



**遠洋集團**

**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

二零一七年年中期報告

創造為本  
業績為先



遠洋集團

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED







# 創造

唯在實現價值  
形成新的競爭力

# 業績

唯在持續進步  
追求核心目標

SINO-OCEAN  
GROUP HOLDING LIMITED

遠洋集團控股有限公司



# 心 载

# 远洋正青春





# 關於我們

遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所（「聯交所」）主板上市（股票代碼03377）。截至2017年6月30日，遠洋集團已發行總股份數目約為75億股，主要股東為中國人壽保險股份有限公司（02628.HK）、安邦保險集團股份有限公司。

迄今為止，遠洋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（香港上市）100、恒生綜合市值指數 — 中型股指數、恒生環球綜合指數、恒生中國內地地產指數以及恒生高股息率指數。

遠洋集團以「為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境」為使命，致力於成為以卓越房地產實業為基礎，具有領先產業投資能力的投融資集團，業務範圍包括中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓開發投資運營、物業服務、社區O2O、養老產業、醫療產業、共享辦公、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。憑藉一貫優質的產品及專業的服務，已在全國樹立了「遠洋」品牌的知名度。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過100個處於不同開發階段的房地產項目，包括京津冀地區的北京、天津、石家莊、張家口和廊坊；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、武漢、蘇州、合肥和長沙；華南地區的深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶和成都。截至2017年6月30日，土地儲備達到約30,033,000平方米，其中超過90%位於一、二線城市。

<b>P.10</b>	財務及營運摘要
<b>P.12</b>	主席報告
<b>P.18</b>	管理層討論及分析
<b>P.40</b>	可持續發展報告
<b>P.44</b>	權益披露
<b>P.47</b>	企業管治及其他資料
<b>P.53</b>	公司資料
<b>P.55</b>	中期財務資料的審閱報告





# 目錄

簡明綜合中期資產負債表 **P.56**

簡明綜合中期收益表 **P.58**

簡明綜合中期全面收益表 **P.59**

簡明綜合中期權益變動表 **P.60**

簡明綜合中期現金流量表 **P.62**

未經審核簡明綜合中期財務資料附註 **P.63**

項目名稱概覽表 **P.94**







## 項目分佈圖

遠洋集團作為全國性企業，  
現時項目遍佈全中國  
二十五個城市。

### 京津冀地區

北京、天津、石家莊、  
張家口、廊坊

總樓面面積：16,731,000平方米  
總土地儲備：13,014,000平方米

項目數目：**39**

### 東北地區

大連、瀋陽、長春

總樓面面積：8,166,000平方米  
總土地儲備：4,259,000平方米

項目數目：**11**

### 華中地區

上海、杭州、南京、黃山、青島、  
武漢、蘇州、合肥、長沙

總樓面面積：7,787,000平方米  
總土地儲備：6,201,000平方米

項目數目：**28**

### 華南地區

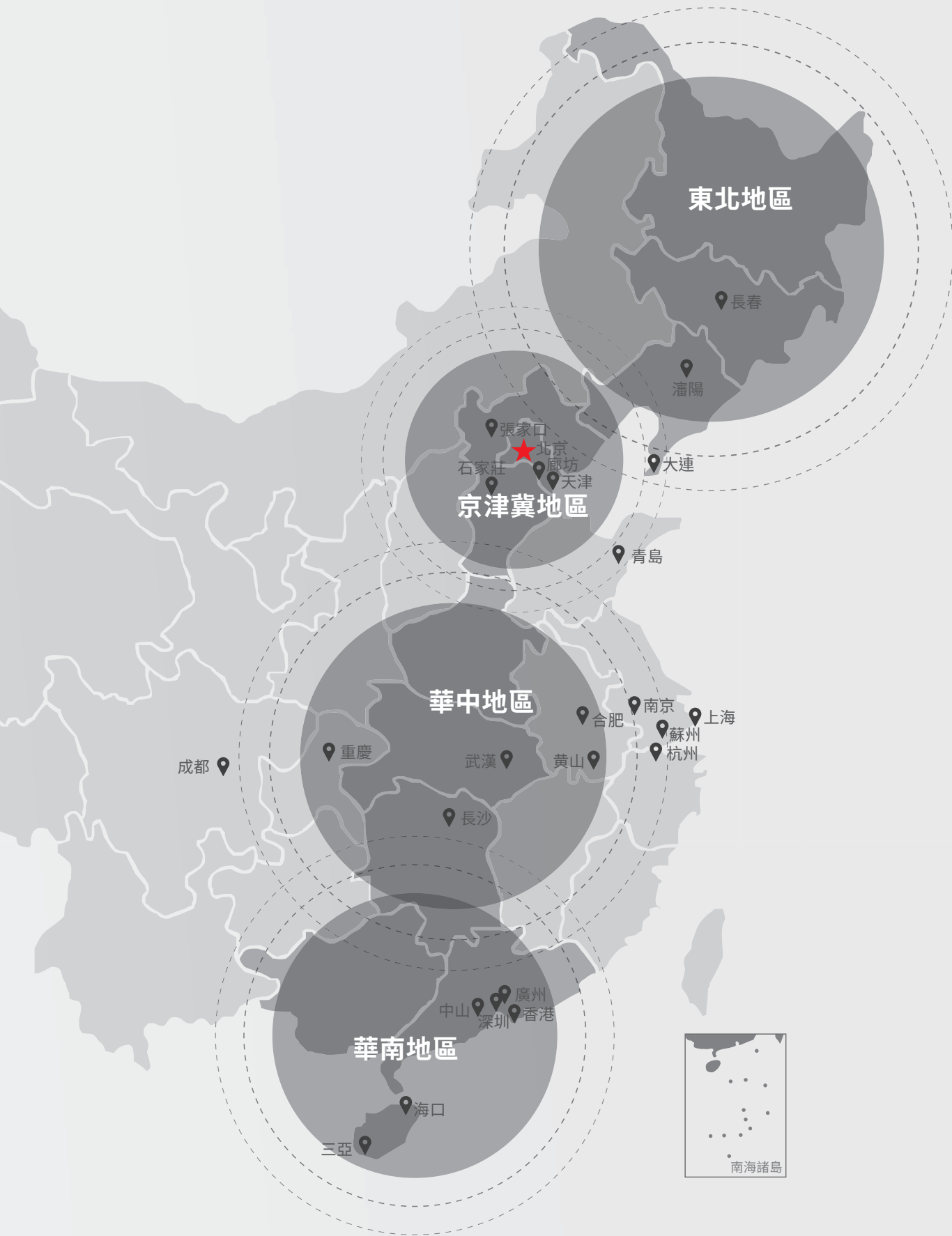
深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：10,163,000平方米  
總土地儲備：6,559,000平方米

項目數目：**29**











## 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)	2017	2016	變動%
協議銷售額	30,466	20,630	48%
營業額	17,259	9,331	85%
毛利	3,801	2,254	69%
期內溢利	2,996	1,533	95%
本公司擁有人應佔溢利	2,668	1,448	84%
核心利潤	1,520	956	59%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.358	0.178	101%
— 攤薄	0.358	0.178	101%
每股股息(港幣)	0.167	0.079	111%
派息比率(%)	40%	35%	5個百分點
毛利率(%)	22%	24%	-2個百分點
淨利潤率(%)	17%	16%	1個百分點
核心利潤率(%)	9%	10%	-1個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	1,641	1,339	23%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,012	656	54%

(人民幣百萬元)	於2017年 6月30日 (未經審核)	於2016年 12月31日 (經審核)	變動%
資產總值	179,842	151,265	19%
本公司擁有人應佔權益	46,183	43,999	5%
現金資源 <sup>1</sup>	23,364	22,341	5%
淨借貸比率 <sup>2</sup> (%)	62%	44%	18個百分點
土地儲備(千平方米)	30,033	21,699	38%

附註：

<sup>1</sup> 包括受限制銀行存款

<sup>2</sup> 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2017年6月30日止六個月的中期業績。





## 2017年中期業績

---

截止2017年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣172.59億元，較去年同期增長85%；毛利為人民幣38.01億元，較去年同期增長69%；本公司擁有人應佔溢利為人民幣26.68億元，較去年同期上升84%，每股溢利為人民幣0.358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2017年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.167元，派息率達40%。

## 市場回顧與展望

---

上半年，房地產行業調控政策有一定的收緊，抑制了市場的過快上漲。第一季度，市場快速消化了之前的調控政策，開發企業集體加快推盤、回籠資金，置業者積極入市，行業整體表現超乎預期。全國商品房銷售面積同比增速為19.5%，增速雖有所下降但仍處在較高水平，部分城市價格過快攀升。伴隨著調控政策同步升級，各級政府針對融資、開發、交易、持有等環節均出台了更為嚴苛的措施，開發商需要有效調整產品及政策以維持業務發展。

上半年不同城市表現迥異，城市競爭力格局進一步凸顯。一、二線熱點城市面臨最為嚴厲的調控政策，成交量率先回落，上半年同比下降30%左右。京津冀、

長三角、珠三角三大世界級城市群內受核心城市輻射附近的城市，增長預期良好，是上半年新的銷售增長點。一季度末開始，這些城市面臨的調控政策逐步升級，成交大幅回落。但整體上這兩類城市的庫存絕對量仍處在較低水平，加之城市基本面穩固，未來成長可期。

業內競爭更為激烈，行業集中度進一步攀升，大型品牌開發企業普遍設定了較高的規模增長目標；部分城市基本面仍然向好，中長期投資價值或可平衡短期風險；多數企業存貨消耗較快，急需補庫存，加之部分企業前期銷售回款較多，行業融資端的全面收緊尚未充分傳導至投資端，因此土地市場仍繼續延續火熱局面。一方面，傳統開發領域投資加速，上半年房地產開發企業土地購置面積同比增長8.8%，併購規模激增，房地產開發投資同比增長8.5%，增幅均達到近年來的最高水平。另一方面，傳統開發企業加快了在發展模式、產業局部、區域佈局三個層次的發展探索，加速向特色小鎮、PPP、產業新城、舊城改造等政府倡導的模式轉型，加速向養老、物流、房地產金融等相關行業進行多元化發展，加速迎合一帶一路等國家發展戰略的海外佈局。

展望下半年，房地產行業的政策環境將逐步趨穩，競爭有望回歸理性，行業的轉型升級已經大勢所趨，房企的發展探索將繼續提速。上半年國民經濟回暖情況較為理想，國內生產總值增長達6.9%，全年實現6.5%增長目標的壓力減小，近期調控政策放鬆的需要隨之減弱。「防控金融風險」仍然是金融工作的主基調。綜合判斷，現行政策將逐步趨穩，以待市場穩定长效机制逐步完善。把握行情，提供合適的產品是成功的關鍵。

## 業績回顧與策略

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，2017年上半年秉持「管理優化、價值創造、效率提升、業績加速」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，相關多元化戰略帶來的業務間協同優勢也正在轉變為現實的經營績效。

## ◎ 提振主業業績，鞏固土地儲備優勢

本集團開發主業的業績於上半年達到歷史最高水平，聚焦深耕、平衡佈局的競爭優勢進一步夯實。

上半年，本集團實現協議銷售額人民幣304.66億元，同比大幅增長48%；協議銷售額均價（不含車位）每平方米約為人民幣20,100元，同比增長23%。與此同時，銷售質量進一步提升，銷售的節奏和結構都得到優化，上半年已經完成全年銷售目標的一半以上，且銷售額在區域之間的分佈更為均衡，華南區域的銷售佔比大幅提升，京津冀區域銷售佔比下降至40%以下。此外，本集團上半年實現營業收入人民幣172.59億元，同比大幅增長85%，這也是本集團近幾年來的歷史最高水平。下半年，本集團將加快現有資源的去化與回款，加速業績增長，全力衝刺年度業績目標。

上半年，本集團在投資拓展方面力度堅決、模式創新，取得較大突破，聚焦優質區域、控制獲取價格的土地儲備優勢也得到鞏固。上半年本集團新增土地儲備1,017萬平方米，新增權益土地儲備418萬平方米，遠超歷史同期水平，新增土地儲備平均樓面地價僅每平方米約人民幣5,000元，且全部位於三大世界級城市群及重點二線城市，開發業務新進入蘇州、合肥、長沙等高成長型、資源型城市。下半年本集團將繼續嚴守投資標準，持續關注三大世界級城市群及重點二線城市投資機遇，以區域深耕為導向，綜合採用多種投資策略，抓住招拍掛新規則、城中村改造、舊改棚改等方式的政策機遇期，擇優投資，保障業績增長的可持續性。





## ◎ 強化戰略佈局，增強內部協同

不動產投資業務方面，本集團運營能力日臻成熟，進入成長加速期。上半年，本集團獨立開發運營的大型商務綜合體項目——杭州樂堤港如期進入試營業階段，招商進展順利，經營穩步提升，市場知名度不斷提高；以合理價格獲取位於一二線城市的成熟資產包資產，為集團貢獻穩定現金流，並實現資產管理服務能力的輸出。截止6月底，本集團累計不動產投資物業可租賃面積達到百萬平方米量級，標誌著本集團不動產物業運營規模邁上一個新的台階。與此同時，本集團寫字樓管理運營啓動國際化標準體系建設，營業收入與EBITDA利潤增長顯著。此外本集團在聯合辦公、產業運營等業務方面也開始了大膽嘗試，呈現良好的開局。下半年，本集團一方面將繼續提升運營能力，推動在營項目儘快進入成熟期，高標準完成在建待建項目的設計、運營方案，鞏固遠洋商業的品牌價值；另一方面也將繼續加強投資能力，拓展物業獲取模式，推進創新業務，加強與開發主業的互動，繼續尋求規模突破。

客戶服務業業務方面，傳統物業持續發展，質量穩步提升，新業務快速發展。本集團旗下傳統物業服務板塊業務——遠洋億家物業在新三板上市後，業務規模、服務能力、品牌價值同步提升，目前物業管理規模近3,000萬平方米。養老產業業務拓展卓有成效，牢固樹

立了「椿萱茂」的良好品牌，在全國佈局與產品線擴展方面進入加速期。上半年末儲備項目數增至15個，覆蓋北京、上海、廣州、武漢、成都、蘇州、大連等城市；CC及CLRC兩類新產品線的首個項目在上半年完成了大部分準備工作，將於第四季度試營業。

在此之外，遠洋醫療健康業務、長租公寓業務、億街區O2O等創新型業務的核心競爭能力也獲得了不同程度的提升，繼續快速發展，有望成為本集團新的業務增長點。下半年，本集團將繼續提升傳統物業服務業務、養老業務等成熟產業的服務品質、服務內容，繼續保持良好的發展勢頭，快速將速度轉化為規模的快速增長與高標準經營業績指標的達成；創新型業務將儘快明晰發展戰略、完成標準化建設、形成規模化發展的基礎。

房地產金融業務方面，規模增長迅速，投融資能力快速進步。上半年新增管理規模同比大幅度增長，新增項目中股權投資項目、戰略合作項目、大中型項目、中長期項目佔比均大幅上漲，投資質量進一步提升；積極拓展融資渠道、發展戰略合作夥伴、探索各類創新型融資方式，基本做到融資規模與投資規模相匹配，有效控制融資成本。

本集團著力打造的「實業運營」與「資本運營」複合驅動模式基本成型，房地產金融業務利用資源優勢與融資優勢，協助其他業務單位獲取位於上海、杭州、成都等地的優質住宅和投資物業項目，提升集團自有資金投資效率。此外，在海外投資業務拓展方面，繼續深化與優質海外戰略合作夥伴的合作，拓展美國紐約、三藩市等地的寫字樓項目。下半年，房地產金融業務將高度關注或將到來的併購窗口期，繼續高質量的進行規模提升，積極探索各類投融資模式，加強物流地產、數據地產等新業務的拓展力度，協同其他事業部提升集團投融資效率、擴展儲備資源規模。

### ◎ 凸顯營造能力，煥新品牌價值

卓越的產品營造能力，既是本集團歷經20餘年房地產行業發展而積澱形成的核心競爭力之一，也是加速落地集團品牌核心價值的加速器。本集團於2016年提出「建築健康」的品牌理念，並將「健康」打造為本集團的產品標籤。本集團在持續提升項目產品品質的同時，快速推廣落地美國WELL健康建築標準。WELL健康建築標準是第一部分完全專注於建築使用者衛生與健康的建築標準，由美國Delos公司提出。這項標準通過空氣、水、營養、光、健身、舒適及精神等7大核心要素，對人體健康及舒適程度進行衡量、認證、監督。目前是遠洋踐行「建築健康」理念，為用戶營造「健康生活家」的重要工具。

截止6月底，本集團在全國15個項目、超過130萬平方米物業中推廣WELL標準，並不斷提升自身在健康產品方面的研發能力、營造能力及技術輸出能力，建立起了一套可以全面推行WELL標準與健康理念的營造管理體系。通過一年多的實踐，本集團越來越多的產品被打上「健康」的標籤，產品力大幅提升。比如廣州的遠洋天驕項目，是全國首個WELL住宅金級註冊項目，也即將成為全國首個WELL住宅金級交付項目；杭州的上塘宸章項目，充分考慮人對健康的需求，有非常多人性的設計細節，成為遠洋健康生活家理念落地的標杆。

下半年，本集團產品營造團隊將進一步擴大健康產品的落地範圍，全面提升產品設計及品質管控能力，積極嘗試營造品牌、產品、管理輸出的「輕資產模式」，將營造「健康」構建為本集團未來發展的核心競爭力之一。





## ◉ 拓展集團融資渠道，強化投融一體

本集團融資成本持續下降，債務結構保持穩健。本集團於3月中旬成功獲批人民幣100億元熊貓中票發行額度，並準確把握市場窗口，於本輪融資成本上升之前完成首期人民幣40億元的發行，同步拓展中信銀行、廣發銀行、農業銀行等基石投資者。另外，在境內融資全面收緊的背景下，集團於6月成功獲取國家發改委6億美元債發行批文，增加了境外融資的選擇。通過融資渠道的拓展，本集團上半年實現了融資成本的逆勢下降，綜合融資成本降至5.07%。上半年的投資決策中，本集團始終強調投融一體，加強現金流管理，通過融資工作前置，提升項目層面、事業部層面融資與投資的匹配度，優化集團整體投資收益水平情況；通過合理安排投融資工作節奏及加強現金流管理，為爭取大型併購機會儲備現金。截至目前，本集團獲得穆迪、惠譽等機構的投資級展望穩定信用評級。下半年，本集團將密切關注市場與政策的窗口期，探索創新融資方式，繼續深化推進投融一體，重點實現重大項目投資與融資提前匹配、提升集團整體投資效益及資金使用效率。

## ◉ 優化運營管理體系，增強組織執行能力

上半年，本集團在運營管理方面明確構建了新的管理體系。集團管理的重點集中於關鍵財務指標、關鍵里程碑節點、關鍵運營會議上，進一步增強事業部在人、財、物方面的經營管理及決策的獨立性，形成事業部進行量化業績承諾、集團依據完成情況調整支持力度之良性互動機制。新管理體系在推進銷售增長、成本控制、設計與工程質量提升、不良資產處置等多方面已初現顯著成效。下半年，本集團將繼續推行、深入落實、優化新構建的管理體系，以項目全周期經營業績為基礎、匹配明確的目標完成標準與激勵制度，進一步發揮全員的積極性、激發組織活力，提升集團資產運轉效率。

## ◉ 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、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團在上半年能夠取得良好的業績、達成戰略目標，離不開他們的鼎力支持。行業整體發展趨勢正在發生深刻變化，行業競爭空前激烈，競爭方式不斷推陳出新，遠洋集團將不斷提升能力、積極把握市場機遇，創造更佳業績。

李明  
主席

香港，2017年8月23日



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 營業額

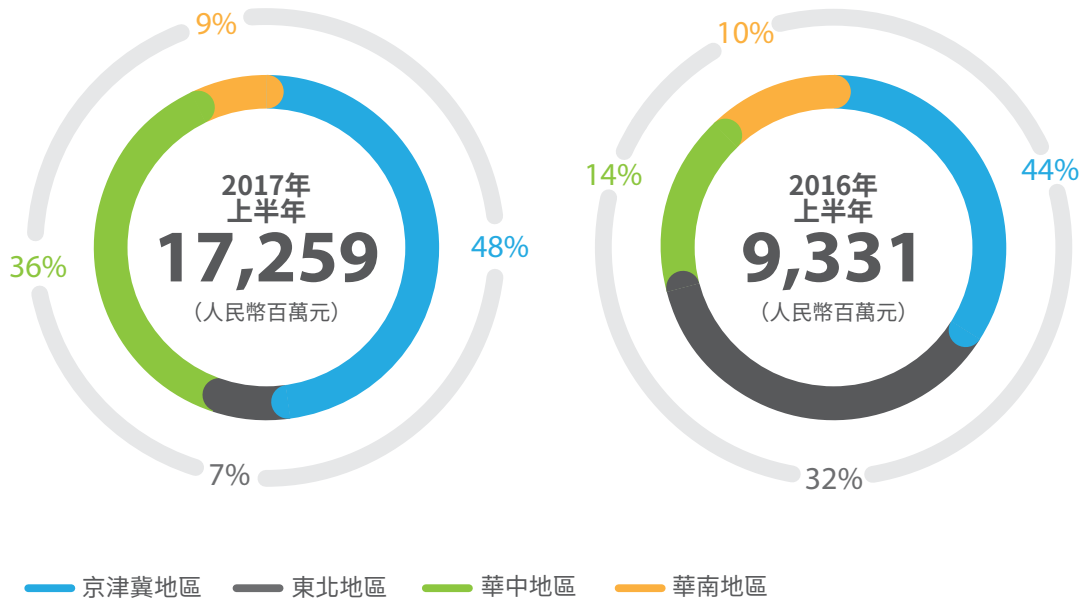
營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2017年上半年	2016年上半年	變動(%)
物業開發	15,180	7,783	95%
物業投資	473	447	6%
物業管理	452	378	20%
其他房地產相關業務	1,154	723	60%
總計	17,259	9,331	85%

本集團2017年上半年營業額為人民幣172.59億元，較2016年同期的人民幣93.31億元上升了85%。營業額上升是由於近年整體物業銷售表現理想，2017年上半年項目交付量大幅上升。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88%。北京作為本集團的總部在2017年上半年貢獻了本集團總營業額約38%（2016年上半年：36%），達到人民幣66.19億元（2016年上半年：人民幣33.92億元）。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2017年上半年，天津、大連、杭州及武漢的總營業額為人民幣72.39億元，佔總營業額約為42%（2016年上半年：43%）。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

各地區的營業額比例分析如下：



### 🏠 銷售成本

與營業額及其組成部份相符，2017年上半年的物業開發成本上升至人民幣120.16億元(2016年上半年：人民幣59.93億元)，主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的89%(2016年上半年：85%)。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5,600元，較2016年上半年人民幣3,900元上升，主要原因是較去年同期交付了較多近年於一線及重點二線城市購入的項目。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6,100元，較2016年上半年人民幣5,100元有所上升。

### 🏠 毛利

毛利率稍降至約22%(2016年上半年：24%)，主要是由於期內交付項目的土地成本及建築成本較高所致，與2016年全年毛利率相約。報告期內的毛利為人民幣38.01億元，較2016年同期上升69%。



### 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

截至2017年6月30日止六個月的利息及其他收入下降41%至人民幣4.71億元(2016年上半年：人民幣8.00億元)，下降主要原因是由於整體利息收入下降所致。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣9.01億元(2016年上半年：其他虧損(淨額)人民幣2.06億元)，其他收益(淨額)主要包含期內確認的匯兌收益和出售收益。

### 投資物業重估

於2017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4.35億元(2016年上半年：人民幣10.67億元)。

### 營運費用

2017年上半年的銷售和市場推廣費用增加至人民幣2.95億元，而2016年同期為人民幣2.18億元。然而，該等成本佔2017年上半年協議銷售總額約1.0%(2016年上半年：1.1%)。

2017年上半年的行政費用增加至人民幣4.40億元(2016年上半年：人民幣3.23億元)，佔上半年總營業額約2.5%(2016年上半年：3.5%)。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

2017年上半年，加權平均利率由5.54%下跌至5.07%。已付或應計的利息總開支達人民幣13.99億元(2016年上半年：人民幣15.79億元)，其中人民幣4.92億元(2016年上半年：人民幣3.12億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

### 稅項

2017年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升21%至人民幣12.01億元(2016年上半年：人民幣9.93億元)，有效稅率為29%(2016年上半年：39%)，有效稅率下降是由於減少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2017年上半年增加至人民幣5.89億元(2016年上半年：人民幣4.62億元)，與毛利增加相符。

### 本公司擁有人應佔溢利

2017年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣26.68億元，較去年同期的人民幣14.48億元上升84%。不包括一次性項目和投資物業的公平值收益，核心利潤上升59%至人民幣15.20億元(2016年上半年：人民幣9.56億元)。2017年上半年的平均股本收益率約為5.9%(2016年上半年：3.5%)。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

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日	變動(%)
一年內到期	7,961	6,195	29%
一至二年到期	5,272	4,005	32%
二至五年到期	27,958	19,065	47%
五年以上到期	14,560	14,545	0%
<b>總計</b>	<b>55,751</b>	<b>43,810</b>	<b>27%</b>

於2017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3月份成功發行了人民幣40億元的中期票據。貸款總額由2016年12月31日的人民幣438.10億元上升至於2017年6月30日的人民幣557.51億元，上升是由於期內國內信貸政策收緊，本集團提前抓緊低成本機會融資，我們同時仍致力控制貸款至適當水平。本集團主要貸款為人民幣，餘下的貸款為港元及美元，而約71%的貸款總額為定息貸款。

於2017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233.64億元，本集團主要的現金資源為人民幣，而流動比率為1.71倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,466.50億元，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2017年6月30日約62%(2016年12月31日：約44%)。鑒於本集團仍保有人民幣233.64億元的現金資源，我們對現時負債水平感到滿意。

## ⊙ 有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2017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84.46億元(2016年12月31日：人民幣80.56億元)。

於2017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1.23億元(2016年12月31日：人民幣1.80億元)及長期銀行貸款人民幣30.27億元(2016年12月31日：人民幣7.75億元)。於2017年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產價值約10%(2016年12月31日：7%)。

## ⊙ 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2017年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣37.77億元(2016年12月31日：人民幣33.33億元)。

## ⊙ 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2017年6月30日，上述擔保總金額為人民幣84.46億元(2016年12月31日：人民幣80.56億元)。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。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 1. 入賬銷售收入

本集團2017年上半年物業開發業務的營業額為人民幣151.80億元，較2016年同期的人民幣77.83億元上升95%，主要由於近年整體物業銷

售表現理想，上半年項目交付數量上升。交付可售樓面面積由2016年上半年約656,000平方米大幅上升54%至2017年上半年約1,012,000平方米。不包括車位銷售，2017年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣16,300元(2016年上半年：每平方米人民幣13,400元)。

於2017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	609	9,357	65,100	100%
		遠洋·LA VIE	673	10,460	64,300	85.72%
		遠洋·傲北	772	36,638	21,100	100%
		遠洋新天地	1,963	62,227	31,500	75%
		遠洋萬和四季	10	258	38,800	100%
		遠洋·天著	476	9,988	47,700	100%
		遠洋新仕界	427	12,050	35,400	100%
	天津	遠洋香奈	817	85,912	9,500	100%
		遠洋城	59	6,306	9,400	100%
		遠洋新幹線	23	3,554	6,500	100%
		遠洋國際中心	677	43,194	15,700	100%
		紅熙郡	37	2,650	14,000	100%
			<b>6,543</b>	<b>282,594</b>	<b>23,200</b>	
東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	64	5,184	12,300	100%
		紅星海世界觀	187	11,860	15,800	100%
		榮域	664	68,426	9,700	100%
	瀋陽	遠洋天地	19	2,795	6,800	100%
	長春	遠洋·夏納小鎮	54	6,419	8,400	100%
		<b>988</b>	<b>94,684</b>	<b>10,400</b>		



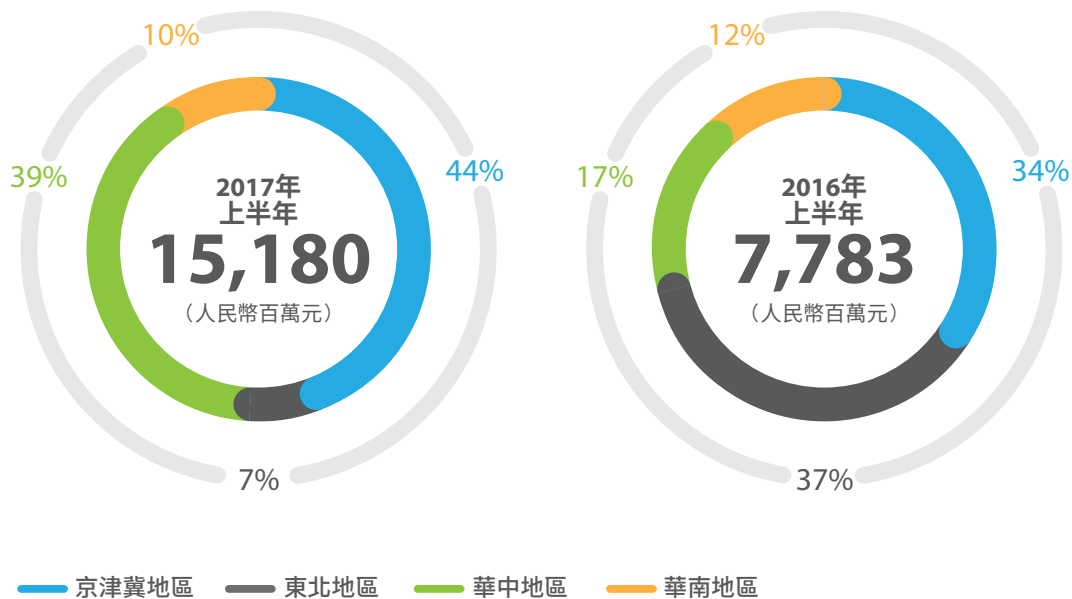
區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
華中地區	上海	遠洋·財富中心	62	2,149	28,900	100%	
		遠洋7號	103	10,456	9,900	100%	
		遠洋萬和四季	292	15,526	18,800	100%	
	杭州	遠洋香奈	1,005	37,548	26,800	51%	
		遠洋萬和四季	868	71,395	12,200	100%	
		大運河商務區項目	1,054	50,118	21,000	100%	
	南京	遠洋國際中心	195	5,149	37,900	100%	
	青島	遠洋萬和四季	740	82,857	8,900	100%	
	武漢	遠洋·世界	463	82,772	5,600	100%	
		賀家墩項目	988	86,384	11,400	61%	
				<b>5,770</b>	<b>444,354</b>	<b>13,000</b>	
	華南地區	深圳	遠洋新幹線	96	2,582	37,200	84.70%
中山			遠洋香緹	14	1,681	8,300	51%
		遠洋錦上	20	2,402	8,300	51%	
		遠洋城	5	359	13,900	100%	
		遠洋翡麗郡	30	1,932	15,500	51%	
		遠洋一方	24	1,642	14,600	51%	
海口		遠洋新悅	42	1,810	23,200	50%	
		遠洋華墅	528	46,340	11,400	100%	
三亞		遠洋山海	697	22,986	30,300	98.27%	
			<b>1,456</b>	<b>81,734</b>	<b>17,800</b>		
小計			14,757	903,366	16,300		
車位(各項目)			423	108,969	3,900		
<b>合計</b>			<b>15,180</b>	<b>1,012,335</b>	<b>15,000</b>		



於2017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，佔本集團物業開發業務營

業額的33% (2016年上半年：26%)。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。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



## 2. 協議銷售

本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)截至2017年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣304.66億元,較2016年同期人民幣206.30億元上升約48%。2017年上半年銷售樓面面積上升約23%至1,641,300平方米(2016年上半年:1,338,500平方米)。不包括車位銷售,平均銷售價格上升約23%至每平方米人民幣20,100元(2016年上半年:每平方米人民幣16,300元)。

從地區分佈來看,2017年上半年,可售項目合共超過50個(2016年上半年:超過45個)。當中17個位於京津冀地區,佔本集團協議銷售總額約36%。來自一、二線城市的協議銷售額為佔全體超過97%(2016年上半年:超過90%)。於2017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583億元,為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

於2017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	2,472	26,500	93,300	67.50%
		遠洋·LA VIE	732	7,700	95,100	85.72%
		遠洋新天地	96	2,200	43,600	75%
		遠洋·天著	351	5,200	67,500	100%
		26街區	942	18,800	50,100	23%
		遠洋萬和風景	148	7,500	19,700	50%
		遠洋新仕界	916	24,200	37,900	100%
		香河萬潤項目	347	20,800	16,700	20%
		通州西集C地塊	1,322	135,900	9,700	30%
	天津	遠洋香奈	77	2,900	26,600	100%
		遠洋城	897	70,400	12,700	100%
		遠洋新幹線	10	1,500	6,700	100%
		遠洋國際中心	181	9,700	18,700	100%
		遠洋心裡	35	1,700	20,600	60%
		海河教育園13號地塊	1,345	59,300	22,700	33%
		紅熙郡	649	50,400	12,900	100%
		北辰宜興埠項目	51	2,800	18,200	51%
			<b>10,571</b>	<b>447,500</b>	<b>23,600</b>	

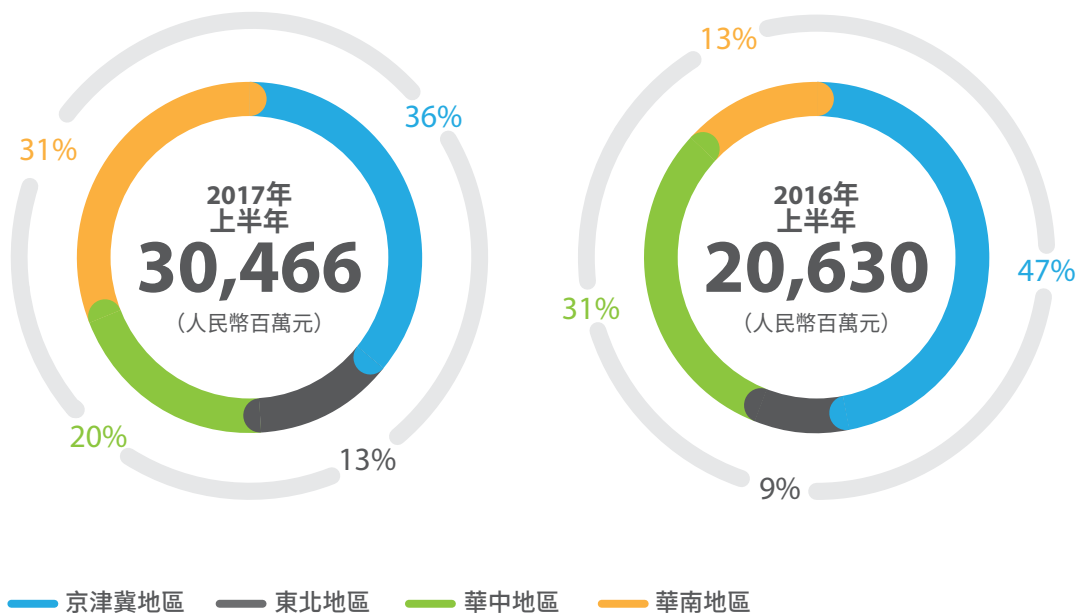


區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	433	35,600	12,200	100%
		紅星海世界觀	135	7,700	17,500	100%
		榮域	1,082	92,000	11,800	100%
	瀋陽	遠洋天地	20	2,800	7,100	100%
		遠洋大河宸章項目	985	63,800	15,400	15%
	長春	遠洋·夏納小鎮	1,078	111,800	9,600	100%
			<b>3,733</b>	<b>313,700</b>	<b>11,900</b>	
華中地區	上海	遠洋7號	36	3,300	10,900	100%
		遠洋萬和四季	1,053	37,100	28,400	100%
		崇明東灘花園項目	1,273	39,000	32,600	13.54%
	杭州	遠洋香奈	57	3,100	18,400	51%
		遠洋萬和四季	18	600	30,000	100%
		大運河商務區項目	552	27,300	20,200	100%
		上塘宸章	959	32,100	29,900	50%
	南京	遠洋國際中心	251	5,300	47,400	100%
	青島	遠洋萬和四季	113	8,000	14,100	100%
	武漢	遠洋·世界	130	17,100	7,600	100%
		賀家墩項目	1,722	89,200	19,300	61%
				<b>6,164</b>	<b>262,100</b>	<b>23,500</b>

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	2,911	70,300	41,400	84.70%	
		遠洋新天地	820	21,400	38,300	85%	
	廣州	遠洋天驕	1,379	21,400	64,400	100%	
		白雲區穗花項目	504	12,200	41,300	16.66%	
	中山	遠洋香緹	7	800	8,800	51%	
		遠洋錦上	13	1,000	13,000	51%	
		遠洋城	18	900	20,000	100%	
		遠洋翡麗郡	819	95,400	8,600	51%	
		遠洋一方	2	100	20,000	51%	
		金馬遊藝廠項目	64	5,100	12,500	15%	
		遠洋新悅	16	700	22,900	50%	
	海口	遠洋華墅	361	28,500	12,700	100%	
	三亞	遠洋山海	250	4,200	59,500	98.27%	
	重慶	九龍坡區高廟地塊	751	95,800	7,800	37.71%	
		渝北區九曲河2號地	66	3,900	16,900	37.71%	
		遠洋高爾夫國際社區	188	11,200	16,800	42.25%	
				<b>8,169</b>	<b>372,900</b>	<b>21,900</b>	
	小計			28,637	1,396,200	20,500	
其他項目			1,102	86,400	12,800		
小計(不包含車位)			29,739	1,482,600	20,100		
車位(各項目)			727	158,700	4,600		
<b>合計</b>			<b>30,466</b>	<b>1,641,300</b>	<b>18,600</b>		



來自各地區協議銷售額分析如下：





### 3. 土地儲備及項目施工進度

本集團於2017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1,503,000平方米及1,111,000平方米，較2016年同期分別上升125%和73%及佔全年施工目標約41%。我們仍然維持我們2017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2017年的目標及支持我們於2018年的增長。

本集團的土地儲備於2017年6月30日上升38%至30,033,000平方米(於2016年12月31日：21,699,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則上升至16,993,000平方米(於2016年12月31日：13,746,000平方米)。於2017年上半年，本集團購入29幅土地及7個成熟項目。購入新土地總樓面面積及應佔權益面積分別約為10,171,000平方米及4,183,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣5,000元。於2017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6,100元(於2016年12月31日：人民幣6,000元)。

2017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 (%)
<b>土地儲備</b>				
北京	門頭溝潭柘寺項目	430	43	10%
天津	汽車世界	504	252	50%
天津	濱海弘澤製造項目	35	35	100%
天津	濱海新區生態城5號地	185	56	30%
天津	華明項目	562	56	10%
石家莊	安聯生態城項目	363	185	51%
石家莊	北城山水	115	23	20%
張家口	橋東區東山天地項目	203	122	60%
廊坊	碾子營項目	1,897	967	51%
大連	柳樹項目	42	42	100%
長春	經開區元亨地塊	73	15	20%
杭州	杭氧項目	109	22	20%
杭州	招商遠洋春秋華庭	129	65	50%
杭州	蕭山臨浦項目	68	68	100%
南京	吉山項目	147	103	70%
武漢	高雄路項目	10	10	100%
武漢	漢陽區歸元寺項目	1,880	197	10.50%
蘇州	汾湖006地塊	113	38	34%
蘇州	石湖項目	49	34	68.75%
蘇州	太倉港區項目	105	105	100%
合肥	都會1907	322	81	25%
長沙	S10項目	134	38	28.45%

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 (%)
廣州	芙蓉墅項目	179	91	51%
中山	東升隆成項目	181	45	25%
中山	橫欄項目	96	77	80%
中山	神灣項目	1,172	879	75%
中山	五桂山龍塘村項目	187	94	50%
三亞	紅塘灣項目	561	280	50%
成都	龍泉陽光城項目	320	160	50%
小計		10,171	4,183	
<b>成熟項目</b>				
北京	鑽石大廈	23	12	50%
北京	矽谷亮城4號樓	9	5	50%
瀋陽	百利保大廈	56	28	50%
上海	大寧國際廣場	38	19	50%
上海	海興廣場	15	8	50%
成都	華敏翰尊國際大廈	66	33	50%
美國	三藩市項目	7	7	100%
小計		214	112	
<b>合計</b>		<b>10,385</b>	<b>4,295</b>	

於2017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	21,229	16,435	8,415
發展中物業	8,997	6,931	8,997
用作日後發展之物業	12,621	10,191	12,621
<b>合計</b>	<b>42,847</b>	<b>33,557</b>	<b>30,033</b>

於2017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	26街區	79	79	79	23%
		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%
		遠洋萬和風景	482	341	482	50%
		順義佳利華項目	277	206	277	100%
		麗澤商務區項目	441	331	441	17.25%
		密之雲項目	80	71	42	90%
		門頭溝潭柘寺項目	430	344	430	10%
		遠洋天著春秋	264	198	264	67.50%
		遠洋·LA VIE	318	305	105	85.72%
		遠洋萬和四季	55	50	8	100%
		遠洋新天地	330	276	256	75%
		遠洋·天著	436	383	98	100%
		遠洋新仕界	109	91	95	100%
		門頭溝新城6002地塊	125	97	125	21%
		香河萬潤項目	269	180	269	20%
		通州西集C地塊	221	170	110	30%
		奕莊汽車大廈項目	67	40	67	100%



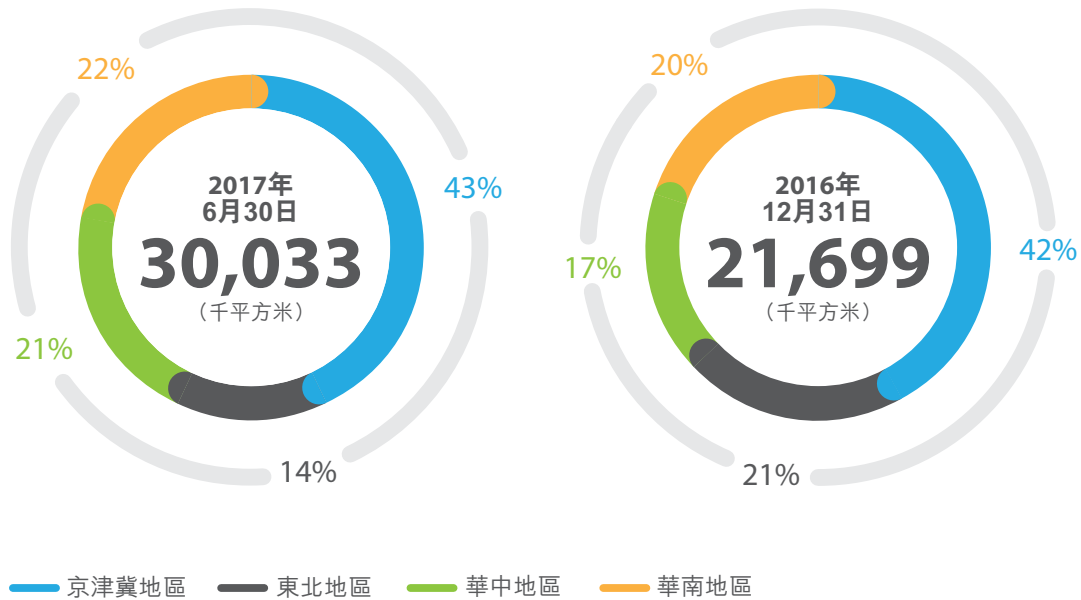
地區	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	天津	汽車世界	504	317	504	50%
		濱海弘澤製造項目	35	25	35	100%
		濱海新區生態城5號地塊	185	135	185	30%
		海河教育園14號地塊	285	194	285	25%
		海河教育園13號地塊	227	171	227	33%
		華明項目	562	385	562	10%
		遠洋香奈	204	199	53	100%
		遠洋城	2,137	1,683	649	100%
		遠洋新幹線	335	288	6	100%
		遠洋·萬和城	350	290	50	100%
		遠洋國際中心	321	200	109	100%
		遠洋心裡	183	176	183	60%
		遠洋風景	321	309	53	100%
		紅熙郡	349	333	253	100%
		北辰宜興埠項目	3,034	2,615	3,001	51%
	石家莊	安聯生態城項目	363	268	363	51%
		北城山水	115	103	115	20%
	張家口	橋東區東山天地項目	203	163	203	60%
	廊坊	碾子營項目	1,897	954	1,897	51%
			<b>16,731</b>	<b>12,808</b>	<b>13,014</b>	
東北地區	大連	柳樹項目	42	35	42	100%
		榮域	925	875	629	100%
		遠洋·鑽石灣	2,047	1,746	1,330	100%
		紅星海世界觀	1,902	1,645	431	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	遠洋大河宸章項目	382	257	382	15%
		遠洋天地	713	695	14	100%
	長春	經開區元亨地塊	73	60	73	20%
		遠洋·夏納小鎮	830	661	106	100%
			<b>8,166</b>	<b>6,741</b>	<b>4,259</b>	

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 (%)
華中地區	上海	崇明東灘花園項目	1,072	672	1,072	13.54%
		金頤安老院項目	24	-	24	100%
		遠洋·財富中心	59	45	42	100%
		遠洋7號	117	110	4	100%
		遠洋萬和四季	323	278	206	100%
	杭州	大運河商務區項目	609	292	151	100%
		杭氧項目	109	60	109	20%
		上塘宸章	145	99	145	50%
		遠洋香奈	98	72	46	51%
		遠洋心裡	171	109	3	100%
		遠洋萬和四季	58	39	58	100%
		招商遠洋春秋華庭	129	89	129	50%
		蕭山臨浦項目	68	41	68	100%
	南京	吉山項目	147	121	147	70%
		遠洋國際中心	147	116	82	100%
		遠洋綠地雲峰公館	71	67	71	50%
	黃山	遠洋桃花島	155	154	89	100%
	青島	遠洋萬和四季	109	107	15	100%
		遠洋自然	146	131	18	100%
	武漢	高雄路項目	10	-	10	100%
		漢陽區歸元寺項目	1,880	1,510	1,880	10.50%
		賀家墩項目	1,019	972	929	61%
		遠洋·世界	398	369	180	100%
	蘇州	汾湖006地塊	113	79	113	34%
		石湖項目	49	-	49	68.75%
太倉港區項目		105	77	105	100%	
合肥	都會1907	322	242	322	25%	
長沙	S10項目	134	95	134	28.45%	
			<b>7,787</b>	<b>5,946</b>	<b>6,201</b>	

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	荔山項目	171	120	67	60%
		龍船塘項目	115	51	115	60%
		遠洋新幹線	556	437	350	84.70%
		遠洋新天地	390	292	377	85%
	廣州	遠洋天驕	310	279	310	100%
		芙蓉墅項目	179	87	179	51%
		白雲區穗花項目	285	198	285	16.66%
	中山	大信融佳項目	103	78	103	25%
		東升隆成項目	181	134	181	25%
		橫欄項目	96	85	96	80%
		金馬遊藝廠項目	91	66	91	15%
		遠洋新悅	226	148	223	50%
		遠洋香緹	141	125	12	51%
		遠洋錦上	200	189	23	51%
		遠洋城	2,086	1,736	106	100%
		遠洋翡麗郡	437	412	288	51%
		遠洋一方	170	160	51	51%
		神灣項目	1,172	1,037	1,172	75%
		五桂山龍塘村項目	187	137	187	50%
	香港	將軍澳區日出康城六期	137	136	137	40%
	海口	遠洋華墅	117	106	26	100%
	三亞	紅塘灣項目	561	249	561	50%
		遠洋山海	177	111	106	98.27%
	重慶	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%
		渝北區九曲河2號地	335	246	335	37.71%
		遠洋高爾夫國際社區	592	480	245	42.25%
	成都	龍泉陽光城項目	320	263	320	50%
		成都遠洋太古里	417	362	202	50%
			<b>10,163</b>	<b>8,062</b>	<b>6,559</b>	
<b>合計</b>			<b>42,847</b>	<b>33,557</b>	<b>30,033</b>	

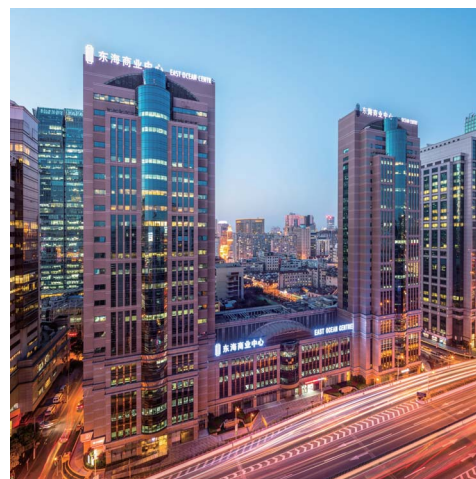


於2017年6月30日及2016年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



## 🏠 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2017年上半年，來自物業投資的營業額增加了6%至人民幣4.73億元(2016年上半年：人民幣4.47億元)。於2017年6月30日，本集團合共持有18個經營中投資物業、一些小型寫字樓單位、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1,125,000平方米。



於2017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2017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	89%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	91%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	97%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	96%	100%
樂堤港(杭州)	68,000	-	68,000	-	80%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	12,000	12,000	-	-	88%	70%
三藩市項目(美國)	6,000	6,000	-	-	90%	100%
其他項目	77,000	3,000	59,000	15,000		
小計	493,000	203,000	230,000	60,000		
<b>其他</b>						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	94%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	95%	35%
鑽石大廈(北京)	22,000	22,000	-	-	100%	50%
矽谷亮城4號樓(北京)	9,000	8,000	1,000	-	86%	50%
百利保大廈(瀋陽)	56,000	12,000	44,000	-	100%	50%
大寧國際廣場(上海)	38,000	38,000	-	-	92%	50%
東海商業中心(上海)	62,000	43,000	7,000	12,000	87%	15%
海興廣場(上海)	14,000	10,000	-	4,000	64%	50%
華敏翰尊國際大廈(成都)	51,000	48,000	2,000	1,000	50%	50%
成都遠洋太古里(成都)	99,000	-	82,000	17,000	94%	50%
其他項目	28,000	28,000	-	-		
<b>合計</b>	<b>1,125,000</b>	<b>508,000</b>	<b>456,000</b>	<b>161,000</b>		



## 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2017年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣4.73億元，本集團現時主要持有十八個經營中投資物業。於2017年上半年，我們新增七個位於中國及美國三藩市的投資物業，為高端成熟寫字樓項目增添資源。此外，位於杭州的樂堤港已在試營運階段。

目前我們已投入營運的商業地產資源約1,125,000平方米，寫字樓佔比約45%，商業及車位佔比約55%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2018至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓、北京通州區購物中心及其他高端商業綜合體項目等，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2017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4.52億元，較2016年同期的人民幣3.78億元上升了20%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為18,886,000平方米(2016年上半年：16,288,000平方米)，增加了2,598,000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2017年上半年，本集團43%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2017年6月30日，本集團共有員工8,383人(於2016年12月31日：8,340人)，平均年齡為35.0歲(於2016年12月31日：34.6歲)。為了延續2016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2017年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣7.43億元(2016年上半年：人民幣5.40億元)。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。



## 投資者關係

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準的提升作為工作目標，努力成為實現集團價值最大化的管理戰略平台。

### 🕒 積極回應 傳遞信心

2017年上半年，隨著熱點城市調控不斷加碼，地產行業逐步回穩。一二線城市銷售量逐步回落，價格維持相對平穩。三四線銷售維持高位，去庫存效果顯著。

根據宏觀環境和行業發展的變化，我們快速回應，持續溝通，著重向投資者介紹集團第四步發展戰略下，在住宅開發、不動產開發投資、客戶服務、房地產金融等各領域的新發展，傳遞了公司隨著戰略轉型深入和區域佈局調整完成後，呈現高品質業績的信心，實現高效溝通。



2017年上半年，我們積極與分析師及投資者進行一對一溝通，並發布視頻協助市場更準確地解讀公司2016年度業績及發展。在業績路演活動中，集團管理層與投資者關係代表共會見了約40家基金和相關人士。路演工作獲得了各方的積極回饋，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，我們也積極創造與分析師和投資者溝通的機會。一方面，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，2017年上半年集團共參與了7間券商於北京、上海、香港、新加坡等地舉行的投資者大會，並通過一對一會議交流，與超過200家機構及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通、深港通背景下，集團積極開拓與國內投資者的溝通管道，與約50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和業務交流，使投資者更好地瞭解集團各業務板塊的最新發展動態。

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。

## 🗨️ 高效溝通 提升價值

2017年，在資訊披露方面，集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關資訊通過公司官網和其他管道及時進行披露。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資料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。

2017年上半年，覆蓋公司的券商共有23家，其中大部分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、德意志銀行、摩根大通、星展銀行、麥格理、中銀國際、中國國際金融、野村、瑞穗等。

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2017年5月，公司召開了股東周年大會。一如既往，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，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@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.com)。我們將在相關法律、法規、香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）原則下，為您提供滿意答覆。

## 2017年上半年主要投資者關係活動

- 1月 | 法巴證券亞太區金融及房地產日  
星展唯高達亞洲投資者會議  
第十七屆瑞銀大中華研討會  
德銀第十五屆大中華會議
- 3月 | 公佈2016年度業績及業績後路演活動
- 4月 | 瑞銀香港／大中華房地產會議
- 5月 | 德銀第八屆亞洲投資者會議  
星展唯高達亞洲會議  
國信證券投資者會議  
摩根士丹利第三屆中國峰會
- 6月 | 摩根大通全球中國峰會2017



## 可持續發展報告

遠洋自成立之初就開始關注環保，希望生產出來的產品有環保理念，能夠對社會產生積極影響。隨著「健康建築」理念的深入貫徹，我們逐漸由關注建築本身的綠色建築轉向以人為本的健康建築，打造健康住宅、健康家園和健康生活，並推動遠洋健康、穩定、可持續地運轉，實現基業長青。上述績效在主題為「回顧人本 共築健康」的《2016年度可持續發展報告》中得以集中反映，該報告亦在中國社科院的責任報告評級中被評為最高評級5星級。

2017年上半年，遠洋集團繼續深化「健康」品牌理念，「健康」不光成為遠洋產品的標籤，也成為遠洋品牌的內核。在2017年度品牌發布會上，遠洋集團正式宣布品牌標語確定為「建築健康·投資價值」(Construct for Wellness and Value)，表示遠洋致力於成為一家健康的企業，在中國做建築健康的先行者，以優質的產品、服務、體驗為載體，實現當下與未來的價值的最大化。圍繞各利益相關人的核心訴求，我們將上半年的主要績效闡述如下。

## 人居健康新標準

2016年，遠洋率先引入世界上首個致力於人體健康與舒適的健康標準——美國WELL標準。目前，遠洋正在全國15個項目中推動WELL標準落地，總計達到130萬平方米，WELL註冊面積達到107萬平方米；其中，有5個項目，共24萬平方米獲得WELL金級預認證。理論層面，WELL標準本地化、WELL檢測、WELL技術研發等都推進迅速。WELL標準已滲透進遠洋住宅開發、商業綜合體、寫字樓和養老服務等全業務領域。與此同

時，健康產品的研發能力、營造能力、技術輸出能力也在同步提升，遠洋的產品越來越多地打上了健康的標籤。

2月，美國Delos公司在北京遠洋盈創健康產業園設立了WELL人居實驗室。實驗室建成後，將是亞洲第一家把建築科學、健康科學以及行為科學進行整合、並研究三個科研領域之間相互關聯的科研機構。

於2017年上半年已註冊的WELL項目：

項目名稱	申報面積(萬平方米)	申報級別
麗澤商務區項目—E06地塊(北京)	12.03	CS金級
遠洋萬和四季(上海)	0.77	MF金級
S10項目(長沙)	4.99	MF金級
遠洋新天地—住宅(深圳)	11.59	MF金級
遠洋新天地—公建(深圳)	4.14	CS金級

## 企業管治高水準

董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，我們認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。由董事局負

責帶領公司制定發展戰略，定期討論組織構架，監控業務活動以及管理層工作，來保障及提升本公司及其股東利益。





## 組織發展創價值

我們一直堅信，企業的生存與發展的根基是人。我們通過培訓、激勵等方式，不斷為員工提供更透明、有活力的平台，努力使員工成為用心營造的工作環境與生活環境的第一受益人。

我們嚴格遵守國家相關法律規定，保障男女員工就業公平，嚴格禁止就業歧視。2017年上半年，各事業部的專業人才引進更加堅決快速，有效彌補了專業能力短板。引進員工類型更趨合理，大膽使用創新管理人員。我們推廣「高管教練」、「1+2」自選課項目，充分發揮員工的個人價值。加大基礎管理者和新員工培訓力度，以解決「新管理者能力突破」和「新人融合」這兩大問題。

## 企業文化聚人心

2017年上半年，遠洋持續開展形式多樣的企業文化活動。現在，「健康」二字已經融入到了遠洋人的血液中，成為企業文化的一部分。目前有136名同事通過WELL AP考試，成為健康建築方面的專家。遠洋通過這項考試的人數，大約佔中國的40%，全球的11%。企業內部的文化活動大多都是圍繞「健康」二字展開，比如跑步、足球等。

6月18日，一場以「你我相伴，一路同行」為主題的遠洋集團成立24周年慶全員「樂健行」活動在全國24個城市舉行。這一刻，無論哪個城市，所有員工的心都緊緊連在一起，他們用自己最獨特的方式為遠洋送去最真摯的祝福。



## 客戶服務謀提升

---

2017年上半年，集團整體滿意度與2016年度同期持平，集團將在2017下半年開始，集團將聚焦深耕城市，開展有針對性的滿意度提升工作，從根本上提升客戶口碑，為整體經營戰略達成提供堅實的客戶基礎。將努力提升維修服務水平，規範報事管道，開展主動服務；建立完善系統的基礎服務體系及品質監督管控體系，確保安全、維修、保潔、綠化養護等基礎服務達標，滿足客戶需求。

## 合作夥伴共進步

---

我們堅持與所有合作夥伴共同成長，共創價值。截止到2017年上半年，我們合作夥伴數量達到一萬八千餘家，遍佈全國。我們根據項目所在地優先選用本地供應商，遵循「透明公正、合理低價、保密與回避」等原則，供應鏈採購過程全部通過「海鷗II招標平台」線上運行。每個步驟、環節均可以查閱網路資料審核驗證，確保採購結果的公平公正。上半年，遠洋持續完善健康類的戰略合作供應商庫，共建這個健康生態圈。此外，集團與鏈家啟動全面戰略合作，通過遠洋集團的海鷗II系統與鏈家集團的link系統的對接，實現大數據共享。

## 公益活動求多變

---

2017年，我們繼續以「微公益、共參與、可持續」的理念推動企業社會責任，進一步開展公益活動。除通過遠洋之帆公益基金會持續對貧困邊區學生提供「小夥伴成長」支持外，還固化、升級設立「中國脊梁老兵支持計劃」，為國家與民族作出過貢獻的河北赤城現存老兵們提供健康醫護方面的專項幫助。並把公益之手與廣大業主予以聯結。5月，遠洋業主迎來了第二屆遠洋家庭徒步節活動，全國共有40個社區、五千餘名業主參與了本次活動，讓「快樂、健康、大愛」成為遠洋的代名詞。6月，第二屆全國「小公民」創新公益活動於在全國啟動。

如何實現人、建築、環境三者的和諧健康，是遠洋未來需要探索的道路，遠洋將更開放、更堅持地與夥伴一同共築健康生活，成就彼此更大價值。



## 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2017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	1.702%
	信託受益人	11,046,950 (附註 iv)	-	-	11,046,950	0.147%
	實益擁有人	3,127,000	21,800,000	3,867,250	28,794,250	0.383%
李虎先生	實益擁有人	28,500	500,000	476,500	1,005,000	0.013%
王葉毅先生	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
沈培英先生	實益擁有人	2,313,557	5,800,000	1,242,943	9,356,500	0.124%
溫海成先生	實益擁有人	1,441,293	5,800,000	1,224,935	8,466,228	0.113%
李洪波先生	實益擁有人	186,363	4,700,000	289,818	5,176,181	0.069%
趙立軍先生	實益擁有人	-	-	60,000	60,000	0.001%
姚大鋒先生	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	117,950	850,000	100,050	1,068,000	0.014%
上官清女士	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	355,000	850,000	105,000	1,310,000	0.017%
孫文德先生	實益擁有人	28,500	500,000	91,500	620,000	0.008%
王志峰先生	實益擁有人	28,500	500,000	91,500	620,000	0.008%
靳慶軍先生	實益擁有人	28,500	500,000	91,500	620,000	0.008%

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 11,046,950 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%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
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	-	3.548%
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%

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)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 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2017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2017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	29.98%
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	29.97%
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	29.97%

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2017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2017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2017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2017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2017年 6月30日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>							
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
李虎先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
王葉毅先生	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	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
姚大鋒先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
方軍先生	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000

	購股權授出日期	每股行使價 (港元)	於2017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2017年 6月30日 尚未行使 購股權數目
上官清女士	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
曾慶麟先生 (於2017年6月4日離世)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(210,000)	140,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	(300,000)	200,000
韓小京先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	(600,000)	-
	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
孫文德先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
王志峰先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
小計			53,720,000	-	-	(10,080,000)	43,640,000
僱員	2012年1月12日	3.57	24,405,672	-	-	(24,405,672)	-
	2015年8月27日	4.04	66,076,000	-	(993,000)	(2,110,000)	62,973,000
	2016年4月13日	3.80	139,484,000	-	(1,530,000)	(1,600,000)	136,354,000
小計			229,965,672	-	(2,523,000)	(28,115,672)	199,327,000
合計			283,685,672	-	(2,523,000)	(38,195,672)	242,967,000

附註：截至2017年6月30日止六個月，2,523,000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4.061元。

## 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代價約人民幣30,405,000元(包括交易成本)購入本公司7,248,933股股份。

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2017年 6月30日 之結餘
	於2017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)	
2014年3月18日	1,584,150	-	(1,579,200)	(4,950)	-
2015年3月18日	6,649,311	-	(2,685,450)	-	3,963,861
2016年3月25日	13,334,900	-	(5,916,093)	(740,860)	6,677,947
2017年3月31日	-	10,890,000	-	(60,000)	10,830,000
<b>合計</b>	<b>21,568,361</b>	<b>10,890,000</b>	<b>(10,180,743)</b>	<b>(805,810)</b>	<b>21,471,808</b>

附註：根據獎勵計劃，805,810股授予股份於獲授人離世或辭任時失效。

## 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2017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55頁。

## 審核委員會

緊隨曾慶麟先生於2017年6月4日離世及林倩麗女士於2017年8月14日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席生效後，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，即林倩麗女士、趙立軍先生、姚大鋒先生、孫文德先生及靳慶軍先生。

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2017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2017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。

自本公司當時獨立非執行董事曾慶麟先生離世後，2017年6月4日至2017年8月13日期間，董事局由十四名成員組成，包括六名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事，並無遵守上市規則第3.10A條所規定之獨立非執行董事須佔董事局成員人數至少三分之一；亦無遵守上市規則第3.21條，其規定審核委員會的成員大部分須為獨立非執行董事，而審核委員會須由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已委任林倩麗女士為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席，自2017年8月14日起生效。委任林倩麗女士後，本公司已遵守上市規則第3.10A條及3.21條。



## 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2017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。

## 根據上市規則第13.21條之披露

本公司已訂立日期為2014年6月24日本金額8億美元（或其他貨幣之等值）之3年定期貸款融資（「融資協議」）。根據融資協議，倘中國人壽不再為本公司的獨立最大實益股東或不再（直接或間接）實益保持不少於本公司已發行股本的25%，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。融資協議項下之貸款融資於2017年6月已悉數償還。

## 根據上市規則第13.22條之披露

於2017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2017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	102
流動資產	19,621
流動負債	(3,828)
非流動負債	(14,723)
資產淨值	1,172

於2017年6月30日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣394百萬元。

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2017年6月30日的重大會計政策的調整後編製。

## 董事資料變動

---

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露的本公司董事資料變動載列如下：

曾慶麟先生於2017年6月4日離世並不再擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及投資委員會成員。

林倩麗女士獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及投資委員會成員，自2017年8月14日起生效。

## 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0.167元(2016年：每股港幣0.079元)，給予2017年9月11日(星期一)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2017年9月29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2017年9月7日(星期四)至2017年9月11日(星期一)(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2017年9月6日(星期三)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)。

## 建議採納新組織章程細則

---

為(i)使本公司組織章程細則(「組織章程細則」)更配合公司條例(香港法例第622章)及上市規則項下的現行規定及要求；(ii)提高行政效率及促進董事局的決策過程；(iii)反映於2016年5月26日起已生效的本公司的英文名稱及中文名稱變更，即本公司的英文名稱由「Sino-Ocean Land Holdings Limited」變更為「Sino-Ocean Group Holding Limited」及本公司的中文名稱由「遠洋地產控股有限公司」變更為「遠洋集團控股有限公司」，董事局建議採納一套新的組織章程細則，以取代現時的組織章程細則。建議採納新的組織章程細則須待本公司股東在本公司將按董事局釐定的日期召開的股東特別大會上以特別決議案的方式批准，方可作實。詳情載於將於2017年9月12日或前後寄發予股東的通函中。



## 公司資料

### 董事

---

#### ◎ 執行董事

李明先生 (主席)  
李虎先生  
王葉毅先生  
沈培英先生  
溫海成先生  
李洪波先生

#### ◎ 非執行董事

趙立軍先生  
姚大鋒先生  
方軍先生  
上官清女士

#### ◎ 獨立非執行董事

曾慶麟先生 (於 2017 年 6 月 4 日離世)  
韓小京先生  
孫文德先生  
王志峰先生  
靳慶軍先生  
林倩麗女士 (於 2017 年 8 月 14 日獲委任)

### 審核委員會

---

曾慶麟先生 (於 2017 年 6 月 4 日離世)  
林倩麗女士 (於 2017 年 8 月 14 日獲委任)  
趙立軍先生  
姚大鋒先生  
孫文德先生  
靳慶軍先生

### 提名委員會

---

李明先生  
韓小京先生  
孫文德先生  
王志峰先生

### 薪酬委員會

---

韓小京先生  
孫文德先生  
王志峰先生

### 投資委員會

---

李明先生  
李虎先生  
王葉毅先生  
李洪波先生  
曾慶麟先生 (於 2017 年 6 月 4 日離世)  
靳慶軍先生  
林倩麗女士 (於 2017 年 8 月 14 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  
中國銀行股份有限公司  
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  
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  
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](http://www.sinooceangroup.com)

## 投資者關係部聯絡

---

[ir@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.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56至93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2017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」編製及公正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,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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, 2017年8月23日



# 簡明綜合 中期資產負債表

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	1,103,718	896,922
土地使用權	7	52,842	53,788
投資物業	8	17,273,372	16,292,128
商譽		114,818	128,227
於合營企業之投資		11,777,865	10,859,178
於聯營公司之投資		3,338,101	3,018,922
可供出售金融資產	9	3,756,757	3,653,653
貿易及其他應收款項	10	9,767,734	9,419,822
遞延所得稅資產		1,151,506	1,110,453
<b>非流動資產總值</b>		<b>48,336,713</b>	45,433,093
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款		6,323,982	5,983,061
發展中物業		45,778,160	33,900,115
存貨(按成本)		116,707	106,403
應收客戶合約工程款	11	796,680	538,571
可收回土地發展成本		2,101,347	1,987,353
已落成待售物業		17,926,731	18,058,115
按公平值計入損益的金融資產		233,455	355,228
貿易及其他應收款項	10	34,864,914	22,561,963
受限制銀行存款		3,728,968	3,288,450
現金及現金等價物		19,634,646	19,052,833
<b>流動資產總值</b>		<b>131,505,590</b>	105,832,092
<b>資產總值</b>		<b>179,842,303</b>	151,265,185
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	12	26,933,169	26,920,490
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	12	(146,939)	(147,280)
其他儲備		(55,925)	(359,691)
保留溢利		19,452,408	17,585,122
		<b>46,182,713</b>	43,998,641
<b>非控制性權益</b>		<b>5,640,987</b>	5,331,239
<b>權益總值</b>		<b>51,823,700</b>	49,329,880

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	14	47,790,077	37,614,895
貿易及其他應付款項	15	7,518	7,112
遞延所得稅負債		3,364,467	2,759,924
<b>非流動負債總值</b>		<b>51,162,062</b>	40,381,931
<b>流動負債</b>			
貸款	14	7,961,330	6,194,924
貿易及其他應付款項	15	38,701,834	33,844,502
預收客戶款項		25,337,289	16,085,465
應付所得稅		4,856,088	5,428,483
<b>流動負債總值</b>		<b>76,856,541</b>	61,553,374
<b>負債總值</b>		<b>128,018,603</b>	101,935,305
<b>權益及負債總值</b>		<b>179,842,303</b>	151,265,185

第63至第93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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	6	17,258,531	9,330,649
銷售成本		(13,457,253)	(7,077,100)
<b>毛利</b>		<b>3,801,278</b>	2,253,549
利息及其他收入		470,646	800,425
其他收益／(虧損) — 淨額	16	900,716	(205,845)
投資物業公平值收益	8	435,009	1,066,592
銷售及市場推廣費用		(294,945)	(218,379)
行政費用		(440,034)	(322,620)
<b>經營溢利</b>		<b>4,872,670</b>	3,373,722
財務費用	17	(492,109)	(311,619)
分佔合營企業之收益／(虧損)		349,877	(16,842)
分佔聯營公司之收益／(虧損)		55,989	(57,813)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,786,427</b>	2,987,448
所得稅開支	18	(1,790,607)	(1,454,393)
<b>期內溢利</b>		<b>2,995,820</b>	1,533,055
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		2,667,776	1,447,754
非控制性權益		328,044	85,301
		<b>2,995,820</b>	1,533,055
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)	19	<b>0.358</b>	0.178
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)	19	<b>0.358</b>	0.178

第63至第93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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期內溢利	2,995,820	1,533,055
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	80,848	20,819
貨幣匯兌差額	91,998	(12,475)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(1,758)	62,385
期內其他全面收益	171,088	70,729
期內全面收益總額	3,166,908	1,603,784
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	2,839,996	1,513,667
— 非控制性權益	326,912	90,117
	3,166,908	1,603,784

第63至第93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	股本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2017年1月1日結餘	26,920,490	(147,280)	(359,691)	17,585,122	43,998,641	3,500,000	1,831,239	49,329,880
期內溢利	-	-	-	2,667,776	2,667,776	122,500	205,544	2,995,820
其他全面收益：								
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	70,755	-	70,755	-	10,093	80,848
貨幣滙兌差額	-	-	103,223	-	103,223	-	(11,225)	91,998
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	-	-	(1,758)	-	(1,758)	-	-	(1,758)
截至2017年6月30日止期間的 全面收益總額	-	-	172,220	2,667,776	2,839,996	122,500	204,412	3,166,908
與本公司擁有人之交易								
宣派與2016年有關的股息(附註20)	-	-	-	(800,490)	(800,490)	-	-	(800,490)
股份支付開支	-	-	54,607	-	54,607	-	-	54,607
因員工購股權的行使而發行股份	10,515	-	(1,859)	-	8,656	-	(68)	8,588
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份(附註12)	2,164	30,746	(32,910)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃購買股份(附註12)	-	(30,405)	-	-	(30,405)	-	-	(30,405)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	17,189	17,189
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	12,679	341	19,838	(800,490)	(767,632)	-	17,121	(750,511)
業務合併致使非控制性權益增加(附註23)	-	-	-	-	-	-	112,151	112,151
在不會改變控制權的情況下出售權益致使 非控制性權益增加	-	-	2,595	-	2,595	-	21,405	24,000
出售附屬公司權益致使非控制性權益減少	-	-	-	-	-	-	(24,428)	(24,428)
從非控股股東收購附屬公司額外權益致使 非控制性權益減少	-	-	109,113	-	109,113	-	(143,413)	(34,300)
與本公司擁有人進行的交易總額	12,679	341	131,546	(800,490)	(655,924)	-	(17,164)	(673,088)
於2017年6月30日結餘	26,933,169	(146,939)	(55,925)	19,452,408	46,182,713	3,622,500	2,018,487	51,823,700



	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
<b>於2016年1月1日結餘</b>	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
<b>截至2016年6月30日止期間的 全面收益總額</b>	-	-	65,913	1,447,754	1,513,667	-	-	90,117	1,603,784
<b>與本公司擁有人之交易</b>									
宣派與2015年有關的股息(附註20)	-	-	-	(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12)	1,709	48,685	(50,394)	-	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃購買股份(附註12)	-	(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
<b>本公司擁有人的總出資及收取的分紅</b>	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
<b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>	2,905	1,588	7,906	(430,169)	(417,770)	(2,532,866)	-	48,191	(2,902,445)
<b>於2016年6月30日結餘</b>	26,918,317	(30,778)	(337,126)	15,776,157	42,326,570	-	3,000,000	1,565,043	46,891,613

# 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營所得現金	10,554,018	7,161,897
已付所得稅	(2,302,129)	(2,367,421)
已付利息	(1,286,678)	(1,578,777)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>6,965,211</b>	<b>3,215,699</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
投資商業伙伴款項	(20,310,628)	(8,799,476)
收回商業伙伴款項	8,986,258	11,887,232
其他	(1,419,941)	860,553
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(12,744,311)</b>	<b>3,948,309</b>
<b>融資活動的現金流量</b>		
貸款所得款	14,791,008	8,290,604
償還貸款	(8,420,279)	(16,911,090)
其他	(14,928)	(4,231,198)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>6,355,801</b>	<b>(12,851,684)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>576,701</b>	<b>(5,687,676)</b>
期初現金及現金等價物	19,052,833	20,269,584
匯兌收益	5,112	5,652
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>19,634,646</b>	<b>14,587,560</b>

第63至第93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（「本公司」，前稱為遠洋地產控股有限公司）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」）境內從事投資控股和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2017年8月23日獲本公司董事局批准刊發。

截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料所載有關截至2016年12月31日止年度的財務資料（作為比較資料），並不構成本公司該等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2016年12月31日止年度的財務報表。

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

## 2 編製基準

截至2017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」）第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至2016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。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 3 會計政策

除下文所述者外，應用之會計政策與2016年財務報表所應用者一致，載列如下。

- (i) 於2017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2017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。

香港財務報告準則第9號，「金融工具」

新準則闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未詳細評估金融資產的分類及計量，目前分類為可供出售(可供出售)金融資產的債務工具將可滿足按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)的分類條件，因此該等資產的會計方法不會有所變動。

本集團持有的其他金融資產包括：

- 現分類為可供出售而可選擇按公平值計入其他全面收益的股權工具；及
- 現按公平值計入其他全面收益計量的股權投資，根據香港財務報告準則第9號可能繼續以同一基準計量。

因此，本集團不預期該新指引會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。

由於新規定僅影響指定按公允價值計入損益的金融負債會計方法，而本集團並無任何該等負債，故對本集團金融負債的會計方法並無影響。取消確認的規則來自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量且並無變動。

新套期會計規則將套期工具的會計法更緊密配合本集團的風險管理實務。作為一般性原則，隨著準則引入更多原則為本的方針，更多套期關係可能符合套期會計資格。然而，本公司沒有任何套期關係，因此，本集團不預期會對其套期關係的會計法有重大影響。

新減值模式要求根據預期信貸虧損(預期信貸虧損)確認減值撥備，而非如根據香港會計準則第39號的情況般僅產生信貸虧損。該模式適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具、根據香港財務報告準則第15號客戶之間的合同產生的收入下的合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干金融擔保合約。雖然本集團尚未對其減值撥備將如何受該新模式影響進行詳細評估，但其可能造成提早確認信貸虧損。

### 3 會計政策(續)

- (ii) 下列是已公佈但在2017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。(續)

*香港財務報告準則第9號，「金融工具」(續)*

該新準則亦引入擴大了的披露規定及呈報的改變。此等影響預期將改變本集團有關其金融工具作出披露的性質及程度(特別是於採納新準則的年度內)。

香港財務報告準則第9號須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用。根據已完成香港財務報告準則第9號的過渡性條文，於2015年2月1日前開始的年度報告期間方可允許提早採納。該日期後，須完全採納新規則。本集團無意在強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

*香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」*

香港會計師公會頒佈確認收益的新訂準則。該等準則將代替香港會計準則第18號(涵蓋銷售商品及提供服務所得收入)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約)。

新訂準則乃基於商品或服務控制權轉移至客戶時確認收益的原則。

該準則容許全面追溯採納或經修訂追溯方式採納。新準則於2018年1月1日或之後開始的年度報告期間之首個中期期間內生效。本集團將於2018年1月1日採納新準則。

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，在此階段，本集團將不能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將就未來6個月之影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號強制於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。在此階段，本集團無意在生效日期前採納準則。



# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

- (ii) 下列是已公佈但在2017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。(續)

### 香港財務報告準則第16號，「租賃」

香港財務報告準則第16號於2016年1月公佈。在營運及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均於資產負債表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團營運租約的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租約承擔極微。惟本集團尚未釐定該等承擔對確認資產及日後付款負債的影響及對本集團溢利及現金流量分類的影響。

部分承擔可能因短期及低價值資產而獲豁免，而部分承擔因根據香港財務報告準則第16號不合資格作為租賃而可能須調整。

新訂準則強制於2019年1月1日或之後開始的財政年度生效。在此階段，本集團無意於生效日期前採納準則。

## 4 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2016年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

## 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2016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。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 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2017年6月30日					
貸款	10,581,951	7,292,887	32,000,690	16,692,131	66,567,659
不包括法定責任的貿易及 其他應付款項	38,188,393	-	7,518	-	38,195,911
	<u>48,770,344</u>	<u>7,292,887</u>	<u>32,008,208</u>	<u>16,692,131</u>	<u>104,763,570</u>
於2016年12月31日					
貸款	8,221,364	5,770,309	22,671,854	17,345,718	54,009,245
不包括法定責任的貿易及 其他應付款項	33,313,285	-	7,112	-	33,320,397
	<u>41,534,649</u>	<u>5,770,309</u>	<u>22,678,966</u>	<u>17,345,718</u>	<u>87,329,642</u>

金額不包括財務合同擔保(附註21)：

- 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。該擔保會於發出「物業權證」時終結；
- 集團提供連帶責任擔保予合資企業和聯營公司的銀行借款。這種擔保將在償還有關銀行借款時終止。

根據報告期末的預期，本集團認為，該安排下不可能會支付任何金額。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 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)。

下表列示於2017年6月30日及2016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
<b>資產</b>				
本集團				
於2017年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	198,174	35,281	–	233,455
可供出售金融資產：				
— 上市股本證券(附註9)	108,935	–	–	108,935
— 股權基金投資(附註9)	–	1,038,876	1,107,747	2,146,623
— 其他非上市股本證券(附註9)	–	599,964	850,793	1,450,757
— 其他(附註9)	–	–	50,442	50,442
	<u>307,109</u>	<u>1,674,121</u>	<u>2,008,982</u>	<u>3,990,212</u>
<b>資產</b>				
本集團				
於2016年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	190,780	164,448	–	355,228
可供出售金融資產：				
— 上市股本證券(附註9)	161,985	–	–	161,985
— 股權基金投資(附註9)	–	970,939	1,141,685	2,112,624
— 其他非上市股本證券(附註9)	–	588,225	658,490	1,246,715
— 其他(附註9)	–	–	132,329	132,329
	<u>352,765</u>	<u>1,723,612</u>	<u>1,932,504</u>	<u>4,008,881</u>

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 公平值估計(續)

期內，三個等級之間概無轉撥。

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。

### 5.4 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2017年1月1日的期初結餘	1,932,504
添置	373,955
資本收益	(79,978)
減值	(1,500)
貨幣匯兌差額	(37,024)
出售	(178,975)
於2017年6月30日的期末結餘	<u>2,008,982</u>

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。

### 5.5 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。

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。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.6 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

## 6 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。

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、其他投資、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。



## 6 分部資料(續)

	未經審核								
	物業發展				投資物業	所有其他分部	總計	分部間對銷	集團總計
	京津冀	東北	華中	華南					
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2017年6月30日止六個月									
總分部營業額	6,624,168	1,085,718	5,911,130	1,558,630	481,901	2,924,171	18,585,718	-	18,585,718
分部間營業額	-	-	-	-	(8,435)	(1,318,752)	(1,327,187)	-	(1,327,187)
營業額(來自外部客戶)	6,624,168	1,085,718	5,911,130	1,558,630	473,466	1,605,419	17,258,531	-	17,258,531
分部營運溢利	1,697,283	214,813	1,114,496	333,218	405,462	995,906	4,761,178	(125,369)	4,635,809
折舊及攤銷(附註7)	(388)	(317)	(508)	(770)	(1,732)	(17,120)	(20,835)	-	(20,835)
所得稅開支(附註18)	(766,919)	(73,125)	(397,422)	(194,463)	(175,766)	(182,912)	(1,790,607)	-	(1,790,607)
財務收入	95,478	131,893	74,484	106,995	21,920	484,926	915,696	(514,511)	401,185
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7)	(745)	(553)	(613)	(1,317)	(1,189)	(13,078)	(17,495)	-	(17,495)
所得稅開支(附註18)	(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

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

	物業發展						總計	分部間對銷	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	投資物業 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元			
於2017年6月30日(未經審核)									
分部資產總額	46,870,881	24,433,662	30,170,938	23,970,020	28,369,109	202,035,070	355,849,680	(199,870,484)	155,979,196
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	4,005	19	346	37,129	981,971	185,357	1,208,827	-	1,208,827
分部負債總額	<u>30,450,863</u>	<u>8,439,130</u>	<u>15,570,852</u>	<u>15,159,688</u>	<u>6,322,241</u>	<u>192,614,143</u>	<u>268,556,917</u>	<u>(199,654,188)</u>	<u>68,902,729</u>
於2016年12月31日(經審核)									
分部資產總額	36,541,134	21,978,414	21,503,191	14,608,805	27,383,511	178,656,573	300,671,628	(170,364,203)	130,307,425
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	538	804	607	1,915	2,707,105	368,229	3,079,198	-	3,079,198
分部負債總額	<u>23,617,744</u>	<u>6,881,608</u>	<u>9,556,840</u>	<u>8,779,978</u>	<u>6,033,054</u>	<u>167,531,511</u>	<u>222,400,735</u>	<u>(167,035,173)</u>	<u>55,365,562</u>

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部營運溢利	4,635,809	2,436,595
公司財務收入	69,461	73,863
公司日常開支	(267,609)	(203,328)
投資物業公平值收益(附註8)	435,009	1,066,592
財務費用(附註17)	(492,109)	(311,619)
分佔合營企業收益/(虧損)	349,877	(16,842)
分佔聯營公司收益/(虧損)	55,989	(57,813)
除所得稅前溢利	<u>4,786,427</u>	<u>2,987,448</u>

## 6 分部資料(續)

	於2017年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2016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	155,979,196	130,307,425
公司現金及現金等價物	3,605,423	1,960,326
於合營企業的投資	11,777,865	10,859,178
於聯營公司的投資	3,338,101	3,018,922
可供出售金融資產(附註9)	3,756,757	3,653,653
按公平值計入損益的金融資產	233,455	355,228
遞延所得稅資產	1,151,506	1,110,453
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>179,842,303</b>	<b>151,265,185</b>

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	68,902,729	55,365,562
流動貸款(附註14)	7,961,330	6,194,924
非流動貸款(附註14)	47,790,077	37,614,895
遞延所得稅負債	3,364,467	2,759,924
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>128,018,603</b>	<b>101,935,305</b>

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2017年及2016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2017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32,736,369,000元(2016年12月31日：人民幣30,608,311,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣924,347,000元(2016年12月31日：人民幣640,854,000元)。

截至2017年及2016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2017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15,179,646,000元及人民幣473,466,000元，截至2016年6月30日止六個月分別為人民幣7,783,275,000元及人民幣447,456,000元。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 7 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2017年1月1日期初賬面淨值	896,922	53,788
添置	227,067	-
折舊及攤銷	(19,889)	(946)
收購附屬公司(附註23)	516	-
處置	(898)	-
於2017年6月30日期末賬面淨值	<b>1,103,718</b>	<b>52,842</b>
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)
收購附屬公司	2,058	-
處置	(279)	-
於2016年6月30日期末賬面淨值	<b>594,261</b>	<b>50,401</b>

## 8 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於期初賬面淨值	16,292,128	13,555,320
添置	563,357	178,659
公平值收益	435,009	1,066,592
貨幣匯兌差額	(17,122)	9,178
於期末賬面淨值	<b>17,273,372</b>	<b>14,809,749</b>

## 8 投資物業(續)

### (a) 評估技術

於北京、天津、大連及香港的已落成的商用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而得出)，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。

於美國已落成住宅物業及商業物業及香港已落成住宅物業的公平值一般源自使用比較法，經參考可比較物業按每平方呎價格之近期銷售價，再對比近期銷售就本集團樓宇品質調整出溢價或折讓而得出。品質較高的樓宇溢價較高，將導致較高的公平值計量。

期內，估值法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

### (b) 認定為擔保的非流動資產

於2017年6月30日及2016年12月31日賬面值分別為人民幣14,252,485,000元及人民幣10,815,642,000元的投資物業已作本集團貸款(附註14)及資本工具(附註13)之抵押品。

## 9 可供出售金融資產

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於上市股本證券的投資(a)	108,935	161,985
於其他非上市股本證券的投資(b)	1,450,757	1,246,715
於基金投資的投資(c)	2,146,623	2,112,624
其他	50,442	132,329
	<b>3,756,757</b>	<b>3,653,653</b>

- (a) 於上市股本證券的投資按股本證券的報價以公平值列帳。
- (b) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣及港元計值。非上市證券的公平值與本集團佔各實體的資產淨值相若。
- (c) 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2,146,623,000元(2016年12月31日：人民幣2,112,624,000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，本公司董事已指定該等基金為可供出售金融資產。



# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 10 貿易及其他應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	837,575	1,107,888
減：減值撥備	(36,796)	(25,745)
貿易應收款項淨額	800,779	1,082,143
預付稅款	3,642,476	2,667,998
借予第三方的委託貸款(b)	4,436,968	5,071,211
借予合營企業的委託貸款(c)	5,173,495	6,101,800
借予聯營公司的委託貸款(d)	1,121,875	617,106
借予非控制性權益的委託貸款(e)	436,598	446,430
應收政府款項(f)	766,222	710,068
出售聯營公司權益應收款項	-	248,000
應收合營企業款項(g)	11,717,712	4,519,138
應收聯營公司款項(g)	5,053,369	2,828,199
應收非控制性權益款項(g)	1,667,116	1,323,284
應收第三方款項(g)	5,917,535	3,520,673
合作訂金(h)	1,784,739	1,679,095
認購可供出售金融資產的預付款項	100,000	-
其他預付款項及訂金	1,044,277	622,009
其他應收款項	969,487	544,631
	<b>44,632,648</b>	<b>31,981,785</b>
減：非流動部分	(9,767,734)	(9,419,822)
流動部分	<b>34,864,914</b>	<b>22,561,963</b>

### (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2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	513,661	869,766
6個月至1年	157,544	100,213
1年至2年	127,544	116,972
2年至3年	18,072	10,320
3年以上	20,754	10,617
	<b>837,575</b>	<b>1,107,888</b>

## 10 貿易及其他應收款項(續)

(b) 於2017年6月30日，向第三方之委託貸款包括：

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無抵押貸款 (i)	3,922,063	4,551,254
抵押貸款 (ii)	514,905	519,957
	<b>4,436,968</b>	5,071,211
減：非即期部分	<b>(3,930,742)</b>	(4,794,437)
	<b>506,226</b>	276,774

(i) 此貸款按年利率3.5%至12%計息(2016年：按3.5%至10%)。

(ii) 此貸款按年利率4.85%至12.1%計息(2016年：按4.85%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12%(2016年12月31日：按3.38%至12%)計息。該等結餘中人民幣800,839,000元(2016年12月31日：人民幣2,496,366,000元)須一年內還款。餘下結餘人民幣4,372,656,000元(2016年12月31日：人民幣3,605,434,000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5.31%至6.62%(2016年12月31日：5.31%)計息，所有結餘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，且須於一年內償還，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2017年6月30日，有關合作計劃仍在商討階段。

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。貿易及其他應收款項賬面值與其公平值相約，由於貼現的影響不重大。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 11 應收客戶合約工程款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016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	4,293,136	4,735,773
減：進度應收款	(3,496,456)	(4,197,202)
在建工程合約	796,680	538,571
代表：		
應收客戶合約工程款	796,680	538,571

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期內確認為收入的合約收入	695,125	497,221

## 12 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
<b>已發行及繳足普通股：</b>					
期初結餘					
2017年1月1日	7,513,879,657	29,923,363	26,920,490	-	26,920,490
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	2,523,000	11,937	10,515	-	10,515
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	2,151	2,164	-	2,164
	7,516,402,657	29,937,451	26,933,169	-	26,933,169
<b>限制性股份獎勵計劃(b)</b>					
期初結餘					
2017年1月1日	(52,942,116)	-	-	(147,280)	(147,280)
年內購買的股份	(7,248,933)	-	-	(30,405)	(30,405)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	10,180,743	-	-	30,746	30,746
	(50,010,306)	-	-	(146,939)	(146,939)
於2017年6月30日	7,466,392,351	29,937,451	26,933,169	(146,939)	26,786,230

## 12 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					
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
	<u>7,513,879,657</u>	<u>29,920,296</u>	<u>26,918,317</u>	<u>-</u>	<u>26,918,317</u>
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
	<u>(10,338,587)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,778)</u>	<u>(30,778)</u>
於2016年6月30日	<u>7,503,541,070</u>	<u>29,920,296</u>	<u>26,918,317</u>	<u>(30,778)</u>	<u>26,887,539</u>

- (a) 於截至2017年6月30日止期間行使的僱員購股權而發行2,523,000股股份(2016年6月30日：290,000股)，所得款項總額約為港幣9,826,000元(2016年6月30日：港幣1,035,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣3.89元(2016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2017年6月30日止六個月，10,890,000股股份(截至2016年6月30日止六個月：並無股份)已授予本集團經挑選僱員。於2017年6月30日，21,471,808股股份(2016年6月30日：27,988,830股)已根據該計劃授予僱員，惟尚未歸屬。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 13 資本工具

於2016年12月30日，全資附屬公司杭州新河酒店置業有限公司（「杭州新河」）及杭州運河商務區開發有限公司（「杭州運河」）共同發行可贖回的資本工具，初步本金總額共人民幣3,500,000,000元。

本集團的資本工具沒有到期日，並且該工具分配可以由杭州新河和杭州運河決定延期。當杭州新河或杭州運河或本集團另一附屬公司遠洋地產有限公司選擇向其股東派發股息時，杭州新河和杭州運河應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人發出分紅。該等資本工具由杭州新河和杭州運河所有的投資物業、發展中物業和已落成待售物業作擔保。

## 14 貸款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	47,790,077	37,614,895
流動	7,961,330	6,194,924
	<b>55,751,407</b>	<b>43,809,819</b>

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期初	43,809,819	51,925,839
新增銀行貸款	7,373,867	1,508,734
新增其他貸款(b)	3,435,000	2,800,000
債券發行	-	3,981,870
中期票據發行(c)	3,982,141	-
償還銀行貸款	(8,249,278)	(12,217,090)
償還其他貸款	(171,001)	(4,694,000)
業務合併(附註23)	6,136,940	-
合營企業附屬公司產生的減少	(80,000)	-
出售一間附屬公司的所有權益	-	(666,000)
貨幣匯兌差額	(534,051)	312,715
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	47,970	35,930
期末	<b>55,751,407</b>	<b>42,987,998</b>

## 14 貸款(續)

- (a) 於2017年6月30日，長期及短期貸款為人民幣6,999,644,000元，以本集團的投資物業、發展中物業及已落成待售物業作抵押擔保。

於2016年12月31日，長期及短期貸款為人民幣4,805,020,000元，以本集團的投資物業作抵押擔保。

- (b) 截至2017年6月30日止六個月，總額為人民幣2,950,000,000元及人民幣485,000,000元的其他新借款分別為本集團通過財務機構及關連方募集的資金。該等借款按年利率3.5%至12%計息。

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。

- (c) 本集團於2017年3月23日發行首批中期票據，總額為人民幣4,000,000,000元，分為兩個系列，i) 為期3年，發行規模為人民幣2,000,000,000元，票面年利率為4.77%；ii) 為期5年，發行規模為人民幣2,000,000,000元，票面年利率為5.05%。

- (d) 截至2017年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣1,399,352,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣1,578,777,000元)。

- (e) 由於期內貼現的影響並不重大及貸款附帶浮動利率，因此於報告期末集團貸款的賬面值與公平值相若。

## 15 貿易及其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	12,597,982	13,050,364
應計支出	2,398,661	2,970,162
應付合營企業款項(b)	10,331,275	8,569,751
應付聯營公司款項(b)	1,177,390	615,192
應付非控制性權益款項(b)	762,078	493,294
應付股息	800,490	-
應付政府款項	93,449	76,067
其他應付稅項	513,441	531,217
購買物業訂金	4,886,585	3,843,468
其他應付款項	5,148,001	3,702,099
	<b>38,709,352</b>	<b>33,851,614</b>
減：非流動部分	(7,518)	(7,112)
流動部分	<b>38,701,834</b>	<b>33,844,502</b>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。



# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 15 貿易及其他應付款項(續)

(a) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	4,881,481	7,880,738
6個月至12個月	3,839,566	1,415,151
1年至2年	3,024,029	2,705,053
2年至3年	462,107	767,532
3年以上	390,799	281,890
	<b>12,597,982</b>	<b>13,050,364</b>

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

## 16 其他收益／(虧損) — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	—	63,466
出售合營企業及聯營公司的收益	66,104	14,601
視為出售合營企業及一家聯營公司的收益(附註23)	685,419	—
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(10,538)	(15,426)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(73,704)	(8,304)
處置可供出售金融資產的收益	113,845	—
匯兌收益／(虧損)	111,269	(260,031)
業務合併的負商譽(附註23)	9,032	—
其他虧損	(711)	(151)
	<b>900,716</b>	<b>(205,845)</b>

## 17 財務費用

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	333,202	458,225
— 其他貸款	1,066,150	1,120,552
減：按年資本化利息率5.07% (2016年：5.54%) 資本化的利息	(907,243)	(1,267,158)
	<b>492,109</b>	<b>311,619</b>

## 18 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2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	997,647	394,191
— 中國土地增值稅	589,192	461,804
遞延所得稅	203,768	598,398
	<b>1,790,607</b>	<b>1,454,393</b>

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 19 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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,667,776	1,447,754
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	—	(111,078)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	2,667,776	1,336,676
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,460,072	7,504,165
每股基本溢利(每股人民幣元)	0.358	0.178

### (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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,667,776	1,447,754
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	—	(111,078)
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	2,667,776	1,336,676
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,460,072	7,504,165
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	—	—
— 就限制性股份獎勵計劃持有的股份(千股)	—	235
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,460,072	7,504,400
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.358	0.178

## 20 股息

於2017年8月23日，董事局議決宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息人民幣1,068,669,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣507,317,000元）。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已派付末期股息	800,490	319,091
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.142元（2016年：人民幣0.067元）	<u>1,068,669</u>	<u>507,317</u>

## 21 財務擔保

(a) 於2017年6月30日和2016年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016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	<u>8,445,597</u>	<u>8,055,938</u>

於2017年6月30日及2016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2017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2,596,430,000元（2016年12月31日：人民幣3,050,560,000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。

## 22 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2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	3,552,938	3,306,901
投資承擔	<u>223,625</u>	<u>25,600</u>
已訂約但未撥備	<u>3,776,563</u>	<u>3,332,501</u>

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 22 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2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	847,464	811,175
1至5年	1,975,566	1,872,122
5年以上	497,047	698,855
	<b>3,320,077</b>	<b>3,382,152</b>

## 23 業務合併

- (a) 於2017年3月31日，本集團以人民幣845,000,000元收購廣州地產發展商廣州市遠翔房地產開發有限公司(「廣州遠翔」)70%的股權。此收購使廣州遠翔由本集團的合營企業轉為一間100%歸屬附屬公司。

下表概述於收購日期支付予廣州遠翔的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	1,779,760
代價：	
— 已轉讓代價	(845,000)
— 業務合併前持有廣州遠翔股權賬面值	(483,832)
— 視為出售股權的收益	(445,547)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	<b>5,381</b>

## 23 業務合併(續)

(a) (續)

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	342,934
物業、機器及設備	266
遞延所得稅資產	9,977
發展中物業	5,490,283
貿易及其他應收款項	1,256,191
貿易及其他應付款項	(1,037,436)
借款	(1,600,000)
預收客戶款項	(2,330,444)
應付所得稅	(19,112)
遞延所得稅負債	(332,899)
可辨認淨資產總額	<u>1,779,760</u>

由廣州遠翔所投入自2017年3月31日包括於簡明綜合收益表的收益為零。同期間廣州遠翔亦投入人民幣7,265,000元的溢利。

倘廣州遠翔於2017年1月1日已做整合，簡明綜合收益表將呈列備考收益人民幣17,216,177,000元及溢利人民幣2,993,073,000元。

(b) 於2017年1月31日，北京地產發展商北京遠創置業有限公司(「北京遠創」)修訂該公司的組織章程細則。此變動使本集團取得北京遠創的控制權，並由本集團的合營企業成為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予北京遠創的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	193,416
代價：	
— 已轉讓代價	-
— 業務合併前持有北京遠翔股權賬面值	-
— 視為出售股權的收益	<u>(193,416)</u>
超出已付代價於損益表確認作其他收益	<u>-</u>



# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 23 業務合併(續)

(b) (續)

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	432,889
物業、機器及設備	113
發展中物業	4,030,621
已落成待售物業	1,366,250
貿易及其他應收款項	746,785
遞延稅項資產	11,902
貿易及其他應付款項	(958,144)
借款	(2,787,440)
預收客戶款項	(2,575,616)
遞延稅項負債	(9,472)
非控制性權益	(64,472)
可辨認淨資產總額	<u>193,416</u>

由北京遠創所投入自2017年1月31日包括於簡明綜合收益表的收益為人民幣1,962,946,000元。同期間北京遠創亦投入人民幣101,770,000元的溢利。

倘北京遠創於2017年1月1日已做整合，簡明綜合收益表將呈列備考收益人民幣17,235,967,000元及溢利人民幣2,988,243,000元。

- (c) 於2017年4月30日，本集團以人民幣24,468,000元收購武漢地產發展商湖北福星惠譽常青置業有限公司(「湖北福星」)23%的股權。此收購使本集團擁有湖北福星61%的股權，由本集團的聯營公司轉為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予湖北福星的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	74,575
代價：	
— 已轉讓代價	(24,468)
— 業務合併前持有湖北福星股權賬面值	-
— 視為出售股權的收益	(46,456)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	<u>3,651</u>

## 23 業務合併(續)

(c) (續)

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	727,197
物業、機器及設備	137
發展中物業	5,331,902
貿易及其他應收款項	848,523
貿易及其他應付款項	(1,486,439)
借款	(1,749,500)
預收客戶款項	(3,409,341)
應付所得稅	(82,365)
遞延所得稅負債	(57,860)
非控制性權益	(47,679)
可辨認淨資產總額	<u>74,575</u>

由湖北福星所投入自2017年4月30日包括於簡明綜合收益表的收益為人民幣988,378,000元。同期間湖北福星亦投入人民幣37,443,000元的溢利。

倘湖北福星於2017年1月1日已做整合，簡明綜合收益表將呈列備考收益人民幣17,185,148,000元及溢利人民幣2,980,939,000元。

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 24 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2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
提供服務：		
— 一名股東	1,819	55,250
— 合營企業	304,299	165,190
— 聯營公司	160,484	178,188
	<u>466,602</u>	<u>398,628</u>

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
— 合營企業	—	379,453
	<u>—</u>	<u>379,453</u>

購買服務指裝修服務，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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	11,708	13,435
僱用後福利	678	882
股份付款	13,435	23,065
	<u>25,821</u>	<u>37,382</u>

## 24 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	102,867	400,495
— 聯營公司	8,279	56,617
	<u>111,146</u>	<u>457,112</u>

### (e) 利息開支

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付利息：		
— 合營企業	21,986	-
— 一家聯營公司	870	-
	<u>22,856</u>	<u>-</u>

### (f) 借予關連方的委託貸款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註10)	5,173,495	6,101,800
— 聯營公司(附註10)	1,121,875	617,106
	<u>6,295,370</u>	<u>6,718,906</u>

# 未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

## 24 關連方交易(續)

### (g) 關連方貸款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 一家合營企業	<u>300,000</u>	<u>66,001</u>

### (h) 應收關連方款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註10)	11,717,712	4,519,138
— 聯營公司(附註10)	<u>5,053,369</u>	<u>2,828,199</u>
	<u>16,771,081</u>	<u>7,347,337</u>

### (i) 預收關連方款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業	36,544	121,050
— 聯營公司	<u>355</u>	<u>39,441</u>
	<u>36,899</u>	<u>160,491</u>

## 24 關連方交易(續)

### (j) 應付關連方款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註15)	10,331,275	8,569,751
— 聯營公司(附註15)	1,177,390	615,192
	<b>11,508,665</b>	<b>9,184,943</b>

### (k) 給予關連方的財務擔保

於2017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2,596,430,000元(2016年12月31日：人民幣3,050,560,000元)的貸款提供連帶責任擔保。



# 項目名稱 概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾用名稱(中文)	曾用名稱(英文)	
1	京津冀地區	北京	26街區(北京)	26 Block(Beijing)	順義南法信項目	Nanfaxin Project, Shunyi District
			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changqing Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
			通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)		
			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
			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
			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
			遠洋·萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
			遠洋·萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
			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
			遠洋·LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
			遠洋·傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
			遠洋·光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
			遠洋·東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
			遠洋·天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)					
遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring			
遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)					
門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)					
遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)					
矽谷亮城4號樓(北京)	Silicon Valley Bright Center, Building #4 (Beijing)					
遠洋·新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area			
香河萬潤項目(北京)	Xian He Wan Run Project (Beijing)					
通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)					
麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)					
奕莊汽車大廈項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (Beijing)					
2	天津	汽車世界(天津)	Autoworld (Tianjin)			
		濱海弘澤製造項目(天津)	Binhai Hongze Zhizao Project (Tianjin)			
		濱海新區生態城5號地塊(天津)	Binhai New Area Eco-Town Plot 5 (Tianjin)			
		海河教育園13號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13 (Tianjin)			
		海河教育園14號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14 (Tianjin)			
		華明項目(天津)	Huaming Project (Tianjin)			
		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project	
		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)			
		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)			

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)
53		遠洋·萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
54		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
55		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
56		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise
57		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
58		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
59		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
60		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)		
61		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)		
62	石家莊	安聯生態城項目(石家莊)	Anlian Eco-Town Project (Shijiazhuang)		
63		北城山水(石家莊)	Northern Shanshui (Shijiazhuang)		
64	張家口	橋東區東山天地項目(張家口)	Qiaodong District Dongshantiandi Project (Zhangjiakou)		
65	廊坊	碾子營項目(廊坊)	Nianziying Project (Langfang)		
66	東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)	
67		遠洋·鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
68		遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
69		遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
70		遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
71		遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
72		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
73		柳樹項目(大連)	Liushu Project (Dalian)		
74		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone—Industrial
75		榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3
76		小窪灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
77		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
78	瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
79		遠洋大河宸章項目(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
80		遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
81		遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
82	長春	經開區元亨地塊(長春)	Jingkai District Plot Yuanheng (Changchun)		
83		遠洋·戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
84	華中地區	上海	崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)	
85		大寧國際廣場(上海)	Danling International Plaza (Shanghai)		
86		東海商業中心(上海)	East Ocean Center (Shanghai)		
87		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
88		遠洋·財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
89		金頤安妮院項目(上海)	Jinyi Project (Shanghai)		
90		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
91		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
92	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
93		樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)		
94		杭氧項目(杭州)	Hangyang Project (Hangzhou)		
95		上塘宸章(杭州)	Natural Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區天馬廠南地塊	South block of Tianma in Gongshu District
96		遠洋香奈(杭州)	Ocean Chanson (Hangzhou)	江幹區丁橋 R21-15項目	Dingqiao R21-15 Project, Jianggan District
97		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
98		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
99		遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District
100		招商遠洋春秋華庭(杭州)	Seasons Courtyard (Hangzhou)		
101		蕭山臨浦項目(杭州)	Xiaoshan Linpu Project (Hangzhou)		
102	南京	吉山項目(南京)	Jishan Project (Nanjing)		
103		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
104		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)	曾用名稱(中文)	曾用名稱(英文)	
105	黃山 青島	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project	
106		遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)			
107		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)			
108		遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五臺山路地塊	Wutaishan Road Plot, Huangdao District	
109	武漢	高雄路項目(武漢)	Gaoxiong Road Project (Wuhan)			
110		漢陽區歸元寺項目(武漢)	Hanyang District Guiyuan Temple Project (Wuhan)			
111	蘇州	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project	
112		遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)			
113		遠洋·世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)			
114		汾湖006地塊(蘇州)	Fenhu Plot 006 (Suzhou)			
115		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)			
116		太倉港區項目(蘇州)	Taicang Gangqu Project (Suzhou)			
117	合肥	都會1907(合肥)	Metropolitan 1907 (Hefei)			
118	長沙	S10項目(長沙)	S10 Project (Changsha)			
119	華南地區	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
120		遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengping Project	
121	廣州	水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)			
122		荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)			
123		遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project	
124		芙蓉墅項目(廣州)	Hibiscus Villa Project (Guangzhou)			
125		白雲區禮花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)			
126		大信融佳項目(中山)	Da Xin Rong Jia Project (Zhongshan)			
127		東升隆成項目(中山)	Dangsheng Longcheng Project (Zhongshan)			
128		橫欄項目(中山)	Henglan Project (Zhongshan)			
129		金馬遊藝廠項目(中山)	Jin Ma You Yi Chang Project (Zhongshan)			
130		神灣項目(中山)	Shenwan Project (Zhongshan)			
131	遠洋新悅(中山)	The Place (Zhongshan)				
132	遠洋香緹(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興圍項目	Lianxingwei Project		
133	遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project		
134	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)				
135	遠洋翡翠郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project		
136	遠洋翡翠郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)				
137	遠洋一方(中山)	Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目	Xinjiaoyuan Phase II		
138	遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project		
139	五桂山龍塘村項目(中山)	Wuguishan Longtangcun Project (Zhongshan)				
140	香港	將軍澳日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)			
141	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array	
142	三亞	紅塘灣項目(三亞)	Hongtang Bay Project (Sanya)			
143		遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics	
144		棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)			
145	遠洋山海(三亞)	Ocean Treasure (Sanya)				
146	重慶	九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)			
147		九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)			
148	渝北區九曲河2號地(重慶)	Jiuquhe Plot 2 of Yubei District				
149	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		
150	成都	華敏翰尊國際大廈(成都)	Huamin Empire Plaza (Chengdu)			
151		龍泉陽光城項目(成都)	Longquan Sunshine Town Project (Chengdu)			
152		睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project	
153		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)			
154	美國	北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)			
155		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)			