

SOHO CHINA  
股份代號：410

SOHO 中國有限公司

2023 |  
中期報告



# 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。



## 目錄

2	業務回顧及市場展望	9	管理層討論及分析		
11	其他資料	16	公司資料	18	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

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 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
		2023年 上半年 (人民幣千元)	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
<b>北京</b>				
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%
<b>上海</b>				
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。

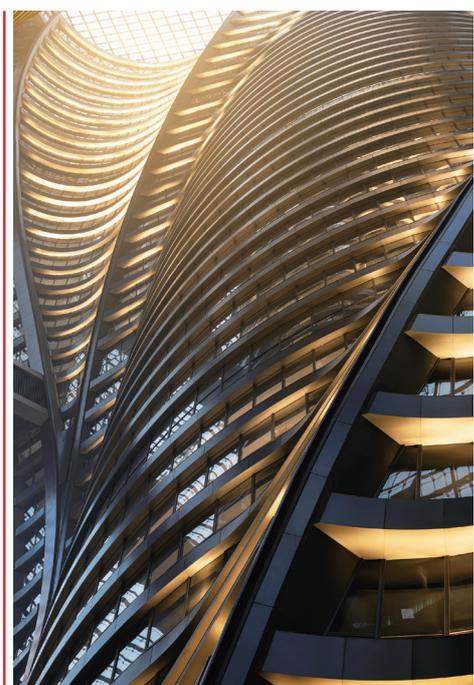


### 光華路SOHO II

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。截至本期間末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。

# 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舖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。

## 管理層討論及分析

### 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7.99億元，不包括中期財務報告附註15中披露的被重新分類為流動負債的部份，一年以上到期部分約人民幣152.48億元。於2023年6月30日，本集團約人民幣160.47億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，本集團的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)。

## 董事及本公司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2023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《上市發行人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」表示董事於股份或相關股份之好倉。
- (2) 潘石屹先生持有的3,324,100,000股本公司股份擁有的視作權益，即如下附註(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股本公司股份中擁有權益。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。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於2023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2023年6月30日，根據證券及期貨條例第336條存放於本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」表示股東於股份或相關股份之好倉。
- (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 股本公司股份中擁有權益。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 股本公司股份 (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。

除上文所披露外，據董事所知，於2023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未成年子女授出任何權利，可藉購入股份或本公司之債權證，而彼等於本期間亦無行使該等權利，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

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。

### 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。在董事會主席的領導下，董事會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。舉行定期董事會會議前，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，但膺選連任及接受續聘。

執行董事潘石屹先生為本公司執行董事潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，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，至少有一名或以上具備財務專業知識。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。本公司已為董事和本公司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2023年6月30日，董事會包括兩名執行董事潘石屹先生，潘張欣女士，徐晉女士（聯席行政總裁）及錢霆先生（聯席行政總裁），及三名獨立非執行董事黃晶生（非執行主席），孫強先生及熊明華先生。有關截至2023年6月30日本公司審核委員會、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。

### 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。

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

# 公司資料

## 執行董事

潘石屹  
潘張欣  
徐晉(聯席行政總裁)  
錢靈(聯席行政總裁)

## 獨立非執行董事

黃晶生(非執行主席)  
孫強  
熊明華

## 公司秘書

伍秀薇

## 審核委員會成員

孫強(主席)  
熊明華  
黃晶生

## 薪酬委員會成員

黃晶生(主席)  
潘石屹  
孫強  
熊明華

## 提名委員會成員

黃晶生(主席)  
潘石屹  
熊明華

## ESG委員會成員

黃晶生(主席)  
潘石屹  
潘張欣

## 授權代表

潘張欣  
伍秀薇

## 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區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室
香港法律顧問	歐華律師事務所 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場三期25樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港中環 遮打道10號 太子大廈22樓
主要往來銀行	中國農業銀行 中國銀行 中國交通銀行 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	<a href="http://www.sohochina.com">www.sohochina.com</a>
股份代號	410

# 中期財務資料的審閱報告

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20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2023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佈的香港會計準則第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佈的香港會計準則第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佈的香港審閱準則第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序。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。

### 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2，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。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2023年8月17日

# 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	6	821,503	896,040
營業成本		(143,289)	(153,947)
毛利		678,214	742,093
投資物業公允價值變動	11	(48,997)	19,380
其他收益和利得	7	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	8	2,479	1,979
財務費用	8	(386,724)	(420,703)
稅前利潤		105,975	312,877
所得稅費用	9	(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)	10		
基本每股盈利		0.00	0.04
攤薄每股盈利		0.00	0.04

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 人民幣千元	2022年 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	-
期間其他全面收益(除稅)	18,338	30,304
期間全面收益總額	33,038	223,955
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
	33,038	223,955

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

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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	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	13	68,743	68,743
其他金融資產投資		281,570	266,895
非流動資產總額		65,811,479	65,940,695
<b>流動資產</b>			
持作銷售用途的已落成物業	12	1,707,433	1,708,284
預付款項		96,781	104,466
應收賬款及其他應收款	13	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
流動資產總額		3,109,144	2,906,414
<b>總資產</b>		<b>68,920,623</b>	<b>68,847,109</b>
<b>權益</b>			
<b>歸屬於母公司股東</b>			
股本	14	106,112	106,112
其他儲備		36,365,520	36,334,507
		36,471,632	36,440,619
<b>非控股權益</b>		<b>929,927</b>	<b>927,902</b>
<b>總權益</b>		<b>37,401,559</b>	<b>37,368,521</b>

中期簡明綜合財務狀況表

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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	15	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
非流動負債總額		21,239,529	12,895,409
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	15	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	16	2,984,240	2,943,098
即期所得稅負債		1,770,255	1,795,461
流動負債總額		10,279,535	18,583,179
<b>總負債</b>		<b>31,519,064</b>	<b>31,478,588</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>68,920,623</b>	<b>68,847,109</b>

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2023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2023年1月1日	106,112	1,596	(1,640,618)	1,010,490	36,963,039	36,440,619	927,902	37,368,521
本期利潤	-	-	-	-	13,613	13,613	1,087	14,700
其他全面收益	-	-	17,400	-	-	17,400	938	18,338
全面收益總額	-	-	17,400	-	13,613	31,013	2,025	33,038
於2023年6月30日	106,112	1,596	(1,623,218)	1,010,490	36,976,652	36,471,632	929,927	37,401,559

	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2022年1月1日	106,112	1,596	(1,672,110)	983,566	36,754,980	36,174,144	925,620	37,099,764
本期利潤	-	-	-	-	190,568	190,568	3,083	193,651
其他全面收益	-	-	32,228	-	-	32,228	(1,924)	30,304
全面收益總額	-	-	32,228	-	190,568	222,796	1,159	223,955
於2022年6月30日	106,112	1,596	(1,639,882)	983,566	36,945,548	36,396,940	926,779	37,323,719

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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
提供勞務收到的現金	1,143,098	848,063
銷售物業單位收到的現金	2,195	-
收到的稅費返還	300	11
已收利息	2,479	1,979
收到其他與經營活動有關的現金	63,277	52,208
購建物業單位、接受勞務支付的現金	(114,588)	(86,019)
支付給職工以及為職工支付的現金	(93,081)	(90,184)
支付的各項稅費	(169,879)	(131,287)
支付的所得稅	(54,659)	(27,012)
支付的利息	(387,018)	(423,379)
支付其他與經營活動有關的現金	(57,901)	(478,813)
<b>經營活動產生/(使用)的現金流量淨額</b>	<b>334,223</b>	<b>(334,433)</b>
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
投資物業的建設付款	(16,191)	(45,900)
購入物業及設備付款	(675)	(3,674)
出售投資物業所得款項	99,555	235,770
結構性存款減少	10,968	1,155,233
金融資產投資收益	547	13,980
處置投資物業及設備現金流入	342	2,008
其他金融資產投資	-	(26,713)
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>94,546</b>	<b>1,330,704</b>
<b>籌資活動產生的現金流量</b>		
償還債務支付的現金	(148,276)	(1,290,842)
<b>籌資活動使用的現金流量淨額</b>	<b>(148,276)</b>	<b>(1,290,842)</b>

## 中期簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物淨增加／(減少)額	280,493	(294,571)
期初現金及現金等價物餘額	345,725	734,698
匯率變動對現金及現金等價物的影響	1,034	21,406
期末現金及現金等價物餘額	627,252	461,533

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2023年8月17日許可發出。

## 2 編製基準

截至2023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15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。

如中期簡明綜合財務資料附註4披露所示，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。

## 2 編製基準(續)

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；

## 2 編製基準(續)

- (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。

## 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2022年12月31日的年度綜合財務報表(「2022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2022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。

## 3 會計政策

編製中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與2022年度財務年度及相應中期報告期間所採用的會計政策一致，除如下新採納和修訂的會計政策。

### (a) 本集團已採納的經修訂的準則

如下經修訂的會計準則已於自2023年1月1日起的報告年度生效，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。

### 3 會計政策(續)

(a) 本集團已採納的經修訂的準則(續)

上述經修訂的準則對截至2023年6月30日止6個月期間的集團業績及截至2023年6月30日的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準則而改變其會計政策或進行追溯性調整。

(b) 集團尚未採用的新準則和經修訂的準則

本集團尚未採用一些已發佈的但對於截至2022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。這些新準則和經修訂的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 重大會計估計及判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 投資物業的估值

如附註11所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入帳，並且已適當地參考同類物業的市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。

#### 4 重大會計估計及判斷(續)

##### (b) 土地增值稅

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

如中期簡明綜合財務資料附註2所披露，與望京SOHO專案有關的應付土地增值稅人民幣1,733,334,000元已於2022年8月與當地稅務機關最終確定。與預計應付金額人民幣200,424,000元的差額計入截至2022年12月31日止年度的所得稅費用。

##### (c) 中國企業所得稅及遞延稅項

因主要在中國境內從事提供物業租賃及相關服務、房地產開發，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本集團以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

於截至2023年6月30日止期間內，遞延稅項資產的確認和轉回是基於對未來應納稅利潤用於暫時性差異或稅項虧損的估計。

#### 4 重大會計估計及判斷(續)

##### (d) 應收賬款及其他應收款的減值

應收賬款及其他應收款的損失準備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設。本集團根據本集團的過往歷史、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計，在作出這些假設及選擇減值計算的參數時使用判斷。

#### 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2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2022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用風險並不重大。於2023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9,887,000元(2022年12月31日：人民幣11,018,000元)。

## 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
- 銀行存款
- 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
- 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：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價(未調整)(層級一)。
- 除層級一所包括的報價外，就資產或負債可觀察的直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數據(層級二)。
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債(即：不可觀察的輸入)(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2023年6月30日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2023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
<b>資產</b>				
投資物業	-	-	63,648,550	63,648,550
物業及設備				
—辦公室物業	-	-	402,997	402,997
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	-	-	281,570	281,570
<b>資產總計</b>	-	-	64,333,117	64,333,117

下表顯示了本集團在2022年12月31日按公允價值計量及確認的資產和負債。

	2022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
<b>資產</b>				
投資物業	-	-	63,785,300	63,785,300
物業及設備				
—辦公室物業	-	-	410,082	410,082
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產				
—結構性存款	10,968	-	-	10,968
—其他金融資產投資	-	-	266,895	266,895
<b>資產總計</b>	10,968	-	64,462,277	64,473,245

## 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2023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2022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。

### (d) 使用重大不可觀察輸入資料的公允價值計量(層級三)

	物業及 設備 -		其他	合計
	投資物業	辦公室物業	金融資產 投資	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023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 金融資產利得	63,785,300	410,082	266,895	64,462,277
計入損益的公允價值變動	(48,997)	-	-	(48,997)
折舊	-	(7,085)	-	(7,085)
處置	(93,804)	-	-	(93,804)
貨幣折算差額	-	-	10,176	10,176
其他	6,051	-	-	6,051
於2023年6月30日的 期末餘額(未經審計)	63,648,550	402,997	281,570	64,333,117

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### (e) 本集團估值過程

本集團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金融資產進行估值。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(計入綜合財務狀況表)，以及相關的公允價值變動(計入綜合損益表)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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入		819,127	896,040
出售物業單位	(a)	2,376	-
		<b>821,503</b>	<b>896,040</b>

- (i) 於截至2023年6月30日止6個月期間內，出售物業單位所得收入于某一時點確認。
- (ii) 於截至2023年和2022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

管理層基於已經過首席經營決策者評價的信息識別經營分部。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，本期內本集團的所有收入均來自中國。於2023年6月30日和2022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

	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
物業管理服務收入	154,213	129,918
酒店運營收入	32,697	28,132
沒收客戶定金	15,151	24,060
政府補助	7,606	29,841
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值收益	5,046	57,868
其他	12,213	11,462
	<b>226,926</b>	<b>281,281</b>

## 8 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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
利息收入	2,479	1,979
<b>財務費用</b>		
銀行貸款及其他貸款利息	386,418	420,402
外匯虧損淨額	31	3
銀行手續費及其他	275	298
	<b>386,724</b>	<b>420,703</b>

## 9 所得稅費用

	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
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
	<b>91,275</b>	<b>119,226</b>

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。

## 10 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：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)。

## 11 投資物業

	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
期初餘額	63,785,300	63,656,000
增置	-	3,620
投資性房地產處置	(93,804)	(23,000)
計入損益的公允價值變動	(48,997)	19,380
轉移至分類為持有待售的資產	-	(146,100)
其他	6,051	-
<b>期末餘額</b>	<b>63,648,550</b>	<b>63,509,900</b>

本集團已落成的投資物業於2023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。

## 11 投資物業(續)

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 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
持作銷售用途的已落成物業	<b>1,707,433</b>	1,708,284

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2023年6月30日止6個月期間和2022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 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		68,743	68,743
流動— 應收賬款	(a)	483,082	505,663
減：應收賬款呆賬準備		(58,814)	(61,209)
應收賬款—淨額		424,268	444,454
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		231,125	261,121
減：其他應收款呆賬準備		(109,532)	(109,453)
其他應收款—淨額		192,826	222,901
流動部分合計		617,094	667,355

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。

### 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 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	384,996	301,624
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	66,330	60,925
逾期金額	98,086	204,039
	483,082	505,663

### 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(2022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2022年1月1日、2022年6月30日、 2023年1月1日及2023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2022年1月1日及2023年1月1日	5,199,524	106,112
於2022年6月30日及 2023年6月30日	5,199,524	106,112

## 15 銀行貸款及其他貸款

	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	11,005,625	2,731,883
	<b>16,047,348</b>	<b>16,184,982</b>

(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年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初餘額	16,108,048	17,997,608
償還貸款	(148,276)	(1,290,843)
實際利率調整	-	1,666
匯兌損益	11,241	21,410
期末餘額	<b>15,971,013</b>	<b>16,729,841</b>

於2023年6月30日，借款人民幣15,684,939,000元(2022年12月31日：人民幣15,826,827,000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2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。

## 16 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	(a)	955,857	959,837
應付關聯方款項	18(a)	812,732	812,732
滯納金		283,509	127,937
租賃押金		221,657	216,259
銷售保證金		143,537	161,986
其他應付稅項		79,589	200,057
應付工資福利		5,535	11,477
其他		481,824	452,813
		<b>2,984,240</b>	<b>2,943,098</b>

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	955,857	959,837

## 17 承擔

於財務狀況日已存在但尚未提供的承擔如下：

	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
投資承擔	17,556	16,921

於2023年6月30日，承擔金額為2,429,629美元(2022年12月31日：2,429,629美元)，折合人民幣17,556,000元(2022年12月31日：人民幣16,921,000元)。

## 18 重大關聯方交易

本公司的最終控股股東為潘石屹先生和潘張欣女士。

### (a) 與其他關聯方的交易

關聯方交易餘額如下：

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

- (i) 於2020年，由潘石屹先生和潘張欣女士於2005年成立的慈善組織SOHO中國基金會在中國西北地區成立了一所雙語幼稚園。於2023年6月30日的餘額為本公司兩家下屬附屬公司就建設工程代SOHO中國基金會支付的人民幣24,740,000元(2022年12月31日：人民幣24,740,000元)。

## 18 重大關聯方交易(續)

### (a) 與其他關聯方的交易(續)

- (ii) 於2023年6月30日的餘額主要為本公司下屬附屬公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人－上海儀電、上海農村商業銀行向本集團提供的墊款，金額為人民幣812,732,000元(2022年12月31日：人民幣812,732,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

與關聯方發生的交易如下：

	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
向SOHO中國基金會捐贈	16,000	5,000

### (b) 主要管理人員薪酬

	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
短期薪酬	8,281	7,021
退休計劃供款	259	226
	8,540	7,247

SOHO  CHINA