

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。



截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告

(股份代號：03377)

(債務證券代號：5869, 5276, 5623, 40115, 40670)

財務摘要

- 協議銷售總額為人民幣351.60億元，同比下降30%。
- 營業額為人民幣236.41億元，同比下降49%。
- 毛虧為人民幣3.98億元。毛虧率為2%。
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣186.24億元，虧損同比減少12%。每股基本及攤銷虧損為人民幣2.445元。錄得虧損主要歸因於二零二四年度中國的整體房地產市場仍然處於深度調整，導致(i)行業毛利率下降，以及我們對物業項目計提減值撥備；及(ii)出售物業項目確認虧損。

董事局欣然宣佈本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績。

年度業績回顧

受國內房地產市場持續低迷的影響，截至2024年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣236.41億元，較去年下降約49%；毛虧為人民幣3.98億元(2023年：毛利人民幣11.83億元)，毛虧率為2%(2023年：毛利率3%)。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣186.24億元及人民幣2.445元。

市場回顧及展望

2024年，中國房地產市場仍延續低迷態勢。三季度末，中央政治局會議提出「促進房地產市場止跌回穩」，中央及各地政府持續加碼一系列政策措施，以穩定房地產市場，例如：首套房及二套房購房首付、房貸利率降至歷史最低，限購政策基本全面放開，鼓勵住宅及土地收儲、地塊調規、退地等。上述政策起到積極效果，市場於四季度出現階段性企穩。2024年，新建商品房銷售面積97,385萬平方米，同比下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%。新建商品房銷售額96,750億元，同比下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%。

中國房地產行業已經歷三年半深度調整，隨着供求關係改善及政策持續發力，市場有望止跌回穩。但房企受資產價格下跌影響，淨資產嚴重受損，各類風險出清長路漫漫，謀求業務轉型勢在必行。

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)	2024年	2023年	變動
物業開發	17,273	38,993	-56%
物業投資	321	446	-28%
物業管理及相關服務	2,710	2,885	-6%
其他房地產相關業務	3,337	4,135	-19%
合計	23,641	46,459	-49%

本集團2024年營業額較2023年的人民幣464.59億元下降約49%至人民幣236.41億元。物業開發業務仍然保持著最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的73%。於2024年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為10%，22%，29%，17%，13%及9%。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)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的整體收入於2024年亦相應有所下降。

銷售成本

於2024年，本集團總銷售成本較2023年的人民幣452.76億元下降約47%至人民幣240.39億元，與營業額下降一致。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2024年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)為每平方米約人民幣6,300元(2023年：每平方米人民幣6,500元)。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,200元(2023年：每平方米人民幣5,700元)。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

毛(虧)／利

本年度毛虧為人民幣3.98億元(2023年：毛利人民幣11.83億元)。毛虧率為2%(2023年：毛利率3%)。本年度錄得毛虧主要是由於2024年國內整體房地產市場下行，(i)行業毛利率下跌；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備。

利息及其他收入及其他虧損(淨額)

於2024年，利息及其他收入較2023年的人民幣8.54億元下降約18%至人民幣7.00億元，下降主要原因是由於年內利息收入減少。

於2024年，本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣46.51億元(2023年：人民幣6.72億元)，錄得其他虧損(淨額)的主要原因是年內國內房地產市場仍然低迷，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的一間合營企業之權益減值損失、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訴訟撥備。

投資物業重估

於2024年，受國內整體房地產市場下行影響，本集團於2024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)為人民幣7.47億元(2023年：人民幣9.28億元)。

營運費用

2024年的銷售和市場推廣費用為人民幣7.10億元(2023年：人民幣11.70億元)，較去年減少約39%。年內該費用減少主要是由於國內整體房地產市場氣氛低迷，(i)協議銷售額下降；及(ii)新盤推出較少。該等成本佔2024年協議銷售總額約2.0%(2023年：2.3%)。

2024年的行政費用輕微下降至人民幣16.30億元(2023年：人民幣16.95億元)，約佔2024年營業額6.9%(2023年：3.6%)。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。

預期信貸虧損模式下的減值損失淨額

於2024年，本集團錄得預期信貸虧損模式下的減值損失淨額人民幣76.99億元(2023年：人民幣112.83億元)。該費用主要為年內本集團對貿易及其他應收款項計提的預期信貸虧損撥備及對財務擔保撥備。

財務費用

於2024年，本集團加權平均利率由2023年的5.63%下降至5.39%。年內本集團已付或應計的總利息開支下降至人民幣52.99億元(2023年：人民幣53.58億元)。其中人民幣35.88億元(2023年：人民幣35.17億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2024年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣3.29億元(2023年：人民幣3.61億元)。該費用的下降是主要由於年內營業額下降及錄得毛虧等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2024年形成稅務抵免金額為人民幣8.34億元(2023年：稅務費用人民幣10.63億元)，變動的主要原因是年內部份項目先前確認的土地增值稅撥回所致。

本公司擁有人應佔虧損

2024年本公司擁有人應佔虧損為人民幣186.24億元(2023年：人民幣210.97億元)。2024年錄得虧損主要歸因於中國的整體房地產市場仍處於深度調整，導致(i)行業毛利率下降，以及我們對物業項目計提減值撥備；及(ii)出售物業項目確認虧損。

財務資源及流動資金

於2024年12月31日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣48.28億元，其中約99%(2023年12月31日：99%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港幣；流動比率為0.90倍。於2024年，國內房地產市場仍然處於深度調整中，整體行業利潤被侵蝕，房企資金壓力較大。本集團積極開展流動性風險化解工作，以確保本集團將具有足夠現金資源持續經營和償還債務。

於2024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42,020%(2023年12月31日：438%)。淨借貸比率顯著上升主要是由於2024年本集團錄得虧損導致權益總額下降較大。2025年，隨着房地產寬鬆措施陸續出台，我們也將繼續積極化解債務風險，持續專注物業開發項目的交付回款，改善淨借貸比率。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2024年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2023年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	63,576	66%	69,751	73%
1年至2年內到期	13,489	14%	11,027	11%
2年至5年內到期	13,285	14%	9,386	10%
5年以上到期	5,664	6%	5,979	6%
合計	96,014	100%	96,143	100%

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2024年，物業開發業務的營業額下降約56%至人民幣172.73億元(2023年：人民幣389.93億元)，交付可售樓面面積亦相應地由2023年約3,015,000平方米下降50%至2024年約1,507,000平方米，下降主要是由於年內竣工且集中交付的項目較2023年減少。不包括車位銷售，2024年平均入賬銷售價格下降至每平方米約人民幣12,600元(2023年：每平方米人民幣14,400元)，主要是由於2024年位於一線及核心二線城市的項目結轉較少。

2024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	53	1,640	32,300
	石家莊	20	4,902	4,100
	太原	249	25,596	9,700
	秦皇島	418	23,853	17,500
	廊坊	868	59,858	14,500
		1,608	115,849	13,900
環渤海區域	天津	741	42,349	17,500
	青島	131	15,828	8,300
	濟南	1,234	167,686	7,400
	大連	654	61,652	10,600
	瀋陽	883	122,224	7,200
		3,643	409,739	8,900
華東區域	上海	3,129	56,490	55,400
	杭州	5	100	50,000
	南京	88	4,600	19,100
	蘇州	72	7,636	9,400
	溫州	1,473	79,695	18,500
		4,767	148,521	32,100

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	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	268	15,382	17,400
	廣州	1,146	64,920	17,700
	茂名	48	12,235	3,900
	江門	225	24,835	9,100
	中山	584	60,120	9,700
	湛江	445	76,151	5,800
	三亞	29	762	38,100
	香港	43	231	186,100
		2,788	254,636	10,900
華中區域	武漢	697	46,271	15,100
	鄭州	7	962	7,300
	合肥	515	45,760	11,300
	南昌	516	59,161	8,700
	贛州	474	62,342	7,600
		2,209	214,496	10,300
華西區域	成都	724	64,480	11,200
	西安	780	86,310	9,000
	貴陽	13	2,067	6,300
	柳州	11	1,074	10,200
		1,528	153,931	9,900
	其他項目	346	38,100	9,100
小計(不包含車位)		16,889	1,335,272	12,600
車位(各項目)		384	171,482	2,200
合計		17,273	1,506,754	11,500

協議銷售

受國內房地產整體下行的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2024年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣351.60億元，較2023年的人人民幣505.30億元下降約30%。2024年全年的協議銷售樓面面積下降約30%至2,996,800平方米(2023年：4,288,900平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格至每平方米約人民幣12,800元(2023年：每平方米人民幣13,500元)。

2024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	9,745	415,000	23,500
	石家莊	210	31,600	6,600
	太原	332	51,700	6,400
	秦皇島	393	23,100	17,000
	廊坊	344	30,400	11,300
	張家口	42	6,200	6,800
	晉中	472	83,000	5,700
		11,538	641,000	18,000
環渤海區域	天津	3,591	256,600	14,000
	青島	315	22,400	14,100
	濟南	3,508	368,200	9,500
	大連	450	49,700	9,100
	瀋陽	72	8,700	8,300
	長春	159	21,600	7,400
		8,095	727,200	11,100

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)
華東區域	上海	835	24,200	34,500
	南京	4	900	4,400
	蘇州	664	89,200	7,400
	無錫	751	38,400	19,600
	溫州	921	43,100	21,400
	金華	213	20,700	10,300
	揚州	8	1,200	6,700
	鎮江	338	41,000	8,200
	宿遷	229	43,600	5,300
		3,963	302,300	13,100
華南區域	深圳	2,142	99,500	21,500
	廣州	515	30,000	17,200
	福州	122	8,800	13,900
	佛山	259	17,900	14,500
	泉州	1	100	10,000
	廈門	705	39,000	18,100
	茂名	14	3,600	3,900
	江門	217	29,300	7,400
	中山	340	43,500	7,800
	湛江	53	7,100	7,500
	三亞	28	9,300	3,000
	香港	48	250	192,000
			4,444	288,350
華中區域	武漢	845	39,700	21,300
	鄭州	170	19,800	8,600
	長沙	457	50,000	9,100
	南昌	215	67,700	3,200
	贛州	583	123,100	4,700
		2,270	300,300	7,600

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)
華西區域	成都	200	15,400	13,000
	重慶	65	9,400	6,900
	西安	1,264	95,000	13,300
	昆明	71	18,800	3,800
	烏魯木齊	254	60,500	4,200
	西寧	104	10,100	10,300
	西雙版納	158	22,300	7,100
		2,116	231,500	9,100
	其他項目	1,803	176,800	10,200
小計(不包含車位)		34,229	2,667,450	12,800
車位(各項目)		931	329,350	2,800
合計		35,160	2,996,800	11,700

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2024年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為5,549,100平方米和4,192,000平方米，較2023年分別下降18%和19%。

於2024年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備下降至約31,072,000平方米(2023年12月31日：36,213,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降至約16,464,000平方米(2023年12月31日：19,073,000平方米)。於2024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6,200元(2023年12月31日：人民幣6,500元)。

於2024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：

區域	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	國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	6	51.00%		
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%		
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	188	50.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	79	25.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	88	40.00%		
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%		
		頤環萬和	北京市大興區	92	78	9	100.00%		
		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	38	11.10%		
		遠洋LAVIE	北京市朝陽區	318	305	40	85.72%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	48	56.88%		
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	213	31.00%		
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	103	21.00%		
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	13	100.00%		
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%		
		遠洋星帆廣場	北京市朝陽區	46	-	46	17.96%		
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	12	20.00%		
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	43	51.00%		
		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	28	50.00%		
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	97	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	52.15%		
					5,153	4,073	2,829		
			石家莊	安德紀念公園	石家莊市井陘縣	110	110	109	88.89%
				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	29	38.35%
				遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	110	24.26%
					431	353	302		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	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%
		遠洋萬和公館	太原市小店區	53	38	53	100.00%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	83	100.00%
		天鉞	太原市迎澤區	394	286	311	36.21%
		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	18	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	-	109	36.21%
				2,228	1,339	1,884	
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,073	100.00%
	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	18	52.15%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	-	151	19.29%
		遠洋·光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,256	43.20%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	64.30%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	-	144	19.29%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	-	73	24.50%
				2,710	1,246	1,683	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	21	60.00%
	晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,235	30.85%
				14,230	9,954	9,027	
環渤海區域	天津	京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	193	52.15%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	264	49.98%
		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	1,834	51.00%
		遠洋·寬閱時光	天津市東麗區	151	115	40	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	77	100.00%
		天鉞	天津市濱海新區	388	231	5	52.15%
		天鉞灣	天津市濱海新區	253	182	15	52.15%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	483	51.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
				5,765	4,379	3,183	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	青島	遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	1	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	7	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	27	100.00%
				592	432	35	
	濟南	遠洋·寬閱時光	濟南市天橋區	535	435	535	100.00%
		明湖之光	濟南市天橋區	555	461	488	100.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	70.00%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	147	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	18	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	129	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	5	37.90%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	46	70.00%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	298	30.66%
				3,543	2,913	1,763	
	大連	遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	549	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	2	51.00%
		遠洋潮起東方	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	大連市旅順口區	234	200	208	100.00%
				2,036	1,808	875	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	246	60.00%
		遠洋鯤棲府	瀋陽市鐵西區	47	32	18	100.00%
				447	345	264	
	長春	夢吉林	長春市雙陽區	326	255	216	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	39	52.15%
				13,059	10,426	6,375	
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	53	52.15%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	-	66	52.15%
		東灘·海上明月	上海市崇明區	1,072	672	668	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	16	100.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	35.91%
				1,464	832	857	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	杭州	厘望(軒)Neo1	杭州市拱墅區	43	40	15	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	1	51.00%
				87	73	16	
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	22	100.00%
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	48	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	17	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	68	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	25	44.27%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
				914	710	235	
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	103	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	38	19.80%
				407	311	141	
	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	48	52.15%
				705	374	245	
	溫州	愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	-	82	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	17	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	12	100.00%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	41.36%
				530	300	387	
	揚州	美居生活廣場	揚州市邗江區	81	-	81	52.15%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				548	348	548	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	366	50.00%
	宿遷	遠洋未來廣場	宿遷市宿城區	117	-	117	14.08%
		沭陽天鉞	宿遷市沭陽縣	545	407	33	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	213	14.08%
				1,146	818	363	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	64.30%
				6,948	4,576	3,486	
華南區域	深圳	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	78	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋163項目	深圳市南山區	141	106	141	48.00%
		遠洋天萃世紀	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	64.90%
		天和	深圳市龍華區	278	201	112	63.01%
		山廈項目	深圳市龍崗區	323	303	323	81.00%
					2,190	1,553	1,490
廣州	東莞	芙蓉墅	廣州市增城區	141	96	8	40.00%
		遠洋天成	廣州市花都區	179	87	2	51.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	76	48	15	100.00%
			廣州市增城區	133	96	32	100.00%
			529	327	57		

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	45	63.01%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	100.00%
風景		佛山市順德區	80	63	39	49.00%	
天成		佛山市南海區	140	107	98	50.00%	
				427	362	183	
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	125	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	149	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	50	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	35	100.00%
				307	234	85	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	843	75.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	111	100.00%
				1,353	1,171	954	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	191	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	74	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
				6,224	4,744	3,356	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	-	62	52.15%
		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	64.30%
		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	136	70.00%
		東方境世界觀2期	武漢市漢陽區	322	229	322	7.75%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	109	70.00%
				3,130	1,739	1,280	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	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	56	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	36.98%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	14	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	34	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	22.72%
		遠洋瑞林宸章 ¹	鄭州市管城回族區	299	198	299	100.00%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
				1,536	1,163	1,059	
	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%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	31	70.00%
				370	263	201	
	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	448	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	999	
	南昌	雲璟	南昌市經開區	81	61	6	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	12	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	31	52.15%
				429	346	49	
	贛州	天鉞	贛州市南康區	888	705	75	53.59%
				7,782	5,216	3,663	
華西區域	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	98	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	-	193	36.51%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	-	54	24.50%
				568	233	356	

附註1：於2024年新納入的土地儲備項目。

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

區域	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	20	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	22	34.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	35	56.10%
				924	720	80	
	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	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灩生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	443	42.33%
		遠洋御山水	西安市灤灩生態區	292	208	31	80.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,884	1,363	1,402	
	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	84	69.80%
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	69.80%
				321	306	183	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	108	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	11	100.00%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	26.60%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	-	89	26.60%
				1,134	775	988	
	烏魯木齊	天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	302	28.97%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
				550	404	450	
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	264	31.29%
	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	106	76.55%
				442	251	191	

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377

區域	城市	項目名稱	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 (%)
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園 天鉞 天關	西寧市海湖新區	121	-	121	76.55%
西寧市城中區			1,278	1,018	515	41.72%	
西寧市城西區			311	254	117	76.55%	
				1,710	1,272	753	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	153	26.07%
				8,724	6,261	5,099	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				66	57	66	
合計				57,033	41,234	31,072	

投資物業

於2024年，來自物業投資的營業額下降了約28%至人民幣3.21億元(2023年：人民幣4.46億元)。於2024年12月31日，本集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過22個經營中投資物業。

於2024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					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	72%	100%
遠洋樂堤港(北京)	北京市通州區	111,000	60,000	51,000	-	-	46%	62%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	49,000	32,000	2,000	-	15,000	71%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	85%	100%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	65%	100%
沭陽遠洋未來廣場(宿遷)	宿遷市沭陽縣	40,000	-	40,000	-	-	71%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	98%	100%
其他項目		146,000	19,000	49,000	-	78,000		
小計		521,000	259,000	151,000	-	111,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	90%	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%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	73%	72%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	93,000	81,000	12,000	-	-	84%	29%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	42,000	-	42,000	-	-	98%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	97,000	-	97,000	-	-	97%	34%
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	-	-	97%	64%
遠洋未來廣場(濟南)	濟南市商河縣	34,000	-	34,000	-	-	75%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	72%	36%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	65%	30%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	69%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	97%	60%
遠洋未來廣場(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	95%	26%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	93,000	-	93,000	-	-	98%	31%
其他		2,337,000	225,000	115,000	1,984,000	13,000		
小計		3,362,000	542,000	658,000	1,984,000	178,000		
合計		3,883,000	801,000	809,000	1,984,000	289,000		

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

境外債務之整體債務管理

茲提述本公司日期為2024年7月18日、2025年2月3日、2025年2月6日、2025年2月19日及2025年3月24日的公告，內容有關(其中包括)所建議之本集團整體境外債務重組(統稱「**境外債務公告**」)。

誠如境外債務公告所載，本集團相關境外債務重組(「**重組**」)的範圍涵蓋若干現有境外債務工具，包括現有銀團貸款、一筆現有雙邊貸款及若干現有境外美元證券，未償還本金總額約為56.36億美元(「**現有債務工具**」)。重組涉及向範圍內債權人分發重組對價，以(除其他事項外)換取解除及免除現有債務工具項下範圍內債權人的所有債權，重組對價包括本金總額為2,200百萬美元的新債務(包括新貸款及新票據，「**新債務**」)；及強制可轉換債券及／或新永續證券，本金總額合計相當於所有範圍內債權人的重組程序債權總額減新債務本金總額的結果。

重組正在按互為條件的基準通過兩項並行重組程序(即英國重組計劃及香港協議安排)實施。本集團已就重組達成重大進展。英國重組計劃及香港協議安排已分別獲得相關法院批准，而英國重組計劃及香港協議安排的生效日期已分別於2025年2月5日及2025年2月19日落實。

本公司預期重組生效日期將於2025年3月27日或前後落實，惟須重組條件獲達成或獲豁免。

有關重組的進一步詳情，請參閱境外債務公告。

有關境內公開市場債務的相關信息

茲提述日期為2024年3月28日、2024年6月27日、2024年8月7日、2025年2月24日及2025年3月19日的本公司於聯交所刊發的公告及日期為2024年3月28日、2024年6月26日、2024年8月7日、2025年2月24日及2025年3月18日的遠洋控股於上海證券交易所刊發的公告，內容有關本集團的境內公開市場債務(統稱「境內公開市場債務公告」)。

誠如境內公開市場債務公告所載，遠洋控股於2024年1月先後針對七支公司債券(債券簡稱分別為「H18遠洋1」、「H15遠洋5」、「H15遠洋3」、「H19遠洋1」、「H19遠洋2」、「H21遠洋1」及「H21遠洋2」，統稱「相關債券」)召開持有人會議，審議了關於調整公司債券本息兌付安排及提供增信保障措施等事項的有關議案(「展期議案」)。經持有人會議投票表決，相關債券的展期議案均獲得通過，共涉及存續本金金額人民幣132.7億元。截至本公告日期為止，遠洋控股正就公司債券持續與投資人溝通，積極協商新的償付方案，爭取妥善解決相關債務問題。

有關詳情請參閱境內公開市場債務公告。

截至2024年12月31日止財務年度的期後重大事件

除上文「境外債務之整體債務管理」及「有關境內公開市場債務的相關信息」段落以及本全年業績公告中的經審核綜合財務報表附註13所披露外，於本全年業績公告日期，截至2024年12月31日止財務年度後並無對本集團有重大影響的事件發生。

本集團截至2024年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	4	23,640,619	46,459,008
銷售成本	5	(24,038,814)	(45,276,191)
毛(虧)/利		(398,195)	1,182,817
利息及其他收入		699,676	854,411
其他虧損—淨額	6	(4,651,287)	(672,379)
投資物業公平值變動		(746,505)	(928,020)
銷售及市場推廣費用	5	(710,007)	(1,169,502)
預期信貸虧損模式下的減值虧損	5	(7,698,585)	(11,282,720)
行政費用	5	(1,629,734)	(1,694,518)
經營虧損		(15,134,637)	(13,709,911)
財務費用	7	(3,588,425)	(3,517,124)
分佔合營企業業績		(833,635)	(936,319)
分佔聯營公司業績		164,647	(1,397,411)
除所得稅前虧損		(19,392,050)	(19,560,765)
所得稅抵免/(開支)	8	504,425	(1,424,120)
年度虧損		(18,887,625)	(20,984,885)
應佔：			
本公司擁有人		(18,623,957)	(21,096,541)
非控制性權益		(263,668)	111,656
		(18,887,625)	(20,984,885)
年內本公司擁有人應佔每股虧損 (以人民幣為單位)			
每股基本虧損	9	(2.445)	(2.770)
每股攤薄虧損	9	(2.445)	(2.770)

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
2024年 2023年
 人民幣千元 人民幣千元

年度虧損	(18,887,625)	(20,984,885)
其他全面(虧損)/收益，除稅後 後續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 金融資產的公平值變動，除稅後	(90,940)	(190,269)
後續可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差異	(478,136)	(273,403)
遞延對沖收益	-	56,486
享有按權益法入賬的投資的 其他全面(虧損)/收益份額	(227,739)	164,174
年度其他全面虧損	(796,815)	(243,012)
年度全面虧損總額	(19,684,440)	(21,227,897)
應佔年度全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(19,483,226)	(21,410,410)
非控制性權益	(201,214)	182,513
年度全面虧損總額	(19,684,440)	(21,227,897)

綜合財務狀況表

於12月31日

附註 2024年 2023年
 人民幣千元 人民幣千元

資產及負債

非流動資產

物業、機器及設備		3,324,732	3,492,480
使用權資產		1,501,265	1,745,946
土地使用權		179,062	212,009
無形資產		309,670	400,164
商譽		1,233,053	1,243,182
投資物業		13,204,011	15,857,341
於合營企業之權益		13,315,357	18,679,921
於聯營公司之權益		3,951,093	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產		693,897	777,280
按公平值計入損益的金融資產		3,662,917	4,748,336
貿易及其他應收款項及預付款項	11	6,725,443	6,878,282
遞延所得稅資產		2,133,907	2,207,743

非流動資產總額

50,234,407 60,158,570

流動資產

發展中物業		40,901,782	48,516,015
存貨(按成本)		1,152,367	1,379,381
可收回土地發展成本		1,295,282	1,279,428
已落成待售物業		25,098,776	26,713,610
按公平值計入損益的金融資產		53,277	646,833
貿易及其他應收款項及預付款項	11	57,775,129	62,409,893
合約資產		65,674	46,590
受限制銀行存款		2,922,791	3,033,268
現金及現金等價物		1,905,661	1,988,738

流動資產總額

131,170,739 146,013,756

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
流動負債		
貸款	63,576,047	69,750,588
租賃負債	140,186	150,898
貿易及其他應付款項	12 50,555,310	49,096,209
合約負債	14,263,642	20,872,878
應付所得稅	12,115,304	14,560,975
按公平值計入損益的金融負債	-	33,764
撥備	5,028,329	-
流動負債總額	145,678,818	154,465,312
流動負債淨額	(14,508,079)	(8,451,556)
總資產減流動負債	35,726,328	51,707,014
非流動負債		
貸款	32,437,489	26,392,734
租賃負債	1,626,530	1,822,109
貿易及其他應付款項	12 47,762	62,619
撥備	-	620,872
遞延所得稅負債	1,397,545	2,016,697
非流動負債總額	35,509,326	30,915,031
資產淨額	217,002	20,791,983
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	27,329,232	27,329,232
其他儲備	(8,918,260)	(7,854,369)
累計虧損	(31,070,263)	(12,446,306)
非控制性權益	(12,659,291)	7,028,557
非控制性權益	12,876,293	13,763,426
權益總額	217,002	20,791,983

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。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2025年3月26日獲董事局批准刊發。

截至2024年及2023年12月31日止年度的相關財務資料已載入本2024年年度業績公告，並不構成本公司就該等年度的法定年度綜合財務報表，惟屬於自該等財務報表得出的資料。有關須根據香港公司條例第436條予以披露的該等法定財務資料之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處遞交截至2023年12月31日止年度的財務報表，並將儘快遞交截至2024年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已呈報本集團於兩個年度的財務報表。截至2024年及2023年12月31日止年度的核數師報告不發表意見，並無提述該核數師在不就該報告作發表意見的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，亦未載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。有關詳情，請參閱「獨立核數師報告摘要」分節。

2. 財務報表的編製基準

計量基準及持續經營假設

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」)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(按公平值入賬)作出修訂。

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。

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣188.9億元，而截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣145.1億元，權益總額約為人民幣217百萬元，而本公司擁有人應佔資本差額約為人民幣126.6億元。本集團的借款總額約為人民幣960.1億元，其中流動借款約為人民幣635.8億元，而本集團的現金及現金等價物約為人民幣19.1億元。

截至2024年12月31日，本集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.7億元，均已到期但尚未償還。截至綜合財務報表核准日，本集團仍就調整償債計劃與債券持有人進行溝通。

截至2024年12月31日止年度後，本集團暫停交易另外七筆未償還本金總額約為人民幣130.7億元的本集團境內公司債券，以重新協商該等公司債券的償還安排。

就境外債務而言，有鑒於本集團的流動性緊張，本集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「境外債務重組計劃」)，並暫停支付其所有境外債務(考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外)，直至境外債務重組計劃及/或實施展期解決方案。儘管英格蘭及威爾斯高等法院(「英國高等法院」)及香港特別行政區高等法院(「香港高等法院」)分別於2025年2月3日及2025年2月19日批准境外債務重組計劃，但截至綜合財務報表核准日，境外債務重組計劃尚未生效。截至2024年12月31日，該等境外債務包括賬面價值約人民幣138.8億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款、賬面價值約人民幣222.8億元的六筆以美元結算的擔保票據及賬面價值約人民幣48.4億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣410.0億元(涉及本金約56.5億美元)(「範圍內境外債務」)。

此外，由於暫停還款，本集團已收到若干範圍內境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將僅在重組計劃成功進行時被撤回。

本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，本集團已計提撥備。

截至2024年12月31日止年度，中國房地產產業持續波動。這主要包括國內房地產市場持續低迷及消費者信心不足，導致中國房地產開發商(包括本集團)的銷售額下降，流動資金壓力增加。

本集團內部資金日益收緊，及由於獲得外部融資的渠道有限，本集團亦於為其建築項目融資方面面臨困難。當前的宏觀經濟狀況和房地產行業的復甦時機為本集團帶來了額外的重大不確定性。對本集團來說，產生經營現金流入或為擔保票據、公司債以及銀行及其他借款進行再融資的難度加大。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮本集團自2024年12月31日起未來十八個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並已相應地制定若干計劃及措施，以確保本集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。已採取或將採取若干計劃和措施，以使本集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾，其中包括但不限於以下內容：

一 本集團正積極與債券持有人協商調整境內公司債本息償還安排。

本集團已就其中一筆本金為人民幣30.0億元，原定於2024年1月到期的境內債券發起要約，以置換年利率為4.6%，還款期限為2025年至2026年的新境內債券。截至本綜合財務報表核准日，91.40%的債券持有人(涉及本金約人民幣27.4億元)已接受要約。本集團正與剩餘8.6%的債券持有人(涉及本金約人民幣2.6億元)積極協商延長還款期限。

另一筆本金約人民幣31.3億元，原定於2024年5月到期的境內債券，截至綜合財務報表核准日，本集團目前仍在與債券持有人積極協商延長還款期限。

於相關債券持有人會議上批准後，本集團本金約人民幣20.0億元，原定於2025年3月到期的境內債券的到期日已予延期。還款期限已修訂為一至四年。

本集團將繼續就於截至2024年12月31日止年度後暫停交易的七筆境內公司債券與債券持有人溝通並計劃於報告日後安排債券持有人會議，重新商議還款計劃。

- 一 本集團始終積極與其顧問合作並與境外債權人協商，為本集團現有境外債務制定並實施切實可行的境外債務重組計劃。

於2024年7月18日，本集團與若干範圍內境外債務債權人（「債權人」）及與境外債務重組計劃有關的資訊代理訂立重組支持協議（「重組支持協議」），協議概述境外債務重組計劃的條款。

根據重組支持協議，將債權人分為四類，其部分債務將根據每類債權人的指定分配比例轉換為新貸款或新票據（「新債務」）。若境外債務重組計劃成功實施，本集團將向債權人發行本金總額為22億美元的新債務。新債務的到期日將自境外債務重組計劃生效日期（「重組生效日」）起延長至最多8年，從重組生效日起第3年開始還款，並按不同比例持續至第8年。視乎特定項目的回報及本集團的表現，本集團設有延期機制，由第4年起延期還款直至第10年。

扣除新債務後的剩餘債務索償，債權人可選擇接收：(a) 兩年期不計息強制可轉換債券及／或(b) 1%計息新永續證券。

債權人會議已於2024年11月22日舉行（「重組計劃會議」），以考慮及批准境外債務重組計劃。結果已在公司2024年11月25日發布的公告中披露。境外債務重組計劃其後於2025年2月3日獲英國高等法院批准，並於2025年2月19日獲香港高等法院批准。

境外債務重組計劃將於所有重組先決條件獲達成或豁免（視情況而定）（其中包括獲得所有必要批文或同意）後生效，而所有未償還的範圍內境外債務將被取消及任何相關擔保及抵押將被解除。截至本綜合財務報表核准日，本集團及其顧問正積極履行上述所有條件，以落實境外債務重組計劃。經考慮境外債務重組計劃已分別獲得英國高等法院和香港高等法院的批准，董事有信心境外債務重組計劃將成功實施。

有關境外債務重組計劃的更多詳細信息，本公司已於2024年7月18日、2024年8月22日、2024年9月10日、2024年9月22日、2024年9月24日、2024年10月15日、2024年10月18日、2024年10月21日、2024年10月22日、2024年10月29日、2024年10月31日、2024年11月1日、2024年11月18日、2024年11月25日、2025年1月14日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年1月23日、2025年2月3日、2025年2月6日、2025年2月19日及2025年3月24日之公告及本集團日期為2024年11月1日之通函中披露。

- 本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團正積極與其他現有貸方討論續展集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論有建設性的，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；
- 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源(如資產處置)；

於2024年6月7日，本集團與多方訂立非常重大出售安排，有條件地同意出售合營企業合共64.79%的股權，並於出售事項完成時轉讓合營企業欠付本集團的全部貸款。交易已於2024年8月5日完成，合營企業64.79%的股權已成功轉讓予關聯方。淨現金代價約人民幣37.9億元已根據買賣協議列明的條款正在結算。

- 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務關係，包括與他們就付款安排達成協議，並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；及
- 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出。

本公司董事認為，假設上述假設、計劃及措施取得成功，本集團將擁有足夠的營運資金為其運營提供資金並履行自2024年12月31日起至少十二個月內到期的義務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃和措施的成功結果，包括：

- 境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准及成功實施境外債務重組計劃；
- 成功與現有貸款人就續訂本集團若干借款進行談判，並在本集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款；本集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 本集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係；本集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；成功實施本集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善本集團的營運資金和現金流狀況。

該等事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘本集團未能達致以上所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

3. 會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的會計政策載於下文。除另有說明外，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) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本：

香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債及負債分類為流動或非流動
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回交易中的租賃負債
香港詮釋第5號的修訂(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈列一借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

該等上述修訂對過往期間確認的金額或披露概無任何影響，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

香港會計師公會已經發出若干於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，而本集團已經決定不提前採用。

以下修訂於2025年1月1日或之後開始的期間生效：

- 缺乏可兌換性(香港會計準則第21號及的香港財務報告準則第1號的修訂)

以下修訂於2026年1月1日或之後開始的期間生效：

- 金融工具的分類及計量(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂)
- 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷(香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂)
- 涉及依賴自然能源生產電力的合約(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂)

以下準則及修訂於2027年1月1日或之後開始的期間生效：

- 香港財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露
- 香港財務報告準則第19號，並無公眾問責性之附屬公司：披露
- 香港詮釋第5號的修訂，財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

以下修訂的生效日期待定：

- 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入(香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂)

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益／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權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值變動、公司日常開支、財務費用及其他虧損一淨額。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權益、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。該等項目為總財務狀況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2024年及2023年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展									
	北京 區域	環渤海 區域	華東 區域	華南 區域	華中 區域	華西 區域	物業投資	物業管理	所有其他 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	人民幣千元
截至2024年12月31日止年度										
總營業額	1,681,408	3,720,102	5,098,645	2,945,443	2,304,919	1,536,642	327,033	2,840,029	5,449,825	25,904,046
分部間營業額	(4,734)	(3,823)	(5,625)	(55)	-	-	(5,852)	(130,142)	(2,113,196)	(2,263,427)
營業額(來自外部客戶)	1,676,674	3,716,279	5,093,020	2,945,388	2,304,919	1,536,642	321,181	2,709,887	3,336,629	23,640,619
分部經營溢利/(虧損)	(230,597)	(946,153)	(159,464)	(383,902)	(551,737)	(437,113)	149,237	(104,724)	(6,942,914)	(9,607,367)
折舊及攤銷(附註5)	(18,228)	(273)	(106)	(718)	(671)	(431)	(64)	(57,907)	(383,121)	(461,519)
截至2023年12月31日止年度										
總營業額	2,818,710	10,093,280	7,186,772	6,343,071	11,298,589	1,801,161	453,829	3,133,209	6,635,718	49,764,339
分部間營業額	(39,610)	(118,271)	(306,673)	-	-	(84,119)	(7,900)	(248,172)	(2,500,586)	(3,305,331)
營業額(來自外部客戶)	2,779,100	9,975,009	6,880,099	6,343,071	11,298,589	1,717,042	445,929	2,885,037	4,135,132	46,459,008
分部經營溢利/(虧損)	(103,427)	(169,802)	(173,793)	(67,505)	(241,597)	(559,371)	280,732	(119,487)	(10,706,295)	(11,860,545)
折舊及攤銷(附註5)	(18,316)	(1,716)	(1,283)	(1,673)	(2,020)	(1,400)	(2,296)	(58,921)	(313,434)	(401,059)
於2024年12月31日										
分部資產總額	17,610,657	15,111,517	10,060,120	19,054,276	13,487,318	7,225,222	13,176,745	3,752,185	58,054,798	157,532,838
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	1,149	4,104	-	11,883	-	17	106,049	67,214	14,304	204,720
分部負債總額	7,431,003	11,263,040	6,094,619	10,931,467	6,166,325	3,902,851	796,670	1,801,798	35,389,290	83,777,063
於2023年12月31日										
分部資產總額	18,956,191	15,850,019	14,392,027	19,716,285	14,895,793	7,542,554	15,709,032	3,794,514	64,310,813	175,167,228
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	1,627	104	3,492	97	18	12	2,372	24,833	789,730	822,285
分部負債總額	8,165,428	12,409,641	11,417,437	12,036,938	7,754,430	4,600,007	1,049,603	1,822,321	27,930,755	87,186,560

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

分部經營虧損與除所得稅前虧損之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部經營虧損	(9,607,367)	(11,860,545)
公司財務收入	61	165
公司日常開支	(129,539)	(249,132)
投資物業的公平值變動	(746,505)	(928,020)
其他虧損—淨額(附註6)	(4,651,287)	(672,379)
財務費用(附註7)	(3,588,425)	(3,517,124)
分佔合營企業業績	(833,635)	(936,319)
分佔聯營公司業績	164,647	(1,397,411)
除所得稅前虧損	<u>(19,392,050)</u>	<u>(19,560,765)</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部資產總額	157,532,838	175,167,228
公司現金及現金等價物	61,860	29,099
於合營企業的權益	13,315,357	18,679,921
於聯營公司的權益	3,951,093	3,915,886
按公平值計入其他全面收益的金融資產	693,897	777,280
按公平值計入損益的金融資產	3,716,194	5,395,169
遞延所得稅資產	2,133,907	2,207,743
綜合財務狀況表內的總資產	<u>181,405,146</u>	<u>206,172,326</u>
分部負債總額	83,777,063	87,186,560
流動貸款	63,576,047	69,750,588
非流動貸款	32,437,489	26,392,734
遞延所得稅負債	1,397,545	2,016,697
按公平值計入損益的金融負債	-	33,764
綜合財務狀況表內的總負債	<u>181,188,144</u>	<u>185,380,343</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

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2024年及2023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2024年12月31日，位於中國的非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣36,981,430,000元(2023年：人民幣45,479,399,000元)，位於香港及美國的非流動資產總額分別為約人民幣872,000元(2023年：人民幣1,307,000元)及約人民幣35,941,000元(2023年：人民幣66,223,000元)。

截至2024年及2023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. 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、預期信貸虧損模式下之減值虧損以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	7,948,708	11,978,508
— 資本化利息	879,662	4,232,640
— 建築相關成本	8,530,938	21,063,798
提供裝修服務成本	1,732,719	2,296,064
直接投資物業支出	122,857	121,545
僱員福利費用	1,904,815	1,893,308
顧問費用	334,755	425,700
核數師酬金	17,970	16,530
— 核數服務	12,670	12,930
— 非核數服務	5,300	3,600
物業、機器及設備折舊	181,323	127,316
使用權資產折舊	162,956	187,123
土地使用權及無形資產攤銷	117,240	86,620
宣傳及市場推廣	631,029	1,150,589
營業稅及其他徵費	166,795	290,045
預期信貸虧損模式下之減值虧損	7,698,585	11,282,720
— 貿易及其他應收款項之減值虧損	3,922,538	11,282,720
— 向關聯方及第三方提供的財務擔保撥備	3,776,047	—
發展中物業之減值虧損	1,109,682	1,935,580
已落成待售物業之減值虧損	449,852	336,153
終止確認商譽	10,129	945
辦公費用	82,418	79,854
物業維護費用	1,102,948	1,105,222
能源費用	315,427	332,527
其他	576,332	480,144
	<u>34,077,140</u>	<u>59,422,931</u>

6. 其他虧損—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
出售於附屬公司權益的(虧損)/收益	(101,514)	85,945
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值變動	(1,568,435)	(736,129)
一間合營企業之權益減值虧損	(1,706,630)	-
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益淨額	(543,639)	1,132,219
視為出售合營企業及聯營公司的收益/(虧損)淨額	116,710	(206,078)
用於解除合同義務的款項	(122,095)	(96,030)
處置物業、機器及設備的收益/(虧損)	11,534	(6,865)
出售投資物業的虧損	(1,057)	-
出售土地使用權的虧損	(20,637)	-
訴訟撥備	(631,410)	(618,713)
匯兌虧損	(70,161)	(220,110)
其他虧損	(13,953)	(6,618)
	<u>(4,651,287)</u>	<u>(672,379)</u>

7. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	2,113,936	2,040,253
— 其他貸款	3,073,379	3,200,175
— 租賃負債	111,472	117,672
	<u>5,298,787</u>	<u>5,358,100</u>
減：按年資本化率5.39% (2023年：5.63%)計算的資本化利息	(1,710,362)	(1,840,976)
	<u>3,588,425</u>	<u>3,517,124</u>

8. 所得稅(抵免)/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2024年及2023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。

自損益表扣除的所得稅(抵免)/開支為：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	405,099	961,544
— 中國土地增值稅	(833,866)	1,062,670
遞延所得稅	(75,658)	(600,094)
	<u>(504,425)</u>	<u>1,424,120</u>

9. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(18,623,957)</u>	<u>(21,096,541)</u>
用作釐定每股基本虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(18,623,957)</u>	<u>(21,096,541)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股基本虧損(每股人民幣)	<u>(2.445)</u>	<u>(2.770)</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損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市場股價釐定)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歸屬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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(18,623,957)</u>	<u>(21,096,541)</u>
用作釐定每股攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(18,623,957)</u>	<u>(21,096,541)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	<u>7,616,096</u>	<u>7,616,096</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣)	<u>(2.445)</u>	<u>(2.770)</u>

10. 股息

董事局不建議派付截至2024年及2023年12月31日止年度的期末股息。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	<u>4,443,710</u>	<u>5,155,256</u>
其他應收款項及預付款項(b)	<u>60,056,862</u>	<u>64,132,919</u>
	<u>64,500,572</u>	<u>69,288,175</u>
減：非流動部分	<u>(6,725,443)</u>	<u>(6,878,282)</u>
流動部分	<u>57,775,129</u>	<u>62,409,893</u>

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	5,435,317	5,935,207
減：貿易應收款項減值撥備	(991,607)	(779,951)
	4,443,710	5,155,256
減：非流動部分	<u>-</u>	<u>-</u>
流動部分	4,443,710	5,155,256

提供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。於有關財務狀況表日期主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於6個月	2,415,321	1,590,839
6個月至1年	1,303,311	2,332,846
1年至2年	775,069	1,467,025
2年至3年	566,693	308,612
超過3年	374,923	235,885
	5,435,317	5,935,207

於2024年12月31日，賬面值約人民幣349,192,000元貿易應收款項質押作本集團貸款之質押物(2023年：人民幣67,105,000元)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	(779,951)	(510,632)
應收款項減值撥備	(233,028)	(269,567)
因出售附屬公司終止確認	21,372	248
於12月31日	(991,607)	(779,951)

(b) 其他應收款項及預付款項

	於12月31日					
	2024年		2023年		合計	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
借予合營企業委託貸款	2,350,583	58,592	2,409,175	3,425,068	223,476	3,648,544
借予聯營公司委託貸款	-	24,510	24,510	-	636,206	636,206
借予第三方委託貸款	1,533,356	397,600	1,930,956	771,151	391,946	1,163,097
應收合營企業款項	23,221,078	1,910,522	25,131,600	22,865,146	1,906,179	24,771,325
應收非控制性權益款項	5,132,363	-	5,132,363	5,469,140	-	5,469,140
應收聯營公司款項	9,743,545	611,696	10,355,241	10,038,587	-	10,038,587
應收第三方款項	16,313,490	-	16,313,490	16,370,118	-	16,370,118
	<u>58,294,415</u>	<u>3,002,920</u>	<u>61,297,335</u>	<u>58,939,210</u>	<u>3,157,807</u>	<u>62,097,017</u>
減：減值撥備	<u>(19,821,390)</u>	<u>(63,064)</u>	<u>(19,884,454)</u>	<u>(16,419,776)</u>	<u>(76,453)</u>	<u>(16,496,229)</u>
	<u>38,473,025</u>	<u>2,939,856</u>	<u>41,412,881</u>	<u>42,519,434</u>	<u>3,081,354</u>	<u>45,600,788</u>
應收政府款項	670,058	-	670,058	788,173	-	788,173
潛在物業發展項目 合作訂金	1,447,812	-	1,447,812	1,447,819	-	1,447,819
出售附屬公司權益應收款項	79,102	2,993,960	3,073,062	79,102	2,851,390	2,930,492
出售合營企業權益應收款項	337,706	-	337,706	-	-	-
其他應收款項	3,061,067	-	3,061,067	2,322,218	-	2,322,218
	<u>5,595,745</u>	<u>2,993,960</u>	<u>8,589,705</u>	<u>4,637,312</u>	<u>2,851,390</u>	<u>7,488,702</u>
減：減值撥備	<u>(1,184,736)</u>	<u>(68,757)</u>	<u>(1,253,493)</u>	<u>(949,379)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>(953,379)</u>
	<u>4,411,009</u>	<u>2,925,203</u>	<u>7,336,212</u>	<u>3,687,933</u>	<u>2,847,390</u>	<u>6,535,323</u>
預付稅項	5,916,156	2,061	5,918,217	6,772,228	2,165	6,774,393
其他預付款項	4,531,229	858,323	5,389,552	4,275,042	947,373	5,222,415
	<u>10,447,385</u>	<u>860,384</u>	<u>11,307,769</u>	<u>11,047,270</u>	<u>949,538</u>	<u>11,996,808</u>
其他應收款項及 預付款項合計	<u>53,331,419</u>	<u>6,725,443</u>	<u>60,056,862</u>	<u>57,254,637</u>	<u>6,878,282</u>	<u>64,132,919</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

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	13,340,695	13,908,768
應計支出	7,542,128	9,080,971
應付合營企業款項(ii)	7,950,594	7,038,388
應付聯營公司款項(ii)	1,009,299	1,040,195
應付非控制性權益款項(ii)	926,122	2,180,839
應付政府款項	504,528	527,052
其他應付稅項	4,046,311	4,023,022
已收按金	1,617,461	1,928,202
其他應付款項	13,665,934	9,431,391
	50,603,072	49,158,828
減：非流動部分	(47,762)	(62,619)
流動部分	50,555,310	49,096,209

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
6個月內	4,581,262	4,543,671
6個月至1年	899,873	1,902,685
1年至2年	2,542,196	3,682,485
2年至3年	2,501,237	1,273,307
3年以上	2,816,127	2,506,620
	13,340,695	13,908,768

(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。

13. 期後事項

境外債務重組安排

境外債務重組計劃隨後於2025年2月3日獲得英國高等法院的批准，並於2025年2月19日獲得香港高等法院的批准。

有關境外債務重組安排的詳情，請參閱本集團於聯交所網站刊發的公告。

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

獨立核數師報告摘要

本公司外聘核數師立信德豪已就本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表在獨立核數師報告不發表意見。獨立核數師報告的摘要如下：

不發表意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見，由於與持續經營相關的多重不確定性可能產生的相互影響及其對綜合財務報表的可能累積影響，在所有其他方面，我們認為綜合財務報表乃根據「香港公司條例」妥善編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損約人民幣188.9億元，而截至該日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣145.1億元，權益總額約為人民幣217百萬元，而 貴公司擁有人應佔資本差額約為人民幣126.6億元。貴集團的借款總額約為人民幣960.1億元，其中流動借款約為人民幣635.8億元，而 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣19.1億元。

截至2024年12月31日，貴集團的兩筆境內債券本金及利息金額合計約人民幣35.7億元，均已到期但尚未償還。截至綜合財務報表核准日，貴集團仍就調整償債計劃與債券持有人進行溝通。

截至2024年12月31日止年度後，貴集團暫停交易另外七筆未償還本金總額約為人民幣130.7億元的 貴集團境內公司債券，以重新協商該等公司債券的償還安排。

就境外債務而言，有鑑於 貴集團的流動性緊張， 貴集團於2023年9月15日宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「**境外債務重組計劃**」)，並暫停支付其所有境外債務(考慮到相關債權人的權利和優先權，為促進債務重組或與債務重組相關的付款除外)，直至境外債務重組計劃及／或實施展期解決方案。儘管英格蘭及威爾斯高等法院(「**英國高等法院**」)及香港特別行政區高等法院(「**香港高等法院**」)分別於2025年2月3日及2025年2月19日批准境外債務重組計劃，但截至綜合財務報表核准日，境外債務重組計劃尚未生效。截至2024年12月31日，該等境外債務包括賬面價值約人民幣138.8億元的各類現有銀團貸款及雙邊貸款、賬面價值約人民幣222.8億元的六筆以美元結算的擔保票據及賬面價值約人民幣48.4億元的一筆以美元結算的永續次級擔保資本證券，共計約人民幣410.0億元(涉及本金約56.5億美元)(「**範圍內境外債務**」)。

此外，由於暫停付款， 貴集團已收到若干範圍內境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件，這些函件預計將僅在重組計劃成功進行時被撤回。

貴集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項以及其他事項的訴訟案件，為此 貴集團已在負債中計提撥備。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮 貴集團自2024年12月31日起未來十八個月的現金流量預測，並適當考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並已相應地積極制定若干計劃及措施，以確保 貴集團有足夠的財務資源維持持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃和措施，以使 貴集團能夠有足夠的財務資源來履行其到期時的財務承諾。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於這些計劃和措施的成功實施，包括但不限於：

- 一 境內債券的展期計劃成功獲得債券持有人的批准及成功實施境外債務重組計劃；

- 成功與現有貸款人就續訂 貴集團若干借款進行談判，並在 貴集團成功完成開發項目並從中產生足夠現金流之前，不要求立即償還銀行及其他借款； 貴集團有能力在需要時成功獲得額外的新融資；
- 貴集團有能力就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；和
- 貴集團有能力與主要建築商和供應商維持持續、正常的業務關係； 貴集團有能力加快在建物業及已完工物業的預售及銷售，並加速收回尚未支付的銷售款項及其他應收款；成功實施 貴集團的業務戰略計劃和成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金和現金流狀況。

該等事件或情況顯示存在多重重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問，因此， 貴集團可能無法於正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘 貴集團未能達至綜合財務報表所述計劃及措施產生的預期效果，則可能無法按持續基準經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就任何未來可能出現之負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於綜合財務報表反映。

核數師就全年業績公告所執行的工作

本集團之核數師立信德豪已同意本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註於本全年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。立信德豪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，因此立信德豪並無對本全年業績公告作出任何核證。

期末股息

董事局不建議派付截至2024年12月31日止年度的期末股息(2023年：無)。

股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東周年大會將於2025年5月23日(星期五)舉行，股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載及向股東發佈。

本公司將於2025年5月20日(星期二)至2025年5月23日(星期五)(包括首尾兩日在內)暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理股份登記手續。為確定可享有出席股東周年大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2025年5月19日(星期一)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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

遠洋地產寶財IV有限公司(「發行人」)，本公司的全資附屬公司)發行(並由本公司擔保)於2025年到期的200,000,000美元3.80%增信綠色票據(「2025票據」)。2025票據享有不可撤銷備用信用證(「備用信用證」)的全額保障。於2024年10月29日，發行人獲2025票據受託人告知，2025票據項下未償還金額已於2024年10月28日以備用信用證悉數贖回。贖回之詳情載於本公司日期為2024年10月15日及2024年10月29日的公告。

除上文所披露外，於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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，於截至2024年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中(有關企業管治架構及常規將於本公司截至2024年12月31日止年度的年報所載的企業管治報告內描述)，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就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一人同時承擔，惟一切重大決策均經與董事局及本公司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。

企業管治守則第C.5.7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，董事局以書面決議的方式(代替召開董事局會議)審批兩項關連交易(「該等交易」)，而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該等交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式(代替召開董事局會議)使董事局可以更有效地就該等交易作出決定。於簽署書面決議前，有關該等交易的詳情及資料、理由及裨益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程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進一步資料將刊載於本公司截至2024年12月31日止年度之年報的企業管治報告內，該年報將於適當時候向股東發佈。

審閱財務報表

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的綜合全年業績。

於聯交所及本公司網站刊載之全年業績公告及年報

本公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。本公司截至2024年12月31日止年度的年報將於適當時候由本公司按照股東選擇收取公司通訊的方式分發予股東及在聯交所及本公司網站刊載。

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、管理層以及全體員工，表示深深的謝意。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： 03377)
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨借貸比率」	指	總貸款減現金資源除以權益總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋控股」	指	北京遠洋控股集團有限公司(前稱遠洋控股集團(中國)有限公司)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「西雙版納」	指	西雙版納傣族自治州
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

香港，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。