

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

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度業績公告

- 實現本公司營業額約人民幣6,098百萬元，毛利潤約人民幣3,078百萬元，毛利潤率約50%。
- 實現本公司租金收入約人民幣424百萬元，比二零一三年上漲約52%。租金同比上漲主要由於前門大街項目和SOHO世紀廣場的平均出租率較去年同期增加，同時本年度新落成的望京SOHO塔三，SOHO復興廣場和凌空SOHO也有新租金貢獻。
- 實現本公司權益股東應佔淨利潤約人民幣4,080百萬元，核心淨利潤(不含投資物業的評估增值)約人民幣1,778百萬元。核心淨利潤率約為29%。
- 截至二零一四年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款共計約人民幣12,478百萬元，淨借債與本公司總權益比率約為19%。
- 於二零一四年內，本公司以股權或資產轉讓的方式銷售位於上海的三個項目，總對價共計約人民幣8,282百萬元。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.13元。與中期股息每股人民幣0.12元合計，2014年全年宣佈派發股息達每股人民幣0.25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」)欣然公布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四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。本集團二零一四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二零一五年三月六日批准。

本期間，本集團實現營業額約人民幣6,098百萬元，其中物業銷售收入為人民幣5,674百萬元，比去年同期下降約60%；租金收入約為人民幣424百萬元，比上年同期上升約52%。本期間毛利潤率約為50%。本期間，本公司權益股東應佔純利約為人民幣4,080百萬元，比上年同期下降約45%。本期間權益股東應佔核心純利(不含投資物業淨評估增值)約為人民幣1,778百萬元，比去年下降約60%。本期間核心純利潤率約為29%。

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.13元，惟需待股東將於二零一五年四月三十日(星期四)召開的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准派發。

合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	3	6,098,088	14,621,436
營業成本		(3,019,934)	(6,507,677)
毛利		3,078,154	8,113,759
投資物業的評估增值		3,125,477	4,220,199
其他利得—淨值	4(c)	597,834	—
其他收益及收入		261,702	302,492
銷售費用		(199,703)	(372,880)
行政費用		(278,120)	(348,039)
其他經營費用		(273,971)	(126,868)
經營溢利		6,311,373	11,788,663
融資收入	4(a)	707,742	807,202
融資費用	4(a)	(329,719)	(125,480)
除稅前溢利	4	6,689,396	12,470,385
所得稅	6	(2,537,935)	(5,034,304)
年度溢利		4,151,461	7,436,081
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		4,079,831	7,388,049
非控股權益		71,630	48,032
年度溢利		4,151,461	7,436,081
每股盈利(人民幣每股)	7		
基本		0.781	1.492
攤薄		0.780	1.404

合併資產負債表

二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		52,875,060	48,728,000
物業及設備		650,618	672,523
銀行存款		39,485	124,699
合營公司權益		4,057,032	4,088,032
遞延稅項資產		1,441,063	2,197,318
長期應收款		24,755	—
		<u>59,088,013</u>	<u>55,810,572</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的 已落成物業		3,982,897	8,586,751
存款及預付款項		633,569	2,218,668
應收賬款及其他應收款	8	675,884	682,152
銀行存款		377,008	396,601
現金及現金等價物		12,061,801	10,128,281
		<u>17,731,159</u>	<u>22,012,453</u>
流動負債			
銀行貸款		1,353,285	2,760,194
銷售按金		337,270	3,112,341
應付賬款及其他應付款	9	4,620,667	3,586,042
稅項		5,205,578	9,792,825
		<u>11,516,800</u>	<u>19,251,402</u>
流動資產淨值		<u>6,214,359</u>	<u>2,761,051</u>
資產總值減流動負債		<u>65,302,372</u>	<u>58,571,623</u>

合併資產負債表(續)
二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		12,846,904	8,285,990
優先票據		6,062,108	6,024,175
應付合約保留金		178,603	472,304
遞延稅項負債		5,750,771	5,299,910
衍生金融工具		4,018	3,449
		<u>24,842,404</u>	<u>20,085,828</u>
資產淨值		<u>40,459,968</u>	<u>38,485,795</u>
資本和儲備	10		
股本		106,112	107,868
儲備		<u>39,257,039</u>	<u>37,352,740</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>39,363,151</u>	<u>37,460,608</u>
非控股權益		<u>1,096,817</u>	<u>1,025,187</u>
權益總額		<u>40,459,968</u>	<u>38,485,795</u>

財務報表附註

1 財務報表的編製基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表涵蓋本公司和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。本合併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並且對本集團無重大影響的變動如下：

- 《香港會計準則第32號》的修改「金融工具：呈報」
- 《香港財務報告準則第10號》、《香港財務報告準則第12號》以及《香港會計準則第27號》的修改「投資實體的合併處理」
- 《香港會計準則第36號》的修改「資產的減值」
- 《香港會計準則第39號》的修改「金融工具—確認與計量」
- 香港(國際財務報導解釋委員會)第21號「徵稅」
- 2012年年度改進

《香港會計準則第32號》的修改「金融工具：呈報」是有關資產與負債的對銷。此修改為香港會計準則第32號「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清了在資產負債表中對銷金融資產和金融負債的若干規定。

《香港財務報告準則第10號》、《香港財務報告準則第12號》和《香港會計準則第27號》的修改「投資實體的合併處理」。該修改意味著基金以及類似實體可以免除將其大部分附屬公司列入合併範圍內而在利潤或損失中將其以公允價值計量。該修改提出一項例外，即滿足「投資企業」的實體並且顯示特殊特征。修改同時在《香港財務報告準則第12號》中介紹了投資企業需進行的披露要求。

《香港會計準則第36號》的修改「資產減值」中有關可收回金額的披露。此修改針對有關已減值資產，若其可收回金額是根據公允價值減銷售成本計算時，該可收回金額的資訊披露。

《香港會計準則第39號》的修改「金融工具：確認及計量」—衍生工具的替代。此修改就一項套期工具替代至中央對手方，並符合指定條件時，提供了對終止採用套期會計法的豁免。

香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告第21號「徵稅」是對《香港會計準則第37號》「準備、或有負債和或有資產」的解釋。《香港會計準則第37號》載列確認負債的標準，其中一項標準為規定主體因為一項過往事件而產生現有債務(稱為債務事件)。此解釋澄清了產生支付徵稅負債的債務事件指在相關法例中觸發支付徵稅的活動。

2012年年度改進包括2010-2012週期年度改進項目的變動，並影響六項準則。

包括以下變化：

《香港財務報告準則第2號》「以股份為基礎的支付」

《香港財務報告準則第3號》「業務合併」

《香港財務報告準則第9號》「金融工具」

《香港會計準則第37號》「準備、或有負債和或有資產」

《香港會計準則第39號》「金融工具—確認與計量」

此等修改包括2010-2012週期年度改進項目的變動，並影響7項準則，但只有上述對二零一四年七月一日或之後的交易生效。

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，詳情如下：

	<u>二零一四年</u>	<u>二零一三年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	5,674,440	14,342,233
投資物業的租金收入	<u>423,648</u>	<u>279,203</u>
	<u><u>6,098,088</u></u>	<u><u>14,621,436</u></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。

截至二零一四年及二零一三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：

由於經營策略及管理層報告變化，本公司採用當期分部報告。

	物業發展項目		物業投資項目		總額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
損益表項目						
須報告分部收入	5,674,440	14,342,233	423,648	279,203	6,098,088	14,621,436
營業成本	(2,907,914)	(6,492,042)	(112,020)	(15,635)	(3,019,934)	(6,507,677)
須報告分部毛利	2,766,526	7,850,191	311,628	263,568	3,078,154	8,113,759
投資物業的評估增值	-	-	3,125,477	4,220,199	3,125,477	4,220,199
經營收入／(費用)淨額	20,210	21,376	(30,981)	56	(10,771)	21,432
折舊	(31,495)	(29,024)	(347)	(191)	(31,842)	(29,215)
應收賬款和其他應收款的減值	(1,384)	(51,610)	-	(9,304)	(1,384)	(60,914)
融資收入	625,843	481,879	48,523	16,096	674,366	497,975
融資費用	(61,747)	(13,202)	(78,469)	(78,331)	(140,216)	(91,533)
須報告分部除稅前溢利	2,969,649	7,847,695	3,320,483	4,404,602	6,290,132	12,252,297
所得稅	(1,546,563)	(3,617,013)	(966,682)	(1,329,354)	(2,513,245)	(4,946,367)
須報告分部溢利	1,423,086	4,230,682	2,353,801	3,075,248	3,776,887	7,305,930
資產負債表項目						
投資物業	-	-	52,875,060	48,728,000	52,875,060	48,728,000
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	3,982,897	8,586,751	-	-	3,982,897	8,586,751
現金及現金等價物	5,447,988	5,670,154	2,687,489	3,095,434	8,135,477	8,765,588
銀行存款	384,695	432,750	31,798	88,550	416,493	521,300
銀行貸款	-	180,000	5,919,703	3,198,750	5,919,703	3,378,750
須報告分部資產	45,327,331	34,385,236	62,753,548	44,678,511	108,080,879	79,063,747
須報告分部負債	26,532,761	16,324,892	24,516,871	12,978,379	51,049,632	29,303,271
增置的投資物業及物業和設備	13,340	19,655	4,147,060	10,418,000	4,160,400	10,437,655

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利潤		
須報告分部利潤	3,776,887	7,305,930
未分配總部和公司利潤	374,574	130,151
合併利潤	<u>4,151,461</u>	<u>7,436,081</u>
所得稅		
須報告分部所得稅	(2,513,245)	(4,946,367)
未分配總部和公司所得稅	(24,690)	(87,937)
合併所得稅	<u>(2,537,935)</u>	<u>(5,034,304)</u>
銀行存款		
須報告分部銀行存款	416,493	521,300
未分配總部及公司銀行存款	—	—
合併銀行存款	<u>416,493</u>	<u>521,300</u>
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	8,135,477	8,765,588
未分配總部及公司現金及現金等價物	3,926,324	1,362,693
合併現金及現金等價物	<u>12,061,801</u>	<u>10,128,281</u>
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	5,919,703	3,378,750
未分配總部及公司銀行貸款	8,280,486	7,667,434
合併銀行貸款	<u>14,200,189</u>	<u>11,046,184</u>
資產		
須報告分部資產	108,080,879	79,063,747
未分配總部及公司資產	29,196,880	27,868,475
集團內部結餘抵銷	(60,458,587)	(29,109,197)
合併資產總值	<u>76,819,172</u>	<u>77,823,025</u>
負債		
須報告分部負債	51,049,632	29,303,271
未分配總部及公司負債	45,759,131	39,138,357
集團內部結餘抵銷	(60,449,559)	(29,104,398)
合併負債總額	<u>36,359,204</u>	<u>39,337,230</u>

本公司在開曼群島註冊，大部份主要附屬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二零一四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。

於二零一四年十二月三十一日，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57,646,950,000元(二零一三年：人民幣52,729,683,000元)，香港附屬公司非流動資產總額為人民幣零元(二零一三年：人民幣123,370,000元)

於二零一四年和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對外交易總額的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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	707,742	674,222
匯兌收益淨額	-	132,980
	<u>707,742</u>	<u>807,202</u>
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	579,946	617,593
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	95,437	59,826
可轉換債券的利息支出	-	172,861
優先票據的利息支出	397,208	402,378
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(812,038)	(1,144,530)
	<u>260,553</u>	<u>108,128</u>
匯兌虧損淨額	34,975	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	22,019	3,654
銀行手續費及其他	12,172	13,698
	<u>329,719</u>	<u>125,480</u>

* 借款費用按每年4.91%至6.58%的比率資本化(二零一三年：4.49%至6.77%)。

(b) 員工成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	242,162	249,727
界定供款退休計劃供款	15,333	15,249
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	9,368	8,799
	<u>266,863</u>	<u>273,775</u>

(c) 其他利得—淨值

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
處置附屬公司利得		256,678	—
清算附屬公司利得	(i)	348,418	—
出售投資物業虧損	(ii)	(7,262)	—
		<u>597,834</u>	<u>—</u>

(i) 2014年清算附屬公司產生淨收益人民幣348,418,000元，為由匯兌儲備轉至損益的匯兌收益。

(ii) 本集團與攜程上海和攜程關連公司就出售若干物業及配套設施訂立框架協議，總對價約為人民幣30.5億元。該等物業包括總可售建築面積100,167平方米的物業及若干配套設施。交易淨虧損約人民幣7,262,000元確認在合併損益表中「其他利得—淨值」項中。

(d) 其他項目

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
折舊	31,842	29,215
核數師酬金		
— 審核服務	5,208	5,543
— 稅務服務	349	2,672
— 其他服務	278	1,706
租金收入	<u>423,648</u>	<u>279,203</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共人民幣零元（二零一三年：人民幣154,548,000元）的政府補助。

6 合併損益表所示的所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅為：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國企業所得稅		
—年度準備	502,204	1,855,264
—以往年度準備不足	5,510	7,740
土地增值稅	823,105	2,137,079
遞延稅項	<u>1,207,116</u>	<u>1,034,221</u>
	<u>2,537,935</u>	<u>5,034,304</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%（二零一三年：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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	6,689,396	12,470,385
按除稅前溢利以25%（二零一三年：25%）的稅率計算的所得稅	1,672,349	3,117,596
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(205,776)	(534,270)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	198,090	234,278
以前年度代扣所得稅轉回	-	(34,756)
以往年度準備不足	5,510	7,740
不可扣減的支出的稅務影響	26,355	106,637
利用以前年度未確認的暫時性差異	105,801	-
非課稅收益	(87,499)	-
年度土地增值稅準備	<u>823,105</u>	<u>2,137,079</u>
實際稅項支出	<u>2,537,935</u>	<u>5,034,304</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4,079,831,000元(二零一三年：人民幣7,388,049,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,224,777,000股(二零一三年：4,952,995,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	二零一四年	二零一三年
	千股	千股
於一月一日的已發行普通股	5,290,169	5,112,616
已行使股份期權的影響	45	926
已回購並註銷股份的影響	(56,987)	(196,691)
庫存股份的影響	(9,423)	(10,341)
已歸屬獎勵股份的影響	973	662
可轉債的轉換	-	45,823
	<u>5,224,777</u>	<u>4,952,995</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4,079,831,000元(二零一三年：人民幣7,560,910,000元)，以及普通股的加權平均數5,228,432,000股(二零一三年：5,384,372,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	4,079,831	7,388,049
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部分的實際利息	-	172,861
	<u>4,079,831</u>	<u>7,560,910</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	二零一四年	二零一三年
	千股	千股
普通股加權平均數	5,224,777	4,952,995
轉換可轉換債券的影響	-	430,103
根據僱員股份期權計劃視作已發行股份的影響	892	1,274
視作歸屬獎勵股份的影響	2,763	-
	<u>5,228,432</u>	<u>5,384,372</u>

8 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應收賬款	(a)	195,625	149,176
其他應收款		521,625	572,958
減：呆帳準備		(41,366)	(39,982)
		<u>675,884</u>	<u>682,152</u>

(a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期	94,353	36,474
逾期1個月以下	8,347	19,752
逾期1至6個月	2,089	18,370
逾期6個月至1年	192	12,024
逾期1年以上	90,644	62,556
逾期金額	<u>101,272</u>	<u>112,702</u>
	<u>195,625</u>	<u>149,176</u>

9 應付賬款及其他應付款—本集團

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	2,588,238	1,824,778
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		731,654	452,719
其他		818,600	702,940
按攤銷成本計量的金融負債		4,238,492	3,080,437
其他應付稅項	(ii)	382,175	505,605
		<u>4,620,667</u>	<u>3,586,042</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。

應付的應計土地及建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	2,143,849	1,333,232
1個月至3個月內到期	444,389	491,546
	<u>2,588,238</u>	<u>1,824,778</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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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(二零一三年：每股普通股 人民幣0.12元)	624,752	582,428
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 人民幣0.13元(二零一三年：每股普通股 人民幣0.13元)	675,938	687,722
	<u>1,300,690</u>	<u>1,270,150</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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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 (二零一三年：每股普通股人民幣0.13元)	684,570	644,019

(b) 股本及庫存股份

(i) 股本

附註	二零一四年		二零一三年	
	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	5,290,169	107,868	5,112,616	106,029
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 根據僱員股份期權	(ii) (90,691)	(1,757)	(264,861)	(5,129)
計劃發行的股份	45	1	2,558	41
可轉債的轉換	-	-	462,156	7,359
於十二月三十一日	<u>5,199,523</u>	<u>106,112</u>	<u>5,290,169</u>	<u>107,868</u>

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以人民幣216,550元（二零一三年：人民幣11,983,000元）的價款認購了本公司45,000股普通股（二零一三年：2,558,000股普通股），其中人民幣872元（二零一三年：人民幣41,000元）計入股本及人民幣215,678元（二零一三年：人民幣11,942,000元）計入股份溢價。本公司已從資本儲備轉撥人民幣67,447元（二零一三年：人民幣3,729,000元）到股份溢價。

(ii) 回購並註銷本身股份

於截至二零一四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 (股)	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
二零一四年一月	(12,918,000)	6.43	6.08	80,816
二零一四年三月	(1,268,500)	6.22	5.88	7,719
二零一四年四月	(13,762,500)	6.49	6.00	85,649
二零一四年五月	(11,425,000)	6.32	5.98	70,363
二零一四年六月	(43,291,000)	6.28	5.85	259,258
二零一四年七月	(8,025,500)	6.19	6.08	49,470
	<u>(90,690,500)</u>			<u>553,275</u>

本公司註銷了本年全部回購股份，相應的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1,813,810元（二零一三年：港幣5,743,230元）到資本贖回儲備。

(iii) 庫存股份

	二零一四年		二零一三年	
	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	9,252	39,932	32,510	152,097
將註銷的已回購股份 為僱員股份獎勵計劃 購入的股份	-	-	(22,300)	(109,132)
根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份	439	2,092	231	1,212
	<u>(1,682)</u>	<u>(5,991)</u>	<u>(1,189)</u>	<u>(4,245)</u>
於十二月三十一日	<u>8,009</u>	<u>36,033</u>	<u>9,252</u>	<u>39,932</u>

於截至二零一四年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

年/月	已回購 股份數目 千股	所支付的 平均每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
二零一四年六月	222	6.12	1,359
二零一四年十月	217	5.93	1,284
	<u>439</u>		<u>2,643</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	二零一四年 數目	二零一三年 數目
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
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>8,184,000</u>	<u>8,229,000</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

得益於強健的資產負債表，高效及公開透明的租賃系統，扎實穩健的運營管理，和團隊的不懈努力，二零一四年SOHO中國作為中國領先的優質辦公樓業主在各方面的業務都取得了不斷的突破和進步。

二零一四年SOHO中國取得營業額約人民幣6,098百萬元，毛利潤率約50%，淨利潤約為人民幣4,080百萬元。核心淨利潤(不含投資者物業淨增值)約為人民幣1,778百萬元，核心淨利潤率約為29%。隨著公司更多投資物業完工並開始出租，可租面積規模增大，租金增長迅速。二零一四年SOHO中國取得租金收入約人民幣424百萬元，比去年同期上漲約52%。前門大街項目和SOHO世紀廣場年租金收入同比分別上升約32%和24%，二零一四年下半年新交付的望京SOHO塔三、SOHO復興廣場也開始提供租金貢獻。截至二零一四年底，公司擁有現金約人民幣125億元，淨資產負債率僅為19%。SOHO中國在收購方面一直秉承謹慎和反周期運作的原則。二零一四年公司沒有新收購任何土地或項目。相反，公司以股權或資產轉讓方式出售了位於上海的三個項目，總代價約為人民幣8,282百萬元。中長期而言，我們仍然持續看好北京和上海這兩座中國國際化大都市核心地段的優質辦公樓項目，並會在適當的時候逐步擴大我們的資產規模。

二零一四年位於北京的望京SOHO塔三和光華路SOHO II，以及位於上海的SOHO復興廣場和凌空SOHO這四個投資物業項竣工，使我們持有截至二零一四年已完工投資物業總建築面積達838,000平方米。這也意味著我們手中近一半面積的投資物業已經建好並在出租。剩下的一半按照公司的工程計劃，預計將在二零一八年底以前全部完工。屆時SOHO中國將持有北京和上海城市核心地段以辦公樓為主的商業物業約180萬平方米。

出租運營方面，上海浦東陸家嘴地區優質辦公樓的空置率二零一四年底僅為約1.6%。受惠於陸家嘴地區的強勁需求，SOHO世紀廣場項目二零一四年一直處於接近滿租狀態。前門大街項目到二零一四年底出租率達76.2%，仍然以引入高質量及符合項目定位的商戶入住為原則。此外，今年新竣工的望京SOHO塔三和SOHO復興廣場的出租業績也十分令人欣喜。望京SOHO塔三於二零一四年九月完工交付，在二零一四年四月下旬開始預租工作。截至二零一四年十二月

三十一日，該總建築面積17萬平方米的項目出租率約為68.9%，其超過70%面積的租戶為高科技或互聯網企業。SOHO復興廣場的總建築面積約137,000平方米，於二零一四年九月完工交付。該項目的出租率於二零一四年底達到約64.4%。二零一四年十一月，光華路SOHO II和凌空SOHO相繼完工，相關的預租工作也已經展開，勢頭良好。截至二零一四年十二月底，光華路SOHO II和凌空SOHO的出租率分別為6.0%和7.3%。

在管理和運營投資物業方面，SOHO中國秉承創新的原則，建立了自己獨特的租賃系統平台www.sohochinaleasing.com。我們將包括租金，單位面積、交付條件、租賃合同範本、租期、租金支付方式等租賃相關資料都通過互聯網向全社會公開。我們相信，這種公開透明和標準化的租賃系統平台不但十分符合我們租戶的利益，同時對公司自身的長遠發展也意義重大。首先，它能增加公司能接觸到的以國內公司為主的大量潛在租戶。其次，它能大大提高租賃效率，讓公司在最短的時間內提升其投資物業的出租率。我們相信保持高出租率對於商業物業運營是非常重要的，因為出租率越高的物業越能吸引潛在的辦公和商業租戶。同時，公開透明和標準化也能幫助公司大大節省於租賃業務有關的運營成本。

二零一四年北京和上海的辦公樓租賃市場需求旺盛，空置率持續保持在歷史低位，租金水平也有穩步提高。根據第一太平戴維斯的市場報告，二零一四年底北京優質辦公樓租金為人民幣317元每平方米每月，同比上升2.2%；空置率為4.8%，與去年同期基本持平。上海的優質辦公樓租金為人民幣262元每平方米每月，同比上升1.8%；空置率為8.6%，與去年同期同樣基本持平。儘管中國經濟增長速度在2014年內有顯著的放緩跡象，SOHO中國對於未來北京上海城市核心地段的優質辦公樓的市場仍然充滿信心。我們相信，隨著城市發展水平的不斷提高，一方面，兩個城市都會有新的供給進入辦公樓市場，但是另一方面需求也在穩步提高。特別是核心地段物業的稀缺性會使得物業的資產價值得到更大的保障和持續的提升。

在過去的30年中，中國經歷了快速發展，從計劃經濟到市場經濟，改革開放改善了人民的生活質量。但是為了經濟發展，全國各地進行了大量建設，工業化的程度飛速提高，這些給環境帶來了巨大的壓力，空氣質量惡化，淡水儲量下降，使公眾健康受到影響。

SOHO中國為建築的外觀設計和創新定制了很高的標準。我們聘請世界頂級建築師，在北京和上海都留下了地標式的建築。我們始終最重視工程質量，不斷提高項目的建造水準。不僅如此，環境質量也是我們最關心的事情之一。公司很早就將世界上首要的綠色建築認證系統「能源與環境設計先鋒(LEED)」融入到建築項目中。SOHO中國目前擁有12個已註冊或已通過認證的LEED項目，其中包括SOHO復興廣場及望京SOHO的LEED-CS金級正式認證。LEED是一個覆蓋全球範圍的強有力的評價系統，主要從「可持續性建築場址」，「水資源利用」，「能源與大氣」，「材料與資源」，「室內環境質量」，「設計創新與地域優先」等六個方面對建築進行綜合考察、評判其對環境的影響。

PM2.5的問題已經成為一個全社會廣泛關注的問題。我們看到生活在城市里的人90%的時間是在室內或汽車內度過的，能把這些空氣質量治理好，也是益事。於是我們從北京的銀河SOHO項目開始安裝PM2.5淨化設備並取得了成功。現在不論室外的空氣質量怎樣，銀河SOHO室內的空氣質量都能遠遠低於國家最頂標準，甚至在大部分時間裡低於美國標準。今後SOHO中國開發的所有建築都會安裝PM2.5淨化設備，讓所有在SOHO中國物業裡工作和生活的人們都能享受健康和清潔的空氣。

我們近年做的另外一件建築環保的事情是成立了SOHO中國節能中心。因為空氣污染的根源是能源消耗，而作為開發商我們能控制管理的就是建築能耗，我們就決心要把建築能耗降下來。2014年是SOHO中國節能工作開創性的一年。在這一年裡，我們在節能中心搭建起一整套技術領先、數據量龐大、結構複雜的節能管理系統。而且建立了一個橫跨設計、項目、物業等多個部門的管理團隊，持續跟踪項目，不斷研究、策劃、實施可以減少能源消耗的措施。我們的目標是SOHO中國的新建完成項目能耗節省都能達到30%或以上。我們相信，通過能效控制系統降低建築的能耗，不僅能節省成本，還能從根源出發保護我們生活的環境。

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日，本公司持有的出租物業具體信息詳見下表：

狀態/ 完工時間	項目名稱	城市	權益	總建築 面積	可租 面積	辦公	商鋪	酒店	物業價值
									截至 二零 一四年 十二月 人民幣 百萬元
			%	平米	平米	平米	平米	平米	
已完工	前門大街項目	北京	100%	54,700	54,691		54,691		
已完工	SOHO世紀廣場	上海	100%	59,000	42,954	42,522	432		
已完工	望京SOHO塔3	北京	100%	170,000	127,894	123,568	4,326		
已完工	光華路SOHO II	北京	100%	166,000	95,906	64,032	31,874		
已完工	凌空SOHO	上海	100%	171,500	128,128	102,964	25,164		
已完工	SOHO復興廣場	上海	100%	137,000	88,328	57,039	31,289		
已完工	其他(註1)	北京/ 上海	100%	80,000	62,349	23,888	38,461		
在建/ 二零一五年五月	外灘SOHO	上海	90%	130,000	75,475	51,615	23,860		
在建/ 二零一五年八月	虹口SOHO	上海	100%	96,000	65,069	60,729	4,340		
在建/ 二零一六年十一月	SOHO天山廣場	上海	100%	170,000	111,684	72,643	15,139	23,902	
在建/ 二零一八年	麗澤SOHO	北京	100%	170,000	124,000				
在建/ 二零一八年	古北項目	上海	100%	150,000	105,476				
小計				1,554,200	1,081,954				52,875
合營公司/ 二零一五年	8-1項目	上海	50%	213,000	145,485				
已完工 總計	長城腳下的公社	北京	100%	30,714	30,714			30,714	
				1,797,914	1,258,153				

註1：其他包括銀河SOHO，望京SOHO塔1和塔2及SOHO東海廣場的自持部分物業。

於二零一四年底本公司各出租物業項目租金收入及出租率具體信息如下：

項目名稱	完工時間	可租面積 平方米	二零	二零	同比變化 (%)	出租率	出租率
			一四年 租金收入 人民幣 百萬元	一三年 租金收入 人民幣 百萬元		二零一四年 十二月 三十一日 (%)	二零一三年 十二月 三十一日 (%)
前門大街項目	二零一零年/ 二零一二年	35,317	108	82	31.7%	76.2%	65.4%
SOHO世紀廣場	二零一二年	42,954	108	87	24.1%	94.5%	99.0%
望京SOHO塔三	二零一四年 九月	127,894	48	N/A	N/A	68.9%	N/A
SOHO復興廣場	二零一四年 九月	88,328	31	N/A	N/A	64.4%	N/A
凌空SOHO	二零一四年 十一月	128,128	2	N/A	N/A	7.3%	N/A
光華路SOHO II	二零一四年 十一月	95,906	N/A	N/A	N/A	6.0%	N/A
其他 ¹		63,390	127	110	15.5%		
共計		581,917	424	279	51.7%		

註： 1. 其他指公司過往開發的項目中未出售的單元。

已完工項目

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，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業面積約為54,691平方米，目前其中約35,317平方米可供出租經營。本集團將天安門南項目作為投資物業，旨在持續將其開發為享譽國內及其他亞洲國家的著名「旅遊目的地」。

本集團對前門大街項目的租賃成功地進行了重新定位，引進許多國際著名及本土品牌。目前已有三星、聯想、CJ和杜莎夫人蠟像館。

截至二零一四年十二月三十一日，前門大街項目在租部分出租率已達76.2%。

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作為投資物業，目前該項目已幾乎滿租，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。

望京SOHO

望京SOHO總建築面積近520,000平方米，總可售可租面積約為417,358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鋪項目。該項目由三棟樓宇組成(塔一、塔二和塔三)。

望京SOHO塔一、二於二零一三年底竣工並於二零一四年底銷售完畢並大部份確認收入。塔三於二零一四年九月交付。塔三的預租工作從二零一四年四月底開始，截至二零一四年十二月三十一日，出租率已達68.9%。

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，使得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，現已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。

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(在建中)，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。項目由一棟27層的辦公樓和4座裙樓構成，集5A甲級辦公空間和商業配套於一體。

SOHO復興廣場於二零一四年九月完工。截至二零一四年十二月三十一日，SOHO復興廣場的出租率為64.4%。

凌空SOHO

凌空SOHO於二零一四年十一月完工。截至二零一四年十二月三十一日，凌空SOHO的出租率為7.3%。

凌空SOHO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。

於二零一四年九月二十九日，本集團與攜程上海及關聯公司達成框架協定，出售部分凌空SOHO物業，包括總可售建築面積100,167平米物業及若干配套設施。總交易金額約為人民幣30.5億(折合約美元4.9億)。本集團將繼續持有凌空SOHO餘下部分作為投資物業。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，緊鄰地鐵一號綫和十號綫。作為北京最成熟的商務區，CBD有濃郁的國際都市氛圍，佔據全市70%涉外資源。

項目由5棟集辦公和商業於一體的建築構。

光華路SOHO II於二零一四年十一月竣工。截至二零一四年十二月三十一日該項目的出租率為6.0%。

在建項目

外灘SOHO

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，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。該項目目前正在開發建設中，預計二零一五年五月完工。本集團將外灘SOHO作為投資物業。

虹口SOHO

虹口SOHO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。虹口SOHO位於地鐵10號綫四川北路站，距離地鐵3號綫及4號綫之換乘站寶山路站僅300米。該項目目前正在開發建設中，預計二零一五年八月竣工完工。本集團將虹口SOHO作為投資物業。

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，區域是上海市第一個涉外商務區，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。

該項目目前正在開發建設中，預計二零一六年完工。集團將該項目作為投資物業。

麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。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號綫結合建設。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。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。

於二零一三年九月，本集團成功以人民幣19.22億元投得麗澤SOHO項目的土地使用權。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。預計二零一八年完工。本集團將麗澤SOHO作為投資物業。

古北項目

古北項目位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段。

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得一塊位於上海市長寧區古北的地塊的土地使用權。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。

該項目設計規劃工作已經開始。預計二零一八年完工。項目建成後將與地鐵10號線伊犁路站地下連通。緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。本集團將該項目作為投資物業。

外灘8-1地塊

截至二零一四年十二月三十一日，本集團通過上海海之門房地產投資管理有限公司間接持有外灘8-1地塊項目公司50%的權益。該項目目前正在開發建設中。

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。

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SOHO海倫廣場及SOHO靜安廣場之全部股權。

於二零一四年九月二十六日，本集團與攜程上海和攜程關連公司就出售凌空SOHO部分其可售面積約100,167平米的物業及配套設施訂立框架協議，總對價約為人民幣30.5億元。

出售這些物業事項將使本集團所持現金增加，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。

財務回顧

物業發展

二零一四年營業額約為人民幣6,098百萬元，較二零一三年約人民幣14,621百萬元下降約人民幣8,523百萬元，下降約58%。主要原因是本公司業務模式從「開發銷售」向「開發自持」轉變所致。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。

物業租賃

二零一四年租金收入約為人民幣424百萬元，較二零一三年約人民幣279百萬元增加約人民幣145百萬元，同比上升約52%。主要原因是於前門大街項目和SOHO世紀廣場的平均出租率較二零一三年同期提升，同時本年新落成的望京SOHO塔三，SOHO復興廣場和凌空SOHO也有相當的租金貢獻。

盈利能力

二零一四年毛利潤約為人民幣3,078百萬元，較二零一三年同期毛利潤約人民幣8,114百萬元下降約62%。本期間毛利潤率約為50%（二零一三年：55%）。

二零一四年除稅前溢利約為人民幣6,689百萬元，較二零一三年同期除稅前溢利約人民幣12,470百萬元下降約46%。除稅前溢利的變化主要源於本公司業務模式轉變以致銷售物業減少所致。

二零一四年本公司權益股東所佔純利約為人民幣4,080百萬元，較二零一三年同期下降約45%。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣1,778百萬元，同比下降約60%。二零一四年核心純利潤率約為29%，與二零一三年基本持平。

費用控制

二零一四年的銷售費用約為人民幣200百萬元，比二零一三年的人民幣373百萬元下降46%，主要由於本期間銷售收入減少所致。

二零一四年的行政費用約為人民幣278百萬元，比二零一三年的人民幣348百萬元下降20%，主要由於僱員薪金總額減少所致。

財務收入及費用

二零一四年的財務收入約為人民幣708百萬元，約為二零一四年現金及存款平均餘額的6.1%，二零一三年為4.9%。財務收入的增加體現了本年度良好的現金管理收益。

二零一四年的財務費用約為人民幣330百萬元，較二零一三年增加約人民幣204百萬元。財務費用的增加主要由於本期間做資本化的利息減少所致。

投資物業的評估增值

二零一四年的投資物業的評估增值約為人民幣3,125百萬元，主要由於本期間本集團完工物業帶來的增值。

所得稅

二零一四年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。本期間的中國企業所得稅約為人民幣508百萬元，較二零一三年的約人民幣1,863百萬元減少約人民幣1,355百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣823百萬元，較二零一三年的約人民幣2,137百萬元減少約人民幣1,314百萬元。本期間遞延稅約人民幣1,207百萬元，比二零一三年的人民幣1,034百萬元增加約人民幣173百萬元。

優先票據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」)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣14,200百萬元。銀行貸款中的約人民幣1,353百萬元將於一年內到期或按要求償還，約人民幣1,924百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣10,288百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣635百萬元將於五年以上到期。於二零一四年十二月三十一日，本集團的約人民幣14,200百萬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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團優先票據與銀行貸款共計約人民幣20,262百萬元，佔總資產比率約為26%(二零一三年十二月三十一日：22%)。於二零一四年十二月三十一日，淨借貸(銀行貸款+優先票據-現金及現金等價物及銀行存款)與總權益比率約為19%(二零一三年十二月三十一日：17%)。

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。二零一三年九月，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

截至二零一四年十二月三十一日，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。於二零一四年十二月三十一日，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6,433百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣6,339百萬元)。

有關外灘8-1項目的訴訟，於本公司在二零一四年三月四日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公告以來無重大變化。

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

截至二零一四年十二月三十一日，本集團全部有關物業開發和投資的資本承擔約為人民幣6,209百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣7,131百萬元)。該金額主要由已簽訂合約和已授權但尚未簽訂合約的項目建築合約成本構成。

僱員及薪酬政策

截至二零一四年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,735人，其中含長城腳下的公社僱員255人及物業公司僱員2,083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本公司股份，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二零一四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(二零一三年：人民幣0.13元)，惟須待股東於二零一五年四月三十日(星期四)舉行之股東週年大會上批准。二零一四年本集團已支付中期股息每股人民幣0.12元。

股本

於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(二零一三年十二月三十一日：5,290,169,531股)。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零一五年四月二十四日(星期五)至二零一五年四月三十日(星期四)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席股東周年大會並進行表決，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一五年四月二十三日(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。

本公司亦將於二零一五年五月七日(星期四)至二零一五年五月十一日(星期一)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權利能收取末期股息(股息的派發將於股東周年大會內決議及表決)，各股東請將有關股票連同股份過戶文件於二零一五年五月六日(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。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司於本期間以總額約551,850,895港元在聯交所購回合共90,690,500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2,643,135港元在聯交所購入合共438,500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二零一四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登載。

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

香港，二零一五年三月六日

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；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。