

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 截至二零零八年十二月三十一日年度業績公告

- 建議派發純利的130%為股息，即每股人民幣0.10元
- 二零零八年預售金額達人民幣7,725百萬元，同比增加92%
- 因為奧運會造成的停工，延遲了預售金額的入賬，本公司權益股東所佔純利為人民幣399百萬元
- 截至二零零八年十二月三十一日，現金與銀行存款為人民幣10,691百萬元，合每股港幣2.34元

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(合稱「集團」或「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止的年度按香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)中相關的規定而編製的經審核綜合業績。本集團二零零八年度的經審核綜合業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在二零零九年三月十二日批准。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣3,121百萬元，毛利為人民幣1,544百萬元，毛利潤率為49%。本公司權益股東應佔截至二零零八年十二月三十一日止年度純利為人民幣399百萬元。

董事會建議以全年純利的130%派發二零零八年的股息，即每股人民幣0.10元，待股東於二零零九年五月召開的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上通過決議後派發。以二零零七年十二月三十一日收盤價(港幣8.10元)與二零零八年十二月三十一日收盤價(港幣3.33元)計，二零零七年股息的收益率為1.3%，二零零八年股息的收益率為3.4%。

## 綜合業績

### 綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

		<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	3,121,375	6,953,580
已出售物業的成本		<u>(1,577,391)</u>	<u>(3,156,638)</u>
毛利		1,543,984	3,796,942
其他經營收入		91,831	90,664
銷售費用		(237,820)	(220,934)
行政費用		(242,637)	(141,885)
其他經營費用		<u>(101,655)</u>	<u>(97,720)</u>
經營溢利		1,053,703	3,427,067
融資收入	3(a)	204,671	334,257
融資費用	3(a)	(135,552)	(4,534)
政府補助	4	<u>26,337</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	3	1,149,159	3,756,790
所得稅	5	<u>(726,219)</u>	<u>(1,769,382)</u>
年度溢利		<u>422,940</u>	<u>1,987,408</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		399,073	1,965,660
少數股東權益		<u>23,867</u>	<u>21,748</u>
年度溢利		<u>422,940</u>	<u>1,987,408</u>
年度應付本公司權益股東的股息：			
結算日後建議分派末期股息	6	<u>518,766</u>	<u>523,241</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	7	<u>0.076</u>	<u>0.477</u>

綜合資產負債表  
二零零八年十二月三十一日

		<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		700,721	819,782
銀行存款		782,346	1,247,246
遞延稅項資產		89,807	4,718
		<u>1,572,874</u>	<u>2,071,746</u>
非流動資產總值		1,572,874	2,071,746
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的 已落成物業		13,898,145	7,286,183
應收賬款和其他應收款	8	691,261	351,454
現金及現金等價物		9,908,804	13,748,792
		<u>24,498,210</u>	<u>21,386,429</u>
流動資產總值		24,498,210	21,386,429
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		1,233,238	1,000,000
應付賬款和其他應付款	9	5,335,269	3,952,978
稅項		2,278,387	2,732,407
		<u>8,846,894</u>	<u>7,685,385</u>
流動負債總額		8,846,894	7,685,385
流動資產淨值		<u>15,651,316</u>	<u>13,701,044</u>
資產總值減流動負債		<u>17,224,190</u>	<u>15,772,790</u>

綜合資產負債表  
二零零八年十二月三十一日(續)

		<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,000,000	1,000,000
應付合約保留金		26,719	103,398
遞延稅項負債		72,584	51,031
		<u>3,099,303</u>	<u>1,154,429</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>3,099,303</u>	<u>1,154,429</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>14,124,887</u>	<u>14,618,361</u>
<b>資本和儲備</b>			
股本	10	107,485	108,352
儲備		13,880,557	14,347,480
		<u>13,988,042</u>	<u>14,455,832</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<u>13,988,042</u>	<u>14,455,832</u>
<b>少數股東權益</b>			
		<u>136,845</u>	<u>162,529</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>14,124,887</u>	<u>14,618,361</u>

## 1. 編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成為了管理層在無法從其他途徑下得知資產與負債的賬面價值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計金額。

已頒布但尚未在截至二零零八年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布多項在截至二零零八年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和新詮釋對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

此外，在二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效的《香港財務報告準則》第8號—「經營分部」和《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)—「財務報表的列報」可能引致財務報表須披露新的或經修訂的內容。

## 2. 營業額及分部報告

營業額是指出售物業單位所得，並已扣除營業稅的收入。

本集團由以下業務分部組成：

### (i) SOHO物業

SOHO物業是指以「SOHO」品牌發展的項目。這些項目是由本公司董事管理。

(ii) 尚都—第一期

尚都項目第一期並不是以「SOHO」品牌發展。與尚都項目第一期發展有關的所有風險和回報均由北京市華遠地產股份有限公司(「華遠」)和北京尚城房地產開發有限公司(「尚城」)承擔，而華遠及尚城均負責管理尚都項目第一期。與尚都項目第一期有關的損益和資產淨值均記入少數股東權益內。

區分業務分部的主要準則是這些項目均被獨立管理，而各物業均以不同的品牌發展。

	<u>SOHO物業</u>	<u>尚都第一期</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2008年</b>			
營業額	3,114,980	6,395	3,121,375
已出售物業的成本	<u>(1,572,452)</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(1,577,391)</u>
毛利	1,542,528	1,456	1,543,984
其他經營收入	91,831	—	91,831
銷售費用	(236,632)	(1,188)	(237,820)
行政費用	(240,662)	(1,975)	(242,637)
其他經營費用	<u>(101,655)</u>	<u>—</u>	<u>(101,655)</u>
經營溢利／(虧損)	1,055,410	(1,707)	1,053,703
融資收入	204,284	387	204,671
融資費用	(135,547)	(5)	(135,552)
政府補助	<u>26,337</u>	<u>—</u>	<u>26,337</u>
除稅前溢利／(虧損)	1,150,484	(1,325)	1,149,159
所得稅	<u>(725,960)</u>	<u>(259)</u>	<u>(726,219)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>424,524</u>	<u>(1,584)</u>	<u>422,940</u>
年度折舊	<u>22,311</u>	<u>—</u>	<u>22,311</u>
分部資產	<u>25,993,505</u>	<u>77,579</u>	<u>26,071,084</u>
分部負債	<u>11,838,168</u>	<u>108,029</u>	<u>11,946,197</u>
年度資本開支	<u>17,976</u>	<u>—</u>	<u>17,976</u>

	<u>SOHO 物業</u>	<u>尚都第一期</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2007年</b>			
營業額	6,949,300	4,280	6,953,580
已出售物業的成本	<u>(3,153,304)</u>	<u>(3,334)</u>	<u>(3,156,638)</u>
毛利	3,795,996	946	3,796,942
其他經營收入	90,577	87	90,664
銷售費用	(220,900)	(34)	(220,934)
行政費用	(130,224)	(11,661)	(141,885)
其他經營費用	<u>(97,716)</u>	<u>(4)</u>	<u>(97,720)</u>
經營溢利／(虧損)	3,437,733	(10,666)	3,427,067
融資收入	333,701	556	334,257
融資費用	<u>(4,528)</u>	<u>(6)</u>	<u>(4,534)</u>
除稅前溢利／(虧損)	3,766,906	(10,116)	3,756,790
所得稅	<u>(1,769,214)</u>	<u>(168)</u>	<u>(1,769,382)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>1,997,692</u>	<u>(10,284)</u>	<u>1,987,408</u>
年度折舊	<u>27,610</u>	—	<u>27,610</u>
分部資產	<u>23,301,216</u>	<u>156,959</u>	<u>23,458,175</u>
分部負債	<u>8,707,005</u>	<u>132,809</u>	<u>8,839,814</u>
年度資本開支	<u>11,694</u>	—	<u>11,694</u>

### 3. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

#### (a) 融資收入和費用

	<u>2008年</u> 人民幣千元	<u>2007年</u> 人民幣千元
融資收入		
利息收入	(189,014)	(314,230)
衍生金融工具收益淨額	(15,657)	—
外匯收益淨額	—	(20,027)
	<u>(204,671)</u>	<u>(334,257)</u>
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行及 其他貸款利息	156,261	130,403
減：資本化為發展中物業的利息支出	(148,051)	(130,403)
	8,210	—
外匯虧損淨額	124,063	—
銀行手續費及其他	3,279	4,534
	<u>135,552</u>	<u>4,534</u>

#### (b) 員工成本

	<u>2008年</u> 人民幣千元	<u>2007年</u> 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	147,939	102,562
界定供款退休計劃供款	9,098	7,060
以權益結算的以股份為基礎的支付	25,526	10,365
	<u>182,563</u>	<u>119,987</u>

#### (c) 其他項目

	<u>2008年</u> 人民幣千元	<u>2007年</u> 人民幣千元
折舊	22,311	27,610

#### 4. 政府補助

根據北京市崇文區人民政府所頒布的地方法規，本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度內收到北京市崇文區財政局就光華路SOHO項目給予的政府補助人民幣26,337,000元(二零零七年：人民幣零元)。

#### 5. 所得稅

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
年度準備		
—中國企業所得稅	314,326	852,011
—土地增值稅	477,056	909,113
遞延稅項	<u>(65,163)</u>	<u>8,258</u>
	<u>726,219</u>	<u>1,769,382</u>

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

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並由二零零八年一月一日起開始生效。由於新稅法的實施，本公司於中國的附屬公司(不包括海南紅石實業有限公司(「海南紅石」))適用的所得稅稅率由33%下調至25%，而海南紅石適用的所得稅稅率則由二零零八年一月一日起計五年的過渡期內由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

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。土地增值稅乃就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

## 6. 股息

### (a) 年度應付本公司權益股東的股息

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息 每股人民幣0.10元 (2007年：每股人民幣0.10元)	518,766	523,241

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付的末期股息，每股人民幣0.10元 (2007年：每股人民幣零元)	523,241	—

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣399,073,000元(二零零七年：人民幣1,965,660,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,218,966,072股(二零零七年：4,120,603,250股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

		<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的已發行普通股		5,232,413	3,750,000
在全球發售中發行股份的影響	10(i)	—	370,603
回購股份的影響	10(ii)	(13,447)	—
普通股加權平均數		<u>5,218,966</u>	<u>4,120,603</u>

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利是按照與每股基本盈利相同的基準計算。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

## 8. 應收賬款和其他應收款

		<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	(i)	230,531	99,857
應收關聯人士款項及貸款		35,221	77,127
應收貸款		1,650	2,360
衍生金融工具		39,221	—
預付費用及其他應收款		386,288	174,470
		<u>692,911</u>	<u>353,814</u>
減：呆壞賬減值虧損		<u>(1,650)</u>	<u>(2,360)</u>
		<u>691,261</u>	<u>351,454</u>

(i) 應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即時或逾期1個月內	93,767	34,934
逾期1至6個月	68,780	32,883
逾期6個月至1年	9,996	2,515
逾期1年以上	57,988	29,525
	<u>230,531</u>	<u>99,857</u>

本集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

## 9. 應付賬款和其他應付款

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,200,680	1,604,970
銷售按金		2,611,535	1,610,957
來自第三方的貸款		39,784	54,784
應付員工薪金和福利		32,738	32,911
其他應付稅項		174,836	14,570
收購附屬公司的應付價款		1,106,479	533,390
衍生金融工具		11,331	—
其他		157,886	101,396
		<u>5,335,269</u>	<u>3,952,978</u>

(i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	392,564	1,214,552
1個月至3個月內到期	808,116	390,418
	<u>1,200,680</u>	<u>1,604,970</u>

## 10. 股本

	附註	2008年		2007年	
		股份數目 ( '000)	人民幣千元	股份數目 ( '000)	人民幣千元
法定股本：					
每股面值港幣0.02元					
普通股		<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,232,413	108,352	750,000	79,642
股份分拆		—	—	3,000,000	—
在全球發售中發行股份	(i)	—	—	1,482,413	28,710
回購股份	(ii)	(44,756)	(867)	—	—
於12月31日		<u>5,187,657</u>	<u>107,485</u>	<u>5,232,413</u>	<u>108,352</u>

(i) 在全球發售中發行股份

於二零零七年十月，本公司完成了本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板公開上市的工作，以發售價每股港幣8.30元合共發行了1,482,413,000股每股面值港幣0.02元普通股，包括香港公開發行和配售予其他被選的機構和專業投資者。本公司的全部股份均在聯交所上市。

(ii) 回購股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司回購了本公司在聯交所上市的股份，詳情如下：

	回購股份 數目	已付每股 最高價格 港幣	已付每股 最低價格 港幣	已付價格 總額 港幣千元
2008年6月16日	3,719,000	4.40	4.10	15,956
2008年6月17日	1,224,500	4.44	4.38	5,396
2008年6月18日	1,044,000	4.49	4.34	4,598
2008年6月20日	1,453,000	4.35	4.10	6,073
2008年6月24日	489,000	4.10	4.07	2,002
2008年6月30日	415,000	4.34	4.21	1,770
2008年7月3日	1,672,000	4.07	4.00	6,727
2008年7月15日	906,500	4.25	4.11	3,776
2008年8月12日	1,991,500	4.00	3.95	7,933
2008年8月13日	2,676,000	4.00	3.95	10,652
2008年10月8日	9,844,000	2.29	2.19	21,882
2008年10月9日	1,920,000	2.34	2.23	4,435
2008年10月10日	2,651,000	2.26	2.14	5,917
2008年10月15日	60,000	2.42	2.42	145
2008年10月16日	2,600,000	2.21	2.13	5,608
2008年10月17日	2,700,000	2.23	2.02	5,819
2008年10月22日	1,300,000	2.30	2.23	2,966
2008年10月27日	2,650,000	2.28	2.18	5,874
2008年10月28日	810,000	2.00	1.90	1,602
2008年10月29日	2,700,000	2.17	2.02	5,706
2008年10月30日	280,500	2.15	2.13	600
2008年11月21日	1,650,000	2.39	2.26	3,815
	<u>44,756,000</u>			<u>129,252</u>

本公司把所購回的股份予以注銷，因此本公司的已發行股本已相應減去這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，相等於已注銷股份面值港幣895,000元的金額已由保留盈利轉入資本贖回儲備。就回購股份已付的溢價港幣128,357,000元已從保留盈利中扣除。

(iii) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2008年 數目	2007年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	11,326,365	12,058,000
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	6,654,000	—
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	1,080,000	—
		<u>19,060,365</u>	<u>12,058,000</u>

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

## 業務回顧

二零零八年，本集團完成總預售／銷售額人民幣7,725百萬元，比二零零七年增長92%。集團預售／銷售面積達158,278平方米(不含車位)，均價每平方米人民幣48,718元，比二零零七年均價上漲36%。

二零零八年集團的預售／銷售額主要來自於三個項目：三里屯SOHO、光華路SOHO與SOHO北京公館。

項目名稱	總可售面積* (平方米)	截至二零零八年	截至二零零八年	於二零零八年 預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	於二零零八年 預售/ 銷售面積* (平方米)	於二零零八年 預售/ 銷售均價 (人民幣元/平方米)
		十二月 三十一日止 已售面積佔可 售面積比率	十二月 三十一日止 預售/ 銷售金額 (人民幣千元)			
三里屯SOHO	355,164	40%	6,920,644	6,920,644	140,608	49,219
光華路SOHO	59,645	99%	2,235,908	84,385	2,194	38,462
SOHO北京公館	54,325	42%	1,086,148	632,808	12,955	48,847

\* 各項目總可售面積、預售／銷售面積及金額不含車位部分

二零零八年，本集團主要進行四個項目的開發：光華路SOHO、三里屯SOHO、SOHO北京公館以及光華路SOHO II。

二零零八年，集團收購了兩個項目：二零零八年五月收購朝陽門SOHO以及二零零八年八月收購中關村SOHO。

二零零八年，光華路SOHO與SOHO北京公館竣工，建築面積共142,416平方米。另外，朝陽門SOHO項目一期，119,874平方米於收購前已完工，其中53,075平方米於項目收購前已售。截至二零零八年十二月三十一日，本集團在建和開發項目面積約為1,079,822平方米。

項目名稱	類型	總建築面積** (平方米)	集團所佔比例
三里屯SOHO	商舖、辦公、住宅	465,680	95%
光華路SOHO II	商舖、辦公	190,000	100%
朝陽門SOHO二、三期	商舖、辦公、公寓	365,292	100%
中關村SOHO	商舖、辦公	58,850	100%
合計		<u>1,079,822</u>	

\*\* 項目預測面積

## 已竣工項目

本集團於二零零八年期間共完成光華路SOHO和SOHO北京公館兩個項目的建設。

### 光華路SOHO

光華路SOHO位於北京中央商務區，臨近中國國際貿易中心以及秀水市場。該項目包括相連的四幢商業大樓，總建築面積約為75,798平方米。截至二零零八年十二月三十一日，光華路SOHO商舖和辦公面積已完成99%的預售／銷售，項目預售／銷售總金額達人民幣2,263百萬元。

### SOHO北京公館

SOHO北京公館位於北京市中心燕莎商圈，屬於高檔公寓項目，總建築面積約為66,618平方米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目，離公司股份於聯交所主板上市(「SOHO中國上市」)後不到一個月的時間。收購總價為人民幣1,412百萬元。因收購時主體建築已完成，SOHO北京公館於二零零七年十二月十九日開始預售。截至二零零八年十二月三十一日，預售／銷售金額已達到人民幣1,099百萬元。二零零八年銷售均價達到人民幣48,847元／平方米。

## 在建項目

截至二零零八年十二月三十一日，在建項目有三里屯SOHO、光華路SOHO II、朝陽門SOHO以及中關村SOHO。

### 三里屯SOHO

三里屯SOHO位於北京第二使館區及工人體育場附近，鄰近著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,680平方米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目將包含五幢辦公樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，預售一週內達到可觀的人民幣4,650百萬元的預售金額。截至二零零八年十二月三十一日，預售金額達人民幣6,921百萬元，均價人民幣49,219元/平方米，已預售面積140,608平方米。

三里屯SOHO的投資者全部為中國國內客戶，其中一半左右是老客戶及轉介客戶。三里屯SOHO的逆市銷售是項目地理位置、創新的設計定位與公司銷售能力的共同結果，再次證明了「開發—出售」城市中心商用物業的經營模式的成功和穩健。

### 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，總規劃建築面積超過190,000平方米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目，離SOHO中國上市後不到一個月的時間。公司正在積極完成開工前的各項準備工作。

### 朝陽門SOHO

朝陽門SOHO(原名「凱恒中心」)位踞北京東城區朝陽門內大街，總建設用地面積約為68,642平方米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線的交匯點，有望成為北京最高人流量的商業地區之一。項目的總規劃建築面積約為485,166平方米，將是本集團繼建外SOHO之後開發的第二大項目。公司於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，朝陽門SOHO已獲中國銀行購入項目一期53,075平方米的樓面面積(佔總規劃建築面積的11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。集團已聘請扎哈•哈迪德設計室設計此項目，並將其發展成為優質創新的商業樓宇。

## 中關村SOHO

中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平方米，總建築面積為58,850平方米。公司於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工。本公司會將中關村SOHO項目的室內設計與裝潢升級，將其打造成為中關村區內的地標樓宇之一。中關村的銷售預計將於二零零九年上半年開始。

## 業務展望

2008年是艱難的一年，全球金融危機對中國實體經濟的影響很大。我們認為，生產過剩將是未來三到五年中國經濟中幾乎每個行業包括房地產行業所面臨的趨勢。

中國政府近來雖然出臺了很多政策刺激經濟，對於房地產行業也有很多積極措施，但房地產市場尤其是住宅市場的前景還不明確。公司的策略首先是避開住宅開發，特別是中低檔住宅。公司將延續一貫的策略，集中於北京和上海的城市中心最繁華的地段，開發需求量大的中高檔商業物業。公司對客戶依然繼續提供出租的售後服務，幫助客戶實現投資回報。

目前市場上房地產資產價格已下降許多。比較土地、在建項目和建成項目三種資產，建成項目價值最高、資金周轉最快而風險也最小。這些項目的價格跌幅最大，賣方更有出售壓力，因此項目更有吸引力。公司目前的策略是收購北京上海市中心的建成和在建的大型商業項目。公司擁有充裕的現金，不久前與中國銀行的融資戰略合作使得公司的收購能力進一步加強。公司已準備好利用目前的機遇適時進行收購，為股東創造價值。

## 財務回顧

### 營業額

二零零八年營業額(扣除營業稅後)為人民幣3,121百萬元，較二零零七年的人民幣6,954百萬元減少人民幣3,833百萬元，減少幅度為55%。主要原因是由於二零零八年結算的建築面積的減少。由於奧運會的影響，三里屯SOHO工期被延遲，使其約人民幣4,300百萬元的預售收入以及約人民幣1,000百萬元的淨利潤未能於二零零八年結算。二零零八年結算的建築面積為80,598平方米(不含車位面積)，較二零零七年結算的建築面積282,052平方米減少71%。二零零八年結算的建築面積平均售價(不含車位面積)為每平方米人民幣38,467元，較二零零七年為每平方米人民幣24,441元有所增長，增長幅度為57%。二零零八年度的營業額主要來源於光華路SOHO及SOHO北京公館項目。

## 已出售物業的成本

二零零八年結算物業成本為人民幣1,577百萬元，較二零零七年的成本人民幣3,157百萬元減少人民幣1,580百萬元。成本比同期減少，主要是由於結算的物業建築面積減少所致。

## 毛利

二零零八年毛利為人民幣1,544百萬元，較二零零七年的毛利人民幣3,797百萬元，減少人民幣2,253百萬元，減少幅度為59%。二零零八年毛利率為49%，二零零七年毛利率為55%。

## 銷售費用

二零零八年的銷售費用為人民幣238百萬元，較二零零七年的銷售費用人民幣221百萬元，增加17百萬元，增幅為8%。銷售費用與去年相比有小幅增長，主要是由於本公司為三里屯SOHO項目及SOHO北京公館項目進行全面銷售推廣而產生的較高費用導致。

## 行政費用

二零零八年的行政費用為人民幣243百萬元，較二零零七年的行政費用人民幣142百萬元，增加101百萬元，增幅達71%。行政費用與去年相比增長顯著，主要是由於SOHO中國上市後業務經營規模和專業管理團隊擴大，以及與上市公司相關的專業服務增加。

## 財務收入

二零零八年的財務收入為人民幣205百萬元，二零零七年的財務收入為人民幣334百萬元。財務收入的減少，一方面由於二零零七年利息收入中包含了SOHO中國上市時大量申購資金產生的利息，二零零八年沒有這方面收入；另一方面由於二零零八年銀行利率不斷下降，導致集團資金餘額產生的利息收入減少。

## 財務費用

二零零八年的財務費用為人民幣136百萬元，二零零七年的財務費用為人民幣4.5百萬元。財務費用的增加，主要由於匯率變動導致的匯兌損失增加所致。

## 除稅前溢利

二零零八年的除稅前溢利為人民幣1,149百萬元，較二零零七年的除稅前溢利人民幣3,757百萬元減少人民幣2,608百萬元。除稅前溢利減少主要是由於上述較低的毛利導致。

## 所得稅

所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零八年的中國企業所得稅為人民幣314百萬元，較二零零七年的人民幣852百萬元減少人民幣538百萬元。二零零八年的土地增值稅為人民幣477百萬元，較二零零七年的土地增值稅人民幣909百萬元減少人民幣432百萬元。稅額隨著利潤的減少和所得稅稅率的下調而減少。

由於新的中國企業所得稅法的實施，本集團於中國的附屬公司，不包括海南紅石實業有限公司（「海南紅石」），適用的中國企業所得稅稅率從二零零八年一月一日起由33%下調為25%，而海南紅石適用的所得稅稅率則由二零零八年一月一日起計五年的過渡期內由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

## 純利

二零零八年公司權益股東所佔純利為人民幣399百萬元，較二零零七年的純利人民幣1,966百萬元減少人民幣1,567百萬元。

## 現金及現金等價物

於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣9,909百萬元，較於二零零七年十二月三十一日的人民幣13,749百萬元減少人民幣3,840百萬元，減少幅度為28%。現金主要用作支付土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用。

## 流動資產總額及流動比率

於二零零八年十二月三十一日，流動資產總額為人民幣24,498百萬元，較於二零零七年十二月三十一日的人民幣21,386百萬元增加人民幣3,112百萬元，增加幅度為15%。流動比率（流動資產總額／流動負債）由二零零七年十二月三十一日的2.78略下降為二零零八年十二月三十一日的2.77。

## 銀行貸款及資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計人民幣4,233百萬元，佔總資產比率為16.2%，比於二零零七年十二月三十一日的銀行貸款佔總資產的比率8.5%上升7.7%。於二零零八年十二月三十一日，淨借貸（銀行貸款－現金及銀行存款）權益比為-46.2%。銀行貸款中的人民幣1,000百萬元於二零零九年二月到期，人民幣17百萬元於二零零九年四月到期，人民幣216百萬元於二零零九年十二月到期，剩餘的人民幣3,000百萬元於二零一一年九月到期。於二零零八年十二月三十一日，本集團的人民幣4,000百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權及物業作抵押。

## 利率風險

本集團的貸款利率基於中國人民銀行(「人民銀行」)的浮動利率。二零零八年，人民銀行先後五次下調人民幣貸款基準利率，一年期貸款基準利率從年初的7.47%，逐步調整為年末的5.31%。我們承受的利率風險主要來自我們的債務貸款利率的波動，利率上調可導致我們的借貸成本增加。

## 匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。二零零八年，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌729.96元人民幣，下跌至年末的100美元兌683.46元人民幣。由於中國的外匯管制政策，本集團將SOHO中國上市所得美元和港幣上市收入匯入中國並兌換成人民幣的過程受到一定限制，導致二零零八年出現人民幣124百萬元的匯兌淨損失。

## 或有負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣2,959百萬元的擔保(於二零零七年十二月三十一日提供的擔保為人民幣3,168百萬元)。

## 資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,661百萬元(於二零零七年十二月三十一日集團的資本承擔為人民幣1,642百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築成本及土地收購成本構成。於二零零八年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的向權益投資的資本承擔為人民幣5,394百萬元。該金額是與收購北京天街置業發展有限公司的權益有關，該收購仍待政府審批通過。

## 其它資料

### 股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之末期股息為人民幣0.10元。

### 薪酬

董事會已批准董事長與行政總裁的要求，將他們的薪金下降50%，於二零零九年一月起生效。

## 暫停辦理股份登記

本公司將於二零零九年五月十三日(星期三)至二零零九年五月十九日(星期二)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保能收取末期股息(股息的派發將於股東周年大會內決議及表決)及出席二零零九年股東周年大會並進行表決,各股東請將有關股票連同過戶文件於二零零九年五月十二日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處,香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓一七一二至一七一六室,辦理登記。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司在截至二零零八年十二月三十一日止年度內,購回本公司普通股合計44,756,000股,佔回購前本公司發行總股本0.855%。所有購回的股份已正式註銷。

除上文所披露者外,本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止全年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守《上市公司董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採用上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事作出特定查詢,而各董事均確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度皆有遵守守則所載之標準。

## 企業管治常規守則

公司的董事認為,本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務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。

## 業績公告發布

本業績公告分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)登載。

## 致謝

我們很高興藉此機會感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶對我們的信任。同時也對我們的董事及全體員工在二零零八年為我們的成功所付出的努力表示衷心的感謝。

通過努力的工作並專注於我們的主營業務，我們深信本公司將會繼續站在中國房地產市場的前列。

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
主席  
潘石屹

香港，二零零九年三月十二日

於本公告日期，本公司之執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍先生；本公司之獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。