

遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377.HK

三十而立 自立自強

三十而立，先要自立，更要自強。

只有自身內心強大、實力強大、行動強大，
才能夠立足、立身、立業、立命。

目錄

P.004 關於遠洋

P.006 公司資料

P.008 土儲分佈圖

P.010 財務及營運摘要

P.012 主席報告

P.016 管理層討論及分析

P.044 投資者關係

P.046 可持續發展報告

P.050 權益披露

P.052 企業管治及其他資料

P.058 簡明綜合中期損益表

P.059 簡明綜合中期全面收益表

P.060 簡明綜合中期財務狀況表

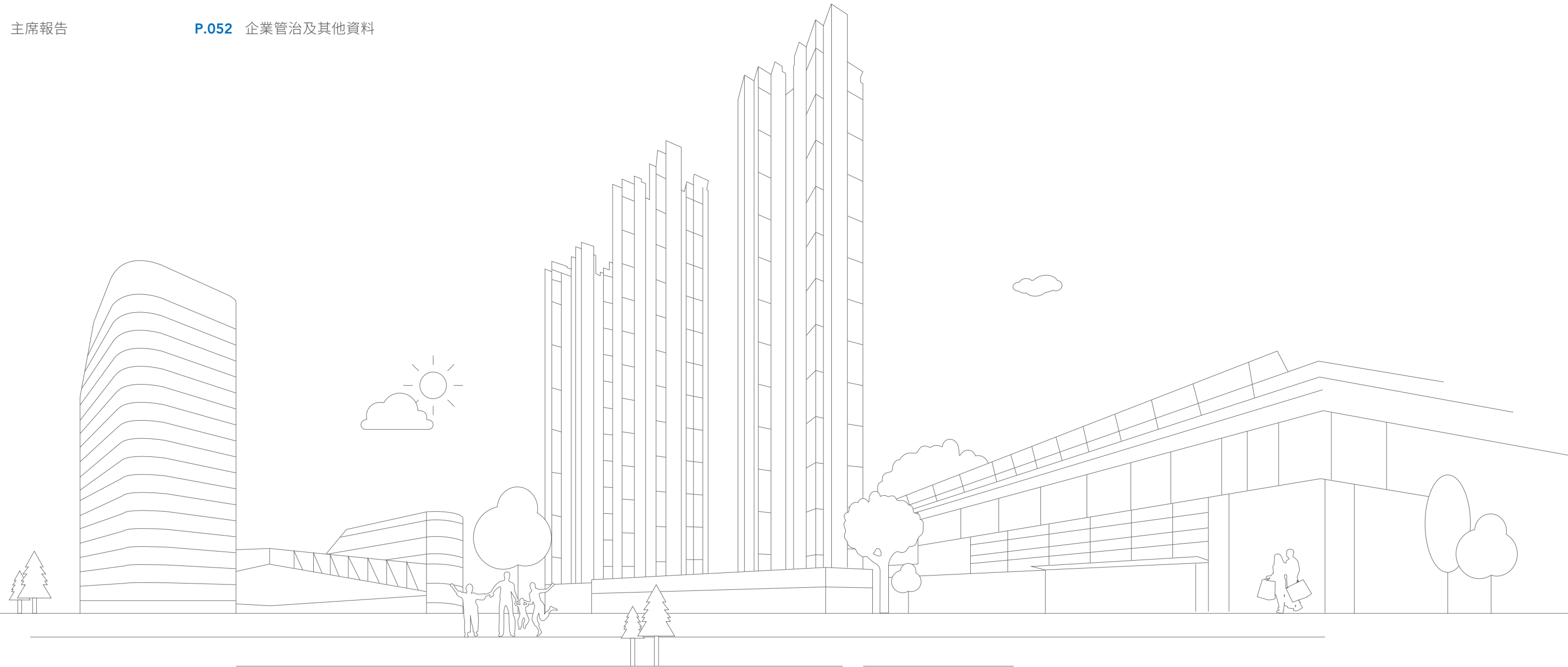
P.062 簡明綜合中期權益變動表

P.064 簡明綜合中期現金流量表

P.065 未經審核簡明綜合中期財務報表附註

P.099 項目名稱概覽表

P.107 釋義



關於遠洋

遠洋集團控股有限公司創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：03377.HK），主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大華人壽保險股份有限公司。

迄今為止，遠洋集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數(HSCI)、恒生綜合行業指數—地產建築業及恒生港股通指數。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、房地產金融等領域。本集團始終堅持「匠心服務用戶」，積極踐行「建築·健康」理念，通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過280個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、杭州、南京和蘇州等；華南區域的深圳、廣州、福州和香港等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的新加坡、印度尼西亞等。截至2023年6月30日，土地儲備約4,100萬平方米。

公司資料

遠洋集團截至最後實際可行日期的公司資料如下：

董事

執行董事

李明先生 (主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生
柴娟女士

非執行董事

趙鵬先生
張忠黨先生
于志強先生
孫勁峰先生

獨立非執行董事

韓小京先生
靳慶軍先生
呂洪斌先生
劉景偉先生
蔣琪先生

審核委員會

劉景偉先生 (委員會主席)
趙鵬先生
于志強先生
呂洪斌先生
蔣琪先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
韓小京先生
靳慶軍先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
呂洪斌先生
蔣琪先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
柴娟女士
孫勁峰先生
靳慶軍先生
劉景偉先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要營業地點

中國
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

(排名不分先後)
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
北京農村商業銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
遼瀋銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

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

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

土儲分佈圖

63

遠洋集團專注獲取優質土地資源，現時土地儲備遍佈全中國及海外63個城市。

北京區域

北京 石家莊 太原 秦皇島
廊坊 張家口 唐山 晉中
總樓面面積：14,800,000平方米
總土地儲備：9,928,000平方米
項目數目：50

環渤海區域

天津 青島 濟南 大連 瀋陽
長春 哈爾濱 鞍山
總樓面面積：15,091,000平方米
總土地儲備：9,431,000平方米
項目數目：38

華東區域

上海 杭州 南京 蘇州 寧波
無錫 常州 溫州 揚州 嘉興
金華 鎮江 淮安 宿遷 湖州
總樓面面積：8,753,000平方米
總土地儲備：5,484,000平方米
項目數目：41

華南區域

深圳 廣州 福州 佛山 泉州
廈門 漳州 茂名 江門 中山
湛江 三亞 香港
總樓面面積：7,146,000平方米
總土地儲備：4,731,000平方米
項目數目：32

華中區域

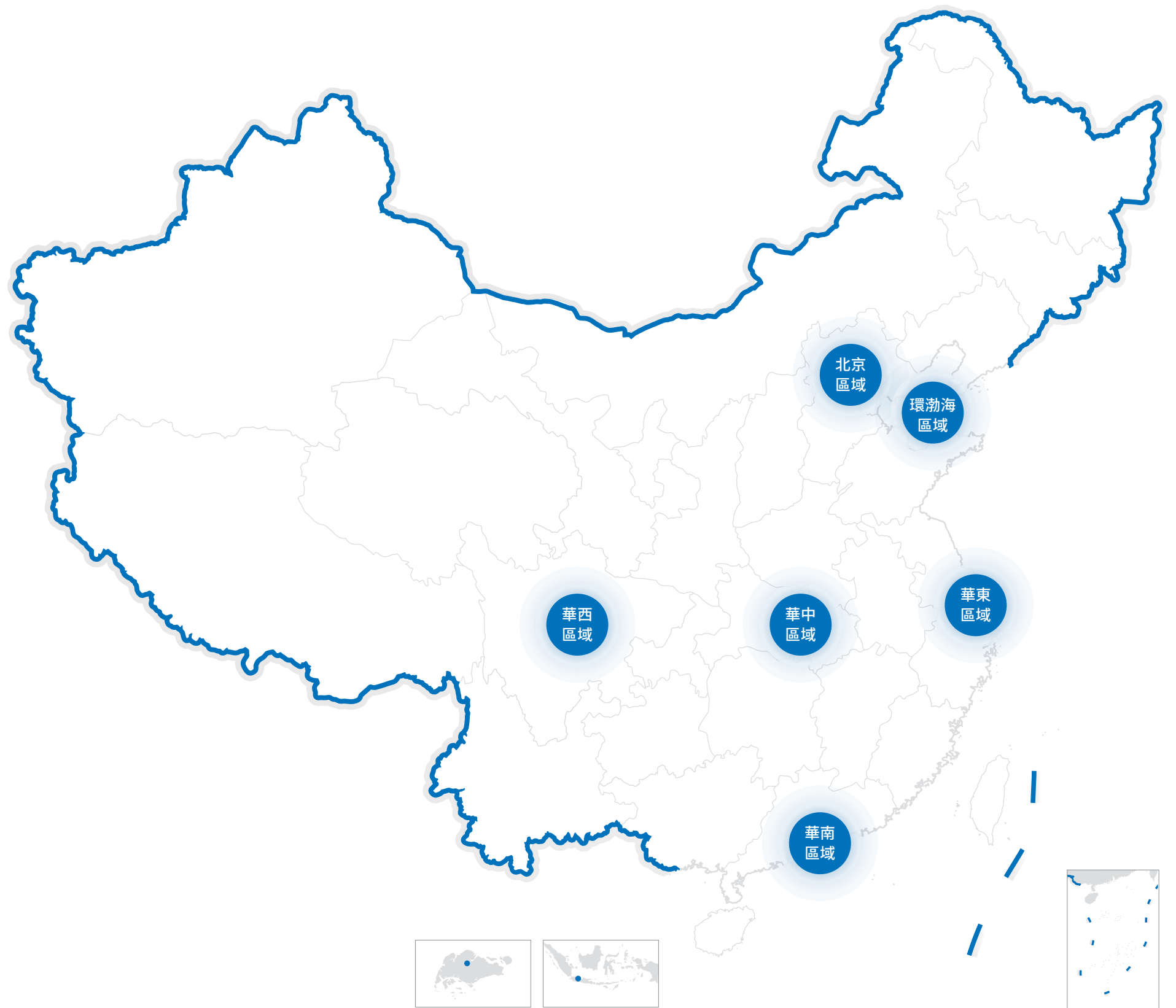
武漢 鄭州 合肥 長沙 南昌 贛州
總樓面面積：8,259,000平方米
總土地儲備：5,143,000平方米
項目數目：28

華西區域

成都 重慶 西安 昆明 貴陽 烏魯木齊
蘭州 柳州 瀘州 西寧 西雙版納
總樓面面積：9,127,000平方米
總土地儲備：6,164,000平方米
項目數目：35

其他區域

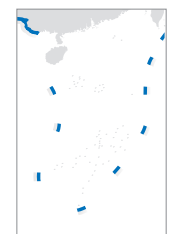
新加坡 雅加達
總樓面面積：70,000平方米
總土地儲備：70,000平方米
項目數目：2



新加坡



雅加達



財務及營運摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2023年	2022年	變動
協議銷售額	35,660	43,010	-17%
營業額	20,807	23,412	-11%
(毛損)/毛利	-125	4,311	不適用
期內(虧損)/溢利	-18,309	108	不適用
本公司擁有人應佔虧損	-18,369	-1,087	1,590%
每股虧損(人民幣)			
— 基本	-2.412	-0.143	1,587%
— 攤薄	-2.412	-0.143	1,587%
(毛損率)/毛利率(%)	-1%	18%	-19個百分點
淨(虧損)/利潤率(%)	-88.0%	0.5%	-88.5個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	2,761	2,555	8%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,223	1,446	-15%

(人民幣百萬元)	於2023年 6月30日 (未經審核)	於2022年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	216,143	246,072	-12%
本公司擁有人應佔權益	12,741	31,747	-60%
現金資源 ¹	7,650	9,386	-18%
淨借貸比率 ² (%)	326%	183%	143個百分點
流動比率(倍數)	1.15	1.40	-18%
土地儲備(千平方米)	40,951	42,981	-5%

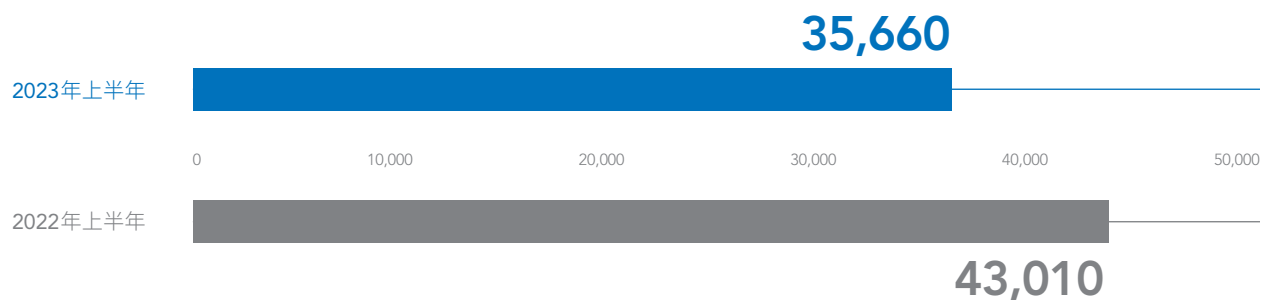
附註：

1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總額

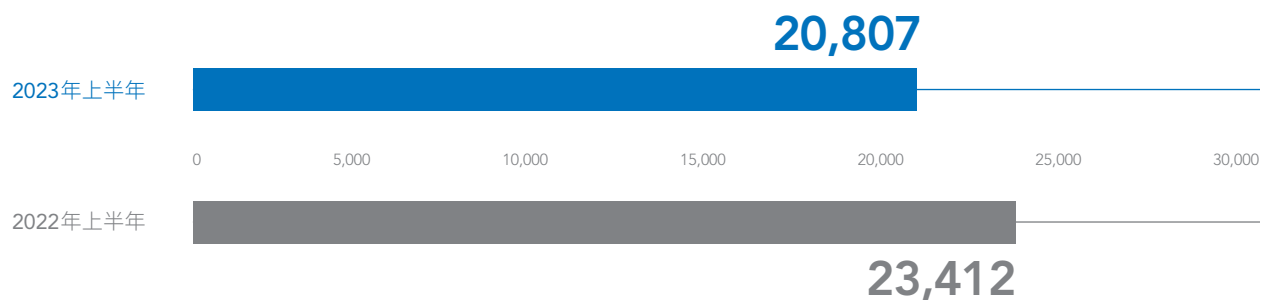
協議銷售額

(人民幣百萬元)



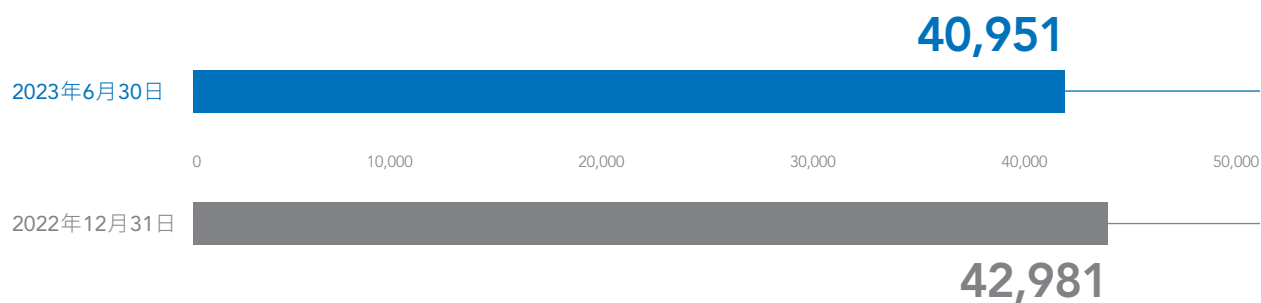
營業額

(人民幣百萬元)



土地儲備

(千平方米)



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2023年中期業績

截至2023年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣208.07億元，較去年同期下降11%。受國內整體房地產市場低迷的影響，2023年上半年本集團毛損為人民幣1.25億元(2022年上半年：毛利人民幣43.11億元)，毛損率為1%(2022年上半年：毛利率18%)。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣183.69億元及人民幣2.412元。

市場回顧及展望

2023年上半年，中國房地產市場整體表現先揚後抑。一季度市場在政策放鬆、需求集中釋放等因素推動下活躍度提升，全國商品房銷售額同比增長4%；4月下旬後隨着積壓需求釋放完畢，地產政策力度不及預期，購房者收入及置業預期日益低迷，市場「小陽春」後遇「倒春寒」，成交每況愈下，6月商品房銷售增長同比轉負。而因銷售長時間低迷，去年底中央政府出台金融「十六條」和「三支箭」政策支持地產融資，但金融機構依然對地產投放抱持謹慎態度，多數房企融資舉步維艱。自2021年下半年至今，房企已承受兩年銷售回款下降同時融資淨流出，現金流已至極致，更多企業出現流動性危機或債務違約。

展望下半年，7月中央政治局會議釋放積極信號，政策環境持續向好，一線及核心二線城市有望進一步放開調控措施，大力度推進城中村改造，利於核心城市需求回歸。然因宏觀經濟承壓，居民收入預期及置業情緒低迷，政策效應可能被削弱，市場復甦不可樂觀。

中長期看，本集團持續看好未來中國房地產人民幣10萬億元左右市場規模及其中蘊藏的結構性機會。告別「高風險、高盈利、高周轉」模式，中國房地產行業真正進入「中風險、中盈利、中周轉」的新發展模式。隨着行業出清，競爭環境趨好，企業競爭圍繞產品品質、客戶服務、健康安全，前景可期。

業績回顧與策略

2023年上半年，面對銷售表現和信貸政策恢復不及預期、大宗資產出售不確定性增加、公開市場再融資渠道持續關閉等嚴峻的市場環境，本集團採取一系列措施，積極應對，攻堅克難，聚焦主業經營，着力結構調整，繼續圍繞現金流開展全面工作，竭力確保了經營的持續推進和債務的按時兌付。

堅持聚焦開發主業，銷售排名保持前列

面對行業變局，本集團堅持聚焦開發主業，推動數字化營銷建設，去化低效資產規模。2023年上半年，本集團實現全口徑銷售額約人民幣356.6億元，行業排名第27名¹。得益於在一、二線主力城市的持續深耕，本集團在濟南、天津、無錫、溫州、中山、大連等城市連續多月銷售排名前列。

按期高質量完成交付工作，整體交付品質穩居TOP10

2023年上半年，本集團高度重視產品交付工作，在廣州、深圳、武漢、天津、濟南等重點城市，累計高質量交付1.6萬套住宅，其中約5,900套房源交付即取證，多個項目一次交付率超90%。同時，本集團嚴格執行交付品質底線管理，據行業第三方數據統計²，本集團整體交付品質位列規模房企TOP10，精裝、園林專項位列行業TOP5。交付品質連續3年持續穩定提升，獲得業主及市場充分認可。

面臨短期流動性壓力，積極主動化解風險

2023年上半年，在極為嚴峻的市場環境下，本集團通過出售核心持有型物業，艱難完成了上半年公開市場債務的按時兌付。但長期信用債淨還款對本集團自有資金消耗巨大，同時銷售下降導致回款持續減少，疊加資金使用嚴重受限，資產處置面臨重大不確定性，信用債再融資持續停滯等因素，2023年6月以來，本集團出現階段性流動性不足的情況，可用於進一步兌付信用債的資金已近枯竭，被迫對8月到期的境內公司債和境外美元債利息進行債務展期。

本集團向投資者表示誠摯的歉意，承諾不逃廢債，積極尋求各種方式妥善化解債務問題，爭取盡快通過行之有效的舉措，與投資者達成一致。本集團將從經營管理各方面繼續進行積極努力，通過加大推盤力度，多渠道盡力促進銷售，提升回款；加快資產處置，包括一、二線核心城市的投資性物業項目的盤活等；進一步積極推動開發貸等融資項目落地；加強費用管理，嚴格壓控支出等方式努力償還債務，在能力範圍內爭取最大化滿足投資者的要求。

積極去化現有土儲，暫緩新增拿地支出

2023年上半年，本集團以保證流動性為先，土地儲備策略以去化現有土地儲備為主，暫緩新增拿地支出。截至2023年6月30日，本集團仍維持較為豐富的土地儲備資源，二級開發土地儲備約4,100萬平方米，聚焦於一、二線核心城市。按照可售面積計算，平均土地成本約為人民幣6,700元/平方米。

附註：

- 1 根據克而瑞2023年1-6月中國房地產企業銷售榜TOP200全口徑排名
- 2 根據深圳瑞捷工程諮詢股份有限公司提供的數據

持有物業運營表現穩定，資產盤活補充流動性

持有物業運營表現穩健提升，出租率均保持較高水平。於2023年6月30日，寫字樓部分，北京遠洋大廈出租率95%；零售物業部分，北京頤堤港出租率100%、杭州遠洋樂堤港出租率96%。位於北京城市副中心的商業綜合體項目北京遠洋樂堤港亦於2023年6月30日正式開業。本集團持有物業資產質量高，展望未來，在建中的商寫持有物業總建築面積約140萬平方米，隨着在建項目逐步投入運營，本集團相關收入將保持穩定增長。

持續踐行「建築·健康」產品理念，打造健康標桿項目

2023年，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，始終聚焦用戶需求，基於多年項目落地經驗及項目實踐反饋，結合療癒植物人體醫學、療癒植物可視化系統及室內空氣異味治理三大深研課題成果，完成並發佈遠洋健康建築體系2.0 (2023版)。該成果延續從室內、樓體、園區、選址到文化即覆蓋全開發場景的5大健康維度、21項健康系統場景和89項價值要素，實施策略及標準數量增加至295項，兼顧健康物理環境優化、健康生活方式引導、低碳技術融合三項特徵，進一步深入夯實新階段下遠洋健康產品全新理念，倡導健康生活方式。截至2023年6月30日，遠洋健康建築體系已應用在全國50餘個城市，140餘個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。

下半年，本集團將繼續圍繞現金流開展全面工作，聚焦主業，調整資產負債結構，着力做好「保交樓、保穩定、保運營」工作。抓住政策窗口期，加快銷售去化，以回款為第一要務，提升資金調度能力。調整優化資產負債結構，加速盤活低效資產及應收款清理，進一步推動開發貸等融資項目落地，盡全力優化負債結構。繼續堅持「匠心·服務·用戶」，提升產品品質，保證項目如期、滿意交付。持續探索輕資產道路，增強輕資產拓展服務能力，為未來發展贏取更多機會。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及全體員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明
主席

香港，2023年8月30日






管理層討論及分析



財務回顧

營業額

截至6月30日止六個月未經審核營業額的組成部分分析如下：

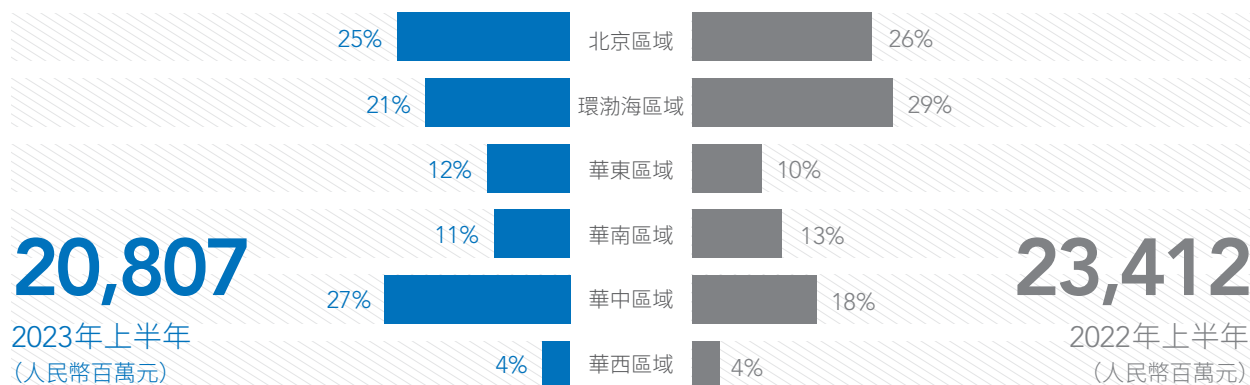
(人民幣百萬元)	2023年	2022年	變動
 物業開發	17,318	18,495	-6%
 物業投資	197	210	-6%
 物業管理及相關服務	1,440	1,390	4%
 其他房地產相關業務	1,852	3,317	-44%
 合計	20,807	23,412	-11%

本集團2023年上半年營業額為人民幣208.07億元，較2022年同期的人民幣234.12億元下降11%。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的83%。於2023年上半年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為11%、25%、14%、13%、33%及4%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的收入在2023年上半年期間下降幅度較大。

2022年及2023年上半年各區域的營業額比例分析如下：



銷售成本

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣209.31億元(2022年上半年：人民幣191.02億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

報告期內，物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2022年上半年的每平方米約人民幣5,300元上升至每平方米約人民幣8,500元；物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)從2022年上半年每平方米約人民幣4,900元上升至每平方米約人民幣5,700元。本期間平均土地及建築成本增加主要是由於期內位於一線及核心二線城市的中高檔項目結轉較多。

毛損

報告期內的毛損為人民幣1.25億元(2022年上半年：毛利人民幣43.11億元)。毛損率為約1%(2022年上半年：毛利率18%)。本期間錄得毛損主要是由於2023年上半年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，(i)本集團收入有所下降，毛利率下降較為明顯；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

截至2023年6月30日止六個月的利息及其他收入下降51%至人民幣4.77億元(2022年上半年：人民幣9.68億元)，下降主要原因是由於期內利息收入及股息收入減少。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣11.94億元(2022年上半年：其他虧損(淨額)人民幣11.15億元)。其他虧損(淨額)主要包含訴訟撥備、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及匯兌虧損。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2023年上半年由於國內房地產市場低迷，經營環境嚴峻，以及人民幣兌美元持續貶值。

投資物業重估

於2023年上半年，本集團確認之投資物業公平值增加(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣1.50億元(2022年上半年：公平值減少人民幣0.74億元)。

營運費用

2023年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣5.72億元(2022年上半年：人民幣5.33億元)。與2022年同期相比，期內該費用增加主要由於2023年上半年因應國內房地產市場氣氛低迷，本集團推出較多市場推廣活動，以期推動項目銷售。該等成本佔2023年上半年協議銷售總額約1.6%(2022年上半年：1.2%)。

2023年上半年的行政費用增加至人民幣8.16億元(2022年上半年：人民幣6.48億元)，佔上半年總營業額約3.9%(2022年上半年：2.8%)。期內該費用的增加主要由於房地產市場整體銷貨節奏減慢，導致部分成本因未能資本化而透過簡明綜合中期損益表扣除。我們將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

金融資產減值損失淨額

於2023年上半年，本集團錄得金融資產減值損失淨額¹人民幣112.94億元(2022年上半年：人民幣0.50億元)。該減值損失淨額主要是由於期內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難等多重不利因素的疊加影響，本集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。

附註1： 於2022年中期報告，金融資產減值損失淨額已包含在行政費用中。為提供更詳細財務資料，該損失被單獨列示於本中期報告。

財務費用

2023年上半年，加權平均利率由2022年同期5.07%上升至本期5.78%。期內本集團已付或應計的利息總開支上升至人民幣27.47億元(2022年上半年：人民幣24.31億元)，其中人民幣18.81億元(2022年上半年：人民幣13.45億元)因未能資本化而透過簡明綜合中期損益表扣除。

稅項

2023年上半年，企業所得稅及遞延所得稅項的總額下降至人民幣3.04億元(2022年上半年：人民幣10.16億元)，該減少主要是由於報告期內營業額下降及錄得毛損等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2023年上半年下降至人民幣0.89億元(2022年上半年：人民幣6.29億元)，下降的主要原因是期內適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔虧損

2023年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣183.69億元(2022年上半年：虧損人民幣10.87億元)。報告期內錄得虧損的主要原因包括於本期間(i)國內的整體房地產市場低迷，導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業及聯營公司的業績下降。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

財務資源及流動資金

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2023年 6月30日	佔貸款總額的 百分比	於2022年 12月31日	佔貸款總額的 百分比
1年內到期	44,616	49%	38,092	39%
1至2年到期	19,834	21%	21,062	22%
2至5年到期	18,863	21%	30,061	31%
5年以上到期	8,603	9%	7,808	8%
合計	91,916	100%	97,023	100%

於2023年上半年期間，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策及目標，加強財務控制，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2022年12月31日的人民幣970.23億元下降至於2023年6月30日的人民幣919.16億元，其中約57%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港幣及美元。約67%的本集團貸款為定息貸款。

於2023年6月30日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣76.50億元。本集團約99.7%(2022年12月31日：98.9%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為1.15倍。於2023年上半年，本集團積極開展流動性風險化解工作，設法釋放經營現金流，以維持本集團的業務穩定。

於2023年6月30日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約326%(2022年12月31日：183%)。淨借貸比率上升主要是由於今年上半年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，整體行業利潤被侵蝕，導致資金回籠速度仍然較慢，使淨借貸比率上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及其他持份者的鼎力支持，本集團保持經營穩定。於2023年下半年，刺激房地產市場政策有望陸續出台，我們也將繼續積極主動進行債務管理，持續專注物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

其他投資

截至2023年6月30日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2023年6月30日止的未經審核中期財務資料中。

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2023年6月30日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣252.34億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。

於2023年上半年期間，本集團以其部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬公司權益等作為抵押，以獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣135.91億元(2022年12月31日：人民幣103.70億元)及長期貸款人民幣131.28億元(2022年12月31日：人民幣152.75億元)。於2023年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約18%(2022年12月31日：17%)。

資本承擔

本集團已就發展中物業、物業項目及合營企業投資簽訂若干協議。於2023年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣183.01億元(2022年12月31日：人民幣182.89億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2023年6月30日，上述擔保總金額為人民幣252.34億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

於2023年6月30日，本集團就合營企業及第三方的貸款提供擔保為人民幣372.54億元(2022年12月31日：人民幣55.23億元)。



廣州遠洋風景

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

- 收購中國一家物業開發公司全部股權

於2023年2月8日，於透過山東產權交易中心完成競投程序後，北京遠盛昌房地產開發有限公司（「北京遠盛昌」，本公司之全資附屬公司）（作為買方）與山東德天置業有限公司（「山東德天」）（作為賣方）訂立產權交易協議，內容有關北京遠盛昌向山東德天收購(a)山東德天嘉業置業有限公司（「山東德天嘉業」）的全部股權及(b)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款（包括利息）（金額為人民幣1,584,414,200元），總代價為人民幣1,584,414,201元。山東德天嘉業主要業務為物業開發及其主要資產為位於中國山東省濟南市北湖核心區的四幅土地，總佔地面積為137,504平方米，總建築面積約為534,600平方米，作住宅及商業用途。

於上述交易交割後，山東德天嘉業應成為本公司之全資附屬公司，其財務業績應併入本集團之財務報表。截至2023年6月30日，上述交易已完成交割。

上述交易的詳情已於本公司日期為2023年2月8日的公告中披露。

- 售後回租安排

於2023年1月至3月期間，北京雲泰數通互聯網科技有限公司（本公司非全資附屬公司）及其控制的若干全資附屬公司或實體（作為承租人）分別與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃（天津）有限公司（各自作為出租人）就若干租賃資產（主要包括數據中心的配套設備及設施）訂立售後回租協議，據此，相關出租人會向相關承租人購買相關租賃資產（最高購買價格總額分別為人民幣475百萬元及人民幣375百萬元），並會將有關租賃資產回租予相關承租人（最高租賃款項總額分別約為人民幣535.08百萬元及人民幣431.81百萬元），各自分別為期五年及六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃款項及其他應付款項（如有）後，相關承租人有權以象徵式代價回購相關租賃資產。根據香港財務報告準則，上述售後回租安排項下的交易應作為融資安排入賬。截至2023年6月30日，上述安排已完成交割。

上述售後回租安排的詳情已於本公司日期分別為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

- 有關一個中國物業項目的交易

於2023年5月29日，遠洋控股中國、中遠酒店物業管理有限公司(「物管公司」)(遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司)及北京居然之家家居連鎖有限公司(「居然之家」)就(其中包括)以下各項訂立合作協議：(1)遠洋控股中國向居然之家轉讓有關北京睿鴻商業管理有限公司(「項目公司」，為位於中國北京稱為遠洋未來廣場(北京)的一個購物中心(「該物業」)的業主)全部或部分股權及債務權益的優先收購權(「優先收購權轉讓」)，據此遠洋控股中國應指定居然之家作為行使該優先收購權的實體，以向中聯前源不動產基金管理有限公司(代表中聯前源—遠洋集團一號私募投資基金(其中所有基金單位由一項資產支持專項計劃持有，而本公司的聯繫人為根據計劃發行的次級類別證券的持有人))購買項目公司的全部股權及債務權益(「項目公司買賣」)；(2)物管公司透過於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後向項目公司出售的方式將位於該物業的53個停車位出售予居然之家(「停車位出售」)；及(3)遠洋控股集團(中國)有限公司北京朝陽分公司(遠洋控股中國之分支機構公司)透過於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後向項目公司轉讓的方式將有關該物業的人防工程及其配套設施之使用權轉讓予居然之家(「人防工程轉讓」)。上述交易的總代價為人民幣359,170,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)，其中人民幣348,835,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)為優先收購權轉讓的代價及人民幣10,335,000元為停車位出售的代價。人防工程轉讓並沒有指定單獨代價。

項目公司主要從事投資控股，且為該物業的業主。於上述合作協議日期，項目公司於本集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。於優先收購權轉讓及項目公司買賣交割後，本集團應不再於項目公司中擁有任何權益，且項目公司應不再於本集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。截至2023年6月30日，上述交易已完成交割。

上述交易的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年5月29日的聯合公告中披露。

- 出售物業控股公司及物業管理公司權益之交割

於2023年2月22日，本集團向太古地產有限公司附屬公司出售(1)乾林中國控股有限公司已發行股份的合共50%、(2)成都銀港置業有限公司的合共50%股權、及(3)成都乾豪物業服務有限公司的合共50%股權之所有交易已交割，其後本集團不再於該等目標公司擁有任何權益。

上述交易的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年12月15日的聯合公告、本公司日期為2023年1月19日的通函、本公司日期為2023年2月22日的公告及本公司2022年年報「管理層討論及分析」一節中「財務回顧」分部項下「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」等段中披露。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2023年上半年物業開發業務的營業額為人民幣173.18億元，較2022年同期的人民幣184.95億元下降約6%。交付可售樓面面積由2022年上半年1,446,000平方米下降約15%至2023年上半年1,223,000平方米。不包括車位銷售，2023年上半年平均入賬銷售價格上升至約每平方米人民幣15,900元(2022年上半年：每平方米人民幣14,700元)，主要是由於2023年上半年有較多位於一線及核心二線城市的中高檔項目結轉。

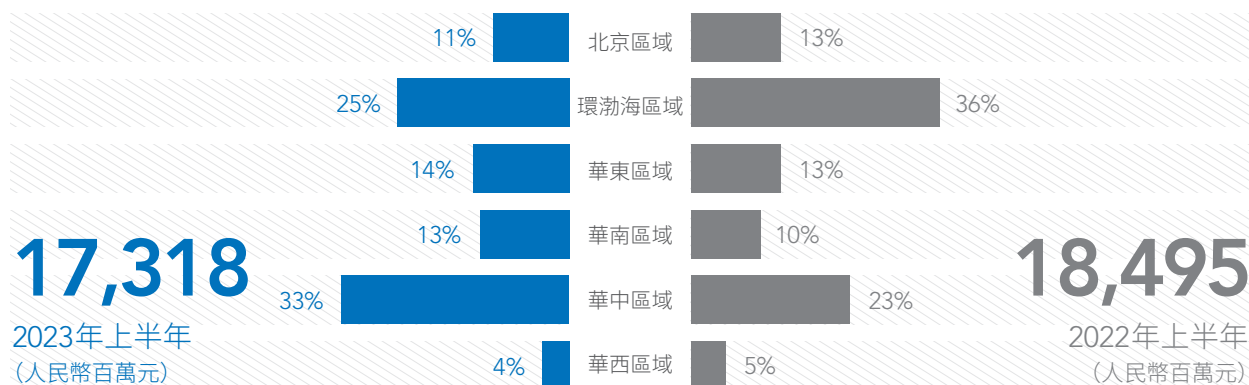
於2023年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	110	5,218	21,100
	太原	1,570	156,394	10,000
	秦皇島	85	5,897	14,400
	廊坊	91	5,320	17,100
		1,856	172,829	10,700
環渤海區域	天津	1,423	79,300	17,900
	青島	317	36,994	8,600
	濟南	1,412	99,074	14,300
	大連	825	40,047	20,600
		3,977	255,415	15,600
華東區域	上海	35	1,012	34,600
	杭州	1,217	34,526	35,200
	南京	182	9,027	20,200
	蘇州	49	5,019	9,800
	溫州	138	9,328	14,800
	揚州	631	45,659	13,800
		2,252	104,571	21,500
華南區域	深圳	395	5,297	74,600
	廣州	602	32,766	18,400
	漳州	57	3,529	16,200
	茂名	104	21,806	4,800
	江門	554	54,087	10,200

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
	中山	25	4,066	6,100
	湛江	112	13,099	8,600
	香港	323	1,377	234,600
		2,172	136,027	16,000
華中區域	武漢	5,232	247,189	21,200
	鄭州	85	10,071	8,400
	南昌	54	5,631	9,600
	贛州	306	37,110	8,200
		5,677	300,001	18,900
華西區域	重慶	346	20,956	16,500
	西安	44	3,658	12,000
	貴陽	371	45,775	8,100
	西寧	3	207	14,500
		764	70,596	10,800
	其他項目	259	25,996	10,000
小計(不包含車位)		16,957	1,065,435	15,900
車位(各項目)		361	157,835	2,300
合計		17,318	1,223,270	14,200

於2023年上半年期間，本集團物業開發業務的營業額已較平均地分佈於六大區域。

2022及2023年上半年來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2023年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣356.60億元，較2022年同期人民幣430.10億元下降約17%。2023年上半年銷售樓面面積上升約8%至2,760,900平方米(2022年上半年：2,555,000平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約19%至每平方米人民幣14,700元(2022年上半年：每平方米人民幣18,200元)，平均銷售價格下降的主要因為2023年上半年(i)國內房地產市場復甦不及預期，整體銷售價格下行；(ii)本集團售價較高的一線城市項目新盤開售較少；及(iii)本集團為加快項目銷售，盤活資金，推出較多促銷活動。

2023年上半年，可售項目合共超過180個(2022年上半年：210個)。從地區分佈來看，其中來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過85%。

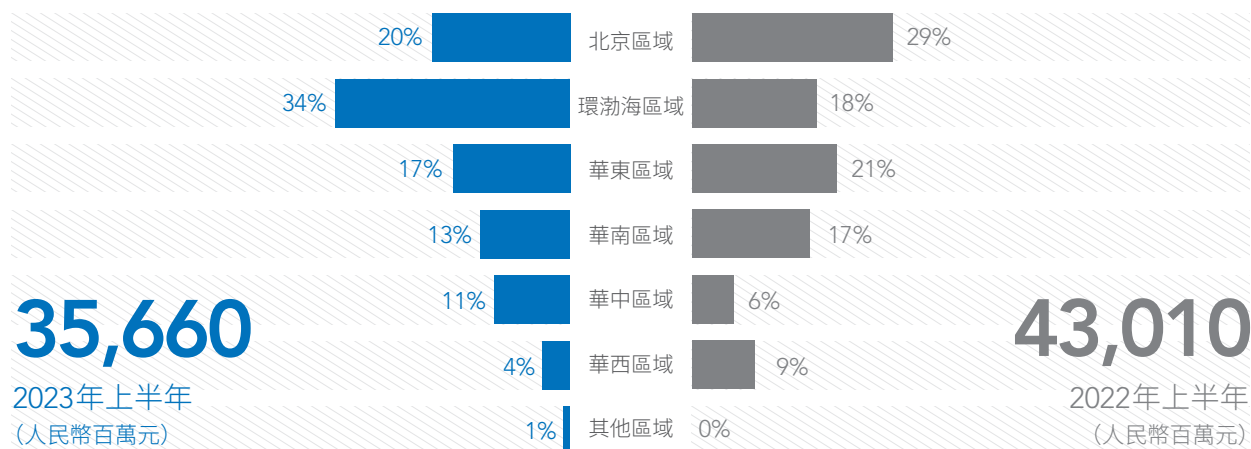
於2023年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出	
			可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	4,223	164,000	25,800
	石家莊	551	46,600	11,800
	太原	314	38,200	8,200
	秦皇島	644	42,200	15,300
	廊坊	961	66,500	14,500
	張家口	4	1,000	4,000
	晉中	318	41,400	7,700
		7,015	399,900	17,500
環渤海區域	天津	5,013	307,700	16,300
	青島	1,036	41,600	24,900
	濟南	5,022	465,700	10,800
	大連	249	24,900	10,000
	瀋陽	237	26,400	9,000
	長春	50	6,500	7,700
		11,607	872,800	13,300

區域	城市	大約售出		
		協議銷售額 (人民幣百萬元)	可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華東區域	上海	812	29,000	28,000
	南京	175	8,800	19,900
	蘇州	276	22,300	12,400
	無錫	1,146	58,400	19,600
	溫州	1,754	97,500	18,000
	揚州	125	9,700	12,900
	金華	80	6,800	11,800
	鎮江	274	28,600	9,600
	宿遷	358	35,700	10,000
		5,000	296,800	16,800
華南區域	深圳	1,053	40,300	26,100
	廣州	638	33,300	19,200
	福州	365	19,100	19,100
	佛山	459	43,000	10,700
	泉州	5	300	16,700
	廈門	477	20,700	23,000
	茂名	61	12,400	4,900
	江門	322	32,100	10,000
	中山	848	72,500	11,700
	湛江	292	40,200	7,300
		4,520	313,900	14,400
華中區域	武漢	2,063	75,800	27,200
	鄭州	253	24,800	10,200
	合肥	146	11,200	13,000
	長沙	648	64,800	10,000
	南昌	395	39,400	10,000
	贛州	267	34,400	7,800
		3,772	250,400	15,100

區域	城市	大約售出		
		協議銷售額 (人民幣百萬元)	可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華西區域	成都	309	26,500	11,700
	重慶	45	3,900	11,500
	西安	358	31,700	11,300
	昆明	16	3,400	4,700
	貴陽	161	13,600	11,800
	烏魯木齊	13	1,700	7,600
	蘭州	12	2,300	5,200
	柳州	4	500	8,000
	西寧	82	6,900	11,900
	西雙版納	296	42,300	7,000
		1,296	132,800	9,800
其他區域	新加坡	456	2,700	168,900
	雅加達	73	5,200	14,000
		529	7,900	67,000
	其他項目	565	55,900	10,100
小計(不包含車位)		34,304	2,330,400	14,700
車位(各項目)		1,356	430,500	3,100
合計		35,660	2,760,900	12,900

2022及2023年上半年來自各區域協議銷售額分析如下：



土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營企業和聯營公司於2023年上半年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,827,000平方米及2,248,000平方米，較2022年同期分別下降7%和上升17%及佔全年施工目標約33%。我們仍然維持2023年的建設目標，以確保足夠可供銷售及交付的樓面面積以達到我們2023年的目標及支持我們於2024年的增長。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2023年6月30日下降至40,951,000平方米(於2022年12月31日：42,981,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至21,541,000平方米(於2022年12月31日：22,603,000平方米)。於2023年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司購入2幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為858,000平方米及700,000平方米。新購入土地均為住宅開發類項目，平均購買成本為每平方米約人民幣3,600元。於2023年6月30日，按可售總樓面面積，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,700元(於2022年12月31日：人民幣7,100元)。

2023年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
土地儲備				
濟南	遠洋·寬闊時光	535	535	100.00%
深圳	山廈項目	323	165	51.00%
合計		858	700	

於2023年6月30日土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已落成待售之物業	27,189	19,445	4,894
發展中物業	29,306	21,101	29,306
用作日後發展之物業	6,751	4,726	6,751
合計	63,246	45,272	40,951

於2023年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京區域	北京	安貞項目	北京市朝陽區	46	–	46	14.70%
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	80	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	89	40.00%
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	12	100.00%
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	38	11.10%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	44	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	77	56.88%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	249	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	129	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	14	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	12	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	46	51.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	30	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	103	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%
雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	52.15%		
				5,153	4,073	3,129	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
石家莊		安德紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	88.89%
		遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	14	35.70%
		遠洋·風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	35.70%
		藁城物流項目	石家莊市藁城區	54	–	54	64.30%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	41	38.35%
		瑾園·上府	石家莊市藁城區	48	43	48	40.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋·晟庭	石家莊市長安區	228	171	18	51.00%
			831	634	392		
太原		天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	–	125	52.15%
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	119	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	313	36.21%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	19.56%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.21%
			2,228	1,339	1,922		
秦皇島		遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,112	100.00%
廊坊		京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	25	52.15%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	–	151	19.29%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,385	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	–	144	19.29%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	24.50%
			2,710	1,246	1,819		
張家口		遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	35	60.00%
唐山		遠洋山水	唐山市高新區	170	137	170	100.00%
晉中		天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,349	30.85%
			14,800	10,372	9,928		

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海區域	天津	博大奶牛場項目	天津市武清區	285	–	285	64.30%
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	321	49.98%
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	–	87	52.15%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,102	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	151	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	100	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	8	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	253	52.15%
		天津空港南物流項目	天津市東麗區	69	–	69	64.30%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	4	60.00%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	653	51.00%
		天津空港西物流項目	天津市東麗區	52	–	52	64.30%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
					7,408	5,252	4,627
青島	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	102	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	23	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	64	100.00%
			592	432	189		
濟南	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	555	60.00%
		明湖風景	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	66.50%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	153	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	112	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	521	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	226	58.82%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	64	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	303	30.66%
			3,640	2,996	2,663		

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	658	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	13	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	234	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				2,147	1,860	1,132	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	400	60.00%
		遠洋鯤樓府	瀋陽市鐵西區	47	32	47	100.00%
				447	345	447	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	326	52.15%
	哈爾濱	威尼斯莊園	哈爾濱市松北區	181	152	8	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				15,091	11,586	9,431	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	151	52.15%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	100.00%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	–	66	52.15%
		臨港天鉞	上海市浦東新區	172	108	172	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	672	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	–	54	23.94%
				1,711	993	1,206	
	杭州	厘望(軒) Neo1	杭州市拱墅區	43	40	15	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	1	51.00%
				87	73	16	
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	27	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	12	100.00%
				447	337	39	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
蘇州		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	51	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	77	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	108	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	262	34.68%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	–	49	100.00%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	–	24	75.01%
			938	710	599		
寧波		余姚供應鏈產業園	寧波市余姚市	56	–	56	28.19%
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	121	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	211	10.00%
		天鉞	無錫市惠山區	223	172	8	31.29%
			630	483	340		
常州		愛琴海購物公園	常州市武進區	197	–	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	85	52.15%
			705	374	282		
溫州		愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	–	82	100.00%
		濱海天鉞	溫州市龍灣區	488	306	2	100.00%
		遠洋萬和樾(原樂清市中心 區ZX-14a-1地塊項目)	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		遠洋山海萬和(原遠洋山海 萬和園項目)	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	85	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	13	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	35.74%
			1,181	736	621		

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	揚州	美居生活廣場	揚州市邗江區	81	–	81	52.15%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				548	348	548	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	–	72	23.41%
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	539	50.00%
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	65	22.42%
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	–	117	5.22%
		沐陽天鉞	宿遷市沐陽縣	545	407	334	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	344	5.22%
				1,146	818	795	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
				8,753	5,762	5,484	
華南區域	深圳	龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	110	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋·觀山海	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天璞	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	51.00%
				2,190	1,553	1,688	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	73	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	76	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	88	100.00%
				839	606	286	

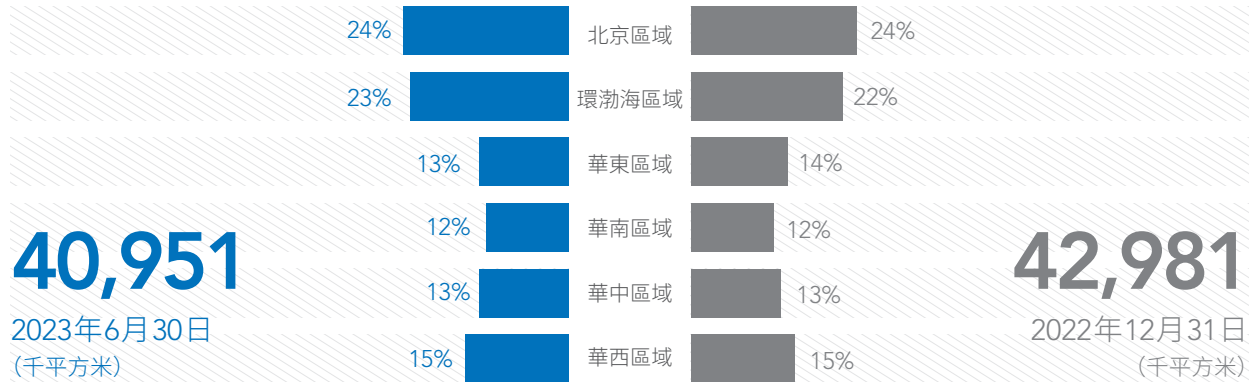
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	128	63.01%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	100.00%
		風景	佛山市順德區	80	63	80	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	140	50.00%
				427	362	266	
	泉州	水墨風景	泉州市洛江區	51	35	51	42.00%
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	199	51.00%
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	127	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	168	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	95	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	116	100.00%
				307	234	211	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	920	75.00%
		遠洋天成	中山市小欖鎮	76	62	76	51.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	181	69.80%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	7	51.00%
				1,639	1,392	1,184	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	337	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		九龍城衙前壟道項目	香港九龍城區	6	5	6	60.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	2	100.00%
				12	11	11	
				7,146	5,497	4,731	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	52.15%
		遠洋里	武漢市漢陽區	450	–	450	70.00%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	–	112	64.30%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	–	89	12.50%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	476	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
			3,130	1,739	1,689		
鄭州		楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	135	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	17.84%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	33	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	17.84%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
			1,237	965	858		
合肥		合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	–	66	64.30%
		遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	35	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	33	70.00%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
			1,022	728	693		
長沙		愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	–	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	638	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
			1,429	1,000	1,189		
南昌		愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	–	124	52.15%
		雲璟	南昌市經開區	81	61	81	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	20	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	36	52.15%
			553	346	261		
贛州		天鉞	贛州市南康區	888	705	453	53.59%
			8,259	5,483	5,143		

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	–	193	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	–	38	49.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	24.50%
				606	233	495	
重慶		楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	–	40	49.00%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	23	34.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	17	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	37	56.10%
				1,130	839	140	
西安		愛琴海購物公園	西安市新城區	104	–	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灞生態區	292	208	223	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,709	
昆明		遠洋新幹線(原呈貢 大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	87	69.80%
		遠洋新幹線(原呈貢 大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	69.80%
				321	306	186	
貴陽		遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	112	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	14	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	–	89	26.60%
				1,134	775	995	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	烏魯木齊	觀山著	烏魯木齊市 沙依巴克區	74	63	74	26.60%
		天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	402	28.97%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
		天關	烏魯木齊市 沙依巴克區	85	68	85	52.15%
				709	535	709	
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	265	31.29%
	柳州	愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	–	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	112	76.55%
				442	251	197	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%
		天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	663	41.72%
		天關	西寧市城西區	311	254	118	76.55%
				1,710	1,272	902	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	287	26.07%
				9,127	6,511	6,164	
其他區域	新加坡	禧盈軒	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				70	61	70	
合計				63,246	45,272	40,951	

於2023年6月30日及2022年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



投資物業

於2023年上半年，受國內物業租賃市場氣氛低迷影響，來自物業投資的營業額減少了約6%至人民幣1.97億元(2022年上半年：人民幣2.10億元)。於2023年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過21個經營中投資物業，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。其中，北京遠洋樂堤港商業部分已於2023年6月開業。截至2023年6月30日，可租賃面積合共約3,645,000平方米；其中寫字樓佔比約20%，物流項目佔比約51%，其他包括商業、車位及其他佔比約29%。我們將繼續對投資物業推進輕資產化戰略，加強資金回籠。



於2023年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	76%	100%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	45,000	32,000	2,000	-	11,000	66%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	86%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	95%	72%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	84%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		88,000	-	55,000	-	33,000		
小計		338,000	206,000	66,000	-	66,000		
其他								
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	51,000	-	51,000	-	-	75%	75%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	96%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	89%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	-	15,000	82%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	-	41,000	-	-	83%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	88%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	86%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	89%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	-	35,000	-	-	76%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	78%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	74%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	79%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	97%	60%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	87%	26%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	-	92,000	-	-	97%	31%
其他		2,250,000	225,000	114,000	1,846,000	65,000		
小計		3,307,000	516,000	704,000	1,846,000	241,000		
合計		3,645,000	722,000	770,000	1,846,000	307,000		

發展中的投資物業

本集團自發展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。

現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目將於2026年前分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓CBD Z6地塊、北京頤堤港二期等，未來將形成跨區域、多元化的品牌系列。此外，本集團向物流地產、數據地產兩個領域邁入深耕發展，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

物業管理及相關服務

作為本集團重要的附屬公司，遠洋服務(股份代號：06677.HK)是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務提供商。我們一直秉承「懂心意·有新意」的服務理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣14.40億元，較2022年同期的人民幣13.90億元上升了4%，維持高效的營運能力及與主業之協同效應。

於2023年6月30日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達144.50百萬平方米¹，遍及中國28個省、自治區及直轄市¹的89個城市¹，總在管建築面積達103.5百萬平方米¹，在管物業項目已達539個¹，包括317個住宅社區¹、74個商寫物業¹及148個其他物業¹。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。

附註1： 包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

截至2023年6月30日止期間後的重大事項

內部資產重組

於2023年7月21日，遠洋控股中國與遠洋億家物業服務股份有限公司(「遠洋億家」，遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司)訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(統稱「目標資產」)(「資產轉讓」)。資產轉讓的總代價為人民幣626,350,000元，其將與遠洋服務集團應收本集團(為免生疑問，不包括遠洋服務集團)的可退還按金應收款項全數抵銷。

資產轉讓實質上為本集團的內部資產重組。於資產轉讓交割後，目標資產之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。於最後實際可行日期，資產轉讓尚未交割。

資產轉讓的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年7月21日的聯合公告中披露。

其他資訊

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務夥伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

本集團繼續監控上述因素，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險及相關對沖

本集團若干貸款具有浮動利率。2023年上半年，本集團加權平均利率為5.78%，較去年同期上升71個基點。本集團已執行若干利率管理，其中包括緊密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

匯率波動風險及相關對沖

於2023年6月30日，本集團約43%的貸款為港幣及美元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。

鑑於潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

僱員及人力資源

於2023年6月30日，本集團共有員工14,778人(2022年12月31日：13,428人)，員工數量增加主要是由於本集團客戶服務業務板塊擴展。同時，本集團在2023年上半年繼續主動對人員配置進行優化，着力提升運營效率，優化資源配置。計及購股權的攤銷費用，本集團於本期間員工薪酬開支輕微上升約3%至人民幣11.87億元(2022年上半年：人民幣11.50億元)。該增加為開發業務板塊員工薪酬開支的下降及客戶服務業務板塊擴展的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，注重有限資源適當向表現員工傾斜。本集團會一直與時俱進，為員工提供不同的學習培訓計劃，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。



投資者關係



一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

着重雙向溝通 傳遞企業價值

2023年，中央政策定調托底，致力於救房企、救房地產市場，促行業回穩，同時堅持防風險、保民生，繼續推進保交樓工作，引導房地產市場底部修復。上半年，房企整體投資信心仍偏弱，購房者置業情緒觀望，銷售端自一季度強勢復甦後，市場復甦趨勢不穩固，導致房企分化加劇；另一方面，在融資政策向優質房企傾斜下，高負債房企的資金壓力仍存在。不過，隨着政策成效釋放，行業中長期來看將平穩發展。

2023年上半年，本集團堅持聚焦主業發展、堅持匠心服務和高品質交付、圍繞現金流開展全面工作，保持了財務穩健和資金安全。

面對經濟環境的不確定性以及行業的各種變化，本集團保持一貫快速響應，持續溝通。2023年上半年，在行業資金仍然緊張、觀望情緒和成交復甦偏弱的背景下，本集團及時向資本市場分享房地產市場的整體發展，有關政策對行業及本集團的影響，並傳遞本集團所採取的各項措施和戰略部署，以鞏固資本市場的信心，緩解投資者及購房者的憂慮。我們以網上直播形式進行業績發佈會，並通過視頻會議及電話會積極與分析師和投資者進行溝通，獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉此加深了與資本市場對我們的了解和信任。此外，結合本集團重大資本事件和經營融資情況，我們定期與資本市場進行主動、及時的交流。

通過多種形式及渠道進行交流，使基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對本集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的了解。同時，管理層也通過雙向溝通了解到資本市場對本集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

重視公平披露 保持開放透明

2023年上半年，在信息披露方面，本集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好了解本公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，並通過投資者群組分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2023年5月，本公司召開了股東周年大會。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、上市規則原則下，為您提供滿意答覆。

可持續發展報告



2022年4月，本集團發佈了《零碳健康 正道前行 — 遠洋集團2022年度可持續發展報告》，報告根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）等標準進行編寫，同時參考了全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》(GRI Standards)的部分指標，闡述了遠洋集團為推進實現「建築健康與社會價值的創造者」戰略願景的實踐。

本集團保持可持續發展方面的一貫優秀表現，2023年上半年，遠洋集團標普全球企業可持續發展評估(CSA)以超越全球93%同業公司的成績，成為唯一入選《可持續發展年鑑(中國版)》的內地房企；晨星Sustainalytics再度下調遠洋集團ESG風險分數至14.6，持續位列國內參評企業表現最佳第一梯隊，全球參評企業前8%。

經營健康 共贏未來

本集團堅持穩健經營，堅持精耕細作，榮獲「2023房地產開發企業綜合實力TOP500」第17名。

本集團穩步推進可持續發展戰略落地，持續提升公司治理水平。2023年上半年，本集團以ESG風險識別與評估為重點工作，研究並着手ESG風險管理體系建立，並已開展2次ESG風險培訓，提升企業全面風險意識。本集團可持續發展表現穩步提升，受到資本市場評級機構的高度認可。截至2023年6月30日，集團獲得明晟(MSCI) ESG評級AA級、標普全球企業可持續發展評估(CSA)、全球房地產可持續發展評估(GRESB)、CDP氣候變化評級B級、晨星Sustainalytics ESG評級均為內地房企最高評級(分)。

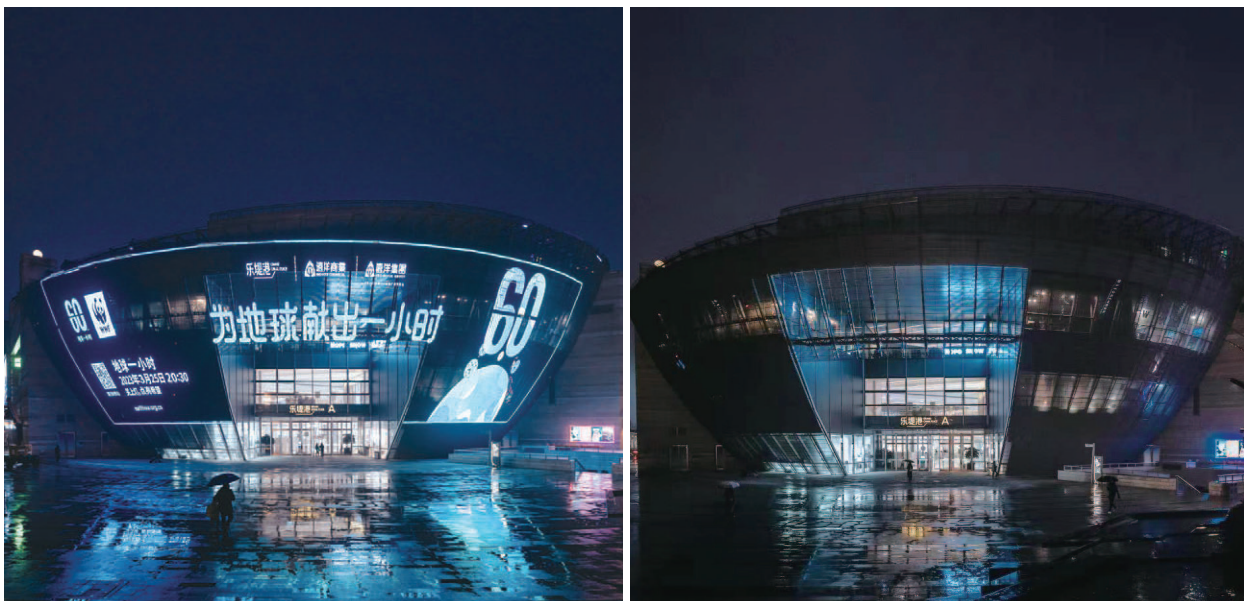
建築·健康 築造未來

本年，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，提升產品品質。截至2023年6月，遠洋集團自主研发的《遠洋健康建築體系》已應用在全國超50個城市，145個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。作為率先將WELL標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持着健康建築的專業性、領先性和持續性，目前已有30個項目完成WELL註冊，13個項目正式獲得WELL最終認證。

「健康未來工廠」是遠洋夯實產品品質的創新之舉，是為業主展現匠心建造過程的透明窗口。隨着深圳遠洋天祺、南昌雲璟等項目「健康未來工廠」本年陸續亮相，截至2023年6月30日，本集團已落地20座「健康未來工廠」，在打造高質量產品與服務的同時，彰顯出「建築·健康」的責任價值。

環境健康 零碳未來

本集團積極推動遠洋2050「淨零排放」計劃，助力碳中和目標的達成。作為推動企業「淨零」的關鍵性一步，本集團成立低碳技術措施應用研究專項小組，將低碳技術措施應用與健康建築理念相結合，從生態保護、綠色建築、圍護結構、再生能源、節能設施、建築材料等10大維度，保護生態多樣性、建築能效提升、綠色設計、可再生能源利用、資源循環利用等38項技術措施應用展開研究，形成《遠洋集團住宅低碳技術措施應用指引》，指導項目落實低碳理念和建造「健康+綠色」雙重屬性的高質量產品。



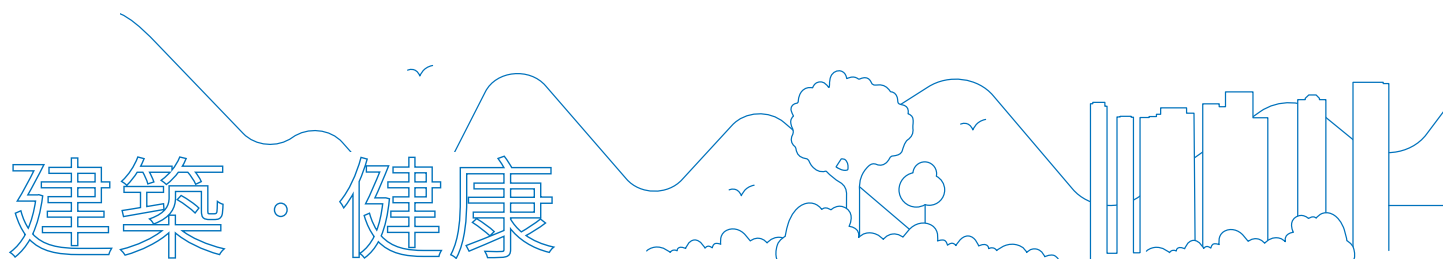
杭州遠洋樂堤港「地球一小時」關燈

在推動社會「淨零」方面，2023年，本集團作為世界自然基金會(WWF)中國「地球一小時」推廣合作夥伴，喚起公眾積極面對氣候變化和節約能源的意識。「地球一小時」活動當天，在集團統一倡導下，北京遠洋大廈、北京遠洋國際中心、北京頤堤港、杭州遠洋樂堤港、天津遠洋未來廣場等全國23座公建樓宇，共同關閉不必要燈光一小時，促進節能減排。本次低碳倡導活動觸達人數超1,500萬人次，共節省用電約11,770千瓦時，相當於1,100個家庭一天的用電量。

員工健康 再創未來

本集團相信健康、多元化、平等包容的工作環境是企業與員工共同成長的根基。為倡導性別平等和幫助女性職場發展，遠洋集團工會特別成立女工委員會，並於2023年3月8日國際婦女節當日，正式啟動「關愛遠洋女工行動計劃」。這一行動計劃，是為了呵護和關懷女性職工，保護女職工權益，開展女性權益相關知識的普及與宣傳，為遠洋女工提供職場發展與女性成長的指導和幫助。同日，「女性學習力」系列培訓和「職場女性的挑戰與突破」講座相繼開展，賦能女性員工。

本集團尤其重視員工健康，將「建築·健康」理念納入團隊建設，今年，在國家體育總局運動醫學研究所的指導下，集團設立倡導員工健康踐行的「遠洋益跑」線上打卡活動，支持多種運動形式，鼓勵員工在工作之餘建立健康的生活、運動習慣，提高團隊凝聚力的同時，保持健康向上的精神和強健的體魄。





遠洋之帆公益基金會與凱賓斯基酒店集團簽署戰略合作協議，聯合發佈BE Health公益項目



第七屆「遠洋益跑」華中開發事業部員工團建



第七屆「遠洋益跑」北京首站全國起跑儀式



大連遠洋紅星海、上海遠洋博悅花園遠洋「小公民」成長實踐基地揭牌

社會健康 共益未來

遠洋集團以建設可持續城市和社區為己任，以切實行動營造和諧、美好的社區氛圍。2023年上半年，作為本集團踐行企業公民責任、持續助力社區建設的平台之一，遠洋「小公民」成長實踐基地於北京、上海、深圳、合肥、太原、廈門、大連、廊坊、秦皇島、成都全國10個城市的遠洋社區相繼落成，致力於打造兒童友好的健康成長空間和社區，通過一系列活動培養「小公民」的環保意識和社會責任。

在社會責任履行方面，遠洋集團以遠洋之帆公益基金會為主要平台，秉持「微公益 共參與 可持續」理念，攜手各利益相關方參與公益事業。2023年4月起，我們陸續啟動了「全民運動 健康共益」— 第七屆「遠洋益跑」、「小夥伴」成長計劃六一「雲上美術課」、「零碳未來 創意生活」—「小公民」創新公益徵集等活動，帶動客戶、行業及社會公民承擔社會責任。

與此同時，集團十分注重帶動更多合作夥伴積極踐行社會責任。3月20日，集團2008年全資設立的遠洋之帆公益基金會與凱賓斯基酒店集團聯合發佈BE Health社會公益項目，並率先在杭州遠洋凱賓斯基酒店落地，共同支持「小夥伴」成長計劃的實施。

在市場及環境的變化與挑戰下，企業的可持續發展要求不斷提升。面向未來，遠洋集團將繼續踐行「建築·健康」理念，始終堅持「匠心服務用戶」，追求可持續、高質量發展，繼續與各利益相關方攜手同行，創造價值共享，創造可持續的明天。



權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2023年6月30日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份／權益性質	持有股份數目	於2023年6月30日		佔本公司 已發行股本總數 的概約百分比 (附註iv)
			購股權涉及之 相關股份數目 (附註i)	合計	
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	—	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	—	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	75,000,000	140,445,000	1.844%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	—	273,295	0.004%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	—	369,571	0.005%
柴娟女士	—	—	—	—	—
趙鵬先生	—	—	—	—	—
張忠黨先生	—	—	—	—	—
于志強先生	—	—	—	—	—
孫勁峰先生	—	—	—	—	—
韓小京先生	實益擁有人	460,000	1,800,000	2,260,000	0.030%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
呂洪斌先生	—	—	—	—	—
劉景偉先生	—	—	—	—	—
蔣琪先生	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出，購股權計劃的詳情載於本報告「本公司購股權計劃」段落。
- (ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據於2023年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	於 2023年6月30日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本總數的 概約百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於2023年6月30日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股計算。

除上文所披露外，於2023年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除下文所載根據2018購股權計劃授出的購股權及根據獎勵計劃所授出的限制性股份外，截至2023年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以借購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無已經行使任何有關權利。

主要股東及其他人士於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條本公司須存置之登記冊所記錄，其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	於 2023年6月30日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數的 概約百分比 (附註iii)
中國人壽集團 (附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

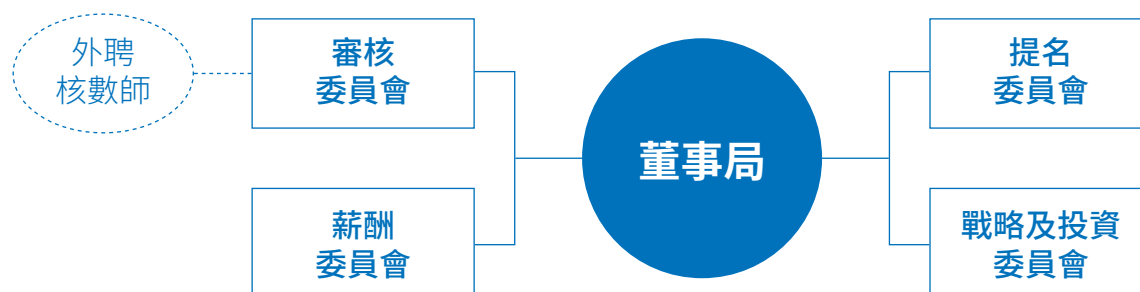
附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於2023年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露外，於2023年6月30日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治架構



遵守企業管治守則

董事局及本集團管理層承諾實現良好的企業管治原則，並與審慎的管理及提升股東價值一致。此等原則強調透明、問責性和獨立性。

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已應用在截至2023年6月30日止六個月期間內生效之企業管治守則的原則於本報告所述的企業管治架構及常規，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。於回顧期內，董事局以書面決議的方式（代替召開董事局會議）審批一項潛在關連交易（「該交易」），而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式（代替召開董事局會議）使董事局可以更有效地就該交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據本公司的組織章程細則及適用法律就有關事項申報利益（如有）。於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

中期財務資料審閱

審核委員會已審閱本公司截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。審核委員會亦與本公司管理層討論了有關風險管理、內部監控及其他重要事項。

有關核數師對2022年財務報表發表的保留意見的信息更新

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表（「2022年財務報表」）發表保留意見（「該保留意見」）。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。有關該保留意見之詳情於本公司2022年年度報告內獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」段落披露。有關該保留意見的更新情況如下：

自本公司刊發2022年全年業績公告以來，本公司管理層積極致力於解決該保留意見相關事項。於本報告日期，相關事項並未有所惡化或出現重大不利變化，而有關本公司2022年年度報告內獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」段落下所提及的本公司非全資附屬公司北京中聯置地房地產開發有限公司對蕪湖德業投資管理中心（有限合夥）於2022年12月31日的應收款項人民幣106億元，於2023年6月30日的餘額已下降至人民幣55億元。本公司管理層現正全力處理相關事項，預期相關事項正向明朗化方向發展。

審核委員會

自2023年6月26日起，林倩麗女士不再擔任審核委員會委員及主席，黃秀美女士及孫文德先生亦分別不再擔任審核委員會委員，及劉景偉先生獲委任為審核委員會委員及主席，于志強先生及蔣琪先生分別獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由三名獨立非執行董事即劉景偉先生、呂洪斌先生及蔣琪先生，以及兩名非執行董事即趙鵬先生及于志強先生組成。劉景偉先生為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例、重要審計事項如重要的會計估計及判斷領域，並已就（其中包括）本集團的內部監控、風險管理及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至2022年12月31日止年度經審核年度業績及年度報告、截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績及中期報告，以及本集團風險管理部發出的報告）進行討論。

中期股息

經考慮市場信心恢復和本公司現金流改善仍需時間等因素，董事局已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2023年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，有關僱員因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2023年4月3日(即本公司截至2022年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期)至本報告日期期間的董事資料變動載列如下：

- 自2023年6月26日起，柴娟女士獲委任為執行董事；張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生分別獲委任為非執行董事；以及劉景偉先生及蔣琪先生分別獲委任為獨立非執行董事。
- 自2023年6月26日起，黃秀美女士、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生分別辭任非執行董事；以及孫文德先生及林倩麗女士分別辭任獨立非執行董事。
- 自2023年6月26日起，劉景偉先生獲委任為審核委員會委員及委員會主席，及蔣琪先生和于志強先生分別獲委任為審核委員會委員；以及林倩麗女士不再為審核委員會委員及委員會主席，及黃秀美女士及孫文德先生分別不再擔任審核委員會委員。
- 自2023年6月26日起，蔣琪先生獲委任為薪酬委員會委員；以及孫文德先生不再擔任薪酬委員會委員。
- 自2023年6月26日起，柴娟女士、孫勁峰先生及劉景偉先生分別獲委任為戰略及投資委員會委員；以及侯俊先生、陳子揚先生及林倩麗女士不再擔任戰略及投資委員會委員。
- 自2023年6月27日起，柴娟女士獲委任為本公司副總裁。自2023年6月起，柴女士不再擔任中國人壽保險深圳區域審計中心紀委書記。
- 於2023年5月，李明先生收到香港選舉事務處通知，其不再為香港第六屆選舉委員會委員。

限制性股份獎勵計劃

獎勵計劃旨在提供挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。獎勵計劃的參與者為本集團的正式僱員，而根據獎勵計劃之條款，董事局可按其絕對酌情權授出限制性股份予本集團之合資格僱員(包括董事)，及決定將授出的限制性股份數目。獎勵計劃自獎勵計劃之採納日期(即2010年3月22日)起10年內有效及已於2020年3月22日屆滿。儘管獎勵計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出但尚未歸屬之限制性股份仍然有效。自獎勵計劃屆滿後，不得再根據該計劃進一步授出限制性股份。

根據獎勵計劃將授予的股份數目最高為169,104,822股，分別佔本公司於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期已發行股本總數約3.00%及2.22%。根據獎勵計劃，各參與者並無可獲授權益上限。受託人將於市場上以本集團提供之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬相關經甄選僱員為止。股份以無償授予董事及本集團僱員(即獲授予者無須就接受及獲歸屬授予股份支付任何購買價格)，及股份將自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將於授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後兩年內分8期歸屬(每3個月歸屬7.5%授予股份)。

於回顧期內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人在市場以總代價約人民幣2元(包括交易成本)購入2股股份。自獎勵計劃之採納日期起及截至2023年6月30日止，受託人已通過於市場以總代價約人民幣543,737,144元(包括交易成本)購入方式及以收取股份代替現金股息方式累計收購168,579,822股股份，分別佔於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期的已發行股本總數約2.99%及2.21%。

於回顧期內根據獎勵計劃授予但尚未歸屬之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

獲授予者類別	授予日期	於2023年1月1日	於2023年6月30日
		已授予但尚未歸屬的股份數目	期內歸屬的股份數目 (附註v)
本集團僱員(附註iv)	2020年3月20日	4,887,247	4,887,247

附註：

- (i) 根據獎勵計劃授予的股份自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將在授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後兩年內分8期歸屬(每3個月歸屬7.5%授予股份)。
- (ii) 於截至2023年6月30日止六個月內，概無有關獎勵計劃之股份授出、註銷或失效。
- (iii) 概無尚未歸屬之股份授予董事或本集團五名最高薪酬人士。
- (iv) 本集團僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。
- (v) 在緊接相關授予股份歸屬日期前，股份的加權平均收市價為港幣0.98元。

本公司購股權計劃

2018購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函)的有效期為10年直至2028年8月5日為止，惟根據其規定提早終止則除外。截至2023年6月30日止六個月，於財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下可授予的購股權數目為17,400,000股，相當於於本報告日期的已發行股本總數約0.23%。

截至2023年6月30日止六個月，於財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，以及於該期間內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權之詳情如下：

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2023年	於2023年
				1月1日 尚未行使 購股權數目	6月30日 尚未行使 購股權數目
董事					
<i>現任董事</i>					
李明先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	25,000,000	25,000,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	50,000,000	50,000,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
靳慶軍先生	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
小計				78,600,000	78,600,000

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2023年	於2023年
				1月1日 尚未行使 購股權數目	6月30日 尚未行使 購股權數目
前董事					
孫文德先生 (於2023年6月26日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
王志峰先生 (於2023年3月31日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
林倩麗女士 (於2023年6月26日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
小計				5,400,000	5,400,000
本集團五名最高薪酬人士 (附註 iii)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	10,000,000	10,000,000
本集團其他僱員 (附註 iv)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	194,600,000	194,600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	455,528,565	455,528,565
小計				650,128,565	650,128,565
總計				744,128,565	744,128,565

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 截至2023年6月30日止六個月內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使、註銷或失效。
- (iii) 截至2023年6月30日止六個月內，本集團五名最高薪酬人士包括三名執行董事(即李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生)。於「本集團五名最高薪酬人士」之類別項下涵蓋之購股權詳情不包括授予董事之購股權。有關授予董事之購股權的詳情，請參閱「董事」之類別。
- (iv) 本集團其他僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除於本報告「限制性股份獎勵計劃」段落所披露外，於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第13.22條的披露

於2023年6月30日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超逾上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2023年6月30日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣 (百萬元)
非流動資產	19,939
流動資產	81,000
流動負債	(59,982)
非流動負債	(26,861)
淨資產	14,096

於2023年6月30日，本集團於聯屬公司之應佔權益約為人民幣7,576百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2023年6月30日的主要會計政策。

簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營業額	6	20,806,596	23,412,414
銷售成本		(20,931,389)	(19,101,833)
(毛損)／毛利		(124,793)	4,310,581
利息及其他收入		476,630	968,241
其他虧損 — 淨額	20	(1,193,515)	(1,114,973)
投資物業公平值變動	9	150,368	(73,599)
銷售及市場推廣費用		(572,267)	(532,885)
金融資產之減值虧損		(11,294,463)	(50,011)
行政費用		(815,519)	(647,592)
經營(虧損)／溢利		(13,373,559)	2,859,762
財務費用	21	(1,881,267)	(1,344,637)
分佔合營企業業績		(1,255,889)	67,094
分佔聯營公司業績		(1,405,411)	170,708
除所得稅前(虧損)／溢利		(17,916,126)	1,752,927
所得稅開支	22	(393,264)	(1,645,043)
期內(虧損)／溢利		(18,309,390)	107,884
應佔：			
— 本公司擁有人		(18,369,229)	(1,087,353)
— 非控制性權益		59,839	1,195,237
		(18,309,390)	107,884
期內本公司擁有人應佔每股虧損(以人民幣為單位)			
每股基本虧損	23	(2.412)	(0.143)
每股攤薄虧損	23	(2.412)	(0.143)

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(18,309,390)	107,884
其他全面收益/(虧損)，除稅後		
後續不會重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值變動，除稅後	4,961	(122,182)
後續可能重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(372,000)	(866,029)
遞延對沖收益	56,486	–
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	2,089	430
期內其他全面虧損	(308,464)	(987,781)
期內全面虧損總額	(18,617,854)	(879,897)
應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(18,826,273)	(2,283,082)
— 非控制性權益	208,419	1,403,185
期內全面虧損總額	(18,617,854)	(879,897)

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,487,446	3,536,637
使用權資產		1,818,068	362,198
土地使用權	7	218,941	275,873
無形資產	8	438,092	459,807
商譽		1,249,936	888,654
投資物業	9	8,958,237	7,734,474
於合營企業之權益	10	19,395,897	20,463,935
於聯營公司之權益	11	4,586,467	4,847,594
按公平值計入其他全面收益的金融資產	12	1,103,229	971,614
按公平值計入損益的金融資產	13	4,294,252	4,478,828
貿易及其他應收款項及預付款項	14	9,726,062	8,387,895
遞延所得稅資產		1,659,295	1,527,180
非流動資產總值		56,935,922	53,934,689
流動資產			
發展中物業		58,959,125	73,299,924
存貨(按成本)		1,164,258	1,223,421
可收回土地發展成本		1,276,610	1,275,688
已落成待售物業		22,952,082	20,234,097
按公平值計入損益的金融資產	13	1,202,555	972,284
貿易及其他應收款項及預付款項	14	65,951,399	83,490,813
合約資產		50,860	29,177
受限制銀行存款		4,504,427	4,763,360
現金及現金等價物		3,145,635	4,623,126
		159,206,951	189,911,890
分類為持作出售的資產		-	2,225,754
流動資產總值		159,206,951	192,137,644

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貸款	18	44,616,353	38,091,736
租賃負債		110,162	74,782
貿易及其他應付款項	19	46,864,863	44,882,027
合約負債		35,359,412	41,025,991
應付所得稅		12,055,219	13,149,119
按公平值計入損益的金融負債		–	168,420
流動負債總額		139,006,009	137,392,075
非流動負債			
貸款	18	47,299,681	58,931,713
租賃負債		1,895,646	323,616
貿易及其他應付款項	19	529,865	56,176
遞延所得稅負債		1,553,659	1,482,767
非流動負債總值		51,278,851	60,794,272
資產淨額		25,858,013	47,885,986
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	15	–	(1,062)
儲備		(7,975,933)	(7,337,248)
(累計虧損)／保留盈利		(6,612,669)	11,756,560
		12,740,630	31,747,482
非控制性權益		13,117,383	16,138,504
權益總值		25,858,013	47,885,986

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

附註	未經審核								
	本公司擁有人應佔					非控制性權益			
	股本	就限制性 股份獎勵 計劃而持有的 股份	儲備	保留盈利/ (累計虧損)	總計	資本工具	永久性次級 有擔保 資本證券	其他	權益總值
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	人民幣千元	
於2023年1月1日結餘	27,329,232	(1,062)	(7,337,248)	11,756,560	31,747,482	2,359,000	4,349,689	9,429,815	47,885,986
期內(虧損)/溢利	-	-	-	(18,369,229)	(18,369,229)	101,471	148,982	(190,614)	(18,309,390)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後	-	-	4,961	-	4,961	-	-	-	4,961
遞延對沖收益	-	-	56,486	-	56,486	-	-	-	56,486
貨幣匯兌差額	-	-	(520,580)	-	(520,580)	-	148,580	-	(372,000)
享有按權益法入賬投資的 其他全面收益份額	-	-	2,089	-	2,089	-	-	-	2,089
全面(虧損)/收益總額，除稅後	-	-	(457,044)	(18,369,229)	(18,826,273)	101,471	297,562	(190,614)	(18,617,854)
與本公司擁有人進行的交易									
股份支付開支	-	-	(1,479)	-	(1,479)	-	-	-	(1,479)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	1,062	(1,062)	-	-	-	-	-	-
有關資本工具的分紅	-	-	-	-	-	(15,941)	-	-	(15,941)
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(465,116)	(465,116)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	-	-	(147,850)	-	(147,850)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	6,271	6,271
附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	(1,950,000)	(1,950,000)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	1,062	(2,541)	-	(1,479)	(15,941)	(147,850)	(2,408,845)	(2,574,115)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(120,843)	(120,843)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(601,303)	(601,303)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(179,100)	-	(179,100)	-	-	65,242	(113,858)
與本公司擁有人進行的交易總額	-	1,062	(181,641)	-	(180,579)	(15,941)	(147,850)	(3,065,749)	(3,410,119)
於2023年6月30日結餘	27,329,232	-	(7,975,933)	(6,612,669)	12,740,630	2,444,530	4,499,401	6,173,452	25,858,013

	未經審核									
	附註	本公司擁有人應佔				非控制性權益				權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2022年1月1日結餘		27,329,232	(52,317)	(87,891)	27,884,787	55,073,811	4,359,000	4,013,051	13,001,507	76,447,369
期內(虧損)/溢利		-	-	-	(1,087,353)	(1,087,353)	141,108	102,309	951,820	107,884
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後		-	-	(122,182)	-	(122,182)	-	-	-	(122,182)
貨幣匯兌差額		-	-	(1,073,977)	-	(1,073,977)	-	207,948	-	(866,029)
享有按權益法入賬投資的 其他全面收益份額		-	-	430	-	430	-	-	-	430
全面(虧損)/收益總額，除稅後		-	-	(1,195,729)	(1,087,353)	(2,283,082)	141,108	310,257	951,820	(879,897)
與本公司擁有人進行的交易										
與2021年有關的股息	24	-	-	-	(198,018)	(198,018)	-	-	-	(198,018)
股份支付開支		-	-	8,793	-	8,793	-	-	-	8,793
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份		-	29,199	(29,199)	-	-	-	-	-	-
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(141,108)	-	-	(141,108)
有關資本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(102,309)	-	(102,309)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(166,495)	(166,495)
償還資本工具		-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		-	29,199	(20,406)	(198,018)	(189,225)	(2,141,108)	(102,309)	(166,495)	(2,599,137)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	199,801	199,801
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(44,956)	(44,956)
收購附屬公司的額外權益		-	-	(316,555)	-	(316,555)	-	-	(1,059,771)	(1,376,326)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	29,199	(336,961)	(198,018)	(505,780)	(2,141,108)	(102,309)	(1,071,421)	(3,820,618)
於2022年6月30日結餘		27,329,232	(23,118)	(1,620,581)	26,599,416	52,284,949	2,359,000	4,220,999	12,881,906	71,746,854

簡明綜合中期現金流量表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用) 現金		4,980,965	(2,482,142)
已付利息		(2,536,404)	(2,405,552)
已付所得稅		(691,089)	(1,386,956)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		1,753,472	(6,274,650)
投資活動的現金流量			
墊付予商業夥伴的款項		–	(859,803)
墊付予聯營公司及合營企業的款項		(14,223,103)	(9,516,088)
注資予聯營公司及合營企業		(88,441)	(425,173)
償還墊付予商業夥伴的款項		60,000	2,392,225
償還墊付予聯營公司及合營企業的款項		15,667,637	9,145,786
其他		3,674,441	1,690,707
投資活動所得現金淨額		5,090,534	2,427,654
融資活動的現金流量			
貸款所得款項		5,901,461	18,592,206
償還貸款		(13,326,525)	(19,088,101)
償還資本工具		–	(2,000,000)
其他		(862,072)	(461,946)
融資活動所用現金淨額		(8,287,136)	(2,957,841)
現金及現金等價物減少淨額		(1,443,130)	(6,804,837)
期初現金及現金等價物		4,623,126	21,655,471
匯兌虧損		(34,361)	(235,314)
期末現金及現金等價物		3,145,635	14,615,320

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

1. 一般資料

遠洋集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

本公司為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務報表乃未經審核及以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明綜合中期財務報表於2023年8月30日獲本公司董事局（「董事局」）批准刊發。

2. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。

簡明綜合中期財務報表並不包括通常包括在年度財務報表中的所有類別附註。因此，本簡明綜合中期財務報表應與本集團截至2022年12月31日止年度根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的年度財務報表一併閱讀。

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表所載有關截至2022年12月31日止年度的財務報表（作為比較資料），並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，但源於該等財務報表。

其他與該等法定財務報表有關並須按照香港《公司條例》（第622章）第436條披露之資料如下：

按照香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2022年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。截至2022年12月31日止年度的審計報告為保留意見；並無載有在核數師對其報告不作保留意見情況下，強調有任何事宜須提請注意；亦未載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指聲明。

2. 編製基準 (續)

持續經營

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損約人民幣183億元，而本集團於2023年6月30日的流動負債約人民幣1,036億元，須於報告期末後十二個月內償還。

於2023年6月30日，於簡明綜合中期財務狀況表所示，本集團的借款本金總額為人民幣919.2億元。截至簡明綜合中期財務報表獲批准發佈之日，本集團的借款本金總額為人民幣909.6億元。另外，於上海證券交易所人民幣20億元公司債券於2023年9月1日到期。

此外，本集團因各種原因涉及若干訴訟及仲裁案件(如簡明綜合中期財務報表附註27所披露)。

然而，簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製，原因是在考慮下述行動或事項後，基於對本集團從報告期末至2024年6月30日止期間(「預測期」)的現金流量預測：

- (i) 本集團積極調整銷售策略，以應對市場變化，有助實現目標銷售額及金額；
- (ii) 本集團積極與分包商及供應商合作，確保物業項目能夠完成，以達致本集團的交付目標，並確保建築及相關付款得以進行；
- (iii) 本集團積極與銀行、債券持有人及金融機構磋商，以根據本集團當前及預期流動資金重續及／或重組逾期貸款以及即將到期的貸款；及
- (iv) 待預測期期間的貸款授信重續後，本集團於2023年6月30日的未動用貸款授信為約人民幣1,290億元依然有效。

基於對預測期期間的現金流量預測，本公司董事信納按持續經營基準編製簡明綜合中期財務報表乃屬適當。然而，使用持續經營的有效性取決於成功實施上述計劃及措施。然而，其未來結果存在重大不確定性，包括(i)市況是否會進一步惡化，導致本集團的銷售策略不足以產生能夠滿足本集團經營預算的現金流量，(ii)本集團是否能夠達成對本集團、分包商及供應商可行的付款條件，(iii)金融機構、債券持有人及其他貸款人是否同意本集團建議或將建議的任何重續及重組；及(iv)本集團是否能夠於貸款授信到期時重續。

倘若本集團無法以持續經營基準經營，則須在簡明綜合中期財務報表中進行調整，將資產賬面值撇減至可回收金額，為可能出現的任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。簡明綜合中期財務報表中並未體現出該等調整的影響。

3. 會計政策

所應用的會計政策與截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致(如該等年度財務報表所述)，惟採納下列新訂及經修訂準則除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂)
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	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項，國際稅務改革—第二支柱示範規則

預期該等準則及修訂本不會對本集團於當前或未來報告期間及可見未來的交易有重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於2023年1月1日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋。

4. 估計

編製簡明綜合中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響會計政策的應用及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與該等估計不同。

於編製簡明綜合中期財務報表時，管理層對運用本集團會計政策及不明確估計的主要來源作出的重要判斷與適用於本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表者相若。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的活動存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、公平值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

概無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。本集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額。該等預測過程乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部資產負債表比率的目標。

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

	1年內 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年6月30日					
(未經審核)					
貸款	52,584,662	22,184,887	23,371,345	9,793,501	107,934,395
租賃負債	226,259	201,513	615,069	1,836,157	2,878,998
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	40,068,491	–	529,865	–	40,598,356
	92,879,412	22,386,400	24,516,279	11,629,658	151,411,749
於2022年12月31日					
(經審核)					
貸款	42,111,473	23,836,677	33,335,420	8,776,239	108,059,809
租賃負債	140,471	43,485	120,948	300,150	605,054
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	37,564,361	37,009	19,167	–	37,620,537
	79,816,305	23,917,171	33,475,535	9,076,389	146,285,400

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

金額不包括財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還該安排下的全數擔保金額(附註25)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩或三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團提供連帶責任擔保予第三方、合資企業和聯營公司的銀行貸款及其他貸款(附註25)。該等擔保將在償還有關貸款時終止。

5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計(續)

下表列示於2023年6月30日及2022年12月31日本集團按公平值計量的金融資產或負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年6月30日(未經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	135,308	147,518	5,213,981	5,496,807
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	14,518	–	1,088,711	1,103,229
	149,826	147,518	6,302,692	6,600,036
於2022年12月31日(經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	481,284	229,227	4,740,601	5,451,112
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	16,020	–	955,594	971,614
	497,304	229,227	5,696,195	6,422,726
負債				
按公平值計入損益的金融負債	–	(168,420)	–	(168,420)

期內，三個等級之間概無轉撥。

期內，業務或經濟情況概無重大變動致使本集團金融資產及金融負債的公平值可能受到影響。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

下表列示於截至2023年6月30日止期間第三級工具的變動。

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產 人民幣千元 (未經審核)
第三級金融資產	
期初結餘	5,696,195
添置	64,959
因收購一間附屬公司增加	580,860
公平值變動	(224,337)
貨幣匯兌差額	186,015
出售	(1,000)
期末結餘	6,302,692

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的第三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金、可轉換優先股和永續債券的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績、有關未來增長率的假設、貼現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的該等工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現、可資比較物業之市值及貼現率等。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 本集團的估值程序

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的金融資產及負債的估值，包括第三級公平值。該團隊直接向首席財務官匯報，如有需要，將委聘外聘估值師。

作為估值程序一環，第二級及第三級的任何公平值變動及其原因，首席財務官及該團隊會進行分析。

5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 貸款
- 貿易及其他應付款項
- 租賃負債

6. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展、物業管理及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

本集團經營的其他業務主要包括物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予本公司執行董事的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支及其他收益及虧損 — 淨額。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款、遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為財務狀況表調節表的一部分。

6. 分部資料(續)

下列為向本公司執行董事提供截至2023年及2022年6月30日止六個月申報分部的分部資料：

	未經審核										
	物業發展								所有		總計
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理	其他分部		
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	人民幣千元	人民幣千元		
截至2023年6月30日											
止六個月											
總分部營業額	1,918,707	4,267,028	2,428,180	2,191,938	5,728,035	786,955	199,642	1,555,837	3,216,649	22,292,971	
分部間營業額	(663)	-	(2,469)	-	-	-	(2,563)	(116,105)	(1,364,575)	(1,486,375)	
營業額(來自外部客戶)	1,918,044	4,267,028	2,425,711	2,191,938	5,728,035	786,955	197,079	1,439,732	1,852,074	20,806,596	
分部經營(虧損)/溢利	(349,928)	272,316	(1,345,363)	(131,120)	(338,351)	(222,660)	85,828	246,860	(10,454,064)	(12,236,482)	
折舊及攤銷	(9,419)	(2,280)	(165)	(478)	(251)	(75)	(58)	(21,028)	(131,821)	(165,575)	
截至2022年6月30日											
止六個月											
總分部營業額	2,487,785	6,681,788	2,339,437	1,893,857	4,176,755	915,882	211,098	1,600,278	4,832,352	25,139,232	
分部間營業額	(626)	-	-	(230)	-	-	(1,001)	(210,157)	(1,514,804)	(1,726,818)	
營業額(來自外部客戶)	2,487,159	6,681,788	2,339,437	1,893,627	4,176,755	915,882	210,097	1,390,121	3,317,548	23,412,414	
分部經營溢利/(虧損)	453,367	1,797,840	109,932	124,258	812,033	(48,757)	86,596	205,981	615,044	4,156,294	
折舊及攤銷	(10,208)	(810)	(1,940)	(5,822)	(989)	(871)	(168)	(18,013)	(105,422)	(144,243)	

6. 分部資料(續)

	物業發展									所有 其他分部 總計
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理		
	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	人民幣千元	
於2023年6月30日 (未經審核)										
分部資產總額	10,584,271	22,363,855	19,345,611	29,932,532	23,915,336	8,701,677	4,154,824	4,347,388	60,483,885	183,829,379
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	568	947	507,035	24	858,022	-	155	4,680	67,051	1,438,482
分部負債總額	9,568,302	16,651,209	13,286,955	14,275,346	12,849,569	5,096,247	236,591	1,790,315	23,060,633	96,815,167
於2022年12月31日 (經審核)										
分部資產總額	16,002,920	22,739,272	21,100,106	23,452,087	25,991,484	7,528,940	3,699,509	3,831,075	88,361,868	212,707,261
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	530,580	40,457	41	905	653	417	29	100,324	2,153,553	2,826,959
分部負債總額	6,170,793	15,356,930	15,458,748	13,118,688	15,354,419	5,026,319	174,213	1,836,577	27,015,024	99,511,711

分部經營(虧損)/溢利與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部經營(虧損)/溢利	(12,236,482)	4,156,294
公司財務收入	128	623
公司日常開支	(94,058)	(108,583)
投資物業公平值變動(附註9)	150,368	(73,599)
其他虧損—淨額(附註20)	(1,193,515)	(1,114,973)
財務費用(附註21)	(1,881,267)	(1,344,637)
分佔合營企業業績	(1,255,889)	67,094
分佔聯營公司業績	(1,405,411)	170,708
除所得稅前(虧損)/溢利	(17,916,126)	1,752,927

6. 分部資料(續)

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產總額	183,829,379	212,707,261
公司現金及現金等價物	71,799	103,637
於合營企業的權益(附註10)	19,395,897	20,463,935
於聯營公司的權益(附註11)	4,586,467	4,847,594
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	1,103,229	971,614
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	5,496,807	5,451,112
遞延所得稅資產	1,659,295	1,527,180
綜合財務狀況表內的總資產	216,142,873	246,072,333
分部負債總額	96,815,167	99,511,711
即期貸款(附註18)	44,616,353	38,091,736
非即期貸款(附註18)	47,299,681	58,931,713
遞延所得稅負債	1,553,659	1,482,767
按公平值計入損益的金融負債	-	168,420
綜合財務狀況表內的總負債	190,284,860	198,186,347

截至2023年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣16,967,243,000元於一個時間點確認，人民幣350,468,000元在一段時間內確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於內地。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的收入主要來自內地的外部客戶。

於2023年6月30日，位於內地、香港及美國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別約為人民幣39,951,597,000元、人民幣2,083,000元及人民幣199,404,000元(2022年12月31日：人民幣38,366,805,000元、人民幣2,963,000元及人民幣199,404,000元)。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7. 物業、機器及設備及土地使用權

	未經審核	
	物業、機器 及設備	土地使用權
	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日期初賬面淨值	3,536,637	275,873
添置	114,145	–
收購附屬公司	39,208	–
折舊	(74,888)	(8,957)
出售	(118,265)	–
出售附屬公司	(9,391)	(47,975)
於2023年6月30日期末賬面淨值	3,487,446	218,941
於2022年1月1日期初賬面淨值	3,204,097	197,949
添置	111,773	–
收購附屬公司	2,016	–
轉撥自己落成待售物業	492,096	19,829
折舊	(82,388)	(4,923)
出售	(1,128)	–
出售附屬公司	(109)	–
於2022年6月30日期末賬面淨值	3,726,357	212,855

8. 無形資產

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初賬面淨值	459,807	219,074
添置	2,984	5,317
攤銷	(24,699)	(18,790)
期末賬面淨值	438,092	205,601

9. 投資物業

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初賬面淨值	7,734,474	6,441,213
出售	–	(32,401)
轉撥自己落成待售物業	1,073,395	–
貨幣匯兌差額	–	12,757
於損益確認的公平值變動	150,368	(73,599)
期末賬面淨值	8,958,237	6,347,970

(a) 估值方法

於北京、天津、大連、贛州、沭陽及美國的已落成的商用物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率（源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出），按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

期內，估值方法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

(b) 質押為抵押品的非流動資產

於2023年6月30日及2022年12月31日，賬面值分別約為人民幣5,604,166,000元及人民幣4,872,057,000元的投資物業已質押作本集團貸款的抵押品。

10. 於合營企業的權益

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	20,463,935	25,290,806
注資	88,441	362,193
減資	—	(15,338)
股息	(18,367)	(100,743)
出售	(83,724)	(485,597)
視作出售合營企業淨額	—	(125,416)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加淨額	—	39,334
因收購事項而產生之增加	—	360,106
分佔合營企業業績		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未變現的損益	(1,262,544)	(7,959)
貨幣匯兌差額	208,156	49,538
期末	19,395,897	25,366,924

11. 於聯營公司的權益

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	4,847,594	6,730,935
注資	–	62,980
減資	–	(45,415)
股息	(8,920)	(28,575)
出售	(30,069)	(525,646)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加	1,114,612	29,905
分佔聯營公司業績		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未變現的損益	(1,410,821)	173,900
貨幣匯兌差額	74,071	15,591
期末	4,586,467	6,413,675

12. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市證券(a)	14,518	16,020
非上市證券	1,088,711	955,594
	1,103,229	971,614
減：非即期部分	(1,103,229)	(971,614)
即期部分	–	–

(a) 於上市股本證券的投資依據股本證券報價按公平值列賬。

13. 按公平值計入損益的金融資產

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資，及
- 持作買賣股權投資，及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值變動的股權投資。

強制按公平值計入損益計量的金融資產包括如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於基金及債券投資的投資	4,141,587	4,717,622
於其他非上市股本證券的投資	895,513	316,654
於上市股本證券的投資	2,637	4,160
衍生金融工具	457,070	412,676
	5,496,807	5,451,112
減：非即期部分	(4,294,252)	(4,478,828)
即期部分	1,202,555	972,284

14. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	4,862,473	5,276,891
其他應收款項及預付款項(b)	70,814,988	86,601,817
	75,677,461	91,878,708
減：非即期部分	(9,726,062)	(8,387,895)
即期部分	65,951,399	83,490,813

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	5,569,877	5,787,523
減：貿易應收款項減值撥備	(707,404)	(510,632)
	4,862,473	5,276,891
減：非即期部分	—	—
即期部分	4,862,473	5,276,891

提供服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關結算日主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,890,170	1,952,854
6個月至1年	1,179,159	2,047,211
1年至2年	1,478,866	1,269,705
2年至3年	750,850	443,507
3年以上	270,832	74,246
	5,569,877	5,787,523

於2023年6月30日，賬面值約為人民幣89,165,000元(2022年12月31日：無)的貿易應收款項已質押作本集團貸款之抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初金額	(510,632)	(150,580)
應收款項減值撥備	(197,000)	(360,384)
撇銷	228	332
期／年末金額	(707,404)	(510,632)

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予合營企業委託貸款(i)	5,027,506	4,281,355
借予聯營公司委託貸款(ii)	24,510	–
借予第三方委託貸款(iii)	1,290,252	1,336,422
應收合營企業款項(iv)	26,841,324	26,402,974
應收非控制性權益款項(v)	5,696,804	6,362,263
應收聯營公司款項(vi)	10,132,278	10,265,224
應收第三方款項(iii), (x)	15,654,274	22,691,709
	64,666,948	71,339,947
減：減值撥備	(15,177,997)	(4,588,868)
	49,488,951	66,751,079
應收政府款項(vii)	760,401	762,181
潛在物業發展項目合作訂金(viii)	3,654,905	2,307,819
出售附屬公司權益應收款項	2,831,596	2,755,545
其他應收款項	2,527,904	2,016,171
	9,774,806	7,841,716
減：減值撥備	(864,488)	(543,823)
	8,910,318	7,297,893
預付稅項	7,756,757	8,519,322
其他預付款項(ix)	4,658,962	4,033,523
	12,415,719	12,552,845
其他應收款及預付款項合計	70,814,988	86,601,817
減：非即期部分	(9,726,062)	(8,387,895)
即期部分	61,088,926	78,213,922

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (i) 借予合營企業委託貸款乃無抵押、按年利率0%至13%(2022年12月31日:0%至13%)計息。結餘約人民幣3,998,551,000元(2022年12月31日:人民幣3,842,277,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣1,028,955,000元(2022年12月31日:人民幣439,078,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (ii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率7%(2022年12月31日:0%)計息。結餘約人民幣24,510,000元須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業及聯營公司的款項,以支持房地產項目的發展。本集團並無直接股權於該等已付款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項的公司。

於2023年6月30日及2022年12月31日,借予第三方委託貸款為約人民幣1,290,252,000元(2022年12月31日:人民幣1,336,422,000元)。無抵押貸款按年利率8.5%至15%(2022年:8.5%至15%)計息。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

- (iv) 應收合營企業款項為無抵押及免息。結餘約人民幣3,305,547,000元(2022年12月31日:人民幣3,366,986,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (v) 應收非控制性權益款項為無抵押及免息。結餘約人民幣310,000,000元(2022年12月31日:人民幣310,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (vi) 應收聯營公司款項為無抵押及免息。結餘約人民幣10,000,000元(2022年12月31日:人民幣10,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (vii) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,該等金額將於其後由政府償付。

14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

(b) 其他應收款項及預付款項 (續)

- (viii) 金額主要是指有潛在房地產開發項目合作的款項。於2023年6月30日，此類合作仍處於磋商階段。結餘約人民幣150,000,000元(2022年12月31日：人民幣150,000,000元)為無抵押，按年利率8.8%(2022年12月31日：8.8%)計息。餘下結餘約人民幣3,504,905,000元(2022年12月31日：人民幣2,157,819,000元)乃屬無抵押及免息。結餘約人民幣3,654,905,000元(2022年12月31日：人民幣2,307,819,000元)須應要求償還。
- (ix) 於2023年6月30日，預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,153,584,000元(2022年12月31日：人民幣2,163,792,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。
- (x) 於2023年6月30日，應收中聯置地和蕪湖德業的款項為人民幣55億元(2022年12月31日：人民幣106億元)，該應收款項餘額的減值損失為人民幣8.2億元(2022年12月31日：人民幣27.5億元)，已在本期間的綜合損益表中確認。

關於上述與中聯置地和蕪湖德業的資金轉移，本公司管理層解釋，通過蕪湖德業轉移的資金實際上為根據本公司、蕪湖德業和遠洋資本之間的三方口頭協議(「資金安排」)而所進行。資金安排下的資金轉移為無抵押、免息，且應要求償還，而遠洋資本則為蕪湖德業根據資金安排應付給本集團的款項向本公司提供擔保。遠洋資本管理層亦解釋，作出資金安排的目的是向遠洋資本提供資金，以滿足其營運資金需求及投資物業發展項目。

其他應收款項及預付款項的減值撥備變動如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初金額	(5,132,691)	(342,338)
應收款項減值撥備	(11,097,463)	(4,794,421)
撇銷	187,669	4,068
期／年末金額	(16,042,485)	(5,132,691)

於報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述各類應收款項的賬面值。本集團貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

15. 股本

	普通股數目	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
於2023年1月1日期初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2023年1月1日期初結餘	(4,887,245)	-	-	(1,062)	(1,062)
年內購入股份	(2)	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	4,887,247	-	-	1,062	1,062
	-	-	-	-	-
於2023年6月30日	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232

	普通股數目	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
於2022年1月1日期初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2022年1月1日期初結餘	(18,450,202)	-	-	(52,317)	(52,317)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	10,299,490	-	-	29,199	29,199
	(8,150,712)	-	-	(23,118)	(23,118)
於2022年6月30日	7,607,944,945	30,413,634	27,329,232	(23,118)	27,306,114

(a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納限制性股份獎勵計劃（「該計劃」），該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員及招聘額外員工並為他們提供直接經濟利益以實現本公司的長期經營目標。

該計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由本公司董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據限制性股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員已滿足本公司董事局於制定限制股份獎勵計劃時指定的所有歸屬條件，有權獲得限制性股份獎勵計劃所涵蓋的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

15. 股本 (續)

截至2023年及2022年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	限制性股份 (千股)
於2023年1月1日	4,887
歸屬	(4,887)
於2023年6月30日	-
於2022年1月1日	25,748
歸屬	(10,299)
於2022年6月30日	15,449

獎勵股份的公平值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。在評估這些獎勵股份的公平值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

16. 資本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產寶財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。截至2023年6月30日，資本證券賬面值為約人民幣4,499,401,000元(2022年12月31日：人民幣4,349,689,000元)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應以初始年利率4.900%作出分派，直至2022年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。於2022年9月21日至2023年9月20日期間，遠洋地產III應按年利率6.946%作出認購協議既定的分派。該等資本證券由本公司擔保。

17. 資本工具

- (a) 於2020年2月18日及25日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行本金額為人民幣3,378,000,000元的僅可由遠洋控股酌情贖回的資本工具。於2022年，遠洋控股贖回人民幣2,000,000,000元的資本工具。於2023年6月30日，資本工具賬面值為約人民幣1,447,589,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。
- (b) 於2019年6月26日，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2023年6月30日，資本工具賬面值為約人民幣996,941,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。

18. 貸款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期	47,299,681	58,931,713
即期	44,616,353	38,091,736
	91,916,034	97,023,449

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
期初	97,023,449	92,224,462
新增銀行貸款	1,996,804	9,340,721
新增其他貸款(b)	3,904,657	4,830,884
已發行有擔保票據	–	2,426,261
已發行債券	–	1,994,340
收購附屬公司	1,939,000	1,095,000
償還銀行貸款	(6,058,011)	(7,409,941)
償還其他貸款	(7,268,514)	(11,678,160)
出售附屬公司	(1,089,562)	–
貨幣匯兌差額	1,229,929	1,859,977
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	238,282	68,388
期末	91,916,034	94,751,932

(a) 於2023年6月30日，銀行貸款為人民幣14,194,818,000元(2022年12月31日：人民幣14,417,280,000元)，以本集團的投資物業、物業、機器及設備、發展中物業、已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。

(b) 截至2023年6月30日止六個月，金額為人民幣664,297,000元及人民幣3,240,360,000元的其他貸款分別通過關聯方及第三方募集。該等貸款按年利率介乎2.8%至15.0%計息。

截至2022年6月30日止六個月，金額為人民幣830,000,000元、人民幣228,000,000元及人民幣3,772,884,000元的其他貸款分別通過金融機構、關聯方及第三方募集。該等貸款按年利率介乎4.40%至10.00%計息。

(c) 截至2023年6月30日止六個月的貸款利息開支為約人民幣2,688,973,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,418,098,000元)。

19. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	13,336,941	13,773,570
應計支出	6,547,609	4,776,062
應付合營企業款項(b)	7,134,002	7,708,753
應付聯營公司款項(b)	901,308	915,288
應付非控制性權益款項(b)	2,348,612	658,565
應付政府款項	527,898	358,678
其他應付稅項	6,461,492	6,813,884
已收按金	1,321,230	1,565,958
訴訟撥備(附註27)	467,074	–
其他應付款項	8,348,562	8,367,445
	47,394,728	44,938,203
減：非即期部分	(529,865)	(56,176)
即期部分	46,864,863	44,882,027

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 主要基於發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	3,624,824	4,540,664
6個月至12個月	4,208,035	2,982,390
1年至2年	2,228,522	2,326,118
2年至3年	2,687,553	3,005,928
3年以上	588,007	918,470
	13,336,941	13,773,570

(b) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

20. 其他虧損 — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動	(446,624)	(213,711)
匯兌虧損	(279,443)	(893,870)
用於解除合約義務的款項	(15,802)	(51,842)
出售附屬公司權益的(虧損)/收益	(61,382)	44,225
出售合營企業及聯營公司的收益/(虧損)	52,542	(56)
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	24,015	—
訴訟撥備	(467,074)	—
其他收益	253	281
	(1,193,515)	(1,114,973)

21. 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,035,170	819,223
— 其他貸款	1,653,803	1,598,875
— 租賃負債	58,479	12,884
	2,747,452	2,430,982
減：按年資本化利息率5.78% (2022年：5.07%) 計算的資本化的利息	(866,185)	(1,086,345)
	1,881,267	1,344,637

22. 所得稅開支

大部分本集團實體須繳納中國企業所得稅，而於截至2023年及2022年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團實體的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他本集團實體主要繳納香港利得稅。

自損益表扣除的所得稅開支為：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	273,873	1,077,698
— 中國土地增值稅	89,112	629,401
遞延所得稅	30,279	(62,056)
	393,264	1,645,043

23. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行股份的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持作股份的普通股。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(18,369,229)	(1,087,353)
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股基本虧損(每股人民幣元)	(2.412)	(0.143)

23. 每股虧損(續)

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有潛在攤薄普通股已兌換，對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及獎勵股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份於期內的平均市場股價)釐定。以上述方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(18,369,229)	(1,087,353)
用於釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	(18,369,229)	(1,087,353)
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
就以下項目作出調整：		
— 購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份(千股)	—	—
每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	(2.412)	(0.143)

24. 股息

董事局不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息每股普通股人民幣零元(2022年：人民幣0.026元)	—	198,018

25. 財務擔保

- (a) 於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保	25,234,065	20,677,278

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授予的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

由於本公司董事認為本集團不大可能就該等財務擔保合約蒙受任何重大損失，本集團並未就上述財務擔保合約確認任何負債。

- (b) 於2023年6月30日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣37,253,571,000元(2022年12月31日：人民幣5,523,480,000元)的貸款提供擔保。此等各方擁有的資產為該等貸款的主要抵押品。

數名關聯方及第三方正就相關貸款被起訴，為此本公司的相關附屬公司被列為被告之一。

26. 承擔

(a) 資本承擔

於結算日尚未產生的資本承擔如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	6,387,361	6,669,612
投資承擔	3,271,205	2,956,388
已訂約但未撥備	9,658,566	9,626,000

(b) 向合營企業作出之承擔

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就一間合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔	8,642,400	8,662,694

(c) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	418,721	375,204
1年至5年	254,968	188,703
5年以上	2,072	2,612
	675,761	566,519

27. 訴訟撥備

截至本報告日期，多方已就清償未付貸款、未償還工程及日常營運應付款項、延遲交付若干項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表及簡明綜合中期財務報表的應計撥備的影響。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

28. 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2023年及2022年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 提供服務

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向下列各項提供服務：		
— 一位股東	964	18,664
— 合營企業	582,622	779,162
— 聯營公司	40,096	12,406
	623,682	810,232

提供的服務主要為建設服務，有關條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	14,459	14,803
僱用後福利	957	1,050
股份付款	22	1,785
	15,438	17,638

28. 關聯方交易 (續)

(c) 利息收入

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
已收下列各項利息：		
— 合營企業	252,149	653,484
— 聯營公司	501	156,942
	252,650	810,426

(d) 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
下列各項收取的利息：		
— 合營企業	142,505	5,213
— 聯營公司	6,504	—
	149,009	5,213

(e) 借予關聯方委託貸款

	於2023年	於2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
— 合營企業(附註14(b))	5,027,506	4,281,355
— 聯營公司(附註14(b))	24,510	—
	5,052,016	4,281,355

28. 關聯方交易 (續)

(f) 應收關聯方款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註14(b))	26,841,324	26,402,974
— 聯營公司(附註14(b))	10,132,278	10,265,224
	36,973,602	36,668,198

(g) 應付關聯方款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註19)	7,134,002	7,708,753
— 聯營公司(附註19)	901,308	915,288
	8,035,310	8,624,041

(h) 應付關聯方貸款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業	3,744,594	3,328,237
— 聯營公司	240,000	240,000
	3,984,594	3,568,237

(i) 聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	2,083,102	1,712,329

28. 關聯方交易 (續)

(j) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司所發行的資本工具權益的公平值	634,993	501,876

29. 期後事項

內部資產重組

於2023年7月21日，遠洋控股中國與遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」，遠洋服務之全資附屬公司及本公司擁有67.57%權益之附屬公司）訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（統稱「目標資產」）（「資產轉讓」）。資產轉讓的總代價為人民幣626,350,000元，其將與遠洋服務集團應收本集團（為免生疑問，不包括遠洋服務集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

資產轉讓實質上為本集團的內部資產重組。於資產轉讓交割後，目標資產之財務業績將繼續併入本集團的財務報表。於最後實際可行日期，資產轉讓尚未交割。

資產轉讓的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年7月21日的聯合公告中披露。

項目名稱概覽表

於2023年6月30日本集團的項目名稱概覽表載列如下：

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	北京區域	北京	安貞項目(北京)	Anzhen Project (Beijing)		
2			國營萬和城(北京)	Captain House (Beijing)		
3			CBD Z6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
4			中央峰匯(北京)	Central Peak (Beijing)	昌平未來科技城F2項目	Changping Sci-tech Park F2 Project
5			銀網中心(北京)	E-wing Center (Beijing)		
6			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
7			遠洋樂堤港(北京)	Grand Canal Place (Beijing)	遠洋新光中心	Ocean Shinkong Center
8			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
9			若丘(北京)	Hilltime (Beijing)	門頭溝潭柘寺項目	Mentougou Tanzhe Temple Project
10			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
11			頤堤港二期(北京)	INDIGO II (Beijing)		
12			頤璟萬和(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
13			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
14			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
15			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
16			遠洋盈創健康產業園(北京)	Ocean Incom (Beijing)		
17			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
18			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
19			遠洋LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
20			遠洋沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋沁山水E02/03項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
21			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
22			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
23			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
24			遠洋源山春秋(北京)	Ocean Poetic Dwelling (Beijing)	石景山區劉娘府A2地塊	Liuniangfu Plot A2, Shijingshan District
25			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wuliepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
26			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
27			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
28			天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
29			順義物流項目(北京)	Shunyi Logistics Project (Beijing)		
30			遠洋·春秋里(北京)	Sino-Ocean Apple Garden No. 6 (Beijing)		
31			華樹國際(北京)	World View (Beijing)		
32			禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
33			禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
34			通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
35			信馳大廈(北京)	Xinch Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
36			亦莊正元數據中心(北京)	Yizhuang Zhengyuan Internet Data Center (Beijing)		
37			雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
38		石家莊	安德紀念公園(石家莊)	Ande Memorial Park (Shijiazhuang)	福祐生命紀念公園	Blessing Life Memorial Park
39			遠洋·風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
40			遠洋·風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
41			藁城物流項目(石家莊)	Gaocheng Logistics Project (Shijiazhuang)		
42			萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
43			瑾園·上府(石家莊)	Ocean Home Park (Shijiazhuang)	福美瑾園二期	Jade Mansion, Phase II
44			遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
45			遠洋·晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
46		太原	天悅(太原)	Glory Mansion (Taiyuan)		
47			解放路愛琴海購物公園(太原)	Jiefang Road Aegean Place (Taiyuan)		
48			遠洋萬和公館(太原)	Ocean Crown (Taiyuan)		
49			遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
50			天鉞(太原)	Sky Masion (Taiyuan)		
51			天潤(太原)	Sky of Palace (Taiyuan)		
52			晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
53			王家峰愛琴海購物公園(太原)	Wangjiafeng Aegean Place (Taiyuan)		
54		秦皇島	遠洋蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
55		廊坊	京畿禮宮(廊坊)	Capital Palace (Langfang)		
56			經開物流項目(廊坊)	Jingkai Logistics Project (Langfang)		
57			遠洋·光華城(廊坊)	Ocean Brilliant City (Langfang)	遠洋琨庭	Sino-Ocean Brilliant Courtyard
58			廣陽物流項目地塊一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
59			廣陽物流項目地塊二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
60			燕郊三河數據中心(廊坊)	Yanjiao Sanhe Internet Data Center (Langfang)		
61		張家口	遠洋尚東萬和(張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目	Qiaodong District Dongshantiandi Project
62		唐山	遠洋山水(唐山)	Ocean Landscape (Tangshan)	高新區孫家莊A01地塊	Sunjiazhuang Plot A01, High-tech Zone
63		晉中	天鉞(晉中)	Sky Masion (Jinzhong)		
64	環渤海區域	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)		
65			寶坻產業園(天津)	Baodi Industrial Park (Tianjin)	遠澤寶坻物流園	Sino-Fusion Baodi Logistics Park
66			北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
67			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
68			京畿鼎園(天津)	Capital Palace (Tianjin)		
69			生態城愛琴海購物公園(天津)	Eco-city Aegean Place (Tianjin)		
70			悅·光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
71			河東愛琴海購物公園(天津)	Hedong Aegean Place (Tianjin)		
72			靜海物流項目(天津)	Jianghai Logistics Project (Tianjin)		
73			薊縣愛琴海購物公園(天津)	Jixian Aegean Place (Tianjin)		

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
74			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
75			遠洋·寬閱時光(天津)	Ocean Fantastic Time (Tianjin)		
76			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
77			遠洋潮起東方(天津)	Ocean Orient (Tianjin)		
78			遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
79			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
80			遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)		
81			天鉞(天津)	Sky Masion (Tianjin)		
82			天鉞灣(天津)	Sky Masion Bay (Tianjin)		
83			天津空港南物流項目(天津)	Southend Airport Logistics Project (Tianjin)		
84			鯤樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
85			博嶼海(天津)	UPED (Tianjin)		
86			天津空港西物流項目(天津)	Westend Airport Logistics Project (Tianjin)		
87			海納府(天津)	Xanadu (Tianjin)	濱海新區生態城5號地塊	Binhai New Area Eco-Town Plot 5
88	青島		遠洋萬和雲環(青島)	Ocean Glory (Qingdao)	市北區海泊河地塊	Haibohe Plot, Shibei District
89			遠洋萬和城(青島)	Sino-Ocean Harmony (Qingdao)		Ocean Great Harmony
90			遠洋山水(青島)	Sino-Ocean Landscape (Qingdao)		
91	濟南		愛琴海購物公園(濟南)	Aegean Place (Jinan)		
92			遠洋·寬閱時光(濟南)	Fantastic Time (Jinan)		
93			明湖之光(濟南)	Minghu Mansion (Jinan)	天橋區北湖西側A地塊	Beihu West Plot A, Tianqiao District
94			明湖風景(濟南)	Minghu Prospect (Jinan)	天橋區北湖A-6地塊	Beihu Plot A-6, Tianqiao District
95			遠洋萬和公館(濟南)	Ocean Crown (Jinan)	槐蔭區經十一路B4地塊	Jing 11 Road Plot B4, Huaiyin District
96			遠洋天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
97			萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)	遠祥萬和府	
98			遠洋潮起東方(濟南)	Ocean Orient (Jinan)	唐冶中路以東、橫四路以南地塊	Plots in East of Tangye Middle Road and South of Hengsi Road
99			遠洋鳳樓翰林(濟南)	Ocean Precious Land (Jinan)	歷城區趙家莊項目	Zhaojiazhuang Project, Licheng District
100			遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
101			天鉞(濟南)	Sky Masion (Jinan)		
102	大連		遠洋鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
103			悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
104			遠洋潮起東方(大連)	Ocean Orient (Dalian)	遠洋第五季	Ocean Season Five
105			遠洋塔河灣(大連)	Ocean Tower River Bay (Dalian)	旅順口區塔河灣地塊	Tahewan Plot, Lvshunkou District
106			中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean
107	瀋陽		百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
108			遠洋·上河風景(瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
109			遠洋鯤樓府(瀋陽)	Ocean Noble Mansion (Shenyang)		
110	長春		夢吉林(長春)	Dream Jilin (Changchun)	觀棠源築	Guantangyuanzhu
111	哈爾濱		威尼斯莊園(哈爾濱)	Venice Manor (Harbin)		
112	鞍山		國際廣場(鞍山)	International Plaza (Anshan)		

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
113	華東區域	上海	寶山天鉞(上海)	Baoshan Sky Masion (Shanghai)		
114			中城國際大廈(上海)	CURA International Center (Shanghai)		
115			H88越虹廣場(上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
116			海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
117			遠洋·虹橋萬和源(上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)		
118			臨港愛琴海購物公園(上海)	Lingang Aegean Place (Shanghai)		
119			臨港天鉞(上海)	Lingang Sky Masion (Shanghai)		
120			東灘·海上明月(上海)	Moon Mirage (Shanghai)	東灘花園	Dongtan Villa
121			遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
122			萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
123			遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
124			元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
125	杭州	遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)			
126		厘望(軒) Neo1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	厘望Neo1		
127	南京	宸章新邸(杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區祥符地塊	Xiangfu Plot, Gongshu District	
128		南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)			
129		遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)			
130	蘇州	遠洋萬和方山望(南京)	The One (Nanjing)			
131		愛琴海購物公園(蘇州)	Aegean Place (Suzhou)			
132		昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)			
133		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)			
134		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)			
135		萬和四季(蘇州)	Royal Seasons (Suzhou)	太倉港區項目	Ocean Melody	
136		遠洋·風景東方(蘇州)	Scenert East (Suzhou)	張家港市高新區地塊	Plot in High-tech Zone, Zhangjiagang	
137		盛澤天鉞(蘇州)	Shengze Sky Masion (Suzhou)			
138		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)			
139		太倉沙溪物流項目一(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project I (Suzhou)	沙溪物流項目	Shaxi Logistics Project	
140	太倉沙溪物流項目二(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)				
141	望亭物流項目(蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)				
142	張家港數據中心(蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)				
143	張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)				
144	寧波	余姚供應鏈產業園(寧波)	Yuyao Supply Chain Industrial Park (Ningbo)	遠澤余姚泗門物流園	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park	
145	無錫	公園里(無錫)	Life in Park (Wuxi)			
146		靈樾(無錫)	One Residence (Wuxi)	新吳區梅村地塊	Meicun Plot, Xinwu District	
147		天鉞(無錫)	Sky Masion (Wuxi)			
148	南通	星銀海城市客廳(南通)	Star City (Nantong)			
149	常州	愛琴海購物公園(常州)	Aegean Place (Changzhou)			
150	國際廣場(常州)	International Plaza (Changzhou)				
151	徐州	賈旺產業園(徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project	

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
152		溫州	愛琴海購物公園(溫州)	Aegean Place (Wenzhou)		
153			濱海天鉅(溫州)	Binhai Sky Masion (Wenzhou)		
154			遠洋萬和樾(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	樂清市中心區ZX-14a-1 地塊	Plot ZX-14a-1, Central District, Leqing
155			遠洋山海萬和(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	遠洋山海萬和園	Shan Hai One
156			遠洋四季宸章(溫州)	Four Seasons Mansion (Wenzhou)	龍灣區11-E-05地塊	Plot 11-E-05, Longwan District
157			遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
158			半島九號(溫州)	Peninsula No. 9 (Wenzhou)		
159		揚州	美居生活廣場(揚州)	Home Furniture Mall (Yangzhou)		
160			天鉅(揚州)	Sky Masion (Yangzhou)		
161		嘉興	平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
162		金華	瀾山院子(金華)	Mountain Courtyard (Jinhua)		
163		鎮江	遠洋心裡(鎮江)	Central Mansion(Zhenjiang)		
164		淮安	國際廣場(淮安)	International Plaza (Huai'an)		
165		宿遷	愛琴海購物公園(宿遷)	Aegean Place (Suqian)		
166			沐陽愛琴海購物公園(宿遷)	Shuyang Aegean Place (Suqian)		
167			沐陽天鉅(宿遷)	Shuyang Sky Masion (Suqian)		
168			天鉅(宿遷)	Sky Masion (Suqian)		
169		湖州	安吉數據中心(湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)		
170	華南區域	深圳	龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
171			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
172			遠洋天祺(深圳)	Ocean Filter (Shenzhen)		
173			遠洋·觀山海(深圳)	Ocean Glitter (Shenzhen)	荔山項目	Lishan Project
174			遠洋天璞(深圳)	Ocean Purity (Shenzhen)		Ocean Forecast
175			遠洋濱海大廈(深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場	Ocean Plaza
176			天和(深圳)	Peace Palace (Shenzhen)		
177			山廈項目(深圳)	Shanxia Project (Shenzhen)		
178		廣州	東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
179			遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
180			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
181			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
182			遠洋天成(廣州)	Natural Mansion (Guangzhou)		
183			遠洋風景(廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)		
184		福州	愛琴海購物公園(福州)	Aegean Place (Fuzhou)		
185			遠洋天賦(福州)	Ocean Tianfu (Fuzhou)	倉山區2020-65號地塊	Plot 2020-65, Cangshan District
186		佛山	漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
187			風景(佛山)	Landscape (Foshan)	順德區勒流地塊	Leliu Plot, Shunde District
188			天成(佛山)	Natural Mansion (Foshan)		
189		泉州	水墨風景(泉州)	Ocean Prospect (Quanzhou)		
190		廈門	遠洋風景(廈門)	Ocean Prospect (Xiamen)	同安區城南片區地塊	Chengnan Plot, Tong'an District
191		漳州	星海天宸(漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)		
192		茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
193		江門	雲著(江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)		
194			遠洋天成(江門)	Top Mansion (Jiangmen)		
195		中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
196			遠洋天成(中山)	Natural Mansion(Zhongshan)		
197			遠洋天著(中山)	Ocean Palace (Zhongshan)	中山天著	
198			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
199		湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
200		三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
201		香港	南嶼嵩林(香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
202			九龍城衙前墾道項目(香港)	Nga Tsin Long Road Project, Kowloon City (Hong Kong)		
203			千望(香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角煙廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok
204	華中區域	武漢	愛琴海購物公園(武漢)	Aegean Place (Wuhan)		
205			蔡甸物流項目(武漢)	Caidian Logistics Project (Wuhan)		
206			遠洋里(武漢)	Citylane (Wuhan)		
207			東西湖物流項目(武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
208			東西湖新溝物流項目(武漢)	Dongxihu Xingou Logistics Project (Wuhan)		
209			華中大數據產業園(武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區IDC項目	
210			江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistics Project (Wuhan)		
211			遠洋·東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple
212			東方境世界觀2期(武漢)	Oriental Worldview II (Wuhan)	漢陽區鍾家村地塊	Zhongjiacun Plot, Hanyang District
213			遠洋長江樽(武漢)	Yangtze Opus (Wuhan)	江岸區滄陽天項目	Yanyangtian Project, Jiang'an District
214		鄭州	楓丹宸悅(鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
215			天悅(鄭州)	Glory Mansion (Zhengzhou)		
216			榮寓(鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
217			遠洋沁園(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)	遠洋沁園山水	
218			遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lvbo Plot 113
219			遠洋風景(鄭州)	Ocean Prospect (Zhengzhou)	新鄭市龍湖鎮107國道項目	107 Road Project, Longhu Town
220			榮府(鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		
221			遠洋臻園(鄭州)	The Collection (Zhengzhou)	臻園	Ideal House
222		合肥	合肥物流項目I期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase I (Hefei)		
223			合肥物流項目II期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase II (Hefei)		
224			合肥物流項目III期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase III (Hefei)		
225			合肥物流項目IV期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase IV (Hefei)		
226			遠洋星悅(合肥)	Ideal Bourn (Hefei)	肥東縣FD202102地塊	Plot FD202102, Feidong County
227			遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
228			遠洋廬玥風景(合肥)	Ocean Landscape (Hefei)		
229			經開區芙蓉路西地塊(合肥)	West Furong Road Plot, Jingkai District (Hefei)		
230		長沙	愛琴海購物公園(長沙)	Aegean Place (Changsha)		
231			天鉅(長沙)	Sky Masion (Changsha)		
232			湘江公館(長沙)	Special Mansion (Changsha)		

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
233		南昌	愛琴海購物公園(南昌)	Aegean Place (Nanchang)		
234			雲璟(南昌)	Cloud View (Nanchang)		
235			遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project
236			九灣天鉅(南昌)	Sky Masion (Nanchang)		
237		贛州	愛琴海購物公園(贛州)	Aegean Place (Ganzhou)		
238			天鉅(贛州)	Sky Masion (Ganzhou)		
239	華西區域	成都	遠洋·森海境(成都)	Ocean Ecological Land (Chengdu)	新都區新都城地塊	Xindu New Town Plot, Xindu District
240			遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qinyang Project
241			青白江數據中心A區(成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone A (Chengdu)	青白江數據中心	Qingbaijiang Internet Data Center
242			青白江數據中心C區(成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone C (Chengdu)	遠雲信飛數據中心	Yuanyunxinfei Internet Data Center
243			青白江物流項目(成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
244			溫江數據中心(成都)	Wenjiang Internet Data Center (Chengdu)		
245		重慶	重慶物流項目I期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase I (Chongqing)		
246			重慶物流項目II期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase II (Chongqing)		
247			楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
248			楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
249			江津物流項目(重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
250			兩江新區數據中心(重慶)	Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)		
251			玖悅蘭庭(重慶)	Life In Art Dist (Chongqing)	九龍坡區灘子口地塊	Tanzikou Plot, Jiulongpo District
252			遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
253			遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
254		西安	愛琴海購物公園(西安)	Aegean Place (Xi'an)		
255			楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
256			楓丹江嶼(西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
257			遠洋·未央華府(西安)	Ocean Mansion (Xi'an)	王家棚DK1地塊	Plot DK1, Wangjiapeng
258			秦漢產業園(西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project
259			遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
260			天鉅(西安)	Sky Masion (Xi'an)		
261			咸陽物流項目(西安)	Xianyang Logistics Project (Xi'an)		
262		昆明	遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chenggong Project
263			遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chenggong Project, Phase II
264		貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
265			遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
266			觀山天鉅(貴陽)	Sky Masion (Guiyang)		
267			觀山天鉅商業(貴陽)	Sky Masion, Retail (Guiyang)		
268		烏魯木齊	觀山著(烏魯木齊)	Natural Century (Urumqi)	天麓	Mansion Hills
269			天御(烏魯木齊)	Royal Mansion (Urumqi)		
270			天鉅(烏魯木齊)	Sky Masion (Urumqi)		
271			天闕(烏魯木齊)	Sky Palace (Urumqi)		

序號	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
272		蘭州	天鉞(蘭州)	Sky Masion (Lanzhou)		
273		柳州	愛琴海購物公園(柳州)	Aegean Place (Liuzhou)		
274			天悅(柳州)	Glory Mansion (Liuzhou)		
275		瀘州	天鉞(瀘州)	Sky Masion (Luzhou)		
276		西寧	愛琴海購物公園(西寧)	Aegean Place (Xining)		
277			天鉞(西寧)	Sky Masion (Xining)		
278			天闕(西寧)	Sky Palace (Xining)		
279		西雙版納	雨林源築(西雙版納)	Rainforest Resorts (Xishuangbanna)		
280		黔南	貴陽物流項目I期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase I (Qiannan)		
281			貴陽物流項目II期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase II (Qiannan)		
282	美國		加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
283			三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		
284	新加坡		禧盈軒(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	禧盈峰	Cairnhill Heights
285	印尼		大雅加達項目(印尼)	Auraya (Indonesia)		Alam Sutera Project

釋義

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「審核委員會」	本公司審核委員會
「獎勵計劃」	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃
「董事局」	本公司董事局
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽集團」	中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東
「中國人壽保險」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上海證券交易所(股份代號：610628.SE)上市，為本公司的主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」或「遠洋集團」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「公司秘書」	本公司公司秘書
「大家保險集團」	大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東
「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司的主要股東
「董事」	本公司董事
「執行董事」	本公司執行董事
「ESG」	環境、社會及管治
「建築面積」	建築面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣

「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	2023年9月4日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「非執行董事」	本公司非執行董事
「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總額
「提名委員會」	本公司提名委員會
「黔南」	黔南布依族苗族自治州
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「獎勵計劃之採納日期」	2010年3月20日，即董事局採納獎勵計劃的日期
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)，其為本公司之非全資附屬公司
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「遠洋控股中國」	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	本公司戰略及投資委員會
「美元」	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

於本中期報告中，標有「」的實體的英文名稱為其中文名稱的譯文，載入本中期報告僅供識別。中文名稱與其英文譯文如有歧義，概以中文名稱為準。

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Hong Kong Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Beijing Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



遠洋集團官方微信
Sino-Ocean Group
Official WeChat

