

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



## 遠洋集團

### 截至二零一九年六月三十日止六個月的 中期業績公佈

#### 財務摘要

- 協議銷售總額創下新高至人民幣600.80億元，較去年同期增長33%。
- 營業額為人民幣164.74億元，較去年同期增長7%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣18.75億元。核心利潤為人民幣10.54億元。每股基本溢利為人民幣0.248元。
- 截至2019年6月30日止六個月，加權平均融資成本為5.43%。現金資源為人民幣319.23億元，現金短期借款覆蓋倍數為2.82倍，維持財務穩健。
- 資產總值增加2%至人民幣2,555.93億元，以及本公司擁有人應佔權益為人民幣498.58億元。
- 董事局建議以現金派發中期股息每股港幣0.110元，派息比率維持在40%。

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2019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2019年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣164.74億元，較去年同期上升7.1%；毛利率為20.4%，較去年同期下降3.1個百分點，主要受毛利較低的回遷房集中在本期結轉影響。剔除一次性損益後，核心利潤率為6.4%，較去年同期下降3.3個百分點，與毛利率同比例下降；本公司擁有人應佔溢利為人民幣18.75億元，每股溢利為人民幣0.248元。

## 市場回顧及展望

上半年，宏觀經濟形勢整體好於預期，面對複雜變化的外部環境，全國GDP增速仍保持6.3%的上漲，為實現經濟的高質量發展奠定了堅實的基礎。在此種背景下，中央對於房地產行業仍保持「維穩」的主基調，「419」中央政治局會議再度重申「房住不炒」，行業調控政策整體從嚴。同時，在「因城施策」和「一城一策」思路的指導下，各城市根據城市房地產市場實際情況，以「穩房價、穩地價、穩預期」為目標，對地方性調控政策進行邊際性調整。

進入3月後，市場供應季節性增多，加之核心一二線城市及長三角、粵港澳地區強三線城市前期積壓需求集中入市，市場迎來「小陽春」，銷量同環比明顯轉好，量升價平。但在不同城市及項目間出現分化的端倪，此種分化在「419」中央政治局會以後更趨明顯，一二線城市在經歷觸底反彈後，仍保持較為穩定的增長動力，而三四線及其他城市銷售承壓明顯，銷售面積連續數月出現負向增長。

行業內競爭更為激烈，TOP30房企累計協議銷售額及銷售門檻較去年仍有明顯提升，但同比增速有所放緩。上半年，房地產協議銷售額累計達到人民幣7.07萬億元，同比增長5.6%，增速較去年同期回落0.5個百分點；TOP30房企上半年協議銷售額門檻為人民幣483億元，同比增長12%，增幅回落28個百分點。標桿房企不再過度追求規模快速擴張，更加注重企業內部利潤修復和風險控制已成為主流趨勢。同時，上半年我國整體貨幣及融資環境適度寬鬆，但對於房地產行業的融資仍保持「高壓」態勢，尤其是在4、5月份土地市場全線引爆後，中央對於房地產行業的融資態度再度收緊，銀根緊縮仍是房企融資常態。所以，從年初開始標桿房企紛紛調整當年的經營策略，回歸聚焦主業、收縮多元業務的意願日趨明顯。

展望下半年，宏觀經濟形勢將延續「穩」字當前，着力保持經濟平穩發展，為實現「2020年GDP比2010年翻一番」的目標奠定堅實的基礎。所以，預計房地產行業整體市場規模也將穩定在現有高位，量價整體保持平穩，城市之間分化也將延續。同時，由於近來相關金融監管部門對於房地產融資再度收緊，並且部分城市房貸利率已出現回升，預計下半年行業整體供需兩端仍將面臨「錢荒」，規模化房企將繼續通過回歸主業，聚焦主流市場，加強自身流動性來應對日益激烈的競爭環境。

## 財務回顧

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2019年 上半年	2018年 上半年	變動(%)
物業開發	12,744	12,955	-2%
物業投資	306	542	-44%
物業管理	709	594	19%
其他房地產相關業務	2,715	1,285	111%
合計	<u>16,474</u>	<u>15,376</u>	<u>7%</u>

本集團2019年上半年營業額為人民幣164.74億元，較2018年同期的人民幣153.76億元上升了7%。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77%。由於本集團已發展一個多元化的土地儲備組合，北京的物業開發收入佔比由2018年上半年的27%下降至本期的13%。於2019年上半年，83%的物業開發收入來自於五大城市群(2018年上半年：81%)。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。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本。其中土地成本和建築成本約佔期內物業開發成本86%(2018年上半年：91%)。

報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本(包括車位)約為人民幣4,100元，比2018年上半年人民幣5,900元減少，主要是由於本期有較多二線城市項目結轉，對應的土地成本較低。報告期內物業開發業務的每平方米平均建築成本(包括車位)約為人民幣4,700元，較2018年上半年人民幣6,100元下降較大，主要原因為去年同期有較多高端項目結轉，如北京天著春秋、北京遠洋LA VIE等。

報告期內的毛利為人民幣33.59億元，較2018年同期下降7%。毛利率下降至20.4%(2018年上半年：23.5%)，主要受毛利較低的回遷房集中在本期結轉的影響。

截至2019年6月30日止六個月的利息及其他收入上升34%至人民幣15.07億元(2018年上半年：人民幣11.23億元)，上升主要原因是由於期內整體委託貸款餘額上升，使委託貸款利息收入相應上升所致。

本集團於報告期內取得其他收益(淨額)人民幣5.73億元(2018年上半年：其他虧損(淨額)人民幣2.14億元)。其他收益(淨額)主要包含期內確認的出售子公司淨收益、匯兌虧損及出售聯合營公司淨收益。

於2019年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及非控制性權益前)約人民幣3.75億元(2018年上半年：人民幣7.23億元)。

2019年上半年的銷售和市場推廣費用增加至人民幣4.67億元，而2018年同期為人民幣3.81億元。該等成本佔2019年上半年協議銷售總額約0.8%(2018年上半年：0.8%)。

2019年上半年的行政費用增加至人民幣8.62億元(2018年上半年：人民幣5.10億元)，佔上半年協議銷售額約1.4%(2018年上半年：1.1%)。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。

2019年上半年，加權平均利率由2018年同期5.26%輕微上升至本期5.43%。已付或應計的利息總開支達人民幣26.37億元(2018年上半年：人民幣18.04億元)，其中人民幣9.12億元(2018年上半年：人民幣6.66億元)因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

2019年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升10%至人民幣12.29億元(2018年上半年：人民幣11.22億元)，有效稅率為33%(2018年上半年：29%)。此外，土地增值稅於2019年上半年減少至人民幣7.33億元(2018年上半年：人民幣8.93億元)。

2019年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣18.75億元，較去年同期的人民幣23.33億元下降20%。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

於2019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319.23億元，本集團主要的現金資源為人民幣；現金短期借款覆蓋率為2.82倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,135.80億元，足以確保本集團財務穩健。

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2019年6月30日約86%(2018年12月31日：約73%)。財務槓桿短期有所上升，下半年集團將加強回款，嚴格控制有息負債規模，提升財務穩健度。

本集團主要貸款為人民幣，餘下的貸款為港元及美元，而約70%的貸款總額為定息貸款。

於2019年上半年，本集團40%的貸款為美元及港元。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合約，以減低未來年間的匯兌損失。本集團從未就投機目的進行任何金融衍生工具的買賣。

鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否再需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2019年 6月30日	佔借款 總額的 百分比	於2018年 12月31日	佔借款 總額的 百分比
1年內到期	11,330	13%	15,425	17%
1至2年到期	23,622	27%	12,637	14%
2至5年到期	36,900	42%	46,231	52%
5年以上到期	15,783	18%	14,282	17%
<b>合計</b>	<b>87,635</b>	<b>100%</b>	<b>88,575</b>	<b>100%</b>

於2019年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約7%(2018年12月31日：8%)。

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2019年6月30日，上述擔保總金額為人民幣100.70億元(2018年12月31日：人民幣81.59億元)。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 入賬銷售收入

本集團2019年上半年物業開發業務的營業額為人民幣127.44億元，較2018年同期的人民幣129.55億元輕微下降2%。交付可售樓面面積由2018年上半年約756,000平方米上升34%至2019年上半年約1,015,000平方米。包括車位銷售，2019年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣12,600元(2018年上半年：每平方米人民幣17,100元)；上半年入賬銷售價格較低主要受回遷房項目集中交付影響。

於2019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)
京津冀地區	北京	1,610	53,500	30,100
	天津	2,055	276,000	7,400
	石家莊	13	700	18,600
	秦皇島	782	51,400	15,200
		<b>4,460</b>	<b>381,600</b>	<b>11,700</b>
長三角地區	上海	58	1,600	36,300
	杭州	504	24,400	20,700
	南京	12	800	15,000
	台州	59	3,300	17,900
		<b>633</b>	<b>30,100</b>	<b>21,000</b>
長江中游地區	武漢	871	49,600	17,600
		<b>871</b>	<b>49,600</b>	<b>17,600</b>
珠三角地區	中山	1,689	174,700	9,700
	深圳	813	28,800	28,200
	廣州	790	23,700	33,300
		<b>3,292</b>	<b>227,200</b>	<b>14,500</b>

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)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)
成渝地區	重慶	890	75,800	11,700
	成都	3	300	10,000
		<b>893</b>	<b>76,100</b>	<b>11,700</b>
其他地區	大連	504	31,900	15,800
	瀋陽	1,405	88,600	15,900
	青島	125	12,100	10,300
	煙台	2	200	10,000
		<b>2,036</b>	<b>132,800</b>	<b>15,300</b>
	其他項目	31	3,800	8,200
小計(不包含車位)		12,216	901,200	13,600
車位(各項目)		528	113,500	4,700
合計		<b>12,744</b>	<b>1,014,700</b>	<b>12,600</b>



## 協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2019年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣600.80億元，較2018年同期人民幣451.06億元上升約33%。2019年上半年銷售樓面面積上升約24%至2,850,900平方米(2018年上半年：2,307,700平方米)。包括車位銷售，平均銷售價格上升約8%至每平方米人民幣21,100元(2018年上半年：每平方米人民幣19,500元)。

於2019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)
京津冀地區	北京	11,912	238,000	50,100
	天津	4,653	250,400	18,600
	石家莊	1,390	101,600	13,700
	張家口	46	3,600	12,800
	秦皇島	1,619	86,900	18,600
		<b>19,620</b>	<b>680,500</b>	<b>28,800</b>
長三角地區	上海	802	24,800	32,300
	杭州	2,977	146,500	20,300
	南京	922	69,600	13,200
	蘇州	2,610	144,800	18,000
	無錫	422	26,500	15,900
	嘉興	3,244	191,100	17,000
	滁州	49	5,400	9,100
	常州	314	22,200	14,100
	台州	443	22,900	19,300
	紹興	315	19,500	16,200
	溫州	1,198	51,400	23,300
	廈門	772	19,700	39,200
	漳州	194	25,500	7,600
福州	165	9,600	17,200	
		<b>14,427</b>	<b>779,500</b>	<b>18,500</b>
長江中游地區	武漢	3,282	139,900	23,500
	合肥	425	30,700	13,800
	南昌	55	6,400	8,600
		<b>3,762</b>	<b>177,000</b>	<b>21,300</b>

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)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
珠三角地區	中山	1,272	107,900	11,800
	深圳	261	7,400	35,300
	廣州	2,316	65,000	35,600
	佛山	1,917	154,300	12,400
	香港	6,708	43,500	154,200
	湛江	418	48,700	8,600
	三亞	28	500	56,000
		<b>12,920</b>	<b>427,300</b>	<b>30,200</b>
成渝地區	重慶	1,303	127,500	10,200
	成都	2,247	128,900	17,400
	昆明	323	30,200	10,700
		<b>3,873</b>	<b>286,600</b>	<b>13,500</b>
其他地區	大連	94	6,100	15,400
	瀋陽	372	35,200	10,600
	青島	807	38,300	21,100
	鄭州	278	30,300	9,200
	西安	1,499	121,600	12,300
	濟南	218	18,900	11,500
	太原	205	17,900	11,500
	煙台	33	2,200	15,000
			<b>3,506</b>	<b>270,500</b>
	其他項目	876	72,000	12,200
小計(不包含車位)		<u>58,984</u>	<u>2,693,400</u>	21,900
車位(各項目)		<u>1,096</u>	<u>157,500</u>	7,000
合計		<u><b>60,080</b></u>	<u><b>2,850,900</b></u>	<b>21,100</b>

## 土地儲備

本集團的土地儲備於2019年6月30日下降3%至39,250,000平方米(於2018年12月31日：40,444,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則下降至20,764,000平方米(於2018年12月31日：21,761,000平方米)。於2019年上半年，本集團購入6幅土地及1個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別約為1,026,000平方米及581,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣5,500元。於2019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7,100元(於2018年12月31日：人民幣6,900元)。

於2019年6月30日本集團的土地儲備詳情如下：

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 (%)		
京津冀地區	北京	26街區	北京市順義區	79	79	79	23.00%		
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%		
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%		
		中國人壽金融中心	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%		
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	419	50.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	114	25.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%		
		頤璟春秋	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%		
		麗澤商務區項目	北京市豐台區	441	331	441	17.25%		
		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	86	100.00%		
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	55	85.72%		
		遠洋逸山水	北京市通州區	221	170	19	30.00%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	197	75.00%		
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	75	100.00%		
		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	31	100.00%		
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	125	21.00%		
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	12.25%		
		遠洋新光項目	北京市通州區	479	334	479	50.00%		
		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D地塊	北京市通州區	128	113	128	10.00%		
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%		
		亦莊汽車大廈項目	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	49.21%		
						7,359	5,830	6,034	

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

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 (%)
	天津	空港物流項目	天津市濱海新區	24	-	24	49.00%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	49.00%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	38	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	40	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	48	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	46	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	39	50.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	603	64.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	51	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	140	100.00%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	354	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				<u>9,681</u>	<u>7,766</u>	<u>5,732</u>	
	石家莊	長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	361	30.70%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	47.94%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	146	51.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋晟庭	石家莊市長安區	228	171	227	51.00%
				<u>1,004</u>	<u>781</u>	<u>1,001</u>	
	廊坊	遠洋琨庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
		香河萬潤項目	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
				<u>2,166</u>	<u>1,134</u>	<u>2,166</u>	
	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	1,333	100.00%
				<u>21,851</u>	<u>16,917</u>	<u>16,469</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

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 (%)	
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	1,003	41.03%	
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	26	100.00%	
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	56	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	24.50%	
					1,557	1,037	1,188	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	12	100.00%	
		餘杭區崇賢C-7地塊	杭州市餘杭區	107	73	107	51.00%	
		江南院子	杭州市餘杭區	111	65	111	49.00%	
		雁望軒	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%	
		招商遠洋春秋華庭	杭州市拱墅區	129	89	129	50.00%	
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	5	100.00%	
						1,067	600	407
	南京	濱江物流項目	南京市江寧區	58	-	58	18.62%	
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	145	70.00%	
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	234	100.00%	
		遠洋綠地雲峰公館	南京市江寧區	71	67	27	50.00%	
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	54	100.00%	
					564	424	518	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%	
昆山玉山冷鏈物流項目		昆山市玉山鎮	62	-	62	16.66%		
萬和悅花園		蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%		
萬和四季		太倉市港區	105	77	105	34.00%		
洛克公園		蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%		
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	113	34.00%		
					823	586	823	
無錫	遠洋太湖宸章 (原好施項目)	無錫市新吳區	63	52	63	40.00%		
	遠洋太湖宸章 (原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	116	40.00%		
					179	145	179	

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

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%
		嘉興物流項目	嘉興市湖南區	96	-	96	18.62%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	95	100.00%
		上善悅府	嘉興市嘉善縣	122	106	122	30.00%
		乍浦物流項目	嘉興市平湖市	44	-	44	19.60%
				<u>600</u>	<u>394</u>	<u>600</u>	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汧河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	101	99	101	40.00%
	台州	中南遠洋樾府	台州市椒江區	79	65	74	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	153	100.00%
	廈門	國貿遠洋天和	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		國貿遠洋天成	廈門市翔安區	75	49	75	48.02%
				<u>127</u>	<u>84</u>	<u>127</u>	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	81	70.00%
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
				<b>5,614</b>	<b>3,860</b>	<b>4,534</b>	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	557	55.90%
		江夏物流項目	武漢市江夏區	45	-	45	49.00%
		遠洋世界	武漢市東西湖區	398	369	19	100.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
				<u>3,342</u>	<u>2,850</u>	<u>2,501</u>	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	197	100.00%
		遠洋蘆玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	52.43%
				<u>719</u>	<u>608</u>	<u>719</u>	
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	134	28.45%
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	173	51.00%
		遠洋天驕	南昌市灣里區	106	102	101	20.00%
				<u>279</u>	<u>224</u>	<u>274</u>	
				<b>4,474</b>	<b>3,777</b>	<b>3,628</b>	

## 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

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 (%)		
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,120	75.00%		
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	71	75.00%		
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	187	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	50	51.00%		
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	20	80.00%		
		遠洋風景	中山市石岐區	94	87	4	30.00%		
		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%		
		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	103	24.50%		
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	50.00%		
		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%		
				4,920	4,156	2,216			
			深圳	荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
				龍船塘項目	深圳市南山區	115	52	115	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	148	84.70%	
			遠洋新天地	深圳市龍崗區	390	292	234	100.00%	
				1,765	1,183	1,097			

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

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 (%)
	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	122	100.00%
		朱村街鳳崗村項目	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	148	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				<u>915</u>	<u>660</u>	<u>696</u>	
	佛山	中南遠洋漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋華遠天驕	佛山市三水區	259	191	259	51.00%
		海藍城	佛山市三水區	285	221	285	49.00%
				<u>751</u>	<u>604</u>	<u>751</u>	
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	45.50%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	三亞	紅塘灣項目	三亞市天涯區	561	249	561	50.00%
		遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
				<u>738</u>	<u>360</u>	<u>638</u>	
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
				<u>10,246</u>	<u>7,987</u>	<u>6,443</u>	
成渝地區	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%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	18	50.00%
		遠洋城	重慶市九龍坡區	126	125	126	50.00%
		遠洋九公子	重慶市渝北區	335	246	234	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	165	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	244	42.50%
				<u>1,784</u>	<u>1,432</u>	<u>1,067</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



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 (%)
	成都	龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	24.50%
		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	123	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%
		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	186	50.00%
				<u>1,291</u>	<u>1,012</u>	<u>1,060</u>	
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%
		呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%
		昆明空港項目	昆明市官渡區	37	-	37	18.62%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	37.15%
				<u>522</u>	<u>451</u>	<u>522</u>	
	貴陽	遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	100	89.80%
				<u>3,697</u>	<u>2,970</u>	<u>2,749</u>	
其他地區	大連	遠洋金馬杰座	大連市金州區	77	43	35	10.00%
		遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,406	1,254	743	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%
		榮域	大連市甘井子區	925	875	266	100.00%
		小密灣項目	大連市金州區	219	175	219	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				<u>5,562</u>	<u>4,584</u>	<u>2,663</u>	
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市瀋河區	382	257	11	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	9	100.00%
		裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	51.76%
				<u>1,307</u>	<u>1,121</u>	<u>232</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

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 (%)
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
		遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋御城	青島市膠州市	333	269	308	75.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
				<u>965</u>	<u>778</u>	<u>717</u>	
	太原	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%
				<u>159</u>	<u>115</u>	<u>159</u>	
	鄭州	遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市龍湖鎮	169	158	169	38.00%
		永之興冷链物流項目	鄭州航空港經濟 綜合實驗區	172	-	172	49.00%
				<u>384</u>	<u>196</u>	<u>384</u>	
	徐州	賈汪物流項目	徐州市賈旺區	86	-	86	19.60%
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		秦漢新城物流項目	咸陽市渭城區	67	-	67	19.60%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	292	56.00%
				<u>680</u>	<u>524</u>	<u>680</u>	
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	43	100.00%
	濟南	天著春秋	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
				<u>9,649</u>	<u>7,791</u>	<u>5,427</u>	
合計				<u><u>55,531</u></u>	<u><u>43,302</u></u>	<u><u>39,250</u></u>	

## 投資物業

於2019年上半年，來自物業投資的營業額減少了44%至人民幣3.06億元(2018年上半年：人民幣5.42億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業進行的輕資產化處理。於2019年6月30日，本集團合共持有超過16個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。

於2019年6月30日本集團投資物業詳情如下：

項目	區	大約 可租賃 面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2019年	本集團
						6月30日 出租率 (%)	應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	4,000	99%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	18,000	82%	100%
天津未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	96%	100%
樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	67,000	-	67,000	-	87%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	69%	70%
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		312,000	136,000	139,000	37,000		
<b>其他</b>							
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	2,000	100%	37%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	125,000	99%	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	95%	53%
遠洋·未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	97%	50%
遠洋·未來廣場(天津)	天津市河東區	41,000	-	41,000	-	99%	50%
大寧國際廣場(上海)	上海市靜安區	38,000	38,000	-	-	86%	20%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	4,000	79%	20%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	12,000	88%	15%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	31,000	98%	50%
其他項目		156,000	17,000	80,000	59,000		
小計		881,000	310,000	313,000	258,000		
合計		<b>1,193,000</b>	<b>446,000</b>	<b>452,000</b>	<b>295,000</b>		

## 僱員及人力資源

於2019年6月30日，本集團共有員工12,335人(於2018年12月31日：13,131人)，為本集團服務的總員工數量基本保持穩定。我們將繼續致力提升人力資源效率和內部管制能力。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以保留優秀人才及達到長期激勵的效果，並提供不同的培訓發展項目。

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

本集團截至2019年6月30日止六個月未經審核的簡明綜合中期業績如下：

## 簡明綜合中期資產負債表

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,374,108	2,412,243
使用權資產	235,335	-
土地使用權	637,400	235,794
無形資產	29,694	453,278
投資物業	16,313,733	16,205,333
商譽	200,978	514,039
於合營企業之投資	19,768,484	20,330,505
於聯營公司之投資	6,668,909	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產	2,665,014	679,952
按公平值計入損益的金融資產	4,308,856	3,961,645
貿易及其他應收款項及預付款項	6 22,751,014	15,520,575
遞延所得稅資產	1,218,425	1,145,474
<b>非流動資產總值</b>	<b>77,171,950</b>	<b>68,636,193</b>
<b>流動資產</b>		
土地使用權預付款	2,233,384	2,160,585
發展中物業	61,506,220	54,655,796
存貨(按成本)	162,410	92,437
可收回土地發展成本	1,238,135	1,119,558
已落成待售物業	15,896,826	20,083,298
按公平值計入損益的金融資產	150,961	182,504
貿易及其他應收款項及預付款項	6 63,033,330	57,454,635
合約資產	2,276,636	2,405,696
受限制銀行存款	4,599,042	3,362,876
現金及現金等價物	27,323,880	39,208,481
<b>流動資產總值</b>	<b>178,420,824</b>	<b>180,725,866</b>
<b>資產總值</b>	<b>255,592,774</b>	<b>249,362,059</b>

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 <b>2019年</b> <b>6月30日</b> 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本	<b>27,329,232</b>	27,328,810
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	<b>(173,209)</b>	(178,317)
儲備	<b>(1,231,636)</b>	(1,313,848)
保留溢利	<b>23,934,097</b>	22,548,161
	<b>49,858,484</b>	48,384,806
<b>非控制性權益</b>	<b>15,208,407</b>	14,753,699
<b>權益總值</b>	<b>65,066,891</b>	63,138,505
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
貸款	<b>76,305,893</b>	73,150,254
貿易及其他應付款項	7 <b>15,718</b>	167,531
租賃負債	<b>147,350</b>	-
遞延所得稅負債	<b>3,285,460</b>	2,680,889
<b>非流動負債總值</b>	<b>79,754,421</b>	75,998,674
<b>流動負債</b>		
貸款	<b>11,329,578</b>	15,424,825
貿易及其他應付款項	7 <b>62,357,758</b>	59,198,070
合約負債	<b>28,951,569</b>	26,789,737
租賃負債	<b>86,724</b>	-
應付所得稅	<b>7,896,095</b>	8,665,309
按公平值計入損益的金融負債	<b>149,738</b>	146,939
<b>流動負債總值</b>	<b>110,771,462</b>	110,224,880
<b>負債總值</b>	<b>190,525,883</b>	186,223,554
<b>權益及負債總值</b>	<b>255,592,774</b>	249,362,059

## 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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	5	<b>16,473,674</b>	15,376,264
銷售成本		<b>(13,114,622)</b>	(11,761,699)
<b>毛利</b>		<b>3,359,052</b>	3,614,565
利息及其他收入		<b>1,506,695</b>	1,122,957
其他收益／(虧損) — 淨額	8	<b>572,996</b>	(213,615)
投資物業公平值收益		<b>375,327</b>	723,123
銷售及市場推廣費用		<b>(467,313)</b>	(380,845)
行政費用		<b>(861,716)</b>	(510,160)
<b>經營溢利</b>		<b>4,485,041</b>	4,356,025
財務費用	9	<b>(912,161)</b>	(665,838)
分佔合營企業之收益		<b>837,163</b>	837,125
分佔聯營公司之收益		<b>85,979</b>	207,753
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,496,022</b>	4,735,065
所得稅開支	10	<b>(1,962,588)</b>	(2,015,131)
<b>期內溢利</b>		<b>2,533,434</b>	2,719,934
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		<b>1,875,194</b>	2,333,404
非控制性權益		<b>658,240</b>	386,530
		<b>2,533,434</b>	2,719,934
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利 (以人民幣為單位)	11	<b>0.248</b>	0.310
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利 (以人民幣為單位)	11	<b>0.248</b>	0.308

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

## 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<b>2,533,434</b>	2,719,934
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	<b>(14,688)</b>	(36,689)
可隨後重新分類至損益的項目		
貨幣匯兌差額	<b>(6,702)</b>	(16,256)
轉撥至投資物業的物業、廠房及設備的公平值收益	<b>17,808</b>	-
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	<b>(26,956)</b>	(1,027,500)
期內其他全面收益	<b>(30,538)</b>	(1,080,445)
期內全面收益總額	<b>2,502,896</b>	1,639,489
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	<b>1,827,195</b>	1,224,682
— 非控制性權益	<b>675,701</b>	414,807
	<b>2,502,896</b>	1,639,489

# 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2019年8月21日獲董事局批准刊發。

## 2 編製基準

截至2019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2018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2019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2018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2018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，除了新訂及經修訂準則載列如下。

#### (i) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於2019年1月1日開始的中期報告期間首次應用下列準則及修訂：

- 香港財務報告準則第16號，「租賃」

採納租賃準則及新訂會計政策的影響於下文附註4披露。其他準則並無對本集團的會計政策產生影響，亦無須作出追溯調整。

### 4 會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響及於下文附註4.2披露自2019年1月1日起一直應用的新會計政策。

本集團已自2019年1月1日追溯採納香港財務報告準則16號，但並未按準則的具體過渡條文規定重述2018年報告期間的比較數據。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於2019年1月1日之期初資產負債表內確認。

#### 4.1 就採納香港財務報告準則第16號確認之調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率貼現。於2019年1月1日應用予租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為5.7%。

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日之經營租賃承擔	<u>3,878,980</u>
於初步應用日期使用承租人增量借款利率貼現	<u>2,527,818</u>
於2019年1月1日確認之租賃負債	<u>2,527,818</u>
其中包括：	
流動租賃負債	247,437
非流動租賃負債	<u>2,280,381</u>
	<u>2,527,818</u>

物業租賃之相關使用權資產以相等於租賃負債的金額計量，並按與2018年12月31日之資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初始應用日期，概無須對使用權資產進行調整的虧損性租約。

與以下資產類型相關之已確認使用權資產如下：

	<b>2019年 6月30日</b>	2019年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
樓宇	<b>234,638</b>	2,562,826
汽車	<b>454</b>	634
設備	<b>243</b>	73
	<hr/>	<hr/>
使用權資產總額	<b><u>235,335</u></b>	<b><u>2,563,533</u></b>

會計政策變動影響以下於2019年1月1日資產負債表之項目：

- 使用權資產一增加人民幣2,563,533,000元
- 預付款項一減少人民幣35,715,000元
- 租賃負債一增加人民幣2,527,818,000元

並未對2019年1月1日之保留溢利產生任何影響。

(i) 已使用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一折現率
- 依賴過往對租賃是否為虧損性作出之評估
- 對於2019年1月1日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 不包括於初步應用日期計量使用權資產的初步直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以後見之明釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否或包含租約。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其評估採用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋4確定安排是否包含租約。

#### 4.2 本集團的租賃活動及其會計方法

本集團租賃多個辦公室及物業。租約一般固定為期2至20年，惟可能根據下文第(ii)條所述擁有續租權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

截至2018年財政年度，物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃作出的付款經扣除從出租人獲得之租賃優惠後，於租期內以直線法自損益內扣除。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 購股權的行使價(倘承租人合理地確定行使該購股權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該購股權)

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即在承租人類似經濟環境中以類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所收取的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

**(i) 可變租賃付款**

可變租賃付款產生之估計不確定因素

無租賃包含有與店舖產生銷售掛鈎的可變付款條款。

**(ii) 延期權及終止權**

延期權及終止權包含於本集團多項物業租賃內。此等條款用作盡量提高管理合約在經營上之靈活性。所持有之大部分延期權及終止權僅可由集團(而非相關之出租人)行使。

於釐定租期時作出之關鍵判斷

在釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。僅在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租期。由於無法合理肯定租賃可延期(或不予終止)，故此潛在未來現金流出並無計入租賃負債。

倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響該項評估，並於承租人控制範圍之內，則須檢討有關評估。於當前財政年度，本集團並未修訂任何租賃條款以影響延期權及終止權之行使。

**(iii) 剩餘價值保證**

本集團並未就租賃提供剩餘價值保證。

## 5 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／虧損一淨額。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。

## 未經審核

	物業發展							總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	長三角 人民幣千元	長江中游 城市群及 成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>								
總分部營業額	4,600,969	728,092	1,780,718	3,500,994	2,134,383	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)	4,600,119	728,092	1,780,718	3,500,994	2,134,383	305,490	3,423,878	16,473,674
分部經營溢利	483,862	69,248	247,588	1,040,980	332,339	103,896	1,554,168	3,832,081
折舊及攤銷	(836)	(448)	(422)	(238)	(647)	(197)	(71,428)	(74,216)
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>								
總分部營業額	3,919,992	2,125,277	768,574	3,893,933	2,484,628	552,751	3,677,150	17,422,305
分部間營業額	-	(218,170)	-	(19,169)	-	(10,671)	(1,798,031)	(2,046,041)
營業額(來自外部客戶)	3,919,992	1,907,107	768,574	3,874,764	2,484,628	542,080	1,879,119	15,376,264
分部經營溢利	654,973	371,270	12,889	1,322,858	67,730	376,561	1,222,142	4,028,423
折舊及攤銷	(1,994)	(717)	(147)	(312)	(877)	(207)	(24,965)	(29,219)
<b>物業發展</b>								
	物業發展							總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	長三角 人民幣千元	長江中游 城市群及 成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	
<b>於2019年6月30日</b>								
分部資產總額	41,620,933	18,804,074	12,341,094	23,252,090	13,409,410	18,416,742	86,573,317	214,417,660
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外) 增加	2,274	380	185	148	16,920	78,960	1,663,736	1,762,603
分部負債總額	21,061,192	8,994,304	6,133,449	13,759,924	7,316,276	1,141,583	41,048,486	99,455,214
<b>於2018年12月31日</b>								
分部資產總額	32,535,979	16,035,925	13,350,224	28,608,288	15,042,635	18,311,388	88,006,682	211,891,121
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	56	2,842	1,614	1,371	4,291	4,806,533	2,027,106	6,843,813
分部負債總額	22,233,398	7,320,687	6,733,471	15,732,406	10,041,201	1,324,583	31,434,901	94,820,647

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營溢利	3,832,081	4,028,423
公司財務收入	36,863	23,455
公司日常開支	(332,226)	(205,361)
投資物業的公平值收益	375,327	723,123
其他收益／(虧損) — 淨額(附註8)	572,996	(213,615)
財務費用(附註9)	(912,161)	(665,838)
分佔合營企業收益	837,163	837,125
分佔聯營公司收益	85,979	207,753
	<u>4,496,022</u>	<u>4,735,065</u>
除所得稅前溢利		
	於	於
	2019年	2018年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元

須申報分部與其他分部的資產與總資產的調節表如下：

分部資產總額	214,417,660	211,891,121
公司現金及現金等價物	6,394,465	3,993,503
於合營企業的投資	19,768,484	20,330,505
於聯營公司的投資	6,668,909	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產	2,665,014	679,952
按公平值計入損益的金融資產	4,459,817	4,144,149
遞延所得稅資產	1,218,425	1,145,474
	<u>255,592,774</u>	<u>249,362,059</u>
綜合資產負債表內的總資產		

須申報分部與其他分部的負債與總負債的調節表如下：

分部負債總額	99,455,214	94,820,647
流動貸款	11,329,578	15,424,825
非流動貸款	76,305,893	73,150,254
遞延所得稅負債	3,285,460	2,680,889
按公平值計入損益的金融負債	149,738	146,939
	<u>190,525,883</u>	<u>186,223,554</u>
綜合資產負債表內的總負債		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

截至2019年6月30日止六個月，計入物業銷售收入中，人民幣12,117,233,000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627,073,000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2019年及2018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2019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44,498,092,000元(2018年12月31日：人民幣45,638,734,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣1,730,549,000元(2018年12月31日：人民幣1,689,813,000元)。

截至2019年及2018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。

## 6 貿易及其他應收款項及預付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	3,754,254	2,516,939
其他應收款項及預付款項(b)	82,030,090	70,458,271
	<b>85,784,344</b>	72,975,210
減：非即期部分	<b>(22,751,014)</b>	(15,520,575)
即期部分	<b>63,033,330</b>	57,454,635

### (a) 貿易應收款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	3,810,648	2,563,406
減：減值撥備	<b>(56,394)</b>	(46,467)
	<b>3,754,254</b>	2,516,939
減：非即期部分	-	-
即期部分	<b>3,754,254</b>	2,516,939



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 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	2,003,897	1,272,137
6個月至1年	1,138,514	894,529
1年至2年	469,927	349,763
2年至3年	192,855	27,903
3年以上	5,455	19,074
	<u>3,810,648</u>	<u>2,563,406</u>

於2019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(2018年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初金額	(46,467)	(45,178)
應收款項減值撥備	<u>(9,927)</u>	<u>(1,289)</u>
期末金額	<u>(56,394)</u>	<u>(46,467)</u>

(b) 其他應收款項及預付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借予第三方委託貸款	4,990,037	2,886,214
借予合營企業委託貸款	13,900,010	11,516,089
借予聯營公司委託貸款	2,058,887	1,129,255
借予非控制性權益委託貸款	987,700	1,266,000
應收第三方款項	2,542,042	2,698,956
應收合營企業款項	22,171,437	16,598,387
應收聯營公司款項	9,371,635	9,723,159
應收非控制性權益款項	7,751,829	7,775,365
預付稅項	6,364,666	5,887,794
應收政府款項	2,277,626	2,600,818
合作訂金	5,072,396	3,065,893
出售附屬公司權益應收款項	949,240	863,472
其他預付款項	1,432,528	1,270,393
其他應收款項	2,301,533	3,262,128
	<b>82,171,566</b>	70,543,923
減：減值撥備	<b>(141,476)</b>	(85,652)
	<b>82,030,090</b>	70,458,271
減：非即期部分	<b>(22,751,014)</b>	(15,520,575)
即期部分	<b>59,279,076</b>	54,937,696

## 7 貿易及其他應付款項

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	18,846,527	18,290,208
應計支出	2,999,835	3,135,060
應付合營企業款項(b)	11,255,649	9,388,039
應付聯營公司款項(b)	3,409,261	4,274,001
應付非控制性權益款項(b)	8,313,457	7,422,527
應付股息	489,258	-
應付政府款項	72,303	72,114
其他應付稅項	4,919,978	1,733,417
已收物業按金	4,314,704	5,160,682
其他應付款項	7,752,504	9,889,553
	<b>62,373,476</b>	59,365,601
減：非即期部分	<b>(15,718)</b>	(167,531)
即期部分	<b>62,357,758</b>	59,198,070

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) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	8,731,407	8,481,970
6個月至12個月	5,222,619	4,684,871
1年至2年	3,417,666	3,783,846
2年至3年	722,218	709,919
3年以上	752,617	629,602
	<b>18,846,527</b>	18,290,208

(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。

## 8 其他收益／(虧損) — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	697,904	(31,635)
出售合營企業及聯營公司的收益	35,323	-
視作出售合營企業及聯營公司的虧損	(599)	(26,949)
出售按公平值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	23,736	(6,902)
按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值虧損	(19,469)	(72,953)
匯兌虧損	(166,020)	(88,915)
業務合併的負商譽	798	-
其他收益	1,323	13,739
	<u>572,996</u>	<u>(213,615)</u>

## 9 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	656,732	432,110
— 其他貸款	1,914,258	1,371,529
— 租賃負債	66,155	-
減：按年資本化利息率5.43% (2018年：5.26%)資本化的利息	(1,724,984)	(1,137,801)
	<u>912,161</u>	<u>665,838</u>

## 10 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2019年及2018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為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,151,443	918,750
— 中國土地增值稅	733,249	893,180
遞延所得稅	77,896	203,201
	<u>1,962,588</u>	<u>2,015,131</u>

## 11 每股溢利

### (a) 基本

每股基本溢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普通股的加權平均數，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	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,875,194</u>	<u>2,333,404</u>
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	<u>1,875,194</u>	<u>2,333,404</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,553,674</u>	<u>7,530,383</u>
每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>0.248</u>	<u>0.310</u>

## (b) 攤薄

每股攤薄溢利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	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,875,194</u>	<u>2,333,404</u>
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	<u>1,875,194</u>	<u>2,333,404</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>7,553,674</b>	7,530,383
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千份)	-	30,216
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	-	3,709
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,553,674</u>	<u>7,564,308</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	<u><b>0.248</b></u>	<u>0.308</u>

## 12 股息

於2019年8月21日，董事局議決宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息人民幣752,410,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣933,331,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	<b>489,258</b>	990,396
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.099元 (2018年：人民幣0.123元)	<u><b>752,410</b></u>	<u>933,331</u>

### 13 期後事項

於2019年7月29日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金額600,000,000美元有擔保票據，於2029年到期，按利率4.75%計息(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。

於2019年8月16日，遠洋地產寶財II有限公司(本公司的全資附屬公司)向受託人及票據持有人發出通知，於2019年9月16日(「贖回日期」)贖回全部於2020年到期的本金額為700,000,000美元4.45%有擔保票據(「2020年票據」)(「贖回」)，價格為於贖回日期根據2020年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至(但不包括)贖回日期的任何累計未付利息。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月，根據本公司限制性股份獎勵計劃規則及信託契據之條款，限制性股份獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣332,969元(包括交易成本)購入本公司99,098股股份。

除上文所披露者外，截至2019年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期財務資料審閱

截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號一「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本公司審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及會計慣例以及截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

## 企業管治守則

除下文所披露的偏離情況外，董事局認為本公司在截至2019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F.1.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非以書面決議處理。於期內本公司公司秘書的委任乃根據本公司組織章程細則以書面決議的方式代替召開董事局會議審批。於正式簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給本公司所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

## 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所載規定準則寬鬆。本公司已向本公司全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2019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。

## 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港幣0.110元(2018年：每股港幣0.140元)，給予2019年9月10日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊內的本公司股東(「**股東**」)。中期股息將以現金支付。預期關於中期股息的現金股息支票將於2019年10月3日(星期四)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2019年9月6日(星期五)至2019年9月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。在此期間，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2019年9月5日(星期四)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)。

## 於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)網站及本公司網站登載之中期業績公佈及中期報告

此公佈已在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))上刊載。而本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告將在2019年9月13日左右寄發予股東以及於適當時候在本公司網站及聯交所網站上刊載。

## 致謝

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

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
主席  
李明

香港，2019年8月21日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

**執行董事：**

李明先生  
溫海成先生  
沈培英先生

**非執行董事：**

趙立軍先生  
符飛先生  
方軍先生  
栗利玲女士

**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