

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。



截至2024年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 本年度，本集團投資物業平均出租率已觸底企穩，並於年末恢復至約78%。
- 在宏觀經濟趨弱，寫字樓及商業物業租賃市場持續承壓的不利環境下，本年度本集團實現營業收入約人民幣15.4億元。
- 本年度，物業租賃業務毛利率維持穩定在約為83%。
- 本年度，來自經營活動之歸屬母公司股東之基礎淨利潤約為人民幣2.78億元(剔除投資物業評估值變動以及一次性稅費)。本年度歸屬母公司股東淨虧損約人民幣1.13億元。

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2024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2023年12月31日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業收入	2	1,540,432	1,678,546
營業成本		(260,037)	(299,854)
毛利		1,280,395	1,378,692
投資物業評估變動		(133,877)	(191,255)
其他收益和利得		471,606	432,980
銷售費用		(32,388)	(33,412)
行政費用		(95,667)	(135,976)
其他經營費用和損失		(710,928)	(638,268)
經營利潤		779,141	812,761
財務收入	3	4,802	11,636
財務費用	3	(721,631)	(778,190)
稅前利潤		62,312	46,207
所得稅費用	4	(179,996)	(226,279)
年度淨虧損		(117,684)	(180,072)
淨虧損歸屬於：			
– 母公司股東		(113,441)	(179,899)
– 非控股權益		(4,243)	(173)
年度淨虧損		(117,684)	(180,072)
每股虧損(人民幣每股)	5		
基本每股虧損		(0.02)	(0.03)
攤薄每股虧損		(0.02)	(0.03)

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度淨虧損	(117,684)	(180,072)
其他全面(虧損)/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	(9,268)	4,584
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
年度其他全面(虧損)/收益(除稅)	(9,268)	6,575
年度全面虧損總額	<u>(126,952)</u>	<u>(173,497)</u>
年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：		
— 母公司股東	(123,089)	(173,748)
— 非控股權益	<u>(3,863)</u>	<u>251</u>
	<u>(126,952)</u>	<u>(173,497)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		63,079,400	63,421,300
物業及設備		904,385	940,876
無形資產		–	16
遞延稅項資產		810,867	831,264
應收賬款及其他應收款	6	68,743	68,743
其他金融資產投資		284,967	274,090
非流動資產總額		65,148,362	65,536,289
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,605,127	1,610,444
其他金融資產		140,864	–
預付款項		101,645	105,504
應收賬款及其他應收款	6	520,047	535,782
限制性銀行存款		25,808	60,076
現金及現金等價物		589,623	769,461
流動資產總額		2,983,114	3,081,267
總資產		68,131,476	68,617,556
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		36,037,670	36,160,759
		36,143,782	36,266,871
非控股權益		924,290	928,153
總權益		37,068,072	37,195,024

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

		於12月31日	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	9,823,169	10,707,093
長期保證金		297,826	308,821
遞延稅項負債		10,004,805	9,955,083
非流動負債總額		20,125,800	20,970,997
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	5,732,567	5,177,875
預收款項		538,050	609,658
應付賬款及其他應付款	8	3,011,512	2,973,786
即期所得稅負債		1,655,475	1,690,216
流動負債總額		10,937,604	10,451,535
總負債		31,063,404	31,422,532
總權益及負債		68,131,476	68,617,556

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

合併財務報表是根據香港財務報告準則的規定編製，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計師公會頒佈的詮釋和香港普遍接受的會計原則。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於2024年12月31日，本集團的流動負債超過流動資產為人民幣7,954,490,000元。截至2024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，涉及借款本金共計為人民幣1,880,000,000元。於2024年12月31日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,555,736,000元(包括附註7中披露的流動部分為人民幣5,732,567,000元)。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣53,859,471,000元的投資物業作為抵押。於2024年12月31日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣589,623,000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的相關土地增值稅為人民幣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2024年12月31日，已支付土地增值稅為人民幣155,600,000元，尚有人民幣2,305,263,000元的土地增值稅和相關滯納金未被償付。

截至2024年12月31日止年度後及本公告日期，本集團已與現有主要貸款人訂立補充協議，以修訂借款分期還款金額。截至2025年12月31日止年度，本集團須償還本金相應地由人民幣1,895,000,000元調整至1,249,800,000元。

土地增值稅的滯納導致本集團於2024年12月31日合計人民幣4,144,000,000元的銀行借款本金出現交叉違約(「交叉違約借款」)。交叉違約借款本金共計為人民幣4,144,000,000元，利息為人民幣13,192,000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2024年12月31日將其重新分類為流動負債。

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，制定可行的解決方案，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2024年12月31日，已償付土地增值稅為人民幣155,600,000元。

本集團將持續與當地稅務機關協商及溝通，並將繼續銷售商業用以償付未償付的土地增值稅，避免由於土地增值稅的滯納產生進一步負面影響；

- (b) 本集團已經並將繼續與各相關貸款人(包括存在潛在交叉違約借款的貸款人在內)保持積極、持續的溝通。本集團已與現有主要貸款人(包括存在潛在交叉違約的借款的貸款人在內)簽訂補充協議，修訂自2024年12月31日起直至本公告日期，本金總額人民幣4,580,000,000元借款的分期還款金額。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，確保其不會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，該預測涵蓋期間為由2024年12月31日起不少於12個月，假設本集團能夠在到期時為銀行借款再融資。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2024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) 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，包括存在交叉違約的銀行借款的貸款人，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；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2024年1月1日開始生效的年度採納下列修改：

- 對《香港財務報告準則》第16號(修訂本)–售後租回之租賃負債；
- 對《香港會計準則》第1號(修訂本)–將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本；
- 對《香港會計準則》第1號(修訂本)–對《香港會計準則》第1號(修訂本)和附帶契諾的非流動負債；及
- 對《香港會計準則》第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)–供應商融資安排。

除下文所述者外，採納經修訂香港財務報告準則並無對編製及呈列本期間及過往期間之業績及財務狀況的方式造成重大影響。

對《香港會計準則》第1號(修訂本)–將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本及對《香港會計準則》第1號(修訂本)–對《香港會計準則》第1號(修訂本)和附帶契諾的非流動負債

該等修訂本澄清債務及其他負債的流動或非流動分類，取決於實體是否有權將負債的結算延期至報告期末起至少十二個月。該權利須於報告期末仍然存續。預期於報告期後發生之任何事項概不會影響於報告期末對負債分類作出之評估。

實體須於報告日期或之前遵守的貸款安排契諾(即使契諾於報告日期後才評估)會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告日期後遵守的契諾並不影響於報告日期的分類。

該等修訂本可追溯應用。

基於本集團於2024年1月1日尚未償還的負債，應用該等修訂本並未導致本集團負債重新分類。

(iv) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

- 對《香港財務報告準則》第18號-財務報表的呈列及披露；
- 對《香港財務報告準則》第19號-非公共受託責任的附屬公司：披露；
- 對《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)-金融工具分類及計量的修訂；
- 對《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)-涉及依賴自然資源生產電子的合約；
- 對《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號(修訂本)-投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入；
- 對《香港會計準則》第21號(修訂本)-缺乏可兌換性；
- 對《香港財務報告準則會計準則》(修訂本)-香港財務報告準則會計準則之年度改進-第11卷；及
- 對《香港詮釋》第5號(修訂本)-財務報表的呈列-借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類。

董事預期所有聲明將於該等聲明生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。預期新訂及經修訂香港財務報告準則的資料將對本集團會計政策造成的影響如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表項目的確認及計量，但會影響其呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「除融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於綜合財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強綜合財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

若干其他準則亦作出相應修訂。

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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租金收入		1,534,716	1,671,863
出售物業單位	(i)	<u>5,716</u>	<u>6,683</u>
		<u>1,540,432</u>	<u>1,678,546</u>

(i) 於本年度，出售物業單位的收入為在某時點確認。

(ii) 於本年度，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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	4,490	9,846
匯兌收益淨額	312	1,790
	<u>4,802</u>	<u>11,636</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息支出	720,918	777,538
銀行手續費及其他	713	652
	<u>721,631</u>	<u>778,190</u>

4 所得稅費用

(i) 綜合損益表中的所得稅代表：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期所得稅		
–中國企業所得稅	54,008	56,071
–中國土地增值稅	55,869	34,712
遞延所得稅	70,119	135,496
	<u>179,996</u>	<u>226,279</u>

當期所得稅包括中國企業所得稅和中國土地增值稅。

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司於開曼群島和英屬維爾京群島成立的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。

香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利的16.5% (2023年：16.5%)計算。

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25% (2023年：25%)。

根據澳門補充稅法，補充稅採用累進稅率，對不超過澳門幣300,000元的應稅利潤，稅率範圍為3%至9%；對超過澳門幣300,000元的應稅利潤，稅率為12%。應稅利潤低於澳門幣32,000元的，免徵稅款。

根據《中華人民共和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2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納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及預期宣派的股息確認遞延稅。

5 基本及攤薄每股虧損

基本及攤薄每股虧損是按照歸屬母公司股東淨虧損人民幣113,441,000元(2023年：人民幣179,899,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2023年：5,199,524,000股)計算，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
歸屬母公司股東淨虧損	<u>(113,441)</u>	<u>(179,899)</u>
歸屬母公司股東淨虧損，攤薄	<u>(113,441)</u>	<u>(179,899)</u>

(ii) 普通股的加權平均數

	2024年 千股	2023年 千股
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

	2024年 人民幣元	2023年 人民幣元
基本每股虧損	(0.02)	(0.03)
攤薄每股虧損	(0.02)	(0.03)

6 應收賬款及其他應收款

		於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
註			
非流動			
其他應收款		68,743	68,743
流動			
應收賬款	(i)	371,257	421,637
減：應收賬款呆帳準備	(ii)	(47,290)	(46,667)
應收賬款－淨額		323,967	374,970
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		234,931	199,949
減：其他應收款呆帳準備	(ii)	(110,084)	(110,370)
其他應收款－淨額		196,080	160,812
流動部分合計		520,047	535,782

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於2024年和2023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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期	<u>289,334</u>	<u>341,893</u>
逾期1個月以下	768	15,567
逾期1至6個月	8,253	10,053
逾期6個月至1年	21,657	7,579
逾期1年以上	<u>51,245</u>	<u>46,545</u>
逾期金額	<u>81,923</u>	<u>79,744</u>
	<u><u>371,257</u></u>	<u><u>421,637</u></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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款	10,026,228	10,246,278
其他貸款	<u>5,529,508</u>	<u>5,638,690</u>
	<u><u>15,555,736</u></u>	<u><u>15,884,968</u></u>

(ii) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>5,732,567</u>	<u>5,177,875</u>
1年以上至2年	821,589	1,905,000
2年以上至5年	3,535,503	3,001,537
5年後	<u>5,466,077</u>	<u>5,800,556</u>
	<u>9,823,169</u>	<u>10,707,093</u>
	<u><u>15,555,736</u></u>	<u><u>15,884,968</u></u>

(iii) 遵守貸款契約

截至2024年12月31日，當期借款包括(i)交叉違約借款人民幣4,157,912,000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1,574,655,000元。

8 應付賬款及其他應付款

	註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款	(i)	927,982	911,636
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		727,529	436,481
租賃保證金		231,813	222,540
其他應付稅項		86,646	89,727
銷售物業保證金		—	11,058
應付工資及福利		3,554	9,740
其他		<u>221,256</u>	<u>479,872</u>
		<u><u>3,011,512</u></u>	<u><u>2,973,786</u></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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>927,982</u>	<u>911,636</u>

9 股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2023年：無)。

業務回顧

市場回顧與展望

回顧過去的2024年，SOHO中國經歷了充滿挑戰的一年。2024年，我們最值得稱道的成績，就是在行業下行的環境中，努力維持了運營的「平穩」，這看似平淡，卻凝聚了大家的共同付出。

寫字樓出租率是經濟環境的晴雨表。2024年的寫字樓租賃市場「以價換量」是主基調，租金水平持續下降。北京、上海甲級寫字樓空置率攀升至近年的高點，市場競爭空前激烈。面對不利的市場環境，公司從第三季度開始及時調整租賃政策，終於在2024年末將出租率穩定在78%，避免了寫字樓大量空置、社會資源浪費的局面，為公司的未來平穩發展奠定了基礎。

在1995年創立之初，公司便提出「誠實、團結、創新」的六字原則，無論順境還是逆境，SOHO中國都始終堅守。三十年來，我們坦坦蕩蕩做事，堅持不說假話、不做假賬，為公司贏得了來自股東、租戶、供應商等廣大合作夥伴的支持。

如今，人工智能將會為世界帶來翻天覆地的變化。人工智能的出現，不再局限於為工具賦能，而是為人類自身賦予前所未有的智慧與創造力。過去的一年裡，學習成為公司和每位員工共同進步的重要手段。2024年，SOHO中國共組織2,200多場培訓，累計參加人次達3.5萬。

在新的一年裡，讓我們懷抱誠實的信念，團結的力量，創新的智慧，在每日每夜的服務中穩步前行、創造價值。在新的一年裡，願平凡者收穫喜悅，熱愛者擁抱光芒，堅韌者愈發強大，善良者終得溫暖。讓我們攜手同行，為這個充滿挑戰的時代注入更多美好的力量與希望。

租賃物業組合及主要項目

望京SOHO

望京SOHO產權總建築面積約522,272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，產權總建築面積約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。該項目的產權總建築面積約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規劃的產權總建築面積約156,485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。

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復興廣場產權總建築面積約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天山廣場的產權總建築面積約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。

該項目的產權總建築面積約146,692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15.40億元，2023年約為人民幣16.79億元，同比下降約8%。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣12.80億元，2023年約為人民幣13.79億元，同比下降約7%。

本年度物業租賃業務毛利率約為83%，2023年約為82%。

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0.32億元，2023年約為人民幣0.33億元。本年度行政費用約為人民幣0.96億元，2023年約為人民幣1.36億元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣0.05億元，較2023年財務收入約人民幣0.12億元減少約人民幣0.07億元。

本年度財務費用約為人民幣7.22億元，較2023年財務費用約人民幣7.78億元減少約人民幣0.56億元。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣1.80億元，較2023年所得稅費用約人民幣2.26億元減少約人民幣0.46億元。

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0.54億元，2023年約為人民幣0.56億元。本年度土地增值稅約為人民幣0.56億元，2023年為人民幣0.35億元。本年度遞延所得稅約為人民幣0.70億元，2023年約為人民幣1.35億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2024年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣155.56億元。於2024年12月31日，本集團約人民幣152.08億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

匯兌波動及利率風險

於2024年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣3.48億元，佔本集團總借貸約2.2%（於2023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2.3%）。同時，本公司於2024年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.3%（於2023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2024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0.03億元（於2023年12月31日：約人民幣0.08億元）。

資本承擔

於2024年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.08億元（於2023年12月31日：約為人民幣0.02億元）。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團僱員人數為1,650人，其中包含物業公司僱員1,467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(2023年：零)。

暫停辦理股份登記

本公司將於2025年5月20日(星期二)至2025年5月23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2025年5月23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2025年5月19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2024年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2023年12月31日：5,199,524,031股)。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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(包括出售庫存股份)。

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」)

本公司已採用香港聯合交易所有限公司(「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致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)認可的本公司截至2024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致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已就本公告中所載本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至2024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。致同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，故致同並不對本公告發出任何核證。

就截至2024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2024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2024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2.1(a)，於2024年12月31日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣7,954百萬元。同時，於2024年12月31日， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,556百萬元。該等情況連同其他事項(如綜合財務報表附註2.1(a)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，2025年3月27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。