

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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。



## 截至二零二二年六月三十日止六個月的 中期業績公告

### 財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣**430.10**億元，較去年同期下降**18%**。
- 營業額創下新高至人民幣**234.12**億元，較去年同期增長**14%**。
- 毛利為人民幣**43.11**億元，較去年同期下降**7%**。毛利率為**18%**，較去年同期下降**4**個百分點。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣**10.87**億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣**0.143**元。錄得虧損主要是由於本期間，(i)人民幣兌美元貶值造成的匯兌虧損；(ii)分佔合營企業溢利下跌；及(iii)國內整體房地產市場低迷及新冠肺炎疫情持續導致毛利率下降。
- 資產總值為人民幣**2,640.01**億元，以及本公司擁有人應佔權益為人民幣**522.85**億元。
- 現金資源總額為人民幣**196.42**億元，流動比率為**1.71**倍，連同未提用授信額度近人民幣**2,200**億元，維持財務穩健。
- 本集團加權平均利率為**5.07%**，較去年同期上升**3**個基點。

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2022年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

## 中期業績回顧

截至2022年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣234.12億元，較去年同期上升14%。受國內整體房地產市場低迷及新冠肺炎疫情持續的影響，2022年上半年本集團毛利為人民幣43.11億元，較去年同期下降7%，毛利率為18%(2021年上半年：22%)。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10.87億元及人民幣0.143元。

## 市場回顧與展望

2022年上半年，受新冠肺炎疫情、國際形勢等影響，中國經濟增長面臨前所未有的壓力，居民消費及投資預期轉弱。目前中央穩增長舉措逐步落地，房地產調控政策漸趨放鬆，但中國房地產行業仍未走出自去年下半年以來的陰霾，更多房地產企業感受到來自外部融資與內部經營的現金流層疊壓力，其中不少出現債務違約情況。

在經營端，雖然自2022年3月起，在「房住不炒」主基調下，房地產需求端調控政策陸續鬆動—中央政府調低個人住房貸款利率下限，地方政府因城施策，175城採取包括放鬆限購、下調首付、發放購房補貼等在內的措施，但終難化解居民收入預期轉弱、擔憂交房、房價下跌預期等對需求的影響，客戶入市信心不足、持幣觀望，市場持續低迷。2022年上半年中國商品房銷售額同比大幅減少28.9%，企業銷售回款承受重壓。

在融資端，中央監管層先後發聲「支持房地產企業合理融資需求」、「保持房地產開發貸款平穩有序投放」等，但行業基本面未見改善之下，金融機構避險情緒濃重，行業融資環境持續惡化。今年上半年100家典型房企融資總量同比下降53%<sup>1</sup>，行業融資性現金流連續淨流出。

附註1：根據克而瑞研究中心數據

展望下半年，行業政策將在堅持「房住不炒、因城施策」的主基調下，進一步放開供需兩端調控措施，並加快推進保障性租賃住房建設。政策效果將逐漸顯現，核心城市新房庫存達近兩年低點，下半年市場有望延續今年5月以來的「塑性」復甦態勢。但一切都需時間，出清尚未結束，「停貸」事件增添短期不確定性，行業將經歷一段時間「黎明前的至暗」。

中長期看，行業未來清晰明朗，有規模、可持續，走向良性循環和健康發展的新階段。未來房地產行業仍是國民經濟支柱產業，將持續穩定在人民幣10萬億元以上規模，行業常做常新、常做常有。揮別「高風險、高盈利、高周轉」模式，中國房地產行業走入「中風險、中盈利、中周轉」的可持續發展模式，企業競爭圍繞產品品質、客戶服務、健康安全，前景可期。

## 財務回顧

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	未經審核		變動
	截至6月30日止六個月		
	2022年	2021年	
物業開發	18,495	16,956	9%
物業投資	210	203	3%
物業管理及相關服務	1,390	1,178	18%
其他房地產相關業務	3,317	2,176	52%
合計	<u>23,412</u>	<u>20,513</u>	14%

本集團2022年上半年營業額為人民幣234.12億元，較2021年同期的人民幣205.13億元上升了14%。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79%。於2022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13%、36%、13%、10%、23%及5%。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。該部分收入的增加主要是由於報告期內(i)在管建築面積和在管項目的增加；(ii)向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務的拓展；及(iii)對物業工程服務及諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務的增長主要為建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務的收入貢獻增加。

報告期內，本集團收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣191.02億元(2021年上半年：人民幣159.01億元)。

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2021年上半年的每平方米約人民幣6,100元下降至每平方米約人民幣5,300元，主要是由於本期間有較多二線城市項目結轉，對應的土地成本較低。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣4,900元，較2021年上半年每平方米約人民幣5,300元下降8%，主要是由於去年同期別墅及一線城市項目結轉較多，相應建築成本較高。

報告期內的毛利為人民幣43.11億元，較2021年同期下降7%。毛利率下降至約18%(2021年上半年：22%)。毛利率的下降主要是由於國內房地產市場環境短期不確定性增加，為降低經營風險，本集團加快項目尾盤的出清。

截至2022年6月30日止六個月的利息及其他收入下降14%至人民幣9.68億元(2021年上半年：人民幣11.20億元)，下降主要原因是由於期內股息收入及利息收入減少。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣11.15億元(2021年上半年：其他收益(淨額)人民幣0.65億元)。其他虧損(淨額)主要包含匯兌虧損淨額、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出售子公司收益之淨損失。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要因為2022年上半年人民幣兌美元貶值幅度較大，造成匯兌虧損人民幣8.94億元(2021年上半年：匯兌收益人民幣2.19億元)。

於2022年上半年，受新冠肺炎疫情反覆的影響，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0.74億元(2021年上半年：公平值減少人民幣0.57億元)。

2022年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣5.33億元(2021年上半年：人民幣7.83億元)。與2021年同期相比，期內該費用減少主要由於2022年上半年(i)防疫措施收緊，市場推廣活動減少；(ii)新開盤數量有所下降；以及(iii)協議銷售額減少。該等成本佔2022年上半年協議銷售總額約1.2%(2021年上半年：1.5%)。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2022年上半年的行政費用下降至人民幣6.98億元(2021年上半年：人民幣7.75億元)，佔上半年營業額約3.0%(2021年上半年：3.8%)。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。

2022年上半年，加權平均利率由2021年同期5.04%輕微上升至本期5.07%。期內本集團已付或應計的利息總開支上升至人民幣24.31億元(2021年上半年：人民幣22.84億元)，其中人民幣13.45億元(2021年上半年：人民幣10.39億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

2022年上半年，企業所得稅及遞延所得稅項的總額上升至人民幣10.16億元(2021年上半年：人民幣9.59億元)，該增加主要是由於報告期內不可抵扣費用(如匯兌虧損淨額)增加。此外，土地增值稅於2022年上半年下降至人民幣6.29億元(2021年上半年：人民幣10.35億元)，下降的主要原因是期內適用的稅率較低。

2022年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣10.87億元(2021年上半年：溢利人民幣10.10億元)。報告期內錄得虧損的主要原因包括於本期間(i)人民幣兌美元的貶值造成的匯兌虧損；(ii)分佔合營企業溢利下降；及(iii)國內整體房地產市場低迷及新冠肺炎疫情持續導致毛利率下降。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。

於2022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196.42億元。本集團約74%(2021年12月31日：89%)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1.71倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,182.84億元，本集團對其流動性充滿信心。

於2022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105%(2021年12月31日：85%)。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，導致資金回籠速度仍然較慢，加上人民幣兌美元貶值幅度較大，使淨借貸比率短暫上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及金融機構的鼎力支持，本集團保持經營穩定。於2022年下半年，隨着房地產宏觀調控政策陸續鬆動，我們也將繼續積極主動進行債務管理，改善淨借貸比率，以維持本集團有足夠資金開展各類業務。

於2022年6月30日，約63%的本集團貸款為定息貸款。本集團已執行若干利率管理，其中包括嚴密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

於2022年6月30日，本集團約58%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，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。

鑒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。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2022年 6月30日	佔貸款 總額的 百分比	於2021年 12月31日	佔貸款 總額的 百分比
1年內到期	18,225	19%	18,668	20%
1至2年到期	17,937	19%	17,354	19%
2至5年到期	50,666	54%	46,077	50%
5年以上到期	7,924	8%	10,125	11%
合計	<u>94,752</u>	<u>100%</u>	<u>92,224</u>	<u>100%</u>

於2022年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約9%(2021年12月31日：7%)。

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2022年6月30日，上述擔保總金額為人民幣166.10億元(2021年12月31日：人民幣158.26億元)。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 入賬銷售收入

本集團2022年上半年物業開發業務的營業額為人民幣184.95億元，較2021年同期的人民幣169.56億元上升約9%。交付可售樓面面積由2021年上半年1,126,000平方米上升約28%至2022年上半年1,446,000平方米。不包括車位銷售，2022年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣14,700元(2021年上半年：每平方米人民幣16,700元)，主要是由於2022年上半年有較多二線城市項目結轉。

於2022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	590	12,803	46,100
	太原	49	4,834	10,100
	秦皇島	73	4,721	15,500
	廊坊	1,650	107,285	15,400
		<b>2,362</b>	<b>129,643</b>	<b>18,200</b>



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)
環渤海區域	天津	406	14,132	28,700
	青島	2,839	82,427	34,400
	濟南	1,674	89,414	18,700
	大連	1,375	74,762	18,400
		<b>6,294</b>	<b>260,735</b>	<b>24,100</b>
華東區域	上海	45	1,998	22,500
	杭州	236	7,439	31,700
	南京	99	12,755	7,800
	蘇州	70	7,521	9,300
	無錫	3	151	19,900
	溫州	1,161	96,138	12,100
	揚州	611	39,937	15,300
	<b>2,225</b>	<b>165,939</b>	<b>13,400</b>	
華南區域	深圳	221	9,773	22,600
	福州	654	46,278	14,100
	佛山	18	1,620	11,100
	茂名	50	12,295	4,100
	中山	207	27,320	7,600
	湛江	4	425	9,400
	龍岩	719	74,024	9,700
	<b>1,873</b>	<b>171,735</b>	<b>10,900</b>	
華中區域	武漢	1,778	78,076	22,800
	鄭州	180	26,237	6,900
	合肥	297	31,569	9,400
	南昌	253	23,211	10,900
	贛州	1,485	214,166	6,900
	<b>3,993</b>	<b>373,259</b>	<b>10,700</b>	

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	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)
華西區域	重慶	25	2,067	12,100
	貴陽	39	3,461	11,300
	柳州	234	33,190	7,100
	西寧	580	56,554	10,300
		<b>878</b>	<b>95,272</b>	<b>9,200</b>
	其他項目	89	8,579	10,400
小計(不包含車位)		<b>17,714</b>	<b>1,205,162</b>	<b>14,700</b>
車位(各項目)		781	241,292	3,200
合計		<b>18,495</b>	<b>1,446,454</b>	<b>12,800</b>

### 協議銷售

受國內房地產整體下行及新冠肺炎疫情等不利因素的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2022年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣430.10億元，較2021年同期人民幣523.70億元下降約18%。2022年上半年銷售樓面面積下降約10%至2,555,000平方米(2021年上半年：2,834,300平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約13%至每平方米人民幣18,200元(2021年上半年：每平方米人民幣20,800元)，平均銷售價格下降的主要原因為2022年上半年推售的中高端項目較少。

2022年上半年，可售項目合共超過210個(2021年上半年：170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80%。

於2022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	9,449	284,300	33,200
	石家莊	944	86,400	10,900
	太原	669	71,700	9,300
	秦皇島	476	38,000	12,500
	廊坊	415	28,800	14,400
	張家口	323	43,000	7,500
	晉中	102	13,300	7,700
		<b>12,378</b>	<b>565,500</b>	<b>21,900</b>
環渤海區域	天津	3,081	184,700	16,700
	青島	1,334	60,600	22,000
	濟南	2,153	165,800	13,000
	大連	549	32,700	16,800
	瀋陽	118	15,100	7,800
	長春	6	700	8,600
	鞍山	26	3,300	7,900
		<b>7,267</b>	<b>462,900</b>	<b>15,700</b>
華東區域	上海	3,273	98,800	33,100
	杭州	31	1,200	25,800
	南京	928	37,500	24,700
	蘇州	922	57,300	16,100
	無錫	807	45,700	17,700
	南通	84	11,300	7,400
	溫州	1,067	40,600	26,300
	揚州	706	47,600	14,800
	金華	145	6,500	22,300
	鎮江	321	31,700	10,100
	淮安	21	3,600	5,800
	宿遷	153	13,400	11,400
		<b>8,458</b>	<b>395,200</b>	<b>21,400</b>

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)
華南區域	深圳	3,950	145,800	27,100
	廣州	311	17,500	17,800
	福州	288	17,600	16,400
	佛山	220	17,300	12,700
	廈門	966	37,900	25,500
	漳州	370	22,800	16,200
	茂名	52	11,200	4,600
	江門	262	24,400	10,700
	中山	679	65,900	10,300
	湛江	105	11,800	8,900
	龍岩	3	300	10,000
		<b>7,206</b>	<b>372,500</b>	<b>19,300</b>
華中區域	武漢	1,610	80,000	20,100
	鄭州	431	49,200	8,800
	合肥	180	13,800	13,000
	長沙	62	7,800	7,900
	南昌	141	15,700	9,000
	贛州	211	25,700	8,200
		<b>2,635</b>	<b>192,200</b>	<b>13,700</b>

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	202	14,100	14,300
	重慶	77	4,900	15,700
	西安	1,973	100,300	19,700
	昆明	119	16,800	7,100
	貴陽	708	66,300	10,700
	烏魯木齊	148	12,500	11,800
	蘭州	9	1,700	5,300
	柳州	33	2,200	15,000
	西寧	270	18,800	14,400
	西雙版納 <sup>2</sup>	106	17,300	6,100
		<b>3,645</b>	<b>254,900</b>	<b>14,300</b>
	其他項目	700	77,300	9,100
小計(不包含車位)		<b>42,289</b>	<b>2,320,500</b>	<b>18,200</b>
車位(各項目)		721	234,500	3,100
合計		<b>43,010</b>	<b>2,555,000</b>	<b>16,800</b>

附註2：西雙版納為西雙版納傣族自治州的簡稱。

## 土地儲備

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2022年6月30日下降至49,484,000平方米(於2021年12月31日：53,135,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至26,527,000平方米(於2021年12月31日：28,503,000平方米)。於2022年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司購入5幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為424,000平方米及334,000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6,000元。於2022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2021年12月31日：人民幣6,600元)。

於2022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%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	86	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	62.25%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	131	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	45	49.00%
		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	126	11.10%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		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	109	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	147	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	17	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	62	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	32	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	44.88%
						<b>5,632</b>	<b>4,407</b>

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 (%)
	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	51.00%
		遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	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	94	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	111	46.00%
				<b>978</b>	<b>728</b>	<b>803</b>	
	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	50.63%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	-	125	50.63%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	70.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	313	36.54%
		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	27	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.54%
				<b>2,175</b>	<b>1,301</b>	<b>2,067</b>	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,143	100.00%
	廊坊	京畿禮宮	廊坊市安次區	404	292	26	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	1,684	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%
				<b>2,710</b>	<b>1,246</b>	<b>2,119</b>	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	92	60.00%
	唐山	高新區孫家莊A01地塊	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	1,436	33.90%
				<b>15,373</b>	<b>10,762</b>	<b>11,580</b>	

## 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 (%)	
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	194	52.15%	
		寬閱時光	天津市東麗區	151	115	151	51.00%	
		悅·光年	天津市武清區	504	317	384	49.98%	
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%	
		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	2,503	51.00%	
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%	
		遠洋瓊庭	天津市濱海新區	675	488	102	100.00%	
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	162	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	26	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%	
					<b>7,510</b>	<b>5,330</b>	<b>5,372</b>	
		青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	8	59.50%
			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	207	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	113	100.00%	
			<b>717</b>	<b>527</b>	<b>430</b>			
	濟南	天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%	
		天橋區北湖西側A地塊	濟南市天橋區	555	461	555	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	濟南市歷下區	390	371	181	50.00%	
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	123	79.60%	
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	544	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	379	60.31%	
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	366	29.78%	
			<b>3,105</b>	<b>2,561</b>	<b>2,568</b>			
	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	802	100.00%	
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	119	51.00%	
		遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%	
		遠洋第五季	大連市金普新區	116	113	116	70.00%	
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	337	100.00%	
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%	
		旅順口區塔灣河地塊	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%	
			<b>5,007</b>	<b>4,070</b>	<b>2,677</b>			

## 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 (%)
	瀋陽	遠洋·上河風景 遠洋鯤樓府	瀋陽市瀋北新區 瀋陽市鐵西區	400 47	313 32	400 47	60.00% 100.00%
				<b>447</b>	<b>345</b>	<b>447</b>	
	長春	觀棠源築	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	163	52.15%
				<b>17,643</b>	<b>13,534</b>	<b>11,991</b>	
華東區域	上海	寶山天鉞 東灘花園 遠洋·虹橋萬和源 臨港愛琴海購物公園 臨港天鉞 遠洋財富中心 元博酒店項目	上海市寶山區 上海市崇明區 上海市青浦區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市普陀區	213 1,072 75 66 172 59 54	115 672 53 - 108 45 -	213 675 75 66 172 18 54	52.15% 41.03% 60.00% 52.15% 52.15% 100.00% 23.94%
				<b>1,711</b>	<b>993</b>	<b>1,273</b>	
	杭州	大運河商務區項目 九龍灣項目 厘望Neo1 宸章新邸 遠洋西溪公館	杭州市拱墅區 杭州市西湖區 杭州市拱墅區 杭州市拱墅區 杭州市余杭區	609 20 43 44 395	292 - 40 33 285	10 20 15 44 7	60.00% 100.00% 50.00% 51.00% 100.00%
				<b>1,111</b>	<b>650</b>	<b>96</b>	
	南京	遠洋萬和四季 遠洋萬和方山望	南京市溧水區 南京市江寧區	234 213	184 153	36 213	100.00% 69.80%
				<b>447</b>	<b>337</b>	<b>249</b>	
	蘇州	蘇悅灣花園 萬和悅花園 洛克公園 萬和四季 遠洋·風景東方 盛澤天鉞 石湖項目 太倉沙溪物流項目一 太倉沙溪物流項目二 張家港數據中心	蘇州市虎丘區 蘇州市吳江區 蘇州市虎丘區 蘇州市太倉市 蘇州市張家港市 蘇州市吳江區 蘇州市吳中區 蘇州市太倉市 蘇州市太倉市 蘇州市張家港市	104 150 240 105 108 262 49 56 124 24	85 147 198 77 77 211 - - - -	5 65 97 45 108 262 49 56 124 24	16.50% 70.00% 30.00% 34.00% 100.00% 34.68% 100.00% 25.72% 23.41% 75.01%
				<b>1,222</b>	<b>795</b>	<b>835</b>	

## 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 (%)
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.19%
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	196	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	109	31.29%
				<b>630</b>	<b>483</b>	<b>516</b>	
	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%
				<b>705</b>	<b>374</b>	<b>282</b>	
	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	25	100.00%
		遠洋萬和樾	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		(原樂清市中心區ZX-14a-1 地塊項目)					
		遠洋山海萬和	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
		(原遠洋山海萬和園項目)					
		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	87	84.70%
		遠洋半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	35.74%
	幸福里	溫州市鹿城區	234	168	234	33.90%	
			<b>1,415</b>	<b>904</b>	<b>952</b>		
	揚州	大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	4	89.00%
		美居生活廣場	揚州市邗江區	81	-	81	52.15%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
			<b>667</b>	<b>438</b>	<b>615</b>		
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	23.41%
	金華	遠洋瀾山院子	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	607	50.00%
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	87	22.42%
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	-	117	36.50%
		沭陽愛琴海購物公園	宿遷市沭陽縣	107	-	107	100.00%
		沭陽天鉞	宿遷市沭陽縣	545	407	545	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	484	36.50%
			<b>1,253</b>	<b>818</b>	<b>1,253</b>		
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
			<b>10,521</b>	<b>6,682</b>	<b>7,199</b>		

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	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	48.00%
		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	129	100.00%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	7	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
				<b>1,834</b>	<b>1,124</b>	<b>1,162</b>	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	112	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	98	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	133	100.00%
					<b>839</b>	<b>606</b>	<b>460</b>
	福州	東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	1	33.50%
		遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	128	51.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	3	55.00%
				<b>268</b>	<b>213</b>	<b>132</b>	
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	11	65.93%
		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%
				<b>686</b>	<b>553</b>	<b>277</b>	
泉州	水墨風景	泉州市洛江區	51	35	51	70.00%	
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	266	51.00%	
茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	226	51.00%	
江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%	
	遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%	
			<b>307</b>	<b>234</b>	<b>307</b>		

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 (%)
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	958	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%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	77	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	15	34.00%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	141	51.00%
				<b>1,763</b>	<b>1,486</b>	<b>1,448</b>	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	381	67.50%
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	109	51.00%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	28	40.00%
		南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		九龍城衙前墘道項目	香港九龍城區	6	5	6	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				<b>149</b>	<b>147</b>	<b>40</b>	
				<b>7,653</b>	<b>5,765</b>	<b>5,133</b>	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	26.59%
		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%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	223	55.90%
		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	887	70.00%
		天鉞	武漢市新洲區	371	268	8	26.59%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
		漢陽區鐘家村地塊	武漢市漢陽區	322	229	322	51.00%
				<b>4,555</b>	<b>3,004</b>	<b>2,331</b>	

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	135	27.85%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	24.50%
		遠洋沁園	鄭州市樂陽市	204	150	168	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	12	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	42	38.00%
		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%
				<b>1,237</b>	<b>965</b>	<b>1,005</b>	
	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	36	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	33	59.29%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
				<b>1,022</b>	<b>728</b>	<b>694</b>	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	-	69	40.51%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	878	40.51%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				<b>1,429</b>	<b>1,000</b>	<b>1,429</b>	
	南昌	愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	-	124	50.63%
		遠洋靖松雲璟	南昌市經開區	81	61	81	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	77	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	38	50.63%
				<b>553</b>	<b>346</b>	<b>320</b>	
	贛州	愛琴海購物公園	贛州市南康區	144	-	144	53.59%
		天鉞	贛州市南康區	888	705	508	53.59%
				<b>1,032</b>	<b>705</b>	<b>652</b>	
				<b>9,828</b>	<b>6,748</b>	<b>6,431</b>	

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 (%)
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	51.00%
		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	-	201	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	-	87	49.00%
		遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
				<b>1,023</b>	<b>595</b>	<b>678</b>	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	19	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	52	34.00%
		遠洋城	重慶市九龍坡區	126	125	95	64.30%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	18	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	56.10%
				<b>1,256</b>	<b>964</b>	<b>419</b>	
	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	-	104	25.82%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安市西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	292	56.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	25.82%
			<b>1,944</b>	<b>1,363</b>	<b>1,838</b>		
昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	115	39.80%	
	遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%	
	遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	59	37.15%	
		<b>485</b>	<b>451</b>	<b>273</b>			

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 (%)
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	165	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	19	89.80%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	25.82%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	-	89	25.82%
				<b>1,134</b>	<b>775</b>	<b>1,053</b>	
	烏魯木齊	天麓	烏魯木齊市沙依巴克區	74	63	74	52.15%
		天御	烏魯木齊市沙依巴克區	402	293	402	52.15%
		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%
				<b>709</b>	<b>535</b>	<b>709</b>	
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	269	30.38%
	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	200	76.55%
				<b>442</b>	<b>251</b>	<b>285</b>	
	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	664	40.51%
		天關	西寧市城西區	311	254	122	76.55%
				<b>1,710</b>	<b>1,272</b>	<b>907</b>	
	西雙版納	遠洋雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	370	25.32%
				<b>9,894</b>	<b>7,143</b>	<b>7,080</b>	
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%
				<b>70</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	
合計				<b>70,982</b>	<b>50,695</b>	<b>49,484</b>	

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2022年上半年，來自物業投資的營業額增加了3%至人民幣2.10億元(2021年上半年：人民幣2.03億元)，與2021年同期基本持平。於2022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22個經營中投資物業。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2022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)		
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	97%	72%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	100%	100%
其他項目		69,000	-	38,000	-	31,000		
小計		209,000	109,000	47,000	-	53,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	67%	10%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	88%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	97%	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	88%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	-	15,000	85%	29%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	98%	64%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	-	41,000	-	-	87%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	90%	34%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	79%	69%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	89%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	87%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	-	35,000	-	-	90%	30%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	87%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	97%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	85%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	95%	60%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	85%	25%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	-	92,000	-	-	97%	31%
遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	96%	50%
其他		2,289,000	242,000	114,000	1,868,000	65,000		
小計		3,613,000	709,000	755,000	1,868,000	281,000		
合計		<b>3,822,000</b>	<b>818,000</b>	<b>802,000</b>	<b>1,868,000</b>	<b>334,000</b>		

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2022年6月30日，本集團共有員工14,222人(於2021年12月31日：14,890人)，員工人數的減少主要為基於項目進度進行的常規人員調整。

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。本集團會一直與時俱進，始終致力提升人力資源效率和內部管治能力，提供不同的培訓發展項目，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。

## 截至2022年6月30日止期間後的事項

### 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(遠洋服務控股有限公司(「遠洋服務」，連同其附屬公司，統稱「遠洋服務集團」)的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要於中國從事物業管理業務。於收購事項交割後，目標公司將成為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入遠洋服務集團及本集團各自的財務報表。於本公告日期，收購事項尚未完成交割。

收購事項的詳情載於本公司與遠洋服務日期為2022年8月12日的聯合公告。

本集團截至2022年6月30日止六個月未經審核的簡明綜合中期業績如下：

### 簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		3,726,357	3,204,097
使用權資產		384,090	406,749
土地使用權		212,855	197,949
無形資產		205,601	219,074
商譽		395,280	378,198
投資物業		6,347,970	6,441,213
於合營企業之投資		25,366,924	25,290,806
於聯營公司之投資		6,413,675	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產		5,743,138	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產		4,396,855	4,924,143
貿易及其他應收款項及預付款項	5	14,402,028	12,506,992
遞延所得稅資產		1,456,057	1,983,856
<b>非流動資產總值</b>		<b>69,050,830</b>	<b>68,518,823</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		74,531,004	81,334,265
存貨(按成本)		128,862	779,431
可收回土地發展成本		1,323,955	1,283,191
已落成待售物業		21,631,542	23,498,303
按公平值計入損益的金融資產		756,180	563,118
貿易及其他應收款項及預付款項	5	76,501,396	77,969,815
合約資產		435,643	226,052
受限制銀行存款		5,026,185	5,423,573
現金及現金等價物		14,615,320	21,655,471
<b>流動資產總值</b>		<b>194,950,087</b>	<b>212,733,219</b>
<b>資產總值</b>		<b>264,000,917</b>	<b>281,252,042</b>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		<b>27,329,232</b>	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		<b>(23,118)</b>	(52,317)
儲備		<b>(1,620,581)</b>	(87,891)
保留盈利		<b>26,599,416</b>	27,884,787
		<b>52,284,949</b>	55,073,811
<b>非控制性權益</b>		<b>19,461,905</b>	21,373,558
<b>權益總值</b>		<b>71,746,854</b>	76,447,369
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款		<b>76,527,138</b>	73,556,834
租賃負債		<b>346,973</b>	361,241
貿易及其他應付款項	6	<b>55,861</b>	19,167
遞延所得稅負債		<b>1,530,932</b>	2,201,998
<b>非流動負債總值</b>		<b>78,460,904</b>	76,139,240
<b>流動負債</b>			
貸款		<b>18,224,794</b>	18,667,628
租賃負債		<b>77,058</b>	65,832
貿易及其他應付款項	6	<b>47,824,049</b>	55,235,731
合約負債		<b>35,209,388</b>	42,348,003
應付所得稅		<b>12,290,209</b>	11,964,046
按公平值計入損益的金融負債		<b>167,661</b>	384,193
<b>流動負債總值</b>		<b>113,793,159</b>	128,665,433
<b>負債總值</b>		<b>192,254,063</b>	204,804,673
<b>權益及負債總值</b>		<b>264,000,917</b>	281,252,042

## 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	4	<b>23,412,414</b>	20,512,993
銷售成本		<b>(19,101,833)</b>	(15,900,724)
<b>毛利</b>		<b>4,310,581</b>	4,612,269
利息及其他收入		<b>968,241</b>	1,119,723
其他(虧損)/收益—淨額	7	<b>(1,114,973)</b>	65,489
投資物業公平值虧損		<b>(73,599)</b>	(57,380)
銷售及市場推廣費用		<b>(532,885)</b>	(783,253)
行政費用		<b>(697,603)</b>	(775,311)
<b>經營溢利</b>		<b>2,859,762</b>	4,181,537
財務費用	8	<b>(1,344,637)</b>	(1,039,199)
分佔合營企業之淨溢利		<b>67,094</b>	622,005
分佔聯營公司之淨溢利		<b>170,708</b>	156,105
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,752,927</b>	3,920,448
所得稅開支	9	<b>(1,645,043)</b>	(1,994,161)
<b>期內溢利</b>		<b>107,884</b>	1,926,287
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人		<b>(1,087,353)</b>	1,009,770
非控制性權益		<b>1,195,237</b>	916,517
		<b>107,884</b>	1,926,287
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股基本 (虧損)/盈利(以人民幣為單位)	10	<b>(0.143)</b>	0.133
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股攤薄 (虧損)/盈利(以人民幣為單位)	10	<b>(0.143)</b>	0.133

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

## 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內溢利	107,884	1,926,287
其他全面(虧損)/收益		
不會隨後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 公平值虧損	(122,182)	(165,106)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(866,029)	(152,550)
遞延對沖收益	-	43,700
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	430	12,545
	<u>(987,781)</u>	<u>(261,411)</u>
期內其他全面虧損，除稅後		
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(879,897)</u>	<u>1,664,876</u>
應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(2,283,082)	783,069
— 非控制性權益	1,403,185	881,807
	<u>(879,897)</u>	<u>1,664,876</u>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 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資料乃未經審核及以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2022年8月31日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

### 2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務資料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資料應與本集團截至2021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2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載有關截至2021年12月31日止年度的財務資料(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2021年12月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告為無保留意見；並無提述任何核數師在並無就該報告作保留意見的情況下，以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。



### 3 會計政策

所應用的會計政策與截至2021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。

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號修訂本
- 概念框架的提述—香港財務報告準則第3號修訂本
- 虧損合約—履行合約的成本—香港會計準則第37號修訂本
- 2018年至2020年香港財務報告準則年度改進
- 會計指引第5號共同控制合併之合併會計處理修訂本

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或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布但於2022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 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為裝修服務及其他房地產相關服務。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投資的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

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投資、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。該等項目為於資產負債表確認的總資產與負債調節表的一部分。

## 未經審核

	物業發展									總計
									所有其他	
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理	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	人民幣千元
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)
截至2021年6月30日止六個月										
總分部營業額	900,457	6,065,729	5,545,218	2,273,848	1,154,179	1,016,366	206,790	1,384,601	3,625,692	22,172,880
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(3,943)	(206,900)	(1,449,044)	(1,659,887)
營業額(來自外部客戶)	900,457	6,065,729	5,545,218	2,273,848	1,154,179	1,016,366	202,847	1,177,701	2,176,648	20,512,993
分部經營溢利/(虧損)	192,764	1,419,118	1,128,127	184,969	(135,883)	(154,446)	148,032	183,759	1,459,524	4,425,964
折舊及攤銷	(7,224)	(852)	(5,779)	(6,393)	(601)	(1,436)	(107)	(12,781)	(144,882)	(180,055)

## 物業發展

	物業發展									總計
									所有其他	
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理	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	人民幣千元
於2022年6月30日(未經審核)										
分部資產總額	15,361,527	21,625,267	20,142,034	27,842,802	30,247,656	6,095,449	6,637,183	3,740,731	88,168,991	219,861,640
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	550,084	202	18	15,574	49	-	376	34,679	100,357	701,339
分部負債總額	5,868,503	16,651,007	12,203,762	15,319,632	15,676,704	3,009,137	750,204	1,547,429	24,777,160	95,803,538
於2021年12月31日(經審核)										
分部資產總額	14,193,182	28,698,044	23,095,005	31,067,543	33,984,311	5,343,727	7,153,348	3,505,593	88,406,107	235,446,860
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	1,097	4,621	7,189	9,150	4,111	2,353	16,172	78,378	2,216,713	2,339,784
分部負債總額	6,446,310	19,822,624	16,555,536	17,822,890	20,004,168	3,729,717	358,291	1,335,528	23,918,956	109,994,020

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

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部經營溢利	4,156,294	4,425,964
公司財務收入	623	442
公司日常開支	(108,583)	(252,978)
投資物業公平值虧損	(73,599)	(57,380)
其他(虧損)/收益—淨額(附註7)	(1,114,973)	65,489
財務費用(附註8)	(1,344,637)	(1,039,199)
分佔合營企業之淨溢利	67,094	622,005
分佔聯營公司之淨溢利	170,708	156,105
	<u>1,752,927</u>	<u>3,920,448</u>
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)

申報分部與其他分部的資產與總資產的調節表如下：

分部資產總額	219,861,640	235,446,860
公司現金及現金等價物	6,448	77,513
於合營企業之投資	25,366,924	25,290,806
於聯營公司之投資	6,413,675	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產	5,743,138	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產	5,153,035	5,487,261
遞延所得稅資產	1,456,057	1,983,856
	<u>264,000,917</u>	<u>281,252,042</u>

須申報分部與其他分部的負債與總負債的調節表如下：

分部負債總額	95,803,538	109,994,020
即期貸款	18,224,794	18,667,628
非即期貸款	76,527,138	73,556,834
遞延所得稅負債	1,530,932	2,201,998
按公平值計入損益的金融負債	167,661	384,193
	<u>192,254,063</u>	<u>204,804,673</u>

截至2022年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣18,383,668,000元於一個時間點確認，人民幣110,980,000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2022年及2021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2022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42,794,002,000元、人民幣3,717,000元及人民幣255,033,000元(2021年12月31日：人民幣42,622,070,000元、人民幣4,675,000元及人民幣242,276,000元)。

截至2022年及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	6,247,208	6,036,278
其他應收款項及預付款項(b)	84,656,216	84,440,529
	<b>90,903,424</b>	90,476,807
減：非即期部分	<b>(14,402,028)</b>	(12,506,992)
即期部分	<b>76,501,396</b>	77,969,815

### (a) 貿易應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	6,412,012	6,186,858
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(164,804)</b>	(150,580)
	<b>6,247,208</b>	6,036,278
減：非即期部分	-	-
即期部分	<b>6,247,208</b>	6,036,278

提供服務及銷售所得款項乃按有關協議訂立的條款結算並提供簡短的信用期限。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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	3,042,065	3,747,552
6個月至1年	1,702,889	980,880
1年至2年	1,299,922	1,144,667
2年至3年	317,128	214,573
3年以上	50,008	99,186
	<b>6,412,012</b>	<b>6,186,858</b>

於2022年6月30日，並無貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2021年12月31日：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(150,580)	(149,198)
應收款項減值撥備 撇銷	(50,011)	(57,406)
	<b>35,787</b>	<b>56,024</b>
期末金額	<b>(164,804)</b>	<b>(150,580)</b>

**(b) 其他應收款項及預付款項**

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予合營企業委託貸款	5,507,336	8,032,571
借予聯營公司委託貸款	1,356,732	5,168,878
借予非控制性權益委託貸款	230,000	325,000
借予第三方委託貸款	1,698,640	3,563,491
應收合營企業款項	35,526,255	26,809,010
應收聯營公司款項	7,444,191	7,722,884
應收非控制性權益款項	7,087,842	8,307,710
應收第三方款項	4,456,147	2,500,802
	<b>63,307,143</b>	62,430,346
減：減值撥備	<b>(288,573)</b>	(224,234)
	<b>63,018,570</b>	62,206,112
應收政府款項	2,687,911	2,547,202
潛在物業發展項目合作訂金	2,888,789	2,778,550
出售附屬公司權益應收款項	2,692,128	2,594,299
其他應收款項	3,511,805	3,535,039
	<b>11,780,633</b>	11,455,090
減：減值撥備	<b>(53,700)</b>	(118,104)
	<b>11,726,933</b>	11,336,986
預付稅項	9,211,293	9,575,364
其他預付款項	699,420	1,322,067
	<b>9,910,713</b>	10,897,431
其他應收款項及預付款項合計	<b>84,656,216</b>	84,440,529
減：非即期部分	<b>(14,402,028)</b>	(12,506,992)
即期部分	<b>70,254,188</b>	71,933,537

## 6 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	16,684,408	20,967,265
應計支出	4,706,503	5,773,016
應付合營企業款項(b)	5,963,996	6,292,286
應付聯營公司款項(b)	2,219,603	2,035,391
應付非控制性權益款項(b)	1,636,175	2,252,897
應付政府款項	351,921	46,003
其他應付稅項	5,234,601	5,944,699
已收按金	4,607,765	5,729,677
其他應付款項	6,474,938	6,213,664
	<b>47,879,910</b>	<b>55,254,898</b>
減：非即期部分	<b>(55,861)</b>	<b>(19,167)</b>
即期部分	<b>47,824,049</b>	<b>55,235,731</b>

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) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	8,207,067	9,676,634
6個月至12個月	3,920,337	6,150,387
1年至2年	3,460,610	4,144,319
2年至3年	1,069,414	957,530
3年以上	26,980	38,395
	<b>16,684,408</b>	<b>20,967,265</b>

(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。



## 7 其他(虧損)/收益—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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負債的公平值虧損	(213,711)	(151,685)
匯兌(虧損)/收益	(893,870)	218,658
用於解除合約義務的款項	(51,842)	(55,831)
出售附屬公司權益的收益/(虧損)	44,225	(26,039)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(3,333)	-
視作出售合營企業及聯營公司的收益	3,277	77,965
其他收益	281	2,421
	<u>(1,114,973)</u>	<u>65,489</u>

## 8 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	819,223	702,309
— 其他貸款	1,598,875	1,576,806
— 租賃負債	12,884	5,373
	<u>2,430,982</u>	<u>2,284,488</u>
減：按年資本化率5.07%(2021年：5.04%)資本化的利息	(1,086,345)	(1,245,289)
	<u>1,344,637</u>	<u>1,039,199</u>

## 9 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2022年及2021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。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅開支金額為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,077,698	552,876
— 中國土地增值稅	629,401	1,035,066
遞延所得稅	(62,056)	406,219
	<u>1,645,043</u>	<u>1,994,161</u>

## 10 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(1,087,353)</u>	<u>1,009,770</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(0.143)</u>	<u>0.133</u>

## (b) 攤薄

每股攤薄盈利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未歸屬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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(1,087,353)</b>	1,009,770
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>7,616,096</b>	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)/盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>7,616,096</b>	7,616,096
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<b>(0.143)</b>	0.133

## 11 股息

於2022年8月31日，董事局不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：人民幣350,340,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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0.026元 (2020年：人民幣0.075元)	<b>198,018</b>	571,239
宣派中期股息每股普通股人民幣零元 (2021年：人民幣0.046元)	-	350,340

## 12 期後事項

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(本公司的非全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

於簡明綜合中期財務資料批准日期，上述交易尚未完成。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據(「票據」)已按未償還本金金額498,000,000美元連同累計至到期日之利息悉數贖回，於到期時已支付總額511,072,500美元，贖回票據亦已被註銷。贖回之詳情載於本公司日期為2022年5月2日的公告。

除上文所披露者外，於截至2022年6月30日止六個月內，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。

## 審核委員會及中期財務資料審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生及靳慶軍先生，以及兩名非執行董事即黃秀美女士及趙鵬先生組成。林倩麗女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本公司截至2022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。

## 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，本公司在截至2022年6月30日止六個月期間已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)及已遵守適用守則條文：

李明先生出任本公司主席(「主席」)及行政總裁(「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同一人承擔，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。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時候作出任何所需安排。

企業管治守則第C.6.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非以書面決議處理。於期內本公司公司秘書(「**公司秘書**」)的委任乃根據本公司組織章程細則以書面決議的方式代替召開董事局會議審批。於正式簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

## 董事進行證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易之操守準則(「**操守準則**」)，當中載列的條款不會較上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**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2022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。

## 中期股息

董事局決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年：每股普通股人民幣0.046元)。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))刊載。本公司將於適當時候向已選擇收取印刷本之本公司股東(「**股東**」)寄發截至2022年6月30日止六個月的中期報告，並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。

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
主席  
李明

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。