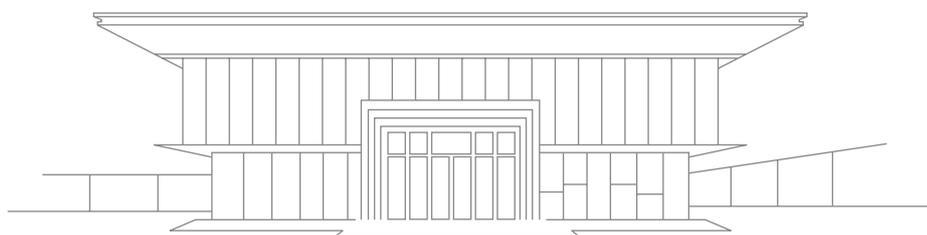




遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號:03377.HK



匠心

是我們專業的靈魂、
職業的靈魂、工作的靈魂。

服務

是我們待客的精神、
做事的精神、學習的精神。

用戶

是我們首要的目標、
終極的目標、滿意的目標。

以匠人之心，服務客戶，滿意用戶，
走贏得生存和可持續發展的必由之路。

P.004 關於遠洋

P.006 公司資料

P.008 土儲分佈圖

P.010 財務及營運摘要

P.012 主席報告

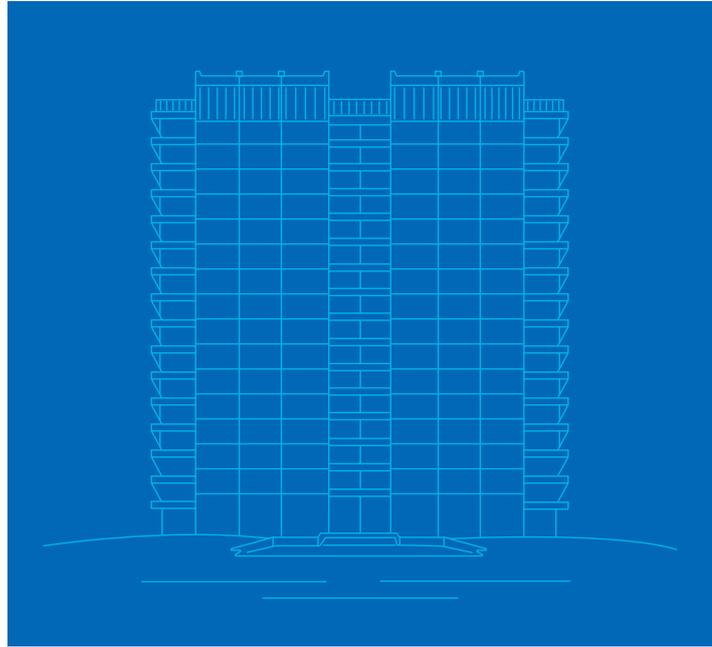
P.018 管理層討論及分析

P.044 投資者關係

P.046 可持續發展報告

P.050 權益披露

P.053 企業管治及其他資料





- P.059 中期財務資料的審閱報告
- P.060 簡明綜合中期資產負債表
- P.062 簡明綜合中期收益表
- P.063 簡明綜合中期全面收益表
- P.064 簡明綜合中期權益變動表
- P.066 簡明綜合中期現金流量表
- P.067 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- P.102 項目名稱概覽表

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主板上市（股份代號：03377.HK），主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大華人壽保險股份有限公司。

迄今為止，遠洋集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數(HSCI)、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生港股通指數、恒生綜合大中型股指數、恒生港股通高股息低波動指數及恒生可持續發展企業基準指數。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為以投資開發為主業，發展開發相關新業務的綜合型實業公司，主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產、數據地產等。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有約260個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、廊坊、秦皇島和石家莊等；環渤海區域的天津、大連、濟南和青島等；華東區域的上海、蘇州、無錫和南京等；華南區域的深圳、中山、湛江和廣州等；華中區域的武漢、鄭州、長沙和合肥等；華西區域的成都、西安、重慶和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的印度尼西亞、新加坡等。截至2021年6月30日，土地儲備約3,800萬平方米。



濟陽遠洋·上河風景

遠洋集團控股有限公司的公司資料(截至2021年8月25日,即本中期報告刊發前的最後實際可行日期)如下:

董事

執行董事

李明先生(主席)
王洪輝先生
崔洪杰先生

非執行董事

黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年7月25日獲委任)
侯俊先生
陳子揚先生(於2021年7月25日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年3月19日辭任)
符飛先生(於2021年7月25日辭任)
栗利玲女士(於2021年7月25日辭任)

獨立非執行董事

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

審核委員會

林倩麗女士(主席)
黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年7月25日獲委任)
孫文德先生
靳慶軍先生
趙鵬先生¹(於2021年3月19日辭任)
栗利玲女士(於2021年7月25日辭任)

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

戰略及投資委員會

李明先生(主席)
王洪輝先生
侯俊先生
陳子揚先生(於2021年7月25日獲委任)
靳慶軍先生
林倩麗女士
符飛先生(於2021年7月25日辭任)

公司秘書

鍾啟昌先生

授權代表

李明先生
鍾啟昌先生

附註: 1 兩位趙鵬先生為不同人士。

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
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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

47

遠洋集團專注獲取優質土地資源，
現時土地儲備遍佈
全中國及海外47個城市。



北京區域

北京 | 廊坊 | 秦皇島 | 石家莊 | 太原 | 張家口
總樓面面積：11,729,000 平方米
總土地儲備：9,848,000 平方米
項目數目：46

環渤海區域

天津 | 大連 | 濟南 | 青島 | 瀋陽
總樓面面積：17,408,000 平方米
總土地儲備：10,616,000 平方米
項目數目：37

華東區域

上海 | 蘇州 | 無錫 | 南京 | 溫州 | 杭州 |
湖州 | 揚州 | 嘉興 | 寧波
總樓面面積：5,516,000 平方米
總土地儲備：3,225,000 平方米
項目數目：35

華南區域

深圳 | 中山 | 湛江 | 廣州 | 江門 | 福州 | 漳州 |
茂名 | 廈門 | 佛山 | 龍岩 | 三亞 | 香港
總樓面面積：10,895,000 平方米
總土地儲備：5,764,000 平方米
項目數目：43

華西區域

成都 | 西安 | 重慶 | 昆明 | 貴陽 |
黔南
總樓面面積：5,034,000 平方米
總土地儲備：3,987,000 平方米
項目數目：27

華中區域

武漢 | 鄭州 | 長沙 | 合肥 | 南昌
總樓面面積：6,446,000 平方米
總土地儲備：4,451,000 平方米
項目數目：20

其他區域

雅加達 | 新加坡
總樓面面積：70,000 平方米
總土地儲備：70,000 平方米
項目數目：2

截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2021	2020	變動
協議銷售額	52,370	41,840	25%
營業額	20,513	19,374	6%
毛利	4,612	4,470	3%
期內溢利	1,926	1,979	-3%
本公司擁有人應佔溢利	1,010	1,223	-17%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.133	0.161	-17%
— 攤薄	0.133	0.161	-17%
每股股息(人民幣)	0.046	0.056	-18%
毛利率(%)	22.5%	23.1%	-0.6個百分點
淨利潤率(%)	9%	10%	-1個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	2,834	2,186	30%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,126	1,248	-10%

(人民幣百萬元)	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	266,599	259,689	3%
本公司擁有人應佔權益	53,843	53,649	-
現金資源 ¹	38,232	43,929	-13%
淨借貸比率 ² (%)	67%	55%	12個百分點
土地儲備(千平方米)	37,961	38,043	-

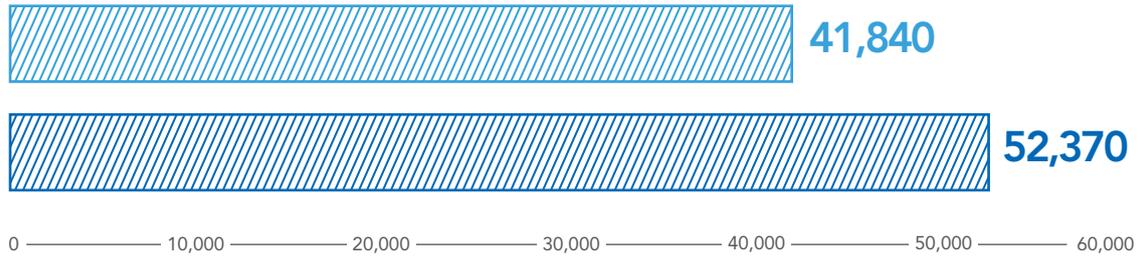
附註：

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

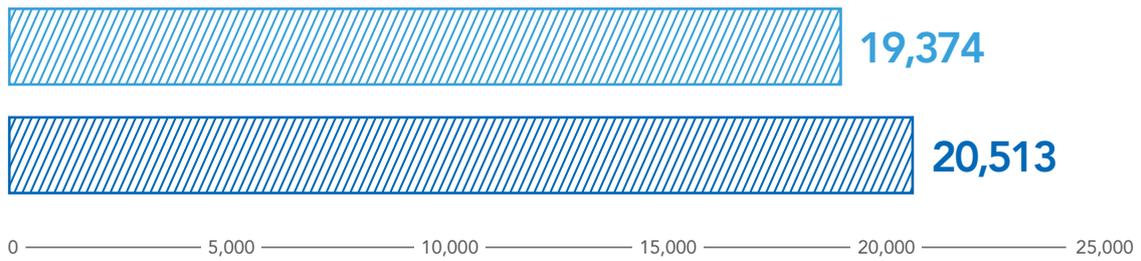
協議銷售額

(人民幣百萬元)



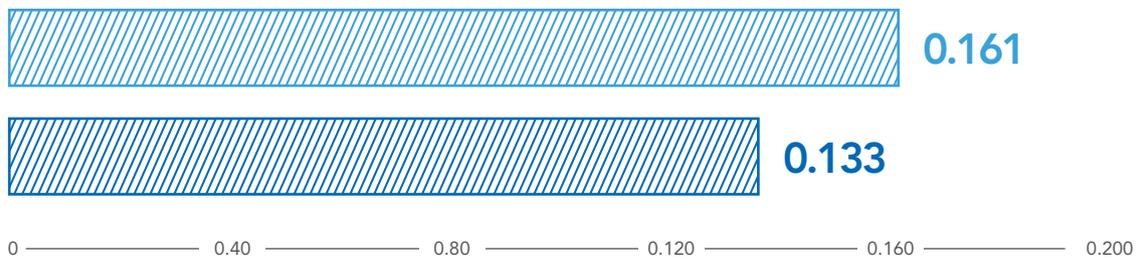
營業額

(人民幣百萬元)



每股溢利

(人民幣)



2020年上半年
 2021年上半年

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2021年中期業績

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，隨着基數效應逐步減弱，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，隨着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。

業績回顧與策略

2021年是本集團五期發展戰略的第二年，本集團堅定不移地按照戰略部署，長期堅持精細化管理，聚焦主業發展，夯實企業經營管理關鍵能力，重點提升企業經營效益、着力保證產品服務品質、嚴格防控各類經營風險，以匠人之心、服務客戶、滿意用戶，走贏得生存和可持續發展的必由之路。

開發主業持續增長，產品品質不斷提升

2021年上半年，本集團通過加強營銷能力及體系建設、堅持分業態分類管理，管控顆粒度進一步細化，實現開發主業銷售額穩步提升，完成協議銷售額人民幣523.7億元，同比上升25%，累計協議銷售面積283.4萬平方米，同比上升30%。銷售區域分佈方面更加均衡，南移西拓區域佔比同比提升8個百分點。上半年，本集團加強產品質量管理投入，湧現出北京頤璟萬和、上海遠洋·虹橋萬和源、武漢遠洋·東方境世界觀、秦皇島蔚藍海岸、嘉興遠洋湖映宸章等優秀項目獲得「繆斯鉑金獎」、「中國房企建築匠造標桿項目」等業界一系列獎項，本集團全週期產品品質進一步提升。

土儲投資穩健佈局，區域優化成效顯現

2021年上半年，集團在嚴守投資標準的原則下，適度補充優質土地資源，本集團共獲取16個住宅開發項目，新增土儲約328萬平方米，總貨值近人民幣500億，平均可售面積地價約人民幣7,700元/平方米。新增開發項目全部位於集團重點深耕的一二線城市。同時，集團持續推進「南移西拓」戰略，準確把握市場機遇，在深圳、廈門、武漢、西安等城市高效落子，「南移西拓」區域新增住宅開發項目佔比約70%，土儲佈局結構持續優化。同時，集團繼續堅持「小快項目」快周轉導向，新獲取開發項目中，25萬平方米以下項目佔比達到75%，進一步提升資源使用效率。

2021年7月，本集團的合營企業與紅星美凱龍控股集團有限公司正式簽署合作框架協議，以人民幣40億元獲取重慶紅星美凱龍企業發展有限公司（「目標公司」）70%股權，並將共同推進目標公司的後續開發與經營，實現更高質量和更廣闊前景的共同發展。戰略層面，目標公司的業務板塊上聚焦地產開發、商業運營和物業管理，與本集團主營業務完全匹配；區域佈局上華東、華中、華西區域佔比約80%，與本集團「南移西拓」策略高度吻合。資源層面，未售貨值近人民幣千億，約80%為住宅業態，項目獲取多為招拍掛的勾地形式，周轉快，利潤率高。財務層面，資產負債表結構佳，現金流安全穩健性高。合作開發後，本集團將通過高效推進「南移西拓」和「城市深耕」戰略，實現主業更均衡、穩健、高質量的發展。

不動產開發運營能力持續提升，相關產業平台發展提速

上半年，本集團不動產開發運營板塊在加快地標性商業、寫字樓項目開發建設的同時，持續提升存量不動產項目的經營管理能力，並取得一定成效。其中，北京麗澤金融商務區「銳中心」項目完成竣備驗收；北京CBD核心區Z6地塊項目完成方案設計；北京遠洋樂堤港綜合體項目主樓達到竣備條件，成功召開招商大會；杭州遠洋樂堤港聚焦用戶服務打造綜合服務專家，銷售額同比上漲73%（較2019年同期上漲55%）；成都遠洋太古里銷售額同比上漲65%（較2019年同期上漲40%）。未來，不動產業務將圍繞「中國頂級的不動產開發運營商」的戰略定位，持續提升「遠洋不動產」品牌的市場影響力，以「中資產和輕資產」為主的運營與發展模式，發揮本集團資本運作優勢，構建全鏈條資管能力。

上半年，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佈局。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。

積極佈局城市更新業務，形成業績增長新動能

本集團積極佈局城市更新業務，是國內最早涉足該領域的房企之一。集團於一級開發和城市舊改業務的儲備資源近1,000萬平方米，其中深圳舊改項目儲備超過400萬平方米，隨着項目的逐步轉化，將持續為集團貢獻高質量項目。期內本集團城市更新業務成果豐碩，2021年1月，與重慶江北區政府簽署城市更新項目合作框架協議，打造川渝地標級商業綜合體；2021年3月，獲取深圳龍華區的舊改項目，建築面積約27.8萬平方米，預計將於2022年開盤；2021年5月，與長沙市天心區政府簽署戰略合作協議，共同推進中心區域城市更新；5月同期，與海南農墾實業集團簽署戰略協議，在城市更新等多個領域開展戰略合作。憑藉在城市更新領域的長期探索與實踐，本集團於2021年6月獲得「十大城市更新優秀實踐者」的榮譽。下半年，本集團將繼續發揮在城市更新領域的專業經驗、資源優勢以及口碑影響力，不斷創新引領城市空間格局，形成業績增長新動能。

遠洋服務發力商管業務，助力業務發展跨上新台阶

本集團旗下物業管理業務板塊—遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」）於上市後首個半年度業績表現強勁。遠洋服務上半年收入約人民幣1,385百萬元¹，同比升53%¹，淨利潤約人民幣264百萬元¹，同比升73%¹。合約建築面積約82.6百萬平方米¹，在管建築面積約57.8百萬平方米¹，分別較2020年年底新增11.5及12.3百萬平方米¹。

加碼外拓實現多元業態擴張。上半年遠洋服務新增外拓合約建築面積約10.9百萬平方米，覆蓋住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多種業態；同時，遠洋服務為遠洋物流倉儲園區和數據中心提供定製化物業管理服務，進一步提升和完善遠洋服務在多元業態的物業服務能力。

商管注入整合優勢資源。遠洋服務亦與本集團訂立商業運營服務總協議，為本集團及關連方持有的商場及寫字樓提供商業運營服務，並以輕資產模式外拓輸出商業運營服務，此舉有利於遠洋服務做大做強商業資管業務，從而為後續商寫板塊的市場外拓和服務輸出打下良好基礎。

附註：1 遠洋服務為本集團的附屬公司，該等數據為未經內部抵銷調整之列示。

保持財務安全穩健，維持「綠檔」及投資級評級優勢

維持優質評級優勢，資金成本進一步降低。上半年，本集團成功維持穆迪、惠譽國際投資級評級(展望穩定)，並於2021年5月再獲境內「聯合資信」AAA級主體信用評級，展現出優質的信用水平。在融資監管政策不斷收緊、資本市場大幅波動的情況下，得益於經營業績良好和優質信用水平的保持，公司融資成本優勢明顯，上半年，本集團綜合資金成本約為5%，較2020年進一步下降。

融資渠道豐富暢通，資金安全穩健性高。上半年，本集團「三道紅線」全面達標，成功維持「綠檔」房企地位。集團境內外的融資渠道豐富暢通，已獲批尚未提用授信額度約人民幣2,424億元，為公司運營提供了充足的信貸支持。2021年6月，與平安銀行簽署銀企戰略合作協議，平安銀行將為遠洋提供意向性授信人民幣300億元，進一步加強了遠洋財務穩健度。同時，集團始終保持對未來1-2年到期貸款提前規劃，根據2020年年報統計的2021年內到期的約等值人民幣259億元負債中，目前僅剩餘2021年10月到期的公司債人民幣19.5億元再融資尚未完成，其他短期負債再融資均已完成，有效提升本集團對下半年市場風險的承受能力，確保本集團現金流穩健安全。

全成本管理體系全面落地，成本競爭力持續增強

上半年，本集團全成本管理體系從試點推廣至全面落地，新獲取、新開工項目全面實施全成本體系，持續通過全成本目標、合約規劃、動態監控閉合管理方法，落實責任成本，保證項目全週期經營計劃與財務預算的完整性。同時，本集團搭建線上全成本管理體系，初步實現線上全成本動態管控，不斷提升數據分析深度與精細化程度，通過更深入的運營分析助力管理決策，進一步提升本集團成本競爭力。同時，本集團將持續按照年度管理要求，優化全成本體系，提升綜合競爭力。

持續優化經營管理體系，精細化管理不斷提升

本集團持續推進管理精細化，結合一線實踐不斷豐富和完善以項目和業務為中心的「4+8」經營管理體系，並逐步提升該體系的業務覆蓋度。近兩年的實踐證明，本集團實施的戰略和經營管理體系，符合行業和企業發展的趨勢，因此未來將持續貫徹落實並不斷完善，調動各業務、各項目、各專業、各團隊的積極性，提升本集團整體經營管理能力和核心競爭力。

加速推動「建築·健康」理念，致力打造健康人居標桿

上半年，本集團「建築·健康」的品牌理念在推廣與產品踐行上取得新進展。2021年4月，本集團主辦的首屆《建築·健康2030》高峰論壇，旨在探尋中國建築健康時代的發展趨勢與城市可持續路徑，並正式啟動「健康領航計劃」，踐行綠色低碳發展，落實國家的「雙碳」發展規劃要求。上半年，本集團「武漢遠洋長江樽」、「上海遠洋·虹橋萬和源」兩個大型項目獲得WELL中期認證結果；在石家莊推出首個全被動式超低能耗住宅小區遠洋晟庭項目，與傳統建築相比，節能率可達90%。截至2021年6月，遠洋健康體系已落地120餘個項目，覆蓋面積約2,000萬平方米。本集團將秉持「建築·健康」產品理念以及以匠心產品和優質服務，致力打造健康人居標桿。

下半年，本集團將持續按照五期戰略部署，堅持聚焦開發主業，堅持回歸財務邏輯，堅持「聚焦主力市場、主力產品、主力團隊」，進一步提升投資、營銷、成本、產品、服務等關鍵能力建設，保障開發主業穩健增長及經營效益提升。不動產業務板塊方面，商業、寫字樓開發運營業務將圍繞「中國頂級的不動產開發運營商」的戰略定位持續打造全國領先的不動產開發、運營能力，堅持推進「中資產」模式，提高精細化運營能力、資產管理能力、成本管控能力和資產去化能力；數據地產、物流地產將加大投資拓展力度，積極獲取優質資源，加強產業平台核心能力建設，完成業務板塊的戰略規劃制定及宣貫。在行業由土地紅利、金融紅利步入管理紅利時代的大背景下，經營穩健、管理規範的企業將更有能力適應變化、把握機遇，本集團對此充滿信心。

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，2021年8月19日

財務回顧

營業額

截至6月30日止6個月未經審核營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2021年	2020年	變動
 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。

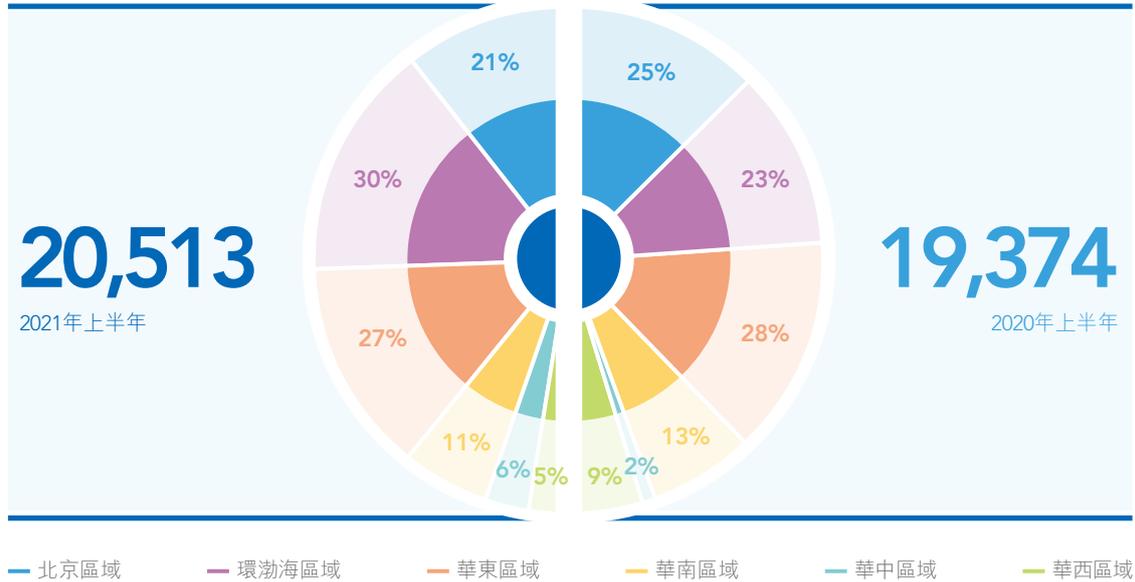
遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）2021年上半年營業額為人民幣205.13億元，較2020年同期的人民幣193.74億元上升了6%。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的83%。本集團貫徹「南移西拓」的戰略佈局，於2021年上半年，59%物業開發收入來自於華東、華南、華中及華西區域（2020年上半年：62%）。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

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。



各區域的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



銷售成本

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。

毛利

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。

利息及其他收入及其他收益(淨額)

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金融資產及金融負債的公平值收益減少。

投資物業重估

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)。

營運費用

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。

財務費用

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。

稅項

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，扣除此因素後有效稅率平穩。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。

本公司擁有人應佔溢利

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。

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	85,695	100%	82,204	100%

於2021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2021年上半年成功發行了美元4億元的有擔保綠色票據、人民幣26億元的公司債券以及人民幣60億元的非公開定向債務融資工具。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2020年12月31日的人民幣822.04億元上升至於2021年6月30日的人民幣856.95億元，其中54%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港幣及美元。約66%的集團貸款為定息貸款。

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。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。

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。鑑於持有人民幣382.32億元的現金資源總額，本集團對現時負債水平感到滿意。我們爭取在2021年下半年，保持淨借貸比率平穩，以維持本集團整體財務健康。

其他投資

截至2021年6月30日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票和債券財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2021年6月30日止的未經審核中期財務資料中。

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2021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101.78億元(2020年12月31日：人民幣98.00億元)。

於2021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44.34億元(2020年12月31日：人民幣47.24億元)及長期銀行貸款人民幣78.76億元(2020年12月31日：人民幣44.85億元)。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%)。

資本承擔

本集團已就土地購置、物業開發及合營企業投資簽訂若干協議。於2021年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣229.63億元(2020年12月31日：人民幣218.33億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於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)。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。

於2021年6月30日，本集團就合營企業的貸款提供擔保為人民幣20.54億元(2020年12月31日：人民幣33.08億元)。

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：

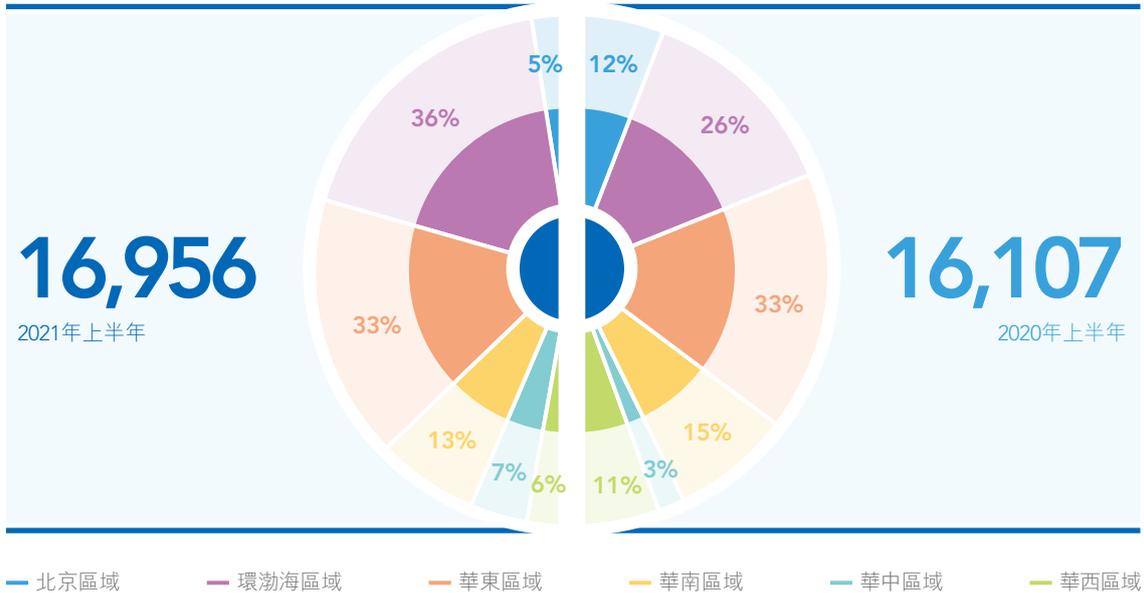
區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	152	1,729	87,900
	秦皇島	592	45,250	13,100
	石家莊	85	5,017	16,900
	太原	28	2,682	10,400
		857	54,678	15,700
環渤海區域	天津	361	14,730	24,500
	大連	360	36,413	9,900
	濟南	1,546	108,824	14,200
	青島	3,525	118,948	29,600
	煙台	37	3,515	10,500
		5,829	282,430	20,600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

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

於2021年上半年期間，北京區域對物業開發業務的總營業額貢獻由2020年同期的12%下降為本期的5%。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六大區域。

來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)



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)。

2021年上半年，可售項目合共約170個(2020年上半年：170個)，其中來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過85%(2020年上半年：超過90%)。從地區分佈來看，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。

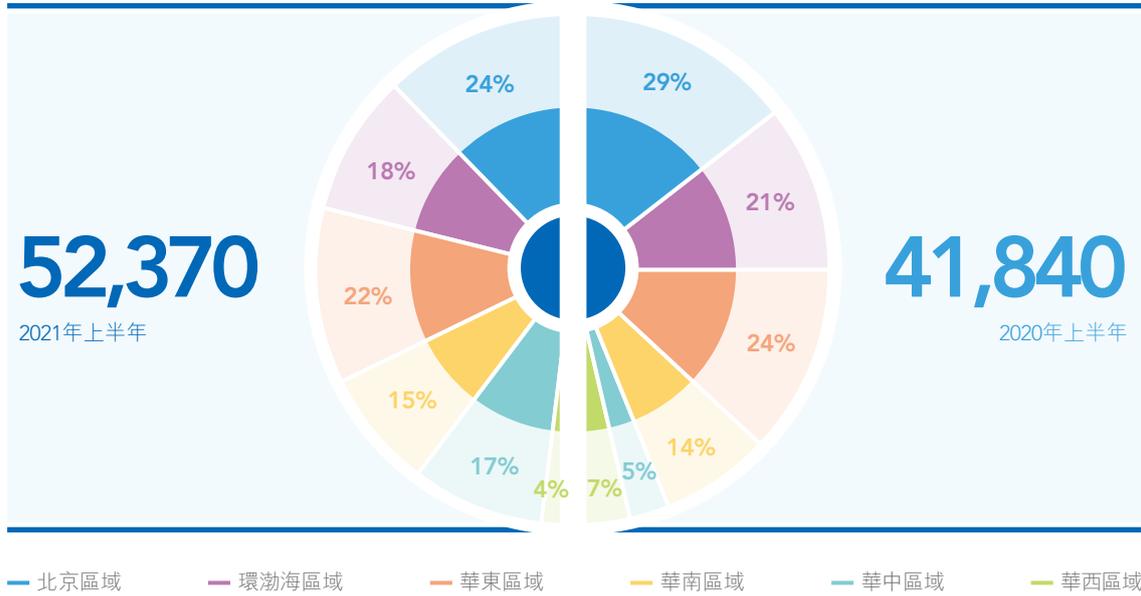
於2021年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

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
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
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

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	663	63,300	10,500
	香港	1,109	5,600	198,000
			7,286	405,100
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
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
	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

來自各區域協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營企業和聯營公司於2021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2,052,000平方米及1,580,000平方米，較2020年同期分別上升234%和229%及佔全年施工目標約43%。竣工面積的增加主要是由於2020年受新冠肺炎疫情影響，部分項目工期延後。我們仍然維持我們2021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2021年的目標及支持我們於2022年的增長。

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，包括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)。

2021年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
土地儲備				
廊坊	經開物流項目	151	74	49.00%
廊坊	燕郊三河數據中心	73	18	24.50%
石家莊	藁城物流項目	54	26	49.00%
天津	寬悅時光	151	151	100.00%
天津	遠洋潮起東方	164	164	100.00%
天津	天津空港南物流項目	69	34	49.00%
天津	天津空港西物流項目	52	25	49.00%
濟南	天橋區北湖西側A地塊	555	555	100.00%
青島	遠洋山水	113	113	100.00%
瀋陽	遠洋鯤樓府	47	47	100.00%
蘇州	張家港市高新區地塊	108	108	100.00%
溫州	樂清市中心區ZX-14a-1地塊	40	40	100.00%
深圳	天和	278	175	63.01%
中山	中山天著	181	126	69.80%
廈門	同安區城南片區地塊	199	199	100.00%
佛山	順德區勒流地塊	80	39	49.00%
武漢	東西湖新溝物流項目	112	32	28.21%

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
武漢	漢陽區鍾家村地塊	322	164	51.00%
鄭州	臻園	182	146	80.00%
合肥	合肥物流項目IV期	66	32	49.00%
合肥	肥東縣FD202102地塊	104	104	100.00%
成都	新都區新都新城地塊	199	199	100.00%
西安	王家棚DK1地塊	558	236	42.33%
西安	咸陽物流項目	77	38	49.00%
黔南 ¹	貴陽物流項目II期	61	30	49.00%
小計		3,996	2,875	
成熟項目				
北京	順義物流項目	123	60	49.00%
天津	靜海物流項目	84	41	49.00%
武漢	蔡甸物流項目	25	12	49.00%
合肥	合肥物流項目I期	126	62	49.00%
合肥	合肥物流項目II期	24	12	49.00%
合肥	合肥物流項目III期	44	22	49.00%
重慶	重慶物流項目I期	91	45	49.00%
重慶	重慶物流項目II期	54	26	49.00%
黔南	貴陽物流項目I期	33	16	49.00%
小計		604	296	
合計		4,600	3,171	

附註：1 黔南為黔南布依族苗族自治州簡稱。

於2021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	22,857	17,286	3,720
發展中物業	25,813	19,409	25,813
用作日後發展之物業	8,428	5,573	8,428
合計	57,098	42,268	37,961

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%	
		CBD Z6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LA VIE	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%	
		華越國際	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	
		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	

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 (%)
	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		
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%
		遠洋琨庭	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			

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 (%)	
	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·萬玥府	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	濟南市曆下區	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%	
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	47	100.00%	
				447	345	447		
			17,408	13,831	10,616			
	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		

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 (%)
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	743
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	196	15.00%
		蠶蠶	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		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		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		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		

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	遠澤余姚泗門物流園	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%
		遠洋瓏郡	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	25	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	146	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	10	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	8	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	27	45.00%
				4,639	3,932	1,695	

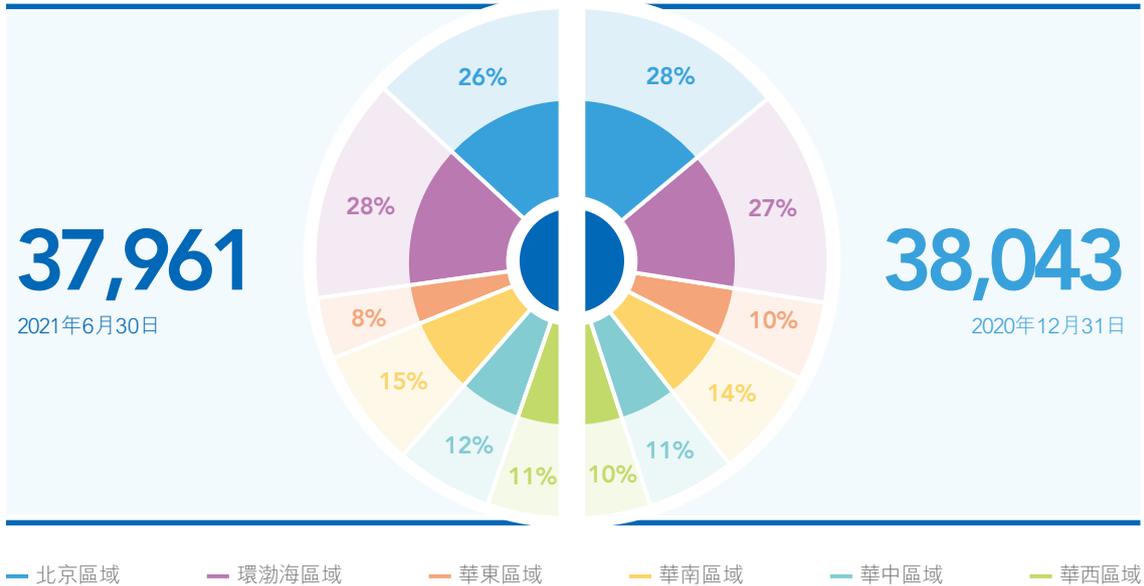
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	459	67.50%
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	99	51.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%
					763	558	414
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	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	同安區域城南片區地塊	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	

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%
		遠洋長江樺	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
		漢陽區鍾家村地塊	武漢市漢陽區	322	229	322	51.00%
				4,122	2,736	2,527	
	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		

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 (%)
中國	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滻灞生態區	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	西安市滻灞生態區	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	
	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	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	

於2021年6月30日及2020年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：

(千平方米)



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於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。於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。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、商業綜合體及物流項目，並隨着部分物流項目於2021年上半年落成，本期末可租賃面積合共約2,719,000平方米。



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 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)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
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		

發展中的投資物業

本集團自2010年發展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、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不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。

截至2021年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司已投入營運的投資物業資源約2,719,000平方米，寫字樓佔比33%，物流項目佔比約37%，其他包括商業、車位及其他佔比約30%。現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目將於2026年前分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓CBD Z6地塊、北京遠洋樂堤港、北京頤堤港二期等，未來將形成跨區域，多元化的品牌系列。此外，本集團向物流地產、數據地產兩個領域邁入深耕發展，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

物業管理及相關服務

遠洋服務是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務供貨商。我們始終秉持以客戶為本、以服務為先的理念，致力於以卓越服務能力為客戶創造高質量的美好生活。

截至2021年6月30日止6個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣11.78億元，較2020年同期的人民幣8.05億元上升了46%，主要由於營運能力之提升及與主業之協同效應。

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，遠洋地產實財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情，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情，載於本公司公告日期為2021年7月18日及2021年7月22日內。



天津遠洋·萬和府

其他資訊

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務夥伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

本集團繼續監控上述因素，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險及相關對沖

本集團若干貸款具有浮動利率。2021年上半年，本集團加權平均利率為5.04%，較去年同期下降10個基點。本集團已執行若干利率管理，其中包括嚴密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

匯率波動風險及相關對沖

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。

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。

同時，本集團在上半年也着力提升運營效率，嚴格控制各項成本。計及購股權的攤銷費用，本集團於2021年上半年員工薪酬開支約為人民幣13.50億元（2020年上半年：人民幣12.19億元）。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。



一直以來，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」）都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進本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

2021年上半年，中國房地產行業表現整體平穩，房企對規模增長延續謹慎態度。市場方面，在房住不炒长效机制、因城施策、22城集中供地下，繼續朝穩地價、穩房價、穩預期方向發展。另一方面，在融資三道紅線、房貸管理兩道紅線收緊下，房企融資規模顯著下降，目標增速趨緩。預計行業將進入慢增長週期，促使房企加快去槓桿、着力提升產品質量及營運能力。隨着政策成效釋放，房地產行業保持健康平穩發展。

面對疫情及經濟環境的不確定性，加上行業發展的變化，本集團快速響應，持續溝通。2021年上半年，本集團堅持聚焦主業發展、抓關鍵能力提升，實現有質量的業務增長，同時挖掘非主營業務的增長動力，加速相關業務成長。此外，本集團精細化管理卓有成效，財務狀況持續穩健，獲得投資者廣泛認同。下半年，本集團將貫徹「匠心·服務·用戶」年度主題開展工作，遵循高質量、穩健、可持續的發展理念，聚焦主業發展，持續精細化管理。

本集團與資本市場一直保持密切聯繫。2021年上半年，本集團及時向資本市場分享房地產市場的整體發展，以及傳遞本集團所採取的各項積極響應措施和戰略部署，有效地增強了資本市場的信心，得到了資

本市場的充分認可和好評。我們以網上直播形式進行業績發佈會，並通過視頻會議及電話會議積極與分析師和投資者進行溝通，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活動及加強與投資者的日常溝通，2021年上半年，本集團參與了多間券商的投資者虛擬會議，並通過一對一會議交流，與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，本集團積極開拓與國內投資者的溝通渠道，與國內基金、證券公司進行交流。

通過多種形式及渠道進行交流，使基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對本集團業務進展、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本集團的期許和要求。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

2021年，在信息披露方面，本集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好了解本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。

2021年，覆蓋公司的券商共有14家。大部分券商均給予遠洋集團「買入」或「持有」的評級，包括花旗、中金、滙豐等。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2021年5月，本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。

2021年上半年主要投資者關係活動

3月	5月	6月
2020年年度業績發佈會	美銀2021亞太地區金融、房地產股權及信貸會議	滙豐第五屆年度亞洲信用會議
	申萬宏源2021年商業地產高端論壇會議	花旗亞太區房地產會議2021

2021年4月，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」）發佈了《凝聚責任 共享健康 — 遠洋集團2020年可持續發展報告》。報告根據香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）、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及可持續發展戰略落地情況進行了詳細闡釋，並宣佈了「2050實現淨零排放」的碳中和目標，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，連續第六年獲得中國社科院五星級評級。

2021年是本集團五期發展戰略「出城」的決勝之年，對於遠洋集團的高質量發展、可持續發展是至關重要的一年。集團堅持「匠心·服務·用戶」的理念，以匠人之心，服務客戶，滿意用戶，走贏得生存和可持續發展的必由之路。同時，繼續與各利益相關方攜手同行，創造價值共享，從而實現人的健康、建築健康、環境健康三者和諧、穩定發展。

精心經營，管理健康

堅守合規底線，穩健經營發展，遠洋集團得益於經營業績良好和優質信用水平的保持，攬獲「2021中國房地產開發企業穩健經營TOP10」、「2021中國房地產開發企業責任地產TOP10」兩大榮譽。

2021年上半年，遠洋集團持續聚焦開發主業，高標準推進「南移西拓」和「城市深耕」戰略，在成都、合肥、武漢、張家港、西安等城市獲取優質地塊，鞏固和完善區域佈局。在五期戰略的「出城決勝」之年，本集團進一步夯實經營管理體系，以高品質產品、高質量服務為根基，以精細化管理為手段，提高運營決策效率和質量，提升遠洋集團的競爭力和生命力。

匠心品質，建築健康

本着「匠心·服務·用戶」的工作主題，遠洋集團繼續踐行「建築·健康」理念，深耕產品品質。3月，由中國人壽保險股份有限公司與遠洋集團聯合開發、遠洋集團代建的中國人壽金融中心榮獲中國建設工程魯班獎（國家優質工程），集團工程質量與產品品質再次得到國家級認可。

2021年，遠洋集團自主研發的《遠洋健康建築體系1.1》價值再次升級，深入打造「無形守護」的建築空間。截至2021年6月底，遠洋健康建築體系已應用在全國44個城市，120餘個項目，覆蓋面積近2,000萬平方米。作為首個將WELL建築標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持著健康建築的專業性、領先性和持續性。5月，上海遠洋·虹橋萬和源成為國內首個全社區註冊WELL v2認證的住宅項目，項目從WELL v2的空氣、水、光、營養、運動、熱舒適、聲環境、材料、精神和社區10項概念出發，將WELL建築標準覆蓋到整個社區，打造更具人性化和健康的人居空間，提升居住者的健康體驗。此外，深圳遠洋新天地項目住宅全樓棟獲得WELL MF金級認證；武漢遠洋長江樽項目住宅、公寓、寫字樓全業態順利獲得WELL金級中期認證，遠洋健康建築在多業態全面開花結果。



同心致遠，環境健康

為積極響應《巴黎協定》和中國「2030 實現碳達峰，2060 實現碳中和」的目標，2021 年 4 月，本集團宣佈 2050 年實現淨零排放。遠洋集團認為，綠色建築是實現房地產碳中和的最重要途徑，因此我們應用和推動被動式建築、裝配式建築、海綿城市等技術，試圖在建築從設計到施工到使用的全生命週期，最少程度地佔有和消耗地球能源。2021 年交付的石家莊遠洋晟庭是中國首個全被動式高層商品房住宅社區，可實現整體節能率超過 90%，每年減少碳排放約 1,500 噸。該項目獲得中建聯被動式超低能耗建築聯盟頒發的「被動式超低能耗建築（設計）」獎。

此外，遠洋集團已訂立綠色金融框架，利用綠色金融工具助力綠色建築發展，應對氣候變化挑戰。本年，集團首次發行境外有擔保綠色票據，截至目前發行金額已達 7.2 億美元。

基於對企業長遠發展的考慮，遠洋集團正式推動成立「建築·健康 2030」聯盟，聯合政府相關單位、行業協會、國際組織、價值鏈上下游合作夥伴共同努力，推動整個行業積極應對氣候變化，促進行業低碳發展。2021 年 4 月 22 日，遠洋集團組織舉辦『城就共好 建築健康 ——「建築·健康 2030」首屆高峰論壇暨聯盟成立儀式』，上下游 200 餘家供應鏈夥伴、400 餘人積極參與，共同推動房地產業綠色供應鏈發展。

遠洋集團同樣重視生物多樣性與海洋生態保護。秦皇島蔚藍海岸項目將文旅與環保完美結合，發佈海洋環保裝置《萬里扶搖》，旨在讓人們關注海洋中數量巨大的塑料廢棄物等海洋垃圾環境問題，同時喚醒人類對自然的敬畏之心，提醒人們對生態、環保、可持續發展的深度思考，呼籲保護海洋生態。該裝置具有塑料瓶回收作用，使遊客們在遊玩時隨手保護環境。

暖心服務，職享健康

「以人為本、以用戶為中心」是遠洋集團的一貫堅持。在提供全方位的人力資源基礎業務服務的同時，我們也在點滴之處為員工營造良好的辦公環境和服務體驗。2021年上半年，員工共享服務中心(HRSSC)全新升級，通過集約化的共享服務模式，依託標準化的業務流程、高效的信息化管理系統為全集團各單位提供專業、便捷、高效的人力資源基礎業務服務。通過全面的員工服務自助平台，員工可隨時掌握本人薪酬及社保情況、休假諮詢、健康體檢、商業保險等。

遠洋集團關注員工的身心健康發展，為打造集團員工健康生活體驗，自4月起，本集團相繼推出「職享健康」系列主題活動，活動圍繞健身運動、健康飲食、職場健康等全力開展，組織健身運動、健身舞蹈等活動，致力於打造尊享健康服務體驗。

用心更新，城市健康

致力於與城市共成長，遠洋集團憑藉城市更新領域的長期探索與實踐，於2021年6月榮膺「十大城市更新優秀實踐者」稱號。通過武漢遠洋·東方境世界觀、武漢心漢口、深圳遠洋濱海大廈、深圳遠洋天著、深圳遠洋新天地等項目的打造，本集團不斷服務城市建設，構築起城市發展新未來。上半年，武漢遠洋·東方境世界觀斬獲「城市更新最佳地標綜合體」；武漢遠洋長江樽項目以標桿實踐案例入選《2021中國城市更新白皮書》；深圳遠洋天著項目以「建築·健康」理念助力城市更新，是將原本利用率低的老舊廠房改造為現代、宜居、健康的大灣區人居典範，並入圍2021年度《全國高校房地產專業案例教材》，成為全國50萬在校大學生的必修案例。

將老舊城區更新換貌，煥發健康新生，推動城市結構調整優化和品質提升，是遠洋集團積極參與城市更新的美好願景。我們將不斷用心踐行，進一步在城市更新、健康建築領域推動行業發展。

愛心共益，社會健康

遠洋集團不僅在產品上堅持「建築·健康」，也通過豐富的公益行動倡導綠色健康理念。2021年，遠洋集團堅持了15年的健康公益行動全面升級，「老社區 新綠色 健康+」項目正式亮相。遠洋集團以遠洋之帆基金會為平台，積極響應「健康中國」戰略落地以及國務院2020年《關於全面推進城鎮老舊小區改造工作的指導意見》對於「全面推進城鎮老舊小區改造工作，滿足人民群眾美好生活需要」的倡導，發揮平台資源優勢，以健康基金為基底，聯合多方資源，聚焦老舊社區的綠色健康改造。目前，試點社區已基本完成改造。

4月22日—世界地球日，也是遠洋健康日當天，「共健康 益起行」第五屆「遠洋益跑」線上線下同步開啓，吸引了員工、客戶、媒體、合作夥伴、供應商、公益志願者等眾多群體參與，旨在將綠色、健康的生活理念傳遞給更多的人。截至6月底，來自31個城市的46個跑團、超過9,000人次參與其中，總步數超過1,180萬步。遠洋之帆公益基金會將為參賽者走出的每一步進行配捐，目前益跑捐款總額已超過人民幣5.2萬元，相當於52個孩子一年的助學金。



遠洋之帆亦搭建遠洋青年志願者聯盟(簡稱「青盟」)平台，帶動更多愛心人士提供志願服務。本年5月，「青盟」志願者小隊穿越雪山重巒千疊，回訪海拔4,500米的青海玉樹囊謙縣著曉鄉，為「小夥伴成長計劃」所資助的優秀學子帶去2021學年春季助學金，分享音樂、繪畫、體育等豐富多彩的課程，並參與到家庭走訪當中，了解學生家庭的真實需要。學生畫作將經過藝術加工後作為文創作品進行義賣，用於繼續支持受助學生學業，以及少數民族文化的傳承傳播。

遠洋集團的健康遠不止於居住，更是城市人文與自然的組成部分；遠洋集團所提倡的可持續發展，是在維護綠水青山的基礎上，與員工共同成長、與用戶共同進步、與行業共同發展。立足當下，展望未來，遠洋集團將更加堅定可持續發展的道路，聚焦主業、聚焦效益、聚焦發展，並與合作夥伴攜手，持續建設綠色、健康而美好的城市和社會。



董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2021年6月30日，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「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」）附錄十所載的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：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事名稱	權益性質	於2021年6月30日			
		持有本公司 普通股數目 (好倉)	購股權涉及之 相關股份數目 (附註i)	合計	約佔本公司 已發行股本百分比 (附註iv)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	-	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	-	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	75,000,000	140,445,000	1.844%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	2,000,000	2,273,295	0.030%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	2,000,000	2,369,571	0.031%
黃秀美女士	-	-	-	-	-
符飛先生 (於2021年7月25日辭任)	實益擁有人	-	600,000	600,000	0.008%
侯俊先生	-	-	-	-	-
栗利玲女士 (於2021年7月25日辭任)	實益擁有人	-	600,000	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	460,000	1,800,000	2,260,000	0.030%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
林倩麗女士	實益擁有人	-	2,300,000	2,300,000	0.030%

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127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200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。
- (iv) 根據於2021年6月30日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657股計算。

於相聯法團股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	於2021年 6月30日 持有相聯法團 普通股數目	於2021年 6月30日 約佔相聯法團 已發行股本 總數百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於2021年6月30日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股計算。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的緊密聯繫人擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之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、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

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」一段所披露者外，截至2021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任何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336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2021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）：

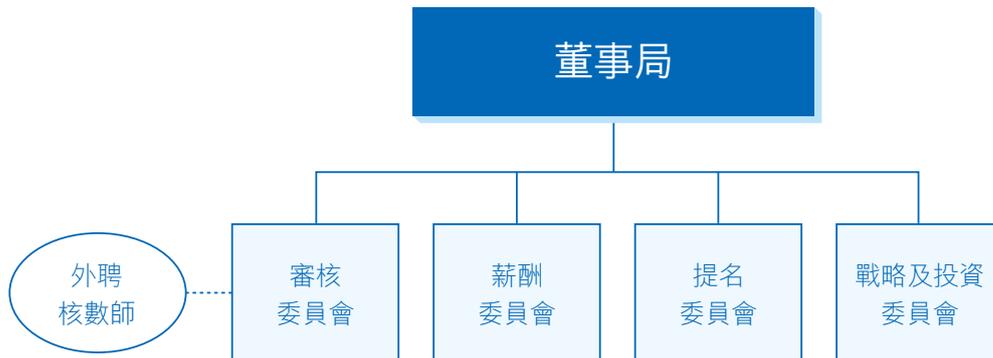
股東名稱	身份	好倉／淡倉	於2021年 6月30日 持有本公司 普通股數目	於2021年 6月30日 約佔本公司 已發行股本 百分比 (附註iii)
中國人壽保險(集團)公司 (「中國人壽保險集團」)(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團有限責任公司 (「大家保險」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

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(「中國人壽」)的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險集團擁有中國人壽68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽保險」)的名義登記並由其實益擁有。大家保險擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於2021年6月30日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司並無接獲任何人士或法團訂明的通知，表示於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

企業管治架構



遵守企業管治守則

遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）董事（「董事」）局（「董事局」）及管理層承諾實現良好的企業管治原則，並與審慎的管理及提升股東價值一致。此等原則強調透明、問責性和獨立性。

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。

審核委員會

自2021年7月25日起栗利玲女士不再擔任本公司審核委員會（「審核委員會」）成員及趙鵬先生獲委任為審核委員會成員後，審核委員會由三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生及兩名非執行董事即黃秀美女士及趙鵬先生組成。林倩麗女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層審閱本公司及其附屬公司（「本集團」）所採納之會計政策及慣例，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。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日（「採納日期」）採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。該獎勵計劃自採納日期起十年內有效並已於2020年3月22日屆滿。

儘管獎勵計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之限制性股份仍然有效。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本3%。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，獎勵計劃的受託人並無購入本公司任何股份。截至2021年6月30日止，受託人已於市場以總代價約人民幣527,652,548元（包括交易成本）購入及以收取股份代替現金股息方式累計收購本公司154,806,297股股份，佔本公司於採納日期約2.75%的已發行股本。

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	於2021年 1月1日 尚未歸屬的 授予股份	於期內 授予的 股份數目	於期內 歸屬的 股份數目	於期內 失效的 股份數目	於2021年 6月30日 尚未歸屬的 授予股份
2020年3月20日	68,663,270	-	32,615,053	-	36,048,217

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2021年6月30日止六個月，於財務期間開始及終結時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	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2021年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內失效的 購股權數目	於2021年 6月30日 尚未行使 購股權數目
董事						
李明先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	6,000,000	(6,000,000)	-
王洪輝先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,400,000	(2,400,000)	-
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	2,000,000
崔洪杰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,670,000	(2,670,000)	-
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	2,000,000
韓小京先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	-
孫文德先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	-
王志峰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	-
靳慶軍先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	-
林倩麗女士	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	500,000
小計				17,570,000	(13,070,000)	4,500,000
僱員	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	71,420,500	(71,420,500)	-
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	38,800,000	(2,000,000)	36,800,000
小計				110,220,500	(73,420,500)	36,800,000
合計				127,790,500	(86,490,500)	41,300,000

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%可於授出日期起計一年後行使，購股權的70%可於授出日期起計兩年後行使，而所有購股權可於授出日期起計三年後行使。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月內，概無有關2007購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。

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2021年6月30日止六個月，於財務期間開始及終結時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	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2021年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2021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	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	25,000,000	25,000,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	50,000,000	50,000,000
符飛先生 (於2021年7月25日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
栗利玲女士 (於2021年7月25日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
靳慶軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
林倩麗女士	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	600,000	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	600,000	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至2025年3月24日	2.106	600,000	600,000
小計				85,200,000	85,200,000
僱員	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	204,600,000	204,600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至2024年3月26日	3.37	455,528,565	455,528,565
小計				660,128,565	660,128,565
總計				745,328,565	745,328,565

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%可於授出日期起計十二個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計二十四個月後行使。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使、失效或註銷。

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實財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，於回顧期內，本公司或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—「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59頁。

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。

根據上市規則第13.22條之披露

於2021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)條所定義的資產比例率8%。

根據上市規則第13.22條的規定，於2021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	9,221
流動資產	95,179
流動負債	(59,527)
非流動負債	(28,734)
淨資產	16,139

於2021年6月30日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣8,807百萬元。

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2021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，須披露自2021年3月30日（即上次年報刊發前的最後實際可行日期）至2021年8月25日（即本中期報告刊發前的最後實際可行日期）期間的董事資料變動載列如下：

- 非執行董事黃秀美女士於2021年7月1日獲委任為聯交所及上交所上市公司中國人壽保險股份有限公司執行董事。
- 趙鵬先生獲委任為本公司之非執行董事及審核委員會成員，自2021年7月25日起生效。
- 陳子揚先生獲委任為本公司之非執行董事及戰略及投資委員會成員，自2021年7月25日起生效。
- 符飛先生辭任本公司之非執行董事及戰略及投資委員會成員，自2021年7月25日起生效。
- 栗利玲女士辭任本公司之非執行董事及審核委員會成員，自2021年7月25日起生效。
- 獨立非執行董事韓小京先生於2021年5月20日獲委任為聯交所上市公司時代天使科技有限公司獨立非執行董事。
- 獨立非執行董事靳慶軍先生於2021年6月28日退任為聯交所及上交所上市公司國泰君安證券股份有限公司獨立非執行董事。

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。

致遠洋集團控股有限公司董事會

(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60至101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2021年6月30日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」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, 2021年8月19日

簡明綜合中期資產負債表

	附註	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)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,625,068	2,475,703
使用權資產		443,151	140,286
土地使用權	7	169,077	177,320
無形資產	8	227,686	108,746
投資物業	9	11,583,441	12,055,798
商譽		340,895	147,415
於合營企業之投資	10	24,008,331	21,218,447
於聯營公司之投資	11	5,968,890	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產	12	6,251,666	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產	13	5,035,565	5,063,770
貿易及其他應收款項及預付款項	14	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	13	10,150	11,160
貿易及其他應收款項及預付款項	14	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

	附註	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	15	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	15	(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
權益總值		71,040,996	69,905,327
負債			
非流動負債			
貸款	18	65,388,932	56,269,855
租賃負債		371,268	97,418
貿易及其他應付款項	19	20,293	18,269
遞延所得稅負債		3,546,810	3,312,966
非流動負債總值		69,327,303	59,698,508
流動負債			
貸款	18	20,305,779	25,933,873
租賃負債		81,734	50,513
貿易及其他應付款項	19	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
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

第67至第101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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	6	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	20	65,489	124,484
投資物業公平值虧損	9	(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	21	(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	22	(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)	23	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)	23	0.133	0.161

第67至第101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	
	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	—
期內其他全面虧損，除稅後	(261,411)	(351,926)
期內全面收益總額	1,664,876	1,627,141
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
	1,664,876	1,627,141

第67至第101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	本公司擁有人應佔					非控制性權益				權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	就 限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 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 股本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2021年1月1日結餘		27,329,232	(179,840)	400,974	26,098,570	53,648,936	4,359,000	4,144,189	7,753,202	16,256,391	69,905,327
期內溢利		-	-	-	1,009,770	1,009,770	168,308	99,520	648,689	916,517	1,926,287
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)	-	(165,106)	-	-	-	-	(165,106)
遞延對沖收益		-	-	43,700	-	43,700	-	-	-	-	43,700
貨幣匯兌差額		-	-	(117,840)	-	(117,840)	-	(34,710)	-	(34,710)	(152,550)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額		-	-	12,545	-	12,545	-	-	-	-	12,545
全面(虧損)/收益總額，除稅後		-	-	(226,701)	1,009,770	783,069	168,308	64,810	648,689	881,807	1,664,876
與本公司擁有人進行的交易											
與2020年有關的股息	24	-	-	-	(571,239)	(571,239)	-	-	-	-	(571,239)
股份支付開支		-	-	56,367	-	56,367	-	-	-	-	56,367
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份		-	51,910	(51,910)	-	-	-	-	-	-	-
有關股本工具的分紅		-	-	-	-	-	(168,308)	-	-	(168,308)	(168,308)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(99,520)	-	(99,520)	(99,520)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(159,074)	(159,074)	(159,074)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	31,354	31,354	31,354
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		-	51,910	4,457	(571,239)	(514,872)	(168,308)	(99,520)	(127,720)	(395,548)	(910,420)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	758,357	758,357	758,357
部分出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(303,214)	(303,214)	(303,214)
收購附屬公司額外權益		-	-	(73,930)	-	(73,930)	-	-	-	-	(73,930)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	51,910	(69,473)	(571,239)	(588,802)	(168,308)	(99,520)	327,423	59,595	(529,207)
於2021年6月30日結餘		27,329,232	(127,930)	104,800	26,537,101	53,843,203	4,359,000	4,109,479	8,729,314	17,197,793	71,040,996

	附註	本公司擁有人應佔					非控制性權益				權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	就 限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 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 股本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2020年1月1日結餘		27,329,232	(167,227)	(1,132,536)	23,877,717	49,907,186	981,000	4,364,526	10,358,383	15,703,909	65,611,095
期內溢利		-	-	-	1,222,806	1,222,806	101,804	107,486	546,971	756,261	1,979,067
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值虧損		-	-	(93,621)	-	(93,621)	-	-	-	-	(93,621)
遞延對沖虧損		-	-	(105,631)	-	(105,631)	-	-	-	-	(105,631)
貨幣匯兌差額		-	-	(222,037)	-	(222,037)	-	58,940	10,423	69,363	(152,674)
全面收益總額，除稅後		-	-	(421,289)	1,222,806	801,517	101,804	166,426	557,394	825,624	1,627,141
與本公司擁有人進行的交易											
與2019年有關的股息	24	-	-	-	(181,298)	(181,298)	-	-	-	-	(181,298)
股份支付開支		-	-	134,550	-	134,550	-	-	-	-	134,550
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份		-	2,209	(2,209)	-	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份		-	(14,831)	-	-	(14,831)	-	-	-	-	(14,831)
發行股本工具		-	-	-	-	-	3,378,000	-	-	3,378,000	3,378,000
有關股本工具的分紅		-	-	-	-	-	(101,804)	-	-	(101,804)	(101,804)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(107,486)	-	(107,486)	(107,486)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(7,899)	(7,899)	(7,899)
向非控制性權益出資		-	-	(192,966)	-	(192,966)	-	-	460,380	460,380	267,414
附屬公司減資		-	-	-	-	-	-	-	(3,460,000)	(3,460,000)	(3,460,000)
註銷附屬公司發行的可換股優先股		-	-	(44,001)	-	(44,001)	-	-	44,001	44,001	-
本公司擁有人總出資及收取的分紅		-	(12,622)	(104,626)	(181,298)	(298,546)	3,276,196	(107,486)	(2,963,518)	205,192	(93,354)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(528)	(528)	(528)
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(229)	(229)	(229)
收購附屬公司額外權益		-	-	1,679	-	1,679	-	-	(1,774)	(1,774)	(95)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	(12,622)	(102,947)	(181,298)	(296,867)	3,276,196	(107,486)	(2,966,049)	202,661	(94,206)
於2020年6月30日結餘		27,329,232	(179,849)	(1,656,772)	24,919,225	50,411,836	4,359,000	4,423,466	7,949,728	16,732,194	67,144,030

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得現金	1,831,937	4,376,611
已付所得稅	(2,666,270)	(2,112,311)
已付利息	(2,415,286)	(1,954,087)
經營活動的現金淨額	(3,249,619)	310,213
投資活動的現金流量		
墊付予商業夥伴的款項	(4,481,529)	(4,181,617)
墊付予聯營公司及合營企業的款項	(5,035,473)	(3,362,775)
注資予聯營公司及合營企業	(1,469,577)	(506,761)
償還墊付予商業夥伴的款項	250,434	1,327,867
償還墊付予聯營公司及合營企業的款項	3,316,995	10,805,614
收回聯營公司及合營企業的資本	348,525	1,576,955
其他	1,421,587	2,112,328
投資活動的現金淨額	(5,649,038)	7,771,611
融資活動的現金流量		
貸款所得款項	29,724,857	18,633,397
償還貸款	(26,639,525)	(15,833,368)
附屬公司減資	-	(3,460,000)
其他	(468,997)	3,389,899
融資活動的現金淨額	2,616,335	2,729,928
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(6,282,322)	10,811,752
期初現金及現金等價物	39,129,442	31,054,201
匯兌(虧損)/收益	(33,580)	33,499
期末現金及現金等價物	32,813,540	41,899,452

第67至第101頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

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(「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。

3 會計政策(續)

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 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。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對運用本集團會計政策及不明確估計的主要來源作出的重要判斷與適用於本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表者相若。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的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、現金流量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，且應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

概無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

5.2 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)。該等預測過程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。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

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

	1年內 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年6月30日					
貸款	23,684,886	22,050,368	39,475,998	11,032,139	96,243,391
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	52,225,126	-	20,293	-	52,245,419
租賃負債	96,412	82,607	114,203	334,335	627,557
	76,006,424	22,132,975	39,610,494	11,366,474	149,116,367
於2020年12月31日					
貸款	29,413,230	19,752,537	30,862,855	13,468,844	93,497,466
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	54,341,506	-	18,269	-	54,359,775
租賃負債	51,769	39,075	44,337	37,885	173,066
	83,806,505	19,791,612	30,925,461	13,506,729	148,030,307

金額不包括財務擔保合約：

- 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，可能需償還該安排下的全數擔保金額(附註25)。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或三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團就合營企業和聯營公司的銀行貸款提供連帶責任擔保(附註25)。這種擔保將在償還有關銀行貸款時終止。

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。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

下表列示於2021年6月30日及2020年12月31日本集團按公平值計量的金融資產或負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
本集團				
於2021年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	10,150	935,302	4,100,263	5,045,715
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12)	374,861	—	—	374,861
— 其他非上市股本證券(附註12)	—	482,572	5,394,233	5,876,805
	385,011	1,417,874	9,494,496	11,297,381
負債				
按公平值計入損益的金融負債	—	282,923	—	282,923
資產				
本集團				
於2020年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	11,160	889,956	4,173,814	5,074,930
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12)	488,890	—	—	488,890
— 其他非上市股本證券(附註12)	—	573,004	5,690,025	6,263,029
	500,050	1,462,960	9,863,839	11,826,849
負債				
按公平值計入損益的金融負債	—	190,053	—	190,053

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計(續)

期內，三個等級之間概無轉撥。

期內，業務或經濟情況概無重大變動致使本集團金融資產及金融負債的公平值受到影響。

5.4 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2021年1月1日期初結餘	9,863,839
因收購附屬公司而增加(附註27)	39,000
出售	(39,000)
公平值虧損	(67,028)
貨幣匯兌差額	(302,315)
於2021年6月30日期末結餘	9,494,496

本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第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、可轉換優先股和永續債券的投資。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、貼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。

5.5 本集團的估值程序

本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金融資產及負債的估值，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，第二級及第三級的任何公平值變動及其原因，首席財務官及該團隊會進行分析。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項及預付款項
- 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

6 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績匯總並歸類為「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／虧損一淨額。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。

6 分部資料(續)

	未經審核								
	物業發展						物業投資 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	環渤海 人民幣千元	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華中 人民幣千元	華西 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)

6 分部資料(續)

	物業發展						物業投資 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	環渤海 人民幣千元	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華中 人民幣千元	華西 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

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 人民幣千元	2020年 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(附註9)	(57,380)	(22,942)
其他收益 — 淨額(附註20)	65,489	124,484
財務費用(附註21)	(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

6 分部資料(續)

	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)
--	------------------------------------	------------------------------------

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(附註10)	24,008,331	21,218,447
於聯營公司之投資(附註11)	5,968,890	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	6,251,666	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	5,045,715	5,074,930
遞延所得稅資產	1,697,867	1,772,655
綜合資產負債表內的總資產	266,599,424	259,689,332

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(附註18)	20,305,779	25,933,873
非流動貸款(附註18)	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
綜合資產負債表內的總負債	195,558,428	189,784,005

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內地。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內地的外部客戶。

於2021年6月30日，位於內地、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。

7 物業、機器及設備及土地使用權

	未經審核	
	物業、 機器及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2021年1月1日期初賬面淨值	2,475,703	177,320
添置	95,107	1,846
收購一間附屬公司(附註27)	1,168,604	-
折舊及攤銷	(107,856)	(4,816)
處置	(3,587)	-
出售附屬公司	(2,903)	(5,273)
於2021年6月30日期末賬面淨值	3,625,068	169,077
於2020年1月1日期初賬面淨值	1,775,320	180,566
添置	47,571	18,978
折舊及攤銷	(32,139)	(2,860)
處置	(27,402)	-
於2020年6月30日期末賬面淨值	1,763,350	196,684

8 無形資產

	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
期初賬面淨值	108,746	29,582
添置	482	43,011
收購一間附屬公司(附註27)	134,617	-
處置	(1,586)	-
折舊及攤銷	(14,573)	(1,397)
期末賬面淨值	227,686	71,196

9 投資物業

	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
期初賬面淨值	12,055,798	13,328,198
添置	8,843	4,763
出售一間附屬公司的權益	(331,000)	-
於損益確認的公平值虧損	(57,380)	(22,942)
轉撥至已落成待售物業	(90,463)	-
貨幣匯兌差額	(2,357)	27,250
期末賬面淨值	11,583,441	13,337,269

(a) 估值方法

於北京、大連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。剩餘價值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利潤率及風險。

期內，估值方法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

9 投資物業(續)

(b) 質押為抵押品的非流動資產

於2021年6月30日及2020年12月31日，賬面值分別約為人民幣3,194,000,000元及人民幣3,505,421,000元的投資物業已質押作本集團貸款的抵押品。

10 投資合營企業

	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
期初	21,218,447	17,355,309
注資	1,434,392	126,761
減資	(348,525)	(1,576,955)
股息	(125,000)	(7,384)
出售	—	(595,219)
視作出售合營企業	(52,505)	—
因部分出售附屬公司權益而產生之增加	1,298,500	—
分佔合營企業淨溢利		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	594,925	52,346
貨幣匯兌差額	(11,903)	22,666
期末	24,008,331	15,377,524

11 投資聯營公司

	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
期初	6,696,748	6,846,347
注資	35,185	380,000
股息	(404,000)	-
視作出售一間聯營公司	(486,629)	-
分佔聯營公司淨溢利		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	158,943	155,451
貨幣匯兌差額	(31,357)	43,783
期末	5,968,890	7,425,581

12 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	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)
上市證券(a)	374,861	488,890
非上市證券	5,876,805	6,263,029
	6,251,666	6,751,919
減：非即期部分	(6,251,666)	(6,751,919)
即期部分	-	-

(a) 於上市股本證券的投資依據股本證券報價按公平值列賬。

13 按公平值計入損益的金融資產

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資
- 持作買賣股權投資，及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值損益的股權投資。

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	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)
於基金投資的投資	4,742,704	4,756,524
於其他非上市股本證券的投資	292,861	307,246
於上市股本證券的投資	10,150	11,160
	5,045,715	5,074,930
減：非即期部分	(5,035,565)	(5,063,770)
即期部分	10,150	11,160

14 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

14 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(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

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
	5,301,399	4,373,540

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
期末金額	(149,198)	(149,198)

14 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(i)	3,148,342	1,777,734
借予合營企業委託貸款(ii)	10,531,430	6,368,436
借予聯營公司委託貸款(iii)	4,396,778	3,595,317
借予非控制性權益委託貸款(iv)	1,712,943	637,700
應收第三方款項(i)	2,276,120	1,998,467
應收合營企業款項(v)	18,815,339	18,329,200
應收聯營公司款項(v)	3,886,878	2,944,124
應收非控制性權益款項(v)	5,366,891	5,215,269
預付稅項	7,321,036	6,598,567
應收政府款項(vi)	3,198,816	2,702,459
潛在項目合作訂金(vii)	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

14 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。本集團並無直接股權於該等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2021年6月30日及2020年12月31日，借予第三方委託貸款包括：

	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)
無抵押貸款	3,148,342	1,777,734
減：非即期部分	(1,138,484)	(1,027,967)
	2,009,858	749,767

- 無抵押貸款按年利率3.5%至15%計息(2020年：5.5%至13%)。

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、按年利率介乎9%至12%(2020年12月31日：3.38%至13%)計息。貸款結餘人民幣3,715,144,000元(2020年12月31日：人民幣708,680,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣6,816,286,000元(2020年12月31日：人民幣5,659,756,000元)須於一年後償還並因此列為非流動資產。
- (iii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率介乎4%至15%(2020年12月31日：8%至15%)計息。貸款結餘人民幣12,538,000元(2020年12月31日：人民幣160,384,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣4,384,240,000元(2020年12月31日：人民幣3,434,933,000元)須於一年後償還並因此列為非流動資產。

14 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、按年利率介乎8%至10%(2020年12月31日:8%至9%)計息。貸款結餘人民幣1,171,818,000元(2020年12月31日:人民幣312,700,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣541,125,000元(2020年12月31日:人民幣325,000,000元)須於一年後償還並因此列為非流動資產。

(v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押及須按要求償還。

(vi) 應收政府款項主要指可收回土地發展成本確定金額、就物業開發活動而支付予政府的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2021年6月30日,此類合作仍處於磋商階段。

金額人民幣674,000,000元(2020年12月31日:人民幣1,375,010,000元)為無抵押、按年利率介乎6.6%至9%(2020年:5%至8.8%)計息。

金額人民幣1,734,531,000元(2020年12月31日:人民幣1,698,222,000元)為無抵押及免息。

金額人民幣2,084,531,000元(2020年12月31日:人民幣2,048,222,000元)須按要求償還。餘下結餘人民幣324,000,000元(2020年12月31日:人民幣1,025,010,000元)將於2022年8月償還並因此列為非流動資產。

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2021年6月30日及2020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。

15 股本

	普通股數目	股本 港幣千元	等同股本 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	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
2021年1月1日期初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-
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)					
2021年1月1日期初結餘	(54,364,745)	-	-	(179,840)	(179,840)
期內購買的股份	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	32,615,053	-	-	51,910	51,910
	(21,749,692)	-	-	(127,930)	(127,930)
於2021年6月30日	7,594,345,965	30,413,634	27,329,232	(127,930)	27,201,302
已發行及繳足普通股：					
2020年1月1日期初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-
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)					
2020年1月1日期初結餘	(49,800,640)	-	-	(167,227)	(167,227)
期內購買的股份	(5,221,555)	-	-	(14,831)	(14,831)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	657,450	-	-	2,209	2,209
	(54,364,745)	-	-	(179,849)	(179,849)
於2020年6月30日	7,561,730,912	30,413,634	27,329,232	(179,849)	27,149,383

15 股本 (續)

- (a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納限制性股份獎勵計劃(「該計劃」)，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及招聘額外員工並為他們提供直接經濟利益以實現本公司的長期經營目標。該計劃於2020年3月22日屆滿。

該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限制性股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員已滿足董事局於制定限制股份獎勵計劃時指定的所有歸屬條件，有權獲得限制性股份獎勵計劃所涵蓋的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	限制性股份 (千股)
於2021年1月1日	68,663
授出	-
歸屬	(32,615)
失效	-
於2021年6月30日	36,048
於2020年1月1日	658
授出	68,663
歸屬	(658)
失效	-
於2020年6月30日	68,663

獎勵股份的公平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平值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

於截至2021年6月30日尚未行使獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起不超過兩年之特定期間後，尚未行使獲授股份將被行使。

16 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財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股本證券（「股本證券」）。截至2021年6月30日，股本證券賬面值為人民幣4,109,479,000元（2020年12月31日：人民幣4,144,189,000元）。

股本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等股本證券的分派。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應按照認購協議的既定初始年利率4.9%作出分派。該等股本證券由本公司擔保。

17 資本工具

- (a) 於2020年2月18日、2月25日及4月7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，於2021年6月30日，其賬面值為人民幣3,378,000,000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2019年6月26日，遠洋控股發行可贖回的資本工具，於2021年6月30日，其賬面值為人民幣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。

18 貸款

	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)
非流動	65,388,932	56,269,855
流動	20,305,779	25,933,873
	85,694,711	82,203,728

貸款變動分析如下：

	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
期初	82,203,728	83,906,951
新增銀行貸款	13,849,276	7,234,512
新增其他貸款(b)	4,739,604	6,235,953
已發行有擔保票據(c)	2,568,241	2,684,952
已發行債券(d)	8,567,736	2,477,980
收購一間附屬公司(附註27)	1,568,248	—
償還銀行貸款	(9,397,677)	(4,816,741)
償還其他貸款	(17,241,848)	(11,016,627)
出售附屬公司	(821,066)	—
貨幣匯兌差額	(428,191)	628,694
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	86,660	65,478
期末	85,694,711	87,401,152

18 貸款(續)

(a) 於2021年6月30日，長期及短期貸款為人民幣8,231,005,000元(2020年12月31日：人民幣5,012,388,000元)，以本集團的投資物業、土地使用權、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。

(b) 截至2021年6月30日止六個月，金額為人民幣1,630,000,000元及人民幣3,109,604,000元的其他貸款分別通過金融機構及關聯方募集。該等貸款按年利率介乎6.63%至8.90%計息。

截至2020年6月30日止六個月，金額為人民幣3,113,900,000元及人民幣3,122,053,000元的其他貸款分別通過金融機構及關聯方募集。該等貸款按年利率介乎3.38%至12.00%計息。

(c) 於2021年5月5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400,000,000美元(相等於約人民幣2,545,682,000元)的有擔保票據，為期五年，年利率為3.25%。

(d) 於2021年5月12日，遠洋控股發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的債券，票息率每年4.20%，為期三年。

於2021年2月26日，遠洋控股發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券，票息率每年4.3%，為期兩年。

於2021年1月21日，遠洋控股發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券，票息率每年4.6%，為期三年。

(e) 截至2021年6月30日止六個月的貸款利息開支為約人民幣2,279,115,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,332,756,000元)。

19 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。

20 其他收益 — 淨額

	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
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

21 財務費用

	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
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

22 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 人民幣千元	2020年 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
	1,994,161	2,017,116

23 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)	1,009,770	1,222,806
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.133	0.161

23 每股盈利(續)

(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)	1,009,770	1,222,806
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)	-	-
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.133	0.161

24 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 人民幣千元	2020年 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)	350,340	426,501

25 財務擔保

(a) 截至2021年6月30日及2020年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	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)
有關若干買家按揭貸款的擔保	10,178,127	9,799,686

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日，本集團就若干金融機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣2,053,560,000元(2020年12月31日：人民幣3,307,590,000元)的貸款提供連帶責任擔保。該等合營企業與聯營公司擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押。

26 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)
發展中物業	15,199,958	11,451,720
投資承擔	499,784	1,611,622
已訂約但未撥備	15,699,742	13,063,342

(b) 向合營企業作出之承擔

	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)
就一間合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔	7,263,635	8,769,540

(c) 經營租賃應收租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	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)
1年以內	380,378	290,407
1年至5年	376,343	465,144
5年以上	76,517	96,775
	833,238	852,326

27 業務合併

收購北京雲泰數通

於2020年12月31日，本集團擁有北京雲泰數通互聯網科技有限公司及其附屬公司（統稱「北京雲泰數通」）的30.08%股權，此乃以權益法入賬。北京雲泰數通主要於中國從事建設及綜合經營大型數據中心項目。

於2021年1月，為拓闊北京雲泰數通的業務機遇，本集團進一步向北京雲泰數通現金注資人民幣100,000,000元，而本集團於北京雲泰數通的股權增至34.72%，根據本集團與北京雲泰數通的控股股東（本集團聯營公司）所訂立日期為2021年1月1日的一致行動協議（「該協議」），本集團取得規管北京雲泰數通經營及融資相關重大決策的權力。由於該項變更，北京雲泰數通成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期就北京雲泰數通支付的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於2021年 1月1日 人民幣千元
代價：	
— 轉讓代價	100,000
— 於業務合併前持有北京雲泰數通的股權賬面值	372,500
— 視作出售股權的收益	51,372
	523,872
收購所得可辨認淨資產	(309,924)
商譽	213,948

27 業務合併(續)

所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項

	人民幣千元
現金及現金等價物	134,632
按公平值計入損益的金融資產	39,000
存貨(按成本)	624
貿易及其他應收款項及預付款項	1,212,878
物業、機器及設備	1,168,604
使用權資產	295,462
無形資產	134,617
遞延所得稅資產	7,908
貿易及其他應付款項	(207,627)
貸款	(1,568,248)
租賃負債	(288,897)
合約負債	(3,555)
遞延所得稅負債	(33,755)
非控制性權益	(581,719)
可辨認淨資產總額	309,924

北京雲泰數通自2021年1月1日起計入簡明綜合收益表的收入為人民幣183,827,000元。北京雲泰數通於截至2021年6月30日止六個月貢獻溢利人民幣18,085,000元。

28 關聯方交易

除本簡明綜合中期財務資料另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2021年及2020年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

與關聯方的交易

(a) 出售服務

	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
向下列各項提供服務：		
— 合營企業	941,378	1,236,287
— 聯營公司	8,132	87,533
	949,510	1,323,820

出售服務主要為建設服務，有關條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	16,076	20,288
僱用後福利	1,079	560
股份付款	15,479	23,454
	32,634	44,302

28 關聯方交易(續)

與關聯方的交易(續)

(c) 利息收入

	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
已收下列各項利息：		
— 合營企業	453,729	441,285
— 聯營公司	193,775	143,684
	647,504	584,969

(d) 利息開支

	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
下列各項收取利息：		
— 合營企業	11,541	21,244
— 聯營公司	6,273	6,468
	17,814	27,712

與關聯方的結餘

(e) 借予關聯方委託貸款

	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)
— 合營企業(附註14)	10,531,430	6,368,436
— 聯營公司(附註14)	4,396,778	3,595,317
	14,928,208	9,963,753

28 關聯方交易 (續)

與關聯方的結餘 (續)

(f) 應收關聯方款項

	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)
— 合營企業(附註14)	18,815,339	18,329,200
— 聯營公司(附註14)	3,886,878	2,944,124
	22,702,217	21,273,324

(g) 應付關聯方款項

	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)
— 合營企業(附註19)	10,636,261	7,979,029
— 聯營公司(附註19)	4,059,919	2,462,410
	14,696,180	10,441,439

(h) 聯營公司發起的基金投資(「基金」)

	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)
基金有限合夥人股份投資的公平值	2,291,656	2,254,862

28 關聯方交易 (續)

與關聯方的結餘 (續)

(i) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	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)
聯營公司所發行的資本工具投資的公平值	5,394,233	5,690,025

(j) 給予關聯方的財務擔保

於2021年6月30日，本集團就若干金融機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣2,053,560,000元(2020年12月31日：人民幣3,307,590,000元)的貸款提供連帶責任擔保。

29 期後事項

- 於2021年7月13日，遠洋地產實財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。
- 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。

於2021年6月30日本集團的項目名稱概覽表載列如下：

序號	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	北京區域	北京	安貞項目 (北京)	Anzhen Project (Beijing)		
2			國營萬和城 (北京)	Captain House (Beijing)		
3			CBD Z6地塊 (北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
4			昌平未來科技城F2項目 (北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			中國人壽金融中心 (北京)	China Life Financial Center (Beijing)	CBDZ13地塊	CBD Plot Z13
6			銀網中心 (北京)	E-wing Center (Beijing)		
7			金悅府 (北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
8			遠洋樂堤港 (北京)	Grand Canal Place (Beijing)	遠洋新光中心	Ocean Shinkong Center
9			萬和斐麗 (北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
10			頤堤港 (北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
11			頤堤港二期 (北京)	INDIGO II (Beijing)		
12			頤璟萬和 (北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
13			順義佳利華項目 (北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
14			房山良鄉項目 (北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
15			門頭溝潭柘寺項目 (北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
16			密之雲項目 (北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
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LA VIE (北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
20			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
21			遠洋新天地 (北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
22			遠洋光華國際 (北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
23			遠洋大廈 (北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
24			源山春秋 (北京)	Ocean Poetic Dwelling (Beijing)	石景山區劉娘府A2地塊	Liuniangfu Plot A2, Shijingshan District
25			遠洋銳中心 (北京)	Ocean Rayzone (Beijing)	麗澤商務區項目	Lize Business District Project
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			順義物流項目 (北京)	Shunyi Logistics Project (Beijing)		
32			遠洋春秋里 (北京)	Sino-Ocean Apple Garden No. 6 (Beijing)		
33			遠洋天著 (北京)	The CBD's Private Palace (Beijing)		Ocean Palace
34			華樾國際 (北京)	World View (Beijing)		
35			禧瑞春秋 (北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
36			禧瑞天著 (北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
37			通州西集E地塊 (北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
38			信馳大廈 (北京)	Xinch Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project
39			雍景桃源項目 (北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		

序號	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)	
40	環渤海區域	廊坊	運河灣(廊坊)	Canal Bay (Langfang)	香河萬潤項目	Xiang He Wan Run Project	
41			經開物流項目(廊坊)	Jiangkai Logistics Project (Langfang)			
42			遠洋光華城(廊坊)	Ocean Brilliant City (Langfang)	遠洋琨庭	Sino-Ocean Brilliant Courtyard	
43			廣陽物流項目地塊一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)			
44			廣陽物流項目地塊二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)			
45			燕郊三河數據中心(廊坊)	Yanjiao Sanhe Internet Data Center (Langfang)			
46			秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
47		石家莊	安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)			
48			長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)			
49			風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)			
50			風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)			
51			藁城物流項目(石家莊)	Gaocheng Logistics Project (Shijiazhuang)			
52			萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project	
53			瑾園上府(石家莊)	Home Park (Shijiazhuang)	福美瑾園二期	Jade Mansion, Phase II	
54			遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)			
55			遠洋晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015	
56			太原	遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
57				遠洋尚郡(太原)	Sino-Ocean Oriental Mansion (Taiyuan)		
58				晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
59		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	
60		環渤海區域	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)		
61				北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
62				博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
63				寬悅時光(天津)	Fantastic Time (Tianjin)		
64				悅·光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
65				遠洋·萬和府(天津)	Harmony Mansion (Tianjin)		
66				靜海物流項目(天津)	Jianghai Logistics Project (Tianjin)		
67				未來城(天津)	Nec-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
68				遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
69	遠洋天著春秋(天津)			Ocean Epoch (Tianjin)			
70	遠洋萬和城(天津)			Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project	
71	遠洋國際中心(天津)			Ocean International Center (Tianjin)			
72	遠洋漸起東方(天津)			Ocean Orient (Tianjin)			
73	遠洋風景(天津)			Ocean Prospect (Tianjin)			
74	遠洋未來匯(天津)			Ocean We-life (Tianjin)			
75	遠洋未來廣場(天津)			Ocean We-life Plaza (Tianjin)			
76	遠洋紅熙郡(天津)			Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project	
77	遠澤寶坻物流園(天津)			Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)			
78	遠洋琨庭(天津)			Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)			
79	天津空港南物流項目(天津)			Southend Airport Logistics Project (Tianjin)			

序號	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)
80			鯤樓府 (天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
81			天津空港西物流項目 (天津)	Westend Airport Logistics Project (Tianjin)		
82			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
83		大連	鑽石灣 (大連)	Diamond Bay (Dalian)		
84			悅和山海 (大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
85			遠洋·萬玥府 (大連)	Ocean Mansion (Dalian)		Glory Mansion
86			遠洋山麓春秋 (大連)	Ocean The Piedmont Epoch (Dalian)		
87			紅星海世界觀 (大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
88			遠洋創智高地 (大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone – Industrial
89			中華路2號地 (大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean
90		濟南	天橋區北湖A-6地塊 (濟南)	Beihu Plot A-6, Tianqiao District (Jinan)		
91			天橋區北湖西側A地塊 (濟南)	Beihu West Plot A, Tianqiao District (Jinan)		
92			遠洋萬和公館 (濟南)	Ocean Crown (Jinan)	槐蔭區經十一路B4地塊	Jing 11 Road Plot B4, Huaiyin District
93			遠洋天著春秋 (濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
94			萬和府 (濟南)	Ocean Mansion (Jinan)	遠祥萬和府	
95			遠洋潮起東方 (濟南)	Ocean Orient (Jinan)	唐冶中路以東、橫四路以南地塊	Plots in East of Tangye Middle Road and South of Hengsi Road
96			遠洋鳳樓翰林 (濟南)	Ocean Precious Land (Jinan)	歷城區趙家莊項目	Zhaojiazhuang Project, Licheng District
97			遠洋湖印都會 (濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
98		青島	遠洋萬和公館 (青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
99			遠洋萬和城 (青島)	Ocean Great Harmony (Qingdao)		
100			遠洋山水 (青島)	Sino-Ocean Landscape (Qingdao)		
101		瀋陽	百利保大廈 (瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
102			遠洋·上河風景 (瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
103			遠洋鯤樓府 (瀋陽)	Ocean Noble Mansion (Shenyang)		
104	華東區域	上海	嘉譽都匯廣場 (上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場	
105			東灘花園 (上海)	Dongtan Villa (Shanghai)	崇明東灘花園項目	Chongming Dongtan Project
106			H88越虹廣場 (上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
107			海興廣場 (上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
108			遠洋·虹橋萬和源 (上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)		
109			遠洋財富中心 (上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
110			遠洋萬和四季 (上海)	Ocean Seasons (Shanghai)	惠南項目	Ocean Melody
111			萬和昊美項目 (上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
112			遠洋商業大廈 (上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
113			元博酒店項目 (上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		

序號	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)				
114	蘇州	蘇州	蘇悅灣花園 (蘇州)	Easy Town (Suzhou)						
115			昆山玉山物流項目 (蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)						
116			萬和悅花園 (蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)						
117			張家港市高新區地塊 (蘇州)	Plot in High-tech Zone, Zhangjiagang (Suzhou)						
118			洛克公園 (蘇州)	Rocker Park (Suzhou)						
119			萬和四季 (蘇州)	Royal Seasons (Suzhou)	太倉港區項目	Ocean Melody				
120			石湖項目 (蘇州)	Shihu Project (Suzhou)						
121			太倉沙溪物流項目一 (蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project I (Suzhou)	沙溪物流項目	Shaxi Logistics Project				
122			太倉沙溪物流項目二 (蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)						
123			望亭物流項目 (蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)						
124			張家港數據中心 (蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)						
125			張家港物流項目 (蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)						
126			無錫	無錫	公園里 (無錫)	Life in Park (Wuxi)				
127					靈巖 (無錫)	One Residence (Wuxi)	新吳區梅村地塊	Meicun Plot, Xinwu District		
128					遠洋太湖宸章 (無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project		
129			南京	南京	濱江物流項目 (南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)				
130					南京空港項目 (南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)				
131					遠洋山水 (南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project		
132					遠洋萬和四季 (南京)	Ocean Seasons (Nanjing)				
133					遠洋棠悅山水 (南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)				
134					遠洋萬和方山望 (南京)	The One (Nanjing)				
135					溫州	溫州	遠洋泊雲庭 (溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
136							樂清市中心區ZX-14a-1地塊 (溫州)	Plot ZX-14a-1, Central District, Leqing (Wenzhou)		
137			遠洋山海萬和園 (溫州)	Shan Hai One (Wenzhou)						
138			杭州	杭州	大運河商務區項目 (杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)				
139	遠洋樂堤港 (杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)								
140	九龍灣項目 (杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)								
141	厘望Neo 1 (杭州)	Neo 1 (Hangzhou)			厘望軒					
142	宸章新邸 (杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)			拱墅區祥符地塊	Xiangfu Plot, Gongshu District				
143	遠洋西溪公館 (杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)								
144	湖州	安吉數據中心 (湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)							
145	揚州	揚州	大河宸章 (揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)						
146			遠洋·廣陵宸章 (揚州)	Royal Mansion (Yangzhou)		Sino-Ocean Grand Canal Milestone				
147	嘉興	嘉興	平湖物流項目 (嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)						
148			乍浦產業園 (嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project				
149	寧波	遠澤余姚泗門物流園 (寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)							
150	徐州	賈旺產業園 (徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project					

序號	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)	
151	華南區域	深圳	荔山項目 (深圳)	Lishan Project (Shenzhen)			
152			龍華區德愛電子廠項目 (深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)			
153			遠洋新幹線 (深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project	
154			遠洋天著 (深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)			
155			深圳濱海大廈 (深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場 (深圳)	Ocean Plaza (Shenzhen)	
156			天和 (深圳)	Peace Palace (Shenzhen)			
157			遠洋新天地 (深圳)	Sino-Ocean Dream Land (Shenzhen)		Ocean Metropolis	
158			中山	遠洋繁花里 (中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
159				遠洋城 (中山)	Ocean City (Zhongshan)		
160				遠洋翡翠郡 (中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
161	遠洋瓏郡 (中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)		橫欄項目	Henglan Project		
162	中山天著 (中山)	Ocean Palace (Zhongshan)					
163	時光樾 (中山)	SCity (Zhongshan)		南頭穗西村 162 商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou		
164	時光樾 (中山)	SCity (Zhongshan)		南頭穗西村 163 商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou		
165	遠洋世家 (中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)		大信融佳項目	Da Xin Rong Jia Project		
166	遠洋山水 (中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)					
167	中薈城 (中山)	Zhonghui City (Zhongshan)		南頭穗西村 135 項目	Suixicun 135 Project, Nantou		
168	中薈城 (中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村 136 項目	Suixicun 136 Project, Nantou			
169	中薈城 (中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村 137 項目	Suixicun 137 Project, Nantou			
170	湛江	遠洋城 (湛江)	Ocean City (Zhanjiang)				
171	廣州	東灣 (廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project		
172		遠洋天驕 (廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project		
173		芙蓉墅 (廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project		
174		花都產業園項目 (廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)				
175		遠洋風景 (廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)				
176		江門	雲著 (江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)			
177	遠洋天成 (江門)		Top Mansion (Jiangmen)				
178	福州	東江灣 (福州)	East Bay (Fuzhou)				
179		東江灣悅境 (福州)	East Bay Upgrade (Fuzhou)				
180		遠洋天賦 (福州)	Ocean Tianfu (Fuzhou)	倉山區 2020-65 號地塊	Plot 2020-65, Cangshan District		
181		遠洋山水 (福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)				
182	漳州	星海天宸 (漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)				
183		遠洋風景 (漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)				
184	茂名	遠洋山水 (茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)				
185	廈門	同安區域南片區地塊 (廈門)	Chengnan Plot, Tong'an District (Xiamen)				
186		天成 (廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區 2017XP03 地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District		
187	佛山	漫悅灣 (佛山)	Delight River (Foshan)				
188		遠洋天驕 (佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕			
189		順德區勒流地塊 (佛山)	Leliu Plot, Shunde District (Foshan)				
190	龍岩	遠洋山水 (龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)				
191	三亞	遠洋山海 (三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure		

序號	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)
192		香港	LP6 (香港)	LP6 (Hong Kong)		
193			南嶼嵩林 (香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
194			千望 (香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角煙廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok
195	華中區域	武漢	蔡甸物流項目 (武漢)	Caidian Logistics Project (Wuhan)		
196			遠洋里 (武漢)	Citylane (Wuhan)		
197			東西湖物流項目 (武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
198			東西湖新溝物流項目 (武漢)	Dongxihu Xingou Logistics Project (Wuhan)		
199			遠洋心漢口 (武漢)	Heart of Hankow (Wuhan)	賀家墩項目	Hejiadun Project
200			華中大數據產業園 (武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區IDC項目	
201			江夏物流項目 (武漢)	Jiangxia Logistic Project (Wuhan)		
202			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
203			遠洋長江樽 (武漢)	Yangtze Opus (Wuhan)	江岸區豐陽天項目	Yanyangtian Project, Jiang'an District
204			漢陽區鍾家村地塊 (武漢)	Zhongjiacun Plot, Hanyang District (Wuhan)		
205		鄭州	楓丹宸悅 (鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
206			榮寓 (鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
207			臻園 (鄭州)	Ideal House (Zhengzhou)		
208			遠洋沁園山水 (鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)		
209			遠洋萬和四季 (鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lvbo Plot 113
210			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
211			榮府 (鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		
212			長沙	湘江公館 (長沙)	Special Mansion (Changsha)	
213		合肥	合肥物流項目I期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase I (Hefei)		
214			合肥物流項目II期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase II (Hefei)		
215	合肥物流項目III期 (合肥)		Hefei Logistics Project, Phase III (Hefei)			
216	合肥物流項目IV期 (合肥)		Hefei Logistics Project, Phase IV (Hefei)			
217	遠洋萬和雲錦 (合肥)		Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project	
218	遠洋廬玥風景 (合肥)		Ocean Landscape (Hefei)			
219	肥東縣FD202102地塊 (合肥)		Plot FD202102, Feidong County (Hefei)			
220	南昌	遠洋天著 (南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project	
221	華西區域	成都	遠洋香匯 (成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
222			遠洋天和 (成都)	Ocean Sky Glory (Chengdu)	金牛項目	Jinniu Project
223			青白江數據中心A區 (成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone A (Chengdu)		
224			青白江數據中心C區 (成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone C (Chengdu)	遠雲信飛數據中心	Yuanyunxinfei Internet Data Center
225			青白江物流項目 (成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
226			國賓御府 (成都)	Royal Mansion (Chengdu)	犀浦項目	Xipu Project
227			成都遠洋太古里 (成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
228			新都區新都新城地塊 (成都)	Xindu New Town Plot, Xindu District (Chengdu)		

序號	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)	
229	中國	西安	楓丹唐悅 (西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project	
230			楓丹江嶼 (西安)	Fontaine Island (Xi'an)			
231			王家棚 DK1 地塊 (西安)	Plot DK1, Wangjiapeng (Xi'an)			
232			秦漢產業園 (西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project	
233			遠洋涇河新城大數據中心 (西安)	Sino-Ocean Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)			
234			遠洋御山水 (西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)			
235			咸陽物流項目 (西安)	Xiayang Logistics Project (Xi'an)			
236			重慶	重慶物流項目 I 期 (重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase I (Chongqing)		
237				重慶物流項目 II 期 (重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase II (Chongqing)		
238				楓樺四季 (重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
239		楓丹江嶼 (重慶)		Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project	
240		江津物流項目 (重慶)		Jiangjin Logistics Project (Chongqing)			
241		兩江新區數據中心 (重慶)		Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)			
242		玖悅蘭庭 (重慶)		Life In Art Dist (Chongqing)	九龍坡區灘子口地塊	Tanzikou Plot, Jiulongpo District	
243		遠洋城 (重慶)		Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District	
244		遠洋山水賦 (重慶)		Poetry of Landscape (Chongqing)			
245		遠洋公園 (重慶)		Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort	
246		昆明	遠洋新幹線 (昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chengggong Project	
247			遠洋新幹線 (昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chengggong Project, Phase II	
248			昆明空港項目 (昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)			
249			遠洋青雲府 (昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)			
250		貴陽	遠洋萬和世家 (貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)			
251			遠洋風景 (貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)			
252	黔南	貴陽物流項目 I 期 (黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase I (Qiannan)				
253		貴陽物流項目 II 期 (黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase II (Qiannan)				
254	印尼		大雅加達項目 (印尼)	Alam Sutera Project (Indonesia)			
255	新加坡		禧盈軒 (新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	禧盈峰	Cairnhill Heights	
256	美國		加州資產包 (美國)	California Asset Package (USA)			
257			北卡羅萊納州項目 (美國)	North Carolina Project (USA)			
258			三藩市項目 (美國)	San Francisco Project (USA)			



遠洋集團官方微信

Sino-Ocean Group Official WeChat

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com

