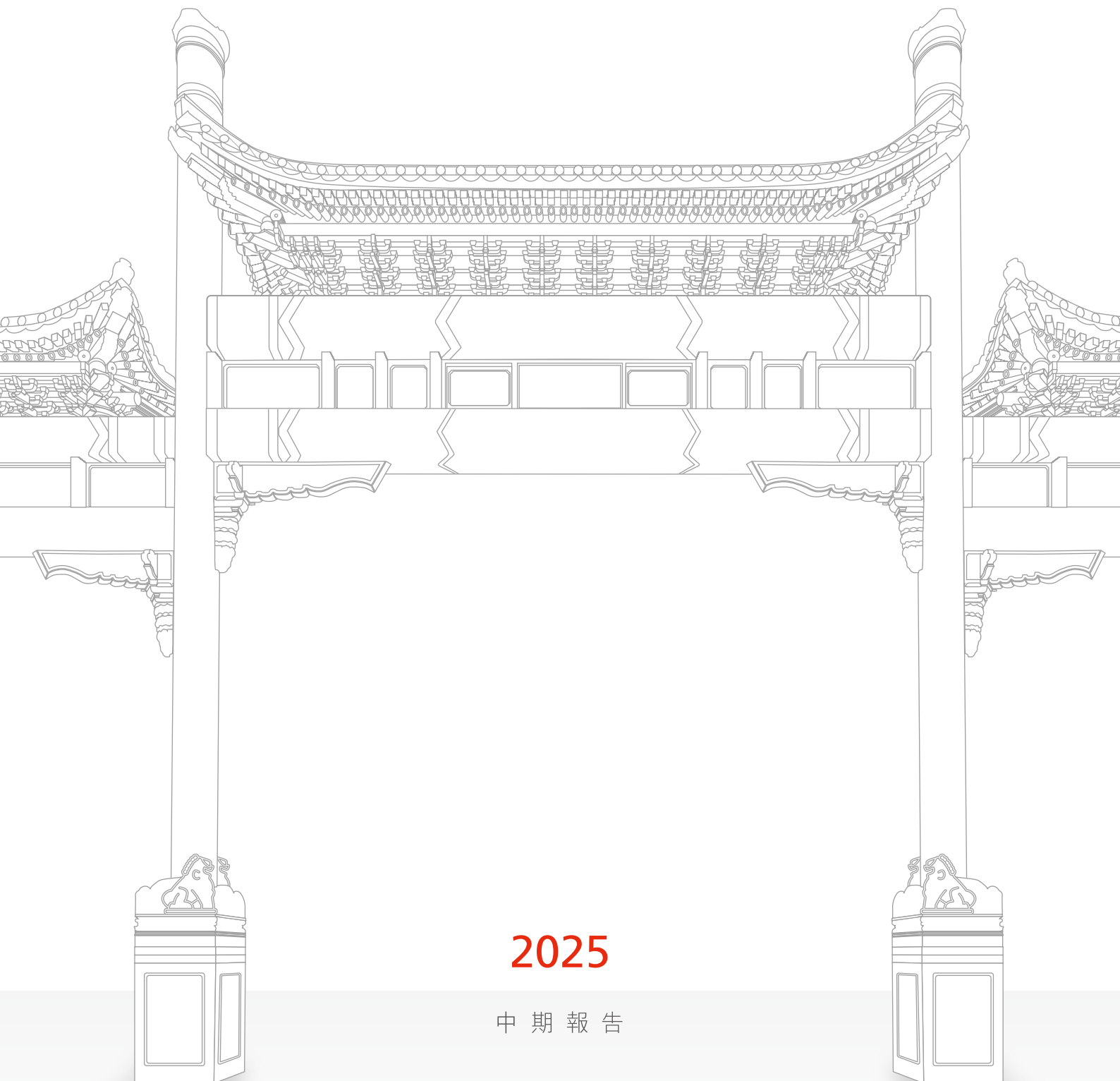
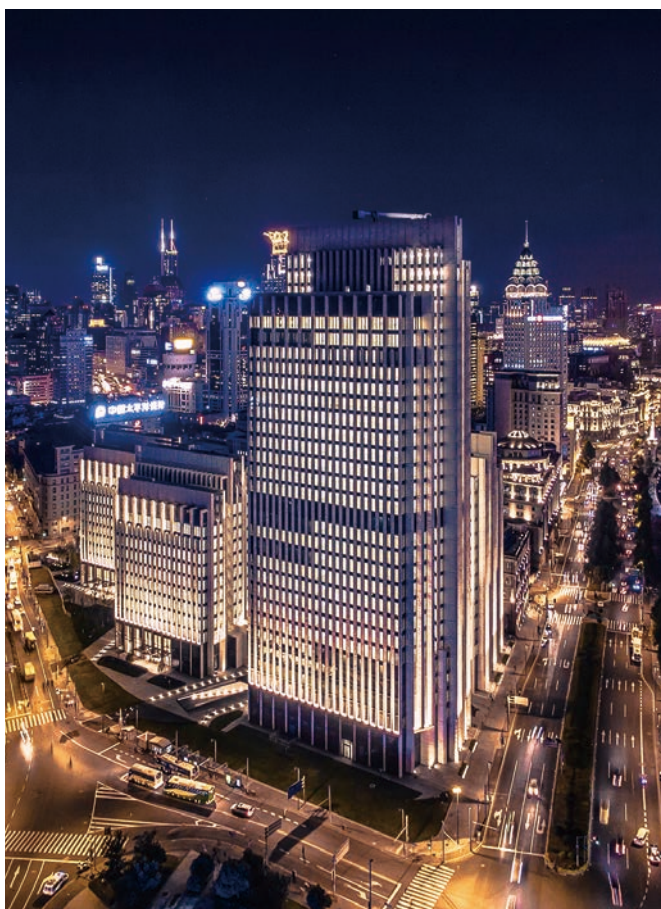




SOHO 中國

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2025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2024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	20	公司資料	22	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2025年初以來，中國商業地產市場遭遇多重挑戰。從增量市場來看，商辦用房整體投資開工意願明顯不足，本期間商辦用地投資與新開工數據表現疲弱。存量市場方面，商舖和寫字樓的租賃需求復甦緩慢，租金持續低位運行，「以價換量」仍是主流策略，商業地產市場仍處深度調整中。

在這樣的市場環境下，SOHO中國積極應對挑戰，將提升物業服務質量、確保物業安全穩定運營作為首要任務。本集團全員積極配合，通過精裝改造、價格促銷、服務提升等有效增強了公司的產品競爭力，使得集團整體出租率穩定在80%。接下來，我們仍將保持信心，加強對市場和客戶需求的洞察，在為出租率努力之餘，仍需堅守服務這一公司長期良性運行的基礎，以服務驅動增長，不斷提升客戶滿意度。

與此同時，SOHO中國將更多精力聚焦於服務新興行業和產業。隨著科技飛速發展和經濟加速轉型，新經濟秩序正在形成，傳統服務對象和既有業務規模已難以支撐未來發展，更無法進一步擴大租賃面積。因此，SOHO中國積極開拓新市場，主動適應市場變化。

2025年上半年，SOHO中國成功吸引了一批優質客戶簽約入駐、擴租和續租。例如，香港大學成功入駐外灘SOHO，知名社交平台小紅書在SOHO復興廣場完成擴租。此外，還有多家來自美國、德國、法國等國家的外資企業進駐SOHO中國旗下項目。這些新簽約和擴租面積有效提升了公司整體出租率，體現了新經濟發展趨勢，為SOHO中國未來穩定發展奠定了堅實基礎。

同時，SOHO中國持續深化其可持續發展(ESG)價值理念，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價值理念支柱，全面推動企業可持續發展進程，創造長期價值。在環境方面，本集團24個在管物業項目總能耗較國標節約3,807萬度，節能率達21%，實現碳減排3.2萬噸；在社會方面，公司持續打造以價值驅動為核心的可持續發展生態圈，不斷完善客戶服務體系，提升客戶滿意度和忠誠度，秉持攜手共贏的理念與供應商、合作夥伴建立長期穩定的合作關係，開展豐富多彩的員工活動，營造積極向上的企業文化氛圍，積極參與公益事業，牢記感恩回饋社會的使命，與客戶、供應商、週邊社區等建立長遠互惠的伙伴關係；在企業管治方面，公司持續優化ESG管治架構和ESG政策制度體系，管控經營風險，保障公司持續健康發展。

值得一提的是，今年6月，SOHO中國旗下24個項目成功獲得WELL HSR健康安全評價認證，覆蓋在管面積的98.4%，商辦項目實現100%全覆蓋。這一里程碑式的成就，彰顯了SOHO中國在健康建築領域的卓越實力，更體現了其為客戶打造健康、安全辦公環境的堅定決心。

展望2025年下半年，寫字樓市場將繼續面臨機遇與挑戰並存的局面。一方面，隨著科技進步和環保意識提升，寫字樓市場正朝著智能化和綠色化方向發展；另一方面，市場競爭仍將持續激烈，租金下行壓力依然存在。但隨著政策的持續支持和新興產業的崛起，寫字樓市場有望逐步走出低谷，迎來新的發展機遇。在新經濟秩序到來之際，SOHO中國將努力通過持續提升服務質量站穩腳跟，成為新經濟秩序中的重要一員。

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，商鋪面積約為 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鋪建築面積約為 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

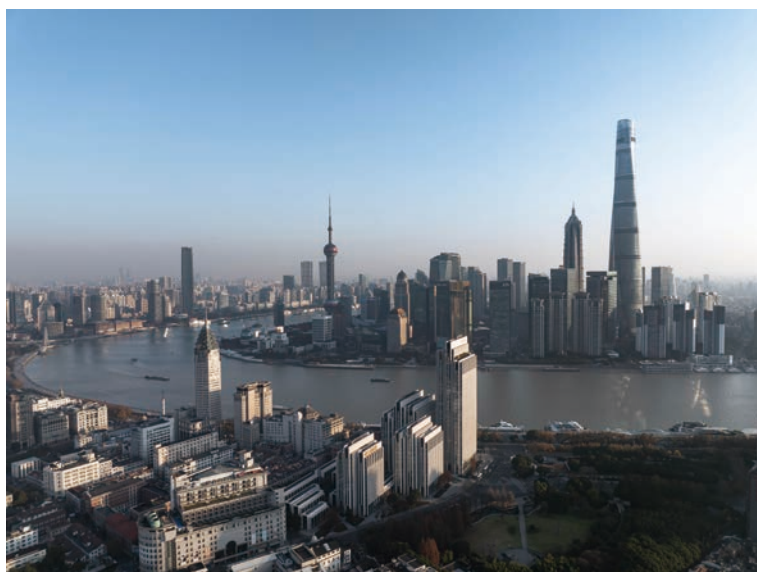
SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。SOHO復興廣場產權總建築面積約124,068平方米，可租建築面積約88,234平方米，其中辦公面積約46,344平方米，商舖面積約41,890平方米。該項目於2014年9月竣工。



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。該項目辦公和商鋪部份於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，商鋪面積約為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人民幣6.90億元，2024年同期約為人民幣7.99億元，同比下降約13.6%。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5.49億元，2024年同期約為人民幣6.48億元，同比下降約15.3%。

本期間毛利率約為80%，2024年同期約為81%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣0.21億元，2024年同期約為人民幣0.20億元。本期間的行政費用約為人民幣0.39億元，2024年同期約為人民幣0.50億元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣0.01億元，2024年同期的財務收入約人民幣0.03億元。

本期間的財務費用約為人民幣3.30億元，較2024年同期的財務費用約人民幣3.67億元減少約人民幣0.37億元，主要由於本期間平均借款餘額下降。

所得稅抵免／費用

本期間的所得稅抵免約為人民幣0.01億元，較2024年同期的所得稅費用約人民幣1.25億元減少約人民幣1.26億元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2025年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣153.10億元，其中一年內到期部分約人民幣57.20億元(其中包括根據原合同約定的還款日在2025年6月30日之後到期的借款將其重分類為流動負債，借款本金約為人民幣41.23億元以及利息約為人民幣0.14億元)，一年以上到期部分約人民幣95.90億元。於2025年6月30日，本集團約人民幣153.10億元的借貸以本集團的投資物業作為抵押。

於2025年6月30日，淨資產負債率約為40%(於2024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2025年6月30日，本集團的外幣債務總額約為人民幣2.12億元，佔總借貸約1.4%(於2024年12月31日：外幣債務總額約為人民幣3.48億元，佔本集團總借貸約2.2%)。本公司於2025年6月30日的平均融資成本保持穩定在約4.2%(於2024年12月31日：約4.3%)。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2025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0.03億元(於2024年12月31日：約人民幣0.03億元)。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣0.08億元(於2024年12月31日：約為人民幣0.08億元)。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團僱員人數為1,640人，其中包含物業公司僱員1,478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(2024年中期股息：零)。

股本

於2025年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2024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2025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。

其他資料

- (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2025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2025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2025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2025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

除本報告所披露者外，自刊發本公司截至2024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於本期間內生效的上市規則附錄C1所載的「企業管治守則」的守則條文。

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2025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)及錢靈先生(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2025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靈先生共同擔任，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。

公司秘書變更

於2025年8月28日，伍秀薇女士辭任本公司公司秘書(「公司秘書」)，於同日，達盟香港有限公司(「達盟香港」)(一間全球企業服務公司)上市公司服務部經理梁瑞冰女士(「梁女士」)獲委任為公司秘書。詳情請參閱本公司日期為2025年8月28日的公告。

董事會已實施以下措施，以緩解聘請外部服務供應商擔任公司秘書可能帶來的問題：

- (i) 儘管梁女士具備與本公司互動的豐富知識和經驗，本公司首席財務官朱恩磊先生作為梁女士的主要聯繫人，定期向梁女士提供最新的業務運營、發展動態和戰略目標，確保她能掌握本公司的最新情況。梁女士將出席董事會及其委員會會議，以及本公司的股東大會。她也被授予查閱所有董事會會議記錄和本公司內部政策的權限，使她能夠持續了解本公司事務；
- (ii) 本公司將透過包括電子郵件、電話和即時通訊應用程式等多種渠道與梁女士保持積極溝通，以確保及時溝通並及時關注公司治理和合規事宜。由於梁女士由達盟香港一支經驗豐富且資質優良的專業團隊提供支持，在梁女士不在的極少情況下，本公司將與其團隊聯繫，以確保溝通的連續性並及時獲取所需的建議；
- (iii) 本公司管理層將定期評估梁女士及其團隊提供的公司秘書職能的有效性。這包括評估她的響應速度、準確性和對本公司的支援質量，以確保她持續履行所有適用義務，並保持高效和積極地履行其職責；及
- (iv) 此外，本公司管理層將定期審查聘用外部服務供應商擔任公司秘書的安排，以確保溝通保持順暢，並持續分配充足的資源，以滿足本公司的合規及公司治理需求。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本公司截至2025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2025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2025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2025年8月28日許可發出。

承董事會命
SOHO中國有限公司
徐晉
主席

香港，2025年8月28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)
錢靈(聯席行政總裁)

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

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



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24至48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2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合利潤表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。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2025年6月30日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣8,118,299,000元。同時， 貴集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,310,452,000元(包括流動部分人民幣5,720,350,000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

2025年8月28日

韓佩瑜

執業號碼：P07101

中期簡明綜合損益表

截至2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業收入	6	689,825	799,362
營業成本		(141,069)	(150,944)
毛利		548,756	648,418
投資物業公允價值變動	11	(144,000)	(88,086)
其他收益／(虧損)和利得，淨額	7	173,921	182,879
銷售費用		(20,999)	(19,615)
行政費用		(39,284)	(49,530)
其他經營費用		(281,256)	(293,734)
經營利潤		237,138	380,332
財務收入	8	1,384	2,527
財務費用	8	(329,593)	(367,366)
稅前(虧損)／利潤		(91,071)	15,493
所得稅抵免／(費用)	9	473	(124,662)
期間淨虧損		(90,598)	(109,169)
淨(虧損)／利潤歸屬於：			
- 母公司股東		(91,578)	(107,546)
- 非控股權益		980	(1,623)
期間淨虧損		(90,598)	(109,169)
每股虧損(人民幣每股)	10		
基本每股虧損		(0.02)	(0.02)
攤薄每股虧損		(0.02)	(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2025年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期間淨虧損	(90,598)	(109,169)
其他全面(虧損)/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	(14,136)	2,292
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)
期間其他全面虧損(除稅)	(14,136)	(14,347)
期間全面虧損總額	(104,734)	(123,516)
期間全面(虧損)/收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	(105,607)	(122,052)
- 非控股權益	873	(1,464)
期間全面(虧損)/收益總額	(104,734)	(123,516)

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 2025 年 6 月 30 日

	附註	未經審計 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元	經審計 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	62,935,400	63,079,400
物業及設備		888,273	904,385
遞延稅項資產		777,692	810,867
應收賬款及其他應收款	13	68,743	68,743
其他金融資產投資		269,013	284,967
非流動資產總額		64,939,121	65,148,362
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業	12	1,603,317	1,605,127
其他金融資產投資		391,730	140,864
預付款項		90,093	101,645
應收賬款及其他應收款	13	552,530	520,047
限制性銀行存款		24,478	25,808
現金及現金等價物		490,827	589,623
流動資產總額		3,152,975	2,983,114
總資產		68,092,096	68,131,476
權益			
歸屬於母公司股東			
股本	14	106,112	106,112
其他儲備		35,932,063	36,037,670
		36,038,175	36,143,782
非控股權益		925,163	924,290
總權益		36,963,338	37,068,072

中期簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

	附註	未經審計 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024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	9,590,102	9,823,169
應付合約保證金		291,358	297,826
遞延稅項負債		9,976,024	10,004,805
非流動負債總額		19,857,484	20,125,800
流動負債			
銀行貸款及其他貸款	15	5,720,350	5,732,567
預收客戶款項		615,086	538,050
應付賬款及其他應付款	16	3,302,739	3,011,512
即期所得稅負債		1,633,099	1,655,475
流動負債總額		11,271,274	10,937,604
總負債		31,128,758	31,063,404
總權益及負債		68,092,096	68,131,476

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2025年6月30日止6個月

	未經審計							
	母公司股東應佔部分						非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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)/利潤	-	-	-	-	(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

	未經審計							
	母公司股東應佔部分						非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	106,112	1,596	(1,634,467)	1,010,490	36,783,140	36,266,871	928,153	37,195,024
本期虧損	-	-	-	-	(107,546)	(107,546)	(1,623)	(109,169)
其他全面收益	-	-	(14,506)	-	-	(14,506)	159	(14,347)
全面虧損總額	-	-	(14,506)	-	(107,546)	(122,052)	(1,464)	(123,516)
於2024年6月30日	106,112	1,596	(1,648,973)	1,010,490	36,675,594	36,144,819	926,689	37,071,508

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2025年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元	2024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	1,077,230	958,314
銷售物業單位收到的現金	1,870	3,663
收到的稅費返還	-	171
已收利息	1,384	2,527
收到其他與經營活動有關的現金	68,475	56,788
購建物業單位、接受勞務支付的現金	(132,481)	(123,789)
支付給職工以及為職工支付的現金	(57,413)	(80,071)
支付的各項稅費	(161,846)	(186,109)
支付的所得稅	(17,509)	(124,542)
支付的利息	(343,189)	(377,390)
支付其他與經營活動有關的現金	(51,822)	(19,676)
經營活動產生的現金流量淨額	384,699	109,886
投資活動產生的現金流量		
投資物業的建設付款	-	(10,959)
購入物業及設備付款	(775)	(544)
出售投資物業所得款項	-	84,210
購入其他金融資產投資	(249,046)	-
金融資產投資收益	1,820	643
處置投資物業及設備現金流入	11	1,329
投資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(247,990)	74,679
籌資活動產生的現金流量		
償還債務支付的現金	(235,710)	(186,031)
籌資活動使用的現金流量淨額	(235,710)	(186,031)

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物淨減少額	(99,001)	(1,466)
期初現金及現金等價物餘額	589,623	769,461
匯率變動對現金及現金等價物的影響	205	145
期末現金及現金等價物餘額	490,827	768,140

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：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2025年8月28日許可發出。

2. 編製基準

截至2025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2025年6月30日，本集團的淨流動負債為人民幣8,118,299,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣7,954,490,000元(經審計))。於2025年6月30日，本集團的銀行借款及其他借款共計人民幣15,310,452,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣15,555,736,000元(經審計))(包括附註15中披露的流動部分人民幣5,720,350,000元(未經審計))。上述借款以本集團持有的賬面價值為人民幣53,768,730,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣53,859,471,000元(經審計))的投資物業作為抵押。於2025年6月30日，本集團非受限的現金及現金等價物為人民幣490,827,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣589,623,000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2025年6月30日，已支付土地增值稅人民幣168,600,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣155,600,000元(經審計))，尚有人民幣2,434,498,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣2,305,263,000元(經審計))的土地增值稅和相關滯納金未被償付。

2. 編製基準(續)

土地增值稅的滯納導致本集團於2025年6月30日合計人民幣4,123,000,000元(未經審計)(2024年12月31日:人民幣4,144,000,000元(經審計))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4,123,000,000元(未經審計)(2024年12月31日:人民幣4,144,000,000元(經審計))，利息為人民幣13,952,000元(未經審計)(2024年12月31日:人民幣13,192,000元(經審計))，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，由於有可能會被各自的借款人要求立即償還，因此於2025年6月30日將其重分類為流動負債。

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積極、持續的溝通，制定可行的解決方案，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日至本公告日期，本集團已完成部分商業物業的銷售，截至2025年6月30日已償付土地增值稅人民幣168,600,000元(未經審計)(2024年12月31日:人民幣155,600,000元(經審計))。

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) 本集團已經並將繼續與各相關貸款人(包括存在潛在交叉違約借款的貸款人在內)保持積極、持續的溝通。本集團已與現有主要貸款人(包括存在潛在交叉違約的借款的貸款人在內)簽訂補充協議，修訂截至2025年6月30日止6個月本金總額人民幣4,580,000,000元(未經審計)借款的分期還款金額。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，確保其不會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；
- (c) 本集團計劃出售部分物業來用以補充流動性；及
- (d) 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)

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2025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，本集團由2025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，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；
- (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2024年12月31日的年度綜合財務報表(「2024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2024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. 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2025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2024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：

香港會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

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香港財務報告準則會計準則

本集團尚未採用一些已發佈的但對於截至2025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2024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2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2024年12月31日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(a) 財務風險因素(續)

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係的信用風險並不重大。於2025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4,474,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣4,702,000元(經審計))。

(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，不包括應付稅項、應付工資福利及滯納金
- 長期保證金

(c) 公允價值估計

下表分析了以估值法按公允值計值的金融工具。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，該資產和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2025年6月30日及2024年12月31日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2025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	-	-	62,935,400	62,935,400
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	374,345	374,345
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	-	391,730	269,013	660,743
資產總計	-	391,730	63,578,758	63,970,488

	2024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	-	-	63,079,400	63,079,400
物業及設備				
- 辦公室物業	-	-	381,445	381,445
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	-	140,864	284,967	425,831
資產總計	-	140,864	63,745,812	63,886,676

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2025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2024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2025年1月1日的 期初餘額(經審計) 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	63,079,400	381,445	284,967	63,745,812
虧損	-	-	(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

	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2024年1月1日的 期初餘額(經審計) 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	63,421,300	396,130	274,090	64,091,520
虧損	-	-	(10,082)	(10,082)
計入損益的公允價值變動	(88,086)	-	-	(88,086)
折舊	-	(7,286)	-	(7,286)
處置	(195,914)	-	-	(195,914)
貨幣折算差額	-	-	2,292	2,292
於2024年6月30日的 期末餘額(未經審計)	63,137,300	388,844	266,300	63,792,444

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其他金融資產投資，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」)和審核委員會(「審核委員會」)匯報。首席財務官、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。

按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註11。

辦公室物業的估值採用與投資物業估值相同的估值過程、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」)。管理層已獲得可從被投資方獲得的最新經審計的財務報表，並在評估報告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，由報告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從事提供物業租賃及相關服務、房地產開發。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	
		2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
其他來源的收入			
租金收入		688,027	796,017
自與客戶簽訂的合約			
出售物業單位	(i)	1,798	3,345
		689,825	799,362

(i) 於截至2025年和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。

(ii) 於截至2025年和2024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評價的資訊識別經營分部。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，本期間內本集團的所有收入均來自中國。於2025年6月30日和2024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／(虧損)和利得，淨額

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
物業管理服務收入	142,684	143,330
酒店運營收入	28,105	28,946
沒收客戶定金	14,450	19,138
政府補助	1,538	983
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產虧損	(13,082)	(10,082)
其他	226	564
	173,921	182,879

8. 財務收入和財務費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
財務收入		
利息收入	1,384	2,527
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	328,903	367,002
外匯虧損淨額	350	6
銀行手續費及其他	340	358
	329,593	367,366

9. 所得稅(抵免)/費用

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2025年6月30日及2024年6月30日止6個月估計應課稅溢利的16.5%(截至2024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》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%(截至2024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	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
企業所得稅	(4,867)	51,910
土地增值稅	-	42,906
遞延所得稅	4,394	29,846
	(473)	124,662

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2025年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨虧損人民幣91,578,000元(未經審計)(截至2024年6月30日止6個月：人民幣107,546,000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2024年6月30日止6個月：5,199,524,031股(未經審計))計算。

11. 投資物業公允價值變動

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2025 人民幣	2024 人民幣
期初餘額	63,079,400	63,421,300
投資性房地產處置	-	(195,914)
公允價值變動	(144,000)	(88,086)
期末餘額	62,935,400	63,137,300

本集團已落成的投資物業於2025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首席財務官和審計委員會。

自上一報告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 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
持作銷售用途的已落成物業	1,603,317	1,605,127

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2025年6月30日止6個月期間和2024年6月30日止6個月期間內，未確認減值準備。

13. 應收賬款及其他應收款

	附註	未經審計 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024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)	387,746	371,257
減：應收賬款呆賬準備		(45,509)	(47,290)
應收賬款 - 淨額		342,237	323,967
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		249,557	234,931
減：其他應收款呆賬準備		(110,497)	(110,084)
其他應收款 - 淨額		210,293	196,080
流動部分合計		552,530	520,047

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至2025年6月30日和2024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 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
即期	309,162	289,334
逾期1個月以下	11,542	768
逾期1至6個月	10,298	8,253
逾期6個月至1年	1,630	21,657
逾期1年以上	55,114	51,245
逾期金額	78,584	81,923
	387,746	371,257

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(2024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2024年1月1日、2024年6月30日、 2025年1月1日及2025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2024年1月1日及2025年1月1日	5,199,524	106,112
於2024年6月30日及2025年6月30日	5,199,524	106,112

15. 銀行貸款及其他貸款

	未經審計 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
流動	5,720,350	5,732,567
非流動	9,590,102	9,823,169
	15,310,452	15,555,736

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初餘額	15,462,969	15,796,210
償還貸款	(235,710)	(186,031)
匯兌損益	(3,311)	2,442
期末餘額	15,223,948	15,612,621

於2025年6月30日，借款人民幣15,310,452,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣15,555,736,000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，土地增值稅的滯納導致本集團於2025年6月30日合計人民幣4,123,000,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣4,144,000,000元(經審計))的銀行借款本金有可能出現交叉違約。交叉違約借款本金為人民幣4,123,000,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣4,144,000,000元(經審計))，利息為人民幣13,952,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣13,912,000元(經審計))，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2025年6月30日將其重分類為流動負債。

16. 應付賬款及其他應付款

	附註	未經審計 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	898,560	927,982
應付關聯方款項	18(a)	812,732	812,732
滯納金		869,764	727,529
租賃押金		223,187	231,813
其他應付稅項		81,085	86,646
應付工資福利		3,143	3,554
其他		414,268	221,256
		3,302,739	3,011,512

應付賬款及其他應付款的賬面金額近似於截至2025年6月30日和2024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 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	898,560	927,982

17. 承擔

截至報告期末，未償付而又未兌現的承擔如下：

	未經審計 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024年 12月31日 人民幣千元
投資承擔	8,336	8,347

於2025年6月30日，承擔金額為1,161,000美元(未經審計)(2024年12月31日：1,161,000美元(經審計))，折合人民幣8,336,000元(未經審計)(2024年12月31日：人民幣8,347,000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 2025年 6月30日 人民幣千元	經審計 2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期薪酬	6,199	6,611
退休計劃供款	283	106
	6,482	6,717

SOHO  CHINA