

股份代號：410

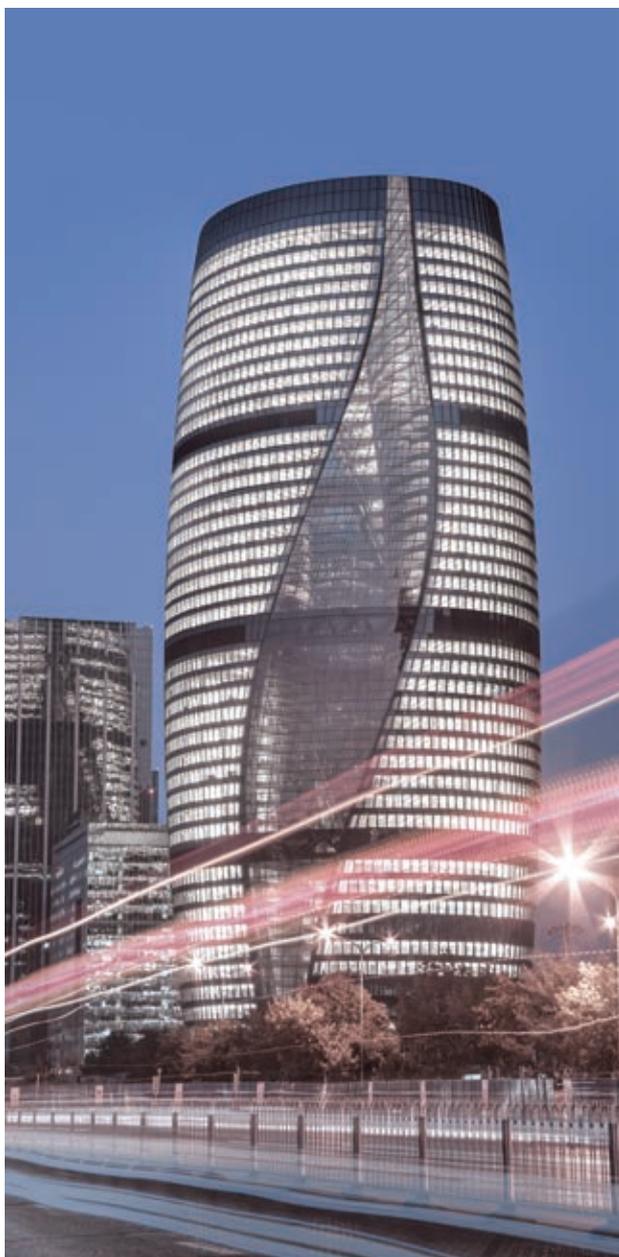
SOHO 中國有限公司

中期報告

**2019**



# SOHO中國



SOHO中國有限公司(「本公司」或「公司」或「SOHO中國」或「我們」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月期間(「期間」或「本期間」或「二零一九年上半年」)按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中相關規定而編製的未經審計簡明綜合中期業績。

本集團二零一九年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一九年八月三十日批准。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。

本集團本期間實現營業額約人民幣889百萬元，二零一八年同期約為人民幣795百萬元(剔除已售凌空SOHO(「已售項目」)租金收入)，同比增長約11.8%。

本期間實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣565百萬元。二零一八年同期，剔除凌空SOHO整售(「項目整售」)產生的非經常性利潤，本公司權益股東應佔淨利潤約為人民幣406百萬元。

董事會決議就本期間不派發中期股息(二零一八年中  
期股息：無)。

## 目錄

2	業務回顧及市場展望	9	管理層討論及分析
13	其他資料	19	公司資料
		21	未經審計中期財務報告

# 業務回顧及市場展望

## 市場回顧與展望

二零一九年上半年，我國經濟發展所處的外部環境面臨著巨大的不確定性。大國之間貿易磋商的反復、匯率的波動、市場信用風險的增加，讓許多企業受到了不小的挑戰，而企業經營發展的需求和動力也會自然地反映在寫字樓租賃市場。

根據戴德梁行市場研究報告，二零一九年上半年，北京甲級辦公樓的空置率略有上升，二季度末的平均租金較年初有所下降；上海核心商圈辦公樓的空置率上升更為明顯，平均租金的降幅亦大於北京市場。

得益於核心的資產位置和先進的物業管理，SOHO中國在北京、上海所持成熟物業的租金在二零一九年上半年均有所上漲，空置率低於北京及上海市場的平均水平。本集團本期間實現營業額約人民幣889百萬元，二零一八年同期約為人民幣795百萬元（剔除已售項目租金收入），同比增長約11.8%。同時，我們的資產負債表保持健康，截至二零一九年六月末，淨負債率約44%，境外債務比例僅約3.5%。

二零一九年二月，位於上海長寧區的古北SOHO順利開業，截至本期間末，出租率已達約45%。此外，位於北京麗澤金融商務區的麗澤SOHO也將於二零一九年三季度竣工開業。麗澤金融商務區作為金融街的南延，是北京市政府重點建設的下一個核心商務區。而麗澤SOHO作為該區域的地標性建築，未來將實現五條地鐵線換乘，包括11號線、14號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線。未來，隨著兩個新項目逐漸成熟、穩定，其將大幅提升SOHO中國自持物業的可租建築面積，並貢獻更多的租金收入。

在不斷提高成熟項目管理質量和建設新項目的同時，我們也一直在不斷地思考，我們作為現代化辦公樓的綜合服務商，在科技迅速迭代的時代裏究竟能為企業提供什麼。今年，隨著5G通訊技術的快速發展，我們認識到這將是對推動經濟發展、提高社會生產效率、提升人民生活水平做出重大貢獻的跨時代技術，而人們對通信環境、手機信號和網絡信號的需求也遠超過了其他方面的需求。因此，雖然我們不是專門研發5G技術的公司，但為了讓我們的40多萬租戶體驗到最好的網絡服務，我們把5G作為最重要的戰略部署，用全世界最先進的5G技術和設備來裝備我們的大樓，成為了中國第一批將5G引入商業辦公領域的地產商。二零一九年上半年，SOHO中國在6個自持或已售物業中佈置了5G信號服務。同時，SOHO中國的物業管理體系也廣泛使用了基於5G技術的傳感器，這使我們的管理更高效、更智能。我們還請扎哈•哈迪德建築事務所設計了5G實驗室，將設計的想像力與5G的想像力結合起來，希望邀請到更多5G最新應用來這裏，讓大家提前一步體驗到5G的到來。未來，SOHO中國將不斷探索各種先進的科技和理念，使我們的租戶獲得現代化的辦公服務，也讓SOHO中國不斷將資產運營和管理提升至新的水平。

複雜而充滿挑戰的外部環境，既是企業經營基本功的試金石，也是企業初心與定力的試金石。我們堅持有所為，有所不為，最終都是為了給股東創造更大的價值。我們相信，當企業自己做好本職工作，再結合國家適度調整的貨幣、稅務等政策，發展的道路會愈加寬闊。

## 租賃物業組合

本集團主要投資物業項目的租金收入和出租率為：

項目名稱	可租建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入 2019年上半年 (人民幣千元)	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
			截至2019年 6月30日	截至2018年 12月31日
已完工項目 – 北京				
前門大街項目	34,907	53,792	96%	100%
望京SOHO	148,151	192,486	92%	98%
光華路SOHO II	94,279	132,892	91%	95%
銀河／朝陽門SOHO	45,101	50,118	98%	97%
已完工項目 – 上海				
SOHO復興廣場	88,234	113,643	96%	96%
外灘SOHO	72,826	89,326	86%	87%
SOHO天山廣場	97,751	101,915	97%	95%
古北SOHO	112,154	17,358	45%	–
正在建設的項目 – 北京				
麗澤SOHO	133,780	–	–	–

附註： 1. 歸屬於本集團部分。

2. 出租率的計算包括辦公室及商舖物業，以及SOHO 3Q(如有)。

## 北京主要項目

### 望京SOHO

望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。望京SOHO高度近200米，是北京市的地標性建築。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一及塔二已於二零一四年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。塔三於二零一四年九月竣工，總建築面積約157,318平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為133,766平方米，其中辦公室面積約為123,568平方米，商舖面積約為10,198平方米。

望京地區逐漸成為位於北京東北部的互聯網公司的新興集中區域。望京地區目前也是眾多跨國公司的中國總部所在地。



### 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號線和10號線。該項目的總建築面積約117,179平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為94,279平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目於二零一四年十一月竣工。



### 前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門地區，周邊為最大「胡同」(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商舖面積約為54,691平方米，目前其中約34,907平方米可供出租經營。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。



### 麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。該項目北側緊鄰麗澤路，距西二環路1公里以內，將與地鐵11號線、14號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線相連。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，是北京市重點發展的新興金融區，該區域將成為金融街的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融街區域周邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

麗澤SOHO規劃的總建築面積約172,800平方米，總可租建築面積約133,780平方米。

該項目正在開發建設中，預計將於二零一九年下半年完工。本集團將持有麗澤SOHO作為投資物業。

## 上海主要項目

### SOHO復興廣場

SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。SOHO復興廣場總建築面積約124,461平方米，可租建築面積約88,234平方米，其中辦公面積約46,344平方米，商舖面積約41,890平方米。該項目於二零一四年九月竣工。



### 外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁。

該項目歸屬於本集團的可租建築面積約為72,826平方米，其中，辦公面積約為51,317平方米，商舖面積約為21,509平方米。該項目於二零一五年八月竣工。

### SOHO天山廣場

SOHO天山廣場位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，虹橋涉外貿易中心是上海市第一個涉外商務區，外資企業雲集，同時也匯聚了長寧區的主要辦公、商業和高端住宅項目。SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，直達地鐵2號線婁山關站。

SOHO天山廣場的總建築面積約156,991平方米。該項目辦公和商鋪部份於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,497平方米，商鋪面積約為23,254平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於二零一七年十一月份完工，並於二零一八年二月底開始營業。



### 古北SOHO

古北SOHO位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段，距SOHO天山廣場僅有1公里。

該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目與地鐵10號線伊犁路站地下連通，同時緊鄰古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的總建築面積約153,505平方米，可租建築面積約為112,154平方米。該項目已於二零一九年一月完工，本集團持有古北SOHO作為投資物業。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額

本集團本期間實現營業額約人民幣889百萬元，二零一八年同期約為人民幣795百萬元（剔除已售項目租金收入），同比增長約11.8%。



### 盈利能力

本期間毛利約為人民幣711百萬元，較二零一八年同期毛利約人民幣644百萬元增加約人民幣67百萬元，上升約10.4%。本期間整體毛利率由二零一八年同期約76%上升至約為80%。

本期間實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣565百萬元。二零一八年同期，剔除項目整售產生的非經常性利潤，本公司權益股東應佔淨利潤約為人民幣406百萬元。



### 費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣18百萬元，二零一八年同期的銷售費用約為人民幣19百萬元。本期間的行政費用約為人民幣116百萬元，二零一八年同期的行政費用約為人民幣113百萬元。

### 財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣42百萬元，較二零一八年同期的財務收入約人民幣68百萬元減少約人民幣26百萬元。

本期間的財務費用約為人民幣333百萬元，較二零一八年同期的財務費用約人民幣339百萬元減少約人民幣6百萬元。

### 投資物業的評估增值

本期間的投資物業評估增值約為人民幣553百萬元，二零一八年同期約為人民幣480百萬元。

### 所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅(「土地增值稅」)以及遞延所得稅。本期間的中國企業所得稅約為人民幣49百萬元，二零一八年同期約為人民幣368百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣2百萬元，二零一八年同期約為人民幣5百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣246百萬元，二零一八年同期約為人民幣256百萬元。

### 企業債券、銀行貸款及其他貸款及資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的總借貸共計約人民幣17,761百萬元。借貸中約人民幣2,053百萬元將於一年內到期，約人民幣827百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,189百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣11,692百萬元將於五年以上到期。於二零一九年六月三十日，本集團約人民幣17,761百萬元借貸以本集團的投資物業以及有限制銀行存款作為抵押。

於二零一九年六月三十日，淨借貸(總借貸－現金及現金等價物－銀行存款及結構性存款)與歸屬本公司股東權益比率約為44%(二零一八年十二月三十一日：約43%)。

### 匯兌波動及利率風險

於二零一九年六月三十日，本公司的外幣債務總額約為人民幣624百萬元，佔本集團總借貸約3.5%。同時，本公司於二零一九年六月三十日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.8%。本期間，本集團的經營現金流量及流動性並未因匯兌波動受到重大影響。

### 或有負債

截至二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，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257百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣252百萬元)。

### 資本承擔

截至二零一九年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關在建物業活動的資本承擔約為人民幣892百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣1,371百萬元)。該金額主要由已簽訂合約及已批准尚未簽訂合約的項目建築合約成本構成。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一九年六月三十日，本集團僱員人數為2,047人，其中包含長城腳下的公社僱員211人，物業公司僱員1,592人。

本集團的僱員薪酬主要包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按月度釐定。

# 其他資料

## 主營業務

本集團主要業務為投資房地產開發、物業租賃及物業管理。本集團主營業務在本期間並無重大變動。

## 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(二零一八年中中期股息：無)。

## 股本

於二零一九年六月三十日，本公司已發行股份(「股份」)數目為5,199,524,031股(二零一八年十二月三十一日：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

於二零一九年六月三十日，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) 於股份之權益

姓名	個人權益	家族／信託權益	公司權益	股份數目／ 相關股份	股權 概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000 (L) (附註2)	-	3,324,100,000 (L)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L) (附註3)	3,324,100,000 (L)	63.9309%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 潘先生持有的3,324,100,000股股份擁有的視作權益，即如下附註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益。根據潘石屹先生於二零一八年一月一日所提交的權益披露表格，潘先生現為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託的實益擁有人。
- (3) 於英屬處女群島註冊成立的Boyce Limited及Capevale Limited(「Capevale BVI」)各自於1,662,050,000股股份中擁有權益。Boyce Limited及Capevale BVI為於開曼群島註冊成立的Capevale Limited(「Capevale Cayman」)的全資附屬公司。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited(以其作為信託受託人的身份)乃Capevale Cayman已發行股本中全部股份的法定擁有人。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited根據The Little Brothers Settlement(「信託」)為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有該等股份。

## (ii) 於本公司相聯法團之股份之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股本金 (美元)	股權 概約百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	1,275,000 (附註)	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	4,950,000	5.00%
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%

附註：通過北京紅石實業有限責任公司持有該等權益。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一九年六月三十日，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。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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，以下本公司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	股份數目	股權概約 百分比
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (附註2)	受託人	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Capevale Cayman (附註2)	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Boyce Limited (附註3)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)
Capevale BVI (附註4)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉。
- (2) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 根據信託為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有 3,324,100,000 股股份 (好倉)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BV* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一九年六月三十日，概無任何人士於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。

### 董事購買股份權利

除下段標題為「僱員股份獎勵計劃」的部分所披露外，本公司本期間內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入股份或本公司之債權證，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」)。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，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 253,955 港元在聯交所購入合共 97,000 股股份。本期間，本集團未授予僱員股份 (二零一八年六月三十日：無)。

### 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有遵守標準守則所載之標準。

## 遵照上市規則第13.18條及第13.21條披露資訊

於二零一四年十一月十八日，本公司（作為借款人）就金額為**1,170**百萬港元（「二零一四年雙邊貸款總承諾」）的五年期可轉讓定期貸款（「二零一四年雙邊貸款」）與銀團訂立貸款協議（「二零一四年十一月貸款協議」）。

根據二零一四年貸款協議條款，本公司（作為借款人）與本公司若干附屬公司（作為擔保人）必須促成（其中包括）下列事項：

1. 潘石屹先生（「潘先生」）及潘張欣女士（「張女士」）通過信託直接或間接，由張女士（作為財產授予人）與HSBC International Trustee Limited（作為原始信託人，自二零一六年一月起，信託人由HSBC International Trustee Limited變更為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited。）於二零零五年十一月二十五日訂立之財產契約構成，據此，張女士亦為財產保護人及受益人合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少**51%**；及
2. (i)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司主席；或(ii)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司行政總裁，除非主席或行政總裁職位自潘先生或張女士各自終止擔任本公司主席或行政總裁（視情況而定）當日起計三十日內由主要貸款人批准的一名人士替任。

如未能滿足上述專項，除其它原因外，所有或部分二零一四年雙邊貸款總承諾將有可能被取消，及／或本公司根據二零一四年貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。於二零一九年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約**63.9309%**之實益擁有人。

## 董事會

董事會負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事會各董事委員會領導及監管之管理層處理，惟董事會仍保留審批中期及年度財務報表、股息政策、年度預算、業務計劃及重大營運事務的權力。

董事會每年最少舉行四次定期會議（每季一次），並會於有需要時舉行會議。舉行定期董事會會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一（或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）的董事須輪換退任，但膺選連任及接受續聘。

董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

董事會乃根據上市規則第3.10條及第3.10A條之規定組成。三名獨立非執行董事中，至少有一名或以上具備財務專業知識以及獨立非執行董事的人數至少佔董事會三分之一。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為本公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和本公司高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的法律責任。

截至二零一九年六月三十日，董事會包括兩名執行董事潘石屹先生及潘張欣女士，及三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。有關截至本報告日期審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的組成詳情載於本報告「公司資料」一節。

### 審核委員會及審閱中期業績

截至二零一九年六月三十日，審核委員會包括三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九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。

### 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253,955港元在聯交所購入合共97,000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

二零一九年八月三十日

# 公司資料

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁)
獨立非執行董事	孫強 熊明華 黃晶生
公司秘書	黃秀萍
審核委員會成員	孫強(主席) 熊明華 黃晶生
薪酬委員會成員	黃晶生(主席) 孫強 熊明華
提名委員會成員	潘石屹(主席) 熊明華 黃晶生
授權代表	潘張欣 黃秀萍
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

香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座31樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

香港法律顧問

羅夏信律師事務所  
香港  
金鐘道95號  
統一中心18樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
中環遮打道10號  
太子大廈22樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國交通銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

網址

[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)

股份代號

410

# 獨立核數師報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

## 結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年八月三十日

# 中期簡明綜合損益表

截至二零一九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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	6	888,687	848,426
營業成本		(177,230)	(204,078)
毛利		711,457	644,348
投資物業的評估增值	11	552,827	479,669
其他利得－淨額	7	-	987,816
其他收益		176,939	160,878
銷售費用		(18,078)	(19,280)
行政費用		(115,747)	(112,633)
其他經營費用		(150,698)	(130,801)
經營利潤		1,156,700	2,009,997
財務收入	8	41,780	68,367
財務費用	8	(333,296)	(339,213)
稅前利潤		865,184	1,739,151
所得稅	9	(297,685)	(628,582)
期間淨利潤		567,499	1,110,569
以下各方應佔部分：			
－本公司所有者		564,675	1,093,420
－非控股權益		2,824	17,149
期間淨利潤		567,499	1,110,569
每股盈利(人民幣每股)	10		
基本每股盈利		0.109	0.211
攤薄每股盈利		0.109	0.211

第28至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期間淨利潤	567,499	1,110,569
其他全面收益：		
可能之後會被重分類至損益的項目		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	3,163	99,870
不會被重分類至損益的項目		
其他全面收益中的權益投資公允值變動	2,230	-
期間其他全面收益(除稅)	5,393	99,870
期間全面收益總額	572,892	1,210,439
以下各方應佔部分：		
— 本公司所有者	570,068	1,193,290
— 非控股權益	2,824	17,149
期間全面收益總額	572,892	1,210,439

第28至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

# 中期簡明綜合資產負債表

二零一九年六月三十日

(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	61,055,934	58,338,000
物業及設備		1,395,468	1,404,440
無形資產		3,415	4,067
遞延所得稅資產		654,554	603,951
應收賬款及其他應收款	12	363,089	361,661
存款及預付款項		169,133	169,133
銀行存款		-	130,051
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		18,405	16,175
非流動資產總額		63,659,998	61,027,478
<b>流動資產</b>			
持作銷售用途的已落成物業		2,232,051	2,728,240
存款及預付款項		305,136	365,671
應收賬款及其他應收款	12	442,222	411,500
銀行存款及結構性存款		1,105,301	4,844,232
現金及現金等價物		1,153,642	721,924
流動資產總額		5,238,352	9,071,567
<b>總資產</b>		<b>68,898,350</b>	<b>70,099,045</b>
<b>權益和負債</b>			
<b>歸屬於本公司所有者</b>			
股本	13	106,112	106,112
其他儲備		35,059,746	34,640,698
非控股權益		35,165,858	34,746,810
		1,049,451	1,046,627
<b>總權益</b>		<b>36,215,309</b>	<b>35,793,437</b>

第28至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	14	15,707,853	16,730,195
租賃負債		797,500	-
應付合約保留金		425,929	518,644
遞延所得稅負債		8,359,303	8,062,255
非流動負債總額		25,290,585	25,311,094
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	14	2,053,018	964,189
企業債券	15	-	2,999,632
租賃負債		80,773	-
預收客戶款項及銷售按金		132,982	98,528
合同負債		107,107	108,729
應付賬款及其他應付款	16	3,223,800	2,972,596
即期所得稅負債		1,794,776	1,850,840
流動負債總額		7,392,456	8,994,514
<b>總負債</b>		<b>32,683,041</b>	<b>34,305,608</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>68,898,350</b>	<b>70,099,045</b>

第28至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

附註	未經審計											
	本公司權益股東應佔部分										非控股	
	股本	股份溢價	庫存股份	資本	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留溢利	總額	權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	106,112	17,407	(31,026)	9,661	45,883	(1,685,899)	189,527	645,523	35,449,622	34,746,810	1,046,627	35,793,437
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	564,675	564,675	2,824	567,499
其他全面收益	-	-	-	-	2,230	3,163	-	-	-	5,393	-	5,393
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	2,230	3,163	-	-	564,675	570,068	2,824	572,892
庫存股份	-	-	(223)	-	-	-	-	-	-	(223)	-	(223)
就上年度批准的股息	13(a)	-	-	-	-	-	-	-	(155,772)	(155,772)	-	(155,772)
僱員股份期權計劃	-	-	-	-	4,975	-	-	-	-	4,975	-	4,975
處置盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	154	(154)	-	-	-
於二零一九年六月三十日	106,112	17,407	(31,249)	9,661	53,088	(1,682,736)	189,527	645,677	35,858,371	35,165,858	1,049,451	36,215,309
於二零一八年一月一日	106,112	17,291	(34,583)	9,661	46,150	(1,799,985)	189,527	645,045	33,525,134	32,704,352	1,022,945	33,727,297
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093,420	1,093,420	17,149	1,110,569
其他全面收益	-	-	-	-	-	99,870	-	-	-	99,870	-	99,870
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	99,870	-	-	1,093,420	1,193,290	17,149	1,210,439
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	1,217	-	-	-	-	1,217	-	1,217
僱員股份期權計劃	-	-	-	-	589	-	-	-	-	589	-	589
處置盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	324	(324)	-	-	-
於二零一八年六月三十日	106,112	17,291	(34,583)	9,661	47,956	(1,700,115)	189,527	645,369	34,618,230	33,899,448	1,040,094	34,939,542

第28至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九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	
	2019年 人民幣千元	2018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	714,958	465,966
已收利息	35,050	50,796
已付利息	(565,313)	(546,072)
已付所得稅	(112,527)	(64,018)
<b>經營活動的現金流量－淨額</b>	<b>72,168</b>	<b>(93,328)</b>
<b>投資活動現金流</b>		
－投資物業的購置及建築付款	(328,687)	(392,558)
－購入物業及設備付款	(65,642)	(38,583)
－銀行存款減少	39,932	575
－結構性存款減少	1,819,050	–
－處置子公司現金流入－淨額	–	2,579,943
－處置投資物業淨現金流入	–	17,048
－購入無形資產付款	(260)	–
－處置物業及設備現金流入	76	–
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>	<b>1,464,469</b>	<b>2,166,425</b>
<b>融資活動現金流</b>		
－新增銀行貸款及其他貸款所得款項	502,913	288,290
－償還銀行貸款及其他貸款	(437,929)	(2,825,080)
－受限銀行存款減少	2,010,000	–
－為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	(223)	–
－已付本公司權益股東的股息	(155,772)	–
－償付租賃負債本金	(31,917)	–
－償還企業債券	(3,000,000)	–
<b>融資活動的現金流量－淨額</b>	<b>(1,112,928)</b>	<b>(2,536,790)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)－淨額</b>	<b>423,709</b>	<b>(463,693)</b>
於一月一日的現金及現金等價物	721,924	3,701,791
外幣匯率變動的影響	8,009	53,426
於六月三十日的現金及現金等價物	1,153,642	3,291,524

第28至第48頁的附註屬本簡明中期財務報告的一部分。

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 1 一般資料

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(以下統稱「本集團」)為一家主要從事房地產開發與投資的企業。本集團主要經營活動發生在中華人民共和國境內(「中國」)。

本公司為一間註冊並成立於開曼群島的有限責任公司。本公司註冊地址為：開曼群島，聖開曼KY1-1111，克裡奇特區，哈坎斯，2681信箱。

本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明，本中期簡明綜合財務資料以人民幣列報。本中期簡明綜合財務資料由董事會於二零一九年八月三十日許可發出。本中期簡明綜合財務資料已經過審閱，並未經過審計。

## 2 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並基於董事在考慮本集團於二零一九年六月三十日有足夠的融資資源，包括尚未使用的銀行授信額度後，以持續經營為基礎編製中期簡明綜合財務資料。本中期簡明綜合財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

## 3 會計政策

編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與以前年度及中期期間財務報表所採用的會計政策一致，除如下新採納和修訂的會計政策。

### 3 會計政策 (續)

#### 3(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

如下新的或經修訂的會計準則和解釋已於自二零一九年一月一日起的報告年度生效，並且本集團在2019年中期簡明綜合財務資料已首次採納。

- 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，
- 香港財務報告準則2015—2017週期的年度改進，
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號「所得稅處理的不確定性」，
- 反向賠償的提前還款特徵—香港財務報告準則第9號(「金融工具」)(修訂)，
- 對聯營及合營的長期權益—香港會計準則第28號「對聯營公司及合營公司的投資」(修訂)，以及
- 計劃修訂、縮減或結算—香港會計準則第19號「僱員福利」(修訂)。

因本集團採納香港財務報告準則第16號，需要進行會計政策變更並追溯調整。採用香港財務報告準則第16號及新的會計政策的影響將在下文附註4中進行披露。上述大部份其他新訂或已修改的準則對本集團會計政策沒有重大影響，不需要追溯調整。

#### 3(b) 已發佈但本集團尚未採納的準則之影響

部分新的或經修訂的會計準則和解釋已於自二零一九年一月一日起的報告年度頒佈但尚未生效，本集團亦未提早採納此等新的或經修訂的會計準則和解釋。

	生效日
2018財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)—業務定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)—對重要性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	2021年1月1日

本集團正在評估上述新訂及已修改的準則對本集團綜合財務報表的影響。

#### 4 會計政策的修訂

本附註解釋了本集團採納香港財務報告準則第16號對財務報表的影響，並在下文附註4(b)中披露了自二零一九年一月一日實施的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

##### 4(a) 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為4.6%。

	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	1,447,771
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	910,190
<b>2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b>910,190</b>
其中包括：	
流動租賃負債	72,020
非流動租賃負債	838,170

使用權資產符合投資性房地產定義，使用公允價值進行計量。

前述會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣882,953,000元
- 應付賬款及其他應付款 — 減少人民幣27,237,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣910,190,000元

對2019年1月1日留存收益淨額沒有影響。

## 4 會計政策的修訂 (續)

### 4(a) 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整 (續)

#### (i) 對分部披露和每股盈利的影響

截至二零一九年六月三十日，分部資產和分部負債均因前述會計政策變更而增加。會計政策變更對分部利潤及每股收益的影響並不重大。會計政策變更影響以下分部：

	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
物業投資	841,934	878,273

#### (ii) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的，
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理，
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

## 4 會計政策的修訂(續)

### 4(b) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃了多處物業。租賃合同一般為5至10年的固定期限，其中某些合同包含續租的選擇權(見下文(i))。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在2018財政年度以前，物業租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵，如有)在租賃期內按照直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在本集團於預期可使用租賃資產之日，應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產符合投資性房地產定義，使用公允價值進行後續計量。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括固定租賃付款額的淨現值(包括實質固定付款額)。

租賃付款額按照承租人的增量借款利率折現。即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產是以包括如下項目之成本進行初始計量，並按照公允價值進行後續計量：

- 租賃負債的初始計量金額，以及
- 於租賃期起始日或之前支付的租賃付款額，並扣除任何已收到的租金激勵。

與短期租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。

## 4 會計政策的修訂(續)

### 4(b) 本集團的租賃活動及其會計處理(續)

#### (i) 續租及終止選擇權

本集團的大量物業租賃包含續租選擇權和終止租賃選擇權。這些條款的使用目的在於將合同管理的操作靈活性達到最大化。大部分續租選擇權和終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

## 5 財務風險管理及金融工具

### 5(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動性風險。中期簡明綜合財務資料並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一八年十二月三十一日止年度以來，風險管理部或風險管理政策並無任何重大變動。

### 5(b) 按攤餘成本計量之金融資產及金融負債之公允價值

以下金融資產及負債的公允價值與其賬面價值相若：

- 應收賬款及其他應收款，不包括預付款
- 銀行存款
- 企業債券
- 銀行貸款及其他貸款
- 應付賬款、其他應付款，不包括應付稅項
- 應付合約保留金
- 租賃負債

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5(c) 公允價值估計

下表分析了以估值法按公允價值計值的金融工具。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)。
- 除層級一所包括的報價外，就資產或負債可觀察的直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數據(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二零一九年六月三十日金融資產和金融負債的公允價值。

	2019年6月30日			
	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>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
— 結構性存款	71,440	610,000	-	681,440
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產				
— 對私募基金的股權投資	-	-	18,405	18,405
<b>金融資產總計</b>	<b>71,440</b>	<b>610,000</b>	<b>18,405</b>	<b>699,845</b>

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5(c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在二零一八年十二月三十一日金融資產和金融負債的公允價值。

	2018年6月30日			
	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>				
以公允價值計量且其 變動計入損益的 金融資產				
— 結構性存款	1,970,490	530,000	—	2,500,490
以公允價值計量且其 變動計入其他全面 收益的金融資產				
— 對私募基金的 股權投資	—	—	16,175	16,175
<b>金融資產總計</b>	<b>1,970,490</b>	<b>530,000</b>	<b>16,175</b>	<b>2,516,665</b>

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。截止二零一九年六月三十日止六個月期間無層級一、層級二和層級三間的轉換。

本期間並無其他估值技術的變化。

### 5(d) 本集團估值過程

本集團財務部門包括一個團隊，專責就財務報告目的對包括層級三的金屬資產進行估值。該團隊直接向首席財務官(「CFO」)和審核委員會匯報。於本集團半年度報告期，CFO，審核委員會(「審核委員會」)和估值團隊至少每六個月對估值流程及結果進行一次討論。

## 6 營業額及分部報告

### 6(a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指租金收入及出售物業單位所得收入，詳情如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	887,529	848,426
出售物業單位	1,158	—
	<b>888,687</b>	<b>848,426</b>

### 6(b) 分部報告

本集團根據目前項目（劃分為物業發展項目和物業投資項目）的發展策略管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員作資源配置和績效評估用途的內部資料一致的方式列報分部資料而言，本集團呈列以下兩個須報告分部：

(i) 物業發展

此分部主要包括為銷售而持有的發展項目。

(ii) 物業投資

此分部主要包括為賺取租金收入而持有的物業投資項目。

## 6 營業額及分部報告(續)

### 6(c) 分部業績、資產及負債

為達到分部之間績效評估和資源配置之目的，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。

營業額及支出向須報告分部的分配參照該分部所產生的營業額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。

分部利潤指單個分部產生的除稅後利潤。

	物業發展		物業投資		總額	
	未經審計		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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>損益表項目</b>						
須報告分部營業額	38,401	-	850,286	848,426	888,687	848,426
須報告分部毛利	30,152	-	681,305	644,348	711,457	644,348
須報告分部利潤	25,720	24,276	552,466	1,142,040	578,186	1,166,316

	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
	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>資產負債表項目</b>						
須報告分部資產	15,499,921	15,829,117	85,932,587	82,460,449	101,432,508	98,289,566
須報告分部負債	12,110,491	11,989,049	32,845,991	30,395,558	44,956,482	42,384,607

## 6 營業額及分部報告(續)

### 6(c) 分部業績、資產及負債(續)

於二零一九年和二零一八年六月三十日止六個月，所有本集團外部客戶的收入都來自中國。

物業發展項目的營業額在時點確認。

物業投資項目的營業額根據租賃條款在租賃期間分期等額確認。

### 6(d) 須報告分部利潤的調節

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>利潤</b>		
須報告分部利潤	578,186	1,166,316
未分配總部和公司支出	(10,687)	(55,747)
<b>綜合利潤</b>	<b>567,499</b>	<b>1,110,569</b>

## 7 其他利得－淨額

於二零一七年十一月二十日，本集團與獨立第三方就出售永卓越有限公司訂立協議，而永卓越有限公司直接持有凌空SOHO項目公司的全部股權。

於二零一八年四月十六日，該交易已交割完成。出售淨利得為人民幣987,606,000元。於截止二零一八年六月三十日止六個月期間計入「其他利得－淨額」中。本期間無此類交易發生。

## 8 財務收入和財務費用

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
利息收入	41,780	68,367
	<b>41,780</b>	<b>68,367</b>
<b>財務費用</b>		
銀行貸款及其他貸款利息	461,630	439,750
企業債券利息支出	7,886	53,977
減：資本化為發展中投資物業的利息支出	(133,064)	(159,243)
	<b>336,452</b>	<b>334,484</b>
外匯(收益)/損失淨額	(3,655)	4,259
銀行手續費及其他	499	470
	<b>333,296</b>	<b>339,213</b>

## 9 所得稅

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>本期間計提</b>		
中國企業所得稅	49,094	368,015
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,146	4,622
遞延稅項	246,445	255,945
	<b>297,685</b>	<b>628,582</b>

## 9 所得稅(續)

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，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。

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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）。

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。

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利潤而產生的股息繳納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及預期宣派的股息確認遞延稅。

## 10 每股盈利

每股基本盈利是按照截至二零一九年六月三十日止六個月本公司權益股東應佔利潤人民幣564,675,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,093,420,000元），以及本期間內已發行普通股的加權平均數5,192,408,000股（截至二零一八年六月三十日止六個月：5,191,519,000股）計算。

因為截至二零一九年和二零一八年六月三十日的六個月中假設行使的股票期權或股份獎勵具有反稀釋性，因此不包括在攤薄每股收益的計算中。

## 11 投資物業

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初餘額	58,338,000	56,276,000
增置	914,942	407,169
投資物業及使用權資產的評估增值	552,827	479,669
轉撥自己完工待售物業	408,231	-
處置投資物業	-	(16,838)
使用權資產的確認(附註4)	841,934	-
<b>期末餘額</b>	<b>61,055,934</b>	<b>57,146,000</b>

本集團已落成的投資物業於二零一九年及二零一八年六月三十日進行重估。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專業合資格估值師－仲量聯行有限公司進行。

本集團財務部設有一個團隊，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行審閱。該團隊直接向CFO及審核委員會匯報。

在每個財務年末財務部門會：

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

本年度估值技術無變化。

## 12 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	181,954	148,178
其他應收款	683,501	685,127
減：呆賬準備	(60,144)	(60,144)
	<b>805,311</b>	<b>773,161</b>
減：非流動部分	(363,089)	(361,661)
流動部分	<b>442,222</b>	<b>411,500</b>

### (a) 賬齡分析

應收賬款按提供服務日劃分的的賬齡分析如下：

	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
即期	97,470	75,294
1個月以下	17,234	12,412
1至6個月	24,926	17,926
6個月至1年	12	234
1年以上	42,312	42,312
	<b>84,484</b>	<b>72,884</b>
	<b>181,954</b>	<b>148,178</b>

## 13 股本、儲備及股息

### 13(a) 股息

截至二零一九年六月三十日止六個月，已宣派並支付上年度末期股息人民幣155,986,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），其中包括人民幣214,000元歸屬於本集團庫存股份（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

董事會決議就本期間不派發中期股息（二零一八年中期股息：無）。

### 13(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			
	2019		2018	
	股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股份： 每股面值港幣0.02元	7,500,000	-	7,500,000	-
已發行及繳足普通股： 於一月一日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112
於六月三十日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

#### (ii) 庫存股份

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2019		2018	
	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	7,115	31,026	8,005	34,583
按僱員股份獎勵 計劃購買股份	97	223	-	-
於六月三十日	7,212	31,249	8,005	34,583

## 13 股本、儲備及股息（續）

### 13(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。

截至二零一九年六月三十日止六個月概無授出、行使、註銷或失效任何股份期權（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

於二零一九年六月三十日，無股份期權（二零一八年十二月三十一日：無）。

### 13(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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團在若干獎勵股份及因再投資相關股息所產生的股份歸屬時，根據僱員股份獎勵計劃向獲獎勵人士轉讓零股股份（截至二零一八年六月三十日止六個月：零股）。

## 14 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
流動	2,053,018	964,189
非流動	15,707,853	16,730,195
	<b>17,760,871</b>	<b>17,694,384</b>

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初餘額	17,694,384	18,039,553
新籌集貸款	502,913	288,290
償還貸款	(437,929)	(2,825,080)
實際利率調整	312	328
匯兌損益	1,191	7,347
期末餘額	<b>17,760,871</b>	<b>15,510,438</b>

於二零一九年六月三十日，本集團人民幣17,760,871,000元的貸款以本集團的投資物業、銀行存款以及中國境內子公司股權作抵押(二零一八年十二月三十一日：人民幣17,694,384,000元)。

## 15 企業債券

二零一六年一月二十六日，本公司一家全部控股子公司，北京望京搜候房地產有限公司發行總金額人民幣3,000,000,000元，票面利率3.45%，為期三年的企業債券。該企業債券在上海股票交易所發行，並由本公司提供擔保。於二零一九年一月二十六日，該債券已全額償付。

## 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建造開支於結算日的賬齡分析如下：

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
應計建造開支	(i)	1,383,986	1,144,415
應付關聯人士款項		936,552	936,552
押金保證金		317,761	205,427
其他		512,615	620,441
以攤銷成本計量的金融負債		3,150,914	2,906,835
其他應付稅項	(ii)	72,886	65,761
		<b>3,223,800</b>	<b>2,972,596</b>

應付帳款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

附註：

- (i) 該等應計建造開支預計將在一年內屆滿或按要求償付。
- (ii) 其他應付稅項主要包括應付增值稅、應付契稅、應付城市房地產稅及應付印花稅等。

## 17 承擔及或有負債

### 17(a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一九年六月三十日和二零一八年十二月三十一日未償付而又未在中期財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
已簽訂	463,298	699,472
已授權但未簽訂	429,129	672,005
	<b>892,427</b>	<b>1,371,477</b>

### 17(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。於二零一九年六月三十日，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256,602,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣251,578,000元）。

## 18 重大關聯人士交易

### 18(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：

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
華鑫置業	(i)	406,366	406,366
上海農村商業銀行	(i)	406,366	406,366
王任生	(i)	123,820	123,820
		<b>936,552</b>	<b>936,552</b>

- (i) 於二零一九年六月三十日的結餘主要為本公司下屬附屬公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人－華鑫置業(集團)公司(華鑫置業)、上海農村商業銀行和王任生向本集團提供的墊款，金額為人民幣936,552,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣936,552,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

### 18(b) 主要管理人員薪酬

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期薪酬	7,856	9,758
退休計劃供款	118	83
股份支付	4,975	1,806
	<b>12,949</b>	<b>11,647</b>

SOHO  CHINA