



遠洋集團

2020
中期報告

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

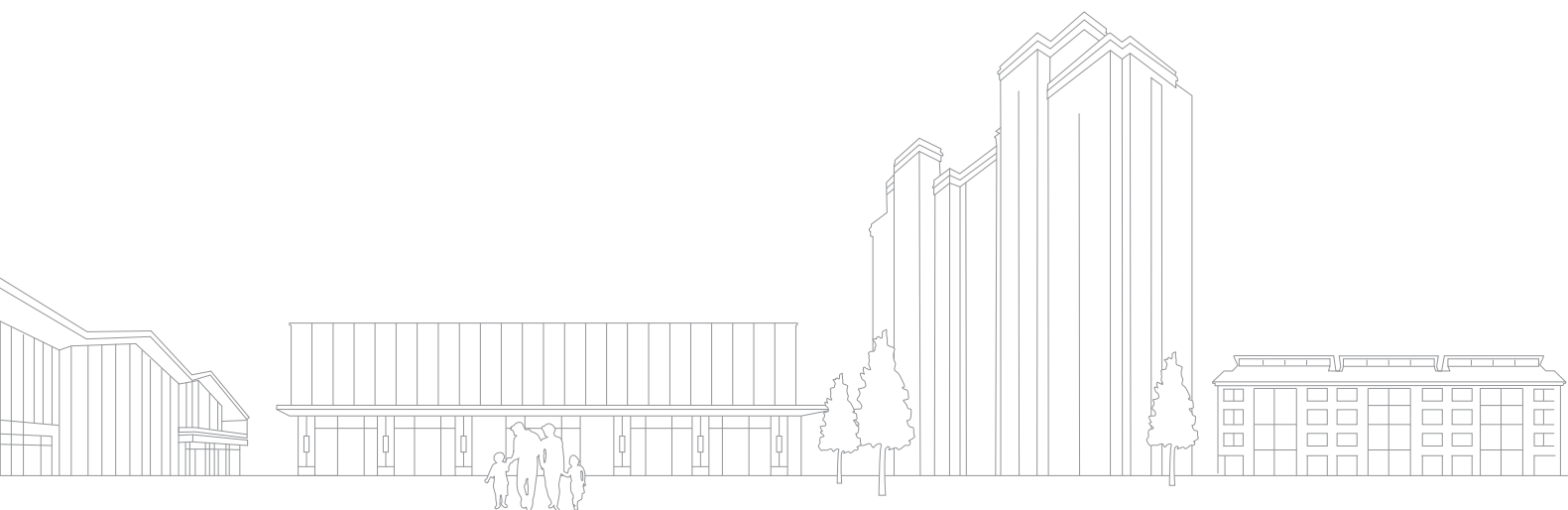
(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號:03377.HK



SINO-OCEAN

聚焦赋能
行稳致远



目錄



- P.004 關於遠洋
- P.006 公司資料
- P.008 土儲分佈圖
- P.010 財務及營運摘要
- P.012 主席報告



- P.016 管理層討論及分析
- P.040 投資者關係
- P.042 可持續發展報告
- P.046 權益披露
- P.049 企業管治及其他資料



- P.059 中期財務資料的審閱報告
- P.060 簡明綜合中期資產負債表
- P.062 簡明綜合中期收益表
- P.063 簡明綜合中期全面收益表

- P.064 簡明綜合中期權益變動表
- P.066 簡明綜合中期現金流量表
- P.067 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- P.100 項目名稱概覽表



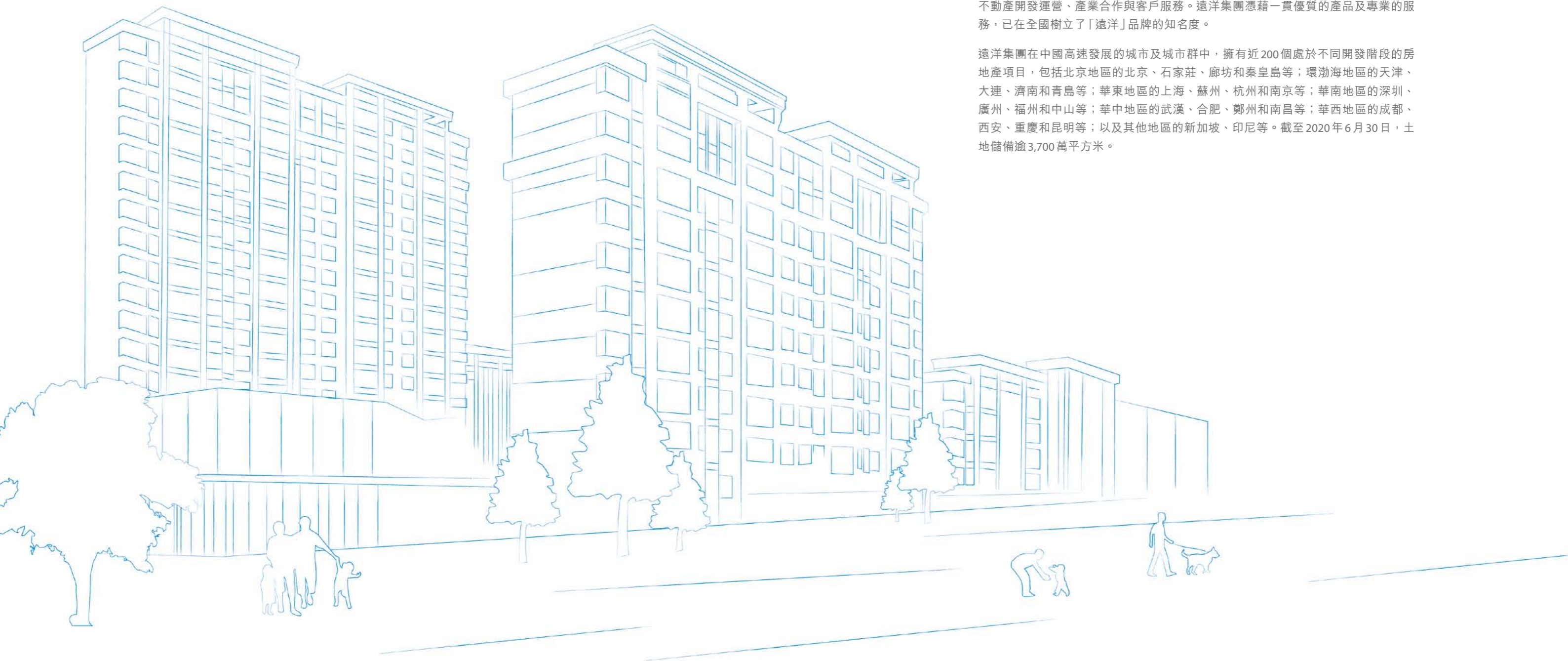
關於遠洋

遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（03377.HK）。截至2020年6月30日，遠洋集團已發行總股份數目約為76億股，主要股東為中國人壽保險（集團）公司及大家保險集團有限責任公司。

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

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為以投資開發為主業，發展開發相關新業務的綜合型實業公司。業務範圍包括住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務。遠洋集團憑藉一貫優質的產品及專業的服務，已在全國樹立了「遠洋」品牌的知名度。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有近200個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京地區的北京、石家莊、廊坊和秦皇島等；環渤海地區的天津、大連、濟南和青島等；華東地區和上海、蘇州、杭州和南京等；華南地區的深圳、廣州、福州和中山等；華中地區的武漢、合肥、鄭州和南昌等；華西地區的成都、西安、重慶和昆明等；以及其他地區的新加坡、印尼等。截至2020年6月30日，土地儲備逾3,700萬平方米。



公司資料

遠洋集團控股有限公司的公司資料(截至2020年8月26日,即本中期報告刊發前的最後實際可行日期)如下:

董事

• 執行董事

李明先生(主席)

王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)

崔洪杰先生(於2020年6月5日獲委任)

溫海成先生(於2020年6月5日辭任)

沈培英先生(於2020年3月25日辭任)

• 非執行董事

趙鵬先生

符飛先生

侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)

栗利玲女士

方軍先生(於2020年4月14日辭任)

• 獨立非執行董事

韓小京先生

孫文德先生

王志峰先生

靳慶軍先生

林倩麗女士

審核委員會

林倩麗女士(主席)

趙鵬先生

栗利玲女士

孫文德先生

靳慶軍先生

提名委員會

李明先生(主席)

韓小京先生

王志峰先生

薪酬委員會

韓小京先生(主席)

孫文德先生

王志峰先生

戰略及投資委員會

李明先生(主席)

王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)

符飛先生

侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)

靳慶軍先生

林倩麗女士

方軍先生(於2020年4月14日辭任)

公司秘書

鍾啟昌先生(於2020年3月25日獲委任)

沈培英先生(於2020年3月25日辭任)

授權代表

李明先生

鍾啟昌先生(於2020年3月25日獲委任)

沈培英先生(於2020年3月25日辭任)

註冊辦事處

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601室

主要營業地址

中國
北京朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

土儲分佈圖

北京地區

北京、石家莊、廊坊、張家口、秦皇島、太原

總樓面面積：11,997,000 平方米

總土地儲備：10,401,000 平方米

項目數目：**41**

環渤海地區

天津、大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台

總樓面面積：17,444,000 平方米

總土地儲備：9,584,000 平方米

項目數目：**33**

華東地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、嘉興、滁州、常州、台州、紹興、溫州、揚州、徐州、寧波

總樓面面積：5,836,000 平方米

總土地儲備：3,630,000 平方米

項目數目：**41**

華南地區

深圳、中山、廣州、佛山、湛江、茂名、香港、福州、廈門、漳州、龍岩、三亞、海口

總樓面面積：10,609,000 平方米

總土地儲備：6,108,000 平方米

項目數目：**40**

華中地區

武漢、合肥、鄭州、南昌

總樓面面積：4,556,000 平方米

總土地儲備：3,785,000 平方米

項目數目：**13**

華西地區

成都、重慶、西安、昆明、貴陽

總樓面面積：4,946,000 平方米

總土地儲備：3,840,000 平方米

項目數目：**27**

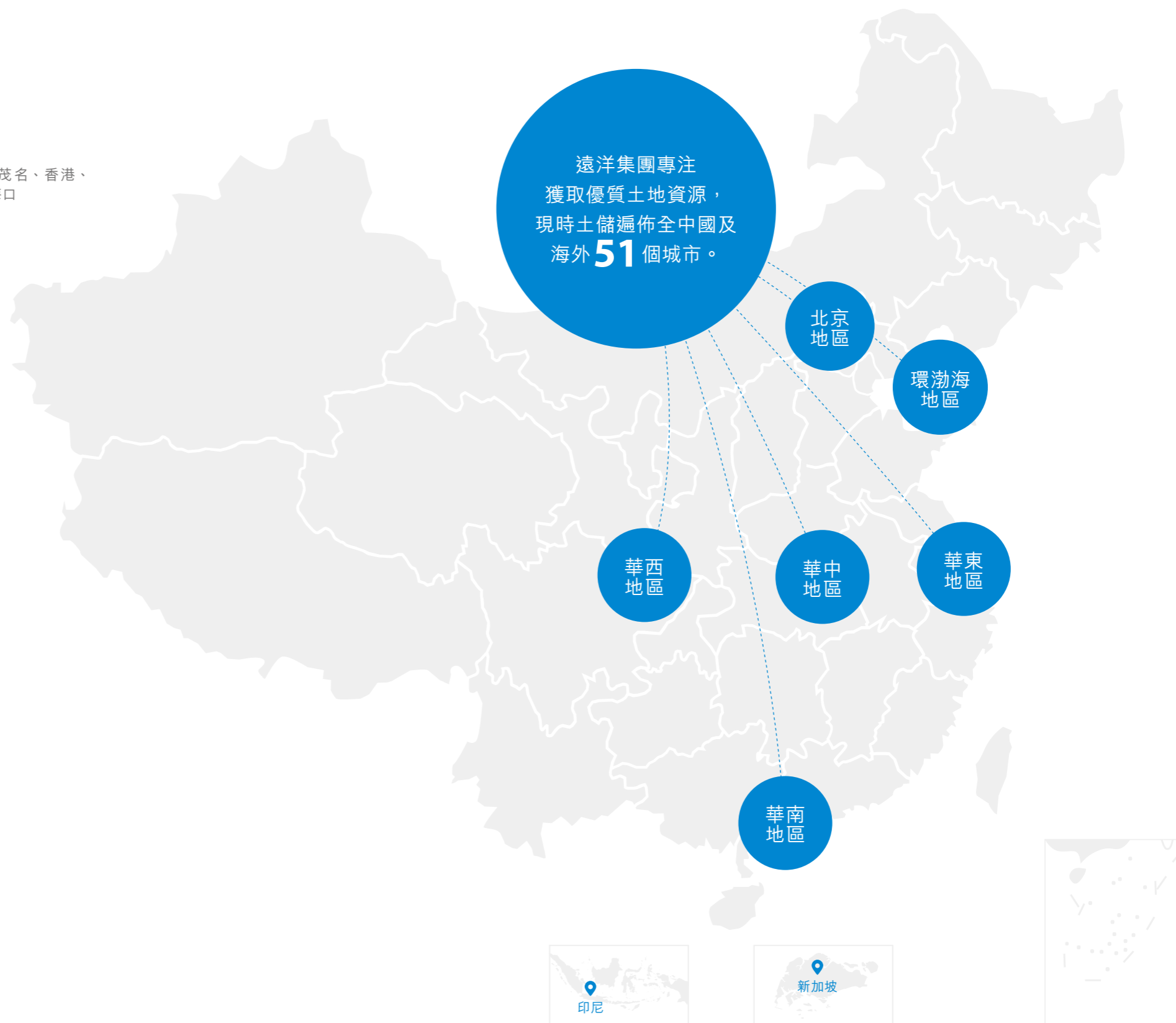
其他地區

新加坡、印尼

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)	2020	2019	變動
協議銷售額	41,840	60,080	-30%
營業額	19,374	16,474	18%
毛利	4,470	3,359	33%
期內溢利	1,979	2,533	-22%
本公司擁有人應佔溢利	1,223	1,875	-35%
核心利潤	1,121	1,054	6%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.161	0.248	-35%
— 攤薄	0.161	0.248	-35%
每股股息(人民幣)	0.056	0.099	-43%
毛利率(%)	23%	20%	3個百分點
淨利潤率(%)	10%	15%	-5個百分點
核心利潤率(%)	6%	6%	-
售出可售樓面面積(千平方米)	2,186	2,851	-23%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,248	1,015	23%

(人民幣百萬元)	於2020年 6月30日 (未經審核)	於2019年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	254,072	243,699	4%
本公司擁有人應佔權益	50,412	49,907	1%
現金資源 ¹	43,739	33,566	30%
淨借貸比率 ² (%)	65%	77%	-12個百分點
土地儲備(千平方米)	37,418	37,243	-

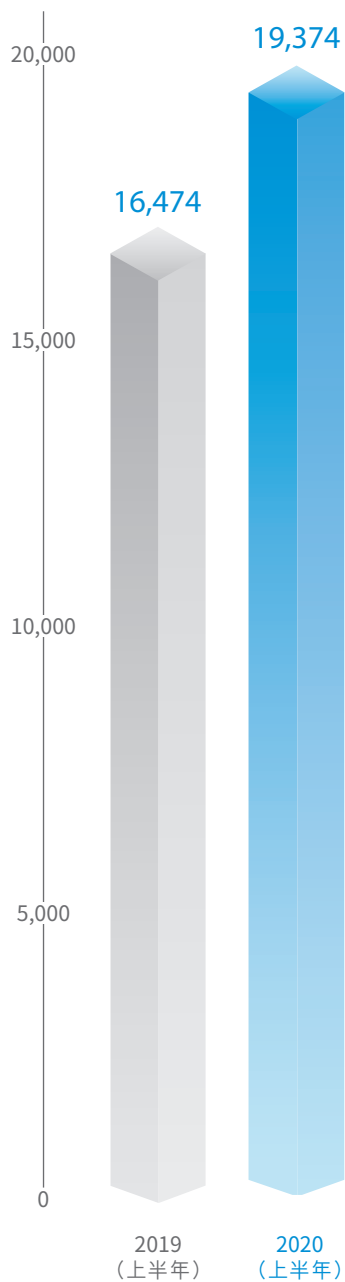
附註：

¹ 包括受限制銀行存款

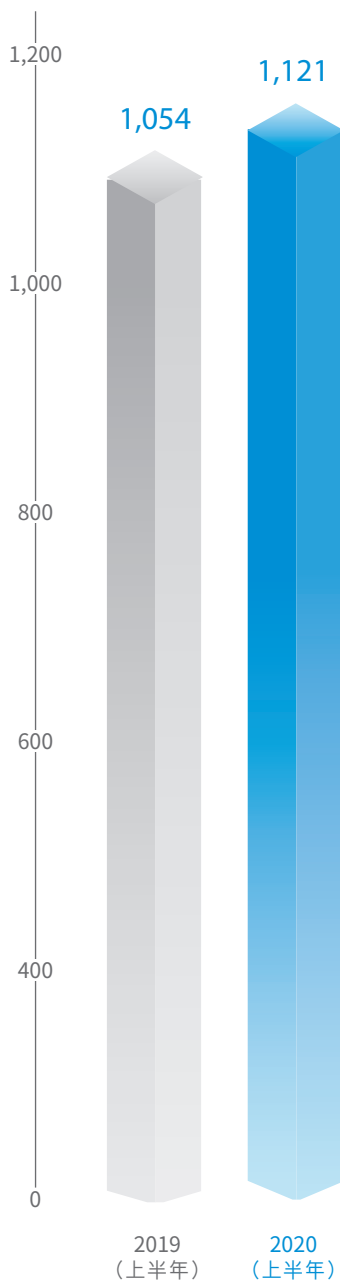
² 總貸款減現金資源除以權益總值



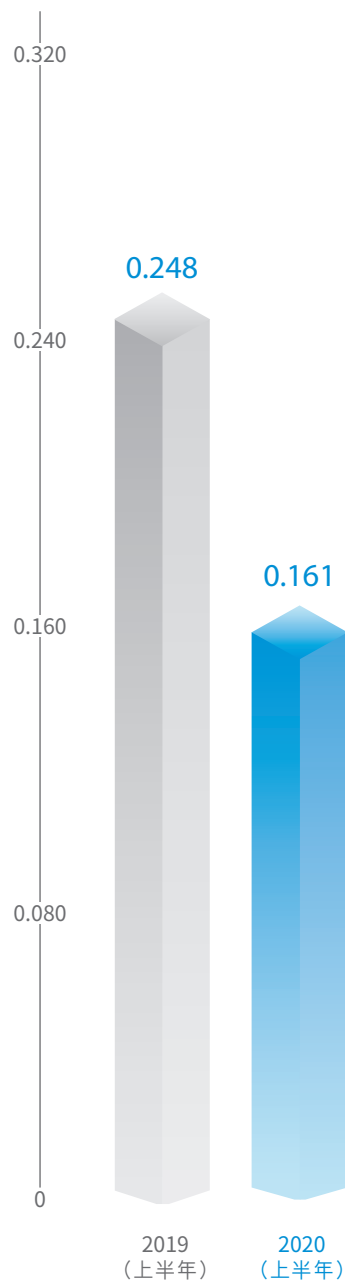
營業額
(人民幣百萬元)



核心利潤
(人民幣百萬元)



每股溢利
(人民幣)



主席報告

本人謹代表公司董事局（「董事局」）提呈遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2020年中期業績

截至2020年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣193.74億元，較去年同期上升18%；毛利率為23%，較去年同期上升3個百分點，毛利達至人民幣44.70億元。剔除一次性損益後，核心利潤為人民幣11.21億元，較去年同期增長6%；核心利潤率為6%，與去年同期持平；本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.23億元，每股溢利為人民幣0.161元。

市場回顧與展望

2020年上半年，新冠疫情對中國經濟發展和世界政治經濟格局造成了重大衝擊，上半年中國GDP同比下降1.6%。今年兩會政府工作報告中，中央政府明確要集中精力抓好「六穩」、「六保」，積極的財政政策要更加積極有為、穩健的貨幣政策要更加靈活適度，保持資金流動性合理充裕，各地方政府政策也以助力穩財政、穩經濟、穩就業為核心。房地產市場政策則是「整體維穩、局部優化」，中央繼續堅持「房住不炒」、因城施策，地方政府在堅守「限購」、「限貸」政策底線的基礎上，適當放寬了土地出讓政策（增加優質土地供給、延期或分期繳納土地款等）、調整了房地產交易政策（放寬預售、人才新政、公積金政策調整等），從供需兩端修復新冠疫情造成的影響。

2020年上半年，中國商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%，降幅比1-5月份收窄3.9%；商品房銷售額人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2%。中國商品房銷售額在1-2月創20年來最低規模，從3月開始穩中有增、快速恢復，新房供求規模明顯增加，但不同區域、不同能級城市分化顯著，長三角地區價格及成交規模的恢復速度較快，同時熱點城市改善型需求釋放。上半年全國房地產開發投資額人民幣6.3萬億元，同比增長1.9%，較1-5月擴大2.2%，受多地土地政策放寬以及部分企業資金面有所改善的影響，2月以來土地市場逐步實現「解凍」，部分城市土地市場熱度高。

疫情下行業競爭依舊激烈，標桿房企積極把握市場需求快速推盤、創新營銷策略。但同時，房地產金融嚴監管的態勢延續，房企資金壓力不減，短期在市場回暖的行情下，各房企積極推盤、搶手回款、各項工作加速加力。另外，未來行業難再現大行情也基本成為行業共識，必須「廣種薄收」，做大淨利潤總額，要夯實基本功，持續提高產品品質與服務質量。

展望下半年，受疫情反覆、國際經濟形勢複雜多變的影響，中國境內宏觀經濟形勢依舊嚴峻，經濟增長壓力大。預計境內金融環境將保持相對寬鬆，流動性合理充裕。房地產政策整體依舊「維穩」，地方政府不會再採取新的限制性措施，但也不可能全面放開對房地產市場的管控。同時，新型城鎮化與區域發展戰略推進力度加大、土地要素市場化配置不斷完善以及老舊社區加快改造，釋放了房地產行業中長期利好。預計下半年，市場持續分化，客戶向好城市、好板塊、好產品聚集，主力板塊抗跌性更強，好產品更受青睞；城市持續分化，產業基礎好、人口具備增量、市場化程度高的核心城市表現更好；標桿房企預計會繼續把資源向主力城市、主力板塊傾斜，注重打造主力團隊。

業績回顧與策略

2020年是本集團全面實施第五期發展戰略的開局之年。面對突如其來的新冠疫情，本集團第一時間啓動了各項疫情防控工作，同時堅定不移地按照第五期發展戰略部署、秉持「聚焦·賦能」的宗旨開展各項經營管理工作，聚焦主業、聚焦發展、聚焦集團效益；賦能業務、賦能一線、賦能核心人員。集團上下勦力同心、克服困難、邁上發展新台階。

• 聚焦主業質量與規模，夯實「4+8」經營管理體系

上半年，本集團實現累計協議銷售額人民幣418.4億元，累計協議銷售面積218.6萬平方米，6月單月協議銷售額超人民幣百億。上半年本集團實現的營業收入、毛利潤、毛利率、綜合回款率均較去年同期有了提高，銷售質量顯著提升。1-2月，整體銷售情況受疫

情影響較大，本集團迅速反應，各項工作全面提速、全面加力。線下售樓處關閉，線上購房小程序及時補位；工程極致復工復產，針對供貨風險和竣備風險項目精準調配資源，提前1個月完成上半年供貨目標、12個項目實現提前結轉。下半年，本集團將繼續聚焦開發主業、聚焦發展、聚焦集團效益，打造「主力市場、主力團隊、主力產品」，抓緊市場機遇，持續提高銷售質量、加快周轉、加強回款、盤活資產，強化目標管理，確保年度業績達成。

2019年本集團着力推進管理精細化，形成了以項目和業務為中心的「4+8」經營管理體系，通過體系的運行顯著提高了內部運營質量和決策效率。今年上半年，本集團繼續夯實「4+8」經營管理體系，各事業部、各項目核心人員的財務意識、經營意識、目標意識、專業能力進一步加強，專業間的交圈效率和效果進一步提高，一線人員的積極性、戰鬥力得到了充分調動，湧現出一批主動提高要求、不斷改善效益的優秀項目，如青島遠洋萬和公館、無錫溪山宸章等。同時，本集團着力提升運營管理的精細化水平，嚴格控制各項成本，上半年三項費用（銷售及市場推廣費用、行政費用、財務費用）佔營業額的比重為11.3%，較2019年同期下降超過2個百分點，促進整體效能提升。下半年，本集團將繼續夯實和完善「4+8」經營管理體系，貫徹落實現有的、經過實踐檢驗行之有效的工作思路和年度工作主題，持續提升經營管理精細化水平，為實現戰略願景和戰略目標奠定基礎。

• 紮實推進五期戰略規劃，合理佈局深耕城市群

今年是本集團全面實施五期戰略的第一年，結合對國內政策端、需求端、供給端的分析，以及發達國家行業發展趨勢的對標，本集團認為短期及中期內住宅開發主業市場規模將保持穩定，遠期住宅存量市場佔比將逐步擴大，非住宅開發業務板塊將持續上升。基於此判斷，本集團按照「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」的戰略定位，通過「聚焦主力市場、打磨主力產品、打造主力團隊」，全面聚焦開發主業，尋求實現有質量的規模增長，面向中遠期再造主業目標，聚焦開發和非開發業務關鍵能力提升，打造精品、培養團隊。同時，在主業區域佈局方面，結合國家加快落實區域發展戰略、深入推進京津冀協同發展、粵港澳大灣區建設、長三角一體化發展以及推動成渝地區雙城經濟圈建設的要求，本集團將在鞏固原有京津冀等核心區域發展優勢的基礎上，進一步推動「南移西拓」戰略。

上半年，本集團按照五期戰略要求進行了一系列區域調整，環渤海開發事業部、北京開發事業部、華西開發事業部相繼成立，由此形成了北京、環渤海、華東、華南、華中、華西六大區域開發格局。下半年，本集團將以更加合理的組織形態，實現區域聚焦、深耕主力市場，提高規模、穩定地位，提升質量、改善效益，逐步優化資產和資源配置。

上半年，本集團按照五期戰略規劃聚焦主力市場的要求，合理配置投資資源，「南移西拓」（聚焦長三角、珠三角城市群及中西部中心城市及其都市圈）、不盲目進入新城市、優選高效項目。上半年本集團在15個城市共獲取18個項目，新增土儲約201萬平方米，全部位於重點深耕的一二線城市，「南移西拓」區域建面佔比

72%。下半年，本集團將繼續貫徹「南移西拓」的戰略佈局要求，在堅持投資標準的基礎上，加強對長三角、珠三角城市群及中西部中心城市等重點深耕區域優質高效地塊的補倉力度，為集團實現高質量、可持續發展打下堅實的基礎。

• 保持健康的財務狀況，維持國際投資級評價

上半年，本集團狠抓現金流的改善，持續調整優化資產結構和負債結構，降低了淨借貸比和綜合資金成本，保證財務狀況持續的穩健、健康。本集團於2020年1月14日發行了總額為4億美元10年期的境外美元有擔保票據，票面利率4.75%，在境外市場異常波動的情況下，抓緊市場窗口成功完成10年期低成本發行；2020年4月24日本集團又成功發行了非公開發行定向債務融資工具共計人民幣20億元，3年期成本3.35%，發行成本再創新低；2020年4月10日，本集團獲得上海證券交易所應收賬款資產支持專項計劃人民幣20億儲架額度，於2020年4月29日成功發行了第一期應收賬款資產專項計劃共計人民幣3.27億元，票面利率3%，創同期市場同類產品最低利率。2020年上半年淨借貸比65%，較2019年年底下降12個百分點；綜合資金成本5.14%左右，較2019年同期綜合資金成本5.43%進一步下降0.29個百分點，保持市場較低水平。下半年，本集團將繼續致力保持國際投資級評價，嚴控融資成本，推動主業有質量的規模增長和協同業務的持續發展。

• 強化建築健康產品理念，實踐豐富健康產品內涵

在貫徹「建築·健康」品牌理念的過程中，本集團始終致力於為產品植入「健康」基因，改善人居質量。2020年，本集團在WELL標準應用中繼續發力，截至目前，已完成貴陽遠洋萬和世家、武漢遠洋東方境世界觀、武漢江岸區艷陽天項目WELL註冊。同時，遠洋國際中心遠見樓F1層獲得WELL銀級認證，也是遠洋在既有運行辦公類項目結合適配成本的健康探索和實踐成果。自2018發佈《遠洋健康建築體系1.0》以來，本集團持續致力於這一體系的迭代更新和全面應用，深化醫學和健康關聯的基礎研究及國人習慣的深入研究，並在2020年初發佈《遠洋健康建築體系1.1》。截至目前，遠洋健康建築體系已經在本集團超過80個項目、近1,400萬平方米進行應用實施。受疫情影響，住宅及公建產品的健康、宜居屬性受到了人們越來越多的關注，本集團會繼續將「健康」作為產品的基因，從健康的各個方面去研究、推廣、實踐，持續提高自身產品品質和競爭力。

• 開發相關業務能力提升，協同主業業績達成

上半年，新冠疫情給商辦市場造成了嚴重的打擊，本集團不動產開發運營業務積極應對疫情不利影響，紮實推動自身在建項目取得建設進度突破，注重提升自身精細化運營管理水平，在資源去化、項目拓展、客戶研究、產品研究等環節加大了對主業的協同，保證主業的業績達成和高質量發展。

物業管理業務繼續秉持以客戶為本、以服務為先的理念，持續提升物業服務滿意度，物業費收繳率、營業收入均有所提升。上半年，本集團旗下億家物業獲得了由中國指數研究院評選的「2020中國物業服務百強企業」第13名、2020中國物業服務百強成長性領先企業等獎項。

下半年，本集團將持續加強主業相關業務的能力建設，進一步深化與主業的協同運行機制、擴大協同範圍、提升協同效果。不動產開發運營業務將按照五期戰略定位的「中資產」模式，提高精細化運營能力、資產管理能力、成本管控能力和資產去化能力，打造自身的主力市場、主力團隊、主力產品，提高核心競爭力，強化品牌影響力。物業管理板塊將堅持以客戶為本、以服務為先，持續提升服務水平，同時提升運營管理和成本管控水平，賦能和協助開發主業的發展。

• 致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明
主席

香港，2020年8月17日






管理層討論及分析

財務回顧

• 營業額

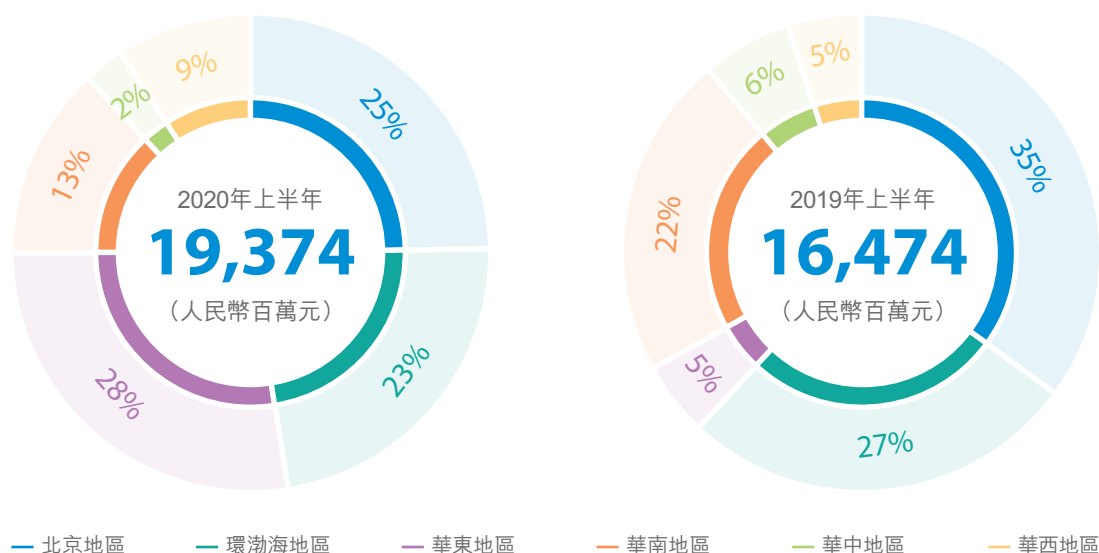
營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)

	2020年上半年	2019年上半年	變動
 物業開發	16,107	12,744	26%
 物業投資	270	306	-12%
 物業管理及相關服務	741	709	5%
 其他房地產相關業務	2,256	2,715	-17%
 合計	19,374	16,474	18%

遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)2020年上半年營業額為人民幣193.74億元，較2019年同期的人民幣164.74億元上升了18%。物業開發業務保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的83%。本集團貫徹「南移西拓」的戰略佈局，於2020年上半年，62%開發收入來自於華東、華南、華中、華西地區(2019年上半年：47%)。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

各地區的營業額比例分析如下：



• 銷售成本

報告期內，本集團物業開發結轉收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣149.04億元（2019年上半年：人民幣131.15億元）。

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2019年上半年的每平方米約人民幣4,400元上升至每平方米約人民幣5,800元，主要是由於本期間回遷房項目結轉減少，而回遷房項目的土地成本相對較低。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5,300元，較2019年上半年之人民幣5,000元有所上升，主要原因是本期間結轉較少建築成本較低的回遷房項目。

• 毛利

報告期內的毛利為人民幣44.70億元，較2019年同期上升33%。毛利率上升至約23%（2019年上半年：20%）。毛利率的上升主要是由於期內物業銷售價格較去年同期上升。

• 利息及其他收入及其他收益(淨額)

截至2020年6月30日止六個月的利息及其他收入下降8%至人民幣13.80億元(2019年上半年：人民幣15.07億元)，下降主要原因是由於期內金融資產投資收入減少。

本集團於報告期內取得其他收益(淨額)人民幣1.24億元(2019年上半年：其他收益(淨額)人民幣5.73億元)。其他收益(淨額)主要包含按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值收益、匯兌虧損及出售按公平值計入損益的金融資產的虧損之淨收益。本期間的其他收益(淨額)較2019年同期下降的主要原因為2019年上半年有出售附屬公司權益的收益。

• 投資物業重估

受新冠肺炎疫情的影響，於2020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)約人民幣0.23億元(2019年上半年：公平值增加人民幣3.75億元)。

• 營運費用

2020年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣4.69億元(2019年上半年：人民幣4.67億元)，基本與去年持平。該等成本佔2020年上半年協議銷售總額約1.1%(2019年上半年：0.8%)。這主要反映本集團在期內對銷售和市場推廣環節投入了更多資源。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2020年上半年的行政費用減少至人民幣7.50億元(2019年上半年：人民幣8.62億元)，佔上半年營業額約3.9%(2019年上半年：5.2%)。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

2020年上半年，加權平均利率由2019年同期5.43%下降至本期5.14%。由於期內本集團獲取的融資成本較低，已付或應計的利息總開支下降至人民幣23.38億元(2019年上半年：人民幣26.37億元)，其中人民幣9.62億元(2019年上半年：人民幣9.12億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

• 稅項

2020年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升11%至人民幣13.65億元(2019年上半年：人民幣12.29億元)，有效稅率為41%(2019年上半年：33%)，有效稅率上升主要是由於報告期內分佔聯營公司和合營公司之收益減少，影響相關基數，扣除此因素後有效稅率平穩。此外，土地增值稅於2020年上半年減少至人民幣6.53億元(2019年上半年：人民幣7.33億元)。

• 本公司擁有人應佔溢利

2020年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.23億元，較去年同期的人民幣18.75億元下降35%，主要是由於期內投資物業公平值收益、出售附屬公司的收益等非核心業務利潤有所減少。受惠於毛利率上升，本集團核心利潤上升6%至人民幣11.21億元(2019年上半年：人民幣10.54億元)。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 2020 年 6 月 30 日	佔貸款總額的 百分比	於 2019 年 12 月 31 日	佔貸款總額的 百分比
1 年內到期	22,040	25%	9,295	11%
1 至 2 年到期	23,865	28%	29,766	35%
2 至 5 年到期	23,806	27%	29,580	35%
5 年以上到期	17,690	20%	15,266	19%
合計	87,401	100%	83,907	100%

於 2020 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 2020 年上半年成功發行了美元 4 億元的有擔保票據、人民幣 20 億元非公開定向債務融資工具及人民幣 3.27 億元上海證券交易所應收賬款資產支持專項計劃。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由 2019 年 12 月 31 日的人民幣 839.07 億元上升至於 2020 年 6 月 30 日的人民幣 874.01 億元。於 2020 年 6 月 30 日，本集團約 52% 的借款為人民幣，其餘為港元及美元；本集團貸款的幣種為人民幣、港元及美元，而約 69% 的貸款總額為定息貸款。

於 2020 年 6 月 30 日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣 437.39 億元。本集團主要的現金資源為人民幣；流動比率為 1.61 倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣 2,274.04 億元，本集團對其流動性充滿信心。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以支持未來多年的業務拓展所需。

本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)於 2020 年 6 月 30 日約 65% (2019 年 12 月 31 日：約 77%)，維持財務穩健。鑒於持有人民幣 437.39 億元的現金資源，本集團對現時負債水平感到滿意。我們爭取在 2020 年下半年，淨借貸比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

• 其他投資

截至 2020 年 6 月 30 日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票和債券財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至 2020 年 6 月 30 日止的未經審核中期財務資料中。



北京 CBD Z6 地塊

• 有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2020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127.24億元(2019年12月31日：人民幣95.95億元)。

於2020年上半年期間，本集團以其部分發展中物業、已落成待售物業及投資物業等作為抵押，以獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣5.79億元(2019年12月31日：人民幣6.69億元)及長期銀行貸款人民幣23.15億元(2019年12月31日：人民幣15.14億元)。於2020年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約5%(2019年12月31日：7%)。

• 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2020年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣103.05億元(2019年12月31日：人民幣84.34億元)。

• 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2020年6月30日，上述擔保總金額為人民幣127.24億元(2019年12月31日：人民幣95.95億元)。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。

業務回顧

• 物業開發

1. 入賬銷售收入

本集團2020年上半年物業開發業務的營業額為人民幣161.07億元，較2019年同期的人民幣127.44億元上升26%。交付可售樓面面積由2019年上半年約1,015,000平方米上升23%至2020年上半年約1,248,000平方米。不包括車位銷售，2020年上半年平均入賬銷售價格上升至約每平方米人民幣15,000元（2019年上半年：每平方米人民幣13,600元），2019年同期的入賬銷售價格較低，主要受回遷房集中交付影響。

於2020年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	平均入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
北京地區	北京	1,170	16,721	70,000
	石家莊	98	9,408	10,400
	秦皇島	642	29,641	21,700
		1,910	55,770	34,200
環渤海地區	天津	1,740	91,178	19,100
	大連	58	6,767	8,600
	瀋陽	1,606	169,814	9,500
	青島	70	6,283	11,100
	煙台	283	22,525	12,600
			3,757	296,567
華東地區	上海	71	2,276	31,200
	杭州	588	19,763	29,800
	南京	1,945	164,359	11,800
	蘇州	149	8,478	17,600
	無錫	147	9,512	15,500
	嘉興	1,971	133,400	14,800
	常州	105	7,880	13,300
	台州	111	5,318	20,900
	溫州	98	4,512	21,700
		5,185	355,498	14,600

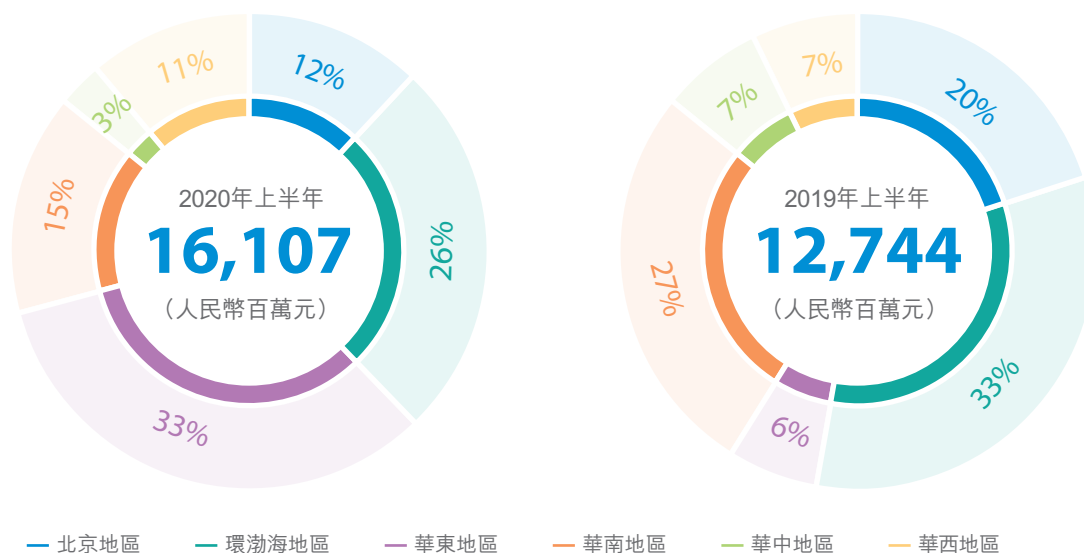
區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	平均入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
華南地區	深圳	1,834	28,568	64,200
	中山	28	3,074	9,100
	佛山	20	1,765	11,300
	漳州	420	61,088	6,900
		2,302	94,495	24,400
華中地區	武漢	101	6,452	15,700
	合肥	294	29,929	9,800
	長沙	66	4,366	15,100
		461	40,747	11,300
華西地區	成都	30	3,938	7,600
	重慶	1,302	115,539	11,300
	昆明	416	58,186	7,100
		1,748	177,663	9,800
	其他項目	11	1,763	6,200
小計(不包含車位)		15,374	1,022,503	15,000
車位(各項目)		733	225,498	3,300
合計		16,107	1,248,001	12,900



北京遠洋天著春秋二期

於2020年上半年期間，北京地區對物業開發業務的總營業額貢獻由2019年同期的20%下降為本期的12%。於報告期內，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於六大區域。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



2. 協議銷售

受新冠肺炎疫情的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2020年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣418.40億元，較2019年同期人民幣600.80億元下降約30%。2020年上半年銷售樓面面積下降約23%至2,185,700平方米(2019年上半年：2,850,900平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約6%至每平方米人民幣20,600元(2019年上半年：每平方米人民幣21,900元)。

從地區分佈來看，2020年上半年，可售項目合共超過170個(2019年上半年：超過130個)，其中來自一、二線城市的協議銷售額為佔全體超過90%(2019年上半年：超過90%)。

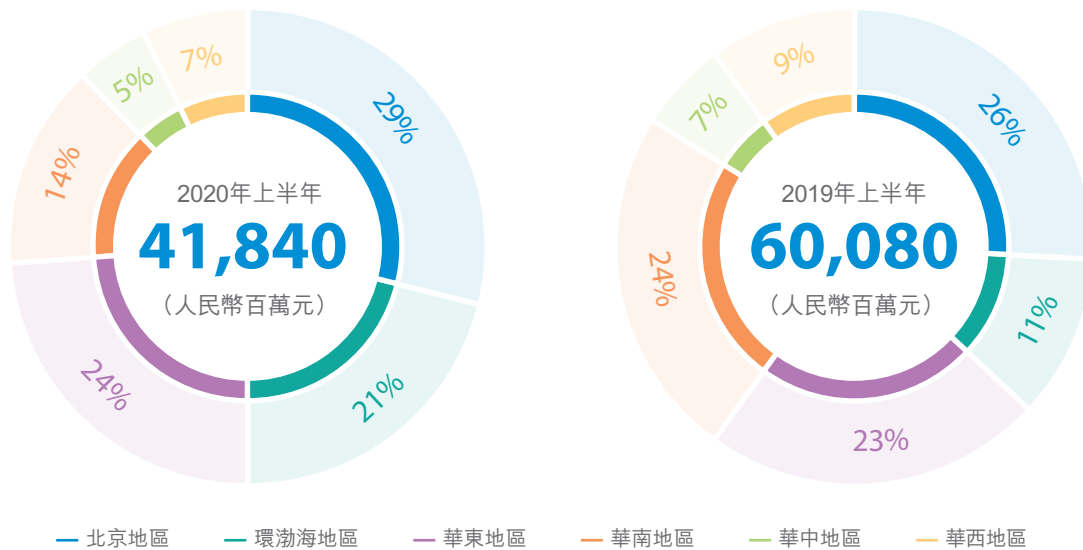
於2020年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
北京地區	北京	8,913	207,400	43,000
	石家莊	456	31,800	14,300
	廊坊	411	23,300	17,600
	張家口	118	13,100	9,000
	秦皇島	1,558	80,000	19,500
	太原	529	48,700	10,900
			11,985	404,300
環渤海地區	天津	3,899	249,200	15,600
	大連	814	43,000	18,900
	瀋陽	218	20,600	10,600
	青島	2,378	66,200	35,900
	濟南	1,151	81,700	14,100
	煙台	53	3,700	14,300
			8,513	464,400
華東地區	上海	1,199	33,500	35,800
	杭州	4,923	147,200	33,400
	南京	335	27,000	12,400
	蘇州	1,324	65,300	20,300
	無錫	829	56,200	14,800
	嘉興	397	31,200	12,700
	滁州	15	1,800	8,300
	常州	37	2,600	14,200
	台州	127	4,000	31,800
	紹興	233	11,100	21,000
	溫州	216	6,300	34,300
			9,635	386,200

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
華南地區	深圳	1,199	20,500	58,500
	中山	738	82,300	9,000
	廣州	862	43,500	19,800
	佛山	490	42,400	11,600
	湛江	448	51,900	8,600
	茂名	52	10,500	5,000
	香港	31	200	155,000
	福州	674	53,400	12,600
	廈門	594	15,000	39,600
	漳州	16	2,100	7,600
	龍岩	325	31,500	10,300
		5,429	353,300	15,400
華中地區	武漢	1,531	64,500	23,700
	合肥	201	18,400	10,900
	鄭州	165	20,300	8,100
	長沙	48	5,700	8,400
	南昌	214	20,700	10,300
			2,159	129,600
華西地區	成都	816	49,600	16,500
	重慶	292	20,800	14,000
	西安	1,651	137,800	12,000
	昆明	98	9,600	10,200
	貴陽	134	12,300	10,900
			2,991	230,100
	其他項目	216	23,000	9,400
小計(不包含車位)		40,928	1,990,900	20,600
車位(各項目)		912	194,800	4,700
合計		41,840	2,185,700	19,100



來自各地區協議銷售額分析如下：



3. 土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營企業和聯營公司於2020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615,000平方米及480,000平方米，較2019年同期分別下降56%和58%及佔全年施工目標約25%，下降的原因為今年上半年受疫情停工的影響。我們仍然維持我們2020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2020年的目標及支持我們於2021年的增長。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2020年6月30日輕微上升至37,418,000平方米(於2019年12月31日：37,243,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分亦輕微上升至20,163,000平方米(於2019年12月31日：20,119,000平方米)。於2020年上半年，本集團購入16幅土地及2個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別約為2,014,000平方米及1,171,000平方米。其中新購入住宅開發類土地的平均購買成本為每平方米約人民幣11,200元。於2020年6月30日，按可售總樓面面積，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣7,800元(於2019年12月31日：人民幣7,500元)。

2020年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團應佔 樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
土地儲備				
石家莊	風景長安二期	84	43	51.00%
天津	遠澤寶坻物流園	32	16	49.00%
濟南	遠洋湖印都會	379	229	60.31%
杭州	拱墅區祥符地塊	44	22	51.00%
杭州	遠洋西溪公館	395	395	100.00%
蘇州	張家港物流項目	59	10	16.66%
溫州	遠洋泊雲庭	87	87	100.00%
寧波	遠澤余姚泗門物流園	56	16	28.21%
福州	東江灣悅境	51	17	33.50%
武漢	東西湖物流項目	47	13	28.21%
武漢	華中大數據產業園	89	44	49.00%
鄭州	遠洋沁園山水	204	112	55.00%
成都	青白江數據中心	193	46	24.01%
重慶	兩江新區數據中心	40	20	49.00%
西安	遠洋涇河新城大數據中心	60	29	49.00%
印尼	大雅加達項目	66	18	28.00%
小計		1,886	1,117	
成熟項目				
上海	H88越虹廣場	62	22	35.78%
蘇州	望亭物流項目	66	32	49.00%
合計		2,014	1,171	

於2020年6月30日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已落成待售之物業	20,930	15,868	2,890
發展中物業	27,063	20,365	27,063
用作日後發展之物業	7,465	5,811	7,465
合計	55,458	42,044	37,418

於2020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：

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京地區	北京	26街區	北京市順義區	249	223	157	23.00%
		安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	17.71%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	92	49.00%
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		密之雲項目	北京市密雲區	80	71	42	90.00%
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	18	100.00%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	53	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	165	75.00%
		遠洋銳中心	北京市豐台區	441	331	441	17.25%
		遠洋新光中心	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	595	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	16	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	20.00%
椿萱茂·和園長者社區	北京市順義區	49	-	49	60.00%		
遠洋天著	北京市大興區	436	383	71	100.00%		

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	300	50.00%
		通州西集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	100.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	50.07%
				6,631	5,224	5,212	
	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	363	268	361	30.70%
		風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	51.00%
		風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	51.00%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	47.94%
		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	220	51.00%
				1,092	859	1,082	
	廊坊	運河灣	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
		遠洋現庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
				2,166	1,134	2,166	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,271	100.00%
	太原	遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	90.00%
		遠洋尚郡	太原市迎澤區	105	81	105	80.00%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	54	44.00%
				467	369	467	
				11,997	8,992	10,401	
環渤海地區	天津	北辰物流項目	天津市北辰區	124	-	124	14.19%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	24.50%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	32	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	49.98%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	100	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	100.00%

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	25	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	45	60.00%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	27	100.00%
		遠澤寶坻物流園	天津市寶坻區	32	-	32	49.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	271	64.28%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	340	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				9,288	7,367	4,936	
	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,071	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	189	51.00%
		遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	68	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	367	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		遠洋榮域	大連市甘井子區	925	875	157	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				5,614	4,653	2,885	
	瀋陽	遠洋大河宸章	瀋陽市瀋河區	382	257	8	100.00%
		遠洋仰山	瀋陽市渾南區	212	169	26	100.00%
				594	426	34	
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	125	59.50%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
		遠洋御城	青島市膠州市	333	269	140	75.00%
				835	634	642	
	濟南	天著春秋	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
		遠祥萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	228	22.04%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%
				997	816	997	
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	17	100.00%
				17,444	13,998	9,584	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華東地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	833	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	23	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	55	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	35.42%
				1,557	1,037	1,014	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		上河宸章	杭州市余杭區	107	73	13	51.00%
遠洋雁歸里		杭州市蕭山區	68	41	5	100.00%	
拱墅區祥符地塊		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	368	100.00%	
			1,286	764	503		
南京	遠洋山水	南京市江寧區	147	121	40	70.00%	
	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	78	100.00%	
	遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	36	100.00%	
			435	357	154		
蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%	
	昆山玉山物流項目	蘇州市昆山市	62	-	62	16.66%	
	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%	
	萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	97	34.00%	
	洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%	
	沙溪物流項目	蘇州市太倉市	56	-	56	16.66%	
	石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	68.75%	
	上湖名著	蘇州市吳江區	113	79	21	34.00%	
	張家港物流項目	蘇州市張家港市	59	-	59	16.66%	
			938	586	838		
無錫	溪山宸章	無錫市宜興市	109	79	109	100.00%	
	遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	7	80.00%	
			225	172	116		

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	31	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	28	100.00%
		平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	16.10%
		上善悅府	嘉興市嘉善縣	122	106	18	30.00%
		乍浦產業園	嘉興市平湖市	44	-	44	27.82%
				576	394	302	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汊河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	101	99	34	40.00%
	台州	樾府	台州市椒江區	79	65	62	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	100.00%
		遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	121	100.00%
				240	173	208	
	揚州	大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
	徐州	賈旺產業園	徐州市賈旺區	86	-	86	27.82%
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.21%
				5,836	3,865	3,630	
華南地區	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	145	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	196	56.88%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	87	60.00%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	401	292	6	100.00%
				1,957	1,215	1,123	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,113	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	8	75.00%
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	95	50.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	49	51.00%
		遠洋龍郡	中山市橫欄鎮	96	85	13	100.00%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%

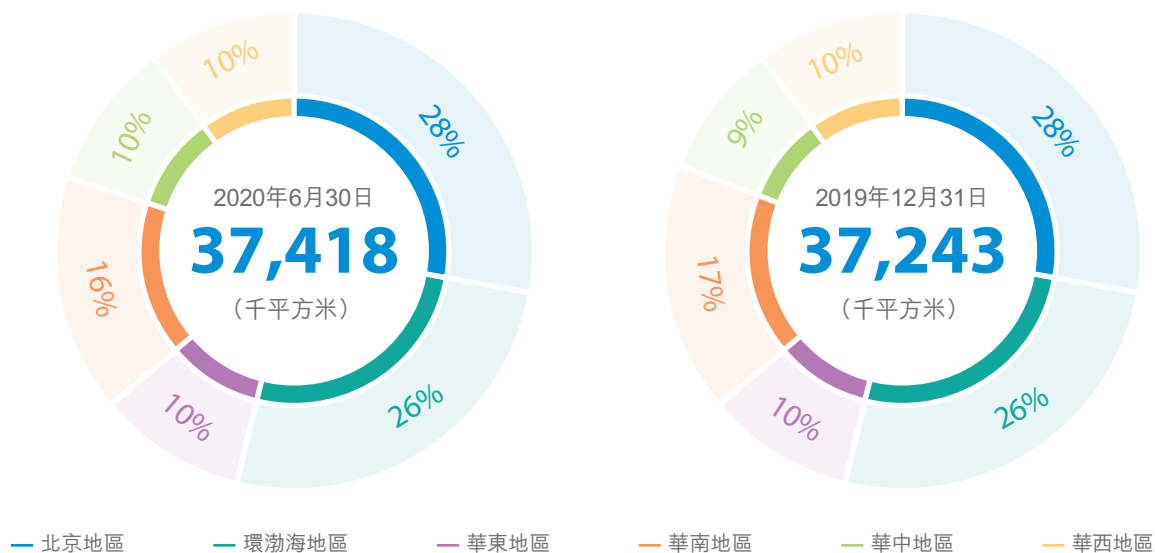
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	26	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	83	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	107	45.00%
				4,826	4,069	1,965	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	61	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	141	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	79	16.66%
		花都產業園項目	廣州市花都區	472	-	472	55.69%
				1,387	660	894	
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	221	100.00%
				466	383	428	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	63.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	香港	長沙項目	香港離島區	3	3	3	100.00%
		LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
		旺角煙廠街項目	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				143	142	143	
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
		東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	89	55.00%
				222	181	222	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廈門	天和	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		天成	廈門市翔安區	75	49	75	50.00%
				127	84	127	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	18	70.00%
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
				10,609	7,972	6,108	
華中地區	武漢	東西湖物流項目	武漢市東西湖區	47	-	47	28.21%
		賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	432	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	49.00%
		萬和四季	武漢市江漢區	35	25	35	55.90%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
		江岸區鸚鵡天項目	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				3,248	2,586	2,661	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	170	25.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	165	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	52.43%
				719	608	535	
	鄭州	遠洋沁園山水	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	169	38.00%
				416	346	416	
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	173	51.00%
				4,556	3,662	3,785	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華西地區	成都	東麓城	成都市龍泉驛區	320	263	320	8.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	116	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	71	38	71	24.50%
		遠洋天和	成都市金牛區	122	106	122	12.25%
		青白江數據中心	成都市青白江區	193	-	193	24.01%
		青白江物流項目	成都市青白江區	276	-	276	28.21%
		國賓御府	成都市郫都區	139	99	139	24.50%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	128	50.00%
					1,760	1,012	1,464
重慶	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	178	24.50%
		江津物流項目	重慶市江津區	60	-	60	16.66%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	-	40	49.00%
		遠洋城(原九龍坡區 高廟地塊)	重慶市九龍坡區	126	125	95	50.00%
		遠洋城(原九龍坡區 高廟地塊二期)	重慶市九龍坡區	285	213	9	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	122	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
			1,549	1,186	798		
西安	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		秦漢產業園	西安市咸陽市	67	-	67	27.82%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	292	56.00%
			887	635	887		

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	163	70.00%
		呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	37.15%
				485	451	426	
	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	100	89.80%
				265	210	265	
				4,946	3,494	3,840	
其他地區	新加坡	禧盈峰	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
	印尼	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				70	61	70	
合計				55,458	42,044	37,418	

於2020年6月30日及2019年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



• 投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2020年上半年，來自物業投資的營業額減少了12%至人民幣2.70億元(2019年上半年：人民幣3.06億元)，營業額減少主要由於受新冠肺炎疫情的影響。於2020年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過19個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。本集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，並隨着部分物流項目於2020年上半年落成，本期末可租賃面積合共約1,793,000平方米。

於2020年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	103,000	77,000	8,000	-	18,000	79%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	92%	72%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	91%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	-	78%	56%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	-	100%	100%
其他項目		66,000	16,000	35,000	-	15,000		
小計		245,000	137,000	71,000	-	37,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	35%	10%
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	-	2,000	100%	35%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	84%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	-	125,000	96%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	90%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	-	14,000	81%	50%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	95%	64%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	71%	69%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	96%	64%
H88 越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	55,000	1,000	-	-	57%	36%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	60%	28%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	-	12,000	84%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	68,000	-	67,000	-	1,000	93%	60%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	-	31,000	95%	50%
其他項目		560,000	69,000	81,000	290,000	120,000		
小計		1,548,000	555,000	383,000	290,000	320,000		
合計		1,793,000	692,000	454,000	290,000	357,000		



本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

截至2020年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣2.70億元，本集團及其合營企業和聯營公司現時主要持有超過19個經營中投資物業。於2020年上半年，我們新增1個位於上海的投資物業，為高端寫字樓項目增添資源。

目前本集團已投入營運的商業地產資源約1,793,000平方米，寫字樓佔比約39%，其他包括商業、物流項目及車位佔比約61%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於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、北京通州區購物中心及其他高端商業綜合體項目等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

• 物業管理及相關服務

自1997年成立首家物業公司以來，遠洋億家歷經20餘年的發展，通過打造自身能力並整合優質第三方資源，物業管理服務現已覆蓋全國超過50個城市。截至2020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7.41億元，較2019年同期的人民幣7.09億元上升了5%，主要由於營運能力之提升及與主業之協同效應。

億家物業的主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務及小區增值服務，構成向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。我們始終秉持以客戶為本、以服務為先的理念，致力於以卓越服務能力為客戶創造高品質的美好生活。

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。2020年上半年，本集團加權平均利率為5.14%，與去年同期相比保持穩定。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2020年6月30日，本集團約48%的貸款為美元及港元。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2020年6月30日，本集團共有員工13,646人（於2019年12月31日：12,613人），員工數量增加主要為強化一線銷售部門戰鬥力量。

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及政策減免的社保費用，本集團於2020年上半年員工薪酬開支約為人民幣12.19億元（2019年上半年：人民幣15.42億元）。本集團會一直與時俱進，始終致力提升人力資源效率和內部管治能力，提供不同的培訓發展項目，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

投資者關係

一直以來，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

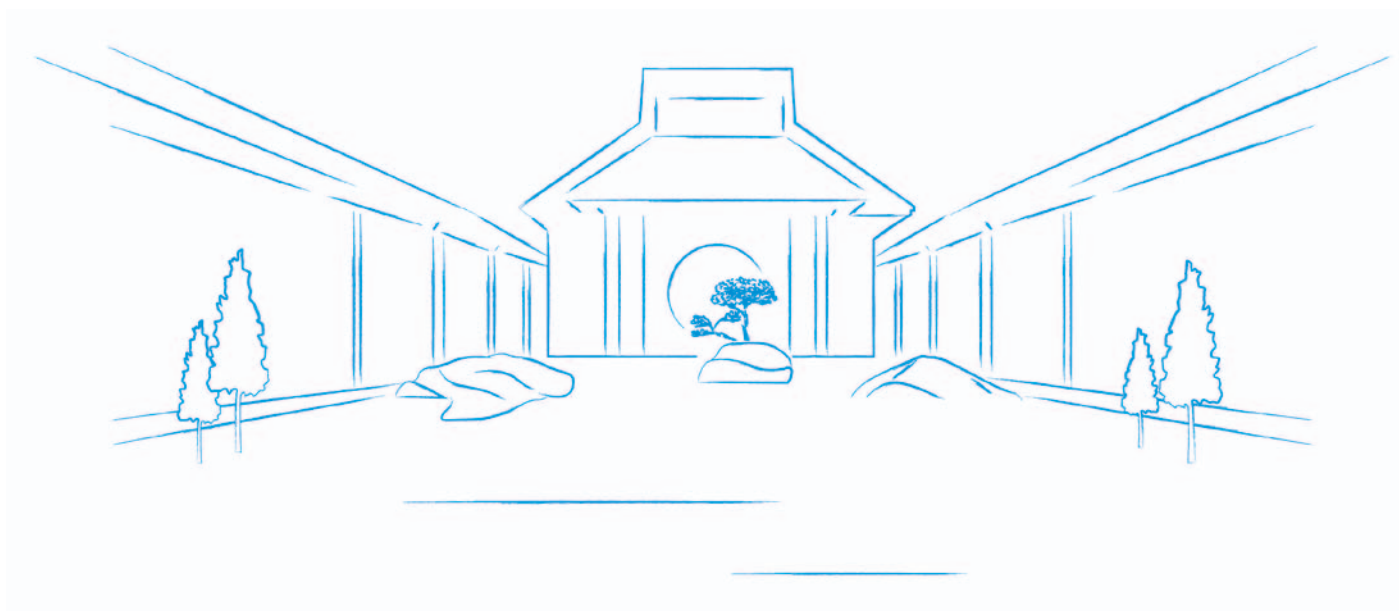
着重雙向溝通 傳遞企業價值

2020年上半年，宏觀經濟不明朗因素增加，加上疫情對市場的衝擊，政府對房地產市場重申穩定政策基調，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，地方政府因城施策更加靈活。同時，在流動性合理充裕下，信貸維持適度收緊。隨着疫情緩和令壓抑的需求釋放，上半年房地產市場持續恢復，相信將保持平穩發展。

面對經濟環境及行業發展的變化，本集團快速響應，持續溝通。2020年上半年，本集團開發主業及旗下非開發類業務均保持穩健發展。同時，本集團精細化管理卓有成效，財務狀況亦維持健康水平，獲得投資者廣泛認同。2020年下半年，本集團將秉持「聚焦·賦能」的年度主題，遵循高質量、穩健、可持續的發展理念，聚焦主業發展，持續精細化管理。

2020年上半年，儘管疫情限制了人員流動，本集團仍然與資本市場保持密切聯繫，及時向資本市場傳遞了疫情期間本集團所採取的各項積極響應措施，並與資本市場分享了疫情對整體投資物業所產生的影響，有效的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。與此同時，我們首次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，我們也積極創造與分析師和投資者一對一溝通的機會。一方面，繼續積極參與各券商舉辦的投資者活動及加強與投資者的日常溝通，2020年上半年本集團共參與了3間投資銀行的投資者虛擬會議，並通過一對一會議交流，與過百家機構及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通、深港通背景下，本集團積極開拓與國內投資者的溝通渠道，與國內基金、證券公司進行交流。

通過多種形式及渠道進行交流，使基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對本集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的了解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通了解到資本市場對本集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。



重視公平披露 保持開放透明

2020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。

2020年上半年，覆蓋公司的投資銀行共有18家。大部分券商均給予遠洋集團「買入」或「持有」的評級，包括星展、高盛、中銀國際、中金、花旗、摩根大通、野村等。

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。2020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。

2020上半年主要投資者關係活動

3月

2019年年度業績發佈會

5月

美林2020年亞太區金融及房地產
股權及信貸網上會議

6月

滙豐第四屆年度亞洲信用會議
花旗亞太區房地產年會

可持續發展報告



北京遠見樓

2020年4月22日世界地球日，也是「遠洋健康日」當天，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）發佈了《精耕細作 建築·健康 — 遠洋集團2019年可持續發展報告》。報告根據香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告（「ESG報告」）指引》（「ESG報告指引」）、中國社科院《中國企業社會責任報告指南（CASS-CSR4.0）》等標準進行編寫，同時參考了全球報告倡議組織（GRI）《可持續發展報告指南》標準的部分指標。報告對本集團的健康戰略落地情況及2019年迭代升級的《遠洋健康建築體系1.1》體系文件進行了詳細闡釋，其中過程性、實質性、平衡性、可比性和可讀性方面均獲得「表現卓越」的高度評價，連續第五年獲得中國社科院五星級評級。在信息披露方面，ESG報告指引提出新的強制性披露要求，相關修訂於2020年7月1日或之後開始的財政年度生效。基於此，我們今後將遵從ESG報告指引和最新要求發佈ESG報告。

2020年是富有挑戰的一年，本集團本着「聚焦·賦能」的年度工作主題，聚焦主業、聚焦發展、聚焦效益，不斷對經營管理進行提煉、收斂、簡化和精細，賦予項目和業務一線能力和能量。集團在本年啓動全新五期戰略、持續精細化管理的同時，一如既往地擔當社會責任，堅守和推進「健康·建築」理念，強調可持續發展的重要性，攜手更多利益相關方為社會創造可持續價值。2020年7月，我們獲得了MSCI ESG評級BBB級，繼2019年提升至BB級後再一次晉升，為目前國內地產同行中最高評級水平。我們的努力也得到了恒生指數的認可，並被選為恒生可持續發展企業基準指數成分股。



聚焦主業，醞造精細管理

2020年上半年，集團全面啟動並推進實施五期戰略，邁入嶄新的階段。在五期戰略中，本集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景使命，並將可持續發展全面融入集團戰略目標，將「與利益相關方共同實現可持續價值創造」作為集團未來發展的三大戰略目標之一，旨在保持開發主業高質量可持續發展的同時，推動新業務的協同發展，體系化、高效化地開展可持續發展工作。

依據戰略規劃，集團進行事業部結構調整，進一步推動「南移西拓」，上半年在石家莊、濟南、溫州、杭州等城市新增土地，持續發力。此外，本集團今年繼續夯實「4+8經營管理體系」，主要圍繞項目主幹、職能主建、提高單兵作戰和協作能力，實現業務績效和員工積極性的雙提升。集團在上半年加強貫徹「建規矩、建標準、建團隊」，通過建設體系化、標準化的管理體系，規範各項制度和監督措施，完成近百個項目的風險梳理，綜合提升企業治理和風險管控能力，為深耕市場奠定堅實基礎。

聚焦健康，築造品質建築

作為「健康·建築」理念的倡導者和實踐者，本集團是首個將WELL建築標準引入國內並深入研發與實踐的房地產開發企業，並與總部設在美國紐約的健康房地產及科技公司Delos達成戰略合作，深度推廣WELL在中國的應用。自2018年4月底發佈《遠洋健康建築體系1.0》體系文件後，本集團經過深入的理論研究和實踐探索，迭代升級《遠洋健康建築體系1.1》。2020年4月，本集團編製完成了《遠洋集團健康建築工作管理辦法（住宅版）》，進一步推動指導建築健康體系1.1在項目上落地工作的有序開展。截至2020年6月，遠洋建築健康體系已在全國37個城市、80個項目落地，覆蓋面積超過1,308萬平米。

2020年4月，綠色地產研究中心發佈《中國健康建築發展研究報告2020》，遠洋集團總部辦公區和瀋陽遠洋大河宸章兩大項目，作為國內健康建築的代表案例入選該報告。此外，本集團代表參與中國建築學會《主動式建築評價標準》的評審工作，並且積極與行業夥伴分享健康建築經驗，共融共贏，獲得了業界對於本集團多年發力健康人居、構建建築健康的高度認可。

聚焦員工，打造溫暖職場

集團一直以來將員工的健康安全置於首位，並以員工身心健康為空間環境設計的核心。繼2019年遠洋集團總部新辦公區獲得亞洲最大鉑金級WELL認證之後，2020年6月，遠洋集團又一辦公室項目獲得WELL銀級認證。本項目以過往遠洋健康項目落地經驗積累與沉澱進行設計改造、運行管理及局部優化與提升，並在



垃圾分類



抗擊疫情

此基礎之上進行全新的嘗試與探索，是一次關注員工健康體驗、提升員工健康水平的「建築技術與措施創新型實驗」。改造通過提升室內空氣品質、選配飲水機和飲水點空間佈置、構成綠植牆等，營造出支持健康精神狀態的工作氣氛，對員工的心理和生理健康都有顯著的積極影響。

集團不僅為員工打造健康舒適的辦公環境，並且提供強有力、有溫度的後勤保障。特別是在今年疫情爆發初期，本集團特設立「遠洋工會抗擊新冠疫情專項慰問金」，用於支持各單位採購員工使用的口罩、消毒液、防護衣等防護用品，以及其他慰問品，有效保障了員工特別是一線員工的身體健康，也確保了復工復產的有序開展。

聚焦環保，營造綠色社區

近年來，垃圾污染問題已經嚴重危害到我們賴以生存的環境，全國陸續推廣垃圾分類管理。今年5月1日《北京市生活垃圾管理條例》也正式落地實施，垃圾治理成為當前生態文明建設和污染攻堅防治的重要方面。

本集團及旗下物業服務遠洋億家以環境保護為己任，積極響應號召，依據垃圾分類規定和實際需求，增加垃圾分類人員，購買置換垃圾桶和垃圾分類清運設備設施，增加資金投入，積極開展入戶服務和現場引導，輔助培訓講座和社區活動的方式，持續改善社區環境。在部分社區，還引入了人工智能垃圾分類終端，對居民家中日常產生的廚餘垃圾和可回收物進行識別，自動稱重，兌換積分。智能設施引入後，日均



回收廚餘垃圾達400餘公斤，日均回收可回收物300餘公斤。本集團的垃圾治理行動為居民創造出綠色美好的社區環境，獲得了業主和外界的高度認可，更重要的是通過踐行健康、綠色、環保的人居理念，減少對環境的負面影響，為可持續的生態環境貢獻綿薄之力。

聚焦社會，創造共益價值

2020年初，新型冠狀病毒疫情牽動人心，在疫情初期，遠洋集團即迅速採取行動。在成立遠洋疫情防控工作協調小組後，立即通過其全資設立的遠洋之帆公益基金會，設立了1,000萬元的抗擊新冠肺炎專項基

金，第一時間通過境內外各種渠道緊急調集了1萬瓶醫用消毒液、2萬瓶醫用酒精、1萬套醫用防護服、醫用防護口罩、醫用護目鏡等疫區急需物資，定向用於湖北武漢等多地的疫區前線抗擊及防治工作。專項基金持續關注疫情進展，以及有可能引發的次生災害，向一線提供堅強支持，對受困者群體予以持續性的跟進和關懷，為疫情後期問題處理提供幫助。截至2020年6月底，專項基金受益人數已覆蓋35萬餘人。

2020年4月22日，遠洋集團聯合遠洋之帆公益基金會，以「攜手共益，健康加油」為主題，啟動第四屆遠洋益跑活動。自2017年遠洋集團啟動首屆遠洋益跑以來，「遠洋健康日」已經逐漸成為遠洋品牌「運動+健康」的IP節日，今年也是遠洋集團首次以線上形式開展健康益跑。在保障參與者不聚集的安全前提下，遠洋集團與時俱進，特別開發出「遠洋益跑—健康大富翁」線上地圖任務遊戲，兼顧趣味性、互動性和公益性，積極倡導綠色健康的生活方式。截至目前，線上益跑訪問量已超過6萬人次。參與者身體力行，還將獲得遠洋集團的公益配捐，目前用於貧困兒童防疫物資的公益配捐款已達9.12萬元，後續還將為遠洋之帆「小夥伴成長計劃」資助的學生提供助學金。

HEALTH

「健康」是遠洋集團可持續的內在情懷，是凝聚希望的未來基因。在「責任、共享、健康」的新企業文化下，本集團將堅定踐行「建築·健康」的品牌理念，用健康的產品、健康的服務、健康的運營贏得市場，為營造宜居宜人的美好環境、為創造可持續的社會價值奮力前行。

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及淡倉

於2020年6月30日，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）各董事（「董事」）及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

• 於本公司股份及相關股份的好倉

董事名稱	權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	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 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	81,540,000	146,985,000	1.930%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	4,580,000	4,853,295	0.064%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	4,880,000	5,249,571	0.069%
趙鵬先生	-	-	-	-	-
符飛先生	實益擁有人	-	600,000	600,000	0.008%
侯俊先生	-	-	-	-	-
栗利玲女士	實益擁有人	-	600,000	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	460,000	2,650,000	3,110,000	0.041%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
林倩麗女士	實益擁有人	-	2,300,000	2,300,000	0.030%

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出，有關購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。
- (ii) 該等 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等 14,914,200 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據截至 2020 年 6 月 30 日本公司的已發行普通股總數 7,616,095,657 計算。

• 於相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權涉及 之相聯法團 相關股份 數目	持有 相聯法團 普通股數目 (好倉)	佔相聯法團 已發行股本 總額百分比 (附註)
李明先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	0.633%
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：根據截至 2020 年 6 月 30 日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數 631,946,000 計算。

除上文所披露者外，於 2020 年 6 月 30 日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所披露者外，截至 2020 年 6 月 30 日止六個月內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為可使董事透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而各董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲授予認購本公司或任何其他法人團體股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2020年6月30日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有普通股 數目	佔本公司 已發行 股本百分比 (附註iii)
中國人壽保險(集團)公司 (「中國人壽保險集團」)(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團有限責任公司 (「大家保險」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險集團擁有中國人壽68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽保險」)的名義登記並由其實益擁有。大家保險擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據截至2020年6月30日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657計算。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內所記錄，本公司並無獲於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉的人士或法團知會擁有有關權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

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

除下文所披露的偏離情況外，董事局認為本公司在截至2020年6月30日止六個月期間均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內所載的守則條文：

李明先生出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」），雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第A.1.7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沖突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。截至2020年6月30日止六個月內，董事局以書面決議的方式代替召開董事局會議，以審批一項關連交易（「該交易」），而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干本公司董事（「董事」）均被視為於有關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有助董事局更有效地就該交易作出決定，而該交易對本集團整體而言並不重大。於正式簽署書面決議前，有關該交易的詳細資料、原因和利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，而所有董事已根據本公司組織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。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由本公司三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生及兩名非執行董事即趙鵬先生及栗利玲女士組成。林倩麗女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層審閱本公司及其附屬公司（「本集團」）所採納之會計政策及慣例，並已就（其中包括）內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

購股權計劃

• 本公司購股權計劃

2007 購股權計劃

本公司根據日期為2007年9月3日的股東書面決議案採納的前購股權計劃（「2007購股權計劃」，有關詳情載於本公司日期為2007年9月14日的招股書）的有效期為十年，並已於2017年9月27日屆滿。儘管2007購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

截至2020年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時2007購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據2007購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內轉自 其他類別	期內轉至 其他類別	期內失效的 購股權數目	於2020年 6月30日 尚未行使 購股權數目
董事								
李明先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	540,000	-	-	-	540,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	6,000,000	-	-	-	6,000,000
王洪輝先生 (於2020年3月25日獲委任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	180,000	-	-	180,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	2,400,000	-	-	2,400,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	-	2,000,000	-	-	2,000,000
崔洪杰先生 (於2020年6月5日獲委任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	210,000	-	-	210,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	2,670,000	-	-	2,670,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	-	2,000,000	-	-	2,000,000
韓小京先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
孫文德先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
王志峰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
林倩麗女士	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	-	-	500,000

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內轉自 其他類別	期內轉至 其他類別	期內失效的 購股權數目	於2020年 6月30日 尚未行使 購股權數目
溫海成先生 (於2020年6月5日辭任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	240,000	-	(240,000)	-	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-
沈培英先生 (於2020年3月25日辭任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	800,000	-	(800,000)	-	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-
方軍先生 (於2020年4月14日辭任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	(350,000)	-	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	(500,000)	-	-
小計				21,280,000	9,460,000	(11,890,000)	-	18,850,000
僱員	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	29,234,500	800,000	(390,000)	(410,000)	29,234,500
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	76,290,500	5,000,000	(5,070,000)	-	76,220,500
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	43,600,000	-	(4,000,000)	(240,000)	39,360,000
小計				149,125,000	5,800,000	(9,460,000)	(650,000)	144,815,000
前任董事	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	590,000	-	-	590,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	3,500,000	-	-	3,500,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	-	2,000,000	-	(600,000)	1,400,000
小計				-	6,090,000	-	(600,000)	5,490,000
合計				170,405,000	21,350,000	(21,350,000)	(1,250,000)	169,155,000

附註：

- (i) 根據2007購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計五年期間內行使，其中購股權的40%可於授出日期起計一年後行使，購股權的70%可於授出日期起計兩年後行使，而所有購股權可於授出日期起計三年後行使。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，概無有關2007購股權計劃之購股權授出、獲行使或註銷。

2018購股權計劃

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

截至2020年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內授出 購股權數目	期內轉自 其他類別	期內轉至 其他類別	期內失效的 購股權數目	於2020年 6月30日 尚未行使 購股權數目
董事									
李明先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	25,000,000	-	-	-	-	25,000,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
符飛先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	-	-	600,000
栗利玲女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	-	-	600,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	-	-	-	-	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	600,000	-	-	-	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	-	-	-	-	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	600,000	-	-	-	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	-	-	-	-	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	600,000	-	-	-	600,000

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內授出 購股權數目	期內轉自 其他類別	期內轉至 其他類別	期內失效的 購股權數目	於2020年 6月30日 尚未行使 購股權數目
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
溫海成先生 (於2020年6月5日 辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	15,000,000	-	-	(15,000,000)	-	-
沈培英先生 (於2020年3月25日 辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	10,000,000	-	-	(10,000,000)	-	-
方軍先生 (於2020年4月14日 辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	(600,000)	-	-
小計				107,800,000	3,000,000	-	(25,600,000)	-	85,200,000
僱員	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	194,600,000	-	10,000,000	-	-	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				650,128,565	-	10,000,000	-	-	660,128,565
前任董事	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	-	15,600,000	-	(300,000)	15,300,000
小計				-	-	15,600,000	-	(300,000)	15,300,000
總計				757,928,565	3,000,000	25,600,000	(25,600,000)	(300,000)	760,628,565

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計五年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計十二個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計二十四個月後行使。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，概無有關2018購股權計劃之購股權獲行使或註銷。

於2020年3月25日授出的3,000,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.4965元。於釐定購股權的公平值時已採用二項模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2020年 3月25日
可變因素	
預期波幅	38.534%
無風險年利率	0.720%
預期股息收益率	3.668%
預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2020年3月25日前的股份收市價為每股港幣2.09元。
- (ii) 預期波幅為本公司股價的每日回報率的年化標準偏差，經參考彭博的資料。
- (iii) 無風險利率指於估值日期相關到期之香港主權港元債券曲線的到期收益率。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

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

• 於2020年6月30日本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)購股權計劃

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

截至2020年6月30日止六個月，於會計期間開始及終結時盛洋購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於該期間內根據盛洋購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內 失效的 購股權數目	於2020年 6月30日 尚未行使 購股權數目
本公司及盛洋董事						
李明先生 (於2020年7月30日 辭任盛洋董事)	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	4,000,000
小計				4,000,000	-	4,000,000
盛洋其他董事						
	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	2,000,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	19,000,000	-	19,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	500,000
小計				21,500,000	-	21,500,000
盛洋及其附屬公司僱員						
	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	300,000	-	300,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,420,000	-	4,420,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	2,790,000	(500,000)	2,290,000
小計				7,510,000	(500,000)	7,010,000
盛洋前任董事						
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	1,000,000	-	1,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	500,000
小計				1,500,000	-	1,500,000
合計				34,510,000	(500,000)	34,010,000

附註：截至2020年6月30日止六個月，概無有關盛洋購股權計劃之購股權授出、獲行使或註銷。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)，作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股份3%的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後每季度歸屬7.5%之授予股份。

於回顧期內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣14,830,985元(包括交易成本)購入本公司5,221,555股股份。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧期內歸屬的股份數目載列如下：

授予日期	授予股份				於2020年 6月30日 之結餘
	於2020年 1月1日 之結餘	於期內授予的 股份數目	於期內歸屬的 股份數目	於期內失效的 股份數目	
2017年3月31日	657,450	-	(657,450)	-	-
2020年3月20日	-	68,663,270	-	-	68,663,270
合計	657,450	68,663,270	(657,450)	-	68,663,270

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務資料審閱

截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其審閱報告載列於第59頁。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之操守準則(「操守準則」)，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2020年6月30日止六個月內已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

根據上市規則第13.22條之披露

於2020年6月30日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合計超出上市規則第14.07(1)條所定義的資產比例率8%。

根據上市規則第13.22條的規定，於2020年6月30日，聯屬公司的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣百萬元
非流動資產	15,576
流動資產	76,393
流動負債	(62,001)
非流動負債	(24,122)
淨資產	5,846

於2020年6月30日，本集團應佔聯屬公司的權益為人民幣10,627百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃經合併彼等的財務狀況表，作出符合本集團於2020年6月30日的重大會計政策的調整後編製。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2020年3月30日(即上次年報刊發前的最後實際可行日期)至2020年8月26日(即本中期報告刊發前的最後實際可行日期)期間的董事資料變動載列如下：

本公司董事局主席、執行董事及行政總裁李明先生辭任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司盛洋投資(控股)有限公司之非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席。

非執行董事趙鵬先生辭任中國人壽保險股份有限公司執行董事及財務負責人，並不再擔任副總裁；趙先生獲委任為中國農業發展銀行黨委委員，及獲中國銀行保險監督管理委員會核准任職中國農業發展銀行副行長。

非執行董事侯俊先生獲委任為聯交所上市公司康健國際醫療集團有限公司之非執行董事。

獨立非執行董事王志峰先生不再出任聯交所及上海證券交易所上市公司大連港股份有限公司(「大連港」)之獨立非執行董事，並獲委任為大連港之獨立監事。

獨立非執行董事靳慶軍先生為深圳證券交易所(「深交所」)上市公司深圳市亞泰國際建設股份有限公司之獨立董事，該公司變更名稱為「深圳市鄭中設計股份有限公司」；靳先生為深交所上市公司深圳市康達爾(集團)股份有限公司董事，該公司變更名稱為「深圳市京基智農時代股份有限公司」。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已宣派中期股息每股人民幣0.056元(折合每股港幣0.062元，調整至小數點後三個位)(2019年：每股港幣0.110元，按下述相關的折算滙率折合每股人民幣0.099元)，給予2020年9月2日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金港幣支付。相關折算滙率是按2020年8月10日(星期一)至2020年8月14日(星期五)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均滙率中間價計算(人民幣1元=港幣1.1142元)。預期關於中期股息的現金股息支票將於2020年10月5日(星期一)或前後寄予股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

本公司將於2020年9月2日(星期三)暫停辦理股份過戶登記，於當日將不會辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2020年9月1日(星期二)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

中期財務資料的審閱報告

致遠洋集團控股有限公司董事局
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第60至99頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2020年6月30日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年8月17日

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	1,763,350	1,775,320
使用權資產		151,468	190,869
土地使用權	7	196,684	180,566
無形資產	8	71,196	29,582
投資物業	9	13,337,269	13,328,198
商譽		148,515	195,708
於合營企業之投資		15,377,524	17,355,309
於聯營公司之投資		7,425,581	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產	10	2,608,684	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產		6,891,858	6,446,074
貿易及其他應收款項及預付款項	11	14,215,668	12,841,234
遞延所得稅資產		1,465,073	1,439,498
非流動資產總值		63,652,870	63,344,352
流動資產			
土地使用權預付款		1,951,260	2,228,844
發展中物業		69,409,170	60,378,181
存貨(按成本)		540,604	457,001
可收回土地發展成本		1,549,415	1,234,217
已落成待售物業		18,359,025	18,353,178
按公平值計入損益的金融資產		577,989	266,304
貿易及其他應收款項及預付款項	11	53,130,844	61,163,136
合約資產		1,161,073	2,708,018
受限制銀行存款		1,839,983	2,511,683
現金及現金等價物		41,899,452	31,054,201
流動資產總值		190,418,815	180,354,763
資產總值		254,071,685	243,699,115

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	12	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	12	(179,849)	(167,227)
儲備		(1,656,772)	(1,132,536)
保留溢利		24,919,225	23,877,717
		50,411,836	49,907,186
非控制性權益		16,732,194	15,703,909
權益總值		67,144,030	65,611,095
負債			
非流動負債			
貸款	15	65,361,641	74,611,619
貿易及其他應付款項	16	18,837	18,581
租賃負債		101,065	130,257
遞延所得稅負債		3,191,458	2,946,869
非流動負債總值		68,673,001	77,707,326
流動負債			
貸款	15	22,039,511	9,295,332
貿易及其他應付款項	16	60,250,590	55,010,743
合約負債		25,599,293	25,458,320
租賃負債		55,941	64,223
應付所得稅		10,183,860	10,500,972
按公平值計入損益的金融負債		125,459	51,104
流動負債總值		118,254,654	100,380,694
負債總值		186,927,655	178,088,020
權益及負債總值		254,071,685	243,699,115

第67至第99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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	6	19,374,264	16,473,674
銷售成本		(14,903,806)	(13,114,622)
毛利		4,470,458	3,359,052
利息及其他收入		1,380,455	1,506,695
其他收益—淨額	17	124,484	572,996
投資物業公平值(虧損)/收益	9	(22,942)	375,327
銷售及市場推廣費用		(469,207)	(467,313)
行政費用		(749,616)	(861,716)
經營溢利		4,733,632	4,485,041
財務費用	18	(961,872)	(912,161)
分佔合營企業之收益		68,460	837,163
分佔聯營公司之收益		155,963	85,979
除所得稅前溢利		3,996,183	4,496,022
所得稅開支	19	(2,017,116)	(1,962,588)
期內溢利		1,979,067	2,533,434
應佔：			
本公司擁有人		1,222,806	1,875,194
非控制性權益		756,261	658,240
		1,979,067	2,533,434
本公司擁有人應佔溢利每股基本盈利(以人民幣為單位)	20	0.161	0.248
本公司擁有人應佔溢利每股攤薄盈利(以人民幣為單位)	20	0.161	0.248

第67至第99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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內溢利	1,979,067	2,533,434
其他全面收益		
不會隨後重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損	(93,621)	(14,688)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	(152,674)	(6,702)
遞延對沖收益及虧損	(105,631)	-
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的公平值收益	-	17,808
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	-	(26,956)
期內其他全面收益	(351,926)	(30,538)
期內全面收益總額	1,627,141	2,502,896
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	801,517	1,827,195
— 非控制性權益	825,624	675,701
	1,627,141	2,502,896

第67至第99頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

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

	附註	本公司擁有人應佔					非控制性權益			權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保股本 證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2019年1月1日結餘		27,328,810	(178,317)	(1,313,848)	22,548,161	48,384,806	3,500,000	4,069,691	7,184,008	63,138,505
期內溢利		-	-	-	1,875,194	1,875,194	230,691	105,082	322,467	2,533,434
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值虧損		-	-	(14,688)	-	(14,688)	-	-	-	(14,688)
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的 公平值收益		-	-	12,329	-	12,329	-	-	5,479	17,808
貨幣匯兌差額		-	-	(26,978)	-	(26,978)	-	19,932	344	(6,702)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額		-	-	(18,662)	-	(18,662)	-	-	(8,294)	(26,956)
全面收益總額，除稅後		-	-	(47,999)	1,875,194	1,827,195	230,691	125,014	319,996	2,502,896
與本公司擁有人之交易										
與2018年有關的股息		-	-	-	(489,258)	(489,258)	-	-	-	(489,258)
股份支付開支		-	-	118,857	-	118,857	-	-	-	118,857
因員工購股權的行使而發行股份	12	422	-	(76)	-	346	-	-	-	346
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	12	-	5,448	(5,448)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	12	-	(340)	-	-	(340)	-	-	-	(340)
發行股本工具		-	-	-	-	-	3,168,900	-	-	3,168,900
償還股本工具		-	-	-	-	-	(569,330)	-	-	(569,330)
有關股本工具的分紅		-	-	-	-	-	(230,691)	-	-	(230,691)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(105,082)	-	(105,082)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(61,055)	(61,055)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	2,058,301	2,058,301
本公司擁有人的總注資及收取的分紅		422	5,108	113,333	(489,258)	(370,395)	2,368,879	(105,082)	1,997,246	3,890,648
出售一間附屬公司權益致使非控制性權益 減少		-	-	-	-	-	(2,187,900)	-	(2,269,670)	(4,457,570)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少		-	-	16,878	-	16,878	-	-	(24,466)	(7,588)
與本公司擁有人之交易總額		422	5,108	130,211	(489,258)	(353,517)	180,979	(105,082)	(296,890)	(574,510)
於2019年6月30日結餘		27,329,232	(173,209)	(1,231,636)	23,934,097	49,858,484	3,911,670	4,089,623	7,207,114	65,066,891

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得現金	4,376,611	4,628,242
已付所得稅	(2,112,311)	(2,079,627)
已付利息	(1,954,087)	(2,308,870)
經營活動所得現金淨額	310,213	239,745
投資活動的現金流量		
投資商業夥伴款項	(6,474,198)	(20,041,431)
收回商業夥伴款項	12,133,481	9,179,445
其他	2,112,328	(4,980,160)
投資活動所得/(所用)現金淨額	7,771,611	(15,842,146)
融資活動的現金流量		
貸款所得款項	18,633,397	17,426,102
償還貸款	(15,833,368)	(17,912,611)
附屬公司減資	(3,460,000)	-
其他	3,389,899	4,198,404
融資活動所得現金淨額	2,729,928	3,711,895
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	10,811,752	(11,890,506)
期初現金及現金等價物	31,054,201	39,208,481
匯兌收益	33,499	5,905
期末現金及現金等價物	41,899,452	27,323,880

第67至第99頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股和物業發展及物業投資等業務。

本公司為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2020年8月17日獲董事局批准刊發。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響房地產行業的財務績效和狀況，包括房地產的建造和交付、租金收入和投資物業的佔用率、預計貿易及其他應收款項信貸虧損撥備、投資物業的公平值等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於本簡明綜合中期財務資料獲准發佈之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

2 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料並不包括通常包括在年度財務報告表中的所有類別附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應與截至2019年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

截至2020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2019年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但源於該等財務報表。其他與該等法定財務報表有關並須按照香港公司條例(第622章)第436條披露之資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2019年12月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告為無保留意見；核數師在並無就該報告作保留意見的情況下，並沒有以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

3 會計政策

會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採納者一致。與本集團新業務相關的主要會計政策載列如下。

3.1 衍生工具與對沖活動

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，倘為對沖工具，則取決於所對沖項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的對沖(公平值對沖)
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)，或
- 對境外業務淨投資進行的對沖(淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其風險管理目標和進行對沖交易策略。

倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當使用期權合約對預期交易進行對沖時，本集團僅指定期權的內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。

3 會計政策(續)

3.1 衍生工具與對沖活動(續)

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖(續)

使用遠期合約對預期交易進行對沖時，本集團通常僅指定與現貨部分有關的遠期合約公平值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。被對沖項目有關的合約遠期部分變動(「校準遠期部分」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為對沖工具。在有關情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內重新分類如下：

- 倘被對沖項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益和虧損以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，計入該資產的初始成本。由於被對沖項目影響損益(比如通過銷售成本影響)，遞延金額最終於損益中確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率貸款的有效部分有關的收益或虧損，與被對沖貸款的利息開支一同於損益中的財務費用中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計條件時，當時權益中累計的任何對沖遞延收益或虧損以及遞延成本仍留在權益內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的對沖累計收益或虧損以及遞延成本即時重新分類至損益。

(ii) 淨投資對沖

境外業務淨投資對沖按照類似於現金流量對沖的方式進行會計處理。

與對沖有效部分有關的對沖工具的任何收益或虧損在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益/(虧損)中確認。

當境外業務被部分出售或出售時，權益中累積的收益及虧損會重新分類至損益。

(iii) 不符合對沖會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入其他收益/(虧損)。

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2019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（包括匯率風險、公平值利率風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2019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。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據（倘適用）。該等預測過程乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部資產負債表比率的目標。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

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

	1年內 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年6月30日					
貸款	23,446,986	26,726,967	29,096,952	19,847,577	99,118,482
貿易及其他應付款項(不包括法定負債)	56,234,106	-	18,837	-	56,252,943
租賃負債	55,653	36,207	52,205	39,318	183,383
	79,736,745	26,763,174	29,167,994	19,886,895	155,554,808
於2019年12月31日					
貸款	13,545,683	32,861,491	34,064,087	17,202,000	97,673,261
貿易及其他應付款項(不包括法定負債)	51,223,546	-	18,581	-	51,242,127
租賃負債	72,950	45,352	66,335	42,271	226,908
	64,842,179	32,906,843	34,149,003	17,244,271	149,142,296

金額不包括財務合約擔保：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還該安排下的全數擔保金額(附註22)。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借款(附註22)。這種擔保將在償還有關銀行借款時終止。

根據報告期末的預期，本集團認為，該安排下不可能會支付任何金額。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

下表列示於2020年6月30日及2019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	第二級	第三級	合計
資產				
本集團				
於2020年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	577,989	1,598,401	5,293,457	7,469,847
按公平值計入其他全面收益的金融				
資產：				
— 上市股本證券(附註10)	27,121	-	-	27,121
— 其他非上市股本證券(附註10)	-	582,563	1,999,000	2,581,563
	605,110	2,180,964	7,292,457	10,078,531
負債				
按公平值計入損益的金融負債	-	(125,459)	-	(125,459)
資產				
本集團				
於2019年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	266,304	1,195,096	5,250,978	6,712,378
按公平值計入其他全面收益的金融				
資產：				
— 上市股本證券(附註10)	48,164	-	-	48,164
— 其他非上市股本證券(附註10)	-	656,483	2,011,000	2,667,483
	314,468	1,851,579	7,261,978	9,428,025
負債				
按公平值計入損益的金融負債	-	(51,104)	-	(51,104)

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計(續)

期內，三個等級之間概無轉撥。

期內，沒有營運或經濟環境的重大轉變，因而可能影響本集團的金融資產及金融負債的公平值。

5.4 使用重大不可觀察輸入資料的公平值計量(第三級)

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產 人民幣千元
於2020年1月1日的期初結餘	7,261,978
添置	25,000
公平值收益	(33,061)
貨幣匯兌差額	38,540
於2020年6月30日的期末結餘	7,292,457

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三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金和非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績、有關未來增長率的假設、折現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的這些工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現、可資比較物業之市值及貼現率等。

5.5 本集團的估值程序

本集團財務部內設團隊，專責為財務報告目的，評估金融資產及負債的價值，包括第三級公平值。該團隊直接向首席財務官匯報，如有需要，將委聘外聘估值師。

作為估值程序一環，第二級及第三級之間的任何公平值變動及其原因，首席財務官及估值團隊會進行分析。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項及預付款項
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 貸款
- 貿易及其他應付款項
- 租賃負債

6 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資成本及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益、公司日常開支及其他收益／虧損 — 淨額。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的投資、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

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

6 分部資料(續)

	未經審核									
	物業發展						投資物業	所有		總計
	北京	環渤海地區	華東	華南	華中	華西		其他分部		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至2020年6月30日止六個月										
總分部營業額	1,968,881	4,176,364	5,360,602	2,339,050	474,372	1,788,029	273,358	4,770,552	21,151,208	
分部間營業額	(898)	-	-	-	-	-	(2,128)	(1,773,918)	(1,776,944)	
營業額(來自外部客戶)	1,967,983	4,176,364	5,360,602	2,339,050	474,372	1,788,029	271,230	2,996,634	19,374,264	
分部經營溢利	75,462	1,321,969	834,647	491,297	12,449	327,791	186,371	1,736,743	4,986,729	
折舊及攤銷(附註7、附註8)	(1,285)	(677)	(388)	(294)	(71)	(209)	(79)	(33,393)	(36,396)	
截至2019年6月30日止六個月										
總分部營業額	2,513,546	4,221,806	728,092	3,500,994	885,040	895,678	321,226	5,197,245	18,263,627	
分部間營業額	(850)	-	-	-	-	-	(15,736)	(1,773,367)	(1,789,953)	
營業額(來自外部客戶)	2,512,696	4,221,806	728,092	3,500,994	885,040	895,678	305,490	3,423,878	16,473,674	
分部經營溢利	410,831	399,199	74,556	1,041,843	66,266	181,322	103,896	1,554,168	3,832,081	
折舊及攤銷(附註7、附註8)	(181)	(1,045)	(454)	(496)	(166)	(249)	(197)	(71,428)	(74,216)	

6 分部資料(續)

	物業發展						投資物業	所有 其他分部	總計
	北京	環渤海地區	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			

於2020年6月30日(未經審核)

分部資產總額	28,175,881	21,609,924	33,506,574	20,614,804	8,720,464	6,877,873	15,883,807	71,472,354	206,861,681
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產 除外)增加	310	1,140	43	68	-	6	4,763	107,993	114,323
分部負債總額	12,424,732	14,484,631	20,150,890	10,101,257	2,460,064	2,856,171	1,008,327	32,723,514	96,209,586

於2019年12月31日(經審核)

分部資產總額	23,309,429	19,037,321	26,646,381	20,128,888	7,602,302	6,912,262	13,968,275	88,409,442	206,014,300
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產 除外)增加	3,198	513	2,269	1,634	631	122	829,306	2,015,760	2,853,433
分部負債總額	9,825,876	14,728,753	16,404,363	9,607,664	2,193,862	3,075,154	691,947	34,655,477	91,183,096

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部經營溢利	4,986,729	3,832,081
公司財務收入	26,969	36,863
公司日常開支	(381,608)	(332,226)
投資物業公平值(虧損)/收益(附註9)	(22,942)	375,327
其他收益—淨額(附註17)	124,484	572,996
財務費用(附註18)	(961,872)	(912,161)
分佔合營企業之收益	68,460	837,163
分佔聯營公司之收益	155,963	85,979
除所得稅前溢利	3,996,183	4,496,022

6 分部資料(續)

	於2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
--	------------------------------------	------------------------------------

須申報分部與其他分部的資產與總資產的調節表如下：

分部資產總額	206,861,681	206,014,300
公司現金及現金等價物	12,863,295	2,615,636
於合營企業之投資	15,377,524	17,355,309
於聯營公司之投資	7,425,581	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註10)	2,608,684	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產	7,469,847	6,712,378
遞延所得稅資產	1,465,073	1,439,498
綜合資產負債表內的總資產	254,071,685	243,699,115

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	96,209,586	91,183,096
流動貸款(附註15)	22,039,511	9,295,332
非流動貸款(附註15)	65,361,641	74,611,619
遞延所得稅負債	3,191,458	2,946,869
按公平值計入損益的金融負債	125,459	51,104
綜合資產負債表內的總負債	186,927,655	178,088,020

截至2020年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣12,838,134,000元已確認為一個時間點，由於採納香港財務報告準則第15號，人民幣3,268,266,000元在一段時間內確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國大陸。

於2020年6月30日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣36,778,568,000元(2019年12月31日：人民幣38,178,235,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣1,693,019,000元(2019年12月31日：人民幣1,723,664,000元)。

截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

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	土地使用權
	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日期初賬面淨值	1,775,320	180,566
添置	47,571	18,978
折舊及攤銷	(32,139)	(2,860)
處置	(27,402)	-
於2020年6月30日期末賬面淨值	1,763,350	196,684
於2019年1月1日期初賬面淨值	2,412,243	235,794
添置	228,961	132,438
折舊及攤銷	(58,999)	(3,417)
轉撥自己落成待售物業	862,259	455,893
轉撥至投資物業(附註9)	(47,276)	-
收購附屬公司	3,867	-
出售附屬公司的權益	(1,013,579)	(183,308)
處置	(13,368)	-
於2019年6月30日期末賬面淨值	2,374,108	637,400

8 無形資產

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於期初賬面淨值	29,582	453,278
添置	43,011	225
出售一間附屬公司的權益	-	(412,009)
折舊及攤銷	(1,397)	(11,800)
於期末賬面淨值	71,196	29,694

9 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
於期初賬面淨值	13,328,198	16,205,333
添置	4,763	78,960
出售一間附屬公司的權益	-	(373,674)
出售投資物業	-	(2,367)
於收益表確認的公平值(虧損)/收益	(22,942)	375,327
於其他全面收益確認的公平值收益	-	17,808
轉撥自物業、機器及設備及土地使用權(附註7)	-	47,276
貨幣匯兌差額	27,250	3,070
其他	-	(38,000)
於期末賬面淨值	13,337,269	16,313,733

(a) 估值方法

於北京、天津、大連、香港及美國的已落成的商用物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於美國已落成住宅物業及商業物業及香港住宅物業的公平值一般源自使用比較法，經參考可比較物業按每平方尺價格之近期銷售價，再對比近期銷售就本集團樓宇品質調整溢價或折讓而得出。品質較高的樓宇溢價較高，將導致較高的公平值計量。

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

期內，估值方法概無變動且期內公平值等級間概無轉撥。

9 投資物業(續)

(b) 質押為抵押品的非流動資產

於2020年6月30日及2019年12月31日，賬面值分別為人民幣3,609,480,000元及人民幣3,615,439,000元的投資物業已質押作本集團貸款的抵押品。

10 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市證券(a)	27,121	48,164
非上市證券(b)	2,581,563	2,667,483
	2,608,684	2,715,647
減：非即期部分	(2,608,684)	(2,715,647)
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。

(b) 本集團按公平值計入其他全面收益的金融資產包括若干以港元及人民幣計值的非上市股本證券。

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	4,331,211	3,983,044
其他應收款項及預付款項(b)	63,015,301	70,021,326
	67,346,512	74,004,370
減：非即期部分	(14,215,668)	(12,841,234)
即期部分	53,130,844	61,163,136

(a) 貿易應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	4,425,177	4,037,521
減：貿易應收款項減值撥備	(93,966)	(54,477)
	4,331,211	3,983,044
減：非即期部分	-	-
即期部分	4,331,211	3,983,044

11 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

服務及銷售所得款項乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	3,657,933	2,331,900
6個月至1年	227,401	976,052
1年至2年	468,472	593,358
2年至3年	32,450	128,559
3年以上	38,921	7,652
	4,425,177	4,037,521

於2020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(2019年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(54,477)	(46,467)
應收款項減值撥備	(39,489)	(8,010)
期末金額	(93,966)	(54,477)

11 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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予第三方委託貸款(i)	1,566,796	648,589
借予合營企業委託貸款(ii)	8,902,492	9,803,165
借予聯營公司委託貸款(iii)	3,428,167	1,431,745
借予非控制性權益委託貸款(iv)	837,700	837,700
應收第三方款項(i)	1,909,090	1,688,936
應收合營企業款項(v)	13,170,517	18,654,638
應收聯營公司款項(v)	5,361,064	8,901,985
應收非控制性權益款項(v)	6,215,952	8,202,536
預付稅項	6,321,660	5,849,782
應收政府款項(vi)	2,745,119	2,516,377
潛在項目合作訂金(vii)	6,577,033	6,177,239
出售附屬公司權益應收款項	898,115	972,977
其他預付款項	2,100,013	1,709,832
其他應收款項	3,228,490	2,872,187
	63,262,208	70,267,688
減：其他應收款項減值撥備	(246,907)	(246,362)
	63,015,301	70,021,326
減：非即期部分	(14,215,668)	(12,841,234)
即期部分	48,799,633	57,180,092

11 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

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

於2020年6月30日及2019年12月31日，借予第三方委託貸款包括：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無抵押貸款	1,564,296	648,589
抵押貸款	2,500	-
	1,566,796	648,589
減：非即期部分	(406,129)	(459,385)
	1,160,667	189,204

- 無抵押貸款按年利率4.35%至12%計息(2019年：3.5%至15%)。

- 抵押貸款按年利率8%計息(2019年：無)。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

- (ii) 借予合營企業委託貸款乃無抵押、按年利率9%至12%(2019年12月31日：3.38%至16%)計息。結餘人民幣1,448,701,000元(2019年12月31日：人民幣1,327,399,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣7,453,791,000元(2019年12月31日：人民幣8,475,766,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率8%(2019年12月31日：8%至15%)計息。結餘人民幣304,239,000元(2019年12月31日：人民幣725,589,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣3,123,928,000元(2019年12月31日：人民幣706,156,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。

11 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (iv) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率9%(2019年12月31日:8%至10%)計息。結餘人民幣312,700,000元(2019年12月31日:人民幣512,700,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣525,000,000元(2019年12月31日:人民幣325,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押及須按要求償還。
- (vi) 應收政府款項主要指就土地發展成本所付款項、就確保物業開發業務活動而支付予政府的部分按金及就可能未來合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,其後政府將償還該等款項。
- (vii) 金額主要是指有潛在的項目的合作款項。於2020年6月30日,此類合作仍處於磋商階段。

結餘中人民幣5,162,175,000元(2019年:人民幣4,475,117,000元)為無抵押、按5%至9%(2019年:5%至11%)計息。餘下結餘人民幣1,414,858,000元(2019年:人民幣1,702,122,000元)為無抵押及免息。

結餘中人民幣4,125,676,000元(2019年:人民幣3,916,922,000元)須按要求償還。餘下結餘人民幣2,451,357,000元(2019年:人民幣2,260,317,000元)將於2022年償還及計入非即期部分。

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

於2020年6月30日及2019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。

12 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	股本等同 人民幣千元	就限制性 股份獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
2020年1月1日期初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
2020年1月1日期初結餘	(49,800,640)	-	-	(167,227)	(167,227)
年內購買的股份	(5,221,555)	-	-	(14,831)	(14,831)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	657,450	-	-	2,209	2,209
	(54,364,745)	-	-	(179,849)	(179,849)
於2020年6月30日	7,561,730,912	30,413,634	27,329,232	(179,849)	27,149,383
	普通股股數	股本 港幣千元	股本等同 人民幣千元	就限制性 股份獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
2019年1月1日期初結餘	7,615,995,657	30,413,141	27,328,810	-	27,328,810
因員工購股權的行使而發行股份	100,000	493	422	-	422
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
2019年1月1日期初結餘	(53,101,242)	-	-	(178,317)	(178,317)
年內購買的股份	(99,098)	-	-	(340)	(340)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	1,621,419	-	-	5,448	5,448
	(51,578,921)	-	-	(173,209)	(173,209)
於2019年6月30日	7,564,516,736	30,413,634	27,329,232	(173,209)	27,156,023

12 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，該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員招聘額外員工並為他們提供直接經濟利益以實現本公司的長期經營目標。

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據限制性股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員已滿足董事局指定的所有歸屬條件，並有權獲得應歸屬的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2020年及2019年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2020年1月1日	658
授出	68,663
歸屬	(658)
失效	-
於2020年6月30日	68,663
於2019年1月1日	4,580
歸屬	(1,621)
失效	-
於2019年6月30日	2,959

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2020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。自授予日期起的一至三年之特定期間後，尚未行使獲授股份將被行使。

13 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額600,000,000美元的可贖回永久性次級有擔保股本證券(「股本證券」)。

股本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等股本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應作出認購協議既定的分派，以初始年利率4.9%。該等股本證券由本公司擔保。

14 資本工具

(a) 於2020年2月18日及25日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行可贖回的資本工具，於2020年6月30日，已募集人民幣3,378,000,000元。

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

(b) 於2019年6月26日，遠洋控股發行可贖回的資本工具，於2020年6月30日，已募集人民幣981,000,000元。

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

15 貸款

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	65,361,641	74,611,619
流動	22,039,511	9,295,332
	87,401,152	83,906,951

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於期初	83,906,951	88,575,079
新增銀行貸款	7,234,512	6,393,740
新增其他貸款 (b)	6,235,953	4,741,280
有擔保票據 (c)	2,684,952	3,403,393
債券發行 (d)	2,477,980	2,887,689
業務合併	-	2,709,730
償還銀行貸款	(4,816,741)	(9,448,450)
償還其他貸款	(11,016,627)	(8,464,161)
出售一間附屬公司的權益	-	(3,302,927)
貨幣匯兌差額	628,694	85,688
公司債券及銀行貸款賬面值的變動	65,478	54,410
於期末	87,401,152	87,635,471

(a) 於2020年6月30日，長期及短期貸款為人民幣8,478,893,000元，以本集團的投資物業、發展中物業及已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。

於2019年12月31日，長期及短期貸款為人民幣9,226,023,000元，以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及於若干附屬公司的股權作抵押擔保。

15 貸款(續)

- (b) 截至2020年6月30日止六個月，金額為人民幣3,113,900,000元及人民幣3,122,053,000元的其他貸款分別通過財務機構及關連方募集。該等貸款按年利率3.38%至12.00%計息。

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

- (c) 於2020年1月14日，全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

- (d) 於2020年2月12日，遠洋控股發行本金總額為人民幣499,320,000元的債券，票息率每年5.70%，為期兩年。

於2020年4月24日，遠洋控股發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的非公開定向債務融資工具，票息率每年3.35%，為期三年。

- (e) 截至2020年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣2,332,756,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣2,570,990,000元)。

16 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	18,975,130	17,789,750
應計支出	3,234,460	3,308,010
應付合營企業款項(b)	8,479,482	8,791,353
應付聯營公司款項(b)	2,892,149	3,179,119
應付非控制性權益款項(b)	4,149,064	8,247,547
已收按金	8,805,629	2,924,384
應付利息及股息	1,749,684	1,224,779
應付政府款項	19,407	77,627
其他應付稅項	4,016,484	3,787,197
其他應付款項	7,947,938	5,699,558
	60,269,427	55,029,324
減：非即期部分	(18,837)	(18,581)
即期部分	60,250,590	55,010,743

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

16 貿易及其他應付款項(續)

(a) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
6個月內	10,432,914	7,067,779
6個月至12個月	6,406,186	3,652,058
1年至2年	934,525	4,711,607
2年至3年	807,901	1,819,411
3年以上	393,604	538,895
	18,975,130	17,789,750

(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。

17 其他收益 — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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負債的公平值收益／(虧損)	431,267	(19,469)
匯兌虧損	(229,850)	(166,020)
出售按公平值計入損益的金融資產的(虧損)／收益	(70,075)	23,736
用於解除合約義務的款項	(35,522)	(23,090)
出售合營企業及一間聯營公司的收益	28,343	35,323
出售附屬公司權益的收益	—	697,904
視作出售合營企業及聯營公司的虧損	—	(599)
業務合併的負商譽	—	798
其他收益	321	24,413
	124,484	572,996

18 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	554,511	656,732
— 其他貸款	1,778,245	1,914,258
— 租賃負債	4,815	66,155
減：按年資本化利息率5.14% (2019年：5.43%) 資本化的利息	(1,375,699)	(1,724,984)
	961,872	912,161

19 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2020年及2019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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,122,330	1,151,443
— 中國土地增值稅	652,577	733,249
遞延所得稅	242,209	77,896
	2,017,116	1,962,588

20 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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,222,806	1,875,194
用作釐定每股基本盈利的溢利(人民幣千元)	1,222,806	1,875,194
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,553,674
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.161	0.248

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及未歸屬獎勵股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均市場股價)釐定。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,222,806	1,875,194
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	1,222,806	1,875,194
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,553,674
就以下項目作出調整：		
一 購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份(千股)	-	-
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,553,674
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.161	0.248

21 股息

於2020年8月17日，董事局議決宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息人民幣426,501,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣752,410,000元）。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	181,298	489,258
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.056元（2019年：人民幣0.099元）	426,501	752,410

22 財務擔保

(a) 於2020年6月30日及2019年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保	12,723,696	9,595,026

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

(b) 於2020年6月30日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣1,000,000,000元（2019年12月31日：人民幣1,059,420,000元）的貸款提供連帶責任擔保。合營企業與聯營公司所佔的部分發展中物業為該等貸款的主要抵押。

23 承擔

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	9,726,894	7,842,456
投資承擔	577,766	591,566
已訂約但未撥備	10,304,660	8,434,022

(b) 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 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
1 年以內	374,406	325,455
1 至 5 年	531,461	540,192
5 年以上	246,279	261,565
	1,152,146	1,127,212

24 關連方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2020年及2019年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務：		
— 股東	-	3,130
— 合營企業	1,236,287	1,294,565
— 聯營公司	87,533	277,709
	1,323,820	1,575,404

出售服務主要為建設服務，有關條款乃根據與關連方合約之條款訂立。

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	20,288	18,675
僱用後福利	560	1,079
股份付款	23,454	61,631
	44,302	81,385

24 關連方交易(續)

(c) 利息收入

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	441,285	680,569
— 聯營公司	143,684	187,684
	584,969	868,253

(d) 利息開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
已付利息：		
— 合營企業	21,244	2,782
— 聯營公司	6,468	—
	27,712	2,782

(e) 借予關連方委託貸款

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
— 合營企業(附註11)	8,902,492	9,803,165
— 聯營公司(附註11)	3,428,167	1,431,745
	12,330,659	11,234,910

24 關連方交易(續)

(f) 應收關連方款項

	於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註 11)	13,170,517	18,654,638
— 聯營公司(附註 11)	5,361,064	8,901,985
	18,531,581	27,556,623

(g) 應付關連方款項

	於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註 16)	8,479,482	8,791,353
— 聯營公司(附註 16)	2,892,149	3,179,119
	11,371,631	11,970,472

(h) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 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	2,184,147	2,126,795

24 關連方交易(續)

(i) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於 2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2019 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	1,999,000	2,011,000

(j) 給予關連方的財務擔保

於 2020 年 6 月 30 日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣 1,000,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：人民幣 1,059,420,000 元)的貸款提供連帶責任擔保。

25 期後事項

於 2020 年 7 月 30 日，本集團當時的附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋投資」)宣佈董事及董事局委員會組成變動，當中李明先生辭任盛洋投資的非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席。於該變動後，本集團持有盛洋投資已發行普通股約 49.5%，盛洋投資的董事局的八名董事中，其中一名為本集團的代表。

項目名稱概覽表

於2020年6月30日本集團的項目名稱概覽表載列如下：

	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	北京地區	北京	26街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義南法信項目	Nanfaxin Project, Shunyi District
2			安貞項目(北京)	Anzhen Project (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			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
7			銀網中心(北京)	E-wing Center (Beijing)		
8			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
9			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
10			頤境港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
11			頤環萬和(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
12			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
13			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
14			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
15			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
16			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
17			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
18			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
19			遠洋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			遠洋銳中心(北京)	Ocean Rayzone (Beijing)	麗澤商務區項目	Lize Business District Project
25			遠洋新光中心(北京)	Ocean Shinkong Center (Beijing)	遠洋新光項目	Sino-Ocean Shin Kong Project
26			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
27			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wulieepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
28			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
29			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
30			天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
31			椿萱茂·和園長者社區(北京)	Senior Living L'Amore (Beijing)		
32			遠洋天著(北京)	The CBD's Private Palace (Beijing)		Ocean Palace
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
37			雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
38			安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)		
39			長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
40	風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)				

項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
41			風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
42			萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
43			遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
44			遠洋晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
45		廊坊	運河灣(廊坊)	Canal Bay (Langfang)	香河萬潤項目	Xiang He Wan Run Project
46			遠洋琨庭(廊坊)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Langfang)		Ocean Kunting
47		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
48		秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
49		太原	遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
50			遠洋尚郡(太原)	Sino-Ocean Oriental Mansion (Taiyuan)		
51			晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
52	環渤海地區	天津	北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
53			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
54			天悅風華(天津)	Elegant Prestige (Tianjin)	海河教育園14號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14
55			悅光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
56			天宸原著(天津)	Longfor Mansion (Tianjin)	海河教育園13號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13
57			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
58			遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
59			天著春秋(天津)	Ocean Epoch (Tianjin)		
60			遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
61			遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
62			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
63			遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
64			遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
65			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
66			紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
67			遠澤寶坻物流園(天津)	Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)		
68			遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)		Ocean Kunting
69			鯉樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
70			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
71		大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
72			悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
73			遠洋山麓春秋(大連)	Ocean The Piedmont Epoch (Dalian)		
74			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
75			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone — Industrial
76			遠洋榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3
77			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
78		瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
79			遠洋大河宸章(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
80			遠洋仰山(瀋陽)	The Mountain Echo (Shenyang)	裕沁碧苑項目	Yuqin Biyuan Project
81		長春	遠洋錦唐(長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊	Jingkai Distict Plot Yuanheng
82		青島	遠洋萬和公館(青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
83			遠洋萬和城(青島)	Ocean Great Harmony (Qingdao)		
84			遠洋御城(青島)	Ocean Royal City (Qingdao)	膠州市興正元項目	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou

	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)
85		濟南	天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐治項目	Tangye Project
86			遠祥萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)		
87			遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
88		煙台	遠洋東萊郡(煙台)	Sino-Ocean Donglai County (Yantai)		
89	華東地區	上海	嘉譽都匯廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場	
90			崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
91			H88越虹廣場(上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
92			海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
93			遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
94			遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
95			萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
96			遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
97			西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
98			元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
99		杭州	大運河南商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
100			遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)		
101			九龍灣項目(杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)		
102			匯望Neo1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	匯望軒	
103			上河宸章(杭州)	Ocean River Masterpiece (Hangzhou)	余杭區崇賢C-7地塊	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District
104			遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目	Xiaoshan Linpu Project
105			拱墅區祥符地塊(杭州)	Xiangfu Plot, Gongshu District (Hangzhou)		
106			遠洋西溪公館(杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)		
107		南京	南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
108			遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
109			遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
110			遠洋棠悅山水(南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
111		蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
112			昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)		
113			萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
114			萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
115			洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
116			沙溪物流項目(蘇州)	Shaxi Logistics Project (Suzhou)		
117			石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
118			上湖名著(蘇州)	The Lake Garden (Suzhou)	汾湖006地塊	Fenhu Plot 006
119			張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)		
120		無錫	溪山宸章(無錫)	Scenery Mansion (Wuxi)		
121			遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
122		嘉興	桂語東方(嘉興)	East Lake (Jiaxing)		
123			萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
124			遠洋湖映宸章(嘉興)	Ocean Lake Mansion (Jiaxing)		
125			平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
126			上善悅府(嘉興)	Ultimate Joy Mansion (Jiaxing)	嘉善縣34號地塊	Plot 34, Jiashan
127			乍浦產業園(嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project
128		滁州	遠洋萬和上寧府(滁州)	Ocean Mansion (Chuzhou)	汧河新城向樂路項目	Xiangrong Road Project
129		常州	天雋半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
130		台州	樾府(台州)	Mansion (Taizhou)	椒江項目	Jiaojiang Project
131		紹興	遠洋越府宸章(紹興)	Ocean Yue Masterpiece (Shaoxing)		

項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
132		溫州	遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
133			遠洋世紀宸章(溫州)	Ocean Century Mansion (Wenzhou)	高新區HX-22-A02地塊	Gaoxin District Project
134		揚州	大河宸章(揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)		
135		徐州	賈旺產業園(徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project
136		寧波	遠澤余姚泗門物流園(寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)		
137	華南地區	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
138			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
139			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
140			遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)		
141			遠洋濱海大廈(深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場	Ocean Plaza
142			遠洋新天地(深圳)	Sino-Ocean Dream Land (Shenzhen)		Ocean Metropolis
143		中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
144			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目	Dongsheng Longcheng Project
145			領秀山(中山)	Leader Mountain (Zhongshan)	五柱山龍塘村項目	Wuguishan Longtangcun Project
146			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
147			遠洋翡翠郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
148			遠洋瓏郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
149			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou
150			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou
151			遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目	Da Xin Rong Jia Project
152			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
153			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村135項目	Suixicun 135 Project, Nantou
154			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村136項目	Suixicun 136 Project, Nantou
155			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村137項目	Suixicun 137 Project, Nantou
156		廣州	東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
157			遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
158			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
159			白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
160			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
161		佛山	漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
162			遠洋天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕	
163		湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
164		茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
165		香港	長沙項目(香港)	Cheung Sha Project (Hong Kong)		
166			LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
167			旺角煙廠街項目(香港)	Yin Chong Street Project, Mongkok (Hong Kong)		
168		福州	東江灣(福州)	East Bay (Fuzhou)		
169			東江灣悅境(福州)	East Bay Upgrade (Fuzhou)		
170			遠洋山水(福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)		
171		廈門	天和(廈門)	The Only One (Xiamen)	翔安區2017XP02地塊	Plot 2017XP02, Xiang'an District
172			天成(廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區2017XP03地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District
173		漳州	遠洋風景(漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		
174		龍岩	遠洋山水(龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)		
175		三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
176		海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木碑	Ocean Driftwood Array

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)	
177	華中地區	武漢	東西湖物流項目(武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)			
178			賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project	
179			華中大數據產業園(武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)			
180			萬和四季(武漢)	Ocean Seasons (Wuhan)			
181			遠洋東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple	
182		江岸區鸚鵡天項目(武漢)	Yanyangtian Project, Jiang'an District (Wuhan)				
183		合肥	都會1907(合肥)	Metropolis 1907 (Hefei)			
184			遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project	
185			遠洋蘆玥風景(合肥)	Sino-Ocean Landscape (Hefei)			
186	鄭州	遠洋沁園山水(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)				
187		遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lybo Plot 113		
188		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		
189		南昌	遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project	
190	華西地區	成都	東麓城(成都)	Foothill City (Chengdu)	龍泉陽光城項目	Longquan Sunshine Town Project	
191			遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)			
192			遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)			
193			遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project	
194			遠洋天和(成都)	Ocean Sky Glory (Chengdu)	金牛項目	Jinniu Project	
195			青白江數據中心(成都)	Qingbaijiang Internet Data Center (Chengdu)			
196			青白江物流項目(成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)			
197			國賓御府(成都)	Royal Mansion (Chengdu)	犀浦項目	Xipu Project	
198			成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)			
199			重慶	楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
200		楓丹江嶼(重慶)		Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project	
201		江津物流項目(重慶)		Jiangjin Logistics Project (Chongqing)			
202		兩江新區數據中心(重慶)		Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)			
203		遠洋城(重慶)		Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District	
204		遠洋城(重慶)		Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊二期	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District	
205		遠洋山水賦(重慶)		Poetry of Landscape (Chongqing)			
206		遠洋公園(重慶)		Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort	
207		西安		楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
208				楓丹江嶼(西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
209			秦漢產業園(西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project	
210		遠洋涇河新城大數據中心(西安)	Sino-Ocean Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)				
211		遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)				
212	昆明	呈貢大學城項目(昆明)	Chenggong Project (Kunming)				
213		呈貢大學城二期項目(昆明)	Chenggong Project, Phase II (Kunming)				
214		遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)				
215	貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)				
216		遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)				
217	新加坡		禮盈峰(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	鳥節路項目	Cairnhill Heights	
218	印尼		大雅加達項目(印尼)	Alam Sutera Project (Indonesia)			
219	美國		加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)			
220			北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)			
221			三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)			



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

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

(於香港註冊成立的有限公司)
(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601
Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong
電話: Tel: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層
Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing
電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com

