

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



远洋地产

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 協議銷售總額增加51%至人民幣216.03億元，而售出總樓面面積增加15%至約166萬平方米，兩者均創新高
- 營業額增加55%，達到人民幣137.21億元
- 本公司股東應佔溢利增加54%至人民幣24.44億元
- 資產總值增加49%至人民幣927.30億元，而本公司股東應佔權益增加33%至人民幣310.71億元
- 每股溢利增加18%至人民幣0.398元
- 建議期末股息為每股港幣0.08元，並提供以股代息選擇
- 現金資源達到人民幣150.35億元，土地儲備超過2,000萬平方米

遠洋地產控股有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2010年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2010年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣137.21億元，毛利為人民幣41.25億元，較去年同期均上漲55%。本公司股東應佔溢利達到人民幣24.44億元，每股盈利為人民幣0.398元。

參照2010年本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2010年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.08元。連同中期股息每股港幣0.05元，2010年全年股息為每股港幣0.13元（2009年：港幣0.09元），派息比率為26%（2009年：26%）。董事局同時建議提供股東以認購新股代替現金的方式收取部份或全部2010年期末股息的選擇權，該計劃及2010年期末股息將需經由年度股東週年大會（「股東週年大會」）表決通過，並需獲得香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准後，有關新股方可在市場上掛牌交易。

市場回顧及展望

房地產市場同時對經濟及社會都有重大影響力。房地產市場一方面是拉動投資乃至國民生產總值增長的重要動力，同時也對社會的民生問題有重要影響。所以，既保持房地產市場的健康穩定發展，同時又要保障滿足不同收入水平的民眾的居住需求，是目前的房地產調控的核心目標。為遏制房價過快上漲，2010年的4月份和9月份，國家相繼出台了一系列房地產調控政策，以期通過經濟手段和行政手段的綜合運用，實現房價維持在較合理水平。所以，調控政策一方面嚴格遏制投資投機性購房需求，避免剛性需求盲目入市。另一方面，加快保障性住房建設進度，嚴格土地監管，從而增加有效供給規模。從「促供給」和「控需求」兩個方面持續用力，抑制房價過快上漲。

展望未來，城市化和新型工業化是中國這個全球最大的發展中國家走向中等發達國家的必然路徑和主要推動力。目前，中國的城市化率處於從50%向70%快速發展的歷史階段。未來十年中國新增城鎮人口需求、改善性住房需求和舊房拆遷居住需求將會達到大約100億平米的規模，支持房地產市場在中國的持續發展。

展望政策走勢，雖然宏觀調控的最終目標是保持房地產市場的健康穩定發展，滿足不同收入水平的民眾的居住需求，建立起適合中國國情的住房體系，構建商品房與保障房二元住房體系。宏觀調控政策從緊的趨勢將在2011年持續。一方面已經出台的調控政策，其後續執行效果將會在2011年持續顯現；另一方面，新的調控政策仍將持續，並將著力完善住房體系的長效機制。在這樣一種大的政策基調下，我們分析，2011年房地產市場所面臨的主要壓力將包括市場成交總量被抑制、供給增加、信貸市場逐步收緊、均價水平有下行壓力，市場不確定性因素依然存在。

經營精益化成為不可忽視的趨勢，只有不斷提升產品質量、加深客戶理解、提升運營效率、加快周轉速度，才能構建起企業新的核心競爭力。另一方面，競爭集中化逐漸影響市場格局。在優勝劣汰趨勢愈發明顯的市場態勢下，優勢將進一步集中於規模較大、管理先進、經營優化的品牌房企。只有把握這兩大變化，提前做好應對的準備，才能在市場變動的大格局中搶佔先機。在此種新的房地產市場發展模式下，本集團將以「穩健審慎、積極進取、靈活應對、功奇守正」為經營宗旨，以加快發展速度，優化運營質量，增強集團把握機遇、應對挑戰的能力。

財務回顧

本集團2010年營業額較2009年的人民幣88.24億元增長55%達到人民幣137.21億元。營業額增長主要受惠於物業開發業務的增長。

2010年和2009年營業額明細如下：

人民幣百萬元	2010年	2009年	同比增長(%)
物業開發	12,798	8,218	56%
物業投資	212	156	36%
酒店經營	29	38	-24%
物業管理	262	172	52%
其他房地產相關業務	420	240	75%
	<hr/>	<hr/>	
總計	13,721	8,824	55%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

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，2010年貢獻了本集團營業額約55%（2009年：61%），達到人民幣75.46億元（2009年：人民幣53.68億元）。北京地區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樓面面積增加所致。

不包括車位，2010年物業開發業務的平均土地成本約為每平方米人民幣2,610元，較2009年的每平方米人民幣2,290元增加14%。土地成本稍增加，主要由於本年度開始交付我們的中、高端住宅項目遠洋萬和城（北京）及遠洋沁山水（北京）所致。由於2010年交付較多帶精裝修的高端住宅和材料成本上漲，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4,052元，較2009年的人民幣3,690元有所增加。

毛利由2009年人民幣26.57億元增加55%至2010年人民幣41.25億元。2010年毛利率持續穩定，維持在30%左右。今年本集團毛利率主要受到以下幾個綜合因素影響：(i)平均銷售價格為每平方米人民幣10,500元（包括車位），較2009年每平方米人民幣9,498元為高；(ii)年內交付高端產品如遠洋萬和城（北京）及紅星海世界觀（大連）；(iii)建築成本及材料成本上漲；和(iv)北京以外地區的物業開發項目（毛利率一般較北京物業開發項目為低）的營業額貢獻增加（以物業開發營業額計，由2009年的42%增加至2010年的47%）。

本集團於2010年錄得其他收益（淨值）人民幣1.88億元（2009年同期錄得其他虧損（淨值）人民幣8百萬元），包含(i)出售北京世紀遠洋賓館有限公司及北京遠翔置業有限公司兩間附屬公司的收益約人民幣2.97億元，和(ii)來自境外銀行存款所產生的匯兌虧損約人民幣1.03億元。

2010年，銷售和市場推廣費用增加了39%至人民幣4.41億元（2009年：人民幣3.18億元）。銷售及市場推廣費用佔2010年協議銷售總額約2%，與2009年相約。

2010年，行政費用增加43%至人民幣4.57億元(2009年：人民幣3.20億元)。本集團得以控制整體行政費用僅佔本年總營業額3.33%，較2009年下跌0.29個百分點。

我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣2.87億元將於本年內在收益表支銷。平均利率繼續相對穩定，2010年及2009年均為約5.4%。

於2010年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加48%至人民幣10.11億元(2009年：人民幣6.81億元)，而有效稅率則在29%的水平(2009年：27%)。土地增值稅於2010年亦增加至人民幣4.03億元(2009年：人民幣2.48億元)，佔2010年毛利的9.77%(2009年：9.33%)。

2010年，本公司股東應佔溢利為人民幣24.44億元，較2009年的人民幣15.82億元上升54%。雖然本集團2010年的股東權益基礎較2009年為大，但2010年的平均股本收益率仍提升至約9%(2009年：8%)。

於2010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150.35億元，而流動比率為2.2倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣318.8億元，足以確保本集團財務穩健。

本集團有息負債償還時間表如下：

人民幣百萬元	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日	同比增長(%)
一年內到期	9,920	4,653	113%
一至兩年內到期	11,062	7,019	58%
兩至五年內到期	6,184	6,359	-3%
五年以上到期	2,030	3,809	-47%
	<hr/>	<hr/>	
總計	29,196	21,840	34%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

業務回顧

物業開發

銷售入賬收入

本集團2010年物業開發業務的營業額增長56%，達到人民幣127.98億元（2009年：人民幣82.18億元）。交付可售樓面面積由2009年約865,000平方米增加42%至2010年約1,224,000平方米。不包括車位銷售，2010年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣11,200元（2009年：每平方米人民幣9,962元）。

2010年各項目交付可售樓面面積及相關明細如下：

城市	項目	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋·萬和城	2,605	74,641	34,900	100%
	遠洋公館	344	8,130	42,300	100%
	遠洋·沁山水	2,874	228,462	12,600	100%
	遠洋山水	223	18,629	12,000	100%
	遠洋·光華國際	326	23,239	14,000	100%
	遠洋·自然	35	4,572	7,700	70%
	遠洋一方	37	2,560	14,500	100%
大連	遠洋風景	431	22,840	18,900	100%
	紅星海世界觀	1,983	211,089	9,400	100%
	香頌花城	373	95,596	3,900	100%
秦皇島	灣海一號	45	6,529	6,900	100%
瀋陽	遠洋天地	298	50,482	5,900	100%
天津	遠洋城	1,146	169,701	6,800	100%
	遠洋新幹線	156	12,839	12,200	97.05%
	海河新天地	96	7,848	12,200	96.99%
中山	遠洋城	1,410	170,500	8,300	100%
小計		12,382	1,107,657	11,200	
車位(各項目)		416	115,929	3,600	
總計		<u>12,798</u>	<u>1,223,586</u>	<u>10,500</u>	

協議銷售

2010年，本集團協議銷售額達到新高的人民幣216.03億元，較2009年人民幣143.16億元增長51%。包括車位在內售出的總樓面面積增加15%至約1,660,000平方米（2009年：1,440,000平方米）。2010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13,000元（2009年：人民幣9,942元），如剔除車位銷售，2010年每平方米平均銷售價格為人民幣13,600元（2009年：人民幣10,366元）。可供2011年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣204.22億元，比2009年底增長76%，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2010年來自各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

城市	項目	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·萬和城	1,778	39,649	44,800	100%
	遠洋公館	299	6,971	42,900	100%
	遠洋·沁山水	2,508	94,888	26,400	100%
	遠洋山水	110	7,902	13,900	100%
	遠洋·自然	160	23,343	6,900	70%
	遠洋·新悅(遠洋一方東區)	1,294	69,288	18,700	100%
	遠洋一方*	1,118	104,762	10,700	100%
	遠洋·東方(通州玉橋項目)	349	21,834	16,000	100%
成都	遠洋·朗郡	186	27,921	6,700	100%
大連	遠洋·自然(南關嶺項目)	871	82,516	10,600	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	7	611	11,500	100%
	遠洋風景	260	15,926	16,300	100%
	紅星海世界觀	2,197	158,915	13,800	100%
	遠洋時代城(大學城項目)	197	24,854	7,900	100%
	香頌花城	217	50,868	4,300	100%
秦皇島	灣海一號	69	10,572	6,500	100%
杭州	遠洋公館(運河商務區)	2,834	82,660	34,300	51%#
三亞	遠洋奧林匹克公館	401	20,617	19,400	70%
瀋陽	遠洋天地	1,625	194,492	8,400	100%
天津	遠洋城	2,004	216,841	9,200	100%
	遠洋新幹線	649	60,453	10,700	97.05%
	遠洋·萬和城(倪黃庄項目)	192	13,559	14,200	100%
	海河新天地	54	3,967	13,600	96.99%
中山	遠洋城	1,819	220,023	8,300	100%
小計		21,198	1,553,432	13,600	
車位(各項目)		405	106,791	3,800	
總計		21,603	1,660,223	13,000	

* 包括遠洋一方項目的商品房及雙限房。

於2010年12月31日，本集團公告將出售該項目49%股權，預計有關交易將於2011年上半年完成。

項目施工進度及發展中項目

2010年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為1,292,000平方米和1,153,000平方米，較2009年分別增加了29%和34%。同時，本集團計劃於2011年加大我們的施工規模從而增加銷售資源及可交付的樓面面積以滿足我們的增長需要。

土地儲備

2010年，本集團以總代價人民幣310.27億元購置22幅新土地，總樓面面積約為7,948,000平方米及應佔權益6,626,000平方米，平均成本約為每平方米人民幣4,683元。

本集團的土地儲備於2010年12月31日增加49%至20,608,000平方米（2009年：13,808,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則增加37%至18,588,000平方米（2009年：13,549,000平方米）。本集團土地儲備的可售樓面面積於2010年12月31日約為17,266,000平方米，為本集團未來持續穩定發展奠定基礎。於2010年12月31日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣3,157元（2009年：人民幣2,251元）。

城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
已竣工及待售物業樓面面積					
北京	遠洋•萬和城	261,000	221,000	45,000	100%
	遠洋•沁山水	322,000	280,000	32,000	100%
	遠洋•自然	381,000	260,000	35,000	70%
秦皇島	灣海一號	39,000	39,000	17,000	100%
中山	遠洋城	509,000	461,000	45,000	100%
小計		1,512,000	1,261,000	174,000	

城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
發展中物業樓面面積					
北京	頤堤港(將台商務中心)	295,000	264,000	295,000	50%
	遠洋•萬和城	190,000	181,000	190,000	100%
	遠洋•La Vie	260,000	130,000	260,000	85.72%
	遠洋•沁山水	177,000	149,000	177,000	100%
	遠洋•新悅(遠洋一方東區)	110,000	85,000	110,000	100%
	遠洋一方*	790,000	704,000	631,000	100%
	遠洋•東方(通州玉橋項目)	175,000	150,000	175,000	100%
成都	遠洋•朗郡	155,000	137,000	155,000	100%
大連	遠洋•自然(南關嶺項目)	138,000	105,000	138,000	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	293,000	254,000	293,000	100%
	遠洋風景	178,000	142,000	27,000	100%
	紅星海世界觀	1,956,000	1,479,000	1,677,000	100%
	遠洋時代城(大學城項目)	561,000	472,000	561,000	100%
	遠洋MIDTOWN(西山項目)	92,000	84,000	92,000	100%
杭州	遠洋公館(運河商務區)	867,000	664,000	867,000	51%**
青島	遠洋風景(浮山項目)	145,000	103,000	145,000	100%
三亞	遠洋奧林匹克公館	53,000	49,000	53,000	70%
瀋陽	遠洋天地	707,000	596,000	506,000	100%
天津	遠洋城	863,000	629,000	630,000	100%
	遠洋新幹線	337,000	288,000	206,000	97.05%
	遠洋•萬和城(倪黃庄項目)	334,000	261,000	334,000	100%
	海河新天地	154,000	103,000	154,000	96.99%
武漢	有座莊園(湯臣項目)	81,000	81,000	81,000	55%
	遠洋世界(金磐項目)	482,000	444,000	482,000	55%
中山	遠洋城	777,000	726,000	680,000	100%
小計		10,170,000	8,280,000	8,919,000	

* 包括遠洋一方項目的商品房及雙限房。

** 於2010年12月31日，本集團公佈將出售該項目49%股權，預計有關交易將於2011年上半年完成。

城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
用作日後物業開發樓面面積					
北京	遠洋•傲北(北七家)	287,000	186,000	287,000	100%
	CBD Z6地塊	250,000	190,000	250,000	80%
	大望京項目	211,000	151,000	211,000	100%
	遠洋•沁山水	103,000	103,000	103,000	100%
	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
	遠洋•天著(亦庄三羊)	440,000	242,000	440,000	100%
成都	大慈寺項目	384,000	351,000	384,000	50%
長春	長春淨月項目	1,083,000	995,000	1,083,000	51%
重慶	國際高爾夫項目	362,000	349,000	362,000	93.25%
大連	鑽石灣項目	2,007,000	1,736,000	2,007,000	90%
	IT產業園—工業部份	927,000	927,000	927,000	100%
	遠洋•拉斐莊園(IT產業園—住宅部份)	426,000	393,000	426,000	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	111,000	54,000	111,000	100%
	小窑灣項目	180,000	156,000	180,000	100%
海口	盈濱半島(椰香村項目)	57,000	57,000	57,000	70%
杭州	大河宸章(杭一棉)	208,000	142,000	208,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
青島	遠洋公館(泉州路項目)	114,000	78,000	114,000	100%
秦皇島	遠洋•海世紀	1,359,000	1,242,000	1,359,000	100%
三亞	棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
上海	遠洋•博堡(美蘭湖項目)	91,000	91,000	91,000	100%
瀋陽	白山路北項目	137,000	136,000	137,000	100%
天津	遠洋城	1,476,000	1,167,000	1,476,000	100%
	海河新天地	147,000	107,000	147,000	96.99%
	遠洋風景(張貴莊項目)	316,000	262,000	316,000	90%
中山	遠洋城	635,000	572,000	635,000	100%
小計		11,515,000	9,879,000	11,515,000	
總計		23,197,000	19,420,000	20,608,000	

本集團截至2010年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合資產負債表

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	214,895	324,867
土地使用權	9,723	38,964
投資物業	4,988,572	3,984,000
商譽	705,572	662,602
共同控制企業	687,826	671,685
聯營公司	397,458	294,462
可供出售金融資產	433,886	592,648
衍生金融工具	—	8,331
貿易及其他應收款項	85,367	893,590
遞延所得稅資產	814,244	305,539
	<u>8,337,543</u>	<u>7,776,688</u>
流動資產		
土地使用權按金	18,825,060	7,371,019
發展中物業	41,393,331	22,254,218
存貨(按成本)	231,280	99,503
發展中土地	2,439,138	926,828
已落成待售物業	2,648,568	3,483,588
可供出售金融資產	181,663	—
其他投資	43,707	—
按公平值計入損益的金融資產	29,101	—
貿易及其他應收款項	3,566,474	1,720,294
受限制銀行存款	1,057,378	896,442
現金及現金等價物	13,977,211	17,619,619
	<u>84,392,911</u>	<u>54,371,511</u>
資產總值	<u><u>92,730,454</u></u>	<u><u>62,148,199</u></u>

	於12月31日	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	20,121,412	20,117,523
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(95,986)	—
可換股證券	5,970,266	—
儲備	(226,865)	(485,282)
保留溢利		
— 擬派期末股息	379,758	248,154
— 其他	4,922,121	3,487,484
	<u>31,070,706</u>	<u>23,367,879</u>
非控制性權益	2,055,098	518,535
	<u>33,125,804</u>	<u>23,886,414</u>
權益總值		
負債		
非流動負債		
貸款	19,276,159	17,186,844
遞延所得稅負債	1,351,372	999,182
	<u>20,627,531</u>	<u>18,186,026</u>
流動負債		
貸款	9,920,123	4,653,168
貿易及其他應付款項	10,831,635	4,526,103
預收客戶款項	16,234,852	9,494,610
應付所得稅	1,990,509	1,401,878
	<u>38,977,119</u>	<u>20,075,759</u>
負債總值	<u>59,604,650</u>	<u>38,261,785</u>
權益及負債總值	<u>92,730,454</u>	<u>62,148,199</u>
流動資產淨值	<u>45,415,792</u>	<u>34,295,752</u>
總資產減流動負債	<u>53,753,335</u>	<u>42,072,440</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業額	4	13,720,665	8,823,658
銷售成本		(9,596,016)	(6,166,644)
毛利		4,124,649	2,657,014
利息及其他收入		239,957	210,593
其他收益／(虧損)淨額	6	187,958	(8,294)
投資物業公平值收益		567,350	708,625
銷售及市場推廣費用		(441,019)	(318,252)
行政費用		(457,233)	(319,539)
經營溢利		4,221,662	2,930,147
財務費用	7	(287,356)	(308,753)
分佔共同控制企業虧損		(8,859)	(35,315)
分佔聯營公司虧損		(72,004)	(18,334)
除所得稅前溢利		3,853,443	2,567,745
所得稅開支	8	(1,414,620)	(929,401)
年度溢利		2,438,823	1,638,344
應佔：			
本公司股東權益		2,444,076	1,582,077
非控制性權益		(5,253)	56,267
		2,438,823	1,638,344
年內本公司股東應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
— 基本	9	0.398	0.337
— 攤薄	9	0.397	0.336

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度溢利	2,438,823	1,638,344
其他全面收益		
可供出售金融資產的公平值虧損	(38,421)	(11,402)
透過出售附屬公司而出售的可供出售金融資產 於綜合收益表變現的儲備	80,089	—
貨幣匯兌差額	(20,520)	(677)
年度其他全面收益	<u>21,148</u>	<u>(12,079)</u>
年度全面收益總額	<u>2,459,971</u>	<u>1,626,265</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	2,465,224	1,569,998
— 非控制性權益	(5,253)	56,267
	<u>2,459,971</u>	<u>1,626,265</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。本公司及附屬公司(「本集團」)的主要業務為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。

除另有陳述外，該等綜合財務報表均以人民幣呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

該等綜合財務報表已於2011年3月17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、按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具作出修訂(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。

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。

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

下列新準則或準則修訂於2010年1月1日開始的財政年度首次實行。

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」及因此對香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「於聯營公司的投資」及香港會計準則31「於合營企業的投資」的修訂
- 香港會計準則27(修訂)「綜合及獨立財務報表」及因此對香港會計準則28「於聯營公司的投資」及香港會計準則31「於合營企業的投資」的修訂
- 香港會計準則17(修訂本)「租賃」
- 香港會計準則36(修訂)「資產減值」
- 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」

(b) 於2010年1月1日開始的財政年度首次實行的新頒佈及經修訂的準則及詮釋，惟現時與本集團無關(儘管有關準則及詮釋可能影響日後交易及事件的會計處理)

- 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」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)18「自客戶轉讓資產」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)9「重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則39：金融工具：確認及計量」
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)16「海外業務淨投資對沖」
 - 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈列」
 - 香港財務報告準則5(修訂本)「持作出售非流動資產及已終止經營業務」
- (c) 已頒佈但於2010年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納之新準則、修訂及詮釋。
- 香港財務報告準則9「金融工具」
 - 經修訂香港會計準則24(經修訂)「關聯方披露」
 - 「供股之分類」(對香港會計準則32之修訂)
 - 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋19「以權益工具抵銷金融負債」
 - 「最低資金要求之預付款項」(對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14之修訂)
 - 「香港財務報告準則7對首次採納者的比較資訊披露的有限度豁免」(香港財務報告準則1修訂本)
 - 「遞延稅項：收回相關資產」(香港會計準則12修訂本)

4 分部資料

下列為向委員會提供截至2010年及2009年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展				投資物業	所有		公司間對銷	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2010年12月31日止年度									
總營業額	6,764,924	1,414,170	3,183,473	1,435,415	217,079	1,877,719	14,892,780	—	14,892,780
分部間營業額	—	—	—	—	(5,515)	(1,166,600)	(1,172,115)	—	(1,172,115)
營業額(來自外部客戶)	6,764,924	1,414,170	3,183,473	1,435,415	211,564	711,119	13,720,665	—	13,720,665
分部經營溢利	2,601,814	250,320	825,999	100,161	98,015	500,568	4,376,877	(410,899)	3,965,978
折舊及攤銷	(1,565)	(1,342)	(6,836)	(7,170)	(684)	(14,358)	(31,955)	—	(31,955)
銷售物業所出售商譽	—	(8,838)	—	(75,064)	—	—	(83,902)	—	(83,902)
所得稅開支(附註8)	(276,473)	(59,520)	(243,165)	(157,670)	(43,606)	(634,186)	(1,414,620)	—	(1,414,620)
財務收入	134,465	45,632	154,426	58,569	3,384	493,544	890,020	(782,206)	107,814
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
分部經營溢利	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)
銷售物業所出售商譽	—	—	—	(71,967)	—	—	(71,967)	—	(71,967)
所得稅開支(附註8)	(309,589)	(24,784)	(134,595)	(50,291)	(15,572)	(394,570)	(929,401)	—	(929,401)
財務收入	94,903	16,091	28,688	6,594	6,228	22,203	174,707	(118,306)	56,401

	物業發展				所有			公司間對銷 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2010年12月31日									
分部資產總額	33,940,037	9,569,868	25,535,994	20,616,400	5,274,465	19,395,793	114,332,557	(34,540,220)	79,792,337
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產 除外)增加	140,124	3,101	10,381	42,715	299,298	37,707	533,326	—	533,326
分部負債總額	16,232,942	3,661,878	7,428,596	9,087,159	1,202,665	15,198,662	52,811,902	(23,958,923)	28,852,979
於2009年12月31日									
分部資產總額	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
分部負債總額	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

分部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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部經營溢利	3,965,978	2,344,125
公司財務收入	72,687	111,208
公司日常開支	(384,353)	(233,811)
財務費用(附註7)	(287,356)	(308,753)
投資物業的公平值收益	567,350	708,625
分佔共同控制企業虧損	(8,859)	(35,315)
分佔聯營公司虧損	(72,004)	(18,334)
除所得稅前溢利	<u>3,853,443</u>	<u>2,567,745</u>

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部資產總額	79,792,337	48,507,890
公司現金及現金等價物	10,350,232	11,775,975
於共同控制企業的投資	687,826	671,685
於聯營公司的投資	397,458	294,462
可供出售金融資產	615,549	592,648
按公平值計入損益的金融資產	29,101	—
其他投資	43,707	—
遞延所得稅資產	814,244	305,539
綜合資產負債表內的總資產	92,730,454	62,148,199
分部負債總額	28,852,979	15,422,591
遞延所得稅負債	1,351,372	999,182
流動貸款	9,920,123	4,653,168
非流動貸款	19,276,159	17,186,844
應付分紅	204,017	—
綜合資產負債表內的總負債	59,604,650	38,261,785

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2010年及2009年12月31日止年度，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2010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6,873,008,000元（2009年：人民幣5,974,738,000元），位於香港的有關非流動資產總值為人民幣131,038,000元（2009年：人民幣1,842,000元）。

截至2010年及2009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。

5 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009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	1,127,017	813,168
－ 資本化利息	252,252	232,737
－ 建築相關成本	6,884,007	4,144,112
提供裝修服務成本	174,289	155,686
直接投資物業支出	99,408	70,301
僱員工資及福利費用	363,863	312,479
顧問費用	102,551	72,451
核數師酬金	10,650	7,100
折舊	31,428	18,816
土地使用權攤銷	527	883
宣傳及市場推廣	388,543	284,722
營業稅及其他徵費	763,229	490,936
貿易及其他應收款項淨減值	663	367
辦公費用	85,151	47,697
物業維護費用	86,526	67,554
能源費用	41,943	32,060
其他	82,221	53,366
	<u>10,494,268</u>	<u>6,804,435</u>

6 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
出售可供出售金融資產的虧損	—	(9,454)
出售附屬公司的收益(淨額)	297,048	3,585
贖回可換股債券的收益	—	1,458
終止確認衍生金融工具	(8,331)	—
其他投資的公平值收益	1,165	—
按公平值計入損益的金融資產的重估虧損	(3,703)	—
處置按公平值計入損益的金融資產的收益	2,551	—
收購一間附屬公司的負商譽	2,512	10,867
處置物業、機器及設備的收益／(虧損)	179	(88)
匯兌虧損	(103,463)	(14,662)
	<u>187,958</u>	<u>(8,294)</u>

7 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
－銀行貸款	1,143,434	871,368
－其他貸款	342,423	85,080
－可換股債券	—	32,889
減：按年資本化率5.35% (2009年：5.35%) 資本化的利息	(1,198,501)	(680,584)
	<u>287,356</u>	<u>308,753</u>

8 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2010年及2009年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	1,442,655	687,105
－中國土地增值稅	403,149	248,084
遞延所得稅	(431,184)	(5,788)
	<u>1,414,620</u>	<u>929,401</u>

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,853,443	2,567,745
加：分佔共同控制企業虧損	8,859	35,315
分佔聯營公司虧損	72,004	18,334
	<u>3,934,306</u>	<u>2,621,394</u>
按適用稅率25%計算的稅項	983,577	655,349
較高的中國土地增值稅率的影響	302,362	186,063
毋須課稅收入	(17,219)	(17,979)
不可扣稅支出	124,297	76,491
未確認的稅務虧損	48,386	44,168
抵減以前未確認的稅務虧損	(26,783)	(14,691)
	<u>1,414,620</u>	<u>929,401</u>

9 每股溢利

(a) 基本

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，並不包括本公司購入並持有作庫存股份的普通股。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	2,444,076	1,582,077
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)	(204,017)	—
	<u>2,240,059</u>	<u>1,582,077</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,240,059	1,582,077
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,632,962	4,690,952
	<u>0.398</u>	<u>0.337</u>

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股證券。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。按加權平均基準計算時，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其按轉換價計算的加權平均股數374,278,000未計入每股攤薄溢利的計算。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	2,444,076	1,582,077
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)	(204,017)	—
	<hr/>	<hr/>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,240,059	1,582,077
	<hr/>	<hr/>
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,632,962	4,690,952
調整：		
— 購股權(千股)	15,982	15,954
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,648,944	4,706,906
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.397	0.336
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付中期股息	246,850	165,513
擬派付期末股息(a)	379,758	248,154
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 於2011年3月17日，本公司擬派期末股息人民幣379,758,000元。

11 結算日後事項

於2011年1月21日及2011年1月30日，本集團分別以代價人民幣538,260,000元及人民幣3,133,770,000元成功投得兩塊位於中國上海市寶山區的地塊。該等土地的總面積分別為35,600平方米及137,708平方米，按計劃將作住宅及商業用途。

期末股息

董事建議支付截至2010年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.08元。期末股息將以現金支付，並向全體股東提供以股代息選擇，惟登記地址為香港境外的股東除外。待股東於應屆股東週年大會批准後及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准新股份上市及買賣後，期末股息將支付予於2011年5月12日名列本公司股東名冊的股東。

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2011年5月12日舉行，股東週年大會通告將按聯交所主板上市規則（「上市規則」）規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2011年5月6日（星期五）至2011年5月12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2011年5月5日（星期四）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）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於下文「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

限制性股份獎勵計劃

誠如本公司於2010年3月22日刊發的公告所述，本公司董事局於2010年3月22日（「採納日期」）通過決議採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）以激勵及挽留本集團員工，有利於本集團持續運作及發展。截至2010年12月31日止，本公司於市場上透過受託人購買21,528,000股股份，佔本公司於採納日期已發行股本0.38%，總代價為港幣114百萬元（包括交易成本）。於本公佈日期，已購買股份由受託人以信託形式持有。於2010年12月31日，概無股份根據獎勵計劃獎勵予任何經甄選僱員。

企業管治常規守則

本公司於截至2010年12月31日止年度內，已遵從刊載於上市規則附錄14「企業管治常規守則」（「企業管治守則」）中之守則條文。惟(i)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。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。由於根據輪值退任制度彼等任期將不超過三年，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受；及(ii)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。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將刊載於2011年3月30日或前後所寄予股東的本公司2010年度之年報的企業管治報告內。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司本年度之年度業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團本年度初步業績公佈所載之數字與本集團截至2010年12月31日止年度之財務報表所載數字相符。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站 (www.sinooceanland.com)上刊載。而本公司截至2010年12月31日止年度的年報將在2011年3月30日或前後在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、投資者、地方政府、合作夥伴和客戶給予我們的大力支持，以及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持。

承董事局命
主席
李明

香港 · 2011年3月17日

於本公佈刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
王曉光先生
陳潤福先生

非執行董事：

劉暉女士
梁岩峰先生
王曉東先生

獨立非執行董事：

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生