

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SOHO CHINA LIMITED

SOHO 中國有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：410)

2024年度中期業績公告

摘要

- 受宏觀經濟氛圍趨弱拖累，商業物業租賃市場持續承壓，本期間營業收入約為人民幣7.99億元。
- 本期間租賃業務毛利率穩定在約82%。
- 於2024年6月30日，本集團投資物業平均出租率穩定在約76%。
- 本期間，來自經營活動之歸屬母公司股東基礎淨利潤(剔除投資物業評估值變動以及一次性稅費)約為人民幣1.04億元。本期間，歸屬母公司股東淨虧損約為人民幣1.08億元。
- 於2024年6月30日，本集團淨資產負債率約為41%，平均借貸成本約為4.5%。

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」)宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2024年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2024年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2023年6月30日止6個月之比較數字載列如下：

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止6個月

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業收入	2	799,362	821,503
營業成本		(150,944)	(143,289)
毛利		648,418	678,214
投資物業公允價值變動		(88,086)	(48,997)
其他收益和利得		182,879	226,926
銷售費用		(19,615)	(10,468)
行政費用		(49,530)	(66,038)
其他經營費用		(293,734)	(289,417)
經營利潤		380,332	490,220
財務收入	3	2,527	2,479
財務費用	3	(367,366)	(386,724)
稅前利潤		15,493	105,975
所得稅費用	4	(124,662)	(91,275)
期間淨(虧損)/利潤		(109,169)	14,700
淨(虧損)/利潤歸屬於：			
– 母公司股東		(107,546)	13,613
– 非控股權益		(1,623)	1,087
期間淨(虧損)/利潤		(109,169)	14,700
每股(虧損)/盈利(人民幣每股)	5		
基本每股(虧損)/盈利		(0.02)	0.00
攤薄每股(虧損)/盈利		(0.02)	0.00

中期簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
期間淨(虧損)/利潤	(109,169)	14,700
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	2,292	10,176
可能之後不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	(16,639)	8,162
期間其他全面收益(除稅)	(14,347)	18,338
期間全面(虧損)/收益總額	(123,516)	33,038
期間全面(虧損)/收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	(122,052)	31,013
- 非控股權益	(1,464)	2,025
	(123,516)	33,038

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	未經審計 2024年 6月30日 附註	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	63,137,300	63,421,300
物業及設備	922,499	940,876
無形資產	-	16
遞延稅項資產	778,912	831,264
應收賬款及其他應收款	6 68,743	68,743
其他金融資產投資	266,300	274,090
非流動資產總額	<u>65,173,754</u>	<u>65,536,289</u>
流動資產		
持作銷售用途的已落成物業	1,608,086	1,610,444
預付款項	105,184	105,504
應收賬款及其他應收款	6 509,190	535,782
限制性銀行存款	27,247	60,076
現金及現金等價物	768,140	769,461
流動資產總額	<u>3,017,847</u>	<u>3,081,267</u>
總資產	<u>68,191,601</u>	<u>68,617,556</u>
權益		
歸屬於母公司股東		
股本	106,112	106,112
其他儲備	36,038,707	36,160,759
	<u>36,144,819</u>	<u>36,266,871</u>
非控股權益	<u>926,689</u>	<u>928,153</u>
總權益	<u>37,071,508</u>	<u>37,195,024</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

		未經審計 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審計 2023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	7	7,942,428	10,707,093
應付合約保證金		303,948	308,821
遞延稅項負債		9,932,577	9,955,083
非流動負債總額		<u>18,178,953</u>	<u>20,970,997</u>
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	7,748,564	5,177,875
預收客戶款項		483,363	609,658
應付賬款及其他應付款	8	3,038,531	2,973,786
即期所得稅負債		1,670,682	1,690,216
流動負債總額		<u>12,941,140</u>	<u>10,451,535</u>
總負債		<u>31,120,093</u>	<u>31,422,532</u>
總權益及負債		<u>68,191,601</u>	<u>68,617,556</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1 會計政策

1.1 編製基準

截至2024年6月30日止6個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

於2024年6月30日，本集團的淨流動負債為人民幣9,923,293,000元。同時，於2024年6月30日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,690,992,000元（包括附註7中披露的流動部分人民幣7,748,564,000元）。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣53,891,775,000元的投資物業作為抵押。於2024年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣768,140,000元。

本公司的一家子公司北京望京搜候房地產有限公司（「北京望京公司」）於2022年8月收到當地稅務機關的稅項繳納通知，要求其在2022年9月1日前支付望京SOHO項目塔1和塔2的相關土地增值稅人民幣1,733,334,000元，自稅款滯納之日起按日加收滯納稅款萬分之五的滯納金。於2024年6月30日，已支付土地增值稅人民幣144,600,000元，尚有人民幣2,169,813,000元的土地增值稅和相關滯納金未被償付。

土地增值稅的滯納導致本集團於2024年6月30日合計人民幣4,187,351,000元的銀行借款有可能出現交叉違約（「交叉違約借款」）。交叉違約借款本金為人民幣4,174,000,000元，利息為人民幣13,351,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2025年6月30日之後到期的借款，由於可能會被各自的借款人要求立即償還，因此於2024年6月30日將其重分類為流動負債。

此外，根據稅收徵收管理法，當地稅務機關可能採取其他強制措施，包括但不限於扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業，以及就滯納土地增值稅處以不繳或者少繳的稅款百分之五十以上五倍以下的罰款。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團已持續與當地稅務機關就尚未償付的土地增值稅和相關滯納金開展溝通，並就具體償付計劃達成一致，本集團將繼續處置若干商業物業，用以償付部分土地增值稅。截至2024年6月30日，本集團通過從處置若干商業物業取得的收益已償付土地增值稅人民幣144,600,000元，並在2024年6月30日之後至本中期簡明綜合財務資料批准之日進一步償付人民幣2,000,000元。

本集團將持續與當地稅務機關協商並溝通一致稅款及相關滯納金的繳納計劃，避免由於土地增值稅的滯納產生進一步負面影響；

- (b) 本集團已與並將持續與包括現有存在交叉違約借款的貸款人在內的若干金融機構積極溝通，協商對本集團現有借款的還款安排進行調整，以確保能夠到期償還。2024年6月30日之後，本集團已與一家銀行簽署補充協議，調整本金金額為人民幣1,910,000,000元的銀行借款的還款安排。本集團也將持續與存在交叉違約的銀行借款的貸款人溝通，確保其不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與存在交叉違約借款的貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；及
- (c) 本集團將繼續採取積極措施穩步提升物業租賃業務和控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測（「現金流量預測」），該預測涵蓋期間為由2024年6月30日起不少於12個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2024年6月30日起計12個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- (a) 當地稅務機關是否不會在本集團能夠報證足夠資金之前要求本集團立刻支付尚未償付的土地增值稅及相關滯納金，並且不會採取包括扣押、查封、依法拍賣或變賣相關物業以及罰款等措施；
- (b) 銀行借款及其他借款的貸款人，包括存在交叉違約借款的貸款人，是否會因土地增值稅或其他事項的進展而要求在約定的還款日前提前還款；
- (c) 成功及時與若干借款銀行達成協議，重組銀行借款，或獲取新的融資；及
- (d) 本集團能夠採取積極措施穩步提升物業租賃業務和控制行政成本及節約資本開支，以提升經營性現金流。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對本集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值撥備，且並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在中期簡明綜合財務資料內反映。

本中期簡明綜合財務資料包含簡明綜合財務報表和選定的解釋附註。附註包括自2023年12月31日的年度綜合財務報表（「**2023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，本中期簡明綜合財務資料應與2023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。

中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由本公司的核數師進行審閱。

1.2 本集團已採納的經修訂的準則

本集團自2024年1月1日起採納如下會計準則之修訂：

- 負債分類為流動或非流動和涉及契約的非流動負債－《香港會計準則》第1號之修訂；

- 財務報表列報 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類 – 香港解釋公告第5號(經修訂)；
- 供應商融資安排 – 《香港會計準則》第7號及《香港財務報告準則》第7號之修訂；及
- 出售及售後回租中的租賃負債 – 《香港財務報告準則》第16號之修訂。

由於採納《香港會計準則》第1號之修訂，本集團對其有關借款分類的會計政策作出以下變動：

「除非於報告期末，本集團具有權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款分類為流動負債。」

此項新政策並無導致本集團的借款分類出現變動。本集團並無因採納《香港會計準則》第1號之修訂而作出追溯調整。

上述經修訂的準則對截至2024年6月30日止6個月期間的集團業績及截至2024年6月30日的集團財務狀況並無任何重大影響。除採納上述《香港會計準則》第1號之修訂外，本集團未因採用這些經修訂的準則而改變其會計政策或進行追溯性調整。

2 營業收入

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

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租金收入		796,017	819,127
出售物業單位	(a)	3,345	2,376
		<u>799,362</u>	<u>821,503</u>

(a) 於截至2024年6月30日止6個月期間內，出售物業單位所得收入於某一時點確認。

(b) 於截至2024年和2023年6月30日止6個月期間內，無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

3 財務收入和財務費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>2,527</u>	<u>2,479</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	367,002	386,418
外匯虧損淨額	6	31
銀行手續費及其他	<u>358</u>	<u>275</u>
	<u>367,366</u>	<u>386,724</u>

4 所得稅費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	51,910	27,391
- 中國土地增值稅	42,906	5,378
遞延所得稅	<u>29,846</u>	<u>58,506</u>
	<u>124,662</u>	<u>91,275</u>

當期所得稅包括中國企業所得稅和中國土地增值稅。

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司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2023年6月30日止6個月：25%)。

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。

5 每股(虧損)/盈利，基本和攤薄

每股基本盈利和每股攤薄(虧損)/盈利是按照截至2024年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨虧損人民幣107,546,000元(截至2023年6月30日止6個月：歸屬母公司股東淨利潤人民幣13,613,000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2023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)。

6 應收賬款及其他應收款

		未經審計 2024年 6月30日 人民幣千元	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
非流動			
其他應收款		<u>68,743</u>	<u>68,743</u>
流動			
應收賬款	(a)	<u>399,469</u>	421,637
減：應收賬款呆賬準備		<u>(43,747)</u>	<u>(46,667)</u>
應收賬款－淨額		<u>355,722</u>	<u>374,970</u>
應收關聯方款項		24,740	24,740
應收非控股權益款項		46,493	46,493
其他應收款		195,860	199,949
減：其他應收款呆賬準備		<u>(113,625)</u>	<u>(110,370)</u>
其他應收款－淨額		<u>153,468</u>	<u>160,812</u>
流動部分合計		<u>509,190</u>	<u>535,782</u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2024年6月30日和2023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：

	未經審計 2024年 6月30日 人民幣千元	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
即期	<u>325,002</u>	<u>341,893</u>
逾期1個月以下	10,687	15,567
逾期1至6個月	10,244	10,053
逾期6個月至1年	1,649	7,579
逾期1年以上	<u>51,887</u>	<u>46,545</u>
逾期金額	<u>74,467</u>	<u>79,744</u>
	<u><u>399,469</u></u>	<u><u>421,637</u></u>

7 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2024年 6月30日 人民幣千元	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
流動	7,748,564	5,177,875
非流動	<u>7,942,428</u>	<u>10,707,093</u>
	<u><u>15,690,992</u></u>	<u><u>15,884,968</u></u>

(a) 借款本金的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初餘額	15,796,210	16,108,048
償還貸款	(186,031)	(148,276)
匯兌損益	<u>2,442</u>	<u>11,241</u>
期末餘額	<u><u>15,612,621</u></u>	<u><u>15,971,013</u></u>

於2024年6月30日，借款人民幣15,690,992,000元(2023年12月31日：人民幣15,884,968,000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。

(b) 遵守借款契約

如中期簡明綜合財務資料附註1.1所述，土地增值稅的滯納導致本集團於2024年6月30日合計人民幣4,187,351,000元的銀行借款有可能出現交叉違約。交叉違約借款本金為人民幣4,174,000,000元，利息為人民幣13,351,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2025年6月30日之後到期的借款，由於可能會被各自的借款人要求立即償還，因此於2024年6月30日將其重分類為流動負債。

8 應付賬款及其他應付款

		未經審計 2024年 6月30日 人民幣千元	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
應付賬款	(a)	903,077	911,636
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		581,079	436,481
租賃押金		224,654	222,540
其他應付稅項		82,571	89,727
銷售保證金		8,199	11,058
應付工資福利		7,637	9,740
其他		418,582	479,872
		<u>3,038,531</u>	<u>2,973,786</u>

應付賬款及其他應付款的賬面金額近似於截至2024年6月30日和2023年12月31日的各自的公允價值。

(a) 應付賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	未經審計 2024年 6月30日 人民幣千元	經審計 2023年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>903,077</u>	<u>911,636</u>

9 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2023年中期股息：無)。

業務回顧

市場回顧與展望

2024年上半年，中國經濟在錯綜複雜的外部環境下展現出堅韌的復蘇態勢。在一系列激發內需與消費市場活力的宏觀政策推動下，國內經濟發展態勢平穩，需求持續恢復，經濟發展品質不斷提升。房地產政策環境持續寬鬆，聚焦於穩市場、去庫存以緩解行業整體壓力，加快構建房地產發展新模式。

回顧今年上半年的寫字樓與商業租賃市場，在供應方面，新增供應有所放緩，商辦用地供求規模觸及近年低位；在需求方面，疲軟的市場需求成為制約市場回暖的主要因素，租賃需求以搬遷及續租為主。租金水準處於下行通道，儘管商鋪租金有小幅增長，但漲幅趨於收窄。因此租賃策略仍延續「以價換量」來維持市場活躍度。

縱觀今年下半年市場，根據戴德梁行分析資料，北京和上海甲級寫字樓市場將分別迎來約42.5萬平方米及70.9萬平方米的新增供應。在市場需求低迷、新增供應大量入市的情況下，空置率將繼續拉高，令租賃市場持續承壓。

面對未來市場的不確定性與上述的重重挑戰，SOHO中國秉持穩健經營的原則，深化成本控制與風險管理，以開放的心態擁抱變化，以創新的精神應對挑戰，持續鍛造以高品質服務為基石的企業軟實力。

今年上半年，SOHO中國持續深化與客戶的合作關係，以客戶需求為核心，精準把握市場變化，共同打造順應趨勢的商業策略與服務方案，廣泛推行定制化精裝交付的差異化戰略。SOHO中國的精裝房源均位於京滬兩地核心繁華商圈，不僅區位優勢顯著，且「拎包入住」的省心模式切實解決了客戶的痛點與難點。

資管物業團隊專業管理、精細化服務的雙重護航成就了SOHO中國各專案安心舒適的辦公生活體驗，成為連接客戶信賴與品牌價值的堅固橋樑，為公司的物業出租率企穩和經營性現金流穩定奠定了堅實基礎。

今年，我們響應國家有關部門的要求和號召，把安全生產作為公司日常管理的重中之重，嚴守安全底線。過去半年中，SOHO中國成立了安全管理委員會，健全安全管理制度，組織消防實戰演練，強化現場檢查和突發事件處理，並通過教育、培訓和考試提高每一位員工的應急處置能力，為保障公共安全貢獻力量。

與此同時，SOHO中國持續從環境、社會、管治(「ESG」)三方面協同推動，致力於打造可持續發展企業。環境方面，本集團24個在管物業專案總能耗對比國標節約3,714萬千瓦時，節能率20%，實現碳減排3.1萬噸；社會方面，公司持續打造以價值驅動為核心的可持續發展生態圈，與客戶、供應商、周邊社區等建立長遠互惠的夥伴關係；企業管治方面，公司通過優化ESG管治架構及各項規章制度，不斷完善可持續發展管理。

2024年3月，SOHO中國首次發佈其2023氣候行動報告，邁出了綠色低碳轉型之路上的關鍵一步。2024年6月，SOHO中國提交的科學碳目標獲得科學碳目標倡議組織(SBTi)正式核准，該目標與《巴黎協定》全球1.5℃溫升控制的減排目標相一致，助力全球向「淨零」轉型。

展望2024年下半年，隨著宏觀政策持續加碼擴內需、促消費，中國經濟有望步入更加穩健的復蘇軌道。特別是服務業營商環境的持續優化，或將率先帶動大城市商業地產市場的回暖，推動商業地產行業向更高品質、更可持續的發展模式轉型。

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)	2024年	出租率 ²	出租率 ²
		上半年 (人民幣千元)	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
北京				
前門大街	51,889	48,118	63%	67%
望京SOHO	149,172	99,084	57%	60%
光華路SOHO II	94,279	96,346	83%	85%
麗澤SOHO	135,637	87,491	89%	88%
銀河及朝陽門SOHO	46,293	23,379	54%	56%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	111,129	85%	87%
外灘SOHO	72,006	93,903	80%	84%
SOHO天山廣場	97,751	85,205	79%	79%
古北SOHO	112,541	120,691	91%	89%

附註： 1. 截至2024年6月30日可租面積(建築面積)歸屬於本集團部份。

2. 出租率的計算包括辦公室及商舖物業。

北京主要項目

望京SOHO

望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。望京SOHO高度近200米，是北京市的地標性建築。該項目由三棟(塔一、塔二和塔三)建築構成。塔一及塔二已於2014年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。塔三於2014年9月竣工，總建築面積約157,318平方米，歸屬於本集團的可租建築面積約為133,766平方米，其中辦公室面積約為123,568平方米，商舖面積約為10,198平方米。

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

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，週邊為最大「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，目前地鐵14號線已連通，未來更將與地鐵11號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線相連。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，是北京市重點發展的新興金融區，該區域將成為金融街的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融街區域週邊金融類企業的持續擴張提供良好的支援。

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。

財務回顧

營業收入

本集團本期間實現營業收入約人民幣7.99億元，2023年同期約為人民幣8.22億元，同比下降約2.70%。營業收入下降主要是由於辦公樓及商業物業租賃市場需求疲軟。

盈利能力

本期間毛利約為人民幣6.48億元，2023年同期約為人民幣6.78億元，同比下降約4.39%。

本期間租賃業務毛利率約為82%，2023年同期約為83%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣0.20億元，2023年同期約為人民幣0.10億元。本期間的行政費用約為人民幣0.50億元，2023年同期約為人民幣0.66億元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣250萬元，2023年同期的財務收入約人民幣240萬元。

本期間的財務費用約為人民幣3.67億元，較2023年同期的財務費用約人民幣3.87億元減少約人民幣0.2億元，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1.25億元，較2023年同期的所得稅費用約人民幣0.91億元增加約人民幣0.34億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2024年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣156.91億元，其中一年內到期部分約人民幣77.49億元，一年以上到期部分約人民幣79.42億元。於2024年6月30日，本集團約人民幣156.91億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2024年6月30日，淨資產負債率約為41%（於2023年12月31日：約41%），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2024年6月30日，本集團的外幣債務總額約為人民幣3.43億元，佔總借貸約2.2%（於2023年12月31日：外幣債務總額約為人民幣3.58億元，佔本集團總借貸約2.3%）。本公司於2024年6月30日的平均融資成本保持穩定在約4.5%（於2023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2024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0.07億元(於2023年12月31日：約人民幣0.08億元)。

資本承擔

於2024年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.02億元(於2023年12月31日：約為人民幣0.02億元)。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團僱員人數為1,635人，其中包含物業公司僱員1,479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和房地產開發。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(2023年中期股息：零)。

股本

於2024年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2023年12月31日：5,199,524,031股)。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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(包括出售庫存股份)。

報告期後事項

自本期間結束至本公告日，未發生對集團有影響的重大期後事項。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)

本公司已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3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。

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C1所載的「企業管治守則」的守則條文。

審閱中期業績

截至2024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2024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2024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2024年8月22日許可發出。

中期財務資料的審閱報告摘要

以下為本集團外聘核數師的截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料的審閱報告的摘要：

與持續經營相關的重大不確定性

我們籲請關注中期簡明綜合財務資料附註1.1，於2024年6月30日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣9,923,293,000元。同時，於2024年6月30日， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,690,992,000元(包括流動部分人民幣7,748,564,000元)。於2024年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣768,140,000元。如附註1.1所述，該等事件或情況連同其他事項(如附註1.1所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的結論未有就此事項作出修訂。

公佈業績公告

本中期業績公告分別在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sohochina.com登載。

承董事會命
SOHO中國有限公司
徐晉
主席

香港，2024年8月22日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士、徐晉女士及錢霆先生；及獨立非執行董事為黃晶生先生、熊明華先生及張民耕先生。