

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



截至二零二零年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 協議銷售總額創下新高至人民幣1,310.40億元。
- 營業額較2019年增長11%至人民幣565.11億元。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣28.66億元，較2019年增長8%。核心利潤較2019年增長7%至人民幣22.27億元。每股基本及攤薄溢利為人民幣0.376元。
- 加權平均利率下降至5.10%，比2019年下降40個基點。
- 於2020年12月31日，淨借貸比率較2019年12月31日下降22個百分點至55%，現金資源總額為人民幣439.29億元，維持財務穩健。
- 資產總值為人民幣2,596.89億元。
- 董事局建議以現金派發期末股息為每股人民幣0.075元。連同中期股息每股人民幣0.056元，本年度宣派的股息總額為每股人民幣0.131元。

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2020年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣565.11億元，較去年上升11%。受惠於營業額的增加及有效的成本控制措施，2020年本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別上升至人民幣28.66億元及人民幣0.376元，均較去年上升8%。

參照2020年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2020年12月31日止年度期末股息每股人民幣0.075元，連同每股人民幣0.056元的中期股息，2020年全年股息為每股人民幣0.131元(2019年：港幣0.136元，相當於人民幣0.122元，四捨五入至最接近的三位小數)。2020年期末股息將需經由本公司股東(「股東」)於本公司之股東周年大會(「股東週年大會」)上表決通過。

市場回顧及展望

2020年市場回顧

2020年，面對新冠肺炎疫情全球蔓延、世界經濟歷史級衰退等嚴峻考驗，中國經濟先抑後揚，是世界主要經濟體中唯一實現全年經濟正增長的國家。經濟壓力下，中央政府堅持「房住不炒」主基調，不斷強化行業金融監管力度，推出「三道紅線」、銀行集中信貸管理等政策，並對房價上漲較快城市實施更嚴格調控，本集團預估「三道紅線」的出台將深刻影響行業發展趨勢和房企競爭策略。

2020年二季度起，隨着疫情形勢緩和，中央及地方政府各項支持政策逐步顯現成效，市場持續回升。據國家統計局數據顯示，全年中國商品房銷售額為人民幣17.36萬億元，達到歷史最高水平，同比增長8.7%。

於充滿挑戰的環境中，不同梯隊的房企分化亦加劇，全國性品牌房企在營銷、產品品質、成本管控、融資能力等方面的優勢進一步放大，全國市場份額進一步向規模房企聚攏。「三道紅線」下，房企投資策略更趨聚焦收斂，向高能級城市回歸，並在產品品質、用戶服務、數字化上發力，強調精細化運營和向內要效益。

2021年市場展望

展望未來，2021年是中國經濟「十四五」開局之年，在國際環境和新冠肺炎疫情形勢仍存在不確定的背景下，國家宏觀政策將尋求「穩增長、控風險、促改革」的平衡。在此背景下，2021年房地產調控政策仍將持續「房住不炒」、維「穩」的主基調，因城施策嚴控房地產市場大幅波動。隨着「三道紅線」、銀行信貸紅線等政策影響逐漸釋放，預計全年行業資金面整體形勢將持續從緊。隨着超常規貨幣政策逐步退出，熱點城市房地產管控政策持續從緊，預計市場需求將保持基本平穩。

從中長期來看，行業仍將面臨一系列考驗，市場規模仍有一定增長空間，但行業增速放緩，將進入「慢增長」週期，從財務槓桿驅動高速增長邁向穩定均衡高質量增長。用戶對於高品質建築產品及服務的需求日益凸顯，未來行業日趨「製造業化」、「服務業化」和「金融業化」。在行業集中度加速提高且階段性盈利下降的明確趨勢下，現金充裕、財務穩健的房企將獲得更多優質的市場資源和發展機遇，注重企業內生力、穩健經營、打造極致產品與服務的房企優勢將進一步凸顯。

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)	2020年	2019年	變動
物業開發	49,617	43,100	15%
物業投資	494	678	-27%
物業管理及相關服務 ¹	1,763	1,579	12%
其他房地產相關業務	4,637	5,569	-17%
合計	<u>56,511</u>	<u>50,926</u>	11%

附註：

1. 物業管理及相關服務僅包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本集團2020年營業額較2019年的人民幣509.26億元上升11%至人民幣565.11億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的88%。本集團貫徹「南移西拓」的戰略布局，於2020年，74%開發收入來自於華東、華南、華中、華西區域(2019年：59%)。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。

銷售成本

於2020年，本集團物業開發結轉收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣460.53億元(2019年：人民幣407.04億元)。2020年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2019年每平方米約人民幣5,400元上升至每平方米約人民幣6,200元，主要是由於2020年有較多一線城市項目結轉，如深圳遠洋天著、深圳濱海大廈等，土地成本相對較高。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5,400元，較2019年每平方米約人民幣5,700元下降約5%，主要原因為本集團通過優化項目成本管控體系，進一步加強集團成本競爭力。

毛利

本年度毛利為人民幣104.57億元，較2019年上升2%。毛利率輕微下降至19%(2019年：20%)。

利息及其他收入及其他收益(淨額)

於2020年，利息及其他收入較2019年的人民幣27.71億元下降14%至人民幣23.94億元。主要是由於年內整體委託貸款餘額下降，使委託貸款利息收入相應下降所致。

本集團於2020年錄得其他收益(淨額)人民幣13.35億元(2019年：人民幣6.99億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的滙兌收益，按公平值計入損益的金融資產及金融負債的重估收益及出售子公司淨虧損。

投資物業重估

受新冠肺炎疫情的影響，本集團於2020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)約人民幣1.56億元(2019年：公平值增加人民幣3.73億元)。

營運費用

2020年的銷售和市場推廣費用為人民幣12.93億元(2019年：人民幣12.70億元)，較去年增加2%。該等成本僅佔2020年協議銷售總額約1.0%(2019年：1.0%)。這主要反映本集團在2020年內對銷售和市場推廣環節投入了更多資源。

本集團實行嚴格的成本控制政策，儘管計及遠洋服務控股有限公司(「遠洋服務」)(一家由本公司間接持有的非全資子公司，其股份於2020年12月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市)一次性的上市費用支出約人民幣0.38億元，2020年的行政費用減少至人民幣18.16億元(2019年：人民幣19.19億元)，佔2020年營業額3.2%(2019年：3.8%)。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。

財務費用

於2020年，本集團加權平均利率下降至5.10%(2019年：5.50%)。由於年內本集團獲取融資的成本降低，已付或應計的總利息開支下降至人民幣48.32億元(2019年：人民幣52.36億元)。其中，人民幣21.11億元因未能資本化而透過綜合收益表支銷，同項數額於2019年為人民幣23.94億元。

稅項

於2020年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微上升至人民幣25.50億元(2019年：人民幣25.36億元)，而有效稅率為35%(2019年：38%)。有效稅率下降主要是由於年內不可抵扣的費用減少，影響相關基數。此外，土地增值稅於2020年下降至人民幣28.17億元(2019年：人民幣37.15億元)。

本公司擁有人應佔溢利

受惠於營業收入的增加和有效的成本控制措施，2020年本公司擁有人應佔溢利為人民幣28.66億元，較2019年的人民幣26.56億元上升8%；2020年本集團核心利潤上升7%至人民幣22.27億元(2019年：人民幣20.84億元)。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2020年12月31日，本集團的現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣439.29億元。本集團92%(2019年：85%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.5倍(2019年：1.8倍)；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,421.50億元，本集團對其流動性充滿信心。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)於2020年12月31日約為55%(2019年12月31日:約77%),維持財務穩健。

本集團總貸款到期日如下:

(人民幣百萬元)	於2020年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2019年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	25,934	32%	9,295	11%
1年至2年內到期	17,459	21%	29,766	35%
2年至5年內到期	27,005	33%	29,580	35%
5年以上到期	11,806	14%	15,266	19%
合計	82,204	100%	83,907	100%

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2020年,物業開發業務的營業額上升15%至人民幣496.17億元(2019年:人民幣431.00億元)。交付可售樓面面積由2019年約2,975,000平方米上升15%至2020年約3,412,000平方米。不包括車位銷售,2020年平均入賬銷售價格輕微上升至每平方米人民幣15,900元(2019年:每平方米人民幣15,700元)。

2020年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下:

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	2,768	48,585	57,000
	秦皇島	1,425	68,440	20,800
	石家莊	1,054	63,773	16,500
	太原	83	6,995	11,900
		5,330	187,793	28,400

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號:03377

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
環渤海區域	天津	2,975	148,232	20,100
	大連	721	55,385	13,000
	濟南	597	68,053	8,800
	青島	123	7,740	15,900
	瀋陽	1,547	161,867	9,600
	煙台	317	25,040	12,700
			6,280	466,317
華東區域	上海	121	4,538	26,700
	蘇州	972	93,586	10,400
	無錫	177	11,906	14,900
	南京	2,337	199,880	11,700
	杭州	5,654	178,744	31,600
	嘉興	1,993	134,947	14,800
	溫州	1,589	73,433	21,600
	常州	156	11,823	13,200
	紹興	1,068	70,955	15,100
	台州	1,086	65,132	16,700
		15,153	844,944	17,900
華南區域	深圳	4,439	64,337	69,000
	中山	525	69,496	7,600
	湛江	981	122,385	8,000
	廣州	307	18,303	16,800
	漳州	443	63,861	6,900
	佛山	2,023	180,289	11,200
	三亞	46	990	46,500
		8,764	519,661	16,900
華中區域	武漢	6,648	399,627	16,600
	長沙	73	4,888	14,900
	合肥	1,257	126,057	10,000
		7,978	530,572	15,000

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

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華西區域	成都	1,021	53,707	19,000
	重慶	1,761	159,675	11,000
	昆明	477	66,686	7,200
	貴陽	349	34,943	10,000
		3,608	315,011	11,500
	其他項目	1,080	171,565	6,300
小計(不包含車位)		48,193	3,035,863	15,900
車位(各項目)		1,424	376,357	3,800
合計		49,617	3,412,220	14,500

協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2020年12月31日止十二個月的協議銷售總額創下新高，達至人民幣1,310.40億元，較2019年的人民幣1,300.30億元增長約1%。2020年全年的協議銷售樓面面積上升約11%至7,063,500平方米(2019年：6,346,600平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降4%至每平方米人民幣20,800元(2019年：每平方米人民幣21,700元)。

2020年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	29,080	761,100	38,200
	廊坊	1,038	61,900	16,800
	秦皇島	3,719	199,600	18,600
	石家莊	3,269	240,300	13,600
	太原	1,460	127,400	11,500
	張家口	314	35,600	8,800
		38,880	1,425,900	27,300
環渤海區域	天津	8,954	414,400	21,600
	大連	3,636	209,400	17,400
	濟南	3,847	282,700	13,600
	青島	6,285	239,300	26,300
	瀋陽	347	36,900	9,400
	煙台	130	16,000	8,100
		23,199	1,198,700	19,400
華東區域	上海	2,528	79,300	31,900
	蘇州	1,941	96,000	20,200
	無錫	1,270	96,300	13,200
	南京	651	45,000	14,500
	杭州	9,708	272,400	35,600
	嘉興	1,174	112,900	10,400
	溫州	272	10,200	26,700
	揚州	300	17,900	16,800
	滁州	96	6,800	14,100
	常州	201	13,000	15,500
	紹興	234	14,300	16,400
	台州	245	9,600	25,500
		18,620	773,700	24,100

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華南區域	深圳	11,882	190,300	62,400
	中山	2,515	261,400	9,600
	湛江	586	54,200	10,800
	廣州	988	43,000	23,000
	福州	1,048	64,800	16,200
	茂名	95	13,400	7,100
	漳州	421	32,700	12,900
	佛山	992	92,800	10,700
	香港	238	1,400	170,000
	廈門	1,210	75,100	16,100
		19,975	829,100	24,100
華中區域	武漢	9,615	428,300	22,400
	鄭州	1,564	174,200	9,000
	長沙	569	113,800	5,000
	合肥	1,016	94,200	10,800
	南昌	852	85,500	10,000
		13,616	896,000	15,200
華西區域	成都	1,469	93,500	15,700
	西安	3,113	260,600	11,900
	重慶	1,288	109,800	11,700
	昆明	546	37,700	14,500
	貴陽	560	46,900	11,900
		6,976	548,500	12,700
	其他項目	1,669	236,300	7,100
小計(不包含車位)		122,935	5,908,200	20,800
車位(各項目)		8,105	1,155,300	7,000
合計		131,040	7,063,500	18,600

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2020年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,354,900平方米和5,152,700平方米，較2019年均增加44%。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於2020年12月31日上升2%至約38,043,000平方米(2019年12月31日：37,243,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則輕微下跌1%至19,945,000平方米(2019年12月31日：20,119,000平方米)。於2020年，本集團購入51幅土地及2個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別為7,914,000平方米及3,969,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣11,000元。於2020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7,900元(2019年12月31日：人民幣7,500元)。

於2020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：

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
北京區域	北京	26街區	北京市順義區	249	223	145	23.00%		
		安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	12.06%		
		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	100.00%		
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%		
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	50.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%		
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	51	49.00%		
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%		
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%		
		石景山區劉娘府A2地塊	北京市石景山區	249	187	249	31.00%		
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%		
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	6	100.00%		
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	46	85.72%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	154	51.00%		
		遠洋銳中心	北京市豐台區	441	331	441	17.25%		
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	547	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	132	20.00%		
		椿萱茂·和園長者社區	北京市順義區	49	-	49	60.00%		
		遠洋春秋里	北京市石景山區	69	50	69	50.00%		
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	49	100.00%		
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	16.00%		
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%		
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	300	50.00%		
		通州西集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	100.00%		
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	12.82%		
						7,071	5,542	5,535	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廊坊	運河灣	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	28.21%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	-	144	19.75%
		遠洋琨庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	30.24%
				2,351	1,134	2,351	
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,226	100.00%
	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	51.00%
		風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	51.00%
		風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	51.00%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	38.35%
		福美瑾園二期	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	151	51.00%
				924	728	847	
	太原	遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	100.00%
		遠洋尚郡	太原市迎澤區	105	81	105	80.00%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	43	44.00%
				467	369	456	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
				12,454	9,179	10,618	
環渤海區域	天津	北辰物流項目	天津市北辰區	124	-	124	14.19%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	24.50%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	31	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	494	49.98%
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	98	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	22	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	22	100.00%
		遠澤寶坻物流園	天津市寶坻區	32	-	32	49.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	208	64.28%
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	122	6.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				9,207	7,269	4,691	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,064	100.00%
		遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	186	51.00%
		遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	31	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	353	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				4,725	3,803	2,703	
	濟南	天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%
		槐蔭區經十一路B4地塊	濟南市槐蔭區	103	87	103	95.00%
		天著春秋	濟南市曆下區	390	371	318	50.00%
		遠祥萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	228	54.35%
		唐冶中路以東、橫四路以南地塊	濟南市曆城區	544	422	544	42.00%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%
		曆城區趙家莊項目	濟南市曆城區	226	172	226	20.52%
				1,967	1,580	1,895	
	青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	123	59.50%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
				502	365	500	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北區	400	313	400	60.00%
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	14	100.00%
				16,844	13,372	10,203	
華東區域	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	832	41.03%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	60.00%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	20	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	55	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	16	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	24.12%
				1,632	1,090	1,052	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	21	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	72	70.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	92	34.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
		太倉沙溪物流項目一	蘇州市太倉市	56	-	56	16.66%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	49.00%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	49.00%
		張家港物流項目	蘇州市張家港市	59	-	59	16.66%
				911	507	737	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	196	50.00%
		新吳區梅村地塊	無錫市新吳區	211	154	211	20.00%
		溪山宸章	無錫市宜興市	109	79	109	100.00%
		遠洋太湖宸章 (原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	6	80.00%
				632	483	522	
	南京	遠洋山水	南京市江寧區	147	121	31	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	50	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	30	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	60.00%
				648	510	324	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	21	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	44	51.00%
		上河宸章	杭州市余杭區	107	73	13	51.00%
		遠洋西溪公館	杭州市余杭區	395	285	177	100.00%
				1,218	723	285	
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	31	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	91	69	9	100.00%
		平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	16.10%
		上善悅府	嘉興市嘉善縣	122	106	18	30.00%
		乍浦產業園	嘉興市平湖市	44	-	44	27.82%
				572	372	283	
	溫州	遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	84.70%
		遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	22	100.00%
		遠洋山海萬和園	溫州市樂青市	123	100	123	100.00%
				363	273	232	
	湖州 揚州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	34.30%
		大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
				119	90	119	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汊河鎮	108	82	108	30.00%
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.21%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	106	76	26	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	91	71	2	100.00%
				6,591	4,277	3,881	
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	145	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	148	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	77	60.00%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	401	292	10	100.00%
				1,957	1,215	1,069	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,039	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	7	75.00%
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	42	50.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	49	100.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	13	100.00%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	25	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	29	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	64	45.00%
				4,826	4,069	1,739	
湛江 廣州	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	460	67.50%	
	東灣	廣州市增城區	141	96	141	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	118	51.00%	
	遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%	
	紫雲	廣州市白雲區	285	198	14	16.66%	
				1,048	756	447	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
		東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
		倉山區2020-65號地塊	福州市倉山區	128	97	128	51.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	89	55.00%
				350	278	350	
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
				307	234	307	
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	299	51.00%
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
		遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	15	70.00%
				347	289	281	
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	64	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	107	100.00%
				466	383	171	
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	37	40.00%
		南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				143	142	43	
	廈門	天和	廈門市翔安區	52	35	9	50.00%
		天成	廈門市翔安區	75	53	24	50.00%
				127	88	33	
				10,862	8,467	5,477	
華中區域	武漢	遠洋里	武漢市漢陽區	450	-	450	40.25%
		東西湖物流項目	武漢市東西湖區	47	-	47	28.21%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	404	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	49.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	983	40.25%
		江岸區豔陽天項目	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				3,735	2,507	2,151	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	鄭州	楓丹宸悅 榮寓	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		遠洋沁園山水	鄭州市金水區	172	133	172	28.26%
		遠洋萬和四季	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		遠洋風景	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		榮府	鄭州市新鄭市	169	158	169	38.00%
			鄭州市新鄭市	156	101	156	17.84%
				920	721	920	
	長沙	湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	170	25.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	107	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	154	59.29%
				719	608	431	
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	162	51.00%
				6,029	4,342	4,146	
華西區域	成都	東麓城	成都市龍泉驛區	320	263	320	8.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	113	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	122	24.26%
		遠洋天和	成都市金牛區	71	38	71	7.35%
		青白江數據中心	成都市青白江區	193	-	193	24.01%
		青白江物流項目	成都市青白江區	276	-	276	28.21%
		國賓御府	成都市郫都區	139	99	139	36.75%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		遠雲信飛數據中心	成都市青白江區	38	-	38	24.01%
				1,699	966	1,398	
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灤生態區	147	111	147	24.50%
		秦漢產業園	西安市咸陽市	67	-	67	27.82%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灤生態區	292	208	292	56.00%
				887	635	887	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.26%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	178	24.50%
		江津物流項目	重慶市江津區	60	-	60	16.66%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	-	40	49.00%
		遠洋城(原九龍坡區 高廟地塊)	重慶市九龍坡區	126	125	95	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	60	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
		九龍坡區灘子口地塊	重慶市九龍坡區	52	37	52	34.00%
				1,316	964	779	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	昆明	遠洋新幹線(原呈貢 大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	142	39.80%
		遠洋新幹線(原呈貢 大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	125	37.15%
				485	451	366	
	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	53	89.80%
				265	210	218	
				4,652	3,226	3,648	
其他區域	雅加達 新加坡	大雅加達項目 禧盈峰	大雅加達地區 新加坡市第九區	66	57	66	28.00%
				4	4	4	30.00%
				70	61	70	
合計				57,502	42,924	38,043	

投資物業

於2020年，來自物業投資的營業額減少了27%至人民幣4.94億元(2019年：人民幣6.78億元)，營業額減少主要由於受新冠肺炎疫情的影響。於2020年12月31日，本集團合共持有超過18個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。

於2020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)		
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	82%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	91%	72%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	91%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	90%	100%
其他項目		90,000	-	41,000	-	49,000		
小計		258,000	109,000	78,000	-	71,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	48%	10%
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	-	2,000	100%	24%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	91%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	83%	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	107,000	81,000	12,000	-	14,000	88%	50%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	97%	64%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	70%	69%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	97%	64%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	48%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	71%	28%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	81%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	92%	60%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	95%	50%
其他項目		882,000	224,000	81,000	444,000	133,000		
小計		1,888,000	711,000	383,000	444,000	350,000		
合計		2,146,000	820,000	461,000	444,000	421,000		

變更公司標誌

為進一步提升本公司品牌的認知度，本公司已於近期提升公司標誌辨識度，明確帶出本集團對各樣住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作及客戶服務品質的追求。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

本集團截至2020年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,475,703	1,775,320
使用權資產		140,286	190,869
土地使用權		177,320	180,566
無形資產		108,746	29,582
商譽		147,415	195,708
投資物業		12,055,798	13,328,198
於合營企業之投資		21,218,447	17,355,309
於聯營公司之投資		6,696,748	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產		6,751,919	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產		5,063,770	6,446,074
貿易及其他應收款項及預付款項	5	12,289,424	12,841,234
遞延所得稅資產		1,772,655	1,439,498
非流動資產總值		68,898,231	63,344,352
流動資產			
土地使用權預付款		-	2,228,844
發展中物業		74,718,502	60,378,181
存貨(按成本)		667,794	457,001
可收回土地發展成本		1,268,872	1,234,217
已落成待售物業		18,074,742	18,353,178
按公平值計入損益的金融資產		11,160	266,304
貿易及其他應收款項及預付款項	5	51,197,152	61,163,136
合約資產		923,600	2,708,018
受限制銀行存款		4,799,837	2,511,683
現金及現金等價物		39,129,442	31,054,201
流動資產總值		190,791,101	180,354,763
資產總值		259,689,332	243,699,115

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	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
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	(179,840)	(167,227)
儲備	400,974	(1,132,536)
保留溢利	26,098,570	23,877,717
	53,648,936	49,907,186
非控制性權益	16,256,391	15,703,909
權益總值	69,905,327	65,611,095
負債		
非流動負債		
貸款	56,269,855	74,611,619
租賃負債	97,418	130,257
貿易及其他應付款項	18,269	18,581
遞延所得稅負債	3,312,966	2,946,869
非流動負債總值	59,698,508	77,707,326
流動負債		
貸款	25,933,873	9,295,332
租賃負債	50,513	64,223
貿易及其他應付款項	57,527,155	55,010,743
合約負債	34,318,360	25,458,320
應付所得稅	12,065,543	10,500,972
按公平值計入損益的金融負債	190,053	51,104
流動負債總額	130,085,497	100,380,694
負債總值	189,784,005	178,088,020
權益及負債總值	259,689,332	243,699,115

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	4	56,510,626	50,926,490
銷售成本	7	(46,053,384)	(40,704,418)
毛利		10,457,242	10,222,072
利息及其他收入		2,393,988	2,770,938
其他收益—淨額	8	1,334,593	698,520
投資物業公平值(虧損)/收益		(156,045)	373,381
銷售及市場推廣費用	7	(1,293,120)	(1,270,120)
行政費用	7	(1,815,995)	(1,919,326)
經營溢利		10,920,663	10,875,465
財務費用	9	(2,110,906)	(2,393,714)
分佔合營企業業績		982,999	1,519,370
分佔聯營公司業績		257,558	415,361
除所得稅前溢利		10,050,314	10,416,482
所得稅開支	10	(5,367,439)	(6,250,215)
年度溢利		4,682,875	4,166,267
應佔：			
本公司擁有人權益		2,866,283	2,656,277
非控制性權益		1,816,592	1,509,990
		4,682,875	4,166,267
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	11	0.376	0.349
每股攤薄溢利	11	0.376	0.349

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利	4,682,875	4,166,267
其他全面收益		
其後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)/收益，除稅後	(20,609)	25,794
可能重新分類至損益的項目		
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的 公平值收益	-	17,808
匯兌差異	760,361	108,282
遞延對沖收益及虧損	(62,017)	-
年度其他全面收益	677,735	151,884
年度全面收益總額，除稅後	5,360,610	4,318,151
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	3,552,705	2,497,211
— 非控制性權益	1,807,905	1,820,940
	5,360,610	4,318,151

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室。本公司及附屬公司(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2021年3月23日獲董事局批准刊發。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)於2020年初爆發後，中國持續實施一系列預防和控制措施。COVID-19影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業的建造及交付、租金收入及投資物業的佔用率、預計貿易及其他應收款項信貸虧損撥備、投資物業的公平值等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於綜合財務報表獲准發佈之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

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」)及按照香港公司條例(第622章)的要求編製。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。需要高度判斷或高度複雜性的方面，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的方面。

本公告內的非法定賬目(定義見《公司條例》(香港法例第622章)第436條(「公司條例」))不屬於指定的財務報表(此定義)。截至2019年12月31日止年度的指明財務報表已按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定送交香港公司註冊處處長。截至2020年12月31日止年度的指定財務報表尚未公佈，但將根據《公司條例》第662(3)條和附表6第3部分的規定送交香港公司註冊處處長。核數師的報告是根據截至2019年12月31日和2020年12月31日止年度的特定財務報表編制的。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，並且沒有包含《公司條例》第406(2)或407(2)或(3)條規定的聲明。

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。除另有陳述外，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) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於自2020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：

- 重大的定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本
- 業務的定義—香港財務報告準則第3號修訂本
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 經修訂財務報告概念框架

上文所列修訂本不會對前期確認的金額構成任何影響，預期亦不會對目前或未來期間的金額構成重大影響。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2020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

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

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

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資成本及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何未變現收益／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

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投資、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會報告的來自外部人士的營業額按與綜合收益表一致的方式計量。

下列為向委員會提供截至2020年及2019年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展						投資物業	所有其他分部	總計
	北京	環渤海地區	華東	華南	華中	華西			
	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2020年12月31日止年度									
總營業額	5,498,635	7,537,069	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	503,070	10,333,100	60,483,369
分部間營業額	-	(29,762)	-	-	-	-	(9,374)	(3,933,607)	(3,972,743)
營業額(來自外部客戶)	5,498,635	7,507,307	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	493,696	6,399,493	56,510,626
分部經營溢利	655,830	2,300,445	2,712,843	1,342,111	957,140	243,170	312,774	2,033,037	10,557,350
折舊及攤銷	(15,696)	(528)	(282)	(6,758)	(1,550)	(3,585)	(438)	(120,112)	(148,949)
截至2019年12月31日止年度									
總營業額	6,239,431	11,554,307	8,756,308	10,753,054	3,785,238	2,031,744	696,250	11,149,096	54,965,428
分部間營業額	(1,031)	(238)	-	(18,518)	-	-	(18,077)	(4,001,074)	(4,038,938)
營業額(來自外部客戶)	6,238,400	11,554,069	8,756,308	10,734,536	3,785,238	2,031,744	678,173	7,148,022	50,926,490
分部經營溢利	552,761	2,429,396	928,427	2,796,985	272,810	231,966	290,719	2,967,479	10,470,543
折舊及攤銷	(15,100)	(2,396)	(3,890)	(6,051)	(281)	(492)	(475)	(237,843)	(266,528)
於2020年12月31日									
分部資產總額	23,829,030	25,071,789	26,666,760	29,019,396	16,134,961	5,288,440	11,725,479	80,000,922	217,736,777
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	1,169	1,006	41	1,456	1,256	1,060	271,081	885,628	1,162,697
分部負債總額	13,415,767	20,901,800	15,995,054	16,635,162	8,117,380	3,271,978	1,439,601	24,300,516	104,077,258
於2019年12月31日									
分部資產總額	23,309,429	19,037,321	27,147,888	19,627,381	7,602,302	6,912,262	13,968,275	88,409,442	206,014,300
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	3,198	513	2,269	1,634	631	122	829,306	2,015,760	2,853,433
分部負債總額	9,825,876	14,728,753	16,909,639	9,102,388	2,193,862	3,075,154	691,947	34,655,477	91,183,096

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

分部營業利潤與所得稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部經營溢利	10,557,350	10,470,543
公司財務收入	59,663	71,177
公司日常開支	(874,898)	(738,156)
投資物業的公平值(虧損)/收益	(156,045)	373,381
其他收益—淨額(附註8)	1,334,593	698,520
財務費用(附註9)	(2,110,906)	(2,393,714)
分佔合營企業業績	982,999	1,519,370
分佔聯營公司業績	257,558	415,361
除所得稅前溢利	10,050,314	10,416,482

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產總額	217,736,777	206,014,300
公司現金及現金等價物	437,856	2,615,636
於合營企業的投資	21,218,447	17,355,309
於聯營公司的投資	6,696,748	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6,751,919	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產	5,074,930	6,712,378
遞延所得稅資產	1,772,655	1,439,498
綜合資產負債表內的總資產	259,689,332	243,699,115
分部負債總額	104,077,258	91,183,096
流動貸款	25,933,873	9,295,332
非流動貸款	56,269,855	74,611,619
遞延所得稅負債	3,312,966	2,946,869
按公平值計入損益的金融負債	190,053	51,104
綜合資產負債表內的總負債	189,784,005	178,088,020

截至2020年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣44,378,836,000元已確認為一個時間點，人民幣5,238,601,000元在一段時間內確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2020年及2019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。

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2020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)為人民幣42,772,506,000元(2019年：人民幣38,178,235,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣6,536,000元(2019年：人民幣431,394,000元)及人民幣241,421,000元(2019年：人民幣1,292,270,000元)。

截至2020年及2019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 2020年 12月31日 人民幣千元	於 2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	4,224,342	3,983,044
其他應收款項及預付款項(b)	59,262,234	70,021,326
	63,486,576	74,004,370
減：非即期部分	(12,289,424)	(12,841,234)
即期部分	51,197,152	61,163,136

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	4,373,540	4,115,976
減：貿易應收款項減值撥備	(149,198)	(132,932)
	4,224,342	3,983,044
減：非即期部分	-	-
即期部分	4,224,342	3,983,044

服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期很短。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於6個月	2,765,858	2,331,900
6個月至1年	865,767	976,052
1年至2年	606,844	609,144
2年至3年	80,743	146,346
超過3年	54,328	52,534
	4,373,540	4,115,976

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2020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(2019年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	(132,932)	(113,315)
應收款項減值撥備	(46,963)	(20,189)
撇銷	30,697	572
於12月31日	<u>(149,198)</u>	<u>(132,932)</u>

(b) 其他應收款及預付款項

	於12月31日					
	2020年			2019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
借予第三方委託貸款	749,767	1,027,967	1,777,734	189,204	459,385	648,589
借予合營企業委託貸款	708,680	5,659,756	6,368,436	1,327,399	8,475,766	9,803,165
借予聯營公司委託貸款	160,384	3,434,933	3,595,317	725,589	706,156	1,431,745
借予非控制性權益委託貸款	312,700	325,000	637,700	512,700	325,000	837,700
應收第三方款項	1,998,467	-	1,998,467	1,688,936	-	1,688,936
應收合營企業款項	18,329,200	-	18,329,200	18,654,638	-	18,654,638
應收聯營公司款項	2,944,124	-	2,944,124	8,901,985	-	8,901,985
應收非控制性權益款項	5,215,269	-	5,215,269	8,202,536	-	8,202,536
預付稅項	6,398,941	199,626	6,598,567	5,446,496	403,286	5,849,782
應收政府款項	2,702,459	-	2,702,459	2,516,377	-	2,516,377
潛在物業發展項目合作訂金	2,048,222	1,025,010	3,073,232	3,916,922	2,260,317	6,177,239
出售附屬公司權益應收款項	1,018,951	-	1,018,951	972,977	-	972,977
其他預付款項	1,304,815	417,132	1,721,947	1,709,832	-	1,709,832
其他應收款項	3,303,168	200,000	3,503,168	2,612,934	259,253	2,872,187
減：其他應收款減值撥備	(222,337)	-	(222,337)	(198,433)	(47,929)	(246,362)
其他應收款及預付款項	<u>46,972,810</u>	<u>12,289,424</u>	<u>59,262,234</u>	<u>57,180,092</u>	<u>12,841,234</u>	<u>70,021,326</u>

於2020年及2019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。

6 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	19,685,589	17,789,750
應計支出	6,915,241	3,308,010
應付合營企業款項(ii)	7,979,029	8,791,353
應付聯營公司款項(ii)	2,462,410	3,179,119
應付非控制性權益款項(ii)	4,419,311	8,247,547
應付政府款項	135,416	77,627
其他應付稅項	3,185,649	3,787,197
已收按金	7,324,472	2,924,384
其他應付款項	5,438,307	6,924,337
	57,545,424	55,029,324
減：非即期部分	(18,269)	(18,581)
即期部分	57,527,155	55,010,743

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) 貿易應付款項(包括應付貿易性質關連方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	9,548,134	7,067,779
6個月至12個月	3,819,304	3,652,058
1年至2年	4,728,907	4,711,607
2年至3年	1,085,312	1,819,411
3年以上	503,932	538,895
	19,685,589	17,789,750

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	18,192,150	14,347,125
— 資本化利息	4,420,866	4,992,252
— 建築相關成本	17,930,857	14,805,832
提供裝修服務成本	2,895,285	3,674,757
直接投資物業支出	71,203	128,030
僱員福利費用	1,742,316	1,829,689
顧問費用	522,038	435,839
核數師酬金	15,484	11,650
— 核數服務	12,255	8,850
— 非核數服務	3,229	2,800
折舊	61,474	96,380
使用權資產折舊	77,980	153,292
土地使用權及無形資產攤銷	9,495	16,856
宣傳及市場推廣	1,074,244	1,007,917
營業稅及其他徵費	364,455	370,757
減值虧損	262,720	601,695
終止確認商譽	78,037	29,428
辦公費用	75,594	179,158
物業維護費用	895,891	1,000,995
能源費用	105,035	160,328
其他	367,375	51,884
	49,162,499	43,893,864

8 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的(虧損)/收益	(338,396)	716,413
重估按公平值計入損益的金融資產及金融負債的收益	486,219	228,937
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(73,622)	108,018
視為出售合營企業及聯營公司的收益	64,072	107,513
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	87,896	32,379
匯兌收益/(虧損)	1,213,393	(408,843)
用於解除合約義務的款項	(107,918)	(79,903)
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)	2,223	(4,821)
出售投資物業的收益	-	865
業務合併的負商譽	-	798
其他收益/(虧損)	726	(2,836)
	<u>1,334,593</u>	<u>698,520</u>

9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,027,805	1,346,499
— 其他貸款	3,792,991	3,817,131
— 租賃負債	11,117	72,222
減：按年資本化利息率5.10% (2019年：5.50%)資本化的利息	(2,721,007)	(2,842,138)
	<u>2,110,906</u>	<u>2,393,714</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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,491,100	3,082,775
— 中國土地增值稅	2,817,307	3,714,711
遞延所得稅	59,032	(547,271)
	<u>5,367,439</u>	<u>6,250,215</u>

本集團除稅前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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,050,314	10,416,482
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(982,999)	(1,519,370)
分佔聯營公司業績	(257,558)	(415,361)
	<u>8,809,757</u>	<u>8,481,751</u>
按適用稅率25%計算的稅項	2,202,439	2,120,438
較高的中國土地增值稅率的影響	2,112,980	2,786,033
毋須課稅收入	(17,239)	(30,315)
不可扣稅支出	760,560	1,029,447
未確認的稅務虧損	442,972	429,910
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(360,610)	(212,075)
撥回先前確認遞延所得稅資產	92,679	54,034
未確認可抵扣暫時差異	60,619	22,843
股息代扣稅	73,039	49,900
	<u>5,367,439</u>	<u>6,250,215</u>
所得稅支出		

11 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,866,283</u>	<u>2,656,277</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,866,283	2,656,277
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,063</u>
每股基本溢利(每股人民幣)	<u>0.376</u>	<u>0.349</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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,866,283</u>	<u>2,656,277</u>
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	2,866,283	<u>2,656,277</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,063
調整：		
— 購股權(千股)	—	—
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	—	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,063</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<u>0.376</u>	<u>0.349</u>

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已派付中期股息	<u>416,333</u>	<u>755,510</u>
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.075元 (2019年：人民幣0.024元)(a)	<u>571,207</u>	<u>181,298</u>

(a) 於2021年3月23日，本公司擬派截至2020年12月31日止年度期末股息人民幣571,207,000元。

報告期後事項

本集團於報告期後並無重大事項。

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2020年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所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，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

期末股息

董事局建議於2021年5月21日(星期五)召開的應屆股東周年大會上推薦支付截至2020年12月31日止年度的期末股息每股普通股人民幣0.075元(折合每股普通股港幣0.090元，調整至小數點後三個位)，期末股息將以現金支付。期末股息須待股東於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2021年5月26日(星期三)名列本公司普通股股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2021年5月26日(星期三)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

預期有關2020年度期末股息的現金股息支票，將於2021年7月2日(星期五)或該日前後寄予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

股東周年大會

股東周年大會將於2021年5月21日(星期五)舉行，股東周年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發予股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月17日(星期一)至2021年5月21日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2021年5月14日(星期五)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除下述「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，本公司及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

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)，作為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，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣14,830,985元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司5,221,555股股份。截至2020年12月31日止，受託人已於市場購入及以收取股份代替現金股息方式累計收購本公司154,806,297股股份，總代價約人民幣527,652,548元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期約2.75%的已發行股本。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧年度內歸屬的股份數目詳情載列如下：

授予日期	授予股份			
	於2020年 1月1日之結餘	年內授予的 股份數目	年內歸屬的 股份數目	於2020年 12月31日之結餘
2017年3月31日	657,450	-	(657,450)	-
2020年3月20日	-	68,663,270	-	68,663,270
合計	657,450	68,663,270	(657,450)	68,663,270

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)守則條文。

李明先生出任本公司主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)，雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。

企業管治守則第A.1.7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，以審批一項關連交易(「該交易」)，而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干本公司董事均被視為於有關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有助董事局更有效地就該交易作出決定，而該交易對本集團整體而言並不重大。於正式簽署書面決議前，有關該交易的詳細資料、原因和利益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有本公司董事審閱及考慮，而所有本公司董事已根據本公司組織章程細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)，於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於2021年4月21日或之前所寄予股東的本公司2020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公司截至2020年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)上刊載。而本公司截至2020年12月31日止年度的年報將在2021年4月21日或之前寄發予股東，並同時在本公司網站及聯交所網站上刊載。

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、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，2021年3月23日

於本公告刊發日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：

李明先生
王洪輝先生
崔洪杰先生

非執行董事：

黃秀美女士
符飛先生
侯俊先生
栗利玲女士

獨立非執行董事：

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

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