

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)

2023年度中期業績公告

財務摘要

- 於2023年6月30日，本集團投資物業平均出租率已企穩並恢復至約79%。
- 儘管受宏觀經濟環境疲弱拖累寫字樓及商鋪物業租賃市場持續承壓，本期間本集團仍實現營業收入約人民幣8.22億元。
- 本期間，毛利率穩定在約為83%。
- 本期間，來自經營活動之歸屬母公司股東淨利潤(剔除投資物業評估值變動以及一次性稅費和行政費用)約為人民幣2.07億元。
- 於2023年6月30日，本集團淨資產負債率約為42%，平均借貸成本約為4.7%。

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2023年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2023年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2022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2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營業收入	2	821,503	896,040
營業成本		(143,289)	(153,947)
毛利		678,214	742,093
投資物業評估變動		(48,997)	19,380
其他收益和利得		226,926	281,281
銷售費用		(10,468)	(13,492)
行政費用		(66,038)	(73,923)
其他經營費用		(289,417)	(223,738)
經營利潤		490,220	731,601
財務收入	3	2,479	1,979
財務費用	3	(386,724)	(420,703)
稅前利潤		105,975	312,877
所得稅費用	4	(91,275)	(119,226)
期間淨利潤		14,700	193,651
淨利潤歸屬於：			
– 母公司股東		13,613	190,568
– 非控股權益		1,087	3,083
期間淨利潤		14,700	193,651
每股盈利(人民幣每股)	5		
基本每股盈利		0.00	0.04
攤薄每股盈利		0.00	0.04

中期簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
期間淨利潤	14,700	193,651
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	10,176	30,304
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	8,162	—
	<u>18,338</u>	<u>30,304</u>
期間其他全面收益(除稅)		
	<u>18,338</u>	<u>30,304</u>
期間全面收益總額	<u>33,038</u>	<u>223,955</u>
期間全面收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	31,013	222,796
- 非控股權益	2,025	1,159
	<u>33,038</u>	<u>223,955</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	未經審計 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		63,648,550	63,785,300
物業及設備		954,853	973,330
無形資產		50	73
遞延稅項資產		857,713	846,354
應收賬款及其他應收款	6	68,743	68,743
其他金融資產投資		281,570	266,895
		<u>65,811,479</u>	<u>65,940,695</u>
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,707,433	1,708,284
預付款項		96,781	104,466
應收賬款及其他應收款	6	617,094	667,355
限制性銀行存款		60,584	69,616
結構性存款		-	10,968
現金及現金等價物		627,252	345,725
		<u>3,109,144</u>	<u>2,906,414</u>
流動資產總額		<u>3,109,144</u>	<u>2,906,414</u>
總資產		<u><u>68,920,623</u></u>	<u><u>68,847,109</u></u>
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		36,365,520	36,334,507
		<u>36,471,632</u>	<u>36,440,619</u>
非控股權益		<u>929,927</u>	<u>927,902</u>
總權益		<u><u>37,401,559</u></u>	<u><u>37,368,521</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

		未經審計 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022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	11,005,625	2,731,883
應付合約保證金		329,362	328,849
遞延稅項負債		9,904,542	9,834,677
		<u>21,239,529</u>	<u>12,895,409</u>
非流動負債總額		21,239,529	12,895,409
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	7	5,041,723	13,453,099
預收客戶款項		479,306	387,510
合同負債		4,011	4,011
應付賬款及其他應付款	8	2,984,240	2,943,098
即期所得稅負債		1,770,255	1,795,461
		<u>10,279,535</u>	<u>18,583,179</u>
流動負債總額		10,279,535	18,583,179
總負債		31,519,064	31,478,588
總權益及負債		68,920,623	68,847,109

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2023年6月30日止6個月期間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2023年6月30日，本集團的淨流動負債為人民幣7,170,391,000元。截至2023年6月30日止6個月，本集團與主要現有借款的貸款人簽署了補充協議，修改還款計劃，涉及借款金額共計人民幣7,270,564,000元，其中包括本集團於2022年12月未按期償付的借款人民幣59,682,000元。同時，於2023年6月30日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣16,047,348,000元(包括附註7中披露的流動部分人民幣5,041,723,000元)。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣53,992,134,000元的投資物業作為抵押。於2023年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣627,252,000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2023年6月30日，已支付土地增值稅人民幣30,600,000元，尚有人民幣1,986,243,000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2023年6月30日合計人民幣4,232,000,000元的銀行借款本金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4,232,000,000元，利息為人民幣10,576,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2024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2023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。在相關政府機構和稅務機構的支持與配合下，自2022年9月1日至本中期簡明綜合財務資料批准之日，本集團已完成25套商業物業的銷售，截至2023年6月30日已償付土地增值稅人民幣30,600,000元，並在2023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7,000,000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的銀行借款的貸款人在內的若干金融機構積極溝通，協商本集團現有借款的重組。2023年6月30日之後，本集團已與一家銀行簽署補充協議，延長本金金額為人民幣359,572,000元的銀行借款的償付期限。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的銀行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2023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2023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，包括存在交叉違約的銀行借款的貸款人，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；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。

1.2 本集團已採納的經修改的準則

如下經修訂的會計準則已於自2023年1月1日起或之後的報告年度生效，並且本集團在2023年中期簡明綜合財務資料已首次採納：

- 會計政策的披露 – 對《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則實務報告》第2號的修訂；
- 會計估計之定義 – 對《香港會計準則》第8號的修訂；及
- 單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項 – 對《香港會計準則》第12號的修訂。

上述經修訂的準則對截至2023年6月30日止6個月期間的本集團業績及截至2023年6月30日的本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。

2 營業收入

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業租賃及相關服務和房地產開發。營業收入是指租金收入及出售業單位所得收入，詳情如下：

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
租金收入		819,127	896,040
出售物業單位	(a)	<u>2,376</u>	<u>-</u>
		<u>821,503</u>	<u>896,040</u>

(a) 截至2023年6月30日止6個月，出售物業單位的收入為在某一時點確認。

(b) 截至2023年6月30日止6個月，並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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>2,479</u>	<u>1,979</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	386,418	420,402
外匯損失淨額	31	3
銀行手續費及其他	<u>275</u>	<u>298</u>
	<u>386,724</u>	<u>420,703</u>

4 所得稅費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2023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	27,391	24,260
-中國土地增值稅	5,378	-
遞延所得稅	58,506	94,966
	<u>91,275</u>	<u>119,226</u>

當期所得稅包含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2022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 每股盈利，基本和攤薄

每股基本盈利和每股攤薄盈利是按照截至2023年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣13,613,000元（截至2022年6月30日止6個月，歸屬於母公司股東淨利潤人民幣190,568,000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2022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 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022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>483,082</u>	505,663
減：應收賬款呆賬準備		<u>(58,814)</u>	<u>(61,209)</u>
應收賬款 – 淨額		<u>424,268</u>	444,454
應付關聯方款項		24,740	24,740
非控制性權益應付金額		46,493	46,493
其他應收款		231,125	261,121
減：其他應收款呆賬準備		<u>(109,532)</u>	<u>(109,453)</u>
其他應收款 – 淨額		<u>192,826</u>	222,901
流動部分合計		<u>617,094</u>	<u>667,355</u>

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2023年6月30日和2022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 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022年 12月31日 人民幣千元
即期	<u>384,996</u>	<u>301,624</u>
逾期1個月以下	9,131	29,334
逾期1至6個月	11,103	65,854
逾期6個月至1年	11,522	47,926
逾期1年以上	<u>66,330</u>	<u>60,925</u>
逾期金額	<u>98,086</u>	<u>204,039</u>
	<u>483,082</u>	<u>505,663</u>

7 銀行借款及其他借款

	未經審計 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022年 12月31日 人民幣千元
流動		
- 本金	4,965,388	13,376,165
- 應付利息	76,335	76,934
非流動	<u>11,005,625</u>	<u>2,731,883</u>
	<u>16,047,348</u>	<u>16,184,982</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	
	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
期初	16,108,048	17,997,608
償還借款	(148,276)	(1,290,843)
有效利率法調整	-	1,666
匯率變動	11,241	21,410
	<u>11,241</u>	<u>21,410</u>
期末	<u>15,971,013</u>	<u>16,729,841</u>

於2023年6月30日，本集團以投資物業及／或中國境內若干子公司的股權作為人民幣15,684,939,000元(2022年12月31日：人民幣15,826,827,000元)借款的抵押。

(b) 遵守借款契約

如附註1.1所述，土地增值稅的滯納導致本集團於2023年6月30日合計人民幣4,232,000,000元的銀行借款本金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4,232,000,000元，利息為人民幣10,576,000元，其中包括根據原合同約定的還款日在2024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2023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 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	955,857	959,837
應付關聯方款項		812,732	812,732
滯納金		283,509	127,937
租賃保證金		221,657	216,259
出售物業保證金		143,537	161,986
其他應付稅項		79,589	200,057
應付工資和福利款項		5,535	11,477
其他		481,824	452,813
		<u>2,984,240</u>	<u>2,943,098</u>

應付賬款及其他應付款的賬面金額近似於截至2023年6月30日和2022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 2023年 6月30日 人民幣千元	經審計 2022年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	<u>955,857</u>	<u>959,837</u>

9 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2022年中期股息：無)。

業務回顧

市場回顧與展望

2023年上半年，儘管中國及全球經濟正在逐步走出新冠疫情的負面影響，但國內外營商環境依然充滿不穩定性，市場信心仍然有待恢復，經濟發展增速還不及預期。與此同時，美聯儲及歐洲主要經濟體央行的持續大規模加息，以及由此導致的公司債務成本飆升，盈利與現金流被高額利息蠶食，高負債公司的債務違約風險陡增。

面對諸多不確定性因素，很多企業選擇了越發謹慎的發展策略，以及更加嚴苛的成本控制措施。此外，疫情期間的居家辦公、遠程辦公模式也正在被更多企業採納，這也在一定程度上消減了企業租賃辦公樓的意願，並影響了辦公樓租賃市場的整體需求。

縱觀寫字樓與零售物業租賃市場，2023年第一季度經歷了短暫的回暖後，第二季度隨即又進入了調整期。根據戴德梁行的數據，2023年上半年，北京甲級辦公樓淨吸納量跌至-0.5萬平方米，上海甲級寫字樓淨吸納量也僅為16.8萬平方米，較歷史同期均有大幅下滑。租金水平下降的同時，北京和上海甲級寫字樓平均空置率高企，分別達16.9%和18.6%，為2011年以來的歷史峰值。未來3年，隨著大批新增供應陸續入市，租金和出租率仍將持續承壓。

面對弱需求、強供應的競爭壓力，SOHO中國的經營策略是用優質的全方位服務提升資產價值，增強自身核心競爭力。一方面，深入挖掘客戶的實際要求，打消客戶顧慮，包括：推出精裝交付的辦公房源，滿足拎包入駐的需求，受到市場的積極回應，首批亮相即簽約2,800平方米；優化簽約流程，高效對接簽約、裝修、入駐等環節的不同需求；針對優質客戶給予更優惠的合約條款等。

另一方面，我們一如既往在物業工作中強化服務的理念，將其延伸至物業工作網絡的每個細節和末梢，為客戶打造一個更加安全、舒適、便捷的工作環境，在收穫客戶的讚譽的同時，也贏得了他們的續租和擴租等。

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。在環境保護方面，集團24個在管物業項目總能耗對比國標節約4,503萬度，節能率24.2%，實現碳減排3.7萬噸。在社會責任方面，公司在克服經營與資金壓力的同時，全力保證了對甘肅天水麥積區養正幼兒園的持續投入，並於2023年4月7日迎來中國首座零碳「養正圖書館」的正式亮相。

2023年下半年機遇與挑戰並存。我們將繼續貫徹穩健的經營策略，加大力度與措施，提升本集團整體物業出租率和經營性現金流穩定，為迎接外部困難與挑戰提供更大的支持與保障。我們相信，長期來看中國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。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。隨著政府各項促進經濟發展政策措施的出台，市場活躍度將逐步回升，為下半年寫字樓市場重振奠定基礎。

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)	租金收入 2023年 上半年 (人民幣千元)	出租率 ² 於2023年 6月30日	出租率 ² 於2022年 12月31日
北京				
前門大街項目	51,889	34,652	62%	48%
望京SOHO	149,172	113,667	64%	62%
光華路SOHO II	94,279	92,370	84%	85%
麗澤SOHO	135,637	89,887	89%	86%
銀河及朝陽門SOHO	46,293	32,250	61%	64%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	113,672	90%	92%
外灘SOHO	72,006	94,172	95%	80%
SOHO天山廣場	97,751	87,456	78%	76%
古北SOHO	112,541	119,751	91%	91%

附註： 1. 截至2023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。

財務回顧

營業收入

本集團本期間實現營業收入約人民幣8.22億元，2022年同期約為人民幣8.96億元，同比下降約8%。營業收入下降主要是由於辦公樓及商鋪物業租賃市場需求疲軟。

盈利能力

本期間毛利約為人民幣6.78億元，2022年同期約為人民幣7.42億元，同比下降約9%。

本期間租賃業務毛利率約為83%，2022年同期約為83%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣0.1億元，2022年同期約為人民幣0.13億元。本期間的行政費用約為人民幣0.66億元，2022年同期約為0.74億元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣0.02億元，2022年同期約人民幣0.02億元。

本期間的財務費用約為人民幣3.87億元，較2022年同期的財務費用約人民幣4.21億元減少約人民幣0.34億元，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0.91億元，較2022年同期的所得稅費用約人民幣1.19億元減少約人民幣0.28億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2023年6月30日，本集團的總借貸本金共計約人民幣160.47億元，其中一年內到期部分約人民幣50.42億元，一年以上到期部分約人民幣110.05億元。於2023年6月30日，本集團約人民幣156.85億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2023年6月30日，淨資產負債率約為42%（於2022年12月31日：約43%），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2023年6月30日，本集團的外幣債務總額約為人民幣3.60億元，佔本集團總借貸約2.2%（於2022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2.2%）。於2023年6月30日，本集團平均融資成本保持穩定在約4.7%（於2022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2023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0.10億元(於2022年12月31日：約人民幣0.11億元)。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.18億元(於2022年12月31日：約為人民幣0.17億元)。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團僱員人數為1,687人，其中包含物業公司僱員1,537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(2022年中期股息：無)。

股本

於2023年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2022年12月31日：5,199,524,031股)。

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

自本期間結束至本公告日期，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」)

本公司已採用聯交所證券上市規則(「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。

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。

審閱中期業績

截至2023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2023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2023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2023年8月17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二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期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2023年6月30日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣7,170,391,000元。同時，於2023年6月30日，貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣16,047,348,000元(包括流動部分人民幣5,041,723,000元)。於2023年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣627,252,000元。該等事件或情況連同其他事項(如中期簡明綜合財務資料附註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
執行董事及聯席行政總裁
徐晉 錢霆

香港，2023年8月17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、孫強先生及熊明華先生。