

SINO-OCEAN

遠洋集團控股有限公司

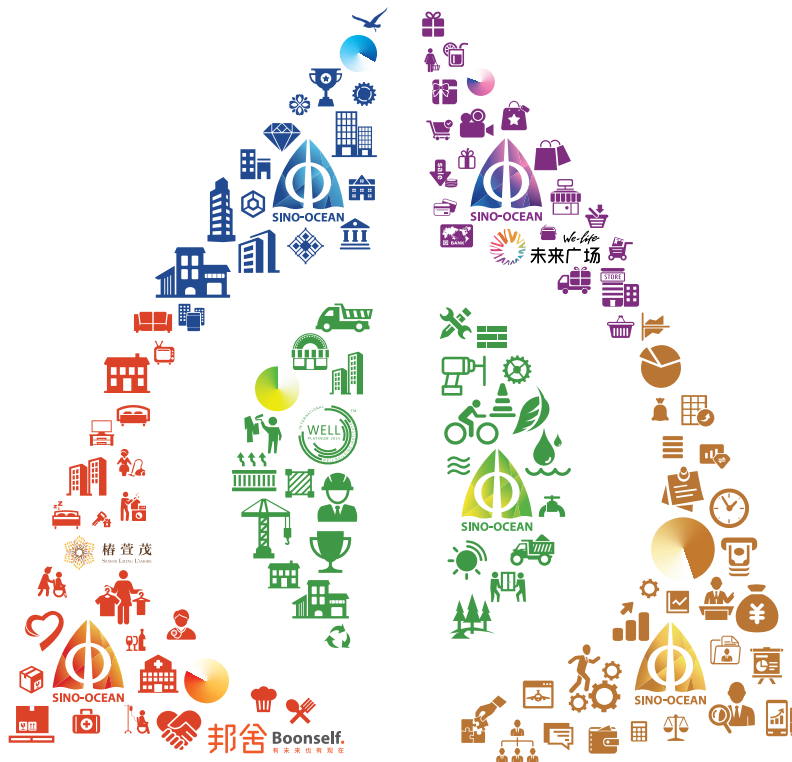
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

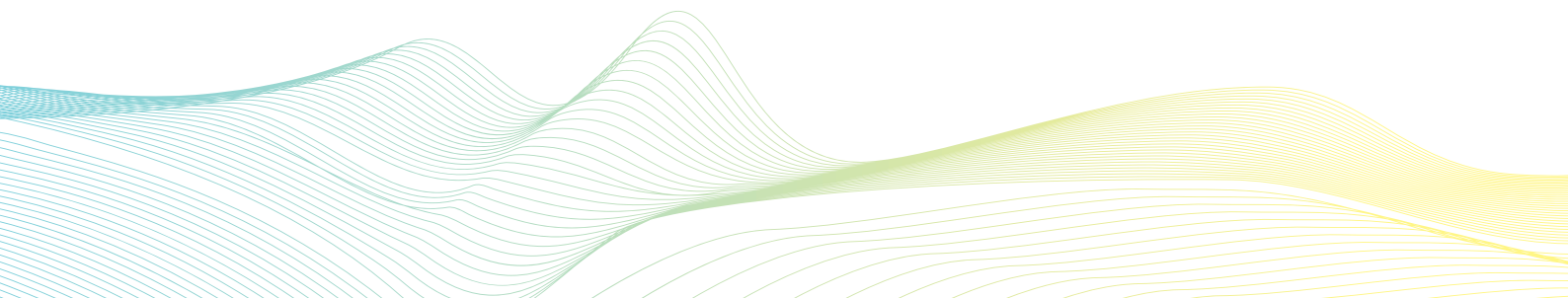
股份代號：03377



遠洋集團



SINO-OCEAN



奋斗者大成 远见者远行

關於遠洋

遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股票代碼03377)。截至2017年12月31日，遠洋集團已發行總股本約為75億股，主要股東為中國人壽保險股份有限公司及安邦保險集團股份有限公司。

迄今為止，遠洋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(香港上市)100、恒生綜合市值指數—中型股指數、恒生環球綜合指數、恒生中國內地地產指數、恒生高股息率指數及恒生可持續發展企業基準指數。



中山·遠洋繁花里

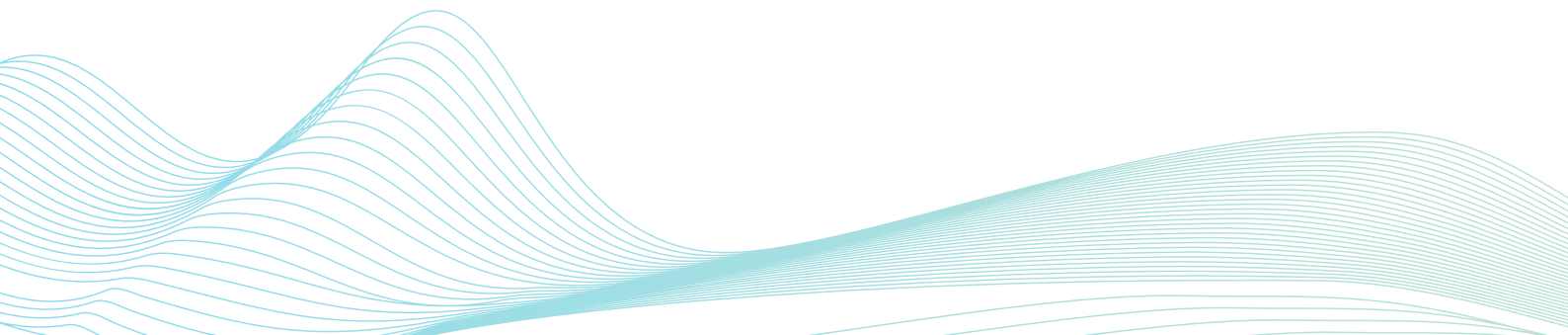
遠洋集團以「為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境」為使命，致力於成為以卓越房地產實業為基礎、具有領先產業投資能力的投融資集團，業務範圍包括中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓開發投資運營、物業服務、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過130個處於不同開發階段的房地產項目，包括京津冀地區的北京、天津和石家莊；長三角地區和上海、杭州、南京和蘇州；長江中游地區的武漢、合肥和長沙；珠三角地區的深圳、廣州、中山和香港；成渝地區的重慶和成都；以及其他重點核心城市。截至2017年12月31日，土地儲備達到約3,400萬平方米。

遠洋集團憑藉一貫優質的產品及專業的服務，已在全國樹立了「遠洋」品牌的知名度。

目錄

	財務及營運摘要	006
	主席報告	008
	管理層討論及分析	015
	主要獎項及嘉許	042
	投資者關係	044
	可持續發展報告	046
	業務概覽	051
	董事及高級管理層簡介	078
	董事局報告	084
	企業管治報告	099



 公司資料	111
 獨立核數師報告	113
 綜合資產負債表	118
 綜合收益表	120
 綜合全面收益表	121
 綜合權益變動表	122
 綜合現金流量表	124
 綜合財務報表附註	126
 五年財務概要	248
 項目名稱概覽表	249

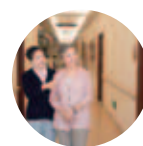
052
遠洋地產



058
遠洋商業



064
遠洋服務



070
遠洋資本



074
遠洋營造



249

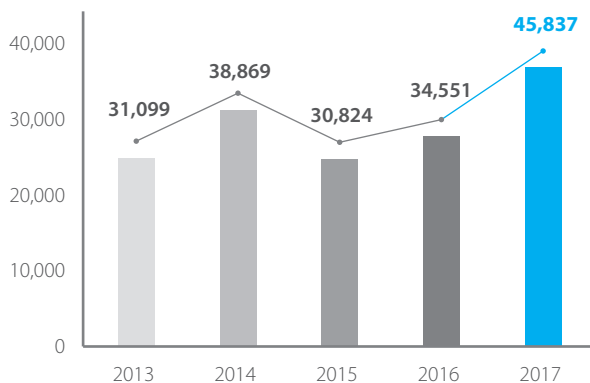
財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)	2017年	2016年	變動 (%)
協議銷售額	70,560	50,380	40%
營業額	45,837	34,551	33%
毛利	11,239	7,636	47%
年度溢利	6,259	4,446	41%
本公司擁有人應佔溢利	5,115	3,812	34%
核心利潤	4,022	2,666	51%
資產總值	191,894	151,265	27%
本公司擁有人應佔權益	48,502	43,999	10%
現金資源 ¹	24,766	22,341	11%
每股財務資料			
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	0.680	0.493	38%
— 攤薄	0.678	0.493	38%
每股股息 (港幣)	0.322	0.199	62%
財務比率			
毛利率 (%)	25%	22%	3個百分點
核心利潤率 (%)	9%	8%	1個百分點
淨利潤率 (%)	14%	13%	1個百分點
淨借貸比率 (%) ²	62%	44%	18個百分點
派息比率 (%)	40%	34%	6個百分點
流動比率 (倍數)	1.8	1.7	6%

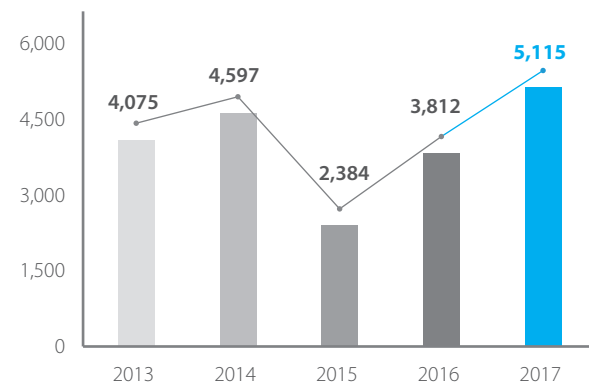
附註：

- 1 包括受限制銀行存款
- 2 總貸款減現金資源除以權益總值

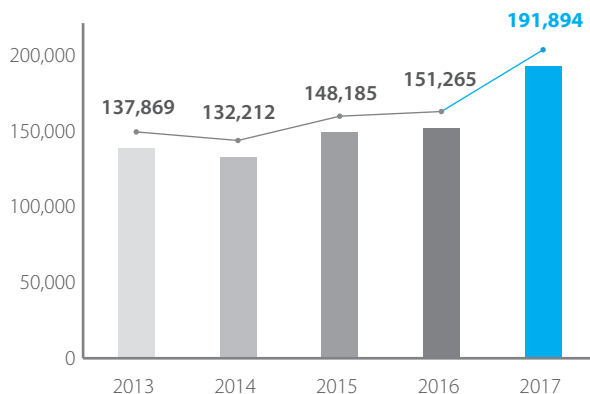
營業額
(人民幣百萬元)



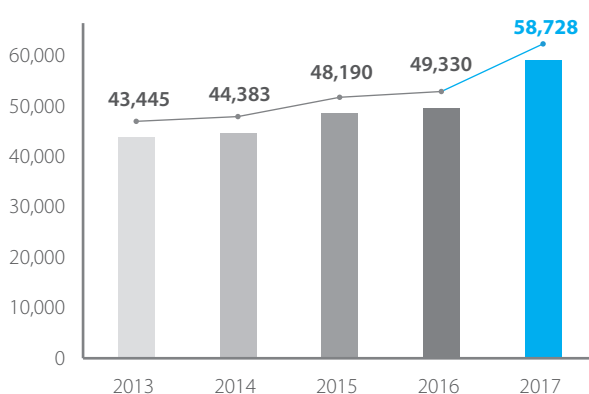
本公司擁有人應佔溢利
(人民幣百萬元)



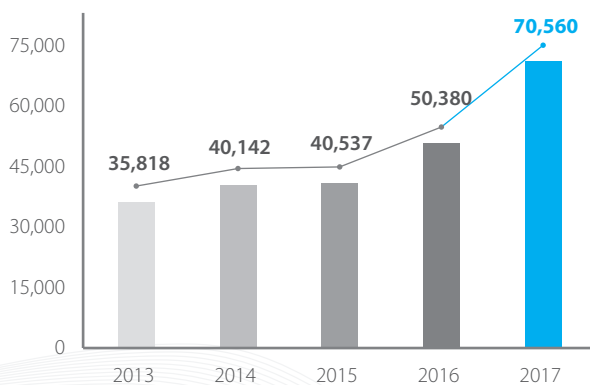
資產總值
(人民幣百萬元)



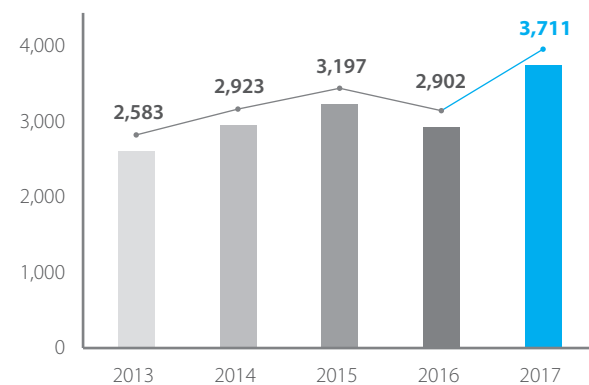
權益總值
(人民幣百萬元)



協議銷售額
(人民幣百萬元)



售出可售面積
(千平方米)



主席報告

本人謹代表公司董事局(「董事局」)提呈遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2017年12月31日止12個月的全年業績。

2017年全年業績

截至2017年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣458.37億元，較去年同期增長33%。本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別達到人民幣51.15億元及人民幣0.680元，分別增長34%和38%。

參照2017年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2017年12月31日止年度期末股息每股港幣0.155元，連同每股港幣0.167元的中期股息，2017年全年股息為每股港幣0.322元(2016年：港幣0.199元)，派息率為40%(2016年：34%)。2017年末期股息將需經由年度股東周年大會(「股東周年大會」)表決通過。

2017年業務回顧

2017年是本集團在港上市10周年，同時也是第四期發展戰略加速推進的一年。面對嚴厲的市場調控和劇烈的行業變化，本集團圍繞「管理優化、價值創造、效率提升、業績加速」開展工作，實現了業績的顯著突破和各項業務的加速發展。

◎ 主營業務業績突破，投資發展積聚力量

2017年，本集團主營業務在規模增長、效益提升、專業進步等各方面均實現重大突破。全集團協議銷售額首次突破人民幣700億元，同比增長約40%，實現歷史新高，其中超過80%的銷售額來自京津冀、長三角、珠三角和長江中游等核心城市群，這說明本集團圍繞國家級城市群深耕的戰略布局效果顯著。2017年營業額首次突破人民幣450億，同比增長約33%，歸屬母公司淨利潤突破50億，同比增長約34%，實現了規模和效益的持續提升。

2017年本集團堅決執行重點城市群深耕原則，擴大投資規模，補充土地資源超1,500萬平方米、總貨值超過人民幣2,600億元，新進入14個城市，主要位於京津冀、長三角、珠三角、長江中游城市群及成渝五大核心城市群。基於對土地市場的判斷和對投資標準的堅守，本集團選擇下半年理性出擊，在北京、蘇州、廈門、中山等熱門區域低價獲取優質資源，為抵禦後期市場調控及周期波動提供了充足的空間。創新投資方式，積極整合資源，與各大合作方推進系列項目落地，新獲取合作開發項目20餘個，並積極關注法拍等其他可能獲取的途徑。2017年新獲取項目中，超70%為收併購項目，有效降低了土地成本。

◎ 融資渠道創新多樣，財務管理健康穩健

本集團為適應各項業務規模快速擴張的需求，積極拓展融資渠道。面對2017年嚴厲的金融監管，本集團成功發行熊貓中票人民幣40億元，次級永續債6億美元，公司債人民幣10億元，同時獲得深交所人民幣100億元供應鏈ABS的發行額度並於12月完成首期人民幣4億元的發行，進一步創新了融資渠道，降低了融資成本，優化了債務結構。截止2017年末，本集團現金規模保持人民幣240億元以上，淨借貸比低於62%，綜合資金成本控制在5.2%以內，財務管理健康穩健。

◎ 建築健康理念落地，產品品質持續提升

本集團將建築健康確定為產品特徵，引進WELL健康建築標準，經過近3年的推廣和發展，目前已有18個項目、超130萬平方米完成了WELL認證註冊，覆蓋全國各個區域，業態涵蓋住宅、寫字樓、商業、養老等各類產品，其中廣州天驕項目獲WELL MF金級認證。2017年，伴隨廣州遠洋天驕、杭州遠洋上塘宸章、瀋陽遠洋大河宸章、天津遠洋琨庭等健康理念代表性項目涌現，健康理念的內外部認同度持續提升，有力的支撐了本集團「為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境」的企業使命。本集團積極推進產品營造一體化，積極培育專業能力，堅持「以使用者為中心」、大力倡導匠人精神，建立了以定位、規劃、設計、成本、工程為主軸的產品營造體系，同時通過項目品質管理使得集團各項目示範區展示效果、產品質量和交付滿意度持續提升。

◎ 品牌價值不斷提升，品牌影響逐步加強

在2016年品牌煥新的基礎上，2017年本集團繼續深化品牌策略，強化品牌管理，五元業務品牌深入人心，健康的品牌理念獲得內外部更多認同，品牌影響力持續提升。為推動品牌整體性與各項目業務品牌協同性的提升，本集團搭建三級品牌管理體系，持續提升集團品牌遠洋集團和業務品牌（遠洋地產、遠洋商業、遠洋服務、遠洋資本、遠洋營造）的公眾認知度和影響力。同時，本集團堅持以客戶為主視角，用「客戶調研+傳播數據監測+行業評價」的形式管理品牌價值，實現品牌價值位於行業前20強水平。

◎ 多元業務提速發展，投融雙向局面打開

2017年本集團在實現主業規模效益持續提升的同時，持續加大對不動產開發投資、房地產金融、客戶服務業等業務的投入，並實現了各項業務的提速發展，在規模增長及運營管理能力上都取得了長足進步，真正打開了第四步發展戰略要求的投融資集團局面。

不動產投資性物業發展進入收穫期，運營規模、運營能力、利潤水平全綫提升。目前已運營物業規模達110萬平方米，同比增加31%，且大部分位於北京、上海、天津、杭州、成都等核心城市。本集團通過搭建精細化管理體系，提升了不動產的運營管理和客戶服務能力，實現了在管項目核心業績全面增長，營業收入同比增長約10%。辦公物業方面，本集團與聯合辦公領導者WeWork進一步深化合作，2017年實現北京、上海等地3個合作項目開業，預計2020年前將實現超過100個項目合作。此外，2017年自營商業項目杭州樂堤港正式開業，成都遠洋太古里、北京未來廣場、天津未來廣場等項目銷售額、客流均實現明顯增長。

傳統物業服務業務初步完成了社區生態圈及產業鏈的搭建，2017年在管理規模、服務能力、創新能力上均實現長足進步。目前本集團旗下億家物業股份有限公司在管項目規模超過4,000萬平方米，區域拓展至京津冀、長三角、珠三角，在管業態涵蓋住宅、寫字樓、購物中心及綜合體，物業服務滿意度創2011年以來新高，榮登中國物業服務百強企業榜第15名。後續本集團將持續整合生態圈內各項業務，形成合力，推動客戶服務業務的規模發展及能力提升。

新型服務業精細化運營，服務能力顯著提升，養老業務提速明顯、長租業務實現落地。養老品牌椿萱茂已進駐北京、天津、大連、上海、蘇州、成都、武漢、廣州等地，完成五大城市群重點城市的布局；在營項目4個，床位近1,000張，拓展床位2,600餘張，且年內完成了首個長者社區（CLRC）項目——遠洋椿萱茂（上海虹灣）長者社區正式開放，形成以CB養老公寓為主、大型CLRC養老社區和CC養老照料中心並行的三種模式。2017年本集團旗下長租品牌邦舍公寓，在北京青年路及酒仙橋成功落子，目前已在北京、大連、上海、杭州等城市實現布局，取得了良好的市場反應。

地產基金方面，深化了與集團住宅開發、不動產開發投資等業務在投融資方面的協同，年內超百億規模投資成功退出，實現超額退出收益。股權投資方面，多元投資格局基本搭建完成，在大物流、大地產、大數據、大健康、大環保、泛金融等領域均發展迅猛。房地產金融業務的快速發展，推動本集團逐步實現「實業運營」和「資本運營」雙輪驅動的戰略目標。

◎ 綜合協同價值凸顯，資源儲備加速進行

本集團戰略布局的多元業務，經過近3年的協調發展，協同效應和價值逐步顯現。住宅開發業務、不動產投資開發投資業務、客戶服務業務、產品營造業務、房地產金融業務相互協同，成功獲取武漢市漢陽區歸元文化片區A、B兩地塊，與西安市蓮湖區政府等簽訂中央公園項目戰略合作協議，實現城市綜合運營服務體系落地。

2017年市場回顧

2017年是房地產行業的轉型之年。一方面，宏觀經濟穩中向好，全年GDP增長6.9%，給促進經濟轉型和降低因地價、房價過快增長帶來的系統性風險留下了更多空間。中央堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的基調，針對房地產行業的調控力度空前，地方政府以城市群為調控場，整體呈現從一二綫城市向三四綫城市層層蔓延、步步收緊的趨勢，調控方式也由傳統的限購限貸延伸到更全面的「五限」。另一方面，政府著力通過政策調控引導實現「三大平衡」：通過競自持、現房銷售、限房價等土地拍賣新政，以及著力推動長效機制、租購並舉、房產稅等政策，抑制房地產高周轉、高收益特性，推進各經濟產業在資金效率上的「產業平衡」；通過因城施策，實現區域市場的「有保有壓」，重點城市調控，非重點城市維穩，推動「區域平衡」；通過供需兩端的雙向調節，供應端增加土地供應、需求端加強預售管理，推動「供需平衡」。全方位的調控政策帶來了房地產行業的陣痛，但也在推動房地產業發展回歸健康。

面對史無前例的調控政策，2017年全國商品房成交面積16.9億平方米，同比增長約7%，其中商品住宅同比增長5%；商品房成交金額為人民幣13.3萬億元，同比增長超12%。成交面積與成交金額的絕對值均創歷史新高，但各能級城市之間分化嚴重，一二綫城市量縮，三四綫城市尤其是熱點一二綫周邊的城市，受益於去庫存及棚改貨幣化政策的利好，成交量大幅提升。從區域成交來看，京津冀、長三角、珠三角等三大傳統城市群，以及長江中游和成渝等新興城市群成為市場成交主力。土地市場則明顯分化，上半年先熱後冷——上半年三四綫城市土地高溢價頻現，隨著一綫城市土地供應規模提升、管理加強，以及房企融資環境的持續收緊，下半年土地市場趨冷，年底整體回歸理性。人口流入、資源向好的優勢城市群及熱點城市未來的發展前景更好，是行業發展的合理趨勢。

房地產行業規模實現歷史新高的同時，競爭加劇、整合提速、集中度進一步攀升。2017年有三家房企實現人民幣5,000億元以上的銷售規模，排名前十房企的市場佔有率高達24%，較2016年升高5%，排名前20房企市佔率達到33%，同比提高8%。面對激烈的土地市場競爭、收縮的融資環境和嚴控的商品房銷售市場，企業之間、項目之間的收併購、合作開發、聯合拿地成為更多標杆企業的策略選擇。另外，布局租賃市場、尋求融資模式和土地開發模式創新，也成為標杆企業應對政策調控和行業變化的戰略選擇。

2018年市場展望

2018年，中央經濟工作會議明確提出，要圍繞推動高質量發展做好8項重點工作，而今後3年則要重點抓好防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治等三大攻堅戰。因此預計2018年中央將持續房地產市場調控不放鬆，調控的主基調將堅持「房住不炒」和加快推進長效機制，但調控將由單一的控制性政策轉向多措並舉的長效機制。因城施策，多城多策、一城多策等精準調控將會成為常態，一線城市調控放鬆的可能性較小，部分二線城市可能在現有調控基礎上出台人才引進政策，三、四線城市以去庫存、棚改為主，整體較為寬鬆，但熱點城市周邊三、四線抑制投機、保持收緊政策的可能性較大。

在調控持續不放鬆的整體背景下，房地產行業集中度將持續走高，綜合性實力較強的房地產企業將在2018年迎來加速發展的機會。中央經濟工作會議將防控重大金融風險列為三大攻堅戰之首，近期政府密集發布各項監管政策，對大資管行業（銀行、信託、資管、保險、私募等）進行全方位監管，去通道、降規模、限槓桿、穿透核查等將是2018年監管的主題詞，近年來過度依賴影子銀行、信託融資的房地產行業，也將進入歷史以來最艱難的融資時期。但同時也要看到，2018年金融業整頓的重點是合規和防風險，財務狀況良好、資金實力較強的房地產企業將迎來大量的收併購機遇。

展望未來，一方面，鄉村振興戰略、大量農業轉移人口的市民化、二胎放開等政策使人口向一、二線城市湧入，住房市場需求的規模仍然很大，房地產市場的發展空間仍在，並且隨著集中度的持續提高，行業的規模優勢也將越來越明顯。另一方面，國家對房地產行業的調控重點在於「降速」、「控風險」，以「資產價值經營」模式為核心的各類房地產新型細分領域將迎來快速發展。租賃業務受到租購並舉政策影響，在2017年已經迎來一波小高潮，標杆房企從產品、服務、金融、平台、營造等五個方面布局住房租賃市場，伴隨政策在增加供給渠道、規範市場行為、權利保障、金融保障等方面的加碼，預計2018年租賃市場將持續快速發展。此外，人口老齡化（2017年中國60歲以上老年人口超過2.4億）、消費升級則激發了養老、新零售、物流地產、智能化等地產相關領域新的行業空間。標杆房企將在相關領域積極布局，把握政策紅利，搶佔市場先機，提升綜合競爭力。

2018年公司策略

2018年，中國宏觀經濟在高質量發展的路上不斷深化、穩中求進，而房地產市場在長效機制的推進過程中加速變革。面對行業的激烈變化和競爭，本集團將秉持「奮鬥·進取」的宗旨，按照第四步發展戰略的規劃目標和要求，加速發展、深化機制、狠抓落實，確保高質量、可持續的發展。

◎ 強化戰略布局，各項業務加速發展

本集團將把握政策及行業變化帶來的挑戰與機遇，加快傳統住宅開發主業的可持續發展，全面提升業績，同時繼續深化布局各項戰略業務。就傳統開發業務而言，本集團將繼續堅持深耕重點城市群及二線城市的戰略要求，嚴守投資標準、創新投資方式，保證投資規模及質量，同時繼續強化現金流管理、加速開發項目周轉、加強營銷能力和體系建設、強化盤活低效資產，在規模提升的同時保證發展質量。不動產開發投資業務，將通過持有資產的調配、運營能力的提升，實現運營效益的增長。傳統物業服務，將始終堅持以客戶為中心，保障高品質服務和高客戶滿意度，同時實現管理規模與收入的加速增長。房地產金融業務，要適應政策的變化，提升資本運營能力，同時提升風險、規模、效力的匹配度。此外，本集團適應行業多元化發展的趨勢，將養老、長租公寓、物流、智能化和大數據等五項業務作為戰略新業務，在2018年完善各業務的商業模式和盈利模式，實現戰略新業務規模的大幅增長。

◎ 深化管理機制，保障業績實現

本集團將深化管理機制，推動各事業部從收入中心、成本中心、利潤中心進一步轉向經營主體，增強事業部工作的獨立性，主動尋求和調動資源、承擔業績指標與專業條綫管理責任。集團總部強化戰略管控，做好專業輔導，同時完善各事業部之間、各項業務之間、內外部之間的協同機制，充分挖掘資源價值，支持業務快速發展。深化用人機制，大膽用人、以業務為導向，設定精準激勵機制，激發奮鬥者精神。通過以上各項機制，保障住宅開發主業及各項戰略業務的快速發展。

◎ 以使用者為中心，全面落實產品健康內涵

本集團將持續以WELL健康建築標準為抓手，推行「建築·健康」理念，將「健康」真正打造為產品和服務的標籤，從投資、設計、材料、施工、物管等方面全面落實，將其融入產品形象。堅定地在全集團範圍推進營造一體化與匠人精神，保障產品的市場競爭力與客戶的忠誠度。傳統物業服務、不動產、養老、長租公寓等業務，落實「以使用者為中心」的原則，通過資源整合以及精細化的運營管理，全面提升服務能力和客戶滿意度。

◎ 各項舉措狠抓落實，強化執行

本集團將圍繞業務經營狠抓各項管理舉措落實。一是以項目全周期經營計劃作為內部管理的有效抓手，堅定不移地推進項目全周期考核評價以及全周期激勵，以事為中心，提升執行效率。二是提升財務資源使用效率，通過高效的財務分析，從融資端、使用端、管理端全面提升資金使用效率。三是持續加強品牌價值傳播，更加堅決地推進健康品牌理念落地，使健康成為遠洋的核心競爭力。四是強化全面風險管控、信息系統優化在全集團範圍的落地，保障企業內部高效、健康的運行。通過以上管理舉措的狠抓落實，強化內部執行力，保障本集團戰略發展目標的實現。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，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

管理層討論及分析

財務回顧

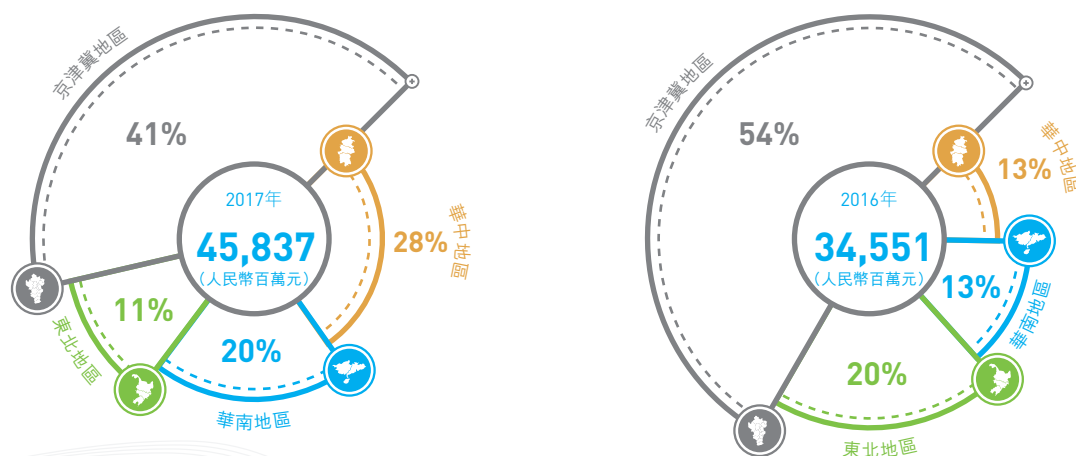
隨著2017年完成品牌煥新後，遠洋已成為一間以房地產實業為基礎，並圍繞地產多元業務發展的集團。我們取得在一線及主要二線城市領先地位，包括北京、天津、大連、上海、杭州、深圳及廣州。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。

本集團2017年的協議銷售額(包括我們的合營企業和聯營公司)達到新高至人民幣705.60億元(2016年：人民幣503.80億元)，售出總面積約3,711,000平方米(2016年：2,902,000平方米)。營業額為人民幣458.37億元，較2016年上升了33%約人民幣112.86億元(2016年：人民幣345.51億元)。本公司擁有人應佔溢利大幅增加至人民幣51.15億元(2016年：人民幣38.12億元)，較2016年上升了34%。每股基本溢利相應增加38%至人民幣0.680元(2016年：人民幣0.493元)。

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2017年	2016年	變動(%)
物業開發	41,578	30,809	35%
物業投資	977	886	10%
物業管理	930	899	3%
其他房地產相關業務	2,352	1,957	20%
合計	45,837	34,551	33%

各地區的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2017年營業額較2016年的人民幣345.51億元上升33%至人民幣458.37億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔91%的總營業額。北京作為本集團的總部，在2017年貢獻了本集團總營業額約29%（2016年：46%），達到人民幣132.06億元（2016年：人民幣158.37億元）。由於我們已發展一個多元化的土地儲備組合，故此來自其他一線及二線城市的貢獻維持穩定。於2017年，大連、天津、杭州、武漢及深圳等地貢獻的總營業額為人民幣220.31億元，佔總營業額約48%（2016年：30%）。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

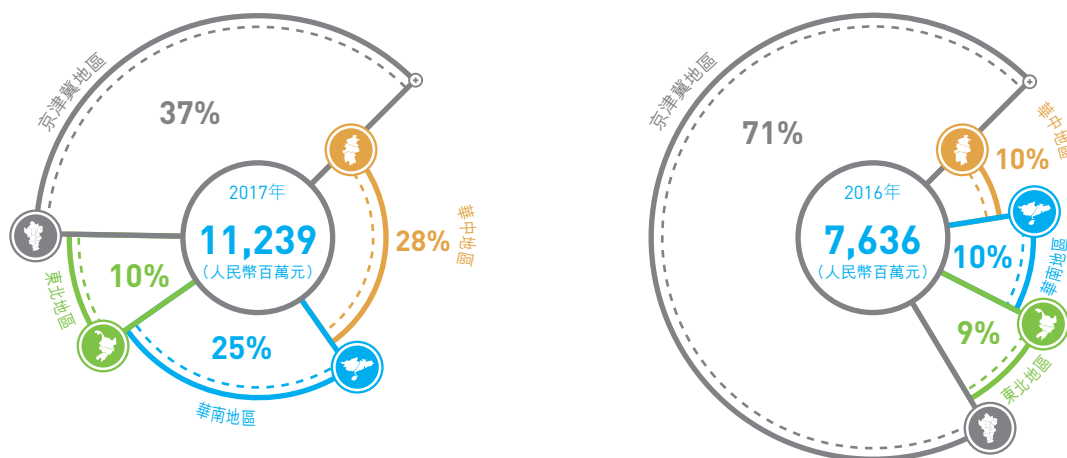
銷售成本

2017年的物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本約92%（2016年：90%）。

不包括車位，2017年物業開發業務的平均土地成本從2016年每平方米約人民幣3,400元上升至每平方米約人民幣6,500元，主要原因是較去年同期交付了較多近年於市場上行週期購入而成本相對較高的項目。年內，物業開發業務的平均建築成本（不包括車位）為每平方米約人民幣5,400元，較2016年每平方米約人民幣5,900元有所下降。

毛利

毛利總額按各地區分析如下：



本年度毛利為人民幣112.39億元，較2016年上升47%。毛利率上升至25%（2016年：22%）。

利息及其他收入及收益(淨額)

於2017年，利息及其他收入較2016年的人民幣15.08億元下降26%至人民幣11.16億元。主要是由於年內整體利息收入下降所致。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣9.75億元(2016年：虧損人民幣0.86億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的匯兌收益及視作出售收益。

投資物業重估

於2017年，本集團確認之投資物業公平價值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣4.40億元(2016年：人民幣17.63億元)。

營運費用

2017年的銷售和市場推廣費用上升至人民幣8.00億元(2016年：人民幣5.19億元)。然而該等成本僅佔2017年協議銷售總額約1.1%(2016年：1.0%)。

2017年的行政費用上升至人民幣12.40億元(2016年：人民幣9.88億元)，佔2017年總營業額2.7%(2016年：2.9%)。我們將繼續採納嚴緊的成本控制措施將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

我們大部分資金已有效地投放於各個項目，因此我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣11.74億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2016年為人民幣8.18億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2017年下降至5.19%(2016年：5.38%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣31.87億元(2016年：人民幣28.41億元)。

稅項

於2017年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加35%至人民幣30.68億元(2016年：人民幣22.75億元)，而有效稅率為33%(2016年：34%)，有效稅率下降是由於減少不能於年內抵稅的費用。此外，土地增值稅於2017年上升至人民幣20.95億元(2016年：人民幣17.87億元)，上升是由於年內交付較多高毛利率項目，例如北京的遠洋LA VIE和深圳的遠洋新幹線。

本公司擁有人應佔溢利

於2017年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣51.15億元，較2016年的人民幣38.12億元大幅上升34%。受惠於結轉收入上升，不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2016年人民幣26.66億元上升51%至人民幣40.22億元，核心利潤率與2016年相比上升1個百分點。2017年的平均股本收益率約為11%(2016年：9%)。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

財務資源及流動資金

於2017年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑借投資者的大力支持，於2017年3月，我們成功發行了人民幣40億元中期票據，並於9月成功發行6億美元永久性次級有擔保資本證券。隨著集團抓緊低成本融資機會，我們的貸款總額由人民幣438.10億元上升至2017年底的人民幣610.32億元，其中本集團61%的貸款為人民幣。餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約69%的集團借款為定息借款。

於2017年12月31日，本集團的現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)達人民幣247.66億元，較2016年上升約11%(2016年：人民幣223.41億)。本集團85%(2016年：84%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.8倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣1,471.41億元，確保本集團財務穩健。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)上升18個百分點至約62%(2016年：約44%)，鑒於本集團仍保持人民幣247.66億元的現金資源，我們對現時的負債水平感到滿意。然而，我們預計在2018年，淨借貸比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2017 12月31日	於2016年 12月31日	變動(%)
1年內到期	9,999	6,195	61%
1至2年內到期	13,817	4,005	245%
2年至5年內到期	23,641	19,065	24%
5年以上到期	13,575	14,545	-7%
合計	61,032	43,810	39%

財務擔保及資產抵押

於2017年12月31日，本集團就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105.52億元(2016年：人民幣80.56億元)。

於2017年，本集團以部分發展中物業、已落成待售物業、投資物業、貿易及其他應收款項等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部份)人民幣7,500萬元(2016：人民幣1.80億元)及長期銀行貸款人民幣23.35億元(2016：人民幣7.75億元)。於2017年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約12%(2016年：7%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2017年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣58.84億元(2016年：人民幣33.33億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2017年12月31日，上述擔保總金額為人民幣105.52億元(2016年：人民幣80.56億元)。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，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

物業開發

◎ 入賬銷售收入

於2016年，本集團物業開發業務的營業額上升35%至人民幣415.78億元（2016年：人民幣308.09億元）。交付可售樓面面積由2016年約2,325,000平方米增加13%至2017年約2,618,000平方米。不包括車位銷售，2017年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣17,300元（2016年：每平方米人民幣14,300元）。

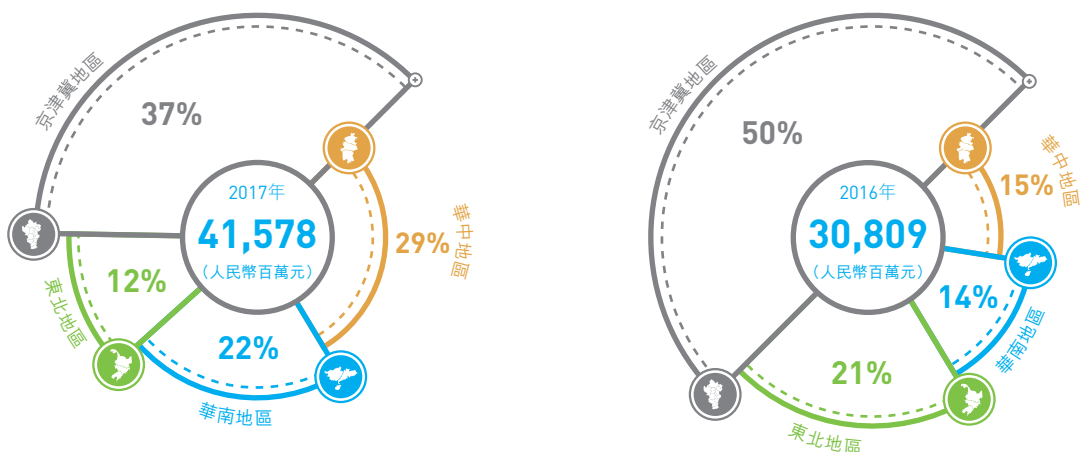
2017年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	平均入賬銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團應佔權益 (%)
京津冀地區	北京	遠洋萬和公館	640	9,700	66,000	100.00%
		遠洋天著春秋	2,486	34,900	71,200	100.00%
		遠洋LA VIE	1,408	18,500	76,100	85.72%
		遠洋傲北	772	36,600	21,100	100.00%
		遠洋萬和四季	53	1,400	37,900	100.00%
		遠洋新天地	2,830	86,500	32,700	75.00%
		遠洋天著	671	13,200	50,800	100.00%
		遠洋新仕界	849	36,000	23,600	100.00%
	天津	遠洋香奈	880	88,400	10,000	100.00%
		遠洋城	1,106	129,200	8,600	100.00%
		遠洋新幹線	23	3,600	6,400	100.00%
		遠洋國際中心	769	48,800	15,800	100.00%
		遠洋心裡	1,567	121,800	12,900	60.00%
		紅熙郡	996	92,200	10,800	100.00%
		15,050	720,800	20,900		
東北地區	大連	遠洋鑽石灣	1,348	127,000	10,600	100.00%
		紅星海世界觀	288	18,300	15,700	100.00%
		榮域	2,325	210,200	11,100	100.00%
	瀋陽	遠洋天地	40	5,000	8,000	100.00%
		遠洋公館	17	2,300	7,400	100.00%
	長春	遠洋夏納小鎮	709	90,800	7,800	100.00%
		4,727	453,600	10,400		

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	平均入賬銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團應佔權益 (%)	
華中地區	上海	遠洋財富中心	53	1,900	27,900	100.00%	
		遠洋7號	103	10,500	9,800	100.00%	
		遠洋萬和四季	1,898	72,200	26,300	100.00%	
	杭州	大運河商務區項目	2,986	139,000	21,500	100.00%	
		遠洋香奈	1,019	72,200	14,100	51.00%	
		遠洋心裡	3	300	10,000	100.00%	
		遠洋萬和四季	883	37,900	23,300	100.00%	
		南京	遠洋國際中心	586	17,800	32,900	100.00%
		青島	遠洋萬和四季	781	86,500	9,000	100.00%
	武漢	賀家墩項目	3,194	245,700	13,000	61.00%	
		遠洋世界	470	83,100	5,700	100.00%	
				11,976	767,100	15,600	
	華南地區	深圳	遠洋新幹線	3,512	107,700	32,600	84.70%
廣州		遠洋天驕	2,527	76,000	33,300	100.00%	
中山		遠洋香緹	25	2,900	8,600	51.00%	
		遠洋錦上	22	2,800	7,900	51.00%	
		遠洋城	18	1,000	18,000	100.00%	
		遠洋翡麗郡	866	130,400	6,600	51.00%	
		遠洋一方	24	1,700	14,100	51.00%	
		遠洋新悅	72	3,200	22,500	50.00%	
		海口	遠洋華墅	707	58,000	12,200	100.00%
三亞		遠洋山海	1,226	36,400	33,700	98.27%	
				8,999	420,100	21,400	
			其他項目	8	1,200	6,700	
小計				40,760	2,362,800	17,300	
車位(各項目)			818	255,300	3,200		
合計			41,578	2,618,100	15,900		

於2017年，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔比為24%(2016年：41%)。同時，來自大連、天津、武漢、杭州及深圳的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的48%(2016年：30%)。

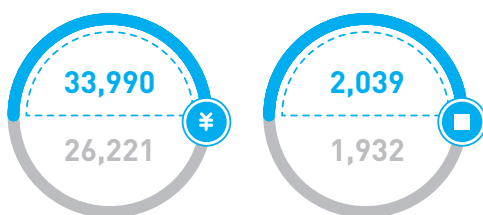
來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



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（包括別墅），佔2017年本集團物業開發總營業額的82%（2016年：85%）。住宅物業（包括別墅）於2017年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣16,700元（2016年：每平方米人民幣13,600元），而交付總可售樓面面積則上升6%，由2016年約1,932,000平方米上升至2017年約2,039,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

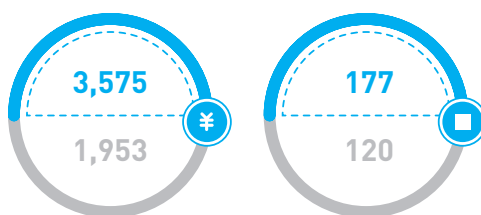
住宅及別墅區



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

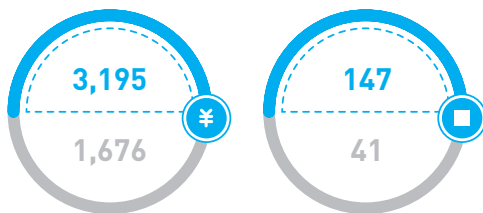
寫字樓



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

商鋪



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

車位



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

● 2017年 ○ 2016年

◎ 協議銷售

於2017年，本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)的協議銷售總額創下新高，達至人民幣705.60億元，較2016年同期的人民幣503.80億元增長約40%。不包括車位銷售，平均銷售價格上升13%至每平方米人民幣20,200元(2016年：每平方米人民幣17,900元)。而包括車位銷售平均銷售價格上升9%至每平方米人民幣19,000元(2016年：每平方米人民幣17,400元)。

2017年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	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 (%)
京津冀地區	北京	26街區	370	7,400	50,000	23.00%
		遠洋萬和風景	796	28,800	27,600	50.00%
		門頭溝潭柘寺項目	320	10,700	29,900	10.00%
		遠洋天著春秋	4,236	46,000	92,100	100.00%
		遠洋LA VIE	1,894	17,800	106,400	85.72%
		遠洋萬和四季	16	500	32,000	100.00%
		遠洋新天地	313	6,800	46,000	75.00%
		遠洋天著	431	9,800	44,000	100.00%
		遠洋新仕界	986	27,200	36,300	100.00%
		遠洋新光項目	80	8,000	10,000	50.00%
	通州西集C地塊	1,408	141,600	9,900	30.00%	
	天津	海河教育園13號地塊	2,311	81,200	28,500	33.00%
		海河教育園14號地塊	749	35,100	21,300	25.00%
		遠洋香奈	103	4,200	24,500	100.00%
		遠洋城	921	63,000	14,600	100.00%
		遠洋新幹綫	58	8,500	6,800	100.00%
		遠洋心裡	106	5,100	20,800	60.00%
		遠洋國際中心	217	12,400	17,500	100.00%
		遠洋琨庭	1,669	73,300	22,800	34.28%
		紅熙郡	1,874	145,100	12,900	100.00%
鯤樓府		956	67,500	14,200	60.00%	
北辰宜興埠項目	129	12,100	10,700	51.00%		
石家莊	遠洋7號	611	50,100	12,200	20.00%	
廊坊	香河萬潤項目	637	39,800	16,000	20.00%	
			21,191	902,000	23,500	

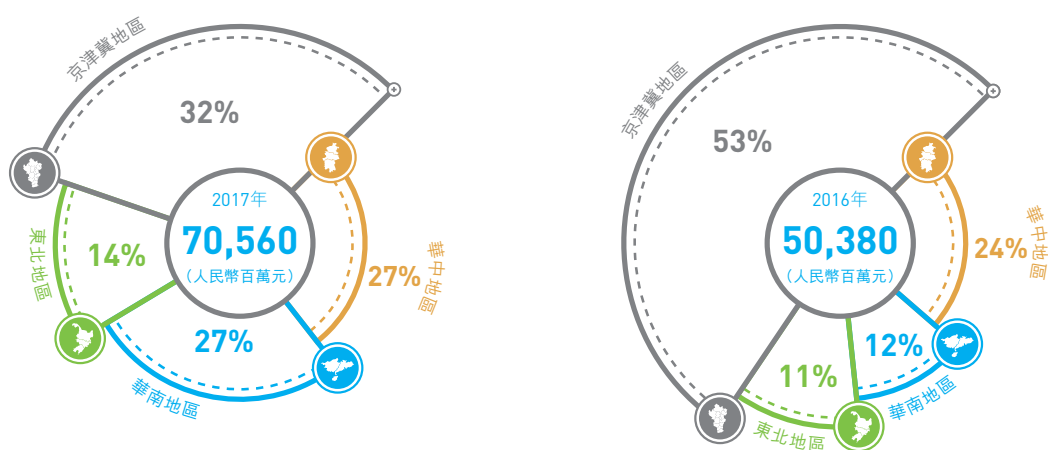
區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售楼面 面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團應佔權益 (%)
東北地區	大連	遠洋金馬杰座	152	14,200	10,700	100.00%
		遠洋鑽石灣	828	63,600	13,000	100.00%
		紅星海世界觀	786	51,100	15,400	100.00%
		榮域	2,332	183,400	12,700	100.00%
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	2,282	139,300	16,400	100.00%
		遠洋天地	20	2,800	7,100	100.00%
	長春	遠洋戛納小鎮	2,311	234,400	9,900	100.00%
		遠洋錦唐	381	35,600	10,700	20.00%
			9,092	724,400	12,600	
	華中地區	上海	崇明東灘花園項目	1,493	46,900	31,800
遠洋財富中心			295	9,300	31,700	100.00%
遠洋7號			21	1,000	21,000	100.00%
遠洋萬和四季			2,682	88,900	30,200	100.00%
杭州		大運河商務區項目	2,412	99,800	24,200	100.00%
		上塘宸章	3,048	104,100	29,300	50.00%
		遠洋香奈	59	5,600	10,500	51.00%
		遠洋心裡	3	300	10,000	100.00%
		遠洋萬和四季	25	2,600	9,600	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	1,854	57,400	32,300	50.00%
		遠洋雁歸里	488	27,600	17,700	100.00%
南京		遠洋國際中心	493	12,700	38,800	100.00%
		遠洋山水	516	28,300	18,200	70.00%
青島		遠洋萬和四季	126	8,900	14,200	100.00%
武漢		賀家墩項目	2,438	141,500	17,200	61.00%
		遠洋世界	419	54,400	7,700	100.00%
合肥		都會1907	1,418	81,700	17,400	25.00%
長沙		遠洋外灘壹號	494	29,600	16,700	28.45%
南昌		遠洋天驕	232	26,500	8,800	20.00%
			18,516	827,100	22,400	

區域	城市	項目名稱	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 (%)	
華南地區	深圳	遠洋新幹綫	4,102	102,500	40,000	84.70%	
		遠洋新天地	2,199	56,500	38,900	85.00%	
	廣州	遠洋天驕	2,798	52,200	53,600	100.00%	
		芙蓉墅	434	14,800	29,300	51.00%	
		白雲區穗花項目	1,421	34,500	41,200	16.66%	
	中山	遠洋繁花里	51	6,200	8,200	75.00%	
		遠洋君域	523	52,800	9,900	25.00%	
		遠洋香堤	41	11,300	3,600	51.00%	
		遠洋錦上	82	9,500	8,600	51.00%	
		遠洋城	18	2,400	7,500	100.00%	
		遠洋翡麗郡	1,363	135,200	10,100	51.00%	
		遠洋瓏郡	204	23,100	8,800	80.00%	
		遠洋一方	2	100	20,000	51.00%	
		遠洋風景	984	67,700	14,500	15.00%	
		遠洋世家	346	18,300	18,900	12.25%	
	海口	遠洋新悅	19	800	23,800	50.00%	
		五桂山龍塘村項目	47	1,700	27,600	50.00%	
		遠洋華墅	451	33,400	13,500	100.00%	
		三亞	遠洋山海	321	5,300	60,600	98.27%
		重慶	九龍坡區高廟地塊	1,074	46,400	23,100	37.71%
渝北區九曲河2號地			1,402	79,800	17,600	37.71%	
遠洋高爾夫國際社區			340	22,600	15,000	42.25%	
			18,222	777,100	23,400		
小計			67,021	3,230,600	20,700		

區域	城市	項目名稱	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 (%)
其他項目			1,743	168,200	10,400	
小計(不包含車位)			68,764	3,398,800	20,200	
車位(各項目)			1,796	312,200	5,800	
合計			70,560	3,711,000	19,000	

從地區分佈來看，2017年可售項目合共超過70個(2016年：超過60個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2016年：超過90%)。於2017年12月31日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣650億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

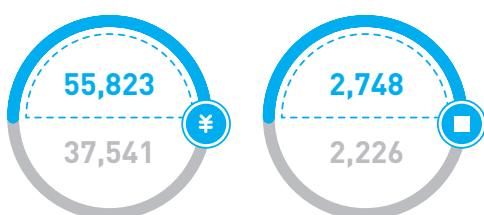
各地區協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2017年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的79%(2016年：75%)。此外，2017年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格約為人民幣20,300元(2016年：每平方米約人民幣16,900元)，而住宅物業售出總樓面面積從2016年約2,226,000平方米上升了23%，至2017年約2,748,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

住宅及別墅區



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

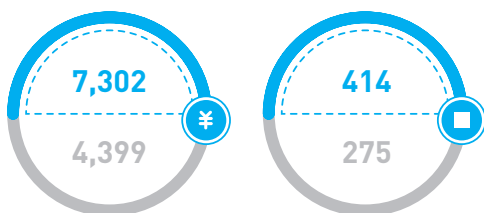
寫字樓



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

商鋪



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

● 2017年 ○ 2016年

車位



營業額 (人民幣百萬元)

交付樓面面積 (千平方米)

◎ 項目施工進度及發展中項目

2017年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,087,800平方米和2,695,700平方米，較2016年分別維持和上升了7%。本集團將於2018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增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2017年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2018年 竣工樓面面積 (平方米)
京津冀地區	北京	CBD Z13 地塊	-	162,400
		遠洋萬和風景	-	43,300
		頤璟春秋	-	100,700
		順義佳利華項目	84,100	187,000
		遠洋天著春秋	71,800	187,900
		遠洋新天地	81,900	-
		遠洋天著	4,500	-
		遠洋新仕界	108,600	800
		通州西集C地塊	-	170,700
		亦莊汽車大廈項目	-	66,900
	天津	海河教育園13號地塊	-	78,600
		遠洋香奈	204,100	-
		遠洋城	121,100	467,700
		遠洋心裡	163,300	18,900
		遠洋國際中心	161,600	-
		紅熙郡	106,700	-
		北辰宜興埠項目	-	285,300
東北地區	大連	遠洋鑽石灣	262,100	-
		榮域	149,700	197,200
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	-	203,300
	長春	遠洋戛納小鎮	155,100	66,800

區域	城市	項目名稱	2017年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2018年 竣工樓面面積 (平方米)
華中地區	上海	崇明東灘花園項目	53,500	-
		遠洋萬和四季	115,400	109,900
	杭州	大運河商務區項目	170,500	99,800
		餘杭區崇賢C-7地塊	-	117,600
		上塘宸章	-	149,500
		遠洋萬和四季	57,300	-
		招商遠洋春秋華庭	-	126,800
	南京	遠洋綠地雲峰公館	69,800	-
	武漢	賀家墩項目	258,800	251,300
		遠洋世界	178,100	-
	南昌	遠洋天驕	-	82,000
	華南地區	深圳	遠洋新幹綫	176,000
遠洋新天地			-	82,900
廣州		遠洋天驕	74,100	234,600
		芙蓉墅	-	33,600
中山		遠洋繁花里	-	78,900
		遠洋翡麗郡	259,700	-
		遠洋風景	-	88,900
海口		遠洋華墅	-	274,700
成都		遠洋萬和公館	-	68,900
合計				3,087,800

◎ 土地儲備

本集團的土地儲備於2017年增加57%至約34,088,000平方米(2016年：21,699,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則上升35%至18,490,000平方米(2016年：13,746,000平方米)。於2017年，本集團購入59幅土地及7個成熟項目。購入新土地總樓面面積及應佔權益面積分別為16,129,000平方米及6,835,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣7,100元。於2017年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,500元(2016年：人民幣6,000元)。

2017年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
土地儲備				
北京	萬和斐麗	224	90	40.00%
北京	頤環春秋	92	45	49.00%
北京	大興黃村0901地塊	118	30	25.00%
北京	房山良鄉項目	126	14	11.10%
北京	門頭溝潭柘寺項目	430	43	10.00%
北京	石景山五里坨組團一地塊	595	125	21.00%
北京	通州西集D地塊	128	13	10.00%
北京	經開區G2R1地塊	300	150	50.00%
天津	汽車世界	504	252	50.00%
天津	濱海弘澤製造項目	35	35	100.00%
天津	濱海新區生態城5號地塊	185	56	30.00%
天津	遠洋琨庭	675	231	34.28%
天津	鯤樓府	562	337	60.00%
石家莊	長安區015號地	228	116	51.00%
石家莊	長安區舊改項目	363	109	30.00%
石家莊	遠洋7號	115	23	20.00%
張家口	遠洋尚東萬和	203	122	60.00%
廊坊	碾子營項目	1,897	967	51.00%
大連	遠洋金馬杰座	77	8	10.00%
瀋陽	裕沁碧苑項目	212	106	50.00%
長春	遠洋錦唐	73	15	20.00%

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
上海	西郊宸章	49	25	50.00%
杭州	餘杭區崇賢B-6地塊	111	54	49.00%
杭州	餘杭區崇賢C-7地塊	107	55	51.00%
杭州	杭氧項目	109	22	20.00%
杭州	招商遠洋春秋華庭	129	65	50.00%
杭州	遠洋雁歸里	68	68	100.00%
南京	遠洋山水	147	103	70.00%
青島	膠州市興正元項目	332	50	15.00%
武漢	高雄路項目	10	10	100.00%
武漢	遠洋東方境世界觀	1,880	197	10.50%
蘇州	汾湖006地塊	113	38	34.00%
蘇州	遠洋萬和四季	105	36	34.00%
蘇州	石湖項目	49	34	68.75%
合肥	都會1907	322	81	25.00%
長沙	遠洋外灘壹號	134	38	28.45%
長沙	雅郡項目	422	42	10.00%
南昌	遠洋天驕	106	21	20.00%
南昌	灣裡區178項目	173	88	51.00%
嘉興	嘉興物流項目	96	91	95.00%
太原	小店區省檢項目	45	45	100.00%
無錫	好施項目	63	25	40.00%
無錫	裕沁項目	116	46	40.00%
鄭州	新鄭市龍湖鎮107國道項目	169	101	60.00%
深圳	龍華區德愛電子廠項目	533	426	80.00%
廣州	芙蓉墅	179	91	51.00%
中山	遠洋繁花里	1,172	879	75.00%
中山	遠洋君域	181	45	25.00%
中山	遠洋瓏郡	96	77	80.00%
中山	南頭穗西村項目	107	107	100.00%
中山	五桂山龍塘村項目	187	94	50.00%
三亞	紅塘灣項目	561	281	50.00%

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
成都	龍泉陽光城項目	322	161	50.00%
成都	遠洋萬和公館	99	59	60.00%
成都	犀浦項目	139	70	50.00%
廈門	翔安區2017XP02地塊	52	26	50.00%
廈門	翔安區2017XP03地塊	75	38	50.00%
昆明	呈貢大學城項目	222	155	70.00%
佛山	三水雲庭大道北地塊八	207	104	50.00%
小計		16,129	6,835	
成熟項目				
北京	鑽石大廈	23	12	50.00%
北京	矽谷亮城4號樓	9	5	50.00%
瀋陽	瀋陽百利保大廈	56	28	50.00%
上海	大寧國際廣場	38	19	50.00%
上海	海興廣場	15	8	50.00%
成都	華敏翰尊國際大廈	66	33	50.00%
美國	三藩市項目	7	7	100.00%
小計		214	112	
合計		16,343	6,947	

於2017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 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已竣工待售之物業	20,610	16,098	6,173
發展中物業	14,587	11,079	14,587
用作日後發展之物業	13,328	10,680	13,328
合計	48,525	37,857	34,088

於2017年12月31日本集團的土地儲備詳情載列如下：

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
京津冀地區	北京	26街區	北京市順義區	79	79	79	23.00%		
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	241	185	241	100.00%		
		CBD Z13地塊	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%		
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%		
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	482	50.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%		
		頤璟春秋	北京市大興區	92	78	92	49.00%		
		大興黃村0901地塊	北京市大興區	118	99	118	25.00%		
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%		
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%		
		麗澤商務區項目	北京市豐台區	441	331	441	17.25%		
		門頭溝潭柘寺項目	北京市雲密區	430	344	430	10.00%		
		密之雲項目	北京市門頭溝區	80	71	40	90.00%		
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	218	100.00%		
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	97	85.72%		
		遠洋萬和四季	北京市朝陽區	55	50	8	100.00%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	226	75.00%		
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	95	100.00%		
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	66	100.00%		
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	125	21.00%		
		遠洋新光項目	北京市通州區	479	334	479	50.00%		
		石景山五里坨組團一地塊	北京市石景山區	595	458	595	21.00%		
		通州西集C地塊	北京市通州區	221	170	109	30.00%		
		通州西集D地塊	北京市通州區	128	113	128	10.00%		
		經開區G2R1地塊	北京市大興區	300	207	300	50.00%		
		亦莊汽車大廈項目	北京市大興區	67	40	67	100.00%		
						6,435	5,042	5,476	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	天津	汽車世界	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		濱海弘澤製造項目	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		濱海新區生態城5號地塊	天津市濱海新區	185	135	185	30.00%
		海河教育園13號地塊	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		海河教育園14號地塊	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	51	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,683	493	100.00%
		遠洋新幹綫	天津市東麗區	335	288	6	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	50	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	56	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	100	100.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	675	34.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	53	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	161	100.00%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	448	60.00%
		北辰宜興埠項目	天津市北辰區	3,034	2,615	3,002	51.00%
				9,707	7,808	6,331	
	石家莊	長安區015號地	石家莊市長安區	228	171	228	51.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	363	30.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
				706	542	706	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
	廊坊	碾子營項目	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	51.00%
		香河萬潤項目	河北省香河縣	269	180	269	20.00%
				2,166	1,134	2,166	
				19,217	14,689	14,882	

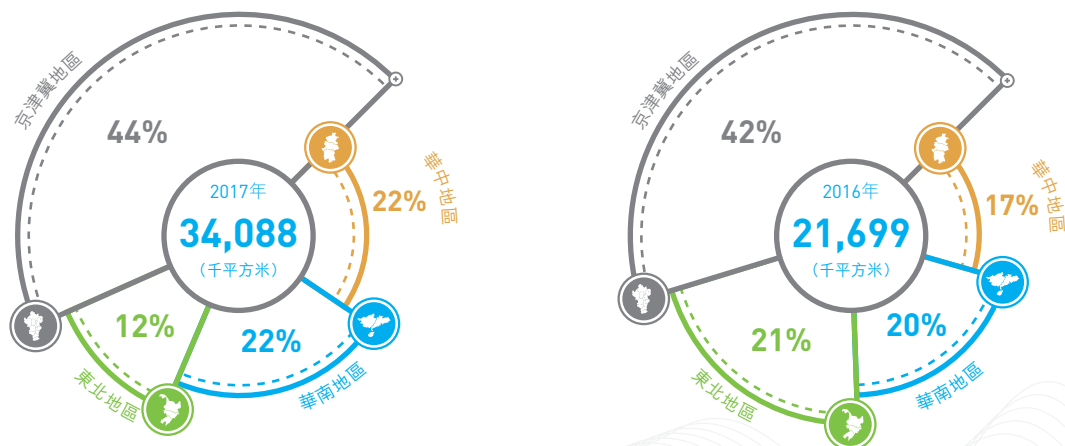
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
東北地區	大連	遠洋金馬杰座	大連市金州區	77	43	77	10.00%	
		遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	2,047	1,746	1,208	100.00%	
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	425	100.00%	
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%	
		榮域	大連市甘井子區	925	875	493	100.00%	
		小窩灣項目	大連市金州區	219	175	219	100.00%	
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%	
				6,203	5,076	3,455		
		瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市沈河區	382	257	382	100.00%
			遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	10	100.00%
			裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	50.00%
				1,307	1,121	604		
		長春	遠洋曼納小鎮	長春市南關區	830	661	5	100.00%
			遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
			903	721	78			
			8,413	6,918	4,137			
華中地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	1,010	13.54%	
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	42	100.00%	
		遠洋7號	上海市寶山區	117	110	4	100.00%	
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	278	141	100.00%	
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%	
				1,620	1,146	1,246		
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	172	100.00%	
		餘杭區崇賢B-6地塊	杭州市余杭區	111	65	111	49.00%	
		餘杭區崇賢C-7地塊	杭州市余杭區	107	73	107	51.00%	
		杭氧項目	杭州市下城區	109	60	109	20.00%	
		上塘宸章	杭州市拱墅區	145	99	145	50.00%	
		遠洋心裡	杭州市江幹區	171	109	3	100.00%	
		遠洋萬和四季	杭州市江幹區	58	39	1	100.00%	
		招商遠洋春秋華庭	杭州市拱墅區	129	89	129	50.00%	
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	68	100.00%	
			1,507	867	845			

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	南京	遠洋山水	南京市江寧區	147	121	147	70.00%
		遠洋綠地雲峰公館	南京市江寧區	71	67	30	50.00%
				218	188	177	
	黃山	遠洋桃花島	黃山市屯溪區	155	154	89	100.00%
	青島	遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	15	100.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	131	17	100.00%
		膠州市興正元項目	青島市膠州市	333	269	333	15.00%
				588	507	365	
	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	761	61.00%
		遠洋世界	武漢市東西湖區	398	369	180	100.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,510	1,880	10.50%
				3,297	2,851	2,821	
	蘇州	汾湖006地塊	蘇州市吳江區	113	79	113	34.00%
		遠洋萬和四季	太倉市港區	105	77	105	34.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	68.75%
				267	156	267	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	134	28.45%
		雅郡項目	長沙市望城區	422	332	422	10.00%
				556	427	556	
	南昌	遠洋天驕	南昌市灣裡區	106	102	106	20.00%
		灣裡區178項目	南昌市灣裡區	173	122	173	51.00%
				279	224	279	
	嘉興	嘉興物流項目	嘉興市湖南區	96	-	96	95.00%
	太原	小店區省檢項目	太原市小店區	45	40	45	100.00%
	無錫	好施項目	無錫市新區	63	52	63	40.00%
		裕沁項目	無錫市新區	116	93	116	40.00%
				179	145	179	
	鄭州	新鄭市龍湖鎮107國道項目	鄭州市新鄭市龍湖鎮	169	158	169	60.00%
				9,298	7,105	7,456	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南地區	深圳	荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
		龍船塘項目	深圳市南山區	115	51	115	60.00%
		龍華新區德愛電子廠項目	深圳市寶安區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹綫	深圳市龍崗區	556	437	217	84.70%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	390	292	377	85.00%
				1,765	1,182	1,309	
廣州	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	226	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	179	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				774	564	690	
中山	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,172	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	181	25.00%
		遠洋香緹	中山市石岐區	141	125	12	51.00%
		遠洋錦上	中山市東鳳鎮	200	189	24	51.00%
		遠洋城	中山市東區	2,086	1,736	105	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	163	51.00%
		遠洋隴郡	中山市橫欄鎮	96	85	96	80.00%
		遠洋一方	中山市西區	170	160	51	51.00%
		遠洋風景	中山市石岐區	91	66	91	15.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	103	12.25%
		南頭穗西村項目	中山市南頭鎮	107	102	107	100.00%
		遠洋新悅	中山市石岐區	226	148	221	50.00%
		五桂山龍塘村項目	中山市五桂山鎮	187	137	187	50.00%
						5,197	4,409
香港	香港	將軍澳區日出康城六期	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
海口	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	12	100.00%
三亞	三亞	紅塘灣項目	三亞市天涯區	561	249	561	50.00%
		遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	85	98.27%
				738	360	646	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	重慶	九龍坡區高廟地塊	重慶市九龍坡區	126	125	126	37.71%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	285	37.71%
		渝北區九曲河2號地	重慶市渝北區	335	246	335	37.71%
		遠洋高爾夫國際社區	重慶市巴南區	592	480	244	42.25%
				1,338	1,064	990	
	成都	龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	50.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	202	50.00%
		犀浦項目	成都市郫都區	139	99	139	50.00%
				975	770	760	
	廈門	翔安區2017XP02地塊	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		翔安區2017XP03地塊	廈門市翔安區	75	49	75	50.00%
				127	84	127	
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%
	佛山	三水雲庭大道北地塊八	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
				11,597	9,085	7,613	
合計				48,525	37,797	34,088	

於2017年和2016年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2017年，來自物業投資的營業額增加了10%至人民幣9.77億元(2016年：人民幣8.86億元)。於2017年12月31日，本集團合共持有18個經營中投資物業、一些小型寫字樓單位、社區型商業街及車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，可租賃面積合共約1,097,000平方米。

於2017年12月31日本集團營運中的投資物業詳情載列如下：

		大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2017年 12月31日的 出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	4,000	99%	72.00%
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	101,000	75,000	9,000	17,000	91%	100.00%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	127,000	81,000	22,000	24,000	95%	100.00%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	93%	100.00%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	41,000	-	41,000	-	99%	100.00%
樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	68,000	-	68,000	-	88%	100.00%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	91%	70.00%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	100%	100.00%
其他項目		77,000	3,000	59,000	15,000		
小計		493,000	203,000	230,000	60,000		
其他							
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	176,000	49,000	71,000	56,000	99%	50.00%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	77,000	47,000	19,000	11,000	95%	35.00%
鑽石大廈(北京)	北京市海澱區	22,000	22,000	-	-	100%	50.00%
矽谷亮城4號樓(北京)	北京市海澱區	9,000	8,000	1,000	-	87%	50.00%
百利保大廈(瀋陽)	瀋陽市和平區	56,000	12,000	44,000	-	80%	50.00%
大寧國際廣場(上海)	上海市靜安區	38,000	38,000	-	-	77%	50.00%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃埔區	62,000	43,000	7,000	12,000	94%	15.00%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	4,000	100%	50.00%
華敏翰尊國際大廈(成都)	成都市錦江區	51,000	48,000	2,000	1,000	55%	50.00%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	99,000	-	82,000	17,000	95%	50.00%
小計		604,000	277,000	226,000	101,000		
合計		1,097,000	480,000	456,000	161,000		

發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運和管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，我們已在全國擁有多過20個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

截至2017年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣9.77億元，本集團現時主要持有超過18個經營中投資物業，於2017年，我們新增7個位於中國及美國三藩市的投資物業項目，為高端成熟寫字樓項目增添資源。

目前我們已投入營運的商業地產資源約1,097,000平方米，寫字樓佔比約44%，商業及車位佔比約56%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2018至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓、北京通州區購物中心及其他高端商業綜合體項目等，未來將形成跨區域，多元化的商業地產品牌系列，為本集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

🏠 物業管理

截至2017年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣9.30億元，較2016年同期的人民幣8.99億元上升了3%。本集團物業管理收費覆蓋總樓面面積為21,250,000平方米(2016年：18,509,000平方米)，顯著增加2,741,000平方米。

其他資訊

本集團本年之主要業務合併詳情載於本年報綜合財務報表附註48中。

🏠 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2017年，本集團39%的貸款為美元及港元。因此，本集團存在外匯風險淨敞口，受外匯波動影響。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合約，以減低未來年間的匯兌損失。本集團從未就投機目的進行任何金融衍生工具的買賣。

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再需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

本集團的外匯匯率風險詳情載於本年報綜合財務報表附註4.1(a)(i)中。

全年業績公佈

謹此提述本公司日期為2018年3月21日有關截至2017年12月31日止年度之全年業績公佈(「業績公佈」)。以下為根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定發布財務報表之額外資料。

業績公佈內所載有關本公司截至2016年及2017年12月31日止年度之財務資料乃得自但並不構成本公司該兩個年度之法定周年綜合財務報表。

本公司已經根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至2016年12月31日止年度的財務報表交付香港公司註冊處處長，並將會於指明時限內將截至2017年12月31日止年度的財務報表交付香港公司註冊處處長。

本公司核數師已經就本集團截至2016年及2017年12月31日止兩個年度之財務報表作出報告。該等核數師報告為無保留意見；並無提述該核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關的人注意的任何事宜；及並無載有根據《公司條例》第406(2)或407(2)或(3)條作出的陳述。

僱員及人力資源

於2017年12月31日，本集團共有員工10,081人(2016年12月31日：8,340人)，人員增加主要來自各業態業務發展。本集團年內的人力資源效率和內部管制能力方面都得以提升。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2017年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣20.81億元(2016年：人民幣16.87億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，我們相信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保留優秀人才及達到長期激勵的效果，並提供不同的培訓發展項目。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。

主要獎項及嘉許

榮獲境外獎項情況



榮獲獎項：**傑出上市公司巡禮2017—主板(大市值)**
獲獎時間：2017年11月
頒獎機構：《信報財經新聞》及亞洲公關有限公司



榮獲獎項：**年度上市企業2017**
獲獎時間：2017年11月
頒獎機構：《彭博商業週刊／中文版》

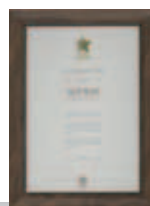


榮獲獎項：**ARC Award：傳統年報類別—房地產開發—商業開發 金獎**
ARC Award：傳統年報類別—房地產開發—住宅開發 銀獎
ARC Award：內部設計類別—房地產開發—住宅開發 銀獎
ARC Award：傳統年報類別—房地產開發／服務—住宅物業—榮譽獎
ARC Award：內部設計類別—房地產開發／服務—住宅物業—榮譽獎
獲獎時間：2017年10月
頒獎機構：MerComm, Inc.

榮獲境內獎項情況



榮獲獎項：**2017 消費者喜愛的健康人居典範房企**
 獲獎時間：2017年6月
 頒獎機構：中國消費者報社



榮獲獎項：**2017 中國價值地產總評榜 遠洋集團年度價值地產企業**
 獲獎時間：2017年
 頒獎機構：每日經濟新聞



榮獲獎項：**中國地產風尚大獎2017 中國年度投資價值地產企業**
 獲獎時間：2017年8月
 頒獎機構：觀點地產新媒體



榮獲獎項：**2017 中國綠色地產TOP10**
 獲獎時間：2017年6月
 頒獎機構：標準排名



榮獲獎項：**2017 中國健康建築領軍企業**
 獲獎時間：2017年6月
 頒獎機構：標準排名



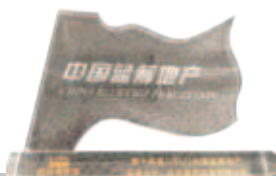
榮獲獎項：**第十四屆(2017)中國藍籌地產**
 獲獎時間：2017年
 頒獎機構：經濟觀察報



榮獲獎項：**2017 中國綠色地產(商業) 第3名**
 獲獎時間：2017年6月
 頒獎機構：標準排名



榮獲獎項：**中國綠色建築TOP排行榜 — 2017年度綠色開發競爭力 30強企業**
 獲獎時間：2017年
 頒獎機構：住交會 中國房地產報綠建築聯盟



榮獲獎項：**第十四屆(2017)中國藍籌地產**
 獲獎時間：2017年
 頒獎機構：經濟觀察報



榮獲獎項：**中國綠色建築TOP排行榜 — 2017年度十大綠色傑出人物**
 獲獎時間：2017年

投資者關係

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的瞭解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

主動溝通 傳遞價值

2017年，隨著各地方城市調控的不斷深入，房價水平得到了有效控制。同時，為維護市場的長期穩定，長效機制加速推進，多層次住房供應體系逐步健全。在新的市場形勢下，行業競爭持續加劇，市場集中度不斷提升。

根據宏觀環境和行業發展的變化，我們快速響應，持續溝通，著重向投資者介紹集團以「提升主營業務業績，加快新型業務發展」為方針，在住宅開發業務領域向資本市場傳達了明確的業績增長目標，同時在不動產開發投資、房地產金融、養老業務、物業管理等各領域均步入獨立、快速、穩健發展的軌道，進一步獲得投資者的認同。

2017年，我們通過業績發佈會及路演，積極與分析師和投資者進行溝通，亦首次安排管理層與投資者以小組會形式進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉此加深了與資本市場的瞭解和信任。此外，我們也積極創造與分析師和投資者一對一溝通的機會。一方面，繼續積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，2017年集團共參與了12間券商於北京、上海、深圳、香港、澳門、新加坡等地舉行的投資者大會，並通過一對一會議交流，與超過200家機構及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通、深港通背景下，集團積極開拓與國內投資者的溝通渠道，與約50家國內基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了約80批，超過200位相關人士進行項目實地參觀和業務交流，使投資者更好地瞭解集團各業務板塊的最新發展動態。

通過上述活動和交流，基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的瞭解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通瞭解到資本市場對集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

◎ 2017年主要投資者關係活動

- 法巴證券亞太區金融及房地產日
- 星展唯高達亞洲投資者會議
- 第十七屆瑞銀大中華研討會
- 德銀第十五屆大中華會議
- 瑞銀香港／大中華房地產會議
- 摩根大通全球中國峰會 2017





開放透明 認真聆聽

2017年，在信息披露方面，集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好瞭解公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，並通過投資者群組分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2017年，覆蓋公司的券商共有23家，其中大部分券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括摩根大通、瑞信、高盛、摩根士丹利、花旗、德意志銀行、中國國際金融、中銀國際、野村、星展銀行、麥格理、瑞穗等。

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。公司於2017年5月召開了股東周年大會並於2017年10月及12月召開了股東特別大會。一如既往，管理層于每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。借此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答覆。

■ 花旗第12屆中國投資者會議



可持續發展報告

2017年，遠洋集團積極踐行「建築健康」理念，在可持續經營的同時，對環境和社會創造了更多正向價值。

本集團於2017年6月30日發佈的《遠洋集團2016年度可持續發展報告》。這是本集團發佈的第七份社會責任報告，也是由「企業社會責任」升級為「可持續發展」的第一份報告。該報告獲得了中國社科院「中國企業社會責任報告評級專家委員會」5星級（最高評級）評級。此外，本集團榮獲「第一財經·中國企業社會責任榜」優秀實踐獎，並於2017年9月首次被納入恒生可持續發展企業基準指數成分股，這標誌著本集團整體的可持續發展工作取得了突破性的進展，也獲得了資本市場的認可。

可持續發展管理

匹配整體戰略步伐不斷升級，本集團的可持續發展管理工作，由最初的零散公益活動，逐漸發展到現階段嵌入業務與運營的、多維度、系統化的專業管理。

首先，基礎工作愈加紮實。集團整合各方資源，搭建可持續發展線上流程，將可持續發展的相關數據梳理、拆分到每一個項目，並通過反覆填報、審核、反饋、升級保障信息披露的真實、完整和準確。

其次，為了進一步瞭解利益相關方對集團可持續發展工作的看法和需求，集團擴大了利益相關方調研範圍，通過更豐富的平台渠道收集不同的利益相關方意見，作為報告撰寫以及未來可持續發展工作提升的基礎。

協同保障 健康綻放

本集團自2016年提出「建築·健康」理念以來，產品定位從以住宅價值、經濟價值為核心的房屋價值，升級為以環境價值、社會價值為導向的生命價值。2017年，集團一方面推動以WELL標準為首要工具的健康建築落地，另一方面通過各業務與職能的協同，推動「建築·健康」理念進一步綻放價值。



健康產品

目前集團正在全國15個項目、總計約130萬平方米中推動WELL健康建築標準，覆蓋住宅、商業、寫字樓和養老服務等各種業態，WELL註冊面積達到107萬平方米。其中，廣州遠洋天驕通過IWBI（國際WELL建築研究院）評審，成為作為全球首例應用WELL MF（多用戶住宅）標準並獲得WELL MF金級PV的項目。

健康不僅限於室內空間，更關乎整個生態環境。集團在回歸人本的同時，更關注與環境的共榮共生。集團榮膺「2017年度綠色開發競爭力30強企業」第11位以及「最具影響力綠色地產10強」第6位，同時，集團董事局主席、總裁李明被授予「2017中國十大綠色傑出人物」。



健康服務

集團早在五年前就成立了具有前瞻性的「椿萱茂」養老服務品牌，並就此開啟了以專業價值與至孝情懷為本的中國養老失智照護之路。在獲得了國際失智照護大師、認可療法創始人Naomi Feil女士的認可和唯一授權後，遠洋椿萱茂攜手國內多位專家于2017年5月正式出版失智照護專著《認可》中文版；同時，在老年公寓的失智照護專區內專設「記憶博物館」主題區域，並舉辦關注阿爾茨海默症主題公益巡迴講座，為失智長輩提供切實幫助。



健康文化

健康文化方面，集團通過積極宣傳推廣健康理念，組織各相關方參與運動健康活動，使健康文化深入人心。其中，由於突出的健康辦公表現，集團被北京中外企業人力資源協會聯合主辦的《2017年中國最佳健康僱主》評選為「最佳辦公空間」獎的殊榮，並成為該獎項的唯一獲得者。

2017年7月，本集團在北京遠洋盈創健康產業園舉辦「和你一起·讓健康綻放」的品牌發佈會，暨遠洋健康生活季&遠洋益跑啟動活動，並開啓了一系列健康活動。這其中，有24座城市遠洋人共同參與的集團成立24周年慶全員樂健行活動，也有半年時間內集結3,749名員工、客戶及合作伙伴參與的「遠洋益跑」；有特邀媒體共同狂歡的集團上市十周年慶典的「足球之夜」，也有為業主舉辦的為期近2個月的「遠洋會杯」足球聯賽……這些活動都在努力使健康在遠洋逐漸成為一種全民文化。



全民公益，助力社區參與和發展

2017年是遠洋集團發展全民公益、助力社區發展的突破性一年。在遠洋之帆公益基金會的持續支持下，越來越多遠洋人參與到全民公益中，他們還帶動了親朋好友、客戶、伙伴甚至陌生人加入到公益事業當中。一年中，集團完成了重病患者救助、抗戰老兵健康醫療、兒童自信培養、民族文化傳承、城鄉交流、公民教育，以及公眾運動健康等多個社會發展議題。

2017年度，集團通過全民公益的倡導、項目間的有機聯結，共直接帶動5,211位志願者付出了46,364小時的志願服務。



責任價值鏈倡導

對內，集團除了主動聯動企業內外資源參與公益項目外，還積極營造責任風尚氛圍，鼓勵個人及團隊的公民責任履行，並通過頒發「社會責任風尚獎」對其中表現優秀的個人和團體予以嘉獎。在該獎項連續頒發的五年裡，湧現了一批又一批將工作與社會責任履行有機結合，並帶動各相關方參與的優秀個人和團體。

對外，集團結合自身優勢，在「建築·健康」理念的引導下，積極推動同行業、合作伙伴共同創造健康價值。針對業界同行，集團代表在各大行業會議上持續推動國內的健康建築發展。在由中國房地產業協會組織的「2018年房地產市場形勢報告會暨全國一級資質房地產開發企業座談會」上，集團董事局主席李明先生作為唯一受邀的房地產企業代表，以「建築·健康」為主題，與在場部委領導、專家、業界分享了遠洋落地實施WELL健康建築標準過程中的實踐和心得。

更多相關信息可查閱《遠洋集團2017年度可持續發展報告》，該報告將於2018年6月30日或前後於香港聯合交易所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)發佈。

業務概覽

聚焦開發主業 培育協同新業







远洋地产

SINO-OCEAN REAL ESTATE 远洋地产

远洋地产是健康生活的营造专家，致力於通過健康的產品與服務，為客戶打造健康生活的美好家園。

住宅開發業務始終是遠洋集團規模增長的核心動力。

遠洋堅持聚焦「經濟持續增長、人口匯聚力強」的城市群，並以戰略核心城市為原點，以點帶面實現城市深耕，成功布局京津冀、長三角、長江中游、珠三角、成渝等國家重點規劃發展的城市群，遠洋地產品牌的知名度在中國與日俱增，山水系、萬和系、春秋系等已經成為家喻戶曉的中高端住宅產品品牌。

共享生活



健康

品質



專注



項目分佈圖

業務分布於國內30餘個城市，
遍布中國內地高速發展的一、二線城市區。

京津冀地區

北京、天津、石家莊、張家口、廊坊

總樓面面積：19,217,000 平方米
總土地儲備：14,882,000 平方米

項目數目：**48**

珠三角地區

廣州、深圳、中山、佛山、香港

總樓面面積：8,080,000 平方米
總土地儲備：4,856,000 平方米

項目數目：**23**

成渝地區

成都、重慶、昆明

總樓面面積：2,535,000 平方米
總土地儲備：1,972,000 平方米

項目數目：**9**

長三角地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、嘉興

總樓面面積：3,887,000 平方米
總土地儲備：2,810,000 平方米

項目數目：**22**

長江中游地區

武漢、合肥、長沙、黃山、南昌

總樓面面積：4,609,000 平方米
總土地儲備：4,067,000 平方米

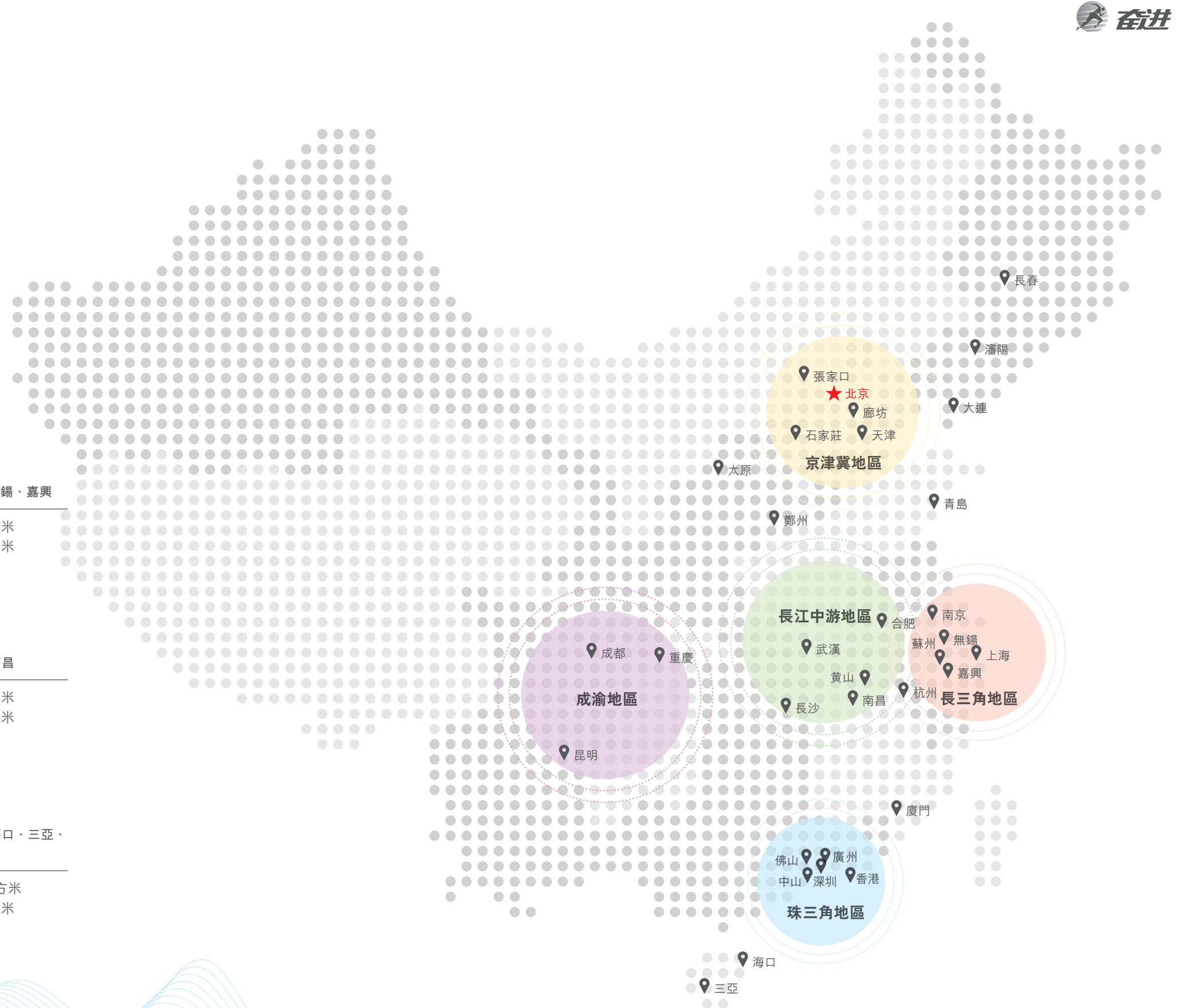
項目數目：**9**

其他地區

瀋陽、大連、長春、青島、海口、三亞、
太原、鄭州、廈門

總樓面面積：10,194,000 平方米
總土地儲備：5,501,000 平方米

項目數目：**22**



遠洋地產

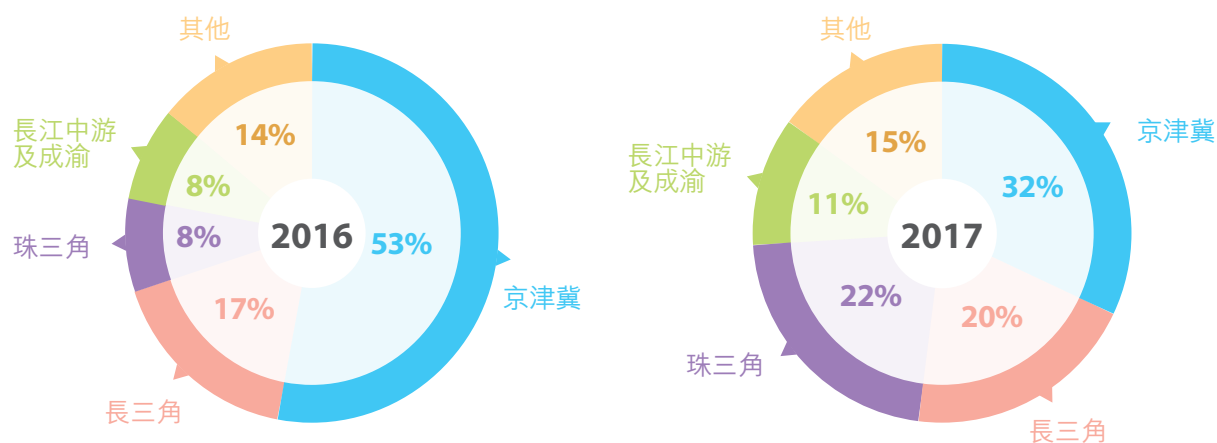
布局更加均衡

協議銷售額京津冀佔比由去年的53%下降至32%，長三角、珠三角、長江中游及成渝佔比分別為20%、22%和11%。

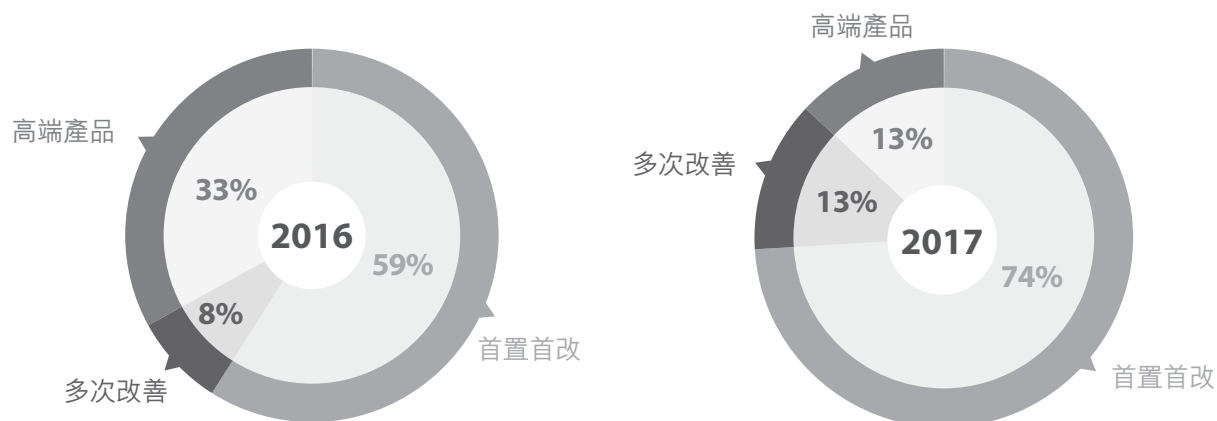
結構顯著優化

協議銷售額首置首改類佔比達74%，同比升15個百分點，適銷快周轉類產品大幅增加。

各區域分佈如下：



各產品類型分佈如下：



• 以營業額統計

產品線規劃及推廣應用

集團經過多年的積累，逐漸形成適應不同客戶需求的產品線，例如滿足首置首改客戶的山水系產品線，滿足改善類需求的萬和系產品線，滿足高端客戶的天著系產品線等；

同時，集團2017年大力推廣產品標準化工作，其中山水系標準化產品已經覆蓋19個城市大多數快周轉類產品。



山水系產品線



萬和系產品線



天著系產品線

2018產品線深化提升及迭代更新

山水系產品線應用

將17年完成的山水系產品線成果在18年新獲取項目上全面推廣應用，並迭代更新；

Loft及改善類產品線研發

推進並完善Loft及改善類產品線研發；

各類專項研發

加強精裝修、裝配式、智能化、園林景觀等專項研發及推廣力度，全面提升產品力。

◎ 山水系產品線



中山遠洋繁花里



廣州遠洋天驕

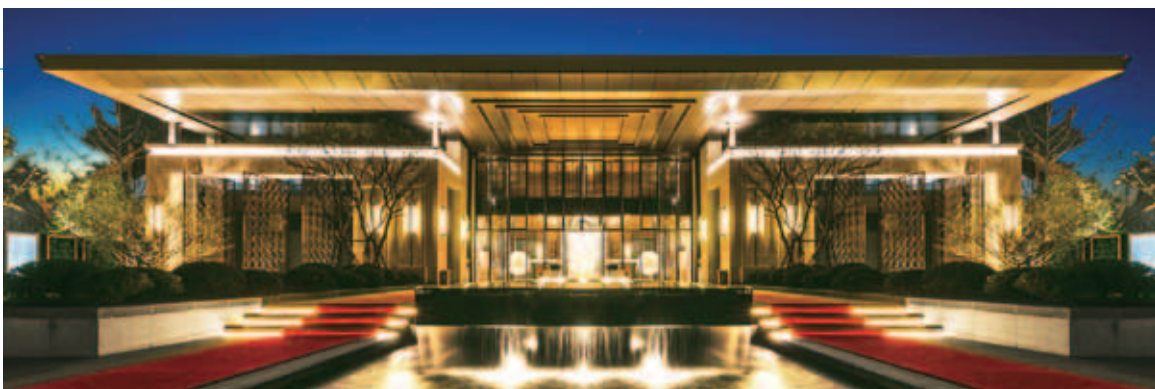
◎ 萬和系產品線



天津遠洋琨庭



瀋陽遠洋大河宸章



杭州上塘宸章

◎ 天著系產品線



北京遠洋天著春秋



北京遠洋天著



遠洋商業

SINO-OCEAN COMMERCIAL PROPERTY 遠洋商業

遠洋商業以「綜合體、寫字樓」作為戰略性發展品類，尋求新的跨越式發展，涉足城市綜合體、城市社區集中商業、寫字樓等業務，擁有完善的內部管理體系和專業的招商、建設、營運等團隊。

寫字樓物業重點將加強「北上廣深」等一線核心城市的高端項目的投資持有；城市綜合體業務將重點推進一步一線城市，以及部分有潛力、經濟領先的二線城市的中高端城市項目投資、開發、運營。

開發

活力

融合



洞察

點亮城市



遠洋商業



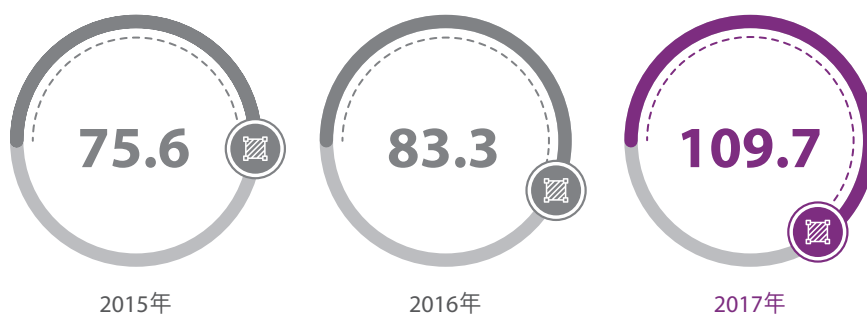
在營
面積**110**萬平方米



推進
輕資產模式

- 發展業態涉足寫字樓、城市綜合體、社區零售物業等業務
- 布局一線和核心二線城市
- 未來儲備項目位置優越

在營面積(萬平方米)分析如下：



北京麗澤商務區項目

◎ 寫字樓及零售物業



北京遠洋國際中心



北京遠洋光華國際



北京遠洋未來廣場



北京遠洋大廈

◎ 綜合體



北京頤堤港



成都遠洋太古里

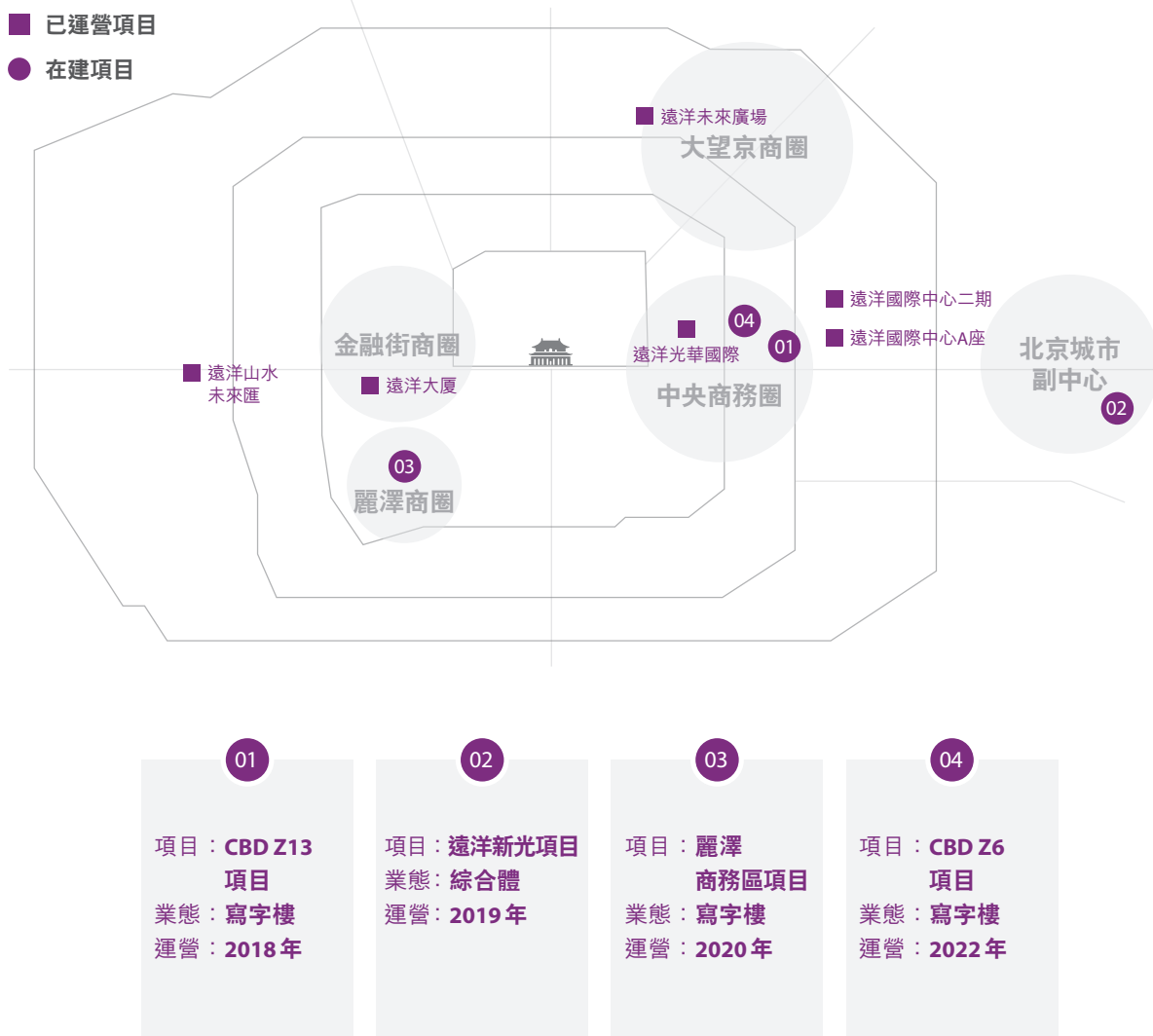


杭州樂堤港

◎ 持有物業在建項目

展望2018-2022年，公司將陸續推有多個位於北京核心商務圈的寫字樓、綜合體項目。

公司將繼續堅持投資標準，抓住收併購機會，獲取更多優質資產，預計2022年權益租金收入將達40億元。



◎ 持續深耕聯合辦公市場 加強與 WeWork 合作

2017 年上半年，遠洋集團與 WeWork 在遠洋投資物業（遠洋商業大廈，遠洋光華國際和遠洋國際中心）的合作項目陸續開業，開業短短時間內，三個合作項目均迅速達到滿租狀態。通過 WeWork 成熟的運營模式，遠洋自持物業實現了資產價值提升。

2017 年下半年，遠洋集團與 WeWork 聯手簽約北京坊及百富國際大廈，實現了在第三方物業合作的新模式，未來通過這種商業模式進一步加快與 WeWork 在聯合辦公行業的發展速度，實現市場佔有率的提升，並達到雙贏。



2017年12月6日上午，遠洋集團攜手WeWork於北京坊勸業場，與北京大柵欄永興置業有限公司舉行盛大簽約儀式，WeWork正式進駐北京坊。



WeWork (遠洋商業大廈) 延安東路店



遠洋服務

SINO-OCEAN SERVICE 遠洋服務

客戶服務業是遠洋「五元業務」之一，構成集團尋求戰略轉型及利潤增長的重要板塊。目前，遠洋的客戶服務業涵蓋養老、物業管理、O2O、資產托管、工程服務、倉儲服務、餐飲等業務板塊。

遠洋以國家大力促進服務業發展為契機，通過傳統客戶服務業升級、新型客戶服務業創新、養老產業及養老物業布局，探索客戶服務業業務的發展之路，提供房地產住宅、商用物業產品主要客戶相關聯的消費服務、生活商務服務、養老服務、互聯網創新服務等方面的業務類型。

養老服務

倉儲服務

醫療健康

智慧社區

物業管理



長租公寓

工程服務

餐飲服務

社區O2O



遠洋服務

客戶服務業涵蓋物業管理、養老服務、長租公寓、智慧社區、社區 O2O、工程服務、倉儲服務、餐飲服務等業務板塊。



椿萱茂

椿萱茂是遠洋國際化養老服務品牌，面向全齡老年群體，提供全方位養老服務。

國際標準服務體系 引領中國養老品質
致力打造樂享 365 服務體系，讓長輩們快樂地享受在這裡度過的每一天。

全週期 3C 產品線 定制長者生活樂園
打造 CLRC 長者社區，CB 老年公寓，CC 照料中心的 3C 產品線，提供全生命週期的各層級服務。

椿萱茂落地全國綻放每一城
目前，椿萱茂已在北京、上海、廣州、武漢、成都、蘇州、杭州、南京、天津、大連、三亞、海口等全國落地生根。



北京雙橋店



北京亦莊店



北京青塔店



北京北苑店



北京玉蜓橋店



上海虹灣項目



廣州興業店

遠洋億家

國家首批一級資質物業管理企業。自1997年成立首家物業公司以來，遠洋億家歷經21年的發展，服務項目198個，服務面積約4,500萬平方米，項目分布全國25個城市，客戶數量約80萬，員工人數超過12,500人。

位列中國物業服務百強企業服務質量TOP10第6位、中國物業服務百強第十五強。



邦舍

邦舍是遠洋服務旗下長租公寓品牌，運用包租及托管方式獲取資產，進行二次改造重新定位產品，為產品植入新的元素，賦予二次生命。

邦舍通過產品標準化、服務品牌化、居住社交化的運營方向打造一個新精英立體生活圈，通過「產品+服務」的模式，提升客戶的居住體驗，以文化活動影響社群，增強客戶粘性，實現資產穩定收益及資產升值目的，並為客戶提供新的穩定居所。

邦舍品牌已在、北京、深圳、廣州、杭州及大連落地運營。





遠洋資本

SINO-OCEAN
CAPITAL

遠洋資本

遠洋將充分把握機遇，以資本投資獲利為目標，吸引社會金融資本，謀求與股東的戰略聯動，共同進行地產投資、股權投資、資產管理、海外投資及其他。在獲取投資收益同時，實現與遠洋實業運營資金與業務的價值協同。

地產投資

戰略聯動



股權投資

資產管理



海外投資



遠洋資本



地產投資

以銷售型住宅為支柱，並戰略發展辦公樓、物流地產、數據地產、養老地產、長租公寓、商業地產和存量物業改造增值



股權投資

深耕四大行業：大數據、大健康、大物流、大環保
關注四大領域：新教育、新文化、新地產、新金融
投資階段：成長期、成熟期



資產管理

在提供房地產金融服務的同時，為客戶提供房地產項目從「前期定位、設計規劃、工程建設、成本管理」，到「產品銷售、整體招商及後期資產經營管理」等全週期、全鏈條、全專業服務



海外投資及其他

著眼於北美、歐洲、澳大利亞等地的重點城市及香港地區

以持有型物業投資為主業

參股創新公司及資產管理公司

◎ 地產投資



上海·遠洋商業大廈



上海·大寧國際廣場



北京·鑽石大廈

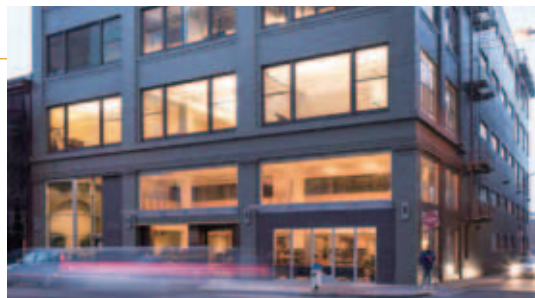


天津·汽車世界

◎ 海外投資及其他



瀋陽·百利保大廈



三藩市·WeWork 寫字樓

◎ 股權投資



2015年10月，認購中國華融股份，成為其H股IPO最大基石投資者。



2016年11月，認購香港上市公司首創鉅大有限公司定向增發股份，成為第二大股東。



2016年7月，認購中國物流資產股份，成為其H股IPO基石投資者。



2017年1月，投資九曳供應鏈。



2017年5月，投資鄭明現代物流。



2017年12月，對美中宜和投資。



遠洋營造

SINO-OCEAN CONSTRUCTION 遠洋營造

遠洋營造是遠洋集團旗下的業務服務品牌，以專業開發能力為依託，專注於產品實現和內部業務協同，是集團業務各項競爭力的基礎，是未來集團主要業務之一。

以匠人匠心、技術積累為基礎；以標準管理、資源協同為手段；以質造健康匠築，創領人居環境升級為願景；以專業進步、創造價值為使命。用匠心落地產品委託，以專業營造土地價值。

建築施工

設計研發

裝飾裝修

園林景觀

產品設計管理

規劃設計



遠洋營造



產品營造
中心

承擔產品實現、向客戶兌現
品質與價值承諾的主力軍
包括各區域 11 個產品營造
中心

設計院

遠洋全系列產品線的設計
研發機構
包括建築設計院和景觀規劃
設計院

專業公司

通過專業人才集聚及能力打
造夯實營造專業實現基礎
包括遠洋建設、遠洋園林、
遠洋機電

推行「建築·健康」理念 追求健康的產品和生活，打造健康的服務

2016年，遠洋集團宣佈開啓健康生活時代，廣泛應用WELL建築標準，將「健康」打造為遠洋的產品標籤。2017年，一年過去了，健康建築的願景正在變成現實，一系列成果也在逐漸落地。

在項目落地實踐方面，遠洋集團已在全國19個項目中應用WELL建築理念，總計達到130萬平方米，這些項目遍及各個區域，涵蓋住宅、商業、寫字樓等各種業態；另外，同時在進行的還有包括公寓和養老服務在內的健康建築探索等。目前，廣州遠洋天驕項目已獲WELL金級認證，另包括北京天著春秋、上海萬和四季等在內的8個項目也已獲得WELL預認證。





2017年2月，WELL人居實驗室於北京遠洋盈創健康產業園的奠基儀式



2017年底，廣州遠洋天驕項目進行了WELL認證過程中的最後一環——嚴苛的官方性能驗證。2018年1月13日，項目收到IWBI官方賀信，首批七棟樓全部達標，成為全球首例獲得WELL MFR（多用戶住宅）金級認證項目。遠洋天驕是遠洋集團落子廣州的第一個項目，同時也是遠洋第一個申請WELL認證的住宅項目，經過不懈的努力獲得最終認證，意味著遠洋的健康住區不只是獲得了業主認可，在國際專業層面更是得到了極大的肯定。



遠洋健康建築研發中心作為遠洋集團旗下，中國首家引入並推廣 WELL 建築標準的研究型技術團隊，始終著力於健康建築的相關研發工作。編制並迭代包括健康建築落地措施、健康景觀5H體系、健康精裝 W.E.R. 體系、分產品線智能化 4S+W 體系、健康材料庫等相關成果，以促進健康建築在遠洋快速落地，使遠洋集團成為健康建築領域的先行者。

董事及高級管理層簡介



執行董事 李明先生

李明先生，54歲，本公司董事局主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席及投資委員會主席。1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月起任行政總裁，2010年3月起至今任董事局主席。李先生亦兼任本公司多家附屬公司及項目公司的主席、法定代表人、董事或總經理。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗，現時主要負責本公司整體經營管理以及發展戰略的實施。於2013年8月，李先生獲委任為盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋投資」)的非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席，該公司為本公司的間接附屬公司並於聯交所上市。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國房地產業協會副會長兼商業和旅遊地產專業委員會主任，英國皇家特許建造學會會員及專業資格高級工程師。李先生曾任中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員以及北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，並曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。李先生於1985年7月畢業於吉林工業大學汽車運輸專業，獲工學學士學位；1996年4月畢業於中國社會科學院研究生院法學系民法專業；1998年5月畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。



執行董事 李虎先生

李虎先生，46歲，本公司執行董事、董事局投資委員會委員及執行總裁。李先生於2016年3月加入本集團，曾任本公司副總裁，2018年1月起任執行總裁。2013年6月至2016年4月擔任中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽保險集團」)投資管理部副總經理，在投資管理、資本運營方面擁有豐富經驗。李先生現時主持本公司整體經營管理工作，並主要負責本公司投資管理、資本運營及資產管理等工作。李先生1994年畢業於西安統計學院國民經濟管理專業，獲得學士學位。李先生由本公司主要股東中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)提名。



執行董事 王葉毅先生

王葉毅先生，47歲，本公司執行董事、董事局投資委員會委員。王先生於2016年3月加入本集團。王先生於銀行業及保險業擁有豐富經驗。現任武漢當代科技產業集團股份有限公司執行總裁。王先生曾擔任聯交所上市公司中國物流資產控股有限公司非執行董事以及本公司主要股東安邦保險集團股份有限公司(「安邦」)行政總裁。彼為浙江大學應用心理學專業博士，亦為一名高級經濟師。



執行董事 沈培英先生

沈培英先生，56歲，本公司執行董事、財務總監。2007年5月加入本集團。沈先生亦於2007年5月至2014年3月期間作為本公司公司秘書。沈先生現為盛洋投資執行董事及首席執行官，亦擔任本公司多家附屬公司及項目公司的法定代表人及董事。沈先生主要參與本公司整體經營管理，負責本集團海外業務開拓，負責並主持盛洋投資全面工作。沈先生目前為全國工商聯房地產商會香港及國際分會有限公司的董事、執行委員會義務財政兼財務委員會主席。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年獲得香港大學法律文憑。沈先生為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。



執行董事 溫海成先生

溫海成先生，48歲，本公司執行董事、執行總裁，並擔任多家附屬公司及項目公司的法定代表人及董事。溫先生於2009年1月加入本集團。曾任本公司副總裁，2018年1月起任執行總裁。溫先生亦曾任中國建築股份有限公司建築事業部總經理，在工程建設及項目管理方面擁有豐富經驗。溫先生現時協助主持本公司整體經營管理工作，主要負責本公司非開發類業務運營、綜合協調以及風險管理工作，並主持董事局日常工作。溫先生於1992年7月獲得重慶建築工程學院工學學士學位，1999年6月獲得重慶建築大學工學碩士學位，2007年12月獲得重慶大學管理學博士學位，並於2016年9月獲得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。溫先生為英國皇家特許建造師、教授級高級工程師。



執行董事 李洪波先生

李洪波先生，50歲，本公司執行董事、董事局投資委員會委員及副總裁，並兼任資產管理中心總經理。2006年出任本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司財務部總經理，自2015年至2017年6月期間擔任本公司總裁助理。亦擔任本公司多家附屬公司及項目公司董事，自2010年10月起獲委任為盛洋投資非執行董事。李先生於會計有超過20年經驗，現時主要參與本公司的整體經營管理，負責本公司財務管理工作並主持本公司資產管理工作。李先生於1989年7月獲得西安公路交通學院（現稱長安大學）工學學士學位，於2011年10月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。



非執行董事 趙立軍先生

趙立軍先生，55歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。趙先生於2016年10月加入本集團。彼擔任中國人壽副總裁。彼此前歷任中國人壽保險集團財務總監兼財務部總經理等職務。趙先生於1987年畢業於安徽財貿學院會計學系工業會計與財務專業，獲得學士學位；2010年畢業於清華大學，獲得高級管理人員工商管理碩士學位，趙先生是高級會計師。趙先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 姚大鋒先生

姚大鋒先生，55歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。姚先生於2016年3月加入本集團。姚先生於銀行業及保險業擁有豐富經驗，曾於安邦財產保險股份有限公司及安邦人壽保險股份有限公司擔任多個職務。現任安邦董事及副總裁、中國民生銀行股份有限公司(聯交所及上海證券交易所上市公司)之非執行董事、金地(集團)股份有限公司(上海證券交易所上市公司)之董事以及Tong Yang Life Insurance Co., Ltd.(韓國證券交易所上市公司)之董事。彼為新加坡國立大學公共行政管理碩士，高級經濟師。姚先生由本公司主要股東安邦提名。



非執行董事 方軍先生

方軍先生，50歲，本公司非執行董事，於2017年10月獲委任為董事局投資委員會委員。方先生於2014年5月加入本集團。擁有博士學位、高級經濟師職稱。方先生現為中國人壽保險(海外)股份有限公司執行董事、副總裁。此前擔任中國人壽保險(集團)公司投資管理部總經理等職務。彼亦曾任中信證券股份有限公司(聯交所及深圳證券交易所上市公司)非執行董事。方先生於1991年畢業於中國人民大學，獲法學學士學位；並分別於1996年、1999年獲中國社會科學院研究生院法學碩士學位及管理學博士學位。方先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 上官清女士

上官清女士，44歲，本公司非執行董事。上官女士於2016年3月加入本集團。上官女士曾於安邦財產保險股份有限公司、安邦人壽保險股份有限公司及和諧健康保險股份有限公司擔任多個職務。現任安邦資產管理有限責任公司董事長及金融街控股股份有限公司(深圳證券交易所上市公司)之董事。彼為中歐國際工商學院工商管理專業碩士研究生畢業。上官女士由本公司主要股東安邦提名。



獨立非執行董事 韓小京先生

韓小京先生，63歲，本公司獨立非執行董事、董事局薪酬委員會主席及提名委員會委員。韓先生於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創始合夥人，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25年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生現時亦擔任聯交所上市公司遠東宏信有限公司獨立非執行董事。並分別自2014年2月起擔任深圳證券交易所上市公司平安銀行股份有限公司獨立董事、2014年4月起擔任北京三聚環保新材料股份有限公司獨立董事、2017年12月起擔任中國航空油料集團有限公司外部董事。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和中國外運股份有限公司獨立非執行董事、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。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。



獨立非執行董事 孫文德先生

孫文德先生，59歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會、提名委員會及薪酬委員會委員。2015年12月加入本集團。孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查的經驗相當豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)工作超過17年，現為執業大律師，擅長有關證券及期貨條例、公司收購、合併及股份回購守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、證監會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、反洗錢活動的訴訟及諮詢工作。自2013年8月至2014年9月，孫先生曾擔任聯交所上市公司同方友友控股有限公司的獨立非執行董事。彼亦分別於2007年4月至2012年6月及2012年6月至2015年12月擔任聯交所上市公司美建集團有限公司的執行董事及非執行董事。孫先生自2014年7月1日起成為香港法律第112章《稅務條例》的稅務上訴委員會委員。孫先生於1996年9月獲澳洲查爾斯特大學(Charles Sturt University)頒授會計學碩士學位，且分別於2010年7月及2011年7月獲香港城市大學頒授法律博士學位及法學專業證書。孫先生於2013年2月取得香港大律師資格。彼自1998年7月起為香港會計師公會會員，並自1999年4月起為香港證券及投資學會的會員。



獨立非執行董事 王志峰先生

王志峰先生，62歲，本公司獨立非執行董事、董事局提名委員會及薪酬委員會委員。王先生於2016年3月加入本集團。現為中國農業銀行股份有限公司（「農行」，連同其附屬公司為「農行集團」）總行退休幹部。王先生於1978年8月加入農行集團，並擁有逾37年的金融及管理經驗。王先生曾先後擔任農行大連市分行行長、黨委書記，農銀金融租賃有限公司監事長。王先生自2014年10月起獲委任為大連港股份有限公司（聯交所上市公司）之獨立非執行董事。彼畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，研究生學歷，高級經濟師。



獨立非執行董事 靳慶軍先生

靳慶軍先生，60歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會及投資委員會委員。靳先生於2016年3月加入本集團。現任北京市金杜律師事務所資深合夥人，主要執業領域包括證券、金融、投資、公司、破產、及其相關涉外法律事務。靳先生於2017年獲委任為天津銀行股份有限公司（聯交所上市公司）及中發展控股有限公司（聯交所上市公司）之獨立非執行董事，彼現亦擔任時代地產控股有限公司（聯交所上市公司）及國泰君安證券股份有限公司（聯交所及上海證券交易所上市公司）之獨立非執行董事、康佳集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）之董事，以及招商銀行股份有限公司（聯交所及上海證券交易所上市公司）之外部監事。靳先生曾擔任金地（集團）股份有限公司（上海證券交易所上市公司）獨立董事、天津長榮印刷設備股份有限公司（深圳證券交易所上市公司）之獨立董事及中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司（聯交所及深圳證券交易所上市公司）之獨立非執行董事。彼畢業於中國政法大學法學專業，碩士學歷。



獨立非執行董事 林倩麗女士

林倩麗教授，62歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會主席及投資委員會委員。2017年8月加入本集團。現任新經濟思維研究院資深顧問，彼於2015年至2017年6月起被任命為武漢學院校監兼校董，2018年起擔任武漢學院校董及教育戰略委員會主席。林教授於2010年3月至2014年2月擔任香港理工大學副校長（國際事務及行政教育）及會計學講座教授，並於1994年成為首位在香港獲香港中文大學會計學博士的學者。林教授是中國教育部委聘於廈門大學的首位會計學長江講座教授。彼亦出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授，並於2007年至2008年獲美國麻省理工大學Sloan管理學院委任為訪問學者。林教授於2008年至2014年曾擔任香港特區政府研究資助局成員，並於2008年至2013年擔任大學教育資助委員會委員。林教授於2001年至2004年期間擔任香港會計師公會理事，其間亦擔任香港會計師公會企業管治委員會副主席。林教授於2005年至2014年曾出任聯交所上市公司中電控股有限公司的獨立非執行董事。林教授於2005年至2011年曾出任中國萬科企業股份有限公司（當時為深圳證券交易所上市公司，亦自2014年起一直在聯交所上市）的獨立非執行董事，亦曾於2011年至2013年擔任該公司的顧問。他是香港會計師公會資深會員、英屬哥倫比亞特許專業會計師公會（前稱英屬哥倫比亞特許會計師公會）特許專業會計師和特許會計師、特許秘書及行政人員公會資深會員、香港特許秘書公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及英格蘭和威爾士特許會計師協會會員。

高級管理層

◎ 諶祖元先生

諶祖元先生，56歲，本公司執行總裁。2003年2月加入本集團。諶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工作，負責集團開發類業務運營工作及相關各項目、各區域的綜合協調，負責集團重大項目的開拓及綜合協調。諶先生於1983年7月畢業於湖南大學，獲工業及民用建築學士學位，於2006年9月畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

◎ 崔洪杰先生

崔洪杰先生，45歲，本公司副總裁，並兼任產品營造事業部總經理。1996年8月加入本集團。崔先生擁有20多年地產行業開發運營和工程建設經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，負責集團產品及其設計、工程、成本、品質、安全等管理工作。崔先生於北京工業大學獲得結構工程碩士，RICS特許測量師學會會員。

◎ 陳偉先生

陳偉先生，33歲，本公司副總裁，並兼任開發事業一部總經理。2006年7月加入本集團，歷任本公司開發管理部總經理、天津公司總經理、開發事業一部總經理及總裁助理等職務。陳先生現時主要參與本公司的整體經營管理並主持本公司營銷管理工作和開發事業一部管理工作。陳先生於2006年獲得清華大學房地產經營管理碩士學位。

◎ 王洪輝先生

王洪輝先生，38歲，本公司副總裁，並兼任資本運營事業部總經理。2005年7月加入本集團，歷任本公司北京地區投資負責人、秘書行政部總經理、總裁管理中心總經理、資本運營事業部總經理及總裁助理等職務。王先生現時主要參與本公司的整體經營管理，主持本公司具體投資管理、資本運營等工作並負責本公司投資者關係、企業融資工作。王先生於2002年畢業於中國人民大學，獲房地產經營管理學士學位、於2004年畢業於中國社會科學院，獲區域經濟碩士學位。

◎ 楊德勇先生

楊德勇先生，43歲，本公司副總裁，並兼任客戶服務業事業部總經理。2007年4月加入本集團，歷任本公司中山(深圳)公司總經理、客戶服務業事業部總經理及總裁助理等職務。楊先生現時主要參與本公司的整體經營管理，負責物業管理、養老產業等客戶服務業業務以及本公司人力資源管理、行政綜合管理等工作。楊先生1995年畢業於中國人民大學，獲勞動經濟學士學位、2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位、2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。

◎ 丁暉先生

丁暉先生，42歲，本公司副總裁，並兼任商業地產事業部總經理。2002年8月加入本集團，歷任本公司北京遠豪公司總經理、開發管理部總經理、經營管理中心總經理、商業地產事業部總經理及總裁助理等職務。丁先生現時主要參與本公司的整體經營管理，負責商業地產、寫字樓等不動產業務及綜合協調並協助負責產品相關工作。丁先生1996年畢業於同濟大學，獲工學學士學位、2002年畢業於清華大學，獲結構工程碩士學位。

公司秘書

◎ 鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，39歲，為本公司之公司秘書。鍾先生於2015年8月加入本集團。鍾先生於企業融資及會計具有豐富經驗，主要負責本公司的企業管治與財務管理、企業融資、市場研究及分析以及協助香港的投資者關係事宜。鍾先生於2000年9月畢業於香港城市大學，獲學士學位，主修會計。他現為香港會計師公會資深會計師。鍾先生曾任職國際會計公司及於香港上市公司任職財務總監，彼於會計、財務管理、企業融資、審計及上市規則和香港法規的合規擁有逾17年經驗。

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2017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中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓開發投資營運、物業服務、社區O2O、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。本集團為中國主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本集團主要經營活動的營業額及經營業績分析載於本年報綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2017年12月31日止年度的業績分別載於本年報第120頁及第121頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.167元及截至2016年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.12元。

董事局建議於2018年5月18日(星期五)召開的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上推薦支付截至2017年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.155元，期末股息將以現金支付。期末股息須待股東於應屆股東週年大會批准。期末股息將支付予於2018年5月24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2018年5月24日(星期四)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(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2018年5月15日(星期二)至2018年5月18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2018年5月14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本年報綜合財務報表附註28。

可供分派儲備

本公司於2017年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,148百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及2017年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註26。

發行中期票據及有擔保資本證券

於2017年3月，本公司發行2017年首批中期票據（「2017年首批中期票據」），發行總額為人民幣40億元，分為兩個系列，即：(i) 為期三年，票面利率為4.77%，發行規模為人民幣20億元，及(ii) 為期五年，票面利率為5.05%，發行規模為人民幣20億元。來自發行2017年首批中期票據的所得款項淨額約為人民幣3,979,679,000元，用作償還本集團債務及本集團項目建設。

於2017年9月，本公司一家全資附屬公司（「發行人」）僅以向專業投資者發債的形式發行且由本公司無條件及不可撤回地擔保的600,000,000美元永久性次級有擔保資本證券（「資本證券」）。來自發行資本證券的所得款項淨額約為594,672,000美元（約人民幣3,881,840,000元），並已根據適用法律及法規由發行人轉借予本公司及／或其附屬公司用作一般公司用途。

發行2017年首批中期票據及資本證券之理由乃擴闊融資渠道、降低融資成本及優化債務結構。2017年首批中期票據及資本證券的詳情分別載於本年報綜合財務報表附註32及30。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註7。

貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註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本年報綜合財務報表附註40。

捐款

截至2017年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣7.46百萬元（2016年：人民幣5.44百萬元）。

業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告項下「2017年業務回顧」及「2018年公司策略」各節。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報主席報告項下「2018年市場展望」、綜合財務報表附註4及管理層討論及分析項下「其他資訊」等節。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析載於本年報第6頁之本集團財務及營運摘要中。

環境政策及表現

綠色標準在遠洋一脈相承、始終貫穿，我們嚴格履行項目環評審批程式，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價。我們高度重視綠色理念，積極推進綠色辦公管理，鼓勵員工使用樓梯，倡導使用電話和視頻會議，組織全員參加節能環保培訓。2016年遠洋開展了「健康辦公綠足跡」環保公益項目，通過加強公眾低碳意識，以對環境認真負責的態度，減少資源消耗，實現綠色減排。而於2017年，遠洋舉辦了植樹和二手物品交換等活動。業務方面領先行業打造健康綠色建築，並獲得「2017年度綠色開發競爭力30強企業」榮譽，自主研發能源管理軟體，並涉足生態教育、投資大環保領域。更多資料請見本年報的可持續發展報告內「協同保障健康綻放」一節。

與持份者關係

結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，攜手利益相關方實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對我們支持至為重要。一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現高效溝通。而且更積極採取互動溝通，除業績路演外，我們也積極創造與投資者溝通的機會，以及管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。進一步資料請見本年報「投資者關係」一節。

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。作為多年來緊跟國家政策、堅持關注民生的開發商，我們從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在深耕京津冀、發展自身市場的同時，響應國家「優先保證中低價位、中小套型普通商品住房供應」的號召，堅守開發商承諾與社會責任，為更多家庭的夢想實現而不懈努力。

眾力無敵於天下，眾智無畏於聖人。遠洋的可持續發展離不開所有員工的堅持奉獻和共同進步。於2017年，遠洋集團作為僱主獲得的獎項包括2017年度非常僱主(大街網)、2017房地產與建築行業最佳僱主(中華英才網)、2017華北區域最佳僱主30強(智聯招聘)、房地產行業最佳僱主(中國房地產行業協會&易居中國研究院)、2017最佳學習型企業獎(第10屆房地產人力高峰論壇、博志成地產研究院)等等，充分展現了遠洋僱主品牌在僱主形象、組織管理、品牌戰略、培訓發展、薪酬福利和工作環境六個維度的強大感召力量。

因為珍惜所以擁有，因為懂得所以相守。遠洋視客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。

就環境方面，除上述的「環境政策及表現」外，我們提出「健康生活家」的品牌理念，致力於為客戶提供健康綠色的生活空間，打造健康人居。進一步資料請見本年報的可持續發展報告內「健康產品」一節。

遠洋堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。我們的10,000多家合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地我們優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰採供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每倆月收集戰採合作情況反饋表，隨時了解合作夥伴的業務與發展情況。我們與多家長期合作的供應商開展企業社會責任會談，交流責任理念和責任管理模式，為各自履行社會責任開啟了新的篇章。同時我們也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴。現在，越來越多的合作夥伴加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋大家庭。

遠洋的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了遠洋資源，為集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的渠道。

遵守法律及法規

中國的房地產行業是中國法律法規和政策關注的重點行業，在土地使用權的流轉、房地產開發企業的設立、房地產項目的開發和建設、環保及外匯管制等各方面均有不同層級的法律法規的約束。本公司確認依照法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本公司已合理分配財政及人力資源（尤其是合規風控團隊的建設），確保持續符合各項法律法規及政策的要求，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好工作關係。回顧年內，盡我們所知，本公司已遵守的中國重點法律法規如下：《中外合資經營企業法》、《外資企業法》、《公司法》、《物權法》、《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》、《建築法》、《環境保護法》、《外匯管理條例》以及其他相關法律法規。

本公司亦致力遵守下列香港重點法律及法規，包括但不限於香港公司條例（香港法例第622章，「公司條例」）及上市規則，且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本集團及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

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本年報第99至110頁的企業管治報告。

本集團薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。本公司亦提供購股權及引進限制性股份獎勵計劃，以獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬待遇，為本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本年報綜合財務報表附註39中。

釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事（「董事」）。在釐定每名董事的確切薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人經驗、資格及在本公司需承擔的職責。適當之福利計劃亦提供予董事，包括購股權計劃及限制性股份獎勵計劃，與提供予本集團其他員工之福利相若。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第248頁。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日（「採納日期」）採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。除非經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。

根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本3%。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後再按季度歸屬7.5%授予股份。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人於市場以總代價約人民幣37,712,320元（包括交易成本）購入之方式，收購本公司8,344,154股股份。截至2017年12月31日止，受託人已於市場購入及以收取股份代替現金股息方式合共收購本公司131,430,859股股份，總代價約人民幣437,773,858元（包括交易成本），佔本公司於採納日期2.33%的已發行股本。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧年度內歸屬的股份數目詳情載列如下：

◎ 限制性股份

授予日期	授予股份				於2017年 12月31日 之結餘
	於2017年 1月1日 之結餘	期內 授予的股份	期內歸屬的 股份數目	期內失效的 股份數目 (附註)	
2014年3月18日	1,584,150	-	(1,579,200)	(4,950)	-
2015年3月18日	6,649,311	-	(5,318,821)	(23,352)	1,307,138
2016年3月25日	13,334,900	-	(7,753,025)	(846,087)	4,735,788
2017年3月31日	-	10,890,000	-	(60,000)	10,830,000
合計	21,568,361	10,890,000	(14,651,046)	(934,389)	16,872,926

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內934,389股授予股份於獲授人逝世或辭任時失效。

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年期直至2017年9月27日為止，惟根據購股權計劃的規定提早終止則除外。儘管購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。根據購股權計劃，董事局可向本集團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涉及的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於本報告日期股份總數的5.59%。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涉及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。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00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。

於回顧年度內，概無購股權註銷。於年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詳情如下：

	購股權 授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2017年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	於2017年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事							
李明先生	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	(6,280,000)	-
	2015年8月27日	4.04	1,800,000	-	-	-	1,800,000
	2016年4月13日	3.80	20,000,000	-	-	-	20,000,000
李虎先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
王葉毅先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
沈培英先生	2012年1月12日	3.57	2,330,000	-	-	(2,330,000)	-
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	5,000,000	-	-	-	5,000,000
溫海成先生	2012年1月12日	3.57	360,000	-	-	(360,000)	-
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	5,000,000	-	-	-	5,000,000
李洪波先生	2017年8月24日	4.70	-	2,000,000	-	-	2,000,000
	2015年8月27日	4.04	700,000	-	-	-	700,000
	2016年4月13日	3.80	4,000,000	-	-	-	4,000,000
趙立軍先生	2017年8月24日	4.70	-	500,000	-	-	500,000
	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
上官清女士	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
曾慶麟先生(於2017年 6月4日辭世)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(210,000)	140,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	(300,000)	200,000
韓小京先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	(600,000)	-
	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000

	購股權 授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2017年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	於2017年 12月31日 尚未行使 購股權數目
孫文德先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
王志峰先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	3.80	500,000	-	-	-	500,000
林倩麗女士	2017年8月24日	4.70	-	500,000	-	-	500,000
小計			53,720,000	5,000,000	-	(10,080,000)	48,640,000
僱員	2012年1月12日	3.57	24,405,672	-	-	(24,405,672)	-
	2015年8月27日	4.04	66,076,000	-	(23,314,500)	(3,080,000)	39,681,500
	2016年4月13日	3.80	139,484,000	-	(27,414,500)	(4,200,000)	107,869,500
	2017年8月24日	4.70	-	48,800,000	-	(1,600,000)	47,200,000
小計			229,965,672	48,800,000	(50,729,000)	(33,285,672)	194,751,000
合計			283,685,672	53,800,000	(50,729,000)	(43,365,672)	243,391,000

附註：

- (i) 截至2017年12月31日止年度，獲行使的購股權有50,729,000股股份，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價約為每股港幣5.06元。

於2017年8月24日授出的53,800,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣1.057621元。於釐定購股權的公平值時已採用二項模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2017年8月24日
可變因素	
— 預期波幅	37.97%
— 無風險年利率	1.295%
— 預期股息收益率	4.65%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2017年8月24日前的股份收市價為每股港幣4.06元。
- (ii) 預期波幅乃參照相關抵押品的歷史波幅釐定。
- (iii) 無風險利率乃參照年期與購股權的預期年期相對應的一般香港政府債券之收益率釐定。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

購股權價值視乎(i)有關價值所涉及之假設的主觀性及不明朗因素；及(ii)用作估計有關價值的模式的限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本報告「限制性股份獎勵計劃」一節所披露者外，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。

董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
李明先生	主席兼執行董事
李虎先生	執行董事
王葉毅先生	執行董事
沈培英先生	執行董事
溫海成先生	執行董事
李洪波先生	執行董事
趙立軍先生	非執行董事
姚大鋒先生	非執行董事
方軍先生	非執行董事
上官清女士	非執行董事
曾慶麟先生	獨立非執行董事(於2017年6月4日辭世)
韓小京先生	獨立非執行董事
孫文德先生	獨立非執行董事
王志峰先生	獨立非執行董事
靳慶軍先生	獨立非執行董事
林倩麗女士	獨立非執行董事(於2017年8月14日獲委任)

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第78至83頁。

附屬公司董事

截至2017年12月31日止年度內本公司附屬公司董事名單載於本公司網站。

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集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

獲准許的彌償條文

本公司的組織章程細則(「細則」)規定各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

董事於重大合約的權益

於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無董事於本集團業務中，且本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約一方的重大合同中直接或間接擁有重大利益。

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及根據獎勵計劃所獎勵的限制性股份外，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董事藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益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2017年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(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：

◎ 於本公司股份及股本衍生工具的相關股份中之好倉

董事名稱	權益性質	持有普通股 數目 (好倉)	購股權涉及 之相關 股份數目 (附註 i)	限制性股份 (附註 ii)	合計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明先生	酌情信託之 成立人	127,951,178 (附註 iii)	-	-	127,951,178	1.691%
	信託受益人	11,730,874 (附註 iv)	-	-	11,730,874	0.155%
	實益擁有人	3,127,000	21,800,000	3,183,326	28,110,326	0.372%
李虎先生	實益擁有人	37,500	500,000	467,500	1,005,000	0.013%
王葉毅先生	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
沈培英先生	實益擁有人	2,557,351	5,800,000	999,149	9,356,500	0.124%
溫海成先生	實益擁有人	1,572,552	7,800,000	986,285	10,358,837	0.137%
李洪波先生	實益擁有人	215,371	6,700,000	249,230	7,164,601	0.095%
趙立軍先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
姚大鋒先生	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	132,650	850,000	85,350	1,068,000	0.014%
上官清女士	實益擁有人	-	500,000	120,000	620,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	373,000	850,000	87,000	1,310,000	0.017%
孫文德先生	實益擁有人	37,500	500,000	82,500	620,000	0.008%
王志峰先生	實益擁有人	37,500	500,000	82,500	620,000	0.008%
靳慶軍先生	實益擁有人	37,500	500,000	82,500	620,000	0.008%
林倩麗女士	實益擁有人	-	500,000	-	500,000	0.007%

附註：

- (i) 該等購股權為根據購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一段。
- (ii) 該等限制性股份為根據獎勵計劃而授出。該計劃的詳情載於上文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- (iii) 該等 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iv) 該等 11,730,874 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

◎ 於相聯法團股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權涉及 之相聯法團 相關股份數目	持有相聯法團 普通股數目 (好倉)	佔相聯法團 已發行股本 總額百分比
李明先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	0.887%
沈培英先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	0.443%
			2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000 (附註i)	-	3.548%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
李洪波先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	1,000,000	-	0.222%
			2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	0.111%

附註：

- (i) 該等購股權乃於2013年8月9日根據沈培英先生與盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)訂立的服務合約條款授予沈培英先生。授予沈培英先生以認購盛洋合共4,000,000股股份的購股權已於2013年9月16日在盛洋股東批准服務合約後歸屬。認購盛洋餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)須按以下基準歸屬：各三分一的餘下購股權將分別於2013年8月9日(即服務合約年期起始日期)的第一、第二及第三週年歸屬，以致餘下購股權已於2016年8月9日全數歸屬。

除上文所披露者外，截至2017年12月31日，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其任何相聯法團(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於股份及相關股份的權益及淡倉

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2017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淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
中國人壽保險(集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.79%
安邦保險集團股份有限公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.78%
安邦資產管理(香港)有限公司(附註iii)	投資管理人	好倉	2,252,646,115	29.78%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151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。根據證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等1,352,197,115股及900,449,000股股份分別以安邦保險集團股份有限公司和安邦財產保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。安邦財產保險股份有限公司分別由安邦保險集團股份有限公司及安邦人壽保險股份有限公司持有48.92%和48.65%。安邦保險集團股份有限公司擁有安邦人壽保險股份有限公司的99.98%權益。根據證券及期貨條例，安邦保險集團股份有限公司被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 該2,252,646,115股股份由安邦資產管理(香港)有限公司管理。安邦資產管理(香港)有限公司由安邦財產保險股份有限公司全資擁有。安邦財產保險股份有限公司是安邦保險集團股份有限公司的間接附屬公司(詳情見上文附註(ii))。根據證券及期貨條例，安邦資產管理(香港)有限公司被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2017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份及相關股份中擁有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

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

競爭權益

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。於回顧年度內，本集團向五大供應商的採購額（不含土地供應）佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品為商品房，主力客戶群為一般個人購房者，客戶相對龐大。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、彼等之緊密聯繫人或主要股東於本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

關連交易及關連方交易

除綜合財務報表附註50所載獲全面豁免遵守上市規則第14A章披露規定的關連方交易外，本集團於截至2017年12月31日止財政年度內概無訂立任何關連或持續關連交易。

根據上市規則第13.21條之披露

本公司已訂立一項融資協議（「融資協議」），乃日期為2014年6月24日本金額8億美元（或其他貨幣之等值）之3年定期貸款融資。根據融資協議，倘中國人壽不再為本公司的獨立最大實益股東或不再（直接或間接）實益保持不少於本公司已發行股本的25%，即構成一項違約事件。當發生違約事件後任何時間，貸款人可(i)根據融資協議即時取消該項可用融資；(ii)宣佈所有或部分未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及／或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及／或保留任何抵押文件構成的抵押品及／或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。融資協議項下之貸款融資於2017年6月已悉數償還。

根據上市規則第13.22條的披露

於2017年12月31日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2017年12月31日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣百萬元
非流動資產	11,245
流動資產	42,256
流動負債	(29,042)
非流動負債	(20,197)
淨資產	4,262

於2017年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣2,109百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2017年12月31日的主要會計政策。

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，截至本報告日期，本公司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。

核數師

截至2017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將告退，惟符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

結算日後事項

於2018年1月25日及2018年2月9日，本公司成功發行中期票據，發行金額分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣3,000,000,000元，票面年利率分別為5.87%及5.95%，年期均為三年。

承董事局命

李明
主席

香港，2018年3月21日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2017年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

董事局及本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，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文。

李明先生出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」），雖然本公司並無根據企業管治守則條文第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。

於2017年6月4日（即當時的本公司獨立非執行董事曾慶麟先生辭世當日）至2017年8月14日（即委任林倩麗

女士為獨立非執行董事當日）期間，董事局組成不符合上市規則第3.10A條規定董事局成員最少三分之一須為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），亦不符合上市規則第3.21條規定審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。除上文所述外，董事局於回顧年度內擁有五名獨立非執行董事，即董事局成員三分之一，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。

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事局主席應出席本公司股東週年大會。由於須出席其他已預先安排的業務事宜，董事局主席兼執行董事李明先生未能出席本公司於2017年5月18日舉行的股東週年大會。

◎ 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。本公司於回顧年度內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

由主席帶領的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應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之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2017年6月30日止六個月的中期業績及截至2017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。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定、檢討及推行本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

◎ 董事局組成

於2017年12月31日，董事局由十五名董事組成，包括六名執行董事李明先生(主席)、李虎先生、王葉毅先生、沈培英先生、溫海成先生及李洪波先生，四名非執行董事趙立軍先生、姚大鋒先生、方軍先生及上官清女士，以及五名獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。

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本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

除「董事及高級管理層簡介」一節披露者外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

(i) 主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，主席與行政總裁的職責均由同一人李明先生承擔，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。董事局現時有五名獨立非執行董事及四名非執行董事。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

非執行董事的職能應包括：

- (a) 參與本公司董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會成員；及

- (d) 仔細檢查公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

本公司已收到所有獨立非執行董事即韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士根據上市規則第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，非執行董事趙立軍先生及方軍先生分別同意不收取港幣350,000元及港幣350,000元的董事袍金。

◎ 董事委任、重選及罷免

按照簽訂之聘書，所有非執行董事及獨立非執行董事初步獲委任期一年，並每年重續，且須根據細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

根據細則，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。

◎ 會議

董事局定期及在有業務需要時臨時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行五次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報告及關連方交易、建議派付或宣派股息以及討論整體策略及監控本公司的財務及經營表現。

下表載列於回顧年度內，每名董事於董事局會議、股東週年大會及股東特別大會（「股東特別大會」）的出席率：

董事	出席會議次數／舉行會議次數		
	董事局會議	股東週年大會	股東特別大會
李明先生	3/5	0/1	2/2
李虎先生	5/5	1/1	2/2
王葉毅先生	4/5	1/1	0/2
沈培英先生	5/5	1/1	2/2
溫海成先生	5/5	1/1	2/2
李洪波先生	5/5	0/1	0/2
趙立軍先生	5/5	0/1	0/2
姚大鋒先生	3/5	0/1	0/2
方軍先生	5/5	1/1	1/2
上官清女士	3/5	0/1	0/2
曾慶麟先生（於2017年6月4日辭世）	2/2	1/1	0/0
韓小京先生	5/5	0/1	0/2
孫文德先生	4/5	1/1	0/2
王志峰先生	5/5	0/1	0/2
靳慶軍先生	5/5	0/1	1/2
林倩麗女士（於2017年8月14日獲委任）	2/2	0/0	1/2

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。對於董事局委員會會議，一般發出合理通知。

董事局會議的議程待諮詢主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。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。

記錄考慮事宜詳情及所得決定的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由本公司公司秘書（「公司秘書」）保管，可供任何董事於任何合理時間內在發出合理通知後公開查閱。

所有董事均可及時全面地瞭解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

倘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，而出席該董事局會議的獨立董事及其聯繫人於交易中並無重大權益。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。

◎ 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瞭解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

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，以求確保彼等正確瞭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相關研討會及課程。

全體董事均瞭解到持續專業發展的重要性，並致力於參與適合的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。各董事所接受培訓的記錄由公司秘書保存及更新。

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
李明先生	A/B/C
李虎先生	A/C
王葉毅先生	C
沈培英先生	A/C
溫海成先生	A/C
李洪波先生	A/C
趙立軍先生	A/C
姚大鋒先生	A/C
方軍先生	A/C
上官清女士	A/C
韓小京先生	C
孫文德先生	A/B/C
王志峰先生	C
靳慶軍先生	A/B/C
林倩麗女士	B/C

A: 出席研討會、會議及／或論壇

B: 在研討會中或論壇中作演講

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料。

◎ 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。於回顧年度，本公司董事及高級職員並無遭受索償。

董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會、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）可諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

下表載列於回顧年度內，每名董事局委員會成員於董事局委員會會議的出席率：

董事	出席會議次數／舉行會議次數			
	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	投資委員會 會議
李明先生	-	-	0/2	1/1
李虎先生	-	-	-	1/1
王葉毅先生	-	-	-	1/1
李洪波先生	-	-	-	0/1
趙立軍先生	2/2	-	-	-
姚大鋒先生	1/2	-	-	-
方軍先生	-	-	-	1/1
曾慶麟先生（於2017年6月4日辭世）	1/1	-	-	0/0
韓小京先生	-	3/3	2/2	-
孫文德先生	2/2	3/3	2/2	-
王志峰先生	-	3/3	2/2	-
靳慶軍先生	2/2	-	-	1/1
林倩麗女士（於2017年8月14日獲委任）	1/1	-	-	1/1

◎ 審核委員會

自曾慶麟先生於2017年6月4日辭世及林倩麗女士於2017年8月14日獲委任為本公司審核委員會(「審核委員會」)的成員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生、趙立軍先生及姚大鋒先生。林倩麗女士擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。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。彼等之書面職權範圍於2017年10月13日獲修訂，並載於本公司及聯交所網站。

審核委員會於回顧年度內共舉行兩次會議。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，包括但不限於國家宏觀政策對房地產公司的影響、貨幣風險、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2017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；
- (vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足；及
- (vii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

◎ 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)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(薪酬委員會主席)、孫文德先生及王志峰先生。

薪酬委員會的主要職責為就薪酬政策向董事局提出推薦意見及建議；透過參照董事局不時通過的公司目標及按現行市場狀況，檢討及批准按本公司業績和表現而釐訂的薪酬。

薪酬委員會按董事局委派之職責釐定執行董事及高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金。薪酬委員會之書面職權範圍於2017年10月13日獲修訂，並載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2016年12月31日止年度的人工成本報告及截至2017年12月31日止年度的人工成本預算案；
- (ii) 審閱及批准有關截至2017年12月31日止年度高級管理層薪酬待遇報告；
- (iii) 審閱及批准根據獎勵計劃建議授出之限制性股份；
- (iv) 審閱及批准根據購股權計劃授出購股權的建議；
- (v) 審閱及批准採納新購股權計劃的建議；及
- (vi) 向董事局建議執行董事及非執行董事的薪酬。

董事薪酬根據彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註52(a)。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至港幣 4,000,000 元	-
港幣 4,000,001 元至港幣 5,000,000 元	5
港幣 5,000,001 元至港幣 6,000,000 元	-
港幣 6,000,001 元至港幣 7,000,000 元	-
港幣 7,000,001 元至港幣 8,000,000 元	-
港幣 8,000,001 元至港幣 9,000,000 元	1
港幣 9,000,001 元或以上	-

◎ 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)由四名成員組成，分別為執行董事李明先生以及三名獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生及王志峰先生。李明先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，提名委員會召開會議，並向董事局提交有關報告。提名委員會之書面職權範圍於2017年10月13日獲修訂，並載於本公司及聯交所網站。

提名委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及建議董事局及委員會的架構、人數及組成；
- (ii) 審閱潛在人選的履歷資料及評估適合程度，並向董事局提出建議；
- (iii) 審閱及推薦董事根據細則輪值退任；及
- (iv) 審閱人力資源管理及員工發展系統。

◎ 提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，故董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括技能、經驗、知識、專門知識、文化、獨立性、年齡及性別。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。提名委員會將不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出採納建議。

提名委員會將每年匯報董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。於本報告日期，董事局由十五名董事組成，其中兩名乃女士。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、國籍、專業背景及技術而言。

◎ 投資委員會

自曾慶麟先生於2017年6月4日辭世，以及林倩麗女士及方軍先生分別於2017年8月14日及2017年10月28日獲委任為本公司投資委員會(「投資委員會」)成員後，投資委員會由七名成員組成，包括四名執行董事，即李明先生、李虎先生、王葉毅先生及李洪波先生，一名非執行董事方軍先生，以及兩名獨立非執行董事靳慶軍先生及林倩麗女士。李明先生為投資委員會主席。投資委員會須於任何委員會成員提出要求時召開會議，投資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，費用由本公司承擔。

投資委員會的主要職責為就本集團的投資策略作出審閱，及研究預期重大投資項目並作出決定。投資委員會之書面職權範圍於2017年10月13日獲修訂，並載於本公司及聯交所網站。

◎ 公司秘書

公司秘書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。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則。於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

◎ 問責及審核

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，加上按法定要求披露所規定的資料。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2017年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第113至117頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理及內部監控致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及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。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含(其中包括)相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕資料，以及風險管理程序。董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險管理部門獨立執行。彼等每年就(其中包括)重要發現及內部審核、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告兩次。審核委員會會議之會議記錄之副本將呈交董事局會議以供考慮。董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統已有效執行。此外，董事局最少每年審查本公司會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算；本集團風險管理及內部監控系統有效性之審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

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」)。羅兵咸永道負責審核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核外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2017年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2017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酬金分別為人民幣8.8百萬元及人民幣2.8百萬元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱。

憲制性文件

根據於2017年10月13日舉行的股東特別大會上所通過的特別決議案，董事局採納新組織章程細則，代替舊有組織章程細則。新組織章程細則使本公司能：

- (a) 使組織章程細則與公司條例及上市規則項下的現有條文及規定一致；
- (b) 提升行政效率及方便董事局進行決策程序；及
- (c) 反映本公司由2016年5月26日起將英文名稱由「Sino-Ocean Land Holdings Limited」改為「Sino-Ocean Group Holding Limited」及將中文名稱由「遠洋地產控股有限公司」改為「遠洋集團控股有限公司」(誠如本公司日期為2016年6月8日的公告披露)。

組織章程細則之修訂詳情載於日期為2017年9月12日的通函，組織章程細則的更新版本已載於本公司及聯交所網站。

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，是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或股東特別大會視為重要事件，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或股東特別大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。

股東週年大會及股東特別大會通告詳細說明大會的地點、日期及時間以及(若為特別業務)該等業務的一般性質，該通告應分別於大會前最少20個完整營業日及10個完整營業日寄予股東。

根據公司條例第566條，代表本公司所有股東最少5%總投票權的股東可請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及送達本公司的註冊辦事處。此外，公司條例第580條及615條規定(i)代表該公司所有擁有相關投票權的股東最少2.5%總投票權之股東；或(ii)最少五十名擁有相關投票權的股東可透過發送請求書至該公司，提呈議案以供於股東大會上考慮。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必需以書面作出，並郵寄至本公司於香港的註冊辦事處，並請註明「公司秘書」收。

本公司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，本公司亦設立投資者關係部，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，作為向股東及公眾人士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本年報的「投資者關係」部分。

公司資料

董事

◎ 執行董事

李明先生(主席)
李虎先生
王葉毅先生
沈培英先生
溫海成先生
李洪波先生

◎ 非執行董事

趙立軍先生
姚大鋒先生
方軍先生
上官清女士

◎ 獨立非執行董事

曾慶麟先生(於2017年6月4日辭世)
韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士(於2017年8月14日獲委任)

審核委員會

曾慶麟先生(於2017年6月4日辭世)
林倩麗女士(於2017年8月14日獲委任)
趙立軍先生
姚大鋒先生
孫文德先生
靳慶軍先生

提名委員會

李明先生
韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生

薪酬委員會

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生

投資委員會

李明先生
李虎先生
王葉毅先生
李洪波先生
方軍先生(於2017年10月28日獲委任)
曾慶麟先生(於2017年6月4日辭世)
靳慶軍先生
林倩麗女士(於2017年8月14日獲委任)

公司秘書

鍾啟昌先生

授權代表

李明先生
鍾啟昌先生

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層

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
上海銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永隆銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

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.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

獨立核數師報告

致遠洋集團控股有限公司
(前稱為遠洋地產控股有限公司)股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計

列載於第 118 至 247 頁的遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於 2017 年 12 月 31 日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於 2017 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

於我們審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益的委託貸款及應收第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益款項的可收回性
- 投資物業估值

關鍵審計事項	我們在審計中處理關鍵審計事項的方法
<p>借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益(統稱為「交易方」)的委託貸款及應收交易方款項的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註21</p> <p>於2017年12月31日，借予交易方的委託貸款及應收交易方之款項結餘為人民幣37,601百萬元。</p> <p>該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。</p> <p>管理層按交易方的還款能力評估借予交易方的委託貸款及應收交易方款項之可收回性，當中涉及重大判斷及估計。</p> <p>我們專注於此範圍，乃由於其對綜合財務報表的重要性，以及評估借予交易方的委託貸款及應收交易方款項之可收回性所涉及的重大判斷及估計。</p>	<p>我們與管理層進行訪談，以得知各交易方的資料及與交易方合作或由其開發項目的狀況。我們對房地產項目進行抽樣實地視察，協調從管理層得到的認知。</p> <p>就借予交易方的各項委託貸款，我們檢查實際還款進度以評估是否與協議訂明的本金及利息還款時間表一致。</p> <p>就應收交易方的各項款項，我們分析其賬齡並檢查還款歷史及後續還款。</p> <p>我們抽樣取得交易方的財務資料並分析關鍵財務數據，以評估交易方的財務狀況。</p> <p>鑑於現有證據，我們認為管理層就評估借予交易方的委託貸款及應收交易方之款項可收回性而作出的判斷及估計乃有理據。</p>

關鍵審計事項	我們在審計中處理關鍵審計事項的方法
<p data-bbox="229 448 391 480">投資物業估值</p> <p data-bbox="229 534 529 567">請參閱綜合財務報表附註9</p> <p data-bbox="229 599 794 771">貴集團於2017年12月31日按公允值計算的投資物業賬面值為人民幣17,280百萬元，截至該日止年度的公允值收益為人民幣4.40億元。投資物業的公允值乃由 貴集團按 貴集團委聘的獨立專業估值師（「估值師」）進行的估值釐定。</p> <p data-bbox="229 804 794 944">貴集團的投資物業組合代表中國大陸、香港及美國的已落成投資物業，該等物業的估值乃採用收益資本化法及比較法得出，相關關鍵假設包括資本化率、現行市場租金及每平方呎價格。</p> <p data-bbox="229 976 794 1052">所有相關關鍵假設乃受現行市場狀況及 貴集團各物業的特色所影響。</p> <p data-bbox="229 1084 794 1185">我們專注於此範圍，乃由於其於綜合財務報表的金額重大，且估值所用的相關關鍵假設涉及重大判斷及估計。</p>	<p data-bbox="810 534 1295 567">我們評估估值師的工作能力、才能及客觀性。</p> <p data-bbox="810 599 1428 674">我們取得各物業的估值報告並評估所應用估值方法的適合程度。</p> <p data-bbox="810 707 1428 847">我們透過收集及分析市場可資比較物業的數據以及 貴集團物業如地點、大小、出租率、現行租金及樓齡等特點評估估值所用相關關鍵假設（包括資本化率、現行市場租金及每平方呎價格）的合理性。</p> <p data-bbox="810 879 1428 955">我們有內部估值專家參與協助我們評估估值師所用方法並就投資物業估值與我們獨立形成的市場預期進行抽樣比較。</p> <p data-bbox="810 987 1428 1062">鑑於上述各項，我們認為管理層就相關關鍵假設作出的重大判斷及估計在可接受範圍。</p>

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

在我們審計綜合財務報表時，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為擬備綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳廣得。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2018年3月21日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	1,261,388	896,922
土地使用權	8	59,535	53,788
投資物業	9	17,279,920	16,292,128
商譽	10	99,168	128,227
於合營企業之投資	12	14,720,119	10,859,178
於聯營公司之投資	13	4,562,962	3,018,922
可供出售金融資產	16	3,708,978	3,653,653
貿易及其他應收款項	21	8,985,682	9,419,822
遞延所得稅資產	33	979,095	1,110,453
		51,656,847	45,433,093
流動資產			
土地使用權預付款	20	7,507,699	5,983,061
發展中物業	18	47,767,443	33,900,115
存貨(按成本)		160,528	106,403
應收客戶合約工程款	23	513,524	538,571
可收回土地發展成本	19	814,838	1,987,353
已落成待售物業	22	19,413,477	18,058,115
按公平值計入損益的金融資產	17	14,656	355,228
貿易及其他應收款項及預付款項	21	39,278,801	22,561,963
受限制銀行存款	24	2,797,531	3,288,450
現金及現金等價物	25	21,968,819	19,052,833
		140,237,316	105,832,092
資產總值		191,894,163	151,265,185

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	27,129,614	26,920,490
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(140,746)	(147,280)
儲備	28	768,023	(359,691)
保留溢利	27	20,745,229	17,585,122
		48,502,120	43,998,641
非控制性權益		10,226,108	5,331,239
權益總值		58,728,228	49,329,880
負債			
非流動負債			
貸款	32	51,033,017	37,614,895
貿易及其他應付款項	34	6,895	7,112
遞延所得稅負債	33	3,249,749	2,759,924
		54,289,661	40,381,931
流動負債			
貸款	32	9,999,137	6,194,924
貿易及其他應付款項	34	37,879,938	33,844,502
預收客戶款項	35	24,201,908	16,085,465
應付所得稅		6,795,291	5,428,483
		78,876,274	61,553,374
負債總值		133,165,935	101,935,305
權益及負債總值		191,894,163	151,265,185

於2018年3月21日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

第126至第247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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	6	45,837,469	34,551,239
銷售成本	38	(34,598,623)	(26,914,966)
毛利		11,238,846	7,636,273
利息及其他收入	36	1,116,422	1,508,226
其他收益／(虧損)淨額	37	975,243	(85,876)
投資物業公平值收益	9	440,199	1,762,637
銷售及市場推廣費用	38	(800,327)	(518,759)
行政費用	38	(1,240,268)	(988,084)
經營溢利		11,730,115	9,314,417
財務費用	40	(1,173,885)	(818,247)
分佔合營企業業績		802,213	53,561
分佔聯營公司業績		63,967	(42,024)
除所得稅前溢利		11,422,410	8,507,707
所得稅開支	41	(5,163,743)	(4,062,147)
年度溢利		6,258,667	4,445,560
應佔：			
本公司擁有人權益		5,115,405	3,812,230
非控制性權益		1,143,262	633,330
		6,258,667	4,445,560
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	42	0.680	0.493
每股攤薄溢利	42	0.678	0.493

第126至第247頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部份。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度溢利		6,258,667	4,445,560
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
可供出售金融資產的公平值收益		262,088	281,212
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司而產生之 可供出售金融資產之公平值收益撥回	28	-	(312,622)
貨幣匯兌差額		184,610	(97,601)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	28	465,146	(34,427)
年度其他全面收益		911,844	(163,438)
年度全面收益總額		7,170,511	4,282,122
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		6,055,682	3,637,380
— 非控制性權益		1,114,829	644,742
		7,170,511	4,282,122

第126至第247頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部份。

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			權益總值 人民幣千元
		股本 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	合計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2017年1月1日結餘		26,920,490	(147,280)	(359,691)	17,585,122	43,998,641	3,500,000	-	1,831,239	49,329,880
年度溢利		-	-	-	5,115,405	5,115,405	245,000	56,634	841,628	6,258,667
可供出售金融資產的公平值收益		-	-	219,549		219,549	-	-	42,539	262,088
貨幣匯兌差額		-	-	198,948		198,948	-	-	(14,338)	184,610
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	28	-	-	465,146	-	465,146	-	-	-	465,146
其他全面收益總額，除稅後		-	-	883,643	5,115,405	5,999,048	245,000	56,634	869,829	7,170,511
與本公司擁有人進行的交易										
與2016年有關的股息	43	-	-	-	(782,907)	(782,907)	-	-	-	(782,907)
與2017年有關的股息	43	-	-	-	(1,072,542)	(1,072,542)	-	-	-	(1,072,542)
股份支付開支	28	-	-	103,044	-	103,044	-	-	-	103,044
轉撥自保留溢利	28	-	-	99,849	(99,849)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	26	205,043	-	(36,203)	-	168,840	-	-	-	168,840
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	4,081	44,246	(48,327)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(37,712)	-	-	(37,712)	-	-	-	(37,712)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(245,000)	-	-	(245,000)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(23,995)	(23,995)
發行資本證券	30	-	-	-	-	-	-	3,873,733	-	3,873,733
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	25,200	25,200
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		209,124	6,534	118,363	(1,955,298)	(1,621,277)	(245,000)	3,873,733	1,205	2,008,661
因業務合併而產生的 非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	162,815	162,815
因出售無控制權變動的權益而產生的 非控制性權益增加		-	-	2,595	-	2,595	-	-	11,405	14,000
因其他收購而產生的 非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	89,091	89,091
因出售附屬公司而產生的 非控制性權益減少		-	-	-	-	-	-	-	(26,430)	(26,430)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少	49	-	-	123,113	-	123,113	-	-	(143,413)	(20,300)
與本公司擁有人進行的交易總額		209,124	6,534	244,071	(1,955,298)	(1,495,569)	(245,000)	3,873,733	94,673	2,227,837
於2017年12月31日結餘		27,129,614	(140,746)	768,023	20,745,229	48,502,120	3,500,000	3,930,367	2,795,741	58,728,228

	附註	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			權益總值 人民幣千元
		股本 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	合計 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2016年1月1日結餘		26,915,412	(32,366)	(410,945)	14,758,572	41,230,673	2,532,866	3,000,000	1,426,735	48,190,274
年度溢利		-	-	-	3,812,230	3,812,230	-	210,575	422,755	4,445,560
可供出售金融資產的公平值收益		-	-	282,660	-	282,660	-	-	(1,448)	281,212
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司而產生之可供出售金融資產之公平值收益撥回	28	-	-	(312,622)	-	(312,622)	-	-	-	(312,622)
貨幣匯兌差額		-	-	(110,461)	-	(110,461)	-	-	12,860	(97,601)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	28	-	-	(34,427)	-	(34,427)	-	-	-	(34,427)
其他全面收益總額，除稅後		-	-	(174,850)	3,812,230	3,637,380	-	210,575	434,167	4,282,122
與本公司擁有人進行的交易										
與2015年有關的股息	43	-	-	-	(319,091)	(319,091)	-	-	-	(319,091)
與2016年有關的股息	43	-	-	-	(511,068)	(511,068)	-	-	(17,269)	(528,337)
股份支付開支	28	-	-	139,020	-	139,020	-	-	-	139,020
轉撥自保留溢利	28	-	-	44,443	(44,443)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	26	1,196	-	(325)	-	871	-	-	200	1,071
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	3,882	66,525	(70,407)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(181,439)	-	-	(181,439)	-	-	-	(181,439)
有關股本工具的分紅		-	-	-	-	-	-	(210,575)	-	(210,575)
有關股本證券的分紅	27	-	-	-	(111,078)	(111,078)	-	-	-	(111,078)
發行資本工具	31	-	-	-	-	-	-	3,500,000	-	3,500,000
償還資本工具		-	-	-	-	-	-	(3,000,000)	-	(3,000,000)
股本證券回購		-	-	-	-	-	(2,532,866)	-	-	(2,532,866)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	51,500	51,500
本公司擁有人總出資及收取的分紅		5,078	(114,914)	112,731	(985,680)	(982,785)	(2,532,866)	289,425	34,431	(3,191,795)
因業務合併而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	17,722	17,722
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	73,168	73,168
因收購附屬公司的額外權益而產生的非控制性權益減少		-	-	113,373	-	113,373	-	-	(154,984)	(41,611)
與本公司擁有人進行的交易總額		5,078	(114,914)	226,104	(985,680)	(869,412)	(2,532,866)	289,425	(29,663)	(3,142,516)
於2016年12月31日結餘		26,920,490	(147,280)	(359,691)	17,585,122	43,998,641	-	3,500,000	1,831,239	49,329,880

第126至第247頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	44	6,096,137	22,252,364
其他		-	1,426,310
已付利息		(2,985,662)	(2,070,421)
已付所得稅		(4,332,652)	(2,636,480)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(1,222,177)	18,971,773
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(441,895)	(368,970)
出售物業、機器及設備所得款		33,437	15,374
出售一項投資物業所得款		11,173	-
購買投資物業		(615,070)	(943,298)
購買可供出售金融資產		(429,248)	(2,285,583)
購回可供出售金融資產		84,462	22,363
出售可供出售金融資產所得款		423,928	-
已收可供出售金融資產股息	36	25,105	78,742
購買土地使用權	8	(8,348)	(1,953)
扣除收購現金後購買附屬公司		1,391,616	(554,456)
扣除出售現金後出售附屬公司部分權益所得款		-	410,559
扣除出售現金後出售附屬公司全數權益所得款	47(a)	720,105	383,950
出售其他附屬公司所得款		2,892	285,360
注資予合營企業	12	(4,295,759)	(4,625,141)
出售合營企業所得款		805,112	782,011
注資予聯營公司	13	(1,875,598)	(565,801)
出售聯營公司權益所得款		552,364	-
收取合營企業及聯營公司股息		262,514	23,903
委託貸款預付款		(10,218,246)	(6,299,338)
償還委託貸款		9,789,004	10,956,738
已收利息		878,352	1,223,830
投資活動所用現金淨額		(2,904,100)	(1,461,710)

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
貸款所得款		18,484,343	11,505,902
償還貸款		(13,892,128)	(27,046,880)
與非控制性權益交易所付代價		(20,300)	(41,611)
非控制性權益注資		25,200	51,500
向非控制性權益派付股息		(23,995)	(17,269)
向本公司股東派付股息		(1,072,542)	(830,159)
有關股本證券的分紅		-	(111,078)
回購股本證券		-	(2,532,866)
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(37,712)	(181,439)
因員工購股權的行使而發行股份		168,840	1,071
發行股本證券	30	3,873,733	-
發行資本工具	31	-	3,500,000
有關資本工具的分紅		(245,000)	(210,575)
償還資本工具		-	(3,000,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額		7,260,439	(18,913,404)
現金及現金等價物增加／(減少)		3,134,162	(1,403,341)
年初現金及現金等價物	25	19,052,833	20,269,584
現金及現金等價物匯兌收益		(218,176)	186,590
年終現金及現金等價物	25	21,968,819	19,052,833

第126至第247頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(前稱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」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

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

綜合財務報表已於2018年3月21日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產作出修訂(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

本集團已於2017年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列準則，該等準則對本集團不會造成重大影響：

- 確認未變現虧損之遞延稅項資產 — 香港會計準則第12號之修訂本；及
- 披露計劃 — 香港會計準則第7號之修訂本。

本集團亦選擇提早採納以下修訂本。

- 以股份為基礎的支付交易的分類及計量 — 香港財務報告準則第2號之修訂本
- 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進；及
- 投資物業轉換 — 香港會計準則第40號之修訂本。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則(續)

採納該等修訂本概不會對過往期間確認的金額構成任何影響。該等修訂本大部分不會對本期間或未來期間構成任何影響。

香港會計準則第7號之修訂本要求對融資活動所產生的負債變動作出披露(附註44(c))。

(b) 於2017年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。

香港財務報告準則第9號，「金融工具」

變動之性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

影響

本集團已審閱其金融資產及負債，預期於2018年1月1日採納新準則將產生下列影響：

香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模型，並確定金融資產的三個主要計量類別：攤銷成本，透過其他全面收益確認的公平值及透過損益確認的公平值。對權益工具的投資必須按公允價值計量且其變動計入當期損益，並在初始時採用不可撤銷的方式將其公允價值變動計入其他綜合收益，不會轉回損益。董事認為：

- 目前分類為可供出售金融資產的權益工具的若干投資可能屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的分類。
- 目前被劃分為可供出售金融資產的某些權益工具其公允價值變動仍然可計入其他全面收益核算。
- 目前按公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資以及按攤餘成本計量的金融資產，並可能繼續按照香港財務報告準則第9號的相同基準計量。

儘管本集團管理層正在對其金融資產的分類和計量進行評估，但對未來財務報表的潛在影響尚未確定，但管理層認為將對合併財務狀況產生一定財務影響的集團。

由於新規定僅影響指定為按公平值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何有關負債，故對本集團的金融負債的會計處理將不會造成影響。

新的對沖會計規則將使對沖工具會計與本集團的風險管理慣例更緊密一致。作為一般規則，更多對沖關係可能符合套期會計的條件，因為該標準引入了更多基於原則的方法。然而，本集團目前並無跟進關係。因此，本集團預計其認購關係不會對會計處理產生重大影響。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

(b) 於2017年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。(續)

香港財務報告準則第9號，「金融工具」(續)

影響(續)

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損—預期信貸虧損(ECL)模式引入新模式，該模式構成香港會計準則第39號已產生虧損模式的變動。香港財務報告準則第9號載有「三階段」方法，自初始確認後金融資產信用質量發生變化。由於信用質量發生變化，資產的流動經歷了三個階段，階段決定了企業如何計量減值損失並應用實際利率法。如果信用風險顯著增加，則使用終身ECL而非12個月ECL來衡量減值。雖然本集團尚未完成詳細評估，但香港財務報告準則第9號引入的ECL模式一般會導致較香港會計準則第39號現行已產生虧損模式更早確認虧損。

新標準還引入了更多的披露要求和變更。預計這些將改變本集團披露其金融工具的性質和程度，尤其是在採用新標準的年份。

集團採納日期

必須在2018年1月1日或之後開始的財政年度適用。本集團將從2018年1月1日起追溯應用新規則，並符合標準允許的實際權宜之計，而2018年財務信息的比較數字將不會重申。

香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」

變動之性質

香港會計師公會頒佈確認收益的新訂準則。該等準則將代替香港會計準則第18號(涵蓋商品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關內容)。新訂準則乃基於商品或服務控制權轉移至客戶時確認收益的原則。該準則容許全面追溯採納或經修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估其業務模式及合約條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已識別以下將會受到影響的領域：

如果本集團擁有要求客戶就本集團迄今為止已完成的工作支付款項的權利，則來自預售若干開發中物業的收入可根據投入法於一段時間內確認，而非於某個時點確認；及

本集團目前的物業銷售合同向客戶提供不同的付款方案，如合同包含重大融資成分，需調整相關交易價格和收入的金額。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

(b) 於2017年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。(續)

香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

影響(續)

在香港財務報告準則第15號下，本集團為取得與客戶之間的合同而直接發生的、若未取得合同則不會發生的成本(例如，銷售佣金及印花稅)將可資本化，並按照與該資產的相關物業向客戶的轉讓相一致的系統化基礎進行攤銷。

強制於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。本集團擬於採納該準則時採用修改追溯法，即表示採納的累積影響將於2018年1月1日在保留溢利確認且2018年財務資料的比較數字將不會重新呈列。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動之性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒布。由於經營租賃與融資租賃之間的區分已被刪除，故將導致幾乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新標準，確認資產(使用租賃物品的權利)和支付租金的金融負債。唯一的例外是短期和低價值租賃。

出租人的會計處理不會發生重大變化。

影響

該準則將主要影響本集團營運租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號為租賃之會計處理提供新條文，並將於日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非流動租賃必須以資產(用於使用權)和金融負債(用於支付義務)的形式確認。因此，每個租賃都將在本集團的合併資產負債表中進行映射。低於12個月的短期租賃和低價值資產的租賃免除報告義務。因此新準則將導致合併資產負債表中的使用權資產增加和金融負債增加。在合併利潤表中，其他情況下的營業費用會相應減少，折舊攤銷和利息費用會增加。

董事認為採納新準則將對本集團現時的綜合財務狀況影響有限，因不可撤銷經營租約合計金額較小。然而，隨著這些業務在不遠的將來擴大，本集團預計香港財務報告準則第16號將對本集團的綜合財務狀況產生一定影響。

集團採納日期

於2019年1月1日或之後開始的財政年度為強制性。於現階段，本集團無意於生效日期前採納該準則。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重述首次採納前一年的比較金額。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團有權控制的實體(包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。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。

(a) 業務合併

本集團業務合併採納收購法入賬。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、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團發行的股權。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。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。本集團按照收購基準確認任何公平值或非控制性權益應佔已確認被收購方可辨認淨資產的比例。

收購相關成本於產生時支銷。

若業務合併分階段進行，則收購方先前所持被收購方權益於收購日期的賬面值按收購日期公平值重新計量，因該重新計量而產生的任何收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價(視作一項資產或負債)公平值的其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認，或計作其他全面收入變動。歸類為權益的或然代價不會重新計量，且其後於權益入賬結算。

所轉讓代價、於被收購方的非控股權益數額以及任何先前於被收購方的股權的收購日期公平值總額超出所收購可識別資產淨值之差額將記錄為商譽。在議價收購的情況下，倘轉讓代價、確認的非控股權益及計量的先前持有權益的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於收益表確認。

除非交易提供轉讓資產的減值證據，本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 綜合入賬(續)

(b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

與非控制性權益進行的並未造成控制權終止的交易入賬列為權益交易，即與附屬公司擁有人按擁有人身份進行的交易。已付對價的公平值與應佔所收購附屬公司相關資產賬面淨值的差額入賬列為權益。向非控制性權益出售而產生的盈虧入賬列為權益。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其於喪失控制權當日公平值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。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至損益。

3.2.2 獨立財務報表

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司將附屬公司業績列賬為已收及應收股息。

倘股息超逾附屬公司宣派股息期間的綜合收益總額或獨立財務報表內投資賬面值超逾被投資方綜合財務報表資產淨值(包括商譽)的賬面值，則收取該等投資的股息後須對附屬公司投資進行減值測試。

3.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資視乎各投資者的合約權利及義務歸類為合營業務或合營企業。本集團已評估合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，合營企業權益初步按成本確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益變動。當本集團分佔合營企業虧損相當於或超過所持合營企業權益(包括任何實質屬於本集團對合營企業淨投資部分的長期權益)時，本集團不再確認虧損，惟須代表合營企業承擔責任或付款則除外。

本集團與其合營企業所進行交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益程度對銷。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。合營企業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)

3.4 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。對聯營公司投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增減賬面值以確認投資者應佔被投資方於收購日期後的溢利或虧損。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少但仍保留重大影響力，先前於其他全面收益確認的金額按比例重新歸類至損益(如適用)。

本集團分佔收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後其他全面收益變動則按投資賬面值作出相應調整，於其他全面收益確認。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其他無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔的法律或推定責任或付款則除外。

本集團於各報告日期釐定有否任何客觀證據顯示對聯營公司的投資出現減值。倘客觀證據存在，則本集團按聯營公司的可收回金額及賬面值的差額計算減值金額，並將金額於綜合收益表內確認為「以權益法入賬應佔投資溢利」。

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。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。

攤薄聯營公司股權的收益或虧損於綜合收益表確認。

當集團通過增加持股或出任董事局開始對另一主體具有重大影響但並不實際控制，現有投資便首次確認為聯營公司，聯營公司的初始投資成本主要確認為購買成本加上應享有被投資單位損益份額以及其他綜合收益，該損益份額會體現在綜合收益表及其他全面收益將體現至其他全面收益，同時與收購相關的成本會被視為投資成本的一部分。對於先前持有的投資的任何收益或損失將轉換為聯營公司重估至投資成本。

3.5 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 主要會計政策概要(續)

3.6 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。綜合財務報表則以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

本集團識別各附屬公司的功能貨幣，以釐定該實體的外幣風險。於本集團內的不同實體或持有不同的功能貨幣。釐定實體的功能貨幣須根據個別事實或情況作出判斷。

(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「其他收益／(虧損)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其他全面收益。

(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(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業

(a) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。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佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。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。於此情況下，有關營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，由專業獨立估值師每年進行評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或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。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公平值計量。

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第16號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)

3.7 物業(續)

(b) 土地使用權

中國大陸的土地都是國有的，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3.13項下入賬。

3.8 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。

物業、機器及設備折舊以直線法計算，按下列方法於估計可使用年期將成本分配至剩餘價值：

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

租賃物業裝修的估計可使用年期乃剩餘租期與可使用年期之較短者。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3.10)。

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/(虧損)淨額」中確認。

在建工程指按成本入賬的在建建築及機器。成本包括建築的建設成本、廠房及機器成本、於發展期間產生的安裝、測試及其他直接成本。在建工程無須計提折舊撥備直至有關資產完工並及可作擬定用途。倘資產賬面值較其估計可收回金額高(附註3.10)，在建工程的賬面值即時撇減至其可收回金額。倘資產於投入擬定用途時，成本按照上述政策計提折舊。

3 主要會計政策概要(續)

3.9 商譽

商譽因收購附屬公司、聯營公司及合營企業產生，指所轉讓代價超出本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平值淨值的權益及被收購方非控制性權益公平值的金額。

為進行減值測試，業務合併所收購的商譽將分配至預期受惠於合併之協同效應的各個或多組現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽的各個或各組現金產生單位為於實體內就內部管理目的而監測商譽的最低級別。商譽乃於營運分部層面進行監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值時，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

3.10 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，將審閱該攤銷的資產有否減值。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。

3.11 金融資產

3.11.1 分類

本集團的金融資產分類為按公平值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)。本集團的貸款及應收款項包括資產負債表中的「貿易及其他應收款項及預付款項」(附註3.14)、「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」(附註3.15)。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.1 分類(續)

(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。

3.11.2 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。所有不按公平值計入損益的金融資產的投資首先按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合收益表支銷。金融資產並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後以實際利息法按攤銷成本入賬。

「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「其他收益／(虧損)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綜合收益表計入為「其他收益／(虧損)淨額」的一部分。

可供出售證券的利息按實際利率法計算，並在綜合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綜合收益表確認為其他收入的一部分。

3 主要會計政策概要(續)

3.12 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

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

減值的證據包括以下跡象：債務人或一組債務人出現重大經濟困難、違約或拖欠利息或本金付款、債務人可能破產或進行其他財務重組、或其他可觀察資料顯示預計未來現金流量出現可計量減幅，例如與違約有關的欠款或經濟狀況出現變動。

就貸款及應收款項類別，減值虧損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。發生減值虧損會減少該資產的賬面值，減值虧損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，用於確定減值虧損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市場公平值為基礎計量減值。

如在以後的期間，減值虧損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虧損金額，並在綜合收益表確認。

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，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)，並在損益表確認。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損益表中確認減值損失後發生的事件有客觀關聯，則減值虧損在綜合收益表中予以撥回。

就股權投資而言，證券公平值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額，減該財務資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)自權益剔除，並在損益表確認。在綜合收益表確認的權益工具減值虧損並不會透過綜合收益表撥回。

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

已落成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售之已落成物業，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

其他存貨主要包括裝修材料、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及預付款項

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及預付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及預付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。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步資料，請參閱附註3.11，而有關本集團減值政策的描述，請參閱附註3.12。

3.15 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，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 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

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 貸款及貸款成本

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。

收購、建設或生產未完成資產(需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的一般及特定貸款成本計入該等資產的成本，直至資產已大致可作擬定用途或出售為止。特定借貸用作未完成資產支出前暫作投資所賺取的投資收入自可撥充資本的貸款成本扣除。所有其他貸款成本在產生期間於損益確認。

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。

3.20.1 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日本公司的附屬公司、合營企業及聯營實體經營及產生應課稅收入所在的國家／地區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。

3.20.2 遞延所得稅

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，倘遞延所得稅負債來自商譽的首次確認，則不會確認遞延所得稅負債，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。

遞延所得稅負債乃向對附屬公司、合營企業及聯營公司投資產生的暫時差額計提撥備，惟若本集團可控制撥回遞延所得稅負債中暫時差額的時機，而該暫時差額亦很有可能不會在可見將來撥回，則不在此限。一般而言本集團無力控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在已有協議賦予本集團能力控制撥回暫時差額時，方不予確認。

遞延所得稅資產乃確認附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的可扣減暫時差額，確認幅度僅限於暫時差額亦很有可能會在可見將來撥回，而且有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額。

3.20.3 抵銷

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」)。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1,500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，包括「購股權計劃」及限制性股份獎勵計劃，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(購股權及股份)的代價。

- **購股權計劃**

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：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 剔除任何服務和非市場表現歸屬條件(例如，盈利能力，銷售增長目標和實體的僱員在指定時間段內剩餘的)的影響，以及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如要求員工在特定時間段內保存或持有股份)。

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，本集團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，並於綜合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。

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。

- **限制性股份獎勵計劃**

為換取所獲僱員提供的服務而授出獎勵股份的公平值確認為支出。支銷總額參考於授出日期所授出獎勵股份的公平值釐定。

當受託人在公開市場購買本公司股份時，所付代價(包括任何直接應佔額外成本)於綜合權益變動表呈列為「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」，並從總權益中扣減。當受託人於歸屬時將本公司股份轉撥往承授人時，授予股份相關成本計入「就限制性股份獎勵計劃而持有的股份」，相應調整股本。

於各報告期間結束時，本集團會修訂預期歸屬的股份支付獎勵估計數目，並於綜合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。

3 主要會計政策概要(續)

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現時市場評估的稅前利率計算。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

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據國際會計準則／香港會計準則第18號確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併損益表內其他經營費用中列報。

如與子公司或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

3.25 合約工程

當無法可靠地估計合約結果，合約收益僅參考完工階段按有可能收回的已產生合約成本確認。

當能可靠地估計合約結果，且該合約可能獲利，合約收入於合約期內確認。當合約成本總額可能超逾合約收入總額，即時將預期虧損確認為開支。

3 主要會計政策概要(續)

3.25 合約工程(續)

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，完工百分比乃參考以下各項計算：(a) 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；(b) 工程監理核實的工程量；或(c) 合約工程實際完成比例。在釐定完工階段時，合約成本不包括於年內產生有關合約未來活動的成本。有關成本呈列為存貨、預付款或其他資產，視乎性質而定。

在建合約工程按完工成本價值進行估值，另加所達進度佔項目完工比例的預期溢利部分，並扣減進度應收款及撥備。倘可預見在建合約工程產生預期虧損，則確認撥備，並從成本價中扣除。成本價包括直接項目成本，包括直接薪金成本、材料、分包工程成本、其他直接成本、租金開支及所用設備維修成本。項目進度按上段所述基準釐定。除非能可靠地估計項目完工結果，否則不確認溢利。在建合約工程價值結餘及進度應收款因項目而異。

如所產生成本另加已確認溢利超逾進度應收款，本集團將所有在建合約呈列為「應收客戶合約工程款」的資產。客戶未付的進度應收款及滯納金計入「貿易及其他應收款項及預付款項」。

3.26 營業額確認

營業額包括就本集團一般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。

3 主要會計政策概要(續)

3.26 營業額確認(續)

(c) 建造合同收入

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。

(d) 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。

(e) 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。

(f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

3.27 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。

3.28 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。董事局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

本集團面對未來商業交易及以非本集團功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團的外幣交易及結餘主要以港幣及美元計值。本集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本集團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2017年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元下跌／上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後溢利將減少／增加人民幣666,996,000元（2016年：減少／增加人民幣657,012,000元），這主要是由於換算以港幣／美元計值的貸款所產生的外匯虧損／收益減去換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益／虧損所致。

(ii) 現金流及公平值利率風險

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2017年及2016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貸款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2017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15,663,000元（2016年：人民幣10,872,000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預付款項以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預付款項及可供出售金融資產的賬面值。

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。

評估貸款及其他應收款項的可回收性會將對手財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。管理層並不預期對手的不履行會導致任何重大虧損。

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單位之利益向銀行提供還款擔保。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。

本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司的貸款提供連帶責任擔保。該等合營企業與聯營公司所擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押。倘合營企業與聯營公司於擔保期內拖欠該貸款還款，財務機構可出售物業以收回未償還款項連同任何其中應計的利息。董事認為本集團就此貸款面對的信貸風險極微。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(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隨時有充足餘額，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額或契據(倘適用)。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。

下表分析本集團及本公司的非衍生金融負債，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。

	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
於2017年12月31日					
貸款	12,934,626	15,932,235	27,167,413	15,983,634	72,017,908
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	36,877,146	-	6,895	-	36,884,041
	49,811,772	15,932,235	27,174,308	15,983,634	108,901,949
於2016年12月31日					
貸款	8,221,364	5,770,309	22,671,854	17,345,718	54,009,245
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	33,313,285	-	7,112	-	33,320,397
	41,534,649	5,770,309	22,678,966	17,345,718	87,329,642

金額不包括財務擔保合同：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註45(a))。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方之銀行借貸作出之擔保(附註45(b))。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

根據報告期末預期，本集團認為根據安排需支付款項的可能性不大。

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。負債比率按淨負債除以資本總額計算(附註44(c))。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2017年及2016年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
淨負債(附註44(c))	39,063,335	24,756,986
權益總額	58,728,228	49,329,880
資本總額	97,791,563	74,086,866
負債比率	40%	33%

於2017年負債比率上升主要由於貸款總額增加所致。

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)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

下表列示於2017年及2016年12月31日本集團按公平值計量的資產。有關以公平值計量的投資物業於附註9披露。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於2017年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產 (附註17)	256,972	(242,316)	–	14,656
可供出售金融資產：				
—上市股本證券(附註16)	166,267	–	–	166,267
—股本基金投資(附註16)	–	1,130,643	1,395,826	2,526,469
—其他非上市股本證券(附註16)	–	586,617	420,969	1,007,586
—其他(附註16)	–	–	8,656	8,656
	423,239	1,474,944	1,825,451	3,723,634
資產				
於2016年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產 (附註17)	190,780	164,448	–	355,228
可供出售金融資產：				
—上市股本證券(附註16)	161,985	–	–	161,985
—股本基金投資(附註16)	–	970,939	1,141,685	2,112,624
—其他非上市股本證券(附註16)	–	588,225	658,490	1,246,715
—其他(附註16)	–	–	132,329	132,329
	352,765	1,723,612	1,932,504	4,008,881

期內，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

期內業務或經濟情況概無重大變動致使本集團金融資產及金融負債的公平值受到影響。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(a) 第一級金融工具

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按公平值計入損益的金融資產及通過全面收益表的可供出售金融資產的美國及香港聯交所股本投資。

(b) 第二級金融工具

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。包含在第二級的工具包括股票型基金投資和其他非上市股本證券，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價。非上市股權證券為上市公司發行的可轉換優先股，採用比較法對可轉換優先股進行估值，主要以發行人普通股的公允價值為基礎。

(c) 第三級金融工具

倘一或多項重大輸入數據不能根據市場觀察獲得，則該項工具會被列入第三級。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

期內，估值技術並無變動。

下表呈列於截至2017年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	1,932,504
添置	192,240
出售	(299,293)
年末結餘	1,825,451

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2016年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	2,512,790
添置	419,714
出售一間附屬公司	(1,000,000)
年末結餘	1,932,504

(d) 關於第三級公允價值計量的信息

下表概述有關股權基金投資第三級公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。

於2017年及2016年12月31日，股本基金投資的基礎投資組合為位於美國及香港的物業，而股本基金投資的估值乃根據物業估值釐定。

投資類型	估值技術	重大不可觀察輸入	範圍	
			2017年	2016年
物業	直接比較法	可比物業價格	1,334-1,737 美元/平方英尺	1,332-1,811 美元/平方英尺
	貼現現金流	貼現率	-	0.5%至1.0%
	直接比較法	在建工程土地價格 和建築	27,359-49,689 美元/平方英尺	25,032至37,419 美元/平方英尺
	貼現現金流	貼現率	-	0.5%至1.0%

其他非上市股本證券的估值乃根據最近交易價格及盈利倍數釐定。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(e) 估價過程

集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金和非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的這些工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現，可資比較物業之市值及貼現率等。

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。

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

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註9披露。

(b) 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所得稅撥備。

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。

5 重大會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及土地增值稅(續)

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。

(c) 遞延所得稅

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。

(d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層提供的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。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。

(e) 收入確認

誠如附註3.26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，本集團就若干銀行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，以致銀行提供擔保賠付。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。

(f) 估計資產減值

本集團最少每年按附註3.10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，亦會對資產進行減值測試。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據現金產生單位公平值減出售成本或使用價值的較高者而釐定。有關計算需利用假設及估計。在2017年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註18)及已落成待售物業(附註22)須減值，並已作出有關撥備。

5 重大會計估計及判斷(續)

(g) 應收款項壞賬撥備

本集團每年及每半年測試應收款項是否出現減值。單項金額重大應收款項須單獨進行減值評估。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時，將按該應收賬款的賬面值及其以金融資產的原有效利率貼現的估計未來現金流現值(不包括已產生的未來信貸虧損)的差額確認該應收款項的減值撥備。單項金額不重大的應收款項與單獨進行減值評估但並無發現減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合。根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，考慮現時情況釐定壞賬撥備。2017年，董事根據該等評估認為本集團若干貿易應收款項(附註21)已減值，已作出有關撥備。

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劃分。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、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。融資成本及公司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。計量亦不包括於合營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及公司日常開支。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。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的投資、可供出售金融資產、其他投資、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

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收益表一致的方式計量。

6 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2017年及2016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 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	東北 人民幣千元	華中 人民幣千元	華南 人民幣千元			
截至2017年12月31日止年度							
總營業額	15,258,136	4,979,556	12,199,925	9,210,853	993,857	7,057,981	49,700,308
分部間營業額	-	-	-	(70,777)	(16,765)	(3,775,297)	(3,862,839)
營業額(來自外部客戶)	15,258,136	4,979,556	12,199,925	9,140,076	977,092	3,282,684	45,837,469
分部經營溢利	2,760,737	1,020,532	2,637,987	2,998,489	686,454	583,451	10,687,650
折舊及攤銷(附註38)	(1,855)	(873)	(1,579)	(2,024)	(927)	(40,245)	(47,503)
截至2016年12月31日止年度							
總營業額	15,364,095	6,602,476	4,499,214	4,528,783	895,680	5,748,153	37,638,401
分部間營業額	-	-	(48,705)	(137,255)	(10,041)	(2,891,161)	(3,087,162)
營業額(來自外部客戶)	15,364,095	6,602,476	4,450,509	4,391,528	885,639	2,856,992	34,551,239
分部經營溢利	4,767,488	579,203	446,602	746,356	817,804	738,706	8,096,159
折舊及攤銷(附註38)	(1,054)	(1,099)	(1,180)	(2,518)	(1,163)	(38,279)	(45,293)
於2017年12月31日							
分部資產總額	30,562,286	10,999,453	18,547,245	17,098,815	20,879,733	67,910,238	165,997,770
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	3,308	247	3,447	1,368	617,111	441,395	1,066,876
分部負債總額	14,343,569	5,748,971	11,597,811	9,032,759	2,413,815	25,747,107	68,884,032
於2016年12月31日							
分部資產總額	20,271,304	15,102,982	15,175,425	12,917,101	22,312,629	44,527,984	130,307,425
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	538	804	607	1,915	2,707,105	368,229	3,079,198
分部負債總額	9,879,924	6,085,009	7,996,785	6,928,748	2,933,821	21,541,275	55,365,562

6 分部資料(續)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部經營溢利	10,687,650	8,096,159
公司財務收入	114,734	119,819
公司日常開支	(487,711)	(578,322)
投資物業的公平值收益(附註9)	440,199	1,762,637
分佔合營企業業績	802,213	53,561
分佔聯營公司業績	63,967	(42,024)
其他收益/(虧損)淨額	975,243	(85,876)
財務費用(附註40)	(1,173,885)	(818,247)
除所得稅前溢利	11,422,410	8,507,707

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部資產總額	165,997,770	130,307,425
公司現金及現金等價物	1,910,583	1,960,326
於合營企業的投資(附註12)	14,720,119	10,859,178
於聯營公司的投資(附註13)	4,562,962	3,018,922
可供出售金融資產(附註16)	3,708,978	3,653,653
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	14,656	355,228
遞延所得稅資產(附註33)	979,095	1,110,453
綜合資產負債表內的總資產	191,894,163	151,265,185
分部負債總額	68,884,032	55,365,562
流動貸款(附註32)	9,999,137	6,194,924
非流動貸款(附註32)	51,033,017	37,614,895
遞延所得稅負債(附註33)	3,249,749	2,759,924
綜合資產負債表內的總負債	133,165,935	101,935,305

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2017年及2016年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

6 分部資料(續)

於2017年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣37,078,146,000元(2016年：人民幣30,608,311,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣318,502,000元(2016年：人民幣317,174,000元)及人民幣586,444,000元(2016年：人民幣323,680,000元)。

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 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	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度							
年初賬面淨值	165,819	5,685	19,896	33,616	38,205	633,701	896,922
添置	136,477	1,396	6,224	35,920	36,706	225,172	441,895
收購附屬公司	-	-	720	558	285	-	1,563
處置	(5,598)	(2,362)	(4,069)	(19,611)	(2,416)	-	(34,056)
折舊支出(附註38)	(4,609)	(410)	(7,752)	(22,587)	(9,544)	-	(44,902)
出售一間附屬公司(附註47(a))	-	-	(34)	-	-	-	(34)
年終賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388
於2017年12月31日							
成本	379,468	7,159	61,793	103,542	133,122	858,873	1,543,957
累計折舊	(87,379)	(2,850)	(46,808)	(75,646)	(69,886)	-	(282,569)
賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388
截至2016年12月31日止年度							
年初賬面淨值	168,728	6,029	19,721	52,845	32,059	304,686	584,068
添置	6,351	220	6,538	11,675	15,171	329,015	368,970
收購附屬公司	-	-	1,863	366	111	-	2,340
處置	(4,698)	(141)	(1,781)	(6,159)	(81)	-	(12,860)
折舊支出(附註38)	(4,562)	(423)	(5,883)	(25,111)	(9,055)	-	(45,034)
出售一間附屬公司	-	-	(562)	-	-	-	(562)
年終賬面淨值	165,819	5,685	19,896	33,616	38,205	633,701	896,922
於2016年12月31日							
成本	253,295	11,669	64,095	113,880	90,053	633,701	1,166,693
累計折舊	(87,476)	(5,984)	(44,199)	(80,264)	(51,848)	-	(269,771)
賬面淨值	165,819	5,685	19,896	33,616	38,205	633,701	896,922

折舊支出人民幣22,541,000元(2016年：人民幣30,462,000元)計入銷售成本，另人民幣22,361,000元(2016年：人民幣14,572,000元)計入行政費用。

2017年及2016年12月31日的在建工程為一棟位於上海、北京、武漢及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務的在建樓宇。

8 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指按少於50年(包括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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	53,788	52,094
添置	8,348	1,953
攤銷費用(附註38)	(2,601)	(259)
年終	59,535	53,788

9 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公平值			
截至2017年12月31日止年度			
年初	14,042,128	2,250,000	16,292,128
添置	287,275	327,795	615,070
轉撥自發展中投資物業	2,577,795	(2,577,795)	-
出售投資物業	(14,043)	-	(14,043)
貨幣換算差額	(53,434)	-	(53,434)
公平值收益	440,199	-	440,199
年終	17,279,920	-	17,279,920
截至2016年12月31日止年度			
年初	12,225,320	1,330,000	13,555,320
添置	147,040	796,258	943,298
貨幣換算差額	30,873	-	30,873
公平值收益	1,638,895	123,742	1,762,637
年終	14,042,128	2,250,000	16,292,128

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
租金收入(附註6)	977,092	885,639
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(120,090)	(94,591)
不產生租金收入的直接營運費用	(70,018)	(52,477)
	786,984	738,571

於2017年12月31日，本集團並無對日後維修及維護之未作撥備的合約責任(2016年：無)。

(b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	於2017年12月31日								
	已落成投資物業							發展中 投資物業 杭州 人民幣千元	合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	杭州 人民幣千元	香港 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於1月1日之年初結餘	11,831,296	1,113,000	460,000	-	314,152	323,680	14,042,128	2,250,000	16,292,128
添置	-	-	-	-	-	287,275	287,275	327,795	615,070
轉撥自發展中投資物業	-	-	-	2,577,795	-	-	2,577,795	(2,577,795)	-
出售投資物業	-	-	-	-	(14,043)	-	(14,043)	-	(14,043)
貨幣換算差額	-	-	-	-	(20,805)	(32,629)	(53,434)	-	(53,434)
來自公平值調整的損益淨額	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199
於12月31日之年終結餘	12,239,440	1,114,000	460,000	2,565,000	315,036	586,444	17,279,920	-	17,279,920
根據投資物業公平值收益， 就年終所持資產計入損益之 截至2017年12月31日止年度 損益總額	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199
就年終所持資產計入損益之 截至2017年12月31日止年度 未變現損益變動	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

	於2016年12月31日							
	已落成投資物業						發展中 投資物業 杭州	合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	香港 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於1月1日之年初結餘	10,244,742	1,068,000	470,000	272,446	170,132	12,225,320	1,330,000	13,555,320
添置	7,260	-	-	15,272	124,508	147,040	796,258	943,298
貨幣換算差額	-	-	-	18,702	12,171	30,873	-	30,873
來自公平值調整的損益淨額	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637
於12月31日之年終結餘	11,831,296	1,113,000	460,000	314,152	323,680	14,042,128	2,250,000	16,292,128
根據投資物業公平值收益， 就年終所持資產計入損益之 截至2016年12月31日止 年度損益總額	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637
就年終所持資產計入損益之 截至2016年12月31日止 年度未變現損益變動	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637

本集團政策乃確認截至事件或轉出及轉入日期導致轉讓公平值計量之間的轉讓。

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。於2017年12月31日，該等投資物業由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司及中和邦盟評估有限公司進行重新估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

本集團之估值程序(續)

財務部於各財政年度止：

- 驗證於獨立估值報告的所有主要輸入資料；
- 與往年估值報告比較評估物業估值變動；
- 與獨立合資格的估值師進行討論。

估值方法

於北京、天津、大連、杭州、香港及美國的已落成的商用物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於美國已落成住宅物業及商業物業及香港已落成住宅物業的公平值一般源自使用比較法，經參考可比較物業按每平方呎價格之近期銷售價，再對比近期銷售就本集團樓宇品質調整出溢價或折讓而得出。品質較高的樓宇溢價較高，將導致較高的公平值計量。

於杭州的發展中商用物業公平值一般源自使用剩餘價值法而得出。此估值方法主要為以參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，從其擬發展項目(假設已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利率及風險。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

描述	於2017年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	重大不可觀察輸入資料範圍		物業品質的 溢價或折讓 (%)
			現行市場租金	資本化率 (%)	
已落成投資物業—北京	12,239,440	收入資本化	每平方米每月人民幣25元至人民幣561元	5.25至7.00	不適用
已落成投資物業—天津	1,114,000	收入資本化	每平方米每月人民幣65元至人民幣264元	6.00至7.00	不適用
已落成投資物業—大連	460,000	收入資本化	每平方米每月人民幣70元至人民幣117元	4.50至6.00	不適用
已落成投資物業—杭州	2,565,000	收入資本化	每平方米每月人民幣77元至人民幣513元	3.50至7.00	不適用
已落成投資物業—香港	315,036	收入資本化	每平方呎每月港幣51元至港幣60元	2.80至3.30	不適用
已落成投資物業—美國	298,612	收入資本化	每平方呎每月5美元	7.00	不適用
已落成投資物業—美國	287,832	比較法	不適用	不適用	-20.00至10.00

描述	於2016年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	重大不可觀察輸入資料範圍		物業品質的 溢價或折讓 (%)
			現行市場租金	資本化率 (%)	
已落成投資物業—北京	11,831,296	收入資本化	每平方米每月人民幣25元至人民幣618元	5.50至7.50	不適用
已落成投資物業—天津	1,113,000	收入資本化	每平方米每月人民幣147元至人民幣470元	7.00至7.50	不適用
已落成投資物業—大連	460,000	收入資本化	每平方米每月人民幣70元至人民幣140元	6.00至6.50	不適用
已落成投資物業—香港	299,124	收入資本化	每平方呎每月港幣47元至港幣58元	2.90至3.40	不適用
已落成投資物業—香港	15,028	比較法	不適用	不適用	-5.00至16.00
已落成投資物業—美國	323,680	比較法	不適用	不適用	-30.00至7.00
發展中投資物業—杭州	2,250,000	剩餘法	每平方米每月人民幣100元至人民幣333元	3.50至7.50	不適用

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入(續)

現行市場租金乃按估值師對標的物業及其他可比較物業的近期出租情況之意見後作出估計。租金愈低，公平值亦較低。

資本化率乃按估值師根據正在估值中物業的風險組合而作出估計。資本化率愈高，公平值愈低。

物業品質之溢價或折讓由估值師按物業之品質估算，如物業之位置、大小、景觀、層數及狀況。

(c) 質押為抵押品的非流動資產

於2017年及2016年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣12,670,612,000元及人民幣10,815,642,000元，已質押作本集團貸款抵押品。

於2017年12月31日，本集團的投資物業賬面值為人民幣2,565,000,000元(2016年：無)已質押作本集團資本工具抵押品。

(d) 租賃安排

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

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內	895,689	811,175
1年至5年	1,315,937	1,442,909
5年以上	767,332	698,855
	2,978,958	2,952,939

10 商譽

	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	128,227
收購附屬公司(附註48(b))	6,750
終止確認商譽	(35,809)
年終賬面淨值	99,168
於2017年12月31日	
成本	224,695
減值支出	(125,527)
賬面淨值	99,168
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	56,700
收購附屬公司	208,482
終止確認商譽	(136,955)
年終賬面淨值	128,227
於2016年12月31日	
成本	253,754
減值支出	(125,527)
賬面淨值	128,227

商譽來自企業合併，並自購買日起分配至現金產生單位或一組現金產生單位，預期受益於該組合的協同效應。隨著相關物業被處置，終止確認分配至現金產生單位或一組現金產生單位的商譽因出售有關物業而確認入賬。

商譽分配至本集團根據經營分部確定的現金產生單位。商譽分配的經營分部層面匯總如下：

	於2017年12月31日	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
物業開發：		
— 京津冀	56,748	72,441
— 東北	-	-
— 華中	42,420	55,786
— 華南	-	-
	99,168	128,227

11 附屬公司

董事認為下表為於2017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	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行／繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(1) 遠洋地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣7,064,870	100%	100%	-	-
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國有限責任公司	中國裝修服務	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(3) 北京遠盛置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣500,000	100%	100%	-	-
(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	中國顧問服務	人民幣341,000	100%	100%	-	-
(6) 北京碧城創業投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國顧問服務	人民幣336,000	100%	100%	-	-
(7) 北京遠乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣300,000	100%	100%	-	-
(8) 北京遠洋大廈有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	美元30,000	72%	72%	28%	28%
(9) 遠洋園林工程有限公司	中國有限責任公司	中國裝修服務	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(10) 北京五河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣100,000	75%	75%	25%	25%
(11) 北京德俊置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣90,000	100%	100%	-	-
(12) 北京東隆房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元12,370	85.72%	85.72%	14.28%	14.28%

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(13) 北京金和萬盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣75,000	100%	100%	-	-
(14) 北京遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣60,000	100%	100%	-	-
(15) 北京遠河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(16) 北京市天麟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(17) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(18) 北京銀港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(19) 北京遠聯置地房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(20) 天津普利達房地產建設開發 有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣420,000	100%	100%	-	-
(21) 天津市遠馳房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣400,000	100%	100%	-	-
(22) 遠洋地產(天津)有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣170,000	100%	100%	-	-
(23) 天津宇華房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(24) 天津市遠贏置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(25) 大連新悅置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元241,000	100%	100%	-	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(26) 大連匯洋置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元66,122	100%	100%	-	-
(27) 大連廣宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元363,200	100%	100%	-	-
(28) 大連世甲置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元167,850	100%	100%	-	-
(29) 大連明遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元80,000	100%	100%	-	-
(30) 大連永圖置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元119,500	100%	100%	-	-
(31) 大連正乾置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元76,860	100%	100%	-	-
(32) 大連至遠置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元69,754	100%	100%	-	-
(33) 大連源豐置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元50,700	100%	100%	-	-
(34) 大連遠佳產業園開發有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元35,000	100%	100%	-	-
(35) 大連凱盟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-
(36) 大連通遠房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣8,000	100%	100%	-	-
(37) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(38) 長春東方聯合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	100%	100%	-	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(39) 青島遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-
(40) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元147,760	100%	100%	-	-
(41) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元143,210	100%	100%	-	-
(42) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元132,590	100%	100%	-	-
(43) 杭州德遠瑞祥置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣723,000	100%	100%	-	-
(44) 遠洋地產(上海)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(45) 上海遠望置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(46) 大連鑫融置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元120,000	100%	-	-	-
(47) 遠洋地產(中山)開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣720,000	100%	100%	-	-
(48) 中山市遠見房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(49) 天基房地產開發(深圳)有限公司 (「深圳天基」)	中國有限責任公司	中國物業發展	港元160,000	84.70%	84.70%	15.30%	15.30%
(50) 三亞南國奧林匹克花園有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣64,100	100%	100%	-	-
(51) 北京龍澤源置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣260,000	100%	100%	-	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(52) 海南浙江椰香村建設開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣15,000	100%	100%	-	-
(53) 武漢弘福置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣45,000	100%	55%	-	45%
(54) 重慶國際高爾夫俱樂部有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣96,290	85%	85%	15%	15%
(55) 北京天江通置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣4,123,112	100%	100%	-	-
(56) 天津遠頤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(57) 北京遠旭股權投資基金管理 有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣110,000	100%	100%	-	-
(58) 大連利遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元143,410	100%	100%	-	-
(59) 中山市遠恒房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(60) 遠洋養老運營管理有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣60,000	100%	100%	-	-
(61) 天津市遠濱房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(62) 大連宏宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(63) 北京遠山置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(64) 中山市盛信房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣28,000	51%	51%	49%	49%

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(65) 中山市博信房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	51%	51%	49%	49%
(66) 盈創再生資源有限公司	中國有限責任公司	中國環境科技	人民幣361,670	92.53%	92.53%	7.47%	7.47%
(67) 中山市大信彩虹家園房地產 開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	51%	51%	49%	49%
(68) 青島遠洋華歐置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(69) 悅軒(天津)置業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣350,000	100%	100%	-	-
(70) 上海銳盈置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣145,000	100%	100%	-	-
(71) 深圳市樂安房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	85%	85%	15%	15%
(72) 杭州雨潤華府房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(73) 杭州遠鼎盛安置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣444,140	51%	51%	49%	49%
(74) 北京遠新資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(75) 北京遠捷投資顧問有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(76) 北京遠琅投資顧問有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(77) 中山市彩虹投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣28,000	100%	100%	-	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(78) 北京市佳利華經濟開發有限 責任公司	中國有限責任公司	中國養老房屋服務	人民幣 30,000	100%	100%	-	-
(79) 遠洋健康醫療投資管理(北京) 有限公司	中國有限責任公司	中國健康醫療服務	人民幣 10,000	65%	65%	35%	35%
(80) 遠洋億家物業服務股份有限公司	中國有限責任管理	中國物業管理	人民幣 104,000	100%	100%	-	-
(81) 上海遠匯置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 2,200,000	100%	100%	-	-
(82) 深圳市金楓房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	60%	80%	40%	20%
(83) 深圳市高誠達投資發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 1,000	80%	80%	20%	20%
(84) 三亞德商房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元 30,000	98.27%	98.27%	1.73%	1.73%
(85) 北京信馳置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(86) 南京金遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 33,330	70%	70%	30%	30%
(87) 杭州宸遠招盛置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 100,000	50%	50%	50%	50%
(88) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國有限責任公司	中國健康醫療服務	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(89) 安徽遠順投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(90) 湖北福星惠譽常青置業有限公司 (「湖北福星」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 10,000	61%	-	39%	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(91) 北京遠創置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣300,000	75%	-	25%	-
(92) 杭州宜品房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣170,000	100%	100%	-	-
(93) 北京邦舍公寓管理有限公司	中國有限責任公司	中國公寓服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(94) 北京遠奧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	-	-	-
(95) 天津濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	60%	-	40%	-
(96) 遠馳資本管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣200,000	100%	-	-	-
(97) 布泉資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	-	-	-
(98) 遠鷗投資有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	-	-	-
(99) 遠明投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	-	-	-
(100) 秦皇島市海洋置業房地產 開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	-	-	-
(101) 遠洋地產鎮江有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣500,000	55%	-	45%	-
(102) 瀋陽銀基新世紀置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣15,000	100%	-	-	-
(103) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣1,800,000	100%	-	-	-

11 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益持有的 所有權權益	
				2017年	2016年	2017年	2016年
(104) 青島遠佳置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣666,670	100%	-	-	-
(105) 遠洋地產(香港)有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元10	100%	100%	-	-
(106) 盛洋投資(控股)有限公司	香港上市公司	香港投資控股	港元22,550	69.29%	69.29%	30.71%	30.71%
(107) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元50	100%	100%	-	-
(108) 耀勝發展有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元10	100%	100%	-	-
(109) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(110) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(111) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(112) Smart State Properties Limited	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(113) 信洋國際有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(114) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(115) 名得控股有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(116) 遠洋地產國際發展有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元20	100%	100%	-	-
(117) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-

11 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益

於2017年12月31日，非控制性權益為人民幣10,226,108,000元，主要包括分別屬湖北福星及深圳天基之人民幣271,067,000元非控制性權益及人民幣320,654,000元非控制性權益，該非控制性權益佔所擁有附屬公司61.00%及84.70%。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

湖北福星及深圳天基持有的現金及短期存款人民幣3,793,972,000元合計於中國持有，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(透過正常水平的股息外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

資產負債表概要

	湖北福星		深圳天基	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動				
資產	4,827,171	-	5,800,266	4,110,219
負債	(4,151,337)	-	(5,985,599)	(2,509,305)
流動資產淨值總額	675,834	-	(185,333)	1,600,914
非流動				
資產	193,709	-	2,416,109	8,743
負債	(174,500)	-	(135,000)	(505,446)
非流動資產淨值總額	19,209	-	2,281,109	(496,703)
資產淨值	695,043	-	2,095,776	1,104,211
累計非控制性權益	271,067	-	320,654	168,944

11 附屬公司(續)

收益表概要

	湖北福星		深圳天基	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	3,225,023	-	3,512,219	320,638
除所得稅前溢利	788,293	-	1,787,653	118,004
所得稅開支	(215,503)	-	(796,088)	(44,451)
稅後利潤	572,790	-	991,565	73,553
其他全面收益	-	-	-	-
全面收益總額	572,790	-	991,565	73,553
分配至非控制性權益的全面收益總額	223,388	-	151,709	11,254

現金流量概要

	湖北福星		深圳天基	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得之現金	1,639,384	-	3,085,535	(356,863)
已付利息	(88,546)	-	(2,672)	(25,807)
已付所得稅	(104,178)	-	(300,685)	(58,804)
經營活動所得現金淨額	1,446,660	-	2,782,178	(441,474)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(151,313)	-	1,004,152	(579,878)
融資活動所用現金淨額	(1,700,000)	-	(1,142,063)	(127,454)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(404,653)	-	2,644,267	(1,148,806)
年初現金及現金等價物	727,197	-	827,161	1,975,967
現金及現金等價物匯兌收益	-	-	-	-
年終現金及現金等價物	322,544	-	3,471,428	827,161

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

12 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	10,859,178	6,958,559
注資	4,295,758	4,625,141
股息	(254,473)	(22,153)
出售	(784,171)	(788,410)
視作出售合資企業(附註48(g))	(483,832)	(9,988)
因出售附屬公司部分權益而產生之增加	57,000	99,921
分佔合營企業業績		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	759,125	(24,966)
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動(ii)	465,146	(34,427)
貨幣匯兌差額	(193,612)	55,501
年終	14,720,119	10,859,178

- (i) 於2017年3月31日，本集團收購廣州市遠翔房地產開發有限公司(「廣州遠翔」)70%的股權。此收購使廣州遠翔成為本集團的合營企業轉為一間100%歸屬附屬公司。
- (ii) 此代表本集團合營企業的其他全面收益變動的份額。

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(1) 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%	(iii)	土地及物業發展
(2) 成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣635,267	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(3) 成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(4) 北京遠博騰達商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	51%	51%	(i),(v)	業務管理
(5) 北京椿萱茂凱健養老服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(v)	長者護理服務
(6) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(7) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國	有限責任公司	港元120,000	55%	55%	(i),(iv)	投資管理
(8) 北京遠洋新光商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(9) 北京遠新房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(10) 北京遠洋新揚子資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(11) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(12) 北京房地鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	30%	30%	(ii),(iii)	土地及物業發展
(13) 天津市億嘉合置業有限公司 (「天津億嘉」)	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	51%	(i),(iii)	土地及物業發展
(14) 南京綠洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(15) Gemini-Rosemont Realty LLC	美國	有限責任公司	美元 68,360	45%	45%	(ii),(iii)	土地及物業發展
(16) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限責任合夥人	港元 2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(17) 香河萬潤新元房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 85,000	20%	20%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(18) 北京穎輝置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(19) 北京房地天銳鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 41,180	30%	30%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(20) 上海新證財經信息諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	22%	22%	(ii),(v)	諮詢服務
(21) 中山市大信融佳商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000	25%	25%	(ii),(iv)	投資管理
(22) 中山市遠昇房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,400	25%	25%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(23) 北京卓信瑞通投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000	33%	33%	(ii),(iv)	投資管理
(24) 天津旭浩房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 120,000	25%	25%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(25) 重慶遠香房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 32,108	38%	38%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(26) 北京豐灝瓊苑生態農業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000	51%	51%	(i),(v)	農業發展
(27) 北京紫金長寧房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 198,500	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(28) 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	49%	49%	(ii),(iii)	土地與物業發展
(29) 鷹潭市信銀致遠投資有限合夥企業	中國	有限責任合夥人	人民幣 10,000,010	40%	40%	(ii),(iv)	投資管理
(30) 信銀振華三號房地產私募投資基金	中國	有限責任合夥人	人民幣 8,100,000	33%	33%	(ii),(iv)	投資管理
(31) 天津市遠銘置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000	60%	90%	(i),(iii)	土地與物業發展

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(32) 寧波遠吉德信投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣101,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(33) 北京新揚子投資基金管理中心 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣1,000,000	50%	50%	(ii),(iv)	投資管理
(34) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(35) 北京房地銘洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(36) 廣州華年喜年房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(37) 武漢遠慧企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	-	(ii),(v)	投資管理
(38) 武漢遠正企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	-	(ii),(v)	投資管理
(39) 張家口富利嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	60%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(40) 河北川匯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	51%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(41) 石家莊永熹房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(42) 深圳市遠康置地投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	65%	-	(i),(iv)	投資管理
(43) 長春王府井遠洋商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	40%	-	(ii),(iv)	投資管理
(44) 中山祥盛房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(45) 深圳遠東碧海置地有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(46) 深圳市奧益投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	55%	-	(i),(iv)	投資管理
(47) 蘇州奧遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	34%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(48) 合肥永拓置業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	25%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(49) 深圳市國通厚德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(50) 鄭州建業十八城置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(51) 深圳遠愛投資合夥企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣375,050	33%	-	(ii),(v)	投資管理
(52) 寧波遠古朗融投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣1,000,200	50%	-	(iv)	投資管理
(53) 北京潭拓興業房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	10%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(54) 北京遠創興茂置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	40%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(55) 南寧金象遠洋基金管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	35%	-	(ii),(iv)	投資管理
(56) 昆明吉興達房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	55%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(57) 愛車(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(58) 贏家(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣850,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(59) 山西龍城遠洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	44%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(60) 成都嘉昱房地產有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(61) 北京創遠亦程置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(62) 佛山昱辰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(63) 深圳市居達成投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	60%	-	(i),(iv)	投資管理

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(64) 上海雋品置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(65) 大連世紀橋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣190,000	10%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(66) 四川朗遠恒潤企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	-	(iv)	投資管理
(67) 太倉遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	34%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(68) 北京遠和置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	25%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(69) 杭州雋洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	-	(ii),(iii)	土地與物業發展
(70) 珠海市遠致房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	70%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(71) 河南優居房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60%	-	(i),(iii)	土地與物業發展
(72) 上海遠緒置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(73) 天津吉慶置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(74) 上海鄭明現代物流有限公司	中國	有限責任公司	人民幣88,097	15.13%	-	(i),(iii)	物流管理

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情：(續)

- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，惟本集團根據該二十家公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (ii) 儘管本集團持有該等公司權益股份不足50%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (iii) 於該等合營企業的投資可提供集團開拓物業開發及投資物業的業務商機。
- (iv) 於該等合營公司的投資可提供集團開拓房地產投資的業務商機。
- (v) 於該等合營企業的投資可提供集團其他業務商機。
- (vi) 於2017年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為人民幣116,110,000元(2016年：人民幣25,600,000元)。

(b) 單一非重要合營企業

本集團於以權益法計值的單一非重要合營企業中擁有權益。

	合計	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	14,720,119	10,859,178
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營溢利	802,213	52,265
其他全面收入	465,146	(34,427)
全面收入總額	1,267,359	17,838

13 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	3,018,922	2,773,307
注資	1,875,599	565,801
轉撥自可供出售金融資產	75,600	1,034,342
出售	(231,579)	(226,219)
股息	(8,041)	(1,750)
視作出售聯營公司(附註48(d))	(84,961)	(1,076,438)
出售附屬公司部分權益所致增加	-	4,716
分佔聯營公司業績		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	44,896	(54,837)
貨幣匯兌差額	(127,474)	-
年終	4,562,962	3,018,922

- (i) 於2017年3月31日，本集團收購瀋陽銀基新世紀置業有限公司(「瀋陽銀基」)85%的股權。此收購使瀋陽銀基由本集團的聯營公司轉為全資附屬公司。

13 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日的所有聯營公司詳情：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2017年	於12月31日 實際持有權益 2016年	關係性質	主要活動
(1) 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%	(ii)	土地發展
(2) 國壽遠通置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,500,000	10%	10%	(i),(ii)	物業發展及 投資服務
(3) 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%	(ii)	物業發展及 投資服務
(4) 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%	35%	(iii)	勘察及設計
(5) 重慶遠騰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,100,000	42.25%	42.25%	(ii)	土地與物業發展
(6) 北京中集車輛物流裝備有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	70%	70%	(ii),(vi)	土地與物業發展
(7) 北京興佰君泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,000	21%	21%	(ii)	土地與物業發展
(8) 北京達成光遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	23%	23%	(ii)	土地與物業發展
(9) 廣州宏軒房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地與物業發展
(10) 廣州宏嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地與物業發展
(11) 廣州環璉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地與物業發展
(12) 深圳遠景融資租賃有限公司	中國	有限責任公司	美元200,000	45%	45%	(iii)	融資租賃
(13) 中山市金馬游藝機有限公司	中國	有限責任公司	人民幣16,320	15%	15%	(i),(iii)	娛樂發展
(14) 杭州博聯投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣633,500	29.95%	29.95%	(iv)	投資管理
(15) 中交地產(海口)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	30%	30%	(ii)	土地與物業發展

13 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日的所有聯營公司詳情：(續)

名稱	成立和經營所在國家	法律地位	已發行/繳足股本(千元)	於12月31日實際持有權益2017年	於12月31日實際持有權益2016年	關係性質	主要活動
(16) 首創鉅大有限公司	開曼群島	有限責任公司	港元20,345	9.9%	9.9%	(i),(ii)	土地與物業發展
(17) 中國物流資產控股有限公司	開曼群島	有限責任公司	美元184	9.85%	9.85%	(i),(iii)	物流管理
(18) 深圳市遠景置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	26%	26%	(ii)	土地與物業發展
(19) 中資國信資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	19%	19%	(i),(iii)	物業管理
(20) 重慶騰基物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣3,000	49%	49%	(ii)	土地與物業發展
(21) 重慶遠朗房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣233,540	37.71%	37.71%	(ii)	土地與物業發展
(22) 重慶遠基房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣667,000	37.71%	37.71%	(ii)	土地與物業發展
(23) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	33%	33%	(ii)	土地與物業發展
(24) 杭州北農房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	-	(ii)	土地與物業發展
(25) 武漢遠駿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	34%	-	(ii)	土地與物業發展
(26) 盛鼎股權投資基金管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	19%	-	(i),(iv)	投資管理
(27) 盛華別富投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	19%	-	(i),(iv)	投資管理
(28) 長春市元亨房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	-	(ii)	土地與物業發展
(29) 天津遠卓商貿有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	-	(i),(iii)	物流管理
(30) 上海久耶供應鏈管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,318	36%	-	(iii)	物流管理
(31) 天津中建致恒地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	43%	-	(ii)	土地與物業發展
(32) 石家莊安聯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	-	(ii)	土地與物業發展
(33) 江西軍邦房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	-	(ii)	土地與物業發展

13 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日的所有聯營公司詳情：(續)

名稱	成立和經營所在國家	法律地位	已發行/繳足股本(千元)	於12月31日實際持有權益2017年	於12月31日實際持有權益2016年	關係性質	主要活動
(34) 成都青銅匯股權投資基金合夥企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣700,000	43%	-	(iv)	投資管理
(35) 南昌市立成文化藝術有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	-	(ii)	土地與物業發展
(36) 北京瑞成永創科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	22%	-	(v)	科研技術服務
(37) 廈門國遠同豐置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	49%	-	(ii)	土地與物業發展
(38) 南昌國遠盈潤置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	49%	-	(ii)	土地與物業發展
(39) 長沙雙湖置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	10%	-	(i),(ii)	土地與物業發展
(40) 北京融德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	49%	-	(ii)	土地與物業發展
(41) 北京美中宜和醫療管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,177,275	14.51%	-	(i),(v)	保健管理
(42) 北京盈創再生資源回收有限公司	中國	有限責任公司	人民幣23,683	21.34%	-	(v)	資源再生
(43) 瀋陽美德因婦兒醫院股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣29,323	14.42%	-	(v)	保健管理
(44) 北京恒泰博車拍賣有限公司	中國	有限責任公司	人民幣34,018	6.33%	-	(v)	汽車拍賣

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和中國物流控股有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，其公允價值和賬面金額列示如下：

名稱	成立及經營所在國家	法律地位	市場價值		賬面值	
			2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(1) 北京首創鉅大有限公司	中國	有限責任公司	155,164	166,042	139,770	178,816
(2) 中國物流控股有限公司	中國	有限責任公司	608,626	1,333,591	883,040	866,987

13 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2017年12月31日的所有聯營公司詳情：(續)

- (i) 儘管本集團持有該等實體的權益不足20%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議可行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的投資可提供集團物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等聯營公司的投資可提供集團參與相關業務的機遇以支持物業發展，如建築設計及物業管理。
- (iv) 於該等聯營公司的投資可提供開拓房地產投資的業務商機。
- (v) 於該聯營公司的投資可提供開拓其他活動的業務商機。
- (vi) 雖然本集團持有該公司70%股權，本集團僅根據該公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議可行使重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團之聯營公司。
- (vii) 於2017年12月31日，本集團提供予聯營公司的未償還資本承諾為人民幣299,275,000元(2016年：無)。

(b) 個別而言非重要聯營公司

本集團於個別而言非重要聯營公司擁有採用權益法入賬之權益。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
個別而言非重要聯營公司賬面值總額	4,562,962	3,018,922
本集團分佔總額：		
來自持續經營溢利	63,967	(42,025)
其他全面收益	-	-
全面收益總額	63,967	(42,025)

14 按類別劃分之金融工具

	貸款及 應收款項 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 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
資產				
於2017年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	3,708,978	3,708,978
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	-	14,656	-	14,656
貿易及其他應收款項及預付款(不包括預付款)	42,949,104	-	-	42,949,104
受限制銀行存款(附註24)	2,797,531	-	-	2,797,531
現金及現金等價物(附註25)	21,968,819	-	-	21,968,819
	67,715,454	14,656	3,708,978	71,439,088
於2016年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	3,653,653	3,653,653
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	-	355,228	-	355,228
貿易及其他應收款項及預付款(不包括預付款)	29,032,160	-	-	29,032,160
受限制銀行存款(附註24)	3,288,450	-	-	3,288,450
現金及現金等價物(附註25)	19,052,833	-	-	19,052,833
	51,373,443	355,228	3,653,653	55,382,324
				其他金融負債 人民幣千元
負債				
於2017年12月31日				
貸款(附註32)				61,032,154
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				36,884,041
				97,916,195
於2016年12月31日				
貸款(附註32)				43,809,819
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				33,320,397
				77,130,216

15 金融資產之信貸質量

未逾期亦無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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的合作方	1,059,232	1,107,888
未逾期亦無減值的貿易應收款項	631,521	484,424

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
借予第三方，合營企業、聯營企業及非控制性權益委託貸款		
無外部信用評級的合作方	37,601,201	24,427,841

委託貸款的可收回性以及應收第三方、合營企業、聯營企業及非控股權益及其他應收款項的款項，會參考年齡、過往經驗、交易對方的財務狀況及其他因素評估。管理層預計交易對手不償付貸款不會導致任何重大損失。

所有銀行存款都存入「四大」國有銀行、合資銀行和其他知名公司銀行。沒有一家銀行存款被認為會面臨重大信貸風險。

於2017年及2016年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於上市股本證券的投資(a)	166,267	161,985
於其他非上市股本證券的投資(b)	1,007,586	1,246,715
於基金投資的投資(c)	2,526,469	2,112,624
其他	8,656	132,329
	3,708,978	3,653,653
減：非即期部分	(3,708,978)	(3,653,653)
即期部分	-	-

- (a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。
- (b) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣及港幣計值。非上市證券的公平值參考附註4.3。
- (c) 為分散本集團的證券投資風險及進一步增加本集團投資的回報，本集團投資於若干非上市基金，於2017年12月31日金額達人民幣2,526,469,000元。基金投資公平值參考附註4.3。

該等基金於開曼群島或中國註冊成立，投資組合將集中於(但不限於)上市及非上市證券、衍生工具合約、公司投資、外匯及商品、集體投資計劃及不動產物業資本增值。於2017年12月31日，基金投資所投資的組合均為位於美國及香港的物業。

由於本集團無權管理或參與基金投資主體的財務運作政策以從其業務中獲取利益，亦無意為短期利潤交易，故本公司董事將未上市基金投資指定為可供出售金融資產。

16 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產包括以下項目：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	166,267	161,985
— 非上市	3,542,711	3,491,668
	3,708,978	3,653,653

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
— 港幣	1,101,910	1,089,818
— 人民幣	491,225	548,223
— 美元	2,115,843	1,935,124
— 澳大利亞元	-	80,488
	3,708,978	3,653,653

17 按公平值計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
上市證券 — 持作買賣		
於中國上市的股本證券	12,808	—
於香港上市的股本證券	71,349	47,403
於美國上市的股本證券	172,815	143,377
衍生工具 — 持作買賣		
遠期外匯合約	(242,316)	164,448
	14,656	355,228

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。

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／(虧損) — 淨額」。

所有上市股本證券的公平值乃根據其於各個流通證券市場的所報交易價格釐定。

於2017年12月31日遠期外匯合約的名義金額為人民幣10,069,202,000元，該等合約將於2018年至2022年年內到期。

18 發展中物業

	截止12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	33,900,115	38,037,060
添置	15,793,637	15,539,629
收購附屬公司	26,679,599	7,425,085
出售一家附屬公司全數權益(附註47(a))	(60,196)	—
減值撥備	—	(42,297)
轉撥至已落成待售物業	(28,545,712)	(27,059,362)
年終	47,767,443	33,900,115
發展中物業包括：		
土地使用權	22,288,540	16,947,467
建築成本及資本化支出	19,041,138	12,879,512
資本化利息	6,437,765	4,073,136
	47,767,443	33,900,115

18 發展中物業(續)

發展中物業全部位於中國。

於2017年12月31日，發展中物業約人民幣9,010,782,000元質押作本集團貸款抵押品(2016年：無)。

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19,788,259,000元(2016年：人民幣21,665,086,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

19 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。該等項目的土地使用權證書屬政府所有。一級土地開發項目的主要活動包括房屋拆遷及土地平整工程，從而保證該土地的供水、供氣及供電正常。

20 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	7,507,699	5,983,061

於2017年及2016年12月31日，已分別就土地使用權而支付預付款予當地土地機關。若土地屬權轉讓到本集團，土地將用作發展待售物業。

21 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日					
	2017年			2016年		
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應收款項	1,059,232	-	1,059,232	1,107,888	-	1,107,888
減：減值撥備	(45,178)	-	(45,178)	(25,745)	-	(25,745)
貿易應收款項 — 淨額(a)	1,014,054	-	1,014,054	1,082,143	-	1,082,143
預付稅項	3,700,694	563,736	4,264,430	2,478,388	189,610	2,667,998
借予第三方委託貸款(b)	250,000	2,906,809	3,156,809	276,774	4,794,437	5,071,211
借予合營企業委託貸款(c)	454,092	4,599,763	5,053,855	2,496,366	3,605,434	6,101,800
借予聯營公司委託貸款(d)	-	580,306	580,306	-	617,106	617,106
借予非控制性權益委託貸款(e)	749,298	-	749,298	446,430	-	446,430
應收政府款項(f)	2,051,463	-	2,051,463	710,068	-	710,068
出售聯營公司權益應收款項	-	-	-	248,000	-	248,000
應收合營企業款項(g)	15,837,149	-	15,837,149	4,519,138	-	4,519,138
應收聯營公司款項(g)	7,638,158	-	7,638,158	2,828,199	-	2,828,199
應收非控制性權益款項(g)	2,892,709	-	2,892,709	1,323,284	-	1,323,284
應收第三方款項(g)	1,692,922	-	1,692,922	3,520,673	-	3,520,673
合作訂金(h)	1,056,397	-	1,056,397	1,679,095	-	1,679,095
其他預付款項	1,050,949	-	1,050,949	281,627	-	281,627
其他應收款項	890,916	335,068	1,225,984	671,778	213,235	885,013
貿易及其他應收款項及 預付款項總額	39,278,801	8,985,682	48,264,483	22,561,963	9,419,822	31,981,785

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於2017年及2016年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 貿易應收款項

服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算提供短信用期。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
少於6個月	879,578	869,766
6個月至1年	80,789	100,213
1年至2年	66,005	116,972
2年至3年	12,953	10,320
超過3年	19,907	10,617
	1,059,232	1,107,888

於2017年12月31日，沒有貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2016年：無)。

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣382,532,000元(2016年：人民幣597,719,000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裝修服務及物業管理服務的獨立客戶。

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣45,178,000元(2016年：人民幣25,745,000元)已經減值。個別減值的應收款項主要來自於裝修及物業管理費。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	(25,745)	(17,371)
應收款項減值撥備	(19,433)	(8,374)
於12月31日	(45,178)	(25,745)

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 於2017年及2016年12月31日，向第三方之委託貸款包括：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
無抵押貸款(i)	2,956,809	4,551,254
抵押貸款(ii)	200,000	519,957
	3,156,809	5,071,211
減：非即期部份	(2,906,809)	(4,794,437)
	250,000	276,774

(i) 此貸款按年利率3.5%至15%計息(2016年：按3.5%至10%)。

(ii) 此貸款按年利率8%計息(2016年：按4.85%至12.1%)。

(c) 向合營企業之委託貸款乃無抵押、按3.38%至16%之年利率(2016年：3.38%至12%)計息。結餘人民幣454,092,000元(2016年：人民幣2,496,366,000元)於一年內償還。餘下結餘人民幣4,599,763,000元(2016年：人民幣3,605,434,000元)須於2019年至2022年償還及計入非即期部分。

(d) 向一間聯營公司之委託貸款乃無抵押、按6.62%至8%之年利率(2016年：5.31%)計息。結餘人民幣580,306,000元(2016年：人民幣617,106,000元)須於2019年至2022年償還及計入非即期部分。

(e) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率9%至12%(2016年：12%)計息。結餘的其中人民幣749,298,000元(2016年：人民幣446,430,000元)於一年內按要求償還。

(f) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就確保物業開發業務活動而支付予政府的部分按金及就可能未來合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額，其後政府將償付該等金額。

(g) 應收合營企業、聯營公司、非控制性權益及第三方款項屬無抵押、免息，本集團預期該等款項將於一年內收回。

(h) 餘額為支付予若干第三方的金額，表示有意於未來合作發展房地產項目。於2017年12月31日，有關合作計劃仍在磋商階段。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述各類應收款項的賬面值。本集團貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

22 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，具有租期的租賃土地介乎40年至70年，並分別於截至2017年及2016年止年度按成本減累計攤銷列賬。

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	5,709,739	4,659,302
建築成本及資本化支出	11,269,294	10,028,778
資本化利息	2,434,444	3,370,035
	19,413,477	18,058,115

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	81,886	70,937
添置	77,195	53,063
撇銷已落成待售物業	(21,946)	(42,114)
年終	137,135	81,886

於2017年12月31日，已落成待售物業人民幣2,030,928,000元（2016年：無）已質押作本集團貸款的抵押品。

23 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利	4,355,771	4,735,773
減：進度應收款	(3,842,247)	(4,197,202)
在建工程合約	513,524	538,571
代表：		
應收客戶合約工程款	513,524	538,571

23 應收客戶合約工程款(續)

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	1,187,868	1,281,775

24 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行授予本集團物業若干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存款，以滿足若干地方機關的規定。截至2017年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.4%至1.775%。

25 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行存款及現金	21,466,938	17,712,417
短期銀行存款	501,881	1,340,416
現金及現金等價物	21,968,819	19,052,833
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	18,657,485	16,074,827
— 港幣	1,682,970	539,390
— 美元	1,625,348	2,384,012
— 其他貨幣	3,016	54,604
	21,968,819	19,052,833

本集團現金及現金等價物分別置存於中國及香港的銀行。將置存於中國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

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 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
年初結餘					
於2017年1月1日	7,513,879,657	29,923,363	26,920,490	-	26,920,490
因員工購股權的行使而發行股份	50,729,000	240,674	205,043	-	205,043
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	5,650	4,081	-	4,081
	7,564,608,657	30,169,687	27,129,614	-	27,129,614
限制性股份獎勵計劃(a)					
年初結餘					
於2017年1月1日	(52,942,116)	-	-	(147,280)	(147,280)
年內購入股份	(8,344,154)	-	-	(37,712)	(37,712)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	14,651,046	-	-	44,246	44,246
於2017年12月31日	(46,635,224)	-	-	(140,746)	(140,746)
於2017年12月31日	7,517,973,433	30,169,687	27,129,614	(140,746)	26,988,868
年初結餘					
於2016年1月1日	7,513,589,657	29,910,127	26,915,412	-	26,915,412
因員工購股權的行使而發行股份	290,000	1,421	1,196	-	1,196
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	11,815	3,882	-	3,882
	7,513,879,657	29,923,363	26,920,490	-	26,920,490
限制性股份獎勵計劃(a)					
年初結餘					
於2016年1月1日	(9,026,813)	-	-	(32,366)	(32,366)
年內購入股份	(63,800,150)	-	-	(181,439)	(181,439)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	19,884,847	-	-	66,525	66,525
於2016年12月31日	(52,942,116)	-	-	(147,280)	(147,280)
於2016年12月31日	7,460,937,541	29,923,363	26,920,490	(147,280)	26,773,210

26 股本(續)

- (a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納受限制股份獎勵計劃，該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員招聘額外員工並為他們提供直接經濟利益以實現公司的長期經營目標。

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據受限制股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員在作出裁決時已滿足董事局指定的所有歸屬條件，並有權獲得構成裁決標的的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2017年及2016年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2017年1月1日	21,568
授出	10,890
歸屬	(14,651)
失效	(934)
於2017年12月31日	16,873
於2016年1月1日	30,241
授出	13,395
歸屬	(19,885)
失效	(2,183)
於2016年12月31日	21,568

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。在評估這些獎勵股份的公允價值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

截至2017年12月31日止年度授出獎勵股份的加權平均公平值為每股股份3.75港元(2016年：每股股份3.65港元)。

於截至2017年12月31日止未償還獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起的一至三年之特定期間後，已發行獲授股份將被行使。

27 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	17,585,122	14,758,572
年度溢利	5,115,405	3,812,230
與2015年有關的股息	-	(319,091)
與2016年有關的股息(附註43)	-	(511,068)
與2017年有關的股息(附註43)	(1,855,449)	-
有關股本證券的分紅	-	(111,078)
轉撥至法定儲備基金	(99,849)	(44,443)
於12月31日	20,745,229	17,585,122

28 儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	員工購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	(763,427)	1,254,033	(159,174)	(111,311)	168,507	46,330	(794,649)	(359,691)
可供出售金融資產公平值收益	-	-	-	219,549	-	-	-	219,549
採用權益法核算投資的 其他全面收入份額	-	-	-	465,146	-	-	-	465,146
貨幣匯兌差額	-	-	198,948	-	-	-	-	198,948
股份支付開支	-	-	-	-	67,275	44,336	(8,567)	103,044
購股權到期	-	-	-	-	(57,070)	-	57,070	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(36,203)	-	-	(36,203)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(48,327)	-	(48,327)
轉撥自保留溢利	-	99,849	-	-	-	-	-	99,849
於不改變控制權的情況下的 非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	2,595	2,595
因向非控制性權益收購附屬公司的 額外權益而產生的非控制性 權益減少	-	-	-	-	-	-	123,113	123,113
於2017年12月31日	(763,427)	1,353,882	39,774	573,384	142,509	42,339	(620,438)	768,023

28 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	員工購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	(763,427)	1,209,590	(48,713)	(46,922)	73,293	66,060	(900,826)	(410,945)
可供出售金融資產公平值收益	-	-	-	282,660	-	-	-	282,660
採用權益法核算投資的 其他全面收入份額	-	-	-	(34,427)	-	-	-	(34,427)
因由可供出售金融資產轉撥至聯營 公司而產生之可供出售金融資產 之公平值收益撥回	-	-	-	(312,622)	-	-	-	(312,622)
貨幣匯兌差額	-	-	(110,461)	-	-	-	-	(110,461)
股份支付開支	-	-	-	-	88,343	50,677	-	139,020
購股權到期	-	-	-	-	7,196	-	(7,196)	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(70,407)	-	(70,407)
轉撥自保留溢利	-	44,443	-	-	-	-	-	44,443
因向非控制性權益收購附屬公司的 額外權益而產生的非控制性 權益減少	-	-	-	-	-	-	113,373	113,373
於2016年12月31日	(763,427)	1,254,033	(159,174)	(111,311)	168,507	46,330	(794,649)	(359,691)

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。

29 購股權

本集團購股權計劃之設立於2007年9月3日獲股東批准。購股權計劃旨在向高級經理或以上員工提供長遠獎勵，以為股東帶來長期回報。根據計劃，參與者獲授購股權，僅可於達成若干履約標準後歸屬。能否參與該計劃由董事會酌情決定，概無任何人士擁有參與該計劃或收取任何保證利益的合約權利。

購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%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2017年1月1日	3.83	283,686
年內授出	4.70	53,800
年內失效	3.67	(43,366)
年內行使	3.91	(50,729)
於2017年12月31日	4.04	243,391

243,391,000份未行使購股權中(2016年：283,686,600份)，於2017年12月31日有191,191,000份(2016年：33,975,672份)可予行使。

就截至2017年12月31日止年度已獲行使的購股權，本公司已發行50,729,000股普通股(2016年：290,000股普通股)。該等購股權獲行使時的股份加權平均價格為每股5.21港元(2016年：每股4.09港元)。

於2017年12月31日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)
2017年1月12日	3.57	-
2020年8月27日	4.04	44,621
2021年4月13日	3.80	146,570
2022年8月24日	4.70	52,200
		243,391

29 購股權(續)

本公司董事已使用二項模型釐定於各授出日期之購股權之公平值，並將於相關歸屬期間支銷。截至2017年12月31日止年度授出的購股權的加權平均公平值為每份購股權1.0576港元(2016年：每份購股權0.9951港元)。

截至2017年12月31日止年度，已授出購股權的模式輸入參數包括：

- (a) 行使價：4.70港元(2016年：3.80港元)
- (b) 授出日期：2017年8月24日(2016年：2016年4月13日)
- (c) 屆滿日期：2022年8月24日(2016年：2021年4月13日)
- (d) 於授出日期的股價：4.70港元(2016年：3.71港元)
- (e) 公司股份的預期價格波動：37.97%(2016年：43.4%)
- (f) 預期股息率：4.65%(2016年：4.54%)
- (g) 無風險利率：1.295%(2016年：0.994%)

30 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產寶財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額600,000,000美元的可贖回永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應作出認購協議既定的分派，以初始年利率4.9%。該等資本證券由本公司擔保。

31 資本工具

於2016年12月30日，兩間全資附屬公司杭州新河酒店置業有限公司(「杭州新河」)及杭州運河商務區開發有限公司(「杭州運河」)共同發行可贖回的資本工具，初步本金總額共人民幣3,500,000,000元。

該資本工具沒有到期日，杭州新河及杭州運河可酌情延期支付該等資本工具的分派。當杭州新河或杭州運河或本集團另一附屬公司遠洋地產有限公司選擇向其股東派發股息時，杭州新河和杭州運河應按照認購協議的既定分配比率(介乎6%至11%)向資本工具持有人發出分紅。該等資本工具由杭州運河和杭州新河所有的房地產及投資物業項目作擔保。

32 貸款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款(a)	13,851,561	4,634,447
其他貸款(b)	37,181,456	32,980,448
非流動貸款總額	51,033,017	37,614,895
流動		
長期銀行貸款的即期部分(a)	1,677,249	4,478,229
長期其他貸款的即期部分(b)	7,437,298	1,265,961
短期銀行貸款(a)	744,590	450,734
短期其他貸款(b)	140,000	-
流動貸款總額	9,999,137	6,194,924
貸款總額	61,032,154	43,809,819

(a) 於2017年12月31日，銀行貸款人民幣7,085,353,000元乃以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作抵押擔保。

於2016年12月31日，銀行貸款人民幣955,000,000元乃以本集團的投資物業作抵押擔保。

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
債券發行(i)	18,928,406	13,940,327
有擔保票據(ii)	15,485,288	16,390,061
信託公司貸款(iii)	10,345,060	3,850,020
合營企業之貸款(iv)	-	66,001
	44,758,754	34,246,409
減：非流動部分	(37,181,456)	(32,980,448)
流動部分	7,577,298	1,265,961

32 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (i) 於2017年，本集團全資擁有附屬公司遠洋集團控股有限公司發行兩系列首批中期票據總額為人民幣4,000,000,000元：(i)人民幣2,000,000,000元，票息率每年4.77%，為期三年；(ii)人民幣2,000,000,000元，票息率每年5.05%，為期五年。

於2017年本公司全資擁有附屬公司遠洋地產有限公司發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的債券，期限為5年，年利率為5.29%。

於2016年，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4,000,000,000元的債券，期限為5年，年利率為3.50%。

於2015年，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10,000,000,000元的債券。第一階段債券於8月發行，三項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i)人民幣2,000,000,000元期限為5年，年利率為3.78%；(ii)人民幣1,500,000,000元期限為7年，年利率為4.15%；(iii)人民幣1,500,000,000元期限為10年，年利率為5.00%。第二階段債券於10月發行，兩項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i)人民幣2,000,000,000元期限為6年，年利率為3.85%；(ii)人民幣3,000,000,000元期限為10年，年利率為4.76%。債券乃無擔保。

- (ii) 於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2027年到期本金額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)及另一於2020年到期本金額為700,000,000美元按年利率4.45%計息的票據(「2020年票據」)。票據為無抵押及由本公司擔保。

於2014年7月，全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發行於2019年到期本金額為500,000,000美元按年利率4.625%計息的有擔保票據(「2019年票據」)及另一於2024年到期本金額為700,000,000美元按年利率6.00%計息的票據(「2024年票據」)。

- (iii) 該等貸款按年利率5.70%至13.42%計息，而貸款部分中人民幣6,755,000,000元(2016年：人民幣2,650,060,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

於2017年12月31日，貸款為人民幣3,575,060,000元，以投資物業、發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權所抵押。

於2016年12月31日，貸款為人民幣3,850,020,000元以本集團投資物業作抵押。

- (iv) 結餘為來自一間合營企業附屬公司的貸款，已於2017年償還。

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2017年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2016年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	9,999,137	6,194,924
— 1年至2年	13,816,677	4,005,057
— 2年至5年	23,640,727	19,065,412
— 5年以上	13,575,613	14,544,426
	61,032,154	43,809,819

32 貸款(續)

(a) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	37,018,111	18,840,526
— 港幣	4,689,083	5,178,012
— 美元	19,324,960	19,791,281
	61,032,154	43,809,819

(b) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款	4.56%	4.75%
其他貸款	5.40%	5.60%

(c) 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
6個月內	12,648,041	9,112,247
6個月至12個月	6,862,660	3,855,220
1年至5年	41,521,453	30,842,352
	61,032,154	43,809,819

(d) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率4.56% (2016年：4.75%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	703,959	480,077
— 將於十二個月內轉回	275,136	630,376
	979,095	1,110,453
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,853,395)	(2,610,210)
— 將於十二個月內轉回	(396,354)	(149,714)
	(3,249,749)	(2,759,924)
遞延所得稅負債淨額	(2,270,654)	(1,649,471)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初	1,649,471	1,133,786
於收益表內確認(附註41)	(28,036)	181,415
扣除/(計入)其他全面收益	43,383	(6,207)
收購附屬公司	605,836	291,080
出售附屬公司(附註47(a))	-	49,397
年終	2,270,654	1,649,471

33 遞延所得稅(續)

截至2017年及2016年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債結餘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	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	639,310	-	177,037	287,899	6,207	1,110,453
計入/(扣除)收益表	151,380	-	(112,977)	(52,261)	-	(13,858)
收購附屬公司	-	-	-	40,521	-	40,521
計入其他全面收益	-	-	-	-	(6,207)	(6,207)
於2017年12月31日	790,690	-	64,060	276,159	-	1,130,909
於2016年1月1日	523,006	2,608	94,558	317,877	-	938,049
計入/(扣除)收益表	154,741	(2,608)	82,479	(24,080)	-	210,532
計入其他全面收益	-	-	-	-	6,207	6,207
收購一間附屬公司	5,062	-	-	-	-	5,062
出售一間附屬公司	(43,499)	-	-	(5,898)	-	(49,397)
於2016年12月31日	639,310	-	177,037	287,899	6,207	1,110,453

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	代扣 所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	(55,037)	(2,183,815)	(458,918)	(44,969)	(17,185)	(2,759,924)
(扣除)/計入收益表	-	(156,121)	394,213	(192,918)	(3,280)	41,894
收購附屬公司	-	-	(646,357)	-	-	(646,357)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	(37,176)	(37,176)
於2017年12月31日	(55,037)	(2,339,936)	(711,062)	(237,887)	(57,641)	(3,401,563)
於2016年1月1日	(55,037)	(1,723,709)	(280,289)	-	(12,800)	(2,071,835)
(扣除)/計入收益表	-	(460,106)	117,513	(44,969)	(4,385)	(391,947)
收購附屬公司	-	-	(296,142)	-	-	(296,142)
於2016年12月31日	(55,037)	(2,183,815)	(458,918)	(44,969)	(17,185)	(2,759,924)

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。對能結轉以抵消未來應課稅收入的虧損人民幣407,392,000元(2016年：人民幣59,225,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣1,629,568,000元(2016年：人民幣236,900,000元)。

截止至2017年12月31日，本集團在中國大陸成立的子公司所取得應稅收入的應付預扣稅款所確認的遞延所得稅負債約人民幣237,887,000元(2016年：人民幣44,969,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有什麼可能將集團子公司的剩餘可用盈利進行分配。截止至2017年12月31日，與中國大陸子公司投資相關但未經確認的遞延所得稅負債的暫時性差異累積金額約為人民幣3,190,893,000元。(2016年為人民幣4,860,409,000元)。

34 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	13,622,488	13,050,364
應計支出	3,020,211	2,970,162
應付合營企業款項(i)	8,630,367	8,569,751
應付聯營公司款項(i)	829,939	615,192
應付非控制性權益款項(i)	252,692	493,294
應付政府款項	74,140	76,067
其他應付稅項	1,002,792	531,217
已收按金	3,527,434	2,427,396
其他應付款項	6,926,770	5,118,171
	37,886,833	33,851,614
減：非即期部分	(6,895)	(7,112)
即期部分	37,879,938	33,844,502

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) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，按要求償還。
- (ii) 貿易應付款項(包括應付貿易性質關連方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
6個月內	5,561,251	7,880,738
6個月至12個月	3,096,831	1,415,151
1年至2年	2,404,487	2,705,053
2年至3年	2,151,475	767,532
3年以上	408,444	281,890
	13,622,488	13,050,364

35 預收客戶款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
直接來自客戶的預收款項(a)	23,650,407	14,659,155
其他(b)	551,501	1,426,310
	24,201,908	16,085,465

(a) 此項主要為出售物業向客戶收取的款項，所出售物業的風險及回報於年底尚未轉移。

(b) 此為向一間中國金融機構設立的信託所收取之現金，據此本集團已向信託賦予收取本集團將交付的若干物業之出售所得款項的權利。根據所授予的安排，本集團並無合約義務向信託償付現金或其他金融資產。

36 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入		
—來自銀行存款的利息收入	209,936	183,922
—來自信託貸款的利息收入	825,095	1,211,860
可供出售金融資產的股息收入	25,105	78,742
其他	56,286	33,702
	1,116,422	1,508,226

37 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益	-	76,858
出售附屬公司全部權益的(虧損)／收益(附註47(a))	(24,694)	63,466
出售合營企業的收益／(虧損)	20,941	(6,399)
出售聯營公司的收益	72,785	21,781
視作出售合營企業及聯營公司的收益	753,361	234,076
按公平值計入損益的金融資產的重估(虧損)／收益	(336,221)	135,561
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(24,270)	(5,316)
出售可供出售金融資產的收益	124,635	-
視作出售可供出售金融資產的虧損	(15,876)	-
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(619)	2,514
出售投資物業虧損	(2,870)	-
匯兌收益／(虧損)	382,773	(628,070)
業務合併的負商譽	62,947	284
其他(虧損)／收益	(37,649)	19,369
	975,243	(85,876)

38 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	12,997,478	7,617,080
— 資本化利息	3,002,938	2,080,972
— 建築相關成本	15,114,873	13,131,871
提供裝修服務成本	1,163,430	1,259,778
土地一級開發	47,960	57,858
直接投資物業支出(附註9)	190,108	147,068
僱員福利費用(附註39)	1,367,843	1,150,908
顧問費用	271,432	210,459
核數師酬金	11,600	11,600
— 核數服務	8,800	8,800
— 非核數服務	2,800	2,800
折舊(附註7)	44,902	45,034
土地使用權攤銷(附註8)	2,601	259
宣傳及市場推廣	563,709	500,724
營業稅及其他徵費	773,928	1,288,322
減值虧損	96,628	90,113
終止確認商譽	35,809	136,955
辦公費用	132,164	104,116
物業維護費用	577,532	379,850
能源費用	122,972	89,573
其他	121,311	119,269
	36,639,218	28,421,809

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,712,535	1,199,432
退休福利供款	126,724	94,838
授予董事與員工購股權(附註29)	66,784	88,343
限制性股份獎勵計劃(附註29)	35,769	50,677
其他津貼及福利	294,085	253,429
	2,235,897	1,686,719
減：資本化計入發展中物業	(868,054)	(535,811)
	1,367,843	1,150,908

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2017年及2016年12月31日止年度的有關期間僱員工資的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30,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

(a) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括四名(2016年：2名)董事，彼等的酬金已如附註52分析列示。年度內剩餘一名(2016年：3名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
基本薪金及津貼	2,600	6,900
退休計劃供款	114	324
股份支付	4,558	15,706
	7,272	22,930

39 僱員工資及福利費用(續)

(a) 五名最高薪酬人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
人民幣7,105,000(相等於港幣8,500,000)至 人民幣7,523,000(相等於港幣9,000,000)	1	1
人民幣7,523,000(相等於港幣9,000,000)至 人民幣7,941,000(相等於港幣9,500,000)	-	2
	1	3

(b) 截至2017年和2016年12月31日止年度，本集團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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	696,551	671,627
— 其他貸款	2,490,530	2,169,130
減：按年資本化利息的利息率5.19% (2016年：5.38%)	(2,013,196)	(2,022,510)
	1,173,885	818,247

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2017年及2016年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,096,457	2,094,017
— 中國土地增值稅	2,095,322	1,786,715
遞延所得稅(附註33)	(28,036)	181,415
	5,163,743	4,062,147

41 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
除所得稅前溢利	11,422,410	8,507,707
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(802,213)	(53,561)
分佔聯營公司業績	(63,967)	42,024
	10,556,230	8,496,170
按適用稅率25%計算的稅項	2,639,058	2,124,043
較高的中國土地增值稅率的影響	1,571,492	1,340,036
毋須課稅收入	(6,276)	(5,301)
不可扣稅支出	428,131	409,936
股息代扣稅	350,645	206,411
未確認的稅務虧損	206,996	79,811
抵減以前未確認的稅務虧損及支出	(26,303)	(92,789)
所得稅支出	5,163,743	4,062,147

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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,115,405	3,812,230
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	-	(111,078)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	5,115,405	3,701,152
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,517,481	7,501,204
每股基本溢利(每股人民幣)	0.680	0.493

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。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。以下文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,115,405	3,812,230
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	-	(111,078)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	5,115,405	3,701,152
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,517,481	7,501,204
調整：		
— 購股權(千股)	24,078	-
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	6,056	545
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,547,615	7,501,749
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.678	0.493

43 股息

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已派付中期股息	1,072,542	511,068
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.125元(2016年：人民幣0.106元)(a)	948,191	799,489

(a) 於2018年3月21日，本公司擬派截至2017年12月31日止年度期末股息人民幣948,191,000元。

44 現金流資料

(a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度溢利	6,258,667	4,445,560
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註41)	5,163,743	4,062,147
— 折舊(附註7)	44,902	45,034
— 土地使用權攤銷(附註8)	2,601	259
— 投資物業估值收益(附註9)	(440,199)	(1,762,637)
— 分佔合營企業業績(附註12)	(759,124)	24,966
— 分佔聯營公司業績(附註13)	(44,897)	54,837
— 出售合營企業的(收益)/虧損(附註37)	(20,941)	6,399
— 出售聯營公司收益(附註37)	(72,785)	(21,781)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之收益(附註37)	(753,361)	(234,076)
— 可供出售金融資產的股息收入(附註36)	(25,105)	(78,742)
— 利息收入	(878,352)	(1,223,830)
— 出售附屬公司部分權益的收益(附註37)	-	(76,858)
— 出售附屬公司全部權益的虧損/(收益)(附註37)	24,694	(63,466)
— 出售可供出售金融資產的收益(附註37)	(124,635)	-
— 出售物業、機器及設備的虧損/(收益)(附註37)	619	(2,514)
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損/(收益)(附註37)	336,221	(135,561)
— 減值開支(附註38)	96,628	90,113
— 終止確認商譽(附註10)	35,809	136,955
— 財務成本(附註40)	1,173,885	818,247
— 收購附屬公司的收益(附註37)	(62,947)	(284)
— 出售投資物業虧損(附註37)	2,870	-
— 視作出售可供出售金融資產的虧損(附註37)	15,876	-
— 匯兌收益	218,176	(186,590)
— 股份支付(附註28)	103,044	139,020
	10,295,389	6,037,198

44 現金流資料(續)

(a) 經營活動所得現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016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	1,992,286	(3,765,796)
— 存貨(按成本)	(54,125)	(26,032)
— 應收客戶合約工程款	25,047	377,220
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(6,824,137)	3,248,928
— 可收回土地發展成本	1,172,515	190,466
— 土地使用權預付款	(1,524,638)	500
— 貿易及其他應付款項	(5,185,273)	4,729,370
— 按公平值計入損益的金融資產	4,351	(16,963)
— 預收客戶款項	(9,396,602)	(3,003,304)
— 發展中物業	15,100,405	14,312,754
— 受限制銀行存款	490,919	168,023
經營活動所得現金	6,096,137	22,252,364

(b) 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	34,056	12,860
出售物業、機器及設備的收益(附註37)	(619)	2,514
出售物業、機器及設備所得款項	33,437	15,374

44 現金流資料(續)

(c) 融資活動負債對賬

本節載列融資活動負債及融資活動負債於各所示期間變動分析。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註32)	(9,999,137)	(6,194,924)
借款 — 一年後償還(附註32)	(51,033,017)	(37,614,895)
債務淨額	(61,032,154)	(43,809,819)
債務總額 — 固定利率	(41,961,453)	(30,842,352)
債務總額 — 浮動利率	(19,070,701)	(12,967,467)
債務淨額	(61,032,154)	(43,809,819)

	融資活動產生負債		總額 人民幣千元
	一年內 到期的借款 人民幣千元	一年後 到期的借款 人民幣千元	
於2016年12月31日的債務淨額	(6,194,924)	(37,614,895)	(43,809,819)
現金流量	2,536,820	(7,129,035)	(4,592,215)
因業務合併而增加	(2,817,440)	(11,124,500)	(13,941,940)
匯兌調整	85,715	1,282,680	1,368,395
其他非現金變動	(3,609,308)	3,552,733	(56,575)
於2017年12月31日的債務淨額	(9,999,137)	(51,033,017)	(61,032,154)

其他非現金變動主要是重新分類長期借款，一年內償還借款，及分攤發行債券及有擔保票據的成本。

45 財務擔保

- (a) 於2017年和2016年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	10,551,985	8,055,938

於2017年及2016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) 於2017年12月31日，本集團就由若干金融機構授予合營企業及聯營公司金額為人民幣2,508,293,000元（2016年：人民幣3,050,560,000元）的借貸提供共同責任擔保。此等合營企業及聯營公司擁有的發展中物業為該等借貸的主要抵押品。

46 承擔

- (a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的發展中物業及投資承擔的發展成本資本承擔如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
發展中物業	5,468,763	3,306,901
投資承擔	415,385	25,600
已訂約但未撥備	5,884,148	3,332,501

46 承擔(續)

(b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年以內	919,826	811,175
1年至5年	1,397,777	1,872,122
5年以上	779,966	698,855
	3,097,569	3,382,152

47 出售附屬公司

(a) 出售一間附屬公司全數權益

於2017年12月，本集團與昆山銀橋房地產開發有限公司(為本集團的合營公司)，訂立協議出售於本集團一間附屬公司南京勳遠置業有限公司(「南京勳遠」)100%之權益，代價為人民幣886,000,000元。出售完成後，本集團失去對南京勳遠的控制權，因其已無權利管轄南京勳遠的財務及營運政策。

期內，出售一間附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2017年 人民幣千元
出售一間附屬公司權益所收取之現金款項	886,000
所出售南京勳遠資產淨值的賬面值—如下文所示	(910,694)
出售南京勳遠全數權益導致失去控制權之虧損	(24,694)

47 出售附屬公司(續)

(a) 出售一間附屬公司全數權益(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	2017年 人民幣千元
物業、機器及設備	34
待售物業	411,258
發展中物業	60,196
貿易及其他應收款項及預付款項	893,821
現金及現金等價物	165,895
其他應付款項	(477,627)
應付所得稅	(142,883)
出售資產淨值	910,694
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流出	
收到的現金所得	886,000
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(165,895)
該項出售現金流入淨額	720,105

48 業務合併

- (a) 於2017年12月31日，本集團收購光耀集團有限公司及其附屬公司(統稱為「光耀」)100%股權，代價為人民幣130,000,000元。於收購後，光耀成為本集團的全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予光耀的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	137,468
代價：	
— 代價轉讓	(130,000)
— 於業務合併前持有光耀的子公司的股權賬面值	(20,000)
— 視作出售股權的虧損	15,876
超出已付代價於損益表確認作其他收益	3,344
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	45,368
物業、廠房及設備	317
預付所得稅資產	89,588
發展中物業	502,397
待售物業	449,969
貿易及其他應收款項及預付款項	815,366
貿易及其他應付款項	(1,700,814)
預收客戶款項	(27,439)
應付所得稅	(2,077)
遞延稅項負債	(35,207)
可辨認淨資產總額	137,468

光耀自2017年12月31日起與綜合財務報表作整合，因此，光耀並無貢獻期內任何收入或溢利。

倘光耀自2017年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣46,252,278,000元及溢利人民幣6,299,863,000元。

48 業務合併(續)

- (b) 於2017年12月31日，本集團收購鎮江房地產開發商遠洋地產鎮江有限公司(統稱為「遠洋鎮江」)55%股權，代價為人民幣55,000,000元。於收購後，遠洋鎮江成為本集團的全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予遠洋鎮江的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	48,250
代價：	
— 代價轉讓	(55,000)
商譽	(6,750)
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	19,095
物業、廠房及設備	221
預付所得稅資產	22,612
發展中物業	834,186
待售物業	193,139
貿易及其他應收款項及預付款項	17,572
貿易及其他應付款項	(279,790)
借款	(612,270)
預收客戶款項	(29,428)
應付所得稅	(192)
非控股權益	(39,478)
遞延稅項負債	(77,417)
可辨認淨資產總額	48,250

遠洋鎮江自2017年12月31日起與綜合財務報表作整合，因此，遠洋鎮江並無貢獻期內任何收入或溢利。

倘遠洋鎮江自2017年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣45,883,344,000元及溢利人民幣6,180,303,000元。

48 業務合併(續)

- (c) 於2017年11月30日，本集團收購秦皇島房地產開發商秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「秦皇島海洋」)100%股權，代價為人民幣100,000,000元。於收購後，秦皇島海洋成為本集團的全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予秦皇島海洋的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	100,831
代價：	
— 代價轉讓	(100,000)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	831
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	383,659
物業、廠房及設備	253
預付稅項資產	120,337
發展中物業	2,123,989
待售物業	308,809
貿易及其他應收款項及預付款項	129,807
貿易及其他應付款項	(1,704,166)
借款	(831,520)
預收客戶款項	(430,245)
應付所得稅	(92)
可辨認淨資產總額	100,831

秦皇島海洋自2017年11月30日起計入綜合收益表的收入為人民幣10,438,000元。秦皇島海洋亦於同期貢獻溢利人民幣41,000元。

倘秦皇島海洋自2017年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣46,276,123,000元及溢利人民幣5,895,192,000元。

48 業務合併(續)

- (d) 於2017年12月31日，本集團收購瀋陽房地產開發商瀋陽銀基新世紀置業有限公司(「瀋陽銀基」)85%股權，代價為人民幣517,500,000元。於收購後，本集團持有瀋陽銀基的股權由15%增至100%，其由本集團的合營企業改為全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予瀋陽銀基的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	635,321
代價：	
— 代價轉讓	(517,500)
— 於業務合併前持有瀋陽銀基的股權賬面值	(84,961)
— 視作出售股權的虧損	(10,337)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	22,523
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	327,092
物業、廠房及設備	234
預付所得稅資產	151,030
發展中物業	1,925,616
貿易及其他應收款項及預付款項	1,725,154
貿易及其他應付款項	(132,401)
預收客戶款項	(3,227,724)
應付所得稅	(39,556)
遞延稅項負債	(94,124)
可辨認淨資產總額	635,321

瀋陽銀基自2017年12月31日起與綜合財務報表作整合，因此，瀋陽銀基並無貢獻期內任何收入或溢利。

倘瀋陽銀基自2017年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣45,837,469,000元及溢利人民幣6,320,835,000元。

48 業務合併(續)

- (e) 於2017年7月31日，天津房地產開發商天津濱海地產經營有限公司(「天津濱海」)修改天津濱海的公司章程。由於上述變動，本集團獲得天津濱海的控制權。其由本集團的合營企業改為附屬公司。本集團持有其60%之股權。

下表概述於收購日期收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	16,780
於業務合併前持有天津濱海的股權賬面值	-
視作出售股權的收益	16,780
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	184,847
物業、廠房及設備	22
預付所得稅資產	152,529
發展中物業	1,264,481
貿易及其他應收款項及預付款項	316,504
貿易及其他應付款項	(171,492)
預收客戶款項	(1,705,882)
應付所得稅	(67)
遞延稅項負債	(12,975)
非控股權益	(11,187)
可辨認淨資產總額	16,780

天津濱海自2017年7月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣1,566,507,000元。天津濱海亦於同期貢獻溢利人民幣217,178,000元。

倘天津濱海自2017年1月1日起已作整合，則綜合收益表會列示備考收益人民幣45,837,469,000元及溢利人民幣6,318,382,000元。

48 業務合併(續)

- (f) 於2017年1月31日，北京房地產開發商北京遠創業有限公司(「北京遠創」)修改北京遠創的公司章程。由於上述變動，本集團獲得北京遠創的控制權。其由本集團的合營企業改為附屬公司。本集團持有其75%之股權。

下表概述於收購日期收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	193,416
於業務合併前持有北京遠創的股權賬面值	-
視作出售股權的收益	193,416
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	432,889
物業、廠房及設備	113
發展中物業	4,030,621
持作出售物業	1,366,250
貿易及其他應收款項及預付款項	746,785
遞延稅項資產	11,902
貿易及其他應付款項	(958,144)
借款	(2,787,440)
預收客戶款項	(2,575,616)
遞延稅項負債	(9,472)
非控股權益	(64,472)
可辨認淨資產總額	193,416

北京遠創自2017年1月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣1,962,946,000元。北京遠創亦於同期貢獻溢利人民幣101,770,000元。

倘北京遠創自2017年1月1日起已作整合，則綜合收益表會列示備考收益人民幣45,814,905,000元及溢利人民幣6,321,790,000元。

48 業務合併(續)

- (g) 於2017年3月31日，本集團收購廣州房地產開發商廣州市遠翔房地產開發有限公司(「廣州遠翔」)70%股權，代價為人民幣845,000,000元。於收購後，本集團持有廣州遠翔的股權由30%增至100%。其由本集團的合營企業改為全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予廣州遠翔的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	1,779,760
代價：	
— 代價轉讓	(845,000)
— 於業務合併前持有廣州遠翔的股權賬面值	(483,832)
— 視作出售股權的收益	(445,547)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	5,381
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	342,934
物業、廠房及設備	266
遞延稅項資產	9,977
發展中物業	5,490,283
貿易及其他應收款項及預付款項	1,256,191
貿易及其他應付款項	(1,037,436)
借款	(1,600,000)
預收客戶款項	(2,330,444)
應付所得稅	(19,112)
遞延稅項負債	(332,899)
可辨認淨資產總額	1,779,760

廣州遠翔自2017年3月31日起計入綜合收益表的收入為零。廣州遠翔亦於同期貢獻溢利人民幣7,265,000元。

倘廣州遠翔自2017年1月1日起已作整合，則綜合收益表會列示備考收益人民幣45,795,115,000元及溢利人民幣6,326,620,000元。

48 業務合併(續)

- (h) 於2017年4月30日，本集團收購武漢房地產開發商湖北福星惠譽常青置業有限公司(「湖北福星」)23%股權，代價為人民幣24,468,000元。於收購後，本集團持有湖北福星的股權由38%增至61%。其由本集團的聯營企業改為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予湖北福星的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	2017年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	74,575
代價：	
— 代價轉讓	(24,468)
— 於業務合併前持有湖北福星的股權賬面值	-
— 視作出售股權的收益	(46,456)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	3,651
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	727,197
物業、廠房及設備	137
發展中物業	5,331,902
貿易及其他應收款項及預付款項	848,523
貿易及其他應付款項	(1,486,439)
借款	(1,749,500)
預收客戶款項	(3,409,341)
應付所得稅	(82,365)
遞延稅項負債	(57,860)
非控股權益	(47,679)
可辨認淨資產總額	74,575

湖北福星自2017年4月30日起計入綜合收益表的收入為人民幣988,378,000元。湖北福星亦於同期貢獻溢利人民幣37,443,000元。

倘湖北福星自2017年1月1日起已作整合，則綜合收益表會列示備考收益人民幣45,764,086,000元及溢利人民幣6,314,486,000元。

49 非控制性權益交易

- (a) 於2017年2月28日，本集團以購買代價人民幣零元收購武漢弘福置業有限公司發行股份額外45%的股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣126,753,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣126,753,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣126,753,000元。

年內本公司擁有人應佔本集團擁有權權益的變動影響概述如下：

	2017年 人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	126,670
已付非控制性權益代價	-
收購權益內的額外權益收益	126,670

- (b) 於2017年1月31日，本集團以購買代價人民幣20,300,000元收購深圳市金鑾尚灣房地產開發有限公司發行股份的額外29%股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣16,743,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣16,743,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣3,557,000元。

年內本公司擁有人應佔本集團擁有權權益的變動影響概述如下：

	2017年 人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	16,743
已付非控制性權益代價	(20,300)
超出於權益內確認已付代價	(3,557)

50 關連方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2017年及2016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) 服務提供予：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
— 一位股東	7,099	87,515
— 合營企業	190,090	358,927
— 聯營公司	290,512	300,351
	487,701	746,793

提供的服務主要為建設服務，乃根據與關連方合同之條款訂立。

(b) 購買服務：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由合營企業	-	379,453

(c) 購買投資物業：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
由合營企業	-	124,508

50 關連方交易(續)

(d) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	41,660	35,771
僱用後福利	14,877	7,432
其他長期福利	3,114	1,106
股份付款	51,643	61,504
	111,294	105,813

(e) 出售及購買物業及服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收關連方款項：		
— 一位股東	29,801	30,212
— 合營企業	296,035	179,385
— 聯營公司	47,883	258,759
	373,719	468,356
預收關連方款項：		
— 一位股東	-	-
— 合營企業	157,670	121,050
— 聯營公司	-	39,441
	157,670	160,491
應付關連方賬款：		
— 合營企業	-	-
— 聯營公司	196	360
	196	360

50 關連方交易(續)

(f) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	184,382	593,622
— 聯營公司	84,901	64,340
	269,283	657,962

(g) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	6,101,800	9,583,233
年度墊付貸款	8,503,832	4,561,458
收取償還貸款	(7,381,176)	(6,154,571)
出售附屬公司部分權益產生之增加	-	450,000
出售合營企業產生之減少	-	(2,338,320)
視作出售合營企業產生之減少	(2,170,601)	-
所訂利息	(184,382)	(593,622)
收取利息	184,382	593,622
於12月31日(附註21(c))	5,053,855	6,101,800
聯營公司：		
於1月1日	617,106	1,969,083
年度墊付貸款	772,485	125,413
收取償還貸款	(809,285)	(1,477,390)
所訂利息	(84,901)	(64,340)
收取利息	84,901	64,340
於12月31日(附註21(d))	580,306	617,106

50 關連方交易(續)

(h) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	4,519,138	7,165,797
年度墊付款	32,641,069	5,587,251
年度償還款	(21,353,478)	(5,894,619)
收購一間合營企業產生之增加	-	685,550
視作出售合營企業產生之減少	-	(974,565)
出售附屬公司部分權益產生之增加	30,420	712,375
出售合營企業產生之減少	-	(2,762,651)
於12月31日(附註21(g))	15,837,149	4,519,138
聯營公司：		
於1月1日	2,828,199	2,645,054
年度墊付款	8,471,885	4,195,947
年度償還款	(3,042,371)	(3,863,948)
視作出售聯營公司產生之減少	(619,555)	(239,514)
出售附屬公司部分權益產生之增加	-	90,660
於12月31日(附註21(g))	7,638,158	2,828,199

50 關連方交易(續)

(i) 關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	66,001	-
年度墊付貸款	-	66,001
年度償還款	(66,001)	-
所訂利息	2,310	-
支付利息	(2,310)	-
於12月31日(附註32(b)(iv))	-	66,001
聯營公司：		
於1月1日	-	-
年度墊付貸款	-	200,000
年度償還款	-	(200,000)
所訂利息	-	4,685
支付利息	-	(4,685)
於12月31日	-	-

50 關連方交易(續)

(j) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	8,569,751	816,242
年內墊付金額	13,399,915	17,681,258
年度償還款	(8,322,484)	(7,594,520)
視作出售合營企業產生之減少	(5,016,815)	(2,325,286)
出售合營企業產生之減少	-	(7,943)
於12月31日(附註34(i))	8,630,367	8,569,751
聯營公司：		
於1月1日	615,192	3,709,506
年內墊付金額	2,600,362	2,282,688
年度償還款	(766,319)	(3,578,259)
出售附屬公司部分權益產生之增加	-	-
視作出售聯營公司產生之減少	(1,619,296)	(1,798,743)
於12月31日(附註34(i))	829,939	615,192

51 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,505,349	3,426,931
流動資產			
應收附屬公司款項		29,402,205	29,121,652
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		33,346	54,067
		29,437,611	29,177,779
資產總值		32,942,960	32,604,710
權益			
股本	(a)	27,129,614	26,920,490
儲備	(b)	435,309	410,261
保留溢利	(c)	1,148,176	910,841
權益總值		28,713,099	28,241,592
負債			
非流動負債			
貸款		3,984,468	-
流動負債			
貸款		-	4,297,800
應付附屬公司款項		-	-
其他應付款項		245,393	65,318
		245,393	4,363,118
負債總值		4,229,861	4,363,118
權益及負債總值		32,942,960	32,604,710

於2018年3月21日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

51 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司資本變動

	人民幣千元
於2017年1月1日	26,920,490
因員工購股權的行使而發行股份	205,043
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	4,081
於2017年12月31日	27,129,614
於2016年1月1日	26,915,412
因員工購股權的行使而發行股份	1,196
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	3,882
於2016年12月31日	26,920,490

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2017年1月1日	410,261
股份支付	103,044
因員工購股權的行使而發行股份	(36,203)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(4,081)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(37,712)
於2017年12月31日	435,309
於2016年1月1日	457,338
股份支付	138,569
因員工購股權的行使而發行股份	(325)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(3,882)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(181,439)
於2016年12月31日	410,261

51 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(c) 留存收益

	人民幣千元
於2017年1月1日	910,841
年度溢利	2,092,784
與2016年有關的股息	(782,907)
與2017年有關的股息	(1,072,542)
於2017年12月31日	1,148,176
於2016年1月1日	818,325
年度溢利	922,675
與2015年有關的股息	(319,091)
與2016年有關的股息	(511,068)
於2016年12月31日	910,841

52 董事福利及權益

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪金載列如下：

	就作為董事之人士已付或應收之酬金(不論是本公司或其附屬公司)											
	2017年						2016年					
	袍金 人民幣千元	薪金及獎金 人民幣千元	僱主的退休 福利計劃 供款 人民幣千元	其他 長期福利 人民幣千元	股份 支付款項 人民幣千元	合計 人民幣千元	袍金 人民幣千元	薪金及獎金 人民幣千元	僱主的退休 福利計劃 供款 人民幣千元	其他 長期福利 人民幣千元	股份 支付款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
主席												
李明先生	-	5,760	12,890	3,114	12,532	34,296	-	5,360	5,620	1,106	15,415	27,501
執行董事												
李虎先生	-	2,460	114	-	916	3,490	-	1,250	82	-	267	1,599
王葉毅先生	293	-	-	-	322	615	243	-	-	-	267	510
沈培英先生	-	6,950	240	-	3,653	10,843	-	4,260	243	-	4,733	9,236
溫海成先生	-	2,000	114	-	3,621	5,735	-	2,000	108	-	4,687	6,795
李洪波先生	-	2,245	114	-	2,124	4,483	-	2,691	108	-	2,122	4,921
郭健豪先生	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	70
非執行董事												
趙立軍先生	-	-	-	-	183	183	-	-	-	-	-	-
姚大鋒先生	293	-	-	-	322	615	243	-	-	-	267	510
方軍先生	-	-	-	-	375	375	-	-	-	-	448	448
上官清女士	293	-	-	-	322	615	243	-	-	-	267	510
楊樂宇先生	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	70
楊征先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	43
獨立非執行董事												
曾慶麟先生(ii)	125	-	-	-	147	272	313	-	-	-	480	793
韓小京先生	293	-	-	-	383	676	313	-	-	-	480	793
孫文德先生	293	-	-	-	297	590	313	-	-	-	267	580
王志峰先生	293	-	-	-	297	590	244	-	-	-	267	511
靳慶軍先生	293	-	-	-	297	590	243	-	-	-	267	510
林倩麗女士(i)	112	-	-	-	87	199	-	-	-	-	-	-
顧雲昌先生	-	-	-	-	-	-	69	-	-	-	-	69
	2,288	19,415	13,472	3,114	25,878	64,167	2,364	15,561	6,161	1,106	30,277	55,469

52 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

(i) 於2017年8月，林倩麗女士獲委任為獨立非執行董事。

(ii) 曾慶麟先生，獨立非執行董事於2017年6月4日辭世。

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

本公司概無訂立任何於本年底或年內任何時間仍然有效且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

53 期後事項

於2018年1月25日及2018年2月9日，本公司成功發行中期票據，發行金額分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣3,000,000,000元，票面年利率分別為5.87%及5.95%，年期均為三年。

本公司至今已完成發行總額人民幣100億元的中期票據。

五年財務概要

	2017年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	2014年 (人民幣 百萬元)	2013年 (人民幣 百萬元)
營業額	45,837	34,551	30,824	38,896	31,099
毛利	11,239	7,636	6,354	8,167	7,547
本公司擁有人應佔溢利	5,115	3,812	2,384	4,597	4,075
資產總值	191,894	151,265	148,185	132,212	137,869
負債總值	133,166	101,935	99,995	87,829	94,424
股東權益	48,502	43,999	43,764	43,024	40,058
權益總值	58,728	49,330	48,190	44,383	43,445

項目名稱概覽表

區域	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	京津冀地區	北京	26街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義南法信項目	Nanfaxin Project, Shunyi District
2			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
3			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
4			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
6			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
7			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
8			遠洋悅山水(北京)	Happy Garden (Beijing)	通州臨空新村31地塊	Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District
9			大興黃村0901地塊(北京)	Huangcun 0901 Plot, Daxing District (Beijing)		
10			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiantai Business Center
11			頤璟春秋(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
12			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
13			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
14			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
15			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
16			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
17			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
18			遠洋萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
19			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
20			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
21			遠洋·萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
22			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
23			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
24			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
25			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
26			遠洋沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋·沁山水 E02/03 項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
27			遠洋LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
28			遠洋傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
29			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
30			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
31			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
32			遠洋東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuchao Project
33			遠洋天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
34			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
35			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
36			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
37			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
38			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
39			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
40			遠洋一方(北京)	Poetry of River (Beijing)		
41			矽谷亮城4號樓(北京)	Silicon Valley Bright Center, Building #4 (Beijing)		
42			遠洋新光項目(北京)	Sino-Ocean Shin Kong Project (Beijing)	通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)
43			遠洋新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
44			石景山五里坨組團一地塊(北京)	Wulituo Plot, Shijingshan District (Beijing)		

區域	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)
45		通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)		
46		通州西集D地塊(北京)	Xiji D Project Tongzhou District (Beijing)		
47		經開區G2R1地塊(北京)	Yizhuang EDA Plot G2R1 (Beijing)		
48		奕莊汽車大廈項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (Beijing)		
49	天津	汽車世界(天津)	Autoworld (Tianjin)		
50		濱海弘澤製造項目(天津)	Binhai Hongze Zhizao Project (Tianjin)		
51		濱海新區生態城5號地塊(天津)	Binhai New Area Eco-Town Plot 5 (Tianjin)		
52		海河教育園13號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13 (Tianjin)		
53		海河教育園14號地塊(天津)	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14 (Tianjin)		
54		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project
55		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
56		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
57		遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
58		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
59		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
60		遠洋琨庭(天津)	Ocean Kunting (Tianjin)		
61		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise
62		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
63		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
64		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
65		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)		
66		鯨樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目(天津)	Huaming Project (Tianjin)
67		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)		
68	石家莊	長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
		長安區015號地(石家莊)	Chang'an District Plot 015 (Shijiazhuang)		
70		北城山水(石家莊)	Northern Shanshui (Shijiazhuang)		
71		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
72	張家口	遠洋尚東萬和(張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目(張家口)	Qiaodong District Dongshantiandi Project (Zhangjiakou)
73	廊坊	碾子營項目(廊坊)	Nianziying Project (Langfang)		
74		香河萬潤項目(廊坊)	Xian He Wan Run Project (Langfang)		
75	東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)	
76		遠洋金馬杰座(大連)	Jinma Project (Dalian)		
77		遠洋鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
78		遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
79		遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
80		遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
81		遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
82		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
83		遠洋西府海棠(大連)	Noble Mansion (Dalian)	柳樹項目(大連)	Liushu Project (Dalian)
84		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園一工業部分	IT Zone - Industrial
85		榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3
86		小密灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
87		中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean
88	瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
89		遠洋大河宸章項目(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
90		遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
91		遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
92		裕沁碧苑項目(瀋陽)	Yuqin Biyuan Project (Shenyang)		
93	長春	遠洋戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
94		遠洋錦唐(長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊(長春)	Jingkai District Plot Yuanheng (Changchun)

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾用名稱(中文)	曾用名稱(英文)
95	華中地區	上海	崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)	
96		大寧國際廣場(上海)	Danqing International Plaza (Shanghai)		
97		遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心(上海)	East Ocean Center (Shanghai)
98		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
99		金頤安老院項目(上海)	Jinyi Project (Shanghai)		
100		遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
101		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
102		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
103		西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
104		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)	
105	餘杭區崇賢B-6地塊(杭州)	Chongxian B-6 Plot, Yuhang District (Hangzhou)			
106	餘杭區崇賢C-7地塊(杭州)	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District (Hangzhou)			
107	樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)			
108	杭氧項目(杭州)	Hangyang Project (Hangzhou)			
109	上塘宸章(杭州)	Natural Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區天馬嶺南地塊	South block of Tianma in Gongshu District	
110	遠洋香奈(杭州)	Ocean Chanson (Hangzhou)	江幹區丁橋R21-15項目	Dingqiao R21-15 Project, Jianggan District	
111	遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project	
112	遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District	
113	遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District	
114	招商遠洋春秋華庭(杭州)	Seasons Courtyard (Hangzhou)			
115	遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目(杭州)	Xiaoshan Linpu Project (Hangzhou)	
116	南京	遠洋國際中心(南京)	Ocean International Center (Nanjing)		
117	遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目(南京)	Jishan Project (Nanjing)	
118	遠洋綠地雲峰公館(南京)	Sino-Ocean Land Greenland Premier Court (Nanjing)	江寧區高新園G98項目	Gaoxinyuan G98 Project, Jiangning District	
119	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
120	青島	遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五臺山路地塊	Wutaishan Road Plot, Huangdao District
121		遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
122		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
123		膠州市興正元項目(青島)	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou (Qingdao)		
124	武漢	高雄路項目(武漢)	Gaoxiong Road Project (Wuhan)		
125	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有聲莊園	Tangchen Project	
126	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)			
127	遠洋世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)			
128	遠洋東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目(武漢)	Hanyang District Guiyuan Temple Project (Wuhan)	
129	蘇州	汾湖006地塊(蘇州)	Fenhu Plot 006 (Suzhou)		
130	萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目(蘇州)	Taicang gangqu Project (Suzhou)	
131	石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)			
132	合肥	都會1907(合肥)	Metropolitan 1907 (Hefei)		
133	長沙	遠洋外灘壹號(長沙)	Bund No.1 (Changsha)	S10項目(長沙)	S10 Project (Changsha)
134	雅郡項目(長沙)	Yajun Project (Changsha)			
135	南昌	遠洋天驕(南昌)	Sino-Ocean Elite Mansion (Nanchang)		
136	灣裡區178項目(南昌)	Wanli 178 Project (Nanchang)			
137	嘉興	嘉興物流項目(嘉興)	Jiaxing Project (Jiaxing)		
138	太原	小店區省檢項目(太原)	Shengjian Project, Xiaodian District (Taiyuan)		
139	無錫	好施項目(無錫)	Haoshi Project (Wuxi)		
140	裕沁項目(無錫)	Yuqin Project (Wuxi)			
141	鄭州	新鄭市龍湖鎮107國道項目(鄭州)	107 Road Project, Longhu Town (Zhengzhou)		

區域	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)
142	華南地區	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)	
143			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)	
144			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目 Nanlian Project
145			遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目 Shengping Project
146			水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)	
147	廣州		遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠 Yuelong Project
148			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目(廣州) Hibiscus Villa Project (Guangzhou)
149			白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)	
150	中山		遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目(中山) Shenwan Project (Zhongshan)
151			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目(中山) Dongsheng Longcheng Project (Zhongshan)
152			遠洋香堤(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興圍項目 Lianxingwei Project
153			遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目 Dongfeng Project
154			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)	
155			遠洋翡翠郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目 Nantou Project
156			遠洋翡翠郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)	
157			遠洋麓郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目(中山) Henglan Project (Zhongshan)
158			遠洋一方(中山)	Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目 Xinjiayuan Phase II
159			遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目 Henglan Project
160			遠洋世家	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目(中山) Da Xin Rong Jia Project (Zhongshan)
161			遠洋風景	Ocean Prospect (Zhongshan)	金馬遊藝廠項目(中山) Jin Ma You Yi Chang Project (Zhongshan)
162			南頭穗西村項目(中山)	Suixicun Project, Nantou (Zhongshan)	
163			遠洋新悅(中山)	The Place (Zhongshan)	
164			五桂山龍塘村項目(中山)	Wuguishan Longtangcun Project (Zhongshan)	
165	香港		將軍澳日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)	
166	海口		遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣 Ocean Driftwood Array
167	三亞		紅塘灣項目(三亞)	Hongtang Bay Project (Sanya)	
168			遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館 Ocean Olympics
169			遠洋山海(三亞)	Ocean Treasure (Sanya)	
170			棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)	
171	重慶		九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)	
172			九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)	
173			渝北區九曲河2號地(重慶)	Jiuquhe Plot 2 of Yubei District (Chongqing)	
174			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
175	成都		華敏翰尊國際大廈(成都)	Huamin Empire Plaza (Chengdu)	
176			龍泉陽光城項目(成都)	Longquan Sunshine Town Project (Chengdu)	
177			遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)	
178			睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目 Dacisi Project
179			成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)	
180			犀浦項目(成都)	Xipu Project (Chengdu)	
181	廈門		翔安區2017XP02地塊(廈門)	Plot 2017XP02, Xiang'an District (Xiamen)	
182			翔安區2017XP03地塊(廈門)	Plot 2017XP03, Xiang'an District (Xiamen)	
183	昆明		呈貢大學城項目(昆明)	Chengqong Project (Kunming)	
184	佛山		三水雲庭大道北地塊八(佛山)	Sanshui Project (Foshan)	
185	美國		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)	
186			三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)	

