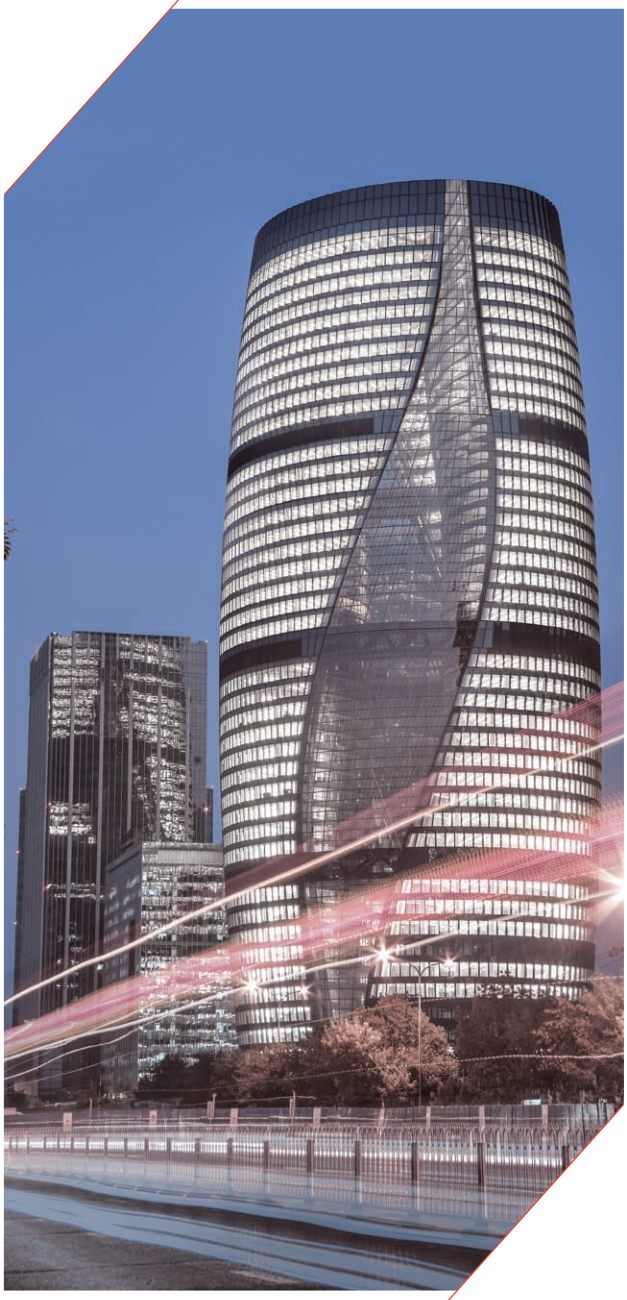
SOHO 中國 CHINA

股份代號：410

SOHO 中國有限公司

年報 2019

SOHO
中國



SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「我們」或「SOHO中國」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度(「本年度」)按香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中的相關規定而編製的經審核綜合年度業績。本集團2019年度的經審核綜合年度業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在2020年3月25日批准。

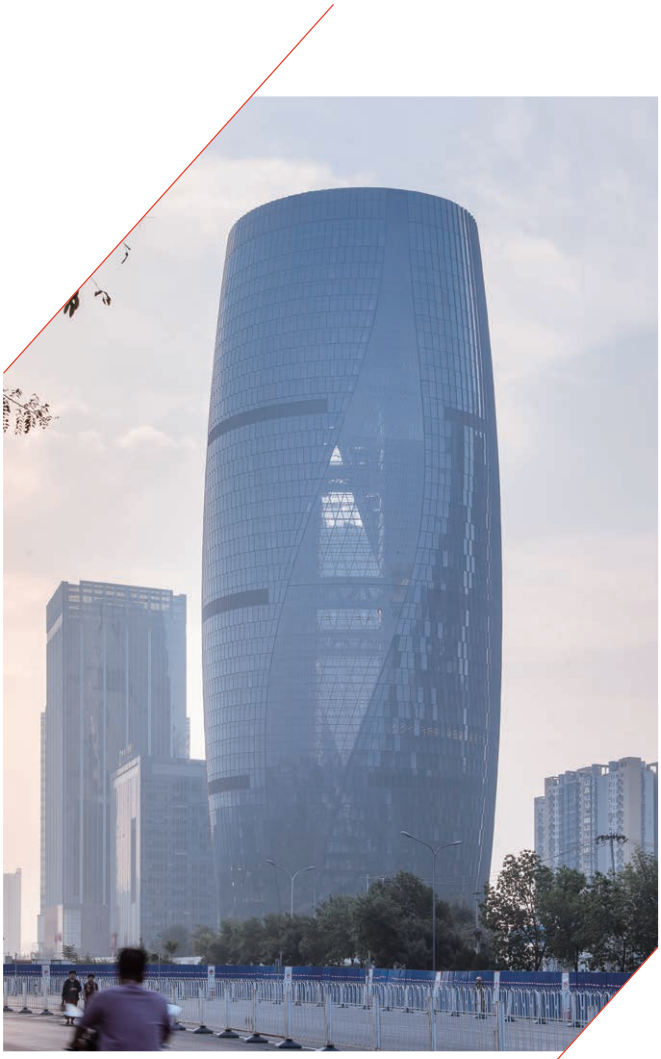
本集團本年度實現營業額約為人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元(剔除已售凌空SOHO(「已售項目」)租金收入)，同比增長約11%。

本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣1,331百萬元，2018年約為人民幣1,233百萬元(剔除凌空SOHO整售(「項目整售」)產生的非經常性利潤)，同比增長約8%。

董事會就本年度決議不派發末期股息(2018年：每股人民幣0.03元)。

目錄

2 主席報告書
4 業務回顧
13 環境、社會及管治報告
36 管理層討論及分析
39 董事會報告
56 企業管治報告
71 公司資料
73 獨立核數師報告書



主席報告書

2019年是中國經濟發展充滿挑戰的一年。在總體平穩、穩中有進的大環境下，我們欣喜地看到我國的經濟運行出現了一些變化：一是在經濟、金融等諸多重要領域變得更加開放；二是相較原先的高速增長更強調發展的質量；三是比以往任何一個時代都更注重科技創新的重要性，經濟結構在慢慢轉型。在這樣的變革過程中，以及外部貿易摩擦的壓力下，本年度的經濟增速較往年有所放緩，寫字樓租賃市場也在這樣的背景下受到一些影響。

根據戴德梁行的市場報告，北京和上海的寫字樓在2019年年末平均租金和出租率較年初均有不同程度的下降，而2019年SOHO中國在北京和上海的成熟項目的平均租金均逆勢上漲，2019年第四季度出租率出現隨市場走低的情況，2019年年末出租率約為90%。本年度，本集團實現營業額約人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元（剔除已售項目租金收入），同比增長約11%，其中成熟項目租金收入同比漲幅約5%。

2019年，我們在上海、北京先後各有1個新項目完工、交付。其中，上海的古北SOHO於2019年第一季度完工，項目可租建築面積約11.2萬平方米，截至本年度末出租率已達約67%。古北SOHO坐落於上海長寧區核心地段，距離地鐵站僅約100米，預計2020年該項目將貢獻更多租金收入。北京的麗澤SOHO於2019年第四季度完工，這也是公司目前潛力最大的項目之一，是北京市下一步擬重點建設的麗澤商務區的標誌性建築。項目未來將在地下實現五條地鐵線的換乘，包括11號線、14號線、16號線、新機場快線及麗澤商務區金融街直連線，相信隨著這些基礎設施陸續完善後，該項目也會逐步體現他應有的價值。值得一提的是，古北SOHO和麗澤SOHO均已獲得LEED金級認證，體現了公司在環境保護與綠色辦公方面的先進理念。

2019年，我們也在國家科技創新的重大戰略背景下推進了兩項實踐：

第一，進一步加強平台化的管理提升效率和服務水平。2019年初，我們發佈了線上公開租賃平台，將所有SOHO中國的房源整合至線上平台，面向所有客戶、中介及第三方開放，通過互聯網為客戶提供一站式租賃服務。公開透明的方式不僅使全部租賃流程互聯網化，也讓租賃服務更加高效便捷。此外，本年度SOHO中國能源管理平台也取得了顯著的成效，完成設備設施工單總數約27.7萬個，完成率達99.8%，累計節能8,200萬度，節能率達22.3%。

第二，將5G鋪設作為本年度戰略部署。在2019年，我們與中國移動、中國聯通、中國電信三大運營商簽約，率先在SOHO中國北京所有樓宇內完成5G網絡的鋪設，成為了國內最早將5G網絡引入商業辦公領域的開發商之一。目前，我們已經在SOHO中國的物業管理中，率先應用了基於5G傳輸的各類傳感器，讓辦公的人群體驗到了增值網絡服務。同時，我們還在麗澤SOHO打造了一座全新的SOHO中國5G實驗室，累計有超過20項5G應用在這裏展示，包括智慧樓宇、智能感知、智慧醫療、遠程交互等應用場景，希望將其打造成一個開放平台，邀請更多產品和服務到我們的5G環境下測試、展示應用，進而推動行業進步。

展望2020年，雖然國內外都會面臨諸多影響經濟的不確定性因素，但我們相信中國還會繼續推動經濟結構轉型，並維持穩定的增長。在這樣廣闊的市場和巨大的潛力下，中國的發展速度依然將是全世界大型經濟體中相對領先的，而北京、上海的商業辦公市場也將持續穩步向好發展。我們作為一家在京滬兩地核心地段擁有大量優質物業的現代化辦公服務提供商，也將繼續努力提升資產運營和管理的水平，實現企業的價值。

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：

項目名稱	可租面積[1] *（平方米）*	租金收入 2019年 *（人民幣千元）*	出租率[2] 截至2019年 12月31日	出租率[2] 截至2018年 12月31日
北京				
前門大街項目	34,907	111,310	95%	100%
望京SOHO	149,172	382,125	86%	98%
光華路SOHO II	94,279	265,035	87%	95%
銀河／朝陽門SOHO	45,375	100,769	94%	97%
麗澤SOHO[3]	137,470	N/A	9%[3]	N/A
上海				
SOHO復興廣場	88,234	233,053	95%	96%
外灘SOHO	72,826	176,111	78%	87%
SOHO天山廣場	97,751	207,998	97%	95%
古北SOHO[4]	112,176	92,297	67%	N/A

附註：

1. *截至2019年12月31日歸屬於本集團部份。*
2. *出租率的計算包括辦公室及商舖物業。*
3. *麗澤SOHO已於2019年12月竣工；出租率基於預租面積。*
4. *古北SOHO已於2019年1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，歸屬於本集團的可租建築面積約為94,279平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目於2014年11月竣工。

光華路SOHO II

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，周邊為最大「胡同」(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商舖面積約為54,691平方米，目前其中約34,907平方米可供出租經營。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。

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，將為金融街區域周邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

麗澤SOHO規劃的總建築面積約150,324平方米，總可租建築面積約137,470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46,344平方米，商舖面積約41,890平方米。該項目於2014年9月竣工。

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。

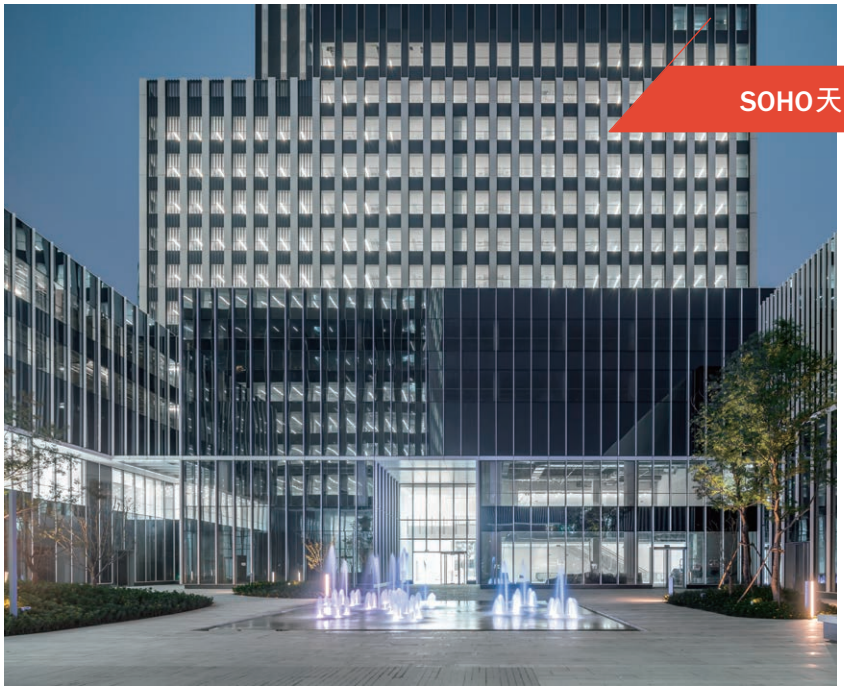
該項目歸屬於本集團的可租建築面積約為72,826平方米，其中，辦公面積約為51,317平方米，商舖面積約為21,509平方米。該項目於2015年8月竣工。

外灘SOHO

SOHO天山廣場

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

SOHO天山廣場的總建築面積約156,991平方米。該項目辦公和商舖部份於2016年12月竣工，可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,497平方米，商舖面積約為23,254平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於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112,176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。

古北SOHO

環境、社會及管治報告

本報告是SOHO中國第四份環境、社會及管治報告，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瞭解和溝通，從而積極推動公司持續進步。

本報告參照聯交所《環境、社會及管治報告指引》進行編寫，涵蓋了SOHO中國在本年度的環境、社會及管治相關事項。

本報告涵蓋的範圍與本年報涵蓋範圍一致，重點披露2019年1月1日至2019年12月31日期間SOHO中國在環境、社會及管治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

「推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長」是SOHO中國一向秉承的可持續發展理念。我們高度重視環境、社會及管治工作，將社會責任及環境保護相關議題納入公司治理和日常運營中，積極推進自身可持續發展進程，致力於做負責任的社會公民，努力實現企業、股東和業務夥伴和諧共贏。

1.1 利益相關方溝通與回應

SOHO中國將與利益相關方的溝通作為工作的重中之重，結合自身可持續發展影響範圍與行業背景確定了核心利益相關方。我們通過搭建多元化的溝通渠道，提升信息披露的透明度，定期從高層管理人員收集意見和建議，評估可持續發展對本集團運營的重要性，從其他相關方瞭解反饋和期待，評估本集團可持續發展表現對相關方的影響，客觀、全面的評估本集團在環境、社會及管治方面的表現，並積極給予有針對性的回應。

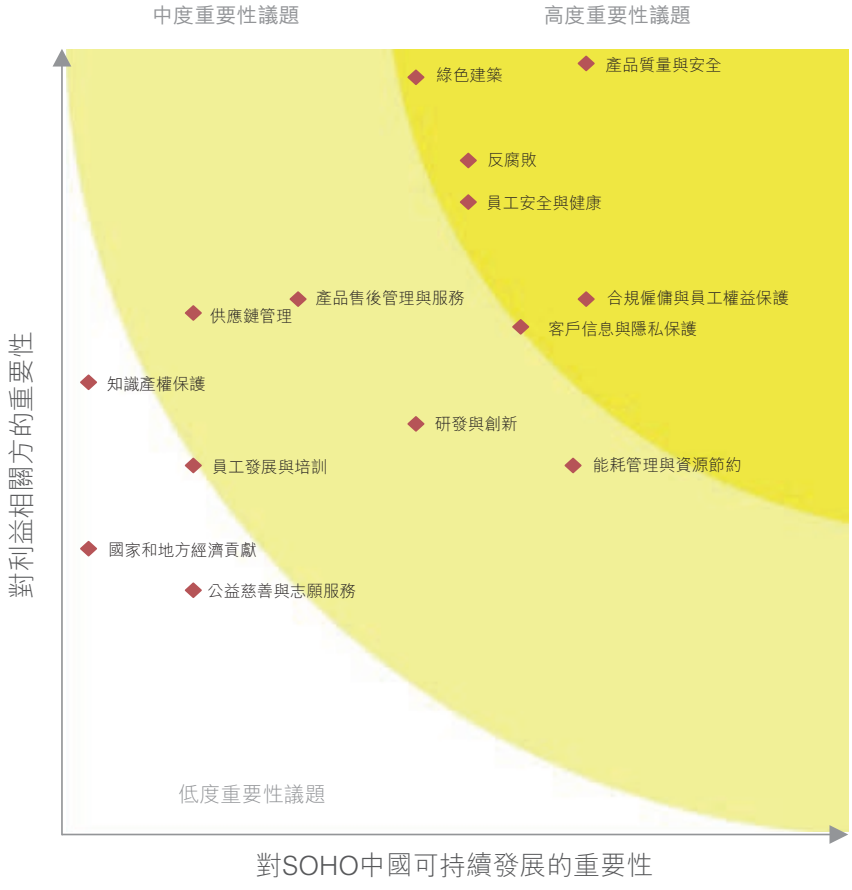
利益相關方	期望與要求	溝通與回應
投資者／股東	• 投資回報 • 降低經營風險 • 保障股東權益 • 信息公開	• 提升運營效益 • 完善管理制度 • 與投資者保持互信關係 • 定期披露財務報告
政府	• 遵紀守法 • 信息公開 • 促進當地經濟發展	• 積極遵守當地法律法規 • 定期提交監管報告 • 積極納稅及響應國家政策

利益相關方	期望與要求	溝通與回應
員工	• 福利待遇 • 職業發展與晉升 • 勞工健康 • 平等機會	• 合理薪酬 • 多元化培訓通道 • 保障勞工權益 • 公開招聘
供應商	• 誠信履約 • 管理公開透明 • 互利共贏	• 真誠合作 • 責任採購，定期檢查 • 積極開展溝通
客戶	• 誠信履約 • 服務質量 • 意見投訴與處理 • 消費者隱私保護	• 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	• 公益慈善 • 推動社區事業發展	• 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瞭解利益相關方對本集團環境、社會及管治方面的看法與期望。在籌備2019年環境、社會及管治報告的過程中，我們對利益相關方發放調查問卷並成功收回問卷328份。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分析、公司發展戰略與經營重點、行業對標等多種渠道，通過「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2019年環境、社會及管治重大性議題，並制定關鍵議題的矩陣圖。我們將在本報告對下列議題相關工作的管理情況及工作成果進行披露，以更好地回應利益相關方的建議和期望。

SOHO中國2019年環境、社會及管治重大議題矩陣



2. 環境責任

SOHO中國是綠色開發、環保節能的實踐者，作為北京和上海地區最大的甲級辦公樓開發商，SOHO中國持續探索建築項目的環保節能辦法，積極響應國家環境保護與綠色發展政策，打造綠色建築，提高能源使用效率，減少溫室氣體和廢棄物排放。

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》等環保節能法律法規。同時，我們遵守國務院發佈的《「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，積極控制溫室氣體排放，提升能源利用效率，降低污染物排放量。以此為依據，SOHO中國制定了《環境因素識別與評價控制程序》等環境管理制度，規範環境管理措施，踐行本集團環境責任。

SOHO中國在不斷健全環境管理制度體系的同時，從項目的設計、施工和運營全流程出發，嚴格規範廢棄物的排放標準和處置方式，持續降低污染物排放量，有效提升資源和能源使用效率，降低能源消耗量。

指標	2019年
廢水排放總量（噸）[1]	1,683.00
COD排放量（噸）	0.55
溫室氣體排放總量（範疇一及範疇二）（噸）[2]	51,039.51
直接排放（範疇一）（噸）	5,806.32
天然氣（兆瓦時）	5,998.26
間接排放（範疇二）（噸）	45,233.19
外購電力（兆瓦時）	55,069.37
全年每平方米建築面積溫室氣體排放（噸／平方米）	0.078

註：

1 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預估值計算。

2 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，並根據公司項目所在地北京市節能降耗和應對氣候變化數據填報系統公佈的排放因子及上海市發展和改革委員會公佈的《上海市旅遊飯店、商場、房地產業及金融業辦公建築溫室氣體排放核算與報告方法》排放因子和政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》進行核算。

2.1 綠色設計

為了充分考慮對資源和環境的影響，SOHO中國在充分考慮建築功能、質量的同時，優化各類相關因素，堅持綠色設計理念，致力於構建綠色空間，努力將對環境的破壞降到最低。

2012年，我們將綠色建築評估體系(LEED)相關設計要求正式編入設計手冊，並列為SOHO中國設計標準，對新建和重大改建項目均採用LEED-CS評估體系。2019年，我們所有在建項目均為綠色建築，遵循美國LEED-CS金級標準及我國綠色建築二星級標準設計建築，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、施工管理及運營管理等幾個方面，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，實現資源有效利用。報告期內，SOHO中國已有7個項目獲得LEED正式認證或預認證。

案例：綠色建築項目 — 古北SOHO

古北SOHO位於上海古北國際商務區的核心區域，屬超甲級辦公樓建築，總建築面積達到146,692平方米，獲得了LEED-CS金級認證證書及二星級綠色建築設計標準證書。

古北SOHO的設計充分體現了本集團節能節水的綠色建築理念。我們應用了高效的圍護結構系統、暖通空調系統、智能照明控制系統、節能型電氣設備系統等，以及太陽熱水系統，較美國ASHRAE90.1的建築標準節能19.03%。同時，我們採用節水器具系統，合理回收和利用雨水，同時採用節水器具系統，較LEED標準節水達46.32%。

案例：綠色建築項目 — 麗澤SOHO

麗澤SOHO位於北京麗澤路南側、麗澤金融商務區的核心位置，是SOHO中國代表性綠色建築項目，目前已取得LEED-CS金級認證證書，並正在申請我國綠色建築二星級設計證書。

麗澤SOHO的設計中融入了太陽能熱水裝置、空調節能技術、電機節能技術、太陽能利用技術、雨水利用技術、節水器具及節水控制技術等綠色低碳技術，充分體現了節能、節水的建築思想。同時，麗澤SOHO建立了三維可視化BIM運維管理系統，包括實時監管節能運行的能源及設備設施管理系統，對麗澤SOHO的能源使用狀況實時監控和調節，提高能源使用效率。

LEED-CS金級認證證書

二星級綠色建築設計標識證書

LEED-CS金級認證證書

2.2 綠色施工

為了減少廢棄物產生量，優化資源使用，降低對環境的影響，SOHO中國在建項目均實施綠色施工方案。我們通過使用環保建材、保護生態環境、節約資源、優化廢棄物管理等方面全方位實踐減排降污措施。通過對污染廢棄物採取減量化、資源化方案，我們不斷提高廢棄物回收率。

建材使用方面，我們使用環保材料如黏合劑、清潔劑、裝飾裝修材料等，提高室內空氣環境質量，減少有害氣體發散，打造健康生活環境。同時，SOHO中國通過施工和建築運行實現本地材料、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、綠色辦公耗材等最大化利用，降低材料生產及運輸過程造成的資源消耗及污染物排放。

生態保護方面，SOHO中國致力於保護場地原始生態條件，施工時期建立圍擋，並嚴格實行防止水土流失控制計劃，保護場地內原有植被，儘量減少對土壤和生物多樣性的破壞，確保將對土壤流失和生態系統干擾將至最小程度。同時，我們在施工場地設置沉澱池和排水溝，對產生的污水進行統一處理，達到排放標準後再排入市政污水管道。

資源節約方面，我們優先使用自然採光、提升能源系統運行效率，實現節能運行，有效減少能源消耗產生的溫室氣體及污染物排放量，降低對環境的影響和破壞。同時，我們通過雨水回收利用、中水利用、節水器具應用合理利用水資源，實現節水節能。

廢棄物管理方面，我們在施工現場生活區設置封閉式垃圾容器，生活垃圾實行袋裝化，並及時清運。我們對建築垃圾、危險廢棄物進行分類存放，統一收集至現場封閉式垃圾站，集中運輸，並委託具有資質的單位進行無害化處理。

噪音管理方面，本集團規定避免夜間施工，作業時間儘量避開正常休息時間。同時，我們並對主要噪音聲源如鏟車、切割機、打孔機等採取隔音措施，儘量減少對居民的影響。

指標	2019年
建築垃圾（噸）	4,843.93

2.3 綠色運營

SOHO中國始終堅持綠色發展理念，嚴格遵照綠色建築運行維護的宗旨，全面實施節能、節水、節材、環境保護等措施，在項目運營和日常辦公中，通過建立並完善健全的法規體系、文化宣傳、設備設施管理等手段，提升能源、水資源使用效率，優化廢棄物管理，落實節能減排。我們以能源及設備設施管理平台為主要抓手，實現建築全生命週期能源高效利用。

SOHO中國在項目運行階段制定並實施《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》等一系列管理制度，以科學的管理體系做好資源合理使用和節能減排工作，並由本集團品質部有效監督實施質量及月度考評。

我們在日常運營中融入綠色管理理念，通過在項目場地和辦公場所張貼節水節電提示，開設節能宣傳欄，開展不同類型的文化宣傳活動等方式，培養和提高員工的綠色環保意識，倡導全員在項目運營過程中為減廢減排做出貢獻。

在能源高效利用方面，我們通過設置圍護結構、優化空調系統、照明及其他設備實施系統實現建築節能設計及運行，優化能源使用結構及能源利用效率，以此促進溫室氣體及污染物減排。同時，本集團嚴格控制製冷系統使用環保冷媒，減少對大氣臭氧層的破壞。為了有效管控能源使用情況，SOHO中國所有建築均建立了能源及設備設施管理平台，通過平台實現對能源使用數據統一監管、項目單獨管理及操作人員現場管理。

指標	2019年
能源消耗總量（兆瓦時）[1]	61,067.63
直接能源消耗（兆瓦時）	5,998.26
天然氣（兆瓦時）	5,998.26
間接能源消耗（兆瓦時）	55,069.37
電力（兆瓦時）	55,069.37
全年每平方米建築面積能源消耗（兆瓦時／平方米）[2]	0.11

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疫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 每平方米建築面積能源消耗指每平方米建築面積耗費能源量。

水資源利用方面，我們嚴格實施節水運行管理制度，加強用水管理，調整用水結構，改進用水方式，提高水的使用效率。我們採用雙沖馬桶、低流量水龍頭、感應式水龍頭及沖水閥，減少沖洗水量。同時，我們積極推進回收雨水及中水實現再生水應用，努力有效提升節水效益。2019年，物業管理部門採用高效灌溉技術，使用收集的雨水或場地內循環水，並引進了高壓水槍清潔地面等技術，與傳統方法相比大幅減少了灌溉用飲用水的消耗量。

指標	2019年
自來水（噸）	690,301.40
全年每平方米建築面積自來水用量（噸／平方米）	1.19

固體廢棄物管理方面，我們實施垃圾管理制度，設置垃圾房，要求保潔工作人員每天在規定時間收集垃圾桶內的垃圾並集中轉運至垃圾站。垃圾房垃圾實行幹濕分離處理，分類存放，並設置清洗裝置，每日定時噴灑化學藥劑進行消毒。廢舊報紙、雜誌、紙張、玻璃、金屬、塑料等可回收垃圾定期處理，危險廢棄物統一交由合資格的單位進行無害化處理。

指標[1]	2019年
無害廢棄物（噸）[2]	13,782.39
生活垃圾	6,781.96
餐廚垃圾	2,156.50
建築垃圾	4,843.93
全年每平方米建築面積無害廢棄物（噸／平方米）	0.024
有害廢棄物（噸）[3]	1.61
廢硒鼓	0.00
廢墨盒	0.05
廢熒光燈管	1.56
全年每平方米建築面積有害廢棄物（噸／平方米）	0.000003

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自有食堂產生的餐廚垃圾。

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。

3. 僱傭與勞工準則

SOHO中國的快速發展是每位員工共同努力的成果，我們始終堅持「以人為本」的管理理念，不斷健全人力資源管理機制，優化薪酬管理體系，切實維護員工的合法權益。我們不斷完善健康安全管理制度，努力為員工提供安全健康的工作環境，保障員工健康安全。同時，我們幫助員工實現自我價值，鼓勵員工成長和發展，為員工提供平等、開放的發展平台，創造職業發展機遇。定期瞭解員工需求，提供幫助與關愛，使員工與本公司和諧發展。

3.1 僱傭概況

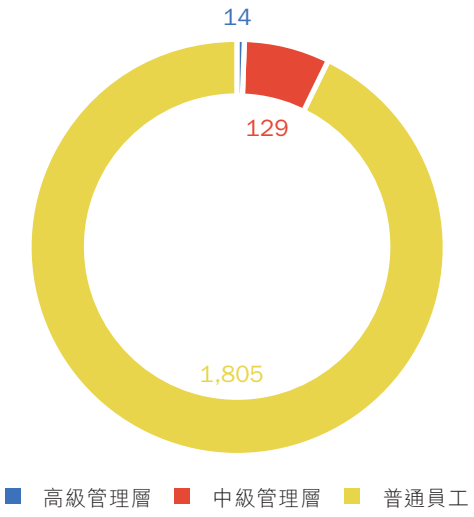
和諧平等的僱傭關係是企業長遠發展的根本，SOHO中國建立健全人力資源管理體系，完善管理制度，堅持平等化、多元化的合規僱傭，努力保障員工的合法權利。

SOHO中國嚴格遵守《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》、《中華人民共和國婦女兒童權益保護法》等法律法規，並以此為基礎建立了完善相關管理制度體系，嚴格規範招聘和僱傭流程，切實保護員工權益。

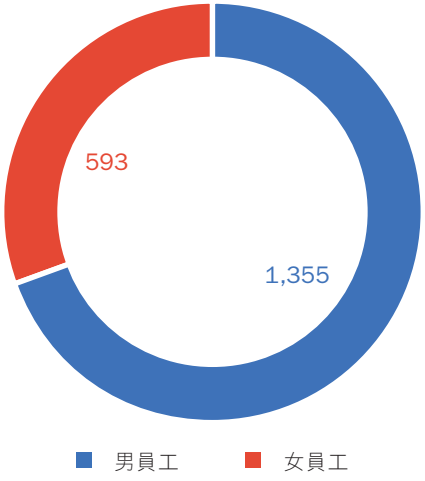
SOHO中國反對一切形式的性別、民族、年齡、信仰和地區的歧視行為，嚴格禁止聘用童工和強制勞工，並訂立了一系列政策以避免此類現象發生。SOHO中國員工手冊上明確規定不僱傭使用童工，並在員工辦理入職手續時的登記過程中嚴格審核員工畢業證、身份證等證件。2019年，SOHO中國未發生招聘童工及強制勞工的違規事件。

招聘方面，SOHO中國通過獵頭招聘、網絡招聘和校招人才儲備計劃進行多元化、平等化招聘，在招聘的過程中杜絕地方性政策傾斜。同時，我們依法與員工簽訂勞動合同，充分保障員工權利。對於勞動派遣人員的管理，我們也嚴格遵循國家標準，要求勞務派遣供應商的人資管理標準必須滿足國家法律法規。2019年，本集團與員工的勞動合同簽訂率達到100%，員工總數1,948人。

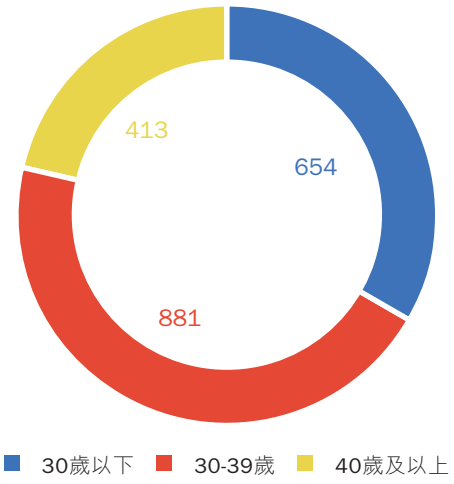
僱員總數：按員工類型劃分



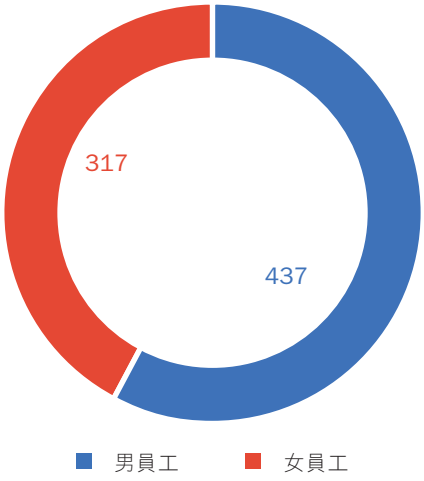
僱員總數：按員工性別劃分



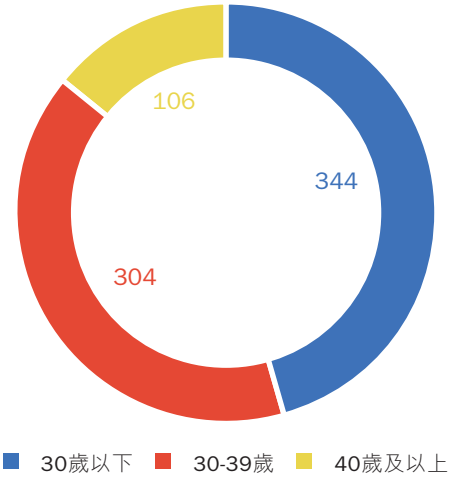
僱員總數：按員工年齡劃分



離職員工人數：按員工性別劃分



離職員工人數：按員工年齡劃分



3.2 薪資管理

SOHO中國逐步健全和優化薪酬福利制度，堅持為員工提供公正、合理的薪酬待遇。SOHO中國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，同時為了進一步保障員工權益，為員工提供商業補充保險，每年定期組織員工參加健康體檢，完善各項福利待遇，全面保障員工身心健康。

同時，本公司不斷完善績效考核體系，實施月度績效考評制度，評估結果與績效工資掛鉤，充分肯定員工的個人才能，為員工提供發展平台，滿足員工不斷成長、實現自我價值的職業需求。

3.3 職業健康與安全管理

SOHO中國秉承「以人為本，關愛健康」的管理方針，十分重視員工的職業健康與安全管理。我們持續推進職業健康及安全管理體系建設工作，強化高危工作和消防安全管理機制，為員工提供安全工作環境，加強員工個人防護，並定期開展各類安全教育培訓和應急演練活動，全方位保障員工的健康與安全。2019年，本集團已獲得職業健康及安全管理體系(OHSAS 18001)認證。報告期內，SOHO中國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，並依此制定了《質量、環境、職業健康安全管理手冊》、《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》等相關內部管理制度，建立了職業健康與安全管理體系，涵蓋員工職業健康、安全管理、消防安全管理、特定高危工作管理等各個方面，不斷發現場所中的環境影響與危害，持續降低員工的健康安全風險。

  同時，我們高度重視安全管理，要求各管理人員認真做好安全管理工作，將項目安全事故加入績效考核，一旦發生安全事故，依據相關制度嚴肅處理，並取消責任人和相關管理人員當月績效獎金。

- *保障安全工作環境*

  為了保護員工人身安全，保證工作場地安全性，我們專門制定了作業指導書和管理方案，定期維護保養設備設施，制定相關方准入制度、作業審批和許可證申請制度，嚴格審核作業人員資格，並定期進行現場監督和檢查。我們對場地內的危險源進行識別和管理，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，保證各類突出物體均有警示標識或保護措施，多措並舉，抑制或消除其負面風險。

  此外，SOHO中國建立了一整套安全檢查、突發事件報告機制，定期對安全相關的設備、設施進行巡視檢查，對本集團內的公共場所，尤其是人員密集區的報警裝置、應急救援設備設施、安全通道等實行「隨查隨改」措施。對於易燃易爆危險品的存放，我們嚴格遵守《危險化學品安全管理條例》的要求，每月對現場的危險源管理情況進行檢查，及時處置現場發現的危險源，消除安全隱患，處理應急事件，並針對危險性較高的區域實施專項巡視。

  消防安全方面，本集團明確規定安全監控管理、消防工作規範、消防應急預案等內容，確保消防安全管理工作得到有效開展。我們嚴格按照法律法規配備相應的消防設施、設備，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、氣體滅火系統等。同時，我們會定期對消防設施、設備進行檢查、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*

  為了避免員工遭受職業傷害，減少職業病，保障員工的人身安全，針對高危工作崗位和特種作業崗位，SOHO中國採取了一系列的保護措施。首先，員工有權主動選擇是否從事高危工作和特種作業；其次，我們為員工繳納工傷保險費，並為一線員工和特種作業人員配備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。此外，公司還為暑期在室外工作的員工準備防暑降溫飲料，並發放防暑費。

- *組織安全教育培訓*

  為了提升員工的安全風險意識和自我保護能力，保障員工的職業健康與安全，SOHO中國定期組織開展形式多樣的安全生產培訓活動。我們通過組織員工觀看教育宣傳片、參與安全培訓課程、開展分享交流會、進行應急演練等形式，廣泛開展員工安全教育培訓，對員工進行風險預防教育。

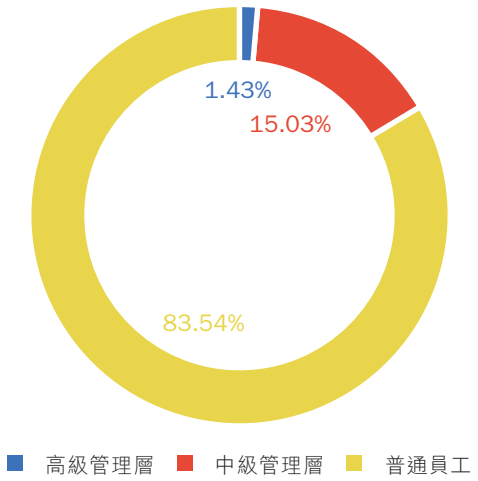
- *關注供應商安全管理*

  為了有效管理健康與安全風險，減少供應鏈中的不安全隱患，SOHO中國十分重視供應商安全管理。首先，我們要求供應商必須嚴格遵守國家職業健康安全的法律法規和行業標準，並在篩選時審查供應商安全資質。其次，在外部供貨商需要開展高危工作時，我們會進行安全培訓教育和職業危害告知，從各個環節保障員工健康安全。

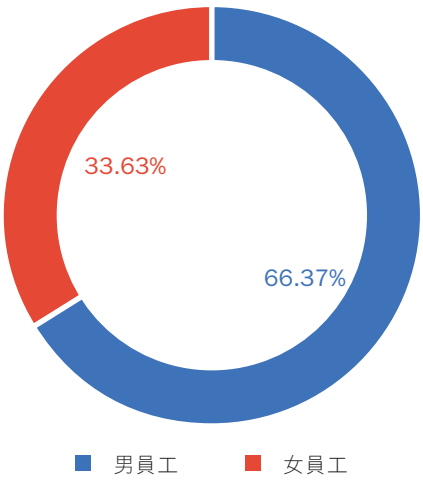
3.4 發展及培訓

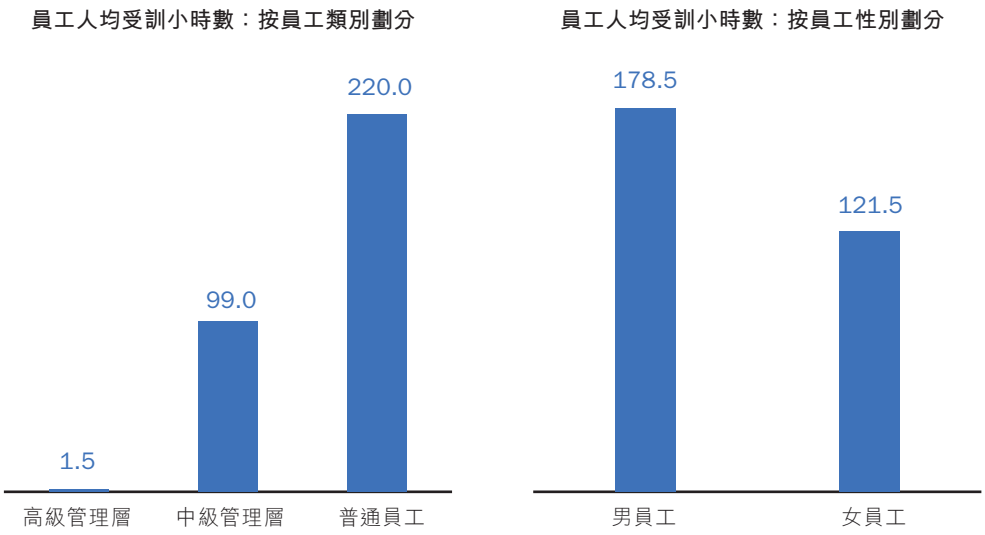
SOHO中國重視員工的價值和發展，並不斷完善培訓體系，充分利用知識管理平台，有效提高了員工的學習熱情和學習效果。我們持續改進績效考核制度並加大對人才建設的投入，幫助員工在工作中得到成長，實現價值。2019年度，知識管理平台共進行19種專項培訓，包括40節培訓，累積培訓時長98.8小時，涵蓋4,097人次。同時，我們還進行了多次系統培訓，如英語培訓、5G實驗室參觀培訓、Python技術培訓等。

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





- *知識管理平台*

  為了方便員工自主學習提升，SOHO中國開設了內部的知識管理平台，為員工提供各類在線互動式培訓課程，有效解決了成本、時間、場地限制等問題，增強了培訓的靈活性，提高了員工的學習效率。同時，我們也制定了知識平台電子課程開發與製作的激勵政策，鼓勵公司員工根據自身工作特長，自主開發學習課程，將專業的知識和經驗轉化成快速課件和微課程，形成了良好的互動機制，有效地為員工和本公司積累了豐富的行業資訊與專業知識。

3.5 員工關愛

SOHO中國關心員工的生活與工作，關注員工的職業發展與個人追求，營造誠實、團結、關愛的工作氛圍和企業文化。同時，我們通過改善工作環境、關注員工健康、幫扶困難員工、組織文化活動等措施，將員工關愛落到實處，讓員工能夠切實地感受到本公司的關愛和尊重。

我們重視與員工的溝通和交流，及時瞭解員工的需求，構建了員工與本公司之間的溝通橋樑。我們開設400熱線電話等投訴通道，保障溝通渠道暢通。員工如果受到不公平待遇，可直接向上級部門、人事部或內審部投訴、舉報和反饋意見。

我們不斷提升員工辦公環境和品質，為員工提供舒適、健康的工作環境，在辦公區裝置新風系統和空氣淨化器，配備健身房，翻新辦公室和員工宿舍，改善員工住宿條件。我們為員工提供純淨的飲用水，定期對辦公空間進行消毒殺菌，確保辦公環境的衛生、清潔。

我們關注全體員工身體健康，為員工及未就業配偶、子女購買商業醫療保險，每年提供體檢和洗牙等醫療項目及於冬季和夏季為員工提供防寒、防暑措施。此外，我們還會在換季月份提示大家預防感冒等流行疾病，並在本集團辦公室內部配備日常藥物。

SOHO中國關愛和尊重女性員工，時刻關注女員工的特殊需求，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。

4. 供應鏈管理

SOHO中國致力於構建規範、公正、透明的招採體系，不斷優化自身的供應商管理水平，與供應商資源共享，和諧共贏，積極打造可持續發展的供應鏈，共同促進整個行業的健康發展與持續進步。

SOHO中國制定了《SOHO中國採購招標管理制度》、《採購平台供應商管理制度》、《黑名單供應商管理要求》、《承包商、供應商分級管理制度》等一系列制度，對採購流程、評價標準、審核措施等方面做出明確規定。

本集團與供應商的合約條款列明，供應商必須遵守本地的相關法律法規。進入SOHO中國供應商庫的企業需要經過採購平台審核驗真合資格並符合供應商入庫標準，在採購平台外網註冊時需提供資格資料、及相關行業和體系的特定證書。SOHO中國同時對供應商進行嚴格的管控，要求新引入的每一家供應商簽署《SOHO中國承諾函》，閱讀並接受《SOHO中國黑名單供應商管理制度》，對供應商違反法律、法規和規則制度等不良行為零容忍，一旦發現根據制度進行拉黑處理，並在本集團網站定期公佈。社會企業和個人可在SOHO中國採購平台外網查看黑名單供應商最新信息，降低企業採用黑名單供應商帶來的風險。2019年，31家供應商因違反SOHO中國《採購平台供應商管理制度》被拉入了黑名單。

本集團採取現場監管措施，嚴格把控收貨、驗收、付款等環節，從服務質量、進度控制、合約管理等維度對供應商進行綜合評價，根據《承包商、供應商分級管理制度》對涉及供應商的問題進行分級管理，並對應發放問題處罰函、質量警示函、質量約談函、警告函、合同解除函等，促進雙方高效溝通。本集團與優秀供應商保持長期合作，以此促進供應商在商業道德、產品及服務質量等方面的共同提升。此外，本集團不斷完善採購平台外網的溝通反饋方式，鼓勵公眾和員工對可疑的腐敗行為進行舉報，一旦接到反饋，則立即組織獨立的專職人員進行調查，本集團的稽核部門、採購平台中心則與各個部門保持緊密溝通、嚴密監察，確保招標和採購過程公開、公正、公平。

ERP管理系統

SOHO中國採用企業ERP供應商數據庫系統，詳細記錄了供應商的工商信息、服務資質、簽約合同、履約評估分數等資料，並按照供應商的服務資質進行分類管理，有效實現了供應鏈智能化管理。此外，本集團踐行供應商資源共享策略，各地項目執行聯合招標、集中採購，降低了採購成本，提升了採購的效率。

商務智能系統

SOHO中國逐步完善數字化和信息化的供應鏈管理平台，設計開發了商務智能(BI)系統，實時展現招標和採購過程中各個節點動態數據，為本集團制定採購策略提供了數據分析基礎，實現了採購高效管理。

供應商認證系統和電子合同簽署系統

2019年，本集團升級完善了供應商認證系統和電子合同簽署系統，通過對接國家工商局和電信運營商實名數據庫進行在線驗真，實現了供應商在線註冊、驗真和自動入庫，簡化了入庫流程；開發了電子簽章系統，通過利用電子印章技術和數字證書，確保了電子合同簽署的安全性和簽署後的不可篡改性，以及合同簽署方身份的真實性；採用時間戳技術，確保了簽約時間的準確性，並且通過傳輸過程的加密，保證數據的私密性，實現了供應商認證和電子合同簽署的線上化、系統化。

截至2019年12月31日，本集團原物料統購供應商的總數量達到了17,182個，90%以上供應商分佈在華北及華東區域，其中有9,344家位於華北地區，有6,403家位於華東地區。

指標	2019年
供應商總數量	17,182
華東地區供應商數量	6,403
華南地區供應商數量	794
華中地區供應商數量	106
華北地區供應商數量	9,344
西北地區供應商數量	81
西南地區供應商數量	141
東北地區供應商數量	96
港澳台地區供應商數量	130
海外供應商數量	87

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：香港、澳門及台灣*

綠色採購理念

SOHO中國在採購過程中秉持綠色採購的理念，致力於提高供應鏈的環境責任意識。從2009年開始，SOHO中國所有新建項目均按照美國綠色建築委員會(USGBC)的LEED金級標準來制定採購制度和具體要求。我們將綠色採購理念貫徹在招標文件中，列明對建築可持續發展的標準和要求，涉及建設活動中污染防治、廢棄物管理、可再生材料及本地材料的利用，低排放材料的使用、能源系統的調試等，並要求我們的供應商嚴格按照要求履行合同。

此外，我們設計並採用了綠色低碳的競價模式，公司採購全程通過線上平台進行，所有供應商不必現場述標，不必提交紙質方案，減少了辦公用品消耗及由於差旅而產生的資源浪費，體現了SOHO中國綠色低碳的發展理念，這也和SOHO中國對待供應商公平公開的原則相一致。

5. 產品與客戶責任

SOHO中國始終將服務質量和客戶放在首位，確保本集團的服務質量控制始終處於行業內的高水平，我們致力於提升各個業務環節的質量水平，贏取客戶對本集團品牌的長期信賴。

5.1 助力行業效率提升

SOHO中國是商業地產開發的領導者，始終關注行業科技與創新發展，以此來推動地產行業和其生態圈行業的共同進步。SOHO中國積極探索，借助最新研發成果，鼓勵創新應用，大力助推行業的高效、健康發展。

- *免費開放5G實驗室*

  2019年，SOHO中國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+智慧醫療、5G+超高清視頻、5G+遠程交互等五大類應用場景，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。

5.2 保護知識產權

SOHO中國廣告宣傳與標識使用始終遵循《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、地方和行業協會制定的法律法規、司法解釋和自律準則，並根據房地產行業特點，嚴格貫徹執行住建部頒佈的《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》及《關於2015年頒佈的新廣告法的延伸標準》。本公司內部制定並遵循品牌標識的使用規範和執行要求，規範總部、各子公司及分公司合規進行廣告宣傳。

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，為防止冒用，本集團在境內境外皆有註冊商標。本集團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。2019年，我們繼續維護法律管理平台，通過系統管理，及時更新商標信息和狀態，從而有效管理商標。對冒用商標行為，本集團通過他人舉報或主動發現而知情，同時，本集團通過主動排查，外部供應商協助排查等方式，排查冒用商標行為。報告期內，SOHO中國未發生商標、知識產權等相關的訴訟案件。

SOHO中國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，本集團會增加保密條款，且在項目啟動初期要求供應商完成保密協議簽署。SOHO中國通過上述手段保護公司知識產權不受侵犯。

5.3 提升物業服務水平

持續改進、不斷提高服務水平，既是時代發展對物業公司的要求，亦是SOHO中國作為負有社會責任心的企業的自身追求。2019年，本集團除繼續落實《管理手冊》、《客戶服務管理手冊》、《工程管理工作手冊》、《環境管理工作手冊》、《安全管理工作手冊》等公司原有的規章制度外，我們還修訂了《SOHO物業公司合同履約管理制度》、《SOHO中國物業場地管理制度》、《物業品質檢查評估管理辦法》等制度文件，新增《資管公司及物業項目計劃管理制度》、《外包人員入場手續管理規定》、《物業及資管公司運營商機房管理制度》等制度規範。同時，由品質部對現場、人員服務狀態、設施運行情況進行檢查，確保各項工作執行符合各項政策制度要求。

SOHO中國各項物業服務質量標準均高於國家要求和同行，比如入戶維修，國家和行業要求為30分鐘，SOHO中國要求為15分鐘。物業設施方面，我們每年對自持項目升級空調系統、空氣淨化系統等，確保客戶隨時享受清新的空氣和舒適的環境。

本集團具有完善的物業管理與檢查體系，由品質部作為主導部門，依據《物業品質檢查評估管理辦法》，定期對場所環境、人員服務、設備狀態進行系統檢查。本著對客戶負責的原則，2019年增加對物業外委合同履約情況的檢查。通過對外委合同履約情況的檢查，加強對外包單位的管理控制。不僅及時發現質量、安全隱患，幫助本公司維護合同權益。更是提高服務水平，保障業主、客戶權益的途徑之一。具體包括：

非工程類：外包保安人員的身高、體重、年齡應符合合同規定要求，外包保潔人員的年齡應符合合同規範要求，其他外包服務人員的著裝與儀容儀錶應符合合同規定要求。

工程類：依據《物業公司合同履約管理制度》及《工程類外包合同執行管理規定制度》，對工程施工狀況進行檢查。檢查內容包括：人員資格證書應齊全、使用材料與合同規定一致、成品保護到位、工程質量良好等諸多內容。

5.4 保障消費者隱私

為了確保每一位客戶的個人信息及隱私安全都得到妥善的保護和管理，SOHO中國不斷完善信息安全管理體系，提升員工信息安全意識，規範信息系統使用行為，確保客戶隱私和信息安全。

SOHO中國嚴格遵循《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規的規定，保護消費者資料及隱私，確保不會讓第三者私自接觸客戶個人隱私信息。在系統的信息安全管理方面，SOHO中國有明確的安全保障要求，並聘請外部審核機構進行監督及審核，確保系統運行流暢，安全嚴密。對紙質版、電子版在內的客戶信息數據公司進行專人專崗管理、專用計算機管理和定時專項管理等多項措施，加強客戶數據的安全保管，避免客戶個人信息洩露帶來的法律風險，切實有效保護客戶隱私。對於有查詢權且攜帶法律文件的政府機關（如法院、檢察院、公安局等）工作人員查看部分隱私信息的要求，須先經過我們內部的嚴格審查。2019年，SOHO中國未發生與客戶隱私相關的訴訟案件。

5.5 客戶投訴處理

本集團建立了全國統一的呼叫中心，隨時處理客戶的服務需求和投訴意見。呼叫中心接收到客戶信息，第一時間反饋傳遞至責任部門，由責任部門及時為客戶處理現場問題。同時，呼叫中心將對投訴意見的處理結果做回訪調查，其中重要的投訴信息將會被反饋至本公司管理層，由管理層借入並負責追蹤直至完全解決。

SOHO中國每年進行兩次客戶滿意度調查，滿意度均在99%及以上，同時，要求平台呼叫中心每月統計一次客戶滿意度，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。

項目	2019數據
客戶投訴事件（次）	50
客戶滿意度（分）	98.4

5.6 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，2019年，SOHO中國舉辦瞭望京SOHO運動會，首次邀請樓宇內幾十家企業客戶參加，同場競技，有效促進了與企業客戶之間的交流與溝通，並向企業客戶傳遞了健康理念。

社區運動會

6. 反貪污

SOHO中國提倡「誠實、團結、創新」的企業文化，始終將「誠實」放在首位。本集團嚴格遵守《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》、《中華人民共和國招投標法》等法律法規。本集團制定《SOHO中國職業道德規範》等反腐敗、反貪腐賄賂與內控合規管理相關的一系列管理制度，明確反腐倡廉的管理要求，通過培訓宣傳等方式提升相關崗位人員在業務流程中履職意識，同時完善投訴及相關跟進措施，杜絕腐敗舞弊行為。

6.1 員工職業道德建設

SOHO中國《員工手冊》明確規定防止賄賂、勒索及欺詐相關的要求、指引及道德操守相關政策，以向僱員傳達本公司反貪污欺詐相關要求。《員工手冊》涵蓋有關「避免不當支付行為」的規定，每名員工須對相關內容進行簽認。同時，我們對內部政策定期審閱及時更新，以確保遵守適用最新的法律及法規。

SOHO中國人事部門每年組織反貪污相關培訓，講師由人事部、法律部、招採部及內審部等專業部門組成。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、禮物招待等主題，並對法律法規及《SOHO中國職業道德規範》內容進行重點學習。內審部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，強調本公司對此類實踐的嚴肅處理態度。內審部對所有員工進行了以法律及合規為主的宣傳教育活動。主要培訓內容除了《員工手冊》中包括的不當支付、反賄賂相關的內容外，還強調了國家法律法規相關的要求。

SOHO中國每月定期開展新員工職業道德培訓，每年定期舉辦廉潔教育，定期對主要業務人員舉行包括員工行為準則在內的從業知識測試，測試結果將作為績效考核、職業晉升等的重要參考依據。同時，我們每年都會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

完善的投訴渠道和及時的跟進措施，為本集團與客戶、供貨商之間搭建起一座橋樑，不僅提升了客戶滿意度，也進一步提高了本集團的管理水平。

本集團擁有暢通、高效的舉報體系，在門戶網站公佈信訪舉報電話和舉報郵箱，供員工及第三方通過郵件、電話、書信往來，向內審部門反映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）。對舉報人採取一系列保護措施。接到舉報信息後，會對舉報人信息進行嚴格保密，包括舉報人的電話、郵箱、所屬公司或部門等信息。同時，如果本公司員工發現違法貪腐行為，也可以向自己的主管部門領導或人事部、法律部、內審部舉報。公司對審計發現的違法行為及收到的投訴會進行專項調查，一旦確認事實將嚴肅處理。2019年本集團收到的投訴事項不超過10例，經過我們的調查發現這些投訴基本上與貪污受賄不相關，且已經通過暢通、有效的溝通能夠得到有效解決。

2019年，SOHO中國未發生貪腐相關的事件。隨著業務的發展，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中國積極投入公益慈善事業和和諧社區建設，構建美好生活。本集團情繫教育，通過SOHO中國基金會開展多個教育類公益項目，惠及各年齡段的學子，旨在推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長。2019年，SOHO中國公益捐贈共計500萬美元。

7.1 SOHO中國助學金

SOHO中國基金會耗資1億美元，發起了SOHO中國助學金項目，旨在為在世界頂尖學府攻讀本科學歷的中國學生提供助學金。我們的宗旨是為中國最優秀的學生提供世界上最好的教育，為更多需要財務支持的中國學生提供教育財務資助。2014年，SOHO中國助學金與哈佛大學及耶魯大學簽訂捐贈協議，為就讀於兩所名校的中國學生提供了財政資助。2019年，SOHO中國繼續履行了與哈佛大學與耶魯大學的捐贈協議，讓更多中國學生受益於該項目。

7.2 潘集寨教育扶貧

SOHO中國持續關心貧困地區的學生，長期在硬件和軟件等方面對中國西部貧困地區的學生和老師給予資助和支持。2019年，SOHO中國在甘肅天水捐建了一所名為「養正幼兒園」的國際幼兒園。幼兒園位於甘肅省天水市麥積區馬跑泉鎮石咀村，佔地約7,890平方米，建築面積約2,800平方米，由日本建築設計師迫慶一郎擔綱設計、天水永生建築公司承建。「養正幼兒園」名字取自「養天地正氣，法古今完人」，與1903年潘石屹先生的曾祖父在家鄉創立的「養正學堂」一脈相承。該幼兒園屬非盈利項目，可容納200多名幼兒就讀，旨在向貧困地區輸入最優秀的教育資源，解決當地適齡幼兒入園問題，著力提升該區域內學前教育發展水平。

養正幼兒園

7.3 北京雨燕保護計劃

2019年，在北京雨燕的傳統棲息地前門大街，本公司與環保機構「北京觀鳥」聯合發起了「北京雨燕保護計劃」，為北京雨燕安巢，並邀請多所北京中學代表參與，將保護北京雨燕的知識帶進校園，提高青少年生態保護意識，共建美好生態家園。

北京雨燕保護計劃

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本年度實現營業額約為人民幣1,847百萬元，2018年約為人民幣1,668百萬元（剔除已售項目租金收入），同比增長約11%。

盈利能力

本年度毛利約為人民幣1,510百萬元，較2018年毛利約人民幣1,285百萬元增加約人民幣225百萬元，上升約18%。本年度整體毛利率由2018年約75%上升至約82%。

本年度實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣1,331百萬元，2018年約為人民幣1,233百萬元（剔除項目整售產生的非經常性利潤），同比增長約8%。

費用控制

本年度的銷售費用約為人民幣32百萬元，2018年的銷售費用約為人民幣37百萬元。本年度的行政費用約為人民幣238百萬元，2018年的行政費用約為人民幣240百萬元。

財務收入及費用

本年度的財務收入約為人民幣80百萬元，較2018年的財務收入約人民幣121百萬元減少約人民幣41百萬元。

本年度的財務費用約為人民幣682百萬元，較2018年的財務費用約人民幣592百萬元增加約人民幣90百萬元。

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1,168百萬元，2018年約為人民幣1,093百萬元。

所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅。本年度的中國企業所得稅約為人民幣61百萬元，2018年約為人民幣343百萬元。本年度的土地增值稅約為人民幣－38百萬元，2018年約為人民幣－27百萬元。本年度的遞延所得稅約為人民幣576百萬元，2018年約為人民幣693百萬元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2019年12月31日，本集團的總借貸共計約人民幣17,999百萬元。借貸中約人民幣1,632百萬元將於一年內到期，約人民幣986百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,924百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣11,457百萬元將於五年以上到期。於2019年12月31日，本集團約人民幣17,247百萬元的借貸以本集團的投資物業以及有限制銀行存款作為抵押。

於2019年12月31日，淨借貸（總借貸－現金及現金等價物－銀行存款及結構性存款）與歸屬本公司股東權益比率約為43%（2018年12月31日：約43%）。

匯兑波動及利率風險

於2019年12月31日，本集團的外幣借貸總額約為人民幣752百萬元，佔總借貸約4.2%。同時，本公司於2019年12月31日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.8%。本年度，本集團的經營現金流量及流動性並未因匯兑波動受到重大影響。

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2019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112百萬元（2018年12月31日：約人民幣252百萬元）。

資本承擔

截至2019年12月31日，本集團的資本承擔合計約為人民幣106百萬元（2018年12月31日：約為人民幣1,371百萬元）。

僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日，本集團僱員人數為1,948人，其中包括長城腳下的公社僱員200人，物業公司僱員1,512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2019年12月31日的財務狀況載於經審核綜合財務報表部份。

董事會決議本年度不派發末期股息(2018年：每股人民幣0.03元)。

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。

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：

	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
單位：人民幣千元					
營業額	**1,847,091**	1,720,860	1,962,610	1,577,215	995,165
税前利潤	**1,919,195**	2,957,422	8,325,644	1,999,350	1,407,468
所得税	**(599,169)**	(1,008,774)	(3,534,103)	(1,090,610)	(843,996)
年度淨利潤	**1,320,026**	1,948,648	4,791,541	908,740	563,472
以下各方應佔部份：					
本公司所有者	**1,331,193**	1,924,966	4,733,481	910,232	537,632
非控股權益	**(11,167)**	23,682	58,060	(1,492)	25,840
每股基本盈利(人民幣)	**0.26**	0.37	0.91	0.18	0.10
每股攤薄盈利(人民幣)	**0.26**	0.37	0.91	0.18	0.10
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	0.696

綜合財務狀況表於12月31日：

	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
單位：人民幣千元					
非流動資產	**64,346,629**	61,027,478	59,015,582	58,263,115	57,714,069
流動資產	**5,382,387**	9,071,567	12,201,960	9,142,730	14,118,003
流動負債	**6,847,605**	8,994,514	12,011,751	12,813,107	12,007,112
非流動負債	**25,765,272**	25,311,094	25,478,494	18,945,061	22,102,432
淨資產	**37,116,139**	35,793,437	33,727,297	35,647,677	37,722,528
股本	**106,112**	106,112	106,112	106,112	106,112
其他儲備	**35,964,422**	34,640,698	32,598,240	34,432,900	36,493,759
本公司所有者應佔權益總額	**36,070,534**	34,746,810	32,704,352	34,539,012	36,599,871
非控股權益	**1,045,605**	1,046,627	1,022,945	1,108,665	1,122,657
權益總額	**37,116,139**	35,793,437	33,727,297	35,647,677	37,722,528

股本

於2019年12月31日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股（2018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

組織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

本年度內及直至本年報日期止董事如下：

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日起計為期三年，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2018年5月8日起計為期三年，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日起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

根據組織章程細則第87(1)條，潘石屹先生及熊明華先生須於股東周年大會上輪席退任，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)。

遵照上市規則第13.51(2)條及13.51B(1)條披露董事的資訊

孫強先生獲委任為鳳凰衛視投資(控股)有限公司的非執行董事，自2019年8月16日起生效及辭任兒吧集團有限公司的非執行董事職務，自2019年12月4日起生效。

黃晶生先生辭任碧生源控股有限公司的獨立非執行董事職務，自2019年6月1日起生效。

除上文所披露外，每名董事資料並無因變動而須根據上市規則第13.51(2)條及13.51B(1)條予以披露。

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**」),57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(「張女士」)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,並將本公司發展成為北京、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,潘先生和張女士加入了比爾·蓋茨倡議成立的能源突破聯盟。潘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,潘先生和張女士共同創建了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、耶魯大學等高校簽署捐贈協議,支持中國學生進修本科學位。

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**」),54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%。

獨立非執行董事

孫強先生

孫強先生（「**孫先生**」），63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。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**」),55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。

黃晶生先生

黃晶生先生(「**黃先生**」),62歲,獨立非執行董事。董先生現任哈佛中心上海(「哈佛」)董事總經理。彼於多年從事創業投資和私募股權投資行業之後加入哈佛。黃先生最近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GartnerGroup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。黃先生擔任在紐約證券交易所上市公司Yiren Digital Limited的獨立董事和非執行董事。

高級管理層

倪葵陽女士

首席財務官

倪葵陽女士，42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，48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，48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。

錢霆先生

副總裁

錢霆先生，43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，歷任本公司租售市場總監及副總裁。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。

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管治公會(前稱特許秘書及行政人員公會)資深會員。

董事薪酬

經2019年5月29日舉行的股東週年大會(「2019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。

2019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	其他福利的估計金錢價值 人民幣千元	退休福利計劃的僱主供款 人民幣千元	總計 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
合計	1,365	5,833	–	38	352	90	7,678

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2019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	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2019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) *（附註2）*	–	3,324,100,000 (L)	63.9309%
潘張欣	–	–	3,324,100,000 (L) *（附註3）*	3,324,100,000 (L)	63.9309%

附註：

(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，即如下附註(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 *（附註）*	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%

附註： 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2019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2019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*(附註2)*	受託人	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Capevale Cayman*(附註2)*	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Boyce Limited*(附註3)*	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)
Capevale BVI*(附註4)*	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)

附註：

(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2019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2019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2019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

除下段標題為「僱員股份獎勵計劃」的部份所披露外，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

組織章程細則規定，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。

僱員股份獎勵計劃

於2010年12月23日，本公司採納僱員股份獎勵計劃(「僱員股份獎勵計劃」)。僱員股份獎勵計劃旨在表彰本集團若干僱員作出的貢獻，並對彼等給予獎勵，以挽留彼等為本集團持續經營業務及發展效力，以及吸引合適人選進一步發展本集團業務。

本年度，本公司的僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約253,955港元在聯交所購入合共97,000股本公司股份。於本年度，本集團未授予僱員股份(2018年：無)。

股本掛鈎協議

除董事會報告所載的僱員股份獎勵計劃外，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。

主要供貨商及客戶

截至2019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2019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35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40頁刊載標題為「集團財務摘要」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38頁及第53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56頁至第70頁之企業管治報告中。

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

本年度，本公司沒有於聯交所回購任何股份。本年度，本公司的僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約253,955港元在聯交所購入合共97,000股本公司股份。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。

報告期後事項

於2020年3月11日，本公司宣佈在與海外金融投資者洽談，以探討進行戰略合作的可能性，其可能導致也可能不會導致就本公司的全部已發行股份作出全面要約。有關更多信息，請參考本公司2020年3月11日的公告。

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
2020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2019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。

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。

董事會及股東大會

本公司於本年度舉行了4次董事會會議及2019年股東週年大會。董事出席董事會會議以及2019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	2019年股東週年大會
執行董事		
潘石屹	4/4	–
潘張欣	4/4	–
獨立非執行董事		
孫強	4/4	–
熊明華	4/4	–
黃晶生	4/4	–

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晤，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，包括會計及財務滙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2019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

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2019年6月30日止期間中期業績及截至2019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2019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。

2019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。提名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) 確保提名委員會主席，或在提名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説明資料。

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任人唯賢基準進行，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2019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。

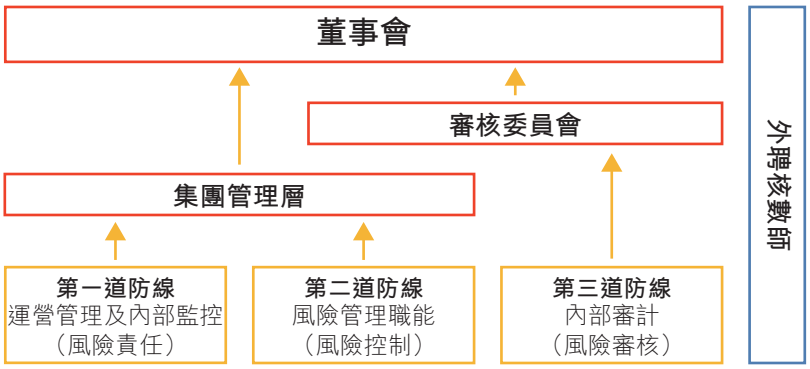
內部監控及風險管理

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。有關系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。

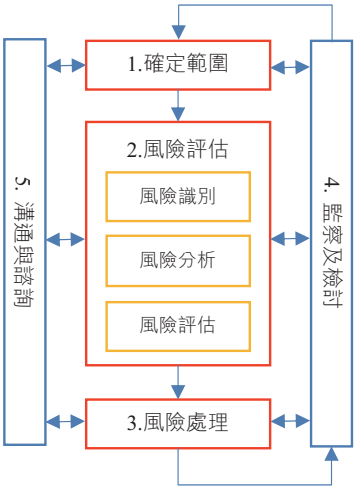
集團內部審計處於全年每個定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效等的工作結果，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。

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：



1	風險管理及合規部門為本集團制訂統一的風險用語及風險評估標準
2	業務單位識別可能影響實現業務目標的風險，並分析及評估有關風險的重要性
3	業務單位評估現有監控措施是否足夠，制定及實施可行之風險紓緩措施的處理方案
4	業務單位監察風險紓緩措施
5	風險管理及合規部門跟進風險紓緩措施的進展；定期向審核委員會及其他委員會（如適用）匯報對有關風險的綜合意見；以及與各業務單位分享風險資訊，藉以提升本集團的風險管理水平。 集團內部審計處定期向董事會報告，以就風險管理職能的成效提供獨立保證

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2019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2019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2019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4.1百萬元。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

根據組織章程細則，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。

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	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road, George Town 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 渣打銀行(香港)有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司
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78至152頁的綜合財務報表,包括:

- 於2019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2019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13。 於2019年12月31日，貴集團以公允價值計量的投資性物業達61,833百萬元，年度公允價值收益為1,168百萬元。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。 貴集團在中國大陸的投資性物業組合包括已完工投資性物業和使用權資產。 • 已完工投資性物業：已完工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。 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。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
• 使用權資產：使用權資產的估值為收益法，其相關的關鍵假設包括資本化率和每平方米租金。 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。	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。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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。合理保證是高水平的保證，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。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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信息獲取充足、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，相關的防範措施。

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陳廣得。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年3月25日

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度 **2019年 人民幣千元**	 2018年 人民幣千元
營業額	*5*	**1,847,091**	1,720,860
營業成本	*6*	**(336,650)**	(435,497)
毛利		**1,510,441**	1,285,363
投資物業的評估增值	*13*	**1,168,488**	1,092,853
其他利得－淨額	*8*	**56,340**	987,816
其他收益	*9*	**425,364**	644,932
銷售費用	*6*	**(31,751)**	(37,472)
行政費用	*6*	**(237,747)**	(240,069)
其他經營費用	*6*	**(369,572)**	(305,315)
經營利潤		**2,521,563**	3,428,108
財務收入	*10*	**80,032**	121,276
財務費用	*10*	**(682,400)**	(591,962)
稅前利潤		**1,919,195**	2,957,422
所得稅	*11*	**(599,169)**	(1,008,774)
年度淨利潤		**1,320,026**	1,948,648
以下各方應佔部分：			
本公司所有者		**1,331,193**	1,924,966
非控股權益		**(11,167)**	23,682
年度淨利潤		**1,320,026**	1,948,648
每股盈利（人民幣每股）			
基本每股盈利	*12*	**0.26**	0.37
攤薄每股盈利	*12*	**0.26**	0.37

第85至第152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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度淨利潤	**1,320,026**	1,948,648
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兑差額	**47,783**	114,086
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**	(209)
辦公室物業重估盈餘（除税）	**101,452**	–
本年度其他全面收益（除税）	**149,980**	113,877
本年度全面收益總額	**1,470,006**	2,062,525
以下各方應佔部分：		
本公司所有者	**1,471,028**	2,038,843
非控股權益	**(1,022)**	23,682
本年度全面收益總額	**1,470,006**	2,062,525

第85至第152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 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	*13*	**61,833,246**	58,338,000
物業及設備	*14*	**1,306,505**	1,404,440
無形資產		**2,491**	4,067
遞延所得稅資產	*17*	**637,035**	603,951
應收賬款及其他應收款	*20*	**365,900**	361,661
存款及預付款項	*19*	**169,133**	169,133
銀行存款	*21*	**–**	130,051
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產		**32,319**	16,175
非流動資產總額		**64,346,629**	61,027,478
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業	*18*	**2,224,075**	2,728,240
存款及預付款項	*19*	**203,998**	365,671
應收賬款及其他應收款	*20*	**454,803**	411,500
銀行存款及結構性存款	*21*	**1,223,048**	4,844,232
現金及現金等價物	*22*	**1,206,837**	721,924
持有待售資產		**69,626**	–
流動資產總額		**5,382,387**	9,071,567
總資產		**69,729,016**	70,099,045
權益和負債			
歸屬於本公司所有者			
股本	*27*	**106,112**	106,112
其他儲備	*27*	**35,964,422**	34,640,698
		36,070,534	34,746,810
非控股權益		**1,045,605**	1,046,627
總權益		**37,116,139**	35,793,437

第85至第152頁的附註屬本綜合財務報表的一部分。

	附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	*23*	**16,366,214**	16,730,195
租賃負債	*13*	**227,167**	–
應付合約保留金		**467,154**	518,644
遞延所得稅負債	*17*	**8,704,737**	8,062,255
非流動負債總額		**25,765,272**	25,311,094
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	*23*	**1,632,440**	964,189
企業債券	*26*	**–**	2,999,632
租賃負債	*13*	**30,980**	–
預收客戶款項及租賃按金	*24*	**72,082**	98,528
合同負債	*24*	**241,112**	108,729
應付賬款及其他應付款	*25*	**3,138,383**	2,972,596
即期所得稅負債		**1,732,608**	1,850,840
流動負債總額		**6,847,605**	8,994,514
總負債		**32,612,877**	34,305,608
總權益及負債		**69,729,016**	70,099,045

第85至第152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2020年3月25日批核，並代表董事會簽署。

潘石屹	潘張欣
董事姓名	董事姓名

綜合權益變動表

		本公司權益股東應佔部分											
	附註 27	股本 人民幣千元 (b)	股份溢價 人民幣千元 (c)	庫存股份 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (c)	匯兑儲備 人民幣千元 (c)	重估儲備 人民幣千元 (c)	一般公積金 人民幣千元 (c)	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日		106,112	17,291	(34,583)	9,661	46,150	(1,799,985)	189,527	645,045	33,525,134	32,704,352	1,022,945	33,727,297
年度淨利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	1,924,966	1,924,966	23,682	1,948,648
其他全面收益		-	-	-	-	(209)	114,086	-	-	-	113,877	-	113,877
全面收益總額		-	-	-	-	(209)	114,086	-	-	1,924,966	2,038,843	23,682	2,062,525
僱員股份獎勵計劃	28(b)	-	-	-	-	3,615	-	-	-	-	3,615	-	3,615
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	28(b)	-	116	3,557	-	(3,673)	-	-	-	-	-	-	-
轉入一般公積金	27(c)(v)	-	-	-	-	-	-	-	478	(478)	-	-	-
於2018年12月31日		106,112	17,407	(31,026)	9,661	45,883	(1,685,899)	189,527	645,523	35,449,622	34,746,810	1,046,627	35,793,437

		本公司權益股東應佔部分											
	附註 27	股本 人民幣千元 (b)	股份溢價 人民幣千元 (c)	庫存股份 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (c)	匯兑儲備 人民幣千元 (c)	重估儲備 人民幣千元 (c)	一般公積金 人民幣千元 (c)	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日		106,112	17,407	(31,026)	9,661	45,883	(1,685,899)	189,527	645,523	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		-	-	-	-	745	47,783	91,307	-	-	139,835	10,145	149,980
全面收益總額		-	-	-	-	745	47,783	91,307	-	1,331,193	1,471,028	(1,022)	1,470,006
庫存股份		-	-	(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	28(b)	-	-	-	-	8,691	-	-	-	-	8,691	-	8,691
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	28(b)	-	(15,811)	19,510	-	(3,699)	-	-	-	-	-	-	-
轉入一般公積金	27(c)(v)	-	-	-	-	-	-	-	1,207	(1,207)	-	-	-
於2019年12月31日		106,112	1,596	(11,739)	9,661	51,620	(1,638,116)	280,834	646,730	36,623,836	36,070,534	1,045,605	37,116,139

第85至第152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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
税前利潤	**1,919,195**	2,957,422
調整項目：		
投資物業的評估增值	**(1,168,488)**	(1,092,853)
折舊及攤銷	**247,211**	96,726
財務收入	**(80,032)**	(121,276)
利息支出	**726,382**	593,031
外匯收益淨額	**(45,079)**	(1,871)
處置附屬公司利得	**(57,459)**	(987,606)
處置投資物業虧損／(利得)	**1,119**	(210)
處置物業及設備虧損	**306**	1,342
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	**8,691**	3,615
提前終止租賃協議利得	**(15,074)**	–
營運資金變動：		
存款及預付款項減少／(增加)	**26,826**	(74,383)
應收賬款及其他應收款增加	**(45,603)**	(17,721)
持作銷售用途的已落成物業增加	**–**	(6,826)
預收客戶款項及租賃按金和合同負債增加／(減少)	**105,937**	(32,694)
應付賬款及其他應付款增加	**108,089**	65,842
經營業務產生的現金	**1,732,021**	1,382,538
已收利息	**78,093**	109,851
已付利息	**(1,035,522)**	(918,704)
已付所得税	**(114,974)**	(211,514)
經營活動產生的淨現金	**659,618**	362,171

第85至第152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	
	2019年 人民幣千元	2018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	**(1,005,312)**	(824,035)
購入物業及設備付款	**(47,250)**	(163,272)
處置投資物業現金流入	**13,724**	17,048
銀行存款減少	**202,695**	150,567
結構性存款減少／(增加)	**1,538,540**	(2,500,490)
處置附屬公司現金流入	**39,214**	2,579,943
處置附屬公司支付的所得稅	**–**	(295,394)
購買無形資產	**(260)**	(922)
出售物業及設備所得款	**956**	335
購買以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	**(15,399)**	(16,384)
投資活動產生／(所用)的淨現金	**726,908**	(1,052,604)
融資活動的現金流量		
新增銀行貸款所得款項	**1,583,437**	653,132
新增其他貸款所得款項	**–**	3,500,000
償還銀行貸款及其他貸款	**(1,286,034)**	(4,472,047)
受限制銀行存款減少／(增加)	**2,010,000**	(2,010,000)
為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	**(223)**	–
已付本公司權益股東的股息	**(155,772)**	–
償還企業債券	**(3,000,000)**	–
租賃付款額的本金部分	**(64,835)**	–
融資活動所用的淨現金	**(913,427)**	(2,328,915)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	**473,099**	(3,019,348)
年初現金及現金等價物	**721,924**	3,701,791
現金及現金等價物匯兑收益	**11,814**	39,481
年終現金及現金等價物	**1,206,837**	721,924

第85至第152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(以下統稱「本集團」)為一家主要從事投資房地產開發、物業租賃及物業管理的企業。本集團主要經營活動發生在中華人民共和國境內(「中國」)。

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

本公司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2020年3月25日許可發出。

2 重要會計政策摘要

2(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的香港財務報告準則。這些準則在本集團當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動,已於本財務報表內反映,有關資料載列於附註2(c)。

2(b) 編製基準

截至2019年12月31日止年度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章之規定所編制,並基於董事在考慮本集團於2019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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(b) 編製基準(續)

本公司的功能貨幣為港幣。本合併財務報表以人民幣千元為單位列報。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。

除以下資產與負債是按公允價值入帳(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(h))，
- 辦公室物業(參閱附註2(g))，
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(參閱附註2(l))，以及
- 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(l))。

(i) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已就2019年1月1日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，
- 反向賠償的提前還款特徵 – 香港財務報告準則第9號(修訂)，
- 對聯營及合營的長期權益 – 香港會計準則第28號(修訂)，
- 香港財務報告準則2015-2017週期的年度改進，
- 計劃修改、削減或結算 – 香港會計準則第19號(修訂)，以及
- 解釋公告第23號所得稅會計處理的不確定性。

本集團因採用香港財務報告準則第16號而作出了會計政策變更。本集團選擇追溯採用新準則，但在2019年1月1日確認初始應用新準則的累計影響。詳見附註2(c)的披露。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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(b) 編製基準(續)

(ii) 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2019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(c) 會計政策的修訂

本附註解釋了本集團採納香港財務報告準則第16號對財務報表的影響。

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初綜合財務狀況表內確認。關於新會計政策的披露，詳見附註2(x)。

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為4.6%。

(i) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試－2019年1月1日不存在虧損合同，
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限短於12個月的經營租賃作為短期租賃核算，
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用，以及

2 重要會計政策摘要(續)

2(c) 會計政策的修訂(續)

(i) 所採用的實務簡易處理方法(續)

- 如果合同包含續租選擇權或終止租賃選擇權，在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號「租賃」和香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

(ii) 租賃負債的計量

	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	1,447,771
首次採用日使用承租人的增量借款利率進行折現	910,190
2019年1月1日確認的租賃負債	**910,190**
包括：	
流動租賃負債	72,020
非流動租賃負債	838,170

(iii) 使用權資產的計量

使用權資產符合投資性房地產定義，使用公允價值進行計量。

(iv) 2019年1月1日在綜合財務狀況表內確認的調整

會計政策變更對2019年1月1日綜合財務狀況表上的下列項目產生影響：

- 使用權資產 — 增加人民幣882,953,000元
- 應付賬款及其他應付款 — 減少人民幣27,237,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣910,190,000元

對2019年1月1日留存收益淨額沒有影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2(d) 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本公司權益所有人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(e) 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(f) 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。匯兑損益在損益中確認。

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。所產生的匯兑差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兑儲備中分開累計。

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累計匯兑差額會由權益重新分類為損益。

2 重要會計政策摘要(續)

2(g) 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。

折舊乃使用直線法計算,以於其估計可使用年期內,或倘為租賃物業裝修及若干租賃設備則於以下較短租期內分配其成本(扣除其剩餘價值):

– 樓宇	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

2 重要會計政策摘要(續)

2(g) 物業及設備(續)

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(j))。

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(h) 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。

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(h) 投資物業(續)

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(i) 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 重要會計政策摘要(續)

2(j) 非金融資產減值

具有無限可使用期限的商譽及無形資產毋須攤銷，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(k) 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定為極有可能發生，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(l) 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(l) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的後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,並與匯兑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、利息收入以及匯兑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。匯兑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2019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(l) 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(m) 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(n) 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(s))。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(o) 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周期內結算，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(l)。

2(p) 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 重要會計政策摘要(續)

2(q) 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(v)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(r) 附息借款

附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，附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(s) 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(t) 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)。

2 重要會計政策摘要(續)

2(t) 所得稅(續)

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，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

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。

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(u) 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。

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(計入庫存股份賬)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 重要會計政策摘要(續)

2(v) 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，或應向履行義務的第三方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。

(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(w) 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) 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。

(ii) 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(w) 收入確認(續)

(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。

(iv) 股息

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(v) 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

如上文附註2(c)所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策見下文所述，關於此項會計政策變更的影響請參見附註2(c)。

在2018財政年度以前，物業租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內按照直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在本集團於預期可使用租賃資產之日，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。

2 重要會計政策摘要(續)

2(x) 租賃(續)

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個月的租賃。

2(y) 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入及收益。

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(扣除税項)。

2(aa) 庫存股份

當本集團購買其自身股票並將其庫藏時，為庫存股份支付的金額從權益中扣除，不應在損益中確認利得和損失。在購回或出售本集團的自身權益工具時所支付或收取的對價應直接在權益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2(ab) 每股盈利

(i) 基本每股盈利

基本每股盈利根據歸屬於本公司所有者的利潤扣除非普通股相關的權益服務成本，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算，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。

(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) 兩家實體是同一第三方的合營企業。

2 重要會計政策摘要(續)

2(ac) 關聯方(續)

(iv) 一家實體是第三方實體的合營企業,而另一實體是第三方實體的聯營公司。

(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)為單位的融資交易。不論人民幣兑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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣		
一現金及現金等價物	**2,007**	1,761
一應收附屬公司款項	**739,969**	726,574
一應付附屬公司款項	**(702,510)**	(695,051)

於2019年12月31日，人民幣兌港幣的匯率上升或下降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1,973,000元(2018年：下降或上升人民幣1,664,000元)。

(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23。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2019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102,796,000元(2018年：人民幣98,423,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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，過往經驗及其他因素考慮在內。於2019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。

(i) 應收賬款

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。除以前年度單獨確認且全額計提的壞賬損失人民幣32,028,000元外，本集團根據信用風險特徵、逾期天數和歷史實際違約信息對應收賬款分組，預期信用損失也包括前瞻性因素資訊。

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(續)

於2019年及2018年12月31日，應收賬款的損失準備對綜合財務報表其損失影響並不重大，應收賬款的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	逾期1至6個月	逾期6個月至一年	逾期一年以上
2019年12月31日	**0.10%**	**0.50%**	**1%**	**5%**	**10%**
2018年12月31日	0.10%	0.50%	1%	5%	10%

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。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。本集團本年度內沒有應收賬款核銷。

(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，因為初步確認後信貸風險並未顯著增加，因此確認的損失僅限於12個月預期信用損失。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 其他應收款(續)

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	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	應收款項自初始確認後發生信用減值	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。

除以前年度單獨確認且全額計提的壞賬損失人民幣27,883,000元外，其他應收款因為其信貸風險在初始確認後並未顯著增加，剩餘部分其他應收款確認的虧損撥備限於12個月預期虧損。

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2019年及2018年12月31日，其他應收款的預期信用損失率評估如下，減值損失對綜合財務報表影響並不重大。

預期信用損失率	服務採購存款	來自政府相關機構以外的第三方的應收款	其他
2019年12月31日	**0.10%**	**0.50%**	**0.50%**
2018年12月31日	0.10%	0.50%	0.50%

其他應收款在無合理預期的回收時予以註銷。無合理預期回收的指標包括債務人未能與本集團訂立還款計劃。本集團於年內註銷其他應收款人民幣126,000元。

(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
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**
2018年12月31日					
銀行貸款及其他貸款	1,680,018	2,471,190	4,741,223	15,548,891	24,441,322
企業債券	3,007,373	–	–	–	3,007,373
應付合約保留金	–	264,833	206,289	47,522	518,644
應付賬款及其他應付款，不包括非金融負債	2,906,835	–	–	–	2,906,835
按揭擔保	251,578	–	–	–	251,578
	7,845,804	2,736,023	4,947,512	15,596,413	31,125,752

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。該比率為銀行和附息借款總和，除以資產總值。銀行和附息借款包括披露在附註23及附註26中的銀行借款人民幣17,998,654,000元。於2019年12月31日，本集團的該比率為25.81%(2018年：29.52%)。

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平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

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2019年及2018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准，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：

(a) 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(層級一)。

(b) 除了層級1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)。

(c) 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)

如下表格披露了本集團於2019年及2018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13。

	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				
2019年12月31日				
投資物業	**–**	**–**	**61,833,246**	**61,833,246**
物業及設備				
– 辦公室物業	**–**	**–**	**456,630**	**456,630**
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**
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
– 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**
資產				
2018年12月31日				
投資物業	–	–	58,338,000	58,338,000
物業及設備				
– 辦公室物業	–	–	288,984	288,984
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	1,970,490	530,000	–	2,500,490
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
– 對私募基金的股權投資	–	–	16,175	16,175
資產總計	1,970,490	530,000	58,643,159	61,143,649

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。

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13(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13(b)中列報。

(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」)評價的信息識別經營分部。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。

在本集團的業務模式由「建造－銷售」轉變為「建造－持有」之前，首席經營決策者向物業發展分部與物業投資分部這兩個經營分部配置資源並評價其業績。完成前述業務模式轉變為「建造－持有」後，本集團專注於在中國黃金地段的物業投資。於本年，首席經營決策者決定評價物業投資業務的經營成果，但不評價物業發展業務的經營成果，而物業發展業務亦未作為一個經營分部配置資源。因此，本公司的首席經營決策者重新評價經營分部的識別，並認為物業投資分部是唯一用於做出戰略決策的經營分部。

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2019年及2018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

	附註	**2019年 人民幣千元**	2018年 人民幣千元
房產稅及其他稅費		**265,237**	250,218
員工福利支出	7	**230,111**	220,291
物業管理成本及日常維護費		**168,350**	148,461
租賃費用		**–**	124,280
折舊及攤銷		**247,211**	96,726
辦公費用		**43,746**	48,925
租賃佣金		**68,587**	48,079
廣告及市場費用		**22,376**	31,714
核數師薪酬			
－審核服務		**3,200**	3,950
－非審核服務		**903**	772
已出售物業成本		**(180,571)**	(3,736)
捐贈		**35,117**	1,994
其他費用		**71,453**	46,679
營業成本、銷售費用、行政費用和其他經營費用合計		**975,720**	1,018,353

7 員工福利支出

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	**209,945**	202,443
界定供款退休計劃供款	**11,475**	14,233
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	**8,691**	3,615
	230,111	220,291

本集團參加由當地政府為其職工設立的界定供款退休計劃。

除上述供款外，本集團並無其他義務支付員工的退休後福利。

(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兩位（2018年：兩位）董事，他們的薪酬在附註32列報的分析中反映。本年度支付予三位（2018年：三位）人士的薪酬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他酬金	**8,883**	8,054
退休計劃供款	**155**	166
	9,038	8,220

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	2019年	2018年
薪酬範圍（人民幣）		
人民幣2,000,000元 – 人民幣3,000,000元	**2**	2
人民幣3,000,000元 – 人民幣4,000,000元	**1**	1

於2019年及2018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 其他利得－淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
處置投資物業(虧損)／利得	**(1,119)**	210
處置附屬公司利得	**57,459**	987,606
	56,340	987,816

9 其他收益

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
包乾制物業管理收入		**178,319**	167,379
酬金制物業管理收入		**38,263**	38,739
酒店收入		**90,492**	81,255
政府補助	*(i)*	**13,399**	276,293
提前終止租賃協議利得		**15,074**	–
其他		**89,817**	81,266
		425,364	644,932

(i) *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。*

10 財務收入和費用

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入			
利息收入		**80,032**	121,276
		80,032	121,276
財務費用			
銀行貸款及其他貸款利息		**892,194**	826,316
租賃負債利息支出	*13(d)(ii)*	**39,083**	–
企業債券利息支出		**7,886**	108,849
減：資本化為發展中投資物業的利息支出	*(i)*	**(212,781)**	(342,134)
		726,382	593,031
外匯收益淨額		**(45,079)**	(1,871)
銀行手續費及其他		**1,097**	802
		682,400	591,962

(i) *借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化（2018年：每年4.51%至4.90%）。*

11 所得稅費用

(a) 綜合損益表所示的所得稅費用為：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	**61,238**	342,896
– 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	**(37,649)**	(26,948)
遞延所得稅	**575,580**	692,826
	599,169	1,008,774

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。

11 所得稅費用(續)

(a) 綜合損益表所示的所得稅費用為:(續)

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%(2018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。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利調節如下:

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	**1,919,195**	2,957,422
按除稅前溢利以25%(2018年:25%)的稅率計算的所得稅	**479,799**	739,356
未確認的稅項虧損	**59,737**	118,731
以往年度確認稅項虧損轉回	**–**	32,140
所得稅匯算清繳差異調整	**20,042**	17,900
海外稅率差異	**67,828**	120,858
中國土地增值稅較高稅率之影響	**(28,237)**	(20,211)
實際稅項支出	**599,169**	1,008,774

12 每股盈利

(a) 基本每股盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,331,193,000元（2018年：人民幣1,924,966,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數5,193,023,000股（2018年：5,191,638,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	**2019年 千股**	2018年 千股
於1月1日的已發行普通股		**5,199,524**	5,199,524
庫存股份的影響	*27(b)(ii)*	**(7,165)**	(8,005)
已歸屬獎勵股份的影響	*28(b)*	**664**	119
年內普通股加權平均數		**5,193,023**	5,191,638

(b) 攤薄每股盈利

每股攤薄盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,331,193,000元（2018年：人民幣1,924,966,000元），以及普通股的加權平均數5,193,023,000股（2018年：5,191,638,000股）計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利（攤薄）

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	**1,331,193**	1,924,966
普通股權益股東應佔溢利（攤薄）	**1,331,193**	1,924,966

(ii) 普通股的加權平均數（攤薄）

	2019年 千股	2018年 千股
普通股加權平均數	**5,193,023**	5,191,638
視作歸屬獎勵股份的影響	**–**	–
普通股加權平均數（攤薄）	**5,193,023**	5,191,638

13 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2018年1月1日	46,304,000	9,972,000	–	56,276,000
增置	55,268	930,717	–	985,985
處置投資物業	(16,838)	–	–	(16,838)
公允價值收益	680,570	412,283	–	1,092,853
於2018年12月31日	47,023,000	11,315,000	–	58,338,000
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)**
轉撥自已完工待售物業	**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**

(a) 投資物業估值

下表分析了投資物業的公允價值。

描述	於2019年12月31日使用重要的不可觀察的參數(層級三)	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業：		
– 在建投資物業	**–**	11,315,000
– 位於北京的已落成投資物業	**32,310,915**	25,088,000
– 位於上海的已落成投資物業	**29,268,000**	21,935,000
– 使用權資產	**254,331**	–
	61,833,246	58,338,000

13 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2019年12月31日及2018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。所有投資物業的當前使用均處於最高最佳使用。

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。此小組直接向首席財務官(「財務總監」)和審核委員會(「審計委員會」)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
- 與獨立估值師進行討論並報告給財務總監和審計委員會

(b) 投資物業估值

估值技術

在建物業的公允價值由假設開發法和成本法的平均值確定。

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。

13 投資物業（續）

(b) 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	2019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	不可直接觀察到的參數範圍	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）	32,310,915		資本化率	4.6%-7.1%	資本化率越高，公允價值越低
		收益法	每平米租金收入（每平米每天）	4.56-16.6	每平方米租金越高，公允價值越高
		直接比較法	預計價格（每平米）	45,000-146,587	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		資本化率	4.6%-6.0%	資本化率越高，公允價值越低
		收益法	每平米租金收入（每平米每天）	5.4-14.1	每平方米租金越高，公允價值越高
		直接比較法	預計價格（每平米）	46,000-99,000	每平方米價格越高，公允價值越高
使用權資產	254,331		資本化率	5%-5.5%	資本化率越高，公允價值越低
		收益法	每平米租金收入（每平米每天）	2.03-10.04	每平方米租金越高，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23。

13 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：

	2019年12月31日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
使用權資產		
投資物業	**254,332**	882,953
租賃負債		
流動	**30,980**	72,020
非流動	**227,167**	838,170
	258,147	910,190

(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：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業的評估變化		**(79,643)**	–
利息費用	*10*	**(39,083)**	–

2019年因租賃發生的現金流出合計為人民幣103,918,000元。

(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。

13 投資物業(續)

(d) 租賃(續)

(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。

14 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1月1日				
成本	1,321,219	124,717	5,618	1,451,554
累計折舊	(154,421)	(97,466)	(5,337)	(257,224)
賬面淨值	1,166,798	27,251	281	1,194,330
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,166,798	27,251	281	1,194,330
增加	298,332	6,158	2,387	306,877
出售及報廢	–	(1,660)	(17)	(1,677)
折舊開支	(80,150)	(14,487)	(453)	(95,090)
期終賬面淨值	1,384,980	17,262	2,198	1,404,440
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				
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**

14 物業及設備(續)

(a) 辦公室物業重估

本集團辦公室物業公允價值為人民幣456,630,000元，該公允價值根據可比物業的市場價格重新估值，所選擇的用於比較的物業根據不同重要屬性(包括但不限於：區位因素以及物業大小)進行調整，並且是處在公允價值層級三。本年該估值方法沒有變化。

(b) 於2019年及2018年12月31日，無物業及設備根據借款協議質押為抵押品。

15 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公寓業務	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%

15 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%

15 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	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1,045,605,000元(2018年:人民幣1,046,627,000元),為本集團總權益的2.8%。

投票權與持股權不存在差異。

16 金融工具(按類別)

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	**820,703**	773,161
銀行存款	**261,099**	2,473,793
現金及現金等價物	**1,206,837**	721,924
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	**961,950**	2,500,490
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	**32,319**	16,175
	3,282,908	6,485,543

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
根據綜合財務狀況表的負債		
按攤銷計量		
企業債券	**–**	2,999,632
銀行貸款及其他貸款	**17,998,654**	17,694,384
應付賬款及其他應付款,不包括應付稅項	**3,048,035**	2,906,834
租賃負債	**258,147**	–
應付合約保留金	**467,154**	518,644
	21,771,990	24,119,494

17 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	
	2019年 人民幣千元	2018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	**253,808**	596,631
– 在十二個月內收回的遞延所得稅資產	**383,227**	7,320
	637,035	603,951
遞延所得稅負債：		
– 超過十二個月後收回的遞延所得稅負債	**(8,704,737)**	(8,062,255)
	(8,704,737)	(8,062,255)
遞延所得稅負債淨額	**(8,067,702)**	(7,458,304)

(b) 截至2019年12月31日及2018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 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	總額 人民幣千元
於2018年1月1日		156,206	524,206	(7,382,714)	(63,176)	(6,765,478)
在損益計入列支	*11(a)*	(67,319)	(9,142)	(616,365)	–	(692,826)
於2018年12月31日		88,887	515,064	(7,999,079)	(63,176)	(7,458,304)
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	*11(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)**

17 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340,614,000元(2018年：人民幣301,120,000元)，該等金額是由於相關附屬公司在2019年12月31日為數人民幣1,362,456,000元(2018年：人民幣1,204,480,000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2019年12月31日，其中分別為數人民幣255,716,000元，人民幣97,011,000元，人民幣295,856,000元，人民幣474,923,000元和人民幣238,950,000元的稅項虧損的應用限期分別在2020年，2021年，2022年，2023年及2024年屆滿。

於2019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41,860,447,000元(2018年：人民幣40,477,615,000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4,186,044,700元(2018年：人民幣4,047,762,000元)的遞延所得稅負債。

18 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。2018年及2019年未確認減值準備。

19 存款及預付款項

存款及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。

20 應收賬款及其他應收款

	附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款		**222,812**	148,178
減：應收賬款呆帳準備	*(b)*	**(32,028)**	(32,001)
應收賬款－淨額	*(a)*	**190,784**	116,177
其他應收款		**657,802**	685,127
減：其他應收款呆帳準備		**(27,883)**	(28,143)
其他應收款－淨額		**629,919**	656,984
減：非流動部分		**(365,900)**	(361,661)
流動部分		**454,803**	411,500

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2019年和2018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 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期	**150,107**	75,294
逾期1個月以下	**19,589**	12,412
逾期1至6個月	**18,649**	17,926
逾期6個月至1年	**–**	234
逾期1年以上	**2,439**	10,311
逾期金額	**40,677**	40,883
	190,784	116,177

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)。

21 銀行存款及結構性存款

(a) 銀行存款

	附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
受限制銀行存款	*(i)*	–	2,010,000
銀行貸款及其他貸款擔保		190,367	322,608
按揭貸款擔保	*(ii)*	70,731	141,185
		261,098	2,473,793
減：非流動部分	*23(b)*	–	(130,051)
流動部分		261,098	2,343,742

上述銀行存款受到以下限制：

(i) 本集團已就有息貸款訂立了一系列協議。於2019年12月31日，本集團無作為抵押的款項（於2018年12月31日：人民幣2,010,000,000元）。

(ii) 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2019年12月31日，本集團以存款人民幣70,731,000元（於2018年12月31日：人民幣141,185,000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。

21 銀行存款及結構性存款(續)

(b) 結構性存款

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結構性存款	*(i)*	**961,950**	2,500,490

(i) *結構性銀行存款按公允價值計量，其變動計入損益。於2019年12月31日，本集團持有的結構性銀行存款中包含人民幣241,950,000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2019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。*

22 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金	**57**	252
銀行和其他金融機構存款	**1,046,327**	515,776
銀行和其他金融機構定期存款	**160,453**	205,896
綜合財務狀況表內的現金及現金等價物	**1,206,837**	721,924
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	**1,206,837**	721,924

23 銀行貸款及其他貸款

(a) 貸款如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款	**10,848,868**	10,444,384
其他貸款	**7,149,786**	7,250,000
	17,998,654	17,694,384

23 銀行貸款及其他貸款(續)

(b) 貸款的還款期如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內或按要求償還	**1,632,440**	964,189
1年以上至2年	**985,781**	1,648,513
2年以上至5年	**3,923,823**	2,632,008
5年後	**11,456,610**	12,449,674
	16,366,214	16,730,195
	17,998,654	17,694,384

該集團以人民幣和港幣計價的貸款分別為：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下列貨幣計價：		
– 人民幣	**17,246,983**	16,971,673
– 港幣	**751,671**	722,711
	17,998,654	17,694 ,384

銀行貸款的抵押情況如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
無抵押	**751,671**	–
有抵押	**17,246,983**	17,694,384
	17,998,654	17,694,384

23 銀行貸款及其他貸款(續)

(c) 於2019及2018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2019年12月31日，為數人民幣17,246,983,000元(2018年：人民幣17,694,384,000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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業	**55,891,000**	53,535,000
銀行存款	**–**	322,608
	55,891,000	53,857,608

(ii) 於2019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：

	2019年 %	2018年 %
計入流動負債的銀行貸款及其他貸款	**4.41-5.50**	2.41-5.50
計入非流動負債的銀行貸款及其他貸款	**4.41-5.50**	2.41-5.50

(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。

24 合同負債和預收客戶款項及租賃按金

合同負債和預收客戶款項及租賃按金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。

25 應付賬款及其他應付款

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應計建造開支	*(i)*	**1,397,866**	1,144,415
應付關聯人士款項		**812,732**	936,552
押金保證金		**273,575**	205,427
其他		**563,862**	620,441
以攤銷成本計量的金融負債		**3,048,035**	2,906,835
其他應付税項	*(ii)*	**90,348**	65,761
		3,138,383	2,972,596

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(i) 應計建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	**1,397,866**	937,595
1個月至3個月內到期	**–**	206,820
	1,397,866	1,144,415

(ii) 其他應付税項主要包括應付增值税、應付契税、應付城市房地產税和應付印花税等。

26 企業債券

2016年1月26日，本公司一家全部控股子公司，北京望京搜候房地產有限公司發行總金額3,000,000,000元，票面利率3.45%，為期3年的企業債券。該企業債券在上海股票交易所發行，並由本公司提供擔保。該筆企業債券已於2019年1月26日全部償還完畢。

27 股本、儲備及股息

(a) 股息

本年度已宣派並支付上年度末期股息人民幣155,986,000元(2018年：無)，其中包括人民幣214,000元歸屬於本公司庫存股份(2018年：無)。

董事會決議就本年度不派發末期股息(2018年：每股人民幣0.03元)。

(b) 股本及庫存股份

(i) 股本

	2019年		2018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2019年12月31日止年度，並無獲行使的期權購本公司普通股(2018年：無)。

(ii) 庫存股份

	附註	2019年		2018年	
		股份數目 千股	庫存股本 人民幣千元	股份數目 千股	庫存股本 人民幣千元
於1月1日		**7,115**	**31,026**	8,005	34,583
為僱員股份獎勵計劃購入的股份		**97**	**223**	–	–
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	*28(b)*	**(4,846)**	**(19,510)**	(890)	(3,557)
於12月31日		**2,366**	**11,739**	7,115	31,026

27 股本、儲備及股息

(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)撇銷本公司的開辦費用；(e)撇銷發行本公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；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) 資本儲備

資本儲備是指已授予本公司僱員但未行使的按實際或估計數目計算的股份期權和獎勵股份的公允價值（參閱附註28）。

(iii) 匯兑儲備

匯兑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。匯兑儲備按照附註2(f)所載列的會計政策處理。

(iv) 重估儲備

重估儲備是辦公室物業的評估增值，按照附註2(g)所載的會計政策處理。

(v) 一般公積金

根據本公司於中國的附屬公司的公司章程，附屬公司必須把某個百分比按中國會計法規釐定的稅後利潤轉入一般公積金。提撥百分比由附屬公司的董事會決定。一般公積金可用來抵銷累積虧損或增加附屬公司的資本；除非公司被清算，否則一般公積金不得用作分派。

28 以權益結算的以股份為基礎的交易

(a) 僱員股份期權計劃

本公司於2007年9月14日採納一項首次公開招股前的股份期權計劃和首次公開招股的股份期權計劃；據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團的僱員（包括本集團內任何公司的董事）以港幣1元的價款接受股份期權，以認購本公司股份。股份期權的權利在授予日起計的3至7年期間內歸屬，並可於歸屬後的6至10年期間內行使。每項股份期權賦予持有人認購1股本公司普通股的權利。

(i) 以下是在截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度內授予股份期權的條款和條件，而所有期權均採用實際交付股份的方式結算：

	票據數目	歸屬條件	期權合約期
授予董事的期權：			
－於2012年11月6日	8,184,000	自授予日起7年內按比例可行權	10年

(ii) 於2019年及2018年12月31日無未滿期及未行使股份期權。

28 以權益結算的以股份為基礎的交易（續）

(a) 僱員股份期權計劃（續）

(iii) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	2019年		2018年	
	加權平均行使價 港幣	**期權數目 '000**	加權平均行使價 港幣	期權數目 '000
於年初尚未行使	–	–	5.53	8,184
本年作廢	–	–	(5.53)	(8,184)
於年末尚未行使	–	–	–	–
於年末可行使	–	–	–	–

(iv) 股份期權的公允價值和所作假設

就授予股份期權而獲得服務的公允價值，是參照有關股份期權的公允價值計量，而後者是以柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法作出估計。股份期權的合約期已用作這些模型的輸入變量。柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法也包含提早行使期權的預測。

	於2012年11月6日授予的股份期權
於計量日的公允價值	港幣1.79元
股價	港幣5.53元
行使價	港幣5.53元
預期波幅（以柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法所用的加權平均波幅列示）	48.37%
預期股息	5.56%
無風險利率（按照外匯基金票據計算）	0.65%

28 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

(a) 僱員股份期權計劃(續)

(iv) 股份期權的公允價值和所作假設(續)

預期波幅是按照股價在最近期間的歷史波幅計算，並且依據已公開的資料，就預期的未來波幅變動作出調整。預期股息是按照本公司的股息政策計算。

股份期權是根據服務條件授予。本集團在計量所獲得服務於授予日的公允價值時，並沒有考慮這項條件。授予股份期權時並不附帶任何與市場有關的條件。

(b) 僱員股份獎勵計劃

本集團於2010年12月23日推出一項可供本集團所有員工(包括但不限於執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了留住僱員，使本集團能夠持續經營和發展。已歸屬的股份將無償轉予獲選員工。如果獲授予獎勵股份的僱員在該等股份歸屬前離職，未歸屬的股份將作廢。

每股獲授予股份的公允價值是以授予日可直接從股市中取得的股價為準。獎勵股份是根據服務條件而授出，並無附帶任何市場條件。

28 以權益結算的以股份為基礎的交易（續）

(b) 僱員股份獎勵計劃（續）

於2018年和2019年已獎勵和歸屬股份的詳情如下：

購買股份月份	購買股份數目	購買股份價款港幣千元	獎勵月份	獎勵股份數目	已歸屬的獎勵股份數目	每股平均公允價值港幣	歸屬期	剩餘歸屬期
2009年9月	175,500	791	2012年11月	175,500	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2011年9月	232,000	1,157	2012年11月	232,000	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2011年10月	3,113,000	15,194	2012年11月	3,113,000	(5,735,740)	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2011年11月	1,038,000	5,188	2012年11月	1,038,000	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2012年6月	155,500	838	2012年11月	155,500	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2012年10月	188,000	945	2012年11月	188,000	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
2012年11月	264,700	1,498	2012年11月	264,700	–	5.61	2013年11月7日至2019年11月7日	–
合計	5,166,700	25,611		5,166,700	(5,735,740)			

已獎勵但未歸屬的股份和紅股數目的變動詳情如下：

	2019年已獎勵股份和紅股數目	2018年已獎勵股份和紅股數目
於1月1日結餘	**4,784,133**	4,930,306
已歸屬	**(2,066,680)**	(516,670)
紅股		
– 分配予得獎人	**61,872**	743,562
– 已歸屬	**(2,779,325)**	(373,065)
於12月31日結餘	**–**	4,784,133

29 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 2019年 人民幣千元	2018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		**20,414,732**	20,306,070
應收賬款及其他應收款		**4,609**	3,868
現金及現金等價物		**215,146**	250,756
流動資產總額		**20,634,487**	20,560,694
總資產		**20,965,274**	20,891,481
權益和負債			
權益			
股本	*29 (b)*	**106,112**	106,112
儲備	*29 (b)*	**(1,874,441)**	(1,642,875)
總權益		**(1,768,329)**	(1,536,763)

29 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）

	附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款		**751,671**	310,084
非流動負債總額		**751,671**	310,084
流動負債			
銀行貸款及其他貸款		**–**	412,627
其他應付款		**43,704**	61,119
應付附屬公司款項		**21,938,228**	21,644,414
流動負債總額		**21,981,932**	22,118,160
總負債		**22,733,603**	22,428,244
總權益及負債		**20,965,274**	20,891,481

控股公司的財務狀況表已由董事會於2020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

29 控股公司的財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 公司儲備變動

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兑儲備 人民幣千元	保留溢利／累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2018年1月1日		106,112	1,234	9,661	46,149	(2,180,684)	722,160	(1,295,368)
年度淨利潤		–	–	–	–	–	(164,423)	(164,423)
其他全面收益		–	–	–	(208)	(76,822)	–	(77,030)
本年度全面收益總額		–	–	–	(208)	(76,822)	(164,423)	(241,453)
僱員股份獎勵計劃	*28(b)*	–	–	–	3,615	–	–	3,615
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	*28(b)*	–	116	–	(3,673)	–	–	(3,557)
於2018年12月31日		106,112	1,350	9,661	45,883	(2,257,506)	557,737	(1,536,763)

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兑儲備 人民幣千元	保留溢利／累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日		**106,112**	**1,350**	**9,661**	**45,883**	**(2,257,506)**	**557,737**	**(1,536,763)**
年度淨利潤		-	-	-	-	-	(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	*28(b)*	-	-	-	8,691	-	-	8,691
就上年度批准的股息	*27(a)*	-	-	-	-	-	(155,772)	(155,772)
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	*28(b)*	-	(15,811)	-	(3,699)	-	-	(19,510)
於2019年12月31日		**106,112**	**(14,461)**	**9,661**	**50,875**	**(2,283,500)**	**362,984**	**(1,768,329)**

30 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 就發展中物業及投資物業而言，於2019年和2018年12月31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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約	**–**	699,472
已授權但尚未訂約	**–**	672,005
投資承擔	**105,949**	–
	105,949	1,371,477

(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2019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111,971,000元（2018年：人民幣251,578,000元）。

(c) 投資物業及持有待售物業

(i) 經營租約－出租人

本集團將投資物業及部份持有待售物業以經營租賃形式出租。根據中國法規，購入物業的買方均能就某些損壞情況獲得為期1至8年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

本集團未來最小不可撤銷經營租賃租金應收情況如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	**1,584,961**	1,486,606
一年以上五年以下	**2,493,258**	1,638,650
五年以上	**1,070,353**	141,649
	5,148,572	3,266,905

31 重大關聯方交易

(a) 應付關聯方款項及相關交易

已計入流動負債的應付關聯方款項如下：

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018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
王任生		**–**	123,820
		812,732	936,552

(i) *於2019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、上海農村商業銀行和王任生向本集團提供的墊款，金額為人民幣812,732,000元(2018年：人民幣936,552,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。*

(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32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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	**16,470**	17,978
離職後福利	**245**	230
以股份為基礎的支付	**8,691**	3,615
	25,406	21,823

32 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	其他福利的估計金錢價值 人民幣千元	退休福利計劃的僱主供款 人民幣千元	總計 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

32 董事的利益和權益(續)

(a) 董事及行政總裁薪酬(續)

截至2018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	其他福利的估計金錢價值 人民幣千元	退休福利計劃的僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
潘石屹(主席)	240	2,160	883	35	124	55	3,497
潘張欣(行政總裁)	240	1,920	301	–	186	–	2,647
閻岩*	45	462	308	6	106	9	936
唐正茂*	151	1,093	730	–	71	–	2,045
獨立非執行董事							
黃晶生**	118	–	–	–	–	–	118
查懋誠***	179	–	–	–	–	–	179
熊明華	283	–	–	–	–	–	283
孫強	283	–	–	–	–	–	283
總計	1,539	5,635	2,222	41	487	64	9,988

附註：

** 閻岩和唐正茂分別於2018年3月和8月離職*
*** 黃晶生於2018年8月任職*
**** 查懋誠於2018年8月離職*

(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。

33 報告期後事項

2019冠狀病毒(「COVID-19疫情」)於2020年初爆發以來，對其的防控工作正在全國範圍內持續進行。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對集團財務狀況和經營業績的影響。截至批准發行本財務報告之日，本集團未發現因COVID-19疫情對財務報告產生重大不利影響。

SOHO
CHINA