

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分內容而產生或因依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)

2021年度中期業績公告

財務摘要

- 本期間實現租金收入約人民幣805百萬元，2020年同期租金收入約人民幣782百萬元，同比增長約3%。本期間公司決定不銷售物業，沒有物業銷售收入。
- 隨著國內疫情得到有效控制、經濟逐步企穩復蘇，截至2021年6月30日，本集團運營穩定的投資物業平均出租率已恢復至約90%，最新竣工交付的麗澤SOHO的出租率已達到約74%。
- 本期間實現公司權益股東應佔淨利潤約人民幣340百萬元，2020年同期約為人民幣204百萬元，同比增長約67%。租賃業務產生的淨利潤較2020年同期有顯著提升。
- 截至2021年6月30日，本集團的淨資產負債率約為43%，平均借貸成本約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2021年6月30日止6個月期間(「期間」或「本期間」或「2021年上半年」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同截至2020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2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入		804,992	781,568
出售物業單位		-	671,151
營業收入		804,992	1,452,719
營業成本		(145,965)	(653,568)
毛利		659,027	799,151
投資物業的評估增值		289,000	-
其他收益和利得		197,504	212,121
銷售費用		(20,531)	(24,315)
行政費用		(73,697)	(92,217)
其他經營費用		(136,335)	(125,645)
經營利潤		914,968	769,095
財務收入	2	22,517	38,183
財務費用	2	(449,236)	(469,604)
稅前利潤		488,249	337,674
所得稅費用	3	(144,763)	(133,164)
期間淨利潤		343,486	204,510
淨利潤歸屬於：			
- 母公司股東		340,300	203,872
- 非控股權益		3,186	638
期間淨利潤		343,486	204,510
每股盈利(人民幣每股)	4		
基本每股盈利		0.07	0.04
攤薄每股盈利		0.07	0.04

中期簡明綜合全面收益表
截至2021年6月30日止6個月

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
期間淨利潤	343,486	204,510
其他全面收益：		
<u>可能之後會被重分類至損益的項目</u>		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	(26,908)	(6,443)
<u>不會被重分類至損益的項目</u>		
其他全面收益中的權益投資公允值變動	—	1,726
	<u>(26,908)</u>	<u>(4,717)</u>
期間其他全面收益(除稅)		
	<u>(26,908)</u>	<u>(4,717)</u>
期間全面收益總額	<u>316,578</u>	<u>199,793</u>
期間全面收益總額歸屬於：		
- 母公司股東	313,159	199,155
- 非控股權益	<u>3,419</u>	<u>638</u>
	<u>316,578</u>	<u>199,793</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

		未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		63,656,000	63,367,000
物業及設備		1,108,935	1,129,835
無形資產		595	700
遞延稅項資產		993,889	898,194
應收賬款及其他應收款	5	72,100	72,100
其他金融資產投資		89,194	52,050
		<u>65,920,713</u>	<u>65,519,879</u>
非流動資產總額			
		<u>65,920,713</u>	<u>65,519,879</u>
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		1,746,082	1,746,533
預付款項		284,036	229,214
應收賬款及其他應收款	5	390,647	421,096
銀行存款		57,463	69,354
結構性存款		1,218,731	2,321,355
現金及現金等價物		1,492,098	396,804
		<u>5,189,057</u>	<u>5,184,356</u>
流動資產總額			
		<u>5,189,057</u>	<u>5,184,356</u>
總資產			
		<u>71,109,770</u>	<u>70,704,235</u>
權益			
歸屬於母公司股東			
股本		106,112	106,112
其他儲備		36,836,121	36,522,962
		<u>36,942,233</u>	<u>36,629,074</u>
非控股權益			
		<u>921,358</u>	<u>917,939</u>
總權益			
		<u>37,863,591</u>	<u>37,547,013</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020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	17,340,575	17,457,907
應付合約保留金	465,658	399,743
遞延稅項負債	9,525,707	9,292,978
	<u>27,331,940</u>	<u>27,150,628</u>
流動負債		
銀行貸款及其他貸款	1,182,067	1,011,860
預收客戶款項	132,206	77,615
合同負債	86,689	84,218
應付賬款及其他應付款	2,824,700	3,100,204
當期稅項負債	1,688,577	1,732,697
	<u>5,914,239</u>	<u>6,006,594</u>
總負債	<u>33,246,179</u>	<u>33,157,222</u>
總權益及負債	<u>71,109,770</u>	<u>70,704,235</u>

附註

6

中期簡明綜合財務資料附註

1 會計政策

本集團已採納的新訂和已修改的準則

如下新的或經修訂的會計準則和解釋已於自2021年1月1日起的報告年度生效，並且本集團在2021年中期簡明綜合財務資料已首次採納：

- 新冠疫情相關的租金減讓－對《香港財務報告準則第16號》的修訂；以及
- 基準利率改革－第二階段－對《香港財務報告準則第9號》、《香港會計準則第39號》、《香港財務報告準則第7號》、《香港財務報告準則第4號》和《香港財務報告準則第16號》的修訂。

上述大部份其他新訂或已修改的準則對本集團會計政策沒有重大影響，不需要追溯調整。本集團並未提早採納任何其他於本期會計期間尚未生效的新訂／經修訂的會計準則和解釋。

2 財務收入和財務費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>22,517</u>	<u>38,183</u>
財務費用		
銀行貸款及其他貸款利息	449,421	475,849
外匯收益淨額	(619)	(6,533)
銀行手續費及其他	<u>434</u>	<u>288</u>
	<u>449,236</u>	<u>469,604</u>

3 所得稅費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本期間計提		
遞延稅項	137,034	26,848
中國企業所得稅	7,729	100,405
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	5,911
	<u>144,763</u>	<u>133,164</u>

4 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2021年6月30日止6個月的歸屬母公司股東淨利潤人民幣340,300,000元(截至2020年6月30日止6個月：人民幣203,872,000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2020年6月30日止6個月：5,198,240,000股)計算，並按股份獎勵計劃作出調整(如有)。

5 應收賬款及其他應收款

	附註	未經審計	經審計
		2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動 -			
其他應收款		<u>72,100</u>	<u>72,100</u>
流動 -			
應收賬款		216,343	235,495
減：應收賬款呆賬準備		<u>(36,842)</u>	<u>(36,842)</u>
應收賬款－淨額	(a)	<u>179,501</u>	<u>198,653</u>
其他應收款		288,614	299,911
減：其他應收款呆賬準備		<u>(77,468)</u>	<u>(77,468)</u>
其他應收款－淨額		<u>211,146</u>	<u>222,443</u>
流動部分合計		<u>390,647</u>	<u>421,096</u>

(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 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
即期	<u>141,492</u>	<u>157,556</u>
逾期1個月以下	1,861	331
逾期1個月至1年	25,654	38,812
逾期1年以上	<u>10,494</u>	<u>1,954</u>
逾期金額	<u>38,009</u>	<u>41,097</u>
	<u><u>179,501</u></u>	<u><u>198,653</u></u>

6 應付賬款及其他應付款

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣千元	經審計 2020年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	(a)	1,082,829	1,149,223
應付關聯人士款項		812,732	812,732
押金保證金		237,257	257,889
其他		<u>581,797</u>	<u>569,881</u>
以攤銷成本計量的金融負債		2,714,615	2,789,725
其他應付稅項		<u>110,085</u>	<u>310,479</u>
		<u><u>2,824,700</u></u>	<u><u>3,100,204</u></u>

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 該等應付賬款預計將在一年內屆滿或按要求償付。

業務回顧

市場回顧與展望

2021年上半年，我們很高興地看到，隨著疫情的短期影響逐步退去，國內經濟持續恢復，上半年國內生產總值同比增長12.7%。北京和上海的辦公樓出租市場也有所回暖，根據戴德梁行市場報告，截至2021年上半年，北京甲級辦公樓淨吸納量33.6萬平方米；上海的整體恢復情況更好一些，上半年甲級辦公樓淨吸納量約76萬平方米。兩地的淨吸納量，都遠高於2019年和2020年同期水準。

但在新增供給的壓力下，北京甲級辦公樓空置率依然維持在17.5%的較高位置，同比仍有小幅上升。上海的空置情況略有緩解，甲級辦公樓空置率從2020年6月末的20.9%下降至18.8%。到2025年前，預計北京將有超過300萬平方米新增供應，上海則有約500萬平方米，仍會給兩地市場帶來一定的挑戰。

得益於核心的地理位置和較強的運營能力，SOHO中國持有資產的出租率恢復速度較快。截至2021年6月30日，本集團運營穩定的投資物業平均出租率已由去年6月末的78%恢復至90%。麗澤SOHO的出租率也在錨定租戶的帶動下上升至74%，達到麗澤商務區內相似體量辦公樓的領先水準。

今年4月，長城腳下的公社攜手凱悅集團重新開業，這是繼SOHO天山廣場凱悅嘉軒酒店項目後，SOHO中國與凱悅合作的又一高品質酒店項目。設計獨特的公社，加上凱悅國際化及高標準的運營能力，將會為賓客帶來更非凡的度假體驗。

在可持續發展方面，公司繼續將社會責任、環境保護、產品責任等相關議題納入公司治理和日常經營活動中，承擔企業社會責任。在本公告前不久，SOHO中國向鄭州市紅十字會捐贈人民幣1,000萬元，馳援河南，用於採購救災物資和災後重建工作。此外，銀河SOHO、光華路SOHO II、望京SOHO T3、SOHO天山廣場四個項目分別獲得了北京市住房和城鄉建設委員會和上海市綠色建築協會頒發的「二星級綠色建築標識證書」，該綠色建築評價體系的宗旨是在建築全生命週期內最大限度做到節能、節地、節材、節水，並確保室內環境、施工及運營品質。

疫情期間，SOHO中國在京滬兩地核心地段的優質商業物業很好地體現出了其抗風險、保值的特性。而在後疫情時代裡，經濟逐步向好發展，我們也將繼續做好資產的高品質運營和平台化管理，實現企業的價值。

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：

項目名稱	可租面積 ¹ (平方米) (人民幣千元)	租金收入 2021年 上半年	出租率 ² 截至2021年 6月30日	出租率 ² 截至2020年 6月30日
北京				
前門大街項目	35,701	49,945	93%	87%
望京SOHO	149,172	146,474	95%	73%
光華路SOHO II	94,134	82,966	81%	77%
銀河／朝陽門SOHO	45,913	32,123	74%	76%
麗澤SOHO	135,637	16,763	74%	10%
上海				
SOHO復興廣場	88,234	106,696	87%	82%
外灘SOHO	72,006	95,900	97%	68%
SOHO天山廣場	97,681	92,115	86%	88%
古北SOHO	112,176	118,477	98%	77%

附註： 1. 截至2021年6月30日歸屬於本集團部份。

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94,134平方米，其中辦公室面積約為63,308平方米，商舖面積約為30,826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。本集團擁有權益之商舖面積約為52,431平方米，目前其中約35,701平方米可供出租經營。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，將與地鐵11號線、14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的總建築面積約158,582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。本集團持有麗澤SOHO作為投資物業。

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47,964平方米，商舖面積約40,270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，可租建築面積約97,681平方米，其中，辦公面積約為74,428平方米，商舖面積約為23,253平方米。另外座落於SOHO天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於2017年11月份完工，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，可租建築面積約為112,176平方米。該項目已於2019年1月完工，本集團持有古北SOHO作為投資物業。

財務回顧

租金收入

本集團本期間實現租金收入約人民幣805百萬元，2020年同期約為人民幣782百萬元，同比增長約3%。

出售物業單位

本集團於2020年上半年確認了車位銷售的收入約人民幣671百萬元，而於本期間並未入帳該類交易。

盈利能力

本期間毛利約為人民幣659百萬元，較2020年同期毛利約人民幣799百萬元減少約人民幣140百萬元，下降約18%，主要由於去年同期間確認了車位銷售的收入。

本期間實現淨利潤約人民幣343百萬元，較2020年同期淨利潤約為人民幣205百萬元增加138百萬元，上升約67%。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣21百萬元，2020年同期的銷售費用約為人民幣24百萬元。本期間的行政費用約為人民幣74百萬元，2020年同期的行政費用約為人民幣92百萬元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣23百萬元，較2020年同期的財務收入約人民幣38百萬元減少約人民幣15百萬元。

本期間的財務費用約為人民幣449百萬元，較2020年同期的財務費用約人民幣470百萬元減少約人民幣21百萬元，主要由於平均融資成本略微下降。

投資物業的評估增值

本期間投資物業評估增值約為人民幣289百萬元，2020年同期投資物業的評估增值為零。

所得稅費用

本期間的所得稅費用約為人民幣145百萬元，較2020年同期的所得稅費用約人民幣133百萬元增加約人民幣12百萬元。

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅以及遞延稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣8百萬元，2020年同期約為人民幣100百萬元。本期間的土庫增值稅為零，2020年同期約為人民幣6百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣137百萬元，2020年同期約為人民幣27百萬元。

銀行貸款、其他貸款及資產抵押

於2021年6月30日，本集團的總借貸共計約人民幣18,523百萬元。借貸中約人民幣1,182百萬元將於一年內到期，約人民幣1,602百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣5,442百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣10,297百萬元將於五年以上到期。於2021年6月30日，本集團約人民幣17,855百萬元元的借貸以本集團的投資物業作抵押，及／或一家中國境內子公司股權作質押。

於2021年6月30日，淨資產負債率約為43% (2020年12月31日：約43%)，以淨借貸(總借貸－現金及現金等價物－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2021年6月30日，本公司的外幣債務總額約為人民幣668百萬元，佔本集團總借貸約3.6%。同時，本公司於2021年6月30日的平均融資成本仍保持較低水平，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2021年6月30日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣49百萬元(2020年12月31日：約為人民幣72百萬元)。

資本承擔

截至2021年6月30日，本集團的資本承擔合計約為人民幣53百萬元(2020年12月31日：約為人民幣78百萬元)。

僱員及薪酬政策

截至2021年6月30日，本集團僱員人數為1,711人，其中包含物業公司僱員1,547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

本集團主要業務為房地產開發、物業租賃及物業管理。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(2020年中期股息：零)。

股本

於2021年6月30日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(2020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，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2021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2021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2021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2021年8月19日許可發出。

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
主席
潘石屹

香港，2021年8月19日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生和潘張欣女士；以及獨立非執行董事包括孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。