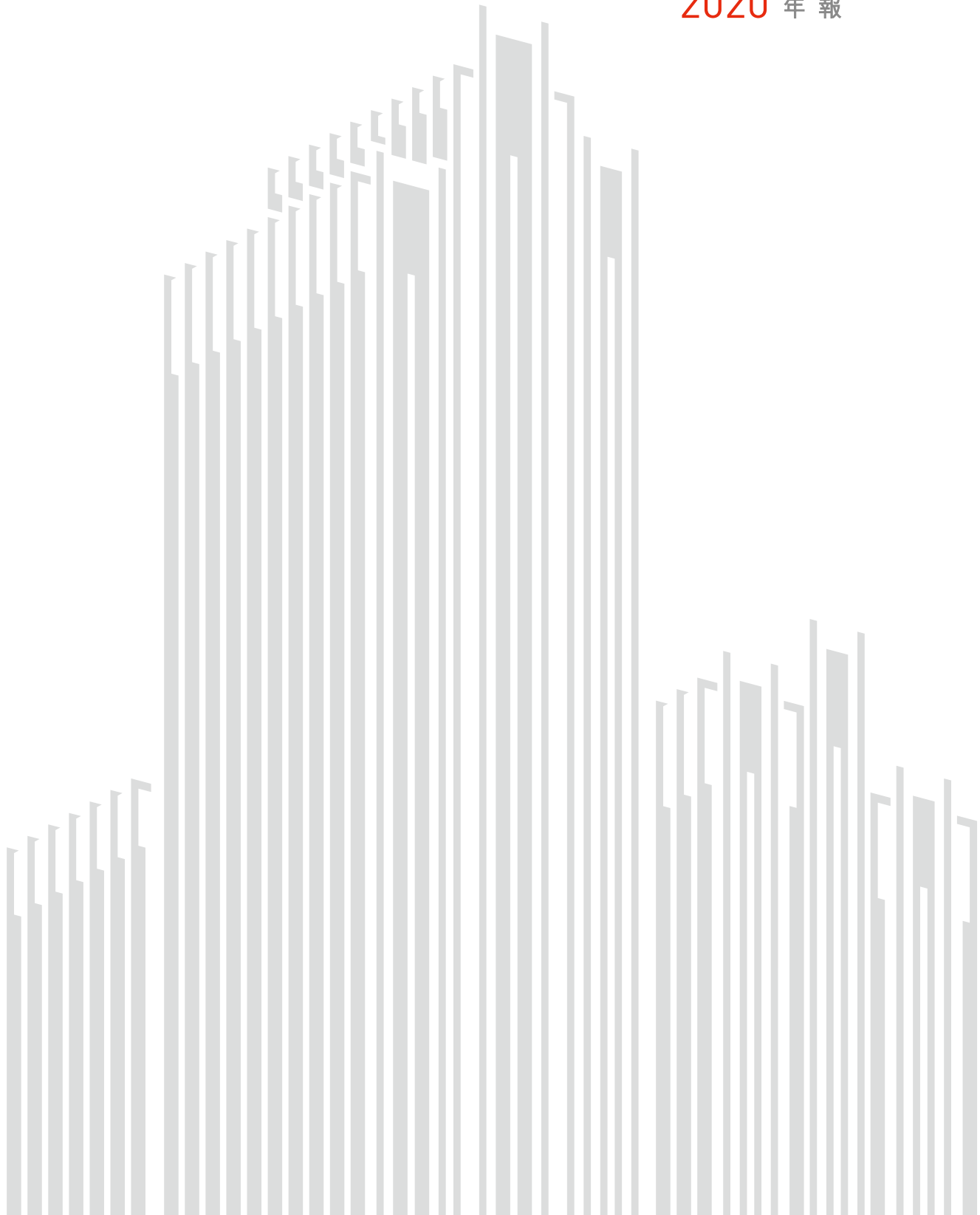




SOHO 中國有限公司

2020 年報





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2020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2019年12月31日止年度之比較數字。

目錄

| | |
|----|------------|
| 2 | 主席報告 |
| 4 | 業務回顧 |
| 13 | 環境、社會及管治報告 |
| 53 | 管理層討論及分析 |
| 55 | 董事會報告 |
| 70 | 企業管治報告 |
| 83 | 公司資料 |
| 85 | 獨立核數師報告 |



主席報告

2020年是極其不平凡的一年，疫情的爆發和蔓延讓全世界的經濟和生活都受到了很大影響。各國之間的交通阻斷了，大家相互隔離，都在非常有限的空間裡活動。許多公司的經營也迎來了近幾年的最大挑戰。

我們的情況和國內許多公司一樣。去年四月底，因為許多租戶的經營舉步維艱，SOHO中國成熟項目的出租率下滑至低位。面對挑戰，我們決定要沉住氣，不能亂了陣腳。公司響應國家號召，對於受疫情影響非常嚴重的特殊行業推出了相應措施，有的減免了部分租金，有的提供了疫情補貼，有的延長了租金繳納期限，與租戶們共克時艱。

解決困難的策略則是努力「開源」，加強出租，把精力放在市場上、放在客戶上。我們相信，短暫的出租率下降，既是危，也是機。往年我們的出租率都是接近滿租，有很多大型公司希望來我們的樓裡辦公，或者有些在租的租戶希望在樓內擴租，但這些訴求在滿租時都很難實現。去年，我們將空置面積整合後，便吸引了許多優質企業的入駐，租賃面積有幾千平米的，也有幾萬平米的。這樣的租賃策略調整，也使我們的業務從去年5月開始觸底反彈，成熟項目出租率在年末實現了提升。在我們的新簽客戶名單上有：華為、阿里巴巴、猿輔導、泰康人壽、浦發銀行、上海實業、鳳凰衛視等。我們的客戶結構因此變得更多元化了。

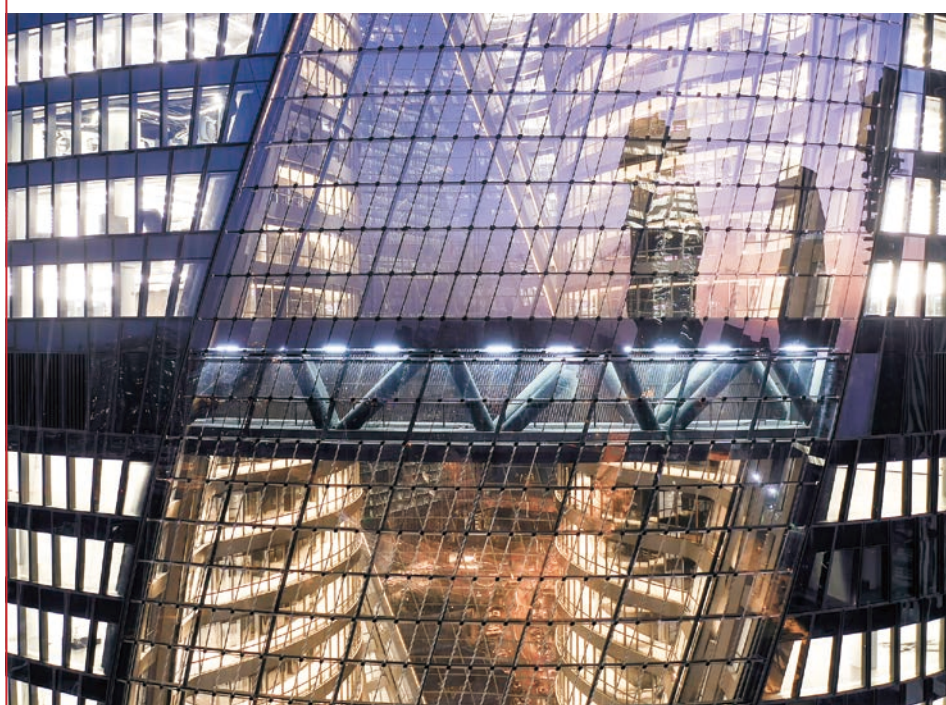
這些能抵禦住疫情的風險、有能力大面積租賃的公司，都是擁有核心競爭力、擁有領先技術的公司，他們是社會的寶貴財富。縱觀歷史，這樣的公司是社會進步真正的原動力。一個社會的進步歸根到底是技術的進步，從石器到青銅器、鐵器，再到工業革命、信息革命，再到今天的5G時代，都是技術的進步帶動了全社會的進步。華為就是這樣公司的代表，我們也很幸運能為這樣的公司提供服務。

2020年初剛剛入市的麗澤SOHO也在疫情的背景下取得了不俗的成績。我們成功引入華為中國區總部成為錨定租戶，簽約面積達5.9萬平方米，使得項目的出租率在年末達到60%。這也是2020年北京辦公樓租賃市場最大的單筆交易，不僅對於項目的後續租賃有著巨大帶動作用，也助力了麗澤商務區的整體發展。

租賃業務所取得的成績與中國政府的有效防疫和經濟的快速恢復分不開。我們作為商業辦公場所的經營管理者，也嚴格按照政府的要求和指揮執行了防疫工作。在我們管理的400多萬平方米的大樓裡，在我們服務的幾十萬名客戶中，在我們的1,700多名同事中，無一人感染新冠病毒。現在，科學的防疫方法正在加快普及，尤其在中國，越來越多的人已經接種上了疫苗，疫情的終結已經指日可待了。

2020年，監管部門繼續貫徹落實「房住不炒」。為防範金融風險和房地產泡沫，央行和住建部聯合推出了「三道紅線」政策，SOHO中國的各項指標均未突破紅線。截至2020年末，本集團的淨資產負債率為43%，平均融資成本4.7%。

為了治癒疫情給經濟帶來的傷害，各國都在大量的發行貨幣，中國由於疫情防控制得當，貨幣政策整體穩健。但在其他地區，貨幣增發規模之大到了前所未有的程度，在當前資本全球化的時代裡，這些資金也會湧入到最具有發展潛力的市場，SOHO中國在京滬兩地核心地段的優質商業物業也將進一步體現其價值。



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：

| | 可租面積 ¹ (平方米) | 租金收入 2020年 (人民幣千元) | 出租率 ² 截至 2020年 12月31日 | 出租率 ² 截至 2020年 6月30日 |
|---------------------|----------------------------|--------------------------|---|--|
| 北京 | | | | |
| 前門大街項目 | 34,907 ³ | 78,090 | 92% | 87% |
| 望京SOHO | 149,172 | 288,573 | 83% | 73% |
| 光華路SOHO II | 94,134 | 194,993 | 68% | 77% |
| 銀河／朝陽門SOHO | 45,913 | 76,117 | 62% | 76% |
| 麗澤SOHO ⁴ | 132,777 | 21,118 | 60% | 10% |
| 上海 | | | | |
| SOHO復興廣場 | 88,234 | 220,870 | 82% | 82% |
| 外灘SOHO | 72,006 | 147,359 | 97% | 68% |
| SOHO天山廣場 | 97,681 | 188,840 | 83% | 88% |
| 古北SOHO | 111,582 | 183,974 | 87% | 77% |

- 註：
- 截至2020年12月31日可租面積歸屬於本集團部份。
 - 出租率的計算包括辦公室及商舖物業。
 - 前門大街項目的可租面積不包含於2020年12月31日新交付的部分面積，該部分面積的租賃將於2021年啟動。
 - 麗澤SOHO已於2019年12月竣工。

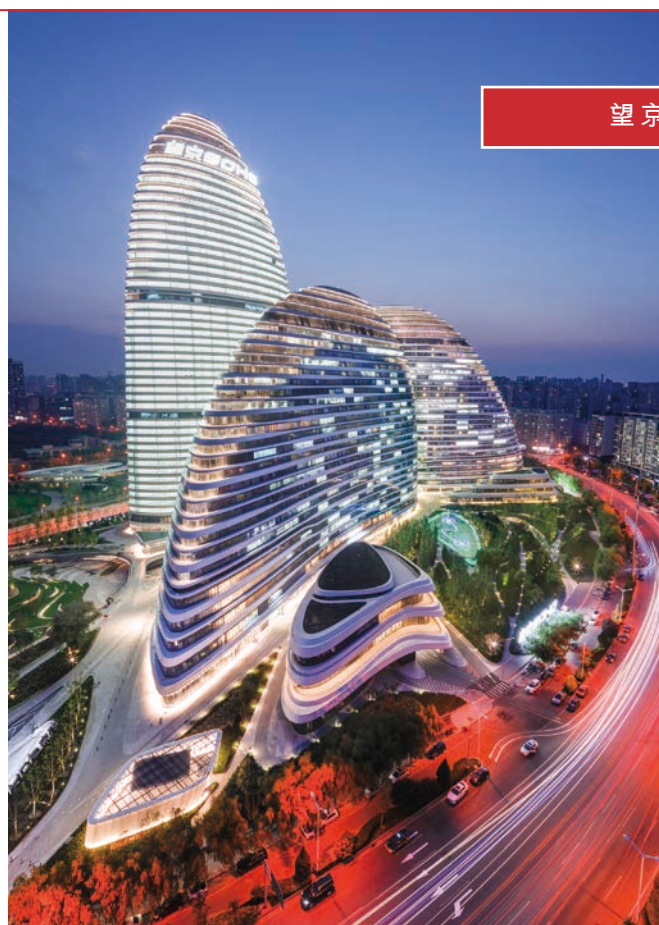
北京主要項目

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。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，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。



望京SOHO

業務回顧

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。該項目的總建築面積約117,179平方米，歸屬於本集團的總可租建築面積約為94,134平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商鋪面積約為30,826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。本集團擁有權益之商鋪面積約為54,691平方米，截至2020年末已交付約51,889平方米。目前，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。



業務回顧

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，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規劃的總建築面積約157,308平方米，總可租建築面積約132,777平方米。該項目已於2019年12月竣工。本集團持有麗澤SOHO作為投資物業。

麗澤SOHO



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124,068平方米，可租建築面積約88,234平方米，其中辦公面積約47,964平方米，商舖面積約40,270平方米。該項目於2014年9月竣工。



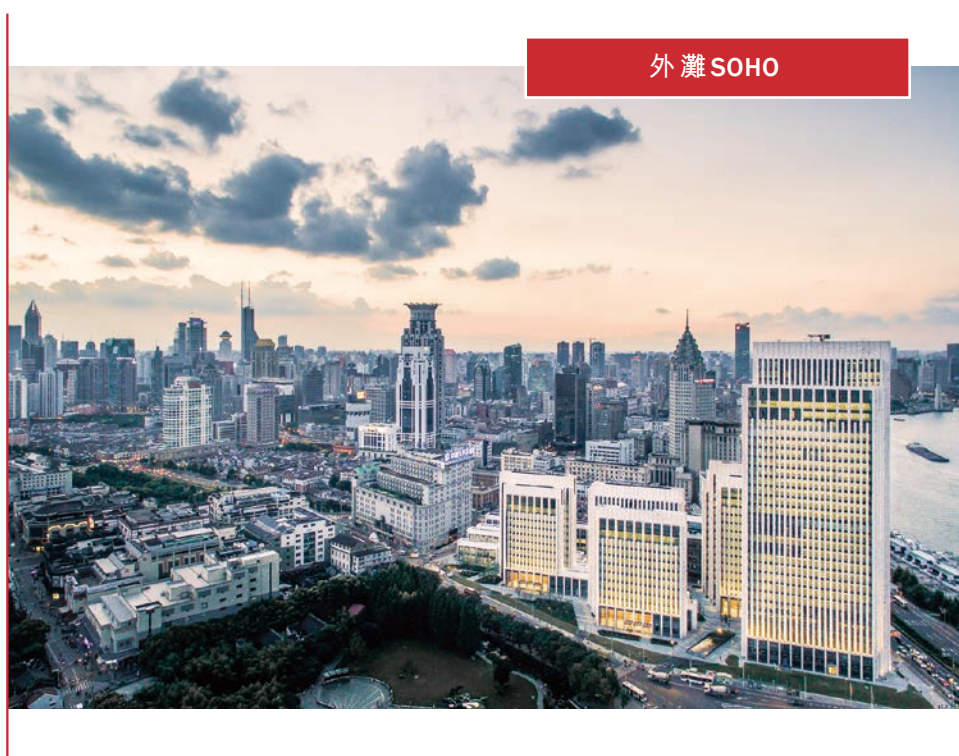
SOHO復興廣場

業務回顧

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97,681平方米，其中，辦公面積約為74,428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月份完工，並於2018年2月底開始營業。

SOHO 天山廣場



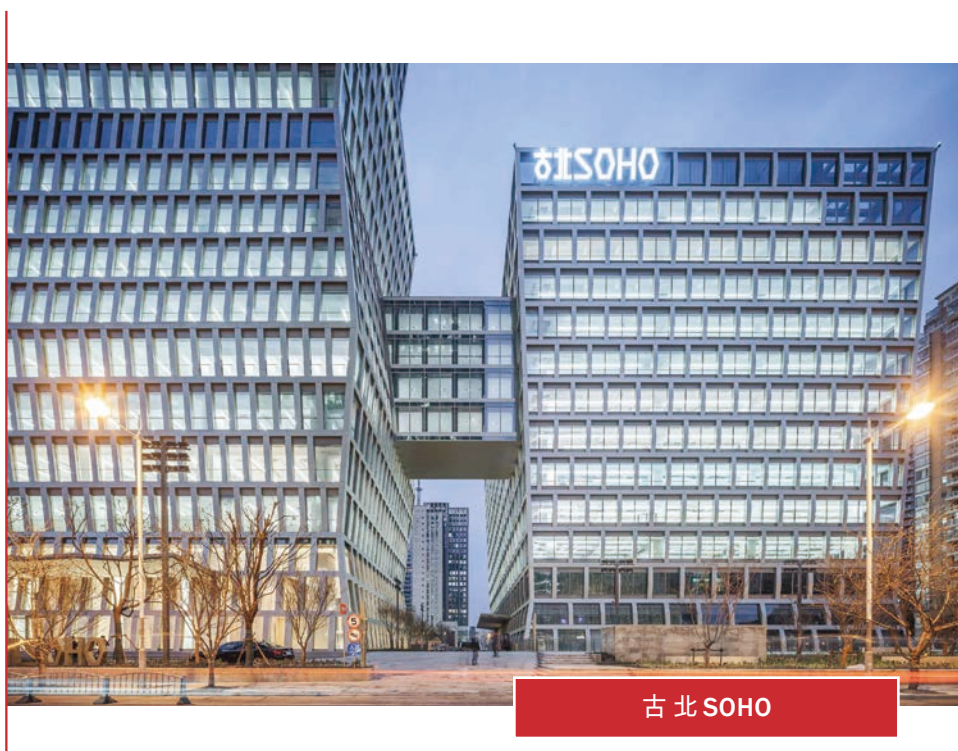
業務回顧

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。

該項目的總建築面積約146,692平方米，可租建築面積約為111,582平方米。該項目已於2019年1月完工，本集團持有古北SOHO作為投資物業。



環境、社會及管治報告

報告簡介

本報告是SOHO中國第五份環境、社會及管治(ESG)報告，我們希望本報告所披露的公司可持續發展理念與實踐，能夠促進各利益相關方對公司的了解和溝通，從而積極推動公司持續進步。

本報告參照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《環境、社會及管治報告指引》進行編寫，涵蓋了SOHO中國在本年度的ESG相關事項。

本報告涵蓋的範圍與本年報涵蓋範圍一致，重點披露2020年1月1日至2020年12月31日期間SOHO中國在ESG理念與實踐方面的績效表現，所有數據均來自SOHO中國內部文件或統計報告。

1. 環境、社會及管治管理理念

SOHO中國秉持「推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長」的可持續發展理念，高度重視ESG工作，將社會責任、環境保護、產品責任等相關議題納入公司治理和日常經營活動中，承擔企業社會責任。我們持續推動自身可持續發展進程，構建負責任與可持續運營的企業擔當，實現公司、股東和業務夥伴的和諧共贏。

1.1 利益相關方溝通與回應

SOHO中國高度重視利益相關方溝通工作。本公司結合自身可持續發展影響範圍與行業背景，確定核心利益相關方，搭建多元化的溝通渠道，以客觀、全面地評估本公司在ESG方面的表現，積極且有針對性的回應各利益相關方的期待。我們定期了解公司高層管理人員的建議，評估可持續發展對公司運營的重要性。同時，我們不斷提升信息披露的透明度，持續傾聽外部利益相關方的反饋，評估公司可持續發展表現對利益相關方的影響。

| 利益相關方 | 期望與要求 | 溝通與回應 |
|--------|---|---|
| 投資者／股東 | <ul style="list-style-type: none">投資回報降低經營風險保障股東權益信息公開 | <ul style="list-style-type: none">提升運營效益完善管理制度與投資者保持互信關係定期披露財務報告 |

環境、社會及管治報告

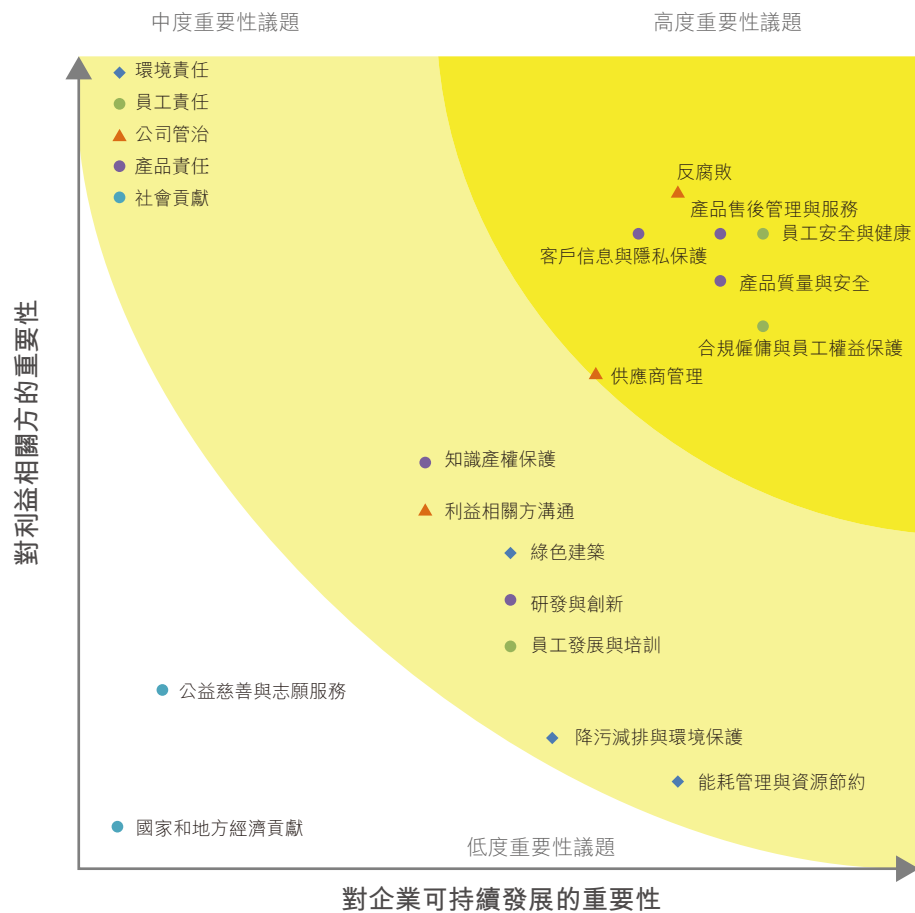
| 利益相關方 | 期望與要求 | 溝通與回應 |
|-------|--|--|
| 政府 | <ul style="list-style-type: none"> • 遵紀守法 • 信息公開 • 促進當地經濟發展 | <ul style="list-style-type: none"> • 積極遵守當地法律法規 • 定期提交監管報告 • 積極納稅及響應國家政策 |
| 員工 | <ul style="list-style-type: none"> • 福利待遇 • 職業發展與晉升 • 勞工健康 • 平等機會 | <ul style="list-style-type: none"> • 合理薪酬 • 多元化培訓通道 • 保障勞工權益 • 公開招聘 |
| 供應商 | <ul style="list-style-type: none"> • 誠信履約 • 管理公開透明 • 互利共贏 | <ul style="list-style-type: none"> • 真誠合作 • 責任採購，定期檢查 • 積極開展溝通 |
| 客戶 | <ul style="list-style-type: none"> • 誠信履約 • 服務質量 • 意見投訴與處理 • 消費者隱私保護 | <ul style="list-style-type: none"> • 合規銷售服務 • 服務質量控制 • 投訴處理機制 • 客戶信息保密機制 |
| 社區居民 | <ul style="list-style-type: none"> • 公益慈善 • 推動社區事業發展 | <ul style="list-style-type: none"> • 舉辦公益活動 • 推行教育公益活動 |

1.2 重大性議題評估

SOHO中國定期通過利益相關方調查問卷，了解利益相關方對公司ESG方面的看法與期望，確保報告披露信息全面覆蓋本公司及利益相關方關注的重點議題。2020年，我們共回收626份利益相關方問卷。

我們以問卷的數據分析結果為基礎，結合企業發展宏觀背景、國內外社會責任標準、公司發展戰略與經營重點、行業對標等多種渠道，從「對利益相關方的重要性」和「對企業可持續發展的重要性」兩個維度，識別出SOHO中國2020年ESG重大性議題，制定關鍵議題的矩陣圖，並為未來開展可持續發展管理提供重要依據和指導方向。我們將在本報告中披露對下列議題相關工作的管理情況及工作成果，以更好地回應利益相關方的建議和期待。

SOHO 中國2020年ESG重大議題矩陣

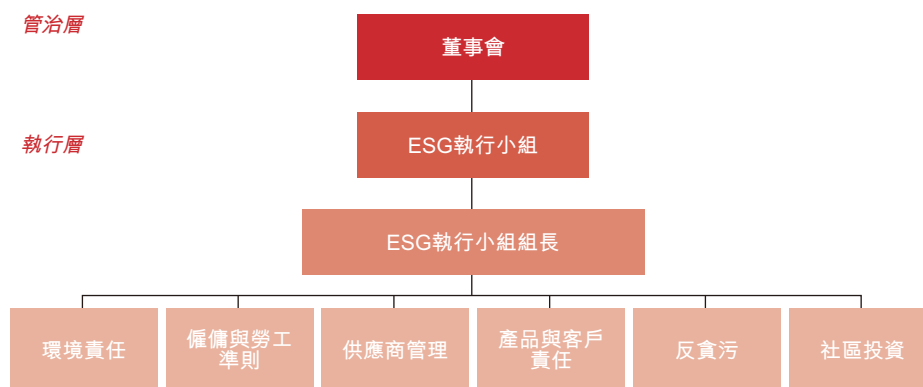


環境、社會及管治報告

1.3 ESG管治架構

2020年，SOHO中國搭建ESG管治架構，完善ESG內部管理機制。我們明確監管責任，提高ESG風險管控水平，讓可持續發展融入集團的日常管理中。

公司的ESG管治架構權責明確：董事會是SOHO中國ESG事宜的最終責任人，負責制訂可持續發展的政策、策略及目標，定期監督ESG工作的落實情況；ESG工作小組由各職能部門組成，是ESG項目執行層，負責推進ESG工作的開展和落實，提報ESG信息，並定期向董事會進行匯報。ESG工作小組涵蓋環境責任、僱傭與勞工準則、供應商管理、產品與客戶責任、反貪污、社區投資等核心ESG議題職能部門負責人，並設置工作小組組長，定期監督各事項的完成情況。



2. 環境責任

SOHO中國始終堅持推行綠色開發，積極踐行節能環保的環境責任。隨着國家環境保護與綠色發展政策的推行和深入，SOHO中國也在不斷探索可持續的項目開發模式，圍繞建築設計、施工和運營等多角度，優化能源使用效率，減少污染物排放，努力打造綠色環保建築。

SOHO中國嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，以及國務院發佈的《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》、《國務院關於印發打贏藍天保衛戰三年行動計劃的通知》、國家發展改革委發佈的《溫室氣體自願減排交易管理暫行辦法》等溫室氣體減排要求，並認真履行《北京市發展和改革委員會關於開展碳排放權交易試點工作的通知》《北京市大氣污染防治條例》等相關地方規定，制定了《環境因素識別與評價控制程序》等內部環境管理制度，不斷完善環境管理體系，實踐本公司的環境責任。

環境、社會及管治報告

2.1 環境管理目標

2020年，SOHO中國圍繞資源使用和排放物管理設立了5年(2021-2025)環境管理目標，目的是進一步減少公司日常運營對環境造成的影響。

資源使用

- **節能目標**：建築總能耗，以《民用建築能耗標準》(GB/T 51161-2016)為基準值，每年節能至少20%，年節能量8千萬度以上，5年累計節能4億度以上。
- **節水目標**：以2017-2019年年度平均值為基準值，每年較基準值至少節水2%，5年累計至少節約10%。

排放物

- **溫室氣體減排目標**：以節能為基底，相較於《民用建築能耗標準》(GB/T 51161-2016)的基準值，每年減碳6萬噸以上，5年累計減碳30萬噸以上。
- **廢棄物減量目標**：強化綠色運營、倡導無紙化辦公，以2020年為基準年，5年內廢棄物排放強度至少降低15%。

2.2 綠色設計

SOHO中國始終堅持綠色設計理念，遵循因地制宜的原則，在充分考慮建築功能和質量的基礎上，優先使用環保材料，充分利用可再生能源，降低對環境和資源的使用和破壞，構建健康、可持續的綠色空間建築。

早在2009年8月，SOHO中國就正式明確了綠色建築的戰略方向，將綠色建築評估體系相關設計要求列為設計標準，要求新建和重大改建項目均採用綠色建築LEED評估體系及我國綠色建築評價標準。在設計中融入可再生能源利用技術、高效空調採暖系統及節能控制等低碳技術，建立實時監測調控的能源及設備管理系統，應用智能樓宇控制等先進設備系統，通過節地與室外環境、節水與水資源利用、節能與能源利用、節材與材料資源利用、室內環境質量等幾個方面，直接或間接降低溫室氣體及污染物排放量，嚴格管控廢棄物的產生量，實現資源有效利用。截止2020年，SOHO中國已有8個項目獲得LEED-CS金級認證，1個項目獲得LEED-CS銀級認證，1個項目獲得國標綠色建築二星級設計評價標識，綠色建築認證總面積達218萬平方米，佔建築總面積的50%以上。

2.3 綠色施工

SOHO中國在進行項目建設時均採取綠色施工方案，通過使用環保建材、踐行資源節約、加強排放物管理等方面來提升資源使用效益，減少項目施工對週邊環境及居民的影響。

為優化室內空氣環境質量，減少有害氣體污染，打造健康生活環境，SOHO中國在建築施工時盡可能使用環保型粘合劑、清潔劑、裝飾裝修等材料，並通過最大化利用本地材料、可再生材料、可再循環材料、可再利用材料、綠色物業運維材料及綠色辦公耗材，降低材料生產及運輸過程造成的資源消耗及污染物排放。

為實現節能運行，我們優先使用自然採光，提升能源系統運行效率。同時，我們積極應用雨水回收、中水回收、節水器具，以合理利用水資源，實現節水節能，降低對環境的影響。

SOHO中國一直致力於保護項目場地及週邊的生態環境，在施工區域外圍建立圍擋，並嚴格實行水土保持計劃及措施，盡可能保護地表覆蓋植被，減少對土壤和生物多樣性的破壞，將對生態系統的干擾減少至最小程度。此外，為盡量減少對週邊居民的影響，我們規定避免夜間施工，作業時間盡量避開正常休息時間，並對主要噪音聲源如鏟車、切割機、打孔機等採取隔音措施，努力降低噪音污染。

環境、社會及管治報告

為避免污染土地及水體，SOHO中國實行嚴格的廢棄物管理措施。在施工現場，設置封閉式的垃圾儲存容器，對建築垃圾、危險廢棄物進行分類存放、統一收集和運輸，並委託具有資質的第三方單位進行處理。通過對污染廢棄物採取減量化、資源化方案，不斷提高廢棄物回收率。同時，在施工場地建設沉澱池和排水溝，對生產生活污水進行統一的無害化處理，達到排放標準後同排入市政污水管道，避免對土壤和地下水造成污染。

所有項目的改造或再裝修均遵循綠色施工標準，最大限度實現材料再利用，減少建築垃圾，2020年所有項目建築公區改造或裝修產生的建築垃圾如下所示：

| 指標 | 2020年 |
|---------|----------|
| 建築垃圾(噸) | 2,107.18 |

2.4 綠色運營

SOHO中國在日常項目運營管理中，積極採取各種節能減排措施，踐行綠色運營和綠色辦公。嚴格遵照綠色建築運行維護的宗旨，通過完善管理制度、實施節能節水控制策略，提高設備設施運行效率等方式，優化能源和資源使用率，節水節能；同時通過加強廢棄物管理，實現排放物減量。

本公司制定並嚴格執行《能源數據管理制度》、《SOHO中國辦公室節能管理制度》、《設備設施管理平台制度》、《公共照明管理規定》、《公社節能管理規定》、《資產管理公司能源考核利潤核算辦法》等管理制度，合理利用資源和能源，做好節能減排工作，並通過平台化集中管理進行有效監督，實施月度考評，保障管理質量。

在不斷優化環境管理制度的同時，SOHO中國從建築項目的設計、施工和運營全流程出發，選用節能技術與材料，持續提升資源和能源使用效率，控制污染物的產生與排放，規範廢棄物的存儲和處置方式，推行綠色辦公，努力減少對生態環境的負面影響。

| 指標 ¹ | 2020年 |
|---------------------------------------|------------|
| 溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) ³ | 198,490.75 |
| 直接排放(範疇一)(噸) | 3,239.13 |
| 天然氣(兆瓦時) | 10,682.80 |
| 間接排放(範疇二)(噸) | 195,251.62 |
| 外購電力(兆瓦時) | 257,051.12 |
| 全年每平方米建築面積 ⁴ 溫室氣體排放(噸/平方米) | 0.048 |

註：

- 1 本年度報告中的環境數據統計口徑由2019年的主要自持8個項目擴充為旗下物業管理的24個項目。
- 2 大氣污染物排放僅適用於在建項目，施工期間根據環評報告採取相應措施，大氣污染物排放濃度及速率均滿足相關標準；水污染物僅適用於在建項目，排放量根據環評報告採取相關措施，滿足相關標準。
- 3 溫室氣體清單包括二氧化碳、甲烷和氧化亞氮，主要源自外購電力及天然氣。溫室氣體核算乃按二氧化碳當量呈列，並根據國家發改委發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》和政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《IPCC 2006年國家溫室氣體清單指南2019修訂版》進行核算。
- 4 截至2020年末，SOHO中國物業管理24個項目，總建築面積為4,126,867.42平方米，扣除客戶用於辦公、商業及居住等套內使用面積外，總建築公區面積為1,392,420.95平方米。本報告中計算溫室氣體排放強度時使用的參數為總建築面積。

環境、社會及管治報告

2013年10月開始，SOHO中國建立了節能中心，並免費向公眾開放，開啓了節能減排、綠色環保運營的新篇章。同時，SOHO中國從2013年開始建立能源管理平台，通過對建築變配電、照明、電梯、供暖空調等設備安裝分類和分項能耗計量裝置，採用遠程傳輸等手段及時採集能耗數據，實現建築能耗的在線監測、動態分析、數據化和性能導向化的管理。截至目前，我們已經擁有24個二維能源管理平台和8個三維BIM能源管理平台。一方面由集團中心進行統一管理，一方面規範項目單獨管理及操作人員現場管理。同時，我們在運營維護中踐行綠色設計理念，優化空調系統、照明系統及其他設備系統的控制策略，並嚴格控制制冷系統使用環保冷媒，盡可能減少溫室氣體及污染物排放，降低對大氣臭氧層及氣候環境的破壞。另外，為了提高建築運維管理的可控性，消除管理盲區，保障設備設施運行的可靠性，實施設備設施管理數字化轉型，我們從2015年開始建立設備設施管理平台。目前全部項目已實現線上化管理，既提高了管理效率，又提高了工作人員的能力和設備設施信息的有效傳遞。多措並舉，我們在節能減排管理方面取得了較顯著的成效。2020年，相較於《民用建築能耗標準》(GB/T51161-2016)，節能1.2億千瓦時。

| 指標 | 2020年 |
|--------------------------------------|------------|
| 能源消耗總量(兆瓦時) ¹ | 267,733.92 |
| 直接能源消耗(兆瓦時) | 10,682.80 |
| 天然氣(兆瓦時) | 10,682.80 |
| 間接能源消耗(兆瓦時) | 257,051.12 |
| 電力(兆瓦時) | 257,051.12 |
| 全年每平方米建築面積能源消耗(兆瓦時/平方米) ² | 0.065 |

註：

- 1 披露範圍內無柴油、煤等其他直接能源使用。能源消耗量數據是根據電力、燃料的消耗量及中華人民共和國國家質量監督檢驗總局及中國國家標準化管理委員會刊發的《綜合能耗計算通則(GB/T 2589-2008)》提供的有關轉換因子進行計算，包含電力和天然氣。
- 2 本報告中計算能源消耗密度時使用的參數為總建築面積。

為了加強水資源管理，SOHO中國積極實施並不斷優化節水運行方式，使用雙沖馬桶、低流量水龍頭、感應式水龍頭及沖水閥等設備設施，引進高壓水槍、高仙機器人清潔地面等節水技術，努力減少耗水量。與此同時，不斷推進雨水回收及中水／再生水應用，使用收集的雨水或場地內循環水進行高效灌溉，促進水資源的二次利用，盡可能提高水資源的使用效率。

| 指標 | 2020年 |
|-------------------------------------|--------------|
| 自來水(噸) | 2,205,034.00 |
| 全年每平方米建築面積自來水用量(噸/平方米) ¹ | 0.53 |

註：

1 本報告中計算耗水量密度時使用的參數為總建築面積。

針對固體廢棄物，SOHO中國制定了嚴格的垃圾管理制度，對垃圾廢棄物進行分類收集，並設置集中垃圾房，要求保潔工作人員每日在規定時間收集垃圾，並集中轉運至垃圾站。垃圾房內的垃圾實行乾濕分離處理，分類存放，並設置清洗裝置，由保潔人員每日定時噴灑化學藥劑進行消毒；危險廢棄物統一交由具有資質的第三方單位進行無害化處理。

| 指標 ¹ | 2020年 |
|--------------------------------------|----------|
| 無害廢棄物(噸) ² | 2,408.38 |
| 生活垃圾 | 277.50 |
| 餐廚垃圾 | 0.00 |
| 建築垃圾 | 2,107.18 |
| 辦公用紙 | 23.71 |
| 全年每平方米建築面積無害廢棄物(噸/平方米) | 0.0017 |
| 有害廢棄物(噸) ³ | 2.85 |
| 廢硒鼓 | 0.02 |
| 廢墨盒 | 0.36 |
| 廢熒光燈管 | 2.24 |
| 其他電子垃圾 | 0.23 |
| 全年每平方米建築面積有害廢棄物(千克/平方米) ⁴ | 0.0020 |

環境、社會及管治報告

註：

- 1 包裝物數據不適用本公司。
- 2 無害廢棄物均交由回收商進行處理，主要包括生活垃圾以及建築垃圾。2020年我們更新了無害廢棄物統計方法，將SOHO中國物業產生的排放物與租戶產生的排放物進行了拆分並剔除租戶產生排放物數據，因此無害廢棄物數據較2019年減少較多。
- 3 有害廢棄物均交由第三方或供應商處理，主要包括廢硒鼓、廢墨盒及廢熒光燈管。
- 4 本報告中計算廢棄物密度時使用的參數為總建築公區面積。

此外，SOHO中國重視綠色管理理念的宣傳工作，在項目場地和辦公場所張貼節水節電提示，定期開展多種多樣的環保宣傳，開設節能宣傳欄，倡導員工綠色出行和回收利用廢舊紙等物資，努力培養和提高員工的綠色環保意識，積極踐行綠色辦公和綠色運營。

2020年，建外SOHO A、B座和SOHO嘉盛中心兩個項目分別通過「北京市公共建築節能綠色化改造獎勵資金」的專家會驗收，相較於獎勵資金申報基準年(2014年)，建築總能耗分別節能23%和17%，總面積17.7萬平方米，將獲得北京市公共建築節能綠色化改造獎勵資金人民幣492.6萬元。

未來兩年內，將有4-5個項目獲得國標綠色建築二星級運行評價標識，總面積將達136萬平方米，將佔現有總建築面積的30%以上。

2.5 應對氣候變化

氣候變化已逐漸成為全球經濟社會的一個重要威脅，其引發的洪水、暴雨、乾旱等極端天氣已經為生態環境和企業經營帶來諸多挑戰。一直以來，中國政府都在積極參與氣候變化治理，遵照《巴黎協定》的承諾，推進生態文明建設。2020年，中國確認將提高自主減排貢獻力度，爭取在2030年前達到碳峰值，在2060年前實現碳中和。除此之外，監管機構和資本市場等也正逐漸提高對氣候相關資料披露的要求。

在此背景下，SOHO中國積極研讀國家的有關戰略和政策，認同環境及氣候變化將對公司帶來風險，如極端天氣可能會破壞和損毀公司的運營設備，增加公司運營成本等。此外，SOHO中國也從中發掘出品質化運營的機遇，致力於提高同業競爭力，預判氣候變化風險，以抵禦不可抗力。

面對氣候變化所帶來的風險與機遇，SOHO中國積極採取應對措施，通過加強節能減排、踐行綠色運營、探索設立環境減排目標等方式，不斷推動可持續生態發展。

3. 僱傭與勞工準則

SOHO中國將員工視為最寶貴的資源和財富。我們堅持「以人為本」的管理理念，健全人力資源管理機制，完善員工晉升和薪酬體系，維護員工合法權益。我們關心員工身心健康，完善職業健康管理制度，為員工提供安全健康的工作環境。同時，我們加強企業人才隊伍建設，重視員工反饋，為員工提供更多培訓和發展機遇，助推本公司和員工的共同進步。我們將發展成果惠及全體員工，鼓勵員工實現自我價值，使員工與公司和諧發展。

3.1 僱傭概況

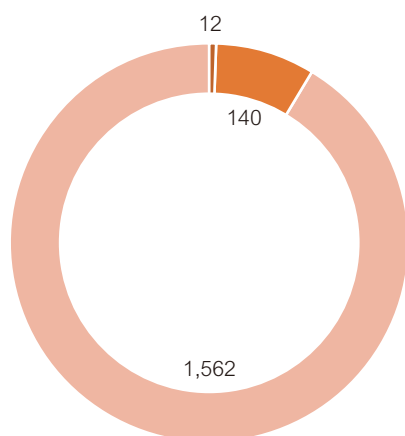
SOHO中國堅持依法、平等、多元的僱傭原則，健全人力資源管理體系和制度保障，在讓員工享有合法權利的同時，重視員工民主管理，切實提高員工權益。本公司嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》和《中華人民共和國婦女兒童權益保護法》等法律法規，堅持依法僱傭，建立並不斷完善管理制度體系，保障員工依法享有的各項權益。

SOHO中國嚴禁和抵制任何形式的僱傭童工、強制勞工行為，反對一切形式的基於性別、民族、年齡、信仰和地區的歧視行為，堅持平等合規僱傭。本公司訂立了一系列政策和手冊指南以避免此類現象的發生，在員工手冊中明確規定不僱傭童工；當員工入職時，登記並嚴格審核畢業證、身份證等有效證件；完善違規懲處方式，明確權責歸屬，杜絕違規行為。2020年，SOHO中國未發生招聘童工及強制勞工事件。

環境、社會及管治報告

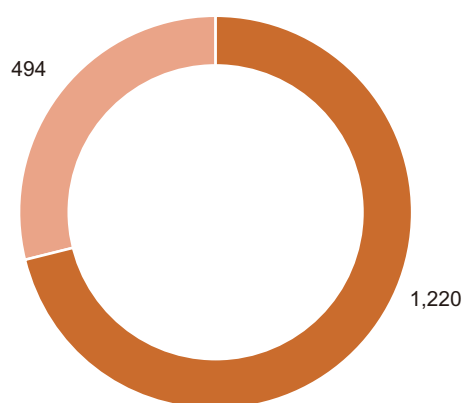
SOHO中國在招聘時，強調人才吸引和權益保障，除內部招聘外，通過網絡、獵頭、校園人才儲備計劃等多渠道，開展多元化、平等化招聘；鼓勵員工向本公司推薦優秀人才，拓寬人才儲備。本公司在招聘過程中杜絕地方性政策傾斜，依法與員工簽訂勞動合同，充分保障員工權利。我們嚴格遵守國家關於勞動派遣人員管理的標準，要求勞務派遣供應商的人資管理符合相關國家法律法規。2020年，本集團共有員工1,714人，正式勞動合同簽訂率為100%。

僱員總數：按員工類型劃分



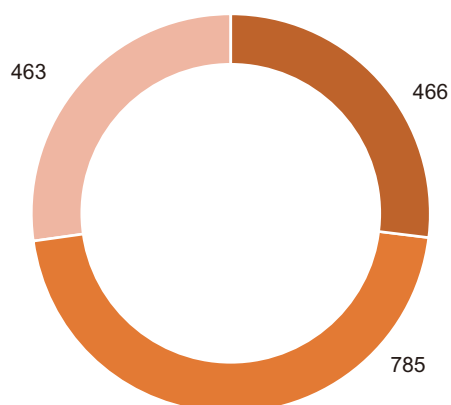
■ 高級管理層 ■ 中級管理層 ■ 普通員工

僱員總數：按員工性別劃分



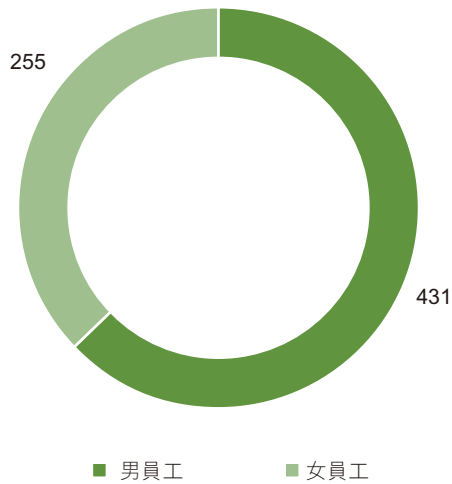
■ 男員工 ■ 女員工

僱員總數：按員工年齡劃分

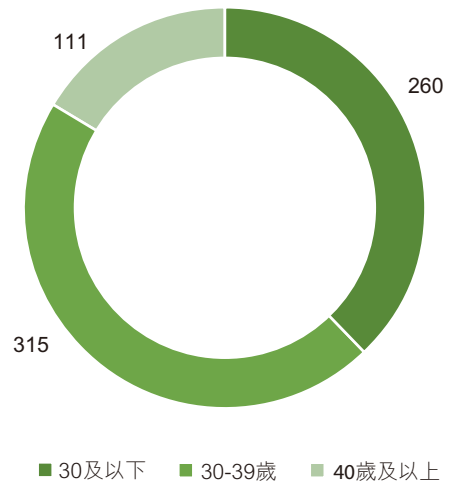


■ 30歲以下 ■ 30-39歲 ■ 40歲及以上

離職員工人數：按員工性別劃分



離職僱員總數：按員工年齡劃分



2020年長城腳下的公社項目與凱悅酒店簽訂管理協議，酒店從4月開始進行了停業升級改造工作，離職員工182人，酒店預計2021年4月重新開業。另外2020年，我司租賃業務聘用人員薪酬採用基本工資加業績提成方式，流動率較高，全年共離職150人。

3.2 薪資及福利管理

SOHO中國堅持為員工提供公正、合理的薪酬待遇。本公司不斷健全並優化薪酬福利制度，依照國家和地方相關法律法規，為所有員工繳納各項社會保險和住房公積金的同時，多措並舉，為員工購買商業補充保險，組織年度員工健康體檢，完善各項福利待遇，保障員工權益，加強員工關懷。

同時，本公司不斷完善績效考核體系，將績效作為提高員工效率、提升公司效益的戰略手段。我們實施月度績效考評制度，讓評估結果與績效工資掛鉤，肯定員工的個人才能，合理分配勞動報酬，激發員工和部門的發展活力。

環境、社會及管治報告

3.3 職業健康與安全管理

SOHO中國將「以人為本，關愛健康」作為職業健康與安全的管理方針，持續推進安全管理體系的建設，強化高危工作和消防安全管理，築牢員工安全防線。我們全面落實職業安全與健康的標準化管理，加強員工個人防護，定期組織各類安全教育培訓和應急演練活動，為員工提供安全工作環境，全方位保障員工的健康。2020年，公司依照已獲得的職業健康及安全管理體系(OHSAS 18001)認證要求，紮實推進安全管理，在報告期內，未發生因公身亡的安全事故。

- 完善職業健康與安全管理體系

SOHO中國高度重視員工的職業健康安全，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國突發事件應對法》《生產安全事故報告和調查處理條例》等相關法律法規。本公司不斷完善職業健康與安全管理體系，依照《質量、環境、職業健康安全手冊》《安全生產管理手冊》《環境和職業健康運行控制程序》《危險源辨識、風險評價和風險控制程序》《關於工程管理中重大傷亡事故的處理辦法》等內部管理制度，開展包含員工職業健康與安全、消防安全、特定高危工作管理在內的一系列工作。

我們致力於將員工健康安全風險降到最低：強化風險識別，降低員工工作場所的環境危害和職業健康風險；重視安全管理，要求各級管理人員依據安全管理制度要求，認真做好常態化安全管控；將項目安全事故考評加入績效考核，以制度懲處和取消獎金的方式，讓責任人和相關管理人員落實安全管理，若發生安全事故，依據相關制度，扣除相關責任人的月度績效獎金，並嚴肅處理。

- **保障安全工作環境**

我們進一步在員工勞動合同、員工手冊、職業指導書中明確工作場地安全性規定，讓員工了解職業安全健康規定和項目風險管理方案。同時我們定期開展場地內的危險源的管理工作，制定相關方准入、作業審批和許可證制度；定期維護和保養相關設備，審查作業人員資格，設置安全標識，確保工作區域的地面完好、平整，各類井蓋擺放到位；定期開展現場監督和檢查，保證各類警示標識和保護措施的有效性，降低並盡可能消除負面風險。

針對潛在的安全突發事件，我們建立一整套安全檢查和突發事件應對機制：對安全相關的設備、設施進行定期巡視檢查；尤其關注人員密集區的報警裝置、應急救援設備設施、安全通道等公共場所的管理工作；一旦發現問題，實行「隨查隨改」，保障人員安全。

我們嚴格遵守《危險化學品安全管理條例》的要求，對於易燃易爆危險品存放地，每月檢查現場的危險源管理情況，對危險性較高的區域實施專項巡視，及時處置危險源，消除安全隱患。

在消防安全方面，本公司在制度中明確安全監控、消防規範、消防應急預案等工作權責的歸屬，確保有效開展消防安全管理。一方面，我們嚴格依據法律法規配備包括消防水系統、火災自動報警／聯動控制系統、燃氣報警系統、應急照明系統、疏散指示系統、滅火器、消防栓、氣體滅火系統在內的多種消防安全設施；另一方面，我們開展相關消防設施、設備的定期檢查、維修和保養，確保消防系統正常運行。

- **落實高危工作管理和員工保護**

SOHO中國深入落實高危工作崗位和特種作業崗位的人身安全管理，提供行業要求之上的保護措施，避免員工遭受職業傷害，降低職業病的發生。我們尊重員工的選擇權，讓員工自主決定是否從事高危工作和特種作業；為員工繳納工傷保險，保障員工權益；對一線員工和特種作業人員，發放符合國家標準的勞動防護用品，如防噪音耳塞、絕緣靴、絕緣手套、防靜電服等，預防職業危害；在暑期，為室外工作的員工提供防暑降溫飲料並發放防暑費，加強身心關懷。

環境、社會及管治報告

- *組織安全教育培訓*

本公司強化員工職業健康與安全意識的培養，通過一系列形式多樣的安全生產培訓活動，讓員工提高安全風險意識，學會自我保護。我們每月組織員工觀看教育宣傳片，參與安全培訓課程，同時組織分享交流會，開展應急預案演練，提升員工的風險判斷和突發情況處置能力。

- *疫情下的員工健康*

2020年，面對新型冠狀病毒肺炎疫情，本公司始終堅持將員工生命安全和身體健康放在第一位。我們通過各個平台渠道，組織人員進行防疫物資購買，保證基本物資的正常供應。我們在最短的時間內，實現口罩、測溫儀、消毒水等基本防疫物資的配備。2020年，本公司的防疫工作保持零失誤、零感染，保障員工疫情期間的生產和生活。

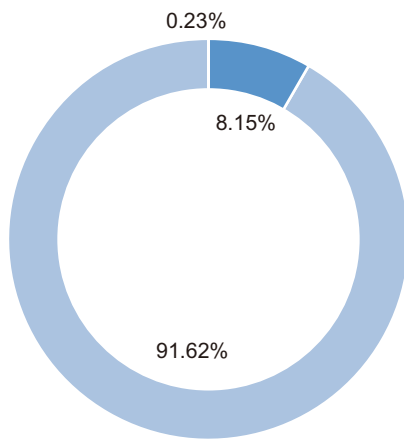
3.4 發展及培訓

SOHO中國積極建立規範、科學、系統的培訓體系，利用知識管理平台，助推員工的個人成長和公司的長期發展。我們舉辦系統的專業技能培訓及員工發展培訓，涵蓋專業知識、規章制度、崗位技能等多個方面，滿足各個崗位人才發展需求。

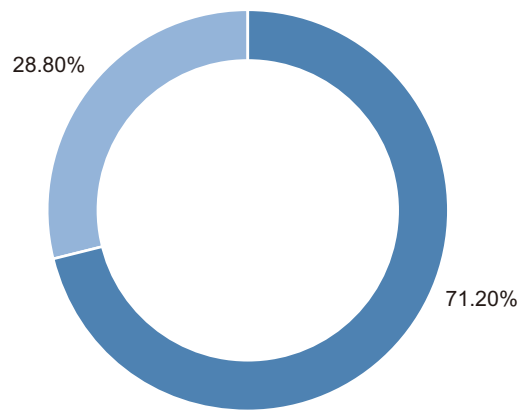
我們充分認識到體系化、系統化員工培訓的重要性，不斷提供專業、有效、長遠的職業發展及培訓建議，以點帶面，造就高素質的員工隊伍，助推本公司的業務發展。2020年，我們針對不同崗位需求，對集團相關負責人提供法律、財務、信息及網絡安全等方面的培訓；對租賃團隊提供新員工資質培訓、市場分析、租賃技巧等專項專業培訓；對資管物業團隊開展服務意識、服務能力和服務素養的專題培訓。

2020年，受疫情影響，本公司主要利用在線知識管理平台，提供18種686場專項培訓，共2,977員工參訓，達7,296人次，累計培訓時長為596.3小時。本公司的培訓取得良好成效，各業務模塊共開展13種33場次的專業技能考試，累計22,262人次參與，平均分達93.3分。

受訓員工百分比：按員工類別劃分

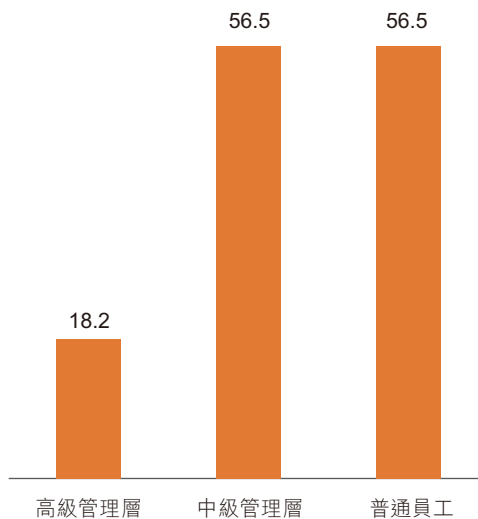


受訓員工百分比：按員工性別劃分



■ 高級管理層 ■ 中級管理層 ■ 普通員工 ■ 男員工 ■ 女員工

員工人均受訓小時數：按員工類別劃分



環境、社會及管治報告

- *知識管理平台*

本公司使用內部在線知識管理平台，提供各類在線互動式培訓課程。該平台切實提高培訓開展的靈活性，協助克服成本、時間、場地等限制，方便員工自主學習，提高個人學習效率，實現個人能力提升。同時，我們制定課程開發與製作的激勵政策，鼓勵員工根據所在的崗位培養需求和自身特長，將專業知識和個人經驗轉化為快速課件和微課程，開發、分享、並上傳相關課程。這一激勵政策傳承員工互助精神，為本公司累積行業和專業資訊，夯實員工的專業素養培養工作，助力長效人才梯隊建設。

- *鼓勵員工學習並獲得職業資格證書*

本公司鼓勵員工學習並取得學位和各類職業資格證書，並對員工取得職業資格證書給予學費和考試費報銷，為此特別制定了《SOHO中國職稱證、資格證培訓及報銷的規定》，充分調動員工學習及考取證書的積極性，並同時能夠為公司崗位的需要提供證書的支持。人力資源部會提前通知員工各類考試和培訓的時間，召集員工報名學習，對考試及評估結果予以跟進。2020年度在受到疫情大環境影響下，仍然安排160餘人次參加上崗證書的培訓及覆審，已報銷涉及金額超過人民幣40萬元。

3.5 員工關愛

SOHO中國堅持全心全意為員工服務，傾聽員工需求，關心員工的生活、職場幸福和職業發展。我們致力於營造誠實、團結、關愛的工作氛圍和企業文化，開展工作環境改善、員工健康關懷、困難員工幫扶、文化活動組織等舉措，落實員工關懷，竭盡全力在方方面面幫助員工感受到幸福職場。

我們重視員工溝通，積極了解員工的需求和真實意見。本公司以制度保障的方式，積極構建員工與公司的溝通橋樑，維護員工合法權益。如員工受到不公平對待，可選擇直接向上級部門、人力資源部、內審部或400熱線等多種方式，投訴、舉報和反饋意見。本公司在保障溝通渠道暢通的同時，深化落實問題的整改和解決。

我們通過多舉措保障員工辦公環境的舒適、衛生和健康，在辦公區配備新風系統和空氣淨化器，定期對辦公空間消毒殺菌，提供健身房和純淨的飲用水，修繕辦公室和員工宿舍，提升辦公環境品質。2020年對部分員工宿舍進行了改造，提高了人均使用面積，更新了宿舍的部分設置，整體提升了居住滿意度。我們定期舉辦生日會，慶祝生日的同時也加強了員工之間的交流溝通。各地辦公室在條件允許的情況下，均設置咖啡吧或茶水間，提供冰箱、微波爐、咖啡機等設置方便員工使用。公司設有跑團、足球隊，定期開展活動，既豐富了業餘生活又促進員工鍛煉了身體。每年秋季舉辦公司運動會，各分公司間展開體育競技，還邀請員工家屬參加，為家屬和小朋友組織趣味運動競賽，運動會成為深受員工喜愛的一項活動。2021年我們將啓動員工滿意度，聽取反饋，不斷提升員工滿意度。

本公司切實加強對員工及其家屬的身體健康關懷。我們為員工及配偶和子女購買商業醫療保險，在冬季和夏季提供防寒及防暑措施，每年定期組織體檢和洗牙等醫療項目。此外，我們在換季月份提示員工預防季節性流感，在公司內配備日常藥物，讓員工體會到溫暖和關懷。

SOHO中國尊重女性員工，關心女員工需求。我們為處於妊娠期的女同事安排適宜的工作崗位，允許其在工作期間穿著舒適、得體的便裝；關注女性員工在職場中的成長和發展，提升女性員工的職場滿意度。

4. 供應鏈管理

SOHO中國與國內外眾多合作夥伴和供應商都常年保持着良好合作關係，並在供應商管理方面一直不斷改進完善其管理理念及操作模式。憑藉多年來在房地產開發建設和物業運營管理過程中積累的豐富經驗，SOHO中國順應經濟全球化發展趨勢，突破傳統的「縱向一體化」管理模式，秉承「多贏互惠」的全新理念，逐步建立「橫向一體化」的管理模式，集成外部企業的優勢資源，形成「強強聯合，優勢互補」的合作關係，實現多贏互惠的目標。

環境、社會及管治報告

4.1 供應商管理

為在激烈的市場競爭中獲取優勢地位，SOHO中國致力於各供應商建立緊密的戰略合作關係，而並非傳統意義上「甲方乙方」關係，在全球範圍尋找合作夥伴，將特定的業務交由在該領域具有競爭優勢的相關企業來完成，充分發揮各自優勢，從而提升整體競爭力。如與扎哈·哈迪德建築事務所合作，建成了擁有世界最高中庭的麗澤SOHO項目，成為北京又一地標性建築，並獲得國內外眾多專業獎項；與中國移動、中國聯通、中國電信三大運營商簽署戰略協議，全面提升網絡信號和電信運營服務，大力推廣5G業務。

在全球「大數據時代」和「信息共享」的時代背景之下，為提升各供應商與SOHO中國的合作效率，我們在管理制度、軟硬件系統配置、業務模式等方面進行了全面優化。如採用「在線註冊入庫」，方便供應商進行投標報價及商務溝通；推行「電子簽章操作」，實現電子合同的快速簽署和高效流轉；使用「網上競價」系統，各供應商依據自身成本和投標策略，獲得公平競爭的輪標機會。

依據企業業務和市場行業的不同特性，SOHO中國制定了符合自身需求的《SOHO中國採購招標管理制度》和《採購平台供應商管理制度》，其中涵蓋了公開招標、議標、比價詢價、小額零星採購等多種採購模式，從而鼓勵了供應商的合作意願，擴展了供應商尋源的渠道和範圍，使得雙方能以更高效更貼合的方式建立合作關係。

SOHO中國同樣重視供應商的安全管理，積極管控供應鏈的健康與安全風險，減少供應鏈中的不安全隱患。我們在供應商准入階段，依照國家職業健康的法律法規和行業標準，開展供應商安全資格篩查工作。同時，在我們的日常管理過程中，針對需要開展高危作業的外部供應商，組織安全培訓教育和職業危害告知工作，要求供應商將安全健康管理工作落實和落細。

在供應商尋源階段，SOHO中國根據不同的專業劃分和採購模式制定相應的資質審核標準，對符合資質標準和滿足業績要求的供應商進行實地考察和全面評估，要求入庫供應商簽署《供應商承諾書》，承諾其良好商業信譽，規避法律糾紛和財務狀況對雙方合作造成潛在風險，以精選出具備較強優勢和良好合作意願的供應商，2020年度新註冊入庫供應商1,600餘家。對不符合要求的供應商，暫緩合作；對故意弄虛作假、違背誠信合作原則的供應商，堅決予以剔除。

在合同履約階段，依據公司制定的合同履約管理制度和履約評估辦法，對供應商在質量品控、售後服務、進度管理、現場協調、安全生產、服務意識等全方面進行客觀評價和考核，相關結果作為付款結算、合同續簽、供應商等級評定的重要參考。SOHO中國積極與供應商通報有關情況，通過現場溝通、函件告知、會議約談等方式，對具體問題進行案例覆盤，查找原因、制定整改方案，以相互促進共同提升。

為維護各方正當利益，營造公平競爭和誠信友好的合作環境，我們還專門制定了《SOHO中國黑名單供應商管理制度》，如有供應商出現諸如圍標串標、行賄、虛假舞弊、惡意違約、出現重大責任事故、違反有關法律法規、對我司經濟利益造成重大損失的，將被拉入黑名單，並依據合同約定追究違約責任。2020年度，已有15家供應商因存在圍標串標及違規轉包等行為，被我司拉入黑名單，並在我司官網公示。與此同時，為鼓勵和感謝供應商提供的優質服務，我們會進行優秀合作夥伴評選，對在履約過程中有突出表現和重大貢獻的供應商發出感謝信，並在我司官網公示。

環境、社會及管治報告

為進一步規範雙方溝通的有效性和正規性，SOHO中國在現有合同管理的基礎上，又特別優化整合了《供應商函件管理制度》，從合同執行進度和履約質量兩方面對供應商依次發出警示、約談、警告和合同解除的函件，以加強雙方對進度和質量的管控；從保修質保的角度依次發出保修通知、保修再次通知和保修款扣除通知，以督促供應商切實履行合同保修義務，維護我司正當利益；向外包服務單位發出考核排名通知，督促其提升服務品質。2020年度，SOHO中國和各供應商之間的收發函件達到209封，主要包括：

| | | | |
|----------|------|---------|-----|
| 質量／進度警示函 | 21封 | 保修通知 | 25封 |
| 質量／進度警告函 | 7封 | 保修再次通知 | 17封 |
| 合同解除函 | 12封 | 保修款扣除通知 | 3封 |
| 外包考核排名通知 | 101封 | 感謝信 | 4封 |
| 其他函件 | 19封 | | |

本公司不斷提高供應商管理水平，保證供應鏈的公平公正，激勵並深化和優秀供應商的合作。一方面，針對潛在的供應商舞弊行為，公司明確問題舉報和監察機制：我們在公開的採購平台網站設置了面向公眾和員工開放的舉報通道，若收到可疑的腐敗行為舉報，立即組織獨立的專職人員進行調查。同時，本公司的審核部門和平台管理中心，主動同各個部門緊密溝通，嚴密監察，杜絕供應鏈腐敗。另一方面，對於優秀的供應商，我們開展有效的激勵措施，促進供應商進一步提升商業道德、產品表現和服務質量，加深與此類優秀供應商的長期合作關係。

截止到2020年12月31日，本集團原物料統購供應商的總數量為18,273個，90%以上供應商分佈在華北及華東區域，其中華北地區9,978家，華東地區6,646家。

| 指標 | 數量 |
|------------|--------|
| 供應商總數量 | 18,273 |
| 華東地區供應商數量 | 6,646 |
| 華南地區供應商數量 | 899 |
| 華中地區供應商數量 | 126 |
| 華北地區供應商數量 | 9,978 |
| 西北地區供應商數量 | 121 |
| 西南地區供應商數量 | 168 |
| 東北地區供應商數量 | 105 |
| 港澳台地區供應商數量 | 144 |
| 海外供應商數量 | 86 |

註：

1. 供應商所在地按其註冊地址確定。
2. 華東地區：上海、江蘇、浙江、安徽、福建、江西及山東
3. 華南地區：廣東、廣西及海南
4. 華中地區：湖北、湖南及河南
5. 華北地區：北京、天津、河北、山西及內蒙古
6. 西北地區：寧夏、新疆、青海、陝西及甘肅
7. 西南地區：重慶、四川、貴州、雲南及西藏
8. 東北地區：遼寧、吉林及黑龍江
9. 港澳台地區：台灣、香港及澳門

環境、社會及管治報告

4.2 綠色採購理念

SOHO中國秉持綠色採購的理念，致力倡導並提升供應鏈的環境責任意識。自2009年以來，SOHO中國所有新建項目參照美國綠色建築委員會(USGBC)的LEED金級標準，訂立相關採購細則，在招標文件中明確對建築建材可持續發展的標準和要求：在建設活動中，充分考慮污染防治、廢棄物管理、可再生材料及本地材料利用等相關議題；在運營過程中，將低排放材料的使用、能源系統調試等因素納入供應商考量標準中；在合同履約過程中，嚴格執行相關標準，切實保障供應商綠色運營。

在與各供應商的合作過程中，我們也積極推行綠色低碳的工作模式，引導供應商進行「無紙化辦公」和「線上操作」，提高工作效率，減少無效耗能浪費。憑藉SOHO中國強大的平台系統優勢，供應商可在我司官網實現快速註冊入庫，無需提交紙質文件；招投標全過程通過OA系統操作，如發送電子標書和供應商在線回標，取代了傳統招投標模式下的大量紙質文件，顯著降低了紙張消耗；雙方進行線澄清答疑，提高了溝通效率，減少了往來文件的投遞造成的耗時；採用視頻會議系統進行遠程交互，組織視頻述標會，尤其在新冠疫情期間，極大地減少了密切接觸帶來的交叉感染隱患，同時也減少了供應商的差旅碳排放和路上交通時間。

SOHO中國推行的綠色採購理念和低碳無紙化辦公模式，獲得了供應商的普遍認可，我們願與各合作夥伴一起，持續助力全球低碳發展和中國的生態文明建設。

5. 產品與客戶責任

保障服務質量、履行客戶責任是SOHO中國長遠發展的立身之本，我們始終致力於維持高水平的服務質量，並通過關注行業發展，促進科技創新，保障信息與隱私安全，加強與客戶的交流與溝通，贏取客戶對公司品牌的長期信賴，提升公司的行業認可度。

5.1 助力行業效率提升

作為商業地產開發的領頭企業，SOHO中國十分關注行業發展及科技創新，並積極探索，鼓勵創新應用，以科技助力行業生態圈的高效、可持續性發展。

- 免費開放5G實驗室

2020年，本公司完成了北京所有樓宇的5G網絡覆蓋，同時在麗澤SOHO打造了一座免費向社會公眾開放的5G實驗室，邀請國內眾多5G領域前沿企業前來展出產品，同時邀請社會公眾免費實地參觀，搶先體驗優質的5G智慧服務。實驗室主要擁有5G+智慧樓宇、5G+智能感知、5G+區塊鏈、5G+智慧醫療、5G+超高清視頻、5G+智慧健康、5G+虛擬現實、5G+遠程交互等八大類應用場景，旨在促進行業交流，助力提升公眾生活品質，向社會公眾展示5G的前瞻效應和給生活帶來的變化，為人們的理想生活提供更多可能。

- 麗澤SOHO BIM管理系統

作為SOHO中國第八個使用BIM系統的項目，麗澤SOHO建立了一套更加完整的BIM管理系統。它是一套集成了BIM建築模型、5G物聯網、雲計算等技術對麗澤SOHO進行全方面運營管理的數字化集成系統。在麗澤SOHO的三維建築模型上，實現了租賃信息、能源管理、設備設施、安防管理、環境品質以及建築基本信息的圖形化查看，實時狀態監測、異常自動告警，工單自動派發以及信息存檔管理等功能，是一套可以為決策層、管理層和工作層提供全方位支持的智慧建築運營管理平台。

環境、社會及管治報告

5.2 保護知識產權

SOHO中國嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》《互聯網廣告管理暫行辦法》《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國著作權法》等國家法律法規，並在內部制定了品牌標識的使用規範和執行要求，規範總部、各子公司及分公司的廣告宣傳。

SOHO中國根據業務發展需求積極主動申請新的註冊商標專用權，並建立法律管理平台，通過系統進行商標管理，及時更新商標信息和狀態。根據法律管理平台系統的提醒，我們會對到期需要續展的商標進行續展準備工作及提前辦理續展手續。公司商標等知識產權相關事務會向知識產權管理部門做註冊，續展，申請，法務等諮詢。2020年，SOHO中國申請的兩個計算機軟件著作權登記已通過審批，並領取了計算機軟件著作權登記證書。

為避免SOHO中國的知識產權及利益受到侵害，公司與第三方簽署的合同中，涉及軟件開發、方案設計的著作權等知識產權的問題會進行詳細約定。對於重大合同，公司會增加保密條款，且在項目啟動初期要求供應商完成保密協議簽署。針對冒用商標行為，本公司會通過與外部供應商協作的方式進行主動排查，也設置相關渠道以獲得他人舉報，盡量避免冒用事件的發生。本報告期內，SOHO中國未發生商標、知識產權等相關的訴訟案件。

5.3 提升物業服務水平

SOHO中國不斷改進和提升自身服務質量，努力維持行業內較高水平的物業服務，致力於與客戶實現協同發展和共同進步。

本公司依據自身情況，制定並嚴格落實《SOHO物業公司合同履約管理制度》、《SOHO中國物業場地管理制度》、《客戶服務管理手冊》、《物業品質檢查評估管理辦法》、《外包人員入場手續管理規定》等公司規章制度，並設置各物業服務質量標準均高於國家要求和同行表現，以努力提高質量安全和客戶滿意度。

SOHO中國持續的加大軟硬件的投入建設和制度規程的更新迭代，以便持續的提升物業服務品質和客戶體驗。

- 客戶服務工單化

客戶日常報修、對物業服務的建議及投訴工作，採取派發工單的處理方式，工單落實到具體責任人，有效保障服務質量，提高了解決客戶問題的效率。

收到的客戶報修，15分鐘內上門；收到的客戶投訴，1個工作日內完成處理。客戶問題解決後的隨訪，以及客戶的日常上門回訪，都通過派發工單的方式進行跟進處理。所有工作都通過客服管理平台實現了平台化管理。

- 物業智能清潔

SOHO中國長期以來一直致力於提高物業項目的品質工作，積極將新技術引入到物業的現場工作中。在2020年，共在9個項目中部署了29台智能清潔機器人設備，用於建築物內部和外部的地面清潔和消殺。這些智能設備集洗地、吸乾、除污、殺菌等功能於一體，一是大大提高了現場的清潔效果，二是大幅提高了現場地面清潔的頻次，比如：室外洗地，由先前人工的每周一次，提高到了每天一次，從而極大地提高了物業現場的環境體驗。同時，這些自主行駛、靜音清洗、走過無痕的智能設備，也極大地提升了項目的形象。

- 公開公平的樓宇寬帶接入環境

SOHO中國高度重視樓內客戶對於寬帶服務選擇的公平性。從2014年就開始和中國移動，中國聯通，中國電信建立了戰略合作關係，給予客戶選擇運營商自由的選擇權，後續更是通過全社會公開招標的方式引入了多家二級運營商，並且制定了《電信運營商管理制度》，全力消除客戶在寬帶接入時面臨的不當競爭和壟斷性質行為，提供了一個公開公平的寬帶接入環境。

- 互聯網信號保障體系

SOHO中國緊緊抓住科技發展脈搏，將樓宇內手機信號和網絡信號的質量作為樓宇基礎服務的硬指標。經過和三大運營商的磋商，從2016年1月1日起，每月在SOHO官方微博公佈旗下所有項目內的手機信號和網絡下載速度排名；並且組建了包含上至三大運營商建設部總經理，下至現場客戶經理的微信工作組，對於檢查中發現的手機信號和網絡下載速度的異常情況，做到隨時反饋，隨時安排解決，極大的提高了SOHO中國項目內的基礎互聯網信號質量。

環境、社會及管治報告

- 外委服務的檢查體系

SOHO中國聘請了專業的保安、保潔和綠化公司對於各項目進行服務，對於他們實行本地管理，集中考核的方式，每月由集團品質部對於各項目的保安、保潔和綠化公司服務進行評估打分，公佈其排名，並以此作為對其服務質量的考評依據。此外，我們還定期對物業外委合同履行情況進行檢查，及時發現質量隱患，提高服務水平，保障業主和客戶的合法權益。

- 物業品質檢查體系

SOHO中國品質部專門負責各項目的品質檢查工作，包含每月不定期檢查和專項檢查，通過現場觀察，詢問，查看記錄等方式，形成音視頻，照片和文字等檢查記錄，確保檢查結果全面客觀公平透明。

根據《品質檢查管理辦法》（根據實際情況進行更新），檢查內容涵蓋客戶服務、環境管理、設備設施管理、保安服務、標識管理、基礎管理、問題整改率、OMS管理、控煙管理以及互聯網基礎信號管理多個方面，根據檢查結果對各項目進行打分，直接計入各項目的考核成績。

5.4 保障信息安全

SOHO中國重視信息及網絡安全，努力維護每位客戶的個人信息及隱私安全，不斷完善管理制度，多措並舉，規範員工信息使用行為，提升員工信息安全意識。

- 制度建設

本公司在嚴格遵循《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國網絡安全法》、《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》、《互聯網安全保護技術措施規定》等法律法規、行政規定的基礎上，新建了《SOHO中國IT管理制度》和《IT信息安全管理制度》，將涉及到消費者的數據和公司業務數據信息作為公司重要的保密數據進行管理。

《SOHO中國IT管理制度》中，包含了界定公司全體員工數據安全行為的詳細描述。規定了員工對接觸到的公司文件負有保密義務，並禁止員工未經授權向公司以外的個人或機構傳遞包含公司機密的任何信息；規定了員工從進入公司到離開公司全體過程中的數據安全行為

《IT信息安全管理制度》主要用於界定信息安全保障的具體措施，主要描述了技術安全方面的要求，包含：物理環境安全、網絡通信安全、設備安全、應用安全以及數據安全；以及管理安全方面的要求，包含：安全制度、組織人員、安全建設和安全運維等。

- *物理安全和設備安全*

專門的《庫房安全管理制度》和《服務器安全管理制度》對於信息設備所在的機房以及物理環境，以及相應人員的操作行為都做了詳細的規定，從而確保了整個信息系統安全的基礎。

- *網絡和通信安全*

《網絡安全管理制度》以及《服務器安全管理制度》中，對於網絡和處在其中的服務器的安全配置做了詳細規定。2020年，公司增加配置了專用網絡安全態勢感知設備，進一步細化了安全區域的劃分和隔離，優化了防火牆／VPN／行為管理／負載均衡等設備，對於網內和網間行為做到保障效率的前提下的安全監控。

- *應用安全*

《賬號安全管理制度》和《客戶端安全管理制度》中，界定了對於應用行為上的安全描述。SOHO中國絕大多數系統都運行在內部局域網絡，在訪問策略上做到了和互聯網做的安全隔離。同時，對於重要業務系統的訪問，我們也做了一些應用層級的安全措施，比如SSL加密，數據流方向的限制等。

- *數據安全*

數據安全是信息安全的核心，為此，SOHO中國制定了專門的《數據安全管理度》，對於各類數據信息，按照重要等級分層分級管理，將業務系統分為核心、重要、一般、測試四個級別，並據此設定了相應的數據備份和應急機制，做到在線備份／離線備份／異地備份的合理組合，配合不同的備份頻率和數據保留時間，從而確保了重要系統和數據的安全。另外，SOHO中國每季度固定進行一次業務系統的場景應急演練，以達到備份數據可用，應急流程可用，人員操作可用的目的。

環境、社會及管治報告

關於數據日常使用的安全保障，公司將所有重要電子數據都存在於產生此數據的各業務系統中，數據的訪問有嚴格的權限控制機制，主要是通過對於分級權限管理和賬戶角色授權的方式控制獲取這些數據的權限。另外，這些重要的數據都存在於公司內網，公司外部只能通過VPN方式進行訪問，從而保證了訪問過程的安全性。紙質數據都存在於檔案室，其查看和調用需要經過公司數字檔案系統相應的審批流程才可以取得授權並且留下調閱記錄，以加強客戶數據的安全保管，避免客戶個人信息泄露帶來的法律風險。2020年，SOHO中國未發生與客戶隱私相關的訴訟案件。

- *其他安全措施*

SOHO中國的多數系統都已將實現了虛擬化上，通過阿里雲／騰訊雲和自建私有雲的結合，已經充分利用公有雲的安全保障體系，從而對於系統安全起到了額外的保障作用。在接下來的2021年，我們會配合國家專票電子化的推進，將財稅系統也逐步實現虛擬化。

此外，SOHO中國會聘請外部審核機構對信息管理系統進行監督及審核，確保系統運行流暢，安全嚴密。為避免信息丟失，SOHO中國的重要數據均有相應的加密備份機制來保證其安全性，杜絕了脫離業務系統的數據被非法訪問的風險。

5.5 客戶滿意度調查及投訴處理

SOHO中國平台呼叫中心每月進行一次客戶滿意度調查，對於各項目已入住客戶對於客戶進行電話回訪，邀請客戶對項目員工的服務態度及業務能力進行評價，聽取客戶提出的改進建議，以此追蹤客戶滿意度水平，如發現波動則立即由專人負責調查分析，確保物業服務滿意度。2020年度各項目客戶滿意度平均分為99.15(滿分為100分)。

同時，2020年SOHO中國聘請第三方公司，每年進行兩次客戶滿意度調查。從客戶體驗的維度調查物業項目服務現狀，發現項目的服務問題，提升項目的服務能力和客戶體驗。從客戶體驗出發，制定一套量化的調查評分體系，通過神秘客暗訪的方式對每個項目進行調查。

神秘訪客檢查針對電話服務、停車管理、安保管理、前台對客服務、物業中心對客服務、租賃體驗服務、樓內環境、園區環境等8個一級指標，分解至113個具體評分的三級指標，對每個項目進行獨立走訪，獨立報告。通過標準化評分體系對項目表現進行量化，提出服務改進建議，並形成獨立報告。

2020年度各項目神秘訪客滿意度調查分數95.35（滿分為100分）。針對每一份報告，除被訪項目總經理一對一溝通，就待改進提升建議達成一致，並在全體項目總經理例會上分析報告，以達到全體項目共同改進服務意識和服務能力的目的。

| 項目 | 2020 數據 |
|------------|---------|
| 客戶投訴事件(次) | 33 |
| 在租客戶滿意度(分) | 99.15 |
| 神秘訪客滿意度(分) | 95.35 |

另外，各物業公司還在每年上下半年各進行一次線下的客戶面對面的回訪工作，採用問卷的方式收集樓內客戶對於物業員工及其服務的滿意度。問卷內容包括員工服務和管理秩序兩大類8項22個方面的內容。此結果結合線上回訪內容作為客戶服務的主要評估基礎數據。對於問卷中體現的異常問題，物業會安排專項回訪進行進一步跟進解決。

此外，本公司建立了全國統一的呼叫中心，並通過微博監測、hotline郵件的處理方式，收集客戶反饋的疑問、投訴與建議，隨時處理客戶的服務需求。呼叫中心接收到客戶信息，會首先由座席進行適當的回應，生產投訴建立工單，並第一時間將問題反饋傳遞至責任部門，由責任部門及時進行跟進、核實和處理。本公司規定投訴處理時限為一個工作日，項目對接人處理完畢後，需要填寫投訴建議工單，並回傳呼叫中心。同時，呼叫中心將對投訴意見的處理結果做回訪調查，以確認投訴建議問題已處理完畢。其中重要的投訴信息將會被反饋至公司管理層，由管理層介入並負責追蹤直至完全解決。2020年，中心共處理客戶投訴35筆，其中電話投訴20筆，郵件投訴13筆，微博投訴2筆。經核實確認有效投訴33筆，無效投訴2筆。所有投訴均已派發項目負責人員跟進處理，呼叫中心已進行回訪，客戶對處理結果表示認可。

環境、社會及管治報告

5.6 疫情期間客戶的守護與關懷

2020年初突如其來的新冠疫情，對國內外經濟帶來了前所未有的衝擊，很多行業甚至陷入停擺狀態。我們的部分客戶因疫情導致經營困難，陷入了舉步維艱的局面。面對疫情嚴峻考驗，SOHO中國作為辦公樓綜合服務商，一方面實行嚴格的防疫措施，守護每一個客戶的安全與健康；一方面對受疫情影響非常嚴重的特殊行業推出了相應補貼措施，與客戶共克時艱。

客戶守護：SOHO中國憑藉成熟的物業管理體系在辦公樓疫情防控中脫穎而出，摸索出了一套防控疫情的有效經驗，覆蓋樓宇出入管理、日常消毒、空調系統運行、垃圾分類等方方面面，在北京、上海管理的約430萬平方米商辦樓宇中未出現一例確診或疑似病例。SOHO中國還把這些經驗分享給中國和全世界的同行們，期望幫助各行各業盡快回到正軌。

客戶關懷：疫情期間，SOHO中國新簽客戶疫情補貼金額達人民幣109.54百萬元，旨在通過降低租金減少客戶運營成本，助力於國內經濟的快速恢復。對於既有客戶，通過走訪深入了解客戶經營困難，對於那些受疫情影響非常嚴重的特殊地區、特殊行業客戶，推出了靈活有效的補貼措施，有的減免了部分租金，有的提供了疫情補貼，有的延長了租金繳納期限。2020年全年，SOHO中國減免租金人民幣56.6百萬元，有效幫助客戶渡過疫情難關。

5.7 增進客戶交流與溝通

為了增進與企業客戶之間的溝通，更好地服務客戶，2020年，SOHO中國在節日期間為客戶送去祝福和驚喜，並舉辦了豐富多彩的活動，有效促進了與企業客戶之間的交流與溝通。

案例：送你N張打車券

2020年上半年防疫形勢嚴峻，通勤路上的安全成為很多辦公樓客戶關心的話題。為此SOHO中國特別聯合高德打車、滴滴專車等品牌推出SOHO專享打車優惠券，為SOHO樓內客戶提供打車津貼。

案例：9.9公益日一起做公益

2020年9月9日公益日，SOHO中國基金會發起「給大山裡的孩子捐一節素養課」活動。在線下SOHO樓宇通過海報推廣等形式，在線上通過社交媒體發佈活動信息，邀請線下客戶參與，共有約上萬名客戶及網友參加了此次活動，為山區的留守兒童送出了一份愛心。

案例：中秋有「你」月才圓

2020年9月，SOHO中國物業為客戶送去一年一度的中秋節日祝福。我們準備了豐富多彩的活動和禮品，組織舉辦中秋燈謎會、祈福寄相思、文藝滙演等活動，讓客戶感受到濃濃的節日氛圍。

案例：感恩節遙寄祝福

2020年感恩節，SOHO中國發起「2020不容易，我想對TA說謝謝」的活動，在多個SOHO樓宇裡開展拍照打卡，為樓內客戶免費寄明信片活動，共有約上萬名客戶參與了此次活動，現場選取明信片，寫下給朋友給親人的感恩祝福，由SOHO中國統一寄出。

案例：平安夜的SOHO禮物

2020年12月，SOHO組織多地物業公司用平安果和聖誕禮盒，為客戶送去驚喜。同時，公司的聖誕老人們為客戶送上「願健康平安常伴，願世間美好常在」的誠摯祝福。

6. 反貪污

SOHO中國將「誠實、團結、創新」作為企業文化，重視誠信經營，將「誠實」作為發展的前提。公司切實履行《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《中華人民共和國反壟斷法》和《中華人民共和國招投標法》等法律法規，依據以上法律法規制定並完善《SOHO中國職業道德規範》等反腐敗、反賄賂與內控合規管理相關的一系列管理制度，形成公司反腐倡廉的管理要求。2020年，公司持續開展培訓宣傳活動，完善投訴和相關跟進措施等風險控制措施，提升員工在業務流程中的履職意識，杜絕舞弊和腐敗行為。2020年，本公司沒有出現違反重大廉潔守則個案。

6.1 員工職業道德建設

公司制定《員工手冊》，訂明與防止賄賂、勒索及欺詐有關的要求及指引，以及相關道德操守相關政策，向僱員傳達反貪污詐騙要求，並提供進行業務及經營職務的指引。公司每位員工簽認《員工手冊》，表示了解其中有關「避免不當支付行為」的規定。《員工手冊》和SOHO中國內部政策根據最新的法律及法規要求實時審閱和更新。

環境、社會及管治報告

公司重視通過對員工的教育和培訓來杜絕公司內的舞弊和腐敗行為。公司每月定期開展新員工職業道德培訓，每年組織反貪污，合規相關培訓。培訓內容涵蓋反腐敗、反不正當競爭、反賄賂(相關刑法)、反洗錢、利益衝突、禮物招待，法律法規及《SOHO中國職業道德規範》等主題，向員工講解員工手冊中包括的不當支付、反賄賂相關的內容，並結合審計案例強調廉潔的重要性和貪污腐敗對員工職業生涯的嚴重影響，強調公司對此類案件的嚴肅處理態度。

公司每年對具體業務進行專項審計，以防止賄賂、勒索及欺詐等事件發生。

6.2 投訴及跟進措施

SOHO中國通過高效暢通的舉報體系，完善的投訴渠道和及時的跟進措施，保證公司、客戶和供貨商之間的溝通，進一步提高公司的反腐敗管理水平。

公司具有完善的投訴舉報通道，內部相關舉報程序在公司《員工手冊》中以及員工培訓中有清楚的介紹，第三方也可以通過公司在門戶網站公佈信訪舉報電話和舉報郵箱反映違法違規的現象。員工可通過電話、郵箱、信件等渠道向自己的主管部門領導或人事部、法律部、內審部舉報不正當行為。一旦確認事實，公司將嚴肅處理，對於貪污腐敗行為零容忍。員工可向上述部門或領導反映其他員工或供貨商的不當行為或令人質疑的業務(包括商業賄賂、侵佔、欺詐、利益衝突、偽造財務數據、濫用資產等)。公司接到舉報信息後，會對舉報人採取保護措施，包括將舉報人的電話、郵箱、所屬公司或部門等信息嚴格保密。若確認反應情況屬實，公司將對審計發現的違法行為及收到的投訴會進行專項調查。

2020年，SOHO中國沒有出現違反重大廉潔守則個案。隨着業務的發展，本公司將進一步完善反貪污的制度體系，加大監管力度，擴大宣傳範圍，有效的提升了各層級員工反腐意識，營造良好的反舞弊反欺詐文化氛圍。

7. 社區投資

SOHO中國注重迴饋社會，支持和諧社區建設，在扶貧、救災以及教育等方面貢獻企業力量。2005年，我們在北京註冊成立了SOHO中國基金會，主要開展教育類公益項目，旨在推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長。

7.1 SOHO中國助學金

2014年，SOHO中國啓動了SOHO中國助學金項目，資助中國學生到世界一流大學深造。目前基金會已經與哈佛大學、耶魯大學和芝加哥大學簽署了捐贈協議。助學金每年由學校組織評選，截止2020年，已經累計發放助學金222人次，共計有90名中國本科留學生因此而受益。

7.2 助力碳零排放

2016年，SOHO中國加入由比爾蓋茨牽頭，由28名來自全球頂級科技、互聯網公司、工業集團和投資集團的商界領袖共同成立的「能源突破聯盟」。該聯盟投資於電力能源的生產和儲存，致力於電力效率的提升，從而實現「接近於零的碳排放」。SOHO中國承諾2000萬美元的持續投入，截止2020年，該項目已經投入38.17%。

7.3 貢獻教育行業

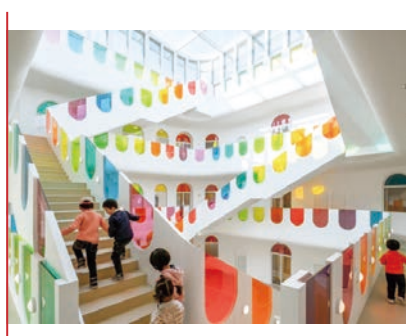
資助西部邊遠山區教育事業

2020年SOHO基金會繼續支持邊遠地區的學校建設和學生們的學習生活。我們向甘肅天水潘集寨學校的學生和老師們捐贈校服、文具等生活學習物資；為天水潘集寨學校同學們集體檢測了視力，為近視的同學們捐贈了眼鏡；為學校捐贈了120套桌椅和櫃子，替換之前使用陳舊的桌椅；對優秀的教師進行了獎勵和表彰。同時，在甘肅天水啓陞中學開設了「潘石屹公益攝影班」，為攝影班同學捐贈30多台相機和電腦，每周邀請攝影師進行在線授課。

2019年，基金會在甘肅天水麥積區馬跑泉鎮石咀村投資人民幣3,000萬捐建了一所公益雙語幼兒園；2020年1月，該幼兒園完全竣工；2020年10月8日，該幼兒園正式開園，基金會委託了北京家育苑教育管理集團對幼兒園進行運營和管理，截止2020年底，有101名幼兒就讀。

環境、社會及管治報告

基金會積極尋求外部合作，獲得了多家公司的公益支持和贊助，聯合騰訊教育和VIPKID為山區的孩子們免費提供在線英語課，攜手噹噹網為孩子們和老師們免費提供了上千本繪本和書籍，聯合北京彩虹公益基金會為幼兒園捐贈了價值人民幣20萬元的科學課程，此外還和多家公司一起為孩子們提供了校服和文具等。預計到2021年9月，幼兒園可接納180名幼兒就讀。SOHO中國還將在未來持續對幼兒園日常運營進行支持，解決當地適齡幼兒入園問題，向貧困地區輸入最優秀的教育資源，提升該區域內學前教育發展水平。





甘肅天水麥積區馬跑泉鎮石咀村幼兒園

7.4 關愛弱勢群體

我們關注社會弱勢群體，持續為他們提供物質和精神上的幫助。

「一家人」餐廳

2020年，SOHO中國投資人民幣40萬建立「一家人」餐廳，為天水市麥積區石咀村80歲以上的老人提供免費午餐；2020年11月7日，「一家人」正式營業，截止2020年底，共計22名老人受益。

特奧融合學校

SOHO中國基金會和上海特殊關愛基金會在2020年繼續合作開展公益項目，以服務殘障人士為目標、積極推動特殊奧林匹克事業發展，增強殘障人士的自尊和自信，改善他們的身體、心理和精神狀況，以便其更好的融入社會。截至2020年，累計捐贈人民幣650萬元。

環境、社會及管治報告

7.5 援助抗疫活動

2020年，新型冠狀病毒蔓延全球，各行各業人民面臨嚴峻挑戰。SOHO中國面對疫情快速響應，向社會獻出愛心，積極履行企業社會責任。在2020年疫情期間，SOHO基金會開展了一系列捐助行動，如向黃石市疾病預防控制中心捐贈2,000人份價值人民幣12萬元的新冠病毒核酸檢測試劑，向北京協和醫院武漢援助隊捐贈N95口罩、負壓面罩等醫療設備，通過中國紅十字會向武漢七家醫院捐贈了1,373箱價值人民幣20萬元的水牛蘋果用於醫護人員飲食供應，通過湖北長江生態保護基金會向意大利疫區捐助人民幣6萬元等等，彰顯了SOHO中國的企業公民責任擔當。



SOHO基金會捐贈蘋果援助武漢

7.6 助力精準扶貧

SOHO中國基金會攜手北京市朝陽區建外街道，向張家口陽原縣、新疆和田地區定向捐助人民幣10萬元，積極助力精準扶貧。

管理層討論及分析

財務回顧

營業收入

本年度實現營業額收入約人民幣2,192百萬元，2019年約為人民幣1,847百萬元，同比增長約19%。

盈利能力

本年度實現稅前利潤約為人民幣1,600百萬元，2019年約為人民幣1,919百萬元，同比下降約17%。

費用控制

本年度的銷售費用約為人民幣37百萬元，2019年的銷售費用約為人民幣32百萬元。本年度的行政費用約為人民幣214百萬元，2019年的行政費用約為人民幣238百萬元。

財務收入及費用

本年度的財務收入約為人民幣63百萬元，較2019年的財務收入約人民幣80百萬元減少約人民幣17百萬元。

本年度的財務費用約為人民幣915百萬元，較2019年的財務費用約人民幣682百萬元增加約人民幣233百萬元，主要由於本年度無在建項目，利息支出無法資本化。

投資物業的評估增值

本年度的投資物業評估增值約為人民幣1,100百萬元，2019年約為人民幣1,168百萬元。

所得稅費用

本年度的所得稅費用約為人民幣1,057百萬元，較2019年的所得稅費用約人民幣599百萬元增加約人民幣458百萬元，主要由於本集團本年度確認的一次性稅費。

管理層討論及分析

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2020年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣18,470百萬元。借貸中約人民幣1,012百萬元將於一年內到期，約人民幣1,660百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,676百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣12,122百萬元將於五年以上到期。於2020年12月31日，本集團約人民幣17,760百萬元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2020年12月31日，淨資產負債率約為43%(於2019年12月31日：約43%)，以淨借貸(總借貸 - 現金及現金等價物 - 銀行存款及結構性存款)除以歸屬於母公司股東權益計算。

匯兌波動及利率風險

於2020年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣710百萬元，佔總借貸約3.8%。同時，本公司於2020年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.7%。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2020年12月31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72百萬元(2019年12月31日：約人民幣112百萬元)。

資本承擔

截至2020年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣78百萬元(2019年12月31日：約為人民幣106百萬元)。

僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日，本集團僱員人數為1,714人，其中包括物業公司僱員1,531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。

主營業務

本集團主要業務為投資房地產開發、物業租賃及物業管理。本集團主營業務在本年度並無重大變動。

業績及股息

本集團在本年度之溢利以及本公司及本集團於2020年12月31日的財務狀況載於經審核綜合財務報表部份。

董事會決議不派發本年度的末期股息(2019年：無)。

股息政策

董事會已批准及採納一項股息政策(「股息政策」)，該政策為在建議或宣派股息時，一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以共本公司日後發展之用。

董事會有權根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)和所有適用的法律法規，向本公司股東宣派及派發股息。本公司不會保證將會在任何特定期間內建議或宣佈派發任何特定金額的股息。

董事會於建議或宣派股息前，須考慮下列有關本集團的因素：

- 物業運營狀況；
- 現金流狀況；
- 實際和預計財務情況；
- 資本需求和支出計劃；
- 市場環境和發展戰略；及
- 董事會認為任何可能相關的其他因素。

任何本公司財政年度的股息均須由股東批准，且不得超過董事會所建議之金額。董事會將不時檢討股息政策是否適宜。

董事會報告

財務概要

下表為本集團過去5年財務狀況概要。此概要並非經審核之財務報表部份。

綜合損益表截至12月31日止年度：

| | 2020年 | 2019年 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 單位：人民幣千元 | | | | | |
| 營業收入 | 2,191,637 | 1,847,091 | 1,720,860 | 1,962,610 | 1,577,215 |
| 稅前利潤 | 1,600,066 | 1,919,195 | 2,957,422 | 8,325,644 | 1,999,350 |
| 所得稅費用 | (1,056,600) | (599,169) | (1,008,774) | (3,534,103) | (1,090,610) |
| 年度淨利潤 | 543,466 | 1,320,026 | 1,948,648 | 4,791,541 | 908,740 |
| 淨利潤歸屬於： | | | | | |
| 母公司股東 | 535,604 | 1,331,193 | 1,924,966 | 4,733,481 | 910,232 |
| 非控股權益 | 7,862 | (11,167) | 23,682 | 58,060 | (1,492) |
| 每股基本盈利(人民幣) | 0.10 | 0.26 | 0.37 | 0.91 | 0.18 |
| 每股攤薄盈利(人民幣) | 0.10 | 0.26 | 0.37 | 0.91 | 0.18 |
| 每股中期股息(人民幣) | - | - | - | - | - |
| 每股末期股息(人民幣) | - | - | 0.03 | - | - |
| 每股特別股息(人民幣) | - | - | - | 0.922 | 0.536 |

綜合財務狀況表於12月31日：

| | 2020年 | 2019年 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 單位：人民幣千元 | | | | | |
| 非流動資產 | 65,519,879 | 64,346,629 | 61,027,478 | 59,015,582 | 58,263,115 |
| 流動資產 | 5,184,356 | 5,382,387 | 9,071,567 | 12,201,960 | 9,142,730 |
| 流動負債 | 6,006,594 | 6,847,605 | 8,994,514 | 12,011,751 | 12,813,107 |
| 非流動負債 | 27,150,628 | 25,765,272 | 25,311,094 | 25,478,494 | 18,945,061 |
| 淨資產 | 37,547,013 | 37,116,139 | 35,793,437 | 33,727,297 | 35,647,677 |
| 股本 | 106,112 | 106,112 | 106,112 | 106,112 | 106,112 |
| 其他儲備 | 36,522,962 | 35,964,422 | 34,640,698 | 32,598,240 | 34,432,900 |
| 本公司所有者應佔權益總額 | 36,629,074 | 36,070,534 | 34,746,810 | 32,704,352 | 34,539,012 |
| 非控股權益 | 917,939 | 1,045,605 | 1,046,627 | 1,022,945 | 1,108,665 |
| 權益總額 | 37,547,013 | 37,116,139 | 35,793,437 | 33,727,297 | 35,647,677 |

股本

於2020年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2019年12月31日：5,199,524,031股)。

儲備

本公司及本集團在本年度內儲備變動詳情載於經審核的綜合權益變動表內。

優先購買權

本公司之公司章程細則並無有關優先購買權之規定，開曼群島法律亦無針對此類權利之限制。

董事

本年度內及直至本報告日期止董事如下：

執行董事

潘石屹先生(主席)

潘張欣女士(行政總裁)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

孫強先生

熊明華先生

黃晶生先生

潘石屹先生及潘張欣女士均已與本公司訂立服務協議，由2018年1月1日起計為期3年，可由任何一方發出不少於一個月事先書面通知予以終止。潘石屹先生及潘張欣女士均已與本公司訂立新的服務協議，由2021年1月1日起計為期3年。孫強先生及熊明華先生均已與本公司訂立委任函，由2018年5月8日起計為期3年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。黃晶生先生已與本公司訂立委任函，由2018年8月1日起計為期3年，可由任何一方發出不少於3個月的書面通知予以終止。

根據本公司章程細則第87(1)條，潘張欣女士及黃晶生先生須於股東週年大會上輪席退任，彼等合資格並願意膺選連任。

除上文所披露者外，所有在應屆股東週年大會上膺選連任的董事，均未與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可在一年內毋須支付任何補償即終止的服務合約(除正常法定補償外)。

董事會報告

董事及高級管理層履歷

執行董事

潘石屹先生

董事會主席

潘石屹先生(「潘先生」)，58歲，執行董事兼董事會主席。潘先生於1995年與夫人潘張欣女士共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此帶領本公司進行全部項目的開發，並將公司發展成為北京、上海最大的甲級寫字樓開發商之一，開發總面積已超過500萬平方米。與世界頂級建築師合作打造地標性建築，為中國城市的天際線增添了不少亮點。

潘石屹先生在網絡上擁有強大的號召力，目前在新浪微博上擁有超過2,000萬粉絲。他的公眾影響力早已超越了地產和城市化等領域，他深切關注環境問題，借助社交媒體大幅提升了公眾對於中國空氣污染的認知度與關注度。2015年，潘石屹先生和潘張欣女士加入了比爾·蓋茨倡議成立的能源突破聯盟。潘石屹先生還曾是哈佛大學肯尼迪政府學院訪問學者，國際特殊奧林匹克運動會東亞區高級顧問委員會委員。

2005年，潘石屹先生和夫人潘張欣女士共同創建了SOHO中國基金會，旨在通過創造教育機會提升社會流動性。2014年，SOHO中國基金會啟動了金額達1億美元的SOHO中國助學金項目，以資助中國學生到世界一流大學深造。目前基金會已經與哈佛大學、耶魯大學、芝加哥大學等高校簽署捐贈協議，支持中國學生進修本科學位。2020年，他還在中國西北地區捐贈人民幣3,000萬元建立一所雙語幼兒園。

潘先生曾多次獲得「新浪樂居地產風雲人物」、「中國房地產微博領袖人物」、「安永中國企業家獎」、「新浪網地產10大影響力人物」等榮譽。2005年，他被全球知名雜誌《財富》(中文版)評選為「中國最具影響力的25位商界領袖」之一。2013年，潘先生憑藉在環保和公益領域的突出貢獻，還先後榮獲「第五屆SEE-TNC生態獎」評委特別獎、「2013騰訊房產最具社會責任人物獎」。2014年，入選《人物》雜誌「年度公益面孔」。2016年，入選《第一財經週刊》「中國商業創新50人」榜單。

潘張欣女士

執行董事

潘張欣女士(「張女士」)，55歲，執行董事兼本公司首席執行官。張女士於1995年聯合創建了SOHO中國有限公司。作為首席執行官，她帶領公司成為中國最大的甲級寫字樓開發商之一。SOHO中國在北京和上海開發的總面積已超過500萬平方米。她與世界頂級建築師合作打造地標性建築，為中國城市的天際線增添了不少亮點。

張女士1965年生於北京，14歲到香港一間工廠工作了五年。她後來赴英國求學，從塞薩克斯大學獲得經濟學士學位，從劍橋大學獲得發展經濟學碩士學位。

張女士曾就職於高盛以及華爾街投資銀行旅行家集團，之後回到北京與丈夫潘石屹先生創立SOHO中國。2007年，SOHO中國成功在香港上市融資19億美金，創造了當時亞洲商業地產公司最大的首次公開募股記錄。

張女士成功的企業家形象和個人奮鬥史使她成為國際上公認的中國經濟發展的符號性人物。作為微博名人，她擁有1,000多萬粉絲，並經常在微博上分享她對商業、企業家精神和健康的觀點。

張女士還因她對中國建築藝術的推動作出的巨大貢獻獲得了許多國際獎項，其中就包括2002年因長城腳下的公社項目在第八屆威尼斯雙年展上獲得的「個人建築藝術推動大獎」。

她是紐約現代藝術博物館委員會的成員、亞洲協會委員會的成員、達沃斯世界經濟論壇的成員、美國外交關係協會顧問委員會的成員、亞洲企業領袖會議與哈佛大學全球顧問委員會的成員。張女士還是塞薩克斯大學的榮譽法學博士、哈佛大學肯尼迪學院訪問研究員。

2005年，張女士與丈夫潘石屹先生創建了SOHO中國基金會，旨在通過創造教育機會提升社會流動性。2014年，SOHO中國基金會啟動了金額達1億美元的SOHO中國助學金項目，以資助中國學生到世界一流大學深造。目前基金會已經與哈佛大學、耶魯大學、芝加哥大學等高校簽署捐贈協議，支持中國學生進修本科學位。

張女士和丈夫潘石屹先生深切關注環境問題。他們加入了比爾蓋茨倡議成立的能源突破聯盟，謀求在未來實現能源零排放。SOHO中國致力於建造符合LEED標準的項目，樓宇採用智能技術管理，實現節能達40%。

董事會報告

獨立非執行董事

孫強先生

孫強先生(「孫先生」)，64歲，獨立非執行董事。孫先生是全球最大另類投資公司之一的TPG的中國區管理合夥人。在加入TPG之前，他曾創建農業投資公司黑土地集團並任其董事長。在創建黑土地之前，孫先生是美國華平投資亞太區主席。加入華平之前，孫先生曾就職於高盛香港亞洲投資銀行部，任執行董事。孫先生在美國和亞洲有28年的私募投資經驗。

孫先生獲北京外國語大學學士學位、賓夕法尼亞大學勞德研究院國際管理(MA)學位及沃頓商學院工商管理碩士(MBA)學位。他曾完成聯合國譯員訓練班提供的研究生課程，並在聯合國總部秘書處擔任過3年翻譯。

孫先生是中華股權投資協會(CVCA)的創始人和名譽理事長，以及中華房地產投資開發商會(CREDIA)的創始人和現任常務副會長。孫先生現擔任美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院亞洲董事會校董，孫先生也是中國企業傢俱樂部理事。孫先生擔任聯交所主板上市公司鳳凰衛視投資(控股)有限公司的非執行董事。孫先生擔任於美國納斯達克全球市場及聯交所主板上市的萬國數據控股有限公司的獨立董事。他曾於2018年5月至2019年12月擔任在聯交所主板上市公司兑吧集團有限公司的非執行董事。

熊明華先生

熊明華先生(「熊先生」)，56歲，獨立非執行董事。熊先生為七海資本(一間專注於投資美國及中國具有全球跨界發展潛力的科技創新公司之風險投資公司)之創始人兼董事長。熊先生於2005年至2013年為騰訊控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：700)之首席技術官，負責整體平台的產品戰略規劃、新產品創新、核心技術研發及卓越工程管理。加入騰訊之前，彼在微軟公司任職9年，負責網絡瀏覽器、視窗系統及MSN的產品管理工作，並創建了MSN中國開發中心。彼亦為中國上海的MSN中國開發中心創辦人。在此之前，熊先生曾任職於IBM紐約總部互聯網部門。熊先生於1987年取得中國國防科技大學信息系統工程的工程學士學位，並於1990年在北京的中國國防科技信息中心獲得信息搜索碩士學位。熊先生擔任深圳證券交易所上市公司天音通信控股股份有限公司的獨立董事。

黃晶生先生

黃晶生先生(「黃先生」)，63歲，獨立非執行董事。從2014年7月到2020年6月，黃先生曾任哈佛中心上海(「哈佛」)董事總經理。彼于多年從事創業投資和私募股權投資行業之後加入哈佛。黃先生曾任德太集團成長基金和人民幣基金駐中國上海合夥人。在此之前，彼曾任貝恩投資董事總經理，建立並管理其上海辦公室。彼的其他投資行業職業，包括先後出任軟銀亞洲信息基礎投資基金中國區董事總經理，香港新意控股公司企業風險投資公司合夥人，以及英特爾公司戰略投資機構高級經理。於他進入投資行業前，黃先生亦擔任美國Gartner Group公司亞太地區市場研究部總監，共同創始美通無限公司並任其市場部副總裁，並於中國傳媒大學任英語講師。加入哈佛之前，彼曾任中華股權投資協會理事及上海國際股權投資基金協會副理事長。黃先生獲哈佛大學商學院工商管理碩士學位、斯坦福大學社會學碩士學位及北京外國語大學英語學士學位。黃先生曾於2010年5月至2019年6月擔任在聯交所主板上市公司碧生源控股有限公司的獨立非執行董事。黃先生擔任紐約證券交易所上市公司Yiren Digital Limited的非執行董事。

高級管理層

倪葵陽女士

首席財務官

倪葵陽女士，43歲，為本公司首席財務官。她於2008年7月加入本公司，於2011年至2013年擔任本公司財務總監。倪女士於2014年出任本公司副總裁並於2018年10月出任首席財務官。倪女士在會計及財務方面擁有逾20年的經驗。倪女士於1999年畢業於中國石油大學會計系，獲學士學位。倪女士為中國註冊會計師協會會員。

徐晉女士

副總裁

徐晉女士，49歲，為本公司副總裁。負責本公司資產及物業管理。於2001年2月加盟本公司，歷任人事行政部總監，採購部總監及副總裁。徐女士於1994年獲得北京物資學院工程管理專業學士學位，於房地產開發行業擁有超過20年的相關經驗。

董事會報告

徐強先生

副總裁

徐強先生，49歲，為本公司副總裁。全面負責本公司各開發項目的工程管理工作。於1999年7月加盟本公司，歷任項目經理、項目總監和工程副總裁，服務公司近20年期間，先後成功主持SOHO現代城、建外SOHO、光華路SOHO、三里屯SOHO、望京SOHO、凌空SOHO、外灘SOHO、SOHO天山廣場、古北SOHO等多個開發項目的工程管理。徐強先生於1994年獲得北京建築工程學院供熱通風與空調學士學位。

錢靈先生

副總裁

錢靈先生，44歲，為本公司副總裁。負責本公司物業租賃業務拓展及管理工作，以及持有物業大宗交易業務。於2002年10月加盟本公司，曾任本公司租售市場總監。於2000年獲得中國人民大學貿易經濟學士學位。擁有20年中國房地產業銷售和租賃的相關經驗。

黃虹宇女士

副總裁

黃虹宇女士，50歲，為本公司副總裁。負責本公司平台資訊管理、設計及招采工作。黃女士於2006年9月加入本公司，歷任機電總監、首席工程師、平台管理中心總監及副總裁。黃女士於1995年獲得天津大學暖通專業碩士學位，於2003年獲得加拿大康考迪亞大學建築工程博士學位。擁有20年設計及平台資訊管理方面的相關經驗。

公司秘書

黃秀萍女士

黃秀萍女士，本公司公司秘書（「公司秘書」）。黃女士為達盟香港有限公司（一間全球企業服務公司）上市服務部之副董事。彼於公司秘書領域擁有逾15年經驗，並為香港特許秘書公會及英國特許治理公會資深會員。

董事薪酬

經2020年5月22日舉行的股東週年大會(「2020年股東週年大會」)決議通過，董事薪酬乃由董事會決定，參照董事職務、責任與表現以及本集團業績而定。

2020年內各董事薪酬詳情如下：

| 姓名 | 袍金 人民幣千元 | 薪金 人民幣千元 | 酌情獎金 人民幣千元 | 房屋津貼 人民幣千元 | 其他福利 | 退休福利 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|----------------------|----------------------|-------------|
| | | | | | 的估計 金錢價值 人民幣千元 | 計劃的 僱主供款 人民幣千元 | |
| 執行董事 | | | | | | | |
| 潘石屹(主席) | 240 | 3,360 | - | 40 | 285 | 35 | 3,960 |
| 潘張欣(行政總裁) | 240 | 1,069 | - | - | 100 | - | 1,409 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | |
| 黃晶生 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 熊明華 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 孫強 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 合計 | 1,371 | 4,429 | - | 40 | 385 | 35 | 6,260 |

在本年度，本集團並未通過向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償。而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何薪酬。

高級管理層薪酬

高級管理層薪酬參照其職務、責任與表現以及本集團業績而定。

董事會報告

應付高級管理層成員的年度薪酬

截至2020年12月31日止年度按薪酬組別劃分的本集團高級管理層成員年度薪酬如下：

| 薪酬組別(人民幣) | 人數 |
|---------------------|----|
| 0-1,000,000 | 0 |
| 1,000,001-2,000,000 | 2 |
| 2,000,001-3,000,000 | 2 |
| 3,000,001-4,000,000 | 1 |

董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2020年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部(香港法例第571章))的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據上市規則內的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的規定知會本公司及聯交所的股份權益及淡倉如下：

(i) 於本公司已發行普通股之權益

| 姓名 | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 普通股數目 | 股權概約百分比 |
|-----|------|---------------------------|---------------------------|-------------------|----------|
| 潘石屹 | - | 3,324,100,000 (L) (註2) | - | 3,324,100,000 (L) | 63.9309% |
| 潘張欣 | - | - | 3,324,100,000 (L) (註3) | 3,324,100,000 (L) | 63.9309% |

註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 潘先生持有的3,324,100,000股股份擁有的視作權益，即如下註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益。根據潘石屹先生於2019年1月1日所提交的權益披露表格，潘先生現為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託的實益擁有人。
- (3) 於英屬處女群島註冊成立的Boyce Limited及Capevale Limited（「Capevale BVI」）各自於1,662,050,000股股份中擁有權益。Boyce Limited及Capevale BVI為於開曼群島註冊成立的Capevale Limited（「Capevale Cayman」）的全資附屬公司。Cititrust Private Trust (Cayman)Limited（以其作為信託受託人的身份）乃Capevale Cayman已發行股本中全部股份的法定擁有人。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited根據The Little Brothers Settlement（「信託」）為信託的受益人（包括潘張欣女士）持有該等股份。

(ii) 於本公司相聯法團已發行之普通股之權益

| 姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 權益股本金 (美元) | 股權概約 百分比 |
|-----|-----------------|---------|------------------|-------------|
| 潘石屹 | 北京紅石建外房地產開發有限公司 | 受控制法團權益 | 1,275,000 (註) | 4.25% |
| | 北京搜候房地產有限責任公司 | 實益擁有人 | 4,950,000 | 5.00% |
| | 北京紅石新城房地產有限公司 | 實益擁有人 | 500,000 | 5.00% |
| | 北京山石房地產有限責任公司 | 實益擁有人 | 1,935,000 | 5.00% |

註：通過北京紅石實業有限責任公司持有該等權益。

除上文所披露外，據董事所深知，於2020年12月31日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事或本公司最高行政人員披露的權益外，以下本公司股東已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

| 姓名 | 權益性質 | 普通股數目 | 股權概約百分比 |
|--|-----------|-------------------|--------------|
| Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (註2) | 受託人 | 3,324,100,000 (L) | 63.9309% (L) |
| Capevale Cayman (註2) | 所控制的法團的權益 | 3,324,100,000 (L) | 63.9309% (L) |
| Boyce Limited (註3) | 所控制的法團的權益 | 1,662,050,000 (L) | 31.9654% (L) |
| Capevale BVI (註4) | 所控制的法團的權益 | 1,662,050,000 (L) | 31.9654% (L) |

註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉。
- (2) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有 3,324,100,000 股股份(好倉)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於2020年12月31日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

管理合約

於截至2020年12月31日止年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政有關的合約。

董事在交易、安排或重大合約中重大利益

於本年度終或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司董事或與本公司董事相關主體直接或間接於其中擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事在競爭業務中的權益

除本公司日期為2007年9月21日的招股章程所披露者外，於2020年12月31日，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事購買本公司股份權利

本公司本年度內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入本公司之股份或債權證，而彼等於本年度亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

獲准許的彌償條文

本公司章程細則規定，各董事及其他高級管理人員應就以下方面從公司財產和利潤中獲得賠償，由於在其各自相關職務或託管中或相關的其他情況下履行其職責或假定職責時的任何作為、發生的任何事件或疏忽，而可能引致的所有訴訟、成本、費用、損失、損害與開支。同時規定上述人員因欺詐等行為而導致的損失不因獲得賠償。

此外，本公司已就董事可能面臨的相關法律行動安排適當的董事及高級管理人員責任保險。

股本掛鈎協議

於本年度或本年度終，本公司並無訂立將導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將導致或可能導致本公司發行股份的協議的股本掛鈎協議。

關聯人士交易及關連交易

於截至2020年12月31日止年度內本集團於一般業務過程中訂立的關聯人士交易於綜合財務報表附註28內披露。董事會確認本公司已根據上市規則第14A章遵守適用披露規定。董事會確認，於綜合財務報表附註28內披露的關聯交易概不符合上市規則第14A章之關連交易或持續關連交易定義。

董事會報告

主要供貨商及客戶

截至2020年12月31日止年度，本集團向本集團前五名最大客戶之銷售貨品或提供服務的收入未超過本集團總銷售貨品或提供服務的百分比之7%。

截至2020年12月31日止年度，本集團向本集團前五名最大供應商之採購額佔本集團總採購額16%，且向本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額5%。

就董事會所知，各董事、其各自的緊密關聯人士，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何本公司股東於本年度概無於上述本集團前五名最大客戶及供應商中擁有任何權益。

業務審視

關於對本集團年內業務的審視與對未來業務發展以及本集團環保政策的論述均載於本董事會報告以及本年報第13頁至52頁之環境、社會及管治報告。而有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，載於本年報第2頁至第3頁的主席報告書。經審核的綜合財務報告書附註3刊載了本集團的財務風險管理政策。本年報第56頁刊載標題為「財務概要」的部份，以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。此外，關於本集團與持份者關係刊於本年報第54頁及第68頁之董事會報告中。對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況刊於第70頁至第84頁之企業管制報告中。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就本公司董事所知，於本年報日期，本公司最少25%之已發行股本總額乃由公眾人士持有。

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十四所載的《企業管治守則》條文。

重大法律訴訟

據董事所知，本年度無重大法律訴訟。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司的僱員股份獎勵計劃(「僱員股份獎勵計劃」)的歸屬期於2019年11月到期後，僱員股份獎勵計劃的受託人於本年度以總額約7,094,853港元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)賣出僱員股份獎勵計劃下剩餘的所有未歸屬股份共計2,366,063股。

除此以外，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。

核數師

本集團本年度之綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)所審核。於即將召開之應屆股東週年大會上，本公司將提呈議案，建議續聘羅兵咸永道為本公司下一財政年度之核數師。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

2021年3月25日

企業管治報告

本公司致力樹立高標準之企業管治，並相信此舉對公司發展及保障本公司股東利益十分重要。本公司已經採納良好的管治與披露常規，並不斷改良，建立高度操守的企業文化。

在上述條款下面，董事會在企業管制方面的職責如下：

1. 制定及檢討本集團的企業管制政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況和在企業管治報告內的披露。

董事認為，本公司在本年度內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。

遵守《上市公司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。

董事會

董事會負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事會各董事委員會領導及監管之管理層處理，惟董事會仍保留審批中期及年度財務報表、股息政策、年度預算、業務計劃及重大營運事務的權力。

於2020年12月31日，董事會由五位董事組成，包括兩位執行董事：潘石屹先生(主席)及潘張欣女士(行政總裁)；及三位獨立非執行董事：孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生(有關彼等之履歷詳情載於本報告之「董事及高級管理層履歷」一節)。

董事會每年最少舉行四次定期會議(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。舉行董事會定期會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪換退任，但膺選連任及接受續聘。

董事會主席潘石屹先生為執行董事兼本公司行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

董事會乃根據上市規則第3.10條及第3.10A條之規定組成。三名獨立非執行董事中，至少有一名或多名具備財務專業知識以及獨立非執行董事的人數至少佔董事會三分之一。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為本公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的法律責任。

主席及行政總裁

董事會主席與本公司行政總裁分別由潘石屹先生和潘張欣女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事會主席負責管理董事會，並領導其制定本公司整體策略、業務發展方向，並確保各董事均可適時獲得足夠、完整及可信的資料及在董事會會議內提出的問題獲得合理解釋。本公司行政總裁負責管理本公司日常業務，實施董事會所制定的政策、業務目標及計劃，並就本公司整體營運向董事會負有責任。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事的任期為三年，須於股東週年大會上輪換退任，並可符合資格膺選連任。

根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。董事會認為獨立非執行董事能夠為本公司在發展策略、風險管理以及管理程序等方面提供獨立意見，令本公司及所有股東的利益均能獲得考慮及提供充分保障。

董事會及股東會議

本公司年內舉行了4次定期董事會會議及2020年股東週年大會。董事出席董事會會議以及2020年股東週年大會的紀錄載列如下：

| 董事 | 出席次數／舉行 董事會會議次數 | 2020年 股東週年大會 |
|----------------|--------------------|-----------------|
| 執行董事 | | |
| 潘石屹 | 4/4 | 1/1 |
| 潘張欣 | 4/4 | 0/1 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 孫強 | 4/4 | 0/1 |
| 熊明華 | 4/4 | 0/1 |
| 黃晶生 | 4/4 | 0/1 |

於董事會會議期間，本公司高級管理層及時向各位董事提供本公司業務活動及發展之資料，並與獨立非執行董事會面，以聽取彼等對本公司業務發展及營運事宜之意見。

資料提供及使用

- 董事會及董事會屬下的委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可在合理的通知時間後查閱。
- 所有董事均可有權獲得公司秘書的意見和服務，確保董事會職權範圍得到遵守。
- 董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由公司承擔。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生，並由孫強出任審核委員會主席。如上市規則第3.10(2)條所要求，孫強具備適當專業會計及財務管理專業才能。

董事會授權審核委員會評核有關財務報表並提供建議及意見，其職責包括：

1. 與本公司核數師關係

負責向董事會建議有關外部核數師的委任、續聘及撤換等事宜；檢討及監查外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；就外聘核數師提供核數服務制定政策，並予以執行；如有需要在本公司管理層不在場情況下，與外部核數師討論審核有關事項。

2. 審閱公司財務資料

監查公司財務報表及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。

3. 監察公司財務報告制度、風險管理及內部監控系統

本公司各業務部門的操作程序均設置內部審核和監控功能。審核委員會亦會檢討公司的財務報告制度、風險管理以及內部監控系統，與高級管理人員討論風險管理及內部監控系統，並確保高級管理人員已履行職責建立及維持有效的系統，包括會計及財務匯報職能是否有足夠的資源，資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會的職權及職責詳情載於其職權範圍內，其可從本公司及聯交所網站下載。

於2020年，審核委員會舉行過兩次會議。以下是各委員出席會議情況：

| 委員 | 出席次數／舉行會議次數 |
|--------|-------------|
| 孫強(主席) | 2/2 |
| 熊明華 | 2/2 |
| 黃晶生 | 2/2 |

企業管治報告

審核委員會已審閱由內審部和風險管理及內控系統提交的內部審核計劃報告及向董事會建議風險管理及內部監控等事宜，並已對本公司的資源是否足夠做出審閱。同時，審核委員會已審閱本公司截至2020年6月30日止期間中期業績及截至2020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。

審核委員會亦已審閱2020年核數師費用，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2020年度的核數師，惟須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名獨立非執行董事組成，即黃晶生先生、孫強先生及熊明華先生，由黃晶生先生出任薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是確定本公司各執行董事及高級管理層人員薪酬，就非執行董事的薪酬安排向董事會做出建議。薪酬委員會的職權及職責詳情載於其職權範圍內，其可從本公司及聯交所網站下載。

本年度，薪酬委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

| 委員 | 出席次數／舉行會議次數 |
|---------|-------------|
| 黃晶生(主席) | 1/1 |
| 孫強 | 1/1 |
| 熊明華 | 1/1 |

公司秘書保存完整的薪酬委員會會議記錄。薪酬委員會已經審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款及各執行董事和高級管理層的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各執行董事及高級管理層的薪酬均按服務合同條款支付，薪酬水準公平合理，並無對本公司造成額外的負擔。

2020年內各董事的薪酬，請參閱董事會報告中標題為「董事薪酬」部份以及經審核的綜合財務報表附註32。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，分別為潘石屹先生、熊明華先生和黃晶生先生。委員會由潘石屹先生擔任主席。提名委員會之權力及職務載於其職權範圍內，可從本公司和聯交所網站下載。其職責如下：

- (1) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (3) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事(特別是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
- (5) 遵守任何不時由董事會規定或載於公司規章或由上市規則或適用法律施加的要求、指示及規則；及
- (6) 確保委員會主席，或在委員會主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在公司股東週年大會上回答提問。

本年度，提名委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

| 委員 | 出席次數／舉行會議次數 |
|---------|-------------|
| 潘石屹(主席) | 1/1 |
| 熊明華 | 1/1 |
| 黃晶生 | 1/1 |

本年度，提名委員會已審閱並討論本公司架構，員工人數及組成。

企業管治報告

提名董事之程序

1. 當董事會出現空缺時，董事會將評估董事會所需技能、知識及經驗，並識別空缺之任何需求(例如，倘屬獨立非執行董事，則需為獨立人士)。
2. 編製一份特定空缺所需之角色及能力之說明資料。
3. 透過個人聯繫／董事會成員、高級管理人員、業務夥伴及投資者之推薦物色候選人清單。
4. 安排與各候選人面見，讓董事會評估候選人是否符合提名董事之既定書面標準。一名或多名董事會成員將出席面見。
5. 核實候選人提供之資料。
6. 召開提名委員會，以商討和評估候選人是否勝任，以及討論向董事會提出議案。
7. 召開董事會會議，以商討及表決獲提名或加入董事會之候選人。

提名董事之標準

1. 所有董事之共同標準
 - (a) 性格及誠信。
 - (b) 承擔董事會受信責任之意向。
 - (c) 董事會目前對特定經驗或專業知識之需求及候選人是否符合該等需求。
 - (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面之經驗、在架構複雜機構之高級管理經驗、行業經驗及對本公司所有產品及程序之熟悉程度。
 - (e) 與董事會及本公司相關之重要業務或公關經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利。
 - (f) 對影響本公司之問題之認知程度。
 - (g) 客觀分析複雜業務問題及執行中肯業務判斷之能力。
 - (h) 對董事會活動投入專業才幹之能力及意向。
 - (i) 切合本公司之文化。

2. 非執行董事／獨立非執行董事之適用標準

- (a) 對本公司事務投入充分時間之意向及能力，以有效地履行董事職責，包括出席董事會及委員會會議，並積極參與該等會議。
- (b) 候選人在其行業之成就。
- (c) 具備出眾的專業水平及個人聲望。
- (d) 候選人符合上市規則有關董事獨立性之標準之能力。

董事會成員多元化政策

本公司採納於2013年8月20日制定的董事會成員多元化政策「董事會成員多元化政策」。

董事會成員多元化政策列載董事會為達致成員多元化而採取的方針，政策內容如下：

政策聲明

本公司矢志在其業務的各方面達致機會平等，並不因種族、性別、傷殘、國籍、宗教信仰或哲學信念、年齡、性別取向、家庭狀況或任何其他因素而存在歧視。

本公司持續致力於提升其董事會效率並保持企業管治於最高水準，並認可及利用董事會成員多元化所帶來的裨益。本公司相信，多元化的角度可透過考慮多方面因素達致，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司視於董事會層面推行觀點多元化乃支持其達致業務及戰略目標以及維持可持續發展的關鍵元素。

可計量目標

本公司提名委員會的主要職責乃物色合資格董事會成員人選，而於履行此職責時，其將充分考慮本政策。在適當考慮董事會成員多元化裨益的情況下，董事會的委任將持續按人唯賢基準進行，並按客觀標準考慮甄選候選人。

董事編製財務報表之責任

董事負責監督年度賬目編製以真實公允的反映本集團年內的財務狀況、經營業績與現金流量。編製截至2020年12月31日止年度報表時，董事已選用合適的會計政策，並已採用合適的會計準則。基於審慎合理的判斷及評估；董事已確保賬目以持續經營基準編製。董事確認，本集團之綜合財務報表之編製乃符合法定要求及適用會計準則。

企業管治報告

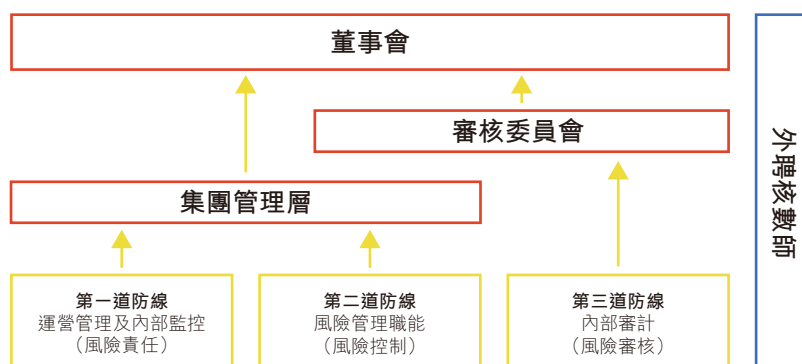
內部監控及風險管理

董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務資源及內部審計職能。

本集團已建立一個具備明確職責等級及報告程序的組織架構。風險管理及合規部門與集團內部審計處協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會定期向董事報告可能影響本集團表現的主要風險。

適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保保障資產不會在未經許可下使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。有關係統及內部監控只合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

本集團的風險管理框架以下圖列示的「三道防線」模式作為指引：



風險管理及合規部門協調企業風險管理活動並檢討本集團風險管理的重要方向，於每次定期舉行的會議上向審核委員會匯報本集團的重大風險及適當減低及／或轉移已識別的風險措施等事宜。本集團各營運單位(作為風險負責人)自行識別、評估、紓緩及監察其風險，並每半年向風險管理及合規部門匯報有關風險管理活動。

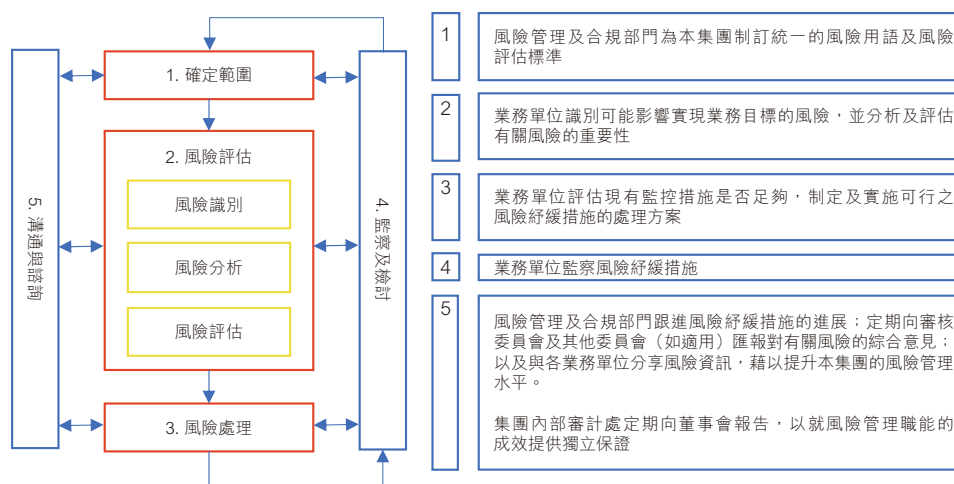
集團內部審計處於全年每個定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效等的工作結果，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。

集團內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃，涵蓋本集團營運、業務及服務單位各項主要工作及程序，並按照管理層的要求進行特別檢討，而審核結果會交予審核委員會。內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會匯報其進展。

集團內部審計處獨立向董事會、審核委員會及本集團行政管理人員保證本集團的內部監控充足並有效。集團內部審計主管向本集團的審核委員會主席、行政總裁及首席財務官直接匯報。

集團高級管理層於風險管理及合規部門與集團內部審計處的支援下，負責風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察，並負責定期向董事會及／或審核委員會匯報有關系統的成效。

本集團採用ISO 31000：2009風險管理 - 原則及指引作為管理業務及營運風險的方針。下圖列示識別、評估及管理本集團重大風險時所使用的主要程序：



本集團已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高風險管理及內部監控系統的成效，包括要求本集團行政管理層定期評估並須至少每年親身驗證有關事宜實為妥當及有效運作。本集團相信，這將有助提升本集團日後的企業管治及業務經營水平。

企業管治報告

本集團已將其風險管理系統貫穿至核心業務營運中。本公司各營運單位將持續地檢討及評估可能對達成營運單位及／或本公司業務目標的能力造成影響的潛在風險的狀況。相關檢討流程包括評估現有內部監控系統是否繼續切合業務需要、是否足夠應對潛在風險及／或是否需予以補充。相關檢討結果錄入各營運單位之風險登記冊，用於監控並載入本集團綜合風險登記冊，以用於分析潛在策略影響，及用於向本公司之高級管理層及董事作常規匯報用途。

審核委員會已制定並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員、客戶、供應商及其他相關方能對涉及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會主席已委派集團內部審計主管代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料(包括建議)，以供審核委員會考慮。

本集團對公司責任政策及各附屬程序所載的內幕消息的處理和發佈進行規範，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

於2020年，風險管理及合規部門與各營運單位、高級管理層及董事緊密合作，務求改善風險管理系統。相關舉措有(其中包括)增加培訓課程及風險工作坊的數目；進一步規範化風險匯報用語、類別及量化；使內部監控的評估更密切地結合其潛在風險；以及與指定董事就本公司風險管理系統的設計、營運及查證進行更深入及更頻繁的溝通。風險管理及合規部門已向董事會及審核委員會遞交有關風險管理監控的最新報告，以及協助董事檢討年內本集團風險管理及內部監控系統的成效。

於2020年，集團內部審計處對本集團風險管理及內部監控系統成效展開篩查檢討，涵蓋財務、營運及合規監控方面，並著重檢討資訊科技及保安、資料私隱及保護、業務持續性管理及採購方面的監控。此外，集團主要業務及企業職能部門主管須對其主要監控作出自我監控評估。有關結果由集團內部審計處評估並向審核委員會匯報，審核委員會審閱其資料後再向董事會匯報。審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本集團的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上充足且有效，包括在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及在會計、內部審核及財務匯報職能的預算等方面均屬充足。

除本集團對風險管理及內部監控進行檢討外，外聘核數師的法定審核工作內容亦包括對若干重要的風險管理及內部監控是否足夠及其成效進行評估。其建議會在適當情況下被加以採納，有助於改善風險管理及內部監控。

核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，本集團就核數師提供法定審核服務及非審核服務之已支付及應付酬金共人民幣3.8百萬元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱及香港利得稅合規服務。

與投資界有效溝通

公司十分重視與投資者保持高效和緊密的溝通。本公司投資者關係部致力於為股東、可轉股債券持有人、以及投資界提供最高效、有效的途徑，以獲取公司的資訊，投資者關係隊伍除了定時發佈中期及年度業績公告及報告外，日常也積極地通過電郵電話與投資界溝通，並參加全球投資會議和論壇。

公司秘書

本年度，本公司委任黃秀萍女士(達盟香港有限公司的上市服務部副董事)為公司秘書。彼等於本公司的主要聯絡人為本公司首席財務官倪葵陽女士。為遵守上市規則第3.29條，本年度，黃女士參加了不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會及提呈議案

根據本公司章程細則，任何一名或以上於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一(1/10)的股東，均有權要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於會上提出議案。股東召開股東特別大會及提出議案的程序如下：

- (1) 請求人須簽署書面請求列明召開大會的主要商議事項，並送達本公司於香港的主要營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓，抬頭致公司秘書。
- (2) 若在送達要求之日起計二十一日內，本公司董事無按既定程序召開股東特別大會，請求人自身可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，而所有因董事會不能召開股東大會而請求人自身召開的股東大會產生的合理成本應由本公司向請求人給予報銷。

企業管治報告

向董事會提出查詢

本公司股東欲向董事會提出有關本公司的查詢，可將其查詢電郵至電郵地址：ir@sohochina.com。

修訂本公司章程大綱及章程細則

本年度，本公司的章程文件並無重大變動。

董事培訓

本公司將於每位新委任董事履新時，提供全面、正式兼特為其而設之就任須知，以使該董事對本公司之業務及運作均有適當之理解，以及完全清楚其本人按上市規則及有關監管規定所應負之責任及義務。

本年度，全體董事，包括潘石屹先生、潘張欣女士、孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生，定期會獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜的評論及適用法律及監管規定之監管最新資料。此外，所有董事亦已參與其他有關上市公司董事角色、職能及職責的課程，並透過參與培訓課程或網上支援或閱讀相關資料，進一步提升其專業發展。

公司資料

| | |
|----------|---|
| 執行董事 | 潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) |
| 非執行獨立董事 | 孫強 熊明華 黃晶生 |
| 公司秘書 | 黃秀萍 |
| 審核委員會成員 | 孫強(主席) 熊明華 黃晶生 |
| 薪酬委員會成員 | 黃晶生(主席) 孫強 熊明華 |
| 提名委員會成員 | 潘石屹(主席) 黃晶生 熊明華 |
| 授權代表 | 潘張欣 黃秀萍 |
| 註冊辦事處 | Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands |
| 公司總部 | 中國北京市朝陽區 朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020 |
| 香港主要營業地點 | 香港銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座31樓 |

公司資料

| | |
|---------------|--|
| 開曼群島主要股份過戶登記處 | Suntera (Cayman) Limited Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands |
| 香港股份過戶登記分處 | 香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716室 |
| 香港法律顧問 | 羅夏信律師事務所 香港 金鐘道95號 統一中心18樓 |
| 核數師 | 羅兵咸永道會計師事務所 香港 中環遮打道10號 太子大廈22樓 |
| 主要往來銀行 | 中國農業銀行股份有限公司 中國銀行股份有限公司 中國交通銀行股份有限公司 中國光大銀行股份有限公司 招商銀行股份有限公司 中國工商銀行股份有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 |
| 網址 | www.sohochina.com |
| 股份代號 | 410 |

獨立核數師報告

致SOHO中國有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

SOHO中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第90至164頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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》真實而中肯地反映了貴集團於2020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。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資性物業之估值。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資性物業之估值

請參閱綜合財務報表附註12。

於2020年12月31日，貴集團以公允價值計量的投資性物業達63,367百萬元，年度公允價值收益為1,100百萬元。貴集團聘請獨立的專業評估機構（「評估機構」）進行估值，在此基礎上釐定投資性物業的公允價值。

貴集團投資性物業的估值為收益法和直接比較法的平均值。收益法相關的關鍵假設包括資本化率和每平方米租金。直接比較法相關的關鍵假設是在參考可比物業的近期交易及關鍵性屬性差異調整（例如但不僅限於物業的位置及面積）後每平方米預估價格。

我們在評估重大錯報風險時考慮的固有風險因素包括估計不確定性的程度和其他固有風險因素例如估計的複雜性、主觀性以及作出會計估計時管理層的偏向或舞弊所導致的錯報的敏感性。我們在內部估值專家的協助下實施了以下的程序：

- 我們瞭解了管理層對投資物業的內部控制和估值評估過程。
- 我們就評估機構的勝任能力及客觀性進行了評估。
- 我們獲得每項物業的估值報告，並就評估機構採用的估值方法的恰當性進行評價。

關鍵審計事項

所有相關的關鍵假設均受市場行情和物業組合中每項物業的特徵影響。

因投資性物業在綜合財務報表中體量重大，且在其估值中所採用的關鍵假設涉及重大判斷和估計，故我們尤為重視。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 通過獨立地收集和分析交易市場中可比物業的資料，諸如物業的位置、物業面積等特徵，我們對估值中採用的相關關鍵假設的合理性進行了評估，包括資本化率，每項物業每平方米租金，每平方米預估價格和現行市場每平方米土地價格。

鑑於上述各項，我們認為管理層就相關關鍵假設作出的重大判斷及估計在可接受範圍。

其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括年報內的所有資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

獨立核數師報告

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是韓宗慶。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月25日

綜合損益表

| | 註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 營業收入 | 5 | 2,191,637 | 1,847,091 |
| 營業成本 | 6 | (801,399) | (336,650) |
| 毛利 | | 1,390,238 | 1,510,441 |
| 投資物業的評估增值 | 12 | 1,099,804 | 1,168,488 |
| 其他收益和利得 | 8 | 465,567 | 481,704 |
| 銷售費用 | 6 | (37,063) | (31,751) |
| 行政費用 | 6 | (214,463) | (237,747) |
| 其他經營費用 | 6 | (252,009) | (369,572) |
| 經營利潤 | | 2,452,074 | 2,521,563 |
| 財務收入 | 9 | 63,366 | 80,032 |
| 財務費用 | 9 | (915,374) | (682,400) |
| 稅前利潤 | | 1,600,066 | 1,919,195 |
| 所得稅費用 | 10 | (1,056,600) | (599,169) |
| 年度淨利潤 | | 543,466 | 1,320,026 |
| 淨利潤歸屬於： | | | |
| - 母公司股東 | | 535,604 | 1,331,193 |
| - 非控股權益 | | 7,862 | (11,167) |
| 年度淨利潤 | | 543,466 | 1,320,026 |
| 每股盈利(人民幣每股) | | | |
| 基本每股盈利 | 11 | 0.10 | 0.26 |
| 攤薄每股盈利 | 11 | 0.10 | 0.26 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 年度淨利潤 | 543,466 | 1,320,026 |
| 其他全面收益： | | |
| 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 | 17,505 | 47,783 |
| 不會被重分類至損益的項目 | | |
| 其他全面收益中的權益投資公允值變動 | - | 745 |
| 辦公室物業重估盈餘(除稅) | - | 101,452 |
| 本年度其他全面收益(除稅) | 17,505 | 149,980 |
| 本年度全面收益總額 | 560,971 | 1,470,006 |
| 本年度全面收益總額歸屬於： | | |
| - 母公司股東 | 552,080 | 1,471,028 |
| - 非控股權益 | 8,891 | (1,022) |
| | 560,971 | 1,470,006 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

| | 註 | 於12月31日 | |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 12 | 63,367,000 | 61,833,246 |
| 物業及設備 | 13 | 1,129,835 | 1,306,505 |
| 無形資產 | | 700 | 2,491 |
| 遞延所得稅資產 | 16 | 898,194 | 637,035 |
| 應收賬款及其他應收款 | 19 | 72,100 | 365,900 |
| 預付款項 | 18 | - | 169,133 |
| 其他金融資產投資 | | 52,050 | 32,319 |
| 非流動資產總額 | | 65,519,879 | 64,346,629 |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售用途的已落成物業 | 17 | 1,746,533 | 2,224,075 |
| 預付款項 | 18 | 229,214 | 203,998 |
| 應收賬款及其他應收款 | 19 | 421,096 | 454,803 |
| 銀行存款 | 20 | 69,354 | 261,098 |
| 結構性存款 | 20 | 2,321,355 | 961,950 |
| 現金及現金等價物 | 21 | 396,804 | 1,206,837 |
| 持有待售資產 | | - | 69,626 |
| 流動資產總額 | | 5,184,356 | 5,382,387 |
| 總資產 | | 70,704,235 | 69,729,016 |
| 權益 | | | |
| 歸屬於母公司股東 | | | |
| 股本 | 25 | 106,112 | 106,112 |
| 其他儲備 | 25 | 36,522,962 | 35,964,422 |
| | | 36,629,074 | 36,070,534 |
| 非控股權益 | | 917,939 | 1,045,605 |
| 總權益 | | 37,547,013 | 37,116,139 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

| | 註 | 於12月31日 | |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 22 | 17,457,907 | 16,366,214 |
| 租賃負債 | 12 | - | 227,167 |
| 應付合約保留金 | | 399,743 | 467,154 |
| 遞延所得稅負債 | 16 | 9,292,978 | 8,704,737 |
| 非流動負債總額 | | 27,150,628 | 25,765,272 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 22 | 1,011,860 | 1,632,440 |
| 租賃負債 | 12 | - | 30,980 |
| 預收客戶款項 | 23 | 77,615 | 72,082 |
| 合同負債 | 23 | 84,218 | 241,112 |
| 應付賬款及其他應付款 | 24 | 3,100,204 | 3,138,383 |
| 即期所得稅負債 | | 1,732,697 | 1,732,608 |
| 流動負債總額 | | 6,006,594 | 6,847,605 |
| 總負債 | | 33,157,222 | 32,612,877 |
| 總權益及負債 | | 70,704,235 | 69,729,016 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

財務報表已由董事會於2021年3月25日批核，並代表董事會簽署。

潘石屹

董事姓名

潘張欣

董事姓名

綜合權益變動表

| 註 25 | 母公司股東應佔部分 | | | | | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------|------------|------------|-----------|------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總額 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 人民幣千元 25(b) | 人民幣千元 25(c) | 人民幣千元 25(c) | 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 |
| 於2019年1月1日 | 106,112 | 17,407 | (1,685,899) | 859,568 | 35,449,622 | 34,746,810 | 1,046,627 | 35,793,437 |
| 年度淨利潤 | - | - | - | - | 1,331,193 | 1,331,193 | (11,167) | 1,320,026 |
| 其他全面收益 | - | - | 47,783 | 92,052 | - | 139,835 | 10,145 | 149,980 |
| 全面收益總額 | - | - | 47,783 | 92,052 | 1,331,193 | 1,471,028 | (1,022) | 1,470,006 |
| 就股份獎勵計劃而持有的股份 | - | - | - | (223) | - | (223) | - | (223) |
| 就上年度批准的股息 | - | - | - | - | (155,772) | (155,772) | - | (155,772) |
| 僱員股份獎勵計劃 | - | - | - | 8,691 | - | 8,691 | - | 8,691 |
| 根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份 | - | (15,811) | - | 15,811 | - | - | - | - |
| 轉入一般公積金 | - | - | - | 1,207 | (1,207) | - | - | - |
| 於2019年12月31日 | 106,112 | 1,596 | (1,638,116) | 977,106 | 36,623,836 | 36,070,534 | 1,045,605 | 37,116,139 |

| 註 25 | 母公司股東應佔部分 | | | | | | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|---------|------------|------------|-----------|------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總額 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 人民幣千元 25(b) | 人民幣千元 25(c) | 人民幣千元 25(c) | 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 |
| 於2020年1月1日 | 106,112 | 1,596 | (1,638,116) | 977,106 | 36,623,836 | 36,070,534 | 1,045,605 | 37,116,139 |
| 年度淨利潤 | - | - | - | - | 535,604 | 535,604 | 7,862 | 543,466 |
| 其他全面收益 | - | - | 16,476 | - | - | 16,476 | 1,029 | 17,505 |
| 全面收益總額 | - | - | 16,476 | - | 535,604 | 552,080 | 8,891 | 560,971 |
| 就股份獎勵計劃而持有的股份 | - | - | - | 6,460 | - | 6,460 | - | 6,460 |
| 分配給非控股權益 | - | - | - | - | - | - | (136,557) | (136,557) |
| 於2020年12月31日 | 106,112 | 1,596 | (1,621,640) | 983,566 | 37,159,440 | 36,629,074 | 917,939 | 37,547,013 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 經營活動的現金流量 | | |
| 稅前利潤 | 1,600,066 | 1,919,195 |
| 調整項目： | | |
| 投資物業的評估增值 | (1,099,804) | (1,168,488) |
| 折舊及攤銷 | 120,503 | 247,211 |
| 財務收入 | (63,366) | (80,032) |
| 利息支出 | 946,711 | 726,382 |
| 外匯收益淨額 | (31,916) | (45,079) |
| 處置附屬公司利得 | - | (57,459) |
| 處置投資物業(利得)/虧損 | (16,447) | 1,119 |
| 處置物業及設備虧損 | 2,001 | 306 |
| 以權益結算的以股份為基礎的支付費用 | - | 8,691 |
| 提前終止租賃協議利得 | (9,658) | (15,074) |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的利得 | (28,800) | - |
| 營運資金變動： | | |
| 預付款項(增加)/減少 | (23,445) | 26,826 |
| 應收賬款及其他應收款減少/(增加) | 36,697 | (45,603) |
| 持作銷售用途的已落成物業減少 | 438,737 | - |
| 預收客戶款項及租賃按金和合同負債(減少)/增加 | (151,361) | 105,937 |
| 應付賬款及其他應付款(減少)/增加 | (120,387) | 108,089 |
| 受限資金減少 | 1,377 | - |
| 經營業務產生的淨現金 | 1,600,908 | 1,732,021 |
| 已收利息 | 60,376 | 78,093 |
| 已付利息 | (941,174) | (1,035,522) |
| 已付所得稅 | (511,069) | (114,974) |
| 經營活動產生的淨現金 | 209,041 | 659,618 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|----------------|------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 投資活動的現金流量 | | |
| 建築付款及投資物業的購置 | (294,851) | (1,005,312) |
| 購入物業及設備付款 | (17,971) | (47,250) |
| 處置投資物業現金流入 | 84,000 | 13,724 |
| 銀行存款減少 | - | 202,695 |
| 結構性存款(增加)/減少 | (1,358,690) | 1,538,540 |
| 金融資產投資收益 | 26,379 | - |
| 處置附屬公司現金流入 | - | 39,214 |
| 購買無形資產 | - | (260) |
| 出售物業及設備所得款 | 59 | 956 |
| 其他金融資產投資 | (18,025) | (15,399) |
| 投資活動(所用)/產生的淨現金 | (1,579,099) | 726,908 |
| 融資活動的現金流量 | | |
| 新增銀行貸款及其他貸款所得款項 | 2,304,588 | 1,583,437 |
| 償還銀行貸款及其他貸款 | (1,791,323) | (1,286,034) |
| 受限制銀行存款減少 | 190,367 | 2,010,000 |
| 出售/支付就股份獎勵計劃而持有的股份 | 6,460 | (223) |
| 已付母公司股東的股息 | - | (155,772) |
| 償還企業債券 | - | (3,000,000) |
| 租賃付款額的本金部分 | - | (64,835) |
| 分配給非控股權益 | (136,557) | - |
| 融資活動產生/(所用)的淨現金 | 573,535 | (913,427) |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (796,523) | 473,099 |
| 年初現金及現金等價物 | 1,206,837 | 721,924 |
| 外幣匯率變動對現金及現金等價物的影響 | (13,510) | 11,814 |
| 年終現金及現金等價物 | 396,804 | 1,206,837 |

第97至第164頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

1 基本資料

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(以下統稱「本集團」)為一家主要從事房地產開發、物業租賃及物業管理業務的企業。本集團主要經營活動發生在中華人民共和國境內(「中國」)。

本公司為一間成立於開曼群島的有限責任公司。本公司註冊地址為：聖開曼 KY1-1111，克裡奇特區，哈坎斯，2681信箱。

本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明，本綜合財務報表以人民幣列報。本綜合財務報表由董事(「董事」)會(「董事會」)於2021年3月25日許可發出。

2 重要會計政策摘要

2(a) 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港法例公司條例

本集團的綜合財務報表根據香港財務報告準則及香港法例公司條例第622章之披露規定所編製，並基於董事在考慮本集團於2020年12月31日有足夠的融資資源，包括尚未使用的銀行授信額度後，以持續經營為基礎編製綜合財務報表。

(ii) 歷史成本計量

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(參閱附註2(f))，
- 辦公室物業(參閱附註2(e))，
- 以公允價值計量且其變動計入損益的結構性存款(參閱附註2(j))，以及
- 其他金融資產投資(參閱附註2(j))。

2 重要會計政策摘要(續)

2(a) 編製基準(續)

(iii) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已就2020年1月1日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 對重要性的定義 - 香港會計準則第1號(修訂)和香港會計準則第8號(修訂)，
- 業務定義 - 香港財務報告準則第3號(修訂)，
- 利率基準改革 - 香港財務報告準則第9號(修訂)，香港會計準則第39號(修訂)和香港財務報告準則第7號(修訂)，以及
- 經修訂的財務報告框架。

本集團選擇提前採用以下修訂版：

- 香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進。

上述其他修訂對前期入帳金額沒有任何影響，預計也不會對當期或未來期間產生重大影響。

(iv) 尚未採納的新準則和解釋

本集團並未提前採用已發佈但在截至2020年12月31日止年度尚未生效的新會計準則及解釋公告。該等準則預計在當期或未來報告期間不會對本集團及可預見的未來交易產生重要影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2(b) 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司乃本集團對其有控制權的實體(包括結構性實體)。若本集團具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報的風險或權利，並能透過其指導該實體活動的權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至本集團之日起全面綜合計算，控制權終止之日停止綜合計算。

本集團採用購買會計法將所有業務合併入賬。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。本公司已在必要情況下對附屬公司之會計政策作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司之業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合損益表，綜合全面收益表，綜合權益變動表及綜合財務狀況表。

(ii) 所有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益所有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於母公司股東應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

2 重要會計政策摘要(續)

2(c) 分部報告

本集團最高層管理人員定期取得用以對本集團各項業務及經營地區進行資源分配及績效評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會從中確定。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分準則，則可以合計。

2(d) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按結算日的外幣匯率換算。匯兌損益在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性資產與負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值入帳的非貨幣性資產與負債按確定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按該財務狀況表日的外幣收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備中分開累計。

當確認處置境外經營包括處置涉及喪失控制權所產生的損益時，與該境外經營有關的計入權益的歸屬於母公司股東應佔部分的累計匯兌差額會重新分類為損益。

2 重要會計政策摘要(續)

2(e) 物業及設備

辦公室物業是以重估金額(即它們在重估日的公允價值減去任何其後累計折舊後所得的金額)入帳。

重估工作應當經常進行，以確保這些資產的賬面金額與採用結算日的公允價值確定的金額之間不會出現重大差異。

重估辦公室物業所產生的變動一般會計入其他全面收益，並且在權益中的重估儲備分開累計，但以下情況例外：

- 如果出現的重估虧損就同一項資產而言超過在重估日以前計入儲備的金額，超出部分應在損益中列支；及
- 如果出現的重估盈餘就同一項資產而言相當於以往曾確認為損益的重估虧損，該部分應貸記在損益中。

所有其他物業及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。成本亦可包括從權益中轉撥的有關物業及設備利用外幣購買的合資格現金流量套期產生的任何利得／虧損。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適當)。呈列為獨立資產的任何部分的賬面值於重置時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間內自損益扣除。

2 重要會計政策摘要(續)

2(e) 物業及設備(續)

折舊乃使用直線法計算，以於其如下估計可使用年期內分配其成本(扣除其剩餘價值)：

| | |
|----------|------------------|
| - 樓宇 | 20-40年 |
| - 租賃物業裝修 | 10年或租賃期間(以較短者為準) |
| - 辦公室設備 | 5年 |
| - 汽車 | 8年 |

傢俱、配件和設備包括以免費商店裝修的形式收到的資產，以公允價值進行計量。本集團固定資產及其他租賃物業裝修應在其預期使用壽命及租賃期間較短期限內折舊，除非該資產的預期使用壽命超過租賃期限。

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。(參閱附註2(h))。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並計入損益。當出售重估資產，本集團的政策為將於其他儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留溢利。

2(f) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。於此情況下，有關營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

2 重要會計政策摘要(續)

2(f) 投資物業(續)

首次確認後，投資物業按公允價值入賬，由專業獨立估值師每年進行評估。公允價值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公允價值計量。

建築或發展為投資物業的物業按公允價值入賬。倘無法可靠釐定公允價值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公允價值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業及設備，而其於重新分類當日的公允價值將成為入賬的成本。

只有當有證據表明下列情況發生時，投資物業可以被轉入或轉出：

- (a) 當經營租賃給其他方時，應將存貨轉入投資物業。
- (b) 當準備銷售時，應將投資物業轉入存貨。

當企業決定處置未經開發的投資物業時，在投資物業被取消確認(從綜合財務狀況表中刪除)並且不將其確認為存貨前，企業都應將其視為投資物業。相似的，如果企業重新開發已存在的投資物業並在可預見的將來用於投資物業，那麼該物業應保持為投資物業並且不能在重新開發過程中被重分類為自用物業。

2 重要會計政策摘要(續)

2(g) 無形資產

電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入和達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按其估計可使用年期攤銷，攤銷年期不超過10年。與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

2(h) 非金融資產減值

具有無限可使用期限的無形資產毋須攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，進行更頻密減值測試。其他資產於有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。就資產賬面值超出其可收回金額的金額確認減值虧損。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產將按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於各報告期末就撥回減值的可能性進行檢討。

2(i) 持有待售非流動資產

持有待售非流動資產的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回且有關銷售被認為極有可能發生，則分類為持作出售。其按賬面值與公允價值扣除銷售成本兩者的較低者計量，本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、金融資產、以公允價值列賬的投資物業及保險合同下的合同權利等資產除外。

減值虧損乃按資產(或出售組別)初始或其後撇減至公允價值扣除銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除該資產的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。先前並未確認的收益或虧損乃按非流動資產的銷售日期於終止確認日期確認。

非流動資產(包括屬出售組別部分者)在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支將繼續予以確認。

持有待售非流動資產及分類為持作出售的出售組別資產於綜合財務狀況表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債於綜合財務狀況表內與其他負債分開呈列。

2 重要會計政策摘要(續)

2(j) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

(ii) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

2 重要會計政策摘要(續)

2(j) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得／(損失)中。減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，帳面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他利得／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他利得／(損失)中列示，減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。於2020年12月31日，本集團無該類債務工具。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其利得或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他利得／(損失)中列示。

2 重要會計政策摘要(續)

2(j) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於損益表的其他利得／(損失)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

(iv) 減值

對於以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

2(k) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行的權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準清償或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債予以抵銷，而淨額在綜合財務狀況表內列報。法定可強制執行的權利不可因未來事件偶發產生，而必須在日常業務過程中及在出現本公司或對手方的違約事件、無力償債或破產時強制執行。

2 重要會計政策摘要(續)

2(l) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業是以成本與可變現淨值兩者中的較低者入帳。成本和可變現淨值的確定方法如下：

- 以供出售的發展中物業
以供出售的發展中物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化的借款費用(參閱附註2(q))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得的金額。
- 持作銷售用途的已落成物業
就本集團發展的已落成物業而言，成本按未出售物業應佔該發展項目總發展成本的比例確定。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使物業處於當前地點和狀況的其他成本。

2(m) 應收賬款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。應收賬款通常於正常經營週期內結算，因此所有應收賬款均分類為流動資產。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款會計處理的更多信息及關於本集團的減值政策，參閱附註2(j)。

2 重要會計政策摘要(續)

2(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金。

2(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除按附註2(t)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入帳，但如貼現影響並不重大，則按成本入帳。

2(p) 付息借款

付息借款按公允價值減去相關交易成本後初始確認。初始確認後，付息借款以攤銷成本入帳，而初始確認的金額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利率法於借款期內在損益中確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2(q) 借款費用

與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用予以資本化，作為資產成本的一部分。

對於有關合規資產的特殊借款短期投資獲得的投資收益可以從借款費用中扣除以予以資本化。

所有其他借款費用應於借款發生期間確認為損益。

2 重要會計政策摘要(續)

2(r) 所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付的稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延稅項資產及負債變動作出調整)。

當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅收餘額，具體取決於哪種方法可以更好地預測不確定性的解決方法。

遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認。若遞延所得稅因於一項交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則亦不予入賬。遞延所得稅乃按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及稅法)計算。

有關按公允價值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

2 重要會計政策摘要(續)

2(r) 所得稅(續)

遞延所得稅(續)

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些金額會以現值入帳。

(ii) 以股份為基礎的支付

根據僱員股份期權計劃授予僱員的股份期權及根據僱員股份獎勵計劃授予僱員的股份(「獎勵股份」)按公允價值確認為員工成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。股份期權的公允價值是在授予日以柏力克 - 舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法計量，並會考慮到期權授予條款和條件。獎勵股份的公允價值是按授予日的股票報價計量。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權或獎勵股份的權利，在考慮到期權或獎勵股份歸屬的可能性後，授予期權或獎勵股份的估計公允價值便會在整個歸屬期間內分攤。

2 重要會計政策摘要(續)

2(s) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎的支付(續)

本公司會在歸屬期間內審閱預期歸屬的股份期權或獎勵股份數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年計入損益；但如果原來的員工費用符合確認為資產的條件，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為費用的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權或獎勵股份的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會失去股份期權。權益金額在資本儲備中確認，直至期權獲行使(轉入股份溢價賬)或獎勵股份獲轉予僱員(計入其他儲備)或期權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

若員工未滿足服務條件，則股份期權作廢，以前確認與該股份期權相關的任何費用在作廢時予以沖回。

2(t) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保的公允價值是基於債務工具規定的合同價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的協力廠商支付的金額予以確定。

如與子公司或聯營的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

2 重要會計政策摘要(續)

2(t) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

(ii) 其他準備和或有負債

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認準備。不會就未來經營虧損確認準備。

倘存在多項同類責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認準備。

準備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現時市場評估的稅前利率計算。因時間流逝而導致的準備金額增加確認為利息開支。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果本集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

2 重要會計政策摘要(續)

2(u) 收入確認

收入以體現本集團日常經營活動中向客戶轉讓物業或服務的數額計量，並反映集團預期交換該等物業或服務而應得的對價。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。

(i) 經營租賃的租金收入

已簽訂租賃合同的經營租賃應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得的利益模式則除外。授予的租金優惠應作為累計應收租金的一個完整部份計入損益。變動的租金收入應在收入實際發生的會計年度確認。

(ii) 出售物業

收入在資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是在某一時間點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果集團滿足下列條件時，資產的控制權將在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部份的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，則本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入在客戶獲得資產控制權的某一時間點確認。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

2 重要會計政策摘要(續)

2(v) 服務收入

集團提供的服務包括物業管理服務和酒店經營，服務收入於提供服務的會計期間確認。

2(w) 股息

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

2(x) 利息收入

出於現金管理目的而持有的金融資產的利息收入列示為財務收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產帳面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產帳面價值減去損失撥備後的淨額計算。

2(y) 租賃

在本集團於預期可使用租賃資產之日，租賃應確認一項使用權資產和相應負債。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括固定租賃付款額的淨現值(包括實質固定付款額)。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按照承租人的增量借款利率折現。即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

2 重要會計政策摘要(續)

2(y) 租賃(續)

使用權資產是以包括如下項目之成本進行初始計量，並按照公允價值進行後續計量：

- 租賃負債的初始計量金額，以及
- 於租賃起始日或之前已支付的租賃付款額，並扣除任何已收到的租金激勵。

與短期租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月且沒有購買選擇權的租賃。

2(z) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助且本集團將會符合所有附帶條件時，政府補助便會在綜合財務狀況表內按其公允價值初始確認。用於彌補本集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為其他收益。

2(aa) 股本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2 重要會計政策摘要(續)

2(ab) 每股盈利

(i) 基本每股盈利

基本每股盈利通過以下相除計算：

- 歸屬於母公司股東的利潤扣除非普通股相關的權益服務成本，及
- 年內已發行普通股的加權平均數目，應考慮調整本年發行普通股的分紅要素，但不包括本公司購回的普通股。

(ii) 攤薄每股盈利

攤薄每股盈利調整用於釐定基本每股盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

2(ac) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

2 重要會計政策摘要(續)

2(ac) 關聯方(續)

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯方：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一協力廠商的合營企業。
- (iv) 一家實體是協力廠商實體的合營企業，而另一實體是協力廠商實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或其為組成部分的集團的任何成員向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指在與有關實體交易中可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 財務風險管理

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具套期若干承受的風險。風險管理由高級管理層按照董事會批准的政策執行。

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團所有產生收入的業務均以人民幣進行交易。本集團承擔的外幣風險主要來自於除其功能性貨幣(港幣)以外貨幣(人民幣)為單位元的融資交易。不論人民幣兌港幣出現減值或升值會影響本集團的經營業績。在香港聯繫外匯制度下，香港同美元掛鈎，本集團認為港幣同美元交易無重大外匯風險。本集團並無對其外幣風險作出套期。本集團管理外匯風險敞口，會考慮在必要時利用套期對沖重大外幣風險。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

與實體相關的以非功能性貨幣列示的金額如下：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 人民幣 | | |
| - 現金及現金等價物 | 32,429 | 2,007 |
| - 應收附屬公司款項 | 737,755 | 739,969 |
| - 應付附屬公司款項 | (368,047) | (702,510) |

於2020年12月31日，人民幣兌港幣的匯率下降或上升5%且其他變量保持不變，本年稅後利潤將下降或上升人民幣20,107,000元(2019年：下降或上升人民幣1,973,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借款包括銀行貸款和其他貸款。本集團的銀行貸款及其他貸款分別披露於附註22。以浮動利率獲得的借款令本集團承受現金流量利率風險，部份為按浮動利率持有的現金所抵消。以固定利率獲得的借款令本集團承受公允價值利率風險。

於2020年12月31日，銀行貸款的整體借款利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的稅後利潤減少／增加約人民幣140,297,000元(2019年：人民幣102,796,000元)。

(b) 信用風險

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。本集團就其金融資產面臨的最大信貸風險來自應收賬款及其他應收款的賬面值。

所有要求就超過某一數額的賬款獲得除帳安排的客戶均須接受信用評估。在收到租金按金前，本集團不會將物業交付予租客；在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

本集團持有的如下類型的金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他應收款

評估應收賬款及其他應收款的可回收性會將對手財務狀況，過往經驗，當前狀況和前瞻性經濟狀況考慮在內。於2020年12月31日，管理層並不預期信用風險會導致任何重大虧損。

現金及現金等價物和銀行存款亦須遵循香港財務報告準則第9號的減值要求，但本集團認為其不存在重大的信用風險。因為本集團現金及現金等價物和銀行存款主要存放於聲譽良好並擁有較高信用評級的國有銀行和其他大中型上市銀行，幾乎不會產生因銀行違約而導致的重大損失。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 應收賬款

應收賬款為就物業出售而應收客戶的款項或者應收租賃款。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，即對所有應收賬款確認整個存續期的預期損失撥備。除按照單項金額評估的人民幣38,796,000元且於2020年12月31日確認計提的壞賬損失為人民幣36,842,000元，其餘應收賬款的預期信用損按照組合計算，且均是應收租賃款。這些應收賬款根據信用風險特徵進行分組。

本年度內於損益確認計提的壞賬損失為人民幣4,814,000元。

於2020年及2019年12月31日，應收租賃款的損失準備對綜合財務報表其損失影響並不重大，按照組合計算的應收租賃款預期信用損失率評估結果如下：

| 預期信用損失率 | 逾期1個月 | | 逾期 | 逾期6個月 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| | 即期 | 以下 | 1至6個月 | 至一年 |
| 2020年12月31日 | 0.10% | 0.50% | 1% | 5% |
| 2019年12月31日 | 0.10% | 0.50% | 1% | 5% |

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。本集團本年度內沒有應收賬款核銷。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 其他應收款

以攤餘成本計量的其他金融資產包括其他應收款。就於12月31日的以攤餘成本計量的其他金融資產確認的損失而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損的一般方法。

本集團將其他應收款分為三階段反映其信貸風險以及如何確定各階段的虧損撥備。本集團預期信貸損失模型的假設摘要如下：

| 分類 | 集團的分類定義 | 確認預期信用損失準備的依據 |
|-----|--|---|
| 階段一 | 應收款項自初始確認後信用風險無顯著增加(包括違約風險較低並且客戶具備履行合同現金流量義務的較強能力) | 12個月預期信用損失。若存續期少於12個月，則預期信用損失以其整個存續期進行測量。 |
| 階段二 | 應收款項自初始確認後信用風險顯著增加 | 整個存續期預期信用損失 |
| 階段三 | 應收款項發生信用減值 | 整個存續期預期信用損失 |

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 其他應收款(續)

其他應收款主要包括代表客戶付款、押金保證金和其他。押金保證金和其他款項處於階段一，因其自初始確認後信用風險無顯著增加。損失準備對綜合財務報表其損失影響並不重大。代表客戶付款按照單項金額評估預期信用損失。詳情如下：

| | 階段一 | | 階段三 | | 合計 壞賬準備 人民幣千元 |
|--------------|-----------|-------|-------------|--------|---------------------|
| | 未來12個月內預期 | | 整個存續期預期信用損失 | | |
| | 信用損失 | | 信用損失 | | |
| | 帳面餘額 | 壞賬準備 | 帳面餘額 | 壞賬準備 | |
| | 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 |
| 於2020年1月1日 | 421,336 | - | 27,883 | 27,883 | 27,883 |
| 本年(減少)/新增的款項 | (278,712) | - | - | - | - |
| 轉入第三階段 | (49,585) | - | 49,585 | - | - |
| 本年新增的壞賬準備 | - | - | - | 49,585 | 49,585 |
| 於2020年12月31日 | 93,039 | - | 77,468 | 77,468 | 77,468 |

其他應收款在無合理預期的回收時予以註銷。本集團本年度內沒有其他應收款核銷。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 其他應收款(續)

於十二月三十一日的應收賬款及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

| | 應收賬款 | | 其他應收款 | | 合計 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 於一月一日的年初虧損撥備 | 32,028 | 32,028 | 27,883 | 28,143 | 59,911 | 60,171 |
| 年內於損益確認的虧損撥備增加 | 4,814 | - | 49,585 | - | 54,399 | - |
| 年內作為不可收回的應收款項核銷 | - | - | - | (126) | - | (126) |
| 已撥回未動用金額 | - | - | - | (134) | - | (134) |
| 於十二月三十一日的年末虧損撥備 | 36,842 | 32,028 | 77,468 | 27,883 | 114,310 | 59,911 |

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險

現金流量預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標。

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由財務狀況表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流。

| | 1年後 | | 2年後 | | 總額 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | 1年內 | 但2年內 | 但5年內 | 5年後 | |
| | 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 |
| 2020年12月31日 | | | | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 1,861,016 | 2,455,947 | 5,708,493 | 13,989,318 | 24,014,774 |
| 應付合約保留金 | - | 139,732 | 201,821 | 58,190 | 399,743 |
| 應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債 | 2,789,725 | - | - | - | 2,789,725 |
| 按揭擔保 | 72,462 | - | - | - | 72,462 |
| | 4,723,203 | 2,595,679 | 5,910,314 | 14,047,508 | 27,276,704 |
| 2019年12月31日 | | | | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 2,442,751 | 1,745,806 | 5,842,687 | 13,785,056 | 23,816,300 |
| 應付合約保留金 | - | 176,818 | 236,403 | 53,933 | 467,154 |
| 應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債 | 3,048,035 | - | - | - | 3,048,035 |
| 租賃負債 | 41,978 | 41,302 | 124,971 | 96,062 | 304,313 |
| 按揭擔保 | 111,971 | - | - | - | 111,971 |
| | 5,644,735 | 1,963,926 | 6,204,061 | 13,935,051 | 27,747,773 |

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

與行業的慣常做法一致，本集團是以本集團所界定的資產負債比率為基礎，監管其資本架構。該比率為銀行和付息借款總和，除以資產總值。銀行和付息借款包括披露在附註22中的銀行借款人民幣18,469,767,000元(2019年：人民幣17,998,654,000元)。於2020年12月31日，本集團的該比率為26.10% (2019年：25.81%)。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水準可能獲得的較高股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

3.3 公允價值估計

(a) 公允價值層級

投資物業，物業及設備中的辦公室物業及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或損益的金融資產以公允價值列示，其他金融工具與於2020年及2019年12月31日的帳面價值同公允價值差異不大，按照帳面價值的數額列賬。

如果採用現金流量貼現法，預計未來現金流量是以管理層的最佳估算為準，而貼現率為類似工具於財務狀況日的市場相關比率。如果採用其他定價模型，入帳數字則以財務狀況日的市場相關數據為準。

下表根據評估方法分析了以公允價值計量的投資物業。不同層級定義如下：

- (i) 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(層級一)。
- (ii) 除了層級一所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(層級二)。
- (iii) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(層級三)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 公允價值層級(續)

如下表格披露了本集團於2020年及2019年12月31日以公允價值計量的資產和負債，按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註12。

| | 註 | 層級一 人民幣千元 | 層級二 人民幣千元 | 層級三 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|--|----|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 資產 | | | | | |
| 2020年12月31日 | | | | | |
| 投資物業 | 12 | - | - | 63,367,000 | 63,367,000 |
| 物業及設備 | 13 | | | | |
| - 辦公室物業 | | - | - | 442,562 | 442,562 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益/以公允價值計量且 其變動計入損益的金融資產 | | | | | |
| - 結構性存款 | | 1,440,640 | 880,715 | - | 2,321,355 |
| - 對私募基金的股權投資 | | - | - | 52,050 | 52,050 |
| 資產總計 | | 1,440,640 | 880,715 | 63,861,612 | 66,182,967 |
| 資產 | | | | | |
| 2019年12月31日 | | | | | |
| 投資物業 | 12 | - | - | 61,833,246 | 61,833,246 |
| 物業及設備 | 13 | | | | |
| - 辦公室物業 | | - | - | 456,630 | 456,630 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益/以公允價值計量且 其變動計入損益的金融資產 | | | | | |
| - 結構性存款 | | 241,950 | 720,000 | - | 961,950 |
| - 對私募基金的股權投資 | | - | - | 32,319 | 32,319 |
| 資產總計 | | 241,950 | 720,000 | 62,322,195 | 63,284,145 |

年內層級一、層級二和層級三之間並無轉撥。

本集團的政策為於事項發生或條件改變而引起的轉換當日確認公允價值層級的轉入和轉出。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 用於確定公允價值的估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對同類工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；及
- 股權分配模型及市賬率法，運用可觀察及不可觀察輸入數據，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的折現率等；

本年並無其他估值技術的變化。

(c) 使用重大不可觀察輸入資料的公允價值計量(層級三)

| | 投資物業 人民幣千元 | 物業及 設備 - 辦公室物業 人民幣千元 | 對其他金融 資產的投資 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|
| 於2020年1月1日的期初餘額 | 61,833,246 | 456,630 | 32,319 | 62,322,195 |
| 增置 | 575,607 | - | 18,025 | 593,632 |
| 計入損益的公允價值變動 | 1,099,804 | - | - | 1,099,804 |
| 租賃合同提前終止 | (254,331) | - | - | (254,331) |
| 轉撥自己完工待售物業 | 37,359 | - | - | 37,359 |
| 轉撥自物業及設備 | 75,315 | - | - | 75,315 |
| 折舊及攤銷 | - | (14,068) | - | (14,068) |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產利得 | - | - | 1,706 | 1,706 |
| 於2020年12月31日的期末餘額 | 63,367,000 | 442,562 | 52,050 | 63,861,612 |

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(d) 本集團估值過程

本集團財務部門包括一個團隊，專責就財務報告目的對包括層級三的金融資產進行估值。該團隊直接向首席財務官(「財務總監」)和審核委員會(「審核委員會」)匯報。首席財務官，審核委員會和估值團隊至少每6個月對估值流程及結果進行一次討論。

層級三工具為對私募基金的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計等。本集團釐定的該等工具的公允價值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現及貼現率等。

4 重大會計估計及判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 投資物業的估值

如附註12(b)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入帳，並且已適當地參考同類物業的市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。具體投資物業的評估方法已於附註12(b)中列報。

4 重大會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從事投資房地產開發、物業租賃及物業管理，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

5 分部報告

管理層基於已經過首席經營決策者(「首席經營決策者」)評價的資訊識別經營分部。本公司的執行董事已被識別為首席經營決策者，其職責為向經營分部配置資源並評價其業績。

首席經營決策者將房地產開發、物業租賃及物業管理視為一個整體來評價業務的經營成果，並在同等基礎條件下配置資源。因此，本集團僅存在唯一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國，本集團本年所有收入均發生於中國境內。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團95%以上的非流動資產位於中國。

6 按性質分類的費用

| | 註 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|---|------------------|----------------|
| 房產稅及其他稅費 | | 267,319 | 265,237 |
| 員工福利支出 | 7 | 184,736 | 230,111 |
| 物業管理成本及日常維護費 | | 122,619 | 168,350 |
| 折舊及攤銷 | | 120,503 | 247,211 |
| 辦公費用 | | 19,351 | 43,746 |
| 租賃備金 | | 45,205 | 68,587 |
| 廣告及市場費用 | | 11,670 | 22,376 |
| 核數師薪酬 | | | |
| - 審核服務 | | 2,000 | 3,200 |
| - 非審核服務 | | 1,814 | 903 |
| 已出售物業成本 | | 438,796 | (180,571) |
| 捐贈 | | - | 35,117 |
| 其他費用 | | 90,921 | 71,453 |
| 營業成本、銷售費用、行政費用和 其他經營費用合計 | | 1,304,934 | 975,720 |

財務報表附註

7 員工福利支出

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 薪金、工資及其他福利 | 181,690 | 209,945 |
| 界定供款退休計劃供款 | 3,046 | 11,475 |
| 以權益結算的以股份為基礎的支付費用 | - | 8,691 |
| | 184,736 | 230,111 |

本集團於中國的附屬公司參加由政府設立的定額供款退休計劃，並為其僱員按政府管理部門認可的平均月薪乘以一定比例比率，每月向該計劃供款。該計劃負責支付計劃內有資格的受益人的全部退休金。

當僱員從本集團離職時，本集團將停止代表該僱員向該計劃供款。同時，本集團已為該僱員作出的供款將仍歸屬供款退休計劃且不會被沒收，本集團的供款義務亦不會減少。

本集團毋須就超過其供款的退休金實際支付承擔進一步責任。

(a) 五名最高酬金人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括壹位(2019年：兩位)董事，他的薪酬在附註29列報的分析中反映。本年度支付予其餘四位(2019年：三位)人士的薪酬如下：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 薪金及其他酬金 | 11,374 | 8,883 |
| 退休計劃供款 | 204 | 155 |
| | 11,578 | 9,038 |

7 員工福利支出(續)

(a) 五名最高酬金人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

| | 人數 | |
|-------------------------------|-------|-------|
| | 2020年 | 2019年 |
| 薪酬範圍(人民幣) | | |
| 人民幣2,000,001元 - 人民幣3,000,000元 | 3 | 2 |
| 人民幣3,000,001元 - 人民幣4,000,000元 | 1 | 1 |

於2020年及2019年12月31日止年度，本集團未對五名最高收入個人支付關於誘導其加入本集團或離職補償的酬金。

8 其他收益和利得

| | 註 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------|-----|----------------|----------------|
| 包乾制物業管理收入 | | 185,723 | 178,319 |
| 酬金制物業管理收入 | | 38,271 | 38,263 |
| 沒收客戶定金 | | 74,863 | 67,707 |
| 酒店收入 | | 26,974 | 90,492 |
| 政府補助 | (a) | 40,706 | 13,399 |
| 提前終止租賃協議利得 | | 9,658 | 15,074 |
| 處置投資物業利得/(虧損) | | 16,447 | (1,119) |
| 處置附屬公司利得 | | - | 57,459 |
| 其他 | | 72,925 | 22,110 |
| | | 465,567 | 481,704 |

(a) 政府補助是本集團根據當地相關政策收到的獎勵，這些補助無未履行的條件和或有事項。

財務報表附註

9 財務收入和財務費用

| | 註 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|--------------------|-----------|----------------|----------------|
| 財務收入 | | | |
| 利息收入 | | 63,366 | 80,032 |
| | | 63,366 | 80,032 |
| 財務費用 | | | |
| 銀行貸款及其他貸款利息支出 | | 946,711 | 892,194 |
| 租賃負債利息支出 | 12(d)(ii) | - | 39,083 |
| 企業債券利息支出 | | - | 7,886 |
| 減：資本化為發展中投資物業的利息支出 | (a) | - | (212,781) |
| | | 946,711 | 726,382 |
| 外匯收益淨額 | | (31,916) | (45,079) |
| 銀行手續費及其他 | | 579 | 1,097 |
| | | 915,374 | 682,400 |

(a) 2020年無借款費用資本化。2019年借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化。

10 所得稅費用

(a) 綜合損益表所示的所得稅費用為：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-------|------------------|----------------|
| 當期所得稅 | 729,518 | 23,589 |
| 遞延所得稅 | 327,082 | 575,580 |
| | 1,056,600 | 599,169 |

當期所得稅包含中國企業所得稅和土地增值稅。

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% (2019年：25%)。

根據《中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。

財務報表附註

10 所得稅費用(續)

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利調節如下：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | 1,600,066 | 1,919,195 |
| 按除稅前溢利以25%(2019年：25%)的 稅率計算的所得稅 | 400,017 | 479,799 |
| 未確認的稅項虧損 | 28,230 | 59,737 |
| 所得稅匯算清繳差異調整 | 3,329 | 20,042 |
| 海外稅率差異 | 16,424 | 67,828 |
| 中國土地增值稅較高稅率之影響 | 4,433 | (28,237) |
| 預扣所得稅 | 604,167 | - |
| 實際稅項支出 | 1,056,600 | 599,169 |

11 每股盈利

(a) 基本每股盈利

基本每股盈利是按照歸屬母公司股東淨利潤人民幣535,604,000元(2019年：人民幣1,331,193,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,433,000股(2019年：5,193,023,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

| | 註 | 2020年 千股 | 2019年 千股 |
|------------------|-----------|-------------|-------------|
| 於1月1日的已發行普通股 | | 5,199,524 | 5,199,524 |
| 就股份獎勵計劃而持有的股份的影響 | 25(b)(ii) | (91) | (7,165) |
| 已歸屬獎勵股份的影響 | | - | 664 |
| 年內普通股加權平均數 | | 5,199,433 | 5,193,023 |

11 每股盈利(續)

(b) 攤薄每股盈利

攤薄每股盈利是按僱員股份獎勵計劃作出調整後，按照歸屬母公司股東淨利潤人民幣535,604,000元(2019年：人民幣1,331,193,000元)，以及普通股的加權平均數5,199,433,000股(2019年：5,193,023,000股)計算，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨利潤(攤薄)

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 歸屬母公司股東淨利潤 | 535,604 | 1,331,193 |
| 歸屬母公司股東淨利潤(攤薄) | 535,604 | 1,331,193 |

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

| | 2020年 千股 | 2019年 千股 |
|--------------|-------------|-------------|
| 普通股加權平均數 | 5,199,433 | 5,193,023 |
| 普通股加權平均數(攤薄) | 5,199,433 | 5,193,023 |

財務報表附註

12 投資物業

| | 已落成 投資物業 人民幣千元 | 發展中 投資物業 人民幣千元 | 使用權資產 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| 公允價值 | | | | |
| 於2019年1月1日 | 47,023,000 | 11,315,000 | - | 58,338,000 |
| 採用香港財務報告準則第16號的增置 | - | - | 882,953 | 882,953 |
| 增置 | 288,171 | 1,789,082 | - | 2,077,253 |
| 處置投資物業 | (14,843) | - | - | (14,843) |
| 公允價值收益 | (212,787) | 1,460,918 | (79,643) | 1,168,488 |
| 租賃合同提前終止 | - | - | (548,979) | (548,979) |
| 轉撥自己完工待售物業 | 14,565,000 | (14,565,000) | - | - |
| 持有待售物業 | (69,626) | - | - | (69,626) |
| 於2019年12月31日 | 61,578,915 | - | 254,331 | 61,833,246 |
| 於2020年1月1日 | 61,578,915 | - | 254,331 | 61,833,246 |
| 增置 | 575,607 | - | - | 575,607 |
| 計入損益的公允價值變動 | 1,099,804 | - | - | 1,099,804 |
| 租賃合同提前終止 | - | - | (254,331) | (254,331) |
| 轉撥自己完工待售物業 | 37,359 | - | - | 37,359 |
| 轉撥自物業及設備 | 75,315 | - | - | 75,315 |
| 於2020年12月31日 | 63,367,000 | - | - | 63,367,000 |

12 投資物業(續)

(a) 投資物業估值

下表分析了投資物業的公允價值。

| 描述 | 於2020年12月31日 使用重要的不可觀察的 參數(層級三) | |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 投資物業： | | |
| - 位於北京的已落成投資物業 | 34,099,000 | 32,310,915 |
| - 位於上海的已落成投資物業 | 29,268,000 | 29,268,000 |
| - 使用權資產 | - | 254,331 |
| | 63,367,000 | 61,833,246 |

集團評估過程

集團投資物業已於2020年12月31日及2019年12月31日由具有認證的相關專業從業資格，並且在被評估物業所處的位置和領域具有近期經驗的獨立專業評估師 - 仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)評估。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行審閱。此小組直接向財務總監和審核委員會匯報。

在每個財務年末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動，及
- 與獨立估值師進行討論並報告給財務總監和審核委員會

財務報表附註

12 投資物業(續)

(b) 投資物業估值

估值技術

已完工物業的公允價值由收益法和直接比較法的平均值確定。

本年度估值技術無變化。

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料

| 描述 | 2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元 | 評估工具 | 不可直接觀察的 參數 | 不可直接觀察的 參數範圍 | 不可直接觀察到的 參數與公允價值 之間的關係 |
|-------------------|-----------------------------------|----------|----------------------------|-----------------|------------------------------|
| 已落成自持物業 (位於北京) | 34,099,000 | 收益法直接比較法 | 資本化率 | 4.6%-7.5% | 資本化率越高， 公允價值越低 |
| | | | 每平米租金收入 (每天每平米 人民幣元) | 4.3-15.5 | 每平方米租金越高， 公允價值越高 |
| | | | 預計價格(每平米 人民幣元) | 45,000-133,600 | 每平方米價格越高， 公允價值越高 |
| 已落成自持物業 (位於上海) | 29,268,000 | 收益法直接比較法 | 資本化率 | 4.7%-6.1% | 資本化率越高， 公允價值越低 |
| | | | 每平米租金收入 (每天每平米 人民幣元) | 5.6-14.1 | 每平方米租金越高， 公允價值越高 |
| | | | 預計價格(每平米 人民幣元) | 46,000-99,600 | 每平方米價格越高， 公允價值越高 |

(c) 本集團部分投資物業已抵押銀行貸款及其他貸款，參見附註22。

12 投資物業(續)

(d) 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

(i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示的下列金額與租賃有關：

| | 2020年 12月31日 人民幣千元 | 2020年 1月1日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 使用權資產 | | |
| 投資物業 | - | 254,331 |
| 租賃負債 | | |
| 流動 | - | 30,980 |
| 非流動 | - | 227,167 |
| | - | 258,147 |

(ii) 綜合損益表內確認的金額

綜合損益表列示的下列金額與租賃有關：

| | 註 | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-----------|---|----------------|----------------|
| 投資物業的評估變化 | | - | (79,643) |
| 利息費用 | 9 | - | (39,083) |

2020年無因租賃發生的現金流出。2019年因租賃發生的現金流出合計為人民幣103,918,000元。

12 投資物業(續)

(d) 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團出租辦公室物業。租賃合同通常是固定期限，5至10年不等，還可能包含下文(iv)所述的續租選擇權。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

(iv) 續租選擇權和終止租賃選擇權

本集團有大量房地產和設備租賃包含續租選擇權和終止租賃選擇權，以在本集團經營所用的資產管理方面最大程度地提高運營的靈活性。本集團持有的大部分續租選擇權和終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

13 物業及設備

| | 樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元 | 辦公室設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------------|----------------|--------------|------------------|
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | | | | |
| 成本 | 1,619,551 | 129,215 | 7,988 | 1,756,754 |
| 累計折舊 | (234,571) | (111,953) | (5,790) | (352,314) |
| 賬面淨值 | 1,384,980 | 17,262 | 2,198 | 1,404,440 |
| 截至2019年12月31日止年度 | | | | |
| 期初賬面淨值 | 1,384,980 | 17,262 | 2,198 | 1,404,440 |
| 評估增值 | 135,270 | - | - | 135,270 |
| 增加 | 36,624 | 4,932 | - | 41,556 |
| 出售及報廢 | - | (241) | (1,021) | (1,262) |
| 折舊開支 | (258,811) | (14,074) | (614) | (273,499) |
| 期終賬面淨值 | 1,298,063 | 7,879 | 563 | 1,306,505 |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | | | | |
| 成本 | 1,791,445 | 133,906 | 6,967 | 1,932,318 |
| 累計折舊 | (493,382) | (126,027) | (6,404) | (625,813) |
| 賬面淨值 | 1,298,063 | 7,879 | 563 | 1,306,505 |
| 截至2020年12月31日止年度 | | | | |
| 期初賬面淨值 | 1,298,063 | 7,879 | 563 | 1,306,505 |
| 增加 | 2,217 | 13,991 | 3,209 | 19,417 |
| 出售及報廢 | (76) | (1,978) | (6) | (2,060) |
| 轉撥至投資物業 | (75,315) | - | - | (75,315) |
| 折舊開支 | (109,539) | (8,680) | (493) | (118,712) |
| 期終賬面淨值 | 1,115,350 | 11,212 | 3,273 | 1,129,835 |
| 於2020年12月31日 | | | | |
| 成本 | 1,718,271 | 145,919 | 10,170 | 1,874,360 |
| 累計折舊 | (602,921) | (134,707) | (6,897) | (744,525) |
| 賬面淨值 | 1,115,350 | 11,212 | 3,273 | 1,129,835 |

財務報表附註

13 物業及設備(續)

(a) 辦公室物業重估

本集團辦公室物業賬面值為人民幣442,562,000元，與報告期末按公允價值確定的賬面值無重大差異。

(b) 於2020年及2019年12月31日，無物業及設備根據借款協議質押為抵押品。

14 附屬公司

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另外列明者外，所持股份類別為普通股。

| 公司名稱 | 成立/註冊成立 及經營地點 | 主要業務 | 已發行/實繳資本 | 應佔股本權益百分比 | |
|------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|-------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 北京紅石新城房地產有限公司* | 中國北京 | 發展長城腳下的公社 及經營服務式酒店 業務 | 10,000,000美元 | - | 95% |
| 海南紅石實業有限公司* | 中國海南 | 發展博鰲藍色海岸 | 人民幣20,000,000元 | - | 98.1% |
| 北京搜候房地產有限公司* | 中國北京 | 發展三裏屯SOHO | 99,000,000美元 | - | 95% |
| 北京千禧房地產開發有限公司*** | 中國北京 | 發展北京公館 | 人民幣96,000,000元 | - | 100% |
| 北京野力房地產開發有限公司*** | 中國北京 | 投資光華路SOHO II | 人民幣1,100,000,000元 | - | 100% |
| 北京凱恒房地產有限公司* | 中國北京 | 投資及發展銀河/ 朝陽門SOHO | 12,000,000美元 | - | 100% |

14 附屬公司(續)

| 公司名稱 | 成立/註冊成立 及經營地點 | 主要業務 | 已發行/實繳資本 | 應佔股本權益百分比 | |
|-----------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------|---------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 北京索圖世紀投資管理 有限公司*** | 中國北京 | 發展中關村SOHO及 丹棱SOHO | 人民幣10,000,000元 | - | 100% |
| 北京展鵬世紀投資管理 有限公司*** | 中國北京 | 投資前門大街項目 | 人民幣50,000,000元 | - | 100% |
| SOHO Exchange Limited | 開曼群島 | 投資及發展SOHO東海 廣場 | 1,000美元 | - | 100% |
| 北京望京搜候房地產有限公司* | 中國北京 | 投資及發展望京SOHO | 99,000,000美元 | - | 100% |
| 北京藍京物業管理有限公司** | 中國北京 | 發展SOHO嘉盛中心 | 120,000,000美元 | - | 100% |
| 北京豐石房地產開發有限公司*** | 中國北京 | 投資麗澤SOHO | 人民幣1,750,000,000元 | - | 100% |
| 上海鼎鼎房地產開發有限公司* | 中國上海 | 投資外灘SOHO | 135,000,000美元 | - | 61.506% |
| 上海虹圖投資管理諮詢 有限公司*** | 中國上海 | 投資SOHO中山廣場 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% |
| 上海虹索投資管理諮詢 有限公司*** | 中國上海 | 投資SOHO中山廣場 | 人民幣5,000,000元 | - | 100% |
| 上海長股投資管理諮詢 有限公司*** | 中國上海 | 投資SOHO中山廣場 | 人民幣100,000元 | - | 100% |

財務報表附註

14 附屬公司(續)

| 公司名稱 | 成立/註冊成立 及經營地點 | 主要業務 | 已發行/實繳資本 | 應佔股本權益百分比 | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|-----------|------|
| | | | | 直接 | 間接 |
| 上海長邁投資管理諮詢 有限公司*** | 中國上海 | 投資SOHO中山廣場 | 人民幣100,000元 | - | 100% |
| 上海弘聖房地產開發有限公司*** | 中國上海 | 投資SOHO復興廣場 | 人民幣955,000,000元 | - | 100% |
| 上海綠城廣場置業有限公司*** | 中國上海 | 投資及發展SOHO天山 廣場及經營服務式 酒店業務 | 人民幣1,550,000,000元 | - | 100% |
| 上海長坤房地產投資有限公司* | 中國上海 | 投資古北SOHO | 人民幣3,190,000,000元 | - | 100% |

* 該公司是一家於中國註冊的中外合資經營企業。

** 該公司是一家於中國註冊的外資企業。

*** 該公司是一家於中國註冊的有限責任公司。

非控股權益總值為人民幣917,939,000元(2019年：人民幣1,045,605,000元)，為本集團總權益的2.4%。

投票權與持股權不存在差異。

15 金融工具(按類別)

| | 於12月31日 | |
|---------------------|------------------|------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 根據綜合財務狀況表的資產 | | |
| 按攤銷計量 | | |
| 應收賬款及其他應收款，不包括預付款 | 493,196 | 820,703 |
| 銀行存款 | 69,354 | 261,098 |
| 現金及現金等價物 | 396,804 | 1,206,837 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益／ | | |
| 其他綜合收益的金融資產 | | |
| 結構性存款 | 2,321,355 | 961,950 |
| 對私募基金的股權投資 | 52,050 | 32,319 |
| | 3,332,759 | 3,282,907 |

| | 於12月31日 | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 根據綜合財務狀況表的負債 | | |
| 按攤銷計量 | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 18,469,767 | 17,998,654 |
| 應付賬款及其他應付款，不包括應付稅項 | 2,789,725 | 3,048,035 |
| 租賃負債 | - | 258,147 |
| 應付合約保留金 | 399,743 | 467,154 |
| | 21,659,235 | 21,771,990 |

財務報表附註

16 遞延所得稅

(a) 遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

| | 於12月31日 | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 遞延所得稅資產： | | |
| - 超過十二個月後收回的遞延所得稅資產 | 883,545 | 253,808 |
| - 在十二個月內收回的遞延所得稅資產 | 14,649 | 383,227 |
| | 898,194 | 637,035 |
| 遞延所得稅負債： | | |
| - 超過十二個月後收回的遞延所得稅負債 | (9,292,978) | (8,704,737) |
| | (9,292,978) | (8,704,737) |
| 遞延所得稅負債淨額 | (8,394,784) | (8,067,702) |

(b) 截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

| 以下各項來自遞延稅項： | 註 | 未支付的 已計提的 | | | | 總額 人民幣千元 |
|--------------|-------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| | | 稅項虧損 人民幣千元 | 成本和費用 人民幣千元 | 投資物業 人民幣千元 | 辦公室物業 人民幣千元 | |
| 於2019年1月1日 | | 88,887 | 515,064 | (7,999,079) | (63,176) | (7,458,304) |
| 在損益計入列支 | 10(a) | 98,985 | (65,901) | (608,664) | - | (575,580) |
| 在其他全面收益計入列支 | | - | - | - | (33,818) | (33,818) |
| 於2019年12月31日 | | 187,872 | 449,163 | (8,607,743) | (96,994) | (8,067,702) |
| 於2020年1月1日 | | 187,872 | 449,163 | (8,607,743) | (96,994) | (8,067,702) |
| 在損益計入列支 | 10(a) | 265,938 | (4,779) | (588,241) | - | (327,082) |
| 於2020年12月31日 | | 453,810 | 444,384 | (9,195,984) | (96,994) | (8,394,784) |

16 遞延所得稅(續)

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤而實現的相關稅務利益而確認。稅項虧損的應用期限將在五年內屆滿。本集團未確認遞延所得稅資產為人民幣304,914,500元(2019年：人民幣340,614,000元)，該等金額是由於相關附屬公司在2020年12月31日為數人民幣1,219,658,000元(2019年：人民幣1,362,456,000元)的累積稅項虧損，且未來很可能不會產生應稅溢利，以使該等虧損得以彌補。於2020年12月31日，其中分別為數人民幣97,011,000元，人民幣295,856,000元，人民幣474,923,000元，人民幣238,948,000元和人民幣112,920,000元的稅項虧損的應用限期分別在2021年，2022年，2023年，2024年及2025年屆滿。

於2020年12月31日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣38,549,178,000元(2019年：人民幣41,860,447,000元)。由於本公司能夠控制這些附屬公司的股息政策，並已決定有關溢利很可能不會在可見的將來分派，故尚未就因分派這些保留溢利而應付的稅項確認人民幣3,854,917,800元(2019年：人民幣4,186,044,700元)的遞延所得稅負債。

17 持作銷售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業主要是位於中國境內的商業物業及停車場。2019年及2020年末確認減值準備。

18 預付款項

預付款項主要是指就購置物業開發項目、建造費用及稅費預付的款項。

財務報表附註

19 應收賬款及其他應收款

| | 註 | 於12月31日 | |
|----------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 非流動 - 其他應收款 | | 72,100 | 365,900 |
| 流動 - 應收賬款 | | 235,495 | 222,812 |
| 減：應收賬款呆帳準備 | (b) | (36,842) | (32,028) |
| 應收賬款 - 淨額 | (a) | 198,653 | 190,784 |
| 其他應收款 | | 299,911 | 291,902 |
| 減：其他應收款呆帳準備 | | (77,468) | (27,883) |
| 其他應收款 - 淨額 | | 222,443 | 264,019 |
| 流動部分合計 | | 421,096 | 454,803 |

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2020年和2019年12月31日的各自的公允價值。

19 應收賬款及其他應收款(續)**(a) 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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 即期 | 157,556 | 150,107 |
| 逾期1個月以下 | 331 | 19,589 |
| 逾期1至6個月 | 32,442 | 18,649 |
| 逾期6個月至1年 | 6,370 | - |
| 逾期1年以上 | 1,954 | 2,439 |
| 逾期金額 | 41,097 | 40,677 |
| | 198,653 | 190,784 |

本集團的信貸政策載列於附註3.1(b)。

(b) 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，即對所有應收賬款採用整個存續期預期信用損失方法估算。本集團信貸風險詳情參閱附註3.1(b)。

20 銀行存款及結構性存款

(a) 銀行存款

| | 註 | 於12月31日 | |
|-------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 受限制銀行存款 | | 17,529 | - |
| 銀行貸款及其他貸款擔保 | | - | 190,367 |
| 按揭貸款擔保 | (i) | 51,825 | 70,731 |
| | | 69,354 | 261,098 |

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 本集團與特定銀行簽訂提供給物業買方的抵押借款協議。於2020年12月31日，本集團以存款人民幣51,825,000元（於2019年12月31日：人民幣70,731,000元）為該協議下的按揭款提供擔保。倘若抵押人未能按月償還有關的銀行貸款，銀行可動用上限為在外的按揭貸款金額的擔保存款並要求本集團償還無效銀行存款餘額的抵押。上述擔保存款將在物業抵押給銀行或相關的抵押貸款償還給賣方後解除。

(b) 結構性存款

| | 註 | 於12月31日 | |
|-------|-----|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 結構性存款 | (i) | 2,321,355 | 961,950 |

- (i) 結構性銀行存款按公允價值計量，其變動計入損益。於2020年12月31日，本集團持有的結構性銀行存款中包含人民幣1,440,640,000元可於每個工作日按發行銀行披露的每日收益率獲得收益並轉換為現金及現金等價物。結構性銀行存款的公允價值與2020年12月31日的賬面金額相近，公允價值基於使用市場收益率貼現的現金流的方法，結構性存款在公允價值層級一和層級二列示。

21 現金及現金等價物

| | 於12月31日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 現金 | 39 | 57 |
| 銀行存款 | 262,926 | 1,046,327 |
| 銀行定期存款 | 133,839 | 160,453 |
| 綜合財務狀況表內的現金及現金等價物 | 396,804 | 1,206,837 |
| 綜合現金流量表內的現金及現金等價物 | 396,804 | 1,206,837 |

22 銀行貸款及其他貸款

(a) 貸款如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 銀行貸款 | 11,633,385 | 10,848,868 |
| 其他貸款 | 6,836,382 | 7,149,786 |
| | 18,469,767 | 17,998,654 |

財務報表附註

22 銀行貸款及其他貸款(續)

(b) 貸款的還款期如下：

| | 於12月31日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 1年內或按要求償還 | 1,011,860 | 1,632,440 |
| 1年以上至2年 | 1,660,069 | 985,781 |
| 2年以上至5年 | 3,676,180 | 3,923,823 |
| 5年後 | 12,121,658 | 11,456,610 |
| | 17,457,907 | 16,366,214 |
| | 18,469,767 | 17,998,654 |

該集團以人民幣和港幣計價的貸款分別為：

| | 於12月31日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 以下列貨幣計價： | | |
| - 人民幣 | 17,760,248 | 17,246,983 |
| - 港幣 | 709,519 | 751,671 |
| | 18,469,767 | 17,998,654 |

銀行貸款的抵押情況如下：

| | 於12月31日 | |
|-----|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 無抵押 | 709,519 | 751,671 |
| 有抵押 | 17,760,248 | 17,246,983 |
| | 18,469,767 | 17,998,654 |

22 銀行貸款及其他貸款(續)

(c) 於2020及2019年12月31日，本集團及本公司的若干銀行貸款及其他貸款是以下列項目為抵押，並由實體或個人提供擔保：

(i) 於2020年12月31日，為數人民幣17,760,248,000元(2019年：人民幣17,246,983,000元)的本集團銀行貸款及其他貸款以下列項目作抵押：

| | 於12月31日 | |
|------|-------------------|-------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 投資物業 | 51,703,000 | 55,891,000 |
| | 51,703,000 | 55,891,000 |

(ii) 於2020年12月31日，本集團的其他貸款由本公司提供擔保並由某一設立在中華人民共和國境內的子公司的股權作抵押。

(d) 按攤銷成本計量的銀行貸款及其他貸款的實際年利率如下：

| | 2020年 % | 2019年 % |
|-------------------|------------|------------|
| 計入流動負債的銀行貸款及其他貸款 | 2.84-5.50 | 4.41-5.50 |
| 計入非流動負債的銀行貸款及其他貸款 | 2.84-5.50 | 4.41-5.50 |

(e) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公允價值與賬面值相若。公允價值乃按貸款率計算的貼現現金流量釐定，屬於公允價值層級分類層級二。

財務報表附註

23 合同負債和預收客戶款項

合同負債和預收客戶款項是指就銷售和租賃物業單位而收取，但按照本集團的收入確認政策沒有確認為收入的所得款項。

24 應付賬款及其他應付款

| | 註 | 於12月31日 | |
|--------------|-------|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 應付賬款 | (a) | 1,149,223 | 1,397,866 |
| 應付關聯人士款項 | 28(a) | 812,732 | 812,732 |
| 押金保證金 | | 257,889 | 273,575 |
| 其他 | | 569,881 | 563,862 |
| 以攤銷成本計量的金融負債 | | 2,789,725 | 3,048,035 |
| 其他應付稅項 | | 310,479 | 90,348 |
| | | 3,100,204 | 3,138,383 |

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 應付賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 1個月內到期或按要求支付 | 1,149,223 | 1,397,866 |

25 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會決議就本年度不派發末期股息(2019年：無)。

(b) 股本及就股份獎勵計劃而持有的股份

(i) 股本

| | 2020年 | | 2019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1月1日 | 5,199,524 | 106,112 | 5,199,524 | 106,112 |
| 於12月31日 | 5,199,524 | 106,112 | 5,199,524 | 106,112 |

截至2020年12月31日止年度，並無獲行使的期權購本公司普通股(2019年：無)。

(ii) 就股份獎勵計劃而持有的股份

| | 2020年 | | 2019年 | |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| | 就股份獎勵 計劃而持有的 股份數目 千股 | 股份 人民幣千元 | 就股份獎勵 計劃而持有的 股份數目 千股 | 股份 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 2,366 | 11,739 | 7,115 | 31,026 |
| 為僱員股份獎勵計劃 (出售)/購入的股份 | (2,366) | (11,739) | 97 | 223 |
| 根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份 | - | - | (4,846) | (19,510) |
| 於12月31日 | - | - | 2,366 | 11,739 |

25 股本、儲備及股息(續)

(c) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬是受開曼群島的《公司法》所規管，並可由本公司根據公司大綱及章程的規定(如有)，(a)向權益股東分派或派付股息；(b)繳足本公司將發行予權益股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)贖回和回購股份(受開曼群島的《公司法》第37條所規限)；(d)撤銷本公司的開辦費用；(e)撤銷發行本公司股份或債券的費用或就此支付的傭金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購入本公司任何股份或債券時須予支付的溢價。

除非本公司在緊接建議分派或派付股息當日，可償還日常業務過程中到期的債務外，否則，本公司不得自股份溢價賬向權益股東分派或派付任何股息。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兌儲備按照附註2(d)所載列的會計政策處理。

26 控股公司的財務狀況表及儲備變動

(a) 控股公司的財務狀況表

| | 註 | 於12月31日 | |
|------------------------------|--------|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 330,787 | 330,787 |
| 非流動資產總額 | | | |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司款項 | | 20,306,960 | 20,414,732 |
| 應收賬款及其他應收款 | | 3,918 | 4,609 |
| 現金及現金等價物 | | 157,395 | 215,146 |
| 流動資產總額 | | | |
| 總資產 | | | |
| 權益和負債 | | | |
| 權益 | | | |
| 股本 | 26 (b) | 106,112 | 106,112 |
| 儲備 | 26 (b) | 3,773,423 | (1,874,441) |
| 總權益 | | | |
| 3,879,535 (1,768,329) | | | |

財務報表附註

26 控股公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 控股公司的財務狀況表(續)

| | 於12月31日 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款及其他貸款 | 709,519 | 751,671 |
| 非流動負債總額 | 709,519 | 751,671 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款 | 39,058 | 43,704 |
| 應付附屬公司款項 | 16,170,948 | 21,938,228 |
| 流動負債總額 | 16,210,006 | 21,981,932 |
| 總負債 | 16,919,525 | 22,733,603 |
| 總權益及負債 | 20,799,060 | 20,965,274 |

控股公司的財務狀況表已由董事會於2021年3月25日核准，並代表董事會簽署。

潘石屹

董事姓名

潘張欣

董事姓名

26 控股公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 公司儲備變動

| | 股本 | 股份溢價 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總額 |
|--------------|---------|----------|-------------|---------|-----------|-------------|
| | 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 |
| 於2019年1月1日 | 106,112 | 1,350 | (2,257,506) | 55,544 | 557,737 | (1,536,763) |
| 年度淨虧損 | - | - | - | - | (38,981) | (38,981) |
| 其他全面收益 | - | - | (25,994) | - | - | (25,994) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | (25,994) | - | (38,981) | (64,975) |
| 僱員股份獎勵計劃 | - | - | - | 8,691 | - | 8,691 |
| 就上年度批准的股息 | - | - | - | - | (155,772) | (155,772) |
| 股份獎勵計劃歸屬的股份 | - | (15,811) | - | (3,699) | - | (19,510) |
| 於2019年12月31日 | 106,112 | (14,461) | (2,283,500) | 60,536 | 362,984 | (1,768,329) |

| | 股本 | 股份溢價 | 匯兌儲備 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總額 |
|---------------|---------|----------|-------------|---------|-----------|-------------|
| | 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 |
| 於2020年1月1日 | 106,112 | (14,461) | (2,283,500) | 60,536 | 362,984 | (1,768,329) |
| 年度淨利潤 | - | - | - | - | 5,817,547 | 5,817,547 |
| 其他全面收益 | - | - | (164,404) | - | - | (164,404) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | (164,404) | - | 5,817,547 | 5,653,143 |
| 就股份獎勵計劃而持有的股份 | - | - | - | (5,279) | - | (5,279) |
| 於2020年12月31日 | 106,112 | (14,461) | (2,447,904) | 55,257 | 6,180,531 | 3,879,535 |

27 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 於資產負債表日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 投資承擔 | 78,448 | 105,949 |
| | 78,448 | 105,949 |

(b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部分按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後1年內），擔保便告解除。於2020年12月31日，由本公司各附屬公司提供擔保的未償還按揭總額為人民幣72,462,000元(2019年：人民幣111,971,000元)。

28 重大關聯方交易

本公司的最終控股股東為潘石屹先生和潘張欣女士。

(a) 應付關聯方款項

應付關聯方款項如下：

| | 註 | 於12月31日 | |
|----------------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 華鑫置業(集團)有限公司(「華鑫置業」) | (i) | 406,366 | 406,366 |
| 上海農村商業銀行 | (i) | 406,366 | 406,366 |
| | | 812,732 | 812,732 |

(i) 於2020年12月31日的結餘主要為本公司下屬附屬公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人 - 華鑫置業、上海農村商業銀行向本集團提供的墊款，金額為人民幣812,732,000元(2019年：人民幣812,732,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

28 重大關聯方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付本公司董事(如附註29所披露)及若干最高酬金人士(如附註7(a)所披露)的款項，詳情如下：

| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利 | 17,599 | 16,470 |
| 離職後福利 | 239 | 245 |
| 以股份為基礎的支付 | - | 8,691 |
| | 17,838 | 25,406 |

29 董事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至2020年12月31日止年度：

| 姓名 | 袍金 人民幣千元 | 薪金 人民幣千元 | 酌情獎金 人民幣千元 | 房屋津貼 人民幣千元 | 其他福利的 | 退休福利 | 總計 人民幣千元 |
|-----------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|--------------|
| | | | | | 估計金錢 價值 人民幣千元 | 計劃的僱主 供款 人民幣千元 | |
| 執行董事 | | | | | | | |
| 潘石屹(主席) | 240 | 3,360 | - | 40 | 285 | 35 | 3,960 |
| 潘張欣(行政總裁) | 240 | 1,069 | - | - | 100 | - | 1,409 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | |
| 黃晶生 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 熊明華 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 孫強 | 297 | - | - | - | - | - | 297 |
| 總計 | 1,371 | 4,429 | - | 40 | 385 | 35 | 6,260 |

財務報表附註

29 董事的利益和權益(續)

(a) 董事及行政總裁薪酬(續)

截至2019年12月31日止年度：

| 姓名 | 袍金 人民幣千元 | 薪金 人民幣千元 | 酌情獎金 人民幣千元 | 房屋津貼 人民幣千元 | 其他福利的 | 退休福利 | 總計 人民幣千元 |
|-----------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|----------------------|-------------|
| | | | | | 估計金錢 價值 人民幣千元 | 計劃的僱主 供款 人民幣千元 | |
| 執行董事 | | | | | | | |
| 潘石屹(主席) | 240 | 3,305 | - | 38 | 269 | 90 | 3,942 |
| 潘張欣(行政總裁) | 240 | 2,528 | - | - | 83 | - | 2,851 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | | |
| 黃晶生 | 295 | - | - | - | - | - | 295 |
| 熊明華 | 295 | - | - | - | - | - | 295 |
| 孫強 | 295 | - | - | - | - | - | 295 |
| 總計 | 1,365 | 5,833 | - | 38 | 352 | 90 | 7,678 |

(b) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

SOHO  CHINA