

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零二一年六月三十日止六個月的 中期業績公佈

財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣523.7億元，較去年同期增長25%。
- 營業額創下新高至人民幣205.13億元，較去年同期增長6%。
- 毛利為人民幣46.12億元，較去年同期增長3%。毛利率為22.5%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣10.10億元。每股基本及攤薄溢利為人民幣0.133元。
- 資產總值增加3%至人民幣2,665.99億元，以及本公司擁有人應佔權益為人民幣538.43億元。
- 於2021年6月30日，淨借貸比率為67%，「三道紅線」全面達標。現金資源總額為人民幣382.32億元，維持財務穩健。
- 加權平均利率降低至5.04%，比2020年同期下降10個基點。
- 董事局宣佈以現金派發中期股息為每股人民幣0.046元(折合每股港幣0.055元)。

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2021年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

中期業績回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣205.13億元，較去年同期上升6%；毛利達至人民幣46.12億元，較去年同期上升3%，毛利率為22.5%(2020年上半年：23.1%)，基本與去年同期持平。本公司擁有人應佔溢利及每股基本及攤薄溢利分別下降至人民幣10.10億元及人民幣0.133元，均較去年同期下跌17%。

市場回顧與展望

2021年上半年，全球經濟在波動中延續復蘇勢頭，生產活動逐漸恢復至疫情前水平。中國在積極穩健的宏觀調控政策驅動下，經濟運行持續恢復，發展動力不斷增強，隨著基數效應逐步減弱，各主要經濟指標增速高位回落，但整體呈現健康發展、穩中向好的發展態勢，在構建新發展格局上邁出了堅實的一步，國內經濟發展的信心持續走強。

行業政策方面，「房住不炒」的主基調不變，中國房地產調控政策不斷完善趨嚴，從「三道紅線」、「兩集中」供地、嚴查經營貸和消費貸違規流入房地產市場等來看，中央調控重點進一步轉向供給端，房地產金融宏觀審慎制度加速完善，房地產全渠道融資監管持續加強；2021年7月住房和城鄉建設部等八部門聯合發文，加大房地產市場秩序整治力度，因城施策突出整治重點，依法有效開展整治工作，建立制度化常態化整治機制，促進房地產市場平穩健康發展。

商品房市場方面，因疫情而延後的居民購房需求繼續釋放；在金融政策收緊的背景下，房企通過加快推盤、加速資金回籠，2021年上半年商品房銷售規模大幅增加。根據國家統計局數據顯示，上半年中國商品房銷售額為人民幣9.29萬億元，銷售面積為8.86億平方米，均創歷史同期新高，同比分別增長38.9%和27.7%。

競爭格局方面，城市間、企業間分化逐步加劇。從城市端來看，集中供地模式下城市之間土地成交結果分化顯著，熱點一二線城市的土地成交溢價率仍較高，而部分非熱點城市則出現地塊底價成交、甚至流拍的情況；從企業端來看，頭部房企投資策略趨同，優先聚焦於核心城市及都市圈，大型龍頭房企和國企、央企在融資、拿地等方面的優勢繼續凸顯，中小房企拿地難度加大，行業整合再加速，全國市場份額進一步向規模房企聚攏。

展望下半年，全球疫情仍在持續演變，外部環境更趨複雜嚴峻，國內經濟恢復仍然不穩固、不均衡。2021年7月召開的政治局會議要求下半年經濟工作要堅持穩中求進的工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，深化供給側結構性改革，加快構建新發展格局，推動高質量發展。要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展，同時加快發展租賃住房，落實用地、稅收等支持政策。在此背景下，房地產行業政策將繼續堅持「房住不炒、因城施策」的主基調，房地產長效機制改革將在供需兩端持續發力，中央將繼續強化房地產金融監管力度，租賃住房供給和房地產稅制改革或將提速。各地持續夯實城市政府主體責任，熱點城市調控政策呈現持續化趨勢，調控升級加碼的城市將向熱點三四線城市蔓延。下半年，隨著去年基數上升及需求端金融政策收緊，行業銷售規模增速將收窄，全年房地產市場規模可能出現新的突破；同時集中供地城市名單有望進一步擴容，降低重點城市土拍熱度。

從中長期來看，行業競爭持續加劇，優勢企業將持續佔據有利地位，行業內優勝劣汰、企業間的收併購及戰略合作將成為常態。同時，行業盈利性不斷下降，「製造業化」和「服務業化」的特徵進一步凸顯，房企將秉持有質量增長的原則，注重向管理要效益，提升精細化運營水平、提升主業核心能力，同時積極探索支撐可持續發展的**第二增長曲線**。

財務回顧

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	未經審核		變動
	截至6月30日止六個月		
	2021年	2020年	
物業開發	16,956	16,107	5%
物業投資	203	270	-25%
物業管理及相關服務 ¹	1,178	805	46%
其他房地產相關業務	2,176	2,192	-1%
合計	20,513	19,374	6%

附註1：物業管理及相關服務僅包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本集團2021年上半年營業額為人民幣205.13億元，較2020年同期的人民幣193.74億元上升了6%。物業開發業務保持著最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的83%。本集團貫徹「南移西拓」的戰略布局，於2021年上半年，59%物業開發收入來自於華東、華南、華中及華西區域(2020年上半年：62%)。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。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。該部分收入的增加主要是由於報告期內(i)在管建築面積和在管項目的增加；(ii)提供新的服務類型如美居服務；及(iii)對物業經紀服務、物業工程服務及諮詢服務的拓展。

報告期內，本集團物業開發結轉收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣**159.01**億元(2020年上半年：人民幣**149.04**億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

報告期內，物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2020年上半年的每平方米約人民幣**5,800**元上升至每平方米約人民幣**6,100**元，主要是由於本期間一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應土地成本較高。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣**5,300**元(2020年上半年：**5,300**元)，與去年同期持平。

報告期內的毛利為人民幣**46.12**億元，較2020年同期上升**3%**。毛利率輕微下降至約**22.5%**(2020年上半年：**23.1%**)，基本與去年同期持平。

截至2021年6月30日止六個月的利息及其他收入下降**19%**至人民幣**11.20**億元(2020年上半年：人民幣**13.80**億元)，下降主要原因是由於期內委託貸款平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

本集團於報告期內取得其他收益(淨額)人民幣**0.65**億元(2020年上半年：其他收益(淨額)人民幣**1.24**億元)。其他收益(淨額)主要包含匯兌收益淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及視作出售一間合營企業及聯營公司收益之淨收益。本期間的其他收益(淨額)較2020年同期下降的主要原因為來源於金融資產及金融負債的公平值收益減少。

於2021年上半年，由於租賃市場仍處於復蘇階段，本集團確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣**0.57**億元(2020年上半年：公平值減少人民幣**0.23**億元)。

2021年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣**7.83**億元(2020年上半年：人民幣**4.69**億元)。與2020年同期相比，期內該費用增加主要由於2021年上半年有較多項目新開盤，協議銷售額增加，以及防疫措施有所放鬆，市場推廣活動增加。該等成本佔2021年上半年協議銷售總額約**1.5%**(2020年上半年：**1.1%**)。於2021年上半年，本集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解本集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的收入。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2021年上半年的行政費用輕微上升至人民幣7.75億元(2020年上半年：人民幣7.50億元)，佔上半年營業額約3.8%(2020年上半年：3.9%)。我們將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

2021年上半年，加權平均利率由2020年同期5.14%下降至本期5.04%。由於期內本集團獲取的融資成本較低，已付或應計的利息總開支下降至人民幣22.84億元(2020年上半年：人民幣23.38億元)，其中人民幣10.39億元(2020年上半年：人民幣9.62億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

2021年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額下降30%至人民幣9.59億元(2020年上半年：人民幣13.65億元)，有效稅率為33%(2020年上半年：41%)。有效稅率下降主要是由於報告期內分佔合營企業及聯營公司之淨收益增加及不可抵扣費用減少，影響相關基數。此外，土地增值稅於2021年上半年增加至人民幣10.35億元(2020年上半年：人民幣6.53億元)，增加的主要原因是期內適用的稅率較高。

2021年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣10.10億元，較去年同期的人民幣12.23億元下降17%，主要為上述變動的綜合反映。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。

於2021年6月30日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣382.32億元。本集團約94%(2020年12月31日：92%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；流動比率為1.53倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,424.49億元，本集團對其流動性充滿信心。

於2021年6月30日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約67%(2020年12月31日：55%)，維持財務穩健。

於2021年6月30日，本集團約54%的貸款為人民幣，其餘為港幣及美元，而約66%的貸款總額為定息貸款。

於2021年6月30日，本集團約46%的貸款為美元及港幣。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。

鑑於潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2021年 6月30日	佔貸款 總額的 百分比	於2020年 12月31日	佔貸款 總額的 百分比
1年內到期	20,306	23%	25,934	32%
1至2年到期	19,484	23%	17,459	21%
2至5年到期	35,601	42%	27,005	33%
5年以上到期	10,304	12%	11,806	14%
合計	<u>85,695</u>	<u>100%</u>	<u>82,204</u>	<u>100%</u>

於2021年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約6%(2020年12月31日：5%)。

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2021年6月30日，上述擔保總金額為人民幣101.78億元(2020年12月31日：人民幣98.00億元)。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2021年上半年物業開發業務的營業額為人民幣169.56億元，較2020年同期的人民幣161.07億元上升5%。交付可售樓面面積由2020年上半年約1,248,000平方米下降10%至2021年上半年約1,126,000平方米。不包括車位銷售，2021年上半年平均入賬銷售價格上升至約每平方米人民幣16,700元(2020年上半年：每平方米人民幣15,000元)，主要是由於2021年上半年一線及核心二線城市的項目結轉較多，如上海東灘花園及杭州遠洋西溪公館。

於2021年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	152	1,729	87,900
	秦皇島	592	45,250	13,100
	石家莊	85	5,017	16,900
	太原	28	2,682	10,400
		857	54,678	15,700
環渤海區域	天津	361	14,730	24,500
	大連	360	36,413	9,900
	濟南	1,546	108,824	14,200
	青島	3,525	118,948	29,600
	煙台	37	3,515	10,500
		5,829	282,430	20,600

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)
華東區域	上海	1,268	50,369	25,200
	蘇州	201	16,916	11,900
	無錫	1,116	78,188	14,300
	南京	237	21,669	10,900
	溫州	27	1,236	21,800
	杭州	2,036	65,094	31,300
	嘉興	34	2,270	15,000
		4,919	235,742	20,900
華南區域	深圳	999	16,667	59,900
	中山	107	13,503	7,900
	湛江	6	678	8,800
	福州	677	44,044	15,400
	漳州	12	1,395	8,600
	茂名	127	26,788	4,700
	佛山	285	25,029	11,400
		2,213	128,104	17,300
華中區域	武漢	140	9,567	14,600
	合肥	662	65,721	10,100
	南昌	347	32,924	10,500
		1,149	108,212	10,600
華西區域	成都	660	84,964	7,800
	重慶	178	16,653	10,700
	貴陽	164	15,342	10,700
		1,002	116,959	8,600
	其他項目	429	55,491	7,700
小計(不包含車位)		16,398	981,616	16,700
車位(各項目)		558	143,972	3,900
合計		16,956	1,125,588	15,100

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2021年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣523.70億元，較2020年同期人民幣418.40億元上升約25%。2021年上半年銷售樓面面積上升約30%至2,834,300平方米(2020年上半年：2,185,700平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約1%至每平方米人民幣20,800元(2020年上半年：每平方米人民幣20,600元)。

從地區分布來看，期內58%的協議銷售額來自於華東、華南、華中及華西區域(2020年上半年：50%)。這體現本集團進一步貫徹「南移西拓」的戰略布局重心。

於2021年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	9,530	211,700	45,000
	廊坊	332	16,100	20,600
	秦皇島	940	68,500	13,700
	石家莊	951	69,600	13,700
	太原	290	27,200	10,700
	張家口	154	17,400	8,900
		12,197	410,500	29,700
環渤海區域	天津	4,014	209,300	19,200
	大連	1,725	74,700	23,100
	濟南	1,771	64,600	27,400
	青島	1,226	47,900	25,600
	瀋陽	265	31,200	8,500
		9,001	427,700	21,000
華東區域	上海	2,652	46,600	56,900
	蘇州	389	24,800	15,700
	無錫	1,384	61,900	22,400
	南京	1,990	76,200	26,100
	溫州	1,593	67,700	23,500
	杭州	1,904	35,300	53,900
	揚州	626	38,600	16,200
	滁州	155	21,200	7,300
		10,693	372,300	28,700

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
華南區域	深圳	1,244	16,600	74,900
	中山	969	72,300	13,400
	湛江	188	19,900	9,400
	廣州	481	21,200	22,700
	江門	318	25,300	12,600
	福州	361	24,700	14,600
	漳州	1,577	124,600	12,700
	茂名	70	15,400	4,500
	廈門	85	2,400	35,400
	佛山	221	13,800	16,000
	龍岩 香港	663 1,109	63,300 5,600	10,500 198,000
		7,286	405,100	18,000
華中區域	武漢	6,177	259,500	23,800
	鄭州	1,136	116,800	9,700
	長沙	111	25,200	4,400
	合肥	906	80,900	11,200
	南昌	453	42,100	10,800
		8,783	524,500	16,700
華西區域	成都	280	27,400	10,200
	西安	188	12,800	14,700
	重慶	609	44,800	13,600
	昆明	439	51,400	8,500
	貴陽	214	19,600	10,900
		1,730	156,000	11,100
	其他項目	743	130,000	5,700
小計(不包含車位)		50,433	2,426,100	20,800
車位(各項目)		1,937	408,200	4,700
合計		52,370	2,834,300	18,500

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

土地儲備

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2021年6月30日輕微下降至37,961,000平方米(於2020年12月31日:38,043,000平方米),而土地儲備應佔權益部分則上升至21,204,000平方米(於2020年12月31日:19,945,000平方米)。於2021年上半年,本集團及其合營企業和聯營公司購入25幅土地及9個成熟項目,包含16個住宅開發項目、17個物流項目及1個數據中心項目;總樓面面積及應佔權益面積分別約為4,600,000平方米及3,171,000平方米。其中新購入住宅開發類土地的平均購買成本為每平方米約人民幣7,700元。於2021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7,700元(於2020年12月31日:人民幣7,900元)。

於2021年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下:

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京區域	北京	安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	11.97%
		國營萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		CBD26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%
		金悅府	北京市大興區	118	99	99	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	156	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	51	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%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		遠洋LAVIE	北京市朝陽區	318	305	46	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	141	51.00%
		源山春秋	北京市石景山區	249	187	249	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	449	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	14	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	20.00%
		遠洋春秋里	北京市石景山區	69	50	69	51.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	48	100.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	16.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	84	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	300	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	12.82%
				6,068	4,790	4,549	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號:03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廊坊	運河灣	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	-	151	49.00%
		遠洋光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	28.21%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	-	144	19.75%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	-	73	24.50%
				2,575	1,134	2,575	
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,175	100.00%
	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	51.00%
		風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	35.70%
		風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	35.70%
		藁城物流項目	石家莊市藁城區	54	-	54	49.00%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	38.35%
		瑾園上府	石家莊市藁城區	48	43	48	40.00%
		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	144	51.00%
				978	728	894	
	太原	遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	70.00%
		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	39	44.00%
				467	369	452	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
				11,729	8,427	9,848	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
環渤海區域	天津	北辰物流項目	天津市北辰區	124	-	124	28.21%	
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	49.00%	
		寬悅時光	天津市東麗區	151	115	151	100.00%	
		悅·光年	天津市武清區	504	317	494	49.98%	
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%	
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,662	51.00%	
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	70.00%	
		遠洋天著春秋	天津市濱海新區	35	25	19	100.00%	
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%	
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%	
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%	
		遠洋紅熙郡	天津市武清區	349	333	22	100.00%	
		遠洋瓊庭	天津市濱海新區	675	488	190	64.28%	
		天津空港南物流項目	天津市東麗區	69	-	69	49.00%	
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	41	6.00%	
		天津空港西物流項目	天津市東麗區	52	-	52	49.00%	
	海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%		
				9,099	7,145	4,698		
		大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,059	100.00%
			悅和山海	大連市甘井子區	189	150	185	51.00%
	遠洋·萬羽府		大連市沙河口區	36	25	36	100.00%	
	遠洋山麓春秋		大連市旅順口區	68	46	26	100.00%	
	紅星海世界觀		大連市金州區	1,902	1,645	353	100.00%	
	遠洋創智高地		大連市金州區	922	540	922	100.00%	
	中華路2號地		大連市甘井子區	111	52	111	100.00%	
				4,725	3,803	2,692		
	濟南	天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%	
		天橋區北湖西側A地塊	濟南市天橋區	555	507	555	100.00%	
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	103	66.50%	
		遠洋天著春秋	濟南市歷下區	390	371	204	50.00%	
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	223	54.35%	
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	544	42.00%	
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	226	58.82%	
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%	
			2,522	2,087	2,331			
	青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	120	59.50%	
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	215	43.00%	
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	113	100.00%	
			615	451	448			
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北區	400	313	400	60.00%	
		遠洋鯤樓府	瀋陽市鐵西區	47	32	47	100.00%	
			447	345	447			
			17,408	13,831	10,616			

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華東區域	上海	東灘花園	上海市崇明區	1,072	672	756	41.03%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	60.00%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	17	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	55	100.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	23.94%
				1,583	1,049	957	
蘇州	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	21	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	60	70.00%
		張家港市高新區地塊	蘇州市張家港市	108	77	108	100.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	170	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	72	34.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
		太倉沙溪物流項目一	蘇州市太倉市	56	-	56	16.66%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	49.00%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	49.00%
		張家港物流項目	蘇州市張家港市	59	-	59	16.66%
						1,019	584
無錫	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	196	15.00%
		靈樾	無錫市新吳區	211	154	211	10.00%
		遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	6	80.00%
				523	404	413	
南京	南京	遠洋山水	南京市江寧區	147	121	18	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	43	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	24	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	60.00%
				648	510	298	
溫州	溫州	遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	84.70%
		樂清市中心區ZX-14a-1地塊	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		遠洋山海萬和園	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
				250	196	250	
杭州	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	19	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	44	51.00%
		遠洋西溪公館	杭州市余杭區	395	285	89	100.00%
				1,111	650	182	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
	揚州	大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
				119	90	119	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	16.66%
	寧波	遠澤余姚酒門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.21%
				5,516	3,483	3,225	
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	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	145	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	138	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	69	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	401	292	2	100.00%
				2,235	1,416	1,321	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,024	75.00%
		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	49	100.00%
		遠洋隴郡	中山市橫欄鎮	96	85	7	100.00%
		中山天著	中山市南區	181	134	181	69.80%
		時光樾(原南頭德西村162 商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭德西村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	25	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	146	51.00%
		中麓城(原南頭德西村135 項目)	中山市南頭鎮	43	33	10	34.00%
		中麓城(原南頭德西村136 項目)	中山市南頭鎮	83	62	8	30.00%
		中麓城(原南頭德西村137 項目)	中山市南頭鎮	107	102	27	45.00%
				4,639	3,932	1,695	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	459	67.50%
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	99	51.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%
				763	558	414	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
				307	234	307	
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	27	50.00%
		東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
		遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	128	51.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	89	55.00%
				350	278	295	
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
		遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	14	70.00%
				347	289	280	
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	267	51.00%
	廈門	同安區城南片區地塊	廈門市同安區	199	144	199	100.00%
		天成	廈門市翔安區	75	53	20	50.00%
				274	197	219	
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	54	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	85	100.00%
		順德區勒流地塊	佛山市順德區	80	63	80	49.00%
				546	446	219	
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	4	40.00%
		南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				143	142	10	
				10,895	8,505	5,764	
華中區域	武漢	遠洋里	武漢市漢陽區	450	-	450	40.25%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	-	112	28.21%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	397	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	28.21%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	979	40.25%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
		漢陽區鐘家村地塊	武漢市漢陽區	322	229	322	51.00%
				4,122	2,736	2,527	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	28.26%
		臻園	鄭州市二七區	182	141	182	80.00%
		遠洋沁園山水	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	21	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	56	38.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	156	17.84%
				1,102	862	967	
	長沙	湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
	合肥	合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	-	66	49.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	70	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	120	59.29%
		肥東縣FD202102地塊	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
				567	449	360	
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	115	51.00%
				6,446	4,553	4,451	
華西區域	成都	遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	122	24.50%
		遠洋天和	成都市金牛區	71	38	71	18.38%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	201	-	201	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	87	-	87	49.00%
		青白江物流項目	成都市青白江區	276	-	276	28.21%
		國賓御府	成都市郫都區	139	99	139	30.63%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		新都區新都新城地塊	成都市新都區	199	127	199	100.00%
				1,512	732	1,221	
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		王家棚DK1地塊	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	292	56.00%
		咸陽物流項目	西安市咸陽市	77	-	77	49.00%
				1,455	1,051	1,455	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	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%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	-	40	49.00%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	52	34.00%
		遠洋城(原九龍坡區高廟 地塊)	重慶市九龍坡區	126	125	95	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	37	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
				1,256	964	696	
	昆明	遠洋新幹線(原呈貢大學城 項目)	昆明市呈貢區	222	218	132	39.80%
		遠洋新幹線(原呈貢大學城 二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	125	37.15%
				485	451	356	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	165	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	33	89.80%
				265	210	198	
	黔南 ¹	貴陽物流項目II期	黔南龍里縣	61	-	61	49.00%
				5,034	3,408	3,987	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
	新加坡	禧盈軒	新加坡第九區	4	4	4	30.00%
				70	61	70	
合計				57,098	42,268	37,961	

附註1：黔南為黔南布依族苗族自治州簡稱。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

投資物業

於2021年上半年，來自物業投資的營業額減少了25%至人民幣2.03億元(2020年上半年：人民幣2.70億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業推進中資產化模式。截至2021年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過19個經營中投資物業。另外，於報告期內，本集團加強物流地產、數據地產兩個產業平台建設，積極拓展重要城市的投資布局。按照本集團整體要求，這兩個產業平台啟動戰略規劃制定工作，明確中長期發展戰略，並發佈「遠洋物流」、「遠洋數據」獨立品牌，標誌着本集團在物流地產、數據地產領域深耕發展邁入全新階段。

於2021年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	87%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	94%	72%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		72,000	-	41,000	-	31,000		
小計		212,000	109,000	50,000	-	53,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	51%	10%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	88%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	93%	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	80%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	-	14,000	85%	50%
銳中心(北京)	北京市豐台區	119,000	110,000	5,000	-	4,000	6%	26%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	97%	64%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	68%	69%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	92%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	98%	64%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	53%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	65%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	81%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	96%	60%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	95%	50%
其他項目		1,376,000	224,000	81,000	1,013,000	58,000		
小計		2,507,000	801,000	416,000	1,013,000	277,000		
合計		2,719,000	910,000	466,000	1,013,000	330,000		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

僱員及人力資源

於2021年6月30日，本集團共有員工13,078人(於2020年12月31日：13,201人)，員工人數基本維持不變。

本集團會一直與時俱進，始終致力提升人力資源效率和內部管治能力，提供不同的培訓發展項目，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

資產負債表結算日後的重要事項

發行於2025年到期的320,000,000美元2.70%有擔保綠色票據

於2021年7月13日，遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)發行於2025年1月13日到期的本金額320,000,000美元的有擔保綠色票據(「**2025年有擔保綠色票據**」)並由本公司無條件及不可撤回地擔保。2025年有擔保綠色票據的年利率為2.70%。本集團已根據本集團的綠色融資框架發行2025年有擔保綠色票據的所得款項淨額約316,300,000美元用於償還本集團於一年內到期的現有中長期外間債務。

有關發行2025年有擔保綠色票據的詳請，載於本公司公告日期為2021年7月7日、2021年7月13日及2021年7月14日內。

有關投資物業發展公司之合作

於2021年7月18日，遠洋控股集團(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)訂立合作框架協議(「**合作框架協議**」)，就有關本集團通過合營企業間接投資重慶紅星美凱龍企業發展有限公司(「**目標公司**」)。本集團根據合作框架協議將向合營企業投入的最大注資額為人民幣20億元。目標公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務。本公司認為該合作框架協議的條款及間接投資的條款符合本公司及其股東的整體利益。

有關投資目標公司之合作的詳請，載於本公司公告日期為2021年7月18日及2021年7月22日內。

本集團截至2021年6月30日止六個月未經審核的簡明綜合中期業績如下：

簡明綜合中期資產負債表

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	3,625,068	2,475,703
使用權資產	443,151	140,286
土地使用權	169,077	177,320
無形資產	227,686	108,746
投資物業	11,583,441	12,055,798
商譽	340,895	147,415
於合營企業之投資	24,008,331	21,218,447
於聯營公司之投資	5,968,890	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6,251,666	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產	5,035,565	5,063,770
貿易及其他應收款項及預付款項	5 13,761,818	12,289,424
遞延所得稅資產	1,697,867	1,772,655
非流動資產總值	73,113,455	68,898,231
流動資產		
發展中物業	72,330,934	74,718,502
存貨(按成本)	311,788	667,794
可收回土地發展成本	1,312,553	1,268,872
已落成待售物業	19,369,197	18,074,742
按公平值計入損益的金融資產	10,150	11,160
貿易及其他應收款項及預付款項	5 61,028,183	51,197,152
合約資產	890,938	923,600
受限制銀行存款	5,418,686	4,799,837
現金及現金等價物	32,813,540	39,129,442
流動資產總值	193,485,969	190,791,101
資產總值	266,599,424	259,689,332

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(127,930)	(179,840)
儲備	104,800	400,974
保留溢利	26,537,101	26,098,570
	53,843,203	53,648,936
非控制性權益	17,197,793	16,256,391
	71,040,996	69,905,327
負債		
非流動負債		
貸款	65,388,932	56,269,855
租賃負債	371,268	97,418
貿易及其他應付款項	20,293	18,269
遞延所得稅負債	3,546,810	3,312,966
	69,327,303	59,698,508
非流動負債總值	69,327,303	59,698,508
流動負債		
貸款	20,305,779	25,933,873
租賃負債	81,734	50,513
貿易及其他應付款項	55,695,635	57,527,155
合約負債	38,817,501	34,318,360
應付所得稅	11,047,553	12,065,543
按公平值計入損益的金融負債	282,923	190,053
	126,231,125	130,085,497
流動負債總值	126,231,125	130,085,497
負債總值	195,558,428	189,784,005
權益及負債總值	266,599,424	259,689,332

遠洋集團控股有限公司
(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	4	20,512,993	19,374,264
銷售成本		(15,900,724)	(14,903,806)
毛利		4,612,269	4,470,458
利息及其他收入		1,119,723	1,380,455
其他收益—淨額	7	65,489	124,484
投資物業公平值虧損		(57,380)	(22,942)
銷售及市場推廣費用		(783,253)	(469,207)
行政費用		(775,311)	(749,616)
經營溢利		4,181,537	4,733,632
財務費用	8	(1,039,199)	(961,872)
分佔合營企業之淨溢利		622,005	68,460
分佔聯營公司之淨溢利		156,105	155,963
除所得稅前溢利		3,920,448	3,996,183
所得稅開支	9	(1,994,161)	(2,017,116)
期內溢利		1,926,287	1,979,067
應佔：			
本公司擁有人		1,009,770	1,222,806
非控制性權益		916,517	756,261
		1,926,287	1,979,067
本公司擁有人應佔溢利每股基本盈利 (以人民幣為單位)	10	0.133	0.161
本公司擁有人應佔溢利每股攤薄盈利 (以人民幣為單位)	10	0.133	0.161

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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
2021年
人民幣千元 2020年
人民幣千元

期內溢利	1,926,287	1,979,067
其他全面收益／(虧損)		
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	(165,106)	(93,621)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(152,550)	(152,674)
遞延對沖收益／(虧損)	43,700	(105,631)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	12,545	-
	<hr/>	<hr/>
期內其他全面虧損，除稅後	(261,411)	(351,926)
	<hr/>	<hr/>
期內全面收益總額	<u>1,664,876</u>	<u>1,627,141</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	783,069	801,517
— 非控制性權益	881,807	825,624
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,664,876</u>	<u>1,627,141</u>

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、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2021年8月19日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2 編製基準

截至2021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表中的所有類別附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2020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2021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2020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2020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；並無提述任何核數師在並無就該報告作保留意見的情況下，以強調的方式促請有關人注意的任何事項，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，除採納下列新訂及經修訂準則外。

本集團採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則及詮釋已於2021年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並且本集團在2021年中期簡明綜合財務資料中已首次採納：

- Covid-19相關租金寬減—香港財務報告準則第16號修訂本；及
- 利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本。

上文所列經修訂準則對本集團的會計政策並無任何重大影響，且並無作出追溯調整。本集團於本會計期間並未提前採納尚未生效的任何其他新訂或經修訂準則及詮釋。

4 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。該等營運業績匯總並歸類為「所有其他分部」。

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營運分部的業績，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收益／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損、公司日常開支及其他收益／虧損—淨額。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

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，上述各項亦為集中管理。該等項目為於資產負債表確認的總資產與負債調節表的一部分。

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

	未經審核								總計
	物業發展							所有其他 分部	
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2021年6月30日止六個月									
總分部營業額	900,457	6,065,729	5,545,218	2,273,848	1,154,179	1,016,366	206,790	5,010,293	22,172,880
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(3,943)	(1,655,944)	(1,659,887)
營業額(來自外部客戶)	900,457	6,065,729	5,545,218	2,273,848	1,154,179	1,016,366	202,847	3,354,349	20,512,993
分部經營溢利/(虧損)	192,764	1,419,118	1,128,127	184,969	(135,883)	(154,446)	148,032	1,643,283	4,425,964
折舊及攤銷	(7,224)	(852)	(5,779)	(6,393)	(601)	(1,436)	(107)	(157,663)	(180,055)
截至2020年6月30日止六個月									
總分部營業額	1,968,881	4,176,364	5,360,602	2,339,050	474,372	1,788,029	273,358	4,770,552	21,151,208
分部間營業額	(898)	-	-	-	-	-	(2,128)	(1,773,918)	(1,776,944)
營業額(來自外部客戶)	1,967,983	4,176,364	5,360,602	2,339,050	474,372	1,788,029	271,230	2,996,634	19,374,264
分部經營溢利	75,462	1,321,969	834,647	491,297	12,449	327,791	186,371	1,736,743	4,986,729
折舊及攤銷	(8,223)	(677)	(3,463)	(15,481)	(82)	(526)	(79)	(47,267)	(75,798)
物業發展									
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西	物業投資	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	人民幣千元
於2021年6月30日(未經審核)									
分部資產總額	17,316,706	24,754,306	21,649,822	36,069,422	16,342,552	4,645,294	11,871,771	90,189,538	222,839,411
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	5	5,703	7,207	9,072	3,930	2,316	16,495	1,934,393	1,979,121
分部負債總額	10,063,171	17,844,100	12,704,720	19,320,368	10,185,726	1,894,462	537,376	33,484,061	106,033,984
於2020年12月31日(經審核)									
分部資產總額	23,829,030	25,071,789	26,666,760	29,019,396	16,134,961	5,288,440	11,725,479	80,000,922	217,736,777
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,169	1,006	41	1,456	1,256	1,060	271,081	885,628	1,162,697
分部負債總額	13,415,767	20,901,800	15,995,054	16,635,162	8,117,380	3,271,978	1,439,601	24,300,516	104,077,258

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營溢利	4,425,964	4,986,729
公司財務收入	442	26,969
公司日常開支	(252,978)	(381,608)
投資物業公平值虧損	(57,380)	(22,942)
其他收益—淨額(附註7)	65,489	124,484
財務費用(附註8)	(1,039,199)	(961,872)
分佔合營企業之淨溢利	622,005	68,460
分佔聯營公司之淨溢利	156,105	155,963
	<u>3,920,448</u>	<u>3,996,183</u>
除所得稅前溢利		
	於2021年	於2020年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	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	222,839,411	217,736,777
公司現金及現金等價物	787,544	437,856
於合營企業之投資	24,008,331	21,218,447
於聯營公司之投資	5,968,890	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6,251,666	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產	5,045,715	5,074,930
遞延所得稅資產	1,697,867	1,772,655
	<u>266,599,424</u>	<u>259,689,332</u>
綜合資產負債表內的總資產		

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	106,033,984	104,077,258
流動貸款	20,305,779	25,933,873
非流動貸款	65,388,932	56,269,855
遞延所得稅負債	3,546,810	3,312,966
按公平值計入損益的金融負債	282,923	190,053
	<u>195,558,428</u>	<u>189,784,005</u>
綜合資產負債表內的總負債		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

截至2021年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣15,716,085,000元於一個時間點確認，人民幣1,239,712,000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2021年及2020年6月30日止六個月，本集團的收入主要來自中國大陸的外部客戶。

於2021年6月30日，位於中國、香港及美國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別約為人民幣46,121,547,000元、人民幣5,928,000元及人民幣239,064,000元(2020年12月31日：人民幣42,772,506,000元、人民幣6,536,000元及人民幣241,421,000元)。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

5 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	5,152,201	4,224,342
其他應收款項及預付款項(b)	69,637,800	59,262,234
	74,790,001	63,486,576
減：非即期部分	(13,761,818)	(12,289,424)
即期部分	61,028,183	51,197,152

(a) 貿易應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	5,301,399	4,373,540
減：貿易應收款項減值撥備	(149,198)	(149,198)
	5,152,201	4,224,342
減：非即期部分	-	-
即期部分	5,152,201	4,224,342

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	2,507,494	2,765,858
6個月至1年	1,923,920	865,767
1年至2年	585,087	606,844
2年至3年	239,256	80,743
3年以上	45,642	54,328
	<u>5,301,399</u>	<u>4,373,540</u>

於2021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(2020年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(149,198)	(132,932)
應收款項減值撥備	-	(46,963)
撇銷	-	30,697
	<u>(149,198)</u>	<u>(149,198)</u>

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予第三方委託貸款	3,148,342	1,777,734
借予合營企業委託貸款	10,531,430	6,368,436
借予聯營公司委託貸款	4,396,778	3,595,317
借予非控制性權益委託貸款	1,712,943	637,700
應收第三方款項	2,276,120	1,998,467
應收合營企業款項	18,815,339	18,329,200
應收聯營公司款項	3,886,878	2,944,124
應收非控制性權益款項	5,366,891	5,215,269
預付稅項	7,321,036	6,598,567
應收政府款項	3,198,816	2,702,459
潛在項目合作訂金	2,408,531	3,073,232
出售附屬公司權益應收款項	945,135	1,018,951
其他預付款項	1,959,649	1,721,947
其他應收款項	3,894,114	3,503,168
	69,862,002	59,484,571
減：其他應收款項減值撥備	(224,202)	(222,337)
	69,637,800	59,262,234
減：非即期部分	(13,761,818)	(12,289,424)
即期部分	55,875,982	46,972,810

6 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	19,890,853	19,685,589
應計支出	5,318,959	6,915,241
應付合營企業款項(b)	10,636,261	7,979,029
應付聯營公司款項(b)	4,059,919	2,462,410
應付非控制性權益款項(b)	2,704,514	4,419,311
已收按金	3,830,782	7,324,472
應付利息及股息	1,729,598	1,334,375
應付政府款項	70,333	135,416
其他應付稅項	3,470,509	3,185,649
其他應付款項	4,004,200	4,103,932
	55,715,928	57,545,424
減：非即期部分	(20,293)	(18,269)
即期部分	55,695,635	57,527,155

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	10,914,519	9,548,134
6個月至12個月	4,378,663	3,819,304
1年至2年	3,295,267	4,728,907
2年至3年	1,293,265	1,085,312
3年以上	9,139	503,932
	19,890,853	19,685,589

(b) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

7 其他收益—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌收益／(虧損)	218,658	(229,850)
按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值(虧損)／收益	(151,685)	431,267
視作出售合營企業及聯營公司的收益	77,965	-
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	-	(70,075)
用於解除合約義務的款項	(55,831)	(35,522)
出售合營企業及一間聯營公司的收益	-	28,343
出售附屬公司權益的虧損	(26,039)	-
其他收益	2,421	321
	65,489	124,484

8 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	702,309	554,511
— 其他貸款	1,576,806	1,778,245
— 租賃負債	5,373	4,815
	2,284,488	2,337,571
減：按年資本化率5.04% (2020年：5.14%)資本化的利息	(1,245,289)	(1,375,699)
	1,039,199	961,872

9 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2021年及2020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。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的累進稅率繳納。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅開支金額為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	552,876	1,122,330
— 中國土地增值稅	1,035,066	652,577
遞延所得稅	406,219	242,209
	<u>1,994,161</u>	<u>2,017,116</u>

10 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈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作股份的普通股。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,009,770</u>	<u>1,222,806</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.133</u>	<u>0.161</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄普通股已兌換，對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄普通股：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(按本公司股份於期內的平均市場股價)釐定。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,009,770</u>	<u>1,222,806</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
就以下項目作出調整：		
一購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份(千股)	<u>-</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.133</u>	<u>0.161</u>

11 股息

於2021年8月19日，董事局決議宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息人民幣350,340,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣426,501,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	571,239	181,298
宣派中期股息每股普通股人民幣0.046元 (2020年：人民幣0.056元)	<u>350,340</u>	<u>426,501</u>

12 期後事項

- (i) 於2021年7月13日，遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)發行於2025年1月13日到期的本金額320,000,000美元的有擔保綠色票據(「2025年有擔保綠色票據」)並由本公司無條件及不可撤回地擔保。2025年有擔保綠色票據的年利率為2.70%。本集團已根據本集團的綠色融資框架發行2025年有擔保綠色票據的所得款項淨額約316,300,000美元用於償還本集團於一年內到期的現有中長期外間債務。
- (ii) 於2021年7月18日，遠洋控股集團(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)訂立合作框架協議(「合作框架協議」)，就有關本集團通過合營企業間接投資重慶紅星美凱龍企業發展有限公司(「目標公司」)。本集團根據合作框架協議將向合營企業投入的最大注資額為人民幣20億元。目標公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2021年5月5日，本公司以收購要約方式購買遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)於2021年到期700,000,000美元浮息有擔保票據之本金總額214,385,000美元。已購買票據已被註銷。購買之詳情載於本公司日期為2021年4月21日，2021年4月30日及2021年5月6日的公告。

除上文所披露者外，截至2021年6月30日止六個月，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2021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號一「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本公司的審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

遵守企業管治守則

除下文所披露的偏離情況外，董事局認為本公司在截至2021年6月30日止六個月期間均有遵守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。

董事進行證券交易

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**」)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2021年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

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人民幣0.046元(折合每股港幣0.055元，調整至小數點後三個位)(2020年：每股人民幣0.056元，折合每股港幣0.062元)，給予於2021年9月6日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的本公司股東(「**股東**」)。中期股息將以現金港幣支付。相關折算匯率是按2021年8月12日(星期四)至2021年8月18日(星期三)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均匯率中間價計算(人民幣1元=港幣1.2016元)。中期股息將於2021年10月5日(星期二)或前後派付予股東。

本公司將於2021年9月6日(星期一)暫停辦理股份過戶登記，於當日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，所有已填妥之過戶文件連同相關股票必須不遲於2021年9月3日(星期五)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，辦理登記手續。

於聯交所網站及本公司網站登載之中期業績公佈及中期報告

此公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)的投資者關係頁面上刊載。而本公司截至2021年6月30日止六個月之2021年中期報告將於2021年9月10日或前後寄發予已選擇收取印刷本之股東，以及於適當時候在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

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。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，2021年8月19日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生及陳子揚先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。