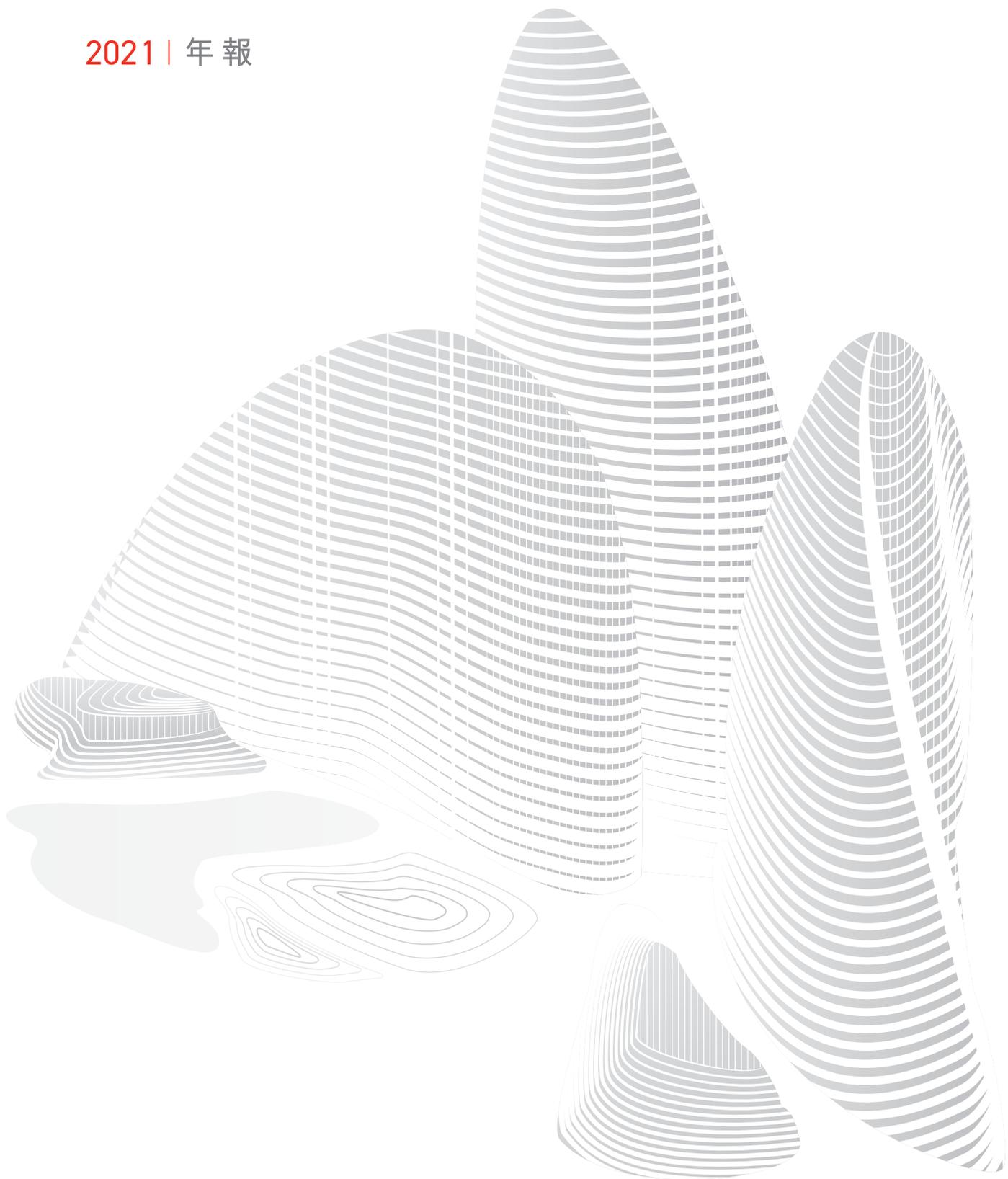


SOHO  CHINA
股份代號: 410

SOHO 中國有限公司

2021 | 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2021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2020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	管理層討論及分析
15	董事會報告
30	企業管治報告
43	公司資料
45	獨立核數師報告

主席報告

2021年是具有重要戰略意義的一年，既是「十四五」規劃的開局之年，也是後疫情時代中國經濟整體向好的一年。中國在疫情防控方面領先全球，同時全年國內生產總值實現8.1%的增長。

根據戴德梁行的市場數據，去年北京和上海甲級辦公樓淨吸納量分別達到了84萬與142萬平方米，甚至超過了疫情前的水準，京滬兩地的租賃需求得到了相當程度釋放，平均租金和出租率都有所上升。儘管如此，持續小規模爆發的新冠疫情、教育行業的「雙減」政策等都給辦公和商業樓宇租賃市場帶來了相當的負面影響。

得益於物業項目優越的地理位置和較強的運營能力，截至2021年末，SOHO中國各項目平均出租率達到85%。其中，上海古北SOHO第一次實現滿租；同時，北京麗澤SOHO出租率也達到了80%，為項目入市以來的最高水準。面對機遇和挑戰並存的市場，我們採取了更加靈活的租賃政策，一方面深入挖掘現有客戶的擴租、續租需求，一方面積極開拓市場，吸引了包含醫療健康、高科技板塊在內的一批優質新客戶。

去年，SOHO中國各項目捷報頻傳。年末，北京地鐵14號線全線貫通，麗澤SOHO步入地鐵時代。同時，上海地鐵14號線投入運營，進一步擴大了外灘SOHO的輻射範圍。兩個項目的區位優勢得到進一步加強。於2021年12月，古北SOHO因其在設計、建築安全品質、綠色運營管理等方面的突出表現，榮獲「2020-2021年度國家優質工程獎」。於2021年4月，長城腳下的公社攜手國際酒店品牌凱悅集團重新開業，強強聯合致力於為賓客帶來更非凡的度假體驗。

在過去的一年裡，SOHO中國依然高度重視環境、社會及管治(「ESG」)工作的投入與發展，從環境保護、社會責任、企業管治三方面協同推動，打造可持續發展性企業。下半年，公司在董事會成立了「ESG委員會」，進一步完善了治理架構。為踐行國家的「雙碳」號召，我們在建築節能方面繼續發力。相較於中國《民用建築能耗標準》(GB/T51161-2016)，SOHO中國管理的24個項目共實現全年節能1.16億度，相當於減碳9.6萬噸，節能率達到28.9%。去年8月，SOHO中國旗下四個項目獲得「二星級綠色建築標識證書」。今年，我們還將採用最高建築能效標準，在甘肅天水設計和建造一座零碳圖書館。竣工後，它將成為中國第一個零碳建築，我們希望把這次有益探索的經驗分享給更多同行。

特別值得一提的是，我們還在持續為中國的公益慈善事業貢獻力量。去年7月，河南鄭州遭遇洪災，我們向鄭州市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元用於支持災後重建。2021年11月，甘肅天水爆發疫情，我們於第一時間向天水市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元，用於疫情防控工作。此外，我們還在一直資助天水養正幼稚園、潘集寨學校等，助力西北教育發展，改善教育資源不均衡。

2022年，北京上海兩地的寫字樓市場將迎來龐大的市場供給，因此租賃業務形勢依舊充滿挑戰。對於未來，我們保持清醒且樂觀。我們相信中國經濟的轉型升級將激發出更大的需求潛力，相信SOHO中國在京滬核心地段的優質產品和服務可以抵禦波動，贏得市場的認可。SOHO中國會繼續做好資產管理和物業服務，為客戶創造更多附加價值，為社會進步做出更大貢獻。



業務回顧

本集團各主要投資物業項目租金收入及出租率信息如下：

項目	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入 2021年 (人民幣千元)	出租率 ²	出租率 ²
			截至 2021年 12月31日	截至 2021年 6月30日
北京				
前門大街項目	35,701	91,383	77%	93%
望京SOHO	149,172	297,213	76%	95%
光華路SOHO II	94,279	176,392	85%	81%
麗澤SOHO	135,637	88,745	80%	74%
銀河／朝陽門SOHO	46,293	68,936	69%	74%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	233,121	98%	87%
外灘SOHO	72,006	196,150	91%	97%
SOHO天山廣場	97,751	189,642	85%	86%
古北SOHO	112,176	250,868	99%	98%

註：1. 截至2021年12月31日可租面積歸屬於本集團部份。

2. 出租率的計算包括辦公室及商舖物業。

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年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。塔三於2014年9月竣工，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94,279平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商鋪面積約為30,971平方米。該項目於2014年11月竣工。



前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門地區，週邊為最大「胡同」(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商鋪面積約為52,431平方米，於2021年末其中約35,701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。

前門大街項目



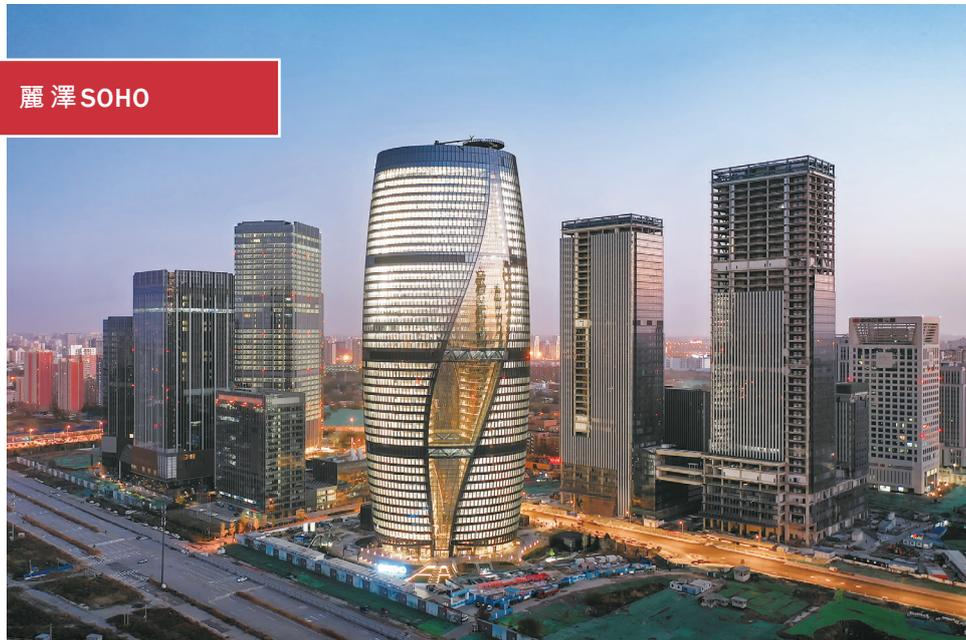
業務回顧

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158,434平方米，總可租建築面積約135,637平方米。該項目已於2019年12月竣工。

麗澤SOHO

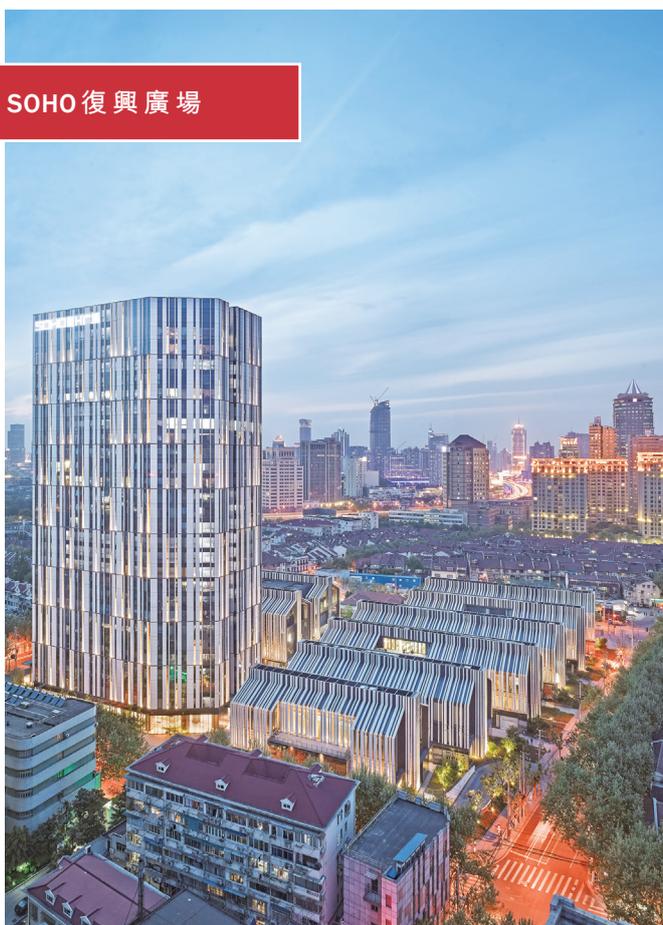


上海主要項目

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97,751平方米，其中，辦公面積約為74,498平方米，商舖面積約為23,253平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於2017年11月份完工，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156,654平方米，可租建築面積約為112,176平方米。該項目已於2019年1月完工。

古北SOHO



財務回顧

營業收入

本年度實現租金收入約人民幣1,742百萬元，2020年約為人民幣1,538百萬元，同比增長約13%。本年度無物業銷售收入，2020年約為人民幣654百萬元。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣1,400百萬元，相較2020年大致持平。

本年度租賃業務毛利率約為80%，2020年約為76%。

投資物業評估增值

本年度投資物業評估增值約為人民幣289百萬元，2020年約為人民幣1,100百萬元。截至本年度末投資物業均已進入穩定運營。

費用控制

本年度銷售費用約為人民幣40百萬元，2020年約為人民幣37百萬元。本年度行政費用約為人民幣195百萬元，2020年約為人民幣214百萬元。

其他經營費用

本年度其他經營費用約為人民幣838百萬元，2020年約為人民幣258百萬元。增加的主要原因是本年度確認本集團附屬公司發生的一次性稅費開支約人民幣439百萬元。

財務收入及費用

本年度財務收入約為人民幣56百萬元，2020年約為人民幣63百萬元，同比減少約人民幣7百萬元。

本年度財務費用約為人民幣915百萬元，相較2020年大致持平。

所得稅費用

本年度所得稅費用約為人民幣389百萬元，2020年約為人民幣1,057百萬元，同比減少約人民幣668百萬元。所得稅費用下降的原因主要為本年度稅前利潤減少。

管理層討論及分析

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2021年12月31日，本集團的總貸款共計約人民幣17,998百萬元，其中一年內到期部分約人民幣1,664百萬元，一年以上到期部分約人民幣16,334百萬元。於2021年12月31日，本集團約人民幣17,409百萬元的貸款以本集團的投資物業作為抵押。

於2021年12月31日，淨資產負債率約為44%(於2020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2021年12月31日，本集團的外幣債務總額約為人民幣588百萬元，佔總借貸約3.3%。同時，本公司於2021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2021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39百萬元(2020年12月31日：約人民幣72百萬元)。

資本承擔

截至2021年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣38百萬元(2020年12月31日：約為人民幣78百萬元)。

僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團僱員人數為1,706人，其中包括物業公司僱員1,535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2021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(2020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個會計年度內已公佈的業績、資產及負債的摘要。此摘要並非經審核之財務報表部份。

本集團已公佈業績摘要 - 截至12月31日止年度：

	2021年	2020年 ¹	2019年 ¹	2018年 ¹	2017年 ¹
單位：人民幣千元					
營業收入	1,741,739	2,191,637	1,847,091	1,720,860	1,962,610
稅前利潤	264,792	1,600,066	1,919,195	2,957,422	8,325,644
所得稅費用	(388,744)	(1,056,600)	(599,169)	(1,008,774)	(3,534,103)
年度淨(虧損)/利潤	(123,952)	543,466	1,320,026	1,948,648	4,791,541
淨(虧損)/利潤歸屬於：					
母公司股東	(131,098)	535,604	1,331,193	1,924,966	4,733,481
非控股權益	7,146	7,862	(11,167)	23,682	58,060
每股基本(虧損)/盈利(人民幣)	(0.03)	0.10	0.26	0.37	0.91
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	(0.03)	0.10	0.26	0.37	0.91
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

本集團已公佈資產及負債摘要 - 於12月31日：

	2021年	2020年 ¹	2019年 ¹	2018年 ¹	2017年 ¹
單位：人民幣千元					
非流動資產	65,824,792	65,519,879	64,346,629	61,027,478	59,015,582
流動資產	4,621,723	5,184,356	5,382,387	9,071,567	12,201,960
流動負債	6,960,706	6,006,594	6,847,605	8,994,514	12,011,751
非流動負債	26,386,045	27,150,628	25,765,272	25,311,094	25,478,494
淨資產	37,099,764	37,547,013	37,116,139	35,793,437	33,727,297
股本	106,112	106,112	106,112	106,112	106,112
其他儲備	36,068,032	36,522,962	35,964,422	34,640,698	32,598,240
本公司所有者應佔權益總額	36,174,144	36,629,074	36,070,534	34,746,810	32,704,352
非控股權益	925,620	917,939	1,045,605	1,046,627	1,022,945
權益總額	37,099,764	37,547,013	37,116,139	35,793,437	33,727,297

註：

(1) 摘自各相關年度已發佈綜合財務報表，關於以前期間調整，請見本年度綜合財務報表附註2(b)。

股本

於2021年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2020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2021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。孫強先生及熊明華先生均已與本公司訂立委任函，由2021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2021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，潘石屹先生及孫強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」)，59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1,800萬粉絲。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，此後每年仍持續投入人民幣300萬元。

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(「張欣女士」)，56歲，執行董事兼本公司首席執行官。張欣女士是中國最知名的女性企業家之一。自從1995年聯合創建SOHO中國以來，她帶領公司成為中國最富有經驗的寫字樓開發商之一，在北京和上海開發總面積已超過500萬平方米。她與世界頂級建築師的合作大膽而富有標誌性，為中國城市的天際線增添了不少亮點。

張欣女士1965年生於北京，14歲到香港一間工廠工作了五年，19歲到英國留學，先從薩塞克斯大學獲得經濟學士學位，後於劍橋大學獲得發展經濟學碩士學位。此後，她以這些教育背景為踏板開啟了投行的職業生涯，並曾在高盛任職。

張欣女士成功的企業家形象和個人奮鬥史使她在國內成為了一位明星CEO，在國際上成為公認的中國經濟發展的符號性人物。張欣女士在中國「推特」微博擁有超過1,000萬粉絲，並經常分享她對商業、企業家精神和健身等領域的觀點。2002年，她憑藉「長城腳下的公社」項目獲得了第八屆威尼斯雙年展特別獎「建築藝術推動大獎」，該項目是一座由12名亞洲傑出建築師設計建造的私人收藏當代建築藝術作品。

2005年，張欣女士與丈夫潘石屹先生創建了SOHO中國基金會，聚焦在中國的教育領域，並在2014年啟動SOHO中國助學金項目，資助中國學生到世界一流大學深造。目前該項目已經與哈佛大學、耶魯大學和芝加哥大學簽署了協議，每年資助約50名中國學生到這些學校學習。

張欣女士是紐約現代藝術博物館、亞洲企業領袖協會的理事，同時也是達沃斯世界經濟論壇、哈佛大學全球顧問委員會的成員。她獲得了薩塞克斯大學頒發的榮譽博士，並曾作為哈佛大學肯尼迪政府學院的訪問學者。她還一直致力於可持續發展領域，並和潘先生成為了比爾·蓋茨倡議成立的能源突破聯盟的成員，希望通過投資頂尖技術的研發來實現零排放的能源未來。

獨立非執行董事

孫強先生

孫強先生(「孫先生」)，65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約30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。孫先生曾於2019年8月至2021年11月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兌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」)，57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」)，64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，44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，50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。

徐強先生

副總裁

徐強先生，50歲，為本公司副總裁。全面負責本公司各物業建設及發展工作。徐先生於1994年獲得北京建築工程學院供熱通風與空調學士學位，並於1999年7月加盟本公司。在服務公司的20餘年，徐先生歷任項目經理、項目總監和工程副總裁，並先後成功主持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。

董事會報告

錢霆先生

副總裁

錢霆先生，45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，51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。擁有逾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20年經驗，並為香港公司治理公會及英國特許治理公會資深會員。

董事薪酬

經2021年5月26日舉行的股東週年大會(「2021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。

2021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)	264	3,360	-	40	237	90	3,991
潘張欣(行政總裁)	264	-	-	-	105	-	369
獨立非執行董事							
孫強	303	-	-	-	-	-	303
熊明華	303	-	-	-	-	-	303
黃晶生	303	-	-	-	-	-	303
合計	1,437	3,360	-	40	342	90	5,269

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。

應付高級管理層成員的年度薪酬

截至2021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	1
2,000,001-3,000,000	3
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2021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) 潘石屹先生持有的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2018年1月1日所提交的權益披露表格，潘石屹先生現為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託(「信託」)的實益擁有人。
- (3) 於英屬維爾京群島註冊成立的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。根據信託，Cititrust Private Trust (Cayman) Limited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2021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。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2021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* 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* (於英屬維爾京群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬維爾京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2021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

於本年度內，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，於本年度終，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。

捐贈

在本年度，本集團公做出公益性慈善捐贈約人民幣10,010,000元(2020：無)。

關聯人士交易及關連交易

於本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29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29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。

主要供貨商及客戶

截至2021年12月31日止年度，本集團向前五名最大客戶之銷售貨品或提供服務的收入約佔本集團總銷售貨品或提供服務額之10%。

截至2021年12月31日止年度，本集團向前五名最大供應商之採購額約佔本集團總採購額之16%，且向本集團最大供應商之採購額約佔本集團總採購額之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均載於本年報第4頁至第12頁之業務回顧部分。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13頁至第14頁的管理層討論及分析以及第16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。關於本集團與持份者關係刊於本年報第15頁至第29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30頁至第42頁之企業管制報告中。

此外，關於本集團環保政策的論述載於另行刊發的本年度環境、社會及管治報告。

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

除於本年報綜合財務報表附註2(a)(i)及附註2(b)以及本公司於2021年12月17日所作出的公告外，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。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

2022年3月24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2021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。

本公司首席執行官潘張欣女士，與本公司董事會主席潘石屹先生為夫妻關係。

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2021年股東週年大會。董事出席董事會會議以及2021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	2021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2021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2021年6月30日止期間中期業績及截至2021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2021年核數師費用，並向董事會建議2022年度核數師的選聘或續聘，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。

2021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30。

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。

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。

環境、社會及管治委員會(「環境、社會及管治委員會」)

於2021年11月16日，本公司成立環境、社會及管治委員會。環境、社會及管治委員會由三名成員組成，分別為兩名執行董事，即潘石屹先生(主席)及潘張欣女士，以及一名獨立非執行董事，即黃晶生先生。

環境、社會及管治委員會主要負責向董事會報告有關本集團環境、社會及管治常規(「環境、社會及管治」)的事宜，並監察本公司環境、社會及管治願景、策略、目標及政策的制定和實施。

環境、社會及管治委員會於2022年3月24日召開第一次會議。

於本年度，環境、社會及管治委員會開展完成了如下主要工作：完善管治架構、超額完成年度減碳目標、優化客戶服務、推動責任供應、重視員工關懷，以及持續回饋社會等。

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2021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。

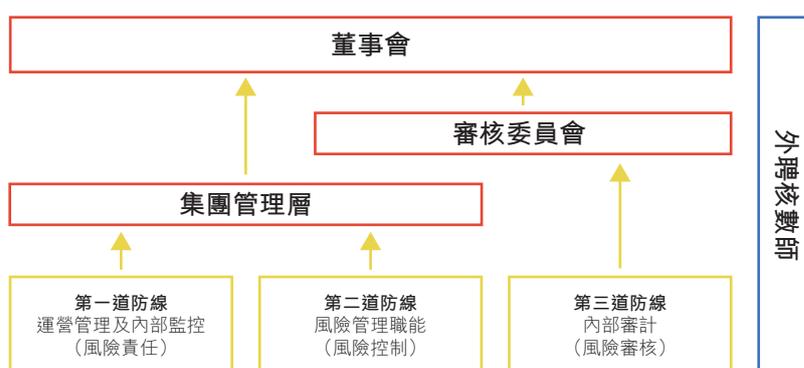
內部監控及風險管理

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。

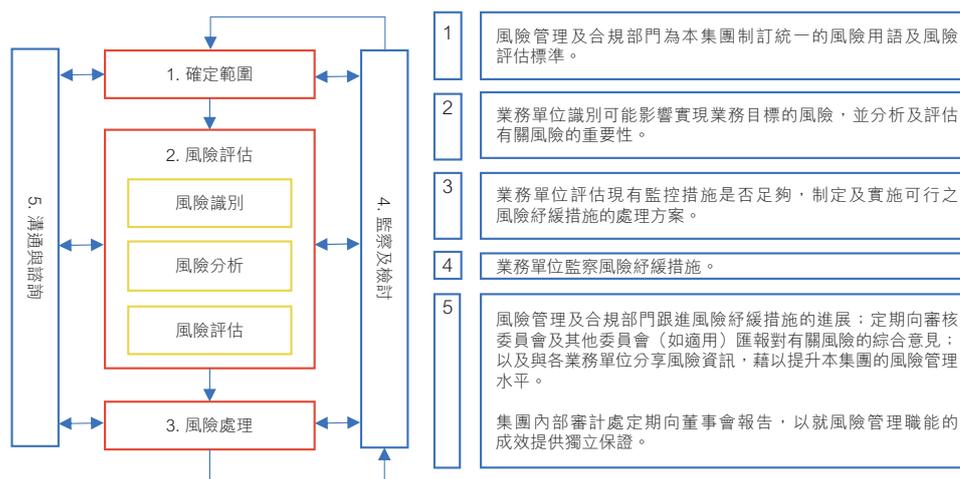
集團內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃，涵蓋本集團營運、業務及服務單位各項主要工作及程序，並按照管理層的要求進行特別檢討，而審核結果會交予審核委員會。內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會匯報其進展。

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係統的成效。

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。

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。

於本年內，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。

於本年內，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2021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3.2百萬元包括審核服務費人民幣1.9百萬元以及非審核服務費人民幣1.3百萬元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱服務。

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。

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。

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 潘石屹(任命於2022年3月24日生效)
提名委員會成員	潘石屹(主席) 黃晶生 熊明華
ESG委員會成員	潘石屹(主席) 潘張欣 黃晶生
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

公司資料

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
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 中國銀行 中國交通銀行 中國光大銀行 招商銀行 中國工商銀行 渣打銀行(香港) 香港上海滙豐銀行
網址	www.sohochina.com
股份代號	410

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50至120頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021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和其他解釋性信息。

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2021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。

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2021年12月31日，貴集團以公允價值計量的投資性物業達63,656百萬元，年度公允價值收益為289百萬元。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。

於2021年12月31日，貴集團的投資物業全部為中國大陸的已落成投資物業。

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現行市場租金。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。
- 我們評估並測試了投資物業估值的關鍵控制。
- 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，每項物業現行市場租金，每平方米預估價格和現行市場每平方米土地價格。
- 我們有內部估值專家參與協助我們評估評估機構所用方法並就投資物業估值與我們獨立形成的市場預期進行抽樣比較。

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。

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。
- 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，2022年3月24日

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
營業收入			
租金收入		1,741,739	1,537,636
出售物業單位		-	654,001
營業收入合計	5	1,741,739	2,191,637
營業成本	6	(341,984)	(801,399)
毛利		1,399,755	1,390,238
投資物業的評估增值	12	289,000	1,099,804
其他收益和利得	8	508,014	465,567
銷售費用	6	(39,783)	(37,063)
行政費用	6	(195,205)	(214,463)
其他經營費用	6	(838,036)	(258,048)
經營利潤		1,123,745	2,446,035
財務收入	9	55,726	63,366
財務費用	9	(914,679)	(915,374)
稅前利潤		264,792	1,594,027
所得稅費用	10	(388,744)	(1,056,600)
年度淨(虧損)/利潤		(123,952)	537,427
淨(虧損)/利潤歸屬於：			
- 母公司股東		(131,098)	529,565
- 非控股權益		7,146	7,862
年度淨(虧損)/利潤		(123,952)	537,427
每股(虧損)/盈利(人民幣每股)			
基本每股(虧損)/盈利	11	(0.03)	0.10
攤薄每股(虧損)/盈利	11	(0.03)	0.10

第57至第120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	
	2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
年度淨(虧損)/利潤	(123,952)	537,427
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	(49,935)	17,505
本年度其他全面收益(除稅)	(49,935)	17,505
本年度全面收益總額	(173,887)	554,932
本年度全面收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	(181,568)	546,041
- 非控股權益	7,681	8,891
	(173,887)	554,932

第57至第120頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於2020年
		2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元	1月1日 (經重述) 人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業	12	63,656,000	63,367,000	61,833,246
物業及設備	13	1,091,172	1,129,835	1,306,505
無形資產		561	700	2,491
遞延所得稅資產	16	840,719	898,194	637,035
應收賬款及其他應收款	19	72,100	72,100	365,900
預付款項		-	-	169,133
其他金融資產投資		164,240	52,050	32,319
非流動資產總額		65,824,792	65,519,879	64,346,629
流動資產				
持作銷售用途的已落成物業	17	1,737,526	1,746,533	2,224,075
預付款項	18	231,337	229,214	203,998
應收賬款及其他應收款	19	455,634	421,096	454,803
銀行存款	20	84,858	69,354	261,098
結構性存款	20	1,377,670	2,321,355	961,950
現金及現金等價物	21	734,698	396,804	1,206,837
持有待售資產		-	-	69,626
流動資產總額		4,621,723	5,184,356	5,382,387
總資產		70,446,515	70,704,235	69,729,016
權益				
歸屬於母公司股東				
股本	25	106,112	106,112	106,112
其他儲備	25	36,068,032	36,249,600	35,697,099
		36,174,144	36,355,712	35,803,211
非控股權益		925,620	917,939	1,045,605
總權益		37,099,764	37,273,651	36,848,816

第57至第120頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於 12 月 31 日		於 2020 年
		2021 年 人民幣千元	2020 年 (經重述) 人民幣千元	1 月 1 日 (經重述) 人民幣千元
負債				
非流動負債				
銀行貸款及其他貸款	22	16,333,819	17,457,907	16,366,214
租賃負債		-	-	227,167
應付合約保留金		456,433	399,743	467,154
遞延所得稅負債	16	9,595,793	9,292,978	8,704,737
非流動負債總額		26,386,045	27,150,628	25,765,272
流動負債				
銀行貸款及其他貸款	22	1,663,789	1,011,860	1,632,440
租賃負債		-	-	30,980
預收客戶款項	23	299,807	77,615	72,082
合同負債	23	86,352	84,218	241,112
應付賬款及其他應付款	24	3,248,382	3,176,055	3,208,195
即期所得稅負債		1,662,376	1,930,208	1,930,119
流動負債總額		6,960,706	6,279,956	7,114,928
總負債		33,346,751	33,430,584	32,880,200
總權益及負債		70,446,515	70,704,235	69,729,016

第57至第120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2022年3月24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

附註 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2021年1月1日(先前列報)	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	37,159,440	36,629,074	917,939	37,547,013
重述	-	-	-	-	(273,362)	(273,362)	-	(273,362)
於2021年1月1日(經重述)	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	36,886,078	36,355,712	917,939	37,273,651
年度淨虧損	-	-	-	-	(131,098)	(131,098)	7,146	(123,952)
其他全面收益	-	-	(50,470)	-	-	(50,470)	535	(49,935)
全面收益總額	-	-	(50,470)	-	(131,098)	(181,568)	7,681	(173,887)
於2021年12月31日	106,112	1,596	(1,672,110)	983,566	36,754,980	36,174,144	925,620	37,099,764

附註 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(先前列報)	106,112	1,596	(1,638,116)	977,106	36,623,836	36,070,534	1,045,605	37,116,139
重述	-	-	-	-	(267,323)	(267,323)	-	(267,323)
於2020年1月1日(經重述)	106,112	1,596	(1,638,116)	977,106	36,356,513	35,803,211	1,045,605	36,848,816
年度淨利潤(經重述)	-	-	-	-	529,565	529,565	7,862	537,427
其他全面收益	-	-	16,476	-	-	16,476	1,029	17,505
全面收益總額(經重述)	-	-	16,476	-	529,565	546,041	8,891	554,932
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(經重述)	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	36,886,078	36,355,712	917,939	37,273,651

第57至第120頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
銷售物業單位、提供勞務收到的現金	2,336,430	2,283,375
收到的稅費返還	798	5,959
已收利息	58,640	60,376
收到其他與經營活動有關的現金	61,329	98,091
購建物業單位、接受勞務支付的現金	(251,864)	(189,126)
支付給職工以及為職工支付的現金	(192,371)	(183,811)
支付的各項稅費	(246,263)	(268,631)
支付的所得稅	(530,429)	(511,069)
支付的利息	(908,412)	(941,174)
支付其他與經營活動有關的現金	(271,599)	(144,949)
經營活動產生的現金流量淨額	56,259	209,041
投資活動產生的現金流量		
投資物業的建設付款	(143,184)	(294,851)
購入物業及設備付款	(21,586)	(17,971)
結構性存款減少/(增加)	943,834	(1,358,690)
金融資產投資收益	16,980	26,379
處置投資物業淨現金流入	-	84,000
處置物業及設備現金流入	311	59
其他金融資產投資	(38,947)	(18,025)
投資活動產生/(使用)的現金流量淨額	757,408	(1,579,099)

第57至第120頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
籌資活動產生的現金流量		
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	500,000	2,304,588
償還債務支付的現金	(955,078)	(1,791,323)
受限銀行存款減少	-	190,367
出售就股份獎勵計劃而持有的股份	-	6,460
分派非控制性權益	-	(136,557)
籌資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(455,078)	573,535
現金及現金等價物淨增加/(減少)額	358,589	(796,523)
期初現金及現金等價物餘額	396,804	1,206,837
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(20,695)	(13,510)
期末現金及現金等價物餘額	734,698	396,804

第57至第120頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

1 基本資料

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

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。

本公司自2007年10月8日起在香港聯合交易所有限公司上市。

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2022年3月24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。

截止2021年12月31日止年度，本集團歸屬於母公司股東淨虧損為人民幣131,098,000元，截至2021年12月31日，本集團的流動負債超出流動資產為人民幣2,338,983,000元，而銀行存款餘額為人民幣84,858,000元、結構性存款餘額為人民幣1,377,670,000元以及現金及現金等價物餘額為人民幣734,698,000元。

如綜合財務報表附註2(b)所述，本公司於2021年12月17日公告，本集團附屬公司北京建華置地有限公司(「建華置地」)收到北京市稅務局稽查局對其做出的《稅務處理決定書》和《稅務行政處罰決定書》(合稱「《決定書》」)。建華置地應在收到《決定書》後支付相關稅款、滯納金及罰金(上述事項簡稱為「處罰事項」)。截至本財務報表報出日，所有前述與處罰事項相關的稅金、滯納金及罰款已經全部繳清。

2 重要會計政策摘要(續)

2(a) 編製基準(續)

(i) 遵守香港財務報告準則及香港法例公司條例(續)

基於管理層的評估，該等處罰事項有可能使得相關銀行及其他金融機構(「貸款人」)認定其於相關借款合同項下債權的實現受到不利影響，有可能導致相關貸款人要求本集團提前償還相關借款全部本金。截至2021年12月31日，相關借款本金的詳細信息請參見綜合財務報表附註22。本集團已與相關貸款人進行了溝通，並澄清上述處罰事項不會觸發相關借款的包括交叉違約的違約條款。

鑒於上述情況，本集團管理層在評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金、經營狀況以及可用融資來源。本集團已採取下列措施及制定計劃以減輕資金壓力及改善財務狀況：

- (a) 本集團正在積極與相關主要貸款人溝通取得新增融資和再融資，且本集團可使用未抵押物業作為新增借款的抵押品。本集團將持續管控和滿足現有借款合同的條款。
- (b) 本集團將繼續採取措施出售部分商業物業尾盤。
- (c) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

本公司董事已審閱管理層編製的涵蓋期間為自2021年12月31日起不少於12個月的本集團現金流量預測。該現金流量預測乃基於管理層對若干未來事項的判斷和假設，其實現將取決於本集團計劃和正在執行的一系列計劃和措施的順利達成，主要包括：本集團可持續滿足現有銀行借款合同下融資的條件；有能力獲得必要的新增借款；成功及及時實行計劃完成物業的銷售。

2 重要會計政策摘要(續)

2(a) 編製基準(續)

(i) 遵守香港財務報告準則及香港法例公司條例(續)

在充分考慮本集團上述正在或計劃實施的各項措施基礎上，本公司董事確信本集團在2021年12月31日起的未來12個月內，將能夠獲得充足的資金支付營運開支並償付到期債務。因此本公司董事認為以持續經營為基礎編製本財務報表是適當的。

(ii) 歷史成本計量

除以下資產是按公允價值入帳(見下文所載的會計政策)外，編製本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(g))，
- 辦公室物業(參閱附註2(f))，
- 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))。

(iii) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已就2021年1月1日開始生效的年度首次採納下列修改：

- 基準利率改革 - 第二階段 - 對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

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。
- 2021年6月30日後新冠疫情相關的租金減讓。

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2021年12月31日止年度尚未生效的新會計準則、修訂的準則及解釋公告。該等準則、修訂或解釋公告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) 以前期間調整

如本集團2021年12月17日公告，本公司附屬公司建華置地收到北京市稅務局稽查局對其作出的《決定書》。根據《決定書》，建華置地應補繳以前年度企業所得稅和土地增值稅共計人民幣197,511,000元，以及相關滯納金人民幣103,260,000元和罰款人民幣411,278,000元。

前述少繳企業所得稅和土地增值稅事項歸屬於建華置地開發的SOHO尚都二、三期項目(「SOHO尚都」)。SOHO尚都項目已基本於2007年12月31日前銷售完畢。本公司董事認為前述事項需重述截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表比較數字，涉及的先前確認的相關負債少計人民幣273,362,000元，包括少計企業所得稅和土地增值稅負債人民幣197,511,000元，以及截至2020年12月31日的少繳稅款對應滯納金人民幣75,851,000元。剩餘滯納金及罰款人民幣438,687,000元列入本年度其他經營費用(附註6)。

對本集團截至2020年12月31日的綜合財務狀況表及綜合損益表各受影響財務報表項目的重述影響匯總如下表：

	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
對本集團於2020年12月31日的			
綜合財務狀況表的影響			
即期所得稅負債	1,732,697	197,511	1,930,208
應付帳款及其他應付款	3,100,204	75,851	3,176,055
其他儲備	36,522,962	(273,362)	36,249,600
對本集團截至2020年12月31日			
止年度的綜合損益表的影響			
其他經營費用	252,009	6,039	258,048

2 重要會計政策摘要(續)

2(b) 以前期間調整(續)

對本集團截至2020年1月1日的綜合財務狀況表各受影響財務報表項目的重述影響匯總如下表：

	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
對本集團於2020年1月1日的 綜合財務狀況表的影響			
即期所得稅負債	1,732,608	197,511	1,930,119
應付帳款及其他應付款	3,138,383	69,812	3,208,195
其他儲備	35,964,422	(267,323)	35,697,099

2(c) 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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(c) 綜合原則及權益會計處理(續)

(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(d) 分部報告

經營分部按與向首席經營決策者提供的內部報告一致的方式申報。首席經營決策者負責分配資源及對經營分部的表現進行評估，並介定為作出本集團策略決定的高級管理人員。

2(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港幣。本綜合財務報表以人民幣千元為單位列報。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。

2 重要會計政策摘要(續)

2(e) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，一般於損益內確認。

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(f) 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儲備，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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(f) 物業及設備(續)

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。

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
- 辦公室設備	5年
- 汽車	8年

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(i))。

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(g) 投資物業

本集團將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。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(g) 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：

- (i) 當經營租賃給其他方時，應將存貨轉入投資物業。
- (ii) 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(h) 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(i) 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(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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(j) 投資及其他金融資產(續)

(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。

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2021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(參閱附註19)。

2(k) 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(p))。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 重要會計政策摘要(續)

2(l) 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(m) 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(n) 應付賬款及其他應付款

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團的貨品及服務的尚未支付負債。倘應付款項的支付日期在一年或以內(或倘時間較長，則於業務的正常運營週期內)，則貿易及其他應付款項呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。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(o) 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸期間在損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

2 重要會計政策摘要(續)

2(o) 借貸(續)

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從財務狀況表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為財務成本。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2(p) 借貸成本

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(q) 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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(q) 所得稅(續)

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，且不會產生等額的應納稅及可抵扣暫時性差異。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。

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 重要會計政策摘要(續)

2(r) 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) 退休福利

本集團僅實施設定提存計劃。根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2(s) 準備

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(t) 財務擔保合同

財務擔保合同于出具擔保時確認為金融負債。有關負債初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下的預期信用損失模型確定的金額，與
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」的原則確認的累計收入金額(若適用)。

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(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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(u) 收入確認(續)

(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。

(iii) 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(v) 股息收入

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2(w) 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(x) 租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產及相應的負債。

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。

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。

本集團已提前採用了香港財務報告準則第16號的修訂 -- 2021年6月30日之後與Covid-19相關的租金優惠，將實際租金減讓優惠延期到2022年6月30日或之前到期的租賃付款。

2 重要會計政策摘要(續)

2(y) 政府補助

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在損益表中遞延確認。

2(z) 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(aa) 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 重要會計政策摘要(續)

2(ab) 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。
- (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，香港同美元掛鉤，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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣		
- 現金及現金等價物	6,370	32,429
- 應收附屬公司款項	666,369	737,755
- 應付附屬公司款項	(658,447)	(368,047)

於2021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715,000元(2020年：下降或上升人民幣20,107,000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2021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136,453,000元(2020年：人民幣140,297,000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賒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2021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38,857,000元且於2021年12月31日確認計提的壞賬損失為人民幣36,816,000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轉回的壞賬損失為人民幣26,000元。

於2021年及2020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	即期	逾期		
		1個月以下	1至6個月	逾期6個月以上
2021年12月31日	0.10%	0.50%	1%	5%
2020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2021年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
	未來12個月內預期		整個存續期預期		
	信用損失		信用損失		
	帳面餘額	壞賬準備	帳面餘額	壞賬準備	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2021年1月1日	93,039	-	77,468	77,468	77,468
本年新增/(減少)的款項	39,464	-	(5,000)	(5,000)	(5,000)
轉入第三階段	(17,586)	-	17,586	-	-
本年新增的壞賬準備	-	-	-	17,586	17,586
於2021年12月31日	114,917	-	90,054	90,054	90,054

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。

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於一月一日的年初						
虧損撥備	36,842	32,028	77,468	27,883	114,310	59,911
年內於損益確認的						
虧損撥備增加	-	4,814	17,586	49,585	17,586	54,399
已撥回未動用金額	(26)	-	(5,000)	-	(5,026)	-
於十二月三十一日的						
年末虧損撥	36,816	36,842	90,054	77,468	126,870	114,310

(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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

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年內 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	5年後 人民幣千元	總額 人民幣千元
2021年12月31日					
銀行貸款及其他貸款	2,487,022	1,898,840	7,354,801	11,196,396	22,937,059
應付合約保留金	-	31,228	310,050	115,155	456,433
應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債	2,735,131	-	-	-	2,735,131
按揭擔保	39,059	-	-	-	39,059
	5,261,212	1,930,068	7,664,851	11,311,551	26,167,682
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(經重述)	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

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17,997,608,000元(2020年：人民幣18,469,767,000元)。於2021年12月31日，本集團的該比率為25.55%(2020年：26.10%)。

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2021年及2020年12月31日的帳面價值同公允價值差異不大。

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2021年及2020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。

	附註	層級一	層級二	層級三	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
2021年12月31日					
投資物業	12	-	-	63,656,000	63,656,000
物業及設備					
- 辦公室物業	13(a)	-	-	428,494	428,494
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		1,027,520	350,150	-	1,377,670
- 其他金融資產投資		-	-	164,240	164,240
資產總計		1,027,520	350,150	64,248,734	65,626,404
資產					
2020年12月31日					
投資物業	12	-	-	63,367,000	63,367,000
物業及設備					
- 辦公室物業		-	-	442,562	442,562
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
- 其他金融資產投資		-	-	52,050	52,050
資產總計		1,440,640	880,715	63,861,612	66,182,967

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。

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2021年1月1日的期初餘額	63,367,000	442,562	52,050	63,861,612
增置	-	-	38,947	38,947
計入損益的公允價值變動	289,000	-	-	289,000
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	-	-	73,243	73,243
於2021年12月31日的期末餘額	63,656,000	428,494	164,240	64,248,734

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屬資產進行估值。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。

層級三工具為其他金融資產投資。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(a)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(a)中列報。

(b) 土地增值稅

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。

4 重大會計估計及判斷(續)

(c) 中國企業所得稅及遞延稅項

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。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

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2021年及2020年12月31日止年度，本集團95%以上的非流動資產位於中國。

本集團主要業務為房地產開發、物業租賃及物業管理業務。營業收入是指租金收入及出售物業單位所得收入，詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	1,741,739	1,537,636
出售物業單位	-	654,001
	1,741,739	2,191,637

6 按性質分類的費用

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
滯納金及罰款	2(b)	438,687	6,039
房產稅及其他稅費		272,313	267,319
員工福利支出	7	192,702	184,736
物業管理成本及日常維護費		179,086	122,619
租賃傭金		60,650	45,205
折舊及攤銷		59,708	120,503
辦公費用		17,722	19,351
已出售物業成本		-	438,796
捐贈		10,010	-
廣告及市場費用		7,529	11,670
核數師薪酬			
- 審核服務		1,900	2,000
- 非審核服務		1,300	1,814
其他費用		173,401	90,921
營業成本、銷售費用、行政費用和 其他經營費用合計		1,415,008	1,310,973

7 員工福利支出

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	185,465	181,690
界定供款退休計劃供款	7,237	3,046
	192,702	184,736

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。

7 員工福利支出(續)

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(2020年：壹位)董事，他的薪酬在附註30列報的分析中反映。本年度支付予其餘四位(2020年：四位)人士的薪酬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他酬金	10,830	11,374
退休計劃供款	358	204
	11,188	11,578

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	2021年	2020年
薪酬範圍(人民幣)		
人民幣2,000,001元 - 人民幣3,000,000元	3	3
人民幣3,000,001元 - 人民幣4,000,000元	1	1

於2021年及2020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

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理收入		271,044	223,994
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值收益		90,373	45,247
沒收客戶定金		78,970	74,863
酒店收入		55,754	26,974
政府補助	(a)	4,214	40,706
提前終止租賃協議利得		-	9,658
處置投資物業利得		-	16,447
其他		7,659	27,678
		508,014	465,567

(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。

9 財務收入和財務費用

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入			
利息收入		55,726	63,366
財務費用			
銀行貸款及其他貸款利息支出	(a)	913,548	946,711
外匯虧損／(收益)淨額		429	(31,916)
銀行手續費及其他		702	579
		914,679	915,374

(a) 2021年無借款費用資本化(2020: 無)。

10 所得稅費用

(a) 綜合損益表所示的所得稅費用為：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅	28,454	729,518
遞延所得稅	360,290	327,082
	388,744	1,056,600

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%（2020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。

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：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
稅前利潤		264,792	1,594,027
按中國稅率25%(2020年:25%) 計算的所得稅		66,198	398,507
海外稅率差異		38,031	16,424
中國土地增值稅較高稅率之影響		-	4,433
計算應課稅收入時不可扣稅金額的 稅務影響：			
- 滯納金及罰款	6	109,672	1,510
- 其他		12,832	-
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損		85,375	28,230
遞延所得稅資產的轉回		81,719	-
所得稅匯算清繳差異調整		(5,083)	3,329
預扣所得稅		-	604,167
實際稅項支出		388,744	1,056,600

11 基本及攤薄每股(虧損)/盈利

(a) 基本每股(虧損)/盈利

基本每股(虧損)/盈利是按照歸屬母公司股東淨虧損人民幣131,098,000元(2020年經重述：歸屬於母公司股東淨利潤人民幣529,565,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,199,524,000股(2020年：5,199,433,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	2021年 千股	2020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	-	(91)
年內普通股加權平均數	5,199,524	5,199,433

11 基本及攤薄每股(虧損)/盈利(續)

(b) 攤薄每股(虧損)/盈利

攤薄每股(虧損)/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虧損人民幣131,098,000元(2020年經重述：歸屬於母公司股東淨利潤人民幣529,565,000元)，以及普通股的加權平均數5,199,524,000股(2020年：5,199,433,000股)計算，方法如下：

(i) 歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤(攤薄)

	2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤	(131,098)	529,565
歸屬母公司股東淨(虧損)/利潤(攤薄)	(131,098)	529,565

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2021年 千股	2020年 千股
普通股加權平均數	5,199,524	5,199,433
普通股加權平均數(攤薄)	5,199,524	5,199,433

12 投資物業

	已落成 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
於2021年1月1日	63,367,000	-	63,367,000
計入損益的公允價值變動	289,000	-	289,000
於2021年12月31日	63,656,000	-	63,656,000

(a) 投資物業估值

下表分析了投資物業的公允價值。

描述	於12月31日 使用重要的不可觀察的 參數(層級三)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業：		
- 位於北京的已落成投資物業	34,267,000	34,099,000
- 位於上海的已落成投資物業	29,389,000	29,268,000
	63,656,000	63,367,000

12 投資物業(續)

(a) 投資物業估值(續)

集團評估過程

集團投資物業已於2021年12月31日及2020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。

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。

12 投資物業(續)

(a) 投資物業估值(續)

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料

描述	2021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)	34,267,000	收益法直接比較法	資本化率	4.8%-8.3%	資本化率越高， 公允價值越低
			每平米市場租金收入 (每天每平米人民幣元)	4.8-16.0	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)	45,900-133,600	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)	29,389,000	收益法直接比較法	資本化率	4.8%-6.0%	資本化率越高， 公允價值越低
			每平米市場租金收入 (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)	47,000-99,800	每平方米價格越高， 公允價值越高

(b) 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。

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日及2021年1月1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
截至2021年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,115,350	11,212	3,273	1,129,835
增加	19,525	1,750	312	21,587
出售及報廢	-	(681)	-	(681)
折舊開支	(56,494)	(2,596)	(479)	(59,569)
期終賬面淨值	1,078,381	9,685	3,106	1,091,172
於2021年12月31日				
成本	1,737,796	145,171	10,482	1,893,449
累計折舊	(659,415)	(135,486)	(7,376)	(802,277)
賬面淨值	1,078,381	9,685	3,106	1,091,172

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428,494,000元，與報告期末按公允價值確定的賬面值無重大差異。

(b) 於2021年及2020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%
北京索圖世紀投資管理有限公司***	中國北京	發展中關村SOHO及丹棧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%

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
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%
北京藍泉物業管理有限公司**	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%
上海長殷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。

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	
	2021年 人民幣千元	2020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	820,637	883,545
- 在十二個月內收回的遞延所得稅資產	20,082	14,649
	840,719	898,194
遞延所得稅負債：		
- 超過十二個月後收回的遞延所得稅負債	(9,595,793)	(9,292,978)
遞延所得稅負債淨額	(8,755,074)	(8,394,784)

(b) 截至2021年12月31日及2020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：	附註	稅項虧損 人民幣千元	未支付的 已計提的		投資物業 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
			成本和費用 人民幣千元				
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)	
於2021年1月1日		453,810	444,384	(9,195,984)	(96,994)	(8,394,784)	
在損益計入列支	10(a)	(27,417)	(30,058)	(302,815)	-	(360,290)	
於2021年12月31日		426,393	414,326	(9,498,799)	(96,994)	(8,755,074)	

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366,036,750元(2020年：人民幣304,914,500元)，該等金額是由於相關附屬公司在2021年12月31日為數人民幣1,464,147,000元(2020年：人民幣1,219,658,000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2021年12月31日，其中分別為數人民幣295,856,000元，人民幣474,923,000元，人民幣238,948,000元，人民幣112,920,000元和人民幣341,500,000元的稅項虧損的應用限期分別在2022年，2023年，2024年，2025年及2026年屆滿。

於2021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38,084,386,000元(2020年：人民幣38,549,178,000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3,808,438,600元(2020年：人民幣3,854,917,800元)的遞延所得稅負債。

17 持作銷售用途的已落成物業

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持作銷售用途的已落成物業	1,737,526	1,746,533

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。2020年及2021年末確認減值準備。

18 預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預付傭金	112,786	104,044
預付企業所得稅	76,566	73,773
預付增值稅及其他稅費	28,375	31,500
其他	13,610	19,897
	231,337	229,214

19 應收賬款及其他應收款

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動 - 其他應收款		72,100	72,100
流動 - 應收賬款		253,726	235,495
減：應收賬款呆帳準備	(b)	(36,816)	(36,842)
應收賬款 - 淨額	(a)	216,910	198,653
其他應收款		328,778	299,911
減：其他應收款呆帳準備		(90,054)	(77,468)
其他應收款 - 淨額		238,724	222,443
流動部分合計		455,634	421,096

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2021年和2020年12月31日的各自的公允價值。

(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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期	177,885	157,556
逾期1個月以下	113	331
逾期1至6個月	14,427	32,442
逾期6個月至1年	8,293	6,370
逾期1年以上	16,192	1,954
逾期金額	39,025	41,097
	216,910	198,653

本集團的信貸政策載列於附註3.1(b)。

19 應收賬款及其他應收款(續)

(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

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
受限制銀行存款		46,844	17,529
按揭貸款擔保	(i)	38,014	51,825
		84,858	69,354

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2021年12月31日，本集團以存款人民幣38,014,000元(於2020年12月31日：人民幣51,825,000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。

20 銀行存款及結構性存款(續)

(b) 結構性存款

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
結構性存款	(i)	1,377,670	2,321,355

- (i) 結構性銀行存款按公允價值計量，其變動計入損益。於2021年12月31日，本集團持有的結構性銀行存款中包含人民幣1,377,670,000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2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金	29	39
銀行存款	504,918	262,926
銀行定期存款	229,751	133,839
綜合財務狀況表內的現金及現金等價物	734,698	396,804
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	734,698	396,804

22 銀行貸款及其他貸款

(a) 貸款如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款	11,341,444	11,633,385
其他貸款	6,656,164	6,836,382
	17,997,608	18,469,767

(b) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內或按要求償還	1,663,789	1,011,860
1年以上至2年	1,139,047	1,660,069
2年以上至5年	5,485,480	3,676,180
5年後	9,709,292	12,121,658
	16,333,819	17,457,907
	17,997,608	18,469,767

該集團以人民幣和港幣計價的貸款分別為：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下列貨幣計價：		
- 人民幣	17,409,414	17,760,248
- 港幣	588,194	709,519
	17,997,608	18,469,767

22 銀行貸款及其他貸款(續)

(b) 銀行貸款的抵押情況如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無抵押	588,194	709,519
有抵押	17,409,414	17,760,248
	17,997,608	18,469,767

(c) 於2021及2020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2021年12月31日，為數人民幣17,409,414,000元(2020年：人民幣17,760,248,000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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業	52,988,431	51,703,000

(ii) 於2021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於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：

	2021年 %	2020年 %
計入流動負債的銀行貸款及其他貸款	2.56-5.50	2.84-5.50
計入非流動負債的銀行貸款及其他貸款	2.56-5.50	2.84-5.50

22 銀行貸款及其他貸款(續)

(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。

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

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 (經重述) 人民幣千元
應付賬款	(a)	1,017,607	1,149,223
應付關聯人士款項	29(a)	812,732	812,732
押金保證金		256,967	257,889
其他		647,825	569,881
以攤銷成本計量的金融負債		2,735,131	2,789,725
滯納金及罰款		411,278	75,851
其他應付稅項		101,973	310,479
		3,248,382	3,176,055

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,017,607	1,149,223

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(2020年：無)。

(b) 股本及就股份獎勵計劃而持有的股份

(i) 股本

	2021年		2020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2021年12月31日止年度，並無獲行使的期權購本公司普通股(2020年：無)。

(ii) 就股份獎勵計劃而持有的股份

	2021年		2020年	
	就股份獎勵 計劃而持有 的股份數目 千股	的 股份 人民幣千元	就股份獎勵 計劃而持有 的股份數目 千股	的 股份 人民幣千元
於1月1日 為僱員股份獎勵計劃 出售的股份	-	-	2,366	11,739
	-	-	(2,366)	(11,739)
於12月31日	-	-	-	-

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(e)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

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020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		330,787	330,787
流動資產			
應收附屬公司款項		18,621,359	20,306,960
應收賬款及其他應收款		3,519	3,918
現金及現金等價物		225,975	157,395
流動資產總額		18,850,853	20,468,273
總資產		19,181,640	20,799,060
權益和負債			
權益			
股本	26(b)	106,112	106,112
儲備	26(b)	3,811,555	3,773,423
總權益		3,917,667	3,879,535

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
銀行貸款及其他貸款	588,194	709,519
非流動負債總額	588,194	709,519
流動負債		
其他應付款	35,679	39,058
應付附屬公司款項	14,640,100	16,170,948
流動負債總額	14,675,779	16,210,006
總負債	15,263,973	16,919,525
總權益及負債	19,181,640	20,799,060

控股公司的財務狀況表已由董事會於2022年3月24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2021年1月1日	106,112	(14,461)	(2,447,904)	55,257	6,180,531	3,879,535
年度淨利潤	-	-	-	-	141,875	141,875
其他全面收益	-	-	(103,743)	-	-	(103,743)
本年度全面收益總額	-	-	(103,743)	-	141,875	38,132
於2021年12月31日	106,112	(14,461)	(2,551,647)	55,257	6,322,406	3,917,667

	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 現金流量資料

(a) 經營活動所得現金

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前利潤		264,792	1,600,066
調整項目：			
- 投資物業的評估增值	12	(289,000)	(1,099,804)
- 折舊及攤銷	6	59,708	120,503
- 財務收入	9	(55,726)	(63,366)
- 利息支出	9	913,548	946,711
- 外匯損失/(收益)淨額	9	429	(31,916)
- 處置其他金融資產利得	8	(90,373)	(28,800)
- 其他		12,956	(24,104)
營運資金變動：			
- 預付款項減少/(增加)		670	(23,445)
- 應收賬款及其他應收款(增加)/ 減少		(36,119)	36,697
- 持作銷售用途的已落成物業減少		9,007	438,737
- 預收客戶款項及租賃按金和合同 負債增加/(減少)		174,392	(151,361)
- 應付賬款及其他應付款增加/(減少)		487,680	(120,387)
- 受限資金(增加)/減少		(15,504)	1,377
經營活動所得現金		1,436,460	1,600,908
已收利息		58,640	60,376
已付利息		(908,412)	(941,174)
已付所得稅		(530,429)	(511,069)
經營活動產生的現金流量淨額		56,259	209,041

27 現金流量資料(續)

(b) 負債淨額對賬

	附註	於12月31日		
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
現金及現金等價物	21	734,698	396,804	
借貸 - 須於一年內償還	22(b)	(1,663,789)	(1,011,860)	
借貸 - 須於一年後償還	22(b)	(16,333,819)	(17,457,907)	
負債淨額		(17,262,910)	(18,072,963)	
現金及現金等價物	21	734,698	396,804	
總負債 - 固定利率		(6,656,164)	(6,836,382)	
總負債 - 浮動利率		(11,341,444)	(11,633,385)	
負債淨額		(17,262,910)	(18,072,963)	
		其他資產 現金及現金 等價物 人民幣千元	融資活動 產生的 負債 借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年1月1日負債淨額	1,206,837	(17,998,654)	(16,791,817)	
現金流量	(796,523)	(513,265)	(1,309,788)	
匯率調整	(13,510)	45,430	31,920	
其他費用				
應計利息費用	-	(3,278)	(3,278)	
2020年12月31日負債淨額	396,804	(18,469,767)	(18,072,963)	
現金流量	358,589	455,078	813,667	
匯率調整	(20,695)	20,266	(429)	
其他費用				
應計利息費用	-	(3,185)	(3,185)	
2021年12月31日負債淨額	734,698	(17,997,608)	(17,262,910)	

28 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資承擔	38,199	78,448

(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2021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39,059,000元（2020年：人民幣72,462,000元）。

29 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：

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020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2021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（2020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。

29 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30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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	16,009	17,599
離職後福利	448	239
	16,457	17,838

30 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2021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)	264	3,360	-	40	237	90	3,991
潘張欣(行政總裁)	264	-	-	-	105	-	369
獨立非執行董事							
黃晶生	303	-	-	-	-	-	303
熊明華	303	-	-	-	-	-	303
孫強	303	-	-	-	-	-	303
總計	1,437	3,360	-	40	342	90	5,269

30 董事的利益和權益(續)

(a) 董事及行政總裁薪酬(續)

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

(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 T CHINA