

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2022年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 本年度實現營業收入約人民幣17.75億元，2021年度約為人民幣17.42億元，即使在新冠疫情反覆的影響下，仍實現約1.9%的穩定增長。
- 本年度毛利率約為81%，2021年度約為80%。
- 受新冠疫情反覆及市場情緒的影響，北京及上海辦公樓租賃市場承壓。截至2022年12月31日，本集團投資物業平均出租率下降至約76%。
- 本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約為人民幣0.61億元。
- 於2022年12月31日，本集團淨資產負債率約為43%，平均借貸成本約4.7%。

SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「SOHO中國」或「我們」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合年度業績，連同截至2021年12月31日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業收入	2	1,775,090	1,741,739
營業成本		(337,495)	(341,984)
毛利		1,437,595	1,399,755
投資物業評估增值		22,409	289,000
其他收益和利得		593,843	508,014
銷售費用		(49,979)	(39,783)
行政費用		(181,132)	(195,205)
其他經營費用		(515,897)	(838,036)
經營利潤		1,306,839	1,123,745
財務收入	3	3,197	55,726
財務費用	3	(802,215)	(914,679)
稅前利潤		507,821	264,792
所得稅費用	4	(443,316)	(388,744)
年度淨利潤／(虧損)		64,505	(123,952)
淨利潤／(虧損)歸屬於：			
– 母公司股東		61,208	(131,098)
– 非控股權益		3,297	7,146
年度淨利潤／(虧損)		64,505	(123,952)
每股盈利／(虧損)(人民幣每股)	5		
基本每股盈利／(虧損)		0.01	(0.03)
攤薄每股盈利／(虧損)		0.01	(0.03)

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度淨利潤／(虧損)	64,505	(123,952)
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	18,296	(49,935)
可能之後不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	12,181	—
辦公物業評估增值(除稅)	173,775	—
年度其他全面收益	204,252	(49,935)
年度全面收益總額	268,757	(173,887)
年度全面收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	266,475	(181,568)
- 非控股權益	2,282	7,681
	268,757	(173,887)

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		63,785,300	63,656,000
物業及設備		973,330	1,091,172
無形資產		73	561
遞延稅項資產		846,354	840,719
應收賬款及其他應收款	6	68,743	72,100
其他金融資產投資		266,895	164,240
		<u>65,940,695</u>	<u>65,824,792</u>
非流動資產總額			
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,708,284	1,737,526
預付款項		104,466	231,337
應收賬款及其他應收款	6	667,355	455,634
限制性銀行存款		69,616	84,858
結構性存款		10,968	1,377,670
現金及現金等價物		345,725	734,698
		<u>2,906,414</u>	<u>4,621,723</u>
流動資產總額			
總資產		<u>68,847,109</u>	<u>70,446,515</u>
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		36,334,507	36,068,032
		<u>36,440,619</u>	<u>36,174,144</u>
非控股權益			
		<u>927,902</u>	<u>925,620</u>
總權益		<u>37,368,521</u>	<u>37,099,764</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款及其他借款	7	2,731,883	16,333,819
長期保證金		328,849	456,433
遞延稅項負債		9,834,677	9,595,793
非流動負債總額		12,895,409	26,386,045
流動負債			
銀行借款及其他借款	7	13,453,099	1,663,789
預收款項		387,510	299,807
合同負債		4,011	86,352
應付賬款及其他應付款	8	2,943,098	3,248,382
即期所得稅負債		1,795,461	1,662,376
流動負債總額		18,583,179	6,960,706
總負債		31,478,588	33,346,751
總權益及負債		68,847,109	70,446,515

綜合財務資料附註

1 重要會計政策摘要

1.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)和香港公司條例

本集團的綜合財務報表根據香港財務報告準則及香港公司條例第622章之披露規定所編製。

於2022年12月31日，本集團的淨流動負債為人民幣15,676,765,000元。同時，於2022年12月31日，本集團的銀行借款及其他借款為人民幣16,184,982,000元(包括流動部分人民幣13,453,099,000元)。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣54,024,088,000元的投資物業作為抵押。於2022年12月31日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣345,725,000元。

2022年12月，貴集團因逾期支付總額為人民幣59,682,000元的借款(「**違約借款**」)的本金而就該等借款出現違約。該等借款及其剩餘按照原合同約定在2023年12月31日之後到期償還的借款在內的全部借款餘額為人民幣668,315,000元，由於可能會被銀行要求立即償還，因此於2022年12月31日將其重分類為流動負債。

上述違約事項亦會觸發本集團若干其它銀行借款人民幣6,551,258,000元於2022年12月31日出現交叉違約。

於2023年3月20日，本集團與相關銀行簽署補充協議，將違約借款的償還展期到2023年6月30日。前述違約和交叉違約因此得到解決。

此外，本公司的一家子公司北京望京搜候房地產有限公司(「**北京望京公司**」)於2022年8月收到當地稅務機關的稅項繳納通知，要求其在2022年9月1日前支付望京SOHO專案塔1和塔2(「**望京SOHO專案**」)的相關土地增值稅人民幣1,733,334,000元，自稅款滯納之日起按日加收滯納稅款萬分之五的滯納金。2022年度，其中人民幣10,000,000元的土地增值稅在到期日後已被支付，於2022年12月31日，尚有人民幣1,851,271,000元的土地增值稅和相關滯納金未被償付。土地增值稅的滯納導致北京望京公司合計人民幣2,381,462,000元的銀行借款本金及利息出現交叉違約(和前述發生交叉違約的借款合稱「**交叉違約借款**」)。進一步而言，當地稅務機關可能採取其他強制措施，包括但不限於扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業，以及就滯納土地增值稅處以罰款。

交叉違約借款本金為人民幣8,922,125,000元，利息為人民幣10,595,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2023年12月31日之後到期的借款，由於可能會被各自的貸款人要求立即償還，因此於2022年12月31日將其重分類為流動負債。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團已與包括現有主要貸款人在內的若干金融機構積極溝通，協商本集團現有借款的重組或新增融資；
- (b) 本集團將持續竭力說服違約借款和交叉違約借款的人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；
- (c) 本集團已制定計劃，並將繼續採取措施出售若干商業物業；
- (d) 本集團將持續與當地稅務機關協商並溝通一致稅款及相關滯納金的繳納計畫，避免由於土地增值稅的滯納產生進一步負面影響；及
- (e) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

本公司董事（「董事」）已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測（「現金流量預測」），該預測涵蓋期間為由2022年12月31日起不少於12個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2022年12月31日起計12個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 本集團能夠成功和及時通過與金融機構的積極溝通從其取得新增融資，以滿足經營和融資的資金需求，並與違約借款和交叉違約借款的貸款人就現有借款的重組以及貴集團繼續滿足重組的條件達成一致；
- (b) 本集團能夠成功與違約借款和交叉違約借款的貸款人協商並達成一致，將不會對 貴集團採取任何行動，行使其權利要求即時支付借款的本金及利息；
- (c) 本集團能夠成功和及時實施若干商業物業的出售計畫，並按照現金流預測的時間表及時回收相應的銷售款項；
- (d) 當地稅務機關能夠同意 貴集團的繳納稅款及相關滯納金的計畫，不會在 貴集團能夠報證足夠資金之前要求 貴集團立刻支付尚未償付的土地增值稅及相關滯納金，並且不會採取包括扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業以及罰款等措施；
- (e) 本集團能夠採取積極措施控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對本集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值撥備，且並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表以歷史成本為基礎編製，但下列資產按其公允價值計量，如下所述會計政策所述：

- 投資物業，
- 辦公物業，
- 以公允價值計量且其變動計入損益的結構性存款，及
- 投資其他金融資產。

1.2 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已就2022年1月1日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 物業、廠房及設備：達到預期可使用狀態前的銷售收入－對《香港會計準則第16號》的修訂；
- 虧損的合約－履約成本－對《香港會計準則第37號》的修訂；
- 概念框架參考－對《香港財務報告準則第3號》的修訂；及
- 同一控制下合併－對《會計指引第五號》的修訂。

上述經修訂的準則對截至2022年12月31日止年度的集團業績及2022年12月31日的集團財務狀況並無任何重大影響。本集團未因採用這些經修訂的會計準則而改變其會計政策或進行追溯性調整。

1.3 本集團未採納的新訂和已修改的準則

若干新會計準則、會計準則修訂及解釋已頒佈，於截至2022年12月31日止報告期內尚非強制生效，亦未獲本集團提早採納。該等準則、修訂或解釋預計不會對本集團在當前或未來報告期內及可預見的未來交易產生重大影響。

2 營業收入

本集團主要業務為在中國人民共和國(「中國」)從事房地產開發、提供物業租賃及相關服務。營業收入詳情如下：

	附註	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
租金收入		1,744,538	1,741,739
出售物業單位	(i)	<u>30,552</u>	<u>—</u>
		<u>1,775,090</u>	<u>1,741,739</u>

(i) 截至2022年12月31日止年度，出售物業單位的收入為在某一時點確認。

(ii) 截至2022年及2021年12月31日止年度，並無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

3 財務收入和財務費用

	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>3,197</u>	<u>55,726</u>
財務費用		
銀行備款及其他備款利息支出	801,783	913,548
外匯損失淨額	26	429
銀行手續費及其他	<u>406</u>	<u>702</u>
	<u>802,215</u>	<u>914,679</u>

4 所得稅費用

綜合損益表中的所得稅代表：

	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	45,187	28,454
– 中國土地增值稅	213,804	–
遞延所得稅	<u>184,325</u>	<u>360,290</u>
	<u>443,316</u>	<u>388,744</u>

5 基本及攤薄每股盈利／(虧損)

基本及攤薄每股盈利／(虧損)是按照歸屬母公司股東淨利潤人民幣61,208,000元(2021年：歸屬母公司股東淨虧損人民幣131,098,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2021年：5,199,524,000股)計算，並按股份獎勵計劃做出調整(如有)，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨盈利／(虧損)

	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
歸屬母公司股東淨盈利／(虧損)	<u>61,208</u>	<u>(131,098)</u>
歸屬母公司股東淨盈利／(虧損)，攤薄	<u>61,208</u>	<u>(131,098)</u>

(ii) 普通股的加權平均數

	2022 千股	2021 千股
期初的已發行普通股	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
年內普通股加權平均數	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
年內普通股加權平均數，攤薄	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>

(iii) 每股盈利／(虧損)

	2022 人民幣	2021 人民幣
基本每股盈利／(虧損)	<u>0.01</u>	<u>(0.03)</u>
攤薄每股盈利／(虧損)	<u>0.01</u>	<u>(0.03)</u>

6 應收賬款及其他應收款

	附註	於12月31日	
		2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
非流動			
其他應收款		68,743	72,100
流動			
應收賬款	(i)	505,663	253,726
減：應收賬款呆帳準備	(ii)	(61,209)	(36,816)
應收賬款－淨額		444,454	216,910
應付關聯方款項		24,740	20,990
非控制性權益應付金額		46,493	47,240
其他應收款		261,121	260,548
減：其他應收款呆帳準備	(ii)	(109,453)	(90,054)
其他應收款－淨額		222,901	238,724
流動部分合計		667,355	455,634

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於2022年和2021年12月31日的各自的公允價值。

(i) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
即期	<u>301,624</u>	<u>177,885</u>
逾期1個月以下	29,334	113
逾期1至6個月	65,854	14,427
逾期6個月至1年	47,926	8,293
逾期1年以上	<u>60,925</u>	<u>53,008</u>
逾期金額	<u>204,039</u>	<u>75,841</u>
	<u>505,663</u>	<u>253,726</u>

(ii) 應收賬款減值

本集團對應用香港財務報告準則第9號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。

7 銀行借款及其他借款

(i) 本集團借款分類如下：

	於12月31日	
	2022	2021
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	10,434,191	11,341,444
其他借款	<u>5,750,791</u>	<u>6,656,164</u>
	<u>16,184,982</u>	<u>17,997,608</u>

(ii) 借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>13,453,099</u>	<u>1,663,789</u>
1年以上至2年	221,081	1,139,047
2年以上至5年	2,160,802	5,485,480
5年後	<u>350,000</u>	<u>9,709,292</u>
	<u>2,731,883</u>	<u>16,333,819</u>
	<u>16,184,982</u>	<u>17,997,608</u>

(iii) 遵守借款契約

如附註1.1(i)所述，2022年12月，本集團因逾期支付總額為人民幣59,682,000元的借款本金而就該等借款出現違約。包括該等借款及其剩餘按照原合同約定在2023年12月31日之後到期償還的借款在內的全部借款餘額為人民幣668,315,000元，該等借款違約可能導致上述全部借款會被銀行要求立即償還，因此於2022年12月31日將其重分類為流動負債。

上述違約事項亦會觸發本集團若干其它銀行借款人民幣6,551,258,000元於2022年12月31日出現交叉違約。

於2023年3月20日，本集團與銀行簽署補充協議，將違約借款的償還展期到2023年6月30日。前述違約和交叉違約因此得到解決。

此外，於2022年12月31日因土地增值稅滯納事項觸發本金金額為人民幣2,381,462,000元北京望京公司若干銀行借款出現交叉違約。

交叉違約借款本金為人民幣8,922,125,000元，利息為人民幣10,595,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2023年12月31日之後到期的借款，由於可能會被各自的貸款人要求立即償還，因此於2022年12月31日將其重分類為流動負債。

- (iv) 於2017年3月24日，本公司的一家子公司發行了總本金金額為人民幣3,800,000,000元的SOHO復興廣場商業抵押貸款支持證券。該證券的發行年限為20年，票面年化利率為4.66%，並附每三年末投資者回售選擇權。若投資者於2023年3月行使回售選擇權，本金需要全部償付，因此於2022年12月31日，將淨賬面本金餘額人民幣3,247,400,000元重分類為流動負債。投資人未行使於2023年3月1日到期的回售選擇權。
- (v) 於2022年12月31日，即期借款包括(i)違約借款及交叉違約借款，分別668,315,000元及8,932,720,000元；及(ii)其他借款(尚未逾期或違約，但合約還款日期為2023年12月31日之前)人民幣3,852,064,000元。

8 應付賬款及其他應付款

	附註	於12月31日	
		2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
應付賬款	(i)	959,837	1,017,607
應付關聯人士款項		812,732	812,732
租賃保證金		216,259	256,967
其他應付稅項		200,057	101,973
出售物業保證金		161,986	—
滯納金及罰款		127,937	411,278
應付工資和福利款項		11,477	9,093
其他		452,813	638,732
		<u>2,943,088</u>	<u>3,248,382</u>

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

- (i) 應付賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>959,837</u>	<u>1,017,607</u>

9 股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2021年：無)

業務回顧

市場回顧與展望

2022年是極不平凡、極不尋常、極不容易的一年。在全球範圍內，衝突持續、歐美各主要經濟體通脹高企、各國央行過去數十年未有之地緩大幅度加息等因素疊加，給全球經濟帶來空前的不確定性。面對嚴峻複雜的外部環境，中國國內的經濟局面也面臨著改革開放以來未有的巨大困難，疫情反覆、需求不振、房地產交易和租賃市場低迷、投資者信心嚴重不足等導致了整體經濟下行。

面對如此不利的經濟環境，SOHO中國在2022年仍維持了穩定的業績增長，全年實現營業收入約人民幣17.75億元及營業毛利約人民幣14.38億元，較2021年分別增長約1.9%和2.7%。

在過去的一年裡，我們團結一致，逆勢前進。2022年完成了11.8萬平方米的新簽面積以及9.5萬平方米的續租與擴租。

在過去的一年裡，我們克服困難，堅守陣地。即使在那些不得不保持靜默的日子裏，公司同事們仍然在工程、安保、環境、客服的崗位上發熱發光，確保每座大樓的正常運轉，竭盡所能為客戶提供服務解決問題。

在過去的一年裡，我們肩負責任，追求可持續發展。2022年11月，全球最具權威的評級機構明晟(MSCI)將SOHO中國環境、社會和企業管治評級上調至AA級，這是中國大陸地區地產公司獲得的最高評級，也是對公司在節能減碳、綠色建築、社區投資、員工關愛、企業管治等方面工作的高度肯定。2022年全年總能耗對比國標節約1.35億度，節能率達34%，減碳11萬噸。

在過去的一年裡，我們修鍊自己，積蓄力量。2022年，公司繼續推進「以人為本」的理念，組織了1,500多場職業培訓。此外，我們還拓展了學習的廣度和深度，為SOHO中國同事打開視野，瞭解最前沿的技術。

在過去的一年裡，我們不忘奉獻，回饋社會。在城市，公司同事積極投身到公益組織、社區、街道的各項公益活動中，貢獻自己的力量。在山村，SOHO中國基金會資助的「養正幼稚園」欣欣向榮，去年夏天迎來了第一批畢業的小朋友。2022年底，公司捐建的「養正圖書館」也已經落成。

充滿期待的2023年已經開啟，我們對前景依然保持樂觀，並深信有能力應對外部經濟環境的挑戰。我們在未來一年會繼續在自我學習自我提升的同時，用更高品質的物業和更優質的服務來回饋我們的客戶與社會。

租賃物業組合

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	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入 2022年 (人民幣千元)	出租率 ² 於2022年 12月31日	出租率 ² 於2022年 6月30日
北京				
前門大街項目	51,889	61,856	48%	69%
望京SOHO	149,172	275,204	62%	71%
光華路SOHO II	94,279	194,595	85%	81%
麗澤SOHO	135,637	177,200	86%	82%
銀河及朝陽門SOHO	46,293	72,382	64%	70%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	235,571	92%	92%
外灘SOHO	72,006	188,305	80%	84%
SOHO天山廣場	97,751	179,536	76%	80%
古北SOHO	112,541	255,659	91%	89%

- 附註：
1. 截至2022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。

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，週邊為最大「胡同」(傳統北京院落)保護區之一。歸屬於本集團的可租商舖建築面積約為51,889平方米。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，目前地鐵14號線已連通，未來更將與地鐵11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，將為金融街區域週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158,434平方米，總可租建築面積約135,637平方米。該項目已於2019年12月竣工。

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72,006平方米，其中，辦公面積約為50,347平方米，商舖面積約為21,659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155,827平方米。該項目辦公和商舖部份於2016年12月竣工，總可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,498平方米，商舖面積約為23,253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156,654平方米，總可租建築面積約為112,541平方米。該項目已於2019年1月完工。

財務回顧

營業收入

本年度實現營業收入約人民幣17.75億元，2021年約為人民幣17.42億元，即使在新冠疫情反覆的影響下，仍實現同比增長約1.9%。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣14.38億元，2021年約為人民幣14.00億元，同比增長約2.7%。

本年度毛利率約為81%，2021年約為80%。

費用控制

本年度本集團繼續實行有效的費用控制措施。本年度銷售費用約為人民幣0.50億元，2021年約為人民幣0.40億元。本年度行政費用約為人民幣1.81億元，2021年約為人民幣1.95億元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣0.03億元，較2021年財務收入約人民幣0.56億元減少約人民幣0.53億元，主要由於本年度平均可供用於投資的現金餘額下降。

本年度財務費用約為人民幣8.02億元，較2021年財務費用約人民幣9.15億元減少約人民幣1.13億元，主要由於本年度平均借款餘額下降。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣4.43億元，較2021年所得稅費用約人民幣3.89億元增加約人民幣0.54億元。

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。本年度中國企業所得稅約為人民幣0.45億元，2021年約為人民幣0.28億元。本年度土地增值稅約為人民幣人民幣2.14億元，2021年為人民幣零元。本年度遞延稅項約為人民幣1.84億元，2021年約為人民幣3.60億元。

銀行借款、其他借款及資產抵押

於2022年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣161.85億元。於2022年12月31日，本集團約人民幣158.27億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2022年12月31日，淨資產負債率約為43%（於2021年12月31日：約44%），以淨借貸（「總借貸」減「現金及現金等價物」減「限制性銀行存款及結構性存款」）除以歸屬於母公司股東權益計算。

匯兌波動及利率風險

於2022年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣3.58億元，佔總借貸約2.2%（於2021年12月31日：外幣債務總額約為人民幣5.88億元，佔本集團總借貸約3.3%）。同時，本公司於2022年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.7%（於2021年12月31日：約4.7%）。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2022年12月31日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款總金額約人民幣0.11億元（於2021年12月31日：約人民幣0.39億元）。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.17億元（於2021年12月31日：約為人民幣0.38億元）。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團僱員人數為1,722人，其中包含物業公司僱員1,555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

本集團主要業務為房地產開發、物業租賃及物業管理業務。本集團主營業務在本年度並無重大變動。

股息

董事會決議不派發本年度的末期股息（2021年：零）。

暫停辦理股份登記

本公司將於2023年5月19日(星期五)至2023年5月24日(星期三)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席2023年5月24日(星期三)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2023年5月18日(星期四)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2022年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2021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。

報告期後事項

自本年度結束至本公告日，未發生對集團有影響的重大期後事項。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)

本公司已採用聯交所證券上市規則(「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。

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2022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。

核數師報告摘錄

以下各段載列本公司核數師羅兵咸永道會計師事務有關本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表之報告之摘錄：

無法表示意見

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在本報告中「無法表示意見的基礎」部分所述多個不確定事項之間可能存在相互影響以及可能對綜合財務報表產生累積影響，我們無法對該等綜合財務報表出具意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

無法表示意見的基礎

如綜合財務報表附註2(a)所述，於2022年12月31日，貴集團的淨流動負債為人民幣15,676,765,000元。同時，於2022年12月31日，貴集團的銀行備款及其他備款為人民幣16,184,982,000元(包括流動部分人民幣13,453,099,000元)。於2022年12月31日，貴集團非受限的現金及現金等價物為人民幣345,725,000元。於2022年12月31日，貴集團因逾期支付總額為人民幣59,682,000元的借款(「**違約借款**」)的本金而就該等借款出現違約，並亦觸發貴集團本金總額為人民幣6,551,258,000元的其它若干借款出現交叉違約。

此外，貴公司的一家子公司北京望京搜候房地產有限公司（「北京望京公司」）於2022年8月收到當地稅務機關的稅項繳納通知，要求其在2022年9月1日前支付由北京望京公司開發的望京SOHO專案塔1和塔2（「望京SOHO專案」）的相關土地增值稅人民幣1,733,334,000元，自稅款滯納之日起按日加收滯納稅款萬分之五的滯納金。於2022年12月31日，已支付其中人民幣10,000,000元的土地增值稅，尚有人民幣1,851,271,000元的土地增值稅和相關滯納金未被支付。土地增值稅的滯納導致北京望京公司合計人民幣2,381,462,000元的銀行貸款本金及利息出現交叉違約（和前述發生交叉違約的借款合稱「交叉違約借款」）。進一步而言，當地稅務機關可能採取其他強制措施，包括但不限於扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業，以及就滯納土地增值稅處以不繳或者少繳的稅款百分之五十以上五倍以下的罰款。

該等情況連同顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營構成重大疑問。

貴公司管理層已採取多項計劃和措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並對現有借款進行重組安排，有關資料記載於綜合財務報表附註2(a)中。綜合財務報表以持續經營為基準編製，其有效性取決於上述計劃和措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括：

- a. 貴集團能夠成功和及時通過與金融機構的積極溝通從其取得新增融資，以滿足經營和融資的資金需求，並與違約借款和交叉違約借款的貸款人就現有借款的重組以及貴集團繼續滿足重組的條件達成一致；
- b. 貴集團能夠成功與違約借款和交叉違約借款的貸款人協商並達成一致，將不會對貴集團採取任何行動，行使其權利要求即時支付借款的本金及利息；
- c. 貴集團能夠成功和及時實施若干商業物業的出售計畫，並按照現金流預測的時間表及時回收相應的銷售款項；
- d. 當地稅務機關能夠同意貴集團的繳納稅款及相關滯納金的計畫，不會在貴集團能夠報證足夠資金之前要求貴集團立刻支付尚未償付的土地增值稅及相關滯納金，並且不會採取包括扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業以及罰款等措施；及

- e. 貴集團能夠採取積極措施控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

由於存在多重不確定性及該等不確定性的潛在相互作用以及可能的累積效應，我們無法就持續經營的編製基礎是否恰當形成意見。

倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對貴集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值撥備，且並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

公佈業績公告

本年度業績公告分別在聯交所網站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
徐晉 錢霆
執行董事及聯席行政總裁

香港，2023年3月23日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士、徐晉女士及錢霆先生；及獨立非執行董事為黃晶生先生、孫強先生及熊明華先生。