

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



截至二零二六年六月三十日止六個月的 中期業績公告

業績摘要

- 本集團(包括其合營公司和聯營公司)持續堅持落實保交付工作。期內我們完成交付住宅約**6,500**套，交付品質居行業前列。
- 協議銷售總額為人民幣**81.40**億元，同比下降**39%**。
- 營業額為人民幣**65.97**億元，同比上升**6%**。
- 毛利為人民幣**0.15**億元，扭轉毛虧趨勢，去年同期錄得毛虧為人民幣**49.66**億元。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣**71.49**億元，去年同期主要得益於一次性債務重組收益則錄得本公司擁有人應佔溢利為人民幣**102.02**億元。期內虧損主要歸因於中國整體房地產市場近幾年的持續調整，導致營業額和毛利率仍然承壓，以及對物業項目進一步計提的減值撥備。
- 貸款總額下降至人民幣**503.91**億元。本集團持續化解債務風險，並致力於開拓輕資產領域的新業務。

董事局欣然宣佈本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

2026年中期業績

截至2026年6月30日止六個月，本集團營業額為人民幣65.97億元，較去年同期上升6%；毛利為人民幣0.15億元(2025年上半年：毛虧人民幣49.66億元)。本公司擁有人應佔虧損為人民幣71.49億元，每股基本及攤薄虧損均為人民幣0.598元。

市場回顧及展望

2026年，中國房地產行業仍處於深度調整與築底盤整週期。中央堅持著力穩定房地產市場的政策導向，各項支持政策重點圍繞盤活存量、優化供給、穩定預期發力，市場整體呈現「局部改善、整體承壓」的運行態勢。2026年上半年，全國房地產開發投資人民幣3.8萬億元，同比下降18.0%；新建商品房銷售面積4.0億平方米，同比下降11.6%；新建商品房銷售額人民幣3.8萬億元，同比下降13.6%；房地產開發企業到位資金同比下降20.2%，行業投資、銷售、融資端仍承受一定壓力，風險出清與市場修復尚需時日。

展望2026年下半年，房地產行業發展邏輯正在發生深刻變化。城市發展模式逐步告別增量開發主導，邁入增量開發與存量更新並重的新階段。行業風險由前期集中爆發逐步轉向有序出清，房企債務重組、資產盤活、市場主體優勝劣汰進程持續深化。城市更新、商業運營、物業管理、養老服務、特殊資產等賽道正在迎來發展契機，專業化運營能力與綜合性服務能力，將成為企業構築核心競爭優勢的重要基礎。

財務回顧

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	未經審核 截至6月30日止六個月		變動
	2026年	2025年	
物業開發	4,105	3,296	25%
物業投資	136	144	-6%
物業管理及相關服務	1,260	1,348	-7%
其他房地產相關業務	1,096	1,415	-23%
合計	6,597	6,203	6%

本集團2026年上半年營業額為人民幣65.97億元，較2025年同期的人民幣62.03億元上升約6%。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62%。於2026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6%、72%、0%、13%、7%及2%。

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、養老服務、輕資產代建業務等業務。

報告期內，本集團總銷售成本為人民幣65.81億元(2025年上半年：人民幣111.69億元)。

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3,800元(2025年上半年：每平方米人民幣6,300元)，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣4,500元(2025年上半年：每平方米5,700元)；其下降主要是由於2026年上半年於一線城市的項目結轉較少。

報告期內的毛利為人民幣0.15億元(2025年上半年：毛虧人民幣49.66億元)。毛利率約為0.2%(2025年上半年：毛虧率80%)。本期間毛利仍然受壓，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)本集團進一步對存貨計提減值撥備。

截至2026年6月30日止六個月的利息及其他收入下降約73%至人民幣1.22億元(2025年上半年：人民幣4.48億元)，該下降主要是由於期內利息收入減少。

本集團於報告期內的其他虧損(淨額)為人民幣2.48億元(2025年上半年：人民幣33.26億元)。本期間錄得其他虧損(淨額)的主要原因為2026年上半年國內房地產市場仍處於持續調整。其他虧損(淨額)主要包含期內確認的訴訟及其他或然負債撥備、匯兌收益(淨額)及出售附屬公司權益的虧損。

於2026年上半年，本集團錄得債務重組收益人民幣2.76億元(2025年上半年：人民幣317.56億元)。該一次性及非現金收益是來源於期內本集團完成部分債務重組。

於2026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5.96億元(2025年上半年：人民幣6.44億元)。

2026年上半年的銷售和市場推廣費用下降至人民幣1.99億元(2025年上半年：人民幣3.61億元)。期內該費用減少主要是由於本期間協議銷售額減少所致。該等成本佔2026年上半年協議銷售總額約2.4%(2025年上半年：2.7%)。

2026年上半年的行政費用下降至人民幣5.45億元(2025年上半年：人民幣6.32億元)，佔上半年總營業額約8.3%(2025年上半年：10.2%)。我們將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

於2026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40.22億元(2025年上半年：人民幣97.25億元)。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。

2026年上半年，受債務重組相關的財務費用攤銷影響，加權平均利率由2025年同期5.84%上升至本期8.23%。隨着本集團整體債務重組取得重大進展，期內本集團財務費用下降至人民幣20.70億元(2025年上半年：人民幣27.65億元)，其中人民幣16.68億元(2025年上半年：人民幣20.65億元)因未能資本化而透過中期簡明綜合損益表支銷。

2026年上半年，我們錄得企業所得稅及遞延所得稅項的稅務費用人民幣1.62億元(2025年上半年：稅務抵免人民幣1.62億元)。此外，土地增值稅於2026年上半年金額為人民幣0.75億元(2025年上半年：人民幣0.81億元)。

2026年上半年，本公司擁有人應佔虧損為人民幣71.49億元(2025年上半年：溢利人民幣102.02億元)。報告期內錄得虧損主要歸因於國內的整體房地產市場近幾年的持續調整，導致營業額和毛利率仍然承壓，以及對物業項目進一步計提的減值撥備。

於2026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63.73億元。本集團約98.8%(2025年12月31日：99.7%)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0.87。於2026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2026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-749%。本集團貸款總額由2025年12月31日的人民幣508.52億元下降至2026年6月30日的人民幣503.91億元。於2026年下半年，隨著國內寬鬆的房地產市場政策持續，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。

於2026年6月30日，約65%的本集團貸款為定息貸款。期內本集團緊密監控利率變動並評估對本集團財務表現及營運的影響。

於2026年6月30日，約81%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，本集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2026年 6月30日	佔貸款 總額的 百分比	於2025年 12月31日	佔貸款 總額的 百分比
1年內到期	24,631	49%	24,815	49%
1至2年到期	4,086	8%	6,010	12%
2至5年到期	4,564	9%	4,172	8%
5年以上到期	17,110	34%	15,855	31%
合計	50,391	100%	50,852	100%

於2026年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約41%(2025年12月31日：45%)。

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2026年6月30日，上述擔保總金額為人民幣113.71億元(2025年12月31日：人民幣106.27億元)。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2026年上半年物業開發業務的營業額為人民幣41.05億元，較2025年同期的人民幣32.96億元上升約25%。交付可售樓面面積由2025年上半年340,000平方米上升約52%至2026年上半年516,000平方米。不包括車位銷售，2026年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣8,300元(2025年上半年：每平方米人民幣11,000元)，主要是期內受結轉項目區位的影響，位於一線城市的項目結轉較少。

於2026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	820	34,100
	太原	27	2,743	9,800
	秦皇島	28	1,937	14,500
	廊坊	77	5,430	14,200
		160	10,930	14,600
環渤海區域	天津	663	47,103	14,100
	青島	12	1,632	7,400
	濟南	2,225	311,553	7,100
	大連	29	2,614	11,100
	瀋陽	1	100	10,000
		2,930	363,002	8,100

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 入賬銷售價格 (人民幣／平方米)
華東區域	溫州	4	286	14,000
		4	286	14,000
華南區域	深圳	29	1,372	21,100
	廣州	38	2,748	13,800
	茂名	11	4,188	2,600
	福州	24	2,225	10,800
	江門	7	1,037	6,800
	中山	264	32,784	8,100
	湛江	105	17,719	5,900
	香港	44	550	80,000
		522	62,623	8,300
華中區域	武漢	86	9,920	8,700
	贛州	204	33,487	6,100
		290	43,407	6,700
華西區域	成都	5	413	12,100
	重慶	21	1,918	10,900
	西安	16	736	21,700
	貴陽	29	4,344	6,700
		71	7,411	9,600
	其他項目	76	3,042	25,000
小計(不包含車位)		4,053	490,701	8,300
車位(各項目)		52	25,038	2,100
合計		4,105	515,739	8,000

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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2026年6月30日止六個月的協議銷售總額為人民幣81.4億元，較2025年同期人民幣133.70億元下降約39%。2026年上半年銷售樓面面積下降約20%至676,200平方米(2025年上半年：849,000平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降約30%至每平方米人民幣13,300元(2025年上半年：每平方米人民幣18,900元)，平均銷售價格下降的主要原因為2026年上半年位於一線城市項目開盤較少。

2026年上半年，可售項目合共約120個(2025年上半年：130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80%。

於2026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	202	5,700	35,400
	太原	19	2,100	9,000
	秦皇島	104	8,400	12,400
	廊坊	22	2,200	10,000
	晉中	16	2,600	6,200
		363	21,000	17,300
環渤海區域	天津	885	69,100	12,800
	青島	7	1,300	5,400
	濟南	593	38,100	15,600
	大連	9	1,400	6,400
	瀋陽	2	200	10,000
		1,496	110,100	13,600

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣／平方米)
華東區域	上海	457	14,400	31,700
	蘇州	29	2,600	11,200
	無錫	334	17,500	19,100
	常州	2	200	10,000
	溫州	11	800	13,800
	金華	1	200	5,000
	鎮江	135	27,000	5,000
	宿遷	57	9,000	6,300
		1,026	71,700	14,300
華南區域	深圳	2,067	43,900	47,100
	廣州	31	1,900	16,300
	福州	26	2,300	11,300
	佛山	104	8,100	12,800
	茂名	6	1,000	6,000
	江門	32	3,500	9,100
	中山	181	13,600	13,300
	湛江	7	2,100	3,300
		2,454	76,400	32,100
華中區域	武漢	64	6,100	10,500
	鄭州	275	22,800	12,100
	長沙	41	5,400	7,600
	南昌	7	600	11,700
	贛州	92	15,000	6,100
		479	49,900	9,600

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出 可售樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣／平方米)
華西區域	成都	115	8,800	13,100
	重慶	20	1,700	11,800
	西安	649	59,500	10,900
	貴陽	247	25,700	9,600
	烏魯木齊	9	600	15,000
	西寧	28	9,900	2,800
	西雙版納	29	2,100	13,800
	保山	128	24,700	5,200
		1,225	133,000	9,200
	其他項目	897	134,700	6,700
小計(不包含車位)		7,940	596,800	13,300
車位(各項目)		200	79,400	2,500
合計		8,140	676,200	12,000

土地儲備

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2026年6月30日下降至24,500,000平方米(2025年12月31日：27,051,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至12,830,000平方米(2025年12月31日：14,160,000平方米)。於2026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2026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6,200元(2025年12月31日：每平方米人民幣6,100元)。

於2026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	1	51.00%
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	176	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%
		頤環萬和	北京市大興區	92	78	8	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	44	58.00%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	56	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	102	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%
		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	42	51.00%
		維晟中心	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	26	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	85.65%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	52.15%
				5,036	4,021	2,528	
	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	140	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	42	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	116	36.21%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	67	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	670	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海區域	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,056	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	1,127	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	45	–	45	64.30%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	29.16%
				2,419	1,246	1,263	
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	747	30.85%
				13,504	9,636	6,456	
	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	25	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	1,334	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	3	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	7	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	259	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				5,013	3,636	2,113	
	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	14	100.00%
				592	432	20	
環渤海區域	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	231	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	256	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	95	85.65%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	140	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	18	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	91	42.00%
		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	257	30.66%
				3,317	2,741	1,133	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	542	100.00%
環渤海區域		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	85.65%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	194	100.00%
				2,036	1,808	853	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市沈北新區	400	313	246	60.00%
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	216	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				12,034	9,479	4,620	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
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	922	588	477	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
				1,260	748	612	
	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	1	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	7	45.60%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
				806	633	132	
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	45	15.00%
		蠶樾	無錫市新吳區	211	154	22	21.66%
				407	311	67	
	常州	愛琴海購物公園	常州市武進區	197	-	197	52.15%
	溫州	遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	10	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	138	41.36%
				361	234	148	
	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	123	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	304	50.00%
	宿遷	沭陽天鉞	宿遷市沭陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	157	14.08%
				1,029	818	190	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
				5,521	3,718	2,456	
華南區域	深圳	遠洋城	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	75	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	27	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%
				1,379	1,070	777	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	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	6	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	8	100.00%
				529	327	24	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	30	100.00%
	佛山	風景 天成	佛山市順德區	80	63	39	49.00%
			佛山市南海區	140	107	60	50.00%
				220	170	99	
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	27	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	143	100.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	28	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	31	100.00%
				307	234	59	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	770	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	107	100.00%
				1,353	1,171	877	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	140	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
				5,203	4,066	2,250	
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	86	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	89	70.00%
				2,680	1,739	760	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		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	54	49.00%
				1,358	1,022	867	
	合肥	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%
				304	263	135	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	-	69	41.72%
		天鉅	長沙市雨花區	878	616	435	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	986	
	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%
		九灣天鉅	南昌市灣里區	175	163	29	52.15%
				429	346	46	
	贛州	天鉅	贛州市南康區	888	705	40	53.59%
				7,088	5,075	2,834	
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	60	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	318	
	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	15	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	34	56.10%
				924	720	72	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	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	313	42.33%
		遠洋御山水	西安市滻灞生態區	292	208	30	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,271	
	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	85	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	429	
	烏魯木齊	天御	烏魯木齊市沙依巴克區	402	293	171	28.97%
	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	512	41.72%
		天闕	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	750	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	152	26.07%
	保山	青華海Park	保山市隆陽區	2,704	1,751	1,738	26.07%
				10,744	7,456	5,818	
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				54,160	39,487	24,500	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

投資物業

於2026年上半年，來自物業投資的營業額減少了約6%至人民幣1.36億元(2025年上半年：人民幣1.44億元)。於2026年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過22個經營中投資物業，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。於2026年8月，北京維晟中心已完成竣備。

於2026年6月30日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	90%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	56%	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	60%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	82%	100%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	71%	100%
沅陽遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市沅陽縣	39,000	-	39,000	-	-	60%	100%
遠洋里(武漢)	武漢市漢陽區	23,000	-	23,000	-	-	98%	70%
遠洋未來廣場(贛州)	贛州市南康區	49,000	-	49,000	-	-	96%	54%
其他項目		23,000	4,000	2,000	-	17,000		
小計		462,000	237,000	175,000	-	50,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	180,000	52,000	47,000	-	81,000	98%	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	95%	12%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	87%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	78%	29%
生態城遠洋未來廣場(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	98%	52%
遠洋樂堤港(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	95%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	93%	86%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	97%	64%
遠洋未來廣場(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	85%	52%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	60%	61%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	59%	30%
遠洋未來廣場(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	91%	26%
遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市宿城區	54,000	-	54,000	-	-	64%	14%
遠洋德呈樂堤港(福州)	福州市倉山區	95,000	-	95,000	-	-	96%	31%
其他		2,021,000	257,000	216,000	1,472,000	76,000		
小計		2,905,000	528,000	729,000	1,472,000	176,000		
合計		3,367,000	765,000	904,000	1,472,000	226,000		

僱員及人力資源

於2026年6月30日，本集團共有員工11,718人(2025年12月31日：12,041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10.43億元(2025年上半年：人民幣11.56億元)。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。

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

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、2025年8月14日、2025年11月26日、2026年2月4日、2026年6月23日及2026年8月11日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「境內公開市場債務公告」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，為推進後續可持續經營，根據遠洋控股現狀，本集團計劃為若干境內存續公司債券及銀行間定向債務融資工具持有人提供整體重組方案，對該等債券／債務融資工具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。遠洋控股會通過召開債券持有人會議的形式推進該等債券／債務融資工具重組，最終重組方案以債券持有人會議通知所載的議案為準。

後續，已召集相關公司債券持有人會議並於會上表決通過相關債券重組的議案。根據相關債券持有人會議結果的公告，相關方後續將按順序啟動現金購回選項、股票經濟收益權選項、資產抵債選項(住宅項目收益抵債和商業項目收益抵債)。

2026年6月23日，本集團公佈本集團九筆境內債券／債務融資工具的現金購回選項詳情。2026年8月11日，本集團公佈現金購回實施結果。後續，本集團將根據已通過的債券重組議案，繼續推進其他重組選項。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2026年6月30日止期間後的重大事件

除上文標題為「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本公告中的中期簡明綜合財務報表附註12所披露外，於本公告日期，截至2026年6月30日止期間後並無影響本集團的重大事件發生。

本集團截至2026年6月30日止六個月未經審核的中期業績如下：

中期簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
營業額	4	6,596,507	6,203,069
銷售成本		(6,581,022)	(11,169,233)
毛利／(毛虧)		15,485	(4,966,164)
利息及其他收入		121,632	447,672
其他虧損－淨額	7	(248,014)	(3,326,486)
投資物業公平值變動		(596,257)	(643,676)
銷售及市場推廣費用		(198,896)	(360,808)
預期信貸虧損模式下的減值虧損		(4,021,688)	(9,724,988)
行政費用		(544,729)	(631,543)
經營虧損		(5,472,467)	(19,205,993)
債務重組收益		275,607	31,756,397
財務費用	8	(1,667,695)	(2,064,729)
分佔合營企業業績		(421,359)	(1,173,565)
分佔聯營公司業績		(109,191)	(337,339)
除所得稅前(虧損)／溢利		(7,395,105)	8,974,771
所得稅(開支)／抵免	9	(237,529)	81,386
期內(虧損)／溢利		(7,632,634)	9,056,157
應佔：			
－本公司擁有人		(7,149,177)	10,202,141
－非控制性權益		(483,457)	(1,145,984)
		(7,632,634)	9,056,157
期內本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利 (以人民幣為單位)	10		
每股基本(虧損)／盈利		(0.598)	1.171
每股攤薄(虧損)／盈利		(0.598)	0.919

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(7,632,634)	9,056,157
其他全面(虧損)/收益，除稅後		
後續不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的		
公平值變動，除稅後	(41,741)	25,888
後續可能重新分類至損益的項目：		
貨幣匯兌差額	(169,293)	496,686
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	(2,653)	(27,421)
期內其他全面(虧損)/收益	(213,687)	495,153
期內全面(虧損)/收益總額	(7,846,321)	9,551,310
應佔全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(7,483,192)	10,706,576
— 非控制性權益	(363,129)	(1,155,266)
期內全面(虧損)/收益總額	(7,846,321)	9,551,310

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,012,089	2,080,433
使用權資產		1,059,025	1,163,210
土地使用權		75,197	77,904
無形資產		177,828	198,207
商譽		526,648	541,559
投資物業		12,567,851	13,119,513
於合營企業之權益		10,657,361	11,163,095
於聯營公司之權益		2,557,237	2,748,745
按公平值計入其他全面收益的金融資產		408,310	469,147
按公平值計入損益的金融資產		2,413,649	2,458,311
貿易及其他應收款項及預付款項	5	2,622,093	4,695,970
遞延所得稅資產		2,166,835	2,313,970
非流動資產總額		37,244,123	41,030,064
流動資產			
發展中物業		31,957,188	34,308,718
存貨(按成本)		876,077	972,787
可收回土地發展成本		586,620	554,178
已落成待售物業		18,031,119	19,019,881
按公平值計入損益的金融資產		11,643	11,366
貿易及其他應收款項及預付款項	5	48,650,180	48,998,181
合約資產		83,550	56,965
受限制銀行存款		4,969,555	4,470,272
現金及現金等價物		1,403,327	1,552,758
流動資產總額		106,569,259	109,945,106

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 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2025 年 12 月 31 日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貸款		24,630,911	24,814,907
租賃負債		108,526	127,268
貿易及其他應付款項	6	53,329,990	52,196,683
合約負債		17,665,053	18,204,883
應付所得稅		12,505,004	12,601,376
衍生金融工具		74,011	238,000
撥備		13,648,881	12,609,818
流動負債總額		121,962,376	120,792,935
非流動負債			
貸款		25,759,673	26,036,724
租賃負債		1,209,610	1,286,896
貿易及其他應付款項	6	19,887	165,814
遞延所得稅負債		737,588	793,842
非流動負債總額		27,726,758	28,283,276
(負債)／資產淨額		(5,875,752)	1,898,959
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		28,204,780	28,130,087
永續證券		1,038,891	1,038,891
其他儲備		(4,465,258)	(4,131,243)
累計虧損		(31,820,670)	(24,671,493)
		(7,042,257)	366,242
非控制性權益		1,166,505	1,532,717
權益總額		(5,875,752)	1,898,959

中期簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

除另有指明外，本中期簡明綜合財務報表乃未經審核及以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。本中期簡明綜合財務報表於2026年8月28日獲本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2. 編製基準

截至2026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證券上市規則規定的披露條文編製。

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2025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2026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2025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2025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2025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。

持續經營假設

本集團於截至2026年6月30日止六個月錄得虧損人民幣76.3億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣153.9億元。本集團的貸款總額約為人民幣503.9億元，其中流動貸款約為人民幣246.3億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣14.0億元。

於2026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136.4億元的貸款(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33.9億元的境內債券。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。

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。

在當前時期，中國房地產產業持續波動。這主要包括中國房地產市場及消費者情緒持續低迷，導致整個房地產行業遭受短期流動性壓力。

本集團內部資金緊張，建築項目融資環境嚴峻。房地產行業復甦的時間表仍不明朗，對本集團構成重大不確定性。這些因素使得本集團難以顯著改善經營活動現金流入，亦難以對擔保票據、公司債券以及銀行及其他借款進行再融資。

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。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團自2026年6月30日起未來十二個月的現金流量預測，並已適當考慮對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此已主動提出若干計劃及措施，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營，並在到期時償還債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期時的財務承諾，其中包括但不限於下列各項：

- 一 於2025年下半年，本公司全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(「遠洋控股」)發行的部分境內債券(「境內債券」)的重組計劃獲債券持有人會議審議批准。據此，境內債券的本息償還安排已作調整，最後到期日延長至2035年9月，歷史及未來利率均降至年息1%，並提供現金回購、股票經濟收益權、實物抵債等重組方案選項(「境內債務重組」)。該計劃不僅大幅降低了境內公開債務規模，亦緩解了本集團的短期債務償還壓力。

於2026年6月23日，本集團公佈了針對其九支境內債券的現金回購選擇權的具體細節。於2026年8月11日，本集團公佈了現金回購的實施結果，並完成相應的資金兌付。其後，本集團將根據已獲批准的境內債務重組相關決議，繼續推進其他重組選項；

- 一 於2026年3月23日，一名境外債權人同意對本集團所欠全部債務進行豁免，作為交換，本集團向其發行了新票據及新強制可轉換債券。據此，本集團原有約港幣4.0億元的債務已悉數終止確認；
- 一 本集團正積極與其他現有貸方討論續訂本集團的若干借款及／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，截至2026年6月30日止六個月，已就約人民幣34.0億元的貸款展期達成協議。這些討論是具有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；
- 一 截至2026年6月30日止六個月，本集團新增借款提用約人民幣2.5億元。本集團將繼續通過一切可能的渠道(如資產處置)尋求獲得更多新的融資來源；
- 一 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法，並繼續與原告溝通。截至2026年6月30日止六個月，本集團已完成與若干原告的和解安排。本集團有信心能繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；

- 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；及
- 為保持流動性，本集團繼續對行政成本及非必要資本支出實施嚴格的成本控制。由於採取了這些措施，2026年上半年行政費用較去年同期減少人民幣86.81百萬元。在此基礎上，本集團正積極評估其他可行措施，以進一步減少酌情支出。

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；及
- 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；及成功實施其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。

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2026年6月30日起至少十二個月內到期的義務。因此，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淨值，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。

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2025年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致(如該等年度財務報表所述)，惟採納下列經修訂準則除外。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具的分類及計量
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號的修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

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2026年1月1日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋。

4. 分部資料

管理層根據本公司執行董事(「**執行董事**」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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養老服務及輕資產代建等。由於該等銷售額並未列入提供予執行董事的報告，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。

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業績影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支、其他虧損一淨額及債務重組收益。除下文所述外，提供予執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的權益、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，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。

下列為向執行董事提供申報分部的分部資料：

	物業發展						物業投資	物業管理	所有 其他分部	總計
	北京區域 人民幣千元	環渤海 區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元				
截至2026年6月30日止 六個月										
分部總營業額	252,550	2,957,767	(1,880)	528,971	305,417	73,849	140,509	1,290,673	1,439,860	6,987,716
分部間營業額	(5,377)	(6,250)	-	-	-	-	(4,810)	(30,878)	(343,894)	(391,209)
營業額(來自外部客戶)	247,173	2,951,517	(1,880)	528,971	305,417	73,849	135,699	1,259,795	1,095,966	6,596,507
分部經營(虧損)/溢利	(254,275)	(22,252)	(223,590)	(249,256)	73,483	33,755	65,514	(122,390)	(3,872,757)	(4,571,768)
折舊及攤銷	(8,873)	(69)	(8)	(123)	(17)	(3)	(696)	(3,531)	(104,576)	(117,896)
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(虧損)/溢利	(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)
物業發展										
	北京區域 人民幣千元	環渤海 區域 人民幣千元	華東區域 人民幣千元	華南區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	華西區域 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年6月30日										
分部資產總額	15,986,616	9,050,015	2,974,915	22,044,944	11,366,687	6,680,884	12,749,694	2,348,498	42,309,056	125,511,309
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	291	20	-	-	-	-	48,943	-	4,945	54,199
分部負債總額	6,807,535	8,588,390	5,725,222	22,124,055	6,373,551	4,361,681	1,491,293	1,195,956	41,819,268	98,486,951
於2025年12月31日										
分部資產總額	15,358,128	11,498,635	2,924,572	20,948,254	12,154,050	6,196,805	13,031,015	2,174,570	47,443,736	131,729,765
非流動資產增加 (金融工具及遞延 所得稅資產除外)	4,965	8	30	26,963	5	-	722,139	-	15,964	770,074
分部負債總額	7,261,434	10,118,447	4,719,812	20,465,719	5,749,425	3,807,651	1,564,714	1,191,864	42,313,672	97,192,738

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

分部經營虧損與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營虧損	(4,571,768)	(15,169,221)
公司財務收入	46	62
公司日常開支	(56,474)	(66,672)
債務重組收益	275,607	31,756,397
投資物業的公平值變動	(596,257)	(643,676)
其他虧損一淨額(附註7)	(248,014)	(3,326,486)
財務費用(附註8)	(1,667,695)	(2,064,729)
分佔合營企業業績	(421,359)	(1,173,565)
分佔聯營公司業績	(109,191)	(337,339)
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(7,395,105)</u>	<u>8,974,771</u>

申報分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	125,511,309	131,729,765
公司現金及現金等價物	87,038	80,771
於合營企業的權益	10,657,361	11,163,095
於聯營公司的權益	2,557,237	2,748,745
按公平值計入其他全面收益的金融資產	408,310	469,147
按公平值計入損益的金融資產	2,425,292	2,469,677
遞延所得稅資產	<u>2,166,835</u>	<u>2,313,970</u>
簡明綜合財務狀況表內的總資產	<u>143,813,382</u>	<u>150,975,170</u>
分部負債總額	98,486,951	97,192,738
流動貸款	24,630,911	24,814,907
非流動貸款	25,759,673	26,036,724
衍生金融工具	74,011	238,000
遞延所得稅負債	<u>737,588</u>	<u>793,842</u>
簡明綜合財務狀況表內的總負債	<u>149,689,134</u>	<u>149,076,211</u>

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司位於中國。截至2026年及2025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2026年6月30日，位於中國內地及香港的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)分別約為人民幣29,632,697,000元及人民幣539,000元(2025年12月31日：人民幣31,092,145,000元及人民幣521,000元)。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一客戶。

5. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於2026 6月30日 人民幣千元	於2025 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	2,854,254	3,151,222
其他應收款項及預付款項(b)	48,418,019	50,542,929
	<u>51,272,273</u>	<u>53,694,151</u>
減：非流動部分	(2,622,093)	(4,695,970)
	<u>48,650,180</u>	<u>48,998,181</u>

(a) 貿易應收款項

	於2026 6月30日 人民幣千元	於2025 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	5,535,291	5,503,485
減：貿易應收款項減值撥備	(2,681,037)	(2,352,263)
	<u>2,854,254</u>	<u>3,151,222</u>
減：非流動部分	-	-
	<u>2,854,254</u>	<u>3,151,222</u>

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 2026 6 月 30 日 人民幣千元	於 2025 12 月 31 日 人民幣千元
少於6個月	1,037,750	1,492,778
6個月至1年	874,345	815,852
1年至2年	989,640	1,615,939
2年至3年	1,072,212	767,627
超過3年	1,561,344	811,289
	5,535,291	5,503,485

於2026年6月30日，賬面值約人民幣133,044,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2025年12月31日：人民幣182,021,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至 2026 年 6 月 30 日 止六個月 人民幣千元	截至 2025 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元
期／年初賬面值	(2,352,263)	(991,607)
應收款項減值撥備	(380,076)	(1,400,556)
因出售附屬公司終止確認	21,774	39,900
撇銷	29,528	-
期／年末賬面值	(2,681,037)	(2,352,263)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於 2026 6月30日 人民幣千元	於 2025 12月31日 人民幣千元
借予合營企業委託貸款	168,020	366,311
借予聯營公司委託貸款	–	24,510
借予第三方委託貸款	1,237,000	1,269,530
應收合營企業款項	25,456,764	27,888,811
應收非控制性權益款項	5,116,445	5,135,239
應收聯營公司款項	12,930,945	10,214,446
應收第三方款項	13,742,410	13,812,922
	58,651,584	58,711,769
減：減值撥備	(26,329,204)	(24,109,695)
	32,322,380	34,602,074
應收政府款項	651,294	653,419
潛在物業發展項目合作訂金	1,447,812	1,447,812
出售附屬公司權益應收款項	3,194,502	3,106,446
出售合營企業權益應收款項	27,137	27,137
其他應收款項	1,796,983	1,483,676
	7,117,728	6,718,490
減：減值撥備	(1,466,708)	(1,421,103)
	5,651,020	5,297,387
預付稅項	5,948,988	6,244,800
其他預付款項	4,495,631	4,398,668
	10,444,619	10,643,468
其他應收款項及預付款項合計	48,418,019	50,542,929
減：非流動部分	(2,622,093)	(4,695,970)
流動部分	45,795,926	45,846,959

6. 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)	12,079,713	11,993,239
應計支出	8,690,069	9,378,182
應付合營企業款項(b)	9,622,441	9,546,278
應付聯營公司款項(b)	1,457,540	1,371,200
應付非控制性權益款項(b)	501,966	510,247
應付政府款項	529,432	529,544
其他應付稅項	4,262,433	4,256,457
已收按金	1,398,336	1,478,879
其他應付款項	14,807,947	13,298,471
	53,349,877	52,362,497
減：非流動部分	(19,887)	(165,814)
流動部分	53,329,990	52,196,683

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
6個月內	540,725	2,991,851
6個月至1年	1,477,902	1,345,818
1年至2年	3,109,412	2,439,967
2年至3年	2,090,838	2,013,760
3年以上	4,860,836	3,201,843
	12,079,713	11,993,239

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

7. 其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具的公平值變動	115,309	(1,422,241)
匯兌收益／(虧損)淨額	358,183	(363,368)
用於解除合約義務的款項	(3,515)	(48,240)
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(4,758)	356
出售附屬公司權益的(虧損)／收益	(168,476)	13,567
出售合營企業及聯營公司的虧損	(13,999)	(183,997)
視為出售合營企業及聯營公司的虧損淨額	–	(163,221)
訴訟及其他或然負債撥備	(496,144)	(422,183)
物業、機器及設備減值虧損	–	(324,594)
商譽減值虧損	(14,911)	(409,008)
其他虧損	(19,703)	(3,557)
	<u>(248,014)</u>	<u>(3,326,486)</u>

8. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	675,533	1,250,425
— 其他貸款	1,358,314	1,465,769
— 租賃負債	35,774	48,469
	<u>2,069,621</u>	<u>2,764,663</u>
減：按年資本化率8.23%(2025年：5.84%)計算的 資本化利息	<u>(401,926)</u>	<u>(699,934)</u>
	<u>1,667,695</u>	<u>2,064,729</u>

9. 所得稅開支／(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2026年及2025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開支／(抵免)為：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	49,003	116,121
— 中國土地增值稅	75,460	80,572
遞延所得稅	113,066	(278,079)
	<u>237,529</u>	<u>(81,386)</u>

10. 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利的計算方法為將本公司擁有人應佔(虧損)／溢利(扣除有關永續證券的分紅)除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利(人民幣千元)	<u>(7,149,177)</u>	<u>10,202,141</u>
有關永續證券的分紅(人民幣千元)	<u>(43,039)</u>	<u>(22,827)</u>
用於釐定每股基本(虧損)／盈利的(虧損)／溢利 (人民幣千元)	<u>(7,192,216)</u>	<u>10,179,314</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>12,027,108</u>	<u>8,689,431</u>
每股基本(虧損)／盈利(每股人民幣)	<u>(0.598)</u>	<u>1.171</u>

(b) 攤薄

截至2026年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為來自購股權、強制可轉換債券及股票經濟收益權的潛在普通股不被視為具有攤薄效應，因為轉換為普通股不會增加每股虧損(截至2025年6月30日止六個月：每股攤薄盈利為人民幣0.919元)。

11. 股息

董事局不建議派付截至2026年及2025年6月30日止六個月的中期股息。

12. 期後事項

除「附註2持續經營假設」一段所披露的事項外，截至2026年6月30日止六個月期間後及截至本中期簡明綜合財務報表發表日，概無影響本集團的其他重大期後事項發生。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期財務資料審閱

本集團截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已由本公司核數師立信德豪按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

中期簡明綜合財務報表的獨立核數師審閱報告摘要

本公司核數師立信德豪已就本集團截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表在獨立核數師審閱報告中發出不發表結論。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表結論的基準

有關持續經營的多項不確定因素

截至2026年6月30日止六個月，貴集團錄得虧損約人民幣76.3億元，而截至該日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣153.9億元。於2026年6月30日，貴集團的貸款總額約為人民幣503.9億元，其中流動貸款約為人民幣246.3億元，而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣14.0億元。

於2026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136.4億元的貸款(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33.9億元的境內債券。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。

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。

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

鑒於上述情況，貴公司董事已仔細考慮 貴集團自2026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；及
- 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。

由於多項不確定因素及其潛在相互作用對中期簡明綜合財務報表產生的累積影響，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淨值，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2025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。對於2025年12月31日的餘額的任何調整將影響於2026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2026年6月30日止六個月的相應變動(如有)。於2025年12月31日的餘額列載於2026年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表的比較數字。

不發表結論

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

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2026年6月30日止六個月整個期間，本公司已將截至2026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2025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。

中期股息

董事局決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

於聯交所及本公司網站刊載之中期業績公告及中期報告

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候由本公司按照股東選擇收取公司通訊的方式分發予股東及在聯交所及本公司網站刊載。

致謝

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

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「董事」	指	本公司董事

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋控股」	指	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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	指	西雙版納傣族自治州

「同比」 指 與去年同期相比

「%」 指 百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事于志強先生、張忠黨先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。