

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)

截至二零一一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25%至人民幣270.05億元，而售出總樓面面積增加26%至約210萬平方米，兩者均創新高
- 營業額增加45%，達到人民幣198.97億元
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣25.71億元
- 資產總值增加19%至人民幣1,102.85億元，而本公司擁有人應佔權益(包括可換股證券及股本證券)增加14%至人民幣352.68億元
- 每股溢利為人民幣0.352元
- 建議期末股息為每股港幣0.10元，並提供以股代息選擇
- 現金資源達到人民幣124.17億元，土地儲備超過2,300萬平方米

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」或「我們」)截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績。

截至2011年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣198.97億元，毛利為人民幣62.58億元，較去年同期分別上漲45%和52%。本公司擁有人應佔溢利達到人民幣25.71億元，每股盈利為人民幣0.352元。

參照2011年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2011年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.10元。連同中期股息每股港幣0.05元，2011年全年股息為每股港幣0.15元(2010年：港幣0.13元)，派息比率為27%(2010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2011年期末股息的選擇權，該計劃及2011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

過去一年，調控成為樓市主基調，政府充份運用市場監管、貨幣、稅收、土地等調控政策並嚴格落實，房價持續上漲過快的勢頭得到有效遏制，房地產調控基本達到預期效果。從需求方來看，2011年初出台的新「國八條」及進一步強化的限購政策，對市場需求形成進一步抑制。從供應方來看，供應量增幅雖然有明顯下降，但仍在持續增加。現行房地產市場調控政策為保障性住房建設騰出了寶貴的時間與空間，未來將形成由商品住房、保障性住房等共同構成的住房結構體系。從產品細分市場來看，2011年商業物業市場整體表現優於住宅，銷售額、銷售面積、銷售價格增幅均高於住宅，在商品房市場份額中得到明顯提高。

我們認為2012年房地產宏觀調控，市場調整將繼續，但政策會根據市場變化進行預調、微調，市場存在回暖的可能。同時，行業優勝劣汰的趨勢將進一步深化，市場集中度也將進一步提升。與現行政策之增供給、保民生、限投機投資的目標相吻合，2012年全國住房供應將保持穩定，商品房價格下行壓力依然存在，但具體表現將產生分化趨勢，部分城市房價將會繼續下降。同時我們認為，三四線城市由於剛性需求的原因(首次置業、首次改善)，整體上有較為可觀的市場需求釋放空間，表現將優於大市；此外，於一線城市及部分熱點二線城市的核心、地段優越之高端住宅及商業地產具備可期的保值、升值潛力，將為市場所看好。

從中長期來看，待完備的住房體系、制度政策形成後，限購政策將逐步調整，並可能最終退出。我們認為未來的房地產市場更趨成熟、發展更趨平穩、有序；另一方面，消費者購房行為將更加理性、對產品及服務的要求更高。此外，由於貨幣政策調整餘地有限，探索創新的融資方式將是開發企業獲得發展先機的必要條件。因此，我們將繼續通過提高產品營造能力、管控能力、深度理解客戶，以爭取未來市場的主動權，實現本集團業務之持續良性發展。

在發展機會方面，我們將根據本集團發展戰略，在維持既有土地儲備規模基礎上，對城市佈局、產品結構、合作方式及項目本身等條件做綜合、周全之考量，按照風險低、去化快、投入少、規模適中的原則，更加嚴格、審慎的優化項目結構。總之，我們有能力，有信心應對當前嚴峻的市場環境，並且已經做好充足準備以確保運營安全、並抓緊行業調整新機遇。

財務回顧

本集團2011年營業額較2010年的人民幣137.21億元增長45%達到人民幣198.97億元。營業額增長主要受惠於物業開發業務的增長。

人民幣百萬元	2011年	2010年	同比增長(%)
物業開發	17,618	12,798	38%
物業投資	340	212	60%
物業管理	377	262	44%
其他房地產相關業務 (包括裝修及裝飾業務)	1,562	449	248%
總計	19,897	13,721	45%

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，2011年貢獻了本集團營業額約50%(2010年：55%)，達到人民幣98.55億元(2010年：人民幣75.46億元)。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，2011年物業開發業務的平均土地成本由去年的每平方米人民幣2,610元，下降至每平方米人民幣2,574元。另外，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4,522元，較2010年的人民幣4,052元有所增加。

毛利由2010年人民幣41.25億元增加52%至2011年人民幣62.58億元。2011年毛利率稍增長至31%(2010年：30%)。今年本集團毛利率變動主要受到以下綜合因素影響：(i)交付樓面面積的平均銷售價格為每平方米人民幣11,900元(包括車位)，較2010年每平方米人民幣10,500元為高；(ii)年內交付的樓面面積較多來自成熟項目，例如遠洋·沁山水(北京)，紅星海世界觀(大連)，遠洋天地(瀋陽)及遠洋城(中山)，因此抵銷建築成本及材料成本上漲的影響。

本集團於2011年錄得其他收益(淨值)人民幣1.28億元(2010年：人民幣1.88億元)，當中包含處置可供出售金融資產收益和滙兌收益。

2011年，銷售和市場推廣費用上升至人民幣7.76億元(2010年：人民幣4.41億元)。銷售及市場推廣費用佔2011年協議銷售總額約3%(2010年：2%)。

2011年，行政費用增加至人民幣8.20億元(2010年：人民幣4.57億元)。本集團得以控制整體行政費用僅佔本年總營業額的大約4%，與去年相約。

我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣4.19億元將於本年內在收益表支銷，2010年為人民幣2.87億元。由於市場平均借貸成本上升，平均利率於2011年增長至6.67%，比較往年的5.35%輕微上升。

於2011年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加43%至人民幣14.46億元(2010年：人民幣10.11億元)，而有效稅率是36%(2010年：29%)。土地增值稅於2011年亦增加至人民幣11.08億元(2010年：人民幣4.03億元)，佔2011年毛利的17.7%(2010年：9.8%)。

2011年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣25.71億元，較2010年的人民幣24.44億元上升5%。

於2011年12月31日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣124.17億元，而流動比率為2.0倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣267.2億元，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2011年 12月31日	於2010年 12月31日	同比增長(%)
一年內到期	14,482	9,920	46%
一至兩年內到期	6,779	11,062	-39%
兩至五年內到期	10,001	6,184	62%
五年以上到期	2,325	2,030	15%
總計	<u>33,587</u>	<u>29,196</u>	15%

業務回顧

物業開發

銷售入賬收入

本集團2011年物業開發業務的營業額增長38%，達到人民幣176.18億元（2010年：人民幣127.98億元）。交付可售樓面面積由2010年約1,224,000平方米增加21%至2011年約1,481,000平方米。不包括車位銷售，2011年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,500元（2010年：每平方米人民幣11,200元）。

2011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	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋·萬和城	382	12,299	31,100	100%
	遠洋山水	21	1,376	15,300	100%
	遠洋·沁山水	3,044	136,127	22,400	100%
	遠洋·光華國際	27	15,568	1,700	100%
	遠洋自然	125	18,771	6,700	70%
	遠洋一方	3,844	267,565	14,400	100%
大連	遠洋風景	391	25,535	15,300	100%
	遠洋自然	850	73,674	11,500	100%
	紅星海世界觀	1,997	137,445	14,500	100%
	香頌花城	27	7,729	3,500	100%
秦皇島	灣海1號	122	17,789	6,900	100%
三亞	遠洋公館	614	28,836	21,300	70%
瀋陽	遠洋天地	1,535	174,650	8,800	100%
天津	遠洋城	1,128	131,627	8,600	100%
	遠洋新幹線	1,110	104,812	10,600	97.05%
	遠洋天地	4	316	12,700	96.99%
武漢	遠洋莊園	79	9,457	8,400	55%
	遠洋·世界	179	34,602	5,200	55%
中山	遠洋城	1,614	169,928	9,500	100%
小計		17,137	1,370,597	12,500	
車位(各項目)		481	110,464	4,400	
總計		17,618	1,481,061	11,900	

協議銷售

2011年，本集團協議銷售額達到新高的人民幣270.05億元，較2010年人民幣216.03億元增長25%。包括車位在內售出的總樓面面積增加26%至約2,096,000平方米(2010年：1,660,000平方米)。2011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12,900元(2010年：人民幣13,000元)，如剔除車位銷售，2011年每平方米平均銷售價格為人民幣13,400元(2010年：人民幣13,600元)。可供2012年或之後年份入帳的尚未入帳協議銷售額為人民幣298.09億元，較2010年底人民幣204.22億元增長46%，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2011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	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋•萬和城	2,688	73,350	36,600	100%
	遠洋•LA VIE	1,374	20,350	67,500	85.72%
	遠洋山水	14	1,033	13,600	100%
	遠洋•沁山水	611	47,849	12,800	100%
	遠洋•傲北	1,061	50,824	20,900	100%
	遠洋•光華國際	27	815	33,100	100%
	遠洋•東方公館	467	28,684	16,300	100%
	遠洋•天著	248	9,787	25,300	100%
	遠洋一方	3,007	148,808	20,200	100%
長春	遠洋•夏納小鎮	435	64,558	6,700	51%
成都	遠洋•朗郡	527	65,356	8,100	51%
重慶	遠洋高爾夫國際社區	150	18,449	8,100	97.75%
大連	遠洋廣場	2,359	176,302	13,400	75.5%
	遠洋風景	46	1,946	23,600	100%
	遠洋自然	199	10,992	18,100	100%
	遠洋時代城	1,282	185,756	6,900	100%
	遠洋假日養生莊園	401	45,383	8,800	100%
	紅星海世界觀	2,034	176,138	11,500	100%
	香頌花城	8	2,287	3,300	100%
杭州	遠洋公館	781	21,173	36,900	51%
	遠洋•大河宸章	87	3,222	27,000	70%
海口	海口浮木陣	76	4,123	18,400	70%
黃山	遠洋桃花島	130	17,219	7,500	100%
青島	遠洋風景	906	49,116	18,400	100%

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 (%)
秦皇島	遠洋·海世紀	550	85,399	6,400	100%
	灣海1號	37	4,951	7,400	100%
三亞	遠洋公館	426	17,312	24,600	70%
上海	遠洋7號	163	10,328	15,800	100%
	遠洋·博堡	245	3,752	65,300	100%
瀋陽	遠洋天地	999	102,703	9,700	100%
	遠洋公館	33	4,224	7,800	100%
天津	遠洋城	766	89,674	8,500	100%
	遠洋新幹線	691	63,140	10,900	97.05%
	遠洋·萬和城	405	34,308	11,800	100%
	遠洋天地	4	316	12,700	96.99%
	遠洋風景	656	65,998	9,900	100%
武漢	遠洋莊園	224	23,061	9,700	55%
	遠洋·世界	200	38,598	5,200	55%
中山	遠洋城	1,942	178,376	10,900	100%
	遠洋啟宸	109	21,618	5,100	40%
小計		26,412	1,969,769	13,400	
	車位(各項目)	593	126,531	4,700	
總計		27,005	2,096,300	12,900	

項目施工進度及發展中項目

2011年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為1,870,000平方米和1,621,000平方米，較2010年分別增加了45%和41%。同時，本集團計劃於2012年維持我們的施工規模從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足我們的發展需要。

土地儲備

於2011年，本集團購入9幅新土地，總樓面面積約為4,220,000平方米及應佔權益2,900,000平方米，平均成本約為每平方米人民幣2,900元。

本集團的土地儲備於2011年12月31日增加16%至23,989,000平方米（2010年：20,608,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則增加11%至20,647,000平方米（2010年：18,588,000平方米）。於2011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3,029元（2010年：人民幣3,157元）。

2011年12月31日本集團的土地儲備明細如下：

區域	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 (%)
北京	北京	CBD Z6地塊	245,000	190,000	245,000	80%
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	29%
		頤堤港*	295,000	264,000	119,000	50%
		遠洋•萬和公館	211,000	148,000	211,000	100%
		遠洋•萬和城	353,000	314,000	102,000	100%
		遠洋•LA VIE	304,000	200,000	304,000	85.72%
		遠洋•沁山水	529,000	462,000	63,000	100%
		遠洋•沁山水E02/03項目	103,000	103,000	103,000	100%
		遠洋•傲北	268,000	232,000	268,000	100%
		遠洋•東方公館	175,000	150,000	175,000	100%
		遠洋•天著	433,000	385,000	433,000	100%
		遠洋自然	383,000	262,000	9,000	70%
		遠洋一方	790,000	695,000	336,000	100%
		遠洋•新悅	102,000	85,000	102,000	100%

區域	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 (%)
環渤海區	大連	遠洋•鑽石灣	2,470,000	1,999,000	2,470,000	90%
		遠洋假日養生莊園	407,000	388,000	407,000	100%
		遠洋MIDTOWN	92,000	81,000	92,000	100%
		遠洋廣場	293,000	275,000	293,000	75.5%
		遠洋風景	178,000	159,000	8,000	100%
		遠洋自然	138,000	116,000	40,000	100%
		遠洋時代城	565,000	523,000	565,000	100%
		紅星海世界觀	1,983,000	1,772,000	1,552,000	100%
		遠洋創智高地	922,000	596,000	922,000	100%
		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	111,000	52,000	111,000	100%
		小窑灣項目	219,000	175,000	219,000	100%
	青島	遠洋公館	136,000	108,000	136,000	100%
		遠洋風景	147,000	109,000	147,000	100%
		遠洋自然	147,000	111,000	147,000	100%
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,413,000	1,337,000	1,413,000	100%
		灣海1號	38,000	38,000	10,000	100%
	天津	遠洋城	2,284,000	1,767,000	1,919,000	100%
		遠洋新幹線	337,000	288,000	88,000	97.05%
		遠洋•萬和城	347,000	260,000	347,000	100%
		遠洋國際中心	285,000	248,000	285,000	96.99%
		遠洋風景	317,000	261,000	317,000	100%

區域	城市	項目	大約	大約可售	土地儲備	本集團 應佔權益
			總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)		
東北地區	長春	遠洋·戛納小鎮	1,162,000	1,079,000	1,162,000	51%
	撫順	遠洋城	1,325,000	1,305,000	1,325,000	65%
	瀋陽	遠洋天地	717,000	684,000	316,000	100%
		遠洋公館	181,000	163,000	181,000	100%
長江三角洲 及長江流域	成都	大慈寺項目	258,000	166,000	258,000	50%
		遠洋·朗郡	155,000	137,000	155,000	51%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	581,000	499,000	581,000	97.75%
	杭州	大運河商務區	865,000	480,000	865,000	51%
		遠洋·大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		普福項目	171,000	107,000	171,000	63%
	黃山	遠洋桃花島	90,000	89,000	90,000	100%
	上海	遠洋·博堡	224,000	90,000	224,000	100%
		遠洋七號	119,000	98,000	119,000	100%
		遠洋·香奈印象	374,000	328,000	374,000	100%
	武漢	遠洋莊園	78,000	72,000	67,000	55%
		遠洋·世界	455,000	410,000	418,000	55%
	鎮江	遠洋·香奈河畔	913,000	776,000	913,000	55%
珠江 三角洲	海口	遠洋浮木陣	109,000	77,000	109,000	70%
三亞	遠洋公館	55,000	48,000	22,000	70%	
	棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%	
深圳	遠洋新幹線	556,000	408,000	556,000	100%	
中山	遠洋城	1,965,000	1,829,000	1,288,000	100%	
	遠洋啟宸	495,000	479,000	495,000	40%	
合計			28,210,000	23,737,000	23,989,000	

* 包括已轉為投資物業部份可租賃面積合共52,000平方米。

本集團截至2011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

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		225,472	214,895
土地使用權		9,477	9,723
投資物業		5,462,375	4,988,572
商譽		630,383	705,572
共同控制企業		1,052,135	687,826
聯營公司		606,013	397,458
可供出售金融資產		244,727	433,886
貿易及其他應收款項	5	598,245	85,367
遞延所得稅資產		1,502,833	814,244
		<u>10,331,660</u>	<u>8,337,543</u>
流動資產			
土地使用權按金		8,188,492	18,825,060
發展中物業		65,470,147	41,393,331
存貨(按成本)		487,892	231,280
發展中土地		4,028,979	2,439,138
已落成待售物業		3,274,201	2,648,568
可供出售金融資產		196,200	181,663
其他投資		15,580	43,707
按公平值計入損益的金融資產		412,486	29,101
貿易及其他應收款項	5	5,463,192	3,566,474
受限制銀行存款		3,768,822	1,057,378
現金及現金等價物		8,647,794	13,977,211
		<u>99,953,785</u>	<u>84,392,911</u>
資產總值		<u><u>110,285,445</u></u>	<u><u>92,730,454</u></u>

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本及溢價		20,231,084	20,121,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份 儲備		(131,959)	(95,986)
保留溢利		169,548	(226,865)
— 擬派期末股息	12	462,059	379,758
— 其他		6,035,547	4,922,121
		<u>26,766,279</u>	<u>25,100,440</u>
可換股證券		5,969,279	5,970,266
股本證券		2,532,866	—
		<u>35,268,424</u>	<u>31,070,706</u>
非控制性權益		3,488,740	2,055,098
		<u>38,757,164</u>	<u>33,125,804</u>
負債			
非流動負債			
貸款		19,105,661	19,276,159
遞延所得稅負債		1,386,739	1,351,372
		<u>20,492,400</u>	<u>20,627,531</u>
流動負債			
貸款		14,481,805	9,920,123
貿易及其他應付款項	6	10,174,821	10,831,635
預收客戶款項		22,870,209	16,234,852
應付所得稅		3,509,046	1,990,509
		<u>51,035,881</u>	<u>38,977,119</u>
負債總值		<u>71,528,281</u>	<u>59,604,650</u>
權益及負債總值		<u>110,285,445</u>	<u>92,730,454</u>
流動資產淨值		<u>48,917,904</u>	<u>45,415,792</u>
總資產減流動負債		<u>59,249,564</u>	<u>53,753,335</u>

綜合收益表

		截至12月31日止年度	
		2011年	2010年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	19,896,946	13,720,665
銷售成本		(13,639,195)	(9,596,016)
毛利		6,257,751	4,124,649
利息及其他收入		224,992	239,957
其他收益淨額	8	128,258	187,958
投資物業公平值收益		512,778	567,350
銷售及市場推廣費用		(776,087)	(441,019)
行政費用		(820,250)	(457,233)
經營溢利		5,527,442	4,221,662
財務費用	9	(419,436)	(287,356)
分佔共同控制企業收益／(虧損)		68,911	(8,859)
分佔聯營公司虧損		(2,571)	(72,004)
除所得稅前溢利		5,174,346	3,853,443
所得稅開支	10	(2,553,548)	(1,414,620)
年度溢利		2,620,798	2,438,823
應佔：			
本公司擁有人權益		2,570,657	2,444,076
非控制性權益		50,141	(5,253)
		2,620,798	2,438,823
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
基本溢利	11	0.352	0.398
攤薄溢利	11	0.351	0.397

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	2,620,798	2,438,823
其他全面收益		
可供出售金融資產的公平值虧損	(38,183)	(38,421)
透過出售可供出售金融資產 變現的儲備	(18,279)	80,089
貨幣匯兌差額	(13,906)	(20,520)
	<hr/>	<hr/>
年度其他全面收益	(70,368)	21,148
	<hr/>	<hr/>
年度全面收益總額	<u>2,550,430</u>	<u>2,459,971</u>
應佔全面收益總額：		
－本公司擁有人	2,500,289	2,465,224
－非控制性權益	50,141	(5,253)
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,550,430</u>	<u>2,459,971</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，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。

綜合財務報表已於2012年3月15日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

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。

3 主要會計政策概要

編製綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有陳述外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

下列會對本集團有重大影響的新準則或準則修訂於2011年1月1日開始的財政年度首次必須實行。

- 香港會計準則24（經修訂），「關聯方披露」，於2011年1月或之後開始的年度期間生效，就香港會計準則第24號下政府相關實體與政府之間的交易的所有披露要求引入豁免。
- 香港財務報告準則7，「金融工具：披露」，於2011年1月1日生效。

(b) 於2011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）

- 香港財務報告準則3，「業務合併」，於2010年7月1日生效。

(c) 已頒佈但於2011年1月1日開始的財政年度尚未生效且亦並未提早採納的新頒佈及經修訂準則

本集團對該等新頒佈及經修訂準則的影響的評估載列如下。

- 香港財務報告準則9，「金融工具」，針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。
- 香港財務報告準則10，「綜合財務報表」，建基於現有原則，藉認定控制權概念為實體是否應包括在母公司綜合財務報表的決定性因素。
- 香港財務報告準則12，「於其他實體權益的披露」，包括於其他實體所有形式權益的披露要求，包括合營安排、聯營公司、特殊用途工具及其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則13，「公平值計量」，藉提供公平值的確切定義、公平值計量的單一來源及披露要求，供所有香港財務報告準則使用，旨在提升一致性及減低複雜性。
- 香港會計準則12，「遞延稅項：相關資產的收回」，目前要求實體視乎是否希望透過使用或出售，收回資產的賬面金額而計量與資產有關的遞延稅項。

概無其他尚未生效，且預計對本集團造成重大影響的香港財務報告準則，或國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋。

4 分部資料

下列為向委員會提供截至2011年及2010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 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		其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元		
截至2011年									
12月31日止年度									
總營業額	7,823,397	2,253,284	4,962,671	2,708,583	344,101	4,569,410	22,661,446	—	22,661,446
分部間營業額	(129,860)	—	—	—	(4,039)	(2,630,601)	(2,764,500)	—	(2,764,500)
營業額									
(來自外部客戶)	7,693,537	2,253,284	4,962,671	2,708,583	340,062	1,938,809	19,896,946	—	19,896,946
分部經營溢利	3,189,170	440,591	1,520,132	947,392	272,670	361,476	6,731,431	(1,382,063)	5,349,368
折舊及攤銷	(918)	(1,683)	(7,039)	(8,224)	(814)	(30,290)	(48,968)	—	(48,968)
銷售物業所出售商譽	—	(7,140)	—	(68,049)	—	—	(75,189)	—	(75,189)
所得稅開支	(1,310,489)	(189,201)	(512,114)	(304,818)	(48,558)	(188,368)	(2,553,548)	—	(2,553,548)
財務收入	123,930	92,295	279,452	107,248	30,895	81,995	715,815	(691,482)	24,333
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	(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

	物業發展				所有				
	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	公司間對銷 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
於2011年12月31日									
分部資產總額	36,627,577	11,357,343	35,575,631	34,987,901	6,187,329	28,146,919	152,882,700	(51,185,920)	101,696,780
非流動資產(金融 工具及遞延稅項 資產除外)增加	1,422	2,594	3,903	11,344	564	54,251	74,078	-	74,078
分部負債總額	14,852,035	4,515,462	11,476,473	16,217,060	1,037,273	22,586,169	70,684,472	(34,325,534)	36,358,938
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

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部經營溢利	5,349,368	3,965,978
公司財務收入	38,097	72,687
公司日常開支	(372,801)	(384,353)
財務費用	(419,436)	(287,356)
投資物業公平值收益	512,778	567,350
分佔共同控制企業收益／(虧損)	68,911	(8,859)
分佔聯營公司虧損	(2,571)	(72,004)
除所得稅前溢利	<u>5,174,346</u>	<u>3,853,443</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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部資產總額	101,696,780	79,792,337
公司現金及現金等價物	4,558,691	10,350,232
於共同控制企業的投資	1,052,135	687,826
於聯營公司的投資	606,013	397,458
可供出售金融資產	440,927	615,549
其他投資	15,580	43,707
按公平值計入損益的金融資產	412,486	29,101
遞延所得稅資產	1,502,833	814,244
綜合資產負債表內的總資產	110,285,445	92,730,454
分部負債總額	36,358,938	28,852,979
遞延所得稅負債	1,386,739	1,351,372
流動貸款	14,481,805	9,920,123
非流動貸款	19,105,661	19,276,159
應付分紅	195,138	204,017
綜合資產負債表內的總負債	71,528,281	59,604,650

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2011年及2010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2011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7,859,984,000元（2010年：人民幣6,873,008,000元），位於香港的有關非流動資產總值為人民幣125,871,000元（2010年：人民幣131,038,000元）。

截至2011年及2010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 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款項	84,774	71,562
就合約工程應收客戶的款項	842,604	33,392
減：應收款項減值撥備	(31,749)	(6,051)
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項淨額(a)	895,629	98,903
收購預付款	51,790	51,000
客戶墊款預付稅款	2,298,024	1,454,750
借予第三方委託貸款	475,000	427,000
借予共同控制企業委託貸款	25,000	—
借予聯營公司委託貸款	365,771	337,239
可換股票據	46,147	202,543
應收出售或收購附屬公司的款項	50,199	199,828
應收共同控制企業款項	624,756	285,356
聯營公司應收款	113,453	—
非控制權益應收款	112,127	—
合作訂金	127,350	—
其他預付款項	383,907	173,157
其他應收款項	492,284	422,065
	<hr/>	<hr/>
	6,061,437	3,651,841
減：非即期部分	(598,245)	(85,367)
	<hr/>	<hr/>
即期部分	<u>5,463,192</u>	<u>3,566,474</u>

於2011年及2010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。

(a) 貿易應收款項

銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
少於6個月	872,704	71,230
6個月至1年	35,770	19,544
1年至2年	15,080	5,697
2年至3年	1,593	3,294
超過3年	2,231	5,189
	<u>927,378</u>	<u>104,954</u>

(i) 於2011年12月31日，貿易應收款項人民幣13,937,000元(2010年：人民幣5,894,000元)已經逾期但並無減值。該等款項涉及若干並無重大財政問題及過往並無拖欠還款記錄的獨立客戶。根據以往經驗，逾期款項可收回。此等應收款項賬齡均少於一年。

(ii) 於2011年12月31日，貿易應收款項人民幣32,169,000元(2010年：人民幣8,286,000元)已經減值。於2011年12月31日，撥備金額為人民幣31,749,000元(2010年：人民幣6,051,000元)。個別減值的應收款項主要來自於應收的物業管理費及建築服務。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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	(6,051)	(5,388)
應收款項減值撥備	(28,469)	(663)
未用款項回撥	2,771	—
於12月31日	<u>(31,749)</u>	<u>(6,051)</u>

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。

6 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應付款項	5,687,484	3,612,571
應計支出	1,699,263	597,312
應付分紅	195,138	204,017
向一名股東收取的預付款項	—	1,724,493
有關出售附屬公司部分股權的已收代價	—	1,300,000
非控制權益應付款	503,828	—
應付代價	120,000	455,800
其他稅項	442,628	451,607
財務擔保負債撥備	64,134	58,989
其他應付款項	1,462,346	2,426,846
	<u>10,174,821</u>	<u>10,831,635</u>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
6個月內	4,621,569	2,802,237
6個月至12個月	635,849	530,425
1年至2年	383,132	233,748
2年至3年	25,339	30,860
3年以上	21,595	15,301
	<u>5,687,484</u>	<u>3,612,571</u>

7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010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	1,225,321	1,127,017
－ 資本化利息	679,579	252,252
－ 建築相關成本	8,580,960	6,884,007
提供裝修服務成本	1,322,546	174,289
直接投資物業支出	84,082	99,408
僱員工資及福利費用	467,753	363,863
顧問費用	154,308	102,551
核數師酬金	15,250	10,650
折舊	48,722	31,428
土地使用權攤銷	246	527
宣傳及市場推廣	706,619	388,543
營業稅及其他徵費	1,170,680	763,229
減值虧損	397,824	663
辦公費用	96,532	85,151
物業維護費用	124,178	86,526
能源費用	57,692	41,943
其他	103,240	82,221
	<u>15,235,532</u>	<u>10,494,268</u>

8 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
出售可供出售金融資產的收益	18,279	—
出售附屬公司的(虧損)／收益淨額	(1,910)	297,048
終止確認衍生金融工具	—	(8,331)
其他投資的公平值(虧損)／收益	(118)	1,165
按公平值計入損益的金融資產的重估收益／(虧損)	6,670	(3,703)
出售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
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(404)	179
匯兌收益／(虧損)	120,706	(103,463)
其他虧損	(14,965)	—
	<u>128,258</u>	<u>187,958</u>

9 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
－銀行貸款	1,269,986	1,143,434
－其他貸款	970,161	342,423
減：按年資本化率6.67% (2010年：5.35%) 資本化的利息	(1,820,711)	(1,198,501)
	<u>419,436</u>	<u>287,356</u>

10 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2011年及2010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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	2,099,207	1,442,655
－中國土地增值稅	1,107,563	403,149
遞延所得稅	(653,222)	(431,184)
	<u>2,553,548</u>	<u>1,414,620</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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前溢利	5,174,346	3,853,443
加：分佔共同控制企業(收益)／虧損	(68,911)	8,859
分佔聯營公司虧損	2,571	72,004
	<u>5,108,006</u>	<u>3,934,306</u>
按適用稅率25%計算的稅項	1,277,002	983,577
較高的中國土地增值稅率的影響	830,672	302,362
毋須課稅收入	(21,544)	(17,219)
不可扣稅支出	415,361	124,297
未確認的稅務虧損	59,064	48,386
抵減以前未確認的稅務虧損	(7,007)	(26,783)
	<u>2,553,548</u>	<u>1,414,620</u>

11 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數，並不包括本公司購入並持有作限制性股份獎勵計劃的普通股。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,570,657	2,444,076
有關可換股及股本證券的分紅(人民幣千元)	(590,747)	(204,017)
	<u>1,979,910</u>	<u>2,240,059</u>
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	1,979,910	2,240,059
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,622,327	5,632,962
	<u>0.352</u>	<u>0.398</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及股本證券。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。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股未計入每股攤薄溢利的計算。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,570,657	2,444,076
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(590,747)	(204,017)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	<u>1,979,910</u>	<u>2,240,059</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,622,327	5,632,962
調整：		
— 購股權(千股)	<u>10,550</u>	<u>15,982</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>5,632,877</u>	<u>5,648,944</u>
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	<u>0.351</u>	<u>0.397</u>

12 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付中期股息	232,173	246,850
擬派付期末股息(a)	<u>462,059</u>	<u>379,758</u>

(a) 於2012年3月15日，本公司擬派期末股息人民幣462,059,000元。

13 結算日後事項

於2012年1月6日，穎源有限公司（「穎源」）及遠洋地產有限公司（「遠洋地產」）（均為本公司之全資附屬公司）與Swire Properties (Chengdu) Limited（「太古成都」）、太古地產有限公司（「太古」）及乾林中國控股有限公司（「合營公司」）訂立認購協議。據此太古成都已同意向合營公司提供總額230,000,000美元之資金，而合營公司已同意向太古成都及穎源配發新股份。

同時，穎源及太古成都分別已獲授予認購期權及認沽期權，遠洋地產及太古將(其中包括)擔保穎源和太古成都分別履行其認購協議下之所有義務。根據協議，穎源可回購所有期權股份，以及出資之50%。該出資及配發於2012年1月9日完成。

期末股息

董事局建議於2012年5月11日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2011年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.10元，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。期末股息及以股代息選擇須待股東於應屆股東週年大會批准及獲取聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。期末股息將支付予於2012年5月17日(星期四)名列本公司普通股股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2012年5月17日(星期四)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處(「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)。

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2012年5月11日舉行，股東週年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發予本公司股東。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2012年5月8日(星期二)至2012年5月11日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2012年5月7日(星期一)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司以平均購買價每股約港幣3.40元於聯交所購回合共14,300,000股本公司普通股。購回該等普通股詳情如下：

購回月份	購回普通股數目	每股普通股價格		總購買代價 港幣：元
		最高 港幣：元	最低 港幣：元	
2011年6月	7,000,000	3.65	3.57	25,407,725
2011年8月	4,000,000	3.39	3.34	13,460,138
2011年9月	3,300,000	3.00	2.87	9,748,770
	<u>14,300,000</u>			<u>48,616,633</u>
		購回股份費用		<u>90,706</u>
				<u>48,707,339</u>

於回顧年度內，合共14,300,000股購回的普通股已經註銷，而本公司已發行股本按其面值減少。根據股東於2011年5月12日召開的本公司股東週年大會上作出的授權，董事局進行上述購回以提高本公司每股淨資產值及每股溢利令全體股東受益。

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

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日（「採納日期」）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。於回顧年度內，受託人於市場上透過購買及獲得代息股份而獲取12,174,318股股份，總代價約為港幣45百萬元（包括交易成本）。於2011年12月31日，受託人持有本公司合共33,702,318股股份，佔本公司於採納日期已發行股本0.60%。於回顧年度內及自採納日期起，本公司以無償獎勵本集團董事及僱員合共16,991,200股本公司股份，當中並無已歸屬的股份。

企業管治常規守則

本公司於截至2011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。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席（「主席」）及行政總裁（「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，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。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。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將於2012年3月30日或前後所寄予股東的本公司2011年度之年報的企業管治報告內刊載。

建議修訂組織章程細則

為確保遵守上市規則之若干修訂，以及令本公司之組織章程細則（「章程細則」）切合現時情況並符合本公司目前狀況，董事會建議對章程細則作出若干修訂。

對章程細則作出之建議修訂須待本公司股東於股東週年大會上以特別決議案形式批准。

一份載有（其中包括）有關對章程細則之建議修訂詳情之通函，將於2012年3月30日或前後寄發予股東。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至2011年12月31日止年度業績。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2011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2011年12月31日止年度的年報將在2012年3月30日或前後寄發予股東，並同時在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、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，實有賴他們的貢獻及支持。

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
執行董事
李 明

香港，二零一二年三月十五日

於本公告刊發日期，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
楊征先生
張世成先生

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