

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公告

- 本年度實現營業額約為人民幣1,721百萬元。本年度租金收入約為人民幣1,735百萬元。本集團目前持有項目的租金收入較二零一七年同比上漲約18%。
- 二零一八年的投資物業評估增值約為人民幣1,093百萬元，二零一七年約為人民幣7,126百萬元。二零一七年，本集團對投資性物業進行了全面的重估，產生了較大的資產評估增值，反映了市場資本化率的下降以及在之前一次評估後租金的大幅上漲。二零一八年的評估增值反映了房地產市場較為平穩的狀況。
- 本年度，包含評估增值的歸屬本公司權益股東稅後淨利潤約為人民幣1,925百萬元，二零一七年約為人民幣4,733百萬元。
- 截止二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業平均出租率約為96%。
- 截止二零一八年十二月三十一日，本集團淨負債率約為43%，平均借貸成本約4.6%，境外債務佔總債務比例約3.5%。
- 共享辦公業務SOHO 3Q已拓展至北京、上海以外的其他城市及第三方物業，目前在中國7個城市擁有31個中心，合計超過30,000個工位。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣0.03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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」）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。本集團二零一八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二零一九年三月二十九日批准。

本年度，本集團實現營業額約人民幣1,721百萬元。本年度租金收入約為人民幣1,735百萬元，較二零一七年約人民幣1,669百萬元上漲約4%。剔除虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年整售的影響，本集團目前持有的項目租金收入較二零一七年同比上漲約18%。

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日的末期股息每股人民幣0.03元（二零一七年：無）。

合併損益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	3	1,720,860	1,962,610
銷售成本	4	<u>(435,497)</u>	<u>(509,431)</u>
毛利		1,285,363	1,453,179
投資物業的評估增值		1,092,853	7,125,702
其他利得－淨額	5	987,816	383,308
其他收入及收益		644,932	491,062
分銷費用	4	(37,472)	(72,043)
行政費用	4	(240,069)	(298,850)
其他經營費用	4	<u>(305,315)</u>	<u>(267,599)</u>
經營利潤		3,428,108	8,814,759
財務收益	6	121,276	95,088
財務費用	6	<u>(591,962)</u>	<u>(584,203)</u>
除稅前溢利		2,957,422	8,325,644
所得稅費用	7	<u>(1,008,774)</u>	<u>(3,534,103)</u>
年度利潤		<u>1,948,648</u>	<u>4,791,541</u>
利潤歸屬於：			
本公司權益股東		1,924,966	4,733,481
非控股權益		<u>23,682</u>	<u>58,060</u>
年度利潤		<u>1,948,648</u>	<u>4,791,541</u>
每股收益（以每股人民幣計）			
基本每股收益	8	0.371	0.912
稀釋每股收益	8	<u>0.371</u>	<u>0.912</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	1,948,648	4,791,541
年度其他綜合收益		
可能會重分類至損益的項目		
外幣報表折算差	114,086	20,715
可能不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 權益投資的變動	(209)	—
本年度其他綜合收益	113,877	20,715
本年度綜合收益	<u>2,062,525</u>	<u>4,812,256</u>
綜合收益歸屬於：		
本公司權益股東	2,038,843	4,754,196
非控股權益	<u>23,682</u>	<u>58,060</u>
本年度綜合收益	<u>2,062,525</u>	<u>4,812,256</u>

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		58,338,000	56,276,000
物業及設備		1,404,440	1,194,330
無形資產		4,067	4,780
遞延所得稅資產		603,951	680,412
應收賬款及其他應收款	9	361,661	326,761
存款及預付款項		169,133	169,133
銀行存款		130,051	364,166
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產		16,175	—
		61,027,478	59,015,582
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		2,728,240	2,820,840
存款及預付款項		365,671	302,427
應收賬款及其他應收款	9	411,500	433,597
銀行存款及結構性存款		4,844,232	260,194
現金及現金等價物		721,924	3,701,791
持有至待售資產		—	4,683,111
		9,071,567	12,201,960
總資產		70,099,045	71,217,542
權益和負債			
歸屬於本公司所有			
股本		106,112	106,112
其他儲備		34,640,698	32,598,240
		34,746,810	32,704,352
非控制性權益		1,046,627	1,022,945
總權益		35,793,437	33,727,297

合併資產負債表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款		16,730,195	14,899,162
公司債券		-	2,994,283
應付合約保留金		518,644	139,159
遞延所得稅負債		8,062,255	7,445,890
		<u>25,311,094</u>	<u>25,478,494</u>
流動負債			
銀行貸款及其他貸款		964,189	3,140,391
公司債券		2,999,632	-
預收款項及銷售按金		98,528	520,054
合同負債		108,729	-
應付賬款及其他應付款	10	2,972,596	3,353,745
即期所得稅負債		1,850,840	2,016,669
持有至代售負債		-	2,980,892
		<u>8,994,514</u>	<u>12,011,751</u>
總負債		<u>34,305,608</u>	<u>37,490,245</u>
總權益及負債		<u>70,099,045</u>	<u>71,217,542</u>

財務報表附註

1 編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例公司條例第622章之規定所編製。

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列報。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；
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產；
- 以公允價值計量且其變動計入損益的結構性存款。

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 會計政策和披露的變更

本集團已採納的新訂和已修改於二零一八年開始生效的準則

本集團已就二零一八年一月一日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」；
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」；
- 以股份為基礎的支付交易的分類和計量－香港財務報告準則第2號（修改）；
- 香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進；
- 投資性房地產的轉撥－香港會計準則第40號（修改）；及
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價。

除了香港財務報告準則9號和15號（參閱附註2(a)和2(b)），採納上述修改並未對當期或前期確認的數額產生任何重大影響。大部分修改亦將不會對未來期間構成影響。

尚未採納的新準則和解釋

部分已頒佈的新會計準則和解釋無須於截至二零一八年十二月三十一日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等準則和解釋。本集團對此等新準則和解釋的影響評估如下：

- **香港財務報告準則第16號租賃**

變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。因經營與融資租賃之間的差異被取消，其將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新準則，主體須確認資產（租賃資產的使用權）和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值的租賃。

有關出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

本集團設立了項目團隊，根據香港財務報告準則第16號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。該準則將主要影響本集團作為承租人經營租賃的會計處理。

截至報告日，本集團擁有人民幣1,447,771,000元的不可撤銷經營租賃承諾。

針對經營性租賃承諾，本集團預期於二零一九年一月一日於綜合資產負債表內確認使用權資產和租賃負債（預付款項和預提租賃付款額進行調整後的金額），並確認相關遞延所得稅資產，初始採用不可撤銷的租賃付款現值計量。本集團預期在租賃期內於合併損益表中確認租賃資產的折舊和租賃負債的利息。於綜合現金流量表內，租賃負債本金部分的還款將被分類為融資活動的現金流量。

新確認租賃資產即使用權資產是非流動非金融資產，租賃負債需要根據付款時間確劃分流動金融負債以及非流動金融負債。

由於租賃負債本金部分的還款將被分類為融資活動的現金流量，因此經營現金流量將增加及融資現金流量將減少。

本集團採納日期

本集團將在香港財務報告準則第16號的強制採納日二零一九年一月一號採用該準則。本集團打算採用簡易過渡方法，不對首次採納上一年度的比較金額進行重述。在過渡日，房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則進行計量。

概無尚未生效且預計對本集團於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大響的其他準則。

如上述解釋的，本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號及第15號，本附註介紹了採納該等修改對本集團會計政策的影響。

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策的變動。香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號「金融工具」關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與套期會計處理的相關規定。香港財務報告準則第9號同時也對其他與金融工具相關的財務報告準則產生了重大影響，例如香港財務報告準則第7號「金融工具—披露」。

本集團管理層評估了本集團所持有金融資產和金融負債於香港財務報告準則第9號首次採納日（二零一八年一月一日）的業務模式類型以及該資產和負債的合同現金流量特徵，香港財務報告準則第9號對本集團金融工具的分類與計量沒有重大影響。

以往年度，根據已發生損失模型對以攤余成本計量的貿易應收款和其他金融資產的減值進行評估。已知無法收回的個別應收款通過直接減少帳面金額予以註銷。對於這些應收款，估計的減值損失在單獨的減值準備中確認。減值跡象包括本集團注意到以下任一事項：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；及
- 於權益工具的投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

本集團需要根據香港財務報告準則第9號就每類金融資產各自修訂減值方式。減值方式變動對本集團保留盈利及股本並無重大影響。

(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

採納香港財務報告準則第15號導致會計政策的變動。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則18」)和第11號「建造合同」(「香港會計準則11」)關於收入和成本的確認、分類與計量。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，並確認截至二零一八年一月一日保留盈利或其他儲備的累積影響，並未重列二零一七財政年度的比較數字。

管理層重新評估了其業務模式和合同條款去衡量採納新準則的影響，除下述重分類的影響外，對本集團財務報表無其他重大影響。

(i) 合同負債的列示

於二零一八年一月一日重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用術語：

- 與房地產開發活動有關的就進度款確認的合同負債於以往年度列示為預收款項及銷售按金。

	採納香港會計 準則第18號的 賬面價值 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	重分類	採納香港財務 報告準則第15號 的賬面價值 二零一八年 一月一日 人民幣千元
合併資產負債表 (摘錄)			
預收款項及銷售按金	520,054	(108,729)	411,325
合同負債	-	108,729	108,729

3 分部報告

(a) 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。

(i) 物業發展項目

此分部主要包括為銷售而持有的項目。

(ii) 物業投資項目

此分部主要包括為賺取租金收入而持有的物業投資項目。

(b) 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、租賃業務的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、折舊及攤銷、財務收益、財務費用、所得稅費用、投資物業、持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款及結構性存款、銀行貸款及其他貸款、須報告分部資產、須報告分部負債和增置的投資物業及物業和設備。

截至二零一八年及二零一七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：

	物業發展項目		物業投資項目		總額	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
損益表項目						
須報告分部收入	68,499	293,334	1,652,361	1,669,276	1,720,860	1,962,610
已出售物業的成本／租賃 業務的成本	(11,733)	(183,692)	(423,764)	(325,739)	(435,497)	(509,431)
須報告分部毛利	56,766	109,642	1,228,597	1,343,537	1,285,363	1,453,179
投資物業的評估增值	-	-	1,092,853	7,125,702	1,092,853	7,125,702
經營(費用)／收入淨額	(19,693)	(2,451)	311,658	187,232	291,965	184,781
折舊及攤銷	(43,895)	(45,104)	(52,499)	(13,199)	(96,394)	(58,303)
財務收益	101,068	58,443	8,634	17,854	109,702	76,297
財務費用	(6,293)	(17,094)	(523,996)	(604,915)	(530,289)	(622,009)
須報告分部除稅前溢利	114,027	109,065	2,881,086	6,981,752	2,995,113	7,090,817
所得稅抵免／(費用)	28,296	(31,996)	(1,016,319)	(2,784,254)	(988,023)	(2,816,250)
須報告分部溢利	142,323	77,069	1,864,767	4,197,498	2,007,090	4,274,567
資產負債表項目						
投資物業	-	-	58,338,000	56,276,000	58,338,000	56,276,000
持作銷售用途的已落成 物業	2,728,240	2,820,840	-	-	2,728,240	2,820,840
現金及現金等價物	131,811	1,583,767	433,738	1,305,018	565,549	2,888,785
銀行存款及結構性存款	2,604,163	588,573	2,218,150	35,787	4,822,313	624,360
銀行貸款及其他貸款	-	-	16,971,673	14,594,040	16,971,673	14,594,040
須報告分部資產	15,829,117	16,308,620	82,460,449	79,123,543	98,289,566	95,432,163
須報告分部負債	11,989,049	12,145,733	30,395,558	25,691,314	42,384,607	37,837,047
增置的投資物業及物業 和設備	3,326	448,718	2,381,495	9,403,827	2,384,821	9,852,545

(c) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	2,007,090	4,274,567
未分配總部和公司(虧損)/溢利	(58,442)	516,974
合併溢利	1,948,648	4,791,541
所得稅		
須報告分部所得稅	(988,023)	(2,816,250)
未分配總部和公司所得稅	(20,751)	(717,853)
合併所得稅	(1,008,774)	(3,534,103)
資產		
須報告分部資產	98,289,566	95,432,163
未分配總部及公司資產	24,649,711	18,195,894
集團內部結餘抵消	(52,840,232)	(42,410,515)
合併資產總值	70,099,045	71,217,542
負債		
須報告分部負債	42,384,607	37,837,047
未分配總部及公司負債	44,680,133	42,024,689
集團內部結餘抵銷	(52,759,132)	(42,371,491)
合併負債總額	34,305,608	37,490,245

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(「中國」)境內。於二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度所有本集團外部客戶的收入都來自中國境內。

於二零一八年十二月三十一日，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59,915,640,000元(二零一七年：人民幣57,644,243,000元)，香港附屬公司非流動資產總額為人民幣零元(二零一七年：人民幣零元)。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，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。

物業發展項目的收入在時點確認。

物業投資項目的收入根據租賃條款在租賃期間分期等額確認。

4 按性質分類的費用

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
房產稅及其他稅費		250,218	318,182
員工福利支出		220,291	209,483
物業管理成本及日常維護費		148,461	129,786
租賃費用	(i)	124,280	–
折舊及攤銷		96,726	59,238
辦公費用		48,925	61,912
租賃佣金		48,079	63,726
廣告及市場費用		31,714	58,156
稅務諮詢費用		6,450	28,557
核數師薪酬			
– 審核服務		3,950	4,925
– 非審核服務		772	848
已出售物業成本		(3,736)	183,692
其他費用		42,223	29,418
		<u>1,018,353</u>	<u>1,147,923</u>
銷售成本、分銷費用、行政費用和其他經營費用合計		<u>1,018,353</u>	<u>1,147,923</u>

附註：

(i) 租賃費用為SOHO 3Q共享辦公業務支付給第三方的租金及物業費。

5 其他利得 – 淨額

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
處置投資物業利得		210	13,373
處置附屬公司利得	(i)	987,606	369,959
處置合營公司利得		–	(24)
		<u>987,816</u>	<u>383,308</u>

附註：

(i) 於二零一七年十一月二十日，本集團與活佳有限公司（獨立第三方）就出售永卓越有限公司及其附屬公司訂立協議，而永卓越有限公司及其附屬公司直接持有凌空SOHO項目公司的全部股權。

於二零一八年四月十六日，該交易已交割完成。處置淨利得為人民幣987,606,000元，並計入「其他利得 – 淨額」中。

6 財務收益及費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務收益		
利息收入	<u>121,276</u>	<u>95,088</u>
	<u>121,276</u>	<u>95,088</u>
財務費用		
銀行貸款利息	826,316	776,351
公司債券的利息支出	108,849	108,660
減：資本化為發展中投資物業的利息支出*	<u>(342,134)</u>	<u>(303,946)</u>
	<u>593,031</u>	<u>581,065</u>
匯兌(溢利)/虧損淨額	(1,871)	2,130
銀行手續費及其他	<u>802</u>	<u>1,008</u>
	<u>591,962</u>	<u>584,203</u>

* 借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化(二零一七年：4.51%至4.90%)。

7 所得稅費用

(a) 合併損益表所示的所得稅費用為：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	342,896	(110,609)
— 中國土地增值稅	(26,948)	780,887
遞延稅項	<u>692,826</u>	<u>2,863,825</u>
	<u>1,008,774</u>	<u>3,534,103</u>

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。

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%（二零一七年：25%）。

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。

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調節如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,957,422</u>	<u>8,325,644</u>
按除稅前溢利以25%（二零一七年：25%）的稅率計算的所得稅	739,356	2,081,411
可就中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	6,737	(195,222)
未確認的稅項虧損	118,731	73,964
以往年度確認稅項虧損轉回	32,140	33,107
所得稅匯算清繳差異調整	17,900	10,674
不可扣減支出的稅務影響	120,858	176,742
年度土地增值稅準備	(26,948)	780,887
股息代扣稅	—	572,540
實際稅項支出	<u><u>1,008,774</u></u>	<u><u>3,534,103</u></u>

8 每股收益

(a) 基本每股收益

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1,924,966,000元（二零一七年：人民幣4,733,481,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數5,191,638,000股（二零一七年：5,192,530,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於一月一日的已發行普通股	5,199,524	5,199,524
庫存股份的影響	(8,005)	(7,375)
已歸屬獎勵股份的影響	119	381
	<u>5,191,638</u>	<u>5,192,530</u>

(b) 稀釋每股收益

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1,924,966,000元（二零一七年：人民幣4,733,481,000元），以及普通股的加權平均數5,191,638,000股（二零一七年：5,192,530,000股）計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利（攤薄）

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	<u>1,924,966</u>	<u>4,733,481</u>
普通股權益股東應佔溢利（攤薄）	<u>1,924,966</u>	<u>4,733,481</u>

(ii) 普通股的加權平均數（攤薄）

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
普通股加權平均數	5,191,638	5,192,530
視作歸屬獎勵股份的影響	<u>-</u>	<u>-</u>
普通股加權平均數（攤薄）	<u>5,191,638</u>	<u>5,192,530</u>

9 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	(a)	148,178	145,469
其他應收款		685,127	675,033
減：呆帳準備	(b)	<u>(60,144)</u>	<u>(60,144)</u>
		<u>773,161</u>	<u>760,358</u>
減：非流動部份		<u>(361,661)</u>	<u>(326,761)</u>
流動部分		<u><u>411,500</u></u>	<u><u>433,597</u></u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至二零一八年和二零一七年十二月三十一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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期	75,294	81,476
逾期1個月以下	12,412	11,631
逾期1至6個月	17,926	9,064
逾期6個月至1年	234	396
逾期1年以上	<u>42,312</u>	<u>42,902</u>
逾期金額	<u>72,884</u>	<u>63,993</u>
	<u><u>148,178</u></u>	<u><u>145,469</u></u>

(b) 應收賬款及其他應收款減值

本集團對應用香港報告準則第9號「金融工具」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。

10 應付賬款及其他應付款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應計建造開支	(i)	1,144,415	1,338,438
應付關聯方款項		936,552	835,064
押金保證金		205,427	556,305
其他		620,441	520,668
		<u>2,906,835</u>	<u>3,250,475</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
其他應付稅項	(ii)	65,761	103,270
		<u>2,972,596</u>	<u>3,353,745</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：

(i) 這些應付的應計建造開支預期將於一年內全數償還。

應付的應計建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	937,595	1,202,406
1個月至3個月內到期	206,820	136,032
	<u>1,144,415</u>	<u>1,338,438</u>

(ii) 其他應付稅項主要包括應付增值稅、應付契稅、應付城市房地產稅和應付印花稅。

11 股息

於二零一九年三月二十九日，董事會擬宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股人民幣0.030元，累計金額約為人民幣155,986,000元（二零一七年：宣派及支付歸屬於二零一七年每股普通股人民幣0.922元，並支付歸屬於二零一六年每股普通股人民幣0.346元）。

主席報告

從今年開始，我想和股東們聊聊財務報表之外的思考。

1、 中國為什麼能夠高速發展？

我常常在想中國這些年為什麼能夠高速發展？

第一個原因是因為窮、基數低，所以發展空間還很大。第二個原因是通過幾張網，把各種資源充分調動起來了。鐵路網、公路網，再加上互聯網，讓中國成了全世界效率最高的國家。

舉個例子，有次我在北京路邊小賣店里買包紙巾，只要3塊錢，發現沒帶錢，老板說微信就行，我用手機一下就付了。但前幾個月，我在紐約看到一個老太太買香水，付錢的時候，從她的小包里慢慢掏出一疊支票，仔細寫了後撕給店員。支票跟手機支付的效率根本沒法比。這就是中國優勢、中國速度的冰山一角。

新的一年，促進中國高速增長的這些因素並沒有消失，人口還是很多，人均基數還是很低，高速公路、高鐵、互聯網、手機信號，這些最重要的增長因素仍然保持着優勢，因此中國經濟還會繼續增長下去，這是我們心里的判斷。

2、 二零一九年一月古北SOHO投入使用

新的一年開始了，我們要向股東們匯報一下我們取得的成果。經過2,100多天的努力，二零一九年一月，我們在上海的又一個地標建築—古北SOHO竣工了。

古北SOHO建築面積16萬平方米，建在上海古北國際核心商務區，由國際知名的建築事務所KPF設計，靈感來自羅馬尼亞的地標雕塑無盡之柱。她是我們對上海、對股東交出的一份新的答卷。古北SOHO陸陸續續迎來了很多朋友和客戶，我們會用心把這座大樓運營好，服務好這座樓里的所有客戶。

3、 二零一九年七月麗澤SOHO將完工

二零一九年七月，我們建設的巔峰之作—麗澤SOHO將竣工投入使用。麗澤SOHO位於北京麗澤金融商務區，建築面積17萬平方米，是我們繼銀河SOHO、望京SOHO、凌空SOHO之後，與紮哈·哈迪德建築事務所合作的第四個項目，也是紮哈建築里最難的一座，建成後將是世界上最高的中庭。

這裏將是未來北京最重要的交通樞紐之一。五條地鐵線交匯於此，11號線、14號線、16號線，還有新機場快軌線、麗澤商務區金融街直連線。北京新機場的機樓還會建在這裏。這些都會極大地提升麗澤SOHO的價值。我們和大家一樣期待麗澤SOHO的華麗亮相。

4、5G等技術進步是彌合的、團結的力量

5G，從本質來說是促進了人和人之間的合作，對世界進步來說是一股強大的彌合的、團結的力量。

從技術來說，5G會比4G的速度提升100倍。速度提升一兩倍已經快得不得了，100倍的提高已經難以想象了。中國移動、中國電信等公司要投入人民幣一萬億元在5G上，這是其他國家和公司不敢做、也做不到的。中國可能是最先普及5G的國家。

二零一九年六月，我們要讓SOHO中國的每一個項目上都覆蓋上5G，要讓5G鋪滿SOHO中國的每一個角落。

5、二零一九年的兩個可能：房地產稅對SOHO中國沒有影響

二零一九年可能會發生兩件大事，第一件就是「房地產稅」。

現行的「房產稅」是依照國務院的行政法規和各地方性法規實施的，房產稅主要適用於持有房產的企業，對個人消費者有很多稅收優惠減免。我們在做辦公樓的20多年裡，每年都繳12%的房產稅。

今年兩會上總理說要穩步推進房地產稅立法工作，這是二零一九年房地產市場影響最大的因素。也就是說，現行的「房產稅」將依據稅收法律實行。從名稱上看，房地產稅法很可能包括的內容更加廣泛，有可能會在現行房產稅、土地使用稅的基礎上整合併推出新的內容。

其中最重要的是如何對個人持有的不動產徵收財產稅。但是計稅依據、稅率形式、稅率等都需要反覆評估。根據其他國家的經驗，房地產稅對調節房屋的交易價格影響有限，但是可以起到打擊炒房投機的行為，為政府提供穩定的公共財政來源。

6、二零一九年的兩個可能：中國貨幣政策利好

二零一九年影響中國經濟的第二件大事就是貨幣政策。為了讓經濟運行保持在合理區間，今年國家可能會採取更為寬鬆的貨幣政策，會有更多的資金流入市場。這麼錢去哪里呢？二零一八年很多行業的泡沫都破了，我想今年資金還是會往高價值、高流動性的房地產行業流入，而資金量最為集中的應該還是北京和上海的房子。SOHO中國的資產全部是位於北京上海核心地段的辦公樓，因此二零一九年我們的資產價值將會繼續增值，給股東帶來更好的資本增值。

7、大城市聚合效應

不管是中國，還是世界上的其他國家，一個共通的現象是：資金、人才以及各種各樣的資源都會向大城市聚集。有個朋友告訴我，巴黎的GDP佔整個法國的GDP比重的近三分之一。在中國，北京、上海這兩個超大型城市也聚集了大量的資金、公司和人才。

這麼多資源聚集在一起，就會像核聚變一樣，釋放出巨大的、難以估計的能量。在這樣的趨勢判斷下，我們把SOHO中國的資產聚集在了北京和上海，這些資產在未來還會繼續增值。

8、SOHO中國是一家什麼樣的公司

SOHO中國到底是一家什麼樣的公司？我經常會反思這個問題。

在中國房地產的黃金20年裡，我們在北京上海的城市核心地段開發了500萬平方米建築，今天有超過40萬人在我們管理的物業項目中辦公。

過去的20多年裡，我們一直在不斷追求建築藝術、建築質量和水平的提高。但是今天，我們發現這些還遠遠不夠。現在人們對辦公樓的需求不僅僅是一個空間，人們更需要的是這個空間里的手機和互聯網信號。因為沒有網絡的我們就像處在一個信息孤島上，無法與外界溝通聯繫，一切都無從談起。

二零一九年六月，我們要讓SOHO中國管理的每一個項目、每一個角落都覆蓋5G。在我心里，我們建設的辦公樓是一個底層的基礎，我們要和運營商一起在上面搭建起最快捷的網絡服務，只有這樣才能為客戶提供更好的發展平台，這個平台上才能孕育出有生命力的公司。

9、團結合作才是最強大的力量

二零一八年，我們的世界被各種力量拉扯着。其中一種是分力，我們看到極端的民族主義在抬頭，貿易戰在加劇，分裂的力量在全球範圍內興起。但還有另外一種更強大的力量，就是合力，包括5G等科技的進步、一帶一路的推進、人們對世界和平團結的渴望等。

作為一個企業家，過去幾十年的經歷讓我意識到：團結合作是給社會真正創造財富的原因。如果我們所處的環境是一個分裂的、不合作的環境，經濟就不發展，市場就不繁榮，企業就賺不到錢。只有我們所處的環境是一個合作的、互相依靠的環境，經濟才能發展，市場才會繁榮，企業才能賺到錢。

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 二零一八年 (人民幣千元)	出租率 ²	出租率 ²
			截至 二零一八年 十二月 三十一日	截至 二零一七年 十二月 三十一日
已完工項目－北京				
前門大街項目	34,907	117,287	100%	100%
望京SOHO	148,151	385,563	98%	99%
光華路SOHO II	94,279	274,792	95%	97%
銀河／朝陽門SOHO	45,101	97,513	97%	98%
已完工項目－上海				
SOHO復興廣場	88,234	224,653	96%	95%
外灘SOHO	72,826	195,868	87%	96%
SOHO天山廣場	97,751	178,862	95%	64%
凌空SOHO ³	128,175	70,357	99%	99%
正在建設的項目－北京和上海				
麗澤SOHO－北京	133,780	N/A	N/A	N/A
古北SOHO ⁴ －上海	112,154	N/A	N/A	N/A

- 附註：
- 截至二零一八年十二月三十一日歸屬於本集團部份。
 - 辦公室及商舖物業，包含SOHO 3Q (如有) 的出租率。
 - 出售凌空SOHO的交易於二零一八年四月十六日完成。表中所列示凌空SOHO的二零一八年出租率為於二零一八年四月十六日的出租率。
 - 古北SOHO已於二零一九年一月竣工。

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。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一、塔二已於二零一四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。塔三於二零一四年九月竣工。

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，包括戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等。望京SOHO高度近200米，現已成為從機場高速路進入北京市區的第一地標性建築和連接點。

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。該區域是北京成熟的商業區域。光華路SOHO II的總建築面積約117,179平方米，歸屬於本集團的可租面積約為94,279平方米，其中辦公部份約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目於二零一四年十一月竣工。SOHO中國的3Q旗艦店－光華路3Q，就位於光華路SOHO II的二層至地下一層。

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舖面積約為54,691平方米，目前其中約34,907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位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，將為金融街區域周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172,800平方米，可租建築面積約133,780平方米。

該項目正在開發建設中。本集團將持有麗澤SOHO作為投資物業。

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，鄰近上海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124,461平方米，可租面積約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。該項目於二零一四年九月竣工。

外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域第一排的黃金地段，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面積約為72,826平方米，其中，辦公面積約為51,317平方米，商舖面積約為21,509平方米。該項目於二零一五年八月竣工。

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156,991平方米。該項目辦公和商舖部份於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,497平方米，商舖面積約為23,254平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於二零一七年十一月份完工，並於二零一八年二月底開始營業。

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。

該項目東至伊犁路，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，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的總建築面積約153,505平方米，可租建築面積約112,154平方米。該項目於二零一九年一月竣工，目前出租工作正在進行中。

項目權益出售

於二零一七年十月十七日，搜候（香港）有限公司（本公司的全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與獨立第三方（作為買方）就建議出售凌空SOHO項目簽訂股權出售框架協議，詳情請參閱本公司於二零一七年十月二十三日披露的公告。凌空SOHO項目的協定資產價格約為人民幣5,008百萬元。該交易已於二零一八年四月十六日完成交割。

財務回顧

營業額及租金收入

本年度營業額約為人民幣1,721百萬元，包括租金收入約人民幣1,735百萬元，及由存貨銷售退房產生的項目銷售約人民幣-14百萬元。本年度租金收入較二零一七年約人民幣1,669百萬元上漲約4%。剔除虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年整售的影響，本集團目前持有的項目租金較2017年同期上漲約18%。

盈利能力

二零一八年毛利潤約為人民幣1,285百萬元，較二零一七年毛利潤約人民幣1,453百萬元略有下降，主要原因為虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年出售。二零一八年，物業租賃業務的毛利率約為75%。

由於本年度間錄得較少的投資物業評估增值，本年度歸屬本公司權益股東稅後淨利潤約為人民幣1,925百萬元。二零一七年歸屬本公司權益股東稅後淨利潤約為人民幣4,733百萬元。

費用控制

二零一八年的分銷費用約為人民幣37百萬元，較二零一七年的約人民幣72百萬元下降約48%。

二零一八年的行政費用約為人民幣240百萬元，較二零一七年的約人民幣299百萬元下降約20%。

財務收益及費用

二零一八年的財務收益約為人民幣121百萬元，二零一七年約為人民幣95百萬元，主要源自二零一八年內較高的平均現金餘額和更有效的資金管理。

二零一八年的財務費用約為人民幣592百萬元，二零一七年財務費用約人民幣584百萬元，整體保持穩定。

投資物業的評估增值

二零一八年的投資物業評估增值約為人民幣1,093百萬元，二零一七年約為人民幣7,126百萬元。二零一七年，本集團對投資性物業進行了全面的重估，產生了較大的資產評估增值，反映了市場資本化率的下降以及在之前一次評估後租金的大幅上漲。二零一八年的評估增值反映了房地產市場較為平穩的狀況。

所得稅

二零一八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。本年度的中國企業所得稅約為人民幣343百萬元。本年度的土地增值稅約為人民幣127百萬元，主要由於賬面沖回了以往年度多計提的土地增值稅。本年度遞延稅約為人民幣693百萬元，較二零一七年的約人民幣2,864百萬元下降了人民幣2,171百萬元，主要由於本年度確認了較少投資物業評估增值。

企業債務、銀行貸款及其他貸款及資產抵押

根據本公司二零一五年十一月十三日、二零一六年一月六日和二零一六年一月二十二日的公告，北京望京搜候房地產有限公司（「北京望京」），一家本公司全資控股子公司，在中國發行三年期票面利率為3.45%的境內企業債券（「望京境內企業債券」），本金為人民幣3,000百萬元。於二零一八年十二月三十一日，望京境內企業債券賬面值約人民幣3,000百萬元。截至本公告日，望京境內企業債券已於到期日全部償還完畢。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總借貸，不包含望京境內企業債券，共計約人民幣17,694百萬元。借貸中的約人民幣964百萬元將於一年內到期，約人民幣1,648百萬元將於一年以上兩年以內到期，約人民幣2,632百萬元將於兩年以上五年以內到期，約人民幣12,450百萬元將於五年以上到期。於二零一八年十二月三十一日，本集團約人民幣17,694百萬元總借貸，不包含望京境內企業債券，以本集團的投資物業或銀行存款作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團總借貸共計約人民幣20,694百萬元，相等於佔總資產比率約為30%（二零一七年十二月三十一日：約30%）。淨借貸（總借貸－現金及現金等價物－銀行存款及結構性存款）與歸屬本公司股東權益比率約為43%（二零一七年十二月三十一日：約51%）。

匯兌波動及利率風險

於二零一八年十二月三十一日，本公司的外幣債務總額約為人民幣723百萬元，佔本公司總借貸約3.5%。同時，本公司於二零一八年十二月三十一日的債務融資成本仍保持較低水平，約4.6%。本年度，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。

或有負債

截至二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，本集團就相關協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣252百萬元（截至二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,427百萬元）。

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當事人。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟及法律程序的結果，但基於現有信息及據董事會所深知、全悉及確信，任何因此產生的負債將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。

承擔

截至二零一八年十二月三十一日，本集團全部有關物業開發和投資的資本承擔和不可撤銷的經營性租賃約為人民幣2,819百萬元（截至二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,661百萬元）。資本承擔的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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,058人，其中包括長城腳下的公社僱員208人及物業公司僱員1,548人。

本集團的僱員薪酬組合包括基本薪金、考評薪金及股份支付。考評薪金基於月度考評釐定。資產管理團隊和SOHO 3Q管理團隊的考評薪金基於相應項目的利潤進行考評。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為投資房地產開發、租賃及經營。本集團於本年度的主要業務詳情載於本公告的「業務回顧」部份。本集團主要業務在本年度並無重大變動。

股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止期間之末期現金股息每股普通股人民幣0.03元（二零一七年：無）予於二零一九年六月十日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。末期股息將於二零一九年六月十八日前後派發，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

末期股息以人民幣宣派，以港幣支付。最終應付港幣金額將依據中國人民銀行二零一九年五月二十二日（星期三）至二零一九年五月二十八日（星期二）期間的人民幣對港幣平均匯率中間價折算。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零一九年五月二十四日（星期五）至二零一九年五月二十九日（星期三）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席二零一九年五月二十九日（星期三）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二零一九年五月二十三日（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。

本公司亦將於二零一九年六月四日（星期二）至二零一九年六月十日（星期一）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為合資格有權利能收取末期股息（股息的派發須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准），各本公司股東請將有關股票連同股份過戶文件於二零一九年六月三日（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

於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股（二零一七年十二月三十一日：5,199,524,031股）。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本年度，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。本年度，僱員股份獎勵計劃的受託人沒有購入或賣出股份。

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二零一八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，二零一九年三月二十九日

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。