

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。



远洋地产

遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度業績公佈 及 董事變動

摘要

- 協議銷售總額增加15%至人民幣311.19億元，而售出樓面面積增加25%至約260萬平方米，兩者均創新高
- 營業額增加44%，達到人民幣286.58億元
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣37.96億元
- 資產總值增加16%至人民幣1,283.05億元，而本公司擁有人應佔權益(包括可換股證券及股本證券)增加8%至人民幣382.60億元
- 每股溢利為人民幣0.542元，上升54%
- 建議期末股息為每股港幣0.17元，並提供以股代息選擇
- 現金資源達到人民幣161.47億元，土地儲備約2,300萬平方米

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2012年12月31日止年度的經審核綜合業績。

於報告期間結束時，本集團的營業額為人民幣286.58億元，毛利為人民幣76.99億元，較去年同期分別上漲44%和23%。本公司擁有人應佔溢利達到人民幣37.96億元，每股溢利為人民幣0.542元。

參照本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2012年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.17元。連同中期股息每股港幣0.06元，2012年全年股息為每股港幣0.23元(2011年：港幣0.15元)，派息比率為29%(2011年：27%)。董事局同時建議向股東提供以認購新股代替現金的方式收取部份或全部2012年期末股息的選擇權，該計劃及2012年期末股息將需經由年度股東週年大會(「股東週年大會」)表決通過，並需獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准有關新股可在市場上掛牌交易，方可作實。

市場回顧及展望

中國房地產行業經歷了十餘年高速增長之後，已進入一個相對成熟的新階段。新階段有三個特徵，一是增速放緩而總量保持高位。增速放緩背後，固然與政府「有形之手」相關，更為重要的是中國經濟增速亦趨緩。不過，樂觀一面照舊存在，商品房需求總量巨大不容置疑—增速未來依然能保持。二是冷熱不均，不同城市、企業、產品的分化現象進一步加劇，市場集中度持續提升。雖然全國各類城市成交量均有所增長，一線、二線、三線城市同比增長差別顯現。不難理解，過去幾年一線及部分熱點二線城市「限購限貸」政策執行最為嚴格，積壓的需求也相對更多。儘管在第一季度房地產市場整體探底之後，購房者預期隨之轉變、踴躍出手，促成2012年逐步回暖局面。相對而言，三四線城市在過去一年中成交量增速不大。三是謀求業務多元化成為行業共識，不少地產企業均積極開拓物業投資領域。房地產開發商竭力做好商業地產，從投融資、取地、定位到規劃設計、招商、建設、運營等各個環節。

我們認為2013年中國房地產行市場將保持平穩增長態勢，全年可能會經歷一輪「先揚後抑」的變化。2013年上半年將延續2012年末「暖冬」市場趨勢，下半年變化關鍵看價格的漲幅是否合理，如超出政府、購房者心理預期，則將面臨

下行壓力。由於調控政策本身已經十分嚴格，普遍預期穩定的政策應是中央政府2013年調控主基調。同時，市場反映也表明政府現行調控之「差別化」舉措十分有效，預計這一思路將進一步延續、深化，合理的自住性需求仍將繼續得到支持。

我們預期一線城市因為供應稀缺，而人口基數均達千萬級、年均新增人口數達數十萬級，需求仍十分旺盛，存在一定的價格上漲壓力。不過，因為房價相對於普通居民收入水準而言已經在高位，加之2011年之前積壓的剛性需求在2012年第2季度以來經歷了一個持續釋放歷程，同時也是政府調控重點關注對象，不太可能出現暴漲。二線城市相對於一線城市而言，城鎮化率仍較低，人口基數大且密度低，後發優勢明顯，將成為全國經濟和房地產市場的新增長極。由於二線城市房地產市場整體供求關係較為平衡，未來需求將平穩釋放，價格也將平穩上升。三四線城市普遍存在供應過量的風險，不過位於大城市輻射範圍內的地區則相對較好。

雖然外部環境仍存在諸多不確定性，本集團依然十分看好沿海沿江、經濟發達的中心城市及其周邊地區的房地產市場，這些地區經濟實力更強、新增城鎮人口更多、發展後勁更足。

財務回顧

本集團2012年營業額較2011年的人民幣198.97億元增長44%達到人民幣286.58億元。營業額增長主要受惠於物業開發業務的增長。

人民幣百萬元	2012年	2011年	同比增長 (%)
物業開發	26,053	17,618	48%
物業投資	414	340	22%
物業管理	453	377	20%
其他房地產相關業務 (包括裝修及裝飾業務)	1,738	1,562	11%
總計	28,658	19,897	44%

北京作為本集團的總部，仍是貢獻本集團營業額最大的區域，2012年貢獻了本集團營業額約44%(2011年：50%)，達到人民幣125.12億元(2011年：人民幣98.55億元)。北京地區貢獻的營業額增加但所佔百分比減少，主要是由於2012年在北京以外地區的營業額和交付的樓面面積雙雙增加所致。

不包括車位，2012年物業開發業務的平均土地成本由2011年的每平方米約人民幣2,600元，下降至每平方米約人民幣2,400元。另外，2012年物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣5,700元，較2011年約人民幣4,500元有所增加。

毛利由2011年人民幣62.58億元增加23%至2012年人民幣76.99億元。2012年毛利率減少至27% (2011年：31%)。由於交付樓面面積的平均售價輕微增至每平方米人民幣12,700元(包括車位)，較2011年每平方米人民幣11,900元為高，建築成本及材料成本(勞工成本)於2012年上漲，抵銷了價格水平整體增加。

本集團於2012年錄得其他虧損(淨額)人民幣1.26億元，而2011年則錄得其他收益(淨值)人民幣1.28億元，其他虧損(淨額)當中主要包含可供出售金融資產減值和商譽減值。

2012年，銷售和市場推廣費用上升至人民幣9.63億元(2011年：人民幣7.76億元)。銷售及市場推廣費用佔2012年協議銷售總額約3% (2011年：3%)。

2012年，行政費用增加至人民幣8.53億元(2011年：人民幣8.20億元)。本集團得以控制整體行政費用僅佔本年總營業額的大約3% (2011年：4%)。

我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣6.25億元將於本年內在綜合收益表支銷，2011年為人民幣4.19億元。由於中國市場平均借貸成本上升，加權平均利率於2012年增長至7.72%，比較往年的6.67%輕微上升。

於2012年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加20%至人民幣17.29億元(2011年：人民幣14.46億元)，而有效稅率是30% (2011年：36%)。土地增值稅於2012年亦增加至人民幣15.19億元(2011年：人民幣11.08億元)，佔2012年毛利的19.7% (2011年：17.7%)。

2012年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣37.96億元，較2011年的人民幣25.71億元上升48%。

於2012年12月31日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣161.47億元，而流動比率為1.8倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣329.73億元，足以確保本集團財務穩健。

本集團總貸款到期日如下：

人民幣百萬元	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日	同比增長 (%)
一年內到期	11,520	14,482	-20%
一至兩年內到期	7,460	6,779	10%
兩至五年內到期	11,263	10,001	13%
五年以上到期	2,150	2,325	-8%
總計	<u>32,393</u>	<u>33,587</u>	-4%

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2012年物業開發業務的營業額增長48%，達到人民幣260.53億元(2011年：人民幣176.18億元)。交付可售樓面面積由2011年約1,481,000平方米增加39%至2012年約2,055,000平方米。不包括車位銷售，2012年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣13,000元(2011年：每平方米人民幣12,500元)。

2012年各項目交付可售樓面面積及相關明細如下：

城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	2,914	82,430	35,400	100%
	遠洋公館	5	253	19,800	100%
	遠洋•LA VIE	1,730	26,736	64,700	85.72%
	遠洋山水	11	675	16,300	100%
	遠洋•沁山水	121	5,409	22,400	100%
	遠洋•徽北	838	40,260	20,800	100%
	遠洋•東方公館	1,821	121,085	15,000	100%
	遠洋一方	2,012	108,779	18,500	100%
	遠洋•新悅	502	27,576	18,200	100%
長春	遠洋•戛納小鎮	559	89,431	6,300	51%

城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
大連	香頌花城	1	227	4,400	100%
	遠洋假日養生莊園	657	74,424	8,800	100%
	遠洋廣場	3,148	244,708	12,900	69.53%
	遠洋風景	18	1,121	16,100	100%
	遠洋自然	264	22,293	11,800	100%
	遠洋時代城	838	113,112	7,400	100%
	紅星海世界觀	2,522	200,662	12,600	100%
黃山	遠洋桃花島	133	17,120	7,800	100%
秦皇島	灣海1號	7	1,108	6,300	100%
三亞	遠洋公館	264	13,319	19,800	70%
瀋陽	遠洋天地	605	68,262	8,900	100%
天津	遠洋城	2,294	266,132	8,600	100%
	遠洋新幹線	279	30,881	9,000	97.05%
	遠洋•萬和城	630	50,714	12,400	100%
	海河天地	5	194	25,800	96.99%
	遠洋風景	912	89,865	10,100	100%
武漢	遠洋莊園	275	29,193	9,400	55%
	遠洋•世界	83	16,230	5,100	55%
中山	遠洋城	2,180	234,174	9,300	100%
小計		25,628	1,976,373	13,000	
車位(各項目)		425	78,864	5,400	
總計		<u>26,053</u>	<u>2,055,237</u>	<u>12,700</u>	

協議銷售

2012年，本集團協議銷售額達到新高的人民幣311.19億元，較2011年人民幣270.05億元增長15%。包括車位在內售出的總樓面面積增加25%至約2,611,000平方米(2011年：2,096,000平方米)。2012年，包括車位銷售在內的每平方米平均銷售價格約為人民幣11,900元(2011年：人民幣12,900元)，如剔除車位銷售，2012年每平方米平均銷售價格為人民幣12,100元(2011年：人民幣13,400元)。平均售價輕微下挫主要由於熱點城市以外的其他二線城市貢獻上升。可供2013年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣348.75億元，較2011年底人民幣298.09億元增長17%，將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2012年來自各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

城市	項目名稱	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)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和公館	2,074	40,855	50,800	100%
	遠洋•萬和城	95	2,032	46,800	100%
	遠洋•LA VIE	2,805	51,554	54,400	85.72%
	遠洋•沁山水	84	4,121	20,400	100%
	遠洋•傲北	857	44,894	19,100	100%
	遠洋•東方公館	1,215	84,370	14,400	100%
	遠洋•天著	1,030	36,104	28,500	100%
	遠洋一方	382	17,858	21,400	100%
長春	遠洋•夏納小鎮	662	95,345	6,900	51%
重慶	遠洋高爾夫國際社區	310	42,207	7,300	87.25%
大連	遠洋•鑽石灣	2,400	164,675	14,600	90%
	遠洋假日養生莊園	333	36,866	9,000	100%
	遠洋廣場	805	69,944	11,500	69.53%
	遠洋自然	36	2,000	18,000	100%
	遠洋時代城	898	135,231	6,600	100%
	紅星海世界觀	2,250	229,915	9,800	100%
撫順	遠洋城	521	113,833	4,600	65%
海口	遠洋華墅	75	5,060	14,800	70%

城市	項目名稱	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)	本集團 應佔權益 (%)
杭州	大運河商務區項目	744	23,358	31,900	51%
	遠洋·大河宸章	788	28,551	27,600	70%
	遠洋心裡	532	32,014	16,600	100%
黃山	遠洋桃花島	124	13,706	9,000	100%
青島	遠洋風景	525	27,802	18,900	100%
	遠洋自然	790	59,117	13,400	100%
秦皇島	遠洋·海世紀	967	128,530	7,500	100%
三亞	遠洋公館	138	8,013	17,200	70%
上海	遠洋·博堡	44	1,101	40,000	100%
	遠洋·香奈印象	722	42,188	17,100	100%
	遠洋7號	805	50,258	16,000	100%
瀋陽	遠洋天地	1,005	120,682	8,300	100%
	遠洋公館	361	44,230	8,200	92.5%
天津	遠洋城	1,350	166,610	8,100	100%
	遠洋新幹線	222	25,964	8,600	97.05%
	遠洋·萬和城	462	39,512	11,700	100%
	遠洋國際中心	121	8,215	14,700	96.99%
	遠洋風景	561	53,140	10,600	100%
武漢	遠洋莊園	236	22,108	10,700	55%
	遠洋·世界	63	12,488	5,000	55%
鎮江	遠洋·香奈河畔	373	62,744	5,900	55%
中山	遠洋城	2,070	245,450	8,400	100%
	遠洋啟宸	818	148,057	5,500	40%
小計		30,653	2,540,702	12,100	
車位(各項目)		466	70,584	6,600	
總計		31,119	2,611,286	11,900	

項目施工進度及發展中項目

2012年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,826,000平方米和2,362,000平方米，較2011年分別增加了51%和46%。同時，本集團計劃將於2013年維持我們的施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足我們的發展需要。

土地儲備

本集團的土地儲備於2012年12月31日減少4%至22,969,000平方米(2011年：23,989,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少6%至19,375,000平方米(2011年：20,647,000平方米)。於2012年，本集團購入3幅土地，總樓面面積為1,342,000平方米及應佔權益約1,027,000平方米，平均購買成本為每平方米人民幣3,300元。於2012年12月31日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣3,200元(2011年：人民幣3,000元)。

2012年12月31日本集團的土地儲備明細如下：

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	CBD Z6地塊	245,000	190,000	245,000	80%
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%
		京棉項目	88,000	78,000	88,000	35%
		遠洋·萬和公館	211,000	181,000	211,000	100%
		遠洋·萬和城	353,000	314,000	12,000	100%
		遠洋·LA VIE	304,000	301,000	277,000	85.72%
		遠洋·沁山水E02/03項目	103,000	71,000	103,000	100%
		遠洋·傲北	245,000	219,000	204,000	100%
		遠洋·東方公館	175,000	151,000	35,000	100%
		遠洋·天著	436,000	385,000	436,000	100%
		遠洋未來廣場	87,000	78,000	87,000	100%
		遠洋一方	793,000	705,000	211,000	100%
		遠洋·新悅	102,000	86,000	69,000	100%
				3,262,000	2,867,000	2,098,000

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,510,000	1,629,000	2,510,000	90%	
		遠洋假日養生莊園	396,000	343,000	396,000	100%	
		遠洋壹中心	91,000	73,000	91,000	100%	
		遠洋廣場	293,000	253,000	9,000	69.53%	
		遠洋自然	138,000	104,000	11,000	100%	
		遠洋時代城	563,000	473,000	416,000	100%	
		紅星海世界觀	1,987,000	1,470,000	1,260,000	100%	
		遠洋創智高地	922,000	540,000	922,000	100%	
		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	111,000	52,000	111,000	100%	
		小窩灣項目	219,000	175,000	219,000	100%	
		中華路3號地	712,000	697,000	712,000	100%	
		青島	遠洋公館	133,000	78,000	133,000	100%
			遠洋風景	147,000	109,000	147,000	100%
	遠洋風景二期		146,000	114,000	146,000	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,458,000	1,328,000	1,458,000	100%	
	天津	遠洋城	2,266,000	1,894,000	1,579,000	100%	
		遠洋新幹線	337,000	288,000	52,000	97.05%	
		遠洋•萬和城	347,000	259,000	282,000	100%	
		遠洋國際中心	285,000	248,000	285,000	96.99%	
		遠洋風景	321,000	291,000	208,000	100%	
		13,382,000	10,418,000	10,947,000			
東北地區	長春	遠洋•戛納小鎮	1,169,000	916,000	1,086,000	51%	
	撫順	遠洋城	1,393,000	1,369,000	1,393,000	65%	
	瀋陽	遠洋天地	712,000	677,000	223,000	100%	
		遠洋公館	181,000	168,000	181,000	92.5%	
			3,455,000	3,130,000	2,883,000		

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
沿長江區域	成都	睿東中心	384,000	214,000	384,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	563,000	471,000	563,000	87.25%
	杭州	大運河商務區項目	919,000	480,000	919,000	51%
		遠洋·大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		遠洋心裡	169,000	109,000	169,000	100%
	黃山	遠洋桃花島	88,000	87,000	81,000	100%
	上海	遠洋·博堡	194,000	88,000	194,000	100%
		遠洋·香奈印象	375,000	278,000	375,000	100%
		遠洋7號	118,000	89,000	118,000	100%
	武漢	遠洋莊園	77,000	71,000	35,000	55%
		遠洋·世界	456,000	398,000	401,000	55%
鎮江	遠洋香奈河畔	900,000	682,000	900,000	55%	
		4,451,000	3,107,000	4,347,000		
華南地區	海口	遠洋華墅	107,000	104,000	107,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	7,000	70%
		棠棣項目一期	14,000	12,000	14,000	52.5%
	深圳	遠洋新幹線	557,000	438,000	557,000	84.7%
		盛平項目	420,000	340,000	420,000	42.5%
	中山	遠洋城	2,089,000	1,725,000	1,093,000	100%
遠洋啟宸		496,000	475,000	496,000	40%	
		3,738,000	3,142,000	2,694,000		
合計		28,288,000	22,664,000	22,969,000		

本集團截至2012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

	於12月31日		
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		212,817	225,472
土地使用權		9,231	9,477
投資物業		7,202,254	5,462,375
商譽		457,286	630,383
共同控制企業		1,477,657	1,052,135
聯營公司		665,011	606,013
可供出售金融資產		838,163	244,727
貿易及其他應收款項	5	475,129	598,245
遞延所得稅資產		2,393,892	1,502,833
		<u>13,731,440</u>	<u>10,331,660</u>
流動資產			
土地使用權按金		5,083,619	8,188,492
發展中物業		71,974,209	65,470,147
存貨(按成本)		78,787	68,149
應收客戶合約工程款		832,163	419,743
發展中土地		1,638,503	4,028,979
已落成待售物業		9,091,870	3,274,201
可供出售金融資產		155,400	196,200
其他投資		63,091	15,580
按公平值計入損益的金融資產		189,076	412,486
貿易及其他應收款項	5	9,319,742	5,463,192
受限制銀行存款		5,399,197	3,768,822
現金及現金等價物		10,747,479	8,647,794
		<u>114,573,136</u>	<u>99,953,785</u>
資產總值		<u><u>128,304,576</u></u>	<u><u>110,285,445</u></u>

		於12月31日	
		2012年	2011年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本及溢價		20,735,481	20,231,084
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份儲備		(92,435)	(131,959)
保留溢利		335,260	169,548
— 擬派期末股息	12	806,942	462,059
— 其他		7,973,044	6,035,547
		<u>29,758,292</u>	<u>26,766,279</u>
可換股證券		5,969,279	5,969,279
股本證券		2,532,866	2,532,866
		<u>38,260,437</u>	<u>35,268,424</u>
非控制性權益		<u>3,785,801</u>	<u>3,488,740</u>
權益總值		<u>42,046,238</u>	<u>38,757,164</u>
負債			
非流動負債			
貸款		20,873,439	19,105,661
遞延所得稅負債		1,698,080	1,386,739
		<u>22,571,519</u>	<u>20,492,400</u>
流動負債			
貸款		11,519,608	14,481,805
貿易及其他應付款項	6	16,190,564	10,174,821
預收客戶款項		30,681,259	22,870,209
應付所得稅		5,276,267	3,509,046
衍生金融工具		19,121	—
		<u>63,686,819</u>	<u>51,035,881</u>
負債總值		<u>86,258,338</u>	<u>71,528,281</u>
權益及負債總值		<u>128,304,576</u>	<u>110,285,445</u>
流動資產淨值		<u>50,886,317</u>	<u>48,917,904</u>
總資產減流動負債		<u>64,617,757</u>	<u>59,249,564</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	4	28,657,796	19,896,946
銷售成本		(20,958,600)	(13,639,195)
毛利		7,699,196	6,257,751
利息及其他收入		208,788	224,992
其他(虧損)/收益淨額	8	(125,957)	128,258
投資物業公平值收益		1,535,304	512,778
銷售及市場推廣費用		(962,992)	(776,087)
行政費用		(853,443)	(820,250)
經營溢利		7,500,896	5,527,442
財務費用	9	(625,363)	(419,436)
分佔共同控制企業收益		362,060	68,911
分佔聯營公司虧損		(2,677)	(2,571)
除所得稅前溢利		7,234,916	5,174,346
所得稅開支	10	(3,247,607)	(2,553,548)
年度溢利		3,987,309	2,620,798
應佔：			
本公司擁有人權益		3,796,032	2,570,657
非控制性權益		191,277	50,141
		3,987,309	2,620,798
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	0.542	0.352
每股攤薄溢利	11	0.541	0.351

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利	3,987,309	2,620,798
其他全面收益		
可供出售金融資產的公平值收益／(虧損)	22,610	(38,183)
透過出售可供出售金融資產變現的儲備	-	(18,279)
貨幣匯兌差額	(13,633)	(13,906)
年度其他全面收益	8,977	(70,368)
年度全面收益總額	<u>3,996,286</u>	<u>2,550,430</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	3,805,009	2,500,289
— 非控制性權益	191,277	50,141
	<u>3,996,286</u>	<u>2,550,430</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋地產控股有限公司(「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(「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「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2013年3月12日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產、其他投資及衍生金融工具作出修訂(按公平值入賬)。

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

下列準則修訂於2012年1月1日開始的財政年度首次必須實行。

香港會計師公會已修訂香港會計準則12「所得稅」，對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之計量原則引入一項例外情況。香港會計準則12規定實體計量與資產相關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售而收回有關資產之賬面值。該修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業可透過出售而全數收回。該修訂可於2012年1月1日或之後開始之年度期間追溯應用。

截至2012年12月31日止財政年度，本集團追溯採納此修訂。由於本集團的投資物業的業務模式隨時間而並非銷售耗用投資物業本身的大部分經濟利益，該假設予以推翻，不重新計量相關遞延稅項。因此，採納此新會計政策對本集團本年及往年的財務報表並無影響。

- (b) 新訂及經修訂的準則，及詮釋強制財政年度開始2012年1月1日，但目前與本集團無關(雖然他們可能會影響未來的交易和事件上的會計處理)

香港財務報告準則1「首次採納」(有關惡性通貨膨脹及固定日期)於2011年7月1日或之後生效。第一項修訂本以「過渡至香港財務報告準則的日期」取代參考「2004年1月1日」的固定日期，從而消除首次採納香港財務報告準則的公司需要重述在過渡至香港財務報告準則的日期前發生的終止確認交易。第二項修訂本提供指引，說明實體如因為其功能貨幣受嚴重惡性通貨膨脹影響而在一段時期無法遵守香港財務報告準則後，如何根據香港財務報告準則恢復呈報財務報表。

香港財務報告準則7「金融工具—披露」(有關轉讓金融資產)於2011年7月1日或之後生效。該等修訂本作為對資產負債表外業務活動的國際會計準則委員會的全面審查的部分內容。該修訂本將提高轉讓交易申報之透明度，並有助於增強使用者瞭解有關轉讓金融資產之風險及該等風險對實體財務狀況之影響，尤其是涉及金融資產證券化之風險。

- (c) 已頒佈但於2012年1月1日開始的財政年度與本集團有關尚未生效且亦並未提早採納的新及經修訂準則

本集團對該等新及經修訂準則的影響的評估載列如下。

- 香港財務報告準則9「金融工具」，針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。
- 香港財務報告準則10「綜合財務報表」建基於現有原則，認定控制權概念為實體是否應包括在母公司綜合財務報表的決定性因素。
- 香港財務報告準則11「合營安排」更現實地反映合營安排，集中針對合營安排的權利及義務，而非其法定形式。
- 香港財務報告準則12「於其他實體權益的披露」包括於其他實體所有形式權益的披露要求，包括合營安排、聯營公司、特殊用途工具及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則13「公平值計量」藉提供公平值的確切定義、公平值計量的單一來源及披露要求，供所有香港財務報告準則使用，旨在提升一致性及減低複雜性。
- 香港會計準則1「財務報表的呈列」，與其他全面收益有關。

概無其他尚未生效，且預計對本集團造成重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋。

4 分部資料

下列為向委員會提供截至2012年及2011年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展						總計	公司間 對銷	總計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元			
截至2012年12月31日止年度									
總營業額	10,133,593	4,133,092	8,802,205	3,025,984	419,143	5,089,881	31,603,898	-	31,603,898
分部間營業額	(42,168)	-	-	-	(5,285)	(2,898,649)	(2,946,102)	-	(2,946,102)
營業額(來自外部客戶)	10,091,425	4,133,092	8,802,205	3,025,984	413,858	2,191,232	28,657,796	-	28,657,796
分部經營溢利	3,664,131	365,512	2,021,020	565,279	369,921	775,696	7,761,559	(1,283,895)	6,477,664
折舊及攤銷	(532)	(1,643)	(5,282)	(9,706)	(374)	(29,526)	(47,063)	-	(47,063)
銷售物業所出售商譽	-	(13,877)	-	(33,693)	-	-	(47,570)	-	(47,570)
商譽減值	-	-	-	-	-	(125,527)	(125,527)	-	(125,527)
所得稅開支	(1,434,151)	(103,154)	(825,875)	(271,598)	(418,247)	(194,582)	(3,247,607)	-	(3,247,607)
財務收入	116,750	48,322	218,107	86,368	49,934	446,316	965,797	(937,835)	27,962
截至2011年12月31日止年度									
總營業額	7,823,397	2,253,284	4,962,671	2,708,583	344,101	4,569,410	22,661,446	-	22,661,446
分部間營業額	(129,860)	-	-	-	(4,039)	(2,630,601)	(2,764,500)	-	(2,764,500)
營業額(來自外部客戶)	7,693,537	2,253,284	4,962,671	2,708,583	340,062	1,938,809	19,896,946	-	19,896,946
分部經營溢利	3,189,170	440,591	1,520,132	947,392	272,670	350,321	6,720,276	(1,382,063)	5,338,213
折舊及攤銷	(918)	(1,683)	(7,039)	(8,224)	(814)	(30,290)	(48,968)	-	(48,968)
銷售物業所出售商譽	-	(7,140)	-	(68,049)	-	-	(75,189)	-	(75,189)
所得稅開支	(1,310,489)	(189,201)	(512,114)	(304,818)	(48,558)	(188,368)	(2,553,548)	-	(2,553,548)
財務收入	123,930	92,295	279,452	107,248	30,895	537,394	1,171,214	(1,059,758)	111,456
於2012年12月31日									
分部資產總額	40,321,137	10,669,910	37,786,905	48,997,695	6,512,683	51,598,382	195,886,712	(78,636,050)	117,250,662
非流動資產(金融工具及遞延所得稅項資產除外)增加	4,065	131	2,897	6,173	297	236,779	250,342	-	250,342
分部負債總額	28,030,098	5,265,874	19,170,221	32,218,350	1,016,849	43,561,931	129,263,323	(77,304,942)	51,958,381
於2011年12月31日									
分部資產總額	36,627,577	11,357,343	35,575,631	34,987,901	6,187,329	28,146,919	152,882,700	(51,185,920)	101,696,780
非流動資產(金融工具及遞延所得稅項資產除外)增加	1,422	2,594	3,903	11,344	564	54,251	74,078	-	74,078
分部負債總額	14,852,035	4,515,462	11,476,473	16,217,060	1,037,273	22,586,169	70,684,472	(34,325,534)	36,358,938

分部經營溢利與除所得稅前總溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部經營溢利	6,477,664	5,338,213
公司財務收入	82,346	49,252
公司日常開支	(594,418)	(372,801)
投資物業的公平值收益	1,535,304	512,778
分佔共同控制企業收益	362,060	68,911
分佔聯營公司虧損	(2,677)	(2,571)
財務費用	(625,363)	(419,436)
除所得稅前溢利	7,234,916	5,174,346

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部資產總額	117,250,662	101,696,780
公司現金及現金等價物	5,271,624	4,558,691
於共同控制企業的投資	1,477,657	1,052,135
於聯營公司的投資	665,011	606,013
可供出售金融資產	993,563	440,927
其他投資	63,091	15,580
按公平值計入損益的金融資產	189,076	412,486
遞延所得稅資產	2,393,892	1,502,833
綜合資產負債表內的總資產	128,304,576	110,285,445
分部負債總額	51,958,381	36,358,938
流動貸款	11,519,608	14,481,805
非流動貸款	20,873,439	19,105,661
遞延所得稅負債	1,698,080	1,386,739
應付分紅	189,709	195,138
衍生金融工具	19,121	—
綜合資產負債表內的總負債	86,258,338	71,528,281

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2012年及2011年12月31日止年度，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2012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項資產除外)為人民幣9,701,332,000元(2011年：人民幣7,859,984,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣322,924,000元(2011年：人民幣241,471,000元)。

截至2012年及2011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

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項	1,062,557	927,378
減：減值撥備	(80,269)	(31,749)
貿易應收款項淨額	982,288	895,629
收購預付款	–	51,790
客戶墊款預付稅款	3,284,151	2,298,024
借予第三方委託貸款	175,000	475,000
借予共同控制企業委託貸款	–	25,000
借予聯營公司委託貸款	398,306	365,771
可換股票據	–	46,147
應收政府款項	2,146,969	201,321
應收出售附屬公司的款項	–	50,199
應收共同控制企業款項	1,031,333	624,756
應收聯營公司款項	219,285	113,453
非控制性權益應收款	45,720	112,127
合作訂金	215,006	127,350
其他預付款項	773,354	383,907
其他應收款項	523,459	290,963
	9,794,871	6,061,437
減：非即期部分	(475,129)	(598,245)
即期部分	9,319,742	5,463,192

於2012年及2011年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應收款項

銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
少於6個月	466,271	872,704
6個月至1年	406,095	35,770
1年至2年	183,518	15,080
2年至3年	2,865	1,593
超過3年	3,808	2,231
	1,062,557	927,378

- (i) 於2012年12月31日，貿易應收款項人民幣896,527,000元(2011年：人民幣535,959,000元)已經逾期但並無減值。該等款項涉及並無重大財政問題及過往並無拖欠還款記錄的裝修服務及物業管理服務若干獨立客戶。根據以往經驗，逾期款項可收回。
- (ii) 於2012年12月31日，貿易應收款項人民幣80,269,000元(2011年：人民幣31,749,000元)已經減值。個別減值的應收款項主要來自於裝修及物業管理費。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	(31,749)	(6,051)
應收款項減值撥備	(48,520)	(28,469)
未用款項回撥	—	2,771
	<u> </u>	<u> </u>
於12月31日	<u>(80,269)</u>	<u>(31,749)</u>

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位。

6 貿易及其他應付款項

本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付款項	9,960,027	5,687,484
應計支出	2,814,236	1,977,633
應付分紅	189,709	195,138
應付共同控制企業款項	1,886	3,181
應付聯營公司款項	194,338	190
應付非控制性權益款項	319,762	503,828
應付政府款項	185,000	128,000
應付代價	—	120,000
其他稅項	544,226	442,628
財務擔保負債撥備	82,255	64,134
其他應付款項	1,899,125	1,052,605
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>16,190,564</u>	<u>10,174,821</u>

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
6個月內	7,082,600	4,621,569
6個月至12個月	2,000,383	635,849
1年至2年	543,099	383,132
2年至3年	292,824	25,339
3年以上	41,121	21,595
	<u>9,960,027</u>	<u>5,687,484</u>

7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	4,245,869	1,225,321
— 資本化利息	1,100,549	679,579
— 建築相關成本	11,830,570	8,580,960
提供裝修服務成本	1,400,986	1,322,546
直接投資物業支出	47,980	84,082
僱員工資及福利費用	733,805	467,753
顧問費用	121,484	154,308
核數師酬金	13,802	15,250
折舊	46,817	48,722
土地使用權攤銷	246	246
宣傳及市場推廣	879,977	706,619
營業稅及其他徵費	1,654,614	1,170,680
減值虧損	118,076	397,824
辦公費用	102,127	96,532
物業維護費用	193,273	124,178
能源費用	62,583	57,692
其他	222,277	103,240
	<u>22,775,035</u>	<u>15,235,532</u>

8 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售附屬公司的收益/(虧損)淨額	70,685	(1,910)
出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司的收益	20,333	-
其他投資的公平值虧損	(1,623)	(118)
出售其他投資的收益	1,238	-
按公平值計入損益的金融資產的重估收益	17,365	6,670
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	5,601	-
商譽減值	(125,527)	-
出售物業、機器及設備的虧損	(692)	(404)
因可供出售金融資產減值虧損	(40,800)	-
匯兌收益	5,409	120,706
出售可供出售金融資產的收益	-	18,279
取消確認應收款項的虧損	(8,709)	-
其他虧損	(69,237)	(14,965)
	<u>(125,957)</u>	<u>128,258</u>

9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	2,019,193	1,269,986
— 其他貸款	926,623	970,161
減：按年資本化利息的利息率7.72% (2011年：6.67%)	(2,320,453)	(1,820,711)
	<u>625,363</u>	<u>419,436</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2012年及2011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。

自綜合收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,308,304	2,099,207
— 中國土地增值稅	1,519,021	1,107,563
遞延所得稅	(579,718)	(653,222)
	<u>3,247,607</u>	<u>2,553,548</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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,234,916	5,174,346
就以下各項作出調整：分佔共同控制企業收益	(362,060)	(68,911)
分佔聯營公司虧損	2,677	2,571
	<u>6,875,533</u>	<u>5,108,006</u>
按適用稅率25%計算的稅項	1,718,883	1,277,002
較高的中國土地增值稅率的影響	1,139,265	830,672
毋須課稅收入	(3,025)	(21,544)
不可扣稅支出	279,815	357,168
股息代扣稅	83,095	58,193
未確認的稅務虧損	77,492	59,064
抵減以前未確認的稅務虧損	(47,918)	(7,007)
所得稅支出	<u>3,247,607</u>	<u>2,553,548</u>

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持有作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	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,796,032	2,570,657
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>(707,177)</u>	<u>(590,747)</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,088,855	1,979,910
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,702,860</u>	<u>5,622,327</u>
每股基本溢利(每股人民幣)	<u>0.542</u>	<u>0.352</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。本公司有三項潛在攤薄之普通股：購股權、就限制性股份獎勵計劃而持有的股份及可換股證券。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有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未歸屬就限制性股份獎勵計劃而持有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。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有股份而需發行之股份數目作比較。截至2011年12月31日止年度，由於就限制性股份獎勵計劃而持有的股份存在反攤薄效應，故其加權平均股數16,991,200股未計入每股攤薄溢利的計算。截至2012年及2011年12月31日止年度，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數374,278,000股未計入每股攤薄溢利的計算。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,796,032	2,570,657
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>(707,177)</u>	<u>(590,747)</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,088,855	1,979,910
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,702,860	5,622,327
調整：		
— 購股權(千份)	2,885	10,550
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份	<u>320</u>	<u>—</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>5,706,065</u>	<u>5,632,877</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<u>0.541</u>	<u>0.351</u>

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已派付中期股息	283,391	232,173
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.14元 (2011年：人民幣0.08元)(a)	<u>806,942</u>	<u>462,059</u>

(a) 於2013年3月12日，本公司擬派截至2012年12月31日止年度期末股息人民幣806,942,000元。

13 結算日後事項

於2013年2月7日，Sino Prosperity Holdings One（「基金控股公司一」，為Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.全資附屬公司）向遠洋地產（香港）有限公司（「遠洋香港」，本集團全資附屬公司）發出通知行使退出權，要求遠洋香港購回盛聰投資有限公司（「盛聰」，本集團附屬公司）49%股權及基金控股公司一向盛聰墊付的未償還貸款之相關部分，價格為103,318,000美元。相關交易已於2013年3月8日完成。

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2012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2013年5月10日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2012年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.17元，並向全體股東提供以股代息選擇，惟登記地址為香港境外的股東除外。期末股息及以股代息選擇須取決於股東於應屆股東週年大會批准及獲取聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。期末股息將支付予於2013年5月16日（星期四）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2013年5月16日（星期四）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）。

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2013年5月10日舉行，股東週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本公司股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2013年5月7日(星期二)至2013年5月10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週年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2013年5月6日(星期一)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

除於「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，本公司及其任何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。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人選擇獲取本公司1,332,331股股份以取代收取現金股息約港幣4,291,000元。截至2012年12月31日止，受託人已於市場以總代價約人民幣132,000,000元(包括交易成本)購入及以收取股份代替現金股息方式合共獲取本公司35,034,649股股份，佔本公司於採納日期0.62%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	股份授予	授予股份			於2012年 12月31日 之結餘
		於2012年 1月1日 之結餘	年內歸屬 的股份數目	年內失效 的股份數目 (附註i)	
2011年3月18日	16,991,200	16,991,200	10,493,464	250,440	6,247,296

附註：

(i) 根據獎勵計劃，250,440股授予股份於獲授人辭任時失效。

企業管治

除下文所述外，董事局認為本公司於回顧年內均有遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則內(於2012年3月31日及之前有效)及企業管治守則內(於2012年4月1日起生效)(統稱，「企業管治守則」)所載的規定。

李明先生為本公司主席(「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，惟本公司經考慮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業務運作。

非執行董事楊征先生以及獨立非執行董事韓小京先生、顧雲昌先生和趙康先生由於需處理其它公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年5月11日舉行的股東週年大會。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將於2013年4月8日或前後所寄予股東的本公司2012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2012年12月31日止年度全年業績。

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.sinooceanland.com)上刊載。而本公司截至2012年12月31日止年度的年報將在2013年4月8日或前後寄發予股東，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。本集團能在過去一年取得的良好業績及達成本集團的目標，離不開他們的鼎力支持！

董事變動

董事局進一步宣佈，王曉光先生已告知董事局，彼因需要更多時間專注處理其他工作，故將於2013年5月10日舉行的應屆股東週年大會結束後，退任本公司執行董事。

王先生確認，彼與董事局並無意見分歧，概無其他有關彼退任的事宜需聯交所及本公司股東垂注。

董事局謹此對王先生於任內對本公司作出的寶貴貢獻表示謝意，並將於適當時間宣佈執行董事的替任人選。

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
主席
李 明

香港，二零一三年三月十二日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
王曉光先生
陳潤福先生

非執行董事：

劉暉女士
楊征先生
張世成先生

獨立非執行董事：

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生