

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。



截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告，
董事局委員會組成變更
及
董事名單與其角色和職能

財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣505.30億元，同比下降50%。
- 營業額為人民幣464.59億元，同比上升1%。
- 毛利為人民幣11.83億元。毛利率為3%。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣210.97億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣2.770元。錄得虧損主要是歸因於在二零二三年度，(i)中國的整體房地產市場低迷，導致毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業及聯營公司的業績下降。

董事局欣然宣佈本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績。

年度業績回顧

截至2023年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣464.59億元，較去年上升約1%；受國內房地產市場持續低迷的影響，毛利為人民幣11.83億元，較去年下降約50%，毛利率為3%（2022年：5%）。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210.97億元及人民幣2.770元。

市場回顧及展望

2023年市場回顧

2023年，中國房地產市場總體呈現「前高、中低、後穩」的特徵。政府於年內陸續出台「認房不認貸」、「降低首付比例和利率」、「放開限購」等一系列政策措施，起到積極效果，市場整體保持穩定。2023年，商品房銷售面積約11.2億平方米，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。2023年，房地產開發企業到位資金約人民幣12.7萬億元，同比下降13.6%。房企普遍受到銷售回款減少、資產處置困難和再融資艱難影響，面臨較大風險挑戰，行業持續出清中。

2024年市場展望

展望未來，本集團預計短期內房地產市場制約因素依然存在，需求可能穩中有降。中長期房地產持續發展有堅實支撐，來自城鎮化、改善、拆遷改造的需求將支撐未來市場規模，中國房地產行業仍然是值得深耕的大行業。當前房地產供求關係發生重大轉變，市場信心恢復、房企修復和出清仍需較長時間。行業進入發展新模式，原有的「高槓桿、高周轉、高風險」的發展模式不可持續，房企瘦身與輕資產轉型是大勢所趨，轉向依靠產品、依靠服務實現可持續經營。

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)	2023年	2022年	變動
物業開發	38,993	37,132	5%
物業投資	446	391	14%
物業管理及相關服務	2,885	2,868	1%
其他房地產相關業務	4,135	5,736	-28%
合計	46,459	46,127	1%

本集團2023年營業額較2022年的人民幣461.27億元上升約1%至人民幣464.59億元。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84%。於2023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7%，26%，18%，16%，29%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。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的整體收入於2023年下降幅度較大。

銷售成本

於2023年，本集團總銷售成本為人民幣452.76億元(2022年：人民幣437.50億元)。

2023年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2022年每平方米約人民幣5,700元上升至每平方米約人民幣6,500元，主要是由於2023年位於一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。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5,700元(2022年：每平方米人民幣5,500元)。

毛利

本年度毛利為人民幣11.83億元，較2022年下降約50%。於2023年，毛利率下降至3%（2022年：5%）。毛利率的下降主要是由於2023年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

於2023年，利息及其他收入較2022年的人民幣10.94億元下降約22%至人民幣8.54億元，下降主要原因是由於年內利息收入和股息收入減少。

於2023年，本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣6.72億元(2022年：人民幣26.89億元)，錄得其他虧損(淨額)的主要原因是年內國內房地產市場低迷，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的出售合營企業及聯營公司的淨收益、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訴訟撥備。

投資物業重估

於2023年，受國內整體房地產市場下行影響，本集團於2023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)為人民幣9.28億元(2022年：人民幣2.56億元)。

營運費用

2023年的銷售和市場推廣費用為人民幣11.70億元(2022年：人民幣18.03億元)，較去年減少約35%。年內該費用減少主要是由於國內整體房地產市場氣氛低迷，(i)協議銷售額下降；及(ii)本集團為此推出較多市場推廣活動，以期推動項目銷售的綜合反映。該等成本佔2023年協議銷售總額約2.3%（2022年：1.8%）。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2023年的行政費用輕微下降至人民幣16.95億元(2022年：人民幣16.98億元)，約佔2023年營業額3.6%（2022年：3.7%）。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2023年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣112.83億元(2022年：人民幣78.50億元(經重述))。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計提了預期信用損失撥備。

財務費用

於2023年，本集團加權平均利率由2022年的5.16%上升至5.63%。年內本集團已付或應計的總利息開支上升至人民幣53.58億元(2022年：人民幣50.64億元)。其中人民幣35.17億元(2022年：人民幣30.66億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2023年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣3.61億元(2022年：人民幣11.75億元)。該費用的下降是主要由於資產減損相關原因導致的先前年度確認的應納稅暫時性差異減少所致。此外，土地增值稅於2023年下降至人民幣10.63億元(2022年：人民幣14.51億元)，下降的主要原因是2023年適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔虧損

2023年本公司擁有人應佔虧損為人民幣210.97億元(2022年：人民幣190.37億元(經重述))。2023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，導致毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降。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2023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50.22億元，其中約99%(2022年12月31日：99%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為0.95倍。於2023年，本集團積極開展流動性風險化解工作，持續專注於物業開發項目的高品質交付，設法釋放經營現金流，以維持本集團的業務穩定。

於2023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)約為438%(2022年12月31日：196%(經重述))。淨借貸比率上升主要是由於2023年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，整體行業利潤被侵蝕，導致資金回籠速度仍然較慢，使淨借貸比率上升。於2024年，隨着房地產寬鬆措施陸續出台，刺激購房需求，我們也將繼續積極主動進行債務管理，加快物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2023年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2022年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	69,751	73%	38,092	39%
1年至2年內到期	11,027	11%	21,062	22%
2年至5年內到期	9,386	10%	30,061	31%
5年以上到期	5,979	6%	7,808	8%
合計	96,143	100%	97,023	100%

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2023年，物業開發業務的營業額上升約5%至人民幣389.93億元(2022年：人民幣371.32億元)。交付可售樓面面積由2022年約3,183,000平方米下降5%至2023年約3,015,000平方米。不包括車位銷售，2023年平均入賬銷售價格上升至每平方米約人民幣14,400元(2022年：每平方米人民幣13,400元)，主要是由於2023年有較多位於一線及核心二線城市的項目結轉。

2023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	627	12,355	50,700
	太原	1,610	160,059	10,100
	秦皇島	156	10,046	15,500
	廊坊	170	10,493	16,200
		2,563	192,953	13,300
環渤海區域	天津	5,353	302,974	17,700
	青島	452	50,633	8,900
	濟南	2,087	156,312	13,400
	大連	1,166	56,888	20,500
	瀋陽	186	17,858	10,400
		9,244	584,665	15,800
華東區域	上海	34	1,012	33,600
	杭州	1,233	34,880	35,300
	南京	369	19,814	18,600
	蘇州	293	28,048	10,400
	溫州	2,126	108,348	19,600
	揚州	630	45,531	13,800
	宿遷	1,435	224,830	6,400
		6,120	462,463	13,200

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	714	17,317	41,200
	廣州	817	46,364	17,600
	佛山	4	275	14,500
	漳州	1,220	104,137	11,700
	茂名	119	24,678	4,800
	江門	1,227	125,349	9,800
	中山	1,397	125,029	11,200
	湛江	431	54,737	7,900
	香港	339	1,480	229,100
		6,268	499,366	12,600
華中區域	武漢	9,894	454,112	21,800
	鄭州	181	23,821	7,600
	南昌	87	8,956	9,700
	贛州	1,009	137,281	7,300
		11,171	624,170	17,900
華西區域	重慶	357	21,732	16,400
	西安	911	82,002	11,100
	貴陽	407	48,839	8,300
	柳州	12	1,279	9,400
	西寧	4	566	7,100
		1,691	154,418	11,000
	其他項目	1,060	130,086	8,100
小計(不包含車位)		38,117	2,648,121	14,400
車位(各項目)		876	367,205	2,400
合計		38,993	3,015,326	12,900

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2023年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣505.30億元，較2022年的人人民幣1,002.90億元下降約50%。2023年全年的協議銷售樓面面積下降約30%至4,288,900平方米(2022年：6,154,000平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降25%至每平方米約人民幣13,500元(2022年：每平方米人民幣18,000元)。

來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約85%(2022年：80%)。從地區分佈來看，2023年的協議銷售額來自於北京、環渤海、華東、華南、華中、華西及其他區域分別為18%，36%，17%，13%，11%，4%及1%。

2023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	4,507	224,400	20,100
	石家莊	648	68,300	9,500
	太原	590	73,700	8,000
	秦皇島	1,000	61,600	16,200
	廊坊	1,604	132,000	12,200
	張家口	34	6,100	5,600
	晉中	402	52,900	7,600
		8,785	619,000	14,200
環渤海區域	天津	6,508	376,900	17,300
	青島	1,562	87,800	17,800
	濟南	8,371	848,700	9,900
	大連	462	41,900	11,000
	瀋陽	298	33,600	8,900
	長春	190	22,700	8,400
		17,391	1,411,600	12,300

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華東區域	上海	1,294	45,000	28,800
	南京	239	14,200	16,800
	蘇州	461	32,200	14,300
	無錫	1,783	91,700	19,400
	溫州	1,866	104,300	17,900
	揚州	126	10,400	12,100
	金華	113	9,900	11,400
	鎮江	552	65,400	8,400
	宿遷	531	56,200	9,400
		6,965	429,300	16,200
華南區域	深圳	1,387	51,800	26,800
	廣州	1,071	61,700	17,400
	福州	398	22,100	18,000
	佛山	622	53,900	11,500
	泉州	24	1,600	15,000
	廈門	636	28,300	22,500
	茂名	88	19,000	4,600
	江門	462	47,100	9,800
	中山	1,188	104,900	11,300
	湛江	365	50,900	7,200
	香港	14	100	140,000
		6,255	441,400	14,200
華中區域	武漢	3,080	134,100	23,000
	鄭州	246	25,500	9,600
	合肥	200	13,200	15,200
	長沙	920	84,600	10,900
	南昌	468	48,300	9,700
	贛州	323	39,900	8,100
		5,237	345,600	15,200

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華西區域	成都	421	35,400	11,900
	重慶	74	11,100	6,700
	西安	501	40,700	12,300
	昆明	40	7,400	5,400
	貴陽	161	13,600	11,800
	烏魯木齊	56	5,900	9,500
	蘭州	16	3,000	5,300
	柳州	5	600	8,300
	西寧	186	16,500	11,300
	西雙版納	562	80,100	7,000
		2,022	214,300	9,400
其他區域	新加坡	648	3,900	166,200
		648	3,900	166,200
	其他項目	1,139	121,100	9,400
小計(不包含車位)		48,442	3,586,200	13,500
車位(各項目)		2,088	702,700	3,000
合計		50,530	4,288,900	11,800

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2023年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,766,500平方米和5,150,900平方米，較2022年分別增加9%和20%。

於2023年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備¹下降至約36,213,000平方米(2022年12月31日：42,981,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至約19,073,000平方米(2022年12月31日：22,603,000平方米)。於2023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6,500元(2022年12月31日：人民幣7,100元)。

附註1：於2023年，本集團及其合營企業和聯營公司購入2幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為858,000平方米及797,000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3,600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2023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	17.96%		
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	17	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	201	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	10	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LAVIE	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	57	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	110	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	46	51.00%		
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%		
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	29	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	2,916		
		石家莊	石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109	88.89%
				遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	11	47.72%
				遠洋·風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	7	47.72%
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	32	38.35%		
瑾園·上府	石家莊市藁城區			48	43	8	40.00%		
遠洋7號	石家莊市長安區			115	103	115	39.36%		
			695	570	336				

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	114	100.00%
		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	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.21%
				2,228	1,339	1,917	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,101	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	20	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	1,375	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	1,804	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	28	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,348	30.85%
				14,494	10,171	9,450	
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	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	298	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	3,034	2,615	1,905	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	64	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	108	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	7	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	21	52.15%
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	1	60.00%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	653	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				6,612	4,764	3,807	

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	13	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	48	100.00%
				592	432	163	
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	555	60.00%
		明湖風景	濟南市天橋區	97	83	97	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	150	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	59	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	518	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	5	37.90%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	49	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,640	2,996	2,363	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	587	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	9	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	234	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				2,147	1,860	1,057	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	400	60.00%
		遠洋鯤樓府	瀋陽市鐵西區	47	32	21	100.00%
				447	345	421	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	326	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				14,114	10,946	8,176	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	76	52.15%
		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	144	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	670	41.03%
		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	35.91%
				1,711	993	1,101	

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	1	51.00%
				87	73	16	
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	24	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	1	100.00%
				447	337	25	
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	50	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	26	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	76	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	262	41.66%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	87.75%
				938	710	515	
	寧波	余姚供應鏈產業園	寧波市余姚市	56	-	56	28.19%
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	106	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	111	19.80%
				407	311	217	
	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%
		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	12	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	41.36%
				570	330	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 (%)
	揚州	美居生活廣場 天鉞	揚州市邗江區 揚州市邗江區	81 467	- 348	81 467	52.15% 52.15%
				548	348	548	
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	21.86%
	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	463	50.00%
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	55	22.42%
	宿遷	愛琴海購物公園 沭陽天鉞 天鉞	宿遷市宿城區 宿遷市沭陽縣 宿遷市宿城區	117 545 484	- 407 411	117 33 285	14.08% 100.00% 14.08%
				1,146	818	435	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
				7,919	5,184	4,586	
華南區域	深圳	龍華區德愛電子廠項目 遠洋新幹線 遠洋天祺 遠洋·觀山海 遠洋天萃 遠洋濱海大廈 天和 山廈項目	深圳市龍華區 深圳市龍崗區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍崗區 深圳市南山區 深圳市龍華區 深圳市龍崗區	533 556 92 141 152 115 278 323	282 437 64 106 108 52 201 303	533 97 92 141 152 59 278 323	80.00% 100.00% 100.00% 48.00% 39.20% 64.90% 63.01% 81.00%
				2,190	1,553	1,675	
	廣州	東灣 遠洋天驕 芙蓉墅 遠洋天成 遠洋風景	廣州市增城區 廣州市天河區 廣州市花都區 廣州市增城區 廣州市增城區	141 310 179 76 133	96 279 87 48 96	8 41 54 76 69	40.00% 100.00% 51.00% 100.00% 100.00%
				839	606	248	

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%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	164	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	64	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	54	100.00%
				307	234	118	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	890	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	137	100.00%
				1,353	1,171	1,027	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	285	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	60.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	2	100.00%
				12	11	11	
				6,594	5,066	4,247	
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	198	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樁	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				3,130	1,739	1,411	

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	36.98%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	15	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	22.72%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
				1,237	965	840	
	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%
				567	449	238	
	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	575	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	1,126	
	南昌	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	15	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	33	52.15%
				429	346	129	
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	154	53.59%
				7,680	5,204	3,898	
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%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
				568	233	457	

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	22	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	36	56.10%
				1,130	839	138	
	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	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	113	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,599	
	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	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	183	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	111	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	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	991	
	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	302	28.97%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
				624	467	524	
	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	108	76.55%
				442	251	193	

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	661	41.72%
		天關	西寧市城西區	311	254	117	76.55%
				1,710	1,272	899	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	259	26.07%
				9,004	6,443	5,786	
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				59,875	43,075	36,213	

投資物業

於2023年，來自物業投資的營業額增加了約14%至人民幣4.46億元(2022年：人民幣3.91億元)。於2023年12月31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；其中，北京遠洋樂堤港商業部分於2023年6月開業，寫字樓部分亦於2023年12月入市。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2023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					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	52%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	84% ¹	62%
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	68%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	91%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	94%	72%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	77%	100%
沭陽愛琴海購物公園(宿遷)	宿遷市沭陽縣	40,000	-	40,000	-	-	68%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		109,000	-	61,000	-	48,000		
小計		510,000	266,000	163,000	-	81,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	92%	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	90%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	84%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	-	41,000	-	-	87%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	91%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	92%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	95%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	33,000	-	33,000	-	-	80%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	77%	36%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	65%	28%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	76%	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	-	-	88%	26%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	-	92,000	-	-	94%	31%
其他		2,250,000	225,000	114,000	1,846,000	65,000		
小計		3,239,000	516,000	651,000	1,846,000	226,000		
合計		3,749,000	782,000	814,000	1,846,000	307,000		

附註1：由於北京遠洋樂堤港的寫字樓部分於2023年12月下旬才正式入市，項目運營團隊正在整體規劃租賃安排，因此該出租率僅為該項目的商舖出租率。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

有關二零二二年度審核保留意見的相關信息

立信德豪就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。本公司已採取積極步驟解決審核保留意見，及已提供額外信息予立信德豪進行審核，其後上述審核保留意見已獲解決及消除。此外，有關第(b)項審核保留意見，本公司委任了一家「四大」會計師事務所對有關事項進行審閱，據此，已同意及將落實所建議之下述主要措施：(i)完善和加強與資金管理相關的標準化單據流程及內控流程的監督管理；(ii)加強員工合規培訓及重要崗位員工的離任審計；(iii)完善與上市規則相關的內部監督及控制流程；及(iv)明確向聯合營公司資金拆借的內部控制流程。

本公司將繼續定期審閱其內部政策及流程，並於適當時候更新有關政策及流程以避免相似事項再次發生。

此外，有關上述第(b)項審核保留意見(其內容有關與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額)，於北京中聯置地房地產開發有限公司(「中聯置地」，為本公司非全資附屬公司)與蕪湖德業投資管理中心(有限合夥)(「蕪湖德業」)之間的資金安排(誠如本全年業績公告中的本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表附註2.2(b)所披露，作出該等資金安排的目的是向遠洋資本有限公司(「遠洋資本」)的合營企業提供資金，以作為其營運資金及投資用途，「資金安排」)項下的蕪湖德業欠付中聯置地的應收款項的滾存餘額由於2022年12月31日的約人民幣106億元減少至於2023年12月31日的約人民幣55億元。

本公司已採取積極步驟去收回資金安排項下的未結餘額。就此，遠洋控股中國(為本公司全資附屬公司)、中聯置地、遠洋資本及蕪湖德業分別於2023年3月30日訂立合作備忘錄及於2023年11月27日訂立補充備忘錄，據此其中包括(i)遠洋資本會向本集團提供其合營企業持有之資產、股權、合夥企業份額、應收款項等作為融資擔保用途的抵押品；及(ii)訂約方已就資金安排項下未結餘額約定未來五年直到2028年的還款時間表。其後，該遠洋資本之合營企業亦進一步向本集團確認上述融資擔保相關事宜。本公司將繼續致力收回蕪湖德業欠付本集團的未結應收款項。

境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2023年9月15日、2023年10月12日、2023年11月10日及2024年2月8日的公告，內容有關(其中包括)所建議之本集團整體境外債務重組(統稱「境外債務公告」)。

本公司全面致力於按照以下指導性原則制定可行的境外債務整體重組方案：

- (1) 尊重所有債權人現有的法律地位和債權人之間的法律償付順序，公平對待所有債權人；及
- (2) 實現長期、可持續的資本結構，以降低業務營運風險並為所有持份者釋放價值。

就此，本集團持續積極、努力與其財務顧問及法律顧問緊密合作，對其現有財務和營運狀況進行評估，以制定一個尊重所有持份者的權利及提供可持續的資本結構，並為本集團穩定營運奠定基礎的解決方案。本集團將繼續與其債權人和其他持份者進行討論，並與其顧問共同做好準備工作，以促進制定切實可行的本集團境外債務重組方案。

誠如境外債務公告所載，為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款。應境外美元證券相關發行人要求，境外美元證券已自2023年9月15日上午9時正起於聯交所停牌，並將會繼續停牌，直至另行通知為止。

本集團高度重視所建議之本集團整體境外債務重組工作及其與債權人的持續關係。就此，本集團謹請債權人給予本集團時間去解決目前的流動性問題及與其顧問合作制定最佳重組解決方案。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期均為2024年3月28日的本公司於聯交所刊發的公告及遠洋控股中國於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「境內公開市場債務公告」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，遠洋控股中國於2024年1月先後針對七支公司債券召開持有人會議，審議了關於調整公司債券本息兌付安排及提供增信保障措施等事項的有關議案(「展期議案」)。經持有人會議投票表決，七支公司債券的展期議案均獲得通過，共涉及存續本金金額人民幣132.7億元。截至2024年3月28日，有關七支公司債券的新增增信保障措施的登記手續辦理工作按計劃持續推進中。鑑於重大事項存在的不確定性已消除，遠洋控股中國向上海證券交易所申請七支公司債券自2024年3月29日上海證券交易所交易時段開始起復牌，復牌後繼續按照上海證券交易所和中國證券登記結算有限責任公司《關於為上市期間特定債券提供轉讓結算服務有關事項的通知》規定轉讓。

另外，遠洋控股中國三支存續銀行間債券於停牌期間分別面臨本息兌付或利息兌付，金額合計約為人民幣64.20億元。遠洋控股中國於2024年1月至2月先後召開持有人會議，協商兌付調整安排，截至2024年3月28日，尚未形成有效決議。遠洋控股中國正在與有關債務融資工具投資人積極溝通，研究解決方案，力爭儘早達成一致。上述事項不會觸發遠洋控股中國公司債券交叉違約或提前清償條款，不會對遠洋控股中國公司債券已達成的展期安排造成實質性影響。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

於截至2023年12月31日止財務年度後的重重大事件

除上文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本全年業績公告中的經審核綜合財務報表附註13所披露外，於本全年業績公告日期，截至2023年12月31日止財務年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。

本集團截至2023年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
營業額	4	46,459,008	46,126,585
銷售成本	5	(45,276,191)	(43,749,646)
毛利		1,182,817	2,376,939
利息及其他收入		854,411	1,093,965
其他虧損—淨額	6	(672,379)	(2,688,919)
投資物業公平值變動		(928,020)	(256,118)
銷售及市場推廣費用	5	(1,169,502)	(1,803,313)
金融資產減值虧損	5	(11,282,720)	(7,850,341)
行政費用	5	(1,694,518)	(1,697,513)
經營虧損		(13,709,911)	(10,825,300)
財務費用	7	(3,517,124)	(3,066,124)
分佔合營企業業績		(936,319)	(956,523)
分佔聯營公司業績		(1,397,411)	(1,282,834)
除所得稅前虧損		(19,560,765)	(16,130,781)
所得稅開支	8	(1,424,120)	(2,625,399)
年度虧損		(20,984,885)	(18,756,180)
應佔：			
—本公司擁有人		(21,096,541)	(19,036,534)
—非控制性權益		111,656	280,354
		(20,984,885)	(18,756,180)
年內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位)			
每股基本虧損	9	(2.770)	(2.500)
每股攤薄虧損	9	(2.770)	(2.500)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
年度虧損	(20,984,885)	(18,756,180)
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	(190,269)	(4,686,266)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	(273,403)	(1,546,051)
遞延對沖收益	56,486	43,346
享有按權益法入賬的投資的其他全面 收益份額	164,174	2,752
年度其他全面虧損	(243,012)	(6,186,219)
年度全面虧損總額	(21,227,897)	(24,942,399)
應佔年度全面(虧損)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(21,410,410)	(25,559,391)
— 非控制性權益	182,513	616,992
年度全面虧損總額	(21,227,897)	(24,942,399)

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
資產及負債		
非流動資產		
物業、機器及設備	3,492,480	3,536,637
使用權資產	1,745,946	362,198
土地使用權	212,009	275,873
無形資產	400,164	459,807
商譽	1,243,182	888,654
投資物業	15,857,341	7,734,474
於合營企業之權益	18,679,921	20,463,935
於聯營公司之權益	3,915,886	4,436,805
按公平值計入其他全面收益的金融資產	777,280	971,614
按公平值計入損益的金融資產	4,748,336	4,478,828
貿易及其他應收款項及預付款項	6,878,282	8,387,895
遞延所得稅資產	2,207,743	1,527,180
非流動資產總額	60,158,570	53,523,900
流動資產		
發展中物業	48,516,015	73,299,924
存貨(按成本)	1,379,381	1,223,421
可收回土地發展成本	1,279,428	1,275,688
已落成待售物業	26,713,610	20,234,097
按公平值計入損益的金融資產	646,833	972,284
貿易及其他應收款項及預付款項	62,409,893	80,795,277
合約資產	46,590	29,177
受限制銀行存款	3,033,268	4,763,360
現金及現金等價物	1,988,738	4,623,126
	146,013,756	187,216,354
分類為持作出售的資產	-	2,225,754
流動資產總額	146,013,756	189,442,108

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	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
			(經重述)
	附註		
流動負債			
貸款		69,750,588	38,091,736
租賃負債		150,898	74,782
貿易及其他應付款項	12	49,096,209	44,882,027
合約負債		20,872,878	41,025,991
應付所得稅		14,560,975	13,149,119
按公平值計入損益的金融負債		33,764	168,420
流動負債總額		154,465,312	137,392,075
流動(負債)/資產淨額		(8,451,556)	52,050,033
總資產減流動負債		51,707,014	105,573,933
非流動負債			
貸款		26,392,734	58,931,713
租賃負債		1,822,109	323,616
貿易及其他應付款項	12	683,491	56,176
遞延所得稅負債		2,016,697	1,482,767
非流動負債總額		30,915,031	60,794,272
資產淨額		20,791,983	44,779,661
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)
其他儲備		(7,854,369)	(7,337,248)
(累計虧損)/保留溢利		(12,446,306)	8,650,235
		7,028,557	28,641,157
非控制性權益		13,763,426	16,138,504
權益總額		20,791,983	44,779,661

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2024年3月28日獲董事局批准刊發。

截至2023年及2022年12月31日止年度的相關財務資料已載入本2023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2022年12月31日止年度的財務報表，並將儘快遞交截至2023年12月31日止年度的財務報表。

公司核數師已呈報本集團於兩個年度的財務報表。截至2023年12月31日止年度的核數師報告不發表意見，並無提述該核數師在不就該報告作發表意見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。有關詳情，請參閱「獨立核數師報告摘要」分節。

2. 財務報表的編製基準及上年度調整

2.1 計量基準及持續經營假設

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。

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣209.8億元，截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元。如綜合財務報表所披露，本集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣19.9億元。

於2023年12月31日後，本集團的三筆債券本金及利息金額合計約人民幣84.2億元，其中截至本財務報表核准日已到期未償還約人民幣64.2億元，另外一筆債券本金為20億元將於2025年到期。截至本財務報表核准日，本集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳細請參閱本集團已於2024年3月28日的公告。

有鑑於本集團流動性緊張，於2023年9月15日，本集團宣佈開始對其境外債務進行整體重組（「境外債務重組」），為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款，直至境外債務重組和／或實施展期解決方案。該等境外債務包括截至2023年12月31日賬面價值約人民幣232.5億元的七筆擔保票據及賬面價值約人民幣45.7億元的永續次級擔保資本證券。由於暫停付款，本集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件。截至本綜合財務報表核准日，境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。

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、多個項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，本集團已計提撥備。詳見綜合財務報表。

截至2023年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致整個房地產行業遭受短期流動性的影響。因此，2023年中國房地產開發商的合約銷售額普遍下降。2023年本集團的合約銷售額也大幅下降。

本集團內部資金逐步收緊。由於獲得外部資金為開發項目融資的渠道有限，本集團面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的復甦時機為本集團帶來了額外的重大不確定性。對本集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他借款進行再融資可能比以往更具挑戰性。

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

鑑於上述情況，董事已仔細考慮本集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測(「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。已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於以下內容：

- 一 本集團正積極與債券持有人協商調整境內公司債本息償還安排；

截至綜合財務報表批准報出日，已有七筆境內公司債總存續本金金額約人民幣132.7億元調整本息償還安排。根據調整安排，相關公司債券分別按分期計劃分至一年至五年來償還。調整後的償債安排已經相關債券持有人會議審議通過。

本集團正積極與到期日分別為2024年及2025年的三筆境內債券的債券持有人就延期計劃進行溝通。截至綜合財務報表批准報出日，兩筆債券的持有人大會延期手續目前仍在辦理中。

- 一 本集團一直積極與其顧問合作，為集團的境外債務制定切實可行的重組方案。2023年9月，本集團宣佈啟動境外債務重組，並任命華利安諾基(中國)有限公司為財務顧問，盛德律師事務所為法律顧問，協助集團評估現有資本結構和流動性挑戰並制定最佳解決方案。本集團將繼續聘請財務顧問及法律顧問評估集團目前的財務及營運狀況，以期制定尊重所有利害關係人權利並提供永續資本結構的解決方案，為集團穩定經營奠定基礎。有關境外債務重組的更多詳細信息，本集團已於2023年9月15日，2023年10月12日，2023年11月10日及2024年2月8日在香港聯合交易所發佈的公告中披露；
- 一 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 一 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；
- 一 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源；

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

董事已審查現金流量預測，並認為本集團是否能夠實現上述計劃和措施存在多重重大不確定性。具體而言，本集團能否持續經營取決於以下因素：

- 三筆到期日分別為2024年和2025年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 成功制定並實施境外債務重組；
- 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；
- 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；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 本集團有能力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；和
- 成功實施本集團的業務策略計劃和成本控制措施，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2023年12月31日起至少十八個月內到期的義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製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收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

2.2 上年度調整

於編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團管理層發現了先前發佈的綜合財務報表中的會計錯誤，有關詳情如下：

(a) 於聯營公司的權益的重述

截至2023年3月30日，本集團的聯營公司瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)未能提供所要求的全部資料，以確定本集團管理層所使用的瑞喜財務資料是否包含任何重大錯誤陳述。

(b) 與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的重述

本集團之子公司北京中聯置地房地產開發有限公司(「北京中聯」)有一筆應收蕪湖德業投資管理中心(有限合夥)(「蕪湖德業」)的款項，乃因透過北京中聯向蕪湖德業轉撥資金而產生。而蕪湖德業將根據遠洋資本有限公司(「遠洋資本」)的指示，將資金轉撥給相關項目方遠颺投資有限公司(遠洋資本的合營企業)，以用於其營運資金及投資。截至2022年12月31日，該交易結餘為人民幣106億元，已確認減值損失人民幣27.5億元。

截至2022年12月31日止年度，瑞喜、遠洋資本及遠颺投資有限公司管理層並無就上述提供完整且準確的資料，導致

- (a) 分佔聯營公司業績虧損撥備不足，因為瑞喜管理層提供的財務資料不包含瑞喜的全資子公司遠洋資本已就其投資及其他金融資產產生的減值。
- (b) 金融資產減值虧損撥備不足，因為本集團管理層使用遠洋資本及遠颺投資有限公司管理層提供的不完整及不準確的資料，以評估應收蕪湖德業款項的預期信用損失。可自蕪湖德業收回的款項被高估。

於編製2023年財務報表的過程中，本集團自上述管理層獲得更可靠的資料，其本應於2023年3月30日前獲得，而在編製本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表時，理應獲得並使用。因此，本集團重新評估本集團於2022年12月31日於瑞喜投資的賬面值及其截至2022年12月31日止年度應佔損益及其他全面收益，以及應於2022年12月31日確認的減值虧損金額。

對本集團綜合財務報表的影響如下：

上年度調整
人民幣千元

綜合損益表

分佔聯營公司業績減少	(a)	(410,789)
金融資產減值虧損增加	(b)	(2,695,536)

綜合財務狀況表

於聯營公司的權益減少	(a)	(410,789)
貿易及其他應收款項及預付款項減少	(b)	(2,695,536)

下表披露董事局董事對截至2022年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表及2022年12月31日的綜合財務狀況表中各項目所作的調整：

	2022年			(經重述) 人民幣千元
	(此前呈報) 人民幣千元	上年度調整		
		人民幣千元 (a)	人民幣千元 (b)	
營業額	46,126,585	-	-	46,126,585
銷售成本	(43,749,646)	-	-	(43,749,646)
毛利	2,376,939	-	-	2,376,939
利息及其他收入	1,093,965	-	-	1,093,965
其他虧損—淨額	(2,688,919)	-	-	(2,688,919)
投資物業公平值變動	(256,118)	-	-	(256,118)
銷售及市場推廣費用	(1,803,313)	-	-	(1,803,313)
金融資產減值虧損	(5,154,805)	-	(2,695,536)	(7,850,341)
行政費用	(1,697,513)	-	-	(1,697,513)
經營虧損	(8,129,764)	-	(2,695,536)	(10,825,300)
財務費用	(3,066,124)	-	-	(3,066,124)
分佔合營企業業績	(956,523)	-	-	(956,523)
分佔聯營公司業績	(872,045)	(410,789)	-	(1,282,834)
除所得稅前虧損	(13,024,456)	(410,789)	(2,695,536)	(16,130,781)
所得稅開支	(2,625,399)	-	-	(2,625,399)
年度虧損	(15,649,855)	(410,789)	(2,695,536)	(18,756,180)
應佔：				
—本公司擁有人	(15,930,209)	(410,789)	(2,695,536)	(19,036,534)
—非控制性權益	280,354	-	-	280,354
	(15,649,855)	(410,789)	(2,695,536)	(18,756,180)
年內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位)				
每股基本虧損	(2.092)	(0.054)	(0.354)	(2.500)
每股攤薄虧損	(2.092)	(0.054)	(0.354)	(2.500)

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

	2022年			(經重述) 人民幣千元
	(此前呈報) 人民幣千元	上年度調整 人民幣千元 (a)	人民幣千元 (b)	
年度虧損	(15,649,855)	(410,789)	(2,695,536)	(18,756,180)
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	(4,686,266)	-	-	(4,686,266)
後續可能重新分類至損益的項目：				
匯兌差異	(1,546,051)	-	-	(1,546,051)
遞延對沖收益	43,346	-	-	43,346
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	2,752	-	-	2,752
年度其他全面虧損	(6,186,219)	-	-	(6,186,219)
年度全面虧損總額	<u>(21,836,074)</u>	<u>(410,789)</u>	<u>(2,695,536)</u>	<u>(24,942,399)</u>
應佔年度全面(虧損)/收益總額：				
— 本公司擁有人	(22,453,066)	(410,789)	(2,695,536)	(25,559,391)
— 非控制性權益	616,992	-	-	616,992
年度全面虧損總額	<u>(21,836,074)</u>	<u>(410,789)</u>	<u>(2,695,536)</u>	<u>(24,942,399)</u>

2022年

	(此前呈報)	上年度調整		(經重述)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(a)	(b)	
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	3,536,637	-	-	3,536,637
使用權資產	362,198	-	-	362,198
土地使用權	275,873	-	-	275,873
無形資產	459,807	-	-	459,807
商譽	888,654	-	-	888,654
投資物業	7,734,474	-	-	7,734,474
於合營企業之權益	20,463,935	-	-	20,463,935
於聯營公司之權益	4,847,594	(410,789)	-	4,436,805
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	971,614	-	-	971,614
按公平值計入損益的金融資產	4,478,828	-	-	4,478,828
貿易及其他應收款項及預付款項	8,387,895	-	-	8,387,895
遞延所得稅資產	1,527,180	-	-	1,527,180
非流動資產總額	53,934,689	(410,789)	-	53,523,900
流動資產				
發展中物業	73,299,924	-	-	73,299,924
存貨(按成本)	1,223,421	-	-	1,223,421
可收回土地發展成本	1,275,688	-	-	1,275,688
已落成待售物業	20,234,097	-	-	20,234,097
按公平值計入損益的金融資產	972,284	-	-	972,284
貿易及其他應收款項及預付款項	83,490,813	-	(2,695,536)	80,795,277
合約資產	29,177	-	-	29,177
受限制銀行存款	4,763,360	-	-	4,763,360
現金及現金等價物	4,623,126	-	-	4,623,126
	189,911,890	-	(2,695,536)	187,216,354
分類為持作出售的資產	2,225,754	-	-	2,225,754
流動資產總額	192,137,644	-	(2,695,536)	189,442,108

	2022年			(經重述) 人民幣千元
	(此前呈報) 人民幣千元	上年度調整		
		人民幣千元 (a)	人民幣千元 (b)	
流動負債				
貸款	38,091,736	-	-	38,091,736
租賃負債	74,782	-	-	74,782
貿易及其他應付款項	44,882,027	-	-	44,882,027
合約負債	41,025,991	-	-	41,025,991
應付所得稅	13,149,119	-	-	13,149,119
按公平值計入損益的金融負債	168,420	-	-	168,420
流動負債總額	137,392,075	-	-	137,392,075
流動資產淨額	54,745,569	-	(2,695,536)	52,050,033
總資產減流動負債	108,680,258	(410,789)	(2,695,536)	105,573,933
非流動負債				
貸款	58,931,713	-	-	58,931,713
租賃負債	323,616	-	-	323,616
貿易及其他應付款項	56,176	-	-	56,176
遞延所得稅負債	1,482,767	-	-	1,482,767
非流動負債總額	60,794,272	-	-	60,794,272
資產淨額	47,885,986	(410,789)	(2,695,536)	44,779,661
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)	-	-	(1,062)
其他儲備	(7,337,248)	-	-	(7,337,248)
保留溢利	11,756,560	(410,789)	(2,695,536)	8,650,235
	31,747,482	(410,789)	(2,695,536)	28,641,157
非控制性權益	16,138,504	-	-	16,138,504
權益總額	47,885,986	(410,789)	(2,695,536)	44,779,661

於2022年1月1日，期初綜合財務狀況表並無任何上年度調整。

3. 會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的會計政策載於下文。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2023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：

香港財務報告準則第17號	保險合約(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂)
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	財務報表之呈列及作出重要性判斷：會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計政策、會計估計及錯誤之變動：會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項，國際稅務改革—第二支柱示範規則

該等上述準則及修訂對過往期間確認的金額及披露概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響，除下文所述者外：

會計政策披露(香港會計準則第1號財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷的修訂)

於2021年3月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於2021年4月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂。該等修訂旨在以披露「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

該等修訂對本集團綜合財務報表內任何項目的計量或呈列並無影響，惟影響本集團的會計政策披露。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

香港會計師公會已經發出若干於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，而本集團已經決定不提前採用。

以下修訂於2024年1月1日開始的期間生效：

- 售後租回交易中的租賃負債(香港財務報告準則第16號的修訂租賃)
- 負債分類為流動或非流動(香港會計準則第1號的修訂財務報表的呈列)
- 附帶契諾的非流動負債(香港會計準則第1號的修訂財務報表的呈列)
- 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類(香港會計準則第1號的修訂—負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債)
- 供應商融資安排(香港會計準則第7號的修訂現金流量報表及香港財務報告準則第7號金融工具：披露)

以下修訂於2025年1月1日開始的期間生效：

- 缺乏可兌換性(香港會計準則第21號的修訂匯率變動之影響)

該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間及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變動、公司日常開支及其他收益及虧損一淨額。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。

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。該等項目為總財務狀況表資產與負債調節表的一部分。

下列為向本公司執行董事提供截至2023年及2022年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展						物業投資	物業管理	所有其他 分部	總計
	北京 區域	環渤海 區域	華東 區域	華南 區域	華中 區域	華西 區域				
	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2023年12月31日止年度										
總營業額	2,818,710	10,093,280	7,186,772	6,343,071	11,298,589	1,801,161	453,829	3,133,209	6,635,718	49,764,339
分部間營業額	(39,610)	(118,271)	(306,673)	-	-	(84,119)	(7,900)	(248,172)	(2,500,586)	(3,305,331)
營業額(來自外部客戶)	2,779,100	9,975,009	6,880,099	6,343,071	11,298,589	1,717,042	445,929	2,885,037	4,135,132	46,459,008
分部經營溢利/(虧損)	(103,427)	(169,802)	(173,793)	(67,505)	(241,597)	(559,371)	280,732	(119,487)	(10,706,295)	(11,860,545)
折舊及攤銷(附註5)	(18,316)	(1,716)	(1,283)	(1,673)	(2,020)	(1,400)	(2,296)	(58,921)	(313,434)	(401,059)
截至2022年12月31日止年度(經重述)										
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
分部經營溢利/(虧損)	(1,082,525)	(1,371,760)	(917,236)	(1,115,455)	547,376	(280,289)	122,726	46,909	(3,455,710)	(7,505,964)
折舊及攤銷(附註5)	(653)	(12,712)	(2,367)	(5,206)	(2,181)	(1,903)	(1,664)	(28,784)	(237,098)	(292,568)
於2023年12月31日										
分部資產總額	18,956,191	15,850,019	14,392,027	19,716,285	14,895,793	7,542,554	15,709,032	3,794,514	64,310,813	175,167,228
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外) 增加	1,627	104	3,492	97	18	12	2,372	24,833	789,730	822,285
分部負債總額	8,165,428	12,409,641	11,417,437	12,036,938	7,754,430	4,600,007	1,049,603	1,822,321	27,930,755	87,186,560
於2022年12月31日 (經重述)										
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	85,666,332	210,011,725
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

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

分部經營虧損與除所得稅前虧損之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
分部經營虧損	(11,860,545)	(7,505,964)
公司財務收入	165	626
公司日常開支	(249,132)	(374,925)
投資物業的公平值變動	(928,020)	(256,118)
其他虧損—淨額(附註6)	(672,379)	(2,688,919)
財務費用(附註7)	(3,517,124)	(3,066,124)
分佔合營企業業績	(936,319)	(956,523)
分佔聯營公司業績	(1,397,411)	(1,282,834)
除所得稅前虧損	(19,560,765)	(16,130,781)

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：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重述)
分部資產總額	175,167,228	210,011,725
公司現金及現金等價物	29,099	103,637
於合營企業的權益	18,679,921	20,463,935
於聯營公司的權益	3,915,886	4,436,805
按公平值計入其他全面收益的金融資產	777,280	971,614
按公平值計入損益的金融資產	5,395,169	5,451,112
遞延所得稅資產	2,207,743	1,527,180
綜合財務狀況表內的總資產	206,172,326	242,966,008
分部負債總額	87,186,560	99,511,711
流動貸款	69,750,588	38,091,736
非流動貸款	26,392,734	58,931,713
遞延所得稅負債	2,016,697	1,482,767
按公平值計入損益的金融負債	33,764	168,420
綜合財務狀況表內的總負債	185,380,343	198,186,347

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

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2023年及2022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2023年12月31日，位於中國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣45,479,399,000元(2022年：人民幣37,956,016,000元(經重述))，位於香港及美國的非流動資產總額分別為約人民幣1,307,000元(2022年：人民幣2,963,000元)及約人民幣66,223,000元(2022年：人民幣199,404,000元)。

截至2023年及2022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. 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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重述)
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	11,978,508	15,255,518
— 資本化利息	4,232,640	2,531,580
— 建築相關成本	21,063,798	18,309,012
提供裝修服務成本	2,296,064	2,556,032
直接投資物業支出	121,545	144,147
僱員福利費用	1,893,308	1,960,313
顧問費用	425,700	518,918
核數師酬金	16,530	19,680
— 核數服務	12,930	14,990
— 非核數服務	3,600	4,690
物業、機器及設備折舊	127,316	128,539
使用權資產折舊	187,123	79,034
土地使用權及無形資產攤銷	86,620	84,995
宣傳及市場推廣	1,150,589	1,686,689
營業稅及其他徵費	290,045	269,951
減值虧損	13,554,453	9,231,291
— 金融資產之減值虧損	11,282,720	7,850,341
— 發展中物業之減值虧損	1,935,580	1,253,754
— 已落成待售物業之減值虧損	336,153	127,196
終止確認商譽	945	938
辦公費用	79,854	89,577
物業維護費用	1,105,222	1,258,420
能源費用	332,527	283,568
其他	480,144	692,611
	59,422,931	55,100,813

6. 其他虧損—淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的收益／(虧損)	85,945	(621,555)
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動	(736,129)	(267,133)
出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)淨額	1,132,219	(389,605)
視為出售合營企業及聯營公司的虧損淨額	(206,078)	(64,212)
匯兌虧損	(220,110)	(1,178,350)
用於解除合同義務的款項	(96,030)	(105,117)
處置物業、機器及設備的(虧損)／收益	(6,865)	677
出售投資物業的虧損	-	(63,624)
訴訟撥備	(618,713)	-
其他虧損	(6,618)	-
	(672,379)	(2,688,919)

7. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	2,040,253	1,770,539
— 其他貸款	3,200,175	3,269,583
— 租賃負債	117,672	24,204
	5,358,100	5,064,326
減：按年資本化率5.63% (2022年：5.16%)計算 資本化的利息	(1,840,976)	(1,998,202)
	3,517,124	3,066,124

8. 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2023年及2022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。

自損益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	961,544	929,951
— 中國土地增值稅	1,062,670	1,450,656
遞延所得稅	(600,094)	244,792
	<u>1,424,120</u>	<u>2,625,399</u>

9. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損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	
	2023年	2022年
		(經重述)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(21,096,541)</u>	<u>(19,036,534)</u>
用作釐定每股基本虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(21,096,541)</u>	<u>(19,036,534)</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(每股人民幣)	<u>(2.770)</u>	<u>(2.500)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：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)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歸屬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	
	2023年	2022年 (經重述)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(21,096,541)</u>	<u>(19,036,534)</u>
用作釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(21,096,541)</u>	<u>(19,036,534)</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>
每股攤薄虧損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(每股人民幣)	<u>(2.770)</u>	<u>(2.500)</u>

10. 股息

董事會不建議派付截至2023年及2022年12月31日止年度的期末股息。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
貿易應收款項(a)	<u>5,155,256</u>	<u>5,276,891</u>
其他應收款項及預付款項(b)	<u>64,132,919</u>	<u>83,906,281</u>
	<u>69,288,175</u>	<u>89,183,172</u>
減：非流動部分	<u>(6,878,282)</u>	<u>(8,387,895)</u>
流動部分	<u>62,409,893</u>	<u>80,795,277</u>

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	5,935,207	5,787,523
減：貿易應收款項減值撥備	(779,951)	(510,632)
	<u>5,155,256</u>	<u>5,276,891</u>
減：非流動部分	-	-
流動部分	<u>5,155,256</u>	<u>5,276,891</u>

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

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
少於6個月	1,590,839	1,952,854
6個月至1年	2,332,846	2,047,211
1年至2年	1,467,025	1,269,705
2年至3年	308,612	443,507
超過3年	235,885	74,246
	<u>5,935,207</u>	<u>5,787,523</u>

於2023年12月31日，賬面值約人民幣67,105,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2022年12月31日：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	(510,632)	(150,580)
應收款項減值撥備	(269,567)	(360,384)
終止確認出售附屬公司	248	332
於12月31日	<u>(779,951)</u>	<u>(510,632)</u>

(b) 其他應收款項及預付款項

	於12月31日					
	2023年			2022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 (經重述)	非即期 人民幣千元 (經重述)	合計 人民幣千元 (經重述)
借予合營企業委託貸款	3,425,068	223,476	3,648,544	3,842,277	439,078	4,281,355
借予聯營公司委託貸款	-	636,206	636,206	-	-	-
借予第三方委託貸款	771,151	391,946	1,163,097	757,182	579,240	1,336,422
應收合營企業款項	22,865,146	1,906,179	24,771,325	23,035,988	3,366,986	26,402,974
應收非控制性權益款項	5,469,140	-	5,469,140	6,052,263	310,000	6,362,263
應收聯營公司款項	10,038,587	-	10,038,587	10,255,224	10,000	10,265,224
應收第三方款項	16,370,118	-	16,370,118	22,029,602	662,107	22,691,709
	58,939,210	3,157,807	62,097,017	65,972,536	5,367,411	71,339,947
減：減值撥備	(16,419,776)	(76,453)	(16,496,229)	(7,110,576)	(173,828)	(7,284,404)
	42,519,434	3,081,354	45,600,788	58,861,960	5,193,583	64,055,543
應收政府款項	788,173	-	788,173	762,181	-	762,181
潛在物業發展項目合作訂金	1,447,819	-	1,447,819	2,307,819	-	2,307,819
出售附屬公司權益應收款項	79,102	2,851,390	2,930,492	22,603	2,732,942	2,755,545
其他應收款項	2,322,218	-	2,322,218	1,816,171	200,000	2,016,171
	4,637,312	2,851,390	7,488,702	4,908,774	2,932,942	7,841,716
減：減值撥備	(949,379)	(4,000)	(953,379)	(538,989)	(4,834)	(543,823)
	3,687,933	2,847,390	6,535,323	4,369,785	2,928,108	7,297,893
預付稅項	6,772,228	2,165	6,774,393	8,516,285	3,037	8,519,322
其他預付款項	4,275,042	947,373	5,222,415	3,770,356	263,167	4,033,523
	11,047,270	949,538	11,996,808	12,286,641	266,204	12,552,845
其他應收款及預付款項合計	57,254,637	6,878,282	64,132,919	75,518,386	8,387,895	83,906,281

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

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	13,908,768	13,773,570
應計支出	9,080,971	4,776,062
應付合營企業款項(ii)	7,038,388	7,708,753
應付聯營公司款項(ii)	1,040,195	915,288
應付非控制性權益款項(ii)	2,180,839	658,565
應付政府款項	527,052	358,678
其他應付稅項	4,023,022	6,813,884
已收按金	1,928,202	1,565,958
其他應付款項	10,052,263	8,367,445
	49,779,700	44,938,203
減：非流動部分	(683,491)	(56,176)
流動部分	49,096,209	44,882,027

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
6個月內	4,543,671	4,540,664
6個月至1年	1,902,685	2,982,390
1年至2年	3,682,485	2,326,118
2年至3年	1,273,307	3,005,928
3年以上	2,506,620	918,470
	13,908,768	13,773,570

(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。

13. 期後事項

除附註「2.1計量基準及持續經營假設」段落披露外，截至2023年12月31日財政年度後及截至本全年業績公告日期，並無影響本集團的其他重大影響的事項發生。

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

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2023年12月31日止年度的綜合財務報表在獨立核數師報告不發表意見。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於報告內「不發表意見的基礎」一節所述事宜的重要性，我們未能取得充分恰當的審核證據為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表乃根據香港公司條例妥善編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損約人民幣209.8億元，而截至該日 貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元。如綜合財務報表披露，貴集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而 貴集團的現金及現金等價物僅約為人民幣19.9億元。

於2023年12月31日後，貴集團的三筆債券本金及利息金額合計約人民幣84.2億元，其中截至本財務報表核准日已到期未償還約人民幣64.2億元，另外一筆債券本金為20億元將於2025年到期。截至本財務報表核准日，貴集團正就調整償債安排與債券的相關債券持有人進行溝通。詳細請參閱 貴集團已於2024年3月28日的公告。

有鑑於 貴集團的流動性緊張，於2023年9月15日，貴集團宣佈開始對其境外債務進行整體重組（「**境外債務重組**」），為促進整體債務重組，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其境外債務項下的付款，直至境外債務重組和／或實施展期解決方案。該等境外債務包括截至2023年12月31日賬面價值約人民幣232.5億元的七筆擔保票據及賬面價值約人民幣45.7億元的永續次級擔保資本證券。由於暫停付款，貴集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件。截至本綜合財務報表核准日，境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在香港聯合交易所有限公司已暫停交易。

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

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、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，貴集團已計提撥備。詳見綜合財務報表。

截至2023年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致整個房地產行業遭受短期流動性的影響。因此，2023年中國房地產開發商的合約銷售額普遍下降。2023年貴集團的合約銷售額也大幅下降。

貴集團內部資金逐步收緊。由於獲得外部資金為其開發項目融資的渠道有限，因此貴集團面臨流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的復甦時機為貴集團帶來了額外的重大不確定性。對貴集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他借款進行再融資可能比以往更具挑戰性。

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，董事已仔細考慮貴集團自2023年12月31日起未來十八個月的現金流量預測（「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，其中包括但不限於附註2.1所載的計劃和措施。編製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重不確定性，包括但不限於：

- 一 三筆到期日分別為2024年及2025年的境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准；
- 一 成功制定並實施境外債務重組；

- 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；
- 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；
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；
- 貴集團有能力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；和
- 成功實施 貴集團的業務策略計劃和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

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

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

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2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、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全年業績公告作出任何核證。

期末股息

董事局不建議派付截至2023年12月31日止年度的期末股息(2022年：無)。

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2024年5月24日(星期五)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及向股東發佈。

本公司將於2024年5月21日(星期二)至2024年5月24日(星期五)(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2024年5月20日(星期一)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

除下述「限制性股份獎勵計劃」一段所披露外，於回顧年度內，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。

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2元(包括交易成本)購入2股股份。自獎勵計劃之採納日期起及截至2023年12月31日止，受託人已通過於市場以總代價約人民幣543,737,144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168,579,822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2023年 1月1日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目	年內 歸屬的 股份數目	於2023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	4,887,247	4,887,247	-

附註：截至2023年12月31日止年度，概無有關獎勵計劃之股份授出、註銷或失效。

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2023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.5.1條訂明董事局應定期開會，董事局會議應每年召開至少四次，大約每季一次。於回顧年度內，董事局僅舉行兩次定期會議。董事局已就有關本公司業務活動及營運的重大事項在兩次董事局定期會議上妥為報告、討論及議決，或由董事局以書面決議的方式處理，以便迅速作出商業決策。此外，董事局於回顧年度內亦已另外舉行其他會議以商討及議決若干重大事項。本公司高級管理層亦會不時向董事提供有關本公司的表現及財務狀況之最新資料。董事局將不時檢討及維持高水平的企業管治常規，並於來年定期召開至少四次董事局會議。

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)審批一項潛在關連交易(「該交易」)，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交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該交易的詳情及資料、理由及裨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進一步資料將刊載於本公司截至2023年12月31日止年度之年報的企業管治報告內，該年報將於適當時候向股東發佈。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2023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。本公司截至2023年12月31日止年度的年報於適當時候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。

董事局委員會組成變更

董事局亦宣佈董事局委員會組成變更如下，自2024年3月29日起生效：

- (i) 靳慶軍先生(為獨立非執行董事)已獲委任為審核委員會委員及蔣琪先生(為獨立非執行董事)不再為審核委員會委員；
- (ii) 孫勁峰先生(為非執行董事)及蔣琪先生分別已獲委任為提名委員會委員；
- (iii) 柴娟女士(為執行董事)已獲委任為薪酬委員會委員；及
- (iv) 崔洪杰先生(為執行董事)及張忠黨先生(為非執行董事)分別已獲委任為戰略及投資委員會委員，以及柴娟女士及靳慶軍先生不再為戰略及投資委員會委員。

董事名單與其角色和職能

由2024年3月29日起，董事局、董事局轄下審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及戰略及投資委員會的組成載列如下：

董事	董事局委員會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	戰略及投資委員會
執行董事					
李明先生(董事局主席兼行政總裁)			C		C
王洪輝先生					M
崔洪杰先生					M
柴娟女士				M	
非執行董事					
趙鵬先生		M			
張忠黨先生					M
于志強先生		M			
孫勁峰先生			M		M
獨立非執行董事					
韓小京先生			M	C	
靳慶軍先生		M	M		
呂洪斌先生		M		M	
劉景偉先生		C			M
蔣琪先生			M	M	

附註：

C 有關委員會的主席

M 有關委員會的成員

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
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「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C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，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)
「董事」	指	本公司董事
「執行董事」	指	本公司執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「非執行董事」	指	本公司非執行董事
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「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
「遠洋集團中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	指	本公司之戰略及投資委員會
「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，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生。