

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)

2026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，本期間實現營業收入約為人民幣6.38億元。
- 本期間，租賃業務毛利率穩定在約80%。
- 於2026年6月30日，本集團投資物業平均出租率穩定在約83%。
- 本期間，來自經營活動之歸屬母公司股東基礎淨利(剔除公允價值變動以及一次性稅費)約為人民幣1.25億元。
- 本期間，歸屬母公司股東淨虧損約為人民幣0.34億元。

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2026年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2025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2026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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
營業收入	2	638,132	689,825
營業成本		(127,561)	(141,069)
毛利		510,571	548,756
投資物業公允價值變動		(25,400)	(144,000)
其他收益和利得，淨額		187,025	173,921
銷售費用		(20,216)	(20,999)
行政費用		(44,944)	(39,284)
其他經營費用		(288,382)	(281,256)
經營利潤		318,654	237,138
財務收入	3	1,874	1,384
財務費用	3	(308,126)	(329,593)
稅前利潤／(虧損)		12,402	(91,071)
所得稅(費用)／抵免	4	(45,556)	473
期間淨虧損		(33,154)	(90,598)
淨(虧損)／利潤歸屬於：			
－ 母公司股東		(34,446)	(91,578)
－ 非控股權益		1,292	980
期間淨虧損		(33,154)	(90,598)
每股虧損(人民幣每股)	5		
基本每股虧損		(0.01)	(0.02)
攤薄每股虧損		(0.01)	(0.02)

中期簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期間淨虧損	(33,154)	(90,598)
其他全面收益／(虧損)：		
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	<u>20,754</u>	<u>(14,136)</u>
期間其他全面收益／(虧損)，除稅	<u>20,754</u>	<u>(14,136)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(12,400)</u></u>	<u><u>(104,734)</u></u>
期間全面(虧損)／收益總額歸屬於：		
－ 母公司股東	(12,910)	(105,607)
－ 非控股權益	<u>510</u>	<u>873</u>
	<u><u>(12,400)</u></u>	<u><u>(104,734)</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		未經審計 2026年 6月30日 人民幣千元	經審計 2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		62,855,800	62,881,200
物業及設備		850,780	869,668
遞延稅項資產		687,473	635,573
應收賬款及其他應收款	6	68,743	68,743
其他金融資產投資		253,590	270,798
非流動資產總額		64,716,386	64,725,982
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,594,041	1,596,122
其他金融資產投資		123,950	224,632
預付款項		51,423	82,090
應收賬款及其他應收款	6	470,640	513,417
限制性銀行存款		26,078	24,778
現金及現金等價物		487,814	516,236
流動資產總額		2,753,946	2,957,275
總資產		67,470,332	67,683,257
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		35,757,160	35,770,070
		35,863,272	35,876,182
非控股權益		927,868	927,358
總權益		36,791,140	36,803,540

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日

		未經審計 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審計 2025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	10,242,927	9,986,329
應付合約保證金		282,965	300,758
遞延稅項負債		10,099,278	10,014,465
非流動負債總額		20,625,170	20,301,552
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	4,645,807	5,017,521
預收客戶款項		510,143	577,044
應付賬款及其他應付款	8	3,326,923	3,370,305
即期所得稅負債		1,571,149	1,613,295
流動負債總額		10,054,022	10,578,165
總負債		30,679,192	30,879,717
總權益及負債		67,470,332	67,683,257

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2026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2026年6月30日，本集團的淨流動負債為人民幣7,300.1百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣7,620.9百萬元(經審計))。於2026年6月30日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣14,888.7百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣15,003.8百萬元(經審計))(包括附註7中披露的流動部分人民幣4,645.8百萬元(未經審計))。上述借款以本集團持有的賬面總值為人民幣53,733.1百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣53,747.7百萬元(經審計))的投資物業作為抵押。於2026年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣487.8百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣516.2百萬元(經審計))。

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」)於2022年8月收到當地稅務機關的稅項繳納通知，要求其支付望京SOHO項目塔1和塔2的相關土地增值稅約人民幣1,733.3百萬元(「望京SOHO的土地增值稅」)。北京望京未能於2022年9月1日繳納該土地增值稅，導致按日加收尚未繳付的望京SOHO的土地增值稅稅款萬分之五的滯納金。

截至2026年6月30日止，北京望京累計已支付望京SOHO的土地增值稅金額約為人民幣192.6百萬元(未經審計)(截至2025年12月31日：人民幣180.6百萬元(經審計))，及於2026年6月30日，未償還的土地增值稅及滯納金餘額分別約為人民幣1,540.7百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣1,552.7百萬元(經審計))，及人民幣1,153.1百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣1,013.1百萬元(經審計))均已計入本集團中期簡明綜合財務報表的即期所得稅負債及應付賬款及其他應付款項中。

望京SOHO的土地增值稅的延期支付及滯納金，導致本集團於2022年有兩筆銀行借款可能出現交叉違約(「交叉違約借款」)。儘管望京SOHO的土地增值稅及滯納金餘額尚未支付，該兩筆銀行借款已分別於2025年3月及2026年3月獲銀行續期。交叉違約借款分類為流動負債，相關詳情請參閱本公告附註7。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，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。管理層已經或將會採取若干計劃及措施，以減輕本集團的流動資金壓力並改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團一直與當地稅務機關保持溝通，以就未償還的土地增值稅及相關滯納金尋求可行的結算方案。本公司管理層將考慮出售本集團的若干商業物業，以償還部分未付的土地增值稅，並抵銷延期支付可能帶來的任何潛在影響。在相關政府部門及稅務機關的支持與協調下，自2022年9月至本公告獲批准之日，本集團已完成部分商業物業的銷售，截至2026年6月30日已償付土地增值稅人民幣192.6百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣180.6百萬元(經審計))。
- (b) 本集團一直與相關貸款人(包括與交叉違約借款相關的貸款人)保持積極且持續的溝通，並將繼續進行磋商，以促使彼等不採取任何行動要求立即償還全部借款，並修訂還款條款。

截至2026年6月30日止6個月及截至2025年12月31日止年度，本集團成功與交叉違約借款的銀行訂立協議，分別修訂本金總額約為人民幣1,680.0百萬元(未經審計)及人民幣5,180.0百萬元(經審計)的合同條款及還款計劃。本公司管理層與交叉違約借款的銀行達成共識，表示本集團將遵守修訂後的還款計劃，促使銀行不要求立即償還全部借款。

- (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。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋期間為由2026年6月30日起不少於12個月，並基於本集團能夠在銀行借款到期時進行再融資的假設。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團由2026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中期簡明綜合財務資料乃屬恰當。

儘管存在上述情況，本公司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) 當地稅務機關是否會在本集團能夠籌措足夠資金之前，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，並且對本集團採取任何進一步行動，包括扣押、查封及拍賣或變賣本集團相關物業，或處以罰款等措施；
- (b) 銀行借款及其他借款的貸款人，包括存在交叉違約的借款的貸款人，是否會因土地增值稅或滯納金或其他事項的進展而要求在約定的還款日前提前還款；及
- (c) 本集團能夠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。

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，並可能進一步負債計提撥備，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2025年12月31日的年度綜合財務報表(「**2025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《香港財務報告準則會計準則》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2025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，惟已由本公司的外聘核數師進行審閱。

1.2 本集團已採納的經修訂的香港財務報告準則會計準則

(a) 自2026年1月1日起生效的年度期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2025年度財務報表所採納者一致，惟就本期間的財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外：

對《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂
對《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)	涉及依賴自然資源生產電子的合約
對《香港財務報告準則會計準則》(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷

採納上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團中期簡明綜合財務資料的編製並無造成重大影響。

(b) 本集團尚未採用的經修訂的準則

本集團尚未採用一些已發佈的但對於截至2026年12月31日的年度報告期不是強制性的經修訂的準則。這些經修訂的香港財務報告準則會計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。

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：

		未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2026年	2025年
		附註	附註
		人民幣千元	人民幣千元
其他來源的收入			
租金收入		633,025	688,027
來自與客戶簽訂的合約			
出售物業單位	(a)	5,107	1,798
		<u>638,132</u>	<u>689,825</u>

(a) 於截至2026年和2025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2026年和2025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	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
財務收入			
利息收入		<u>1,874</u>	<u>1,384</u>
財務費用			
銀行貸款及其他貸款利息		307,863	328,903
外匯虧損淨額		—	350
銀行手續費及其他		<u>263</u>	<u>340</u>
		<u>308,126</u>	<u>329,593</u>

4 所得稅費用／(抵免)

		未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅		12,643	(4,867)
遞延所得稅		<u>32,913</u>	<u>4,394</u>
		<u>45,556</u>	<u>(473)</u>

當期所得稅包括企業所得稅和土地增值稅。

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司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。

香港利得稅撥備按截至2026年6月30日止6個月估計應課稅溢利的16.5%（截至2025年6月30日止6個月：16.5%）計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司截至2026年6月30日止6個月於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（截至2025年6月30日止6個月：25%）。

根據澳門補充稅法，補充稅採用累進稅率，對不超過澳門幣300,000元的應稅利潤，稅率範圍為3%至9%；對超過澳門幣300,000元的應稅利潤，稅率為12%。應稅利潤低於澳門幣32,000元的，免徵稅款。

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，基本和攤薄

每股基本虧損和每股攤薄虧損是按照截至2026年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨虧損人民幣34,446,000元(未經審計)(截至2025年6月30日止6個月：人民幣91,578,000元(未經審計))，以及本期間內已發行普通股的加權平均數5,199,524,031股(未經審計)(截至2025年6月30日止6個月：5,199,524,031股(未經審計))計算。

6 應收賬款及其他應收款

		未經審計 2026年 6月30日 人民幣千元	經審計 2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動－			
其他應收款		<u>68,743</u>	<u>68,743</u>
流動－			
應收賬款	(a)	<u>351,807</u>	398,320
減：應收賬款呆賬準備		<u>(50,358)</u>	<u>(50,358)</u>
應收賬款－淨額		<u>301,449</u>	<u>347,962</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		208,328	204,592
減：其他應收款呆賬準備		<u>(110,370)</u>	<u>(110,370)</u>
其他應收款－淨額		<u>169,191</u>	<u>165,455</u>
流動部分合計		<u><u>470,640</u></u>	<u><u>513,417</u></u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2026年6月30日和2025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 2026年 6月30日 人民幣千元	經審計 2025年 12月31日 人民幣千元
即期	<u>297,971</u>	<u>327,908</u>
逾期1個月以下	11,464	7,637
逾期1至6個月	3,324	6,106
逾期6個月至1年	3,749	5,955
逾期1年以上	<u>35,299</u>	<u>50,714</u>
逾期金額	<u>53,836</u>	<u>70,412</u>
	<u>351,807</u>	<u>398,320</u>

(b) 應收賬款及其他應收賬款減值

本集團對應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損，即對所有應收賬款及其他應收賬款採用整個存續期預期信用損失方法估算。

7 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2026年 6月30日 人民幣千元	經審計 2025年 12月31日 人民幣千元
流動	4,645,807	5,017,521
非流動	<u>10,242,927</u>	<u>9,986,329</u>
	<u>14,888,734</u>	<u>15,003,850</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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期初餘額	14,906,638	15,462,969
所得貸款	1,660,000	—
償還貸款	(1,778,697)	(235,710)
匯兌損益	(4,507)	(3,311)
期末餘額	<u>14,783,434</u>	<u>15,223,948</u>

於2026年6月30日，借款人民幣14,888.7百萬元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣15,003.9百萬元(經審計))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所述，於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團分別存在本金總額約為人民幣3,987.0百萬元(未經審計)及人民幣4,022.0百萬元(經審計)的交叉違約借款。

根據該兩份銀行借款合同的條款，延遲繳納望京SOHO的土地增值稅及滯納金可能會導致違反借款契約，因此，於2026年6月30日及2025年12月31日，將交叉違約借款本金連同應付利息總額分別約為人民幣4,002.5百萬元(未經審計)及人民幣4,036.9百萬元(經審計)分類為流動負債。

8 應付賬款及其他應付款

		未經審計	經審計
		2026年	2025年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	(a)	833,913	857,753
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		1,153,144	1,013,142
租賃押金		227,262	225,788
其他應付稅項		67,498	77,094
應付工資福利		3,230	2,707
其他		229,144	381,089
		<u>3,326,923</u>	<u>3,370,305</u>

應付賬款及其他應付款的賬面金額近似於截至2026年6月30日和2025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 2026年 6月30日 人民幣千元	經審計 2025年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>833,913</u>	<u>857,753</u>

9 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2025年中期股息：無)。

業務回顧

市場回顧與展望

自2026年初以來，中國商業地產市場仍處於深度調整階段。企業辦公需求整體保持審慎，新增租賃需求恢復仍需時間，寫字樓市場租金持續承壓，「以價換量」仍是市場主流。與此同時，科技創新、人工智能、專業服務等新興產業持續發展，帶動部分優質辦公需求逐步釋放，核心城市優質商辦項目展現出較強韌性。

面對複雜的市場環境，SOHO中國始終堅持穩健經營，將保障物業安全穩定運營、提升服務品質及保持出租率穩定作為經營重點。於本期間，本集團持續優化租賃策略，積極推動新簽、續租及擴租工作，結合市場需求靈活制定租賃方案，並持續完善辦公空間品質及配套服務。2026年上半年，累計完成超過7,000平方米精裝物業竣工交付，不斷提升各個物業的市場競爭力和客戶體驗，尤其是古北SOHO的精裝小戶型產品一上市就獲得了眾多客戶青睞。

本集團充分發揮北京、上海核心區位優勢，持續優化租戶結構，積極吸引科技、人工智能、專業服務、消費及外資企業等優質客戶，不斷增強資產運營韌性，為公司長期穩定發展奠定基礎。於本期間，新簽約了包括戴姆勒和三星等優質租戶，各項目平均出租率恢復到83%。

此外，公司持續強化安全生產管理，加強消防、設備設施及施工管理等重點領域的風險管控，確保各項目安全、穩定、高效運營。

本集團亦持續深化可持續發展(ESG)理念，圍繞「韌性發展、綠色低碳、竭誠服務、攜手共贏、以人為本、感恩回饋」六大ESG價值理念，持續推進綠色建築運營及節能降碳工作，不斷完善ESG治理架構和制度建設，推動環境、社會及企業管治理念融入日常經營管理。公司將持續提升能源管理效率，深化綠色租賃及健康建築建設，攜手客戶、供應商及合作夥伴，共同創造長期可持續價值。

展望2026年下半年，寫字樓市場仍將面臨供需再平衡及持續租金下行壓力等挑戰，但隨著宏觀政策持續發力、新興產業加快發展以及企業經營信心逐步恢復，市場有望逐步企穩，核心區位優質商辦資產仍具備較強競爭優勢。SOHO中國將繼續秉持審慎穩健的經營策略，密切關注市場及客戶需求變化，持續提升服務品質和資產運營效率，進一步優化租戶結構，提升物業價值和運營能力，以更加優質的產品和服務回應市場需求，努力為股東、客戶及各利益相關方創造長期、穩定及可持續的價值。

租賃物業組合及主要項目

望京SOHO

望京SOHO產權總建築面積約522,272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，產權總建築面積約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。該項目的產權總建築面積約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持。

麗澤SOHO規劃的產權總建築面積約156,485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。

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復興廣場產權總建築面積約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天山廣場的產權總建築面積約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97,750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。

該項目的產權總建築面積約146,692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為人民幣6.38億元，2025年同期約為人民幣6.90億元，同比下降約8%。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5.11億元，2025年同期約為人民幣5.49億元，同比下降約7%。

本期間毛利率約為80%，2025年同期約為80%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣0.20億元，2025年同期約為人民幣0.21億元。本期間的行政費用約為人民幣0.45億元，2025年同期約為人民幣0.39億元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣0.02億元，2025年同期的財務收入約為人民幣0.01億元。

本期間的財務費用約為人民幣3.08億元，較2025年同期的財務費用約人民幣3.30億元減少約人民幣0.22億元，主要由於本期間平均借款餘額下降。

所得稅費用／抵免

本期間的所得稅費用約為人民幣0.460億元，較2025年同期的所得稅抵免約人民幣0.005億元增加約人民幣0.465億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2026年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣148.89億元，其中一年內到期部分約人民幣46.46億元(其中包括根據原合同約定的還款日在2026年6月30日之後到期的借款將其重分類為流動負債，借款本金約為人民幣39.87億元以及利息約為人民幣0.15億元)，一年以上到期部分約人民幣102.43億元。於2026年6月30日，本集團約人民幣148.89億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

匯兌波動及利率風險

於2026年6月30日，本集團的外幣債務總額約為人民幣1.05億元，佔總借貸約0.7% (於2025年12月31日：外幣債務總額約為人民幣1.11億元，佔本集團總借貸約0.7%)。本公司於2026年6月30日的平均融資成本保持穩定在約4.2% (於2025年12月31日：約4.2%)。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2026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0.04億元(於2025年12月31日：約人民幣0.04億元)。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.07億元(於2025年12月31日：約為人民幣0.07億元)。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團僱員人數為1,633人，其中包含物業公司僱員1,483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(2025年中期股息：零)。

股本

於2026年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2025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2026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)。

重大變動

除本公告所披露者外，自刊發本公司截至2025年12月31日止年度之年度報告以來，本公司之業務概無重大變動。

報告期後事項

自本期間結束至本公告日期，未發生對本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

本公司審核委員會已審閱本公司截至2026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2026年6月30日止6個月的簡明綜合中期業績雖未經審計，但已由本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司審閱。

截至2026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2026年8月31日許可發出。

中期財務資料的審閱報告摘要

以下為本公司外聘核數師的截至2026年6月30日止6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：

強調事項

我們籲請關注中期簡明綜合財務資料附註1，於2026年6月30日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣7,300,076,000元。同時， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣14,888,734,000元(包括流動部分人民幣4,645,807,000元)。如附註1所述，該等事件或情況連同其他事項(如附註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，2026年8月31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。