

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)

### 截至二零一四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12%至人民幣401.42億元，創下新高。
- 營業額增加25%至人民幣388.96億元。
- 經營溢利(不包括投資物業公平價值收益)增加4%至人民幣67.98億元。
- 本公司擁有人應佔溢利增加13%至人民幣45.97億元。核心利潤增加17%至人民幣35.66億元。
- 每股基本溢利為人民幣0.590元。
- 現金資源總額為人民幣163.36億元，淨借貸比率維持穩定於66%。
- 資產總值約人民幣1,322.12億元，以及本公司擁有人應佔權益(包括股本證券)為人民幣430.24億元。
- 董事會建議期末股息為每股港幣0.165元，增加3%。連同中期股息每股港幣0.075元，本年度宣派的股息總額為每股港幣0.240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2014年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2014年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣388.96億元，較去年同期增長25%。本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別達到人民幣45.97億元及人民幣35.66億元，分別相當於13%及17%的增長，而每股溢利為人民幣0.590元。

參照2014年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2014年12月31日止年度期末股息每股港幣0.165元，連同每股港幣0.075元的中期股息，2014年全年股息為每股港幣0.24元(2013年：港幣0.23元)，派息比率為31%(2013年：31%)。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2014年期末股息的選擇權，該計劃及2014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

2014年是中國房地產行業發展的一個分水嶺，房地產行業進入深度調整期；一方面，行業庫存高企、供求失衡嚴重，全國大多數城市的商品住宅消化週期不斷攀升，庫存量大幅增加。根據國家統計局資料顯示，截止2014年末全國房地產可售面積約6億平方米，同比增長26.1%，再創歷史新高。與此同時，多數企業為了達到業績目標，積極以價換量和去化存貨，商品房銷售均價出現不同程度的下跌。

另一方面，行業由強力行政干預走向去行政化、市場化發展的新階段。全國大多數城市陸續取消限購，同時隨著下半年中國人民銀行放鬆限貸和降息，部分城市從公積金貸款調整、購房補貼、契稅減免等方面著手加大「救市」力度，短期內極大提振了市場信心，因此歲末市場成交量亦呈現翹尾之勢。此外，不同城市間市場分化日益加劇，地方政策調整也更趨靈活。

本輪行業調整主要由供求關係的結構性失衡引起。2014年開始，市場成交量大幅下滑，整個行業面臨較大的下行壓力；隨著下半年政策調整、各地「救市」手段逐漸加碼，以及多數企業調整行銷策略、創新管理手段，全年市場成交量呈現先抑後揚態勢。儘管如此，仍有相當數量的房地產企業業績完成情況低於預期，行業集中度有進一步攀升的趨勢。

在市場下行、銷售業績不理想、庫存壓力大的背景下，企業投資意願下降，拿地的態度也趨於謹慎。2014年全年，全國房地產開發投資累計為人民幣95,036億元，同比僅增長10.5%，該增速同比下降9.3%，創下近五年來的新低；房地產新開工面積累計值為17.96億平方米，同比下降10.7%，其中住宅新開工面積為12.49億平方米，同比下降14.4%。

2014年初，土地市場延續了上年年末的火熱成交態勢，隨後逐漸降溫，於年末，部分一、二線城市土地成交略有回暖。根據國家統計局資料顯示，全年行業土地購置面積累計為3.34億平方米，同比下降14%。與此同時，行業土地成交價款累計值達人民幣10,020億元，同比增加1%。土地市場量跌價漲，一方面因為市場在更多核心區域推出了優質地塊，同時也是房地產企業逐漸回歸一、二線城市拿地所致。

展望2015年，在經濟新常態背景下，中國房地產行業已經告別過去粗放、高利潤、高速增長的「黃金時代」，逐步進入平穩理性增長的「白銀時代」和「專業黃金時代」。與此同時，行業亦由「賣方市場」逐步進入「買方市場」—市場整體供過於求、行業整體利潤水平呈現下降趨勢；企業間的競爭重點從規模、速度、資源的比拼，轉為產品、服務、成本、盈利能力的競爭。

本集團判斷，房地產行業未來十年還會穩定發展。首先，作為國民經濟發展的重要支柱產業，房地產行業的穩定發展有利於促進宏觀經濟的平穩運行，緩解下行壓力；其次，中國經濟仍保持中高增長速度，城鎮化進程仍將繼續，形成行業發展持續的需求來源；再次，經過房地產行業多年的發展，越來越多的首置需求已經得到滿足，改善性需求逐步成為主流，將帶動新一輪房地產市場開發投資的增長。此外，調控去行政化、行業管理市場化、土地改革、戶籍改革都將利好行業健康發展。

於2015年，在整體資金面趨於寬鬆的背景下，房貸、開發貸、利率等流動性指標將趨於改善，直接或間接利好房地產行業。去庫存仍將是2015年上半年的主旋律，但市場價格將觸底企穩，不同城市間價格分化將更加明顯。我們認為，2015年一線城市房價仍將保持穩定，或有小幅上漲；二、三線城市中消化週期較低、供求相對平衡的城市，房價存在上漲空間；部分供過於求、存量顯著高企的二、三線城市仍將延續以價換量的市場主旋律。

展望未來，轉型和變革將成為行業的共識。一方面，傳統住宅開發業務的利潤將持續受到擠壓，房地產企業將基於自身業務特點進行多元業務探索、深化業務基礎，拓展盈利管道；另一方面，隨著互聯網技術的快速發展，房地產行業和互聯網整合的節奏會持續加快，尤其體現在行銷推廣和品牌管理環節。

## 財務回顧

本集團2014年營業額較2013年的人民幣310.99億元增長25%達到人民幣388.96億元。營業額增長主要由於物業開發業務增長。

(人民幣百萬元)	2014年	2013年	變動(%)
物業開發	<b>35,243</b>	28,146	25%
物業投資	<b>679</b>	550	23%
物業管理	<b>729</b>	591	23%
其他房地產相關業務 (包括裝修及裝飾業務)	<b>2,245</b>	1,812	24%
<b>合計</b>	<b>38,896</b>	31,099	25%

北京作為本集團的總部，在2014年貢獻了本集團總營業額約28% (2013年：31%)，達到人民幣110.57億元 (2013年：人民幣95.26億元)。2014年北京地區貢獻按比例減少，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。來自其他主要城市，包括大連、天津、上海、杭州及中山於2014年的總營業額為人民幣193.51億元，佔總營業額約50%。

2014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% (2013年：89%)。不包括車位，2014年物業開發業務的平均土地成本從2013年每平方米約人民幣2,700元升至每平方米約人民幣3,600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4,900元，較2013年每平方米約人民幣5,200元下降。

本年度毛利達到人民幣81.67億元，較2013年上升8%。毛利率減至21% (2013年：24%)。毛利率下跌主要是由於年內交付毛利相對較低的項目，例如：遠洋•海世界(秦皇島)、遠洋城(撫順)、遠洋•香奈印象(上海)及遠洋•大河宸章(杭州)。本集團已於年末將上述項目剝離。

於2014年度，其他收入較2013年的人民幣3.76億元上升3%至人民幣3.86億元。這主要是由於整體利息收入增加所致。本集團錄得其他收益(淨額)人民幣1.03億元(2013年：人民幣1.02億元)。其他收益(淨額)主要包含年內若干金融資產的出售收益及重估收益。

於2014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5.91億元(2013年：人民幣8.08億元)。

2014年的銷售和市場推廣費用輕微上升至人民幣8.46億元(2013年：人民幣7.85億元)。然而該等成本僅佔2014年協議銷售總額約2.1%(2013年：2.2%)。

2014年的行政費用上升至人民幣10.12億元(2013年：人民幣6.75億元)，佔2014年總營業額2.6%(2013年：2.2%)。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。

加權平均利率於2014年下降至7.08%(2013年：7.33%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣31.64億元(2013年：人民幣25.85億元)，其中人民幣4.69億元(2013年：人民幣3.64億元)並未資本化及於綜合收益表支銷。

於2014年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加12%至人民幣21.19億元(2013年：人民幣19億元)，而有效稅率為32%(2013年：29%)。此外，土地增值稅於2014年降至人民幣6.30億元(2013年：人民幣7.80億元)，佔2014年毛利的8%(2013年：10%)。

於2014年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣45.97億元，較2013年的人民幣40.75億元上升13%。不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2013年人民幣30.36億元增加17%至人民幣35.66億元。

於2014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163.36億元；而流動比率為1.9倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣515.80億元，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)約66%(2013年：約44%)。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日	變動(%)
一年內到期	11,167	12,839	-13%
一至兩年內到期	9,117	7,039	30%
兩年至五年內到期	20,585	12,031	71%
五年以上到期	4,735	3,386	40%
合計	<u>45,604</u>	<u>35,295</u>	<u>29%</u>

## 業務回顧

### 物業開發

#### 入賬銷售收入

本集團2014年物業開發業務的營業額增長25%，達到人民幣352.43億元(2013年：人民幣281.46億元)。交付可售樓面面積由2013年約2,445,000平方米增加22%至2014年約2,978,000平方米。不包括車位銷售，2014年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,400元(2013年：每平方米人民幣12,200元)。

2014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 (%)	
京津冀地區	北京	遠洋·萬和公館	3,355	65,860	50,900	100%	
		遠洋·萬和城	64	1,244	51,400	100%	
		遠洋·LA VIE	695	10,826	64,200	85.72%	
		遠洋·沁山水	865	30,382	28,500	100%	
		遠洋·傲北	514	26,722	19,200	100%	
		遠洋·東方公館	82	3,547	23,100	100%	
		遠洋·天著	989	32,900	30,100	100%	
		遠洋一方	1,177	111,390	10,600	100%	
		遠洋·新悅	16	779	20,500	100%	
		天津	遠洋城	1,465	181,605	8,100	100%
	遠洋新幹線		131	17,539	7,500	100%	
	遠洋·萬和城		400	31,472	12,700	100%	
	遠洋國際中心		37	2,338	15,800	100%	
	遠洋風景		1,686	146,671	11,500	100%	
	秦皇島	遠洋·海世紀*	3,160	584,995	5,400	100%	
			<b>14,636</b>	<b>1,248,270</b>	<b>11,700</b>		
	東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	4,412	304,480	14,500	100%
			遠洋假日養生莊園*	341	57,964	5,900	100%
			遠洋廣場	23	1,717	13,400	100%
遠洋風景			3	203	14,800	100%	
遠洋自然			18	1,067	16,900	100%	
遠洋時代城*			219	38,174	5,700	100%	
紅星海世界觀			2,399	269,059	8,900	100%	
遠洋天地			289	39,733	7,300	100%	
瀋陽		遠洋公館	266	37,563	7,100	100%	
		長春	遠洋·夏納小鎮	515	56,149	9,200	100%
撫順		遠洋城*	64	15,750	4,100	65%	
			<b>8,549</b>	<b>821,859</b>	<b>10,400</b>		

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 (%)
華中地區	上海	遠洋·香奈印象*	1,772	90,937	19,500	100%
		遠洋7號	82	4,946	16,600	100%
	杭州	遠洋心裡	1,834	100,070	18,300	100%
		遠洋公館	305	10,025	30,400	100%
		遠洋·大河宸章*	2,090	74,765	28,000	70%
	黃山	遠洋桃花島	69	7,200	9,600	100%
	鎮江	遠洋·香奈河畔*	242	36,013	6,700	55%
	青島	遠洋風景	59	2,731	21,600	100%
		遠洋自然	1,570	110,874	14,200	100%
	武漢	遠洋莊園	79	5,600	14,100	55%
遠洋·世界		4	657	6,100	55%	
			<b>8,106</b>	<b>443,818</b>	<b>18,300</b>	
華南地區	中山	遠洋城	777	45,059	17,200	100%
		遠洋啟宸	566	104,002	5,400	100%
	深圳	遠洋新幹線	1,386	79,393	17,500	84.70%
	海口	遠洋華墅	109	8,699	12,500	70%
	三亞	遠洋公館	4	162	24,700	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	55	7,466	7,400	87.25%
			<b>2,897</b>	<b>244,781</b>	<b>11,800</b>	
小計			34,188	2,758,728	12,400	
車位(各項目)			1,055	218,932	4,800	
合計			<b>35,243</b>	<b>2,977,660</b>	<b>11,800</b>	

\* 項目於2014年12月31日已經出售

## 協議銷售

於2014年，本集團的協議銷售總額創下新高，達至人民幣401.42億元，較2013年同期的人民幣358.18億元增長約12%。協議銷售總額增長主要是由於售出可售樓面面積上升所致。同時，由於本年度有較多的貢獻來自一、二線城市，因此不包括車位銷售，平均銷售價格上升4%至每平方米人民幣14,600元(2013年：每平方米人民幣14,100元)。而包括車位銷售平均銷售價格則保持持平，維持在每平方米人民幣13,700元(2013年：每平方米人民幣13,700元)。

2014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	遠洋•萬和公館	2,039	33,400	61,000	100%	
		遠洋•萬和城	64	1,200	53,300	100%	
		遠洋•LA VIE	3,012	41,800	72,100	85.72%	
		遠洋•傲北	879	40,600	21,700	100%	
		遠洋•天著	2,642	84,300	31,300	100%	
		遠洋一方	1,158	111,800	10,400	100%	
		CBD Z6地塊	1,718	25,300	67,900	100%	
		遠洋•沁山水	679	21,600	31,400	100%	
		遠洋萬和四季	1,504	33,300	45,200	100%	
		天津	遠洋城	1,282	142,000	9,000	100%
	遠洋新幹線		126	19,100	6,600	100%	
	遠洋•萬和城		998	80,100	12,500	100%	
	遠洋風景		552	47,400	11,600	100%	
	紅熙郡		305	40,000	7,600	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀*	1,000	159,800	6,300	100%	
			<b>17,958</b>	<b>881,700</b>	<b>20,400</b>		
	東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,091	135,300	15,500	100%
			遠洋假日養生莊園*	371	52,200	7,100	100%
			遠洋自然	12	800	15,000	100%
遠洋時代城*			207	37,100	5,600	100%	
紅星海世界觀			1,781	206,800	8,600	100%	
榮域			1,643	160,700	10,200	100%	
瀋陽		遠洋天地	26	2,900	9,000	100%	
		遠洋公館	253	38,900	6,500	100%	
長春		遠洋•戛納小鎮	803	93,800	8,600	100%	
撫順		遠洋城*	593	105,700	5,600	65%	
			<b>7,780</b>	<b>834,200</b>	<b>9,300</b>		

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 (%)
華中地區	上海	遠洋·香奈印象*	2,248	112,700	19,900	100%
		遠洋7號	178	15,600	11,400	100%
		遠洋·財富中心	234	5,500	42,500	100%
		遠洋鴻郡*	407	11,300	36,000	100%
	杭州	大運河商務區項目	327	19,600	16,700	100%
		遠洋·大河宸章*	1,204	42,900	28,100	70%
		遠洋心裡	399	16,700	23,900	100%
		遠洋公館	1,381	38,500	35,900	100%
	黃山	遠洋桃花島	97	10,000	9,700	100%
	鎮江	遠洋·香奈河畔*	401	66,400	6,000	55%
	青島	遠洋風景	55	2,600	21,200	100%
		遠洋自然	226	28,200	8,000	100%
	武漢	遠洋莊園	70	4,600	15,200	55%
		賀家墩項目	638	66,400	9,600	38%
		遠洋·世界	270	46,700	5,800	55%
			<b>8,135</b>	<b>487,700</b>	<b>16,700</b>	
華南地區	中山	遠洋城	2,037	189,000	10,800	100%
		遠洋啟宸	459	75,900	6,000	100%
		遠洋香堤	114	11,300	10,100	51%
		遠洋錦上	29	3,200	9,100	51%
		遠洋翡麗郡	107	21,600	5,000	61%
	深圳	遠洋新幹線	1,363	70,300	19,400	84.70%
	海口	遠洋華墅	221	16,300	13,600	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	403	54,000	7,500	87.25%
	成都	成都遠洋太古里	110	3,800	28,900	50%
			<b>4,843</b>	<b>445,400</b>	<b>10,900</b>	
	小計		38,716	2,649,000	14,600	
車位(各項目)		1,426	274,400	5,200		
合計		<b>40,142</b>	<b>2,923,400</b>	<b>13,700</b>		

\* 項目於2014年12月31日已經出售

## 項目施工進度及發展中項目

2014年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,788,000平方米和2,953,000平方米，較2013年分別減少了6%和7%。同時，本集團計劃將於2015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2014年減少7%至19,880,000平方米(2013年：21,353,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少15%至15,620,000平方米(2013年：18,337,000平方米)。於2014年，本集團購入17幅土地，總樓面面積為7,058,000平方米及應佔權益約3,702,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣4,300元。此外，本集團於年內出售9個項目，總土地儲備約為4,607,000平方米。於2014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(2013年：人民幣3,300元)。

本集團於2014年12月31日的土地儲備詳情如下：

區域	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	CBD Z6地塊	244	190	244	100%
		CBD Z13地塊	162	126	162	10%
		昌平未來科技城 F2項目	224	179	224	50%
		密之雲項目	80	71	42	90%
		遠洋·萬和公館	209	182	127	100%
		遠洋·LA VIE	318	281	200	85.72%
		遠洋·沁山水	101	89	58	100%
		遠洋·傲北	182	138	33	100%
		遠洋萬和四季	55	48	55	100%
		遠洋新天地	336	264	336	75%
		遠洋·天著	436	387	354	100%
		遠洋春天著	105	95	105	100%
		遠洋一方	793	705	21	100%
		石景山區劉娘府項目	269	190	269	60%
		通州臨空新村31地塊	174	157	174	30%
		通州核心區地塊	465	345	465	50%

區域	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 (%)
	天津	遠洋城	2,137	1,683	1,004	100%
		遠洋新幹線	335	288	31	100%
		遠洋·萬和城	350	260	152	100%
		遠洋國際中心	322	308	213	100%
		遠洋風景	321	261	26	100%
		遠洋香奈	204	156	204	100%
		紅熙郡一期	113	104	113	100%
		紅熙郡二期	235	205	235	100%
		北辰宜興埠項目	2,991	2,585	2,991	40%
			<b>11,161</b>	<b>9,297</b>	<b>7,838</b>	
東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	2,035	1,782	1,695	100%
		遠洋壹中心	91	73	91	100%
		遠洋自然	138	116	4	100%
		紅星海世界觀	2,160	1,469	712	100%
		遠洋創智高地	922	540	922	100%
		榮域	926	877	926	100%
		中華路2號地	111	52	111	100%
		小窑灣項目	219	175	219	100%
	瀋陽	遠洋天地	713	695	32	100%
		遠洋公館	181	171	27	100%
	長春	遠洋·夏納小鎮	1,200	912	881	100%
			<b>8,696</b>	<b>6,862</b>	<b>5,620</b>	
華中地區	上海	遠洋·財富中心	59	54	59	100%
		惠南項目	323	231	323	100%
		遠洋7號	119	111	23	100%
	杭州	大運河商務區項目	651	191	651	100%
		遠洋心裡	171	109	15	100%
		遠洋公館	287	218	101	100%
	黃山	遠洋桃花島	220	220	111	100%
	青島	黃島區五臺山路地塊	110	106	110	95%
		遠洋風景	147	109	3	100%
		遠洋自然	146	120	28	100%
	武漢	賀家墩項目	1,020	974	1,020	38%
		遠洋莊園	80	71	5	55%
		遠洋·世界	411	371	411	55%
			<b>3,744</b>	<b>2,885</b>	<b>2,860</b>	

區域	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	中山	遠洋香堤	142	132	142	51%
		遠洋錦上	200	189	200	51%
		遠洋城	2,089	1,776	773	100%
		遠洋翡麗郡	490	465	490	61%
		新家園II期項目	170	160	170	51%
		遠洋啟宸	518	504	274	100%
	深圳	遠洋新幹線	556	374	441	84.70%
		盛平項目	391	244	391	85%
	海口	遠洋華墅	112	104	83	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	570	389	276	87.25%
		九龍坡區高廟地塊	120	84	120	37.71%
	成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%
			<u>5,775</u>	<u>4,569</u>	<u>3,562</u>	
	合計		<u><u>29,376</u></u>	<u><u>23,613</u></u>	<u><u>19,880</u></u>	

## 物業投資

於2014年，來自物業投資的營業額增加了23%至人民幣6.79億元(2013年：人民幣5.50億元)。於2014年12月31日，本集團合共持有8個經營中投資物業及一些車位作出租用途。

於2014年，我們有兩座全新的投資物業開始營運，包括我們與太古地產有限公司合作位於成都的成都遠洋太古里和位於北京的遠洋國際中心二期。

於2014年12月31日本集團營運中的投資物業詳情如下：

	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2014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)	101,000	75,000	9,000	17,000	96%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	92%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	96%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	83%	100%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	-	-	15,000	81%	100%
小計	<u>345,000</u>	<u>182,000</u>	<u>103,000</u>	<u>60,000</u>		
<b>其他</b>						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	超過85%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	超過79%	35%
成都遠洋太古里(成都)	<u>82,000</u>	<u>-</u>	<u>82,000</u>	<u>-</u>	73%	50%
合計	<u>680,000</u>	<u>278,000</u>	<u>275,000</u>	<u>127,000</u>		

本集團截至2014年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

## 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		263,694	203,827
土地使用權		8,739	8,985
投資物業		11,882,712	10,302,496
商譽		206,349	239,523
於合營企業之投資		3,720,215	1,682,273
於聯營公司之投資		2,362,918	629,572
可供出售金融資產		1,737,174	745,847
貿易及其他應收款項	5	10,905,792	15,606
遞延所得稅資產		1,082,857	1,940,419
		<u>32,170,450</u>	<u>15,768,548</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款		6,553,151	10,685,916
發展中物業		41,540,133	69,903,227
存貨(按成本)		82,069	99,037
應收客戶合約工程款		821,804	996,539
可收回土地發展成本		2,161,711	1,713,850
已落成待售物業		17,213,758	12,079,650
可供出售金融資產		100,000	405,400
其他投資		-	19,676
按公平值計入損益的金融資產		663,165	191,413
貿易及其他應收款項	5	14,569,278	9,955,459
受限制銀行存款		3,025,092	4,797,032
現金及現金等價物		13,311,150	11,252,893
		<u>100,041,311</u>	<u>122,100,092</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>132,211,761</u></u>	<u><u>137,868,640</u></u>

		於12月31日	
		2014年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		26,693,226	26,079,244
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		(41,504)	(79,008)
儲備		(333,214)	166,032
保留溢利			
— 擬派期末股息	12	981,664	920,391
— 其他		13,190,679	10,438,201
		<u>40,490,851</u>	<u>37,524,860</u>
股本證券		2,532,866	2,532,866
		<u>43,023,717</u>	<u>40,057,726</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>1,359,276</u>	<u>3,387,319</u>
		<u>44,382,993</u>	<u>43,445,045</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款		34,437,176	22,455,625
貿易及其他應付款項	6	13,377	—
遞延所得稅負債		1,989,782	1,853,313
		<u>36,440,335</u>	<u>24,308,938</u>
<b>流動負債</b>			
貸款		11,166,668	12,839,209
貿易及其他應付款項	6	17,762,179	17,987,221
預收客戶款項		18,887,434	34,603,586
應付所得稅		3,572,152	4,684,641
		<u>51,388,433</u>	<u>70,114,657</u>
<b>負債總值</b>		<u>87,828,768</u>	<u>94,423,595</u>
<b>權益及負債總值</b>		<u>132,211,761</u>	<u>137,868,640</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>48,652,878</u>	<u>51,985,435</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>80,823,328</u>	<u>67,753,983</u>

## 綜合收益表

		截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	<b>38,896,090</b>	31,099,385
銷售成本		<b>(30,728,756)</b>	(23,552,300)
<b>毛利</b>		<b>8,167,334</b>	7,547,085
利息及其他收入		<b>385,847</b>	376,164
其他收益／(虧損)淨額	8	<b>102,868</b>	102,458
投資物業公平值收益		<b>591,165</b>	807,950
銷售及市場推廣費用		<b>(845,742)</b>	(785,214)
行政費用		<b>(1,012,097)</b>	(675,021)
<b>經營溢利</b>		<b>7,389,375</b>	7,373,422
財務費用	9	<b>(469,076)</b>	(363,604)
分佔合營企業業績		<b>299,793</b>	347,390
分佔聯營公司業績		<b>134,965</b>	(16,311)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>7,355,057</b>	7,340,897
所得稅開支	10	<b>(2,748,828)</b>	(2,679,781)
<b>年度溢利</b>		<b>4,606,229</b>	4,661,116
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		<b>4,597,292</b>	4,074,741
非控制性權益		<b>8,937</b>	586,375
		<b>4,606,229</b>	4,661,116
<b>年內本公司擁有人應佔每股溢利</b> (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	11	<b>0.590</b>	0.592
每股攤薄溢利	11	<b>0.588</b>	0.589

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度溢利	4,606,229	4,661,116
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	(20,414)	(2,309)
出售可供出售金融資產實現之儲備	-	20,946
貨幣匯兌差額	1,681	27,674
年度其他全面收益	(18,733)	46,311
年度全面收益總額	4,587,496	4,707,427
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	4,578,559	4,121,052
— 非控制性權益	8,937	586,375
	4,587,496	4,707,427

## 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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

綜合財務報表已於2015年3月17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及其他投資作出修訂(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在附註5中披露。

### 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2014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：

香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」有關抵銷金融資產及金融負債。

香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」有關衍生工具更替及對沖會計延續。

香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(修訂本)「投資實體之合併」，指多個基金及類似實體將獲豁免合併其多數附屬公司。取而代之，彼等將以透過損益按公平值計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號，「徵稅」，載列倘負債屬香港會計準則第37號「準備」之範疇時支付徵費責任之會計處理。

其他於2014年1月1日開始之財政年度生效之準則、修訂及詮釋對本集團並不重大。

*(b) 已頒佈但於2014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*

香港財務報告準則第9號，「金融工具」，闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。準則於2018年1月1日或以後開始之會計期間生效。允許提前實施。本集團尚未評估香港會計準則第9號之全面影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」處理收入確認，及就從與客戶實體合約產生之收入及現金流之性質、數額、時間及不確定因素向財務報表使用者報告有用資料建立原則。此準則於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效並允許提前應用。本集團正評估香港會計準則第15號對財務報表之影響。

此外，新香港公司條例第622章第9部「帳目及審計」之規定根據該條例第358節於2014年3月3日或之後之本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例第622章第9部期間對綜合財務報表之預期影響進行評估。至今結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料之呈列及披露方式。

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2014年及2013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		公司間對銷	總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計		
	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
<b>截至2014年12月31日止年度</b>									
總營業額	7,889,049	3,732,976	9,085,301	14,601,323	686,990	5,390,078	41,385,717	-	41,385,717
分部間營業額	(66,100)	-	-	-	(7,589)	(2,415,938)	(2,489,627)	-	(2,489,627)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>7,822,949</b>	<b>3,732,976</b>	<b>9,085,301</b>	<b>14,601,323</b>	<b>679,401</b>	<b>2,974,140</b>	<b>38,896,090</b>	<b>-</b>	<b>38,896,090</b>
分部經營溢利	1,614,683	385,425	863,671	1,823,232	588,456	925,769	6,201,236	978,465	7,179,701
折舊及攤銷	(528)	(1,172)	(1,958)	(4,306)	(662)	(26,911)	(35,537)	-	(35,537)
所得稅開支(附註10)	(424,529)	(198,726)	(651,839)	(1,049,691)	(149,313)	(274,730)	(2,748,828)	-	(2,748,828)
財務收入	20,993	38,466	95,650	186,101	49,506	1,329,510	1,720,226	(1,538,603)	181,623
<b>截至2013年12月31日止年度</b>									
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>6,781,814</b>	<b>1,909,547</b>	<b>7,701,293</b>	<b>11,753,744</b>	<b>549,563</b>	<b>2,403,424</b>	<b>31,099,385</b>	<b>-</b>	<b>31,099,385</b>
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
<b>於2014年12月31日</b>									
分部資產總額	36,631,936	11,249,819	35,541,206	35,009,108	10,669,338	99,920,958	229,022,365	(108,325,494)	120,696,871
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	67	2,157	370	1,449	1,595,766	113,042	1,712,851	-	1,712,851
<b>分部負債總額</b>	<b>19,462,495</b>	<b>4,581,243</b>	<b>10,570,697</b>	<b>17,204,148</b>	<b>2,195,624</b>	<b>60,849,833</b>	<b>114,864,040</b>	<b>(74,628,898)</b>	<b>40,235,142</b>
<b>於2013年12月31日</b>									
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	3,216,242	7,591	3,248,036	-	3,248,036
<b>分部負債總額</b>	<b>24,617,250</b>	<b>6,103,207</b>	<b>19,685,471</b>	<b>29,287,165</b>	<b>2,356,983</b>	<b>45,811,792</b>	<b>127,861,868</b>	<b>(70,586,420)</b>	<b>57,275,448</b>

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部經營溢利	7,179,701	6,794,536
公司財務收入	151,821	134,647
公司日常開支	(533,312)	(363,711)
投資物業的公平值收益	591,165	807,950
分佔合營企業業績	299,793	347,390
分佔聯營公司業績	134,965	(16,311)
財務費用(附註9)	(469,076)	(363,604)
	<u>7,355,057</u>	<u>7,340,897</u>
除所得稅前溢利	<u>7,355,057</u>	<u>7,340,897</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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部資產總額	120,696,871	130,604,007
公司現金及現金等價物	1,848,561	1,650,033
於合營企業的投資	3,720,215	1,682,273
於聯營公司的投資	2,362,918	629,572
可供出售金融資產	1,837,174	1,151,247
其他投資	-	19,676
按公平值計入損益的金融資產	663,165	191,413
遞延所得稅資產	1,082,857	1,940,419
	<u>132,211,761</u>	<u>137,868,640</u>
綜合資產負債表內的總資產	<u>132,211,761</u>	<u>137,868,640</u>
分部負債總額	40,235,142	57,275,448
流動貸款	11,166,668	12,839,209
非流動貸款	34,437,176	22,455,625
遞延所得稅負債	1,989,782	1,853,313
	<u>87,828,768</u>	<u>94,423,595</u>
綜合資產負債表內的總負債	<u>87,828,768</u>	<u>94,423,595</u>

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2014年及2013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2014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18,032,021,000元(2013年：人民幣12,812,244,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣412,606,000元(2013年：人民幣254,432,000元)。

截至2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	387,702	1,240,365
減：減值撥備	(11,635)	(101,437)
貿易應收款項淨額(a)	376,067	1,138,928
預收客戶款項預付稅款	2,720,563	4,072,313
借予第三方委託貸款	2,063,588	175,000
借予合營企業委託貸款	8,642,355	198,500
借予聯營公司委託貸款	490,000	512,000
借予非控制性權益委託貸款	–	114,240
應收政府款項	1,788,762	813,132
出售附屬公司部分權益應收款項	479,785	–
應收附屬公司股東款項	300,000	–
應收合營企業款項	5,880,494	1,173,545
應收聯營公司款項	395,419	369,117
應收非控制性權益款項	148,855	51,720
合作訂金	603,492	588,607
認購可供出售金融資產預付款	318,371	–
其他預付款項	668,159	332,597
其他應收款項	599,160	431,366
	<b>25,475,070</b>	<b>9,971,065</b>
減：非即期部分	<b>(10,905,792)</b>	<b>(15,606)</b>
即期部分	<b>14,569,278</b>	<b>9,955,459</b>

於2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
少於6個月	175,641	492,570
6個月至1年	128,925	293,286
1年至2年	70,508	400,357
2年至3年	6,826	48,500
超過3年	5,802	5,652
	<b>387,702</b>	<b>1,240,365</b>

- (i) 於2014年12月31日，貿易應收款項人民幣238,269,000元(2013年：人民幣793,968,000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2014年12月31日，貿易應收款項人民幣11,635,000元(2013年：人民幣101,437,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	(101,437)	(80,269)
應收款項減值撥備	(116,204)	(21,168)
出售附屬公司	206,006	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
於12月31日	<u><b>(11,635)</b></u>	<u><b>(101,437)</b></u>

## 6 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	8,951,250	10,937,489
應計支出	1,864,616	2,356,079
應付股東款項	—	400,000
應付合營企業款項	372,445	—
應付聯營公司款項	1,083,999	385
應付非控制性權益款項	68,192	306,762
應付政府款項	186,786	265,000
其他稅項	515,649	518,509
財務擔保負債撥備	70,756	114,593
其他應付款項	4,661,863	3,088,404
	<u>          </u>	<u>          </u>
	17,775,556	17,987,221
減：非即期部分	(13,377)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
即期部分	<u><b>17,762,179</b></u>	<u><b>17,987,221</b></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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	5,257,787	7,544,009
6個月至12個月	1,475,718	2,057,529
1年至2年	1,988,544	1,186,824
2年至3年	160,265	97,766
3年以上	68,936	51,361
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><b>8,951,250</b></u>	<u><b>10,937,489</b></u>

## 7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	7,594,690	4,959,728
— 資本化利息	1,627,960	1,009,184
— 建築相關成本	15,867,499	13,415,850
提供裝修服務成本	1,909,763	1,495,678
直接投資物業支出	114,332	95,285
僱員工資及福利費用	886,984	566,085
顧問費用	186,362	190,046
核數師酬金	14,035	13,826
折舊	35,291	33,669
土地使用權攤銷	246	246
宣傳及市場推廣	741,109	765,850
營業稅及其他徵費	2,262,435	1,862,785
減值虧損	665,262	28,126
辦公費用	138,537	117,734
物業維護費用	268,827	254,131
能源費用	97,135	75,743
其他	176,128	128,569
	<u>32,586,595</u>	<u>25,012,535</u>

## 8 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的虧損	(44,341)	—
出售附屬公司全部權益的收益	25,448	27,489
出售合營企業的收益	214	1,666
出售聯營公司的收益	2	—
其他投資的公平值虧損	—	(672)
出售其他投資的收益／(虧損)	1,207	(5,601)
按公平值計入損益的金融資產的重估收益	24,388	10,299
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	25,619	3,629
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(4,309)	63
出售可供出售金融資產的收益／(虧損)	49,800	(20,946)
匯兌收益	3,257	100,120
取消確認衍生金融工具收益	—	19,121
其他收益／(虧損)	21,583	(32,710)
	<u>102,868</u>	<u>102,458</u>

## 9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,967,441	1,520,427
— 其他貸款	1,196,773	1,064,320
減：按年資本化利息的利息率7.08% (2013年：7.33%)	(2,695,138)	(2,221,143)
	<u>469,076</u>	<u>363,604</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2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,345,835	1,285,697
— 中國土地增值稅	629,966	780,074
遞延所得稅	773,027	614,010
	<u>2,748,828</u>	<u>2,679,781</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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,355,057	7,340,897
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(299,793)	(347,390)
分佔聯營公司業績	(134,965)	16,311
	<u>6,920,299</u>	<u>7,009,818</u>
按適用稅率25%計算的稅項	1,730,075	1,752,455
較高的中國土地增值稅率的影響	472,475	585,056
毋須課稅收入	(1,307)	(333)
不可扣稅支出	219,018	199,074
股息代扣稅	120,946	151,972
未確認的稅務虧損	235,558	70,689
抵減以前未確認的稅務虧損	(27,937)	(79,132)
所得稅支出	<u>2,748,828</u>	<u>2,679,781</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	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,597,292	4,074,741
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>(252,249)</u>	<u>(511,880)</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	4,345,043	3,562,861
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,362,275</u>	<u>6,015,516</u>
每股基本溢利(每股人民幣)	<u><b>0.590</b></u>	<u>0.592</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：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未歸屬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。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,597,292	4,074,741
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>(252,249)</u>	<u>(511,880)</u>
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	4,345,043	3,562,861
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,362,275	6,015,516
調整：		
— 購股權(千股)	21,799	34,841
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	<u>2,057</u>	<u>2,933</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,386,131</u>	<u>6,053,290</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<u><b>0.588</b></u>	<u>0.589</u>

## 12 股息

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已派付中期股息	443,785	325,725
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.13元 (2013年：人民幣0.13元)(a)	<u>981,664</u>	<u>920,391</u>

(a) 於2015年3月17日，本公司擬派截至2014年12月31日止年度期末股息人民幣981,664,000元。

## 13 結算日後事項

於2015年1月，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司(「發行人」)發行於2020年到期7億美元4.45%的有擔保票據(「2020年有擔保票據」)及於2027年到期5億美元5.95%的有擔保票據(「2027年有擔保票據」)，連同2020年有擔保票據統稱「該等有擔保票據」。該等有擔保票據乃無抵押及由本公司作擔保。

## 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2014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2015年5月12日(星期二)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2014年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.165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2015年5月15日(星期五)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2015年5月15日(星期五)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)。

預期有關二零一四年度期末股息的現金股息支票及／或有關代息股份股票，將於二零一五年六月二十九日(星期一)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。在代息股份獲得批准上市及買賣的情況下，預期代息股份將自二零一五年六月三十日(星期二)或該日前後在聯交所買賣。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2015年5月12日(星期二)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2015年5月7日(星期四)至2015年5月12日(星期二)(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2015年5月6日(星期三)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700,000股於聯交所購回的本公司普通股已經註銷及減少本公司已發行股份數目。根據股東於2014年5月9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)	總代價 (港幣：百萬元)
2014年5月	500,000	3.93	3.88	1.96
2014年6月	200,000	3.90	3.86	0.77

除上文及下文「限制性股份獎勵計劃」部份所披露外，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11,755,000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2,612,000元之方式，收購本公司4,462,278股股份。截至2014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41,686,111股股份，總代價約人民幣154,300,000元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期0.74%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載列如下：

授予日期	授予股份				於2014年 12月31日 之結餘
	於2014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	1,150,163	–	(1,111,632)	(38,531)	–
2013年3月18日	21,833,000	–	(13,236,025)	(958,600)	7,638,375
2014年3月18日	–	25,012,000	–	–	25,012,000
2014年5月13日	–	512,000	–	–	512,000
合計	<u>22,983,163</u>	<u>25,524,000</u>	<u>(14,347,657)</u>	<u>(997,131)</u>	<u>33,162,375</u>

附註：根據獎勵計劃，997,131股授予股份於獲授人辭任時失效。

## 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。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將於2015年4月9日或前後所寄予股東的本公司2014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2014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.sinoceanland.com)上刊載。而本公司截至2014年12月31日止年度的年報將在2015年4月9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  
遠洋地產控股有限公司  
主席  
李 明

香港，2015年3月17日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

### 執行董事：

李明先生  
劉暉女士  
張世成先生  
陳潤福先生  
溫海成先生

### 非執行董事：

楊征先生  
方軍先生  
鍾振光先生

### 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