

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)

**截至2019年12月31日止年度業績公告**

**財務摘要**

- 本年度實現營業額約人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元(剔除已售項目租金收入)，同比增長約11%。
- 本年度毛利率約為82%，2018年約為75%。
- 本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣1,331百萬元，2018年約為人民幣1,233百萬元(剔除項目整售產生的非經常性利潤)，同比增長約8%。
- 截至2019年12月31日，本集團運營穩定的投資物業平均出租率約為90%。
- 截至2019年12月31日，淨借貸佔歸屬本公司股東權益的比率約為43%，平均借貸成本約4.8%，境外借貸佔全部借貸約4.2%。

## 2019年度業績

SOHO中國有限公司（「本公司」、「公司」、「我們」或「SOHO中國」）的董事（「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2019年12月31日止年度（「本年度」）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年度業績。本集團2019年度的經審核綜合年度業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在2019年3月25日批准。

本集團本年度實現營業額約為人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元（剔除已售凌空SOHO（「已售項目」）租金收入），同比增長約11%。

本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣1,331百萬元，2018年約為人民幣1,233百萬元（剔除凌空SOHO整售（「項目整售」）產生的非經常性利潤），同比增長約8%。

董事會就本年度決議不派發末期股息（2018年：每股人民幣0.03元）。

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	3	1,847,091	1,720,860
營業成本		<u>(336,650)</u>	<u>(435,497)</u>
毛利		1,510,441	1,285,363
投資物業的評估增值		1,168,488	1,092,853
其他利得－淨額	4	56,340	987,816
其他收益		425,364	644,932
銷售費用		(31,751)	(37,472)
行政費用		(237,747)	(240,069)
其他經營費用		<u>(369,572)</u>	<u>(305,315)</u>
經營利潤		2,521,563	3,428,108
財務收入	5	80,032	121,276
財務費用	5	<u>(682,400)</u>	<u>(591,962)</u>
稅前利潤		1,919,195	2,957,422
所得稅	6	<u>(599,169)</u>	<u>(1,008,774)</u>
年度淨利潤		<u><u>1,320,026</u></u>	<u><u>1,948,648</u></u>
以下各方應佔部分：			
本公司所有者		1,331,193	1,924,966
非控股權益		<u>(11,167)</u>	<u>23,682</u>
年度淨利潤		<u><u>1,320,026</u></u>	<u><u>1,948,648</u></u>
每股盈利(人民幣每股)			
基本每股盈利	7	0.26	0.37
攤薄每股盈利	7	<u>0.26</u>	<u>0.37</u>

## 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度淨利潤	1,320,026	1,948,648
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	47,783	114,086
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	745	(209)
辦公室物業重估盈餘(除稅)	101,452	—
本年度其他全面收益(除稅)	149,980	113,877
本年度全面收益總額	<u>1,470,006</u>	<u>2,062,525</u>
以下各方應佔部分：		
本公司所有者	1,471,028	2,038,843
非控股權益	<u>(1,022)</u>	<u>23,682</u>
本年度全面收益總額	<u>1,470,006</u>	<u>2,062,525</u>

# 綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		61,833,246	58,338,000
物業及設備		1,306,505	1,404,440
無形資產		2,491	4,067
遞延所得稅資產		637,035	603,951
應收賬款及其他應收款	8	365,900	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		32,319	16,175
非流動資產總額		<u>64,346,629</u>	<u>61,027,478</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售用途的已落成物業		2,224,075	2,728,240
存款及預付款項		203,998	365,671
應收賬款及其他應收款	8	454,803	411,500
銀行存款及結構性存款		1,223,048	4,844,232
現金及現金等價物		1,206,837	721,924
持有待售資產		69,626	–
流動資產總額		<u>5,382,387</u>	<u>9,071,567</u>
<b>總資產</b>		<u>69,729,016</u>	<u>70,099,045</u>
<b>權益和負債</b>			
<b>歸屬於本公司所有者</b>			
股本		106,112	106,112
其他儲備		35,964,422	34,640,698
		<u>36,070,534</u>	<u>34,746,810</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,045,605</u>	<u>1,046,627</u>
<b>總權益</b>		<u>37,116,139</u>	<u>35,793,437</u>

# 綜合財務狀況表(續)

2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 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		16,366,214	16,730,195
租賃負債		227,167	—
應付合約保留金		467,154	518,644
遞延所得稅負債		8,704,737	8,062,255
		<u>25,765,272</u>	<u>25,311,094</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款		1,632,440	964,189
企業債券		—	2,999,632
租賃負債		30,980	—
預收客戶款項及租賃按金		72,082	98,528
合同負債		241,112	108,729
應付賬款及其他應付款	9	3,138,383	2,972,596
即期所得稅負債		1,732,608	1,850,840
		<u>6,847,605</u>	<u>8,994,514</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>6,847,605</b>	<b>8,994,514</b>
<b>總負債</b>		<b>32,612,877</b>	<b>34,305,608</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>69,729,016</b>	<b>70,099,045</b>

## 財務報表附註

### 1 會計政策

本集團已採納的新訂和已修改於2019年1月1日開始生效的準則

本集團已就2019年1月1日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，
- 反向賠償的提前還款特徵－香港財務報告準則第9號(修訂)，
- 對聯營及合營的長期權益－香港會計準則第28號(修訂)，
- 香港財務報告準則2015-2017週期的年度改進，
- 計劃修改、削減或結算－香港會計準則第19號(修訂)，以及
- 解釋公告第23號所得稅會計處理的不確定性。

本集團因採用香港財務報告準則第16號而作出了會計政策變更。本集團選擇追溯採用新準則，但在2019年1月1日確認初始應用新準則的累計影響。詳見附註2的披露。上述其他修訂對前期入帳金額沒有任何影響，預計也不會對當期或未來期間產生重大影響。

#### 尚未採納的新準則和解釋

本集團並未提前採用已發佈但在截至2019年12月31日止年度尚未生效的新會計準則及解釋公告。該等準則預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

## 2 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。

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日期初財務狀況表內確認。關於新會計政策的披露，詳見附註2(b)。

- (a) 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%。

### (i) 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，
- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試—2019年1月1日不存在虧損合同，
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限短於12個月的經營租賃作為短期租賃核算，
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租選擇權或終止租賃選擇權，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「租賃」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。

**(ii) 租賃負債的計量**

	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	1,447,771
首次採用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>	<u>910,190</u>
包括：	
流動租賃負債	72,020
非流動租賃負債	<u>838,170</u>

**(iii) 使用權資產的計量**

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。

**(iv) 2019年1月1日在財務狀況表內確認的調整**

會計政策變更對2019年1月1日財務狀況表上的下列項目產生影響：

- 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。

- (b)** 如上文附註2(a)所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策見下文所述，關於此項會計政策變更的影響請參見附註2(a)。

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)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。

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)。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

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。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

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
- 於租賃起始日或之前已支付的租賃付款額，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。

### 3 營業額

本集團主要業務為投資房地產開發、物業租賃及物業管理。營業額是指租金收入及出售物業單位所得收入，詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	1,832,756	1,734,933
出售物業單位	14,335	(14,073)
	<u>1,847,091</u>	<u>1,720,860</u>

### 4 其他利得－淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
處置投資物業(虧損)／利得	(1,119)	210
處置附屬公司利得	57,459	987,606
	<u>56,340</u>	<u>987,816</u>

## 5 財務收入和費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>80,032</u>	<u>121,276</u>
	<u>80,032</u>	<u>121,276</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	892,194	826,316
租賃負債利息支出	39,083	—
企業債券利息支出	7,886	108,849
減：資本化為發展中投資物業的利息支出*	<u>(212,781)</u>	<u>(342,134)</u>
	<u>726,382</u>	<u>593,031</u>
外匯收益淨額	(45,079)	(1,871)
銀行手續費及其他	<u>1,097</u>	<u>802</u>
	<u><b>682,400</b></u>	<u><b>591,962</b></u>

\* 借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化(2018年：每年4.51%至4.90%)。

## 6 所得稅費用

### (a) 綜合損益表所示的所得稅費用為：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	61,238	342,896
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(37,649)	(26,948)
遞延所得稅	<u>575,580</u>	<u>692,826</u>
	<u><b>599,169</b></u>	<u><b>1,008,774</b></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(「中國」)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%(2018年：25%)。

根據《中國土地增值稅暫行條例》，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2008年1月1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。

### (b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利調節如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,919,195</u>	<u>2,957,422</u>
按除稅前溢利以25%(2018年：25%) 的稅率計算的所得稅	479,799	739,356
未確認的稅項虧損	59,737	118,731
以往年度確認稅項虧損轉回	-	32,140
所得稅匯算清繳差異調整	20,042	17,900
海外稅率差異	67,828	120,858
中國土地增值稅較高稅率之影響	<u>(28,237)</u>	<u>(20,211)</u>
實際稅項支出	<u><b>599,169</b></u>	<u><b>1,008,774</b></u>

## 7 每股盈利

### (a) 基本每股盈利

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1,331,193,000元(2018年：人民幣1,924,966,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,193,023,000股(2018年：5,191,638,000股)計算，方法如下：

#### 普通股的加權平均數

	2019年 千股	2018年 千股
於1月1日的已發行普通股 庫存股份的影響	5,199,524 (7,165)	5,199,524 (8,005)
已歸屬獎勵股份的影響	664	119
年內普通股加權平均數	<u>5,193,023</u>	<u>5,191,638</u>

### (b) 攤薄每股盈利

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1,331,193,000元(2018年：人民幣1,924,966,000元)，以及普通股的加權平均數5,193,023,000股(2018年：5,191,638,000股)計算，方法如下：

#### (i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	<u>1,331,193</u>	<u>1,924,966</u>
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>1,331,193</u>	<u>1,924,966</u>

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2019年 千股	2018年 千股
普通股加權平均數 視作歸屬獎勵股份的影響	5,193,023 —	5,191,638 —
普通股加權平均數(攤薄)	<u>5,193,023</u>	<u>5,191,638</u>

## 8 應收賬款及其他應收款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款		222,812	148,178
減：應收賬款呆帳準備	(b)	<u>(32,028)</u>	<u>(32,001)</u>
應收賬款－淨額	(a)	<u>190,784</u>	<u>116,177</u>
其他應收款		657,802	685,127
減：其他應收款呆帳準備		<u>(27,883)</u>	<u>(28,143)</u>
其他應收款－淨額		<u>629,919</u>	<u>656,984</u>
減：非流動部分		<u>(365,900)</u>	<u>(361,661)</u>
流動部分		<u><u>454,803</u></u>	<u><u>411,500</u></u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2019年和2018年12月31日的各自的公允價值。

附註：

### (a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期	150,107	75,294
逾期1個月以下	19,589	12,412
逾期1至6個月	18,649	17,926
逾期6個月至1年	–	234
逾期1年以上	<u>2,439</u>	<u>10,311</u>
逾期金額	<u>40,677</u>	<u>40,883</u>
	<u><u>190,784</u></u>	<u><u>116,177</u></u>

### (b) 應收賬款減值

本集團對應用香港報告準則第9號「金融工具」規定的簡化模式計算預期信貸虧損，即對所有應收賬款採用整個存續期預期信用損失方法估算。

## 9 應付賬款及其他應付款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應計建造開支	(i)	1,397,866	1,144,415
應付關聯人士款項		812,732	936,552
押金保證金		273,575	205,427
其他		563,862	620,441
		<u>3,048,035</u>	<u>2,906,835</u>
以攤銷成本計量的金融負債			
其他應付稅項	(ii)	90,348	65,761
		<u>3,138,383</u>	<u>2,972,596</u>

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

附註：

(i) 應計建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,397,866	937,595
1個月至3個月內到期	—	206,820
	<u>1,397,866</u>	<u>1,144,415</u>

(ii) 其他應付稅項主要包括應付增值稅、應付契稅、應付城市房地產稅和應付印花稅等。

## 10 股息

本年度已宣派並支付上年度末期股息人民幣155,986,000元(2018年：無)，其中包括人民幣214,000元歸屬於本公司庫存股份(2018年：無)。

董事會決議就本年度不派發末期股息(2018年：每股人民幣0.03元)。

## 11 報告期後事項

2019冠狀病毒(「COVID-19疫情」)於2020年初爆發以來，對其的防控工作正在全國範圍內持續進行。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對集團財務狀況和經營業績的影響。截至批准發行本財務報告之日，本集團未發現因COVID-19疫情對財務報告產生重大不利影響。

## 主席報告

2019年是中國經濟發展充滿挑戰的一年。在總體平穩、穩中有進的大環境下，我們欣喜地看到我國的經濟運行出現了一些變化：一是在經濟、金融等諸多重要領域變得更加開放；二是相較原先的高速增長更強調發展的質量；三是比以往任何一個時代都更注重科技創新的重要性，經濟結構在慢慢轉型。在這樣的變革過程中，以及外部貿易摩擦的壓力下，這一年的經濟增速較往年有所放緩，寫字樓租賃市場也在這樣的背景下受到一些影響。

根據戴德梁行的市場報告，北京和上海的寫字樓在2019年年末平均租金和出租率較年初均有不同程度的下降，而2019年SOHO中國在北京和上海的成熟項目的平均租金均逆勢上漲，2019年第四季度出租率出現隨市場走低的情況，2019年年末出租率約為90%。本年度，本集團實現營業額約人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元(剔除已售項目租金收入)，同比增長約11%，其中成熟項目租金收入同比漲幅約5%。

2019年，我們在上海、北京先後各有1個新項目完工、交付。其中，上海的古北SOHO於2019年第一季度完工，項目可租建築面積約11.2萬平方米，截至本年度末出租率已達約67%。古北SOHO坐落於上海長寧區核心地段，距離地鐵站僅約100米，預計2020年該項目將貢獻更多租金收入。北京的麗澤SOHO於2019年第四季度完工，這也是公司目前潛力最大的項目之一，是北京市下一步擬重點建設的麗澤商務區的標志性建築。項目未來將在地下實現五條地鐵線的換乘，包括11號線、14號線、16號線、新機場快線及麗澤商務區金融街直連線，相信隨著這些基礎設施陸續完善後，該項目也會逐步體現他應有的價值。值得一提的是，古北SOHO和麗澤SOHO均已獲得LEED金級認證，體現了公司在環境保護與綠色辦公方面的先進理念。

2019年，我們也在國家科技創新的重大戰略背景下推進了兩項實踐：

第一，進一步加強平台化的管理提升效率和服務水平。2019年初，我們發佈了線上公開租賃平台，將所有SOHO中國的房源整合至線上平台，面向所有客戶、中介及第三方開放，通過互聯網為客戶提供一站式租賃服務。公開透明的方式不僅使全部租賃流程互聯網化，也讓租賃服務更加高效便捷。此外，本年度SOHO中國能源管理平台也取得了顯著的成效，完成設備設施工單總數約27.7萬個，完成率達99.8%，累計節能8,200萬度，節能率達22.3%。

第二，將5G鋪設作為本年度戰略部署。在2019年，我們與中國移動、中國聯通、中國電信三大運營商簽約，率先在SOHO中國北京所有樓宇內完成5G網絡的鋪設，成為了國內最早將5G網絡引入商業辦公領域的開發商之一。目前，我們已經在SOHO中國的物業管理中，率先應用了基於5G傳輸的各類傳感器，讓辦公的人群體驗到了增值網絡服務。同時，我們還在麗澤SOHO打造了一座全新的SOHO中國5G實驗室，累計有超過20項5G應用在這裏展示，包括智慧樓宇、智能感知、智慧醫療、遠程交互等應用場景，希望將其打造成一個開放平台，邀請更多產品和服務到我們的5G環境下測試、展示應用，進而推動行業進步。

展望2020年，雖然國內外都會面臨諸多影響經濟的不確定性因素，但我們相信中國還會繼續推動經濟結構轉型，並維持穩定的增長。在這樣廣闊的市場和巨大的潛力下，中國的發展速度依然將是全世界大型經濟體中相對領先的，而北京、上海的商業辦公市場也將持續穩步向好發展。我們作為一家在京滬兩地核心地段擁有大量優質物業的現代化辦公服務提供商，也將繼續努力提升資產運營和管理的水平，實現企業的價值。

## 業務回顧

本集團各主要投資物業項目租金收入及出租率信息如下：

項目名稱	可租面積 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入 2019年 (人民幣千元)	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
			截至2019年 12月31日	截至2018年 12月31日
<b>北京</b>				
前門大街項目	34,907	111,310	95%	100%
望京SOHO	149,172	382,125	86%	98%
光華路SOHO II	94,279	265,035	87%	95%
銀河／朝陽門SOHO	45,375	100,769	94%	97%
麗澤SOHO <sup>3</sup>	137,470	N/A	9% <sup>3</sup>	N/A
<b>上海</b>				
SOHO復興廣場	88,234	233,053	95%	96%
外灘SOHO	72,826	176,111	78%	87%
SOHO天山廣場	97,751	207,998	97%	95%
古北SOHO <sup>4</sup>	112,176	92,297	67%	N/A

- 附註：
1. 截至2019年12月31日歸屬於本集團部份。
  2. 出租率的計算包括辦公室及商舖物業。
  3. 麗澤SOHO已於2019年12月竣工；出租率基於預租面積。
  4. 古北SOHO已於2019年1月竣工。

## 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2014年底幾乎全部出售。

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2014年9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2014年11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150,324平方米，總可租建築面積約137,470平方米。該項目已於2019年12月竣工。本集團持有麗澤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124,068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2014年9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2015年8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。該項目辦公和商舖部份於2016年12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，商舖面積約為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2017年11月份完工，並於2018年2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146,692平方米，可租建築面積約為112,176平方米。該項目已於2019年1月完工，本集團持有古北SOHO作為投資物業。

## 財務回顧

### 營業額

本年度實現營業額約為人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元(剔除已售項目租金收入)，同比增長約11%。

### 盈利能力

本年度毛利約為人民幣1,510百萬元，較2018年毛利約人民幣1,285百萬元增加約人民幣225百萬元，上升約18%。本年度整體毛利率由2018年約75%上升至約82%。

本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣1,331百萬元，2018年約為人民幣1,233百萬元(剔除項目整售產生的非經常性利潤)，同比增長約8%。

### 費用控制

本年度的銷售費用約為人民幣32百萬元，2018年的銷售費用約為人民幣37百萬元。本年度的行政費用約為人民幣238百萬元，2018年的行政費用約為人民幣240百萬元。

### 財務收入及費用

本年度的財務收入約為人民幣80百萬元，較2018年的財務收入約人民幣121百萬元減少約人民幣41百萬元。

本年度的財務費用約為人民幣682百萬元，較2018年的財務費用約人民幣592百萬元增加約人民幣90百萬元。

### 投資物業的評估增值

本年度的投資物業評估增值約為人民幣1,168百萬元，2018年約為人民幣1,093百萬元。

### 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所得稅。本年度的中國企業所得稅約為人民幣61百萬元，2018年約為人民幣343百萬元。本年度的土地增值稅約為人民幣-38百萬元，2018年約為人民幣-27百萬元。本年度的遞延所得稅約為人民幣576百萬元，2018年約為人民幣693百萬元。

## 銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2019年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣17,999百萬元。借貸中約人民幣1,632百萬元將於一年內到期，約人民幣986百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,924百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣11,457百萬元將於五年以上到期。於2019年12月31日，本集團約人民幣17,247百萬元的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2019年12月31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43%(2018年12月31日：約43%)。

## 匯兌波動及利率風險

於2019年12月31日，本集團的外幣借貸總額約為人民幣752百萬元，佔總借貸約4.2%。同時，本公司於2019年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.8%。本年度，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

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2019年12月31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112百萬元(2018年12月31日：約人民幣252百萬元)。

## 資本承擔

截至2019年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣106百萬元(2018年12月31日：約為人民幣1,371百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日，本集團僱員人數為1,948人，其中包括長城腳下的公社僱員200人，物業公司僱員1,512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年度並無重大變動。

### 股息

董事會決議本年度不派發末期股息（2018年：每股人民幣0.03元）。

### 暫停辦理股份登記

本公司將於2020年5月19日（星期二）至2020年5月22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2020年5月22日（星期五）召開的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2019年5月18日（星期一）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記分處，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。

### 股本

於2019年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股（2018年12月31日：5,199,524,031股）。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本年度，本公司沒有於聯交所回購任何股份。本年度，本公司的僱員股份獎勵計劃（「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年度概無購買、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年度皆有遵守標準守則所載之標準。

## 遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司在本年度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。

## 報告期後事項

於2020年3月11日，公司宣佈在與海外金融投資者洽談，以探討進行戰略合作的可能性，其可能導致也可能不會導致就本公司的全部已發行股份作出全面要約。有關更多信息，請參考本公司2020年3月11日的公告。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所認可的本公司截至2019年12月31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。

## 公佈財務資料

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

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
潘石屹  
主席

香港，2020年3月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生及潘張欣女士；以及獨立非執行董事為孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。