

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分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之有限公司)

(股份代號：410)

## 截止二零一三年十二月三十一日年度業績公告

- 實現本公司權益股東應佔核心純利(不含投資物業的評估增值)約人民幣4,440百萬元，同比上升約33%。本期間核心純利潤率約為30%
- 實現本公司權益股東應佔純利約人民幣7,388百萬元
- 截止二零一三年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款共計約人民幣10,650百萬元，淨借債與本公司股東應佔權益比率約為17%
- 本集團於二零一四年二月二十七日出售兩個上海項目，將使現金持有量增加約人民幣52億元
- 本期間本集團租賃業務成績突出。首個全部自持的投資物業SOHO世紀廣場項目於二零一三年年中已達滿租。前門項目在經歷了重新定位為旅遊體驗主題後，引入了杜莎夫人蠟像館、三星、聯想等著名品牌，租戶品質大大提高。SOHO復興廣場將於2014年交付開業，截止目前41%的商業面積已經預租
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.13元

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」或「本期間」)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。本集團二零一三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二零一四年三月四日批准。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣14,621百萬元，毛利潤約為人民幣8,114百萬元，毛利潤率約為55.5%。本公司權益股東應佔純利約為人民幣7,388百萬元。核心純利(不含投資物業的評估增值)約為人民幣4,440百萬元，同比上升約33%。核心純利潤率約為30%。核心純利和核心純利潤率於本年度的上升主要由於二零一三年竣工交付的望京SOHO項目塔一、二項目的利潤率較高所致。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.13元，惟需待股東將於二零一四年五月十三日(星期二)召開的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准派發。

綜合損益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (經重述)
營業額	3	14,621,436	16,142,984
營業成本		<u>(6,507,677)</u>	<u>(7,136,294)</u>
毛利		<u>8,113,759</u>	<u>9,006,690</u>
投資物業的評估增值		4,220,199	9,604,777
其他收益及收入		302,492	442,170
銷售費用		(372,880)	(326,970)
行政費用		(348,039)	(254,094)
其他經營費用		<u>(126,868)</u>	<u>(151,885)</u>
經營溢利		<u>11,788,663</u>	<u>18,320,688</u>
融資收入	4(a)	807,202	432,516
融資費用	4(a)	<u>(125,480)</u>	<u>(558,432)</u>
除稅前溢利	4	<u>12,470,385</u>	<u>18,194,772</u>
所得稅	6	<u>(5,034,304)</u>	<u>(7,547,921)</u>
年度溢利		<u>7,436,081</u>	<u>10,646,851</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		7,388,049	10,584,876
非控股權益		<u>48,032</u>	<u>61,975</u>
年度溢利		<u>7,436,081</u>	<u>10,646,851</u>
每股盈利(人民幣)	7		
基本		<u>1.492</u>	<u>2.051</u>
攤薄		<u>1.404</u>	<u>1.897</u>

綜合資產負債表  
二零一三年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		48,728,000	38,310,000
物業及設備		672,523	682,084
銀行存款		124,699	137,647
合營公司權益		4,088,032	4,065,532
遞延稅項資產		2,197,318	2,009,795
		<u>55,810,572</u>	<u>45,205,058</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		8,586,751	10,048,137
存款及預付款項		2,218,668	2,599,287
應收賬款及其他應收款	8	682,152	662,937
銀行存款		396,601	2,353,429
現金及現金等價物		10,128,281	19,708,723
		<u>22,012,453</u>	<u>35,372,513</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		2,760,194	3,922,219
銷售按金		3,112,341	8,896,083
應付賬款及其他應付款	9	3,586,042	2,657,017
稅項		9,792,825	9,571,246
		<u>19,251,402</u>	<u>25,046,565</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,761,051</u>	<u>10,325,948</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>58,571,623</u>	<u>55,531,006</u>

綜合資產負債表(續)  
 二零一三年十二月三十一日  
 (以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		8,285,990	10,791,280
可轉換債券		–	2,092,476
優先票據		6,024,175	6,198,433
應付合約保留金		472,304	660,189
遞延稅項負債		5,299,910	4,078,166
衍生金融工具		3,449	–
		<u>20,085,828</u>	<u>23,820,544</u>
資產淨值		<u>38,485,795</u>	<u>31,710,462</u>
資本和儲備			
股本	10	107,868	106,029
儲備		<u>37,352,740</u>	<u>30,593,478</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>37,460,608</u>	<u>30,699,507</u>
非控股權益		<u>1,025,187</u>	<u>1,010,955</u>
權益總額		<u>38,485,795</u>	<u>31,710,462</u>

## 財務報表附註

### 1 財務報表的編製基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於合營公司的權益。

本公司的功能貨幣為港幣。本綜合財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。

除以下資產與負債是按公允價值入帳(見下文所載的會計政策)外，編製本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；
- 劃歸為可供出售證券或買賣證券的金融工具；及
- 衍生金融工具。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成為了管理層在無法從其他途徑下得知資產與負債的賬面價值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計金額。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果該項修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

## 2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了數項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂在本集團及本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的變動如下：

- 《香港財務報告準則第13號—公允價值計量》(HKFRS 13)
- 《香港會計準則第1號》(HKAS 1)的修訂：財務報表呈報
- 《香港財務報告準則第7號》(HKFRS 7)的修訂：披露—金融工具
- 《香港財務報告準則第19號—僱員福利》(HKFRS 19)
- 《香港財務報告準則第10號—合併財務報表》(HKFRS 10)
- 《香港財務報告準則第11號—合營安排》(HKFRS 11)
- 《香港財務報告準則第12號—在其他主體中權益的披露》(HKFRS 12)
- 《香港會計準則第36號：資產的減值》(HKAS 36)
- 《香港會計準則第28號—聯營和合營企業》(HKAS 28)
- 《香港會計準則第27號—單獨財務報表》(HKAS 27)
- 2011年年度改進

《香港財務報告準則第13號—公允價值計量》(HKFRS 13)目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項國際財務報告準則／香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與國際財務報告準則／香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並無擴大公允價值會計法的使用，但提供指引說明當國際財務報告準則／香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

《香港會計準則第1號：財務報表呈報》(HKAS 1)的修訂有關其他綜合收益。此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。

《香港財務報告準則第7號：金融工具—披露》(HKFRS 7)的修訂是有關資產和負債的對銷。該修訂也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。

《香港會計準則第19號—僱員福利》在二零一一年六月修訂。此修訂對集團會計政策影響如下：所有過往服務成本即時確認；將利息成本和計劃資產的預期回報，以淨利息成本(根據淨設定受益資產(負債)按貼現率計算)取代。

《香港財務報告準則第10號：合併財務報表》(HKFRS 10)建基於現有原則，透過確定控制權概念作為釐定是否應將某一主體納入母公司合併財務報表的決定性因素。這準則亦列載當難以釐定時，提供額外指引以協助釐定控制權。

《香港財務報告準則第11號－合營安排》(HKFRS 11)集中針對合營安排參與方的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產和債務。共同經營者確認其享有的資產、負債、收入和開支的份額。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利；合營使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

《香港財務報告準則第12號－在其他主體權益的披露》(HKFRS 12)包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。

《香港會計準則第36號：資產減值》(HKAS 36)有關非金融資產可收回金額的披露。此修改透過發布國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號，刪除了國際會計準則／香港會計準則第36號所包括的現金產出單元的可收回金額的若干披露。本集團無需在二零一四年一月一日前採納，惟本集團已於二零一三年一月一日提早採納此修改。

《香港會計準則第28號》(HKAS 28)要求聯營和合營企業遵循《香港報告準則第11號》按權益入賬。

《香港會計準則第27號》(HKAS 27)包含了在HKAS 27的控制條款被包含在新的HKFRS 10后所遺漏的單獨財務報表的條款。

二零一一年年度改進此等年度改進針對二零零九年至二零一二年年報告週期的六項問題。其包括修改：

- 香港財務報告準則第1號，「首次採納」
- 香港會計準則第1號，「財務報表列報」
- 香港會計準則第16號，「物業及設備」
- 香港會計準則第32號，「金融工具呈報」
- 香港會計準則第34號，「中期財務報告」

本集團並未執行除《香港會計準則第36號》修訂以外當前會計期間尚未生效的新準則或說明，並且這些新準則或說明對本集團影響不重大。

### 3 營業額及分部報告

#### (a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入(已扣除營業稅)，詳情如下：

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	14,342,233	15,986,058
投資物業的租金收入	<u>279,203</u>	<u>156,926</u>
	<u>14,621,436</u>	<u>16,142,984</u>

#### (b) 分部報告

本集團根據目前項目(劃分為物業發展項目和物業投資項目的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團呈列以下兩個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

##### (i) 物業發展項目

此分部包括為銷售而持有的項目。

##### (ii) 物業投資項目

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

#### (c) 分部業績、資產及負債

為了評估分部業績和在分部間進行資源分配的目的，本集團高層管理人員根據以下基礎監察各個須報告分部的業績、資產及負債：

分部資產及負債包括所有非流動資產及負債和流動資產及負債，但不包括未分配總部和公司資產及負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的收入和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

管理層所獲提供的分部資料包括營業額、已出售物業的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、融資收入、融資費用、所得稅、投資物業、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款、銀行貸款和增置的投資物業及物業和設備。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度提供予本集團最高層管理人員用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下：

由於公司的戰略性變化和管理層需要，本公司更改了分部披露方法，將其劃分為兩個分部：

損益表項目	物業發展項目		物業投資項目		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元 (重述)	人民幣千元	人民幣千元 (重述)	人民幣千元	人民幣千元 (重述)
須報告分部收入	14,342,233	15,986,058	279,203	156,926	14,621,436	16,142,984
已出售物業的成本	(6,492,042)	(7,127,491)	(15,635)	(8,803)	(6,507,677)	(7,136,294)
須報告分部毛利	7,850,191	8,858,567	263,568	148,123	8,113,759	9,006,690
投資物業的評估增值	-	-	4,220,199	9,604,777	4,220,199	9,604,777
經營收入／(費用)淨額	21,376	78,536	56	8,696	21,432	87,232
折舊	(29,024)	(22,819)	(191)	(115)	(29,215)	(22,934)
應收賬款和其他應收款的減值	(51,610)	-	(9,304)	(15,114)	(60,914)	(15,114)
融資收入	481,879	389,161	16,096	20,773	497,975	409,934
融資費用	(13,202)	(71,115)	(78,331)	(99,081)	(91,533)	(170,196)
須報告分部除稅前溢利	7,847,695	8,957,170	4,404,602	9,646,877	12,252,297	18,604,047
所得稅	(3,617,013)	(4,670,111)	(1,329,354)	(2,907,754)	(4,946,367)	(7,577,865)
須報告分部溢利	4,230,682	4,287,059	3,075,248	6,739,123	7,305,930	11,026,182
<b>資產負債表項目</b>						
投資物業	-	-	48,728,000	38,310,000	48,728,000	38,310,000
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	8,586,751	10,048,137	-	-	8,586,751	10,048,137
現金及現金等價物	5,670,154	7,370,713	3,095,434	507,102	8,765,588	7,877,815
銀行存款	432,750	1,922,655	88,550	373,111	521,300	2,295,766
銀行貸款	180,000	1,540,000	3,198,750	3,228,610	3,378,750	4,768,610
須報告分部資產	34,385,236	44,601,618	44,678,511	38,457,472	79,063,747	83,059,090
須報告分部負債	16,324,892	23,104,595	12,978,379	22,059,579	29,303,271	45,164,174
增置的投資物業及物業和設備	19,655	17,360	10,418,000	24,975,500	10,437,655	24,992,860

註釋：二零一二年十二月三十一日將人民幣837,855,000元的營業稅計入淨收入，為符合本期披露與市場要求本期將其重分類為銷售成本和直接經營費用。

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (重述)
<b>利潤</b>		
須報告利潤	7,305,930	11,026,182
未分配總部和公司費用	<u>130,151</u>	<u>(379,331)</u>
綜合利潤	<u>7,436,081</u>	<u>10,646,851</u>
<b>所得稅</b>		
須報告分部所得稅	(4,946,367)	(7,577,865)
未分配總部和公司所得稅	<u>(87,937)</u>	<u>29,944</u>
綜合所得稅	<u>(5,034,304)</u>	<u>(7,547,921)</u>
<b>銀行存款</b>		
須報告分部銀行存款	521,300	2,295,766
未分配總部及公司銀行存款	<u>—</u>	<u>195,310</u>
綜合銀行存款	<u>521,300</u>	<u>2,491,076</u>
<b>現金及現金等價物</b>		
須報告分部現金及現金等價物	8,765,588	7,877,815
未分配總部及公司現金及現金等價物	<u>1,362,693</u>	<u>11,830,908</u>
綜合現金及現金等價物	<u>10,128,281</u>	<u>19,708,723</u>
<b>銀行貸款</b>		
須報告分部銀行貸款	3,378,750	4,768,610
未分配總部及公司銀行貸款	<u>7,667,434</u>	<u>9,944,889</u>
綜合銀行貸款	<u>11,046,184</u>	<u>14,713,499</u>
<b>資產</b>		
須報告分部資產	79,063,747	83,059,090
未分配總部及公司資產	27,868,475	50,086,918
集團內部結餘抵銷	<u>(29,109,197)</u>	<u>(52,568,437)</u>
綜合資產總值	<u>77,823,025</u>	<u>80,577,571</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	29,303,271	45,164,174
未分配總部及公司負債	39,138,357	45,298,624
集團內部結餘抵銷	<u>(29,104,398)</u>	<u>(41,595,689)</u>
綜合負債總額	<u>39,337,230</u>	<u>48,867,109</u>

本公司在開曼群島註冊，大部份主要子公司處在中華人民共和國境內。所有本集團境外客戶的收入都於二零一二年和二零一三年十二月三十一日導入中華人民共和國境內。

於二零一三年十二月三十一日，境內除去金融工具和遞延所得稅資產的非流動資產總金額為人民幣52,729,683,000元(2012年：人民幣42,921,519,000元)，香港的這些非流動資產總額為人民幣123,370,000元(2012年：人民幣278,474,000元)。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團沒有與單一客戶的交易額佔總交易額的10%以上。

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

##### (a) 融資收入和融資費用

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	674,222	432,516
外匯收益淨額	<u>132,980</u>	<u>—</u>
	<u>807,202</u>	<u>432,516</u>
<b>融資費用</b>		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	617,593	754,652
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	59,826	22,039
可轉換債券的利息支出	172,861	190,938
優先票據的利息支出	402,378	60,823
減：資本化為發展中物業的利息支出*	<u>(1,144,530)</u>	<u>(494,099)</u>
	<u>108,128</u>	<u>534,353</u>
匯兌虧損淨額	—	4,777
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	3,654	—
銀行手續費及其他	<u>13,698</u>	<u>19,302</u>
	<u>125,480</u>	<u>558,432</u>

\* 借款費用按每年4.49%至6.77%的比率資本化(二零一二年：4.57%至8.32%)。

(b) 員工成本

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	249,727	209,105
界定供款退休計劃供款	15,249	15,048
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	8,799	4,524
	<u>273,775</u>	<u>228,677</u>

(c) 其他項目

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	29,215	22,934
核數師酬金		
— 審核服務	5,543	7,439
— 稅務服務	2,672	1,387
— 其他服務	1,706	798
租金收入	<u>279,203</u>	<u>156,926</u>

5 政府補助

根據各地政府頒布的地方法規，本集團就部分已完工項目收到當地財政局合共人民幣154,548,000元(二零一一年：人民幣203,155,000元)的政府補助。

有人民幣203,155,000元政府補助於二零一二年十二月三十一日提供，並被重分類為其他業務收入以適合當期披露。

6 綜合損益表所示的所得稅

(a) 綜合損益表所示的所得稅為：

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅		
— 年度準備	1,855,264	2,977,642
— 以往年度準備(過剩)/不足	7,740	(78,887)
土地增值稅	2,137,079	3,410,132
遞延稅項	<u>1,034,221</u>	<u>1,239,034</u>
	<u>5,034,304</u>	<u>7,547,921</u>

- (i) 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。
- (ii) 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%(二零一二年：25%)。
- (iii) 根據中國土地增值稅法，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。
- (iv) 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二零零八年一月一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對賬如下：

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	12,470,385	18,194,772
按除稅前溢利以25%(二零一二年：25%)的稅率計算的所得稅	3,117,596	4,548,693
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(534,270)	(837,253)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	234,278	105,503
以前年度代扣所得稅轉回	(34,756)	-
以往年度準備(過剩)/不足	7,740	(78,887)
不可扣減的支出的稅務影響	106,637	399,733
年度土地增值稅準備	2,137,079	3,410,132
實際稅項支出	<u>5,034,304</u>	<u>7,547,921</u>

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

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7,338,049,000元(二零一二年：人民幣10,584,876,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數4,952,995,000股(二零一二年：5,160,850,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
於一月一日的已發行普通股	5,112,616	5,188,656
已行使股份期權的影響	926	53
已回購並註銷股份的影響	(196,691)	(20,520)
庫存股份的影響	(10,341)	(7,551)
已歸屬獎勵股份的影響	662	212
可轉債的轉換	45,823	-
	<u>4,952,995</u>	<u>5,160,850</u>

### (b) 每股攤薄盈利

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7,560,910,000元(二零一二年：人民幣10,775,814,000元)，以及普通股的加權平均數5,384,372,000股(二零一二年：5,680,015,000股)計算，方法如下：

#### (i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	7,388,049	10,584,876
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部分的 實際利息	172,861	190,938
	<u>7,560,910</u>	<u>10,775,814</u>

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
普通股加權平均數	4,952,995	5,160,850
轉換可轉換債券的影響	430,103	516,605
根據僱員股份期權計劃視作已發行股份的影響	1,274	-
視作歸屬獎勵股份的影響	-	2,560
	<u>5,384,372</u>	<u>5,680,015</u>

## 8 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款	(a)	149,176	161,038
其他應收款		572,958	513,622
減：呆帳準備		(39,982)	(11,723)
		<u>682,152</u>	<u>662,937</u>

### (a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期	36,474	75,089
逾期1個月以下	19,752	1,075
逾期1至6個月	18,370	2,613
逾期6個月至1年	12,024	9,388
逾期1年以上	<u>62,556</u>	<u>72,873</u>
逾期金額	112,702	85,949
	<u>149,176</u>	<u>161,038</u>

## 9 應付賬款及其他應付款

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,824,778	1,091,125
收購附屬公司及合營公司的應付價款		100,000	100,000
應付關聯人士款項		452,719	342,078
其他		<u>702,940</u>	<u>676,064</u>
按攤銷成本計量的金融負債		3,080,437	2,209,267
其他應付稅項	(ii)	<u>505,605</u>	<u>447,750</u>
		<u>3,586,042</u>	<u>2,657,017</u>

註釋：

(i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,333,232	326,956
1個月至3個月內到期	491,546	764,169
	<u>1,824,778</u>	<u>1,091,125</u>

(ii) 其他應付稅項主要包括應付營業稅、應付契稅、應付城市房地產稅、應付印花稅和應付代扣代繳稅。

## 10 股本、儲備及股息

### (a) 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派及支付的中期股息每股普通股 人民幣0.12元(二零一二年：每股普通股 人民幣0.12元)	582,428	619,697
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 人民幣0.13元(二零一二年：每股普通股 人民幣0.13元)	687,722	655,601
	<u>1,270,750</u>	<u>1,275,298</u>

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付 的末期股息每股普通股人民幣0.13元(二零 一二年：每股普通股人民幣0.11元)	644,019	570,752

(b) 股本及庫存股份

(i) 股本

	附註	二零一三年		二零一二年	
		股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
法定股本： 每股面值港幣0.02元普通股		7,500,000		7,500,000	
已發行及繳足普通股：					
於一月一日		5,112,616	106,029	5,188,656	107,502
於上一年度購回並與今年 註銷的股份		(22,300)	(432)	-	-
回購並註銷本身股份	(ii)	(264,861)	(5,129)	(76,210)	(1,476)
根據僱員股份期權計劃發行 的股份		2,558	41	170	3
可轉債的轉換		462,156	7,359	-	-
於十二月三十一日		<u>5,290,169</u>	<u>107,868</u>	<u>5,112,616</u>	<u>106,029</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以人民幣11,983,000元(二零一二年：人民幣588,000元)的價款認購了本公司2,558,000股普通股(二零一二年：170,000股普通股)，其中人民幣41,000元(二零一二年：人民幣3,000元)計入股本及人民幣11,942,000元(二零一二年：人民幣585,000元)計入股份溢價。本公司已從資本儲備轉撥人民幣3,729,000元(二零一二年：人民幣178,000元)到股份溢價。

(ii) 回購本身股份

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司從香港聯合交易所主板回購本身股份，詳情如下：

	已回購 股份數目	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最低 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
二零一三年一月	(47,745,500)	6.89	6.22	309,237
二零一三年三月	(45,705,000)	6.49	6.02	286,923
二零一三年四月	(16,243,500)	6.70	6.62	108,372
二零一三年五月	(56,531,000)	6.97	6.50	382,731
二零一三年六月	(66,756,000)	6.64	5.86	412,549
二零一三年七月	(31,880,000)	6.51	6.23	202,495
	<u>(264,861,000)</u>			<u>1,702,307</u>

本公司註銷了回購股份中的22,300,000股股份。本公司已發行股本因而削減，減少額為這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，本公司已從股份溢價轉撥相等於已註銷股份的面值港幣5,743,230元到資本贖回儲備。

(iii) 庫存股份

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 (千股)	庫存股本 人民幣千元	股份數目 (千股)	庫存股本 人民幣千元
於一月一日	32,510	152,097	6,593	26,300
為僱員股份獎勵計劃購入的股份	(22,300)	(109,132)	3,879	17,625
將註銷的已回購股份	231	1,212	22,300	109,132
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	(1,189)	(4,245)	(262)	(960)
於十二月三十一日	<u>9,252</u>	<u>39,932</u>	<u>32,510</u>	<u>152,097</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

年/月	已購買 股份數目	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最低 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
二零一三年六月	<u>230,500</u>	6.64	6.34	<u>1,530</u>

(iv) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	二零一三年	二零一二年
		數目	數目
二零零八年十月八日至 二零一三年十月七日	港幣8.30	-	5,481,660
二零零九年一月三十日至 二零一四年一月二十九日	港幣6.10	45,000	2,606,000
二零零九年六月三十日至 二零一四年六月二十九日	港幣4.25	-	300,000
二零一三年十一月六日至 二零二二年十一月五日	港幣5.53	<u>8,184,000</u>	<u>8,184,000</u>
		<u>8,229,000</u>	<u>16,571,660</u>

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

## 董事長報告

二零一三年是公司從「開發－銷售」向「開發－持有」模式轉型的第一個年頭。目前公司是北京和上海最大的優質寫字樓開發商，也是市場上唯一一家專注於寫字樓開發、租賃和經營的公司。轉型是公司經過深思熟慮做出的總體戰略調整。迄今為止，公司的轉型是順利且成功的。事實證明了這是一個符合中國整體經濟趨勢和房地產行業發展規律的決策。

二零一三年公司取得了優秀的業績，營業額約人民幣14,621百萬元，毛利潤率達55.5%，實現淨利潤約人民幣7,388百萬元，核心純利(不含投資物業的評估增值)約人民幣4,440百萬元，同比上漲33%。核心純利潤率約為30%。截止二零一三年底，公司擁有現金約人民幣10,650百萬元，淨資產負債率僅約為17%。

在看好中國整體經濟形勢的同時，我們對於住宅地產行業還是存在一定的擔憂。一方面回報率不斷走低，另一方面地王還在不斷誕生，這都與正常的市場規律相背離，而這種現象在二三綫城市尤為明顯。與此不同的是，北京和上海這兩個中國僅有的國際化大都市，基礎設施齊備，資源充足，整個經濟向大城市聚集的效應還會繼續。我們尤其看好一綫城市辦公物業的前景。北京寫字樓租金經過二零一二年大幅上漲後一直保持在高位運行，上海的租金在二零一三年延續上漲勢頭，同比增長近5%，兩個城市的空置率也一直保持歷史低位。這些數字告訴我們，一綫城市寫字樓的需求仍然十分強勁。我們感受到，中國本土公司已成為強大市場需求的新動力，這種動力來自於金融，醫療，諮詢，製造，科技等各行各業。未來我們仍將專注於北京和上海這兩個城市核心地段優質寫字樓的開發、出租與經營。

在過去的一年裡我們堅持「開發－持有」的新商業模式，專注開發和運營每一個項目。在立足現有項目，提升物業價值的同時，還積極進行拓展，分別在北京和上海收購商業地塊，充實自持物業儲備，為長遠的可持續發展增添動力。

二零一三年，我們在商業物業租賃經營方面取得突出成績。而這些成績的背後是十多年不斷積累的商業物業租賃和管理的經驗：

**SOHO世紀廣場**—位於上海浦東陸家嘴世紀大道，是公司開始轉型後在上海推出的首個全部自持的辦公樓項目。二零一三年年中該項目已達到滿租，其中大約一半面積出租給上海期貨交易所，餘下面積租戶主要也是金融機構和服務業公司。平均租金水平高於周邊可比樓宇。

**前門項目**—地處北京市最中心，日客流量達15萬人次。針對前門項目國內外游客流量大，位置景觀獨特等特點，公司對該項目進行了重新定位，以遊客體驗為主題，引入了杜莎夫人蠟像館，三星，聯想，韓國CJ集團，吳裕泰，東來順，紅星酒業，太平洋咖啡等國際國內知名品牌開設旗艦和體驗店，不斷提升租戶質量。優質的品牌組合吸引客流，而客流支持進一步帶動名店，形成了良性循環。

**SOHO復興廣場**—位於在上海的淮海中路，不僅坐享新天地區域的時尚繁華，更盡覽海派雅致風情。項目在地鐵新天地站上蓋，10、13號綫(在建)雙軌直達，1、8、9號綫三綫環擁。目前商業部分41%的面積已經預租。該項目也是上海第一個有配套PM2.5空氣淨化系統的優質辦公樓，引起了市場和租客的廣泛興趣。

在創造優秀業績的同時，保持增長的動力也是公司關注的重點。二零一三年四月，公司以人民幣31.9億元投得位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心的核心地段商業地塊。地塊地上建築面積約10.5476萬平方米。虹橋涉外貿易中心區域是上海市第一個涉外商務區，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。九月，公司再次以人民幣19.22億元投得位於北京麗澤金融商務區地塊。該地塊位於北京西南二三環之間的麗澤金融商務區核心地段，為金融街向南延伸，距離西二環不足一公里。地塊地上建築面積約12.4萬平方米，收購單價僅為每平米人民幣15,500元，未來增值空間巨大。

寫字樓的經濟價值可以通過出租率和租金水平來體現，但作為開發商，我們還擔負著社會責任，我們要盡力讓我們建造的物業具備正面的社會價值。在過去這一年，我們有效治理了寫字樓裡的PM2.5污染，讓租戶能夠呼吸到清潔的空氣。SOHO中國辦公樓的室內空氣質量已經符合併超過了世界衛生組織的標準。從北京的銀河SOHO開始，SOHO中國今後建造的每一棟寫字樓都將配套PM2.5空氣淨化系統。這一年，我們配備了直接飲用水系統，讓租戶能夠喝到純淨的水。此外，我們還搭建了SOHO中國節能中心，目標是通過能效控制系統降低建築的能耗，不僅提升物業管理效率、節省成本，還能從根源出發保護我們生活的環境。

環境健康，在環境中生活的人才會健康。公司也像人的身體一樣，要保持健康。我們關注環境健康的同時，也致力於塑造健康的公司。真正的健康應該來自內心。一個健康的社會是由擁有健康心態的個人組成的，他們純潔樂觀、積極向上、為他人和社會服務。而一家公司是否健康，是由它的精神和文化決定的，與它的大小無關。SOHO中國的價值觀是：團結，誠實，創新。在我們為更多更大的成功而奮鬥的同時，這些將是我們不變的堅持。

## 業務回顧

### 項目組合

二零一三年，望京SOHO項目塔一、二竣工交付，總建築面積約350,000平米。本期間本公司完成收購兩幅商業地塊，分別位於上海古北虹橋商務中心區和北京麗澤金融商務區。兩項目對價合計人民幣51.12億元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要物業項目為：

	項目名稱 (平米)	地點	物業類型	計劃總 建築面積	本集團 所佔權益 比例 (%)
投資物業項目	天安門南(前門)	北京	商業	55,000	100%
	朝陽門SOHO	北京	商業、辦公	11,219*	100%
	望京SOHO(塔3)	北京	商業、辦公	170,000	100%
	光華路SOHO II	北京	商業、辦公	166,000	100%
	麗澤地塊	北京	商業、辦公	170,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	商業、辦公	59,000	100%
	SOHO復興廣場	上海	商業、辦公	137,000	100%
	凌空SOHO	上海	商業、辦公	343,000	100%
	虹口SOHO	上海	商業、辦公	96,000	100%
	外灘SOHO	上海	商業、辦公	190,000	61.51%
	外灘8-1地塊	上海	商業、辦公、金融 、藝術、文化	426,000	50%
		SOHO海倫廣場**	上海	商業、辦公	168,000
	SOHO天山廣場	上海	商業、辦公、酒店	170,000	100%
	古北地塊	上海	商業、辦公	150,000	100%
銷售項目	SOHO中山廣場	上海	商業、辦公	142,000	100%
	SOHO靜安廣場**	上海	公寓、商業、辦公	76,000	100%

\* 項目中本集團投資物業的可租面積

\*\* 於二零一四年二月二十七日本公司簽訂協議向金融街控股股份有限公司出售項目公司所有權益

## 北京主要項目

### 天安門南(前門)

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平米，其中約35,000平米正在出租經營。截止二零一三年底，在租部分出租率已達73%。本期間，本集團對該項目的租賃進行了重新定位，針對其位置獨特，游客流量大等特點重新定位為遊遊體驗主題，租戶質量大大提高。目前已有三星、聯想、杜莎夫人蠟像館、CJ、吳裕泰、隆盛祥和東來順等國際知名品牌在前門項目開設旗艦店和體驗店。

## **銀河SOHO**

銀河SOHO總建築面積約為328,432平方米，可售面積約為258,590平方米。由紮哈·哈迪德設計師設計，於二零一二年十一月完工交付，成為北京東二環內的標誌性建築，直接連接兩條地鐵線，也是北京首個新落成的提供PM2.5淨化空氣的大型辦公樓。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。截止二零一三年十二月三十一日，該項目可售部分已近售罄。該項目規模巨大，辦公面積超過16萬平方米，在交付後一年時間內出租率已達77%。

## **望京SOHO**

望京SOHO總建築面積近520,000平方米，由紮哈·哈迪德設計師設計，是北京望京地區的大規模寫字樓及商場項目。該項目由三棟(塔一、二、三)建築構成，總可售可租面積約為417,358平方米。

望京SOHO塔一、二於二零一一年八月二十日開始預售，總可售面積約為283,204平方米，其中辦公面積約為240,597平方米，商業面積(含B1層)約為42,607平方米。截止二零一三年十二月三十一日，塔一、二的辦公與商業部分已銷售98%，實現累計合同銷售金額約人民幣14,844百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣49,551元每平米，商舖部分銷售均價約為人民幣76,159元每平米。本集團計劃持有該項目塔三約127,895平米可租面積作為投資物業，其中辦公部分約為123,573平米，商業部分約為4,322平米。塔一、二已於二零一三年底竣工交付，塔三預計將於二零一四年完工交付。

望京SOHO所處的望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但相對缺乏具規模的寫字樓和商業設施。二零一四年望京SOHO全部建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，包括戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等。

## **光華路SOHO II**

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，光華路SOHO項目正對面，總規劃建築面積約166,264平方米，可租面積約為115,814平方米，其中辦公部分約為84,388平方米，商業面積約為31,426平方米。該項目目前正在施工建設中，預計與二零一四年內竣工。

## 上海主要項目

### **SOHO世紀廣場**

該項目為本集團在上海首個已完工的全部自持的辦公樓，可租總建築面積約42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的商業面積。目前該項目已滿租，其中大約一半面積租給上海期貨交易所，餘下面積的租戶主要也是金融機構和服務業公司。

SOHO世紀廣場位於上海浦東區世紀大道，坐落於浦東竹園商業區，鄰近陸家嘴金融區，距離金茂大廈與東方明珠電視塔僅三公里。SOHO世紀廣場交通便利，擁有便利的軌道交通網絡及路面交通系統，步行五分鐘可到達地鐵4號線的浦電路站，步行八分鐘可到達地鐵2、4、6及9號線的換乘車站世紀大道站。世紀大道站為目前中國最大的地鐵交通樞紐。

### **SOHO復興廣場**

SOHO復興廣場總建築面積約137,000平方米，可租面積約88,390平方米，其中辦公面積約57,039平方米，商業面積約31,351平方米。目前該項目商業部分41%的面積已經預租。該項目預計將於二零一四年下半年交付並正式開業。

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(在建)，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。

### **凌空SOHO**

凌空SOHO總建築面積約為343,000平方米，可租面積約為228,296平方米，其中辦公部分面積約為194,439平方米，商業部分面積約為33,857平方米。

該項目位於上海虹橋臨空經濟園區，緊鄰上海虹橋交通樞紐。上海虹橋交通樞紐為航空、高速鐵路、地鐵等現代交通方式的匯聚點，為全球規模最大的交通樞紐和上海當前最具活力的地區。從虹橋交通樞紐到達長三角地區最繁華城市只需半小時左右，使該交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

該項目正在開發建設中，預計二零一四年竣工交付。

## **虹口SOHO**

該項目總建築面積約為95,506平方米，可租面積約為70,548平方米，其中辦公面積約為65,972平方米，商業面積約為4,576平方米。

虹口SOHO位於地鐵10號線四川北路站，距離地鐵3號線及4號線之換乘站寶山路站僅300米。地塊位於上海三大商圈之一的四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目正在開發建設中。

## **外灘SOHO**

該項目總建築面積約為189,909平方米。本集團持有項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司(「國鼎」)90%的權益，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。本集團權益可租面積約為77,308平方米，其中辦公面積約為53,159平方米，商業面積約為24,149平方米。

外灘SOHO位於上海外灘於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北處，處於外灘第一排的黃金寶地，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，具有極為成熟和活躍的商業氛圍。

該項目正在開發建設中。

## **外灘8-1地塊**

本集團於二零一一年十二月二十九日訂立股權與債權轉讓協議，以人民幣40億元間接收購上海海之門房地產投資管理有限公司50%的權益。截止二零一三年十二月三十一日，本集團間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目總建築面積為426,073平方米，地上總建築面積約274,777平方米(其中可租建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下商業面積51,002平方米)。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予第三方。

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本集團的外灘SOHO項目。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該項目正在開發建設。

### **SOHO天山廣場**

該項目總建築面積約170,000平方米，可租建築面積約117,435平方米，包含約75,485平方米辦公面積，約18,048平方米商業面積及約23,902平米的酒店和其他配套面積。

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，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外資企業雲集，SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號線婁山關站，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。SOHO天山廣場建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

該項目正在開發建設。

### **SOHO中山廣場**

SOHO中山廣場，由兩座樓宇組成，為商業及辦公用途，總建築面積約為142,000平方米，包括約100,218平方米辦公可售面積以及約12,691平方米商業可售面積。

SOHO中山廣場位於上海長寧區中山西路，位於虹橋商務區核心地段，距徐家匯商圈及中山公園商圈只有約2公里，離虹橋交通樞紐約8公里。SOHO中山廣場擁有便利的交通網絡，鄰近地鐵10號線宋園路站及地鐵3、4及10號線虹橋路站，緊鄰中山西路、內環高架路，交通便利。

截止二零一三年十二月三十一日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣3,881百萬元，可售面積已銷售73%。

## 新收購項目

### 古北地塊

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得位於上海市長寧區的古北5-2地塊的土地使用權。該地塊作辦公及商業用途，總建築面積約150,000平方米，地上建築面積約為105,476平方米。

該地塊位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段，虹橋涉外貿易中心區域是上海市第一個涉外商務區，入駐中外企業及機構4,400多家，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、殼牌等跨國企業。周邊商業辦公氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。

該地塊毗鄰佔地130,000平方米的新虹橋中心花園，項目建成後將與地鐵10號線及規劃地鐵15號線伊犁路站地下連通。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路道路隔離帶，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目設計規劃工作已經開始。

### 麗澤地塊

於二零一三年九月，本集團成功以人民幣19.22億元投得一個位於北京麗澤金融商務區最核心位置的商業地塊的土地使用權。該地塊總建築面積約170,000平方米，地上建築面積約為124,000平方米。該地塊北側緊鄰麗澤路，距西二環1公里。交通非常便利，將與地鐵14號線、16號線結合建設。

北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，作為金融街的擴展，是北京市重點發展的新興金融功能區。商務區佔地面積8.09平方公里，規劃總建築規模800-950萬平方米，是北京三環內最後一塊成規模的待開發區域。麗澤金融商務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，將為北京的新興金融機構以及金融企業總部提供新的發展空間。

目前麗澤金融商務區已引進百餘家金融機構和大型企業，包括中國證券金融股份有限公司、中華聯合財險等金融企業，新華社金融資訊交易所、中鐵銀通、中通財務等金融機構。

該項目設計規劃工作已經開始。

## 項目權益出售

於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司訂立協議，據此，本集團同意以總對價約人民幣52.3億元向金融街控股股份有限公司出售(a)其於SOHO海倫廣場的全部股權及有關貸款；及(b)其於SOHO靜安廣場的全部權益。

本次出售事項將使本集團所持現金增加約人民幣52.3億元，有利於本集團持續關注市場狀況，以發掘在北京和上海的黃金地段收購優質資產的機遇。

SOHO海倫廣場位於上海虹口區地鐵十號線海倫路站，所處的地段為虹口區的中心區域，距離市中心人民廣場僅2.5公里，毗鄰四川北路商圈。該項目總地上建築面積為約112,132平方米。

SOHO靜安廣場位於上海靜安區曹家渡商圈，鄰近長壽路商業街，周邊商業氛圍活躍，地鐵2號線、3號線、7號線及11號線環繞，未來此區域還將增加地鐵13號線和14號線，是靜安區的另一辦公、商業和高檔公寓聚集區域。該項目總地上建築面積為約51,136平方米。

## 合同銷售

二零一三年，本集團主要合同銷售來自望京SOHO塔一、二，銀河SOHO及SOHO中山廣場，總合同銷售金額約人民幣4,687百萬元，均價每平方米約人民幣60,835元。

項目名稱	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元/ 平米)	總可售 面積* (平米)	截至	截至
					二零一三年 十二月 三十一日止 已售面積 佔總可售 面積比率*	二零一三年 十二月 三十一日止 累計合同 銷售金額 (人民幣千元)
望京SOHO塔1、2	2,078,409	35,509	58,091	283,204	98%	14,843,983
銀河SOHO	1,257,779	13,657	89,881	258,590	92%	17,431,092
SOHO中山廣場	841,937	17,953	45,958	112,864	73%	3,881,292
其他	509,021	8,757				
共計	<b>4,687,146</b>	<b>75,876</b>	<b>60,835</b>			

\* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位部分。

## 財務回顧

### 物業發展

二零一三年營業額約為人民幣14,621百萬元。本期間結算的建築面積約為261,637平方米(不含車位面積)，結算面積平均售價約為每平方米人民幣54,527元。本期間確認的營業額主要來源於望京SOHO、銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目。

### 盈利能力

二零一三年毛利潤約為人民幣8,114百萬元，較去年同期毛利潤約人民幣9,007百萬元下降約10%。本期間毛利潤率約為55.5%(二零一二年：55.8%)。

二零一三年除稅前溢利約為人民幣12,470百萬元，較去年同期除稅前溢利約人民幣18,195百萬元下降約31%。除稅前溢利的變化主要源於本期間投資物業重估增值大量下降所致。

二零一三年本公司權益股東所佔純利約為人民幣7,388百萬元，較去年同期下降約30%。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣4,440百萬元，同比上漲約33%。二零一三年核心純利潤率約為30%，較去年21%大幅提高。核心純利潤與核心純利潤率的提高主要由於本期間竣工交付的望京SOHO塔一、二項目利潤率較高所致。

## 費用控制

二零一三年的銷售費用約為人民幣373百萬元，相當於本期間營業額的約2.6%。

二零一三年的行政費用約為人民幣348百萬元，相當於本期間營業額的約2.4%。

## 財務收入及費用

二零一三年的財務收入約為人民幣807百萬元，較去年同期增加約人民幣375百萬元。財務收入增加的原因主要是本期間現金管理收益及外匯收益增加所致。

二零一三年的財務費用約為人民幣125百萬元，較去年同期減少約人民幣433百萬元，主要原因是本期間大量利息費用被資本化處理。

## 投資物業的評估增值

二零一三年的投資物業的評估增值約為人民幣4,220百萬元，主要源於本期間內本集團未完工投資物業的施工進度帶來的增值。

## 所得稅

二零一三年本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。本期間的中國企業所得稅約為人民幣1,863百萬元，較去年同期的約人民幣2,899百萬元減少約人民幣1,036百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣2,137百萬元，較去年同期的約人民幣3,410百萬元減少約人民幣1,273百萬元。

## 銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本公司成功發行了於二零一七年到期的六億美元5.750%優先票據及於二零二二年到期的四億美元7.125%優先票據(合稱「優先票據」)。

於二零一三年十一月十八日，本公司發佈公告提前贖回於二零一四年到期3.75%可轉股債券(「可轉股債券」)之未轉股部分，本金約為港幣2,218百萬元。截至二零一三年十二月十二日，該未轉股部分的可轉股債券已悉數兌換為434,901,929股本公司普通股股份。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣11,046百萬元。銀行貸款中的約人民幣2,760百萬元將於一年內到期或按要求償還，約人民幣1,650百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣6,471百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣165百萬元將於五年以上到期。於二零一三年十二月三十一日，本集團的約人民幣11,046百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業以及某些附屬公司的股權作為抵押，或以本集團若干附屬公司提供擔保。

於二零一三年十二月三十一日，本集團優先票據與銀行貸款共計約人民幣17,070百萬元，佔總資產比率約為22.0%(二零一二年十二月三十一日：28.5%)。淨借貸(銀行貸款+優先票據-現金及現金等價物及銀行存款)與股東權益比率約為17.1%(二零一二年十二月三十一日：2.6%)。

## 匯兌波動及利率風險

本集團主要以人民幣開展業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，同時本集團的優先票據以美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兌波動受到重大影響。本期間本集團安排銀團貸款中美元計值部分(美元415百萬元)進行了利率互換交易以對沖利率風險。

## 或有負債

二零一三年十二月三十一日，本集團與一些銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一三年十二月三十一日，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6,339百萬元(二零一二年十二月三十一日約為人民幣5,593百萬元)。

茲提述本公司日期為二零一三年四月二十四日的公告，內容有關中國上海第一中級人民法院頒佈的判決書(「審訊判決」)。根據審訊判決，本公司一間附屬公司就上海証大五道口房地產開發有限公司(「証大五道口」)及杭州綠城合升投資公司(「綠城合升」)100%股權的收購事宜被判無效。

証大五道口及綠城合升共同持有上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)50%股權。上海海之門擁有一間持有外灘8-1地塊土地使用權的項目公司的全部股權。

本公司相關附屬公司已就審訊判決向上海市高級人民法院提出上訴(「上訴」)。誠如本公司中國法律顧問所告知，由於審訊判決在上訴正式完結前不能被執行也不會生效，故本公司相關子公司仍持有証大五道口及綠城合升100%股權，而在項目公司轉讓協議完成後，証大五道口及綠城合升通過海之門間接持有外灘8-1地塊50%權益。

除了上述訴訟外，本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程序中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程序的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

### 資本承擔

二零一三年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發和投資的資本承擔約為人民幣3,671百萬元(二零一二年十二月三十一日約為人民幣4,903百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的項目建築合約成本構成。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,442人，其中含長城腳下的公社僱員236人，物業公司僱員1,728人。

本集團的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按季度釐定。本公司亦根據於二零零七年九月十四日採納的購股權計劃，向本公司不同董事及僱員授予股權。同時本公司亦根據董事會於二零一零年十二月二十三日採納的僱員股份獎勵計劃(「僱員股份獎勵計劃」)向僱員包括若干董事授出股份，作為薪酬安排的一部份。

## 其他資料

### 主營業務

本公司主要業務為投資房地產開發、租賃及經營。本集團之主要業務詳情載於本公告之「業務回顧」部分。本集團主要業務在本期間並無重大變動。

### 股息

董事會已通過決議建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股本公司面值0.02港元之發行股本(「股份」)人民幣0.13元(二零一二年：人民幣0.13元)，惟須待股東於二零一四年五月十三日(星期二)舉行之股東週年大會上批准。二零一三年本集團已支付中期股息每股人民幣0.12元。

### 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司已發行總股數為5,290,169,531股(二零一二年十二月三十一日：5,112,616,800股)。

### 暫停辦理股份登記

本公司將於二零一四年五月九日(星期五)至二零一四年五月十三日(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二零一四年五月八日(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。

本公司亦將於二零一四年五月十九日(星期一)至二零一四年五月二十一日(星期三)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權力能收取末期股息(股息的派發將於股東週年大會內決議及表決)，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一四年五月十六日(星期五)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。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

於二零一三年，本公司以總額1,697,921,018港元在聯交所購回合共264,861,000股本公司股份。所有已購回股份均已被註銷。此外，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1,523,489港元在聯交所購入合共230,500股本公司股份。除此以外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、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期間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，本公司在本期間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本公司截至二零一三年十二月三十一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

本業績公告分別在聯交所網站<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  
主席  
潘石屹

香港，二零一四年三月四日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、唐正茂女士及陰傑先生；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。