

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。



遠洋集團

截至二零一七年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 協議銷售總額增加**40%**至人民幣**705.60**億元，創下新高。
- 營業額增加**33%**至人民幣**458.37**億元，毛利率上升至**25%**。
- 經營溢利(不包括投資物業公平價值收益)大幅增加**50%**至人民幣**112.90**億元。
- 本公司擁有人應佔溢利大幅增加**34%**至人民幣**51.15**億元。
- 每股基本溢利大幅上升**38%**至人民幣**0.680**元。
- 本集團加權平均利率下降至**5.19%**，比2016年下降**19**個基點。現金資源為人民幣**247.66**億元，維持財務穩健。
- 資產總值約人民幣**1,918.94**億元，以及本公司擁有人應佔權益為人民幣**485.02**億元。
- 董事局建議期末股息為每股港幣**0.155**元，增加**29%**。連同中期股息每股港幣**0.167**元，本年度宣派的股息總額為每股港幣**0.322**元，增加**62%**，派息比率增加**6**個百份點至**40%**。

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2017年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2017年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣458.37億元，較去年同期增長33%。本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別達到人民幣51.15億元及人民幣0.680元，分別增長34%和38%。

參照2017年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2017年12月31日止年度期末股息每股港幣0.155元，連同每股港幣0.167元的中期股息，2017年全年股息為每股港幣0.322元(2016年：港幣0.199元)，派息率為40%(2016年：34%)。2017年末期股息將需經由年度股東周年大會(「股東周年大會」)表決通過。

市場回顧及展望

2017年市場回顧

2017年是房地產行業的轉型之年。一方面，宏觀經濟穩中向好，全年GDP增長6.9%，給促進經濟轉型和降低因地價、房價過快增長帶來的系統性風險留下了更多空間。中央堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的基調，針對房地產行業的調控力度空前，地方政府以城市群為調控場，整體呈現從一二綫城市向三四綫城市層層蔓延、步步收緊的趨勢，調控方式也由傳統的限購限貸延伸到更全面的「五限」。另一方面，政府著力通過政策調控引導實現「三大平衡」：通過競自持、現房銷售、限房價等土地拍賣新政，以及著力推動長效機制、租購並舉、房產稅等政策，抑制房地產高周轉、高收益特性，推進各經濟產業在資金效率上的「產業平衡」；通過因城施策，實現區域市場的「有保有壓」，重點城市調控，非重點城市維穩，推動「區域平衡」；通過供需兩端的雙向調節，供應端增加土地供應、需求端加強預售管理，推動「供需平衡」。全方位的調控政策帶來了房地產行業的陣痛，但也在推動房地產發展回歸健康。

面對史無前例的調控政策，2017年全國商品房成交面積16.9億平方米，同比增長約7%，其中商品住宅同比增長5%；商品房成交金額為人民幣13.3萬億元，同比增長超12%。成交面積與成交金額的絕對值均創歷史新高，但各能級城市之間分化嚴重，一二綫城市量縮，三四綫城市尤其是熱點一二綫周邊的城市，受益於去庫存及棚改貨幣化政策的利好，成交量大幅提升。從區域成交來看，京津冀、長三角、珠三角等三大傳統城市群，以及長江中游和成渝等新興城市群成為市場成交主力。土地市場則明顯分化，上下半年先熱後冷一上半年三四綫城市土地高溢價頻現，隨著一綫城市土地供應規模提升、管理加強，以及房企融資環境的持續收緊，下半年土地市場趨冷，年底整體回歸理性。人口流入、資源向好的優勢城市群及熱點城市未來的發展前景更好，是行業發展的合理趨勢。

房地產行業規模實現歷史新高的同時，競爭加劇、整合提速、集中度進一步攀升。2017年有三家房企實現人民幣5,000億元以上的銷售規模，排名前十房企的市場佔有率高達24%，較2016年升高5%，排名前20房企市佔率達到33%，同比提高8%。面對激烈的土地市場競爭、收縮的融資環境和嚴控的商品房銷售市場，企業之間、項目之間的收併購、合作開發、聯合拿地成為更多標杆企業的策略選擇。另外，布局租賃市場、尋求融資模式和土地開發模式創新，也成為標杆企業應對政策調控和行業變化的戰略選擇。

2018年市場展望

2018年，中央經濟工作會議明確提出，要圍繞推動高質量發展做好8項重點工作，而今後3年則要重點抓好防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治等三大攻堅戰。因此預計2018年中央將持續房地產市場調控不放鬆，調控的主基調將堅持「房住不炒」和加快推進長效機制，但調控將由單一的控制性政策轉向多措並舉的長效機制。因城施策，多城多策、一城多策等精準調控將會成為常態，一綫城市調控放鬆的可能性較小，部分二綫城市可能在現有調控基礎上出台人才引進政策，三、四綫城市以去庫存、棚改為主，整體較為寬鬆，但熱點城市周邊三、四綫抑制投機、保持收緊政策的可能性較大。

在調控持續不放鬆的整體背景下，房地產行業集中度將持續走高，綜合性實力較強的房地產企業將在**2018**年迎來加速發展的機會。中央經濟工作會議將防控重大金融風險列為三大攻堅戰之首，近期政府密集發布各項監管政策，對大資管行業(銀行、信託、資管、保險、私募等)進行全方位監管，去通道、降規模、限槓桿、穿透核查等將是**2018**年監管的主題詞，近年來過度依賴影子銀行、信託融資的房地產行業，也將進入歷史以來最艱難的融資時期。但同時也要看到，**2018**年金融業整頓的重點是合規和防風險，財務狀況良好、資金實力較強的房地產企業將迎來大量的收併購機遇。

展望未來，一方面，鄉村振興戰略、大量農業轉移人口的市民化、二胎放開等政策使人口向一、二綫城市湧入，住房市場需求的規模仍然很大，房地產市場的發展空間仍在，並且隨著集中度的持續提高，行業的規模優勢也將越來越明顯。另一方面，國家對房地產行業的調控重點在於「降速」、「控風險」，以「資產價值經營」模式為核心的各類房地產新型細分領域將迎來快速發展。租賃業務受到租購並舉政策影響，在**2017**年已經迎來一波小高潮，標杆房企從產品、服務、金融、平台、營造等五個方面布局住房租賃市場，伴隨政策在增加供給渠道、規範市場行為、權利保障、金融保障等方面的加碼，預計**2018**年租賃市場將持續快速發展。此外，人口老齡化(**2017**年中國**60**歲以上老年人口超過**2.4**億)、消費升級則激發了養老、新零售、物流地產、智能化等地產相關領域新的行業空間。標杆房企將在相關領域積極布局，把握政策紅利，搶佔市場先機，提升綜合競爭力。

財務回顧

營業額

本集團2017年營業額較2016年的人民幣345.51億元上升33%至人民幣458.37億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔91%的總營業額。

(人民幣百萬元)	2017年	2016年	變動(%)
物業開發	41,578	30,809	35%
物業投資	977	886	10%
物業管理	930	899	3%
其他房地產相關業務	2,352	1,957	20%
合計	45,837	34,551	33%

北京作為本集團的總部，在2017年貢獻了本集團總營業額約29%(2016年：46%)，達到人民幣132.06億元(2016年：人民幣158.37億元)。由於我們已發展一個多元化的土地儲備組合，故此來自其他一線及二線城市的貢獻維持穩定。於2017年，大連、天津、杭州、武漢及深圳等地貢獻的總營業額為人民幣220.31億元，佔總營業額約48%(2016：30%)。

銷售成本

2017年的物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本約92%(2016年：90%)。不包括車位，2017年物業開發業務的平均土地成本從2016年每平方米約人民幣3,400元上升至每平方米約人民幣6,500元，主要原因是較去年同期交付了較多近年於市場上行週期購入而成本相對較高的項目。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2016年每平方米約人民幣5,900元有所下降。

毛利

本年度毛利為人民幣112.39億元，較2016年上升47%。毛利率上升至25%(2016年：22%)。

利息及其他收入及收益(淨額)

於2017年，利息及其他收入較2016年的人民幣15.08億元下降26%至人民幣11.16億元。主要是由於年內整體利息收入下降所致。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣9.75億元(2016年：虧損人民幣0.86億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的匯兌收益及視作出售收益。

投資物業重估

於2017年，本集團確認之投資物業公平價值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣4.40億元(2016年：人民幣17.63億元)。

營運費用

2017年的銷售和市場推廣費用上升至人民幣8.00億元(2016年：人民幣5.19億元)。然而該等成本僅佔2017年協議銷售總額約1.1%(2016年：1.0%)。

2017年的行政費用上升至人民幣12.40億元(2016年：人民幣9.88億元)，佔2017年總營業額2.7%(2016年：2.9%)。我們將繼續採納嚴緊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

我們大部分資金已有效地投放於各個項目，因此我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣11.74億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2016年為人民幣8.18億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2017年下降至5.19%(2016年：5.38%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣31.87億元(2016年：人民幣28.41億元)。

稅項

於2017年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加35%至人民幣30.68億元(2016年：人民幣22.75億元)，而有效稅率為33%(2016年：34%)，有效稅率下降是由於減少不能於年內抵稅的費用。此外，土地增值稅於2017年上升至人民幣20.95億元(2016年：人民幣17.87億元)，上升是由於年內交付較多高毛利率項目，例如北京的遠洋LA VIE和深圳的遠洋新幹線。

本公司擁有人應佔溢利

於2017年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣51.15億元，較2016年的人民幣38.12億元大幅上升34%。受惠於結轉收入上升，不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2016年人民幣26.66億元上升51%至人民幣40.22億元，核心利潤率與2016年相比上升1個百分點。2017年的平均股本收益率約為11%(2016年：9%)。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2017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)達人民幣247.66億元，而流動比率為1.8倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣1,471.41億元，確保本集團財務穩健。

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)上升18個百分點至約62%(2016年：約44%)。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2017 12月31日	於2016年 12月31日	變動(%)
1年內到期	9,999	6,195	61%
1至2年內到期	13,817	4,005	245%
2年至5年內到期	23,641	19,065	24%
5年以上到期	13,575	14,545	-7%
合計	<u>61,032</u>	<u>43,810</u>	<u>39%</u>

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2017年，本集團物業開發業務的營業額上升35%至人民幣415.78億元(2016年：人民幣308.09億元)。交付可售樓面面積由2016年約2,325,000平方米增加13%至2017年約2,618,000平方米。不包括車位銷售，2017年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣15,900元(2016年：每平方米人民幣14,300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

2017年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	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)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團權益 (%)
京津冀地區	北京	遠洋萬和公館	640	9,700	66,000	100.00%
		遠洋天著春秋	2,486	34,900	71,200	100.00%
		遠洋LA VIE	1,408	18,500	76,100	85.72%
		遠洋傲北	772	36,600	21,100	100.00%
		遠洋萬和四季	53	1,400	37,900	100.00%
		遠洋新天地	2,830	86,500	32,700	75.00%
		遠洋天著	671	13,200	50,800	100.00%
	天津	遠洋新仕界	849	36,000	23,600	100.00%
		遠洋香奈	880	88,400	10,000	100.00%
		遠洋城	1,106	129,200	8,600	100.00%
		遠洋新幹線	23	3,600	6,400	100.00%
		遠洋國際中心	769	48,800	15,800	100.00%
		遠洋心裡	1,567	121,800	12,900	60.00%
		紅熙郡	996	92,200	10,800	100.00%
			15,050	720,800	20,900	
東北地區	大連	遠洋鑽石灣	1,348	127,000	10,600	100.00%
		紅星海世界觀	288	18,300	15,700	100.00%
		榮域	2,325	210,200	11,100	100.00%
	瀋陽	遠洋天地	40	5,000	8,000	100.00%
		遠洋公館	17	2,300	7,400	100.00%
	長春	遠洋夏納小鎮	709	90,800	7,800	100.00%
		4,727	453,600	10,400		

區域	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)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團權益 (%)
華中地區	上海	遠洋財富中心	53	1,900	27,900	100.00%
		遠洋7號	103	10,500	9,800	100.00%
	杭州	遠洋萬和四季	1,898	72,200	26,300	100.00%
		大運河商務區項目	2,986	139,000	21,500	100.00%
		遠洋香奈	1,019	72,200	14,100	51.00%
		遠洋心裡	3	300	10,000	100.00%
		遠洋萬和四季	883	37,900	23,300	100.00%
	南京	遠洋國際中心	586	17,800	32,900	100.00%
	青島	遠洋萬和四季	781	86,500	9,000	100.00%
	武漢	賀家墩項目	3,194	245,700	13,000	61.00%
		遠洋世界	470	83,100	5,700	100.00%
		11,976	767,100	15,600		
華南地區	深圳	遠洋新幹線	3,512	107,700	32,600	84.70%
		遠洋天驕	2,527	76,000	33,300	100.00%
	廣州	遠洋香緹	25	2,900	8,600	51.00%
		遠洋錦上	22	2,800	7,900	51.00%
		遠洋城	18	1,000	18,000	100.00%
	中山	遠洋翡麗郡	866	130,400	6,600	51.00%
		遠洋一方	24	1,700	14,100	51.00%
		遠洋新悅	72	3,200	22,500	50.00%
		遠洋華墅	707	58,000	12,200	100.00%
	海口	遠洋華墅	707	58,000	12,200	100.00%
	三亞	遠洋山海	1,226	36,400	33,700	98.27%
		8,999	420,100	21,400		
	其他項目	8	1,200	6,700		
小計		40,760	2,362,800	17,300		
車位(各項目)		818	255,300	3,200		
合計		41,578	2,618,100	15,900		

協議銷售

於2017年，本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)的協議銷售總額創下新高，達至人民幣705.60億元，較2016年同期的人民幣503.80億元增長約40%。不包括車位銷售，平均銷售價格上升13%至每平方米人民幣20,200元(2016年：每平方米人民幣17,900元)。而包括車位銷售平均銷售價格上升9%至每平方米人民幣19,000元(2016年：每平方米人民幣17,400元)。

2017年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	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 (%)
京津冀地區	北京	26街區	370	7,400	50,000	23.00%
		遠洋萬和風景	796	28,800	27,600	50.00%
		門頭溝潭柘寺項目	320	10,700	29,900	10.00%
		遠洋天著春秋	4,236	46,000	92,100	100.00%
		遠洋LA VIE	1,894	17,800	106,400	85.72%
		遠洋萬和四季	16	500	32,000	100.00%
		遠洋新天地	313	6,800	46,000	75.00%
		遠洋天著	431	9,800	44,000	100.00%
		遠洋新仕界	986	27,200	36,300	100.00%
		遠洋新光項目	80	8,000	10,000	50.00%
		通州西集C地塊	1,408	141,600	9,900	30.00%
	天津	海河教育園13號地塊	2,311	81,200	28,500	33.00%
		海河教育園14號地塊	749	35,100	21,300	25.00%
		遠洋香奈	103	4,200	24,500	100.00%
		遠洋城	921	63,000	14,600	100.00%
		遠洋新幹綫	58	8,500	6,800	100.00%
		遠洋心裡	106	5,100	20,800	60.00%
		遠洋國際中心	217	12,400	17,500	100.00%
		遠洋琨庭	1,669	73,300	22,800	34.28%
		紅熙郡	1,874	145,100	12,900	100.00%
		鯤樓府	956	67,500	14,200	60.00%
		北辰宜興埠項目	129	12,100	10,700	51.00%
石家莊	遠洋7號	611	50,100	12,200	20.00%	
廊坊	香河萬潤項目	637	39,800	16,000	20.00%	
			21,191	902,000	23,500	

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

區域	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 (%)
東北地區	大連	遠洋金馬杰座	152	14,200	10,700	10.00%
		遠洋鑽石灣	828	63,600	13,000	100.00%
		紅星海世界觀 榮域	786	51,100	15,400	100.00%
			2,332	183,400	12,700	100.00%
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	2,282	139,300	16,400	100.00%
		遠洋天地	20	2,800	7,100	100.00%
	長春	遠洋夏納小鎮	2,311	234,400	9,900	100.00%
		遠洋錦唐	381	35,600	10,700	20.00%
			9,092	724,400	12,600	
	華中地區	上海	崇明東灘花園項目	1,493	46,900	31,800
遠洋財富中心			295	9,300	31,700	100.00%
遠洋7號			21	1,000	21,000	100.00%
遠洋萬和四季			2,682	88,900	30,200	100.00%
杭州		大運河商務區項目	2,412	99,800	24,200	100.00%
		上塘宸章	3,048	104,100	29,300	50.00%
		遠洋香奈	59	5,600	10,500	51.00%
		遠洋心裡	3	300	10,000	100.00%
		遠洋萬和四季	25	2,600	9,600	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	1,854	57,400	32,300	50.00%
		遠洋雁歸里	488	27,600	17,700	100.00%
南京		遠洋國際中心	493	12,700	38,800	100.00%
		遠洋山水	516	28,300	18,200	70.00%
青島		遠洋萬和四季	126	8,900	14,200	100.00%
武漢		賀家墩項目	2,438	141,500	17,200	61.00%
		遠洋世界	419	54,400	7,700	100.00%
合肥		都會1907	1,418	81,700	17,400	25.00%
長沙		遠洋外灘壹號	494	29,600	16,700	28.45%
南昌		遠洋天驕	232	26,500	8,800	20.00%
			18,516	827,100	22,400	

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	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 (%)
華南地區	深圳	遠洋新幹綫	4,102	102,500	40,000	84.70%
		遠洋新天地	2,199	56,500	38,900	85.00%
	廣州	遠洋天驕	2,798	52,200	53,600	100.00%
		芙蓉墅	434	14,800	29,300	51.00%
		白雲區穗花項目	1,421	34,500	41,200	16.66%
中山		遠洋繁花里	51	6,200	8,200	75.00%
		遠洋君域	523	52,800	9,900	25.00%
		遠洋香堤	41	11,300	3,600	51.00%
		遠洋錦上	82	9,500	8,600	51.00%
		遠洋城	18	2,400	7,500	100.00%
		遠洋翡麗郡	1,363	135,200	10,100	51.00%
		遠洋瓏郡	204	23,100	8,800	80.00%
		遠洋一方	2	100	20,000	51.00%
		遠洋風景	984	67,700	14,500	15.00%
		遠洋世家	346	18,300	18,900	12.25%
		遠洋新悅	19	800	23,800	50.00%
		五桂山龍塘村項目	47	1,700	27,600	50.00%
	海口	遠洋華墅	451	33,400	13,500	100.00%
	三亞	遠洋山海	321	5,300	60,600	98.27%
	重慶	九龍坡區高廟地塊	1,074	46,400	23,100	37.71%
		渝北區九曲河2號地	1,402	79,800	17,600	37.71%
		遠洋高爾夫國際社區	340	22,600	15,000	42.25%
			18,222	777,100	23,400	
小計			67,021	3,230,600	20,700	
其他項目			1,743	168,200	10,400	
小計 (不包含車位)			68,764	3,398,800	20,200	
車位(各項目)			1,796	312,200	5,800	
合計			70,560	3,711,000	19,000	

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

土地儲備及項目施工進度

2017年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,087,800平方米和2,695,700平方米，較2016年分別維持和上升了7%。

本集團的土地儲備於2017年增加57%至約34,088,000平方米(2016年：21,699,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則上升35%至18,490,000平方米(2016年：13,746,000平方米)。於2017年，本集團購入59幅土地及7個成熟項目。購入新土地總樓面面積及應佔權益面積分別為16,129,000平方米及6,835,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣7,100元。於2017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(2016年：人民幣6,000元)。

於2017年12月31日本集團的土地儲備詳情載列如下：

地區	城市	項目名稱	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 (%)
京津冀地區	北京	26街區	79	79	79	23.00%
		CBD Z6地塊	241	185	241	100.00%
		CBD Z13地塊	162	126	162	10.00%
		昌平未來科技城F2項目	256	193	251	50.00%
		遠洋萬和風景	482	341	482	50.00%
		萬和斐麗	224	165	224	40.00%
		頤璟春秋	92	78	92	49.00%
		大興黃村0901地塊	118	99	118	25.00%
		順義佳利華項目	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	126	102	126	11.10%
		麗澤商務區項目	441	331	441	17.25%
		門頭溝潭柘寺項目	430	344	430	10.00%
		密之雲項目	80	71	40	90.00%
		遠洋天著春秋	264	198	218	100.00%
		遠洋LA VIE	318	305	97	85.72%
		遠洋萬和四季	55	50	8	100.00%
		遠洋新天地	330	276	226	75.00%
		遠洋天著	436	383	95	100.00%
		遠洋新仕界	109	91	66	100.00%

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	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 (%)
		門頭溝新城6002地塊	125	97	125	21.00%
		遠洋新光項目	479	334	479	50.00%
		石景山五里坨組團一 地塊	595	458	595	21.00%
		通州西集C地塊	221	170	109	30.00%
		通州西集D地塊	128	113	128	10.00%
		經開區G2R1地塊	300	207	300	50.00%
		亦莊汽車大廈項目	67	40	67	100.00%
			6,435	5,042	5,476	
	天津	汽車世界	504	317	504	50.00%
		濱海弘澤製造項目	35	25	35	100.00%
		濱海新區生態城5號 地塊	185	135	185	30.00%
		海河教育園13號地塊	227	171	227	33.00%
		海河教育園14號地塊	285	194	285	25.00%
		遠洋香奈	204	199	51	100.00%
		遠洋城	2,137	1,683	493	100.00%
		遠洋新幹綫	335	288	6	100.00%
		遠洋萬和城	350	290	50	100.00%
		遠洋心裡	183	176	56	60.00%
		遠洋國際中心	321	200	100	100.00%
		遠洋琨庭	675	488	675	34.28%
		遠洋風景	321	309	53	100.00%
		紅熙郡	349	333	161	100.00%
		鯤棲府	562	385	448	60.00%
		北辰宜興埠項目	3,034	2,615	3,002	51.00%
			9,707	7,808	6,331	
	石家莊	長安區015號地	228	171	228	51.00%
		長安區舊改項目	363	268	363	30.00%
		遠洋7號	115	103	115	20.00%
			706	542	706	

地區	城市	項目名稱	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 (%)
	張家口	遠洋尚東萬和	203	163	203	60.00%
	廊坊	碾子營項目	1,897	954	1,897	51.00%
		香河萬潤項目	269	180	269	20.00%
			2,166	1,134	2,166	
			19,217	14,689	14,882	
東北地區	大連	遠洋金馬杰座	77	43	77	10.00%
		遠洋鑽石灣	2,047	1,746	1,208	100.00%
		紅星海世界觀	1,902	1,645	425	100.00%
		遠洋創智高地	922	540	922	100.00%
		榮域	925	875	493	100.00%
		小窩灣項目	219	175	219	100.00%
		中華路2號地	111	52	111	100.00%
			6,203	5,076	3,455	
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	382	257	382	100.00%
		遠洋天地	713	695	10	100.00%
		裕沁碧苑項目	212	169	212	50.00%
			1,307	1,121	604	
	長春	遠洋夏納小鎮	830	661	5	100.00%
		遠洋錦唐	73	60	73	20.00%
			903	721	78	
			8,413	6,918	4,137	

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	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 (%)
華中地區	上海	崇明東灘花園項目	1,072	672	1,010	13.54%
		遠洋財富中心	59	45	42	100.00%
		遠洋7號	117	110	4	100.00%
		遠洋萬和四季	323	278	141	100.00%
		西郊宸章	49	41	49	50.00%
			1,620	1,146	1,246	
	杭州	大運河商務區項目	609	292	172	100.00%
		餘杭區崇賢B-6地塊	111	65	111	49.00%
		餘杭區崇賢C-7地塊	107	73	107	51.00%
		杭氧項目	109	60	109	20.00%
		上塘宸章	145	99	145	50.00%
		遠洋心裡	171	109	3	100.00%
		遠洋萬和四季	58	39	1	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	129	89	129	50.00%
		遠洋雁歸里	68	41	68	100.00%
			1,507	867	845	
	南京	遠洋山水	147	121	147	70.00%
		遠洋綠地雲峰公館	71	67	30	50.00%
			218	188	177	
	黃山	遠洋桃花島	155	154	89	100.00%
青島	遠洋萬和四季	109	107	15	100.00%	
	遠洋自然	146	131	17	100.00%	
	膠州市興正元項目	333	269	333	15.00%	
		588	507	365		
武漢	賀家墩項目	1,019	972	761	61.00%	
	遠洋世界	398	369	180	100.00%	
	遠洋東方境世界觀	1,880	1,510	1,880	10.50%	
		3,297	2,851	2,821		

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	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 (%)
	蘇州	汾湖006地塊	113	79	113	34.00%
		遠洋萬和四季	105	77	105	34.00%
		石湖項目	49	-	49	68.75%
			267	156	267	
	合肥	都會1907	322	242	322	25.00%
	長沙	遠洋外灘壹號	134	95	134	28.45%
		雅郡項目	422	332	422	10.00%
			556	427	556	
	南昌	遠洋天驕	106	102	106	20.00%
		灣裡區178項目	173	122	173	51.00%
			279	224	279	
	嘉興	嘉興物流項目	96	-	96	95.00%
	太原	小店區省檢項目	45	40	45	100.00%
	無錫	好施項目	63	52	63	40.00%
		裕沁項目	116	93	116	40.00%
			179	145	179	
	鄭州	新鄭市龍湖鎮107國 道項目	169	158	169	60.00%
			9,298	7,105	7,456	

地區	城市	項目名稱	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 (%)
華南地區	深圳	荔山項目	171	120	67	60.00%
		龍船塘項目	115	51	115	60.00%
		龍華新區德愛 電子廠項目	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹綫	556	437	217	84.70%
		遠洋新天地	390	292	377	85.00%
			1,765	1,182	1,309	
	廣州	遠洋天驕	310	279	226	100.00%
		芙蓉墅	179	87	179	51.00%
		白雲區穗花項目	285	198	285	16.66%
			774	564	690	
	中山	遠洋繁花里	1,172	1,037	1,172	75.00%
		遠洋君域	181	134	181	25.00%
		遠洋香緹	141	125	12	51.00%
		遠洋錦上	200	189	24	51.00%
		遠洋城	2,086	1,736	105	100.00%
		遠洋翡麗郡	437	412	163	51.00%
		遠洋瓏郡	96	85	96	80.00%
		遠洋一方	170	160	51	51.00%
		遠洋風景	91	66	91	15.00%
		遠洋世家	103	78	103	12.25%
南頭穗西村項目		107	102	107	100.00%	
遠洋新悅		226	148	221	50.00%	
五桂山龍塘村項目		187	137	187	50.00%	
		5,197	4,409	2,513		
香港	將軍澳區日出康城 六期	137	136	137	40.00%	
海口	遠洋華墅	117	106	12	100.00%	
三亞	紅塘灣項目	561	249	561	50.00%	
	遠洋山海	177	111	85	98.27%	
		738	360	646		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

地區	城市	項目名稱	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	九龍坡區高廟地塊	126	125	126	37.71%
		九龍坡區高廟地塊 二期	285	213	285	37.71%
		渝北區九曲河2號地	335	246	335	37.71%
		遠洋高爾夫國際社區	592	480	244	42.25%
			1,338	1,064	990	
	成都	龍泉陽光城項目	320	263	320	50.00%
		遠洋萬和公館	99	46	99	60.00%
		成都遠洋太古里	417	362	202	50.00%
		犀浦項目	139	99	139	50.00%
			975	770	760	
	廈門	翔安區2017XP02地塊	52	35	52	50.00%
		翔安區2017XP03地塊	75	49	75	50.00%
			127	84	127	
	昆明	呈貢大學城項目	222	218	222	70.00%
	佛山	三水雲庭大道北 地塊八	207	192	207	50.00%
			11,597	9,085	7,613	
合計			48,525	37,797	34,088	

物業投資

於2017年，來自物業投資的營業額增加了10%至人民幣9.77億元(2016年：人民幣8.86億元)。於2017年12月31日，本集團合共持有18個經營中投資物業、一些小型寫字樓單位、社區型商業街及車位作出租用途。

於2017年12月31日本集團營運中的投資物業詳情載列如下：

	大約 可租賃 面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2017年 12月31日 的出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	30,000	26,000	-	4,000	99%	72.00%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	91%	100.00%
遠洋光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	95%	100.00%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	93%	100.00%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	99%	100.00%
樂堤港(杭州)	68,000	-	68,000	-	88%	100.00%
北卡羅萊納州項目(美國)	12,000	12,000	-	-	91%	70.00%
三藩市項目(美國)	6,000	6,000	-	-	100%	100.00%
其他項目	77,000	3,000	59,000	15,000		
小計	493,000	203,000	230,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	99%	50.00%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	95%	35.00%
鑽石大廈(北京)	22,000	22,000	-	-	100%	50.00%
矽谷亮城4號樓(北京)	9,000	8,000	1,000	-	87%	50.00%
百利保大廈(瀋陽)	56,000	12,000	44,000	-	80%	50.00%
大寧國際廣場(上海)	38,000	38,000	-	-	77%	50.00%
遠洋商業大廈(上海)	62,000	43,000	7,000	12,000	94%	15.00%
海興廣場(上海)	14,000	10,000	-	4,000	100%	50.00%
華敏翰尊國際大廈(成都)	51,000	48,000	2,000	1,000	55%	50.00%
成都遠洋太古里(成都)	99,000	-	82,000	17,000	95%	50.00%
小計	604,000	277,000	226,000	101,000		
合計	1,097,000	480,000	456,000	161,000		

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

本集團截至2017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	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,261,388	896,922
土地使用權		59,535	53,788
投資物業		17,279,920	16,292,128
商譽		99,168	128,227
於合營企業之投資		14,720,119	10,859,178
於聯營公司之投資		4,562,962	3,018,922
可供出售金融資產		3,708,978	3,653,653
貿易及其他應收款項	5	8,985,682	9,419,822
遞延所得稅資產		979,095	1,110,453
		<u>51,656,847</u>	<u>45,433,093</u>
流動資產			
土地使用權預付款		7,507,699	5,983,061
發展中物業		47,767,443	33,900,115
存貨(按成本)		160,528	106,403
應收客戶合約工程款		513,524	538,571
可收回土地發展成本		814,838	1,987,353
已落成待售物業		19,413,477	18,058,115
按公平值計入損益的金融資產		14,656	355,228
貿易及其他應收款項及預付款項	5	39,278,801	22,561,963
受限制銀行存款		2,797,531	3,288,450
現金及現金等價物		21,968,819	19,052,833
		<u>140,237,316</u>	<u>105,832,092</u>
資產總值		<u><u>191,894,163</u></u>	<u><u>151,265,185</u></u>

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

	於12月31日	
	2017年	2016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	27,129,614	26,920,490
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(140,746)	(147,280)
儲備	768,023	(359,691)
保留溢利	20,745,229	17,585,122
	48,502,120	43,998,641
非控制性權益	10,226,108	5,331,239
權益總值	58,728,228	49,329,880
負債		
非流動負債		
貸款	51,033,017	37,614,895
貿易及其他應付款項	6,895	7,112
遞延所得稅負債	3,249,749	2,759,924
	54,289,661	40,381,931
流動負債		
貸款	9,999,137	6,194,924
貿易及其他應付款項	37,879,938	33,844,502
預收客戶款項	24,201,908	16,085,465
應付所得稅	6,795,291	5,428,483
	78,876,274	61,553,374
負債總值	133,165,935	101,935,305
權益及負債總值	191,894,163	151,265,185

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	4	45,837,469	34,551,239
銷售成本	7	(34,598,623)	(26,914,966)
毛利		11,238,846	7,636,273
利息及其他收入		1,116,422	1,508,226
其他收益／(虧損)淨額	8	975,243	(85,876)
投資物業公平值收益		440,199	1,762,637
銷售及市場推廣費用	7	(800,327)	(518,759)
行政費用	7	(1,240,268)	(988,084)
經營溢利		11,730,115	9,314,417
財務費用	9	(1,173,885)	(818,247)
分佔合營企業業績		802,213	53,561
分佔聯營公司業績		63,967	(42,024)
除所得稅前溢利		11,422,410	8,507,707
所得稅開支	10	(5,163,743)	(4,062,147)
年度溢利		6,258,667	4,445,560
應佔：			
本公司擁有人權益		5,115,405	3,812,230
非控制性權益		1,143,262	633,330
		6,258,667	4,445,560
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	0.680	0.493
每股攤薄溢利	11	0.678	0.493

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度溢利	6,258,667	4,445,560
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產的公平值收益	262,088	281,212
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司 而產生之可供出售金融資產之公平值 收益撥回	-	(312,622)
貨幣匯兌差額	184,610	(97,601)
享有按權益法入賬的投資的其他全面 收益份額	465,146	(34,427)
年度其他全面收益	911,844	(163,438)
年度全面收益總額	7,170,511	4,282,122
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	6,055,682	3,637,380
— 非控制性權益	1,114,829	644,742
	7,170,511	4,282,122

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(前稱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2018年3月21日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入損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。

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2017年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列準則，該等準則對本集團不會造成重大影響：

- 確認未變現虧損之遞延稅項資產—香港會計準則第12號之修訂本；及
- 披露計劃—香港會計準則第7號之修訂本。

本集團亦選擇提早採納以下修訂本。

- 以股份為基礎的支付交易的分類及計量—香港財務報告準則第2號之修訂本
- 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進；及
- 投資物業轉換—香港會計準則第40號之修訂本。

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

採納該等修訂本概不會對過往期間確認的金額構成任何影響。該等修訂本大部分不會對本期間或未來期間構成任何影響。

香港會計準則第7號之修訂本要求對融資活動所產生的負債變動作出披露。

- (b) 於2017年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。

香港財務報告準則第9號，「金融工具」

變動之性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」

變動之性質

香港會計師公會頒佈確認收益的新訂準則。該等準則將代替香港會計準則第18號(涵蓋商品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關內容)。新訂準則乃基於商品或服務控制權轉移至客戶時確認收益的原則。該準則容許全面追溯採納或經修訂追溯方式採納。

強制於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。本集團擬於採納該準則時採用修訂追溯法，即表示採納的累積影響將於2018年1月1日在保留溢利確認且2018年財務資料的比較數字將不會重新呈列。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動之性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒布。在營運及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均於綜合財務狀況表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

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損益影響，以及投資物業的公平值損益及公司日常開支。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。

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、可供出售金融資產、其他投資、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，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表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2017年及2016年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展						總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	東北 人民幣千元	華中 人民幣千元	華南 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2017年12月31日止年度							
總營業額	15,258,136	4,979,556	12,199,925	9,210,853	993,857	7,057,981	49,700,308
分部間營業額	-	-	-	(70,777)	(16,765)	(3,775,297)	(3,862,839)
營業額(來自外部客戶)	15,258,136	4,979,556	12,199,925	9,140,076	977,092	3,282,684	45,837,469
分部經營溢利	2,760,737	1,020,532	2,637,987	2,998,489	686,454	583,451	10,687,650
折舊及攤銷	(1,855)	(873)	(1,579)	(2,024)	(927)	(40,245)	(47,503)
截至2016年12月31日止年度							
總營業額	15,364,095	6,602,476	4,499,214	4,528,783	895,680	5,748,153	37,638,401
分部間營業額	-	-	(48,705)	(137,255)	(10,041)	(2,891,161)	(3,087,162)
營業額(來自外部客戶)	15,364,095	6,602,476	4,450,509	4,391,528	885,639	2,856,992	34,551,239
分部經營溢利	4,767,488	579,203	446,602	746,356	817,804	738,706	8,096,159
折舊及攤銷	(1,054)	(1,099)	(1,180)	(2,518)	(1,163)	(38,279)	(45,293)
於2017年12月31日							
分部資產總額	30,562,286	10,999,453	18,547,245	17,098,815	20,879,733	67,910,238	165,997,770
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	3,308	247	3,447	1,368	617,111	441,395	1,066,876
分部負債總額	14,343,569	5,748,971	11,597,811	9,032,759	2,413,815	25,747,107	68,884,032
於2016年12月31日							
分部資產總額	20,271,304	15,102,982	15,175,425	12,917,101	22,312,629	44,527,984	130,307,425
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	538	804	607	1,915	2,707,105	368,229	3,079,198
分部負債總額	9,879,924	6,085,009	7,996,785	6,928,748	2,933,821	21,541,275	55,365,562

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

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部經營溢利	10,687,650	8,096,159
公司財務收入	114,734	119,819
公司日常開支	(487,711)	(578,322)
投資物業的公平值收益	440,199	1,762,637
分佔合營企業業績	802,213	53,561
分佔聯營公司業績	63,967	(42,024)
其他收益／(虧損)淨額	975,243	(85,876)
財務費用	(1,173,885)	(818,247)
除所得稅前溢利	11,422,410	8,507,707

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部資產總額	165,997,770	130,307,425
公司現金及現金等價物	1,910,583	1,960,326
於合營企業的投資	14,720,119	10,859,178
於聯營公司的投資	4,562,962	3,018,922
可供出售金融資產	3,708,978	3,653,653
按公平值計入損益的金融資產	14,656	355,228
遞延所得稅資產	979,095	1,110,453
綜合資產負債表內的總資產	191,894,163	151,265,185
分部負債總額	68,884,032	55,365,562
流動貸款	9,999,137	6,194,924
非流動貸款	51,033,017	37,614,895
遞延所得稅負債	3,249,749	2,759,924
綜合資產負債表內的總負債	133,165,935	101,935,305

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2017年及2016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2017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37,078,146,000元(2016年：人民幣30,608,311,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣318,502,000元(2016年：人民幣317,174,000元)及人民幣586,444,000元(2016年：人民幣323,680,000元)。

截至2017年及2016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。

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

5 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日					
	2017年			2016年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應收款項	1,059,232	-	1,059,232	1,107,888	-	1,107,888
減：減值撥備	(45,178)	-	(45,178)	(25,745)	-	(25,745)
貿易應收款項一淨額(a)	1,014,054	-	1,014,054	1,082,143	-	1,082,143
預收客戶預付稅項	3,700,694	563,736	4,264,430	2,478,388	189,610	2,667,998
借予第三方委託貸款	250,000	2,906,809	3,156,809	276,774	4,794,437	5,071,211
借予合營企業委託貸款	454,092	4,599,763	5,053,855	2,496,366	3,605,434	6,101,800
借予聯營公司委託貸款	-	580,306	580,306	-	617,106	617,106
借予非控制性權益委託貸款	749,298	-	749,298	446,430	-	446,430
應收政府款項	2,051,463	-	2,051,463	710,068	-	710,068
出售聯營公司權益應收款項	-	-	-	248,000	-	248,000
應收合營企業款項	15,837,149	-	15,837,149	4,519,138	-	4,519,138
應收聯營公司款項	7,638,158	-	7,638,158	2,828,199	-	2,828,199
應收非控制性權益款項	2,892,709	-	2,892,709	1,323,284	-	1,323,284
應收第三方款項	1,692,922	-	1,692,922	3,520,673	-	3,520,673
合作訂金	1,056,397	-	1,056,397	1,679,095	-	1,679,095
其他預付款項	1,050,949	-	1,050,949	281,627	-	281,627
其他應收款項	890,916	335,068	1,225,984	671,778	213,235	885,013
貿易及其他應收款項及 預付款項總額	<u>39,278,801</u>	<u>8,985,682</u>	<u>48,264,483</u>	<u>22,561,963</u>	<u>9,419,822</u>	<u>31,981,785</u>

於2017年及2016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公平值相若。

(a) 貿易應收款項

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

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
少於6個月	879,578	869,766
6個月至1年	80,789	100,213
1年至2年	66,005	116,972
2年至3年	12,953	10,320
超過3年	19,907	10,617
	<u>1,059,232</u>	<u>1,107,888</u>

於2017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(2016年：無)。

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣382,532,000元(2016年：人民幣597,719,000元)已經逾期但並無減值。該等款項涉及若干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的獨立客戶。

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣45,178,000元(2016年：人民幣25,745,000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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	(25,745)	(17,371)
應收款項減值撥備	<u>(19,433)</u>	<u>(8,374)</u>
於12月31日	<u><u>(45,178)</u></u>	<u><u>(25,745)</u></u>

6 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	13,622,488	13,050,364
應計支出	3,020,211	2,970,162
應付合營企業款項(i)	8,630,367	8,569,751
應付聯營公司款項(i)	829,939	615,192
應付非控制性權益款項(i)	252,692	493,294
應付政府款項	74,140	76,067
其他應付稅項	1,002,792	531,217
已收按金	3,527,434	2,427,396
其他應付款項	<u>6,926,770</u>	<u>5,118,171</u>
	37,886,833	33,851,614
減：非即期部分	<u>(6,895)</u>	<u>(7,112)</u>
即期部分	<u><u>37,879,938</u></u>	<u><u>33,844,502</u></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。

- (i) 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，按要求償還。
- (ii) 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
6個月內	5,561,251	7,880,738
6個月至12個月	3,096,831	1,415,151
1年至2年	2,404,487	2,705,053
2年至3年	2,151,475	767,532
3年以上	408,444	281,890
	13,622,488	13,050,364

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	12,997,478	7,617,080
— 資本化利息	3,002,938	2,080,972
— 建築相關成本	15,114,873	13,131,871
提供裝修服務成本	1,163,430	1,259,778
土地一級開發	47,960	57,858
直接投資物業支出	190,108	147,068
僱員福利費用	1,367,843	1,150,908
顧問費用	271,432	210,459
核數師酬金	11,600	11,600
— 核數服務	8,800	8,800
— 非核數服務	2,800	2,800
折舊	44,902	45,034
土地使用權攤銷	2,601	259
宣傳及市場推廣	563,709	500,724
營業稅及其他徵費	773,928	1,288,322
減值虧損	96,628	90,113
終止確認商譽	35,809	136,955
辦公費用	132,164	104,116
物業維護費用	577,532	379,850
能源費用	122,972	89,573
其他	121,311	119,269
	36,639,218	28,421,809

8 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益	-	76,858
出售附屬公司全部權益的(虧損)／收益	(24,694)	63,466
出售合營企業的收益／(虧損)	20,941	(6,399)
出售聯營公司的收益	72,785	21,781
視作出售合營企業及聯營企業的收益	753,361	234,076
按公平值計入損益的金融資產的重估(虧損)／收益	(336,221)	135,561
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(24,270)	(5,316)
出售可供出售金融資產的收益	124,635	-
視作出售可供出售金融資產的虧損	(15,876)	-
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(619)	2,514
出售投資物業虧損	(2,870)	-
匯兌收益／(虧損)	382,773	(628,070)
業務合併的負商譽	62,947	284
其他(虧損)／收益	(37,649)	19,369
	<u>975,243</u>	<u>(85,876)</u>

9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	696,551	671,627
— 其他貸款	2,490,530	2,169,130
減：按年資本化利息的利息率5.19% (2016年：5.38%)	(2,013,196)	(2,022,510)
	<u>1,173,885</u>	<u>818,247</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2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,096,457	2,094,017
— 中國土地增值稅	2,095,322	1,786,715
遞延所得稅	(28,036)	181,415
	<u>5,163,743</u>	<u>4,062,147</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	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
除所得稅前溢利	11,422,410	8,507,707
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(802,213)	(53,561)
分佔聯營公司業績	(63,967)	42,024
	<u>10,556,230</u>	<u>8,496,170</u>
按適用稅率25%計算的稅項	2,639,058	2,124,043
較高的中國土地增值稅率的影響	1,571,492	1,340,036
毋須課稅收入	(6,276)	(5,301)
不可扣稅支出	428,131	409,936
股息代扣稅	350,645	206,411
未確認的稅務虧損	206,996	79,811
抵減以前未確認的稅務虧損及支出	(26,303)	(92,789)
所得稅支出	<u>5,163,743</u>	<u>4,062,147</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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,115,405	3,812,230
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>(111,078)</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	5,115,405	3,701,152
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,517,481	7,501,204
每股基本溢利(每股人民幣)	0.680	0.493

(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。以下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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,115,405	3,812,230
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>-</u>	<u>(111,078)</u>
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	5,115,405	3,701,152
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,517,481	7,501,204
調整：		
— 購股權(千股)	24,078	-
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	6,056	545
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,547,615	7,501,749
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.678	0.493

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付中期股息	1,072,542	511,068
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.125元 (2016年：人民幣0.106元)(a)	<u>948,191</u>	<u>799,489</u>

(a) 於2018年3月21日，本公司擬派截至2017年12月31日止年度期末股息人民幣948,191,000元。

13 期後事項

於2018年1月25日及2018年2月9日，本公司成功發行中期票據，發行金額分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣3,000,000,000元，票面年利率分別為5.87%及5.95%，年期均為三年。

本公司至今已完成發行總額人民幣100億元的中期票據。

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2017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2018年5月18日(星期五)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2017年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.155元，期末股息將以現金支付。期末股息須取決於股東於應屆股東週年大會批准。期末股息將支付予於2018年5月24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2018年5月24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)。

預期有關2017年度期末股息的現金股息支票，將於2018年7月5日(星期四)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。

股東週年大會

股東週年大會將於2018年5月18日(星期五)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2018年5月15日(星期二)至2018年5月18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2018年5月14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「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，獎勵計劃的受託人於市場以總代價約人民幣37,712,320元（包括交易成本）購入之方式，收購本公司8,344,154股股份。截至2017年12月31日止，受託人已於市場購入以及收取股份代替現金股息方式合共收購本公司131,430,859股股份，總代價約人民幣437,773,858元（包括交易成本），佔本公司於採納日期2.33%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2017年 12月31日 之結餘
	於2017年 1月1日 之結餘	期內 授予的 股份	期內 歸屬的 股份數目	期內 失效的 股份數目 (附註)	
2014年3月18日	1,584,150	-	(1,579,200)	(4,950)	-
2015年3月18日	6,649,311	-	(5,318,821)	(23,352)	1,307,138
2016年3月25日	13,334,900	-	(7,753,025)	(846,087)	4,735,788
2017年3月31日	-	10,890,000	-	(60,000)	10,830,000
合計	<u>21,568,361</u>	<u>10,890,000</u>	<u>(14,651,046)</u>	<u>(934,389)</u>	<u>16,872,926</u>

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內934,389股授予股份於獲授人逝世或辭任時失效。

企業管治

董事局認為，除下文說明者外，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」)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條文第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。

於2017年6月4日(即當時的獨立非執行董事曾慶麟先生辭世當日)至2017年8月14日(即委任林倩麗女士為獨立非執行董事當日)期間，董事局組成不符合上市規則第3.10A條規定董事局成員最少三分之一須為獨立非執行董事，亦不符合上市規則第3.21條規定審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。除上文所述外，董事局於回顧年度內擁有五名獨立非執行董事，即董事局成員三分之一，並一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事局主席應出席本公司股東週年大會。由於須出席其他已預先安排的業務事宜，董事局主席兼執行董事李明先生未能出席本公司於2017年5月18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2018年4月16日或前後所寄予股東的本公司2017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2017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2017年12月31日止年度的年報將在2018年4月16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。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，2018年3月21日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
李虎先生
王葉毅先生
沈培英先生
溫海成先生
李洪波先生

非執行董事：

趙立軍先生
姚大鋒先生
方軍先生
上官清女士

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