

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。



SOHO CHINA LIMITED

SOHO中國有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：410)

截止二零一一年十二月三十一日年度業績公告

- 實現本公司權益股東應佔年度純利人民幣3,892百萬元，同比上升7%
- 實現營業額人民幣5,685百萬元，同比下降69%
- 實現核心純利（不含投資物業的評估增值）人民幣1,422百萬元，同比下降60%，主要由於本期間內沒有新的本集團開發的銷售項目完工確認收入，只有部份天安門南（前門）項目二期投資物業竣工
- 二零一一年核心純利潤率為25%，較二零一零年的19%有所提高
- 二零一一年收購項目均位於上海位置優越的區域，總金額達人民幣15,382百萬元，較二零一零年的人民幣6,179百萬元上升149%
- 截至二零一一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額為人民幣15,711百萬元。淨負債與本公司股東應佔權益總額比率為-10%，處於淨現金狀態
- 建議派發末期股息每股人民幣0.11元，已付中期股息每股人民幣0.14元，預計全年股息將達到每股人民幣0.25元

SOHO中國有限公司（「本公司」或「SOHO中國」）的董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度（「本年度」或「本期間」）按香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》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」）中的相關規定而編製的經審核綜合業績。本集團二零一一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二零一二年三月十四日批准。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣5,685百萬元（同比下降69%），毛利為人民幣2,731百萬元，毛利潤率為48%。本公司權益股東應佔年度純利為人民幣3,892百萬元，同比上升7%。核心純利（不含投資物業的評估增值）為人民幣1,422百萬元，同比下降60%。核心純利潤率為25%。營業額和核心純利的下降主要由於本期間內只有部份天安門南（前門）項目二期投資物業竣工，可結算的銷售面積較去年減少。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.11元，惟須待股東於二零一二年五月十八日（星期五）召開的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上批准派發。

綜合損益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	3	5,684,822	18,215,091
已出售物業的成本		(2,954,246)	(8,958,349)
毛利		2,730,576	9,256,742
投資物業的評估增值		4,027,445	165,000
其他收益及收入		276,142	207,438
銷售費用		(237,661)	(547,437)
行政費用		(210,511)	(204,776)
其他經營費用		(134,097)	(153,132)
經營溢利		6,451,894	8,723,835
融資收入	4(a)	559,453	224,394
融資費用	4(a)	(350,752)	(292,351)
政府補助	5	201,285	44,190
除稅前溢利	4	6,861,880	8,700,068
所得稅	6	(2,375,458)	(4,928,485)
年度溢利		4,486,422	3,771,583
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		3,892,308	3,636,156
非控股權益		594,114	135,427
年度溢利		4,486,422	3,771,583
每股盈利（人民幣）	7		
基本		0.751	0.701
攤薄		0.716	0.673

綜合資產負債表
二零一一年十二月三十一日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		13,334,500	3,085,000
物業及設備		688,140	554,161
銀行存款		1,222,115	3,840,915
合營公司權益		–	1,211,900
遞延稅項資產		901,918	1,019,420
		<u>16,146,673</u>	<u>9,711,396</u>
流動資產			
發展中物業及 持作銷售用途的已落成物業		23,428,529	18,697,483
存款及預付款項		5,066,025	1,006,408
應收賬款及其他應收款	8	549,471	790,224
銀行存款		2,582,919	–
現金及現金等價物		11,906,157	17,724,921
		<u>43,533,101</u>	<u>38,219,036</u>
流動負債			
銀行貸款		2,214,593	2,580,744
銷售按金		13,198,710	6,720,091
應付賬款及其他應付款	9	1,949,503	2,586,354
稅項		5,681,681	6,966,710
		<u>23,044,487</u>	<u>18,853,899</u>
流動資產淨值		<u>20,488,614</u>	<u>19,365,137</u>
資產總值減流動負債		<u>36,635,287</u>	<u>29,076,533</u>

綜合資產負債表（續）
二零一一年十二月三十一日

	附註	<u>2011年</u> 人民幣千元	<u>2010年</u> 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		9,422,836	6,052,171
可轉換債券		1,986,897	1,984,828
應付合約保留金		276,677	273,732
遞延稅項負債		<u>1,731,255</u>	<u>786,434</u>
非流動負債總額		<u>13,417,665</u>	<u>9,097,165</u>
資產淨值		<u>23,217,622</u>	<u>19,979,368</u>
資本和儲備			
股本	10	107,502	107,485
儲備		<u>21,615,261</u>	<u>19,135,247</u>
本公司權益股東應佔權益總額		21,722,763	19,242,732
非控股權益		<u>1,494,859</u>	<u>736,636</u>
權益總額		<u>23,217,622</u>	<u>19,979,368</u>

1 財務報表的編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《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。

截至二零一一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。

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。

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒佈了多項《香港財務報告準則》的修訂和一項新詮釋。這些修訂和詮釋在本集團及本公司的當前會計期間首次生效。當中《香港會計準則》第24號(2009年修訂本)－「關聯方的披露」及《香港財務報告準則》的改進(2010年)與本集團財務報表相關。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

這些變動的影響論述如下：

- 《香港會計準則》第24號(2009年修訂本)修訂了「關聯方」一詞的定義。因此，本集團重新評估了關聯方的身份，總結是以上定義修訂並無嚴重影響本集團在當前和過往期間所作的關聯方披露事項。《香港會計準則》第24號(2009年修訂本)也修訂了有關政府實體的披露要求。本集團由於並非政府實體，所以並無因此受到影響。
- 「《香港財務報告準則》的改進(2010年)」綜合準則對《香港財務報告準則》第7號－「金融工具：披露」的披露要求實施多項修訂。本集團就金融工具在財務報表所作的披露事項符合了經修訂的披露要求。這些修訂並無嚴重影響在當前和過往期間已於財務報表確認的金額的分類、確認和計量。

3 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入（已扣除營業稅），詳情如下：

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	5,593,729	18,105,453
投資物業的租金收入	<u>91,093</u>	<u>109,638</u>
	<u>5,684,822</u>	<u>18,215,091</u>

(b) 分部報告

本集團根據目前項目（劃分為持作銷售用途的已完工項目、已落成投資物業和發展中項目）的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團呈列以下三個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

(i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的竣工備案表。

(ii) 已落成投資物業

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

(iii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

(c) 分部業績、資產及負債

為了評估分部業績和在分部間進行資源分配的目的，本集團高層管理人員根據以下基礎監察各個須報告分部的業績、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，但不包括未分配總部和公司資產及負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的銷售和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間銷售的價格是參照本集團就相若訂購向外部人士收取的價格而釐定。

管理層所獲提供的分部資料包括營業額、已出售物業的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、融資收入、融資費用、政府補助、所得稅、投資物業、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款、銀行貸款和增置的投資物業及物業和設備。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度提供予本集團最高層管理人員用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下：

	持作銷售用途的 已完工項目		已落成投資物業		發展中項目		總額	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年
	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
損益表項目								
須報告分部收入	5,593,729	18,105,453	91,093	109,638	-	-	5,684,822	18,215,091
已出售物業的成本	(2,954,246)	(8,958,349)	-	-	-	-	(2,954,246)	(8,958,349)
須報告分部毛利	2,639,483	9,147,104	91,093	109,638	-	-	2,730,576	9,256,742
投資物業的 評估增值	-	-	1,585,793	165,000	2,579,522	-	4,165,315	165,000
經營收入／ (費用) 淨額	41,464	(537,016)	(18,061)	(12,524)	(51,315)	31,818	(27,912)	(517,722)
融資收入	333,535	110,226	1,288	439	150,966	40,304	485,789	150,969
融資費用	(126,539)	(89,901)	(76,089)	(35,021)	(93,689)	(1,121)	(296,317)	(126,043)
政府補助	192,305	43,584	7,966	606	1,014	-	201,285	44,190
須報告分部 除稅前溢利	3,080,248	8,673,997	1,591,990	228,138	2,586,498	71,001	7,258,736	8,973,136
所得稅	(1,422,067)	(4,607,237)	(397,997)	(58,337)	(660,597)	(27,277)	(2,480,661)	(4,692,851)
須報告分部溢利	<u>1,658,181</u>	<u>4,066,760</u>	<u>1,193,993</u>	<u>169,801</u>	<u>1,925,901</u>	<u>43,724</u>	<u>4,778,075</u>	<u>4,280,285</u>
資產負債表項目								
投資物業	-	-	5,332,500	3,085,000	8,002,000	-	13,334,500	3,085,000
發展中物業及 持作銷售用途 的已落成物業	5,718,209	4,310,400	-	-	18,021,736	14,551,698	23,739,945	18,862,098
現金及現金等價物	8,873,968	9,133,533	16,955	126,202	1,648,841	7,628,566	10,539,764	16,888,301
銀行存款	818,266	3,475,864	-	-	2,838,133	365,051	3,656,399	3,840,915
銀行貸款	1,500,000	1,800,000	925,000	925,000	2,800,000	1,900,000	5,225,000	4,625,000
須報告分部資產 (包括於合營 公司的投資)	32,833,720	27,924,091	5,542,011	4,140,916	43,685,066	31,922,348	82,060,797	63,987,355
須報告分部負債	18,906,954	24,522,362	2,281,378	2,266,774	35,613,848	15,462,439	56,802,180	42,251,575
增置的投資物業及 物業和設備	51,448	6,106	469,207	-	2,849,853	50	3,370,508	6,156

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的評估增值		
須報告投資物業評估增值	4,165,315	—
調整就編製綜合財務報表時資本化的費用	<u>(137,870)</u>	<u>—</u>
投資物業的綜合評估增值	<u>4,027,445</u>	<u>—</u>
溢利		
須報告分部溢利	4,778,075	4,280,285
集團內部溢利抵銷	(23,810)	(31,809)
未分配總部和公司支出	<u>(267,843)</u>	<u>(476,893)</u>
綜合溢利	<u>4,486,422</u>	<u>3,771,583</u>
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		
須報告分部發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	23,739,945	18,862,098
集團內部交易抵銷	<u>(311,416)</u>	<u>(164,615)</u>
綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	<u>23,428,529</u>	<u>18,697,483</u>
銀行存款		
須報告分部銀行存款	3,656,399	3,840,915
未分配總部及公司銀行存款	<u>148,635</u>	<u>—</u>
綜合銀行存款	<u>3,805,034</u>	<u>3,840,915</u>

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	10,539,764	16,888,301
未分配總部及公司現金及現金等價物	1,366,393	836,620
	<u>11,906,157</u>	<u>17,724,921</u>
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	5,225,000	4,625,000
未分配總部及公司銀行貸款	6,412,429	4,007,915
	<u>11,637,429</u>	<u>8,632,915</u>
資產		
須報告分部資產	82,060,797	63,987,355
集團內部結餘抵銷	(28,638,995)	(21,019,059)
未分配總部及公司資產	6,257,972	4,962,136
	<u>59,679,774</u>	<u>47,930,432</u>
負債		
須報告分部負債	56,802,180	42,251,575
集團內部結餘抵銷	(28,444,034)	(20,915,600)
未分配總部及公司負債	8,104,006	6,615,089
	<u>36,462,152</u>	<u>27,951,064</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和融資費用

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	(425,127)	(153,707)
外匯收益淨額	(69,254)	(70,687)
結算按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產收益淨額： 持作買賣用途	<u>(65,072)</u>	<u>—</u>
	<u>(559,453)</u>	<u>(224,394)</u>
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	538,062	356,363
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	57,961	34,134
可轉換債券的利息支出	185,290	185,511
減：資本化為發展中物業的利息支出	<u>(451,614)</u>	<u>(310,094)</u>
	329,699	265,914
銀行手續費及其他	<u>21,053</u>	<u>26,437</u>
	<u>350,752</u>	<u>292,351</u>

(b) 員工成本

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	193,937	178,122
界定供款退休計劃供款	13,122	10,852
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	<u>1,579</u>	<u>1,455</u>
	<u>208,638</u>	<u>190,429</u>

(c) 其他項目

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	<u>19,323</u>	<u>18,302</u>

5 政府補助

根據各地政府頒佈的地方法規，本集團就部份已完工項目收到北京市東城區財政局及上海市靜安區財政局合共人民幣201,285,000元（二零一零年：人民幣44,190,000元）的政府補助。

6 所得稅

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅		
— 年度準備	485,418	2,143,577
— 以往年度準備不足	27,815	24,231
土地增值稅	822,163	3,025,314
遞延稅項	<u>1,040,062</u>	<u>(264,637)</u>
	<u>2,375,458</u>	<u>4,928,485</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島及開曼群島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24%至25%（二零一零年：22%至25%）。

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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在二零零八年一月一日以後所賺取溢利而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣3,892,308,000元(二零一零年：人民幣3,636,156,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,185,179,000股(二零一零年：5,185,447,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
		千股	千股
於1月1日的已發行普通股		5,187,657	5,187,657
已行使股份期權的影響	10(a)	658	—
庫存股份的影響	10(b)	<u>(3,136)</u>	<u>(2,210)</u>
年內普通股加權平均數		<u>5,185,179</u>	<u>5,185,447</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣4,077,598,000元(二零一零年：人民幣3,821,667,000元)，以及普通股的加權平均數5,696,893,000股(二零一零年：5,675,558,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	3,892,308	3,636,156
經扣除稅務影響的可轉換債券 負債部份的實際利息	<u>185,290</u>	<u>185,511</u>
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>4,077,598</u>	<u>3,821,667</u>

(ii) 普通股的加權平均數 (攤薄)

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	千股	千股
普通股加權平均數	5,185,179	5,185,447
轉換可轉換債券的影響	510,646	489,724
根據僱員股份期權計劃視作 已發行股份的影響	470	387
歸屬獎勵股份的影響	598	—
	<u>5,696,893</u>	<u>5,675,558</u>

8 應收賬款及其他應收款

	<i>附註</i>	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	(i)	161,162	360,211
其他應收款		389,861	433,876
減：呆賬準備		(1,552)	(3,863)
		<u>549,471</u>	<u>790,224</u>

註釋：

(i) 應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即期	47,380	291,972
逾期1個月以下	33,189	3
逾期1至6個月	1,000	6,400
逾期6個月至1年	16,960	852
逾期1年以上	62,633	60,984
	<u>113,782</u>	<u>68,239</u>
逾期金額	<u>161,162</u>	<u>360,211</u>

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。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 應付賬款及其他應付款

	附註	<u>2011年</u> 人民幣千元	<u>2010年</u> 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	774,648	806,709
收購附屬公司及合營公司的應付價款		71,318	621,461
應付關聯人士款項		327,308	350,628
其他		<u>569,946</u>	<u>605,870</u>
按攤銷成本計量的金融負債		1,743,220	2,384,668
其他應付稅項		<u>206,283</u>	<u>201,686</u>
		<u>1,949,503</u>	<u>2,586,354</u>

註釋：

(i) 應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	<u>2011年</u> 人民幣千元	<u>2010年</u> 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	236,604	134,318
1個月至3個月內到期	<u>538,044</u>	<u>672,391</u>
	<u>774,648</u>	<u>806,709</u>

10 股本及庫存股份

(a) 股本

	2011年		2010年	
	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份數目 (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	<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	5,187,657	107,485	5,187,657	107,485
根據僱員股份期權計劃 發行的股份	<u>999</u>	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u>5,188,656</u>	<u>107,502</u>	<u>5,187,657</u>	<u>107,485</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以港幣5,960,000元的價款認購了本公司999,000股普通股，其中港幣20,000元計入股本，其餘港幣5,940,000元計入股份溢價。本公司已從資本儲備轉撥港幣1,857,000元到股份溢價。

(b) 庫存股份

	2011年		2010年	
	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元
於1月1日	2,210	8,775	2,210	8,775
購買庫存股份	<u>4,383</u>	<u>17,525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u>6,593</u>	<u>26,300</u>	<u>2,210</u>	<u>8,775</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司於香港聯合交易所有限公司購入本公司4,383,000股股份，總價款為港幣21,539,000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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

年／月	已購買 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 總金額 港幣千元
2011年9月	232,000	4.99	4.99	1,157
2011年10月	3,113,000	5.09	4.75	15,194
2011年11月	1,038,000	5.01	4.98	5,188
	<u>4,383,000</u>			<u>21,539</u>

(c) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2011年 數目	2010年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	6,854,340	8,405,280
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	3,129,000	4,712,000
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	470,000	580,000
		<u>10,453,340</u>	<u>13,697,280</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。

11 股息

(a) 年度應付本公司權益股東的股息

	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派及支付的中期股息		
每股普通股人民幣0.14元		
(2010年：每股普通股人民幣0.12元)	726,412	622,519
結算日後建議分派的末期股息		
每股普通股人民幣0.11元		
(2010年：每股普通股人民幣0.14元)	<u>570,752</u>	<u>726,272</u>
	<u>1,297,164</u>	<u>1,348,791</u>

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>2011年</u>	<u>2010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		
每股普通股人民幣0.14元		
(2010年：每股普通股人民幣0.20元)	<u>726,359</u>	<u>1,037,531</u>

業務回顧及市場展望

二零一一年中國房地產行業經歷了從未有過的挑戰與考驗。從一月份開始，一系列的緊縮政策相繼出臺，限購限價政策從一線城市推行到全國四十多個城市。為進一步緊縮貨幣流動性，年內中國人民銀行連續六次上調存款準備金率，三次上調金融機構人民幣存貸款基準利率。各種調控政策累加效應在下半年得以顯現，房地產成交量迅速下滑。根據中國房地產信息集團公佈的數字，二零一一年一線城市樓市總體成交量同比下降19.49%，二線城市樓市總體成交量同比下跌18.01%。這使得開發商資金情況更趨緊張。

在如此嚴峻的條件下，我們看到更多的公司開始在市場中出售手中的優質資產。這些或是土地或是已經建成的商業物業的優質資產，都為本集團充實土地儲備提供了大量的機會。二零一一年是SOHO中國收穫的一年。在堅實穩健的財務原則和資金實力的支持下，本集團全年項目收購總金額超過人民幣150億元，創下年度收購金額最高記錄。年內收購的新土地或項目均集中在上海交通便利，位置優越的區域。在僅僅兩年多的時間裡，本集團就在上海地區獲得了10個項目，其中兩個更是位於上海外灘的黃金地段，本集團將成為上海外灘最大的業主。目前本集團已經基本構建起北京上海兩個一線城市均衡發展的結構框架，初步完成了區域佈局與擴張。SOHO中國在土地儲備方面的成功拓展，不僅由於市場資金緊張導致可供購買的土地和項目增多，更是得益於本集團長期堅持的穩健財務原則和謹慎的收購策略，使得我們有能力、有準備牢牢把握轉瞬即逝的機會。

在大多數開發商開始為資金狀況、融資渠道擔憂的時候，二零一一年中，得益於資本市場對本集團的青睞，本集團在11家銀行的幫助下，以較低的成本成功完成6.05億美元的銀團貸款。充足的資金為本集團今後的收購、開發和經營提供了堅實有力的財務支持。

樓盤銷售方面，二零一一年本集團合同銷售金額約為人民幣109億元。二零一一年上半年的一系列針對住宅市場的調控政策，不直接涉及商業地產，但本集團上半年沒有可以推出銷售的新項目。下半年有三個新項目開盤銷售，其中，丹棱SOHO在7月份開盤，開盤當天即賣掉91%，寫字樓部份更是全部售罄，完成銷售額約人民幣14.5億元。望京SOHO8月份開盤，僅第一周銷售額就達到了人民幣26個億元。但市場進入9月份之後，流動性開始收縮，影響了我們的銷售。

與此同時，我們從租賃市場看到，北京和上海的市場對商業地產的需求仍然十分旺盛。根據世邦魏理仕發佈的市場信息，二零一一年第四季度北京、上海的優質寫字樓租金同比分別上漲50.8%和16.9%，租金水準創造出歷史最高水平。出租率也同比大幅上漲，北京、上海一些優質地段的寫字樓幾乎達到了滿租的狀況。租賃市場的火爆再次證明商業物業的價值得到了市場的認可。而面對旺盛的需求，供應量卻是十分有限的。而可散售的商業物業供應量更是有限。

一旦資金流動性放鬆或市場信心恢復，商業物業的銷售會因為對於商業物業的需求的推動迅速反彈。目前市場流動性仍趨緊，本集團相信年內終將會放開並對二零一二年的物業銷售充滿信心也做好各種準備。與二零一一年不同的是，二零一二年公司擁有充足的可供銷售資源。目前總可售物業金額約為人民幣240億元，下半年還有兩個項目（凌空SOHO和SOHO世紀廣場）預計將取得銷售許可證，全年總可售物業金額超過人民幣300億元。

本集團相信二零一二年還會有更多的收購機會出現，本集團將繼續關注北京、上海及其他一線城市的最佳商業物業的收購機會。手握人民幣157億元現金並處於淨現金狀態，SOHO中國仍是唯一一家有實力的買家。

本集團二零一二年的收購目標為人民幣100億元。本集團將堅持現有的商業模式，謹慎選擇，繼續收購最優質的資產，增加本公司價值。

業務回顧

合同銷售

二零一一年，本集團完成總合同銷售金額約人民幣10,913百萬元。合同銷售面積達183,827平方米（不含車位），均價每平方米約人民幣58,649元。

二零一一年本集團的合同銷售額主要來自於以下項目：望京SOHO、銀河SOHO、SOHO中山廣場、丹棱SOHO以及SOHO東海廣場。

項目名稱	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平方米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元/ 平方米)	總可售面積* (平方米)	截至 二零一一年 十二月 三十一日止 已售面積佔 總可售面積*	截至 二零一一年 十二月 三十一日止 累計合同 銷售金額 (人民幣千元)
					比率	
望京SOHO	4,679,041	87,656	52,938	406,777	22%	4,679,041
銀河SOHO	2,290,057	23,814	95,261	258,401	90%	16,927,482
SOHO中山廣場	1,657,575	33,067	48,957	112,864	29%	1,657,575
丹棱SOHO	1,452,442	28,801	49,563	31,601	91%	1,452,442
SOHO東海廣場	471,243	7,414	63,565	71,671	93%	4,287,369
其他	362,814	3,075				
共計	10,913,172	183,827	58,649			

* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位及庫房部份。

開發中的項目

本期間天安門南（前門）項目二期一部份竣工。二零一一年本公司完成收購總金額超過人民幣150億元。收購的項目或土地均為位於上海優質核心地段的商業項目。

於二零一一年十二月三十一日，本集團正在開發的主要物業如下，其中天安門南（前門）項目為本集團自持之投資物業，大部份已經竣工並正在出租經營。

	項目名稱	地點	物業類型	總建築面積* (平方米)	本集團所佔 權益比例 (%)
現有項目	銀河SOHO	北京	辦公、商業	330,000	100%
	望京SOHO	北京	辦公、商業	520,000	100%
	光華路SOHO II	北京	辦公、商業	167,000	100%
	天安門南（前門）	北京	商業	55,000	100%
	凌空SOHO	上海	辦公、商業	350,000	100%
	外灘SOHO	上海	辦公、商業	189,000	61.51%
	SOHO復興廣場	上海	辦公、商業	137,000	80%**
新收購項目	SOHO靜安廣場	上海	辦公、商業、公寓	81,000	100%***
	SOHO海倫廣場	上海	辦公、商業	152,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	辦公、商業	142,000	100%
	虹口SOHO	上海	辦公、商業	97,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	辦公、商業	59,000	100%
	外灘8-1地塊	上海	辦公、商業	423,000	50%
共計				2,702,000	

* 計劃總建築面積。

** 本集團計劃根據合作框架協議計算之同等代價，向賣方購買剩餘20%的股權。

*** 根據收購協議，本集團將於轉讓項目在建工程的法定條件被滿足後收購SOHO靜安廣場的土地使用權及項目在建工程。

主要項目

銀河SOHO

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

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已累計銷售大約90%可售面積（不含車位），辦公部份銷售均價約為人民幣63,673元每平米，商鋪部份銷售均價約為人民幣86,182元每平米。於本期間末，項目總合同銷售金額約人民幣16,927百萬元。該項目目前主體結構已完工，項目整體預計於二零一二年竣工。

望京SOHO

望京SOHO將被建成總建築面積近520,000平方米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。望京SOHO建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，該項目就緊鄰戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

望京SOHO由紮哈·哈迪德設計師設計，目前該項目已經開工建設。二零一一年六月二十五日，本公司舉行了望京項目銷售中心亮相活動。望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣4,679百萬元。辦公部份銷售均價約為人民幣49,354元每平米，商鋪部份銷售均價約為人民幣86,748元每平米。

光華路SOHO II

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

天安門南（前門）

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平米。其中一期位於前門大街，面積約22,763平米，已全部建成。二期位於大街東側地塊，面積約31,928平米，其中約14,084平米已經完工，其餘部份尚在建設中。二期預計於二零一二年全部竣工。

本集團計劃持有整個天安門南項目作為投資物業。竣工部份已經出租經營，目前出租率已達約74%。

凌空SOHO

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

該項目正在開發建設中。

外灘SOHO

該項目總佔地面積約22,462平方米，規劃總建築面積約為189,000平方米。本集團以人民幣2,250百萬元的對價收購了項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司(「國鼎」) 90%的權益，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約132,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平米的地上寫字樓和商業面積，以及17,000平米的地下商業面積。

外灘SOHO位於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北處，處於外灘第一排的黃金寶地，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁，具有極為成熟和活躍的商業氛圍。

該項目目前規劃設計工作已基本完成並已開工建設。

本集團計劃持有該項目作為投資物業。

SOHO復興廣場

本集團於二零一零年十月十二日以約人民幣12.1億元收購了持有SOHO復興廣場(原復興路SOHO)的項目公司之48.4761%股權。二零一一年三月，本集團增持此項目公司股權至80%，並計劃根據合作框架協議計算之同等代價，向賣方購買剩餘20%的股權。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。項目作商業及辦公用途，總規劃建築面積約137,000平方米。

該項目目前正在建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

新收購項目

SOHO靜安廣場

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

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

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO海倫廣場

本集團於二零一一年四月十三日以人民幣24.7億元之對價通過參加浙江產權交易所籌辦及舉行之競價會成功競買收購上海海倫路地塊，後命名為SOHO海倫廣場。該地塊面積約28,103平方米，用作商場及辦公用途，總規劃建築面積約152,000平方米，包括地上寫字樓及商場面積約112,132平方米及地下商場面積及配套停車位約39,900平方米。

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

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO中山廣場

本集團於二零一一年五月六日訂立框架協議以約人民幣32億元收購上海一商業地產項目，後命名為SOHO中山廣場。該項目佔地面積約16,176平方米，為商業及辦公用途，由兩座樓宇組成，總建築面積為142,184平方米，包括100,199平方米辦公面積以及12,664平方米商業面積。

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。

SOHO中山廣場於二零一一年八月十四日，收購三個月後開始銷售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣1,658百萬元，銷售均價約為人民幣48,957元每平米。

虹口SOHO

本集團於二零一一年五月三十一日訂立股權與債權轉讓協議以人民幣約15億元收購上海虹口區海南路10號之地塊土地，後命名為虹口SOHO。該收購於二零一一年七月完成。虹口SOHO項目佔地面積約為16,427平米，用作商業及辦公用途，總可銷售建築面積約為66,833平米，包括約60,194平米地上辦公面積和約6,639平米之地上及地下商業面積。

虹口SOHO位於地鐵10號線四川北路站，距離地鐵3號線及4號線之換乘站寶山路站僅300米。地塊位於上海三大商圈之一的四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO世紀廣場

本集團於二零一一年八月五日訂立收購協議收購嘉瑞國際廣場之目標物業，收購完成後項目命名為SOHO世紀廣場。收購的物業為SOHO世紀廣場整幢大樓（不包括24樓及地庫中的40個停車位），可售總建築面積約42,972平米，包括約42,540平米地上建築面積作辦公室用途及約432平米地上建築面積作零售用途。

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

該項目建設目前接近完工，預計二零一二年完工交付本集團。

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，從而將間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米（其中可售建築面積為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（包括地下零售面積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公司於二零一零年六月收購的外灘SOHO項目。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該項目已經開工建設。

財務回顧

物業發展

二零一一年營業額（扣除營業稅後）約為人民幣5,685百萬元，較二零一零年的人民幣18,215百萬元減少約人民幣12,530百萬元，下降幅度約為69%。主要原因是由於二零一一年本公司完工項目較少，結算的建築面積減少。本期間結算的建築面積約為100,315平方米（不含車位面積），較二零一零年結算的建築面積約409,106平方米下降約75%。二零一一年結算的建築面積（不含車位面積）平均售價約為每平方米人民幣56,670元，較二零一零年的每平方米約人民幣44,524元有所增長，增長幅度約為27%。二零一零年度確認的營業額主要來源於丹棱SOHO、SOHO東海廣場、三里屯SOHO及SOHO中山廣場等。

盈利能力

二零一一年的毛利潤約為人民幣2,731百萬元，較二零一零年毛利潤約人民幣9,257百萬元下降約人民幣6,526百萬元，下降幅度約為71%。二零一一年的毛利潤率約為48%。

二零一一年的除稅前溢利約為人民幣6,862百萬元，較二零一零年的除稅前溢利約人民幣8,700百萬元減少約人民幣1,838百萬元，下降幅度約為21%。除稅前溢利的減少，主要源於本期間毛利的減少。

二零一一年本公司權益股東所佔純利約為人民幣3,892百萬元，較二零一零年的純利約人民幣3,636百萬元增加約人民幣256百萬元。主要是由於本期間投資物業增多導致物業評估增值大量增加。除去投資物業的評估增值，核心純利為人民幣1,422百萬元。

二零一一年核心純利潤率約為25%，較二零一零年核心純利潤率19%有所提高。

費用控制

二零一一年的銷售費用約為人民幣238百萬元，較二零一零年的銷售費用約人民幣547百萬元減少約人民幣310百萬元，降幅約為57%。銷售費用下降主要是由於本公司二零一一年確認收入面積和營業額下降所致。

二零一一年的行政費用約為人民幣211百萬元，較二零一零年的行政費用約人民幣205百萬元，增加約人民幣6百萬元，增幅約為2.8%。雖然本公司大力拓展上海市場且開發規模比二零一零年大大增加，但本期間行政費用比二零一零年僅稍有增長。

財務收入及費用

二零一一年的財務收入為人民幣559百萬元，二零一零年的財務收入為人民幣224百萬元，財務收入增加人民幣335百萬元，增幅約為149%。雖然二零一一年底現金低於二零一零年，但由於二零一一年本公司加強了現金管理使得財務收入顯著增加。

二零一一年的財務費用約為人民幣351百萬元，二零一零年的財務費用約為人民幣292百萬元。財務費用增加約人民幣58百萬元，增加幅度約20%。財務費用增加主要是由於本年度新增貸款產生的利息所致。

投資物業的評估增值

二零一一年的投資物業的評估增值約為人民幣4,027百萬元，主要源於本期間本集團擁有更多投資物業的確認，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。二零一一年度的中國企業所得稅約為人民幣1,553百萬元，較二零一零年的約人民幣1,903百萬元減少約人民幣350百萬元。二零一一年度的土地增值稅約為人民幣822百萬元，較二零一零年的約人民幣3,025百萬元減少約人民幣2,203百萬元。所得稅額隨著利潤的減少而減少。

財政補貼

二零一一年本集團獲得政府財政補貼約人民幣201百萬元，二零一零年約為人民幣44百萬元。財政補貼是地方政府根據相關規定對於具有一定貢獻企業給予的獎勵。

可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一一年六月二十二日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於605百萬美元的三年期可轉讓貸款融資（「銀團貸款」）訂立融資協議。銀團貸款以倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息（視適用情況而定）與息差之總和之息率計息，息差為每年3.55釐。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元的五年期可換股債券（「可轉債」），票面利率為每年3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以每股港幣5.88元／股的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。轉換價格因宣告二零零九年末期股息、二零一零年中期股息及二零一零年末期股息進行了調整。於二零一一年十二月三十一日轉換價格為每股港幣5.42元。於二零一一年十二月三十一日，該可轉債的債務價值約為人民幣1,987百萬元，股權價值約為人民幣514百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣11,637百萬元。銀行貸款中的約人民幣2,215百萬元將於一年內到期，約人民幣3,656百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣5,311百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣455百萬元將於五年以上到期。於二零一一年十二月三十一日，本集團的約人民幣11,631百萬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本集團附屬公司的股權作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團可轉債與銀行貸款共計約人民幣13,624百萬元，佔總資產比率約為22.8%（二零一零年：22.2%）。淨借貸（銀行貸款+可轉債－現金及現金等價物及銀行存款）權益比為-10%（二零一零年：-57%）。

或有負債

二零一一年十二月三十一日，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。於二零一一年十二月三十一日，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4,776百萬元（二零一零年十二月三十一日約為人民幣6,587百萬元）。

資本承擔

二零一一年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為約人民幣4,547百萬元（二零一零年十二月三十一日為人民幣4,819百萬元）。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築合約成本及土地使用權收購成本構成。本集團已簽訂合約的有關權益投資的資本承擔為約人民幣3,756百萬元（二零一零年十二月三十一日為零），與收購SOHO世紀廣場及外灘8-1項目有關。

其他資料

股息

董事會已通過決議建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣0.11元（二零一零年：人民幣0.14元），惟須待股東於股東週年大會上批准。

暫停辦理股份登記

股東週年大會將於二零一二年五月十八日（星期五）舉行。

本公司將於二零一二年五月十四日（星期一）至二零一二年五月十八日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席股東週年大會並進行表決，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一二年五月十一日（星期五）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

本公司亦將於二零一二年五月二十四日（星期四）至二零一二年五月二十五日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權收取末期股息（股息的派發將於股東週年大會內決議及表決），各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一二年五月二十三日（星期三）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除本公司於二零一零年十二月二十三日採納之僱員股份獎勵計劃（「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21,539,000港元在聯交所購入合共4,383,000股本公司股份外，SOHO中國或任何附屬公司於二零一一年均無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為本公司董事（「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。

遵守《企業管治常規守則》

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《企業管治常規守則》的守則條文。

審計委員會

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一一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登載。

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

香港

二零一二年三月十四日

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