

SOHO  CHINA
股份代號：410

SOHO 中國有限公司

2022
中期報告



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2022年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2022年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2021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		
12	其他資料	18	公司資料	20	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

剛剛過去的2022年上半年是值得記憶的，國際環境更趨複雜嚴峻，國內新冠疫情多發、散發，不利影響明顯加大，種種外生超預期突發因素給經濟發展帶來嚴重衝擊。尤其自二季度起，經濟下行壓力顯著增大。面對異常複雜困難的局面，全社會上下一條心，在黨和各級政府的領導下，新冠疫情反彈得到有效控制，國內經濟企穩回升，上半年實現了來之不易的國內生產總值2.5%的正增長。

然而受疫情影響，2022年一、二季度京滬兩地寫字樓租賃市場回暖趨勢受阻，空置率回升，租金回落。根據戴德梁行的市場數據，2022年上半年，北京和上海甲級辦公樓淨吸納量分別為44.4萬平方米和30.1萬平方米，較2021年同期均有較顯著下降。同時，市場租金也在連續三個季度上漲後再度回落。未來6個月，隨著大批上半年推遲交付新項目的大量入市，租賃市場將持續承壓。

在相對低靡的宏觀經濟和市場環境下，SOHO中國的寫字樓租賃業務也不可避免地受到影響。除了麗澤SOHO之外，我們在北京和上海的大部分自持項目的出租率均較2021年未出現了不同程度的下滑。

另一個工作重點是，我們還竭盡全力在持續反覆的新冠疫情防控期間一如既往的提供優質的物業服務。今年上半年，北京、上海的大部分項目先後經歷了嚴格的封控管理，特別在上海長達2個月的時間裡，數百名SOHO物業人在這艱難的時間仍堅守在工作崗位上，守護著客戶的財產安全和大樓的正常運轉。一方面，他們服從政府的統一安排，用科學的態度去防疫，守好安全防線；另一方面，他們用耐心和理解服務客戶，幫助客戶紓憂解困。許多員工還積極加入志願者行列，為他人、為社區服務，給周圍的人傳遞力量。

進入2022年6月之後，SOHO中國全集團上下保持著飽滿的工作狀態，積極回應政府號召，推進復工復產、復商復市。公司根據實際情況對於有實際困難的租戶給予推遲繳納租金、提供疫情補貼等扶持政策，助力樓內商業企業恢復活力，客戶滿意度保持在較高水準。

與此同時，SOHO中國依然高度重視環境、社會及管治工作的投入與發展，從企業管治、環境保護和社會責任三方面協同推動，打造可持續發展性企業。在企業管治方面，公司通過優化現有各項規章制度，進一步完善公司管治。環境保護方面，2022年上半年本集團24個在管物業項目總能耗對比國標節能減少約6,789萬度，節能率約36.5%，實現碳減排約5.5萬噸。在社會責任方面，公司在抗擊新冠疫情、克服經營與資金壓力的同時，透過SOHO中國基金會全力保證了對甘肅天水麥積區養正幼兒園持續投入，並且按計劃推進中國第一個「零碳圖書館」示範樓的施工建設，確保2022年下半年竣工並交付使用。

困難是對人精神品質最好的考驗。優秀品質如同金子不怕烈火一般。每一位SOHO中國人身上的服務精神、團結合作、以及友愛的品質，經過災難洗禮，會變得更純潔、更強大。我們相信，京滬兩地寫字樓市場長期穩健性和資產稀缺性對投資者的吸引力不減。隨著新冠疫情影響逐步消退，政府各項紓困激勵政策和穩定經濟發展實施方案陸續出台，市場活躍度必將逐步回升，經濟運行亦會逐步回歸正常，並為2022年下半年寫字樓市場重振奠定信心和基礎。

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	可租面積 ¹ (平方米)	2022年 上半年 (人民幣千元)	出租率 ² 於2022年 6月30日	出租率 ² 於2021年 12月31日
北京				
前門大街項目	51,889	49,947	69%	77%
望京SOHO	149,172	142,281	71%	76%
光華路SOHO II	94,279	97,895	81%	85%
麗澤SOHO	135,637	86,753	82%	80%
銀河及朝陽門SOHO	46,293	36,865	70%	69%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	116,237	92%	98%
外灘SOHO	72,006	98,184	84%	91%
SOHO天山廣場	97,751	93,052	80%	85%
古北SOHO	112,541	131,686	89%	99%

附註：1. 截至2022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。

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。



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。

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。歸屬於本集團的可租商舖建築面積約為**51,889**平方米。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。



麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。該項目北側緊鄰麗澤路，距西二環路1公里以內，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**158,434**平方米，總可租建築面積約**135,637**平方米。該項目已於**2019**年**12**月竣工。

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72,006平方米，其中，辦公面積約為50,347平方米，商舖面積約為21,659平方米。該項目於2015年8月竣工。

SOHO天山廣場

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

SOHO天山廣場的總建築面積約155,827平方米。該項目辦公和商舖部份於2016年12月竣工，總可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,498平方米，商舖面積約為23,253平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於2017年11月完工，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156,654平方米，總可租建築面積約為112,541平方米。該項目已於2019年1月完工。

管理層討論及分析

財務回顧

營業收入

本集團本期間實現租金收入約人民幣8.96億元，2021年同期約為人民幣8.05億元，同比增長約11%。租金收入增長主要得益於兩個最新竣工的項目，即麗澤SOHO與古北SOHO的良好業績。

盈利能力

本期間毛利約為人民幣7.42億元，2021年同期約為人民幣6.59億元，同比增長約13%。

本期間租賃業務毛利率約為83%，2021年同期約為82%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣0.13億元，2021年同期的銷售費用約為人民幣0.21億元。本期間的行政費用約為人民幣0.74億元，較2021年同期大致持平。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣0.02億元，較2021年同期的財務收入約人民幣0.23億元減少約人民幣0.21億元，主要由於本期間平均可供用於投資的現金餘額下降。

本期間的財務費用約為人民幣4.21億元，較2021年同期的財務費用約人民幣4.49億元減少約人民幣0.28億元，主要由於本期間平均借款餘額下降。

所得稅費用

本期間的所得稅費用約為人民幣1.19億元，較2021年同期的所得稅費用約人民幣1.45億元減少約人民幣0.26億元。

本集團所得稅包括中國企業所得稅、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0.24億元，2021年同期約為人民幣0.08億元。本期間及2021年同期的土地增值稅均為零。本期間的遞延稅項約為人民幣0.95億元，2021年同期約為人民幣1.37億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2022年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣167.30億元，其中一年內到期部分約人民幣16.13億元，一年以上到期部分約人民幣151.17億元。於2022年6月30日，本集團約人民幣162.22億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2022年6月30日，淨資產負債率約為44%(於2021年12月31日：約44%)，以淨借貸(「總借貸」減「現金及現金等價物」減「限制性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2022年6月30日，本集團的外幣債務總額約為人民幣5.08億元，佔總借貸約3.0%（於2021年12月31日：外幣債務總額約為人民幣5.88億元，佔本集團總借貸約3.3%）。同時，本公司於2022年6月30日的平均融資成本仍保持較低水平，約4.7%（於2021年12月31日：約4.7%）。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2022年6月30日，本集團就該等協議向銀行提供擔保的按揭貸款總金額約人民幣0.17億元（於2021年12月31日：約人民幣0.39億元）。

資本承擔

於2022年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.24億元（於2021年12月31日：約為人民幣0.38億元）。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團僱員人數為1,700人，其中包含物業公司僱員1,538人。

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

其他資料

主營業務

本集團主要在中國從事提供物業租賃及相關服務。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(2021年中期股息：零)。

股本

於2022年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2021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2022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

名稱	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」表示董事於股份或相關股份之好倉。

(2) 潘石屹先生持有的3,324,100,000股本公司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，潘石屹先生為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託(「信託」)的實益擁有人。

- (3) 於英屬維爾京群島註冊成立的 *Boyce Limited* 及 *Capevale Limited* (「*Capevale BVI*」) 各自於 1,662,050,000 股本公司股份中擁有權益。 *Boyce Limited* 及 *Capevale BVI* 為於開曼群島註冊成立的 *Capevale Limited* (「*Capevale Cayman*」) 的全資附屬公司。 *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* 已發行股本中全部股份的法定擁有人。根據信託， *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有該等股份。

(ii) 於本公司相聯法團之普通股之權益

名稱	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，據本公司董事所知，於2022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2022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：

名稱	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」表示股東於股份或相關股份之好倉。
- (2) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股本公司股份中擁有權益。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 股本公司股份 (好倉)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬維爾京群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬維爾京群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於2022年6月30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。

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。

報告期後事項

自本期間結束至本報告日，未發生對本集團有影響的重大期後事項。

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。在董事會主席的領導下，董事會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。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2022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本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治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2022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2022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披露要求。

截至2022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2022年8月18日許可發出。

代表董事會

主席

潘石屹

香港

2022年8月18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

伍秀薇

審核委員會成員

孫強(主席)
熊明華
黃晶生

薪酬委員會成員

黃晶生(主席)
孫強
熊明華
潘石屹

提名委員會成員

潘石屹(主席)
熊明華
黃晶生

環境、社會及管治委員會成員

潘石屹(主席)
潘張欣
黃晶生

授權代表

潘張欣
伍秀薇

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

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21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2022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和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，2022年8月18日

中期簡明綜合損益表

截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 (經重述) 人民幣千元
營業收入	7	896,040	804,992
營業成本		(153,947)	(145,965)
毛利		742,093	659,027
投資物業評估增值	12	19,380	289,000
其他收益和利得	8	281,281	197,504
銷售費用		(13,492)	(20,531)
行政費用		(73,923)	(73,697)
其他經營費用		(223,738)	(556,851)
經營利潤		731,601	494,452
財務收入	9	1,979	22,517
財務費用	9	(420,703)	(449,236)
稅前利潤		312,877	67,733
所得稅費用	10	(119,226)	(144,763)
期間淨利潤/(虧損)		193,651	(77,030)
淨利潤/(虧損)歸屬於：			
- 母公司股東		190,568	(80,216)
- 非控股權益		3,083	3,186
期間淨利潤/(虧損)		193,651	(77,030)
每股盈利/(虧損) (人民幣每股)	11		
基本每股盈利/(虧損)		0.04	(0.02)
攤薄每股盈利/(虧損)		0.04	(0.02)

第28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2022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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	(經重述) 人民幣千元
期間淨利潤/(虧損)	193,651	(77,030)
其他全面收益/(損失):		
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	30,304	(26,908)
期間其他全面收益/(損失)(除稅)	30,304	(26,908)
期間全面收益/(損失)總額	223,955	(103,938)
期間全面收益/(損失)總額歸屬於:		
- 母公司股東	222,796	(107,357)
- 非控股權益	1,159	3,419
	223,955	(103,938)

第28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

2022年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	12	63,509,900	63,656,000
物業及設備		1,024,873	1,091,172
無形資產		108	561
遞延稅項資產		851,375	840,719
應收賬款及其他應收款	14	68,743	72,100
其他金融資產投資		234,841	164,240
非流動資產總額		65,689,840	65,824,792
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業	13	1,738,379	1,737,526
預付款項		227,378	231,337
應收賬款及其他應收款	14	621,081	455,634
限制性銀行存款		86,442	84,858
結構性存款		222,437	1,377,670
現金及現金等價物		461,533	734,698
持有待售資產		146,100	-
流動資產總額		3,503,350	4,621,723
總資產		69,193,190	70,446,515
權益			
歸屬於母公司股東			
股本	15	106,112	106,112
其他儲備		36,290,828	36,068,032
		36,396,940	36,174,144
非控股權益		926,779	925,620
總權益		37,323,719	37,099,764

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021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	16	15,116,665	16,333,819
應付合約保證金		427,475	456,433
遞延稅項負債		9,701,415	9,595,793
非流動負債總額		25,245,555	26,386,045
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	16	1,613,176	1,663,789
預收客戶款項		337,473	299,807
合同負債		90,153	86,352
應付賬款及其他應付款	17	2,921,193	3,248,382
即期所得稅負債		1,661,921	1,662,376
流動負債總額		6,623,916	6,960,706
總負債		31,869,471	33,346,751
總權益及負債		69,193,190	70,446,515

第28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2022年6月30日止6個月
(以人民幣列示)

	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2022年1月1日	106,112	1,596	(1,672,110)	983,566	36,754,980	36,174,144	925,620	37,099,764
本期利潤	-	-	-	-	190,568	190,568	3,083	193,651
其他全面收益/(損失)	-	-	32,228	-	-	32,228	(1,924)	30,304
全面收益總額	-	-	32,228	-	190,568	222,796	1,159	223,955
於2022年6月30日	106,112	1,596	(1,639,882)	983,566	36,945,548	36,396,940	926,779	37,323,719

	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2021年1月1日(先前列報) 重述	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	37,159,440	36,629,074	917,939	37,547,013
	-	-	-	-	(273,362)	(273,362)	-	(273,362)
於2021年1月1日(經重述)	106,112	1,596	(1,621,640)	983,566	36,886,078	36,355,712	917,939	37,273,651
本期(虧損)/利潤(經重述)	-	-	-	-	(80,216)	(80,216)	3,186	(77,030)
其他全面(損失)/收益	-	-	(27,141)	-	-	(27,141)	233	(26,908)
全面(損失)/收益總額(經重述)	-	-	(27,141)	-	(80,216)	(107,357)	3,419	(103,938)
於2021年6月30日(經重述)	106,112	1,596	(1,648,781)	983,566	36,805,862	36,248,355	921,358	37,169,713

第28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2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
銷售物業單位、提供勞務收到的現金	848,063	1,024,137
收到的稅費返還	11	809
已收利息	1,979	22,727
收到其他與經營活動有關的現金	52,208	46,546
購建物業單位、接受勞務支付的現金	(86,019)	(49,251)
支付給職工以及為職工支付的現金	(90,184)	(75,965)
支付的各項稅費	(131,287)	(92,291)
支付的所得稅	(27,012)	(298,391)
支付的利息	(423,379)	(458,139)
支付其他與經營活動有關的現金	(478,813)	(51,989)
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額	(334,433)	68,193
投資活動產生的現金流量		
投資物業的建設付款	(45,900)	(84,083)
購入物業及設備付款	(3,674)	(9,457)
出售投資物業所得款項	235,770	-
結構性存款減少	1,155,233	1,107,301
金融資產投資收益	13,980	16,103
處置投資物業及設備現金流入	2,008	-
其他金融資產投資	(26,713)	(27,728)
投資活動產生的現金流量淨額	1,330,704	1,002,136
籌資活動產生的現金流量		
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	-	500,000
償還債務支付的現金	(1,290,842)	(441,244)
籌資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(1,290,842)	58,756

中期簡明綜合現金流量表

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物淨(減少)/增加額	(294,571)	1,129,085
期初現金及現金等價物餘額	734,698	396,804
匯率變動對現金及現金等價物的影響	21,406	(33,791)
期末現金及現金等價物餘額	461,533	1,492,098

第28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(統稱「本集團」)為一家主要在中華人民共和國境內(「中國」)從事提供物業租賃及相關服務的企業。

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

本公司自2007年10月8日起在香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有說明，本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(「董事」)會(「董事會」)於2022年8月18日許可發出。

2 編製基準

截至2022年6月30日止6個月的中期簡明綜合財務資料(「中期財務報告」)乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

截至2022年6月30日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣3,120,566,000元。截至2022年6月30日止，本集團限制性銀行存款為人民幣86,442,000元，結構性銀行存款為人民幣222,437,000元，現金及現金等價物為人民幣461,533,000元。

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

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

2 編製基準(續)

本公司董事已審閱管理層編製的涵蓋期間為自2022年6月30日起不少於12個月的本集團現金流量預測。該現金流量預測乃基於管理層對若干未來事項的判斷和假設，其實現將取決於本集團計劃和正在執行的一系列計劃和措施的順利達成，主要包括：本集團有能力獲得必要的新增融資或再融資；可持續滿足現有銀行借款合同下融資的條件；以及成功並及時實行計劃完成物業的銷售。

董事會認為，在考慮上述計劃和措施後，本集團將有足夠的營運資本為其運營提供資金，並在2022年6月30日起12個月內到期時履行其財務義務。因此，董事會認為，在持續經營的基礎上編製中期財務報告是適當的。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表和部分解釋性說明。附註包括自2021年12月31日的年度綜合財務報表(「2021年度財務報表」)以來，對理解集團財務狀況和業績變化具有重要意義的事件和交易的解釋。中期簡明綜合財務資料及其附註不包括根據《香港財務報告準則》編製的全套財務報表所需的所有資料。因此，本中期財務報告應與2021年度財務報表以及本公司在中期報告期內發佈的任何公告一併閱讀。

中期財務報告乃未經審核，惟已由本公司的核數師進行審閱。

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2021年度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。

(a) 本集團已採納的經修訂的準則

如下經修訂的會計準則已於自2022年1月1日起的報告年度生效，並且本集團在2022年中期簡明綜合財務資料已首次採納：

- 更新概念框架的索引 - 對《香港財務報告準則》第3號的修訂；
- 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 - 對《香港會計準則》第16號的修訂；
- 虧損合同 - 合同履約成本 - 對《香港會計準則》第37號的修訂；以及
- 同一控制下的企業合併的會計處理 - 對會計指引第5號的修訂。

上述經修訂的準則對截至2022年6月30日止6個月期間的集團業績及截至2022年6月30日的集團財務狀況並無任何重大影響。本集團未因採用這些經修訂的會計準則而改變其會計政策或進行追溯性調整。

(b) 集團尚未採用的新準則和經修訂的準則

本集團尚未採用一些已發佈的但對於截至2022年12月31日的年度報告期不是強制性的新準則和經修訂的準則。這些新準則和經修訂的準則預計不會對本集團在當前或未來報告期間及可預見的未來交易產生重要影響。

4 以前年度調整

如本集團2021年12月17日公告，本公司附屬公司北京建華置地有限公司（「建華置地」）收到北京市稅務局稽查局對其作出的《稅務處理決定書》和《稅務行政處罰決定書》（合稱「《決定書》」）。根據《決定書》，建華置地應補繳以前年度企業所得稅和土地增值稅共計人民幣197,511,000元，以及相關滯納金人民幣103,260,000元和罰款人民幣411,278,000元。

前述少繳企業所得稅和土地增值稅事項歸屬於建華置地開發的SOHO尚都二、三期項目（「SOHO尚都項目」）。SOHO尚都項目已基本於2007年12月31日前銷售完畢。本公司董事認為前述事項致使先前確認的相關負債少計人民幣693,878,000元，並需相應重述以前期間財務報表。包括截至2020年12月31日少計企業所得稅和土地增值稅負債人民幣197,511,000元，以及少繳稅款對應滯納金人民幣75,851,000元。與截至2021年6月30日止6個月期間相關的罰款人民幣411,278,000元以及滯納金人民幣9,238,000元，列入截至2021年6月30日止6個月期間的「其他經營費用」。

對本集團截至2021年6月30日止6個月期間的中期簡明綜合損益表各受影響財務報表項目的重述影響匯總如下表：

	先前列報 (人民幣千元)	重述 (人民幣千元)	經重述 (人民幣千元)
2021年6月30日止6個月期間的			
中期簡明綜合損益表的影響			
其他經營費用	136,335	420,516	556,851

5 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2021年12月31日止年度的綜合財務報表所應用的相同。

6 財務風險管理及金融工具

6(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2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2021年12月31日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

6(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
- 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、應付工資福利
- 應付合約保證金

6(c) 公允價值估計

下表分析了以估值法按公允價值計值的金融工具。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)。

6 財務風險管理及金融工具(續)

6(c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在2022年6月30日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2022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				
投資物業	-	-	63,509,900	63,509,900
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	421,460	421,460
以公允價值計量的 金融資產				
- 結構性存款	30,337	192,100	-	222,437
- 對私募基金的投資	-	-	234,841	234,841
資產總計	30,337	192,100	64,166,201	64,388,638

下表顯示了本集團在2021年12月31日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2021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				
投資物業	-	-	63,656,000	63,656,000
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	428,494	428,494
以公允價值計量的 金融資產				
- 結構性存款	1,027,520	350,150	-	1,377,670
- 對私募基金的投資	-	-	164,240	164,240
資產總計	1,027,520	350,150	64,248,734	65,626,404

6 財務風險管理及金融工具(續)

6(c) 公允價值估計(續)

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2022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2021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。

6(d) 使用重大不可觀察輸入資料的公允價值計量(層級三)

	投資物業 人民幣千元	物業及 設備 - 辦公室物業 人民幣千元	其他 金融資產 投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日的 期初餘額	63,656,000	428,494	164,240	64,248,734
增置	3,620	-	26,713	30,333
以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產利得	-	-	43,888	43,888
計入損益的公允價值 變動	19,380	-	-	19,380
折舊及攤銷	-	(7,034)	-	(7,034)
處置	(23,000)	-	-	(23,000)
重分類至持有待售資產	(146,100)	-	-	(146,100)
於2022年6月30日的 期末餘額	63,509,900	421,460	234,841	64,166,201

6 財務風險管理及金融工具(續)

6(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屬資產進行估值。該團隊直接向財務總監和審核委員會(「審核委員會」)匯報。於本集團半年度報告期，財務總監、審核委員會和估值團隊至少每6個月對估值流程及結果進行一次討論。

層級三工具為對私募基金的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計等。本集團釐定的該等工具的公允價值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現及貼現率等。按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註12。

7 營業收入及分部報告

7(a) 營業收入

本集團主要在中國從事提供物業租賃及相關服務。營業收入詳情如下：

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租金收入	896,040	804,992

7 營業收入及分部報告(續)

7(b) 分部報告

管理層基於已經過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、物業租賃視為一個整體來評價業務的經營成果，並在同等基礎條件下配置資源。因此，本集團僅存在唯一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國，本期內本集團的所有收入均來自中國。截至2022年和2021年6月30日，集團超過99.6%的非流動資產位於中國。

8 其他收益和利得

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理收入	129,918	113,882
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	57,868	30,196
政府補助	29,841	2,596
酒店收入	28,132	19,917
沒收客戶定金	24,060	18,385
其他	11,462	12,528
	281,281	197,504

9 財務收入和財務費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	1,979	22,517
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	420,402	449,421
外匯虧損／(收益)淨額	3	(619)
銀行手續費及其他	298	434
	420,703	449,236

10 所得稅費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當期所得稅	24,260	7,729
遞延所得稅	94,966	137,034
	119,226	144,763

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2021年6月30日止6個月：25%）。

10 所得稅費用(續)

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

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

11 每股盈利／(虧損)，基本和攤薄

每股基本盈利／(虧損)和每股攤薄盈利／(虧損)是按照截至2022年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣190,568,000元(截至2021年6月30日止6個月，經重述，歸屬於母公司股東淨虧損人民幣80,216,000元)，以及本期間內已發行普通股的加權平均數5,199,524,031股(截至2021年6月30日止6個月：5,199,524,031股)計算，並按股份獎勵計劃作出調整(如有)。

12 投資物業

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初餘額	63,656,000	63,367,000
增置	3,620	-
計入損益的公允價值變動	19,380	289,000
投資性房地產處置	(23,000)	-
轉移至分類為持有待售的資產	(146,100)	-
期末餘額	63,509,900	63,656,000

本集團已落成的投資物業於2022年及2021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。

12 投資物業(續)

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。該團隊直接向財務總監及審核委員會匯報。

在每個財務年末財務部門會：

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

自上一報告年度末以來估值技術無變化。

13 持作銷售用途的已落成物業

	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
持作銷售用途的已落成物業	1,738,379	1,737,526

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。截至2022年6月30日止6個月期間和截至2021年6月30日止6個月期間內，未確認減值準備。

14 應收賬款及其他應收款

	附註	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
非流動			
- 其他應收款		68,743	72,100
流動			
- 應收賬款		433,810	253,726
減：應收賬款呆賬準備		(36,816)	(36,816)
應收賬款 - 淨額	(a)	396,994	216,910
其他應收款		319,465	328,778
減：其他應收款呆賬準備		(95,378)	(90,054)
其他應收款 - 淨額		224,087	238,724
流動部分合計		621,081	455,634

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2022年6月30日和2021年12月31日的各自的公允價值。

14 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 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
即期	226,648	177,885
逾期1個月以下	46,456	113
逾期1至6個月	98,113	14,427
逾期6個月至1年	9,198	8,293
逾期1年以上	16,579	16,192
逾期金額	170,346	39,025
	396,994	216,910

15 股本、儲備及股息

15(a) 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2021年中期股息：零)。

15(b) 股本

	股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股份：		
於2021年1月1日、2021年6月30日、 2022年1月1日及2022年6月30日， 每股面值港幣0.02元	7,500,000	
已發行及繳足普通股：		
於2021年1月1日及2022年1月1日	5,199,524	106,112
於2021年6月30日及2022年6月30日	5,199,524	106,112

16 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
流動	1,613,176	1,663,789
非流動	15,116,665	16,333,819
	16,729,841	17,997,608

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初餘額	17,997,608	18,469,767
新籌集貸款	-	500,000
償還貸款	(1,290,843)	(441,244)
實際利率調整	1,666	1,621
匯兌損益	21,410	(7,502)
期末餘額	16,729,841	18,522,642

於2022年6月30日，借款人民幣16,221,975,000元(2021年12月31日：人民幣17,409,414,000元)以本集團在中國成立的投資物業及／或附屬公司股份作抵押。

17 應付賬款及其他應付款

	附註	未經審計 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		973,918	1,017,607
應付關聯人士款項	19(a)	812,732	812,732
租金押金		251,721	240,290
銷售保證金		155,782	-
其他應付稅項		101,513	101,973
應付工資福利		13,586	9,093
滯納金及罰款		-	411,278
其他		611,941	655,409
		2,921,193	3,248,382

應付賬款及其他應付款的賬面金額近似於截至2022年6月30日和2021年12月31日的各自的公允價值。

18 承擔及或有負債

18(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 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021年 12月31日 人民幣千元
投資承擔	23,661	38,199

18(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2022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16,859,000元（2021年12月31日：人民幣39,059,000元）。

19 重大關聯人士交易

本公司的最終控股股東為潘石屹先生和潘張欣女士。

19(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 2022年 6月30日 人民幣千元	經審計 2021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2022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(2021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。

19(b) 主要管理人員薪酬

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期薪酬	7,021	7,763
退休計劃供款	226	177
	7,247	7,940

SOHO  CHINA