

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

精耕細作 · 求真務實

突出主業規模化

塑造核心競爭力





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2019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)、恒生綜合指數—地產建築業、恒生港股通指數、恒生中國(香港上市)100指數、恒生港股通高股息低波動指數、恒生高股息率指數、恒生綜合大中型股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、寫字樓、綜合體及零售物業開發投資運營、物業服務、養老產業、物流地產、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；長三角地區和上海、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2019年6月30日，土地儲備逾3,900萬平方米。

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。



2018

協議銷售額
突破千億人民幣

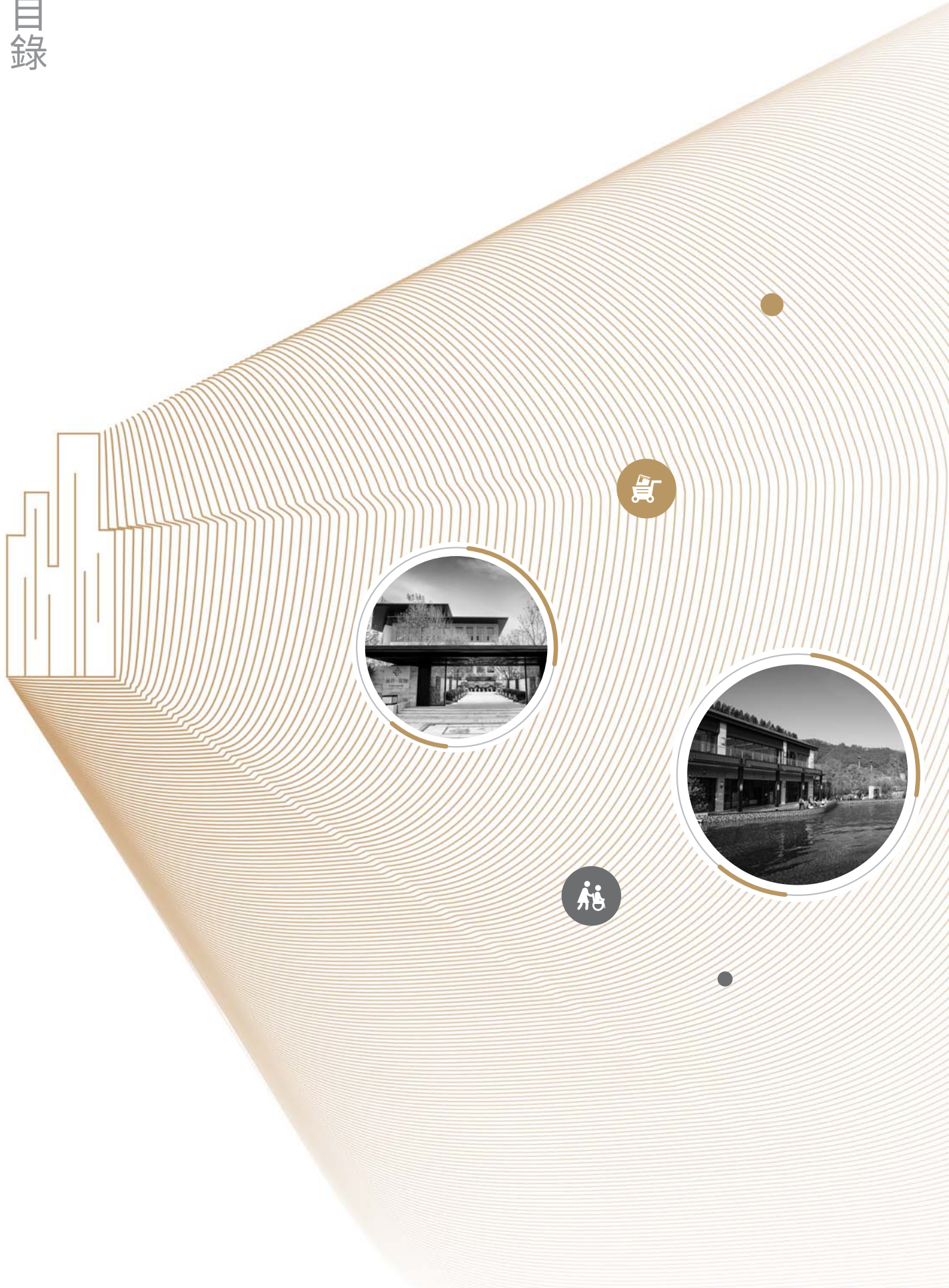
2007

香港聯合交易所
主板上市

1993

遠洋集團創立

目錄





- P.007 土儲分佈圖
- P.008 財務及營運摘要
- P.010 主席報告
- P.016 管理層討論及分析
- P.040 可持續發展報告
- P.044 權益披露
- P.047 企業管治及其他資料
- P.056 公司資料
- P.058 中期財務資料的審閱報告
- P.059 簡明綜合中期資產負債表
- P.061 簡明綜合中期收益表
- P.062 簡明綜合中期全面收益表
- P.063 簡明綜合中期權益變動表
- P.065 簡明綜合中期現金流量表
- P.066 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- P.105 項目名稱概覽表

遠洋集團作為全國性企業，
現時土儲遍布全中國
47個城市。

京津冀
地區

長江中游
地區

長三角
地區

成渝地區

珠三角
地區



土儲分佈圖

京津冀地區

北京、天津、石家莊、廊坊、
張家口、秦皇島

總樓面面積：21,851,000 平方米
總土地儲備：16,469,000 平方米

項目數目：55

長三角地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、
嘉興、滁州、常州、台州、紹興、
溫州、廈門、漳州、福州

總樓面面積：5,614,000 平方米
總土地儲備：4,534,000 平方米

項目數目：40

長江中游地區

武漢、合肥、長沙、南昌

總樓面面積：4,474,000 平方米
總土地儲備：3,628,000 平方米

項目數目：10

珠三角地區

中山、深圳、廣州、佛山、香港、
湛江、茂名、三亞、海口

總樓面面積：10,246,000 平方米
總土地儲備：6,443,000 平方米

項目數目：32

成渝地區

重慶、成都、昆明、貴陽

總樓面面積：3,697,000 平方米
總土地儲備：2,749,000 平方米

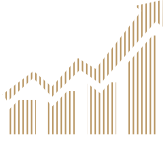
項目數目：19

其他地區

大連、瀋陽、長春、青島、太原、
鄭州、徐州、西安、煙台、濟南

總樓面面積：9,649,000 平方米
總土地儲備：5,427,000 平方米

項目數目：26



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)	2019	2018	變動
協議銷售額	60,080	45,106	33%
營業額	16,474	15,376	7%
毛利	3,359	3,615	-7%
期內溢利	2,533	2,720	-7%
本公司擁有人應佔溢利	1,875	2,333	-20%
核心利潤	1,054	1,539	-32%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.248	0.310	-20%
— 攤薄	0.248	0.308	-19%
每股股息(港幣)	0.110	0.140	-21%
派息比率(%)	40%	40%	-
毛利率(%)	20%	24%	-4個百分點
淨利潤率(%)	15%	18%	-3個百分點
核心利潤率(%)	6%	10%	-4個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	2,851	2,308	24%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,015	756	34%

(人民幣百萬元)	於2019年 6月30日 (未經審核)	於2018年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	255,593	249,362	2%
本公司擁有人應佔權益	49,858	48,385	3%
現金資源 ¹	31,923	42,571	-25%
淨借貸比率 ² (%)	86%	73%	13個百分點
土地儲備(千平方米)	39,250	40,444	-3%

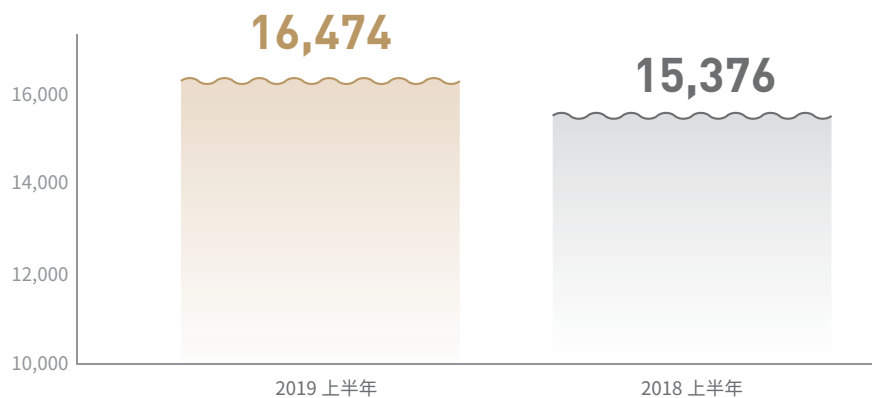
附註：

¹ 包括受限制銀行存款

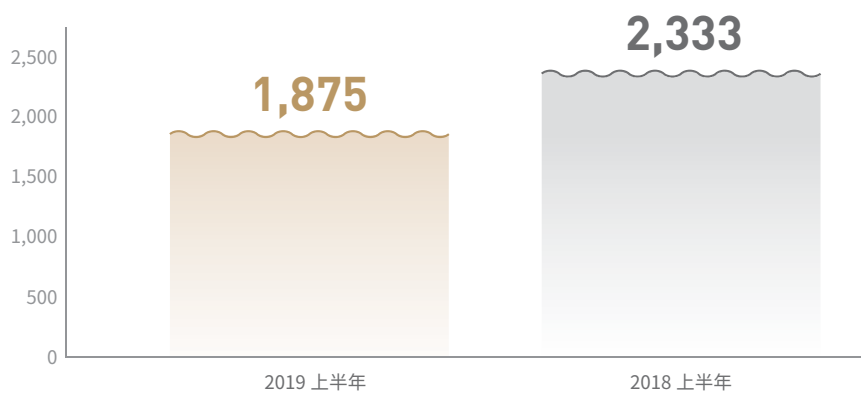
² 總貸款減現金資源除以權益總值



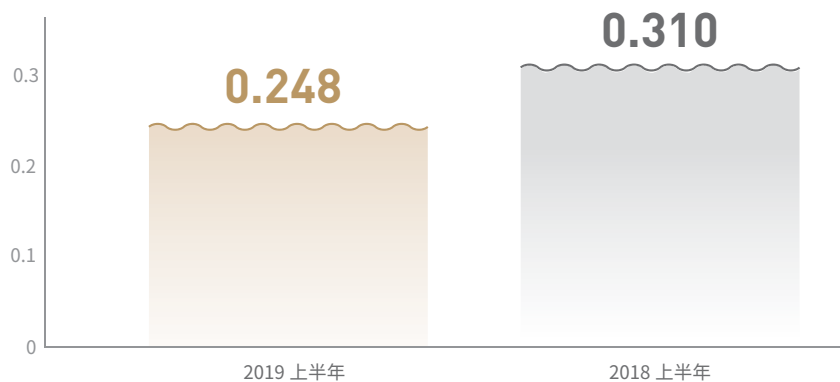
營業額
(人民幣百萬元)



本公司擁有人
應佔溢利
(人民幣百萬元)



每股溢利
(人民幣)





主席報告

本人謹代表公司董事局(「董事局」)提呈遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2019年6月30日止六個月的中期業績。

2019年中期業績

截至2019年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣164.74億元，較去年同期上升7.1%；毛利率為20.4%，較去年同期下降3.1個百分點，主要受毛利較低的回遷房集中在本期結轉影響。剔除一次性損益後，核心利潤率為6.4%，較去年同期下降3.3個百分點，與毛利率同比例下降；本公司擁有人應佔溢利為人民幣18.75億元，每股溢利為人民幣0.248元。

市場回顧與展望

上半年，宏觀經濟形勢整體好於預期，面對複雜變化的外部環境，全國GDP增速仍保持6.3%的上漲，為實現經濟的高質量發展奠定了堅實的基礎。在此種背景下，中央對於房地產行業仍保持「維穩」的主基調，「419」中央政治局會議再度重申「房住不炒」，行業調控政策整體從嚴。同時，在「因城施策」和「一城一策」思路的指導下，各城市根據城市房地產市場實際情況，以「穩房價、穩地價、穩預期」為目標，對地方性調控政策進行邊際性調整。

進入3月後，市場供應季節性增多，加之核心一二線城市及長三角、粵港澳地區強三線城市前期積壓需求集中入市，市場迎來「小陽春」，銷量同環比明顯轉好，量升價平。但在不同城市及項目間出現分化的端倪，此種分化在「419」中央政治局會以後更趨明顯，一二線城市在經歷觸底反彈後，仍保持較為穩定的增長動力，而三四線及其他城市銷售承壓明顯，銷售面積連續數月出現負向增長。

行業內競爭更為激烈，TOP30房企累計協議銷售額及銷售門檻較去年仍有明顯提升，但同比增速有所放緩。上半年，房地產協議銷售額累計達到人民幣7.07萬億元，同比增長5.6%，增速較去年同期回落0.5個百分點；TOP30房企上半年協議銷售額門檻為人民幣483億元，同比增長12%，增幅回落28個百分點。標桿房企不再過度追求規模快速擴張，更加注重企業內部利潤修復和風險控制已成為主流趨勢。同時，上半年我國整體貨幣及融資環境適度寬鬆，但對於房地產行業的融資仍保持「高壓」態勢，尤其是在4、5月份土地市場全線引爆後，中央對於房地產行業的融資態度再度收緊，銀根緊縮仍是房企融資常態。所以，從年初開始標桿房企紛紛調整當年的經營策略，回歸聚焦主業、收縮多元業務的意願日趨明顯。

展望下半年，宏觀經濟形勢將延續「穩」字當前，着力保持經濟平穩發展，為實現「2020年GDP比2010年翻一番」的目標奠定堅實的基礎。所以，預計房地產行業整體市場規模也將穩定在現有高位，量價整體保持平穩，城市之間分化也將延續。同時，由於近來相關金融監管部門對於房地產融資再度收緊，並且部分城市房貸利率已出現回升，預計下半年行業整體供需兩端仍將面臨「錢荒」，規模化房企將繼續通過回歸主業，聚焦主流市場，加強自身流動性來應對日益激烈的競爭環境。

業績回顧與策略

2019年是本集團第四步發展戰略的收官之年，同時也是第五步發展戰略的起始之年。本集團從年初開始，秉持「精耕細作·強身健體」的宗旨開展工作，堅持以開發主業規模化和精細化為導向，進一步打造本集團核心競爭力，並追求更高質量的發展。

主營開發業務精耕細作，提質增速

繼2018年全年業績邁上千億台階後，2019年上半年本集團銷售規模繼續保持快速增長態勢，銷售質量同步實現提升。

上半年，本集團實現協議銷售額人民幣600.8億元，同比增長33%，再創歷史新高；累計協議銷售面積285.09萬平方米，同比增長24%。其中，3-6月連續4個月單月協議銷售額均超過百億，銷售節奏較往年有明顯提高，更趨合理。本集團在去年提出「368」快周轉要求的基礎上，今年又在這一基礎上提出了「3468」的要求（拿地後3個月開工、4個月售樓處開放、6個月開盤、8個月首批資源銷售去化50%），各專業線持續貫徹落實，推動主營業務節奏進一步加快，為公司業績達成提供了堅實的基礎。下半年，本集團將繼續聚焦住宅開發主業，深耕主力市場，持續推出符合市場需求、品質精良的主力產品，實現主營業務有質量的規模化發展，同時繼續加快現有資源的去化，狠抓銷售質量，全力促進項目回款，確保完成年度經營目標。

上半年，本集團在投資及銷售布局上區域結構更趨完善，本集團在京津冀、長三角、珠三角三大核心城市群的協議銷售額佔比均超過20%以上，城市深耕部署更趨均衡。上半年，土地市場熱度較去年下半年有所升高，但行業整體收益水平面臨進一步壓縮，本集團以「修復整體財務表現」為原則，堅守投資標準，關注地塊質量，謹慎獲取土地，不冒進、不盲從，上半年新獲取的6宗土地多為底價或低溢價率成交，遠低於市場水平。下半年，本集團將更加關注市場變化動態，以保證城市深耕戰略布局為前提，提升投資效益，布局體量適中的快周轉項目，打造符合主流市場需求的產品。

堅守建築健康理念，實踐建築健康標準

在貫徹「建築·健康」品牌理念的過程中，本集團始終致力於為產品植入「健康」基因，改善人居質量。上半年，本集團又有多個項目通過了WELL金級認證，其中部分城市實現了該區域內WELL金級認證「零的突破」，上海遠洋萬和四季和瀋陽遠洋大河宸章分別成為華東地區和北方地區首個WELL金級認證項目。繼去年發布《遠洋健康建築體系 1.0》成果並落地 63 個項目後，本集團繼續致力於將這一體系的疊代更新和全面應用，將「建築·健康」理念貫徹到每一個項目中，並結合地域特徵和客戶需求開展屬地化的研發工作，均取得顯著成果。同時，在CREDAWARD第五屆地產設計大獎上，本集團旗下北京遠洋五里春秋、武漢遠洋東方境世界觀、昆明遠洋青雲府等 5 個項目在上千份申報作品中脫穎而出，分別榮獲不同組別的多個獎項。這些認證及獎項，凸顯着本集團對於匠心品質的追求，以及對於健康人居理念的執着與堅守。下半年，本集團將圍繞「建築·健康」理念進行更為深刻的探索和實踐，以項目為單位秉持正確的健康理念，身體力行的實踐健康建築標準，保證產品品質的全方位提升。

優化資產結構，始終保持國際投資級評價

本集團良好的融資能力和不斷優化的財務狀況，是支撐本集團主業迅猛發展的重要原因。上半年，本集團多次把握融資市場企穩的有利窗口期，及時進行低成本融資，優化本集團債務結構。其中，本集團於 2019 年 1 月 24 日發行了總額為 5 億美元 3.25 年期的境外有擔保票據，票面利率 5.25%，成為 2019 年首單中資非金融企業投資級美元債券；時隔不到兩個月，2019 年 3 月 18 日本集團又成功發行了人民幣公司債券共計 29 億元，這也是 2019 年簿記 AAA 級別房地產公司債中單次簿記規模最大的一筆。在擴展融資渠道的同時，各業務單位極大地增強了財務意識，加大了回款和資產處置力度。在內外部的雙重作用下，本集團有息負債規模得到了控制，資產質量得到提升。下半年，本集團將繼續保持國際投資級的評價，密切關注市場窗口期，嚴控融資成本，為本集團主業規模增長和協同業務發展奠定堅實的基礎。

深入推進新經營管理體系，打造核心競爭力

上半年，本集團以強化經營者意識為核心，按照「面向基層、面向基礎、面向基本」的要求，探索並實踐精細化運營管理的道路，在這一過程中初步建立了新經營管理體系。在新經營管理體系下，全集團確立了以財務邏輯為導向的工作思路，再次明確了經營計劃的權威性及核心地位，建立了提升決策質量和效率的會議機制，細化了專業分工及賦能，有效地提升了各專業的協同效能，進而達到向一線賦能和提升項目核心競爭力的目標。在新經營管理體系的運轉下，新體系實施效果初顯，決策效率顯著提升，項目效益指標明顯改善。下半年，本集團將繼續深入推進新經營管理體系在主營業務中更高質量的覆蓋，同時也將在協同業務中實踐新體系的建設，從根本上提升項目的營銷、產品、成本管理等多方面的專業能力。

協同業務圍繞主業穩健突破，優化結構

上半年，伴隨着開發主業迅猛發展的同時，本集團協同性業務穩健突破，與主業協同效應持續加強。商業、寫字樓通過嘗試輕資產化，進一步優化資產結構，持續提升運營能力；物業運營和養老營業收入持續保證快速增長，多舉措實現高質量發展。

商業運營及寫字樓運營業務在運營管理能力上均有顯著提升。上半年，商業地產自營項目和寫字樓在管項目營業收入同比均實現了穩步增長。同時，本集團總部煥新改造獲得LEED-EB鉑金級認證，杭州樂堤港項目引進優質商戶，凱賓斯基酒店在2019年7月1日正式營業，這些動作均促進本集團品牌影響力進一步擴大。

傳統物業與新型服務業齊頭並進，營業收入穩步增長。上半年，傳統物業營業收入較去年同期上漲明顯，通過制定標準化分級落地指導手冊，有效提高項目基礎服務品質，進一步改善客戶體驗。養老業務新增四個CB項目，新增床位1,119張，全產品線（CLRC長者社區、CB老年公寓、CC照料中心及CBN護理院）逐漸完善，「椿萱茂」的品牌影響力不斷提升。

下半年，商業及寫字樓運營業務將繼續探索優化資產結構的新模式，提升資產管理能力及運營能力，加強精細化管理，為後續發行金融產品和實現資產交易奠定基礎。物業運營及養老業務也將穩步提升發展速度，在提升運營能力的同時，完善產品與服務，合理控制成本，梳理業務布局，實現協同業務助力主營業務發展。

2019年是第五步發展戰略的開局之年，下半年本集團將啓動第五步發展戰略的研究工作，為集團邁上新的台階奠定穩定、長遠的戰略基礎。

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。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明
主席

香港，2019年8月21日








管理層討論及分析

財務回顧

營業額

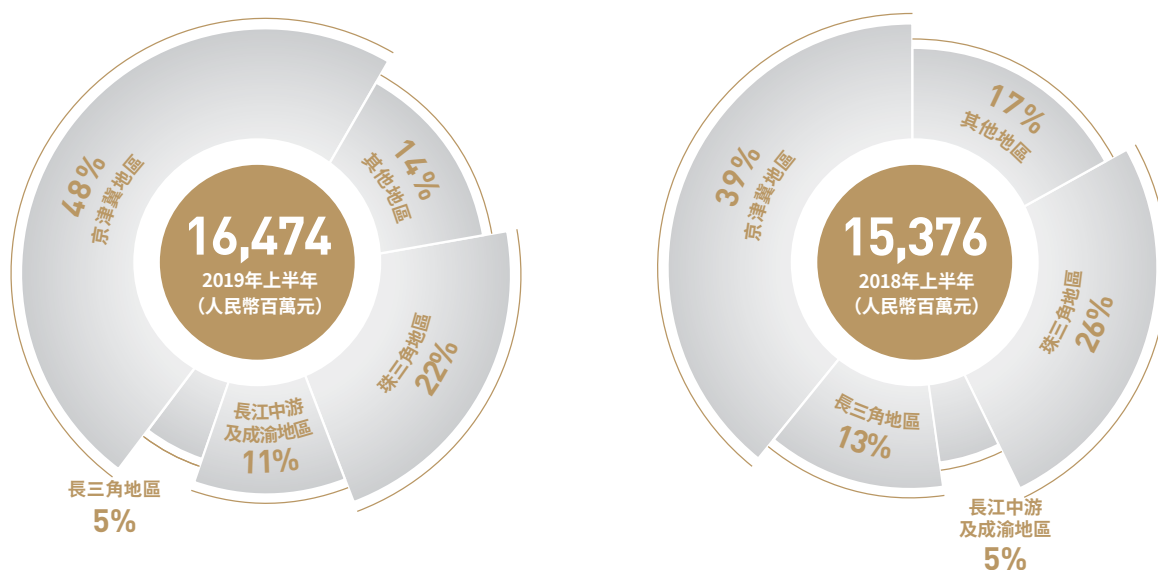
營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)

	2019年上半年	2018年上半年	變動
 物業開發	12,744	12,955	-2%
 物業投資	306	542	-44%
 物業管理	709	594	19%
 其他房地產 相關業務	2,715	1,285	111%
 合計	16,474	15,376	7%

本集團2019年上半年營業額為人民幣164.74億元，較2018年同期的人民幣153.76億元上升了7%。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的77%。由於本集團已發展一個多元化的土地儲備組合，北京的物業開發收入佔比由2018年上半年的27%下降至本期的13%。於2019年上半年，83%的物業開發收入來自於五大城市群(2018年上半年：81%)。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

本集團總銷售成本主要為物業開發成本。其中土地成本和建築成本約佔期內物業開發成本86% (2018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4,100元，比2018年上半年人民幣5,900元減少，主要是由於本期有較多二線城市項目結轉，對應的土地成本較低。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4,700元，較2018年上半年人民幣6,100元下降較大，主要原因為去年同期有較多高端項目結轉，如北京天著春秋、北京遠洋LA VIE等。

毛利

報告期內的毛利為人民幣33.59億元，較2018年同期下降7%。毛利率下降至20.4% (2018年上半年：23.5%)，主要受毛利較低的回遷房集中在本期結轉的影響。

其他收入及其他收益／(虧損)淨額

截至2019年6月30日止六個月的利息及其他收入上升34%至人民幣15.07億元(2018年上半年：人民幣11.23億元)，上升主要原因是由於期內整體委託貸款餘額上升，使委託貸款利息收入相應上升所致。

本集團於報告期內取得其他收益(淨額)人民幣5.73億元(2018年上半年：其他虧損(淨額)人民幣2.14億元)。其他收益(淨額)主要包含期內確認的出售子公司淨收益、匯兌虧損及處置聯合營公司淨收益。

投資物業重估

於2019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3.75億元(2018年上半年：人民幣7.23億元)。

營運費用

2019年上半年的銷售和市場推廣費用增加至人民幣4.67億元，而2018年同期為人民幣3.81億元。該等成本佔2019年上半年協議銷售總額約0.8%(2018年上半年：0.8%)。

2019年上半年的行政費用增加至人民幣8.62億元(2018年上半年：人民幣5.10億元)，佔上半年協議銷售額約1.4%(2018年上半年：1.1%)。我們將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

2019年上半年，加權平均利率由2018年同期5.26%輕微上升至本期5.43%。已付或應計的利息總開支達人民幣26.37億元(2018年上半年：人民幣18.04億元)，其中人民幣9.12億元(2018年上半年：人民幣6.66億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

稅項

2019年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升10%至人民幣12.29億元(2018年上半年：人民幣11.22億元)，有效稅率為33%(2018年上半年：29%)。此外，土地增值稅於2019年上半年減少至人民幣7.33億元(2018年上半年：人民幣8.93億元)。

本公司擁有人應佔溢利

2019年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣18.75億元，較去年同期的人民幣23.33億元下降20%。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2019年 6月30日	佔借款總額的 百分比	於2018年 12月31日	佔借款總額的 百分比
1年內到期	11,330	13%	15,425	17%
1至2年到期	23,622	27%	12,637	14%
2至5年到期	36,900	42%	46,231	52%
5年以上到期	15,783	18%	14,282	17%
合計	87,635	100%	88,575	100%

於2019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2019年上半年成功發行了美元5億元的有擔保票據及人民幣29億元公司債券。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2018年12月31日的人民幣885.75億元下降至於2019年6月30日的人民幣876.35億元。本集團主要貸款為人民幣，餘下的貸款為港元及美元，而約70%的貸款總額為定息貸款。

於2019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319.23億元，本集團主要的現金資源為人民幣；現金短期借款覆蓋率為2.82倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,135.80億元，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，以支持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2019年6月30日約86%(2018年12月31日：約73%)，財務槓桿短期有所上升，下半年集團將加強回款，嚴格控制有息負債規模，提升財務穩健度。鑒於仍保有人民幣319.23億元的現金資源，本集團對現時負債水平感到滿意。我們預計在2019年下半年，淨借貸比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2019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100.70億元(2018年12月31日：人民幣81.59億元)。

於2019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1.78億元(2018年12月31日：人民幣28.33億元)及長期銀行貸款人民幣34.20億元(2018年12月31日：人民幣55.90億元)。於2019年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約7%(2018年12月31日：8%)。

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2019年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣83.21億元(2018年12月31日：人民幣66.24億元)。

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2019年6月30日，上述擔保總金額為人民幣100.70億元(2018年12月31日：人民幣81.59億元)。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。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

附屬公司增資

於2019年2月1日，杰寧有限公司(「杰寧」)(本公司的全資附屬公司)、瑞喜創投有限公司(「目標公司」)(當時為本公司的全資附屬公司)與若干投資者(「投資者」)訂立一份認購協議，據此，目標公司已同意配發及發行且投資者已同意認購合共5,100股目標公司普通股，總認購價為295,800,000美元。認購股份相當於緊接完

成向投資者配發及發行認購股份(「完成」)後目標公司已發行股份總數的51.00%。杰寧、投資者及目標公司亦於2019年2月1日訂立一份股東協議(「股東協議」)，據此，訂約方已協議(其中包括)目標公司的管理及事務。

完成已於2019年2月27日進行，此後目標公司已不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司當時控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

於2019年6月20日，杰寧、投資者及目標公司訂立一份修訂協議以修訂股東協議的若干條款，據此，訂約方已協議目標公司董事局組成變更，此後目標公司已不再為本公司的非全資附屬公司，並已成為本公司的聯營公司，而目標公司的財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及綜合入賬。

有關交易的詳情已於本公司日期為2019年2月3日及2019年6月20日的公告中披露。

業務回顧

物業開發

1. 入賬銷售收入

本集團2019年上半年物業開發業務的營業額為人民幣127.44億元，較2018年同期的人民幣129.55億元輕微下降2%。交付可售樓面面積由2018年上半年約756,000平方米上升34%至2019年上半年約1,015,000平方米。包括車位銷售，2019年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣12,600元（2018年上半年：每平方米人民幣17,100元），上半年入賬銷售價格較低主要受回遷房項目集中交付影響。

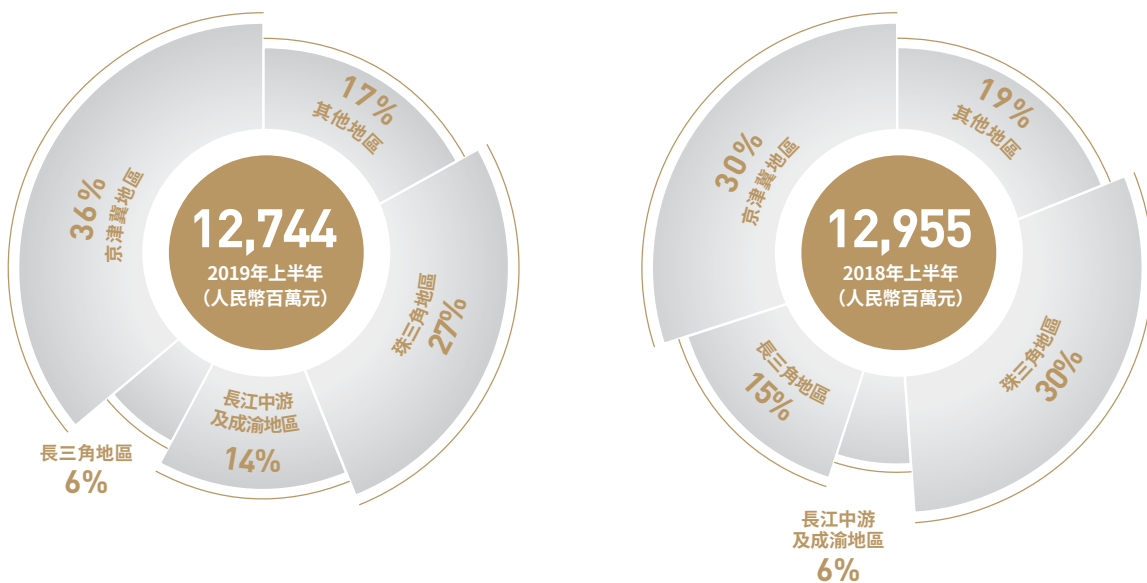
於2019年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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 (人民幣元/平方米)
京津冀地區	北京	1,610	53,500	30,100
	天津	2,055	276,000	7,400
	石家莊	13	700	18,600
	秦皇島	782	51,400	15,200
		4,460	381,600	11,700
長三角地區	上海	58	1,600	36,300
	杭州	504	24,400	20,700
	南京	12	800	15,000
	台州	59	3,300	17,900
		633	30,100	21,000
長江中游地區	武漢	871	49,600	17,600
		871	49,600	17,600
珠三角地區	中山	1,689	174,700	9,700
	深圳	813	28,800	28,200
	廣州	790	23,700	33,300
		3,292	227,200	14,500
成渝地區	重慶	890	75,800	11,700
	成都	3	300	10,000
		893	76,100	11,700
其他地區	大連	504	31,900	15,800
	瀋陽	1,405	88,600	15,900
	青島	125	12,100	10,300
	煙台	2	200	10,000
		2,036	132,800	15,300
	其他項目	31	3,800	8,200
小計(不包含車位)		12,216	901,200	13,600
車位(各項目)		528	113,500	4,700
合計		12,744	1,014,700	12,600



於2019年上半年期間，北京對物業開發業務的總營業額貢獻下降為第三位，佔本集團物業開發業務營業額的13%（2018年上半年：第一位，27%）。於報告期內，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於五大城市群。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



2. 協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2019年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣600.80億元，較2018年同期人民幣451.06億元上升約33%。2019年上半年銷售樓面面積上升約24%至2,850,900平方米(2018年上半年：2,307,700平方米)。包括車位銷售，平均銷售價格上升約8%至每平方米人民幣21,100元(2018年上半年：每平方米人民幣19,500元)。

從地區分佈來看，2019年上半年，可售項目合共超過130個(2018年上半年：超過70個)。當中42個位於京津冀地區，佔本集團協議銷售總額約33%。來自一、二線城市的協議銷售額為佔全體超過90%(2018年上半年：超過90%)。

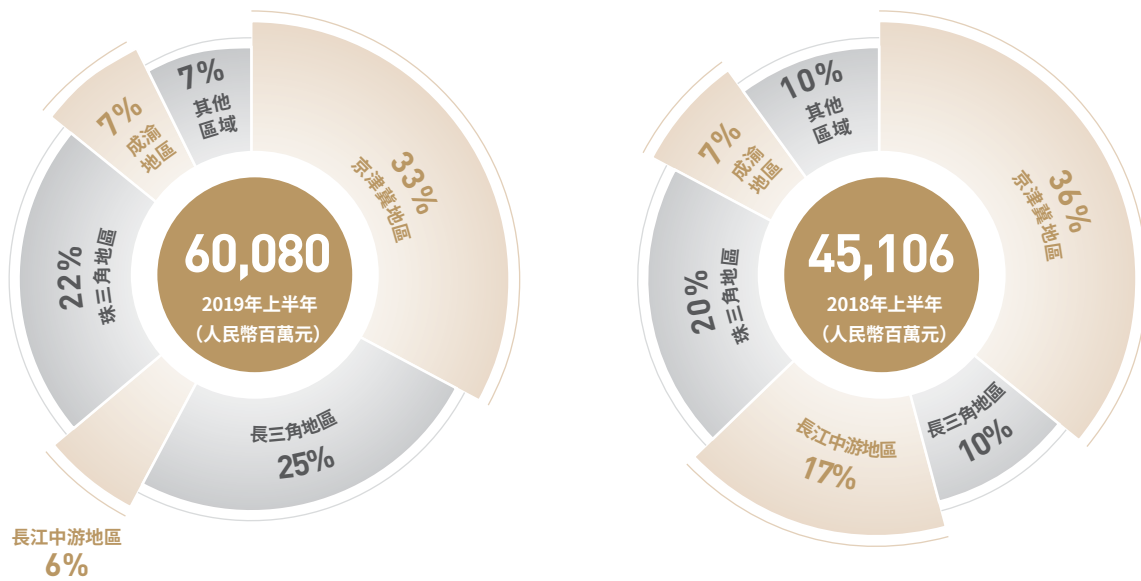
於2019年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

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 (人民幣元/平方米)
京津冀地區	北京	11,912	238,000	50,100
	天津	4,653	250,400	18,600
	石家莊	1,390	101,600	13,700
	張家口	46	3,600	12,800
	秦皇島	1,619	86,900	18,600
		19,620	680,500	28,800
長三角地區	上海	802	24,800	32,300
	杭州	2,977	146,500	20,300
	南京	922	69,600	13,200
	蘇州	2,610	144,800	18,000
	無錫	422	26,500	15,900
	嘉興	3,244	191,100	17,000
	滁州	49	5,400	9,100
	常州	314	22,200	14,100
	台州	443	22,900	19,300
	紹興	315	19,500	16,200
	溫州	1,198	51,400	23,300
	廈門	772	19,700	39,200
	漳州	194	25,500	7,600
	福州	165	9,600	17,200
			14,427	779,500

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 (人民幣元/平方米)
長江中游地區	武漢	3,282	139,900	23,500
	合肥	425	30,700	13,800
	南昌	55	6,400	8,600
		3,762	177,000	21,300
珠三角地區	中山	1,272	107,900	11,800
	深圳	261	7,400	35,300
	廣州	2,316	65,000	35,600
	佛山	1,917	154,300	12,400
	香港	6,708	43,500	154,200
	湛江	418	48,700	8,600
	三亞	28	500	56,000
	12,920	427,300	30,200	
成渝地區	重慶	1,303	127,500	10,200
	成都	2,247	128,900	17,400
	昆明	323	30,200	10,700
	3,873	286,600	13,500	
其他地區	大連	94	6,100	15,400
	瀋陽	372	35,200	10,600
	青島	807	38,300	21,100
	鄭州	278	30,300	9,200
	西安	1,499	121,600	12,300
	濟南	218	18,900	11,500
	太原	205	17,900	11,500
	煙台	33	2,200	15,000
	3,506	270,500	13,000	
	其他項目	876	72,000	12,200
小計(不包含車位)		58,984	2,693,400	21,900
車位(各項目)		1,096	157,500	7,000
合計		60,080	2,850,900	21,100



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2019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1,408,000平方米及1,139,000平方米，較2018年同期分別上升37%和26%及佔全年施工目標約30%。我們仍然維持我們2019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2019年的目標及支持我們於2020年的增長。

本集團的土地儲備於2019年6月30日下降3%至39,250,000平方米(於2018年12月31日：40,444,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則下降至20,764,000平方米(於2018年12月31日：21,761,000平方米)。於2019年上半年，本集團購入6幅土地及1個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別約為1,026,000平方米及581,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣5,500元。於2019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7,100元(於2018年12月31日：人民幣6,900元)。

2019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				
福州	東江灣	82	41	50.00%
貴陽	遠洋風景	100	90	89.80%
青島	遠洋萬和城	377	162	43.00%
太原	遠洋尚郡	105	84	80.00%
太原	晉春秋	54	24	44.00%
西安	遠洋御山水	292	164	56.00%
小計		1,010	565	
成熟項目				
美國	加州資產包	16	16	98.50%
合計		1,026	581	

於2019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	20,794	16,028	4,513
發展中物業	25,557	20,206	25,557
用作日後發展之物業	9,180	7,068	9,180
合計	55,531	43,302	39,250

於2019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%
		CBDZ6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		中國人壽金融中心	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	419	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	114	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%
		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	86	100.00%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	55	85.72%
		遠洋逸山水	北京市通州區	221	170	19	30.00%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	197	75.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	75	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	31	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	12.25%
		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%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	300	50.00%
		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%
		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	49.21%
						7,359	5,830

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	空港物流項目	天津市濱海新區	24	-	24	49.00%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	49.00%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	38	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	40	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	48	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	46	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	39	50.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	603	64.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	51	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	140	100.00%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	354	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				9,681	7,766	5,732	
	石家莊	長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	361	30.70%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	47.94%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	146	51.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋晟庭	石家莊市長安區	228	171	227	51.00%
				1,004	781	1,001	
	廊坊	遠洋琨庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
		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%
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,333	100.00%
				21,851	16,917	16,469	

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	1,003	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	26	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	56	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	24.50%
				1,557	1,037	1,188	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	12	100.00%
		余杭區崇賢C-7地塊	杭州市余杭區	107	73	107	51.00%
		江南院子	杭州市余杭區	111	65	111	49.00%
		厘望軒	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		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	5	100.00%
				1,067	600	407	
	南京	濱江物流項目	南京市江寧區	58	-	58	18.62%
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	145	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	27	50.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	54	100.00%
				564	424	518	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%
		昆山玉山冷鏈物流項目	昆山市玉山镇	62	-	62	16.66%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%
		萬和四季	太倉市港區	105	77	105	34.00%
		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%
		上湖名著	蘇州市吳江區	113	79	113	34.00%
				823	586	823	
	無錫	遠洋太湖宸章(原好施項目)	無錫市新吳區	63	52	63	40.00%
		遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	116	40.00%
				179	145	179	

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 (%)
	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	18.62%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	95	100.00%
		上善悅府	嘉興市嘉善縣	122	106	122	30.00%
		乍浦物流項目	嘉興市平湖市	44	-	44	19.60%
				600	394	600	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汊河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天馬半島	常州市燕山新區	101	99	101	40.00%
	台州	中南遠洋樾府	台州市椒江區	79	65	74	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	153	100.00%
	廈門	國貿遠洋天和	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		國貿遠洋天成	廈門市翔安區	75	49	75	48.02%
				127	84	127	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	81	70.00%
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
				5,614	3,860	4,534	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	557	55.90%
		江夏物流項目	武漢市江夏區	45	-	45	49.00%
		遠洋世界	武漢市東西湖區	398	369	19	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	2,501	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	197	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	52.43%
				719	608	719	
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	134	28.45%
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	173	51.00%
		遠洋天驕	南昌市灣里區	106	102	101	20.00%
				279	224	274	
				4,474	3,777	3,628	

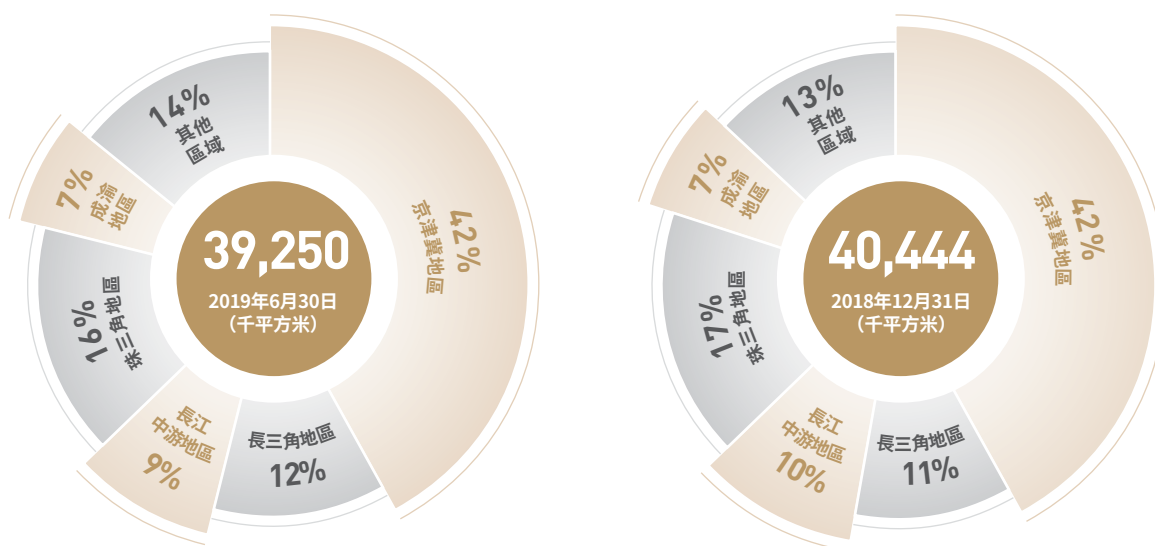
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,120	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	71	75.00%
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	187	50.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	50	51.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	20	80.00%
		遠洋風景	中山市石岐區	94	87	4	30.00%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	103	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	50.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	83	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	107	45.00%
						4,920	4,156
	深圳	荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
		龍船塘項目	深圳市南山區	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%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	148	84.70%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	390	292	234	100.00%
				1,765	1,183	1,097	
	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	122	100.00%
		朱村街鳳崗村項目	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	148	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				915	660	696	

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	中遠洋漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋華遠天驕	佛山市三水區	259	191	259	51.00%
		海藍城	佛山市三水區	285	221	285	49.00%
				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	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	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%
				10,246	7,987	6,443	
成渝地區	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	178	24.50%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	18	50.00%
		遠洋城	重慶市九龍坡區	126	125	126	50.00%
		遠洋九公子	重慶市渝北區	335	246	234	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	165	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	244	42.50%
				1,784	1,432	1,067	
	成都	龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	24.50%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋樓棠	成都市崇州市	123	98	123	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	71	38	71	24.50%
		遠洋天和	成都市金牛區	122	106	122	12.25%
		國賓御府	成都市郫都區	139	99	139	24.50%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	186	50.00%
				1,291	1,012	1,060	

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	18.62%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	37.15%
				522	451	522	
	貴陽	遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	100	89.80%
				3,697	2,970	2,749	
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	1,406	1,254	743	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	367	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	266	100.00%
		小窩灣項目	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%
				5,562	4,584	2,663	
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市瀋河區	382	257	11	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	9	100.00%
		裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	51.76%
				1,307	1,121	232	
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
		遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋御城	青島市膠州市	333	269	308	75.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
				965	778	717	
	太原	遠洋尚郡	太原市迎澤區	105	81	105	80.00%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	54	44.00%
				159	115	159	

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 (%)
	鄭州	遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市龍湖鎮	169	158	169	38.00%
		永之興冷链物流項目	鄭州航空港經濟 綜合實驗區	172	-	172	49.00%
				384	196	384	
	徐州	賈汪物流項目	徐州市賈旺區	86	-	86	19.60%
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		秦漢新城物流項目	咸陽市渭城區	67	-	67	19.60%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	292	56.00%
				680	524	680	
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	43	100.00%
	濟南	天著春秋	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
				9,649	7,791	5,427	
合計				55,531	43,302	39,250	

於2019年6月30日及2018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2019年上半年，來自物業投資的營業額減少了44%至人民幣3.06億元(2018年上半年：人民幣5.42億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業進行的輕資產化處理。於2019年6月30日，本集團合共持有超過16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1,193,000平方米。



於2019年6月30日本集團投資物業詳情如下：

項目	區	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	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	103,000	76,000	9,000	18,000	82%	100%
天津未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	96%	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	-	-	69%	70%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	100%	100%
其他項目		66,000	16,000	35,000	15,000		
小計		312,000	136,000	139,000	37,000		
其他							
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	2,000	100%	37%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	125,000	99%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	11,000	90%	35%
遠洋·光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	14,000	95%	53%
遠洋·未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	97%	50%
遠洋·未來廣場(天津)	天津市河東區	41,000	-	41,000	-	99%	50%
大寧國際廣場(上海)	上海市靜安區	38,000	38,000	-	-	86%	20%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	4,000	79%	20%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	12,000	88%	15%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	31,000	98%	50%
其他項目		156,000	17,000	80,000	59,000		
小計		881,000	310,000	313,000	258,000		
合計		1,193,000	446,000	452,000	295,000		



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，本集團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2019年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣3.06億元，本集團現時主要持有超過16個經營中投資物業。於2019年上半年，我們新增1個位於美國的投資物業，為高端成熟海外項目增添資源。

目前本集團已投入營運的商業地產資源約1,193,000平方米，寫字樓佔比約37%，商業及其他佔比約63%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2024年前分階段投入營運，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2019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7.09億元，較2018年同期的人民幣5.94億元上升了19%，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50個城市。

2019年上半年，本集團物業管理服務在管總樓面面積約6,200萬平方米（2018年上半年：約5,000萬平方米）。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2019年上半年，本集團40%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2019年6月30日，本集團共有員工12,335人（於2018年12月31日：13,131人），為本集團服務的總員工數量基本保持穩定。我們將繼續致力提升人力資源效率和內部管治能力。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2019年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣15.42億元（2018年上半年：人民幣10.50億元）。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。



遠洋集團

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



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瞭解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

着重雙向溝通 傳遞企業價值

2019年上半年，中國經濟壓力下行加大，環球市場不明朗因素增加，房地產行業調控持續。隨着政府重申「房住不炒」的政策主基調，熱點城市調控政策再次趨緊，因城施策進一步加強，令市場保持平穩發展。同時信貸環境適度收緊，以防市場過熱，令行業集中度提升，市場分化更加明顯。

面對經濟環境及行業發展的變化，本集團快速回應，持續溝通，着重向投資者介紹集團聚焦住宅開發主業的策略。集團銷售規模及質量同步實現提升，旗下非開發類業務亦正獨立、快速、穩健發展，財務狀況保持穩健、安全性高，獲得投資者廣泛認同。集團下半年將秉承「精耕細作」的年度主題開展工作，持續提升業務水平。

2019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一對一會議形式進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉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，2019年上半年集團共參與了6間券商於北京、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。

重視公平披露 保持開放透明

2019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，為使投資者更好地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放，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。

2019年上半年，覆蓋公司的券商共有23家。大部分券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括摩根大通、瑞信、高盛、花旗、德意志銀行、中銀國際、野村、星展銀行、麥格理等。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2019年5月，公司召開了股東周年大會。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，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，請發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答覆。

2019年上半年主要投資者關係活動





可持續發展報告

2019年6月11日，《建築健康，攜手並進 — 遠洋集團2018年可持續發展報告》發布，並連續第四年獲得中國社科院評級五星級評級。報告根據HKEX-ESG、中國社科院《中國企業社會責任報告指南(CASS-CSR4.0)》等標準進行編寫，同時參考了全球報告倡議組織(GRI)《可持續發展報告指南》標準的部分指標。報告對本集團的健康戰略落地情況及2018年正式對外發布的《遠洋健康建築體系1.0》體系文件進行了詳細闡釋，其中過程性、實質性、平衡性、可比性和可讀性方面均獲得「表現卓越」的高度評價。

2019年上半年，本集團本着「精耕細作·求真務實」的年度工作主題，夯實基礎，穩健發展。在堅持主業發展的同時，本集團未來也將加速創新，以更開放的心態，與更多以人為本、關注健康的夥伴一起，以改善人居質量為己任，用擔當築就健康建築。

精雕細琢，提效管理，健康主業

2019年是本集團第四步發展戰略總結收官和第五步發展戰略研究啓動的關鍵之年。在這一關鍵時期，為進一步提升集團工作效率，強化經營者理念，本集團在結合發展現狀和已有經營管理要求的基礎上，建立了符合集團發展需求的新經營管理體系。這一體系的實施，有效的提高了集團的決策效率，實現了對內賦能和提升項目核心競爭力的雙重要求。集團多次組織新經營管理體系的宣貫活動，隨着新體系落實的深入，本集團的各類效益指標均有不同程度的改善。

毋庸置疑，主業的高質量發展對房地產開發企業發展的提速發力至關重要。上半年，本集團聚焦主業發展的態度和決心堅定，陸續在貴陽、福州、廊坊等多個城市新增土地儲備，城市布局更趨合理。未來本集團也將繼續圍繞主業，深耕主力市場，打磨主力產品，塑造主力團隊，助力集團邁上新的台階。



集團總部北京遠洋國際中心 A 座 - 員工共享休息區

精細研究，充分探索，踐行健康

作為「健康建築」理念的倡導者和實踐者，本集團是首個將WELL建築標準引入國內並深入研發與實踐的房地產開發企業。2016年，本集團與總部設在美國紐約的健康房地產及科技公司Delos達成戰略合作，深度推廣WELL在中國的應用。截至目前，已完成25個WELL項目註冊，面積達到138萬平方米。廣州遠洋天驕、杭州遠洋國際中心、上海遠洋萬和四季、瀋陽遠洋大河宸章已獲WELL金級最終認證。

本集團秉承着「共同成長·建築健康」的品牌理念，經過1,200多天的研究和實踐，推出了《遠洋健康建築體系1.0》體系文件。自2018年4月底發布後，本體系在各項目中得以廣泛推廣和使用。截止到2019年6月，本集團已在全國34個城市的63個項目落地健康建築體系，建築類型涵蓋住宅、養老公寓等。

與此同時，本集團建立了新經營管理體系下客服物業專業管理標準，在為客戶提供更人性化的產品的同時，盡可能提高客戶滿意度，客戶對於本集團「健康」理念的產品也更趨認同。2019年上半年客戶滿意度和客戶忠誠度同比均有了顯著提升。



精耕細作，健康環境，遠洋生態

今年3月，在「第九屆園冶高峰論壇暨園冶杯頒獎典禮」上，本集團旗下北京遠洋天瑞宸章、石家莊遠洋晟庭、北京遠洋頤璟春秋三個項目的示範區，在數百個入圍作品中脫穎而出，斬獲2018年「園冶杯」1項大獎和2項金獎。

本屆榮獲地產園林類金獎的石家莊遠洋晟庭示範區，是遠洋生態公司執行「設計施工一體化」模式的代表作品。近年來，遠洋生態執行戰略轉型升級，並全面部署「建築健康」戰略布局工作，經過多年的深耕和優勢資源整合，已成為以風景園林規劃設計、工程建設、生態環境修復、生態城鎮綜合開發為業務的生態環境綜合運營服務商，專注於為客戶提供集研發、設計、建設及運營於一體的綜合解決方案。

目前遠洋生態擁有多項專業資質，並成功取得國家「高新技術企業」認定，業務遍布北京、上海、廣州等全國20餘個重點城市，承載著推動健康人居升級，促進生態環境可持續發展的偉大夢想。

精研細行，員工為本，健康工作

集團總部辦公區的煥新工作是對「建築健康」理念最好的詮釋，在設計團隊精心設計、精細執行打造的健康工作環境中，讓人們對「健康」理念有了更深刻真切的體驗。煥新後的新辦公區綜合人均面積可達到8.1平方米，以人為本、建築健康的設計理念，以及對員工的尊重與關懷融入了每一個空間和場景中，員工的個人價值和潛能在有限的空間內得到了充分的激發。目前位於北京的集團總部辦公區已進入WELL認證過程，並將有望成為WELL最高級別認證的國內最大面積辦公區。

在關注環境健康的同時，集團同樣關注員工的身心健康。為提升員工的健康質量，在煥新後的辦公區內，特設「中醫理療小屋」，並提供理療設備，定期邀請中醫理療師為員工提供按摩理療，幫助員工放鬆身心，提升員工滿意度。在新辦公區中，「員工菜園」中的無土栽培蔬菜深受員工好評，員工既可以在綠意盎然中見證成長和健康，也可以享用到新鮮的有機時蔬。本集團十分重視員工體驗，在定期進行員工滿意度調研的同時，針對反饋的內容及時進行調整和改善，為實現員工的「健康工作」而努力。健康的企業，健康的環境，健康的團隊和員工，將會幫助本集團以健康、開放、智慧的胸懷擁抱充滿挑戰的未來。



集團總部北京遠洋國際中心 A 座 - 員工菜園

精緻生活，健康理念，健康社區

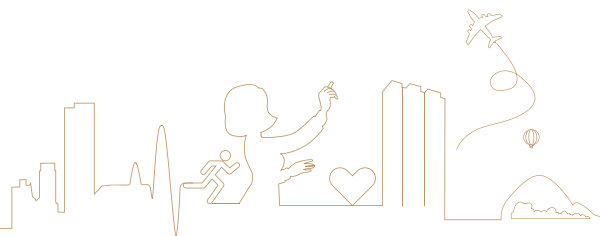
本集團在踐行打造健康產品的同時，也非常注重進行健康理念的傳遞。集團總部辦公區煥新以來，一直在進行辦公區健康引導，並通過這一形式對員工、合作夥伴、投資者、股東、客戶等進行健康理念的傳遞。

「4.22 遠洋健康日」前夕，由本集團、遠洋之帆公益基金會、遠洋工會聯合主辦，以「一路健康·與愛同行」為主題的第三屆「遠洋益跑」城市接力賽再次開跑。在北京的首站活動中，吸引了集團員工、客戶、媒體、合作夥伴、公益志願者等逾千名愛心人士熱忱參與。公益一直是「遠洋益跑」不變的核心，而今年遠洋益跑的公益內涵進一步升級——開啓「2019年遠洋健康公益計劃」。「公益計劃」中首次設立了100萬元的「遠洋建築·健康基金」，主要用以支持重點城市和鄉村開展圍繞建築健康、環境健康方向的建設，希望通過本集團的綿薄之力，助力「健康」理念在更多的社區和城市傳播與採納。



暖心市集義賣區

健康是人類永恒的主題，也是社會進步的重要標誌，隨着「健康中國2030」戰略的提出與美好生活時代的到來，本集團將堅定踐行「建築·健康」的品牌理念，並將「健康」內化為遠洋的產品基因，身體力行實踐健康建築標準，堅守匠心品質，不斷提升健康人居體驗，為滿足人民對美好生活嚮往的追求而努力。





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2019年6月30日，本公司各董事（「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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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	14,230,200 (附註 iv)	-	-	14,230,200	0.187%
	實益擁有人	18,387,000	81,540,000	684,000	100,611,000	1.321%
溫海成先生	實益擁有人	2,033,205	20,240,000	204,000	22,477,205	0.295%
沈培英先生	實益擁有人	3,352,500	15,800,000	204,000	19,356,500	0.254%
趙立軍先生	實益擁有人	42,000	1,100,000	18,000	1,160,000	0.015%
符飛先生	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	200,000	1,450,000	18,000	1,668,000	0.022%
栗利玲女士	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	442,000	2,050,000	18,000	2,510,000	0.033%
孫文德先生	實益擁有人	102,000	1,700,000	18,000	1,820,000	0.024%
王志峰先生	實益擁有人	102,000	1,700,000	18,000	1,820,000	0.024%
靳慶軍先生	實益擁有人	102,000	1,700,000	18,000	1,820,000	0.024%
林倩麗女士	實益擁有人	-	1,700,000	-	1,700,000	0.022%

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 14,230,200 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	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%

除上文所披露者外，於2019年6月30日，概無董事或本公司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2019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及相關股份的權益及淡倉

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2019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2,252,646,115股股份以安邦人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。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)有限公司是安邦保險集團股份有限公司的間接附屬公司。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2019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。



其他資料
企業管治及

購股權計劃

本公司購股權計劃

2007 購股權計劃

本公司根據日期為2007年9月3日的股東書面決議案採納的前購股權計劃（「2007購股權計劃」，有關詳情載於本公司日期為2007年9月14日的招股書）的有效期為十年，並已於2017年9月27日屆滿。儘管2007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。

截至2019年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時2007購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據2007購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	購股權行使價 (港幣元)	於2019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 iii)	期內已失效的 購股權數目	於2019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	540,000	-	-	540,000
	2016年4月13日	3.80	6,000,000	-	-	6,000,000
溫海成先生	2015年8月27日	4.04	240,000	-	-	240,000
	2016年4月13日	3.80	3,000,000	-	-	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

參與者類別	購股權授出日期	購股權行使價 (港幣元)	於2019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 iii)	期內已失效的 購股權數目	於2019年 6月30日 尚未行使 購股權數目
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
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
小計			21,780,000	-	-	21,780,000
僱員	2015年8月27日	4.04	31,709,500	(100,000)	(1,025,000)	30,584,500
	2016年4月13日	3.80	82,868,500	-	(1,360,500)	81,508,000
	2017年8月24日	4.70	46,380,000	-	(1,380,000)	45,000,000
小計			160,958,000	(100,000)	(3,765,500)	157,092,500
合計			182,738,000	(100,000)	(3,765,500)	178,872,500

附註：

- (i) 根據2007購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計五年期間內行使，其中購股權的40%可於一年後行使，購股權的70%可於兩年後行使，而所有購股權可於三年後行使。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月，概無有關2007購股權計劃之購股權授出或註銷。
- (iii) 截至2019年6月30日止六個月，100,000份購股權根據2007購股權計劃獲行使，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4.158元。

2018購股權計劃

於2018年8月6日，本公司股東批准一新購股權計劃（「2018購股權計劃」），有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函。2018購股權計劃有效期為十年期直至2028年8月5日為止，惟根據其規定提早終止則除外。

截至2019年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	購股權行使價 (港幣元)	於2019年1月1日 尚未行使 購股權數目	期內授出 購股權數目	於2019年 6月30日 尚未行使 購股權數目
董事					
李明先生	2018年9月4日	3.96	25,000,000	-	25,000,000
	2019年3月27日	3.37	-	50,000,000	50,000,000
溫海成先生	2018年9月4日	3.96	15,000,000	-	15,000,000
沈培英先生	2018年9月4日	3.96	10,000,000	-	10,000,000
趙立軍先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
符飛先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
方軍先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
栗利玲女士	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
韓小京先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
	2019年3月27日	3.37	-	600,000	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
	2019年3月27日	3.37	-	600,000	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
	2019年3月27日	3.37	-	600,000	600,000
靳慶軍先生	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
	2019年3月27日	3.37	-	600,000	600,000
林倩麗女士	2018年9月4日	3.96	600,000	-	600,000
	2019年3月27日	3.37	-	600,000	600,000
小計			55,400,000	53,000,000	108,400,000
僱員	2018年9月4日	3.96	194,600,000	-	194,600,000
	2019年3月27日	3.37	-	455,528,565	455,528,565
小計			194,600,000	455,528,565	650,128,565
合計			250,000,000	508,528,565	758,528,565

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計五年期間內行使，其中購股權的50%可於十二個月後行使，而所有購股權可於二十四個月後行使。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月，概無有關2018購股權計劃之購股權獲行使、失效或註銷。

於2019年3月27日授出的508,528,565份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.7144元。於釐定購股權的公平值時已採用二項模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2019年 3月27日
可變因素	
預期波幅	38.263%
無風險年利率	1.341%
預期股息收益率	4.998%
預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2019年3月27日前的股份收市價為每股港幣3.24元。
- (ii) 預期波幅為本公司股價的每日回報率的年化標準偏差，經參考彭博的資料。
- (iii) 無風險利率指於估值日期相關到期之香港主權港元債券曲線的到期收益率。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

購股權價值視乎(i)有關價值所涉及之假設的主觀性及不明朗因素；及(ii)用作估計有關價值的模式的限制。

本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)購股權計劃

於2011年6月23日盛洋舉行的股東特別大會上，盛洋股東批准了一項購股權計劃(「盛洋購股權計劃」)。有效期自盛洋購股權計劃採納日期(即2011年6月23日)起計為期十年，直至2021年6月22日為止，惟由盛洋於其股東大會或盛洋董事局提早終止則除外。

截至2019年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時盛洋購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據盛洋購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權 每股行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2019年 6月30日 尚未行使 購股權數目
本公司及盛洋的董事					
李明先生	2013年8月9日	2013年8月9日至2021年6月22日	0.96	4,000,000	4,000,000
沈培英先生	2011年8月26日	2011年8月26日至2021年6月22日	1.40	2,000,000	2,000,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至2021年6月22日	0.96	16,000,000	16,000,000
小計				22,000,000	22,000,000
盛洋其他董事					
	2013年8月9日	2013年8月9日至2021年6月22日	0.96	4,000,000	4,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至2021年6月22日	1.27	1,000,000	1,000,000
小計				5,000,000	5,000,000
盛洋及其附屬公司僱員					
	2011年8月26日	2011年8月26日至2021年6月22日	1.40	300,000	300,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至2021年6月22日	0.96	4,420,000	4,420,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至2021年6月22日	1.27	2,790,000	2,790,000
小計				7,510,000	7,510,000
合計				34,510,000	34,510,000

附註：截至2019年6月30日止六個月，概無有關盛洋購股權計劃之購股權授出、獲行使、失效或註銷。

限制性股份獎勵計劃

本公司董事局(「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332,969元(包括交易成本)購入本公司99,098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2019年 6月30日 之結餘
	於2019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	
2016年3月25日	881,919	-	(881,919)	-	-
2017年3月31日	3,697,500	-	(739,500)	-	2,958,000
合計	4,579,419	-	(1,621,419)	-	2,958,000

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2019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58頁。

審核委員會

本公司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、栗利玲女士、孫文德先生及靳慶軍先生。

本公司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。本公司審核委員會已審閱截至2019年6月30日止六個月的中期報告。

企業管治守則

除下文所披露的偏離情況外，董事局認為本公司在截至2019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：

李明先生出任本公司主席（「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，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，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。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並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F.1.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非以書面決議處理。於期內本公司公司秘書的委任乃根據本公司組織章程細則以書面決議的方式代替召開董事局會議審批。於正式簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給本公司所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2019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 2019 年 6 月 30 日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合計超出上市規則第 14.07(1) 條所定義的資產比率 8%。

根據上市規則第 13.22 條的規定，於 2019 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	12,504
流動資產	99,704
流動負債	(68,104)
非流動負債	(34,935)
淨資產	9,169

於 2019 年 6 月 30 日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣 4,653 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 2019 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，須披露的董事資料變動載列如下：

執行董事沈培英先生自 2019 年 7 月 1 日起獲委任為本公司之公司秘書。

非執行董事方軍先生自 2019 年 5 月 3 日起獲委任為中國人壽富蘭克林資產管理有限公司非執行董事。中國人壽富蘭克林資產管理有限公司為本公司主要股東中國人壽保險(集團)公司之附屬公司。

獨立非執行董事韓小京先生自 2019 年 6 月 6 日起獲委任為聯交所上市公司維太創科控股有限公司之獨立非執行董事。

獨立非執行董事靳慶軍先生自 2019 年 6 月 27 日起辭任聯交所及上海證券交易所上市公司招商銀行股份有限公司外部監事。

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0.110元(2018年：每股港幣0.140元)，給予2019年9月10日(星期二)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2019年10月3日(星期四)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2019年9月6日(星期五)至2019年9月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。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2019年9月5日(星期四)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2019年7月29日，本公司連同遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)就有關發行於2029年到期的本金額600,000,000美元的票據(「票據」)與聯席牽頭經辦人訂立認購協議。票據的利率為4.75%，票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。發行票據之所得款項淨額由本集團根據適用法律及規例主要用於償還本集團債務。發行票據的詳情載於本公司日期為2019年7月30日及2019年8月5日之公告。

於2019年8月16日，遠洋地產寶財II有限公司(本公司的全資附屬公司)向受託人及票據持有人發出通知，於2019年9月16日(「贖回日期」)贖回全部於2020年到期的本金額為700,000,000美元4.45%有擔保票據(「2020年票據」)(「贖回」)，價格為於贖回日期根據2020年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至(但不包括)贖回日期的任何累計未付利息。贖回的詳情載於本公司日期為2019年8月16日之公告。



公司資料

董事

執行董事

李明先生(主席)
溫海成先生
沈培英先生

非執行董事

趙立軍先生
符飛先生
方軍先生
栗利玲女士

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(主席)
趙立軍先生
栗利玲女士
孫文德先生
靳慶軍先生

提名委員會

李明先生(主席)
韓小京先生
王志峰先生

薪酬委員會

韓小京先生(主席)
孫文德先生
王志峰先生

投資委員會

李明先生(主席)
符飛先生
方軍先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

公司秘書

沈培英先生(於2019年7月1日獲委任)
黎燕萍女士(於2019年7月1日辭任)

授權代表

李明先生
沈培英先生(於2019年7月1日獲委任)
黎燕萍女士(於2019年7月1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
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
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
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
招商永隆銀行有限公司

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

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59至104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2019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係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師公會頒佈的香港會計準則第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，2019年8月21日

簡明綜合 中期資產負債表

	附註	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	2,374,108	2,412,243
使用權資產	4	235,335	-
土地使用權	8	637,400	235,794
無形資產	9	29,694	453,278
投資物業	10	16,313,733	16,205,333
商譽		200,978	514,039
於合營企業之投資		19,768,484	20,330,505
於聯營公司之投資		6,668,909	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產	11	2,665,014	679,952
按公平值計入損益的金融資產		4,308,856	3,961,645
貿易及其他應收款項及預付款項	12	22,751,014	15,520,575
遞延所得稅資產		1,218,425	1,145,474
非流動資產總值		77,171,950	68,636,193
流動資產			
土地使用權預付款		2,233,384	2,160,585
發展中物業		61,506,220	54,655,796
存貨(按成本)		162,410	92,437
可收回土地發展成本		1,238,135	1,119,558
已落成待售物業		15,896,826	20,083,298
按公平值計入損益的金融資產		150,961	182,504
貿易及其他應收款項及預付款項	12	63,033,330	57,454,635
合約資產		2,276,636	2,405,696
受限制銀行存款		4,599,042	3,362,876
現金及現金等價物		27,323,880	39,208,481
流動資產總值		178,420,824	180,725,866
資產總值		255,592,774	249,362,059
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	27,329,232	27,328,810
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	13	(173,209)	(178,317)
儲備		(1,231,636)	(1,313,848)
保留溢利		23,934,097	22,548,161
		49,858,484	48,384,806
非控制性權益		15,208,407	14,753,699
權益總值		65,066,891	63,138,505

簡明綜合 中期資產負債表

	附註	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
貸款	16	76,305,893	73,150,254
貿易及其他應付款項	17	15,718	167,531
租賃負債	4	147,350	-
遞延所得稅負債		3,285,460	2,680,889
非流動負債總值		79,754,421	75,998,674
流動負債			
貸款	16	11,329,578	15,424,825
貿易及其他應付款項	17	62,357,758	59,198,070
合約負債		28,951,569	26,789,737
租賃負債	4	86,724	-
應付所得稅		7,896,095	8,665,309
按公平值計入損益的金融負債		149,738	146,939
流動負債總值		110,771,462	110,224,880
負債總值		190,525,883	186,223,554
權益及負債總值		255,592,774	249,362,059

第66至第104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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	7	16,473,674	15,376,264
銷售成本		(13,114,622)	(11,761,699)
毛利		3,359,052	3,614,565
利息及其他收入		1,506,695	1,122,957
其他收益／(虧損) — 淨額	18	572,996	(213,615)
投資物業公平值收益	10	375,327	723,123
銷售及市場推廣費用		(467,313)	(380,845)
行政費用		(861,716)	(510,160)
經營溢利		4,485,041	4,356,025
財務費用	19	(912,161)	(665,838)
分佔合營企業之收益		837,163	837,125
分佔聯營公司之收益		85,979	207,753
除所得稅前溢利		4,496,022	4,735,065
所得稅開支	20	(1,962,588)	(2,015,131)
期內溢利		2,533,434	2,719,934
應佔：			
本公司擁有人權益		1,875,194	2,333,404
非控制性權益		658,240	386,530
		2,533,434	2,719,934
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利(以人民幣為單位)	21	0.248	0.310
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利(以人民幣為單位)	21	0.248	0.308

第66至第104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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期內溢利	2,533,434	2,719,934
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	(14,688)	(36,689)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(6,702)	(16,256)
轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的公平值收益	17,808	-
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(26,956)	(1,027,500)
期內其他全面收益	(30,538)	(1,080,445)
期內全面收益總額	2,502,896	1,639,489
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	1,827,195	1,224,682
— 非控制性權益	675,701	414,807
	2,502,896	1,639,489

第66至第104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

附註	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	保利益利 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2019年1月1日結餘	27,328,810	(178,317)	(1,313,848)	22,548,161	48,384,806	3,500,000	4,069,691	7,184,008	63,138,505
期內溢利	-	-	-	1,875,194	1,875,194	230,691	105,082	322,467	2,533,434
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值虧損	-	-	(14,688)	-	(14,688)	-	-	-	(14,688)
轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的 公平值收益	-	-	12,329	-	12,329	-	-	5,479	17,808
貨幣匯兌差額	-	-	(26,978)	-	(26,978)	-	19,932	344	(6,702)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	-	-	(18,662)	-	(18,662)	-	-	(8,294)	(26,956)
其他全面收益總額，除稅後	-	-	(47,999)	1,875,194	1,827,195	230,691	125,014	319,996	2,502,896
與本公司擁有人之交易									
與2018年有關的股息	-	-	-	(489,258)	(489,258)	-	-	-	(489,258)
股份支付開支	-	-	118,857	-	118,857	-	-	-	118,857
因員工購股權的行使而發行股份	13	422	-	(76)	346	-	-	-	346
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	13	-	5,448	(5,448)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	13	-	(340)	-	(340)	-	-	-	(340)
發行股本工具	-	-	-	-	-	3,168,900	-	-	3,168,900
償還股本工具	-	-	-	-	-	(569,330)	-	-	(569,330)
有關股本工具的分紅	-	-	-	-	-	(230,691)	-	-	(230,691)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	-	-	(105,082)	-	(105,082)
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(61,055)	(61,055)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	2,058,301	2,058,301
本公司擁有人總注資及收取的分紅	422	5,108	113,333	(489,258)	(370,395)	2,368,879	(105,082)	1,997,246	3,890,648
出售一間附屬公司權益致使 非控制性權益減少	25(a)	-	-	-	-	(2,187,900)	-	(2,269,670)	(4,457,570)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少	-	-	16,878	-	16,878	-	-	(24,466)	(7,588)
與本公司擁有人進行的交易總額	422	5,108	130,211	(489,258)	(353,517)	180,979	(105,082)	(296,890)	(574,510)
於2019年6月30日結餘	27,329,232	(173,209)	(1,231,636)	23,934,097	49,858,484	3,911,670	4,089,623	7,207,114	65,066,891

簡明綜合 中期權益變動表

附註	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	保利益 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	-	-	(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	-	-	-	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)
貨幣匯兌差額	-	-	(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)
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	-	(104,941)	(104,941)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	2,048,500	2,048,500
本公司擁有人總注資及收取的分紅	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	-	-	-	-	-	-	-	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)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 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 中期現金流量表

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得現金	4,628,242	4,399,507
已付所得稅	(2,079,627)	(1,973,271)
已付利息	(2,308,870)	(1,521,131)
經營活動所得現金淨額	239,745	905,105
投資活動的現金流量		
投資商業夥伴款項	(20,041,431)	(16,788,874)
收回商業夥伴款項	9,179,445	2,532,892
其他	(4,980,160)	(1,449,563)
投資活動所用現金淨額	(15,842,146)	(15,705,545)
融資活動的現金流量		
貸款所得款	17,426,102	17,323,511
償還貸款	(17,912,611)	(5,664,831)
其他	4,198,404	1,912,767
融資活動所得現金淨額	3,711,895	13,571,447
現金及現金等價物減少淨額	(11,890,506)	(1,228,993)
期初現金及現金等價物	39,208,481	21,968,819
匯兌收益	5,905	26,586
期末現金及現金等價物	27,323,880	20,766,412

第66至第104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」)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2019年8月21日獲董事局批准刊發。

2 編製基準

截至2019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2018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2019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2018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2018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2019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16號，「租賃」

採納租賃準則及新訂會計政策的影響於下文附註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。

4 會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響及於下文附註4.2披露自2019年1月1日起一直應用的新會計政策。

本集團已自2019年1月1日追溯採納香港財務報告準則16號，但並未按準則的具體過渡條文規定重述2018年報告期間的比較數據。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於2019年1月1日之期初資產負債表內確認。

4.1 就採納香港財務報告準則第16號確認之調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率貼現。於2019年1月1日應用予租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為5.7%。

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日之經營租賃承擔	3,878,980
於初步應用日期使用承租人增量借款利率貼現	2,527,818
於2019年1月1日確認之租賃負債	2,527,818
其中包括：	
流動租賃負債	247,437
非流動租賃負債	2,280,381
	2,527,818

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

4 會計政策變動(續)

4.1 就採納香港財務報告準則第16號確認之調整(續)

物業租賃之相關使用權資產以相等於租賃負債的金額計量，並按與2018年12月31日之資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初始應用日期，概無須對使用權資產進行調整的虧損性租約。

與以下資產類型相關之已確認使用權資產如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
樓宇	234,638	2,562,826
汽車	454	634
設備	243	73
使用權資產總額	235,335	2,563,533

會計政策變動影響以下於2019年1月1日資產負債表之項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣2,563,533,000元
- 預付款項 — 減少人民幣35,715,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣2,527,818,000元

並未對2019年1月1日之保留溢利產生任何影響。

(i) 已使用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一折現率
- 依賴過往對租賃是否為虧損性作出之評估
- 對於2019年1月1日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 不包括於初步應用日期計量使用權資產的初步直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以後見之明釐定期。

本集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否或包含租約。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其評估採用香港會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋4確定安排是否包含租約。

4 會計政策變動(續)

4.2 本集團的租賃活動及其會計方法

本集團租賃多個辦公室及物業。租約一般固定為期2至20年，惟可能根據下文第(ii)條所述擁有續租權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

截至2018年財政年度，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃作出的付款經扣除從出租人獲得之租賃優惠後，於租期內以直線法自損益內扣除。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 購股權的行使價(倘承租人合理地確定行使該購股權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該購股權)

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即在承租人類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所收取的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

4 會計政策變動(續)

4.2 本集團的租賃活動及其會計方法(續)

(i) 可變租賃付款

可變租賃付款產生之估計不確定因素

無租賃包含有與店舖產生銷售掛鈎的可變付款條款。

(ii) 延期權及終止權

延期權及終止權包含於本集團多項物業租賃內。此等條款用作盡量提高管理合約在經營上之靈活性。所持有之大部分延期權及終止權僅可由集團(而非相關之出租人)行使。

於釐定租期時作出之關鍵判斷

在釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。僅在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租期。由於無法合理肯定租賃可延期(或不予終止)，故此潛在未來現金流出並無計入租賃負債。

倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響該項評估，並於承租人控制範圍之內，則須檢討有關評估。於當前財政年度，本集團並未修訂任何租賃條款以影響延期權及終止權之行使。

(iii) 剩餘價值保證

本集團並未就租賃提供剩餘價值保證。

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2018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分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。

5 估計(續)

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

本集團的活動存在多種財務風險：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2018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。

6.2 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。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.2 流動資金風險(續)

	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2019年6月30日					
貸款	15,884,201	27,370,282	41,302,272	17,071,692	101,628,447
不包括法定責任及應付員工福利的 貿易及其他應付款項	57,131,625	-	15,718	-	57,147,343
租賃負債	89,650	59,768	92,884	36,083	278,385
	73,105,476	27,430,050	41,410,874	17,107,775	159,054,175
於2018年12月31日					
貸款	19,815,080	16,160,629	50,664,482	15,791,756	102,431,947
不包括法定責任及應付員工福利的 貿易及其他應付款項	57,464,653	-	167,531	-	57,632,184
	77,279,733	16,160,629	50,832,013	15,791,756	160,064,131

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；
- 本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。

6.3 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)。

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.3 公平值估計(續)

下表列示於2019年6月30日及2018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				
本集團				
於2019年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	150,961	1,100,460	3,208,396	4,459,817
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)	52,329	—	—	52,329
— 其他非上市股本證券(附註11)	—	612,685	2,000,000	2,612,685
	203,290	1,713,145	5,208,396	7,124,831
負債				
按公平值計入損益的金融負債	—	(149,738)	—	(149,738)
資產				
本集團				
於2018年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	379,147	1,080,933	2,684,069	4,144,149
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)	54,806	—	—	54,806
— 其他非上市股本證券(附註11)	—	625,146	—	625,146
	433,953	1,706,079	2,684,069	4,824,101
負債				
按公平值計入損益的金融負債	—	(146,939)	—	(146,939)

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金融負債的公平價值。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.4 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 計入其他 全面收益及 損益的 金融資產 人民幣千元
於2019年1月1日的期初結餘	2,684,069
添置	1,342,122
公平值虧損	(14,687)
貨幣換算差額	8,973
以按公平值計入其他全面收益的金融資產計量的於瑞喜的 資本工具投資(附註25(a))	2,000,000
因出售附屬公司權益而減少	(812,081)
於2019年6月30日的期末結餘	5,208,396

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分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
- 租賃負債

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。融資成本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、公司日常開支及其他收益／虧損一淨額。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及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為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					投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	長三角 人民幣千元	長江中游 城市群及 成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元			
截至2019年6月30日止六個月								
總分部營業額	4,600,969	728,092	1,780,718	3,500,994	2,134,383	321,226	5,197,245	18,263,627
分部間營業額	(850)	-	-	-	-	(15,736)	(1,773,367)	(1,789,953)
營業額(來自外部客戶)	4,600,119	728,092	1,780,718	3,500,994	2,134,383	305,490	3,423,878	16,473,674
分部經營溢利	483,862	69,248	247,588	1,040,980	332,339	103,896	1,554,168	3,832,081
折舊及攤銷(附註8、附註9)	(836)	(448)	(422)	(238)	(647)	(197)	(71,428)	(74,216)
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
分部經營溢利	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)

7 分部資料(續)

	物業發展					投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	長三角 人民幣千元	長江中游 城市群及 成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元			
於2019年6月30日								
分部資產總額	41,620,933	18,804,074	12,341,094	23,252,090	13,409,410	18,416,742	86,573,317	214,417,660
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)								
增加	2,274	380	185	148	16,920	78,960	1,663,736	1,762,603
分部負債總額	21,061,192	8,994,304	6,133,449	13,759,924	7,316,276	1,141,583	41,048,486	99,455,214
於2018年12月31日								
分部資產總額	32,535,979	16,035,925	13,350,224	28,608,288	15,042,635	18,311,388	88,006,682	211,891,121
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)								
增加	56	2,842	1,614	1,371	4,291	4,806,533	2,027,106	6,843,813
分部負債總額	22,233,398	7,320,687	6,733,471	15,732,406	10,041,201	1,324,583	31,434,901	94,820,647

分部經營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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部經營溢利	3,832,081	4,028,423
公司財務收入	36,863	23,455
公司日常開支	(332,226)	(205,361)
投資物業的公平值收益(附註10)	375,327	723,123
其他收益/(虧損) — 淨額(附註18)	572,996	(213,615)
財務費用(附註19)	(912,161)	(665,838)
分佔合營企業收益	837,163	837,125
分佔聯營公司收益	85,979	207,753
除所得稅前溢利	4,496,022	4,735,065

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

7 分部資料(續)

	於 2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於 2018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	214,417,660	211,891,121
公司現金及現金等價物	6,394,465	3,993,503
於合營企業的投資	19,768,484	20,330,505
於聯營公司的投資	6,668,909	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註11)	2,665,014	679,952
按公平值計入損益的金融資產	4,459,817	4,144,149
遞延所得稅資產	1,218,425	1,145,474
綜合資產負債表內的總資產	255,592,774	249,362,059

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	99,455,214	94,820,647
流動貸款(附註16)	11,329,578	15,424,825
非流動貸款(附註16)	76,305,893	73,150,254
遞延所得稅負債	3,285,460	2,680,889
按公平值計入損益的金融負債	149,738	146,939
綜合資產負債表內的總負債	190,525,883	186,223,554

截至2019年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣12,117,233,000元已確認為一個時間點，由於採納香港財務報告準則第15號，人民幣627,073,000元在一段時間內確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2019年及2018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2019年6月30日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣44,498,092,000元(2018年12月31日：人民幣45,638,734,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣1,730,549,000元(2018年12月31日：人民幣1,689,813,000元)。

截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

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2019年1月1日期初賬面淨值	2,412,243	235,794
添置	228,961	132,438
折舊及攤銷	(58,999)	(3,417)
轉撥自己落成待售物業	862,259	455,893
轉撥至投資物業(附註10)	(47,276)	-
收購附屬公司(附註26)	3,867	-
出售附屬公司的權益	(1,013,579)	(183,308)
處置	(13,368)	-
於2019年6月30日期末賬面淨值	2,374,108	637,400
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	463,761	-
出售附屬公司的權益	(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

9 無形資產

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於期初賬面淨值	453,278	-
添置	225	-
收購附屬公司	-	439,668
出售一間附屬公司的權益(附註25(a))	(412,009)	-
折舊及攤銷	(11,800)	-
於期末賬面淨值	29,694	439,668

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

10 投資物業

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於期初賬面淨值	16,205,333	17,279,920
添置	78,960	812,781
出售一間附屬公司的權益(附註25(a))	(373,674)	-
出售投資物業	(2,367)	(8,666)
於收益表確認的公平值收益	375,327	723,123
於其他全面收益確認的公平值收益	17,808	-
轉撥自己落成待售物業	-	278,366
轉撥自/(至)物業、機器及設備及土地使用權(附註8)	47,276	(46,639)
貨幣換算差額	3,070	10,380
其他	(38,000)	(13,754)
於期末賬面淨值	16,313,733	19,035,511

(a) 估值方法

於北京、天津、大連、杭州、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。

於北京的發展中商用物業公平值一般源自使用剩餘價值法而得出。剩餘法主要為以參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，從其擬發展項目(假設已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利率及風險。

武漢及天津的在建物業設施公平值一般使用比較法得出，當中參考可資比較物業的近期銷售價格(按每平方呎價格基準)，並就本集團樓宇的品質相比近期銷售的特有溢價或折讓作調整。高品質物業擁有高溢價，將造成較高的公平值計量。

期內，估值方法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

10 投資物業(續)

(b) 質押為抵押品的非流動資產

於2019年6月30日及2018年12月31日，賬面值分別為人民幣3,620,331,000元及人民幣3,438,577,000元的投資物業已質押作本集團貸款的抵押品。

於2019年6月30日及2018年12月31日，賬面值分別為人民幣2,588,000,000元及人民幣2,565,000,000元的投資物業已質押作本集團資本工具的抵押品。

11 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018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)	2,612,685	625,146
於上市股本證券的投資(b)	52,329	54,806
	2,665,014	679,952
減：非即期部分	(2,665,014)	(679,952)
即期部分	-	-

(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以港元及人民幣計值的非上市股本證券。

(b) 於上市股本證券的投資依據股本證券報價按公平值列賬。

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	3,754,254	2,516,939
其他應收款項及預付款項(b)	82,030,090	70,458,271
	85,784,344	72,975,210
減：非即期部分	(22,751,014)	(15,520,575)
即期部分	63,033,330	57,454,635

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	3,810,648	2,563,406
減：減值撥備	(56,394)	(46,467)
	3,754,254	2,516,939
減：非即期部分	-	-
即期部分	3,754,254	2,516,939

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 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	2,003,897	1,272,137
6個月至1年	1,138,514	894,529
1年至2年	469,927	349,763
2年至3年	192,855	27,903
3年以上	5,455	19,074
	3,810,648	2,563,406

於2019年6月30日，並無貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2018年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(46,467)	(45,178)
應收款項減值撥備	(9,927)	(1,289)
期末金額	(56,394)	(46,467)

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予第三方委託貸款(i)	4,990,037	2,886,214
借予合營企業委託貸款(ii)	13,900,010	11,516,089
借予聯營公司委託貸款(iii)	2,058,887	1,129,255
借予非控制性權益委託貸款(iv)	987,700	1,266,000
應收第三方款項(i)	2,542,042	2,698,956
應收合營企業款項(v)	22,171,437	16,598,387
應收聯營公司款項(v)	9,371,635	9,723,159
應收非控制性權益款項(v)	7,751,829	7,775,365
預付稅項	6,364,666	5,887,794
應收政府款項(vi)	2,277,626	2,600,818
潛在項目合作訂金(vii)	5,072,396	3,065,893
出售一間附屬公司權益應收款項	949,240	863,472
其他預付款項	1,432,528	1,270,393
其他應收款項	2,301,533	3,262,128
	82,171,566	70,543,923
減：減值撥備	(141,476)	(85,652)
	82,030,090	70,458,271
減：非即期部分	(22,751,014)	(15,520,575)
即期部分	59,279,076	54,937,696

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (i) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予合營企業及聯營公司的合營企業及聯營公司的款項，以支付房地產項目的發展。由於本集團並無直接股權於已付款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項的公司。

於2019年6月30日及2018年12月31日，借予第三方委託貸款包括：

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無抵押貸款	4,776,912	2,173,089
抵押貸款	213,125	713,125
	4,990,037	2,886,214
減：非即期部分	(4,829,652)	(1,821,995)
	160,385	1,064,219

- 無抵押貸款按年利率4%至15%計息(2018年：3.5%至15%)。

- 抵押貸款按年利率8%至9%計息(2018年：8%至15%)。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

- (ii) 借予合營企業委託貸款乃無抵押、按年利率3%至16%(2018年12月31日：3.38%至16%)計息。結餘人民幣944,565,000元(2018年12月31日：人民幣2,264,638,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣12,955,445,000元(2018年12月31日：人民幣9,251,451,000元)於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率8%至15%(2018年12月31日：6.62%至15%)計息。結餘人民幣282,359,000元(2018年12月31日：人民幣1,012,566,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣1,776,528,000元(2018年12月31日：人民幣116,689,000元)於一年後償還及計入非即期部分。

12 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (iv) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率8%至10%(2018年12月31日：8%至12%)計息。結餘人民幣512,700,000元(2018年12月31日：人民幣791,000,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣475,000,000元(2018年12月31日：人民幣475,000,000元)於一年後償還及計入非即期部分。
- (v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須按要求償還。
- (vi) 應收政府款項主要指就土地發展成本所付款項、就確保物業開發業務活動而支付予政府的部分按金及就可能未來合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額，其後政府將償還該等款項。
- (vii) 金額主要是指有潛在的項目的合作款項。於2019年6月30日，此類合作仍處於磋商階段。

結餘中人民幣3,636,524,000元(2018年：人民幣1,580,000,000元)為無抵押、按5%至11%(2018年：7%至11%)計息。餘下結餘人民幣1,435,872,000元(2018年：人民幣1,485,893,000元)為無抵押及免息。

結餘中人民幣3,949,216,000元(2018年：人民幣1,955,893,000元)須按要求償還。餘下結餘人民幣1,123,180,000元(2018年：人民幣1,110,000,000元)將於2020年償還及計入非即期部分。

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

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

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：					
2019年1月1日期初結餘	7,615,995,657	30,413,141	27,328,810	-	27,328,810
因僱員購股權的行使而發行股份	100,000	493	422	-	422
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
2019年1月1日期初結餘	(53,101,242)	-	-	(178,317)	(178,317)
年內購買的股份	(99,098)	-	-	(340)	(340)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	1,621,419	-	-	5,448	5,448
	(51,578,921)	-	-	(173,209)	(173,209)
於2019年6月30日	7,564,516,736	30,413,634	27,329,232	(173,209)	27,156,023

	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：					
2018年1月1日期初結餘	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)					
2018年1月1日期初結餘	(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)

- (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。

截至2019年及2018年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2019年1月1日	4,580
歸屬	(1,621)
失效	-
於2019年6月30日	2,959
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

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。

於截至2019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。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

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」)。

股本證券並無到期日，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。

15 資本工具

(a) 於2019年6月26日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行可贖回的資本工具，初始本金配額金額為人民幣3,000,000,000元，於2019年6月30日，已募集人民幣981,000,000元。

該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。

(b) 於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。

該資本工具沒有到期日，杭州新河及杭州運河可酌情延期支付該等資本工具的分派。當杭州新河或杭州運河或本集團另一附屬公司遠洋控股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作出分派。該資本工具由杭州新河和杭州運河所有的投資物業、物業、機器及設備和已落成待售物業作擔保。

16 貸款

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	76,305,893	73,150,254
流動	11,329,578	15,424,825
	87,635,471	88,575,079

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初	88,575,079	61,032,154
新增銀行貸款	6,393,740	7,774,260
新增其他貸款 (b)	4,741,280	3,567,294
有擔保票據 (c)	3,403,393	-
債券發行 (d)	2,887,689	-
中期票據發行	-	5,981,957
償還銀行貸款	(9,448,450)	(3,263,601)
償還其他貸款	(8,464,161)	(2,401,230)
收購附屬公司產生之增加 (附註 26)	2,709,730	112,400
出售附屬公司權益	(3,302,927)	-
貨幣匯兌差額	85,688	294,330
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	54,410	31,229
期末	87,635,471	73,128,793

(a) 於2019年6月30日，長期及短期貸款為人民幣11,517,402,000元，以本集團的投資物業、發展中物業及已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。

於2018年12月31日，長期及短期貸款為人民幣11,679,030,000元，以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

16 貸款(續)

- (b) 截至2019年6月30日止六個月，金額為人民幣4,621,280,000元及人民幣120,000,000元的其他貸款分別為通過財務機構及關連方募集的資金。該等貸款按年利率4.16%至8.3%計息。

截至2018年6月30日止六個月，金額為人民幣3,026,064,000元及人民幣541,230,000元的其他貸款分別為通過財務機構及關連方募集的資金。該等貸款按年利率4.35%至12%計息。

- (c) 於2019年1月24日，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為500,000,000美元的有擔保票據，為期三年，年利率為5.25%。
- (d) 於2019年3月18日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行票據，總額為人民幣2,900,000,000元，分為兩個系列，(i)為期5年，發行規模為人民幣1,700,000,000元，票面年利率為4.06%；及(ii)為期7年，發行規模為人民幣1,200,000,000元，票面年利率為4.59%。
- (e) 截至2019年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣2,570,990,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,803,639,000元)。

17 貿易及其他應付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	18,846,527	18,290,208
應計支出	2,999,835	3,135,060
應付合營企業款項(b)	11,255,649	9,388,039
應付聯營公司款項(b)	3,409,261	4,274,001
應付非控制性權益款項(b)	8,313,457	7,422,527
應付股息	489,258	-
應付政府款項	72,303	72,114
其他應付稅項	4,919,978	1,733,417
已收物業按金	4,314,704	5,160,682
其他應付款項	7,752,504	9,889,553
	62,373,476	59,365,601
減：非即期部分	(15,718)	(167,531)
即期部分	62,357,758	59,198,070

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

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 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	8,731,407	8,481,970
6個月至12個月	5,222,619	4,684,871
1年至2年	3,417,666	3,783,846
2年至3年	722,218	709,919
3年以上	752,617	629,602
	18,846,527	18,290,208

(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 其他收益／(虧損) — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	697,904	(31,635)
出售合營企業及聯營公司的收益	35,323	-
視作出售合營企業及聯營公司的虧損	(599)	(26,949)
出售按公平值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	23,736	(6,902)
按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值虧損	(19,469)	(72,953)
匯兌虧損	(166,020)	(88,915)
業務合併的負商譽(附註26)	798	-
其他收益	1,323	13,739
	572,996	(213,615)

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

19 財務費用

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	656,732	432,110
— 其他貸款	1,914,258	1,371,529
— 租賃負債	66,155	—
減：按年資本化利息率5.43%（2018年：5.26%）資本化的利息	(1,724,984)	(1,137,801)
	912,161	665,838

20 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2019年及2018年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅開支為：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,151,443	918,750
— 中國土地增值稅	733,249	893,180
遞延所得稅	77,896	203,201
	1,962,588	2,015,131

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普通股的加權平均數，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	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,875,194	2,333,404
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	1,875,194	2,333,404
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,553,674	7,530,383
每股基本溢利(每股人民幣元)	0.248	0.310

(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	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,875,194	2,333,404
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	1,875,194	2,333,404
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,553,674	7,530,383
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千份)	—	30,216
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	—	3,709
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,553,674	7,564,308
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.248	0.308

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

22 股息

於2019年8月21日，董事局議決宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息人民幣752,410,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣933,331,000元)。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已派付末期股息	489,258	990,396
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.099元(2018年：人民幣0.123元)	752,410	933,331

23 財務擔保

(a) 於2019年6月30日和2018年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018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	10,070,182	8,158,848

於2019年6月30日及2018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2019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1,059,500,000元(2018年12月31日：人民幣1,708,143,000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分發展中物業為該等貸款的主要抵押。

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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	7,638,553	5,906,409
投資承擔	682,666	717,286
已訂約但未撥備	8,321,219	6,623,695

(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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	409,824	379,117
1至5年	777,583	473,727
5年以上	418,735	678,479
	1,606,142	1,531,323

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

25 出售附屬公司權益

(a) 出售瑞喜

於2019年2月，本集團全資附屬公司瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)已同意向Charm Reliance International Limited、Delight Finance International Limited及Leading Bright Investment Limited(統稱「投資者」)配發及發行合共5,100股認購股份，總認購價為295,800,000美元。認購股份佔瑞喜已發行股份總數的51.00%。於認購完成後，瑞喜不再為本集團的全資附屬公司，並成為本集團的非全資附屬公司，其財務報表繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

2019年6月，投資者及本集團同意修改瑞喜的組織章程細則。於變更完成後，由於本集團對瑞喜的財務及營運政策無管轄權，故失去對瑞喜的控制權，瑞喜成為本集團的聯營企業。

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元
本集團餘下權益之公平值	2,001,590
以按公平值計入其他全面收益的金融資產計量的資本工具投資	2,000,000
所出售瑞喜資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(3,710,430)
出售瑞喜權益導致失去控制權之收益	291,160

25 出售附屬公司權益(續)

(a) 出售瑞喜(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元
現金及現金等價物	305,863
物業、機器及設備	998,814
使用權	183,308
無形資產	412,009
商譽	324,463
投資物業	373,674
於合營企業之投資	2,870,370
於聯營公司之投資	2,777,569
遞延所得稅資產	4,664
使用權預付款	78,443
發展中物業	285,189
存貨(按成本)	2,515
按公平值計入損益的金融資產	1,118,005
貿易及其他應收款項及預付款項	6,819,932
貸款	(3,598,852)
貿易及其他應付款項	(4,612,822)
應付所得稅	(60,152)
合約負債	(10,679)
遞延所得稅負債	(104,313)
非控制性權益	(4,457,570)
出售資產淨值	3,710,430
扣除出售現金後出售附屬公司現金流出	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(305,863)
該項出售現金流出淨額	(305,863)

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

25 出售附屬公司權益(續)

(b) 出售北京邦舍

於2019年5月，本集團與北京旭達置業有限公司(「北京旭達」)訂立協議以出售本集團附屬公司北京邦舍置業有限公司(「北京邦舍」)100%股權，代價為人民幣1元收購北京邦舍的股權並由北京旭達後續代表北京邦舍償還結欠本集團金額為人民幣320,875,000元的債務。於出售事項完成後，由於本集團對北京邦舍的財務及營運政策無管轄權，故失去對北京邦舍的控制權。

期內，出售該附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2019年 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	-
北京邦舍已出售債務淨值的賬面值	131,126
出售北京邦舍導致失去控制權的權益之收益	131,126
扣除出售現金後出售附屬公司現金流出	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(1,905)
該項出售現金流出淨額	(1,905)

(c) 出售北京椿萱茂

於2019年5月，本集團與北京旭達置業有限公司訂立協議以出售北京椿萱茂投資管理有限公司(「北京椿萱茂」)之30%股權，代價為以人民幣9,000,000元收購北京椿萱茂之股權並由北京旭達代表北京椿萱茂償還結欠本集團人民幣248,862,000元之債務。於出售事項完成後，由於本集團對北京椿萱茂的財務及營運政策無管轄權，故失去對北京椿萱茂的控制權。

期內，出售附屬公司的權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2019年 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	9,000
本集團餘下權益之公平值	-
所出售北京椿萱茂負債淨值的賬面值	168,778
出售北京椿萱茂導致失去控制權的權益之收益	177,778
扣除出售現金後出售附屬公司現金流入	
收到的現金所得	9,000
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(8,829)
該項出售現金流入淨額	171

25 出售附屬公司權益(續)

(d) 出售秦皇島遠豪

於2019年3月，本集團與北京皓順生活科技集團有限公司訂立協議以出售秦皇島市遠豪房地產開發有限公司(「秦皇島遠豪」)全部股權，代價為人民幣89,037,000元。於出售事項完成後，由於本集團對秦皇島遠豪的財務及營運政策無管轄權，故失去對秦皇島遠豪的控制權。

期內，出售附屬公司的權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2019年 人民幣千元
出售秦皇島遠豪權益之應收款項	89,037
所出售秦皇島遠豪負債淨值的賬面值	475
出售秦皇島遠豪導致失去控制權的權益之收益	89,512
扣除出售現金後出售附屬公司現金流出	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(51,246)
該項出售現金流出淨額	(51,246)

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

26 業務合併

(a) 收購秦皇島蔚藍海岸項目

於2019年5月31日，本集團收購北京穎利企業管理諮詢有限公司及其附屬公司（統稱「秦皇島蔚藍海岸項目」）100%股權，代價為人民幣2,458,126,000元。於收購後，秦皇島蔚藍海岸項目成為本集團附屬公司。

下表概述於收購日期支付予秦皇島蔚藍海岸項目的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於2019年 5月31日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	2,458,126
收購所得可辨認淨資產	(2,458,924)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	(798)

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	751,949
物業、機器及設備	3,867
發展中物業	8,310,254
貿易及其他應收款項及預付款項	3,346,679
貿易及其他應付款項	(4,961,645)
貸款	(2,709,730)
應付所得稅	(53,576)
合約負債	(1,672,598)
遞延所得稅負債	(556,276)
可辨認淨資產總額	2,458,924

由秦皇島蔚藍海岸項目所投入自2019年5月31日包括於簡明綜合收益表的收益為人民幣784,912,000元。同期間秦皇島蔚藍海岸項目亦貢獻人民幣178,508,000元的溢利。

倘秦皇島蔚藍海岸項目於2019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16,479,535,000元及稅後溢利人民幣2,485,236,000元。

27 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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供服務：		
— 股東	3,130	2,323
— 合營企業	1,294,565	313,237
— 聯營公司	277,709	40,200
	1,575,404	355,760

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	18,675	17,707
僱用後福利	1,079	985
股份付款	61,631	20,771
	81,385	39,463

未經審核簡明綜合 中期財務資料附註

27 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	680,569	417,741
— 聯營公司	187,684	173,430
	868,253	591,171

(d) 利息開支

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付利息：		
— 合營企業	2,782	4,766
	2,782	4,766

(e) 借予關連方的委託貸款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註12)	13,900,010	11,516,089
— 聯營公司(附註12)	2,058,887	1,129,255
	15,958,897	12,645,344

27 關連方交易(續)

(f) 應收關連方款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註12)	22,171,437	16,598,387
— 聯營公司(附註12)	9,371,635	9,723,159
	31,543,072	26,321,546

(g) 預收關連方款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 一名股東	11,320	-
— 合營企業	140,516	-
— 聯營公司	4,048	2,000
	155,884	2,000

(h) 應付關連方款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註17)	11,255,649	9,388,039
— 聯營公司(附註17)	3,409,261	4,274,001
	14,664,910	13,662,040

(i) 給予關連方的財務擔保

於2019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1,059,500,000元(2018年12月31日：人民幣1,708,143,000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

28 期後事項

於2019年7月29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600,000,000美元有擔保票據，於2029年到期，按利率4.75%計息（「票據」）。票據無抵押及由本公司擔保。

於2019年8月16日，遠洋地產寶財II有限公司（本公司的全資附屬公司）向受託人及票據持有人發出通知，於2019年9月16日（「贖回日期」）贖回全部於2020年到期的本金額為700,000,000美元4.45%有擔保票據（「2020年票據」）（「贖回」），價格為於贖回日期根據2020年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至（但不包括）贖回日期的任何累計未付利息。

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			CBDZ6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)			
3			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)			
4			中國人壽金融中心(北京)	China Life Financial Center (Beijing)	CBDZ13地塊	CBD Plot Z13	
5			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)			
6			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)			
7			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District	
8			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)			
9			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center	
10			頤境春秋(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		遠洋逸山水(北京)	Ocean Leisure Landscape (Beijing)	通州西集C地塊	Xiji Plot C, Tongzhou District		
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		遠洋大廈(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 Wulieepoch (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		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		
32		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)				
33		禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1		
34		通州西集D地塊(北京)	Xiji Plot D, Tongzhou District (Beijing)				
35		通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)				
36		亦莊汽車大廈項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (Beijing)				
37		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)				
38	天津	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)			
39			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)			
40			天悅風華(天津)	Elegant Prestige (Tianjin)	海河教育園14號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14	
41			悅光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld	
42			天宸原著(天津)	Longfor Mansion (Tianjin)	海河教育園13號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13	
43			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District	
44			遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project	
45			遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)			
46			天著春秋(天津)	Ocean Epoch (Tianjin)			
47			遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project	
48			遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District	
49				遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
50				遠洋珉庭(天津)	Ocean Kunting (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)
51		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
52		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
53		天津未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
54		紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
55		觀禮府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
56		海納府(天津)	Xanadu (Tianjin)	濱海新區生態城5號地塊	Binhai New Area Eco-Town Plot 5
57	石家莊	長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
58		萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
59		遠洋福美瑾園(石家莊)	Jade Mansion (Shijiazhuang)		
60		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
61		遠洋昆庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
62	廊坊	遠洋琨庭(廊坊)	Ocean Kunting (Langfang)	碾子營項目	Nianziying Project
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	秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia Resort (Qinhuangdao)		
66	長三角地區	嘉譽國際廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)		
67		崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
68		大寧國際廣場(上海)	Daning International Plaza (Shanghai)		
69		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
70		遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
71		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
72		萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
73		遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
74		西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
75		元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
76	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
77		余杭區崇賢C-7地塊(杭州)	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District (Hangzhou)		
78		樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)		
79		江南院子(杭州)	Jiangnan Courtyard (Hangzhou)	余杭區崇賢B-6地塊	Chongxian B-6 Plot, Yuhang District
80		匯望軒(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	融信遠洋Neo1	
81		招商遠洋春秋華庭(杭州)	Seasons Courtyard (Hangzhou)		
82		遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目	Xiaoshan Linpu Project
83	南京	濱江物流項目(南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)		
84		遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
85		遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
86		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
87		遠洋棠悅山水(南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
88	蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
89		昆山玉山冷鏈物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Cold Chain Logistics Project (Suzhou)		
90		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
91		萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
92		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
93		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
94		上湖名著(蘇州)	The Lake Garden (Suzhou)	汾湖006地塊	Fenhu Plot 006
95	無錫	遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	好施項目	Haoshi Project
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 Logistics Project (Jiaxing)		
99		萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
100		遠洋湖映宸章(嘉興)	Ocean Lake Mansion (Jiaxing)		
101		上善悅府(嘉興)	Ultimate Joy Mansion (Jiaxing)	嘉善縣34號地塊	Plot 34, Jiashan

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		乍浦物流項目(嘉興)	Zhapu Logistics Project (Jiaxing)		
103	滁州	遠洋萬和上寧府(滁州)	Ocean Mansion (Chuzhou)	汧河新城向榮路項目	Xianrong Road Project
104	常州	天橋半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
105	台州	中南遠洋樾府(台州)	Mansion (Taizhou)	椒江項目	Jiaojiang Project
106	紹興	遠洋越府宸章(紹興)	Ocean Yue Masterpiece (Shaoxing)		
107	溫州	遠洋世紀宸章(溫州)	Ocean Century Mansion (Wenzhou)	高新區HX-22-A02地塊	Gaoxin District Project
108	廈門	國貿遠洋天和(廈門)	The Only One (Xiamen)	翔安區2017XP02地塊	Plot 2017XP02, Xiang'an District
109		國貿遠洋天成(廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區2017XP03地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District
110	漳州	遠洋風景(漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		
111	福州	東江灣(福州)	East Bay (Fuzhou)		
112	長江中游地區	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有聲莊園	Tangchen Project
113	武漢	江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistics Project (Wuhan)		
114		遠洋世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
115		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
116	合肥	都會1907(合肥)	Metropolis 1907 (Hefei)		
117		遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
118		遠洋廬玥風景(合肥)	Sino-Ocean Landscape (Hefei)		
119	長沙	遠洋外灘壹號(長沙)	Bund No.1 (Changsha)	S10項目	S10 Project
120	南昌	遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project
121		遠洋天驕(南昌)	Sino-Ocean Elite Mansion (Nanchang)		
122	珠三角地區	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
123		遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目	Dongsheng Longcheng Project
124		領秀山(中山)	Leader Mountain (Zhongshan)	五桂山龍塘村項目	Wuguishan Longtangcun Project
125		遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
126		遠洋翡翠郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
127		遠洋瓏郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
128		遠洋風景(中山)	Ocean Prospect (Zhongshan)	金馬遊藝廠項目	Jin Ma You Yi Chang Project
129		時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou
130		時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou
131		遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目	Da Xin Rong Jia Project
132		遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
133		中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村135項目	Suixicun 135 Project, Nantou
134		中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村136項目	Suixicun 136 Project, Nantou
135		中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村137項目	Suixicun 137 Project, Nantou
136	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
137		龍船塘項目(深圳)	Long Chuan Tang Project (Shenzhen)		
138		龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
139		遠洋新幹綫(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
140		遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengqing Project
141	廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
142		朱村街鳳崗村項目(廣州)	Fenggangcun, Zhucun Street Project (Guangzhou)		
143		芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
144		白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
145	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
146		遠洋華遠天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	三水區三水新城地塊二	Plot 2 Sanshui New City, Sanshui District
147		海藍城(佛山)	Heavenly Town (Foshan)	三水區三水新城地塊一	Plot 1 Sanshui New City, Sanshui District
148	香港	LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
149	湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
150	茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
151	三亞	紅塘灣項目(三亞)	Hongtang Bay Project (Sanya)		
152		遠洋山海(三亞)	Ocean Treasure (Sanya)		
153	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array

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)	
成渝地區	重慶	楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project	
		楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project	
		九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)			
			遠洋城(重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District
			遠洋九公子(重慶)	Ocean Ninth Prince (Chongqing)	渝北區九曲河2號地	Plot 2 of Yubei District
			遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
			遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
		成都	龍泉陽光城項目(成都)	Longquan Sunshine Town Project (Chengdu)		
			遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)		
			遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)		
			遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
			遠洋天和(成都)	Ocean Sky Glory (Chengdu)	金牛項目	Jinniu Project
	國賓御府(成都)		Royal Mansion (Chengdu)	犀浦項目	Xipu Project	
		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)			
	昆明	呈貢大學城項目(昆明)	Chenggong Project (Kunming)			
		呈貢大學城二期項目(昆明)	Chenggong Project, Phase II (Kunming)			
		昆明空港項目(昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)			
		遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)			
	貴陽	遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)			
其他地區	大連	遠洋金馬杰座(大連)	Jinma Project (Dalian)			
		遠洋鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)			
		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)			
		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園一工業部分	IT Zone - Industrial	
		榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3	
		小窯灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)			
		中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊家庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean	
		瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
			遠洋大河流域項目(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
			遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
			裕沁碧苑項目(瀋陽)	Yuqin Biyuan Project (Shenyang)		
		長春	遠洋錦唐(長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊	Jingkai Distict Plot Yuanheng
			遠洋萬和城(青島)	Ocean Great Harmony (Qingdao)		
		青島	遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五台山路地塊	Wutaishan Road Plot, Huangdao District
			遠洋御城(青島)	Ocean Royal City (Qingdao)	膠州市興正元項目	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou
			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
	太原	遠洋尚郡(太原)	Sino-Ocean Oriental Mansion (Taiyuan)			
		晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)			
	鄭州	遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lybo Plot 113	
		遠洋風景(鄭州)	Ocean Prospect (Zhengzhou)	新鄭市龍湖鎮107國道項目	107 Road Project, Longhu Town	
		永之興冷鏈物流項目(鄭州)	Yongzhixing Cold Chain Logistics Project (Zhengzhou)			
	徐州	賈汪物流項目(徐州)	Jiawang Logistics Project (Xuzhou)			
		楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project	
	西安	秦漢新城物流項目(西安)	Qinhanxincheng Logistics Project (Xi'an)			
		遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)			
	煙台	遠洋東萊郡(煙台)	Sino-Ocean Donglai County (Yantai)			
		天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project	
	美國	加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)			
		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)			
		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)			

