

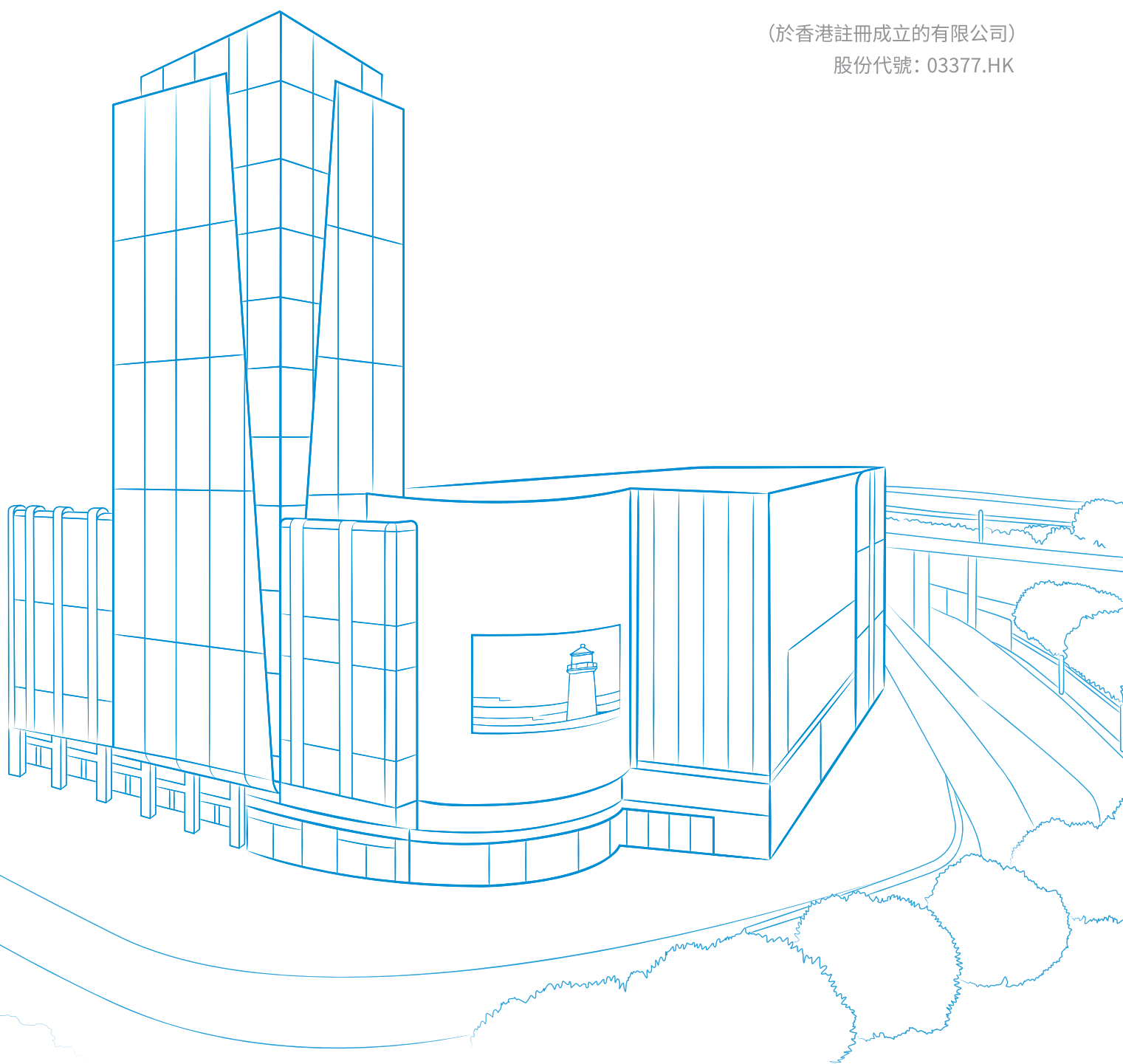
# SINO-OCEAN

## 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



重慶新生

# 目錄

|       |                |       |              |
|-------|----------------|-------|--------------|
| P.003 | 關於遠洋           | P.046 | 中期簡明綜合損益表    |
| P.004 | 公司資料           | P.047 | 中期簡明綜合全面收益表  |
| P.006 | 財務及營運摘要        | P.048 | 中期簡明綜合財務狀況表  |
| P.008 | 主席報告           | P.050 | 中期簡明綜合權益變動表  |
| P.012 | 管理層討論及分析       | P.052 | 中期簡明綜合現金流量表  |
| P.035 | 權益披露           | P.053 | 中期簡明綜合財務報表附註 |
| P.038 | 企業管治及其他資料      | P.087 | 釋義           |
| P.043 | 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210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、蘇州和無錫等；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2026年6月30日，土地儲備約2,500萬平方米。

# 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

于志強先生  
張忠黨先生  
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

陳嘉敏女士

## 授權代表

李明先生  
陳嘉敏女士

## 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](http://www.sinooceangroup.com)

## 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceangroup.com](mailto: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)        | 2026年  | 2025年  | 變動   |
|-----------------|--------|--------|------|
| 協議銷售額           | 8,140  | 13,370 | -39% |
| 營業額             | 6,597  | 6,203  | 6%   |
| 毛利／(毛虧)         | 15     | -4,966 | 不適用  |
| 期內(虧損)／溢利       | -7,633 | 9,056  | 不適用  |
| 本公司擁有人應佔(虧損)／溢利 | -7,149 | 10,202 | 不適用  |
| 每股(虧損)／溢利(人民幣)  |        |        |      |
| — 基本            | -0.598 | 1.171  | 不適用  |
| — 攤薄            | -0.598 | 0.919  | 不適用  |
| 毛利率／(毛虧率)(%)    | 0.2%   | -80%   | 不適用  |
| 淨(虧損率)／利潤率(%)   | -116%  | 147%   | 不適用  |
| 售出可售樓面面積(千平方米)  | 676    | 849    | -20% |
| 交付可售樓面面積(千平方米)  | 516    | 340    | 52%  |

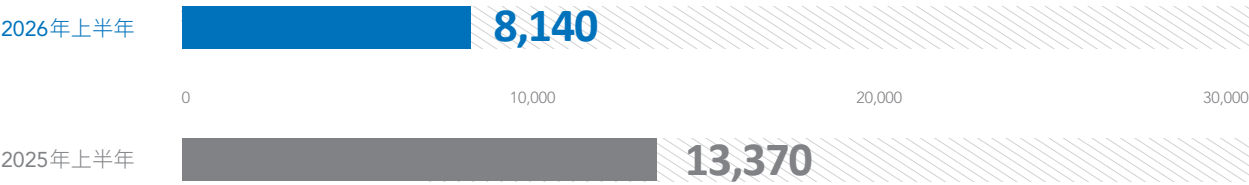
| (人民幣百萬元)               | 於2026年<br>6月30日<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>(經審核) | 變動   |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|------|
| 資產總值                   | 143,813                   | 150,975                   | -5 % |
| 本公司擁有人應佔權益             | -7,042                    | 366                       | 不適用  |
| 現金資源 <sup>1</sup>      | 6,373                     | 6,023                     | 6%   |
| 淨借貸比率 <sup>2</sup> (%) | -749%                     | 2,361%                    | 不適用  |
| 流動比率(倍數)               | 0.87                      | 0.91                      | -3%  |
| 土地儲備(千平方米)             | 24,500                    | 27,051                    | -9%  |

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

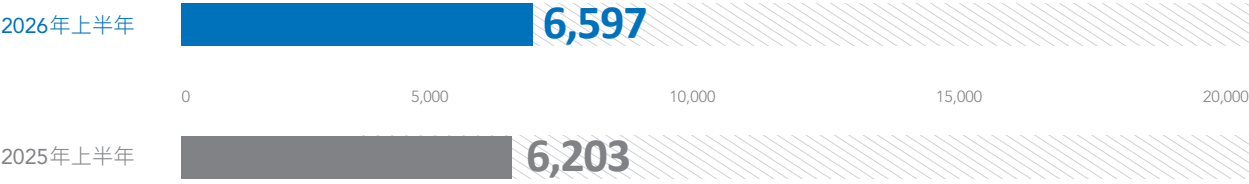
協議銷售額

(人民幣百萬元)



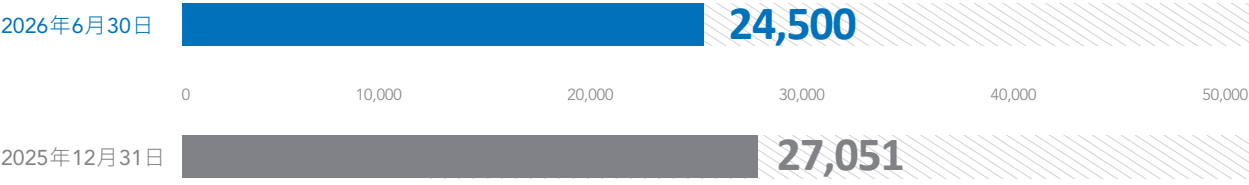
營業額

(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2026年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

## 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。中央堅持着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。

## 業績回顧與策略

2026年上半年，面對行業持續深度調整，本集團逆風承壓、穩舵遠航，在保障高品質交付兌現、有序化解債務風險、築牢生存基本盤的基礎上，充分發揮「全業態、全產業鏈」綜合優勢，聚焦開發代建、商管資管、用戶服務等業務板塊，積極探索轉型升級路徑，穩步推進各項經營工作。

## 保交付踐行承諾，鑄品質匠心營造

2026年上半年，本集團保交付工作邁入常態化、平穩化階段，統籌完成10座城市、約6,500套住宅的高品質交付兌現。本集團始終堅持品質為先的核心原則，嚴格把控交付標準。據第三方機構評估，上半年項目交付品質持續位居行業TOP10<sup>1</sup>，精裝、園林專項品質穩居行業TOP5<sup>1</sup>，交付力與產品力雙向賦能、交相印證，客戶滿意度與市場口碑同步提升、持續鞏固。

附註1：根據深圳瑞捷技術股份有限公司提供的數據

## 債務風險持續出清，重組方案有序推進

2026年上半年，本集團債務風險化解各項工作取得階段性成效。境外債務方面，本集團期內完成一筆雙邊貸款債務重組，為穩固經營基本盤進一步爭取時間與空間。境內信用類債務方面，面向總規模約為人民幣178億元的9筆債務融資工具，遠洋控股已於8月公告現金要約選項獲配結果，並完成相應的資金兌付，後續將繼續推進其餘選項落地兌現。項目類債務方面，遠洋控股積極與各債權人保持有效溝通，已實現部分項目債務規模削減。

## 經營工作穩中有進，輕資產業務提速增效

2026年上半年，面對行業持續調整的外部環境，本集團沉著應變，穩步推動發展模式由「重資產、重開發」向「重經營、重服務」轉型，經營結構不斷優化。

開發代建板塊，涵蓋開發業務與輕資產代建兩大業務線。2026年上半年本集團累計實現協議銷售額約人民幣81.4億元<sup>2</sup>，位居行業銷售排行榜TOP30<sup>3</sup>。主力推盤項目位於深圳、上海、西安等重點城市，其中深圳遠洋城上半年穩居片區銷冠，成交套數及銷售金額均居龍崗平湖區域TOP1<sup>4</sup>。輕資產代建以「遠洋建管」為品牌開展業務。拓展方面，2026年上半年本集團新簽約規模位居行業TOP15<sup>5</sup>。履約方面，慈溪杭灣金融港安置房全過程代建項目，較計劃提前2個月完成竣工驗收備案，作為民生安居工程標桿，獲得政府、委託方、居民的高度認可，並斬獲多項行業殊榮；中山尚東新天地項目，操盤僅2個月時間，實現成交額破億、客戶到訪量與轉化效率翻倍。榮譽方面，在中國房地產協會主辦的2026年房地產代建高質量發展大會上，遠洋建管被授予「代建企業綜合能力評價」二星級企業。遠洋建管立足「項目醫生」的專業定位，不斷強化全週期管控能力與精細化運營水平，為委託方持續輸出專業服務並創造價值。此外，本集團以數字化營銷驅動業務提質增效，將數智化能力系統性嵌入開發代建業務全流程，專業能力建設得以持續加強。

商管資管板塊，本集團依託在投資性物業領域沉澱的豐富經驗，在行業整體承壓背景下，整體經營態勢保持穩健。2026年6月，北京遠洋樂堤港項目完成通州運河商務區單筆面積最大的寫字樓租約簽約。2026年8月，位於北京CBD核心區的Vision Place維晟中心項目完成竣工驗收備案，並獲評「2026年度商業地產品牌價值示範案例」<sup>6</sup>。該項目秉持綠色辦公與可持續發展理念，作為國內首個獲得淨零碳卓越級認證的超高層寫字樓，旨在打造CBD專屬「綠色國際會客廳」。與此同時，本集團發揮商管資管一體化專業優勢，積極拓展輕資產服務業務。2026年6月，本集團中標揚州龍川商務中心項目，系「遠洋樂堤港」城市綜合體產品線首次落地江蘇，項目將輸出前期諮詢、開業籌備、招商運營等全週期一體化商業管理服務，助力揚州打造首個輕文旅商業綜合體。

附註2：該數據未包含本集團連同其合營公司及聯營公司之代建業務累計協議銷售額約人民幣14.9億元

附註3：根據億翰智庫2026年1-6月中國典型房地產企業全口徑銷售排行榜

附註4：根據中指雲提供的數據

附註5：根據中指研究院2026上半年中國房地產代建企業新簽規模排行榜

附註6：根據房訊指數CORC《2026中國商業地產品牌價值報告》

用戶服務板塊，本集團圍繞多場景養老需求與居民生活品質提升訴求，大力發展養老服務、物業服務兩大業務。本集團旗下養老品牌「椿萱茂」佈局機構養老、居家養老、委託運營等多賽道，市場品牌競爭力持續提升。機構養老業務，2026年上半年運營表現穩健，入住率同比提升10個百分點；2026年2月，椿萱茂中標深圳市龍崗區養老護理院，打造全國首個全場景開源鴻蒙智慧養老院。居家養老業務，面向全齡退休群體，聚焦居家養老、智慧康養、康養旅居賽道。委託運營業務，本集團依託椿萱茂子品牌「椿萱蕙」對外輸出服務，與雲南省健康產業發展集團合作的昆明雲頤園·椿萱蕙項目，僅用3個月時間完成整體運營體系搭建，開業10個月入住人數翻兩番，贏得客戶及合作業主的高度認可。本集團物業服務品牌「遠洋服務」堅持以業主訴求為工作核心，以規模與質量並重為發展導向，持續優化業務結構。2026年上半年遠洋服務新增飽和合同金額同比增長104.8%；新拓項目覆蓋22座城市，深耕城市新簽項目佔比91.8%，市場觸達能力持續增強，區域佈局密度與協同效應顯著提升。

此外，本集團持續深化特殊資產、城市更新、定制住宅等新業務賽道的戰略佈局，各項工作取得階段性進展。特殊資產業務，本集團已構建項目診斷、債務重組、價值修復、資本化退出的完整閉環能力，依託「精地產、通金融、懂司法」的綜合優勢，在不良資產盤活領域形成差異化競爭實力。2026年上半年，本集團牽頭設立全聯房地產商會特殊資產中心，着力打造專業協同平台，構建規範、透明、高效的行業生態。城市更新業務，本集團項目涵蓋存量改造、自主更新等多元類型，其中新疆克拉瑪依住宅自主更新項目通過「政、企、學」三方聯動，探索「政府引導、市場運作、公眾參與」的可持續新模式，項目落地工作有序推進。定制住宅業務，本集團在北京、三亞等地均有重點佈局，並加快建設秦皇島蔚藍海岸好房子研發基地，推動內外部合作與協同不斷深化。

## 可持續發展韌性增強，ESG 表現穩健有力

本集團持續完善ESG治理，提升經營韌性，期內標普CSA、GRESB、Sustainalytics等主流ESG評級保持內地房企第一梯隊，資本市場ESG表現穩定。

依託維晟中心作為國內首座淨零碳超高層的建設運營實踐，本集團發佈首份單一項目ESG報告——《VISION PLACE維晟中心2025年度環境、社會與治理(ESG)報告》。報告系統呈現了本集團在綠色資產開發運營方面的成熟實踐與專業服務能力。

本集團堅守「建築·健康」核心理念，綠色開發運營能力持續鞏固。截至2026年6月，本集團累計註冊綠色建築項目近200個，註冊總面積超4,000萬平方米，綠色建築項目數量佔比超過75%。

## 2026年下半年公司策略

2026年下半年，本集團將以全面落實公司制為工作主線，統籌推進化風險、強運營、謀出路三方面重點工作，實現各項任務協同聯動、互促共進。本集團將順應行業發展趨勢，立足未來發展規劃，實踐可持續經營路徑。

**公司制，統領全局。**以全面落實公司制為工作主線，堅持「市場化、法治化」原則，對各主要經營主體開展全面研判，明確各主體處置方向、實施路徑與具體舉措；推動各經營主體切實履行主體責任，「因企施策」化解風險，謀求新生。

**化風險，擔當有為。**本集團各業務主體依託法人治理架構，壓實主體責任，明晰風險化解階段的決策治理機制，制定差異化風險處置策略。強化項目質量動態評估，保障項目按時保質交付，嚴守產品品質底線。持續提升債務風險化解處置能力，分級落地化債各項舉措，防範跨主體風險傳導擴散。

**強運營，盤活資產。**本集團按照降低總量、盤活存量、提升質量的工作思路，加大銷售去化與資產處置力度；多措並舉提升應收賬款收回力度與成效，激活重點項目價值；更新迭代遠洋「好房子」產品體系，增強產品競爭力；持續聚焦主營業務方向，強化自有團隊建設。嚴守服務標準、提高運營質效，加快向「房地產綜合服務商」轉型。

**謀出路，量質並重。**本集團積極順應行業高質量發展趨勢與構建房地產發展新模式的要求，堅定推進「由重轉輕」策略，統籌開發代建、商管資管、用戶服務三大業務板塊協同發展。依靠專業能力、匠心服務與精細化管理，實現業務可持續經營與人才可持續發展。

## 致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及全體員工，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，2026年8月28日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 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：

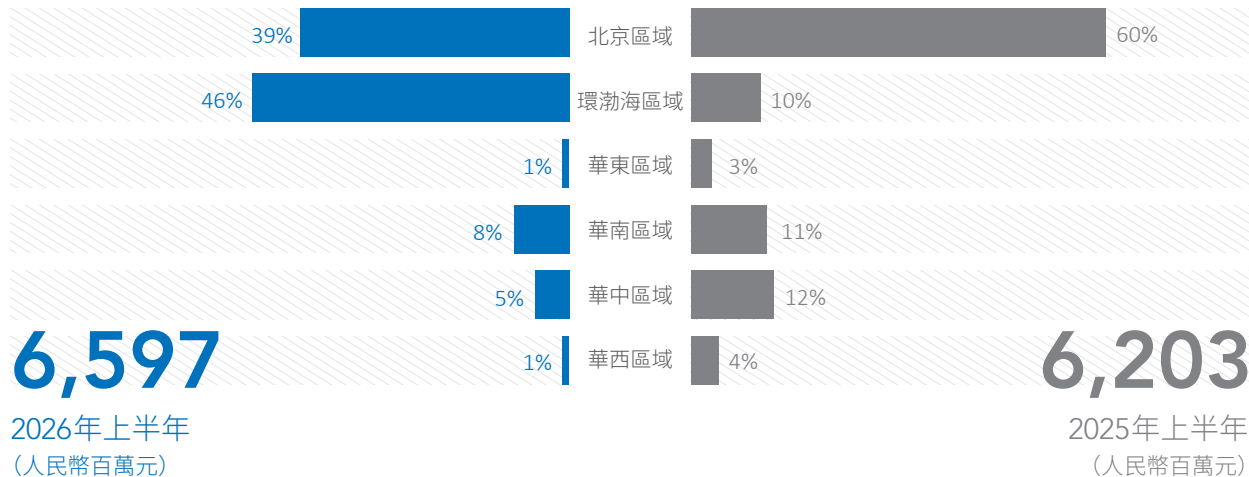
| (人民幣百萬元)                                                                                    | 2026年 | 2025年 | 變動   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|
|  物業開發      | 4,105 | 3,296 | 25%  |
|  物業投資      | 136   | 144   | -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。

2026年及2025年上半年各區域的營業額比例分析如下：



## 銷售成本

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）；其下降均主要是由於2026年上半年於一線城市的項目結轉較少。

## 毛利／（毛虧）

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。

## 利息及其他收入及其他虧損（淨額）

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、匯兌淨收益及出售附屬公司權益的淨虧損。

## 債務重組收益

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。

## 投資物業重估

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）。

## 營運費用

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。

## 預期信貸虧損模式下的減值損失淨額

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。

## 財務費用

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。

## 稅項

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）。

## 本公司擁有人應佔（虧損）／溢利

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。

## 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2026年<br>6月30日 | 佔貸款總額的<br>百分比 | 於2025年<br>12月31日 | 佔貸款總額的<br>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，本集團貸款總額由2025年12月31日的人民幣508.52億元下降至於2026年6月30日的人民幣503.91億元，其中約81%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港幣。本集團約65%貸款為定息貸款。

本集團正積極與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。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。本集團亦密切監控債務到期狀況，尤其是將於一年內到期的債務，以降低相關風險對本集團營運的影響。

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%。資本結構變動主要歸因於期內本集團錄得虧損，導致權益總額下降；同時，貸款總額下降。於2026年下半年，隨着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。

## 其他投資

截至2026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2026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2026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113.71億元（2025年12月31日：人民幣106.27億元）。

於2026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213.33億元（2025年12月31日：人民幣225.28億元）及長期貸款人民幣261.73億元（2025年12月31日：人民幣244.75億元）。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：46%）。

## 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2026年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣98.24億元（2025年12月31日：人民幣111.53億元）。

## 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）。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2026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678.24億元（2025年12月31日：人民幣682.42億元）。

## 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除下文所披露者外，本集團於截至2026年6月30日止六個月期間並無有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。

- 資產內部重組之交割

於截至2026年6月30日止六個月期間，遠洋服務集團向本集團退回位於中國的2,418個車位（「目標資產」）之交易（「退回事項」，其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，導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益）已完成交割。

退回事項的詳情已於本公司日期為2025年7月16日的公告及本公司2025年年報「管理層討論及分析」一節中「財務回顧」分節項下「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」等段中披露。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

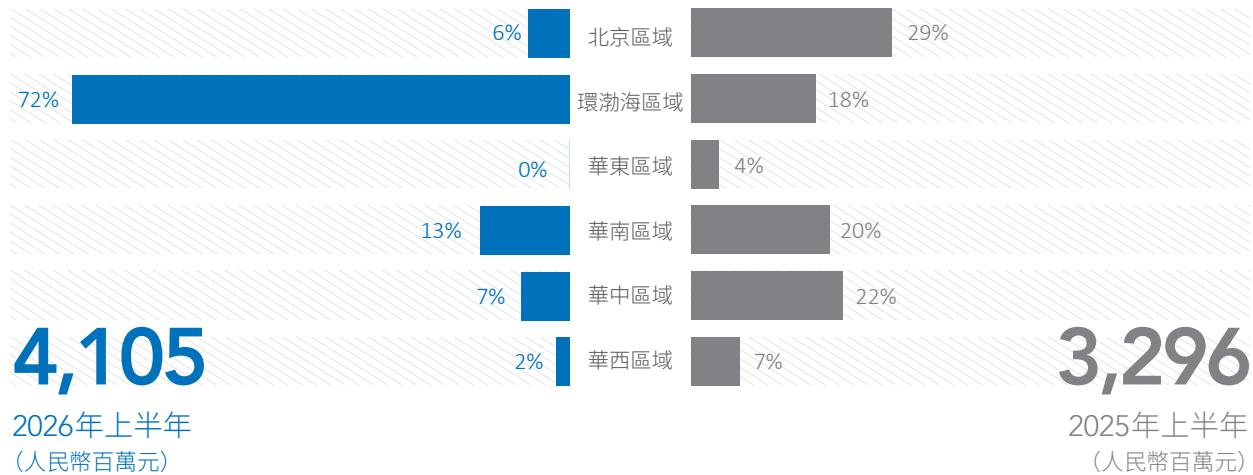
本集團2026年上半年物業開發業務的營業額為人民幣41.05億元，較2025年同期的人民幣32.96億元上升約25%。交付可售樓面面積由2025年上半年340,000平方米上升約52%至2026年上半年516,000平方米。不包括車位銷售，2026年上半年平均入賬銷售價格下降至約每平方米人民幣8,300元(2025年上半年：每平方米人民幣11,000元)，主要是期內受結轉項目區位的影響，位於一線城市的項目結轉較少。

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<br>(人民幣百萬元) | 交付<br>可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均<br>入賬銷售價格<br>(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                       |
| 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                       |

| 區域        | 城市   | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 交付<br>可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均<br>入賬銷售價格<br>(人民幣／平方米) |
|-----------|------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|
| 華中區域      | 武漢   | 86              | 9,920                 | 8,700                       |
|           | 贛州   | 204             | 33,487                | 6,100                       |
|           |      | <b>290</b>      | <b>43,407</b>         | <b>6,700</b>                |
| 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                       |
|           |      | <b>71</b>       | <b>7,411</b>          | <b>9,600</b>                |
|           | 其他項目 | 76              | 3,042                 | 25,000                      |
| 小計(不包含車位) |      | <b>4,053</b>    | <b>490,701</b>        | <b>8,300</b>                |
| 車位(各項目)   |      | 52              | 25,038                | 2,100                       |
| 合計        |      | <b>4,105</b>    | <b>515,739</b>        | <b>8,000</b>                |

2026及2025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%。

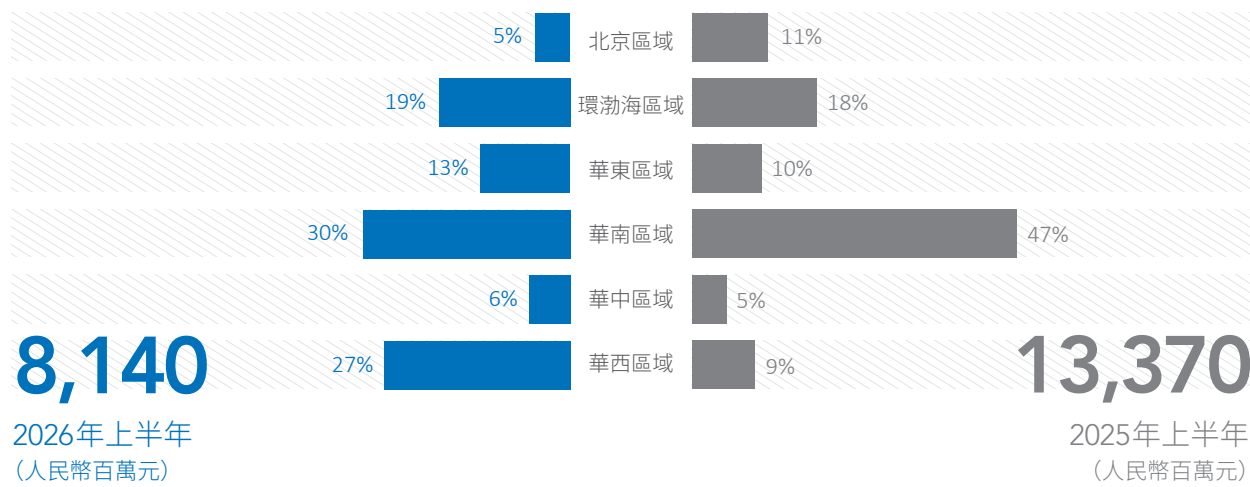
於2026年上半年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

| 區域    | 城市  | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 大約售出<br>可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均銷售價格<br>(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                 |
|       |     | <b>363</b>        | <b>21,000</b>           | <b>17,300</b>         |
| 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                |
|       |     | <b>1,496</b>      | <b>110,100</b>          | <b>13,600</b>         |

| 區域   | 城市 | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 大約售出<br>可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均銷售價格<br>(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                 |
|      |    | <b>1,026</b>      | <b>71,700</b>           | <b>14,300</b>         |
| 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                 |
|      |    | <b>2,454</b>      | <b>76,400</b>           | <b>32,100</b>         |
| 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                 |
|      |    | <b>479</b>        | <b>49,900</b>           | <b>9,600</b>          |

| 區域         | 城市   | 大約售出              |                 |                       |
|------------|------|-------------------|-----------------|-----------------------|
|            |      | 協議銷售額<br>(人民幣百萬元) | 可售樓面面積<br>(平方米) | 大約平均銷售價格<br>(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                |

2026及2025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2026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506,000平方米及384,400平方米，較2025年同期分別下降54%和60%及佔全年施工目標約24%。本集團於2026年按計劃實現建設目標，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

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<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|-------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 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%             |
|      |    | 頤璟萬和        | 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%             |
|      |    |             |         | <b>5,036</b>          | <b>4,021</b>            | <b>2,528</b>   |                    |

| 區域      | 城市    | 項目名稱       | 區         | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |        |
|---------|-------|------------|-----------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|--------|
| 環渤海區域   | 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                     |                |                    |        |
|         | 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          |                    |        |
|         | 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            | 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          |                    |        |

| 區域   | 城市 | 項目名稱      | 區       | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>592</b>            | <b>432</b>              | <b>20</b>      |                    |
|      | 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    | 濟南市曆城區  | 544                   | 422                     | 91             | 42.00%             |
|      |    | 遠洋湖印都會    | 濟南市天橋區  | 379                   | 255                     | 45             | 70.00%             |
|      |    | 天鉅        | 濟南市商河縣  | 583                   | 520                     | 257            | 30.66%             |
|      | 大連 | 遠洋鑽石灣     | 大連市甘井子區 | 1,497                 | 1,345                   | 542            | 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            | 85.65%             |
|      |    | 遠洋塔河灣     | 大連市旅順口區 | 234                   | 200                     | 194            | 100.00%            |
|      | 瀋陽 | 遠洋·上河風景   | 瀋陽市瀋北新區 | 400                   | 313                     | 246            | 60.00%             |
|      |    | 夢吉林       | 長春市雙陽區  | 326                   | 255                     | 216            | 52.15%             |
|      |    | 國際廣場      | 鞍山市鐵東區  | 350                   | 294                     | 39             | 52.15%             |
|      |    |           |         | <b>12,034</b>         | <b>9,479</b>            | <b>4,620</b>   |                    |
| 華東區域 | 上海 | 寶山天鉅      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>1,260</b>          | <b>748</b>              | <b>612</b>     |                    |

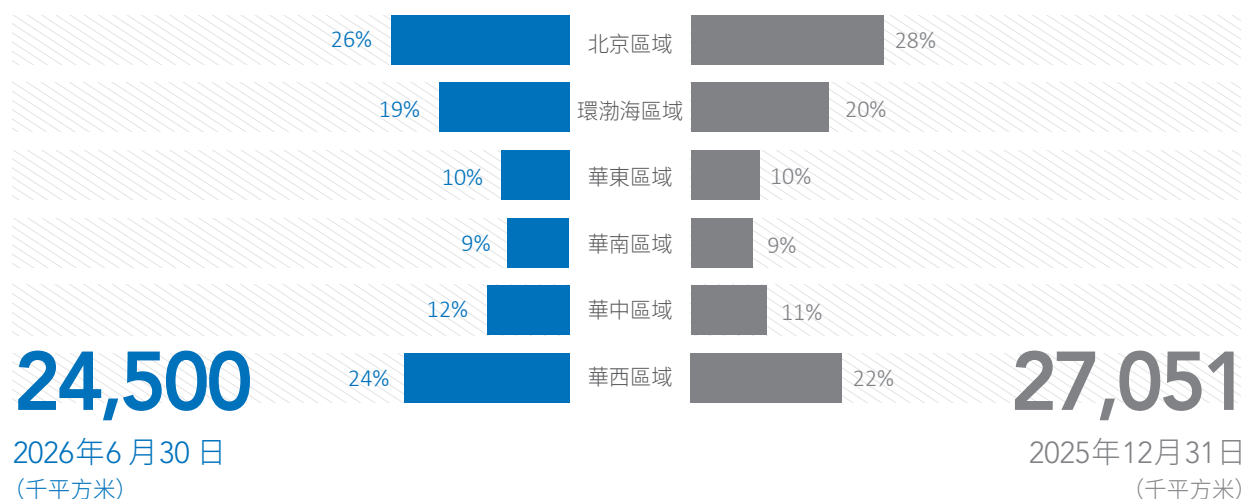
| 區域   | 城市 | 項目名稱    | 區      | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|---------|--------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 蘇州 | 萬和悅花園   | 蘇州市吳江區 | 150                   | 147                     | 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%            |
|      |    |         |        | <b>806</b>            | <b>633</b>              | <b>132</b>     |                    |
|      | 無錫 | 公園里     | 無錫市新吳區 | 196                   | 157                     | 45             | 15.00%             |
|      |    | 璽樾      | 無錫市新吳區 | 211                   | 154                     | 22             | 21.66%             |
|      |    |         |        | <b>407</b>            | <b>311</b>              | <b>67</b>      |                    |
|      | 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%             |
|      |    |         |        | <b>361</b>            | <b>234</b>              | <b>148</b>     |                    |
|      | 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%             |
|      |    |         |        | <b>548</b>            | <b>348</b>              | <b>548</b>     |                    |
|      | 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 | 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                     | 157            | 14.08%             |
|      |    |         |        | <b>1,029</b>          | <b>818</b>              | <b>190</b>     |                    |
|      | 湖州 | 安吉數據中心  | 湖州市安吉縣 | 135                   | –                       | 135            | 64.30%             |
|      |    |         |        | <b>5,521</b>          | <b>3,718</b>            | <b>2,456</b>   |                    |
| 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%             |
|      |    |         |        | <b>1,379</b>          | <b>1,070</b>            | <b>777</b>     |                    |

| 區域   | 城市 | 項目名稱      | 區       | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|----|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>529</b>            | <b>327</b>              | <b>24</b>      |                    |
|      | 福州 | 遠洋天賦      | 福州市倉山區  | 128                   | 97                      | 30             | 100.00%            |
|      | 佛山 | 風景        | 佛山市順德區  | 80                    | 63                      | 39             | 49.00%             |
|      |    | 天成        | 佛山市南海區  | 140                   | 107                     | 60             | 50.00%             |
|      |    |           |         | <b>220</b>            | <b>170</b>              | <b>99</b>      |                    |
|      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>307</b>            | <b>234</b>              | <b>59</b>      |                    |
|      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>1,353</b>          | <b>1,171</b>            | <b>877</b>     |                    |
|      | 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%            |
|      |    |           |         | <b>5,203</b>          | <b>4,066</b>            | <b>2,250</b>   |                    |
| 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%             |
|      |    |           |         | <b>2,680</b>          | <b>1,739</b>            | <b>760</b>     |                    |

| 區域   | 城市   | 項目名稱    | 區         | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |         |
|------|------|---------|-----------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|---------|
| 華東區域 | 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%             |         |
|      |      | 天鉞      | 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%             |         |
|      |      | 九灣天鉞    | 南昌市灣里區    | 175                   | 163                     | 29             | 52.15%             |         |
|      |      |         |           | 429                   | 346                     | 46             |                    |         |
|      | 贛州   | 天鉞      | 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             |                    |         |

| 區域   | 城市      | 項目名稱              | 區          | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|------|---------|-------------------|------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| 中國   | 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         |                    |

於2026年6月30日及2025年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



於2026年6月30日土地儲備的發展進程分類：

|           | 大約<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 大約可售<br>總樓面面積<br>(千平方米) | 土地儲備<br>(千平方米) |
|-----------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| 已落成待售之物業  | 37,530                | 27,469                  | 7,870          |
| 發展中物業     | 8,856                 | 6,421                   | 8,856          |
| 用作日後發展之物業 | 7,774                 | 5,597                   | 7,774          |
| <b>合計</b> | <b>54,160</b>         | <b>39,487</b>           | <b>24,500</b>  |

## 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。截至2026年6月30日，可租賃面積合共約3,367,000平方米；其中寫字樓佔比約23%，物流項目佔比約44%，其他包括商業、車位及其他佔比約33%。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<br>可租賃面積<br>(平方米) | 寫字樓<br>(平方米)   | 商舖<br>(平方米)    | 物流項目<br>(平方米)    | 其他<br>(平方米)    | 出租率<br>(%) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|---------------|---------|----------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------|--------------------|
| 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%               |
| 沐陽遠洋未來廣場(宿遷)  | 宿遷市沐陽縣  | 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         |            |                    |
| <b>其他</b>     |         |                      |                |                |                  |                |            |                    |
| 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            |         | <b>3,367,000</b>     | <b>765,000</b> | <b>904,000</b> | <b>1,472,000</b> | <b>226,000</b> |            |                    |

## 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2026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12.60億元，較2025年同期的人民幣13.48億元下降了約7%。

於2026年6月30日，遠洋服務的物業管理服務總在管建築面積達84.5百萬平方米<sup>1</sup>，遍及中國28個省、自治區及直轄市<sup>1</sup>的78個城市<sup>1</sup>，在管物業項目已達491個<sup>1</sup>。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<sup>2</sup>，遠洋建管位列新增規模TOP15，邁入行業第一梯隊。

此外，截至2026年6月30日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司之代建項目的累計協議銷售額約為人民幣14.9億元；累計協議銷售樓面面積約為124,700平方米；累計協議銷售均價為每平方米約人民幣11,900元。

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2026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。2026年上半年，本集團加權平均利率為8.23%，較去年同期上升239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2026年6月30日，本集團約19%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。

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，在保持團隊穩定的前提下，注重有限資源全面向「公司制、化風險、強運營、謀出路」的一線團隊和核心貢獻業績人員傾斜。通過進一步深挖內部潛力，提高人力及行政資源的使用效率。同時，本集團為滿足團隊及員工的成長需求，為員工提供不同的學習培訓計劃。我們協同各經營單位，依託遠洋學院平台拉通跨業務培訓資源，通過經驗萃取分享、專題交流營、實戰工作坊等多維方式賦能一線，優化組織氛圍，提升整體能力，護航經營目標達成與業務轉型發展。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2026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2025年年度報告內獨立核數師報告中所披露的對本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表的不發表意見後，立信德豪並未就截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表（「2026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。

就截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註2.1所提及的若干關於持續經營所需的計劃和措施，本集團管理層已持續審視其執行進度，包括但不限於境內債務重組取得的進展、根據現時情況與其他現有貸方就貸款展期及/或其他建設性行動進行的協商、任何潛在的新融資來源、未決訴訟的進展、物業銷售及開發進度、成本控制措施的達成情況。本集團管理層認為目前已按既定計劃落實相關計劃和措施。

本集團管理層已審慎考慮不發表結論及其基礎，並於編製2026年中期簡明綜合財務報表期間與立信德豪持續討論。其理解不發表結論僅與持續經營假設（作為2026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2026年中期簡明綜合財務報表附註2的該等計劃和措施（「相關計劃和措施」）。有關境內公開市場債務重組的進一步資料亦載於下文「有關境內公開市場債務的相關信息」各段。有關境內債務重組方案的實施時間表請參閱遠洋控股於上交所發佈的公告。

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2026年6月30日起至至少十二個月內到期的義務。因此，本集團管理層認為以持續經營為基礎編製2026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，並審閱由本集團管理層不時提供的相關計劃和措施實施的進度。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對本集團管理層能否實現相關計劃和措施存在的不確定性因素的關注。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。

## 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，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2026年6月30日止期間後並無影響本集團的重大事件發生。

# 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2026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／<br>權益性質 | 於2026年6月30日           |                                       |
|-------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
|       |             | 持有股份數目                | 佔本公司<br>已發行股本總數的<br>概約百分比<br>(附註 iii) |
| 李明先生  | 酌情信託之成立人    | 127,951,178<br>(附註 i) | 1.010%                                |
|       | 信託受益人       | 14,914,200<br>(附註 ii) | 0.118%                                |
|       | 實益擁有人       | 65,445,000            | 0.517%                                |
| 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  | —           | —                     | —                                     |
| 于志強先生 | —           | —                     | —                                     |
| 張忠黨先生 | —           | —                     | —                                     |
| 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 2026 年 6 月 30 日本公司的已發行股份總數 12,664,999,236 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／<br>權益性質 | 於 2026 年 6 月 30 日 |                                    |
|-------|--------------|-------------|-------------------|------------------------------------|
|       |              |             | 持有相聯法團<br>普通股數目   | 佔相聯法團<br>已發行股本總數的<br>概約百分比<br>(附註) |
| 王洪輝先生 | 盛洋投資(控股)有限公司 | 實益擁有人       | 132,000           | 0.018%                             |

附註：根據於 2026 年 6 月 30 日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數 730,905,500 股計算。

除上文所披露外，於 2026 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 2026 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2026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／<br>權益性質 | 好倉／<br>淡倉 | 於2026年6月30日   |                                     |
|-----------------------------------|-------------|-----------|---------------|-------------------------------------|
|                                   |             |           | 持有股份數目        | 佔本公司<br>已發行股本總數的<br>概約百分比<br>(附註iv) |
| 中國人壽集團<br>(附註i)                   | 受控制公司權益     | 好倉        | 2,253,459,151 | 17.793%                             |
| 大家保險集團<br>(附註ii)                  | 受控制公司權益     | 好倉        | 2,252,646,115 | 17.786%                             |
| Jane Street Group, LLC<br>(附註iii) | 實益擁有人       | 好倉        | 704,582,978   | 5.563%                              |
|                                   | 實益擁有人       | 淡倉        | 4             | 0.000%                              |

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Jane Street Group, LLC就日期為2026年5月8日的有關事件呈交的表格2—法團大股東通知，Jane Street Europe Limited擁有704,511,433股股份，Jane Street Global Trading, LLC擁有71,125股股份(其中71,121股為好倉及4股為淡倉)，而Jane Street Asia Trading Limited則擁有424股股份。Jane Street Europe Limited、Jane Street Global Trading, LLC及Jane Street Asia Trading Limited均由Jane Street Group, LLC全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Jane Street Group, LLC被視為擁有該等股份權益。
- (iv) 根據於2026年6月30日本公司的已發行股份總數12,664,999,236股計算。

除上文所披露外，於2026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43頁至45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2025年12月31日止年度經審核年度業績及年度報告、截至2026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）。

## 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2026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2026年4月17日（即本公司截至2025年12月31日止年度的年報刊發前的最後實際可行日期）至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 於2026年6月，蔣琪先生不再擔任北京浩天（上海）律師事務所主任及管理合夥人。

## 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）的有效期限為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2026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12,668,321,134股）約0.14%。

於截至2026年6月30日止六個月財務期間開始及終結時，2018購股權計劃項下並無尚未行使的購股權。截至2026年6月30日止六個月期間，概無根據2018年購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權。

## 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2026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

在本公司於2024年11月18日召開的股東特別大會上，本公司股東授予本公司董事一項特別授權，允許其配發及發行若干轉換股份，該等轉換股份將在本公司發行的若干零息兩年期強制可轉換債券（「該等強制可轉換債券」）轉換時配發及發行。該等強制可轉換債券的詳情載於本公司日期為2024年11月1日的通函。

於2025年3月27日，本公司向相關債權人發行於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「整體重組之強制可轉換債券」），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。本集團並無就發行整體重組之強制可轉換債券收取任何現金款項。有關境外債務重組及整體重組之強制可轉換債券的進一步詳情（包括整體重組之強制可轉換債券的條款）載於本公司於2024年7月18日至2025年3月27日期間發出的公告及通函。

於2025年12月18日，本公司發行於2027年到期的零息強制可轉換債券（「第一次雙邊強制可轉換債券」），作為本集團若干貸款融資的重組（「2025年12月雙邊重組」）的部分代價，本金額為21,187,476美元。本集團並無就發行第一次雙邊強制可轉換債券收取任何現金款項。有關2025年12月雙邊重組及第一次雙邊強制可轉換債券的進一步詳情（包括第一次雙邊強制可轉換債券的條款）載於本公司日期為2025年12月22日的公告。

於2026年3月23日，本公司發行於2027年到期的零息強制可轉換債券（「第二次雙邊強制可轉換債券」，連同整體重組之強制可轉換債券及第一次雙邊強制可轉換債券，統稱「該等已發行強制可轉換債券」），作為本集團若干貸款融資的重組（「2026年3月雙邊重組」）的部分代價，本金額為16,622,239美元。本集團並無就發行第二次雙邊強制可轉換債券收取任何現金款項。有關2026年3月雙邊重組及第二次雙邊強制可轉換債券的進一步詳情（包括第二次雙邊強制可轉換債券的條款）載於本公司日期為2026年3月25日的公告。

有關初始最低轉換價，A組強制可轉換債券為每股1.55港元，B組強制可轉換債券為每股5.74港元，C組強制可轉換債券為每股17.26港元，D組強制可轉換債券為每股11.36港元，分別較2025年3月27日（即整體重組之強制可轉換債券發行日）在聯交所的收盤價每股0.212港元溢價約631%、2,608%、8,042%和5,258%。第一次雙邊強制可轉換債券的初始轉換價為每股1.55港元，較2025年12月18日（即第一次雙邊強制可轉換債券發行日）在聯交所的收盤價每股0.105港元溢價約1,376%。第二次雙邊強制可轉換債券的初始轉換價為每股1.55港元，較2026年3月23日（即第二次雙邊強制可轉換債券發行日）在聯交所的收盤價每股0.079港元溢價約1,862%。

假設初始本金總額為2,965,269,782美元的已發行強制可轉換債券按照上述相關轉換價格全部轉換，及於各情況下均基於1美元兌7.82港元的協定匯率，則該等已發行強制可轉換債券將合計最多轉換為6,725,796,129股股份。

於截至2026年6月30日止六個月期間，按照A組強制可轉換債券每股1.55港元、B組強制可轉換債券每股5.74港元、C組強制可轉換債券每股17.26港元及D組強制可轉換債券每股11.36港元的轉換價，以及於各情況下1美元兌7.82港元的協定匯率，基於本金總額為279,206,003美元的整體重組之強制可轉換債券之轉換，已向整體重組之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845,162,294股股份。此外，本金總額為154,796,341美元的整體重組之強制可轉換債券於持定期信託（為境外債務重組若干債權人之利益而構建）屆滿後被註銷。

於截至2026年6月30日止六個月期間，第一次雙邊強制可轉換債券或第二次雙邊強制可轉換債券之轉換均沒有發生，故本公司並無就第一次雙邊強制可轉換債券或第二次雙邊強制可轉換債券發行及配發任何股份。

## 轉換該等已發行強制可轉換債券的攤薄影響

於2026年6月30日，本金總額為858,455,374美元的整體重組之強制可轉換債券、本金額為21,187,476美元的第一次雙邊強制可轉換債券及本金額為16,622,239美元的第二次雙邊強制可轉換債券尚未轉換。假設悉數轉換該等已發行強制可轉換債券，按照A組強制可轉換債券每股1.55港元、B組強制可轉換債券每股5.74港元、C組強制可轉換債券每股17.26港元及D組強制可轉換債券每股11.36港元的初始最低轉換價，第一次雙邊強制可轉換債券每股1.55港元的轉換價及第二次雙邊強制可轉換債券每股1.55港元的轉換價，以及於各情況下1美元兌7.82港元的協定匯率，該等已發行強制可轉換債券合計最多可轉換為1,532,096,113股股份，佔於2026年6月30日已發行股份總數（不包括庫存股份）（即12,664,999,236股）約12.10%，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）（即14,197,095,349股）約10.79%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。

倘於2026年6月30日已悉數轉換該等已發行強制可轉換債券，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2026年6月30日   |         | 於2026年6月30日<br>悉數轉換尚未轉換之該等<br>已發行強制可轉換債券後 |         |
|------------------------|---------------|---------|-------------------------------------------|---------|
|                        | 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 <sup>(i)</sup>  | 2,253,459,151 | 17.793% | 2,253,459,151                             | 15.873% |
| 中國人壽集團 <sup>(i)</sup>  | 2,253,459,151 | 17.793% | 2,253,459,151                             | 15.873% |
| 大家人壽保險 <sup>(ii)</sup> | 2,252,646,115 | 17.786% | 2,252,646,115                             | 15.867% |
| 大家保險集團 <sup>(ii)</sup> | 2,252,646,115 | 17.786% | 2,252,646,115                             | 15.867% |

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2026年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損約人民幣71.49億元及有關永續證券分紅約人民幣0.43億元計算，本公司每股基本虧損為人民幣0.598元，而假設悉數轉換該等已發行強制可轉換債券對每股虧損並無造成攤薄影響。

該等已發行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。對於該等已發行強制可轉換債券的持有人而言，基於該等已發行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，將該等已發行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2026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2026年6月30日的備考合併財務狀況表呈列如下：

|       | 人民幣<br>(百萬元) |
|-------|--------------|
| 非流動資產 | 34,781       |
| 流動資產  | 75,259       |
| 流動負債  | (73,883)     |
| 非流動負債 | (37,913)     |
| 淨資產   | (1,756)      |

於2026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39百萬元。

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2026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](http://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46至86頁之中期簡明綜合財務報表，當中包括截至2026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。

然而，由於「不發表結論的基準」各段所述與持續經營相關的多項不確定因素之間可能存在的相互影響，以及其對中期簡明綜合財務報表可能產生的累積影響，我們無法對中期簡明綜合財務報表發表結論。

## 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所披露，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。

鑑於上述情況，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附註2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附註2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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書號碼：P06095

香港，2026年8月28日

# 中期簡明綜合損益表

|                              | 附註 | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
|                              |    | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 營業額                          | 6  | 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                    | 21 | (248,014)      | (3,326,486)    |
| 投資物業公平值變動                    | 9  | (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                         | 22 | (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                   | 23 | (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) |    |                |                |
| 每股基本(虧損)／盈利                  | 24 | (0.598)        | 1.171          |
| 每股攤薄(虧損)／盈利                  | 24 | (0.598)        | 0.919          |

第53至第86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    |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>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      |

第 53 至第 86 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

|                   |    | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------|----|--------------------------|---------------------------|
|                   | 附註 |                          |                           |
| <b>資產及負債</b>      |    |                          |                           |
| <b>非流動資產</b>      |    |                          |                           |
| 物業、機器及設備          | 7  | 2,012,089                | 2,080,433                 |
| 使用權資產             |    | 1,059,025                | 1,163,210                 |
| 土地使用權             | 7  | 75,197                   | 77,904                    |
| 無形資產              | 8  | 177,828                  | 198,207                   |
| 商譽                |    | 526,648                  | 541,559                   |
| 投資物業              | 9  | 12,567,851               | 13,119,513                |
| 於合營企業之權益          | 10 | 10,657,361               | 11,163,095                |
| 於聯營公司之權益          | 11 | 2,557,237                | 2,748,745                 |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | 12 | 408,310                  | 469,147                   |
| 按公平值計入損益的金融資產     | 13 | 2,413,649                | 2,458,311                 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 14 | 2,622,093                | 4,695,970                 |
| 遞延所得稅資產           |    | 2,166,835                | 2,313,970                 |
| <b>非流動資產總額</b>    |    | <b>37,244,123</b>        | <b>41,030,064</b>         |
| <b>流動資產</b>       |    |                          |                           |
| 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     | 13 | 11,643                   | 11,366                    |
| 貿易及其他應收款項及預付款項    | 14 | 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                 |
| <b>流動資產總額</b>     |    | <b>106,569,259</b>       | <b>109,945,106</b>        |

|                   | 附註 | 於 2026 年<br>6 月 30 日<br>人民幣千元 | 於 2025 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元 |
|-------------------|----|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>流動負債</b>       |    |                               |                                |
| 貸款                | 17 | 24,630,911                    | 24,814,907                     |
| 租賃負債              |    | 108,526                       | 127,268                        |
| 貿易及其他應付款項         | 18 | 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            | 19 | 74,011                        | 238,000                        |
| 撥備                | 20 | 13,648,881                    | 12,609,818                     |
| <b>流動負債總額</b>     |    | <b>121,962,376</b>            | 120,792,935                    |
| <b>非流動負債</b>      |    |                               |                                |
| 貸款                | 17 | 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         | 18 | 19,887                        | 165,814                        |
| 遞延所得稅負債           |    | 737,588                       | 793,842                        |
| <b>非流動負債總額</b>    |    | <b>27,726,758</b>             | 28,283,276                     |
| <b>(負債)／資產淨額</b>  |    | <b>(5,875,752)</b>            | 1,898,959                      |
| <b>權益</b>         |    |                               |                                |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                               |                                |
| 股本                | 15 | 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                      |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>(5,875,752)</b>            | 1,898,959                      |

第 53 至第 86 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<br>權益  | 權益總值<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
|                                 | 股本<br>人民幣千元 | 永續證券<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 |               |
| 於2026年1月1日結餘                    | 28,130,087  | 1,038,891     | (4,131,243)   | (24,671,493)  | 366,242     | 1,532,717   | 1,898,959     |
| 期內虧損                            | -           | -             | -             | (7,149,177)   | (7,149,177) | (483,457)   | (7,632,634)   |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產的<br>公平值變動，除稅後 | -           | -             | (41,741)      | -             | (41,741)    | -           | (41,741)      |
| 貨幣匯兌差額                          | -           | -             | (289,621)     | -             | (289,621)   | 120,328     | (169,293)     |
| 享有按權益法入賬投資的其他全面收益份額             | -           | -             | (2,653)       | -             | (2,653)     | -           | (2,653)       |
| 期內全面虧損總額                        | -           | -             | (334,015)     | (7,149,177)   | (7,483,192) | (363,129)   | (7,846,321)   |
| 與本公司擁有人進行的交易                    |             |               |               |               |             |             |               |
| 有關非控制性權益的分紅                     | -           | -             | -             | -             | -           | (4,584)     | (4,584)       |
| 非控制性權益出資                        | -           | -             | -             | -             | -           | 1,501       | 1,501         |
| 本公司擁有人的總出資及收取的分紅                | -           | -             | -             | -             | -           | (3,083)     | (3,083)       |
| 轉換強制可轉換債券後發行股份                  | 74,693      | -             | -             | -             | 74,693      | -           | 74,693        |
| 與本公司擁有人進行的交易總額                  | 74,693      | -             | -             | -             | 74,693      | (3,083)     | 71,610        |
| 於2026年6月30日結餘                   | 28,204,780  | 1,038,891     | (4,465,258)   | (31,820,670)  | (7,042,257) | 1,166,505   | (5,875,752)   |

|                                 | 本公司擁有人應佔    |               |               |               |              | 非控制性權益                    |             |               |
|---------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------|---------------|
|                                 | 股本<br>人民幣千元 | 永續證券<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元  | 永久性次級<br>有擔保資本工具<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 權益總值<br>人民幣千元 |
| 於 2025 年 1 月 1 日結餘              | 27,329,232  | –             | (8,918,260)   | (31,070,263)  | (12,659,291) | 4,837,315                 | 5,359,819   | (2,462,157)   |
| 期內溢利                            | –           | –             | –             | 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<br>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)      |
| 期內全面收益／(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     |

# 中期簡明綜合現金流量表

|                           | 截至6月30日止六個月      |                    |
|---------------------------|------------------|--------------------|
|                           | 2026年<br>人民幣千元   | 2025年<br>人民幣千元     |
| 期內(虧損)/溢利                 | (7,632,634)      | 9,056,157          |
| 調整總額                      | 7,667,587        | (9,303,126)        |
| <b>調整後溢利/(虧損)</b>         | <b>34,953</b>    | <b>(246,969)</b>   |
| 直接來自購房者預售所得款項的預收款項(減少)/增加 | (539,830)        | 3,169,583          |
| 其他                        | 1,014,085        | (748,978)          |
| <b>經營活動的現金流量</b>          |                  |                    |
| 經營所得現金                    | 509,208          | 2,173,636          |
| 已付利息                      | (186,427)        | (449,600)          |
| 已付所得稅                     | (64,106)         | (124,298)          |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>         | <b>258,675</b>   | <b>1,599,738</b>   |
| <b>投資活動的現金流量</b>          |                  |                    |
| 墊付予聯營公司及合營企業的款項           | (885,755)        | (4,478,853)        |
| 注資予聯營公司及合營企業              | —                | (50,065)           |
| 聯營公司及合營企業之股本減少            | 23,845           | 459,152            |
| 收取合營企業及聯營公司股息             | 27,756           | 584,918            |
| 償還墊付予聯營公司及合營企業的款項         | 774,018          | 4,446,679          |
| 其他                        | 70,514           | (41,828)           |
| <b>投資活動所得現金淨額</b>         | <b>10,378</b>    | <b>920,003</b>     |
| <b>融資活動的現金流量</b>          |                  |                    |
| 貸款所得款項                    | 254,319          | 78,772             |
| 償還貸款                      | (574,069)        | (2,428,669)        |
| 其他                        | (95,522)         | (77,032)           |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>         | <b>(415,272)</b> | <b>(2,426,929)</b> |
| <b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>  | <b>(146,219)</b> | <b>92,812</b>      |
| 期初現金及現金等價物                | 1,552,758        | 1,905,661          |
| 現金及現金等價物的匯兌差額             | (3,212)          | (2,233)            |
| <b>期末現金及現金等價物</b>         | <b>1,403,327</b> | <b>1,996,240</b>   |

第53至第86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2026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。

## 2. 編製基準 (續)

### 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。如附註17所披露，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。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。

## 2. 編製基準 (續)

### 持續經營假設 (續)

鑑於該等情況，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：

- 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，曆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。境內債務重組的詳情載於附註17(b)；

- 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。境外債務重組的詳情載於附註17(a)；
- 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；
- 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；
- 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；

## 2. 編製基準 (續)

### 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；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. 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2025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2025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<br>人民幣千元     | 1至2年<br>人民幣千元    | 2至5年<br>人民幣千元    | 5年以上<br>人民幣千元     | 合計<br>人民幣千元        |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>於2026年6月30日</b>     |                   |                  |                  |                   |                    |
| 貸款                     | 26,498,543        | 4,466,718        | 6,572,013        | 42,478,792        | 80,016,066         |
| 租賃負債                   | 179,601           | 164,803          | 490,427          | 939,821           | 1,774,652          |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括法定負債) | 48,784,038        | —                | 19,887           | —                 | 48,803,925         |
| 為關聯方和第三方提供的<br>財務擔保撥備  | 13,310,515        | —                | —                | —                 | 13,310,515         |
|                        | <b>88,772,697</b> | <b>4,631,521</b> | <b>7,082,327</b> | <b>43,418,613</b> | <b>143,905,158</b> |
| <b>於2025年12月31日</b>    |                   |                  |                  |                   |                    |
| 貸款                     | 26,862,471        | 6,412,629        | 7,040,112        | 40,865,979        | 81,181,191         |
| 租賃負債                   | 203,040           | 165,971          | 508,455          | 1,038,411         | 1,915,877          |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括法定負債) | 47,664,000        | —                | 165,814          | —                 | 47,829,814         |
| 為關聯方和第三方提供的<br>財務擔保撥備  | 12,256,635        | —                | —                | —                 | 12,256,635         |
|                        | <b>86,986,146</b> | <b>6,578,600</b> | <b>7,714,381</b> | <b>41,904,390</b> | <b>143,183,517</b> |

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2026年6月30日及2025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<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>於2026年6月30日</b>          |              |              |              |             |
| <b>資產</b>                   |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融資產<br>(附註13)     | 11,643       | 20,748       | 2,392,901    | 2,425,292   |
| 按公平值計入其他全面收益的<br>金融資產(附註12) | 31,533       | —            | 376,777      | 408,310     |
|                             | 43,176       | 20,748       | 2,769,678    | 2,833,602   |
| <b>負債</b>                   |              |              |              |             |
| 衍生金融工具(附註19)                | —            | —            | 74,011       | 74,011      |
| <b>於2025年12月31日</b>         |              |              |              |             |
| <b>資產</b>                   |              |              |              |             |
| 按公平值計入損益的金融資產<br>(附註13)     | 11,366       | 90,641       | 2,367,670    | 2,469,677   |
| 按公平值計入其他全面收益的<br>金融資產(附註12) | 32,792       | —            | 436,355      | 469,147     |
|                             | 44,158       | 90,641       | 2,804,025    | 2,938,824   |
| <b>負債</b>                   |              |              |              |             |
| 衍生金融工具(附註19)                | —            | —            | 238,000      | 238,000     |

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2026年及2025年6月30日止六個月第三級工具的變動。

|                 | 按公平值計入<br>其他全面收益<br>及計入損益的 |                | 按公平值計入<br>其他全面收益<br>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         |
|                 | 2026年<br>人民幣千元             | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元             | 2025年<br>人民幣千元 |
| <b>第三級的金融資產</b> |                            |                |                            |                |
| 期初結餘            | 2,804,025                  | 238,000        | 4,296,915                  | –              |
| 添置              | 126,823                    | 7,480          | 15,607                     | 1,234,746      |
| 因收購一家附屬公司而增加    | –                          | –              | 390,853                    | –              |
| 公平值變動           | (23,615)                   | (83,846)       | (1,433,446)                | –              |
| 未認領的強制可轉換債券     | –                          | (12,930)       | –                          | –              |
| 轉換為股本           | –                          | (74,693)       | –                          | (664,890)      |
| 出售              | (110,752)                  | –              | (245,286)                  | –              |
| 貨幣匯兌差額          | (26,803)                   | –              | 3,559                      | 932            |
| 期末結餘            | 2,769,678                  | 74,011         | 3,028,202                  | 570,788        |

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(「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 — 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。

## 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        |
| 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)    |

## 6. 分部資料(續)

|                                 | 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       |
| 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<br>(金融工具及<br>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<br>(金融工具及<br>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  |

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<br>人民幣千元 | 2025年<br>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(附註9) | (596,257)      | (643,676)      |
| 其他虧損 — 淨額(附註21) | (248,014)      | (3,326,486)    |
| 財務費用(附註22)      | (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      |

## 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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>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(附註10)          | 10,657,361               | 11,163,095                |
| 於聯營公司的權益(附註11)          | 2,557,237                | 2,748,745                 |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註12) | 408,310                  | 469,147                   |
| 按公平值計入損益的金融資產(附註13)     | 2,425,292                | 2,469,677                 |
| 遞延所得稅資產                 | 2,166,835                | 2,313,970                 |
| <b>簡明綜合財務狀況表內的總資產</b>   | <b>143,813,382</b>       | <b>150,975,170</b>        |
| 分部負債總額                  | 98,486,951               | 97,192,738                |
| 流動貸款(附註17)              | 24,630,911               | 24,814,907                |
| 非流動貸款(附註17)             | 25,759,673               | 26,036,724                |
| 衍生金融工具(附註19)            | 74,011                   | 238,000                   |
| 遞延所得稅負債                 | 737,588                  | 793,842                   |
| <b>簡明綜合財務狀況表內的總負債</b>   | <b>149,689,134</b>       | <b>149,076,211</b>        |

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。

## 7. 物業、機器及設備以及土地使用權

|                    | 物業、機器<br>及設備<br>人民幣千元 | 土地使用權<br>人民幣千元 |
|--------------------|-----------------------|----------------|
| 於2026年1月1日的期初賬面淨值  | 2,080,433             | 77,904         |
| 添置                 | 41,452                | —              |
| 轉撥至投資物業            | (48,943)              | —              |
| 折舊                 | (30,081)              | (2,707)        |
| 出售                 | (30,772)              | —              |
| 於2026年6月30日的期末賬面淨值 | 2,012,089             | 75,197         |
| 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        |

### (a) 抵押為抵押物的物業、機器及設備以及土地使用權

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團賬面值分別約為人民幣901,398,000元及人民幣886,185,000元的物業、機器及設備，因作為本集團貸款抵押品等原因為受限制資產。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團賬面值分別約為人民幣54,340,000元及人民幣54,423,000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    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 期初賬面淨值 | 198,207        | 309,670        |
| 添置     | —              | 652            |
| 攤銷     | (20,379)       | (31,949)       |
| 期末賬面淨值 | 177,828        | 278,373        |

## 9. 投資物業

|               | 截至6月30日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 期初賬面淨值        | 13,119,513     | 13,204,011     |
| 添置            | –              | 107,910        |
| 出售            | (4,348)        | –              |
| 轉撥自物業、機器及設備   | 48,943         | –              |
| 轉撥自持作出售的已落成物業 | –              | 611,292        |
| 貨幣匯兌差額        | –              | (149)          |
| 於損益確認的公平值變動   | (596,257)      | (643,676)      |
| 期末賬面淨值        | 12,567,851     | 13,279,388     |

### (a) 估值方法

於部分北京、天津、贛州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。

於部分北京、深圳及武漢的已落成物業之公平值源自使用比較法而得出。

期內，估值法概無變動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2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別約為人民幣12,296,202,000元及人民幣12,843,516,000元，因作為本集團貸款抵押品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    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 期初                       | 11,163,095     | 13,315,357     |
| 減資                       | (23,845)       | (35,375)       |
| 股息                       | –              | (536,600)      |
| 出售                       | (17,018)       | (35,616)       |
| 因收購而增加                   | –              | 421,907        |
| 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 | (437,323)      | (1,204,584)    |
| 貨幣匯兌差額                   | (27,548)       | (24,776)       |
| 期末                       | 10,657,361     | 11,900,313     |

### (a) 受限制的非流動資產

於2026年6月30日及2025年12月31日，賬面值分別約為人民幣6,162,536,000元及人民幣6,289,251,000元的合營企業權益，因作為本集團貸款抵押品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    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 期初                      | 2,748,745      | 3,951,093      |
| 注資                      | —              | 50,065         |
| 減資                      | —              | (423,777)      |
| 股息                      | (27,756)       | (48,318)       |
| 出售                      | —              | (409,782)      |
| 分佔聯營公司業績及其他全面收益         |                |                |
| — 調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益 | (111,860)      | (349,107)      |
| 貨幣匯兌差額                  | (51,892)       | (16,045)       |
| 期末                      | 2,557,237      | 2,754,129      |

### (a) 受限制的非流動資產

於2026年6月30日及2025年12月31日，賬面值分別約為人民幣1,543,357,000元及人民幣1,685,155,000元的聯營公司權益，因作為本集團貸款抵押品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2026<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 上市證券(a) | 31,533                  | 32,792                   |
| 非上市證券   | 376,777                 | 436,355                  |
|         | 408,310                 | 469,147                  |
| 減：非流動部分 | (408,310)               | (469,147)                |
| 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2026年6月30日及2025年12月31日，本集團將公平值分別約為人民幣98,314,000元及人民幣102,238,000元的此類金融資產質押為貸款質押物。

## 13. 按公平值計入損益的金融資產

### (a) 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 2026<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於 2025<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 於基金及債券投資的投資   | 2,253,551                | 2,297,935                 |
| 於其他非上市股本證券的投資 | 46,736                   | 46,736                    |
| 於上市股本證券的投資    | 5                        | 6                         |
| 衍生金融工具        | 125,000                  | 125,000                   |
|               | 2,425,292                | 2,469,677                 |
| 減：非流動部分       | (2,413,649)              | (2,458,311)               |
| 流動部分          | 11,643                   | 11,366                    |

### (b) 質押為質押物的按公平值計入損益的金融資產

於 2026 年 6 月 30 日及 2025 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 1,240,916,000 元及人民幣 1,343,458,000 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 2026<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於 2025<br>12月31日<br>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                |
|                | 51,272,273               | 53,694,151                |
| 減：非流動部分        | (2,622,093)              | (4,695,970)               |
| 流動部分           | 48,650,180               | 48,998,181                |

# 14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

## (a) 貿易應收款項

|              | 於 2026<br>6 月 30 日<br>人民幣千元 | 於 2025<br>12 月 31 日<br>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)                  |
|              | 2,854,254                   | 3,151,222                    |
| 減：非流動部分      | —                           | —                            |
| 流動部分         | 2,854,254                   | 3,151,222                    |

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<br>6 月 30 日<br>人民幣千元 | 於 2025<br>12 月 31 日<br>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<br>6 月 30 日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 截至 2025 年<br>12 月 31 日<br>止年度<br>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)                            |

## 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2026<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 借予合營企業委託貸款(i)     | 168,020                 | 366,311                  |
| 借予聯營公司委託貸款(ii)    | —                       | 24,510                   |
| 借予第三方委託貸款(iii)    | 1,237,000               | 1,269,530                |
| 應收合營企業款項(v)       | 25,456,764              | 27,888,811               |
| 應收非控制性權益款項(iv)    | 5,116,445               | 5,135,239                |
| 應收聯營公司款項(v)       | 12,930,945              | 10,214,446               |
| 應收第三方款項(iii)      | 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(vi)        | 651,294                 | 653,419                  |
| 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      | 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(viii)      | 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               |

## 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4%(2025年12月31日：2%至12%)計息。結餘約人民幣零元(2025年12月31日：人民幣271,103,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣168,020,000元(2025年12月31日：人民幣95,208,000元)須於一年後償還並計入非流動部分。
- (ii) 於2025年12月31日，借予聯營公司委託貸款乃無質押、按年利率7%計息，結餘約人民幣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780,303,000元(2025年12月31日：人民幣782,603,000元)屬有抵押貸款，按年利率4%(2025年12月31日：4%)計息。無質押委託貸款按年利率3%至20%(2025年12月31日：3%至9%)計息。

應收第三方款項屬無質押、免息及須應要求償還。

於2026年6月30日及2025年12月31日，應收第三方款項賬面值分別約人民幣557,752,000元及人民幣816,165,000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5,116,445,000元(2025年12月31日：人民幣5,135,239,000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2026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2,505,823,000元(2025年12月31日：2,647,893,000元)及人民幣674,582,000元(2025年12月31日：人民幣670,352,000元)已質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2026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(2025年12月31日：人民幣150,000,000元)為無質押，按年利率8.8%(2025年：8.8%)計息。餘額約人民幣1,297,812,000元(2025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(2025年12月31日：人民幣1,447,812,000元)須按要求償還。

(viii) 於2026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2,193,682,000元(2025年12月31日：人民幣2,197,396,000元)。舊改項目的拆遷工作已完成。

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2026年6月30日及2025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2026<br>6月30日<br>止六個月<br>人民幣千元 | 截至2025<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 期／年初金額        | (25,530,798)                     | (21,137,947)                     |
| 應收款項減值撥備      | (2,460,285)                      | (9,057,243)                      |
| 收購附屬公司        | —                                | 3,941,060                        |
| 撤銷            | 192,813                          | —                                |
| 處置附屬公司導致的增加   | —                                | (271,984)                        |
| 處置附屬公司導致的終止確認 | 2,358                            | 995,316                          |
| 期／年末金額        | (27,795,912)                     | (25,530,798)                     |

## 15. 股本

|                    | 普通股股數          | 股本<br>千港元  | 等同股本<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| <b>普通股，已發行及繳足：</b> |                |            |               |             |
| 於2026年1月1日的年初結餘    | 11,819,836,942 | 31,285,125 | 28,130,087    | 28,130,087  |
| 轉換強制可轉換債券後發行股份     | 845,162,294    | 85,540     | 74,693        | 74,693      |
| 於2026年6月30日        | 12,664,999,236 | 31,370,665 | 28,204,780    | 28,204,780  |

|                    | 普通股股數          | 股本<br>千港元  | 等同股本<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元 |
|--------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| <b>普通股，已發行及繳足：</b> |                |            |               |             |
| 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  |

## 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。

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2026<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----|-------------------------|---------------------------|
| 非流動 | 25,759,673              | 26,036,724                |
| 流動  | 24,630,911              | 24,814,907                |
|     | 50,390,584              | 50,851,631                |

貸款變動分析如下：

|                   | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 期初                | 50,851,631     | 98,372,536     |
| 籌集的新銀行貸款          | 254,319        | 78,772         |
| 收購附屬公司            | —              | 601,800        |
| 償還銀行貸款            | (470,373)      | (921,289)      |
| 償還其他貸款            | (103,696)      | (1,507,380)    |
| 出售附屬公司            | (228,830)      | (379,000)      |
| 公司債券、票據及銀行貸款賬面值變動 | 963,837        | 394,603        |
| 轉撥自其他應付款項         | —              | 117,983        |
| 債務重組 — 終止確認原有債務   | (605,937)      | (36,612,241)   |
| 債務重組 — 確認新債務      | 62,052         | 7,031,190      |
| 貨幣匯兌差額            | (332,419)      | (180,117)      |
| 期末                | 50,390,584     | 66,996,857     |

### (a) 境外債務重組

根據於2025年3月27日生效的境外債務重組，本公司發行了本金總額分別為22.5億美元、29.3億美元及12.1億美元的新貸款及新票據（「新債務」）、新強制可轉換債券（「2025年強制可轉換債券」）及／或新永續證券。於發行日（即2025年3月27日）初始確認後，新債務的債務部分賬面值按攤銷成本計量；2025年強制可轉換債券的衍生部分賬面值按公平值計量。

於2026年6月30日，新債務及2025年強制可轉換債券的未償還本金額分別為22.0億美元（2025年12月31日：22.5億美元）及8.6億美元（2025年12月31日：12.9億美元）。

## 17. 貸款 (續)

### (a) 境外債務重組 (續)

截至2026年6月30日止六個月，9.5%的2025年強制可轉換債券持有人行使了2025年強制可轉換債券所附的期權，將相關2025年強制可轉換債券轉換為本公司合共845,162,294股普通股。因此，本集團的股本增加了人民幣74.69百萬元。

於轉換日期及報告期末，本公司按公平值重新計量了2025年強制可轉換債券的衍生部分。因此，截至2026年6月30日止六個月，本集團在「其他虧損 — 淨額」中確認了衍生金融工具公平值變動人民幣83.85百萬元。

於2026年3月23日，一名境外債權人同意對本集團所欠約港幣4.00億元的債務進行豁免，作為交換，本集團向其發行了本金額約2,060萬美元的新票據及約1,660萬美元的新強制可轉換債券（「2026年強制可轉換債券」）。據此，原有約港幣4.00億元的債務已悉數終止確認。以下新債務工具已按其於2026年3月23日（即境外債務重組生效日期）的公平值確認：

- (1) 20.6百萬美元的新票據 — 債務部分的公平值為9.0百萬美元；及
- (2) 16.6百萬美元的強制可轉換債券 — 衍生部分的公平值為1.1百萬美元。

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<br>公平值<br>美元 | 估值方法              | 重大不可<br>觀察輸入數據 | 重大不可<br>觀察輸入數據範圍 |
|------------------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 新票據              | 8,974,764          | 收益法下的未貼現<br>現金流量法 | 折現率            | 介乎16.66%至17.09%  |
| 2026年強制<br>可轉換債券 | 1,083,402          | 二項式期權定價模型         | 預期波動<br>折現率    | 64.89%<br>18.53% |

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。

由於上述情況，截至2026年6月30日止六個月，債務重組收益淨額約人民幣2.9億元於中期簡明綜合損益表確認。

初始確認後，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。

## 17. 貸款(續)

### (b) 境內債務重組

自境內債務重組計劃於2025年下半年在相關債券持有人會議上獲批准起，境內債券的還款安排已作出調整並延長，最後到期日為2035年9月，修訂後票面年利率為1%，且境內債務重組提供多項選擇，包括現金回購、股票經濟收益權及以資產清償債務。

遠洋控股發行在上海證券交易所上市的境內債券。下表概述隨着境內債務重組於2025年下半年生效後主要條款的變動。

| 債券編號      | 本金<br>人民幣千元 | 重組後<br>的年利率 | 截至2026年<br>6月30日<br>餘下屆滿年限 |
|-----------|-------------|-------------|----------------------------|
| 境內上市債券，包括 |             |             |                            |
| 122401.SH | 1,500,000   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 122498.SH | 3,000,000   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 143666.SH | 1,495,400   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 155255.SH | 1,316,040   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 155256.SH | 1,196,400   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 188102.SH | 2,592,200   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 188828.SH | 1,950,000   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
|           | 13,050,040  |             |                            |
| 其他境內債券，包括 |             |             |                            |
| 032200147 | 2,000,000   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
| 032480459 | 2,742,000   | 1.0%        | 4.75年至9.25年                |
|           | 4,742,000   |             |                            |

於2026年8月，本集團針對現金回購選擇權公佈了實施結果，並完成相應的資金兌付。

## 17. 貸款 (續)

- (c) 於2026年6月30日及2025年12月31日，銀行貸款分別約為人民幣21,938,187,000元及人民幣22,875,364,000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、於一家聯營公司的權益、貿易應收款項及若干附屬公司的股權作為抵押。

於2026年6月30日及2025年12月31日，信託公司貸款分別約為人民幣4,128,782,000元及人民幣4,132,090,000元，以合營企業權益、其他應收款項、發展中物業及已落成待售物業作為抵押。若干附屬公司的股權亦已作抵押。

於2026年6月30日及2025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為抵押。

於2026年6月30日及2025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，以發展中物業作為抵押。

於2026年6月30日及2025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，以一家合營企業股權作為抵押。

於2026年6月30日及2025年12月31日，第三方貸款分別約為人民幣3,273,658,000元及人民幣3,399,527,000元，以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、金融資產、發展中物業、已落成待售物業、其他應收款項及若干附屬公司和一家聯營公司的股權作為抵押。

- (d) 截至2026年6月30日止六個月，貸款的利息開支約為人民幣2,033,847,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣2,716,194,000元）。

## 18. 貿易及其他應付款項

|               | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>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                |
|               | <b>53,349,877</b>        | 52,362,497                |
| 減：非流動部分       | <b>(19,887)</b>          | (165,814)                 |
| 流動部分          | <b>53,329,990</b>        | 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<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>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                 |
|        | <b>12,079,713</b>        | 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。

## 19. 衍生金融工具

|                  | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| 金融負債             |                          |                           |
| 強制可轉換債券的衍生部分 (i) | 74,011                   | 238,000                   |

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) 本公司就境外債務重組發行強制可轉換債券。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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| 訴訟撥備 (i)          | 338,366                  | 353,183                   |
| 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備 | 13,310,515               | 12,256,635                |
|                   | 13,648,881               | 12,609,818                |

撥備賬變動如下：

|                       | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| 期／年初                  | 12,609,818               | 5,028,329                 |
| 添置 — 訴訟撥備             | 109,775                  | 81,399                    |
| — 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備   | 1,181,327                | 8,480,588                 |
| 減：轉撥至其他應付款的財務擔保及已完結訴訟 | (252,039)                | (980,498)                 |
| 期／年末                  | 13,648,881               | 12,609,818                |

(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2026年6月30日止期間的中期簡明綜合財務報表的影響並確認約人民幣338,366,000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。

## 21. 其他虧損 — 淨額

|                            | 截至6月30日止六個月    |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>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(附註7)          | —              | (324,594)      |
| 商譽減值虧損                     | (14,911)       | (409,008)      |
| 其他虧損                       | (19,703)       | (3,557)        |
|                            | (248,014)      | (3,326,486)    |

## 22. 財務費用

|                                      | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>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         |
|                                      | 2,069,621      | 2,764,663      |
| 減：按年資本化率8.23% (2025年：5.84%) 計算的資本化利息 | (401,926)      | (699,934)      |
|                                      | 1,667,695      | 2,064,729      |

## 23. 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<br>人民幣千元 | 2025年<br>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)      |
|           | 237,529        | (81,386)       |

## 24. 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）         | (7,149,177) | 10,202,141 |
| 有關永續證券的分紅（人民幣千元）               | (43,039)    | (22,827)   |
| 用於釐定每股基本（虧損）／盈利的（虧損）／溢利（人民幣千元） | (7,192,216) | 10,179,314 |
| 已發行普通股的加權平均數（千股）               | 12,027,108  | 8,689,431  |
| 每股基本（虧損）／盈利（每股人民幣）             | (0.598)     | 1.171      |

### (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）。

## 25. 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。

## 26. 財務擔保

(a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團有下列財務擔保：

|               | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 有關若干買家按揭貸款的擔保 | 11,370,794               | 10,627,232                |

於2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣67,824,178,000元（2025年12月31日：人民幣68,242,377,000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。向該等關聯方及第三方提供的財務擔保撥備為約人民幣13,310,515,000元（2025年12月31日：人民幣12,256,635,000元）。

## 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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------|--------------------------|---------------------------|
| 發展中物業   | 5,683,528                | 7,012,818                 |
| 投資承擔    | 4,140,403                | 4,140,403                 |
| 已訂約但未撥備 | 9,823,931                | 11,153,221                |

### (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2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 1年以內  | 91,378                   | 152,912                   |
| 1年至5年 | 96,457                   | 108,516                   |
| 5年以上  | 23,855                   | 28,529                    |
|       | 211,690                  | 289,957                   |

## 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2026年及2025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    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| — 股東   | 209            | 274            |
| — 合營企業 | 385,151        | 566,084        |
| — 聯營公司 | 14,244         | 65,348         |
|        | 399,604        | 631,706        |

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方訂立之合約之條款訂立。

### (b) 所購服務來自

|        | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| — 一位股東 | 3,861          | 1,947          |
| — 合營企業 | 246,719        | 345,295        |
| — 聯營公司 | 9,003          | 28,859         |
|        | 259,583        | 376,101        |

### (c) 主要管理人員的酬金

|             | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 10,905         | 17,087         |
| 僱用後福利       | 797            | 919            |
| 其他長期福利      | 24             | 33             |
|             | 11,726         | 18,039         |

## 28. 關聯方交易 (續)

### (d) 利息收入

|        | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| — 合營企業 | 1,507          | 163,411        |
| — 聯營公司 | —              | 863            |
|        | <b>1,507</b>   | <b>164,274</b> |

### (e) 利息開支

|        | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2026年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| — 合營企業 | 108,817        | 93,619         |
| — 聯營公司 | —              | 4,229          |
|        | <b>108,817</b> | <b>97,848</b>  |

### (f) 向關聯方委託貸款

|                  | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
|                  |                          |                           |
| — 合營企業 (附註14(b)) | 168,020                  | 366,311                   |
| — 聯營公司 (附註14(b)) | —                        | 24,510                    |
|                  | <b>168,020</b>           | <b>390,821</b>            |

### (g) 應收關聯方款項

|                  | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
|                  |                          |                           |
| — 合營企業 (附註14(b)) | 25,456,764               | 27,888,811                |
| — 聯營公司 (附註14(b)) | 12,930,945               | 10,214,446                |
|                  | <b>38,387,709</b>        | <b>38,103,257</b>         |

## 28. 關聯方交易 (續)

### (h) 應付關聯方貸款

|        | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| — 合營企業 | 3,839,375                | 3,842,865                 |

### (i) 應付關聯方款項

|               | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| — 合營企業 (附註18) | 9,622,441                | 9,546,278                 |
| — 聯營公司 (附註18) | 1,457,540                | 1,371,200                 |
|               | 11,079,981               | 10,917,478                |

### (j) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

|                           | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| — 一家聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值 | 1,236,259                | 1,220,407                 |

### (k) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

|                     | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| 聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值 | 376,777                  | 436,355                   |

## 28. 關聯方交易 (續)

### (i) 出售及購買物業及服務產生的結餘：

|            | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 應收關聯方貿易款項： |                          |                           |
| — 一位股東     | 799                      | 799                       |
| — 合營企業     | 1,781,587                | 2,163,291                 |
| — 聯營公司     | 281,071                  | 270,832                   |
|            | <b>2,063,457</b>         | <b>2,434,922</b>          |
| 預付關聯方款項：   |                          |                           |
| — 一位股東     | 1,154                    | 1,132                     |
| — 合營企業     | 375,978                  | 310,773                   |
| — 聯營公司     | 117,960                  | 117,533                   |
|            | <b>495,092</b>           | <b>429,438</b>            |
| 應付關聯方賬款：   |                          |                           |
| — 一位股東     | 50                       | 122                       |
| — 合營企業     | 640,292                  | 609,552                   |
| — 聯營公司     | 16,644                   | 16,620                    |
|            | <b>656,986</b>           | <b>626,294</b>            |

## 29. 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。

# 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」 | 2026年9月11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                                                             |
| 「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](http://www.sinooceangroup.com)



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

