

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零二五年六月三十日止六個月的 中期業績公告

業績摘要

- 本集團(包括其合營公司和聯營公司)持續堅持落實保交付，期內完成交付住宅約**1.2**萬套。
- 協議銷售總額為人民幣**133.70**億元，同比下降**27%**。
- 營業額為人民幣**62.03**億元，同比下降**53%**。期內本集團積極推動業務轉型，輕資產業務收入佔比增加，其中物業管理及相關服務和其他房地產相關業務的收入佔比提升至**45%**。
- 毛虧為人民幣**49.66**億元。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣**102.02**億元，去年同期本公司擁有人應佔虧損為人民幣**53.82**億元。期內溢利主要是由於本集團完成境外債務重組錄得的非現金收益所致。
- 期內本集團完成境外債務重組，貸款總額下降至人民幣**669.97**億元，權益總額上升至人民幣**82.27**億元。

董事局欣然宣佈本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

2025年中期業績

受國內房地產市場近幾年的持續調整影響，截至2025年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣62.03億元，較去年同期下降53%；毛虧為人民幣49.66億元（2024年上半年：毛利人民幣2.97億元）。本公司擁有人應佔溢利為人民幣102.02億元，每股基本及攤薄溢利分別為人民幣1.171元及人民幣0.919元。

市場回顧及展望

2025年上半年，中央政府持續積極發聲推進房地產市場止跌回穩，着力推動房地產市場平穩健康發展。當前市場正處於深度調整階段，購房需求有待進一步提振，行業增長動能依然面臨極大挑戰，中國房地產市場整體仍保持低位運行。今年上半年，全國商品房銷售額約人民幣4.4萬億元，同比下降5.5%，較2021年同期已減少52%。面對銷售承壓及資產價格調整的影響，行業風險化解尚待時日。與此同時，部分房企積極優化資產負債表結構，通過降槓桿、輕資產轉型等措施應對市場變化。

展望下半年，本集團預計中國房地產市場形勢轉向仍需時日，行業風險依然還處於出清過程中。中央城市工作會議提出「我國城鎮化正從快速增長期轉向穩定發展期，城市發展正從大規模增量擴張階段轉向存量提質增效為主的階段」，並強調「以推進城市更新為重要抓手」，為房地產行業高質量發展指明方向。未來，行業將全面進入存量提質增效的新階段，商管及資管、養老服務、物業服務、城市更新、存量資產處置等業務迎來快速發展機會。

財務回顧¹

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	未經審核 截至6月30日止六個月		變動
	2025年	2024年	
物業開發	3,296	10,300	-68%
物業投資	144	181	-20%
物業管理及相關服務	1,348	1,361	-1%
其他房地產相關業務	1,415	1,471	-4%
合計	6,203	13,313	-53%

本集團2025年上半年營業額為人民幣62.03億元，較2024年同期的人民幣133.13億元下降約53%。物業開發業務保持著最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的53%。於2025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29%、18%、4%、20%、22%及7%。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。

物業管理及相關服務主要涵蓋(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

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。

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣111.69億元(2024年上半年：人民幣130.16億元)。

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)為每平方米約人民幣6,300元(2024年上半年：每平方米人民幣8,400元)，其下降主要是由於2025年上半年於一線及核心二線城市的項目結轉較少；物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,700元(2024年上半年：每平方米5,800元)，基本與2024年同期持平。

附註1：本集團於編製截至2025年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表時，部分科目於2024年1月1日及2024年12月31日的餘額及截至2024年6月30日期間的發生額需要重述。有關以前年度調整的詳情，請參閱本公告中期簡明綜合財務報表附註2.2。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

報告期內的毛虧為人民幣**49.66**億元(2024年上半年：毛利人民幣**2.97**億元)。毛虧率約為**80%**(2024年上半年：毛利率**2%**)。本期間錄得毛虧主要是由於國內整體房地產市場持續調整導致，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

截至2025年6月30日止六個月的利息及其他收入上升約**27%**至人民幣**4.48**億元(2024年上半年：人民幣**3.53**億元)，該上升主要是由於期內利息收入增加。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣**33.26**億元(2024年上半年：人民幣**4.79**億元)。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2025年上半年國內房地產市場仍處於深度調整，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含期內確認的按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失、訴訟撥備及商譽減值虧損。

於2025年上半年，本集團錄得境外債務重組收益人民幣**317.56**億元(2024年上半年：無)。該一次性及非現金收益是來源於期內本集團完成境外債務重組。

於2025年上半年，本集團確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣**6.44**億元(2024年上半年：人民幣**2.93**億元)。

2025年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣**3.61**億元(2024年上半年：人民幣**2.82**億元)。期內該費用增加主要是由於本期間一線城市新開盤項目增加所致。該等成本佔2025年上半年協議銷售總額約**2.7%**(2024年上半年：**1.5%**)。

2025年上半年的行政費用輕微下降至人民幣**6.32**億元(2024年上半年：人民幣**6.58**億元)，佔上半年總營業額約**10.2%**(2024年上半年：**4.9%**)。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。

於2025年上半年，本集團錄得預期信貸虧損模式下的減值損失淨額人民幣**97.25**億元(2024年上半年：人民幣**2.97**億元)。該減值損失淨額主要是由於國內仍然處於房地產市場持續調整階段，導致期內本集團對貿易及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備及對財務擔保計提撥備。

2025年上半年，加權平均利率由2024年同期5.60%(經重述)上升至本期5.84%。期內本集團已付或應計的利息總開支下降至人民幣27.65億元(2024年上半年：人民幣28.13億元(經重述))，其中人民幣20.65億元(2024年上半年：人民幣19.48億元(經重述))因未能資本化而透過中期簡明綜合損益表支銷。

2025年上半年，我們錄得企業所得稅及遞延所得稅項的稅務抵免人民幣1.62億元(2024年上半年：稅務費用人民幣2.16億元)，錄得稅務抵免金額主要是由於報告期內營業額下降及錄得毛虧等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2025年上半年金額為人民幣0.81億元(2024年上半年：稅務抵免人民幣6.46億元)，變動的主要原因是2024年同期部分項目先前確認的土地增值稅撥回。

2025年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣102.02億元(2024年上半年：虧損人民幣53.82億元)。報告期內錄得溢利主要是由於本集團完成境外債務重組錄得的非現金收益所致。撇除前述一次性境外債務重組收益的影響後，本集團於本期間應錄得本公司擁有人應佔虧損，其主要歸因於(i)國內的整體房地產市場近幾年的持續調整，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)分佔合營企業和聯營公司的業績下降。

於2025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58.31億元。本集團約98%(2024年12月31日：99%)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0.93。於2025年上半年，本集團積極開展流動性風險化解工作，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營和償還債務。

於2025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743%。期內本集團完成境外債務重組，貸款總額由2024年12月31日的人民幣983.73億元(經重述)下降至2025年6月30日的人民幣669.97億元。於2025年下半年，隨着國內寬鬆的房地產市場政策陸續出台，我們也將繼續積極化解債務風險，持續專注物業開發項目的交付，改善淨借貸比率。

於2025年6月30日，約68%的本集團貸款為定息貸款。期內本集團緊密監控利率變動並評估對本集團財務表現及營運的影響。

於2025年6月30日，約85%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。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。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2025年 6月30日	佔貸款 總額的 百分比	於2024年 12月31日 (經重述)	佔貸款 總額的 百分比 (經重述)
1年內到期	41,676	62%	65,935	67%
1至2年到期	11,416	17%	13,489	14%
2至5年到期	5,489	8%	13,285	13%
5年以上到期	8,416	13%	5,664	6%
合計	<u>66,997</u>	<u>100%</u>	<u>98,373</u>	<u>100%</u>

於2025年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約45%(2024年12月31日：40%)。

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2025年6月30日，上述擔保總金額為人民幣117.11億元(2024年12月31日：人民幣127.16億元)。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2025年上半年物業開發業務的營業額為人民幣32.96億元，較2024年同期的人民幣103.00億元下降約68%。交付可售樓面面積由2024年上半年755,000平方米下降約55%至2025年上半年340,000平方米。不包括車位銷售，2025年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣11,000元(2024年上半年：每平方米人民幣15,000元)，主要是由於2025年位於一線及核心二線城市的項目結轉較少。

於2025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	28	801	35,000
	太原	274	27,912	9,800
	秦皇島	114	7,937	14,400
	廊坊	413	30,973	13,300
		829	67,623	12,300
環渤海區域	天津	314	17,582	17,900
	青島	28	3,955	7,100
	濟南	91	7,622	11,900
	大連	14	1,384	10,100
	瀋陽	109	10,217	10,700
		556	40,760	13,600

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)
華東區域	蘇州	6	736	8,200
	宿遷	1	71	14,100
	溫州	78	5,377	14,500
		85	6,184	13,700
華南區域	深圳	1	118	8,500
	廣州	165	11,786	14,000
	茂名	1	200	5,000
	福州	92	7,260	12,700
	江門	64	8,684	7,400
	中山	236	29,661	8,000
	湛江	63	9,395	6,700
		622	67,104	9,300
華中區域	武漢	256	18,911	13,500
	南昌	6	726	8,300
	贛州	407	59,048	6,900
		669	78,685	8,500
華西區域	成都	9	1,080	8,300
	重慶	21	1,521	13,800
	西安	174	15,126	11,500
	貴陽	2	252	7,900
		206	17,979	11,500
	其他項目	233	11,414	20,400
小計(不包含車位)		3,200	289,749	11,000
車位(各項目)		96	50,410	1,900
合計		3,296	340,159	9,700

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

協議銷售

受國內房地產市場持續調整的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2025年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣133.70億元，較2024年同期人民幣183.30億元下降約27%。2025年上半年銷售樓面面積下降約44%至849,000平方米(2024年上半年：1,514,100平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約41%至每平方米人民幣18,900元(2024年上半年：每平方米人民幣13,400元)，平均銷售價格上升的主要原因為2025年上半年有較多一線城市項目開盤。

2025年上半年，可售項目合共約130個(2024年上半年：160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約94%。

於2025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	930	34,500	27,000
	太原	61	6,500	9,400
	秦皇島	60	4,500	13,300
	廊坊	95	8,400	11,300
	晉中	78	11,700	6,700
		1,224	65,600	18,700
環渤海區域	天津	1,454	104,800	13,900
	青島	21	2,700	7,800
	濟南	739	56,700	13,000
	大連	26	3,900	6,700
	瀋陽	24	1,400	17,100
	長春	18	2,600	6,900
		2,282	172,100	13,300

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)
華東區域	上海	312	10,300	30,300
	蘇州	21	1,200	17,500
	無錫	357	19,400	18,400
	溫州	282	11,700	24,100
	金華	22	2,200	10,000
	揚州	2	200	10,000
	鎮江	145	18,400	7,900
	宿遷	82	12,100	6,800
		1,223	75,500	16,200
華南區域	深圳	5,706	99,600	57,300
	廣州	22	1,600	13,800
	福州	46	3,500	13,100
	佛山	101	7,300	13,800
	廈門	212	11,000	19,300
	茂名	3	800	3,800
	江門	49	6,600	7,400
	中山	204	21,700	9,400
	湛江	34	5,000	6,800
		6,377	157,100	40,600
華中區域	武漢	122	12,600	9,700
	鄭州	196	19,000	10,300
	合肥	29	10,400	2,800
	長沙	176	16,400	10,700
	南昌	5	1,000	5,000
	贛州	96	11,300	8,500
		624	70,700	8,800

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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)
華西區域	成都	102	7,800	13,100
	重慶	28	2,000	14,000
	西安	229	18,200	12,600
	昆明	14	4,000	3,500
	貴陽	651	78,300	8,300
	烏魯木齊	12	1,000	12,000
	蘭州	72	18,100	4,000
	西寧	68	9,200	7,400
	西雙版納	26	3,600	7,200
		1,202	142,200	8,500
	其他項目	53	4,800	11,000
小計(不包含車位)		12,985	688,000	18,900
車位(各項目)		385	161,000	2,400
合計		13,370	849,000	15,700

土地儲備

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2025年6月30日下降至27,232,000平方米(2024年12月31日：31,072,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至14,592,000平方米(2024年12月31日：16,464,000平方米)。於2025年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司未有新購入土地。於2025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6,400元(2024年12月31日：每平方米人民幣6,200元)。

於2025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	國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	4	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	188	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	79	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	88	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	9	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	40	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	47	58.00%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	122	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	103	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	13	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		遠洋星帆廣場	北京市朝陽區	46	-	46	30.06%
		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	43	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	27	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	96	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	2,733	
	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109	88.89%
		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	29	38.35%
				316	250	192	
	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	49	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	311	36.21%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		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	1,850	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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 (%)
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,064	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	18	52.15%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,194	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	29.16%
				2,415	1,246	1,326	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	18	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,235	30.85%
				13,820	9,851	8,418	
環渤海區域	天津	京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	207	176	29	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	2,579	2,013	1,346	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	19	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	75	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	15	52.15%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	483	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				5,013	3,636	2,437	
	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	1	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	5	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	22	100.00%
				592	432	28	
	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	481	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	145	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	17	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市曆城區	544	422	111	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市曆城區	226	172	1	38.95%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	45	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	1,730	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	549	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	1	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	208	100.00%
				2,036	1,808	874	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	246	60.00%
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	3	100.00%
				447	345	249	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

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 (%)
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	209	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				12,307	9,683	5,566	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	53	52.15%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	–	66	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	643	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
				1,410	832	778	
	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	
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	47	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	12	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	68	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	23	44.27%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	–	49	100.00%
				914	710	227	
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	58	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	31	19.80%
				407	311	89	
	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	45	52.15%
				705	374	242	
	溫州	愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	–	82	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	12	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	10	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	161	41.36%
				530	300	265	
	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	
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	155	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	346	50.00%
	宿遷	遠洋未來廣場	宿遷市宿城區	117	–	117	14.08%
		沭陽天鉞	宿遷市沭陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	188	14.08%
				1,146	818	338	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
				6,660	4,392	3,139	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

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 (%)
華南區域	深圳	遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	78	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋163項目	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	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	80.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	6	65.29%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
				1,657	1,271	851	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	2	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	11	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	32	100.00%
				529	327	53	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	35	100.00%
	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	39	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	86	50.00%
				427	362	171	
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	124	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	149	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	41	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	33	100.00%
				307	234	74	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	812	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	108	100.00%
				1,353	1,171	920	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	179	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
				5,691	4,462	2,633	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	52.15%
		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	14.87%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	111	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	99	70.00%
				2,680	1,739	795	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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 (%)
	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	56	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	38.88%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	14	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	23.64%
		遠洋瑞林宸章	鄭州市管城回族區	299	198	299	100.00%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
				1,536	1,163	1,059	
	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%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	31	70.00%
				370	263	201	
	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	379	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	930	
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	6	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	11	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	30	52.15%
				429	346	47	
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	1	53.59%
				7,332	5,216	3,033	
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	96	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	38.88%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	29.16%
				568	233	354	
	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%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	20	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	35	56.10%
				924	720	78	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

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 (%)
	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	西安市滻灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	442	42.33%
		遠洋御山水	西安市滻灞生態區	292	208	10	80.00%
		天鉅	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,380	
	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	71.66%
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	71.66%
				321	306	183	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	108	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉅	貴陽市觀山湖區	297	120	297	26.60%
		觀山天鉅商業	貴陽市觀山湖區	36	–	36	26.60%
				598	330	452	
	烏魯木齊	天御	烏魯木齊市沙依巴克區	402	293	174	28.97%
		天鉅	烏魯木齊市沙依巴克區	148	111	148	52.15%
				550	404	322	
	蘭州	天鉅	蘭州市榆中縣	397	301	264	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	106	76.55%
				442	251	191	
	瀘州	天鉅	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%
		天鉅	西寧市城中區	1,278	1,018	514	41.72%
		天關	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	752	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	122	26.07%
				8,188	5,816	4,377	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				66	57	66	
合計				54,064	39,477	27,232	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

投資物業

於2025年上半年，來自物業投資的營業額減少了約20%至人民幣1.44億元(2024年上半年：人民幣1.81億元)。於2025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23個經營中投資物業；其中，武漢遠洋里於2025年4月正式開業，成為當地的熱門打卡點。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2025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 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)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	89%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	45%	65%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	49,000	32,000	2,000	-	15,000	67%	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%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	70%	100%
沭陽遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市沭陽縣	39,000	-	39,000	-	-	100%	100%
遠洋里(武漢)	武漢市漢陽區	18,000	-	18,000	-	-	74%	70%
遠洋未來廣場(贛州)	贛州市南康區	49,000	-	49,000	-	-	95%	54%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		59,000	5,000	-	-	54,000		
小計		500,000	245,000	168,000	-	87,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	93%	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	84%	12%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	79%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	79%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	95%	52%
遠洋樂堤港(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	81%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	91%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	96%	64%
遠洋未來廣場(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	72%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	62%	61%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	59%	30%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	96%	60%
遠洋未來廣場(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	86%	26%
遠洋德呈樂堤港(福州)	福州市倉山區	93,000	-	93,000	-	-	94%	31%
其他項目		2,104,000	225,000	128,000	1,726,000	25,000		
小計		3,065,000	496,000	667,000	1,726,000	176,000		
合計		3,565,000	741,000	835,000	1,726,000	263,000		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

僱員及人力資源

於2025年6月30日，本集團共有員工12,218人(2024年12月31日：12,586人)，員工數量減少主要是由於本集團持續精簡開發主業及相關業態人員。

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，注重有限資源向落實保交房、化風險、強收入的一線團隊和核心貢獻業績人員傾斜，並提高人力及行政資源的使用效率。本集團為滿足持續進步與成長需求為員工提供不同的學習培訓計劃，也通過工作坊、團隊共創等形式提升團隊能力，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，本集團可以為投資者創造更佳價值。

完成相關境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2024年7月18日、2025年2月3日、2025年2月6日、2025年2月19日及2025年3月27日的公告(統稱「**境外債務公告**」)，內容有關(其中包括)本集團相關境外債務之整體債務管理(「**境外債務重組**」)。

誠如境外債務公告所載，於2025年3月27日，各項境外債務重組條件均已獲達成，且境外債務重組生效日期於同日落實(「**重組生效日期**」)。境外債務重組涉及於重組生效日期向範圍內債權人分發對價後，解除及免除範圍內債務項下範圍內債權人的所有債權(金額為約6,315百萬美元)，對價包括(a)本金總額為2,200百萬美元的新債務(包括新貸款及新票據)，及(b)強制可轉換債券及／或新永續證券，本金總額合計約4,115百萬美元。

境外債務重組成功實施後，本集團的槓桿降低約40億美元，資產負債結構得到顯著改善，同時大幅緩解了境外流動性壓力。

有關境外債務重組的進一步詳情，請參閱境外債務公告。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期均為2025年5月9日、2025年5月30日、2025年6月12日、2025年6月19日、2025年7月10日、2025年7月18日、2025年7月28日、2025年8月1日及2025年8月14日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「**境內公開市場債務公告**」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，四支境內公司債券的2025年第一次債券持有人會議已有效召開，審議通過了關於調整本息兌付安排等事項的議案。後續並已根據相關議案作出資金匯款以兌付該等債券剩餘本金的0.3%。

為推進後續可持續經營，根據遠洋控股現狀，經間接控股股東(即本公司)協調，初步計劃為境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具(統稱「**標的債券**」)持有人提供整體重組方案，對標的債券本金和利息償付安排作出調整，並提供現金購回、股票經濟收益權、資產抵債等多種清償選項。遠洋控股將通過召開債券持有人會議的形式推進標的債券重組，上述重組方案最終請以債券持有人會議通知所載的議案為準。

為做好相關債券後續償付安排，保證公平信息披露，保護廣大債券投資者的利益，遠洋控股存續的七支公司債券已於2025年8月15日上海證券交易所開市起停牌。遠洋控股將於公司債券兌付寬限期內與投資人積極協商溝通，爭取盡快達成一致的風險化解方案。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2025年6月30日止期間後的重大事件

除下文提及的事項及上文標題為「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本公告中的中期簡明綜合財務報表附註12所披露外，於本公告日期，截至2025年6月30日止期間後並無影響本集團的重大事件發生。

內部資產重組

於2025年7月16日，本公司(代表本集團各相關成員公司)與遠洋服務(本公司擁有63.82%權益的附屬公司，代表遠洋服務集團各相關成員公司)訂立一份框架協議，內容有關遠洋服務集團向本集團退回若干資產(「退回事項」)。將予退回的資產包括位於中國的2,684個車位(「目標資產」)，其構成本集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議(統稱「原資產轉讓框架協議」，內容有關遠洋服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司收購若干車位及商用物業)轉讓予遠洋服務集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由遠洋服務或其指定的全資附屬公司(作為貸款人)向本公司指定的全資附屬公司(作為借款人)提供的長期貸款結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

退回事項實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，將導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益。於本公告日期，退回事項尚未完成交割。

退回事項的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告中披露。

本集團截至2025年6月30日止六個月未經審核的中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)	
附註			
營業額	4	6,203,069	13,313,451
銷售成本		(11,169,233)	(13,016,643)
毛(虧)/利		(4,966,164)	296,808
利息及其他收入		447,672	353,276
其他虧損—淨額	7	(3,326,486)	(478,723)
投資物業公平值變動		(643,676)	(292,770)
銷售及市場推廣費用		(360,808)	(282,350)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(9,724,988)	(296,780)
分類為持作出售資產的減值虧損		—	(1,706,630)
行政費用		(631,543)	(657,843)
經營虧損		(19,205,993)	(3,065,012)
境外債務重組收益		31,756,397	—
財務費用	8	(2,064,729)	(1,948,086)
分佔合營企業業績		(1,173,565)	(751,265)
分佔聯營公司業績		(337,339)	(55,983)
除所得稅前溢利/(虧損)		8,974,771	(5,820,346)
所得稅抵免	9	81,386	429,950
期內溢利/(虧損)		9,056,157	(5,390,396)
應佔：			
—本公司擁有人		10,202,141	(5,381,705)
—非控制性權益		(1,145,984)	(8,691)
		9,056,157	(5,390,396)
期內本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損)			
(以人民幣為單位)	10		
每股基本盈利/(虧損)		1.171	(0.707)
每股攤薄盈利/(虧損)		0.919	(0.707)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
期內溢利／(虧損)	9,056,157	(5,390,396)
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	25,888	(43,829)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	496,686	(133,173)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(27,421)	(313,407)
期內其他全面收益／(虧損)	495,153	(490,409)
期內全面收益／(虧損)總額	9,551,310	(5,880,805)
應佔全面收益／(虧損)總額：		
— 本公司擁有人	10,706,576	(5,900,271)
— 非控制性權益	(1,155,266)	19,466
期內全面收益／(虧損)總額	9,551,310	(5,880,805)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,855,021	3,324,732
使用權資產		1,429,950	1,501,265
土地使用權		107,484	179,062
無形資產		278,373	309,670
商譽		824,045	1,233,053
投資物業		13,279,388	13,204,011
於合營企業之權益		11,900,313	13,315,357
於聯營公司之權益		2,754,129	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產		478,459	693,897
按公平值計入損益的金融資產		2,646,508	3,662,917
貿易及其他應收款項及預付款項	5	6,675,150	6,725,443
遞延所得稅資產		2,222,406	2,133,907
非流動資產總額		45,451,226	50,234,407
流動資產			
發展中物業		38,303,715	40,901,782
存貨(按成本)		1,152,895	1,152,367
可收回土地發展成本		1,310,234	1,295,282
已落成待售物業		20,247,599	25,098,776
按公平值計入損益的金融資產		52,429	53,277
貿易及其他應收款項及預付款項	5	52,799,631	57,775,129
合約資產		91,253	65,674
受限制銀行存款		3,834,893	2,922,791
現金及現金等價物		1,996,240	1,905,661
流動資產總額		119,788,889	131,170,739

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經重述)
流動負債			
貸款		41,675,694	65,935,047
租賃負債		134,245	140,186
貿易及其他應付款項	6	47,206,881	50,875,469
合約負債		17,433,225	14,263,642
應付即期稅項		12,339,278	12,115,304
衍生金融工具		570,788	–
撥備		9,489,746	5,028,329
流動負債總額		128,849,857	148,357,977
非流動負債			
貸款		25,321,163	32,437,489
租賃負債		1,588,842	1,626,530
貿易及其他應付款項	6	45,313	47,762
遞延所得稅負債		1,208,153	1,397,545
非流動負債總值		28,163,471	35,509,326
資產／(負債)淨額		8,226,787	(2,462,157)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		27,994,122	27,329,232
永續證券		1,038,891	–
其他儲備		(3,690,155)	(8,918,260)
累計虧損		(21,225,739)	(31,070,263)
		4,117,119	(12,659,291)
非控制性權益		4,109,668	10,197,134
權益總額		8,226,787	(2,462,157)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合財務報表附註

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。

除另有指明外，本中期簡明綜合財務報表乃未經審核及以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。本中期簡明綜合財務報表於2025年8月28日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2. 編製基準及過往年度調整

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合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。

中期簡明綜合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，本中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2024年12月31日止年度根據香港財務報告準則會計準則編製的年度財務報表一併閱讀。

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所載有關截至2024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2024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2024年12月31日止年度的審計報告為不發表意見；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。

2.1 持續經營假設

儘管本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得溢利人民幣90.6億元，剔除境外債務重組收益人民幣317.6億元後，本集團產生淨虧損人民幣227.0億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣90.6億元。本集團的貸款總額約為人民幣670.0億元，其中流動貸款約為人民幣416.8億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣20.0億元。

截至2025年6月30日，本集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣140.3億元的貸款(包括銀行貸款及其他貸款，惟不包括債券)，本集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣35.3億元的境內債券。並且，由於相關借款協議中的條款規定，截至2025年6月30日總計約人民幣119.7億元本金的借款可能被要求提前償還。截至中期簡明綜合財務報表核准日，本集團仍就調整償債計劃與債權人進行溝通。

於2025年8月1日，本集團宣佈啟動境內債務重組計劃(「境內債務重組計劃」)。境內債務重組計劃包括(i)截至2025年6月30日合計賬面值約人民幣130.7億元的七支上市境內債券。為開展重組計劃，該等上市債券自2025年8月15日起暫停交易；及(ii)截至2025年6月30日賬面值總額約人民幣50.0億元的三支其他境內債券。截至中期簡明綜合財務報表核准日，該境內債務重組計劃仍在進行中。

此外，本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，為此本集團已計提撥備。

在當前時期，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心減弱，導致中國房地產開發商(包括本集團)的地產銷售額衰退，流動資金壓力增加。

本集團的內部資金縮減，由於獲得外部資本的渠道有限，其建築項目融資面臨巨大挑戰。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業復甦的時機不明朗，導致本集團增加重大不確定性。該等因素導致本集團在產生經營現金流入或為擔保票據、公司債券以及銀行及其他貸款再融資方面越加困難。

所有該等事件或情況表明，存在可能對本集團繼續持續經營的能力產生重大疑問的多種重大不確定性。

鑑於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團自2025年6月30日起未來12個月的現金流量預測，並已適當考慮對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此已主動提出若干計劃及措施，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營，並在到期時償還債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期時的財務承諾，其中包括但不限於下列各項：

- 本集團始終積極與債券持有人協商調整境內債券的本金及利息償還安排或延長還款期限；

於2025年8月1日，本集團宣佈啟動境內債務重組計劃，包括截至2025年6月30日賬面總值約人民幣180.7億元的境內債券。境內債務重組計劃代表本集團為履行財務義務所採取的重要舉措。本集團正積極與投資者進行協商溝通，以期盡快就風險解決方案計劃達成共識。

- 於2025年3月27日，本集團境外債務重組正式生效。根據境外債務重組方案，境外債權人完全解除本集團所有境外債務重組範圍內的現有債務及若干銀行貸款合計約63.8億美元，以換取發行新貸款及新票據(「**新債務**」)、新強制可換股債券及／或新永續證券。

- 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施。

- 本集團將繼續通過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源如資產處置：

於2025年4月11日，本集團與第三方訂立出售協議，同意出售合計23.0%的聯營公司股權，總代價約為人民幣3.22億元。根據出售協議，代價約人民幣2.35億元已通過抵銷應付聯營公司附屬公司的未償還貸款清償，而餘額人民幣8,690萬元則在2025年4月以現金清償。於截至2025年6月30日止期間，出售事項已經完成。

- 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法並繼續與原告溝通。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；

- 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務聯繫，包括與他們就付款安排達成協議，並按計劃完成施工進度；

- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；
- 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出；

本公司董事已審閱現金流量預測，並認為本集團能否實現上述計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團能否繼續持續經營將取決於以下因素：

- 成功與債券持有人就境內債券事宜達成談判，並順利實施了境內債務重組計劃。
- 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務聯繫；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及成功實施業務戰略和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

本公司董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年6月30日起至少十二個月內到期的義務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製中期簡明綜合財務報表是適當的。

倘本集團未能達致以上所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於中期簡明綜合財務報表反映。

2.2 過往年度調整

背景

2019年6月及2019年12月，本公司的全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「該公司」)分別與陝西省國際信託股份有限公司(「陝西省國際信託」)及昆侖信託有限責任公司(「昆侖信託」)簽訂永續債投資合同，本集團據此將發行永續債(「永續債」)取得資金總額約人民幣23.59億元於本集團財務報表中計入非控制性權益。其後，該公司於2023年10月及2023年12月與陝西省國際信託簽訂了若干補充協議；及於2023年4月及2023年6月與昆侖信託簽訂了若干補充協議。2024年7月及2025年5月，該公司分別收到了陝西省國際信託有關要求解除有關永續債投資合同、催收有關應付款項的通知函。2024年9月，該公司收到昆侖信託向北京仲裁委員會提交的要求償還應付未付款項等的仲裁申請書。2025年3月，北京仲裁委員會作出裁決，裁決該公司需向昆侖信託支付有關永續債的投資本金、利息及相關費用等。

公司的自查及其對本集團財務報表的影響

基於上述的現時實際情況，結合相關的法律文件條款，管理層認為，該永續債使本集團承擔了不可避免的歸還本金及支付利息的合同義務，已不符合確認為權益工具的條件，因此管理層將截至2024年12月31日總額約人民幣26.79億元的永續債(含發行金額約人民幣23.59億元及利息3.20億元)，由非控制性權益調整至借款，相應調整了2025年度期初數以及比較報表的期初數。下表披露本公司對截至2024年6月30日止期間的綜合損益表及2024年1月1日、2024年12月31日的綜合財務狀況表中各項所作的調整，以更正若干已識別之過往期間差錯：

截至2024年
6月30日止
六個月影響
人民幣千元

財務費用的增加	(73,222)
除所得稅前虧損的增加	(73,222)
期內虧損增加	(73,222)
非控制性權益期內虧損增加	(73,222)

2024年
12月31日的
影響
人民幣千元

流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	320,159
權益總值減少	(2,679,159)
非控制性權益權益總值減少	(2,679,159)

2024年
1月1日的
影響
人民幣千元

流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	220,796
權益總值減少	(2,579,796)
非控制性權益權益總值減少	(2,579,796)

誠如上述，有關重述將導致本集團截至2024年6月30日止期間的期內虧損進一步擴大至人民幣53.90億元，對每股基本虧損和每股攤薄虧損金額沒有影響，而2024年年初及2024年年末的權益總值將分別變為人民幣182.12億元及人民幣-24.62億元。

除上述外，管理層確認上述重述對本集團日後之綜合財務報表並無持續影響。

3. 會計政策

本集團採納經修訂的準則

所應用的會計政策與截至2024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)，惟採納下列經修訂準則除外。

香港會計準則第21號及香港財務
報告準則第1號的修訂

缺乏可兌換性

該等修訂本並無影響及預期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2025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。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

4. 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、其他虧損一淨額、境外債務重組收益以及分類為持作出售的資產減值虧損。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及遞延所得稅負債及衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供申報分部的分部資料：

	物業發展						物業投資	物業管理	所有 其他分部	總計
	北京區域 人民幣千元	環渤海 區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元				
截至2025年6月30日止 六個月										
分部總營業額	993,113	593,428	129,815	650,459	718,597	216,755	148,914	1,385,781	1,916,277	6,753,139
分部間營業額	(2,256)	(252)	(3,945)	-	-	-	(5,374)	(38,236)	(500,007)	(550,070)
營業額(來自外部客戶)	990,857	593,176	125,870	650,459	718,597	216,755	143,540	1,347,545	1,416,270	6,203,069
分部經營溢利/(虧損)	(513,271)	(837,045)	(2,209,312)	(2,066,719)	(534,849)	(659,228)	121,340	(44,779)	(8,425,358)	(15,169,221)
折舊及攤銷	(9,069)	(94)	(102)	(346)	(132)	(26)	(211)	(25,412)	(170,765)	(206,157)
截至2024年6月30日止 六個月										
分部總營業額	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	183,285	1,436,013	2,352,010	14,271,212
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(1,978)	(74,537)	(881,246)	(957,761)
營業額(來自外部客戶)	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	181,307	1,361,476	1,470,764	13,313,451
分部經營溢利/(虧損)	(223,666)	12,540	(22,822)	(126,771)	62,551	(134,834)	101,690	56,415	(255,523)	(530,420)
折舊及攤銷	(9,055)	(137)	(735)	(523)	(1,044)	(505)	(1,268)	(19,275)	(147,311)	(179,853)
	物業發展						物業投資	物業管理	所有 其他分部	總計
	北京區域 人民幣千元	環渤海 區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元				
於2025年6月30日										
分部資產總額	17,917,046	13,002,052	8,309,998	17,122,282	12,203,765	6,172,888	13,557,868	3,426,900	53,335,516	145,048,315
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	4,026	-	11	-	5	-	719,757	1,469	3,544	728,812
分部負債總額	7,921,604	10,700,806	6,036,567	13,231,693	5,257,605	3,740,989	898,560	1,843,430	38,606,276	88,237,530
於2024年12月31日 (經重述)										
分部資產總額	17,610,657	15,111,517	10,060,120	19,054,276	13,487,318	7,225,222	13,176,745	3,752,185	58,054,798	157,532,838
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	1,149	4,104	-	11,883	-	17	106,049	67,214	14,304	204,720
分部負債總額	7,431,003	11,263,040	6,094,619	10,931,467	6,166,325	3,902,851	796,670	1,801,798	35,709,449	84,097,222

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

分部經營虧損與除所得稅前溢利／(虧損)之間的調節表如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重述)	
分部經營虧損	(15,169,221)	(530,420)
公司財務收入	62	56
公司日常開支	(66,672)	(56,525)
境外債務重組收益	31,756,397	–
投資物業的公平值變動	(643,676)	(292,770)
其他虧損一淨額(附註7)	(3,326,486)	(478,723)
財務費用(附註8)	(2,064,729)	(1,948,086)
分佔合營企業業績	(1,173,565)	(751,265)
分佔聯營公司業績	(337,339)	(55,983)
分類為持作出售資產的減值虧損	–	(1,706,630)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>8,974,771</u>	<u>(5,820,346)</u>

申報分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重述)	
分部資產總額	145,048,315	157,532,838
公司現金及現金等價物	137,556	61,860
於合營企業的權益	11,900,313	13,315,357
於聯營公司的權益	2,754,129	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產	478,459	693,897
按公平值計入損益的金融資產	2,698,937	3,716,194
遞延所得稅資產	2,222,406	2,133,907
簡明綜合財務狀況表內的總資產	<u>165,240,115</u>	<u>181,405,146</u>
分部負債總額	88,237,530	84,097,222
流動貸款	41,675,694	65,935,047
非流動貸款	25,321,163	32,437,489
衍生金融工具	570,788	–
遞延所得稅負債	1,208,153	1,397,545
簡明綜合財務狀況表內的總負債	<u>157,013,328</u>	<u>183,867,303</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司位於中國。截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2025年6月30日，位於中國、香港及美國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別為約人民幣33,392,190,000元、人民幣720,000元及人民幣35,793,000元(2024年12月31日：人民幣36,981,430,000元、人民幣872,000元及人民幣35,941,000元)。截至2025年及2024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。

5. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	4,136,805	4,443,710
其他應收款項及預付款項(b)	55,337,976	60,056,862
	59,474,781	64,500,572
減：非流動部分	(6,675,150)	(6,725,443)
流動部分	52,799,631	57,775,129

(a) 貿易應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	5,514,467	5,435,317
減：貿易應收款項減值撥備	(1,377,662)	(991,607)
	4,136,805	4,443,710
減：非流動部分	-	-
流動部分	4,136,805	4,443,710

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。於有關財務狀況表日期主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
少於6個月	1,459,305	2,415,321
6個月至1年	2,422,555	1,303,311
1年至2年	453,782	775,069
2年至3年	611,492	566,693
超過3年	567,333	374,923
	5,514,467	5,435,317

於2025年6月30日，賬面值約人民幣316,407,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2024年12月31日：人民幣349,192,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
期／年初賬面值	(991,607)	(779,951)
應收款項減值撥備	(386,055)	(233,028)
因出售附屬公司終止確認	-	21,372
期／年末賬面值	(1,377,662)	(991,607)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
借予合營企業委託貸款	2,574,765	2,409,175
借予聯營公司委託貸款	24,510	24,510
借予第三方委託貸款	2,602,800	1,930,956
應收合營企業款項	25,124,262	25,131,600
應收非控制性權益款項	5,000,044	5,132,363
應收聯營公司款項	10,311,607	10,355,241
應收第三方款項	11,335,753	16,313,490
	56,973,741	61,297,335
減：減值撥備	(19,793,420)	(19,884,454)
	37,180,321	41,412,881
應收政府款項	655,733	670,058
潛在物業發展項目合作訂金	1,447,812	1,447,812
出售附屬公司權益應收款項	3,146,998	3,073,062
出售合營企業權益應收款項	27,137	337,706
其他應收款項	3,685,005	3,061,067
	8,962,685	8,589,705
減：減值撥備	(2,037,401)	(1,253,493)
	6,925,284	7,336,212
預付稅項	6,303,315	5,918,217
其他預付款項	4,929,056	5,389,552
	11,232,371	11,307,769
其他應收款項及預付款項合計	55,337,976	60,056,862
減：非流動部分	(6,675,150)	(6,725,443)
流動部分	48,662,826	53,331,419

6. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
貿易應付款項(a)	11,578,474	13,340,695
應計支出	6,333,044	7,542,128
應付合營企業款項(b)	8,596,449	7,950,594
應付聯營公司款項(b)	715,047	1,009,299
應付非控制性權益款項(b)	961,659	926,122
應付政府款項	499,512	504,528
其他應付稅項	4,251,019	4,046,311
已收按金	1,598,297	1,617,461
其他應付款項	12,718,693	13,986,093
	47,252,194	50,923,231
減：非流動部分	(45,313)	(47,762)
流動部分	47,206,881	50,875,469

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) 主要基於開具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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
6個月內	2,311,148	4,581,262
6個月至1年	2,192,924	899,873
1年至2年	866,314	2,542,196
2年至3年	2,333,326	2,501,237
3年以上	3,874,762	2,816,127
	11,578,474	13,340,695

(b) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

7. 其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	(1,422,241)	(238,463)
匯兌虧損	(363,368)	(56,491)
用於解除合同義務的款項	(48,240)	(37,783)
出售物業、機器及設備的收益	356	–
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	13,567	(135,171)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(183,997)	(10,727)
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)／收益淨額	(163,221)	4,189
訴訟撥備	(422,183)	–
物業、機器及設備減值虧損	(324,594)	–
商譽減值虧損	(409,008)	–
其他虧損	(3,557)	(4,277)
	<u>(3,326,486)</u>	<u>(478,723)</u>

8. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
利息支出：		
— 銀行貸款	1,250,425	1,081,799
— 其他貸款	1,465,769	1,672,080
— 租賃負債	48,469	59,574
	<u>2,764,663</u>	<u>2,813,453</u>
減：按年資本化率5.84%(2024年：5.60%(經重述))計算的資本化利息	<u>(699,934)</u>	<u>(865,367)</u>
	<u>2,064,729</u>	<u>1,948,086</u>

9. 所得稅抵免

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2025年及2024年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自損益表扣除的所得稅抵免為：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	116,121	403,404
— 中國土地增值稅	80,572	(646,028)
遞延所得稅	(278,079)	(187,326)
	<u>(81,386)</u>	<u>(429,950)</u>

10. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利／(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有的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,202,141	(5,381,705)
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	(22,827)	—
用於釐定每股基本盈利的溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,179,314	(5,381,705)
已發行普通股的加權平均數(千股)	8,689,431	7,616,096
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣)	<u>1.171</u>	<u>(0.707)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下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之普通股：僱員購股權及強制可轉換債券(2024年6月30日：一類潛在攤薄之普通股：僱員購股權。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而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授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之期內平均市場股價釐定)釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設轉換強制可轉換債券、購股權獲行使及歸屬獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>10,202,141</u>	<u>(5,381,705)</u>
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	<u>(22,827)</u>	<u>-</u>
用作釐定每股攤薄盈利／(虧損)的溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>10,179,314</u>	<u>(5,381,705)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>8,689,431</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	<u>11,082,194</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣)	<u><u>0.919</u></u>	<u><u>(0.707)</u></u>

11. 股息

董事局不建議派付截至2025年及2024年6月30日止六個月的中期股息。

12. 期後事項

除「附註2.1持續經營假設」段落披露以及下面提及的事項外，截至2025年6月30日止六個月期間後及本中期簡明綜合財務報表發佈日，並無影響本集團的其他期後重大影響的事項發生。

於2025年7月16日，本公司及遠洋服務訂立框架協議，同意將位於中國的2,684個車位(轉讓價為人民幣3.232億元)退回予本集團。本集團根據原資產轉讓協議向遠洋服務集團的轉讓將予取消，而款項將予以退回並透過遠洋服務或其指定全資附屬公司向本集團全資附屬公司提供的長期貸款結算，而本公司作為擔保人。該交易為內部重組，實質上將使本集團的資產擁有權由63.82%增加至100%，從而淨收購36.18%權益。交易詳情於本公司日期為2025年7月16日的公告披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年6月30日止六個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期財務資料審閱

本集團截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已由本公司核數師立信德豪按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

中期簡明綜合財務報表的獨立核數師審閱報告摘要

本公司核數師立信德豪已就本集團截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表在獨立核數師審閱報告中發出不發表結論。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表結論的基準

有關持續經營的多項不確定因素

截至2025年6月30日止期間，剔除境外債務重組收益後，貴集團錄得虧損約人民幣227.0億元，而截至該日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣90.6億元。貴集團的貸款總額約為人民幣670.0億元，其中流動貸款約為人民幣416.8億元，而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣20.0億元。

截至2025年6月30日，貴集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣140.3億元的貸款(包括銀行貸款及其他貸款，惟不包括債券)，貴集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣35.3億元的境內債券。並且，由於相關借款協議中的條款規定，截至2025年6月30日總計約人民幣119.7億元本金的借款可能被要求提前償還。截至中期簡明綜合財務報表核准日，貴集團仍就調整償債計劃與債券持有人進行溝通。

於2025年8月1日，本集團宣佈啟動境內債務重組計劃(「境內債務重組計劃」)。境內債務重組計劃包括(i)截至2025年6月30日賬面值約人民幣130.7億元的七支上市境內債券。為開展重組計劃，該等上市債券自2025年8月15日起暫停交易；及(ii)截至2025年6月30日賬面值總額約人民幣50.0億元的三支其他境內債券。截至中期簡明綜合財務報表核准日，該境內債務重組計劃仍在進行中。

此外，貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已計提撥備。

所有這些事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。

鑑於上述情況，貴公司董事已仔細考慮 貴集團自2025年6月30日起未來十二個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保 貴集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使 貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於中期簡明綜合財務報表所載的計劃和措施。編製中期簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，這些計劃和措施存在多項不確定性，包括但不限於：

- 一 成功與債券持有人就境內債券事宜達成談判，並順利實施了境內債務重組計劃。

- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款； 貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務聯繫；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及成功實施業務戰略和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

由於上述多項不確定性、這些不確定性之間的潛在交互作用以及可能產生的累積效應，我們無法對採用持續經營編製基礎是否適當形成結論。

倘 貴集團未能及時達至中期簡明綜合財務報表所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於中期簡明綜合財務報表反映。

我們對截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法發表意見。對截至2024年12月31日的餘額的任何調整將影響於2025年1月1日的該等中期簡明綜合財務報表項目的餘額以及於截至2025年6月30日止六個月的相應變動(如有)。於2024年12月31日的餘額列載於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表的比較數字。由於截至2024年12月31日止年度綜合財務報表無法作出審核意見對該等中期簡明綜合財務報表中的2024年數字及2025年數字的可比性的潛在影響，我們亦不對截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表作出審閱結論。

不發表結論

誠如上文「不發表結論的基準」報告部分所述，由於有關持續經營的多項不確定因素潛在相互影響及其對該等中期簡明綜合財務報表的潛在累積影響，我們並無就該等中期簡明綜合財務報表發表結論。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2025年6月30日止六個月整個期間，本公司已將截至2025年6月30日止六個月期間內生效之企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規已於本公司截至2024年12月31日止年度的年報所載企業管治報告內描述)，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。

中期股息

董事局決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

於聯交所及本公司網站刊載之中期業績公告及中期報告

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候由本公司按照股東選擇收取公司通訊的方式分發予股東及在聯交所及本公司網站刊載。

致謝

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。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	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)
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「限制性股份獎勵計劃」	指	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃，其於2020年3月22日屆滿
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋控股」	指	北京遠洋控股集團有限公司(前稱遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「遠洋服務」	指	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」	指	遠洋服務及其附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	指	西雙版納傣族自治州
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。

遠洋集團控股有限公司
(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377