

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2021年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 本年度實現租金收入約人民幣1,742百萬元，2020年約為人民幣1,538百萬元，同比增長約13%。本年度沒有物業銷售收入。
- 本年度租賃業務毛利率約為80%，2020年約為76%。
- 截至2021年12月31日，本集團投資物業平均出租率約為85%。
- 本年度公司權益股東應佔淨虧損約為人民幣131百萬元，虧損的主要原因是本年度確認本集團附屬公司發生的一次性稅費開支約為人民幣439百萬元。
- 截至2021年12月31日，本集團的淨資產負債率約為44%，平均借貸成本約為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2021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2020年12月31日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
營業收入	2	1,741,739	2,191,637
營業成本		<u>(341,984)</u>	<u>(801,399)</u>
毛利		1,399,755	1,390,238
投資物業的評估增值		289,000	1,099,804
其他收益和利得		508,014	465,567
銷售費用		(39,783)	(37,063)
行政費用		(195,205)	(214,463)
其他經營費用	3	<u>(838,036)</u>	<u>(258,048)</u>
經營利潤		1,123,745	2,446,035
財務收入	4	55,726	63,366
財務費用	4	<u>(914,679)</u>	<u>(915,374)</u>
稅前利潤		264,792	1,594,027
所得稅費用	5	<u>(388,744)</u>	<u>(1,056,600)</u>
年度淨(虧損)/利潤		<u><u>(123,952)</u></u>	<u><u>537,427</u></u>
淨(虧損)/利潤歸屬於：			
母公司股東		(131,098)	529,565
非控股權益		<u>7,146</u>	<u>7,862</u>
年度淨(虧損)/利潤		<u><u>(123,952)</u></u>	<u><u>537,427</u></u>
每股(虧損)/盈利(人民幣每股)			
基本每股(虧損)/盈利	6	(0.03)	0.10
攤薄每股(虧損)/盈利	6	<u>(0.03)</u>	<u>0.10</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
年度淨(虧損)/利潤	(123,952)	537,427
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	<u>(49,935)</u>	<u>17,505</u>
本年度其他全面收益(除稅)	<u>(49,935)</u>	<u>17,505</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(173,887)</u></u>	<u><u>554,932</u></u>
本年度全面收益總額歸屬於：		
母公司股東	(181,568)	546,041
非控股權益	<u>7,681</u>	<u>8,891</u>
	<u><u>(173,887)</u></u>	<u><u>554,932</u></u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經重述) 人民幣千元	於2020年 1月1日 (經重述) 人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業		63,656,000	63,367,000	61,833,246
物業及設備		1,091,172	1,129,835	1,306,505
無形資產		561	700	2,491
遞延所得稅資產		840,719	898,194	637,035
應收賬款及其他應收款	7	72,100	72,100	365,900
預付款項		-	-	169,133
其他金融資產投資		164,240	52,050	32,319
非流動資產總額		<u>65,824,792</u>	<u>65,519,879</u>	<u>64,346,629</u>
流動資產				
持作銷售用途的已落成物業		1,737,526	1,746,533	2,224,075
預付款項		231,337	229,214	203,998
應收賬款及其他應收款	7	455,634	421,096	454,803
銀行存款		84,858	69,354	261,098
結構性存款		1,377,670	2,321,355	961,950
現金及現金等價物		734,698	396,804	1,206,837
持有待售資產		-	-	69,626
流動資產總額		<u>4,621,723</u>	<u>5,184,356</u>	<u>5,382,387</u>
總資產		<u>70,446,515</u>	<u>70,704,235</u>	<u>69,729,016</u>
權益				
歸屬於母公司股東				
股本		106,112	106,112	106,112
其他儲備		36,068,032	36,249,600	35,697,099
		<u>36,174,144</u>	<u>36,355,712</u>	<u>35,803,211</u>
非控股權益		<u>925,620</u>	<u>917,939</u>	<u>1,045,605</u>
總權益		<u>37,099,764</u>	<u>37,273,651</u>	<u>36,848,816</u>

綜合財務狀況表(續)

2021年12月31日

		於2021年 12月31日	於2020年 12月31日 (經重述)	於2020年 1月1日 (經重述)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
銀行貸款及其他貸款	8	16,333,819	17,457,907	16,366,214
租賃負債		-	-	227,167
應付合約保留金		456,433	399,743	467,154
遞延所得稅負債		9,595,793	9,292,978	8,704,737
		<u>26,386,045</u>	<u>27,150,628</u>	<u>25,765,272</u>
流動負債				
銀行貸款及其他貸款	8	1,663,789	1,011,860	1,632,440
租賃負債		-	-	30,980
預收客戶款項		299,807	77,615	72,082
合同負債		86,352	84,218	241,112
應付賬款及其他應付款	9	3,248,382	3,176,055	3,208,195
即期所得稅負債		1,662,376	1,930,208	1,930,119
		<u>6,960,706</u>	<u>6,279,956</u>	<u>7,114,928</u>
總負債		<u>33,346,751</u>	<u>33,430,584</u>	<u>32,880,200</u>
總權益及負債		<u>70,446,515</u>	<u>70,704,235</u>	<u>69,729,016</u>

綜合財務報表附註

1 會計政策

1.1 編製基礎

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

截止2021年12月31日止年度，本集團歸屬於母公司股東淨虧損為人民幣131,098,000元，截至2021年12月31日，本集團的流動負債超出流動資產為人民幣2,338,983,000元，而銀行存款餘額為人民幣84,858,000元、結構性存款餘額為人民幣1,377,670,000元以及現金及現金等價物餘額為人民幣734,698,000元。

如綜合財務報表附註11所述，本公司於2021年12月17日公告，本集團附屬公司北京建華置地有限公司（「**建華置地**」）收到北京市稅務局稽查局對其做出的《稅務處理決定書》和《稅務行政處罰決定書》（合稱「**決定書**」）。建華置地應在收到《決定書》後支付相關稅款、滯納金及罰金（上述事項簡稱為「**處罰事項**」）。截至本財務報表報出日，所有前述與處罰事項相關的稅金、滯納金及罰款已經全部繳清。

基於管理層的評估，該等處罰事項有可能使得相關銀行及其他金融機構（「**貸款人**」）認定其於相關借款合同項下債權的實現受到不利影響，有可能導致相關貸款人要求本集團提前償還相關借款全部本金。截至2021年12月31日，相關借款本金的詳細信息請參見綜合財務報表附註8。本集團已與相關貸款人進行了溝通，並澄清上述處罰事項不會觸發相關借款的包括交叉違約的違約條款。

鑒於上述情況，本集團管理層在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金、經營狀況以及可用融資來源。本集團已採取下列措施及制定計劃以減輕資金壓力及改善財務狀況：

- (a) 本集團正在積極與相關主要貸款人溝通取得新增融資和再融資，且本集團可使用未抵押物業作為新增借款的抵押品。本集團將持續管控和滿足現有借款合同的條款。
- (b) 本集團將繼續採取措施出售部分商業物業。
- (c) 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。

本公司董事已審閱管理層編製的涵蓋期間為自2021年12月31日起不少於12個月的本集團現金流量預測。該現金流量預測乃基於管理層對若干未來事項的判斷和假設，其實現將取決於本集團計劃和正在執行的一系列計劃和措施的順利達成，主要包括：本集團可持續滿足現有銀行借款合同下融資的條件；有能力獲得必要的新增借款；成功及及時實行計劃完成物業的銷售。

在充分考慮本集團上述正在或計劃實施的各項措施基礎上，本公司董事確信本集團在2021年12月31日起的未來12個月內，將能夠獲得充足的資金支付營運開支並償付到期債務。因此本公司董事認為以持續經營為基礎編製本財務報表是適當的。

1.2 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已就2021年1月1日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 基準利率改革 – 第二階段 – 對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

本集團選擇提前採用以下修訂版：

- 香港財務報告準則2018–2020週期的年度改進。
- 2021年6月30日後新冠疫情相關的租金減讓。

上述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。

2 營業收入

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	1,741,739	1,537,636
出售物業單位	—	654,001
	<u>1,741,739</u>	<u>2,191,637</u>

3 其他經營費用

	2021 人民幣千元	2020 (經重述) 人民幣千元
滯納金及罰款	438,687	6,039
物業管理成本及日常維護費	176,347	111,005
員工福利支出	68,117	61,647
捐贈	10,010	—
其他費用	144,875	79,357
	<u>838,036</u>	<u>258,048</u>

4 財務收入和財務費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>55,726</u>	<u>63,366</u>
	<u>55,726</u>	<u>63,366</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息支出	913,548	946,711
減：資本化為發展中投資物業的利息支出	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>913,548</u>	<u>946,711</u>
外匯損失／(收益)淨額	429	(31,916)
銀行手續費及其他	<u>702</u>	<u>579</u>
	<u>914,679</u>	<u>915,374</u>

5 所得稅費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅	28,454	729,518
遞延所得稅	<u>360,290</u>	<u>327,082</u>
	<u>388,744</u>	<u>1,056,600</u>

6 基本及攤薄每股(虧損)/盈利

基本及攤薄每股(虧損)/盈利是按照歸屬母公司股東淨虧損人民幣131,098,000元(2020年：歸屬母公司股東淨利潤人民幣529,565,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2020年：5,199,433,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	2021年 千股	2020年 千股
於1月1日的已發行普通股	5,199,524	5,199,524
就股份獎勵計劃而持有的股份的影響	—	(91)
年內普通股加權平均數	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,433</u>

年內無具有攤薄影響的股份(2020年：無)。

7 應收賬款及其他應收款

	於12月31日	
附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動		
其他應收款	<u>72,100</u>	<u>72,100</u>
流動		
應收賬款	253,726	235,495
減：應收賬款呆帳準備	(b) <u>(36,816)</u>	<u>(36,842)</u>
應收賬款－淨額	(a) <u>216,910</u>	<u>198,653</u>
其他應收款	328,778	299,911
減：其他應收款呆帳準備	<u>(90,054)</u>	<u>(77,468)</u>
其他應收款－淨額	<u>238,724</u>	<u>222,443</u>
流動部分合計	<u>455,634</u>	<u>421,096</u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2021年和2020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：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	177,885	157,556
逾期1個月以下	113	331
逾期1至6個月	14,427	32,442
逾期6個月至1年	8,293	6,370
逾期1年以上	16,192	1,954
逾期金額	39,025	41,097
	216,910	198,653

(b) 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。

8 銀行貸款及其他貸款

(a) 貸款如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款	11,341,444	11,633,385
其他貸款	6,656,164	6,836,382
	17,997,608	18,469,767

(b) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>1,663,789</u>	<u>1,011,860</u>
1年以上至2年	1,139,047	1,660,069
2年以上至5年	5,485,480	3,676,180
5年後	<u>9,709,292</u>	<u>12,121,658</u>
	<u>16,333,819</u>	<u>17,457,907</u>
	<u>17,997,608</u>	<u>18,469,767</u>

9 應付賬款及其他應付款

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
應付賬款	(a)	1,017,607	1,149,223
應付關聯人士款項		812,732	812,732
押金保證金		256,967	257,889
其他		<u>647,825</u>	<u>569,881</u>
以攤銷成本計量的金融負債		2,735,131	2,789,725
滯納金及罰款		411,278	75,851
其他應付稅項		<u>101,973</u>	<u>310,479</u>
		<u>3,248,382</u>	<u>3,176,055</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：

(a) 應付賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>1,017,607</u>	<u>1,149,223</u>

10 股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2020年：無)。

11 以前期間調整

如本集團2021年12月17日公告，本公司附屬公司建華置地收到北京市稅務局稽查局對其作出的《決定書》。根據《決定書》，建華置地應補繳以前年度企業所得稅和土地增值稅共計人民幣197,511,000元，以及相關滯納金人民幣103,260,000元和罰款人民幣411,278,000元。

前述少繳企業所得稅和土地增值稅事項歸屬於建華置地開發的SOHO尚都二、三期項目(「SOHO尚都」)。SOHO尚都項目已基本於2007年12月31日前銷售完畢。本公司董事認為前述事項需重列截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表比較數字，涉及的先前確認的相關負債少計人民幣273,362,000元，包括少計企業所得稅和土地增值稅負債人民幣197,511,000元，以及截至2020年12月31日的少繳稅款對應滯納金人民幣75,851,000元。剩餘滯納金及罰款人民幣438,687,000元列入本年度其他經營費用(附註3)。

對本集團截至2020年12月31日的綜合財務狀況表及綜合損益表各受影響財務報表項目的重列影響匯總如下表：

	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
對本集團於2020年12月31日的綜合 財務狀況表的影響			
即期所得稅負債	1,732,697	197,511	1,930,208
應付賬款及其他應付款	3,100,204	75,851	3,176,055
其他儲備	36,522,962	(273,362)	36,249,600
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
對本集團截至2020年12月31日止年度的 綜合損益表的影響			
其他經營費用	252,009	6,039	258,048
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

對本集團截至2020年1月1日的綜合財務狀況表各受影響財務報表項目的重列影響匯總如下表：

	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
對本集團於2020年1月1日的綜合 財務狀況表的影響			
即期所得稅負債	1,732,608	197,511	1,930,119
應付賬款及其他應付款	3,138,383	69,812	3,208,195
其他儲備	35,964,422	(267,323)	35,697,099
	<u>35,964,422</u>	<u>(267,323)</u>	<u>35,697,099</u>

主席報告

2021年是具有重要戰略意義的一年，既是「十四五」規劃的開局之年，也是後疫情時代中國經濟整體向好的一年。中國在疫情防控方面領先全球，同時全年國內生產總值實現8.1%的增長。

根據戴德梁行的市場數據，去年北京和上海甲級辦公樓淨吸納量分別達到了84萬與142萬平方米，甚至超過了疫情前的水準，京滬兩地的租賃需求得到了相當程度釋放，平均租金和出租率都有所上升。儘管如此，持續小規模爆發的新冠疫情、教育行業的「雙減」政策等都給辦公和商業樓宇租賃市場帶來了相當的負面影響。

得益於物業項目優越的地理位置和較強的運營能力，截至2021年末，SOHO中國各項目平均出租率達到85%。其中，上海古北SOHO第一次實現滿租；同時，北京麗澤SOHO出租率也達到了80%，為項目入市以來的最高水準。面對機遇和挑戰並存的市場，我們採取了更加靈活的租賃政策，一方面深入挖掘現有客戶的擴租、續租需求，一方面積極開拓市場，吸引了包含醫療健康、高科技板塊在內的一批優質新客戶。

去年，SOHO中國各項目捷報頻傳。年末，北京地鐵14號線全線貫通，麗澤SOHO步入地鐵時代。同時，上海地鐵14號線投入運營，進一步擴大了外灘SOHO的輻射範圍。兩個項目的區位優勢得到進一步加強。於2021年12月，古北SOHO因其在設計、建築安全品質、綠色運營管理等方面的突出表現，榮獲「2020-2021年度國家優質工程獎」。於2021年4月，長城腳下的公社攜手國際酒店品牌凱悅集團重新開業，強強聯合致力於為賓客帶來更非凡的度假體驗。

在過去的一年裡，SOHO中國依然高度重視環境、社會及管治(「ESG」)工作的投入與發展，從環境保護、社會責任、企業管治三方面協同推動，打造可持續發展性企業。下半年，公司在董事會成立了「ESG委員會」，進一步完善了治理架構。為踐行國家的「雙碳」號召，我們在建築節能方面繼續發力。相較於中國《民用建築能耗標準》(GB/T 51161-2016)，SOHO中國管理的24個項目共實現全年節能1.16億度，相當於減碳9.6萬噸，節能率達到28.9%。去年8月，SOHO中國旗下四個項目獲得「二星級綠色建築標識證書」。今年，我們還將採用最高建築能效標準，在甘肅天水設計和建造一座零碳圖書館。竣工後，它將成為中國第一個零碳建築，我們希望把這次有益探索的經驗分享給更多同行。

特別值得一提的是，我們還在持續為中國的公益慈善事業貢獻力量。去年7月，河南鄭州遭遇洪災，我們向鄭州市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元用於支持災後重建。2021年11月，甘肅天水爆發疫情，我們於第一時間向天水市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元，用於疫情防控工作。此外，我們還在一直資助天水養正幼稚園、潘集寨學校等，助力西北教育發展，改善教育資源不均衡。

2022年，北京上海兩地的寫字樓市場將迎來龐大的市場供給，因此租賃業務形勢依舊充滿挑戰。對於未來，我們保持清醒且樂觀。我們相信中國經濟的轉型升級將激發出更大的需求潛力，相信SOHO中國在京滬核心地段的優質產品和服務可以抵禦波動，贏得市場的認可。SOHO中國會繼續做好資產管理和物業服務，為客戶創造更多附加價值，為社會進步做出更大貢獻。

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 ¹ (平方米)	租金收入 2021年 (人民幣 千元)	出租率 ²	出租率 ²
			截至2021年 12月31日	截至2021年 6月30日
北京				
前門大街項目	35,701	91,383	77%	93%
望京SOHO	149,172	297,213	76%	95%
光華路SOHO II	94,279	176,392	85%	81%
麗澤SOHO	135,637	88,745	80%	74%
銀河／朝陽門SOHO	46,293	68,936	69%	74%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	233,121	98%	87%
外灘SOHO	72,006	196,150	91%	97%
SOHO天山廣場	97,751	189,642	85%	86%
古北SOHO	112,176	250,868	99%	98%

附註： 1. 截至2021年12月31日可租面積歸屬於本集團部份。
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，歸屬於本集團的總可租建築面積約為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52,431平方米，於2021年末其中約35,701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47,964平方米，商舖面積約40,270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112,176平方米。該項目已於2019年1月完工。

財務回顧

營業收入

本年度實現租金收入約人民幣1,742百萬元，2020年約為人民幣1,538百萬元，同比增長約13%。本年度無物業銷售收入，2020年約為人民幣654百萬元。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣1,400百萬元，相較2020年大致持平。

本年度租賃業務毛利率約為80%，2020年約為76%。

投資物業評估增值

本年度投資物業評估增值約為人民幣289百萬元，2020年約為人民幣1,100百萬元。截至本年度末投資物業均已進入穩定運營。

費用控制

本年度銷售費用約為人民幣40百萬元，2020年約為人民幣37百萬元。本年度行政費用約為人民幣195百萬元，2020年約為人民幣214百萬元。

其他經營費用

本年度其他經營費用約為人民幣838百萬元，2020年約為人民幣258百萬元。增加的主要原因是本年度確認本集團附屬公司發生的一次性稅費開支約人民幣439百萬元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣56百萬元，2020年約為人民幣63百萬元，同比減少約人民幣7百萬元。

本年度財務費用約為人民幣915百萬元，相較2020年大致持平。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣389百萬元，2020年約為人民幣1,057百萬元，同比減少約人民幣668百萬元。所得稅費用下降的原因主要為本年度稅前利潤減少。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2021年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣17,998百萬元，其中一年內到期部分約人民幣1,664百萬元，一年以上到期部分約人民幣16,334百萬元。於2021年12月31日，本集團約人民幣17,409百萬元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2021年12月31日，淨資產負債率約為44%（於2020年12月31日：約43%），以淨借貸（總借貸－現金及現金等價物－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2021年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣588百萬元，佔總借貸約3.3%。同時，本公司於2021年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，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2021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39百萬元（於2020年12月31日：約人民幣72百萬元）。

資本承擔

截至2021年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣38百萬元（於2020年12月31日：約為人民幣78百萬元）。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團僱員人數為1,706人，其中包括物業公司僱員1,535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(2020年：無)。

暫停辦理股份登記

本公司將於2022年5月19日(星期四)至2022年5月24日(星期二)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席2022年5月24日(星期二)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2022年5月18日(星期三)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2021年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(於2020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期，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2021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，2022年3月24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。