

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



截至二零二四年六月三十日止六個月的
中期業績公告、
董事變更、
董事局委員會組成變更
及
董事名單與其角色和職能

(股份代號：03377)

(債務證券代號：5782, 5869, 5276, 5623, 40115, 40670, 40760, 5202)

財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣183.30億元，同比下降49%。
- 營業額為人民幣133.13億元，同比下降36%。
- 毛利為人民幣2.97億元。毛利率為2%。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣53.82億元，虧損同比減少71%。每股基本及攤薄虧損為人民幣0.707元。錄得虧損減少主要是歸因於在本期間(i)對物業項目計提的減值撥備減少；及(ii)分佔合營企業和聯營公司的虧損減少。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

董事局欣然宣佈本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

中期業績回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣133.13億元，較去年同期下降36%。受國內房地產市場持續低迷的影響，2024年上半年本集團毛利為人民幣2.97億元(2023年上半年：毛損人民幣1.25億元)，毛利率為2%(2023年上半年：毛損率1%)。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53.82億元及人民幣0.707元。

市場回顧與展望

2024年上半年，中國房地產市場持續低迷，5月17日中央政府出台「降低首二套首付比例」「取消房貸利率下限」等一攬子政策措施，並鼓勵以國企收儲等方式消化存量房產，核心城市跟進調整，政策出現積極變化，但市場回暖尚需時日。今年上半年，全國商品房銷售面積約4.8億平方米，同期下降19%，其中住宅銷售面積下降21.9%。房地產開發企業到位資金約人民幣5.4萬億元，同期下降22.6%。房企普遍受到銷售回款減少、資產處置困難和再融資艱難影響，面臨較大風險和挑戰，行業持續出清中。

展望下半年，本集團預計短期內房地產市場情勢依然存在較大挑戰，行業風險持續出清。同時中國城市大拆大建、大規模集中開發時代已經過去，開發規模、項目體量縮減為大勢所趨。行業轉向高質量發展，房地產市場進入存量時代。未來房地產以微更新、存量業務為主，代建、城市更新、資管服務、不良資產、一戶建等業務具備機會。

財務回顧¹

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	未經審核		變動
	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	
物業開發	10,300	17,318	-41%
物業投資	181	197	-8%
物業管理及相關服務	1,361	1,440	-5%
其他房地產相關業務	1,471	1,852	-21%
合計	<u>13,313</u>	<u>20,807</u>	-36%

本集團2024年上半年營業額為人民幣133.13億元，較2023年同期的人民幣208.07億元下降36%。物業開發業務維持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的77%。於2024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9%、18%、38%、15%、13%及7%。我們將持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。

物業管理及相關服務主要涵蓋(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的收入在2024年上半年期間下降幅度較大。

附註1：誠如本公司2023年年報披露，本集團於編製截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表時，對2022年財務報表進行前期調整。相應地，本集團於編製截至2024年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表時，部分科目於2023年1月1日及2023年6月30日餘額需要重述。有關前期調整的詳情，請參閱本公告中期簡明綜合財務報表附註2.2。

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣130.16億元(2023年上半年：人民幣209.31億元)。

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)為每平方米約人民幣8,400元(2023年上半年：每平方米人民幣8,500元)；物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,800元(2023年上半年：每平方米5,700元)。期內平均土地成本和平均建築成本基本與2023年同期持平。

報告期內的毛利為人民幣2.97億元(2023年上半年：毛損人民幣1.25億元)。毛利率約為2%(2023年上半年：毛損率1%)。本期間毛利未能錄得顯著恢復主要是由於2024年上半年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，本集團收入下降，行業毛利率未有顯著改善。

截至2024年6月30日止六個月的利息及其他收入下降約26%至人民幣3.53億元(2023年上半年：人民幣4.77億元)，該下降主要是由於期內利息收入減少。

本集團於報告期間的其他虧損(淨額)為人民幣4.79億元(2023年上半年：人民幣11.94億元)。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2024年上半年國內房地產市場仍低迷，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含期內確認的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附屬公司權益的虧損。

於2024年上半年，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2.93億元(2023年上半年：公平值增加人民幣1.50億元)。

2024年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.82億元(2023年上半年：人民幣5.72億元)。期內該費用減少與本集團協議銷售額下降一致。該等成本佔2024年上半年協議銷售總額約1.5%(2023年上半年：1.6%)。

2024年上半年的行政費用減少至人民幣6.58億元(2023年上半年：人民幣8.16億元)。期內此費用減少主要是由於本集團進一步落實費用支出控制。該等成本佔上半年總營業額約4.9%(2023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。

於2024年上半年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣2.97億元(2023年上半年：人民幣112.94億元)。此減值損失淨額減少主要是由於期內本集團對貿易及其他應收款項計提的預期信用損失撥備減少。

於2024年上半年，本集團錄得持作出售資產的減值損失人民幣17.07億元(2023年上半年：無)。此減值損失是由於本集團於一家合營企業的股權及債權的出售安排。

2024年上半年，加權平均利率由2023年同期5.78%下降至本期5.59%。期內本集團已付或應計的利息總開支下降至人民幣27.40億元(2023年上半年：人民幣27.47億元)，其中人民幣18.75億元(2023年上半年：人民幣18.81億元)因未能資本化而透過中期簡明綜合損益表支銷。

2024年上半年，企業所得稅及遞延所得稅項的總額下降至人民幣2.16億元(2023年上半年：人民幣3.04億元)，該減少主要是由於報告期內營業額下降及毛利率較低等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2024年上半年形成稅務抵免金額為人民幣6.46億元(2023年上半年：稅務費用人民幣0.89億元)，變動的主要原因是期內部分項目先前確認的土地增值稅撥回所致。

2024年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣53.82億元(2023年上半年：人民幣183.69億元)。報告期內錄得虧損減少主要是歸因於在本期間(i)對物業項目計提的減值撥備減少；及(ii)分佔合營企業及聯營公司的虧損減少。

於2024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47.09億元。本集團約99.5%(2023年12月31日：99.4%)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1.02倍。於2024年上半年，本集團積極開展流動性風險化解工作，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營，並在到期時償還債務。

於2024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650%(2023年12月31日：438%)。淨借貸比率上升主要是由於今年上半年國內房地產市場仍然處於深度調整中，受整體銷售回款減少、資產出售困難、行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，導致整體行業利潤被侵蝕，資金回籠速度仍然較慢，使淨借貸比率上升。於2024年下半年，隨着國內刺激房地產市場政策陸續出台，我們也將持續積極化解債務風險，持續專注物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

於2024年6月30日，約63%的本集團貸款為定息貸款。期內本集團緊密監控利率變動並評估對本集團財務表現及營運的影響。

於2024年6月30日，約60%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。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。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2024年 6月30日	佔貸款總額 的百分比	於2023年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	58,713	61%	69,751	73%
1至2年到期	12,064	12%	11,027	11%
2至5年到期	20,000	21%	9,386	10%
5年以上到期	5,892	6%	5,979	6%
合計	<u>96,669</u>	<u>100%</u>	<u>96,143</u>	<u>100%</u>

於2024年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約32%（2023年12月31日：27%）。

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2024年6月30日，上述擔保總金額為人民幣154.99億元（2023年12月31日：人民幣165.91億元）。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2024年上半年物業開發業務的營業額為人民幣103.00億元，較2023年同期的人民幣173.18億元下降約41%。交付可售樓面面積由2023年上半年1,223,000平方米下降約38%至2024年上半年755,000平方米。不包括車位銷售，2024年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣15,000元（2023年上半年：每平方米人民幣15,900元），主要是由於2023年同期有較多位於一線及核心二線城市的中高端項目結轉。

於2024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	11	691	15,900
	石家莊	18	5,252	3,400
	太原	20	2,115	9,500
	秦皇島	53	2,766	19,200
	廊坊	828	57,275	14,500
		930	68,099	13,700
環渤海區域	天津	545	31,087	17,500
	青島	89	10,173	8,700
	濟南	718	110,656	6,500
	大連	70	4,612	15,200
	瀋陽	245	28,511	8,600
		1,667	185,039	9,000

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
華東區域	上海	3,129	56,490	55,400
	杭州	1	21	47,600
	南京	1	222	4,500
	蘇州	45	4,523	9,900
	溫州	620	30,285	20,500
		3,796	91,541	41,500
華南區域	深圳	96	5,066	18,900
	廣州	414	21,914	18,900
	茂名	1	361	2,800
	江門	55	7,045	7,800
	中山	512	53,011	9,700
	湛江	243	35,807	6,800
	三亞	29	762	38,100
	香港	43	231	186,100
		1,393	124,197	11,200
華中區域	武漢	360	17,483	20,600
	鄭州	7	962	7,300
	合肥	484	42,579	11,400
	南昌	307	34,333	8,900
	贛州	129	16,326	7,900
		1,287	111,683	11,500
華西區域	成都	682	60,716	11,200
	西安	1	59	16,900
	貴陽	10	1,543	6,500
		693	62,318	11,100
	其他項目	305	26,668	11,400
小計(不包含車位)		10,071	669,545	15,000
車位(各項目)		229	85,438	2,700
合計		10,300	754,983	13,600

協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2024年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣183.30億元，較2023年同期人民幣356.60億元下降約49%。2024年上半年銷售樓面面積下降約45%至1,514,100平方米(2023年上半年：2,760,900平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約9%至每平方米人民幣13,400元(2023年上半年：每平方米人民幣14,700元)，平均銷售價格下降的主要原因為2024年上半年(i)國內房地產市場復甦不及預期，整體銷售價格下行；及(ii)本集團售價較高的一線城市項目新盤開售較少。

2024年上半年，可售項目合共約160個(2023年上半年：180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89%。

於2024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	7,046	301,300	23,400
	石家莊	163	28,400	5,700
	太原	192	21,900	8,800
	秦皇島	292	14,900	19,600
	廊坊	142	9,600	14,800
	張家口	42	6,200	6,800
	晉中	256	34,600	7,400
		8,133	416,900	19,500

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)
環渤海區域	天津	1,331	87,700	15,200
	青島	197	11,900	16,600
	濟南	2,427	296,000	8,200
	大連	290	32,600	8,900
	瀋陽	37	3,600	10,300
	長春	40	5,200	7,700
			4,322	437,000
華東區域	上海	424	18,800	22,600
	南京	35	5,200	6,700
	蘇州	603	85,200	7,100
	無錫	374	14,800	25,300
	溫州	339	14,800	22,900
	金華	121	10,700	11,300
	鎮江	169	19,300	8,800
	宿遷	115	26,600	4,300
		2,180	195,400	11,200
華南區域	深圳	288	10,100	28,500
	廣州	279	15,700	17,800
	福州	74	5,700	13,000
	佛山	118	8,400	14,000
	廈門	245	12,800	19,100
	茂名	10	2,700	3,700
	江門	73	8,600	8,500
	中山	120	15,500	7,700
	香港	48	250	192,000
		1,255	79,750	15,700
華中區域	武漢	467	23,700	19,700
	鄭州	16	3,300	4,800
	長沙	194	20,700	9,400
	南昌	27	3,900	6,900
	贛州	217	23,100	9,400
		921	74,700	12,300

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
華西區域	成都	86	6,800	12,600
	重慶	56	8,700	6,400
	西安	345	25,600	13,500
	昆明	2	100	20,000
	烏魯木齊	231	58,800	3,900
	西寧	39	3,600	10,800
	西雙版納	113	15,900	7,100
		872	119,500	7,300
	其他項目	269	17,500	15,400
小計(不包含車位)		17,952	1,340,750	13,400
車位(各項目)		378	173,350	2,200
合計		18,330	1,514,100	12,100

土地儲備

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2024年6月30日下降至34,139,000平方米(2023年12月31日：36,213,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至17,983,000平方米(2023年12月31日：19,073,000平方米)。於2024年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司未有新購入土地。於2024年6月30日，以可售總樓面面積，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,400元(2023年12月31日：每平方米人民幣6,500元)。

於2024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	國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	11	51.00%	
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%	
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	201	50.00%	
		金悅府	北京市大興區	118	99	79	25.00%	
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	88	40.00%	
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	100.00%	
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	9	100.00%	
		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	38	11.10%	
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	40	85.72%	
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	50	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	108	21.00%	
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	13	100.00%	
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%	
		遠洋星帆廣場	北京市朝陽區	46	-	46	17.96%	
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	12	20.00%	
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	43	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	29	50.00%	
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	97	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	52.15%	
					5,153	4,073	2,891	
		石家莊	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109
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	29	38.35%	
遠洋7號	石家莊市長安區			115	103	109	24.26%	
			431	353	301			
太原	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%	
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	-	125	52.15%	
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%	
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	111	100.00%	
		天鎔	太原市迎澤區	394	286	313	36.21%	
		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	18	44.00%	
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.21%	
			2,228	1,339	1,914			

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,098	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	20	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	1,261	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	1,690	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	27	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,348	30.85%
				14,230	9,954	9,269	
環渤海區域	天津	博大乳牛場項目	天津市武清區	285	–	285	64.30%
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	276	49.98%
		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	1,898	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	49	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	82	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	17	52.15%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	483	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				6,050	4,379	3,560	
	青島	遠洋萬和雲環	青島市市北區	102	76	102	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	9	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	35	100.00%
				592	432	146	
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	555	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	147	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	48	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市曆城區	544	422	517	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市曆城區	226	172	5	37.90%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	47	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	2,249	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	585	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	5	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	234	100.00%
				2,036	1,808	940	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	瀋陽	遠洋·上河風景 遠洋鯤樓府	瀋陽市瀋北新區 瀋陽市鐵西區	400 47	313 32	364 21	60.00% 100.00%
				447	345	385	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	256	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				13,344	10,426	7,575	
華東區域	上海	寶山天鉞 遠洋·虹橋萬和源 臨港愛琴海購物公園 臨港天鉞 東灘·海上明月 遠洋財富中心 元博酒店項目	上海市寶山區 上海市青浦區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市崇明區 上海市浦東新區 上海市普陀區	213 75 66 172 1,072 59 54	115 53 – 108 672 45 –	76 18 66 144 668 16 54	52.15% 100.00% 52.15% 52.15% 41.03% 100.00% 35.91%
				1,711	993	1,042	
	杭州	厘望(軒)Neo1 宸章新邸	杭州市拱墅區 杭州市拱墅區	43 44	40 33	15 1	50.00% 51.00%
				87	73	16	
	南京	遠洋萬和四季 遠洋萬和方山望	南京市溧水區 南京市江寧區	234 213	184 153	24 1	100.00% 100.00%
				447	337	25	
	蘇州	萬和悅花園 洛克公園 萬和四季 遠洋·風景東方 盛澤天鉞 石湖項目 張家港數據中心	蘇州市吳江區 蘇州市虎丘區 蘇州市太倉市 蘇州市張家港市 蘇州市吳江區 蘇州市吳中區 蘇州市張家港市	150 240 105 108 262 49 24	147 198 77 77 211 – –	50 24 28 70 28 49 24	70.00% 30.00% 34.00% 100.00% 44.27% 100.00% 87.75%
				938	710	273	
	寧波	余姚供應鏈產業園	寧波市余姚市	56	–	56	28.19%
	無錫	公園里 蠶樞	無錫市新吳區 無錫市新吳區	196 211	157 154	103 51	15.00% 19.80%
				407	311	154	
	常州	愛琴海購物公園 國際廣場	常州市武進區 常州市武進區	197 508	– 374	197 66	52.15% 52.15%
				705	374	263	
	溫州	愛琴海購物公園 遠洋四季宸章 遠洋泊雲庭 半島九號	溫州市龍灣區 溫州市龍灣區 溫州市甌海區 溫州市甌海區	82 85 87 276	– 60 66 174	82 85 12 276	100.00% 100.00% 100.00% 41.36%
				530	300	455	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	揚州	美居生活廣場 天鉞	揚州市邗江區 揚州市邗江區	81 467	- 348	81 467	52.15% 52.15%
				548	348	548	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	21.86%
	金華	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	441	50.00%
	宿遷	愛琴海購物公園 沭陽天鉞 天鉞	宿遷市宿城區 宿遷市沭陽縣 宿遷市宿城區	117 545 484	- 407 411	117 33 258	14.08% 100.00% 14.08%
				1,146	818	408	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
				7,560	4,890	4,059	
華南區域	深圳	龍華區德愛電子廠項目 遠洋新幹線 遠洋天祺 遠洋·觀山海 遠洋天萃世紀 遠洋濱海大廈 天和 山廈項目	深圳市龍華區 深圳市龍崗區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍華區 深圳市龍崗區	533 556 92 141 152 115 278 323	282 437 64 106 108 52 201 303	533 91 92 141 152 59 278 323	80.00% 100.00% 100.00% 48.00% 39.20% 64.90% 63.01% 81.00%
				2,190	1,553	1,669	
	廣州	東灣 遠洋天驕 芙蓉墅 遠洋天成 遠洋風景	廣州市增城區 廣州市天河區 廣州市花都區 廣州市增城區 廣州市增城區	141 310 179 76 133	96 279 87 48 96	8 41 19 43 67	40.00% 100.00% 51.00% 100.00% 100.00%
				839	606	178	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	52	63.01%
	佛山	漫悅灣 風景 天成	佛山市三水區 佛山市順德區 佛山市南海區	207 80 140	192 63 107	46 80 118	100.00% 49.00% 50.00%
				427	362	244	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	泉州	水墨風景	泉州市洛江區	51	35	51	42.00%
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	133	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	164	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	56	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	52	100.00%
				307	234	108	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	847	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	116	100.00%
				1,353	1,171	963	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	241	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		九龍城衙前墾道項目	香港九龍城區	6	5	6	60.00%
				9	8	9	
				6,591	5,063	3,886	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	52.15%
		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%
		華中大數據產業園區	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	175	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樺	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				3,130	1,739	1,388	
	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	61	28.68%
榮寓		鄭州市金水區	172	133	172	36.98%	
遠洋沁園		鄭州市樂陽市	204	150	14	55.00%	
遠洋萬和四季		鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%	
遠洋風景		鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%	
榮府		鄭州市新鄭市	156	101	118	22.72%	
遠洋臻園		鄭州市二七區	182	141	182	49.00%	
			1,237	965	765		
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%	
	遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	33	70.00%	
			370	263	203		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	-	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	486	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
			1,429	1,000	1,037		
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	37	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	13	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	33	52.15%
			429	346	83		
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	133	53.59%
			7,483	5,018	3,609		
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都會新都區	199	127	104	100.00%
		遠洋香匯	成都會青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	-	193	36.51%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
			568	233	362		
重慶	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	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	22	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	36	56.10%
			964	720	121		
西安	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	-	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灞生態區	292	208	113	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
			1,884	1,363	1,599		
昆明	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	69.80%
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	69.80%
			321	306	183		
貴陽	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	109	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	-	89	26.60%
			1,134	775	989		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	烏魯木齊	觀山著 天御 天鉞	烏魯木齊市沙依巴克區	74	63	74	2.61%
			烏魯木齊市沙依巴克區	402	293	302	28.97%
			烏魯木齊市沙依巴克區	148	111	148	52.15%
				624	467	524	
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	264	31.29%
	柳州	愛琴海購物公園 天悅	柳州市魚峰區	85	-	85	76.55%
			柳州市魚峰區	357	251	108	76.55%
				442	251	193	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園 天鉞 天闕	西寧市海湖新區	121	-	121	76.55%
			西寧市城中區	1,278	1,018	660	41.72%
			西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	898	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	259	26.07%
				8,838	6,324	5,671	
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				58,116	41,736	34,139	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

投資物業

於2024年上半年，受國內物業租賃市場氣氛低迷影響，來自物業投資的營業額減少了約8%至人民幣1.81億元(2023年上半年：人民幣1.97億元)。於2024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23個經營中投資物業。我們將繼續對投資物業推進輕資產戰略，加強資金回籠。

於2024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)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	64%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	43%	62%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	45,000	32,000	2,000	-	11,000	72%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	86%	100%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	61%	100%
沭陽愛琴海購物公園(宿遷)	宿遷市沭陽縣	40,000	-	40,000	-	-	68%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		110,000	-	62,000	-	48,000		
小計		481,000	240,000	164,000	-	77,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	90%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	90%	35%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	75%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	85%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	87%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	90%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	93%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	95%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	74%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	74%	36%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	65%	30%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	68%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	97%	60%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	93%	26%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	93,000	-	93,000	-	-	91%	31%
愛琴海購物公園(南昌)	南昌市灣里區	27,000	-	27,000	-	-	98%	52%
其他		2,134,000	225,000	115,000	1,781,000	13,000		
小計		3,186,000	542,000	685,000	1,781,000	178,000		
合計		3,667,000	782,000	849,000	1,781,000	255,000		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

僱員及人力資源

於2024年6月30日，本集團共有員工12,798人(2023年12月31日：13,942人)，員工數量減少主要是由於本集團持續精簡開發主業相關業態人員。本集團於本期間員工薪資開支下降至人民幣11.82億元(2023年上半年：人民幣11.87億元)。該減少主要是為期內開發業務板塊員工薪酬開支下降及人員優化的一次性費用增加的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參考公司經營業績、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。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，注重有限資源向落實保交房、化風險的一線團隊和核心貢獻業績人員傾斜，並提高人力及行政資源的使用效率。本集團為滿足持續進步與成長需求為員工提供不同的學習培訓計劃，也通過工作坊、團隊共創等形式提升團隊能力，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，本集團可以為投資者創造更佳價值。

境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2023年9月15日、2023年10月12日、2023年11月10日、2024年2月8日、2024年4月30日、2024年6月28日、2024年7月18日及2024年8月22日的公告，內容有關(其中包括)所建議之本集團整體境外債務重組(統稱「**境外債務公告**」)。

誠如境外債務公告所載，為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款。應境外美元證券相關發行人要求，境外美元證券已自2023年9月15日上午9時正起於聯交所停牌，並將會繼續停牌，直至另行通知為止。

誠如境外債務公告進一步載列，本公司及若干範圍內債權人，連同彼等各自之顧問，已就本集團相關境外債務重組進行建設性對話。有關本集團若干現有境外債務工具的擬進行之重組(「**重組**」)旨在(1)最大化範圍內債權人的回收，同時為所有債權人提供公平公正的待遇，及(2)為本公司建立長期可持續資本架構。

於2024年7月18日，本公司宣佈一項整體債務管理提案，據此，重組的範圍涵蓋若干現有境外債務工具，包括現有銀團貸款、一筆現有雙邊貸款及若干現有境外美元證券，未償還本金總額約為56.36億美元，惟本公司可根據其選擇摒棄上述範圍的任何債務及將任何額外債務納入上述範圍。

重組按照所有範圍內債權人的現有法律地位及債權人之間的法律償付順序，為彼等提供公平公正的待遇。於2024年8月22日(即原本的基本同意費用截止時間(定義見境外債務公告))，佔A組債務(定義見境外債務公告)72.5%的持有人已加入日期為2024年7月18日的重組支持協議(可能經不時修訂及/或補充，「重組支持協議」)。據本公司了解，很多其他債權人支持重組計劃及正在進行內部程序以加入重組支持協議。本公司謹此對加入債權人的支持表示衷心感謝。本公司重視各債權人的支持，並誠摯鼓勵並邀請餘下債權人盡快加入重組支持協議。

重組預計將通過重組程序組合得以實施。於本公告日期，本公司已按照重組支持協議所載條款開始實施重組的程序。本公司將適時作出進一步公告以知會股東及本公司其他投資者有關重組的任何重大發展。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期為2024年3月28日、2024年6月27日及2024年8月7日的本公司於聯交所刊發的公告及日期為2024年3月28日、2024年6月26日及2024年8月7日的遠洋控股中國於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「境內公開市場債務公告」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，遠洋控股中國於2024年1月先後針對七支公司債券(債券簡稱分別為「H18遠洋1」、「H15遠洋5」、「H15遠洋3」、「H19遠洋1」、「H19遠洋2」、「H21遠洋1」及「H21遠洋2」，統稱「**相關債券**」)召開持有人會議，審議了關於調整公司債券本息兌付安排及提供增信保障措施等事項的有關議案(「**展期議案**」)。經持有人會議投票表決，相關債券的展期議案均獲得通過，共涉及存續本金金額人民幣132.7億元。截至本公告日期為止，遠洋控股中國正在根據相關債券的展期議案要求落實債務償付安排。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2024年6月30日止期間後的重大事件

除上文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本公告中的中期簡明綜合財務報表附註12所披露外，於本公告日期，截至2024年6月30日止期間後並無對本集團有重大影響的事件發生。

本集團截至2024年6月30日止六個月未經審核的中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	4	13,313,451	20,806,596
銷售成本		<u>(13,016,643)</u>	<u>(20,931,389)</u>
毛利／(損)		296,808	(124,793)
利息及其他收入		353,276	476,630
其他虧損－淨額	7	(478,723)	(1,193,515)
投資物業公平值變動		(292,770)	150,368
銷售及市場推廣費用		(282,350)	(572,267)
金融資產減值虧損		(296,780)	(11,294,463)
分類為持作出售資產的減值虧損		(1,706,630)	–
行政費用		<u>(657,843)</u>	<u>(815,519)</u>
經營虧損		(3,065,012)	(13,373,559)
財務費用	8	(1,874,864)	(1,881,267)
分佔合營企業業績		(751,265)	(1,255,889)
分佔聯營公司業績		<u>(55,983)</u>	<u>(1,405,411)</u>
除所得稅前虧損		<u>(5,747,124)</u>	<u>(17,916,126)</u>
所得稅抵免／(開支)	9	<u>429,950</u>	<u>(393,264)</u>
期內虧損		<u><u>(5,317,174)</u></u>	<u><u>(18,309,390)</u></u>
應佔：			
— 本公司擁有人		(5,381,705)	(18,369,229)
— 非控制性權益		<u>64,531</u>	<u>59,839</u>
		<u><u>(5,317,174)</u></u>	<u><u>(18,309,390)</u></u>
期內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位)	10		
每股基本虧損		(0.707)	(2.412)
每股攤薄虧損		<u>(0.707)</u>	<u>(2.412)</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合全面收益表

未經審核
截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

期內虧損	(5,317,174)	(18,309,390)
其他全面(虧損)/收益，除稅後		
後續不會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 公平值變動，除稅後	(43,829)	4,961
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	(133,173)	(372,000)
遞延對沖收益	-	56,486
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(313,407)	2,089
期內其他全面虧損	<u>(490,409)</u>	<u>(308,464)</u>
期內全面虧損總額	<u>(5,807,583)</u>	<u>(18,617,854)</u>
應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(5,900,271)	(18,826,273)
— 非控制性權益	92,688	208,419
期內全面虧損總額	<u>(5,807,583)</u>	<u>(18,617,854)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		3,453,327	3,492,480
使用權資產		1,689,000	1,745,946
土地使用權		185,421	212,009
無形資產		378,849	400,164
商譽		1,233,967	1,243,182
投資物業		13,521,123	15,857,341
於合營企業之權益		14,042,011	18,679,921
於聯營公司之權益		3,693,972	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產		765,177	777,280
按公平值計入損益的金融資產		4,439,113	4,748,336
貿易及其他應收款項及預付款項	5	6,909,243	6,878,282
遞延所得稅資產		2,141,219	2,207,743
非流動資產總額		52,452,422	60,158,570
流動資產			
發展中物業		43,986,107	48,516,015
存貨(按成本)		958,214	1,379,381
可收回土地發展成本		1,301,168	1,279,428
已落成待售物業		25,985,110	26,713,610
按公平值計入損益的金融資產		624,495	646,833
貿易及其他應收款項及預付款項	5	61,570,367	62,409,893
合約資產		91,801	46,590
受限制銀行存款		2,999,880	3,033,268
現金及現金等價物		1,708,972	1,988,738
		139,226,114	146,013,756
分類為持作出售的資產		3,815,324	-
流動資產總額		143,041,438	146,013,756

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貸款		58,713,306	69,750,588
租賃負債		203,775	150,898
貿易及其他應付款項	6	49,752,277	49,096,209
合約負債		16,661,696	20,872,878
應付即期稅項		14,304,616	14,560,975
按公平值計入損益的金融負債		-	33,764
流動負債總額		139,635,670	154,465,312
非流動負債			
貸款		37,955,314	26,392,734
租賃負債		1,783,283	1,822,109
貿易及其他應付款項	6	669,677	683,491
遞延所得稅負債		1,305,129	2,016,697
非流動負債總值		41,713,403	30,915,031
資產淨額		14,144,787	20,791,983
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		-	-
儲備		(8,497,960)	(7,854,369)
累計虧損		(17,828,011)	(12,446,306)
非控制性權益		1,003,261	7,028,557
		13,141,526	13,763,426
權益總值		14,144,787	20,791,983

中期簡明綜合財務報表附註

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。

除另有指明外，本中期簡明綜合財務報表乃未經審核及以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。本中期簡明綜合財務報表於2024年8月28日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2. 編製基準及過往年度調整

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表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」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。

中期簡明綜合財務報表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，本中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2023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2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所載有關截至2023年12月31日止年度的財務報表(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2023年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。截至2023年12月31日止年度的審計報告為不發表意見；並無載有在核數師對其報告不作保留意見情況下，強調有任何事宜須提請注意；亦未載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指聲明。

2.1 持續經營假設

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團錄得淨虧損約人民幣53.2億元，本集團的借款總額約人民幣966.7億元，其中流動借款約人民幣587.1億元，而本集團的現金及現金等價物僅約人民幣17.1億元。

截至2024年6月30日，本集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.0億元，均已到期但尚未償還。截至本中期簡明綜合財務報表核准日，本集團正就調整償債安排與債券持有人進行溝通。

有鑑於本集團的流動性緊張，本集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組（「境外債務重組」），並暫停支付其所有境外債務（考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外），直至境外債務重組及／或實施展期解決方案。境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。截至2024年6月30日，該等境外債務包括，賬面價值約人民幣136.9億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款；賬面價值約人民幣220.4億元的六筆以美元結算的擔保票據，及賬面價值約人民幣47.0億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣404.3億元（涉及本金約合56.4億美元）。由於暫停付款，本集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將在重組計劃成功進行時被撤回。此外，於2024年6月27日，本公司收到香港特別行政區高等法院（「高等法院」）的清盤呈請（「呈請」）。呈請關於本公司全資子公司遠洋地產寶財IV有限公司於2026年到期的年息3.25%的擔保債券。本公司擔保的債券本金是4億美元以及應計利息。本公司正在極力反對呈請。高等法院已將呈請的首次聆訊日期定為2024年9月11日。

此外，本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此本集團已計提撥備。

截至2024年6月30日止期間，中國房地產行業繼續經歷波動。這主要包括中國房地產市場持續低迷及消費者情緒惡化，導致整個房地產行業遭受短期流動性壓力。因此，中國房地產開發商的已訂約銷售額普遍下降，本集團的已訂約銷售額亦大幅下降。

本集團的內部資金正逐步縮減。由於獲得外部資本為其建築項目融資的渠道有限，本集團亦面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業復甦的時機給本集團帶來額外的重大不確定性。與以往相比，本集團在產生經營現金流入或為擔保票據、公司債券以及銀行及其他貸款再融資方面可能更具挑戰性。

所有該等事件或情況表明，存在可能對本集團繼續持續經營的能力產生重大疑問的多種重大不確定性。

鑑於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團自2024年6月30日起未來12個月的現金流量預測，並已適當考慮對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此已主動提出若干計劃及措施，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營，並在到期時償還債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期時的財務承諾，其中包括但不限於下列各項：

- 一 本集團始終積極與債券持有人協商調整境內債券的本金及利息償還安排或延長還款期限；

截至中期簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團已就七支未償還本金總額約為人民幣132.7億元的境內公司債券作出經調整本金及利息償還安排。根據經調整安排，相關境內公司債券的償還期限已延長至按一年至五年的還款時間表支付。

截至中期簡明綜合財務報表批准報出日，本集團一筆本金約人民幣20.0億元，原定於2025年到期的境內債券的到期日獲債權人同意延長，分別按分期計劃分一至四年來償還。

另一筆境內債券本金約人民幣30.0億元，原定於2024年1月到期的境內債券，本集團已發起置換要約已獲91.40%的債券持有人同意交換新境內債券，置換本金總額約人民幣27.4億元，利率為4.6%，還款期限為2025年至2026年。本集團正與剩餘債券持有人積極溝通展期計劃，涉及本金總額為人民幣2.6億元。

截至中期簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團正積極與到期日2024年的一支本金總額約人民幣31.3億元境內債券的債券持有人就延期計劃進行溝通。

- 一 本集團始終積極與其顧問合作，為本集團的境外債務制定切實可行的重組方案。繼2023年9月15日發佈公告後，本集團宣佈啟動境外債務重組，並聘請專業專家協助本集團評估現有資本結構和流動性挑戰並制定最佳解決方案。

於2024年7月18日，本集團宣佈了一項整體債務管理提案，對本公司及其部分全資子公司旗下債務進行重組，重組範圍包括現有債務工具，包括各類現有銀團貸款、現有雙邊貸款及現有票據，未償還本金總額約為56.4億美元。

本次重組以獨立清算分析服務機構出具的清算分析報告草案為基礎，將債權人分為四類，並按規定比例分配新貸款或票據（「新債務」）。扣除新債務後的剩餘債務，債權人可選擇發行兩年期強制可轉換債券（「MCBs」）或1%計息新永續證券（「永續證券」）。

重組計劃成功實施後，本集團將發行本金總額為22億美元的新債務，期限為8年，從第3年開始按不同比例償還，直至第8年。但根據特定項目的回報和集團的業績，有一個延期機制，本集團將於第4年開始直至第10年償還貸款。

本公司管理層已仔細考慮了重組計劃，並相信該計劃將成功實施。該計劃已得到部分債權人的同意，並正在與其餘債權人進行積極談判，以確保他們盡快同意重組支持協議。截止日期定於2025年3月31日，或者本集團與協調委員會或債權人的必要多數成員書面商定的有關較後日期，惟須經法院批准。

- 一 本集團始終積極尋求解決呈請的方法，董事會認為呈請不代表其他持份者的權益及或會損害本集團的價值。因此，本集團將尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要的行動以保障本集團的合法權利。同時，本公司將盡力與呈請人保持主動、良好的溝通，並在對其他債權人公平的原則下，與呈請人友善協商，妥善處理有關事宜（包括努力促使呈請盡快被撤回或駁回）。
- 一 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法並繼續與原告溝通。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 一 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施。
- 一 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源如各類資產處置：

於2024年6月7日，本集團與多方訂立重大出售安排，有條件地同意出售合營企業合共64.79%的股權，並於出售事項完成時將合營企業欠付本集團的全部貸款轉讓給多方。

對價淨額約人民幣38億的淨現金代價將根據買賣協議條款支付，出售代價將分兩期支付，在達成支付兩期付款的先決條件後支付。此外，出售決議案已於2024年7月11日獲普通決議案正式通過。

於2024年8月5日，合資公司64.79%股權順利轉讓給相關方，現金對價支付將於後續完成；

- 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務關係，包括與他們就付款安排達成協議，並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；
- 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出；

本公司董事已審閱現金流量預測，並認為本集團能否實現上述計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團能否繼續持續經營將取決於以下因素：

- 兩筆到期日為2024年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功實施境外債務重組；
- 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；
- 本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 本集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及

- 一 成功實施本集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

本公司董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2024年6月30日起至少十二個月內到期的義務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製中期簡明綜合財務報表是適當的。

倘本集團未能達致以上所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於中期簡明綜合財務報表反映。

2.2 因截至2022年12月31日止年度的過往年度調整而重述

誠如本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所披露，由於(i)有關聯營公司權益的重述及(ii)有關截至2022年12月31日止年度轉讓予第三方的資金的交易及餘額的重述，截至2023年1月1日及2023年6月30日的中期簡明綜合財務報表的有關科目餘額已重述。有關截至2022年12月31日止年度的過往年度調整詳情，請參閱本集團截至2023年12月31日止經審核綜合財務報表。

對本集團中期簡明綜合財務報表的影響如下：

	截至2022年12月31日止年度的過往年度調整			
	(如先前報告) 人民幣千元	(i) 人民幣千元	(ii) 人民幣千元	(經重述) 人民幣千元
於2023年1月1日的保留盈利	11,756,560	(410,789)	(2,695,536)	8,650,235
於2023年6月30日的累計虧損	(6,612,669)	(410,789)	(2,695,536)	(9,718,994)
於2023年1月1日的 於聯營公司之權益	4,847,594	(410,789)	-	4,436,805
於2023年6月30日的 於聯營公司之權益	4,586,467	(410,789)	-	4,175,678
於2023年1月1日的貿易及 其他應收款項及預付款項	83,490,813	-	(2,695,536)	80,795,277
於2023年6月30日的貿易及 其他應收款項及預付款項	65,951,399	-	(2,695,536)	63,255,863
於2023年1月1日的其他應收 款項的減值撥備	(5,132,691)	-	(2,695,536)	(7,828,227)
於2023年6月30日的其他應收 款項的減值撥備	(16,042,485)	-	(2,695,536)	(18,738,021)

3. 會計政策

所應用的會計政策與截至2023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)，惟採納下列經修訂準則除外。

香港財務報告準則第16號租賃的修訂	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號財務報表之呈列的修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號財務報表之呈列的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第7號金融工具的修訂：披露	供應商融資安排

該等修訂本並無影響及預期不會對本集團於當前或未來報告期間及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2024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. 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包括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權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支、其他收益及虧損一淨額以及分類為持作出售的資產減值虧損。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、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、遞延所得稅資產及分類為持作出售的資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供申報分部的分部資料：

	未經審核									
	物業發展									
	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	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	所有 總計 人民幣千元
截至2024年6月30日										
止六個月										
分部總營業額	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	183,285	1,436,013	2,352,010	14,271,212
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(1,978)	(74,537)	(881,246)	(957,761)
營業額(來自外部客戶)	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	181,307	1,361,476	1,470,764	13,313,451
分部經營溢利/(虧損)	(223,666)	12,540	(22,822)	(126,771)	62,551	(134,834)	101,690	56,415	(255,523)	(530,420)
折舊及攤銷	(9,055)	(137)	(735)	(523)	(1,044)	(505)	(1,268)	(19,275)	(147,311)	(179,853)
截至2023年6月30日										
止六個月										
分部總營業額	1,918,707	4,267,028	2,428,180	2,191,938	5,728,035	786,955	199,642	1,555,837	3,216,649	22,292,971
分部間營業額	(663)	-	(2,469)	-	-	-	(2,563)	(116,105)	(1,364,575)	(1,486,375)
營業額(來自外部客戶)	1,918,044	4,267,028	2,425,711	2,191,938	5,728,035	786,955	197,079	1,439,732	1,852,074	20,806,596
分部經營溢利/(虧損)	(349,928)	272,316	(1,345,363)	(131,120)	(338,351)	(222,660)	85,828	246,860	(10,454,064)	(12,236,482)
折舊及攤銷	(9,419)	(2,280)	(165)	(478)	(251)	(75)	(58)	(21,028)	(131,821)	(165,575)
物業發展										
於2024年6月30日										
(未經審核)										
分部資產總額	18,733,558	16,174,101	10,020,993	19,504,305	14,800,529	7,520,292	13,826,361	4,098,474	61,261,634	165,940,247
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	1,323	59	327	11,883	-	20	-	1,205	60,090	74,907
分部負債總額	8,073,120	12,702,996	7,373,317	10,737,842	6,002,110	4,348,052	637,883	1,687,520	31,812,484	83,375,324
於2023年12月31日										
(經審核)										
分部資產總額	18,956,191	15,850,019	14,392,027	19,716,285	14,895,793	7,542,554	15,709,032	3,794,514	64,310,813	175,167,228
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	1,627	104	3,492	97	18	12	2,372	24,833	789,730	822,285
分部負債總額	8,165,428	12,409,641	11,417,437	12,036,938	7,754,430	4,600,007	1,049,603	1,822,321	27,930,755	87,186,560

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

分部經營虧損與除所得稅前虧損之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部經營虧損	(530,420)	(12,236,482)
公司財務收入	56	128
公司日常開支	(56,525)	(94,058)
投資物業的公平值變動	(292,770)	150,368
其他虧損—淨額(附註7)	(478,723)	(1,193,515)
財務費用(附註8)	(1,874,864)	(1,881,267)
分佔合營企業業績	(751,265)	(1,255,889)
分佔聯營公司業績	(55,983)	(1,405,411)
分類為持作出售資產的減值虧損	(1,706,630)	—
除所得稅前虧損	<u>(5,747,124)</u>	<u>(17,916,126)</u>

申報分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於2024年	於2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分部資產總額	165,940,247	175,167,228
公司現金及現金等價物	32,302	29,099
於合營企業的權益	14,042,011	18,679,921
於聯營公司的權益	3,693,972	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產	765,177	777,280
按公平值計入損益的金融資產	5,063,608	5,395,169
分類為持作出售的資產	3,815,324	—
遞延所得稅資產	2,141,219	2,207,743
簡明綜合財務狀況表內的總資產	<u>195,493,860</u>	<u>206,172,326</u>
分部負債總額	83,375,324	87,186,560
流動貸款	58,713,306	69,750,588
非流動貸款	37,955,314	26,392,734
遞延所得稅負債	1,305,129	2,016,697
按公平值計入損益的金融負債	—	33,764
簡明綜合財務狀況表內的總負債	<u>181,349,073</u>	<u>185,380,343</u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司位於中國。截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2024年6月30日，位於中國、香港及美國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別為約人民幣38,129,983,000元、人民幣1,052,000元及人民幣66,635,000元(2023年12月31日：人民幣45,479,399,000元、人民幣1,307,000元及人民幣66,223,000元)。截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

5. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	5,422,803	5,155,256
其他應收款項及預付款項(b)	63,056,807	64,132,919
	68,479,610	69,288,175
減：非流動部分	(6,909,243)	(6,878,282)
流動部分	61,570,367	62,409,893

(a) 貿易應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	6,208,707	5,935,207
減：貿易應收款項減值撥備	(785,904)	(779,951)
	5,422,803	5,155,256
減：非流動部分	-	-
流動部分	5,422,803	5,155,256

提供服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關財務狀況表日期主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	1,742,245	1,590,839
6個月至1年	1,515,397	2,332,846
1年至2年	1,831,210	1,467,025
2年至3年	839,784	308,612
超過3年	280,071	235,885
	<u>6,208,707</u>	<u>5,935,207</u>

於2024年6月30日，賬面值約人民幣320,383,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2023年12月31日：人民幣67,105,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	(779,951)	(510,632)
應收款項減值撥備 撇銷	(5,953)	(269,567)
	<u>-</u>	<u>248</u>
期／年末賬面值	<u>(785,904)</u>	<u>(779,951)</u>

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予合營企業委託貸款	3,204,304	3,648,544
借予聯營公司委託貸款	636,206	636,206
借予第三方委託貸款	1,249,405	1,163,097
應收合營企業款項	24,534,670	24,771,325
應收非控制性權益款項	4,472,501	5,469,140
應收聯營公司款項	9,856,522	10,038,587
應收第三方款項	17,081,451	16,370,118
	61,035,059	62,097,017
減：減值撥備	(16,588,420)	(16,496,229)
	44,446,639	45,600,788
應收政府款項	761,529	788,173
潛在物業發展項目合作訂金	1,447,819	1,447,819
出售附屬公司權益應收款項	3,000,908	2,930,492
其他應收款項	2,593,073	2,322,218
	7,803,329	7,488,702
減：減值撥備	(1,149,040)	(953,379)
	6,654,289	6,535,323
其他預付稅項	6,596,128	6,774,393
其他預付款項	5,359,751	5,222,415
	11,955,879	11,996,808
其他應收款項及預付款項合計	63,056,807	64,132,919
減：非流動部分	(6,909,243)	(6,878,282)
流動部分	56,147,564	57,254,637

6. 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	14,278,957	13,908,768
應計支出	6,986,425	9,080,971
應付合營企業款項(b)	6,830,614	7,038,388
應付聯營公司款項(b)	1,036,509	1,040,195
應付非控制性權益款項(b)	2,087,403	2,180,839
應付政府款項	553,953	527,052
其他應付稅項	3,322,335	4,023,022
已收按金	1,606,358	1,928,202
其他應付款項	13,719,400	10,052,263
	50,421,954	49,779,700
減：非流動部分	(669,677)	(683,491)
流動部分	49,752,277	49,096,209

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) 主要基於開具發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	5,763,725	4,543,671
6個月至1年	1,574,084	1,902,685
1年至2年	1,876,748	3,682,485
2年至3年	2,202,086	1,273,307
3年以上	2,862,314	2,506,620
	14,278,957	13,908,768

(b) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

7. 其他虧損—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動	(238,463)	(446,624)
匯兌虧損	(56,491)	(279,443)
用於解除合同義務的款項	(37,783)	(15,802)
出售附屬公司權益的虧損	(135,171)	(61,382)
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(6,538)	52,542
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	-	24,015
訴訟撥備	-	(467,074)
其他(虧損)/收益	(4,277)	253
	<u>(478,723)</u>	<u>(1,193,515)</u>

8. 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,081,799	1,035,170
— 其他貸款	1,598,858	1,653,803
— 租賃負債	59,574	58,479
	<u>2,740,231</u>	<u>2,747,452</u>
減：按年資本化率5.59% (2023年：5.78%)計算的資本化利息	(865,367)	(866,185)
	<u>1,874,864</u>	<u>1,881,267</u>

9. 所得稅(抵免)／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2024年及2023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。

自損益表扣除的所得稅(抵免)／開支為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	403,404	273,873
— 中國土地增值稅	(646,028)	89,112
遞延所得稅	(187,326)	30,279
	<u>(429,950)</u>	<u>393,264</u>

10. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行股份的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(5,381,705)</u>	<u>(18,369,229)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本虧損(每股人民幣)	<u>(0.707)</u>	<u>(2.412)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有一類潛在攤薄之普通股：購股權(2023年6月30日：兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份)。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而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授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之期內平均市場股價釐定)釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及歸屬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 2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(5,381,705)</u>	<u>(18,369,229)</u>
用作釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(5,381,705)</u>	<u>(18,369,229)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣)	<u><u>(0.707)</u></u>	<u><u>(2.412)</u></u>

11. 股息

董事局不建議派付截至2024年及2023年6月30日止六個月的中期股息。

12. 期後事項

除「附註2.1持續經營假設」段落披露外，截至2024年6月30日止六個月期間後及本中期簡明綜合財務報表發佈日，並無影響本集團的其他期後重大影響的事項發生。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期財務資料審閱

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已由本公司核數師立信德豪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。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

中期簡明綜合財務報表的獨立核數師審閱報告摘要

本公司核數師立信德豪已就本集團截至2024年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表在獨立核數師審閱報告中發出不發表結論。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表結論的基準

有關持續經營的多項不確定因素

截至2024年6月30日止期間，貴集團錄得淨虧損約人民幣53.2億元，貴集團的借款總額約人民幣966.7億元，其中流動借款約人民幣587.1億元，而貴集團的現金及現金等價物僅約人民幣17.1億元。

截至2024年6月30日，貴集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.0億元，均已到期但尚未償還。截至本中期簡明綜合財務報表核准日，貴集團正就調整償債安排與債券持有人進行溝通。

有鑒於 貴集團的流動性緊張， 貴集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「**境外債務重組**」)，並暫停支付其所有境外債務(考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外)，直至境外債務重組及/或實施展期解決方案。境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。截至2024年6月30日，該等境外債務包括，賬面價值約人民幣136.9億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款；賬面價值約人民幣220.4億元的六筆以美元結算的擔保票據，及賬面價值約人民幣47.0億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣404.3億元(涉及本金約合56.4億美元)。由於暫停付款， 貴集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將在重組計劃成功進行時被撤回。此外，於2024年6月27日， 貴公司收到香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)的清盤呈請(「**呈請**」)。呈請關於 貴公司全資子公司遠洋地產寶財IV有限公司於2026年到期的年息3.25%的擔保債券。 貴公司擔保的債券本金是4億美元以及應計利息。 貴公司正在極力反對呈請。高等法院已將呈請的首次聆訊日期定為2024年9月11日。

此外， 貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已計提撥備。

所有這些事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。

鑒於上述情況， 貴公司董事已仔細考慮 貴集團自2024年6月30日起未來十二個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保 貴集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使 貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於中期簡明綜合財務報表附註2.1所載的計劃和措施。編製中期簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，這些計劃和措施存在多項不確定性，包括但不限於：

- 兩筆到期日為2024年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功實施境外債務重組；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成項目建設並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；
- 貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 貴集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及
- 成功實施 貴集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

由於上述多項不確定性、這些不確定性之間的潛在交互作用以及可能產生的累積效應，我們無法對採用持續經營編製基礎是否適當形成結論。

倘 貴集團未能達至中期簡明綜合財務報表所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於中期簡明綜合財務報表反映。

我們對截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編制綜合財務報表的持續經營基準無法發表意見。對截至2023年12月31日的餘額的任何調整將影響於2024年1月1日的該等中期簡明綜合財務報表項目的餘額以及於截至2024年6月30日止六個月的相應變動(如有)。於2023年12月31日的餘額列載於2024年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表的比較數字。由於截至2023年12月31日止年度綜合財務報表無法作出審核意見對該等中期簡明綜合財務報表中的2023年數字及2024年數字的可比性的潛在影響，我們亦不對截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表作出審閱結論。

不發表結論

誠如上文「不發表結論的基準」報告部分所述，由於有關持續經營的多項不確定因素潛在相互影響及其對該等中期簡明綜合財務報表的潛在累積影響，我們並無就該等中期簡明綜合財務報表發表結論。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2023年6月30日止六個月整個期間，本公司已將截至2024年6月30日止六個月期間內生效之企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規已於本公司截至2023年12月31日止年度的年報所載企業管治報告內描述)，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

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一人同時承擔，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，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧期內，董事局以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批一項非常重大出售事項及關連交易(「該交易」)，而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式(代替召開董事局會議)使董事局可以更有效地就該交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)，於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

中期股息

董事局決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

於聯交所及本公司網站刊載之中期業績公告及中期報告

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告於適當時候在聯交所及本公司網站刊載。

致謝

董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及全體員工，表示深深的謝意。

董事變更

董事局亦宣佈董事變更如下，自2024年8月29日起生效：

- (i) 陳國鋼先生(「陳先生」)獲委任為獨立非執行董事；及
- (ii) 由於需要更多時間專注處理其他業務，靳慶軍先生(「靳先生」)辭任獨立非執行董事。

靳先生已確認，彼與董事局並無意見分歧，且無其他與彼辭任有關的事項須提請股東及／或聯交所垂注。

陳先生之履歷詳情載列如下：

陳國鋼先生，64歲，現任卡諾仕有限公司高級顧問。陳先生現任聯交所上市公司中國動向(集團)有限公司獨立非執行董事及通聯支付網絡服務股份有限公司獨立董事。陳先生曾任深圳前海金企業管理諮詢有限公司(前稱深圳前海金融資產交易所有限公司)首席執行官，中國民生投資股份有限公司副總裁，上海證券交易所及聯交所上市公司新華人壽保險股份有限公司副總裁兼首席財務官，中國中化集團有限公司總會計師、財務部總經理、副總會計師，中國國際石油化工聯合有限責任公司副總裁等。陳先生為高級會計師、中國註冊會計師協會註冊會計師。陳先生具有豐富的財務管理工作經驗，在國際融資、資金運作、企業風險控制等領域具有較為獨到的見解和實踐。陳先生於1988年畢業於廈門大學，獲經濟學博士學位。

陳先生與本公司已簽訂委聘書，自2024年8月29日起為期一年，惟須根據章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。根據與本公司簽訂的委聘書，陳先生將有權收取每年港幣460,000元的董事袍金，該袍金由董事局根據薪酬委員會之建議(經參照彼之經驗、資格、在本公司需承擔的職責和責任及現行市況)後釐定。

除於本文所披露外，於本公告日期，陳先生(i)與任何董事、本公司高層管理人員或主要股東或控股股東(定義見上市規則)概無任何關連；(ii)並無於股份中持有證券及期貨條例第XV部所指的任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無其他主要的任命及專業資格；及(iv)並無擔任本集團其他成員公司的任何其他職務。

陳先生已向本公司確認(i)其與上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素有關之獨立性；(ii)其過去或現在概無於本公司或其子公司的業務中擁有財務或其他利益，亦無與本公司任何核心關連人士(定義見上市規則)有任何關連；及(iii)於其獲委任時，概無可影響其獨立性的其他因素。除於本文所披露外，陳先生確認，概無其他與彼獲委任有關的事項須提請股東或聯交所垂注，亦無任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事局謹此向靳先生就彼於任職期間對本公司所作出之寶貴貢獻致以由衷感謝。董事局亦謹此熱烈歡迎陳先生加入董事局。

董事局委員會組成變更

董事局亦宣佈董事局委員會組成變更如下，自2024年8月29日起生效：

- (i) 陳先生已獲委任為審核委員會委員及提名委員會委員；及
- (ii) 靳先生不再為審核委員會委員及提名委員會委員。

董事名單與其角色和職能

由2024年8月29日起，董事局、審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略及投資委員會的組成載列如下：

董事	董事局委員會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	戰略及投資委員會
執行董事					
李明先生(董事局主席兼行政總裁)			C		C
王洪輝先生					M
崔洪杰先生					M
柴娟女士				M	
非執行董事					
趙鵬先生	M				
張忠黨先生					M
于志強先生	M				
孫勁峰先生			M		M
獨立非執行董事					
韓小京先生			M	C	
呂洪斌先生	M			M	
劉景偉先生	C				M
蔣琪先生			M	M	
陳國鋼先生	M		M		

附註：

C 有關董事局委員會的主席

M 有關董事局委員會的成員

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	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)
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總值
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「限制性股份獎勵計劃」	指	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋控股中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	指	本公司之戰略及投資委員會
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「西雙版納」	指	西雙版納傣族自治州
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 主席
李明

香港，二零二四年八月二十八日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生。