

SINO-OCEAN

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

破革新生

目錄

P.003 關於遠洋	P.047 中期簡明綜合損益表
P.004 公司資料	P.048 中期簡明綜合全面收益表
P.006 財務及營運摘要	P.049 中期簡明綜合財務狀況表
P.008 主席報告	P.051 中期簡明綜合權益變動表
P.012 管理層討論及分析	P.053 中期簡明綜合現金流量表
P.036 權益披露	P.054 中期簡明綜合財務報表附註
P.039 企業管治及其他資料	P.095 釋義
P.044 中期簡明綜合財務報表審閱報告	

關於遠洋

遠洋集團控股有限公司於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：03377.HK)，主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大家人壽保險股份有限公司。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。本集團始終堅持「匠心服務用戶」，積極踐行「建築·健康」理念，通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過230個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、杭州和蘇州等；華南區域的深圳、廣州和福州等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。截至2025年6月30日，土地儲備約2,700萬平方米。

公司資料

遠洋集團截至本報告日期的公司資料如下：

董事

執行董事

李明先生 (主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生
柴娟女士

非執行董事

張忠黨先生
于志強先生
孫建新女士
王滿玲女士

獨立非執行董事

韓小京先生
呂洪斌先生
劉景偉先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

審核委員會

劉景偉先生 (委員會主席)
于志強先生
孫建新女士
呂洪斌先生
陳國鋼先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
王滿玲女士
韓小京先生
蔣琪先生
陳國鋼先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
柴娟女士
呂洪斌先生
蔣琪先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
崔洪杰先生
張忠黨先生
王滿玲女士
劉景偉先生
趙建軍先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要營業地點

中國
北京市朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

(排名不分先後)
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

普衡律師事務所(香港)
有限法律責任合夥

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.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

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)	2025年	2024年	變動
協議銷售額	13,370	18,330	-27%
營業額	6,203	13,313	-53%
(毛虧)/毛利	-4,966	297	不適用
期內溢利/(虧損)	9,056	-5,390 ³	不適用
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)	10,202	-5,382	不適用
每股溢利/(虧損)(人民幣)			
— 基本	1.171	-0.707	不適用
— 攤薄	0.919	-0.707	不適用
(毛虧率)/毛利率(%)	-80%	2%	-82個百分點
淨利潤率/(虧損率)(%)	147%	-40%	187個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	849	1,514	-44%
交付可售樓面面積(千平方米)	340	755	-55%

(人民幣百萬元)	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)	變動
資產總值	165,240	181,405	-9%
本公司擁有人應佔權益	4,117	-12,659	不適用
現金資源 ¹	5,831	4,828	21%
淨借貸比率 ² (%)	743%	不適用 ³	不適用
流動比率(倍數)	0.93	0.88 ³	6%
土地儲備(千平方米)	27,232	31,072	-12%

附註：

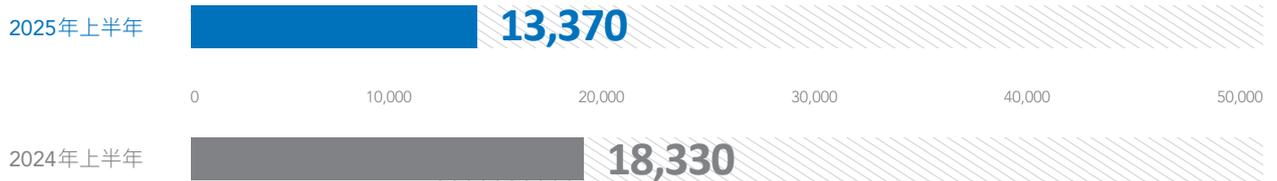
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總額

3 經重述

協議銷售額

(人民幣百萬元)



營業額

(人民幣百萬元)



土地儲備

(千平方米)



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

2025年中期業績

受國內房地產市場近幾年的持續調整影響，截至2025年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣62.03億元，較去年同期下降53%；毛虧為人民幣49.66億元（2024年上半年：毛利人民幣2.97億元）。本公司擁有人應佔溢利為人民幣102.02億元，每股基本及攤薄溢利分別為人民幣1.171元及人民幣0.919元。

市場回顧及展望

2025年上半年，中央政府持續積極發聲推進房地產市場止跌回穩，着力推動房地產市場平穩健康發展。當前市場正處於深度調整階段，購房需求有待進一步提振，行業增長動能依然面臨極大挑戰，中國房地產市場整體仍保持低位運行。今年上半年，全國商品房銷售額約人民幣4.4萬億元，同比下降5.5%，較2021年同期已減少52%。面對銷售承壓及資產價格調整的影響，行業風險化解尚待時日。與此同時，部分房企積極優化資產負債表結構，通過降槓桿、輕資產轉型等措施應對市場變化。

展望下半年，本集團預計中國房地產市場形勢轉向仍需時日，行業風險依然還處於出清過程中。中央城市工作會議提出「我國城鎮化正從快速增長期轉向穩定發展期，城市發展正從大規模增量擴張階段轉向存量提質增效為主的階段」，並強調「以推進城市更新為重要抓手」，為房地產行業高質量發展指明方向。未來，行業將全面進入存量提質增效的新階段，商管資管、養老服務、物業服務、城市更新、存量資產處置等業務迎來快速發展機會。

業績回顧與策略

2025年上半年，面對行業新常態，本集團高度關注市場變化、持續推進保運營、化風險的各項工作，積極拓展房地產綜合服務業務，努力構建可持續的企業發展新模式。

始終堅持品質交付，持續提升產品力

本集團始終堅守「匠心服務用戶」，堅決落實保交付的主體責任。2025年上半年，本集團克服多重困難，在全國23個城市交付住宅約1.2萬套。同時，本集團嚴格執行交付品質管理，多個項目獲得業主一致好評。據行業第三方數據統計¹，本集團整體交付品質連續三年穩居行業TOP10，精裝、園林專項位列行業TOP5。

附註1：根據深圳瑞捷技術股份有限公司提供的數據

積極推進債務管理，有序化解債務風險

2025年上半年，面對持續嚴峻的融資環境，本集團堅持積極應對，努力推進各類債務的風險化解，境內外債務管理工作均取得進展。

境外方面，本集團境外債務重組已於2025年3月27日正式生效。作為首家通過英國重組計劃和中國香港協議安排並行實施境外債務重組的內房企業，本次重組為本集團降低槓桿約40億美元，顯著改善了資產負債結構，大幅緩解了境外流動性壓力。同時，本集團公司治理結構和股權結構保持了相對穩定，為長期穩健發展提供了有力保障。

境內方面，本集團境內最主要的業務經營實體和發債主體遠洋控股仍面臨較大的債務壓力。信用類債務層面，遠洋控股雖然於2025年上半年完成了4支信用債的階段性展期，但由於資產負債結構持續承壓，嚴重制約後續經營造血，亟需從根本上化解債務風險，唯有通過對相關債務的整體重組，才能重回良性發展軌道。2025年8月1日，遠洋控股正式公告其境內信用債整體重組方案，擬對相關債券本金和利息償付安排作出調整，並提供現金購回、股票經濟收益權、資產抵償等多種清償選項。遠洋控股將積極與債權人保持有效溝通，爭取早日就重組方案達成一致。項目類債務層面，遠洋控股持續推進「一項目一策」，將通過引入資金、盤活資產、協商展期、逐步清償等方式積極推進各項債務的風險化解。

經營工作穩步開展，業務轉型加速推進

2025年上半年，本集團積極應對行業挑戰，努力構建房地產發展新模式，在開發代建、商管資管、用戶服務三大板塊持續深耕。現有業務穩步推進的同時，本集團也積極謀求業務轉型，拓展各類輕資產業務。

開發代建板塊方面，本集團聚焦用戶需求，充分發揮開發營造一體化專業能力和「建築·健康」產品力優勢，存量業務保持市場規模穩定的同時，輕資產代建業務規模亦有所突破。本集團上半年實現協議銷售額約人民幣133.7億元，在深圳、天津、鄭州等城市銷售表現名列前茅。同時輕資產代建業務持續發力、提速發展。據行業第三方數據統計²，本集團上半年新簽約代建面積排名第8，邁入行業第一梯隊，其中覆蓋住宅、商業、辦公樓、產業園等多種業態。近兩年來，憑藉優秀的產品力、營銷力、交付力，本集團依託「遠洋建管」品牌為近百家委託方提供服務，創造價值。以烏魯木齊雅山環廬項目為例，遠洋建管作為「項目醫生」，通過項目診斷、價值發掘，使委託方的項目煥發新生，推動項目14個月內，從陷入困境到實現銷售十強，並最終完成高品質交付，贏得了市場口碑，也收獲了各方的高度肯定。

商管資管板塊方面，得益於本集團多年來在投資性物業領域積累的豐富經驗，在行業整體態勢持續低迷的背景下，本集團商業、寫字樓、物流、數據中心等業務運營仍保持穩健。今年4月，全新商業項目武漢遠洋里正式開業，以集文化、商業、藝術於一體的開放式商業街區成為武漢市民和全國遊客的熱門打卡地。本集團亦積極推進相關資產盤活，期內完成了北京遠洋國際中心二期項目23%股權的出售。與此同時，借助多元業態的優勢，本集團也積極尋求、大力拓展輕資產服務的業務。今年5月，本集團簽約服務超高層地標項目——天津天津國際中心商業文旅綜合體，業態覆蓋商業、寫字樓、酒店等，為項目提供代建代管等綜合服務。本集團的全業態、全產業鏈的綜合服務能力再獲市場認可。

附註2：根據中指研究院2025上半年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

用戶服務板塊方面，本集團圍繞多層級養老需求和居民生活服務品質提升，大力發展養老業務和物業服務。養老業務依託「椿萱茂」品牌，歷經10餘年的行業深耕，其業務已覆蓋全國9大核心城市，管理逾11,000張床位，成為提供國際化高品質健康養老服務的領軍品牌。椿萱茂憑藉強大的市場影響力和全面的服務體系，亦為各委託方提供諮詢服務、委託運營、銷售代理、人才培養等服務。遠洋服務秉持以滿足業主需求為核心的發展理念，全面推進服務品質提升，堅持城市深耕，持續推進市場化拓展。上半年遠洋服務新增服務合約建築面積3.9百萬平方米，其中96%來自於自身的市場化拓展，同比提升32個百分點，其業務獨立性顯著提升。

此外，本集團借助對房地產全業態的整合能力和全產業的協同能力，也將積極推動在城市更新、存量資產處置和定制化住宅開發等賽道的綜合性業務，以煥新城市空間面貌，助力存量提質增效為目標，推動人、建築、環境和社會的可持續和高質量發展。

持續踐行可持續發展，ESG表現持續領先

2025年上半年，本集團可持續發展表現優異，持續受到資本市場評級機構的認可。截至2025年6月30日，本集團參與的全球房地產可持續發展評估(GRESB)、CDP氣候變化評級均為內房企最高，標普全球企業可持續發展評估(CSA)、晨星評分保持內房企領先。

生態環境的健康是本集團所追求的健康理念的根基，在踏實做好產品、提升服務、滿意用戶的同時，本集團主動順應時代趨勢，更加注重人、建築、環境和社會的共榮共生。綠色健康建築的標準在本集團內脈脈相承，為全力打造綠色產品，本集團形成了自身的綠色建築標準和系統性的內部體系及工具，並在實踐中不斷升級完善。截至2025年6月底，本集團已註冊194個綠色建築項目，註冊總面積約4,000萬平方米，綠色建築項目數量佔比超過75%。

2025年下半年公司策略

2025年下半年，本集團將繼續堅持高質量交付、全力做好可持續經營、大力拓展輕資產業務，在行業發展新階段，積極探索並踐行可持續發展之道，努力實現破繭新生。

堅持高品質交付。堅持「匠心服務用戶」的理念，順利完成各項交付任務，實現高品質交付，同時積極構建新型產業鏈、提升產品能力。

做好可持續經營。加快銷售回款，加大資產處置及激活力度，保持非開發業務資產穩定和提升運營質量，加強現金流管理。全面提升各類債務風險化解能力，積極推進遠洋控股信用債整體重組，分類化解各類債務風險。

大力拓展輕資產業務。加大輕資產轉型力度，充分發揮本集團多業態、全產業鏈優勢，積極探索房地產新模式。大力發展開發代建、商管資管、養老服務、物業服務等輕資產業務，積極探索城市更新、存量資產處置等賽道，鞏固和提升本集團的可持續經營和發展能力。

致謝

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

李明

主席

香港，2025年8月28日

管理層討論及分析

財務回顧¹

營業額

截至6月30日止六個月未經審核營業額的組成部分分析如下：

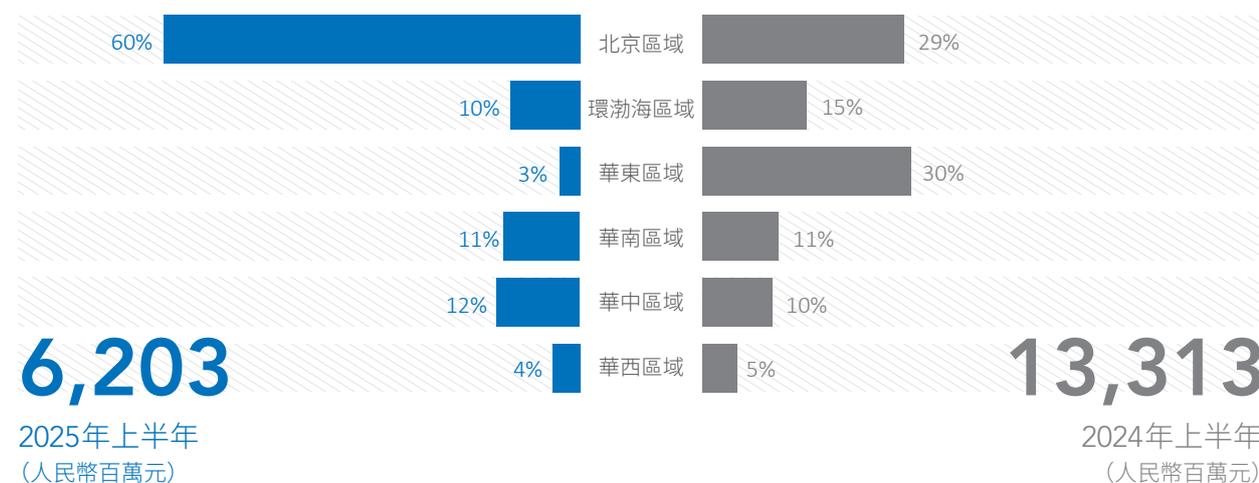
(人民幣百萬元)	2025年	2024年	變動
 物業開發	3,296	10,300	-68%
 物業投資	144	181	-20%
 物業管理及相關服務	1,348	1,361	-1%
 其他房地產相關業務	1,415	1,471	-4%
 合計	6,203	13,313	-53%

本集團2025年上半年營業額為人民幣62.03億元，較2024年同期的人民幣133.13億元下降約53%。物業開發業務保持著最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的53%。於2025年上半年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為29%、18%、4%、20%、22%及7%。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。

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

其他房地產相關業務包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務。

2025年及2024年上半年各區域的營業額比例分析如下：



附註1：本集團於編製截至2025年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表時，部分科目於2024年1月1日及2024年12月31日的餘額及截至2024年6月30日期間的發生額需要重述。有關以前年度調整的詳情，請參閱本中期報告的中期簡明綜合財務報表附註2.2。

銷售成本

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣111.69億元(2024年上半年：人民幣130.16億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

報告期內，物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)為每平方米約人民幣6,300元(2024年上半年：每平方米人民幣8,400元)，其下降主要是由於2025年上半年於一線及核心二線城市的項目結轉較少；物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,700元(2024年上半年：每平方米5,800元)，基本與2024年同期持平。

(毛虧)／毛利

報告期內的毛虧為人民幣49.66億元(2024年上半年：毛利人民幣2.97億元)。毛虧率約為80%(2024年上半年：毛利率2%)。本期間錄得毛虧主要是由於國內整體房地產市場持續調整導致，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

截至2025年6月30日止六個月的利息及其他收入上升約27%至人民幣4.48億元(2024年上半年：人民幣3.53億元)，該上升主要是由於期內利息收入增加。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣33.26億元(2024年上半年：人民幣4.79億元)。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2025年上半年國內房地產市場仍處於深度調整，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含期內確認的按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失、訴訟撥備及商譽減值虧損。

境外債務重組收益

於2025年上半年，本集團錄得境外債務重組收益人民幣317.56億元(2024年上半年：無)。該一次性及非現金收益是來源於期內本集團完成境外債務重組。

投資物業重估

於2025年上半年，本集團確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣6.44億元(2024年上半年：人民幣2.93億元)。

營運費用

2025年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣3.61億元(2024年上半年：人民幣2.82億元)。期內該費用增加主要是由於本期間一線城市新開盤項目增加所致。該等成本佔2025年上半年協議銷售總額約2.7%(2024年上半年：1.5%)。

2025年上半年的行政費用輕微下降至人民幣6.32億元(2024年上半年：人民幣6.58億元)，佔上半年總營業額約10.2%(2024年上半年：4.9%)。我們將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

預期信貸虧損模式下的減值損失淨額

於2025年上半年，本集團錄得預期信貸虧損模式下的減值損失淨額人民幣97.25億元(2024年上半年：人民幣2.97億元)。該減值損失淨額主要是由於國內仍然處於房地產市場持續調整階段，導致期內本集團對貿易及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備及對財務擔保計提撥備。

財務費用

2025年上半年，加權平均利率由2024年同期5.60% (經重述) 上升至本期5.84%。期內本集團已付或應計的利息總開支下降至人民幣27.65億元(2024年上半年：人民幣28.13億元(經重述))，其中人民幣20.65億元(2024年上半年：人民幣19.48億元(經重述)) 因未能資本化而透過中期簡明綜合損益表支銷。

稅項

2025年上半年，我們錄得企業所得稅及遞延所得稅項的稅務抵免人民幣1.62億元(2024年上半年：稅務費用人民幣2.16億元)，錄得稅務抵免金額主要是由於報告期內營業額下降及錄得毛虧等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2025年上半年金額為人民幣0.81億元(2024年上半年：稅務抵免人民幣6.46億元)，變動的主要原因是2024年同期部分項目先前確認的土地增值稅撥回。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

2025年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣102.02億元(2024年上半年：虧損人民幣53.82億元)。報告期內錄得溢利主要是由於本集團完成境外債務重組錄得的非現金收益所致。撇除前述一次性境外債務重組收益的影響後，本集團於本期間應錄得本公司擁有人應佔虧損，其主要歸因於(i) 國內的整體房地產市場近幾年的持續調整，導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii) 分佔合營企業和聯營公司的業績下降。

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2025年 6月30日	佔貸款總額的 百分比	於2024年 12月31日 (經重述)	佔貸款總額的 百分比 (經重述)
1年內到期	41,676	62%	65,935	67%
1至2年到期	11,416	17%	13,489	14%
2至5年到期	5,489	8%	13,285	13%
5年以上到期	8,416	13%	5,664	6%
合計	66,997	100%	98,373	100%

於2025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及目標，加強財務控制，以降低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定形勢下所面對的風險。期內本集團完成境外債務重組，貸款總額由2024年12月31日的人民幣983.73億元(經重述) 下降至於2025年6月30日的人民幣669.97億元，其中約85%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。約68%的本集團貸款為定息貸款。

於2025年6月30日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣58.31億元。本集團約98%(2024年12月31日：99%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為0.93。於2025年上半年，本集團積極開展流動性風險化解工作，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營和償還債務。

於2025年6月30日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約743%。淨借貸比率改善主要是由於期內本集團完成境外債務重組，錄得收益增加，導致權益總額增加以及貸款總額下降。於2025年下半年，隨着國內寬鬆的房地產市場政策陸續出台，我們也將繼續積極化解債務風險，持續專注物業開發項目的交付，改善淨借貸比率。

其他投資

截至2025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、房地產基金投資及與房地產相關的股票財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2025年6月30日止的未經審核中期財務資料中。

有關若干買家按揭貸款的擔保及資產抵押

於2025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117.11億元(2024年12月31日：人民幣127.16億元)。

於2025年6月30日，本集團以其部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、本集團若干附屬公司權益等作為抵押，以獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣389.52億元(2024年12月31日：人民幣255.65億元)及長期貸款人民幣244.75億元(2024年12月31日：人民幣294.06億元)。於2025年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約45%(2024年12月31日：40%)。

資本承擔

本集團已就發展中物業和物業項目簽訂若干協議。於2025年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣111.70億元(2024年12月31日：人民幣98.27億元)。

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2025年6月30日，上述擔保總金額為人民幣117.11億元(2024年12月31日：人民幣127.16億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

於2025年6月30日，本集團就合營企業、聯營公司及第三方的貸款提供擔保為人民幣684.07億元(2024年12月31日：人民幣689.70億元)。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

- 出售一家聯營公司23%股權

於2025年4月11日，北京銀港房地產開發有限公司(本公司全資附屬公司，「賣方」)與日照鋼鐵控股集團有限公司(「買方」)訂立一份股權轉讓協議(「出售協議」)，內容有關賣方向買方出售北京盛永置業投資有限公司(「目標公司」)的23%股權，代價為人民幣322,304,479.76元(「出售事項」)。

目標公司主要從事投資物業開發，而其全資附屬公司北京遠翔置業有限公司為名為遠洋國際中心二期(由兩座國際甲級寫字樓及一座購物中心組成，位於中國北京市朝陽區)之開發項目的業主。

於出售協議日期，目標公司由賣方及買方分別持有35%及65%權益，為本公司聯營公司。於出售事項交割後，目標公司將由賣方及買方分別持有12%及88%權益。因此，目標公司仍將為本公司聯營公司，並採用權益法於本集團綜合財務報表入賬。出售事項於截至2025年6月30日止期間已完成交割。

出售事項的詳情已於本公司日期為2025年4月11日的公告中披露。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2025年上半年物業開發業務的營業額為人民幣32.96億元，較2024年同期的人民幣103.00億元下降約68%。交付可售樓面面積由2024年上半年755,000平方米下降約55%至2025年上半年340,000平方米。不包括車位銷售，2025年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣11,000元(2024年上半年：每平方米人民幣15,000元)，主要是由於2025年位於一線及核心二線城市的項目結轉較少。

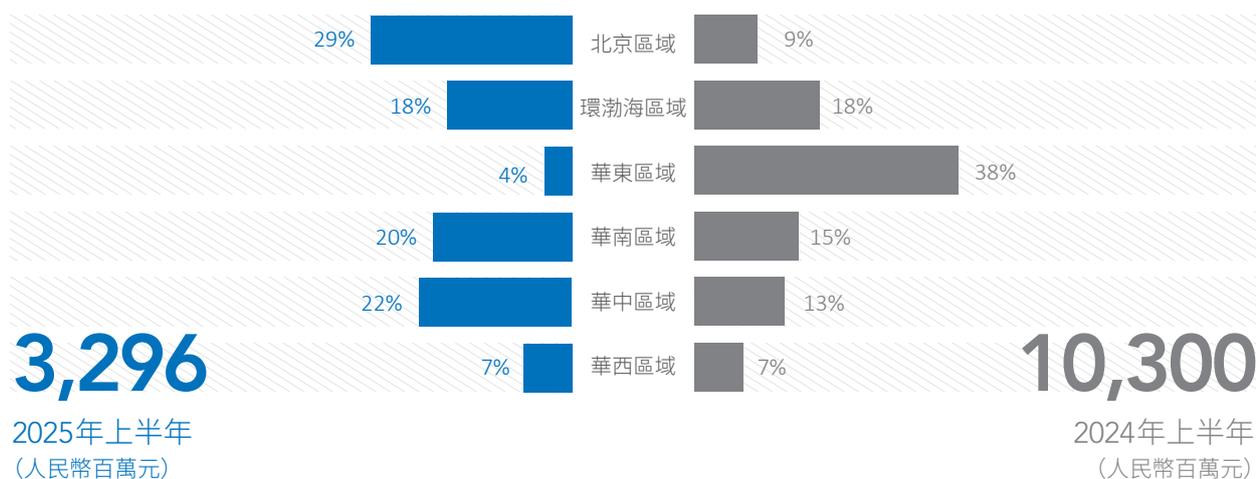
於2025年上半年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	28	801	35,000
	太原	274	27,912	9,800
	秦皇島	114	7,937	14,400
	廊坊	413	30,973	13,300
		829	67,623	12,300
環渤海區域	天津	314	17,582	17,900
	青島	28	3,955	7,100
	濟南	91	7,622	11,900
	大連	14	1,384	10,100
	瀋陽	109	10,217	10,700
	556	40,760	13,600	
華東區域	蘇州	6	736	8,200
	宿遷	1	71	14,100
	溫州	78	5,377	14,500
	85	6,184	13,700	
華南區域	深圳	1	118	8,500
	廣州	165	11,786	14,000
	茂名	1	200	5,000
	福州	92	7,260	12,700
	江門	64	8,684	7,400
	中山	236	29,661	8,000
	湛江	63	9,395	6,700
	622	67,104	9,300	

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣/平方米)
華中區域	武漢	256	18,911	13,500
	南昌	6	726	8,300
	贛州	407	59,048	6,900
		669	78,685	8,500
華西區域	成都	9	1,080	8,300
	重慶	21	1,521	13,800
	西安	174	15,126	11,500
	貴陽	2	252	7,900
		206	17,979	11,500
	其他項目	233	11,414	20,400
小計(不包含車位)		3,200	289,749	11,000
車位(各項目)		96	50,410	1,900
合計		3,296	340,159	9,700

於2025年上半年期間，本集團物業開發業務的營業額已較平均地分佈於六大區域。

2025及2024年上半年來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



協議銷售

受國內房地產市場持續調整的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2025年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣133.70億元，較2024年同期人民幣183.30億元下降約27%。2025年上半年銷售樓面面積下降約44%至849,000平方米(2024年上半年：1,514,100平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約41%至每平方米人民幣18,900元(2024年上半年：每平方米人民幣13,400元)，平均銷售價格上升的主要因為2025年上半年有較多一線城市項目開盤。

2025年上半年，可售項目合共約130個(2024年上半年：160個)。從地區分佈來看，其中來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約94%。

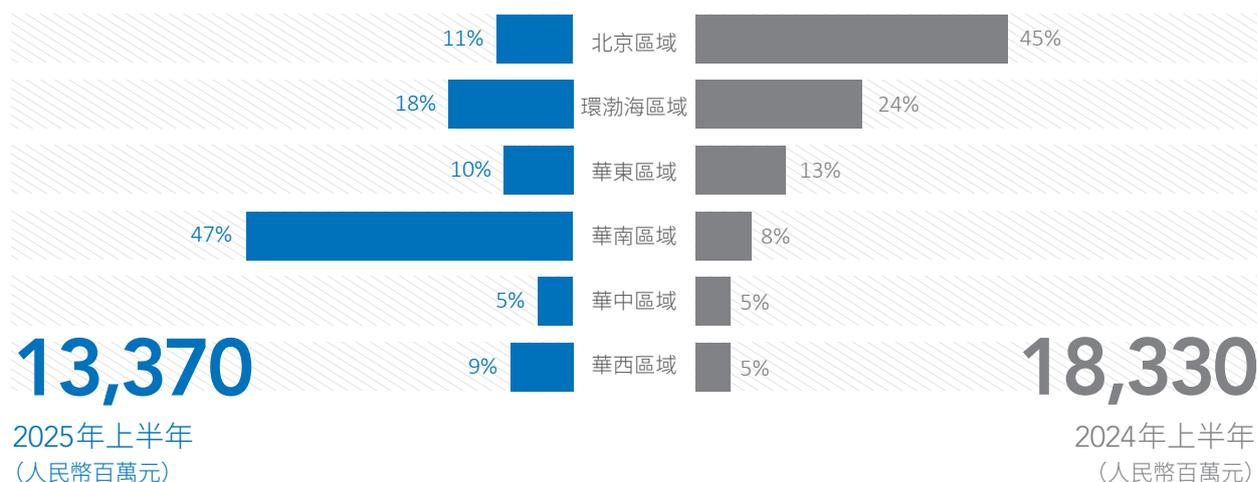
於2025年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出	
			可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
北京區域	北京	930	34,500	27,000
	太原	61	6,500	9,400
	秦皇島	60	4,500	13,300
	廊坊	95	8,400	11,300
	晉中	78	11,700	6,700
		1,224	65,600	18,700
環渤海區域	天津	1,454	104,800	13,900
	青島	21	2,700	7,800
	濟南	739	56,700	13,000
	大連	26	3,900	6,700
	瀋陽	24	1,400	17,100
	長春	18	2,600	6,900
		2,282	172,100	13,300

區域	城市	大約售出		
		協議銷售額 (人民幣百萬元)	可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華東區域	上海	312	10,300	30,300
	蘇州	21	1,200	17,500
	無錫	357	19,400	18,400
	溫州	282	11,700	24,100
	金華	22	2,200	10,000
	揚州	2	200	10,000
	鎮江	145	18,400	7,900
	宿遷	82	12,100	6,800
		1,223	75,500	16,200
華南區域	深圳	5,706	99,600	57,300
	廣州	22	1,600	13,800
	福州	46	3,500	13,100
	佛山	101	7,300	13,800
	廈門	212	11,000	19,300
	茂名	3	800	3,800
	江門	49	6,600	7,400
	中山	204	21,700	9,400
	湛江	34	5,000	6,800
		6,377	157,100	40,600
華中區域	武漢	122	12,600	9,700
	鄭州	196	19,000	10,300
	合肥	29	10,400	2,800
	長沙	176	16,400	10,700
	南昌	5	1,000	5,000
	贛州	96	11,300	8,500
		624	70,700	8,800

區域	城市	大約售出		
		協議銷售額 (人民幣百萬元)	可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
華西區域	成都	102	7,800	13,100
	重慶	28	2,000	14,000
	西安	229	18,200	12,600
	昆明	14	4,000	3,500
	貴陽	651	78,300	8,300
	烏魯木齊	12	1,000	12,000
	蘭州	72	18,100	4,000
	西寧	68	9,200	7,400
	西雙版納	26	3,600	7,200
		1,202	142,200	8,500
	其他項目	53	4,800	11,000
小計(不包含車位)		12,985	688,000	18,900
車位(各項目)		385	161,000	2,400
合計		13,370	849,000	15,700

2025及2024年上半年來自各區域協議銷售額分析如下：



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2025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1,109,000平方米及953,000平方米，較2024年同期分別下降84%和81%及佔全年施工目標約29%。我們仍然維持2025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2025年的目標及支持我們於2026年的增長。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2025年6月30日下降至27,232,000平方米(2024年12月31日：31,072,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至14,592,000平方米(2024年12月31日：16,464,000平方米)。於2025年上半年，本集團及其合營企業和聯營公司未有新購入土地。於2025年6月30日，按可售總樓面面積，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,400元(2024年12月31日：每平方米人民幣6,200元)。

於2025年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京區域	北京	國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	4	51.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	188	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	79	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	88	40.00%
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	9	100.00%
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	38	11.10%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	40	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	47	58.00%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	122	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	103	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	13	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		遠洋星帆廣場	北京市朝陽區	46	-	46	30.06%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	12	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	43	51.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	27	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	96	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	52.15%
				5,153	4,073	2,733	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109	88.89%	
		藁城物流項目	石家莊市藁城區	54	–	54	64.30%	
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	29	38.35%	
				316	250	192		
	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%	
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	–	125	52.15%	
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%	
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	49	100.00%	
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	311	36.21%	
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%	
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%	
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.21%	
		2,228	1,339	1,850				
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,064	100.00%	
		廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	18	52.15%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,194	43.20%	
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%	
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	29.16%	
		2,415	1,246	1,326				
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	18	60.00%	
		晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,235	30.85%
			13,820	9,851	8,418			
環渤海區域	天津	京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%	
		悅·光年	天津市武清區	207	176	29	49.98%	
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	–	87	52.15%	
		未來城	天津市北辰區	2,579	2,013	1,346	51.00%	
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	19	100.00%	
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	75	100.00%	
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%	
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	15	52.15%	
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	483	51.00%	
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%	
		5,013	3,636	2,437				

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	1	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	5	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	22	100.00%
				592	432	28	
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	481	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	145	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	17	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	111	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	1	38.95%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	45	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
		3,543	2,913	1,730			
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	549	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	1	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	208	100.00%
		2,036	1,808	874			
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	246	60.00%
		遠洋鯤樓府	瀋陽市鐵西區	47	32	3	100.00%
		447	345	249			
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	209	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
		12,307	9,683	5,566			
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	53	52.15%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	-	66	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	643	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
		1,410	832	778			
	杭州	厘望(軒) Neo1	杭州市拱墅區	43	40	15	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	1	51.00%
		87	73	16			

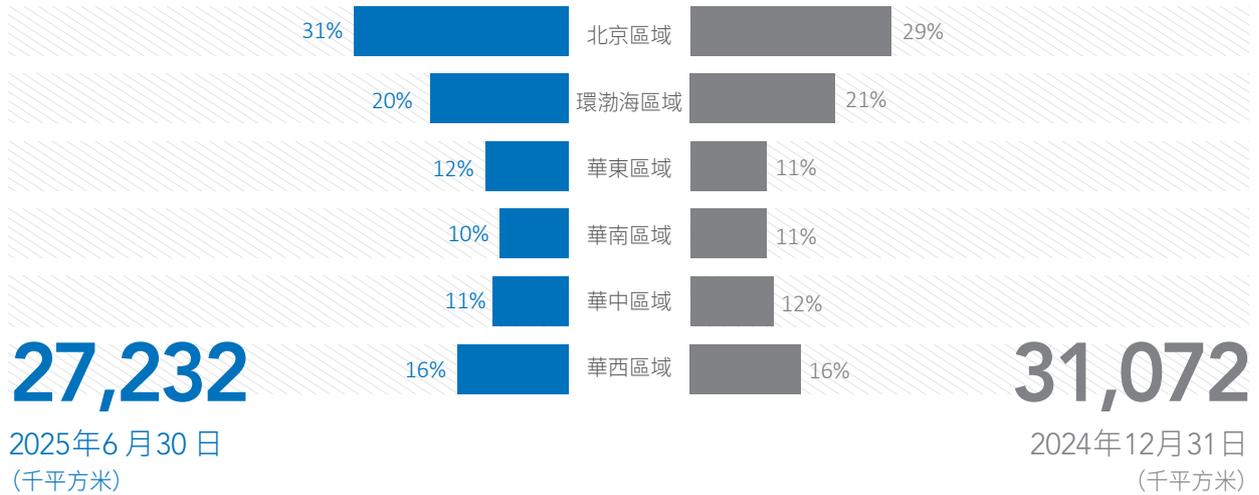
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
蘇州		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	47	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	12	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	68	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	23	44.27%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	–	49	100.00%
		914	710	227			
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	58	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	31	19.80%
		407	311	89			
常州		愛琴海購物公園	常州市武進區	197	–	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	45	52.15%
		705	374	242			
溫州		愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	–	82	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	12	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	10	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	161	41.36%
		530	300	265			
揚州		美居生活廣場	揚州市邗江區	81	–	81	52.15%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
		548	348	548			
金華		瀾山院子	金華市婺城區	171	124	155	26.60%
		鎮江	鎮江市丹陽市	607	502	346	50.00%
		宿遷	宿遷市宿城區	117	–	117	14.08%
		沐陽天鉞	宿遷市沐陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	188	14.08%
1,146	818	338					
湖州		安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
		6,660	4,392	3,139			
華南區域	深圳	遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	78	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋163項目	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	80.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	6	65.29%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
		1,657	1,271	851			

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	2	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	11	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	32	100.00%
				529	327	53	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	35	100.00%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	100.00%
		風景	佛山市順德區	80	63	39	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	86	50.00%
				427	362	171	
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	124	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	149	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	41	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	33	100.00%
				307	234	74	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	812	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	108	100.00%
				1,353	1,171	920	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	179	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
				5,691	4,462	2,633	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	52.15%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	-	112	64.30%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	14.87%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	111	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	99	70.00%
				2,680	1,739	795	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	56	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	38.88%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	14	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	23.64%
		遠洋瑞林宸章	鄭州市管城回族區	299	198	299	100.00%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
				1,536	1,163	1,059	
	合肥	合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	–	66	64.30%
		遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	31	70.00%
				370	263	201	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	–	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	379	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	930	
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	6	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	11	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	30	52.15%
				429	346	47	
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	1	53.59%
				7,332	5,216	3,033	
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	96	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	–	193	38.88%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	29.16%
				568	233	354	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	20	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	35	56.10%
				924	720	78	

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
西安		愛琴海購物公園	西安市新城區	104	–	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滻灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	442	42.33%
		遠洋御山水	西安市滻灞生態區	292	208	10	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,380	
昆明		遠洋新幹線(原呈貢大學城 項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	71.66%
		遠洋新幹線(原呈貢大學城 二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	71.66%
				321	306	183	
貴陽		遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	108	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	297	120	297	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	36	–	36	26.60%
				598	330	452	
烏魯木齊		天御	烏魯木齊市沙依巴 克區	402	293	174	28.97%
		天鉞	烏魯木齊市沙依巴 克區	148	111	148	52.15%
				550	404	322	
蘭州		天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	264	31.29%
柳州		愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	–	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	106	76.55%
				442	251	191	
瀘州		天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
西寧		愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%
		天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	514	41.72%
		天闕	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	752	
西雙版納		雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	122	26.07%
				8,188	5,816	4,377	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				66	57	66	
合計				54,064	39,477	27,232	

於2025年6月30日及2024年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



於2025年6月30日土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已落成待售之物業	34,714	25,643	7,882
發展中物業	14,429	10,389	14,429
用作日後發展之物業	4,921	3,445	4,921
合計	54,064	39,477	27,232

投資物業

於2025年上半年，來自物業投資的營業額減少了約20%至人民幣1.44億元(2024年上半年：人民幣1.81億元)。於2025年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過23個經營中投資物業，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。其中，武漢遠洋里於2025年4月正式開業，成為當地熱門的打卡點。截至2025年6月30日，可租賃面積合共約3,565,000平方米；其中寫字樓佔比約21%，物流項目佔比約48%，其他包括商業、車位及其他佔比約31%。我們將繼續對投資物業推進輕資產化戰略，加強資金回籠。

於2025年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	89%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	45%	65%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	49,000	32,000	2,000	-	15,000	67%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	86%	100%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	70%	100%
沐陽遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市沐陽縣	39,000	-	39,000	-	-	100%	100%
遠洋里(武漢)	武漢市漢陽區	18,000	-	18,000	-	-	74%	70%
遠洋未來廣場(贛州)	贛州市南康區	49,000	-	49,000	-	-	95%	54%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		59,000	5,000	-	-	54,000		
小計		500,000	245,000	168,000	-	87,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	93%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	84%	12%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	79%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	79%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	95%	52%
遠洋樂堤港(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	81%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	91%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	96%	64%
遠洋未來廣場(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	72%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	62%	61%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	59%	30%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	96%	60%
遠洋未來廣場(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	86%	26%
遠洋德呈樂堤港(福州)	福州市倉山區	93,000	-	93,000	-	-	94%	31%
其他項目		2,104,000	225,000	128,000	1,726,000	25,000		
小計		3,065,000	496,000	667,000	1,726,000	176,000		
合計		3,565,000	741,000	835,000	1,726,000	263,000		

發展中的商業地產

本集團自開展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。

現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目將分階段投入營運，未來將形成跨區域、多元化的品牌系列。

物業管理及相關服務

作為本集團重要的附屬公司，遠洋服務(股份代號：06677.HK)是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務提供商。我們一直秉承「懂心意·有新意」的服務理念，旨在提供可使生活便利的優質物業管理服務，並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。

截至2025年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣13.48億元，較2024年同期的人民幣13.61億元下降了約1%，維持高效和穩定的營運能力。

於2025年6月30日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達121.6百萬平方米¹，遍及中國28個省、自治區及直轄市¹的87個城市¹，總在管建築面積達93.5百萬平方米¹，在管物業項目已達567個¹。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心、寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。

輕資產代建業務

本集團在代建業務領域積累了豐富經驗，並擁有代建業務專屬服務平台——遠洋建管，項目遍佈全國各個區域。我們可提供諮詢顧問、產品定位、營造管理、營銷服務、品質交付等房地產領域全過程、全鏈條服務，涵蓋住宅、商業、辦公、酒店、產業園區、養老等多種業態。據行業第三方數據統計²，遠洋建管位列新增規模TOP10，邁入行業第一梯隊。

附註1： 包括向本集團及其聯屬公司提供的服務

附註2： 根據中指研究院2025年上半年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

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。

鑑於經濟環境的不確定性及行業的轉變，我們已採取一系列的措施來維持經營穩定及化解債務風險。同時，本集團亦將繼續監控上述因素對本集團投資及財務表現的影響，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

本集團若干貸款具有浮動利率。2025年上半年，本集團加權平均利率為5.84%，較去年同期（經重述）上升24個基點。期內本集團緊密監控利率變動並評估對本集團財務表現及營運的影響。

匯率波動風險

於2025年6月30日，本集團約15%的貸款為美元及港幣。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

僱員及人力資源

於2025年6月30日，本集團共有員工12,218人（2024年12月31日：12,586人），員工數量減少主要是由於本集團持續精簡開發主業及相關業態人員。本集團於本期間員工薪酬開支下降至人民幣11.56億元（2024年上半年：人民幣11.82億元）。該減少主要是為期內開發業務板塊員工薪酬開支下降及人員優化的一次性費用增加的綜合反映。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，注重有限資源向落實保交房、化風險、強收入的一線團隊和核心貢獻業績人員傾斜，並提高人力及行政資源的使用效率。本集團為滿足持續進步與成長需求為員工提供不同的學習培訓計劃，也通過工作坊、團隊共創等形式提升團隊能力，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為投資者創造更佳價值。

有關核數師對2025年中期簡明綜合財務報表發表的不發表結論的其他資料

於本集團2024年年度報告內獨立核數師報告中所披露的對本集團綜合財務報表的不發表意見後，立信德豪並未就截至2025年6月30日的中期簡明綜合財務報表（「2025年中期簡明綜合財務報表」）發表結論（「不發表結論」）。有關不發表結論的詳情請參閱本中期報告中的中期簡明綜合財務報表中「不發表結論的基準 — 有關持續經營的多項不確定因素」一節所述的事項。

本集團管理層已審慎考慮不發表結論及其基礎，並於編製2025年中期簡明綜合財務報表期間與立信德豪持續討論。

本集團管理層認為，不發表結論僅與持續經營假設（作為2025年中期簡明綜合財務報表之編製基準）的有效性有關，其有效性取決於若干計劃及措施的成功實施，而該等計劃及措施受多項不確定因素的影響。

本集團管理層已仔細考慮本集團自2025年6月30日起未來12個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。為使有足夠的財務資源來履行到期時的財務承諾，本集團已採取或將採取的若干計劃和措施包括但不限於載於本中期報告中的2025年中期簡明綜合財務報表附註2.1的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。有關境外債務之整體債務管理及境內公開市場債務展期的進一步資料亦載於下文「完成相關境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」各段。

本集團管理層認為，假設相關計劃和措施均取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年6月30日起至少12個月內到期的義務。因此，本集團管理層認為以持續經營為基礎編製2025年中期簡明綜合財務報表是適當的。

審核委員會已就持續經營情況與董事局及本集團管理層商討。隨着相關計劃和措施依次落實，審核委員會同意本集團管理層及董事局就本公司採納的會計處理所持立場。

審核委員會亦已討論及理解立信德豪關注本集團管理層能否實現相關計劃和措施存在的的不確定性因素。董事局、本集團管理層及審核委員會對立信德豪就持續經營情況所採取立場並無異議。

完成相關境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2024年7月18日、2025年2月3日、2025年2月6日、2025年2月19日及2025年3月27日的公告（統稱「境外債務公告」），內容有關（其中包括）本集團相關境外債務之整體債務管理（「境外債務重組」）。

誠如境外債務公告所載，於2025年3月27日，各項境外債務重組條件均已獲達成，且境外債務重組生效日期於同日落實（「重組生效日期」）。境外債務重組涉及於重組生效日期向範圍內債權人分發對價後，解除及免除範圍內債務項下範圍內債權人的所有債權（金額為約6,315百萬美元），對價包括(a) 本金總額為2,200百萬美元的新債務（包括新貸款及新票據），及(b) 強制可轉換債券及／或新永續證券，本金總額合計約4,115百萬美元。

境外債務重組成功實施後，本集團的槓桿降低約40億美元，資產負債結構得到顯著改善，同時大幅緩解了境外流動性壓力。

有關境外債務重組的進一步詳情，請參閱境外債務公告。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期均為2025年5月9日、2025年5月30日、2025年6月12日、2025年6月19日、2025年7月10日、2025年7月18日、2025年7月28日、2025年8月1日及2025年8月14日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股於上交所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務（統稱「境內公開市場債務公告」）。

誠如境內公開市場債務公告所載，四支境內公司債券的2025年第一次債券持有人會議已有效召開，審議通過了關於調整本息兌付安排等事項的議案。後續並已根據相關議案作出資金匯款以兌付該等債券剩餘本金的0.3%。

為推進後續可持續經營，根據遠洋控股現狀，經間接控股股東（即本公司）協調，初步計劃為境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具（統稱「標的債券」）持有人提供整體重組方案，對標的債券本金和利息償付安排作出調整，並提供現金購回、股票經濟收益權、資產抵債等多種清償選項。遠洋控股將通過召開債券持有人會議的形式推進標的債券重組，上述重組方案最終請以債券持有人會議通知所載的議案為準。

為做好相關債券後續償付安排，保證公平信息披露，保護廣大債券投資者的利益，遠洋控股存續的七支公司債券已於2025年8月15日上交所開市起停牌。遠洋控股將於公司債券兌付寬限期內與投資人積極協商溝通，爭取盡快達成一致的風險化解方案。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2025年6月30日止期間後的重大事件

除下文提及的事項及上文標題為「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本中期報告中的中期簡明綜合財務報表附註29所披露外，於最後實際可行日期，截至2025年6月30日止期間後並無影響本集團的重大事件發生。

- **內部資產重組**

於2025年7月16日，本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋服務（本公司擁有63.82%權益的附屬公司，代表遠洋服務集團各相關成員公司）訂立一份框架協議，內容有關遠洋服務集團向本集團退回若干資產（「退回事項」）。將予退回的資產包括位於中國的2,684個車位（「目標資產」），其構成本集團根據日期均為2023年7月21日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議（統稱「原資產轉讓框架協議」），內容有關遠洋服務集團相關成員公司向本集團相關成員公司收購若干車位及商用物業）轉讓予遠洋服務集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷根據原資產轉讓框架協議進行之目標資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由遠洋服務或其指定的全資附屬公司（作為貸款人）向本公司指定的全資附屬公司（作為借款人）提供的長期貸款結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

退回事項實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，將導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益。於最後實際可行日期，退回事項尚未完成交割。

退回事項的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告中披露。

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2025年6月30日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份／ 權益性質	於2025年6月30日	
		持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數的 概約百分比 (附註iii)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註i)	1.154%
	信託受益人	14,914,200 (附註ii)	0.135%
	實益擁有人	65,445,000	0.590%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	0.002%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	0.003%
柴娟女士	—	—	—
張忠黨先生	—	—	—
于志強先生	—	—	—
孫建新女士	—	—	—
王滿玲女士	—	—	—
韓小京先生	實益擁有人	460,000	0.004%
呂洪斌先生	—	—	—
劉景偉先生	—	—	—
蔣琪先生	—	—	—
陳國鋼先生	—	—	—

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 根據於2025年6月30日本公司的已發行股份總數11,084,626,745股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	於 2025 年 6 月 30 日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本總數的 概約百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於 2025 年 6 月 30 日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數 635,570,000 股計算。

除上文所披露外，於 2025 年 6 月 30 日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除本報告「本公司購股權計劃」一節所載根據 2018 購股權計劃授出的購股權外，截至 2025 年 6 月 30 日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無已經行使任何有關權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025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所記錄，其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）如下：

股東名稱	身份／ 權益性質	好倉／ 淡倉	於2025年6月30日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數的 概約百分比 (附註v)
中國人壽集團 (附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	20.33%
大家保險集團 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	20.32%
滙豐控股有限公司 (附註iii)	受控制公司權益 託管人(豁免託管人權益除外)	好倉 好倉	723,417,174 83,047	6.53% 0.0007%
Walkers Fiduciary Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	627,564,732	5.66%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據滙豐控股有限公司就日期為2025年5月16日的有關事件呈交的表格2—法團大股東通知，於所持有之合計723,500,221股股份中，704,960,431股為衍生權益，其中704,960,365股為上市衍生工具(可轉換文書)及66股為非上市衍生工具(以現金交收)。有關進一步詳情，請參閱就日期為2025年3月27日、2025年4月15日、2025年4月24日及2025年5月16日的各有關事件，由滙豐控股有限公司呈交的表格2—法團大股東通知。
- (iv) 根據分別由Walkers Fiduciary Limited (「Walkers」)及Atlantic SPV Limited (「Atlantic SPV」)就日期為2025年3月27日的有關事件呈交的表格2—法團大股東通知，Atlantic SPV實益擁有該等強制可轉換債券。在該等強制可轉換債券完全轉換(假設按照每股港幣1.55元最低轉換價)後，627,564,732股股份將分配及發行予Atlantic SPV。Walkers合法擁有Atlantic SPV 100%的股份，其最終代表開曼群島慈善機構以信託方式持有Atlantic SPV實益權益。根據證券及期貨條例，Walkers被視為擁有該等股份的權益。全部所持有之627,564,732股股份為衍生權益，其僅涵蓋上市衍生工具(可轉換文書)。有關進一步詳情，請參閱就日期為2025年3月27日的有關事件，分別由Walkers及Atlantic SPV呈交的表格2—法團大股東通知。
- (v) 根據於2025年6月30日本公司的已發行股份總數11,084,626,745股計算。

除上文所披露外，於2025年6月30日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事局及本集團管理層承諾實現良好的企業管治原則，並與審慎的管理及提升股東價值一致。此等原則強調透明、問責性和獨立性。

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2025年6月30日止六個月整個期間，本公司已將截至2025年6月30日止六個月期間內生效之企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規已於本公司截至2024年12月31日止年度的年報所載企業管治報告內描述)，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

中期財務資料審閱

本集團截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已由本公司核數師立信德豪按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其審閱報告載列於本報告第44頁至46頁。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事即劉景偉先生、呂洪斌先生及陳國鋼先生，以及兩名非執行董事即于志強先生及孫建新女士組成。劉景偉先生為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例、重要審計事項如重要的會計估計及判斷領域，並已就(其中包括)本集團的內部監控、風險管理及財務報告等事宜(包括審閱本公司截至2024年12月31日止年度經審核年度業績及年度報告、截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績及中期報告，以及本集團風險管理部發出的報告)進行討論。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於截至2025年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須披露自2025年3月至本報告日期期間的董事資料變動載列如下：

- 於2025年4月3日，本公司與非執行董事張忠黨先生續簽了任命函，內容關於續聘他為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供工程管理諮詢及其他意見，任期自2025年4月1日起為期一年，服務費為每年不高於人民幣124萬元。
- 於2025年4月3日，本公司與非執行董事于志強先生續簽了任命函，內容關於續聘他為本公司顧問向本公司若干附屬公司提供財務管理諮詢及其他意見，任期自2025年4月1日起為期一年，服務費為每年不高於人民幣110萬元。此外，自2024年11月15日起，于先生為高級會計師。
- 獨立非執行董事劉景偉先生自2025年7月11日起獲委任為聯交所上市公司北京能源國際控股有限公司獨立非執行董事。自2025年6月18日起劉先生已由聯交所上市公司首程控股有限公司非執行董事調任為執行董事。此外，自2025年4月24日起，劉先生不再擔任上交所上市公司湖北華強科技股份有限公司獨立董事。

本公司購股權計劃

2018購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為2018年7月16日的通函)的有效期為10年，直至2028年8月5日為止，惟根據其規定提早終止則除外。於截至2025年6月30日止六個月財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下可授予的購股權數目(及可授予的購股權項下可發行的股份數目)為17,400,000股，相當於於本報告日期的已發行股本總數(即11,635,871,116股)約0.15%。

於截至2025年6月30日止六個月財務期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，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之詳情如下：

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2025年	於2025年	於2025年
				1月1日 尚未行使 購股權數目	期內失效的 購股權數目	6月30日 尚未行使 購股權數目
董事						
韓小京先生	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)	-

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計12個月後行使，而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。
- (ii) 截至2025年6月30日止六個月內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- (iii) 截至2025年6月30日止六個月內，本集團五名最高薪酬人士沒持有購股權。
- (iv) 截至2025年6月30日止六個月內，本集團其他僱員(不包括董事及本集團五名最高薪酬人士)沒持有購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

強制可轉換債券

於2025年3月27日，本公司向範圍內債權人發行於2027年到期的A組零息強制可轉換債券(「A組強制可轉換債券」)、於2027年到期的B組零息強制可轉換債券(「B組強制可轉換債券」)、於2027年到期的C組零息強制可轉換債券(「C組強制可轉換債券」)及於2027年到期的D組零息強制可轉換債券(「D組強制可轉換債券」，連同A組強制可轉換債券、B組強制可轉換債券及C組強制可轉換債券，統稱「該等強制可轉換債券」)，作為本集團相關境外債務整體債務管理(「境外債務重組」)的部分代價，本金總額為2,927,460,067美元。有關境外債務重組及該等強制可轉換債券的進一步詳情載於本公司2024年7月18日至2025年3月27日的公告及通函。

於2025年3月27日至2025年6月30日期間，按照A組強制可轉換債券每股港幣1.55元、B組強制可轉換債券每股港幣5.74元、C組強制可轉換債券每股港幣17.26元及D組強制可轉換債券每股港幣11.36元的轉換價，以及於各情況下1美元兌港幣7.82元的協定匯率，基於本金總額為1,232,968,399美元的該等強制可轉換債券之轉換，已向該等強制可轉換債券轉換持有人(即境外債務重組範圍內債權人)發行及配發合共3,468,531,088股股份。

轉換該等強制可轉換債券的攤薄影響

於2025年6月30日，本金總額為1,694,491,668美元的該等強制可轉換債券尚未轉換。假設悉數轉換該等強制可轉換債券，按照A組強制可轉換債券每股港幣1.55元、B組強制可轉換債券每股港幣5.74元、C組強制可轉換債券每股港幣17.26元及D組強制可轉換債券每股港幣11.36元的最低轉換價，以及於各情況下1美元兌港幣7.82元的協定匯率，該等強制可轉換債券合計最多可轉換為3,066,508,812股股份，佔於2025年6月30日已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））（即11,084,626,745股）約27.66%，及佔經發行及配發該等轉換股份擴大後已發行股份總數（不包括庫存股份（如有））（即14,151,135,557股）約21.67%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。

倘於2025年6月30日已悉數轉換該等強制可轉換債券，對本公司主要股東（定義見上市規則）相關持股產生的攤薄影響載列如下：

	於2025年6月30日		於2025年6月30日悉數轉換 尚未轉換之該等強制可轉換債券後	
	持有股份數目	持股概約百分比	持有股份數目	持股概約百分比
中國人壽保險 ⁽ⁱ⁾	2,253,459,151	20.33%	2,253,459,151	15.92%
中國人壽集團 ⁽ⁱ⁾	2,253,459,151	20.33%	2,253,459,151	15.92%
大家人壽保險 ⁽ⁱⁱ⁾	2,252,646,115	20.32%	2,252,646,115	15.92%
大家保險集團 ⁽ⁱⁱ⁾	2,252,646,115	20.32%	2,252,646,115	15.92%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益並為中國人壽保險的控股股東。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險99.98%權益並為大家人壽保險的控股股東。

按截至2025年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣102.02億元及有關永續證券分紅約人民幣0.23億元計算，本公司每股基本盈利為人民幣1.171元，及假設悉數轉換該等強制可轉換債券的每股攤薄盈利為人民幣0.919元。

該等強制可轉換債券於到期時將強制轉換為股份，且不會以現金贖回。對於該等強制可轉換債券的持有人而言，基於該等強制可轉換債券之隱含內部回報率，日後當本公司股價接近相關轉換價時，將該等強制可轉換債券轉換為股份或贖回會獲得同等有利的經濟回報。

根據上市規則第13.22條的披露

於2025年6月30日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超逾上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2025年6月30日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣 (百萬元)
非流動資產	27,155
流動資產	71,280
流動負債	(58,316)
非流動負債	(34,340)
淨資產	5,779

於2025年6月30日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益約為人民幣3,880百萬元。

該等聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2025年6月30日的主要會計政策。

中期簡明綜合財務報表審閱報告



香港干諾道中111號
永安中心25樓

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

致遠洋集團控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委聘以審閱遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第47至94頁之中期簡明綜合財務報表,當中包括截至2025年6月30日之中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間相關中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表,以及中期簡明綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務報表。吾等之責任為根據審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論。本報告按照協定之委聘條款僅向閣下(作為整體)報告,除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

不發表結論的基準

有關持續經營的多項不確定因素

如中期簡明綜合財務報表附註2.1所披露,截至2025年6月30日止期間,剔除境外債務重組收益後,貴集團錄得虧損約人民幣227.0億元,而截至該日,貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣90.6億元。貴集團的貸款總額約為人民幣670.0億元,其中流動貸款約為人民幣416.8億元,而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣20.0億元。

截至2025年6月30日,貴集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣140.3億元的貸款(包括銀行貸款及其他貸款,惟不包括債券),貴集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣35.3億元的境內債券。並且,由於相關借款協議中的條款規定,截至2025年6月30日總計約人民幣119.7億元本金的借款可能被要求提前償還。截至中期簡明綜合財務報表核准日,貴集團仍就調整償債計劃與債券持有人進行溝通。

於2025年8月1日，貴集團宣佈啟動境內債務重組計劃（「境內債務重組計劃」）。境內債務重組計劃包括(i)截至2025年6月30日合計賬面值約人民幣130.7億元的七支上市債券。為開展重組計劃，該等上市債券自2025年8月15日起暫停交易；及(ii)截至2025年6月30日賬面值總額約人民幣50.0億元的三支其他境內債券。截至中期簡明綜合財務報表核准日，該境內債務重組計劃仍在進行中。

此外，貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，為此貴集團已計提撥備。詳情披露於附註20。

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

鑑於上述情況，貴公司董事已仔細考慮貴集團自2025年6月30日起未來十二個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並相應地已積極制定若干計劃及措施，以確保貴集團有足夠的現金資源維持持續經營並償還到期債務。貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於中期簡明綜合財務報表附註2.1所載的計劃和措施。編製中期簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，這些計劃和措施存在多項不確定性，包括但不限於：

- 成功與債券持有人就境內債券事宜達成談判，並順利實施了境內債務重組計劃；
- 成功與現有貸款人就續訂貴集團若干借款進行談判，並在貴集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及成功實施業務戰略和成本控制措施，以改善貴集團的營運資金和現金流狀況。

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

倘 貴集團未能及時達至中期簡明綜合財務報表附註2.1所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可變現金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於中期簡明綜合財務報表反映。

我們對截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法發表意見。對截至2024年12月31日的餘額的任何調整將影響於2025年1月1日的該等中期簡明綜合財務報表項目的餘額以及於截至2025年6月30日止六個月的相應變動(如有)。於2024年12月31日的餘額列載於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表的比較數字。由於截至2024年12月31日止年度綜合財務報表無法作出審核意見對該等中期簡明綜合財務報表中的2024年數字及2025年數字的可比性的潛在影響，我們亦不對截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表作出審閱結論。

不發表結論

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書號碼：P05443

香港

二零二五年八月二十八日

中期簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
營業額	6	6,203,069	13,313,451
銷售成本		(11,169,233)	(13,016,643)
毛(虧)/利		(4,966,164)	296,808
利息及其他收入		447,672	353,276
其他虧損 — 淨額	21	(3,326,486)	(478,723)
投資物業公平值變動	9	(643,676)	(292,770)
銷售及市場推廣費用		(360,808)	(282,350)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(9,724,988)	(296,780)
分類為持作出售資產的減值虧損		—	(1,706,630)
行政費用		(631,543)	(657,843)
經營虧損		(19,205,993)	(3,065,012)
境外債務重組收益	17	31,756,397	—
財務費用	22	(2,064,729)	(1,948,086)
分佔合營企業業績		(1,173,565)	(751,265)
分佔聯營公司業績		(337,339)	(55,983)
除所得稅前溢利/(虧損)		8,974,771	(5,820,346)
所得稅抵免	23	81,386	429,950
期內溢利/(虧損)		9,056,157	(5,390,396)
應佔：			
— 本公司擁有人		10,202,141	(5,381,705)
— 非控制性權益		(1,145,984)	(8,691)
		9,056,157	(5,390,396)
期內本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損) (以人民幣為單位)			
每股基本盈利/(虧損)	24	1.171	(0.707)
每股攤薄盈利/(虧損)	24	0.919	(0.707)

第54至第94頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
期內溢利／(虧損)	9,056,157	(5,390,396)
其他全面收益／(虧損)，除稅後		
後續不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值變動，除稅後	25,888	(43,829)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	496,686	(133,173)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(27,421)	(313,407)
期內其他全面收益／(虧損)	495,153	(490,409)
期內全面收益／(虧損)總額	9,551,310	(5,880,805)
應佔全面收益／(虧損)總額：		
— 本公司擁有人	10,706,576	(5,900,271)
— 非控制性權益	(1,155,266)	19,466
期內全面收益／(虧損)總額	9,551,310	(5,880,805)

第54至第94頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	2,855,021	3,324,732
使用權資產		1,429,950	1,501,265
土地使用權	7	107,484	179,062
無形資產	8	278,373	309,670
商譽		824,045	1,233,053
投資物業	9	13,279,388	13,204,011
於合營企業之權益	10	11,900,313	13,315,357
於聯營公司之權益	11	2,754,129	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產	12	478,459	693,897
按公平值計入損益的金融資產	13	2,646,508	3,662,917
貿易及其他應收款項及預付款項	14	6,675,150	6,725,443
遞延所得稅資產		2,222,406	2,133,907
非流動資產總額		45,451,226	50,234,407
流動資產			
發展中物業		38,303,715	40,901,782
存貨(按成本)		1,152,895	1,152,367
可收回土地發展成本		1,310,234	1,295,282
已落成待售物業		20,247,599	25,098,776
按公平值計入損益的金融資產	13	52,429	53,277
貿易及其他應收款項及預付款項	14	52,799,631	57,775,129
合約資產		91,253	65,674
受限制銀行存款		3,834,893	2,922,791
現金及現金等價物		1,996,240	1,905,661
流動資產總額		119,788,889	131,170,739

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
流動負債			
貸款	17	41,675,694	65,935,047
租賃負債		134,245	140,186
貿易及其他應付款項	18	47,206,881	50,875,469
合約負債		17,433,225	14,263,642
應付即期稅項		12,339,278	12,115,304
衍生金融工具	19	570,788	–
撥備	20	9,489,746	5,028,329
流動負債總額		128,849,857	148,357,977
非流動負債			
貸款	17	25,321,163	32,437,489
租賃負債		1,588,842	1,626,530
貿易及其他應付款項	18	45,313	47,762
遞延所得稅負債		1,208,153	1,397,545
非流動負債總值		28,163,471	35,509,326
資產／(負債)淨額		8,226,787	(2,462,157)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	27,994,122	27,329,232
永續證券		1,038,891	–
其他儲備		(3,690,155)	(8,918,260)
累計虧損		(21,225,739)	(31,070,263)
		4,117,119	(12,659,291)
非控制性權益		4,109,668	10,197,134
權益總額		8,226,787	(2,462,157)

第54至第94頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					非控制性權益		
	股本	永續證券	其他儲備	累計虧損	總計	永久性 次級有擔保 資本工具	其他	權益總值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日結餘(經重述)	27,329,232	-	(8,918,260)	(31,070,263)	(12,659,291)	4,837,315	5,359,819	(2,462,157)
期內盈利	-	-	-	10,202,141	10,202,141	114,644	(1,260,628)	9,056,157
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後	-	-	25,888	-	25,888	-	-	25,888
貨幣匯兌差額	-	-	505,968	-	505,968	(9,282)	-	496,686
享有按權益法入賬投資的 其他全面收益份額	-	-	(27,421)	-	(27,421)	-	-	(27,421)
全面收益/(虧損)總額	-	-	504,435	10,202,141	10,706,576	105,362	(1,260,628)	9,551,310
與本公司擁有人進行的交易								
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	(452)	(452)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	-	-	-	-	-	(452)	(452)
出售按公平值計入其他全面收益的 金融資產	-	-	357,617	(357,617)	-	-	-	-
轉換強制可轉換債券後發行股份	664,890	-	-	-	664,890	-	-	664,890
境外債務重組後發行永續證券	-	1,038,891	-	-	1,038,891	-	-	1,038,891
境外債務重組後註銷永久性次級 有擔保資本工具	-	-	4,440,418	-	4,440,418	(4,942,677)	-	(502,259)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(9,984)	(9,984)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(74,365)	-	(74,365)	-	20,913	(53,452)
與本公司擁有人進行的交易總額	664,890	1,038,891	4,723,670	(357,617)	6,069,834	(4,942,677)	10,477	1,137,634
於2025年6月30日結餘	27,994,122	1,038,891	(3,690,155)	(21,225,739)	4,117,119	-	4,109,668	8,226,787

	本公司擁有人應佔					非控制性權益		
	股本 人民幣千元	永續證券 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2024年1月1日結餘(經重述)	27,329,232	-	(7,854,369)	(12,446,306)	7,028,557	4,570,097	6,613,533	18,212,187
期內虧損	-	-	-	(5,381,705)	(5,381,705)	148,190	(156,881)	(5,390,396)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值變動，除稅後	-	-	(43,829)	-	(43,829)	-	-	(43,829)
貨幣匯兌差額	-	-	(161,330)	-	(161,330)	(21,390)	49,547	(133,173)
享有按權益法入賬投資的 其他全面收益份額	-	-	(313,407)	-	(313,407)	-	-	(313,407)
全面虧損總額	-	-	(518,566)	(5,381,705)	(5,900,271)	126,800	(107,334)	(5,880,805)
與本公司擁有人進行的交易								
有關非控制性權益的分紅	-	-	-	-	-	-	(240,443)	(240,443)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	-	-	-	-	-	-	(240,443)	(240,443)
附屬公司轉為合營企業	-	-	-	-	-	-	(546,350)	(546,350)
收購和出售附屬公司的部分權益	-	-	(125,025)	-	(125,025)	-	72,205	(52,820)
與本公司擁有人進行的交易總額	-	-	(125,025)	-	(125,025)	-	(714,588)	(839,613)
於2024年6月30日結餘(經重述)	27,329,232	-	(8,497,960)	(17,828,011)	1,003,261	4,696,897	5,791,611	11,491,769

中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
期內溢利／(虧損)	9,056,157	(5,390,396)
調整總額	(9,303,126)	3,364,660
調整後虧損	(246,969)	(2,025,736)
直接來自購房者預售所得款項的預收款項增加／(減少)	3,169,583	(4,211,182)
其他	(748,978)	6,914,320
經營活動的現金流量		
經營所得現金	2,173,636	677,402
已付利息	(449,600)	(493,167)
已付所得稅	(124,298)	(13,735)
經營活動所得現金淨額	1,599,738	170,500
投資活動的現金流量		
墊付予聯營公司及合營企業的款項	(4,478,853)	(5,660,735)
注資予聯營公司及合營企業	(50,065)	(282,465)
聯營公司及合營企業之股本減少	459,152	–
收取合營企業及聯營公司股息	584,918	–
償還墊付予聯營公司及合營企業的款項	4,446,679	5,867,994
其他	(41,828)	366,852
投資活動所得現金淨額	920,003	291,646
融資活動的現金流量		
貸款所得款項	78,772	725,744
償還貸款	(2,428,669)	(1,109,773)
其他	(77,032)	(360,558)
融資活動所用現金淨額	(2,426,929)	(744,587)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	92,812	(282,441)
期初現金及現金等價物	1,905,661	1,988,738
現金及現金等價物的匯兌差額	(2,233)	2,675
期末現金及現金等價物	1,996,240	1,708,972

第54至第94頁所載附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止期間

1. 一般資料

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

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

除另有指明外，本中期簡明綜合財務報表乃未經審核及以人民幣（「人民幣」）呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。本中期簡明綜合財務報表於2025年8月28日獲本公司董事局（「董事局」）批准刊發。

2. 編製基準及過往年度調整

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括通常包括在年度財務報表中的所有類別附註。因此，本中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2024年12月31日止年度根據香港財務報告準則會計準則編製的年度財務報表一併閱讀。

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所載有關截至2024年12月31日止年度的財務報表（作為比較資料），並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，但源於該等財務報表。

其他與該等法定財務報表有關並須按照香港《公司條例》（第622章）第436條披露之資料如下：

按照香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2024年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表提交報告。截至2024年12月31日止年度的審計報告為不發表意見；並無載有在核數師對其報告不作保留意見情況下，強調有任何事宜須提請注意；亦未載有香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指聲明。

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設

儘管本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得溢利人民幣90.6億元，剔除境外債務重組收益人民幣317.6億元後，本集團產生淨虧損人民幣227.0億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣90.6億元。如附註17所披露，本集團的貸款總額約為人民幣670.0億元，其中流動貸款約為人民幣416.8億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣20.0億元。

截至2025年6月30日，本集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣140.3億元的貸款(包括銀行貸款及其他貸款，惟不包括債券)，本集團尚未按照預定還款日期償還本金總額約人民幣35.3億元的境內債券。並且，由於相關借款協議中的條款規定，截至2025年6月30日總計約人民幣119.7億元本金的借款可能被要求提前償還。截至中期簡明綜合財務報表核准日，本集團仍就調整償債計劃與債權人進行溝通。

於2025年8月1日，本集團宣佈啟動境內債務重組計劃(「境內債務重組計劃」)。境內債務重組計劃包括(i)截至2025年6月30日合計賬面值約人民幣130.7億元的七支上市境內債券。為開展重組計劃，該等上市債券自2025年8月15日起暫停交易；及(ii)截至2025年6月30日賬面值總額約人民幣50.0億元的三支其他境內債券。截至中期簡明綜合財務報表核准日，該境內債務重組計劃仍在進行中。

此外，本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，為此本集團已計提撥備。詳情披露於附註20。

在當前時期，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心減弱，導致中國房地產開發商(包括本集團)的地產銷售額衰退，流動資金壓力增加。

本集團的內部資金縮減，由於獲得外部資本的渠道有限，其建築項目融資面臨巨大挑戰。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業復甦的時機不明朗，導致本集團增加重大不確定性。該等因素導致本集團在產生經營現金流入或為擔保票據、公司債券以及銀行及其他貸款再融資方面越加困難。

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

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

鑑於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團自2025年6月30日起未來12個月的現金流量預測，並已適當考慮對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此已主動提出若干計劃及措施，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營，並在到期時償還債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期時的財務承諾，其中包括但不限於下列各項：

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

於2025年8月1日，本集團宣佈啟動境內債務重組計劃，包括截至2025年6月30日賬面總值約人民幣180.7億元的境內債券。境內債務重組計劃代表本集團為履行財務義務所採取的重要舉措。本集團正積極與投資者進行協商溝通，以期盡快就風險解決方案計劃達成共識。

- 於2025年3月27日，本集團境外債務重組正式生效。根據境外債務重組方案，境外債權人完全解除本集團境外債務重組範圍內的現有債務及若干銀行貸款合計約63.8億美元，以換取發行新貸款及新票據(「新債務」)、新強制可換股債券及/或新永續證券。境外債務重組詳情載於附註17。

- 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及/或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施。

- 本集團將繼續通過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源如資產處置：

於2025年4月11日，本集團與第三方訂立出售協議，同意出售合計23.0%的聯營公司股權，總代價約為人民幣3.22億元。根據出售協議，代價約人民幣2.35億元已通過抵銷應付聯營公司附屬公司的未償還貸款清償，而餘額人民幣8,690萬元則在2025年4月以現金清償。於截至2025年6月30日止期間，出售事項已經完成。

- 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法並繼續與原告溝通。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案。

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.1 持續經營假設(續)

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

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

- 成功與債券持有人就境內債券事宜達成談判，並順利實施了境內債務重組計劃；
- 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；及成功實施業務戰略和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

本公司董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2025年6月30日起至少十二個月內到期的義務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製中期簡明綜合財務報表是適當的。

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

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.2 過往年度調整

背景

2019年6月及2019年12月，本公司的全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「該公司」)分別與陝西省國際信託股份有限公司(「陝西省國際信託」)及昆侖信託有限責任公司(「昆侖信託」)簽訂永續債投資合約，本集團據此將發行永續債(「永續債」)取得資金總額約人民幣23.59億元，並根據投資合約於本集團財務報表中計入非控制性權益。其後，該公司於2023年10月及2023年12月與陝西省國際信託簽訂了若干補充協議；及於2023年4月及2023年6月與昆侖信託簽訂了若干補充協議。2024年7月及2025年5月，該公司分別收到了陝西省國際信託有關要求解除有關永續債投資合約、催收有關應付款項的通知函。2024年9月，該公司收到昆侖信託向北京仲裁委員會提交的要求償還應付未付款項等的仲裁申請書。2025年3月，北京仲裁委員會作出裁決，裁決該公司需向昆侖信託支付有關永續債的投資本金、利息及相關費用等。

公司的自查及其對本集團財務報表的影響

基於上述的現時實際情況，結合相關的法律文件條款，管理層認為，該永續債使本集團承擔了不可避免的歸還本金及支付利息的合約義務，已不符合確認為權益工具的條件，因此管理層將截至2024年12月31日總額約人民幣26.79億元的永續債(含發行金額約人民幣23.59億元及利息3.20億元)，由非控制性權益調整至借款，相應調整了2025年度期初數以及比較報表的期初數。下表披露本公司對截至2024年6月30日止期間的綜合損益表及2024年1月1日、2024年12月31日的綜合財務狀況表中各項所作的調整，以更正若干已識別之過往期間差錯：

	截至2024年 6月30日止 六個月影響 人民幣千元
財務費用的增加	(73,222)
除所得稅前虧損的增加	(73,222)
期內虧損增加	(73,222)
非控制性權益期內虧損增加	(73,222)

2. 編製基準及過往年度調整(續)

2.2 過往年度調整(續)

公司的自查及其對本集團財務報表的影響(續)

	2024年 12月31日 的影響 人民幣千元
流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	320,159
權益總值減少	(2,679,159)
非控制性權益權益總值減少	(2,679,159)

	2024年 1月1日 的影響 人民幣千元
流動貸款增加	2,359,000
貿易及其他應付款增加	220,796
權益總值減少	(2,579,796)
非控制性權益權益總值減少	(2,579,796)

誠如上述，有關重述將導致本集團截至2024年6月30日止期間的期內虧損進一步擴大至人民幣53.90億元，對每股基本虧損和每股攤薄虧損金額沒有影響，而2024年年初及2024年年末的權益總值將分別變為人民幣182.12億元及人民幣-24.62億元。

除上述外，管理層確認上述重述對本集團日後之綜合財務報表並無持續影響。

3. 會計政策

本集團採納經修訂的準則

所應用的會計政策與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致(如該等年度財務報表所述)，惟採納下列經修訂準則除外。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂 缺乏可兌換性

該等修訂本並無影響及預期不會對本集團於當前或未來報告期間及可見未來的交易有重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但於2025年1月1日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋。

4. 估計

中期簡明綜合財務報表的編製需要管理層做出判斷，估計和假設，這會影響到會計政策的應用以及報告中資產及負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計不一致。

在編製該中期簡明綜合財務報表中，本集團應用的會計政策中由管理層做出的重大判斷以及估計的不確定性的主要來源與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表是一致的。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的經營活動使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險、公平值利率風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本中期簡明綜合財務報表並未包括在年度財務報表中要求的所有金融風險管理層資訊及披露，因此應該與本集團截至2024年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門自年底起沒有發生變化及任何風險管理政策自年底起沒有發生變化。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

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，並符合內部財務狀況表比率的目標。

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由財務狀況表日期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年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2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2025年6月30日					
貸款	46,031,463	13,529,339	7,554,944	13,910,771	81,026,517
租賃負債	227,347	209,448	607,533	1,313,935	2,358,263
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	42,698,839	4,700	40,613	–	42,744,152
為關聯方和第三方提供的 財務擔保撥備	8,481,045	–	–	–	8,481,045
	97,438,694	13,743,487	8,203,090	15,224,706	134,609,977
於2024年12月31日 (經重述)					
貸款	70,306,885	14,673,401	14,308,218	6,577,802	105,866,306
租賃負債	264,621	234,469	653,929	1,592,593	2,745,612
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	46,504,182	4,700	43,062	–	46,551,944
為關聯方和第三方提供的 財務擔保撥備	3,776,047	–	–	–	3,776,047
	120,851,735	14,912,570	15,005,209	8,170,395	158,939,909

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，可能需償還全數擔保金額(附註26(a))。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至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

- 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2025年6月30日及2024年12月31日本集團按公平值計量的金融資產或負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年6月30日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	5,435	92,700	2,600,802	2,698,937
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	51,059	–	427,400	478,459
	56,494	92,700	3,028,202	3,177,396
負債				
衍生金融工具(附註19)	–	–	570,788	570,788
於2024年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註13)	6,281	80,566	3,629,347	3,716,194
按公平值計入其他全面收益的 金融資產(附註12)	26,329	–	667,568	693,897
	32,610	80,566	4,296,915	4,410,091
負債				
衍生金融工具(附註19)	–	–	–	–

三個層級之間於期內並無轉移。

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

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

下表呈列截至2025年及2024年6月30日止六個月第三級工具的變動。

	按公平值計入 其他全面收益 及計入損益的 金融資產		按公平值計入 其他全面收益 及計入損益的 金融資產	
	衍生金融工具	金融資產	衍生金融工具	金融資產
	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
第三級的金融資產				
期初結餘	4,296,915	-	5,901,147	-
添置	15,607	1,234,746	-	-
因收購附屬公司而增加	390,853	-	-	-
公平值變動	(1,433,446)	-	(274,411)	-
轉換為股本	-	(664,890)	-	-
出售	(245,286)	-	(72,442)	-
貨幣換算差額	3,559	932	38,788	-
期末結餘	3,028,202	570,788	5,593,082	-

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的第三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為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及非上市公司的投資以及本公司發行的強制可轉換債券。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、可比較交易方法及期權定價模型)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. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 本集團的估價過程

本集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的金融資產及負債的估值(包括第三級公平值)。該團隊直接向高級管理層報告及將委聘外部估值師。

作為估價過程的一部分，高級管理層和團隊將分析第二級和第三級公平值的任何變化以及公平值變動的原因。

5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

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

6. 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展、物業管理及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

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

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支、其他虧損 — 淨額、境外債務重組收益以及分類為持作出售的資產減值虧損。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

6. 分部資料(續)

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，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衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供申報分部的分部資料：

	物業發展									
	環渤海						所有			
	北京區域	區域	華東區域	華南區域	華中區域	華西區域	物業投資	物業管理	其他分部	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2025年6月30日止										
六個月										
分部總營業額	993,113	593,428	129,815	650,459	718,597	216,755	148,914	1,385,781	1,916,277	6,753,139
分部間營業額	(2,256)	(252)	(3,945)	-	-	-	(5,374)	(38,236)	(500,007)	(550,070)
營業額(來自外部客戶)	990,857	593,176	125,870	650,459	718,597	216,755	143,540	1,347,545	1,416,270	6,203,069
分部經營溢利/(虧損)	(513,271)	(837,045)	(2,209,312)	(2,066,719)	(534,849)	(659,228)	121,340	(44,779)	(8,425,358)	(15,169,221)
折舊及攤銷	(9,069)	(94)	(102)	(346)	(132)	(26)	(211)	(25,412)	(170,765)	(206,157)
截至2024年6月30日止										
六個月										
分部總營業額	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	183,285	1,436,013	2,352,010	14,271,212
分部間營業額	-	-	-	-	-	-	(1,978)	(74,537)	(881,246)	(957,761)
營業額(來自外部客戶)	975,020	1,823,092	3,938,773	1,504,702	1,358,195	700,122	181,307	1,361,476	1,470,764	13,313,451
分部經營溢利/(虧損)	(223,666)	12,540	(22,822)	(126,771)	62,551	(134,834)	101,690	56,415	(255,523)	(530,420)
折舊及攤銷	(9,055)	(137)	(735)	(523)	(1,044)	(505)	(1,268)	(19,275)	(147,311)	(179,853)

6. 分部資料(續)

	物業發展										
	環渤海						所有				總計
	北京區域	區域	華東區域	華南區域	華中區域	華西區域	物業投資	物業管理	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	人民幣千元		
於2025年6月30日											
分部資產總額	17,917,046	13,002,052	8,309,998	17,122,282	12,203,765	6,172,888	13,557,868	3,426,900	53,335,516	145,048,315	
非流動資產增加(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	4,026	-	11	-	5	-	719,757	1,469	3,544	728,812	
分部負債總額	7,921,604	10,700,806	6,036,567	13,231,693	5,257,605	3,740,989	898,560	1,843,430	38,606,276	88,237,530	
於2024年12月31日											
(經重述)											
分部資產總額	17,610,657	15,111,517	10,060,120	19,054,276	13,487,318	7,225,222	13,176,745	3,752,185	58,054,798	157,532,838	
非流動資產增加(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	1,149	4,104	-	11,883	-	17	106,049	67,214	14,304	204,720	
分部負債總額	7,431,003	11,263,040	6,094,619	10,931,467	6,166,325	3,902,851	796,670	1,801,798	35,709,449	84,097,222	

分部經營虧損與除所得稅前溢利／(虧損)之間的調節表如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
分部經營虧損	(15,169,221)	(530,420)
公司財務收入	62	56
公司日常開支	(66,672)	(56,525)
境外債務重組收益	31,756,397	-
投資物業的公平值變動(附註9)	(643,676)	(292,770)
其他虧損 — 淨額(附註21)	(3,326,486)	(478,723)
財務費用(附註22)	(2,064,729)	(1,948,086)
分佔合營企業業績	(1,173,565)	(751,265)
分佔聯營公司業績	(337,339)	(55,983)
分類為持作出售資產的減值虧損	-	(1,706,630)
除所得稅前溢利／(虧損)	8,974,771	(5,820,346)

6. 分部資料(續)

申報分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
分部資產總額	145,048,315	157,532,838
公司現金及現金等價物	137,556	61,860
於合營企業的權益(附註10)	11,900,313	13,315,357
於聯營公司的權益(附註11)	2,754,129	3,951,093
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12)	478,459	693,897
按公平值計入損益的金融資產(附註13)	2,698,937	3,716,194
遞延所得稅資產	2,222,406	2,133,907
簡明綜合財務狀況表內的總資產	165,240,115	181,405,146
分部負債總額	88,237,530	84,097,222
流動貸款(附註17)	41,675,694	65,935,047
非流動貸款(附註17)	25,321,163	32,437,489
衍生金融工具(附註19)	570,788	–
遞延所得稅負債	1,208,153	1,397,545
簡明綜合財務狀況表內的總負債	157,013,328	183,867,303

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司位於中國。截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2025年6月30日，位於中國、香港及美國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別為約人民幣33,392,190,000元、人民幣720,000元及人民幣35,793,000元(2024年12月31日：人民幣36,981,430,000元、人民幣872,000元及人民幣35,941,000元)。截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7. 物業、機器及設備以及土地使用權

	物業、機器 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2025年1月1日的期初賬面淨值	3,324,732	179,062
添置	34,279	–
收購附屬公司	796	–
轉撥至已落成待售物業	(84,942)	–
折舊	(92,409)	(5,087)
出售	(2,078)	–
出售附屬公司	(763)	(66,491)
減值撥備	(324,594)	–
於2025年6月30日的期末賬面淨值	2,855,021	107,484
於2024年1月1日的期初賬面淨值	3,492,480	212,009
添置	74,768	–
收購附屬公司	479	–
折舊	(68,928)	(5,841)
出售	(45,397)	(20,747)
出售附屬公司	(75)	–
於2024年6月30日的期末賬面淨值	3,453,327	185,421

(a) 質押作為抵押物的物業、機器及設備以及土地使用權

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團賬面值分別約為人民幣2,105,121,000元及人民幣1,022,975,000元的物業、機器及設備，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團賬面值分別約為人民幣52,211,000元及人民幣61,789,000元的土地使用權已抵押作為本集團貸款的抵押物。

8. 無形資產

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初賬面淨值	309,670	400,164
添置	652	–
攤銷	(31,949)	(21,315)
期末賬面淨值	278,373	378,849

9. 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初賬面淨值	13,204,011	15,857,341
添置	107,910	139
附屬公司轉為合營企業	–	(2,044,000)
轉撥自己落成待售物業	611,292	–
貨幣換算差額	(149)	413
於損益確認的公平值變動	(643,676)	(292,770)
期末賬面淨值	13,279,388	13,521,123

(a) 估值方法

於北京、天津及沐陽的已落成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），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。

於深圳、武漢及美國的已落成物業之公平值源自使用比較法而得出。

於贛州的已落成物業之公平值源自使用成本法而得出。

於北京的發展中投資物業之公平值一般源自使用假設開發法及成本法而得出。

期內，估值法概無變動，惟位於贛州的已落成物業因市場環境變化，將其估值技術從收益資本法變更為成本法，且期內公平值等級間概無轉撥。

(b) 抵押為抵押物的投資物業

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別約人民幣12,843,237,000元及人民幣12,806,515,000元，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

10. 於合營企業之權益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	13,315,357	18,679,921
注資	–	282,465
減資	(35,375)	–
股息	(536,600)	–
出售	(35,616)	–
因收購而增加	421,907	–
附屬公司轉為合營企業	–	1,406,067
轉撥至分類為持作出售的資產	–	(5,397,802)
分佔合營企業業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	(1,204,584)	(936,629)
貨幣匯兌差額	(24,776)	7,989
期末	11,900,313	14,042,011

(a) 受限制的非流動資產

於2025年6月30日及2024年12月31日，賬面值分別約為人民幣6,837,273,000元及人民幣5,219,933,000元的合營企業權益，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

11. 於聯營公司之權益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	3,951,093	3,915,886
注資	50,065	—
減資	(423,777)	—
股息	(48,318)	—
出售	(409,782)	—
分佔聯營公司業績及其他全面收益		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	(349,107)	(235,946)
貨幣匯兌差額	(16,045)	14,032
期末	2,754,129	3,693,972

(a) 受限制的非流動資產

於2025年6月30日及2024年12月31日，賬面值分別約為人民幣1,096,606,000元及人民幣1,137,498,000元的聯營公司權益，因作為本集團貸款抵質押物等原因為受限制資產。

12. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
上市證券(a)	51,059	26,329
非上市證券	427,400	667,568
	478,459	693,897
減：非流動部分	(478,459)	(693,897)
流動部分	—	—

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

(b) 質押為質押物的按公平值計入其他全面收益的金融資產

截至2025年6月30日及2024年12月31日，本集團將公平值分別約為人民幣97,934,000元及人民幣零元的此類金融資產作為借款質押物。

13. 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

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

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
於基金及債券投資的投資	2,464,569	3,118,436
於其他非上市股本證券的投資	57,369	328,220
於上市股本證券的投資	5	543
衍生金融工具	176,994	268,995
	2,698,937	3,716,194
減：非流動部分	(2,646,508)	(3,662,917)
流動部分	52,429	53,277

(ii) 質押為質押物的按公平值計入損益的金融資產

於2025年6月30日及2024年12月31日，按公平值計入損益的金融資產公平值約人民幣1,278,797,000元及人民幣377,332,000元已質押作為本集團貸款的質押物。

14. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	4,136,805	4,443,710
其他應收款項及預付款項(b)	55,337,976	60,056,862
	59,474,781	64,500,572
減：非流動部分	(6,675,150)	(6,725,443)
流動部分	52,799,631	57,775,129

14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

(a) 貿易應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	5,514,467	5,435,317
減：貿易應收款項減值撥備	(1,377,662)	(991,607)
	4,136,805	4,443,710
減：非流動部分	—	—
流動部分	4,136,805	4,443,710

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

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
少於6個月	1,459,305	2,415,321
6個月至1年	2,422,555	1,303,311
1年至2年	453,782	775,069
2年至3年	611,492	566,693
超過3年	567,333	374,923
	5,514,467	5,435,317

於2025年6月30日，賬面值約人民幣316,407,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2024年12月31日：人民幣349,192,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
期／年初賬面值	(991,607)	(779,951)
應收款項減值撥備	(386,055)	(233,028)
因出售附屬公司終止確認	—	21,372
期／年末賬面值	(1,377,662)	(991,607)

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
借予合營企業委託貸款(i)	2,574,765	2,409,175
借予聯營公司委託貸款(ii)	24,510	24,510
借予第三方委託貸款(iii)	2,602,800	1,930,956
應收合營企業款項(v)	25,124,262	25,131,600
應收非控制性權益款項(iv)	5,000,044	5,132,363
應收聯營公司款項(v)	10,311,607	10,355,241
應收第三方款項(iii)	11,335,753	16,313,490
	56,973,741	61,297,335
減：減值撥備	(19,793,420)	(19,884,454)
	37,180,321	41,412,881
應收政府款項(vi)	655,733	670,058
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	1,447,812	1,447,812
出售附屬公司權益應收款項(ix)	3,146,998	3,073,062
出售合營企業權益應收款項	27,137	337,706
其他應收款項	3,685,005	3,061,067
	8,962,685	8,589,705
減：減值撥備	(2,037,401)	(1,253,493)
	6,925,284	7,336,212
預付稅項	6,303,315	5,918,217
其他預付款項(viii)	4,929,056	5,389,552
	11,232,371	11,307,769
其他應收款項及預付款項合計	55,337,976	60,056,862
減：非流動部分	(6,675,150)	(6,725,443)
流動部分	48,662,826	53,331,419

14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

(b) 其他應收款項及預付款項 (續)

- (i) 借予合營企業委託貸款乃無質押、按年利率2%至15% (2024年12月31日：2%至12%) 計息。結餘約人民幣2,483,871,000元 (2024年12月31日：人民幣2,350,583,000元) 須於一年內償還。餘下結餘約人民幣90,894,000元 (2024年12月31日：人民幣58,592,000元) 須於一年後償還並計入非流動部分。

截至2025年6月30日及2024年12月31日，本集團對合營企業的委託貸款中，分別有賬面價值約為人民幣123,927,000元及人民幣零元的貸款，已抵押作為本集團貸款質押品。

- (ii) 借予聯營公司委託貸款乃無質押、按年利率7% (2024年12月31日：7%) 計息。結餘約人民幣24,510,000元 (2024年12月31日：人民幣24,510,000元) 須於一年後償還，因此計入非流動部分。
- (iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業、聯營公司的合營企業、聯營公司及支付予合作方的款項，以支持彼等的房地產項目的發展。由於本集團於該等公司並無直接股權，故支付予該等公司的款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項。

借予第三方委託貸款結餘約為人民幣850,173,000元 (2024年12月31日：人民幣745,013,000元) 屬有抵押貸款，按年利率4% (2024年：4%) 計息。無質押委託貸款按年利率4%至16% (2024年12月31日：4%至10%) 計息。

應收第三方款項結餘約為人民幣零元 (2024年12月31日：人民幣5,230,936,000元) 屬有抵押、免息及須應要求償還。剩餘的應收第三方款項屬無質押、免息及須應要求償還。

截至2025年6月30日及2024年12月31日，本集團分別持有對第三方的委託貸款，其賬面價值約為人民幣671,120,000元及人民幣零元，該等貸款均已作為本集團借款的質押擔保。

於2025年6月30日及2024年12月31日，應收第三方款項賬面值分別約人民幣2,627,987,000元及人民幣3,200,232,000元已抵押作為本集團貸款質押品。

- (iv) 應收非控制性權益款項乃無抵押及免息。結餘約人民幣5,000,044,000元 (2024年12月31日：人民幣5,132,363,000元) 須於一年內償還。
- (v) 應收合營企業及聯營公司款項屬無質押及免息。

於2025年6月30日，應收本集團合營企業及聯營公司款項賬面值分別約人民幣2,959,151,000元 (2024年12月31日：人民幣2,090,178,000元) 及人民幣1,242,889,000元 (2024年12月31日：人民幣1,253,226,000元) 已抵押作為本集團貸款質押品。

- (vi) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額，該等金額將於其後由政府償付。

14. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款項及預付款項(續)

- (vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。於2025年6月30日，此類合作仍處於談判階段。餘額中約人民幣150,000,000元(2024年12月31日：人民幣150,000,000元)為無質押，按年利率8.8%(2024年：8.8%)計息。餘額約人民幣1,297,812,000元(2024年12月31日：人民幣1,297,812,000元)乃屬無質押及免息。餘額中約人民幣1,447,812,000元(2024年12月31日：人民幣1,447,812,000元)須按要求償還。
- (viii) 於2025年6月30日，預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,255,835,000元(2024年12月31日：人民幣2,203,190,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。
- (ix) 於2025年6月30日及2024年12月31日，出售附屬公司權益應收款項帳面值分別約為人民幣2,997,622,000元及人民幣零元，以抵押作為本集團貸款質押品。

在報告日期，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以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
期／年初金額	(21,137,947)	(17,449,608)
應收款項減值撥備	(4,633,935)	(3,689,510)
撇銷	—	886
處置附屬公司導致的終止確認	—	285
收購附屬公司時抵銷	3,941,061	—
期／年末金額	(21,830,821)	(21,137,947)

15. 股本

	普通股股數	股本 千港元	等同股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於2025年1月1日的年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232
轉換強制可轉換債券後發行股份	3,468,531,088	802,181	664,890	664,890
於2025年6月30日	11,084,626,745	31,215,815	27,994,122	27,994,122

	普通股股數	股本 千港元	等同股本 人民幣千元	合計 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於2024年1月1日的年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232
於2024年6月30日	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	27,329,232

16. 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司（「遠洋地產III」）發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的永久性次級有擔保資本證券（「資本證券」）。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應以初始年利率4.900%作出分派，直至2023年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。該等資本證券由本公司擔保。

如附註2.1所披露，本集團的境外重組計劃已於2025年3月27日實施及生效，因此，上述資本證券已終止確認。為配合境外債務重組，本公司於同日發行僅可由發行人酌情贖回的新永續證券，初始本金總額約為12.1億美元。

17. 貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
非流動	25,321,163	32,437,489
流動	41,675,694	65,935,047
	66,996,857	98,372,536

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
期初(經重述)	98,372,536	98,502,322
籌集的新銀行貸款	78,772	89,254
籌集的其他貸款(c)	–	636,490
收購附屬公司	601,800	140,070
償還銀行貸款	(921,289)	(1,016,519)
償還其他貸款	(1,507,380)	(93,254)
出售附屬公司	(379,000)	–
因附屬公司轉為合營企業而增加	–	520,432
公司債券、票據及銀行貸款賬面值變動	394,603	75,570
轉撥至其他應付款項	–	(80,041)
轉撥自其他應付款項	117,983	–
境外債務重組 — 終止確認原有債務(a)	(36,612,241)	–
境外債務重組 — 確認新債務(a)	7,031,190	–
貨幣換算差額	(180,117)	253,296
期末	66,996,857	99,027,620

17. 貸款 (續)

(a) 境外債務重組

自2025年3月27日起，境外債權人完全解除本集團所有境外債務重組範圍內的現有債務及若干銀行貸款約63.8億美元，以換取發行新貸款及新票據（「新債務」）、新強制可轉換債券及／或新永續證券。

下表概述強制可轉換債券、新債務及新永續證券的主要條款。

描述	本金額美元	主要轉換功能	票面利率	到期日
強制可轉換債券 (「強制可轉換債券」)	合共2,927,460,067	前期轉換期：於重組生效日期(即2025年3月27日)開始，並將於2025年4月17日結束。 特別轉換：(a)就強制可轉換債券遞交特別轉換通知的該曆月內的最後一個營業日(倘有關特別轉換通知不遲於該曆月(債券持有人遞交特別轉換通知的曆月，「相關月份」)結束前第10個營業日遞交)；或(b)緊隨相關月份下一個曆月的最後一個營業日(倘強制可轉換債券的特別轉換通知於該曆月結束前第10個營業日之後遞交)。	不適用	2027年3月27日
— A組	883,520,387	90個交易日成交量加權平均價的3.1倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣1.55元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— B組	1,150,435,234	90個交易日成交量加權平均價的11.5倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣5.74元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— C組	445,588,983	90個交易日成交量加權平均價的34.5倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣17.26元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
— D組	447,915,463	90個交易日成交量加權平均價的22.7倍(強制可轉換債券最低轉換價為每股港幣11.36元，可予調整)	不適用	2027年3月27日
新貸款及新票據 (「新債務」)	2,247,709,059	不適用	每年3.00%	2033年3月27日
新永續證券	1,209,405,190	不適用	從1%開始， 每36個月增加 1%，最高分派率 為每年5.00%。	不適用

17. 貸款(續)

(a) 境外債務重組(續)

附註：

新債務將自原發行日期(包括該日)或自己支付或妥為撥備利息之最近付息日起計息，每半年支付一次，悉數以現金支付及到期後支付，年利率為3%，惟：(i)就重組生效日期後首48個月應付的任何利息而言，本公司將有權將(A)新貸款各部分本金的有關利息遞延至有關部分本金的相應攤銷支付日期支付，及(B)各檔新票據的有關利息遞延至各自相應到期日支付；及(ii)所有獲遞延支付的利息將不會產生任何利息，惟進一步規定(a)就重組生效日期後第25個月至第36個月的利息期而言，應至少支付新債務未償還本金0.25%的利息，及(b)就重組生效日期後第37個月至第48個月的利息期而言，應至少支付新債務未償還本金1.5%的利息。

根據相關會計準則，境外債務重組被視為重大修改。因此，約63.8億美元的現有債務已悉數終止確認。以下新債務工具已按其於2025年3月27日(即境外債務重組生效日期)的公平值確認：

- (1) 22.5億美元的新貸款及新票據 — 債務部分的公平值分別為2.8712億美元及6.9126億美元；
- (2) 29.3億美元的A至D組強制可轉換債券 — 衍生部分的公平值為1.7206億美元；
- (3) 12.1億美元的新永續證券 — 權益部分的公平值為1.4477億美元。

17. 貸款(續)

該等已確認工具的公平值屬於公平值級別分類第三級。

描述	修改日期的公平值 美元	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍
新貸款	287,118,264	收益法下的未貼現現金流量法	折現率	介乎 16.66% 至 17.09%
新票據	691,262,459			
強制可轉換債券		二項式期權定價模型	預期波動	59.08%
— A組	119,616,368			
— B組	42,544,757			
— C組	5,485,934		折現率	16.76%
— D組	4,411,765			
新永續證券	144,767,003	貼現現金流量法及二項式模型	折現率	介乎 19.29% 至 19.74%

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 折現率越高，公平值越低；
- 預期波動越高，公平值越低。

董事認為，本公司就新債務及新票據的若干利息款項而可予行使的延期選擇權公平值對本集團而言並不重大，故並無予以確認。

由於上述者，境外債務重組收益淨額約人民幣317.6億元於中期簡明綜合損益確認，而本集團擁有人應佔其他儲備增加約人民幣44.4億元於截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合權益變動表確認。

初始確認後，新貸款及新票據的債務部分賬面值按攤銷成本計量；強制可轉換債券的衍生部分賬面值按公平值計量。分類為股本的新永續證券無須進行後續重新計量，任何利息付款均作為股本分派入賬。

17. 貸款(續)

- (b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，銀行借款分別約為人民幣24,730,080,000元及人民幣23,308,994,000元，以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、貿易及其他應收款項及若干附屬公司的股權作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，信託公司貸款分別約為人民幣4,190,798,000元及人民幣3,425,406,000元，以合營企業權益、發展中物業及已落成待售物業作抵押。若干附屬公司的股權亦已作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，資產證券化金額分別約為人民幣4,109,000,000元及人民幣4,109,000,000元，以本集團的物業、機器及設備、土地使用權、投資物業及貿易應收款項作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，非控制性權益貸款分別約為人民幣662,248,000元及人民幣662,248,000元，以開發中物業作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，聯營公司及合營企業貸款分別約為人民幣2,637,000,000元及人民幣2,637,000,000元，以合營企業股權作抵押。

於2025年6月30日及2024年12月31日，第三方貸款分別約為人民幣4,119,900,000元及人民幣4,989,317,000元，以投資物業、物業、機器及設備、金融資產、發展中物業、已落成待售物業、貿易及其他應收款項、若干附屬公司及聯營公司股權作抵押。

- (c) 截至2025年6月30日止六個月，向第三方籌集其他貸款約人民幣零元。截至2024年6月30日止六個月，向第三方籌集其他貸款約人民幣636,490,000元。該等貸款年利率介乎3.45%至10.0%。
- (d) 截至2025年6月30日止六個月，貸款的利息開支為約人民幣2,716,194,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣2,753,879,000元(經重述))。

18. 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重述)
貿易應付款項(a)	11,578,474	13,340,695
應計支出	6,333,044	7,542,128
應付合營企業款項(b)	8,596,449	7,950,594
應付聯營公司款項(b)	715,047	1,009,299
應付非控制性權益款項(b)	961,659	926,122
應付政府款項	499,512	504,528
其他應付稅項	4,251,019	4,046,311
已收按金	1,598,297	1,617,461
其他應付款項	12,718,693	13,986,093
	47,252,194	50,923,231
減：非流動部分	(45,313)	(47,762)
流動部分	47,206,881	50,875,469

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

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

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
6個月內	2,311,148	4,581,262
6個月至1年	2,192,924	899,873
1年至2年	866,314	2,542,196
2年至3年	2,333,326	2,501,237
3年以上	3,874,762	2,816,127
	11,578,474	13,340,695

(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。

19. 衍生金融工具

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
金融負債		
強制可轉換債券的衍生部分 (i)	570,788	—
減：非流動部分	—	—
流動部分	570,788	—

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，其後以公平值重新計量。公平值變動即時於綜合損益確認。有關初始確認時衍生工具公平值的釐定方法及假設的資料，請參閱中期簡明綜合財務報表附註17(a)。衍生金融工具的變動請參閱中期簡明綜合財務報表附註5.4。

- (i) 本公司就2025年3月27日生效的境外債務重組發行強制可轉換債券，而強制可轉換債券於生效日期確認為衍生金融工具。

20. 撥備

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
訴訟撥備 (i)	1,008,701	1,252,282
向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備	8,481,045	3,776,047
	9,489,746	5,028,329
減：非流動部分	—	—
流動部分	9,489,746	5,028,329

撥備賬變動如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
期／年初	5,028,329	620,872
添置 — 訴訟撥備	422,183	631,410
— 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備	4,704,998	3,776,047
轉撥至其他應付款項	(665,764)	—
期／年終	9,489,746	5,028,329

20.撥備(續)

- (i) 截至本報告日期，多方已就結清未付貸款、未償還工程及日常營運應付款項及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2025年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表的影響及約人民幣10.1億元的訴訟撥備。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

21.其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動	(1,422,241)	(238,463)
匯兌虧損	(363,368)	(56,491)
用於解除合約義務的款項	(48,240)	(37,783)
出售物業、機器及設備的收益	356	—
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	13,567	(135,171)
出售合營企業及聯營公司的虧損	(183,997)	(10,727)
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)／收益淨額	(163,221)	4,189
訴訟撥備	(422,183)	—
物業、機器及設備減值虧損(附註7)	(324,594)	—
商譽減值虧損	(409,008)	—
其他虧損	(3,557)	(4,277)
	(3,326,486)	(478,723)

22. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重述)
利息支出：		
— 銀行貸款	1,250,425	1,081,799
— 其他貸款	1,465,769	1,672,080
— 租賃負債	48,469	59,574
	2,764,663	2,813,453
減：按年資本化率5.84% (2024年：5.60% (經重述)) 計算的資本化利息	(699,934)	(865,367)
	2,064,729	1,948,086

23. 所得稅抵免

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2025年及2024年6月30日止六個月的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自損益表扣除的所得稅抵免為：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	116,121	403,404
— 中國土地增值稅	80,572	(646,028)
遞延所得稅	(278,079)	(187,326)
	(81,386)	(429,950)

24. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,202,141	(5,381,705)
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	(22,827)	–
用於釐定每股基本盈利的溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,179,314	(5,381,705)
已發行普通股的加權平均數(千股)	8,689,431	7,616,096
每股基本盈利／(虧損)(每股人民幣)	1.171	(0.707)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：僱員購股權及強制可轉換債券(2024年6月30日：一類潛在攤薄之普通股：僱員購股權)。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之期內平均市場股價釐定)釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設轉換強制可轉換債券、購股權獲行使及歸屬獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,202,141	(5,381,705)
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	(22,827)	–
用作釐定每股攤薄盈利／(虧損)的溢利／(虧損)(人民幣千元)	10,179,314	(5,381,705)
已發行普通股的加權平均數(千股)	8,689,431	7,616,096
每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	11,082,194	7,616,096
每股攤薄盈利／(虧損)(每股人民幣)	0.919	(0.707)

25. 股息

董事局不建議派付截至2025年及2024年6月30日止六個月的中期股息。

26. 財務擔保

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	11,711,393	12,716,015

於2025年6月30日及2024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而授予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，且本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得物業權證並將其抵押予銀行為止。

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

(b) 於2025年6月30日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣68,407,493,000元(2024年12月31日：人民幣68,970,402,000元)的貸款提供擔保。此等各方擁有的發展中物業及其他資產為該等貸款的主要抵押品。

27. 承擔

(a) 資本承擔

於財務狀況表日期尚未產生的資本承擔如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	6,869,306	6,877,930
投資承擔	4,300,303	2,949,310
已訂約但未撥備	11,169,609	9,827,240

(b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	136,198	156,970
1年至5年	76,282	165,434
5年以上	344	1,344
	212,824	323,748

28. 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2025年及2024年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 提供服務

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
服務提供予：		
— 一位股東	274	1,255
— 合營企業	566,084	497,938
— 聯營公司	65,348	23,363
	631,706	522,556

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

(b) 所購服務來自

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
所購服務來自：		
— 一位股東	1,947	1
— 合營企業	345,295	349,696
— 聯營公司	28,859	170
	376,101	349,867

28. 關聯方交易 (續)

(c) 主要管理人員的酬金

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	17,087	18,020
僱用後福利	919	928
其他福利	33	–
	18,039	18,948

(d) 利息收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 合營企業	163,411	170,280
— 聯營公司	863	868
	164,274	171,148

(e) 利息開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 合營企業	93,619	118,591
— 聯營公司	4,229	6,414
	97,848	125,005

28. 關聯方交易 (續)

(f) 向關聯方委託貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
— 合營企業 (附註 14(b))	2,574,765	2,409,175
— 聯營公司 (附註 14(b))	24,510	24,510
	2,599,275	2,433,685

(g) 應收關聯方款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
— 合營企業 (附註 14(b))	25,124,262	25,131,600
— 聯營公司 (附註 14(b))	10,311,607	10,355,241
	35,435,869	35,486,841

(h) 應付關聯方貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
— 合營企業	3,844,943	3,845,421
— 聯營公司	—	235,384
	3,844,943	4,080,805

28. 關聯方交易 (續)

(i) 應付關聯方款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
— 合營企業(附註18)	8,596,449	7,950,594
— 聯營公司(附註18)	715,047	1,009,299
	9,311,496	8,959,893

(j) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	1,545,121	1,460,246

(k) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值	427,400	428,163

28. 關聯方交易 (續)

(i) 出售及購買物業及服務產生的結餘：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收關聯方貿易款項：		
— 一位股東	821	1,181
— 合營企業	1,799,884	2,092,384
— 聯營公司	242,307	334,495
	2,043,012	2,428,060
預付關聯方款項：		
— 一位股東	1,322	1,095
— 合營企業	284,852	319,581
— 聯營公司	105,246	101,020
	391,420	421,696
應付關聯方賬款：		
— 一位股東	72	23
— 合營企業	543,766	649,568
— 聯營公司	18,964	19,166
	562,802	668,757

29. 期後事項

除「附註2.1持續經營假設」段落披露以及下面提及的事項外，截至2025年6月30日止六個月期間後及本中期簡明綜合財務報表發佈日，並無影響本集團的其他期後重大影響的事項發生。

於2025年7月16日，本公司及遠洋服務訂立框架協議，同意將位於中國的2,684個車位(轉讓價為人民幣3.232億元)退回予本集團。本集團根據原資產轉讓框架協議向遠洋服務集團的轉讓將予取消，而款項將予以退回並透過遠洋服務或其指定全資附屬公司向本集團全資附屬公司提供的長期貸款結算，而本公司作為擔保人。該交易為內部重組，實質上將使本集團的資產擁有權由63.82%增加至100%，從而淨收購36.18%權益。交易詳情於本公司日期為2025年7月16日的公告披露。

釋義

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「審核委員會」	本公司審核委員會
「立信德豪」	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	本公司董事局
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽集團」	中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東
「中國人壽保險」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上交所(股份代號：601628.SE)上市，為本公司主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」或「遠洋集團」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「公司秘書」	本公司公司秘書
「大家保險集團」	大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東
「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東
「董事」	本公司董事
「執行董事」	本公司執行董事
「ESG」	環境、社會及管治
「建築面積」	建築面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司

「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	2025年9月1日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該等強制可轉換債券」	本公司於2025年3月27日向範圍內債權人發行於2027年到期的本金總額為2,927,460,067美元的A、B、C、D組零息強制可轉換債券，作為本集團相關境外債務整體債務管理的部分代價
「標準守則」	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「非執行董事」	本公司非執行董事
「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總額
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上交所」	上海證券交易所
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「遠洋控股」	北京遠洋控股集團有限公司(前稱遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)，其為本公司之非全資附屬公司
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

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

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

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

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

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

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

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



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

