

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2023年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 於2023年12月31日，本集團投資物業平均出租率已企穩並恢復至約78%。
- 儘管受宏觀經濟環境疲弱拖累寫字樓及商鋪物業租賃市場持續承壓，本年度本集團仍實現營業收入約人民幣16.79億元。
- 本年度，物業租賃業務毛利率維持穩定在約為82%。
- 本年度，歸屬母公司股東淨虧損約為人民幣1.80億元。本年度來自經營活動之歸屬母公司股東淨利潤(剔除投資物業評估值變動以及一次性稅費)約為人民幣2.69億元。
- 於2023年12月31日，本集團淨資產負債率約為41%，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2023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2022年12月31日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營業收入	2	1,678,546	1,775,090
營業成本		(299,854)	(337,495)
毛利		1,378,692	1,437,595
投資物業評估變動		(191,255)	22,409
其他收益和利得		432,980	593,843
銷售費用		(33,412)	(49,979)
行政費用		(135,976)	(181,132)
其他經營費用和損失		(638,268)	(515,897)
經營利潤		812,761	1,306,839
財務收入	3	11,636	3,197
財務費用	3	(778,190)	(802,215)
稅前利潤		46,207	507,821
所得稅費用	4	(226,279)	(443,316)
年度淨(虧損)/利潤		(180,072)	64,505
淨(虧損)/利潤歸屬於：			
- 母公司股東		(179,899)	61,208
- 非控股權益		(173)	3,297
年度淨(虧損)/利潤		(180,072)	64,505
每股(虧損)/盈利(人民幣每股)	5		
基本每股(虧損)/盈利		(0.03)	0.01
攤薄每股(虧損)/盈利		(0.03)	0.01

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度淨(虧損)/利潤	(180,072)	64,505
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	4,584	18,296
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	1,991	12,181
物業及設備評估增值	—	173,775
年度其他全面收益(除稅)	6,575	204,252
年度全面(虧損)/收益總額	(173,497)	268,757
年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	(173,748)	266,475
- 非控股權益	251	2,282
	(173,497)	268,757

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		63,421,300	63,785,300
物業及設備		940,876	973,330
無形資產		16	73
遞延稅項資產		831,264	846,354
應收賬款及其他應收款	6	68,743	68,743
其他金融資產投資		274,090	266,895
非流動資產總額		<u>65,536,289</u>	<u>65,940,695</u>
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,610,444	1,708,284
預付款項		105,504	104,466
應收賬款及其他應收款	6	535,782	667,355
限制性銀行存款		60,076	69,616
結構性存款		-	10,968
現金及現金等價物		769,461	345,725
流動資產總額		<u>3,081,267</u>	<u>2,906,414</u>
總資產		<u>68,617,556</u>	<u>68,847,109</u>
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		36,160,759	36,334,507
		<u>36,266,871</u>	<u>36,440,619</u>
非控股權益		<u>928,153</u>	<u>927,902</u>
總權益		<u>37,195,024</u>	<u>37,368,521</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

		於12月31日	
	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	10,707,093	2,731,883
長期保證金		308,821	328,849
遞延稅項負債		9,955,083	9,834,677
非流動負債總額		20,970,997	12,895,409
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	5,177,875	13,453,099
預收款項		609,658	387,510
合同負債		-	4,011
應付賬款及其他應付款	8	2,973,786	2,943,098
即期所得稅負債		1,690,216	1,795,461
流動負債總額		10,451,535	18,583,179
總負債		31,422,532	31,478,588
總權益及負債		68,617,556	68,847,109

綜合財務資料附註

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會計師公會頒佈的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。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的解釋

於2023年12月31日，本集團的流動負債超過流動資產為人民幣7,370,268,000元。截至2023年12月31日止年度，本集團與主要現有借款的貸款人簽署了補充協議，修改還款計劃，涉及借款金額共計人民幣7,201,564,000元，其中包括本集團於2022年12月未按期償付的借款人民幣59,682,000元。同時，於2023年12月31日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,884,968,000元(包括附註7中披露的流動部分人民幣5,177,875,000元)。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣53,943,488,000元的投資物業作為抵押。於2023年12月31日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣769,461,000元。

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項目塔1和塔2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2023年12月31日，已支付土地增值稅人民幣126,600,000元，尚有人民幣2,043,215,000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本集團於2023年12月31日合計人民幣4,203,000,000元的銀行借款本金有可能出現交叉違約(「潛在交叉違約借款」)。交叉違約借款本金為人民幣4,203,000,000元，利息為人民幣14,179,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2024年12月31日之後到期的借款，由於可能會被相關貸款人要求立即償還，因此於2023年12月31日將其重新分類為流動負債。

此外，根據稅收徵收管理法，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。

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) 本集團與當地稅務機關就尚未償付的土地增值稅和相關滯納金開展積極、持續的溝通，並就具體償付計劃達成一致，本集團將繼續處置若干商業物業，用以償付部分土地增值稅。在相關政府機構和稅務機構的支持與配合下，自2022年9月1日至本綜合財務報表批准之日，本集團已完成部分商業物業的銷售，截至2023年12月31日已償付土地增值稅人民幣126,600,000元，並在2023年12月31日之後至本綜合財務報表批准之日進一步償付人民幣12,000,000元。

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劃，避免由於土地增值稅的滯納產生進一步負面影響；

- (b) 本集團已與並將持續與包括現有存在交叉違約的銀行借款的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還款安排進行調整。本集團也將持續與存在交叉違約的銀行借款的貸款人溝通，確保其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。根據與存在潛在交叉違約的銀行借款的貸款人的最新溝通，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；及
- (c) 本集團將繼續採取積極措施控制成本費用及節約資本開支，以提升經營性現金流。

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2023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2023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，本公司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) 當地稅務機關是否不會在本集團能夠報證足夠資金之前要求本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；
- (b) 銀行借款及其他借款的貸款人，包括存在潛在交叉違約借款的貸款人，是否會因土地增值稅或其他事項的進展而要求在約定的還款日前提前還款；及
- (c) 本集團能夠採取積極措施控制成本費用及節約資本開支，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) 歷史成本計量

除以下資產是按公允價值入帳(見下文所載的會計政策)外，編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

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

(iii) 本集團已採納的已修改的準則

本集團已就2023年1月1日開始生效的年度採納下列修改：

- 保險合同－《香港財務報告準則》第17號；
- 會計政策的披露－對《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則實務報告》第2號的修訂；
- 國際稅收改革－支柱二立法模板－對《香港會計準則》第12號的修訂；
- 會計估計之定義－對《香港會計準則》第8號的修訂；及
- 單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項－對《香港會計準則》第12號的修訂。

上述修訂對前期確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂和已修改的準則和解釋

若干會計準則修訂及解釋已頒佈，於截至2023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。該等修訂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華人民共和國(「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：

	註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入		1,671,863	1,744,538
出售物業單位	(i)	<u>6,683</u>	<u>30,552</u>
		<u>1,678,546</u>	<u>1,775,090</u>

(i) 截至2023年12月31日止年度，出售物業單位的收入為在某時點確認。

(ii) 截至2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	9,846	3,197
匯兌收益淨額	<u>1,790</u>	<u>-</u>
	<u>11,636</u>	<u>3,197</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息支出	777,538	801,783
外匯損失淨額	-	26
銀行手續費及其他	<u>652</u>	<u>406</u>
	<u>778,190</u>	<u>802,215</u>

4 所得稅費用

(i) 綜合損益表中的所得稅代表：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	56,071	45,187
– 中國土地增值稅	34,712	213,804
遞延所得稅	135,496	184,325
	<u>226,279</u>	<u>443,316</u>

5 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179,899,000元(2022年：歸屬母公司股東淨利潤人民幣61,208,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2022年：5,199,524,000股)計算，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤	<u>(179,899)</u>	<u>61,208</u>
歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤，攤薄	<u>(179,899)</u>	<u>61,208</u>

(ii) 普通股的加權平均數

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初已發行普通股	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
本年度普通股加權平均數	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
本年度普通股加權平均數攤薄	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>

(iii) 每股(虧損)/盈利

	2023年 人民幣元	2022年 人民幣元
基本每股(虧損)/盈利	(0.03)	0.01
攤薄每股(虧損)/盈利	(0.03)	0.01

6 應收賬款及其他應收款

		於12月31日	
	註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動			
其他應收款		<u>68,743</u>	<u>68,743</u>
流動			
應收賬款	(i)	<u>421,637</u>	505,663
減：應收賬款呆帳準備	(ii)	<u>(46,667)</u>	<u>(61,209)</u>
應收賬款－淨額		<u>374,970</u>	<u>444,454</u>
應付關聯方款項		24,740	24,740
非控制性權益應付金額		46,493	46,493
其他應收款		199,949	261,121
減：其他應收款呆帳準備	(ii)	<u>(110,370)</u>	<u>(109,453)</u>
其他應收款－淨額		<u>160,812</u>	<u>222,901</u>
流動部分合計		<u>535,782</u>	<u>667,355</u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於2023年和2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	<u>341,893</u>	<u>301,624</u>
逾期1個月以下	15,567	29,334
逾期1至6個月	10,053	65,854
逾期6個月至1年	7,579	47,926
逾期1年以上	<u>46,545</u>	<u>60,925</u>
逾期金額	<u>79,744</u>	<u>204,039</u>
	<u>421,637</u>	<u>505,663</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 銀行貸款及其他貸款

(i) 本集團貸款分類如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款	10,246,278	10,434,191
其他貸款	<u>5,638,690</u>	<u>5,750,791</u>
	<u>15,884,968</u>	<u>16,184,982</u>

(ii) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>5,177,875</u>	<u>13,453,099</u>
1年以上至2年	1,905,000	221,081
2年以上至5年	3,001,537	2,160,802
5年後	<u>5,800,556</u>	<u>350,000</u>
	<u>10,707,093</u>	<u>2,731,883</u>
	<u>15,884,968</u>	<u>16,184,982</u>

(iii) 遵守貸款契約

截至2023年12月31日，當期借款包括(i)交叉違約借款人民幣4,217,179,000元；及(ii)尚未逾期或違約但合同約定還款日在2024年12月31日之前的其他借款人民幣960,696,000元。

8 應付賬款及其他應付款

	註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款	(i)	911,636	959,837
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		436,481	127,937
租賃保證金		222,540	216,259
其他應付稅項		89,727	200,057
銷售物業保證金		11,058	161,986
應付工資及福利		9,740	11,477
其他		<u>479,872</u>	<u>452,813</u>
		<u>2,973,786</u>	<u>2,943,098</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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>911,636</u>	<u>959,837</u>

9 股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2022年：無)

業務回顧

市場回顧與展望

商業地產作為經濟發展的重要指標之一，是城市發展活力的晴雨表，其走勢不僅關乎行業內部，也影響着整個經濟格局的方向。在過去的一年裏，商業地產市場受到了多方面因素的影響：全球經濟增長放緩導致租金和出租率持續下行，消費模式的變革和數字化轉型更加劇了市場的競爭。

回顧2023年，對SOHO中國而言，是充滿挑戰和考驗的一年。公司的主營業務是辦公樓租賃，公司的收入就是租金和出租率相乘的倍數關係。

面對租金和出租率雙重下滑的不利局面，我們及時調整策略，優先保證出租率，於年底時把出租率穩定在78%。這並不算一個十分亮眼的數字，但它背後蘊含的卻是我們每一個人不懼困難、持續奮鬥的精神。

在收入下滑等巨大壓力下，公司一直在努力降低成本。2023年，我們的招待費用幾乎壓縮到了零。在年末，我們不得不做出本集團全員減薪的艱難決定。這對SOHO中國的每名員工都是巨大的挑戰，但令人萬分感激的是，我們大家選擇了團結協作，選擇了共度難關！

我們每個人、每個公司都像是在經受拉伸和壓力測試的材料，能否承受巨大的外部壓力，是對我們的重要考驗。幸運的是，我們並沒有在考驗中斷裂，依然保持着彈性和韌性，繼續全面履行着責任，為我們的客戶提供着優質服務。

過去的一年，我們一邊努力開拓市場、挖掘新客戶，一邊全心服務、與客戶共克時艱，保證了數十萬人在我們的辦公樓中安全、高效的工作。

過去的一年，我們積極參與慈善和公益活動，盡最大努力減少碳排放，為社會做出自己的貢獻。2023年4月，我們捐建的「養正圖書館」竣工投入使用，成為中國首批真正意義上的零碳建築。我們還獲得了國際評級機構GRESB的五星級最高評價。文明社會是物質財富與心靈一起成長，個人進步與社會發展同步。我們在幫助別人時，一定會讓我們更有愛心、更有同情心，會讓我們的胸懷更寬廣。

展望2024年，我們面臨很多未知和變化，但是我們沒有理由悲觀。因為人工智能的新技術，為人類開啓了一個嶄新的篇章。有人說，2023年就是人工智能元年。我們應該看到，技術進步一直是推動社會進步最重要的力量。回顧過去幾十年，給我們帶來最大變化的是互聯網的普及，它徹底改變了人們的生活和工作方式，提高了生產效率和水平，帶來了廣闊的商業機會，也為我們公司插上了平台化高效管理的翅膀。公司的名稱SOHO，就是一種擁抱互聯網帶來的新的工作方式。在這裏，我們要向推動互聯網普及的科學家和企業家學習、致敬。

另一個變化最大的行業，那就是我們所在的房地產行業。在短短的二、三十年內，我們的居住條件、辦公環境、城市面貌，都發生了翻天覆地的變化。這遠遠不是房地產一個行業的成績，而是幾十個行業和全社會共同努力的成果，更是人們對美好生活追求產生的必然結果。正是有了需求之根，匯聚了開發商、銀行、建設者之力，才能結出了美好的果實。

但是接下來，以人工智能為先導的新技術帶來的影響力必然會在互聯網和房地產的基礎上發展並超越它們。正如蒸汽機在工業革命時期的重要作用，人工智能為我們開啓了一個充滿希望和能量的未來世界。我們每個人都應該擁抱變化，讓新技術新應用為自己賦能、為SOHO中國賦能。

每當看到身邊勤奮工作的同事們、勤奮好學的家人和孩子們時，我們都堅信：勤奮、努力、智慧、純潔的心靈，正是我們社會發展最大的潛力和優勢。在市場的不確定性和壓力下，一些人可能產生悲觀的情緒。現在最缺乏的不是資金、不是需求、不是市場，而是信心。信心的缺乏幾乎成為了共識。構建信心需要什麼？就是言論、行動和思想觀念。中國聖賢們的智慧是「知行合一」，建立信心，行動甚於言論，而思想則是行動的方向和指南。

烈火考驗着黃金，金錢考驗着我們的公司和每個人。在新的一年裏，尤其是在艱難的時刻，希望每位同事都要經得起金錢的考驗，我們要牢記：每一分錢都要合法地使用，這是我們公司多年來堅守的原則。

我們每位員工，就如同公司這個肌體中的一個個細胞，而每家公司又像是構成社會大肌體的細胞。細胞通過各自功能、相互協作，保證了生命體健康。只有每個人像微小的細胞一樣各司其職、團結合作，公司才能健康運轉，社會才能成為一個有生命力的有機體。

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 2023年 (人民幣千元)	出租率 ² 於2023年 12月31日	出租率 ² 於2023年 6月30日
北京				
前門大街項目	51,889	80,084	67%	62%
望京SOHO	149,172	232,493	60%	64%
光華路SOHO II	94,279	190,282	85%	84%
麗澤SOHO	135,637	183,166	88%	89%
銀河及朝陽門SOHO	46,293	63,439	56%	61%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	229,895	87%	90%
外灘SOHO	72,006	191,265	84%	95%
SOHO天山廣場	97,751	175,914	79%	78%
古北SOHO	112,541	241,391	89%	91%

- 附註：
1. 截至2023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

受宏觀經濟環境疲弱拖累寫字樓及商舖物業租賃市場持續承壓，本年度實現營業收入約人民幣16.79億元，2022年約為人民幣17.75億元，同比下降約5.4%。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣13.79億元，2022年約為人民幣14.38億元，同比下降約4.1%。

本年度物業租賃業務毛利率約為82%，2022年約為81%。

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0.33億元，2022年約為人民幣0.50億元。本年度行政費用約為人民幣1.36億元，2022年約為人民幣1.81億元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣0.12億元，較2022年財務收入約人民幣0.03億元增加約人民幣0.09億元。

本年度財務費用約為人民幣7.78億元，較2022年財務費用約人民幣8.02億元減少約人民幣0.24億元。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣2.26億元，較2022年所得稅費用約人民幣4.43億元減少約人民幣2.17億元。

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0.56億元，2022年約為人民幣0.45億元。本年度土地增值稅約為人民幣0.35億元，2022年為人民幣2.14億元。本年度遞延稅項約為人民幣1.35億元，2022年約為人民幣1.84億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2023年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣158.85億元。於2023年12月31日，本集團約人民幣158.85億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2023年12月31日，淨資產負債率約為41%（於2022年12月31日：約43%），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2023年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣3.58億元，佔本集團總借貸約2.3%（於2022年12月31日：外幣債務總額約為人民幣3.58億元，佔本集團總借貸約2.2%）。同時，本公司於2023年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.7%（於2022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2023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0.08億元（於2022年12月31日：約人民幣0.11億元）。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.02億元（於2022年12月31日：約為人民幣0.17億元）。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團僱員人數為1,646人，其中包含物業公司僱員1,492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、物業租賃及相關服務。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(2022年：零)。

暫停辦理股份登記

本公司將於2024年5月21日(星期二)至2023年5月24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2023年5月24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2023年5月20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2023年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2022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C3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C1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2023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。

核數師的工作範圍

本集團的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本公告中所載本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額比較，並核對一致。羅兵咸永道在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而執行的核證聘用，故羅兵咸永道並不對本公告發出任何核證。

就截至2023年12月31日止年度綜合財務報表作出的獨立核數師報告摘錄

以下為對本公司截至2023年12月31日止年度綜合財務報表作出的獨立核數師報告摘錄，該報告載有與持續經營相關的重大不確定性的內容，但並沒有發表保留意見：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們籲請關注綜合財務報表附註1，於2023年12月31日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣7,370百萬元。同時，於2023年12月31日， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,885百萬元(包括流動部分人民幣5,178百萬元)。於2023年12月31日， 貴集團非受限的現金及現金等價物為人民幣769百萬元。該等情況連同其他事項(如綜合財務報表附註1所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。

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
主席

香港，2024年3月28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、熊明華先生及張民耕先生。