

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公佈 及 公司秘書及授權代表變更

財務摘要

- 協議銷售總額增加15%至人民幣358.18億元，創下新高。
- 營業額增加9%至人民幣310.99億元。
- 經營溢利(不包括投資物業公平值收益)增加10%至人民幣65.65億元。
- 本公司擁有人應佔溢利增加7%至人民幣40.75億元。核心利潤增加21%至人民幣30.36億元。
- 每股基本溢利增加9%至人民幣0.592元。
- 現金資源總額為人民幣160.50億元，淨借貸比率維持穩定於48%。
- 資產總值增加至人民幣1,378.69億元，以及本公司擁有人應佔權益(包括股本證券)為人民幣400.58億元。
- 董事會建議期末股息為每股港幣0.16元。連同中期股息每股港幣0.07元，本年度宣派的股息總額為每股港幣0.23元。

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2013年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2013年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣310.99億元，較去年同期增長9%。本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別達到人民幣40.75億元及人民幣30.36億元，分別相當於7%及21%的增長，而每股溢利為人民幣0.592元。

參照2013年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2013年12月31日止年度期末股息每股港幣0.16元，連同每股港幣0.07元的中期股息，2013年全年股息為每股港幣0.23元(2012年：港幣0.23元)，派息比率為31%(2012年：29%)。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分或全部2013年期末股息的選擇權，該計劃及2013年期末股息將需經由年度股東周年大會(「股東周年大會」)表決通過，並需獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准後，有關新股方可在市場上掛牌交易。

市場回顧及展望

2013年，中國房地產市場經歷了一波震盪上行的行情，商品房銷售規模創歷史新高。國家統計局數據表明，中國商品房銷售面積同比增長17.3%至13.06億平方米，增速比2012年提高15.5個百分點；商品房銷售額同比增長26.3%至人民幣81,428億元，增速比2012年提高16.3個百分點。全國商品房銷售金額的增長幅度高於銷售面積增長幅度，整體呈量價齊升之勢。

受市場供需兩旺帶動，加上年初國務院推出「新國五條」要求提高物業市場之監管，去年各地加大了土地供應力度，土地成交量進一步攀升。國家統計局數據表明，2013年全國土地購置面積累計達到38,814萬平方米，同比上漲8.8%，扭轉了2012年負增長的局面。

土地成交量增長有利於緩解市場供給壓力、平抑市場預期，與此同時，土地市場亦呈現出分化的局面：一方面，一二線城市土地供應緊缺、競爭激烈，年末更是出現「搶地潮」，而三四線城市表現相對平穩；另一方面，各地逐漸加大了保障性住房用地比例，進一步明確保障民生的導向，中央下達的保障性安居工程用地任務亦得以順利完成。

市場供需兩旺和土地市場成交量增大同樣帶動了新開工面積的增加。2013年，全國房屋新開工面積為201,208萬平方米，同比增長13.5%，預計未來市場供應量將繼續保持在高位增長的局面。

2013年，房地產行業集中度進一步提升，品牌房企憑藉在產品營造、融資能力、客戶認同等方面的競爭優勢，市場影響力持續擴大。而與此對應，部分企業由於戰略佈局、業務結構、資金周轉等壓力，正謀求逐步退出房地產行業，房企的兼併重組現象正自然出現。

2014年，在「全面深化改革、堅持穩中求進」的背景下，中國宏觀經濟將保持合理的平穩增長，但預計增長幅度將有所放緩。房地產行業的發展與宏觀經濟息息相關，因此亦將面臨新的機遇和不確定性，也正醞釀新的變革。本集團預計明年房地產業的發展將呈現三大特點：

一是「穩」。具體而言，在房地產行業發展長效機制建設過程中，由於供需不平衡等結構性矛盾依然存在，現行的調控措施仍會繼續實施，整體上政策將保持穩定；其次，鑒於2013年整體市場回暖，預計2014年全國商品房銷售、開發及投資等指標仍將保持高位並適度增長，市場熱度預計將保持平穩。在部分存在供應過剩風險的三四線城市，地方政府或將通過把握供地節奏、控制開發總量、刺激市場、去化存量等手段，規避風險，保持行業發展的穩定。

二是「分」。首先，中央政府將對冷熱不均的不同城市進行分類指導，以保持行業穩定：一二線熱點城市仍將從嚴落實相關調控政策，而三四線城市將更加靈活，調控將不再「一刀切」，「差別化」的思路將繼續深化。其次，市場供求結構將發生分化：保障房建設特別是棚戶區改造等將得到政府更大的支持，這些政策型住房作為商品房市場的補充，將有助於緩解低收入群體的購房壓力。未來或有更多地方政府效仿北京推出類似的「自住型商品住房」，以促進商品房市場的去投資化。

三是「改」。新一屆政府提出了「全面深化改革」的目標，未來將按照更加市場化的思路，包括土地制度、戶籍制度、財稅及信貸政策等方面推行改革，並建立不動產統一登記、住房信息聯網等長效機制，以此促進房地產行業的良性發展，預計2014年房地產行業將面臨新一輪的調整與改革。

財務回顧

本集團2013年營業額較2012年的人民幣286.58億元增長9%達到人民幣310.99億元。營業額增加主要由於物業開發業務增長。

| (人民幣百萬元) | 2013年 | 2012年 | 同比增長 (%) |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| 物業開發 | 28,146 | 26,053 | 8% |
| 物業投資 | 550 | 414 | 33% |
| 物業管理 | 591 | 453 | 30% |
| 其他房地產相關業務 (包括裝修及裝飾業務) | 1,812 | 1,738 | 4% |
| 總計 | <u>31,099</u> | <u>28,658</u> | 9% |

北京作為本集團的總部，在2013年貢獻了本集團總營業額約31% (2012年：44%)，達到人民幣95.26億元 (2012年：人民幣125.12億元)。2013年北京地區貢獻減少，主要是由於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。來自其他一、二線城市，包括大連、天津、上海、中山及杭州於2013年的總營業額為人民幣144.80億元，佔總營業額約47%，為本集團帶來重大貢獻。

2013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的89% (2012年：88%)。不包括車位，2013年物業開發業務的平均土地成本從2012年每平方米約人民幣2,400元升至每平方米約人民幣2,700元，主要原因是較去年同期交付了較多近年購入的項目。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5,200元，較2012年每平方米約人民幣5,700元下降。

本年度毛利達到人民幣75.47億元，較2012年微跌2%。毛利率減至約24% (2012年：27%)。毛利率下跌主要是由於土地成本增加所致。

於2013年度，其他收入較2012年的人民幣2.09億元上升80%至人民幣3.76億元。這主要是由於整體利息收入增加所致。本集團於2013年錄得其他收益 (淨額) 人民幣1.02億元 (2012年：其他虧損 (淨額) 人民幣1.26億元)。其他收益 (淨額) 主要包含年內的确認滙兌收益。

於2013年度，本集團確認之投資物業公平價值增加 (扣除稅項及非控制性權益前) 約為人民幣8.08億元 (2012年：人民幣15.35億元)。

2013年的銷售和市場推廣費用減少至人民幣7.85億元(2012年：人民幣9.63億元)。然而該等成本僅佔2013年協議銷售總額約2.2%(2012年：3.1%)。

2013年的行政費用下跌至人民幣6.75億元(2012年：人民幣8.53億元)，僅佔2013年總營業額約2.2%(2012年：3%)。

加權平均利率於2013年下降至7.33%(2012年：7.72%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣25.85億元(2012年：人民幣29.46億元)，其中人民幣3.64億元(2012年：人民幣6.25億元)並未資本化及於綜合收益表支銷。

於2013年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加10%至人民幣19億元(2012年：人民幣17.29億元)，而有效稅率是29%(2012年：30%)。此外，隨著毛利輕微下降，土地增值稅於2013年亦降至人民幣7.80億元(2012年：人民幣15.19億元)，佔2013年毛利的10%(2012年：20%)。

於2013年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣40.75億元，較2012年的人民幣37.96億元上升7%。不包括一次性項目和投資物業的公平值收益，核心利潤增加21%至人民幣30.36億元。

於2013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160.50億元，而流動比率為1.7倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣379.48億元，確保本集團財務穩健。

本集團淨借貸比率(即借貸總額減去現金資源總額再除以本公司擁有人應佔權益)約48%(2012年：42%)。

本集團總貸款到期日如下：

| (人民幣百萬元) | 於2013年 12月31日 | 於2012年 12月31日 | 同比增長 (%) |
|-----------|------------------|------------------|-------------|
| 一年內到期 | 12,839 | 11,520 | 11% |
| 一至兩年內到期 | 7,039 | 7,460 | -6% |
| 兩至五年內到期 | 12,031 | 11,263 | 7% |
| 五年以上到期 | 3,386 | 2,150 | 57% |
| 總計 | 35,295 | 32,393 | 9% |

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2013年物業開發業務的營業額增長8%，達到人民幣281.46億元(2012年：人民幣260.53億元)。交付可售樓面面積由2012年約2,055,000平方米增加19%至2013年約2,445,000平方米。不包括車位銷售，2013年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,200元(2012年：每平方米人民幣13,000元)。

2013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 應佔權益 (%) | |
|--------|--------|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-------|
| 北京 | 北京 | 遠洋•萬和公館 | 262 | 4,829 | 54,300 | 100% | |
| | | 遠洋•萬和城 | 224 | 4,029 | 55,600 | 100% | |
| | | 遠洋•LA VIE | 2,645 | 52,009 | 50,900 | 85.72% | |
| | | 遠洋•沁山水 E02/03項目 | 37 | 1,551 | 23,900 | 100% | |
| | | 遠洋•傲北 | 635 | 31,750 | 20,000 | 100% | |
| | | 遠洋•東方公館 | 194 | 11,054 | 17,600 | 100% | |
| | | 遠洋•天著 | 1,028 | 35,851 | 28,700 | 100% | |
| | | 遠洋一方 | 421 | 15,290 | 27,500 | 100% | |
| | | 遠洋•新悅 | 836 | 42,056 | 19,900 | 100% | |
| | | 密之雲項目 | 311 | 39,768 | 7,800 | 90% | |
| | | | | 6,593 | 238,187 | 27,700 | |
| | | 環渤海地區 | 大連 | 遠洋假日養生莊園 | 96 | 12,209 | 7,900 |
| 遠洋廣場 | 65 | | | 5,698 | 11,400 | 100% | |
| 遠洋自然 | 80 | | | 3,961 | 20,200 | 100% | |
| 遠洋時代城 | 2,022 | | | 304,038 | 6,700 | 100% | |
| 紅星海世界觀 | 2,106 | | | 241,030 | 8,700 | 100% | |
| 青島 | 遠洋風景 | | 1,938 | 102,451 | 19,000 | 100% | |
| 秦皇島 | 遠洋•海世紀 | | 176 | 7,960 | 22,100 | 100% | |
| 天津 | 遠洋城 | | 861 | 104,892 | 8,200 | 100% | |
| | 遠洋新幹線 | | 3 | 392 | 7,700 | 97.05% | |
| | 遠洋•萬和城 | | 781 | 64,814 | 12,000 | 100% | |
| | 遠洋國際中心 | | 145 | 9,798 | 14,800 | 96.99% | |
| | 遠洋風景 | | 81 | 6,962 | 11,600 | 100% | |
| | | | 8,354 | 864,205 | 9,700 | | |

| 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 應佔權益 (%) |
|---------|---------|---------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
| 東北地區 | 長春 | 遠洋·戛納小鎮 | 719 | 94,764 | 7,600 | 51% |
| | 撫順 | 遠洋城 | 472 | 100,579 | 4,700 | 65% |
| | 瀋陽 | 遠洋天地 遠洋公館 | 1,181 | 125,672 | 9,400 | 100% |
| | | | 708 | 85,547 | 8,300 | 100% |
| | | | 3,080 | 406,562 | 7,600 | |
| 沿長江區域 | 重慶 | 遠洋高爾夫國際社區 | 721 | 94,958 | 7,600 | 87.25% |
| | 杭州 | 遠洋公館 | 4,061 | 118,211 | 34,400 | 51% |
| | 黃山 | 遠洋桃花島 | 162 | 18,508 | 8,800 | 100% |
| | 上海 | 遠洋·博堡 遠洋7號 | 148 | 2,596 | 57,000 | 100% |
| | | | 1,108 | 68,982 | 16,100 | 100% |
| | 武漢 | 遠洋莊園 遠洋·世界 | 219 | 20,183 | 10,900 | 55% |
| | | | 9 | 1,524 | 5,900 | 55% |
| 鎮江 | 遠洋·香奈河畔 | 366 | 60,239 | 6,100 | 55% | |
| | | | 6,794 | 385,201 | 17,600 | |
| 華南地區 | 海口 | 遠洋華墅 | 91 | 6,606 | 13,800 | 70% |
| | 三亞 | 遠洋公館 | 52 | 2,505 | 20,800 | 70% |
| | 中山 | 遠洋城 遠洋啟宸 | 1,612 | 197,412 | 8,200 | 100% |
| 771 | | | 137,402 | 5,600 | 80% | |
| | | | 2,526 | 343,925 | 7,300 | |
| 小計 | | | 27,347 | 2,238,080 | 12,200 | |
| 車位(各項目) | | | 799 | 207,400 | 3,900 | |
| 總計 | | | 28,146 | 2,445,480 | 11,500 | |

協議銷售

於2013年，本集團的協議銷售總額達至人民幣358.18億元，較2012年同期人民幣311.19億元增長約15%。協議銷售總額增長是因為平均銷售價格上升。除了我們在成都的聯營項目睿東中心的協議銷售外，由於有較多的貢獻來自一、二線城市，導致不包括車位銷售，平均銷售價格上升17%至每平方米人民幣14,100元(2012年：每平方米人民幣12,100元)。而包括車位銷售，平均銷售價格上升15%，升至每平方米人民幣13,700元(2012年：每平方米人民幣11,900元)。

2013年各項目的協議銷售額和售出樓面面積載列如下：

| 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 (%) |
|-------|-----|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| 北京 | 北京 | 遠洋·萬和公館 | 3,427 | 59,214 | 57,900 | 100% |
| | | 遠洋·LA VIE | 2,703 | 39,492 | 68,400 | 85.72% |
| | | 遠洋·沁山水 E02/03項目 | 741 | 28,402 | 26,100 | 100% |
| | | 遠洋·傲北 | 90 | 4,007 | 22,500 | 100% |
| | | 遠洋·東方公館 | 80 | 3,386 | 23,600 | 100% |
| | | 遠洋·天著 | 1,889 | 57,077 | 33,100 | 100% |
| | | 遠洋一方 | 330 | 10,601 | 31,100 | 100% |
| | | 遠洋·新悅 | 268 | 13,559 | 19,800 | 100% |
| | | 密之雲項目 | 250 | 39,768 | 6,300 | 90% |
| | | | | 9,778 | 255,506 | 38,300 |
| 環渤海地區 | 大連 | 遠洋·鑽石灣 | 2,397 | 157,077 | 15,300 | 100% |
| | | 遠洋假日養生莊園 | 199 | 20,473 | 9,700 | 100% |
| | | 遠洋廣場 | 45 | 3,066 | 14,700 | 100% |
| | | 遠洋自然 | 67 | 3,423 | 19,600 | 100% |
| | | 遠洋時代城 | 527 | 78,659 | 6,700 | 100% |
| | | 紅星海世界觀 | 1,767 | 158,228 | 11,200 | 100% |
| | 青島 | 遠洋風景 | 564 | 26,690 | 21,100 | 100% |
| | | 遠洋自然 | 578 | 34,603 | 16,700 | 100% |
| | 秦皇島 | 遠洋·海世紀 | 1,071 | 132,855 | 8,100 | 100% |
| | 天津 | 遠洋城 | 933 | 107,002 | 8,700 | 100% |
| | | 遠洋新幹線 | 7 | 777 | 9,000 | 97.05% |
| | | 遠洋·萬和城 | 853 | 58,710 | 14,500 | 100% |
| | | 遠洋國際中心 | 26 | 1,718 | 15,100 | 96.99% |
| | | 遠洋風景 | 911 | 77,270 | 11,800 | 100% |
| | | | 9,945 | 860,551 | 11,600 | |
| 東北地區 | 長春 | 遠洋·戛納小鎮 | 801 | 94,230 | 8,500 | 51% |
| | | 撫順 | 遠洋城 | 398 | 83,541 | 4,800 |
| | 瀋陽 | 遠洋天地 | 90 | 12,039 | 7,500 | 100% |
| | | 遠洋公館 | 399 | 46,855 | 8,500 | 100% |
| | | | 1,688 | 236,665 | 7,100 | |

| 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 (%) |
|---------|----|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| 沿長江區域 | 重慶 | 遠洋高爾夫國際社區 | 838 | 108,762 | 7,700 | 87.25% |
| | 杭州 | 遠洋·大河宸章 | 801 | 21,749 | 36,800 | 70% |
| | | 遠洋心裡 | 1,092 | 58,585 | 18,600 | 100% |
| | | 遠洋公館 | 794 | 19,636 | 40,400 | 51% |
| | 黃山 | 遠洋桃花島 | 92 | 10,238 | 9,000 | 100% |
| | 上海 | 遠洋·香奈印象 | 1,789 | 84,457 | 21,200 | 100% |
| | | 遠洋7號 | 213 | 11,621 | 18,300 | 100% |
| | 武漢 | 遠洋莊園 | 185 | 17,788 | 10,400 | 55% |
| | | 遠洋·世界 | 8 | 1,267 | 6,300 | 55% |
| | 鎮江 | 遠洋·香奈河畔 | 1,095 | 174,813 | 6,300 | 55% |
| | | 6,907 | 508,916 | 13,600 | | |
| 華南地區 | 海口 | 遠洋華墅 | 104 | 7,633 | 13,600 | 70% |
| | 三亞 | 遠洋公館 | 6 | 303 | 19,800 | 70% |
| | 深圳 | 遠洋新幹線 | 1,551 | 79,795 | 19,400 | 84.70% |
| | 中山 | 遠洋城 | 2,770 | 286,838 | 9,700 | 100% |
| | | 遠洋啟宸 | 1,002 | 159,283 | 6,300 | 80% |
| | | 5,433 | 533,852 | 10,200 | | |
| 小計 | | 33,751 | 2,395,490 | 14,100 | | |
| 車位(各項目) | | 1,012 | 133,087 | 7,600 | | |
| 小計 | | 34,763 | 2,528,577 | 13,700 | | |
| 其他 | | | | | | |
| 沿長江區域 | 成都 | 睿東中心* | 1,055 | 54,587 | 19,300 | 50% |
| 總計 | | | 35,818 | 2,583,164 | 13,900 | |

* 協議銷售額及售出可售樓面面積分佔50%的項目權益

項目施工進度及發展中項目

2013年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為4,027,000平方米和3,180,000平方米，較2012年分別增加了42%和35%。同時，本集團計劃將於2014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2013年減少7%至21,353,000平方米(2012年：22,969,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少5%至18,337,000平方米(2012年：19,375,000平方米)。於2013年，本集團購入4幅土地，總樓面面積為740,000平方米及應佔權益約497,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣1,800元。於2013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3,300元(2012年：人民幣3,200元)。

本集團於2013年12月31日的土地儲備詳情如下：

| 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 | 100% | |
| | | CBD Z13地塊 | 120,000 | 108,000 | 120,000 | 10% | |
| | | 遠洋萬和四季 | 57,000 | 41,000 | 57,000 | 100% | |
| | | 遠洋國際中心二期 | 88,000 | 78,000 | 88,000 | 35% | |
| | | 遠洋·萬和公館 | 211,000 | 181,000 | 204,000 | 100% | |
| | | 遠洋·LA VIE | 318,000 | 301,000 | 225,000 | 85.72% | |
| | | 遠洋·沁山水E02/03 | 101,000 | 94,000 | 99,000 | 100% | |
| | | 項目 | | | | | |
| | | 遠洋·傲北 | 245,000 | 219,000 | 172,000 | 100% | |
| | | 遠洋·東方公館 | 175,000 | 151,000 | 12,000 | 100% | |
| | | 遠洋·天著 | 436,000 | 385,000 | 396,000 | 100% | |
| | | 遠洋一方 | 793,000 | 705,000 | 173,000 | 100% | |
| | | 遠洋·新悅 | 102,000 | 86,000 | 17,000 | 100% | |
| | | 密之雲項目 | 80,000 | 71,000 | 40,000 | 90% | |
| | | 2,971,000 | 2,610,000 | 1,848,000 | | | |

| 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 | 2,587,000 | 1,629,000 | 2,587,000 | 100% | |
| | | 遠洋假日養生莊園 | 410,000 | 347,000 | 321,000 | 100% | |
| | | 遠洋壹中心 | 91,000 | 73,000 | 91,000 | 100% | |
| | | 遠洋自然 | 138,000 | 104,000 | 6,000 | 100% | |
| | | 遠洋時代城 | 563,000 | 473,000 | 112,000 | 100% | |
| | | 紅星海世界觀 | 2,020,000 | 1,473,000 | 1,004,000 | 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% | |
| | | 小窑灣項目 | 219,000 | 175,000 | 219,000 | 100% | |
| | | 榮域 | 933,000 | 866,000 | 933,000 | 100% | |
| | | 青島 | 遠洋公館 | 133,000 | 78,000 | 133,000 | 100% |
| | | | 遠洋風景 | 147,000 | 109,000 | 34,000 | 100% |
| | | | 遠洋自然 | 146,000 | 114,000 | 146,000 | 100% |
| | 秦皇島 | 遠洋·海世紀 | 1,481,000 | 1,383,000 | 1,473,000 | 100% | |
| | 天津 | 遠洋城 | 2,164,000 | 1,985,000 | 1,371,000 | 100% | |
| | | 遠洋新幹線 | 337,000 | 288,000 | 52,000 | 97.05% | |
| | | 遠洋·萬和城 | 361,000 | 342,000 | 213,000 | 100% | |
| | | 遠洋國際中心 | 322,000 | 308,000 | 225,000 | 96.99% | |
| | | 遠洋風景 | 320,000 | 265,000 | 201,000 | 100% | |
| | | 紅熙郡 | 112,000 | 103,000 | 112,000 | 100% | |
| | | 13,517,000 | 10,707,000 | 10,266,000 | | | |
| 東北地區 | 長春 | 遠洋·戛納小鎮 | 1,165,000 | 1,049,000 | 967,000 | 51% | |
| | 撫順 | 遠洋城 | 1,390,000 | 1,355,000 | 1,287,000 | 65% | |
| | 瀋陽 | 遠洋天地 | 712,000 | 630,000 | 84,000 | 100% | |
| | | 遠洋公館 | 181,000 | 139,000 | 95,000 | 100% | |
| | | | 3,448,000 | 3,173,000 | 2,433,000 | | |

| 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 | 成都遠洋太古里 | 417,000 | 348,000 | 417,000 | 50% |
| | 重慶 | 遠洋高爾夫國際社區 | 561,000 | 470,000 | 458,000 | 87.25% |
| | 杭州 | 大運河商務區項目 | 923,000 | 458,000 | 776,000 | 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 | 62,000 | 100% |
| | 上海 | 遠洋·博堡 | 192,000 | 88,000 | 185,000 | 100% |
| | | 遠洋·香奈印象 | 368,000 | 314,000 | 368,000 | 100% |
| | | 遠洋7號 | 110,000 | 94,000 | 42,000 | 100% |
| | 武漢 | 遠洋莊園 | 80,000 | 72,000 | 18,000 | 55% |
| | | 遠洋·世界 | 477,000 | 396,000 | 420,000 | 55% |
| | 鎮江 | 遠洋·香奈河畔 | 899,000 | 700,000 | 808,000 | 55% |
| | | | 4,492,000 | 3,276,000 | 3,931,000 | |
| 華南地區 | 海口 | 遠洋華墅 | 109,000 | 106,000 | 100,000 | 70% |
| | 三亞 | 遠洋公館 | 55,000 | 48,000 | 4,000 | 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 | 391,000 | 300,000 | 391,000 | 55% |
| | 中山 | 東鳳項目 | 199,000 | 189,000 | 199,000 | 51% |
| | | 南頭項目 | 372,000 | 346,000 | 372,000 | 61% |
| | | 遠洋城 | 2,089,000 | 1,725,000 | 880,000 | 100% |
| | | 遠洋啟宸 | 493,000 | 474,000 | 358,000 | 80% |
| | | 4,279,000 | 3,638,000 | 2,875,000 | | |
| 合計 | | 28,707,000 | 23,404,000 | 21,353,000 | | |

物業投資

於2013年，來自物業投資的營業額為人民幣5.5億元，本集團現時主要持有六個經營中投資物業，於2013年，我們有兩座全新的投資物業開始營運，包括位於天津的遠洋未來廣場及位於北京的遠洋未來廣場，而我們與太古地產有限公司合作的成都遠洋太古里亦將於2014年試業。

於2013年12月31日的經營中投資物業清單：

| | 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2013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 | 100% | 72% |
| 遠洋國際中心A座(北京) | 106,000 | 75,000 | 13,000 | 18,000 | 超過95% | 100% |
| 遠洋·光華國際(北京) | 126,000 | 81,000 | 22,000 | 23,000 | 超過84% | 100% |
| 遠洋未來廣場(北京) | 31,000 | - | 31,000 | - | 84% | 100% |
| 遠洋未來廣場(天津) | 37,000 | - | 37,000 | - | 79% | 96.99% |
| 遠洋新幹線(北京)車位 | 15,000 | - | - | 15,000 | 84% | 100% |
| 小計 | <u>345,000</u> | <u>182,000</u> | <u>103,000</u> | <u>60,000</u> | | |
| 其他 | | | | | | |
| 頤堤港(北京) | <u>176,000</u> | <u>49,000</u> | <u>71,000</u> | <u>56,000</u> | 超過94% | 50% |
| 總計 | <u>521,000</u> | <u>231,000</u> | <u>174,000</u> | <u>116,000</u> | | |

本集團截至2013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 | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| | 2013年 附註 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 203,827 | 212,817 |
| 土地使用權 | 8,985 | 9,231 |
| 投資物業 | 10,302,496 | 7,202,254 |
| 商譽 | 239,523 | 457,286 |
| 於合營企業之投資 | 1,682,273 | 1,477,657 |
| 於聯營公司之投資 | 629,572 | 665,011 |
| 可供出售金融資產 | 745,847 | 838,163 |
| 貿易及其他應收款項 | 5 15,606 | 475,129 |
| 遞延所得稅資產 | 1,940,419 | 2,393,892 |
| | <u>15,768,548</u> | <u>13,731,440</u> |
| 流動資產 | | |
| 土地使用權預付款 | 10,685,916 | 5,083,619 |
| 發展中物業 | 69,903,227 | 71,974,209 |
| 存貨(按成本) | 99,037 | 78,787 |
| 應收客戶合約工程款 | 996,539 | 832,163 |
| 發展中土地 | 1,713,850 | 1,638,503 |
| 已落成待售物業 | 12,079,650 | 9,091,870 |
| 可供出售金融資產 | 405,400 | 155,400 |
| 其他投資 | 19,676 | 63,091 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | 191,413 | 189,076 |
| 貿易及其他應收款項 | 5 9,955,459 | 9,319,742 |
| 受限制銀行存款 | 4,797,032 | 5,399,197 |
| 現金及現金等價物 | 11,252,893 | 10,747,479 |
| | <u>122,100,092</u> | <u>114,573,136</u> |
| 資產總值 | <u>137,868,640</u> | <u>128,304,576</u> |

| | 於12月31日 | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2013年 | 2012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 | | |
| 股本及溢價 | 26,079,244 | 20,735,481 |
| 就限制性股份獎勵計劃而持有的股份 | (79,008) | (92,435) |
| 儲備 | 166,032 | 335,260 |
| 保留溢利 | | |
| — 擬派期末股息 | 12 920,391 | 806,942 |
| — 其他 | 10,438,201 | 7,973,044 |
| | <u>37,524,860</u> | <u>29,758,292</u> |
| 可換股證券 | — | 5,969,279 |
| 股本證券 | 2,532,866 | 2,532,866 |
| | <u>40,057,726</u> | <u>38,260,437</u> |
| 非控制性權益 | <u>3,387,319</u> | <u>3,785,801</u> |
| 權益總值 | <u>43,445,045</u> | <u>42,046,238</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 貸款 | 22,455,625 | 20,873,439 |
| 遞延所得稅負債 | 1,853,313 | 1,698,080 |
| | <u>24,308,938</u> | <u>22,571,519</u> |
| 流動負債 | | |
| 貸款 | 12,839,209 | 11,519,608 |
| 貿易及其他應付款項 | 6 17,987,221 | 16,190,564 |
| 預收客戶款項 | 34,603,586 | 30,681,259 |
| 應付所得稅 | 4,684,641 | 5,276,267 |
| 衍生金融工具 | — | 19,121 |
| | <u>70,114,657</u> | <u>63,686,819</u> |
| 負債總值 | <u>94,423,595</u> | <u>86,258,338</u> |
| 權益及負債總值 | <u>137,868,640</u> | <u>128,304,576</u> |
| 流動資產淨值 | <u>51,985,435</u> | <u>50,886,317</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>67,753,983</u> | <u>64,617,757</u> |

綜合收益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------------------|----|---------------------|----------------|
| | | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 營業額 | 4 | 31,099,385 | 28,657,796 |
| 銷售成本 | | (23,552,300) | (20,958,600) |
| 毛利 | | 7,547,085 | 7,699,196 |
| 利息及其他收入 | | 376,164 | 208,788 |
| 其他收益／(虧損)淨額 | 8 | 102,458 | (125,957) |
| 投資物業公平值收益 | | 807,950 | 1,535,304 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (785,214) | (962,992) |
| 行政費用 | | (675,021) | (853,443) |
| 經營溢利 | | 7,373,422 | 7,500,896 |
| 財務費用 | 9 | (363,604) | (625,363) |
| 分佔合營企業收益 | | 347,390 | 362,060 |
| 分佔聯營公司虧損 | | (16,311) | (2,677) |
| 除所得稅前溢利 | | 7,340,897 | 7,234,916 |
| 所得稅開支 | 10 | (2,679,781) | (3,247,607) |
| 年度溢利 | | 4,661,116 | 3,987,309 |
| 應佔： | | | |
| 本公司擁有人權益 | | 4,074,741 | 3,796,032 |
| 非控制性權益 | | 586,375 | 191,277 |
| | | 4,661,116 | 3,987,309 |
| 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 | 0.592 | 0.542 |
| 每股攤薄溢利 | 11 | 0.589 | 0.541 |

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 年度溢利 | 4,661,116 | 3,987,309 |
| 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(虧損)/收益 | (2,309) | 22,610 |
| 出售可供出售金融資產之公平值收益 | 20,946 | - |
| 貨幣匯兌差額 | 27,674 | (13,633) |
| 年度其他全面收益 | 46,311 | 8,977 |
| 年度全面收益總額 | 4,707,427 | 3,996,286 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| — 本公司擁有人權益 | 4,121,052 | 3,805,009 |
| — 非控制性權益 | 586,375 | 191,277 |
| | 4,707,427 | 3,996,286 |

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。本公司股份在聯交所主板上市。

綜合財務報表已於2014年3月13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)。

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2013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：

香港會計準則1「財務報表的呈列」之修訂，與其他全面收益有關。該等修訂的主要變動為要求實體將呈列於「其他全面收益」的項目按該等項目其後有否可能重新分類至損益的基準分組。

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。該準則提供額外指引，以在難以評定的情況下協助確定控制權。

香港財務報告準則11「合營安排」集中針對合營安排方的權利及義務，而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其投資者有權獲得安排的資產和債務之責任，共同經營者按其應佔的資產、負債、收入和開支入賬。在合營企業中，投資者取得安排下淨資產的權利，合營企業使用權益法入賬。現已不再容許以比例合併法將合營安排入賬。

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、結構實體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。該等要求大致上與香港財務報告準則及美國公認會計原則一致，並不擴大公平值會計之使用，惟在香港財務報告準則內的其他準則已要求或允許使用公平值會計的情況下，就應如何應用公平值會計提供指引。

香港會計準則第36號「資產減值：非財務資產之可收回金額披露」之修訂本。此修訂撤銷若干因頒佈香港財務報告準則第13號而已包括在香港會計準則第36號對現金產生單位可收回金額之披露規定。本集團於2014年1月1日前非必要採納該修訂本，然而，本集團已決定於2013年1月1日提早採納該修訂本。

- (b) *已頒佈但於2013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訂及經修訂準則*

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9於2009年11月及2010年10月頒佈，取代了香港會計準則39有關金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則9要求金融資產分為兩個計量類別：以公平值計量及攤銷成本計量，在初始確認時確定。分類視乎實體管理其金融工具的商業模式及該工具的合約現金流量特性。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則39的大部分要求。主要變動為除非會產生會計不匹配，否則若就金融負債選擇採用公平值，由於實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分，記入其他全面收益而非收益表。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響，在董事會完成評估後，本集團亦將審議香港財務報告準則9餘下階段的影響。

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2013年及2012年12月31日止年度申報分部的分部資料：

| | 物業發展 | | | | 投資物業 | 所有 | | 總計 | 公司間對銷 | 總計 |
|-----------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|-------|-------------|
| | 北京 | 天津 | 東北 | 其他 | | 其他分部 | 人民幣千元 | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2013年12月31日止年度 | | | | | | | | | | |
| 總營業額 | 6,790,831 | 1,909,547 | 7,701,293 | 11,753,744 | 554,429 | 4,960,202 | 33,670,046 | - | - | 33,670,046 |
| 分部間營業額 | (9,017) | - | - | - | (4,866) | (2,556,778) | (2,570,661) | - | - | (2,570,661) |
| 營業額(來自外部客戶) | 6,781,814 | 1,909,547 | 7,701,293 | 11,753,744 | 549,563 | 2,403,424 | 31,099,385 | - | - | 31,099,385 |
| 分部經營溢利 | 1,511,248 | 166,680 | 955,004 | 2,043,988 | 448,685 | 351,687 | 5,477,292 | 1,317,244 | - | 6,794,536 |
| 折舊及攤銷 | (1,428) | (1,382) | (3,040) | (8,265) | (490) | (19,310) | (33,915) | - | - | (33,915) |
| 所得稅開支(附註10) | (695,287) | (58,786) | (481,296) | (976,093) | (239,827) | (228,492) | (2,679,781) | - | - | (2,679,781) |
| 財務收入 | 21,347 | 35,892 | 36,607 | 195,592 | 45,072 | 661,903 | 996,413 | (859,447) | - | 136,966 |
| 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) |
| 商譽減值 | - | - | - | - | - | (125,527) | (125,527) | - | - | (125,527) |
| 所得稅開支(附註10) | (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 |
| 於2013年12月31日 | | | | | | | | | | |
| 分部資產總額 | 39,877,395 | 11,273,816 | 41,514,384 | 54,987,217 | 10,370,473 | 55,216,798 | 213,240,083 | (82,636,076) | - | 130,604,007 |
| 非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加 | 18,462 | 3,722 | 1,072 | 947 | 52,137 | 7,591 | 83,931 | - | - | 83,931 |
| 分部負債總額 | 24,617,250 | 6,103,207 | 19,685,471 | 29,287,165 | 2,356,983 | 45,811,792 | 127,861,868 | (70,586,420) | - | 57,275,448 |
| 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 |

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 | |
|------------|------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 分部經營溢利 | 6,794,536 | 6,477,664 |
| 公司財務收入 | 134,647 | 82,346 |
| 公司日常開支 | (363,711) | (594,418) |
| 投資物業的公平值收益 | 807,950 | 1,535,304 |
| 分佔合營企業收益 | 347,390 | 362,060 |
| 分佔聯營公司虧損 | (16,311) | (2,677) |
| 財務費用(附註9) | (363,604) | (625,363) |
| | <u>7,340,897</u> | <u>7,234,916</u> |

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

| | 於12月31日 | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 分部資產總額 | 130,604,007 | 117,250,662 |
| 公司現金及現金等價物 | 1,650,033 | 5,271,624 |
| 於合營企業的投資 | 1,682,273 | 1,477,657 |
| 於聯營公司的投資 | 629,572 | 665,011 |
| 可供出售金融資產 | 1,151,247 | 993,563 |
| 其他投資 | 19,676 | 63,091 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | 191,413 | 189,076 |
| 遞延所得稅資產 | 1,940,419 | 2,393,892 |
| | <u>137,868,640</u> | <u>128,304,576</u> |
| 綜合資產負債表內的總資產 | | |
| 分部負債總額 | 57,275,448 | 51,958,381 |
| 流動貸款 | 12,839,209 | 11,519,608 |
| 非流動貸款 | 22,455,625 | 20,873,439 |
| 遞延所得稅負債 | 1,853,313 | 1,698,080 |
| 應付分紅 | - | 189,709 |
| 衍生金融工具 | - | 19,121 |
| | <u>94,423,595</u> | <u>86,258,338</u> |
| 綜合資產負債表內的總負債 | | |

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2013年及2012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2013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12,812,244,000元(2012年：人民幣9,701,332,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣254,432,000元(2012年：人民幣322,924,000元)。

截至2013年及2012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 | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 1,240,365 | 1,062,557 |
| 減：減值撥備 | <u>(101,437)</u> | <u>(80,269)</u> |
| 貿易應收款項淨額(a) | 1,138,928 | 982,288 |
| 預收客戶款項預付稅款 | 4,072,313 | 3,284,151 |
| 借予第三方委託貸款 | 175,000 | 175,000 |
| 借予合營公司委託貸款 | 198,500 | – |
| 借予聯營公司委託貸款 | 512,000 | 398,306 |
| 借予非控制性權益委託貸款 | 114,240 | – |
| 應收政府款項 | 813,132 | 2,146,969 |
| 應收合營公司款項 | 1,173,545 | 1,031,333 |
| 應收聯營公司款項 | 369,117 | 219,285 |
| 應收非控制性權益款項 | 51,720 | 45,720 |
| 合作訂金 | 588,607 | 215,006 |
| 其他預付款項 | 332,597 | 773,354 |
| 其他應收款項 | <u>431,366</u> | <u>523,459</u> |
| | 9,971,065 | 9,794,871 |
| 減：非即期部分 | <u>(15,606)</u> | <u>(475,129)</u> |
| 即期部分 | <u><u>9,955,459</u></u> | <u><u>9,319,742</u></u> |

於2013年及2012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。

(a) 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 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 少於6個月 | 492,570 | 466,271 |
| 6個月至1年 | 293,286 | 406,095 |
| 1年至2年 | 400,357 | 183,518 |
| 2年至3年 | 48,500 | 2,865 |
| 超過3年 | <u>5,652</u> | <u>3,808</u> |
| | <u><u>1,240,365</u></u> | <u><u>1,062,557</u></u> |

- (i) 於2013年12月31日，貿易應收款項人民幣793,968,000元(2012年：人民幣896,527,000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。
- (ii) 於2013年12月31日，貿易應收款項人民幣101,437,000元(2012年：人民幣80,269,000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 | |
|----------|-------------------------|------------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 於1月1日 | (80,269) | (31,749) |
| 應收款項減值撥備 | <u>(21,168)</u> | <u>(48,520)</u> |
| 於12月31日 | <u><u>(101,437)</u></u> | <u><u>(80,269)</u></u> |

6 貿易及其他應付款項

本集團

| | 於12月31日 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 10,937,489 | 9,960,027 |
| 應計支出 | 2,356,079 | 2,814,236 |
| 應付分紅 | – | 189,709 |
| 應付股東款項 | 400,000 | – |
| 應付合營公司款項 | – | 1,886 |
| 應付聯營公司款項 | 385 | 194,338 |
| 應付非控制性權益款項 | 306,762 | 319,762 |
| 應付政府款項 | 265,000 | 185,000 |
| 其他應付稅項 | 518,509 | 544,226 |
| 財務擔保負債 | 114,593 | 82,255 |
| 其他應付款項 | <u>3,088,404</u> | <u>1,899,125</u> |
| | <u><u>17,987,221</u></u> | <u><u>16,190,564</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。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|----------|-------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 6個月內 | 7,544,009 | 7,082,600 |
| 6個月至12個月 | 2,057,529 | 2,000,383 |
| 1年至2年 | 1,186,824 | 543,099 |
| 2年至3年 | 97,766 | 292,824 |
| 3年以上 | 51,361 | 41,121 |
| | <u>10,937,489</u> | <u>9,960,027</u> |

7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及市場推廣費用以及行政費用，詳情如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 售出物業及土地使用權的成本： | | |
| — 土地使用權 | 4,959,728 | 4,245,869 |
| — 資本化利息 | 1,009,184 | 1,100,549 |
| — 建築相關成本 | 13,415,850 | 11,830,570 |
| 提供裝修服務成本 | 1,495,678 | 1,400,986 |
| 直接投資物業支出 | 95,285 | 47,980 |
| 僱員工資及福利費用 | 566,085 | 733,805 |
| 顧問費用 | 190,046 | 121,484 |
| 核數師酬金 | 13,826 | 13,802 |
| 折舊 | 33,669 | 46,817 |
| 土地使用權攤銷 | 246 | 246 |
| 宣傳及市場推廣 | 765,850 | 879,977 |
| 營業稅及其他徵費 | 1,862,785 | 1,654,614 |
| 減值虧損 | 28,127 | 118,076 |
| 辦公費用 | 117,734 | 102,127 |
| 物業維護費用 | 254,131 | 193,273 |
| 能源費用 | 75,743 | 62,583 |
| 其他 | 128,568 | 222,277 |
| | <u>25,012,535</u> | <u>22,775,035</u> |

8 其他收益／(虧損)淨額

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|----------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 出售附屬公司的收益 | 27,489 | 70,685 |
| 出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司的收益 | – | 20,333 |
| 出售合營公司的收益 | 1,666 | – |
| 其他投資的公平值虧損 | (672) | (1,623) |
| 出售其他投資的(虧損)／收益 | (5,601) | 1,238 |
| 按公平值計入損益的金融資產的重估收益 | 10,299 | 17,365 |
| 出售按公平值計入損益的金融資產的收益 | 3,629 | 5,601 |
| 商譽減值 | – | (125,527) |
| 出售物業、機器及設備的收益／(虧損) | 63 | (692) |
| 可供出售金融資產減值虧損 | – | (40,800) |
| 出售可供出售金融資產的虧損 | (20,946) | – |
| 匯兌收益 | 100,120 | 5,409 |
| 取消確認衍生金融工具收益 | 19,121 | – |
| 取消確認出售附屬公司應收款項虧損 | – | (8,709) |
| 其他虧損 | (32,710) | (69,237) |
| | <u>102,458</u> | <u>(125,957)</u> |

9 財務費用

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 利息支出： | | |
| — 銀行貸款 | 1,520,427 | 2,019,193 |
| — 其他貸款 | 1,064,320 | 926,623 |
| 減：按年資本化利息的利息率7.33% (2012年：7.72%) | (2,221,143) | (2,320,453) |
| | <u>363,604</u> | <u>625,363</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2013年及2012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 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 即期所得稅： | | |
| — 中國企業所得稅 | 1,285,697 | 2,308,304 |
| — 中國土地增值稅 | 780,074 | 1,519,021 |
| 遞延所得稅 | 614,010 | (579,718) |
| | <u>2,679,781</u> | <u>3,247,607</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 | |
|--------------------|------------------|------------------|
| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
| 除所得稅前溢利 | 7,340,897 | 7,234,916 |
| 就以下各項作出調整：分佔合營公司收益 | (347,390) | (362,060) |
| 分佔聯營公司虧損 | 16,311 | 2,677 |
| | <u>7,009,818</u> | <u>6,875,533</u> |
| 按適用稅率25%計算的稅項 | 1,752,455 | 1,718,883 |
| 較高的中國土地增值稅率的影響 | 585,056 | 1,139,265 |
| 毋須課稅收入 | (333) | (3,025) |
| 不可扣稅支出 | 199,074 | 279,815 |
| 股息代扣稅 | 151,972 | 83,095 |
| 未確認的稅務虧損 | 70,689 | 77,492 |
| 動用以前未確認的稅務虧損 | (79,132) | (47,918) |
| | <u>2,679,781</u> | <u>3,247,607</u> |
| 所得稅支出 | | |

11 每股溢利

(a) 基本

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

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | 4,074,741 | 3,796,032 |
| 有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元) | <u>(511,880)</u> | <u>(707,177)</u> |
| 用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元) | 3,562,861 | 3,088,855 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>6,015,516</u> | <u>5,702,860</u> |
| 每股基本溢利(每股人民幣) | <u>0.592</u> | <u>0.542</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未歸屬就限制性股份獎勵計劃而持有的股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度市場平均股價)釐定。截至2012年12月31日止年度，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數未計入每股攤薄溢利的計算，且由於回購全部可換股證券，於2013年12月31日並無尚未行使可換股股份。

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | 4,074,741 | 3,796,032 |
| 有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元) | <u>(511,880)</u> | <u>(707,177)</u> |
| 用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元) | 3,562,861 | 3,088,855 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 6,015,516 | 5,702,860 |
| 調整： | | |
| — 購股權(千股) | 34,841 | 2,885 |
| — 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股) | <u>2,933</u> | <u>320</u> |
| 每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股) | <u>6,053,290</u> | <u>5,706,065</u> |
| 每股攤薄溢利(每股人民幣) | <u>0.589</u> | <u>0.541</u> |

12 股息

| | 截至12月31日止年度 | |
|---|----------------|----------------|
| | 2013年 | 2012年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已派付中期股息 | 325,725 | 283,391 |
| 擬派付期末股息每股普通股人民幣0.13元 (2012年：人民幣0.14元)(a) | <u>920,391</u> | <u>806,942</u> |

(a) 於2014年3月13日，本公司擬派截至2013年12月31日止年度期末股息人民幣920,391,000元。

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2013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2014年5月9日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2013年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.16元，期末股息將以現金支付，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2014年5月15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2014年5月15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2014年5月9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2014年5月5日(星期一)至2014年5月9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2014年5月2日(星期五)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，合共1,900,000股於聯交所購回的本公司普通股已經註銷，而本公司已發行股本按其面值減少。根據股東於2013年5月10日召開的本公司股東週年大會上作出的授權，董事進行上述購回以期透過提高本公司每股淨資產值及每股溢利令全體股東受益。購回該等普通股詳情如下：

| 購回月份 | 購回 普通股數目 | 每股 最高支付價 (港幣：元) | 每股 最低支付價 (港幣：元) | 總購買代價 (港幣：百萬元) |
|---------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 2013年6月 | 1,900,000 | 4.50 | 4.49 | 8.55 |

除上文及下文「限制性股份獎勵計劃」及「可換股證券」各段所披露外，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3,673,000元(包括交易成本)購入及以收取股份代替現金股息約人民幣4,482,000元之方式，收購本公司2,189,184股股份。截至2013年12月31日止，受託人已於市場以總代價約人民幣140,000,000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37,223,833股股份，佔本公司於採納日期已發行股本的0.66%。

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載列如下：

| 授予日期 | 授予股份 | | | | 於2013年 12月31日 之結餘 |
|------------|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 於2013年 1月1日 之結餘 | 年內授予 的股份 | 年內歸屬的 股份數目 | 年內失效的 股份數目 (附註) | |
| 2011年3月18日 | 6,247,296 | – | (4,755,971) | (341,162) | 1,150,163 |
| 2013年3月18日 | – | 21,861,000 | – | (28,000) | 21,833,000 |
| 合計 | <u>6,247,296</u> | <u>21,861,000</u> | <u>(4,755,971)</u> | <u>(369,162)</u> | <u>22,983,163</u> |

附註：根據獎勵計劃，369,162股授予股份於獲授人辭任時失效。

可換股證券

回顧年度內，本公司已購回或贖回所有由本公司一全資附屬公司Sino-Ocean Land Capital Finance Limited發行的永久性次級可換股證券，本金總額共9億美元，並於期後註銷。

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第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。然而，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商業運作。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將於2014年4月4日或前後所寄予股東的本公司2013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2013年12月31日止年度全年業績。

組織章程細則之建議修訂

鑑於2014年3月3日生效之新公司條例(香港法例第622章)，董事局建議採納一套新組織章程細則，以取代本公司現時之組織章程大綱及細則，並將於應屆股東週年大會尋求股東批准。詳情將於2014年4月4日或前後寄發予股東之通函內所刊載。

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.sinoceanland.com)上刊載。而本公司截至2013年12月31日止年度的年報將在2014年4月4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！

公司秘書及授權代表變更

董事局進一步宣佈沈培英先生(「沈先生」)辭任本公司公司秘書及授權代表，由2014年3月14日起生效。沈先生確認與公司董事局無任何意見不一，且並無與他辭任有關的其他事宜須知會本公司股東或聯交所。

董事局欣然宣布藍梓健先生(「藍先生」)獲委任為本公司公司秘書及授權代表，由2014年3月14日起生效。

藍梓健先生，現年33歲，於2008年1月加入本集團，現任本公司全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司財務總監，彼於企業融資及會計具有豐富經驗。藍先生主要負責香港公司的財務管理、企業融資、市場研究及分析與計畫，企業管治及投資者關係等工作。藍先生曾於2001年透過交換生計劃在美國德克薩斯州奧斯汀大學留學，並於2002年12月獲得香港科技大學工商管理學士學位，隨後於2012年12月獲得天津大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。藍先生現時為香港會計師公會(HKICPA)的註冊會計師、特許財務分析師(CFA)公會會員、全球風險管理專業人士協會(GARP)會員及香港稅務學會的資深會員。藍先生亦擔任本公司若干附屬公司之董事。

董事局謹此機會感謝沈先生在任期間對本公司作出之寶貴貢獻，並熱烈歡迎藍先生的出任。

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
主席
李 明

香港，2014年3月13日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：
李明先生
陳潤福先生
溫海成先生

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