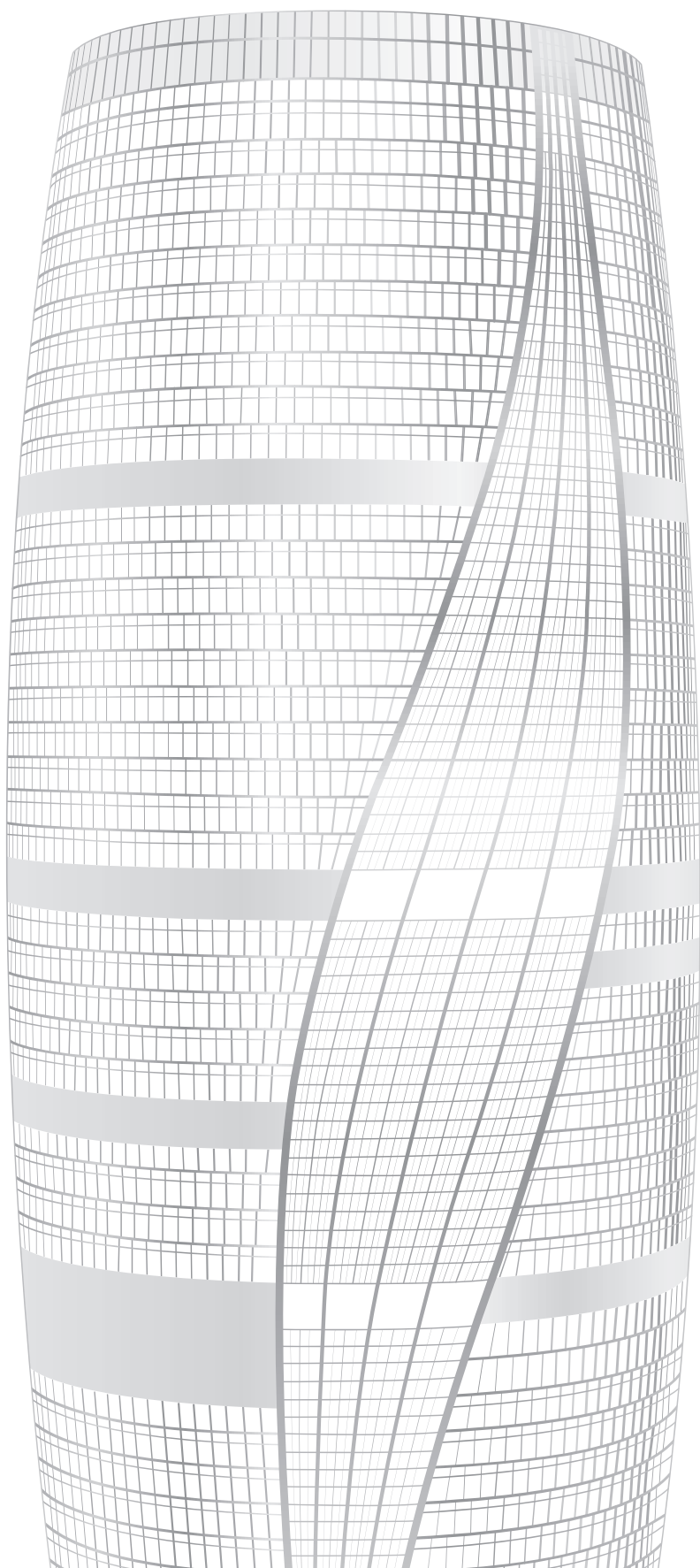




SOHO  CHINA
股份代號：410

2020 中期報告

SOHO 中國有限公司

SOHO中國



SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「SOHO中國」或「我們」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2020年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2020年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2019年6月30日止6個月之比較數字。

目錄

2	業務回顧及市場展望	9	管理層討論及分析
13	其他資料	19	公司資料
		21	未經審計中期財務報告

業務回顧及市場展望

市場回顧與展望

2020年初突如其來的新冠疫情，對全世界各行各業都造成了史無前例的巨大衝擊，很多行業甚至陷入停擺狀態。很多企業面臨著現金流壓力變大，不得不選擇退租或縮減辦公面積以降低公司成本支出。在如此惡劣的宏觀和微觀經濟形勢下，辦公樓出租也面臨著嚴峻的考驗，租賃市場需求疲軟，辦公樓空置率持續攀升，租金繼續面臨下行壓力。

根據戴德梁行市場報告，截至2020年6月30日，北京甲級辦公樓空置率達到**16.2%**，上海則高達**20.9%**，同時京滬兩地的平均租金也出現了同比和環比的下降。但是隨著疫情得以控制和經濟復甦，今年二季度的淨吸納量較一季度有所好轉，**2019**年底、以及今年一季度累計的租賃需求開始在二季度中後段顯現。本期間，**SOHO**中國成熟物業的平均租金維持穩定，儘管平均出租率隨市場走低，但近期已開始回升。

雖然辦公樓租賃市場受到疫情的不利影響，但辦公樓物業卻仍是資產投資市場中最受歡迎的商業地產類型。在不確定性上升、市場面臨諸多挑戰的環境下，辦公樓這一資產類型充分顯示出無可比擬的優勢，在疫情下價值仍然保持穩定。北京和上海是中國內地大宗交易最為活躍、成交金額最大的市場，京滬兩地總成交額佔今年上半年的**80%**。**SOHO**中國持有的位於京滬兩地核心位置的辦公樓，抗風險能力強，資產保值能力凸顯。

作為北京上海最大的甲級辦公樓開發商和物業服務提供商，**SOHO**中國在此次疫情「大考」面前，憑藉成熟的物業管理體系在辦公樓疫情防控中脫穎而出，摸索出了一套防控疫情的有效經驗，覆蓋樓宇出入管理、日常消毒、空調系統運行、垃圾分類等方方面面，在北京、上海管理的**430**萬平方米商辦樓宇中未出現一例確診或疑似病例。我們還把這些經驗分享給全中國、全世界的同行們，期望各行各業儘快回到正軌。

放眼未來，此次疫情對人們健康辦公的觀念產生了深遠影響。疫情期間，企業紛紛在嘗試輪崗辦公、居家辦公、視頻會議等方式。有些企業能靈活調整，但更多企業受到行業特性、辦公習慣等約束而苦不堪言。我們認為，遠程的、線上的方式固然可以緩解和補充疫情帶來的溝通不順暢，但是人和人之間的交往必須要有線下的、面對面的方式。只有面對面的交流才能獲得更及時的反饋，才能激發出更多的靈感和創造力。未來，人們在辦公室裡工作和創作的基本方式是不會改變，只是對辦公環境的要求改變了，需要辦公室更安全、更私密、更開闊、更健康、更智能。因此，安全管理、綠色健康也會成為提升辦公樓市場競爭力的重要因素。

越是在糟糕的環境下，我們越應該看到希望。疫情總會過去，雖然疫情給我們帶來了不少困難，但也給我們帶來了團結一心、共同奮進的機會。SOHO中國憑藉核心地段的優質物業，以及不斷提升的運營管理水平，未來必將收穫租戶的更多信任與青睞。

租賃物業組合

本集團主要投資物業項目的租金收入和出租率為：

項目名稱	可租建築面積 ¹ (平方米)	租金收入 2020年上半年 (人民幣千元)	出租率 ² 截至2020年 6月30日	出租率 ² 截至2019年 12月31日
北京				
前門大街項目	34,907	36,114	87%	95%
望京SOHO	149,172	148,870	73%	86%
光華路SOHO II	94,279	106,283	77%	87%
銀河／朝陽門SOHO	45,553	44,104	76%	94%
麗澤SOHO ³	135,896	9,367	10%	9%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	111,402	82%	95%
外灘SOHO	74,438	70,098	68%	78%
SOHO天山廣場	97,751	96,046	88%	97%
古北SOHO	112,176	89,044	77%	67%

附註： 1. 截至2020年6月30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於2019年12月竣工。

北京主要項目

望京SOHO

望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商鋪項目。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，商鋪面積約為10,198平方米。

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



光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號線和10號線。該項目的總建築面積約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，商鋪面積約為30,971平方米。該項目於2014年11月竣工。

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門地區，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。



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135,896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。

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。



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74,438平方米，其中，辦公面積約為51,977平方米，商舖面積約為22,461平方米。該項目於2015年8月竣工。

SOHO天山廣場

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

SOHO天山廣場的總建築面積約155,827平方米。該項目辦公和商鋪部份於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，商鋪面積約為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。



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。

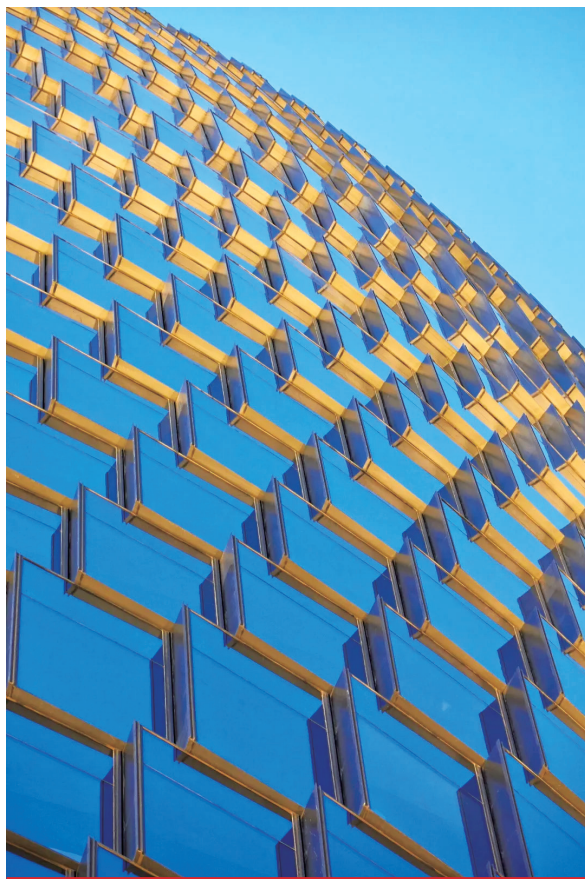
管理層討論及分析

財務回顧

營業收入

本集團本期間實現營業收入約人民幣1,453百萬元，2019年同期約為人民幣889百萬元，同比增長約63%，主要由於本期間確認了車位銷售的收入。

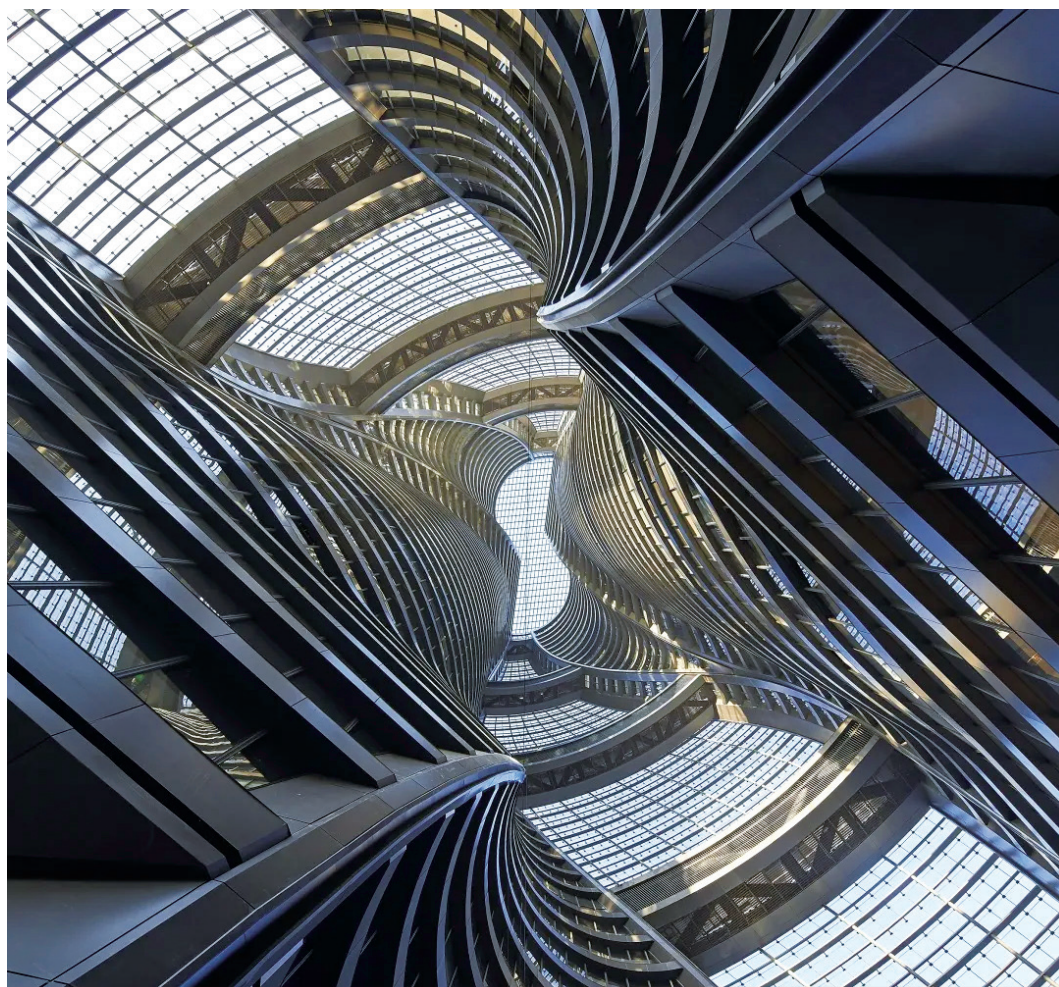
本集團本期間實現租金收入約人民幣782百萬元，2019年同期約為人民幣888百萬元，同比下降約12%。



盈利能力

本期間毛利約為人民幣799百萬元，較2019年同期毛利約人民幣711百萬元增加約人民幣88百萬元，上升約12%。

本期間實現淨利潤約人民幣205百萬元，2019年同期約為人民幣567百萬元（含投資物業的評估增值）。若剔除投資物業的稅後評估增值影響，2019年同期淨利潤約為人民幣148百萬元，本集團本期間淨利潤較2019年同期增長約39%。



費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣24百萬元，2019年同期的銷售費用約為人民幣18百萬元。本期間的行政費用約為人民幣92百萬元，2019年同期的行政費用約為人民幣116百萬元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣38百萬元，較2019年同期的財務收入約人民幣42百萬元減少約人民幣4百萬元。

本期間的財務費用約為人民幣470百萬元，較2019年同期的財務費用約人民幣333百萬元增加約人民幣137百萬元，主要由於本期間無在建項目，利息支出無法資本化。

投資物業的評估增值

本期間投資物業評估增值為零，主要是由於本期間無在建項目。2019年同期投資物業的評估增值約為人民幣553百萬元，主要為古北SOHO和麗澤SOHO兩個在建項目的進度貢獻。

所得稅費用

本期間的所得稅費用約為人民幣133百萬元，較2019年同期的所得稅費用約人民幣298百萬元減少約人民幣165百萬元，主要由於本期間沒有為評估增值計提的遞延所得稅。

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅（「土地增值稅」）以及遞延稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣100百萬元，2019年同期約為人民幣49百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣6百萬元，2019年同期約為人民幣2百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣27百萬元，2019年同期約為人民幣246百萬元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2020年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣18,860百萬元。借貸中約人民幣840百萬元將於一年內到期，約人民幣1,187百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣4,018百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣12,815百萬元將於五年以上到期。於2020年6月30日，本集團約人民幣18,092百萬元的借貸以本集團的投資物業作抵押，及／或一家中國境內子公司股權作質押。

於2020年6月30日，淨資產負債率約為42%（2019年12月31日：約43%），以淨借貸（總借貸－現金及現金等價物－銀行存款及結構性存款）除以歸屬於母公司股東權益計算。

匯兌波動及利率風險

於2020年6月30日，本公司的外幣債務總額約為人民幣768百萬元，佔本集團總借貸約4.1%。同時，本公司於2020年6月30日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.8%。本期間，本集團的經營現金流量及流動性並未因匯兌波動受到重大影響。

或有負債

本集團與若干銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於2020年6月30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94百萬元（2019年12月31日：約為人民幣112百萬元）。

資本承擔

截至2020年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣92百萬元（2019年12月31日：約為人民幣106百萬元）。

僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日，本集團僱員人數為1,737人，其中包含物業公司僱員1,530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期間並無重大變動。

股息

董事會決議就本期間不派發中期股息（2019年中期股息：零）。

股本

於2020年6月30日，本公司已發行股份（「股份」）數為5,199,524,031股（2019年12月31日：5,199,524,031股）。

董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2020年6月30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，或須根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）內的《上市發行人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) 於本公司普通股之權益

姓名	個人權益	家族／信託權益	公司權益	股份數目	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」表示董事於股份之好倉。

(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，潘先生為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託The Little Brothers Settlement（「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* 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 (潘先生控制其 85% 股權) 持有該等權益。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於 2020 年 6 月 30 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2020年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存放於本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	股份數目	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」表示股東於股份之好倉。
- (2) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於1,662,050,000股股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 根據信託為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有3,324,100,000股股份 (好倉)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於2020年6月30日，概無任何人士於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。

董事購買本公司股份權利

本公司本期間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未成年子女授出任何權利，可藉購入股份或本公司之債權證，而彼等於本期間亦無行使該等權利，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。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司的僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」）下授予的僱員股份獎勵的歸屬期於2019年11月到期以及僱員股份獎勵計劃於2019年12月終止後，僱員股份獎勵計劃的受託人於本期間以總額約7,094,853港元在聯交所賣出僱員股份獎勵計劃下剩餘的所有未歸屬股份共計2,366,063股。

除此以外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司在本期間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。

遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均確認於本期間皆有遵守標準守則所載之標準。

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。

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。舉行定期董事會會議前，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。在每屆股東周年大會上，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本公司執行董事兼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，至少有一名或以上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。

本公司已為董事和本公司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。

截至2020年6月30日，董事會包括兩名執行董事潘石屹先生（主席）及潘張欣女士（行政總裁），及三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。有關截至本報告日期審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的組成詳情載於本報告「公司資料」一節。

審閱中期業績

截至2020年6月30日止6個月的簡明綜合中期業績雖未經審計，但已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

本公司審核委員會已審閱本公司截至2020年6月30日止6個月之未經審計簡明綜合中期業績，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。

截至2020年6月30日止6個月的未經審計簡明綜合中期業績由董事會於2020年8月21日許可發出。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

2020年8月21日

公司資料



執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁)
獨立非執行董事	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) 熊明華 黃晶生
授權代表	潘張欣 黃秀萍
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部	中國北京市朝陽區 朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓

開曼群島主要股份過戶登記處

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

中期財務資料的審閱報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至44頁的中期財務資料，此中期財務資料包括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」)於2020年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年8月21日

中期簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 截至6月30日止6個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業收入	6	1,452,719	888,687
營業成本		(653,568)	(177,230)
毛利		799,151	711,457
投資物業的評估增值	11	-	552,827
其他收益和利得	7	212,121	176,939
銷售費用		(24,315)	(18,078)
行政費用		(92,217)	(115,747)
其他經營費用		(125,645)	(150,698)
經營利潤		769,095	1,156,700
財務收入	8	38,183	41,780
財務費用	8	(469,604)	(333,296)
稅前利潤		337,674	865,184
所得稅費用	9	(133,164)	(297,685)
期間淨利潤		204,510	567,499
淨利潤歸屬於：			
— 母公司股東		203,872	564,675
— 非控股權益		638	2,824
期間淨利潤		204,510	567,499
每股盈利(人民幣每股)	10		
基本每股盈利		0.04	0.11
攤薄每股盈利		0.04	0.11

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期間淨利潤	204,510	567,499
其他全面收益：		
可能之後會被重分類至損益的項目		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	(6,443)	3,163
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	1,726	2,230
期間其他全面收益(除稅)	(4,717)	5,393
期間全面收益總額	199,793	572,892
期間全面收益總額歸屬於：		
— 母公司股東	199,155	570,068
— 非控股權益	638	2,824
	199,793	572,892

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	61,595,806	61,833,246
物業及設備		1,228,279	1,306,505
無形資產		1,566	2,491
遞延所得稅資產		767,555	637,035
應收賬款及其他應收款	12	368,084	365,900
預付款項		178,926	169,133
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產		48,169	32,319
非流動資產總額		64,188,385	64,346,629
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,787,872	2,224,075
預付款項		222,141	203,998
應收賬款及其他應收款	12	495,297	454,803
銀行存款及結構性存款		2,825,469	1,223,048
現金及現金等價物		746,422	1,206,837
持有待售資產		1,822	69,626
流動資產總額		6,079,023	5,382,387
總資產		70,267,408	69,729,016
權益和負債			
歸屬於母公司股東	13		
股本		106,112	106,112
儲備		36,170,037	35,964,422
非控股權益		36,276,149	36,070,534
總權益		37,322,392	37,116,139

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	14	18,020,173	16,366,214
租賃負債		-	227,167
應付合約保留金		383,791	467,154
遞延所得稅負債		8,862,105	8,704,737
非流動負債總額		27,266,069	25,765,272
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	14	840,044	1,632,440
租賃負債		-	30,980
預收客戶款項		56,714	72,082
合同負債		96,128	241,112
應付賬款及其他應付款	15	2,911,367	3,138,383
即期所得稅負債		1,774,694	1,732,608
流動負債總額		5,678,947	6,847,605
總負債		32,945,016	32,612,877
總權益及負債		70,267,408	69,729,016

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	附註	未經審計						
		母公司股東應佔部分					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	
於2020年1月1日		106,112	1,596	(1,638,116)	977,106	36,623,836	36,070,534	1,045,605
本期利潤		-	-	-	-	203,872	203,872	638
其他全面收益		-	-	(6,443)	1,726	-	(4,717)	-
全面收益總額		-	-	(6,443)	1,726	203,872	199,155	638
就股份獎勵計劃而持有的股份	13(b)	-	-	-	6,460	-	6,460	-
於2020年6月30日		106,112	1,596	(1,644,559)	985,292	36,827,708	36,276,149	1,046,243
於2019年1月1日		106,112	17,407	(1,685,899)	859,568	35,449,622	34,746,810	1,046,627
本期利潤		-	-	-	-	564,675	564,675	2,824
其他全面收益		-	-	3,163	2,230	-	5,393	-
全面收益總額		-	-	3,163	2,230	564,675	570,068	2,824
就股份獎勵計劃而持有的股份	13(b)	-	-	-	(223)	-	(223)	-
就上年度批准的股息	13(a)	-	-	-	-	(155,772)	(155,772)	-
僱員股份期權計劃		-	-	-	4,975	-	4,975	-
轉入一般公積金		-	-	-	154	(154)	-	-
於2019年6月30日		106,112	17,407	(1,682,736)	866,704	35,858,371	35,165,858	1,049,451

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流		
經營活動產生的淨現金流	924,046	714,958
已收利息	53,276	35,050
已付利息	(476,791)	(565,313)
已付所得稅	(73,247)	(112,527)
經營活動產生的淨現金	427,284	72,168
投資活動現金流		
投資物業的購置及建築付款	(231,413)	(328,687)
購入物業及設備付款	(6,250)	(65,642)
銀行存款減少	7,673	39,932
結構性存款(增加)/減少	(1,782,650)	1,819,050
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收益	7,295	-
處置投資物業淨現金流入	81,600	-
購入無形資產	-	(260)
購置以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	(14,124)	-
處置物業及設備現金流入	-	76
投資活動(使用)/產生的淨現金	(1,937,869)	1,464,469
融資活動現金流		
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	2,304,588	502,913
償還銀行貸款及其他貸款	(1,459,622)	(437,929)
受限銀行存款減少	190,367	2,010,000
出售/支付就股份獎勵計劃而持有的股份	6,460	(223)
已付母公司股東的股息	-	(155,772)
償付租賃負債本金	-	(31,917)
償還企業債券	-	(3,000,000)
融資活動產生/(使用)的淨現金	1,041,793	(1,112,928)

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(468,792)	423,709
於1月1日的現金及現金等價物	1,206,837	721,924
外幣匯率變動的影響	8,377	8,009
於6月30日的現金及現金等價物	746,422	1,153,642

第29至第44頁的附註屬本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務資料附註

1 一般資料

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

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

本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明，本中期簡明綜合財務資料以人民幣列報。本中期簡明綜合財務資料由董事會於2020年8月21日許可發出。本中期簡明綜合財務資料已經過審閱，並未經過審計。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響物業租賃行業的財務績效和狀況，包括租金收入、預計應收賬款及其他應收款信貸虧損撥備、投資物業的公允價值和以此類推。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於本中期簡明綜合財務資料獲准發佈之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

2 編製基準

截至2020年6月30日止6個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料應與截至2019年12月31日止年度的根據香港財務報告準則編製的年度財務報表及本公司於中期報告期間發佈的任何公告一併閱讀。

3 會計政策

編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與以前財務年度及相應中期報告期間所採用的會計政策一致，除如下新採納和修訂的會計政策。

本集團已採納的新訂和已修改的準則

如下新的或經修訂的會計準則和解釋已於自2020年1月1日起的報告年度生效，並且本集團在2020年中期簡明綜合財務資料已首次採納：

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

上述大部份其他新訂或已修改的準則對本集團會計政策沒有重大影響，不需要追溯調整。本集團並未提早採納任何其他於本期會計期間尚未生效的新訂／經修訂的會計準則和解釋。

4 估計

在編製中期簡明綜合財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設以影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額。實際結果可能與此等估計有所不同。

編製此中期簡明綜合財務資料時，管理層所作出的重大判斷及估計與截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理及金融工具

5(a) 財務風險因素

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利率風險）、信貸風險及流動性風險。

中期簡明綜合財務資料並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2019年12月31日止年度以來，風險管理部或風險管理政策並無任何重大變動。

5(b) 按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公允價值

以下金融資產及負債的公允價值與其賬面價值相若：

- 應收賬款及其他應收款，不包括預付款
- 銀行存款
- 銀行貸款及其他貸款
- 應付賬款及其他應付款，不包括應付稅項
- 應付合約保留金
- 租賃負債

5 財務風險管理及金融工具（續）

5(c) 公允價值估計

下表分析了以估值法按公允值計值的金融工具。不同層級的定義如下：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價（未調整）（層級一）。
- 除層級一所包括的報價外，就資產或負債可觀察的直接（即價格）或間接（即源自價格）輸入數據（層級二）。
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債（即：不可觀察的輸入）（層級三）。

下表顯示了本集團在2020年6月30日按公允價值計量及確認的金融資產和金融負債。

	2020年6月30日			
	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				
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	434,600	2,327,811	-	2,762,411
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產				
— 對私募基金的股權投資	-	-	48,169	48,169
金融資產總計	434,600	2,327,811	48,169	2,810,580

5 財務風險管理及金融工具（續）

5(c) 公允價值估計（續）

下表顯示了本集團在2019年12月31日按公允價值計量及確認的金融資產和金融負債。

	2019年12月31日			
	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				
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 變動計入其他全面 收益的金融資產				
— 對私募基金的股權投資	—	—	32,319	32,319
金融資產總計	241,950	720,000	32,319	994,269

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。截至2020年6月30日止6個月期間無層級一、層級二和層級三間的轉換（截至2019年6月30日止6個月期間：無）。

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

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

本期間並無其他估值技術的變化。

5 財務風險管理及金融工具（續）

5(d) 使用重大不可觀察輸入資料的公允價值計量（層級三）

	以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產 人民幣千元
於2020年1月1日的期初餘額	32,319
增置	14,124
在其他全面收益中確認的利得	1,726
於2020年6月30日的期末餘額	48,169

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

5(e) 本集團估值過程

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

6 營業收入及分部報告

6(a) 營業收入

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

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	781,568	887,529
出售物業單位	671,151	1,158
	1,452,719	888,687

6(b) 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。

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

7 其他收益和利得

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
包乾制物業管理收入	72,828	65,555
酬金制物業管理收入	28,884	28,384
提前終止租賃協議利得	9,658	—
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產公允價值收益	17,811	—
投資物業公允價值收益	15,970	—
酒店收入	12,601	39,383
政府補助	9,264	3,704
其他	45,105	39,913
	212,121	176,939

8 財務收入和財務費用

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	38,183	41,780
	38,183	41,780
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	475,849	461,630
企業債券利息支出	—	7,886
減：資本化為發展中投資物業的利息支出	—	(133,064)
	475,849	336,452
外匯收益淨額	(6,533)	(3,655)
銀行手續費及其他	288	499
	469,604	333,296

9 所得稅費用

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本期間計提		
中國企業所得稅	100,405	49,094
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,911	2,146
遞延稅項	26,848	246,445
	133,164	297,685

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（截至2019年6月30日止6個月：25%）。

土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

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

10 每股盈利

10(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至2020年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣203,872,000元（截至2019年6月30日止6個月：人民幣564,675,000元），以及本期間內已發行普通股的加權平均數5,198,240,000股（截至2019年6月30日止6個月：5,192,408,000股）計算。

10(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按股份獎勵計劃作出調整後，按照本公司截至2020年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣203,872,000元（截至2019年6月30日止6個月：人民幣564,675,000元），以及普通股的加權平均數5,198,240,000股（截至2019年6月30日止6個月：5,192,408,000股）計算。

11 投資物業

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初餘額	61,833,246	58,338,000
增置	11,088	914,942
公允價值收益	-	552,827
轉撥自己完工待售物業 使用權資產	-	408,231
	(248,528)	841,934
期末餘額	61,595,806	61,055,934

本集團已落成的投資物業於2020年及2019年6月30日進行重估。估值工作由對所估物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的香港獨立專業合資格估值師－仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。

本集團財務部設有一個團隊，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行審閱。該團隊直接向首席財務官及審核委員會匯報。

11 投資物業（續）

在每個財務年末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入，
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動，及
- 與獨立估值師進行討論並報告給首席財務官和審計委員會。

自上一報告年度末以來估值技術無變化。

12 應收賬款及其他應收款

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
非流動－ 其他應收款		368,084	365,900
流動－ 應收賬款 減：應收賬款呆賬準備		257,124 (32,028)	222,812 (32,028)
應收賬款－淨額	(a)	225,096	190,784
其他應收款 減：其他應收款呆賬準備		297,978 (27,777)	291,902 (27,883)
其他應收款－淨額		270,201	264,019
流動部分合計		495,297	454,803

12 應收賬款及其他應收款（續）

(a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
即期	168,921	150,107
逾期1個月以下	27,698	19,589
逾期1至6個月	26,333	18,649
逾期6個月至1年	-	-
逾期1年以上	2,144	2,439
逾期金額	56,175	40,677
	225,096	190,784

13 股本、儲備及股息

13(a) 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息（2019年中期股息：零）。

13(b) 股本及就股份獎勵計劃而持有的股份

(i) 股本

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2020		2019	
	股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股份： 每股面值港幣0.02元	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6月30日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

13 股本、儲備及股息(續)

13(b) 股本及就股份獎勵計劃而持有的股份(續)

(ii) 就股份獎勵計劃而持有的股份

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2020		2019	
	股數 (千股)	就股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	股數 (千股)	就股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元
於1月1日	2,366	11,739	7,115	31,026
按僱員股份獎勵 計劃(出售)/ 購買股份	(2,366)	(11,739)	97	223
於6月30日	-	-	7,212	31,249

14 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
流動	840,044	1,632,440
非流動	18,020,173	16,366,214
	18,860,217	17,998,654

14 銀行貸款及其他貸款（續）

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初餘額	17,998,654	17,694,384
新籌集貸款	2,304,588	502,913
償還貸款	(1,459,622)	(437,929)
實際利率調整	1,779	312
匯兌損益	14,818	1,191
期末餘額	18,860,217	17,760,871

於2020年6月30日，本集團人民幣18,091,949,000元的貸款以本集團的投資物業作抵押，及／或一家中國境內子公司股權作質押（2019年12月31日：人民幣17,246,983,000元）。

15 應付賬款及其他應付款

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(i)	1,193,028	1,397,866
應付關聯人士款項	17(a)	812,732	812,732
押金保證金		281,687	273,575
其他		556,465	563,862
以攤銷成本計量的金融負債		2,843,912	3,048,035
其他應付稅項		67,455	90,348
		2,911,367	3,138,383

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(i) 該等應付賬款預計將在一年內屆滿或按要求償付。

16 承擔及或有負債

16(a) 承擔

於財務報表日已存在但尚未提供的承擔如下：

	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
投資承擔	91,825	105,949
	91,825	105,949

16(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一年內），擔保便告解除。於2020年6月30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93,775,000元（2019年12月31日：人民幣111,971,000元）。

17 重大關聯人士交易

17(a) 應付關聯人士款項

應付關聯人士款項包含：

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣千元	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元
華鑫置業(集團)有限公司	(i)	406,366	406,366
上海農村商業銀行	(i)	406,366	406,366
		812,732	812,732

- (i) 於2020年6月30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(集團)有限公司和上海農村商業銀行向本集團提供的墊款，金額為人民幣812,732,000元(2019年12月31日：人民幣812,732,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

17(b) 主要管理人員薪酬

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期薪酬	9,383	7,856
退休計劃供款	54	118
股份支付	-	4,975
	9,437	12,949

SOHO  CHINA