




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)  
(股票代號:03377)



精耕作  
臻於大雅

2011  
年報

創造傳世之作

匠心獨具


270億

協議銷售額  
再創新高



品質卓越

2011年  
營業額上升  
45%



傾情服務

項目  
遍佈全國  
**19**個  
城市



# 通往愉悦人生

# 遠洋地產

## 目錄

10 財務及營運摘要	79 獨立核數師報告
13 主席報告	80 綜合資產負債表
18 企業社會責任	82 資產負債表
22 管理層討論及分析	83 綜合收益表
43 投資者關係	84 綜合全面收益表
44 項目概覽	85 綜合權益變動表
55 董事及高級管理層簡介	87 綜合現金流量表
61 董事局報告	88 綜合財務報表附註
72 企業管治報告	189 五年財務概要
78 公司資料	190 附件：項目名稱概覽表

## 關於我們

遠洋地產是北京和環渤海地區領先的房地產開發商，致力於積極落實「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要開發中至高端住宅項目、高級寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓及酒店。我們在全國多個高速發展城市中擁有超過50個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括環渤海地區的北京市、大連市、天津市、青島市和秦皇島；東北地區的長春市、瀋陽市和撫順市；長江三角洲及長江流域地區的上海市、杭州市、成都市、重慶市、黃山市、武漢市和鎮江市；珠江三角洲地區的深圳市和中山市；以及具有特色旅遊地區的三亞市及海口市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及珠江三角洲地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2011年12月31日，我們的土地儲備達到約二千四百萬平方米，其中60%土地儲備位於北京及環渤海地區，展現了我們在中國大陸地區不斷增長的影響力。

迄今為止，本集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數（「HSCI」），恒生綜合行業指數－地產建築業，恒生中國內地100，恒生綜合市值指數－中型股指數以及恒生環球綜合指數。

# 財務及營運摘要

## 摘要

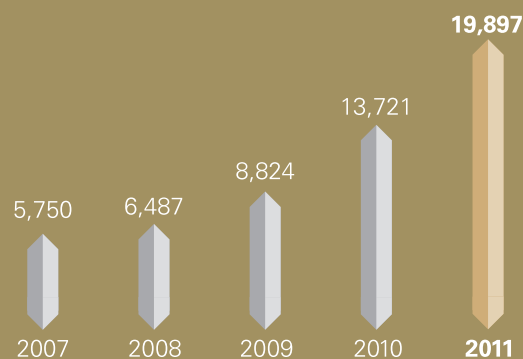
(人民幣：百萬元)	2011年	2010年	同比增長(%)
協議銷售額	<b>27,005</b>	21,603	25%
營業額	<b>19,897</b>	13,721	45%
毛利	<b>6,258</b>	4,125	52%
除所得稅前溢利	<b>5,174</b>	3,853	34%
年度溢利	<b>2,621</b>	2,439	7%
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,571</b>	2,444	5%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	<b>0.352</b>	0.398	-12%
— 攤薄	<b>0.351</b>	0.397	-12%
每股股息(港幣：元)	<b>0.15</b>	0.13	15%
派息比率	<b>27%</b>	26%	1百分點
毛利率	<b>31%</b>	30%	1百分點
淨利潤率	<b>13%</b>	18%	-5百分點
售出可售面積(平方米)	<b>2,096,000</b>	1,660,000	26%
交付可售面積(平方米)	<b>1,481,000</b>	1,224,000	21%

(人民幣：百萬元)	2011年	2010年	同比增長(%)
資產總值	<b>110,285</b>	92,730	19%
本公司擁有人應佔權益	<b>35,268</b>	31,071	14%
現金資源*	<b>12,417</b>	15,035	-17%
流動比率	<b>2.0</b>	2.2	-9%
淨借貸比率*	<b>60%</b>	46%	14百分點
土地儲備(平方米)	<b>23,989,000</b>	20,608,000	15%

\*： 包括受限制銀行存款

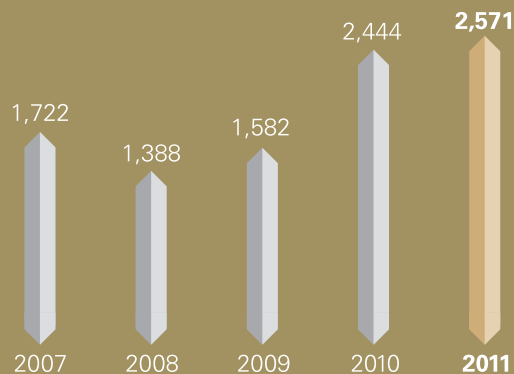
## 營業額

(人民幣百萬元)



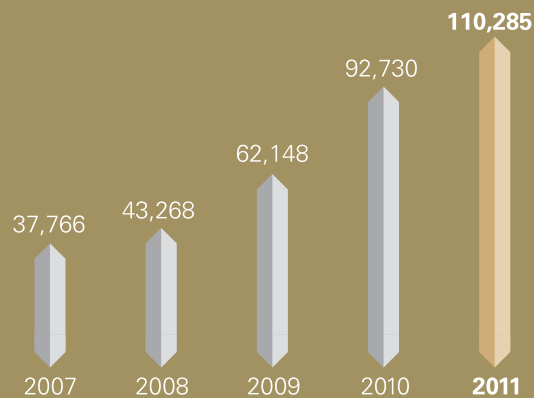
## 本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



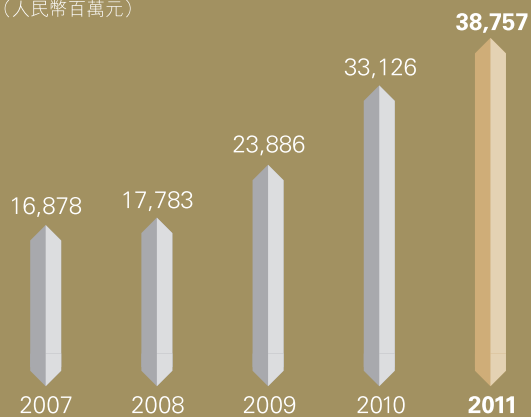
## 資產總值

(人民幣百萬元)



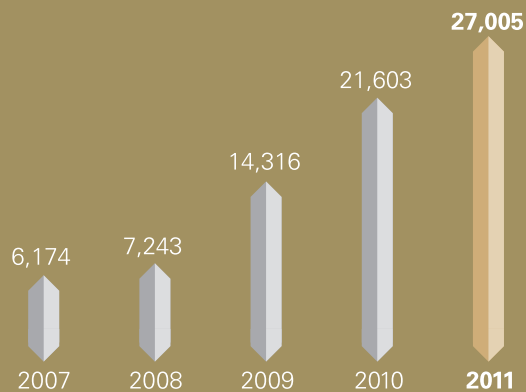
## 權益總值

(人民幣百萬元)



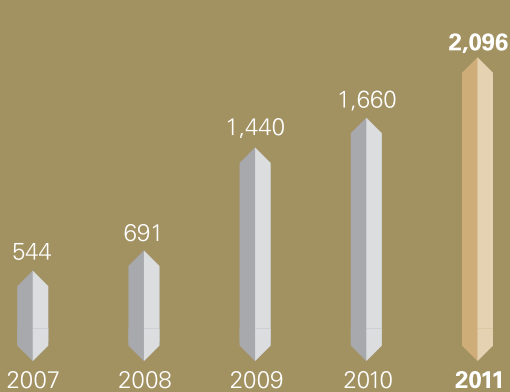
## 協議銷售額

(人民幣百萬元)



## 售出可售面積

(千平方米)





遠洋地產成功從  
區域性開發商  
發展為全國性企業，  
現時項目遍佈  
十九個城市。



# 主席報告



尊敬的各位股東：  
本人欣然提呈遠洋地產控  
股有限公司(「本公司」)及  
其附屬公司(統稱「本集團」  
或「我們」)截至2011年12月  
31日止的全年業績。

## 2011年全年業績及期末股息

截止到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，較上年同期分別上漲45%及52%。本公司擁有人應佔溢利達到人民幣25.71億元，而每股盈利為人民幣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。連同每股港幣0.05元的中期股息，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(「以股代息計劃」)收取部分或全部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。

# 主席報告

## 策略回顧

過去一年，房地產市場宏觀調控政策執行力度顯著加強，調控效果明顯，與我們在2011年初對市場和政策的判斷基本吻合。本集團亦據此在2011年相應在推出的產品結構、節奏等方面做出了適當的調整及安排，從而使2011年實現協議銷售額人民幣270億元，同比增長25%，自2007年上市以來複合增長率高達45%。本集團年初擬定的「強化發展速度、優化運營品質、孵化支柱平台、深化城市佈局」的年度策略，在過去一年中執行得力且基本達到預期效果。

在強化發展速度方面，本集團協議銷售額、營業額、毛利等核心業績指標均實現較快增長表現優於全國整體水準。其中，北京、大連、天津、中山等城市市場佔有率均名列前五位內，繼續保持當地市場領先地位；青島、秦皇島、黃山及長春等新進入城市均取得良好銷售業績。

在優化運營質量方面，本集團綜合管理信息系統項目全面推進，管理精細化進一步提升。在孵化支柱平台方面，本集團順應地產行業發展趨勢，穩步推進戰略實施，積極拓展商業地產、養老地產及房地產項目等新興業務。我們與太古地產合作的兩個商業地產項目穩步推進，其中頤堤港項目寫字樓部分於2011年下半年投入使用；此外，本集團已初步完成地產金融平台搭建，分別設立境外美元基金和境內人民幣基金平台。在深化城市佈局方面，本集團在鞏固環渤海區域及重點城市優勢地位的同時，新進入城市化發展勢頭強勁、經濟增長迅速的地區，當中包括撫順、鎮江、深圳等三個城市，至此基本實現集團全國性戰略佈局。

## 市場回顧

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。國家統計局數據顯示，2011年全國商品房成交均價為每平方米人民幣5,377元，同比增長6.9%，增幅比上年減少0.6%；商品房成交面積為10.99億平方米，同比增長4.9%，增幅比上年減少5.6%。

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。2011年全國房地產開發企業房屋新開工面積達19億平方米，同比增長16.2%，增幅比上年回落24.4%；施工面積50.80億平方米，同比增長25.3%，增幅比上年回落1.2%。

從市場結構來看，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。2011年年初，政府公佈了十二五期間建設3,600萬套保障性住房計劃。其中，2011年開工1,000萬套的目標已提前完成。

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。究其原因，一方面，現行限購政策針對的主要是商品住宅市場，商業物業不在限購之列；另一方面，一線城市及部分熱點二線城市核心、稀缺地段的寫字樓、商鋪及酒店等商業類物業隨著時間推移，其保值、增值潛力逐漸得以凸顯、釋放。



## 主席報告

從不同城市市場表現來看，過去一年，三四線城市好於二線城市，二線城市好於一線城市。中國指數研究院數據(CREIS)顯示，2011年，一線及二線城市商品住宅成交面積分別同比下降40.7%、7.9%，而三四線城市則增長了10.6%；一線城市商品住宅成交均價環比出現小幅下降，二、三四線城市環比小幅上漲。

值得關注的是，由於銀根持續收緊，傳統房地產信貸融資渠道受到限制。中國人民銀行數據顯示，2011年全國新增房地產開發貸款僅人民幣3,500億元(包括新增保障性住房開發貸款人民幣1,750億元)，同比減少人民幣2,700萬元，降幅達41%。此外，中國人民銀行於2011年先後6次上調存款準備金率、3次加息，貨幣政策與限購、限貸政策相配合，推動房地產去投機投資化，效果顯著。按現行貨幣政策，品牌開發商相對於中小開發商更易獲得金融機構的信貸支持，有助於進一步擴大市場份額。

### 未來市場展望

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。

在市場下行壓力下，不同城市、企業、產品市場表現差距也將拉大，勢將促進行業進一步分化。部分中小規模、單一佈局、單一產品的開發商，可能出現生存危機；而業務規模大、佈局全國化、產品多元化、現金流安全的品牌開發商，因其運營效率高、抗風險能力強，將獲得發展新機遇，市場集中度也勢必進一步提升。

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。

## 公司策略

審時度勢，我們認為當前形勢於本集團而言，發展機會大於挑戰。「昔之善戰者，先為不可勝」，而後才能把握住從「不可勝」到「可勝」的機會。本集團自上市以來，一直秉持運營安全原則，在穩健、效益與增長之間尋求最佳平衡點，營運質量逐步提升、全國佈局有序展開、產品結構逐步多元化、營銷節奏緊扣市場需求變化。「不可勝在己」，我們做到了，並將持之以恆，以積極心態創造「可勝」之良機。

面對2012年，安全運營、兩手準備是本集團的年度整體發展思路。具體而言，我們將著力開展以下四項具體工作：

一是嚴控成本，提高盈利。本集團將通過進一步嚴格規範、優化改進成本管理的各項標準、流程與制度，加強集團及項目成本管控力度，有效降低各項成本水平，優化項目成本結構，嚴格控制在建支出規模，並提前做好各種必要的準備以及積極主動應對可能出現的市場回暖機會。

二是加快周轉，提高效率。在項目運營階段，做到謀定而後動，進一步提高決策效率、深化經營計劃、並重點促進銷售去化，實現整體運營的品質、效率之綜合平衡。對於已經形成的存貨，會努力通過多種方式實現存量資產的降低。

三是區域深耕，提高份額。2011年，本集團已基本完成全國化佈局。2012年，本集團將在確保財務穩健的基礎上，按照風險低、去化快、投入少、規模適中的原則審慎把握投資機會，著重選擇已進入區域的優質項目，鞏固現有優勢，提高市場份額，實現規模效益。

四是創新業務，提高回報。本集團將按照既定戰略，繼續加大對投資性物業、房地產金融的投入，充分利用自身稟賦優勢，積極探索養老地產、產業地產等新業務模式，以期改善收入結構，分散投資風險，平滑行業週期，提高回報水平。

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。

## 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、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能在過去一年取得的良好業績及達成本集團的目標，離不開他們的鼎力支持！

李明  
主席

香港，2012年3月15日

# 企業社會責任

## 關於企業社會責任管理

遠洋地產在可持續發展觀與企業文化、戰略的指導下，統籌各個部門，開展了企業社會責任體系建設：提出了以實現經濟、社會、環境價值為核心的企業社會責任戰略，建立了具有遠洋地產特色的企業社會責任管理模式，致力於將企業社會責任管理貫穿於企業產品設計、開發、行銷、服務等各項業務環節，實現經濟、社會及環境績效。在保障遠洋地產可持續發展的同時，實現價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、社區、環境)以及社會的可持續發展。



## ● 企業社會責任理念

**定位：**遠洋地產以「可靠的夥伴」為核心定位，努力完善經營管理，提升企業價值，履行社會責任；以「共同成長，相伴一生」的態度承諾給利益相關方創造美好生活，實現經濟、社會、環境的可持續發展。

**管理：**遠洋地產在可持續發展觀與企業文化及戰略的指導下，有效實施企業社會責任管理規劃，並在公司2011「精細年」的管理要求下實施企業社會責任管理。



**執行模式：**2011年，遠洋地產成立了企業社會責任運營中心(隸屬於戰略發展部)，系統確立了遠洋地產社會責任的管理架構與運營模式；以「北京遠洋之帆公益基金會」為平台，協助企業履行社會責任，致力於環境保護與社會公益事業；在企業各部門、分公司和區域公司建立社會責任信息員制度，將企業社會責任管理貫穿於各項業務環節，實現了遠洋地產對全公司企業社會責任工作的統一組織與有效管理。

老社區  
新綠色

**經濟：**通過精細及健全的管理體系，優化運營管理，提高自身抗風險能力，保證產品質量及實現價值增長，及遵紀守法且依法納稅。

**社會：**關注社區建設，推動城市發展，全面履行企業公民角色，組織員工志願服務，持續投身公益與社區關懷。

**環境：**強調產品綠色理念，從獲取土地、研發設計、生產、運營至後期維護的每一個環節，不斷完善綠色建築體系；持續開展保護環境的環保活動。



## ● 企業社會責任社會公益項目

2011年，遠洋地產和北京遠洋之帆公益基金會，按照既有目標，在公司長期關注的中國基礎教育和綠色建築技術推廣方面，鼓勵員工積極參與各類公益項目，在社會中樹立了良好的口碑和品牌形象。主要內容包括：



### 綠色建築技術推廣



舉辦第六屆「老社區，新綠色」環保公益行動，改造「水循環四合院」。截至2011年年底，共為全國140個社區進行了環保改善工作及在超過730個社區舉辦多種環境教育、宣傳活動。吸引了17個省市自治區參與首屆全國「遠洋社區環保公益獎」。

舉辦第二屆「老社區，新綠色」生態家庭種植大賽，得到北京市6個城區的130個社區共9,000多戶家庭參與。完成「遠洋·社區零廢棄」垃圾減量項目，減少了社區垃圾量30%。





## 基礎教育發展扶持

「遠洋之帆」可持續發展助學網絡平台正式上線，單月點擊量超過10萬次。聯合中國青少年發展基金會蘭花草基金等多家機構共同發起的「紅馬甲·西部溫暖計劃」。為新疆清河募集棉衣3,000餘件，青海玉樹募集棉衣2000餘件，並組織志願者前往當地發送。捐贈雲南文山縣平壩鎮石洞門小學、黃草壩小學2座缺水地區水源收集水窖完工。公司4位志願者為青海囊謙縣吉尼賽鄉第二寄宿小學安裝太陽能設備，並捐贈教學設備等物資。

與新浪公益及新浪團購合作，為雲南省文山縣平壩鎮的226名學生送贈「免費午餐」。在植物學家指導下，為河北省懷來縣石河小學，栽植600株香椿樹，以改善學校經濟情況。遠洋地產員工與外企公司的志願者攜手在濟慈盲童學校開展關愛活動。組織北京市海淀區老教育工作者協會的特級教師們對河北省懷來縣石河小學及周邊村小110名教師們進行2次教學培訓。組織雲南省健康與發展研究會的老師對雲南平壩中心學校及其下屬中小學共15所學校的140名教師進行了教學培訓。組織北京景山學校遠洋分校與河北懷來縣石河小學師生共慶六一兒童節。

## 大學生項目

舉辦第六屆全國大學生環保創意大賽，全國180所大專院校參與，收集作品1,574件。舉辦第三屆「遠洋之帆大學生社會實踐獎」，共得到20所重點大學，335支團隊參與。亦舉辦了「第二屆遠洋之帆大學生助學論壇」。以上各項社會責任行動帶動了眾多公司志願參與，全年志願者達3,793人次，服務了4,399小時，遠洋之帆志願者並榮獲聯合國「國際志願者十周年優秀志願者獎」。

更多詳細內容，請參見《精細的夥伴最可靠——遠洋地產企業社會責任報告2011》。



管理層  
討論及分析



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

2011年，遠洋地產全面實施全國性戰略佈局，同時按售出的商品房應佔樓面面積計算，維持作為北京及泛環渤海地區領先的房地產開發商之一，另外在其他業務地區亦取得領先地位，包括黃山和中山。本集團2011年的營業額約人民幣198.97億元，較2010年上升了45%約人民幣61.76億元（2010年：約人民幣137.21億元）。本公司擁有人應佔溢利為人民幣25.71億元（2010年：人民幣24.44億元），較2010

年增加了5%。每股基本溢利約為人民幣0.352元（2010年：人民幣0.398元）。協議銷售額達到新高人民幣270.05億元（2010年：人民幣216.03億元），售出總面積同時亦創新高，約達2,096,000平方米（2010年：1,660,000平方米）。

### 營業額

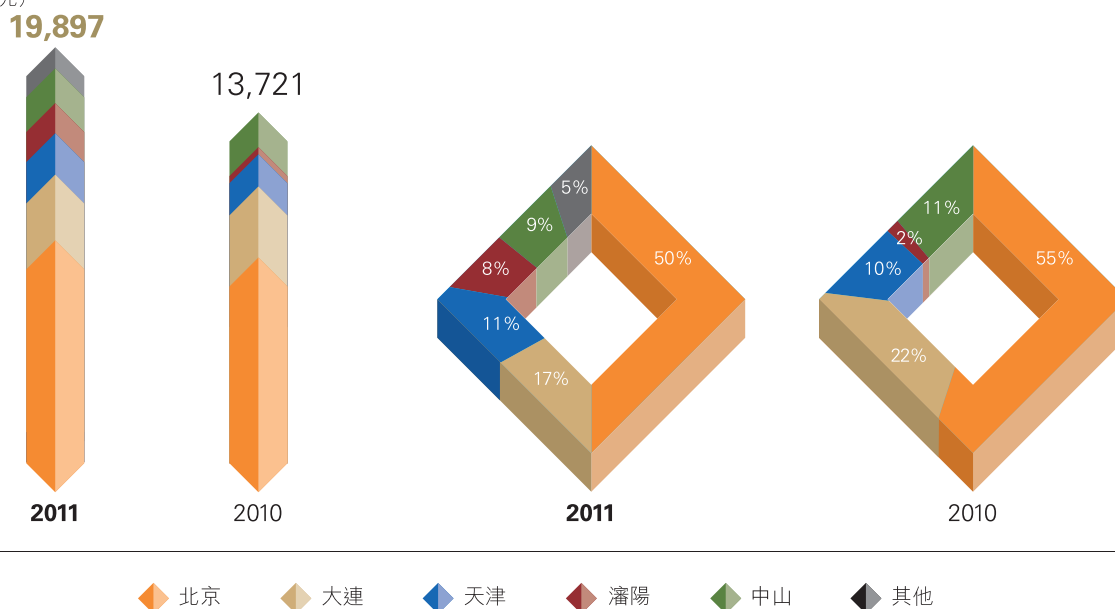
本集團2011年營業額較2010年的人民幣137.21億元增長45%達到人民幣198.97億元。物業開發業務仍然保持著最大的貢獻，其營業額約佔89%的總營業額。

2011年和2010年按業務板塊的營業額明細如下：

（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%
<b>總計</b>	<b>19,897</b>	<b>13,721</b>	<b>45%</b>

各地區的營業額比例：

（人民幣百萬元）



就地理位置而言，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）。2011年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的營業額和交付的樓面面積增加所致。大連、瀋陽、天津和中山的貢獻的營業額顯著增加46%至人民幣90.09億元。這意味著本集團將營業額貢獻分散到不同城市的全國性戰略，以減輕因單一市場波

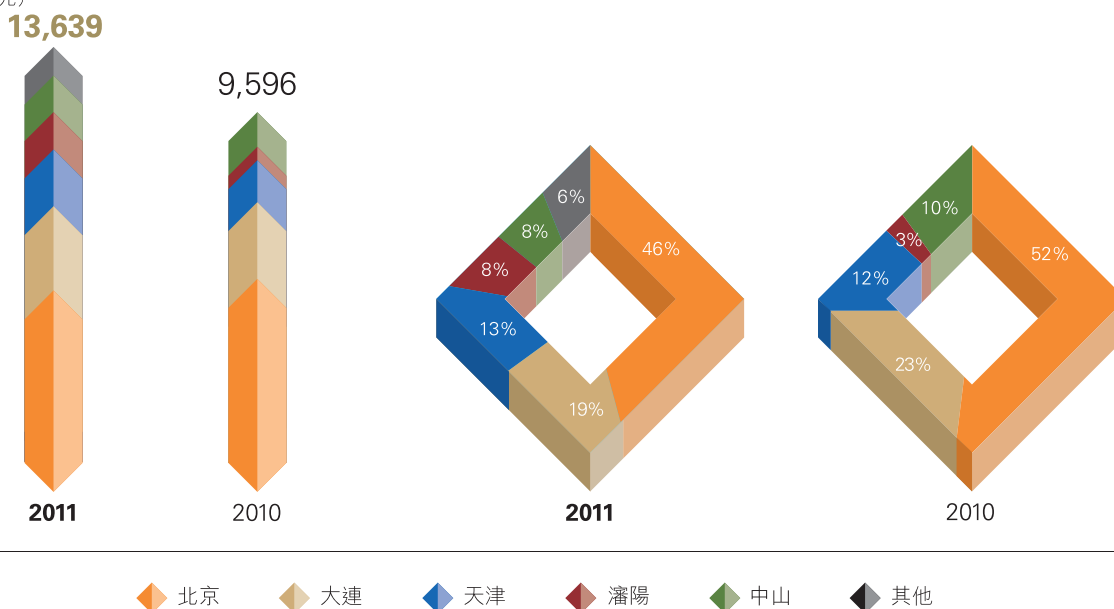
動所帶來的風險。儘管北京仍將會繼續貢獻最大部分的營業額，但在本集團已分散土地儲備組合的戰略下，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

### 銷售成本

在2011年，物業開發成本仍然是銷售成本中的最主要部份，佔本集團同期銷售成本總值約84%。

來自各地區銷售成本(包括營業稅在內)的比例：

(人民幣百萬元)



不包括車位，2011年物業開發業務的平均土地成本稍從2010年每平方米人民幣2,610元降低至每平方米人民幣2,574元。平均土地成本繼續相對穩定，主要由於全國性的佈局增加了來自二、三線城市的貢獻。由於2011年交付更多中高端及高

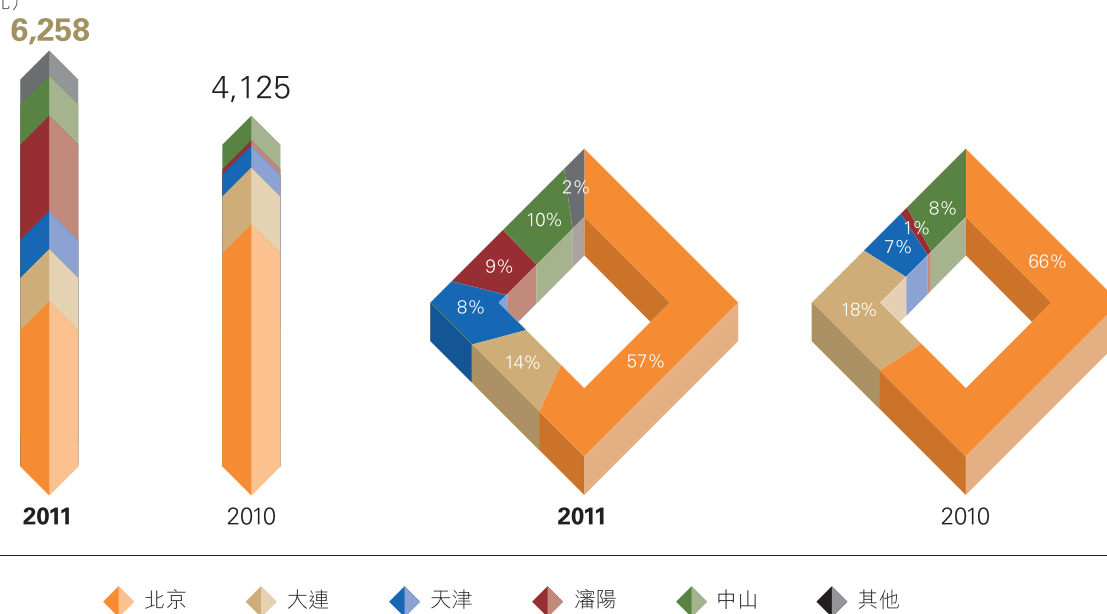
端住宅項目，導致材料成本和其他相關成本上漲，因此物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣4,522元，較2010年的人民幣4,052元有所增加。

## 管理層討論及分析

### 毛利

各地區佔毛利總額的比例：

(人民幣百萬元)



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) 年內交付的部份樓面面積來自成熟項目，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。

## 其他收入及收益／(虧損)

2011年，其他收入較2010年的人民幣2.40億元降低6%至人民幣2.25億元。這主要是由於整體利息收入減少所致。

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當年度的滙兌收益。

## 投資物業重估

於2011年度，本集團確認之投資物業公平價值變動(扣除稅項及少數股東權益前)約為人民幣5.13億元(2010年：人民幣5.67億元)。

## 營運費用

本年度，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)。有關費用增加主要由於協議銷售總額的增加以及在2011年加大銷售及宣傳力度所致，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2011年協議銷售總額僅約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元)。行政費用增加是由於年內我們的營業額有所增長並覆蓋更多的城市。隨著實施綜合管理信息系統和其他效率促進措施，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。我們將會繼續實施有效的成本控制措施，務求將有關成本維持於相對較低的水準。

## 財務費用

截止至2011年12月31日，有息負債總額約人民幣335.87億元(2010年：人民幣291.96億元)。儘管有息負債總額增加，我們已將其有效地投放於項目，因此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。

由於國家利率的增加，平均利率於2011年增長至6.67%，比往年的5.35%輕微上升，而已付或應計的總利息開支為人民幣22.40億元(2010年：人民幣14.86億元)。

## 稅項

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%)。此外，隨著毛利總額的增加，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%)。

## 本公司擁有人應佔溢利

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%，平均股本收益率(不包括可換股證券及股本證券)約為10%(2010年：10%)。管理層將會繼續專注於股東回報，並以此為日常工作的目標。

## 流動資金及財務資源

年內，隨著金融市場的流動資金及信貸政策開始收緊並影響全球經濟狀況，本集團對資金架構進行優化配置。2011年年底，貸款總額由去年人民幣291.96億元增加至人民幣335.87

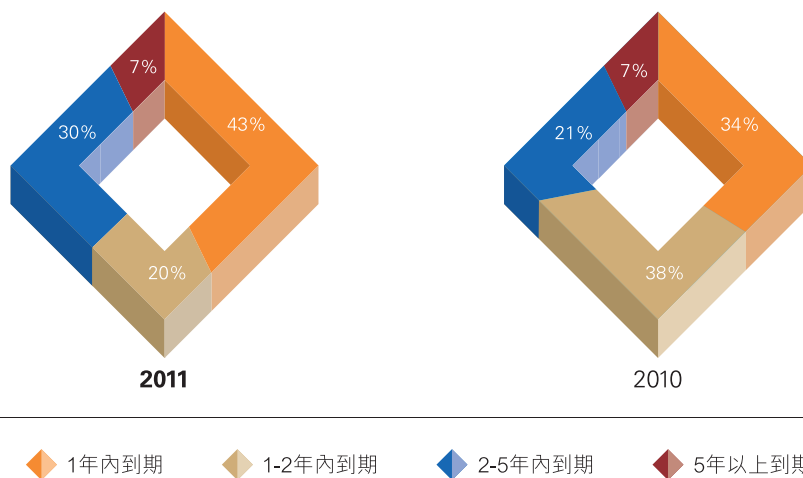
## 管理層討論及分析

億元。此外，本集團於2011年5月成功完成發行4億美元的股本證券。這將意味著進一步顯著改善本集團的長期資本架構，亦將有助本集團捕捉市場整合過程中的商機。

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267.20億元，足以確保本集團財務穩健。我們已擁有充足財務資源及靈活的財務管理政策以滿足業務拓展所需。

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	33,587	29,196	15%





至於淨借貸比率，本集團根據有息負債總額減去現金資源再除以權益總額減非控制性權益計算。本集團之淨借貸比率由46%上升至2011年12月31日之60%，此乃主要由於本集團於2011年年初預計信貸市場將持續緊縮，因此提早提用有關貸款並使用到項目中，導致銀行及其他借款淨額有所增加。然而，鑒於我們仍保有人民幣124.17億元的現金資源，因此，我們預計在2012年，淨借貸比率不會有大幅增長，並且將按董事局的要求控制在80%以下，以維持本集團整體財務安全。

### 財務擔保及資產抵押

於2011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31.59億元(2010年：人民幣29.25億元)。

今年，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8.79億元(2010年：人民幣18億元)及長期銀行貸款人民幣120.18億元(2010年：人民幣27.56億元)。於2011年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約27%(2010年：5%)。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2011年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣331.42億元(2010年：人民幣184.77億元)。

### 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2011年12月31日，上述擔保總金額為人民幣31.59億元(2010年：人民幣29.25億元)。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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

##### 1) 入賬銷售收入

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	
<b>總計</b>		<b>17,618</b>	<b>1,481,061</b>	<b>11,900</b>	

2011年和2010年來自各地區物業開發業務的營業額明細如下：

(人民幣百萬元)

17,618

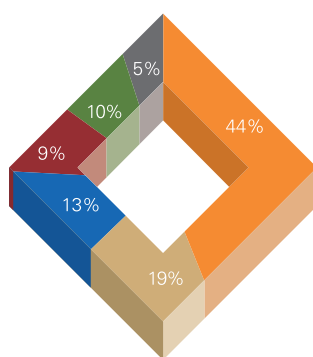


2011

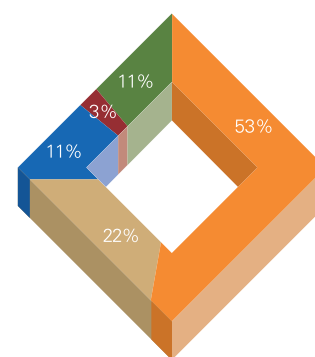
12,798



2010



2011



2010

◆ 北京   
 ◆ 大連   
 ◆ 天津   
 ◆ 瀋陽   
 ◆ 中山   
 ◆ 其他

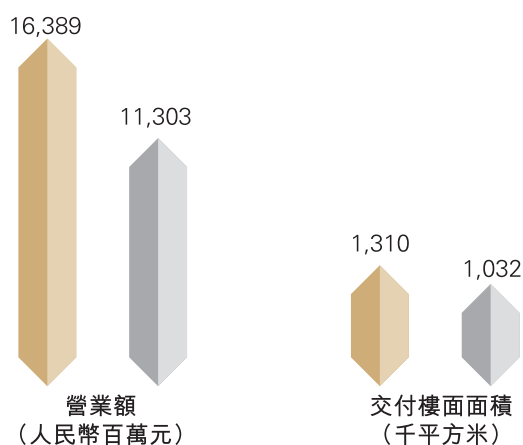
從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業，佔2011年本集團物業開發總營業額的93%（2010年：88%）。住宅物業於2011年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,500元（2010

年：每平方米人民幣11,000元），而住宅物業交付總可售樓面面積則增加27%，由2010年約1,032,000平方米增加至2011年約1,310,000平方米。

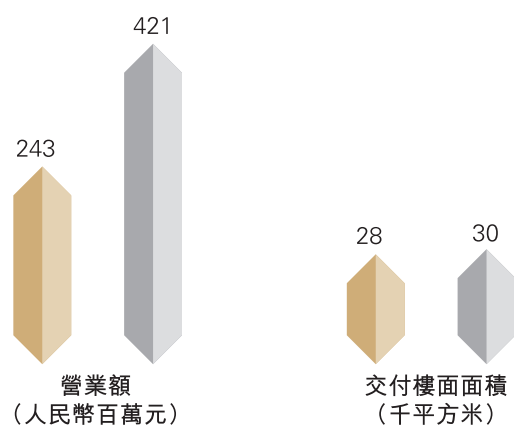
## 管理層討論及分析

2011年和2010年來自各物業類型的營業額明細如下：

### 住宅及型墅



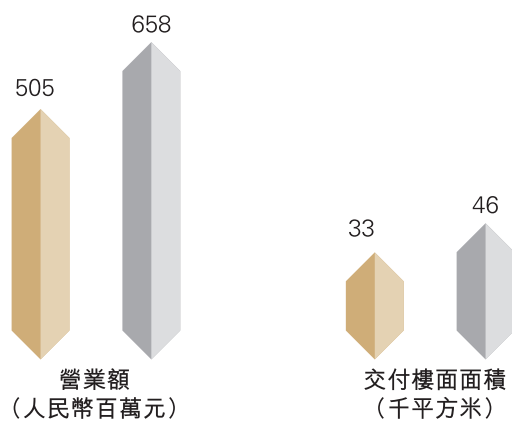
### 寫字樓



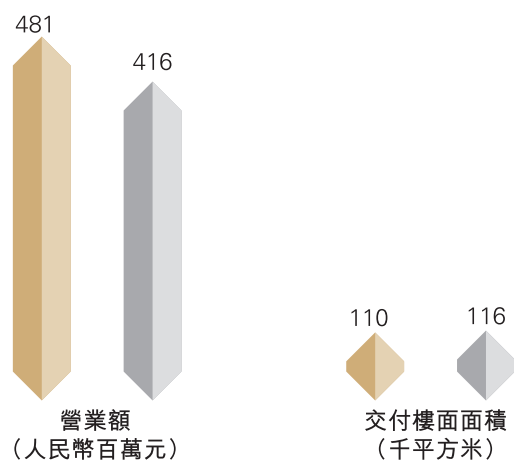
2011 2010

2011 2010

### 商鋪



### 車位



2011 2010

2011 2010

## 2) 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年或之後年份入賬的尚未入賬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	3,500	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%

## 管理層討論及分析

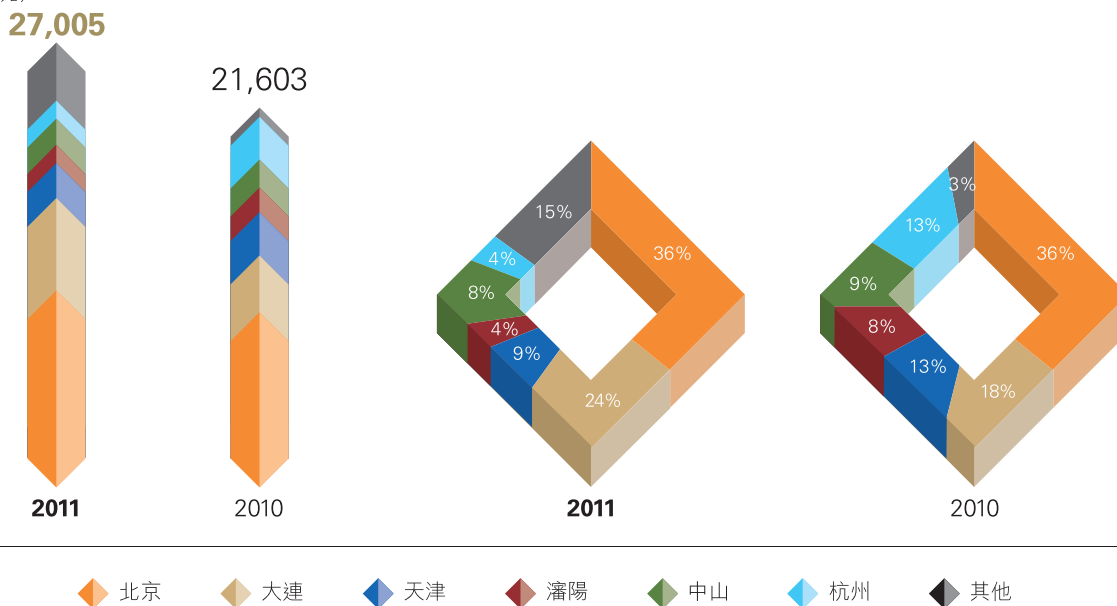
城市	項目	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
秦皇島	遠洋•海世紀	550	85,399	6,400	100%
	灣海1號	37	4,951	7,500	100%
三亞	遠洋公館	426	17,312	24,600	70%
上海	遠洋7號	163	10,328	15,800	100%
	遠洋•博堡	245	3,752	65,300	100%
瀋陽	遠洋天地	999	102,703	9,700	100%
	遠洋公館	33	4,224	7,800	100%
天津	遠洋城	766	89,674	8,500	100%
	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	5,000	40%
小計		26,412	1,969,769	13,400	
車位(各項目)		593	126,531	4,700	
<b>總計</b>		<b>27,005</b>	<b>2,096,300</b>	<b>12,900</b>	

2011年，可售項目合共為41個(2010年：24個)，當中28個位於泛環渤海地區，佔本集團協議銷售總額(不計及車位)約79%(2010年：75%)。本年內，北京對協議銷售額貢獻仍為最大，佔總額的36%(2010年：

36%)。在北京的銷售保持最大份額之餘，我們可以預見未來幾年在中國二線城市的協議銷售貢獻會持續上升。

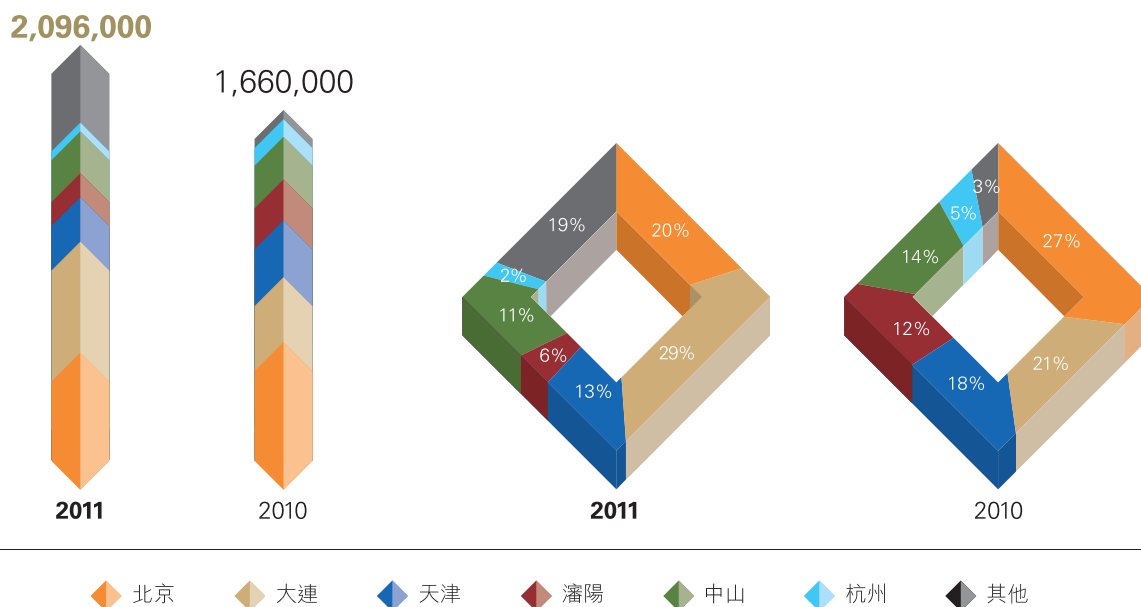
2011年和2010年各地區協議銷售額明細如下：

(人民幣百萬元)



2011年和2010年來自各地區售出可售樓面面積明細如下：

(平方米)

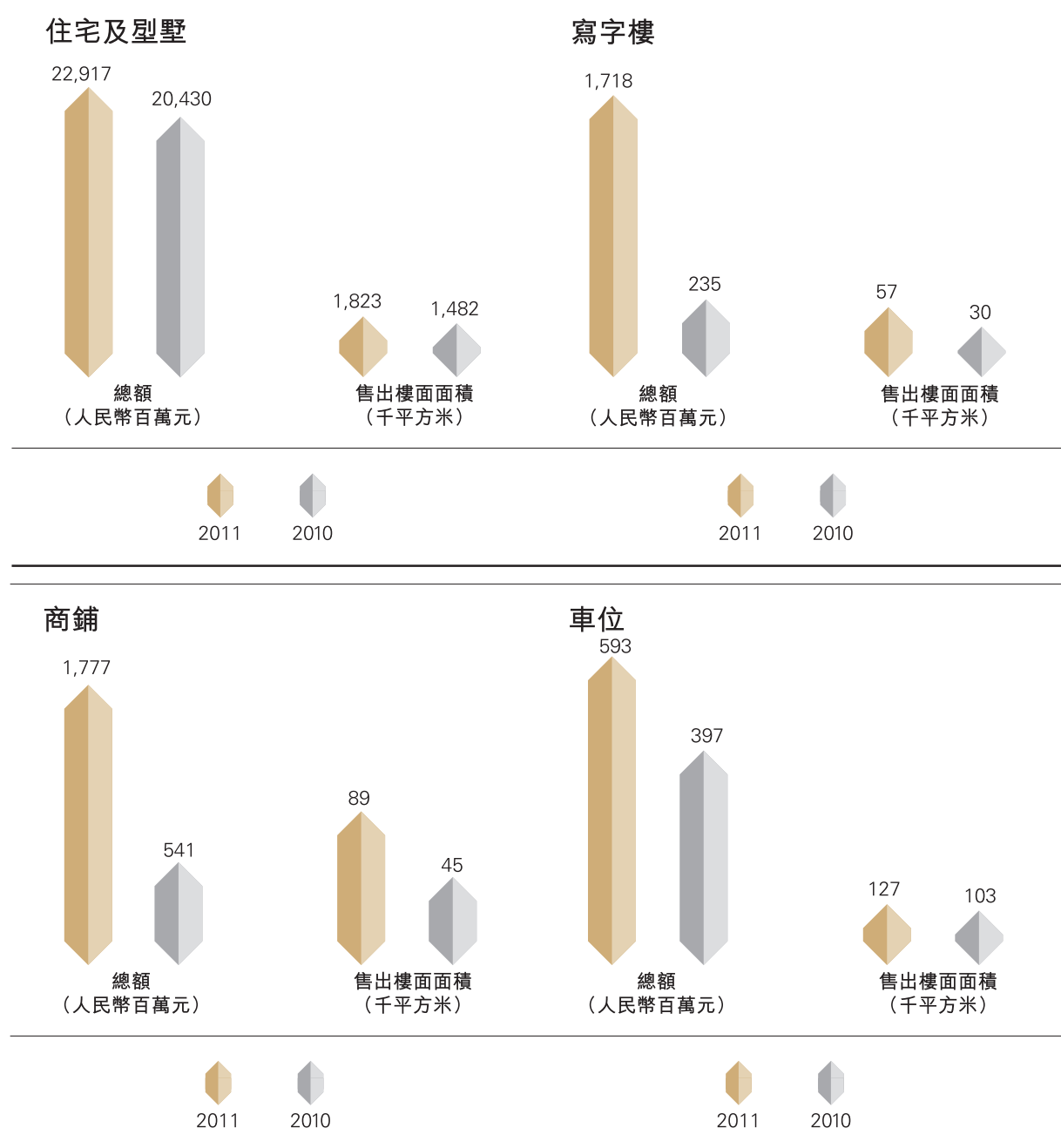


## 管理層討論及分析

從物業類型來看，2011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85%（2010年：95%）。此外，2011年住宅物業的每平方米平均銷售

價格約為人民幣12,600元（2010年：每平方米約人民幣13,800元），而住宅物業售出總樓面面積亦從2010年約1,482,000平方米增加了23%，至2011年約1,823,000平方米。

2011年和2010年來自各主要物業類型協議銷售額如下。





### 3) 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，本集團計劃將於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。

城市	項目	2011年 竣工樓面面積 (平方米)	2012年預計 竣工樓面面積 (平方米)
北京	遠洋·萬和城	—	130,000
	遠洋·LA VIE	—	54,000
	遠洋·沁山水	175,000	—
	遠洋·傲北	—	67,000
	遠洋·東方公館	—	125,000
	遠洋一方	340,000	82,000
大連	遠洋假日養生莊園	—	111,000
	遠洋廣場	—	293,000
	遠洋風景	30,000	—
	遠洋自然	116,000	22,000
	遠洋時代城	—	94,000
	紅星海世界觀	246,000	223,000
天津	遠洋城	191,000	312,000
	遠洋新幹線	171,000	—
	遠洋·萬和城	—	59,000
	遠洋風景	—	118,000
長春	遠洋·戛納小鎮	—	181,000
瀋陽	遠洋天地	217,000	66,000
上海	遠洋7號	—	47,000
武漢	遠洋莊園	62,000	—
	遠洋·世界	57,000	—
三亞	遠洋公館	55,000	—
中山	遠洋城	210,000	283,000
<b>總計</b>		<b>1,870,000</b>	<b>2,267,000</b>

## 管理層討論及分析

### 4) 土地儲備

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4%至20,647,000平方米

(2010年：19,948,000平方米)。於2011年，本集團購入9幅土地，樓面面積為4,220,000平方米及應佔權益約2,900,000平方米以平均購買成本為每平方米人民幣2,900元。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年新購置土地詳情如下：

城市	項目	收購樓面面積 (平方米)	本集團 應佔樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	CBD Z13地塊	120,000	35,000	29%
撫順	遠洋城	1,325,000	861,000	65%
杭州	普福項目	171,000	108,000	63%
青島	遠洋自然	147,000	147,000	100%
上海	遠洋七號	119,000	119,000	100%
上海	遠洋·香奈印象	374,000	374,000	100%
深圳	遠洋新幹線	556,000	556,000	100%
鎮江	遠洋·香奈河畔	913,000	502,000	55%
中山	遠洋啟宸	495,000	198,000	40%
<b>總計</b>		<b>4,220,000</b>	<b>2,900,000</b>	

於2011年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

	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)
已竣工待售之物業	4,628,000	4,003,000	583,000
發展中之物業	9,862,000	8,444,000	9,686,000
用作日後發展之物業	13,720,000	11,290,000	13,720,000
<b>總計</b>	<b>28,210,000</b>	<b>23,737,000</b>	<b>23,989,000</b>

2011年12月31日本集團的土地儲備明細如下：

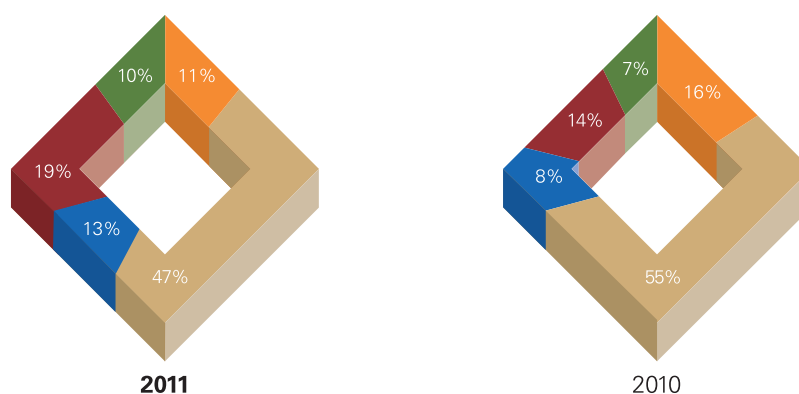
區域	城市	項目	大約總樓面 面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應占權益 (%)	
北京	北京	CBD Z6 地塊	245,000	190,000	245,000	80%	
		CBD Z13 地塊	120,000	108,000	120,000	29%	
		頤堤港 *	295,000	264,000	119,000	50%	
		遠洋 • 萬和公館	211,000	148,000	211,000	100%	
		遠洋 • 萬和城	353,000	314,000	102,000	100%	
		遠洋 • LA VIE	304,000	200,000	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%	
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%		

## 管理層討論及分析

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 應占權益 (%)
東北地區	長春	遠洋•夏納小鎮	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%	
<b>總計</b>			<b>28,210,000</b>	<b>23,737,000</b>	<b>23,989,000</b>	

\* 包括已轉為投資物業部份可租賃面積合共52,000平方米。

2011年12月31日及2010年12月31日來自各地區的土地儲備如下。



◆ 北京   
 ◆ 環渤海區   
 ◆ 東北地區   
 ◆ 長江三角洲及長江流域   
 ◆ 珠江三角洲

## 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2011年，來自物業投資的營業額增加了60%至人民幣3.40億元(2010

年：人民幣2.12億元)。於2011年12月31日，本集團合共直接或間接持有五個投資物業及一些車位作出租用途，其中一個位於上海的物業由下屬子公司「盛洋投資(控股)有限公司」所持有，該公司於聯交所上市(股份編號：00174)。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓，可租賃面積合共319,000平方米。

於2011年12月31日的投資物業清單：

	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2011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)	101,000	75,000	9,000	17,000	超過90%	100%
遠洋·光華國際(北京)	118,000	81,000	22,000	15,000	超過90%	100%
頤堤港(北京)	52,000	52,000	—	—	剛開業	50%
瑞安廣場(上海)*	3,000	3,000	—	—	超過75%	70%
遠洋新幹線(北京)車位	14,000	—	—	14,000	約40%	100%
<b>總計</b>	<b>319,000</b>	<b>237,000</b>	<b>32,000</b>	<b>50,000</b>		

\* 由本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司持有。

## 管理層討論及分析

### 物業管理

截至2011年12月31日止，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣3.77億元，較2010年的人民幣2.62億元增長了44%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為7,214,000平方米(2010年：5,819,000平方米)，增加1,395,000平方米。

### 其他資訊

#### 承受外匯匯率波動風險及相關對沖

2011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2011年12月31日，本集團共有員工6,852人(於2010年12月31日：5,696人)。僱員人數增加20%，與本集團以協議銷售及在建物業計算的業務增長相符。本集團在幾個新進入的城市或準備進入的城市設立了辦事機構，包括撫順、重慶、黃山、武漢及鎮江等。因此，人數增幅與本集團支持銷售增長的業務拓展計劃以及在中國內地其他城市在建物業項目數目增加一致。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2011年員工成本水平約為人民幣9.52億元(2010年：人民幣7.38億元)。除於過往年度已採納的購股權計劃外，我們已於期內成功採納並實施限制性股份計劃，長遠皆能激勵員工的士氣。本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以挽留優秀人才及達到長期激勵的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

# 投資者關係

## 市場越波動，溝通越緊密

集團投資者關係工作致力於實現遠洋與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們恪守準確、透明、一致的資訊披露準則，在任何市場環境下，都秉持誠信，以開放的態度與相關人士進行坦誠交流。

2011年，國內宏觀調控政策效果明顯。但是，受歐美經濟等因素影響，加上市場對中國經濟硬著陸的擔憂，宏觀調控的不確定性增加。而地產業頻密的政策、政策效果評估及多口徑的資料等都令投資者深感乏力應對。針對這些情況，我們2011年著重於進行更主動、細緻的政策和市場分析工作，並及時向投資者傳遞最新的資訊。

- 一、 **更頻密發佈公司基本營運資料。**年初開始，我們將投資者通訊由季度發佈改為月度發佈，並通過集團網站公佈，確保所有關心遠洋發展的人士可以同時獲得相關資訊。
- 二、 **更多參加券商主辦的投資者會。**2011年，集團管理層及投資者關係代表共參加了23個投資者會(去年參加了21個)，加強了與相關人士的溝通。
- 三、 **更主動與行業分析師溝通。**2011年，除了一如既往地與房地產分析師進行日常溝通和交流外，我們還結合自身與市場情況，組織召開了3次分析師見面會(去年召開2個)，每次都有逾20家券商派分析師出席。讓我們欣慰的是，數家分析師寫來郵件盛讚集團卓越的投資者關係工作。
- 四、 **提升網站功能，豐富內容。**我們本著「用戶為本」的原則，對公司網站進行了改版。新版網站的設計更加國際化，內容更加豐富，使用也更加便捷。投資者關係欄目更是以「快捷搜索到常用資料」和「更高效溝通」為目標，在項目介紹欄目增加了「項目分佈圖」，使投資者對我們的產品分佈有了更直接的了解；同時還增設了「會議及參觀申請」和「資訊訂閱」功能。這些細緻的做法都獲得了投資者的好評。

## 與機構投資者溝通

2011年，通過日常會面及大型投資者會，我們共與超過370家基金、證券公司及個人股東進行了深入交流。集團召開的2010年度業績發佈及2011中期業績發佈活動依舊獲得了廣泛關注。兩次發佈會共有近190位股東和相關人士現場參與，另有71人通過網路參與。兩次業績發佈會後，集團管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國、歐洲等地進行了業績路演，共會見了近120家基金和相關人士。以上活動，強化了投資者對集團運營和策略的理解，而我們也將投資者的寶貴回饋意見及時呈報管理層參考。

## 分析師覆蓋

於2011年底，覆蓋分析公司的證券機構增加至25家。其中包括高盛、花旗、摩根士丹利、摩根大通、中國國際金融、麥格理和巴黎證券等金融機構。於2011年12月31日，金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞，評級為「買入」或「持有」的佔84%。

## 項目參觀

2011年，我們的樓盤共接待相關人士實地參觀近110批、約330人。我們還借助券商舉辦大型投資者會的機會，分別在北京、天津、大連、杭州等城市全力協辦了5次大型項目參觀活動。通過參觀，投資者和分析師對集團的產品及當地市場形勢有了深入的了解，吸引了更多關注。

## 與個人股東溝通

2011年5月舉行的股東周年大會，有超過100位股東和相關人士出席。我們繼續安排管理層代表與個人股東進行直接對話及解答提問的傳統。活動中個人股東與管理層代表的互動溝通，使雙方都收穫良多。

集團對所有相關人士的大力支持和資訊回饋表示誠摯的謝意。如果您對我們的工作有任何疑問或意見，請發送電子郵件至 [ir@sinooceanland.com](mailto: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了解您感興趣的問題，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，並在提高集團業績的基礎上，身體力行。

# 項目概覽



## 遠洋·萬和公館

總樓面面積：211,000 平方米  
 可售總樓面面積：148,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商舖

# 北京



## 遠洋·LAVIE

總樓面面積：304,000 平方米  
 可售總樓面面積：200,000 平方米  
 本集團應佔權益：85.72%  
 用途：住宅 及別墅







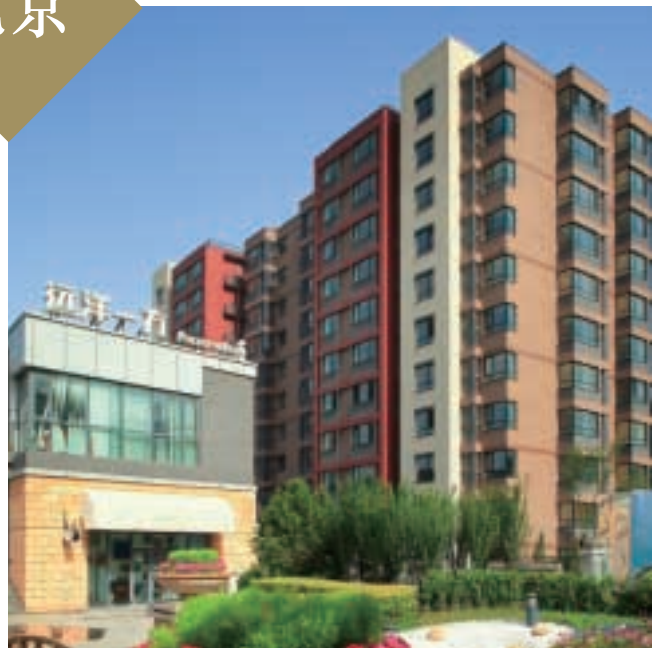
### 遠洋·傲北

總樓面面積：268,000 平方米  
 可售總樓面面積：232,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及別墅

## 北京

### 遠洋一方

總樓面面積：790,000 平方米  
 可售總樓面面積：695,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪



## 項目概覽



### 遠洋假日養生莊園

總樓面面積：407,000 平方米  
 可售總樓面面積：388,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪

## 大連

### 遠洋廣場

總樓面面積：293,000 平方米  
 可售總樓面面積：275,000 平方米  
 本集團應佔權益：75.5%  
 用途：住宅及商鋪





### 遠洋·萬和城

總樓面面積：347,000 平方米

可售總樓面面積：260,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪

## 天津

### 遠洋風景

總樓面面積：317,000 平方米

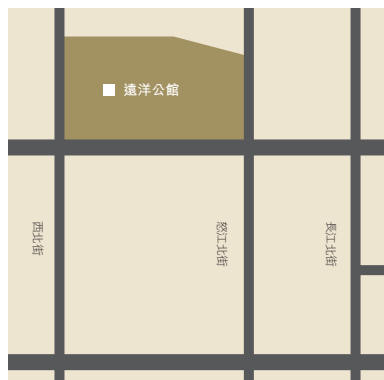
可售總樓面面積：261,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪



## 項目概覽



### 遠洋公館

總樓面面積：181,000 平方米  
 可售總樓面面積：163,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪

瀋陽

青島



### 遠洋風景

總樓面面積：147,000 平方米  
 可售總樓面面積：109,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪





### 遠洋·海世紀

總樓面面積：1,413,000 平方米  
 可售總樓面面積：1,337,000 平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪

秦皇島

長春



### 遠洋·戛納小鎮

總樓面面積：1,162,000 平方米  
 可售總樓面面積：1,079,000 平方米  
 本集團應佔權益：51%  
 用途：住宅及商鋪



## 項目概覽



### 大運河商務區項目

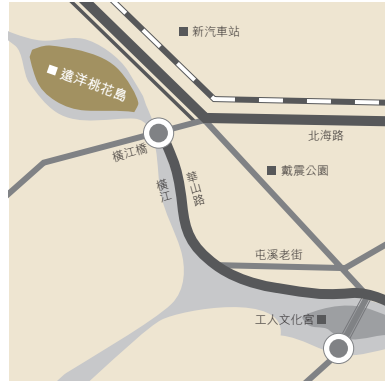
總樓面面積：**865,000** 平方米  
 可售總樓面面積：**480,000** 平方米  
 本集團應佔權益：**51%**  
 用途：住宅及商鋪、寫字樓、酒店

## 杭州

### 遠洋•大河宸章

總樓面面積：**208,000** 平方米  
 可售總樓面面積：**140,000** 平方米  
 本集團應佔權益：**70%**  
 用途：住宅及商鋪





### 遠洋桃花島

總樓面面積：90,000 平方米

可售總樓面面積：89,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及別墅

黃山

上海

### 遠洋·博堡

總樓面面積：224,000 平方米

可售總樓面面積：90,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及別墅



## 項目概覽



### 遠洋莊園

總樓面面積：**78,000** 平方米

可售總樓面面積：**72,000** 平方米

本集團應佔權益：**55%**

用途：住宅及別墅

武漢

重慶

### 遠洋高爾夫國際社區

總樓面面積：**581,000** 平方米

可售總樓面面積：**499,000** 平方米

本集團應佔權益：**97.75%**

用途：住宅及商鋪







中山



### 遠洋城

總樓面面積：1,965,000 平方米

可售總樓面面積：1,829,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪

海口

### 遠洋浮木陣

總樓面面積：109,000 平方米

可售總樓面面積：77,000 平方米

本集團應佔權益：70%

用途：住宅及別墅





## 董事及高級管理層簡介

### 執行董事

李明先生



現年48歲，本公司董事局主席及董事局投資委員會主席，1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月起任行政總裁。李先生亦兼任本集團多家附屬公司及項目公司的主席、法人代表、董事或總經理。李先生在公司管治、物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責本公司整體經營管理以及發展戰略的實施。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工商管理碩士學位，並具有高級工程師專業資格。李先生現時為北京市政協委員、北京市朝陽區人大代表、住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家及中國房地產業協會副會長。

### 執行董事

王曉光先生



現年48歲，本公司執行總裁，2008年12月加入本集團。王先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司的主席及／或法人代表。王先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時深度參與本公司整體經營管理工作，主要負責集團開發類業務的經營管理全面工作。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，2005年6月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。王先生現時為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。

## 董事及高級管理層簡介



### 執行董事

陳潤福先生

現年47歲，本公司副總裁及董事局投資委員會委員，1995年加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。陳先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責集團戰略管理、投資管理、股權管理和品牌管理工作。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工商管理碩士學位。



### 非執行董事

劉暉女士

現年42歲，2010年3月加入本集團。劉女士擁有20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及副總經理、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(「中國人壽」)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。劉女士由中國人壽推薦。

### 非執行董事

楊征先生



現年42歲，2011年3月加入本集團。楊先生於2005年7月加入中國人壽，擔任財務部總經理助理。於2006年10月，彼獲晉升為財務部副總經理。楊先生自2009年3月起擔任中國人壽的財務部總經理至今。在加入中國人壽之前，楊先生於1993年8月至1998年8月期間在中國北方工業公司工作，彼亦於2000年7月至2005年6月在美國 Molex Inc. 任高級金融／財務分析師。楊先生於1993年畢業於北京工業大學。彼於2000年獲取美國東北大學工商管理碩士學位。楊先生為經濟師及美國註冊會計師協會會員和英國特許公認會計師公會會員。楊先生由中國人壽推薦。

### 非執行董事

張世成先生



現年31歲，2011年3月加入本集團。張先生於2009年加入南豐發展有限公司(「南豐發展」)。張先生現時擔任南豐發展的董事職務，負責管理南豐發展及其關聯公司的日常營運，及投資的建議、諮詢及審批工作。彼於金融業方面擁有豐富經驗。在加入南豐發展之前，張先生於2008年至2009年曾任巴克萊亞洲有限公司利率結構部副總裁，期間他曾與亞洲多個機構及零售客戶合作。在此之前，彼自2004年至2008年於花旗環球金融亞洲有限公司擔任利率結構及中期票據交易部副總裁。張先生自2010年成為中華全國青年聯合會委員會成員及香港青年聯會理事會成員。張先生於2003年畢業於加州大學伯克萊分校，獲取分子及細胞生物學榮譽學位。張先生由南豐發展推薦。

## 董事及高級管理層簡介



### 獨立非執行董事

曾慶麟先生

現年62歲，本公司董事局審核委員會主席及投資委員會委員，於2007年6月加入本集團。曾先生為香港董事學會、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。曾先生曾在多家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，曾擔任策劃發展處助理總經理。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。曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995年至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。曾先生現時亦擔任於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中國熔盛重工集團控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，亦擔任在美國納斯達克上市的深圳國人通信有限公司的獨立非執行董事。



### 獨立非執行董事

顧雲昌先生

現年67歲，本公司董事局審核委員會、薪酬及提名委員會及投資委員會委員，2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過30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，2006年獲委任為中國房地產研究會副會長。顧先生現時亦擔任美國紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司獨立董事。顧先生曾擔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，並於2011年5月12日退任。

### 獨立非執行董事

韓小京先生



現年 57 歲，本公司董事局薪酬及提名委員會主席、審核委員會及投資委員會委員，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，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，有超過 24 年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生於 1985 年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。韓先生現時亦擔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遠東宏信有限公司獨立非執行董事。韓先生曾擔任聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司監事，並於 2011 年 6 月 15 日退任。

### 獨立非執行董事

趙康先生



現年 63 歲，本公司董事局薪酬及提名委員會及投資委員會委員，於 2007 年 6 月加入本集團。趙先生擁有豐富的房地產行業經驗，曾於 1978 年至 1980 年在北京市城鄉建設委員會任職，於 1980 年至 2005 年期間先後擔任北京城市開發集團有限責任公司副總經理、總經理、董事長，並於 2005 年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董事長。趙先生於 1975 年畢業於清華大學建築系。趙先生現時為北京市政協十一屆委員會委員。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獨立董事。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

**李建波先生**，副總裁，現年49歲。2009年9月加入本集團。李先生擁有豐富的跨國公司人力資源及經營管理經驗，現時擔任本公司董事局聯席秘書，主要參與本公司整體經營管理及流程管理工作，負責本公司的行政秘書、人力資源管理工作。李先生於1985年7月獲得清華大學電腦系工學學士學位，於2000年8月獲得美國新澤西州立大學工商管理碩士學位。李先生曾擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋投資(控股)有限公司主席及執行董事。

**徐立先生**，副總裁，現年50歲。1997年10月加入本集團。徐先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，主持本公司北京地區管理部日常管理工作，協助總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。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學士學位，2010年9月獲得長江商學院工商管理碩士學位。

**周彤女士**，副總裁，現年48歲。2003年8月加入本集團。周女士在物業設計、物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理、集團重點項目調研論證、設計研發、綜合協調工作，協助集團開發類業務的經營，並負責物業管理工作。周女士於1986年7月獲得同濟大學建築學學士學位，2009年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**沈培英先生**，首席財務官及公司秘書，現年50歲。2007年5月加入本集團。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，擁有豐富的香港聯交所上市公司的管治經驗，現時主要參與本公司整體經營管理及負責本公司財務管理、公司秘書及合規事宜、房地產金融、投資者關係工作，協助負責企業融資、投資管理工作。沈先生於1988年獲得香港理工大學會計專業文憑，於1991年獲得威爾士大學工商管理碩士學位，於1996年獲得香港大學法學文憑。沈先生現時擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋投資(控股)有限公司主席及非執行董事。

**譚祖元先生**，副總裁，現年50歲。2003年2月加入本集團。譚先生在物業開發及規劃設計方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理、集團重點項目調研論證、設計研發、綜合協調工作，協助集團開發類業務的經營管理工作、分管中山(含深圳)城市公司的經營管理工作。譚先生於1983年7月獲得湖南大學工業與民用建築學士學位，於2006年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**陸志軍先生**，副總裁，現年43歲。2009年1月加入本集團。陸先生在物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，主持本公司大連地區管理部日常管理工作，協助執行總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。陸先生於2006年6月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。



# 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2011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綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於第83頁的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2011年6月30日止期間的中期股息每股普通股港幣0.05元及截至2010年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.08元。

董事建議於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)。

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。如欲符合資格出席應屆股東週年大會，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。

## 儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於綜合財務報表附註28。

## 可供分派儲備

本公司於2011年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,022百萬元。

## 股本

本公司於回顧年度內及截至2011年12月31日止年度的股本變動載於綜合財務報表附註26。

## 固定資產

本集團的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32。本集團於回顧年度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40。

## 捐款

截至2011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2.77百萬元(2010年：人民幣5.95百萬元)。

## 董事局報告

### 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，個人表現及市場同業薪酬水平後作出建議。本公司亦採納購股權計劃及限制性股份獎勵計劃作為獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬和福利，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39中。

### 五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第189頁。

### 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，董事進行上述購回以期透過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。

### 可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，永久性次級可換股證券（「可換股證券」）由本公司一全資附屬公司發行，本金總額共9億美元。來自發行可換股證券的所得款項淨額用於為本集團的新增及現有項目（包括建設成本及土地成本）提供資金及用作一般公司用途。可換股證券的詳情載於綜合財務報表附註30中。

## 股本證券

誠如本公司於2011年5月6日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券（「股本證券」），本金總額共4億美元，由若干投資者悉數認購。來自發行股本證券的所得款項淨額用於為本集團的新增及現有項目（包括建設成本、土地成本及投資物業）提供資金及用作一般公司用途。股本證券的詳情載於綜合財務報表附註31中。

## 限制性股份獎勵計劃

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。除非經本公司董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬該等相關經甄選僱員為止。根據獎勵計劃可購買有關的股份總數不得超過169,104,822股，相對於本公司於2011年12月31日股份總數的2.99%。

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。

## 購股權計劃

本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）獲股東書面決議案批准，有效期為10年期至2017年9月27日，惟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其股份價值，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。

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2011年12月31日股份總數的7.50%。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。承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1元。購股權的行使價由本公司董事局決定，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。

## 董事局報告

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2011年 1月1日的				於2011年 12月31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	未行使 購股權數目	
<b>董事</b>							
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)	—
王曉光先生	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	—	500,000
	2009年7月30日	8.59	800,000	—	—	—	800,000
	2009年10月5日	7.11	910,000	—	—	—	910,000
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
曾慶麟先生	2008年1月24日	7.70	140,000	—	—	—	140,000
	2008年9月19日	2.55	60,000	—	(30,000)	—	30,000
	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
<b>小計</b>			<u>23,450,000</u>	<u>—</u>	<u>(30,000)</u>	<u>(3,360,000)</u>	<u>20,060,000</u>

授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2011年				於2011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	12月31日 的未行使 購股權數目
<b>僱員</b>						
2007年9月28日	7.70	52,175,500	—	—	(1,970,000)	50,205,500
2008年1月24日	7.70	8,190,000	—	—	(620,000)	7,570,000
2008年9月19日	2.55	22,216,000	—	(952,500)	(429,000)	20,834,500
2009年7月30日	8.59	17,050,000	—	—	(375,000)	16,675,000
2009年9月2日	7.01	21,750,000	—	—	(1,859,000)	19,891,000
2009年10月5日	7.11	25,730,000	—	—	(1,095,000)	24,635,000
<b>小計</b>		<u>147,111,500</u>	<u>—</u>	<u>(952,500)</u>	<u>(6,348,000)</u>	<u>139,811,000</u>
<b>總計</b>		<u>170,561,500</u>	<u>—</u>	<u>(982,500)</u>	<u>(9,708,000)</u>	<u>159,871,000</u>

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4.02元。

## 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
李明先生	執行董事兼主席
王曉光先生	執行董事
陳潤福先生	執行董事
劉暉女士	非執行董事
楊征先生	非執行董事(於2011年3月18日獲委任)
張世成先生	非執行董事(於2011年3月18日獲委任)
梁岩峰先生	非執行董事(於2011年3月18日辭任)
王曉東先生	非執行董事(於2011年3月18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，王曉光先生、劉暉女士、董事及高級管理層的簡介詳情載於第55至60頁。  
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。

### 董事於合約的重大權益

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的權利

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2011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)	包含在購 股權中的相關 股份數目 (附註 i)	限制性股份 (附註 ii)	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 (附註 iii)	—	—	125,878,375	2.224%
	實益擁有人	—	11,560,000	2,226,200	13,786,200	0.244%
劉暉女士	實益擁有人	—	—	60,000	60,000	0.001%
王曉光先生	受控制公司權益	102,355,189 (附註 iv)	—	—	102,355,189	1.808%
	實益擁有人	—	2,210,000	749,200	2,959,200	0.052%
陳潤福先生	實益擁有人	—	4,420,000	535,100	4,955,100	0.088%
曾慶麟先生	實益擁有人	70,000	370,000	60,000	500,000	0.009%
顧雲昌先生	實益擁有人	—	500,000	60,000	560,000	0.010%
韓小京先生	實益擁有人	—	500,000	60,000	560,000	0.010%
趙康先生	實益擁有人	—	500,000	60,000	560,000	0.010%

附註：

- 該等購股權為根據本公司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」一段及本公司日期為2007年9月14日的招股章程。
- 該等限制性股份為根據本公司限制性股份獎勵計劃授出的限制性股份。限制性股份獎勵計劃的詳情載於上文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- 該等125,878,375股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- 該等102,355,189股股份以天基集團有限公司的名義登記並由其實益擁有人。王曉光先生擁有天基集團有限公司50%權益。根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有該等股份的權益。

## 董事局報告

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。

### 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2011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	根據 可換股證券 可予轉換的 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
中國人壽保險 (集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	1,384,147,850	—	24.45%
陳廷驊先生(附註ii) (「陳先生」)	受控制公司權益	好倉	784,417,500	—	13.86%
	在股份中擁有抵押權益的 人士	好倉	214,500,000	—	3.79%
	受控制公司權益	好倉	—	510,543,065	9.02%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited(附註iii)	受控制公司權益	好倉	287,105,000	—	5.07%

附註：

- (i) 該等1,384,147,850股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司68.37%權益。
- (ii) 陳先生持有合共998,917,500股本公司股份及根據可換股證券可予轉換的510,543,065股股份之好倉，其中：
  - (a) 662,425,500股及121,992,000股股份分別由Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited實益擁有。Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；



- (b) 214,500,000股股份由Nan Fung Finance Limited於當中擁有抵押權益。Nan Fung Finance Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；
- (c) 根據可換股證券可予轉換的510,543,065股股份由Kind Talent Limited實益擁有。Kind Talent Limited由Absolute Gain Trading Ltd.全資擁有。Absolute Gain Trading Ltd.由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有。可換股證券之詳情可參閱本公司日期為2010年7月13日之公佈；及
- (d) 陳先生不再被視為於陳楊福娥女士的股權中擁有權益，有關股權先申報為陳先生的「配偶權益」。
- (iii) 該等287,105,000股股份以Crystal Will Holdings Limited的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited由Wharf China Development Limited全資擁有。Wharf China Development Limited由Wharf China Holdings Limited全資擁有。Wharf China Holdings Limited由The Wharf (Holdings) Limited全資擁有。WF Investment Partners Limited擁有The Wharf (Holdings) Limited 42.98%權益。WF Investment Partners Limited由Wheelock Investments Limited全資擁有。Wheelock Investments Limited由Wheelock and Company Limited全資擁有，而HSBC Trustee (Guernsey) Limited擁有Wheelock and Company Limited 48.98%權益。

除上文所披露者外，於2011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

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的任何業務擁有權益。

## 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，來自本集團五大供應商的採購額(不含土地供應)佔全年總採購額少於30%。

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。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

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49。

### (i) 成立合營公司

於2011年9月16日，北京萬洋世紀創業投資管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)、國壽投資控股有限公司(「國壽投資」)、中國人壽資產管理有限公司(「中國人壽資產管理」)及北京萬通地產股份有限公司訂立由有關訂約方就發展商業物業發展項目將予成立合營公司的章程細則，該項目位於中華人民共和國北京市朝陽區東三環北京商務中心區，該幅土地的地盤面積約為7,840平方米。

於2011年9月16日，中國人壽保險有限公司(「中國人壽」)持有本公司已發行股本24.08%，並為本公司的主要股東。國壽投資及中國人壽資產管理為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司，中國人壽保險(集團)公司為中國人壽的控股公司，並為中國人壽的聯繫人。因此根據上市規則第14A章，國壽投資及中國人壽資產管理均為本公司關連人士。

### (ii) 遠洋國際建設有限公司、中建國際(深圳)設計顧問有限公司及中國人壽保險有限公司訂立的承建協議

於2011年11月4日，遠洋國際建設有限公司(「遠洋國際建設」)(本公司間接全資附屬公司)及中建國際(深圳)設計顧問有限公司(「中建國際設計顧問」)獲知會彼等成功共同投得中國人壽位於中國浙江省金華區的區域檔案中心的設計及建設工程承建。遠洋國際建設、中建國際設計顧問及中國人壽浙江省分公司已同意就有關承建，於2011年11月28日前訂立承建協議。

於2011年11月4日，中國人壽持有本公司已發行股本24.46%，並為本公司的主要股東。因此根據上市規則第14A章，中國人壽浙江省分公司乃本公司關連人士。

## 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，截至本報告刊發日期，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72至77頁的企業管治報告。

## 核數師

截至2011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，2012年3月15日

# 企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2011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實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。本集團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，以保障及提升本公司及其股東利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期審閱，以確保仍然適

合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊匯報的情況作出清晰指引。代表本公司於董事局所授營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。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2011年6月30日止期間的中期業績及截至2011年12月31日止年度的期末業績，審批本集團的重大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

於2011年12月31日，董事局由十名董事組成，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、楊征先生及張世成先生，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。

## (i) 主席及行政總裁

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(「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。

## (ii) 非執行董事及獨立非執行董事

於回顧年度內，董事局擁有四名獨立非執行董事，即董事局成員三分之一以上，並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。

於回顧年度內，非執行董事劉暉女士及楊征先生同意不收取任何董事酬金。

## 董事委任、重選及罷免

根據本公司的章程細則(「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。

遵照本公司章程細則的規定，王曉光先生、劉暉女士、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。

## 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。

## 企業管治報告

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	請假缺席
李明先生	4/4	—
王曉光先生	4/4	—
陳潤福先生	4/4	—
劉暉女士	2/4	2
楊征先生(於2011年3月18日獲委任)	3/4	—
張世成先生(於2011年3月18日獲委任)	3/4	—
梁岩峰先生(於2011年3月18日辭任)	1/4	—
王曉東先生(於2011年3月18日辭任)	1/4	—
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。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲本公司的公司秘書(「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。

倘主要股東或董事於董事局將考慮及已釐定為重大的事宜上出現利益衝突，該事宜應僅由獨立董事於董事局會議上處理，而該等獨立董事及其聯繫人於該董事局會議上呈列的交易中並無重大權益。

### 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，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加多個相關研討會及課程。

### 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2011年財政年度，本公司董事及高級職員並無遭受索償。

## 公司秘書

公司秘書亦負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。

公司秘書負責記錄及保管所有董事局及董事局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。

再者，公司秘書有責任盡快向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部工作管理守則。

## 董事局委員會

董事局設有三個董事局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「董事局委員會」）。

董事局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

本公司的審核委員會（「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。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。

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的工作，其中包括：

- (i) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (ii) 與外聘核數師進行討論，包括但不限於融資架構、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2011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。

## 企業管治報告

### 薪酬及提名委員會

本公司的薪酬及提名委員會(「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或其任何聯繫人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董事局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2011年12月31日止年度共舉行四次會議，全部會議的出席率均為100%。薪酬及提名委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及批准本公司截至2010年12月31日止年度的薪酬報告及本公司截至2011年12月31日止年度的薪酬預算案；
- (ii) 審閱及批准有關高級管理層薪酬報告；
- (iii) 審閱及批准有關根據獎勵計劃而購買及授出限制性股份的建議；
- (iv) 考慮並向董事局推薦適當人選；及
- (iv) 審閱及批准有關根據購股權計劃授出購股權的建議。

### 投資委員會

本公司的投資委員會(「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。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全面發展策略及每年投資計劃。



## 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、其他股價敏感公告及上市規則所規定的其他財務披露中提供客觀持平，清晰淺明的評估，並向監管機構匯報法定要求所規定披露的資料。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至2011年12月31日止年度的財務報表的意見的聲明，載列於第79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。內部監控能讓本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2011年12月31日止年度的內部監控制度，監控制度包含(其中包括)相關財務，營運和法規監控、風險管理程序、本公司會計及財務匯報職能的員工資源、資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算。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2011年6月30日止六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2011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10,250,000元及人民幣5,310,000元。

## 股東權利及溝通

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。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而董事、每個董事局委員會的主席、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanland.com](http://www.sinooceanland.com))刊載。

本集團就其財務報表堅守高度披露準則。為促進本公司、其股東及潛在投資人士之間的雙向溝通，本集團設立投資者關係部，以回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向公眾人士及股東適時提供最新資訊及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於「投資者關係」部份。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

李明先生(主席)

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

## 審核委員會

曾慶麟先生(主席)

顧雲昌先生

韓小京先生

## 薪酬及提名委員會

韓小京先生(主席)

顧雲昌先生

趙康先生

## 投資委員會

李明先生(主席)

陳潤福先生

曾慶麟先生

顧雲昌先生

韓小京先生

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601室

## 主要營業地點

中國

北京朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心A座31-33樓

## 主要往來銀行(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司

北京銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

星展銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)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

# 獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第80至188頁遠洋地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就合併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香港《公司條例》編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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合併財務報表存在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合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等合併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二零一一年十二月三十一日的事務狀況，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，二零一二年三月十五日

# 綜合資產負債表

		於 12 月 31 日	
	附註	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	225,472	214,895
土地使用權	8	9,477	9,723
投資物業	9	5,462,375	4,988,572
商譽	10	630,383	705,572
共同控制企業	12	1,052,135	687,826
聯營公司	13	606,013	397,458
可供出售金融資產	16	244,727	433,886
貿易及其他應收款項	22	598,245	85,367
遞延所得稅資產	33	1,502,833	814,244
		<b>10,331,660</b>	<b>8,337,543</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金	21	8,188,492	18,825,060
發展中物業	19	65,470,147	41,393,331
存貨(按成本)		487,892	231,280
發展中土地	20	4,028,979	2,439,138
已落成待售物業	23	3,274,201	2,648,568
可供出售金融資產	16	196,200	181,663
其他投資	17	15,580	43,707
按公平值計入損益的金融資產	18	412,486	29,101
貿易及其他應收款項	22	5,463,192	3,566,474
受限制銀行存款	24	3,768,822	1,057,378
現金及現金等價物	25	8,647,794	13,977,211
		<b>99,953,785</b>	<b>84,392,911</b>
<b>資產總值</b>		<b>110,285,445</b>	<b>92,730,454</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本及溢價	26	20,231,084	20,121,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(131,959)	(95,986)
儲備	28	169,548	(226,865)
保留溢利	27		
— 擬派期末股息	43	462,059	379,758
— 其他		6,035,547	4,922,121
		<b>26,766,279</b>	<b>25,100,440</b>
可換股證券	30	5,969,279	5,970,266
股本證券	31	2,532,866	—
		<b>35,268,424</b>	<b>31,070,706</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>3,488,740</b>	<b>2,055,098</b>
<b>權益總值</b>		<b>38,757,164</b>	<b>33,125,804</b>

	附註	於 12 月 31 日	
		2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	32	19,105,661	19,276,159
遞延所得稅負債	33	1,386,739	1,351,372
		<b>20,492,400</b>	<b>20,627,531</b>
<b>流動負債</b>			
貸款	32	14,481,805	9,920,123
貿易及其他應付款項	34	10,174,821	10,831,635
預收客戶款項	35	22,870,209	16,234,852
應付所得稅		3,509,046	1,990,509
		<b>51,035,881</b>	<b>38,977,119</b>
<b>負債總值</b>		<b>71,528,281</b>	<b>59,604,650</b>
<b>權益及負債總值</b>		<b>110,285,445</b>	<b>92,730,454</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>48,917,904</b>	<b>45,415,792</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>59,249,564</b>	<b>53,753,335</b>

於 2012 年 3 月 15 日獲董事局批准。

李明  
執行董事

陳潤福  
執行董事

第 88 至第 188 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	
		2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資附屬公司	11	<b>3,517,692</b>	3,521,624
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	11	<b>29,794,598</b>	29,204,620
其他應收款項		<b>2,060</b>	2,691
現金及現金等價物	25	<b>386,071</b>	300,338
		<b>30,182,729</b>	29,507,649
<b>資產總值</b>		<b>33,700,421</b>	33,029,273
<b>權益</b>			
股本及溢價	26	<b>20,231,084</b>	20,121,412
儲備	28	<b>358,384</b>	333,340
保留溢利	27		
— 擬派期末股息	43	<b>462,059</b>	379,758
— 其他		<b>560,267</b>	57,423
<b>權益總值</b>		<b>21,611,794</b>	20,891,933
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	32	—	3,177,008
		—	3,177,008
<b>流動負債</b>			
貸款	32	<b>3,558,678</b>	1,258,313
應付附屬公司款項	11	<b>8,502,145</b>	5,970,266
其他應付款項	34	<b>27,804</b>	1,731,753
		<b>12,088,627</b>	8,960,332
<b>負債總值</b>		<b>12,088,627</b>	12,137,340
<b>權益及負債總值</b>		<b>33,700,421</b>	33,029,273
<b>流動資產淨值</b>		<b>18,094,102</b>	20,547,317
<b>總資產減流動負債</b>		<b>21,611,794</b>	24,068,941

於 2012 年 3 月 15 日獲董事局批准。

李明  
執行董事

陳潤福  
執行董事

第 88 至第 188 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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	6	<b>19,896,946</b>	13,720,665
銷售成本		<b>(13,639,195)</b>	(9,596,016)
<b>毛利</b>		<b>6,257,751</b>	4,124,649
利息及其他收入	36	<b>224,992</b>	239,957
其他收益淨額	37	<b>128,258</b>	187,958
投資物業公平值收益	9	<b>512,778</b>	567,350
銷售及市場推廣費用		<b>(776,087)</b>	(441,019)
行政費用		<b>(820,250)</b>	(457,233)
<b>經營溢利</b>		<b>5,527,442</b>	4,221,662
財務費用	40	<b>(419,436)</b>	(287,356)
分佔共同控制企業收益／(虧損)		<b>68,911</b>	(8,859)
分佔聯營公司虧損		<b>(2,571)</b>	(72,004)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>5,174,346</b>	3,853,443
所得稅開支	41	<b>(2,553,548)</b>	(1,414,620)
<b>年度溢利</b>		<b>2,620,798</b>	2,438,823
應佔：			
本公司擁有人權益		<b>2,570,657</b>	2,444,076
非控制性權益		<b>50,141</b>	(5,253)
		<b>2,620,798</b>	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	42	<b>0.352</b>	0.398
攤薄溢利	42	<b>0.351</b>	0.397

第88至第188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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度溢利		<b>2,620,798</b>	2,438,823
其他全面收益			
可供出售金融資產的公平值虧損		<b>(38,183)</b>	(38,421)
透過出售可供出售金融資產而變現的儲備		<b>(18,279)</b>	80,089
貨幣匯兌差額		<b>(13,906)</b>	(20,520)
年度其他全面收益		<b>(70,368)</b>	21,148
年度全面收益總額		<b>2,550,430</b>	2,459,971
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>2,500,289</b>	2,465,224
— 非控制性權益		<b>50,141</b>	(5,253)
		<b>2,550,430</b>	2,459,971



# 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔										
	就限制性股份獎勵計劃而										權益總值 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	
於2011年1月1日結餘	4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	5,301,879	25,100,440	5,970,266	—	31,070,706	2,055,098	33,125,804
年度溢利	—	—	—	—	2,570,657	2,570,657	—	—	2,570,657	50,141	2,620,798
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值虧損	—	—	—	(38,183)	—	(38,183)	—	—	(38,183)	—	(38,183)
透過出售可供出售金融資產變現的儲備	—	—	—	(18,279)	—	(18,279)	—	—	(18,279)	—	(18,279)
貨幣匯兌差額	—	—	—	(13,906)	—	(13,906)	—	—	(13,906)	—	(13,906)
全面收益總額	—	—	—	(70,368)	2,570,657	2,500,289	—	—	2,500,289	50,141	2,550,430
與本公司擁有人進行的交易											
與2010年有關的股息	23,102	93,187	—	—	(376,076)	(259,787)	—	—	(259,787)	(99,833)	(359,620)
與2011年有關的股息	43	—	—	—	(232,173)	(232,173)	—	—	(232,173)	—	(232,173)
僱員股份支付	—	—	—	47,010	17,738	64,748	—	—	64,748	—	64,748
轉撥自保留溢利	28	—	—	153,214	(153,214)	—	—	—	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份	26	649	2,212	(783)	—	2,078	—	—	2,078	—	2,078
股份回購	26	(9,478)	—	9,478	(40,458)	(40,458)	—	—	(40,458)	—	(40,458)
發行股本證券	31	—	—	—	—	—	—	2,532,866	2,532,866	—	2,532,866
經發行可換股證券累計開支	—	—	—	—	—	—	(987)	—	(987)	—	(987)
有關可換股證券的分紅	—	—	—	—	(460,996)	(460,996)	—	—	(460,996)	—	(460,996)
有關股本證券的分紅	—	—	—	—	(129,751)	(129,751)	—	—	(129,751)	—	(129,751)
限制性股份獎勵計劃	26	—	(35,973)	—	—	(35,973)	—	—	(35,973)	—	(35,973)
非控制性權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	288,697	288,697
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	14,273	95,399	(35,973)	208,919	(1,374,930)	(1,092,312)	(987)	2,532,866	1,439,567	188,864	1,628,431
因出售並無改變控制權的權益而產生的											
非控制性權益增加	47	—	—	466,130	—	466,130	—	—	466,130	1,333,745	1,799,875
因向非控制性股東收購附屬公司的											
額外權益而產生的非控制性權益減少	47	—	—	(208,268)	—	(208,268)	—	—	(208,268)	(126,556)	(334,824)
因出售附屬公司而產生的											
非控制性權益減少	48(d)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,552)	(12,552)
與本公司擁有人進行的交易總額	14,273	95,399	(35,973)	466,781	(1,374,930)	(834,450)	(987)	2,532,866	1,697,429	1,383,501	3,080,930
於2011年12月31日結餘	4,304,667	15,926,417	(131,959)	169,548	6,497,606	26,766,279	5,969,279	2,532,866	35,268,424	3,488,740	38,757,164

## 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2010年1月1日結餘		4,289,174	15,828,349	—	(485,282)	3,735,638	23,367,879	—	—	23,367,879	518,535	23,886,414
年度溢利		—	—	—	—	2,444,076	2,444,076	—	—	2,444,076	(5,253)	2,438,823
其他全面收益：												
可供出售金融資產的公平值虧損		—	—	—	(38,421)	—	(38,421)	—	—	(38,421)	—	(38,421)
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	—	80,089	—	—	80,089	—	80,089
貨幣匯兌差額		—	—	—	(20,520)	—	(20,520)	—	—	(20,520)	—	(20,520)
全面收益總額		—	—	—	21,148	2,444,076	2,465,224	—	—	2,465,224	(5,253)	2,459,971
與本公司擁有人進行的交易												
與2009年有關的股息		—	—	—	—	(247,046)	(247,046)	—	—	(247,046)	(1,150)	(248,196)
與2010年有關的股息	43	—	—	—	—	(246,850)	(246,850)	—	—	(246,850)	—	(246,850)
僱員股份支付		—	—	—	112,454	—	112,454	—	—	112,454	—	112,454
轉撥自保留溢利	28	—	—	—	181,616	(181,616)	—	—	—	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份	26	1,220	2,669	—	(1,694)	1,694	3,889	—	—	3,889	—	3,889
發行可換股證券	30	—	—	—	—	—	—	5,970,266	—	5,970,266	—	5,970,266
有關可換股證券的分紅		—	—	—	—	(204,017)	(204,017)	—	—	(204,017)	—	(204,017)
限制性股份獎勵計劃	26	—	—	(95,986)	—	—	(95,986)	—	—	(95,986)	—	(95,986)
非控制性權益出資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,072,679	1,072,679
本公司擁有人總出資及收取的分紅		1,220	2,669	(95,986)	292,376	(877,835)	(677,556)	5,970,266	—	5,292,710	1,071,529	6,364,239
因收購附屬公司而產生的												
非控制性權益增加		—	—	—	—	—	—	—	—	—	491,487	491,487
因其他收購而產生的非控制性權益增加		—	—	—	—	—	—	—	—	—	147,987	147,987
因向非控制性股東收購附屬公司的 額外權益而產生的非控制性權益減少		—	—	—	(55,107)	—	(55,107)	—	—	(55,107)	(169,187)	(224,294)
與本公司擁有人進行的交易總額		1,220	2,669	(95,986)	237,269	(877,835)	(732,663)	5,970,266	—	5,237,603	1,541,816	6,779,419
於2010年12月31日結餘		4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	5,301,879	25,100,440	5,970,266	—	31,070,706	2,055,098	33,125,804

第88至第188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

		截至12月31日止年度	
	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所用現金	44	<b>(3,433,740)</b>	(13,837,929)
已付利息		<b>(1,994,950)</b>	(1,416,381)
已付所得稅		<b>(4,072,085)</b>	(1,950,594)
經營活動所用現金淨額		<b>(9,500,775)</b>	(17,204,904)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、機器及設備	7	<b>(74,078)</b>	(57,809)
出售物業、機器及設備所得款	44	<b>6,571</b>	8,050
購買可供出售金融資產		<b>(272,870)</b>	(63,425)
出售可供出售金融資產所得款	16	<b>446,403</b>	—
已收可供出售金融資產股息	36	<b>19,362</b>	15,956
收購附屬公司，扣除獲得的現金		<b>—</b>	(579,708)
收購附屬公司的額外權益		<b>(290,094)</b>	(50,000)
收購第三方權益股份的預付款	22	<b>(51,790)</b>	(51,000)
出售附屬公司所得款	48	<b>347,763</b>	312,296
出售並無改變控制權附屬公司權益所得款項		<b>499,875</b>	—
注資予共同控制企業	12	<b>(312,887)</b>	(25,000)
注資予聯營公司	13	<b>(220,547)</b>	(175,000)
已收利息		<b>123,974</b>	53,125
投資活動所用現金淨額		<b>221,682</b>	(612,515)
<b>融資活動的現金流量</b>			
貸款所得款		<b>16,733,116</b>	13,405,708
償還貸款		<b>(12,345,705)</b>	(7,343,925)
預收股東款項	34	<b>—</b>	1,724,493
向股東償還款項		<b>(1,897,846)</b>	—
向非控制性權益派付股息		<b>(99,833)</b>	(1,150)
向本公司股東派付股息		<b>(491,960)</b>	(493,896)
非控制性權益注資		<b>288,697</b>	1,072,679
發行可換股證券所得款	30	<b>—</b>	5,970,266
經發行可控股證券累計開支		<b>(987)</b>	—
發行股本證券所得款項	31	<b>2,532,866</b>	—
有關可換股證券的分紅		<b>(469,875)</b>	—
有關股本證券的分紅		<b>(129,751)</b>	—
限制性股份獎勵計劃	26	<b>(35,973)</b>	(95,986)
因員工購股權的行使而發行股份		<b>2,078</b>	3,889
股份回購	27	<b>(40,458)</b>	—
融資活動所得現金淨額		<b>4,044,369</b>	14,242,078
現金及現金等價物減少淨額		<b>(5,234,724)</b>	(3,575,341)
年初現金及現金等價物	25	<b>13,977,211</b>	17,619,619
現金及現金等價物匯兌虧損		<b>(94,693)</b>	(67,067)
年終現金及現金等價物	25	<b>8,647,794</b>	13,977,211

第88至第188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的方面在附註5中披露。

## 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。

香港會計準則第24號(修訂本)，「關聯方披露」於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。它引入了一個從香港會計準則第24號的披露，要求所有的豁免關聯方交易的未償還餘額，以及應承擔的，包括與有關：

- (i) 政府對報告實體擁有控制，共同控制或重大影響力的；
- (ii) 另一實體的關聯方，因為在同一政府控制，共同控制或重大影響力。

如果報告實體適用的豁免，這些披露的要求，以取代披露有關交易及相關未償還餘額的以下信息：

- 1. 政府和報告實體之間的關係的性質的名稱；
- 2. 任何個別重大交易的性質和金額；
- 3. 對於統稱，但並非個別，顯著，定性或其他交易他們程度的定量標誌。

它還澄清和簡化了定義什麼構成關聯方。通過後香港會計準則第24號(修訂本)，沒有額外的關聯方或交易曾被本集團認定為關聯方。

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」適用於2011年1月1日或之後開始的年度期間。此修訂澄清了金融工具的七個披露要求，特別注重與定性披露和信用風險披露。本集團採納了金融工具的披露標準的修訂。

### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.1 會計政策及披露變動 (續)

- (b) 新訂及經修訂的標準，及詮釋強制財政年度開始**2011年1月1日**，但目前與本集團無關(雖然他們可能會影響未來的交易和事件上的會計處理)

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於2010年7月1日或之後開始的年度期間。本解釋闡明，就應用香港財務報告準則第3號的日期前從企業合併產生的或然代價，實體應採用香港財務報告準則第3號的規則，而不是香港財務報告準則第7號，香港會計準則第32號或香港會計準則第39號。它也闡明，只有目前所有權文書，賦予其持有人在清算時，實體的淨資產份額按比例可以選擇測量的按公允價值非控制性權益或在非控制性權益的比例份額的被收購方的可辨認淨資產。香港財務報告準則第3號的應用指引適用於所有以股份為基礎支付業務合併交易的一部分，包括非更換和自願更換以股份為基礎的支付獎勵。

- (c) 已頒佈但於**2011年1月1日**開始的財政年度與本集團有關尚未生效且亦並未提早採納的新及經修訂準則

本集團對該等新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。國際財務報告準則／香港財務報告準則9於2009年11月及2010年10月頒佈，取代了香港會計準則39有關金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則9要求金融資產分為兩個計量類別：以公平值計量及攤銷成本計量，在初始確認時確定。分類視乎實體管理其金融工具的商業模式及該工具的合約現金流量特性。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則39的大部分要求。主要變動為除非會產生會計不匹配，否則若就金融負債選擇採用公平值，由於實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分，記入其他全面收益而非收益表。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響，並擬於其生效日期採納香港財務報告準則9，即2013年1月1日或之後開始的會計期間。

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。該準則提供額外指引，以在難以評定的情況下協助確定控制權。本集團尚未評估香港財務報告準則10的全面影響，並擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則10。

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。本集團尚未評估香港財務報告準則12的全面影響，並擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則12。

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。該等要求並不擴大公平值會計之使用，惟在香港財務報告準則內的其他準則已要求或允許使用公平值會計的情況下，就應如何應用公平值會計提供指引。本集團尚未評估香港財務報告準則13的全面影響，並擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則13。

### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.1 會計政策及披露變動 (續)

- (c) 已頒佈但於2011年1月1日開始的財政年度與本集團有關尚未生效且亦並未提早採納的新及經修訂準則 (續)

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。當資產以香港會計準則40「投資物業」的公平值模式計量時，評估是否透過使用或出售收回可能出現困難及屬主觀。因此，本修訂就計量以公平值計量的投資物業所產生的遞延稅資產或負債的現有原則引入例外。修訂引致香港(SIC) 21「所得稅—經重估非折舊資產的收回」將不再適用於以公平值列賬的投資物業。修訂亦將以前包括在香港(SIC) 21內已被撤銷的餘下指引，納入國際會計準則／香港會計準則12。

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。

#### 3.2 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。

本集團業務合併以收購會計法入賬。收購附屬公司所轉讓的代價是本集團所轉讓的資產公平值、所產生的負債及發行的股權。所轉讓的代價包括或然代價安排引致的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時支銷。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。按照收購基準，本集團確認任何公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例。

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。調整成本以反映由或然代價安排引致的代價變動。成本亦包括直接應佔投資成本。本公司將附屬公司業績列賬為股息及應收款項。

所轉讓代價、任何非控制性權益應佔被收購方的金額及任何之前股權應佔被收購方於收購日期的公平值超過可識別所收購資產淨值公平值的差額入賬均列為商譽。倘若上述在協議收購的情況下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全面收益表確認。

本集團的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬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 綜合入賬 (續)

##### (b) 與非控制性權益進行的交易

本集團將與非控制性權益進行的交易視為與擁有人進行的交易。於向非控制性權益購入資產時，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。向非控制性權益出售的損益亦於權益入賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公允價值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或金融資產之保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如該本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類為溢利或虧損。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，惟重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益表確認之金額僅有一定比例重新分類為收益或虧損(如合適)。

##### (c) 共同控制企業

共同控制企業為本集團及其他有關方共同控制的實體，而參與方於實體內概無單方面控制權。於共同控制企業的投資利用會計權益法列賬，並初步按成本確認。本集團應佔其共同控制實體的收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其應佔儲備於收購後的變動則於儲備內確認。累計收購後變動按投資賬面值調整。本集團與其共同控制實體所進行交易的未變現收益按本集團於共同控制實體的權益程度對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提出所轉移資產的減值證據。共同控制實體的會計政策於需要時作出變動，以確保與本集團所採納政策一致。

## 3 主要會計政策概要 (續)

### 3.2 綜合入賬 (續)

#### (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。

### 3.3 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。

### 3.4 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呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。



### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.4 外幣換算 (續)

##### (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。

有關貸款及現金及現金等價物的外匯損益呈列於收益表的「財務收入或成本」。所有其他外匯損益呈列於收益表的「其他(虧損)/收益淨額」。

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣證券的公平值變動乃於證券攤銷成本所產生的匯兌差額與其他證券賬面值變動之間進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益確認，而其他賬面值變動則於其他全面收益表確認。

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)

#### 3.5 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。

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)。

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)

#### 3.5 物業 (續)

##### (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。

#### 3.6 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。

—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3.8)。

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 主要會計政策概要 (續)

#### 3.7 商譽

商譽指收購成本超過收購當日本集團分佔所收購附屬公司、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。

#### 3.8 非金融資產減值

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非金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.9 金融資產

##### 3.9.1 分類

本集團的金融資產分類為計入損益的金融資產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) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作出售金融資產。倘金融資產主要收購作於短期內出售，則歸入此類別。衍生工具亦歸類為持作出售，除非被指定為對沖。倘預期此類別的資產於12個月內結算，便分類為流動資產，否則分類為非流動。

##### (b) 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3.14及3.15)。

##### (c) 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。

## 3 主要會計政策概要 (續)

### 3.9 金融資產 (續)

#### 3.9.2 確認及計量

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，除非出現未能可靠計量公平值的情況，則相關可供出售金融資產其後按成本入賬。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。

「按公平值列入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的損益乃於其產生期間呈列於收益表的「其他(虧損)/收益淨額」。倘本集團收取款項的權利確立，則按公平值列入損益的金融資產的股息收入於收益表確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益確認。

倘分類為可供出售的證券已出售或減值，則於權益確認的累計公平值調整於收益表計入為「投資證券的收益及虧損」。

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。

### 3.10 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 主要會計政策概要 (續)

#### 3.11 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。

本集團用作釐定出現減值虧損的客觀證據包括：

- 發行人或債務人出現重大經濟困難；
- 違約，如拖欠或逾期繳交利息或本金付款；
- 本集團因經濟或法律原因而與借款人的財務困難有關，而向借款人授出放款人不會以其他方式考慮的特許權；
- 借款人可能將破產或進行其他財務重組；
- 金融資產的活躍市場因財務困難而消失；或
- 可觀察資料顯示金融資產組合的預計未來現金流量於初步確認該等資產後出現可計量減幅，儘管減幅可能尚未與組合中的個別金融資產有密切關聯，包括：
  - (i) 組合借款人的付款情況出現不利變動；
  - (ii) 國內或地方經濟情況與組合資產的拖欠有關。

本集團首次評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收款項類別，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。

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(如債務人的信貸評級改善)，則會撥回過往確認的減值損失金額，並在綜合收益表確認。

### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.11 金融資產的減值 (續)

##### (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。

#### 3.12 可收回土地發展成本

有關成本指土地籌備投入公開市場投標程序之前的一級土地開發項目所資本化的成本。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。一般會與各別政府管理部門協商固定補償金額。可收回成本以成本扣除減值撥備後的餘額確認。



### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.13 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。

##### (c) 其他存貨

其他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。

#### 3.14 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。

#### 3.15 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 主要會計政策概要 (續)

#### 3.16 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)。

#### 3.17 可換股及股本證券

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的可換股及股本證券分類為部分權益。倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

#### 3.18 貿易應付款項

貿易應付款項為於一般業務過程向供應商購買商品或服務而應付的款項。倘應付賬款須於一年或更短時間內付款(或倘較長則為業務的一般營運週期)，便分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

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。

#### 3.19 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實產生未來經濟利益，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。

##### (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 主要會計政策概要 (續)

#### 3.20 當期及遞延所得稅

年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。

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 主要會計政策概要 (續)

### 3.21 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)

#### 3.22 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。

與授出購股權有關的應付社會保障供款被視為授出本身的組成部分，而費用則被視為現金結算交易處理。

#### 3.23 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。

#### 3.24 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 主要會計政策概要 (續)

#### 3.25 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。

##### (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。

### 3 主要會計政策概要 (續)

#### 3.25 營業額確認 (續)

##### (g) 裝修及建造合同收入

裝修及建造合同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。

#### 3.26 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。

#### 3.27 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2011年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後收益將增加人民幣79,010,000元（2010年：增加人民幣118,852,000元），這主要是由於換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益減去換算以港幣／美元計值的衍生金融工具及貸款所產生的外匯收益所致。

##### (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2011年及2010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2011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4,121,000元（2010年：人民幣2,024,000元）。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (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。

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32)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。

## 綜合財務報表附註

### 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
<b>本集團</b>					
2011年12月31日					
貸款	<b>16,430,561</b>	<b>7,843,876</b>	<b>10,986,597</b>	<b>2,828,815</b>	<b>38,089,849</b>
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	<b>9,732,193</b>	—	—	—	<b>9,732,193</b>
	<b>26,162,754</b>	<b>7,843,876</b>	<b>10,986,597</b>	<b>2,828,815</b>	<b>47,822,042</b>
2010年12月31日					
貸款	11,125,389	11,653,108	6,572,924	2,350,250	31,701,671
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	10,380,028	—	—	—	10,380,028
	21,505,417	11,653,108	6,572,924	2,350,250	42,081,699
<b>本公司</b>					
2011年12月31日					
貸款	<b>3,699,006</b>	—	—	—	<b>3,699,006</b>
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	<b>27,804</b>	—	—	—	<b>27,804</b>
	<b>3,726,810</b>	—	—	—	<b>3,726,810</b>
2010年12月31日					
貸款	1,453,573	3,288,215	—	—	4,741,788
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	1,731,753	—	—	—	1,731,753
	3,185,326	3,288,215	—	—	6,473,541

## 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2011年及2010年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貸款總額(附註32)	<b>33,587,466</b>	29,196,282
減：現金及現金等價物(附註25)	<b>(8,647,794)</b>	(13,977,211)
淨負債	<b>24,939,672</b>	15,219,071
權益淨額	<b>37,507,033</b>	33,125,804
資本淨額	<b>62,446,705</b>	48,344,875
負債比率	<b>40%</b>	31%

於2011年負債比率增加主要由於投資或建築項目(見附註19)增加，導致總貸款增加及現金及現金等價物減少所致。

### 4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 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)。
- 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)。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理 (續)

#### 4.3 公平值估計 (續)

下表列示於2011及2010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
本集團				
於2011年12月31日				
其他投資(附註17)	15,580	—	—	15,580
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	412,486	—	—	412,486
可供出售金融資產： 股本證券(附註16)	218,973	—	221,954	440,927
	<u>647,039</u>	<u>—</u>	<u>221,954</u>	<u>868,993</u>
本集團				
於2010年12月31日				
其他投資(附註17)	43,707	—	—	43,707
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	29,101	—	—	29,101
可供出售金融資產： 股本證券(附註16)	433,886	—	181,663	615,549
	<u>506,694</u>	<u>—</u>	<u>181,663</u>	<u>688,357</u>

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 重大會計估計及判斷

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。

### 5.1 重大會計估計及判斷

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

本集團以公平值計量投資物業，而公平值變動則於損益中確認。本集團最少每年從獨立合資格估值師戴德梁行有限公司及邦盟匯駿評估有限公司取得獨立估值。於各報告期間結束時，管理層經考慮最近期的獨立估值後，更新彼等對各物業公平值的評估。釐定所用的主要假設及董事對該等投資物業賬面值假設的估計的敏感度載於附註9。

#### (b) 員工購股權公平值的估計

截至2011年12月31日止，本集團發行的員工購股權的公平值由獨立合資格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。

#### (c) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從事物業發展，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程度的確定，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。

## 5 重大會計估計及判斷 (續)

### 5.1 重大會計估計及判斷 (續)

#### (d) 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。

### 5.2 重大判斷

#### (a) 收入確認

誠如附註3.25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。

誠如附註45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。

#### (b) 估計資產減值

本集團最少每年按附註3.8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可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦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。在2011年，按減值評估集團釐定，應收票據投資(附註22(d))，應收出售附屬公司(附註22(e))，以及相當的發展中物業(附註19)須減值，有關撥備已確認並列於有關附註。

## 5 重大會計估計及假設 (續)

### 5.2 重大判斷 (續)

#### (c) 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。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置分為北京、天津、東北及其他地區。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、酒店營運、物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

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。融資成本及財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於共同控制企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益。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、可供出售金融資產按金平值計入損益的金融資產及其他投資，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。

營業額由物業發展分部的銷售額(主要指物業銷售收入)及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2011年12月31日止年度的有關銷售額及租金收入分別為人民幣17,618,075,000元及人民幣340,062,000元，截至2010年12月31日止年度分別為人民幣12,797,982,000元及人民幣211,564,000元。

在以往年度，本集團以買方辦理房屋交接手續當日為銷售物業的風險和收益轉移時點。自2011年1月1日起，物業所有權以及與所有權相關的風險和收益轉移時點為交房通知單約定的最後交付期限第二日和買方實際辦理房屋交付手續的較早日。

## 綜合財務報表附註

### 6 分部資料 (續)

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 人民幣千元	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		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(附註38)	(918)	(1,683)	(7,039)	(8,224)	(814)	(30,290)	(48,968)	—	(48,968)
銷售物業所出售商譽(附註10)	—	(7,140)	—	(68,049)	—	—	(75,189)	—	(75,189)
所得稅開支(附註41)	(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(附註38)	(1,565)	(1,342)	(6,836)	(7,170)	(684)	(14,358)	(31,955)	—	(31,955)
銷售物業所出售商譽(附註10)	—	(8,838)	—	(75,064)	—	—	(83,902)	—	(83,902)
所得稅開支(附註41)	(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



## 6 分部資料 (續)

	物業發展				投資物業 人民幣千元	所有 其他分部		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
	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	其他分部 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	

## 綜合財務報表附註

### 6 分部資料 (續)

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	
	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(附註40)	(419,436)	(287,356)
投資物業的公平值收益(附註9)	512,778	567,350
分佔共同控制企業(虧損)/ 收益	68,911	(8,859)
分佔聯營公司虧損	(2,571)	(72,004)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>5,174,346</b>	<b>3,853,443</b>

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(附註12)	1,052,135	687,826
於聯營公司的投資(附註13)	606,013	397,458
可供出售金融資產(附註16)	440,927	615,549
其他投資(附註17)	15,580	43,707
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	412,486	29,101
遞延所得稅資產(附註33)	1,502,833	814,244
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>110,285,445</b>	<b>92,730,454</b>
分部負債總額	36,358,938	28,852,979
遞延所得稅負債(附註33)	1,386,739	1,351,372
流動貸款(附註32)	14,481,805	9,920,123
非流動貸款(附註32)	19,105,661	19,276,159
應付分紅(附註34)	195,138	204,017
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>71,528,281</b>	<b>59,604,650</b>

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。

## 7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2011年</b>							
<b>12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	116,772	—	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895
添置	30,118	—	1,333	11,271	14,303	17,053	74,078
處置	—	—	(170)	(5,280)	(855)	(670)	(6,975)
折舊支出(附註38)	(19,119)	—	(2,086)	(12,438)	(5,410)	(9,669)	(48,722)
出售附屬公司(附註48)	(5,830)	—	(420)	(1,222)	(255)	(77)	(7,804)
年終賬面淨值	121,941	—	5,522	48,859	27,552	21,598	225,472
<b>於2011年12月31日</b>							
成本	149,016	—	9,575	88,026	56,886	49,877	353,380
累計折舊	(27,075)	—	(4,053)	(39,167)	(29,334)	(28,279)	(127,908)
賬面淨值	121,941	—	5,522	48,859	27,552	21,598	225,472
<b>截至2010年</b>							
<b>12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867
添置	12,388	—	2,385	33,515	10,669	8,623	67,580
收購附屬公司	16,820	—	1,546	5,321	6,822	865	31,374
處置	—	—	(972)	(6,683)	(69)	(147)	(7,871)
折舊支出(附註38)	(2,334)	(562)	(1,517)	(14,591)	(6,279)	(6,145)	(31,428)
出售附屬公司	—	(169,627)	—	—	—	—	(169,627)
年終賬面淨值	116,772	—	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895
<b>於2010年12月31日</b>							
成本	125,751	—	12,184	106,444	45,236	37,341	326,956
累計折舊	(8,979)	—	(5,319)	(49,916)	(25,467)	(22,380)	(112,061)
賬面淨值	116,772	—	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895

折舊支出人民幣36,196,000元(2010年：人民幣22,650,000元)計入銷售成本，另人民幣12,526,000元(2010年：人民幣8,778,000元)計入行政費用。

於2011年及2010年12月31日，樓宇賬面值分別為人民幣71,256,000元及人民幣73,341,000元，已用作本集團於2011年及2010年12月31日的貸款(附註32)抵押品。

## 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	9,723	38,964
攤銷費用(附註38)	(246)	(527)
出售附屬公司	—	(28,714)
年終	9,477	9,723

於2011年及2010年12月31日，本集團的土地使用權(賬面值分別為人民幣6,186,000元及人民幣6,329,000元)已用作本集團貸款抵押品(附註32)。

## 9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
按公平值		
年初	4,988,572	3,984,000
收購附屬公司	—	296,500
出售附屬公司(附註48(d))	(150,000)	—
轉撥自己落成待售物業	111,025	140,722
公平值收益	512,778	567,350
年終	5,462,375	4,988,572

## 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入(附註6)	340,062	211,564
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	73,181	90,624
不產生租金收入的直接營運費用	10,901	8,784

### (b) 估值基準

本集團於2011年及2010年12月31日的投資物業公平值分別由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司及邦盟滙駿評估有限公司進行估值。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2011年及2010年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣4,396,840,000元及人民幣2,906,425,000元，已用作本集團貸款抵押品(附註32)。

9 投資物業(續)

(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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	350,533	303,634
1年至5年	570,641	534,711
5年以上	54,724	98,048
	<b>975,898</b>	<b>936,393</b>

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於中國持有： 租約少於50年	<b>5,462,375</b>	<b>4,988,572</b>

## 10 商譽

	人民幣千元
截至2011年12月31日止年度	
年初賬面淨值	<b>705,572</b>
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(75,189)</b>
年終賬面淨值	<b>630,383</b>
於2011年12月31日	
成本	<b>883,668</b>
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(253,285)</b>
賬面淨值	<b>630,383</b>
截至2010年12月31日止年度	
年初賬面淨值	662,602
收購附屬公司	137,872
出售附屬公司	(11,000)
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(83,902)</b>
年終賬面淨值	<b>705,572</b>
於2010年12月31日	
成本	883,668
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(178,096)</b>
賬面淨值	<b>705,572</b>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	<b>502,521</b>	577,710
投資物業	<b>125,527</b>	125,527
其他	<b>2,335</b>	2,335
	<b>630,383</b>	<b>705,572</b>

## 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。

### 11 投資附屬公司－本公司

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
非上市投資，以成本計	<b>3,407,371</b>	3,407,371
限制性股份獎勵計劃信託之供款	<b>110,321</b>	114,253
	<b>3,517,692</b>	3,521,624
應收附屬公司款項	<b>29,794,598</b>	29,204,620
應付附屬公司款項	<b>(8,502,145)</b>	(5,970,266)
	<b>24,810,145</b>	26,755,978

應收及應付附屬公司款項為無抵押，不計息及須應要求償還。

董事認為下表為於 2011 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	於 2011 年	主要活動
			／繳足股本 (千元)	12 月 31 日實際 持有權益	
(1) 遠洋地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 6,368,240	100%	物業發展
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	100%	裝修服務
(3) 北京中聯置地房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 560,000	100%	物業發展
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 500,000	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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(5) 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
(6) 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
(7) 北京遠洋大廈有限公司	中國	有限責任公司	美元30,000	72%	投資物業
(8) 北京林達華夏房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣219,000	100%	物業發展
(9) 北京遠洋園林工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	裝修服務
(10) 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
(11) 秦皇島海洋置業房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(12) 北京遠盛置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(13) 北京德俊置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,000	100%	物業發展
(14) 北京東隆房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	美元12,370	85.72%	物業發展
(15) 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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(16) 北京遠豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 60,000	100%	物業發展
(17) 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
(18) 北京遠乾置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 300,000	100%	投資控股
(19) 遠洋裝飾工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 60,625	80%	裝修服務
(20) 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
(21) 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
(22) 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%	投資控股
(23) 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
(24) 天津遠濱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	97.05%	物業發展
(25) 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
(26) 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

## 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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(27) 天津宇華房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	100%	物業發展
(28) 遠洋地產(天津)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 170,000	94.1%	投資控股
(29) 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 30,000	100%	物業發展
(30) 大連新悅置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 168,700	90%	物業發展
(31) 大連廣宇置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 149,260	90%	物業發展
(32) 大連匯洋置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 150,000	51%	物業發展
(33) 大連聖基置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 114,545	90%	物業發展
(34) 大連世甲置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 97,850	100%	物業發展
(35) 萬祥置業(瀋陽)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 582,830	100%	物業發展
(36) 遼寧萬祥置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 459,240	100%	物業發展
(37) 大連明遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 80,000	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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(38) 大連永圖置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 79,500	90%	物業發展
(39) 大連正乾置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 76,860	100%	物業發展
(40) 大連至遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 69,754	90%	物業發展
(41) 大連潤峰置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 64,560	90%	物業發展
(42) 大連宏澤置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 105,000	100%	物業發展
(43) 大連源豐置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 50,700	100%	物業發展
(44) 長春東方聯合置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 200,000	51%	物業發展
(45) 大連凱盟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
(46) 大連通遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 8,000	100%	土地發展
(47) 遠洋地產(中山)開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 720,000	100%	物業發展
(48) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 147,760	51%	物業發展
(49) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國	有限責任公司	美元 143,210	51%	物業發展
(50) 廣州市德逸房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	100%	物業發展
(51) 杭州德洋投資管理有限公司	中國	有限責任公司	美元 29,600	100%	諮詢服務

## 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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(52) 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500,000	70%	物業發展
(53) 成都市同益房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	物業發展
(54) 重慶高爾夫國際俱樂部有限公司	中國	有限責任公司	人民幣96,290	85%	土地發展
(55) 三亞南國奧林匹克花園有限公司	中國	有限責任公司	人民幣64,100	70%	物業發展
(56) 三亞棠棣莊園投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣64,000	52.5%	物業發展
(57) 武漢弘福置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣45,000	55%	物業發展
(58) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	有限責任公司	美元83,620	51%	物業發展
(59) 青島遠豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣182,093	100%	物業發展
(60) 上海遠鑫置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%	物業發展
(61) 海南浙江椰香村建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣15,000	70%	物業發展
(62) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	香港上市公司	港幣22,275	70.15%	投資控股
(63) 德盛國際投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣10	100%	投資控股
(64) 遠洋地產(中山)有限公司	香港	有限責任公司	港幣10	100%	投資控股

## 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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(65) 遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限責任公司	港幣 10	100%	投資控股
(66) 穎博有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(67) 昇能有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(68) 德發國際有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	51%	投資控股
(69) 耀勝發展有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元 10	100%	投資控股
(70) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股
(71) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股
(72) 德曉有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股
(73) 德津國際投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(74) 德中國際投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(75) 德鋒有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	51%	投資控股
(76) 德佳(香港)投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(77) 天澤發展有限公司	香港	有限責任公司	港幣 692	51%	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2011年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(78) 碧城投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(79) 盈河有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	100%	投資控股
(80) 長盈集團有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	85.71%	投資控股
(81) 冠中投資有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	85.71%	投資控股
(82) 創盛控股有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	90%	投資控股
(83) 商邦有限公司	香港	有限責任公司	港幣一	90%	投資控股
(84) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元50	100%	投資控股
(85) 信洋國際有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股
(86) 盛美管理有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股
(87) 卓萬國際有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元一	100%	投資控股

## 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		已發行	於2011年	主要活動
	在國家／地方	法律地位	／繳足股本 (千元)	12月31日實際 持有權益	
(88) 萬力投資有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元—	100%	投資控股
(89) 灝輝有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元—	100%	投資控股
(90) 北京遠東新地置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 30,000	100%	物業發展
(91) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(92) 瀋陽萬洋投資管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	港幣 367,500	100%	諮詢服務
(93) 瀋陽碧城投資管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	美元 47,000	100%	諮詢服務
(94) 中山市遠見房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 30,000	40%	物業發展
(95) 杭州濤力投資管理有限公司	中國	有限責任公司	港幣 225,800	100%	諮詢服務
(96) 遠洋地產(上海)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(97) 上海遠望置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(98) 上海遠正置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(99) 遠洋地產(鎮江)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000	55%	物業發展



## 12 共同控制企業權益

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	687,826	671,685
注資(c)	312,887	25,000
收購附屬公司增加	—	5,000
出售	—	(5,000)
分佔共同控制企業業績	51,422	(8,859)
年終	1,052,135	687,826

(a) 下表列示本集團於2011及2010年12月31日的非上市共同控制企業的詳情：

名稱	成立和經營所		已發行/ 繳足股本 (千元)	於12月31日		主要活動
	在國家	法律地位		實際持有權益		
				2011年	2010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
成都乾松城市建設 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	50%	土地與物業發展
成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣635,267	50%	—	土地與物業發展
成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	—	土地與物業發展
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.	開曼群島	獲豁免有限責任合夥人	美元66,000	50%	—	投資管理
Sino Prosperity Real Estate G.P. L.P.	開曼群島	獲豁免有限責任合夥人	美元706	50%	—	投資管理
Sino Prosperity Real Estate Limited	開曼群島	獲豁免有限責任公司	美元806	50%	—	投資管理
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	開曼群島	獲豁免有限責任公司	美元100	50%	—	投資管理
天津遠津綠洲股權投資 基金管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	—	投資管理

## 綜合財務報表附註

### 12 共同控制企業權益(續)

(b) 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 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	結果 人民幣千元	% 持有權益
2011年					
北京麟聯置業有限公司	2,131,405	1,316,373	1,535	94,532	50%
成都乾松城市 建設開發有限公司	45,670	25,242	—	(4,583)	50%
成都乾豪置業有限公司	1,014,325	710,564	—	(13,872)	50%
成都銀港置業有限公司	97,262	5,692	—	(200)	50%
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.	257,368	54,034	—	(4,100)	50%
Sino Prosperity Real Estate (G.P.) L.P.	2,936	713	—	(1)	50%
Sino Prosperity Real Estate Limited	315	15	—	(12)	50%
Sino Prosperity Real Estate Adviser Limited	1,304	115	915	875	50%
天津遠津綠洲股權投資基金 管理有限公司	3,114	1,841	—	(3,728)	50%
	<u>3,553,699</u>	<u>2,114,589</u>	<u>2,450</u>	<u>68,911</u>	
2010年					
北京麟聯置業有限公司	1,025,484	362,668	—	(8,869)	50%
成都乾松城市 建設開發有限公司	25,029	19	—	10	50%
	<u>1,050,513</u>	<u>362,687</u>	<u>—</u>	<u>(8,859)</u>	

截至2011年12月31日，本集團分佔共同控制企業資本承擔為人民幣239,434,000元(2010：人民幣401,351,000元)。於2011年12月31日，本集團在共同控制企業並無其他或有負債或資本承擔。

## 12 共同控制企業權益(續)

### (c) 注資

年內，本集團注資於以下共同控制企業：

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
成都乾豪置業有限公司	6,366	—
成都銀港置業有限公司	91,770	—
成都乾松城市建設開發有限公司	—	25,000
KKR 基金 (i)	209,751	—
天津遠津綠洲股權投資基金管理有限公司 (ii)	5,000	—
	<b>312,887</b>	<b>25,000</b>

- (i) 於 2011 年 9 月 5 日，集團附屬公司 Chance Bright Limited 與第三方 KKR SPRE Holdings L.P. (「KKR」) 訂立框架合作協議(「協議」)，據此成立雙方共同控制的一系列有限公司及有限責任合夥人，以出任 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 的一般合夥人(「KKR 基金」)。根據協議，基金的目標資金為 200,000,000 美元。

於 2011 年 12 月 31 日，約 64,000,000 美元(相當於人民幣 403,000,000 元)由相方共同注入 KKR 基金。所得款項其後透過 KKR 基金收購 Great Wise Limited 49% 股權，集團附屬公司。因此 KKR 基金成為非控制性權益。

- (ii) 於 2011 年 8 月 1 日，附屬公司北京遠坤房地產開發有限公司與第三方國能綠洲投資管理有限公司訂立投資合作協議(「協議」)，據此成立雙方共同控制的天津遠津綠洲股權投資基金管理有限公司，以出任遠津豐德及遠津瑞德的一般合夥人(「遠津基金」)。若干第三方其後注資入遠津基金，成為遠津基金的有限責任合夥人。

於 2011 年 12 月 31 日，約人民幣 230,000,000 元注入遠津基金。所得款項其後透過遠津基金收購中山遠津 50% 權益及轉讓若干股東貸款注入附屬公司中山市遠見房地產有限公司(「中山遠見」)。

13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	397,458	294,462
添置	220,547	175,000
分佔聯營公司業績	(11,992)	(72,004)
年終	606,013	397,458

(a) 下表列示本集團於2011及2010年12月31日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
				2011年	2010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
北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	35%	35%	物業發展及投資服務
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%	40%	諮詢管理
國壽遠通置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣600,000	29%	—	物業發展及投資服務
建設綜合勘察研究設計院 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	35%	—	勘察及設計

## 13 聯營公司(續)

b) 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 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	結果 人民幣千元	% 持有權益
2011年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	745,566	432,105	—	(2,501)	47%
北京盛永置業投資有限公司	247,129	86,903	—	(1,955)	35%
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	1,990	—	—	—	40%
國壽遠通置業有限公司	429,381	255,320	—	62	29%
建設綜合勘察研究設計院 有限公司	92,354	63,573	132,861	1,823	35%
	<u>1,516,420</u>	<u>837,901</u>	<u>132,861</u>	<u>(2,571)</u>	
2010年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	708,584	402,346	—	(13,064)	47%
北京盛永置業投資有限公司	150,498	61,276	—	(58,940)	35%
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	1,998	—	—	—	40%
	<u>861,080</u>	<u>463,622</u>	<u>—</u>	<u>(72,004)</u>	

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

(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 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>於2011年12月31日</b>				
可供出售金融資產(附註16)	—	—	440,927	440,927
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	—	412,486	—	412,486
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	3,327,716	—	—	3,327,716
受限制銀行存款(附註24)	3,768,822	—	—	3,768,822
現金及現金等價物(附註25)	8,647,794	—	—	8,647,794
	<u>15,744,332</u>	<u>412,486</u>	<u>440,927</u>	<u>16,597,745</u>
<b>於2010年12月31日</b>				
可供出售金融資產(附註16)	—	—	615,549	615,549
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	—	29,101	—	29,101
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	1,972,934	—	—	1,972,934
受限制銀行存款(附註24)	1,057,378	—	—	1,057,378
現金及現金等價物(附註25)	13,977,211	—	—	13,977,211
	<u>17,007,523</u>	<u>29,101</u>	<u>615,549</u>	<u>17,652,173</u>

## 14 按類別劃分之金融工具(續)

### (a) 本集團(續)

	其他金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>	
於 <b>2011年12月31日</b>	
貸款(附註32)	<b>33,587,466</b>
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	<b>9,732,193</b>
	<b>43,319,659</b>
於 <b>2010年12月31日</b>	
貸款(附註32)	29,196,282
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	10,380,028
	39,576,310

### (b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
<b>資產</b>	
於 <b>2011年12月31日</b>	
應收附屬公司款項(附註11)	<b>29,794,598</b>
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	<b>2,060</b>
現金及現金等價物(附註25)	<b>386,071</b>
	<b>30,182,729</b>
於 <b>2010年12月31日</b>	
應收附屬公司款項(附註11)	29,204,620
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	630
現金及現金等價物(附註25)	300,338
	29,507,649

## 綜合財務報表附註

### 14 按類別劃分之金融工具(續)

#### (b) 本公司(續)

	其他金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>	
於 <b>2011年12月31日</b>	
貸款(附註32)	<b>3,558,678</b>
應付附屬公司款項(附註11)	<b>8,502,145</b>
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	<b>27,804</b>
	<b>12,088,627</b>
於 <b>2010年12月31日</b>	
貸款(附註32)	4,435,321
應付附屬公司款項(附註11)	5,970,266
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	1,731,753
	12,137,340

### 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的對手方	<b>927,378</b>	104,954
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	<b>881,272</b>	90,774

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2011年及2010年並無重新磋商已全面履約的金融資產。



## 15 金融資產之信貸質量(續)

### (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。

## 16 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於SOL Fund持作上市證券的投資(a)	<b>218,973</b>	433,886
於其他非上市股本證券的投資(b)	<b>221,954</b>	181,663
	<b>440,927</b>	615,549
減：非即期部分	<b>(244,727)</b>	(433,886)
即期部分	<b>196,200</b>	181,663

(a) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL」)(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的唯一相關投資代表為SOL Fund，為上市股份的投資組合，而其於2011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有關收市價而釐定。

(b) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣為單位。非上市證券的公平值與各證券的資產淨值相若。

## 綜合財務報表附註

### 16 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產包括以下項目：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	218,973	433,886
— 非上市	221,954	181,663
	<u>440,927</u>	<u>615,549</u>
上市證券市值	<u>218,973</u>	<u>433,886</u>

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
— 港幣	218,973	433,886
— 人民幣	216,901	181,663
— 美元	5,053	—
	<u>440,927</u>	<u>615,549</u>

於2011年及2010年12月31日，並無就可供出售金融資產作出減值撥備。

### 17 其他投資

其他投資指按公平值減銷售成本列賬的黃金。公平值乃經參考市場報價後釐定。計量所產生的虧損為人民幣118,000元均於損益中(附註37)確認。

## 18 按公平值計入損益的金融資產－本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
上市證券－持作買賣		
於香港上市的股本證券	43,975	6,054
於其他地方上市的股本證券	368,511	23,047
上市證券的市值	412,486	29,101

按公平值計入損益的金融資產呈列於「經營業務」，作為現金流量表的營運資金變動的一部分(附註44)。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動列賬於收益表的「其他收益淨額」(附註37)。

所有股本證券的公平值乃根據其於活躍市場的即時買入價計算。

## 19 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	41,393,331	22,254,218
添置	24,351,562	22,912,229
轉入自發展中土地	87,702	65,336
轉入自土地使用權按金	11,564,701	2,559,575
收購附屬公司	—	1,125,162
出售附屬公司	—	(458,438)
出售	(769,230)	—
減值撥備	(170,354)	—
轉撥至已落成待售物業	(10,987,565)	(7,064,751)
年終	65,470,147	41,393,331
發展中物業包括：		
土地使用權	36,175,616	20,997,958
建築成本及資本化支出	26,098,993	18,632,258
資本化利息	3,195,538	1,763,115
	65,470,147	41,393,331

## 19 發展中物業(續)

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	<b>30,114,028</b>	16,187,930
租約少於50年	<b>6,061,588</b>	4,810,028
年終	<b>36,175,616</b>	20,997,958

發展中物業全部位於中國。

於2011年及2010年12月31日，發展中物業中分別約人民幣24,934,788,000元及人民幣1,485,192,000元用作本集團貸款抵押品(附註32)。

所有發展中物業預期於本集團一般經營週期內完成，其中人民幣38,237,926,000元(2010年：人民幣31,316,688,000元)預期於結算日超過十二個月後完成及可供出售。

## 20 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。就該等項目的土地使用權證書屬政府所有，而本集團於工程竣工後最少向政府收取所產生的成本作為補償。一級土地開發項目的主要活動包括拆遷及土地平整工程。

## 21 土地使用權按金

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金(a)	<b>7,653,214</b>	15,382,824
付予第三方的按金(b)	<b>535,278</b>	3,442,236
	<b>8,188,492</b>	18,825,060

(a) 於2011年及2010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7,653,214,000元及人民幣15,382,824,000元。

(b) 於2011年及2010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535,278,000元及人民幣3,442,236,000元。該等土地乃為發展項目而收購。

## 22 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)
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 (b)	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 (c)	365,771	337,239
可換股票據 (d)	46,147	202,543
應收出售附屬公司的款項 (e)	50,199	199,828
應收共同控制企業款項 (f)	624,756	285,356
聯營公司應收款 (g)	113,453	—
非控制權益應收款	112,127	—
合作訂金 (h)	127,350	—
其他預付款項	383,907	173,157
其他應收款項	492,284	422,065
	6,061,437	3,651,841
減：非即期部分	(598,245)	(85,367)
即期部分	5,463,192	3,566,474

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。

22 貿易及其他應收款項(續)

(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
	<b>927,378</b>	104,954

- (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	<b>(31,749)</b>	(6,051)

- (b) 於 2011 年 12 月 31 日，委託貸款人民幣 475,000,000 元(2010 年：人民幣 427,000,000 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 5.31% 至 12% (2010 年：4.86% 至 12%) 計息，結餘內應於 2013 年償還的人民幣 150,000,000 元，已重調整到非流動資產，餘額須應要求還款。

## 22 貿易及其他應收款項(續)

- (c) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%（2010年：5.31%）計息，且須於2014年前還款（附註49(f)）。
- (d) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可換股票據（「票據」）。

於2011年12月31日，本集團與其他已認購票據的投資者（「投資者」）集合一起，與票據發行人達成協議安排償還本金及相關利息。投資者與票據發行人已於2012年1月20日簽訂付款契約，承諾於2014年底前把本金及利息完全歸還。本集團重估該應收款的減值風險，並於2011年12月31日作出適當撥備。

- (e) 於2011年及2010年12月31日，餘額為透過出售附屬公司出售其於恒盛地產控股有限公司（「恒盛」）普通股份的應收代價。

於2009年10月，全資附屬公司德永國際有限公司（「德永」）收購恒盛地產控股有限公司（「恒盛」，於2007年7月27日在開曼群島註冊成立的公司，其股份一直在香港聯合交易所有限公司主板上市）的52,840,000股普通股，作價為每股港幣4.4元，合共人民幣206,872,000元。

於2010年12月31日，本集團透過出售附屬公司出售其於恒盛的全部投資予獨立第三方Win Powerful Investment Limited（於英屬維爾京群島註冊成立的公司），代價與本集團的原來投資成本相若。於2011年12月31日，本集團重估該應收款項的減值風險，並作適當撥備。

- (f) 應收共同控制企業的款項屬免息，並按要求償還（附註49(f)）。
- (g) 應收聯營公司的款項屬免息，並按要求償還（附註49(f)）。
- (h) 餘額為支付予若干第三方的金額，意圖為於未來合作發展地產項目。於2011年12月31日，該等合作仍在商討階段，並預期於2012年完成。

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。

## 綜合財務報表附註

### 23 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2011年及2010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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	474,910	556,605
建築成本及資本化支出	2,627,776	1,967,816
資本化利息	171,515	124,147
	<b>3,274,201</b>	<b>2,648,568</b>

於2011年12月31日，人民幣204,826,000元已落成待售物業用作本集團貸款之抵押品(2010年：無)(附註32)。

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	249,900	152,221
租約少於50年	225,010	404,384
年終	<b>474,910</b>	<b>556,605</b>



## 24 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。

## 25 現金及現金等價物

	於 12 月 31 日			
	本集團 2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元	本公司 2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>6,895,995</b>	11,934,507	<b>36,064</b>	124,929
短期銀行存款	<b>1,751,799</b>	2,042,704	<b>350,007</b>	175,409
現金及現金等價物	<b>8,647,794</b>	13,977,211	<b>386,071</b>	300,338
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	<b>6,771,457</b>	11,867,219	<b>53</b>	—
— 港幣	<b>783,320</b>	1,574,725	<b>267,592</b>	139,398
— 美元	<b>1,093,006</b>	523,839	<b>118,415</b>	160,928
— 其他貨幣	<b>11</b>	11,428	<b>11</b>	12
	<b>8,647,794</b>	13,977,211	<b>386,071</b>	300,338

截至 2011 年 12 月 31 日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎 0.5% 至 3.55% (2010 年：介乎 0.36% 至 2.25%)。

本集團現金及現金等價物以人民幣、港幣、美元及其他貨幣計值，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。

26 股本及溢價

	每股面值 港幣0.8元 的普通股股數	普通股面值 港幣千元	等同普通股面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股份獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日年初結餘	5,638,374,432	4,510,699	4,290,394	15,831,018	—	20,121,412
因員工購股權的行使 而發行股份	982,500	786	649	2,212	—	2,861
發行以股代息股份	35,200,700	28,161	23,102	93,187	—	116,289
回購股票	(14,300,000)	(11,440)	(9,478)	—	—	(9,478)
	<u>5,660,257,632</u>	<u>4,528,206</u>	<u>4,304,667</u>	<u>15,926,417</u>	<u>—</u>	<u>20,231,084</u>
限制性股份獎勵計劃 (a)						
於2011年1月1日年初結餘	(21,528,000)	—	—	—	(95,986)	(95,986)
年內購入股票	(12,174,318)	—	—	—	(35,973)	(35,973)
於2011年12月31日結餘	<u>(33,702,318)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(131,959)</u>	<u>(131,959)</u>
於2011年12月31日	<u>5,626,555,314</u>	<u>4,528,206</u>	<u>4,304,667</u>	<u>15,926,417</u>	<u>(131,959)</u>	<u>20,099,125</u>
於2010年1月1日年初結餘	5,636,626,432	4,509,301	4,289,174	15,828,349	—	20,117,523
因員工購股權的行使 而發行股份	1,748,000	1,398	1,220	2,669	—	3,889
	<u>5,638,374,432</u>	<u>4,510,699</u>	<u>4,290,394</u>	<u>15,831,018</u>	<u>—</u>	<u>20,121,412</u>
限制性股份獎勵計劃 (a)	(21,528,000)	—	—	—	(95,986)	(95,986)
於2010年12月31日	<u>5,616,846,432</u>	<u>4,510,699</u>	<u>4,290,394</u>	<u>15,831,018</u>	<u>(95,986)</u>	<u>20,025,426</u>

(a) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。於2011年12月31日，16,991,200股股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬於僱員。

## 27 保留溢利

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	<b>5,301,879</b>	3,735,638	<b>437,181</b>	454,870
年度溢利	<b>2,570,657</b>	2,444,076	<b>1,216,114</b>	474,513
與2009年有關的股息	—	(247,046)	—	(247,046)
與2010年有關的股息	<b>(376,076)</b>	(246,850)	<b>(376,076)</b>	(246,850)
與2011年有關的股息(附註43)	<b>(232,173)</b>	—	<b>(232,173)</b>	—
有關可換股證券的分紅(附註30)	<b>(460,996)</b>	(204,017)	—	—
有關股本證券的分紅(附註31)	<b>(129,751)</b>	—	—	—
股份回購	<b>(40,458)</b>	—	<b>(40,458)</b>	—
因員工購股權的行使而發行股份	—	1,694	—	1,694
從註銷購股權僱員購股權儲備轉回	<b>17,738</b>	—	<b>17,738</b>	—
轉撥至法定儲備基金	<b>(153,214)</b>	(181,616)	—	—
於12月31日	<b>6,497,606</b>	5,301,879	<b>1,022,326</b>	437,181

28 儲備

(a) 本集團

	資本		法定儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	員工購股權	就限制性	其他儲備	合計
	贖回儲備	合併儲備					股份獎勵計劃		
	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	而持有的股份	人民幣千元	人民幣千元
							人民幣千元		
於2011年1月1日	4,898	(763,427)	672,116	(25,191)	22,973	328,442	—	(466,676)	(226,865)
可供出售金融資產									
公平值虧損	—	—	—	—	(38,183)	—	—	—	(38,183)
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	—	—	—	—	(18,279)	—	—	—	(18,279)
貨幣匯兌差額	—	—	—	(13,906)	—	—	—	—	(13,906)
員工購股權	—	—	—	—	—	16,349	—	—	16,349
限制性股份獎勵計劃	—	—	—	—	—	—	30,661	—	30,661
回購股份	9,478	—	—	—	—	—	—	—	9,478
因員工購股權的									
行使而發行股份	—	—	—	—	—	(783)	—	—	(783)
轉入自保留溢利	—	—	153,214	—	—	—	—	—	153,214
出售附屬公司權益									
而無控制權轉移									
(附註47)	—	—	—	—	—	—	—	466,130	466,130
向非控制性權益									
收購於附屬									
公司的額外權益									
(附註47)	—	—	—	—	—	—	—	(208,268)	(208,268)
於2011年12月31日	14,376	(763,427)	825,330	(39,097)	(33,489)	344,008	30,661	(208,814)	169,548

## 28 儲備 (續)

### (a) 本集團 (續)

	資本		法定儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	員工購股權	就限制性	其他儲備	合計
	贖回儲備	合併儲備					股份獎勵計劃		
	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	而持有的股份	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日	4,898	(763,427)	490,500	(9,138)	(14,228)	217,682	—	(411,569)	(485,282)
可供出售金融資產									
公平值虧損	—	—	—	—	(38,421)	—	—	—	(38,421)
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	—	—	—	4,467	75,622	—	—	—	80,089
貨幣匯兌差額	—	—	—	(20,520)	—	—	—	—	(20,520)
員工購股權	—	—	—	—	—	112,454	—	—	112,454
因員工購股權的									
行使而發行股份	—	—	—	—	—	(1,694)	—	—	(1,694)
轉入自保留溢利	—	—	181,616	—	—	—	—	—	181,616
向非控制性權益									
收購於附屬									
公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(55,107)	(55,107)
於2010年12月31日	4,898	(763,427)	672,116	(25,191)	22,973	328,442	—	(466,676)	(226,865)

## 綜合財務報表附註

### 28 儲備 (續)

#### (a) 本集團 (續)

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2011年1月1日	333,340
員工購股權	16,349
因員工購股權的行使而發行股份	(783)
回購股份	9,478
於2011年12月31日	358,384
於2010年1月1日	222,580
員工購股權	112,454
因員工購股權的行使而發行股份	(1,694)
於2010年12月31日	333,340

### 29 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1年後可予行使；購股權的70%由授出當日起計2年後可予行使；而所有購股權由授出當日起計3年後可予行使。購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

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 港幣行使價	股數 (千股)
於2011年1月1日	6.82	170,561
年內失效	7.17	(9,708)
年內行使	2.55	(982)
於2011年12月31日	6.82	159,871

159,871,000份未行使購股權中(2010年：170,561,000份)，於2011年12月31日有97,855,000份(2010年：116,818,000份)可予行使。

## 29 購股權 (續)

年終，未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股港幣 行使價	股數 (千股)
2012年9月27日	7.7	56,196
2013年1月24日	7.7	8,310
2013年9月19日	2.55	25,664
2014年7月30日	8.59	24,265
2014年9月2日	7.01	19,891
2014年10月5日	7.11	25,545
		<u>159,871</u>

截至2011年及2010年12月31日止年度並無授出購股權。於2009年，已授購股權加權平均公平值根據二叉網絡模型為每份購股權值港幣2.99元。二叉網絡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。

## 30 可換股證券

於2010年7月27日，全資附屬公司Sino-ocean Land Capital Finance Limited發行可於2015年贖回的永久性次級可換股證券(「可換股證券」)，初步本金總額共9億美元。

該等可換股證券由本公司擔保，可兌換為本公司股份，同時附有收取年息為8%的半年分紅的權利。可換股證券發行人可選擇遞延分紅，而就可遞延分紅次數不受任何規限。

可換股證券持有人有權於發行日期起12個月後，按每股港幣6.85元的定價，隨時兌換該等可換股證券為本公司股份。

由於本集團並無償還本金或支付任何分派的合約責任，因此可換股證券並不符合香港會計準則32項下的金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

本集團並無選擇遞延截至2012年1月27日止半年度期間的分紅款項，而有關分紅於批准本務報表之日悉數償付。

## 綜合財務報表附註

### 31 股本證券

於2011年5月13日，全資附屬公司Sino-Ocean Land (Perpetual Finance) Limited發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券(「股本證券」)，初步本金總額共4億美元。

該等股本證券由本公司擔保，同時附有收取年息為10.25%的半年分紅的權利。股本證券發行人可選擇遞延分紅，而就可遞延分紅次數不受任何規限。

由於本集團並無償還本金或支付任何分派的合約責任，因此股本證券並不符合香港會計準則32項下金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

### 32 貸款

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>非流動</b>				
銀行貸款(a)	12,335,692	12,613,522	—	3,177,008
其他貸款(b)	6,769,969	6,662,637	—	—
非流動貸款總額	19,105,661	19,276,159	—	3,177,008
<b>流動</b>				
長期銀行貸款的即期部分(a)	8,130,239	8,368,989	3,056,444	927,178
長期其他貸款的即期部分(b)	4,080,000	—	—	—
短期銀行貸款(a)	1,500,034	1,551,134	502,234	331,135
其他(c)	771,532	—	—	—
短期其他貸款	—	—	—	—
流動貸款總額	14,481,805	9,920,123	3,558,678	1,258,313
貸款總額	33,587,466	29,196,282	3,558,678	4,435,321

(a) 於2011年及2010年12月31日，銀行貸款人民幣12,897,292,000元及人民幣4,556,000,000元乃以本集團的發展中物業(附註19)、已落成待售物業(附註23)、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。



## 32 貸款 (續)

### (b) 其他貸款

	於 12 月 31 日	
	2011 年	2010 年
債券發行 (i)	2,586,411	2,582,637
信託公司貸款 (ii)	7,679,800	4,080,000
共同控制企業貸款 (iii)	583,758	—
	10,849,969	6,662,637
減：非流動部份	(6,769,969)	—
流動部份	4,080,000	6,662,637

- (i) 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。
- (ii) 此貸款利率為每年 7% 至 13%，將於信託成立日起 25 個月後到期。
- (iii) 此貸款由兩個共同控制企業股東(附註 12(c)(i) 及附註 12(c)(ii)) 按股權比例以股東貸款形式借予本集團附屬公司。該些股東貸款利息以浮動利率計算。於 2013 年至 2016 年內歸還。
- (c) 包括從第三方貸款，利率為 12%-15%。於 2012 年 4 月前歸還。
- (d) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於 12 月 31 日	
	2011 年 銀行及其他貸款 人民幣千元	2010 年 銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1 年內	14,481,805	9,920,123
— 1 年至 2 年	6,779,214	11,062,008
— 2 年至 5 年	10,001,447	6,184,151
— 5 年以上	2,325,000	2,030,000
	33,587,466	29,196,282

## 綜合財務報表附註

### 32 貸款 (續)

(e) 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	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	26,631,880	22,178,325
— 港幣	405,350	—
— 美元	6,550,236	7,017,957
	<b>33,587,466</b>	29,196,282

(f) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
銀行貸款	6.40%	5.27%
其他貸款	8.13%	5.75%

(g) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
6 個月內	18,840,573	18,066,426
6 個月至 12 個月	430,000	4,417,219
1 年至 5 年	14,316,893	6,712,637
	<b>33,587,466</b>	29,196,282

(h) 於 2011 年及 2010 年 12 月 31 日，非流動貸款的賬面值與公平值相若。

於 2011 年 12 月 31 日，非流動貸款的公平值乃按貸款利率 8.22% (2010 年：5.85%) 計算的貼現現金流量釐定。

### 33 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	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於十二個月後轉回	480,237	283,415
— 將於十二個月內轉回	1,022,596	530,829
	<b>1,502,833</b>	814,244
遞延稅項負債：		
— 將於十二個月後轉回	(1,380,256)	(1,342,414)
— 將於十二個月內轉回	(6,483)	(8,958)
	<b>(1,386,739)</b>	(1,351,372)
遞延稅項資產／(負債)淨額	<b>116,094</b>	(537,128)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
年初	537,128	693,643
於收益表內確認(附註 41)	(653,222)	(431,184)
收購附屬公司	—	274,669
年終	<b>(116,094)</b>	537,128

### 33 遞延所得稅 (續)

截至2011年及2010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 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	<b>429,695</b>	<b>11,307</b>	<b>324,856</b>	<b>48,386</b>	<b>814,244</b>
計入收益表	<b>383,693</b>	<b>7,179</b>	<b>210,128</b>	<b>87,589</b>	<b>688,589</b>
於2011年12月31日	<b>813,388</b>	<b>18,486</b>	<b>534,984</b>	<b>135,975</b>	<b>1,502,833</b>
於2010年1月1日	142,389	15,859	156,086	—	314,334
計入/(扣除)收益表	287,306	(4,552)	168,770	48,386	499,910
於2010年12月31日	429,695	11,307	324,856	48,386	814,244

### 33 遞延所得稅 (續)

#### 遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	(60,094)	(596,674)	(689,484)	(5,120)	(1,351,372)
計入/(扣除)收益表	8,899	(140,002)	95,736	—	(35,367)
於2011年12月31日	(51,195)	(736,676)	(593,748)	(5,120)	(1,386,739)
於2010年1月1日	(46,368)	(421,629)	(534,860)	(5,120)	(1,007,977)
計入/(扣除)收益表	(13,726)	(175,045)	120,045	—	(68,726)
收購附屬公司	—	—	(274,669)	—	(274,669)
於2010年12月31日	(60,094)	(596,674)	(689,484)	(5,120)	(1,351,372)

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。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283,243,000元(2010年：人民幣232,582,000元)。此等未分配收益會長期地再作投資。於2011年12月31日的未分配收益合共人民幣5,300,847,000元(2010年：人民幣3,448,749,000元)。

34 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	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(附註30)	195,138	204,017
向一名股東收取的預付款項(i)	—	1,724,493
有關出售附屬公司部分股權的已收代價(ii)	—	1,300,000
非控制權益應付款(iii)	503,828	—
應付代價(iv)	120,000	455,800
其他稅項	442,628	451,607
財務擔保負債撥備(v)	64,134	58,989
其他應付款項	1,462,346	2,426,846
	<b>10,174,821</b>	<b>10,831,635</b>

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 於2010年11月21日，本集團與本公司主要股東南豐就成立一系列合營公司以發展若干商業物業項目訂立合資協議。於2010年12月31日，本集團就此自南豐收取約400,000,000美元，其中142,000,000美元用作注資。本集團就向南豐償還258,000,000美元預付款項餘額連同38,000,000美元利息。於2011年12月31日，已向南豐償還所有預付款項及利息。

(ii) 於2010年12月31日，本集團的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」)與綠城中國控股有限公司(「綠城」)及浙江省鐵路投資集團有限公司(「鐵投」)訂立合作協議(「協議」)，均為獨立第三方。

根據協議，遠洋香港同意出售本集團的全資附屬公司盛聯管理有限公司(「盛聯」)24.5%的權益予綠城及鐵投。出售事項應收代價合共約人民幣1,623,704,000元。出售事項於2011年完成(附註47(b))。

## 34 貿易及其他應付款項(續)

### (a) 本集團(續)

- (iii) 應付非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，按要求償還。
- (iv) 於2011年12月31日及2010年12月31日的應付代價為收購土地使用權的應付第三方款項。
- (v) 附註45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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	58,989	60,627
增加	53,766	59,502
撥回	(48,621)	(61,140)
年終	64,134	58,989

- (vi) 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
	5,687,484	3,612,571

### (b) 本公司

	於12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付一名股東款項(附註34(a))	—	1,724,493
其他應付款項	27,804	7,260
	27,804	1,731,753

## 綜合財務報表附註

### 35 預收客戶款項

預收客戶款項為所售物業的風險及回報於年底尚未轉移時，就物業收購收取的款項。

### 36 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
可供出售金融資產的股息收入	19,362	15,956
利息收入	160,708	180,501
其他	44,922	43,500
	<b>224,992</b>	<b>239,957</b>

### 37 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 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(附註48)	(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)	—
	<b>128,258</b>	<b>187,958</b>



### 38 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 人民幣千元	2010年 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(附註39)	467,753	363,863
顧問費用	154,308	102,551
核數師酬金	15,250	10,650
折舊(附註7)	48,722	31,428
土地使用權攤銷(附註8)	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
	<b>15,235,532</b>	<b>10,494,268</b>

### 39 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	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	721,837	504,140
退休福利供款	53,165	34,525
授予董事與員工購股權	30,121	112,454
其他津貼及福利	146,379	87,070
	951,502	738,189
減：資本化計入發展中物業	(483,749)	(374,326)
	467,753	363,863

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 2011 年及 2010 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。

本年度，本集團之一家附屬公司授予其關鍵管理人士一項購股權，允許其以人民幣 2.9978 元的價格購買該附屬公司的 10,625,000 股股份。該購股權於年內已獲行權。

### 39 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									
	2011年					2010年				
	僱主					僱主				
袍金	薪金及獎金	退休金計劃供款	其他長期福利	合計	袍金	薪金及獎金	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	
李明先生	—	5,500	4,030	3,066	12,596	—	3,830	1,733	63	5,626
陳潤福先生	—	3,630	226	—	3,856	—	2,680	219	—	2,899
王曉光先生	—	7,430	258	—	7,688	—	3,530	136	—	3,666
劉暉女士	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
楊征先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
張世成先生	170	—	—	—	170	—	—	—	—	—
曾慶麟先生	203	—	—	—	203	213	—	—	—	213
顧雲昌先生	203	—	—	—	203	213	—	—	—	213
韓小京先生	203	—	—	—	203	213	—	—	—	213
趙康先生	203	—	—	—	203	213	—	—	—	213
王曉東先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>982</u>	<u>16,560</u>	<u>4,514</u>	<u>3,066</u>	<u>25,122</u>	<u>852</u>	<u>10,040</u>	<u>2,088</u>	<u>63</u>	<u>13,043</u>

## 綜合財務報表附註

### 39 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3名(2010年：3名)董事，彼等的酬金已如上述分析列示。年度內剩餘2名(2010年：2名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
基本薪金及津貼	10,120	10,010
獎金	19,963	10,688
退休計劃供款	4,788	2,352
其他長期福利	3,066	63
	<b>37,937</b>	<b>23,113</b>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
人民幣1,500,000元至人民幣3,000,000元	—	1
人民幣3,000,000元至人民幣4,500,000元	1	1
人民幣4,500,000元至人民幣6,000,000元	1	3
人民幣6,000,000元至人民幣7,500,000元	2	—
人民幣7,500,000元以上	1	—
	<b>5</b>	<b>5</b>

(c) 於2011年和2010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。

### 40 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 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：按年資本化利息的利息率 6.67% (2010年：5.35%)	(1,820,711)	(1,198,501)
	<b>419,436</b>	<b>287,356</b>

## 41 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 人民幣千元	2010年 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(附註33)	(653,222)	(431,184)
	<b>2,553,548</b>	<b>1,414,620</b>

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
	<b>5,108,006</b>	<b>3,934,306</b>
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)
稅項支出	<b>2,553,548</b>	<b>1,414,620</b>

## 42 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就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股(附註26)。

	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)	<b>2,570,657</b>	2,444,076
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)(附註30及31)	<b>(590,747)</b>	(204,017)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	<b>1,979,910</b>	2,240,059
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>5,622,327</b>	5,632,962
每股基本溢利(每股人民幣元)	<b>0.352</b>	0.398

## 42 每股溢利(續)

### (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(附註30)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)(附註30及31)	(590,747)	(204,017)
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
調整：		
— 購股權(千股)	10,550	15,982
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,632,877	5,648,944
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.351	0.397

## 43 股息

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

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

## 綜合財務報表附註

### 44 經營活動所用現金

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度溢利	<b>2,620,798</b>	2,438,823
就以下項目作出調整：		
— 稅項開支(附註41)	<b>2,553,548</b>	1,414,620
— 折舊(附註7)	<b>48,722</b>	31,428
— 土地使用權攤銷(附註8)	<b>246</b>	527
— 計入銷售成本的銷售物業所出售商譽(附註10)	<b>75,189</b>	83,902
— 減值淨額(附註38)	<b>397,824</b>	663
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損(附註37)	<b>404</b>	(179)
— 財務成本(附註40)	<b>419,436</b>	287,356
— 利息收入	<b>(123,974)</b>	(59,125)
— 分佔共同控制企業虧損(附註12)	<b>(51,422)</b>	8,859
— 分佔聯營公司虧損(附註13)	<b>11,992</b>	72,004
— 投資物業估值收益(附註9)	<b>(512,778)</b>	(567,350)
— 終止確認衍生金融工具(附註37)	<b>—</b>	8,331
— 其他投資的公平值虧損/(收益)(附註37)	<b>118</b>	(1,165)
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損(附註37)	<b>(6,670)</b>	3,703
— 出售可供出售金融資產的(收益)/虧損(附註37)	<b>(18,279)</b>	—
— 收購附屬公司的收益(附註37)	<b>—</b>	(2,512)
— 出售附屬公司的虧損/(收益)(附註37)	<b>1,910</b>	(297,048)
— 可供出售金融資產的投資收入(附註36)	<b>(19,362)</b>	(15,956)
— 匯兌虧損	<b>94,693</b>	67,067
— 員工購股權福利	<b>53,661</b>	78,408
	<b>5,546,056</b>	3,552,356



#### 44 經營活動所用現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
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	(692,550)	880,260
— 存貨(按成本)	(258,765)	(129,503)
— 貿易及其他應收款項	(2,498,699)	(928,918)
— 發展中土地	(1,272,869)	(561,120)
— 土地使用權按金	10,636,568	(11,212,615)
— 合作訂金	(127,350)	—
— 貿易及其他應付款項	4,465,572	2,819,482
— 其他投資	28,009	(3,203)
— 按公平值計入損益的金融資產	(376,715)	(32,196)
— 預付款項	(200,810)	(155,559)
— 預收客戶款項	6,635,357	6,658,041
— 發展中物業	(22,606,100)	(14,564,018)
— 受限制現金	(2,711,444)	(160,936)
經營活動(所用)／所得現金	(3,433,740)	(13,837,929)

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	6,975	7,871
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益(附註37)	(404)	179
出售物業、機器及設備所得款項	6,571	8,050

## 45 財務擔保

### (a) 本集團

於截至2011年和2010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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	<b>3,158,916</b>	2,925,285

於2011年及2010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。

### (b) 本公司

於2011年及2010年12月31日，本公司向若干附屬公司就彼等的貸款以及發行可換股證券(附註30)及股本證券(附註31)而提供財務擔保。

## 46 承擔

### (a) 資本承擔

#### (i) 資本承擔—本集團

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地使用權	8,520,809	9,167,037
發展中物業	24,621,426	9,309,635
已訂約但未撥備	33,142,235	18,476,672

#### (ii) 資本承擔—本公司

於2011年及2010年12月31日，本公司無已訂約但尚未產生的資本開支。

### (b) 營運租約應收租金

#### (i) 營運租約應收租金—本集團

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年以內	353,929	312,301
1年至5年	592,388	563,930
5年以上	66,754	98,048
	1,013,071	974,279

#### (ii) 營運租約應收租金—本公司

於2011年及2010年12月31日，本公司無營運租約應佔租金。

## 47 與非控制性權益進行交易

### (a) 收購附屬公司的額外權益

- (i) 於2011年1月17日，本集團收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(「重慶高爾夫」)的額外30%權益，收購代價為人民幣200,000,000元。於收購當日，於重慶高爾夫的非控制性權益的賬面值為人民幣30,378,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣20,252,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣179,748,000元。期內，重慶高爾夫權益變動對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	20,252
支付予非控制性權益的代價	<u>(200,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(179,748)</u>

- (ii) 於2011年3月14日，本集團收購予天津宇華房地產開發有限公司(「天津宇華」)款額外10%權益，收購代價為人民幣10,824,000元。於收購日期，天津宇華的非控制性權益的賬面值為人民幣9,926,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣9,926,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣898,000元。期內，天津宇華擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	9,926
支付予非控制性權益的代價	<u>(10,824)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(898)</u>

## 47 與非控制性權益進行交易(續)

### (a) 收購附屬公司的額外權益(續)

- (iii) 於2011年7月31日，本集團收購北京遠滙置業有限公司(「北京遠滙」)額外9%權益，收購代價為人民幣25,000,000元。於收購日期，北京遠滙的非控制性權益的賬面值為人民幣2,695,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣2,695,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣22,305,000元。期內，北京遠滙擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	2,695
支付予非控制性權益的代價	(25,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(22,305)

- (iv) 於2011年7月31日，本集團收購大連世甲置業有限公司及大連源豐置業有限公司(「大連世甲、大連源豐」)額外10%權益，收購代價為人民幣99,000,000元。於收購日期，大連世甲、大連源豐的非控制性權益的賬面值為人民幣93,683,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣93,683,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣5,317,000元。期內，大連世甲、大連源豐擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	93,683
支付予非控制性權益的代價	(99,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(5,317)

47 與非控制性權益進行交易 (續)

(b) 出售附屬公司權益而無喪失控制權

- (i) 於2011年4月8日，本集團出售全資附屬公司售盛聯管理有限公司(「盛聯」)49%權益，代價為人民幣1,623,705,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣1,220,294,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣403,411,000元。期內，盛聯擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所出售非控制性權益的賬面值	(1,220,294)
自非控制性權益收取的代價	<u>1,623,705</u>
計提於股本中的出售收益	<u>403,411</u>

- (ii) 於2011年5月7日，本集團出售全資附屬公司成都同益房地產開發有限公司(「成都同益」)49%權益，代價為人民幣100,170,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣96,791,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣3,379,000元。期內，成都同益擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所出售非控制性權益的賬面值	(96,791)
自非控制性權益收取的代價	<u>100,170</u>
計提於股本中的出售收益	<u>3,379</u>

## 47 與非控制性權益進行交易(續)

### (b) 出售附屬公司權益而無喪失控制權(續)

- (iii) 於2011年11月1日，本集團出售全資附屬公司中山市遠見房地產開發有限公司(「中山遠見」)20% 權益，代價為人民幣16,000,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣5,867,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣10,133,000元。期內，中山遠見擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2011年 12月31日 止年度 人民幣千元
所出售非控制性權益的賬面值	(5,867)
自非控制性權益收取的代價	16,000
計提於股本中的出售收益	10,133

- (iv) 於2011年12月22日，本集團出售附屬公司中山市遠見房地產開發有限公司(「中山遠見」)40% 權益，代價為人民幣60,000,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣10,793,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣49,207,000元。期內，中山遠見擁有權變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元
所出售非控制性權益的賬面值	(10,793)
自非控制性權益收取的代價	60,000
計提於股本中的出售收益	49,207

47 與非控制性權益進行交易(續)

(c) 截至2011年12月31日止年度，與非控制性權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響

	於2011年 12月31日 人民幣千元
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	2,500,289
本公司擁有人應佔權益變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益	(208,268)
— 出售附屬公司權益而控制權並無變動	466,130
與非控制性權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響淨額	257,862
	<u>2,758,151</u>



## 48 出售附屬公司

- (a) 於2011年7月1日，本集團向第三方北京國通高盛投資有限公司出售本集團全資附屬公司北京濤力投資管理有限公司所有權益，現金代價為人民幣227,736,000元。

	2011年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項(包括於2011年12月31日的其他應收款項內)	<b>227,736</b>
所出售附屬公司的賬面淨值-如下文所示	<b>(207,686)</b>
出售附屬公司的收益	<b>20,050</b>

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
其他應收款項	207,682
現金及現金等價物	4
所出售附屬公司的淨資產賬面淨值	207,686
扣除出售現金後出售業務現金流入	
現金代價	227,736
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(4)
2011年出售的現金流入	227,732

## 48 出售附屬公司<sup>(續)</sup>

- (b) 於2011年6月18日，本集團向第三方大連富生建材有限公司出售本集團全資附屬公司大連基業混凝土有限公司所有權益，現金代價為人民幣12,110,000元。

	2011年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	12,110
所出售附屬公司的賬面淨值—如下文所示	<u>(11,806)</u>
出售附屬公司的收益	<u>304</u>

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	7,552
存貨	2,046
預付款項	62
貿易及其他應收款項	2,159
現金及現金等價物	194
貿易及其他應付款項	<u>(207)</u>
所出售附屬公司的淨資產賬面淨值	<u>11,806</u>
扣除出售現金後出售業務現金流入	
現金代價	12,110
所出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(194)</u>
2011年出售的現金流入	<u>11,916</u>

## 48 出售附屬公司(續)

- (c) 於2011年10月20日，本集團與上海漢庭酒店管理公司訂立協議，出售本集團全資附屬公司大連遠洋斯克萊酒店有限公司。附屬公司已於2011年10月25日以現金代價人民幣500,000元出售。

	2011年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	500
所出售附屬公司的賬面淨值—如下文所示	<u>3,109</u>
出售附屬公司的收益	<u>3,609</u>

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	252
存貨	107
貿易及其他應收款項	7,107
現金及現金等價物	1,050
貿易及其他應付款項	(11,559)
應付所得稅	<u>(66)</u>
所出售附屬公司的淨資產賬面淨值	<u>(3,109)</u>
扣除出售現金後出售業務現金流出	
現金代價	500
所出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(1,050)</u>
2011年出售的現金流出	<u>(550)</u>

48 出售附屬公司(續)

- (d) 於截至2011年12月31日止年度，本公司訂立協議，出售本集團非全資附屬公司Klendo Limited所有權益。出售於2011年7月13日完成。於截至2011年6月30日止期間，作出出售減值撥備港幣27,994,000元。於出售日期，Klendo Limited的淨資產如下：

	2011年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	113,932
所出售附屬公司的賬面淨值—如下文所示	<u>(139,805)</u>
出售附屬公司的虧損	<u>(25,873)</u>

	於2011年 12月31日 人民幣千元
投資物業	150,000
訂金及預付款項	1,057
同系附屬公司欠款	4,388
現金及現金等價物	5,267
收取訂金	(5,267)
遞延稅項負債	<u>(3,088)</u>
所出售附屬公司的淨資產賬面淨值	152,357
減：非控制權益	<u>(12,552)</u>
出售的淨資產	<u>139,805</u>
扣除出售現金後出售業務現金流入	
現金代價	113,932
所出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(5,267)</u>
2011年出售的現金流入	<u>108,665</u>

## 49 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2011年及2010年12月31日止年度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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業：		
— 聯營公司	—	3,963
提供服務：		
— 中遠集團	—	5,100
— 共同控制企業	242,245	3,472
— 聯營公司	1,439	30,000
— 中遠集團的共同控制企業	—	2,811
	<b>243,684</b>	41,383
	<b>243,684</b>	45,346

### (b) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	69,699	37,276
僱用後福利	7,131	4,109
其他長期福利	3,066	63
股份付款	7,837	23,225
	<b>87,733</b>	64,673

49 關連方交易(續)

(c) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於 12 月 31 日	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
應收關連方：		
— 聯營公司	6,547	275
— 共同控制企業	20,294	—
	<b>26,841</b>	<b>275</b>
關連方墊款：		
— 聯營公司	190	—
— 共同控制企業	11,399	4,753
	<b>11,589</b>	<b>4,753</b>

(d) 利息收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	18,767	38,999
— 共同控制企業	533	—
	<b>19,300</b>	<b>38,999</b>

(e) 出售附屬公司的收益

	截至 12 月 31 日止年度	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
來自關連方的收益：		
向共同控制企業出售附屬公司的收益	—	109,880
	<b>—</b>	<b>109,880</b>

## 49 關連方交易(續)

### (f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
共同控制企業：		
於1月1日	817,356	532,000
年度墊付貸款	389,400	285,356
已收貸款還款	(25,000)	—
所訂利息	(533)	—
已收利息	533	—
於12月31日	1,181,756	817,356
聯營公司：		
於1月1日	337,239	307,770
年度墊付貸款	484,344	1,218,025
已收貸款還款	(342,359)	(1,188,556)
所訂利息	(18,767)	38,999
已收利息	18,767	(38,999)
於12月31日	479,224	337,239

### (g) 預收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	1,724,493	—
年度墊付貸款(附註34(a))	—	1,724,493
所訂利息	247,545	—
支付利息	(247,545)	—
貸款還款	(1,724,493)	—
於12月31日	—	1,724,493

49 關連方交易(續)

(h) 關連方注資

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股東非控制性權益增加	—	942,479
	—	942,479

50 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。



## 五年財務概要

人民幣：百萬元	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
營業額	<b>19,897</b>	13,721	8,824	6,487	5,750
毛利	<b>6,258</b>	4,125	2,657	2,820	1,907
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,571</b>	2,444	1,582	1,388	1,722
資產總值	<b>110,285</b>	92,730	62,148	43,268	37,766
負債總值	<b>71,528</b>	59,605	38,262	25,485	20,888
股東權益	<b>35,268</b>	31,071	23,368	16,653	15,824
權益總值	<b>38,757</b>	33,126	23,886	17,783	16,878

註：股東權益 = 權益總值減非控制性權益

## 附件：項目名稱概覽表

城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	北京	遠洋山水(北京)		
2		遠洋·沁山水(北京)		
3		遠洋·沁山水E02/03項目(北京)		
4		遠洋天地(北京)		
5		遠洋·萬和城(北京)		
6		遠洋·萬和城C區項目(北京)		
7		遠洋國際中心(北京)		
8		遠洋都市網景(北京)		
9		遠洋風景(北京)		
10		遠洋自然(北京)		
11		遠洋·光華國際(北京)		
12		遠洋新幹線(北京)		
13		遠洋公館(北京)		
14		遠洋·LA VIE(北京)		
15		遠洋一方(北京)		
16		遠洋·新悅(北京)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
17		遠洋·傲北(北京)	北七家	Beiqijia Project
18		頤堤港(北京)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
19		遠洋·東方公館(北京)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
20		京棉項目(北京)		
21		遠洋·天著(北京)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
22		遠洋·萬和公館(北京)	大望京項目	Dawangjing Project
23		遠洋大廈(北京)		
24		CBD Z6地塊(北京)		
25		CBD Z13地塊(北京)		
26	天津	遠洋城(天津)		
27		遠洋天地(天津)	海河新天地	Ocean Paradise
28		遠洋國際中心(天津)		
29		遠洋新幹線(天津)		
30		遠洋·萬和城(天津)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
31		遠洋風景(天津)		

城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
32	中山	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)	
33		遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目 Henglan Project
34	大連	遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)	
35		遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)	
36		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)	
37		香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)	
38		遠洋MIDTOWN(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目 Xishan Project
39		遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目 University Zone
40		遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋·拉斐莊園 Ocean Valley Lafite
41		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分 IT Zone—Industrial
42		遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)	
43		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店 (大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)	
44		遠洋·鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)	
45		小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)	
46	瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)	
47		遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)	
48	杭州	遠洋·大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章 Hang Yimian
49		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館 Canal Commercial District
50		杭州大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)	
51		普福項目(杭州)	Pufu Project (Hangzhou)	
52	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目 Taohuadao Project
53	重慶	遠洋高爾夫國際社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目 Golf Club Project
54	三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館 Ocean Olympics
55		棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)	
56	海口	遠洋浮木陣(海口)	Ocean Driftwood Array (Haikou)	盈濱半島 Yexiang Village Project
57	青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)	
58		遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)	
59		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)	

## 附件：項目名稱概覽表

	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
60	上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)		
61		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7(Shanghai)		
62		遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
63	武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
64		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
65	秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)		
66		灣海1號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao
67	長春	遠洋•戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
68	成都	遠洋•朗郡(成都)	Ocean Langjun (Chengdu)		
69		大慈寺項目(成都)	Dacisi Project (Chengdu)		
70	鎮江	遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)		
71	撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjungou Project
72	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)_	南聯項目	Nanlian Project



