



远洋地产

SINO-OCEAN

2009
年報



遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03377)



目 錄

2	財務及營運摘要
5	總裁報告
12	管理層討論及分析
36	在售項目概覽
44	董事及高級管理層簡介
52	董事局報告
69	企業管治報告
77	獨立核數師報告
79	綜合資產負債表
81	資產負債表
82	綜合收益表
83	綜合全面收益表
84	綜合權益變動表
86	綜合現金流量表
87	綜合財務報表附註
169	五年財務概要
171	公司資料

財務及營運摘要

財務摘要

(人民幣：百萬元)	2009 年	2008 年	同比增長 (%)
營業額	8,824	6,487	36%
毛利	2,657	2,820	-6%
除所得稅前溢利	2,568	2,384	8%
年度溢利	1,638	1,445	13%
本公司股東應佔溢利	1,582	1,388	14%
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	0.337	0.310	9%
— 攤薄	0.336	0.310	8%
每股股息 (港幣：元)	0.09	0.10	-10%
現金資源 *	18,516	8,837	110%
資產總值	62,148	43,268	44%
權益總值	23,886	17,783	34%
每股資產淨值 (人民幣)	4.24	3.98	7%

(百分比)	2009 年	2008 年	百分點增幅
毛利率	30%	43%	-13%
淨利潤率	18%	21%	-3%
派息比率	26%	29%	-3%
平均資產周轉率	17%	15%	2%
淨借貸比率 *	14%	35%	-21%
平均本公司股東權益回報率	8%	9%	-1%
平均資產總值回報率	3%	4%	-1%

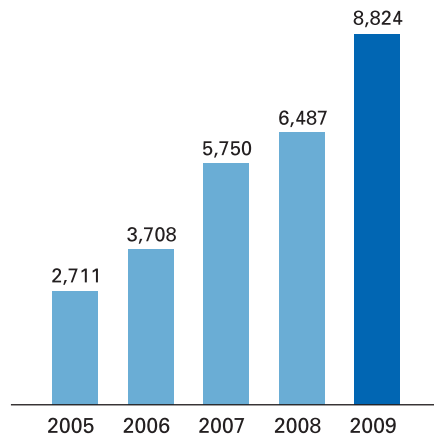
*：包括受限制銀行存款

營運摘要

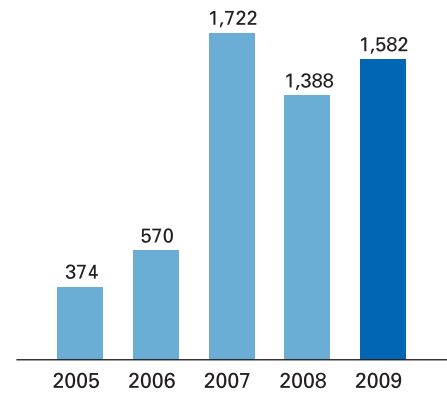
	2009 年	2008 年	同比增長 (%)
協議銷售額 (人民幣百萬元)	14,316	7,243	98%
售出可售面積 (平方米)	1,439,921	690,761	108%
交付可售面積 (平方米)	865,234	517,254	67%
竣工樓面面積 (平方米)	999,000	832,000	20%
土地儲備 (平方米)	13,808,000	12,282,000	12%
新收購土地儲備 (平方米)	2,898,000	1,362,000	113%

財務及營運摘要

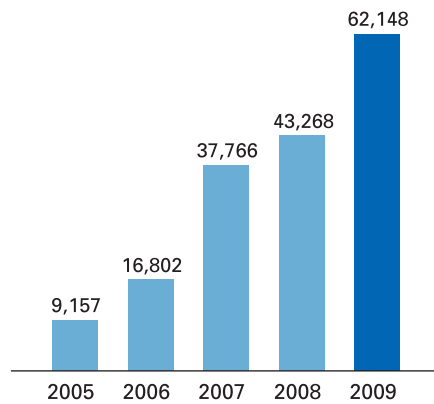
營業額 (人民幣百萬元)



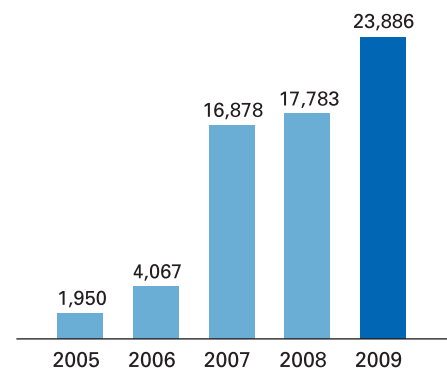
本公司股東應佔溢利 (人民幣百萬元)



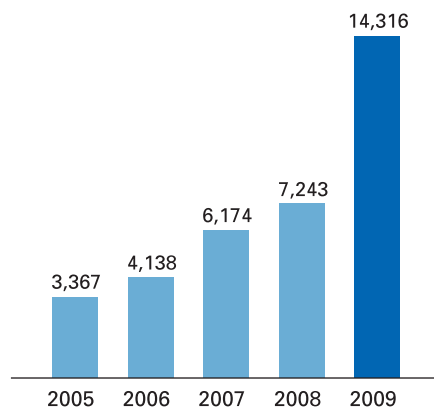
資產總值 (人民幣百萬元)



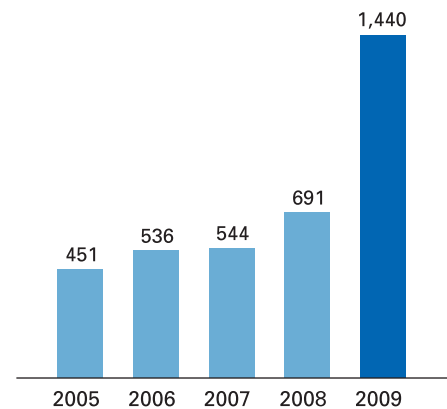
權益總值 (人民幣百萬元)



協議銷售額 (人民幣百萬元)



售出可售面積 (千平方米)





時尚。
休閒。

中山遠洋城

總裁報告



「我們已制定了完整的5年戰略發展計劃，以實現公司未來的加速發展。在開拓商機的同時，大力支持我國房地產業的健康發展…」

李明

2009年度業績及期末股息

遠洋地產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）受益於2009年中國房地產市場的復甦，本公司股東應佔溢利達到人民幣15.82億元，較2008年上漲14%，而我們的每股溢利為人民幣0.337元。

參照2009年本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議截至2009年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.05元。連同每股港幣0.04元的中期股息，2009年全年股息為每股港幣0.09元（2008年：每股港幣0.10元），派息比率為26%（2008年：29%）。

市場回顧及展望

於2009年初，不少較保守的投資者預期中國經濟和資產價格仍將面臨下滑的風險。然而，不同於美國和歐洲，中國的銀行體系不存在結構性問題，同時亦只有極其少量的「有毒」資產。全球金融危機僅對中國的出口業造成較大影響。加上中國中央政府（「中央政府」）採取積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，因此，出乎這些保守的投資者意料之外，中國各地的資產價格和房地產價格在2009年出現強勁反彈。中國經濟整體上維持了上年的增長勢頭，2009年國內生產總值增長為8.7%，而全球金融危機在中國投下的不明朗因素大致上已趨消散。同時，製造業正不斷擴張，根據中國物流與採購聯合會的資料，採購經理指數自2009年3月起已連續10個月在50以上。2009年的新增貸款約為人民幣9.6萬億元，進一步支持經濟活動的擴張。

根據中國國家統計局的資料，2009年全國商品房銷售總樓面面積增加42%至約9.37億平方米，而2008年約為6.59億平方米；2009年商品房成交總額增加76%至約人民幣43,995億元，而2008年約為人民幣25,068億元。積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策令消費者對房地產市場恢復信心。我們注意到，2009年房地產市場看漲情緒濃厚，房地產價格自2008年的低谷出現V形反彈。充裕的流動性和2008年積壓的需求在2009年集中釋放，導致了房地產市場反彈，需求大增。由於金融危機期間房地產施工建設量減少，以致供應短時間內不能跟上需求增長，導致房地產銷售價格普遍地被大幅推高。同時，過去一年由於對通脹預期升溫，使得房地產價格進一步上漲。但是，我們認為隨著政府相關的行業引導政策的落實，房地產價格急漲的趨勢不大可能在2010年重現。



總裁報告



由於房地產行業佔國內生產總值的比重較大，我們認為，與以前一樣，中央政府採取任何監管政策的目的，均是為抑制房地產市場的投機行為，從而確保房地產市場長遠的穩定健康發展。由於2009年房地產市場情緒一片樂觀，價格漲幅過快，中央政府因此推出了一系列監管政策。該等政策包括2010年1月初頒布的11項具體措施，再次明確第二套房按揭貸款首付款比例為40%，以抑制房地產投機性行為。該11項措施亦強調增加住房供應，尤其是對低收入階層的住房供應。同時，市場監管政策還包括嚴格執行閒置土地政策，並要求開發商在土地競拍中成功購地後，須支付土地價格的50%作為首付款。此外，開發商須就任何閒置達兩年的土地支付罰款或承受土地被政府收回的風險。我們支持增加土地競拍中的首付款和嚴格執行閒置土地政策，我們堅信該等政策最終將會有助於確保房地產市場長遠的健康發展。同時，我們亦認為該等監管措施在未來數年將會帶來更大規模的市場整合，財力雄厚的開發商將會脫穎而出。本集團財力雄厚，無疑可從市場整合中受益，並為我們在2010年提供了大量的併購機會。

中央政府在2010年增加低端政策性住房供應的主要目的是為解決低收入階層的住房問題。低端產品供應的增加將會促使住房市場進一步細分，中高端商品房與低端商品房的差別將會進一步擴大，而中高收入階層將會更關注質量較好、投資價值較高的中高端商品房。因此，我們在2010年將會增加中高端商品房的供應，並且向客戶提供更多增值服務。我們堅信，只有通過質量的提升，我們才可以在競爭對手中脫穎而出。

展望2010年，我們認為信貸市場將會逐步收緊，流動性也會降低，通貨膨脹的壓力將逐漸增加。然而，我們預計房地產市場將會繼續健康發展。國內部份城市於2009年底開始推行的城市居住證，將會加快中國的城市化進程，支持中國的住房需求和房地產市場的發展。加上中央政府對房地產市場採取的適度監管措施，我們認為2010年房地產市場將會繼續穩定發展，但房地產價格上漲勢頭會放緩，同時房地產整體供應量將會增加。我們將會密切注意政策變化並相應調整我們的戰略。

企業管治

2009年12月，我們完成向中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）配售934,000,000股股份，認購價為每股港幣6.23元。2010年1月，中國人壽增持本集團的權益至24.08%。中國人壽現已是本集團最重要的股東之一。

股份配售完成後，中國人壽在適用法律、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）和本公司章程細則許可的情況下，將會提名一名非執行董事加入董事局。而本集團的管理架構將維持不變，繼續保持高效營運效率。整體而言，向中國人壽成功配售股份，不僅加強本集團的股本基礎，並且通過更多元化的股權架構，將進一步完善我們的企業管治架構。

社會責任

本集團為股東謀求最大回報之餘，同時亦不忘承擔社會責任。我們亦積極參與各種慈善和公益活動，藉此提升公司的品牌價值及使員工懂得將對社會的責任融入產品設計之中。透過這些活動可獲得股東、公司和社會三者間的多贏局面。遠洋之帆公益基金會自2008年成立以來，已跨入第二個年頭，我們將繼續獨立營運並秉承其使命，大力支持教育和環保事業。

以下列出本集團和遠洋之帆公益基金會於2009年參與的部分大型慈善公益活動的照片：



獎項

本集團於2009年獲得多個獎項，部分主要獎項如下：



致謝

本人謹代表董事局向全體股東、投資者、地方政府、合作夥伴和客戶對本集團給予的信心和大力支持，表示謝意，並謹此感謝與本集團一同努力的各位董事、管理層及員工，本集團能取得今日的成就，實有賴他們的貢獻。

李明
總裁



瑰麗。
典雅。

大連紅星海世界觀



管理層討論及分析

2009年本集團在北京住宅商品房市場按售出的權益應佔樓面面積計算，依然保持著北京最大開發商之一的地位，另外在其他業務地區亦取得領先地位。本集團2009年的營業額達到破記錄的人民幣88.24億元，較2008年的人民幣64.87億元增長了36%。本公司股東應佔溢利為人民幣15.82億元（2008年：人民幣13.88億元），較2008年增加了14%。每股基本溢利約為人民幣0.337元（2008年：人民幣0.310元）。協議銷售額達到紀錄性新高的人民幣143.16億元（2008年：人民幣72.43億元），售出總面積同時亦創新高，約達1,440,000平方米（2008年：691,000平方米）。本集團的整體經營效率和盈利能力自2007年上市以來已提升至更高水平。2009年內，本集團以總代價人民幣87.79億元在中國各地購置9幅土地，總樓面面積為2,898,000平方米，即平均土地成本為每平方米人民幣3,029元；這令本集團於2009年12月31日的土地儲備增至13,808,000平方米。

財務回顧

營業額

本集團2009年營業額較2008年的人民幣64.87億元增長了36%達到人民幣88.24億元。營業額增長主要受惠於物業開發和物業投資業務的增長。

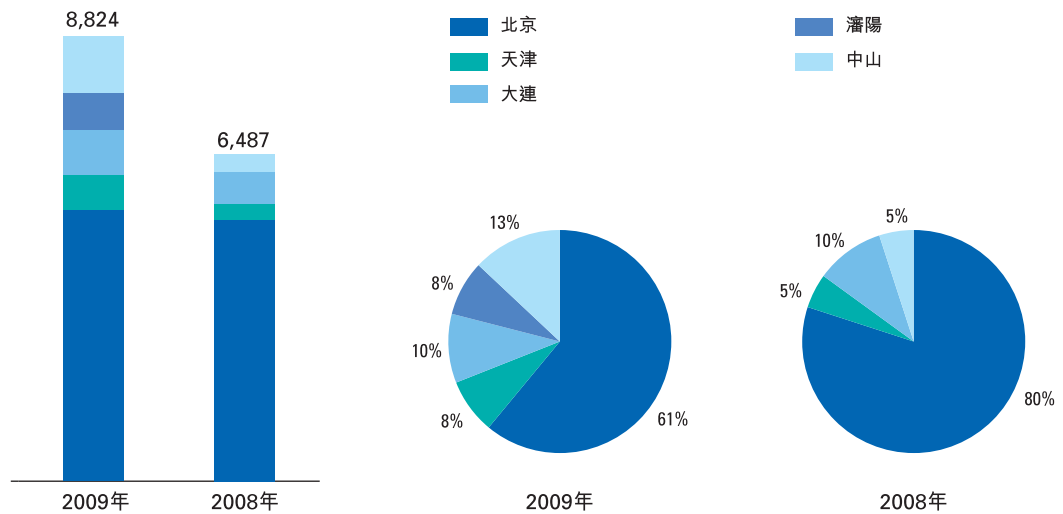
2009年和2008年營業額明細如下：

（人民幣）百萬元	2009年	2008年	同比增長 (%)
物業開發	8,218	5,834	41%
物業投資	156	122	28%
酒店經營	38	56	-32%
物業管理	172	146	18%
其他房地產相關業務	240	329	-27%
營業額總計	8,824	6,487	36%

管理層討論及分析

2009年和2008年來自各地區的營業額比例如下：

(人民幣百萬元)

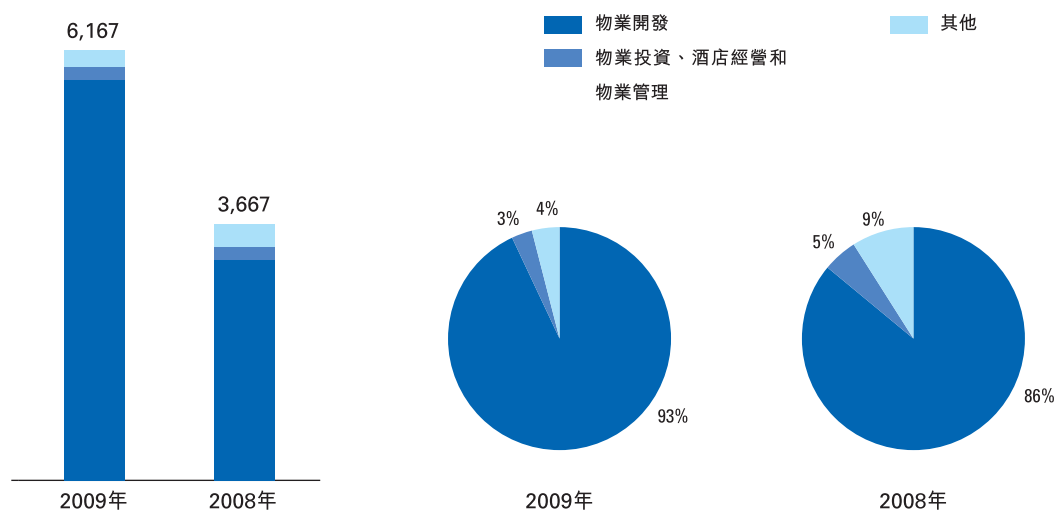


北京作為本集團的總部，仍是貢獻本集團營業額最大的區域，2009年貢獻了本集團營業額約61%（2008年：80%），達到人民幣53.68億元（2008年：人民幣51.82億元）。北京區域貢獻的營業額增加但所佔百分比減少，主要是由於在北京以外地區交付的面積增加所致。大連和瀋陽合共貢獻的營業額增加155%，而天津及中山貢獻的營業額分別增加127%及215%。這符合本集團將營業額貢獻分散到不同城市的戰略，以減輕因單一市場波動所帶來的風險。儘管北京仍將會繼續貢獻最大部分的營業額，但由於本集團已分散土地儲備組合，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

銷售成本

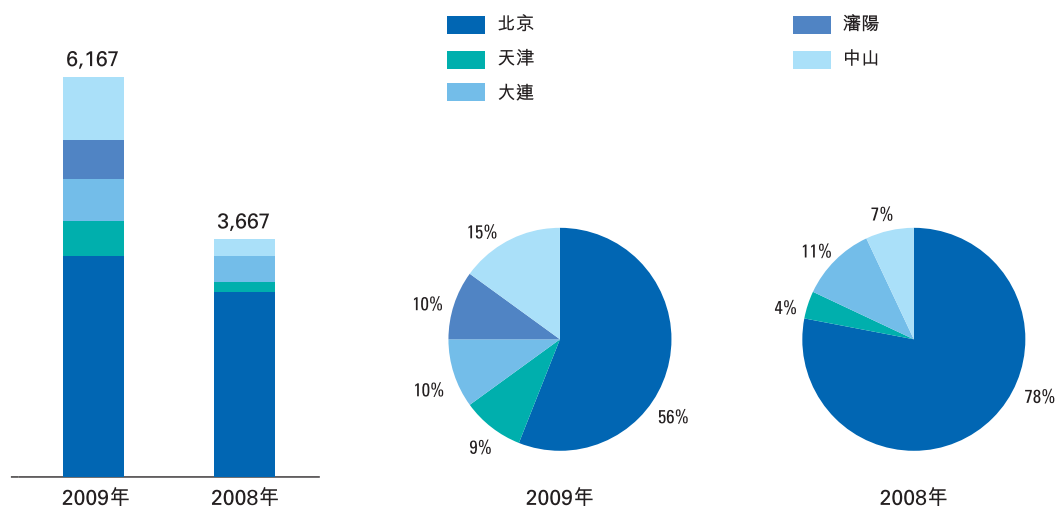
2009年和2008年本集團各項業務佔銷售成本（包括營業稅在內）的比例如下：

(人民幣百萬元)



2009年和2008年本集團來自各地區的銷售成本(包括營業稅在內)的比例如下：

(人民幣百萬元)

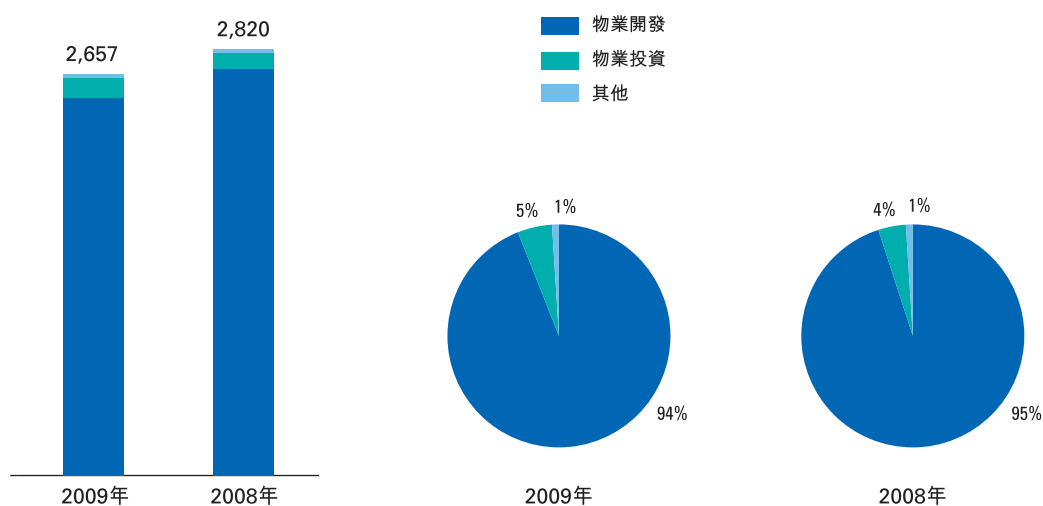


不包括車位，2009年物業開發業務的平均土地成本約為每平方米人民幣2,290元，較2008年的每平方米人民幣1,987元增加15%。土地成本稍增，主要因為本年度開始交付我們的高端住宅項目遠洋萬和城(北京)。由於2009年交付較多帶精裝修的高端住宅，因此物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣3,690元，較2008年的人民幣3,673元輕微上升。

毛利

2009年和2008年各項業務佔毛利總額的比例如下：

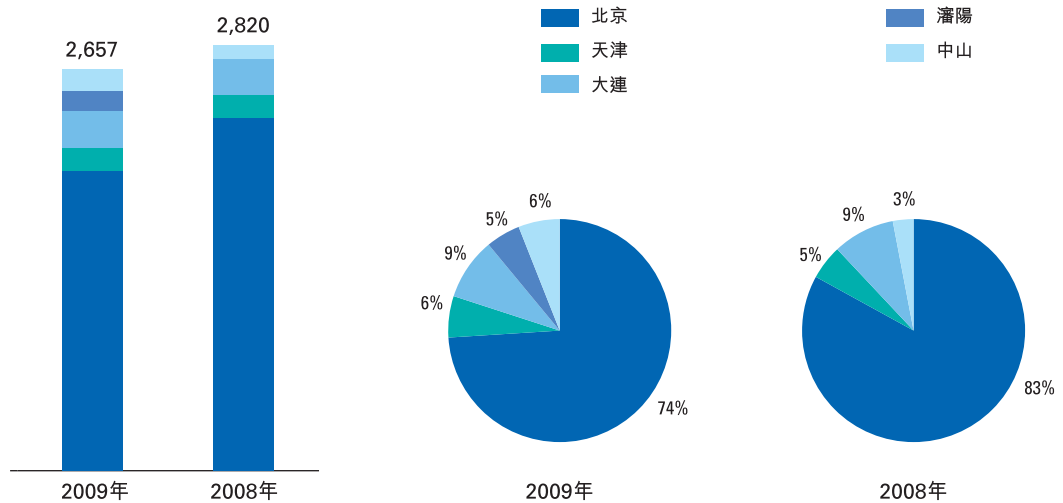
(人民幣百萬元)



管理層討論及分析

2009年和2008年各地區佔毛利總額的比例如下：

(人民幣百萬元)



2009年毛利為人民幣26.57億元，較2008年微跌6%。與此同時，2009年毛利率較2008年的43%下跌13個百分點至30%。這主要由於：(i) 2009年的營業額大部分來自交付2008年售價較低時售出的物業；(ii) 北京以外地區的物業開發項目的營業額增加（以物業開發營業額計，由2008年的22%增加至2009年的42%），而這些地區的毛利率一般較北京為低；及(iii) 本集團部分項目仍在剛開始交付階段。雖然如此，2009



年本集團各項目的平均銷售價格水平較2008年整體上升，以及本集團專注於高端商品房，將能幫助保持本集團未來的毛利率。此外，本集團的綜合資訊技術系統 - 海鷗 II 系統的實施將能幫助本集團減省及控制成本，同時可以優化本集團的決策程序和信息流程，最終實現毛利率的提升。

其他收入及收益／(虧損)

2009年，其他收入較2008年的人民幣2.15億元下跌2%至人民幣2.11億元，主要由於整體利息收入輕微減少所致。

本集團於2009年錄得其他虧損(淨值)人民幣8百萬元，2008年同期錄得其他收益(淨值)人民幣1.27億元，這主要來自境外銀行存款所產生的匯兌虧損。同時，2008年的其他收益(淨值)還包括人民幣78百萬元提早贖回可換股債券的收益(2009年：零)，而有關可換股債券的剩餘部分已於2009年全數贖回。

營運費用

2009年，銷售和市場推廣費用增加了27%至人民幣3.18億元(2008年：人民幣2.51億元)。有關費用增加乃由於我們在2009年加大我們的銷售及宣傳力度，藉此推廣我們的在售項目給潛在買家。然而，銷售及市場推廣費用佔2009年總協議銷售額僅約2.2%，而2008年佔3.5%。本集團將會繼續實施成本控制措施，務求將有關成本維持於相對較低的水平。

2009年，行政費用減少了24%至人民幣3.20億元(2008年：人民幣4.20億元)。行政費用減少的部分原因是由於本集團在2009年有效地實施成本控制措施。計入行政費用的購股權攤銷費用減少59%至人民幣0.45億元(2008年：人民幣1.11億元)。整體行政費用僅為2009年營業額的3.6%，較2008年的6.5%減少2.9個百分點。

財務費用

於2009年12月31日的債務總額增加至約人民幣218.40億元，於2008年12月31日為人民幣147.44億元。雖然債務總額增加，但平均利率卻由2008年的7.7%降至2009年的5.4%，令已付或應計的總利息開支減少8%至人民幣9.89億元(2008年：人民幣10.73億元)。

於2009年下半年，本集團完成了7億美元的銀團貸款，部份利息支出必須待資金全部投放於項目後方能全數資本化。此外，部分新項目所獲得的新增貸款尚未趕及在年底前全數投放在項目發展上，導致非資本化利息金額的比例較高。因此，財務費用由2008年的人民幣1.61億元增加至2009年的人民幣3.09億元，主要來自這些非資本化利息的部分。本集團預期在2010年當有關貸款金額投放於各項目後，將能資本化較大部分的利息開支。

稅項

企業所得稅和遞延稅項總額增加了31%至2009年的人民幣6.81億元(2008年：人民幣5.19億元)，有效稅率升至27%(2008年：22%)。有關稅項增加乃由於2009年計入分派股息到中國境外需繳付的代扣所得稅。隨著毛利率下降，土地增值稅於2009年亦下跌41%至人民幣2.48億元(2008年：人民幣4.20億元)。土地增值稅佔2009年毛利的9.3%(2008年：14.9%)。

管理層討論及分析

本公司股東應佔溢利

2009年，本公司股東應佔溢利為人民幣15.82億元，較2008年的人民幣13.88億元增長了14%。雖然本集團2009年的股東權益基礎較2008年為大，但2009年的平均股本收益率仍達到約8%（2008年：9%）。管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

流動資金及財務資源

於2009年，本集團完成了3項重要的融資交易，並進一步拓展更多融資渠道。本集團在2009年6月完成在中國發行價值人民幣26億元、年利率4.4%的公司債券。本集團為2009年首家發售公司債券的中國房地產開發商。2009年9月，本集團成功取得7億美元、年利率按倫敦銀行同業拆息(LIBOR)加2.1%的銀團貸款，為本集團提供了額外的財務支持。有關資金乃用於償還2008年2.15億美元的銀團貸款，以及為本集團提供日常的營運資金，包括項目開發等。此外，本集團另一項重大的融資活動為於2009年12月完成配股。本集團於是次配售獲得約港幣58.19億元，進一步加強本集團的現金水平及資本基礎。

於2009年12月31日，本集團現金資源（現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和）共計人民幣185.16億元，而流動比率為2.7倍。我們於2009年底持有大量現金資源，能滿足我們在2010年快速增長的需要。無論如何，我們將盡量保持至少人民幣60至80億元的現金，以支持公司的日常運作（包括支付工程款等）及作潛在收購之用。

於2009年12月31日，本集團保持了淨借貸比率（即有息負債總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益）在14%的相對較低水平（2008年12月31日：35%）。於2009年12月31日，尚未使用的授信額度約為人民幣278.40億元，其中人民幣100.50億元已滿足條件可隨時提用。本集團具備充足的流動資金，即使市場疲軟期間亦能安然渡過，並繼續推動業務發展。此外，透過不同融資渠道，本集團能更好地平衡我們的投資目標。

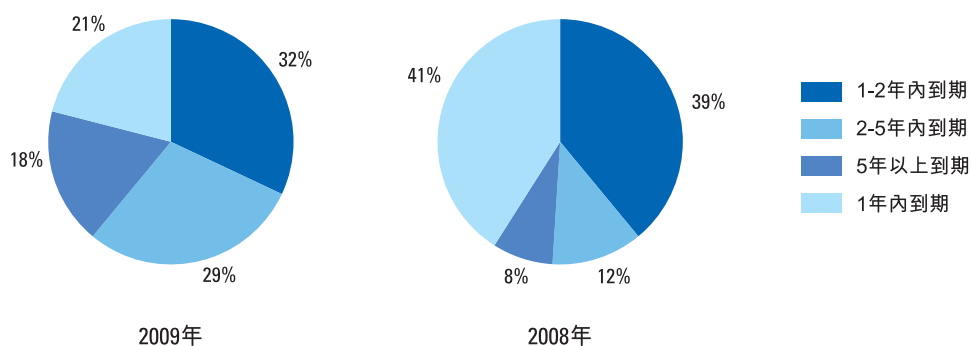


本集團貸款償還時間表如下：

人民幣：百萬元	於 2009 年 12 月 31 日	於 2008 年 12 月 31 日	同比增長 (%)
一年內到期	4,653	5,965	-22%
一至兩年內到期	7,019	5,783	21%
兩至五年內到期	6,359	1,796	254%
五年以上到期	3,809	1,200	217%
總計	21,840	14,744	48%

於2009年12月31日，償還期限為兩年以上的貸款佔貸款總額47%（2008年12月31日：20%）。本集團於2009年改善了債務組合，中長期貸款（兩年或以上）比例較2008年有所增加，使本集團可以更有效地將借入資金投放於項目投資，切實執行我們的投資目標。

2009年和2008年各貸款按償還時間佔貸款總額的比例如下：



財務擔保及資產抵押

於2009年12月31日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣18.12億元（2008年12月31日：人民幣15.44億元）。

於2009年12月31日，本集團以部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，獲得短期銀行貸款（包括長期貸款的即期部分）人民幣14.18億元和長期銀行貸款人民幣56.10億元。於2009年12月31日，本集團抵押的資產佔總資產值約9%。



資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2009年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣71.89億元（2008年12月31日：人民幣104.04億元）。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2009年12月31日，上述擔保總金額為人民幣18.12億元（2008年12月31日：人民幣15.44億元）。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2009年物業開發業務的營業額增長41%，達到人民幣82.18億元（2008年：人民幣58.34億元）。交付可售樓面面積由2008年約517,000平方米增加67%至2009年約865,000平方米。不包括車位銷售，2009年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣9,962元（2008年：每平方米人民幣12,009元）。

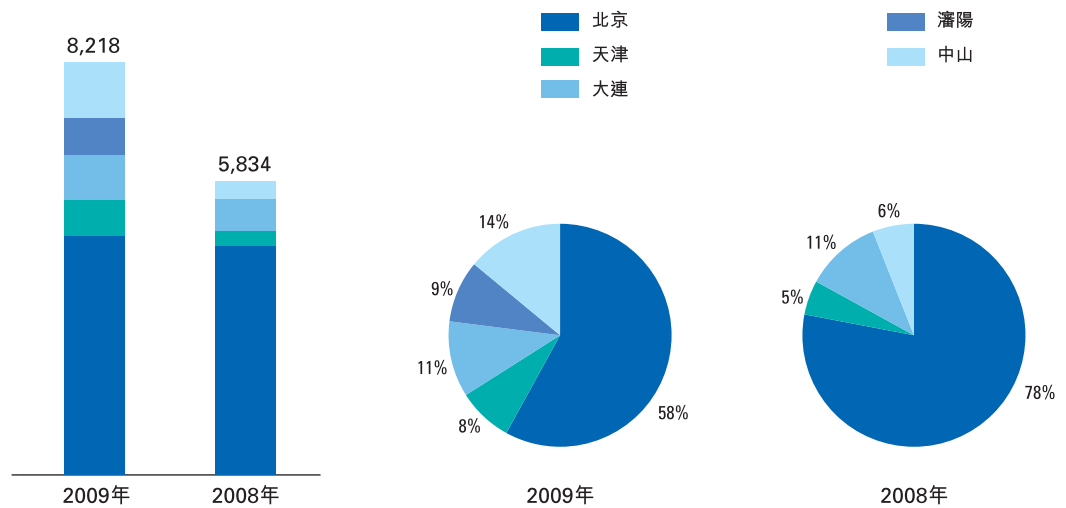
2009年各項目交付總樓面面積及相關明細如下：

	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋新幹線	52	3,407	15,263	100%
遠洋萬和城	1,864	85,788	21,728	100%
遠洋山水	845	67,455	12,527	100%
遠洋·光華國際	109	3,860	28,238	100%
遠洋公館	837	29,844	28,046	100%
遠洋自然	100	21,763	4,595	70%
遠洋一方	840	76,405	10,994	100%
天津				
遠洋新幹線	622	94,247	6,600	97.05%
遠洋天地一期	64	5,441	11,763	96.99%
大連				
遠洋風景	629	46,342	13,573	100%
香頌花城	246	69,228	3,553	100%
瀋陽				
遠洋天地	691	118,748	5,819	100%
中山				
遠洋城	1,064	176,849	6,016	100%
小計				
車位（各項目）	7,963	799,377	9,962	
	255	65,857	3,872	
總計	8,218	865,234	9,498	

管理層討論及分析

2009年和2008年各地區物業開發業務的營業額明細如下：

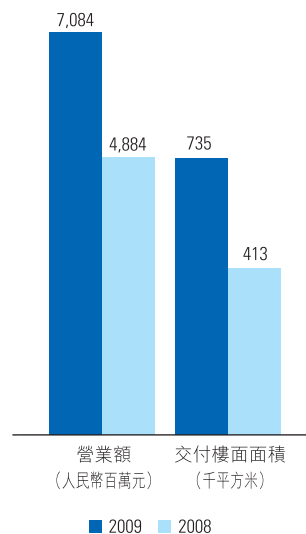
(人民幣百萬元)



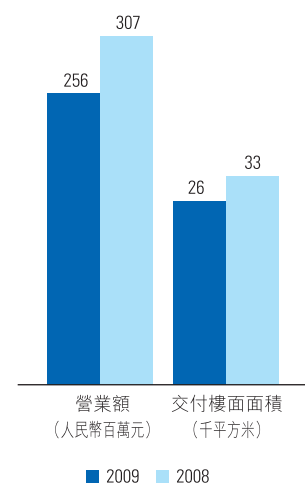
從物業類型來看，住宅物業的銷售依然是本集團物業開發營業額的首要來源，佔2009年本集團物業開發總營業額的86%（2008年：84%）。住宅物業於2009年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣9,638元（2008年：每平方米人民幣11,826元），而住宅物業交付總樓面面積則增加78%，由2008年約413,000平方米增加至2009年約735,000平方米。

2009年和2008年各物業類型的營業額明細如下：

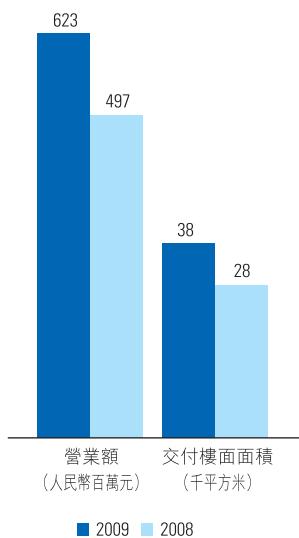
住宅



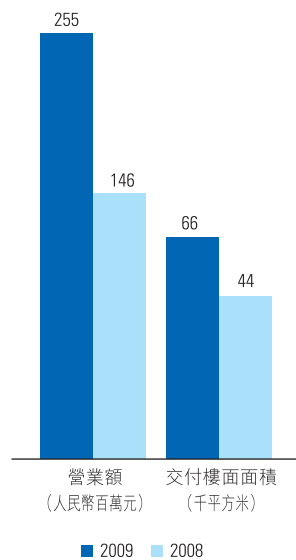
寫字樓



商鋪



車位



2) 協議銷售

2009年，本集團協議銷售額達到紀錄性新高的人民幣143.16億元，較2008年人民幣72.43億元增長98%。包括車位在內售出的總樓面面積增加108%至約1,440,000平方米(2008年：691,000平方米)。2009年，包括車位銷售在內的每平方米平均銷售價格約為人民幣9,942元(2008年：人民幣10,486元)，如剔除車位銷售，2009年每平方米平均銷售價格為人民幣10,366元(2008年：人民幣11,118元)。可供2010年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣116.17億元，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

鑑於北京以外地區貢獻的協議銷售額日漸增長，本集團預期售出總樓面面積的增幅將超過平均銷售價格的增幅，並成為本集團未來數年協議銷售額增長的動力。



管理層討論及分析

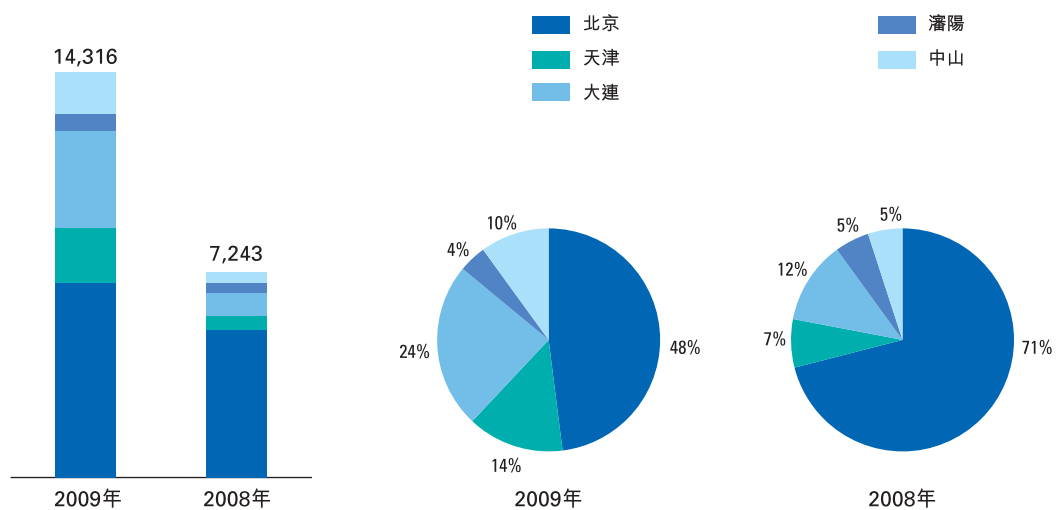
2009年各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

	協議銷售額 (人民幣：百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣／平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋新幹線	23	1,992	11,546	100%
遠洋萬和城	2,730	101,862	26,801	100%
遠洋公館	251	7,138	35,164	100%
遠洋山水	455	36,010	12,635	100%
遠洋沁山水	1,725	127,071	13,575	100%
遠洋·光華國際	109	3,860	28,238	100%
遠洋一方	1,408	102,391	13,751	100%
天津				
遠洋城	1,419	210,248	6,749	100%
遠洋新幹線	425	69,001	6,159	97.05%
遠洋天地一期	91	7,877	11,553	96.99%
大連				
遠洋風景	1,048	69,854	15,003	100%
紅星海世界觀	2,007	211,721	9,479	100%
香頌花城	356	101,192	3,518	100%
瀋陽				
遠洋天地	543	96,581	5,622	100%
中山				
遠洋城	1,454	208,078	6,988	100%
小計				
小計	14,044	1,354,876	10,366	
車位 (各項目)	272	85,045	3,198	
總計	14,316	1,439,921	9,942	

2009年，可售項目合共為15個(2008年：15個)，當中14個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額(不計及車位)約90%。

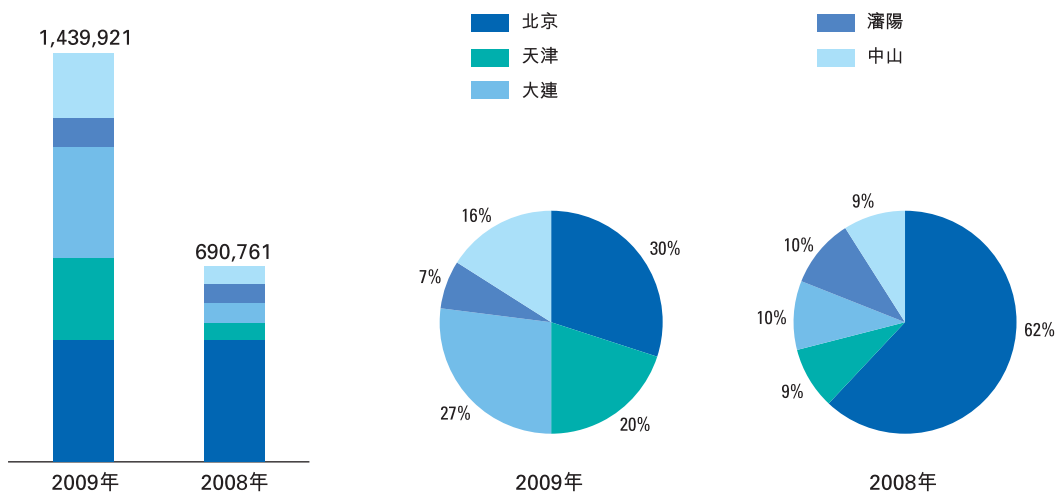
2009年和2008年各地區協議銷售額明細如下：

(人民幣百萬元)



2009年和2008年各地區售出可售樓面面積明細如下：

(平方米)

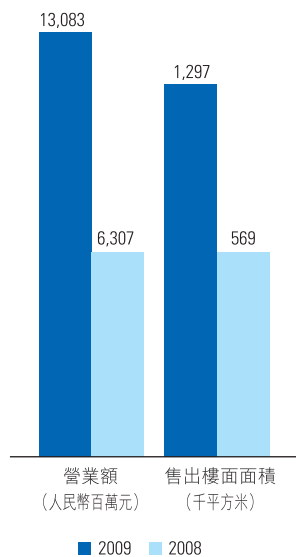


管理層討論及分析

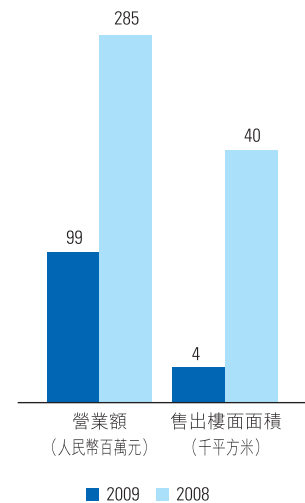
從物業類型來看，2009年住宅物業依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的91%（2008年：87%）。此外，2009年住宅物業的每平方米平均銷售價格約為人民幣10,087元（2008年：人民幣11,084元），而住宅物業售出總樓面面積亦從2008年約569,000平方米增加了128%，至2009年約1,297,000平方米。

2009年和2008年各主要物業類型協議銷售額如下。

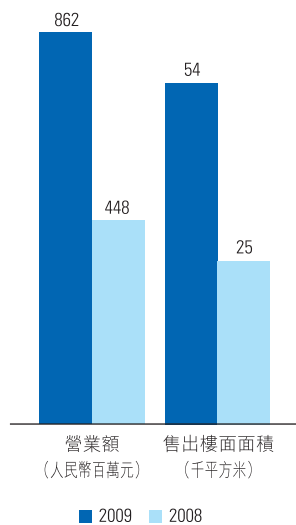
住宅



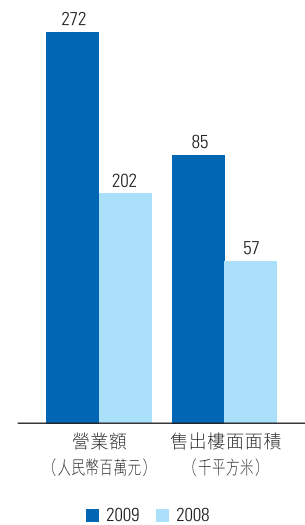
寫字樓



商鋪



車位



3) 項目施工進度及發展中項目

2009年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為999,000平方米和862,000平方米，較2008年分別增加了20%和26%。同時，本集團計劃於2010年加大我們的施工規模從而增加可交付的樓面面積以滿足我們的營業額增長需要。

	大約 總樓面面積 (平方米)	2009年 竣工樓面面積 (平方米)	2010年預計 竣工樓面面積 (平方米)
北京			
遠洋萬和城	442,000	144,000	118,000
遠洋公館	52,000	24,000	—
遠洋沁山水	599,000	95,000	227,000
遠洋自然	381,000	23,000	—
遠洋一方*	793,000	68,000	3,000
天津			
遠洋城	2,409,000	—	239,000
遠洋新幹線	346,000	75,000	61,000
大連			
遠洋風景	178,000	20,000	30,000
紅星海世界觀	1,928,000	—	277,000
香頌花城	188,000	89,000	99,000
瀋陽			
遠洋天地	795,000	189,000	29,000
中山			
遠洋城	1,913,000	272,000	202,000
總計	10,024,000	999,000	1,285,000

* 包括遠洋一方一期及二期

管理層討論及分析

4) 新收購項目及其他重大收購

2009年，本集團以總代價人民幣87.79億元購置9幅新土地，總樓面面積約為2,898,000平方米，平均成本約為每平方米人民幣3,029元。新購置土地大部份位於環渤海地區，符合董事局為進一步鞏固本集團在環渤海地區領先地位而制定的戰略計劃。

2009年，本集團新收購項目明細如下：

	用途	預計開售年份	總樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
京棉項目	寫字樓及商鋪	2011年	79,000	100%
遠洋一方東區	住宅及商鋪	2010年	94,000	100%
遠洋沁山水南區	住宅及商鋪	2010年	180,000	100%
亦庄三羊項目	住宅及商鋪	2011年	327,000	100%
天津				
倪黃庄項目	住宅	2011年	351,000	100%
大連				
IT產業園－工業部份	工業	2012年	835,000	100%
IT產業園－住宅部份	住宅及商鋪	2011年	355,000	100%
大學城項目	住宅及商鋪	2010年	537,000	100%
黃山				
桃花島項目	住宅及旅遊	2012年	140,000	100%
總計			2,898,000	

除了這些新收購項目外，本集團亦透過收購現有項目的少數股東權益以擴大應佔權益計的土地儲備。於2009年12月，我們完成收購城暉控股有限公司(其早前持有遠洋·光華國際(北京)項目的20%權益)，總代價為人民幣1.16億元。此外，於2010年2月，本集團完成收購天澤發展有限公司(其早前持有運河商務區(杭州)的30%權益)，總代價為人民幣5,000萬元。此舉可以進一步鞏固我們對項目設計及管理方面的監控。

5) 土地儲備

本集團的土地儲備於2009年12月31日增加12%至13,808,000平方米(2008年12月31日：12,282,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加16%至13,549,000平方米(2008年12月31日：11,637,000平方米)。本集團土地儲備的可售樓面面積於2009年12月31日約為11,247,000平方米。本集團土地儲備分佈於中國7個城市，包括北京、天津、大連、瀋陽、杭州、中山和黃山。於2009年12月31日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,251元(2008年12月31日：人民幣2,118元)。

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工待售物業					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	17,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	39,000	12,000	100%
北京	遠洋山水	1,401,000	1,193,000	27,000	100%
北京	遠洋自然	381,000	237,000	18,000	70%
小計		2,025,000	1,642,000	74,000	
發展中物業					
北京	將台商務中心	306,000	264,000	306,000	50%
北京	遠洋萬和城	442,000	298,000	341,000	100%
北京	遠洋沁山水*	599,000	477,000	599,000	100%
北京	遠洋一方**	793,000	703,000	646,000	100%
天津	遠洋城	2,409,000	2,089,000	2,409,000	100%
天津	遠洋新幹線	346,000	288,000	228,000	97.05%
天津	遠洋天地	567,000	406,000	135,000	96.99%
大連	遠洋風景	178,000	160,000	74,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,928,000	1,484,000	1,928,000	100%
大連	香頌花城	188,000	176,000	114,000	100%
杭州	運河商務區#	866,000	665,000	866,000	100%
瀋陽	遠洋天地	795,000	680,000	656,000	100%
中山	遠洋城	1,913,000	1,704,000	1,634,000	100%
小計		11,330,000	9,394,000	9,936,000	

管理層討論及分析

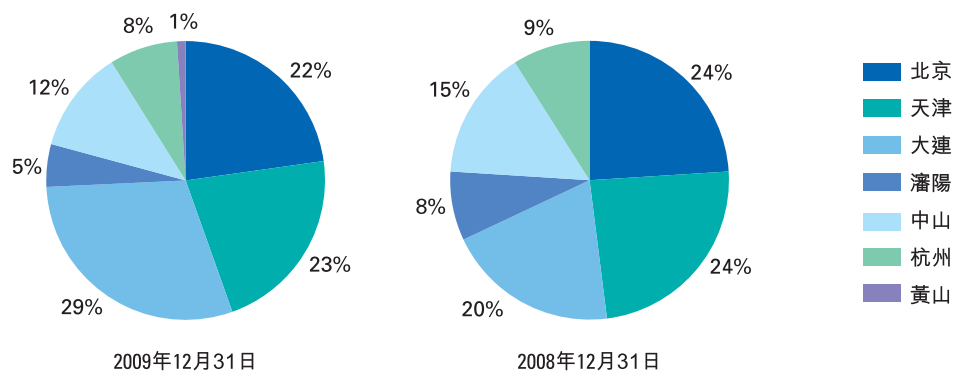
位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
用作日後開發物業					
北京	北七家項目	215,000	118,000	215,000	100%
北京	京棉項目	79,000	70,000	79,000	100%
北京	遠洋·La Vie	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方東區	94,000	80,000	94,000	100%
北京	通州玉橋項目	173,000	152,000	173,000	100%
北京	亦庄三羊項目	327,000	282,000	327,000	100%
天津	倪黃庄項目	351,000	336,000	351,000	100%
大連	IT 產業園—工業部份	835,000	399,000	835,000	100%
大連	IT 產業園—住宅部份	355,000	345,000	355,000	100%
大連	遠洋自然 (原南關嶺項目)	138,000	102,000	138,000	100%
大連	大學城	537,000	488,000	537,000	100%
大連	西山項目	97,000	93,000	97,000	100%
杭州	杭一棉	199,000	141,000	199,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
小計		3,798,000	2,916,000	3,798,000	
總計		17,153,000	13,952,000	13,808,000	

* 包括於2009年新購置的遠洋沁山水南區。

** 包括遠洋一方(北京)一期及二期

包括於2010年2月完成收購天澤發展有限公司(原先持有杭州運河商務區30%權益)

2009年12月31日及2008年12月31日來自各地區的土地儲備如下。



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2009年，來自物業投資的營業額增加了28%至人民幣1.56億元(2008年：人民幣1.22億元)。於2009年12月31日，本集團持有三個位於北京的投資物業，分別為遠洋大廈、遠洋國際中心A座及遠洋·光華國際。此三個項目均為甲級寫字樓，可租賃面積合共202,000平方米。

	大約可 租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於 2009 年 12 月 31 日 的出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈 (北京) #	31,000	26,000	1,000	4,000	超過 95%	72%
遠洋國際中心 A 座 (北京)	85,000	77,000	8,000	—	超過 85%	100%
遠洋·光華國際 (北京) *	86,000	81,000	5,000	—	超過 10%	100%
總計	202,000	184,000	14,000	4,000		

包括早前於2009年3月收購北京城市開發集團有限責任公司所持有的2%權益。

* 遠洋·光華國際(北京)於2009年下半年開始出租。另外，本集團於2009年12月完成收購城暉控股有限公司(原先持有遠洋·光華國際(北京)的20%權益)。

物業管理

截至2009年12月31日止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣1.72億元，較2008年的人民幣1.46億元增長了18%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為3,722,000平方米(2008年：2,860,000平方米)。

策略及展望

展望2010年，本集團的主要發展策略包括進一步提升產品品質，並在現有經營地區逐步邁向更高端的產品，以提高產品的議價能力。本集團相信未來一年將會有很多收購土地的機會，這將有利於我們加速擴充土地儲備和物業開發業務。無論如何，本集團將會秉承審慎但具透明度的財務管理策略。在2010年進行擴充的同時，仍保持債務及現金流於健康合理的水平。房地產市場雖然短期難免會因政策的實施而有所波動，但我們認為中央政府對房地產市場的政策仍支持其長遠的健康發展。本集團將會密切留意任何政策的微調，並據此而調整我們的發展策略。

管理層討論及分析

土地收購策略

中國的都市化進程不僅令一線城市受益，亦令二線城市的經濟增長及城市規模擴大。藉著多年於物業開發方面累積的經驗，本集團具備良好優勢，於2010年將會透過各種渠道加快進入高增長城市的步伐。本集團將積極參與公開土地拍賣，但會審慎計算並確保拍賣價格保持於合理水平。除了土地拍賣外，本集團已成立專業團隊，於2010年更專注捕捉收購兼併的機會。同時我們亦會考慮於收購項目時通過聯營公司引入良好夥伴，憑藉雙方的優勢令項目產生更高回報。此外，我們亦留意高速鐵路網絡的發展，以及其對未來房地產市場發展的影響。由於高速鐵路網絡帶來高增長潛力，本集團或會涉足該等交通樞紐附近的城市。展望2010年，除了繼續尋找環渤海地區內的機遇外，本集團亦會在長江三角洲地區，尤其是上海，以及海南、中國西南部城市(包括成都及重慶)等經濟高增長地區放眼尋找機遇。本集團相信，將該等地區納入土地儲備，將有助進一步分散物業組合的風險，免受單一市場波動所影響。

提升資訊技術

本集團瞭解資訊技術的重要性，並相信此為推動本集團下一階段高速增長的其中一個主要動力。故此，我們於2009年展開了代號為海鷗 II 的大規模資訊技術改革。海鷗 II 為內部員工研發的綜合系統，除了可大幅提升現有系統外，更有助本集團整合企業資源及擴充資料庫，令工作流程更為系統化，既可毫無疑問地提升工作效率，亦令管理層可隨時獲得最新的資訊以作出更佳決定。審批程序亦因海鷗 II 而得以更明確地劃分，令本集團可更有效地進行內部監控。此外，各區域辦事處的管理層團隊亦可透過海鷗 II 進行視頻會議，因而節省不少時間和成本。故此，本集團的整體的效率、溝通及決策可透過海鷗 II 而得以進一步完善。當海鷗 II 進入後期發展階段時，預期將可為本集團帶來更大裨益。



其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

2009年，本集團並無任何投機性衍生工具對沖投資。鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否需要安排貨幣和利率對沖以避免匯率浮動風險。

僱員及人力資源

於2009年12月31日，本集團共有員工4,111人（於2008年12月31日：3,893人）。僱員人數輕微增加，與本集團以協議銷售及在建物業計算的業務增長相符。

據本集團觀察所得，由於中國房地產市場於2009年反彈，故很多房地產開發商正積極於勞動市場物色人才，以填補2008年金融風暴時裁員的空缺。因此，於2009年，房地產市場的僱員流失率偏高。於2009年，為了挽留人才，本集團因應市場需要重新釐定人力資源系統及薪酬架構，以提高其吸引力及員工士氣。同時，本集團現有的購股權計劃及預計在未來將考慮引進的限制性股份激勵計劃，長遠偕能激勵員工的士氣，並達致按員工的表現而釐定其對本公司的貢獻，並對該等員工予以獎勵。此外，本集團亦向僱員提供各種培訓，以令其技術與時俱進。本集團相信，憑藉優秀的人才，本集團業務表現於未來會更勝同業，並為股東創造更佳價值。



投資者關係

達到更高透明度

本集團投資者關係工作致力於實現公司與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們恪守透明、一致的資訊披露準則，虛心求策，銳意進取。

2008年，面臨嚴峻的經濟形勢，我們秉執誠信的理念，依然與相關人士進行經常性的坦誠交流。2009年，我們繼續保持與相關人士的定期溝通，並將交流所獲之有益建議落實到各項工作中。

爭取更廣泛瞭解

2009年，集團管理層及投資者關係代表與約680家基金、證券公司及個人股東進行一對一會談及電話會議，包括18個大型投資者會及日常會見。

在日常交流過程中，大量相關人士建議加大路演推介力度，從而使公司獲得更廣泛的瞭解和認可。經過充分調研，我們將日本、荷蘭納入2009年4月份年度業績路演推介範圍，加上美國、英國、新加坡、香港和中國大陸等地，我們合共會見了約120位股東及投資者。

擴大投資覆蓋分析

我們歡迎更多房地產分析師關注公司的發展和表現，因為我們深知分析師的廣泛關注，是提升資本市場知名度的最有效途徑。令人高興的是，我們已經取得了優異的成績。覆蓋分析公司的證券機構已由2007年的5家迅速躍升到2008年的15家，至2009年底覆蓋公司更攀升至26家，其中包括花旗銀行、摩根大通、美林證券、摩根士丹利、野村證券、高盛及巴黎證券等金融機構。於2009年底，26家金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞。20家給予「優於大市」或「買進」評級，6家建議「持有」。沒有「賣出」評級。

自行組織項目參觀

2009年，公司業務所在6個城市的各項目共接待相關人士實地參觀約270次。對於所獲相關的回饋意見，我們已及時呈報管理層。

應眾多相關人士的要求，2009年6月，我們首次自行組織了項目參觀團，活動吸引了來自歐洲、北美、南美以及亞洲其他國家的80多位客人參加。此次活動圓滿成功。工作人員及受訪的三個北京項目—遠洋一方、遠洋萬和城和遠洋La Vie，均獲高度評價。上述三個項目分屬北京的中至高檔樓盤，是2009年和2010年的重點銷售項目。通過此次活動，本集團多層次的產品建造能力亦更為相關人士所瞭解。

完善公司網站，豐富資訊內容

為使公眾及時、便捷獲取所需資訊，我們對公司網站(www.sinooceanland.com)進行了完善。相關公司管治、常問問題、季度通訊、公司介紹簡報等相關資訊，均可登陸查詢。

此外，我們還豐富了季度通訊的內容，如：季度性公佈協議銷售額；根據市場情況，發表管理層專欄文章，以便相關人士瞭解我們對市場看法以及公司戰略等。

加強與個人股東的溝通

本集團十分珍惜與每位股東的溝通機會。雖然管理層代表與個人股東的溝通機會不多，但對他們的長期支持亦十分感謝。自從2008年本集團的股東特別大會以來，我們在每屆股東周年大會及股東特別大會上，均設置了股東問答環節，並請管理層代表直接回答公眾股東、尤其是個人股東的問題，使他們有機會深入瞭解本公司的發展戰略及最新發展情況。

對所有相關人士給予本集團的大力支持以及資訊回饋我們表示誠摯的謝意。如果您對我們的工作有任何疑問和意見，請發送電子郵件至ir@sinooceanland.com 與我們聯繫。我們承諾將在遵守相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答案(如果我們認為其他股東或投資者亦希望瞭解您感興趣的問題，我們將把給您的答覆張貼在公司網站上)。對於您的意見和建議，我們將認真考慮，並在提高本集團業績的基礎上，身體力行。



北京遠洋自然

翠綠。
明亮。

在售項目概覽

北京



遠洋萬和城

總樓面面積：442,000平方米
 可售總樓面面積：298,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，寫字樓及商鋪
 開發階段：2期
 竣工：2010-2011年



遠洋公館

總樓面面積：52,000平方米
 可售總樓面面積：39,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：1期
 竣工：2009年

在售項目概覽



遠洋山水

總樓面面積：1,401,000平方米
 可售總樓面面積：1,193,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：4期
 竣工：2008年



遠洋沁山水

總樓面面積：599,000平方米
 可售總樓面面積：477,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅、酒店及商鋪
 開發階段：5期
 竣工：2009-2011年

在售項目概覽



遠洋·La Vie

總樓面面積：208,000平方米

可售總樓面面積：130,000平方米

本集團應佔權益：85.72%

用途：住宅

開發階段：2期

竣工：2010-2012年



遠洋一方

總樓面面積：793,000平方米

可售總樓面面積：703,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪

開發階段：2期

竣工：2008-2011年

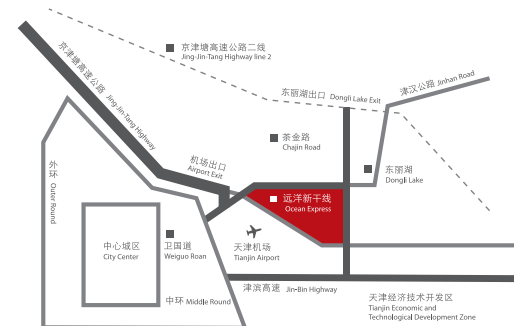
在售項目概覽

天津



遠洋城

總樓面面積：2,409,000平方米
 可售總樓面面積：2,089,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：5期
 竣工：2010-2016年



遠洋新幹線

總樓面面積：346,000平方米
 可售總樓面面積：288,000平方米
 本集團應佔權益：97.05%
 用途：住宅、寫字樓及商鋪
 開發階段：2期
 竣工：2008-2011年

大連



遠洋風景

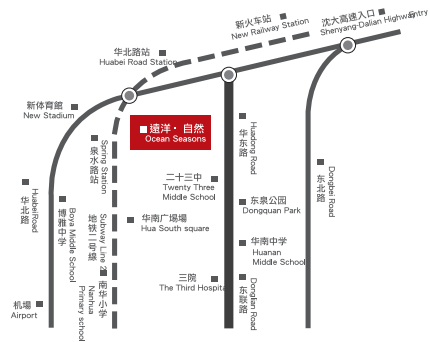
總樓面面積：178,000平方米
 可售總樓面面積：160,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：1期
 竣工：2008-2010 年



紅星海世界觀

總樓面面積：1,928,000平方米
 可售總樓面面積：1,484,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，酒店及商鋪
 開發階段：7期
 竣工：2010-2018年

在售項目概覽



遠洋自然

總樓面面積：138,000平方米
 可售總樓面面積：102,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅
 開發階段：1期
 竣工：2011至2012年

瀋陽



遠洋天地

總樓面面積：795,000平方米
 可售總樓面面積：680,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：5期
 竣工：2009-2013年

中山



遠洋城

總樓面面積：1,913,000平方米
 可售總樓面面積：1,704,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，寫字樓，商舖及購物中心
 開發階段：10期
 竣工：2008-2014年

杭州



運河商務區

總樓面面積：866,000平方米
 可售總樓面面積：665,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，寫字樓，酒店及商舖
 開發階段：4期
 竣工：2011-2014年

雅緻
非凡。
中山遠洋城



董事及高級管理層簡介



董事局主席、執行董事兼行政總裁

李明先生，現年46歲，本公司董事局主席、執行董事兼行政總裁，於1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月任行政總裁。李先生亦兼任本集團多家附屬公司及項目公司的主席或董事。李先生有超過12年物業發展及物業投資經驗，主要負責本公司的整體策略規劃、業務管理及統籌各城市的物業發展項目。在加入本集團之前，李先生曾在中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠」)及其附屬公司(統稱「中遠集團」)擔任高級管理職位。李先生於1985年7月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，1998年5月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。李先生現時為北京市第十一屆人民政治協商會議委員、北京市朝陽區第十四屆人民代表大會的代表及中國房地產業協會常務理事。李先生多次獲得全國性獎項，先後被授予「中國地產影響力人物」、「中國房地產品牌領導人物」、「北京地產10大風雲人物」、「中國商務地產10大企業家」及「[改變城市、影響中國]十大房地產領袖人物」等榮譽稱號。



非執行董事

劉暉女士，現年40歲，本公司非執行董事，於2010年3月加入本集團。劉女士擁有18年銀行及投資管理工作經驗，曾擔任中國人壽資產管理有限公司部門總經理、副總經理、總經理助理、中國建設銀行總行處長等職。2009年2月擔任中國人壽保險股份有限公司投資管理部總經理。劉女士於1992年7月獲得中國人民大學經濟學學士學位，並於2000年6月獲得清華大學工商管理碩士學位，她是高級經濟師。劉女士由中國人壽保險股份有限公司委任。

董事及高級管理層簡介



非執行董事

梁岩峰先生，現年44歲，本公司非執行董事，於2002年1月加入本集團。梁先生現時亦擔任於聯交所上市的中遠國際控股有限公司執行董事及金朝陽集團有限公司非執行董事兼非執行副主席。梁先生畢業於清華大學，1991年獲得社會科學系法學碩士學位及於2005年獲得經濟管理學院高級行政人員工商管理碩士學位。梁先生亦獲中國交通部授予高級經濟師資格。梁先生由中遠集團委任。



非執行董事

王曉東先生，現年51歲，本公司非執行董事，於2010年3月加入本集團。王先生自2006年1月起為中遠國際控股有限公司（「中遠國際」，連同其他附屬公司，稱為「中遠國際集團」）執行董事，並自2009年12月起出任中遠國際董事總經理。王先生亦為中遠國際集團多間附屬公司的董事。王先生擁有中國大連海事大學船舶輪機管理學士學位，中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並獲中國交通部授予高級工程師資格。王先生在船舶用燃料供應、船舶工業製造及塗料業務等方面均擁有豐富的技術管理、投資管理和企業營運經驗。王先生由中遠集團委任。



執行董事

王曉光先生，現年47歲，本公司執行董事兼副總裁，於2008年12月加入本集團。王先生現時亦擔任本集團東北區域事業部總經理，主要管理東北區域事業部的開發、經營、財務、行銷等工作，擁有24年企業管理及房地產開發經驗。王先生於1986年7月獲得吉林工業大學機械工程專業學士學位，並於2005年6月獲得東北財經大學高級行政人員工商管理碩士學位。在加入本集團之前，王先生曾擔任東北機械工業供銷公司總經理、乾豪集團有限公司董事長等職務。王先生現時亦為大連市第十四屆人大代表、大連市人大內司委委員、大連市工商聯副主席、遼寧省房地產開發協會副會長等。王先生多次獲得全國性獎項，先後被授予2007年度中國十大EMBA精英人物、2006年度CIHAF中國房地產十大新銳人物等。



執行董事

陳潤福先生，現年45歲，本公司執行董事兼副總裁。陳先生自2007年6月起擔任執行董事，負責本集團整體管理及制定各項目開發策略。自1995年加入本集團後，一直負責開發遠洋新幹線(北京)、遠洋天地(北京)、遠洋大廈(北京)及遠洋光華國際(北京)項目，亦負責本公司的土地儲備事宜。陳先生亦擔任多家本集團附屬公司及項目公司主席、法人代表或董事。陳先生擁有超過13年的物業發展及物業投資經驗，協助本集團行政總裁營運本集團。陳先生於1986年7月獲得大連理工學院(現大連理工大學)港口及航道工程學士學位，並於2005年9月獲得中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介



獨立非執行董事

曾慶麟先生，現年60歲，本公司獨立非執行董事。於2007年6月加入本集團，現時亦擔任欣賦顧問有限公司行政總裁，香港董事學會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。曾先生於1973年畢業於香港中文大學，獲得工商管理一級榮譽學士。曾先生曾在多間香港及新加坡上市公司出任高級管理職位，於1973年加入恒生銀行，在該銀行服務17年。1990年加入新加坡大華銀行集團擔任國際分行部主管兼第一副總裁之前，擔任恒生銀行策劃發展處助理總經理。曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995至1998年出任中國建設銀行香港分行替任行政總裁及副總經理。曾先生現任聯交所上市公司中外運航運有限公司、北青傳媒股份有限公司及首華財經網絡集團有限公司獨立非執行董事。



獨立非執行董事

顧雲昌先生，現年65歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過26年市場理論及政策研究經驗，包括研究分析中國房地產市場。顧先生於1983年獲委任為中國住宅問題研究會秘書長，並任此職務十年。1986至1998年間，顧先生參與研究及制訂全國住房政策改革，1998年擔任中國全國住房改革計劃主要起草人。顧先生曾參與國家級研究計劃，包括「2000年中國」及「小康住宅科技產業工程」，曾兩度獲得中國的國家科技進步一等獎。顧先生於1998年8月至2006年3月獲委任為中國房地產業協會副會長兼秘書長，自1998年起一直參與促進中國房地產業的發展，並且對中國房地產市場進行研究及分析。顧先生亦是中國房地產業協會年度分析報告「中國房地產調查」的主要籌辦人及撰稿人，現時出任聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司的獨立非執行董事及美國紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司的獨立董事。



獨立非執行董事

韓小京先生，現年55歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創辦合夥人，現時出任中國深圳證券交易所上市公司深圳華僑城控股股份有限公司獨立董事及聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司的監事，獲得中國政法大學法律碩士學位，有超過22年中國公司及證券法經驗，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作。



獨立非執行董事

趙康先生，現年61歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。趙先生為中國人民政治協商會議北京市第10屆及第11屆委員會委員，自2005年11月起擔任北京首都開發控股(集團)有限公司的榮譽董事長。趙先生曾擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司的獨立董事。趙先生於1975年12月自清華大學建築系畢業後，於1976年1月擔任北京懷柔縣建設局規劃科副科長，隨後於1978年5月加入北京市建設委員會統建辦公室。於1983年5月，趙先生先後擔任北京第一、第二城市建設開發公司副總經理，並於1987年後任北京城市開發總公司總經理助理、副總經理。1994年4月成為北京城市開發集團有限責任公司總經理、董事長。2005年趙先生任負責開發建設北京奧運村及國家體育館的北京國奧投資有限公司的董事長。

董事及高級管理層簡介

高級管理人員

徐立先生，現年48歲，本集團副總裁，主要負責管理本集團的項目開發。徐先生於1997年10月加入本集團，擁有超過18年的物業建設及物業開發經驗。徐先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事。徐先生於1992年12月獲得遼寧廣播電視大學工業與民用建築文憑。

周彤女士，現年46歲，本集團副總裁，主要負責本集團的市場推廣、銷售及物業管理。周女士於2003年8月加入本集團，擁有超過22年的物業設計、物業開發及物業投資經驗。周女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席或董事。周女士於1986年7月獲得同濟大學建築學學士學位。

朱雲春先生，現年52歲，本集團副總裁，主要負責本集團的監事會工作及內部監控。朱先生於2002年5月加入本集團，亦擔任本集團多家附屬公司主席、董事及監事。朱先生分別於1986年7月及2002年3月獲得大連海事大學的船舶政工文憑及交通運輸規劃與管理碩士學位。

李建波先生，現年47歲，本集團副總裁，於2009年9月加入本集團，主要負責本集團人力資源管理與開發，擁有超過17年的跨國公司人力資源專業管理經驗。李先生於1985年7月獲得清華大學計算機系工學學士，並於2000年8月獲得美國新澤西州立大學工商管理碩士學位。

沈培英先生，現年48歲，本集團首席財務官兼公司秘書，於2007年5月加入本集團，擁有超過16年聯交所上市公司工作的經驗，主要負責本集團的整體財務管理、公司秘書及合規事宜。沈先生於1988年獲得香港理工大學的會計專業文憑，於1991年獲得威爾士大學的工商管理碩士學位，並於1996年獲得香港大學法學文憑。沈先生為香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

譚祖元先生，現年48歲，本集團副總經理，於2003年2月加入本集團。譚先生現時亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席及董事。譚先生擁有超過22年物業開發經驗，主要負責集團產品研究、規劃設計及工程建設管理等工作。譚先生於1983年7月獲得湖南大學的工業與民用建築學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

陳雷先生，現年47歲，本集團副總經理，於1995年8月加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事及經理。陳先生負責管理行政總裁指定的多個物業發展項目。陳先生於1985年7月獲得天津大學工業管理工程學士學位，並於2006年9月獲得清華大學與澳大利亞國立大學聯辦課程的工商管理碩士學位。

張紅霞女士，現年49歲，本集團副總經理兼風險管理部總經理，於1998年1月加入本集團。張女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事、監事及經理。張女士主要負責項目合約管理及成本控制。張女士於1982年7月獲得西安公路學院（現長安大學）的公路運輸財務會計學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

趙澤輝先生，現年39歲，本集團副總經理，於1998年10月加入本集團。趙先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事及經理。趙先生主要負責土地開發及土地開發項目收購。趙先生於1994年7月獲得北京經濟學院（現首都經貿大學）經濟學學士學位，並於2004年11月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

溫海成先生，現年40歲，本集團副總經理，於2009年1月加入本集團。溫先生亦擔任本集團附屬公司的主席及董事。溫先生主要負責建築工程管理工作，擁有近18年的建築工程經驗。溫先生於1992年7月獲得重慶建築工程學院工學學士學位，並分別於1999年6月及2007年12月獲得重慶建築大學工學碩士學位和重慶大學管理學博士學位。

李振宇先生，現年38歲，本集團董事局秘書兼秘書行政部總經理。李先生於2007年5月加入本集團，主要負責本公司董事局有關事宜、本公司的對外事務及公共關係。加入本集團前，李先生自1994年7月起在中遠集團擔任多項職務。李先生於1994年6月取得中央財經大學學士學位。



顯赫。
氣派。
北京光華國際



董事局報告

董事局欣然呈報董事局報告以及本公司及本集團截至2009年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務及業務地域分析

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事房地產開發、建築、整修及裝飾工程、物業投資、物業管理及酒店經營業務。本集團為北京最大的房地產公司之一。

本集團主要經營活動的收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2009年12月31日止年度的業績載於第82頁的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付中期股息每股普通股港幣0.04元及上一財政年度的期末股息每股普通股港幣0.07元。

董事建議於2010年5月13日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2009年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.05元。待股東於應屆股東週年大會批准後，期末股息將以現金支付。

本公司將於2010年5月10日(星期一)至2010年5月13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2010年5月7日(星期五)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於綜合財務報表附註27。

董事局報告

可供分派儲備

本公司於2009年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣455百萬元。

股本

本公司截至2009年12月31日止年度及於該日的股本變動載於綜合財務報表附註24。

於2009年12月24日，本公司與中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本公司有條件地同意配發及發行934,000,000股股份（「認購股份」），認購價為每股港幣6.23元。認購股份已經繳足，在各方面於彼此間及於認購股份配發及發行日期與其他已發行股份享有同等地位。認購股份的總面值為港幣747,200,000元。董事認為，認購事項提供良機籌集額外資金，以鞏固本集團的財務狀況並擴大本集團的資本基礎，有利於日後的發展。認購事項的所得款淨額約為港幣58.18億元，擬用作本集團一般營運資金。

固定資產

本集團之固定資產變動載於綜合財務報表附註7。

貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本集團綜合財務報表附註28。本集團年內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於綜合財務報表附註36。

捐款

截至2009年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣7.84百萬元（2008年：人民幣7.1百萬元）。

薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬政策乃參照及考慮本公司經營業績，個人表現及可作比較的市場統計數字後作出建議。本公司亦採納購股權計劃作為獎勵合資格僱員，提供具有市場競爭力的員工薪資和福利，為公司的持續發展提供人力資源保障。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註35中。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第169頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

贖回普利達可換股債券

本公司於2007年9月28日在聯交所上市前，本公司向高力控股有限公司（「認購人」）發行了港幣15.75億元3%利息可換股債券（「普利達可換股債券」），其主要條款載於本公司於2007年9月14日刊發的招股章程（「招股章程」）「業務－普利達可換股債券的主要條款和條件」一段。

如本公司於2008年5月5日所公佈，本公司與認購人訂立了一份補充契約，以修訂普利達可換股債券的若干條款及條件，據此，本公司已於2008年5月5日發出贖回通知，以港幣7.566億元的贖回價部分贖回本金金額為港幣7.8億元的普利達可換股債券。餘下的未贖回本金金額為港幣7.95億元已於該換股債券到期時贖回。

該贖回及普利達可換股債券的其他變動詳情載列於綜合財務報表附註28及29(b)。

附屬公司於中國發行公司債券

參照本公司於2009年6月19日及25日刊發的公告，本公司的間接全資子公司遠洋地產有限公司已發行首三年票面息率每年4.4%的公司債券給與若干中國境內機構投資者，金額為人民幣26億元。

購股權計劃

本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）於2007年9月3日的股東書面決議案批准。受達成購股權計劃的所有條件所規限，購股權計劃有效期為10年，由採納日期起開始生效至2017年9月27日，根據購股權計劃的規定提早終止則除外。根據購股權計劃，董事局可向合資格僱員及董事授出購股權。購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及股份價值，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。

與根據購股權計劃可授出的購股權有關的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於2009年12月31日股份總數的7.53%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度已授出或可授予任何個別人士的購股權的相關股份數目均不得超過本公司於任何時間已發行股份數目的1%。

根據購股權計劃授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%可由要約當日起計一年後行使；購股權的70%可於要約當日起計兩年後行使；而所有購股權可於要約當日起計三年後行使。所授出的購股權應付代價為港幣1元。購股權的行使價由本公司董事決定，該價格將不會低於本公司股份於要約日期的收市價或該等股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

於回顧年度內，根據購股權計劃授予本集團董事、主要行政人員及僱員的購股權的變動如下：

授出購 股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2009年 1月1日 的未行使 購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內行使的 購股權數目 (附註)	年內失效的 購股權數目	於2009年 12月31日 的未行使 購股權數目	
董事							
李明先生	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	4,280,000	
	2008年9月19日	2.55	3,000,000	—	—	3,000,000	
	2009年7月30日	8.59	—	4,280,000	—	4,280,000	
梁岩峰先生	2007年10月8日	7.70	1,430,000	—	—	1,430,000	
	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	500,000	
	2009年7月30日	8.59	—	1,430,000	—	1,430,000	
陳潤福先生	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	1,710,000	
	2008年9月19日	2.55	1,000,000	—	—	1,000,000	
	2009年7月30日	8.59	—	1,710,000	—	1,710,000	
尹應能先生	2008年9月19日	2.55	200,000	—	—	200,000	
	2009年7月30日	8.59	—	200,000	—	200,000	
曾慶麟先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	(60,000)	140,000	
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	(40,000)	60,000	
	2009年7月30日	8.59	—	200,000	—	200,000	
顧雲昌先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	200,000	
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	100,000	
	2009年7月30日	8.59	—	200,000	—	200,000	
韓小京先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	200,000	
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	100,000	
	2009年7月30日	8.59	—	200,000	—	200,000	
趙康先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	200,000	
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	100,000	
	2009年7月30日	8.59	—	200,000	—	200,000	
小計			13,320,000	8,420,000	(100,000)	—	21,640,000

董事局報告

授出購 股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2009年 1月1日 的未行使 購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內行使的 購股權數目 (附註)	年內失效的 購股權數目	於2009年 12月31日 的未行使 購股權數目
僱員						
2007年9月28日	7.70	60,010,000	—	(991,500)	(4,523,000)	54,495,500
2008年1月24日	7.70	9,510,000	—	(156,000)	(704,000)	8,650,000
2008年9月19日	2.55	28,740,000	—	(1,900,500)	(1,620,000)	25,219,500
2009年7月30日	8.59	—	18,350,000	—	—	18,350,000
2009年9月2日	7.01	—	22,920,000	—	(500,000)	22,420,000
2009年10月5日	7.11	—	27,660,000	—	—	27,660,000
小計		98,260,000	68,930,000	(3,048,000)	(7,347,000)	156,795,000
總計		111,580,000	77,350,000	(3,148,000)	(7,347,000)	178,435,000

附註：

股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為港幣8.06元。

於2009年7月30日授出的26,770,000份購股權、於2009年9月2日授出的22,920,000份購股權及於2009年10月5日授出的27,660,000份購股權的每份購股權公平值分別為港幣3.36元、港幣2.84元及港幣2.76元。釐定購股權的公平值時乃採用二叉網格模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2009年7月30日	2009年9月2日	2009年10月5日
可變因素			
— 預期波幅	53.807%	53.928%	53.451%
— 無風險年利率	1.842%	1.764%	1.730%
— 預期股息收益率	1.21%	1.58%	1.59%
— 預期年期（由計量日期起計）	5年	5年	5年

附註：

(i) 預期波幅乃參照於聯交所上市的兩家主營業務與本公司相同的公司的7年年化每週波幅釐定。

(ii) 無風險利率指與於上述計量日期的購股權的預期年期相對應的香港外匯基金票據收益。

(iii) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

董事

下表載列年內及截至本報告刊發日期止董事局成員的若干資料：

姓名	職位
李建紅先生	非執行董事兼主席 (於2010年3月23日辭任)
羅東江先生	非執行董事兼副主席 (於2010年3月23日辭任)
劉暉女士	非執行董事 (於2010年3月23日獲委任)
李明先生	執行董事兼行政總裁 (於2010年3月23日獲委任為董事局主席)
梁岩峰先生	非執行董事
王曉東先生	非執行董事 (於2010年3月23日獲委任)
王曉光先生	執行董事 (於2010年3月23日獲委任)
陳潤福先生	執行董事
尹應能先生	非執行董事 (於2010年3月23日辭任)
曾慶麟先生	獨立非執行董事
顧雲昌先生	獨立非執行董事
韓小京先生	獨立非執行董事
趙康先生	獨立非執行董事

根據本公司的章程細則第110條，陳潤福先生、韓小京先生及趙康先生須輪值告退，並根據章程細則第112條符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理層的簡介詳情載於第44至50頁。

董事局報告

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於合約之重大權益

於回顧財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益的任何重大合約。

董事購買股份或債券之權利

除根據上文所載購股權計劃授出的購股權外，於回顧年度內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使本公司董事購入本公司或任何其他法團的股份或債券的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事及主要行政人員於股份及相關股份以及債券的權益

於2009年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	持有普通股 數目 (好倉)	購股權	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明先生	酌情信託之成立人	125,878,375 <i>附註 (i)</i>	11,560,000 <i>附註 (ii)</i>	137,438,375	2.438%
梁岩峰先生			3,360,000 <i>附註 (ii)</i>	3,360,000	0.060%
陳潤福先生			4,420,000 <i>附註 (ii)</i>	4,420,000	0.078%
尹應能先生	實益擁有人	12,728,371	400,000 <i>附註 (ii)</i>	13,128,371	0.233%
曾慶麟先生	實益擁有人	40,000	400,000 <i>附註 (ii)</i>	440,000	0.008%
顧雲昌先生			500,000 <i>附註 (ii)</i>	500,000	0.009%
韓小京先生			500,000 <i>附註 (ii)</i>	500,000	0.009%
趙康先生			500,000 <i>附註 (ii)</i>	500,000	0.009%

附註：

- i. 125,878,375股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- ii. 該等購股權為根據購股權計劃授出的購股權。購股權計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事局報告

主要股東及其他人士在股份及相關股份中的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2009年12月31日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及好倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）。

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有普通 股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中遠 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
中遠 (香港) 集團有限公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
True Smart International Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
中遠國際控股有限公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
COSCO International Land (B.V.I.) Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
中遠國際置地有限公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
Sunny Wealth Investments Limited (附註 i)	實益擁有人	好倉	949,937,399	16.85%
中國人壽保險 (集團) 公司 (附註 ii)	受控制公司權益	好倉	934,000,000	16.57%
中國人壽保險股份有限公司 (附註 ii)	實益擁有人	好倉	934,000,000	16.57%
中國中化集團公司 (附註 iii)	受控制公司權益	好倉	594,301,000	10.54%
中國中化股份有限公司 (附註 iii)	受控制公司權益	好倉	594,301,000	10.54%
中化香港 (集團) 有限公司 (附註 iii)	實益擁有人	好倉	594,301,000	10.54%

附註：

- (i) 949,937,399股股份由Sunny Wealth Investments Limited實益擁有。Sunny Wealth Investments Limited由中遠國際置地有限公司全資擁有，中遠國際置地有限公司由COSCO International Land (B.V.I.) Limited全資擁有；COSCO International Land (B.V.I.) Limited由COSCO (B.V.I.) Holdings Limited全資擁有。COSCO (B.V.I.) Holdings Limited由中遠國際控股有限公司全資擁有。True Smart International Limited擁有中遠國際控股有限公司59.87%股權。True Smart International Limited由中遠(香港)集團有限公司全資擁有；而中遠(香港)集團有限公司由中遠全資擁有。
- (ii) 934,000,000股股份以中國人壽保險股份有限公司之名義登記，並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司持有中國人壽保險股份有限公司的68.73%權益。
- (iii) 該等594,301,000股股份由中化香港(集團)有限公司實益擁有，而中化香港(集團)有限公司由中國中化股份有限公司全資擁有。中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%權益。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股本中擁有的權益，相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

優先購買權

本公司的章程細則並無規定優先購買權的條文，亦無加以限制本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的該等權利。

競爭權益

除本集團業務外，本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務擁有權益。

管理合約

年內本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

主要供應商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發業務。於回顧年度內，本集團向五大供應商的採購額(不含土地供應)為人民幣6.31億元，佔本集團全年總採購額的14.02%，其中中國建築第八工程局佔該採購額的4.21%。

本集團的主要產品以商品房為主，其主力客戶群為一般個人購房者，客戶較多。來自五大客戶的營業額佔全年營業額的比例為7.03%，其中CB Richard Ellis Strategic Partners Asia II, LP及CB Richard Ellis Strategic Partners Asia II-A, LP佔該營業額的4.86%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人或該等主要股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

關連交易

根據上市規則第14A章，下列關連交易須於本公司年報中披露。同時亦構成關連方交易的關連交易載於綜合財務報表附註44。

A. 一次性關連交易

1. 出售遠洋•光華國際的寫字樓單位

本公司的非全資附屬公司北京龍澤源置業有限公司(作為賣方)及中國船舶燃料有限責任公司(「中國船舶」)(作為買方)於2009年8月20日訂立有關出售位於中國北京的遠洋•光華國際的若干寫字樓單位的預售合約，出售代價約人民幣109.7百萬元。交易於2009年9月15日完成。

中國船舶為根據中國法律成立的公司，由本公司的主要股東中遠持有其50%權益。

2. 收購天澤發展有限公司的全部已發行股本

Sound Plan Group Limited(「Sound Plan」)作為賣方及本公司作為買方於2009年12月9日訂立協議，據此，Sound Plan有條件同意向本公司出售，而本公司有條件同意向Sound Plan購買Sound Plan所持有天澤發展有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本，收購代價為人民幣50百萬元，惟須受協議(「協議」)條款所載條件及條款規限。Sound Plan持有目標公司的全部已發行股本。目標公司為全部三家項目公司(即杭州遠洋天祺置業有限公司、杭州遠洋新河酒店置業有限公司及杭州遠洋運河商務區開發有限公司(統稱「項目公司」))30%權益的註冊持有人。所有項目公司均為本公司的間接附屬公司，並共同持有位於杭州拱墅區大關路第HZCC(2007)73號地塊的物業項目。協議獲本公司獨立股東於2010年1月18日舉行的股東特別大會上批准。完成後，項目公司成為本集團的全資附屬公司。

Sound Plan持有目標公司的全部已發行股本，目標公司為全部三家項目公司30%權益的註冊持有人，而三家項目公司是本公司的非全資附屬公司。由於Sound Plan是本公司非全資附屬公司的主要股東，因此Sound Plan為本公司的關連人士。

3. 收購城暉控股有限公司的全部已發行股本

劉平先生(作為賣方)及本公司的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(作為買方)於2009年12月29日訂立協議，據此，賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意向賣方購買賣方所持有城暉控股有限公司(「城暉」)的全部已發行股本，惟須受協議條款所載條件及條款規限。有關賣方轉讓城暉全部已發行股本代價，於交易完成時買方將：(i)以現金向賣方支付人民幣100.8百萬元；及(ii)承擔城暉的負債人民幣15百萬元。城暉持有北京龍澤源置業有限公司(「北京項目公司」)的20%權益，而北京項目公司則持有位於中國北京市朝陽區金桐西路10號遠洋·光華國際的物業項目的100%權益。完成後，北京項目公司成為本集團的全資附屬公司。

賣方持有城暉的全部已發行股本，城暉為北京項目公司20%權益的註冊持有人，而北京項目公司是本公司的非全資附屬公司。由於賣方是本公司非全資附屬公司的主要股東，因此賣方為本公司的關連人士。

B. 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易已由本公司的獨立非執行董事審閱，而有關的獨立非執行董事已確認，於2009年，該等持續關連交易乃(i)本集團的日常業務；(ii)按照一般商務條款進行；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合上市發行人股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，本公司已委聘本公司的核數師就有關本集團之持續關連交易，根據香港會計師公會發出之香港相關服務準則第4400號「對財務資料執行商定程序之委聘」(「Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information」)進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並就該等據實調查結果向董事局提交報告，確認於2009年度有關持續關連交易(i)已獲本公司董事局批准；(ii)倘涉及由本集團提供服務，則根據本集團的定價政策而進行；(iii)乃根據有關交易的協議條款進行；及(iv)並無超過已於招股章程內披露截至2009年12月31日止財政年度之相關上限金額。

1. 遠洋大廈有限公司(「遠洋大廈公司」)與中遠集團之間的物業租賃

本公司的附屬公司北京遠洋大廈有限公司(「遠洋大廈公司」)於2005年12月29日與中遠集團訂立租約，據此，遠洋大廈公司同意將遠洋大廈(北京)部分辦公用房租予中遠集團，於2009年度的總租金為人民幣3.8百萬元。2009年金額上限為人民幣3.9百萬元。

根據上市規則第14A.25條及按照招股章程所披露，根據上述可續訂租約於2007年、2008年及2009年應支付的全年租金總額上限預計約為每年人民幣3.9百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的關連人士。

2. 物業管理服務

(a) 中遠酒店物業公司向遠洋大廈公司提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業管理有限公司(「中遠酒店物業公司」)於2005年5月31日、2005年12月31日及2006年3月1日分別與遠洋大廈公司訂立三項物業管理協議。根據此三項物業管理協議，中遠酒店物業公司獲聘任為(i)遠洋大廈公司的寫字樓及空置單位；(ii)遠洋大廈(北京)的停車場；及(iii)遠洋大廈(北京)地庫一層的食堂提供物業管理服務。該三項協議為期2至3年不等，先後於2008年5月31日或2009年2月28日到期。於2009年中遠酒店物業公司獲支付的物業管理費為人民幣0.6百萬元。於2007年、2008年及2009年3個年度每年應付予中遠酒店物業公司的全年管理費總額上限約為每年人民幣1.2百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資附屬公司及關連人士。

(b) 中遠酒店物業公司向中遠提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業公司與遠洋大廈公司已於2006年3月1日訂立物業管理服務協議，據此中遠酒店物業公司須為遠洋大廈(北京)所有業主及租戶(包括該大廈的租戶中遠集團)提供物業管理服務。該協議為期三年，於2009年2月28日到期。於2009年應付予中遠酒店物業公司的管理費為人民幣5.0百萬元。截至2009年12月31日止三個年度各年，應付予中遠酒店物業管理公司的年度管理費合共預計最高約為每年人民幣5.0百萬元。

根據上市規則第14A.25條及按照招股章程所披露，第2(a)及2(b)項所述須付予中遠酒店物業公司的管理費於2007年、2008年及2009年的年度總額上限約為每年人民幣6.2百萬元。

中遠是我們主要股東及本公司關連人士。

董事局報告

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，截至本年報刊發日期，本公司於年內已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於第69至75頁的企業管治報告。

核數師

截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所須告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

承董事局命

李明

執行董事

香港，2010年3月22日



悠然。
寫意。

大連紅星海世界觀



企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2009年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

董事局及集團管理層承諾達到及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

企業管治常規

董事局認為，除本報告披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

董事證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易的操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

董事局

職責

董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以達到保障及提升本公司及其股東利益之目標。與本集團日常運營相關的事務授權管理層處理。於回顧年度內，董事局已（其中包括）審議及審批年度預算、管理業績及相對年度預算的表現最新情況（連同管理層的業務報告），審閱及通過截至2009年6月30日止期間的中期業績及截至2009年12月31日止年度的期末業績，審批本集團的收購及其他重要業務經營，評核本集團的內部控制及財務事宜。

董事局組成

董事局現時由十名董事組成，包括三名執行董事李明先生、王曉光先生及陳潤福先生，三名非執行董事劉暉女士、梁岩峰先生及王曉東先生，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱「董事及高級管理層簡介」一節。

根據企業管治守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須重選。於回顧年度內本公司三名非執行董事及四名獨立非執行董事並無按特定任期委任，原因是根據本公司的章程細則，彼等須於本公司的股東週年大會上輪值退任並重選。根據本公司的章程細則第110條，當時三分之一（或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近三分之一並至少為三分之一）的董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格進行重選。由於至少三分之一的全體董事須於每屆股東週年大會上退任，因此全體董事應至少每三年輪值退任一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受。

(i) 主席及行政總裁

於回顧年度內，本公司主席及行政總裁分別為李建紅先生及李明先生。主席及行政總裁的角色互相獨立。自二零一零年三月二十三日起，李建紅先生辭任本公司主席，而李明先生獲委任為主席，並會繼續擔任本公司行政總裁。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，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，將涉及於現有企業架構下重整權力及職權，並對本集團的一般業務有利。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。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

於回顧年度內，董事局一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已收到四名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事按照上市規則所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

董事委任、重選及罷免

根據本公司的章程細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任。每名董事（包括非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東週年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

企業管治報告

遵照本公司章程細則的規定，陳潤福先生、韓小京先生及趙康先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意膺選連任。劉暉女士、王曉東先生及王曉光先生於2010年3月23日獲委任。李建紅先生、羅東江先生及尹應能先生於2010年3月23日辭任。

董事局會議

董事局定期及在業務有需要時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報告、建議派付或宣派股息以及討論重大事項及本公司的一般經營。

於回顧年度內，每名董事於董事局會議的出席率如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
李建紅先生	4/4
羅東江先生	4/4
李明先生	4/4
梁岩峰先生	4/4
陳潤福先生	4/4
尹應能先生	4/4
曾慶麟先生	4/4
顧雲昌先生	4/4
韓小京先生	4/4
趙康先生	4/4

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於其他董事委員會會議，一般發出合理通知。

議程及相關董事局文件會按時向全體董事發出。主席會就董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

為確保遵守董事局程序及所有適用規則及規定，所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

公司秘書負責記錄及保管所有董事局及董事委員會會議的會議記錄。會議記錄的草稿一般於合理時間內提供予董事供提出意見，最終版本可供董事查閱。

董事培訓

如有新委任董事，該董事將獲提供入職課程，以確保其對本公司的業務及營運擁有適當了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的職責及義務。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。

董事及高級職員的責任保險及彌償

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於整個2009年財政年度，本公司董事及高級職員並無遭受索償。

董事委員會

董事局設有三個董事委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬及提名委員會及投資委員會（統稱「董事委員會」）。

董事委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為曾慶麟先生（委員會主席）、顧雲昌先生及韓小京先生（「審核委員會」）。彼等均非本公司前任或現任核數師成員。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序，同時負責審議核數師之任命、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜。此外，審核委員會亦須檢視本集團內部監控之成效，包括就各公司架構以及業務流程之內部監控作定期檢討，並考慮其潛在風險及迫切性以確保公司業務運作效率及實現企業目標及策略。該等檢討的涵蓋範圍包括財務、營運、法規及風險管理。審核委員會同時定期向董事局提交報告及建議。

企業管治報告

審核委員會於回顧年度內共舉行兩次會議，兩次會議的出席率均為100%。本公司的執行董事、高級管理層及外聘核數師獲邀參加會議討論。

審核委員會於回顧年度內已進行如下工作：

- (i) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (ii) 與外聘核數師討論土地增值稅、多個項目的進展、合資經營及中國實行新稅項規則等事項；
- (iii) 審閱2009年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討內部監控制度是否適當及其成效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (v) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；及
- (vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生(委員會主席)、顧雲昌先生及趙康先生(「薪酬及提名委員會」)。

薪酬及提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬政策和架構向董事局提出建議；透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討及批准按公司業績和表現而釐訂的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

董事酬金乃按各董事的技能、知識水平及參與本公司事務的程度及表現，並參照本公司盈利狀況、同業水平及當前市況而釐定。

董事或高級行政人員將不會參與有關其酬金的任何討論。薪酬及提名委員會亦會向主席諮詢有關其他執行董事酬金意見，並在有需要時尋求專業意見。薪酬政策之首要目標乃確保本公司能夠吸引、挽留及激勵對本公司有貢獻的高質素工作團隊，對本公司的成功十分重要。

薪酬及提名委員會於截至2009年12月31日止年度共舉行兩次會議，每次會議的出席率均為100%。薪酬及提名委員會於回顧年度內已進行如下工作：

- (i) 審閱及批准本公司截至2008年12月31日止年度的薪金報告及本公司截至2009年12月31日止年度的薪金預算；
- (ii) 審閱及批准有關高級管理層薪酬的報告；
- (iii) 審閱及批准建議酌情績效獎金；及
- (iv) 審閱及批准根據購股權計劃授出的購股權。

投資委員會

於回顧年度內投資委員會由六名成員組成，其中兩名為執行董事，四名為獨立非執行董事（「投資委員會」）。投資委員會成員為：李明先生（委員會主席）、陳潤福先生、曾慶麟先生、韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。自2010年1月1日起，投資委員會重組為由三名成員組成，其中一名為執行董事即李明先生（委員會主席）及兩名為獨立非執行董事即顧雲昌先生及趙康先生。投資委員會須於任何委員會成員提出要求時召開會議，財務部主管亦會參與討論。投資委員會亦獲授權可尋求外界專業意見或安排該等顧問出席會議，費用由本集團承擔。

投資委員會的主要職責為就本集團投資及投資風險管理政策作出考慮及審閱，同時對重要投資、收購及出售項目作出考慮、評估及檢討，並向董事局提出建議，並審閱及考慮本公司之發展策略及每年投資計劃。

企業管治報告

問責及審核

本公司董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表中提供客觀持平，清晰淺明的評估。倘董事知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營能力，董事必須在企業管治報告中清楚披露及詳細討論該等不明朗因素。

本公司獨立核數師有關其申報職責及其對本公司截止2009年12月31日止年度的財務報表的意見的聲明，載列於第77頁及78頁的獨立核數師報告。

內部監控

本集團的內部監控致力於保障集團的資產及信息。內部監控能讓集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法，本集團的內部監控涵蓋多個內部程序及政策。本集團的管理層已審閱截至2009年12月31日止年度的內部監控制度並作出檢討，其中包括相關財務，營運和法規監控，以及風險管理程序。檢討結果及有關的建議和意見已提交審核委員會及董事局考慮。

獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。羅兵咸永道負責審計及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審計外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2009年6月30日止6個月的中期綜合財務報表，並就本公司稅務合規及有關事宜提供意見。

截至2009年12月31日止年度，本集團就羅兵咸永道提供法定審核服務及非審核服務之應付費用分別為人民幣4.8百萬元及人民幣3.5百萬元。

股東權利及投資者關係

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，作為保障股東權益及權利的其中一項措施。

由2009年1月1日起上市規則的修訂推行後，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanland.com)刊載。

有關投資者關係的更多其他資料載列於第33及34頁。

簡潔。
明淨。

北京遠洋天地



獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東
(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第79至第168頁遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足適當，足以為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2009年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年3月22日

綜合資產負債表

		於 12 月 31 日	
		2009 年	2008 年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	324,867	304,989
土地使用權	8	38,964	36,958
投資物業	9	3,984,000	1,984,000
商譽	10	662,602	734,569
共同控制企業	12	671,685	—
聯營公司	13	294,462	310,796
可供出售金融資產	16	592,648	426,715
衍生金融工具	29	8,331	8,338
貿易及其他應收款項	20	893,590	250,731
遞延所得稅資產	30	305,539	111,777
		7,776,688	4,168,873
流動資產			
發展中物業	17	22,254,218	18,443,878
發展中土地	18	926,828	1,839,557
存貨（按成本）		99,503	80,217
土地使用權按金	19	7,371,019	4,066,559
貿易及其他應收款項	20	1,720,294	1,589,327
已落成待售物業	21	3,483,588	4,242,538
受限制銀行存款	22	896,442	810,006
現金及現金等價物	23	17,619,619	8,026,677
		54,371,511	39,098,759
資產總值		62,148,199	43,267,632
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	24	20,117,523	14,186,122
儲備	27	(485,282)	(226,789)
保留溢利			
— 擬派期末股息	39	248,154	288,373
— 其他		3,487,484	2,405,221
		23,367,879	16,652,927
少數股東權益		518,535	1,130,182
權益總值		23,886,414	17,783,109

綜合資產負債表

	附註	於 12 月 31 日	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款	28	17,186,844	8,778,770
遞延所得稅負債	30	999,182	790,038
		18,186,026	9,568,808
流動負債			
貸款	28	4,653,168	5,964,807
衍生金融工具	29	—	1,458
貿易及其他應付款項	31	4,526,103	5,010,158
預收客戶款項		9,494,610	3,749,274
應付所得稅		1,401,878	1,190,018
		20,075,759	15,915,715
負債總值		38,261,785	25,484,523
權益及負債總值		62,148,199	43,267,632
流動資產淨值		34,295,752	23,183,044
總資產減流動負債		42,072,440	27,351,917

於2010年3月22日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第87至第168頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

	附註	於 12 月 31 日	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	11	3,407,371	3,407,371
流動資產			
應收附屬公司款項	11	16,387,387	14,060,108
其他應收款項		2,209	—
現金及現金等價物	23	6,224,132	41,001
		22,613,728	14,101,109
資產總值		26,021,099	17,508,480
權益			
股本及溢價	24	20,117,523	14,186,122
儲備	27	222,580	143,637
保留溢利			
— 擬派期末股息	39	248,154	288,373
— 其他		206,716	331,670
權益總值		20,794,973	14,949,802
負債			
非流動負債			
貸款	28	4,186,479	1,474,565
		4,186,479	1,474,565
流動負債			
貸款	28	995,503	710,262
衍生金融工具	29	—	1,458
應付附屬公司款項	11	—	14,870
其他應付款項	31	44,144	357,523
		1,039,647	1,084,113
負債總值		5,226,126	2,558,678
權益及負債總值		26,021,099	17,508,480
流動資產淨值		21,574,081	13,016,996
總資產減流動負債		24,981,452	16,424,367

於2010年3月22日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第87至第168頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
營業額	6	8,823,658	6,487,380
銷售成本		(6,166,644)	(3,667,392)
毛利		2,657,014	2,819,988
其他收入	32	210,593	214,879
其他（虧損）／收益淨額	33	(8,294)	127,228
投資物業公平值收益	9	708,625	—
銷售及市場推廣費用		(318,252)	(250,592)
行政費用		(319,539)	(420,404)
經營溢利		2,930,147	2,491,099
衍生金融工具公平值收益	29	—	56,457
財務費用	36	(308,753)	(161,178)
分佔共同控制企業虧損	12	(35,315)	(54)
分佔聯營公司虧損	13	(18,334)	(2,430)
除所得稅前溢利		2,567,745	2,383,894
所得稅開支	37	(929,401)	(939,308)
年度溢利		1,638,344	1,444,586
應佔：			
本公司股東權益		1,582,077	1,387,896
少數股東權益		56,267	56,690
		1,638,344	1,444,586
本公司股東應佔溢利的每股溢利 （以人民幣為單位）			
— 基本	38	0.337	0.310
— 攤薄	38	0.336	0.310
股息	39	413,667	406,357

第87頁至第168頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
年度溢利		1,638,344	1,444,586
其他全面收益			
可供出售金融資產的公平值虧損	16	(11,402)	(20,910)
貨幣匯兌差額	16	(677)	(8,621)
年度其他全面收益		(12,079)	(29,531)
年度全面收益總額		1,626,265	1,415,055
應佔全面收益總額：			
— 本公司股東		1,569,998	1,358,365
— 少數股東權益		56,267	56,690
		1,626,265	1,415,055

第87頁至第168頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					少數股東權益	權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	合計		
附註	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
於 2008 年 1 月 1 日結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319
年度溢利	—	—	—	1,387,896	1,387,896	56,690	1,444,586
其他全面收益：							
可供出售金融資產							
公平值虧損	16	—	(20,910)	—	(20,910)	—	(20,910)
貨幣匯兌差額	16	—	(8,621)	—	(8,621)	—	(8,621)
截至 2008 年 12 月 31 日							
止年度的全面							
收益總額	—	—	(29,531)	1,387,896	1,358,365	56,690	1,415,055
與 2007 年有關的股息	39	—	—	(502,907)	(502,907)	(6,000)	(508,907)
與 2008 年有關的股息	39	—	—	(117,984)	(117,984)	—	(117,984)
回購股份	24	(4,898)	4,898	(19,570)	(19,570)	—	(19,570)
僱員購股權計劃							
的公平值儲備	27	—	110,814	—	110,814	—	110,814
轉撥自保留溢利	27	—	86,156	(86,156)	—	—	—
因以下各項所產生的							
少數股東權益增加／							
(減少)：							
一向少數股東收購							
附屬公司的							
額外權益	—	—	—	—	—	(188,930)	(188,930)
—少數股東注資	—	—	—	—	—	211,387	211,387
—出售附屬公司	—	—	—	—	—	2,925	2,925
	(4,898)	—	172,337	661,279	828,718	76,072	904,790
於 2008 年 12 月 31 日結餘	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109

綜合權益變動表

		本公司股東應佔					少數股東權益	權益總額
		股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	合計		
附註		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
於 2009 年 1 月 1 日結餘		3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109
年度溢利		—	—	—	1,582,077	1,582,077	56,267	1,638,344
其他全面收益：								
可供出售金融資產的								
公平值虧損	16	—	—	(11,402)	—	(11,402)	—	(11,402)
貨幣匯兌差額	16	—	—	(677)	—	(677)	—	(677)
截至 2009 年 12 月 31 日								
年度的全面收益總額		—	—	(12,079)	1,582,077	1,569,998	56,267	1,626,265
與 2008 年有關的股息	39	19,873	136,107	—	(288,308)	(132,328)	(17,404)	(149,732)
與 2009 年有關的股息	39	—	—	—	(165,513)	(165,513)	—	(165,513)
僱員購股權計劃的								
公平值儲備	27	—	—	78,943	—	78,943	—	78,943
轉撥自保留溢利	27	—	—	86,212	(86,212)	—	—	—
因員工購股權的								
行使而發行股份	24	2,218	14,816	—	—	17,034	—	17,034
向一名新股東								
發行認購股份	24	657,910	4,456,756	—	—	5,114,666	—	5,114,666
就收購附屬公司及								
向一名少數股東								
收購於附屬公司的								
額外權益而發行股份	24	143,049	500,672	(356,796)	—	286,925	(569,099)	(282,174)
因向少數股東收購								
附屬公司的額外								
權益而產生的								
少數股東權益減少	27	—	—	(54,773)	—	(54,773)	(81,411)	(136,184)
		823,050	5,108,351	(258,493)	1,042,044	6,714,952	(611,647)	6,103,305
於 2009 年 12 月 31 日結餘		4,289,174	15,828,349	(485,282)	3,735,638	23,367,879	518,535	23,886,414

第 87 頁至第 168 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用) 現金	40	1,648,701	(1,111,360)
已付利息	36	(871,368)	(1,009,403)
已付所得稅		(1,285,085)	(669,956)
經營活動所用現金淨額		(507,752)	(2,790,719)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(25,186)	(27,001)
出售物業、機器及設備所得款	40	9,384	8,619
購買可供出售金融資產	16	(206,898)	(687,883)
出售可供出售金融資產所得款		19,432	308,696
購買可換股票據		—	(187,483)
收購附屬公司，扣除獲得的現金	43	(110,335)	23,905
收購附屬公司的預付款	20	(158,439)	—
出售附屬公司所得款		1,499	22,000
注資予共同控制企業	12	(175,000)	—
注資予聯營公司	13	(2,000)	—
被視為注資予共同控制企業	12	(532,000)	—
已收利息		158,549	180,197
已收股息		2,746	19,146
收購附屬公司的額外權益		(531,582)	(153,546)
投資活動所用現金淨額		(1,549,830)	(493,350)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		18,027,933	8,903,904
償還貸款		(11,178,009)	(5,431,503)
發行股份所得款	24	5,114,666	—
向少數股東派付股息		(17,404)	(6,000)
向本公司股東派付股息		(297,841)	(620,891)
少數股東注資		—	211,387
回購優先股		—	(148,678)
回購股份	26	—	(19,570)
因員工購股權的行使而發行股份		12,550	—
融資活動所得現金淨額		11,661,895	2,888,649
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		9,604,313	(395,420)
年初現金及現金等價物		8,026,677	8,468,815
現金及現金等價物匯兌虧損		(11,371)	(46,718)
年終現金及現金等價物	23	17,619,619	8,026,677

第87頁至第168頁所載附註為該等財務報表的組成部分

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋地產控股有限公司（「本公司」）為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。本公司及附屬公司（「本集團」）的主要業務為投資控股和在中華人民共和國（「中國」）境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有陳述外，該等綜合財務報表均以人民幣千元為單位而呈列。該等綜合財務報表已於2010年3月22日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產、衍生金融工具、可換股票據、可換股債券及員工購股權作出修訂（按公平值入賬）。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。需要高度判斷或高度複雜性的方面，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的方面在附註5中披露。

3 主要會計政策概要

編製該等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。

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合存貨和租賃土地的定義。此前根據香港會計準則17「租賃」，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的租賃土地攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和物業開發完成後的攤銷額於損益表確認。會計政策變更後，根據香港會計準則2「存貨」，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

3 主要會計政策概要 (續)

管理層認為土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和年度經營成果。管理層認為將其分類為存貨能夠更好的反映管理層在正常經營條件下開發和出售資產的目的。且由於與行業慣例相一致，新會計政策能夠提供更加相關的財務信息。

此會計政策變更對本集團於本年度及比較年度的綜合財務報表未產生重大影響。此修訂將於未來適用。

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團於2009年1月1日已採納下列新頒佈及經修訂的香港財務報告準則及現行準則的詮釋：

香港財務報告準則7「金融工具：披露」(修訂本)，於2009年1月1日生效。此修訂要求對公平值計量及流動資金風險作出更詳盡的披露，由於會計政策變動僅導致額外披露，故對每股溢利並無影響。此修改特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值計量。

香港會計準則1(修訂)「財務報表的呈列」，於2009年1月1日生效。此經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非權益擁有人的權益變動」)，並規定「非權益擁有人的權益變動」必須在綜合全面收益表中的權益擁有人的權益變動分開呈列。因此，本集團於綜合權益變動表中呈列所有「權益擁有人的權益變動」，而於綜合全面收益表中則呈列所有「非權益擁有人的權益變動」。比較資料已重列以符合經修訂準則的規定。由於會計政策變動僅影響呈列方式，故對每股溢利並無影響。

香港財務報告準則2(修訂本)「股份付款」，於2009年1月1日生效。此項經修訂準則涉及可行權條件及註銷。該修訂澄清可行權條件僅為服務條件及表現條件。股份付款的其他特徵並非可行權條件。因此，該等特徵須計入與僱員及其他提供類似服務的人士訂立的交易於授出當日的公平值，亦即該等特徵不會對授出日期後預期將可行權的獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論由主體或其他人士進行)須採用相同的會計處理方法。此項修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

3 主要會計政策概要 (續)

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則 (續)

香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(作為香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進的一部分)及香港會計準則23(修訂)「借貸成本」。經修訂準則要求實體將收購、建造或生產合資格資產(即需要頗長時間以達致其用途或可供銷售之資產)直接應佔借貸成本予以資本化,作為該資產成本的一部分。有關借貸成本即時作費用支銷的選擇權將予剔除。

借貸成本的釋義亦已於香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進中作出修訂,故此利息開支使用香港會計準則39「金融工具:確認及計量」中界定的實際利息法計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間條文的不一致。由於本集團已於過往年度選擇使用實際利息法把有關合資格資產的借貸成本資本化,故香港會計準則23(修訂)不會對本集團的綜合財務報表構成任何影響。

香港財務報告準則8「營運分部」,於2009年1月1日起生效。香港財務報告準則8取代香港會計準則14「分部報告」,並將分部報告方式與美國財務會計準則131「企業的分部及相關資料的披露」之規定看齊。此項新準則要求採用「管理方針」,即分部資料需按照與內部報告所採用的相同基準呈報。由於此前報告的物業發展分部已分拆為物業發展北京、物業發展天津、物業發展東北及物業發展其他分部,這導致所呈列的分部數目增加。

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人為作出策略決定的總裁委員會。

商譽由管理層按分部層面分配至多組現金產生單位。與此前物業發展分部內的收購事項有關的商譽,已分配至物業發展天津分部及物業發展其他分部。分部的變動並未導致任何額外商譽減值。本集團資產及負債的計量亦未受到其他影響。2008年的比較數字已重列。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」(取代香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋3「收益－發展物業銷售的完成前合約」)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或國際會計準則11「建築合約」是否須應用於特定交易。這可能導致香港會計準則18應用的交易範圍更廣泛。由於所有收益交易均按香港會計準則18而非香港會計準則11入賬,因此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15與本集團的業務無關。

3 主要會計政策概要 (續)

(b) 於年終尚未生效且本集團並無提早採納的修訂

香港會計準則27(修訂)「綜合及獨立財務報表」，於2009年7月1日起生效。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則與少數股東權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在公司內的剩餘權益按公平值重新計量，並在損益中確認收益或虧損。本集團已於2009年1月1日起在與非控制性權益的交易中提前應用香港會計準則27(修訂)。

(c) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋

下列準則及現有準則的修訂已經頒佈，而本集團須於2010年1月1日或之後開始的會計期間強制性採納，惟本集團並無提早採納：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17「向擁有人分配非現金資產」，於2009年7月1日或之後生效。此詮釋為香港會計師公會於2009年5月頒佈的年度改進項目的一部分，並對實體向股東分派非現金資產時應以儲備或股息的方式作出分派的會計處理提供指引。香港財務報告準則5經修訂後亦規定資產僅可於現時狀況下可供分派並很大機會用作分派的情況下才可劃分為持作分派。本集團因並無向股東分派任何非現金資產，故此項詮釋現時不適用於本集團。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，於2009年7月1日起生效。經修訂準則對業務合併繼續應用收購法，但有部分重大修改。例如，所有收購業務的付款均須於收購日期按公平值入賬，而界定為負債的或然付款其後於收益表重新計量入賬。在非控制性權益被收購時，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將於2010年1月1日起對所有業務合併提前應用香港財務報告準則3(修訂)。

香港會計準則38(修訂本)「無形資產」，於2009年7月1日起生效。此修訂為香港會計師公會於2009年5月刊發的年度改進項目的一部分。本集團及公司將會自採納香港財務報告準則3(修訂)當日起採用香港會計準則38(修訂本)。此修訂澄清了業務合併時收購的無形資產的公平值計量的指引，並容許把每項擁有類似可用經濟年期的無形資產歸類為單一資產。此修訂對本集團的財務報表不會構成重大影響。

3 主要會計政策概要 (續)

(c) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則5(修訂本)「持作出售非流動資產(或出售組別)的計量」。此修訂為香港會計師公會於2009年5月刊發的年度改進項目的一部分。此修訂澄清香港財務報告準則5指有關劃分為持作出售或已終止經營業務的非流動資產(或出售組別)須作出的披露，並澄清香港會計準則1的一般規定仍然適用，特別是香港會計準則1第15段(達致公平呈列)及第125段(不明確估計的來源)。由於本集團並無持有任何該等資產，故此修訂目前與本集團無關。

香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈列」。此修訂為香港會計師公會於2009年5月刊發的年度改進項目的一部分。此修訂澄清意圖透過發行權益而結算的一項負債，與該負債被劃分為流動或非流動並無關連。儘管實體事實上可能須按對手方的要求而於任何時間以股份償付債項，惟此修訂對流動負債的定義作出修訂後，容許負債被劃分為非流動(惟實體須擁有於會計期間後最少12個月以轉付現金或其他資產的無條件遞延結算權利)。本集團及公司將會於2010年1月1日起採用香港會計準則1(修訂本)，惟預期對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則2(修訂本)「集團以現金結算之股份付款交易」，於2010年1月1日起生效。除了併入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務報告準則2的範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」外，此修訂擴闊了香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11對詮釋並無覆蓋的集團安排分類處理所提供的指引。此新頒佈指引預期對本集團的財務報表並無重大影響。

3 主要會計政策概要 (續)

3.1 綜合入賬

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有實體，一般由本集團持有過半數投票權的股權。評估本集團是否控制另一家實體時，會考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團收購附屬公司以收購會計法入賬。收購成本按交易當日所給予的資產、所發行的股本工具以及所產生或承擔的負債公平值，另加收購直接相關成本計算。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量(毋須計及任何少數股東權益)。收購成本超過本集團分佔可識別所收購資產淨值公平值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司的資產淨值公平值，則有關差額會直接在綜合收益表確認。

倘收購涉及超過一項交易，則本集團須個別處理各交易，使用各交易進行當日的交易成本及公平值數據釐定該交易有關的商譽數額。

本集團公司間的交易、結餘及未變現收益將會抵銷，而未變現虧損亦會抵銷。附屬公司的會計政策會作出所需變動，以確保與本集團所採用者相符。

在本公司資產負債表上，對附屬公司投資以成本扣除減值準備後的餘額列示(附註3.7)。本公司以收到／應收紅利為基礎記錄附屬公司的業績。

(b) 與少數股東權益的交易

本集團將與非控制性權益的交易視為與本公司權益持有人的交易。於向少數股東權益購入資產時，任何已付代價與分佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額於權益入賬。向少數股東進行出售的損益亦於權益入賬。

3 主要會計政策概要 (續)

3.1 綜合入賬 (續)

(c) 共同控制企業

共同控制企業指由本集團與另一方共同控制的公司，而雙方對該實體概無單方控制權。對共同控制企業投資以權益會計法入賬，首先按成本確認。

本集團分佔共同控制企業收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其分佔收購後儲備的變動則於儲備中確認。投資賬面值按累計收購後變動調整。

本集團與共同控制企業交易的未變現收益按本集團所持共同控制企業權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。共同控制企業的會計政策已作出所需改變，以確保與本集團所採用的政策一致。

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。對聯營公司投資以權益會計法入賬，初始按成本確認。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)(附註3.7)。

本集團分佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後權益變動按投資賬面值調整。當本集團分佔聯營公司虧損相當於或超過所持聯營公司權益包括任何實質屬於對聯營公司投資部分的其他長期權益及無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔責任或付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益會按本集團所持聯營公司權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

3 主要會計政策概要 (續)

3.2 分部報告

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人負責分配資源及對經營分部的表現進行評估，首席營運決策人為作出策略決定的總裁委員會。

3.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。財務數據則以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易或估值(倘項目須重新計算)當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產與負債按年終匯率換算所產生的外匯損益於綜合收益表確認。

按公平值計入損益的權益工具等非貨幣金融資產與負債的換算差額在損益表確認為公平值損益一部分。而歸類為可供出售金融資產等的非貨幣項目換算差額則計入權益的公平值儲備。

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的集團實體(其貨幣並非屬於嚴重通脹經濟體系)業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因而產生的兌差額確認為權益的獨立部分。

3 主要會計政策概要 (續)

3.4 物業

(a) 投資物業

本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團成員公司佔用的物業列作投資物業。投資物業包括以營運租約持有的土地及樓宇。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。

投資物業首先按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，公平值每年由獨立專業合資格評估師作出評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。正在重建以持續作投資物業用途或導致市場較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至工程或開發完成為止，屆時將重新分類，其後列作投資物業入賬。

倘物業、機器及設備因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則16於權益確認為重估物業、機器及設備。然而，倘公平值收益抵銷過去的減值虧損，則該收益會於綜合收益表確認。

3 主要會計政策概要 (續)

3.4 物業 (續)

(a) 投資物業 (續)

作為2008年對香港財務報告準則的改進的一部分，國際會計準則／香港會計準則40「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業的在建或發展中物業。作出該項修訂前，有關在建或發展中物業被納入香港會計準則16「物業、機器及設備」的範圍，直至建築或發展完成為止。

建築或發展為投資物業的物業按公平值入賬。倘無法可靠釐定公平值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公平值或建築完成為止（以較早者為準）。

按照對香港會計準則40的修訂的生效日期及過渡條文，該項修訂已於2009年1月1日開始的年度期間提前應用。於2009年1月1日，所有日後用作投資物業的在建或發展中物業均已自物業、機器及設備中轉出，並按外部估值師釐定於該日的公平值重新估值。

(b) 土地使用權

中國大陸所有的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，對獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上豎立的相關物業的擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業的相關土地使用權分開於資產負債表列示，並以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

持作開發出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.12項下入賬。

3 主要會計政策概要 (續)

3.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購有關項目直接相關的開支。

有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，並能可靠計量項目成本時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。獲更換部分的賬面值被終止確認。所有其他維修與保養開支於產生的財政期間自綜合收益表扣除。

折舊按直線法於各資產的估計可使用年期內將成本減累計減值損失撇減其餘值計算。就此採用的資產可使用年期如下：

—樓宇及租賃物業裝修	5至50年
—酒店物業	50年
—機器	8年
—汽車	8年
—辦公樓設備	5年
—電子設備	3年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額(附註3.7)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收益淨額」中確認。

3.6 商譽

商譽指收購成本超過收購當日本集團分估所收購附屬公司、共同控制企業及聯營公司可識別資產淨值公平值的差額。收購共同控制企業或聯營公司產生的商譽列為對共同控制企業或聯營公司投資，並就整體結餘評估有否減值。獨立確認的商譽須每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損入賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售實體產生的損益包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至預期自產生商譽的業務合併中受惠的多個或多組現金產生單位。本集團將商譽分配至經營所在的業務分部。

3 主要會計政策概要 (續)

3.7 對附屬公司、聯營公司、共同控制企業及非金融資產投資減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將審閱該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。為評估減值，資產歸類為可獨立識別現金流量的最小資產組合(現金產生單位)。商譽以外且已出現減值的可供出售金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

倘從附屬公司或聯營公司投資收取的股息，超過於宣派股息期間附屬公司或聯營公司的全面收入總額，則須在收到該等投資的股息後進行減值測試，或倘投資項目於獨立財務報表中的賬面值超過所投資公司的綜合財務報表的淨資產(包括商譽)賬面值，亦須進行減值測試。

3.8 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的用途而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期重新評估該分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款數額固定或可以計算且並非在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過報告期間結束起計12個月者除外(有關項目歸類為非流動資產)。貸款及應收款項於資產負債表中歸類為「貿易及其他應收款項」、「受限資金」及「現金及現金等價物」(附註3.13及3.14)。

3 主要會計政策概要 (續)

3.8 金融資產 (續)

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產即指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生金融資產。除非投資到期或管理層擬於報告期間結束起計12個月內出售有關投資，否則該等項目列為非流動資產。

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。投資首先按公平值加交易成本確認，並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後以實際利息法按攤銷成本入賬。列為可供出售證券的公平值變動產生的未變現損益在權益確認。倘出售列為可供出售的證券，則累計公平值調整將於綜合收益表列為投資證券所得損益。

可供出售證券的利息按實際利率法計算，並在收益表確認為其他收入的一部分。當本集團收取股息的權利確立時，可供出售股本工具的股息在收益表確認為其他收入的一部分。

3.9 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具指有關應收票據及可換股債券的選擇轉換權。衍生工具最初於衍生工具合約訂立日期以公平值確認，期後則以公平值重新計量。

3.10 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。僅在有客觀證據顯示金融資產因初始確認資產後發生的一項或多項事件(「損失事件」)而發生減值，且有關損失事件對該項或該組金融資產的預計未來現金流量產生的影響能可靠估計時，該項或該組金融資產方會減值並產生減值損失。

減值損失按照該資產的賬面值與以其原定實際利率貼現的預計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間的差額進行計量。發生的減值損失會減少該資產的賬面值，減值損失的金額於綜合收益表確認。如果貸款或持有至到期投資的合同利率為浮動利率，用於確定減值損失的貼現率為按合同確定的當前實際利率。在實際操作中，本集團也會以可觀察到的金融工具市場公平值為基礎計量減值。

3 主要會計政策概要 (續)

3.10 金融資產的減值 (續)

(a) 按攤銷成本入賬的資產 (續)

如在以後的期間，減值損失的金額減少且金額的減少與確認減值後發生的事件有客觀關聯，則會撥回過往確認的減值損失金額，並在綜合收益表確認。

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，本集團採用上述(a)項所提述的準則。就分類為可供出售的股本投資，倘公平值大幅或持續下跌至低於成本，則表示該等資產出現減值。如可供出售金融資產出現任何有關減值跡象，則會自權益扣除累計虧損(收購成本與現時公平值的差額，再扣除之前於損益確認的任何減值虧損)，並在獨立綜合收益表確認。於獨立綜合收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在獨立綜合收益表撥回。如在以後的期間，可供出售債務工具的公平值增加且公平值的增加與在收益表中確認減值損失後發生的事件有客觀關聯，則減值損失在獨立綜合收益表中予以撥回。

3.11 發展中土地

發展中土地指，土地籌備介入公開市場投標程序之前的一級土地開發。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。其補償金額一般會與具體政府管理部門協商一致。

3.12 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會列入流動資產，按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的土地使用權、建築成本、貸款成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉賬為已落成待售物業。

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

3 主要會計政策概要 (續)

3.12 存貨 (續)

(c) 其他存貨

存貨主要包括食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

3.13 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預期可於一年或之內收款(或時間更長，則在業務的正常營運周期)，則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項首先以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他短期高流動性投資(原訂有效期為三個月或以下)。

3.15 股本

普通股股本列入權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的成本，在權益中從所得款項中扣除(減去稅項)。

3.16 貿易應付款項

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

3.17 金融負債

(a) 貸款

貸款首先按公平值確認，並扣除所涉交易成本。貸款其後按攤銷成本入賬；所得款項(已扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於貸款期間以實際利息法於收益表內確認。

除非本集團享有可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債，否則貸款列為流動負債。

與收購、興建或生產合資格資產直接相關的借貸成本計入該項資產的成本。當借貸成本很可能導致資產產生未來經濟利益，而有關成本可以可靠地計量時，有關借貸成本會資本化為資產成本的一部分。其他借貸成本在產生的年內確認為支銷。

3 主要會計政策概要 (續)

3.17 金融負債 (續)

(b) 可換股債券

可換股債券負債部分的公平值以同等不可換股債券的市場利率計算。有關金額按攤銷成本列作負債，直至債券兌換或到期時為止。換股權的公平值首先按公平值確認，其後按各結算日的公平值重新計算。換股權公平值的變動在綜合收益表確認。

3.18 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅。稅項於收益表內確認，惟與於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期所得稅開支乃按結算日本公司的附屬公司、共同控制企業及聯營實體經營及產生應課稅收入所在的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表所載賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅來自非業務合併的交易中資產或負債的首次確認，而交易對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時運用的稅率(稅法)釐定。

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

遞延所得稅就對附屬公司、共同控制企業及聯營公司投資產生的暫時差額計提撥備，惟撥回暫時差額的時間可由本集團控制且暫時差額不可能於可見將來撥回者除外。

3 主要會計政策概要 (續)

3.18 當期及遞延所得稅 (續)

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，及有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

3.19 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至結算日止所提供服務的年假估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於放假時方可確認。

(b) 獎金福利

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

(c) 退休福利

根據中國規則及規例，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休福利計劃，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團其他資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,000元(以較低者為準)的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3 主要會計政策概要 (續)

3.20 股份付款

本集團設有若干以權益結算的股份報酬計劃，據此，有關實體接受僱員的服務作為獲本集團授出股本工具(購股權)的代價。為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考所授出購股權的公平值釐定。

在假設預期歸屬的購股權數目時，非市場可行權條件亦將一併考慮。所支銷總額於等待期間確認，即所有指定可行權條件須予達成的期間。於各報告期間結束時，有關實體會根據非市場可行權條件而修訂預期可行權的期權數目所作估計，並於收益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

行使購股權時所發行股份的認購現金經扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

3.21 撥備

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項同類責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

3 主要會計政策概要 (續)

3.22 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團向物業買家提供的財務擔保確認。

財務擔保負債首先按公平值加發出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任估計所需開支的現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計算。

財務擔保負債僅於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

3.23 營業額確認

營業額包括就本集團業務過程中銷售產品及提供服務的已收或應收代價的公平值。營業額在扣除退貨及折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。

當營業額金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。本集團基於其以往業績，交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 出售物業

出售物業收入於物業的風險及回報轉移予買家(即相關物業落成後，根據銷售協議交付予買家，並合理確定可收回相關應收款項)時確認。於收入確認當日前就已售物業收取的按金及分期付款列入資產負債表內的流動負債，並且在資產負債表以「預收賬款項」列示。

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入按實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，則本集團會將賬面值減至可收回金額(即其按工具原定實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續解除貼現作為利息收入。

3 主要會計政策概要 (續)

3.23 營業額確認 (續)

(d) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

(e) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

(f) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

(g) 裝修收入

裝修收入於合約結果能可靠地估計且很可能有利可圖時，在合約期內確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收益僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

本集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工百分比乃參考當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算。

3.24 營運租約

所有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約均列作營運租約。

(a) 本集團為承租人

根據營運租約作出的付款扣除自出租人收取的任何優惠後，於租期內按直線法自綜合收益表扣除。

(b) 本集團為出租人

當資產根據營運租約出租，則根據資產性質將該等資產計入資產負債表。租金收入按直線法於租期內確認。

3 主要會計政策概要 (續)

3.25 股息分派

分派予本公司股東的股息於本公司股東批准派付股息的期間在本集團及本公司的財務報表確認為負債。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流利率風險及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性並盡量減少其對集團財務狀況的潛在不利影響。董事會已審查及批准管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團及本公司面對未來商業交易及以非本集團及本公司功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團及本公司的外幣交易及結餘主要以港幣及美元計值。本集團及本公司現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本集團及本公司管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2009年12月31日，倘若人民幣兌港元及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後利潤將減少人民幣114,176,000元(2008年：增加人民幣46,708,000元)，這主要是由於換算以港元／美元計值的現金及現金等價物的外匯虧損(2008年：收益)減去換算以港元／美元計值的衍生金融工具及貸款所產生的外匯收益所致。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流及公平值利率風險

由於本集團並無重大可以產生利息收益的資產，本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期銀行貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2009年及2008年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

本集團的公平值利率風險主要與其固定息率的應付款項及其他應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2009年12月31日，倘若利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，考慮利息資本化影響之後則本集團的稅後利潤將減少／增加約人民幣2,031,000元(2008年：人民幣878,000元)。

(b) 信貸風險

信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產。本集團就其金融資產面臨的最大信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產的公平值。

為管理有關風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸紀錄的客戶，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值撥備。本集團信貸風險並不過度集中，風險分散於不同的交易方及客戶。

受限制存款產生的信貸風險有限，因為所有對手方均為具有適當信貸評級的銀行。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

本集團就若干客戶為購買物業向銀行融資的按揭貸款提供還款擔保。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度(附註28)隨時有充足餘額，且在所有時間符合貨幣限制規則，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部資產負債表比率的目標。

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。已按照香港財務報告準則7修訂本關於流動資金風險披露的規定許可的方式重列比較資料。

	1 年以下 人民幣千元	1 至 2 年 人民幣千元	2 至 5 年 人民幣千元	5 年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
2009 年 12 月 31 日					
貸款	5,549,770	7,611,270	7,095,545	4,071,483	24,328,068
貿易及其他應付款項	4,391,714	—	—	—	4,391,714
	9,941,484	7,611,270	7,095,545	4,071,483	28,719,782
2008 年 12 月 31 日					
貸款	6,732,094	6,146,904	2,022,629	1,293,024	16,194,651
貿易及其他應付款項	4,889,008	—	—	—	4,889,008
	11,621,102	6,146,904	2,022,629	1,293,024	21,083,659
公司					
2009 年 12 月 31 日					
貸款	1,107,469	98,667	4,254,787	—	5,460,923
貿易及其他應付款項	44,144	—	—	—	44,144
	1,151,613	98,667	4,254,787	—	5,507,067
2008 年 12 月 31 日					
貸款	821,909	1,517,741	—	—	2,339,650
貿易及其他應付款項	357,523	—	—	—	357,523
	1,179,432	1,517,741	—	—	2,697,173

綜合財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

4.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債率按淨負債除以資本總額計算。淨負債按總借款(包括綜合資產負債表所載之「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所載的「權益」加上淨負債計算。

於2009年及2008年12月31日期間的負債比率如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
借款總額 (附註 28)	21,840,012	14,743,577
減：現金及現金等價物 (附註 23)	(17,619,619)	(8,026,677)
淨負債	4,220,393	6,716,900
權益淨額	23,886,414	17,783,109
資本淨額	28,106,807	24,500,009
負債比率	15%	27%

於2009年負債比率減少主要由於股本發行(附註24)所致。

4.3 公平值估計

自2009年1月1日起，本集團就於資產負債表中按公平值計量的金融工具採納香港財務報告準則7的修訂，此項修訂要求採用下列公平值計量等級制度對公平值計量分級作出披露：

- (a) 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- (b) 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第二級)。
- (c) 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

4 財務風險管理 (續)

4.3 公平值估計 (續)

下表列示於2009及2008年12月31日本集團按公平值計量的資產。

	第一級	第二級	第三級	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團				
於2009年12月31日				
可供出售金融資產；股本證券	557,507	—	35,141	592,648
衍生金融工具	—	—	8,331	8,331
	557,507	—	43,472	600,979
本集團				
於2008年12月31日				
可供出售金融資產；股本證券	367,418	—	59,297	426,715
衍生金融工具	—	—	8,338	8,338
	367,418	—	67,635	435,053

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於結算日的市場報價計算。倘若能即時地及定期地從交易所、交易商、經紀、行業組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行的實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行的市場買入價。該等工具會被列入第一級。計入第一級的工具主要包括歸類為可供出售的香港聯交所股本投資。

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三級。

5 重大會計估計及假設

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。很大機會導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

(a) 投資物業公平值估計

本集團擁有的投資物業的公平值乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司於2009年12月31日估值所作出評估。在作出判斷時，本集團考慮多方面的數據，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場上即期價格，並就相關差異作出調整；
- (ii) 在交投活躍程度稍遜市場的同類物業近期價格，並會就自按相關價格交易當日以來的經濟狀況變化作出調整；及
- (iii) 根據任何現時租約及其他合約條款以及(在可能時)位於相同位置及具相同狀況的同類物業即期市場租值可靠地估計的未來現金流量等外部證據，按可反映對現金流量金額及時間不明朗因素的即期市場評估的貼現率貼現的現金流量預測。

(b) 可換股票據公平值的估計

本集團所認購之票據的公平值由獨立估值師戴德梁行有限公司於2009年12月31日進行評估。進行評估時以發行方可達成首次公開發售的情況下的公開市場價值為基礎，亦對該金融工具的純債券部分採用折現現金流量估值方法。使用的假設主要是以各結算日市場現狀為基礎。

(c) 員工購股權公平值的估計

截至2009年12月31日止，本集團發行的員工購股權的公平值由獨立估值師戴德梁行有限公司按相關購股權的發行日進行評估，進行評估時以本集團上市股份的公開市場價值為基礎，也考慮對未來的實現率的估計。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的，以及以前年度本集團員工流失率的記錄。

5 重大會計估計及假設 (續)

(d) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負金額的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

(e) 遞延稅項

在管理層認為很可能在未來產生應課稅利潤以供暫時性差異與稅務損失沖抵的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失確認有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能會有不同。

(f) 收入確認

誠如附註3.23所披露，本集團已確認來自出售持作待售物業的收益。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方的評估，須對交易狀況進行審查。大多數情況下，在各物業交付予買方之後，所有權風險和收益的轉移時間會與物業的公平權益歸屬予買方的時間相一致。

5 重大會計估計及假設 (續)

(f) 收入確認 (續)

誠如附註41所披露，本集團就為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予各銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交付之前，需已交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

(g) 估計資產減值

本集團每年按附註3.7所呈列的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化導致資產賬面值超過其可回收金額，則會對資產進行年度減值測試。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。有關計算需利用假設及估計。

(h) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程實際進度情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

6 分部資料

管理層根據經總裁委員會（「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。從業務角度，管理層評估物業發展及物業投資的表現。物業發展並按地理位置（北京、天津、東北及其他地區）進一步評估。

本集團經營的其他分部主要包括物業管理、酒店營運、物業銷售代理及裝修服務。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。

6 分部資料 (續)

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。融資成本並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，而是集中管理。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。

總資產不包括公司現金及現金等價物、於共同控制企業及聯營公司的投資、遞延稅項及可供出售金融資產，上述各項均集中管理，為總資產負債表調節表的一部分。

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全面收益表一致的方式計量。

下列為向委員會提供截至2009年及2008年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展				投資物業	所有		總計	公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至 2009 年										
12 月 31 日止年度										
總營業額	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	162,498	1,145,988	9,526,907	—	9,526,907	
分部間營業額	—	—	—	—	(6,009)	(697,240)	(703,249)	—	(703,249)	
營業額 (來自外部客戶)	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	156,489	448,748	8,823,658	—	8,823,658	
經調整經營溢利	1,719,935	123,014	339,640	95,483	107,123	161,377	2,546,572	(202,447)	2,344,125	
折舊及攤銷	(1,560)	(934)	(5,372)	(1,660)	(341)	(9,832)	(19,699)	—	(19,699)	
財務收入	94,903	16,091	28,688	6,594	6,228	22,203	174,707	(118,306)	56,401	
截至 2008 年										
12 月 31 日止年度										
總營業額	4,530,165	307,190	643,017	354,844	125,939	932,549	6,893,704	—	6,893,704	
分部間營業額	—	—	—	—	(4,003)	(402,321)	(406,324)	—	(406,324)	
營業額 (來自外部客戶)	4,530,165	307,190	643,017	354,844	121,936	530,228	6,487,380	—	6,487,380	
經調整經營溢利	2,184,809	121,587	158,170	58,278	130,353	408,555	3,061,752	(384,612)	2,677,140	
折舊及攤銷	(5,092)	(959)	(862)	(788)	(332)	(15,607)	(23,640)	—	(23,640)	
財務收入	154,352	18,368	4,319	—	40,795	116,091	333,925	(260,285)	73,640	

綜合財務報表附註

6 分部資料 (續)

	物業發展				投資物業	所有		總計	公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元			
於 2009 年 12 月 31 日										
總資產	19,549,097	4,696,369	9,038,347	10,092,367	4,180,120	8,238,678	55,794,978	(7,287,088)	48,507,890	
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資產除外) 增加	515	2,072	21,618	4,486	638	15,271	44,600	—	44,600	
總負債	12,033,464	2,385,794	3,968,744	2,550,981	910,747	1,503,032	23,352,762	(7,930,171)	15,422,591	
於 2008 年 12 月 31 日										
總資產	19,721,230	3,940,823	6,650,889	5,470,069	2,167,494	7,561,488	45,511,993	(6,617,707)	38,894,286	
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資產除外) 增加	1,121	730	1,716	3,276	36	24,998	31,877	—	31,877	
總負債	12,204,765	1,035,021	912,322	1,862,931	424,848	1,688,183	18,128,070	(8,177,162)	9,950,908	

經調整經營溢利與除所得稅前總溢利之間的調節表如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
經調整經營溢利	2,344,125	2,677,140
公司財務收入	111,208	106,557
公司日常開支	(233,811)	(292,598)
財務費用 (附註 36)	(308,753)	(161,178)
投資物業的公平值收益 (附註 9)	708,625	—
衍生金融工具的公平值收益 (附註 29)	—	56,457
分佔共同控制企業虧損 (附註 12)	(35,315)	(54)
分佔聯營公司虧損 (附註 13)	(18,334)	(2,430)
除所得稅前溢利	2,567,745	2,383,894

6 分部資料 (續)

報告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	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	48,507,890	38,894,286
公司現金及現金等價物	11,775,975	3,524,058
於共同控制企業的投資 (附註 12)	671,685	—
於聯營公司的投資 (附註 13)	294,462	310,796
可供出售金融資產 (附註 16)	592,648	426,715
遞延所得稅資產 (附註 30)	305,539	111,777
資產負債表內的總資產	62,148,199	43,267,632
分部負債總額	15,422,591	9,950,908
遞延所得稅負債 (附註 30)	999,182	790,038
流動貸款 (附註 28)	4,653,168	5,964,807
非流動貸款 (附註 28)	17,186,844	8,778,770
資產負債表內的總負債	38,261,785	25,484,523

本公司位於香港，其主要附屬公司多數位於中國。截至2009年及2008年止年度，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2009年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延稅項資產除外)為人民幣5,425,058,000元(2008年：人民幣2,747,552,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣551,522,000元(2008年：人民幣623,760,000元)。

截至2009年及2008年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售10%以上的單一重要客戶。

綜合財務報表附註

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃	酒店物業	機器	汽車	辦公設備	電子設備	合計
	物業裝修						
	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 2008 年 12 月 31 日							
止年度							
年初賬面淨值	83,900	170,855	683	20,417	16,724	—	292,579
重新分類	—	—	(98)	(648)	(9,642)	10,388	—
於 2008 年 1 月 1 日							
的賬面淨值	83,900	170,855	585	19,769	7,082	10,388	292,579
添置	—	5,568	863	5,042	6,619	8,909	27,001
處置	(6,094)	—	(7)	(2,002)	(366)	(469)	(8,938)
轉撥自己落成待售物業	7,825	—	—	—	—	—	7,825
收購附屬公司	3,035	—	—	1,325	—	516	4,876
折舊支出	(1,766)	(3,934)	(397)	(3,816)	(2,594)	(5,847)	(18,354)
年終賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989
於 2008 年 12 月 31 日							
成本	90,536	193,820	3,847	34,348	15,082	27,395	365,028
累計折舊	(3,636)	(21,331)	(2,803)	(14,030)	(4,341)	(13,898)	(60,039)
賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989
截至 2009 年 12 月 31 日							
止年度							
年初賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989
添置	1,271	1,653	5,185	8,881	1,869	6,327	25,186
處置	—	—	(11)	(2,028)	(263)	(7,170)	(9,472)
轉撥自己落成待售物業	3,566	—	—	—	—	—	3,566
收購附屬公司 (附註 43)	—	—	—	19,110	143	161	19,414
折舊支出	(1,839)	(3,953)	(795)	(7,315)	(3,864)	(1,050)	(18,816)
年終賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867
於 2009 年 12 月 31 日							
成本	95,373	195,473	9,021	60,311	16,831	26,713	403,722
累計折舊	(5,475)	(25,284)	(3,598)	(21,345)	(8,205)	(14,948)	(78,855)
賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867

折舊支出人民幣8,668,000元(2008年：人民幣9,581,000元)計入綜合收益表的銷售成本，另人民幣10,148,000元(2008年：人民幣8,773,000元)計入綜合收益表的行政費用。

於2009年及2008年12月31日，本集團酒店物業賬面值分別為人民幣170,189,000元及人民幣172,489,000元，以及樓宇賬面值分別為人民幣74,918,000元及人民幣76,496,000元，已用作本集團貸款抵押品(附註28)。

8 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指按少於50年的租期持有的中國營運租約預付支出，相關變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	36,958	36,947
轉撥自己落成待售物業	2,889	679
攤銷費用	(883)	(668)
年終	38,964	36,958

於2009年及2008年12月31日，本集團的土地使用權（賬面值分別為人民幣35,467,000元及人民幣36,285,000元）已用作本集團貸款抵押的抵押品（附註28）。

9 投資物業

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值		
年初	1,984,000	1,984,000
轉撥自己落成待售物業	1,291,375	—
公平值收益	708,625	—
年終	3,984,000	1,984,000

綜合財務報表附註

9 投資物業 (續)

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	156,489	121,936
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	62,354	30,059
不產生租金收入的直接營運費用	7,947	1,932

(b) 估值基準

本集團於2009年及2008年12月31日的投資物業公平值由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

(c) 抵押為抵押品的非流動資產

於2009年及2008年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣3,260,000,000元及人民幣1,260,000,000元，已用作本集團貸款抵押的抵押品(附註28)。

(d) 租賃安排

以下為根據不可撤銷營運租約的投資物業最低租金付款，並無於財務報表中確認為應收款項：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
1 年內	156,755	127,531
1 年至 5 年	241,381	166,084
5 年以上	69,573	45,266
	467,709	338,881

10 商譽

	人民幣千元
於 2008 年 1 月 1 日	
成本及賬面淨值	756,796
截至 2008 年 12 月 31 日止年度	
年初賬面淨值	756,796
減值計入銷售成本	(22,227)
年終賬面淨值	734,569
於 2008 年 12 月 31 日	
成本	756,796
減值計入銷售成本	(22,227)
賬面淨值	734,569
截至 2009 年 12 月 31 日止年度	
年初賬面淨值	734,569
減值計入銷售成本	(71,967)
年終賬面淨值	662,602
於 2009 年 12 月 31 日	
成本	756,796
減值計入銷售成本	(94,194)
賬面淨值	662,602

商譽乃按營運分部分配至本集團已識別現金產生單位。營運分部層面的商譽分配概要呈列如下。

	於 12 月 31 日	
	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
物業發展	649,267	721,234
其他	13,335	13,335
	662,602	734,569

綜合財務報表附註

10 商譽 (續)

現金產生單位的可回收金額按使用價值計算釐定。該等計算需採用基於管理層所批准的財務預算所作的現金流量預測。

用於計算使用價值的重要假設及考慮包括現金流量預測以及加權平均市場貼現率。現金流量預測乃根據房地產項目各自的開發計劃而編製。所採用的貼現率屬稅前貼現率，該貼現率可反映出相關營運分部的特定風險。

11 投資附屬公司 – 本公司

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
投資於非上市公司，以成本計	3,407,371	3,407,371
應收附屬公司款項	16,387,387	14,060,108
應付附屬公司款項	—	(14,870)

與附屬公司的往來款項為無抵押，不計息及須應要求償還。

11 投資附屬公司－本公司（續）

董事認為下表為於2009年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	已發行/繳足股本 (千元)	於2009年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(1) 遠洋地產有限公司	中國	外商獨資企業	人民幣5,100,000	100%	物業發展
(2) 北京德年投資管理諮詢 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣675,000	100%	諮詢服務
(3) 北京卓萬創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣663,261	100%	諮詢服務
(4) 北京萬洋世紀創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣341,000	100%	諮詢服務
(5) 北京碧城創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣336,000	100%	諮詢服務
(6) 北京遠洋大廈有限公司	中國	中外合資企業	美元30,000	72%	投資物業
(7) 北京林達華夏房地產開發 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣219,000	100%	物業發展
(8) 北京濤力投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣207,736	100%	諮詢服務
(9) 北京五河房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	75%	土地發展
(10) 北京東隆房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	美元12,370	85.72%	物業發展
(11) 北京金和萬盛房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣75,000	100%	土地與物業發展
(12) 北京龍澤源置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	100%	物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司—本公司(續)

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	已發行/繳足股本 (千元)	於 2009 年 12 月 31 日實際 持有權益	主要活動
(13) 北京遠麟置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(14) 北京遠乾置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(15) 北京遠洋中廣建築裝飾 工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	97%	裝修服務
(16) 北京遠河房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(17) 北京銀帆基業房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	物業發展
(18) 北京市天麟房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(19) 北京遠坤房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(20) 中遠酒店物業管理有限公司	中國	中外合資企業	人民幣12,667	100%	酒店及物業管理
(21) 北京銀港房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	為物業發展作準備
(22) 北京遠聯置地房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	物業發展

11 投資附屬公司－本公司（續）

名稱	成立和經營所在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於 2009 年 12 月 31 日實際 持有權益	主要活動
(23) 北京遠翔置地房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	物業發展
(24) 北京世紀遠洋賓館有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	酒店運營
(25) 北京遠洋基業物業管理 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣8,800	100%	物業管理
(26) 天津遠濱房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣600,000	97.05%	物業發展
(27) 天津普利達房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣420,000	100%	物業發展
(28) 天津市遠馳房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	96.99%	物業發展
(29) 天津盛曼投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	諮詢服務
(30) 遠洋地產(天津)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣170,000	94.10%	投資控股
(31) 天津市遠贏房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%	物業發展
(32) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	中外合資企業	美元48,200	70%	物業發展
(33) 杭州遠洋運河商務區開發 有限公司	中國	中外合資企業	美元39,220	70%	為物業發展作準備
(34) 杭州德洋投資管理有限公司	中國	外商獨資企業	美元29,600	100%	諮詢服務

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司—本公司(續)

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	已發行/繳足股本 (千元)	於 2009 年 12 月 31 日實際 持有權益	主要活動
(35) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	70%	物業發展
(36) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	中外合資企業	美元7,307	70%	為物業發展作準備
(37) 黃山東方紅影視產業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	為旅遊景點 發展作準備
(38) 勳業(大連)置業有限公司	中國	中外合資企業	美元90,000	100%	物業發展
(39) 大連明遠置業有限公司	中國	中外合資企業	美元80,000	100%	物業發展
(40) 大連正乾置業有限公司	中國	中外合資企業	美元76,860	100%	物業發展
(41) 大連乾豪房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	100%	物業發展
(42) 大連元天投資管理諮詢有限公司	中國	外商獨資企業	美元15,000	100%	諮詢服務
(43) 遠洋地產(中山)開發有限公司	中國	中外合作企業	人民幣720,000	100%	物業發展
(44) 萬祥置業(瀋陽)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣582,830	100%	物業發展
(45) 遼寧萬祥置業有限公司	中國	中外合資企業	人民幣459,240	100%	物業發展
(46) 遠洋地產國際發展有限公司	香港	有限公司	港元20	100%	投資控股

11 投資附屬公司－本公司（續）

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於 2009 年 12 月 31 日實際 持有權益	主要活動
(47) 德盛國際投資有限公司	香港	有限公司	港元 10	100%	投資控股
(48) 遠洋地產(中山)有限公司	香港	有限公司	港元 10	100%	投資控股
(49) 遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限公司	港元 10	100%	投資控股
(50) 穎博有限公司	香港	有限公司	港元－	100%	投資控股
(51) 昇能有限公司	香港	有限公司	港元－	100%	投資控股
(52) 德永國際有限公司	香港	有限公司	港元－	100%	投資控股
(53) 德發國際有限公司	香港	有限公司	港元－	100%	投資控股
(54) 德信國際投資有限公司	香港	有限公司	港元－	100%	投資控股
(55) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 50	100%	投資控股
(56) 耀勝發展有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 10	100%	投資控股
(57) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元－	100%	投資控股
(58) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元－	100%	投資控股
(59) 德曉有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元－	100%	投資控股

綜合財務報表附註

12 共同控制企業

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	—	54
注資	175,000	—
貸款給共同控制企業 (a)	532,000	—
分佔共同控制企業業績	(35,315)	(54)
年終	671,685	—

(a) 於 2009 年 11 月 13 日，本集團的全資附屬公司北京市天麟房地產開發有限公司（「天麟」）與本集團的共同控制企業北京麟聯置業有限公司（「麟聯」）及麟聯的兩名共同控制股東訂立貸款協議，內容有關提供合共人民幣 1,064,000,000 元的資金。該筆金額為無抵押、免息及需於各方協定的未來日期還款。

(b) 下表列示於 2009 及 2008 年 12 月 31 日在中國成立及經營的共同控制企業的詳情：

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				2009 年	2008 年	
北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 400,000	50%	50%	土地與物業發展

本集團分佔共同控制企業的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產	負債	營業額	虧損	% 持有權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2009 年					
北京麟聯置業有限公司	794,314	69,163	—	(4,100)	50%
2008 年					
北京麟聯置業有限公司	428,970	406,719	—	(1,646)	50%

本集團在共同控制企業並無其他或有負債或資本承擔。

13 聯營公司

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	310,796	327,056
增加	2,000	—
分佔聯營公司業績	(18,334)	(2,430)
於聯營公司成為附屬公司時重新分類為其他資產及負債	—	(6,000)
已收股息	—	(7,830)
年終	294,462	310,796

下表列示於 2009 及 2008 年 12 月 31 日在中國成立及經營的非上市聯營公司詳情：

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				2009 年	2008 年	
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	中國	有限 責任公司	人民幣 680,850	47%	47%	土地開發
北京坤聯信和商業 管理有限責任公司	中國	有限 責任公司	人民幣 5,000	40%	—	諮詢管理

綜合財務報表附註

13 聯營公司 (續)

本集團佔聯營公司的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產	負債	營業額	虧損	%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	持有權益
2009 年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	678,766	359,464	—	(2,825)	47%
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	1,998	—	—	(2)	40%
2008 年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	590,753	268,626	132	(2,430)	47%

本集團在聯營公司並無其他或有負債或資本承擔。

14 按類別劃分之金融工具

以下項目已應用金融工具所採用的會計政策：

(a) 本集團

	貸款及 應收款項 人民幣千元	以公平值 計量且 公平值變動 計入損益 的資產	可供出售 人民幣千元	合計 人民幣千元
		人民幣千元		
資產				
於 2009 年 12 月 31 日				
可供出售金融資產 (附註 16)	—	—	592,648	592,648
衍生金融工具 (附註 29)	—	8,331	—	8,331
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	1,513,137	—	—	1,513,137
受限制銀行存款 (附註 22)	896,442	—	—	896,442
現金及現金等價物 (附註 23)	17,619,619	—	—	17,619,619
	20,029,198	8,331	592,648	20,630,177
於 2008 年 12 月 31 日				
可供出售金融資產 (附註 16)	—	—	426,715	426,715
衍生金融工具 (附註 29)	—	8,338	—	8,338
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	1,428,864	—	—	1,428,864
受限制銀行存款 (附註 22)	810,006	—	—	810,006
現金及現金等價物 (附註 23)	8,026,677	—	—	8,026,677
	10,265,547	8,338	426,715	10,700,600
負債				
於 2009 年 12 月 31 日				
貸款 (附註 28)	—	—	21,840,012	21,840,012
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	—	—	4,391,714	4,391,714
	—	—	26,231,726	26,231,726
於 2008 年 12 月 31 日				
貸款 (附註 28)	—	710,262	14,033,315	14,743,577
衍生金融工具 (附註 29)	—	1,458	—	1,458
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	—	—	4,889,008	4,889,008
	—	711,720	18,922,323	19,634,043

綜合財務報表附註

14按類別劃分之金融工具(續)

(b) 本公司

		貸款及應收款項		
		人民幣千元		
資產				
於 2009 年 12 月 31 日				
應收附屬公司款項 (附註 11)				16,387,387
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)				2,209
現金及現金等價物 (附註 23)				6,224,132
				<u>22,613,728</u>
於 2008 年 12 月 31 日				
應收附屬公司款項 (附註 11)				14,060,108
現金及現金等價物 (附註 23)				41,001
				<u>14,101,109</u>
		以公平值 計量且 公平值變動 計入損益 的負債	其他金融負債	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
於 2009 年 12 月 31 日				
貸款 (附註 28)		—	5,181,982	5,181,982
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)		—	44,144	44,144
		—	5,226,126	5,226,126
於 2008 年 12 月 31 日				
貸款 (附註 28)		710,262	1,474,565	2,184,827
衍生金融工具 (附註 29)		1,458	—	1,458
應付附屬公司款項 (附註 11)		—	14,870	14,870
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)		—	357,523	357,523
		711,720	1,846,958	2,558,678

15 金融資產之信貸質量

(a) 本集團

未過期也未減值的金融資產的信貸質量，可以根據對手方違約率的歷史信息進行評估：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的對手方	64,651	192,141
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	51,416	178,047
未逾信用期及未減值的其他應收款項	969,948	1,241,744
未逾信用期及未減值的土地使用權按金	235,000	—

土地使用權按金人民幣235,000,000元(2008年：無)是支付給地方土地資源局作參與公開市場投標的按金。按金是支付到相關政府部門，並沒有涉及到重大信貸風險。

所有銀行存款均存放於信譽良好的企業銀行。概無銀行存款被認為須面對重大信貸風險。

於2009年(2008年：無)並無重新磋商已全面履約的金融資產。

(b) 本公司

本公司的銀行存款皆存入具有良好信譽的銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

綜合財務報表附註

16 可供出售金融資產

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
於恒盛地產控股有限公司的投資 (a)	163,279	—
於 SOL Investment Fund Limited 的投資 (b)	394,228	367,418
於其他非上市股本證券的投資	35,141	59,297
	592,648	426,715

- (a) 於2009年9月11日，全資附屬公司德永國際有限公司(「德永」)與房地產發展公司恒盛及其聯席全球協調人訂立協議，據此，德永同意按首次公開發售價格購買部份恒盛的投資者股份。於2009年10月2日，恒盛在香港聯合交易所有限公司上市，而德永就此按每股港幣4.4元購買52,840,000股股份。其於2009年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報收市價而釐定。
- (b) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL Fund」)(本集團一家特殊目的機構)根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。SOL Fund的相關投資代表於香港聯合交易所有限公司上市的股份的投資，因此，其於2009年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報收市價而釐定。

16 可供出售金融資產 (續)

本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。非上市證券的公平值按各證券的資產淨值計算。

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	426,715	67,487
增加	206,898	696,504
處置	(28,886)	(307,745)
計入權益的重估虧損	(11,402)	(20,910)
貨幣匯兌差額	(677)	(8,621)
年終	592,648	426,715

可供出售金融資產包括以下項目：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
公平值：		
— 上市	557,507	367,418
— 非上市	35,141	59,297
	592,648	426,715
上市證券市值	557,507	367,418

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
— 港元	557,507	367,418
— 人民幣	35,141	59,297
	592,648	426,715

於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，並無就可供出售金融資產作出減值撥備。

綜合財務報表附註

17 發展中物業

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	18,443,878	13,002,533
添置	5,995,153	6,479,227
轉入自發展中土地	1,426,204	1,507,737
轉入自土地使用權按金	2,189,580	3,036,010
收購附屬公司	420,443	—
轉撥至已落成待售物業	(6,221,040)	(5,581,629)
年終	22,254,218	18,443,878
發展中物業包括：		
土地使用權	7,437,652	6,591,275
建築成本及資本化支出	13,383,219	10,672,866
資本化利息	1,433,347	1,179,737
	22,254,218	18,443,878

土地使用權分析如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
於中國持有：		
租約超過 50 年	4,664,727	4,655,820
租約少於 50 年	2,772,925	1,935,455
年終	7,437,652	6,591,275

發展中物業全部位於中國。

於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，發展中物業中分別約人民幣 2,120,717,000 元及人民幣 1,467,719,000 元 (附註 28) 用作本集團貸款抵押的抵押品。

18 發展中土地

發展中土地指一級土地開發項目。這些項目沒有取得正式的土地使用權證書，本集團一般會根據協議收回協定的補償金。一級土地開發項目的主要活動包括拆除及土地平整等工程。

19 土地使用權按金

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
付予當地土地機關的按金 (a)	4,137,885	2,525,086
付予第三方的按金 (b)	3,233,134	1,541,473
	7,371,019	4,066,559

(a) 於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，就於公開市場拍賣的土地使用權而支付予當地土地機關的按金分別約為人民幣 4,137,885,000 元及人民幣 2,525,086,000 元。

(b) 於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，就轉讓土地使用權而支付予第三方的按金分別約為人民幣 3,233,134,000 元及人民幣 1,541,473,000 元。該等土地乃為發展項目而收購。

20 貿易及其他應收款項

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	55,336	145,917
就合約工程應收客戶的款項	9,315	46,224
減：應收款項減值撥備	(5,388)	(5,021)
貿易應收款項淨額 (a)	59,263	187,120
收購預付款 (b)	158,439	—
預付稅款—所得稅	414,948	166,642
預付稅款—其他	509,762	198,446
借予第三方委託貸款 (c)	118,680	160,100
借予共同控制企業委託貸款	—	267,190
借予聯營公司委託貸款 (d)	307,770	268,478
可換股票據（附註 29(a)）	196,543	187,483
其他預付款項	17,598	46,106
其他應收第三方的款項 (b)	483,926	—
其他應收款項	346,955	358,493
	2,613,884	1,840,058
減：非即期部分	(893,590)	(250,731)
即期部分	1,720,294	1,589,327

於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶款項的賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
少於 6 個月	52,282	103,889
6 個月至 1 年	4,973	80,505
1 年至 2 年	1,875	2,763
2 年至 3 年	969	606
超過 3 年	4,552	4,378
	64,651	192,141

於 2009 年 12 月 31 日，貿易應收款項人民幣 13,235,000 元 (2008 年：人民幣 14,094,000 元) 已經逾期。在上述款項中，人民幣 6,251,000 元 (2008 年：人民幣 7,793,000 元) 並無減值。未減值款項為銷售物業的應收款項，涉及若干沒有過往拖欠還款記錄的獨立客戶。此等應收款項均逾期少於六個月。

於 2009 年 12 月 31 日，貿易應收款項人民幣 6,984,000 元 (2008 年：人民幣 6,301,000 元) 已經減值。於 2009 年 12 月 31 日，撥備金額為人民幣 5,388,000 元 (2008 年：人民幣 5,021,000 元)。個別減值的應收款項主要來自於應收的物業管理費。評估後認為部分應收款項預計將可收回。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
於 1 月 1 日	(5,021)	(2,446)
收購附屬公司	—	(2,974)
應收款項減值撥備	(367)	(48)
未動用款項撥回	—	447
於 12 月 31 日	(5,388)	(5,021)

(b) 收購預付款項人民幣 158,439,000 元為就收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司 (「重慶高爾夫」) 55% 股份而支付予天津產權交易中心的款項。

其他應收第三方的款項人民幣 483,926,000 元為借予重慶高爾夫的款項，供其用作營運資金。該等應收款項為免息及按要要求而還款。

20 貿易及其他應收款項 (續)

- (c) 委託貸款人民幣118,680,000元為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，按利率6.20%計息，並須於2010年7月22日前還款。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31% (2008年：6.73%至7.29%) 計息，且須於2010年3月25日前還款。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位。

21 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，租期介乎40至70年，並分別於截至2009年及2008年止年度按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	461,344	539,318
建築成本及資本化支出	2,811,478	3,479,706
資本化利息	210,766	223,514
	3,483,588	4,242,538

於2009年及2008年12月31日，已落成待售物業中分別約為人民幣106,609,000元及零用作本集團貸款之抵押品(附註28)。

土地使用權分析如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
於中國持有：		
租約超過 50 年	201,697	216,241
租約少於 50 年	259,647	323,077
年終	461,344	539,318

綜合財務報表附註

22 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指銀行就按揭貸款信貸授予本集團物業買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款，以滿足若干地方機關的規定。

23 現金及現金等價物

	於 12 月 31 日			
	本集團		本公司	
	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
銀行存款及現金	11,440,315	4,840,548	5,254,231	1,611
短期銀行存款	6,179,304	3,186,129	969,901	39,390
現金及現金等價物	17,619,619	8,026,677	6,224,132	41,001
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	9,248,384	7,344,056	—	—
— 港幣	5,400,057	31,943	5,138,165	15,604
— 美元	2,971,169	650,655	1,085,958	25,374
— 英磅	9	23	9	23
	17,619,619	8,026,677	6,224,132	41,001

截至2009年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率界乎0.36%至3.60%（2008年：界乎0.01%至3.6%）。

本集團現金及現金等價物以人民幣、港幣及美元計值，分別置存於中國及香港的銀行。將該等中國大陸境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

24 股本及溢價

	每股面值	普通股面值	等同	股份溢價	合計
	港幣 0.8 元的 普通股股數		普通股面值		
		港幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2008 年 1 月 1 日年初結餘	4,475,540,000	3,580,432	3,471,022	10,719,998	14,191,020
回購股份	(6,953,000)	(5,562)	(4,898)	—	(4,898)
於 2008 年 12 月 31 日	4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	14,186,122
於 2009 年 1 月 1 日年初結餘	4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	14,186,122
就收購附屬公司及 向一名少數股東收購 於附屬公司的額外 權益而發行股份 (a)	202,711,000	162,169	143,049	500,672	643,721
向一名新股東發行認購股份 (b)	934,000,000	747,200	657,910	4,456,756	5,114,666
因員工購股權的 行使而發行股份	3,148,000	2,518	2,218	14,816	17,034
發行代息股份	28,180,432	22,544	19,873	136,107	155,980
於 2009 年 12 月 31 日	5,636,626,432	4,509,301	4,289,174	15,828,349	20,117,523

綜合財務報表附註

24 股本及溢價 (續)

- (a) 於2008年11月7日，本集團訂立了兩份買賣協議(「買賣協議」)以總代價人民幣12億元(當中包括現金人民幣4.80億元及相等於餘額的公司股票)收購乾豪房地產公司100%股權(附註43)、大連正乾置業有限公司(「大連正乾」)及大連明遠置業有限公司(「大連明遠」)各49%的股權。詳細買賣協議已載於本集團於2008年11月28日的通函內。交易已於2009年1月2日完成，而實際代價為人民幣1,123,568,000元。於收購前，本集團擁有大連正乾及大連明遠各51%的股權。於收購後，大連正乾及大連明遠成為本集團的全資附屬公司。
- (b) 於2009年12月24日，本公司與中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)訂立協議，據此，中國人壽同意以每股港幣6.23元認購本公司934,000,000股股份。交易於2009年12月30日完成。

25 購股權

購股權乃授予部分董事及經選取僱員，其中購股權的40%由授出當日起計一年後可予行使；購股權的70%由授出當日起計兩年後可予行使；而所有購股權由授出當日起計三年後可予行使。購股權的合約購股權期限為五年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

25 購股權 (續)

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 港元行使價	股數 (千股)
	港幣元	
於 2009 年 1 月 1 日	6.14	111,580
年內授出	7.59	77,350
年內失效	6.52	(7,347)
年內行使	4.53	(3,148)
於 2009 年 12 月 31 日	6.78	178,435

178,435,000 份未行使購股權中 (2008 年：111,580,000 份)，於 2009 年 12 月 31 日有 57,617,000 份 (2008 年：26,972,000 份) 可予行使。

年終，未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股港元 行使價	股數 (千股)
2012 年 9 月 27 日	7.7	61,915
2013 年 1 月 24 日	7.7	9,390
2013 年 9 月 19 日	2.55	30,280
2014 年 7 月 30 日	8.59	26,770
2014 年 9 月 2 日	7.01	22,420
2014 年 10 月 5 日	7.11	27,660
		178,435

年內，已授購股權加權平均公平值根據二叉網格模型為每份購股權值港幣 2.99 元 (2008 年：港幣 1.50 元)。二叉網格模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

綜合財務報表附註

26 保留溢利

	本集團		本公司	
	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
於 1 月 1 日	2,693,594	2,032,315	620,043	624,477
年度溢利	1,582,077	1,387,896	288,648	636,027
與 2007 年有關的股息	—	(502,907)	—	(502,907)
與 2008 年有關的股息 (附註 39)	(288,308)	(117,984)	(288,308)	(117,984)
與 2009 年有關的股息 (附註 39)	(165,513)	—	(165,513)	—
轉撥至法定儲備基金	(86,212)	(86,156)	—	—
回購股份	—	(19,570)	—	(19,570)
於 12 月 31 日	3,735,638	2,693,594	454,870	620,043

27 儲備

(a) 本集團

	資本 贖回儲備	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估 儲備	員工 購股權	其他儲備	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	人民幣千元	人民幣千元
於 2008 年 1 月 1 日	—	(763,427)	318,132	160	18,084	27,925	—	(399,126)
可供出售金融資產 公平值虧損 (附註 16)	—	—	—	—	(20,910)	—	—	(20,910)
貨幣匯兌差額 (附註 16)	—	—	—	(8,621)	—	—	—	(8,621)
員工購股權	—	—	—	—	—	110,814	—	110,814
回購股份	4,898	—	—	—	—	—	—	4,898
轉入自保留溢利	—	—	86,156	—	—	—	—	86,156
於 2008 年 12 月 31 日	4,898	(763,427)	404,288	(8,461)	(2,826)	138,739	—	(226,789)

27 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

	資本	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估	員工	其他儲備	合計
	贖回儲備				儲備	購股權		
	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
於 2009 年 1 月 1 日	4,898	(763,427)	404,288	(8,461)	(2,826)	138,739	—	(226,789)
可供出售金融資產								
公平值虧損 (附註 16)	—	—	—	—	(11,402)	—	—	(11,402)
貨幣匯兌差額 (附註 16)	—	—	—	(677)	—	—	—	(677)
員工購股權	—	—	—	—	—	74,686	4,257	78,943
轉入自保留溢利	—	—	86,212	—	—	—	—	86,212
就收購附屬公司及								
向一名少數股東收購								
於附屬公司的額外								
權益而發行股份	—	—	—	—	—	—	(356,796)	(356,796)
向少數股東收購								
於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(54,773)	(54,773)
於 2009 年 12 月 31 日	4,898	(763,427)	490,500	(9,138)	(14,228)	213,425	(407,312)	(485,282)

法定儲備為在中國註冊成立的公司根據中國規例而預留作未來發展用途的儲備，按該等公司年度溢利的若干百分比每年撥款。

(b) 本公司

	人民幣千元
於 2008 年 1 月 1 日	27,925
資本贖回儲備	4,898
員工購股權福利	110,814
於 2008 年 12 月 31 日	143,637
於 2009 年 1 月 1 日	143,637
員工購股權福利	78,943
於 2009 年 12 月 31 日	222,580

綜合財務報表附註

28 貸款

	於 12 月 31 日			
	2009 年 人民幣千元	本集團 2008 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元	本公司 2008 年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款 (a)	14,607,814	8,778,770	4,186,479	1,474,565
其他貸款 (b)	2,579,030	—	—	—
非流動貸款總額	17,186,844	8,778,770	4,186,479	1,474,565
流動				
長期銀行貸款的即期部分 (a)	3,526,665	4,476,545	—	—
可換股債券的即期部分 (附註 29(b))	—	710,262	—	710,262
其他長期貸款的即期部份	—	100,000	—	—
短期銀行貸款	1,126,503	678,000	995,503	—
流動貸款總額	4,653,168	5,964,807	995,503	710,262
貸款總額	21,840,012	14,743,577	5,181,982	2,184,827

(a) 於2009年及2008年12月31日，長期銀行貸款人民幣7,028,000,000元及人民幣5,206,565,000元乃以本集團的發展中物業(附註17)、已落成待售物業(附註21)、土地使用權(附註8)、物業、機器及設備(附註7)及投資物業(附註9)作抵押擔保。

(b) 於2009年6月23日，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的債券，期限為六年。所得款項淨額為人民幣2,576,900,000元(扣除發行成本人民幣23,100,000元)。債券首三年的固定年息為4.40%，而本集團於第三年年底可選擇是否把利率增加0至100個基本點。有關利息將每年支付而本金須於2015年6月22日悉數償還。債券持有人有權於第三年利息付款日按債券面值向發行人出售全部或部分債券。

28 貸款 (續)

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於 12 月 31 日					
	2009			2008		
	銀行及 其他貸款	可換 股債券	合計	銀行及 其他貸款	可換 股債券	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
總貸款						
– 1 年內	4,653,168	—	4,653,168	5,254,545	710,262	5,964,807
– 1 年至 2 年	7,019,293	—	7,019,293	5,783,315	—	5,783,315
– 2 年至 5 年	6,358,520	—	6,358,520	1,795,455	—	1,795,455
– 5 年以上	3,809,031	—	3,809,031	1,200,000	—	1,200,000
	21,840,012	—	21,840,012	14,033,315	710,262	14,743,577

(d) 本集團的貸款分別以人民幣、美元及港幣計值如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
以下列貨幣計值：		
– 人民幣	16,658,030	12,558,750
– 港幣	176,100	710,262
– 美元	5,005,882	1,474,565
	21,840,012	14,743,577

(e) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
銀行貸款	5.40%	7.69%
其他貸款	4.40%	5.91%
可換股債券	6.50%	6.50%

綜合財務報表附註

28 貸款 (續)

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
6 個月內	15,942,982	9,233,315
6 個月至 12 個月	3,318,000	5,010,262
1 年至 5 年	2,579,030	500,000
	21,840,012	14,743,577

(g) 於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，非流動貸款的賬面值與公平值相若。

於 2009 年 12 月 31 日，非流動貸款的公平值乃按借款利率 5.40% 計算的貼現現金流量釐定。

29 衍生金融工具

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
轉換選擇權乃關於		
可換股票據 (a)	8,331	8,338
可換股債券 (b)	—	1,458

(a) 可換股票據

於 2008 年 1 月 8 日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額 3,000 萬美元的可轉換股票據 (簡稱「票據」) (附註 20)。自認購日期起計 36 個月內，倘發行人成功進行其首次公開發售，該票據將按預定條款計算的轉換價轉換為發行人的股票。自認購日期起計 36 個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取 3,000 萬美元的現金及按票據預定利率計算的有關利息。

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，可換股票據並無確認公平值收益或虧損 (2008 年：虧損人民幣 19,365,000 元)。

(b) 可換股債券

所有可換股債券 (附註 28) 已於 2009 年 9 月 28 日到期，而本集團已按面值贖回所有債券，金額為港幣 795,000,000 元。故此，所有相關的轉換選擇權已於本年度的綜合收益表中扣除。

於截至 2009 年 12 月 31 日止年度，可換股債券並無確認公平值收益或虧損 (2008 年：收益人民幣 75,822,000 元)。

30 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於十二個月後轉回	38,365	38,910
— 將於十二個月內轉回	267,174	72,867
	305,539	111,777
遞延稅項負債：		
— 將於十二個月後轉回	(984,011)	(779,867)
— 將於十二個月內轉回	(15,171)	(10,171)
	(999,182)	(790,038)
遞延稅項負債（淨額）	693,643	(678,261)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	678,261	671,364
於收益表內確認	(5,788)	(2,529)
收購附屬公司	21,170	—
出售附屬公司	—	9,426
年終	693,643	678,261

綜合財務報表附註

30 遞延所得稅 (續)

截至2009年及2008年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	開支確認	財務擔保 負債確認	未變現收益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2008年1月1日	51,443	12,033	67,733	131,209
於收益表計入／(扣除)	12,114	(1,957)	(5,424)	4,733
出售附屬公司	(9,426)	—	—	(9,426)
於2008年12月31日	54,131	10,076	62,309	126,516
計入收益表	88,258	5,783	93,777	187,818
於2009年12月31日	142,389	15,859	156,086	314,334

遞延所得稅負債

	折舊差額	投資 物業重估	物業重估	視為出售	其他	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
於2008年1月1日	(10,033)	(238,654)	(519,690)	(22,536)	(11,660)	(802,573)
於收益表內計入／(扣除)	(14,820)	(5,819)	—	12,365	6,070	(2,204)
於2008年12月31日	(24,853)	(244,473)	(519,690)	(10,171)	(5,590)	(804,777)
於收益表內計入／(扣除)	(21,515)	(177,156)	6,000	10,171	470	(182,030)
收購附屬公司	—	—	(21,170)	—	—	(21,170)
於2009年12月31日	(46,368)	(421,629)	(534,860)	—	(5,120)	(1,007,977)

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。於2009年及2008年12月31日，本集團未確認的可以抵銷未來納稅收入的稅務損失分別為人民幣189,765,000元及人民幣102,366,000元。該等稅務損失於5年內過期。

本集團並未就若干子公司的未分配利潤須予支付的代扣所得稅確認遞延所得稅負債人民幣87,764,000元(2008年：人民幣58,921,000元)。此等未分配收益會長期地再作投資。於2009年12月31日的未分配收益合共人民幣1,294,875,000元(2008年：人民幣859,184,000元)。

31 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,541,430	1,918,825
應計支出	659,869	1,734,125
其他應付款項	1,129,788	1,195,754
其他稅項	134,389	121,150
財務擔保負債撥備	60,627	40,304
	4,526,103	5,010,158

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
6 個月內	1,975,186	1,453,214
6 個月至 12 個月	315,809	196,983
1 年至 2 年	241,241	258,018
2 年至 3 年	7,655	7,099
3 年以上	1,539	3,511
	2,541,430	1,918,825

附註41所載給予本集團物業買家的財務擔保負債撥備如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	40,304	65,677
增加	111,975	20,766
撥回	(91,652)	(46,139)
年終	60,627	40,304

綜合財務報表附註

31 貿易及其他應付款項 (續)

(b) 本公司

	於 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	44,144	357,523
	44,144	357,523

32 其他收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產的股息收入	2,746	11,316
利息收入	167,609	180,197
其他	40,238	23,366
	210,593	214,879

33 其他 (虧損) / 收益淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
出售可供出售金融資產的 (虧損) / 收益	(9,454)	951
出售附屬公司的收益	3,585	28,827
提早贖回可換股債券的收益	—	77,816
贖回可換股債券的收益	1,458	—
向少數股東收購附屬公司額外權益的收益	—	35,384
收購一間附屬公司的負商譽 (附註 43(a))	10,867	2,999
處置物業、機器及設備的虧損	(88)	(319)
匯兌虧損	(14,662)	(18,430)
	(8,294)	127,228

34 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	813,168	325,232
— 資本化利息	232,737	73,049
— 建築相關成本	4,144,112	2,486,157
提供裝修服務成本	155,686	239,456
直接投資物業支出（附註 9）	70,301	31,991
僱員工資及福利費用（附註 35）	312,479	326,184
顧問費用	72,451	35,346
核數師酬金	7,100	6,280
折舊（附註 7）	18,816	18,354
土地使用權攤銷	883	5,286
宣傳及市場推廣	284,722	212,204
營業稅及其他徵費	490,936	359,886
貿易及其他應收款項淨減值（附註 20）	367	(399)
辦公費用	47,697	59,491
物業維護費用	67,554	40,900
能源費用	32,060	31,300
其他	53,366	87,671
	6,804,435	4,338,388

綜合財務報表附註

35 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及獎金	317,170	216,981
退休福利供款	21,768	16,783
授予董事與員工購股權	83,426	110,814
其他津貼及福利	55,787	47,809
	478,151	392,387
減：資本化計入發展中物業	(165,672)	(66,203)
	312,479	326,184

本集團僱員參與由中國有關省市政府經營的不同退休福利計劃，本集團須按截至2009年及2008年12月31日止年度的有關期間僱員基本工資的10%至20%（視乎所適用的當地規例而定）的比率每月供款。

此外，本集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入（以港幣20,000元為上限）5%的最低法定供款額計算。

35 僱員工資及福利費用 (續)

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的酬金載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度									
	2009 年					2008 年				
	僱主 袍金	僱主 薪金 及獎金	僱主 退休金 計劃供款	其他 長期福利	合計	僱主 袍金	僱主 薪金 及獎金	僱主 退休 金計劃供款	其他 長期福利	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	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
李建紅先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
羅東江先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
梁岩峰先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
李明先生	—	3,760	1,658	2,408	7,826	—	2,915	1,640	1,675	6,230
陳潤福先生	—	2,840	143	—	2,983	—	2,092	92	52	2,236
尹應能先生	176	—	—	—	176	121	—	—	—	121
曾慶麟先生	176	—	—	—	176	182	—	—	—	182
鄧雲昌先生	176	—	—	—	176	182	—	—	—	182
韓小京先生	176	—	—	—	176	182	—	—	—	182
趙康先生	176	—	—	—	176	182	—	—	—	182
	880	6,600	1,801	2,408	11,689	849	5,007	1,732	1,727	9,315

綜合財務報表附註

35 僱員工資及福利費用 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括2名(2008年：2名)董事，彼等的酬金已如上述分析列示。
年度內剩餘3名(2008年：3名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及津貼	4,974	2,220
獎金	4,980	2,987
退休計劃供款	295	178
其他長期福利	—	104
	10,249	5,489

酬金介乎以下範圍：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 1,400,000 元至人民幣 2,000,000 元	—	2
人民幣 2,000,000 元至人民幣 2,500,000 元	—	1
人民幣 2,500,000 元至人民幣 4,000,000 元	2	—
人民幣 4,000,000 元至人民幣 4,500,000 元	1	—
	3	3

(c) 於2009年和2008年12月31日止年度，現時組成本集團的公司概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

36 財務費用

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	871,368	1,009,403
— 其他貸款	85,080	—
— 優先股股息	—	3,882
— 可換股債券	32,889	59,881
減：按年資本化率 5.35% (2008 年：7.69%) 資本化的利息	(680,584)	(911,988)
	308,753	161,178

37 所得稅開支

大部分集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至 2009 年及 2008 年 12 月 31 日止年度的稅項已就各相關集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率 25% 計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	687,105	521,440
— 中國土地增值稅	248,084	420,397
遞延稅項 (附註 30)	(5,788)	(2,529)
	929,401	939,308

綜合財務報表附註

37 所得稅開支 (續)

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	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	2,567,745	2,383,894
加：分佔共同控制企業虧損 (附註 12)	35,315	54
分佔聯營公司虧損 (附註 13)	18,334	2,430
	2,621,394	2,386,378
按適用稅率 25% 計算的稅項	655,349	596,595
較高的中國土地增值稅率的影響	186,063	315,298
毋須課稅收入	(17,979)	(56,185)
不可扣稅支出	76,491	59,412
未確認的稅務虧損	44,168	38,196
抵減以前未確認的稅務虧損	(14,691)	(14,008)
稅項支出	929,401	939,308

38 每股溢利

(a) 每股基本溢利

每股基本溢利的計算方法為將本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

	2009 年	2008 年
本公司股東應佔溢利 (人民幣千元)	1,582,077	1,387,896
已發行普通股的加權平均數 (千股)	4,690,952	4,473,127
每股基本溢利 (每股人民幣元)	0.337	0.310

38 每股溢利 (續)

(b) 每股攤薄溢利

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股債券。就購股權之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權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。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權而需發行之股份數目作比較。由於本公司股份的市場平均價格低於可換股價格，因此可換股債券的攤薄影響並未考慮。本公司可換股債券已於2009年到期並全部贖回。

	2009 年	2008 年
本公司股東應佔溢利 (人民幣千元)	1,582,077	1,387,896
已發行普通股的加權平均數 (千股)	4,690,952	4,473,127
調整：		
— 購股權 (千股)	15,954	1,512
每股攤薄溢利的普通股加權平均數 (千股)	4,706,906	4,474,639
每股攤薄溢利 (每股人民幣元)	0.336	0.310

39 股息

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付上年度期末股息	288,308	502,907
已派付中期股息	165,513	117,984
擬派付期末股息 (a)	248,154	288,373

(a) 於2010年3月22日，本公司擬派期末股息人民幣248,154,000元。

綜合財務報表附註

40 經營活動所用現金

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	1,638,344	1,444,586
就以下項目作出調整：		
— 稅項開支 (附註 37)	929,401	939,308
— 折舊 (附註 7)	18,816	18,354
— 土地使用權攤銷 (附註 34)	883	5,286
— 商譽減值 (附註 10)	71,967	22,227
— 貿易及其他應收款項淨減值 (附註 34)	367	(399)
— 出售物業、機器及設備的虧損 (附註 33)	88	319
— 利息支出 (附註 36)	308,753	161,178
— 利息收入 (附註 32)	(167,609)	(180,197)
— 分佔共同控制企業虧損 (附註 12)	35,315	54
— 分佔聯營公司虧損 (附註 13)	18,334	2,430
— 投資物業估值收益 (附註 9)	(708,625)	—
— 衍生金融工具估值收益 (附註 29)	—	(56,457)
— 出售可供出售金融資產的虧損／(收益) (附註 33)	9,454	(951)
— 向少數股東收購附屬公司額外權益的收益 (附註 33)	—	(35,384)
— 收購附屬公司的收益 (附註 33)	(10,867)	(2,999)
— 出售附屬公司的收益 (附註 33)	(3,585)	(28,827)
— 可供出售金融資產的投資收入	(2,746)	(19,937)
— 匯兌虧損	11,371	46,718
— 員工購股權福利	52,392	110,814
— 贖回可換股債券的收益 (附註 33)	(1,458)	(77,816)
	2,200,595	2,348,307
營運資金變動 (不包括收購及綜合賬目時產生的匯兌差額的影響)：		
— 已落成待售物業	(538,880)	(2,520,980)
— 存貨 (按成本)	(19,286)	(18,043)
— 貿易及其他應收款項	(410,330)	(121,567)
— 發展中土地	944,211	1,186,206
— 土地使用權按金	(3,216,587)	1,513,212
— 貿易及其他應付款項	(199,346)	434,079
— 派息	—	(24,757)
— 衍生金融工具	(1,451)	(108,300)
— 預付款項	28,508	58,686
— 預收客戶款項	5,745,336	718,741
— 發展中物業	(2,797,633)	(4,646,570)
— 受限制現金	(86,436)	69,626
經營活動所得／(所用) 現金	1,648,701	(1,111,360)

40 經營活動所用現金 (續)

於綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值 (附註 7)	9,472	8,938
出售物業、機器及設備的虧損 (附註 33)	(88)	(319)
出售物業、機器及設備所得款項	9,384	8,619

41 財務擔保 — 本集團

於截至2009年和2008年12月31日止年度年終時，本集團有下列財務擔保：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	1,812,083	1,543,580

於2009年及2008年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

綜合財務報表附註

42 承擔 – 本集團

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	344,850	4,911,988
發展中物業	6,843,910	5,491,665
已訂約但未撥備	7,188,760	10,403,653

(b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
1 年以內	177,016	144,942
1 年至 5 年	309,206	230,220
5 年以後	273,981	255,201
	760,203	630,363

43 業務合併 — 本集團

- (a) 於2009年1月2日，本集團以人民幣197,672,000元的代價收購大連乾豪房地產開發有限公司的100%股權，該公司為一間於2007年6月26日成立的房地產公司。

	2009 年
	人民幣千元
收購代價	197,672
所收購附屬公司的公平值—如下文所示	(208,539)
負商譽	(10,867)

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值	被收購公司 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、機器及設備	19,173	19,173
發展中物業	326,000	241,318
貿易及其他應收款項及預付款項	415,867	415,867
現金及現金等價物	10,373	10,373
貸款	(130,000)	(130,000)
貿易及其他應付款項	(411,353)	(411,353)
即期所得稅負債	(351)	(351)
遞延所得稅負債	(21,170)	—
所收購公司資產淨值的公平值	<u>208,539</u>	145,027
以現金支付的收購代價		(84,448)
所收購附屬公司的現金及現金等價物		<u>10,373</u>
收購時的現金流出		<u>(74,075)</u>

綜合財務報表附註

43 業務合併 — 本集團 (續)

- (b) 於2009年11月2日，本集團以人民幣36,300,000元的代價收購黃山東方紅影視產業投資有限公司的100%股權，該公司為一間於2004年2月13日成立的房地產公司。

	2009 年
	人民幣千元
收購代價	36,300
所收購附屬公司的公平值—如下文所示	(36,300)
商譽	—

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值	被收購公司
	人民幣千元	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、機器及設備	241	241
發展中物業	94,443	93,871
貿易及其他應收款項及預付款項	2,767	2,767
現金及現金等價物	40	40
貿易及其他應付款項	(59,408)	(59,408)
即期所得稅負債	(1,783)	(1,783)
所收購公司資產淨值的公平值	<u>36,300</u>	35,728
以現金支付的收購代價		(36,300)
所收購附屬公司的現金及現金等價物		40
收購時的現金流出		<u>(36,260)</u>

44 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2009年及2008年12月31日止年度內在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
提供物業：		
— 中國遠洋運輸（集團）總公司（「中遠集團」） 的共同控制企業	109,683	—
	109,683	—
提供服務：		
— 中遠集團	11,104	8,687
— 共同控制企業	7,230	26,550
— 中遠集團的共同控制企業	1,052	—
	19,386	35,237
	129,069	35,237

(b) 主要管理人員的酬金

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	32,969	16,425
僱用後福利	3,035	2,176
其他長期福利	2,408	2,210
股份付款	17,403	18,390
	55,815	39,201

(c) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於 12 月 31 日	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方：		
— 中遠集團	—	9,332
— 共同控制企業	324	—
— 中遠集團的共同控制企業	10,968	—
	11,292	9,332

綜合財務報表附註

44 關連方交易 (續)

(d) 利息收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
已收利息：		
— 共同控制企業	15,973	25,065
— 聯營公司	17,042	15,141
	33,015	40,206

(e) 向關連方貸款

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
共同控制企業：		
於 1 月 1 日	267,190	545,400
年度墊付貸款	745,170	1,111,290
作為投資的墊款 (附註 12)	532,000	—
已收貸款還款	(1,012,360)	(1,389,500)
所訂利息	15,973	25,065
已收利息	(15,973)	(25,065)
於 12 月 31 日	532,000	267,190
聯營公司：		
於 1 月 1 日	268,478	5,000
年度墊付貸款	886,274	268,478
已收貸款還款	(846,982)	(5,000)
所訂利息	17,042	15,141
已收利息	(17,042)	(15,141)
於 12 月 31 日	307,770	268,478

45 結算日後事項

- (a) 於2009年11月25日，本集團訂立協議收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司的55%擁有權，總代價為人民幣152,000,000元並以現金支付。該項收購於2010年1月5日完成。
- (b) 於2010年1月25日，本集團訂立協議購入三亞南國奧林匹克花園有限公司的70%擁有權，總代價為人民幣500,000,000元，並以現金支付。該項收購於2010年2月2日完成。
- (c) 於2010年2月25日，本集團成功投得一幅位於中國大連市甘井子區的土地，代價為人民幣1,140,780,000元。此土地佔地總面積為88,900平方米。此土地計劃用作住宅及商業用途。
- (d) 於2010年3月12日，本集團成功投得兩幅位於中國青島市南地區和浮山新區地區的土地，總代價分別為人民幣1,560,000,000元及人民幣810,000,000元。該等土地佔地總面積分別為42,463平方米及46,883平方米。該等土地計劃用作住宅及商業用途。
- (e) 於2010年3月15日，本集團成功投得一幅位於中國北京望京地區的土地，代價為人民幣4,080,000,000元。此土地佔地總面積為83,507平方米。此土地計劃用作住宅及商業用途。

五年財務概要

人民幣：百萬元	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年	2005 年
營業額	8,824	6,487	5,750	3,708	2,711
毛利	2,657	2,820	1,907	1,089	625
本公司股東應佔溢利	1,582	1,388	1,722	570	374
資產總值	62,148	43,268	37,766	16,802	9,157
負債總值	38,262	25,485	20,888	12,735	7,207
股東權益	23,368	16,653	15,824	3,526	1,434
權益總值	23,886	17,783	16,878	4,067	1,950

清幽。
廣闊。

中山遠洋城



公司資料

董事

李建紅先生 (非執行董事兼主席)
(於2010年3月23日辭任)

羅東江先生 (非執行董事兼副主席)
(於2010年3月23日辭任)

劉暉女士 (非執行董事)
(於2010年3月23日獲委任)

李明先生 (執行董事兼行政總裁)
(於2010年3月23日獲委任為主席)

梁岩峰先生 (非執行董事)

王曉東先生 (非執行董事)
(於2010年3月23日獲委任)

王曉光先生 (執行董事)
(於2010年3月23日獲委任)

陳潤福先生 (執行董事)

尹應能先生 (非執行董事)
(於2010年3月23日辭任)

曾慶麟先生 (獨立非執行董事)

顧雲昌先生 (獨立非執行董事)

韓小京先生 (獨立非執行董事)

趙康先生 (獨立非執行董事)

審核委員會

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生

薪酬及提名委員會

韓小京先生
顧雲昌先生
趙康先生

投資委員會

李明先生
顧雲昌先生
趙康先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港金鐘道88號太古廣場
一座1512室

主要營業地址

中國北京朝陽區
東四環中路56號遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
深圳發展銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
星展銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712－1716號舖

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377

公司網址

www.sinooceanland.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

