



遠洋集團

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

(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

二零一六年中期報告

再創業
在改變

面向未來 再創業









針對不足
在改變

關於我們

遠洋集團於中國主要經濟地區作為領先的房地產開發商之一，已實踐「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要業務由住宅開發業務、不動產開發投資業務、客戶服務業業務及房地產金融業務的四元業務格局組成。住宅開發業務和不動產開發投資業務為中、高端住宅項目的開發與建設、高端寫字樓、商業物業的開發與持有經營，我們在全國19個高速發展城市中擁有超過60個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括京津冀地區的北京和天津；東北地區的大連、瀋陽和長春；華中地區和上海、杭州、南京、黃山、青島和武漢；華南地區的深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶和成都。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋集團已經在京津冀地區、東北地區、華中地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2016年6月30日，我們的土地儲備達到約20,353,000平方米，其中約99%位於一、二線城市。

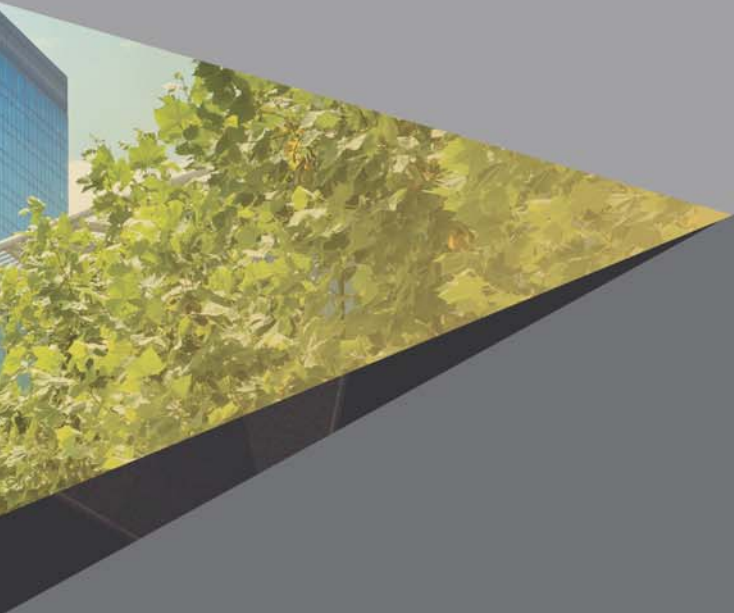
本集團同時積極發展客戶服務業業務，提升客戶服務水平和效率。除此之外，我們也著力發展房地產金融業務，努力實現本集團「實業運營」和「資本運營」複合驅動的戰略目標。

迄今為止，本集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數（「HSCI」）、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生中國內地100、恒生綜合市值指數—中型股指數、恒生環球綜合指數以及恒生中國內地地產指數。



目錄

7	財務及營運摘要
8	主席報告
13	企業社會責任報告
16	管理層討論及分析
34	權益披露
37	企業管治及其他資料
44	公司資料
45	中期財務資料的審閱報告
46	簡明綜合中期資產負債表
48	簡明綜合中期收益表
49	簡明綜合中期全面收益表
50	簡明綜合中期權益變動表
52	簡明綜合中期現金流量表
53	未經審核簡明綜合中期財務資料附註
78	項目名稱概覽表



遠洋集團作為全國性企業，
現時項目遍佈全中國
十九個城市。



京津冀地區

北京、天津

總樓面面積：12,516,000平方米
總剩餘土地儲備：8,501,000平方米
項目數目：29

東北地區

大連、瀋陽、長春

總樓面面積：8,256,000平方米
總剩餘土地儲備：4,697,000平方米
項目數目：9

華中地區

上海、杭州、南京、
黃山、青島、武漢

總樓面面積：3,901,000平方米
總剩餘土地儲備：3,002,000平方米
項目數目：16

華南地區

深圳、廣州、中山、香港、
海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：7,425,000平方米
總剩餘土地儲備：4,153,000平方米
項目數目：19

財務及 營運摘要

(人民幣百萬元)	截至6月30日止六個月(未經審核)		
	2016	2015	變動%
協議銷售額	20,630	13,807	49%
營業額	9,331	15,107	-38%
毛利	2,254	3,065	-26%
期內溢利	1,533	2,191	-30%
本公司擁有人應佔溢利	1,448	2,195	-34%
核心利潤	956	1,693	-44%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.178	0.280	-36%
— 攤薄	0.178	0.280	-36%
每股股息(港幣)	0.079	0.075	5%
派息比率(%)	35%	21%	14個百分點
毛利率(%)	24%	20%	4個百分點
淨利潤率(%)	16%	15%	1個百分點
核心利潤率(%)	10%	11%	-1個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	1,339	1,068	25%
交付可售樓面面積(千平方米)	656	1,071	-39%

(人民幣百萬元)	於2016年	於2015年	變動%
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)	
資產總值	144,483	148,185	-2%
本公司擁有人應佔權益	42,327	43,764	-3%
現金資源 ¹	18,507	23,726	-22%
淨借貸比率 ² (%)	52%	59%	-7個百分點
土地儲備(千平方米)	20,353	19,921	2%

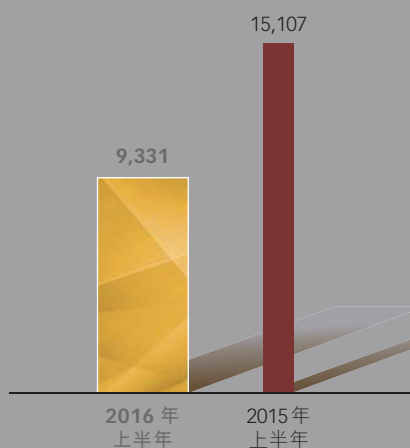
附註：

1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

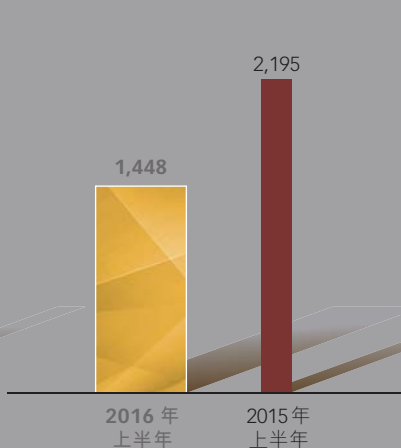
營業額

(人民幣百萬元)



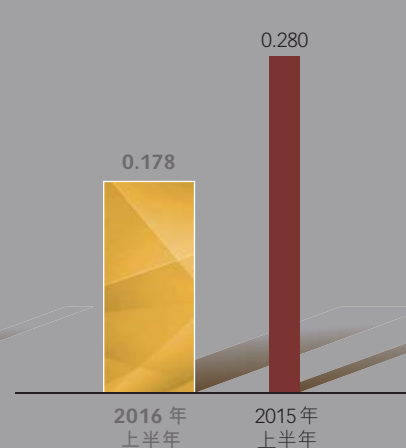
本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



每股溢利

(人民幣)



主席 報告

本人謹代表公司董事局（「董事局」）
提呈遠洋集團控股有限公司
（「遠洋集團」或「本公司」）及其
附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）
截止2016年6月30日止六個月的
中期業績。





2016年中期業績

截至2016年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣93.31億元，較去年同期下降38%；毛利率回升4個百分點至24%，而核心利潤率為10%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣14.48億元，比去年同期減少34%，而每股溢利為人民幣0.178元。

參照期內本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截止2016年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.079元。

市場回顧與展望

上半年，中央政府穩步推進「供給側結構性改革」和轉型升級，按照中央經濟工作會議關於「化解房地產庫存、擴大有效需求、穩定房地產市場」的總體方針，全國房地產政策延續寬鬆推行。中央和各地方政府推出各措施支持居民合理住房需求，例如：不限購城市首套房首付比例在2月份最低降為20%，下調非一線城市房地產交易契稅和營業稅等政策，促進市場釋放需求。同時，住房制度改革穩步推進，長效機制逐步完善。政府推出了加快培育和發展住房租賃市場的相關規範。

主席 報告

總體而言，上半年隨着一系列利好政策的不斷落實，市場預期向好，成交量高位上升。國家統計局數據表明，上半年全國商品房銷售面積達6.43億平方米，同比增長27.9%；全國商品房銷售金額為48,682億元，同比增長42.1%，整體呈量價齊升態勢。

與此同時，上半年市場分化的格局仍然顯著。一線城市與部分熱點二線城市商品房庫存量合理，城市購買力強，且改善型商品房需求旺盛，樓市較熱；而三、四線城市和其他二線城市庫存過大，人口導入能力有限，房地產需求不足，去化壓力仍大。各地方政府因不同時機和城市施行政策，因此帶來地方政策分化明顯。上海、深圳等一線城市相繼推出了更加嚴格的限購政策和差別化的信貸政策；蘇州、南京、合肥等部分熱點二線城市亦推出措施限房價、限地價及收緊信貸政策，防範局部市場過熱風險。其他城市則仍以去庫存、促消費為主，供應端實行差別化供地政策，控制土地供給，需求端通過信貸寬鬆、稅費減免等刺激需求。

展望下半年，在全球主要國家央行貨幣政策仍處於寬鬆週期的背景下，我國央行仍將維持整體穩健的貨幣政策。由於房地產對經濟的支撐作用不容忽視，我們預計房地產政策將整體上較為溫和。但是，上半年需求透支與漲價觀望導致成交後勁不足，部分一、二線城市政策收緊顯示了政府對市場過熱的擔憂，影響市場信心及預期。本集團認為，下半年整體房價漲幅將趨於平緩，整體市場成交量面臨高位下回壓力。城市分化繼續存在，重點城市庫存仍將保持低位或進一步下探，部分二線及三、四線城市庫存仍相對較高。

業務回顧與策略

本集團按照第四步發展戰略要求，並基於對市場環境分析判斷，在2016年上半年秉持「效益優先、積極求變、穩健經營、控制風險、立足長遠、追求極致」的經營宗旨，開展經營管理工作，在各業務領域均取得一定突破。

住宅開發業務

本集團基於一系列行之有效的行銷策略與不斷提升的執行能力，上半年實現協議銷售額206億元，完成全年計劃的46%，為本集團上半年歷史最佳業績，銷售平均價格同比上升19%至每平方米人民幣15,400元。下半年，本集團將通過市場研究根據不同城市和區域的市場特點，推動庫存產品銷售，進一步鞏固及提升市場地位，並提高收益水準。

不動產開發投資業務

本集團上半年積極跟蹤、拓展多個優質項目資源，截至7月份，已獲取位於北京的麗澤商務區項目和上海的東海商業項目及科恩大廈項目，後續通過改造升級和持有經營預期獲取可觀增值收益。同時，本集團利用新建立的數據採集分析系統，持續提升項目營運能力，項目平均每日有效租金得到大幅提升，北京核心區域項目漲幅甚至超過30%，商業項目月度銷售額不斷實現新高。下半年，本集團將持續關注核心城市大型綜合體項目的投資機會，在不斷擴大品牌影響力的情況下，積極尋找優質合作夥伴持續加大不動產開發投資業務的投入。

客戶服務業務

2016年5月9日，遠洋億家物業服務股份有限公司於新三板正式掛牌。同時，由本集團開發的「億管家」線上服務平台實現項目全覆蓋，標誌著先進的信息技術已全面應用於物業服務業務，並取得市場認可。此外，隨著開發運營經驗不斷積累與服務能力的提升，本集團養老業務取得新突破。佈局方面，陸續進駐北京、上海、大連三個城市，加快養老產業佈局；運營方面，椿萱茂品牌影響力不斷擴大，在營項目入住率不斷攀升，目前位於亦莊的椿萱茂項目已滿租；建造方面，在建項目建設改造週期縮短一半，成本大幅下降，設計上已形成成熟的產品線。下半年，本集團將持續深入挖掘各類服務業務的增長潛力，立足「懂心意」的優質物業服務，鼓勵「有新意」的創新前景，擴大服務品牌影響，形成新型業務規模效益。

房地產金融業務

本集團「實業運營」與「資本運營」複合驅動模式已初現成效，房地產基金在獲取開發資源、減少資金佔用、降低資金成本方面均有所貢獻。上半年，房地產基金與地產主業協同合作，充分利用資金槓桿鎖定資源，包括位於北京的香河萬潤等優質項目。股權投資方面，本集團去年成為中國華融資產管理有限公司的基石投資者，本集團於今年在華融協同下獲取上海科恩大廈項目，今後雙方還將加強在不良資產處置及房地產開發業務方面的合作與業務協同。本集團於7月份作為第一基石投資者參與認購中國內地領先物流設施供應商——中國物流資產控股有限公司股份，總投資約9.4億港幣，雙方未來將在房地產運營管理與物流設施開發運營方面優勢互補，合作共贏。下半年，房地產金融業務將肩負起更多協同主業、協同戰略合作夥伴共同發展的使命，創造更大效益。

公司管理回顧

品牌煥新助力業務發展

隨著第四步發展戰略的深入推進，本集團「四元業務」戰略格局已經形成。為使品牌與集團戰略更加匹配，擴大各業務品牌格局與影響力，本集團對品牌定位、內涵、形象、架構等全面更新，上半年順利完成了「品牌煥新」工作。品牌煥新後，本集團品牌架構變為由「遠洋集團」與「遠洋地產」、「遠洋商業」、「遠洋資本」、「遠洋服務」、「遠洋營造」形成的遠洋系品牌集群，有助各業務更精準地感染客戶和佔領市場。

主席 報告

開啓健康生活時代

隨著行業發展及客戶需求的變化，本集團未來產品打造將更加關注「使用者」需求，以「生命價值」需求為出發點，我們率先引入了高水準健康標準 — WELL 健康標準，並運用在廣州遠洋天驕項目。此外，集團還將與持有 WELL 標準的美國 Delos 公司進行全面合作，共同推進 WELL 標準中國版、健康實驗室等工作。我們致力將健康作為本集團產品的主要特徵，為用戶提供差異化產品，開啓健康生活時代，引領行業發展。

全面推行客戶研究

為更好應對瞬息萬變的市場環境與行業形勢，提升產品力，本集團已全面實施客戶研究工作。旨在以用戶本身出發滿足各項需求，促進產品設計研發工作與用戶體驗形成一體化。目前本集團已初步完成開發與自身項目相關的「城市地圖」和客戶研究工具，完善了從項目獲取、開發、營造、營銷到後續服務的全鏈條研究方法，更精準的支撐後續投資決策、產品營造、市場營銷和客戶服務等一系列工作。著眼未來，本集團將繼續秉持用戶至上的初心，聚焦用戶需求，全面提升用戶滿意度及品牌影響力。

堅守投資標準

上半年土地市場持續走熱，競爭激烈。據統計，上半年全國總價 15 億、溢價率逾 50% 的地王總數達 107 宗，成交總價達 3,413 億。高成本項目和市場敏感度提升對房地產開發商提出極大考驗，風險隱憂加大。本集團一方面保持投資理性，堅守投資標準；另一方面拓寬投資思路，重視非公開市場，積極通過舊改、收併購等方式，守正出奇，靈活創新，以淨利潤為導向，實現低成本補充資源。截止今年 7 月，本集團通過收併購、公開市場、城市舊改等方式獲取了 9 個位於一、二線熱點城市的項目，新增土儲資源約 170 萬平方米，本集團堅決貫徹在公開市場不拿地王的策略，新獲取項目樓面價格和溢價水準遠低於對標企業平均水平，具備一定的成本優勢和風險控制優勢。

致謝

宏觀經濟形勢不確定性增加，行業形勢瞬息萬變，開拓未來的道路將更加艱難。這需要以「再創業」的勇氣和「在改變」的決心投入到我們的事業中，這更離不開全體股東和合作夥伴的持續支持。再次感謝股東的信任與支持，讓我們共同開創明天，為股東、員工、用戶創造價值！

李明
主席

香港，2016 年 8 月 18 日

企業社會 責任報告



圍繞本集團2016年「再創業，在改變」的年度主題，我們通過對企業社會責任歷程的回顧、對當前國內、外形勢的判斷、堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，以專業的態度優化經營管理，實踐企業社會責任，與利益相關方實現經濟、社會和環境價值的協同發展。

秉承民生優良傳統 服務群眾溫暖人心

在深耕京津冀、發展自身市場的同時，遠洋多年來緊跟國家政策、關注民生工程。響應國家「優先保證中低價位、中小套型普通商品住房供應」的號召，西集兩限房項目包含1506套兩限房、配套商業及養老物業，堅守開發商承諾與社會責任。

保障投資者權益 建立可持續發展體系

更多證據顯示，較高的環境、社會與管治評級與低資本開支存在關聯性。因此，更多的投資者相信，聚焦環境、社會與管治原則有助於實現投資成果。

為進一步深化第四步發展戰略、遵守香港聯交所的信息披露要求，本集團於2016年5月啟動環境、社會與管治指標研究，建立可持續發展體系。該體系由本集團高級管理層組成的可持續發展委員會直接帶領。各項研究指標數據需錄入系統，以對體系作進一步規範，令我們繼續成為社會責任的倡導者，與夥伴攜手尋求可持續發展的最佳途徑。

企業社會 責任報告

推廣健康人居理念 實踐健康生活方式

2015年12月，我們在中國率先引入WELL建築標準，並與制定該標準的DELOS公司簽署戰略合作協議，大力推動WELL標準在中國的推廣和應用。在可期待的未來，WELL健康標準及其健康人居理念，將作為我們的戰略選擇，融入企業發展的脈絡中。為此，我們舉辦了一系列WELL健康標準的培訓研修課程，加強WELL標準在我們團隊中的普及和應用。

為了鼓勵員工實踐健康環保的生活方式，以積極、快樂的心態生活和工作。2016年6月，「健康辦公綠足跡」環保公益行動啟動，活動以「一起攀登珠峰」為亮點，聚焦綠色辦公與辦公室健康，提倡運動健身與節能低碳的理念，吸引了廣大企業職員的參與。

責任理念深度交流 帶動夥伴履行責任

於2016年6月1日，我們的《2015年度企業社會責任報告》在中國社會科學院的責任報告評級中被評為5星級的最高評級，充分展現了我們優秀的社會責任管理能力和實踐水平。於7月，我們的企業社會責任運營中心聯合技術成本中心與多家長期合作的供應商開展企業社會責任會談，交流責任理念和管理模式，為各自履行社會責任開啓了新的篇章。

客戶活動豐富多彩 用心打造歡樂生活

「用心服務、為愛築家」，在堅持客戶導向的基礎上，我們繼續完善「客戶服務八步法」理念，珍視所託，積極解決客戶問題，舉辦豐富多彩的客戶活動，用心經營歡樂生活。

豐富多彩的客戶活動(例如：太極拳、足球賽、合唱課、歌唱比賽、消暑之旅、小公民等)，讓越來越多的客戶和群體因為「遠洋」這個共同的名字凝聚在一起，創造共同的歡樂時光。

志願服務為愛而行 公益助老從心出發

我們已連續5年參加「為愛而走」活動，2016年4月17日，「為愛而走」慈善健走活動持續展開，超過100位員工參與今年幫助血友病患者的健走和捐助，用愛心呼籲，用行動發聲：關注血友病患者，人人享有治療！同時，我們的海醫匯診所為血友病病友們提供了免費的全科體檢，幫助血友病患者針對身體的各項指標進行檢查和預防。





隨著老齡化問題的加劇，如何真正「老有所依、老有所養」，逐漸成為了一個日益嚴重的社會問題。我們聯合多個非政府組織、志願者組織共同關愛和幫助進入老年的長者，讓他們能夠健康、安詳、有尊嚴地安度晚年。2016年5月，「中國脊梁」健康支持計劃正式啓動，活動走訪了35戶抗日戰爭老兵，為他們提供了專業的免費體檢與義診服務，並贈送了糧油等食品與日用品。「中國脊梁」健康支持計劃以健康關愛為核心內容，將持續關注國內老兵、老學者、老藝術家等群體。

音樂為友青春作伴 專注教育唱響未來

聯合我們的「探海者」全國大學生社會實踐獎和「愛唱響」兩個王牌項目，2016年我們主辦了規模空前的「青春愛唱響」活動。活動組織了全國50所高校的大學生團隊，前往全國50個地區，開展100場「青春愛唱響」藝術演出，不單惠及大學生、鄉村學童及邊區居民，更讓藝術走近千家萬戶，用青春的力量讓愛

唱響全國。活動打通了小學生、中學生和大學生教育全鏈，助力青年大學生自我成長的同時，亦推動關注邊遠地區教育公益理念，影響更多群體。

品牌架構煥然新生 一起創造更好未來

為實現品牌與戰略的匹配，呈現業務的發展態勢，並實現實業引領未來的品牌格局，我們啓動了「品牌煥新」計劃，對遠洋的品牌架構進行了重新思考與定位。2016年6月16日，本集團「一起改變，開啓健康生活時代」暨品牌煥新發佈會在北京751 D-park中央大廳盛大舉行，這是品牌煥新後本集團首次公開解讀相關理念。超過400位行業專家、協會機構代表、全國媒體、合作夥伴及業主、客戶代表聚首一堂，以「健康建築」為核心的遠洋品牌新時代的藍圖恢弘盡顯，本集團開啓健康生活時代進入全新篇章。

管理層討論 及分析

財務回顧

營業額

營業額的組成部分分析如下：

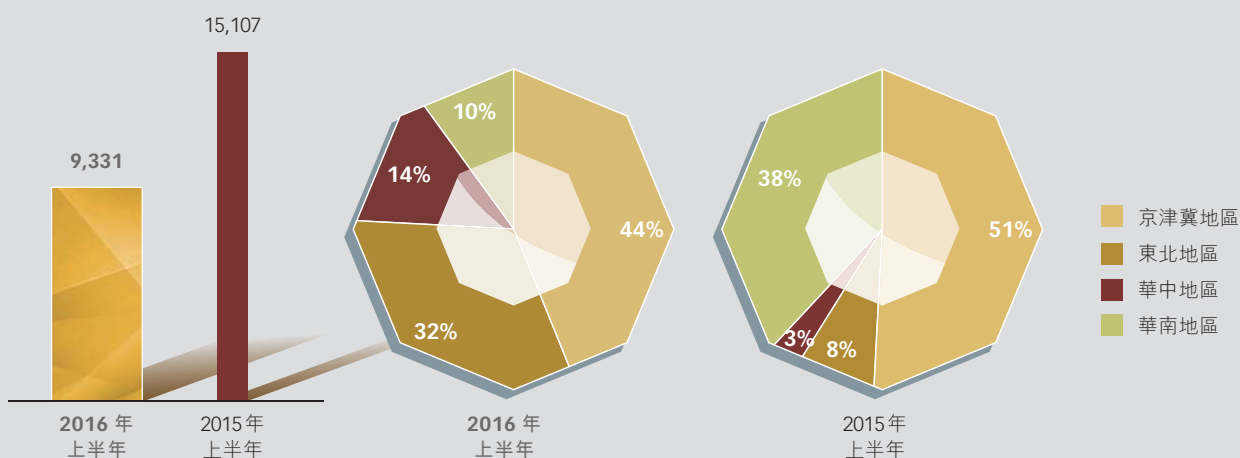
(人民幣百萬元)	2016年上半年	2015年上半年	變動(%)
物業開發	7,783	14,042	-45%
物業投資	447	365	22%
物業管理	378	337	12%
其他房地產相關業務	723	363	99%
總計	9,331	15,107	-38%

本集團2016年上半年營業額為人民幣93.31億元，較2015年同期的人民幣151.07億元下降了38%。營業額下降是由於本集團物業開發項目主要集中在下半年交付。隨着本集團退出三、四線城市，及近年購入位於一線及主要二線城市的項目將於下半年開始逐漸交付，我們預期營業額的規模將有所恢復。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的83%，而物業投資業務貢獻亦漸見增加。北京作為本集團的總部在2016年上半年貢獻了本集團總營業額約36%（2015年上半

年：40%），達到人民幣33.92億元（2015年上半年：人民幣60.26億元）。由於我們已發展一個多元化的土地儲備組合，故來自其他一線及二線城市的貢獻維持穩定。於2016年上半年，天津、大連、南京、深圳及中山的總營業額為人民幣47.26億元，佔總營業額約為51%（2015年上半年：54%）。我們將繼續維持一個均衡搭配的项目組合，減輕個別市場波動的风险及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的项目。

各地區的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



銷售成本

與營業額及其組成部份相符，2016年上半年的物業開發成本下降至人民幣59.93億元(2015年上半年：人民幣112.95億元)，主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的85%(2015年上半年：94%)。報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本(不包括車位)約為人民幣3,900元，較2015年上半年人民幣4,400元減少，主要原因是交付了較多近年於市場下行週期購入而成本相對較低的項目。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣5,100元，與2015年上半年人民幣5,300元相若。

毛利

毛利率回升至約24%(2015年上半年：20%)，主要是由於期內交付較多土地成本較低的項目。報告期內的毛利為人民幣22.54億元，較2015年同期下降26%。

其他收入及其他虧損(淨額)

截至2016年6月30日止六個月的利息及其他收入上升82%至人民幣8億元(2015年上半年：人民幣4.40億元)，上升主要原因是由於整體利息收入增加所致。

本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣2.06億元(2015年上半年：其他收益(淨額)人民幣1.62億元)，其他虧損(淨額)主要包含期內確認的匯兌損失。

投資物業重估

於2016年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及非控制性權益前)約人民幣10.67億元(2015年上半年：人民幣3.15億)。

營運費用

2016年上半年的銷售和市場推廣費用增加至人民幣2.18億元，而2015年同期為人民幣1.76億元。然而，該等成本佔2016年上半年協議銷售總額約1.1%(2015年上半年：1.3%)。

2016年上半年的行政費用輕微下降至人民幣3.23億元(2015年上半年：人民幣3.46億元)，佔上半年總營業額約3.5%(2015年上半年：2.3%)。我們將繼續採納嚴緊的成本控制措施將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

2016年上半年，加權平均利率由6.49%下跌至5.54%。已付或應計的利息總開支達人民幣15.79億元(2015年上半年：人民幣17.72億元)，其中人民幣3.12億元(2015年上半年：人民幣2.87億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

管理層討論 及分析

稅項

2016年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升8%至人民幣9.93億元(2015年上半年：人民幣9.22億元)，有效稅率為39%(2015年上半年：30%)，有效稅率上升是由於一次性項目和其他費用不能於期內抵扣。此外，土地增值稅於2016年上半年增加至人民幣4.62億元(2015年上半年：人民幣2.09億元)，上升是由於期內交付較高毛利項目。

本公司擁有人應佔溢利

2016年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣14.48億元，較去年同期的人民幣21.95億元下降34%。不包括一次性項目和投資物業的公平值收益，核心利潤下降44%至人民幣9.56億元(2015年上半年：人民幣16.93億元)，核心利潤率為10%(2015年上半年：11%)。2016年上半年的平均股本收益率(不包括股本證券)約為3.5%(2015年上半年：5%)。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

財務資源及流動資金

於2016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，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑藉投資者的大力支持，於5月份成功發行了人民幣40億元的公司債券。我們同時嚴緊控制貸款的水平，貸款總額由2015年12月31日的人民幣519.26億元大幅下降至於2016年6月30日的人民幣429.88億元。本集團主要貸款為人民幣，餘下的貸款為港元及美元，而約70%的貸款總額為定息貸款。

於2016年6月30日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣185.07億元，本集團主要的現金資源為人民幣，而流動比率為1.85倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,046.86億元，足以確保本集團財務穩健。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

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)於2016年6月30日約52%(2015年12月31日：約59%)。鑒於本集團仍保有人民幣185.07億元的現金資源，我們對現時負債水平感到滿意。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日	變動(%)
一年內到期	6,414	8,566	-25%
一至二年到期	1,952	9,623	-80%
二至五年到期	18,176	17,496	4%
五年以上到期	16,446	16,241	1%
總計	42,988	51,926	-17%

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2016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24.04億元(2015年12月31日：人民幣22.99億元)。

於2016年上半年期間，本集團以其部分發展中物業、已落成待售物業及投資物業等作為抵押，以獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣7.18億元(2015年12月31日：人民幣21.11億元)及長期銀行貸款人民幣49.42億元(2015年12月31日：人民幣53.73億元)。於2016年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約8%(2015年12月31日：18%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2016年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣66.81億元(2015年12月31日：人民幣73.05億元)。

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2016年6月30日，上述擔保總金額為人民幣24.04億元(2015年12月31日：人民幣22.99億元)。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。

管理層討論 及分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2016年上半年物業開發業務的營業額為人民幣77.83億元，較2015年同期的人民幣140.42億元下跌45%，主要由於多數可交付的項目集中在下半年交付。交付可售樓面面積由2015年上半年約1,071,000平方米

減少39%至2016年上半年約656,000平方米。不包括車位銷售，2016年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣13,400元(2015年上半年：每平方米人民幣14,000元)。

於2016年上半年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	32	614	52,100	100%
		遠洋•LA VIE	1,393	18,733	74,400	85.72%
		遠洋•傲北	24	1,180	20,300	100%
		遠洋一方	503	15,067	33,400	100%
	天津	遠洋城	460	58,765	7,800	100%
		遠洋新幹線	13	2,005	6,500	100%
		遠洋國際中心	25	1,700	14,700	100%
		遠洋風景	29	3,066	9,500	100%
		紅熙郡	127	19,134	6,600	100%
			2,606	120,264	21,700	
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	1,207	120,256	10,000	100%
		遠洋自然	7	630	11,100	100%
		紅星海世界觀 榮域	527	74,995	7,000	100%
			1,012	101,018	10,000	100%
	瀋陽	遠洋公館	8	1,193	6,700	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	51	3,292	15,500	100%
		2,812	301,384	9,300		

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華中地區	上海	遠洋7號	16	888	18,000	100%
		遠洋•財富中心	243	6,025	40,300	100%
	杭州	遠洋心裡	10	723	13,800	100%
		遠洋公館	191	5,590	34,200	100%
	南京	遠洋國際中心	485	24,655	19,700	100%
	黃山	遠洋桃花島	41	4,338	9,500	100%
	青島	遠洋風景	2	90	22,200	100%
武漢	遠洋•世界	254	50,060	5,100	55%	
			1,242	92,369	13,400	
華南地區	深圳	遠洋新幹線	302	9,805	30,800	84.70%
	中山	遠洋城	153	14,045	10,900	100%
		遠洋啟宸	14	1,311	10,700	100%
	海口	遠洋華墅	17	1,570	10,800	70%
	三亞	亞龍灣西山渡項目	256	9,610	26,600	98.27%
			742	36,341	20,400	
小計			7,402	550,358	13,400	
車位(各項目)			381	105,242	3,600	
總計			7,783	655,600	11,900	

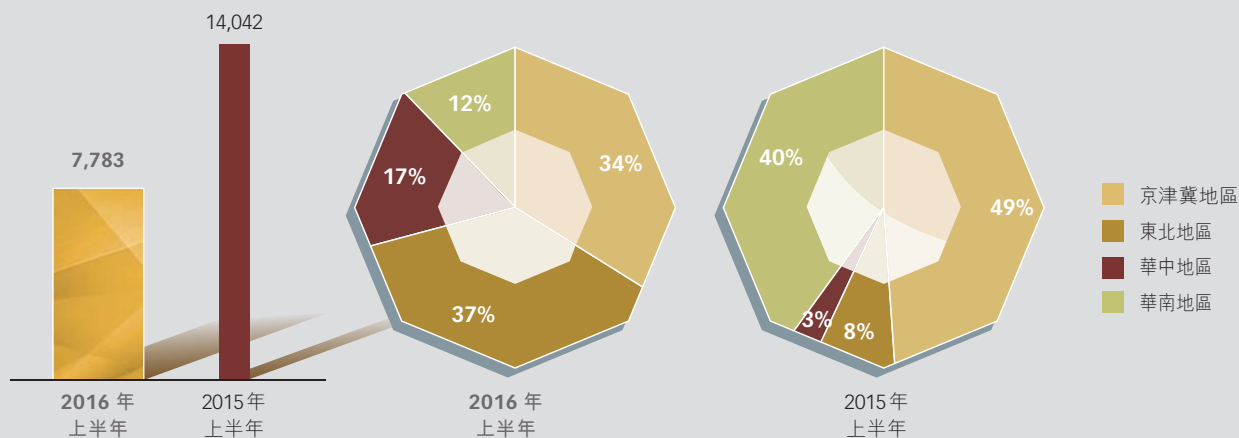
於2016年上半年期間，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔本集團總營業額的26%（2015年上半年：37%）。於報告期內，我們可見物業開發業務的營業

額貢獻已較平均地分佈於東北地區、華中地區及華南地區。

管理層討論 及分析

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)



2) 協議銷售

本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)截至2016年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣206.30億元，較2015年同期人民幣138.07億元上升約49%。2016年上半年銷售樓面面積上升約25%至1,338,500平方米(2015年上半年：1,067,600平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約17%至每平方米人民幣16,300元(2015年上半年：每平方米人民幣13,900元)。

從地區分佈來看，2016年上半年，可售項目合共超過45個(2015年上半年：45個)。當中16個位於京津冀地區，佔本集團協議銷售總額約47%。來自一、二線城市的協議銷售額為佔全體超過90%(2015年上半年：超過



90%)。於2016年6月30日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣431.82億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

於2016年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
京津冀地區	北京	遠洋天著春秋	909	11,700	77,700	67.50%
		遠洋•LA VIE	1,034	17,100	60,500	85.72%
		遠洋•萬和公館	842	17,100	49,200	100%
		遠洋•傲北	93	2,500	37,200	100%
		遠洋新天地	1,507	50,400	29,900	75%
		遠洋•天著	864	19,700	43,900	49%
		通州核心區地塊	2,064	85,800	24,100	50%
		遠洋一方	18	1,000	18,000	100%
	天津	遠洋城	877	99,800	8,800	100%
		遠洋香奈	330	24,100	13,700	100%
		遠洋新幹線	14	2,400	5,800	100%
		遠洋心裡	762	57,700	13,200	60%
		遠洋國際中心	278	18,200	15,300	100%
		遠洋風景	55	6,100	9,000	100%
		紅熙郡	63	9,300	6,800	100%
北辰宜興埠項目	45	3,500	12,900	51%		
		9,755	426,400	22,900		

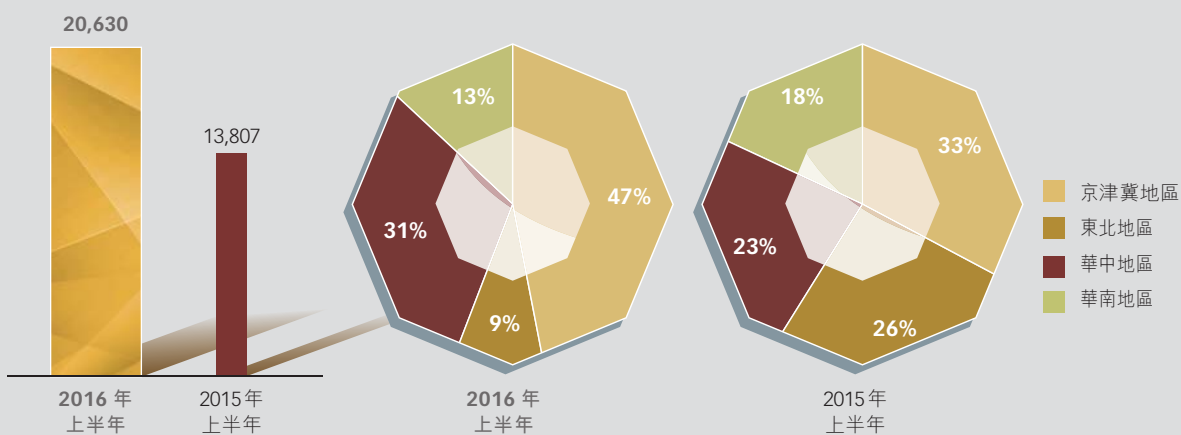
管理層討論 及分析

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	416	41,600	10,000	100%
		紅星海世界觀	328	49,000	6,700	100%
		榮域	609	54,300	11,200	100%
	瀋陽	遠洋天地	2	1,500	1,300	100%
		遠洋公館	18	2,300	7,800	100%
	長春	遠洋•夏納小鎮	279	30,000	9,300	100%
			1,652	178,700	9,200	
華中地區	上海	遠洋萬和四季	1,055	50,500	20,900	40%
	杭州	遠洋香奈	534	38,900	13,700	51%
		遠洋心裡	10	300	33,300	100%
		遠洋公館	50	1,400	35,700	100%
		遠洋萬和四季	345	16,100	21,400	100%
		大運河商務區項目	521	17,400	29,900	100%
	南京	遠洋國際中心	1,045	44,900	23,300	100%
		遠洋綠地雲峰公館	303	16,300	18,600	50%
	黃山	遠洋桃花島	10	1,500	6,700	100%
	青島	遠洋萬和四季	269	31,300	8,600	100%
	武漢	遠洋•世界	367	64,400	5,700	55%
		賀家墩項目	1,206	95,600	12,600	38%
				5,715	378,600	15,100

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南地區	深圳	遠洋新幹線	4	100	40,000	84.70%
	廣州	遠洋天驕	1,094	33,900	32,300	30%
	中山	遠洋香緹	87	15,100	5,800	51%
		遠洋錦上	203	39,700	5,100	51%
		遠洋城	4	300	13,300	100%
		遠洋翡麗郡	197	38,500	5,100	61%
		遠洋一方	143	20,900	6,800	51%
	海口	遠洋華墅	101	8,500	11,900	70%
	三亞	亞龍灣西山渡項目	284	6,100	46,600	98.27%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	138	12,600	11,000	87.25%
九龍坡區高廟地塊		293	47,500	6,200	37.71%	
			2,548	223,200	11,400	
小計			19,670	1,206,900	16,300	
其他合營企業項目			807	52,200	15,500	
小計(不包含車位)			20,477	1,259,100	16,300	
車位(各項目)			153	79,400	1,900	
合計			20,630	1,338,500	15,400	

來自各地區協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



管理層討論 及分析

3) 土地儲備及項目施工進度

本集團於2016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669,000平方米及641,000平方米，較2015年同期分別減少59%和52%及佔全年施工目標約25%。我們仍然維持我們2016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2016年的目標及支持我們於2017年的增長。

本集團的土地儲備於2016年6月30日微升2%至20,353,000平方米(於2015年12月31日：19,921,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則微跌至14,115,000平方米(於2015年12月31日：14,545,000平方米)。於2016年上半年，本集團購入6幅土地，總樓面面積為1,282,000平方米及應佔權益約489,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣11,100元。於2016年6月30日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣3,500元(於2015年12月31日：人民幣3,400元)。

2016年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團應佔 樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	麗澤商務區項目	441	76	17.25%
廣州	白雲區穗花項目	285	47	16.66%
三亞	亞龍灣西山渡項目	177	174	98.27%
上海	東海商業項目	63	32	50%
杭州	拱墅區天馬廠南地塊	145	73	50%
深圳	荔山項目	171	87	51%
合計		1,282	489	

於2016年6月30日本集團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	16,572	13,606	4,827
發展中物業	10,563	8,767	10,563
用作日後發展之物業	4,963	3,976	4,963
合計	32,098	26,349	20,353

於2016年6月30日本集團的土地儲備詳情如下：

地區	城市	項目名稱	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 (%)	
京津冀地區	北京	CBD Z6地塊	241	185	241	100%	
		CBD Z13地塊	162	126	162	10%	
		昌平未來科技城F2項目	256	193	251	50%	
		通州核心區地塊	479	334	479	50%	
		遠洋悅山水	195	163	195	30%	
		26街區	79	79	79	100%	
		密之雲項目	80	71	42	90%	
		順義南法信項目	277	206	277	23%	
		遠洋•萬和公館	209	182	13	100%	
		遠洋天著春秋	264	198	264	67.50%	
		遠洋•LA VIE	318	305	162	85.72%	
		遠洋•傲北	194	177	8	100%	
		遠洋萬和四季	55	50	55	100%	
		遠洋新天地	330	276	330	75%	
		遠洋•天著	436	383	256	49%	
		遠洋新仕界	109	91	109	100%	
		門頭溝新城6002地塊	125	97	125	21%	
		遠洋一方	811	723	3	100%	
		通州西集C地塊	221	170	221	30%	
		麗澤商務區項目	441	331	441	17.25%	
	天津		遠洋香奈	204	199	204	100%
			遠洋城	2,137	1,683	828	100%
			遠洋新幹線	335	288	16	100%
			遠洋•萬和城	350	290	50	100%
			遠洋國際中心	321	200	187	100%
			遠洋心裡	183	176	183	60%
			遠洋風景	321	309	59	100%
			紅熙郡	349	333	260	100%
	北辰宜興埠項目	3,034	2,615	3,001	51%		
		12,516	10,433	8,501			

管理層討論 及分析

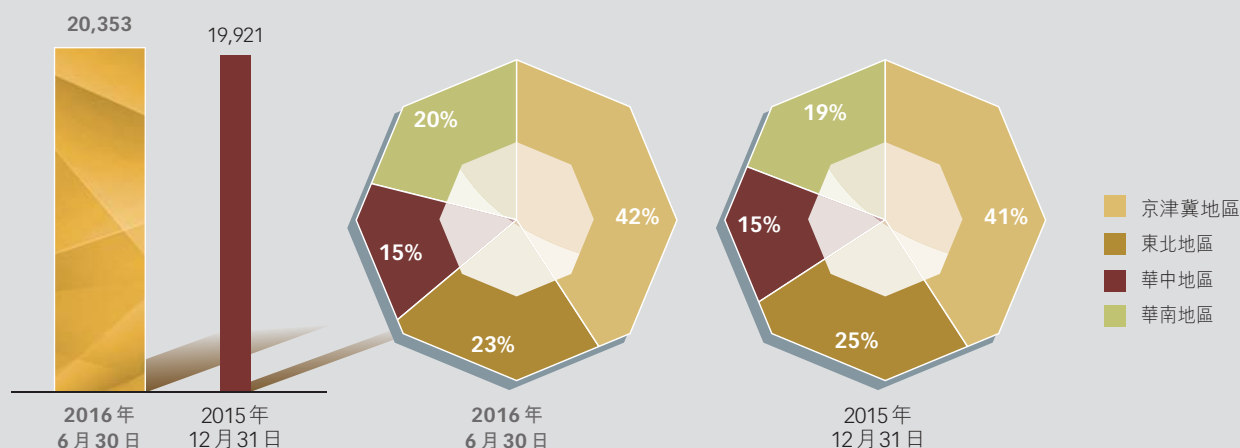
地區	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
東北地區	大連	榮域	925	875	800	100%	
		遠洋•鑽石灣	2,046	1,746	1,384	100%	
		紅星海世界觀	1,902	1,645	461	100%	
		遠洋創智高地	922	540	922	100%	
		小窩灣項目	219	175	219	100%	
		中華路2號地	111	52	111	100%	
	瀋陽	遠洋天地	713	695	21	100%	
		遠洋公館	181	171	5	100%	
	長春	遠洋•夏納小鎮	1,237	898	774	100%	
				8,256	6,797	4,697	
	華中地區	上海	遠洋•財富中心	59	45	51	100%
			遠洋7號	117	110	23	100%
遠洋萬和四季			312	279	312	40%	
杭州		大運河商務區項目	609	153	609	100%	
		遠洋香奈	98	72	98	51%	
		遠洋心裡	171	109	4	100%	
		遠洋公館	287	222	1	100%	
		遠洋萬和四季	58	39	58	100%	
		拱墅區天馬廠南地塊	145	99	145	50%	
南京		遠洋綠地雲峰公館	71	67	71	50%	
		遠洋國際中心	147	116	114	100%	
黃山		遠洋桃花島	155	154	91	100%	
青島		遠洋自然	146	132	17	100%	
		遠洋萬和四季	109	107	109	100%	
武漢		賀家墩項目	1,019	972	1,019	38%	
		遠洋•世界	398	369	280	55%	
			3,901	3,045	3,002		

地區	城市	項目名稱	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 (%)	
華南地區	深圳	遠洋新幹線	556	437	354	84.70%	
		遠洋新天地	390	292	390	85%	
		水灣項目	317	313	317	80%	
		荔山項目	171	120	171	51%	
	廣州	遠洋天驕	310	279	310	30%	
		白雲區穗花項目	285	198	285	16.66%	
	中山	遠洋香緹	141	125	141	51%	
		遠洋錦上	200	189	200	51%	
		遠洋城	2,082	1,736	126	100%	
		遠洋翡麗郡	437	412	437	61%	
		遠洋一方	170	160	170	51%	
		遠洋啟宸	515	494	5	100%	
	香港	將軍澳區日出康城六期	137	136	137	40%	
	海口	遠洋華墅	117	106	90	70%	
	三亞	亞龍灣西山渡項目	177	111	162	98.27%	
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	592	480	245	87.25%	
		九龍坡區高廟地塊	126	125	126	37.71%	
		九龍坡區高廟地塊二期	285	213	285	37.71%	
	成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%	
				7,425	6,074	4,153	
	合計			32,098	26,349	20,353	

管理層討論 及分析

於2016年6月30日及2015年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：

(千平方米)



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2016年上半年，來自物業投資的營業額增加了22%至人民幣4.47億元(2015年上半年：人民幣3.65億元)。於2016年6月30日，除附屬公司

盛洋投資(控股)有限公司所持有以外，本集團合共持有9個經營中投資物業及一些社區型商業街和車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，可租賃面積合共約818,000平方米。

於2016年6月30日本集團投資物業詳情如下：

	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2016年 6月30日的 出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	30,000	26,000	-	4,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	88%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	90%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	99%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	91%	100%
其他項目	74,000	-	59,000	15,000	92%	100%
小計	404,000	182,000	162,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	99%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	99%	35%
東海商業項目(上海)	62,000	43,000	7,000	12,000	超過85%	50%
成都遠洋太古里(成都)	99,000	-	82,000	17,000	超過90%	50%
合計	818,000	321,000	341,000	156,000		

發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，我們已在全國擁有多個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

截至2016年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣4.47億元，本集團現時主要持有九個經營中投資物業。於2016年上半年，我們新增位於上海的東海商業項目，為高端成熟寫字樓項目增添資源。

目前我們已投入營運的商業地產資源約818,000平方米，寫字樓佔比約40%，商業及車位佔比約60%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源超過200萬平方米，將於2017至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓及高端購物中心等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，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

截至2016年6月30日止六個月，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣3.78億元，較2015年同期的人民幣3.37億元上升了12%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為16,288,000平方米(2015年上半年：14,471,000平方米)，顯著增加了1,817,000平方米。

遠洋億家物業服務股份有限公司已於全國中小企業股份轉讓系統正式掛牌，致力提升物業管理的服務質素和效率。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2016年上半年，本集團53%的貸款為美元及港元。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合約，以減低未來年間的匯兌損失。本集團從未就投機目的進行任何金融衍生工具的買賣。

鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否再需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

僱員及人力資源

於2016年6月30日，本集團共有員工7,355人(於2015年12月31日：7,143人)，為了延續2015年人員配置精簡高效的結構，人員規模大致不變，本集團的人力資源效率和內部管制能力方面都得以提升。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2016年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣5.40億元(2015年上半年：人民幣5.06億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，我們相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以保留優秀人才及達到長期激勵的效果，並提供不同的培訓發展項目。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。

管理層討論 及分析



投資者關係報告

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，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瞭解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力成為實現公司價值最大化的管理戰略平台。

積極溝通 深化瞭解

2016年上半年，在政策持續寬鬆的環境下，房地產市場持續火熱。各主要城市商品房銷售屢創佳績，去庫存也取得明顯成效。

在新的宏觀環境和行業趨勢下，機遇和挑戰並存。期內，隨著集團第四步發展戰略的深入開展，上市公司正式更名為「遠洋集團」。結合集團品牌煥新活動，我們著重向投資者介紹了集團以住宅開發為基礎，在不動產開發與持有、客戶服務業、房地產金融等各領域的業務發展，展示了集團在「四元業務」驅動下的發展潛力，進一步獲得投資者的認同，實現高效溝通。

2016年上半年，集團舉辦了2015年度業績發佈活動，獲得廣泛關注。會議共吸引近150位金融界人士參與。在業績後的路演活動中，公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡以及北京、上海、深圳進行了業績路演，共會見了超過70家基金和相關人士。路演工作獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉此加深了與資本市場的瞭解和信任。

除業績路演外，公司也積極創造與投資者溝通的機會。一方面，公司繼續積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，2016年上半年公司共參與了8間券商於北京、香港、新加坡等地舉行的投資者大會，並通過一對一會議等日常交流，與近200家券商、機構投資者及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通背景下，公司積極開拓國內投資者溝通渠道，與約30家國內基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了約40批，超過120位相關人士進行項目實地參觀。

通過上述活動和交流，基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的瞭解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通瞭解到資本市場對集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

極致努力 傳遞價值

2016年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保集團相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好瞭解公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據以及新增土地儲備在聯交所網站對外發放，並通過投資者群組披露、分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2016年6月，我們在廣州和深圳舉辦了年度賣方分析師反向路演，吸引了近15家券商出席。此次活動向資本市場充分展示了公司在華南片區的業務布局和發展潛力，詳細介紹了WELL健康建築標準的優勢及項目落地情況，公司管理層亦就公司發展戰略、管理和運作及經營情況等與分析師們進行了全面深入的交流，取得了積極的反響。

2016年上半年，覆蓋公司的券商共有24家，各券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括高盛、花旗、瑞銀、中國國際金融、瑞穗、申銀萬國等。

股東方面，我們亦細心聆聽及照顧其關注。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。

2016年5月，公司召開了股東週年大會，有近250位股東和相關人士出席。一如既往，管理層會後專門與出席的個人股東進行了交流並耐心解答其問題。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。借此，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@sinooceanland.com。我們將在相關法律、法規、聯交所證券上市規則（「上市規則」）原則下，為您提供滿意答覆。

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2016年6月30日，本公司各董事及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(「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條須予存置的登記冊所記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事名稱	權益性質	持有普通股數目 (好倉)	購股權涉 及之相關 股份數目 (附註i)	限制性股份 (附註ii)	合計	佔本公司 已發行 股本百分比
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註iii)	-	-	127,951,178	1.703%
	信託受益人	8,652,117 (附註iv)	-	-	8,652,117	0.115%
	實益擁有人	3,127,000	28,080,000	3,982,083	35,189,083	0.468%
李虎先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
王葉毅先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
沈培英先生	實益擁有人	1,475,330	8,130,000	1,401,170	11,006,500	0.146%
溫海成先生	實益擁有人	943,590	6,160,000	1,366,870	8,470,460	0.113%
李洪波先生	實益擁有人	76,296	4,700,000	252,613	5,028,909	0.067%
楊征先生	實益擁有人	135,000	1,250,000	105,000	1,490,000	0.020%
姚大鋒先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
方軍先生	實益擁有人	64,550	850,000	93,450	1,008,000	0.013%
上官清女士	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
曾慶麟先生	實益擁有人	105,000	850,000	105,000	1,060,000	0.014%
韓小京先生	實益擁有人	295,000	1,450,000	105,000	1,850,000	0.025%
王志峰先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
孫文德先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
靳慶軍先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出，有關購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。
- (ii) 該等限制性股份為根據本公司限制性股份獎勵計劃而授出，有關限制性股份獎勵計劃的詳情載於下文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- (iii) 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。
- (iv) 該等 8,652,117 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。

相聯法團股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權涉及 之相聯法團 相關股份 數目	持有 相聯法團 普通股數目 (好倉)	佔相聯法團 已發行股本 總額百分比
李明先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	0.887%
沈培英先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	0.443%
			2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000 (附註)	-	3.548%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
李洪波先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	1,000,000	-	0.222%
			2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	0.111%

附註：該等購股權乃於2013年8月9日根據沈培英先生與盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)訂立的服務合約條款授予沈培英先生。授予沈培英先生以認購盛洋合共4,000,000股股份的購股權已於2013年9月16日在盛洋股東批准服務合約後歸屬。認購盛洋餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)之歸屬基準為，各三分一的餘下購股權將分別於2013年8月9日(即服務合約年期起始日期)的第一、第二及第三週年歸屬，因此餘下購股權將於2016年8月9日悉數歸屬，惟所有該等餘下購股權(未按上述時間表歸屬者)應於緊接下列各項發生時歸屬：(i)盛洋無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約；或(ii)沈培英先生根據服務合約的僱用因其於盛洋任何股東大會並未重選連任為盛洋的董事而自動失效。

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)

權益披露

董事購買股份或債券的權利

除上文「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」一段所披露者外，截至2016年6月30日止六個月內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為可使本公司董事透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而各董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲授予認購本公司或任何其他法人團體股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2016年6月30日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
中國人壽保險(集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.99%
安邦保險集團股份有限公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.98%
安邦資產管理(香港)有限公司(附註iii)	投資管理人	好倉	2,252,646,115	29.98%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等1,352,197,115股及900,449,000股股份分別以安邦保險集團股份有限公司和安邦財產保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。安邦財產保險股份有限公司分別由安邦保險集團股份有限公司及安邦人壽保險股份有限公司持有48.92%和48.65%。安邦保險集團股份有限公司擁有安邦人壽保險股份有限公司的99.98%權益。根據證券及期貨條例，安邦保險集團股份有限公司被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 該2,252,646,115股股份由安邦資產管理(香港)有限公司管理。安邦資產管理(香港)有限公司由安邦財產保險股份有限公司全資擁有。安邦財產保險股份有限公司是安邦保險集團股份有限公司的間接附屬公司(詳情見上文附註(ii))。根據證券及期貨條例，安邦資產管理(香港)有限公司被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2016年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內所記錄，本公司並無獲於

本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉的人士或法團知會擁有有關權益或淡倉。

企業管治及 其他資料

購股權計劃

日期為2007年9月3日的股東書面決議通過本公司購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向本集團合資格僱員及董事授予購股權。誠如本公司日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，並按本

集團僱員的個人表現和本公司的業績來獎勵彼等所作出的貢獻。購股權計劃項下所授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使，購股權的70%由授出當日起計2年後可予行使，而所有購股權由授出當日起計3年後可予行使。所有於2016年6月30日已授出但尚未行使的購股權均受本報告所述購股權計劃條款規管，購股權計劃條款的進一步詳情載列於招股章程。

截至2016年6月30日止六個月期間，根據購股權計劃授予本集團董事、主要行政人員及僱員的購股權變動如下：

	購股權授出日期	每股行使價 (港元)	於2016年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內授出 購股權數目	期內行使 購股權數目 (附註)	期內已失效的 購股權數目	於2016年 6月30日 尚未行使 購股權數目
董事							
李明先生	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	-	6,280,000
	2015年8月27日	4.04	1,800,000	-	-	-	1,800,000
	2016年4月13日	3.80	-	20,000,000	-	-	20,000,000
劉暉女士 (於2016年3月22日辭任)	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	(400,000)	-
	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
李虎先生 (於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
郭健豪先生 (於2016年3月22日辭任)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
王葉毅先生 (於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
沈培英先生	2012年1月12日	3.57	2,330,000	-	-	-	2,330,000
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	-	5,000,000	-	-	5,000,000
溫海成先生	2012年1月12日	3.57	360,000	-	-	-	360,000
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	-	5,000,000	-	-	5,000,000
李洪波先生 (於2016年3月22日獲委任)	2015年8月27日	4.04	700,000	-	-	-	700,000
	2016年4月13日	3.80	-	4,000,000	-	-	4,000,000
楊征先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	400,000
	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
楊樂宇先生 (於2016年3月22日辭任)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-

企業管治及 其他資料

	購股權授出日期	每股行使價 (港元)	於2016年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內授出 購股權數目	期內行使 購股權數目 (附註)	期內已失效的 購股權數目	於2016年 6月30日 尚未行使 購股權數目
姚大鋒先生 (於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
方軍先生	2015年8月27日 2016年4月13日	4.04 3.80	350,000 -	- 500,000	- -	- -	350,000 500,000
上官清女士 (於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
曾慶麟先生	2015年8月27日 2016年4月13日	4.04 3.80	350,000 -	- 500,000	- -	- -	350,000 500,000
韓小京先生	2012年1月12日 2015年8月27日 2016年4月13日	3.57 4.04 3.80	600,000 350,000 -	- - 500,000	- - -	- - -	600,000 350,000 500,000
顧雲昌先生 (於2016年3月20日辭任)	2012年1月12日 2015年8月27日	3.57 4.04	600,000 350,000	- -	- -	(600,000) (350,000)	- -
王志峰先生 (於2016年3月20日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
孫文德先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
靳慶軍先生 (於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
小計			17,870,000	39,500,000	-	(2,400,000)	54,970,000
僱員	2012年1月12日 2015年8月27日 2016年4月13日	3.57 4.04 3.80	27,273,172 72,416,000 -	- - 143,384,000	(290,000) - -	(900,000) (2,800,000) (1,000,000)	26,083,172 69,616,000 142,384,000
小計			99,689,172	143,384,000	(290,000)	(4,700,000)	238,083,172
合計			117,559,172	182,884,000	(290,000)	(7,100,000)	293,053,172

附註：截至2016年6月30日止六個月，290,000份購股權獲行使，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣3.91元。

於2016年4月13日授出的182,884,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.995166元。於釐定該等購股權的公平值時已採用二叉網絡模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2016年4月13日
可變因素	
— 預期波幅	43.4%
— 無風險年利率	0.994%
— 預期股息收益率	4.54%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2016年4月13日前的股份收市價為每股港幣3.79元。
- (ii) 預期波幅乃參照相關證券的歷史波幅釐定。
- (iii) 無風險利率乃參照年期與購股權的預期年期相對應的一般香港政府債券之收益率釐定。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧期內歸屬的股份數目載列如下：

授予日期	授予股份				於2016年 6月30日 之結餘
	於2016年 1月1日 之結餘	於期內授予的股份	於期內歸屬的 股份數目	於期內失效的 股份數目 (附註)	
2013年3月18日	1,374,600	—	(1,362,000)	(12,600)	—
2014年3月18日	8,668,500	—	(3,344,625)	(384,900)	4,938,975
2014年5月13日	230,400	—	(38,400)	(192,000)	—
2015年3月18日	19,967,300	—	(9,183,225)	(1,129,120)	9,654,955
2016年3月25日	—	13,394,900	—	—	13,394,900
合計	30,240,800	13,394,900	(13,928,250)	(1,718,620)	27,988,830

附註：根據獎勵計劃，1,718,620股授予股份於獲授人辭任時失效。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)，作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股份百分之三的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後每季度歸屬7.5%之授予股份。

於回顧期內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人以總成本約人民幣47,097,000元(包括交易成本)購入本公司15,240,024股股份。

企業管治及 其他資料

股本證券

於2011年5月13日，本公司一全資附屬公司發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券，本金總額共4億美元（「股本證券」）。發行股本證券的所得款項淨額約3.88億美元，用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本、土地成本及投資物業）及用作一般企業用途。

於2016年5月13日，本公司按股本證券本金額共4億美元，連同於該贖回日期任何應計的未支付分派總額20.5百萬美元，悉數贖回股本證券。

股本證券詳情於本公司日期為2011年5月6日、2016年3月24日及2016年5月16日之公告及本報告的未經審核簡明綜合中期財務資料附註14中披露。

擔保票據

於2014年7月23日，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發行於2019年到期，年利率為4.625%，本金額為5億美元的有擔保票據，以及於2024年到期，年利率為6.000%，本金額為7億美元的有擔保票據（統稱「2014該等票據」），兩者均由本公司提供擔保。發行2014該等票據之所得款項淨額（扣除就發行應付之費用、佣金及開支後）約為11.81億美元，乃按本公司日期為2014年7月24日之公告所述的特定用途應用，供本集團償還現有債務及作一般企業用途。

於2015年1月28日，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2020年到期，年利率為4.45%，本金額為7億美元的有擔保票據，以及於2027年到期，年利率為5.95%，本金額為5億美元的有擔保票據（統稱「2015該等票據」），兩者均由本公司提供擔保。發行2015該等票據之所得款項淨額（扣除就發行應付之費用、佣金及開支後）約為11.71億美元，乃按本公司日期為2015年1月29日之公告所述的特定用途應用，供本集團償還現有債務及作一般企業用途。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務資料審閱

截至2016年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號——「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其審閱報告載列於第45頁。

審核委員會

於2016年3月22日董事委員會組成重組完成後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即曾慶麟先生、楊征先生、姚大鋒先生、靳慶軍先生及孫文德先生。曾慶麟先生具備會計的專業資格，為審核委員會主席。審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及會計慣例，對此並無異議。審核委員會已審閱截至2016年6月30日止六個月的中期報告。

企業管治守則

除下文所述外，董事局認為本公司在截至2016年6月30日止六個月期間均有遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內所載的守則條文：

李明先生為本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）。雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下協調權力及職權，以及有助於本公司日常業務運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局認為已能充分平衡權力，而現行安排能維持強而有力的領導地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納一套董事進行證券交易之操守準則（「操守準則」），所訂標準不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向本公司全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2016年6月30日止六個月內已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料變動如下：

曾慶麟先生獲委任為中海集裝箱運輸股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家於聯交所及上海證券交易所上市的公司，自2016年6月30日起生效。

企業管治及其他資料

結算日後事項

於2016年7月14日，本公司一家全資附屬公司東穎投資有限公司（「東穎」）向中國物流資產控股有限公司（「中國物流」）以每股3.25港元之發行價格購入287,741,000股股份，即相當於中國物流於聯交所上市當日約9.99%之已發行股份。

根據上市規則第13.21條之披露

於2016年6月30日，本公司已訂立兩項融資協議（「該等融資協議」），即本金額為4.1億美元（或其等值之其他貨幣）日期為2013年7月12日的5年期貸款融資，以及本金額為8億美元（或其等值之其他貨幣）日期為2014年6月24日的3年期貸款融資。根據該等融資協議，倘(i)中國人壽保險股份有限公司及南豐國際控股有限公司合共起來不再為本公司的最大股東或不再（直接或間接）實益保持不少於本公司已發行股本的30%；或(ii)中國人壽保險股份有限公司或南豐國際控股有限公司均並非本公司的單一最大股東時，即構成一項違約事件。當發生違約事件後任何時間，貸款人可(i)根據該等融資協議即時取消該項可用融資；(ii)宣佈所有或部分未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及／或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及／或保留任何抵押文件構成的抵押品及／或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。

於2016年6月13日，已取得上述日期為2014年6月24日的融資協議項下貸款人的同意，修訂融資協議的若干條款，其中包括，倘中國人壽保險股份有限公司（直接或間接）實益擁有不少於本公司已發行股本25%，則構成違約事件。

於2016年8月2日，上述日期為2013年7月12日的融資協議項下之未償還貸款融資已悉數償還。

根據上市規則第13.22條之披露

於2016年6月30日，本集團向聯屬公司提供的財務援助總額合計超出上市規則第14.07(1)條所定義的資產比例8%。

根據上市規則第13.22條的規定，於2016年6月30日，聯屬公司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	13,921
流動資產	59,193
流動負債	25,996
非流動負債	32,588
資產淨值	14,530

於2016年6月30日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣6,826百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃經合併彼等的財務狀況表，作出符合本集團於2016年6月30日的重大會計政策的調整後編製。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已宣派中期股息每股港幣0.079元(2015年：每股港幣0.075元)，給予2016年9月7日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金支付。預期關於中期股息的現金股息支票將於2016年9月30日(星期五)或前後寄予股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

本公司將於2016年9月5日(星期一)至2016年9月7日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記。在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2016年9月2日(星期五)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

公司 資料

董事

執行董事

李明先生(主席)
劉暉女士(於2016年3月22日辭任)
李虎先生(於2016年3月22日獲委任)
郭健豪先生(於2016年3月22日辭任)
王葉毅先生(於2016年3月22日獲委任)
沈培英先生
溫海成先生
李洪波先生(於2016年3月22日獲委任)

非執行董事

楊征先生
楊樂宇先生(於2016年3月22日辭任)
姚大鋒先生(於2016年3月22日獲委任)
方軍先生
上官清女士(於2016年3月22日獲委任)

獨立非執行董事

曾慶麟先生
韓小京先生
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)
孫文德先生
靳慶軍先生(於2016年3月22日獲委任)

審核委員會

曾慶麟先生
楊征先生
姚大鋒先生(於2016年3月22日獲委任)
孫文德先生
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)
靳慶軍先生(於2016年3月22日獲委任)

提名委員會

李明先生
韓小京先生
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)
孫文德先生

薪酬委員會

韓小京先生
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)
孫文德先生

投資委員會

李明先生
劉暉女士(於2016年3月22日辭任)
李虎先生(於2016年3月22日獲委任)
郭健豪先生(於2016年3月22日辭任)
王葉毅先生(於2016年3月22日獲委任)
李洪波先生(於2016年3月22日獲委任)
曾慶麟先生
靳慶軍先生(於2016年3月22日獲委任)

公司秘書

鍾啟昌先生

授權代表

李明先生
鍾啟昌先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601室

主要營業地址

中國北京朝陽區
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
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
德意志銀行
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
兆豐國際商業銀行股份有限公司
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
永隆銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

中期財務資料的 審閱報告

致遠洋集團控股有限公司董事局
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第46至77頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2016年6月30日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事局報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2016年8月18日

簡明綜合 中期資產負債表

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	8	594,261	584,068
土地使用權	8	50,401	52,094
投資物業	9	14,809,749	13,555,320
商譽		56,526	56,700
於合營企業之投資		6,879,884	6,958,559
於聯營公司之投資		2,549,219	2,773,307
可供出售金融資產	10	2,856,599	3,306,136
貿易及其他應收款項	11	7,959,978	12,644,947
遞延所得稅資產		810,575	938,049
非流動資產總值		36,567,192	40,869,180
流動資產			
土地使用權預付款		5,983,561	5,983,561
發展中物業		38,418,599	38,037,060
存貨(按成本)		79,468	80,371
應收客戶合約工程款	12	641,109	915,791
可收回土地發展成本		2,292,811	2,177,819
已落成待售物業		12,531,339	12,023,402
按公平值計入損益的金融資產		111,566	196,928
貿易及其他應收款項	11	29,350,035	24,174,723
受限制銀行存款		3,919,773	3,456,473
現金及現金等價物		14,587,560	20,269,584
流動資產總值		107,915,821	107,315,712
資產總值		144,483,013	148,184,892

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	26,918,317	26,915,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	13	(30,778)	(32,366)
其他儲備		(337,126)	(410,945)
保留溢利		15,776,157	14,758,572
		42,326,570	41,230,673
股本證券	14	-	2,532,866
非控制性權益		4,565,043	4,426,735
權益總值		46,891,613	48,190,274
負債			
非流動負債			
貸款	15	36,573,843	43,360,054
貿易及其他應付款項	16	12,672	13,377
遞延所得稅負債		2,689,981	2,071,835
非流動負債總值		39,276,496	45,445,266
流動負債			
貸款	15	6,414,155	8,565,785
貿易及其他應付款項	16	29,970,068	25,261,541
預收客戶款項		19,275,211	16,563,682
應付所得稅		2,655,470	4,158,344
流動負債總值		58,314,904	54,549,352
負債總值		97,591,400	99,994,618
權益及負債總值		144,483,013	148,184,892

第53至第77頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合 中期收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	7	9,330,649	15,106,881
銷售成本		(7,077,100)	(12,041,924)
毛利		2,253,549	3,064,957
利息及其他收入		800,425	440,223
其他(虧損)/收益—淨額	17	(205,845)	161,824
投資物業公平值收益	9	1,066,592	315,488
銷售及市場推廣費用		(218,379)	(176,199)
行政費用		(322,620)	(346,013)
經營溢利		3,373,722	3,460,280
財務費用	18	(311,619)	(286,705)
分佔合營企業之(虧損)/收益		(16,842)	90,157
分佔聯營公司之(虧損)/收益		(57,813)	58,656
除所得稅前溢利		2,987,448	3,322,388
所得稅開支	19	(1,454,393)	(1,131,022)
期內溢利		1,533,055	2,191,366
應佔：			
本公司擁有人權益		1,447,754	2,195,325
非控制性權益		85,301	(3,959)
		1,533,055	2,191,366
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利(以每股人民幣為單位)	20	0.178	0.280
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利(以每股人民幣為單位)	20	0.178	0.280

第53至第77頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合 中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期內溢利	1,533,055	2,191,366
其他全面收益		
可隨後重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產的公平值收益	20,819	25,804
貨幣匯兌差額	(12,475)	7,202
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	62,385	–
期內其他全面收益	70,729	33,006
期內全面收益總額	1,603,784	2,224,372
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	1,513,667	2,228,331
— 非控制性權益	90,117	(3,959)
	1,603,784	2,224,372

第53至第77頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合 中期權益變動表

	未經審核								
	本公司擁有人權益應佔					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 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	股本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2016年1月1日結餘	26,915,412	(32,366)	(410,945)	14,758,572	41,230,673	2,532,866	3,000,000	1,426,735	48,190,274
期內溢利	-	-	-	1,447,754	1,447,754	-	-	85,301	1,533,055
其他全面收益：									
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	24,063	-	24,063	-	-	(3,244)	20,819
貨幣滙兌差額	-	-	(20,535)	-	(20,535)	-	-	8,060	(12,475)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	-	-	62,385	-	62,385	-	-	-	62,385
截至2016年6月30日止期間的 全面收益總額	-	-	65,913	1,447,754	1,513,667	-	-	90,117	1,603,784
與本公司擁有人之交易									
於2016年6月支付與2015年有關的股息(附註21)	-	-	-	(319,091)	(319,091)	-	-	-	(319,091)
股份支付開支	-	-	58,625	-	58,625	-	-	-	58,625
因員工購股權的行使而發行股份	1,196	-	(325)	-	871	-	-	157	1,028
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份(附註13)	1,709	48,685	(50,394)	-	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃購買股份(附註13)	-	(47,097)	-	-	(47,097)	-	-	-	(47,097)
有關股本證券的分紅	-	-	-	(111,078)	(111,078)	-	-	-	(111,078)
購回股本證券	-	-	-	-	-	(2,532,866)	-	-	(2,532,866)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	1,500	1,500
本公司擁有人總出資及收取的分紅	2,905	1,588	7,906	(430,169)	(417,770)	(2,532,866)	-	1,657	(2,948,979)
業務合併致使非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	17,722	17,722
其他收購致使非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	28,812	28,812
與本公司擁有人進行的交易總額	2,905	1,588	7,906	(430,169)	(417,770)	(2,532,866)	-	48,191	(2,902,445)
於2016年6月30日結餘	26,918,317	(30,778)	(337,126)	15,776,157	42,326,570	-	3,000,000	1,565,043	46,891,613

未經審核

	本公司擁有人權益應佔							非控制性 權益	權益總值 人民幣千元
	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2015年1月1日結餘	26,708,812	(41,504)	(348,800)	14,172,343	40,490,851	2,532,866	1,359,276	44,382,993	
期內溢利	-	-	-	2,195,325	2,195,325	-	(3,959)	2,191,366	
其他全面收益：									
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	25,804	-	25,804	-	-	25,804	
貨幣匯兌差額	-	-	7,202	-	7,202	-	-	7,202	
截至2015年6月30日止期間的全面收益總額	-	-	33,006	2,195,325	2,228,331	-	(3,959)	2,224,372	
與本公司擁有人之交易									
於2015年6月支付與2014年有關的股息(附註21)	9,474	-	-	(980,084)	(970,610)	-	-	(970,610)	
股份支付開支	-	-	39,911	-	39,911	-	-	39,911	
因員工購股權的行使而發行股份	185,012	-	(53,040)	-	131,972	-	4,941	136,913	
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份(附註13)	163	50,582	(50,745)	-	-	-	-	-	
根據限制性股份獎勵計劃購買股份(附註13)	-	(17,570)	-	-	(17,570)	-	-	(17,570)	
有關股本證券的分紅	-	-	-	(125,717)	(125,717)	-	-	(125,717)	
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	194,649	33,012	(63,874)	(1,105,801)	(942,014)	-	10,941	(931,073)	
因向非控制性權益收購附屬公司的額外權益 而產生的非控制性權益減少	-	-	(9)	-	(9)	-	(491)	(500)	
與本公司擁有人進行的交易總額	194,649	33,012	(63,883)	(1,105,801)	(942,023)	-	10,450	(931,573)	
於2015年6月30日結餘	26,903,461	(8,492)	(379,677)	15,261,867	41,777,159	2,532,866	1,365,767	45,675,792	

簡明綜合 中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	3,215,699	3,247,929
投資活動所得／(所用)現金淨額	3,948,309	(3,433,467)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(12,851,684)	887,438
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(5,687,676)	701,900
期初現金及現金等價物	20,269,584	13,311,150
匯兌收益／(虧損)	5,652	(8,726)
期末現金及現金等價物	14,587,560	14,004,324

第53至第77頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(前稱為遠洋地產控股有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「中國」)境內從事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室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2016年8月18日獲本公司董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至2015年12月31日止年度的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。

3 重要事件

3.1 本公司全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「遠洋香港」)主要於香港及中國大陸從事投資控股及不動產開發業務。2016年前，遠洋香港的功能貨幣為人民幣。

為實現業務及區域細分，遠洋香港進行重組，其中中國大陸相關投資及營運已轉移至本公司設立的一個新平台。據此遠洋香港的自主管理團隊專注於香港及海外的投資及金融活動。

基於上述業務及架構變動，遠洋香港的功能貨幣自2016年起自人民幣轉換為港元。

3.2 根據財政部及國家稅務總局聯合發佈的關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通函(財稅201636號通函)(「通函」)，自2016年5月1日起，提供通函所載應課稅服務的納稅人應繳納增值稅而非營業稅。本集團自2016年5月1日起應用該通函所規定之條文。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

4 會計政策

除下文所述者外，應用之會計政策與2015年財務報表所應用者一致，載列如下。

- (i) 於2016年1月1日開始的財政年度生效的現有準則修訂及詮釋並無對本集團構成重大影響或與本集團相關。
- (ii) 下列是已公佈但在2016年1月1日開始的財政年度仍未生效的和本集團相關的新訂及修訂準則和對現有準則的修改，而並無提早採納。

		於下列日期或之後 開始的財政年度生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	2018年1月1日

本集團尚未評估上述新的和修訂的標準和修訂現有標準對本集團的簡明綜合財務報表的影響。

5 估計

編製本簡明綜合中期財務資料須經管理層對影響會計政策運用及已呈報資產及負債、收益及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對運用本集團會計政策及不明確估計的主要來源作出的重要判斷與適用於截至2015年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

6 財務風險管理及金融工具

6.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括匯率風險、公平值利率風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2015年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

並無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.2 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，並符合內部資產負債表比率的目標。

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

	1年內 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年6月30日					
貸款	8,445,291	3,720,223	23,166,425	19,595,987	54,927,926
不包括法定責任的貿易及 其他應付款項	29,728,552	-	12,672	-	29,741,224
	38,173,843	3,720,223	23,179,097	19,595,987	84,669,150
於2015年12月31日					
貸款	11,621,154	10,736,676	19,379,510	23,285,046	65,022,386
不包括法定責任的貿易及 其他應付款項	24,704,784	-	13,377	-	24,718,161
	36,325,938	10,736,676	19,392,887	23,285,046	89,740,547

6.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.3 公平值估計(續)

下表列示於2016年6月30日及2015年12月31日本集團按公平值計量的資產。

	第一級	第二級	第三級	合計
資產				
本集團				
於2016年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	111,566	-	-	111,566
可供出售金融資產：				
— 股權基金投資(附註10)	-	972,996	1,090,836	2,063,832
— 其他股本證券(附註10)	143,595	-	569,420	713,015
— 其他(附註10)	-	-	79,752	79,752
	255,161	972,996	1,740,008	2,968,165
資產				
本集團				
於2015年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	196,928	-	-	196,928
可供出售金融資產：				
— 股權基金投資(附註10)	-	793,346	2,069,528	2,862,874
— 其他股本證券(附註10)	-	-	365,420	365,420
— 其他(附註10)	-	-	77,842	77,842
	196,928	793,346	2,512,790	3,503,064

期內，第一級及第二級之間概無轉撥。

期內營運及經濟環境並沒有重大轉變，因而可能影響本集團的金融資產及負債的公平價值。期內沒有重新分類金融資產。

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.4 使用重大不可觀察輸入資料的公平值計量(第三級)

	可供出售 金融資產： 非上市股本及 債務證券 人民幣千元
於2016年1月1日的期初結餘	2,512,790
添置	225,714
出售一間附屬公司的所有權益(附註24)	(1,000,000)
在權益確認的收益	1,504
於2016年6月30日的期末結餘	1,740,008

第三級非上市股本證券投資按資產淨值計算公平值，與第三級投資的公平值相若。各證券的資產淨值越高，公平值越高。第三級非上市債務證券投資利用貼現現金流量法計算公平值，而貼現率主要由交易對手之信貸風險釐定。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

期內，估值技術並無變動。

6.5 本集團的估值程序

本集團財務部內設團隊，專責為財務報告目的，評估金融資產及負債的價值，包括第三級公平值。該團隊直接向首席財務官匯報，如有需要，將委聘外聘估值師。

本集團所用主要第三級輸入資料與非上市股本證券的投資有關，按相關證券的資產淨值估計。

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

6.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

7 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會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及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。於2015年，管理層將本集團物業發展業務分區重新劃分為京津冀、東北、華中及華南地區。因此，截至2016年6月30日止期間的分部資料已按最新框架編製。截至2015年6月30日止期間的分部資料已作出相應調整，以作比較之用。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、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委員會的報告，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。

委員會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非經常性開支的影響。財務費用及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益及公司日常開支。除下文所述外，提供予委員會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投資、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債，上述兩項皆為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會報告的來自外部人士的營業額按與簡明綜合中期收益表一致的方式計量。

7 分部資料(續)

	未經審核								
	物業發展				投資物業	所有		公司間對銷	集團總計
	京津冀	東北	華中	華南		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	
截至2016年6月30日止									
六個月									
總分部營業額	2,653,892	2,917,573	1,357,224	903,291	449,804	2,234,664	10,516,448	-	10,516,448
分部間營業額	-	-	(48,705)	-	(2,348)	(1,134,746)	(1,185,799)	-	(1,185,799)
營業額(來自外部客戶)	2,653,892	2,917,573	1,308,519	903,291	447,456	1,099,918	9,330,649	-	9,330,649
分部營運溢利	1,215,289	422,479	185,014	186,872	398,450	520,587	2,928,691	(492,096)	2,436,595
折舊及攤銷(附註8)	(745)	(553)	(613)	(1,317)	(1,189)	(13,078)	(17,495)	-	(17,495)
所得稅開支(附註19)	(658,002)	(174,255)	(166,249)	(147,317)	(253,714)	(54,856)	(1,454,393)	-	(1,454,393)
財務收入	76,141	117,422	93,485	88,635	32,921	678,976	1,087,580	(407,627)	679,953
截至2015年6月30日止									
六個月									
總分部營業額	6,832,811	1,108,133	396,348	5,705,571	370,412	1,673,326	16,086,601	-	16,086,601
分部間營業額	-	-	-	(514)	(5,695)	(973,511)	(979,720)	-	(979,720)
營業額(來自外部客戶)	6,832,811	1,108,133	396,348	5,705,057	364,717	699,815	15,106,881	-	15,106,881
分部營運溢利	876,404	70,066	120,830	1,557,215	319,919	127,487	3,071,921	221,657	3,293,578
折舊及攤銷(附註8)	(1,070)	(444)	(902)	(1,100)	(188)	(14,111)	(17,815)	-	(17,815)
所得稅開支(附註19)	(114,199)	(51,470)	(39,578)	(763,342)	(64,048)	(98,385)	(1,131,022)	-	(1,131,022)
財務收入	52,902	144,307	96,519	163,990	31,759	80,796	570,273	(218,590)	351,683

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

7 分部資料(續)

	物業發展				投資物業	所有		總計	公司間對銷	集團總計
	京津冀 人民幣千元	東北 人民幣千元	華中 人民幣千元	華南 人民幣千元		其他分部 人民幣千元	人民幣千元			
於2016年6月30日 (未經審核)										
分部資產總額	38,329,106	23,171,153	17,898,699	16,106,358	24,958,937	176,610,399	297,074,652	(168,431,736)	128,642,916	
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)										
增加	10	17	509	33	1,256,323	23,811	1,280,703	-	1,280,703	
分部負債總額	25,347,069	7,908,797	5,561,500	9,938,356	4,654,057	160,882,759	214,292,538	(162,379,117)	51,913,421	
於2015年12月31日(經審核)										
分部資產總額	36,324,347	28,208,531	17,198,356	15,530,484	26,081,792	175,078,824	298,422,334	(167,706,989)	130,715,345	
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)										
增加	827	775	1,014	2,084	1,664,079	404,761	2,073,540	-	2,073,540	
分部負債總額	23,131,306	9,193,651	4,232,325	9,389,292	5,582,970	159,788,800	211,318,344	(165,321,400)	45,996,944	

分部營運溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部營運溢利	2,436,595	3,293,578
公司財務收入	73,863	77,584
公司日常開支	(203,328)	(226,370)
投資物業公平值收益(附註9)	1,066,592	315,488
財務費用(附註18)	(311,619)	(286,705)
分佔合營企業(虧損)/收益	(16,842)	90,157
分佔聯營公司(虧損)/收益	(57,813)	58,656
除所得稅前溢利	2,987,448	3,322,388

7 分部資料(續)

	於2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
須申報分部與其他分部的資產與總資產的調節表如下：		
分部資產總額	128,642,916	130,715,345
公司現金及現金等價物	2,632,254	3,296,568
於合營企業的投資	6,879,884	6,958,559
於聯營公司的投資	2,549,219	2,773,307
可供出售金融資產(附註10)	2,856,599	3,306,136
按公平值計入損益的金融資產	111,566	196,928
遞延所得稅資產	810,575	938,049
綜合資產負債表內的總資產	144,483,013	148,184,892
須申報分部與其他分部的負債與總負債的調節表如下：		
分部負債總額	51,913,421	45,996,944
流動貸款(附註15)	6,414,155	8,565,785
非流動貸款(附註15)	36,573,843	43,360,054
遞延所得稅負債	2,689,981	2,071,835
綜合資產負債表內的總負債	97,591,400	99,994,618

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2016年及2015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大陸。

於2016年6月30日，位於中國大陸的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣24,477,797,000元(2015年12月31日：人民幣23,534,447,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣462,243,000元(2015年12月31日：人民幣445,601,000元)。

截至2016年及2015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%以上的單一大額客戶。

營業額由物業發展分部的銷售額及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2016年6月30日止六個月的有關銷售額及租金收入分別為人民幣7,783,275,000元及人民幣447,456,000元，截至2015年6月30日止六個月分別為人民幣14,042,349,000元及人民幣364,717,000元。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

8 物業、機器及設備及土地使用權

	未經審核	
	物業、機器及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2016年1月1日期初賬面淨值	584,068	52,094
添置	24,216	-
折舊及攤銷	(15,802)	(1,693)
業務合併導致的增加(附註25)	2,058	-
處置	(279)	-
於2016年6月30日期末賬面淨值	594,261	50,401
於2015年1月1日期初賬面淨值	263,694	8,739
添置	19,745	-
折舊及攤銷	(17,698)	(117)
處置	(1,227)	-
處置於附屬公司部分權益	(153)	-
於2015年6月30日期末賬面淨值	264,361	8,622

9 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於期初賬面淨值	13,555,320	11,882,712
添置	178,659	100,900
轉撥自已落成待售物業	-	311,968
貨幣匯兌差額	9,178	-
公平值收益	1,066,592	315,488
於期末賬面淨值	14,809,749	12,611,068

於2016年6月30日及2015年12月31日賬面值分別為人民幣10,804,690,000元及人民幣10,980,199,000元的投資物業已予抵押，作為本集團貸款(附註15)之擔保。

10 可供出售金融資產

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於其他非上市股本證券的投資(a)	569,420	365,420
於基金投資的投資(b)	2,063,832	2,862,874
於其他股本證券的投資(c)	143,595	–
其他	79,752	77,842
	2,856,599	3,306,136
減：非即期部分	(2,856,599)	(3,306,136)
即期部分	–	–

- (a) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣計值。非上市證券的公平值與本集團佔各實體的資產淨值相若。
- (b) 為分散本集團的投資風險及進一步提高本集團投資的回報，本集團投資於若干價值人民幣2,063,832,000元(2015年12月31日：人民幣2,862,874,000元)的非上市基金。由於本集團無權力管治或參與該等基金投資實體的財務經營政策以自其經營活動取得收益，亦不擬利用該等基金換取短期利潤，本集團董事已指定該等基金為可供出售金融資產。
- (c) 本集團的可供出售金融資產包括若干上市股本證券，主要以人民幣計值。上市證券的公平值指相關證券於活躍證券市場的股價。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

11 貿易及其他應收款項

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	875,922	763,055
減：減值撥備	(17,443)	(17,371)
貿易應收款項淨額	858,479	745,684
客戶墊款預付稅款	2,662,694	2,561,304
借予第三方的委託貸款(b)	6,641,486	4,831,645
借予合營企業的委託貸款(c)	6,483,475	9,583,233
借予聯營公司的委託貸款(d)	528,178	1,969,083
借予非控制性權益的委託貸款(e)	266,986	80,622
應收政府款項(f)	1,724,097	1,577,117
出售一間附屬公司部分權益應收款項	-	292,078
出售聯營公司權益應收款項	248,000	-
應收合營企業款項(g)	3,339,398	7,165,797
應收聯營公司款項(g)	2,036,582	2,645,054
應收非控制性權益款項(g)	143,250	201,323
應收第三方款項(g)	4,388,220	340,907
合作訂金(h)	6,831,950	4,069,169
其他預付款項	317,385	213,730
其他應收款項	839,833	542,924
	37,310,013	36,819,670
減：非流動部分	(7,959,978)	(12,644,947)
流動部分	29,350,035	24,174,723

(a) 貿易應收款項

服務及銷售所得款項乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	734,548	565,036
6個月至1年	74,928	110,787
1年至2年	40,401	50,300
2年至3年	17,282	27,137
3年以上	8,763	9,795
	875,922	763,055

於2015年12月31日，貿易應收款項人民幣45,603,000元用作本集團借款的抵押品。借款已於2016年償還，而抵押已解除。

11 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 於2016年6月30日，向第三方之委託貸款包括：

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無抵押貸款 (i)	6,337,645	4,460,845
抵押貸款 (ii)	303,841	370,800
	6,641,486	4,831,645
減：非即期部分	(3,961,310)	(1,513,117)
	2,680,176	3,318,528

- (i) 此貸款按年利率3.5%至15%計息(2015年：按4.625%至15%)。
- (ii) 此貸款按年利率4.85%至12.1%計息(2015年：按6%至12.1%)。
- (c) 借予合營企業的委託貸款為無抵押，按年利率3.38%至15%(2015年12月31日：由3.38%至18%)計息。該等結餘中人民幣3,304,379,000元(2015年12月31日：人民幣304,712,000元)須一年內還款。餘下結餘人民幣3,179,096,000元(2015年：人民幣9,278,521,000元)則須於一年後償還並計入非流動部分。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按年利率3.5%至5.31%(2015年12月31日：由5%至12%)計息。於2016年6月30日，所有結餘須於一年後償還並計入非流動部分。於2015年12月31日，結餘中人民幣248,234,000元須一年內還款，而餘下結餘人民幣1,720,849,000元則須於一年後償還並計入非流動部分。
- (e) 借予非控制性權益的委託貸款為無抵押，按年利率12%計息，且須按要求償還，並計入流動部分。
- (f) 應收政府款項主要代表就土地發展成本所付款項，及為確保物業發展之商業活動而向政府支付的部分按金，以及意圖為於未來合作發展地產項目向政府支付的金額，其後政府將會償付。
- (g) 應收合營企業、聯營公司、非控制性權益及第三方的款項屬無抵押、免息，並按要求償還。
- (h) 餘額為支付予若干第三方的金額，意圖為於未來合作發展地產項目。於2016年6月30日，有關合作計劃仍在商討階段。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

12 應收客戶合約工程款

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
所產生合約成本另加已確認溢利	4,913,897	4,194,906
減：進度應收款	(4,272,788)	(3,279,115)
在建工程合約	641,109	915,791
代表：		
應收客戶合約工程款	641,109	915,791

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期內確認為收入的合約收入	497,221	184,839

13 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	股本等同 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
已發行及繳足普通股：					
期初結餘					
2016年1月1日	7,513,589,657	29,910,127	26,915,412	-	26,915,412
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	290,000	1,421	1,196	-	1,196
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	8,748	1,709	-	1,709
	7,513,879,657	29,920,296	26,918,317	-	26,918,317
限制性股份獎勵計劃(b)					
期初結餘					
2016年1月1日	(9,026,813)	-	-	(32,366)	(32,366)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(15,240,024)	-	-	(47,097)	(47,097)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	13,928,250	-	-	48,685	48,685
	(10,338,587)	-	-	(30,778)	(30,778)
於2016年6月30日	7,503,541,070	29,920,296	26,918,317	(30,778)	26,887,539

13 股本(續)

	普通股股數	股本 港幣千元	股本等同 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
已發行及繳足普通股：					
期初結餘					
2015年1月1日	7,478,559,020	29,649,352	26,708,812	–	26,708,812
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	47,613,828	233,871	185,012	–	185,012
發行代息股份	2,088,309	12,001	9,474	–	9,474
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	–	286	163	–	163
	7,528,261,157	29,895,510	26,903,461	–	26,903,461
限制性股份獎勵計劃(b)					
期初結餘					
2015年1月1日	(12,089,019)	–	–	(41,504)	(41,504)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(7,622,608)	–	–	(17,570)	(17,570)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	14,335,575	–	–	50,582	50,582
	(5,376,052)	–	–	(8,492)	(8,492)
於2015年6月30日	7,522,885,105	29,895,510	26,903,461	(8,492)	26,894,969

(a) 於截至2016年6月30日止期間行使的僱員購股權導致發行290,000股股份(2015年6月30日：47,613,828股)，所得款項總額約為港幣1,035,000元(2015年6月30日：港幣169,981,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣3.57元(2015年6月30日：港幣3.57元)。

(b) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。截至2016年6月30日止六個月，並無股份(截至2015年6月30日止六個月：20,147,300股)已授予本集團經挑選僱員。於2016年6月30日，27,988,830股股份(2015年6月30日：37,108,025股)已根據該計劃授予僱員，惟尚未歸屬。

14 股本證券

於2011年5月13日，全資附屬公司Sino-Ocean Land (Perpetual Finance) Limited發行可於2016年贖回的永久性債券(「股本證券」)，初步本金總額共4億美元(相等於人民幣2,532,866,000元)。

該等股本證券由本公司擔保，同時附有收取年息為10.25%的半年分紅的權利。股本證券發行人可選擇遞延分紅，而就可遞延分紅次數不受任何規限。

由於根據股本證券的條款，本集團並無償還本金或支付任何分紅的合約責任，因此股本證券並不符合香港會計準則32項下金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為股息處理。

於2016年5月，本集團購回所有股本證券。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

15 貸款

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	36,573,843	43,360,054
流動	6,414,155	8,565,785
	42,987,998	51,925,839

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初	51,925,839	45,603,844
新增銀行貸款	1,508,734	3,186,543
新增其他貸款(b)	2,800,000	9,056,871
債券發行(c)	3,981,870	7,165,981
償還銀行貸款	(12,217,090)	(5,723,150)
償還其他貸款	(4,694,000)	(9,014,998)
出售一間附屬公司部分權益	-	(4,285,100)
出售一間附屬公司的所有權益(附註24)	(666,000)	-
貨幣匯兌差額	312,715	-
公司債券賬面值的變動	35,930	57,396
期末	42,987,998	46,047,387

(a) 於2016年6月30日，長期及短期貸款為人民幣5,659,980,000元，以本集團的投資物業及已落成待售物業作抵押擔保。

於2015年12月31日，長期及短期貸款為人民幣13,233,855,000元，以本集團的投資物業、發展中物業、貿易及其他應收款項及已落成待售物業作抵押擔保。

(b) 截至2016年6月30日止六個月，總額為人民幣2,800,000,000元的其他新借款為本集團通過財務機構募集的資金。該等借款按年利率9.5%計息。

截至2015年6月30日止六個月，總額為人民幣294,000,000元、人民幣7,923,484,000元及人民幣839,387,000元的其他新借款為本集團分別通過若干第三方、財務機構和合營企業募集的資金。該等借款按年利率3.5%至9.5%計息，須於2024年7月31日前償還。

(c) 於截至2016年6月30日止六個月，遠洋地產有限公司(本公司之全資附屬公司)發行5年期本金總額為人民幣4,000,000,000元按年利率3.50%計息的債券。該等債券為免抵押。

(d) 截至2016年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣1,578,777,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,772,112,000元)。

16 貿易及其他應付款項

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	9,579,497	10,371,633
應計支出	2,548,734	2,568,662
應付合營企業款項(b)	6,062,136	816,242
應付聯營公司款項(b)	2,206,585	3,709,506
應付非控制性權益款項(b)	157,300	30,261
應付政府款項	17,303	83,458
其他應付稅項	241,516	556,757
其他應付款項	9,169,669	7,138,399
	29,982,740	25,274,918
減：非流動部分	(12,672)	(13,377)
流動部分	29,970,068	25,261,541

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	5,009,966	6,402,922
6個月至12個月	3,271,801	1,568,870
1年至2年	1,135,594	1,820,473
2年至3年	143,063	400,477
3年以上	19,073	178,891
	9,579,497	10,371,633

(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。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

17 其他(虧損)/收益 — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售附屬公司的收益/(虧損)(附註24)	63,466	(437)
出售一間附屬公司部分權益的虧損	-	(2,983)
出售合營企業及聯營公司的收益	14,601	-
出售按公平值計入損益的金融資產的(虧損)/收益	(15,426)	195,693
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(8,304)	(62,814)
處置可供出售金融資產的收益	-	4,050
處置物業、機器及設備的收益	259	5,297
匯兌(虧損)/收益	(260,031)	11,781
其他(虧損)/收益	(410)	11,237
	(205,845)	161,824

18 財務費用

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	458,225	754,732
— 其他貸款	1,120,552	1,017,380
減：按年資本化利息率5.54%(2015年：6.49%)資本化的利息	(1,267,158)	(1,485,407)
	311,619	286,705

19 所得稅開支

大部分集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而截至2016年及2015年6月30日止六個月的稅項已根據各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅費用為：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	394,191	433,346
— 中國土地增值稅	461,804	208,982
遞延所得稅	598,398	488,694
	1,454,393	1,131,022

20 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行股份的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,447,754	2,195,325
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(111,078)	(125,717)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	1,336,676	2,069,608
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,504,165	7,378,448
每股基本溢利(每股人民幣元)	0.178	0.280

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及未歸屬獎勵股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均市場股價)釐定。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,447,754	2,195,325
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(111,078)	(125,717)
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	1,336,676	2,069,608
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,504,165	7,378,448
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	—	6,258
— 就限制性股份獎勵計劃持有的股份(千股)	235	1,839
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,504,400	7,386,545
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.178	0.280

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

21 股息

於2016年8月18日，董事局議決宣派截至2016年6月30日止六個月的中期股息人民幣507,317,000元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣465,517,000元）。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已派付末期股息	319,091	980,084
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.07元（2015年：人民幣0.06元）	507,317	465,517

22 財務擔保

(a) 於2016年6月30日和2015年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015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	2,404,413	2,298,787

於2016年6月30日及2015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提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

(b) 於2016年6月30日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣5,139,610,000元（2015年12月31日：人民幣8,456,500,000元）的貸款提供連帶責任擔保。合營企業與聯營公司所佔的部份發展中物業為該等貸款的主要抵押。

23 承擔

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	708,000	7,883
發展中物業	5,973,251	6,801,003
投資承擔	-	496,122
已訂約但未撥備	6,681,251	7,305,008

23 承擔 (續)

(b) 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 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	793,423	752,533
1至5年	1,580,046	1,407,922
5年以上	684,476	755,340
	3,057,945	2,915,795

24 出售一間附屬公司的所有權益

於2016年6月，本公司全資附屬公司遠洋地產有限公司退出本集團另一間附屬公司北京遠盛瑞聯投資管理中心(有限合夥)(「遠盛瑞聯」)的合夥，導致以人民幣385,500,000元出售遠盛瑞聯所有權益。期內，出售一間附屬公司對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2016年 6月30日 止六個月 人民幣千元
出售附屬公司收到的現金所得款項	385,500
所出售遠盛瑞聯資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(322,034)
出售附屬公司所得收益	63,466

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
可供出售金融資產	1,000,000
現金及現金等價物	1,550
長期貸款	(666,000)
其他應付款項	(13,516)
出售資產淨值	322,034
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流入	
收到的現金所得	385,500
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(1,550)
該項處置現金流入淨額	383,950

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

25 業務合併

於2016年3月31日，本公司以883,402,000港元(相當於人民幣729,054,000元)收購昭德置地有限公司及其附屬公司(統稱「昭德置地」)100%的股權，取得昭德置地的控制權。

下表概述於收購日期支付予昭德置地的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	截至 2016年 6月30日 止六個月 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	729,338
代價：	
— 已付現金	(69,721)
— 業務合併應付款項	(659,333)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	284

所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項

	人民幣千元
現金及現金等價物	71,449
物業、機器及設備	2,058
遞延所得稅資產	5,062
發展中物業	475,975
已落成待售物業	1,674,309
貿易及其他應收款項	40,778
貿易及其他應付款項	(1,130,391)
預收客戶款項	(231,344)
應付所得稅	(8,552)
遞延所得稅負債	(152,284)
非控制性權益	(17,722)
可辨認淨資產總額	729,338

貿易及其他應收款項的公平值為人民幣40,778,000元。

由昭德置地所投入自2016年3月31日包括於綜合收益表的收益為人民幣254,041,000元。同期間昭德置地亦投入人民幣40,925,000元的溢利。

倘昭德置地於2016年1月1日已做整合，綜合收益表將呈列備考收益人民幣309,620,000元及溢利人民幣29,283,000元。

26 關連方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2016年及2015年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
提供服務：		
— 一名股東	55,250	4,313
— 合營企業	165,190	6,020
— 聯營公司	178,188	40,547
	398,628	50,880

出售服務主要為建設服務，有關條款乃根據與關連方合同之條款訂立。

(b) 購買服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 合營企業	379,453	221,745

購買服務指裝修業務，有關條款乃根據協議的條款與關連方訂立。

(c) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	13,435	12,533
僱用後福利	882	670
股份付款	23,065	26,237
	37,382	39,440

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

26 關連方交易(續)

(d) 利息收入

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	400,495	172,115
— 聯營公司	56,617	21,123
	457,112	193,238

(e) 借予關連方的委託貸款

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註11)	6,483,475	9,583,233
— 聯營公司(附註11)	528,178	1,969,083
	7,011,653	11,552,316

(f) 應收關連方款項

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註11)	3,339,398	7,165,797
— 聯營公司(附註11)	2,036,582	2,645,054
	5,375,980	9,810,851

(g) 關連方墊款

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 聯營公司	2,280	—

26 關連方交易 (續)

(h) 應付關連方款項

	於 2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註16)	6,062,136	816,242
— 聯營公司(附註16)	2,206,585	3,709,506
	8,268,721	4,525,748

(i) 給予關連方的財務擔保

於2016年6月30日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣5,139,610,000元(2015年12月31日：人民幣8,456,500,000元)的貸款提供連帶責任擔保。

27 結算日後事項

於2016年7月14日，本公司一家全資附屬公司東穎投資有限公司(「東穎」)向中國物流資產控股有限公司(「中國物流」)以每股3.25港元之發行價格購入287,741,000股股份，即相當於中國物流於聯交所上市當日約9.99%之已發行股份。

項目名稱 概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	京津冀地區	北京	CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
2			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
3			昌平未來科技城 F2 項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
4			通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)		
5			遠洋悅山水(北京)	Happy Garden (Beijing)	通州臨空新村 31 地塊	Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District
6			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
7			26 街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義佳利華項目	Jialihua Project, Shunyi District
8			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
9			順義南法信項目(北京)	Nanfaxin Project, Shunyi District (Beijing)		
10			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
11			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
12			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liumangfu Project, Shijingshan District
13			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
14			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
15			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
16			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
17			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
18			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
19			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋•沁山水 E02/03 項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
20			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
21			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
22			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
23			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
24			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
25			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
26			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
27			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
28			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
29			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
30			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
31			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
32			門頭溝新城 6002 地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
33			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
34			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
35			通州西集 C 地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)		
36			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)		
37	天津	遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project		
38		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)				
39		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)				
40		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project		
41		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District		
42		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)				
43		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise		
44		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)				
45		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)				
46		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project		
47		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)				
48		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)				
49		東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
50				遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
51	遠洋壹中心(大連)			Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project	
52	遠洋廣場(大連)			Ocean Plaza (Dalian)			
53	遠洋風景(大連)			Ocean Prospect (Dalian)			
54	遠洋自然(大連)			Ocean Seasons (Dalian)			
55	紅星海世界觀(大連)			Ocean Worldview (Dalian)			
56	遠洋創智高地(大連)			Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園一工業部分	IT Zone — Industrial	
57	榮域(大連)			The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3	
58	小窑灣項目(大連)			Xiaoyao Bay Project (Dalian)			
59	中華路2號地(大連)			Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean	
60	瀋陽			遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
61				遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
62	長春			遠洋•戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
63	華中地區	上海	遠洋•財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)			
64			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)			
65			遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project	
66			東海商業項目(上海)	East Ocean Centre (Shanghai)			
67			杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
68		遠洋香奈(杭州)	Ocean Chanson (Hangzhou)	江幹區丁橋R21-15項目	Dingqiao R21-15 Project, Jianggan District		
69		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project		
70		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District		
71		遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District		
72		拱墅區天馬廠南地塊(杭州)	South block of Tianma in Gongshu District (Hangzhou)				
73	南京	遠洋綠地雲峰公館(南京)	Sino-Ocean Land Greenland Premier Court (Nanjing)	江寧區高新園G98項目	Gaoxinyuan G98 Project, Jiangning District		
74		遠洋國際中心(南京)	Ocean International Center (Nanjing)				

項目名稱 概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
75	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
76	青島	遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
77		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
78		遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五臺山路地塊	Wutai Shan Road Plot, Huangdao District
79	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
80		遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)		
81		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
82	華南地區	深圳	遠洋新幹線(深圳)	南聯項目	Nanlian Project
83		遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengping Project
84		水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)		
85		荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
86	廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
87		白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
88	中山	遠洋香緹(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興園項目	Lianxingwei Project
89		遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project
90		遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
91		遠洋翡麗郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
92		遠洋翡麗郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)		
93		遠洋一方(中山)	Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目	Xinjiayuan Phase II
94		遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
95	香港	將軍澳日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)		
96	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
97	三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
98		棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)		
99		亞龍灣西山渡項目(三亞)	Mountain Creek (Sanya)		
100	重慶	九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)		
101		九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)		
102		遠洋高爾夫國際社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目	Golf Club Project
103	成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
104		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		



