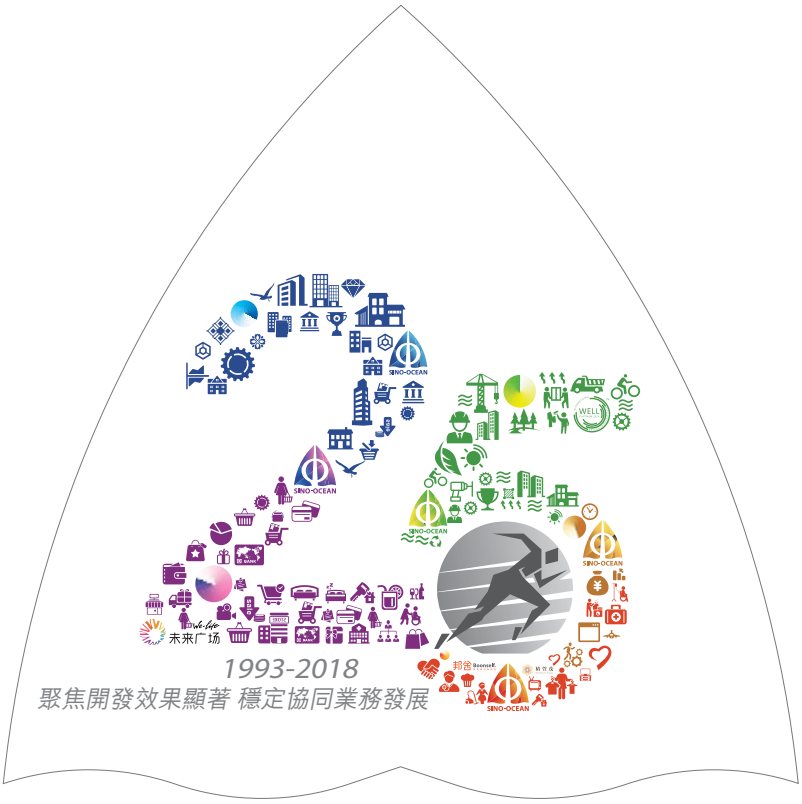
2018 中期報告



SINO-OCEAN

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

（於香港註冊成立的有限公司）

股份代號：03377.HK

SINO-OCEAN 遠洋集團

遠洋迎來了

成立二十五週年的紀念日，

更將逐步開啟新一輪的戰略發展期。

奮進
聚焦開發效果顯著
穩定協同業務發展

01 關於遠洋

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有限公司(「聯交所」)主板上市(03377.HK)。截至2018年6月30日，遠洋集團已發行總股份數目約為76億股，主要股東為中國人壽保險股份有限公司及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及恒生可持續發展企業基準指數。

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、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過180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、天津和石家莊等；長三角地區的上海、杭州、南京和蘇州等；長江中游地區的武漢、合肥和長沙等；珠三角地區的深圳、廣州、中山和香港等；成渝地區的重慶和成都等；以及其他重點核心城市。截至2018年6月30日，土地儲備達到約39,187,000平方米。

遠洋集團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。

目錄

006 財務及營運摘要

008 主席報告

013 管理層討論及分析

039 可持續發展報告

043 權益披露

046 企業管治及其他資料

052 公司資料

054 中期財務資料的審閱報告

055 簡明綜合中期資產負債表

057 簡明綜合中期收益表

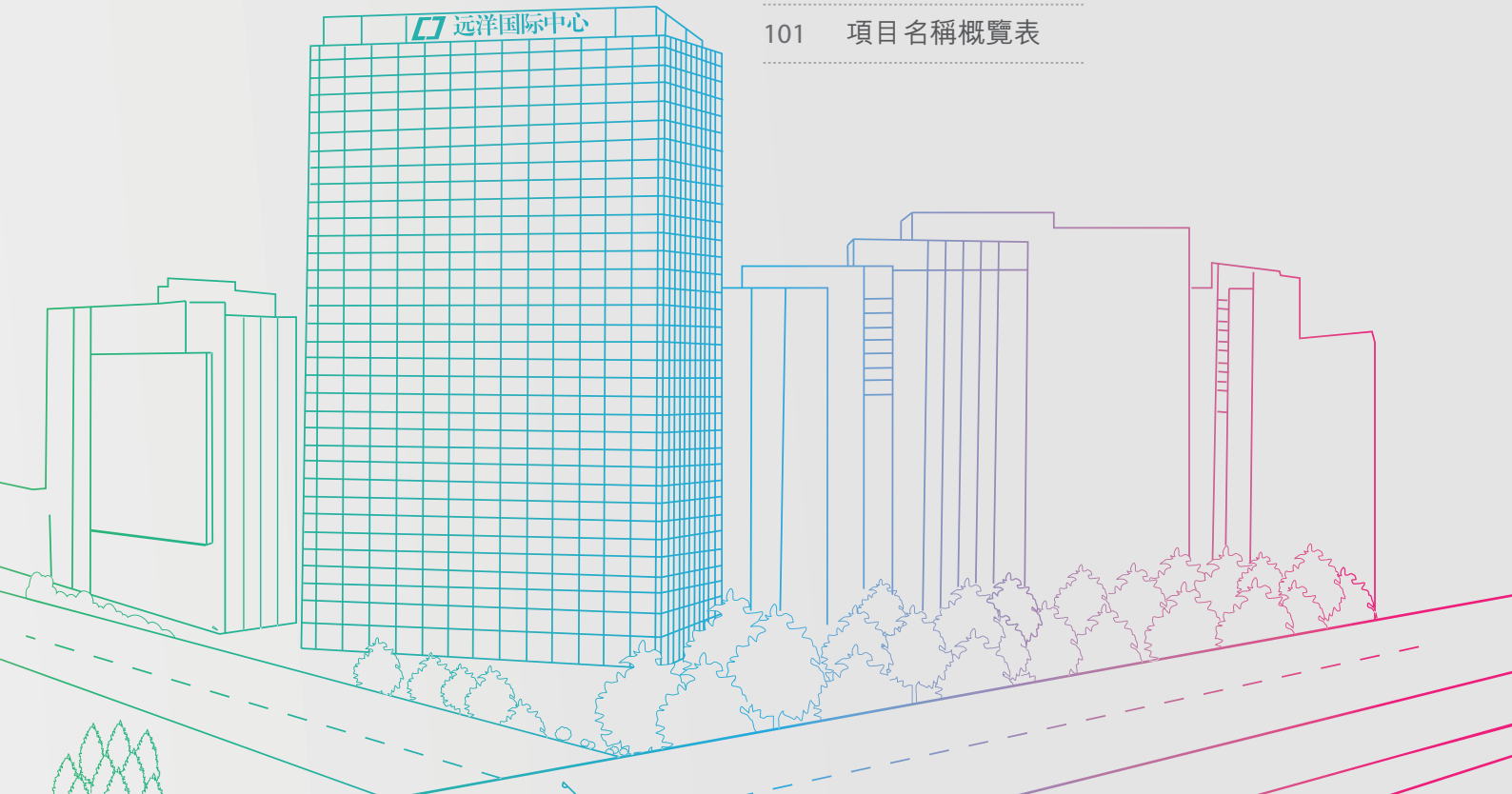
058 簡明綜合中期全面收益表

059 簡明綜合中期權益變動表

061 簡明綜合中期現金流量表

062 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

101 項目名稱概覽表



02 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）	2018	2017	變動%
協議銷售額	45,106	30,466	48%
營業額	15,376	17,259	-11%
毛利	3,615	3,801	-5%
期內溢利	2,720	2,996	-9%
本公司擁有人應佔溢利	2,333	2,668	-13%
核心利潤	1,539	1,520	1%
每股溢利（人民幣）			
—基本	0.310	0.358	-13%
—攤薄	0.308	0.358	-14%
每股股息（港幣）	0.140	0.167	-16%
派息比率(%)	40%	40%	–
毛利率(%)	24%	22%	2個百分點
淨利潤率(%)	18%	17%	1個百分點
核心利潤率(%)	10%	9%	1個百分點
售出可售樓面面積（千平方米）	2,308	1,641	41%
交付可售樓面面積（千平方米）	756	1,012	-25%

（人民幣百萬元）	於2018年6月30日（未經審核）	於2017年12月31日（經審核）	變動%
資產總值	219,173	191,894	14%
本公司擁有人應佔權益	48,923	48,502	1%
現金資源[1]	25,814	24,766	4%
淨借貸比率[2](%)	76%	62%	14個百分點
土地儲備（千平方米）	39,187	34,088	15%

附註：

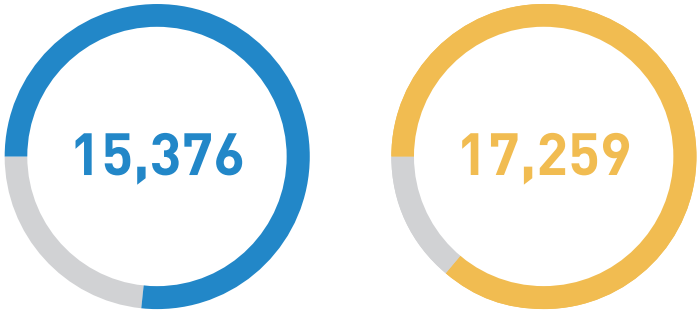
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

營業額
（人民幣百萬元）

2018年上半年

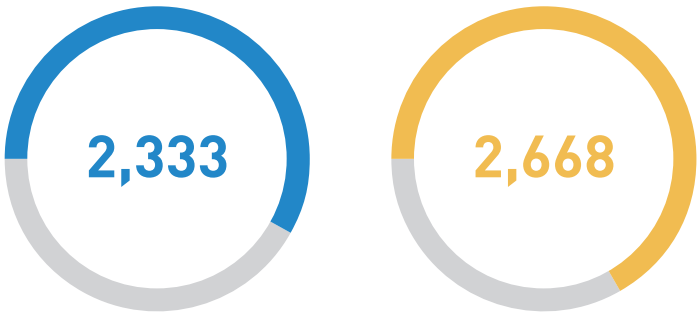
2017年上半年



本公司擁有人應佔溢利
（人民幣百萬元）

2018年上半年

2017年上半年



每股溢利
（人民幣）

2018年上半年

2017年上半年

03 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」)截至2018年6月30日止六個月的中期業績。

2018年中期業績

截至2018年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣153.76億元，較去年同期下降11%，主要受階段性結轉節奏影響；毛利率為24%，較去年同期上升2個百分點。剔除一次性損益後，核心利潤率為10%，較去年同期上升1個百分點；本公司擁有人應佔溢利為人民幣23.33億元，下降13%，由於去年同期一次性收益較多，每股溢利為人民幣0.31元。

市場回顧與展望

回顧上半年，宏觀經濟總體平穩，房地產行業的政策環境未發生根本性轉變，整體上保持着「高壓」狀態。面對異常複雜嚴峻的國內外環境，全國上半年GDP增長6.8%，支撐經濟邁向高質量發展的有利條件積累增多。在此背景下，中央針對房地產行業的調控依舊維持「房住不炒」的主基調，同時穩步推進行業的供給側改革和長效機制的建立，推動行業轉型及高質量發展。地方政府一方面響應中央號召，調控政策不斷從重點一二綫向城市群內熱點三四綫城市擴圍、升級、查缺補漏，另一方面也因城施策，部份城市實施人才引進政策，一定程度上擴大了有效需求，支撐城市發展。

面對「高壓」的政策環境，行業總量維持高位、供需基本平衡。需求方面，上半年全國商品房銷售面積7.7億平方米，同比增長3.3%，銷售額人民幣6.7萬億元，同比增長13.2%，雙雙創下歷史新高。從成交結構上看，五大重點城市群依然是成交主力，中西部地區銷售增長提速，城市群內部呈現從一二綫熱點城市，向周邊調控政策較溫和且受到棚改貨幣化利好影響的三四綫城市輪動的態勢。供應方面，房地產開發投資人民幣5.6萬億元，同比增長9.7%，房屋新開工面積9.6億平方米，同比增長11.8%，絕對值及增速均保持高位，供應總量與成交總量相對平衡。新增房地產投資中，中西部地區、三四綫城市佔比顯著提升，投資結構與市場成交結構相對平衡。

企業間競爭更為激烈，集中度急速攀升，TOP30房企市場份額已近行業總量一半，各梯隊間差距逐漸擴大。在融資管控、貨幣緊縮的背景下，行業馬太效應急劇增強，企業的規模與效率成為行業內資金分化的最主要因素。土地市場的火爆（地方政府土地收入增長43%）、企業間收併購的加劇以及上半年各大房企提倡的快周轉策略，無不反映出行業目前一個共識：規模與效率決定生死。因此，近幾年將是行業洗牌、奠定未來格局的關鍵時期。除開發主業外，標桿房企也在圍繞大眾多元需求，積極尋求新的業務增長點和轉型方向，加速布局養老、長租公寓、物流、聯合辦公、健康等領域。當下行業內過剩的傳統開發能力與人民「美好生活需要」的不匹配，決定了未來「主業有規模有效率，新業務能運營懂服務」的房企將具備更強的生命力。

展望下半年，宏觀經濟形勢、行業供需關係依然穩定。2018年政府工作報告提出中國經濟由高速增長轉向高質量發展階段，與此對應，房地產市場也將向高質量發展逐步邁進。城鎮化、人口遷移、城市群發展、住房消費升級等將支撐行業需求，長效機制穩步推進、高庫存城市棚改貨幣化安置持續、央行定向降準等政策則表明行業的政策環境不會發生根本性扭轉，因此預計行業規模會穩定在現有高位，量價走勢趨向平滑。行業內競爭持續激烈，弱肉強食、分化加劇，企業追求規模、效率、融資創新的各項動作也將持續。此外，行業轉型提速，養老、長租公寓、聯合辦公、物流等以「資產價值經營」為核心的、房地產相關多元化領域具備可增長的盈利空間。

業績回顧與策略

2018年是遠洋集團成立25周年，也是第四步發展戰略的決勝之年。上半年本集團圍繞「奮鬥•進取」的年度發展主題，狠抓執行、加速發展，開發主業的業績提升、相關多元業務的產業轉型均實現突破，全面打開了戰略要求的投融資集團的局面。

主業業績加速提升，投資布局優勢凸顯

本集團開發主業業績於上半年達到歷史最高水平，全國化布局與重點區域深耕的速度加快，競爭優勢進一步凸顯。

上半年，本集團實現協議銷售額人民幣451.06億元，同比大幅增長48%；累計銷售面積達230.8萬平方米，同比增長41%。其中，6月單月的協議銷售額達到人民幣143.6億元，同比大幅增長70%，單月銷售業績再創歷史新高。受政府調控影響，本集團銷售回款週期拉長、結轉收入壓力加大，但上半年本集團回款及收入依然超額完成了計劃目標。下半年，本集團將繼續秉持「經營為主、效率優先」的原則，堅持上規模、堅持快周轉，投資拿地、規劃定位、建設施工、市場營銷、客戶服務等全鏈條提升效率、保證品質，夯實企業發展基礎，全力達成年度業績指標。

上半年，本集團繼續加快投資拓展力度，聚焦京津冀、長三角、珠三角、長江中游、成渝五大國家重點城市群，堅守「人口增長、人均儲蓄增長」的城市選擇標準，積極補充優質土儲資源。上半年本集團新增總貨值超過人民幣1,300億元，90%以上分布於京津冀、長三角和珠三角重點區域。下半年本集團投資拓展工作將繼續聚焦「快周轉」，堅守投資標準和投資底綫，持續深耕重點區域、靈活使用差異化投資策略，補充優質資源，為業績增長保駕護航。

健康產品體系完善，效率品質顯著提升

本集團提出「建築 • 健康」的產品理念，堅持將「健康」打造為產品和服務的標簽，融入遠洋的形象中。上半年，本集團持續推廣美國WELL建築健康標準，目前全國已註冊項目24個，規模達到138萬平方米，覆蓋全國各個區域、各類業態，2018年1月13日，廣州遠洋天驕項目成為全球首例獲得WELL MFR（多用戶住宅）金級認證項目、國內首個WELL標準健康住區。在此基礎上，本集團着力打造遠洋「建築健康體系」，包括健康景觀5H體系、健康精裝WER體系及健康智能化體系等，將其覆蓋到住宅、商業辦公、養老、長租公寓等各類業態，保證產品品質的全方位提升。

下半年，本集團產品營造團隊將繼續提倡「匠人精神」，堅持以客戶的實際使用為中心，提升定位、規劃、設計、成本、工程等全鏈條的品質管理能力，打造高品質的產品與服務，提升全集團各項目的產品質量與客戶滿意度。同時，更將着力提升產品設計、建築施工、裝飾裝修、園林景觀等全鏈條的效率水平，加強成本控制，真正將產品營造打造為本集團未來發展的核心競爭力之一。

創新融資渠道，保障業務發展

本集團靈活運用多種融資方式，保證各項業務發展的資金需要。上半年應對嚴苛的融資環境，本集團完成了人民幣60億元熊貓中票的發行，其中1月、2月分別發行人民幣30億元，3年期成本控制在6%以內。截至目前，本集團成功發行2018年第一期人民幣公司債券共計20億元，票面利率為4.70%，創2018年以來房地產行業發行公司債券的最低利率。與此同時，本集團還成功發行了總額為7億美元的三年期浮動利息美元債券，票面利率為3個月期倫敦銀行同業拆息率加230基點。多樣化的融資渠道，保證了本集團綜合資金成本控制在5.26%的較低水平。下半年，本集團將持續加強融資管控、控制融資成本，保障各項業務的可持續經營發展。

強化管理執行，提升運營效率

上半年，本集團堅持現有運營管理體系，集團管理財務指標、關鍵節點，制定標準規範，事業部獨立負責人、財、物方面的經營管理與決策，管理過程中集團狠抓執行、狠抓落實、提高周轉、提升效率。本集團新項目首批資源供貨周期，各事業部在投資效率、成本控制、設計與工程質量提升、不良資產處置等多方面也已顯現成效。下半年，本集團將繼續狠抓執行，在事業部獨立決策的基礎上強調規模、效益、效率、成本等全方位的執行效果，同時優化全周期管理和激勵機制，激發全員奮鬥精神、提升組織活力，保證全年業績達成。

戰略業務步入發展快車道，協同效應持續加強

上半年本集團在主業持續提升規模的同時，持續加大各項戰略業務的投入力度，商業及寫字樓運營、物業服務、養老產業、長租公寓及房地產金融等業務步入發展快車道，規模穩步增長、能力快速提升，與主業的協同效應持續加強。

商業運營業務內部管理體系不斷優化，招商、建設、運營能力加速成長。上半年，自營商業項目整體營業收入漲幅超過35%，其中本集團獨立開發運營的大型商務綜合體項目 — 杭州遠洋樂堤港，自去年正式開業以來，經營質量、市場知名度快速提升，推動本集團持有物業運營邁上新台階。

寫字樓管理運營水平日趨成熟，營業收入、EBITDA利潤、經營質量穩步提升。創新業務方面，聯合辦公、物流地產均實現規模突破。同時，持有物業與主業的協同效應持續加強。下半年，本集團將繼續對標行業標桿，提升運營能力、協同主業發展，加強對外合作、加強業務創新，提高品牌影響力。

傳統物業業務穩步發展、服務質量持續提升。上半年，物業業務營業收入增長31%，圍繞資源經營、零售和配送、生活配套、資產管理等業務發展，形成遠洋大社區經營體系，並在北京、上海等多個城市試點落地。

新型服務業提速明顯。養老產業業務新開業項目6個，目前儲備床位超1萬張，已開業項目服務質量不斷提升，「椿萱茂」的品牌影響力不斷提升。公寓業務上半年規模提升加速，目前在管房間超過4500間。除規模顯著增長外，養老、公寓、健康、樂家匯等業務的商業模式日趨成熟，協同效應不斷增強。下半年，本集團將繼續提升傳統物業、養老業務、公寓業務的服務質量與服務規模，加強新業務的業務模式提煉，同時着力打造優質團隊，為客戶服務業業務的可持續發展奠定基礎。

房地產金融業務積極響應金融行業「防風險、去槓桿」的調控政策，調整業務類型，實現規模的高質量增長。上半年，房地產金融業務新增規模、在管規模都取得顯著增長，新增投資中債權類投資比重顯著下降，PE優質股權項目投資以及海外投資的力度加大；積極推動真股權融資、不動產投資股權基金、境內外融資等各類創新，實現融資結構的不斷優化。下半年，房地產金融業務將從發展模式、資金來源、投資結構等方面大力調整，提高風險防範能力和投後管理能力，實現高速度增長到高質量發展的轉變。

股東協同增強，戰略合作打開新局面

中國人壽保險股份有限公司與安邦保險集團股份有限公司作為大股東，一直大力支持本集團的業務發展。大股東與本集團在戰略導向、業務拓展上實現聯動發展。今年5月，本集團與安邦保險集團簽署戰略合作協議，合資成立遠洋邦邦置業有限公司，負責安邦保險集團旗下境內存量不動產項目的處置及運營管理等。此外，大股東與本集團在不動產、養老產業等領域的合作也日趨緊密。大股東的鼎力支持，為本集團健康穩健的發展持續賦能。

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。

李明
主席

香港，2018年8月22日

04 管理層討論及分析

財務回顧

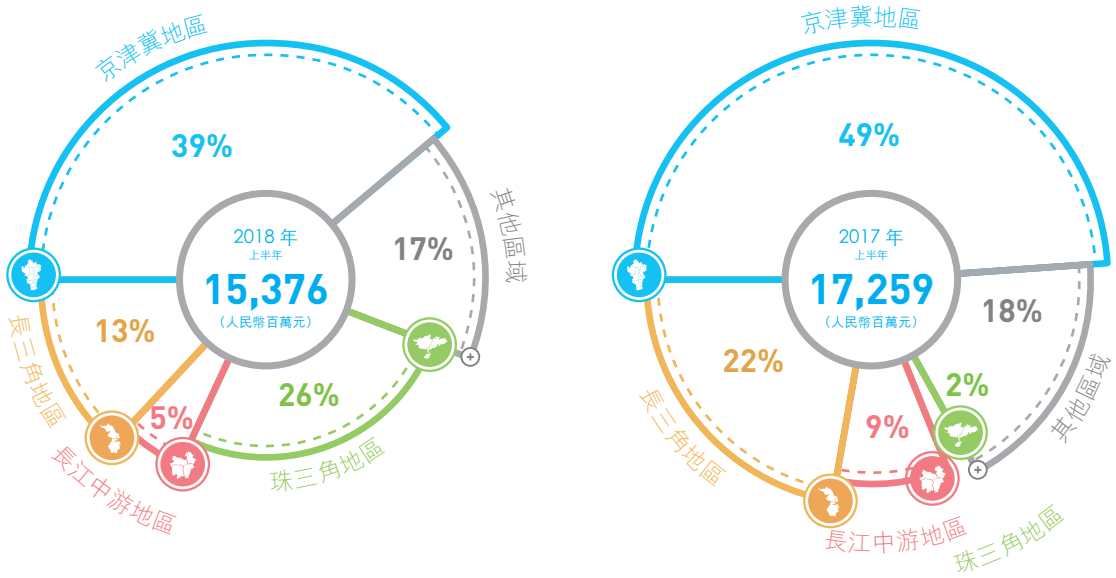
營業額

營業額的組成部份分析如下：

（人民幣百萬元）	2018年上半年	2017年上半年	變動(%)
物業開發	12,955	15,180	-15%
物業投資	542	473	15%
物業管理	594	452	31%
其他房地產相關業務	1,285	1,154	11%
總計	15,376	17,259	-11%

本集團2018年上半年營業額為人民幣153.76億元，較2017年同期的人民幣172.59億元下降了11%。營業額下降是由於2018年上半年項目交付量下降。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84%。北京作為本集團的總部在2018年上半年貢獻了本集團總營業額約36%（2017年上半年：38%），達到人民幣54.95億元（2017年上半年：人民幣66.19億元）。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2018年上半年，杭州、深圳、廣州及大連的總營業額為人民幣61.42億元，佔總營業額約為40%。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：



京津冀地區　長三角地區　珠三角地區　長江中游地區　其他區域

銷售成本

與營業額及其組成部份相符，2018年上半年的物業開發成本下降至人民幣99.70億元（2017年上半年：人民幣120.16億元），主要包括土地成本及建築成本，佔總物業開發成本的91%（2017年上半年：91%）。報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本（包括車位）約為人民幣5,900元，比2017年上半年人民幣5,200元高。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本（包括車位）約為人民幣6,100元，較2017年上半年人民幣5,700元有所上升。

毛利

報告期內的毛利為人民幣36.15億元，較2017年同期下降5%。毛利率上升至約24%（2017年上半年：22%）。

其他收入及其他收益／（虧損）淨額

截至2018年6月30日止六個月的利息及其他收入上升138%至人民幣11.23億元（2017年上半年：人民幣4.71億元），上升主要原因是由於整體委託貸款利息收入上升所致。

本集團取得其他虧損（淨額）人民幣2.14億元（2017年上半年：其他收益（淨額）人民幣9.01億元），主要由於缺少去年同期的一次性收益。其他虧損（淨額）主要包含期內確認的匯兑虧損和按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損。

投資物業重估

於2018年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加（扣除税項及非控制性權益前）約人民幣7.23億元（2017年上半年：人民幣4.35億元）。

營運費用

2018年上半年的銷售和市場推廣費用增加至人民幣3.81億元，而2017年同期為人民幣2.95億元。該等成本佔2018年上半年協議銷售總額約0.8%（2017年上半年：1.0%）。

2018年上半年的行政費用增加至人民幣5.10億元（2017年上半年：人民幣4.40億元），佔上半年總營業額約3.3%（2017年上半年：2.5%）。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

2018年上半年，加權平均利率由5.07%上升至5.26%。已付或應計的利息總開支達人民幣18.04億元（2017年上半年：人民幣13.99億元），其中人民幣6.66億元（2017年上半年：人民幣4.92億元）因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

稅項

2018年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額下降7%至人民幣11.22億元（2017年上半年：人民幣12.01億元），有效稅率為29%（2017年上半年：29%）。此外，土地增值稅於2018年上半年增加至人民幣8.93億元（2017年上半年：人民幣5.89億元）。

本公司擁有人應佔溢利

2018年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣23.33億元，較去年同期的人民幣26.68億元下降13%。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1%至人民幣15.39億元（2017年上半年：人民幣15.20億元）。2018年上半年的平均股本收益率約為4.8%（2017年上半年：5.9%）。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2018年6月30日**	於2017年12月31日	變動(%)
一年內到期	**16,585**	9,999	66%
一至二年到期	**16,911**	13,817	22%
二至五年到期	**25,365**	23,641	7%
五年以上到期	**14,268**	13,575	5%
總計	**73,129**	61,032	20%

於2018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2018年上半年成功發行了人民幣60億元的中期票據。貸款總額由2017年12月31日的人民幣610.32億元上升至於2018年6月30日的人民幣731.29億元，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68%的貸款總額為定息貸款。

於2018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258.14億元，本集團主要的現金資源為人民幣，而流動比率為1.58倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,927.08億元，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2018年6月30日約76%（2017年12月31日：約62%）。鑒於本集團仍保有人民幣258.14億元的現金資源，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2018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89.76億元（2017年12月31日：人民幣105.52億元）。

於2018年上半年期間，本集團以其部份發展中物業、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份）人民幣25.67億元（2017年12月31日：人民幣0.75億元）及長期銀行貸款人民幣54.60億元（2017年12月31日：人民幣23.35億元）。於2018年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約12%（2017年12月31日：12%）。

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2018年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣59.54億元（2017年12月31日：人民幣58.84億元）。

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2018年6月30日，上述擔保總金額為人民幣89.76億元（2017年12月31日：人民幣105.52億元）。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

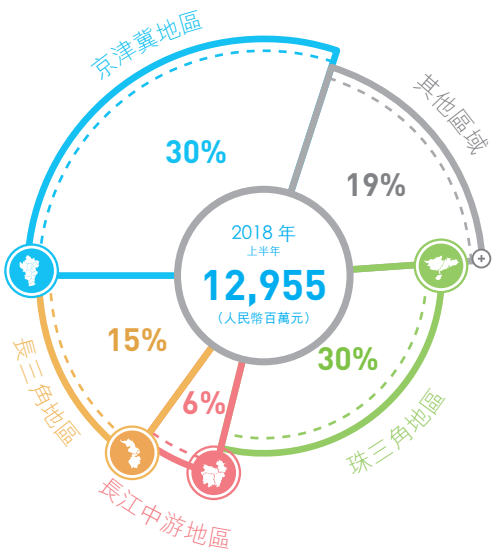
本集團2018年上半年物業開發業務的營業額為人民幣129.55億元，較2017年同期的人民幣151.80億元下降15%，主要由於受階段性結轉節奏影響，上半年項目交付數量下降。交付可售樓面面積由2017年上半年約1,012,000平方米下降25%至2018年上半年約756,000平方米。不包括車位銷售，2018年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣19,500元（2017年上半年：每平方米人民幣16,300元）。

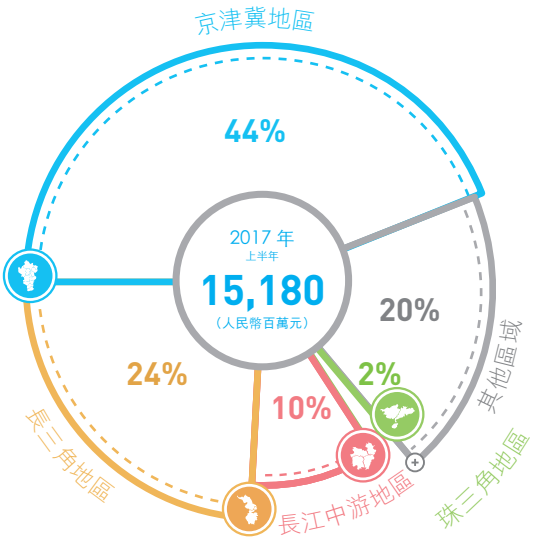
於2018年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額（人民幣百萬元）	交付可售樓面面積（平方米）	平均入賬銷售價格（人民幣／平方米）
京津冀地區	北京	3,378	61,200	55,200
	天津	317	25,200	12,600
		3,695	**86,400**	**42,800**
長三角地區	上海	322	11,600	27,800
	杭州	1,439	53,500	26,900
	南京	22	1,400	15,700
		1,783	**66,500**	**26,800**
長江中游地區	武漢	689	84,500	8,200
		689	**84,500**	**8,200**
珠三角地區	中山	403	51,400	7,800
	深圳	2,615	82,400	31,700
	廣州	842	22,700	37,100
		3,860	**156,500**	**24,700**
其他地區	大連	899	63,900	14,100
	瀋陽	213	13,200	16,100
	長春	913	142,500	6,400
	青島	77	4,100	18,800
	三亞	135	4,600	29,300
	海口	80	7,000	11,400
		2,317	**235,300**	**9,800**
	其他項目	68	7,900	8,600
小計（不包含車位）		**12,412**	**637,100**	**19,500**
車位（各項目）		543	118,600	4,600
合計		**12,955**	**755,700**	**17,100**

於2018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27%（2017年上半年：33%）。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長三角地區及珠三角地區。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：





京津冀地區 長三角地區 珠三角地區 長江中游地區 其他區域

2. 協議銷售

本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)截至2018年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣451.06億元，較2017年同期人民幣304.66億元上升約48%。2018年上半年銷售樓面面積上升約41%至2,307,700平方米(2017年上半年：1,641,300平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約2%至每平方米人民幣20,600元(2017年上半年：每平方米人民幣20,100元)。

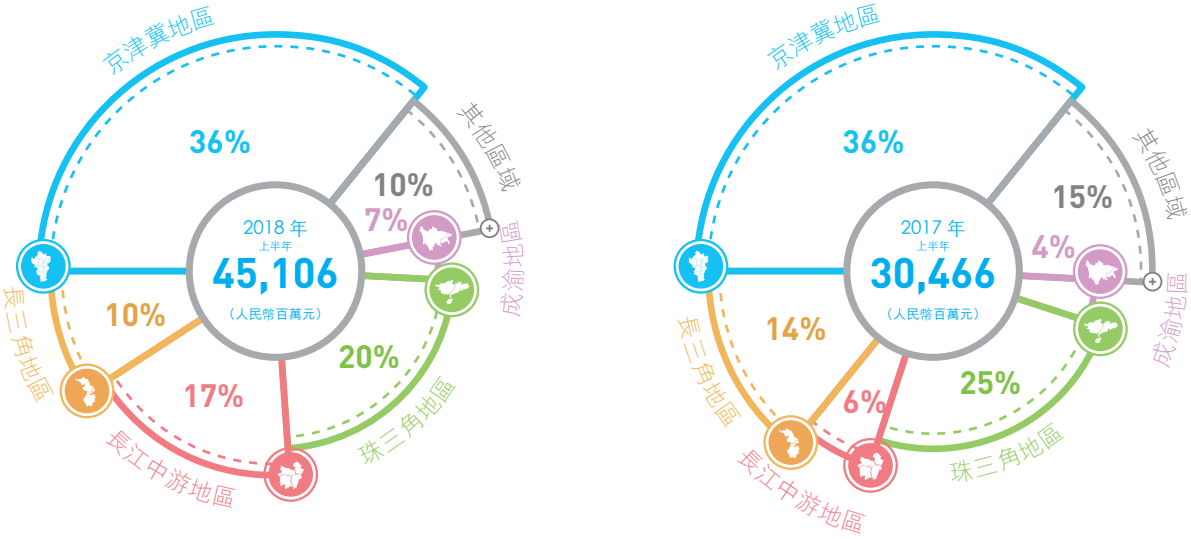
從地區分佈來看，2018年上半年，可售項目合共超過70個(2017年上半年：超過50個)。當中31個位於京津冀地區，佔本集團協議銷售總額約36%。來自一、二線城市的協議銷售額為佔全體超過90%(2017年上半年：超過97%)。於2018年6月30日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣708億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

於2018年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額(人民幣百萬元)	售出可售樓面面積(平方米)	平均銷售價格(人民幣／平方米)
京津冀地區	北京	9,700	300,800	32,200
	天津	3,672	172,700	21,300
	石家莊	2,497	215,600	11,600
		15,869	**689,100**	**23,000**
長三角地區	上海	1,162	39,000	29,800
	杭州	2,033	81,400	25,000
	南京	486	30,500	15,900
	無錫	372	21,700	17,100
		4,053	**172,600**	**23,500**
長江中游地區	武漢	4,086	222,300	18,400
	合肥	2,569	149,400	17,200
	長沙	884	63,700	13,900
	南昌	44	3,700	11,900
		7,583	**439,100**	**17,300**

區域	城市	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）
珠三角地區	中山	3,070	235,300	13,000
	深圳	2,427	71,500	33,900
	廣州	3,625	89,700	40,400
		9,122	**396,500**	**23,000**
成渝地區	重慶	3,071	180,200	17,000
		3,071	**180,200**	**17,000**
其他地區	大連	1,715	100,100	17,100
	瀋陽	529	32,300	16,400
	長春	461	35,600	12,900
	青島	543	32,000	17,000
	三亞	913	21,500	42,500
	海口	34	2,700	12,600
		4,195	**224,200**	**18,700**
	其他項目	361	43,500	8,300
小計（不包含車位）		44,254	2,145,200	20,600
車位（各項目）		852	162,500	5,200
合計		**45,106**	**2,307,700**	**19,500**

來自各地區協議銷售額分析如下：



京津冀地區 長三角地區 珠三角地區 長江中游地區 成渝地區 其他區域

3. 土地儲備及項目施工進度

本集團於2018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1,027,000平方米及904,000平方米，較2017年同期分別下降32%和19%及佔全年施工目標約29%。我們仍然維持我們2018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2018年的目標及支持我們於2019年的增長。

本集團的土地儲備於2018年6月30日上升15%至39,187,000平方米（於2017年12月31日：34,088,000平方米），而土地儲備應佔權益部份則上升至21,062,000平方米（於2017年12月31日：18,490,000平方米）。於2018年上半年，本集團購入39幅土地及1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6,044,000平方米及3,082,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣9,300元。於2018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7,000元（於2017年12月31日：人民幣6,500元）。

2018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 (%)
土地儲備				
北京	天瑞宸章	132	26	20.00%
北京	禧瑞春秋	230	115	50.00%
北京	通州西集E地塊	139	70	50.00%
北京	雍景桃源項目	692	339	49.00%
天津	博大奶牛場項目	285	285	100.00%
石家莊	遠洋福美瑾園	146	51	35.00%
上海	元博酒店項目	54	27	50.00%
杭州	融信遠洋Neo 1	43	21	50.00%
南京	濱江物流項目	58	22	38.00%
南京	遠洋萬和四季	234	234	100.00%
蘇州	蘇悅灣花園	104	17	16.50%
蘇州	昆山玉山冷鏈物流項目	62	21	34.00%
蘇州	蘇州新區58號地塊	91	13	14.00%
蘇州	洛克公園	240	72	30.00%
嘉興	桂語東方	109	36	33.00%
嘉興	萃湖上郡	134	44	33.00%
嘉興	嘉善縣34號地塊	122	36	30.00%
滁州	汊河新城向榮路項目	108	108	100.00%
常州	天雋半島	101	40	40.00%
台州	椒江項目	79	31	40.00%
武漢	江夏物流項目	45	45	100.00%

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 (%)
中山	遠洋山水	210	105	50.00%
中山	南頭穗西村135項目	43	15	34.00%
中山	南頭穗西村136項目	83	25	30.00%
中山	南頭穗西村162商住項目	90	30	34.00%
中山	南頭穗西村163商住項目	34	11	34.00%
佛山	三水區三水新城地塊一項目	285	140	49.00%
佛山	三水區三水新城地塊二項目	259	132	51.00%
湛江	遠洋城	612	278	45.50%
茂名	遠洋天驕	273	139	51.00%
重慶	茶園項目	178	89	50.00%
重慶	重慶大學城項目	102	51	50.00%
成都	遠洋棲棠	123	63	51.00%
成都	金牛項目	122	31	25.00%
成都	青羊項目	71	35	50.00%
昆明	呈貢大學城二期	99	69	70.00%
昆明	昆明空港項目	37	14	38.00%
鄭州	綠博113號地	43	30	69.30%
鄭州	永之興冷鏈物流項目	172	172	100.00%
小計		6,044	3,082	
成熟項目				
上海	嘉譽國際廣場	17	9	49.00%
合計		**6,061**	**3,091**	

於2018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	18,663	15,975	3,719
發展中物業	15,824	13,027	15,824
用作日後發展之物業	19,644	12,737	19,644
合計	**54,131**	**41,739**	**39,187**

於2018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	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
京津冀地區	北京	26街區	北京市順義區	79	79	79	23.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	241	185	241	100.00%
		CBD Z13地塊	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	452	50.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%
		大興黃村0901地塊	北京市大興區	118	99	118	25.00%
		頤璟春秋	北京市大興區	92	78	92	49.00%
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%
		麗澤商務區項目	北京市豐台區	441	331	441	17.25%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		密之雲項目	北京市密雲區	80	71	42	90.00%
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	195	100.00%
		遠洋 LA VIE	北京市朝陽區	318	305	93	85.72%
		遠洋萬和四季	北京市朝陽區	55	50	2	100.00%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	219	75.00%
		遠洋 天著	北京市大興區	436	383	83	100.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	595	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	36	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	125	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	20.00%
		遠洋新光項目	北京市通州區	479	334	479	50.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%
		通州西集C地塊	北京市通州區	221	170	109	30.00%
		通州西集D地塊	北京市通州區	128	113	128	10.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		經開區G2R1地塊	北京市大興區	300	207	300	50.00%
		亦莊汽車大廈項目	北京市大興區	67	41	67	100.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	49.00%
				7,628	6,044	6,559	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
	天津	汽車世界	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		濱海弘澤製造項目	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		濱海新區生態城5號地塊	天津市濱海新區	185	135	185	42.90%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	–	285	100.00%
		海河教育園13號地塊	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		海河教育園14號地塊	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	41	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,683	468	100.00%
		遠洋新幹綫	天津市東麗區	335	288	3	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	50	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	55	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	96	100.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	620	34.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	53	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	155	100.00%
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	448	60.00%
		北辰宜興埠項目	天津市北辰區	3,034	2,615	2,999	51.00%
				9,992	7,808	6,509	
	石家莊	長安區015號地	石家莊市長安區	228	171	228	51.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	363	31.00%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	146	35.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
				852	641	852	
	廊坊	碾子營項目	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	51.00%
		香河萬潤項目	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
				2,166	1,134	2,166	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
				20,841	**15,790**	**16,289**	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	1,007	13.54%
		遠洋 財富中心	上海市浦東新區	59	45	31	100.00%
		遠洋7號	上海市寶山區	117	110	4	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	137	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	–	54	50.00%
				1,674	1,147	1,282	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	142	100.00%
		餘杭區崇賢B-6地塊	杭州市餘杭區	111	65	111	49.00%
		餘杭區崇賢C-7地塊	杭州市餘杭區	107	73	107	51.00%
		上塘宸章	杭州市拱墅區	145	99	81	50.00%
		融信遠洋Neo 1	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		遠洋萬和四季	杭州市江幹區	58	39	1	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	杭州市拱墅區	129	89	129	50.00%
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	52	100.00%
				1,270	738	666	
	南京	濱江物流項目	南京市江寧區	58	–	58	38.00%
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	146	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	234	100.00%
		遠洋綠地雲峰公館	南京市江寧區	71	67	30	50.00%
				510	372	468	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%
		汾湖006地塊	蘇州市吳江區	113	79	113	34.00%
		昆山玉山冷鏈物流項目	昆山市玉山鎮	62	–	62	34.00%
		萬和四季	太倉市港區	105	77	105	34.00%
		蘇州新區58號地塊	蘇州市虎丘區	91	75	91	14.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	–	49	68.75%
				764	514	764	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
	無錫	好施項目	無錫市新區	63	52	63	40.00%
		遠洋太湖宸章	無錫市新區	116	93	116	40.00%
				179	145	179	
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		嘉興物流項目	嘉興市湖南區	96	–	96	38.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		嘉善縣34號地塊	嘉興市嘉善縣	122	106	122	30.00%
				461	303	461	
	滁州	汊河新城向榮路項目	滁州市汊河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天雋半島	常州市溧陽市燕山新區	101	99	101	40.00%
	台州	椒江項目	台州市椒江區	79	65	79	40.00%
				5,146	**3,465**	**4,108**	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	730	61.00%
		江夏物流項目	武漢市江夏區	45	–	45	100.00%
		遠洋 世界	武漢市東西湖區	398	369	96	100.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
				3,342	2,850	2,751	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	134	28.45%
		雅郡項目	長沙市望城區	422	332	422	10.00%
				556	427	556	
	南昌	遠洋天驕	南昌市灣里區	106	102	106	20.00%
		灣里區178項目	南昌市灣里區	173	122	173	51.00%
				279	224	279	
				4,499	**3,743**	**3,908**	

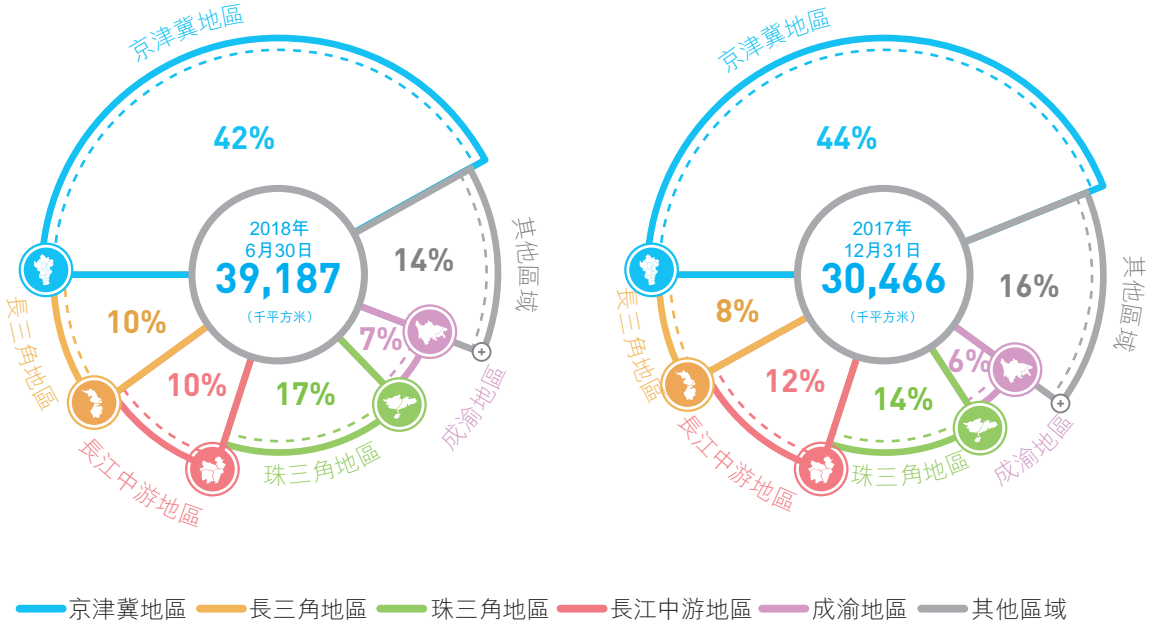
地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,163	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	181	25.00%
		遠洋香緹	中山市石岐區	141	125	12	51.00%
		遠洋錦上	中山市東鳳鎮	200	189	23	51.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	105	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	125	51.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	95	80.00%
		遠洋一方	中山市西區	170	160	51	51.00%
		遠洋風景	中山市石岐區	91	66	85	30.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	103	12.25%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	50.00%
		南頭穗西村135項目	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		南頭穗西村136項目	中山市南頭鎮	83	62	83	30.00%
		南頭穗西村137項目	中山市南頭鎮	107	102	107	45.00%
		南頭穗西村162商住項目	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		南頭穗西村163商住項目	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋新悅	中山市石岐區	226	148	221	50.00%
		五桂山龍塘村項目	中山市五桂山鎮	187	137	187	50.00%
				5,654	4,757	2,918	
	深圳	荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
		龍船塘項目	深圳市龍華區	115	52	115	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹綫	深圳市龍崗區	556	437	173	84.70%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	390	292	312	85.00%
				1,765	1,183	1,200	
	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	200	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	179	51.00%
		白雲區 花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				774	564	664	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
	佛山	中南遠洋漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		三水區三水新城地塊一	佛山市三水區	285	221	285	49.00%
		三水區三水新城地塊二	佛山市三水區	259	191	259	51.00%
				751	604	751	
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	45.50%
	茂名	遠洋天驕	茂名市茂港區	273	207	273	51.00%
				9,966	**7,944**	**6,555**	
成渝地區	重慶	茶園項目	重慶市茶園新區	178	132	178	50.00%
		重慶大學城項目	重慶市沙坪坝區	102	71	102	50.00%
		九龍坡區高廟地塊	重慶市九龍坡區	126	125	126	50.00%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	285	50.00%
		渝北區九曲河2號地	重慶市渝北區	335	246	335	37.71%
		遠洋高爾夫國際社區	重慶市巴南區	592	480	244	42.50%
				1,618	1,267	1,270	
	成都	金牛項目	成都市金牛	122	106	122	25.00%
		龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	50.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	123	51.00%
		青羊項目	成都市青羊區	71	38	71	50.00%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	202	50.00%
		犀浦項目	成都市郫都區	139	99	139	50.00%
				1,291	1,012	1,076	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%
		呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%
		昆明空港項目	昆明市官渡區	37	–	37	38.00%
				358	306	358	
				3,267	**2,585**	**2,704**	
其他地區	大連	遠洋金馬杰座	大連市金州區	77	43	35	10.00%
		遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	2,046	1,746	1,165	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	400	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		榮域	大連市甘井子區	925	875	457	100.00%
		小窯灣項目	大連市金州區	219	175	219	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				6,202	5,076	3,309	
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市瀋河區	382	257	342	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	10	100.00%
		裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	52.00%
				1,307	1,121	564	
	長春	遠洋戛納小鎮	長春市南關區	831	661	113	100.00%
		遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
				904	721	186	
	青島	遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
		膠州市興正元項目	青島市膠州市	333	269	333	75.00%
				588	508	365	

地區	城市	項目名稱	區	大約總樓面面積（千平方米）	大約可售總樓面面積（千平方米）	土地儲備（千平方米）	本集團應佔權益 (%)
	三亞	紅塘灣項目	三亞市天涯區	561	249	561	50.00%
		遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
				738	360	638	
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
	太原	小店區省檢項目	太原市小店區	45	40	45	100.00%
	鄭州	新鄭市龍湖鎮107國道項目	鄭州市新鄭市龍湖鎮	169	158	169	51.00%
		綠博113號地	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		永之興冷鏈物流項目	鄭州航空港經濟綜合實驗區	172	–	172	100.00%
				384	196	384	
	廈門	翔安區2017XP02地塊	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		翔安區2017XP03地塊	廈門市翔安區	75	49	75	50.00%
				127	84	127	
				10,412	**8,212**	**5,623**	
合計				**54,131**	**41,739**	**39,187**	

於2018年6月30日及2017年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



土儲分佈圖

**遠洋集團作為全國性企業，
現時土儲遍佈全中國
三十七個城市。**

京津冀地區

北京、天津、石家莊、廊坊、張家口

總樓面面積：20,841,000平方米
總土地儲備：16,289,000平方米

項目數目：**54**

成渝地區

成都、重慶、昆明

總樓面面積：3,267,000 平方米
總土地儲備：2,704,000 平方米

項目數目：**16**

珠三角地區

中山、深圳、廣州、佛山、香港、湛江、茂名

總樓面面積：9,966,000 平方米
總土地儲備：6,555,000 平方米

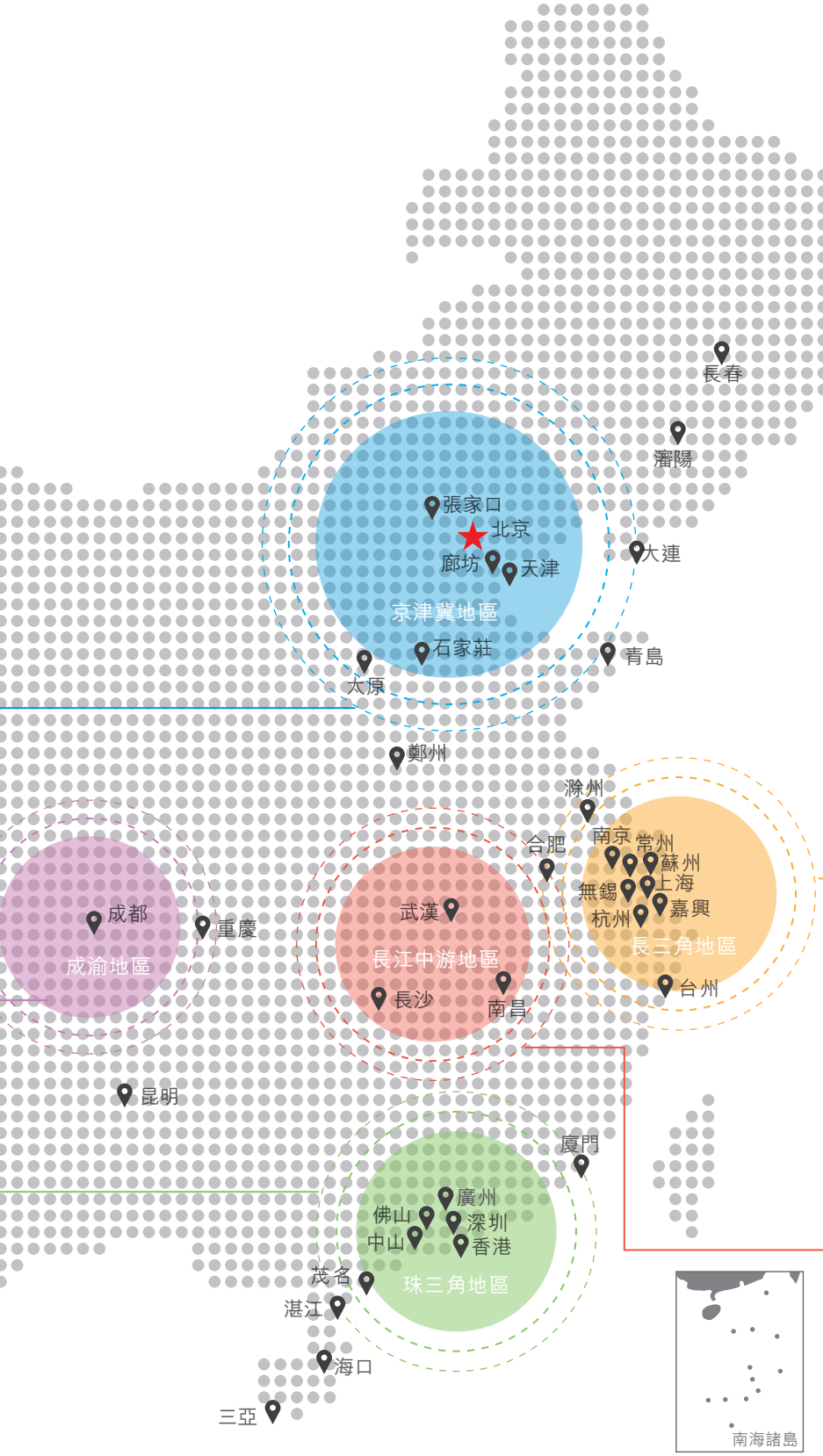
項目數目：**32**

其他地區

大連、瀋陽、長春、青島、三亞、
海口、太原、鄭州、廈門

總樓面面積：10,412,000 平方米
總土地儲備：5,623,000 平方米

項目數目：**24**



長三角地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、嘉興、滁州、常州、台州

總樓面面積：5,146,000 平方米

總土地儲備：4,108,000 平方米

項目數目：**34**

長江中游地區

武漢、合肥、長沙、南昌

總樓面面積：4,499,000 平方米

總土地儲備：3,908,000 平方米

項目數目：**9**

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2018年上半年，來自物業投資的營業額增加了15%至人民幣5.42億元（2017年上半年：人民幣4.73億元）。於2018年6月30日，本集團合共持有19個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。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1,157,000平方米。

於2018年6月30日本集團投資物業詳情如下：

	區	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2018年6月30日出租率（%）	本集團應佔權益（%）
遠洋大廈（北京）	北京市西城區	30,000	26,000	–	4,000	99%	72%
遠洋國際中心A座（北京）	北京市朝陽區	94,000	70,000	7,000	17,000	97%	100%
遠洋・光華國際（北京）	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	14,000	93%	100%
遠洋未來廣場（北京）	北京市朝陽區	31,000	–	31,000	–	97%	100%
遠洋未來廣場（天津）	天津市河東區	41,000	–	41,000	–	97%	100%
樂堤港（杭州）	杭州市拱墅區	67,000	–	67,000	–	87%	100%
北卡羅萊納州項目（美國）	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	–	–	91%	70%
三藩市項目（美國）	三藩市金融區	6,000	6,000	–	–	90%	100%
其他項目		90,000	16,000	59,000	15,000		
小計		478,000	211,000	217,000	50,000		
其他							
頤堤港（北京）	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	125,000	100%	50%
遠洋國際中心二期（北京）	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	11,000	95%	35%
鑽石大廈（北京）	北京市海淀區	22,000	20,000	–	2,000	100%	50%
矽谷亮城4號樓（北京）	北京市海淀區	9,000	8,000	1,000	–	99%	50%
瀋陽百利保大廈（瀋陽）	瀋陽市和平區	56,000	–	56,000	–	80%	50%
嘉譽國際廣場（上海）	上海市楊浦區	17,000	17,000	–	–	33%	49%
大寧國際廣場（上海）	上海市靜安區	38,000	38,000	–	–	81%	50%
遠洋商業大廈（上海）	上海市黃埔區	62,000	46,000	4,000	12,000	91%	15%
海興廣場（上海）	上海市黃浦區	14,000	10,000	–	4,000	59%	50%
華敏翰尊國際大廈（成都）	成都市錦江區	51,000	47,000	2,000	2,000	54%	50%
成都遠洋太古里（成都）	成都市錦江區	115,000	–	84,000	31,000	96%	50%
小計		679,000	284,000	208,000	187,000		
合計		**1,157,000**	**495,000**	**425,000**	**237,000**		

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2018年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣5.42億元，本集團現時主要持有十九個經營中投資物業。於2018年上半年，我們新增一個位於上海的投資物業，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1,157,000平方米，寫字樓佔比約43%，商業及車位佔比約57%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2018至2022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2018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5.94億元，較2017年同期的人民幣4.52億元上升了31%，主要由於營運能力之提升及與主業之協同效應。物業管理服務已進入全國28個城市。

本集團物業管理服務在管總樓面面積約5,000萬平方米（2017年上半年：約3,200萬平方米）。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2018年上半年，本集團36%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兑損失。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2018年6月30日，本集團共有員工11,453人（於2017年12月31日：10,081人）。為配合業務擴張節奏，集團上半年加大人才引進速度，並將繼續致力提升集團人力資源效率和內部管制能力。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2018年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣10.50億元（2017年上半年：人民幣7.43億元）。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、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

堅持雙向溝通　提升企業價值

2018年上半年，房地產市場調控政策延續「房住不炒」和「差別化調控」的基調，熱點城市迎來新一輪密集出台的調控政策，整體房價漲幅得到有效控制。同時，信貸環境持續收緊，行業分化加劇，行業集中度不斷提升。

面對經濟環境及行業發展的變化，我們快速回應，持續溝通，着重向投資者介紹集團「聚焦開發主業，發展協同業務」的策略。集團在住宅開發業務方面取得歷史性突破，旗下非開發類業務亦獨立、快速、穩健發展，積極與主營業務產生協同效應，獲得投資者廣泛認同。集團下半年將秉承年度主題「奮鬥·進取」，持續加速業務發展。

2018年上半年，我們通過業績發布會及路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者以小組會形式進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也借此加深了與資本市場的了解和信任。此外，我們也積極創造與分析師和投資者一對一溝通的機會。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，2018年上半年集團共參與了11家券商於北京、上海、深圳、香港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渠道，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，使投資者更好地了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了解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通了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。

重視高透明度　公平公開披露

2018年上半年，在信息披露方面，集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好了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在聯交所網站對外發布，並通過投資者群組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。

2018年上半年，公司新增了2家境外券商和1家境內券商的覆蓋，累計覆蓋公司的券商達26家。大部份券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括摩根大通、瑞信、高盛、摩根士丹利、花旗、中國國際金融、中銀國際、野村、星展銀行、麥格理、瑞穗、德意志銀行等。

保持開放態度　廣泛聽取意見

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2018年5月，公司召開了股東周年大會，有超過200位股東和相關人士出席。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，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。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問或意見，請發送電子郵件至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》容許的情況下，為您提供滿意答覆。

2018年上半年主要投資者關係活動

1月

法國巴黎銀行亞太地區金融及房地產會議

2018瑞銀大中華研討會

德銀2018中國概念大會

野村中國房地產日2018

3月

公布2017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2018

興業證券2018策略會

5月

摩根大通2018年全球中國投資峰會

滙豐第5屆年度中國會議

6月

海通證券上海及北京路演

銀河 — 聯昌證券香港／中國房地產日2018

滙豐第2屆年度亞洲信用會議

中信建投策略會

瑞信2018中國／香港房地產日

花旗亞太區房地產會議

05 可持續發展報告

自2016年提出「建築 • 健康」的理念以來，遠洋集團的產品定位也從注重以住宅價值、經濟價值為核心的房屋價值需求，升級為注重以環境價值、社會價值為導向的生命價值需求。

未來，遠洋集團將繼續秉持「建築 • 健康」理念，響應國家政策號召、順應行業發展要求、滿足客戶升級需求，深耕綠色建築、健康建築，實現人、建築、環境的和諧健康與可持續發展。

健康形象獲殊榮

2018年6月，《健康綻放　共就價值 — 遠洋集團2017年度可持續發展報告》發布，這是遠洋集團首次依據香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》全面對外披露集團環境數據的一份報告。該報告被中國企業社會責任報告評級專家委員會評為五星級（卓越），這是遠洋集團連續第三次榮獲此項殊榮。

同期，憑藉在綠色建築領域的長期實踐和健康建築領域的卓越發展，遠洋集團一舉斬獲由第三方綠色評級與評價機構頒發的「2018中國健康建築運營典範」、「2018中國綠色地產TOP10」、「2018中國綠色地產（商業）TOP10」三項企業榮譽。

健康產品促共識

當下，傳統建築行業在向「環保、高效、優質、快捷」的方向轉型。遠洋集團在內部持續推行「建築 • 健康」理念，致力於將「健康」打造為產品和服務的標簽，落實到投資、設計、材料、施工、物管、團建等各個方面。

經過遠洋人的不懈努力，《遠洋健康建築體系1.0》成功出爐。這是遠洋集團研發的一套立足國人需求的身心健康建築體系，也是一套依據國情定制的山水健康全面體系，由4S+W健康智能化體系、5H健康人居景觀體系、W.E.R健康精裝體系共同構成，具有體系化、適宜性、全面性的特點，覆蓋園區規劃、建築單體、室內裝飾、健康文化等方面。

對於「建築 • 健康」的堅持是遠洋人不變的信念，伴隨偉大新時代的來臨和中國人居理念的持續創新，遠洋會將足迹延伸到自然與人更為多元的脈絡中，讓「健康」成為連結自然、建築與人的紐帶，用匠心為新的時代精神增添亮色。

健康養老展新姿

面對中國人口老齡化對養老服務的訴求，遠洋集團創建了以「服務」為核心競爭力的高端養老服務品牌 —「椿萱茂」。成立5年來，椿萱茂堅守國際 — 流水準的專業化發展道路，積極開發、整合並利用內外部資源，致力於全面提升中國養老生活品質，為長輩提供全生命周期的各層級服務。通過探索與信託等養老金融業務的協同發展模式，為中國健康養老事業的創新發展作出貢獻。

2018年椿萱茂「養老合作信託、椿萱蕙會員平台、椿萱悅護理院、養老WELL健康建築標準」四大新品集體亮相，對位中國長輩需求，在養老金融服務、會員服務、全齡產品服務、養老大健康服務方面開創中國養老服務新紀元。遠洋養老與某大型金融機構强强聯合，基於養老產業的巨大發展需求推出養老合作信託計劃，共同探索「產融結合」的養老模式。

健康文化共傳承

隨着「建築 • 健康」理念的樹立和推動，我們更加注重藝術氛圍的營造和文化健康理念的傳遞，提倡員工愉悅地工作。

2018年6月，遠洋工會推出的年度主題系列文化體驗活動 —「中國文化遠洋行」在遠洋藝術中心拉開帷幕。

員工在遠洋藝術中心近距離體驗雕塑、繪畫、古法造紙、魔術、沉香、玉雕、古琴等多種藝術活動，聆聽藝術家們的講解，體驗風格各異的藝術探索。

25年來，遠洋在發展中結緣文化、傾心藝術，總結出自己獨特的感悟和追求。誠如遠洋集團總裁李明先生所言：「藝術是有生命的，生命的意義在於實現理想的過程。」遠洋人始終追求將中國的文化藝術融入自己的發展脈絡與作品中。

健康同行匠心築

2018年1月，「匠心築健康 同行贏未來」2018遠洋集團供應商大會在北京圓滿落幕。來自全國200餘家供應商代表和遠洋同仁齊聚一堂，開啓2018年合作新征程。遠洋集團數位高管參加，為17家供應商頒發了「2017年度遠洋集團優秀供應商」獎項、為28家供應商頒發了「2017年度遠洋集團最佳合作夥伴」獎項。「益路同行 · 共築健康」的遠洋公益分享倡導多方攜手共進實現可持續發展，讓現場的供應商夥伴體會到「建築 • 健康」理念的豐富內涵。

健康成長攜手助

遠洋集團長期關注並支持貧困地區兒童發展現狀，以遠洋之帆公益基金會為主導，協同各利益相關方共同支持兒童成長。在「微公益 共參與 可持續」的遠洋公益觀理念支持下，基金會於成立十周年之際推出「小夥伴成長計劃」十周年溫暖升級，將着重在助學補助、能力培養、身心健康三大方面開展更多公益幫扶。未來，遠洋公益平台將會彙聚更多力量，支持貧困兒童的健康成長，讓健康和公益惠及社會。

健康社區同參與

遠洋集團在積極構建社區的同時，還注重推動各地健康文化的建立，提升社區人群生活品質並帶動其參與公益。

2018年4月，由遠洋集團攜手遠洋之帆公益基金會主辦的第二屆「遠洋益跑」城市接力賽啓動儀式在北京舉行，以遠洋之帆「小夥伴成長計劃」為落腳點，開放公益資源平台，發動更多夥伴共同公益。益跑活動在遠洋布局的全國35城同步開跑，逾8,000名遠洋集團員工、業主、合作夥伴、媒體人士熱忱參與，活力開跑，在享受健康盛會的同時，身體力行做公益，所募善款全數用於支持「小夥伴成長計劃」。

06 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2018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	1.680%
	信託受益人	13,125,180(附註iv)	–	–	13,125,180	0.172%
	實益擁有人	18,387,000	6,540,000	1,789,020	26,716,020	0.351%
李虎先生(附註v)	實益擁有人	224,500	500,000	280,500	1,005,000	0.013%
溫海成先生	實益擁有人	1,813,489	5,240,000	548,220	7,601,709	0.100%
沈培英先生	實益擁有人	3,000,560	5,800,000	555,940	9,356,500	0.123%
李洪波先生(附註v)	實益擁有人	6,864	3,410,000	144,700	3,561,564	0.047%
趙立軍先生	實益擁有人	24,000	500,000	36,000	560,000	0.007%
方軍先生	實益擁有人	168,500	850,000	49,500	1,068,000	0.014%
姚大鋒先生(附註v)	實益擁有人	75,000	500,000	45,000	620,000	0.008%
上官清女士(附註v)	實益擁有人	75,000	500,000	45,000	620,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	410,500	850,000	49,500	1,310,000	0.017%
孫文德先生	實益擁有人	70,500	500,000	49,500	620,000	0.008%
王志峰先生	實益擁有人	70,500	500,000	49,500	620,000	0.008%
靳慶軍先生	實益擁有人	70,500	500,000	49,500	620,000	0.008%
林倩麗女士	實益擁有人	–	500,000	–	500,000	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13,125,180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。

(v) 李虎先生、李洪波先生、姚大鋒先生及上官清女士自2018年8月10日起辭任本公司董事。

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（港幣）	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	–	0.886%
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	–	3.545%
李洪波先生（附註）	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： 李洪波先生自2018年8月10日起辭任本公司董事。

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2018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2018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	29.59%
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	29.58%
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	29.58%

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2018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。

07 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的本公司購股權計劃(「2007年購股權計劃」)的有效期為10年期直至2017年9月27日為止，惟根據2007年購股權計劃的規定提早終止則除外。儘管2007年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。根據2007年購股權計劃，董事局可向本集團合資格僱員及董事授出購股權。誠如日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，2007年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，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。根據2007年購股權計劃授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%可由要約當日起計一年後行使；購股權的70%可於要約當日起計兩年後行使；而所有購股權可於要約當日起計三年後行使。所有於2018年6月30日已授出但尚未行使的購股權均受本報告所述2007年購股權計劃條款規管，2007年購股權計劃條款的進一步詳情載列於招股章程。

截至2018年6月30日止六個月期間，概無購股權授出及註銷。根據2007年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(港幣)	於2018年1月1日尚未行使購股權數目	期內行使購股權數目(附註i)	期內失效的購股權數目	於2018年6月30日尚未行使購股權數目
董事						
李明先生	2015年8月27日	4.04	1,800,000	(1,260,000)	–	540,000
	2016年4月13日	3.80	20,000,000	(14,000,000)	–	6,000,000
李虎先生(附註ii)	2016年4月13日	3.80	500,000	–	–	500,000
溫海成先生	2015年8月27日	4.04	800,000	(560,000)	–	240,000
	2016年4月13日	3.80	5,000,000	(2,000,000)	–	3,000,000
	2017年8月24日	4.70	2,000,000	–	–	2,000,000
沈培英先生	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

	購股權授出日期	每股行使價（港幣）	於2018年1月1日尚未行使購股權數目	期內行使購股權數目（附註i）	期內失效的購股權數目	於2018年6月30日尚未行使購股權數目
李洪波先生（附註ii）	2015年8月27日	4.04	700,000	(490,000)	–	210,000
	2016年4月13日	3.80	4,000,000	(2,800,000)	–	1,200,000
	2017年8月24日	4.70	2,000,000	–	–	2,000,000
趙立軍先生	2017年8月24日	4.70	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
姚大鋒先生（附註ii）	2016年4月13日	3.80	500,000	–	–	500,000
上官清女士（附註ii）	2016年4月13日	3.80	500,000	–	–	500,000
韓小京先生	2015年8月27日	4.04	350,000	–	–	350,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	–	–	500,000
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
林倩麗女士	2017年8月24日	4.70	500,000	–	–	500,000
王葉毅先生（於2018年5月18日退任）	2016年4月13日	3.80	500,000	–	(500,000)	–
曾慶麟先生（於2017年6月4日辭世）	2015年8月27日	4.04	140,000	–	(140,000)	–
	2016年4月13日	3.80	200,000	–	(200,000)	–
小計			**48,640,000**	**(21,110,000)**	**(840,000)**	**26,690,000**
僱員	2015年8月27日	4.04	39,681,500	(7,006,000)	(655,000)	32,020,500
	2016年4月13日	3.80	107,869,500	(22,561,000)	(2,710,000)	82,598,500
	2017年8月24日	4.70	47,200,000	–	(2,100,000)	45,100,000
小計			**194,751,000**	**(29,567,000)**	**(5,465,000)**	**159,719,000**
合計			**243,391,000**	**(50,677,000)**	**(6,305,000)**	**186,409,000**

附註：

(i) 截至2018年6月30日止期間，50,677,000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5.7861元。

(ii) 李虎先生、李洪波先生、姚大鋒先生及上官清女士自2018年8月10日起辭任本公司董事。

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3%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61,608,400元(包括交易成本)購入本公司13,958,725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2018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)	於2018年6月30日之結餘
2015年3月18日	1,307,138	–	(1,305,211)	(1,927)	–
2016年3月25日	4,735,788	–	(1,945,016)	(66,932)	2,723,840
2017年3月31日	10,830,000	–	(4,133,000)	(520,000)	6,177,000
合計	**16,872,926**	–	**(7,383,227)**	**(588,859)**	**8,900,840**

附註：根據獎勵計劃，588,859股授予股份於獲授人辭任時失效。

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2018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54頁。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即林倩麗女士、趙立軍先生、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2018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2018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。

企業管治守則第A.1.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。截至2018年6月30日止六個月內，董事局根據本公司組織章程細則採用以本公司所有董事（放棄審批書面決議的董事除外）書面決議的方式代替召開董事局會議，以審批一項關連交易（「該交易」），而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於有關交易中擁有重大利益。本公司認為於時間緊逼的情況下採用書面決議的方式代替召開董事局會議有助董事局就該交易作出相對較快的決定。於正式簽署書面決議前，有關該交易的董事局文件已預先提呈給本公司所有董事審閱及考慮，而本公司所有董事已根據本公司組織章程細則及適用法律就有關事項申報利益（如有），於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

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2018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13.22條之披露

於2018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2018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	16,667
流動資產	65,884
流動負債	36,346
非流動負債	39,918
淨資產	**6,287**

於2018年6月30日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣2,966百萬元。

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2018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：

王葉毅先生退任本公司執行董事及投資委員會成員，自2018年5月18日起生效。

符飛先生獲委任為本公司非執行董事，自2018年5月19日起生效。

栗利玲女士獲委任為本公司非執行董事，自2018年8月10日起生效。

李虎先生辭任本公司執行董事及投資委員會成員，自2018年8月10日起生效。

李洪波先生辭任本公司執行董事及投資委員會成員，自2018年8月10日起生效。

姚大鋒先生辭任本公司非執行董事及審核委員會成員，自2018年8月10日起生效。

上官清女士辭任本公司非執行董事，自2018年8月10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0.140元（2017年：每股港幣0.167元），給予2018年9月10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2018年10月5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2018年9月6日(星期四)至2018年9月10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2018年9月5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)。

結算日後事項

於2018年8月6日，本公司股東採納新股票期權計劃(「2018年股票期權計劃」)，有效期為10年期直至2028年8月5日為止，惟根據2018年股票期權計劃的規定提早終止則除外。於本中期報告日期，概無根據2018年股票期權計劃授出股票期權。2018年股票期權計劃的詳情載於日期為2018年7月16日的本公司通函。

於2018年7月18日，從中國證券監督管理委員會接獲日期為2018年7月13日證監許可[2018]1116號文(「批覆」)，核准本公司於中華人民共和國註冊成立的間接全資附屬公司遠洋地產有限公司(現稱遠洋控股集團(中國)有限公司)(「發行人」)建議發行不超過人民幣20億元的公司債券(「公司債券」)。批覆的詳情載於日期為2018年7月18日的本公司公告。

於2018年7月26日，發行人與承銷商透過簿記建檔結果決定，於2018年7月27日發行人民幣20億元票面利率為4.70%的公司債券，為期五年，據此，第三年結束後，發行人有權調整票面利率，而債券持有人有權回售債券予發行人。發行人擬應用發行公司債券所得款項淨額償還現有債務。公司債券發行的詳情載於日期為2018年7月27日的本公司公告。

於2018年7月，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行於2021年到期7億美元的浮動利率有擔保票據(「票據」)。票據按相等於三個月美元倫敦銀行同業拆息的利率另加230基點。票據無抵押及由本公司擔保。本集團擬根據適用法律及規例將發行票據所得款項淨額主要用於償還本集團現有債務。有關發行票據的詳情載於日期為2018年7月23日、2018年7月24日及2018年7月31日的本公司公告。

08 公司資料

董事

執行董事

李明先生(*主席*)
李虎先生(於2018年8月10日辭任)
王葉毅先生(於2018年5月18日退任)
溫海成先生
沈培英先生
李洪波先生(於2018年8月10日辭任)

非執行董事

趙立軍先生
符飛先生(於2018年5月19日獲委任)
方軍先生
栗利玲女士(於2018年8月10日獲委任)
姚大鋒先生(於2018年8月10日辭任)
上官清女士(於2018年8月10日辭任)

獨立非執行董事

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

審核委員會

林倩麗女士
趙立軍先生
姚大鋒先生(於2018年8月10日辭任)
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(於2018年8月10日辭任)
王葉毅先生(於2018年5月18日退任)
李洪波先生(於2018年8月10日辭任)
方軍先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

公司秘書

黎燕萍女士(於2018年5月26日獲委任)
鍾啟昌先生(於2018年5月26日辭任)

授權代表

李明先生
黎燕萍女士(於2018年5月26日獲委任)
鍾啟昌先生(於2018年5月26日辭任)

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
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
中國光大銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙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
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
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
執業會計師

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

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

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

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55至100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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2018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簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，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，就中期財務資料擬備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布的香港會計準則第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」擬備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布的香港審閱準則第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》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2018年8月22日

簡明綜合
中期資產負債表

	附註	於 2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2017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	**2,065,535**	1,261,388
土地使用權	8	**52,044**	59,535
無形資產	9	**439,668**	–
投資物業	10	**19,035,511**	17,279,920
商譽		**481,675**	99,168
於合營企業之投資		**17,681,510**	14,720,119
於聯營公司之投資		**5,211,507**	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的金融資產	11	**657,165**	–
按公平值計入損益的金融資產		**3,168,221**	–
可供出售金融資產	4	**–**	3,708,978
貿易及其他應收款項及預付款項	12	**17,330,606**	8,985,682
遞延所得稅資產		**1,414,381**	979,095
非流動資產總值		**67,537,823**	51,656,847
流動資產			
土地使用權預付款		**5,963,297**	7,507,699
發展中物業		**51,459,724**	47,767,443
存貨(按成本)		**156,397**	160,528
應收客戶合約工程款	4	**–**	513,524
可收回土地發展成本		**813,410**	814,838
已落成待售物業		**16,184,931**	19,413,477
按公平值計入損益的金融資產		**262,372**	14,656
貿易及其他應收款項及預付款項	12	**49,194,121**	39,278,801
合約資產	4	**1,786,238**	–
受限制銀行存款		**5,047,797**	2,797,531
現金及現金等價物		**20,766,412**	21,968,819
流動資產總值		**151,634,699**	140,237,316
資產總值		**219,172,522**	191,894,163
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	**27,325,933**	27,129,614
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	13	**(179,456)**	(140,746)
其他儲備		**(568,519)**	768,023
保留溢利		**22,344,797**	20,745,229
		48,922,755	48,502,120
非控制性權益		**13,195,361**	10,226,108
權益總值		**62,118,116**	58,728,228

簡明綜合
中期資產負債表

	附註	於 2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貸款	16	**56,543,561**	51,033,017
貿易及其他應付款項	17	**225,999**	6,895
遞延所得稅負債		**4,024,267**	3,249,749
非流動負債總值		**60,793,827**	54,289,661
流動負債			
貸款	16	**16,585,232**	9,999,137
貿易及其他應付款項	17	**52,122,982**	37,879,938
預收客戶款項	4	**–**	24,201,908
合約負債	4	**21,248,960**	–
應付所得稅		**6,018,792**	6,795,291
按公平值計入損益的金融負債		**284,613**	–
流動負債總值		**96,260,579**	78,876,274
負債總值		**157,054,406**	133,165,935
權益及負債總值		**219,172,522**	191,894,163

第62至第100頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部份。

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 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	7	**15,376,264**	17,258,531
銷售成本		**(11,761,699)**	(13,457,253)
毛利		**3,614,565**	3,801,278
利息及其他收入		**1,122,957**	470,646
其他(虧損)／收益 — 淨額	18	**(213,615)**	900,716
投資物業公平值收益	10	**723,123**	435,009
銷售及市場推廣費用		**(380,845)**	(294,945)
行政費用		**(510,160)**	(440,034)
經營溢利		**4,356,025**	4,872,670
財務費用	19	**(665,838)**	(492,109)
分佔合營企業之收益		**837,125**	349,877
分佔聯營公司之收益		**207,753**	55,989
除所得稅前溢利		**4,735,065**	4,786,427
所得稅開支	20	**(2,015,131)**	(1,790,607)
期內溢利		**2,719,934**	2,995,820
應佔：			
本公司擁有人權益		**2,333,404**	2,667,776
非控制性權益		**386,530**	328,044
		2,719,934	2,995,820
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利(以人民幣為單位)	21	**0.310**	0.358
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利(以人民幣為單位)	21	**0.308**	0.358

第62至第100頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部份。

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	
	2018年 **人民幣千元**	2017年 人民幣千元
期內溢利	**2,719,934**	2,995,820
其他全面收益		
不會隨後重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損	**(36,689)**	–
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
貨幣匯兑差額	**(16,256)**	91,998
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	**(1,027,500)**	(1,758)
期內其他全面收益	**(1,080,445)**	171,088
期內全面收益總額	**1,639,489**	3,166,908
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	**1,224,682**	2,839,996
— 非控制性權益	**414,807**	326,912
	1,639,489	3,166,908

第62至第100頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部份。

簡明綜合
中期權益變動表

		本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			
	附註	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	永久性次級有擔保資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2018年1月1日結餘		27,129,614	(140,746)	768,023	20,745,229	48,502,120	3,500,000	3,930,367	2,795,741	58,728,228
就採納香港財務報告準則第9號作出調整，除稅後	4	–	–	(199,031)	199,031	–	–	–	–	–
就採納香港財務報告準則第15號作出調整，除稅後	4	–	–	–	57,529	57,529	–	–	56,001	113,530
於2018年1月1日結餘(經重列)		27,129,614	(140,746)	568,992	21,001,789	48,559,649	3,500,000	3,930,367	2,851,742	58,841,758
期內溢利		–	–	–	2,333,404	2,333,404	70,000	93,609	222,921	2,719,934
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損		–	–	(36,689)	–	(36,689)	–	–	–	(36,689)
貨幣匯兑差額		–	–	(44,533)	–	(44,533)	–	–	28,277	(16,256)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額		–	–	(1,027,500)	–	(1,027,500)	–	–	–	(1,027,500)
其他全面收益總額，除稅後		–	–	(1,108,722)	2,333,404	1,224,682	70,000	93,609	251,198	1,639,489
與本公司擁有人之交易										
與2017年有關的股息		–	–	–	(990,396)	(990,396)	–	–	–	(990,396)
股份支付開支		–	–	39,769	–	39,769	–	–	–	39,769
因員工購股權的行使而發行股份	13	194,421	–	(34,527)	–	159,894	–	–	–	159,894
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	13	1,898	22,898	(24,796)	–	–	–	–	–	–
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	13	–	(61,608)	–	–	(61,608)	–	–	–	(61,608)
有關股本工具的分紅		–	–	–	–	–	(70,000)	–	–	(70,000)
有關股本證券的分紅		–	–	–	–	–	–	(150,243)	–	(150,243)
有關非控股權益的分紅		–	–	–	–	–	–	–	(104,941)	(104,941)
非控制性權益出資		–	–	–	–	–	–	–	2,048,500	2,048,500
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		196,319	(38,710)	(19,554)	(990,396)	(852,341)	(70,000)	(150,243)	1,943,559	870,975
業務合併致使非控制性權益增加	25	–	–	–	–	–	–	–	312,487	312,487
其他收購致使非控制性權益增加		–	–	–	–	–	–	–	481,265	481,265
出售附屬公司權益致使非控制性權益減少		–	–	–	–	–	–	–	(14,621)	(14,621)
收購附屬公司額外權益致使非控制性權益減少		–	–	(9,235)	–	(9,235)	–	–	(4,002)	(13,237)
與本公司擁有人進行的交易總額		196,319	(38,710)	(28,789)	(990,396)	(861,576)	(70,000)	(150,243)	2,718,688	1,636,869
於2018年6月30日結餘		27,325,933	(179,456)	(568,519)	22,344,797	48,922,755	3,500,000	3,873,733	5,821,628	62,118,116

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
貨幣匯兑差額	–	–	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	–	–	–	(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13）	2,164	30,746	(32,910)	–	–	–	–	–
根據限制性股份獎勵計劃購買股份（附註13）	–	(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	–	–	–	–	–	–	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

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	
	2018年 **人民幣千元**	2017年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得現金	**4,399,507**	10,554,018
已付所得稅	**(1,973,271)**	(2,302,129)
已付利息	**(1,521,131)**	(1,286,678)
經營活動所得現金淨額	**905,105**	6,965,211
投資活動的現金流量		
投資商業夥伴款項	**(16,788,874)**	(20,310,628)
收回商業夥伴款項	**2,532,892**	8,986,258
其他	**(1,449,563)**	(1,419,941)
投資活動所用現金淨額	**(15,705,545)**	(12,744,311)
融資活動的現金流量		
貸款所得款	**17,323,511**	14,791,008
償還貸款	**(5,664,831)**	(8,420,279)
其他	**1,912,767**	(14,928)
融資活動所得現金淨額	**13,571,447**	6,355,801
現金及現金等價物(減少)╱增加淨額	**(1,228,993)**	576,701
期初現金及現金等價物	**21,968,819**	19,052,833
匯兑收益	**26,586**	5,112
期末現金及現金等價物	**20,766,412**	19,634,646

第62至第100頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部份。

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2018年8月22日獲本公司董事局批准刊發。

2 編製基準

截至2018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並不包括通常包括在年度財務報告表中的所有類別附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應與截至2017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。

截至2018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2017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2017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。

3 會計政策

會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採納者一致，除了新訂及經修訂準則載列如下。

(i) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於2018年1月1日開始的中期報告期間首次應用下列準則及修訂：

- 香港財務報告準則第9號，「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合約產生的收入」

採納該等準則及新訂會計政策，以及採納該等準則的影響於下文附註4披露。其他準則並無對本集團的會計政策產生影響，亦無須作出追溯調整。

(ii) 下列是已公佈但在2018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16號，「租賃」

變動之性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒布。由於經營租賃與融資租賃之間的區分已被刪除，故將導致幾乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新標準，確認資產（使用租賃物品的權利）和支付租金的金融負債。唯一的例外是短期和低價值租賃。

出租人的會計處理不會發生重大變化。

影響

該準則將主要影響本集團營運租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號為租賃之會計處理提供新條文，並將於日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非流動租賃必須以資產（用於使用權）和金融負債（用於支付義務）的形式確認。因此，每個租賃都將在本集團的合併資產負債表中進行映射。低於12個月的短期租賃和低價值資產的租賃免除報告義務。因此新準則將導致合併資產負債表中的使用權資產增加和金融負債增加。在合併利潤表中，其他情況下的營業費用會相應減少，折舊攤銷和利息費用會增加。

董事認為採納新準則將對本集團現時的綜合財務狀況影響有限，因不可撤銷經營租約合計金額較小。然而，隨着這些業務在不遠的將來擴大，本集團預計香港財務報告準則第16號將對本集團的綜合財務狀況產生一定影響。

3 會計政策(續)

(ii) (續)

集團採納日期

於2019年1月1日或之後開始的財政年度為強制性。於現階段，本集團無意於生效日期前採納該準則。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重述首次採納前一年的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

4 會計政策的變化

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號金融工具和香港財務報告準則第15號與客戶的合約收入對集團財務報表產生的影響，並披露了2018年1月1日實施的新會計政策，不同於以前期間採用的會計政策。

4.1 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採用的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)的規定，涉及對金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產減值和對沖會計。

2018年1月1日採用的香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策的改變和財務報表中確認的金額的調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡性規定，比較數字尚未重述。

(一) 金融工具的分類和計量

於2018年1月1日，本集團的保留溢利由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
期初保留溢利 — 香港會計準則第39號	20,745,229
將可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產	199,031
採納香港財務報表準則第9號之保留溢利調整	199,031
期初保留溢利 — 香港財務報告準則第9號(就香港財務報告準則第15號重列前)	20,944,260

管理層對集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公平值(計入其他綜合收益或計入損益)和攤銷成本計量的金融資產。

4 會計政策的變化(續)

4.1 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響(續)

(一) 金融工具的分類和計量(續)

重分類的主要影響如下：

	可供出售金融資產 人民幣千元	按公平值計入其他綜合收益的金融資產 人民幣千元	按公平值計入損益的金融資產 人民幣千元
於2018年1月1日			
期初結餘 — 香港會計準則第39號	3,708,978	–	–
從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他綜合收益的金融資產	(657,165)	657,165	–
從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益的金融資產	(3,051,813)	–	3,051,813
期初結餘 — 香港財務報告準則第9號	–	657,165	3,051,813

上述重分類對本集團權益的主要影響如下：

	可供出售金融資產儲備 人民幣千元	按公平值計入其他綜合收益的金融資產儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於2018年1月1日			
期初結餘 — 香港會計準則第39號	251,673	–	20,745,229
從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他綜合收益的金融資產	(52,642)	52,642	–
從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益的金融資產	(199,031)	–	199,031
期初結餘 — 香港財務報告準則第9號	–	52,642	20,944,260

未經審核簡明綜合
中期財務資料附註

4 會計政策的變化(續)

4.2 香港財務報告準則第9號金融工具 — 會計政策

(一)投資及其他金融資產

分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 隨後以公允價值計量的(通過其他全面收益，或通過損益)和
- 以攤銷成本計量的。

分類取決於集團管理金融資產的業務模式和現金流的合約條款。

對於以公允價值計量的金融資產，收益和損失將記入損益或其他全面收益。對於非持作買賣的權益工具的投資，這將取決於本集團是否在初始確認時作出不可撤銷的選擇，以通過其他全面收益(按公平值計入其他綜合收益)計入公允價值的股權投資。

當且僅當其管理金融資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

測量

於初步確認時，本集團按公允價值計量金融資產，如果金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益(按公平值計入損益)，並考慮直接歸屬於取得該金融資產的交易成本。以按公平值計入損益列示的金融資產的交易成本於損益中支銷。

在確定其現金流量是否僅代表支付本金和利息時，則全數考慮具有嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理金融資產的業務模式及金融資產的現金流量特徵。本集團對其債務工具進行分類，三種衡量類別為：

- 攤銷成本：為收取合約現金流而持有的金融資產，如果這些現金流僅代表本金和利息的支付，則按攤銷成本計量。這些金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接在損益中確認，連同匯兑收益和損失一併於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表中作為單獨項目列示。

4 會計政策的變化(續)

4.2 香港財務報告準則第9號金融工具 — 會計政策(續)

(一) 投資及其他金融資產(續)

債務工具(續)

- 按公平值計入其他綜合收益：為收取合約現金流和出售金融資產而持有的金融資產，金融資產的現金流僅代表本金和利息的支付，以按公平值計入其他綜合收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益列示，惟確認減值收益或虧損，利息收入及於損益確認的匯兑收益及虧損除外。金融資產終止確認時，以前在其他全面收益中確認的累計收益或虧損將從權益重新分類至損益，並在其他收益／(虧損)中確認。這些金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表中以獨立項目列示。

- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益標準的金融資產以按公平值計入損益計量。以按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於產生期間的其他收益／(虧損)內扣除。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇在其他全面收益中呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認投資後，公允價值損益並無隨後重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續在損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益金融資產公允價值的變動在損益表中的其他收益／(虧損)中確認(如適用)。以按公平值計入其他全面收益計量的股權投資的減值虧損(以及減值損失的轉回)不會與其他公允價值變動分開報告。

減值

自2018年1月1日起，本集團按預期基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易及其他應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，該方法規定預期終身虧損將於初步確認應收款項時確認。

未經審核簡明綜合
中期財務資料附註

4 會計政策的變化(續)

4.3 香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入 — 採用的影響

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入，導致會計政策變更及財務報表確認金額調整。

本集團選擇採用經修訂的追溯調整方法進行過渡，使本集團能夠確認初步應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為2018財政年度保留溢利期初餘額的調整。本集團選擇對已完成的合約採用實用的方法，並未重述2018年1月1日之前完成的合約，因此未對比較數字進行重述。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號建築合約(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本的確認，分類及計量的條文。採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

在以往年度，當銷售合約的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶，確認為房地產開發活動的收入，而非按照建造進度陸續確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，由於合約原因而對本集團物業無可替代用途，且本集團於迄今已完成履約而擁有可向客戶收款的可強制執行權利的情況下，本集團確認收益，隨着履約責任隨着時間的推移獲達成。用輸入法測量進度。

累計收入超出於買家的累計付款的部份確認為合約資產。在開具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為這是對價無條件的時間點，因為在付款到期之前僅需要經過時間。

買家的累計付款超出累計確認收入的部份，確認為合約負債。合約負債於本集團履行履約責任時確認為收入。

獲得合約所產生的費用的會計處理

採納香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得合約的印花稅及銷售佣金等成本(如可收回)予以資本化並記入合約資產。

4 會計政策的變化(續)

4.3 香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入 — 採用的影響(續)

重要融資成分的會計處理

對於客戶付款與承諾的財產或服務轉移期間超過一年的合約，交易價格會根據融資成分的影響進行調整(如果重大)。

合約資產和負債的列示

於2018年1月1日重新分類，與香港財務報告準則第15號所用術語一致：

- 就房地產開發活動確認的工程進度款的合約負債先前列示為從客戶收到的預付款項。
- 就建築活動及預付銷售佣金確認的合約資產先前已分別於應收客戶合約工程款及應收貿易及其他款項及預付款項列示。

(a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團採用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況影響如下：

	於2018年 1月1日 採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
簡明綜合中期資產負債表(摘錄)	
商譽	(9,582)
於合營企業之投資	1,503
於聯營公司之投資	20,022
發展中物業	(1,641,328)
已落成待售物業	(953,498)
應收客戶合約工程款	(513,524)
合約資產	641,433
貿易及其他應付款項	241,598
預收客戶款項	(24,201,908)
合約負債	21,235,422
應付所得稅	125,715
遞延所得稅負債	30,669
保留溢利	57,529
非控制性權益	56,001

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

4 會計政策的變化(續)

4.3 香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入 — 採用的影響(續)

(b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表各項目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年6月30日採納香港財務報告準則第15號的影響 人民幣千元
簡明綜合中期資產負債表(摘錄)	
商譽	(7,769)
於合營企業之投資	9,039
於聯營公司之投資	72,738
發展中物業	(3,650,995)
已落成待售物業	(1,042,681)
應收客戶合約工程款	(748,373)
合約資產	1,786,238
貿易及其他應付款項	586,212
預收客戶款項	(27,176,410)
合約負債	21,248,960
應付所得稅	431,551
遞延所得稅負債	311,527
保留溢利	783,321
非控制性權益	233,036

	截至2018年6月30日止六個月採納香港財務報告準則第15號的影響 人民幣千元
簡明綜合中期收益表(摘錄)	
營業額	3,563,228
銷售成本	(2,133,959)
分佔合營企業收益	7,536
分佔聯營公司收益	52,716
所得稅開支	(586,694)
期內溢利	902,827
— 本公司擁有人權益	725,792
— 非控制性權益	177,035

4 會計政策的變化(續)

4.3 香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入 — 採用的影響(續)

(c) 合約資產的詳情如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
與出售物業相關的合約資產	**1,037,865**	127,909
與建築服務相關的合約資產	**748,373**	513,524
合約資產總計	**1,786,238**	641,433

(d) 合約負債

(i) 於2018年1月1日及6月30日，合約負債主要包括出售物業所得款項，主要於根據合約規定履行合約前預先收取。

(ii) 本報告期間確認出售物業收入合共人民幣9,106百萬元，來自於期初確認的合約負債結餘。

4.4 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 — 會計政策

(i) 發展中物業 — 履行合約的成本

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約義務的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將記錄在正在開發的物業中。該金額按系統基準攤銷，與資產所關乎的合約的收益確認模式一致。

(ii) 合約資產和合約負債

在與客戶訂立合約後，本集團有權於客戶取得代價，並承擔向客戶轉移貨品或提供服務的履約義務。

這些權利和履約義務的組合產生淨資產或淨負債，這取決於剩餘權利與履約義務之間的關係。合約是一項資產，如果剩餘權利的計量超過剩餘履約義務的計量，則確認為合約資產。相反，如果剩餘履約義務的計量超過剩餘權利的衡量標準，則合約為負債並確認為合約負債。

如果本集團預期收回該等成本，則本集團確認在合約資產內為取得客戶合約而發生的增量成本。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

4 會計政策的變化(續)

4.4 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 — 會計政策(續)

(iii) 收入確認

收入按本集團於日常經營活動中出售物業及服務的已收或應收款的公平值計量。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後列示。當收入能被可靠計量成未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入：

銷售物業和建築服務

收入在資產控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是在某一時間點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果集團滿足下列條件時，資產的控制權將在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部份的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制在一段時間內而轉移，則本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入在客戶獲得資產控制權的時間點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合約確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合約截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比計算。

對於在某個時間點轉移物業控制權的房地產開發和銷售合約，收入於客戶獲得已完工房產的實際佔有權或合法所有權並且本集團已獲得現時的付款請求權並很有可能收回對價時確認。

在釐定交易價格時，如果融資成分重大，則本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾對價。

就建築服務而言，本集團創建和增強由客戶控制的資產，對此本集團根據履約義務滿足按一段時間內的條件確認收入，並基於每份合約截至報告期末已發生的成本，在預算成本中的佔比來評估特定交易的完成情況。

5 估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷，估計及假設，其影響會計政策的應用及資產及負債，收入及開支的呈報金額。實際結果可能與這些估計不同。

在編製簡明綜合中期財務資料時，除管理層在應用本集團會計政策作出重大判斷外，以及截至2017年12月31日止年度應用於綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源，已應用以下判斷及估計：

對房地產開發活動的收入確認的判斷和估計

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部份具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合約分為有權付款的人和無權的人。

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業發展收入。該進度乃根據本集團為履行履約責任而作出的努力或輸入而計量，並參考截至報告期末所產生的合約成本佔合約各物業單位估計總成本的百分比。本集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。未來期間成本估計的變動可能會對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承辦商的工作，以及（如適用）測量師。

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2017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2018年6月30日					
貸款	**20,138,794**	**19,628,840**	**29,506,000**	**16,435,378**	**85,709,012**
不包括法定責任的貿易及其他應付款項	**50,435,112**	**–**	**225,999**	**–**	**50,661,111**
	70,573,906	**19,628,840**	**29,731,999**	**16,435,378**	**136,370,123**
於2017年12月31日					
貸款	12,934,626	15,932,235	27,167,413	15,983,634	72,017,908
不包括法定責任的貿易及其他應付款項	36,877,146	–	6,895	–	36,884,041
	49,811,772	15,932,235	27,174,308	15,983,634	108,901,949

金額不包括財務合約擔保：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註23)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；

- 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(附註23)。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。

6 財務風險管理及金融工具(續)

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)。

下表列示於2018年6月30日及2017年12月31日本集團按公平值計量的資產或負債。

	第一級	第二級	第三級	合計
資產／(負債)				
本集團				
於2018年6月30日				
金融資產				
按公平值計入損益的金融資產	**270,633**	**1,163,422**	**1,996,538**	**3,430,593**
按公平值計入其他全面收益的金融資產：				
— 上市股本證券(附註11)	**70,548**	**–**	**–**	**70,548**
— 其他非上市股本證券(附註11)	**–**	**586,617**	**–**	**586,617**
	341,181	**1,750,039**	**1,996,538**	**4,087,758**
於2018年6月30日				
金融負債				
按公平值計入損益的金融負債	**–**	**(284,613)**	**–**	**(284,613)**
資產				
本集團				
於2017年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	256,972	(242,316)	–	14,656
可供出售金融資產：				
— 上市股本證券	166,267	–	–	166,267
— 股權基金投資	–	1,130,643	1,395,826	2,526,469
— 其他非上市股本證券	–	586,617	420,969	1,007,586
— 其他	–	–	8,656	8,656
	423,239	1,474,944	1,825,451	3,723,634

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。

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)

	按公平值計入損益股本證券及股本基金人民幣千元
於2018年1月1日的期初結餘	1,825,451
添置	118,374
公平值收益	49,504
資本收益	(3,918)
貨幣匯兑差額	9,147
出售	(2,020)
於2018年6月30日的期末結餘	1,996,538

集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

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

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。

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 財務風險管理及金融工具(續)

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及預付款項
- 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

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。

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、投資物業的公平值損益、公司日常開支及其他(虧損)／收益一淨額。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、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款、遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項皆為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部份。

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。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

7 分部資料(續)

	未經審核							
	物業發展							
	京津冀	長三角	長江中游城市群及成渝	珠三角	其他	投資物業	所有其他分部	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
截至2018年6月30日止六個月								
總分部營業額	**3,919,992**	**2,125,277**	**768,574**	**3,893,933**	**2,484,628**	**552,751**	**3,677,150**	**17,422,305**
分部間營業額	**–**	**(218,170)**	**–**	**(19,169)**	**–**	**(10,671)**	**(1,798,031)**	**(2,046,041)**
營業額(來自外部客戶)	**3,919,992**	**1,907,107**	**768,574**	**3,874,764**	**2,484,628**	**542,080**	**1,879,119**	**15,376,264**
分部營運溢利	**654,973**	**371,270**	**12,889**	**1,322,858**	**67,730**	**376,561**	**1,222,142**	**4,028,423**
折舊及攤銷(附註8)	**(1,994)**	**(717)**	**(147)**	**(312)**	**(877)**	**(207)**	**(24,965)**	**(29,219)**
截至2017年6月30日止六個月								
總分部營業額	6,624,166	3,694,431	1,460,140	335,427	3,065,482	481,901	2,924,171	18,585,718
分部間營業額	–	–	–	–	–	(8,435)	(1,318,752)	(1,327,187)
營業額(來自外部客戶)	6,624,166	3,694,431	1,460,140	335,427	3,065,482	473,466	1,605,419	17,258,531
分部營運溢利	1,535,019	838,532	100,272	181,367	308,072	343,520	428,311	3,735,093
折舊及攤銷(附註8)	(388)	(355)	(152)	(244)	(844)	(1,732)	(17,120)	(20,835)

7 分部資料(續)

	物業發展							
	京津冀	長三角	長江中游城市群及成渝	珠三角	其他	投資物業	所有其他分部	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
於2018年6月30日(未經審核)								
分部資產總額	**31,291,691**	**13,369,847**	**5,460,821**	**23,840,956**	**16,333,752**	**26,047,821**	**67,358,142**	**183,703,030**
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	**108**	**1,102**	**8**	**882**	**1,754**	**812,781**	**474,875**	**1,291,510**
分部負債總額	**18,854,904**	**9,725,419**	**3,477,277**	**12,066,588**	**10,824,880**	**1,482,736**	**23,184,929**	**79,616,733**
於2017年12月31日(經審核)								
分部資產總額	30,562,286	11,170,819	6,416,658	16,136,489	12,921,547	20,879,733	63,590,360	161,677,892
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	3,308	3,095	137	1,254	576	617,111	441,395	1,066,876
分部負債總額	14,343,569	7,079,666	4,305,927	8,570,066	6,423,882	2,413,815	25,747,107	68,884,032

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部營運溢利	**4,028,423**	3,735,093
公司財務收入	**23,455**	69,461
公司日常開支	**(205,361)**	(267,609)
投資物業公平值收益(附註10)	**723,123**	435,009
其他(虧損)／收益 — 淨額(附註18)	**(213,615)**	900,716
財務費用(附註19)	**(665,838)**	(492,109)
分佔合營企業收益	**837,125**	349,877
分佔聯營公司收益	**207,753**	55,989
除所得稅前溢利	**4,735,065**	4,786,427

7 分部資料(續)

	於2018年6月30日(未經審核)人民幣千元	於2017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	**183,703,030**	161,677,892
公司現金及現金等價物	**7,074,336**	6,230,461
於合營企業的投資	**17,681,510**	14,720,119
於聯營公司的投資	**5,211,507**	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註11)	**657,165**	–
可供出售金融資產	**–**	3,708,978
按公平值計入損益的金融資產	**3,430,593**	14,656
遞延所得稅資產	**1,414,381**	979,095
綜合資產負債表內的總資產	**219,172,522**	191,894,163
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	**79,616,733**	68,884,032
流動貸款(附註16)	**16,585,232**	9,999,137
非流動貸款(附註16)	**56,543,561**	51,033,017
遞延所得稅負債	**4,024,267**	3,249,749
按公平值計入損益的金融負債	**284,613**	–
綜合資產負債表內的總負債	**157,054,406**	133,165,935

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2018年及2017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2018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43,412,136,000元(2017年12月31日：人民幣37,078,146,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣1,555,314,000元(2017年12月31日：人民幣904,946,000元)。

截至2018年及2017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。

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2018年1月1日期初賬面淨值	**1,261,388**	**59,535**
添置	**478,729**	**–**
折舊及攤銷	**(28,577)**	**(642)**
收購附屬公司(附註25)	**463,761**	**–**
出售附屬公司	**(146,257)**	**–**
轉撥自投資物業(附註10)	**46,639**	**–**
處置	**(10,148)**	**(6,849)**
於2018年6月30日期末賬面淨值	**2,065,535**	**52,044**
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	516	–
處置	(898)	–
於2017年6月30日期末賬面淨值	1,103,718	52,842

9 無形資產

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於期初賬面淨值	**–**	–
收購附屬公司(附註25)	**439,668**	–
於期末賬面淨值	**439,668**	–

10 投資物業

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於期初賬面淨值	**17,279,920**	16,292,128
添置	**812,781**	563,357
轉撥自已落成待售物業	**278,366**	–
出售投資物業	**(8,666)**	–
轉撥至物業、機器及設備及土地使用權(附註8)	**(46,639)**	–
其他	**(13,754)**	–
公平值收益	**723,123**	435,009
貨幣匯兑差額	**10,380**	(17,122)
於期末賬面淨值	**19,035,511**	17,273,372

(a) 評估技術

於北京、天津、杭州、大連、香港及美國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2018年6月30日及2017年12月31日賬面值分別為人民幣13,245,195,000元及人民幣12,670,612,000元的投資物業已作本集團貸款之抵押品。

於2018年6月30日及2017年12月31日賬面值分別為人民幣2,565,000,000元及人民幣2,565,000,000元的投資物業已作本集團資本工具之抵押品。

11 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2018年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2017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)	**586,617**	–
於上市股本證券的投資(b)	**70,548**	–
	657,165	–

(a) 本集團按公平值計入其他全面收益的金融資產包括若干非上市股本證券，以港元計值。

(b) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2018年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2017年12月31日人民幣千元（經審核）
貿易應收款項(a)	**1,273,875**	1,059,232
減：減值撥備	**(58,063)**	(45,178)
貿易應收款項 — 淨額	**1,215,812**	1,014,054
預付稅款	**5,000,924**	4,264,430
借予第三方的委託貸款(b)	**3,913,914**	3,156,809
借予合營企業的委託貸款(c)	**14,163,453**	5,053,855
借予聯營公司的委託貸款(d)	**1,693,662**	580,306
借予非控制性權益的委託貸款(e)	**710,293**	749,298
應收政府款項(f)	**2,447,067**	2,051,463
應收合營企業款項(g)	**17,967,648**	15,837,149
應收聯營公司款項(g)	**5,545,378**	7,638,158
應收非控制性權益款項(g)	**5,303,366**	2,892,709
應收第三方款項(g)	**4,939,971**	1,692,922
合作訂金(h)	**821,624**	1,056,397
其他預付款項及訂金	**1,017,144**	1,050,949
其他應收款項	**1,784,471**	1,225,984
	66,524,727	48,264,483
減：非流動部份	**(17,330,606)**	(8,985,682)
流動部份	**49,194,121**	39,278,801

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(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2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
6個月內	**670,407**	879,578
6個月至1年	**526,798**	80,789
1年至2年	**47,350**	66,005
2年至3年	**13,070**	12,953
3年以上	**16,250**	19,907
	1,273,875	1,059,232

(b) 於2018年6月30日，向第三方之委託貸款包括：

	於2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
無抵押貸款(i)	**3,513,647**	2,956,809
抵押貸款(ii)	**400,267**	200,000
	3,913,914	3,156,809
減：非即期部份	**(2,953,914)**	(2,906,809)
	960,000	250,000

(i) 此貸款按年利率3.5%至15%計息(2017年：按3.5%至15%)。

(ii) 此貸款按年利率8%至14.5%計息(2017年：按8%)。

(c) 借予合營企業的委託貸款為無抵押，按年利率5%至13%(2017年12月31日：按3.38%至16%)計息。該等結餘中人民幣2,541,176,000元(2017年12月31日：人民幣454,092,000元)須一年內還款。餘下結餘人民幣11,622,277,000元(2017年12月31日：人民幣4,599,763,000元)則須於一年後償還並計入非流動部份。

(d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按年利率6.62%至8%(2017年12月31日：6.62%至8%)計息。人民幣160,384,000元(2017年12月31日：無)結餘須於一年內償還。餘下人民幣1,533,278,000元(2017年12月31日：人民幣580,306,000元)結餘須於一年後償還並計入非流動部份。

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(e) 借予非控制性權益的委託貸款為無抵押，按年利率9%至12%(2017年12月31日：9%至12%)計息。人民幣247,593,000元(2017年12月31日：無)結餘須於一年內償還。餘下人民幣462,700,000元(2017年12月31日：人民幣749,298,000元)結餘須於一年後償還並計入非流動部份。

(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份按金，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2018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及預付款項賬面值與其公平值相約，由於貼現的影響不重大。

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2018年1月1日	7,564,608,657	30,169,687	27,129,614	–	27,129,614
因僱員購股權的行使而發行股份	50,677,000	237,108	194,421	–	194,421
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	–	3,032	1,898	–	1,898
	7,615,285,657	30,409,827	27,325,933	–	27,325,933
限制性股份獎勵計劃(a)					
期初結餘2018年1月1日	(46,635,224)	–	–	(140,746)	(140,746)
年內購買的股份	(13,958,725)	–	–	(61,608)	(61,608)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	7,383,227	–	–	22,898	22,898
	(53,210,722)	–	–	(179,456)	(179,456)
於2018年6月30日	7,562,074,935	30,409,827	27,325,933	(179,456)	27,146,477

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	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
限制性股份獎勵計劃(a)					
期初結餘2017年1月1日	(52,942,116)	–	–	(147,280)	(147,280)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(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

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

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據受限制股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員在作出裁決時已滿足董事局指定的所有歸屬條件，並有權獲得構成裁決標的的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

13 股本(續)

(a) （續）

截至2018年及2017年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	股數（千股）
於2018年1月1日	**16,873**
歸屬	**(7,383)**
失效	**(589)**
於2018年6月30日	**8,901**
於2017年1月1日	21,568
授出	10,890
歸屬	(10,180)
失效	(806)
於2017年6月30日	21,472

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

截至2018年6月30日止六個月授出獎勵股份的加權平均公平值為每股股份3.88港元（2017年6月30日：每股股份3.89港元）。

於截至2018年6月30日止未償還獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起的一至三年之特定期間後，已發行獲授股份將被行使。

14 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產寶財III有限公司（「遠洋地產III」）發行初步本金總額600,000,000美元的可贖回永久性次級有擔保資本證券（「資本證券」）。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應作出認購協議既定的分派，以初始年利率4.9%。該等資本證券由本公司擔保。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

15 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(現稱遠洋控股集團(中國)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。

16 貸款

	於2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
非流動	**56,543,561**	51,033,017
流動	**16,585,232**	9,999,137
	73,128,793	61,032,154

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年人民幣千元	2017年人民幣千元
期初	**61,032,154**	43,809,819
新增銀行貸款	**7,774,260**	7,373,867
新增其他貸款(b)	**3,567,294**	3,435,000
中期票據發行(c)	**5,981,957**	3,982,141
償還銀行貸款	**(3,263,601)**	(8,249,278)
償還其他貸款	**(2,401,230)**	(171,001)
收購附屬公司產生之增加(附註25)	**112,400**	6,136,940
合營企業附屬公司產生的減少	**–**	(80,000)
貨幣匯兑差額	**294,330**	(534,051)
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	**31,229**	47,970
期末	**73,128,793**	55,751,407

16 貸款(續)

(a) 於2018年6月30日，長期及短期貸款為人民幣14,020,418,000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2017年12月31日，長期及短期貸款為人民幣7,085,353,000元，以本集團的投資物業作抵押擔保。

(b) 截至2018年6月30日止六個月，總額為人民幣3,026,064,000元及人民幣541,230,000元的其他新借款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4.35%至12%計息。

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。

(c) 本集團於2018年1月25日及2月9日發行中期票據，總額為人民幣6,000,000,000元，分為兩個系列，i）為期3年，發行規模為人民幣3,000,000,000元，票面年利率為5.87%；及ii）為期3年，發行規模為人民幣3,000,000,000元，票面年利率為5.95%。

(d) 截至2018年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣1,803,639,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣1,399,352,000元）。

17 貿易及其他應付款項

	於2018年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2017年12月31日人民幣千元（經審核）
貿易應付款項(a)	**14,985,057**	13,622,488
應計支出	**4,648,219**	3,020,211
應付合營企業款項(b)	**11,149,564**	8,630,367
應付聯營公司款項(b)	**4,324,312**	829,939
應付非控制性權益款項(b)	**1,827,458**	252,692
應付股息	**1,094,499**	–
應付政府款項	**98,498**	74,140
其他應付稅項	**1,687,870**	1,002,792
購買物業訂金	**3,813,960**	3,527,434
其他應付款項	**8,719,544**	6,926,770
	52,348,981	37,886,833
減：非流動部份	**(225,999)**	(6,895)
流動部份	**52,122,982**	37,879,938

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

17 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2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	**8,070,287**	5,561,251
6個月至12個月	**2,560,550**	3,096,831
1年至2年	**2,063,977**	2,404,487
2年至3年	**1,551,705**	2,151,475
3年以上	**738,538**	408,444
	14,985,057	13,622,488

(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。

18 其他(虧損)／收益 — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售附屬公司的虧損	**(31,635)**	–
出售合營企業及聯營公司的收益	**–**	66,104
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)／收益	**(26,949)**	685,419
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	**(6,902)**	(10,538)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	**(72,953)**	(73,704)
處置可供出售金融資產的收益	**–**	113,845
匯兑(虧損)／收益	**(88,915)**	111,269
業務合併的負商譽	**–**	9,032
其他收益／(虧損)	**13,739**	(711)
	(213,615)	900,716

19 財務費用

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息支出：		
一銀行貸款	**432,110**	333,202
一其他貸款	**1,371,529**	1,066,150
減：按年資本化利息率5.26%（2017年：5.07%）資本化的利息	**(1,137,801)**	(907,243)
	665,838	492,109

20 所得稅開支

大部份集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而截至2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅：		
一中國企業所得稅	**918,750**	997,647
一中國土地增值稅	**893,180**	589,192
遞延所得稅	**203,201**	203,768
	2,015,131	1,790,607

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

21 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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	**2,333,404**	2,667,776
用作釐定每股基本溢利的溢利（人民幣千元）	**2,333,404**	2,667,776
已發行普通股的加權平均數（千股）	**7,530,383**	7,460,072
每股基本溢利（每股人民幣元）	**0.310**	0.358

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兑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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	**2,333,404**	2,667,776
用作釐定每股攤薄溢利的溢利（人民幣千元）	**2,333,404**	2,667,776
已發行普通股的加權平均數（千股）	**7,530,383**	7,460,072
就以下項目作出調整：		
— 購股權（千股）	**30,216**	–
— 就限制性股份獎勵計劃持有的股份（千股）	**3,709**	–
每股攤薄溢利的普通股加權平均數（千股）	**7,564,308**	7,460,072
每股攤薄溢利（每股人民幣元）	**0.308**	0.358

22 股息

於2018年8月22日，董事局議決宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息人民幣933,331,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣1,068,669,000元）。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已派付末期股息	**990,396**	800,490
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.123元（2017年：人民幣0.142元）	**933,331**	1,068,669

23 財務擔保

(a) 於2018年6月30日和2017年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2018年 6月30日 人民幣千元 （未經審核）	於2017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	**8,975,538**	10,551,985

於2018年6月30日及2017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2018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1,708,220,000元（2017年12月31日：人民幣2,508,293,000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。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

24 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2018年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2017年12月31日人民幣千元（經審核）
發展中物業	**5,236,634**	5,468,763
投資承擔	**717,461**	415,385
已訂約但未撥備	**5,954,095**	5,884,148

(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2018年6月30日人民幣千元（未經審核）	於2017年12月31日人民幣千元（經審核）
1年以內	**1,043,825**	919,826
1至5年	**1,422,991**	1,397,777
5年以上	**1,247,151**	779,966
	3,713,967	3,097,569

25 業務合併

(a) 於2018年3月31日，本集團以人民幣278,580,000元收購北京一家環保技術公司北京盈創再生資源回收有限公司(「盈創回收」)30%的股權。此收購使本集團持有盈創回收的股權由21%增至51%。盈創回收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盈創回收的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2018年 6月30日 人民幣千元
代價：	
— 已轉讓代價	**278,580**
— 業務合併前持有盈創回收股權賬面值	**153,798**
— 視為出售股權的虧損	**(31,935)**
收購所得可辨認淨資產	**(291,237)**
商譽	**109,206**

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	28,686
物業、機器及設備	84,536
無形資產	299,938
存貨(按成本)	1,884
土地使用權預付款	30,300
貿易及其他應收款項及預付款項	262,931
貿易及其他應付款項	(69,982)
借款	(5,000)
應付所得稅	(90)
遞延所得稅負債	(62,150)
非控制性權益	(279,816)
可辨認淨資產總額	291,237

由盈創回收所投入自2018年3月31日包括於簡明綜合收益表的收益為人民幣1,537,000元。同期間盈創回收亦投入人民幣4,692,000元的虧損。

倘盈創回收於2018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15,378,218,000元及溢利人民幣2,709,676,000元。

25 業務合併(續)

(b) 於2018年5月31日，本集團收購北京一家網絡科技公司北京雲泰數通互聯網科技有限公司(「北京雲泰」)的95%股權，代價為人民幣836,000,000元。此收購使北京雲泰成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期支付予北京雲泰的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2018年 6月30日 人民幣千元
代價：	
一已轉讓代價	**836,000**
收購所得可辨認淨資產	**(620,742)**
商譽	**215,258**

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	22,098
物業、機器及設備	379,225
無形資產	139,730
存貨(按成本)	98
貿易及其他應收款項及預付款項	564,574
遞延所得稅項資產	3,003
貿易及其他應付款項	(310,605)
借款	(107,400)
合約負債	(1,033)
應付所得稅	(521)
遞延所得稅項負債	(35,756)
非控制性權益	(32,671)
可辨認淨資產總額	620,742

由北京雲泰所投入自2018年5月31日包括於簡明綜合收益表的收益為人民幣9,990,000元。同期間北京雲泰亦投入人民幣1,173,000元的虧損。

倘北京雲泰於2018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15,455,855,000元及溢利人民幣2,724,629,000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2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供服務：		
一股東	**2,323**	1,819
一合營企業	**313,237**	304,299
一聯營公司	**40,200**	160,484
	355,760	466,602

出售服務主要為建設服務，有關條款乃根據與關連方合約之條款訂立。

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	**17,707**	11,708
僱用後福利	**985**	678
股份付款	**20,771**	13,435
	39,463	25,821

26 關連方交易(續)

(c) 利息收入

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已收利息：		
一合營企業	**417,741**	102,867
一聯營公司	**173,430**	8,279
	591,171	111,146

(d) 利息開支

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已付利息：		
一合營企業	**4,766**	21,986
一聯營公司	**–**	870
	4,766	22,856

(e) 借予關連方的委託貸款

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一合營企業(附註12)	**14,163,453**	5,053,855
一聯營公司(附註12)	**1,693,662**	580,306
	15,857,115	5,634,161

26 關連方交易(續)

(f) 應收關連方款項

	於2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
— 合營企業(附註12)	**17,967,648**	15,837,149
— 聯營公司(附註12)	**5,545,378**	7,638,158
	23,513,026	23,475,307

(g) 預收關連方款項

	於2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
— 合營企業	**162,769**	157,670
— 聯營公司	**336**	–
	163,105	157,670

(h) 應付關連方款項

	於2018年6月30日人民幣千元(未經審核)	於2017年12月31日人民幣千元(經審核)
— 合營企業(附註17)	**11,149,564**	8,630,367
— 聯營公司(附註17)	**4,324,312**	829,939
	15,473,876	9,460,306

(i) 給予關連方的財務擔保

於2018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1,708,220,000元(2017年12月31日：人民幣2,508,293,000元)的貸款提供連帶責任擔保。

未經審核簡明綜合
中期財務資料附註

27 期後事項

(a) 於2018年7月31日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金額700,000,000美元有擔保票據，於2021年到期，按相等於三個月美元倫敦銀行同業拆息的利率另加2.30%計息（「票據」）。票據無抵押及由本公司擔保。

(b) 於2018年7月27日，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司（現稱遠洋控股集團（中國）有限公司）發行本金額人民幣20億元的公司債券，票面利率為4.70%，為期五年。

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	26街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義南法信項目	Nanfaxin Project, Shunyi District
2			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
3			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
4			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			鑽石大厦(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
6			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
7			萬和斐麗(北京)	Grand Harmory Emerald Residence (Beijing)		
8			大興黃村0901地塊(北京)	Huangcun 0901 Plot, Daxing District (Beijing)		
9			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
10			頤璟春秋(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
11			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
12			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
13			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
14			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
15			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
16			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
17			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
18			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
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			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
22			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
23			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
24			遠洋天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦莊三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
25			遠洋大厦(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
26			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
27			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wuliepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
28			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
29			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
30			天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
31			矽谷亮城4號樓(北京)	Silicon Valley Bright Center, Building #4 (Beijing)		
32			遠洋新光項目(北京)	Sino-Ocean Shin Kong Project (Beijing)	通州核心區地塊	Core Center Plot, Tongzhou District
33			禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
34			通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)		
35			通州西集D地塊(北京)	Xiji Plot D, Tongzhou District (Beijing)		
36			通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
37			經開區G2R1地塊(北京)	Yizhuang EDA Plot G2R1 (Beijing)		
38			亦莊汽車大厦項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (Beijing)		
39			雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
40		天津	汽車世界(天津)	Autoworld (Tianjin)		
41			濱海弘澤製造項目(天津)	Binhai Hongze Zhizao Project (Tianjin)		
42			濱海新區生態城5號地塊(天津)	Binhai New Area Eco-Town Plot 5 (Tianjin)		
43			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistic Project (Tianjin)		
44			海河教育園13號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13 (Tianjin)		
45			海河教育園14號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14 (Tianjin)		
46			遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project
47			遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
48			遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
49			遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
50			遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
51			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
52			遠洋琨庭(天津)	Ocean Kunting (Tianjin)		

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)
53			遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
54			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
55			紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
56			鯤棲府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
57			北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)		
58		石家莊	長安區015號地(石家莊)	Chang'an District Plot 015 (Shijiazhuang)		
59			長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
60			遠洋福美瑾園(石家莊)	Shijiazhuang Gaocheng Project (Sijiazhuang)		
61			遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
62		廊坊	碾子營項目(廊坊)	Nianziying Project (Langfang)		
63			香河萬潤項目(廊坊)	Xiang He Wan Run Project (Langfang)		
64		張家口	遠洋尚東萬和(張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目	Qiaodong District Dongshantiandi Project
65	長三角地區	上海	嘉譽國際廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)		
66			崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
67			大寧國際廣場(上海)	Daning International Plaza (Shanghai)		
68			海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
69			遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
70			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
71			遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
72			遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
73			西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
74			元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
75		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
76			餘杭區崇賢B-6地塊(杭州)	Chongxian B-6 Plot, Yuhang District (Hangzhou)		
77			餘杭區崇賢C-7地塊(杭州)	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District (Hangzhou)		
78			樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)		
79			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
80			融信遠洋Neo 1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)		
81			遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District
82			招商遠洋春秋華庭(杭州)	Seasons Courtyard (Hangzhou)		
83			遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目	Xiaoshan Linfu Project
84		南京	濱江物流項目(南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)		
85			遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
86			遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
87			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
88		蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
89			汾湖006地塊(蘇州)	Fenhu Plot 006 (Suzhou)		
90			昆山玉山冷鏈物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Cold Chain Logistics Project (Suzhou)		
91			萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
92			蘇州新區58號地塊(蘇州)	Plot 58 Suzhou New District (Suzhou)		
93			洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
94			石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
95		無錫	好施項目(無錫)	Haoshi Project (Wuxi)		
96			遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
97		嘉興	桂語東方(嘉興)	East Lake (Jiaxing)		
98			嘉興物流項目(嘉興)	Jiaxing Logistic Project (Jiaxing)		
99			萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
100			嘉善縣34號地塊(嘉興)	Plot 34, Jiashan (Jiaxing)		
101		滁州	汊河新城向榮路項目(滁州)	Xiangrong Road Project (Chuzhou)		

	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)
102		常州	天雋半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
103		台州	椒江項目(台州)	Jiaojiang Project (Taizhou)		
104	長江中游地區	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
105			江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistic Project (Wuhan)		
106			遠洋世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
107			遠洋東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple Project
108		合肥	都會1907(合肥)	Metropolis 1907 (Hefei)		
109		長沙	遠洋外灘壹號(長沙)	Bund No.1 (Changsha)	S10項目	S10 Project
110			雅郡項目(長沙)	Yajun Project (Changsha)		
111		南昌	遠洋天驕(南昌)	Sino-Ocean Elite Mansion (Nanchang)		
112			灣里區178項目(南昌)	Wanli 178 Project (Nanchang)		
113	珠三角地區	中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
114			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目	Dongsheng Longcheng Project
115			遠洋香緹(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興圍項目	Lianxingwei Project
116			遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project
117			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
118			遠洋翡麗郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
119			遠洋瓏郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
120			遠洋一方(中山)	Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目	Xinjiayuan Phase II
121			遠洋風景(中山)	Ocean Prospect (Zhongshan)	金馬遊藝廠項目	Jin Ma You Yi Chang Project
122			遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目	Da Xin Rong Jia Project
123			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
124			南頭穗西村135項目(中山)	Suixicun 135 Project, Nantou (Zhongshan)		
125			南頭穗西村136項目(中山)	Suixicun 136 Project, Nantou (Zhongshan)		
126			南頭穗西村137項目(中山)	Suixicun 137 Project, Nantou (Zhongshan)	南頭穗西村項目	Suixicun Project, Nantou
127			南頭穗西村162商住項目(中山)	Suixicun 162 Project, Nantou (Zhongshan)		
128			南頭穗西村163商住項目(中山)	Suixicun 163 Project, Nantou (Zhongshan)		
129			遠洋新悅(中山)	The Place (Zhongshan)		
130			五桂山龍塘村項目(中山)	Wuguishan Longtangcun Project (Zhongshan)		
131		深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
132			龍船塘項目(深圳)	Long Chuan Tang Project (Shenzhen)		
133			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
134			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
135			遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengping Project
136		廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
137			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
138			白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
139		佛山	中南遠洋漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)	三水雲庭大道北地塊八	Sanshui Project
140			三水區三水新城地塊一(佛山)	Plot 1 Sanshui New City, Sanshui District (Foshan)		
141			三水區三水新城地塊二(佛山)	Plot 2 Sanshui New City, Sanshui District (Foshan)		
142		香港	LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
143		湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
144		茂名	遠洋天驕(茂名)	Elite Place (Maoming)		

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)
145	成渝地區	重慶	茶園項目(重慶)	Chayuan Project (Chongqing)		
146			重慶大學城項目(重慶)	Chongqing College Town Project (Chongqing)		
147			九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)		
148			九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)		
149			渝北區九曲河2號地(重慶)	Jiuquhe Plot 2 of Yubei District (Chongqing)		
150			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
151		成都	華敏翰尊國際大廈(成都)	Huamin Empire Plaza (Chengdu)		
152			金牛項目(成都)	Jinniu Project (Chengdu)		
153			龍泉陽光城項目(成都)	Longquan Sunshine Town Project (Chengdu)		
154			遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)		
155			遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)		
156			青羊項目(成都)	Qingyang Project (Chengdu)		
157			成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
158			犀浦項目(成都)	Xipu Project (Chengdu)		
159		昆明	呈貢大學城項目(昆明)	Chenggong Project (Kunming)		
160			呈貢大學城二期項目(昆明)	Chenggong Project, Phase II (Kunming)		
161			昆明空港項目(昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)		
162	其他地區	大連	遠洋金馬杰座(大連)	Jinma Project (Dalian)		
163			遠洋鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
164			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
165			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園一工業部份	IT Zone — Industrial
166			榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3
167			小窯灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
168			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
169		瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
170			遠洋大河宸章項目(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
171			遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
172			裕沁碧苑項目(瀋陽)	Yuqin Biyuan Project (Shenyang)		
173		長春	遠洋戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
174			遠洋錦唐(長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊	Jingkai Distict Plot Yuanheng
175		青島	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
176			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
177			膠州市興正元項目(青島)	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou (Qingdao)		
178		三亞	紅塘灣項目(三亞)	Hongtang Bay Project (Sanya)		
179			遠洋山海(三亞)	Ocean Treasure (Sanya)		
180		海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
181		太原	小店區省檢項目(太原)	Shengjian Project, Xiaodian District (Taiyuan)		
182		鄭州	新鄭市龍湖鎮107國道項目(鄭州)	107 Road Project, Longhu Town (Zhengzhou)		
183			綠博113號地(鄭州)	Lvbo Plot 113 (Zhengzhou)		
184			永之興冷鏈物流項目(鄭州)	Yongzhixing Cold Chain Logistics Project (Zhengzhou)		
185		廈門	翔安區2017XP02地塊(廈門)	Plot 2017XP02, Xiang'an District (Xiamen)		
186			翔安區2017XP03地塊(廈門)	Plot 2017XP03, Xiang'an District (Xiamen)		
187	美國		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)		
188			三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C102904