

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。



截至二零二三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356.60億元，同比下降17%。
- 營業額為人民幣208.07億元，同比下降11%。
- 毛損為人民幣1.25億元。毛損率為約1%。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣183.69億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣2.412元。錄得虧損主要是由於在本期間，(i)中國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。
- 本集團加權平均利率為5.78%。流動比率為1.15倍。
- 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，董事局不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

董事局欣然宣佈本集團截至2023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。

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		
	2023年	2022年	
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	<u>20,807</u>	<u>23,412</u>	-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%。物業開發業務保持著最大的貢獻，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。

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。

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。

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。

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)。

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。

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年中期業績公告，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公告。

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。

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。

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。

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，導致整體行業利潤被侵蝕，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。

於2023年6月30日，約67%的本集團貸款為定息貸款。本集團已執行若干利率管理，其中包括緊密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

於2023年6月30日，約57%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港幣及美元。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。

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%)。

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)。

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

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
	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

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原因為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)。

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

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

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	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

土地儲備

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)。

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G002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	
		石家莊	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18
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			

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 (%)
	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	
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%
		鯤棲府	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	

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 (%)
	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	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	濟南市曆城區	544	422	521	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市曆城區	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	
	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	

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 (%)
	杭州	厘望(軒)Neo 1	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	
	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	

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 (%)
	揚州	美居生活廣場 天鉞	揚州市邗江區 揚州市邗江區	81 467	- 348	81 467	52.15% 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 沭陽天鉞 天鉞	宿遷市宿城區 宿遷市沭陽縣 宿遷市宿城區	117 545 484	- 407 411	117 334 344	5.22% 100.00% 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 遠洋新幹線 遠洋天祺 遠洋·觀山海 遠洋天璞 遠洋濱海大廈 天和 山廈項目	深圳市龍華區 深圳市龍崗區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍華區 深圳市龍崗區	533 556 92 141 152 115 278 323	282 437 64 106 108 52 201 303	533 110 92 141 152 59 278 323	80.00% 100.00% 100.00% 48.00% 39.20% 60.00% 63.01% 51.00%
				2,190	1,553	1,688	
	廣州	東灣 遠洋天驕 芙蓉墅 遠洋天成 遠洋風景	廣州市增城區 廣州市天河區 廣州市花都區 廣州市增城區 廣州市增城區	141 310 179 76 133	96 279 87 48 96	8 41 73 76 88	40.00% 100.00% 51.00% 100.00% 100.00%
				839	606	286	

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 (%)
	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%
		九龍城衙前墀道項目	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	

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%	
		遠洋長江樁	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			

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	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%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	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			

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 (%)
	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%
		天闕	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%
		天闕	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	

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。其中，北京遠洋樂堤港商業部分已於2023年6月開業。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		<u>338,000</u>	<u>206,000</u>	<u>66,000</u>	<u>-</u>	<u>66,000</u>		
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		<u>3,307,000</u>	<u>516,000</u>	<u>704,000</u>	<u>1,846,000</u>	<u>241,000</u>		
合計		<u>3,645,000</u>	<u>722,000</u>	<u>770,000</u>	<u>1,846,000</u>	<u>307,000</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

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，著力提升運營效率，優化資源配置。

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。

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。於本公告日期，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。

本集團截至2023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	4	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	7	(1,193,515)	(1,114,973)
投資物業公平值變動		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	8	(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	9	(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)	10		
每股基本虧損		(2.412)	(0.143)
每股攤薄虧損		(2.412)	(0.143)

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 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)

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		3,487,446	3,536,637
使用權資產		1,818,068	362,198
土地使用權		218,941	275,873
無形資產		438,092	459,807
商譽		1,249,936	888,654
投資物業		8,958,237	7,734,474
於合營企業之權益		19,395,897	20,463,935
於聯營公司之權益		4,586,467	4,847,594
按公平值計入其他全面收益的金融資產		1,103,229	971,614
按公平值計入損益的金融資產		4,294,252	4,478,828
貿易及其他應收款項及預付款項	5	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		1,202,555	972,284
貿易及其他應收款項及預付款項	5	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

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		44,616,353	38,091,736
租賃負債		110,162	74,782
貿易及其他應付款項	6	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		47,299,681	58,931,713
租賃負債		1,895,646	323,616
貿易及其他應付款項	6	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		27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		-	(1,062)
儲備		(7,975,933)	(7,337,248)
(累計虧損)/保留溢利		(6,612,669)	11,756,560
非控制性權益		12,740,630	31,747,482
		13,117,383	16,138,504
權益總值		25,858,013	47,885,986

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。

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，於上海證券交易所的人民幣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。

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	保險合同(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—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 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一淨額。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。

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									
	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	所有 總計
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)
物業發展										
所有										
	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	總計
	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

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)/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	150,368	(73,599)
其他虧損—淨額(附註7)	(1,193,515)	(1,114,973)
財務費用(附註8)	(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
	<u>(17,916,126)</u>	<u>1,752,927</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(17,916,126)</u>	<u>1,752,927</u>

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
公司現金及現金等價物	71,799	103,637
於合營企業的權益	19,395,897	20,463,935
於聯營公司的權益	4,586,467	4,847,594
按公平值計入其他全面收益的金融資產	1,103,229	971,614
按公平值計入損益的金融資產	5,496,807	5,451,112
遞延所得稅資產	1,659,295	1,527,180
	<u>216,142,873</u>	<u>246,072,333</u>
綜合財務狀況表內的總資產	<u>216,142,873</u>	<u>246,072,333</u>
分部負債總額	96,815,167	99,511,711
即期貸款	44,616,353	38,091,736
非即期貸款	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
	<u>-</u>	<u>168,420</u>
綜合財務狀況表內的總負債	<u>190,284,860</u>	<u>198,186,347</u>

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。

5 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

(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 撇銷	(197,000)	(360,384)
	228	332
期／年末金額	(707,404)	(510,632)

(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	5,027,506	4,281,355
借予聯營公司委託貸款	24,510	-
借予第三方委託貸款	1,290,252	1,336,422
應收合營企業款項	26,841,324	26,402,974
應收非控制性權益款項	5,696,804	6,362,263
應收聯營公司款項	10,132,278	10,265,224
應收第三方款項	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	760,401	762,181
潛在物業發展項目合作訂金	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	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

6 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	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。

7 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
	<u>(1,193,515)</u>	<u>(1,114,973)</u>

8 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
	<u>2,747,452</u>	<u>2,430,982</u>
減：按年資本化利息率5.78% (2022年：5.07%)計算的 資本化的利息	<u>(866,185)</u>	<u>(1,086,345)</u>
	<u>1,881,267</u>	<u>1,344,637</u>

9 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	2022年
	人民幣千元	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)
	<u>393,264</u>	<u>1,645,043</u>

10 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)	<u>(18,369,229)</u>	<u>(1,087,353)</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(每股人民幣元)	<u>(2.412)</u>	<u>(0.143)</u>

(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)	<u>(18,369,229)</u>	<u>(1,087,353)</u>
用於釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(18,369,229)</u>	<u>(1,087,353)</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>
就以下項目作出調整：		
一 購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份(千股)	<u>-</u>	<u>-</u>
每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(2.412)</u>	<u>(0.143)</u>

11 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)	<u>-</u>	<u>198,018</u>

12 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。於本公告日期，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。

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。

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。

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。於本公告日期，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除下述「限制性股份獎勵計劃」段落所披露外，於截至2023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。

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。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公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	於2023年	
		1月1日	6月30日	
		已授予但	期內歸屬的	尚未歸屬的
		尚未歸屬的	股份數目	股份數目
本集團僱員	2020年3月20日	4,887,247	4,887,247	-

附註：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。

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將於本公司截至2023年6月30日止六個月的中期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。

董事進行證券交易

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。

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)。

於聯交所及本公司網站刊載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。本公司將於適當時候向已選擇收取印刷本之股東寄發截至2023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該中期報告。

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。

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：

「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
「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	上市規則附錄十四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
「操守準則」	指	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則

「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)
「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
「標準守則」	指	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
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「獎勵計劃之採納日期」	指	2010年3月22日，即董事局採納獎勵計劃的日期
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「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)，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

「遠洋控股中國」	指	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」	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，二零二三年八月三十日

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；非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生。