

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的有限公司)

(股份代號：410)

截至二零零九年十二月三十一日年度業績公告

- 二零零九年合同銷售金額達人民幣13,680百萬元，同比增加77%
- 實現營業額人民幣7,413百萬元，同比上升138%
- 實現本公司權益股東應佔年度純利人民幣3,300百萬元，同比上升727%
- 建議派發股息每股人民幣0.20元

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「集團」或「本集團」)截至二零零九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證券上市規則》(「上市規則」)中相關的規定而編制的經審核綜合業績。本集團二零零九年度的經審核綜合業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一零年三月十一日批准。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣7,413百萬元，同比上升138%。毛利為人民幣3,857百萬元，毛利潤率為52%。本公司權益股東應佔年度純利為人民幣3,300百萬元，同比上升727%。

董事會建議以全年核心純利(不含投資物業的評估增值部分)的61%派發二零零九年的股息，即每股人民幣0.20元。該股息待股東於二零一零年五月召開的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上通過決議後派發。

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	3	7,413,451	3,121,375
已出售物業的成本		(3,556,393)	(1,577,391)
毛利		3,857,058	1,543,984
投資物業的評估增值		2,144,461	–
其他經營收入		115,065	91,831
銷售費用		(262,084)	(237,820)
行政費用		(184,801)	(242,637)
其他經營費用		(121,857)	(101,655)
經營溢利		5,547,842	1,053,703
融資收入	4(a)	233,693	204,671
融資費用	4(a)	(146,620)	(135,552)
政府補助	5	23,795	26,337
除稅前溢利	4	5,658,710	1,149,159
所得稅	6	(2,264,020)	(726,219)
年度溢利		<u>3,394,690</u>	<u>422,940</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		3,300,178	399,073
少數股東權益		94,512	23,867
年度溢利		<u>3,394,690</u>	<u>422,940</u>
年度應付本公司權益股東的股息：			
結算日後建議分派末期股息	11	<u>1,037,531</u>	<u>518,766</u>
每股盈利(人民幣)	7		
基本		<u>0.636</u>	<u>0.076</u>
攤薄		<u>0.625</u>	<u>0.076</u>

綜合資產負債表
二零零九年十二月三十一日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,920,000	—
— 其他物業及設備		672,211	700,721
		<u>3,592,211</u>	<u>700,721</u>
銀行存款		1,277,691	782,346
遞延稅項資產		557,761	89,807
		<u>1,835,452</u>	<u>872,153</u>
非流動資產總值		<u>5,427,663</u>	<u>1,572,874</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		21,520,795	13,898,145
應收賬款及其他應收款	8	1,565,984	691,261
現金及現金等價物		9,241,879	9,908,804
		<u>22,328,658</u>	<u>24,498,210</u>
流動資產總值		<u>32,328,658</u>	<u>24,498,210</u>
流動負債			
銀行貸款		550,000	1,233,238
應付賬款及其他應付款	9	7,708,176	5,335,269
稅項		3,700,397	2,278,387
		<u>11,958,573</u>	<u>8,846,894</u>
流動負債總額		<u>11,958,573</u>	<u>8,846,894</u>
流動資產淨值		<u>20,370,085</u>	<u>15,651,316</u>
資產總值減流動負債		<u>25,797,748</u>	<u>17,224,190</u>

綜合資產負債表
二零零九年十二月三十一日(續)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		5,769,660	3,000,000
可轉換債券		1,958,783	—
應付合約保留金		22,241	26,719
遞延稅項負債		604,537	72,584
		<u>8,355,221</u>	<u>3,099,303</u>
非流動負債總額			
		<u>8,355,221</u>	<u>3,099,303</u>
資產淨值		<u>17,442,527</u>	<u>14,124,887</u>
		<u>17,442,527</u>	<u>14,124,887</u>
資本和儲備			
股本	10	107,485	107,485
儲備		17,116,130	13,880,557
		<u>17,116,130</u>	<u>13,880,557</u>
本公司權益股東應佔權益總額		17,223,615	13,988,042
少數股東權益		<u>218,912</u>	<u>136,845</u>
		<u>218,912</u>	<u>136,845</u>
權益總額		<u>17,442,527</u>	<u>14,124,887</u>
		<u>17,442,527</u>	<u>14,124,887</u>

1 財務報表的編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。

截至二零零九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。

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。

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了一項新的《香港財務報告準則》和多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。這些發展事項的以下內容與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號－「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)－「財務報表的列報」
- 《香港會計準則》第27號修訂－「綜合及獨立財務報表：於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本」
- 《香港會計準則》第23號(二零零七年修訂)－「借款費用」
- 《香港財務報告準則》第2號修訂－「以股份為基礎的支付：歸屬條件和注銷」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號－「房地產建造協議」

由於《香港會計準則》第23號及《香港財務報告準則》第2號的修訂和《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號的詮釋與本集團所採納的政策一致，因此，這些修訂和詮釋對本集團的財務報表並無構成任何重大的影響。其餘的發展事項的影響如下：

- 根據《香港財務報告準則》第8號的規定，本集團應根據本集團的主要經營決策者在考慮及管理本集團時所用的方法進行分部披露，應把各個須報告分部所報告的數額作為計量數據，以評估分部的業績和就營運事宜作出決策。這個方法有別於以往年度的分部資料列報方式，以往的列報方式是本集團按照相關產品及服務和按地區將本集團的財務報表分解為分部報告。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的列報方式與提供予本集團最高層管理人員的內部報告模式更為一致，並可確定和列報更多須報告分部(參閱附註3)。所提供的相應數額與經修訂分部資料一致。

- 由於採納《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)，與權益股東以其身分進行交易而在期間產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為期間溢利或虧損的一部分，會列報在綜合損益表內，或是列報在一個新的主要報表(綜合全面收益表)內。相應數額已經重報，以配合新的列報方式。此項列報方式的變動並無影響所示期間已呈報的溢利或虧損、收支總額或資產淨值。
- 《香港會計準則》第27號修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為被投資方所佔投資的賬面金額的減少而不可確認為收入的規定。因此，自二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司股息(不管是來自收購前還是收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而在被投資方所佔投資的賬面金額將不會減少，但如賬面金額被評估為將會因被投資方宣派股息而出現減值則除外。如果出現這種情況，本公司除了在損益中確認股息收入外，還會確認減值虧損。根據修訂內的過渡性條文，這項新政策預期將適用於本期或未來期間和以往期間沒有予以重報的任何應收股息。

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>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	7,342,132	3,121,375
投資物業的租金收入	71,319	-
	<u>7,413,451</u>	<u>3,121,375</u>

(b) 分部報告

本集團根據目前項目(劃分為持作銷售用途的已完工項目、發展中項目和投資物業)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，本集團呈列以下三個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

(i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的完工證明書。

(ii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

(iii) 投資物業

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銷售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。

分部之間的轉移定價按照與其他外界人士相近的條款計算。

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、政府補助、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、非流動資產的銀行存款、銀行貸款和固定資產資本開支。

截至二零零九年及二零零八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：

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		投資物業		總額	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008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	人民幣千元	人民幣千元
損益表項目								
須報告分部收入	7,342,132	3,121,375	-	-	71,319	-	7,413,451	3,121,375
已出售物業的成本	(3,556,393)	(1,577,391)	-	-	-	-	(3,556,393)	(1,577,391)
須報告分部毛利	3,785,739	1,543,984	-	-	71,319	-	3,857,058	1,543,984
投資物業的評估增值	-	-	-	-	2,144,461	-	2,144,461	-
經營費用淨額	(229,073)	(243,353)	(73,855)	(161,566)	(4,603)	-	(307,531)	(404,919)
融資收入	35,188	152,168	95,880	62,024	823	-	131,891	214,192
融資費用	(81,550)	(124,683)	(12,092)	(2,817)	(6,215)	-	(99,857)	(127,500)
政府補助	23,795	26,337	-	-	-	-	23,795	26,337
須報告分部 除稅前溢利/(虧損)	3,534,099	1,354,453	9,933	(102,359)	2,205,785	-	5,749,817	1,252,094
所得稅	(1,704,167)	(795,260)	(23,739)	52,308	(551,446)	-	(2,279,352)	(742,952)
須報告分部 溢利/(虧損)	1,829,932	559,193	(13,806)	(50,051)	1,654,339	-	3,470,465	509,142
資產負債表項目								
投資物業	-	-	-	-	2,920,000	-	2,920,000	-
發展中物業及持作銷售用途 的已落成物業	6,476,512	1,646,114	15,191,228	12,397,461	-	-	21,667,740	14,043,575
現金及現金等價物	2,233,776	3,236,584	5,398,684	5,256,033	10,537	-	7,642,997	8,492,617
非流動資產的銀行存款	643,386	642,418	634,305	139,928	-	-	1,277,691	782,346
銀行貸款	550,000	1,000,000	4,200,000	3,233,238	-	-	4,750,000	4,233,238
須報告分部資產	15,335,019	10,879,801	26,656,148	20,582,901	3,606,364	-	45,597,531	31,462,702
須報告分部負債	12,365,241	9,125,707	14,590,533	10,151,596	1,902,023	-	28,857,797	19,277,303
固定資產資本開支	3,523	12,435	1,996	5,541	775,539	-	781,058	17,976

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	3,470,465	509,142
集團內部溢利抵銷	(45,993)	(50,198)
未分配總部和公司收入	(29,782)	(36,004)
	<u>3,394,690</u>	<u>422,940</u>
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		
須報告分部發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	21,667,740	14,043,575
集團內部交易抵銷	(146,945)	(145,430)
	<u>21,520,795</u>	<u>13,898,145</u>
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	7,642,997	8,492,617
未分配總部及公司現金及現金等價物	1,598,882	1,416,187
	<u>9,241,879</u>	<u>9,908,804</u>
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	4,750,000	4,233,238
未分配總部及公司銀行貸款	1,569,660	—
	<u>6,319,660</u>	<u>4,233,238</u>
資產		
須報告分部資產	45,597,531	31,462,702
集團內部結餘抵銷	(12,293,596)	(8,344,147)
未分配總部及公司資產	4,452,386	2,952,529
	<u>37,756,321</u>	<u>26,071,084</u>

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
須報告分部負債	28,857,797	19,277,303
集團內部結餘抵銷	(12,194,619)	(8,318,704)
未分配總部及公司負債	3,650,616	987,598
	<u>20,313,794</u>	<u>11,946,197</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和費用

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	(150,878)	(189,014)
外匯收益淨額	(48,499)	-
衍生金融工具收益淨額	(34,316)	(15,657)
	<u>(233,693)</u>	<u>(204,671)</u>
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	248,993	156,261
可轉換債券的利息支出	89,619	-
減：資本化為發展中物業的利息支出	(201,492)	(148,051)
	<u>137,120</u>	<u>8,210</u>
外匯虧損淨額	-	124,063
銀行手續費及其他	9,500	3,279
	<u>146,620</u>	<u>135,552</u>

(b) 員工成本

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	145,289	147,939
界定供款退休計劃供款	8,701	9,098
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	9,648	25,526
	<u>163,638</u>	<u>182,563</u>

(c) 其他項目

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	24,010	22,311

5 政府補助

本集團就SOHO現代城項目根據北京市懷柔縣人民政府頒布的地方法規，收到北京市懷柔縣財政局人民幣8,840,000元(二零零八年：人民幣零元)的政府補助，並就光華路SOHO項目根據北京市崇文區人民政府頒布的地方法規，收到北京市崇文區財政局人民幣12,255,000元(二零零八年：人民幣26,337,000元)的政府補助，另就建外SOHO項目根據北京市朝陽區發展和改革委員會發出的《獎勵通知》，收到北京市朝陽區財政局人民幣2,700,000元(二零零八年：人民幣零元)的政府補助。

6 所得稅

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅		
— 年度準備	1,022,324	314,326
— 以往年度準備不足	30,785	—
土地增值稅	1,081,909	477,056
遞延稅項	129,002	(65,163)
	<u>2,264,020</u>	<u>726,219</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京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》，本公司於中華人民共和國的附屬公司適用的所得稅稅率為20%至25%(二零零八年：18%至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。

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3,300,178,000元(二零零八年：人民幣399,073,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,187,003,000股(二零零八年：5,218,966,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	2009年 千股	2008年 千股
於1月1日的已發行普通股		5,187,657	5,232,413
回購本身股份的影響		—	(13,447)
庫存股份的影響	10(i)	(654)	—
於12月31日的普通股加權平均數		<u>5,187,003</u>	<u>5,218,966</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3,389,797,000元(二零零八年：人民幣399,073,000元)，以及普通股的加權平均數5,424,446,000股(二零零八年：5,218,966,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	3,300,178	399,073
經扣除稅務影響的可轉換債券 負債部分的實際利息	89,619	—
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>3,389,797</u>	<u>399,073</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	千股	千股
於12月31日的普通股加權平均數	5,187,003	5,218,966
轉換可轉換債券的影響	237,443	-
	<u>5,424,446</u>	<u>5,218,966</u>

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

8 應收賬款及其他應收款

	附註	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	(i)	567,996	230,531
應收關聯人士款項		4,414	35,221
其他應收款		106,252	40,371
減：呆賬準備		(7,720)	(1,650)
		<u>670,942</u>	<u>304,473</u>
貸款及應收款		670,942	304,473
存款及預付款		895,042	347,567
衍生金融工具		-	39,221
		<u>1,565,984</u>	<u>691,261</u>

(i) 應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即期	491,159	93,231
逾期1個月以下	12,412	536
逾期1至6個月	1,244	68,780
逾期6個月至1年	16,554	9,996
逾期1年以上	46,627	57,988
逾期金額	<u>76,837</u>	<u>137,300</u>
	<u>567,996</u>	<u>230,531</u>

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

9 應付賬款及其他應付款

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,827,479	1,200,680
應付員工薪金和福利		32,832	32,738
收購附屬公司的應付價款		16,320	1,106,479
來自第三方的貸款		–	39,784
其他		234,588	157,886
		<u>2,111,219</u>	<u>2,537,567</u>
按攤餘成本計量的金融負債		2,111,219	2,537,567
銷售按金		5,314,274	2,611,535
其他應付稅項		282,683	174,836
衍生金融工具		–	11,331
		<u>7,708,176</u>	<u>5,335,269</u>

(i) 應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	350,494	392,564
1個月至3個月內到期	1,476,985	808,116
	<u>1,827,479</u>	<u>1,200,680</u>

10 股本

	附註	2009年		2008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		<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,187,657	107,485	5,232,413	108,352
回購本身股份		-	-	(44,756)	(867)
庫存股份	(i)	<u>(2,210)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於12月31日		<u>5,185,447</u>	<u>107,485</u>	<u>5,187,657</u>	<u>107,485</u>

(i) 庫存股份

於二零零九年九月十四日，為了設立一項可供本集團若干高級管理人員(包括執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃，本集團通過本公司全資附屬公司－ Charm Beat International Limited於市場上購入2,210,000股本公司股份，總代價為港幣9,960,300元。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了留住僱員，使本集團能夠持續發展。這些股份以庫存股份持有，已從本公司權益股東應佔股權總額中扣除。

(ii) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2009年	2008年
		數目	數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	10,190,575	11,326,365
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	5,818,000	6,654,000
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	1,080,000	1,080,000
		<u>17,088,575</u>	<u>19,060,365</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。

11 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息		
每股人民幣0.20元(2008年：每股人民幣0.10元)	<u>1,037,531</u>	<u>518,766</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>2009年</u>	<u>2008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人民幣0.10元 (2008年：每股人民幣0.10元)	<u>518,766</u>	<u>523,241</u>

業務回顧

二零零九年，本集團完成總合同銷售金額人民幣13,680百萬元，比二零零八年增長77%。合同銷售面積達312,243平米(不含車位)，比二零零八年上漲97%，均價每平米人民幣43,252元。

二零零九年集團的合同銷售額主要來自於以下項目：三里屯SOHO、中關村SOHO、朝陽門SOHO一期、二期以及SOHO北京公館。

項目名稱	總可售面積* (平米)	推出的 總可售面積* (平米)	截至二零零九年 十二月三十一日	截至二零零九年 十二月三十一日	於二零零九年	於二零零九年	於二零零九年
			止已售面積佔 推出的總可售 面積比率	止合同銷售金額* (人民幣千元)	合同銷售金額* (人民幣千元)	合同銷售面積* (平米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平米)
三里屯SOHO	354,900	354,900	93%	15,786,371	8,865,727	188,111	47,130
中關村SOHO	44,362	33,244	91%	1,193,887	1,193,887	30,165	39,579
朝陽門SOHO一期	53,936	46,394	100%	1,368,479	1,368,479	46,394	29,497
朝陽門SOHO二期	34,428	29,828	97%	1,331,398	1,331,398	28,848	46,152
SOHO北京公館	53,001	53,001	78%	1,864,944	778,796	18,625	41,815

* 各項目總可售面積、推出的總可售面積、合同銷售面積及金額不含車位部分。

二零零九年，三里屯SOHO一期、朝陽門SOHO二期以及中關村SOHO竣工，總建築面積(「總建面積」)共約36萬平米(含車位)。截至二零零九年十二月三十一日，本集團正在開發、尚未銷售或尚未交付的主要項目如下，其中天安門南(前門)項目為本集團目前唯一的投資物業。

項目名稱	類型	總建面積 (平米)	集團所佔比例 (%)
三里屯SOHO二期	商鋪、住宅	223,000	95%
朝陽門SOHO二期	商鋪、辦公	60,000	100%
光華路SOHO II	商鋪、辦公	167,000	100%
銀河SOHO	商鋪、辦公	334,000	100%
SOHO東海廣場	商鋪、辦公	80,000	100%
望京B29地塊	商鋪、辦公	500,000	100%
SOHO嘉盛中心	商鋪、辦公	103,000	100%
天安門南(前門)	商鋪	55,000	100%
合計		<u>1,522,000</u>	

開發項目

二零零九年，本集團主要進行了以下項目的開發：三里屯SOHO、中關村SOHO、朝陽門SOHO二期、銀河SOHO(即朝陽門SOHO三期)和光華路SOHO II。

三里屯SOHO

三里屯SOHO位於北京第二使館區及工人體育場附近，鄰近著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,371平方米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目包含五幢辦公樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，合同銷售面積達328,718平方米(不含車位)，均價人民幣48,024元/平方米，總合同銷售金額達人民幣15,886百萬元。

於二零零九年期間，三里屯SOHO一期總建面積約24萬平方米已竣工並交付使用。三里屯SOHO二期正在建設中，預計將於二零一零年竣工並交付使用。

中關村SOHO

中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平方米，總建築面積為59,060平方米。本集團於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工，並於二零零九年全部竣工。

中關村SOHO的銷售於二零零九年五月八日開始。中關村SOHO的地下一層的商業部份以及地上兩層的辦公面積尚未推出銷售。截至二零零九年十二月三十一日，合同銷售面積30,165平方米(不含車位)，佔推出的總可售面積91%，均價為人民幣39,579元/平方米，合同銷售總金額達人民幣1,201百萬元。

朝陽門SOHO

朝陽門SOHO (原名「凱恒中心」) 位踞北京東城區朝陽門內大街。項目總建設用地面積約為68,642平方米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線之交匯點，有望獲得極高客流量。集團於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，凱恒中心已獲中國銀行購入項目一期約53,075平方米(佔總規劃建築面積約11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。

於二零零九年六月五日，本集團將該項目一期46,394平方米整售，整售金額為人民幣1,221百萬元。本集團持有收購公司9.1%的股份，且可行使選擇權，以人民幣288百萬元將本集團在收購公司的9.1%的股權轉讓給收購公司的控股股東。本集團已於二零零九年內行使了該選擇權。

該項目二期於二零零九年七月十三日開始預售，預售當天銷售金額達人民幣963百萬元。截至二零零九年十二月三十一日，該項目二期已預售面積28,848平方米(不含車位)，佔推出的總可售面積97%，合同銷售金額達人民幣1,331百萬元，合同銷售均價為人民幣46,152元/平方米。

朝陽門SOHO一期、二期的地下一層商業部分尚未推出銷售。

朝陽門SOHO一期於收購時已完工。二期的建設已於二零零九年完成，將於二零一零年上半年交付使用。

銀河SOHO

銀河SOHO (即朝陽門SOHO三期) 由紮哈·哈迪德設計室設計，並將開發成為優質創新的商業樓宇。銀河SOHO總建面積約為334,000平方米，將成為集團位於北京二環路內的標誌性建築。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，總規劃建築面積約167,000平方米。該項目為本集團位於北京CBD的第六個項目，目前已開工建設。

新收購項目

二零零九年，集團收購了四個項目，合計收購總金額近人民幣10,560百萬元，同比增加65%，共收購總建面積近738,540平米，同比增加50%。詳情如下：

項目	收購時間	總建面積 (平米)	成本 (人民幣百萬元)
天安門南(前門)	二零零九年五月	54,691	1,770
SOHO東海廣場	二零零九年八月	80,509	2,450
望京B29地塊	二零零九年九月	500,000	4,000
SOHO嘉盛中心	二零零九年十一月	103,340	2,340
合計		<u>738,540</u>	<u>10,560</u>

天安門南(前門)

本集團於二零零九年五月十五日訂立一份框架協議和一份補充協議，以通過北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)(公司董事會主席潘石屹先生控制的一家公司)購買54,691平米的天安門南(前門)項目的商鋪面積。總購買價為人民幣1,768百萬元，每平米人民幣32,328元。其中約22,763平米位於前門大街(已建成)，約31,928平米位於前門大街東側(大部分未建成)。

這兩項協議旨在重組於二零零七年初由相同協議方訂立并在公司的招股章程中披露的原有安排，該安排使集團擁有自北京丹石購買其在天安門南(前門)項目中100%的經濟權益的權利。然而，在兩年的不懈努力後，該轉讓仍未得到所須的政府批准。因此，各方同意對原有安排進行修改，使得本集團可以自北京丹石直接購買屬項目中最優質的面積。此外，本集團還將享有優先購買權來開發項目的剩餘部分。對天安門南(前門)項目的重組建議於二零零九年六月十六日本公司舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

本集團將持有的這些已建成的商鋪面積作為投資物業。於二零零九年十二月三十一日，集團所持有的完工面積中近90%已簽署租賃合同。

SOHO東海廣場

本集團於二零零九年八月十八日收購上海東海廣場一期，並更名為SOHO東海廣場。對價包括相等於人民幣2,450百萬元以及交易完成前投資於項目公司的營運資金的美金款項。SOHO東海廣場位於上海南京西路1486號，坐落於南京西路中央商務區中心，臨近五星級酒店、高檔購物中心、兩個地鐵站(十號線及已規劃的四號線)及上海主要東西公路幹線—延安路高架。該項目樓高217米，共52層，是上海最高的大廈之一，地上總建面積71,671平米，為商業面積；地下總建面積8,838平米，為車庫與倉儲。

這宗收購是集團期待已久，正式進軍上海物業市場的重要舉措。本集團也在積極尋找更多快將落成或已落成可於市場推出的物業，以在相對較短時間內實現回報。

望京B29地塊

於二零零九年九月三日，本集團通過公開招拍掛程序，以人民幣40億元成功投得位於北京朝陽區望京地區的B29地塊(「B29地塊」)之土地使用權。

B29地塊將被建成總建築面積近50萬平米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前規模最大、最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。B29地塊建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。B29地塊緊鄰兩條地鐵線、一條輕軌線和機場高速路，交通十分便利，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，該項目就緊鄰戴姆斯勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

SOHO嘉盛中心

於二零零九年十一月十八日，本集團收購了「嘉盛中心」，一幢位於中國北京市東三環路的三十七層辦公及零售綜合樓宇。「嘉盛中心」為已落成的甲級樓宇，總建築面積為103,340平米，地上總可售建築面積為82,165平米。嘉盛中心位於北京東三環路繁華地段、緊鄰北京商務中心區及三里屯，並連接十號線地鐵，交通四通八達。本集團在完成收購後將其更名為「SOHO嘉盛中心」。

本集團二零一零年一月二十日正式銷售SOHO嘉盛中心，截至二零一零年二月二十八日，合同銷售面積達5.9萬平米(不含車位)，均價人民幣43,630元/平米，合同銷售總金額達人民幣2,579百萬元。

業務及市場展望

過去兩年的金融危機，衝擊著現有的經濟秩序和金融秩序，對全球經濟的影響仍餘波未平。但同時我們通過這次危機也發現，一個更全球化、更公平、更有利於中國發展的新經濟秩序，正在逐步建立並成長著。

在未來新的經濟秩序中，中國房地產市場仍有巨大發展空間。

中國的城市化在未來幾年也是不可改變的大趨勢。中國大規模的城市化過程，為房地產行業提供了巨大的發展空間。城市化對房子既有居住類型的需求，也有對辦公、商業的需求，各種類型的房子要形成一定的比例，既解決人們的住房問題，也解決人們辦公、就業、消費的場所問題。

在過去的幾年時間，政府和企業在住宅建設上投入很大力量，而在中國城市化道路上，為中國自己企業服務的辦公用房、商業用房在北京和上海相對不足。從市場上租金回報率來看，商業用房的回報率遠遠高於住宅就能說明這一情況。

雖然中國的房地產未來有發展空間，但金融危機及救市政策產生的新問題，需要我們在新的一年裏認真面對。政府在2009年出台了許多政策刺激經濟，這使得生產過剩這一本來就存在於中國經濟中幾乎每個行業的問題愈加明顯。房地產行業參與者感受到了更為強大的政府力量。在中國目前，政策的信號強度大於市場信號。在信貸充裕以及通貨膨脹預期下，儘管某些住宅產品的回報率極低，價格仍然高漲。中國的經濟增長主要靠投資拉動，過去一年大量資金湧入房地產市場，使某些房地產產品價格在過去一年翻番上漲。同時國內消費力不足，實體經濟依然不景氣，造成房地產與實體經濟嚴重脫節，房地產空置率居高不下。

公司對市場的看法是：行業週期趨向縮短，政策對市場波動影響較強，在2010年，政府為控制住宅價格、控制資產泡沫，已經在政策上收緊了對房地產業的貸款。2010年對房地產市場是不確定的一年，公司對於收購的態度是謹慎的，同時也準備好了銷售額逾人民幣400億元的可售物業，足夠滿足公司未來三年的銷售增長。

公司的長期目標是成為一家健康發展、穩健增長的公司。在2010年和今後一段時間，在中國經濟受政策影響大幅度波動的時候，公司將信守穩妥的中國中庸之道的原則，保持企業健康發展，增強抵禦市場風險和波動的能力。

財務回顧

營業額

二零零九年營業額(扣除營業稅後)為人民幣7,413百萬元，較二零零八年的人民幣3,121百萬元增加人民幣4,292百萬元，增加幅度為138%。主要原因是由於二零零九年結算的建築面積的增加，本期間結算的建築面積為177,483平米(不含車位面積)，較二零零八年結算的建築面積80,598平米增加120%。二零零九年結算的建築面積(不含車位面積)平均售價為每平米人民幣40,956元，較二零零八年為每平米人民幣38,467元有所增長，增長幅度為6%。二零零九年度確認的營業額主要來源於三里屯SOHO一期、中關村SOHO、朝陽門SOHO一期及SOHO北京公館項目。

已出售物業的成本

二零零九年結算物業成本為人民幣3,556百萬元，較二零零八年人民幣1,577百萬元增加人民幣1,979百萬元。成本比去年增加，主要是由於結算的物業建築面積增加所致。

毛利

二零零九年毛利為人民幣3,857百萬元，較二零零八年的毛利人民幣1,544百萬元，增加人民幣2,313百萬元，增加幅度為150%。二零零九年毛利率為52%，二零零八年毛利率為49%。

銷售費用

二零零九年的銷售費用為人民幣262百萬元，較二零零八年的銷售費用人民幣238百萬元，增加人民幣24百萬元，增幅為10%。銷售費用與二零零八年相比有小幅增長，主要是由於本公司的二零零九年合同銷售金額及營業額均比上年度有大幅增長，但銷售費用相對於合同銷售金額和營業額比率均有下降。二零零九年銷售費用佔合同銷售金額比率為2%(二零零八年：3%)，佔營業額比率為3.5%(二零零八年：7.6%)。

行政費用

二零零九年的行政費用為人民幣185百萬元，較二零零八年的行政費用人民幣243百萬元，減少人民幣58百萬元，減幅達24%。行政費用與去年相比下降顯著，主要是由於本集團在二零零九年通過部門整合、預算管理等手段，提高內部管理效率。儘管集團規模和銷售額擴大，但行政開支得以節省縮減。

財務收入

二零零九年的財務收入為人民幣234百萬元，二零零八年的財務收入為人民幣205百萬元，財務收入增加人民幣29百萬元，增加幅度14%。財務收入的增加，主要來源於已實現的匯兌淨收益以及一些現金管理工具。

財務費用

二零零九年的財務費用為人民幣147百萬元，二零零八年的財務費用為人民幣136百萬元。財務費用小幅增加8%，主要由本公司於二零零九年七月二日發行的可轉換債券產生的利息費用導致。

投資物業的評估增值

二零零九年的投資物業的評估增值為人民幣2,144百萬元，來自於天安門南(前門)項目已完工的22,454平米。二零零八年本集團沒有投資物業的評估增值。

除稅前溢利

二零零九年的除稅前溢利為人民幣5,659百萬元，較二零零八年的除稅前溢利人民幣1,149百萬元增加人民幣4,510百萬元，增加幅度為393%。除稅前溢利的大幅增加，主要來源於毛利和上述投資物業的評估增值的增加。

所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零九年的企業所得稅為人民幣1,182百萬元，較二零零八年的人民幣249百萬元增加人民幣933百萬元。二零零九年的土地增值稅為人民幣1,082百萬元，較二零零八年的人民幣477百萬元增加人民幣605百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

本公司權益股東所佔純利

二零零九年本公司權益股東所佔純利為人民幣3,300百萬元，較二零零八年的純利人民幣399百萬元增加人民幣2,901百萬元。除去投資物業的評估增值，核心業務純利為人民幣1,692百萬元，較二零零八年增長324%。

現金及現金等價物

於二零零九年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣9,242百萬元，較於二零零八年十二月三十一日的人民幣9,909百萬元減少人民幣667百萬元。二零零九年內，本集團通過銷售物業以及發行可轉換債券和銀行貸款等實現的現金流入，與用作支付土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用等的現金支出基本持平。

收購子公司淨現金流出

二零零九年收購子公司淨現金流出為人民幣4,768百萬元，較二零零八年的人民幣1,599百萬元增加人民幣3,169百萬元。二零零九年該項支出主要是用以收購SOHO東海廣場以及SOHO嘉盛中心兩個項目。二零零八年該項支出主要是用以收購朝陽門SOHO項目。

流動資產總額及流動比率

於二零零九年十二月三十一日，流動資產總額為人民幣32,329百萬元，較於二零零八年十二月三十一日的人民幣24,498百萬元增加人民幣7,831百萬元，增加幅度為32%。流動比率(流動資產總額/流動負債)由二零零八年十二月三十一日的2.77下降為於二零零九年十二月三十一日的2.70。

可轉換債券(「可轉債」)、銀行貸款及資產抵押

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元的五年期可轉換債券(「可轉債」)，票面利率為3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以港幣5.88元/股的初始轉換價格將所持債券轉換為公司普通股。於二零零九年十二月三十一日，該可轉債的債務價值為人民幣1,959百萬元，股權價值為人民幣514百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計人民幣6,320百萬元。銀行貸款中的人民幣350百萬元已於二零一零年一月到期，人民幣200百萬元將於二零一零年四月到期，人民幣2,400百萬元將於二零一一年九月到期，人民幣1,800百萬元將於二零一二年三月到期，等值人民幣1,570百萬元的美金於二零一二年八月到期。於二零零九年十二月三十一日，本集團的人民幣4,750百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業及有限制銀行存款作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，本集團可轉債與銀行貸款共計人民幣8,278百萬元，佔總資產比率為21.9% (二零零八年：16.2%)。淨借貸(銀行貸款 + 可轉債 - 現金及現金等價物及銀行存款)權益比為-13.0% (二零零八年：-46.2%)。

利率風險

本集團的貸款利率主要基於中國人民銀行貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率及三個月倫敦銀行同業拆借利率(「LIBOR」)。二零零九年，中國人民銀行未對人民幣貸款基準利率進行過調整，LIBOR由年初的1.4%水準持續下降至0.25%水準。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調可導致本集團的借貸成本增加。

匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。二零零九年，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌683.46元人民幣，下跌至年終的100美元兌682.82元人民幣。若匯率出現大幅波動，本集團通過發行可轉債及銀行貸款籌集的外幣資金，將面臨出現匯兌損失的風險。

或有負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣3,702百萬元的擔保(二零零八年十二月三十一日為人民幣2,959百萬元)。增加主要是由於累計合同銷售金額的逐漸增大。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,083百萬元(二零零八年十二月三十一日為人民幣1,661百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築成本及土地收購成本構成。

其他資料

股息

董事會已通過決議建議派發截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股人民幣0.20元。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零一零年五月五日(星期三)至二零一零年五月十一日(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)及出席二零一零年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二零一零年五月四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，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

於二零零九年九月十四日，為了設立一項可供本集團若干高級管理人員(包括執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃，本集團通過本公司全資附屬公司－ Charm Beat International Limited於市場上購入2,210,000股本公司股份，總代價為港幣9,960,300元。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了留住僱員，使本集團能夠持續發展。這些股份以庫存股份持有，已從本公司權益股東應佔股權總額中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止全年內概無購買、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。

企業管治常規守則

公司的董事認為，本公司於本期間一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至二零零九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。

業績公告發布

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，二零一零年三月十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及王少劍先生；而獨立非執行董事為Ramin KHADEM博士、查懋誠先生及衣錫群先生。