

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2025年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 本年度，本集團投資物業平均出租率承壓前行，並於年末達到82.8%。
- 在宏觀經濟趨弱，寫字樓及商業物業租賃市場持續承壓的不利環境下，本年度本集團實現營業收入約人民幣13.72億元。
- 本年度，物業租賃業務毛利率維持穩定在約為82%。
- 本年度，來自經營活動之歸屬母公司股東之基礎淨利潤約為人民幣1.34億元(剔除投資物業評估值變動以及一次性稅費)。本年度歸屬母公司股東淨虧損約人民幣2.91億元。
- 於2025年12月31日，本集團淨資產負債率約為39.7%。

SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「SOHO中國」或「我們」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「本年度」)的經審核綜合年度業績，連同截至2024年12月31日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業收入	2	1,372,220	1,540,432
營業成本		(249,849)	(260,037)
毛利		1,122,371	1,280,395
投資物業評估變動		(185,939)	(133,877)
其他收益和利得		388,860	471,606
銷售費用		(42,547)	(32,388)
行政費用		(95,073)	(95,667)
其他經營費用和損失		(632,340)	(710,928)
經營利潤		555,332	779,141
財務收入	3	2,387	4,802
財務費用	3	(653,352)	(721,631)
稅前(虧損)/利潤		(95,633)	62,312
所得稅費用	4	(191,508)	(179,996)
年度淨虧損		(287,141)	(117,684)
淨(虧損)/利潤歸屬於：			
– 母公司股東		(290,782)	(113,441)
– 非控股權益		3,641	(4,243)
年度淨虧損		(287,141)	(117,684)
每股虧損(人民幣每股)	5		
基本每股虧損		(0.06)	(0.02)
攤薄每股虧損		(0.06)	(0.02)

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度淨虧損	(287,141)	(117,684)
其他全面收益／(虧損)：		
可能之後會被重分類至損益的項目		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	<u>22,609</u>	<u>(9,268)</u>
年度其他全面收益／(虧損)(除稅)	<u>22,609</u>	<u>(9,268)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(264,532)</u></u>	<u><u>(126,952)</u></u>
年度全面(虧損)／收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	(267,600)	(123,089)
- 非控股權益	<u>3,068</u>	<u>(3,863)</u>
	<u><u>(264,532)</u></u>	<u><u>(126,952)</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		62,881,200	63,079,400
物業及設備		869,668	904,385
遞延稅項資產		635,573	810,867
應收賬款及其他應收款	6	68,743	68,743
其他金融資產投資		270,798	284,967
非流動資產總額		64,725,982	65,148,362
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,596,122	1,605,127
其他金融資產		224,632	140,864
預付款項		82,090	101,645
應收賬款及其他應收款	6	513,417	520,047
限制性銀行存款		24,778	25,808
現金及現金等價物		516,236	589,623
流動資產總額		2,957,275	2,983,114
總資產		67,683,257	68,131,476
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		35,770,070	36,037,670
		35,876,182	36,143,782
非控股權益		927,358	924,290
總權益		36,803,540	37,068,072

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	9,986,329	9,823,169
長期保證金		300,758	297,826
遞延稅項負債		10,014,465	10,004,805
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		20,301,552	20,125,800
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	5,017,521	5,732,567
預收款項		577,044	538,050
應付賬款及其他應付款	8	3,370,305	3,011,512
即期所得稅負債		1,613,295	1,655,475
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		10,578,165	10,937,604
		<hr/>	<hr/>
總負債		30,879,717	31,063,404
		<hr/>	<hr/>
總權益及負債		67,683,257	68,131,476
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務資料附註

1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則和香港公司條例

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

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

截至2025年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣7,620.9百萬元(2024年：人民幣7,954.4百萬元)。銀行及其他借款總額為人民幣15,003.8百萬元(2024年：人民幣15,555.7百萬元)，其中包括附註7披露的流動部分人民幣5,017.5百萬元(2024年：人民幣5,732.6百萬元)及非流動部分人民幣9,986.3百萬元(2024年：人民幣9,823.1百萬元)。本集團持有的現金及現金等價物約為人民幣516.2百萬元(2024年：人民幣589.6百萬元)。於2025年12月31日，本集團金額為人民幣14,893.3百萬元(2024年：人民幣15,207.9百萬元)的借款，已由帳面總值約為人民幣53,747.7百萬元(2024年：人民幣53,859.5百萬元)的投資物業作為抵押。

本公司之附屬公司北京望京搜候房地產有限公司(「北京望京」)收到當地稅務機關通知，要求其於2022年9月1日前繳納望京SOHO項目其中兩座塔樓的土地增值稅，總額約為人民幣1,733.3百萬元。由於北京望京未能在規定期限內償還該項土地增值稅，導致未償還餘額需每日按萬分之五計滯納金。截至2025年12月31日，已償還土地增值稅約人民幣180.6百萬元(2024年：人民幣155.6百萬元)。於2025年12月31日，剩餘的土地增值稅本金及累計滯納金合計約人民幣2,565.9百萬元(2024年：人民幣2,305.2百萬元)尚未償還。

土地增值稅的滯納導致本集團於2025年12月31日合計人民幣4,022.0百萬元(2024年：人民幣4,144.0百萬元)的銀行借款本金可能出現交叉違約(「交叉違約借款」)。交叉違約借款本金共計為人民幣4,022.0百萬元(2024年：人民幣4,144.0百萬元)，利息為人民幣14.9百萬元(2024年：人民幣13.9百萬元)，其中包括根據原合同約定的還款日2025年12月31日之後到期的借款，由於可能會被相關貸款人要求立即償還，因此於2025年12月31日將其重新分類為流動負債。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團一直與當地稅務機關保持溝通，以就未償還的土地增值稅及相關滯納金尋求可行的結算方案。本集團繼續處置其若干商業物業，以償還部分未付的土地增值稅。在相關政府部門及稅務機關的支持與協調下，自2022年9月1日至本公告日期，本集團已完成出售若干商業物業，並於2025年12月31日前結算了約人民幣180.6百萬元(2024年：人民幣155.6百萬元)的土地增值稅。

本集團將繼續與當地稅務機關溝通，並採取措施處置更多商業物業，以結算未償還的土地增值稅，從而減輕因土地增值稅的滯納而產生的任何進一步潛在負面影響；

- (b) 本集團一直與相關貸款人(包括與交叉違約借款相關的貸款人)保持積極且持續的溝通，並將繼續進行磋商，以促使彼等不採取任何行動要求立即償還全部借款，並修訂還款條款。根據管理層與交叉違約借款貸款人的最新溝通，目前並無跡象顯示該等貸款人有意向本集團採取行動或要求立即還款。截至2025年12月31日止年度，本集團已成功與貸款人訂立協議和/或補充協議，修訂總本金約為人民幣5,180.0百萬元(2024年：人民幣1,880.0百萬元)借款的合約條款及還款計劃。

自2025年12月31日後直至本公告日期，本集團已與貸款人(其中一家交叉違約借款的貸款人)訂立協議和/或補充協議，修訂總本金約為人民幣1,680.0百萬元(2024年：與交叉違約借款的另一家貸款人達成補充協議，共計人民幣4,580.0百萬元)借款的合約條款及還款計劃；以及

- (c) 本集團將繼續採取積極措施，通過控制行政開支及節約資本開支，以改善經營現金流量。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋期間為由2025年12月31日起計不少於12個月，並基於本集團能夠在銀行借款到期時進行再融資的假設。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2025年12月31日起計12個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 當地稅務機關是否不會在本集團能夠報證足夠資金之前，要求本集團立刻支付尚未償付的土地增值稅及相關滯納金，以及是否不會對本集團採取任何進一步行動，包括扣押、查封及拍賣本集團物業，或處以罰款等措施；
- (b) 銀行借款及其他借款的貸款人，包括存在交叉違約的的貸款人，是否會因土地增值稅或其他事項的進展而要求在約定的還款日前提前還款；
- (c) 本集團能否及時與銀行借款及其他借款的貸款人達成協議，重組相關借款，或獲取新的融資；及
- (d) 本集團能夠成功採取積極措施控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對本集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值撥備，且分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

(ii) 歷史成本計量

除以下資產是按公允價值入帳(見下文所載的會計政策)外，編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業；
- 辦公室物業；及
- 其他金融資產投資。

(iii) 於二零二五年一月一日開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次採用《香港會計準則》第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」。該經修訂本於本集團二零二五年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效。

《香港會計準則》第21號(修訂本)訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換，以及於缺乏可兌換性時應如何釐定即期匯率。此外，該修訂本要求實體披露額外資料，使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該修訂本並未對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

(iv) 本集團尚未採用的新頒佈及修訂的香港財務報告準則會計準則與解釋

若干新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

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

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

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

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

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

- 於綜合損益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「除融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；

- 於綜合財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強綜合財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

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

若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號，以及對其他香港財務報告準則會計準則的修訂，自2027年1月1日或之後開始的年度期間起生效，且必須按照特定的過渡規定追溯適用。本集團董事目前正努力識別香港財務報告準則第18號的所有影響，特別是關於本集團綜合損益表、綜合收益表、綜合現金流量表的結構，以及針對主要績效指標(管理層業績指標)所需的附加披露。本集團還在評估信息在綜合財務報表中的分組方式的影響，包括當前標記為「其他」的項目。

2 營業收入

本集團主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、提供物業租賃及相關服務。營業收入詳情如下：

	註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入		1,366,795	1,534,716
出售物業單位	(i)	<u>5,425</u>	<u>5,716</u>
		<u>1,372,220</u>	<u>1,540,432</u>

- (i) 於本年度，出售物業單位的收入為在某時點確認。
- (ii) 於本年度，並無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

3 財務收入和財務費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	2,288	4,490
匯兌收益淨額	99	312
	<u>2,387</u>	<u>4,802</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息支出	652,829	720,918
銀行手續費及其他	523	713
	<u>653,352</u>	<u>721,631</u>

4 所得稅費用

(i) 綜合損益表中的所得稅代表：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	6,525	54,008
– 中國土地增值稅	29	55,869
遞延所得稅	184,954	70,119
	<u>191,508</u>	<u>179,996</u>

當期所得稅包括中國企業所得稅和中國土地增值稅。

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

香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利的16.5% (2024年：16.5%)計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25% (2024年：25%)。

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

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備及預期宣派的股息確認遞延稅。

5 基本及攤薄每股虧損

基本及攤薄每股虧損是按照歸屬母公司股東淨虧損人民幣290,782,000元(2024年：人民幣113,441,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2024年：5,199,524,000股)計算，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
歸屬母公司股東淨虧損	<u>(290,782)</u>	<u>(113,441)</u>
歸屬母公司股東淨虧損，攤薄	<u>(290,782)</u>	<u>(113,441)</u>

(ii) 普通股的加權平均數

	2025年 千股	2024年 千股
期初已發行普通股	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
本年度普通股加權平均數	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>
本年度普通股加權平均數攤薄	<u>5,199,524</u>	<u>5,199,524</u>

(iii) 每股虧損

	2025年 人民幣元	2024年 人民幣元
基本每股虧損	(0.06)	(0.02)
攤薄每股虧損	<u>(0.06)</u>	<u>(0.02)</u>

6 應收賬款及其他應收款

		於12月31日	
	註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動			
其他應收款		<u>68,743</u>	<u>68,743</u>
流動			
應收賬款	(i)	<u>398,320</u>	371,257
減：應收賬款呆帳準備	(ii)	<u>(50,358)</u>	<u>(47,290)</u>
應收賬款－淨額		<u>347,962</u>	<u>323,967</u>
應收關聯方款項		24,740	24,740
非控制性權益應收款項		46,493	46,493
其他應收款		204,592	234,931
減：其他應收款呆帳準備	(ii)	<u>(110,370)</u>	<u>(110,084)</u>
其他應收款－淨額		<u>165,455</u>	<u>196,080</u>
流動部分合計		<u>513,417</u>	<u>520,047</u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於2025年和2024年12月31日的各自的公允價值。

(i) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期	<u>327,908</u>	<u>289,334</u>
逾期1個月以下	7,637	768
逾期1至6個月	6,106	8,253
逾期6個月至1年	5,955	21,657
逾期1年以上	<u>50,714</u>	<u>51,245</u>
逾期金額	<u>70,412</u>	<u>81,923</u>
	<u>398,320</u>	<u>371,257</u>

(ii) 應收賬款及其他應收賬款減值

本集團對應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損，即對所有應收賬款及其他應收賬款採用整個存續期預期信用損失方法估算。

7 銀行貸款及其他貸款

(i) 本集團貸款分類如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款	9,518,342	10,026,228
其他貸款	<u>5,485,508</u>	<u>5,529,508</u>
	<u>15,003,850</u>	<u>15,555,736</u>

(ii) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>5,017,521</u>	<u>5,732,567</u>
1年以上至2年	835,600	821,589
2年以上至5年	3,647,077	3,535,503
5年後	<u>5,503,652</u>	<u>5,466,077</u>
	<u>9,986,329</u>	<u>9,823,169</u>
	<u>15,003,850</u>	<u>15,555,736</u>

(iii) 遵守貸款契約

截至2025年12月31日，當期借款包括(i)交叉違約借款人民幣4,036,952,000元(2024年：人民幣4,157,912,000元)；及(ii)尚未逾期或違約但合同約定還款日在2026年12月31日之前的其他借款人民幣980,569,000元(2024年：人民幣1,574,655,000元)。

8 應付賬款及其他應付款

	註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款	(i)	857,753	927,982
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		1,013,142	727,529
租賃保證金		225,788	231,813
其他應付稅項		77,094	86,646
應付工資及福利		2,707	3,554
其他		<u>381,089</u>	<u>221,256</u>
		<u>3,370,305</u>	<u>3,011,512</u>

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(i) 應付賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>857,753</u>	<u>927,982</u>

9 股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2024年：無)。

業務回顧

市場回顧與展望

回望過往，市場持續承壓，但SOHO中國始終堅守初心、逆勢前行。2025年，我們出租率達82.8%，較上年77.7%逆勢提升，在重壓下主動調整策略，以靈活的價格換取資產的流動與活力，讓每一平方米都物盡其用。今年我們更堅守住了不裁員、不降薪、不欠供應商款項、不耽誤客戶工期的承諾—這些本是經營底線，卻在艱難歲月裡，成為我們最堅實的底氣。

SOHO中國就像社會經濟肌體中一個充滿活力的細胞，1,650名同事、幾百萬平方米的建築，是我們的根基；幾十萬在此奮鬥的職場人、無數合作夥伴，是我們的生態圈與共生血脈。三十年相伴，我們早已融為一體，而讓這個「細胞」保持健康活力，便是我們最大的責任與擔當。

當下經濟環境的冷暖，我們每個人都有感知。而人心中的光明，是困境中的錨、前行中的燈，這份光明，藏在麗澤SOHO華為人奮鬥的光影裡；在外灘SOHO港大經管學院上海中心的課堂裡；在前門大街人頭攢動的燈火通明裡；在凌空SOHO攜程員工晝夜服務的熱忱裡；在SOHO復興廣場小紅書團隊創意迸發的活力裡。

2025年，我們完成6,770餘次安全檢查、隱患整改率100%，守護大樓平安運營；在ESG領域率先發力，獲取GRESB(全球房地產永續發展基準)五星評級、SBTi(科學碳目標倡議)正式核准，簽約1,700多家綠色合約客戶，實現同比25%減碳，所有商辦項目已獲得WELL健康及安全評價(WELL HSR)認證。

過去20年，互聯網重構了整個世界，SOHO中國曾見證並助力美團、小紅書、阿裡雲、字節跳動、小鵬汽車、希音國際、威孚仕等眾多企業成長，如今面對AI時代的變革，我們主動擁抱變化，以AI技術賦能的能碳管理系統年省700萬度電。2025年，公司全年開展116場培訓覆蓋9,800餘人次，以學習推動成長、以知識拓展認知邊界的努力。

展望2026，SOHO中國始終以服務取勝，以品質立足，以真誠贏得客戶，我們奉行以磋商為先、以服務為本，珍視與每一位客戶的合作關係。願我們繼續做一個健康有活力的細胞，心懷光明、腳踏實地，與這個時代同呼吸、共生長，共赴更好的未來。

租賃物業組合及主要項目

望京SOHO

望京SOHO產權總建築面積約522,272平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。望京SOHO高度近200米，是北京市的地標性建築。該項目由三棟(塔一、塔二和塔三)建築構成。塔一及塔二已於2014年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。塔三於2014年9月竣工，產權總建築面積約157,318平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為133,766平方米，其中辦公室面積約為123,568平方米，商舖面積約為10,198平方米。

望京地區逐漸成為位於北京東北部的互聯網公司的新興集中區域。望京地區目前也是眾多跨國公司的中國總部所在地。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號線和10號線。該項目的產權總建築面積約117,179平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為94,279平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目於2014年11月竣工。

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門地區，週邊為最大「胡同」(傳統北京院落)保護區之一。歸屬於本集團的可租商舖建築面積約為51,889平方米。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。

麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。該項目北側緊鄰麗澤路，距西二環路1公里以內，目前地鐵14號線已連通，未來更將與地鐵11號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線相連。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，是北京市重點發展的新興金融區，該區域將成為金融街的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融街區域週邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

麗澤SOHO規劃的產權總建築面積約156,485平方米，總可租建築面積約135,637平方米。該項目已於2019年12月竣工。

SOHO復興廣場

SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。SOHO復興廣場產權總建築面積約124,068平方米，可租建築面積約88,234平方米，其中辦公面積約46,344平方米，商舖面積約41,890平方米。該項目於2014年9月竣工。

外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁。

該項目歸屬於本集團的可租建築面積約為72,006平方米，其中，辦公面積約為50,347平方米，商舖面積約為21,659平方米。該項目於2015年8月竣工。

SOHO天山廣場

SOHO天山廣場位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，虹橋涉外貿易中心是上海市第一個涉外商務區，外資企業雲集，同時也匯聚了長寧區的主要辦公、商業和高端住宅項目。SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，直達地鐵2號線婁山關站。

SOHO天山廣場的產權總建築面積約155,827平方米。該項目辦公和商舖部份於2016年12月竣工，總可租建築面積約97,750平方米，其中，辦公面積約為74,498平方米，商舖面積約為23,253平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於2017年11月完工，並於2018年2月底開始營業。

古北SOHO

古北SOHO位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段，距SOHO天山廣場僅有1公里。

該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目與地鐵10號線伊犁路站地下連通，同時緊鄰古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的產權總建築面積約146,692平方米，總可租建築面積約為112,541平方米。該項目已於2019年1月完工。

財務回顧

營業收入

受宏觀經濟環境疲弱拖累寫字樓及商舖物業租賃市場持續承壓，本年度實現營業收入約人民幣13.72億元，2024年約為人民幣15.40億元，同比下降約10.9%。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣11.22億元，2024年約為人民幣12.80億元，同比下降約12.3%。

本年度物業租賃業務毛利率約為82%，2024年約為83%。

費用控制

本年度本集團繼續實行有效的費用控制措施。本年度銷售及行政費用約為人民幣1.38億元，2024年約為人民幣1.28億元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣0.02億元，較2024年財務收入約人民幣0.05億元減少約人民幣0.03億元。

本年度財務費用約為人民幣6.53億元，較2024年財務費用約人民幣7.22億元減少約人民幣0.69億元。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣1.92億元，較2024年所得稅費用約人民幣1.80億元增加約人民幣0.12億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2025年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣150.04億元。於2025年12月31日，本集團約人民幣148.93億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

匯兌波動及利率風險

於2025年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣1.11億元，佔本集團總借貸約0.7%（於2024年12月31日：外幣債務總額約為人民幣3.48億元，佔本集團總借貸約2.2%）。同時，本公司於2025年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.2%（於2024年12月31日：約4.3%）。本年度，本集團的經營現金流量及流動性並未因匯兌波動受到重大影響。

或有負債

本集團與若干銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於2025年12月31日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款總金額約人民幣0.04億元（於2024年12月31日：約人民幣0.08億元）。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.07億元（於2024年12月31日：約為人民幣0.08億元）。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團僱員人數約為1,650人，其中包含物業公司僱員1,474人。

本集團的僱員薪酬主要包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按月度釐定。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為房地產開發、物業租賃及相關服務。本集團主營業務在本年度並無重大變動。

股息

董事會決議不派發本年度的末期股息(2024年：零)。

暫停辦理股份登記

本公司將於2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席2026年5月22日(星期五)召開的股東週年大會並進行表決，各股東請將有關股票連同過戶文件於2026年5月18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。釐定股東出席股東週年大會及於會上投票資格的記錄日期為2026年5月22日(星期五)。

股本

於2025年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2024年12月31日：5,199,524,031股)。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

報告期後事項

自本年度結束至本公告日，未發生對集團有影響的重大期後事項。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)

本公司已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均確認於本年度皆有遵守標準守則所載之標準。

遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司在本年度一直遵守上市規則附錄C1所載的「企業管治守則」的守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱獲本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)認可的本公司截至2025年12月31日止年度經審核綜合財務業績，並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

核數師的工作範圍

本集團的外部核數師致同已就本公告中所載本集團於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額比較，並核對一致。致同在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而執行的核證聘用，故致同並不對本公告發出任何核證。

就截至2025年12月31日止年度綜合財務報表作出的獨立核數師報告摘錄

以下為對本公司截至2025年12月31日止年度綜合財務報表作出的獨立核數師報告摘錄，該報告載有與持續經營相關的重大不確定性的內容，但並沒有發表保留意見：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們籲請關注綜合財務報表附註2.1(a)，於2025年12月31日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣7,620.9百萬元。同時，於2025年12月31日， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,003.8百萬元。該等情況連同其他事項(如綜合財務報表附註2.1(a)所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。

公佈業績公告

本年度業績公告分別在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sohochina.com登載。

承董事會命
SOHO中國有限公司
徐晉
主席

香港，2026年3月31日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士、徐晉女士及錢霆先生；及獨立非執行董事為黃晶生先生、熊明華先生及張民耕先生。