

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

正道

堅持聚焦主業、
堅持精耕細作、
堅持長期艱苦奮鬥。

前行

堅持規模增長、
堅持盈利導向、
堅持可持續發展。

正道前行，行穩致遠。
遠洋是堅定的長期主義者，
與所有利益相關方
一同走在正確的道路上，
步履鏗鏘，篤定前行。



目錄

P.004	關於遠洋	P.052	企業管治及其他資料
P.006	公司資料	P.058	簡明綜合中期資產負債表
P.008	土儲分佈圖	P.060	簡明綜合中期收益表
P.010	財務及營運摘要	P.061	簡明綜合中期全面收益表
P.012	主席報告	P.062	簡明綜合中期權益變動表
P.016	管理層討論及分析	P.064	簡明綜合中期現金流量表
P.044	投資者關係	P.065	未經審核簡明綜合中期財務資料附註
P.046	可持續發展報告	P.099	項目名稱概覽表
P.050	權益披露	P.107	釋義



SINO-OCEAN

天津博嶼海

關於遠洋

遠洋集團控股有限公司創立於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家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、恒生港股通指數及恒生中國國有企業指數。

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，擁有超過310個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、杭州、南京和蘇州等；華南區域的深圳、廣州、福州和香港等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的新加坡、印度尼西亞等。截至2022年6月30日，土地儲備約4,900萬平方米。



溫州遠洋山海萬和

公司資料

遠洋集團截至最後實際可行日期的公司資料如下：

董事

執行董事

李明先生 (主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生

非執行董事

黃秀美女士
趙鵬先生
侯俊先生
陳子揚先生
詹忠先生

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 (委員會主席)
黃秀美女士
趙鵬先生
孫文德先生
靳慶軍先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
韓小京先生
王志峰先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
孫文德先生
王志峰先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
侯俊先生
陳子揚先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

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
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
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
中國民生銀行股份有限公司
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
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
大華銀行有限公司

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

土儲分佈圖

64

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64個城市。

北京區域

北京 | 石家莊 | 太原 | 秦皇島 | 廊坊 | 張家口 | 唐山 | 晉中
總樓面面積：15,373,000平方米
總土地儲備：11,580,000平方米
項目數目：51

環渤海區域

天津 | 青島 | 濟南 | 大連 | 瀋陽 | 長春 | 哈爾濱 | 鞍山
總樓面面積：17,643,000平方米
總土地儲備：11,991,000平方米
項目數目：42

華東區域

上海 | 杭州 | 南京 | 蘇州 | 寧波 | 無錫 | 常州 | 溫州 | 揚州 | 嘉興 | 金華 | 鎮江 | 淮安 | 宿遷 | 湖州
總樓面面積：10,521,000平方米
總土地儲備：7,199,000平方米
項目數目：51

華南區域

深圳 | 廣州 | 福州 | 佛山 | 泉州 | 廈門 | 漳州 | 茂名 | 江門 | 中山 | 湛江 | 龍岩 | 三亞 | 香港
總樓面面積：7,653,000平方米
總土地儲備：5,133,000平方米
項目數目：37

華中區域

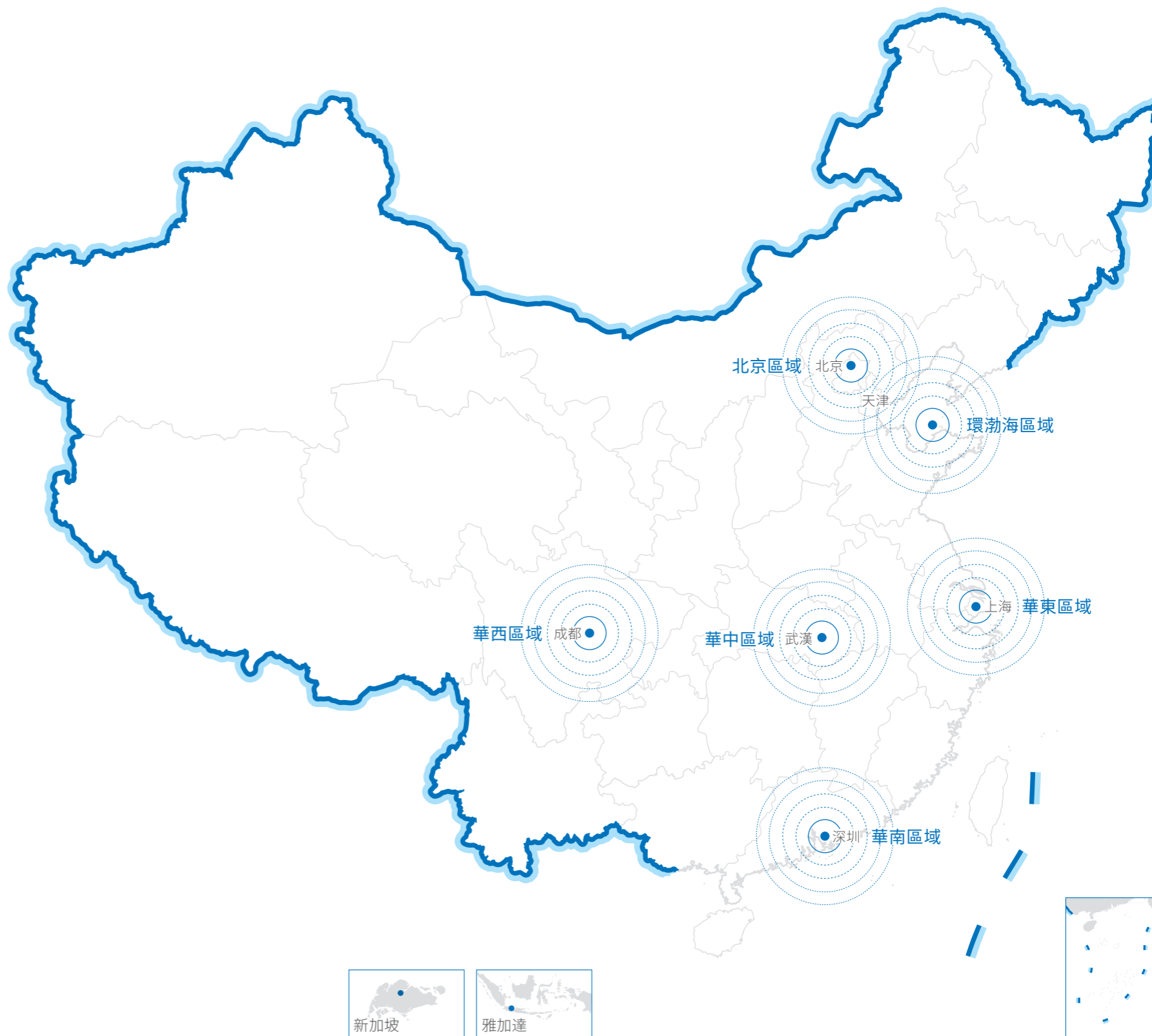
武漢 | 鄭州 | 合肥 | 長沙 | 南昌 | 贛州
總樓面面積：9,828,000平方米
總土地儲備：6,431,000平方米
項目數目：31

華西區域

成都 | 重慶 | 西安 | 昆明 | 貴陽 | 烏魯木齊 | 蘭州 | 柳州 | 瀘州 | 西寧 | 西雙版納
總樓面面積：9,894,000平方米
總土地儲備：7,080,000平方米
項目數目：39

其他區域

新加坡 | 雅加達
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



財務及營運摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2022	2021	變動
協議銷售額	43,010	52,370	-18%
營業額	23,412	20,513	14%
毛利	4,311	4,612	-7%
期內溢利	108	1,926	-94%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	-1,087	1,010	不適用
每股(虧損)/溢利(人民幣)			
— 基本	-0.143	0.133	不適用
— 攤薄	-0.143	0.133	不適用
毛利率(%)	18%	22%	-4個百分點
淨利潤率(%)	0.5%	9.4%	-8.9個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	2,555	2,834	-10%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,446	1,126	28%

(人民幣百萬元)	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	264,001	281,252	-6%
本公司擁有人應佔權益	52,285	55,074	-5%
現金資源 ¹	19,642	27,079	-27%
淨借貸比率 ² (%)	105%	85%	20個百分點
流動比率(倍數)	1.71	1.65	4%
土地儲備(千平方米)	49,484	53,135	-7%

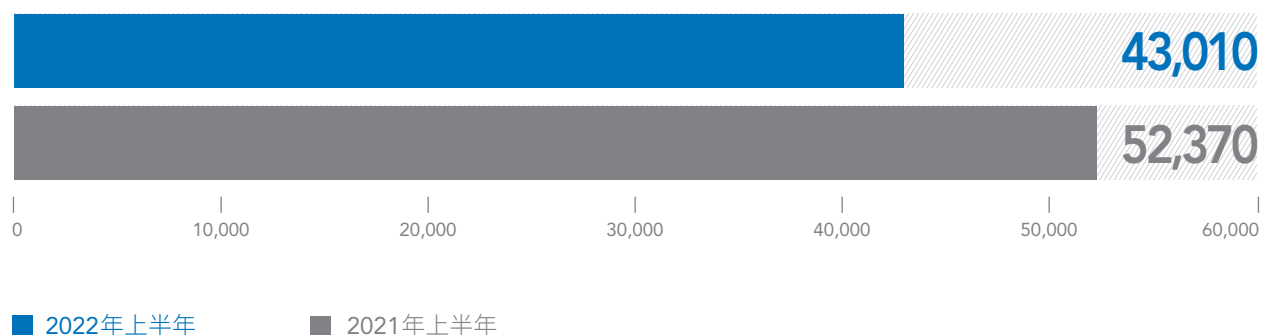
附註：

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

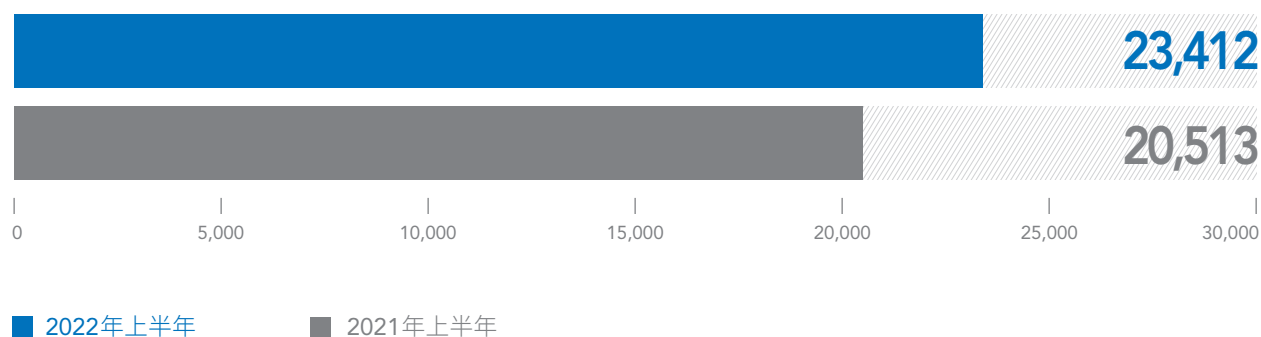
協議銷售額

(人民幣百萬元)



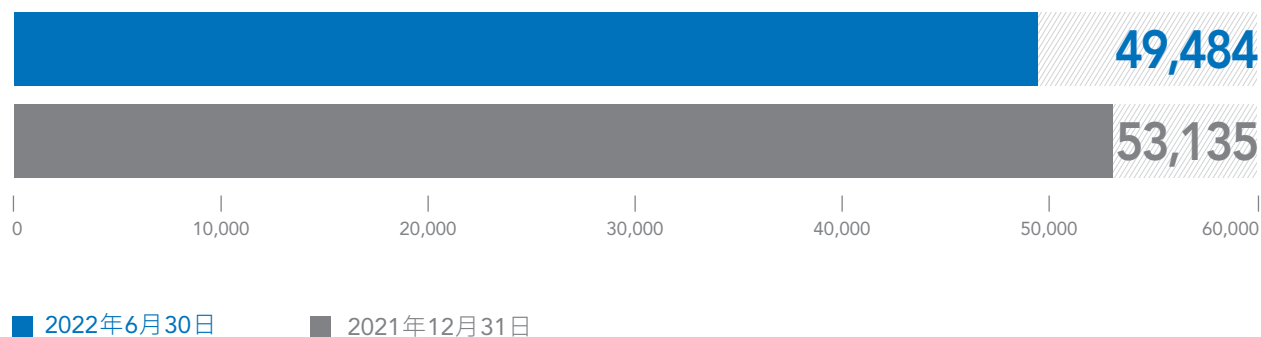
營業額

(人民幣百萬元)



土地儲備

(千平方米)



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2022年中期業績

截至2022年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣234.12億元，較去年同期上升14%。受國內整體房地產市場低迷及新冠肺炎疫情持續的影響，2022年上半年本集團毛利為人民幣43.11億元，較去年同期下降7%，毛利率為18%（2021年上半年：22%）。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣10.87億元及人民幣0.143元。

市場回顧及展望

2022年上半年，受新冠肺炎疫情、國際形勢等影響，中國經濟增長面臨前所未有的壓力，居民消費及投資預期轉弱。目前中央穩增長舉措逐步落地，房地產調控政策漸趨放鬆，但中國房地產行業仍未走出自去年下半年以來的陰霾，更多房地產企業感受到來自外部融資與內部經營的現金流層疊壓力，其中不少出現債務違約情況。

在經營端，雖然自2022年3月起，在「房住不炒」主基調下，房地產需求端調控政策陸續鬆動——中央政府調低個人住房貸款利率下限，地方政府因城施策，175城採取包括放鬆限購、下調首付、發放購房補貼等在內的措施，但終難化解居民收入預期轉弱、擔憂交房、房價下跌預期等對需求的影響，客戶入市信心不足、持幣觀望，市場持續低迷。2022年上半年中國商品房銷售額同比大幅減少28.9%，企業銷售回款承受重壓。

在融資端，中央監管層先後發聲「支持房地產企業合理融資需求」、「保持房地產開發貸款平穩有序投放」等，但行業基本面未見改善之下，金融機構避險情緒濃重，行業融資環境持續惡化。今年上半年100家典型房企融資總量同比下降53%¹，行業融資性現金流連續淨流出。

展望下半年，行業政策將在堅持「房住不炒、因城施策」的主基調下，進一步放開供需兩端調控措施，並加快推進保障性租賃住房建設。政策效果將逐漸顯現，核心城市新房庫存達近兩年低點，下半年市場有望延續今年5月以來的「塑性」復甦態勢。但一切都需時間，出清尚未結束，「停貸」事件增添短期不確定性，行業將經歷一段時間「黎明前的至暗」。

中長期看，行業未來清晰明朗，有規模、可持續，走向良性循環和健康發展的新階段。未來房地產行業仍是國民經濟支柱產業，將持續穩定在人民幣10萬億元以上規模，行業常做常新、常做常有。揮別「高風險、高盈利、高周轉」模式，中國房地產行業走入「中風險、中盈利、中周轉」的可持續發展模式，企業競爭圍繞產品品質、客戶服務、健康安全，前景可期。

附註1：根據克而瑞研究中心數據

業績回顧與策略

2022年上半年，面對內外部困局和挑戰，本集團克服了行業調控政策和新冠肺炎疫情的雙重影響，堅持聚焦主業、調整結構、精細運營、圍繞現金流開展全面工作，負重前行，各項工作穩步推進。

開發主業穩健增長，銷售表現優於行業平均水平

本集團堅持聚焦主業，聚焦現金流安全，加大銷售力度。疫情防控形勢下，發揮數字化優勢，創新線上營銷手段，通過靈活的營銷策略密切研判機遇，應對市場變化。2022年上半年本集團協議銷售額實現約人民幣430億元，克而瑞銷售排名第21位²，排名較2021年同期提升23個名次，同比表現優於行業平均水平。多個位於核心佈局城市的項目銷售名列前茅，首開去化率較高，包括深圳天和項目、北京國譽萬和城項目、天津未來城項目、濟南遠洋潮起東方項目等。上半年本集團克服上下游不穩定，疫情反覆等不利影響，平穩交付約2.2萬戶，確保實現如期、高質量交付，房屋質量滿意度89分，較2021年提升10%。2022年上半年本集團營業收入實現約人民幣234億元，同比實現14%的穩步增長，其中開發主業對營業收入的貢獻度保持在79%的較高水平。

嚴守投資拿地策略，舊改項目儲備進一步提升

本集團嚴守投資標準，以去化現有土地儲備為主，新增投資側重於舊改等可一、二級聯動、持續產生貢獻的項目。2022年上半年，本集團共獲取5個新項目，新增土儲約42萬平方米，平均可售面積地價約人民幣6,000元/平方米。本集團土地儲備資源豐富，聚焦一、二線核心城市，二級開發土地儲備近5,000萬平方米，按照可售面積計算，平均土地成本約人民幣6,700元/平方米。

此外，本集團舊改項目儲備進一步提升，目前已簽約舊改項目約2,130萬平方米，較2021年底進一步新增約230萬平方米，主要佈局在深圳、廣州、東莞等大灣區重點城市。其中已轉化及獲取的舊改項目土儲面積共約377萬平方米。2021年新增的深圳天和項目於2022年上半年已開盤，實現銷售額約人民幣38億元；2022年7月深圳坂田項目已完成轉化，預計將於2023年開盤。

持有物業運營表現穩定提升，資產盤活補充流動性

作為提升本集團主營業務競爭力的第二主力軍，不動產業務持續發力，運營表現穩健提升，出租率均保持較高水平。於2022年6月30日，寫字樓部分，北京遠洋大廈出租率97%，北京頤堤港出租率95%；零售物業部分，成都遠洋太古里出租率96%，杭州遠洋樂堤港出租率95%。與此同時，本集團2022年上半年通過盤活持有物業項目回籠資金，公司持有物業資產質量高，可通過資產處置和融資持續幫助公司補充流動性。展望未來，本集團在建中的商寫持有物業總建築面積超過170萬平方米，項目有序推進，其中北京遠洋樂堤港將自2022年四季度起逐步開業。持有物業項目層面融資順暢，無需佔用額外現金流。隨着在建項目逐步投入運營，本集團租金收入將保持穩定增長。

附註2：根據克而瑞2022年1-6月中國房地產企業銷售榜Top200全口徑排名

全額完成到期債務兌付，境內外融資基本穩定

2022年上半年，本集團已償付各類到期債務近人民幣200億元，所有到期債務均完成兌付。本集團上半年積極把握再融資窗口，高質量完成再融資替換。2022年1月，增發美元綠色票據；3月，完成人民幣PPN發行；4月，成功發行美元綠色票據；5月，完成人民幣公司債回轉售；6月，成功完成境外到期銀團再融資。此外，大股東亦給予本集團資金支持。

銀行借款渠道保持暢通，開發貸根據項目進度正常提款，僅6月單月，本集團銀行借款提款已超過人民幣30億元，涉及銀行主要包括國有五大行及大型股份制銀行等。本集團繼續深化銀企戰略性合作，已獲批尚未提用授信額度近人民幣2,200億元，為公司運營提供了充足的信貸支持。雖然2021年下半年以來融資環境大幅收緊，但本集團的融資成本仍處於行業領先水平，2022年上半年有息負債綜合資金成本5.07%，維持低位，融資成本優勢明顯。

未來一年，本集團到期債務共計約人民幣182億元，佔總有息負債比例19%，控制在較低水平。境外再融資壓力小，美元債近兩年內無到期，下一筆美元債到期為2024年7月30日。對信用類借款，本集團將積極進行再融資，同時小額信用類借款以銷售回款償還，大額信用類借款以銷售回款或抵押類融資替換，未來本集團信用債佔比會逐步下降。

持續夯實精細化管理水平，踐行「匠心·服務·用戶」精神

面對2022年上半年疫情常態化，本集團持續夯實產品營造的精細化管理，實現高品質交付，全維度品質提升，達到規模房企TOP10水平。上半年本集團優秀交付項目包括天津鯤樓府、福州東江灣悅境、濟南萬和府、揚州大河宸章等。同時，本集團持續在售樓處、景觀、精裝等產品細節方面提升打造能力，形成遠洋產品IP和工匠文化，推廣落地更多健康未來工廠，讓客戶看見生產過程和生產品質，助力營銷。

持續踐行「建築·健康」產品理念，提升項目健康性能及落地效果

2022年上半年，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，全面推廣遠洋健康建築體系2.0在新項目中的100%應用及落地。全部項目示範區採用遠洋健康最新研發成果進行全過程打造，聚焦於多維度健康場景的構建，進一步豐富用戶健康體驗及感受。以醫學性和科技性為深研方向，啟動了以療愈植物人體醫學效果、園區療愈環境智慧化體系、室內健康空氣環境控制體系、健康低碳實施體系等多項專題研發工作。截止2022年6月底，遠洋健康建築體系已應用在全國47個城市，136個項目，覆蓋面積約2,230萬平方米，受邀參與多項行業標準建設並獲得了較高的市場評價。

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，繼續圍繞現金流開展全面工作。堅持使用虛擬資金池等工具指引業務決策，堅持回款導向，堅持結構調整，繼續抓好受限資金歸集。同時，調整優化債務結構，提升資產類融資比例，妥善做好融資替換。非開發業務部分，一方面做好在建項目的開發和開業，一方面繼續推進資產結構調整，加大輕資產經營業務，實現可持續發展。堅持「匠心·服務·用戶」，持續提升產品力和產品品質，保證項目如期、滿意交付。堅定戰略，穩健經營，本集團有信心穿越周期，走向「黎明」。

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、管理層以及全體員工，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，2022年8月31日






管理層討論及分析



財務回顧

營業額

截至6月30日止六個月未經審核營業額的組成部分分析如下：

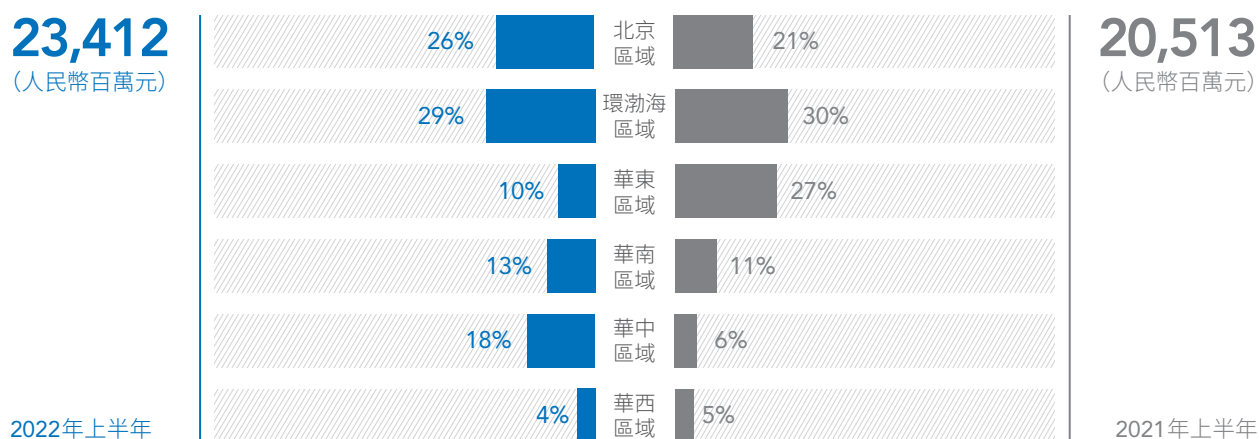
(人民幣百萬元)	2022年	2021年	變動
 物業開發	18,495	16,956	9%
 物業投資	210	203	3%
 物業管理及相關服務	1,390	1,178	18%
 其他房地產相關業務	3,317	2,176	52%
 合計	23,412	20,513	14%

本集團2022年上半年營業額為人民幣234.12億元，較2021年同期的人民幣205.13億元上升14%。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79%。於2022年上半年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為13%、36%、13%、10%、23%及5%。我們將繼續維持一個均衡搭配的项目組合，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项目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(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项目的增加；(ii)向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務的拓展；及(iii)對物業工程服務及諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務的增長主要為建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務的收入貢獻增加。

2021年及2022年上半年各區域的營業額比例分析如下：



銷售成本

報告期內，本集團收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣191.02億元(2021年上半年：人民幣159.01億元)。

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2021年上半年的每平方米約人民幣6,100元下降至每平方米約人民幣5,300元，主要是由於本期間有較多二線城市項目結轉，對應的土地成本較低。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣4,900元，較2021年上半年每平方米約人民幣5,300元下降8%，主要是由於去年同期別墅及一線城市項目結轉較多，相應建築成本較高。

毛利

報告期內的毛利為人民幣43.11億元，較2021年同期下降7%。毛利率下降至約18%(2021年上半年：22%)。毛利率的下降主要是由於國內房地產市場環境短期不確定性增加，為降低經營風險，本集團加快項目尾盤的出清。

利息及其他收入及其他(虧損)/收益(淨額)

截至2022年6月30日止六個月的利息及其他收入下降14%至人民幣9.68億元(2021年上半年：人民幣11.20億元)，下降主要原因是由於期內股息收入及利息收入減少。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣11.15億元(2021年上半年：其他收益(淨額)人民幣0.65億元)。其他虧損(淨額)主要包含匯兌虧損淨額、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出售子公司收益之淨損失。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2022年上半年人民幣兌美元貶值幅度較大，造成匯兌虧損人民幣8.94億元(2021年上半年：匯兌收益人民幣2.19億元)。

投資物業重估

於2022年上半年，受新冠肺炎疫情反覆的影響，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0.74億元(2021年上半年：公平值減少人民幣0.57億元)。

營運費用

2022年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣5.33億元(2021年上半年：人民幣7.83億元)。與2021年同期相比，期內該費用減少主要由於2022年上半年(i)防疫措施收緊，市場推廣活動減少；(ii)新開盤數量有所下降；以及(iii)協議銷售額減少。該等成本佔2022年上半年協議銷售總額約1.2%(2021年上半年：1.5%)。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2022年上半年的行政費用下降至人民幣6.98億元(2021年上半年：人民幣7.75億元)，佔上半年營業額約3.0%(2021年上半年：3.8%)。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

2022年上半年，加權平均利率由2021年同期5.04%輕微上升至本期5.07%。期內本集團已付或應計的利息總開支上升至人民幣24.31億元(2021年上半年：人民幣22.84億元)，其中人民幣13.45億元(2021年上半年：人民幣10.39億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

稅項

2022年上半年，企業所得稅及遞延所得稅項的總額上升至人民幣10.16億元(2021年上半年：人民幣9.59億元)，該增加主要是由於報告期內不可抵扣費用(如匯兌虧損淨額)增加。此外，土地增值稅於2022年上半年下降至人民幣6.29億元(2021年上半年：人民幣10.35億元)，下降的主要原因是期內適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔(虧損)／溢利

2022年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣10.87億元(2021年上半年：溢利人民幣10.10億元)。報告期內錄得虧損的主要原因包括於本期間(i)人民幣兌美元貶值造成的匯兌虧損；(ii)分佔合營企業溢利下降；及(iii)國內整體房地產市場低迷及新冠肺炎疫情持續導致毛利率下降。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2022年 6月30日	佔貸款總額的 百分比	於2021年 12月31日	佔貸款總額的 百分比
1年內到期	18,225	19%	18,668	20%
1至2年到期	17,937	19%	17,354	19%
2至5年到期	50,666	54%	46,077	50%
5年以上到期	7,924	8%	10,125	11%
合計	94,752	100%	92,224	100%

於2022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2022年上半年成功發行了美元4億元的綠色票據、人民幣13.20億元的公司債券以及人民幣20億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2021年12月31日的人民幣922.24億元上升至於2022年6月30日的人民幣947.52億元，其中約58%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。約63%的本集團貸款為定息貸款。

於2022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196.42億元。本集團約74%(2021年12月31日：89%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為1.71倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,182.84億元，本集團對其流動性充滿信心。

於2022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105%(2021年12月31日：85%)。淨借貸比率上升主要是由於今年上半年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，導致資金回籠速度仍然較慢，加上人民幣兌美元貶值幅度較大，使淨借貸比率短暫上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及金融機構的鼎力支持，本集團保持經營穩定。於2022年下半年，隨着房地產宏觀調控政策陸續鬆動，我們也將繼續積極主動進行債務管理，改善淨借貸比率，以維持本集團有足夠資金開展各類業務。

其他投資

截至2022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財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2022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2022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166.10億元(2021年12月31日：人民幣158.26億元)。

於2022年上半年期間，本集團以其部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬公司權益等作為抵押，以獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣27.70億元(2021年12月31日：人民幣20.29億元)及長期貸款人民幣166.69億元(2021年12月31日：人民幣151.67億元)。於2022年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約9%(2021年12月31日：7%)。

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2022年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣240.56億元(2021年12月31日：人民幣243.23億元)。

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2022年6月30日，上述擔保總金額為人民幣166.10億元(2021年12月31日：人民幣158.26億元)。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2022年6月30日，本集團就合營企業及第三方的貸款提供擔保為人民幣8.94億元(2021年12月31日：人民幣20.13億元)。



業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2022年上半年物業開發業務的營業額為人民幣184.95億元，較2021年同期的人民幣169.56億元上升約9%。交付可售樓面面積由2021年上半年1,126,000平方米上升約28%至2022年上半年1,446,000平方米。不包括車位銷售，2022年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣14,700元(2021年上半年：每平方米人民幣16,700元)，主要是由於2022年上半年有較多二線城市項目結轉。

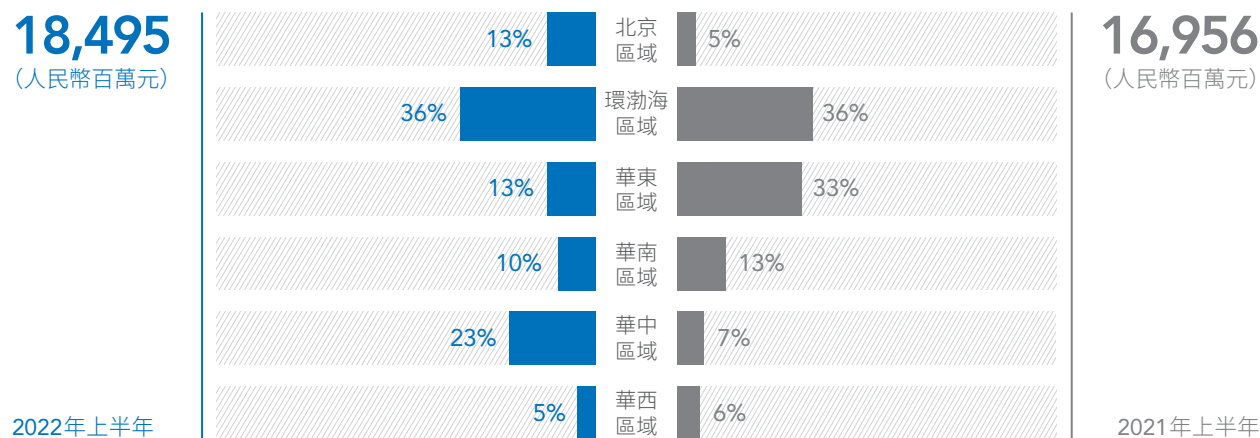
於2022年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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	590	12,803	46,100
	太原	49	4,834	10,100
	秦皇島	73	4,721	15,500
	廊坊	1,650	107,285	15,400
		2,362	129,643	18,200
環渤海區域	天津	406	14,132	28,700
	青島	2,839	82,427	34,400
	濟南	1,674	89,414	18,700
	大連	1,375	74,762	18,400
		6,294	260,735	24,100
華東區域	上海	45	1,998	22,500
	杭州	236	7,439	31,700
	南京	99	12,755	7,800
	蘇州	70	7,521	9,300
	無錫	3	151	19,900
	溫州	1,161	96,138	12,100
	揚州	611	39,937	15,300
		2,225	165,939	13,400
華南區域	深圳	221	9,773	22,600
	福州	654	46,278	14,100
	佛山	18	1,620	11,100
	茂名	50	12,295	4,100
	中山	207	27,320	7,600
	湛江	4	425	9,400
	龍岩	719	74,024	9,700
		1,873	171,735	10,900

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)
華中區域	武漢	1,778	78,076	22,800
	鄭州	180	26,237	6,900
	合肥	297	31,569	9,400
	南昌	253	23,211	10,900
	贛州	1,485	214,166	6,900
			3,993	373,259
華西區域	重慶	25	2,067	12,100
	貴陽	39	3,461	11,300
	柳州	234	33,190	7,100
	西寧	580	56,554	10,300
			878	95,272
	其他項目	89	8,579	10,400
小計(不包含車位)		17,714	1,205,162	14,700
車位(各項目)		781	241,292	3,200
合計		18,495	1,446,454	12,800

於2022年上半年期間，本集團物業開發業務的營業額已較平均地分佈於六大區域。

2021及2022年上半年來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



協議銷售

受國內房地產整體下行及新冠肺炎疫情等不利因素的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2022年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣430.10億元，較2021年同期人民幣523.70億元下降約18%。2022年上半年銷售樓面面積下降約10%至2,555,000平方米(2021年上半年：2,834,300平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約13%至每平方米人民幣18,200元(2021年上半年：每平方米人民幣20,800元)，平均銷售價格下降的主要原因為2022年上半年推售的中高端項目較少。

2022年上半年，可售項目合共超過210個(2021年上半年：170個)。從地區分佈來看，其中來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過80%。

於2022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	9,449	284,300	33,200
	石家莊	944	86,400	10,900
	太原	669	71,700	9,300
	秦皇島	476	38,000	12,500
	廊坊	415	28,800	14,400
	張家口	323	43,000	7,500
	晉中	102	13,300	7,700
			12,378	565,500
環渤海區域	天津	3,081	184,700	16,700
	青島	1,334	60,600	22,000
	濟南	2,153	165,800	13,000
	大連	549	32,700	16,800
	瀋陽	118	15,100	7,800
	長春	6	700	8,600
	鞍山	26	3,300	7,900
			7,267	462,900

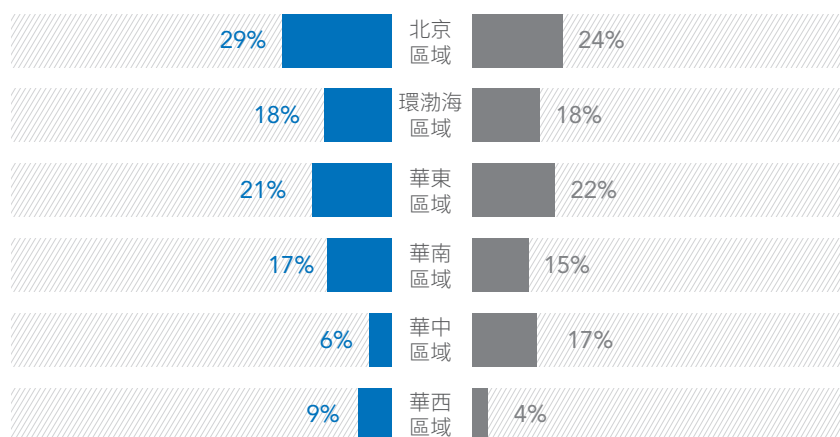
區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出 可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)	
華東區域	上海	3,273	98,800	33,100	
	杭州	31	1,200	25,800	
	南京	928	37,500	24,700	
	蘇州	922	57,300	16,100	
	無錫	807	45,700	17,700	
	南通	84	11,300	7,400	
	溫州	1,067	40,600	26,300	
	揚州	706	47,600	14,800	
	金華	145	6,500	22,300	
	鎮江	321	31,700	10,100	
	淮安	21	3,600	5,800	
	宿遷	153	13,400	11,400	
			8,458	395,200	21,400
	華南區域	深圳	3,950	145,800	27,100
廣州		311	17,500	17,800	
福州		288	17,600	16,400	
佛山		220	17,300	12,700	
廈門		966	37,900	25,500	
漳州		370	22,800	16,200	
茂名		52	11,200	4,600	
江門		262	24,400	10,700	
中山		679	65,900	10,300	
湛江		105	11,800	8,900	
龍岩		3	300	10,000	
			7,206	372,500	19,300

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)
華中區域	武漢	1,610	80,000	20,100
	鄭州	431	49,200	8,800
	合肥	180	13,800	13,000
	長沙	62	7,800	7,900
	南昌	141	15,700	9,000
	贛州	211	25,700	8,200
		2,635	192,200	13,700
華西區域	成都	202	14,100	14,300
	重慶	77	4,900	15,700
	西安	1,973	100,300	19,700
	昆明	119	16,800	7,100
	貴陽	708	66,300	10,700
	烏魯木齊	148	12,500	11,800
	蘭州	9	1,700	5,300
	柳州	33	2,200	15,000
	西寧	270	18,800	14,400
	西雙版納	106	17,300	6,100
			3,645	254,900
	其他項目	700	77,300	9,100
小計(不包含車位)		42,289	2,320,500	18,200
車位(各項目)		721	234,500	3,100
合計		43,010	2,555,000	16,800

2021及2022年上半年來自各區域協議銷售額分析如下：

43,010
(人民幣百萬元)

2022年上半年



52,370
(人民幣百萬元)

2021年上半年



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2022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3,034,000平方米及1,925,000平方米，較2021年同期分別上升48%和22%及佔全年施工目標約27%。竣工面積的增加主要是由於本集團經營規模增大。我們仍然維持2022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2022年的目標及支持我們於2023年的增長。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2022年6月30日下降至49,484,000平方米(於2021年12月31日：53,135,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至26,527,000平方米(於2021年12月31日：28,503,000平方米)。於2022年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司購入5幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為424,000平方米及334,000平方米。新購入土地均為住宅開發類項目，平均購買成本為每平方米約人民幣6,000元。於2022年6月30日，按可售總樓面面積，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,700元(於2021年12月31日：人民幣6,600元)。

2022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				
唐山	高新區孫家莊A01地塊	170	170	100.00%
大連	遠洋第五季	116	81	70.00%
泉州	水墨風景	51	36	70.00%
香港	九龍城衙前壆道項目	6	6	100.00%
南昌	遠洋靖淞雲璟	81	41	51.00%
合計		424	334	

於2022年6月30日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	26,564	16,304	5,066
發展中物業	38,359	30,015	38,359
用作日後發展之物業	6,059	4,376	6,059
合計	70,982	50,695	49,484

於2022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	14.70%
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		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	86	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	62.25%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	131	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	45	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	44	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	109	56.88%
		遠洋源山春秋	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	147	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	17	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	62	51.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	32	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	103	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	44.88%
						5,632	4,407

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 (%)
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%
		遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	35.70%
		遠洋·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	64.30%
		萬和學府	石家莊市 正定新區	152	140	94	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	111	46.00%
				978	728	803	
太原		天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	50.63%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	–	125	50.63%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	70.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	313	36.54%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	27	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.54%
				2,175	1,301	2,067	
秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,143	100.00%	
廊坊		京畿禮宮	廊坊市安次區	404	292	26	52.15%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	–	151	19.29%
		遠洋光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,684	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	–	144	19.29%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	24.50%
				2,710	1,246	2,119	
張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	92	60.00%	
唐山	高新區孫家莊A01地塊	唐山市高新區	170	137	170	100.00%	
晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,436	33.90%	
		15,373	10,762	11,580			

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
環渤海區域	天津	博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	64.30%	
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	194	52.15%	
		寬閱時光	天津市東麗區	151	115	151	51.00%	
		悅·光年	天津市武清區	504	317	384	49.98%	
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%	
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	-	87	52.15%	
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,503	51.00%	
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%	
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	102	100.00%	
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	162	52.15%	
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	253	52.15%	
		天津空港南物流項目	天津市東麗區	69	-	69	64.30%	
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	26	60.00%	
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	653	51.00%	
		天津空港西物流項目	天津市東麗區	52	-	52	64.30%	
	海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%		
				7,510	5,330	5,372		
		青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	8	59.50%
			遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	102	10.75%
			遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	207	43.00%
	遠洋山水		青島市即墨區	113	86	113	100.00%	
			717	527	430			
	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	461	555	60.00%	
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	66.50%	
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	181	50.00%	
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	123	79.60%	
		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%	
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	366	29.78%	
			3,105	2,561	2,568			

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	802	100.00%	
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	119	51.00%	
		遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%	
		遠洋第五季	大連市金普新區	116	113	116	70.00%	
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	337	100.00%	
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%	
		旅順口區塔灣河地塊	大連市旅順口區	234	200	234	100.00%	
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%	
					5,007	4,070	2,677	
			瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	400
遠洋鯤樓府	瀋陽市鐵西區			47	32	47	100.00%	
				447	345	447		
	長春	觀棠源築	長春市雙陽區	326	255	326	52.15%	
		哈爾濱	威尼斯莊園	哈爾濱市松北區	181	152	8	52.15%
		鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	163	52.15%
			17,643	13,534	11,991			
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	213	52.15%	
		東灘花園	上海市崇明區	1,072	672	675	41.03%	
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	60.00%	
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	-	66	52.15%	
		臨港天鉞	上海市浦東新區	172	108	172	52.15%	
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	18	100.00%	
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	23.94%	
				1,711	993	1,273		
	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Neo 1	杭州市拱墅區	43	40	15	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	7	100.00%	
				1,111	650	96		
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	36	100.00%	
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	69.80%	
				447	337	249		

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	5	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	65	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	97	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	45	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	108	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	262	34.68%
		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	25.72%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	23.41%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	75.01%
				1,222	795	835	
寧波		遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.19%
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	196	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	211	10.00%
		天鉞	無錫市惠山區	223	172	109	31.29%
			630	483	516		
常州		愛琴海購物公園	常州市武進區	197	-	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	85	52.15%
			705	374	282		
溫州		愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	-	82	100.00%
		濱海天鉞	溫州市龍灣區	488	306	25	100.00%
		遠洋萬和樾(原樂清市中心區ZX-14a-1地塊項目)	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		遠洋山海萬和(原遠洋山海萬和園項目)	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	85	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	84.70%
		遠洋半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	35.74%
		幸福里	溫州市鹿城區	234	168	234	33.90%
			1,415	904	952		
揚州		大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	4	89.00%
		美居生活廣場	揚州市邗江區	81	-	81	52.15%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
			667	438	615		

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 (%)	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	–	72	23.41%	
	金華	遠洋瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%	
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	607	50.00%	
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	87	22.42%	
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	–	117	36.50%	
		沐陽愛琴海購物公園	宿遷市沐陽縣	107	–	107	100.00%	
		沐陽天鉞	宿遷市沐陽縣	545	407	545	100.00%	
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	484	36.50%	
				1,253	818	1,253		
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%	
				10,521	6,682	7,199		
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	48.00%	
		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	129	100.00%	
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	7	63.25%	
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%	
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%	
					1,834	1,124	1,162	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	112	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	98	51.00%	
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	76	100.00%	
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%	
					839	606	460	
	福州	東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	1	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	3	55.00%		
				268	213	132		

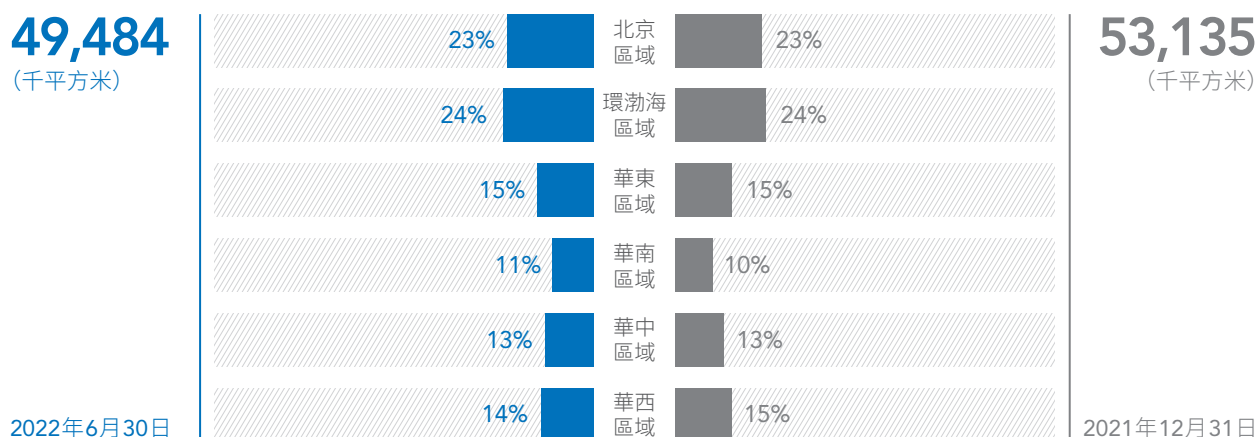
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
佛山		漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	11	65.93%
		風景	佛山市順德區	80	63	80	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	140	50.00%
			686	553	277		
泉州		水墨風景	泉州市洛江區	51	35	51	70.00%
廈門		遠洋風景	廈門市同安區	199	144	199	51.00%
漳州		星海天宸	漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
茂名		遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	226	51.00%
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		
中山		遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	958	75.00%
		遠洋天成	中山市小欖鎮	76	62	76	51.00%
		遠洋天著	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	77	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	15	34.00%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	141	51.00%
			1,763	1,486	1,448		
湛江		遠洋城	湛江市霞山區	612	493	381	67.50%
龍岩		遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	109	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	28	40.00%
		南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		九龍城衙前壆道項目	香港九龍城區	6	5	6	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
			149	147	40		
			7,653	5,765	5,133		

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	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	26.59%
		遠洋里	武漢市漢陽區	450	–	450	70.00%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	–	112	64.30%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	223	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	–	89	12.50%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	887	70.00%
		天鉞	武漢市新洲區	371	268	8	26.59%
		遠洋長江樽	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%
				4,555	3,004	2,331	
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	135	27.85%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	24.50%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	168	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	12	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	42	38.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	17.84%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
				1,237	965	1,005	
	合肥	合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	–	66	64.30%
		遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	36	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	33	59.29%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
				1,022	728	694	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	–	69	40.51%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	878	40.51%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	1,429	
	南昌	愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	–	124	50.63%
		遠洋靖淞雲璟	南昌市經開區	81	61	81	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	77	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	38	50.63%
			553	346	320		
贛州	愛琴海購物公園	贛州市南康區	144	–	144	53.59%	
	天鉞	贛州市南康區	888	705	508	53.59%	
			1,032	705	652		
			9,828	6,748	6,431		

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 (%)
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	51.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	-	201	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	-	87	49.00%
		遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
				1,023	595	678	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	19	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	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	重慶市九龍坡區	126	125	95	64.30%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	18	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	56.10%
				1,256	964	419	
	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	-	104	25.82%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滻灞 生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安市西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市滻灞 生態區	292	208	292	56.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	25.82%
				1,944	1,363	1,838	
	昆明	遠洋新幹線(原呈貢 大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	115	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	59	37.15%
				485	451	273	
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	19	89.80%	
	觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	25.82%	
	觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	-	89	25.82%	
			1,134	775	1,053		

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 (%)
烏魯木齊	烏魯木齊	天麓	烏魯木齊市 沙依巴克區	74	63	74	52.15%
		天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	402	52.15%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
		天闕	烏魯木齊市 沙依巴克區	85	68	85	52.15%
				709	535	709	
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	269	30.38%
	柳州	愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	–	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	200	76.55%
				442	251	285	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%	
	天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	664	40.51%	
	天闕	西寧市城西區	311	254	122	76.55%	
			1,710	1,272	907		
西雙版納	遠洋雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	370	25.32%	
			9,894	7,143	7,080		
其他區域	新加坡	禧盈軒	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
			70	61	70		
合計				70,982	50,695	49,484	

於2022年6月30日及2021年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



投資物業

於2022年上半年，來自物業投資的營業額增加了3%至人民幣2.10億元(2021年上半年：人民幣2.03億元)，與2021年同期基本持平。於2022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22個經營中投資物業，其中大多數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。截至2022年6月30日，可租賃面積合共約3,822,000平方米；其中寫字樓佔比約21%，物流項目佔比約49%，其他包括商業、車位及其他佔比約30%。我們將繼續對投資物業推進輕資產化戰略，加強資金回籠。



於2022年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	86%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	97%	72%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	100%	100%
其他項目		69,000	-	38,000	-	31,000		
小計		209,000	109,000	47,000	-	53,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	67%	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	97%	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	88%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	-	15,000	85%	29%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	98%	64%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	-	41,000	-	-	87%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	90%	34%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	79%	69%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	89%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	87%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	-	35,000	-	-	90%	30%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	87%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	97%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	85%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	95%	60%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	85%	25%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	-	92,000	-	-	97%	31%
遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	96%	50%
其他		2,289,000	242,000	114,000	1,868,000	65,000		
小計		3,613,000	709,000	755,000	1,868,000	281,000		
合計		3,822,000	818,000	802,000	1,868,000	334,000		

發展中的投資物業

本集團自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。

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

作為本集團重要的附屬公司，遠洋服務(股份代號：06677.HK)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提供商。我們一直秉承「懂心意·有新意」的服務理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。

截至2022年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣13.90億元，較2021年同期的人民幣11.78億元上升了18%，主要由於營運能力之提升及與主業之協同效應。

於2022年6月30日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達121.52百萬平方米¹，遍及中國24個省、自治區及直轄市¹的84個城市¹，總在管建築面積達79.38百萬平方米¹，在管物業項目已達392個¹，包括235個住宅社區¹、48個商寫物業¹及109個其他物業¹。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。

附註1：包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

截至2022年6月30日止期間後的事項

收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要於中國從事物業管理業務。於收購事項交割後，目標公司將成為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入遠洋服務集團及本集團各自的財務報表。於本中期報告日期，收購事項尚未完成交割。

收購事項的詳情載於本公司與遠洋服務日期為2022年8月12日的聯合公告。

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。2022年上半年，本集團加權平均利率為5.07%，較去年同期上升3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2022年6月30日，本集團約42%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2022年6月30日，本集團共有員工14,222人（於2021年12月31日：14,890人），員工人數的減少主要為基於項目進度進行的常規人員調整。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2022年上半年員工薪酬開支約為人民幣11.50億元（2021年上半年：人民幣13.50億元）。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。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。



投資者關係



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

2022年上半年，中國房地產市場下行壓力持續，市場信心不足、多地疫情反覆，令市場整體的供求和成交都面對前所未有的挑戰。年初至今，中央和各部委頻繁釋放支持信號，各地全面落實因城施策，惟宏觀經濟下行壓力加大，導致穩地產政策效果不顯著，對剛需買家影響明顯、改善性需求的觀望情緒亦濃。房企方面，信用事件未清，整體融資未有明顯回暖，民營房企流動性壓力持續。隨着2022年下半年中央及地方救市政策持續加大力度以及疫情緩解，預計房地產市場將逐漸回穩，銷售好轉，然而各個區域、城市市場復甦進度不一，特別是需求及購買力明顯落後的三、四線城市，整體市場真正企穩仍需時間。另一方面，融資政策將繼續支持房企合理融資需求，雖然政策回暖的傳導落地尚需時間，相信房地產融資將保持平穩有序發展。

面對疫情反覆、政策變化、市場調整及經濟環境的不確定性，本集團保持一貫快速響應，持續溝通。2022年上半年，本集團堅持聚焦主業發展，在各種不確定因素中做出符合自身的判斷和策略，實現有質量的增長。同時挖掘非主營業務的增長動力，加速相關業務成長。此外，本集團持續保持財務穩健、資金安全獲得資本市場的廣泛認同。展望下半年，本集團將繼續聚焦主業發展，並堅持精耕細作，嚴控經營風險，堅持盈利導向，追求高質量、穩健、可持續的發展。

本集團與資本市場一直保持密切聯繫。2022年上半年，在行業融資、資金緊縮、觀望情緒和成交低迷的背景下，本集團克服了市場不利的影響，並對市場保持一貫的前瞻性，及時向資本市場分享房地產市場的整體發展，政策變化對行業及本集團的影響，同時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、主動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，加強與投資者的日常溝通；另一方面，結合本集團重大資本事件和經營融資情況，定期與資本市場進行主動、及時的交流。

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

2022年上半年，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。

2022年上半年，覆蓋公司的券商共有10家，包括花旗、美銀、摩根士丹利、瑞信、中金等。

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。2022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。

2022上半年主要投資者關係活動

3月	5月	6月
2021年年度業績發佈會	美銀2022亞太地區金融、房地產股權及信貸會議	花旗2022年亞太地產投資峰會 巴克萊ESG EM企業日

可持續發展報告



2022年4月，本集團發佈了《匠心服務 建築健康 — 遠洋集團2021年度可持續發展報告》。報告根據聯交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《可持續發展報告標準》（GRI Standards）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，獲得中國社科院授予的「五星佳」最高評級。

2022年，本集團持續推進可持續發展戰略落地，沿着五期戰略規劃的方向和道路前行，推進追求可持續、高質量發展，繼續與各利益相關方攜手同行，在「健康」理念的倡導下，創造價值共享，從而實現人、建築、環境與社會的健康和諧、穩定、可持續發展。

建築·健康 匠心穩行

2022年，遠洋集團繼續踐行「建築·健康」理念，深耕產品品質。遠洋集團自主研發的《遠洋健康建築體系》基於「健康室內、健康樓體、健康園區、健康選址、健康文化」五大健康維度升級，打造人人參與的「健康引力場」。截至2022年6月，遠洋健康建築體系已應用在全國47個城市，136個項目，覆蓋面積超2,230萬平方米。作為首個將WELL建築標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持着健康建築的專業性、領先性和持續性，截至2022年上半年已有29個項目完成WELL註冊，12個項目正式獲得WELL最終認證。

作為遠洋匠造精品的全新探索，「超級現場」在全國六大區域廣泛落地，以「1個平台+4大體系+5大動作」，聚焦施工過程管理，全面提升品質管控。通過直播鏡頭，與業主24小時共享建造過程，打破工程細節客戶不可見的慣例，將施工過程可視化、具象化、全透明展示，讓用戶更放心，住得更舒心。

環境健康 綠色先行

遠洋集團貫徹全周期綠色、低碳的建築設計理念，營造健康環境。例如，成都遠洋·森海境項目示範區將保留為永久性建築，減少了大量鋼結構材料、混凝土材料的拆除和廢棄，提高建築材料利用率；設置20%新能源充電車位以減少石化能源的消耗。

在提高綠色設計開發能力的同時，我們提升綠色低碳運營競爭力，充分發揮硬件節能環保潛力，進而實現綠色低碳項目對資產組合價值提升的作用。2022年2月，北京遠洋國際中心A座正式獲得BOMA BEST®（建築可持續性管理）金級認證，是華北地區首個獲得該認證等級的寫字樓。

我們利用綠色金融工具助力綠色建築發展，應對氣候變化挑戰。截至2022年6月，累計發行綠色債券金額達11.2億美元。

員工健康 同心同行

營造綠色健康的工作環境是遠洋集團與員工共同成長的根基。2022年4月上海爆發新冠肺炎疫情之時，遠洋集團疫情防控小組、工會積極協調資源，特地為上海地區員工發放「遠洋守滬大禮包」、制定關懷方案，為員工雪中送炭，確保在滬員工安心居家隔離、保證正常生活物資供應。在日常，線上線下相結合開展「遠洋健康小課堂」系列分享，提升員工健康意識，為員工安全健康保駕護航。此外，以綠色辦公為倡導，全國各地280餘個辦公場所相繼開展「午休關燈一小時」、回收廢棄打印紙製作「可持續發展再生本」、舊物利用佈置新辦公空間等，引導員工低碳同行。



社會健康 攜手並行

遠洋集團秉持「以現代詮釋傳統、將城市文化注入建築群落」的設計理念，以地標集群推動城市更新，建設可持續城市和社區。武漢遠洋里項目攜手國內外優秀顧問單位，歷經12次技術勘測、108次專題會議、14輪設計方案迭代、33版水刷石打樣、203處重要洞口及線角修復，使評為「武漢市優秀歷史建築」、「不可移動文物」的聖母堂得以重生。在聖母堂修繕過程中，我們積極延續歷史文脈，傳承古建文化，讓百年古建在現代商業街區中煥發新生。遠洋集團也致力於將體育文化與城市發展高度融合，長期以來參與和支持中國帆船事業的發展。2022年3月，「中帆協北方總部基地」落戶秦皇島遠洋蔚藍海岸；5月，秦皇島遠洋蔚藍海岸項目迎接國家帆船帆板隊夏訓，成為備戰杭州亞運會和巴黎奧運會的保障後盾。

在社會責任履行方面，遠洋集團以遠洋之帆公益基金會為主要平台，於2022年上半年啓動「健康共益，低碳同行」——第六屆「遠洋益跑」、「小夥伴」成長計劃六一「雲上美術課」、「創意零碳，綠色生活」——「小公民」創新公益大賽等公益活動，帶動客戶、行業及社會公民承擔社會責任。2022年，遠洋益跑在倡導全民健康之外全新升級，小程序特別推出「低碳打卡」功能，設置公交、地鐵、步行、單車、線上會議等12個不同生活場景裡的低碳行為打卡，實時生成個人減排報告，帶動每個社會公民認識低碳行為，養成低碳生活的習慣。



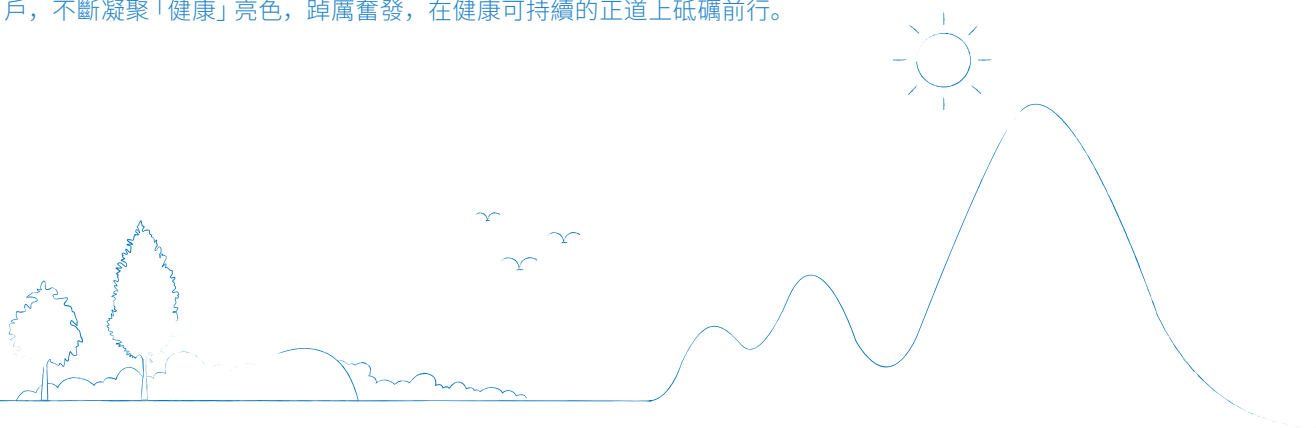


經營健康 正道前行

堅持穩健經營，堅持精耕細作，憑藉穩步增長的銷售業績、優質的信用評級、持續提升的公司治理能力等優勢，遠洋集團榮登「2022房地產上市公司綜合實力榜」第20位，並獲評「2022房地產上市公司H股十強」、「2022房地產上市公司經營績效五強」。

遠洋集團堅持走可持續發展之路，公司治理水平持續提升，ESG評級保持行業第一梯隊。2022年上半年，Sustainalytics再次下調遠洋集團ESG風險分數，可持續發展管理維持低風險水平。此外，MSCI授予的ESG評級A級、GRESB全球房地產可持續發展評級五星級，均為目前內地房企中最高評級。

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。在市場與環境挑戰下，在可持續發展要求不斷提升的趨勢下，我們將腳踏實地，做好產品、提升服務、滿意用戶，不斷凝聚「健康」亮色，踔厲奮發，在健康可持續的正道上砥礪前行。



權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2022年6月30日，各董事及本公司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之好倉

董事名稱	權益性質	於2022年6月30日			
		持有股份數目	購股權涉及之 相關股份數目 (附註 i)	合計	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比 (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	-	-	-	-	-
趙鵬先生	-	-	-	-	-
侯俊先生	-	-	-	-	-
陳子揚先生	-	-	-	-	-
詹忠先生	-	-	-	-	-
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，購股權計劃的詳情載於本中期報告「企業管治及其他資料」一節項下的「本公司購股權計劃」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2022年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	於2022年6月30日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本總數 概約百分比 (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2022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2022年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員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第XV部)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

除下文所載本公司購股權計劃授出的購股權及根據獎勵計劃所授出的限制性股份外，截至2022年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其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團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或18歲以下子女亦概無獲授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的任何權利，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條本公司須存置之登記冊所示，於2022年6月30日，除上文披露的董事及本公司主要行政人員權益外，本公司已獲知會下列股東於股份的權益(即擁有5%或以上權益)：

股東名稱	身份	好倉/淡倉	於2022年6月30日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比 (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%

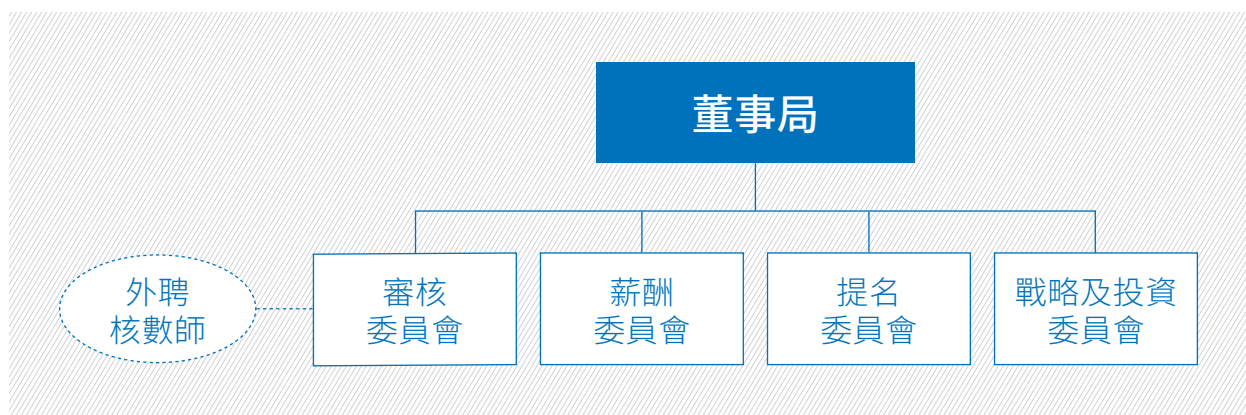
附註：

- (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2022年6月30日本公司的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司並無接獲任何人士或法團訂明的通知，表示其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。

企業管治及其他資料

企業管治架構



遵守企業管治守則

董事局及本公司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。

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司在截至2022年6月30日止六個月期間已應用企業管治守則的原則及已遵守適用守則條文：

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就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董事局及本公司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，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時候作出任何所需安排。

企業管治守則第C.6.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非以書面決議處理。於期內公司秘書的委任乃根據本公司組織章程細則以書面決議的方式代替召開董事局會議審批。於正式簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生及靳慶軍先生，以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集團所採納之會計政策及慣例、重要審計事項如重要的會計估計及判斷領域，並已就(其中包括)本集團的內部監控、風險管理及財務報告等事宜(包括審閱本公司截至2021年12月31日止年度經審核年度業績、截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本集團風險管理部發出的報告)進行討論。

獎勵計劃

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納獎勵計劃，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10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。自獎勵計劃屆滿後，不得再根據該計劃進一步授出限制性股份。

根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔於採納日期已發行股份總數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，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬於該相關經甄選僱員為止。以無償授予董事及本集團僱員之股份將於3年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起1年後歸屬，其後再按季度歸屬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任何股份。截至2022年6月30日止，受託人已於市場以總代價約人民幣537,336,163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161,806,297股股份，分別佔於採納日期及於最後實際可行日期的本公司已發行股本總數約2.87%及2.12%。

於回顧期內根據獎勵計劃授予之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

授予者類別	授予日期	於2022年			於2022年	
		1月1日已授予 但尚未歸屬的 股份數目	期內授予的 股份數目	期內歸屬的 股份數目	6月30日已授予 但尚未歸屬的 股份數目	期內失效的 股份數目
本集團僱員	2020年3月20日	25,748,727	-	10,299,490	-	15,449,237

本公司購股權計劃

2007 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 10 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 2022 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)	於 2022 年 1 月 1 日 尚未行使 購股權數目	於 2022 年 6 月 30 日 尚未行使 購股權數目
董事					
王洪輝先生	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	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
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				4,500,000	4,500,000
本集團僱員	2017 年 8 月 24 日	2018 年 8 月 24 日至 2022 年 8 月 23 日	4.70	36,000,000	36,000,000
小計				36,000,000	36,000,000
合計				40,500,000	40,500,000

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 5 年期間內行使，其中購股權的 40% 可於授出日期起計 1 年後行使，購股權的 70% 可於授出日期起計 2 年後行使，而所有購股權可於授出日期起計 3 年後行使。
- (ii) 截至 2022 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、註銷或失效。

2018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)的有效期為10年直至2028年8月5日為止,惟根據其規定提早終止則除外。

截至2022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)	於2022年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2022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
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				84,000,000	84,000,000
本集團僱員	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				744,128,565	744,128,565

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5年期間內行使,其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使,而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 截至2022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、註銷或失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

遠洋地產實財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據(「票據」)已按未償還本金金額498,000,000美元連同累計至到期日之利息悉數贖回,於到期時已支付總額511,072,500美元,贖回票據亦已被註銷。贖回之詳情載於本公司日期為2022年5月2日的公告。

除上文所披露者外,於回顧期內,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務資料審閱

審核委員會已審閱本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。審核委員會亦與本公司管理層討論了有關風險管理、內部監控及其他重要事項。

董事及有關僱員證券交易

本公司已採納一套操守準則,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2022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。

本公司亦已制定有關僱員(「有關僱員」)進行證券交易的指引,因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

根據上市規則第13.22條之披露

於2022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越上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條的規定,該等聯屬公司於2022年6月30日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	14,468
流動資產	42,068
流動負債	(22,976)
非流動負債	(25,496)
淨資產	8,064

於2022年6月30日,本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣5,569百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃經合併該等公司的財務狀況表編製,並已作出調整以符合本集團於2022年6月30日的主要會計政策。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2022年3月28日(即本公司截至2021年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期)至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 獨立非執行董事林倩麗女士於2022年4月退任為武漢學院校董。

中期股息

董事局決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年：每股人民幣0.046元)。

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	3,726,357	3,204,097
使用權資產		384,090	406,749
土地使用權	7	212,855	197,949
無形資產	8	205,601	219,074
商譽		395,280	378,198
投資物業	9	6,347,970	6,441,213
於合營企業之投資	10	25,366,924	25,290,806
於聯營公司之投資	11	6,413,675	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產	12	5,743,138	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產	13	4,396,855	4,924,143
貿易及其他應收款項及預付款項	14	14,402,028	12,506,992
遞延所得稅資產		1,456,057	1,983,856
非流動資產總值		69,050,830	68,518,823
流動資產			
發展中物業		74,531,004	81,334,265
存貨(按成本)		128,862	779,431
可收回土地發展成本		1,323,955	1,283,191
已落成待售物業		21,631,542	23,498,303
按公平值計入損益的金融資產	13	756,180	563,118
貿易及其他應收款項及預付款項	14	76,501,396	77,969,815
合約資產		435,643	226,052
受限制銀行存款		5,026,185	5,423,573
現金及現金等價物		14,615,320	21,655,471
流動資產總值		194,950,087	212,733,219
資產總值		264,000,917	281,252,042

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	(23,118)	(52,317)
儲備		(1,620,581)	(87,891)
保留盈利		26,599,416	27,884,787
		52,284,949	55,073,811
非控制性權益		19,461,905	21,373,558
權益總值		71,746,854	76,447,369
負債			
非流動負債			
貸款	18	76,527,138	73,556,834
租賃負債		346,973	361,241
貿易及其他應付款項	19	55,861	19,167
遞延所得稅負債		1,530,932	2,201,998
非流動負債總值		78,460,904	76,139,240
流動負債			
貸款	18	18,224,794	18,667,628
租賃負債		77,058	65,832
貿易及其他應付款項	19	47,824,049	55,235,731
合約負債		35,209,388	42,348,003
應付所得稅		12,290,209	11,964,046
按公平值計入損益的金融負債		167,661	384,193
流動負債總值		113,793,159	128,665,433
負債總值		192,254,063	204,804,673
權益及負債總值		264,000,917	281,252,042

第 65 至第 98 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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	6	23,412,414	20,512,993
銷售成本		(19,101,833)	(15,900,724)
毛利		4,310,581	4,612,269
利息及其他收入		968,241	1,119,723
其他(虧損)/收益 — 淨額	20	(1,114,973)	65,489
投資物業公平值虧損	9	(73,599)	(57,380)
銷售及市場推廣費用		(532,885)	(783,253)
行政費用		(697,603)	(775,311)
經營溢利		2,859,762	4,181,537
財務費用	21	(1,344,637)	(1,039,199)
分佔合營企業之淨溢利		67,094	622,005
分佔聯營公司之淨溢利		170,708	156,105
除所得稅前溢利		1,752,927	3,920,448
所得稅開支	22	(1,645,043)	(1,994,161)
期內溢利		107,884	1,926,287
應佔：			
本公司擁有人		(1,087,353)	1,009,770
非控制性權益		1,195,237	916,517
		107,884	1,926,287
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股基本(虧損)/盈利 (以人民幣為單位)	23	(0.143)	0.133
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股攤薄(虧損)/盈利 (以人民幣為單位)	23	(0.143)	0.133

第65至第98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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內溢利	107,884	1,926,287
其他全面(虧損)/收益		
不會隨後重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損	(122,182)	(165,106)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(866,029)	(152,550)
遞延對沖收益	-	43,700
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	430	12,545
期內其他全面虧損，除稅後	(987,781)	(261,411)
期內全面(虧損)/收益總額	(879,897)	1,664,876
應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(2,283,082)	783,069
— 非控制性權益	1,403,185	881,807
	(879,897)	1,664,876

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

未經審核

	本公司擁有人應佔					非控制性權益					權益總值 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保資本 證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2022年1月1日結餘		27,329,232	(52,317)	(87,891)	27,884,787	55,073,811	4,359,000	4,013,051	13,001,507	21,373,558	76,447,369
期內(虧損)/溢利		-	-	-	(1,087,353)	(1,087,353)	141,108	102,309	951,820	1,195,237	107,884
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值虧損		-	-	(122,182)	-	(122,182)	-	-	-	-	(122,182)
貨幣匯兌差額		-	-	(1,073,977)	-	(1,073,977)	-	207,948	-	207,948	(866,029)
遞延對沖收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額		-	-	430	-	430	-	-	-	-	430
全面(虧損)/收益總額, 除稅後		-	-	(1,195,729)	(1,087,353)	(2,283,082)	141,108	310,257	951,820	1,403,185	(879,897)
與本公司擁有人進行的交易											
與2021年有關的股息	24	-	-	-	(198,018)	(198,018)	-	-	-	-	(198,018)
股份支付開支		-	-	8,793	-	8,793	-	-	-	-	8,793
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份		-	29,199	(29,199)	-	-	-	-	-	-	-
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(141,108)	-	-	(141,108)	(141,108)
有關資本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(102,309)	-	(102,309)	(102,309)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	(166,495)	(166,495)	(166,495)	(166,495)
償還資本工具		-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		-	29,199	(20,406)	(198,018)	(189,225)	(2,141,108)	(102,309)	(166,495)	(2,409,912)	(2,599,137)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	199,801	199,801	199,801
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(44,956)	(44,956)	(44,956)
收購附屬公司的額外權益		-	-	(316,555)	-	(316,555)	-	-	(1,059,771)	(1,059,771)	(1,376,326)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	29,199	(336,961)	(198,018)	(505,780)	(2,141,108)	(102,309)	(1,071,421)	(3,314,838)	(3,820,618)
於2022年6月30日結餘		27,329,232	(23,118)	(1,620,581)	26,599,416	52,284,949	2,359,000	4,220,999	12,881,906	19,461,905	71,746,854

未經審核

	本公司擁有人應佔					非控制性權益					
	附註	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保資本 證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益總值 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)	-	-	-	-	-	-	-
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(168,308)	-	-	(168,308)	(168,308)
有關資本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(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)
收購附屬公司的額外權益		-	-	(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

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營(所用)/所得現金	(2,482,142)	1,831,937
已付所得稅	(1,386,956)	(2,666,270)
已付利息	(2,405,552)	(2,415,286)
經營活動所用現金淨額	(6,274,650)	(3,249,619)
投資活動的現金流量		
墊付予商業夥伴的款項	(859,803)	(4,481,529)
墊付予聯營公司及合營企業的款項	(9,516,088)	(5,035,473)
注資予聯營公司及合營企業	(425,173)	(1,469,577)
償還墊付予商業夥伴的款項	2,392,225	250,434
償還墊付予聯營公司及合營企業的款項	9,145,786	3,316,995
其他	1,690,707	1,770,112
投資活動所得/(所用)現金淨額	2,427,654	(5,649,038)
融資活動的現金流量		
貸款所得款項	18,592,206	29,724,857
償還貸款	(19,088,101)	(26,639,525)
償還資本工具	(2,000,000)	-
其他	(461,946)	(468,997)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(2,957,841)	2,616,335
現金及現金等價物減少淨額	(6,804,837)	(6,282,322)
期初現金及現金等價物	21,655,471	39,129,442
匯兌虧損	(235,314)	(33,580)
期末現金及現金等價物	14,615,320	32,813,540

第65至第98頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）境內從事投資控股、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。

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未經審核及以人民幣（「人民幣」）呈列。本簡明綜合中期財務資料於2022年8月31日獲本公司董事局（「董事局」）批准刊發。

2 編製基準

截至2022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。

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2021年12月31日止年度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2022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2021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2021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

所應用的會計政策與截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致(如該等年度財務報表所述),惟採納下列新訂及經修訂準則除外。

- 物業、廠房及設備:作擬定用途前的所得款項 — 香港會計準則第16號修訂本
- 概念框架的提述 — 香港財務報告準則第3號修訂本
- 虧損合約 — 履行合約的成本 — 香港會計準則第37號修訂本
- 2018年至2020年香港財務報告準則年度改進
- 會計指引第5號共同控制合併之合併會計處理修訂本

預期該等準則及修訂本不會對本集團於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於2022年1月1日開始的財務期間尚未生效的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截至2021年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的活動存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、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，且應與本集團於2021年12月31日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。本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。

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2022年6月30日(未經審核)					
貸款	22,132,320	20,879,482	54,227,061	9,042,930	106,281,793
租賃負債	81,433	57,495	121,885	313,251	574,064
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	42,297,439	-	55,861	-	42,353,300
	64,511,192	20,936,977	54,404,807	9,356,181	149,209,157
於2021年12月31日(經審核)					
貸款	22,330,160	19,493,006	52,242,641	11,301,374	105,367,181
租賃負債	84,154	69,042	109,896	338,496	601,588
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	48,752,423	-	19,167	-	48,771,590
	71,166,737	19,562,048	52,371,704	11,639,870	154,740,359

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

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；
- 本集團提供連帶責任擔保予合資企業和聯營公司的銀行貸款(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，本集團認為在該安排下不大可能會支付任何金額。

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)。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計(續)

下表列示於2022年6月30日及2021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
於2022年6月30日(未經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	367,206	302,075	4,483,754	5,153,035
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	16,048	–	5,727,090	5,743,138
	383,254	302,075	10,210,844	10,896,173
負債				
按公平值計入損益的金融負債	–	(167,661)	–	(167,661)
於2021年12月31日(經審核)				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	174,145	423,863	4,889,253	5,487,261
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	290,823	–	5,943,988	6,234,811
	464,968	423,863	10,833,241	11,722,072
負債				
按公平值計入損益的金融負債	–	(384,193)	–	(384,193)

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可能受到影響。

5 財務風險管理及金融工具(續)

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 (未經審核)
於2022年1月1日期初結餘	10,833,241
減少	(177,493)
出售	(204,729)
公平值虧損	(296,288)
因出售一間附屬公司減少	(1,500)
貨幣匯兌差額	57,613
於2022年6月30日期末結餘	10,210,844

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

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告釐定營運分部。

本公司執行董事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、物業管理及物業投資的表現。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為裝修服務及其他房地產相關服務。由於該等銷售額並未列入提供予本公司執行董事的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

本公司執行董事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其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。除下文所述外，提供予本公司執行董事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。

6 分部資料(續)

	未經審核									
	物業發展						物業投資	物業管理	所有其他 分部	總計
	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2022年6月30日止六個月										
總分部營業額	2,487,785	6,681,788	2,339,437	1,893,857	4,176,755	915,882	211,098	1,600,278	4,832,352	25,139,232
分部間營業額	(626)	-	-	(230)	-	-	(1,001)	(210,157)	(1,514,804)	(1,726,818)
營業額(來自外部客戶)	2,487,159	6,681,788	2,339,437	1,893,627	4,176,755	915,882	210,097	1,390,121	3,317,548	23,412,414
分部經營溢利/(虧損)	453,367	1,797,840	109,932	124,258	812,033	(48,757)	86,596	205,981	615,044	4,156,294
折舊及攤銷	(10,208)	(810)	(1,940)	(5,822)	(989)	(871)	(168)	(18,013)	(105,422)	(144,243)
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	1,384,601	3,625,692	22,172,880
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(3,943)	(206,900)	(1,449,044)	(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	1,177,701	2,176,648	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	183,759	1,459,524	4,425,964
折舊及攤銷	(7,224)	(852)	(5,779)	(6,393)	(601)	(1,436)	(107)	(12,781)	(144,882)	(180,055)

6 分部資料(續)

	物業發展						物業投資	物業管理	所有其他分部	總計
	北京	環渤海	華東	華南	華中	華西				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年6月30日(未經審核)										
分部資產總額	15,361,527	21,625,267	20,142,034	27,842,802	30,247,656	6,095,449	6,637,183	3,740,731	88,168,991	219,861,640
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	550,084	202	18	15,574	49	-	376	34,679	100,357	701,339
分部負債總額	5,868,503	16,651,007	12,203,762	15,319,632	15,676,704	3,009,137	750,204	1,547,429	24,777,160	95,803,538
於2021年12月31日(經審核)										
分部資產總額	14,193,182	28,698,044	23,095,005	31,067,543	33,984,311	5,343,727	7,153,348	3,505,593	88,406,107	235,446,860
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,097	4,621	7,189	9,150	4,111	2,353	16,172	78,378	2,216,713	2,339,784
分部負債總額	6,446,310	19,822,624	16,555,536	17,822,890	20,004,168	3,729,717	358,291	1,335,528	23,918,956	109,994,020

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部經營溢利	4,156,294	4,425,964
公司財務收入	623	442
公司日常開支	(108,583)	(252,978)
投資物業公平值虧損(附註9)	(73,599)	(57,380)
其他(虧損)/收益—淨額(附註20)	(1,114,973)	65,489
財務費用(附註21)	(1,344,637)	(1,039,199)
分佔合營企業之淨溢利	67,094	622,005
分佔聯營公司之淨溢利	170,708	156,105
除所得稅前溢利	1,752,927	3,920,448

6 分部資料(續)

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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	219,861,640	235,446,860
公司現金及現金等價物	6,448	77,513
於合營企業之投資(附註10)	25,366,924	25,290,806
於聯營公司之投資(附註11)	6,413,675	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	5,743,138	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	5,153,035	5,487,261
遞延所得稅資產	1,456,057	1,983,856
綜合資產負債表內的總資產	264,000,917	281,252,042
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	95,803,538	109,994,020
即期貸款(附註18)	18,224,794	18,667,628
非即期貸款(附註18)	76,527,138	73,556,834
遞延所得稅負債	1,530,932	2,201,998
按公平值計入損益的金融負債	167,661	384,193
綜合資產負債表內的總負債	192,254,063	204,804,673

截至2022年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣18,383,668,000元於一個時間點確認，人民幣110,980,000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2022年及2021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2022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42,794,002,000元、人民幣3,717,000元及人民幣255,033,000元(2021年12月31日：人民幣42,622,070,000元、人民幣4,675,000元及人民幣242,276,000元)。

截至2022年及2021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2022年1月1日期初賬面淨值	3,204,097	197,949
添置	111,773	–
收購附屬公司	2,016	–
轉撥自已落成待售物業	530,177	19,829
轉撥至已落成待售物業	(38,081)	–
折舊及攤銷	(82,388)	(4,923)
出售	(1,128)	–
出售附屬公司	(109)	–
於2022年6月30日期末賬面淨值	3,726,357	212,855
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	1,168,604	–
折舊及攤銷	(107,856)	(4,816)
出售	(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

8 無形資產

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初賬面淨值	219,074	108,746
添置	5,317	482
收購一間附屬公司	–	134,617
出售	–	(1,586)
折舊及攤銷	(18,790)	(14,573)
期末賬面淨值	205,601	227,686

9 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初賬面淨值	6,441,213	12,055,798
添置	-	8,843
出售投資物業	(32,401)	-
出售一間附屬公司的權益	-	(331,000)
於損益確認的公平值虧損	(73,599)	(57,380)
轉撥至已落成待售物業	-	(90,463)
貨幣匯兌差額	12,757	(2,357)
期末賬面淨值	6,347,970	11,583,441

(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。

期內，估值方法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

(b) 質押為抵押品的非流動資產

於2022年6月30日及2021年12月31日，賬面值分別約為人民幣3,397,091,000元及人民幣3,145,057,000元的投資物業已質押作本集團貸款的抵押品。

10 於合營企業之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	25,290,806	21,218,447
注資	362,193	1,434,392
減資	(15,338)	(348,525)
股息	(100,743)	(125,000)
出售	(485,597)	–
視作出售合營企業	(125,416)	(52,505)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加	39,334	1,298,500
因收購事項而產生之增加	360,106	–
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變現的損益	(7,959)	594,925
貨幣匯兌差額	49,538	(11,903)
期末	25,366,924	24,008,331

11 於聯營公司之投資

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	6,730,935	6,696,748
注資	62,980	35,185
減資	(45,415)	-
股息	(28,575)	(404,000)
出售	(525,646)	-
視作出售一間聯營公司	-	(486,629)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加	29,905	-
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變現的損益	173,900	158,943
貨幣匯兌差額	15,591	(31,357)
期末	6,413,675	5,968,890

12 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市證券(a)	16,048	290,823
非上市證券	5,727,090	5,943,988
	5,743,138	6,234,811
減：非即期部分	(5,743,138)	(6,234,811)
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，及
- 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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於基金投資的投資	4,533,744	4,839,591
於其他非上市股本證券的投資	289,048	290,548
於上市股本證券的投資	7,964	10,473
衍生金融工具	322,279	346,649
	5,153,035	5,487,261
減：非即期部分	(4,396,855)	(4,924,143)
即期部分	756,180	563,118

14 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	6,247,208	6,036,278
其他應收款項及預付款項(b)	84,656,216	84,440,529
	90,903,424	90,476,807
減：非即期部分	(14,402,028)	(12,506,992)
即期部分	76,501,396	77,969,815

14 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	6,412,012	6,186,858
減：貿易應收款項減值撥備	(164,804)	(150,580)
	6,247,208	6,036,278
減：非即期部分	-	-
即期部分	6,247,208	6,036,278

提供服務及銷售所得款項乃按有關協議訂立的條款結算並提供簡短的信用期限。於有關結算日主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	3,042,065	3,747,552
6個月至1年	1,702,889	980,880
1年至2年	1,299,922	1,144,667
2年至3年	317,128	214,573
3年以上	50,008	99,186
	6,412,012	6,186,858

於2022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(2021年12月31日：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(150,580)	(149,198)
應收款項減值撥備	(50,011)	(57,406)
撇銷	35,787	56,024
期末金額	(164,804)	(150,580)

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予合營企業委託貸款(i)	5,507,336	8,032,571
借予聯營公司委託貸款(ii)	1,356,732	5,168,878
借予非控制性權益委託貸款(iii)	230,000	325,000
借予第三方委託貸款(iv)	1,698,640	3,563,491
應收合營企業款項(v)	35,526,255	26,809,010
應收聯營公司款項(vi)	7,444,191	7,722,884
應收非控制性權益款項(vii)	7,087,842	8,307,710
應收第三方款項(iv)	4,456,147	2,500,802
	63,307,143	62,430,346
減：減值撥備	(288,573)	(224,234)
	63,018,570	62,206,112
應收政府款項(viii)	2,687,911	2,547,202
潛在物業發展項目合作訂金(ix)	2,888,789	2,778,550
出售附屬公司權益應收款項	2,692,128	2,594,299
其他應收款項	3,511,805	3,535,039
	11,780,633	11,455,090
減：減值撥備	(53,700)	(118,104)
	11,726,933	11,336,986
預付稅項	9,211,293	9,575,364
其他預付款項	699,420	1,322,067
	9,910,713	10,897,431
其他應收款項及預付款項合計	84,656,216	84,440,529
減：非即期部分	(14,402,028)	(12,506,992)
即期部分	70,254,188	71,933,537

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) 借予合營企業委託貸款乃無抵押、按年利率3.5%至13%(2021年12月31日:3.38%至13%)計息。結餘約人民幣3,453,597,000元(2021年12月31日:人民幣2,399,956,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣2,053,739,000元(2021年12月31日:人民幣5,632,615,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (ii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率4.28%至15%(2021年12月31日:4.28%至15%)計息。結餘約人民幣1,328,882,000元(2021年12月31日:人民幣5,130,863,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣27,850,000元(2021年12月31日:人民幣38,015,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率8%至10%(2021年12月31日:7%至10%)計息。結餘約人民幣230,000,000元(2021年12月31日:人民幣15,000,000元)須於一年內償還。
- (iv) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業及聯營公司的合營企業及聯營公司的款項,以支持房地產項目的發展。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2022年6月30日及2021年12月31日,借予第三方委託貸款包括:

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無抵押貸款	1,698,640	3,563,491
減:非即期部分	(38,160)	(1,629,544)
	1,660,480	1,933,947

無抵押貸款按年利率5.5%至13%計息(2021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。

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)

- (v) 應收合營企業款項為無抵押及免息。結餘約人民幣8,264,950,000元(2021年12月31日:人民幣1,906,179,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (vi) 應收聯營公司款項為無抵押及免息。結餘約人民幣10,000,000元(2021年12月31日:無)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (vii) 應收非控制性權益款項為無抵押及免息。結餘約人民幣310,000,000元(2021年12月31日:無)須於一年後償還及計入非即期部分。餘下結餘須應要求償還。
- (viii) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,該等金額將於其後由政府償付。
- (ix) 金額主要是指有潛在房地產開發項目合作的款項。於2022年6月30日,此類合作仍處於磋商階段。

結餘約人民幣2,888,789,000元(2021年12月31日:人民幣2,628,550,000元)為無抵押、免息及須應要求償還。於2021年12月31日,結餘約人民幣150,000,000元為無抵押、按年利率8.8%計息及須應要求償還。

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2022年6月30日及2021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：					
2022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	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
2022年1月1日期初結餘	(18,450,202)	-	-	(52,317)	(52,317)
期內購買的股份	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	10,299,490	-	-	29,199	29,199
	(8,150,712)	-	-	(23,118)	(23,118)
於2022年6月30日	7,607,944,945	30,413,634	27,329,232	(23,118)	27,306,114
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	-	-	-	-	-
	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

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。

該計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由本公司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本公司董事局於制定限制性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2022年及2021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2022年1月1日	25,748
授出	-
歸屬	(10,299)
失效	-
於2022年6月30日	15,449
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

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2022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 資本證券

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資本證券（「資本證券」）。截至2022年6月30日，資本證券賬面值為約人民幣4,220,999,000元（2021年12月31日：人民幣4,013,051,000元）。

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

17 資本工具

- (a) 於2020年2月25日，全資附屬公司遠洋控股集團（中國）有限公司（「遠洋控股」）發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2022年6月30日，資本工具所得賬面值為約人民幣1,378,000,000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，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2022年6月30日，資本工具所得賬面值為約人民幣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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期	76,527,138	73,556,834
即期	18,224,794	18,667,628
	94,751,932	92,224,462

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初	92,224,462	82,203,728
新增銀行貸款	9,340,721	13,849,276
新增其他貸款(b)	4,830,884	4,739,604
已發行有擔保票據(c)	2,426,261	2,568,241
已發行債券(d)	1,994,340	8,567,736
收購附屬公司	1,095,000	1,568,248
償還銀行貸款	(7,409,941)	(9,397,677)
償還其他貸款	(11,678,160)	(17,241,848)
出售附屬公司	–	(821,066)
貨幣匯兌差額	1,859,977	(428,191)
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	68,388	86,660
期末	94,751,932	85,694,711

18 貸款(續)

- (a) 於2022年6月30日，長期及短期銀行貸款為人民幣15,568,273,000元(2021年12月31日：人民幣12,235,636,000元)，以本集團的投資物業、物業、機器及設備、發展中物業、已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。
- (b) 截至2022年6月30日止六個月，金額為人民幣830,000,000元、人民幣228,000,000元及人民幣3,772,884,000元的其他貸款分別通過金融機構、關聯方及第三方募集。該等貸款按年利率介乎4.40%至10.00%計息。

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。

- (c) 於2022年2月9日，本公司之全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,273,060,000元)的有擔保票據，為期三年半，年利率為2.70%。

於2022年4月25日，本公司之全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,298,180,000元)的有擔保票據，為期三年，年利率為3.80%。

- (d) 於2022年3月31日，本公司之全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的債券，票息率每年5.32%，為期三年。
- (e) 截至2022年6月30日止六個月的貸款利息開支為約人民幣2,418,098,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣2,279,115,000元)。

19 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	16,684,408	20,967,265
應計支出	4,706,503	5,773,016
應付合營企業款項(b)	5,963,996	6,292,286
應付聯營公司款項(b)	2,219,603	2,035,391
應付非控制性權益款項(b)	1,636,175	2,252,897
應付政府款項	351,921	46,003
其他應付稅項	5,234,601	5,944,699
已收按金	4,607,765	5,729,677
其他應付款項	6,474,938	6,213,664
	47,879,910	55,254,898
減：非即期部分	(55,861)	(19,167)
即期部分	47,824,049	55,235,731

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	8,207,067	9,676,634
6個月至12個月	3,920,337	6,150,387
1年至2年	3,460,610	4,144,319
2年至3年	1,069,414	957,530
3年以上	26,980	38,395
	16,684,408	20,967,265

(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(虧損)/收益 — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值虧損	(213,711)	(151,685)
匯兌(虧損)/收益	(893,870)	218,658
用於解除合約義務的款項	(51,842)	(55,831)
出售附屬公司權益的收益/(虧損)	44,225	(26,039)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(3,333)	—
視作出售合營企業及聯營公司的收益	3,277	77,965
其他收益	281	2,421
	(1,114,973)	65,489

21 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	819,223	702,309
— 其他貸款	1,598,875	1,576,806
— 租賃負債	12,884	5,373
	2,430,982	2,284,488
減：按年資本化率5.07% (2021年：5.04%) 資本化的利息	(1,086,345)	(1,245,289)
	1,344,637	1,039,199

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2022年及2021年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅開支金額為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,077,698	552,876
— 中國土地增值稅	629,401	1,035,066
遞延所得稅	(62,056)	406,219
	1,645,043	1,994,161

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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(1,087,353)	1,009,770
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣元)	(0.143)	0.133

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。以上述方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(1,087,353)	1,009,770
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(虧損)/盈利的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	(0.143)	0.133

24 股息

於2022年8月31日，董事局不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：人民幣350,340,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已派付末期股息每股普通股人民幣0.026元(2020年：人民幣0.075元)	198,018	571,239
宣派中期股息每股普通股人民幣零元(2021年：人民幣0.046元)	–	350,340

25 財務擔保

(a) 截至2022年6月30日及2021年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	16,609,852	15,825,647

於2022年6月30日及2021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。

由於本公司董事認為本集團不大可能就該等財務擔保合約蒙受任何重大損失，本集團並未就上述財務擔保合約確認任何負債。

(b) 於2022年6月30日，本集團就若干金融機構授予合營企業及第三方為數約人民幣894,255,000元(2021年12月31日：人民幣2,013,070,000元)的貸款提供連帶責任擔保。該等合營企業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有關發展中物業及土地使用權承擔的發展成本之資本開支如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	12,378,248	12,702,339
投資承擔	3,024,384	2,929,776
已訂約但未撥備	15,402,632	15,632,115

26 承擔(續)

(b) 向合營企業作出之承擔

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	8,653,398	8,690,636

(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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	354,673	420,481
1年至5年	285,460	401,704
5年以上	93,606	63,276
	733,739	885,461

27 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2022年及2021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) 提供服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向下列各項提供服務：		
— 一位股東	18,664	18,894
— 合營企業	779,162	941,378
— 聯營公司	12,406	8,132
	810,232	968,404

提供的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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	14,803	16,076
僱用後福利	1,050	1,079
股份付款	1,785	15,479
	17,638	32,634

27 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已收下列各項利息：		
— 合營企業	653,484	453,729
— 聯營公司	156,942	193,775
	810,426	647,504

(d) 利息開支

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
下列各項收取利息：		
— 合營企業	5,213	11,541
— 聯營公司	—	6,273
	5,213	17,814

27 關聯方交易 (續)

與關聯方的結餘

(e) 借予關聯方委託貸款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註14(b))	5,507,336	8,032,571
— 聯營公司(附註14(b))	1,356,732	5,168,878
	6,864,068	13,201,449

(f) 應收關聯方款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註14(b))	35,526,255	26,809,010
— 聯營公司(附註14(b))	7,444,191	7,722,884
	42,970,446	34,531,894

(g) 應付關聯方款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註19)	5,963,996	6,292,286
— 聯營公司(附註19)	2,219,603	2,035,391
	8,183,599	8,327,677

27 關聯方交易 (續)

與關聯方的結餘 (續)

(h) 聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	2,013,591	2,273,742

(i) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	5,243,418	5,389,553

(j) 給予關聯方的財務擔保

於2022年6月30日，本集團就若干金融機構授予合營企業為數約人民幣514,255,000元(2021年12月31日：人民幣736,070,000元)的貸款提供連帶責任擔保。

28 期後事項

於2022年8月12日，(i) 遠洋億家物業服務股份有限公司(本公司的非全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii) 大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及遠洋資本有限公司作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「目標公司」)的50%股權，即目標公司全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。於收購事項交割後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，而目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

於簡明綜合中期財務數據批准日期，上述交易尚未完成。

項目名稱概覽表

於 2022 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			遠洋源山春秋 (北京)	Ocean Poetic Dwelling (Beijing)	石景山區劉娘府 A2 地塊	Liuniangfu Plot A2, Shijingshan District
25			遠洋未來廣場 (北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
26			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
27			遠洋新仕界 (北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
28			門頭溝新城 6002 地塊 (北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
29			天瑞宸章 (北京)	Royal River Villa (Beijing)		
30			順義物流項目 (北京)	Shunyi Logistics Project (Beijing)		
31			遠洋·春秋里 (北京)	Sino-Ocean Apple Garden No. 6 (Beijing)		
32			華樾國際 (北京)	World View (Beijing)		
33			禧瑞春秋 (北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
34			禧瑞天著 (北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區 G2R1 地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
35			通州西集 E 地塊 (北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
36			信馳大廈 (北京)	Xinchi Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower 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)
37			亦莊正元數據中心(北京)	Yizhuang Zhengyuan Internet Data Center (Beijing)		
38			雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
39		石家莊	安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)		
40			長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
41			遠洋·風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
42			遠洋·風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
43			藁城物流項目(石家莊)	Gaocheng Logistics Project (Shijiazhuang)		
44			萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
45			瑾園·上府(石家莊)	Ocean Home Park (Shijiazhuang)	福美瑾園二期	Jade Mansion, Phase II
46			遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
47			遠洋·晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
48		太原	天悅(太原)	Glory Mansion (Taiyuan)		
49			解放路愛琴海購物公園(太原)	Jiefang Road Aegean Place (Taiyuan)		
50			遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
51			天鉅(太原)	Sky Masion (Taiyuan)		
52			天潤(太原)	Sky of Palace (Taiyuan)		
53			晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
54			王家峰愛琴海購物公園(太原)	Wangjiafeng Aegean Place (Taiyuan)		
55		秦皇島	遠洋蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
56		廊坊	京畿檀宮(廊坊)	Capital Palace (Langfang)		
57			經開物流項目(廊坊)	Jingkai Logistics Project (Langfang)		
58			遠洋光華城(廊坊)	Ocean Brilliant City (Langfang)	遠洋琨庭	Sino-Ocean Brilliant Courtyard
59			廣陽物流項目地塊一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
60			廣陽物流項目地塊二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
61			燕郊三河數據中心(廊坊)	Yanjiao Sanhe Internet Data Center (Langfang)		
62		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
63		唐山	高新區孫家莊A01地塊(唐山)	Sunjiashuang Plot A01, High-tech Zone (Tangshan)		
64		晉中	天鉅(晉中)	Sky Masion (Jinzhong)		
65	環渤海區域	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)		
66			北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
67			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
68			京畿鼎園(天津)	Capital Palace (Tianjin)		
69			生態城愛琴海購物公園(天津)	Eco-city Aegean Place (Tianjin)		
70			寬閱時光(天津)	Fantastic Time (Tianjin)		
71			悅·光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
72			遠洋·萬和府(天津)	Harmony Mansion (Tianjin)		
73			河東愛琴海購物公園(天津)	Hedong Aegean Place (Tianjin)		
74			靜海物流項目(天津)	Jianghai Logistics Project (Tianjin)		
75			薊縣愛琴海購物公園(天津)	Jixian Aegean Place (Tianjin)		
76			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District

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)
77			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
78			遠洋潮起東方(天津)	Ocean Orient (Tianjin)		
79			遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
80			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
81			遠澤寶坻物流園(天津)	Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)		
82			遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)		
83			天鉞(天津)	Sky Masion (Tianjin)		
84			天鉞灣(天津)	Sky Masion Bay (Tianjin)		
85			天津空港南物流項目(天津)	Southend Airport Logistics Project (Tianjin)		
86			鯤樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
87			博嶼海(天津)	UPED (Tianjin)		
88			天津空港西物流項目(天津)	Westend Airport Logistics Project (Tianjin)		
89			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
90		青島	遠洋萬和公館(青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
91			遠洋萬和雲環(青島)	Ocean Glory (Qingdao)	市北區海泊河地塊	Haibohe Plot, Shibei District
92			遠洋萬和城(青島)	Sino-Ocean Harmony (Qingdao)		Ocean Great Harmony
93			遠洋山水(青島)	Sino-Ocean Landscape (Qingdao)		
94		濟南	愛琴海購物公園(濟南)	Aegean Place (Jinan)		
95			天橋區北湖A-6地塊(濟南)	Beihu Plot A-6, Tianqiao District (Jinan)		
96			天橋區北湖西側A地塊(濟南)	Beihu West Plot A, Tianqiao District (Jinan)		
97			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
98			遠洋天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
99			萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)	遠祥萬和府	
100			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
101			遠洋鳳樓翰林(濟南)	Ocean Precious Land (Jinan)	歷城區趙家莊項目	Zhaojiazhuang Project, Licheng District
102			遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
103			天鉞(濟南)	Sky Masion (Jinan)		
104		大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
105			悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
106			遠洋·萬玥府(大連)	Ocean Mansion (Dalian)		Glory Mansion
107			遠洋第五季(大連)	Ocean Season Five (Dalian)		
108			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
109			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園一工業部分	IT Zone — Industrial
110			旅順口區塔灣河地塊(大連)	Tawanhe Plot, Lvshunkou District (Dalian)		
111			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
112		瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
113			遠洋·上河風景(瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
114			遠洋鯤樓府(瀋陽)	Ocean Noble Mansion (Shenyang)		
115		長春	觀棠源築(長春)	Guantangyuanzhu (Changchun)		
116		哈爾濱	威尼斯莊園(哈爾濱)	Venice Manor (Harbin)		
117		鞍山	國際廣場(鞍山)	International Plaza (Anshan)		

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)
118	華東區域	上海	嘉譽都匯廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場	
119			寶山天鉞(上海)	Baoshan Sky Masion (Shanghai)		
120			中城國際大廈(上海)	CURA International Center (Shanghai)		
121			東灘花園(上海)	Dongtan Villa (Shanghai)	崇明東灘花園項目	Chongming Dongtan Project
122			H88越虹廣場(上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
123			海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
124			遠洋·虹橋萬和源(上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)		
125			臨港愛琴海購物公園(上海)	Lingang Aegean Place (Shanghai)		
126			臨港天鉞(上海)	Lingang Sky Masion (Shanghai)		
127			遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
128			萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
129			遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
130			元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
131		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
132			遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)		
133			九龍灣項目(杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)		
134			厘望Neo 1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	厘望軒	
135			宸章新邸(杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區祥符地塊	Xiangfu Plot, Gongshu District
136			遠洋西溪公館(杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)		
137		南京	濱江物流項目(南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)		
138			南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
139			遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
140			遠洋萬和方山望(南京)	The One (Nanjing)		
141		蘇州	愛琴海購物公園(蘇州)	Aegean Place (Suzhou)		
142			蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
143			昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)		
144			萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
145			洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
146			萬和四季(蘇州)	Royal Seasons (Suzhou)	太倉港區項目	Ocean Melody
147			遠洋·風景東方(蘇州)	Scener East (Suzhou)	張家港市高新區地塊	Plot in High-tech Zone, Zhangjiagang
148			盛澤天鉞(蘇州)	Shengze Sky Masion (Suzhou)		
149			石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
150			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
151			太倉沙溪物流項目二(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)		
152			望亭物流項目(蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)		
153			張家港數據中心(蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)		
154			張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)		
155		寧波	遠澤余姚泗門物流園(寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)		
156		無錫	公園里(無錫)	Life in Park (Wuxi)		
157			蠶樹(無錫)	One Residence (Wuxi)	新吳區梅村地塊	Meicun Plot, Xinwu District
158			天鉞(無錫)	Sky Masion (Wuxi)		
159		南通	星銀海城市客廳(南通)	Star City (Nantong)		

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)
160		常州	愛琴海購物公園(常州)	Aegean Place (Changzhou)		
161			國際廣場(常州)	International Plaza (Changzhou)		
162		徐州	賈旺產業園(徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project
163		溫州	愛琴海購物公園(溫州)	Aegean Place (Wenzhou)		
164			濱海天鉞(溫州)	Binhai Sky Masion (Wenzhou)		
165			遠洋萬和樾(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	樂清市中心區ZX-14a-1地塊	Plot ZX-14a-1, Central District, Leqing
166			遠洋山海萬和(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	遠洋山海萬和園	Shan Hai One
167			遠洋四季宸章(溫州)	Four Seasons Mansion (Wenzhou)	龍灣區11-E-05地塊	Plot 11-E-05, Longwan District
168			遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
169			遠洋半島九號(溫州)	Ocean Peninsula No. 9 (Wenzhou)		
170			幸福里(溫州)	Xingfuli (Wenzhou)		
171		揚州	大河宸章(揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)		
172			美居生活廣場(揚州)	Home Furniture Mall (Yangzhou)		
173			遠洋·廣陵宸章(揚州)	Royal Mansion (Yangzhou)		Sino-Ocean Grand Canal Milestone
174			天鉞(揚州)	Sky Masion (Yangzhou)		
175		嘉興	平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
176			乍浦產業園(嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project
177		金華	遠洋瀾山院子(金華)	Ocean Mountain Courtyard (Jinhua)		
178		鎮江	遠洋心裡(鎮江)	Central Mansion (Zhenjiang)		
179		淮安	國際廣場(淮安)	International Plaza (Huai'an)		
180		宿遷	愛琴海購物公園(宿遷)	Aegean Place (Suqian)		
181			沐陽愛琴海購物公園(宿遷)	Shuyang Aegean Place (Suqian)		
182			沐陽天鉞(宿遷)	Shuyang Sky Masion (Suqian)		
183			天鉞(宿遷)	Sky Masion (Suqian)		
184		湖州	安吉數據中心(湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)		
185	華南區域	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
186			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
187			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
188			遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)		
189			深圳濱海大廈(深圳)	Ocean Seafont Towers (Shenzhen)	遠洋廣場	Ocean Plaza
190			天和(深圳)	Peace Palace (Shenzhen)		
191		廣州	東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
192			遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
193			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
194			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
195			遠洋天成(廣州)	Natural Mansion (Guangzhou)		
196			遠洋風景(廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)		
197		福州	愛琴海購物公園(福州)	Aegean Place (Fuzhou)		
198			東江灣悅境(福州)	East Bay Upgrade (Fuzhou)		
199			遠洋天賦(福州)	Ocean Tianfu (Fuzhou)	倉山區2020-65號地塊	Plot 2020-65, Cangshan District
200			遠洋山水(福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)		

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)
201		佛山	漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
202			遠洋天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕	
203			風景(佛山)	Landscape (Foshan)	順德區勒流地塊	Leliu Plot, Shunde District
204			天成(佛山)	Natural Mansion (Foshan)		
205		泉州	水墨風景(泉州)	Ocean Prospect (Quanzhou)		
206		廈門	遠洋風景(廈門)	Ocean Prospect (Xiamen)	同安區域南片區地塊	Chengnan Plot, Tong'an District
207		漳州	星海天宸(漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)		
208		茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
209		江門	雲著(江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)		
210			遠洋天成(江門)	Top Mansion (Jiangmen)		
211		中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
212			遠洋天成(中山)	Natural Mansion (Zhongshan)		
213			遠洋天著(中山)	Ocean Palace (Zhongshan)	中山天著	
214			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou
215			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou
216			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
217		湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
218		龍岩	遠洋山水(龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)		
219		三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
220		香港	LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
221			南嶼嵩林(香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
222			九龍城衙前墾道項目(香港)	Nga Tsin Long Road Project, Kowloon City (Hong Kong)		
223			千望(香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角煙廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok
224	華中區域	武漢	愛琴海購物公園(武漢)	Aegean Place (Wuhan)		
225			蔡甸物流項目(武漢)	Caidian Logistics Project (Wuhan)		
226			遠洋里(武漢)	Citylane (Wuhan)		
227			東西湖物流項目(武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
228			東西湖新溝物流項目(武漢)	Dongxihu Xingou Logistics Project (Wuhan)		
229			遠洋心漢口(武漢)	Heart of Hankou (Wuhan)	賀家墩項目	Hejiadun Project
230			華中大數據產業園(武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區IDC項目	
231			江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistics Project (Wuhan)		
232			遠洋·東方世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple
233			天鉅(武漢)	Sky Masion (Wuhan)		
234			遠洋長江樽(武漢)	Yangtze Opus (Wuhan)	江岸區滄陽天項目	Yanyangtian Project, Jiang'an District
235			漢陽區鍾家村地塊(武漢)	Zhongjiacun Plot, Hanyang District (Wuhan)		
236		鄭州	楓丹宸悅(鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
237			天悅(鄭州)	Glory Mansion (Zhengzhou)		
238			榮寓(鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
239			遠洋沁園(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)	遠洋沁園山水	
240			遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lvbo Plot 113
241			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
242			榮府(鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		
243			遠洋臻園(鄭州)	The Collection (Zhengzhou)	臻園	Ideal House

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)
244		合肥	合肥物流項目I期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase I (Hefei)		
245			合肥物流項目II期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase II (Hefei)		
246			合肥物流項目III期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase III (Hefei)		
247			合肥物流項目IV期 (合肥)	Hefei Logistics Project, Phase IV (Hefei)		
248			遠洋星悅 (合肥)	Ideal Bourn (Hefei)	肥東縣FD202102地塊	Plot FD202102, Feidong County
249			遠洋萬和雲錦 (合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
250			遠洋廬玥風景 (合肥)	Ocean Landscape (Hefei)		
251			經開區芙蓉路西地塊 (合肥)	West Furong Road Plot, Jingkai District (Hefei)		
252		長沙	愛琴海購物公園 (長沙)	Aegean Place (Changsha)		
253			天鉞 (長沙)	Sky Masion (Changsha)		
254			湘江公館 (長沙)	Special Mansion (Changsha)		
255		南昌	愛琴海購物公園 (南昌)	Aegean Place (Nanchang)		
256			遠洋靖沁雲環 (南昌)	Cloud View (Nanchang)		
257			遠洋天著 (南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project
258			九灣天鉞 (南昌)	Sky Masion (Nanchang)		
259		贛州	愛琴海購物公園 (贛州)	Aegean Place (Ganzhou)		
260			天鉞 (贛州)	Sky Masion (Ganzhou)		
261	華西區域	成都	遠洋·森海境 (成都)	Ocean Ecological Land (Chengdu)	新都區新都新城地塊	Xindu New Town Plot, Xindu District
262			遠洋香匯 (成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
263			青白江數據中心A區 (成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone A (Chengdu)	青白江數據中心	Qingbaijiang Internet Data Center
264			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
265			青白江物流項目 (成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
266			遠洋太古里 (成都)	Sino-Ocean Taikoo Li (Chengdu)		
267			溫江數據中心 (成都)	Wenjiang Internet Data Center (Chengdu)		
268		重慶	重慶物流項目I期 (重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase I (Chongqing)		
269			重慶物流項目II期 (重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase II (Chongqing)		
270			楓樺四季 (重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
271			楓丹江嶼 (重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
272			江津物流項目 (重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
273			兩江新區數據中心 (重慶)	Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)		
274			玖悅蘭庭 (重慶)	Life In Art Dist (Chongqing)	九龍坡區灘子口地塊	Tanzikou Plot, Jiulongpo District
275			遠洋城 (重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District
276			遠洋山水賦 (重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
277			遠洋公園 (重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
278		西安	愛琴海購物公園 (西安)	Aegean Place (Xi'an)		
279			楓丹唐悅 (西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
280			楓丹江嶼 (西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
281			遠洋·未央華府 (西安)	Ocean Mansion (Xi'an)	王家棚DK1地塊	Plot DK1, Wangjiapeng
282			秦漢產業園 (西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project
283			遠洋涇河新城大數據中心 (西安)	Sino-Ocean Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)		

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)
284			遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
285			天鉞(西安)	Sky Masion (Xi'an)		
286			咸陽物流項目(西安)	Xianyang Logistics Project (Xi'an)		
287		昆明	遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chenggong Project
288			遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chenggong Project, Phase II
289			昆明空港項目(昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)		
290			遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)		
291		貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
292			遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
293			觀山天鉞(貴陽)	Sky Masion (Guiyang)		
294			觀山天鉞商業(貴陽)	Sky Masion, Retail (Guiyang)		
295		烏魯木齊	天麓(烏魯木齊)	Mansion Hills (Urumqi)		
296			天御(烏魯木齊)	Royal Mansion (Urumqi)		
297			天鉞(烏魯木齊)	Sky Masion (Urumqi)		
298			天闕(烏魯木齊)	Sky Palace (Urumqi)		
299		蘭州	天鉞(蘭州)	Sky Masion (Lanzhou)		
300		柳州	愛琴海購物公園(柳州)	Aegean Place (Liuzhou)		
301			天悅(柳州)	Glory Mansion (Liuzhou)		
302		瀘州	天鉞(瀘州)	Sky Masion (Luzhou)		
303		西寧	愛琴海購物公園(西寧)	Aegean Place (Xining)		
304			天鉞(西寧)	Sky Masion (Xining)		
305			天闕(西寧)	Sky Palace (Xining)		
306		西雙版納	遠洋雨林源築(西雙版納)	Ocean Rainforest Resorts (Xishuangbanna)		
307		黔南	貴陽物流項目I期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase I (Qiannan)		
308			貴陽物流項目II期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase II (Qiannan)		
309	美國		加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
310			三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		
311	新加坡		禧盈軒(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	禧盈峰	Cairnhill Heights
312	印尼		大雅加達項目(印尼)	Auraya (Indonesia)		Alam Sutera Project

釋義

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2007購股權計劃」	日期為2007年9月3日的本公司股東書面決議案以批准及採納的購股權計劃，該計劃已於2017年9月27日屆滿
「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「審核委員會」	本公司審核委員會
「獎勵計劃」	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃
「董事局」	本公司董事局
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在紐約證券交易所、聯交所和上海證券交易所上市，為本公司的主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「公司秘書」	本公司公司秘書
「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司的主要股東
「董事」	本公司董事
「總樓面面積」	總樓面面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	2022年9月6日為本中期報告的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	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

「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總額
「黔南」	黔南布依族苗族自治州
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「遠洋集團」或「本公司」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，為本公司之非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

於本中期報告中，標有「*」的中國實體的英文名稱為其中文名稱的譯文，僅供識別。中文名稱與其英文譯文如有歧義，概以中文名稱為準。

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

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

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

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

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

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



遠洋集團官方微信
Sino-Ocean Group
Official WeChat

