

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



截至二零二一年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 協議銷售總額創下新高至人民幣1,362.60億元。
- 營業額較2020年增長14%至人民幣642.47億元。
- 毛利為人民幣112.58億元，較去年同期增長8%。毛利率為18%。
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣27.29億元。每股基本及攤薄溢利為人民幣0.358元。
- 加權平均利率降低至4.96%，較2020年下降14個基點。
- 自2020年「三道紅線」政策實施以來，本集團持續保持綠檔。流動比率為1.65倍(2020年12月31日：1.47倍)。於2021年12月31日，本集團尚未使用的融資額度為約人民幣2,322.30億元。
- 資產總值較2020年增加8%至人民幣2,812.52億元。本公司擁有人應佔權益較2020年增加3%至人民幣550.74億元。
- 董事局建議以現金派發期末股息為每股人民幣0.026元。連同中期股息每股人民幣0.046元，本年度宣派的股息總額為每股人民幣0.072元。本年度派息比率經考慮市場下行壓力及不確定等因素稍作調低。本集團一直重視為股東投資帶來長遠增值及穩定的回報。如市場整體經營情況回穩，預計2022年度全年派息比率將不低於過去數年之平均派息比率。

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2021年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2021年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣642.47億元，較去年上升14%；毛利達至人民幣112.58億元，較去年上升8%。受國內房地產市場整體下行影響，2021年本集團的毛利率下降至18%(2020：19%)。本公司擁有人應佔溢利及每股基本及攤薄溢利下降至人民幣27.29億元及人民幣0.358元，較2020年均下降5%。

參照2021年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2021年12月31日止年度期末股息每股人民幣0.026元，連同每股人民幣0.046元的中期股息，2021年全年股息為每股人民幣0.072元(2020年：人民幣0.131元)。2021年期末股息之派發將需經由本公司股東(「股東」)於本公司之應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上表決通過。

市場回顧及展望

2021年市場回顧

2021年，中國房地產市場跌宕起伏，上半年「溫暖如春」，下半年「極速入冬」，行業發生深刻變局。上半年整體市場熱度較高，供需雙旺，全國商品房銷售額同比增幅高達39%。2021年7月起，行業形勢急轉直下，進入劇烈調整期。因融資政策收緊、銀行按揭貸款過度收縮，房地產企業資金承壓，甚至部分出現流動性危機，項目降價跑量。客戶因預期向下、擔憂交付而推遲入市，市場成交巨幅下滑，進一步加劇了房企現金流壓力。公開市場違約向更多房企蔓延，導致金融機構再度收緊融資渠道、地方政府強化預售資金監管，負面強化又導致房企暴雷、客戶信心喪失，市場銷售持續下挫。進入第四季度，政策開始糾偏調整，但市場預期仍未得到扭轉，下半年全國商品房銷售額同比降幅達17%。

2022年市場展望

展望2022年，在經歷「政策底」之後，行業將面臨相對友好的政策環境和信貸環境，但「房住不炒」、「去槓桿、去產能」和「穩房價、穩地價、穩預期」三大原則不會改變。購房客戶、金融機構、供應商、政府等上下游產業鏈的信心與預期恢復仍需時日，經濟下行壓力帶來客戶購買意願及能力的下降也不容忽視，短期行業形勢難言樂觀。同時，由於2021年房企資金短缺造成拿地和開工下降，2022年將會短暫存在的供應不足的窗口，供需關係或將得到一定程度改善。多重因素作用下，行業將緩慢走出「市場底」，不會大起大落。

中長期，本集團仍然看多房地產行業的良性循環和健康發展。城鎮化、城市更新帶來的市場需求仍然長期存在，房地產依然是國民經濟循環和滿足人民群眾居住需求的重要行業。且經歷本輪快速出清和整合後，未來行業競爭或將減弱。行業將告別高周轉、高盈利、高風險的發展時代，整體從「熱帶」北歸到了「溫帶」，進入紅海、微利的時代，企業必須追求高質量、可持續的發展。現金充裕、財務穩健、經營能力強、品牌口碑好的房企將獲得更多優質的市場資源和發展機遇，注重企業內生力、穩健經營、打造極致產品與服務的房企優勢將進一步凸顯。

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)	2021年	2020年	變動
物業開發	55,130	49,617	11%
物業投資	410	494	-17%
物業管理及相關服務	2,530	1,763	44%
其他房地產相關業務	6,177	4,637	33%
合計	64,247	56,511	14%

本集團2021年營業額較2020年的人民幣565.11億元上升14%至人民幣642.47億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的86%。於2021年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的開發收入佔比分別為19%、15%、22%、21%、17%及6%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。該部分收入的增加主要是由於2021年內(i)在管建築面積和在管項目的增加；(ii)提供新的服務類型如商業運營服務及美居服務；及(iii)對物業經紀服務、物業工程服務及諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務的增長主要為建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務的收入貢獻增加。

銷售成本

於2021年，本集團收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣529.89億元(2020年：人民幣460.53億元)。2021年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2020年每平方米約人民幣6,200元上升至每平方米約人民幣8,300元，主要是由於2021年一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。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5,900元，較2020年每平方米約人民幣5,400元上升9%，主要是由於2021年的別墅及一線城市項目結轉較多，相應的建築成本較高。

毛利

本年度毛利為人民幣112.58億元，較2020年上升8%。於2021年，毛利率下降至18%(2020年：19%)。

利息及其他收入及其他收益(淨額)

於2021年，利息及其他收入較2020年的人民幣23.94億元下降6%至人民幣22.50億元。主要是由於年內委託貸款的加權平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

本集團於2021年錄得其他收益(淨額)人民幣0.76億元(2020年：人民幣13.35億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的匯兌收益淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及出售子公司淨收益。於2021年，其他收益(淨額)下降主要由於2021年人民幣兌美元的升值幅度較2020年下降，使匯兌收益淨額減少。

投資物業重估

由於租賃市場仍處於復甦階段，本集團於2021年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣0.64億元(2020年：人民幣1.56億元)。

營運費用

2021年的銷售和市場推廣費用為人民幣16.65億元(2020年：人民幣12.93億元)，較去年增加29%。年內該費用增加主要由於(i)增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響；(ii)新開盤項目增加；及(iii)2021年防疫措施有所放鬆，市場推廣活動得以增加。該等成本佔2021年協議銷售總額約1.2%(2020年：1.0%)。於2021年，本集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解本集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的收入。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2021年的行政費用上升至人民幣19.55億元(2020年：人民幣18.16億元)，佔2021年營業額3.0%(2020年：3.2%)。本集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

於2021年，本集團加權平均利率由2020年的5.10%下降至4.96%。由於年內本集團獲取融資的成本降低，已付或應計的總利息開支下降至人民幣46.39億元(2020年：人民幣48.32億元)。其中人民幣22.39億元(2020年：人民幣21.11億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2021年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微上升至人民幣26.84億元(2020年：人民幣25.50億元)，而有效稅率為35%(2020年：35%)，與去年持平。此外，土地增值稅於2021年下降至人民幣20.22億元(2020年：人民幣28.17億元)，下降的主要原因是2021年適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔溢利

2021年本公司擁有人應佔溢利為人民幣27.29億元，較2020年的人民幣28.66億元下降5%，主要為上述變動的綜合反映。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2021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)共計人民幣270.79億元，其中89%(2020年12月31日：92%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；流動比率為1.65倍(2020年12月31日：1.47倍)。

於2021年12月31日，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85%(2020年12月31日：55%)，淨借貸比率上升主要是受到2021年下半年房地產市場整體融資政策收緊、銀行按揭貸款額度過度收縮等極端因素影響，導致資金回籠速度較慢，另外，為應對極端行業風險，本集團亦適當增加了開發貸的支取以保障後續的財務穩健。得益於境內外各金融機構的充分信任，本集團境內外的融資渠道暢通，於2021年12月31日的尚未使用的授信額度為約人民幣2,322.30億元。於2022年，市場普遍預期政策將持續適度放鬆，加上我們謹慎的財務管理，將有利於我們爭取保持淨借貸比率平穩，以維持本集團有足夠資金開展各類業務。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2021年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2020年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	18,668	20%	25,934	32%
1年至2年內到期	17,354	19%	17,459	21%
2年至5年內到期	46,077	50%	27,005	33%
5年以上到期	10,125	11%	11,806	14%
合計	<u>92,224</u>	<u>100%</u>	<u>82,204</u>	<u>100%</u>

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2021年，物業開發業務的營業額上升11%至人民幣551.30億元(2020年：人民幣496.17億元)。交付可售樓面面積由2020年約3,412,000平方米下降5%至2021年約3,243,000平方米。不包括車位銷售，2021年平均入賬銷售價格上升至每平方米人民幣19,500元(2020年：每平方米人民幣15,900元)。

2021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)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	8,058	161,650	49,800
	太原	829	85,393	9,700
	秦皇島	1,046	68,639	15,200
	石家莊	399	24,957	16,000
		10,332	340,639	30,300
環渤海區域	天津	1,605	74,232	21,600
	大連	463	44,324	10,400
	濟南	1,883	130,558	14,400
	青島	3,778	126,862	29,800
	煙台	37	3,515	10,500
		7,766	379,491	20,500
華東區域	上海	2,887	102,028	28,300
	溫州	2,288	196,584	11,600
	蘇州	302	25,692	11,800
	無錫	1,155	81,104	14,200
	南京	420	40,031	10,500
	杭州	3,691	121,835	30,300
	嘉興	34	2,270	15,000
		10,777	569,544	18,900

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	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	大約 平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華南區域	深圳	7,784	110,358	70,500
	中山	397	47,658	8,300
	廣州	432	20,123	21,500
	湛江	512	63,360	8,100
	漳州	12	1,395	8,600
	佛山	358	30,758	11,600
	茂名	222	48,288	4,600
	福州	1,661	129,456	12,800
		11,378	451,396	25,200
華中區域	武漢	6,783	320,412	21,200
	贛州	609	87,481	7,000
	合肥	1,433	144,118	9,900
	南昌	392	36,750	10,700
		9,217	588,761	15,700
華西區域	成都	690	87,013	7,900
	貴陽	241	21,752	11,100
	西寧	1,384	97,913	14,100
	柳州	584	77,316	7,600
	重慶	295	27,735	10,600
		3,194	311,729	10,200
	其他項目	907	103,494	8,800
小計(不包含車位)		53,571	2,745,054	19,500
車位(各項目)		1,559	497,807	3,100
合計		55,130	3,242,861	17,000

協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2021年12月31日止十二個月的協議銷售總額創下新高，達至約人民幣1,362.60億元，較2020年的人人民幣1,310.40億元增長4%。2021年全年的協議銷售樓面面積上升9%至約7,673,500平方米(2020年：7,063,500平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格下降7%至每平方米約人民幣19,400元(2020年：每平方米人民幣20,800元)。

從地區分佈來看，2021年61%的協議銷售額來自於華東、華南、華中及華西區域(2020年：51%)。這體現本集團進一步貫徹「南移西拓」的戰略佈局重心。

2021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)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
北京區域	北京	22,931	410,900	55,800
	廊坊	686	38,400	17,900
	太原	2,073	218,300	9,500
	晉中	603	82,300	7,300
	秦皇島	2,207	156,500	14,100
	石家莊	2,466	183,300	13,500
	張家口	360	43,400	8,300
		31,326	1,133,100	27,600
環渤海區域	天津	9,294	465,600	20,000
	大連	2,995	141,000	21,200
	濟南	4,973	377,600	13,200
	青島	1,985	85,300	23,300
	瀋陽	764	90,500	8,400
	長春	27	3,300	8,200
	鞍山	149	27,100	5,500
		20,187	1,190,400	17,000
華東區域	上海	8,445	173,000	48,800
	宿遷	899	71,700	12,500
	溫州	3,507	151,400	23,200
	蘇州	4,320	239,200	18,100
	鎮江	603	56,600	10,700
	揚州	1,430	89,700	15,900
	無錫	4,666	237,500	19,600
	常州	21	1,600	13,100
	南京	4,053	159,800	25,400
	南通	517	57,900	8,900
	金華	1,447	97,600	14,800
	杭州	2,094	44,300	47,300
	淮安	54	2,700	20,000
滁州	154	21,200	7,300	
		32,210	1,404,200	22,900

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)	大約 售出可售 樓面面積 (平方米)	大約平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
華南區域	深圳	4,602	77,500	59,400
	中山	2,186	183,600	11,900
	廣州	2,579	117,100	22,000
	湛江	576	66,000	8,700
	江門	760	63,900	11,900
	漳州	2,289	167,000	13,700
	佛山	554	35,900	15,400
	茂名	156	34,200	4,600
	廈門	1,233	46,100	26,700
	龍岩	775	70,300	11,000
	福州	1,213	60,500	20,000
	香港	1,337	6,000	222,800
			18,260	928,100
華中區域	武漢	10,664	399,600	26,700
	長沙	713	88,300	8,100
	鄭州	2,318	221,600	10,500
	贛州	828	82,800	10,000
	合肥	1,135	85,300	13,300
	南昌	1,037	106,800	9,700
		16,695	984,400	17,000
華西區域	成都	711	67,500	10,500
	西安	2,997	152,300	19,700
	貴陽	839	72,200	11,600
	西寧	801	68,700	11,700
	烏魯木齊	681	78,100	8,700
	柳州	400	38,500	10,400
	重慶	1,052	87,400	12,000
	西雙版納	273	36,200	7,500
	昆明	975	101,400	9,600
	蘭州	68	12,700	5,400
		8,797	715,000	12,300
	其他項目	5,383	510,600	10,500
小計(不包含車位)		132,858	6,865,800	19,400
車位(各項目)		3,402	807,700	4,200
合計		136,260	7,673,500	17,800

土地儲備及項目施工進度

本集團及其合營企業和聯營公司於2021年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為9,250,500平方米和6,723,700平方米，較2020年分別增加46%和30%。

於2021年，本集團購入25個住宅開發項目及21個非住宅開發項目¹(包括物流項目及數據中心)，總樓面面積及應佔權益面積分別約為7,171,000平方米及4,114,000平方米。其中，新購入的住宅開發項目平均購買成本為每平方米約人民幣7,040元。計及本年度通過合營企業的框架協議收購之物業項目，於2021年12月31日，本集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備上升40%至約53,135,000平方米(2020年12月31日：38,043,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應上升43%至約28,503,000平方米(2020年12月31日：19,945,000平方米)。於2021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6,600元(2020年12月31日：人民幣7,900元)。

於2021年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司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 (%)
北京區域	北京	安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	11.97%
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	91	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	156	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	50	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%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		遠洋LAVIE	北京市朝陽區	318	305	45	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	130	51.00%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	249	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	271	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	14	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	20	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	69	51.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	48	100.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	42	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	104	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%
雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	44.88%		
				6,068	4,790	4,000	

附註1：未計及非主要平台獲取之項目。

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 (%)
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	33	52.15%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	-	151	14.70%
		遠洋光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	28.19%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	-	144	14.70%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	-	73	24.50%
				2,710	1,246	2,339	
	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	-	125	52.15%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	70.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	313	36.51%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	34	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.51%
				2,175	1,301	2,074	
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,435	33.90%
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,148	100.00%
	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	51.00%
		遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	35.70%
		遠洋·風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	35.70%
		藁城物流項目	石家莊市藁城區	54	-	54	64.30%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	96	38.35%
		瑾園·上府	石家莊市藁城區	48	43	48	40.00%
		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	118	51.00%
				978	728	812	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	143	60.00%
				15,639	11,008	11,951	

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 (%)		
環渤海區域	天津	博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	49.00%		
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	199	52.15%		
		寬悅時光	天津市東麗區	151	115	151	51.00%		
		悅·光年	天津市武清區	504	317	385	49.98%		
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%		
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	-	87	52.15%		
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,503	51.00%		
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	70.00%		
		遠洋天著春秋	天津市濱海新區	35	25	18	100.00%		
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%		
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%		
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%		
		遠洋紅熙郡	天津市武清區	349	333	21	100.00%		
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	111	64.28%		
		天鉞灣	天津市濱海新區	388	231	381	52.15%		
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	253	52.15%		
		天津空港南物流項目	天津市東麗區	69	-	69	64.30%		
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	41	6.00%		
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	653	51.00%		
		天津空港西物流項目	天津市東麗區	52	-	52	64.30%		
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%		
					10,702	8,216	5,798		
		大連		鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,032	100.00%
				悅和山海	大連市甘井子區	189	150	182	51.00%
				遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%
				遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	13	100.00%
紅星海世界觀	大連市金州區			1,902	1,645	353	100.00%		
遠洋創智高地	大連市金州區			922	540	922	100.00%		
旅順口區塔灣河地塊	大連市旅順口區			234	200	234	100.00%		
中華路2號地	大連市甘井子區			111	52	111	100.00%		
			4,959	4,003	2,883				
濟南		天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%		
		天橋區北湖西側A地塊	濟南市天橋區	555	461	555	60.00%		
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	66.50%		
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	181	50.00%		
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	222	54.35%		
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	544	42.00%		
		遠洋鳳樓翰林	濟南市歷城區	226	172	226	58.82%		
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%		
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	434	30.67%		
			3,105	2,561	2,735				
青島		市北區海泊河地塊	青島市市北區	102	76	102	10.75%		
		遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	113	59.50%		
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	210	43.00%		
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	113	100.00%		
			717	527	538				

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 總樓面積 (千平方米)	大約可售 總樓面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	瀋陽	遠洋·上河風景 遠洋鯤樓府	瀋陽市瀋北新區 瀋陽市鐵西區	400 47	313 32	400 47	60.00% 100.00%
				447	345	447	
	長春	觀棠源築	長春市雙陽區	326	255	326	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	166	52.15%
	哈爾濱	威尼斯莊園	哈爾濱市松北區	181	152	13	52.15%
				20,787	16,353	12,906	
華東區域	上海	寶山天鉞 東灘花園 遠洋·虹橋萬和源 臨港愛琴海購物公園 臨港天鉞 遠洋財富中心 遠洋萬和四季 元博酒店項目	上海市寶山區 上海市崇明區 上海市青浦區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市浦東新區 上海市普陀區	213 1,072 75 66 172 59 323 54	115 672 53 – 108 45 279 –	213 676 75 66 172 20 55 54	52.15% 41.03% 60.00% 52.15% 52.15% 100.00% 100.00% 23.94%
				2,034	1,272	1,331	
	宿遷	愛琴海購物公園 沭陽愛琴海購物公園 沭陽天鉞 天鉞	宿遷市宿城區 宿遷市沭陽縣 宿遷市沭陽縣 宿遷市宿城區	117 107 545 484	– – 407 411	117 107 545 484	36.51% 100.00% 100.00% 36.51%
				1,253	818	1,253	
	溫州	愛琴海購物公園 濱海天鉞 遠洋萬和樾 遠洋泊雲庭 遠洋半島九號 龍灣區11-E-05地塊 遠洋山海萬和園 幸福里	溫州市龍灣區 溫州市龍灣區 溫州市樂清市 溫州市甌海區 溫州市甌海區 溫州市龍灣區 溫州市樂清市 溫州市鹿城區	82 488 40 87 276 85 123 234	– 306 30 66 174 60 100 168	82 178 40 87 276 85 123 234	100.00% 100.00% 100.00% 84.70% 26.60% 100.00% 100.00% 33.90%
				1,415	904	1,105	

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 (%)
蘇州		蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	17	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	72	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	113	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	58	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	108	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	262	49.54%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
		太倉沙溪物流項目一	蘇州市太倉市	56	-	56	19.60%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	17.84%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	75.01%
			1,222	795	883		
鎮江		遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	607	50.00%
		丹陽天鉞	鎮江市丹陽市	110	82	110	52.15%
			717	584	717		
揚州		大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
		美居生活廣場	揚州市邗江區	81	-	81	52.15%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
			667	438	667		
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	196	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	211	10.00%
		天鉞	無錫市惠山區	223	172	223	31.29%
		遠洋太湖宸章	無錫市新吳區	116	93	4	80.00%
			746	576	634		
常州		愛琴海購物公園	常州市武進區	197	-	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	86	52.15%
			705	374	283		
南京		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	38	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	16	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	69.80%
			501	389	267		
南通		天鉞	南通市崇川區	270	253	24	26.08%
		星銀海城市客廳	南通市崇川區	171	-	171	26.08%
			441	253	195		
金華		金義天鉞	金華市金義新區	423	387	5	46.94%
		遠洋瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%
			594	511	176		

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 (%)
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	21	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	44	51.00%
		遠洋西溪公館	杭州市余杭區	395	285	10	100.00%
				1,111	650	105	
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	91	22.42%
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	19.60%
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.19%
				11,988	7,828	7,970	
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	137	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	7	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
				1,834	1,124	1,170	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	986	75.00%
		遠洋天成	中山市小欖鎮	76	62	76	51.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	49	100.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	13	100.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	181	69.80%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	18	34.00%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	141	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	5	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	6	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	24	45.00%
				4,612	3,916	1,683	

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	東灣 遠洋天驕 芙蓉墅 遠洋天成 遠洋風景		廣州市增城區	141	96	112	40.00%
			廣州市天河區	310	279	41	100.00%
			廣州市花都區	179	87	98	51.00%
			廣州市增城區	76	48	76	100.00%
			廣州市增城區	133	96	133	100.00%
			839	606	460		
湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	381	67.50%	
江門	雲著 遠洋天成		江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
			江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
			307	234	307		
漳州	星海天宸 遠洋風景		漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
			漳州市詔安縣	81	79	14	70.00%
			347	289	280		
佛山	漫悅灣 遠洋天驕 風景 天成		佛山市三水區	207	192	48	50.00%
			佛山市三水區	259	191	11	65.93%
			佛山市順德區	80	63	80	49.00%
			佛山市南海區	140	107	140	50.00%
			686	553	279		
茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	241	51.00%	
廈門	遠洋風景 天成		廈門市同安區	199	144	199	100.00%
			廈門市翔安區	75	53	17	50.00%
			274	197	216		
龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%	
福州	東江灣 東江灣悅境 遠洋天賦 遠洋山水		福州市馬尾區	82	65	2	50.00%
			福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
			福州市倉山區	128	97	128	51.00%
			福州市馬尾區	89	74	9	55.00%
			350	278	190		
三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%	
香港	LP6 南嶼高林 千望		香港將軍澳區	137	136	28	40.00%
			香港離島區	3	3	3	100.00%
			香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
			143	142	34		
			10,683	8,352	5,519		

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 (%)
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	26.60%
		遠洋里	武漢市漢陽區	450	-	450	70.00%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	-	112	28.19%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	246	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	12.50%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	962	70.00%
		天鉞	武漢市新洲區	371	268	15	26.60%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
		漢陽區鍾家村地塊	武漢市漢陽區	322	229	322	51.00%
					4,555	3,004	2,436
長沙	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	-	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	878	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
			1,429	1,000	1,429		
鄭州	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	135	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	24.50%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	15	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	50	38.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	156	17.84%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	80.00%
			1,237	965	1,090		
贛州	贛州	愛琴海購物公園	贛州市南康區	144	-	144	53.39%
		天鉞	贛州市南康區	888	705	778	53.39%
			1,032	705	922		
合肥	合肥	合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	-	66	64.30%
		遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	45	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	59	59.29%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
			1,022	728	729		
南昌	南昌	愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	-	124	52.15%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	110	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	39	52.15%
			472	285	273		
			9,747	6,687	6,879		

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 (%)
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	51.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	98	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	-	201	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	-	87	49.00%
		遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
				1,023	595	765	
西安	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	-	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灤生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安市西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灤生態區	292	208	292	56.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
		1,944	1,363	1,944			
貴陽	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	165	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	24	89.80%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	42.24%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	-	89	42.24%
		1,134	775	1,058			
西寧	西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	-	121	76.55%
		天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	666	41.72%
		天關	西寧市城西區	311	254	191	76.55%
		1,710	1,272	978			
烏魯木齊	烏魯木齊	天麓	烏魯木齊市 沙依巴克區	74	63	74	52.15%
		天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	402	52.15%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
		天關	烏魯木齊市 沙依巴克區	85	68	85	52.15%
		709	535	709			
柳州	柳州	愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	-	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	247	76.55%
		天鉞	柳州市城中區	320	255	302	52.15%
		762	506	634			

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 (%)
重慶		楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	-	40	49.00%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	52	34.00%
		遠洋城	重慶市九龍坡區	126	125	95	40.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	21	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
			1,256	964	505		
西雙版納 ¹	雨林源築	西雙版納 ¹ 景洪市	515	429	412	26.08%	
昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	125	39.80%	
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	59	37.15%
			485	451	283		
瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%	
蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	273	31.29%	
			10,214	7,398	7,840		
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
	新加坡	禧盈軒	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
				70	61	70	
合計				79,128	57,687	53,135	

附註1：西雙版納為西雙版納傣族自治州的簡稱。

投資物業

於2021年，來自物業投資的營業額減少了17%至人民幣4.10億元(2020年：人民幣4.94億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業推進中輕資產化模式。於2021年12月31日，本集團合共持有超過23個經營中投資物業。

於2021年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約可租賃面積					出租率 (%)	本集團應佔權益 (%)
		(平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	92%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	99%	72%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	100%	100%
其他項目		72,000	-	41,000	-	31,000		
小計		212,000	109,000	50,000	-	53,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	66%	10%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	88%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	96%	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	86%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	-	15,000	84%	29%
遠洋銳中心(北京)	北京市豐台區	119,000	110,000	5,000	-	4,000	34%	21%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	98%	64%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	-	41,000	-	-	89%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	99%	34%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	77%	69%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	95%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	95%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	-	35,000	-	-	93%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	90%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	75%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	89%	15%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	90%	26%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	97%	60%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	-	92,000	-	-	99%	31%
遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	96%	50%
其他項目		2,268,000	254,000	81,000	1,868,000	65,000		
小計		3,711,000	831,000	727,000	1,868,000	285,000		
合計		3,923,000	940,000	777,000	1,868,000	338,000		

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2021年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合資產負債表

	於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		3,204,097	2,475,703
使用權資產		406,749	140,286
土地使用權		197,949	177,320
無形資產		219,074	108,746
商譽		378,198	147,415
投資物業		6,441,213	12,055,798
於合營企業之投資		25,290,806	21,218,447
於聯營公司之投資		6,730,935	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產		6,234,811	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產		4,924,143	5,063,770
貿易及其他應收款項及預付款項	5	12,506,992	12,289,424
遞延所得稅資產		1,983,856	1,772,655
非流動資產總值		68,518,823	68,898,231
流動資產			
發展中物業		81,334,265	74,718,502
存貨(按成本)		779,431	667,794
可收回土地發展成本		1,283,191	1,268,872
已落成待售物業		23,498,303	18,074,742
按公平值計入損益的金融資產		563,118	11,160
貿易及其他應收款項及預付款項	5	77,969,815	51,197,152
合約資產		226,052	923,600
受限制銀行存款		5,423,573	4,799,837
現金及現金等價物		21,655,471	39,129,442
流動資產總值		212,733,219	190,791,101
資產總值		281,252,042	259,689,332

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	
	2021年	2020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	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(52,317)	(179,840)
儲備	(87,891)	400,974
保留溢利	27,884,787	26,098,570
	55,073,811	53,648,936
非控制性權益	21,373,558	16,256,391
權益總值	76,447,369	69,905,327
負債		
非流動負債		
貸款	73,556,834	56,269,855
租賃負債	361,241	97,418
貿易及其他應付款項	19,167	18,269
遞延所得稅負債	2,201,998	3,312,966
	76,139,240	59,698,508
非流動負債總值	76,139,240	59,698,508
流動負債		
貸款	18,667,628	25,933,873
租賃負債	65,832	50,513
貿易及其他應付款項	55,235,731	57,527,155
合約負債	42,348,003	34,318,360
應付所得稅	11,964,046	12,065,543
按公平值計入損益的金融負債	384,193	190,053
	128,665,433	130,085,497
流動負債總額	128,665,433	130,085,497
負債總值	204,804,673	189,784,005
權益及負債總值	281,252,042	259,689,332

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	4	64,247,332	56,510,626
銷售成本	7	(52,989,257)	(46,053,384)
毛利		11,258,075	10,457,242
利息及其他收入		2,249,551	2,393,988
其他收益—淨額	8	76,267	1,334,593
投資物業公平值虧損		(63,862)	(156,045)
銷售及市場推廣費用	7	(1,664,606)	(1,293,120)
行政費用	7	(1,954,854)	(1,815,995)
經營溢利		9,900,571	10,920,663
財務費用	9	(2,238,690)	(2,110,906)
分佔合營企業業績		1,572,808	982,999
分佔聯營公司業績		562,425	257,558
除所得稅前溢利		9,797,114	10,050,314
所得稅開支	10	(4,705,828)	(5,367,439)
年度溢利		5,091,286	4,682,875
應佔：			
本公司擁有人權益		2,729,143	2,866,283
非控制性權益		2,362,143	1,816,592
		5,091,286	4,682,875
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	0.358	0.376
每股攤薄溢利	11	0.358	0.376

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	5,091,286	4,682,875
其他全面收益		
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	(307,251)	(20,609)
可能重新分類至損益的項目		
匯兌差異	254,949	760,361
遞延對沖收益及虧損	5,171	(62,017)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	12,545	-
年度其他全面(虧損)/收益	(34,586)	677,735
年度全面收益總額，除稅後	<u>5,056,700</u>	<u>5,360,610</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	2,825,695	3,552,705
— 非控制性權益	<u>2,231,005</u>	<u>1,807,905</u>
	<u>5,056,700</u>	<u>5,360,610</u>

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。本公司及其附屬公司(統稱「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2022年3月23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」)及香港公司條例第622章要求編製。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。

本公司的核數師已就本集團於2021年12月31日和2020年12月31日止年度的財務報表作出報告。核數師報告無保留意見；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；並沒有包含根據《公司條例》406(2)、407(2)或(3)條作出陳述。

2021年年度業績公告所載截至2021年12月31日和2020年12月31日止年度有關的財務信息不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但源自該等財務報表。根據《公司條例》(香港法例第622章)(「公司條例」)第436條規定須披露的有關這些法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長交付截至2020年12月31日止年度的財務報表，並將按規定交付截至2021年12月31日止年度的財務報表。

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與截至2020年12月31日止財政年度財務報表所採用一致，除下文附註3.1所述者外。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

本集團已於自2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

利率基準改革—第二階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2021年12月31日止報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

4 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事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、物業管理及物業投資的表現。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本公司執行董事的報告，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。

本公司執行董事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其他收入／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事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分佔收益／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。除下文所述外，提供予本公司執行董事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及按公平值計入損益的金融負債，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。

下列為向本公司執行董事提供截至2021年及2020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	物業管理	所有其他 分部	總計
	北京 人民幣 千元	環渤海 地區 人民幣 千元	華東 人民幣 千元	華南 人民幣 千元	華中 人民幣 千元	華西 人民幣 千元				
截至2021年12月31日止年度										
總營業額	10,661,357	8,463,618	11,857,705	11,571,912	9,370,075	3,237,363	419,035	2,965,559	11,095,095	69,641,719
分部間營業額	-	-	-	(32,080)	-	-	(9,405)	(435,410)	(4,917,492)	(5,394,387)
營業額(來自外部客戶)	10,661,357	8,463,618	11,857,705	11,539,832	9,370,075	3,237,363	409,630	2,530,149	6,177,603	64,247,332
分部經營溢利	544,926	2,457,322	2,273,764	1,214,294	1,044,032	261,555	233,705	153,944	2,245,009	10,428,551
折舊及攤銷	(13,214)	(1,531)	(6,955)	(9,524)	(1,213)	(2,118)	(48)	(29,272)	(218,833)	(282,708)
截至2020年12月31日止年度										
總營業額	5,498,635	7,537,069	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	503,070	2,023,319	8,309,781	60,483,369
分部間營業額	-	(29,762)	-	-	-	-	(9,374)	(259,805)	(3,673,802)	(3,972,743)
營業額(來自外部客戶)	5,498,635	7,507,307	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	493,696	1,763,514	4,635,979	56,510,626
分部經營溢利	655,830	2,300,445	2,712,843	1,342,111	957,140	243,170	312,774	125,946	1,907,091	10,557,350
折舊及攤銷	(15,696)	(528)	(282)	(6,758)	(1,550)	(3,585)	(438)	(27,521)	(92,591)	(148,949)
於2021年12月31日										
分部資產總額	14,193,182	28,698,044	23,095,005	31,067,543	33,984,311	5,343,727	7,153,348	3,505,593	88,406,107	235,446,860
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,097	4,621	7,189	9,150	4,111	2,353	16,172	78,378	2,216,713	2,339,784
分部負債總額	6,446,310	19,822,624	16,555,536	17,822,890	20,004,168	3,729,717	358,291	1,335,528	23,918,956	109,994,020
於2020年12月31日										
分部資產總額	23,829,030	25,071,789	26,666,760	29,019,396	16,134,961	5,288,440	11,725,479	2,892,049	77,108,873	217,736,777
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,169	1,006	41	1,456	1,256	1,060	271,081	9,638	875,990	1,162,697
分部負債總額	13,415,767	20,901,800	15,995,054	16,635,162	8,117,380	3,271,978	1,439,601	997,900	23,302,616	104,077,258

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部經營溢利	10,428,551	10,557,350
公司財務收入	2,649	59,663
公司日常開支	(543,034)	(874,898)
投資物業的公平值虧損	(63,862)	(156,045)
其他收益—淨額(附註8)	76,267	1,334,593
財務費用(附註9)	(2,238,690)	(2,110,906)
分佔合營企業業績	1,572,808	982,999
分佔聯營公司業績	562,425	257,558
	<u>9,797,114</u>	<u>10,050,314</u>
除所得稅前溢利	9,797,114	10,050,314

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：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部資產總額	235,446,860	217,736,777
公司現金及現金等價物	77,513	437,856
於合營企業的投資	25,290,806	21,218,447
於聯營公司的投資	6,730,935	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6,234,811	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產	5,487,261	5,074,930
遞延所得稅資產	1,983,856	1,772,655
	<u>281,252,042</u>	<u>259,689,332</u>
綜合資產負債表內的總資產	281,252,042	259,689,332
分部負債總額	109,994,020	104,077,258
流動貸款	18,667,628	25,933,873
非流動貸款	73,556,834	56,269,855
遞延所得稅負債	2,201,998	3,312,966
按公平值計入損益的金融負債	384,193	190,053
	<u>204,804,673</u>	<u>189,784,005</u>
綜合資產負債表內的總負債	204,804,673	189,784,005

截至2021年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣54,210,558,000元(2020年：人民幣44,378,836,000元)已確認為一個時間點，人民幣919,392,000元(2020年：人民幣5,238,601,000元)隨時間確認。

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2021年及2020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2021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42,622,070,000元(2020年：人民幣42,772,506,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣4,675,000元(2020年：人民幣6,536,000元)及人民幣242,276,000元(2020年：人民幣241,421,000元)。

截至2021年及2020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及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	6,036,278	4,224,342
其他應收款項及預付款項(b)	84,440,529	59,262,234
	90,476,807	63,486,576
減：非即期部分	(12,506,992)	(12,289,424)
即期部分	77,969,815	51,197,152

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	6,186,858	4,373,540
減：貿易應收款項減值撥備	(150,580)	(149,198)
	6,036,278	4,224,342
減：非即期部分	-	-
即期部分	6,036,278	4,224,342

服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關結算日主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於6個月	3,747,552	2,765,858
6個月至1年	980,880	865,767
1年至2年	1,144,667	606,844
2年至3年	214,573	80,743
超過3年	99,186	54,328
	<u>6,186,858</u>	<u>4,373,540</u>

於2021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(2020年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	(149,198)	(132,932)
應收款項減值撥備 撇銷	(57,406)	(46,963)
	<u>56,024</u>	<u>30,697</u>
於12月31日	<u>(150,580)</u>	<u>(149,198)</u>

(b) 其他應收款及預付款項

	於12月31日					
	2021年			2020年		
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元
借予合營企業委託貸款	2,399,956	5,632,615	8,032,571	708,680	5,659,756	6,368,436
借予聯營公司委託貸款	5,130,863	38,015	5,168,878	160,384	3,434,933	3,595,317
借予第三方委託貸款	1,933,947	1,629,544	3,563,491	749,767	1,027,967	1,777,734
借予非控制性權益委託貸款	15,000	310,000	325,000	312,700	325,000	637,700
應收合營企業款項	24,902,831	1,906,179	26,809,010	18,329,200	-	18,329,200
應收非控制性權益款項	8,307,710	-	8,307,710	5,215,269	-	5,215,269
應收聯營公司款項	7,722,884	-	7,722,884	2,944,124	-	2,944,124
應收第三方款項	2,500,802	-	2,500,802	1,998,467	-	1,998,467
	52,913,993	9,516,353	62,430,346	30,418,591	10,447,656	40,866,247
減：減值撥備	(192,548)	(31,686)	(224,234)	(129,838)	-	(129,838)
	52,721,445	9,484,667	62,206,112	30,288,753	10,447,656	40,736,409
應收政府款項	2,547,202	-	2,547,202	2,702,459	-	2,702,459
潛在物業發展項目合作訂金	2,778,550	-	2,778,550	2,048,222	1,025,010	3,073,232
出售附屬公司權益應收款項	8,004	2,586,295	2,594,299	1,018,951	-	1,018,951
其他應收款項	3,335,039	200,000	3,535,039	3,303,168	200,000	3,503,168
	8,668,795	2,786,295	11,455,090	9,072,800	1,225,010	10,297,810
減：減值撥備	(84,882)	(33,222)	(118,104)	(92,499)	-	(92,499)
	8,583,913	2,753,073	11,336,986	8,980,301	1,225,010	10,205,311
預付稅項	9,573,304	2,060	9,575,364	6,398,941	199,626	6,598,567
其他預付款項	1,054,875	267,192	1,322,067	1,304,815	417,132	1,721,947
	10,628,179	269,252	10,897,431	7,703,756	616,758	8,320,514
其他應收款及預付款項合計	71,933,537	12,506,992	84,440,529	46,972,810	12,289,424	59,262,234

於2021年及2020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。

6 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	20,967,265	19,685,589
應計支出	5,773,016	6,915,241
應付合營企業款項(ii)	6,292,286	7,979,029
應付聯營公司款項(ii)	2,035,391	2,462,410
應付非控制性權益款項(ii)	2,252,897	4,419,311
應付政府款項	46,003	135,416
其他應付稅項	5,944,699	3,185,649
已收按金	5,729,677	7,324,472
其他應付款項	6,213,664	5,438,307
	55,254,898	57,545,424
減：非即期部分	(19,167)	(18,269)
即期部分	55,235,731	57,527,155

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) 主要基於開具發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	9,676,634	9,548,134
6個月至12個月	6,150,387	3,819,304
1年至2年	4,144,319	4,728,907
2年至3年	957,530	1,085,312
3年以上	38,395	503,932
	20,967,265	19,685,589

(ii) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	20,702,927	18,192,150
— 資本化利息	5,428,141	4,420,866
— 建築相關成本	19,617,380	17,930,857
提供裝修服務成本	3,654,483	2,895,285
直接投資物業支出	162,633	71,203
僱員福利費用	1,993,772	1,742,316
顧問費用	477,964	522,038
核數師酬金	16,734	15,484
— 核數服務	11,400	12,255
— 非核數服務	5,334	3,229
折舊	148,488	61,474
使用權資產折舊	103,651	77,980
土地使用權及無形資產攤銷	30,569	9,495
宣傳及市場推廣	1,552,251	1,074,244
營業稅及其他徵費	405,166	364,455
減值虧損	399,826	262,720
終止確認商譽	20,993	78,037
辦公費用	92,848	75,594
物業維護費用	1,160,659	895,891
能源費用	237,764	105,035
其他	402,468	367,375
	<u>56,608,717</u>	<u>49,162,499</u>

8 其他收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的收益／(虧損)	366,452	(338,396)
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的 公平值(虧損)／收益	(544,331)	486,219
出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)	7,749	(73,622)
視為出售合營企業及聯營公司的收益	76,753	64,072
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	-	87,896
匯兌收益	348,416	1,213,393
用於解除合同義務的款項	(179,154)	(107,918)
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(2,570)	2,223
其他收益	2,952	726
	<u>76,267</u>	<u>1,334,593</u>

9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,380,955	1,027,805
— 其他貸款	3,230,644	3,792,991
— 租賃負債	27,712	11,117
	<u>4,639,311</u>	<u>4,831,913</u>
減：按年資本化利息率4.96% (2020年：5.10%)資本化的利息	<u>(2,400,621)</u>	<u>(2,721,007)</u>
	<u>2,238,690</u>	<u>2,110,906</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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,396,217	2,491,100
— 中國土地增值稅	2,021,959	2,817,307
遞延所得稅	(712,348)	59,032
	<u>4,705,828</u>	<u>5,367,439</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	9,797,114	10,050,314
就以下各項作出調整：		
分佔合營企業業績	(1,572,808)	(982,999)
分佔聯營公司業績	(562,425)	(257,558)
	7,661,881	8,809,757
按適用稅率25%計算的稅項	1,915,470	2,202,439
較高的中國土地增值稅率的影響	1,516,469	2,112,980
毋須課稅收入	(10,842)	(17,239)
不可扣稅支出	1,136,551	833,599
未確認的稅務虧損	370,106	442,972
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(347,643)	(360,610)
撥回先前確認遞延所得稅資產	35,127	92,679
未確認可抵扣暫時差異	90,590	60,619
	<u>4,705,828</u>	<u>5,367,439</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	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,729,143</u>	<u>2,866,283</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,729,143	2,866,283
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本溢利(每股人民幣)	<u>0.358</u>	<u>0.376</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。以上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	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>2,729,143</u>	<u>2,866,283</u>
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	2,729,143	<u>2,866,283</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
調整：		
一 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	<u>—</u>	<u>—</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<u>0.358</u>	<u>0.376</u>

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已派付中期股息	<u>347,595</u>	<u>416,333</u>
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.026元 (2020年：人民幣0.075元)(a)	<u>198,018</u>	<u>571,207</u>

- (a) 於2022年3月23日，本公司擬派截至2021年12月31日止年度期末股息人民幣198,018,000元，該擬派股息並未作為應付股息反映在這綜合財務報表中，但將反映為截至2021年12月31日的留存收益中。

13 期後事項

於2022年2月8日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金總額200,000,000美元有擔保綠色票據，按年利率2.70%計息，於2025年到期(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。

於2022年3月18日，本公司的全資附屬公司遠洋控股(中國)有限公司發行本金總額為人民幣2,000,000,000元債券，票面利率為每年5.32%，期限三年。

截至2021年12月31日止年度的期後事項

除本公告之綜合財務報表附註13「期後事項」所披露者外，本集團於報告期後並無重大事項。

核數師就年度業績公告所執行的工作

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團截至2021年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註於本年度業績公告中所列數字，該等數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載之金額一致。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本年度業績公告作出任何核證。

期末股息

董事局建議於2022年5月20日(星期五)召開的股東周年大會上推薦支付截至2021年12月31日止年度的期末股息每股普通股人民幣0.026元(折合每股普通股港幣0.032元，調整至小數點後三個位)，期末股息將以現金港幣支付。相關折算匯率是按2022年3月16日(星期三)至2022年3月22日(星期二)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均匯率中間價計算(人民幣1元=港幣1.2300元)。期末股息須待股東於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2022年5月25日(星期三)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，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於2022年5月25日(星期三)下午四時三十分送達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2021年度期末股息的現金股息支票，將於2022年7月5日(星期二)或前後寄予股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

本年度派息比率經考慮市場下行壓力及不確定等因素稍作調低。本集團一直重視為股東投資帶來長遠增值及穩定的回報。如市場整體經營情況回穩，預計2022年度全年派息比率將不低於過去數年之平均派息比率。

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

股東周年大會

股東周年大會將於2022年5月20日(星期五)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊載和寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月17日(星期二)至2022年5月20日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記，於該期間將不會辦理普通股登記手續。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於2022年5月16日(星期一)下午四時三十分送達股份過戶登記處。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2021年5月5日，本集團以要約方式回購遠洋地產寶財IV(本公司的全資附屬公司)於2021年到期700,000,000美元浮息有擔保票據(「2021票據」)之本金總額214,385,000美元，購買價為2021票據本金的100.20%(連同應計及未付利息)。回購票據已被註銷。回購之詳情載於本公司日期為2021年4月21日，2021年4月30日及2021年5月6日的公告。於註銷回購票據後，2021票據之未償還本金總額為485,615,000美元。期後，遠洋地產寶財IV已於2021年7月(2021票據的最終到期日)全數贖回2021票據未償還本金額485,615,000美元(連同應計及未付利息)。

於2021年11月8日，本集團於公開市場(i)以總代價約1,713,000美元回購遠洋地產寶財I有限公司(本公司的全資附屬公司)於2024年到期700,000,000美元6.000%有擔保票據(「2024票據」)之本金總額2,000,000美元，及(ii)以總代價約1,844,000美元回購遠洋地產寶財IV於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據(「2022票據」)之本金總額2,000,000美元。期後，回購票據已於2022年3月4日被註銷。於註銷回購票據後，2024票據及2022票據之未償還本金總額分別為698,000,000美元及498,000,000美元。

除上文所披露者外及下述「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，本公司或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9,683,615元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司7,000,000股股份。截至2021年12月31日止，受託人已於市場以總代價約人民幣537,336,163元(包括交易成本)購入及以收取股份代替現金股息方式累計收購本公司161,806,297股股份，佔本公司分別於採納日期及於本公告日期的已發行股本約2.87%及2.12%。

於回顧年度內根據獎勵計劃授予之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

授予者類別	授予日期	於2021年			於2021年	
		1月1日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目	年內授予的 股份數目	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目	12月31日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目
本集團僱員	2020年3月20日	68,663,270	-	42,914,543	-	25,748,727

遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司在截至2021年12月31日止年度已應用當時生效之上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及已遵守適用守則條文。

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於回顧年度內當時生效的企業管治守則第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。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

有關本公司企業管治常規的進一步資料，將於2022年4月11日或前後所寄予股東的本公司2021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集團截至2021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刊發的業績公告及年報

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)上刊載。而本公司截至2021年12月31日止年度的年報將於2022年4月11日或前後寄發予股東，並同時在聯交所網站及本公司網站上刊載。

致謝

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。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，2022年3月23日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377