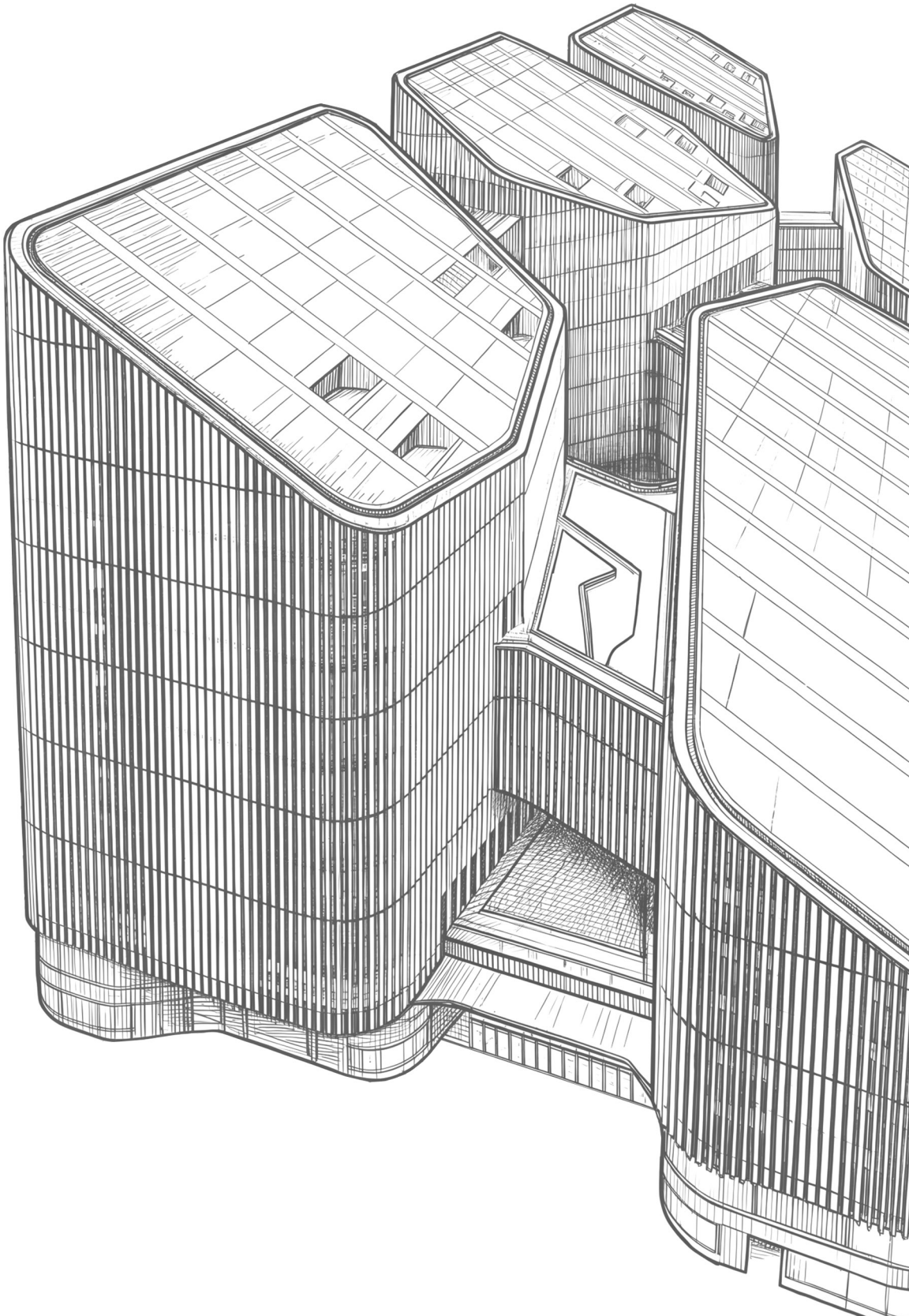
SOHO CHINA
股份代號：410

SOHO 中國有限公司

中期報告
2026



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。



目錄

2 業務回顧及市場展望 11 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

自2026年初以來，中國商業地產市場仍處于深度調整階段。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。

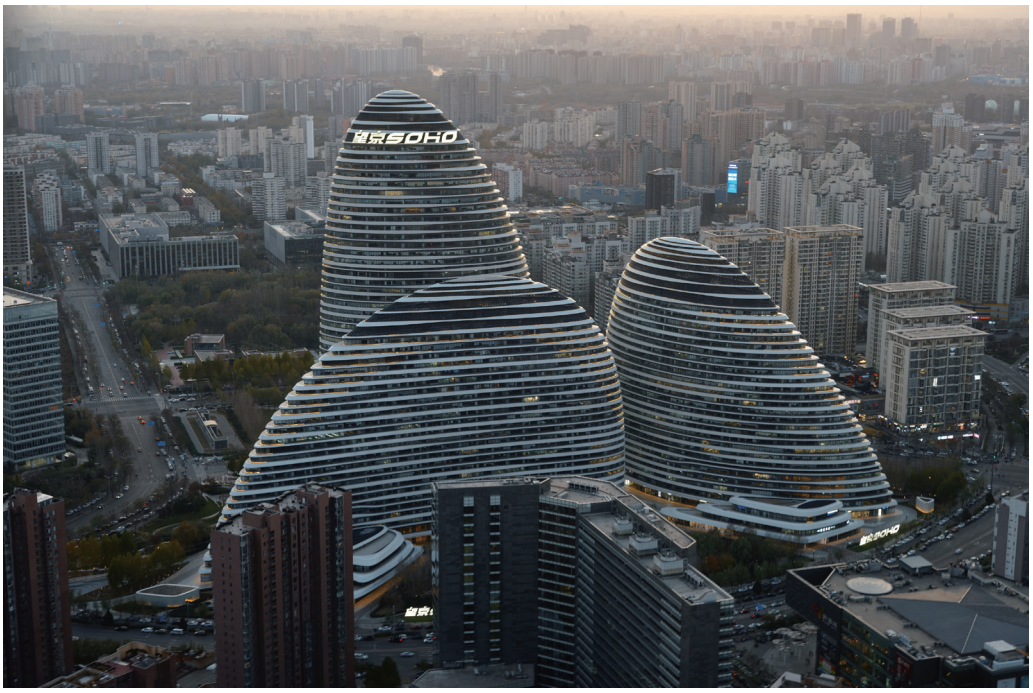
租賃物業組合及主要項目

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SOHOII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。



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。

於2026年6月30日，淨資產負債率約為39.7%(於2025年12月31日：約39.7%)，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。

匯兑波動及利率風險

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)。

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2026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

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」表示董事於該等證券之好倉。*

(2) *潘石屹先生持有的3,324,100,000股股份擁有的視作權益,即如下註(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,潘石屹先生現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) 於本公司相聯法團已發行之普通股之權益

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。

除上文所披露者外,據董事所知,於2026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2026年6月30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：

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。*

除上文所披露者外，據董事所知，於2026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

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)。

所持的重大投資

截至2026年6月30日止，本集團並無持有任何重大投資。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大交易

截至2026年6月30日止，本集團並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的其他重大收購或出售。

未來作重大投資或購入資本資產的計劃

截至2026年6月30日止，本集團並無未來作重大投資或購入重大資本資產的具體計劃。

重大變動

除本報告所披露者外，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

自本期間結束至本報告日期，未發生對本集團有影響的重大期後事項。

遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄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。

董事資料變動

於本期間及截至本報告日期，自本公司截至2025年12月31日止年度之年報刊發以來，概無董事資料需根據上市規則第13.51(B)條須予披露之變動。

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，但可膺選連任及接受續聘。

執行董事潘石屹先生為執行董事潘張欣女士之丈夫。除上述所披露者外，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。

截至2026年6月30日，董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生、潘張欣女士、徐晉女士(主席及聯席行政總裁)及錢霆先生(聯席行政總裁)；及三位獨立非執行董事：黃晶生先生、熊明華先生及張民耕先生。有關截至2026年6月30日及本報告日期，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。

主席及聯席行政總裁

董事會主席由徐晉女士擔任，本公司聯席行政總裁由徐晉女士及錢霆先生共同擔任，董事會主席及本公司聯席行政總裁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。本公司聯席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。

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。

承董事會命
SOHO中國有限公司
徐晉
主席

香港，2026年8月31日

公司資料

執行董事	潘石屹 潘張欣 徐晉*(董事會主席及聯席行政總裁)* 錢霆*(聯席行政總裁)*
獨立非執行董事	黃晶生 熊明華 張民耕
公司秘書	梁瑞冰
審核委員會成員	黃晶生*(主席)* 熊明華 張民耕
薪酬委員會成員	黃晶生*(主席)* 潘石屹 熊明華 張民耕
提名委員會成員	黃晶生*(主席)* 潘石屹 徐晉 熊明華 張民耕
ESG委員會成員	黃晶生*(主席)* 潘石屹 潘張欣
授權代表	潘張欣 梁瑞冰
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座11層 100020

公司資料

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號舖
香港法律顧問	羅夏信律師事務所 香港鰂魚涌 太古坊英皇道979號 太古坊一座43樓
核數師	致同(香港)會計師事務所有限公司 註冊會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 銅鑼灣恩平道28號 利園二期11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

獨立審閱報告

Grant Thornton
致同

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23至48頁的中期簡明綜合財務資料,此中期簡明綜合財務資料包括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2026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,以及中期簡明綜合財務資料附註,包括重大會計政策。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布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。 貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期簡明綜合財務資料作出結論,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布的香港審閱準則第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式。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 貴集團的中期簡明綜合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。

強調事項

我們籲請關注中期簡明綜合財務資料附註2，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7,300.1百萬元。同時，於2026年6月30日， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣14,888.7百萬元(包括流動部分人民幣4,645.8百萬元)。如附註2所述，該等事件或情況連同其他事項(如附註2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。

致同(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
中國香港銅鑼灣
恩平道28號利園二期11樓

2026年8月31日

趙永寧
執業號碼：P04920

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	*6*	**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	*11*	**(25,400)**	(144,000)
其他收益和利得，淨額	*7*	**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	*8*	**1,874**	1,384
財務費用	*8*	**(308,126)**	(329,593)
稅前利潤／(虧損)		**12,402**	(91,071)
所得稅(費用)／抵免	*9*	**(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)	*10*		
基本每股虧損		**(0.01)**	(0.02)
攤薄每股虧損		**(0.01)**	(0.02)

上述中期簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

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 人民幣千元	2025年 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兑差額	**20,754**	(14,136)
期間其他全面收益／(虧損)，除税	**20,754**	(14,136)
期間全面虧損總額	**(12,400)**	(104,734)
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	**510**	873
	(12,400)	(104,734)

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	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
資產			
非流動資產			
投資物業	*11*	**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	*13*	**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	*12*	**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	*13*	**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	*14*	**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

於2026年6月30日

	附註	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
負債			
非流動負債			
銀行貸款及其他貸款	*15*	**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	*15*	**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	*16*	**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

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止6個月

	未經審計							
	母公司股東應佔部分							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兑儲備 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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2026年1月1日	**106,112**	**1,596**	**(1,620,933)**	**1,010,490**	**36,378,917**	**35,876,182**	**927,358**	**36,803,540**
本期(虧損)/收益	-	-	-	-	(34,446)	(34,446)	1,292	(33,154)
其他全面收益/(虧損)	-	-	21,536	-	-	21,536	(782)	20,754
全面收益/(虧損)總額	**-**	**-**	**21,536**	**-**	**(34,446)**	**(12,910)**	**510**	**(12,400)**
於2026年6月30日	**106,112**	**1,596**	**(1,599,397)**	**1,010,490**	**36,344,471**	**35,863,272**	**927,868**	**36,791,140**

	未經審計							
	母公司股東應佔部分							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	匯兑儲備 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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日	106,112	1,596	(1,644,115)	1,010,490	36,669,699	36,143,782	924,290	37,068,072
本期(虧損)/收益	-	-	-	-	(91,578)	(91,578)	980	(90,598)
其他全面虧損	-	-	(14,029)	-	-	(14,029)	(107)	(14,136)
全面(虧損)/收益總額	-	-	(14,029)	-	(91,578)	(105,607)	873	(104,734)
於2025年6月30日	106,112	1,596	(1,658,144)	1,010,490	36,578,121	36,038,175	925,163	36,963,338

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
提供勞務收到的現金	**805,568**	1,077,230
銷售物業單位收到的現金	**5,205**	1,870
已收利息	**1,873**	1,384
收到其他與經營活動有關的現金	**18,277**	68,475
購建物業單位、接受勞務支付的現金	**(83,915)**	(132,481)
支付給職工以及為職工支付的現金	**(65,418)**	(57,413)
支付的各項稅費	**(163,759)**	(161,846)
支付的所得稅	**(41,949)**	(17,509)
支付的利息	**(308,382)**	(343,189)
支付其他與經營活動有關的現金	**(184,817)**	(51,822)
經營活動(使用)／產生的現金流量淨額	**(17,317)**	384,699
投資活動產生的現金流量		
投資物業的建設付款	**(7,445)**	–
購入物業及設備付款	**(699)**	(775)
處置金融資產投資	**100,682**	–
購入金融資產投資	**–**	(249,046)
金融資產投資收益	**2,196**	1,820
處置投資物業及設備現金流入	**934**	11
投資活動產生／(使用)的現金流量淨額	**95,668**	(247,990)
籌資活動產生的現金流量		
新增銀行貸款	**1,660,000**	–
償還債務支付的現金	**(1,778,697)**	(235,710)
籌資活動使用的現金流量淨額	**(118,697)**	(235,710)

	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
現金及現金等價物淨減少額	**(40,346)**	(99,001)
期初現金及現金等價物餘額	**516,236**	589,623
匯率變動對現金及現金等價物的影響	**11,924**	205
期末現金及現金等價物餘額	**487,814**	490,827

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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、房地產開發的企業。

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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

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2026年8月31日許可發出。

2. 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,本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣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15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。

2. 編製基準(續)

截至2026年6月30日止，北京望京累計已支付望京SOHO的土地增值税金額約為人民幣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，未償還的土地增值税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税負債及應付賬款及其他應付款項中。

望京SOHO的土地增值税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的土地增值税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，相關詳情請參閱本中期簡明綜合財務資料附註15(b)。

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) 本集團一直與當地税務機關保持溝通，以就未償還的土地增值税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税，並抵銷延期支付可能帶來的任何潛在影響。在相關政府部門及税務機關的支持與協調下，自2022年9月至本報告獲批准之日，本集團已完成部分商業物業的銷售，截至2026年6月30日已償付土地增值税人民幣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))。

2. 編製基準(續)

(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補充協議,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。

2. 編製基準(續)

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資料和選定的解釋附註。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。

3. 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。

3. 已採納的經修訂的香港財務報告準則會計準則(續)

(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。

4. 估計

編製中期簡明綜合財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而相關判斷、估計及假設可影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層在應用本集團會計政策時所作的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理及金融工具

(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2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2025年12月31日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

本集團已就提供予物業單位買方的按揭借款，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借款作出擔保。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借款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後1年內)，擔保便告解除。倘若買方在擔保期間拖欠其按揭借款的付款，持有擔保的銀行可能會要求本集團償還未償還的借款本金和由此產生的任何利息。在該等情況下，本集團有能力沒收買方按金並轉售該物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為本集團與該等財務擔保有關的信貸風險並不重大。於2026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3,541,000元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣3,793,000元(經審計))。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(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
- 限制性銀行存款
- 現金及現金等價物
- 銀行貸款及其他貸款
- 應付賬款及其他應付款,不包括應付税項、應付工資福利及滯納金
- 長期保證金

(c) 公允價值估計

下表分析了本集團以估值法按公允值計值的資產及負債。不同層級的定義如下:

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(層級一)。
- 除了層級一所包括的報價外,該資產或負債的可觀察的其他參數,可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)且不使用重要非可觀察參數(層級二)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的參數(即重要非可觀察參數)(層級三)。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在2026年6月30日及2025年12月31日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2026年6月30日(未經審計)			
	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	-	-	62,855,800	62,855,800
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	359,660	359,660
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
- 其他金融資產投資	-	123,950	253,590	377,540
資產總計	-	123,950	63,469,050	63,593,000

	2025年12月31日(經審計)			
	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	-	-	62,881,200	62,881,200
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	366,760	366,760
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
- 其他金融資產投資	-	224,632	270,798	495,430
資產總計	-	224,632	63,518,758	63,743,390

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(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2026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2025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)

(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2026年1月1日的期初餘額(經審計)	**62,881,200**	**366,760**	**270,798**	**63,518,758**
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產虧損	**-**	**-**	**(8,934)**	**(8,934)**
計入損益的公允價值變動	**(25,400)**	**-**	**-**	**(25,400)**
折舊	**-**	**(7,100)**	**-**	**(7,100)**
貨幣折算差額	**-**	**-**	**(8,274)**	**(8,274)**
於2026年6月30日的期末餘額(未經審計)	**62,855,800**	**359,660**	**253,590**	**63,469,050**

	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2025年1月1日的期初餘額(經審計)	63,079,400	381,445	284,967	63,745,812
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產利得	-	-	(14,902)	(14,902)
計入損益的公允價值變動	(144,000)	-	-	(144,000)
折舊	-	(7,100)	-	(7,100)
貨幣折算差額	-	-	(1,052)	(1,052)
於2025年6月30日的期末餘額(未經審計)	62,935,400	374,345	269,013	63,578,758

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(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以公允價值計價的金融資產，投資物業及物業及設備進行估值。該團隊直接向首席財務官(「首席財務官」)和審計委員會(「審計委員會」)匯報。首席財務官、審計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。

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註11。

辦公室物業的估值採用與投資物業估值相同的估值流程、估值技術及重要參數。

其他金融資產投資的公允價值是基於其財務報表中報告的資產淨值(「資產淨值」)。管理層已從被投資方獲得可獲得的最新的財務報表，並在評估其呈報的資產淨值是否代表投資的公允價值時考慮了各種因素。這些因素包括被投資方採用的會計政策、阻止本集團處置投資的限制和障礙、本集團對被投資方的所有權比例以及其他相關因素。當該等因素顯示呈報的資產淨值並不代表其公允價值時，公允價值將作出調整。董事認為，由呈報的資產淨值所產生的公允價值(計入中期簡明綜合財務狀況表)，以及相關的公允價值變動(計入中期簡明綜合損益表)是合理的，且於報告期末為最適當的價值。

6. 營業收入及分部報告

(a) 營業收入

本集團主要業務為於中國境內提供物業租賃及相關服務、房地產開發業務。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 2026 人民幣千元	 2025 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	*(i)*	**5,107**	1,798
		638,132	689,825

(i) 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。

(ii) 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。

(b) 分部報告

本集團管理層基於已經過首席經營決策者檢閱的資料識別經營分部。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分配資源並評核其業績。

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分配資源。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，期內本集團的所有收入均來自中國。於2026年6月30日和2025年12月31日，除金融工具及遞延所得稅項資產外，本集團的非流動資產均位於中國境內。

7. 其他收益和利得，淨額

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2026 **人民幣千元**	2025 人民幣千元
物業管理服務收入	**144,886**	142,684
酒店運營收入	**25,493**	28,105
沒收客戶定金	**20,726**	14,450
政府補助	**606**	1,538
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損	**(6,669)**	(13,082)
其他	**1,983**	226
	187,025	173,921

8. 財務收入和財務費用

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2026 **人民幣千元**	2025 人民幣千元
財務收入		
利息收入	**1,874**	1,384
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	**263**	340
	308,126	329,593

9. 所得稅費用／(抵免)

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。

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%(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。

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

10. 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。

11. 投資物業

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2026 **人民幣千元**	2025 人民幣千元
期初餘額	**62,881,200**	63,079,400
計入損益的公允價值變動	**(25,400)**	(144,000)
期末餘額	**62,855,800**	62,935,400

本集團的投資物業於2026年6月30日進行重估。估值工作由對所估值物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的獨立專業合資格估值師－香港評值國際有限公司進行。

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計委員會匯報。

在每個財務報告期間結束時，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。

自上一財政年度末以來估值技術無變化。

12. 持作銷售用途的已落成物業

	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
持作銷售用途的已落成物業	**1,594,041**	1,596,122

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。截至2026年6月30日止6個月期間和2025年6月30日止6個月期間內，未確認減值撥備。

13. 應收賬款及其他應收款

	附註	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
非流動－			
其他應收款		**68,743**	68,743
流動－			
應收賬款	*(a)*	**351,807**	398,320
減：應收賬款呆賬準備		**(50,358)**	(50,358)
應收賬款－淨額		**301,449**	347,962
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		**(110,370)**	(110,370)
其他應收款－淨額		**169,191**	165,455
流動部分合計		**470,640**	513,417

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。

13. 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 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	**297,971**	327,908
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	**35,299**	50,714
逾期金額	**53,836**	70,412
	351,807	398,320

14. 股本、儲備及股息

(a) 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)

(b) 股本

	普通股股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股份：		
於2025年1月1日、2025年6月30日、2026年1月1日及2026年6月30日，每股面值港幣0.02元	7,500,000	150,000
已發行及繳足普通股：		
於2025年1月1日及2026年1月1日	5,199,524	106,112
於2025年6月30日及2026年6月30日	5,199,524	106,112

15. 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	**10,242,927**	9,986,329
	14,888,734	15,003,850

(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 人民幣千元	2025年 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)
匯兑損益	**(4,507)**	(3,311)
期末餘額	**14,783,434**	15,223,948

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15,003.8百萬元(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2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。

根據該兩份經修訂的銀行借款合同的條款，延遲繳納望京SOHO的土地增值税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。

16. 應付賬款及其他應付款

	附註	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
應付賬款	*(a)*	**833,913**	857,753
應付關聯方款項	*18(a)*	**812,732**	812,732
滯納金		**1,153,144**	1,013,142
租賃押金		**227,262**	225,788
其他應付税項		**67,498**	77,094
應付工資福利		**3,230**	2,707
其他		**229,144**	381,089
		3,326,923	3,370,305

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	**833,913**	857,753

17. 承擔

截至報告期末，未償付而又未兑現的承擔如下：

	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
投資承擔	**6,691**	7,134

於2026年6月30日，承擔金額為960,000美元(未經審計)(2025年12月31日：1,015,000美元(經審計))，折合人民幣6,691,000元(未經審計)(2025年12月31日：人民幣7,134,000元(經審計))。

18. 重大關聯方交易

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。詳細信息請參考中期報告中「其他信息」部分披露。

(a) 與其他關聯方的交易

關聯方交易餘額如下:

	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
應收關聯方款項		
SOHO中國基金會	**24,740**	24,740
應付關聯方款項		
上海儀電(集團)有限公司	**406,366**	406,366
上海農村商業銀行	**406,366**	406,366
	812,732	812,732

(b) 主要管理人員薪酬

	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
短期薪酬	**6,360**	6,199
退休計劃供款	**287**	283
	6,647	6,482


SOHO
CHINA