

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 協議銷售總額創下新高至人民幣1,095.10億元，較去年增長55%。
- 營業額為人民幣414.22億元。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣35.74億元。核心利潤為人民幣26.19億元。每股基本溢利為人民幣0.473元。
- 於2018年12月31日，淨借貸比率為73%，現金資源總額增加72%至人民幣425.71億元，維持財務穩健。
- 資產總值增加30%至人民幣2,493.62億元。
- 董事局建議以現金派發期末股息為每股港幣0.073元。連同中期股息每股港幣0.140元，本年度宣派的股息總額為每股港幣0.213元，派息比率維持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2018年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2018年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣414.22億元，較去年同期下降10%。本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別下降至人民幣35.74億元及人民幣0.473元，較去年同期下降30%。

參照2018年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2018年12月31日止年度期末股息每股港幣0.073元，連同每股港幣0.140元的中期股息，2018年全年股息為每股港幣0.213元(2017年：港幣0.322元)，派息率為40%(2017年：40%)。2018年末期股息將需經由年度股東週年大會(「股東週年大會」)的本公司股東(「股東」)表決通過。

市場回顧及展望

2018年市場回顧

2018年中國經濟和房地產行業都經歷了複雜多變的一年。在中美貿易摩擦升級、金融風險積聚和國內改革深化的背景下，國民經濟平穩發展，全年GDP增長6.6%，結構調整和轉型升級持續推進，發展質量不斷提高。

在「穩增長、控風險」的大勢下，中央政府下決心解決房地產市場問題，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」，並在年內多次表態「調控不放鬆」，著力引導市場預期回歸理性。在此基調下，地方政府延續2016、2017年因城施策的調控基調，調控維持高壓不變，並在下半年強化市場監管。對行業影響更為深遠的是，中央政府加快推進長效機制建設，發力住房供給結構調整，積極培育住房租賃、共有產權住房等市場，中國房地產市場正在悄然發生變化。

面臨嚴厲的行業調控，2018年全國商品房銷售面積與金額再度刷新峰值，銷售面積17.2億平方米，同比增長1.3%；銷售金額人民幣15.0萬億元，同比增長12%。上半年熱點二線城市及三線城市需求紛紛入市，處於上漲趨勢中，但自7月31日中央政治局會議提出「堅決遏制房價上漲」後，市場「一致看漲」和「周期輪迴」的市場預期漸次被打破，調控作用顯現，不少城市房地產市場進入下降區間，自9月起，全國商品房銷售面積單月同比增速轉負。同時，中國房地產市場區域、城市分化的狀況愈加複雜，城市各有獨立行情，表現迥異。

2018年土地市場成交上下半年亦分化明顯，上半年房企拿地熱情高漲，下半年隨著預期的轉變，房企更趨謹慎，土地流拍和中止出讓現象增多，土地溢價率降至歷史低位。此外，共有產權住宅用地、租賃用地大規模落地和集體用地租賃入市開創了土地利用新模式，土地市場出現深遠變化。

2018年行業融資環境嚴苛，融資總量縮減，成本攀升。為應對此種境況，房企普遍堅持現金為王，加快周轉、積極銷售、緊抓回款，保持自身流動性。在市場預期下行、競爭加劇、融資難度持續增大的多重背景下，行業集中度繼續提升。

2019年市場展望

2019年，是新中國成立70周年和全面建成小康社會的關鍵之年，面臨錯綜複雜的內外部環境，中國經濟下行壓力不減，經濟工作將圍繞落實「六穩」一穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期展開。展望未來，行業政策環境將延續高壓平穩，地方政府成為調控主體，在「房住不炒」的大基調下，實施「一城一策」的精準調控，與此同時，房地產市場長效機制方案有望進入實施階段，短期調控與長效機制銜接，利於行業回歸平穩健康，邁向高質量增長。

從中長期看，伴隨中國城鎮化進程深入，五大城市群的聚集效應進一步擴化，核心及關鍵節點城市將廣泛吸引全國及周邊人口流入，帶來源源不斷的住房需求，同時居民的改善型需求也不容忽視，新需求入市疊加舊需求升級，行業發展空間無虞。中國經濟新舊動能轉換，政府寄望通過釋放內需拉動增長，中央經濟工作會議中提出要加快教育、育幼、養老、醫療、文化、旅游等服務業發展，其中大量行業與房地產開發主營業務有密切聯繫，他們將迎來政策紅利期，未來大有可期。

財務回顧

營業額

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2018年	2017年	變動(%)
物業開發	35,493	41,578	-15%
物業投資	1,077	977	10%
物業管理	1,129	930	21%
其他房地產相關業務	3,723	2,352	58%
合計	<u>41,422</u>	<u>45,837</u>	-10%

本集團2018年營業額較2017年的人民幣458.37億元下降10%至人民幣414.22億元。營業額下降的主要原因包括2018年一季度環保停工導致工期推後及部分項目以股權轉讓形式出售，收益未計入營業額。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額佔總營業額的86%。北京作為本集團的總部，在2018年貢獻了本集團總營業額約30%(2017年：29%)，達到人民幣126.24億元(2017年：人民幣132.06億元)。由於我們已發展一個多元化的土地儲備組合，京津冀地區的開發收入佔比由2017年的37%下降至2018年的26%，其他區域有所上升。本年度，79%的開發收入來自於五大城市群(2017年：86%)。

銷售成本

2018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87%(2017年：92%)。不包括車位，2018年物業開發業務的平均土地成本從2017年每平方米約人民幣6,500元下降至每平方米約人民幣6,400元，主要原因是較去年同期交付了較多土地成本相對較低的項目。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6,300元，較2017年每平方米約人民幣5,400元有所上升。平均建築成本上升主要是由於別墅和商鋪結轉比例上升。

毛利

本年度毛利為人民幣82.87億元，較2017年下降26%。毛利率下降至20%(2017年：25%)，主要由於存貨減值撥備及業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷金額增加。

利息及其他收入及收益(淨額)

於2018年，利息及其他收入較2017年的人民幣11.16億元上升128%至人民幣25.43億元。主要是由於年內提供的委託貸款增加導致整體利息收入上升。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣13.40億元(2017年：人民幣9.75億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的出售子公司淨收益、視同處置合營公司淨收益及交易性金融資產公允價值變動收益。

投資物業重估

於2018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23.61億元(2017年：人民幣4.40億元)。投資物業公平值收益主要由於一幢北京核心區寫字樓轉入投資物業。

營運費用

2018年的銷售和市場推廣費用上升至人民幣12.06億元(2017年：人民幣8.00億元)。然而該等成本僅佔2018年協議銷售總額約1.1%(2017年：1.1%)。

2018年的行政費用上升至人民幣17.30億元(2017年：人民幣12.40億元)，佔2018年總營業額4.2%(2017年：2.7%)。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17.75億元於年內在綜合收益表支銷，同項數額於2017年為人民幣11.74億元。由於外部融資環境持續緊縮，加權平均利率於2018年上升至5.38%(2017年：5.19%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣42.10億元(2017年：人民幣31.87億元)。

稅項

於2018年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微下降至人民幣30.59億元(2017年：人民幣30.68億元)，而有效稅率為40%(2017年：33%)，有效稅率上升是由於不能於年內抵稅的費用增加。此外，土地增值稅於2018年上升至人民幣32.50億元(2017年：人民幣20.95億元)，主要由於收購項目公司溢價不能抵扣土地增值稅及部分項目土地增值稅之會計與稅務計算方式不一致等。

本公司擁有人應佔溢利

於2018年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣35.74億元，較2017年的人民幣51.15億元下降30%。由於結轉收入下降，不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2017年人民幣40.22億元下降35%至人民幣26.19億元，核心利潤率與2017年相比下降3個百分點。2018年的平均股本收益率約為7%(2017年：11%)。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2018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425.71億元，而流動比率為1.6倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣1,894億元，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)約為73%(2017年：約62%)，維持財務穩健。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2018年 12月31日	佔借款總額 的百份比	於2017年 12月31日	佔借款總額 的百份比
1年內到期	15,425	17%	9,999	16%
1年至2年內到期	12,637	14%	13,817	23%
2年至5年內到期	46,231	52%	23,641	39%
5年以上到期	14,282	17%	13,575	22%
合計	88,575	100%	61,032	100%

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2018年，物業開發業務的營業額下降15%至人民幣354.93億元(2017年：人民幣415.78億元)，主要由於受階段性結轉節奏影響，2018年項目交付數量下降。交付可售樓面面積由2017年約2,618,000平方米下降12%至2018年約2,293,000平方米。2018年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣15,500元(2017年：每平方米人民幣15,900元)。

2018年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
京津冀地區	北京	7,152	116,600	61,300
	天津	1,689	148,600	11,400
	石家莊	2	100	20,000
		8,843	265,300	33,300
長三角地區	上海	2,104	73,600	28,600
	杭州	4,280	164,100	26,100
	南京	26	1,200	21,700
	台州	16	900	17,800
		6,426	239,800	26,800

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
長江中游地區	武漢	2,524	262,600	9,600
		2,524	262,600	9,600
珠三角地區	中山	1,787	186,200	9,600
	深圳	3,868	129,400	29,900
	廣州	1,929	51,000	37,800
	三亞	222	11,500	19,300
		7,806	378,100	20,600
成渝地區	重慶	1,431	163,800	8,700
		1,431	163,800	8,700
其他地區	大連	3,324	248,400	13,400
	瀋陽	2,010	139,700	14,400
	長春	1,162	189,900	6,100
	青島	210	15,800	13,300
		6,706	593,800	11,300
	其他項目	170	20,400	8,300
小計(不包含車位)		33,906	1,923,800	17,600
車位(各項目)		1,587	368,800	4,300
合計		35,493	2,292,600	15,500

協議銷售

於2018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1,095.10億元，較2017年同期的人民幣705.60億元增長約55%。不包括車位銷售，平均銷售價格上升13%至每平方米人民幣22,900元(2017年：每平方米人民幣20,200元)。而包括車位銷售平均銷售價格上升12%至每平方米人民幣21,200元(2017年：每平方米人民幣19,000元)。

2018年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
京津冀地區	北京	27,604	809,700	34,100
	天津	12,043	551,200	21,800
	石家莊	4,747	394,800	12,000
	廊坊	290	43,900	6,600
	張家口	160	11,800	13,600
		44,844	1,811,400	24,800
長三角地區	上海	1,666	55,200	30,200
	杭州	2,345	53,800	43,600
	南京	800	62,100	12,900
	蘇州	511	31,300	16,300
	無錫	1,661	87,100	19,100
	嘉興	1,064	54,000	19,700
	滁州	88	10,400	8,500
	常州	480	32,700	14,700
	台州	397	14,400	27,600
	紹興	177	11,600	15,300
	溫州	32	1,400	22,900
漳州	80	10,500	7,600	
		9,301	424,500	21,900

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	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)
長江中游地區	武漢	6,429	332,300	19,300
	合肥	3,100	180,200	17,200
	長沙	1,982	141,100	14,000
	南昌	98	9,000	10,900
		11,609	662,600	17,500
珠三角地區	中山	5,101	397,500	12,800
	深圳	5,395	148,500	36,300
	廣州	7,450	223,900	33,300
	佛山	462	40,000	11,600
	香港	9,737	65,100	149,600
	湛江	9	1,100	8,200
	三亞	913	21,500	42,500
	海口	34	2,700	12,600
		29,101	900,300	32,300
成渝地區	成都	2,964	234,500	12,600
	重慶	351	20,600	17,000
	昆明	141	19,200	7,300
		3,456	274,300	12,600
其他地區	大連	3,951	206,700	19,100
	瀋陽	1,230	94,200	13,100
	長春	931	75,300	12,400
	青島	1,928	145,100	13,300
	鄭州	177	19,900	8,900
	西安	226	19,000	11,900
	濟南	250	14,200	17,600
		8,693	574,400	15,100

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)
	其他項目	460	52,000	8,800
小計(不包含車位)		<u>107,464</u>	<u>4,699,500</u>	22,900
車位(各項目)		<u>2,046</u>	<u>469,200</u>	4,400
合計		<u>109,510</u>	<u>5,168,700</u>	21,200

土地儲備及項目施工進度

2018年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,916,500平方米和2,543,000平方米，較2017年分別下降6%。

本集團的土地儲備於2018年增加19%至約40,444,000平方米(2017年：34,088,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則上升18%至21,761,000平方米(2017年：18,490,000平方米)。於2018年，本集團購入59幅土地及2個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別為10,181,000平方米及5,672,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣7,100元。於2018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6,900元(2017年：人民幣6,500元)。

於2018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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
京津冀地區	北京	26街區	北京市順義區	79	79	79	23.00%		
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%		
		CBD Z13地塊	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%		
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%		
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	419	50.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%		
		頤璟春秋	北京市大興區	92	78	92	49.00%		
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%		
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%		
		麗澤商務區項目	北京市豐台區	441	331	441	17.25%		
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%		
		密之雲項目	北京市密雲區	80	71	42	90.00%		
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	143	100.00%		
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	57	85.72%		
		遠洋萬和四季	北京市朝陽區	55	50	2	100.00%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	205	75.00%		
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	78	100.00%		
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	595	21.00%		
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	35	100.00%		
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	125	21.00%		
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	12.25%		
		遠洋新光項目	北京市通州區	479	334	479	50.00%		
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%		
		通州西集C地塊	北京市通州區	221	170	51	30.00%		
		通州西集D地塊	北京市通州區	128	113	128	10.00%		
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%		
		經開區G2R1地塊	北京市大興區	300	207	300	50.00%		
		亦莊汽車大廈項目	北京市大興區	67	41	67	100.00%		
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	49.00%		
						7,414	5,880	6,146	

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	天津	空港物流項目	天津市濱海新區	24	-	24	100.00%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	100.00%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	40	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,683	345	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		遠洋新幹綫	天津市東麗區	335	288	1	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	49	100.00%
		遠洋心里	天津市濱海新區	183	176	47	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	39	50.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	620	64.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	52	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	148	100.00%
		鯤栖府	天津市東麗區	562	385	363	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				<u>10,016</u>	<u>7,808</u>	<u>6,077</u>	
	石家莊	長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	361	30.70%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	146	51.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋晟庭	石家莊市長安區	228	171	228	51.00%
		正定新區004項目	石家莊市正定 新區	<u>152</u>	<u>140</u>	<u>152</u>	<u>47.94%</u>
				<u>1,004</u>	<u>781</u>	<u>1,002</u>	
	廊坊	碾子營項目	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	51.00%
		香河萬潤項目	廊坊市香河縣	<u>269</u>	<u>180</u>	<u>269</u>	<u>20.00%</u>
				<u>2,166</u>	<u>1,134</u>	<u>2,166</u>	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	<u>1,438</u>	<u>1,243</u>	<u>1,438</u>	<u>49.00%</u>
				<u>22,241</u>	<u>17,009</u>	<u>17,032</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

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	1,003	13.54%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	26	100.00%
		遠洋7號	上海市寶山區	117	110	2	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	70	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	50.00%
				1,674	1,147	1,204	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	12	100.00%
		余杭區崇賢B-6地塊	杭州市余杭區	111	65	111	49.00%
		余杭區崇賢C-7地塊	杭州市余杭區	107	73	107	51.00%
		厘望軒	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		遠洋萬和四季	杭州市江幹區	58	39	1	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	杭州市拱墅區	129	89	129	50.00%
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	48	100.00%
				1,125	639	451	
	南京	濱江物流項目	南京市江寧區	58	-	58	38.00%
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	146	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	234	100.00%
		遠洋綠地雲峰公館	南京市江寧區	71	67	27	50.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	54	100.00%
				564	424	519	
蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%	
	汾湖006地塊	蘇州市吳江區	113	79	113	34.00%	
	昆山玉山冷鏈物流項目	昆山市玉山鎮	62	-	62	34.00%	
	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%	
	萬和四季	太倉市港區	105	77	105	34.00%	
	蘇州新區58號地塊	蘇州市虎丘區	91	75	91	14.00%	
	洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%	
	石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	68.75%	
			914	661	914		

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	無錫	好施項目	無錫市新區	63	52	63	40.00%
		遠洋太湖宸章	無錫市新區	116	93	116	40.00%
				179	145	179	
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		嘉興物流項目	嘉興市湖南區	96	-	96	38.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	95	100.00%
		嘉善縣34號地塊	嘉興市嘉善縣	122	106	122	30.00%
		乍浦物流項目	嘉興市平湖市	44	-	44	40.00%
				600	394	600	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汊河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天隼半島	常州市燕山新區	101	99	101	40.00%
	台州	中南遠洋樾府	台州市椒江區	79	65	78	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	153	100.00%
	廈門	翔安區2017XP02地塊	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		翔安區2017XP03地塊	廈門市翔安區	75	49	75	48.02%
				127	84	127	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	81	70.00%
				5,798	4,019	4,608	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	613	61.00%
		江夏物流項目	武漢市江夏區	45	-	45	100.00%
		遠洋世界	武漢市東西湖區	398	369	19	100.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
				3,342	2,850	2,557	
	合肥	肥東縣FD18-13地塊	合肥市肥東縣	197	186	197	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	70.00%
				719	608	719	

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	長沙	遠洋外灘壹號 雅郡項目	長沙市岳麓區 長沙市望城區	134 422	95 332	134 422	28.45% 10.00%
				556	427	556	
	南昌	遠洋天驕 灣里區178項目	南昌市灣里區 南昌市灣里區	106 173	102 122	106 173	20.00% 51.00%
				279	224	279	
				4,896	4,109	4,111	
珠三角地區	中山	遠洋繁花里 遠洋君域 遠洋城 遠洋翡麗郡 遠洋瓏郡 遠洋風景 時光樾(原南頭穗西村 162商住項目) 時光樾(原南頭穗西村 163商住項目) 遠洋世家 遠洋山水 五桂山龍塘村項目 中薈城(原南頭穗西村 135項目) 中薈城(原南頭穗西村 136項目) 中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市神灣鎮 中山市東升鎮 中山市東區 中山市南頭鎮 中山市橫欄鎮 中山市石岐區 中山市南頭鎮 中山市南頭鎮 中山市東區 中山市民眾鎮 中山市五桂山鎮 中山市南頭鎮 中山市南頭鎮 中山市南頭鎮	1,172 181 2,083 437 96 91 90 34 103 210 187 43 83 107	1,037 134 1,736 412 85 66 68 26 78 159 137 33 62 102	1,161 175 105 63 49 36 90 34 103 210 187 43 83 107	75.00% 75.00% 100.00% 51.00% 80.00% 30.00% 34.00% 34.00% 12.25% 50.00% 50.00% 34.00% 30.00% 45.00%
				4,917	4,135	2,446	
	深圳	荔山項目 龍船塘項目 龍華區德愛電子廠項目 遠洋新幹線 遠洋新天地	深圳市南山區 深圳市南山區 深圳市龍華區 深圳市龍崗區 深圳市龍崗區	171 115 533 556 390	120 52 282 437 292	67 115 533 154 271	60.00% 60.00% 80.00% 84.70% 100.00%
				1,765	1,183	1,140	

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	151	100.00%
		朱村街鳳崗村項目	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	162	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				915	660	739	
	佛山	中南遠洋漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋華遠天驕	佛山市三水區	259	191	259	51.00%
		三水區三水新城地塊一	佛山市三水區	285	221	285	49.00%
				751	604	751	
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	45.50%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	三亞	紅塘灣項目	三亞市天涯區	561	249	561	50.00%
		遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
				738	360	638	
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
				10,243	7,966	6,759	
成渝地區	重慶	茶園項目	重慶市茶園新區	178	132	178	50.00%
		重慶大學城項目	重慶市沙坪壩區	102	71	102	50.00%
		九龍坡區高廟地塊	重慶市九龍坡區	126	125	126	50.00%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	18	50.00%
		遠洋九公子	重慶市渝北區	335	246	335	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	166	100.00%
		遠洋高爾夫國際小區	重慶市巴南區	592	480	244	42.50%
				1,784	1,432	1,169	

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	成都	金牛項目	成都市金牛區	122	106	122	25.00%
		龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	50.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋栖棠	成都市崇州市	123	98	123	100.00%
		青羊項目	成都市青羊區	71	38	71	50.00%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	186	50.00%
		犀浦項目	成都市郫都區	139	99	139	50.00%
				1,291	1,012	1,060	
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%
		呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%
		昆明空港項目	昆明市官渡區	37	-	37	38.00%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	55.00%
				522	451	522	
				3,597	2,895	2,751	
其他地區	大連	遠洋金馬杰座	大連市金州區	77	43	35	10.00%
		遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	2,046	1,746	1,104	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	367	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		榮域	大連市甘井子區	925	875	291	100.00%
		小窩灣項目	大連市金州區	219	175	219	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				6,202	5,076	3,049	
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市沈河區	382	257	152	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	9	100.00%
		裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	64.00%
				1,307	1,121	373	

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	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和四季	青島市黃島 開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
		膠州市興正元項目	青島市膠州市	333	269	320	75.00%
				<u>588</u>	<u>508</u>	<u>352</u>	
	太原	小店區省檢項目	太原市小店區	45	40	45	60.00%
	鄭州	遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市 龍湖鎮	169	158	169	51.00%
		永之興冷鏈物流項目	鄭州航空港經濟 綜合實驗區	172	-	172	100.00%
				<u>384</u>	<u>196</u>	<u>384</u>	
	徐州	賈汪物流項目	徐州市賈旺區	86	-	86	40.00%
	西安	秦漢新城物流項目	咸陽市渭城區	67	-	67	40.00%
		趙村項目	西安市未央區	321	316	321	50.00%
				<u>388</u>	<u>316</u>	<u>388</u>	
	烟臺	遠洋東萊郡	烟臺市萊山區	43	42	43	100.00%
	濟南	唐冶項目	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
				<u>9,506</u>	<u>7,730</u>	<u>5,183</u>	
合計				<u><u>56,281</u></u>	<u><u>43,728</u></u>	<u><u>40,444</u></u>	

投資物業

於2018年，來自物業投資的營業額增加了10%至人民幣10.77億元(2017年：人民幣9.77億元)。於2018年12月31日，本集團合共持有超過18個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。

於2018年12月31日本集團的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約				於2018年 12月31日 出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃 面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)		
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	4,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	94,000	70,000	7,000	17,000	91%	100%
天津未來匯(天津)	天津市海濱新區	28,000	-	28,000	-	96%	100%
樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	67,000	-	67,000	-	87%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	89%	70%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	90%	100%
其他項目		66,000	16,000	35,000	15,000		
小計		303,000	130,000	137,000	36,000		
其他							
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	2,000	100%	50%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	125,000	98%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	11,000	94%	35%
遠洋·光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	14,000	97%	53%
遠洋·未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	97%	50%
遠洋·未來廣場(天津)	天津市河東區	41,000	-	41,000	-	99%	50%
大寧國際廣場(上海)	上海市靜安區	38,000	38,000	-	-	85%	50%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	4,000	59%	50%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	12,000	90%	30%
華敏翰尊國際大廈(成都)	成都市錦江區	51,000	47,000	2,000	2,000	52%	50%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	31,000	99%	50%
瀋陽百利保大廈(瀋陽)	瀋陽市和平區	56,000	-	56,000	-	80%	50%
其他項目		84,000	17,000	24,000	43,000		
小計		916,000	357,000	315,000	244,000		
合計		1,219,000	487,000	452,000	280,000		

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2018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	
	2018年 附註	2017年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	2,412,243	1,261,388
土地使用權	235,794	59,535
無形資產	453,278	-
商譽	514,039	99,168
投資物業	16,205,333	17,279,920
於合營企業之投資	20,330,505	14,720,119
於聯營公司之投資	7,177,355	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	679,952	-
按公平值計入損益的金融資產	3,961,645	-
可供出售金融資產	-	3,708,978
貿易及其他應收款項	6 15,520,575	8,985,682
遞延所得稅資產	1,145,474	979,095
非流動資產總值	68,636,193	51,656,847
流動資產		
土地使用權預付款	2,160,585	7,507,699
發展中物業	54,655,796	47,767,443
存貨(按成本)	92,437	160,528
應收客戶合同工程款	-	513,524
可收回土地發展成本	1,119,558	814,838
已落成待售物業	20,083,298	19,413,477
按公平值計入損益的金融資產	182,504	14,656
貿易及其他應收款項及預付款項 合同資產	6 57,454,635	39,278,801
受限制銀行存款	2,405,696	-
現金及現金等價物	3,362,876	2,797,531
	39,208,481	21,968,819
流動資產總值	180,725,866	140,237,316
資產總值	249,362,059	191,894,163

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	
	2018年	2017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	27,328,810	27,129,614
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(178,317)	(140,746)
儲備	(1,313,848)	768,023
保留溢利	22,548,161	20,745,229
	48,384,806	48,502,120
非控制性權益	14,753,699	10,226,108
權益總值	63,138,505	58,728,228
負債		
非流動負債		
貸款	73,150,254	51,033,017
貿易及其他應付款項	167,531	6,895
遞延所得稅負債	2,680,889	3,249,749
非流動負債總值	75,998,674	54,289,661
流動負債		
貸款	15,424,825	9,999,137
貿易及其他應付款項	59,198,070	37,879,938
合同負債	26,789,737	-
預收客戶款項	-	24,201,908
應付所得稅	8,665,309	6,795,291
按公平值計入損益的金融負債	146,939	-
流動負債總額	110,224,880	78,876,274
負債總值	186,223,554	133,165,935
權益及負債總值	249,362,059	191,894,163

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	5	41,422,099	45,837,469
銷售成本	8	(33,135,597)	(34,598,623)
毛利		8,286,502	11,238,846
利息及其他收入		2,542,684	1,116,422
其他收益—淨額	9	1,339,960	975,243
投資物業公平值收益		2,361,070	440,199
銷售及市場推廣費用	8	(1,205,559)	(800,327)
行政費用	8	(1,730,205)	(1,240,268)
經營溢利		11,594,452	11,730,115
財務費用	10	(1,774,760)	(1,173,885)
分佔合營企業業績		1,103,464	802,213
分佔聯營公司業績		52,065	63,967
除所得稅前溢利		10,975,221	11,422,410
所得稅開支	11	(6,309,400)	(5,163,743)
年度溢利		4,665,821	6,258,667
應佔：			
本公司擁有人權益		3,573,745	5,115,405
非控制性權益		1,092,076	1,143,262
		4,665,821	6,258,667
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	12	0.473	0.680
每股攤薄溢利	12	0.470	0.678

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利	4,665,821	6,258,667
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的		
金融資產的公平值虧損，除稅後	(28,923)	-
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
匯兌差異	(24,923)	184,610
享有按權益法入賬的投資的		
其他全面收益分類	(1,463,874)	465,146
年度其他全面收益	(1,517,720)	911,844
年度全面收益總額，除稅後	3,148,101	7,170,511
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	1,851,135	5,999,048
— 非控制性權益	1,296,966	1,171,463
	3,148,101	7,170,511

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601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2019年3月20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、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收益的金融資產作出修訂(按公平值入賬)。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。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。

本文檔所載有關截至2017年及2018年12月31日止年度的財務資料並不構成公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。

本文檔內的非法定賬目(定義見《公司條例》(第622章)(「該條例」)第436條)並非指明財務報表(定義如前所述)。截至2017年12月31日止年度的指明財務報表已根據該條例第662(3)條及附表6第3部交香港公司註冊處處長。截至2018年12月31日止年度的指明財務報表仍未但將會根據該條例第662(3)條及附表6第3部送交香港公司註冊處處長。就截至2017年及2018年12月31日止年度的指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第406(2)條或407(2)或(3)條作出的陳述。

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2018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：

- 香港財務報告準則第9號，「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」
- 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
- 2014年至2016年週期的年度改進；
- 投資物業轉換 — 香港會計準則第40號之修訂本
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

本集團亦選擇提早採納以下修訂本。

- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進；及

本集團於採納香港財務報告準則第9號(附註4.1)及香港財務報告準則第15號(附註4.2)後須改變其會計政策及作出若干追溯性調整。上文所列大部分其他修訂不會對前期確認的金額構成任何影響，預期亦不會對目前或未來期間的金額構成重大影響。

- (b) 於2018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月頒佈。由於經營租賃與融資租賃之間的區分已被刪除，故將導致幾乎所有租賃均由承租人於資產負債表中確認。根據新標準，確認資產(使用租賃物品的權利)和支付租金的金融負債。唯一的例外是短期和低價值租賃。

影響

本集團已成立項目小組，就香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則審閱本集團上年度所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號為租賃之會計處理提供新條文，並將於日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非流動租賃必須以資產(用於使用權)和金融負債(用於支付義務)的形式確認。因此，每個租賃都將在本集團的合併資產負債表中進行映射。低於12個月的短期租賃和低價值資產的租賃免除報告義務。因此新準則將導致合併資產負債表中的使用權資產增加和金融負債增加。在合併利潤表中，其他情況下的營業費用會相應減少，折舊攤銷和利息費用會增加。

董事認為採納新準則將對本集團現時的綜合財務狀況影響有限，因不可撤銷經營租約合計金額較小。然而，隨著這些業務在不遠的將來擴大，本集團預計香港財務報告準則第16號將對本集團的綜合財務狀況產生一定影響。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此，本集團並不預期對財務報表構成任何重大影響。然而，下年度起將需要多項額外披露。

集團採納日期

本集團將於準則於2019年1月1日強制採納當日採用準則。本集團擬應用簡化過渡法且不會就首次採納前之年度重列比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

4 會計政策變動

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對本集團財務報表之影響。

4.1 香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並無重列。

(i) 金融工具的分類及計量

於2018年1月1日，本集團的保留溢利由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
期初保留溢利—香港會計準則第39號	20,745,229
將可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產	<u>199,031</u>
採納香港財務報告準則第9號之保留溢利調整	<u>199,031</u>
期初保留溢利—財務報告準則第9號(就香港財務報告準則第15號重列前)	<u><u>20,944,260</u></u>

管理層對集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公平值(計入其他綜合收益或計入損益)和攤銷成本計量的金融資產。

重分類的主要影響如下：

	可供出售 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產 人民幣千元
於2018年1月1日			
期初結餘—香港會計準則第39號	3,708,978	-	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入其他綜合收益的金融資產	(657,165)	657,165	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入損益的金融資產	<u>(3,051,813)</u>	<u>-</u>	<u>3,051,813</u>
期初結餘—香港財務報告準則第9號	<u><u>-</u></u>	<u><u>657,165</u></u>	<u><u>3,051,813</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

上述重分類對本集團權益的主要影響如下：

	可供出售金融 資產儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元
於2018年1月1日			
期初結餘—香港會計準則第39號	251,673	-	20,745,229
計入其他綜合收益的金融資產	(52,642)	52,642	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入損益的金融資產	(199,031)	-	199,031
	<u>-</u>	<u>52,642</u>	<u>20,944,260</u>
期初結餘—香港財務報告準則第9號	-	52,642	20,944,260

(ii) 金融資產減值

本集團評估受香港財務報告準則新預期信貸虧損影響的金融資產。

4.2 香港財務報告準則第15號

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號來自與客戶的合約收入，導致會計政策變更及財務報表確認金額調整。

本集團選擇採用經修訂的追溯調整方法進行過渡，使本集團能夠確認初步應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為2018財政年度保留溢利期初餘額的調整。本集團選擇對已完成的合約採用實用的方法，並未重述2018年1月1日之前完成的合約，因此未對比較數字進行重述。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建築合約（「香港會計準則第11號」）有關收入及成本的確認，分類及計量的條文。採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

在以往報告期間，當銷售合約的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶，確認為房地產開發活動的收入，而非按照建造進度陸續確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，由於合約原因而對本集團物業無可替代用途，且本集團於迄今已完成履約而擁有可向客戶收款的可強制執行權利的情況下，本集團確認收益，隨着履約責任隨着時間的推移獲達成。用輸入法測量進度。

累計收入超出於買家的累計付款的部份確認為合約資產。在開具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為這是對價無條件的時間點，因為在付款到期之前僅需要經過時間。

買家的累計付款超出累計確認收入的部份，確認為合約負債。合約負債於本集團履行履約責任時確認為收入。

獲得合約所產生的費用的會計處理

採納香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得合約的印花稅及銷售佣金等成本(如可收回)予以資本化並記入合約資產。

重要融資成分的會計處理

對於客戶付款與承諾的財產或服務轉移期間超過一年的合約，交易價格會根據融資成分的影響進行調整(如果重大)。

合約資產和負債的列示

於2018年1月1日重新分類，與香港財務報告準則第15號所用術語一致：

- 就房地產開發活動確認的工程進度款的合約負債先前列示為從客戶收到的預付款項。
 - 就建築活動及預付銷售佣金確認的合約資產先前已分別於應收客戶合約工程款及應收貿易及其他款項及預付款項列示。
- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團採用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況影響如下：

於2018年
1月1日
採納香港財務
報告準則
第15號的影響
人民幣千元

綜合資產負債表(摘錄)

商譽	(9,582)
於合營企業之投資	1,503
於聯營公司之投資	20,022
發展中物業	(1,641,328)
已落成待售物業	(953,498)
應收客戶合約工程款	(513,524)
合約資產	641,433
貿易及其他應付款項	241,598
預收客戶款項	(24,201,908)
合約負債	21,235,422
應付所得稅	125,715
遞延所得稅負債	30,669
保留溢利	57,529
非控制性權益	56,001

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當前年度的財務報表各項目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

於2018年
12月31日
採納香港財務
報告準則
第15號的影響
人民幣千元

綜合資產負債表(摘錄)

商譽	(5,185)
於合營企業之投資	5,482
於聯營公司之投資	73,077
發展中物業	(2,474,981)
已落成待售物業	(1,362,854)
應收客戶合約工程款	(819,322)
合約資產	2,417,785
貿易及其他應付款項	446,726
預收客戶款項	(31,058,908)
合約負債	26,789,737
應付所得稅	610,085
遞延所得稅負債	186,396
保留溢利	715,003
非控制性權益	144,963

截至12月31日
止年度
採納香港
財務報告準則
第15號的影響
人民幣千元

綜合收益表(摘錄)

營業額	2,590,541
銷售成本	(1,261,042)
分佔合營企業收益	3,979
分佔聯營公司收益	53,055
所得稅開支	(640,097)
年內溢利	746,436
— 本公司擁有人權益	657,474
— 非控制性權益	88,962

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

(c) 合約資產的詳情如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
與出售物業相關的合約資產	1,598,463	127,909
與建築服務相關的合約資產	819,322	513,524
合約資產總計	<u>2,417,785</u>	<u>641,433</u>

(d) 合約負債

(i) 於2018年1月1日及12月31日，合約負債主要包括出售物業所得款項，主要於根據合約規定履行合約前預先收取。

5 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、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產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2018年及2017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	長三角 人民幣千元	長江中游 城市群 及成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	
截至2018年12月31日止年度								
總營業額	9,603,837	6,968,862	4,150,029	8,018,733	7,113,782	1,105,395	9,003,598	45,964,236
分部間營業額	(81,416)	(218,170)	-	(53,424)	(9,561)	(28,805)	(4,150,761)	(4,542,137)
營業額(來自外部客戶)	9,522,421	6,750,692	4,150,029	7,965,309	7,104,221	1,076,590	4,852,837	41,422,099
分部經營溢利	1,638,437	1,161,292	271,029	2,523,464	1,435,041	747,944	679,916	8,457,123
折舊及攤銷	(2,221)	(1,246)	(500)	(1,289)	(726)	(898)	(89,060)	(95,940)
截至2017年12月31日止年度								
總營業額	15,258,136	7,682,390	3,710,583	9,210,853	5,786,508	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	7,682,390	3,710,583	9,140,076	5,786,508	977,092	3,282,684	45,837,469
分部經營溢利	2,760,737	1,036,937	874,999	2,998,488	1,746,582	686,454	583,453	10,687,650
折舊及攤銷	(1,855)	(1,208)	(221)	(2,024)	(1,024)	(927)	(40,244)	(47,503)
於2018年12月31日								
分部資產總額	32,535,979	16,035,925	13,350,224	28,608,288	15,042,635	18,311,388	88,006,682	211,891,121
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	56	2,842	1,614	1,371	4,291	4,806,533	2,027,106	6,843,813
分部負債總額	22,233,398	7,320,687	6,733,471	15,732,406	10,041,201	1,324,583	31,434,901	94,820,647
於2017年12月31日								
分部資產總額	30,562,286	11,170,819	6,416,658	17,098,815	11,959,220	20,879,733	67,910,239	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	3,095	137	1,368	462	617,111	441,395	1,066,876
分部負債總額	14,343,569	7,079,666	4,305,927	9,032,759	5,961,189	2,413,815	25,747,107	68,884,032

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部經營溢利	8,457,123	10,687,650
公司財務收入	49,420	114,734
公司日常開支	(613,121)	(487,711)
投資物業的公平值收益	2,361,070	440,199
其他收益一淨額	1,339,960	975,243
財務費用	(1,774,760)	(1,173,885)
分佔合營企業業績	1,103,464	802,213
分佔聯營公司業績	52,065	63,967
除所得稅前溢利	10,975,221	11,422,410

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部資產總額	211,891,121	165,997,770
公司現金及現金等價物	3,993,503	1,910,583
於合營企業的投資	20,330,505	14,720,119
於聯營公司的投資	7,177,355	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的金融資產	679,952	-
可供出售金融資產	-	3,708,978
按公平值計入損益的金融資產	4,144,149	14,656
遞延所得稅資產	1,145,474	979,095
綜合資產負債表內的總資產	249,362,059	191,894,163
分部負債總額	94,820,647	68,884,032
流動貸款	15,424,825	9,999,137
非流動貸款	73,150,254	51,033,017
遞延所得稅負債	2,680,889	3,249,749
按公平值計入損益的金融負債	146,939	-
綜合資產負債表內的總負債	186,223,554	133,165,935

截至2018年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣32,902,131,000元已確認為一個時間點，由於採納香港財務報表準則第15號，人民幣2,590,541,000元在一段時間內確認。

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2018年及2017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。

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2018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45,638,734,000元(2017年：人民幣37,078,146,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣410,635,000元(2017年：人民幣318,502,000元)及人民幣1,279,178,000元(2017年：人民幣586,444,000元)。

截至2018年及2017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。

6 貿易及其他應收款項及預付款項

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	2,563,406	1,097,782
減：減值撥備	(46,467)	(45,178)
	<u>2,516,939</u>	<u>1,052,604</u>
減：非即期部分	-	-
即期部分	<u>2,516,939</u>	<u>1,052,604</u>

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
少於6個月	1,272,137	879,578
6個月至1年	894,529	119,339
1年至2年	349,763	66,005
2年至3年	27,903	12,953
超過3年	19,074	19,907
	<u>2,563,406</u>	<u>1,097,782</u>

於2018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(2017年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	(45,178)	(25,745)
應收款項減值撥備	(1,289)	(19,433)
於12月31日	<u>(46,467)</u>	<u>(45,178)</u>

(b) 其他應收款及預付款項

	於12月31日					
	2018年			2017年		
	即期	非即期	合計	即期	非即期	合計
	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
借予第三方委託貸款	1,064,219	1,821,995	2,886,214	50,000	2,376,809	2,426,809
借予合營企業委託貸款	2,264,638	9,251,451	11,516,089	454,092	4,599,763	5,053,855
借予聯營公司委託貸款	1,012,566	116,689	1,129,255	-	580,306	580,306
借予非控制性權益委託 貸款	791,000	475,000	1,266,000	749,298	200,000	949,298
應收第三方款項	2,698,956	-	2,698,956	1,281,332	-	1,281,332
應收合營企業款項	16,598,387	-	16,598,387	15,944,187	-	15,944,187
應收聯營公司款項	9,723,159	-	9,723,159	7,638,158	-	7,638,158
應收非控制性權益款項	7,775,365	-	7,775,365	2,932,709	-	2,932,709
預付稅項	4,271,512	1,616,282	5,887,794	3,700,694	563,736	4,264,430
應收政府款項	2,600,818	-	2,600,818	2,051,463	-	2,051,463
合作訂金	1,955,893	1,110,000	3,065,893	1,446,397	330,000	1,776,397
出售附屬公司權益應收 款項	863,472	-	863,472	-	-	-
其他預付款項	1,270,393	-	1,270,393	1,086,951	-	1,086,951
其他應收款項	2,116,072	1,146,056	3,262,128	890,916	335,068	1,225,984
減：其他應收款減值撥備	(68,754)	(16,898)	(85,652)	-	-	-
其他應收款及預付款項	<u>54,937,696</u>	<u>15,520,575</u>	<u>70,458,271</u>	<u>38,226,197</u>	<u>8,985,682</u>	<u>47,211,879</u>

於2018年及2017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各自的公平值相若。

7 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	18,290,208	13,622,488
應計支出	3,135,060	3,020,211
應付合營企業款項(i)	9,388,039	8,630,367
應付聯營公司款項(i)	4,274,001	829,939
應付非控制性權益款項(i)	7,422,527	252,692
應付政府款項	72,114	74,140
其他應付稅項	1,733,417	1,002,792
已收按金	5,160,682	3,527,434
其他應付款項	9,889,553	6,926,770
	59,365,601	37,886,833
減：非即期部分	(167,531)	(6,895)
即期部分	59,198,070	37,879,938

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
6個月內	8,481,970	5,561,251
6個月至12個月	4,684,871	3,096,831
1年至2年	3,783,846	2,404,487
2年至3年	709,919	2,151,475
3年以上	629,602	408,444
	18,290,208	13,622,488

8 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	12,102,063	12,997,478
— 資本化利息	4,591,681	3,002,938
— 建築相關成本	12,115,758	15,114,873
提供裝修服務成本	1,754,801	1,163,430
直接投資物業支出	205,632	190,108
僱員福利費用	1,426,520	1,367,843
顧問費用	381,329	271,432
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	76,665	44,902
土地使用權及無形資產攤銷	19,275	2,601
宣傳及市場推廣	990,452	563,709
營業稅及其他徵費	405,036	773,928
減值撥備	781,869	96,628
終止確認商譽	154,510	35,809
辦公費用	175,259	132,164
物業維護費用	702,020	577,532
能源費用	145,659	122,972
其他	31,232	169,271
	36,071,361	36,639,218

9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	2,097,238	(24,694)
用於解除合同義務的款項(a)	(730,000)	-
視作出售合營企業及聯營公司的收益	265,701	753,361
出售可供出售金融資產的收益	-	124,635
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(9,975)	(24,270)
按公平值計入損益的金融資產的重估收益／(虧損)	269,543	(336,221)
匯兌(虧損)／收益	(576,232)	382,773
出售投資物業收益／(虧損)	8,147	(2,870)
出售物業、機器及設備的收益／(虧損)	4,921	(619)
業務合併的負商譽	2,636	62,947
出售合營企業及聯營公司的收益	57	93,726
視作出售可供出售金融資產的虧損	-	(15,876)
其他收益／(虧損)	7,924	(37,649)
	1,339,960	975,243

(a) 此款項系支付予第三方，用於解除需履行合同義務的款項。

10 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,081,121	696,551
— 其他貸款	3,128,758	2,490,530
減：按年資本化利息率5.38% (2017年：5.19%) 資本化的利息	(2,435,119)	(2,013,196)
	1,774,760	1,173,885

11 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2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅：		
一中國企業所得稅	2,952,542	3,096,457
一中國土地增值稅	3,250,003	2,095,322
遞延所得稅	106,855	(28,036)
	<u>6,309,400</u>	<u>5,163,743</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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,975,221	11,422,410
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(1,103,464)	(802,213)
分佔聯營公司業績	(52,065)	(63,967)
	<u>9,819,692</u>	<u>10,556,230</u>
按適用稅率25%計算的稅項	2,454,923	2,639,058
較高的中國土地增值稅率的影響	2,437,502	1,571,492
毋須課稅收入	(87,306)	(6,276)
不可扣稅支出	776,387	344,867
股息代扣稅	-	350,645
未確認的稅務虧損	436,808	206,996
抵減以前未確認的稅務虧損及支出	(184,049)	(26,303)
撥回先前確認遞延所得稅資產	103,757	1,115
未確認可抵扣暫時差異	195,188	82,149
因出售一間附屬公司權益作出稅務調整之影響(i)	176,190	-
所得稅支出	<u>6,309,400</u>	<u>5,163,743</u>

(i) 此乃就出售一間附屬公司權益所得收益作出的所得稅調整。

12 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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,573,745</u>	<u>5,115,405</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,553,266</u>	<u>7,517,481</u>
每股基本溢利(每股人民幣)	<u>0.473</u>	<u>0.680</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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,573,745</u>	<u>5,115,405</u>
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,553,266</u>	<u>7,517,481</u>
調整：		
一購股權(千股)	38,454	24,078
一就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	<u>4,629</u>	<u>6,056</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,596,349</u>	<u>7,547,615</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<u>0.470</u>	<u>0.678</u>

13 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已派付中期股息	938,280	1,072,542
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.062元 (2017年：人民幣0.125元)(a)	<u>474,979</u>	<u>948,191</u>

- (a) 於2019年3月20日，本公司擬派截至2018年12月31日止年度期末股息人民幣474,979,000元。

14 期後事項

- (a) 於2019年1月24日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司(「發行人」)發行本金額美元500,000,000元有擔保票據，按年利率5.25%計息，於2022年到期(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。
- (b) 2019年1月29日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發出於2019年3月1日全部贖回2019年到期的本金金額為美元500,000,000元4.625%有擔保票據(「2019年票據」)的通知(「贖回」)。價格為於贖回日期根據2019年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至(但不包括)贖回日期的任何累計未付利息。並已於2019年3月1日完成全部贖回。
- (c) 於2019年2月1日，投資者、本公司的全資附屬公司傑寧有限公司及瑞喜創投有限公司(「目標公司」)訂立認購協議，據此，目標公司已同意配發及發行且投資者已同意認購合共5,100股認購股份，總認購價為美元295,800,000元。認購股份相當於目標公司已發行股份總數的51.00%。

完成後，目標公司已不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

- (d) 於2019年3月18日，本公司之全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行公司債券，發行金額分別為人民幣1,700,000,000元及人民幣1,200,000,000元，票面年利率分別為4.06%及4.59%，年期分別為5年及7年。

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2018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2019年5月16日(星期四)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2018年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.073元，期末股息將以現金支付。期末股息須待股東於股東週年大會批准。期末股息將支付予於2019年5月21日(星期二)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2019年5月21日(星期二)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2018年度期末股息的現金股息支票，將於2019年7月4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2019年5月16日(星期四)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股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2019年5月10日(星期五)至2019年5月16日(星期四)(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2019年5月9日(星期四)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

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

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，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣74,017,304元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司17,847,216股股份。截至2018年12月31日止，受託人已於市場購入及以收取股份代替現金股息方式合共收購本公司149,278,075股股份，總代價約人民幣511,791,162元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期2.65%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2018年 12月31日 之結餘
	於2018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)	
2015年3月18日	1,307,138	–	(1,305,211)	(1,927)	–
2016年3月25日	4,735,788	–	(3,710,987)	(142,882)	881,919
2017年3月31日	10,830,000	–	(6,365,000)	(767,500)	3,697,500
合計	<u>16,872,926</u>	<u>–</u>	<u>(11,381,198)</u>	<u>(912,309)</u>	<u>4,579,419</u>

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內912,309股授予股份於獲授人辭任時失效。

企業管治

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，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」)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。

企業管治守則第A.1.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧年度內，董事局根據本公司組織章程細則(「細則」)採用以所有本公司董事(「董事」)(放棄審批書面決議的董事除外)書面決議的方式代替召開董事局會議，以審批一項關連交易(「該交易」)，而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於有關交易中擁有重大利益。本公司認為於時間緊逼的情況下採用書面決議的方式代替召開董事局會議有助董事局就該交易作出相對較快的決定。於正式簽署書面決議前，有關該交易的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)，於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

有關本公司企業管治常規的其他資料，將於2019年4月11日或前後所寄予股東的本公司2018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2018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2018年12月31日止年度的年報將在2019年4月11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。本集團的持續穩健發展，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，2019年3月20日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
溫海成先生
沈培英先生

非執行董事：

趙立軍先生
符飛先生
方軍先生
栗利玲女士

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