

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



截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公告

財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣1,002.90億元，同比下降26%。
- 營業額為人民幣461.27億元，同比下降28%。
- 毛利為人民幣23.77億元，同比下降79%。毛利率為5%。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣159.30億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣2.092元。錄得虧損主要是由於在本年度，(i)中國的整體房地產市場低迷及新型冠狀病毒疫情持續，導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降；及(iii)由於人民幣貶值造成的匯兌虧損。
- 本集團加權平均利率為5.16%，同比上升20個基點。流動比率為1.40倍。
- 經考慮市場信心恢復和行業現金流改善仍需時間等因素，董事局不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息。

董事局欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績。

年度業績回顧

受國內房地產市場普遍低迷及新冠肺炎疫情持續等不利因素影響，截至2022年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣461.27億元，較去年下降28%；毛利為人民幣23.77億元，較去年下降79%，毛利率為5%（2021：18%）。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣159.30億元及人民幣2.092元。

市場回顧及展望

2022年市場回顧

2022年，中國房地產市場跌宕起伏，行業從業者經歷了艱難、漫長的一年，房企暴雷、客戶觀望、銷售下滑、融資艱難等因素間互相負向反饋，形勢循環惡化。2022年全年商品房銷售額同比跌幅達到26.7%，儘管期間政府出台了多輪次、不同側重點的促進銷售政策，但客戶受到頻發疫情、項目交付爛尾、收入預期下降、房價下跌等狀況影響，投資置業情緒降至冰點，市場並未如過往週期一樣有力復甦。金融機構過度避險，房企境內外公開市場融資渠道幾近關閉，融資性現金流與經營性現金流雙重擠壓，違約企業大幅增加，行業持續收縮。

2023年市場展望

展望2023年，中國政府將更致力於促進經濟平穩增長，堅定房地產是國民經濟支柱產業定位。本集團預計政府將漸進性出台更多支持剛性和改善性需求政策，支持優質房企改善資產負債表的政策也將逐步落位，行業政策環境和信貸環境好於2022年。隨著中國經濟恢復，客戶置業情緒有望逐漸回暖，本集團對行業迎來春天充滿信心。但經濟復甦和購房客戶、金融機構、供應商等上下游產業鏈的預期恢復需要時間，傳導至企業現金流改善和投資能力恢復則需更長時日，行業還有一段春寒料峭之路要走。

行業轉型進入抗風險、可持續發展階段，資產負債規模縮減，房企經營需更加聚焦，堅決退出與主業完全不相關的業務。中長期來看，中國房地產市場將保有人民幣10萬億元級規模，在產業、宏觀經濟等方面具有長期重要作用，參考國外成熟經驗和結合中國實際，本集團堅信未來房地產各類開發業務大有可為，房地產非開發業務則轉向服務、可持續、輕資產的趨勢。未來房地產歸根結底是品牌和口碑的競爭，需要堅持匠心服務用戶，形成能力、打造品牌，這是企業賴以生存、未來發展的「無形的脊梁」。

財務回顧

營業額

營業額的組成部分分析如下：

| (人民幣百萬元) | 2022年 | 2021年 | 變動 |
|-----------|---------------|---------------|------|
| 物業開發 | 37,132 | 55,130 | -33% |
| 物業投資 | 391 | 410 | -5% |
| 物業管理及相關服務 | 2,868 | 2,530 | 13% |
| 其他房地產相關業務 | 5,736 | 6,177 | -7% |
| 合計 | 46,127 | 64,247 | -28% |

本集團2022年營業額較2021年的人民幣642.47億元下降28%至人民幣461.27億元。物業開發業務仍然保持著最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的80%。於2022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12%，29%，22%，15%，18%及4%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。該部分收入的增加主要是由於2022年內(i)在管建築面積和在管項目的增加；(ii)向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務的拓展；及(iii)對物業開發商提供諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務涵蓋建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等。

銷售成本

於2022年，本集團收入下降，使總銷售成本相應地減少至人民幣437.50億元(2021年：人民幣529.89億元)。2022年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2021年每平方米約人民幣8,300元下降至每平方米約人民幣5,700元，主要是由於2022年有較多二線城市項目結轉，相應的土地成本較低。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,500元，較2021年每平方米約人民幣5,900元下降7%，主要是由於2021年的別墅及一線城市項目結轉較多，相應的建築成本較高。

毛利

本年度毛利為人民幣23.77億元，較2021年下降79%。於2022年，毛利率下降至5% (2021年：18%)。毛利率的下降主要是由於2022年國內房地產市場氣氛低迷，(i)為降低經營風險，盤活資金，本集團加快項目尾盤的出清；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他(虧損)／收益(淨額)

於2022年，利息及其他收入較2021年的人民幣22.50億元下降51%至人民幣10.94億元。主要是由於年內委託貸款的加權平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

本集團於2022年錄得其他虧損(淨額)人民幣26.89億元(2021年：其他收益(淨額)人民幣0.76億元)。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的匯兌虧損淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及出售子公司淨損失。2022年度錄得其他虧損(淨額)的主要原因是2022年人民幣兌美元貶值幅度較大，造成匯兌淨虧損人民幣11.78億元(2021年：匯兌淨收益人民幣3.48億元)。

投資物業重估

於2022年，受新冠肺炎疫情反覆的影響，本集團於2022年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2.56億元(2021年：公平值減少人民幣0.64億元)。

營運費用

2022年的銷售和市場推廣費用為人民幣18.03億元(2021年：人民幣16.65億元)，較去年增加8%。年內該費用增加主要由於增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響。該等成本佔2022年協議銷售總額約1.8%(2021年：1.2%)。年內，本集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解本集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的品牌價值和持續的收入增長。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2022年的行政費用輕微下降至人民幣16.98億元(2021年：人民幣17.77億元(重列))，約佔2022年營業額3.7%(2021年：2.8%(重列))。本集團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。

金融資產減值損失淨額

於2022年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣51.55億元(2021年：人民幣1.77億元(重列))。該費用增加主要是由於年內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難、疫情反覆等多重不利因素的疊加影響，本集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。

財務費用

於2022年，本集團加權平均利率由2021年的4.96%上升至5.16%。由於年內本集團獲取融資的成本上升，已付或應計的總利息開支上升至人民幣50.64億元(2021年：人民幣46.39億元)。其中人民幣30.66億元(2021年：人民幣22.39億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2022年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣11.75億元(2021年：人民幣26.84億元)。該費用的下降主要是由於年內營業額及毛利下降等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2022年下降至人民幣14.51億元(2021年：人民幣20.22億元)，下降的主要原因是2022年適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

2022年本公司擁有人應佔虧損為人民幣159.30億元(2021年：溢利人民幣27.29億元)。2022年錄得虧損的主要原因包括於年內(i)中國的整體房地產市場低迷及新型冠狀病毒疫情持續導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降；及(iii)由於人民幣貶值造成的匯兌虧損。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

財務資源及流動資金

於2022年12月31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93.86億元，其中約99%(2021年12月31日：89%)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1.40倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,652.00億元，本集團對其流動性充滿信心。

於2022年12月31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183%(2021年12月31日：85%)。淨借貸比率上升主要是由於2022年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻，新冠肺炎疫情反覆等極端因素疊加的影響，導致資金回籠速度仍然較慢，加上人民幣兌美元貶值幅度較大，使淨借貸比率上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及金融機構的鼎力支持，本集團保持經營穩定。於2023年，隨著房地產寬鬆措施出台，刺激購房需求，我們也將繼續積極主動進行債務管理，加強流動性管理，以維持本集團有足夠資金開展各類業務。

本集團總貸款到期日如下：

| (人民幣百萬元) | 於2022年 12月31日 | 佔貸款總額 的百分比 | 於2021年 12月31日 | 佔貸款總額 的百分比 |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 1年內到期 | 38,092 | 39% | 18,668 | 20% |
| 1年至2年內到期 | 21,062 | 22% | 17,354 | 19% |
| 2年至5年內到期 | 30,061 | 31% | 46,077 | 50% |
| 5年以上到期 | 7,808 | 8% | 10,125 | 11% |
| 合計 | <u>97,023</u> | <u>100%</u> | <u>92,224</u> | <u>100%</u> |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2022年，物業開發業務的營業額下降33%至人民幣371.32億元(2021年：人民幣551.30億元)。交付可售樓面面積由2021年約3,243,000平方米下降2%至2022年約3,183,000平方米。不包括車位銷售，2022年平均入賬銷售價格下降至每平方米約人民幣13,400元(2021年：每平方米人民幣19,500元)，主要是由於2022年有較多二線城市項目結轉。

2022年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

| 區域 | 城市 | 營業額 (人民幣百萬元) | 交付可售 樓面面積 (平方米) | 大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米) |
|-------|-----|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 北京區域 | 北京 | 726 | 15,263 | 47,600 |
| | 太原 | 108 | 10,880 | 9,900 |
| | 秦皇島 | 421 | 30,562 | 13,800 |
| | 廊坊 | 2,765 | 252,126 | 11,000 |
| | | 4,020 | 308,831 | 13,000 |
| 環渤海區域 | 天津 | 562 | 19,856 | 28,300 |
| | 青島 | 2,965 | 85,039 | 34,900 |
| | 濟南 | 2,881 | 232,037 | 12,400 |
| | 大連 | 3,932 | 251,749 | 15,600 |
| | | 10,340 | 588,681 | 17,600 |
| 華東區域 | 上海 | 91 | 4,123 | 22,100 |
| | 杭州 | 246 | 8,517 | 28,900 |
| | 南京 | 3,636 | 152,407 | 23,900 |
| | 蘇州 | 143 | 15,563 | 9,200 |
| | 無錫 | 14 | 3,502 | 4,000 |
| | 溫州 | 2,236 | 157,609 | 14,200 |
| | 揚州 | 634 | 41,528 | 15,300 |
| | 宿遷 | 958 | 157,753 | 6,100 |
| | | 7,958 | 541,002 | 14,700 |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

| 區域 | 城市 | 營業額 (人民幣百萬元) | 交付可售 樓面面積 (平方米) | 大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|----------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 華南區域 | 深圳 | 545 | 20,244 | 26,900 |
| | 廣州 | 1 | 57 | 17,500 |
| | 福州 | 684 | 49,826 | 13,700 |
| | 佛山 | 21 | 1,876 | 11,200 |
| | 漳州 | 1,367 | 106,740 | 12,800 |
| | 茂名 | 172 | 39,306 | 4,400 |
| | 江門 | 213 | 18,683 | 11,400 |
| | 中山 | 433 | 54,392 | 8,000 |
| | 湛江 龍岩 | 183 | 22,197 | 8,200 |
| | | 1,634 | 157,854 | 10,400 |
| | | 5,253 | 471,175 | 11,100 |
| 華中區域 | 武漢 | 3,233 | 143,590 | 22,500 |
| | 鄭州 | 899 | 125,395 | 7,200 |
| | 合肥 | 311 | 33,271 | 9,300 |
| | 南昌 | 593 | 57,845 | 10,300 |
| | 贛州 | 1,561 | 220,463 | 7,100 |
| | | 6,597 | 580,564 | 11,400 |
| 華西區域 | 重慶 | 37 | 3,137 | 11,800 |
| | 貴陽 | 62 | 5,592 | 11,100 |
| | 柳州 | 707 | 94,715 | 7,500 |
| | 西寧 | 611 | 59,241 | 10,300 |
| | | 1,417 | 162,685 | 8,700 |
| | 其他項目 | 216 | 23,082 | 9,400 |
| 小計(不包含車位) | | 35,801 | 2,676,020 | 13,400 |
| 車位(各項目) | | 1,331 | 506,720 | 2,600 |
| 合計 | | 37,132 | 3,182,740 | 11,700 |

協議銷售

受國內房地產整體下行及新冠肺炎疫情等不利因素的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2022年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣1,002.90億元，較2021年的人民幣1,362.60億元下降約26%。2022年全年的協議銷售樓面面積下降20%至約6,154,000平方米(2021年：7,673,500平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降7%至每平方米約人民幣18,000元(2021年：每平方米人民幣19,400元)。

來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約80%(2021年：約86%)。從地區分佈來看，2022年56%的協議銷售額來自於華東、華南、華中及華西區域(2021年：61%)。

2022年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

| 區域 | 城市 | 協議銷售額 (人民幣百萬元) | 大約 售出可售 樓面面積 (平方米) | 大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米) |
|-------|-----|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 北京區域 | 北京 | 18,030 | 483,400 | 37,300 |
| | 石家莊 | 1,846 | 166,000 | 11,100 |
| | 太原 | 1,130 | 117,600 | 9,600 |
| | 秦皇島 | 867 | 65,800 | 13,200 |
| | 廊坊 | 2,260 | 215,300 | 10,500 |
| | 張家口 | 398 | 53,000 | 7,500 |
| | 晉中 | 305 | 38,600 | 7,900 |
| | | 24,836 | 1,139,700 | 21,800 |
| 環渤海區域 | 天津 | 8,589 | 551,800 | 15,600 |
| | 青島 | 2,796 | 123,200 | 22,700 |
| | 濟南 | 4,403 | 329,300 | 13,400 |
| | 大連 | 1,881 | 159,800 | 11,800 |
| | 瀋陽 | 538 | 64,600 | 8,300 |
| | 長春 | 26 | 2,700 | 9,600 |
| | 鞍山 | 46 | 8,100 | 5,700 |
| | | 18,279 | 1,239,500 | 14,700 |

| 區域 | 城市 | 協議銷售額 (人民幣百萬元) | 大約 售出可售 樓面面積 (平方米) | 大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米) |
|------|----|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 華東區域 | 上海 | 4,731 | 132,800 | 35,600 |
| | 杭州 | 141 | 3,800 | 37,100 |
| | 南京 | 825 | 33,500 | 24,600 |
| | 蘇州 | 1,845 | 127,700 | 14,400 |
| | 無錫 | 2,196 | 109,600 | 20,000 |
| | 南通 | 319 | 44,800 | 7,100 |
| | 溫州 | 3,952 | 181,500 | 21,800 |
| | 揚州 | 867 | 58,700 | 14,800 |
| | 金華 | 878 | 54,300 | 16,200 |
| | 鎮江 | 808 | 78,900 | 10,200 |
| | 淮安 | 64 | 8,700 | 7,400 |
| | 宿遷 | 360 | 33,700 | 10,700 |
| | | | 16,986 | 868,000 |
| 華南區域 | 深圳 | 7,342 | 248,400 | 29,600 |
| | 廣州 | 1,186 | 65,300 | 18,200 |
| | 福州 | 745 | 44,900 | 16,600 |
| | 佛山 | 791 | 55,500 | 14,300 |
| | 泉州 | 588 | 36,800 | 16,000 |
| | 廈門 | 1,513 | 61,200 | 24,700 |
| | 漳州 | 609 | 39,400 | 15,500 |
| | 茂名 | 167 | 32,400 | 5,200 |
| | 江門 | 848 | 78,800 | 10,800 |
| | 中山 | 2,128 | 199,900 | 10,600 |
| | 湛江 | 377 | 46,000 | 8,200 |
| | 龍岩 | 3 | 300 | 10,000 |
| | | | 16,297 | 908,900 |
| 華中區域 | 武漢 | 3,448 | 147,400 | 23,400 |
| | 鄭州 | 813 | 87,500 | 9,300 |
| | 合肥 | 431 | 39,000 | 11,100 |
| | 長沙 | 441 | 25,100 | 17,600 |
| | 南昌 | 489 | 51,300 | 9,500 |
| | 贛州 | 575 | 73,400 | 7,800 |
| | | 6,197 | 423,700 | 14,600 |

| 區域 | 城市 | 協議銷售額 (人民幣百萬元) | 大約 售出可售 樓面面積 (平方米) | 大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 華西區域 | 成都 | 7,834 | 163,100 | 48,000 |
| | 重慶 | 132 | 8,600 | 15,300 |
| | 西安 | 3,487 | 234,600 | 14,900 |
| | 昆明 | 286 | 45,400 | 6,300 |
| | 貴陽 | 1,510 | 160,300 | 9,400 |
| | 烏魯木齊 | 173 | 13,600 | 12,700 |
| | 蘭州 | 17 | 2,800 | 6,100 |
| | 柳州 | 77 | 6,200 | 12,400 |
| | 西寧 | 352 | 26,000 | 13,500 |
| | 西雙版納 | 336 | 57,900 | 5,800 |
| | | 14,204 | 718,500 | 19,800 |
| | 其他項目 | 1,691 | 188,400 | 9,000 |
| 小計(不包含車位) | | 98,490 | 5,486,700 | 18,000 |
| 車位(各項目) | | 1,800 | 667,300 | 2,700 |
| 合計 | | 100,290 | 6,154,000 | 16,300 |

土地儲備及項目施工進度

受新冠疫情反覆的影響，本集團及其合營企業和聯營公司於2022年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,217,700平方米和4,289,600平方米，較2021年分別減少33%和36%。

於2022年，本集團購入7幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為668,000平方米及486,000平方米。其中，新購入項目平均購買成本為每平方米約人民幣7,800元。於2022年12月31日，本集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備下降19%至約42,981,000平方米(2021年12月31日：53,135,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降21%至約22,603,000平方米(2021年12月31日：28,503,000平方米)。於2022年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣7,100元(2021年12月31日：人民幣6,600元)。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

於2022年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) | | |
|-------|----------|-------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|-----|--------|
| 北京區域 | 北京 | 安貞項目 | 北京市朝陽區 | 46 | - | 46 | 14.70% | | |
| | | 國譽萬和城 | 北京市豐台區 | 131 | 100 | 131 | 51.00% | | |
| | | CBD Z6地塊 | 北京市朝陽區 | 27 | 21 | 27 | 28.57% | | |
| | | 中央峰匯 | 北京市昌平區 | 256 | 193 | 251 | 50.00% | | |
| | | 金悅府 | 北京市大興區 | 118 | 99 | 81 | 25.00% | | |
| | | 萬和斐麗 | 北京市大興區 | 224 | 165 | 92 | 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 | 19 | 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 | 44 | 85.72% | | |
| | | 遠洋新天地 | 北京市門頭溝區 | 330 | 276 | 86 | 56.88% | | |
| | | 遠洋源山春秋 | 北京市石景山區 | 249 | 187 | 249 | 31.00% | | |
| | | 遠洋五里春秋 | 北京市石景山區 | 595 | 458 | 130 | 21.00% | | |
| | | 遠洋新仕界 | 北京市房山區 | 109 | 91 | 14 | 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 | 14 | 20.00% | | |
| | | 遠洋·春秋里 | 北京市石景山區 | 69 | 50 | 47 | 51.00% | | |
| | | 華越國際 | 北京市朝陽區 | 71 | 52 | 71 | 25.00% | | |
| | | 禧瑞春秋 | 北京市朝陽區 | 230 | 193 | 30 | 50.00% | | |
| | | 禧瑞天著 | 北京市大興區 | 300 | 207 | 103 | 50.00% | | |
| | | 通州西集E地塊 | 北京市通州區 | 139 | 136 | 139 | 50.00% | | |
| | | 信馳大廈 | 北京市大興區 | 67 | 41 | 67 | 70.00% | | |
| | | 雍景桃源項目 | 北京市朝陽區 | 692 | 554 | 692 | 52.15% | | |
| | | | | | 5,153 | 4,073 | 3,153 | | |
| | | | 石家莊 | 福祐生命紀念公園 | 石家莊市井陘縣 | 18 | 3 | 18 | 88.89% |
| | | | | 長安區舊改項目 | 石家莊市長安區 | 147 | 94 | 147 | 30.95% |
| | | | | 遠洋·風景長安 | 石家莊市長安區 | 132 | 108 | 16 | 35.70% |
| | | | | 遠洋·風景長安二期 | 石家莊市長安區 | 84 | 66 | 84 | 35.70% |
| | | | | 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 | 47 | 38.35% | | |
| 瑾園·上府 | 石家莊市藁城區 | | | 48 | 43 | 48 | 40.00% | | |
| 遠洋7號 | 石家莊市長安區 | | | 115 | 103 | 115 | 20.00% | | |
| 遠洋·晟庭 | 石家莊市長安區 | | | 228 | 171 | 22 | 51.00% | | |
| | | | | | 978 | 728 | 551 | | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|-------|-----|------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 太原 | 天悅 | 太原市杏花嶺區 | 288 | 198 | 288 | 52.15% |
| | | 解放路愛琴海購物公園 | 太原市杏花嶺區 | 125 | - | 125 | 52.15% |
| | | 遠洋萬和四季 | 太原市萬柏林區 | 308 | 254 | 308 | 70.00% |
| | | 天鉞 | 太原市迎澤區 | 394 | 286 | 313 | 36.21% |
| | | 天潤 | 太原市萬柏林區 | 897 | 529 | 897 | 19.56% |
| | | 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% |
| | | | | 2,175 | 1,301 | 2,058 | |
| | 秦皇島 | 遠洋蔚藍海岸 | 秦皇島市撫寧區 | 1,438 | 1,243 | 1,113 | 100.00% |
| | 廊坊 | 京畿檀宮 | 廊坊市安次區 | 404 | 292 | 25 | 52.15% |
| | | 經開物流項目 | 廊坊市經開區 | 151 | - | 151 | 19.29% |
| | | 遠洋光華城 | 廊坊市廣陽區 | 1,897 | 954 | 1,396 | 43.20% |
| | | 廣陽物流項目地塊一 | 廊坊市廣陽區 | 41 | - | 41 | 64.30% |
| | | 廣陽物流項目地塊二 | 廊坊市廣陽區 | 144 | - | 144 | 19.29% |
| | | 燕郊三河數據中心 | 廊坊市燕郊鎮 | 73 | - | 73 | 24.50% |
| | | | | 2,710 | 1,246 | 1,830 | |
| | 張家口 | 遠洋尚東萬和 | 張家口市橋東區 | 203 | 163 | 49 | 60.00% |
| | 唐山 | 遠洋山水 | 唐山市高新區 | 170 | 137 | 170 | 100.00% |
| | 晉中 | 天鉞 | 晉中市榆次區 | 2,067 | 1,537 | 1,434 | 30.85% |
| | | | | 14,894 | 10,428 | 10,358 | |
| 環渤海區域 | 天津 | 博大奶牛場項目 | 天津市武清區 | 285 | - | 285 | 64.30% |
| | | 京畿鼎園 | 天津市薊州區 | 346 | 213 | 194 | 52.15% |
| | | 寬閱時光 | 天津市東麗區 | 151 | 115 | 151 | 100.00% |
| | | 悅·光年 | 天津市武清區 | 504 | 317 | 334 | 49.98% |
| | | 遠洋·萬和府 | 天津市濱海新區 | 102 | 78 | 102 | 100.00% |
| | | 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 | 3,034 | 2,615 | 2,231 | 51.00% |
| | | 遠洋潮起東方 | 天津市濱海新區 | 164 | 126 | 164 | 100.00% |
| | | 遠洋琨庭 | 天津市濱海新區 | 675 | 488 | 100 | 100.00% |
| | | 天鉞 | 天津市濱海新區 | 388 | 231 | 9 | 52.15% |
| | | 天鉞灣 | 天津市濱海新區 | 253 | 182 | 253 | 52.15% |
| | | 天津空港南物流項目 | 天津市東麗區 | 69 | - | 69 | 64.30% |
| | | 鯤棲府 | 天津市東麗區 | 562 | 385 | 10 | 60.00% |
| | | 博嶼海 | 天津市濱海新區 | 653 | 445 | 653 | 51.00% |
| | | 天津空港西物流項目 | 天津市東麗區 | 52 | - | 52 | 64.30% |
| | | 海納府 | 天津市濱海新區 | 185 | 135 | 185 | 30.00% |
| | | | | 7,510 | 5,330 | 4,879 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|------|-----|------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 青島 | 遠洋萬和雲璟 | 青島市市北區 | 102 | 76 | 102 | 10.75% |
| | | 遠洋萬和城 | 青島市市北區 | 377 | 270 | 34 | 43.00% |
| | | 遠洋山水 | 青島市即墨區 | 113 | 86 | 113 | 100.00% |
| | | | | 592 | 432 | 249 | |
| | 濟南 | 天橋區北湖A-6地塊 | 濟南市天橋區 | 97 | 83 | 97 | 60.00% |
| | | 天橋區北湖西側A地塊 | 濟南市天橋區 | 555 | 461 | 555 | 60.00% |
| | | 遠洋萬和公館 | 濟南市槐蔭區 | 103 | 87 | 97 | 66.50% |
| | | 遠洋天著春秋 | 濟南市歷下區 | 390 | 371 | 160 | 50.00% |
| | | 萬和府 | 濟南市槐蔭區 | 228 | 190 | 115 | 79.60% |
| | | 遠洋潮起東方 | 濟南市歷城區 | 544 | 422 | 544 | 42.00% |
| | | 遠洋鳳棲翰林 | 濟南市歷城區 | 226 | 172 | 226 | 58.82% |
| | | 遠洋湖印都會 | 濟南市天橋區 | 379 | 255 | 198 | 64.90% |
| | | 天鉞 | 濟南市商河縣 | 583 | 520 | 310 | 30.66% |
| | | | | 3,105 | 2,561 | 2,302 | |
| | 大連 | 鑽石灣 | 大連市甘井子區 | 1,497 | 1,345 | 722 | 100.00% |
| | | 悅和山海 | 大連市甘井子區 | 189 | 150 | 24 | 51.00% |
| | | 遠洋·萬玥府 | 大連市沙河口區 | 36 | 25 | 36 | 100.00% |
| | | 遠洋第五季 | 大連市金普新區 | 116 | 113 | 116 | 70.00% |
| | | 遠洋塔河灣 | 大連市旅順口區 | 234 | 200 | 234 | 100.00% |
| | | 中華路2號地 | 大連市甘井子區 | 111 | 52 | 111 | 100.00% |
| | | | | 2,183 | 1,885 | 1,243 | |
| | 瀋陽 | 遠洋·上河風景 | 瀋陽市沈北新區 | 400 | 313 | 400 | 60.00% |
| | | 遠洋鯤棲府 | 瀋陽市鐵西區 | 47 | 32 | 47 | 100.00% |
| | | | | 447 | 345 | 447 | |
| | 長春 | 觀棠源築 | 長春市雙陽區 | 326 | 255 | 326 | 52.15% |
| | 哈爾濱 | 威尼斯莊園 | 哈爾濱市松北區 | 181 | 152 | 8 | 52.15% |
| | 鞍山 | 國際廣場 | 鞍山市鐵東區 | 350 | 294 | 159 | 52.15% |
| | | | | 14,694 | 11,254 | 9,613 | |
| 華東區域 | 上海 | 寶山天鉞 | 上海市寶山區 | 213 | 115 | 213 | 52.15% |
| | | 東灘花園 | 上海市崇明區 | 1,072 | 672 | 674 | 41.03% |
| | | 遠洋·虹橋萬和源 | 上海市青浦區 | 75 | 53 | 75 | 100.00% |
| | | 臨港愛琴海購物公園 | 上海市浦東新區 | 66 | - | 66 | 52.15% |
| | | 臨港天鉞 | 上海市浦東新區 | 172 | 108 | 172 | 52.15% |
| | | 遠洋財富中心 | 上海市浦東新區 | 59 | 45 | 16 | 100.00% |
| | | 元博酒店項目 | 上海市普陀區 | 54 | - | 54 | 23.94% |
| | | | | 1,711 | 993 | 1,270 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|----|----|--------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 杭州 | 厘望(軒)Neo1 | 杭州市拱墅區 | 43 | 40 | 15 | 50.00% |
| | | 宸章新邸 | 杭州市拱墅區 | 44 | 33 | 44 | 51.00% |
| | | 遠洋西溪公館 | 杭州市余杭區 | 395 | 285 | 6 | 100.00% |
| | | | | 482 | 358 | 65 | |
| | 南京 | 遠洋萬和四季 | 南京市溧水區 | 234 | 184 | 30 | 100.00% |
| | | 遠洋萬和方山望 | 南京市江寧區 | 213 | 153 | 22 | 100.00% |
| | | | | 447 | 337 | 52 | |
| | 蘇州 | 萬和悅花園 | 蘇州市吳江區 | 150 | 147 | 56 | 70.00% |
| | | 洛克公園 | 蘇州市虎丘區 | 240 | 198 | 82 | 30.00% |
| | | 萬和四季 | 蘇州市太倉市 | 105 | 77 | 28 | 34.00% |
| | | 遠洋·風景東方 | 蘇州市張家港市 | 108 | 77 | 108 | 100.00% |
| | | 盛澤天鉞 | 蘇州市吳江區 | 262 | 211 | 262 | 34.68% |
| | | 石湖項目 | 蘇州市吳中區 | 49 | - | 49 | 100.00% |
| | | 太倉沙溪物流項目一 | 蘇州市太倉市 | 56 | - | 56 | 25.72% |
| | | 太倉沙溪物流項目二 | 蘇州市太倉市 | 124 | - | 124 | 23.41% |
| | | 張家港數據中心 | 蘇州市張家港市 | 24 | - | 24 | 75.01% |
| | | | | 1,118 | 710 | 789 | |
| | 寧波 | 遠澤餘姚泗門物流園 | 寧波市餘姚市 | 56 | - | 56 | 28.19% |
| | 無錫 | 公園裡 | 無錫市新吳區 | 196 | 157 | 196 | 15.00% |
| | | 靈樾 | 無錫市新吳區 | 211 | 154 | 211 | 10.00% |
| | | 天鉞 | 無錫市惠山區 | 223 | 172 | 90 | 31.29% |
| | | | | 630 | 483 | 497 | |
| | 常州 | 愛琴海購物公園 | 常州市武進區 | 197 | - | 197 | 52.15% |
| | | 國際廣場 | 常州市武進區 | 508 | 374 | 85 | 52.15% |
| | | | | 705 | 374 | 282 | |
| | 溫州 | 愛琴海購物公園 | 溫州市龍灣區 | 82 | - | 82 | 100.00% |
| | | 濱海天鉞 | 溫州市龍灣區 | 488 | 306 | 8 | 100.00% |
| | | 遠洋萬和樾(原樂清市 中心區ZX-14a-1地塊項目) | 溫州市樂清市 | 40 | 30 | 40 | 100.00% |
| | | 遠洋山海萬和 (原遠洋山海萬和園項目) | 溫州市樂清市 | 123 | 100 | 123 | 100.00% |
| | | 遠洋四季宸章 | 溫州市龍灣區 | 85 | 60 | 85 | 100.00% |
| | | 遠洋泊雲庭 | 溫州市甌海區 | 87 | 66 | 20 | 84.70% |
| | | 半島九號 | 溫州市甌海區 | 276 | 174 | 276 | 35.74% |
| | | 幸福里 | 溫州市鹿城區 | 234 | 168 | 12 | 33.90% |
| | | | | 1,415 | 904 | 646 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|------|----|------------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 揚州 | 美居生活廣場 | 揚州市邗江區 | 81 | - | 81 | 52.15% |
| | | 遠洋·廣陵宸章 | 揚州市廣陵區 | 63 | 47 | 63 | 100.00% |
| | | 天鉞 | 揚州市邗江區 | 467 | 348 | 467 | 52.15% |
| | | | | 611 | 395 | 611 | |
| | 嘉興 | 平湖物流項目 | 嘉興市平湖市 | 72 | - | 72 | 23.41% |
| | 金華 | 瀾山院子 | 金華市婺城區 | 171 | 124 | 171 | 26.60% |
| | 鎮江 | 遠洋心裡 | 鎮江市丹陽市 | 607 | 502 | 539 | 50.00% |
| | 淮安 | 國際廣場 | 淮安市清江浦區 | 319 | 264 | 79 | 22.42% |
| | 宿遷 | 愛琴海購物公園 | 宿遷市宿城區 | 117 | - | 117 | 36.50% |
| | | 沭陽愛琴海購物公園 | 宿遷市沭陽縣 | 107 | - | 107 | 100.00% |
| | | 沭陽天鉞 | 宿遷市沭陽縣 | 545 | 407 | 334 | 100.00% |
| | | 天鉞 | 宿遷市宿城區 | 484 | 411 | 386 | 36.50% |
| | | | | 1,253 | 818 | 944 | |
| | 湖州 | 安吉數據中心 | 湖州市安吉縣 | 135 | - | 135 | 64.30% |
| | | | | 9,732 | 6,262 | 6,208 | |
| 華南區域 | 深圳 | 荔山項目 | 深圳市南山區 | 156 | 70 | 156 | 48.00% |
| | | 龍華區德愛電子廠項目 | 深圳市龍華區 | 533 | 282 | 533 | 80.00% |
| | | 遠洋新幹線 | 深圳市龍崗區 | 556 | 437 | 111 | 100.00% |
| | | 遠洋天祺 | 深圳市龍崗區 | 92 | 64 | 92 | 100.00% |
| | | 遠洋天璞 | 深圳市龍崗區 | 152 | 108 | 152 | 39.20% |
| | | 遠洋天著 | 深圳市南山區 | 196 | 82 | 7 | 63.25% |
| | | 遠洋濱海大廈 | 深圳市南山區 | 115 | 52 | 59 | 60.00% |
| | | 天和 | 深圳市龍華區 | 278 | 201 | 278 | 63.01% |
| | | | | 2,078 | 1,296 | 1,388 | |
| | 廣州 | 東灣 | 廣州市增城區 | 141 | 96 | 8 | 40.00% |
| | | 遠洋天驕 | 廣州市天河區 | 310 | 279 | 41 | 100.00% |
| | | 芙蓉墅 | 廣州市花都區 | 179 | 87 | 73 | 51.00% |
| | | 遠洋天成 | 廣州市增城區 | 76 | 48 | 76 | 100.00% |
| | | 遠洋風景 | 廣州市增城區 | 133 | 96 | 133 | 100.00% |
| | | | | 839 | 606 | 331 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|------|----|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 福州 | 遠洋天賦 | 福州市倉山區 | 128 | 97 | 128 | 63.01% |
| | 佛山 | 漫悅灣 | 佛山市三水區 | 207 | 192 | 46 | 100.00% |
| | | 風景 | 佛山市順德區 | 80 | 63 | 80 | 49.00% |
| | | 天成 | 佛山市南海區 | 140 | 107 | 140 | 50.00% |
| | | | | 427 | 362 | 266 | |
| | 泉州 | 水墨風景 | 泉州市洛江區 | 51 | 35 | 51 | 42.00% |
| | 廈門 | 遠洋風景 | 廈門市同安區 | 199 | 144 | 199 | 51.00% |
| | 漳州 | 星海天宸 | 漳州市龍文區 | 266 | 210 | 131 | 51.00% |
| | 茂名 | 遠洋山水 | 茂名市茂南區 | 299 | 249 | 194 | 51.00% |
| | | | | | | | |
| | 江門 | 雲著 | 江門市蓬江區 | 176 | 133 | 151 | 51.00% |
| | | 遠洋天成 | 江門市蓬江區 | 131 | 101 | 131 | 100.00% |
| | | | | 307 | 234 | 282 | |
| | 中山 | 遠洋繁花里 | 中山市神灣鎮 | 1,172 | 1,037 | 925 | 75.00% |
| | | 遠洋天成 | 中山市小欖鎮 | 76 | 62 | 76 | 51.00% |
| | | 遠洋天著 | 中山市南區 | 181 | 134 | 181 | 69.80% |
| | | 遠洋山水 | 中山市民眾鎮 | 210 | 159 | 7 | 51.00% |
| | | | | 1,639 | 1,392 | 1,189 | |
| | 湛江 | 遠洋城 | 湛江市霞山區 | 612 | 493 | 353 | 67.50% |
| | 三亞 | 遠洋山海 | 三亞市吉陽區 | 177 | 111 | 75 | 100.00% |
| | 香港 | 南嶼嵩林 | 香港離島區 | 3 | 3 | 3 | 100.00% |
| | | 九龍城衙前壆道項目 | 香港九龍城區 | 6 | 5 | 6 | 100.00% |
| | | 千望 | 香港油尖旺區 | 3 | 3 | 3 | 100.00% |
| | | | | 12 | 11 | 12 | |
| | | | | 7,034 | 5,240 | 4,599 | |
| 華中區域 | 武漢 | 愛琴海購物公園 | 武漢市新洲區 | 62 | - | 62 | 52.15% |
| | | 遠洋里 | 武漢市漢陽區 | 450 | - | 450 | 70.00% |
| | | 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 | 12.50% |
| | | 遠洋·東方境世界觀 | 武漢市漢陽區 | 1,917 | 1,430 | 807 | 70.00% |
| | | 遠洋長江樽 | 武漢市江岸區 | 178 | 80 | 178 | 70.00% |
| | | 漢陽區鍾家村地塊 | 武漢市漢陽區 | 322 | 229 | 322 | 7.75% |
| | | | | 3,130 | 1,739 | 2,020 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|------|----|-----------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 鄭州 | 楓丹宸悅 | 鄭州市中牟縣 | 176 | 141 | 176 | 24.50% |
| | | 天悅 | 鄭州市新鄭市 | 135 | 103 | 135 | 28.68% |
| | | 榮寓 | 鄭州市金水區 | 172 | 133 | 172 | 17.84% |
| | | 遠洋沁園 | 鄭州市蔡陽市 | 204 | 150 | 46 | 55.00% |
| | | 遠洋萬和四季 | 鄭州市中牟縣 | 43 | 38 | 8 | 69.30% |
| | | 遠洋風景 | 鄭州市新鄭市 | 169 | 158 | 35 | 100.00% |
| | | 榮府 | 鄭州市新鄭市 | 156 | 101 | 118 | 17.84% |
| | | 遠洋臻園 | 鄭州市二七區 | 182 | 141 | 182 | 49.00% |
| | | | | 1,237 | 965 | 872 | |
| | 合肥 | 合肥物流項目IV期 | 合肥市肥東縣 | 66 | - | 66 | 64.30% |
| | | 遠洋星悅 | 合肥市肥東縣 | 104 | 83 | 104 | 100.00% |
| | | 遠洋萬和雲錦 | 合肥市肥東縣 | 197 | 186 | 35 | 100.00% |
| | | 遠洋廬玥風景 | 合肥市肥東縣 | 200 | 180 | 33 | 70.00% |
| | | 經開區芙蓉路西地塊 | 合肥市經開區 | 455 | 279 | 455 | 30.00% |
| | | | | 1,022 | 728 | 693 | |
| | 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 | 878 | 41.72% |
| | | 湘江公館 | 長沙市望城區 | 482 | 384 | 482 | 24.50% |
| | | | | 1,429 | 1,000 | 1,429 | |
| | 南昌 | 愛琴海購物公園 | 南昌市灣里區 | 124 | - | 124 | 52.15% |
| | | 雲璟 | 南昌市經開區 | 81 | 61 | 81 | 51.00% |
| | | 遠洋天著 | 南昌市灣里區 | 173 | 122 | 28 | 51.00% |
| | | 九灣天鉞 | 南昌市灣里區 | 175 | 163 | 37 | 52.15% |
| | | | | 553 | 346 | 270 | |
| | 贛州 | 天鉞 | 贛州市南康區 | 888 | 705 | 500 | 53.59% |
| | | | | 8,259 | 5,483 | 5,784 | |
| 華西區域 | 成都 | 遠洋·森海境 | 成都市新都區 | 199 | 127 | 199 | 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 | 36.51% |
| | | 青白江數據中心C區 | 成都市青白江區 | 38 | - | 38 | 49.00% |
| | | 溫江數據中心 | 成都市溫江區 | 54 | - | 54 | 24.50% |
| | | | | 606 | 233 | 495 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|----|------|---------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 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% |
| | | 兩江新區數據中心 | 重慶市兩江新區 | 40 | - | 40 | 49.00% |
| | | 玖悅蘭庭 | 重慶市九龍坡區 | 52 | 37 | 52 | 34.00% |
| | | 遠洋山水賦 | 重慶市沙坪壩區 | 166 | 119 | 17 | 100.00% |
| | | 遠洋公園 | 重慶市巴南區 | 592 | 480 | 37 | 56.10% |
| | | | | 1,130 | 839 | 169 | |
| | 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 | 西安市滄灞生態區 | 147 | 111 | 147 | 24.50% |
| | | 涇河新城大數據中心 | 西安市西咸新區 | 60 | - | 60 | 49.00% |
| | | 遠洋·未央華府 | 西安市未央區 | 558 | 416 | 558 | 42.33% |
| | | 遠洋御山水 | 西安市滄灞生態區 | 292 | 208 | 228 | 80.00% |
| | | 天鉞 | 西安市新城區 | 462 | 312 | 462 | 26.60% |
| | | | | 1,944 | 1,363 | 1,774 | |
| | 昆明 | 遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目) | 昆明市呈貢區 | 222 | 218 | 92 | 69.80% |
| | | 遠洋新幹線 (原呈貢大學城 二期項目) | 昆明市呈貢區 | 99 | 88 | 99 | 69.80% |
| | | | | 321 | 306 | 191 | |
| | 貴陽 | 遠洋萬和世家 | 貴陽市雙龍新區 | 165 | 135 | 165 | 100.00% |
| | | 遠洋風景 | 貴陽市雲岩區 | 100 | 75 | 17 | 100.00% |
| | | 觀山天鉞 | 貴陽市觀山湖區 | 780 | 565 | 780 | 26.60% |
| | | 觀山天鉞商業 | 貴陽市觀山湖區 | 89 | - | 89 | 26.60% |
| | | | | 1,134 | 775 | 1,051 | |
| | 烏魯木齊 | 觀山著 | 烏魯木齊市 沙依巴克區 | 74 | 63 | 74 | 26.60% |
| | | 天御 | 烏魯木齊市 沙依巴克區 | 402 | 293 | 402 | 28.97% |
| | | 天鉞 | 烏魯木齊市 沙依巴克區 | 148 | 111 | 148 | 52.15% |
| | | 天關 | 烏魯木齊市 沙依巴克區 | 85 | 68 | 85 | 52.15% |
| | | | | 709 | 535 | 709 | |
| | 蘭州 | 天鉞 | 蘭州市榆中縣 | 397 | 301 | 267 | 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 | 112 | 76.55% |
| | | | | 442 | 251 | 197 | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| 區域 | 城市 | 項目名稱 | 區 | 大約 總樓面面積 (千平方米) | 大約可售 總樓面面積 (千平方米) | 土地儲備 (千平方米) | 本集團 應佔權益 (%) |
|------|------|---------|---------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| | 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 | 664 | 41.72% |
| | | 天關 | 西寧市城西區 | 311 | 254 | 118 | 76.55% |
| | | | | 1,710 | 1,272 | 903 | |
| | 西雙版納 | 雨林源築 | 西雙版納景洪市 | 515 | 429 | 314 | 26.07% |
| | | | | 9,187 | 6,511 | 6,349 | |
| 其他區域 | 新加坡 | 禧盈軒 | 新加坡市第九區 | 4 | 4 | 4 | 30.00% |
| | 雅加達 | 大雅加達項目 | 大雅加達地區 | 66 | 57 | 66 | 28.00% |
| | | | | 70 | 61 | 70 | |
| 合計 | | | | 63,870 | 45,239 | 42,981 | |

投資物業

於2022年，來自物業投資的營業額減少了5%至人民幣3.91億元(2021年：人民幣4.10億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業推進中輕資產化模式。於2022年12月31日，本集團合共持有超過22個經營中投資物業。

於2022年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

| 項目 | 區 | 大約 可租賃 面積 | | | | | 出租率 (%) | 本集團 應佔權益 (%) |
|----------------|---------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------|--------------------|
| | | (平方米) | 寫字樓 (平方米) | 商舖 (平方米) | 物流項目 (平方米) | 其他 (平方米) | | |
| 銀網中心(北京) | 北京市海淀區 | 12,000 | 12,000 | - | - | - | 87% | 100% |
| 遠洋盈創健康產業園(北京) | 北京市順義區 | 45,000 | 32,000 | 2,000 | - | 11,000 | 50% | 100% |
| 遠洋國際中心(北京) | 北京市朝陽區 | 103,000 | 76,000 | 9,000 | - | 18,000 | 90% | 100% |
| 遠洋大廈(北京) | 北京市西城區 | 30,000 | 26,000 | - | - | 4,000 | 97% | 72% |
| 遠洋國際中心(天津) | 天津市河東區 | 53,000 | 53,000 | - | - | - | 85% | 100% |
| 三藩市項目(美國) | 三藩市金融區 | 7,000 | 7,000 | - | - | - | 99% | 100% |
| 其他項目 | | 88,000 | - | 55,000 | - | 33,000 | | |
| 小計 | | 338,000 | 206,000 | 66,000 | - | 66,000 | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 頤堤港(北京) | 北京市朝陽區 | 181,000 | 52,000 | 48,000 | - | 81,000 | 97% | 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 | 87% | 35% |
| 遠洋光華國際(北京) | 北京市朝陽區 | 108,000 | 81,000 | 12,000 | - | 15,000 | 86% | 29% |
| 遠洋未來廣場(北京) | 北京市朝陽區 | 31,000 | - | 31,000 | - | - | 98% | 64% |
| 生態城愛琴海購物公園(天津) | 天津市濱海新區 | 41,000 | - | 41,000 | - | - | 70% | 52% |
| 河東愛琴海購物公園(天津) | 天津市河東區 | 94,000 | - | 94,000 | - | - | 84% | 34% |
| 遠洋未來匯(天津) | 天津市濱海新區 | 28,000 | - | 28,000 | - | - | 85% | 70% |
| 遠洋未來廣場(天津) | 天津市河東區 | 42,000 | - | 42,000 | - | - | 86% | 64% |
| 愛琴海購物公園(濟南) | 濟南市商河縣 | 35,000 | - | 35,000 | - | - | 82% | 31% |
| H88越虹廣場(上海) | 上海市徐匯區 | 56,000 | 56,000 | - | - | - | 77% | 24% |
| 海興廣場(上海) | 上海市黃浦區 | 14,000 | 10,000 | - | - | 4,000 | 74% | 37% |
| 遠洋商業大廈(上海) | 上海市黃浦區 | 64,000 | 46,000 | 4,000 | - | 14,000 | 79% | 15% |
| 遠洋樂堤港(杭州) | 杭州市拱墅區 | 132,000 | - | 81,000 | - | 51,000 | 97% | 60% |
| 愛琴海購物公園(蘇州) | 蘇州市吳江區 | 49,000 | - | 49,000 | - | - | 79% | 26% |
| 愛琴海購物公園(福州) | 福州市倉山區 | 92,000 | - | 92,000 | - | - | 99% | 31% |
| 遠洋太古里(成都) | 成都市錦江區 | 174,000 | - | 84,000 | - | 90,000 | 95% | 35% |
| 其他 | | 2,115,000 | 242,000 | 114,000 | 1,694,000 | 65,000 | | |
| 小計 | | 3,326,000 | 533,000 | 768,000 | 1,694,000 | 331,000 | | |
| 合計 | | 3,664,000 | 739,000 | 834,000 | 1,694,000 | 397,000 | | |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

截至2022年12月31日止財務年度的期後重大事項

- 收購中國一家物業開發公司全部股權

於2023年2月8日，於透過山東產權交易中心完成競投程序後，北京遠盛昌房地產開發有限公司(「北京遠盛昌」，本公司之全資附屬公司)(作為買方)與山東德天置業有限公司(「山東德天」)(作為賣方)訂立產權交易協議，內容有關北京遠盛昌向山東德天收購(a)山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)的全部股權及(b)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)(金額為人民幣1,584,414,200元)，總代價為人民幣1,584,414,201元。山東德天嘉業主要業務為物業開發及其主要資產為位於中國山東省濟南市北湖核心區的四幅土地，總佔地面積為137,504平方米，總建築面積約為534,600平方米，作住宅及商業用途。

上述收購事項的詳情已於本公司日期為2023年2月8日的公告中披露。

- 售後回租安排

於2023年1月至3月期間，北京雲泰數通互聯網科技有限公司(本公司非全資附屬公司)及其控制的若干全資附屬公司或實體(作為承租人)分別與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃(天津)有限公司(各自作為出租人)就若干租賃資產(主要包括數據中心的配套設備及設施)訂立售後回租協議，據此，相關出租人會向相關承租人購買相關租賃資產(最高購買價格總額分別為人民幣475百萬元及人民幣375百萬元)，並會將有關租賃資產回租予相關承租人(最高租賃款項總額分別約為人民幣535.08百萬元及人民幣431.81百萬元)，各自分別為期五年及六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃款項及其他應付款項(如有)後，相關承租人有權以象徵式代價回購相關租賃資產。

上述售後回租安排的詳情已於本公司日期分別為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

本集團截至2022年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合收益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|---|----|---------------------|----------------|
| | | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 營業額 | 4 | 46,126,585 | 64,247,332 |
| 銷售成本 | 7 | (43,749,646) | (52,989,257) |
| 毛利 | | 2,376,939 | 11,258,075 |
| 利息及其他收入 | | 1,093,965 | 2,249,551 |
| 其他收益及虧損—淨額 | 8 | (2,688,919) | 76,267 |
| 投資物業公平值虧損 | | (256,118) | (63,862) |
| 銷售及市場推廣費用 | 7 | (1,803,313) | (1,664,606) |
| 金融資產減值虧損 | 7 | (5,154,805) | (177,476) |
| 行政費用 | 7 | (1,697,513) | (1,777,378) |
| 經營(虧損)/溢利 | | (8,129,764) | 9,900,571 |
| 財務費用 | 9 | (3,066,124) | (2,238,690) |
| 分佔合營企業業績 | | (956,523) | 1,572,808 |
| 分佔聯營公司業績 | | (872,045) | 562,425 |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | | (13,024,456) | 9,797,114 |
| 所得稅開支 | 10 | (2,625,399) | (4,705,828) |
| 年度(虧損)/溢利 | | (15,649,855) | 5,091,286 |
| 應佔年度(虧損)/溢利： | | | |
| —本公司擁有人 | | (15,930,209) | 2,729,143 |
| —非控制性權益 | | 280,354 | 2,362,143 |
| | | (15,649,855) | 5,091,286 |
| 年內本公司擁有人應佔每股(虧損)/溢利 (以人民幣為單位) | | | |
| 每股基本(虧損)/溢利 | 11 | (2.092) | 0.358 |
| 每股攤薄(虧損)/溢利 | 11 | (2.092) | 0.358 |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 年度(虧損)/溢利 | (15,649,855) | 5,091,286 |
| 其他全面收益，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 的公平值虧損，除稅後 | (4,686,266) | (307,251) |
| 後續可能重新分類至損益的項目： | | |
| 匯兌差異 | (1,546,051) | 254,949 |
| 遞延對沖收益及虧損 | 43,346 | 5,171 |
| 享有按權益法入賬的投資的其他全面 收益份額 | 2,752 | 12,545 |
| 年度其他全面虧損 | (6,186,219) | (34,586) |
| 年度全面(虧損)/收益總額 | (21,836,074) | 5,056,700 |
| 應佔年度全面(虧損)/收益總額： | | |
| — 本公司擁有人 | (22,453,066) | 2,825,695 |
| — 非控制性權益 | 616,992 | 2,231,005 |
| 年度全面(虧損)/收益總額 | (21,836,074) | 5,056,700 |

綜合資產負債表

於12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------------|----|--------------------|--------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 3,536,637 | 3,204,097 |
| 使用權資產 | | 362,198 | 406,749 |
| 土地使用權 | | 275,873 | 197,949 |
| 無形資產 | | 459,807 | 219,074 |
| 商譽 | | 888,654 | 378,198 |
| 投資物業 | | 7,734,474 | 6,441,213 |
| 於合營企業之權益 | | 20,463,935 | 25,290,806 |
| 於聯營公司之權益 | | 4,847,594 | 6,730,935 |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | | 971,614 | 6,234,811 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 4,478,828 | 4,924,143 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 5 | 8,387,895 | 12,506,992 |
| 遞延所得稅資產 | | 1,527,180 | 1,983,856 |
| 非流動資產總值 | | 53,934,689 | 68,518,823 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 73,299,924 | 81,334,265 |
| 存貨(按成本) | | 1,223,421 | 779,431 |
| 可收回土地發展成本 | | 1,275,688 | 1,283,191 |
| 已落成待售物業 | | 20,234,097 | 23,498,303 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 972,284 | 563,118 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 5 | 83,490,813 | 77,969,815 |
| 合約資產 | | 29,177 | 226,052 |
| 受限制銀行存款 | | 4,763,360 | 5,423,573 |
| 現金及現金等價物 | | 4,623,126 | 21,655,471 |
| | | 189,911,890 | 212,733,219 |
| 分類為持作出售的資產 | | 2,225,754 | - |
| 流動資產總值 | | 192,137,644 | 212,733,219 |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

| | 於12月31日 | |
|-------------------|---------------------|-------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動負債 | | |
| 貸款 | 38,091,736 | 18,667,628 |
| 租賃負債 | 74,782 | 65,832 |
| 貿易及其他應付款項 | 6 44,882,027 | 55,235,731 |
| 合約負債 | 41,025,991 | 42,348,003 |
| 應付所得稅 | 13,149,119 | 11,964,046 |
| 按公平值計入損益的金融負債 | 168,420 | 384,193 |
| 流動負債總額 | 137,392,075 | 128,665,433 |
| 流動資產淨額 | 54,745,569 | 84,067,786 |
| 總資產減流動負債 | 108,680,258 | 152,586,609 |
| 非流動負債 | | |
| 貸款 | 58,931,713 | 73,556,834 |
| 租賃負債 | 323,616 | 361,241 |
| 貿易及其他應付款項 | 6 56,176 | 19,167 |
| 遞延所得稅負債 | 1,482,767 | 2,201,998 |
| 非流動負債總值 | 60,794,272 | 76,139,240 |
| 資產淨額 | 47,885,986 | 76,447,369 |
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 27,329,232 | 27,329,232 |
| 就限制性股份獎勵計劃而持有的股份 | (1,062) | (52,317) |
| 儲備 | (7,337,248) | (87,891) |
| 保留溢利 | 11,756,560 | 27,884,787 |
| | 31,747,482 | 55,073,811 |
| 非控制性權益 | 16,138,504 | 21,373,558 |
| 權益總值 | 47,885,986 | 76,447,369 |

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)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。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。

除另有陳述外，綜合財務報表均以人民幣(「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。

綜合財務報表已於2023年3月30日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章要求編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收益的金融資產作出修訂(按公平值入賬)。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

計量基準及持續經營假設

截至2022年12月31日止年度，本集團年度虧損人民幣156.50億元，同時經營活動現金淨流出人民幣155.29億元。於2022年12月31日，根據本集團的財務狀況，由於相關貸款協議的條款而可能須按要求還款，總額人民幣220.17億元的相關銀行及金融機構貸款已歸類為流動負債(其中包括計劃還款日期在2022年12月31日後一年以上的約人民幣121.35億元)，而於2022年12月31日，其現金及現金等價物以及流動資產淨額分別為人民幣46.23億元及人民幣547.46億元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，故本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償債務。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因是在考慮下述行動或事項後，基於對本集團從報告期末至2024年6月30日止期間（「預測期」）的現金流量預測，董事認為本集團將有充足營運資金為營運提供經費，並在財務責任於可見將來到期時履行其責任：

- (i) 本集團正積極與銀行及金融機構磋商，以解決其對本集團財務狀況的疑慮，從而避免要求提前還款。同時，本集團洽談到期債務再融資；
- (ii) 於本報告日期，本集團成功獲得新信貸額度人民幣1,315億元；及
- (iii) 報告期後，本集團於2023年2月完成出售合營企業後收到餘下代價人民幣45.50億元。

基於對預測期期間的現金流量預測，倘不出現任何不可預見的不利情況，董事合理預測在預測期期間，本集團將能履行貸款合同條款。儘管本集團現金流預測計劃的未來結果存在內在不确定性（包括本集團能否改善財務業績及維持銀行融資），董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。倘若本集團無法持續營運，則須在財務報表中進行調整，將資產賬面值撇減至可回收金額，為可能出現的任何未來負債作撥備，並分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。綜合財務報表中並未體現出該等調整的影響。

截至2022年及2021年12月31日止年度的相關財務資料已載入本2022年年度業績公告，並不構成本公司就該等年度的法定年度綜合財務報表，惟屬於自該等財務報表得出的資料。有關須根據香港公司條例第436條予以披露的該等法定財務資料之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處遞交截至2021年12月31日止年度的財務報表，並將儘快遞交截至2022年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已呈報本集團於兩個年度的財務報表。截至2022年12月31日止年度的核數師報告有保留意見，並無提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。截至2021年12月31日止年度的前任核數師報告無保留意見，並無提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。有關詳情，請參閱「獨立核數師報告摘要」分節。

3 主要會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2022年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號修訂本

對概念框架的提述—香港財務報告準則第3號修訂本

虧損合約—履行一份合約的成本—香港會計準則第37號修訂本

香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號修訂本金融工具、香港財務報告準則第16號租賃隨附範例修訂本及香港會計準則第41號修訂本農業—香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2022年12月31日止報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

4 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

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

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

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

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按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供截至2022年及2021年12月31日止年度申報分部的分部資料：

| | 物業發展 | | | | | | | | 所有其他 分部 | 總計 |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| | 北京 | 環渤海 地區 | 華東 | 華南 | 華中 | 華西 | 物業投資 | 物業管理 | | |
| | 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2022年12月31日止年度 | | | | | | | | | | |
| 總營業額 | 4,234,290 | 10,873,200 | 8,245,348 | 5,497,254 | 6,810,585 | 1,499,089 | 394,866 | 3,269,905 | 9,321,561 | 50,146,098 |
| 分部間營業額 | - | (1,426) | - | (24,271) | (2,323) | (156) | (3,666) | (401,546) | (3,586,125) | (4,019,513) |
| 營業額(來自外部客戶) | 4,234,290 | 10,871,774 | 8,245,348 | 5,472,983 | 6,808,262 | 1,498,933 | 391,200 | 2,868,359 | 5,735,436 | 46,126,585 |
| 分部經營(虧損)/溢利 | (1,082,525) | (1,371,760) | (917,236) | (1,115,455) | 547,376 | (280,289) | 122,726 | 46,909 | (760,174) | (4,810,428) |
| 折舊及攤銷 | (653) | (12,712) | (2,367) | (5,206) | (2,181) | (1,903) | (1,664) | (28,784) | (237,098) | (292,568) |
| 截至2021年12月31日止年度 | | | | | | | | | | |
| 總營業額 | 10,661,357 | 8,463,618 | 11,857,705 | 11,571,912 | 9,370,075 | 3,237,363 | 419,035 | 2,965,559 | 11,095,095 | 69,641,719 |
| 分部間營業額 | - | - | - | (32,080) | - | - | (9,405) | (435,410) | (4,917,492) | (5,394,387) |
| 營業額(來自外部客戶) | 10,661,357 | 8,463,618 | 11,857,705 | 11,539,832 | 9,370,075 | 3,237,363 | 409,630 | 2,530,149 | 6,177,603 | 64,247,332 |
| 分部經營溢利 | 544,926 | 2,457,322 | 2,273,764 | 1,214,294 | 1,044,032 | 261,555 | 233,705 | 153,944 | 2,245,009 | 10,428,551 |
| 折舊及攤銷 | (13,214) | (1,531) | (6,955) | (9,524) | (1,213) | (2,118) | (48) | (29,272) | (218,833) | (282,708) |
| 於2022年12月31日 | | | | | | | | | | |
| 分部資產總額 | 16,002,920 | 22,739,272 | 21,100,106 | 23,452,087 | 25,991,484 | 7,528,940 | 3,699,509 | 3,831,075 | 88,361,868 | 212,707,261 |
| 非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加 | 530,580 | 40,457 | 41 | 905 | 653 | 417 | 29 | 100,324 | 2,153,553 | 2,826,959 |
| 分部負債總額 | 6,170,793 | 15,356,930 | 15,458,748 | 13,118,688 | 15,354,419 | 5,026,319 | 174,213 | 1,836,577 | 27,015,024 | 99,511,711 |
| 於2021年12月31日 | | | | | | | | | | |
| 分部資產總額 | 14,193,182 | 28,698,044 | 23,095,005 | 31,067,543 | 33,984,311 | 5,343,727 | 7,153,348 | 3,505,593 | 88,406,107 | 235,446,860 |
| 非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加 | 1,097 | 4,621 | 7,189 | 9,150 | 4,111 | 2,353 | 16,172 | 78,378 | 2,216,713 | 2,339,784 |
| 分部負債總額 | 6,446,310 | 19,822,624 | 16,555,536 | 17,822,890 | 20,004,168 | 3,729,717 | 358,291 | 1,335,528 | 23,918,956 | 109,994,020 |

分部經營(虧損)/溢利與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------|----------------------------|------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 分部經營(虧損)/溢利 | (4,810,428) | 10,428,551 |
| 公司財務收入 | 626 | 2,649 |
| 公司日常開支 | (374,925) | (543,034) |
| 投資物業的公平值虧損 | (256,118) | (63,862) |
| 其他收益及虧損—淨額(附註8) | (2,688,919) | 76,267 |
| 財務費用(附註9) | (3,066,124) | (2,238,690) |
| 分佔合營企業業績 | (956,523) | 1,572,808 |
| 分佔聯營公司業績 | (872,045) | 562,425 |
| | <u>(13,024,456)</u> | <u>9,797,114</u> |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | <u>(13,024,456)</u> | <u>9,797,114</u> |

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

| | 於12月31日 | |
|---------------------|---------------------------|--------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 分部資產總額 | 212,707,261 | 235,446,860 |
| 公司現金及現金等價物 | 103,637 | 77,513 |
| 於合營企業的權益 | 20,463,935 | 25,290,806 |
| 於聯營公司的權益 | 4,847,594 | 6,730,935 |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | 971,614 | 6,234,811 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | 5,451,112 | 5,487,261 |
| 遞延所得稅資產 | 1,527,180 | 1,983,856 |
| | <u>246,072,333</u> | <u>281,252,042</u> |
| 綜合資產負債表內的總資產 | <u>246,072,333</u> | <u>281,252,042</u> |
| 分部負債總額 | 99,511,711 | 109,994,020 |
| 流動貸款 | 38,091,736 | 18,667,628 |
| 非流動貸款 | 58,931,713 | 73,556,834 |
| 遞延所得稅負債 | 1,482,767 | 2,201,998 |
| 按公平值計入損益的金融負債 | 168,420 | 384,193 |
| | <u>198,186,347</u> | <u>204,804,673</u> |
| 綜合資產負債表內的總負債 | <u>198,186,347</u> | <u>204,804,673</u> |

截至2022年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，約人民幣36,274,009,000元(2021年：人民幣54,210,558,000元)已於一個時間點確認，約人民幣857,581,000元(2021年：人民幣919,392,000元)隨時間確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2022年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣38,366,805,000元(2021年：人民幣42,622,070,000元)，位於香港及美國的非流動資產總值分別為約人民幣2,963,000元(2021年：人民幣4,675,000元)及約人民幣199,404,000元(2021年：人民幣242,276,000元)。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

5 貿易及其他應收款項及預付款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|--------------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項(a) | 5,276,891 | 6,036,278 |
| 其他應收款項及預付款項(b) | 86,601,817 | 84,440,529 |
| | 91,878,708 | 90,476,807 |
| 減：非即期部分 | (8,387,895) | (12,506,992) |
| 即期部分 | 83,490,813 | 77,969,815 |

(a) 貿易應收款項

| | 於12月31日 | |
|--------------|------------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 5,787,523 | 6,186,858 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (510,632) | (150,580) |
| | 5,276,891 | 6,036,278 |
| 減：非即期部分 | - | - |
| 即期部分 | 5,276,891 | 6,036,278 |

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。於有關結算日主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 少於6個月 | 1,952,854 | 3,747,552 |
| 6個月至1年 | 2,047,211 | 980,880 |
| 1年至2年 | 1,269,705 | 1,144,667 |
| 2年至3年 | 443,507 | 214,573 |
| 超過3年 | 74,246 | 99,186 |
| | <u>5,787,523</u> | <u>6,186,858</u> |

於2022年12月31日，沒有貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2021年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

| | 於12月31日 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | (150,580) | (149,198) |
| 應收款項減值撥備 撇銷 | (360,384) | (57,406) |
| | <u>332</u> | <u>56,024</u> |
| 於12月31日 | <u>(510,632)</u> | <u>(150,580)</u> |

(b) 其他應收款及預付款項

| | 於12月31日 | | | | | |
|--------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022年 | | | 2021年 | | |
| | 即期 人民幣千元 | 非即期 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 | 即期 人民幣千元 | 非即期 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
| 借予合營企業委託貸款 | 3,842,277 | 439,078 | 4,281,355 | 2,399,956 | 5,632,615 | 8,032,571 |
| 借予聯營公司委託貸款 | - | - | - | 5,130,863 | 38,015 | 5,168,878 |
| 借予第三方委託貸款 | 757,182 | 579,240 | 1,336,422 | 1,933,947 | 1,629,544 | 3,563,491 |
| 借予非控制性權益委託貸款 | - | - | - | 15,000 | 310,000 | 325,000 |
| 應收合營企業款項 | 23,035,988 | 3,366,986 | 26,402,974 | 24,902,831 | 1,906,179 | 26,809,010 |
| 應收非控制性權益款項 | 6,052,263 | 310,000 | 6,362,263 | 8,307,710 | - | 8,307,710 |
| 應收聯營公司款項 | 10,255,224 | 10,000 | 10,265,224 | 7,722,884 | - | 7,722,884 |
| 應收第三方款項 | 22,029,602 | 662,107 | 22,691,709 | 2,500,802 | - | 2,500,802 |
| | <u>65,972,536</u> | <u>5,367,411</u> | <u>71,339,947</u> | <u>52,913,993</u> | <u>9,516,353</u> | <u>62,430,346</u> |
| 減：減值撥備 | <u>(4,415,040)</u> | <u>(173,828)</u> | <u>(4,588,868)</u> | <u>(192,548)</u> | <u>(31,686)</u> | <u>(224,234)</u> |
| | <u>61,557,496</u> | <u>5,193,583</u> | <u>66,751,079</u> | <u>52,721,445</u> | <u>9,484,667</u> | <u>62,206,112</u> |
| 應收政府款項 | 762,181 | - | 762,181 | 2,547,202 | - | 2,547,202 |
| 潛在物業發展項目合作訂金 | 2,307,819 | - | 2,307,819 | 2,778,550 | - | 2,778,550 |
| 出售附屬公司權益應收款項 | 22,603 | 2,732,942 | 2,755,545 | 8,004 | 2,586,295 | 2,594,299 |
| 其他應收款項 | 1,816,171 | 200,000 | 2,016,171 | 3,335,039 | 200,000 | 3,535,039 |
| | <u>4,908,774</u> | <u>2,932,942</u> | <u>7,841,716</u> | <u>8,668,795</u> | <u>2,786,295</u> | <u>11,455,090</u> |
| 減：減值撥備 | <u>(538,989)</u> | <u>(4,834)</u> | <u>(543,823)</u> | <u>(84,882)</u> | <u>(33,222)</u> | <u>(118,104)</u> |
| | <u>4,369,785</u> | <u>2,928,108</u> | <u>7,297,893</u> | <u>8,583,913</u> | <u>2,753,073</u> | <u>11,336,986</u> |
| 預付稅項 | 8,516,285 | 3,037 | 8,519,322 | 9,573,304 | 2,060 | 9,575,364 |
| 其他預付款項 | 3,770,356 | 263,167 | 4,033,523 | 1,054,875 | 267,192 | 1,322,067 |
| | <u>12,286,641</u> | <u>266,204</u> | <u>12,552,845</u> | <u>10,628,179</u> | <u>269,252</u> | <u>10,897,431</u> |
| 其他應收款及預付款項合計 | <u>78,213,922</u> | <u>8,387,895</u> | <u>86,601,817</u> | <u>71,933,537</u> | <u>12,506,992</u> | <u>84,440,529</u> |

於2022年及2021年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

附註

截至2022年12月31日止年度，從中聯置地轉入和轉出蕪湖德業的資金總額分別為人民幣282億元及人民幣159億元，截至2022年12月31日的相關滾存餘額為人民幣106億元。該應收款項餘額的減值損失為人民幣27.5億元，已在本年度的綜合收益表中確認。

關於上述與中聯置地和蕪湖德業的資金轉移，公司管理層解釋，通過蕪湖德業轉移的資金實際上為根據公司、蕪湖德業和遠洋資本之間的三方口頭協議（「資金安排」）而所進行。資金安排下的資金轉移為無抵押、免息，且應要求償還，而遠洋資本則為蕪湖德業根據資金安排應付給集團的款項向公司提供擔保。遠洋資本管理層亦解釋，作出該等資金安排的目的是向遠洋資本提供資金，以滿足其營運資金需求及投資物業發展項目。

6 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|-------------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項(i) | 13,773,570 | 20,967,265 |
| 應計支出 | 4,776,062 | 5,773,016 |
| 應付合營企業款項(ii) | 7,708,753 | 6,292,286 |
| 應付聯營公司款項(ii) | 915,288 | 2,035,391 |
| 應付非控制性權益款項(ii) | 658,565 | 2,252,897 |
| 應付政府款項 | 358,678 | 46,003 |
| 其他應付稅項 | 6,813,884 | 5,944,699 |
| 已收按金 | 1,565,958 | 5,729,677 |
| 其他應付款項 | 8,367,445 | 6,213,664 |
| | 44,938,203 | 55,254,898 |
| 減：非即期部分 | (56,176) | (19,167) |
| 即期部分 | 44,882,027 | 55,235,731 |

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 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12月31日 | |
|----------|-------------------|-------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 6個月內 | 4,540,664 | 9,676,634 |
| 6個月至12個月 | 2,982,390 | 6,150,387 |
| 1年至2年 | 2,326,118 | 4,144,319 |
| 2年至3年 | 3,005,928 | 957,530 |
| 3年以上 | 918,470 | 38,395 |
| | 13,773,570 | 20,967,265 |

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

7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 售出物業及土地使用權的成本： | | |
| — 土地使用權 | 15,255,518 | 20,702,927 |
| — 資本化利息 | 2,531,580 | 5,428,141 |
| — 建築相關成本 | 18,309,012 | 19,617,380 |
| 提供裝修服務成本 | 2,556,032 | 3,654,483 |
| 直接投資物業支出 | 144,147 | 162,633 |
| 僱員福利費用 | 1,960,313 | 1,993,772 |
| 顧問費用 | 518,918 | 477,964 |
| 核數師酬金 | 19,680 | 16,734 |
| — 核數服務 | 14,990 | 11,400 |
| — 非核數服務 | 4,690 | 5,334 |
| 物業、機器及設備折舊 | 128,539 | 148,488 |
| 使用權資產折舊 | 79,034 | 103,651 |
| 土地使用權及無形資產攤銷 | 84,995 | 30,569 |
| 宣傳及市場推廣 | 1,686,689 | 1,552,251 |
| 營業稅及其他徵費 | 269,951 | 405,166 |
| 減值虧損 | 6,535,755 | 399,895 |
| — 金融資產之減值虧損 | 5,154,805 | 177,476 |
| — 發展中物業之減值虧損 | 1,253,754 | 96,790 |
| — 已落成待售物業之減值虧損 | 127,196 | 125,629 |
| 終止確認商譽 | 938 | 20,993 |
| 辦公費用 | 89,577 | 92,848 |
| 物業維護費用 | 1,258,420 | 1,160,659 |
| 能源費用 | 283,568 | 237,764 |
| 其他 | 692,611 | 402,399 |
| | 52,405,277 | 56,608,717 |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

8 其他收益及虧損—淨額

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|--------------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 出售於附屬公司權益的(虧損)/收益 | (621,555) | 366,452 |
| 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值虧損 | (267,133) | (544,331) |
| 出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益，淨額 | (389,605) | 7,749 |
| 視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益，淨額 | (64,212) | 76,753 |
| 匯兌(虧損)/收益 | (1,178,350) | 348,416 |
| 用於解除合同義務的款項 | (105,117) | (179,154) |
| 處置物業、機器及設備的收益/(虧損) | 677 | (2,570) |
| 處置投資物業虧損 | (63,624) | - |
| 其他收益 | - | 2,952 |
| | <u>(2,688,919)</u> | <u>76,267</u> |

9 財務費用

| | 截至12月31日止年度 | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 利息支出： | | |
| — 銀行貸款 | 1,770,539 | 1,380,955 |
| — 其他貸款 | 3,269,583 | 3,230,644 |
| — 租賃負債 | 24,204 | 27,712 |
| | <u>5,064,326</u> | <u>4,639,311</u> |
| 減：按年資本化利息率5.16% (2021年：4.96%)計算的 資本化的利息 | <u>(1,998,202)</u> | <u>(2,400,621)</u> |
| | <u>3,066,124</u> | <u>2,238,690</u> |

10 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2022年及2021年12月31日止年度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。

自收益表扣除的所得稅開支為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 即期所得稅： | | |
| — 中國企業所得稅 | 929,951 | 3,396,217 |
| — 中國土地增值稅 | 1,450,656 | 2,021,959 |
| 遞延所得稅 | 244,792 | (712,348) |
| | <u>2,625,399</u> | <u>4,705,828</u> |

本集團除稅前(虧損)/溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------|---------------------|------------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (13,024,456) | 9,797,114 |
| 就以下各項作出調整：分佔合營企業業績 | 956,523 | (1,572,808) |
| 分佔聯營公司業績 | 872,045 | (562,425) |
| | <u>(11,195,888)</u> | <u>7,661,881</u> |
| 按適用稅率25%計算的稅項 | (2,798,972) | 1,915,470 |
| 較高的中國土地增值稅率的影響 | 1,087,992 | 1,516,469 |
| 毋須課稅收入 | (69,959) | (10,842) |
| 不可扣稅支出 | 1,745,715 | 1,136,551 |
| 未確認的稅務虧損 | 1,248,147 | 370,106 |
| 抵減先前未確認的稅務虧損及支出 | (230,895) | (347,643) |
| 撥回先前確認遞延所得稅資產 | 270,478 | 35,127 |
| 未確認可抵扣暫時差異 | 1,372,893 | 90,590 |
| | <u>2,625,399</u> | <u>4,705,828</u> |
| 所得稅支出 | | |

11 每股(虧損)/溢利

(a) 基本

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

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元) | <u>(15,930,209)</u> | <u>2,729,143</u> |
| 用作釐定每股基本(虧損)/溢利的(虧損)/ 利潤(人民幣千元) | <u>(15,930,209)</u> | <u>2,729,143</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>7,616,096</u> | <u>7,616,096</u> |
| 每股基本(虧損)/溢利(每股人民幣) | <u><u>(2.092)</u></u> | <u><u>0.358</u></u> |

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均市場股價)釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元) | <u>(15,930,209)</u> | <u>2,729,143</u> |
| 用作釐定每股攤薄(虧損)/溢利的(虧損)/ 利潤(人民幣千元) | <u>(15,930,209)</u> | <u>2,729,143</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>7,616,096</u> | <u>7,616,096</u> |
| 每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股) | <u>7,616,096</u> | <u>7,616,096</u> |
| 每股攤薄(虧損)/溢利(每股人民幣) | <u><u>(2.092)</u></u> | <u><u>0.358</u></u> |

12 股息

| | 截至12月31日止年度 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
| 已派付中期股息每股普通股人民幣零元 (2021年：人民幣0.046元) | - | 347,595 |
| 擬派付期末股息每股普通股人民幣零元 (2021年：人民幣0.026元) | - | 198,018 |

於2023年3月30日，董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息(截至2021年12月31日止年度：人民幣198,018,000元)。

13 期後事項

- (a) 於2023年2月8日，本公司全資附屬公司北京遠盛昌房地產開發有限公司與山東德天置業有限公司(「山東德天」)訂立產權交易協議，內容有關收購山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)全部股權及山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)，總代價為人民幣1,584,414,201元。收購事項詳情載於本公司日期為2023年2月8日的公告。
- (b) 2023年1月至3月期間，本公司非全資附屬公司北京雲泰數通互聯網科技有限公司及受其控制的若干全資附屬公司或實體作為承租人與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃(天津)有限公司各自作為出租人就若干租賃資產(主要包括數據中心的配套設備及設施)訂立售後回租協議，據此，相關出租人將向相關承租人購買彼等各自的租賃資產，最高總購買價分別為人民幣4.75億元及人民幣3.75億元，而該等租賃資產將以最高總租賃付款額約人民幣5.3508億元及人民幣4.3181億元向相關承租人回租，期限分別為五年及六年，可根據各自售後回租協議的條款及條件提前終止。在相關承租人根據各自售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃付款及其他應付款(如有)後，相關承租人有權以名義代價回購各自的租賃資產。售後租回安排的詳情已分別於本公司日期為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

獨立核數師報告摘要

本公司外聘核數師立信德豪已就本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表在獨立核數師報告中發出保留意見。獨立核數師報告的摘要如下：

保留意見

我們認為，除本報告「保留意見的基礎」部分所述事項的可能影響外，上述綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實和公平地反映了 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況和 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

保留意見的基礎

針對以下事項，我們在審計截至2022年12月31日的年度綜合財務報表的過程中遇到各種限制。

(1) 限制範圍一於聯營公司的權益

於2022年12月31日，貴集團之聯營公司「瑞喜創投有限公司（「瑞喜」）」持有一家全資子公司，即遠洋資本有限公司（「遠洋資本」）。瑞喜及其子公司在下文統稱為瑞喜集團。截至2022年12月31日止年度，貴集團根據瑞喜集團管理層編製的未經審核財務資料，於綜合收益表中確認瑞喜集團的分享聯營公司損失份額為人民幣7.71億元。於2022年12月31日，與 貴集團於瑞喜集團的權益有關的賬面金額為人民幣19.21億元。

我們評估並確定應對瑞喜集團財務資料進行組成部分審計，以獲取足夠的適當證據，作為我們對 貴集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表發表審計意見的基礎。除此，因為這是我們對集團合併財務報表的第一年審計，我們需要就瑞喜集團於2022年1月1日對集團的權益期初餘額獲取充分適當的審計證據。然而，截至本報告日期，基於組成審計師所執行的工作，並未就瑞喜集團的財務資料獲取充分、適當的審計證據。

因此，我們無法確定公司管理層按權益法使用瑞喜集團的財務資料是否包含任何錯誤陳述，(i)截至2022年12月31日止年度，貴集團自瑞喜集團分享聯營公司損失為人民幣7.71億元，並已列入截至2022年12月31日止年度的綜合收益表，(ii)貴集團於2022年12月31日及2022年1月1日應佔瑞喜集團的淨資產分別為人民幣19.21億元及人民幣26.92億元，該等資產適當確定包括在綜合資產負債表中。(iii)瑞喜集團的財務資料在綜合財務報表中得到適當披露。我們沒有其他適當的程序可以執行以確定是否需要對該等金額進行任何調整。

(2) 限制範圍一與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額

於我們的審計過程中，我們發現集團屬下一非全資子公司「北京中聯置地房地產開發有限公司(「中聯置地」)」有一筆對蕪湖德業投資管理中心(有限合夥)(「蕪湖德業」)的應收款項，截至2022年12月31日，其滾存餘額為人民幣106億元。管理層解釋，相關款項最終是用作支持遠洋資本營運資金及其投資。

於我們的審計報告日，遠洋資本管理層未能向我們提供我們認為必要的資料，以核實該滾存餘額是為管理層所解釋的指定目的而發生的。所以，我們無法確信該等交易的影響是否已得到適當的核算包括截至2022年12月31日人民幣106億元的滾存應收款項餘額分類，於截至2022年12月31日止年度的綜合收益表中確認的減值虧損人民幣27.5億元是否根據截至2022年12月31日應收蕪湖德業的應收款項總額的可收回性適當確定。有關詳情及背景請參考附註5(b)。

綜合，如發現有必要對(i)於瑞喜集團的權益在2022年12月31日及2022年1月1日的賬面淨額(ii)2022年12月31日應收蕪湖德業的滾存款項的賬面淨額和截至2022年1月1日滾存應收中聯置地的款項的賬面淨額進行任何調整，將對貴集團截至2022年12月31日及2022年1月1日的淨資產，以及貴集團截至該日止年度虧損和該等綜合財務報表的相關披露產生相應的影響。

我們乃根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。

根據香港會計師公會頒布的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

我們相信，我們已取得充分和適當的審核憑證，足以為我們的保留意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

謹請留意財務報表附註2，當中指出，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得虧損人民幣156.50億元，經營活動現金淨流出人民幣155.29億元。截至該日，根據貴集團的財務狀況，於2022年12月31日，由於相關貸款協議的條款及可能須按要求還款，總額人民幣220.17億元的相關銀行及金融機構貸款已歸類為流動負債(其中包括計劃還款日期在2022年12月31日後一年以上的約人民幣121.35億元)，而於2022年12月31日，其現金及現金等價物以及流動資產淨額分別為人民幣46.23億元及人民幣547.46億元。如附註2所述，該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問，故貴集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償債務。我們的意見並未就此事項作出修訂。

核數師就全年業績公告所執行的工作

本集團之核數師立信德豪已同意本集團截至2022年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註於本全年業績公告中所列數字，該等數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載之金額一致。立信德豪就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此立信德豪並無對本年度業績公告作出任何核證。

期末股息

經考慮市場信心恢復和行業現金流改善仍需時間等因素，董事局不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息(2021年：每股人民幣0.026元)。

股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東周年大會將於2023年5月25日(星期四)舉行，股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載和寄發予股東。

本公司將於2023年5月22日(星期一)至2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩日在內)暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理股份登記手續。為確定可享有出席股東周年大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2023年5月19日(星期五)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

遠洋地產寶財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據(「票據」)已按未償還本金金額498,000,000美元連同累計至到期日之利息悉數贖回，於到期時已支付總額511,072,500美元，贖回票據亦已被註銷。贖回之詳情載於本公司日期為2022年5月2日的公告。

除上文所披露外及下述「限制性股份獎勵計劃」一段所披露外，本公司或其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

限制性股份獎勵計劃

獎勵計劃旨在提供挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人在市場以總代價約人民幣6,400,979元(包括交易成本)購入6,773,523股股份。自獎勵計劃之採納日期起及截至2022年12月31日止，受託人已通過於市場以總代價約人民幣543,737,142元(包括交易成本)購入方式及以收取股份代替現金股息方式累計收購168,579,820股股份，分別佔本公司於獎勵計劃之採納日期及於本公告日期的已發行股本總數約2.99%及2.21%。

於回顧年度內根據獎勵計劃授予但尚未歸屬之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

| 獲授予者類別 | 授予日期 | 於 | 年內授予的 股份數目 | 年內歸屬的 股份數目 | 年內失效 的股份數目 | 於 |
|--------|------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| | | 2022年1月1日 已授予但尚未 歸屬的股份數目 | | | | 2022年12月31日 已授予但尚未 歸屬的股份數目 |
| 本集團僱員 | 2020年3月20日 | 25,748,727 | - | 20,336,480 | 525,000 | 4,887,247 |

附註：截至2022年12月31日止年度，概無有關獎勵計劃之股份授出或註銷。

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已應用於整個回顧年度內生效之企業管治守則的原則於將於本公司截至2022年12月31日止年度的年報所述的企業管治架構及常規，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。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧年度內，董事局以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批關連交易(「該等交易」)，而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該等交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式(代替召開董事局會議)使董事局可以更有效地就該等交易作出決定，而該等交易對本集團整體而言並不重大。於簽署書面決議前，有關該等交易的詳情及資料、原因和利益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)，於該等交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

企業管治守則第C.6.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。委任公司秘書分別於2022年4月及8月進行，而各項委任乃根據章程細則以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批。於簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

有關本公司企業管治常規的進一步資料，將於適當時候寄予股東的本公司2022年度之年報的企業管治報告內刊載。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所及本公司網站刊載之全年業績公告及年報

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。本公司將於適當時候向已選擇收取印刷本之股東寄發截至2022年12月31日止年度的年報，並在聯交所及本公司網站刊載。

致謝

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

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|----------------------------|
| 「股東周年大會」 | 指 | 本公司股東周年大會 |
| 「章程細則」 | 指 | 本公司的組織章程細則 |
| 「獎勵計劃」 | 指 | 董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃 |
| 「立信德豪」 | 指 | 香港立信德豪會計師事務所有限公司 |
| 「董事局」 | 指 | 本公司董事局 |
| 「行政總裁」 | 指 | 本公司行政總裁 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載的企業管治守則 |
| 「主席」 | 指 | 董事局主席 |

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

| | | |
|-------------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「本公司」 | 指 | 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377) |
| 「公司秘書」 | 指 | 本公司公司秘書 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「總樓面面積」 | 指 | 總樓面面積 |
| 「本集團」或「我們」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「淨借貸比率」 | 指 | 總貸款減現金資源除以權益總值 |
| 「黔南」 | 指 | 黔南布衣族苗族自治州 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「獎勵計劃之採納日期」 | 指 | 2010年3月22日，即董事局採納獎勵計劃的日期 |
| 「股份」 | 指 | 本公司無面值的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | |
|--------|-------------|
| 「美元」 | 指 美元，美國法定貨幣 |
| 「西雙版納」 | 指 西雙版納傣族自治州 |
| 「同比」 | 指 與去年同期相比 |
| 「%」 | 指 百分比 |

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 主席
李明

香港，二零二三年三月三十日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。