

SINO-OCEAN

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377.HK



心承承诺
新担当

目錄

P.004 關於遠洋

P.006 公司資料

P.008 土儲分佈圖

P.010 財務及營運摘要

P.012 主席報告

P.015 管理層討論及分析

P.039 投資者關係

P.040 可持續發展報告

P.045 權益披露

P.047 企業管治及其他資料

P.051 中期簡明綜合財務報表審閱報告

P.054 中期簡明綜合損益表

P.055 中期簡明綜合全面收益表

P.056 中期簡明綜合財務狀況表

P.058 中期簡明綜合權益變動表

P.060 中期簡明綜合現金流量表

P.061 中期簡明綜合財務報表附註

P.099 釋義



關於遠洋

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

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

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有約260個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、杭州、南京和蘇州等；華南區域的深圳、廣州、福州和香港等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的新加坡、印度尼西亞等。截至2024年6月30日，土地儲備約3,400萬平方米。



公司資料

遠洋集團截至最後實際可行日期的公司資料如下：

董事

執行董事

李明先生 (主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生
柴娟女士

非執行董事

趙鵬先生
張忠黨先生
于志強先生
孫勁峰先生

獨立非執行董事

韓小京先生
呂洪斌先生
劉景偉先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

審核委員會

劉景偉先生 (委員會主席)
趙鵬先生
于志強先生
呂洪斌先生
陳國鋼先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
孫勁峰先生
韓小京先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
柴娟女士
呂洪斌先生
蔣琪先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
崔洪杰先生
張忠黨先生
孫勁峰先生
劉景偉先生
趙建軍先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要營業地點

中國
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

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

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

土儲分佈圖

59

遠洋集團專注獲取優質土地資源，現時土地儲備遍佈全中國及海外59個城市。



華南區域

深圳 廣州 福州 佛山 泉州
廈門 茂名 江門 中山 湛江
三亞 香港
總樓面面積：6,591,000平方米
總土地儲備：3,886,000平方米
項目數目：28

華中區域

武漢 鄭州 合肥 長沙 南昌 贛州
總樓面面積：7,483,000平方米
總土地儲備：3,609,000平方米
項目數目：25

華西區域

成都 重慶 西安 昆明 貴陽 烏魯木齊
蘭州 柳州 瀘州 西寧 西雙版納
總樓面面積：8,838,000平方米
總土地儲備：5,671,000平方米
項目數目：32

其他區域

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

北京區域

北京 石家莊 太原 秦皇島
廊坊 張家口 晉中
總樓面面積：14,230,000平方米
總土地儲備：9,269,000平方米
項目數目：45

環渤海區域

天津 青島 濟南 大連 瀋陽
長春 鞍山
總樓面面積：13,344,000平方米
總土地儲備：7,575,000平方米
項目數目：31

華東區域

上海 杭州 南京 蘇州 寧波
無錫 常州 溫州 揚州 嘉興
金華 鎮江 宿遷 湖州
總樓面面積：7,560,000平方米
總土地儲備：4,059,000平方米
項目數目：36



新加坡



雅加達



財務及營運摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2024年	2023年	變動
協議銷售額	18,330	35,660	-49%
營業額	13,313	20,807	-36%
毛利/(毛損)	297	-125	不適用
期內虧損	-5,317	-18,309	-71%
本公司擁有人應佔虧損	-5,382	-18,369	-71%
每股虧損(人民幣)			
— 基本	-0.707	-2.412	-71%
— 攤薄	-0.707	-2.412	-71%
毛利率/(毛損率)(%)	2%	-1%	3個百分點
淨虧損率(%)	-40%	-88%	48個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	1,514	2,761	-45%
交付可售樓面面積(千平方米)	755	1,223	-38%

(人民幣百萬元)	於2024年 6月30日 (未經審核)	於2023年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	195,494	206,172	-5%
本公司擁有人應佔權益	1,003	7,029	-86%
現金資源 ¹	4,709	5,022	-6%
淨借貸比率 ² (%)	650%	438%	212個百分點
流動比率(倍數)	1.02	0.95	8%
土地儲備(千平方米)	34,139	36,213	-6%

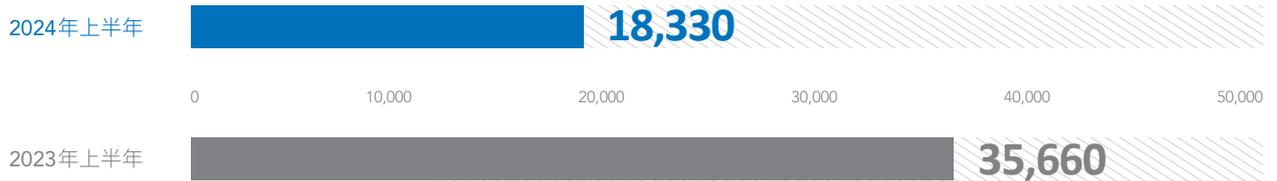
附註：

1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總額

協議銷售額

(人民幣百萬元)



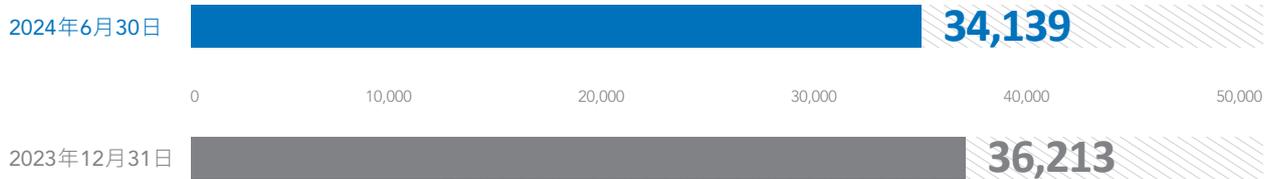
營業額

(人民幣百萬元)



土地儲備

(千平方米)



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2024年中期業績

截至2024年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣133.13億元，較去年同期下降36%。受國內房地產市場持續低迷的影響，2024年上半年本集團毛利為人民幣2.97億元(2023年上半年：毛損人民幣1.25億元)，毛利率為2%(2023年上半年：毛損率1%)。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53.82億元及人民幣0.707元。

市場回顧及展望

2024年上半年，中國房地產市場持續低迷，5月17日中央政府出台「降低首二套首付比例」「取消房貸利率下限」等一攬子政策措施，並鼓勵以國企收儲等方式消化存量房產，核心城市跟進調整，政策出現積極變化，但市場回暖尚需時日。今年上半年，全國商品房銷售面積約4.8億平方米，同比下降19%，其中住宅銷售面積下降21.9%。房地產開發企業到位資金約人民幣5.4萬億元，同比下降22.6%。房企普遍受到銷售回款減少、資產處置困難和再融資艱難影響，面臨較大風險和挑戰，行業持續出清中。

展望下半年，本集團預計短期內房地產市場形勢依然存在較大挑戰，行業風險持續出清。同時中國城市大拆大建、大規模集中開發時代已經過去，開發規模、項目體量縮減為大勢所趨。行業轉向高質量發展，房地產市場進入存量時代。未來房地產以微更新、存量業務為主，代建、城市更新、資管服務、不良資產、一戶建等業務具備機會。

業績回顧與策略

2024年上半年，結合政策、行業、市場和公司實際情況，本集團聚焦可持續經營，在始終保持高品質交付、努力推進融資「白名單」落地、積極化解債務風險、及時推進業務轉型等方面開展相關工作。

始終做好高品質交付，交付品質穩居TOP10

2024年上半年，本集團高度重視產品交付工作，在天津、上海、蘇州、廈門、濟南、鄭州、廣州等25個城市累計實現1.83萬套住宅的高品質交付。同時，本集團嚴格執行交付品質管理，據行業第三方數據統計¹，本集團整體交付品質位列規模房企TOP10，精裝、園林專項位列行業TOP5，以精工精神堅守品質追求，獲得業主及市場充分認可。

附註1：根據深圳瑞捷工程諮詢股份有限公司提供的數據

有效化解債務風險，債務處置取得積極進展

2024年上半年，本集團境內外債務管理工作均取得重大進展。境內方面，本集團已完成約人民幣180億元信用債的展期工作，有效緩解了資金償付壓力，有利於公司恢復良性業務循環，重回正常發展軌道。本集團將積極通過加大銷售力度、持續推進相關資產處置、嚴控各項成本支出等舉措努力落實後續還款安排。

境外方面，本集團債務重組工作已取得重大進展，於2024年7月18日，本集團已公告整體債務重組方案。截至2024年8月22日，佔A組債務（定義見本公司日期為2024年7月18日的公告）72.5%的持有人已加入重組支持協議。相關債權人的支持為本集團境外整體債務重組方案的實施提供了重要保障，標誌着境外債務重組工作取得重要里程碑進展。債務重組有利於本集團重塑長期且可持續的資本結構。本集團將積極推進重組後續工作，力爭早日完成境外整體債務重組，為本集團穩定運營創造更有利的環境。

經營工作穩步推進，輕資產業務初顯成效

2024年上半年，本集團多措并举推動銷售，實現協議銷售額約人民幣183.3億元。此外，本集團亦於核心一、二線城市擁有高質量的持有物業，業態覆蓋寫字樓、零售物業等，運營表現始終保持穩健，核心項目出租率保持在90%以上水平。

面對行業變局，本集團在穩步推進現有業務的同時，亦大力拓展輕資產代建業務，通過有效發揮綜合開發運營能力和多業態、全產業鏈的獨特優勢，持續做好專業能力建設，積極推動輕資產業務發展。2024年上半年，據行業第三方數據統計²，本集團輕資產代建新增總建築面積超過220萬平方米，代建業務位列新簽約面積排行榜TOP11。

深入踐行可持續發展，ESG表現保持優秀

2024年上半年，本集團可持續發展表現優異，持續受到資本市場評級機構的認可。截至2024年6月30日，本集團參與的標普全球企業可持續發展評估(CSA)、全球房地產可持續發展評估(GRESB)、CDP氣候變化評級均為內房企最高。2024年3月，北京核心區CBD Z6地塊項目順利通過《淨零碳建築評價體系》評審，成為中國第一個獲得「淨零碳卓越級認證」的超高層寫字樓，填補了國內該領域的空白。

同時，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，持續緊密圍繞用戶需求，深化遠洋健康建築體系2.0在開發項目中的應用及實踐。在堅持產品高品質交付的同時，致力於產品健康理念的兌現，不斷優化產品健康性能，持續深化自研健康課題，並與行業領軍企業及機構進行深度合作，共同推動智慧健康、空間舒適、療癒植物等健康應用技術、標準的研究與實踐應用。截至2024年6月底，遠洋健康建築體系已應用於全國51個城市，145個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。

附註2：根據中指研究院《2023年中國房地產代建企業排行榜》

2024年下半年公司策略

2024年下半年，本集團將繼續踐行「匠心服務用戶」，做好高品質交付，打造更多「好房子」和「好服務」；穩步推進境外債務重組，加快銷售回款，加大資產處置力度和應收賬款收回，全力保障經營穩健；全面推進輕資產轉型，放活機制、激活團隊，充分發揮本集團多業態、全產業鏈優勢，大力發展開發代建類、城市更新類等輕資產業務，探索不良資產、一戶建等新業務，鞏固和提升本集團可持續經營和發展能力。

致謝

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

李明
主席

香港，2024年8月28日

管理層討論及分析

財務回顧¹

營業額

截至6月30日止六個月未經審核營業額的組成部分分析如下：

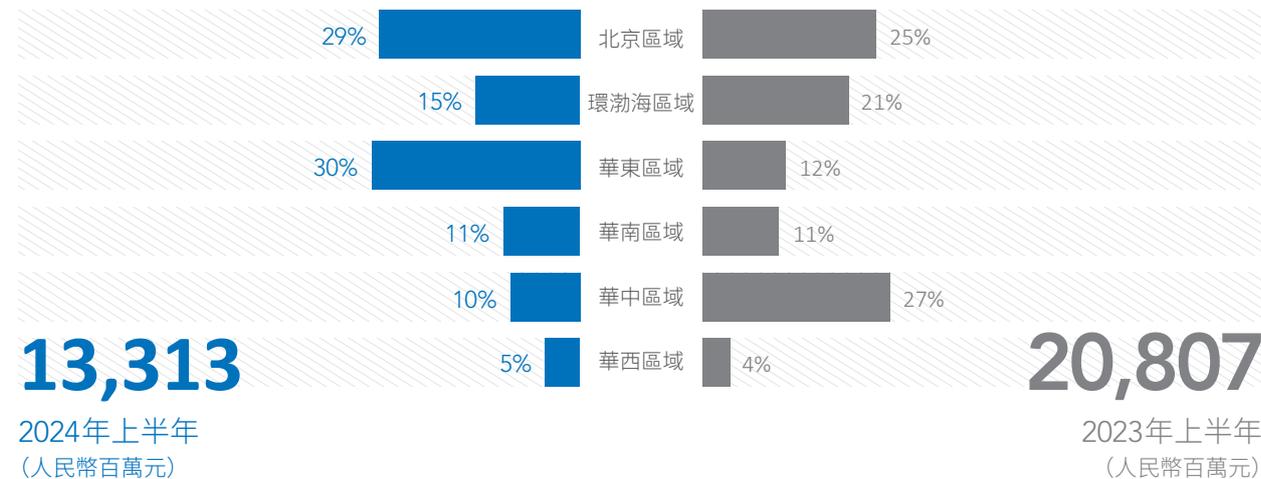
(人民幣百萬元)	2024年	2023年	變動
 物業開發	10,300	17,318	-41%
 物業投資	181	197	-8%
 物業管理及相關服務	1,361	1,440	-5%
 其他房地產相關業務	1,471	1,852	-21%
 合計	13,313	20,807	-36%

本集團2024年上半年營業額為人民幣133.13億元，較2023年同期的人民幣208.07億元下降36%。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的77%。於2024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9%、18%、38%、15%、13%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。

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2024年上半年期間下降幅度較大。

2024年及2023年上半年各區域的營業額比例分析如下：



附註1：誠如2023年年報披露，本集團於編製截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表時，對2022年財務報表進行前期調整。相應地，本集團於編製截至2024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2023年1月1日及2023年6月30日餘額需要重述。有關前期調整的詳情，請參閱本中期報告中的中期簡明綜合財務報表附註2.2。

銷售成本

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣130.16億元(2023年上半年：人民幣209.31億元)。

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8,400元(2023年上半年：每平方米人民幣8,500元)；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5,800元(2023年上半年：每平方米5,700元)。期內平均土地成本和平均建築成本基本與2023年同期持平。

毛利／(毛損)

報告期內的毛利為人民幣2.97億元(2023年上半年：毛損人民幣1.25億元)。毛利率約為2%(2023年上半年：毛損率1%)。本期間毛利未能錄得顯著恢復主要是由於2024年上半年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，本集團收入下降，行業毛利率未有顯著改善。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

截至2024年6月30日止六個月的利息及其他收入下降約26%至人民幣3.53億元(2023年上半年：人民幣4.77億元)，該下降主要是由於期內利息收入減少。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣4.79億元(2023年上半年：人民幣11.94億元)。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2024年上半年國內房地產市場仍然低迷，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及出售附屬公司權益的虧損。

投資物業重估

於2024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2.93億元(2023年上半年：公平值增加人民幣1.50億元)。

營運費用

2024年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.82億元(2023年上半年：人民幣5.72億元)。期內該費用減少與本集團協議銷售額下降一致。該等成本佔2024年上半年協議銷售總額約1.5%(2023年上半年：1.6%)。

2024年上半年的行政費用減少至人民幣6.58億元(2023年上半年：人民幣8.16億元)，期內該費用減少主要是由於本集團進一步落實費用支出控制。該等成本佔上半年總營業額約4.9%(2023年上半年：3.9%)。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。

金融資產減值損失淨額

於2024年上半年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣2.97億元(2023年上半年：人民幣112.94億元)。該減值損失淨額減少主要是由於期內本集團對貿易及其他應收款項計提的預期信用損失撥備減少。

持作出售資產減值損失

於2024年上半年，本集團錄得持作出售資產的減值損失人民幣17.07億元(2023年上半年：無)。該減值損失是由於本集團於一家合營企業的股權及債權的出售安排。詳情已載於下文「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」段落。

財務費用

2024年上半年，加權平均利率由2023年同期5.78%下降至本期5.59%。期內本集團已付或應計的利息總開支下降至人民幣27.40億元(2023年上半年：人民幣27.47億元)，其中人民幣18.75億元(2023年上半年：人民幣18.81億元)因未能資本化而透過中期簡明綜合損益表支銷。

稅項

2024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2.16億元(2023年上半年：人民幣3.04億元)，該減少主要是由於報告期內營業額下降及毛利率較低等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2024年上半年形成稅務抵免金額為人民幣6.46億元(2023年上半年：稅務費用人民幣0.89億元)，變動的主要原因是期內部分項目先前確認的土地增值稅撥回所致。

本公司擁有人應佔虧損

2024年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣53.82億元(2023年上半年：人民幣183.69億元)。報告期內錄得虧損減少主要是歸因於在本期間(i)對物業項目計提的減值撥備減少；及(ii)分佔合營企業及聯營公司的虧損減少。

財務資源及流動資金

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2024年 6月30日	佔貸款總額的 百分比	於2023年 12月31日	佔貸款總額的 百分比
1年內到期	58,713	61%	69,751	73%
1至2年到期	12,064	12%	11,027	11%
2至5年到期	20,000	21%	9,386	10%
5年以上到期	5,892	6%	5,979	6%
合計	96,669	100%	96,143	100%

於2024年上半年期間，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策及目標，加強財務控制，以降低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定形勢下所面對的風險。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2023年12月31日的人民幣961.43億元輕微上升至於2024年6月30日的人民幣966.69億元，其中約60%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。約63%的本集團貸款為定息貸款。

於2024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47.09億元。本集團約99.5%(2023年12月31日：99.4%)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1.02倍。於2024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，並在到期時償還債務。

於2024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650%(2023年12月31日：438%)。淨借貸比率上升主要是由於今年上半年國內房地產市場仍然處於深度調整中，受整體銷售回款減少、資產出售困難、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。於2024年下半年，隨着國內刺激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回款，改善淨借貸比率。

其他投資

截至2024年6月30日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資及與房地產相關的股票財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2024年6月30日止的未經審核中期財務資料中。

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2024年6月30日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣154.99億元(2023年12月31日：人民幣165.91億元)。

於2024年6月30日，本集團以其部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬公司權益等作為抵押，以獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣244.41億元(2023年12月31日：人民幣163.05億元)及長期貸款人民幣300.63億元(2023年12月31日：人民幣164.76億元)。於2024年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約32%(2023年12月31日：27%)。

資本承擔

本集團已就發展中物業、物業項目及一家合營企業投資²簽訂若干協議。於2024年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣175.64億元(2023年12月31日：人民幣174.61億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2024年6月30日，上述擔保總金額為人民幣154.99億元(2023年12月31日：人民幣165.91億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

於2024年6月30日，本集團就合營企業及第三方的貸款提供擔保為人民幣649.87億元(2023年12月31日：人民幣630.30億元)。

附註2：截至最後實際可行日期，本集團向一家合營企業提供的約人民幣86.42億元的資本承擔義務因出售該合營企業而解除。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

- 出售中國一家物業發展公司的股權及債權

於2024年6月7日，本公司、北京穎煜企業管理諮詢有限公司(「賣方1」)、天津頤港通企業管理有限公司(連同賣方1，統稱「該等賣方」)(均為本公司全資附屬公司)、國壽啓航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「買方1」)、緻港有限公司(「買方2(股權)」)、北京三里屯南區物業管理有限公司(「買方2(債權)」)，連同買方2(股權)，統稱「買方2」(買方1連同買方2，統稱「該等買方」)及北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)，內容有關該等賣方向該等買方出售(a)於目標公司的合計64.79%股權及(b)賣方1就其借予目標公司的貸款而於目標公司持有的所有債權(總金額為人民幣124,828,088.64元)，總代價為人民幣40億元(「出售事項」)。

根據買賣協議之條款，於2024年6月7日，本公司、賣方1、買方2(股權)及買方2(債權)亦已訂立一份協議，內容有關(其中包括)買方2(股權)(作為目標公司的現有股東)放棄優先購買權(受限於賣方1向買方2(股權)支付人民幣1.84億元之前提)以及買方2(股權)就出售事項應付的代價的調整及支付。

目標公司主要從事物業發展，並主要負責一個開發地盤的開發及運營，以計劃開發名為頤堤港二期之項目。頤堤港二期位於商業氛圍濃厚的北京市大望京商圈，擬開發為旗艦級商業綜合大廈。

於買賣協議日期，目標公司於本集團綜合財務報表入賬列作本公司合營企業。於出售事項交割後，本公司將不再擁有目標公司任何權益。出售事項於最後實際可行日期已完成交割。

上述交易的詳情已於本公司日期為2024年6月7日的公告及本公司日期為2024年6月25日的通函中披露。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2024年上半年物業開發業務的營業額為人民幣103.00億元，較2023年同期的人民幣173.18億元下降約41%。交付可售樓面面積由2023年上半年1,223,000平方米下降約38%至2024年上半年755,000平方米。不包括車位銷售，2024年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣15,000元(2023年上半年：每平方米人民幣15,900元)，主要是由於2023年同期有較多位於一線及核心二線城市的中高端項目結轉。

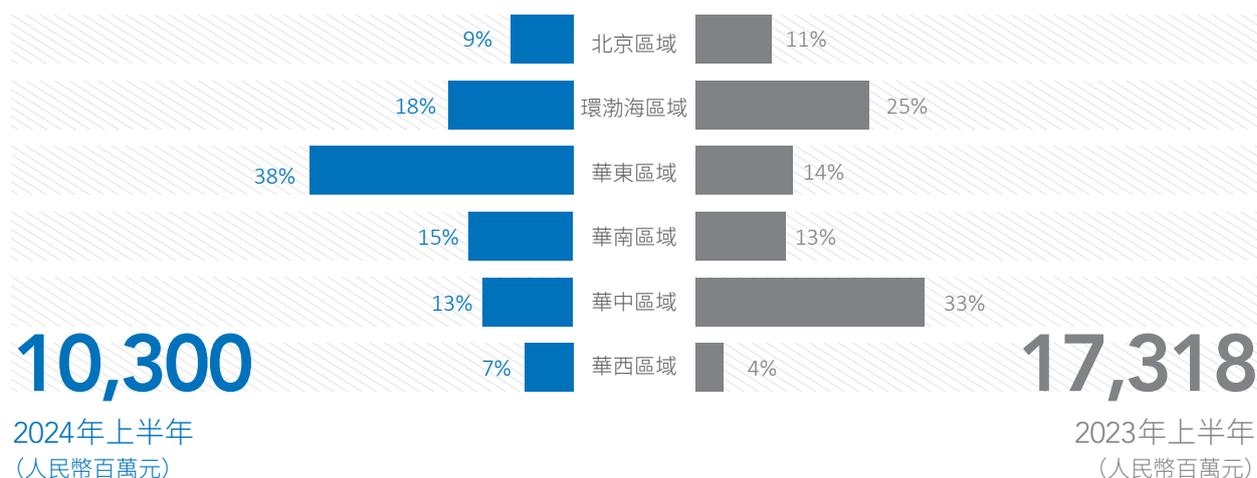
於2024年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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	11	691	15,900
	石家莊	18	5,252	3,400
	太原	20	2,115	9,500
	秦皇島	53	2,766	19,200
	廊坊	828	57,275	14,500
		930	68,099	13,700
環渤海區域	天津	545	31,087	17,500
	青島	89	10,173	8,700
	濟南	718	110,656	6,500
	大連	70	4,612	15,200
	瀋陽	245	28,511	8,600
		1,667	185,039	9,000
華東區域	上海	3,129	56,490	55,400
	杭州	1	21	47,600
	南京	1	222	4,500
	蘇州	45	4,523	9,900
	溫州	620	30,285	20,500
		3,796	91,541	41,500
華南區域	深圳	96	5,066	18,900
	廣州	414	21,914	18,900
	茂名	1	361	2,800
	江門	55	7,045	7,800
	中山	512	53,011	9,700
	湛江	243	35,807	6,800
	三亞	29	762	38,100
	香港	43	231	186,100
		1,393	124,197	11,200

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
華中區域	武漢	360	17,483	20,600
	鄭州	7	962	7,300
	合肥	484	42,579	11,400
	南昌	307	34,333	8,900
	贛州	129	16,326	7,900
		1,287	111,683	11,500
華西區域	成都	682	60,716	11,200
	西安	1	59	16,900
	貴陽	10	1,543	6,500
		693	62,318	11,100
	其他項目	305	26,668	11,400
小計(不包含車位)		10,071	669,545	15,000
車位(各項目)		229	85,438	2,700
合計		10,300	754,983	13,600

於2024年上半年期間，本集團物業開發業務的營業額已較平均地分佈於六大區域。

2024及2023年上半年來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2024年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣183.30億元，較2023年同期人民幣356.60億元下降約49%。2024年上半年銷售樓面面積下降約45%至1,514,100平方米(2023年上半年：2,760,900平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約9%至每平方米人民幣13,400元(2023年上半年：每平方米人民幣14,700元)，平均銷售價格下降的主要因為2024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；及(ii)本集團售價較高的一線城市項目新盤開售較少。

2024年上半年，可售項目合共約160個(2023年上半年：180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89%。

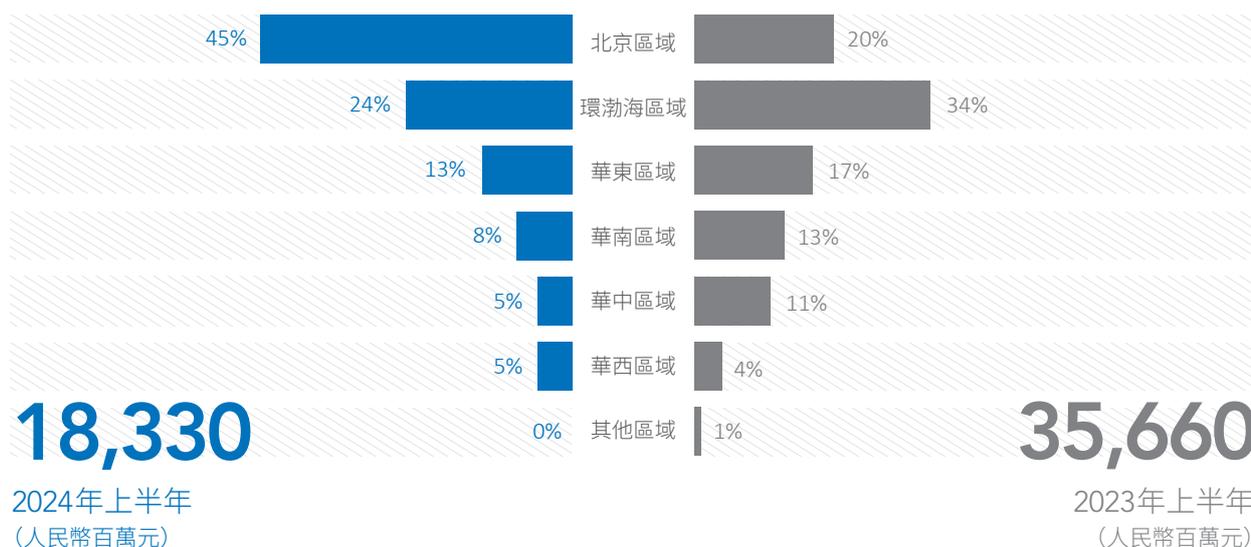
於2024年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

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	7,046	301,300	23,400
	石家莊	163	28,400	5,700
	太原	192	21,900	8,800
	秦皇島	292	14,900	19,600
	廊坊	142	9,600	14,800
	張家口	42	6,200	6,800
	晉中	256	34,600	7,400
		8,133	416,900	19,500
環渤海區域	天津	1,331	87,700	15,200
	青島	197	11,900	16,600
	濟南	2,427	296,000	8,200
	大連	290	32,600	8,900
	瀋陽	37	3,600	10,300
	長春	40	5,200	7,700
		4,322	437,000	9,900

區域	城市	大約售出		
		協議銷售額 (人民幣百萬元)	可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華東區域	上海	424	18,800	22,600
	南京	35	5,200	6,700
	蘇州	603	85,200	7,100
	無錫	374	14,800	25,300
	溫州	339	14,800	22,900
	金華	121	10,700	11,300
	鎮江	169	19,300	8,800
	宿遷	115	26,600	4,300
			2,180	195,400
華南區域	深圳	288	10,100	28,500
	廣州	279	15,700	17,800
	福州	74	5,700	13,000
	佛山	118	8,400	14,000
	廈門	245	12,800	19,100
	茂名	10	2,700	3,700
	江門	73	8,600	8,500
	中山	120	15,500	7,700
	香港	48	250	192,000
			1,255	79,750
華中區域	武漢	467	23,700	19,700
	鄭州	16	3,300	4,800
	長沙	194	20,700	9,400
	南昌	27	3,900	6,900
	贛州	217	23,100	9,400
		921	74,700	12,300

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)
華西區域	成都	86	6,800	12,600
	重慶	56	8,700	6,400
	西安	345	25,600	13,500
	昆明	2	100	20,000
	烏魯木齊	231	58,800	3,900
	西寧	39	3,600	10,800
	西雙版納	113	15,900	7,100
			872	119,500
	其他項目	269	17,500	15,400
小計(不包含車位)		17,952	1,340,750	13,400
車位(各項目)		378	173,350	2,200
合計		18,330	1,514,100	12,100

2024及2023年上半年來自各區域協議銷售額分析如下：



土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營企業和聯營公司於2024年上半年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,684,000平方米及2,349,000平方米，較2023年同期分別下降5%和上升4%及佔全年施工目標約33%。我們仍然維持2024年的建設目標，以確保足夠可供銷售及交付的樓面面積以達到我們2024年的目標及支持我們於2025年的增長。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2024年6月30日下降至34,139,000平方米(2023年12月31日：36,213,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至17,983,000平方米(2023年12月31日：19,073,000平方米)。於2024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2024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(2023年12月31日：每平方米人民幣6,500元)。

於2024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	11	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	201	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	50	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	108	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	17.96%		
		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	29	50.00%		
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	97	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	2,891	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	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%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	109	24.26%
				431	353	301	
	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	111	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	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	1,914	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,098	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	20	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	1,261	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	1,690	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	27	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,348	30.85%
				14,230	9,954	9,269	
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	276	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	1,898	51.00%
		遠洋·寬闊時光	天津市東麗區	151	115	49	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	82	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	17	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%
				6,050	4,379	3,560	

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	9	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	35	100.00%
				592	432	146	
	濟南	遠洋·寬闊時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	555	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	147	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	48	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	517	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	5	37.90%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	47	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	2,249	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	585	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	5	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%
				2,036	1,808	940	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	364	60.00%
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	21	100.00%
				447	345	385	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	256	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				13,344	10,426	7,575	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	76	52.15%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	18	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	144	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	668	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	35.91%
				1,711	993	1,042	
	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	

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 (%)
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	24	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	1	100.00%
				447	337	25	
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	50	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	24	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	70	100.00%
		盛澤天鉑	蘇州市吳江區	262	211	28	44.27%
		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	87.75%
				938	710	273	
	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	103	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	51	19.80%
				407	311	154	
	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	66	52.15%
				705	374	263	
	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	85	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	12	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	41.36%
				530	300	455	
	揚州	美居生活廣場	揚州市邗江區	81	–	81	52.15%
		天鉑	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				548	348	548	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	–	72	21.86%
	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	441	50.00%
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	–	117	14.08%
		沐陽天鉑	宿遷市沐陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉑	宿遷市宿城區	484	411	258	14.08%
				1,146	818	408	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
				7,560	4,890	4,059	

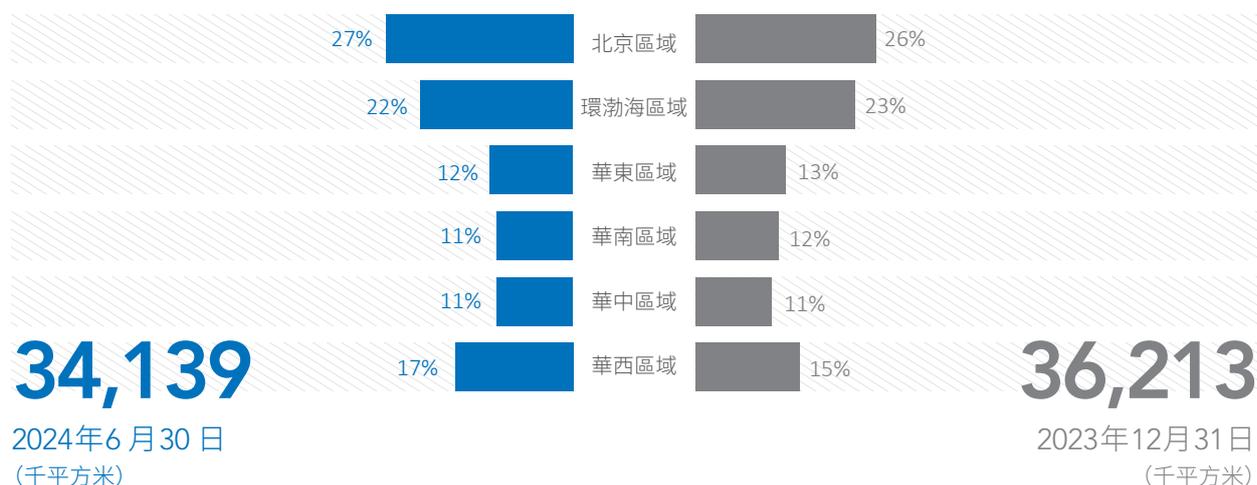
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南區域	深圳	龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	91	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋·觀山海	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	64.90%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
			2,190	1,553	1,669		
廣州		東灣	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	19	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	43	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	67	100.00%
			839	606	178		
福州		遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	52	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	118	50.00%
			427	362	244		
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	133	51.00%
茂名		遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	164	51.00%
江門		雲著	江門市蓬江區	176	133	56	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	52	100.00%
			307	234	108		
中山		遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	847	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	116	100.00%
			1,353	1,171	963		
湛江		遠洋城	湛江市霞山區	612	493	241	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%
		九龍城衙前墾道項目	香港九龍城區	6	5	6	60.00%
			9	8	9		
			6,591	5,063	3,886		

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	175	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樺	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
			3,130	1,739	1,388		
鄭州	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	61	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	36.98%
		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	22.72%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
			1,237	965	765		
合肥	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	33	70.00%
			370	263	203		
長沙	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	486	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
			1,429	1,000	1,037		
南昌	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	37	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	13	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	33	52.15%
			429	346	83		
贛州	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	133	53.59%
			7,483	5,018	3,609		

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	104	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%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	24.50%
				568	233	362	
重慶	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	22	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	36	56.10%
				964	720	121	
西安	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	–	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灞生態區	292	208	113	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,599	
昆明	昆明	遠洋新幹線(原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	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	183	
貴陽	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	109	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	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	989	
烏魯木齊	烏魯木齊	觀山著	烏魯木齊市 沙依巴克區	74	63	74	2.61%
		天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	302	28.97%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
				624	467	524	

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 (%)
	蘭州	天鉞	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	108	76.55%
				442	251	193	
	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	660	41.72%
		天闕	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	898	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	259	26.07%
				8,838	6,324	5,671	
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				58,116	41,736	34,139	

於2024年6月30日及2023年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



於2024年6月30日土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已落成待售之物業	32,110	23,118	8,133
發展中物業	20,685	14,893	20,685
用作日後發展之物業	5,321	3,725	5,321
合計	58,116	41,736	34,139

投資物業

於2024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8%至人民幣1.81億元(2023年上半年：人民幣1.97億元)。於2024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，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。截至2024年6月30日，可租賃面積合共約3,667,000平方米；其中寫字樓佔比約21%，物流項目佔比約49%，其他包括商業、車位及其他佔比約30%。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2024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	-	-	-	64%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	43%	62%
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	72%	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	-	-	-	61%	100%
沐陽愛琴海購物公園(宿遷)	宿遷市沐陽縣	40,000	-	40,000	-	-	68%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		110,000	-	62,000	-	48,000		
小計		481,000	240,000	164,000	-	77,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	90%	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	90%	35%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	75%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	85%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	87%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	90%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	93%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	95%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	74%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	74%	36%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	65%	30%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	68%	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	-	-	93%	26%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	93,000	-	93,000	-	-	91%	31%
愛琴海購物公園(南昌)	南昌市灣里區	27,000	-	27,000	-	-	98%	52%
其他		2,134,000	225,000	115,000	1,781,000	13,000		
小計		3,186,000	542,000	685,000	1,781,000	178,000		
合計		3,667,000	782,000	849,000	1,781,000	255,000		

發展中的商業地產

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

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

物業管理及相關服務

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

截至2024年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣13.61億元，較2023年同期的人民幣14.40億元下降了約5%，維持高效和穩定的營運能力。

於2024年6月30日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達133.6百萬平方米³，遍及中國27個省、自治區及直轄市³的83個城市³，總在管建築面積達100.1百萬平方米³，在管物業項目已達501個³，包括325個住宅社區³、65個商寫物業³及111個其他物業³。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。

附註3： 包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

其他資訊

主要風險及不明朗因素

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

地產市場風險及營運風險

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

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

鑑於經濟環境的不確定性及行業的轉變，我們已採取一系列的措施來維持經營穩定及化解債務風險。同時，本集團亦將繼續監控上述因素對本集團投資及財務表現的影響，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險

本集團若干貸款具有浮動利率。2024年上半年，本集團加權平均利率為5.59%，較去年同期下降19個基點。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。

匯率波動風險

於2024年6月30日，本集團約40%的貸款為港幣及美元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款。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。

僱員及人力資源

於2024年6月30日，本集團共有員工12,798人(2023年12月31日：13,942人)，員工數量減少主要是由於本集團持續精簡開發主業相關業態人員。本集團於本期間員工薪酬開支下降至人民幣11.82億元(2023年上半年：人民幣11.87億元)。該減少主要是為期內開發業務板塊員工薪酬開支下降及人員優化的一次性費用增加的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，注重有限資源向落實保交房、化風險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。

有關核數師對2024年中期簡明綜合財務報表發表的不發表結論的其他資料

於本集團2023年年度報告內獨立核數師報告中所披露的對本集團綜合財務報表的不發表意見後，立信德豪並未就截至2024年6月30日的中期簡明綜合財務報表（「2024年中期簡明綜合財務報表」）發表結論（「不發表結論」）。有關不發表結論的詳情請參閱本中期報告中的中期簡明綜合財務報表中「不發表結論的基準 — 有關持續經營的多項不確定因素」一節所述的事項。

本集團管理層已審慎考慮不發表結論及其基礎，並於編製2024年中期簡明綜合財務報表期間與立信德豪持續討論。

本集團管理層認為，不發表結論僅與持續經營假設（作為2024年中期簡明綜合財務報表之編製基準）的有效性有關，其有效性取決於若干計劃及措施的成功實施，而該等計劃及措施受多項不確定因素的影響。

本集團管理層已仔細考慮本集團自2024年6月30日起未來12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，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。為使有足夠的財務資源來履行到期時的財務承諾，本集團已採取或將採取的若干計劃和措施包括但不限於載於本中期報告中的2024年中期簡明綜合財務報表附註2.1的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。有關境外債務之整體債務管理及境內公開市場債務展期的進一步資料亦載於下文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」各段。

本集團管理層認為，假設相關計劃和措施均取得成功，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2024年6月30日起至至少12個月內到期的義務。因此，本集團管理層認為以持續經營為基礎編製2024年中期簡明綜合財務報表是適當的。

審核委員會已就持續經營情況與董事局及本集團管理層商討。隨着相關計劃和措施依次落實，審核委員會同意本集團管理層及董事局就本公司採納的會計處理所持立場。

審核委員會亦已討論及理解立信德豪關注本集團管理層能否實現相關計劃和措施存在的的不確定性因素。董事局、本集團管理層及審核委員會對立信德豪就持續經營情況所採取立場並無異議。

境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2023年9月15日、2023年10月12日、2023年11月10日、2024年2月8日、2024年4月30日、2024年6月28日、2024年7月18日及2024年8月22日的公告，內容有關（其中包括）所建議之本集團整體境外債務重組（統稱「境外債務公告」）。

誠如境外債務公告所載，為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款。應境外美元證券相關發行人要求，境外美元證券已自2023年9月15日上午9時正起於聯交所停牌，並將會繼續停牌，直至另行通知為止。

誠如境外債務公告進一步載列，本公司及若干範圍內債權人，連同彼等各自之顧問，已就本集團相關境外債務重組進行建設性對話。有關本集團若干現有境外債務工具的擬進行之重組（「重組」）旨在(1)最大化範圍內債權人的回收，同時為所有債權人提供公平公正的待遇，及(2)為本公司建立長期可持續資本架構。

於2024年7月18日，本公司宣佈一項整體債務管理提案，據此，重組的範圍涵蓋本集團若干現有境外債務工具，包括現有銀團貸款、一筆現有雙邊貸款及若干現有境外美元證券，未償還本金總額約為56.36億美元，惟本公司可根據其選擇摒除上述範圍的任何債務及將任何額外債務納入上述範圍。

重組按照所有範圍內債權人的現有法律地位及債權人之間的法律償付順序，為彼等提供公平公正的待遇。於2024年8月22日（即原本的基本同意費用截止時間（定義見境外債務公告）），佔A組債務（定義見境外債務公告）72.5%的持有人已加入日期為2024年7月18日的重組支持協議（可能經不時修訂及／或補充，「重組支持協議」）。據本公司了解，很多其他債權人支持重組計劃及正在進行內部程序以加入重組支持協議。本公司謹此對加入債權人的支持表示衷心感謝。本公司重視各債權人的支持，並誠摯鼓勵並邀請餘下債權人盡快加入重組支持協議。

重組預計將通過重組程序組合得以實施。於最後實際可行日期，本公司已按照重組支持協議所載條款開始實施重組的程序。本公司將適時作出進一步公告以知會股東及本公司其他投資者有關重組的任何重大發展。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期為2024年3月28日、2024年6月27日及2024年8月7日的本公司於聯交所刊發的公告及日期為2024年3月28日、2024年6月26日及2024年8月7日的遠洋控股中國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，遠洋控股中國於2024年1月先後針對七支公司債券（債券簡稱分別為「H18遠洋1」、「H15遠洋5」、「H15遠洋3」、「H19遠洋1」、「H19遠洋2」、「H21遠洋1」及「H21遠洋2」，統稱「相關債券」）召開持有人會議，審議了關於調整公司債券本息兌付安排及提供增信保障措施等事項的有關議案（「展期議案」）。經持有人會議投票表決，相關債券的展期議案均獲得通過，共涉及存續本金金額人民幣132.7億元。截至最後實際可行日期為止，遠洋控股中國正在根據相關債券的展期議案要求落實債務償付安排。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2024年6月30日止期間後的重大事件

除上文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本中期報告中的中期簡明綜合財務報表附註30所披露外，於最後實際可行日期，截至2024年6月30日止期間後並無對本集團有重大影響的事件發生。

投資者關係

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

着重雙向溝通 傳遞企業價值

2024年上半年，房地產政策延續持續寬鬆的主基調。雖然全國房地產市場整體依然面臨較大下行壓力，但前期多重利好政策逐步開始顯效，部分地區市場出現回暖跡象。本集團堅持匠心服務和高質量交付，積極推進輕資產業務，努力化解債務風險，推進經營恢復正常。

面對經濟環境的不確定性以及行業的各種變化，本集團保持一貫快速響應，堅持坦誠溝通。2024年上半年，在行業持續出清的背景下，本集團採取一系列措施積極應對，以穩定經營及化解債務風險。然而，在行業銷售和融資環境未明顯得到改善的形勢下，本集團預計流動性在中短期內仍將面臨持續挑戰。在積極穩經營、化風險的過程中，我們通過各種溝通渠道，並以公告形式及時向市場披露本集團重大信息，傳達本集團採取的各項措施和戰略部署，響應金融機構、投資者、分析師和相關人士的關切，令市場及時及客觀了解公司的業務發展和經營融資情況。

重視公平披露 保持開放透明

2024年上半年，在信息披露方面，本集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關本集團的信息及時進行披露。為使投資者更好地了解本集團的業務發展及業績表現，我們在聯交所網站發放公告，並通過公司官網及其他渠道分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關信息。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽其關注。2024年5月，本公司召開了股東周年大會，7月針對特別重大出售事項召開了特別股東大會。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，本集團將繼續努力完善與資本市場的溝通機制，與更多投資者保持長期有效的溝通，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護投資者利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、上市規則原則下，為您提供滿意答覆。

可持續發展報告

2024年4月，本集團發佈了《篤行健康 責任擔當 — 遠洋集團2023年度可持續發展報告》，報告依據相關上市規則附錄《環境、社會及管治報告指引》等標準進行編寫，同時參考了全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》(GRI Standards)的部分指標。報告同時按照「氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)」、「聯合國可持續發展目標(UN SDGs)」框架進行披露，並參考《AA1000 鑑證標準 v3》予以鑑證。報告詳細闡述了遠洋集團為推進實現「建築健康與社會價值的創造者」戰略願景作出的實踐。

本集團保持可持續發展方面的一貫優秀表現，持續受到資本市場評級機構的認可。截至2024年6月30日，遠洋集團參與的標普全球企業可持續發展評估(CSA)以超越全球90%同業公司的成績，保持內地房企總分第一；並獲得全球房地產可持續發展評估(GRESB)評級最高級別五星級一次、四星級三次，評分連續4年提升；保持CDP氣候變化評級內地房企最高評級B級；獲得明晟(MSCI) ESG評級一次AA級、兩次A級，晨星Sustainalytics ESG持續三年保持低風險評級。

提升可持續經營能力

本集團始終做好高品質交付，繼續保持產品與服務領域的核心競爭力。2024年上半年，遠洋集團於天津、上海、蘇州、廈門、濟南、鄭州、廣州等25個城市高品質交付住宅約1.83萬套，持續為用戶提供匠心產品和優質服務。

行業新階段，本集團充分發揮全業態、全產業鏈優勢，進一步加大輕資產業務的拓展力度，大力發展開發代建類、城市更新類、資管商管和基金管理類、專業服務類等輕資產業務，提升本集團可持續經營能力。2024年上半年，旗下輕資產代建業務平台遠洋建管以23個新簽項目、223萬平方米新簽面積，位列「2024年1-6月中國房地產代建企業新簽規模排行榜」第11位、「2024年1-6月中國房地產代建企業政府代建新簽規模排行榜」第12位。

憑藉可持續經營能力的持續提升，遠洋集團位列「2024房地產開發企業綜合實力」TOP30；旗下遠洋服務榮獲「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」。

本集團穩步推進可持續發展戰略落地，持續提升公司治理水平。2024年上半年，本集團以提升ESG風險認識為重點工作，建立ESG雙周會制度，並已開展3次ESG培訓，提升企業ESG全面風險意識。

本集團明確風險管理流程：從風險識別—影響分析—風險管理—應對舉措—定期公開披露的全流程各環節，加強風險管控。同時，鼓勵員工主動識別和報告本集團潛在風險。本集團關注並識別對未來業務影響最大的新出現的風險，並制定相應的緩解措施。在執行《可持續發展政策》及風險管理制度中，不斷調整、完善反貪腐相關監察的內容及範圍，對公司內各經營單位、組織、員工執行商業道德政策、商業道德標準及商業行為的情況，每季度開展一次飛行檢查。根據公司經營管理要求及內外部環境，每兩年對風險管理監察制度進行一次審視、修訂、完善。自2022年起，每年針對核心員工開展廉潔從業評估工作；對擬提拔任用人員進行廉潔從業審查。對所有舉報投訴、審計移交、飛行檢查線索開展針對性核查。

2024年上半年，本集團建立了「遠洋集團風險預警體系」，明確經營、財務、訴訟、與情可量化的關鍵預警指標，其中包含保交房、回款、輕資產拓展、權益、現金流、重大糾紛案件、重大與情事項等，定期進行風險監測，確定風險等級，進行「亮燈」預警，實現分級管控。同時，建立指標動態調整機制，監測當前狀況下既定指標是否適用，並在外部條件發生變化時動態對指標及內容進行調整，進一步提升本集團風險預警、管控能力。

為保障可持續運營，在稅務管理方向，本集團參照有關法律法規，已建立一整套稅務管理制度，包括《遠洋集團涉稅控制辦法（試用版）》《遠洋集團財務預算專業增值稅發票管理辦法》等，並根據本集團稅務風險管理目標及組織架構設置情況，對本集團內公司的日常涉稅行為等進行考核。相關制度也在持續完善和更新，以保證有效性。

打造可持續健康產品

當下，產品力和交付力已成為房企的核心競爭力。作為高品質交付的踐行者，本集團始終堅持「建築·健康」理念，堅持精研產品、精工匠造，持續提升產品品質。

截至2024年6月，遠洋集團自主研發的《遠洋健康建築體系》已應用在全國超50個城市，145個項目，覆蓋面積超2,700萬平方米。作為率先將WELL標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持著健康建築的專業性、領先性和持續性，目前已有30個項目完成WELL註冊，14個項目正式獲得WELL最終認證。

在遠洋集團的精工匠造體系中已沉澱了諸多獨樹一幟的IP。「產品營造一體化」令項目建設工期、品質更有保障；「精工工藝體系」的推行，使得產品細節打磨精確到「毫米級」；通過全國落地「健康未來工廠」，讓交付實景提前展示呈現；「超級現場」直播建房，則實現了和業主間更緊密的鏈接，讓交付前的等待變得更安心；「一戶一檔」的實施，讓業主在收房時同步收到房子的建造檔案，關鍵建造環節均能夠可查、可追溯。

隨着天津未來城、濟南遠洋寬悅時光、青島遠洋山水等項目「健康未來工廠」本年陸續亮相，截至2024年6月30日，本集團已落地23座「健康未來工廠」，在夯實高質量產品與服務的同時，彰顯出「建築·健康」的責任價值。

今年眾多交付項目，也充分展現了本集團在健康建築與精工品質方面的一流水準和專業實力。上海遠洋虹橋萬和源——作為國內首個全社區認證WELL V2金級標準、上海唯一登榜「全國十大品質作品」的住宅項目完成高品質交付；廈門遠洋風景——獨具新中式文化底蘊的產品高品質交付，被譽為「屏保般」的交付；遠洋風景東方——作為張家港首個業主參與共建式社區高品質交付，交付滿意度100%；天津遠洋潮起東方——作為空港的改善型社區高品質交付，一次交付率100%，成為空港片區高品質人居樣本。

憑藉近年來出色的產品力和交付力，今年上半年的各類行業評比中，本集團位列「年度中國房企交付力」榜單第18位，並斬獲「年度品質交付房企」殊榮。

在保障可持續健康產品品質交付過程中，安全生產是重中之重。安全生產已經成為一線項目團隊考核的重要指標之一，已納入專業公司經營責任書之內，並作為底線指標關聯相關單位年度經營考核得分，影響可用人工成本。本集團依據已有制度流程，設立2024年安全目標並通過採取以下措施保障全年目標實現：

- 重大風險管控。持續提升開發項目重大安全風險全周期管控能力；切實提升非開發項目重大安全風險管控工作標準；階段性主題活動及事故風險預警預控。
- 隱患排查治理。督促各單位組織內部高頻安全檢查；本集團重點、短板項目針對性支持；重大隱患整改與管理提升。
- 數字化工具使用。通過「遠洋質造」持續做好方案會審、專家論證、過程評估等核心動作線上操作及動態糾偏。通過「遠洋質造」做好月檢、周檢全面上線。
- 專項復盤及專題研究。組織開展共性突出問題專項復盤及成果學習分享；全面做好制度體系針對性培訓。
- 安全體系運行。組織召開本集團安委會全體會議，研究、總結各業務單元安全體系落地中遇到的問題，並對本集團安全管理重點工作進行安排部署。

營造可持續綠色環境



本集團積極推動遠洋2050「淨零排放」計劃，助力碳中和目標的達成。本集團通過設立「遠洋集團責任風尚獎」，鼓勵和倡導內部團隊和外部合作夥伴、供應商、商戶、租戶等，積極進行可持續發展理念落地及負責任履行。在2024年上半年完成的第十三屆「2023年度責任風尚獎」中，遠洋建設技術質量中心團隊榮膺最佳可持續發展團隊，其利用自主研發的「低碳混凝土應用技術研究」及試點應用，實現減碳10,489噸。

北京CBD核心區Z6項目於今年3月順利通過《淨零碳建築評價體系》評審，成為中國第一個獲得「淨零碳卓越級認證」的超高層寫字樓，填補了國內一線城市超高層寫字樓淨零碳建築認證的空白。在開發建設過程中，Z6項目始終遵循「綠色、健康、可持續」理念，制定了從規劃、設計、施工到運營的全生命周期減碳方案，重點提高淨零碳能源供給，關注碳排放、綠電使用率等各類能源利用指標；並通過屋頂光伏板、高效機房、中庭智能調光、能量重力勢能回饋電梯、低碳建材採購、綠電交易等眾多先進技術應用，促進碳減排。該項目團隊於2023年獲得「最佳可持續發展團隊獎」。

在推動社會「淨零」方面，2024年，本集團作為世界自然基金會(WWF)中國「地球一小時」推廣合作夥伴，積極倡導社會「零碳」意識，培養公眾低碳行為習慣。「地球一小時」活動當天，本集團攜手各方合作夥伴，於北京遠洋大廈、北京遠洋國際中心、北京遠洋樂堤港、杭州遠洋樂堤港等十餘座樓宇一同關閉不必要燈光，「為地球獻出一小時」，促進節能減排。本次低碳倡導活動觸達人數近千萬人次，同時廣泛傳遞遠洋2050「淨零排放」理念，發揮本集團ESG行業引領作用。



天津遠洋未來天地「地球一小時」

集團十分重視攜手利益相關方，共同為保護環境持續努力。2024上半年，集團倡導激勵租戶、住戶等客戶共同踐行環境保護，於與其簽署的各商業協議中設置環境保護條款。

凝聚可持續擔當文化

員工和文化是企業可持續發展的重要基石，本集團致力於推動員工的身心健康並塑造講責任、重擔當的企業文化。

2024年上半年，本集團高度重視員工身體健康和心理健康，推出「遠洋員工健康關愛計劃」，從身體健康、心理健康兩方面，使員工保持良好的狀態，提高工作效率和生活質量，並重視員工多元化、平等發展，為企業、社會創造更大價值。

此外，本集團還通過「2023年度金帆獎」評選，對推動公司可持續經營，重擔當、敢作為的64個優秀項目、個人及團隊進行表彰；通過「2023年度責任風尚獎」評選，對積極踐行可持續理念和推動「遠洋2050淨零排放計劃」的45個優秀團隊、個人、合作夥伴、可持續發展先鋒供應商、租戶／商戶等進行表彰，在內外部持續弘揚可持續文化，助力企業健康發展。

本集團一直採用多元化績效考核方式，實行以事為中心和以結果為導向的考核評價理念，將本集團核心業績指標及重難點事項分解至各級管理者與員工的績效考核中，通過考核發現和識別優秀人才，樹立榜樣力量。同時做好績效反饋和輔導，提振信心士氣、持續改進員工績效。

共建可持續城市與社區

遠洋集團以建設可持續城市和社區為己任，以切實行動營造和諧、美好的社區氛圍。2024年上半年，作為本集團踐行企業公民責任、持續助力社區建設的平台之一，遠洋「小公民」成長實踐基地持續在各地社區推進。在基地中，遠洋之帆公益基金會與國家體育總局運動醫學研究所、遠洋服務共同攜手舉辦「挺直脊梁」青少年脊柱健康篩查義診活動。活動陸續覆蓋深圳、上海、北京、大連等多個城市，通過社區篩查、健康講座等多種形式，喚起社會各界對青少年脊柱健康的關注與重視。



「小公民」成長實踐基地揭牌



天津未來城第八屆「遠洋益跑」活動



各受助學校學生參與「迎六一」兒童雲上美術課，進行「大運河與二十四節氣」主題藝術創作

在社會責任履行方面，遠洋集團以遠洋之帆公益基金會為主要平台，秉持「微公益 共參與 可持續」理念，攜手各利益相關方共同參與公益事業。2024年4月，我們陸續啟動了「全民運動 健康共益」— 第八屆「遠洋益跑」、「小夥伴」成長計劃六一「雲上美術課」等活動，帶動客戶、合作夥伴及社會公民承擔社會責任。

2024年5月31日，遠洋之帆公益基金會獲得凱賓斯基酒店集團善款捐贈，聯動北京遠洋樂堤港、遠見創意等合作夥伴，共同為雲南省文山市黃草坝小學、內蒙古哈拉沁鄉福和希望小學、甘肅角弓中心小學、四川省北川羌族自治縣擂鼓八一中學、新疆阿勒泰地區青河完全中學等來自不同省市的八個長期資助學校的學生們帶來一場「迎六一」兒童雲上美術課，通過線上交流的方式為同學們帶去新鮮有趣的知識與體驗。

同時，為帶動更多人踐行社會責任，北京遠洋樂堤港為孩子們精心準備了四十頂色彩斑斕的帳篷，孩子們化身「小小攤主」，售賣自己的閒置物品及手工作品，做到了資源循環再利用，踐行低碳生活理念。

在房地產市場及環境的挑戰下，企業的可持續發展要求仍在不斷提升。面向未來，遠洋集團將繼續踐行「建築·健康」理念，堅持「匠心服務用戶」，不斷追求可持續、高質量發展，繼續與各利益相關方攜手同行，創造健康、可持續的明天。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2024年6月30日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份/ 權益性質	於2024年6月30日			
		持有股份數目	購股權涉及之 相關股份數目 (附註 i)	合計	佔本公司 已發行股本總數 的概約百分比 (附註 iv)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註 ii)	—	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註 iii)	—	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	—	65,445,000	0.859%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	—	273,295	0.004%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	—	369,571	0.005%
柴娟女士	—	—	—	—	—
趙鵬先生	—	—	—	—	—
張忠黨先生	—	—	—	—	—
于志強先生	—	—	—	—	—
孫勁峰先生	—	—	—	—	—
韓小京先生	實益擁有人	460,000	600,000	1,060,000	0.014%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	600,000	720,000	0.009%
呂洪斌先生	—	—	—	—	—
劉景偉先生	—	—	—	—	—
蔣琪先生	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等購股權為根據2018購股權計劃而授出，購股權計劃的詳情載於本報告「本公司購股權計劃」一節。
- (ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據於2024年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	於2024年6月30日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本總數的 概約百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於2024年6月30日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股計算。

除上文所披露外，於2024年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除本報告「本公司購股權計劃」一節所載根據2018購股權計劃授出的購股權外，截至2024年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無已經行使任何有關權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄，其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)如下：

股東名稱	身份／ 權益性質	好倉／淡倉	於2024年6月30日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數的 概約百分比 (附註iii)
中國人壽集團 (附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

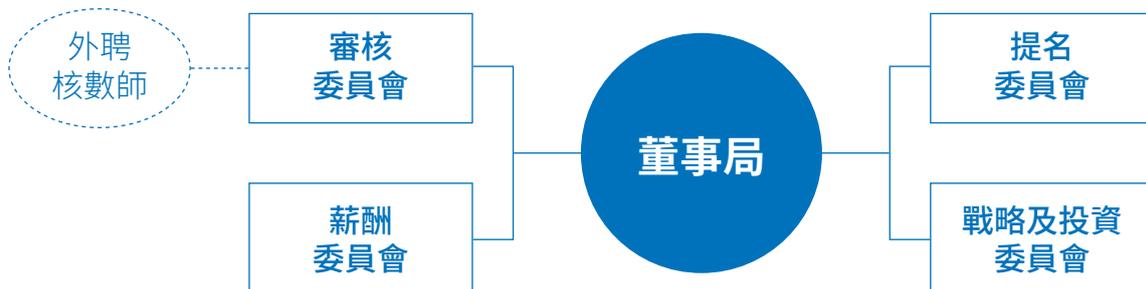
附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於2024年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露外，於2024年6月30日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治架構



遵守企業管治守則

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

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2024年6月30日止六個月整個期間，本公司已將截至2024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2023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。

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）審批一項非常重大出售及關連交易（「該交易」），而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式（代替召開董事局會議）使董事局可以更有效地就該交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據本公司的組織章程細則及適用法律就有關事項申報利益（如有）。於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

中期財務資料審閱

截至2024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—「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其審閱報告載列於本報告第51頁至53頁。

審核委員會

自2024年8月29日起，靳慶軍先生不再擔任審核委員會委員及陳國鋼先生獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由三名獨立非執行董事即劉景偉先生、呂洪斌先生及陳國鋼先生，以及兩名非執行董事即趙鵬先生及于志強先生組成。劉景偉先生為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

截至2024年6月30日止六個月至2024年8月29日之前，審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例、重要審計事項如重要的會計估計及判斷領域，並已就(其中包括)本集團的內部監控、風險管理及財務報告等事宜(包括審閱本公司截至2023年12月31日止年度經審核年度業績及年度報告、截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績及中期報告，以及本集團風險管理部發出的報告)進行討論。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2024年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2024年4月2日(即本公司截至2023年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期)至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 於2024年6月5日，非執行董事張忠黨先生獲委任為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供工程管理諮詢及其他意見，任期自2024年4月1日起為期一年，服務費為每年不高於人民幣124萬元。
- 於2024年6月5日，非執行董事于志強先生獲委任為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供財務管理諮詢及其他意見，任期自2024年4月1日起為期一年，服務費為每年不高於人民幣110萬元。
- 自2024年4月16日起，蔣琪先生卸任北京浩天(深圳)律師事務所主任。
- 自2024年4月29日起，靳慶軍先生獲委任為上海證券交易所上市公司中泰證券股份有限公司獨立董事。
- 自2024年5月22日起，劉景偉先生不再擔任深圳證券交易所(「深交所」)上市公司北京星網宇達科技股份有限公司獨立董事。

- 自2024年6月起，趙鵬先生辭任深交所上市公司金融街控股股份有限公司副董事長。
- 自2024年7月18日起，崔洪杰先生不再擔任本公司營造管理中心總經理。
- 柴娟女士有權收取年薪不高於人民幣205萬元的酬金(包括基本薪金以及由薪酬委員會經考慮本集團經營業績後釐定的酌情花紅)。該等酬金乃根據柴女士的個人績效、在本公司需承擔的職責和責任及現時市況而釐定(由薪酬委員會於2024年5月27日批准)。
- 自2024年8月29日起，陳國鋼先生獲委任為獨立非執行董事。
- 自2024年8月29日起，靳慶軍先生辭任獨立非執行董事。
- 自2024年8月29日起，陳國鋼先生獲委任為審核委員會委員及提名委員會委員，及靳慶軍先生不再擔任審核委員會委員及提名委員會委員。

本公司購股權計劃

2018購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函)的有效期為10年，直至2028年8月5日為止，惟根據其規定提早終止則除外。於截至2024年6月30日止六個月財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下可授予的購股權數目為17,400,000股，相當於於本報告日期的已發行股本總數約0.23%。

於截至2024年6月30日止六個月財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，以及於該期間內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權之詳情如下：

參與者類別	購股權		購股權 行使價 (港幣元)	於2024年 1月1日		於2024年 6月30日	
	授出日期	行使期		尚未行使 購股權數目	期內失效的 購股權數目	尚未行使 購股權數目	
董事							
李明先生	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	50,000,000	(50,000,000)	–	
韓小京先生	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	(600,000)	–	
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	–	600,000	
靳慶軍先生	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	(600,000)	–	
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	–	600,000	
小計				52,400,000	(51,200,000)	1,200,000	
本集團其他僱員							
(附註iv)	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	455,528,565	(455,528,565)	–	
總計				507,928,565	(506,728,565)	1,200,000	

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- (iii) 截至2024年6月30日止六個月內，本集團五名最高薪酬人士並不持有購股權。
- (iv) 本集團其他僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

根據上市規則第13.22條的披露

於2024年6月30日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超逾上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2024年6月30日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣 (百萬元)
非流動資產	23,587
流動資產	82,473
流動負債	(57,874)
非流動負債	(28,556)
淨資產	19,630

於2024年6月30日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益約為人民幣9,671百萬元。

該等聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2024年6月30日的主要會計政策。

中期簡明綜合財務報表審閱報告



香港干諾道中111號
永安中心25樓

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

致遠洋集團控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委聘以審閱遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第54至98頁之中期簡明綜合財務報表,當中包括截至2024年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間相關中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表,以及中期簡明綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務報表。吾等之責任為根據審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論。本報告按照協定之委聘條款僅向閣下(作為整體)報告,除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

不發表結論的基準

有關持續經營的多項不確定因素

截至2024年6月30日止期間,貴集團錄得淨虧損約人民幣53.2億元,如中期簡明綜合財務報表附註19所披露,貴集團的借款總額約人民幣966.7億元,其中流動借款約人民幣587.1億元,而貴集團的現金及現金等價物僅約人民幣17.1億元。

截至2024年6月30日,貴集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.0億元,均已到期但尚未償還。截至本中期簡明綜合財務報表核准日,貴集團正就調整償債安排與債券持有人進行溝通。

有鑑於 貴集團的流動性緊張，貴集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組（「境外債務重組」），並暫停支付其所有境外債務（考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外），直至境外債務重組及／或實施展期解決方案。境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。截至2024年6月30日，該等境外債務包括，賬面價值約人民幣136.9億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款；賬面價值約人民幣220.4億元的六筆以美元結算的擔保票據，及賬面價值約人民幣47.0億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣404.3億元（涉及本金約合56.4億美元）。由於暫停付款，貴集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將在重組計劃成功進行時被撤回。此外，於2024年6月27日，貴公司收到香港特別行政區高等法院（「高等法院」）的清盤呈請（「呈請」）。呈請關於 貴公司全資子公司遠洋地產寶財IV有限公司於2026年到期的年息3.25%的擔保債券。貴公司擔保的債券本金是4億美元以及應計利息。貴公司正在極力反對呈請。高等法院已將呈請的首次聆訊日期定為2024年9月11日。

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、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已計提撥備。詳情披露於中期簡明綜合財務報表附註28。

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2024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附註2.1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：

- 兩筆到期日為2024年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功實施境外債務重組；
- 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；
- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成項目建設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；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 貴集團有能力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 貴集團的業務戰略計劃和成本控制措施，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 貴集團未能達至中期簡明綜合財務報表附註2.1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收回金額，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2023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2023年12月31日的餘額的任何調整將影響於2024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2024年6月30日止六個月的相應變動(如有)。於2023年12月31日的餘額列載於2024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2023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2023年數字及2024年數字的可比性的潛在影響，我們亦不對截至2024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。

其他事項

中期簡明綜合財務狀況表的比較信息基於截至2023年12月31日的經審計財務報表。截至2023年6月30日止期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表及相關附註的比較信息尚未經過審計或審閱。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書號碼：P05443

香港

2024年8月28日

中期簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	6	13,313,451	20,806,596
銷售成本		(13,016,643)	(20,931,389)
毛利／(損)		296,808	(124,793)
利息及其他收入		353,276	476,630
其他虧損 — 淨額	21	(478,723)	(1,193,515)
投資物業公平值變動	9	(292,770)	150,368
銷售及市場推廣費用		(282,350)	(572,267)
金融資產減值虧損		(296,780)	(11,294,463)
分類為持作出售資產的減值虧損	15	(1,706,630)	—
行政費用		(657,843)	(815,519)
經營虧損		(3,065,012)	(13,373,559)
財務費用	22	(1,874,864)	(1,881,267)
分佔合營企業業績		(751,265)	(1,255,889)
分佔聯營公司業績		(55,983)	(1,405,411)
除所得稅前虧損		(5,747,124)	(17,916,126)
所得稅抵免／(開支)	23	429,950	(393,264)
期內虧損		(5,317,174)	(18,309,390)
應佔：			
— 本公司擁有人		(5,381,705)	(18,369,229)
— 非控制性權益		64,531	59,839
		(5,317,174)	(18,309,390)
期內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位)			
每股基本虧損	24	(0.707)	(2.412)
每股攤薄虧損	24	(0.707)	(2.412)

第61至第98頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	(5,317,174)	(18,309,390)
其他全面(虧損)/收益, 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	(43,829)	4,961
後續可能重新分類至損益的項目:		
匯兌差異	(133,173)	(372,000)
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	(313,407)	2,089
期內其他全面虧損	(490,409)	(308,464)
期內全面虧損總額	(5,807,583)	(18,617,854)
應佔全面(虧損)/收益總額:		
— 本公司擁有人	(5,900,271)	(18,826,273)
— 非控制性權益	92,688	208,419
期內全面虧損總額	(5,807,583)	(18,617,854)

第61至第98頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,453,327	3,492,480
使用權資產		1,689,000	1,745,946
土地使用權	7	185,421	212,009
無形資產	8	378,849	400,164
商譽		1,233,967	1,243,182
投資物業	9	13,521,123	15,857,341
於合營企業之權益	10	14,042,011	18,679,921
於聯營公司之權益	11	3,693,972	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產	12	765,177	777,280
按公平值計入損益的金融資產	13	4,439,113	4,748,336
貿易及其他應收款項及預付款項	14	6,909,243	6,878,282
遞延所得稅資產		2,141,219	2,207,743
非流動資產總額		52,452,422	60,158,570
流動資產			
發展中物業		43,986,107	48,516,015
存貨(按成本)		958,214	1,379,381
可收回土地發展成本		1,301,168	1,279,428
已落成待售物業		25,985,110	26,713,610
按公平值計入損益的金融資產	13	624,495	646,833
貿易及其他應收款項及預付款項	14	61,570,367	62,409,893
合約資產		91,801	46,590
受限制銀行存款		2,999,880	3,033,268
現金及現金等價物		1,708,972	1,988,738
		139,226,114	146,013,756
分類為持作出售的資產	15	3,815,324	–
流動資產總額		143,041,438	146,013,756

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貸款	19	58,713,306	69,750,588
租賃負債		203,775	150,898
貿易及其他應付款項	20	49,752,277	49,096,209
合約負債		16,661,696	20,872,878
應付即期稅項		14,304,616	14,560,975
按公平值計入損益的金融負債		-	33,764
流動負債總額		139,635,670	154,465,312
非流動負債			
貸款	19	37,955,314	26,392,734
租賃負債		1,783,283	1,822,109
貿易及其他應付款項	20	669,677	683,491
遞延所得稅負債		1,305,129	2,016,697
非流動負債總值		41,713,403	30,915,031
資產淨額		14,144,787	20,791,983
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	16	-	-
儲備		(8,497,960)	(7,854,369)
累計虧損		(17,828,011)	(12,446,306)
		1,003,261	7,028,557
非控制性權益		13,141,526	13,763,426
權益總值		14,144,787	20,791,983

第61至第98頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					非控制性權益			
	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有 人民幣千元	儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性 次級有擔保 資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2024年1月1日結餘(經審核)	27,329,232	-	(7,854,369)	(12,446,306)	7,028,557	2,579,796	4,570,097	6,613,533	20,791,983
期內虧損	-	-	-	(5,381,705)	(5,381,705)	73,222	148,190	(156,881)	(5,317,174)
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	-	-	(43,829)	-	(43,829)	-	-	-	(43,829)
貨幣匯兌差額	-	-	(161,330)	-	(161,330)	-	(21,390)	49,547	(133,173)
享有按權益法入賬投資的其他全面收益份額	-	-	(313,407)	-	(313,407)	-	-	-	(313,407)
全面虧損總額，除稅後	-	-	(518,566)	(5,381,705)	(5,900,271)	73,222	126,800	(107,334)	(5,807,583)
與本公司擁有人進行的交易									
非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(240,443)	(240,443)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(240,443)	(240,443)
附屬公司轉為合營企業	-	-	-	-	-	-	-	(546,350)	(546,350)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(125,025)	-	(125,025)	-	-	72,205	(52,820)
與本公司擁有人進行的交易總額	-	-	(125,025)	-	(125,025)	-	-	(714,588)	(839,613)
於2024年6月30日結餘(未經審核)	27,329,232	-	(8,497,960)	(17,828,011)	1,003,261	2,653,018	4,696,897	5,791,611	14,144,787

	本公司擁有人應佔					非控制性權益			
	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性 次級有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2023年1月1日結餘(經審核及重述)	27,329,232	(1,062)	(7,337,248)	8,650,235	28,641,157	2,359,000	4,349,689	9,429,815	44,779,661
期內虧損	-	-	-	(18,369,229)	(18,369,229)	101,471	148,982	(190,614)	(18,309,390)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後	-	-	4,961	-	4,961	-	-	-	4,961
遞延對沖收益	-	-	56,486	-	56,486	-	-	-	56,486
貨幣匯兌差額	-	-	(520,580)	-	(520,580)	-	148,580	-	(372,000)
享有按權益法入賬投資的其他全面收益份額	-	-	2,089	-	2,089	-	-	-	2,089
全面虧損總額，除稅後	-	-	(457,044)	(18,369,229)	(18,826,273)	101,471	297,562	(190,614)	(18,617,854)
與本公司擁有人進行的交易									
股份支付開支	-	-	(1,479)	-	(1,479)	-	-	-	(1,479)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	1,062	(1,062)	-	-	-	-	-	-
有關資本工具的分紅	-	-	-	-	-	(15,941)	-	-	(15,941)
非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(465,116)	(465,116)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	-	-	(147,850)	-	(147,850)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	6,271	6,271
附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	(1,950,000)	(1,950,000)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	1,062	(2,541)	-	(1,479)	(15,941)	(147,850)	(2,408,845)	(2,574,115)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(120,843)	(120,843)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(601,303)	(601,303)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(179,100)	-	(179,100)	-	-	65,242	(113,858)
與本公司擁有人進行的交易總額	-	1,062	(181,641)	-	(180,579)	(15,941)	(147,850)	(3,065,749)	(3,410,119)
於2023年6月30日結餘 (未經審核及經重述)	27,329,232	-	(7,975,933)	(9,718,994)	9,634,305	2,444,530	4,499,401	6,173,452	22,751,688

中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得現金	677,402	4,980,965
已付利息	(493,167)	(2,536,404)
已付所得稅	(13,735)	(691,089)
經營活動所得現金淨額	170,500	1,753,472
投資活動的現金流量		
墊付予聯營公司及合營企業的款項	(5,660,735)	(14,223,103)
注資予合營企業	(282,465)	(88,441)
償還墊付予商業夥伴的款項	–	60,000
償還墊付予聯營公司及合營企業的款項	5,867,994	15,667,637
其他	366,852	3,674,441
投資活動所得現金淨額	291,646	5,090,534
融資活動的現金流量		
貸款所得款項	725,744	5,901,461
償還貸款	(1,109,773)	(13,326,525)
其他	(360,558)	(862,072)
融資活動所用現金淨額	(744,587)	(8,287,136)
現金及現金等價物減少淨額	(282,441)	(1,443,130)
期初現金及現金等價物	1,988,738	4,623,126
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	2,675	(34,361)
期末現金及現金等價物	1,708,972	3,145,635

第61至第98頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止期間

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2024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2024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2023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2024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2023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2023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2023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. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團錄得淨虧損約人民幣53.2億元，如中期簡明綜合財務報表附註19所披露，本集團的借款總額約人民幣966.7億元，其中流動借款約人民幣587.1億元，而本集團的現金及現金等價物僅約人民幣17.1億元。

截至2024年6月30日，本集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.0億元，均已到期但尚未償還。截至本中期簡明綜合財務報表核准日，本集團正就調整償債安排與債券持有人進行溝通。

有鑑於本集團的流動性緊張，本集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「境外債務重組」)，並暫停支付其所有境外債務(考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外)，直至境外債務重組及／或實施展期解決方案。境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。截至2024年6月30日，該等境外債務包括，賬面價值約人民幣136.9億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款；賬面價值約人民幣220.4億元的六筆以美元結算的擔保票據，及賬面價值約人民幣47.0億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣404.3億元(涉及本金約合56.4億美元)。由於暫停付款，本集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將在重組計劃成功進行時被撤回。此外，於2024年6月27日，本公司收到香港特別行政區高等法院(「高等法院」)的清盤呈請(「呈請」)。呈請關於本公司全資子公司遠洋地產實財IV有限公司於2026年到期的年息3.25%的擔保債券。本公司擔保的債券本金是4億美元以及應計利息。本公司正在極力反對呈請。高等法院已將呈請的首次聆訊日期定為2024年9月11日。

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、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此本集團已計提撥備。詳情披露於中期簡明綜合財務報表附註28。

截至2024年6月30日止期間，中國房地產行業繼續經歷波動。這主要包括中國房地產市場持續低迷及消費者情緒惡化，導致整個房地產行業遭受短期流動性壓力。因此，中國房地產開發商的已訂約銷售額普遍下降，本集團的已訂約銷售額亦大幅下降。

本集團的內部資金正逐步縮減。由於獲得外部資本為其建築項目融資的渠道有限，本集團亦面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業復甦的時機給本集團帶來額外的重大不確定性。與以往相比，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可能更具挑戰性。

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。

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

鑑於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團自2024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；

截至中期簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團已就七支未償還本金總額約為人民幣132.7億元的境內公司債券作出經調整本金及利息償還安排。根據經調整安排，相關境內公司債券的償還期限已延長至按一年至五年的還款時間表支付。

截至中期簡明綜合財務報表批准報出日，本集團一筆本金約人民幣20.0億元，原定於2025年到期的境內債券的到期日獲債權人同意延長，分別按分期計劃分至一至四年來償還。

另一筆境內債券本金約人民幣30.0億元，原定於2024年1月到期的境內債券，本集團已發起的置換要約已獲91.40%的債券持有人同意交換新境內債券，置換本金總額約人民幣27.4億元，利率為4.6%，還款期限為2025年至2026年。本集團正與剩餘債券持有人積極溝通展期計劃，涉及本金總額約人民幣2.6億元。

截至中期簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團正積極與到期日為2024年的一支本金總額約人民幣31.3億元境內債券的債券持有人就延期計劃進行溝通。

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

- 本集團始終積極與其顧問合作，為本集團的境外債務制定切實可行的重組方案。繼2023年9月15日發佈公告後，本集團宣佈啟動境外債務重組，並聘請專業專家協助本集團評估現有資本結構和流動性挑戰並制定最佳解決方案。

於2024年7月18日，本集團宣佈了一項整體債務管理提案，對本公司及其部分全資子公司旗下債務進行重組，重組範圍包括現有債務工具，包括各類現有銀團貸款、現有雙邊貸款及現有票據，未償還本金總額約為56.4億美元。

本次重組以獨立清算分析服務機構出具的清算分析報告草案為基礎，將債權人分為四類，並按規定比例分配新貸款或票據(「新債務」)。扣除新債務後的剩餘債務，債權人可選擇發行兩年期強制可轉換債券(「MCBs」)或1%計息新永續證券(「永續證券」)。

重組計劃成功實施後，本集團將發行本金總額為22億美元的新債務，期限為8年，從第3年開始按不同比例償還，直至第8年。但根據特定項目的回報和本集團的業績，有一個延期機制，本集團將於第4年開始直至第10年償還貸款。

本公司管理層已仔細考慮了重組計劃，並相信該計劃將成功實施。該計劃已得到部分債權人的同意，並正在與其餘債權人進行積極談判，以確保他們盡快同意重組支持協議。截止日期定於2025年3月31日，或者本集團與協調委員會或債權人的必要多數成員書面商定的有關較後日期，惟須經法院批准。

- 本集團始終積極尋求解決呈請的方法，董事會認為呈請不代表其他持份者的權益及或會損害本集團的價值。因此，本集團將尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要的行動以保障本集團的合法權利。同時，本公司將盡力與呈請人保持主動、良好的溝通，並在對其他債權人公平的原則下，與呈請人友善協商，妥善處理有關事宜(包括努力促使呈請盡快被撤回或駁回)。
- 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。

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

- 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源如資產處置：

於2024年6月7日，本集團與多方訂立重大出售安排，有條件地同意出售合營企業合共64.79%的股權，並於出售事項完成時將合營企業欠付本集團的全部貸款轉讓給多方。有關詳情，請參閱附註15。

對價淨額約人民幣38億的淨現金代價將根據買賣協議條款支付，出售代價將分兩期支付，在達成支付兩期付款的先決條件後支付。此外，出售決議案已於2024年7月11日獲普通決議案正式通過。

於2024年8月5日，合資公司64.79%股權順利轉讓給相關方，現金對價支付將於後續完成；

- 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關係，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；

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

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：

- 兩筆到期日為2024年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功實施境外債務重組；
- 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；
- 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；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 本集團有能力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
- 成功實施本集團的業務戰略計劃和成本控制措施，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2024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收回金額，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. 編製基準及過往年度調整(續)

2.2 因截至2022年12月31日止年度的過往年度調整而重述

誠如本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所披露，由於(i)有關聯營公司權益的重述及(ii)有關截至2022年12月31日止年度轉讓予第三方的資金的交易及餘額的重述，截至2023年1月1日及2023年6月30日的中期簡明綜合財務報表的有關科目餘額已重述。有關截至2022年12月31日止年度的過往年度調整詳情，請參閱本集團截至2023年12月31日止經審核綜合財務報表。

對本集團中期簡明綜合財務報表的影響如下：

	截至2022年12月31日止年度的過往年度調整			
	(如先前報告)	(i)	(ii)	(經重述)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的保留盈利	11,756,560	(410,789)	(2,695,536)	8,650,235
於2023年6月30日的累計虧損	(6,612,669)	(410,789)	(2,695,536)	(9,718,994)
於2023年1月1日的				
於聯營公司之權益	4,847,594	(410,789)	–	4,436,805
於2023年6月30日的				
於聯營公司之權益	4,586,467	(410,789)	–	4,175,678
於2023年1月1日的貿易及				
其他應收款項及預付款項	83,490,813	–	(2,695,536)	80,795,277
於2023年6月30日的貿易及				
其他應收款項及預付款項	65,951,399	–	(2,695,536)	63,255,863
於2023年1月1日的其他				
應收款項的減值撥備	(5,132,691)	–	(2,695,536)	(7,828,227)
於2023年6月30日的其他				
應收款項的減值撥備	(16,042,485)	–	(2,695,536)	(18,738,021)

3. 會計政策

所應用的會計政策與截至2023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。

香港財務報告準則第16號租賃的修訂	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號財務報表之呈列的修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號財務報表之呈列的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號現金流量表及 香港會計準則第7號金融工具的修訂：披露	供應商融資安排

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2024年1月1日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋。

4. 估計

中期簡明綜合財務報表的編製需要管理層做出判斷，估計和假設，這會影響到會計政策的應用以及報告中資產及負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計不一致。

在編製該中期簡明綜合財務報表中，本集團應用的會計政策中由管理層做出的重大判斷以及估計的不確定性的主要來源與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表是一致的。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的經營活動使其面臨多種金融風險：市場風險（包括外匯風險、公平值利率風險及現金流利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

本中期簡明綜合財務報表並未包括在年度財務報表中要求的所有金融風險管理層資訊及披露，因此應該與本集團截至2023年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門自年底起沒有發生變化及任何風險管理政策自年底起沒有發生變化。

5.2 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據（倘適用）。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部財務狀況表比率的目標。

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年6月30日					
(未經審核)					
貸款	63,087,299	13,721,558	21,432,432	7,027,651	105,268,940
租賃負債	314,386	224,215	636,483	1,597,133	2,772,217
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	46,087,246	669,677	–	–	46,756,923
	109,488,931	14,615,450	22,068,915	8,624,784	154,798,080
於2023年12月31日					
(經審核)					
貸款	73,545,908	12,083,464	10,763,350	7,416,563	103,809,285
租賃負債	259,891	182,975	633,428	1,739,109	2,815,403
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	45,394,229	627,315	56,176	–	46,077,720
	119,200,028	12,893,754	11,452,954	9,155,672	152,702,408

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

金額不包括財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註26)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團就其關聯方及第三方之貸款作出之擔保(附註26)。有關擔保會於有關貸款清還後終止。

5.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計(續)

下表列示於2024年6月30日及2023年12月31日本集團按公平值計量的金融資產或負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年6月30日(未經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	140,984	80,746	4,841,878	5,063,608
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	13,973	–	751,204	765,177
	154,957	80,746	5,593,082	5,828,785
負債				
按公平值計入損益的金融負債	–	–	–	–
於2023年12月31日(經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	166,023	89,423	5,139,723	5,395,169
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	15,856	–	761,424	777,280
	181,879	89,423	5,901,147	6,172,449
負債				
按公平值計入損益的金融負債	–	(33,764)	–	(33,764)

三個層級之間於期內並無轉移。

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

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

下表呈列截至2024年及2023年6月30日止六個月期間第三級工具的變動。

	按公平值計入 其他全面收益 及計入損益的 金融資產 2024年 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收益 及計入損益的 金融資產 2023年 人民幣千元
第三級的金融資產		
期初結餘(經審核)	5,901,147	5,696,195
添置	–	64,959
因收購附屬公司而增加	–	580,860
公平值變動	(274,411)	(224,337)
貨幣換算差額	38,788	186,015
出售	(72,442)	(1,000)
期末結餘(未經審核)	5,593,082	6,302,692

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

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

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 本集團的估價過程

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的金融資產及負債的估值(包括第三級公平值)。該團隊直接向高級管理層報告及將委聘外部估值師(倘必須)。

作為估價過程的一部分，高級管理層和團隊將分析第二級和第三級公平值的任何變化以及公平值變動的原因。

5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

下列金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

6. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

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

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支、其他收益及虧損 — 淨額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、遞延所得稅資產及分類為持作出售的資產，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資產與負債調節表的一部分。

6. 分部資料(續)

下列為向本公司執行董事提供申報分部的分部資料：

	未經審核										
	物業發展								所有		總計
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理	其他分部		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至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)	
截至2023年6月30日											
止六個月											
分部總營業額	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	
分部經營溢利/(虧損)	(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)	

6. 分部資料(續)

	物業發展									所有 總計
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	物業管理	其他分部	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2024年6月30日 (未經審核)										
分部資產總額	18,733,558	16,174,101	10,020,993	19,504,305	14,800,529	7,520,292	13,826,361	4,098,474	61,261,634	165,940,247
非流動資產增加(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	1,323	59	327	11,883	-	20	-	1,205	60,090	74,907
分部負債總額	8,073,120	12,702,996	7,373,317	10,737,842	6,002,110	4,348,052	637,883	1,687,520	31,812,484	83,375,324
於2023年12月31日(經審核)										
分部資產總額	18,956,191	15,850,019	14,392,027	19,716,285	14,895,793	7,542,554	15,709,032	3,794,514	64,310,813	175,167,228
非流動資產增加(金融工具 及遞延所得稅資產除外)	1,627	104	3,492	97	18	12	2,372	24,833	789,730	822,285
分部負債總額	8,165,428	12,409,641	11,417,437	12,036,938	7,754,430	4,600,007	1,049,603	1,822,321	27,930,755	87,186,560

分部經營虧損與除所得稅前虧損之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部經營虧損	(530,420)	(12,236,482)
公司財務收入	56	128
公司日常開支	(56,525)	(94,058)
投資物業的公平值變動(附註9)	(292,770)	150,368
其他虧損 — 淨額(附註21)	(478,723)	(1,193,515)
財務費用(附註22)	(1,874,864)	(1,881,267)
分佔合營企業業績	(751,265)	(1,255,889)
分佔聯營公司業績	(55,983)	(1,405,411)
分類為持作出售資產的減值虧損(附註15)	(1,706,630)	-
除所得稅前虧損	(5,747,124)	(17,916,126)

6. 分部資料(續)

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產總額	165,940,247	175,167,228
公司現金及現金等價物	32,302	29,099
於合營企業的權益(附註10)	14,042,011	18,679,921
於聯營公司的權益(附註11)	3,693,972	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	765,177	777,280
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	5,063,608	5,395,169
分類為持作出售的資產(附註15)	3,815,324	–
遞延所得稅資產	2,141,219	2,207,743
簡明綜合財務狀況表內的總資產	195,493,860	206,172,326
分部負債總額	83,375,324	87,186,560
流動貸款(附註19)	58,713,306	69,750,588
非流動貸款(附註19)	37,955,314	26,392,734
遞延所得稅負債	1,305,129	2,016,697
按公平值計入損益的金融負債	–	33,764
簡明綜合財務狀況表內的總負債	181,349,073	185,380,343

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司位於中國。截至2024年及2023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2024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38,129,983,000元、人民幣1,052,000元及人民幣66,635,000元(2023年12月31日：人民幣45,479,399,000元、人民幣1,307,000元及人民幣66,223,000元)。截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7. 物業、機器及設備以及土地使用權

	物業、機器及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2024年1月1日的期初賬面淨值(經審核)	3,492,480	212,009
添置	74,768	–
收購附屬公司	479	–
折舊	(68,928)	(5,841)
出售	(45,397)	(20,747)
附屬公司轉為合營企業	(75)	–
於2024年6月30日的期末賬面淨值(未經審核)	3,453,327	185,421
於2023年1月1日的期初賬面淨值(經審核)	3,536,637	275,873
添置	114,145	–
收購附屬公司	39,208	–
折舊	(74,888)	(8,957)
出售	(118,265)	–
出售附屬公司	(9,391)	(47,975)
於2023年6月30日的期末賬面淨值(未經審核)	3,487,446	218,941

8. 無形資產

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初賬面淨值(經審核)	400,164	459,807
添置	–	2,984
攤銷	(21,315)	(24,699)
期末賬面淨值(未經審核)	378,849	438,092

9. 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初賬面淨值(經審核)	15,857,341	7,734,474
添置	139	–
附屬公司轉為合營企業	(2,044,000)	–
轉撥自己落成待售物業	–	1,073,395
貨幣換算差額	413	–
於損益確認的公平值變動	(292,770)	150,368
期末賬面淨值(未經審核)	13,521,123	8,958,237

(a) 估值方法

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

於贛州的已落成物業之公平值源自使用比較法而得出。

於北京的發展中投資物業之公平值一般源自使用假設開發法及成本法而得出。

期內，估值法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

(b) 抵押為抵押物的非流動資產

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別約人民幣13,092,038,000元及人民幣13,372,271,000元，已抵押作為本集團貸款抵押物。

10. 於合營企業之權益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初(經審核)	18,679,921	20,463,935
注資	282,465	88,441
股息	–	(18,367)
出售	–	(83,724)
附屬公司轉為合營企業	1,406,067	–
轉撥至分類為持作出售的資產(附註15)	(5,397,802)	–
分佔合營企業業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	(936,629)	(1,262,544)
貨幣匯兌差額	7,989	208,156
期末(未經審核)	14,042,011	19,395,897

11. 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重述)
期初(經審核)	3,915,886	4,436,805
股息	–	(8,920)
出售	–	(30,069)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加	–	1,114,612
分佔聯營公司業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	(235,946)	(1,410,821)
貨幣匯兌差額	14,032	74,071
期末(未經審核)	3,693,972	4,175,678

12. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2024年	於2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
上市證券(a)	13,973	15,856
非上市證券	751,204	761,424
	765,177	777,280
減：非流動部分	(765,177)	(777,280)
流動部分	–	–

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

13. 按公平值計入損益的金融資產

(i) 本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

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

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於基金及債券投資的投資	4,387,570	4,702,136
於其他非上市股本證券的投資	322,558	335,558
於上市股本證券的投資	486	481
衍生金融工具	352,994	356,994
	5,063,608	5,395,169
減：非流動部分	(4,439,113)	(4,748,336)
流動部分	624,495	646,833

(ii) 質押為質押物的非流動資產

於2024年6月30日及2023年12月31日，按公平值計入損益的金融資產公平值約人民幣470,670,000元及人民幣592,992,000元已質押作為本集團貸款的質押物。

14. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	5,422,803	5,155,256
其他應收款項及預付款項(b)	63,056,807	64,132,919
	68,479,610	69,288,175
減：非流動部分	(6,909,243)	(6,878,282)
流動部分	61,570,367	62,409,893

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	6,208,707	5,935,207
減：貿易應收款項減值撥備	(785,904)	(779,951)
	5,422,803	5,155,256
減：非流動部分	—	—
流動部分	5,422,803	5,155,256

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	1,742,245	1,590,839
6個月至1年	1,515,397	2,332,846
1年至2年	1,831,210	1,467,025
2年至3年	839,784	308,612
超過3年	280,071	235,885
	6,208,707	5,935,207

於2024年6月30日，賬面值約人民幣320,383,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2023年12月31日：人民幣67,105,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	(779,951)	(510,632)
應收款項減值撥備	(5,953)	(269,567)
撇銷	—	248
期／年末賬面值	(785,904)	(779,951)

14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予合營企業委託貸款(i)	3,204,304	3,648,544
借予聯營公司委託貸款(ii)	636,206	636,206
借予第三方委託貸款(iii)	1,249,405	1,163,097
應收合營企業款項(v)	24,534,670	24,771,325
應收非控制性權益款項(iv)	4,472,501	5,469,140
應收聯營公司款項(v)	9,856,522	10,038,587
應收第三方款項(iii)	17,081,451	16,370,118
	61,035,059	62,097,017
減：減值撥備	(16,588,420)	(16,496,229)
	44,446,639	45,600,788
應收政府款項(vi)	761,529	788,173
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	1,447,819	1,447,819
出售附屬公司權益應收款項	3,000,908	2,930,492
其他應收款項	2,593,073	2,322,218
	7,803,329	7,488,702
減：減值撥備	(1,149,040)	(953,379)
	6,654,289	6,535,323
其他預付稅項	6,596,128	6,774,393
其他預付款項(viii)	5,359,751	5,222,415
	11,955,879	11,996,808
其他應收款項及預付款項合計	63,056,807	64,132,919
減：非流動部分	(6,909,243)	(6,878,282)
流動部分	56,147,564	57,254,637

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

(i) 借予合營企業委託貸款乃無質押、按年利率0%至13%(2023年12月31日:0%至13%)計息。結餘約人民幣2,984,321,000元(2023年12月31日:人民幣3,425,068,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣219,983,000元(2023年12月31日:人民幣223,476,000元)須於一年後償還並計入非流動部分。

(ii) 借予聯營公司委託貸款乃無質押、按年利率7%(2023年12月31日:7%)計息。結餘約人民幣636,206,000元(2023年12月31日:人民幣636,206,000元)須於一年後償還,因此計入非流動部分。

於2024年6月30日,借予本集團聯營公司委託貸款賬面值約人民幣592,410,000元(2023年12月31日:人民幣591,696,000元)已抵押作為本集團貸款質押品。

(iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業、聯營公司的合營企業、聯營公司及支付予合作方的款項,以支持彼等的房地產項目的發展。由於本集團於該等公司並無直接股權,故支付予該等公司的款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項。應收第三方委託貸款結餘約人民幣775,719,000元(2023年12月31日:人民幣771,151,000元)須於一年內償還。結餘約人民幣473,686,000元(2023年12月31日:人民幣391,946,000元)須於一年後償還及計入非流動部分。

無質押委託貸款按年利率8.5%至15.0%(2023年12月31日:8.5%至15.0%)計息。

對應收蕪湖德業投資管理中心(有限合夥)款項屬有抵押、免息及須應要求償還。剩餘的應收第三方款項屬無質押、免息及須應要求償還。

於2024年6月30日,賬面值約人民幣1,362,360,000元(2023年12月31日:無)的應收第三方款項已用於本集團的借款質押。

(iv) 應收非控制性權益款項乃無抵押及免息。結餘約人民幣4,472,501,000元(2023年12月31日:人民幣5,469,140,000元)須於一年內償還。

(v) 應收合營企業及聯營公司款項屬無質押及免息。結餘分別約人民幣22,626,362,000元(2023年12月31日:人民幣22,865,146,000元)及人民幣9,856,522,000元(2023年12月31日:人民幣10,038,587,000元)須於一年內償還。餘額分別約人民幣1,908,308,000元(2023年12月31日:人民幣1,906,179,000元)及零(2023年12月31日:零)須於一年後償還及計入非流動部分。

於2024年6月30日,賬面值分別約人民幣2,542,143,000元(2023年12月31日:無)及人民幣653,504,000元(2023年12月31日:無)的應收合營企業及聯營企業款項已用於本集團的借款質押。

14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

(b) 其他應收款項及預付款項 (續)

- (vi) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額，該等金額將於其後由政府償付。
- (vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。於2024年6月30日，此類合作仍處於談判階段。餘額中約人民幣150,000,000元(2023年12月31日：人民幣150,000,000元)為無質押，按年利率8.8%(2023年12月31日：8.8%)計息。餘額約人民幣1,297,819,000元(2023年12月31日：人民幣1,297,819,000元)乃屬無質押及免息。餘額中約人民幣1,447,819,000元(2023年12月31日：人民幣1,447,819,000元)須按要求償還。
- (viii) 於2024年6月30日，預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,199,687,000元(2023年12月31日：人民幣2,198,564,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。

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

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其各自的公平值相若。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初金額(經重述)	(17,449,608)	(7,828,227)
應收款項減值撥備	(290,827)	(11,013,153)
撇銷	2,690	1,390,045
終止合併附屬公司	285	1,727
期／年末金額	(17,737,460)	(17,449,608)

15. 分類為持作出售的資產

於2024年6月7日，北京穎煜企業管理諮詢有限公司及天津頤港通企業管理有限公司（統稱「該等賣方」，均為本集團的全資附屬公司）與國壽啓航壹期（天津）股權投資基金合夥企業（有限合夥）、北京三里屯南區物業管理有限公司及致港有限公司（統稱「該等買方」）訂立股權及債權轉讓協議，據此，該等賣方同意出售北京星泰通港置業有限公司（「目標公司」）的合共64.79%股權，並於出售事項完成時將目標公司欠付該等賣方的全部貸款轉讓給該等買方。

本公司管理層認為該交易很可能在2024年內完成，因此將目標公司的權益及借予目標公司的委託貸款於2024年6月30日分類為持作出售資產。通過重新評估目標公司公平值減出售成本及於2024年6月30日應收目標公司委託貸款的賬面值，截至2024年6月30日期間錄得減值虧損約人民幣17.1億元。

於2024年6月30日，目標公司權益及借予目標公司委託貸款分類為持作出售的資產如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
目標公司權益	5,397,802
減值虧損	(1,706,630)
	3,691,172
借予目標公司委託貸款	124,152
	3,815,324

16. 股本

	普通股股數	股本 千港元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：					
於2024年1月1日的年初結餘(經審核)	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2024年1月1日的年初結餘	-	-	-	-	-
期內購入股份	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232

	普通股股數	股本 千港元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：					
於2023年1月1日的年初結餘(經審核)	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2023年1月1日的年初結餘	(4,887,245)	-	-	(1,062)	(1,062)
期內購入股份	(2)	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	4,887,247	-	-	1,062	1,062
	-	-	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232

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

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

16. 股本 (續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	限制性股份 (千股)
於2024年1月1日(經審核)	-
已歸屬	-
於2024年6月30日(未經審核)	-
於2023年1月1日(經審核)	4,887
已歸屬	(4,887)
於2023年6月30日(未經審核)	-

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

17. 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。截至2024年6月30日，股本證券的賬面值約為人民幣4,696,897,000元(2023年12月31日：人民幣4,570,097,000元)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應以初始年利率4.900%作出分派，直至2022年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。於2022年9月22日至2027年9月21日期間，遠洋地產III應按年利率6.946%作出認購協議既定的分派。該等資本證券由本公司擔保。

18. 資本工具

- (a) 於2020年2月18日及25日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2024年6月30日，資本工具賬面值為約人民幣1,593,312,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。
- (b) 於2019年6月26日，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2024年6月30日，資本工具賬面值為約人民幣1,059,706,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。

19. 貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	37,955,314	26,392,734
流動	58,713,306	69,750,588
	96,668,620	96,143,322

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初(經審核)	96,143,322	97,023,449
籌集的新銀行貸款	89,254	1,996,804
籌集的其他貸款(b)	636,490	3,904,657
收購附屬公司	140,070	1,939,000
償還銀行貸款	(1,016,519)	(6,058,011)
償還其他貸款	(93,254)	(7,268,514)
出售附屬公司	–	(1,089,562)
因附屬公司轉為合營企業而增加	520,432	–
貨幣換算差額	253,296	1,229,929
公司債券及銀行貸款賬面值變動	75,570	238,282
轉撥至其他應付款項	(80,041)	–
期末(未經審核)	96,668,620	91,916,034

(a) 於2024年6月30日，銀行借款約為人民幣22,528,367,000元(2023年12月31日：人民幣19,895,829,000元)，以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、貿易及其他應收款項及若干附屬公司的股權作抵押。餘額約人民幣269,051,000元由第三方資產質押擔保。

(b) 截至2024年6月30日止六個月，向第三方籌集其他貸款約人民幣636,490,000元。該等貸款年利率介乎3.45%至10.00%。

截至2023年6月30日止六個月，分別向關聯方及第三方籌集其他貸款約人民幣664,297,000元及人民幣3,240,360,000元。該等貸款年利率介乎2.8%至15.0%。

(c) 截至2024年6月30日止六個月，貸款的利息開支為約人民幣2,680,657,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,688,973,000元)。

20. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	14,278,957	13,908,768
應計支出	6,986,425	9,080,971
應付合營企業款項(b)	6,830,614	7,038,388
應付聯營公司款項(b)	1,036,509	1,040,195
應付非控制性權益款項(b)	2,087,403	2,180,839
應付政府款項	553,953	527,052
其他應付稅項	3,322,335	4,023,022
已收按金	1,606,358	1,928,202
其他應付款項	13,719,400	10,052,263
	50,421,954	49,779,700
減：非流動部分	(669,677)	(683,491)
流動部分	49,752,277	49,096,209

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	5,763,725	4,543,671
6個月至1年	1,574,084	1,902,685
1年至2年	1,876,748	3,682,485
2年至3年	2,202,086	1,273,307
3年以上	2,862,314	2,506,620
	14,278,957	13,908,768

(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。

21. 其他虧損 — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 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	(238,463)	(446,624)
匯兌虧損	(56,491)	(279,443)
用於解除合同義務的款項	(37,783)	(15,802)
出售附屬公司權益的虧損	(135,171)	(61,382)
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(6,538)	52,542
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(虧損)/收益	(4,277)	253
	(478,723)	(1,193,515)

22. 財務費用

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,081,799	1,035,170
— 其他貸款	1,598,858	1,653,803
— 租賃負債	59,574	58,479
	2,740,231	2,747,452
減：按年資本化率5.59%（2023年：5.78%）計算的資本化利息	(865,367)	(866,185)
	1,874,864	1,881,267

23. 所得稅(抵免)/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2024年及2023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)/開支為：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	403,404	273,873
— 中國土地增值稅	(646,028)	89,112
遞延所得稅	(187,326)	30,279
	(429,950)	393,264

24. 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有的普通股。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(5,381,705)	(18,369,229)
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股基本虧損(每股人民幣)	(0.707)	(2.412)

(b) 攤薄

每股攤薄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。本公司有一類潛在攤薄之普通股：購股權(2023年6月30日：兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份)。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。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(5,381,705)	(18,369,229)
用作釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	(5,381,705)	(18,369,229)
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄虧損(每股人民幣)	(0.707)	(2.412)

25. 股息

董事局不建議派付截至2024年及2023年6月30日止六個月的中期股息。

26. 財務擔保

- (a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保	15,498,591	16,590,788

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授予的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，且本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得物業權證並將其抵押予銀行為止。

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

- (b) 於2024年6月30日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣64,987,082,000元(2023年12月31日：人民幣63,029,830,000元)的貸款提供擔保。此等各方擁有的發展中物業及其他資產為該等貸款的主要抵押品。

27. 承擔

(a) 資本承擔

於財務狀況表日期尚未產生的資本承擔如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	6,505,404	6,333,204
投資承擔	2,416,510	2,485,667
已訂約但未撥備	8,921,914	8,818,871

(b) 向合營企業作出之承擔

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔	8,641,747	8,641,747

截至中期簡明綜合財務報表獲批准日期，上述資本承擔義務因出售合營企業而解除。

(c) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	408,780	343,243
1年至5年	535,182	544,515
5年以上	66,372	-
	1,010,334	887,758

28. 訴訟撥備

截至本報告日期，多方已就未付貸款、未償還工程及日常營運應付款項、延遲交付若干項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表的影響，於期內並無確認計提訴訟撥備(2023年6月30日：人民幣4.7億元)。截至2024年6月30日，累計計提撥備為約人民幣6.2億元(2023年12月31日：人民幣6.2億元)已確認計提在負債。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

29. 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2024年及2023年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 提供服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
服務提供予：		
— 一位股東	1,255	964
— 合營企業	497,938	582,622
— 聯營公司	23,363	40,096
	522,556	623,682

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

(b) 所購服務來自

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
所購服務來自：		
— 一位股東	1	—
— 合營企業	349,696	578,106
— 聯營公司	170	8,263
	349,867	586,369

29. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	18,020	14,459
僱用後福利	928	957
其他長期福利	—	22
	18,948	15,438

(d) 利息收入

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
— 合營企業	170,280	252,149
— 聯營公司	868	501
	171,148	252,650

(e) 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
— 合營企業	118,591	142,505
— 聯營公司	6,414	6,504
	125,005	149,009

29. 關聯方交易 (續)

(f) 向關聯方委託貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註14(b))	3,204,304	3,648,544
— 聯營公司(附註14(b))	636,206	636,206
	3,840,510	4,284,750

(g) 應收關聯方款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註14(b))	24,534,670	24,771,325
— 聯營公司(附註14(b))	9,856,522	10,038,587
	34,391,192	34,809,912

(h) 應付關聯方貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業	4,438,400	3,917,262
— 聯營公司	235,384	235,384
	4,673,784	4,152,646

(i) 應付關聯方款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註20)	6,830,614	7,038,388
— 聯營公司(附註20)	1,036,509	1,040,195
	7,867,123	8,078,583

29. 關聯方交易 (續)

(j) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	1,719,442	1,969,861

(k) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值	484,433	440,833

30. 期後事項

除「附註2.1持續經營假設」段落披露外，截至2024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。

釋義

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「審核委員會」	本公司審核委員會
「立信德豪」	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	本公司董事局
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽集團」	中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東
「中國人壽保險」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上海證券交易所(股份代號：610628.SE)上市，為本公司的主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」或「遠洋集團」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「公司秘書」	本公司公司秘書
「大家保險集團」	大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東
「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司的主要股東
「董事」	本公司董事
「執行董事」	本公司執行董事
「ESG」	環境、社會及管治
「建築面積」	建築面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區

「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	2024年9月2日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「非執行董事」	本公司非執行董事
「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總額
「提名委員會」	本公司提名委員會
「黔南」	黔南布依族苗族自治州
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「限制性股份獎勵計劃」	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)，其為本公司之非全資附屬公司
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「遠洋控股中國」	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	本公司戰略及投資委員會
「美元」	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

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

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

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

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

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

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

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



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

