

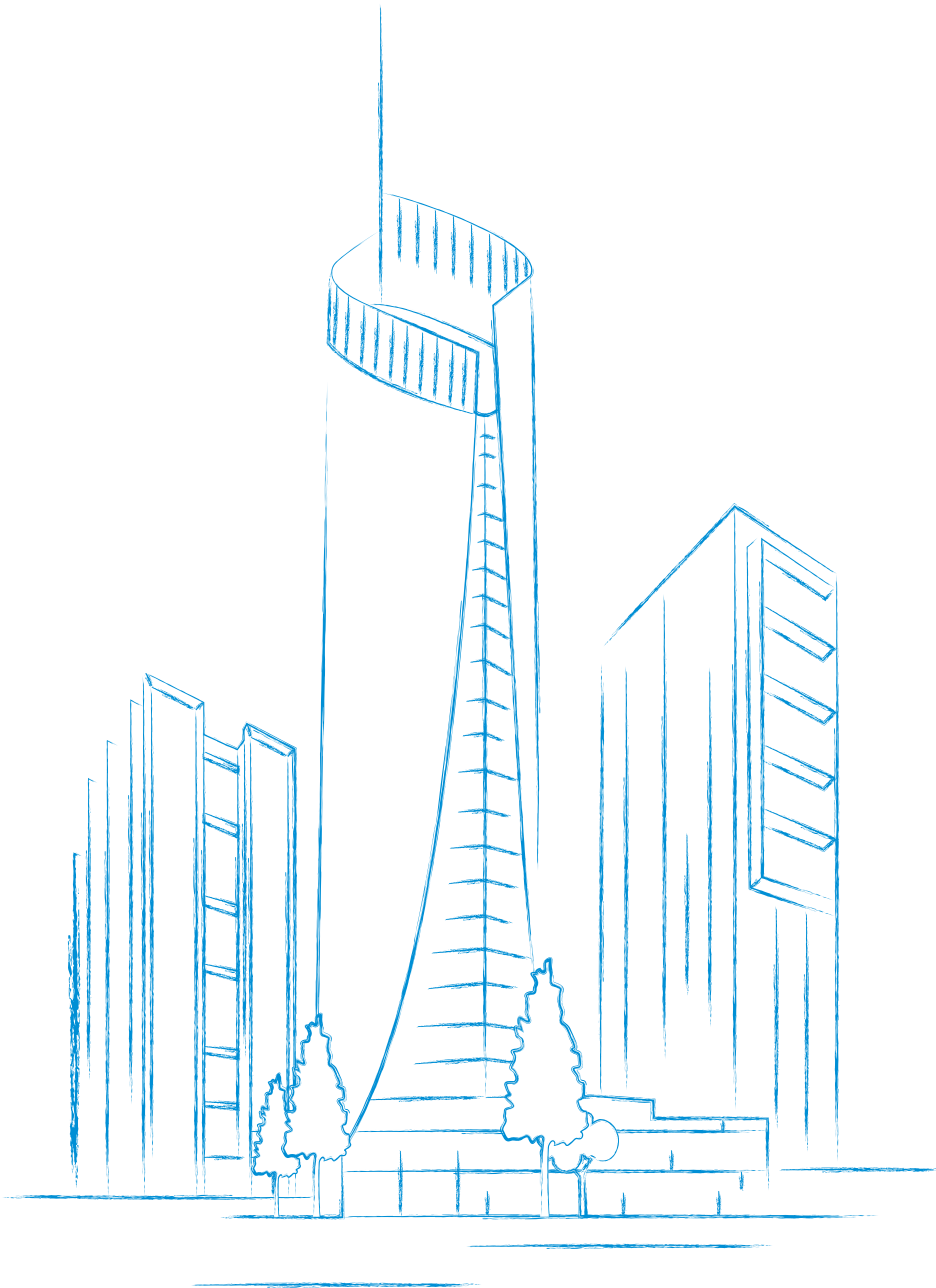


遠洋集團

2019  
年度報告

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.HK



SINO-OCEAN

聚焦赋能  
行穩致遠



## 關於遠洋

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主板上市(03377.HK)。截至2019年12月31日，遠洋集團已發行總股本約為76億股，主要股東為中國人壽保險(集團)公司及大家保險集團有限責任公司。

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、恒生港股通指數、恒生高股息率指數、恒生綜合大中型股指數、恒生中國高股息率指數及恒生可持續發展企業基準指數。

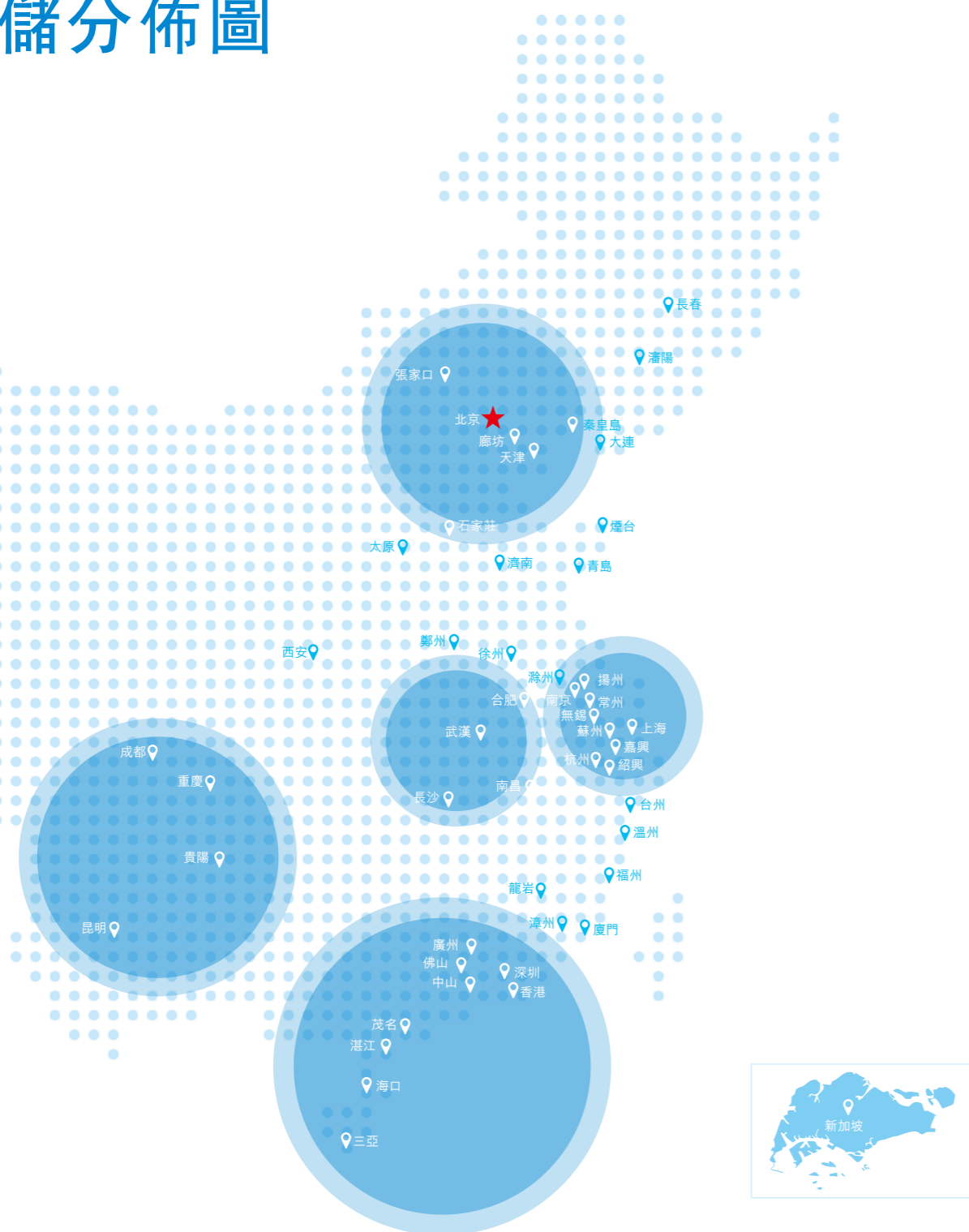
遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為以投資開發為主業，發展開發相關新業務的綜合型實業公司。業務範圍包括住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務。遠洋集團憑藉一貫優質的產品及專業的服務，已在全國樹立了「遠洋」品牌的知名度。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過190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、天津和石家莊等；長三角地區和上海、杭州、南京和蘇州等；長江中游地區的武漢、合肥和長沙等；珠三角地區的深圳、廣州、中山和香港等；成渝地區的重慶和成都等以及其他重點核心城市。截至2019年12月31日，土地儲備逾3,700萬平方米。



禧瑞春秋（北京）

# 土儲分佈圖



遠洋集團專注獲取優質土地資源，  
現時土地儲備遍佈中國及海外50個城市。

## ● 京津冀地區

北京、天津、石家莊、廊坊、  
張家口、秦皇島

總樓面面積：21,364,000平方米  
總土地儲備：15,216,000平方米

項目數目：**55**

## ● 長三角地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、  
嘉興、滁州、常州、台州、紹興、  
溫州、廈門、漳州、福州、揚州、  
龍岩

總樓面面積：5,812,000平方米  
總土地儲備：4,079,000平方米

項目數目：**43**

## ● 長江中游地區

武漢、合肥、長沙、南昌

總樓面面積：4,138,000平方米  
總土地儲備：3,277,000平方米

項目數目：**9**

## ● 珠三角地區

中山、深圳、廣州、佛山、香港、  
湛江、茂名、三亞、海口

總樓面面積：9,991,000平方米  
總土地儲備：5,678,000平方米

項目數目：**33**

## ● 成渝地區

重慶、成都、昆明、貴陽

總樓面面積：4,198,000平方米  
總土地儲備：2,958,000平方米

項目數目：**22**

## ● 其他地區

大連、瀋陽、長春、青島、太原、  
鄭州、徐州、西安、煙台、濟南、  
新加坡

總樓面面積：10,250,000平方米  
總土地儲備：6,035,000平方米

項目數目：**30**



# 目錄

**P.008**  
財務及營運摘要

**P.010**  
主席報告

**P.016**  
管理層討論及分析

**P.048**  
主要獎項及嘉許

**P.050**  
投資者關係



**P.052**  
可持續發展報告

**P.056**  
業務概覽

**P.074**  
董事及高級管理層簡介

**P.079**  
董事局報告

**P.107**  
企業管治報告



**P.132**  
綜合權益變動表

**P.134**  
綜合現金流量表

**P.136**  
綜合財務報表附註

**P.281**  
五年財務概要

**P.282**  
項目名稱概覽表



**P.119**  
公司資料

**P.121**  
獨立核數師報告

**P.127**  
綜合資產負債表

**P.130**  
綜合收益表

**P.131**  
綜合全面收益表



## 財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)	2019年	2018年	變動
協議銷售額	130,030	109,510	19%
營業額	50,926	41,422	23%
毛利	10,222	8,287	23%
年度溢利	4,166	4,666	-11%
本公司擁有人應佔溢利	2,656	3,574	-26%
核心利潤	2,084	2,619	-20%
資產總值	243,699	249,362	-2%
本公司擁有人應佔權益	49,907	48,385	3%
現金資源 <sup>1</sup>	33,566	42,571	-21%

每股財務資料	2019年	2018年	變動
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	0.349	0.473	-26%
— 攤薄	0.349	0.470	-26%
每股股息 (港幣)	0.136	0.213	-36%

財務比率	2019年	2018年	變動
毛利率 (%)	20%	20%	-
核心利潤率 (%)	4%	6%	-2 個百分點
淨利潤率 (%)	8%	11%	-3 個百分點
淨借貸比率 (%) <sup>2</sup>	77%	73%	4 個百分點
流動比率 (倍數)	1.8	1.6	13%

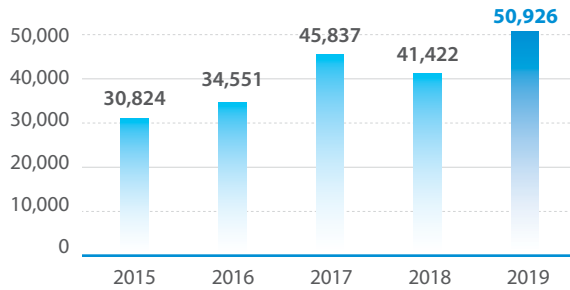
附註：

<sup>1</sup> 包括受限制銀行存款

<sup>2</sup> 總貸款減現金資源除以權益總值

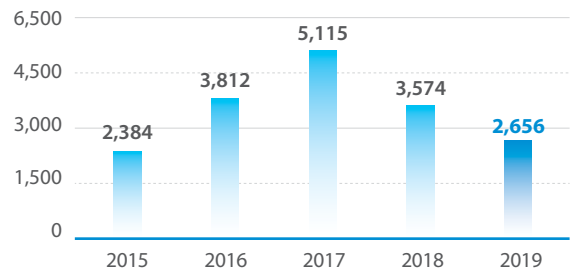
### 營業額

(人民幣百萬元)



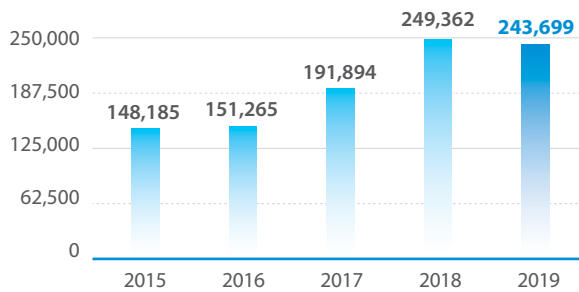
### 本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



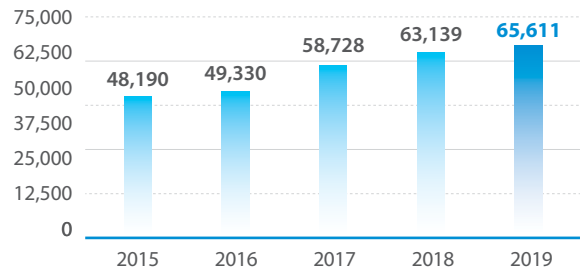
### 資產總值

(人民幣百萬元)



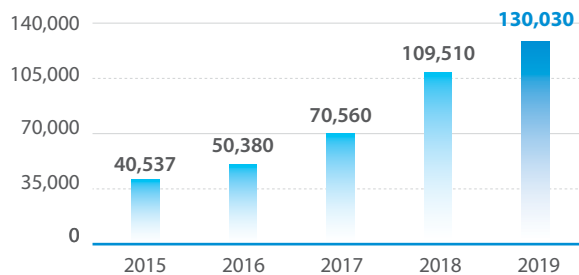
### 權益總值

(人民幣百萬元)



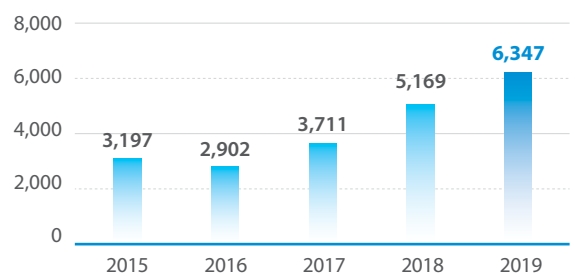
### 協議銷售額

(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2019年12月31日止12個月的全年業績。

## 2019年全年業績

截至2019年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣509.26億元，較去年同期上升23%。由於去年同期投資物業公平值收益較多，2019年本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別下降至人民幣26.56億元及人民幣0.349元，均較去年同期下降26%。參照2019年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2019年12月31日止年度期末股息每股港幣0.026元，連同每股港幣0.110元的中期股息，2019年全年股息為每股港幣0.136元（2018年：港幣0.213元）。2019年末期股息將需經由本公司股東（「股東」）於本公司之股東周年大會上表決通過。

## 2019年業務回顧

2019年是本集團第四期發展戰略的收官之年，為了更好實現「可持續、高質量」的發展要求，本集團秉持「精耕細作·強身健體」的宗旨開展全年工作，堅持以開發主業規模化和精細化、協同業務穩步有序推進為導向，為2020年第五期發展戰略的佈局奠定了堅實的基礎。

### • 堅持主營業務規模化發展，積極佈局深耕城市群

2019年，本集團繼續堅持主業規模化發展的策略，開發類業務規模進一步提升。當前的房地產行業規模高位持續、增速放緩、盈利降低，行業集中度不斷提升。在此背景下，本集團全年協議銷售額達人民幣1,300億元，較2018年上升19%，再創歷史新高。

進入2019年，中央對於房地產行業的調控仍以堅持「房住不炒」為主，在各地「一城一策」的調控引導下，居民的購房需求已逐漸回歸理性，更加注重城市發展的基本面。在此趨勢下，本集團積極布局深耕的重點城市群，提高投資標準，注重項目質量，堅持投資不冒進、不盲從，注重打造符合主流市場需求的產品。

2019年，本集團繼續在京津冀、長江三角洲、長江中游、粵港澳大灣區、成渝區域等五大核心城市群開疆拓土、鞏固積累；同時，在各城市群中優中選優，新進入貴陽、福州、揚州及龍岩多個城市，全國版圖再次擴容，為後續發展奠定了堅實基礎。目前全國布局城市共計達到49個，土地儲備資源超3,700萬平方米。

### • 新經營管理體系建設成果初現，精細化管理實現提質增效

2019年，本集團着力推進管理精細化，在提升運營效率和質量方面取得重大進展。本集團遵循「面向基層、面向基礎、面向基本」的原則，通過全面加強財務預算管理和經營計劃管理，探索並實踐精細化運營管理的道路，逐步形成了以項目和業務為中心的「4+8」新經營

管理體系。同時，完善新體系前端和後端相關機制，前端解決人員配置和投前投後銜接問題，後端優化激勵方案、發揮執行評估決策會作用，使新體系在提高項目競爭力和一線賦能上發揮更大作用。通過不斷的實踐與完善，新經營管理體系建設已初見成效，運營決策效率和運營質量得到顯著提升。在新經營管理體系的框架下，各項目核心負責人經營意識明顯加強，專業交圈更加深入高效，單兵專業能力及協同作戰能力得到提升，切實達成了各項目、業務提質增效的目的。

### • 繼續保持良好的財務狀況，資產結構不斷優化

2019年，本集團繼續保持良好的財務狀況和企業評級水平，利用自身優勢積極把握資本市場中的融資渠道，優化本集團資產結構。同時，各業務單位極大地增強了財務意識，加快銷售、抓緊回款，有效提升流動性水平，合理優化了資產結構，降低了有息負債規模。1月，本集團成功發行5億美元3.25年期境外有擔保票據，票面利率5.25%，成為2019年首單中資非金融企業投資級美元債券。3月，成功發行人民幣公司債券共計29億元，5年期成本實現4.06%，7年期成本實現4.59%。8月，再次成功發行6億美元10年期境外有擔保票據，票面利率4.75%，成為近年來少有的成功完成10年期美元債發行的地產企業之一。本集團將繼續維持與同業可比的負債水平。



## • 持有型物業輕資產模式繼續突破，開發及運營能力顯著提升

2019年，與主營業務規模增長同步，本集團協同類業務—持有型物業發展有序推進，穩健突破。一方面，本集團探索實施「輕資產」戰略道路步履不停；同時，不動產及城市綜合體項目的開發及運營管理能力均有顯著提升。在輕資產模式探索方面，本集團將天津遠洋國際中心置入REITs項目二期，實現了持有型物業資產證券化的又一次嘗試。

在不動產開發及運營方面，多個不動產項目取得新成績。寫字樓項目中，北京CBD核心區新入市項目中國人壽金融中心正式啓用；遠洋光華國際(C座)獲BOMA國際360認證；位於北京麗澤商圈的新銳寫字樓項目遠洋銳中心工程樣板間正式開放。

## • 遵循建築健康的品牌理念，推廣與實踐均取得新進展

2019年，本集團繼續遵循「建築·健康」的品牌理念，並在項目中積極推廣與實踐。「建築·健康」是打造健康建築、堅守健康人居理念的綱領與方法，這一理念已被深深植入本集團眾多項目中。1月，本集團探尋健康建築的最新實踐成果—遠洋集團總部新辦公區正式開放亮相，並於12月成功通過國際WELL建築研究院™(IWBI™)認證，成為北京地區第一家獲得鉑金級WELL認證™的項目，同時也是亞洲最大鉑金級WELL NEI認證空間。在住宅項目方面，北京遠洋天著春秋、上海遠洋萬和四季等多個項目先後獲得WELL金級認證。12月，在國家發改委主管的中國投資協會、《財經》雜誌、第三方綠色評級機構「標準排名」共同發布的《2019中國房企綠色信用指數TOP50(中期)報告》中，遠洋集團以

綠色信用指數82.5、綠色信用等級A，排名第13位的成績位居行業前列；與此前發布的TOP50榜單相比，遠洋集團綠色信用指數排名上升10名。

## • 養老業務完善服務體系，新興業務積極探索尋求突破

本集團養老業務繼續鞏固現有布局，完善服務體系，提升運營管理水平，探索可持續發展的經營模式。本集團積極開展與香港地區以及荷蘭、美國、日本等國際專家進行深度合作交流，逐步形成國際標準的服務體系，進一步提升本集團的養老服務品質，完善養老服務體系。與此同時，遠洋養老業務信息系統WeCaring在椿萱茂全面上線，打通養老服務在員工端和客戶端的聯繫橋樑。

## 2019年市場回顧

2019年在全球經濟面臨增速放緩，外需不斷受到抑制的背景下，中國經濟運行仍凸顯極大韌性，在中央全面落實「六穩」的基礎上，經濟整體保持穩中求進的發展態勢。隨着改革進入深水區，經濟結構已發生明顯調整，發展質量不斷提高，全年GDP同比增長6.1%。

在中央「穩房價、穩地價、穩預期」的要求下，對於房地產行業的調控仍以穩為主，並且在7月份的中央政治局會議中首次提出了「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，延續了「房住不炒」的主基調。在此基調下，中

央更加注重底線管理和預警管理，各地政府通過「一城一策」的方式，因城施策，分類指導，有保有壓，靈活調整。中央在充分落實地方政府調控主體責任的同時，有效實現了對於各地調控的監督與管控，促進房地產市場平穩健康發展。

同時，央行明確提出要保持房地產金融政策連續性和穩定性，加強對存在高槓桿經營的大型房地產企業融資行為監管和風險提示，合理管控企業有息負債規模和資產負債率。在融資政策不斷收緊的背景下，房企融資受到了層層遞進式的管控，增量融資難度明顯增大。為保證自身流動性，房企紛紛採取加快周轉、快銷快回的方式回籠資金。

在房地產市場發展更趨平穩的背景下，2019年全國商品房銷售金額達人民幣15.9萬億元，再創歷史新高，同比增長6.5%；而銷售面積同比小幅下滑0.1%，為17.2億平方米。由於年初市場整體預期向好，擠壓需求釋放，3、4月份出現了明顯的「小陽春」行情，但在7月中央再次重申「房住不炒」後，客戶觀望情緒加重，項目去化速度明顯放緩。同時，疊加房企融資環境收緊，房地產企業為加快周轉，紛紛調整經營策略，降價促銷動作頻繁，傳統「金九銀十」不再。區域、城市之間的分化進一步加劇，重點一二線城市整體市場成交好於去年，三四線城市銷售略顯疲軟。

2019年土地市場同樣表現出「先揚後抑」的態勢。上半年由於融資環境相對寬鬆，新房市場呈現的「小陽春」行情傳導至土地市場，刺激部分房地產企業拿地熱情

升溫，樓面價及溢價率攀升。而後，隨着7月中央表態恢復強勢，土地市場趨於冷靜，溢價率平穩回落，各地流拍、中止出讓地塊現象增多，並且此種狀態延續至年底。

## 2020年市場展望

2020年是全面建成小康社會和「十三五」規劃圓滿收官的關鍵之年，經濟發展仍將以「穩」字當頭，穩中求進，保持經濟運行在合理區間。展望未來，行業政策仍將堅持「房住不炒」的主基調，地方政府作為調控主體，將通過「一城一策」實現精準調控，保證各地房地產市場平穩健康發展，落實以「三穩」為目標的長效調控管理機制。

2020年伊始，突如其來的新型冠狀病毒肺炎疫情襲擊武漢，並在短時間內席捲全國。面對嚴峻的疫情，中央明確指出要加強金融對相關地區和行業的支持力度，深入調整優化投資結構，着力穩定居民消費。本集團積極履行企業社會責任，率先設立了人民幣1,000萬元的抗擊新冠肺炎基金，通過資金支持、物資支持等方式定向用於湖北武漢等多地的疫區牽線抗擊及防治工作；同時，本集團在管自營的6個購物中心疫情限制期內實行租金減半，與眾品牌商戶同舟共濟。在積極應對疫情的同時，本集團啟動了44個城市、75個項目的線上看房通道，方便客戶在線了解，健康置業。展望行業發展，線上銷售的創新營銷模式或將成為未來一段時間房地產企業競相爭奪的新戰場。

從中長期看，房地產行業的發展與中國經濟發展趨勢保持高度契合，同時伴隨着我國新型城鎮化發展的深入，城市、城市群聚集效應將繼續提升，居民住房需求及房屋改善型需求仍然旺盛，行業仍具備較大發展空間。同時，中央在應對疫情會議上強調要更好滿足居民健康生活消費需求，進一步培養居民健康生活習慣，因此未來「健康建築」或成為房地產行業未來的產品發展方向。本集團一貫秉持的「建築·健康」產品理念將受到市場和客戶的青睞，有利於強化本集團未來的產品競爭力。

## 2020 年公司策略

2020年是本集團第五期發展戰略的開局之年，也是本集團立足生存、自強不息、追求高質量、可持續發展的關鍵之年。本集團將秉持「聚焦·賦能」的宗旨，遵循第五期發展戰略的願景和目標，聚焦主業、聚焦發展、聚焦集團效益；賦能業務、賦能一線、賦能核心人員。發揮既有優勢，堅定發展信心，推動本集團發展邁上新的台階。

### • 聚焦主業，實現高質量規模化發展

在行業發展已逐漸告別高速增長時代，行業特徵發生轉變的大背景下，本集團始終堅信房地產市場仍將保

持穩健向好的發展態勢。作為一家以投資開發為主業、發展開發相關新業務的綜合型房地產企業，本集團有堅定的信心，繼續發揮既有優勢，深化內功修煉，追求高質量、可持續發展。為達成這一目標，加快主營業務發展迫在眉睫。本集團將繼續聚焦住宅開發主業，提高投資標準，精細化運營管理水平、加快周轉、控制成本，提升盈利能力。同時，本集團也將繼續堅持城市、城市群深耕策略，並重點向南向西發展，在擴大城市深耕優勢的同時，選取城市群中的優質城市，拓展主營業務布局。並且，本集團將深化貫徹「建築·健康」理念，做到思想強化和業務踐行的雙重提升，堅持匠心原則，打造健康建築，全方位提升產品力，滿足客戶健康生活的居住需求。

### • 聚焦發展，推動可持續精細化管理

本集團深知高質量、可持續的發展離不開精細化的運營管理，我們也將繼續全面高質量推進「4+8」新經營管理體系的實施和建設，做到以項目、業務為中心，切實提高運營質量和管理效率。同時，本集團將着力通過對新經營管理體系的疊代，切實做好「賦能」工作，讓各項目、業務站在集團的角度主動開展工作，各層級形成統一的精細化管理標準，讓「三個面向」更加務實、充分、有力；並且重視數據、流程和信息化建設，加強對信息化系統應用能力的提升，全方位、多角度助力集團走精細化高質量發展的道路。

### • 聚焦集團效益，追求優質資產結構

本集團一直堅持穩健的財務狀況是支撐高質量、可持續發展的關鍵基礎。本集團將繼續聚焦全集團財務效益指標的提升，並重點關注利潤指標的增長，追求有效益的收入和有質量的資產。為達成這一目標，本集團在提升運營管理精細化程度、提高投資能力的同時，也將進一步控制各業務成本，提升效益；強化管理費用的控制，形成節儉辦公的良好作風。並且，本集團也將繼續加強有關商業地產資產證券化方面的研究與實踐，優化資產結構；遠洋資本的公司化模式通過一年的摸索與實踐已取得顯著突破，本集團也將着力探索養老業務、物業管理業務的新型發展道路，調動集團內優勢資產活性，協同發展，優劣互補，以實現集團高質量、可持續發展。

### • 五期戰略新起點，立志成為建築健康和社會價值的創造者

2020年是本集團五期戰略元年，在下一個五年中，本集團將繼續堅守「責任、共享、健康」的發展理念，致力於成為建築健康和社會價值的創造者，成為一家以投資開發為主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團將繼續聚焦開發主業，通過規模化發展穩定行業地位，以質量提升改善經營效益，逐步優化現有資產和資源配置；同時，面向中遠期目標，聚焦開發和非開發業務關鍵能力提升，重點打造精品和培養團隊；並且，作為一家上市公司，將繼續保持從財務指標出發的發展理念，為股東方和利益相關方創造可持續價值。

## 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。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明  
主席

香港，2020年3月24日

# 管理層討論及分析






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2019年12月31日的討論及分析概述如下：

## 財務回顧

遠洋集團為一間以物業投資開發為基礎，並發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團取得在主要城市群的領先地位，包括京津冀地區、長三角地區、長江中游地區、珠三角地區及成渝地區。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。

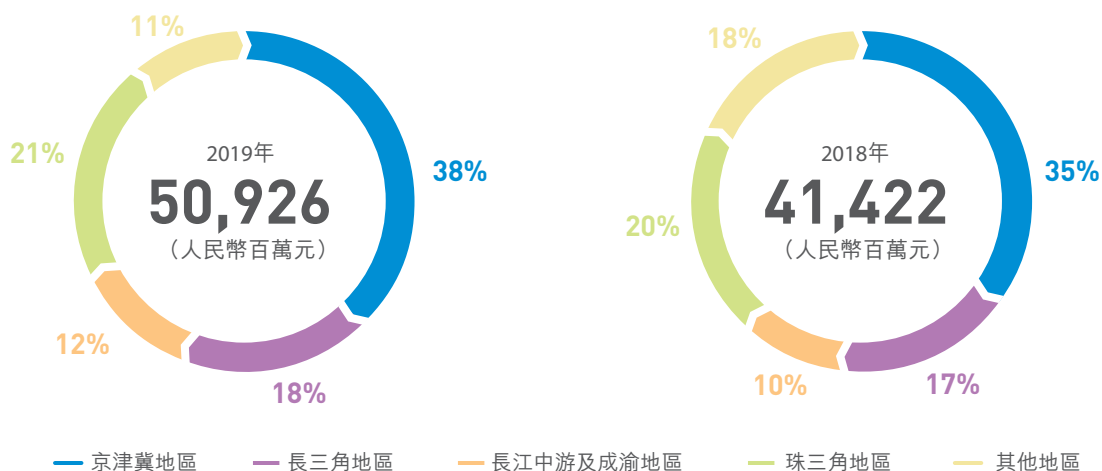
本集團連同其合營企業和聯營公司2019年的協議銷售額達到新高至人民幣1,300.30億元(2018年：人民幣1,095.10億元)，售出總面積約6,346,600平方米(2018年：5,168,700平方米)。營業額為人民幣509.26億元，較2018年增加了23%約人民幣95.04億元(2018年：人民幣414.22億元)。本公司擁有人應佔溢利減少至人民幣26.56億元(2018年：人民幣35.74億元)，較2018年下降了26%。每股基本溢利相應減少26%至人民幣0.349元(2018年：人民幣0.473元)。

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2019年	2018年	變動
 物業開發	43,100	35,493	21%
 物業投資	678	1,077	-37%
 物業管理	1,249	1,129	11%
 其他房地產相關業務	5,899	3,723	58%
 合計	50,926	41,422	23%



各地區的營業額比例分析如下：



## 營業額

本集團2019年營業額較2018年的人民幣414.22億元上升23%至人民幣509.26億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的85%。本年度，86%的物業開發收入來自於五大城市群(2018年：79%)。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。

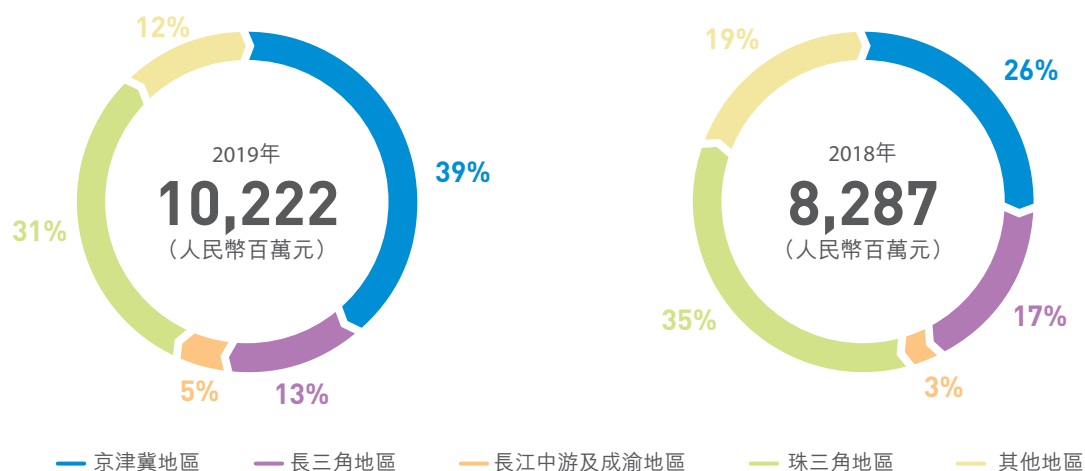
## 銷售成本

本集團總銷售成本之主要為物業開發成本。其中土地成本和建築成本約佔年內物業開發成本85%(2018年：84%)。

2019年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2018年每平方米約人民幣6,400元下降至每平方米約人民幣5,400元，主要是由於本年有較多二線城市項目結轉，對應的土地成本較低。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5,700元，較2018年每平方米約人民幣6,300元有所下降，主要因為2018年有較多高端項目結轉，如北京天著春秋、北京遠洋LA VIE等。

## 毛利

毛利總額按各地區分析如下：



本年度毛利為人民幣102.22億元，較2018年上升23%。毛利率持平為20%（2018年：20%）。

## 利息及其他收入及其他收益（淨額）

於2019年，利息及其他收入較2018年的人民幣25.43億元上升9%至人民幣27.71億元。主要是由於年內整體委託貸款餘額上升，使委託貸款利息收入相應上升所致。

本集團錄得其他收益（淨額）人民幣6.99億元（2018年：人民幣13.40億元）。其他收益（淨額）主要包含年內確認的出售子公司淨收益、滙兌虧損及按公平值計入損益的金融資產及金融負債的重估收益。

## 投資物業重估

於2019年，本集團確認之投資物業公平值收益（扣除稅項及非控制性權益前）為人民幣3.73億元（2018年：人民幣23.61億元）。2018年的投資物業公平值收益較多主要由於一幢北京核心區寫字樓轉入投資物業。

## 營運費用

2019年的銷售和市場推廣費用上升至人民幣12.70億元(2018年：人民幣12.06億元)。然而該等成本僅佔2019年協議銷售總額約1.0%(2018年：1.1%)。

2019年的行政費用上升至人民幣19.19億元(2018年：人民幣17.30億元)，佔2019年協議銷售總額1.5%(2018年：1.6%)。本集團將繼續採納嚴謹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

受中國房地產市場宏觀調控政策影響，加權平均利率於2019年輕微上升至5.50%(2018年：5.38%)。已付或應計的總利息開支為人民幣52.36億元(2018年：人民幣42.10億元)。其中，人民幣23.94億元因未能資本化而透過綜合收益表支銷，同項數額於2018年為人民幣17.75億元。利息支出的增加主要是由於2019年上半年財務槓桿短期有所上升。

## 稅項

於2019年度，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣25.36億元(2018年：人民幣30.59億元)，而有效稅率為38%(2018年：40%)。此外，由於物業開發銷售收入增加，土地增值稅於2019年相應地上升至人民幣37.15億元(2018年：人民幣32.50億元)。

## 本公司擁有人應佔溢利

由於去年同期投資物業公平值收益較多，2019年本公司擁有人應佔溢利為人民幣26.56億元，較2018年的人民幣35.74億元下降26%。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2019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。本集團憑藉投資者的大力支持，於2019年1月、3月和8月，分別成功發行了美元5億元的有擔保票據、人民幣29億元公司債券和美元6億元的有擔保票據。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2018年年底的人民幣885.75億元下降至2019年底的人民幣839.07億元，其中54%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2019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)共計人民幣335.66億元。本集團85%(2018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(2018年：1.6倍)；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,207.46億元，足以確保本集團財務穩健。本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以支持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)約為77%(2018年：約73%)，維持財務穩健。截至2019年12月31日，鑒於仍保有人民幣335.66億元的現金資源，本集團對現時的負債水平感到滿意。我們預計在2020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2019年 12月31日	佔借款總額 的百分比	於2018年 12月31日	佔借款總額 的百分比
1年內到期	9,295	11%	15,425	17%
1年至2年內到期	29,766	35%	12,637	14%
2年至5年內到期	29,580	35%	46,231	52%
5年以上到期	15,266	19%	14,282	17%
合計	83,907	100%	88,575	100%

## 財務擔保及資產抵押

於2019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95.95億元(2018年：人民幣81.59億元)。

於2019年，本集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣6.69億元(2018年：人民幣28.33億元)及長期銀行貸款人民幣15.14億元(2018年：人民幣55.90億元)。於2019年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約7%(2018年：8%)。

## 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2019年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣84.34億元(2018年：人民幣66.24億元)。

## 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2019年12月31日，上述擔保總金額為人民幣95.95億元(2018年：人民幣81.59億元)。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。



## 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

### • 附屬公司增資

於2019年2月1日，傑寧有限公司(「傑寧」)(本公司的全資附屬公司)、瑞喜創投有限公司(「目標公司」)(當時為本公司的全資附屬公司)與若干投資者(「投資者」)訂立一份認購協議，據此，目標公司已同意配發及發行且投資者已同意認購合共5,100股目標公司普通股，總認購價為295,800,000美元。認購股份相當於緊接完成向投資者配發及發行認購股份(「完成」)後目標公司已發行股份總數的51.00%。傑寧、投資者及目標公司亦於2019年2月1日訂立一份股東協議(「股東協議」)，據此，訂約方已協議(其中包括)目標公司的管理及事務。

完成已於2019年2月27日進行，此後目標公司已不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司當時控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

於2019年6月20日，傑寧、投資者及目標公司訂立一份修訂協議以修訂股東協議的若干條款，據此，訂約方已協議目標公司董事局組成變更，此後目標公司已不再為本公司的非全資附屬公司，並已成為本公司的聯營公司，而目標公司的財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及合併計算。

有關交易的詳情已於本公司日期為2019年2月3日及2019年6月20日的公告中披露。

## 物業開發

### • 入賬銷售收入

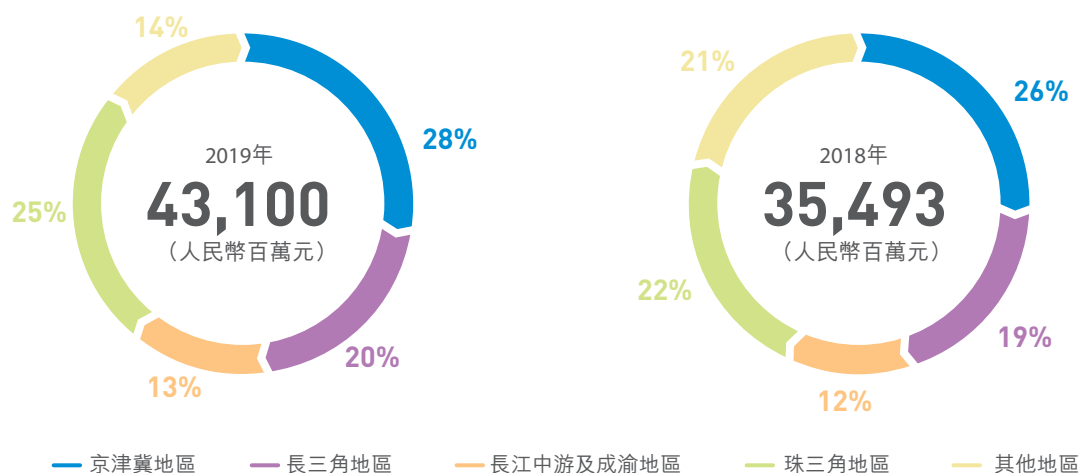
於2019年，物業開發業務的營業額上升21%至人民幣431.00億元(2018年：人民幣354.93億元)。交付可售樓面面積由2018年約2,293,000平方米上升30%至2019年約2,975,000平方米。不包括車位銷售，2019年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣15,700元(2018年：每平方米人民幣17,600元)。

2019年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	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)
京津冀地區	北京	3,798	109,000	34,800
	天津	6,191	526,900	11,700
	石家莊	843	94,300	8,900
	秦皇島	882	56,900	15,500
		<b>11,714</b>	<b>787,100</b>	<b>14,900</b>
長三角地區	上海	1,267	41,400	30,600
	杭州	1,915	98,000	19,500
	南京	895	61,600	14,500
	蘇州	1,017	55,700	18,300
	無錫	1,870	126,000	14,800
	嘉興	240	17,000	14,100
	常州	774	58,200	13,300
	台州	106	5,700	18,600
	溫州	144	6,600	21,800
		<b>8,228</b>	<b>470,200</b>	<b>17,500</b>
長江中游地區	武漢	2,541	159,200	16,000
	長沙	1,205	89,500	13,500
		<b>3,746</b>	<b>248,700</b>	<b>15,100</b>
珠三角地區	中山	2,181	230,800	9,400
	深圳	6,423	193,700	33,200
	廣州	1,754	73,100	24,000
	佛山	260	26,900	9,700
		<b>10,618</b>	<b>524,500</b>	<b>20,200</b>
成渝地區	重慶	1,972	170,800	11,500
	成都	15	2,000	7,500
		<b>1,987</b>	<b>172,800</b>	<b>11,500</b>
其他地區	大連	1,830	108,700	16,800
	瀋陽	1,451	90,500	16,000
	青島	1,233	126,700	9,700
	煙台	22	3,000	7,300
		<b>4,536</b>	<b>328,900</b>	<b>13,800</b>
	其他項目	1,124	136,400	8,200
小計(不包含車位)		<b>41,953</b>	<b>2,668,600</b>	<b>15,700</b>
車位(各項目)		1,147	306,000	3,700
合計		<b>43,100</b>	<b>2,974,600</b>	<b>14,500</b>

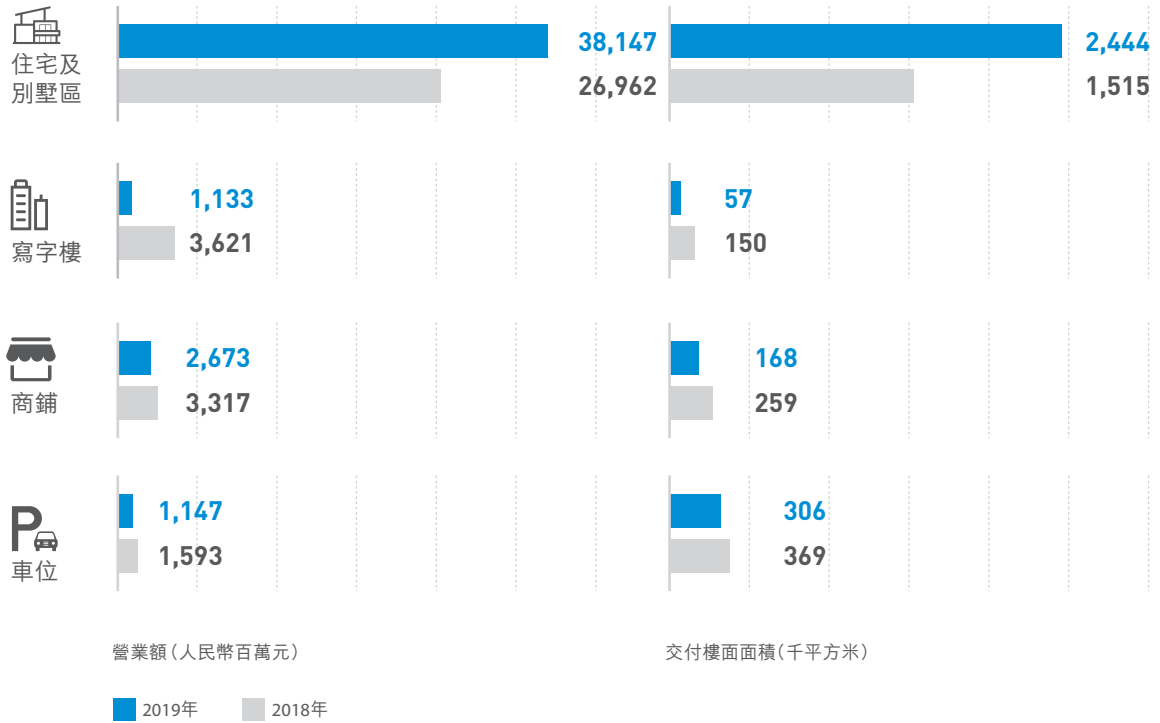
於2019年，北京對物業開發業務的總營業額貢獻下降為第三位，佔本集團物業開發業務營業額的10%（2018年：第一位，21%）。於2019年，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於五大城市群。

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2019年本集團物業開發總營業額的89%（2018年：76%）。住宅物業（包括別墅）於2019年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣15,600元（2018年：每平方米人民幣17,800元），而交付總可售樓面面積則上升61%，由2018年約1,515,000平方米上升至2019年約2,444,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：



## • 協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2019年12月31日止十二個月的協議銷售總額創下新高，達至人民幣1,300.30億元，較2018年同期的人民幣1,095.10億元增長約19%。2019年全年的協議銷售樓面面積上升約23%至6,346,600平方米（2018年：5,168,700平方米）。不包括車位銷售，平均銷售價格下降5%至每平方米人民幣21,700元（2018年：每平方米人民幣22,900元）。

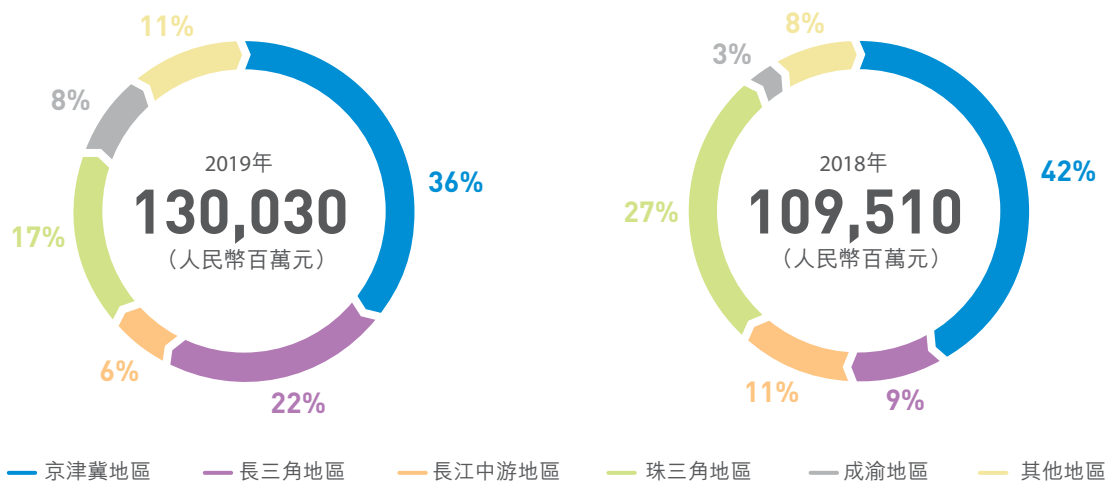
2019年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	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)
京津冀地區	北京	28,681	551,500	52,000
	天津	11,279	667,500	16,900
	石家莊	2,404	182,700	13,200
	廊坊	151	8,400	18,000
	秦皇島	3,158	173,900	18,200
		<b>45,673</b>	<b>1,584,000</b>	<b>28,800</b>
長三角地區	上海	1,740	34,900	49,900
	杭州	7,206	307,900	23,400
	南京	1,856	141,500	13,100
	蘇州	4,292	250,000	17,200
	無錫	577	35,800	16,100
	嘉興	4,132	214,500	19,300
	滁州	254	28,200	9,000
	常州	450	31,500	14,300
	台州	700	34,300	20,400
	紹興	756	40,200	18,800
	溫州	2,886	123,500	23,400
	廈門	2,065	49,100	42,100
	漳州	371	49,200	7,500
	福州	985	66,500	14,800
			<b>28,270</b>	<b>1,407,100</b>
長江中游地區	武漢	7,107	319,300	22,300
	合肥	1,060	93,400	11,300
	南昌	156	12,600	12,400
		<b>8,323</b>	<b>425,300</b>	<b>19,600</b>

區域	城市	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)
珠三角地區	中山	1,856	172,500	10,800
	深圳	6,445	172,800	37,300
	廣州	3,007	87,700	34,300
	佛山	3,228	265,700	12,100
	香港	6,899	44,600	154,700
	湛江	979	111,800	8,800
	茂名	100	19,200	5,200
	三亞	28	500	56,000
		<b>22,542</b>	<b>874,800</b>	<b>25,800</b>
成渝地區	重慶	1,814	127,800	14,200
	成都	5,426	222,000	24,400
	昆明	1,240	109,000	11,400
	貴陽	224	20,100	11,100
		<b>8,704</b>	<b>478,900</b>	<b>18,200</b>
其他地區	大連	472	48,500	9,700
	瀋陽	1,007	93,800	10,700
	青島	3,868	238,100	16,200
	太原	751	68,300	11,000
	鄭州	726	79,200	9,200
	西安	3,854	302,000	12,800
	煙台	306	22,400	13,700
	濟南	1,060	90,800	11,700
			<b>12,044</b>	<b>943,100</b>
	其他項目	1,677	156,100	10,700
小計(不包含車位)		127,233	5,869,300	21,700
車位(各項目)		2,797	477,300	5,900
<b>合計</b>		<b>130,030</b>	<b>6,346,600</b>	<b>20,500</b>

從地區分佈來看，2019年可售項目合共超過150個(2018年：超過130個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2018年：超過90%)。

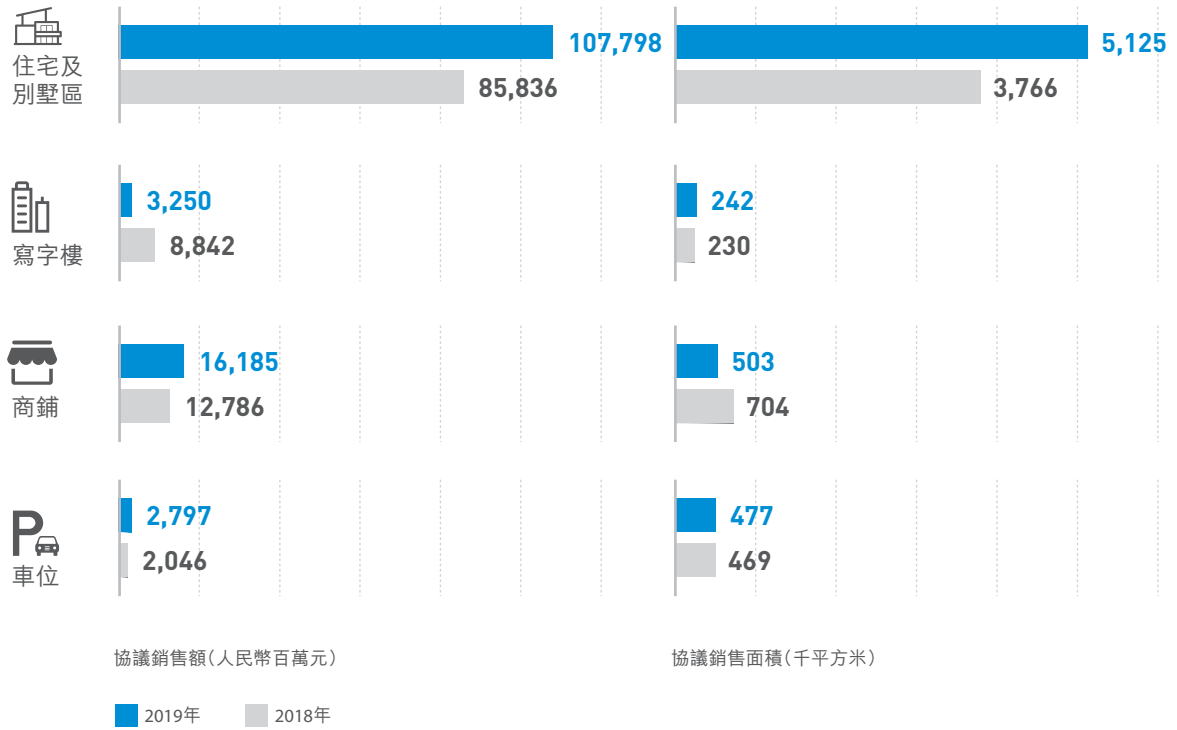
各地區協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2019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83%(2018年：78%)。此外，2019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21,000元(2018年：每平方米約人民幣22,800元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2018年約3,766,000平方米上升了36%，至2019年約5,125,000平方米。



來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：



## • 項目施工進度及發展中項目

2019年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為4,419,000平方米和3,579,000平方米，較2018年分別增加52%和41%。本集團將於2020年維持現有的施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2019年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2020年 竣工樓面面積 (平方米)		
京津冀地區	北京	26街區	78,700	-		
		遠洋萬和風景	-	8,200		
		金悅府	-	118,000		
		萬和斐麗	-	224,000		
		頤璟萬和	-	92,000		
		房山良鄉項目	-	104,200		
		遠洋新天地	86,900	94,300		
		遠洋五里春秋	-	218,800		
		門頭溝新城6002地塊	112,700	-		
		通州西集E地塊	-	130,500		
		信馳大廈	-	67,000		
			天津	天悅風華	229,600	-
				悅光年	-	19,600
天宸原著	101,900			-		
天著春秋	-			35,000		
遠洋琨庭	242,700			201,400		
紅熙郡	131,800			-		
鯤棲府	-			215,700		
	石家莊	遠洋福美瑾園	146,100	-		
		遠洋7號	-	113,900		
		遠洋晟庭	-	202,600		
	秦皇島	蔚藍海岸	93,200	95,000		

區域	城市	項目名稱	2019年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2020年 竣工樓面面積 (平方米)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	79,100	84,700
		西郊宸章	-	49,000
	杭州	上河宸章	107,000	-
		江南院子	111,000	-
		遠洋雁歸里	68,000	-
	南京	遠洋山水	65,800	81,200
		遠洋萬和四季	-	234,400
		遠洋棠悅山水	23,800	30,200
	蘇州	蘇悅灣花園	-	103,700
		萬和悅花園	-	150,000
		萬和四季	75,900	29,100
		洛克公園	-	58,400
		上湖名著	113,000	-
	無錫	遠洋太湖宸章(原好施項目)	63,000	-
		遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	116,000	-
	嘉興	桂語東方	-	104,000
		萃湖上郡	-	134,100
		上善悅府	-	116,800
	滁州	遠洋萬和上寧府	-	102,100
	常州	天雋半島	101,000	-
	台州	樾府	-	65,300
	紹興	遠洋越府宸章	-	93,400
	廈門	天和	-	52,000
		天成	-	75,000
	漳州	遠洋風景	-	77,500

區域	城市	項目名稱	2019年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2020年 竣工樓面面積 (平方米)
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	271,800	-
		遠洋東方境世界觀	-	366,100
	合肥	都會1907	113,700	136,200
		遠洋萬和雲錦	-	110,200
		遠洋廬玥風景	-	102,800
	長沙	遠洋外灘壹號	131,400	-
	南昌	遠洋天著	-	53,100
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	-	77,800
		遠洋君域	181,000	-
		領秀山	53,300	134,000
		遠洋世家	103,200	-
		遠洋山水	-	81,800
		中薈城(原南頭穗西村136項目)	-	82,800
		中薈城(原南頭穗西村137項目)	-	107,000
	深圳	遠洋新幹線	110,200	-
		遠洋新天地	313,400	-
	廣州	芙蓉墅	29,900	-
		白雲區穗花項目	244,300	-
	佛山	漫悅灣	42,100	162,300
		遠洋天驕	42,100	105,700
	湛江	遠洋城	-	45,200

區域	城市	項目名稱	2019年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2020年 竣工樓面面積 (平方米)	
成渝地區	重慶	遠洋山水賦	47,900	102,100	
	成都	遠洋萬和公館	25,300	73,700	
		遠洋棲棠	-	123,000	
	昆明	呈貢大學城項目	-	222,000	
		呈貢大學城二期項目	-	4,700	
		遠洋青雲府	-	164,300	
	其他地區	大連	鑽石灣	92,700	-
遠洋榮域			176,100	-	
瀋陽		遠洋大河宸章	112,800	-	
長春		遠洋錦唐	-	73,000	
青島		遠洋御城	180,600	-	
鄭州		遠洋萬和四季	-	43,500	
煙台		遠洋東萊郡	-	43,300	
濟南		天著春秋	-	108,300	
<b>合計</b>				<b>4,419,000</b>	<b>6,104,000</b>

## • 土地儲備

本集團的土地儲備於2019年下降8%至約37,243,000平方米(2018年：40,444,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則下降8%至20,119,000平方米(2018年：21,761,000平方米)。於2019年，本集團購入34幅土地及3個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別為4,508,000平方米及2,440,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣9,200元。於2019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7,500元(2018年：人民幣6,900元)。

### 2019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 (%)
<b>土地儲備</b>				
北京	安貞項目	46	8	17.10%
北京	椿萱茂·和園長者社區	49	29	60.00%
天津	北辰物流項目	124	17	13.66%
石家莊	安德生命紀念公園	18	7	40.00%
石家莊	風景長安	132	67	51.00%
杭州	九龍灣項目	20	20	100.00%
蘇州	沙溪物流項目	56	9	16.66%
無錫	溪山宸章	109	109	100.00%
嘉興	平湖物流項目	72	12	16.10%
福州	東江灣	82	41	50.00%
福州	遠洋山水	89	49	55.00%
揚州	大河宸章	56	56	100.00%
龍岩	遠洋山水	203	104	51.00%
武漢	萬和四季	35	20	55.90%
武漢	江岸區艷陽天項目	178	125	70.00%
深圳	遠洋天著	196	111	56.88%
廣州	花都產業園項目	472	263	55.69%
香港	長沙項目	3	3	100.00%
香港	旺角煙廠街項目	3	3	100.00%
重慶	江津物流項目	60	10	16.66%
成都	青白江物流項目	276	78	28.21%
貴陽	遠洋萬和世家	165	165	100.00%
貴陽	遠洋風景	100	90	89.80%
大連	悅和山海	189	189	100.00%
大連	遠洋山麓春秋	68	68	100.00%

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 (%)
青島	遠洋萬和公館	125	74	59.50%
青島	遠洋萬和城	377	162	43.00%
太原	萬和四季	308	157	51.00%
太原	遠洋尚郡	105	84	80.00%
太原	晉春秋	54	24	44.00%
西安	楓丹江嶼	147	36	24.50%
西安	遠洋御山水	292	164	56.00%
濟南	遠祥萬和府	228	50	22.04%
新加坡	烏節路項目	4	1	30.00%
小計		4,441	2,405	
<b>成熟項目</b>				
北京	銀網中心	12	8	69.40%
南京	南京空港項目	39	11	27.82%
美國	加州資產包	16	16	98.50%
<b>合計</b>		<b>4,508</b>	<b>2,440</b>	

於2019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	22,431	17,034	3,921
發展中物業	26,745	20,632	26,745
用作日後發展之物業	6,577	5,205	6,577
<b>合計</b>	<b>55,753</b>	<b>42,871</b>	<b>37,243</b>



於2019年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司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	3	23.00%
		安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	17.10%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%
		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	389	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	92	49.00%
		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%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		密之雲項目	北京市密雲區	80	71	42	90.00%
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	33	100.00%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	53	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	170	75.00%
		遠洋銳中心	北京市豐台區	441	331	441	17.25%
		遠洋新光中心	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	595	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	16	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	12.25%
		椿萱茂·和園長者社區	北京市順義區	49	-	49	60.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	72	100.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	300	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	100.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	50.07%
				<b>6,943</b>	<b>5,421</b>	<b>5,468</b>	

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	北辰物流項目	天津市北辰區	124	-	124	13.66%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	24.50%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	32	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	49.98%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	100	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	35	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	46	60.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	383	64.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	30	100.00%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	347	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				<b>9,460</b>	<b>7,566</b>	<b>5,072</b>	
	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	361	30.70%
		風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	51.00%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	47.94%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	1	51.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋晟庭	石家莊市長安區	228	171	223	51.00%
				<b>1,154</b>	<b>892</b>	<b>1,002</b>	
	廊坊	運河灣	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
		遠洋琨庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	36.00%
				<b>2,166</b>	<b>1,134</b>	<b>2,166</b>	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,305	100.00%
				<b>21,364</b>	<b>16,419</b>	<b>15,216</b>	

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 (%)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	836	41.03%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	23	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	55	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	34.20%
				<b>1,557</b>	<b>1,037</b>	<b>1,017</b>	
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		上河宸章	杭州市余杭區	107	73	13	51.00%
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	5	100.00%
				<b>847</b>	<b>446</b>	<b>91</b>	
	南京	濱江產業園	南京市江寧區	58	-	58	27.82%
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	90	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	234	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	37	100.00%
				<b>493</b>	<b>357</b>	<b>419</b>	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%
		昆山玉山物流項目	蘇州市昆山市	62	-	62	16.66%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	105	34.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%
		沙溪物流項目	蘇州市太倉市	56	-	56	16.66%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	68.75%
		上湖名著	蘇州市吳江區	113	79	33	34.00%
				<b>879</b>	<b>586</b>	<b>799</b>	
	無錫	溪山宸章	無錫市宜興市	109	79	109	100.00%
		遠洋太湖宸章(原好施項目)	無錫市新吳區	63	52	4	80.00%
		遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	12	80.00%
				<b>288</b>	<b>224</b>	<b>125</b>	

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 (%)
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	95	100.00%
		平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	-	72	16.10%
		上善悅府	嘉興市嘉善縣	122	106	98	30.00%
		乍浦產業園	嘉興市平湖市	44	-	44	27.82%
				<b>576</b>	<b>394</b>	<b>552</b>	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汧河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	101	99	42	40.00%
	台州	樾府	台州市椒江區	79	65	68	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	127	100.00%
	廈門	天和	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		天成	廈門市翔安區	75	49	75	50.00%
				<b>127</b>	<b>84</b>	<b>127</b>	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	81	70.00%
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	89	55.00%
				<b>171</b>	<b>139</b>	<b>171</b>	
	揚州	大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	100.00%
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
				<b>5,812</b>	<b>3,995</b>	<b>4,079</b>	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	439	55.90%
		萬和四季	武漢市江漢區	35	25	35	55.90%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
		江岸區鸚鵡天項目	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				<b>3,112</b>	<b>2,586</b>	<b>2,532</b>	
	合肥	都會1907	合肥市濱湖新區	322	242	170	25.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	197	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	52.43%
				<b>719</b>	<b>608</b>	<b>567</b>	
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	5	95.00%
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	173	51.00%
				<b>4,138</b>	<b>3,411</b>	<b>3,277</b>	

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 (%)
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,114	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	10	75.00%
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	171	50.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	49	51.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	14	100.00%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	33	24.50%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	83	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	107	45.00%
					<b>4,826</b>	<b>4,069</b>	<b>2,052</b>
深圳		荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	145	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	196	56.88%
		遠洋廣場	深圳市南山區	115	52	115	60.00%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	401	292	14	100.00%
					<b>1,972</b>	<b>1,265</b>	<b>1,070</b>
廣州		東灣	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	61	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	141	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	183	16.66%
		花都產業園項目	廣州市花都區	472	-	472	55.69%
			<b>1,387</b>	<b>660</b>	<b>998</b>		
佛山		漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	223	100.00%
			<b>466</b>	<b>383</b>	<b>430</b>		

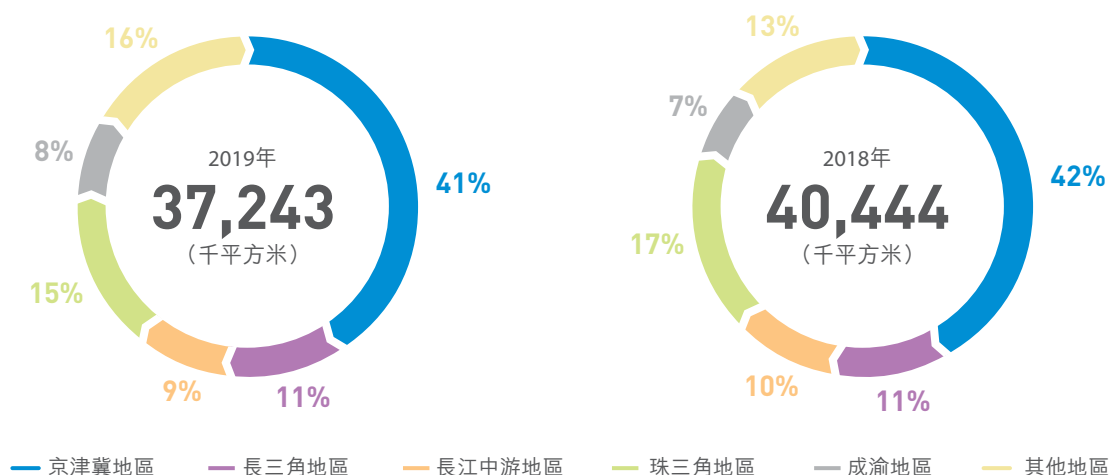
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	香港	長沙項目	香港離島區	3	3	3	100.00%
		LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
		旺角煙廠街項目	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				<b>143</b>	<b>142</b>	<b>143</b>	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	63.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
				<b>9,991</b>	<b>7,518</b>	<b>5,678</b>	
成渝地區	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	178	24.50%
		江津物流項目	重慶市江津區	60	-	60	16.66%
		遠洋城(原九龍坡區高廟地塊)	重慶市九龍坡區	126	125	95	50.00%
		遠洋城(原九龍坡區高廟地塊二期)	重慶市九龍坡區	285	213	9	50.00%
		遠洋九公子	重慶市渝北區	335	246	135	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	124	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
				<b>1,844</b>	<b>1,432</b>	<b>895</b>	
	成都	東麓城	成都市龍泉驛區	320	263	320	8.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	121	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	71	38	71	24.50%
		遠洋天和	成都市金牛區	122	106	122	12.25%
		青白江物流項目	成都市青白江區	276	-	276	28.21%
		國賓御府	成都市郫都區	139	99	139	24.50%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	128	50.00%
				<b>1,567</b>	<b>1,012</b>	<b>1,276</b>	

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 (%)
	昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%
		呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%
		昆明空港項目	昆明市官渡區	37	-	37	27.82%
		遠年青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	37.15%
				<b>522</b>	<b>451</b>	<b>522</b>	
	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	165	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	100	89.80%
				<b>265</b>	<b>210</b>	<b>265</b>	
				<b>4,198</b>	<b>3,105</b>	<b>2,958</b>	
其他地區	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,406	1,254	982	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	189	100.00%
		遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	68	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	367	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		遠洋榮域	大連市甘井子區	925	875	158	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				<b>5,523</b>	<b>4,562</b>	<b>2,797</b>	
	瀋陽	遠洋大河宸章	瀋陽市瀋河區	382	257	8	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	9	100.00%
		遠洋仰山	瀋陽市渾南區	212	169	212	100.00%
				<b>1,307</b>	<b>1,121</b>	<b>229</b>	
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	125	59.50%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
		遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋御城	青島市膠州市	333	269	148	75.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
				<b>1,090</b>	<b>873</b>	<b>682</b>	



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 (%)
	太原	萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	51.00%
		遠洋尚郡	太原市迎澤區	105	81	105	80.00%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	54	44.00%
				<b>467</b>	<b>369</b>	<b>467</b>	
	鄭州	遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	169	38.00%
				<b>212</b>	<b>196</b>	<b>212</b>	
	徐州	賈旺產業園	徐州市賈旺區	86	-	86	27.82%
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滻灞生態區	147	111	147	24.50%
		秦漢產業園	西安市咸陽市	67	-	67	27.82%
		遠洋御山水	西安市滻灞生態區	292	208	292	56.00%
				<b>827</b>	<b>635</b>	<b>827</b>	
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	40	100.00%
	濟南	天著春秋	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
		遠祥萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	228	22.04%
				<b>618</b>	<b>561</b>	<b>618</b>	
	新加坡	烏節路項目	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
				<b>10,250</b>	<b>8,423</b>	<b>6,035</b>	
<b>合計</b>				<b>55,753</b>	<b>42,871</b>	<b>37,243</b>	

於2019年和2018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2019年，來自物業投資的營業額減少了37%至人民幣6.78億元（2018年：人民幣10.77億元），營業額減少主要由於本集團對投資物業進行的輕資產化處理。於2019年12月31日，本集團合共持有超過18個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。本集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，並隨着部分物流項目於2019年下半年落成，可租賃面積合共約1,641,000平方米。

於2019年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約					出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
		可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)		
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	82%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	98%	72%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	98%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	-	69%	70%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	-	100%	100%
其他項目		66,000	16,000	35,000	-	15,000		
小計		245,000	136,000	72,000	-	37,000		
<b>其他</b>								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	32%	10%
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	-	2,000	100%	34%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	99%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	-	125,000	94%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	-	11,000	91%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	-	14,000	92%	53%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	98%	50%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	73%	69%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	98%	50%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	71%	28%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	-	12,000	84%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	68,000	-	67,000	-	1,000	91%	60%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	-	31,000	97%	50%
其他項目		464,000	69,000	80,000	195,000	120,000		
小計		1,396,000	500,000	381,000	195,000	320,000		
<b>合計</b>		<b>1,641,000</b>	<b>636,000</b>	<b>453,000</b>	<b>195,000</b>	<b>357,000</b>		

## 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，本集團已在全國擁有多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2019年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣6.78億元。本集團現時主要持有超過18個經營中投資物業。於2019年，本集團分別於美國和中國新增了投資物業，為多元化項目增添資源。

目前本集團已投入營運的商業地產資源約1,641,000平方米，寫字樓佔比約39%，其他包括商業、物流項目及車位佔比約61%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2025年前分階段投入營運，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2019年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣12.49億元，較2018年同期的人民幣11.29億元上升了11%，主要是由於營運能力之提升及與主業之協同效應。物業管理服務已進入全國54個城市。

本集團物業管理服務在管總樓面面積約6,400萬平方米（2018年：約5,600萬平方米）。

## 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50中。

### • 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2019年，本集團46%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，本集團通過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5.1(a)(i)中。

## 僱員及人力資源

於2019年12月31日，本集團共有員工12,613人(2018年12月31日：13,131人)，為本集團服務的總員工數量基本保持穩定。我們將繼續致力提升人力資源效率和內部管治能力。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2019年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣30.44億元(2018年：人民幣25.65億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，本集團相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估本集團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



榮獲獎項：  
香港傑出企業 2019  
頒獎機構：《經濟一週》



榮獲獎項：  
上市公司卓越大獎 2019 — 主板(大市值)  
頒獎機構：《信報財經新聞》



榮獲獎項：  
港股 100 強中型企業 10 強  
頒獎機構：財華社



榮獲獎項：  
2019 Galaxy Awards：  
2018 年年報 — 一年報 — 印刷 — 綜合企業 銀獎  
2018 年年報 — 一年報 — 印刷 — 房地產投資 銀獎  
2018 年年報 — 一年報 — 印刷 — 房地產開發服務 銅獎  
2018 年年報 — 一年報 — 印刷 — 房地產控股公司 榮譽獎  
頒獎機構：MerComm, Inc.



榮獲獎項：  
IADA Award 2019：  
2018 年年報 — 傳統格式 — 商業房地產/零售 金獎  
2018 年年報 — 傳統格式 — 房地產開發 金獎  
2018 年年報 — 內部設計 — 商業房地產/寫字樓 銀獎  
2018 年年報 — 內部設計 — 商業房地產/零售 銀獎  
2018 年年報 — 內部設計 — 房地產開發 銀獎  
2018 年年報 — 傳統格式 — 商業房地產/寫字樓 銀獎  
頒獎機構：IADA International Limited



榮獲獎項：  
2019 ARC Awards：  
2018 年年報 — 傳統年報類別 — 香港：標準處理 大獎  
2018 年年報 — 傳統年報類別 — 房地產開發/服務：零售/購物中心 金獎  
2018 年年報 — 內部設計類別 — 房地產開發 — 商業開發 銀獎  
2018 年年報 — 內部設計類別 — 房地產開發 — 住宅開發 銀獎  
2018 年年報 — 內部設計類別 — 房地產開發/服務：住宅物業 銅獎  
2018 年年報 — 內部設計類別 — 房地產綜合開發與投資 銅獎  
2018 年年報 — 傳統年報類別 — 房地產開發 — 住宅開發 銅獎  
頒獎機構：MerComm, Inc.



榮獲獎項：  
2018 中國房企慈善公益大獎  
頒獎機構：中國房地產報社



榮獲獎項：  
2019 年度房地產企業優秀  
產品力榜樣  
頒獎機構：和讯



榮獲獎項：  
年度 CSR 貢獻獎  
頒獎機構：經濟觀察報



榮獲獎項：  
2019 中國房企綠色信用指數  
TOP50 (中期)  
頒獎機構：標準排名



榮獲獎項：  
2019 中國綠色建築創新樣本  
頒獎機構：標準排名



榮獲獎項：  
2019 中國房地產上市企業30強  
頒獎機構：觀點地產網



榮獲獎項：  
2019 年藍籌地產企業  
頒獎機構：經濟觀察報



榮獲獎項：  
2019 年度最佳健康地產品牌  
頒獎機構：樂居財經



榮獲獎項：  
2019 中國房地產企業品牌價值TOP10  
頒獎機構：中國房地產報／中房智庫／  
中國房地產網



# 投資者關係

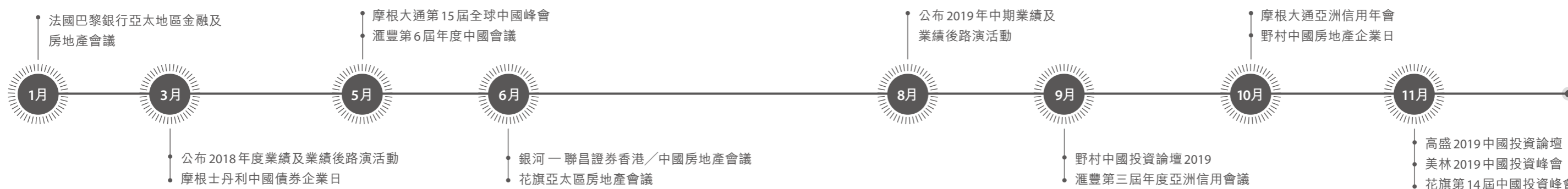


一直以來，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現本集團價值最大化。

## 着重雙向溝通 傳遞企業價值

2019年，中國經濟下行壓力加大，環球市場不明朗因素增加，房地產行業調控持續，但總體保持平穩運行，實現了穩地價、穩房價、穩預期的目標。隨着政府重申穩定、因城施策及「房住不炒」的政策定位，將令市場保持平穩發展。同時，信貸環境維持適度收緊，流動性延續改善趨勢，相信房地產行業將進一步整合。

### 2019年主要投資者關係活動



面對經濟環境及行業發展的變化，本集團快速響應，持續溝通。2019年，本集團圍繞「精耕細作」的年度主題開展工作，銷售規模及質量同步實現提升，旗下非開發類業務亦獨立、快速、穩健發展。同時，本集團精細化管理卓有成效，財務狀況亦保持穩健，獲得投資者廣泛認同。2020年，本集團將遵循高質量、穩健、可持續的發展理念，聚焦主業發展，持續精細化管理。

2019年，我們通過業績發布會及路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並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了解和信任。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，2019年本集團共參與了9間券商於北京、上海、深圳、香港、澳門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20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，使投資者更好地了解本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本集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的了解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通了解到資本市場對本集團的期許和要求。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。

## 重視公平披露 保持開放透明

2019年，在信息披露方面，本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，為使投資者更好了解本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。

2019年，覆蓋公司的券商共有20家。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、高盛、花旗、中銀國際、野村、麥格理等。

## 廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2019年5月，本公司召開了股東周年大會。一如以往，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。

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。藉此，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](mailto: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。

# 可持續發展報告

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」）作為「建築·健康」先行者，以「攜手利益相關方共同推動人、建築和環境的可持續發展」為理念，以「聯合國2030可持續發展目標(SDG)」為引導方向，以「為利益相關方創造價值」為責任，致力於築就企業健康、產品健康、客戶健康、環境健康、人才健康、社區健康，用責任擔當推動企業可持續健康發展。遠洋集團始終牢牢抓住市場、把握民眾最關切、最期待的需求和願望，以此調整自身的業務格局，在激烈的市場競爭中打造自己的核心競爭力。

2019年6月11日，《建築健康，攜手並進——遠洋集團2018年可持續發展報告》發布，除連續第四年獲得中國社科院評級五星級評級外，更獲得MSCI評級晉級至BB級（2018年：B級），GRESB獲得同類型企業排名第一等資本市場優異表現。



遠洋集團總部辦公區





## 精細化管理提效，完善企業健康

2019年，本集團在精細化管理上取得重大進展，通過全面加強財務預算管理和經營計劃管理，遵循「面向基層、面向基礎、面向基本」的原則，逐步形成以項目和業務為中心的「4+8」新經營管理體系，並輔之以相應的管理變革和人才適配，充分向項目一線賦能，運營決策效率和運營質量得到明顯提升。未來本集團也將繼續圍繞主業，深耕主力市場，打磨主力產品，塑造主力團隊，助力本集團邁上新的台階。

## 產品力提升，專注建築健康

2019年，遠洋集團繼續遵循「建築·健康」的品牌理念，在推廣與實踐上取得新進展。

遠洋集團總部辦公區成功通過國際WELL建築研究院™(IWBI™)一系列嚴謹檢測，正式成為北京地區第一家獲得鉑金級WELL認證™的項目。同時，遠洋集團總部辦公區也將亞洲最大鉑金級WELL NEI認證空間這一榮譽收入囊中。同時總部辦公區煥新項目作為國內唯一示範項目入選《GRESB全球房地產健康建築》(Health & Wellbeing in Real Estate)。

2019年，經歷多輪調控的中國房地產行業回歸理性，產品質量、居住品質正成為行業和用戶共同的呼喚。

遠洋集團憑藉在產品力打磨方面的精耕細作、匠心堅持，一舉獲得和訊網授予的「2019年度優秀產品力榜樣」；華夏時報頒出的「2019年度工匠精神地產品牌」、「2019年度卓越地產企業」；廣東時代傳媒頒發的「2019房地產最佳房企獎」等殊榮。諸多產品力榮譽獎項的背後，展現的是遠洋集團對築造精品初心的長期堅守和穩紮穩打，這也讓遠洋集團走出了一條產品力打造的特色化道路，並在新一輪市場角力中脫穎而出。



遠洋大河宸章（瀋陽）

## 整體提升服務質量，保障客戶健康

近年來為鞏固社區的主陣地，提升服務的整體質量，遠洋集團旗下物業管理公司——遠洋億家追求健康運營模式，開啟了社區經營的特色服務之路。

目前遠洋億家已經形成了「5+5+1」的社區模式，即「5大業務群組+5大用戶觸點+1個數據平台」的社區模式，給遠洋集團的廣大業主帶去了有溫度的服務。5大觸點收集反饋業主的需求，通過統一的數據平台整合後發布服務指令，5大業務群組則扮演服務指令的執行者，是業主問題的解決人。

為響應國務院老舊小區改造的號召，遠洋億家的老房翻新業務也在一些重點城市逐步展開，遠洋億家物業洽談的外部意向合作企業涵蓋零售、旅遊、汽車、母嬰、家居等多個行業領域，為廣大業主提供更加優質的產品服務。

## 榮膺最佳僱主，致力於人才健康

遠洋集團作為一家追求「建築·健康」理念的企業，一直高度關注員工的健康發展，通過搭建一套新經營管理體系，為一線員工賦能，並為員工提供可持續的職業發展平台，通過激勵引導和培訓助力人才發展。為了更好地提升員工的幸福感和滿意度，遠洋集團還通過多種措施充分保障員工權益、重視其安全與健康，形成了健康、開放、共享的企業氛圍。遠洋集團憑藉在促進經營健康、組織健康、員工健康領域的持續深耕和突出表現，榮獲「2019中國房地產最佳僱主企業」榮譽。

開放、共享是遠洋集團對責任與價值的再認識，也是一個有責任感的企業對社會的承諾。對員工的尊重和關懷，貼切地融入到每一個工作空間和場景裏，建立起健康的企業、健康的團隊、健康的員工「三位一體」的和諧關係，以更健康、更開放、更智慧的胸懷，打造着遠洋集團不一樣的未來。





## 健康理念傳播，助力社區、環境健康

遠洋集團以遠洋之帆公益基金會為責任履行平台，在自身踐行打造健康產品的同時，也非常注重進行健康理念的傳遞和對於各地的社區建設支持。2019年，遠洋之帆於4月設立「遠洋健康公益計劃」，其中設立的100萬元「遠洋建築·健康基金」用以支持遠洋集團進入的各城市、鄉村的健康環境建設。「遠洋建築·健康基金」可以促進本集團「建築·健康」理念全面落地，樹立「遠洋健康」公眾形象，廣泛傳播「建築·健康」定位及理念，帶動更多人擁有健康生活理念。2019年的該項基金用以支持海南三亞大茅村自然生態館改造及大茅村生態堆肥試驗。大茅村的美麗環境要求平衡建築和環境之間的關係，園林垃圾回收利用和污水沉澱池就是具體表現之一。這些生態舉措可用於處理可循環垃圾，有助於發展循環生態建設，以有效地滿足鄉村經濟生態發展的需求。大茅項目現已構建「自然博物教育」框架，積極培育「中國自然博物第一村」IP。相關的健康基金投入方案還在持續升級。

健康是人類永恆的主題，也是社會進步的重要標誌。遠洋集團堅定踐行「建築·健康」的品牌理念，並將「健康」內化為產品基因，身體力行實踐健康建築標準，堅守匠心品質，不斷提升健康人居體驗，與志同道合的夥伴共建健康生態圈，通過對社會更有價值的方式，整合遠洋集團上下游的多元產業鏈條，創造價值共享，探尋廣闊的大有為的藍海空間，為企業健康、產品健康、客戶健康、環境健康、人才健康、社區健康和諧共生堅實奮進，堅定的走在可持續健康發展的道路。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極實施可持續發展理念，以期為社區及本集團創造更美好的未來。本集團將根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發2019年度可持續發展報告。2019年度可持續發展報告將於上市規則所規定的期限內在香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))登載。

# 共同成長 建築健康

「健康」是當前遠洋產品最顯著的標籤  
也是遠洋的品牌內核和企業文化核心理念

「建築」既表示遠洋向用戶提供健康的住宅、商業、寫字樓等實體產品  
又表示遠洋正在全方位地開啟一個嶄新的健康生活時代

我们致力于  
成为一家健康的企业  
立志做中国建筑健康的先行者

遠洋集團董事局主席、總裁

# 遠洋健康建築體系

## 目 健康行動

2015 年引入美國 WELL 建築標準；2018 年，本土化嘗試，推出《遠洋健康建築體系 1.0》和《遠洋健康養老公寓體系 1.0》。2020 年發布面向住宅的升級版體系，即《遠洋健康住宅體系 1.1》。

## 💡 健康理念

秉承「建築·健康」理念，通過健康產品及豐富業態的打造，做中國大健康時代的先行者。

## 🏠 探索成果

遠洋已有包括住宅、商業和寫字樓在內的 20 個項目獲 WELL 最終認證（包含金級和鉑金級），是中國獲得認證項目個數最多、面積最大的企業；除最終認證，遠洋同時有 13 個項目獲金級預認證和 1 個銀級預認證。

截至 2020 年 2 月，遠洋集團已落地遠洋健康建築體系的項目 75 個，面積超過 1,200 萬平方米。

## 何為WELL標準？

WELL 標準是第一部完全專注於建築使用者衛生與健康的建築標準，由美國 DELOS 公司提出，通過空氣、水、營養、光、健身、舒適及精神等要素，對人體健康及舒適程度進行衡量、檢測和認證。遠洋是應用 WELL 標準的先行者，也是 WELL 標準在中國落地的最大推動者。

## 遠洋標準如何「本土化」？

遠洋集團以詢證學、醫學、方法論為工具，基於多年的 WELL 標準落地實踐，於 2018 年推出自行研發並擁有自主知識產權的《遠洋健康建築體系》。

「健康」是遠洋的產品屬性和產品基因，基於理論探索和創新研發，遠洋健康建築體系根據市場及用戶需求加快疊代，升級後的《遠洋健康建築體系 1.1》融合了 WELL2.0、WELL 社區、FITWEL 等 3 大國際標準和綠建標準、健康小鎮、海綿城市、健康建築評價標準、建築環保標準等 5 大國內標準經驗，內容更加全面；同時，結合 37 個城市、68 個項目、3,986 組應用型數據分析和用戶調研數據分析，按用戶敏感點形成覆蓋建築單體、園區規劃、室內裝飾、健康文化的 42 項優選項，32 項可選項，更加貼近用戶需求；增設 74 個配置標識，優化 43 項落地措施描述，更利於推廣；體系以醫學為基礎參照權威文獻 200 餘篇，真正為用戶健康考慮。



遠洋健康建築體系 1.1 版

16 項規劃設計 構建健康秩序

### 園區健康

- 人車分行
- 無障礙暢行
- 有氧跑道
- 老少同樂
- 療癒植物
- 景觀會客廳
- 減輕光干擾
- 安心生活
- 隱蔽式垃圾收集
- 健康標識

- 陽光草坪
- 一米菜園
- 萌宠樂園
- 室外多功能運動場
- 藝術社區
- 生態社區

遠洋健康建築體系 1.1 版

19 項建造準則 築就健康樓宇

### 樓體健康

- 陽光生活
- 科學窗地比
- 乾爽衛生間
- 隔音隔熱窗

- 靜音環境
- 夜燈插座

- 廚房健康點位
- 求助呼叫按鈕
- 防塵地墊

- 通透視野
- 開敞淨高
- 採光廚衛
- 乾濕分離
- 節能牆體
- 適老設計
- 衛生間健康點位
- 陽光地庫
- 地下車庫空氣監測
- 綠色建築

遠洋健康建築體系 1.1 版

32 項工法取材 研磨健康應用

### 室內健康

- 便捷廚房
- 廚房收納
- 衛生間收納
- 健康室內門
- 健康地板
- 健康塗料
- 廚衛防滑地面
- 健康管材
- 燃氣安全
- 安心掛鈎
- 健康輔材

- 少膠化工藝
- 少木化工藝
- 分品類材料庫房
- 材料的空置和處理
- 施工過程污染源管控
- 健康驗收標準
- 玄關收納
- 櫥櫃霉菌控制

- 健康飲水
- 前置水處理
- 健康衛浴
- 健康燈具
- 廚房輔助照明
- 入戶感應燈
- 電子鎖
- 健康智能設備
- 地板採暖
- 新風系統
- 健康地坪材料
- 功能性健康材料

遠洋健康建築體系 1.1 版

7 項服務配置 營造健康情境

### 文化健康

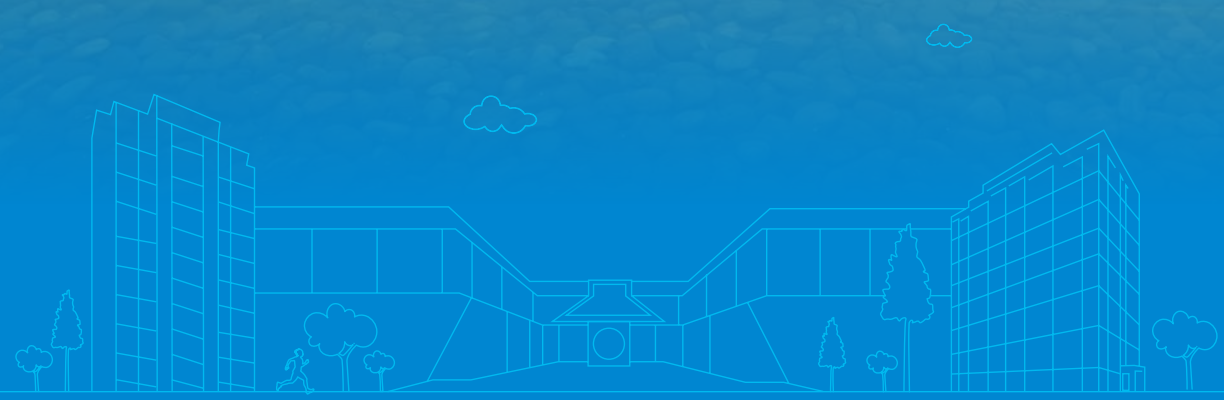
- 健康運動
- 健康使用手冊
- 健康宣傳
- 健康睦鄰關係

- 健康水質檢測
- 閱覽室
- 健康環境信息





# 住宅 開發



住宅地產開發業務始終是遠洋集團規模增長的核心動力。二十餘年的發展，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。未來，公司將繼續穩健增加土地儲備，致力於為更多城市的發展做出貢獻。

住宅開發欄目項目均為執行遠洋健康建築體系或WELL標準的「遠洋健康項目」





### 天著春秋（天津）

項目區位：天津市濱海新區  
總建築面積：35,000 平方米



### 天著春秋（濟南）

項目區位：濟南市曆下區  
總建築面積：390,000平方米







### 遠洋天著（深圳）

項目區位：深圳市南山區  
總建築面積：196,000 平方米



### 遠洋東方境世界觀（武漢）

項目區位：武漢市漢陽區  
總建築面積：1,880,000平方米



### 遠洋萬和城（青島）

項目區位：青島市市北區  
總建築面積：377,000平方米



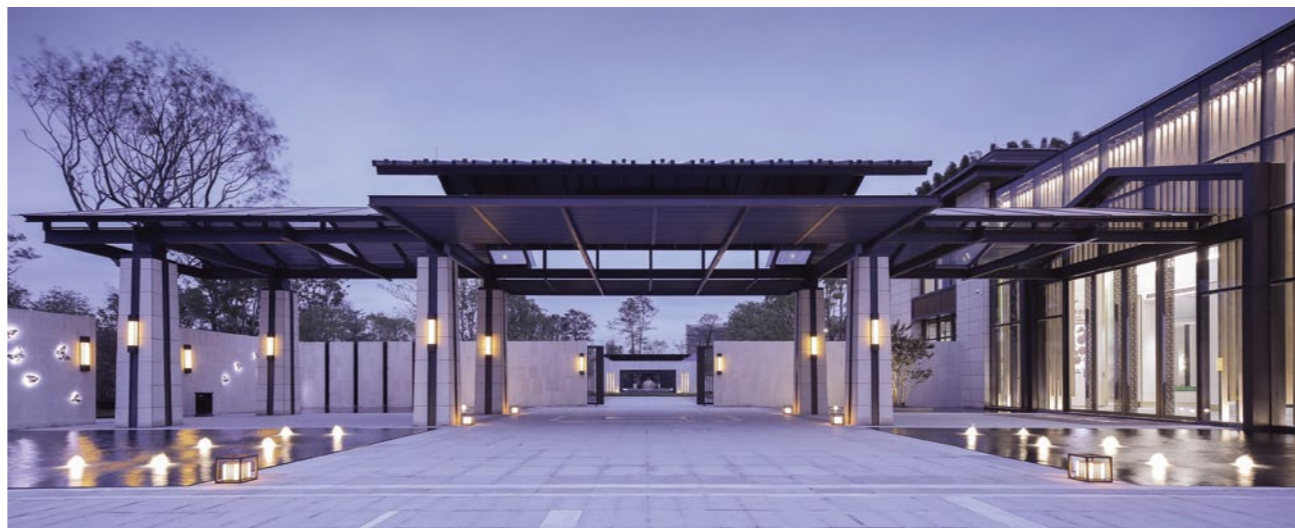
### 未來城（天津）

項目區位：天津市北辰區  
總建築面積：3,034,000平方米



### 遠洋繁花里（中山）

項目區位：中山市神灣鎮  
總建築面積：1,172,000平方米



### 溪山宸章（無錫）

項目區位：無錫市宜興市  
總建築面積：109,000平方米



### 遠洋萬和四季（上海）

項目區位：上海市浦東新區  
總建築面積：323,000平方米



### 遠洋城（湛江）

項目區位：湛江市霞山區  
總建築面積：612,000平方米



### 遠洋山水（中山）

項目區位：中山市民眾鎮  
總建築面積：210,000平方米





# 持有物業

不動產開發投資業務是遠洋核心業務之一。遠洋以「寫字樓、綜合體」作為戰略性發展品類，尋求新的跨越式發展，涉足寫字樓、城市綜合體、城市社區集中商業等業務，重點強化「北上廣深」等一線核心城市的高端項目的投資持有。



寫字樓



遠洋銳中心（北京）

項目區位：北京市豐台區  
總建築面積：441,000 平方米



遠洋太古里（成都）

項目區位：成都市錦江區  
可經營面積：115,000平方米

商業  
綜合體



頤堤港（北京）

項目區位：北京市朝陽區  
可經營面積：225,000平方米



# 董事及高級管理層簡介

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)董事及高級管理層簡介(截至2020年3月30日,即本年報刊發前的最後實際可行日期)如下:



## 執行董事 李明先生

李明先生, 56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。李先生於1997年7月加入本公司擔任總經理, 2006年8月起任行政總裁, 2010年3月起至今任董事局主席。李先生亦為本集團附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(股份代號: 0174.HK)(「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。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。李先生1985年畢業於吉林工業大學(現「吉林大學」), 獲工學學士學位; 1996年畢業於中國社會科學院研究生院; 1998年畢業於中歐國際工商學院, 獲工商管理碩士學位。李先生現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國房地產協會名譽副會長, 英國皇家特許建造師及高級工程師。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。



## 執行董事 溫海成先生

溫海成先生, 50歲, 本公司執行董事、執行總裁。溫先生於2009年1月加入本公司。溫先生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1992年畢業於重慶建築工程學院, 獲學士學位; 1999年畢業於重慶建築大學, 獲碩士學位; 2007年畢業於重慶大學, 獲博士學位; 2016年畢業於中歐國際工商學院, 獲高級管理人員工商管理碩士學位。溫先生現為中國房地產協會第八屆理事會副會長兼商業文化旅遊地產委員會執行主任委員, 英國皇家特許建造師、教授級高級工程師。



## 執行董事 王洪輝先生

王洪輝先生, 40歲, 於2020年3月獲委任為本公司執行董事及董事局投資委員會委員。王先生為本公司執行總裁, 並兼任本公司聯營公司遠洋資本有限公司總經理。王先生於2005年7月加入本公司, 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等職務。王先生為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司首創鉅大有限公司(股份代號: 1329.HK)非執行董事、提名委員會及戰略投資委員會成員。王先生在不動產投資、股權投資、資本運營等方面擁有豐富經驗。王先生2002年畢業於中國人民大學, 獲房地產經營管理學士學位; 2004年畢業於中國社會科學院, 獲區域經濟碩士學位。王先生為房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。



### 非執行董事 趙鵬先生

趙鵬先生，47歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。趙先生於2019年9月加入本集團。趙先生自2020年2月起出任中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）執行董事，亦為中國人壽副總裁並兼任財務負責人。趙先生此前歷任中國人壽總裁助理、浙江省分公司總經理等職務。趙先生於1995年7月畢業於湖南財經學院精算學專業獲經濟學學士學位，2002年6月畢業於中央財經大學金融學專業獲經濟學碩士學位，2007年1月畢業於清華大學工商管理專業獲工商管理碩士學位。趙先生由本公司主要股東中國人壽提名。



### 非執行董事 符飛先生

符飛先生，48歲，本公司非執行董事、董事局投資委員會委員。符先生於2018年5月加入本集團，博士研究生學歷。符先生現任中國保險保障基金有限責任公司風險處置與法律事務部總監、安邦保險集團股份有限公司（「安邦」）風險處置專責工作組副組長，在保險、銀行及法律方面擁有豐富經驗。符先生由本公司主要股東大家人壽保險股份有限公司（「大家人壽保險」）提名。



### 非執行董事 方軍先生

方軍先生，51歲，本公司非執行董事、董事局投資委員會委員。方先生於2014年5月加入本集團。方先生自2019年8月起出任中國人壽養老保險股份有限公司副總裁。方先生於2019年5月至12月期間出任中國人壽富蘭克林資產管理有限公司非執行董事。方先生此前亦擔任中國人壽保險（海外）股份有限公司執行董事、副總裁，中國人壽保險（集團）公司投資管理部總經理等職務。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。方先生為高級經濟師。方先生由本公司主要股東中國人壽提名。



## 非執行董事 栗利玲女士

栗利玲女士，47歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。栗女士於2018年8月加入本集團。栗女士現為安邦風險處置專責工作組成員。栗女士自2019年8月起出任上海證券交易所（「上交所」）上市公司大商股份有限公司非獨立董事。栗女士獲會計學博士學位，為中國註冊會計師協會會員，在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。栗女士由本公司主要股東大家人壽保險提名。



## 獨立非執行董事 韓小京先生

韓小京先生，65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30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、維太創科控股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（「深交所」）上市公司平安銀行股份有限公司獨立董事、2014年4月起擔任深交所上市公司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中國外運股份有限公司獨立非執行董事。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，61歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會及薪酬委員會委員。孫先生於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、聯交所證券上市規則、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。孫先生自2019年12月起擔任聯交所上市公司紫金礦業集團股份有限公司的獨立非執行董事，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，並分別於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。孫先生自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，64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瀋陽市分行副行長、遼寧省分行副行長、內蒙古自治區分行行長、黨委書記、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月起獲委任為聯交所上市公司大連港股份有限公司獨立非執行董事。王先生畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，為研究生學歷。王先生為高級經濟師。



## 獨立非執行董事 靳慶軍先生

靳慶軍先生，62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。靳先生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。靳先生現擔任聯交所上市公司時代中國控股有限公司、聯交所及上交所上市公司國泰君安證券股份有限公司、聯交所上市公司天津銀行股份有限公司及中發展控股有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司深圳市亞泰國際建設股份有限公司獨立董事，深交所上市公司深圳市康達爾(集團)股份有限公司董事。靳先生自2019年12月起出任聯交所上市公司金涌投資有限公司獨立非執行董事。靳先生曾擔任上交所上市公司金地(集團)股份有限公司獨立董事，深交所上市公司康佳集團股份有限公司董事以及聯交所及上交所上市公司招商銀行股份有限公司外部監事。靳先生畢業於中國政法大學法學專業，為碩士學歷。



## 獨立非執行董事 林倩麗女士

林倩麗教授，65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。林教授於2017年8月加入本集團。林教授現任新經濟思維研究院資深顧問，於2015年至2017年6月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。她於2020年4月1日起擔任富集教育集團有限公司資深顧問。林教授是首位在香港獲香港中文大學會計學博士的學者，以及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。林教授亦出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授。林教授合著了一本由Wiley出版的專業書籍，名為《亞洲商業可持續性》。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。林教授為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、英格蘭和威爾士特許會計師協會資深會員及該協會的中國委員會副主席。2018年，林教授被授予中國註冊會計師協會深圳分會榮譽會員。2019年，林教授受中國註冊會計師協會的邀請成為《中國註冊會計師》雜誌刊物的編輯委員。最近，林教授被任命為大灣區影響力論壇組委會的副主席和大灣區影響力論壇基金會的資深顧問。同時，她也是使用聯合國可持續發展目標進行的大灣區城市排名研究指導委員會的主席。

## 高級管理層

### 崔洪杰先生

崔洪杰先生，47歲，本公司執行總裁，並兼任產品營造中心總經理。崔先生於1996年8月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務，在房地產開發運營、工程建設等方面擁有豐富經驗。崔先生2001年畢業於北京工業大學，獲結構工程碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員。

### 沈培英先生

沈培英先生，58歲，本公司財務總監。沈先生於2007年5月加入本公司，於2015年12月至2020年3月期間出任本公司執行董事，2007年9月至2014年3月及2019年7月至2020年3月期間為本公司公司秘書。沈先生亦為盛洋投資的執行董事及首席執行官，在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現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資深會員。

### 陳偉先生

陳偉先生，35歲，本公司副總裁。陳先生於2006年7月加入本公司，歷任本公司開發管理部總經理、天津公司總經理、北方事業部總經理等職務，在房地產開發運營及投資管理等方面擁有豐富經驗。陳先生2006年畢業於清華大學，獲房地產經營管理碩士學位，2018年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

### 丁暉先生

丁暉先生，44歲，本公司副總裁，並兼任商業地產事業部總經理。丁先生於2002年8月加入本公司，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等職務，在房地產項目開發和管理、商業地產運營等方面擁有豐富經驗。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。

### 楊德勇先生

楊德勇先生，46歲，本公司副總裁，並兼任客戶服務業事業部總經理。楊先生於2007年4月加入本公司，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等職務，在房地產開發、物業管理、養老產業及長租公寓業務等方面擁有豐富經驗。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。

### 李澤生先生

李澤生先生，56歲，本公司副總裁。李先生於2019年9月加入本公司。李先生曾任中國人壽保險(集團)公司品牌宣傳部總經理，在品牌營銷、市場研究等方面擁有豐富經驗。李先生為經營管理學博士研究生學歷，1987年畢業於北京工商大學會計學專業，獲得學士學位，曾留學日本多年，從事國際經營與市場學方面的學習與研究。

## 公司秘書

### 鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，42歲，於2020年3月獲委任為本公司公司秘書。鍾先生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師行、聯交所上市公司及證券及期貨事務監察委員會註冊持牌法團，於審計、會計、財務管理、融資及上市規則和相關香港法規的合規累積了豐富的經驗。

# 董事局報告

遠洋集團控股有限公司(「本公司」或「遠洋」)董事局(「董事局」)欣然呈報董事局報告以及本公司及其附屬公司(「本集團」或「遠洋集團」)截至2019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住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務等。本集團為中華人民共和國(「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7。

## 業績及分配

本集團截至2019年12月31日止年度的業績分別載於本年報第130頁及第131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2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.110元及截至2018年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.073元。

董事局建議於2020年5月20日(星期三)召開的應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上推薦支付截至2019年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.026元, 期末股息將以現金支付。期末股息須待本公司股東(「股東」)於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2020年5月25日(星期一)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2020年5月25日(星期一)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)。

## 暫停股份過戶登記手續

本公司將於2020年5月15日(星期五)至2020年5月20日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會, 所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2020年5月14日(星期四)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

## 派息政策

本公司已採納派息政策, 當中列載董事局就派發股息所秉持的基本原則及考慮因素。本公司致力維持穩定派息率, 以提升長期投資者持有本公司股票的信心, 鞏固本公司未來股價持續上升的動力。本公司計劃每年派發股息兩次, 總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之20%。

在維持穩定派息率的前提下, 本公司須綜合權衡本集團的溢利、資金計劃、營運發展需要及其他相關因素(例如集團的財務狀況、公司本身對資金的需求及當時的經濟環境)後, 以決定派發予股東的股息。本公司亦會參考行業的派息率水平及股價表現, 以及資本市場和股東對本公司的期望來決定最終的派息比率。

## 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29。

## 可供分派儲備

本公司於2019年12月31日的可供分派儲備總額為約人民幣207百萬元。

## 股本

本公司於回顧年度內及2019年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註27。

## 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8。

## 貸款

於2019年1月，本公司一家全資附屬公司以僅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於2022年到期的500,000,000美元有擔保票據（「2022有擔保票據」）。2022有擔保票據按利率5.25%計息。來自發行2022有擔保票據的所得款項淨額約為495,035,000美元，並已根據適用法律及規例由本集團主要用作償還本集團債務。

於2019年3月，由本公司一家全資附屬公司發行且由本公司無條件及不可撤回擔保的本金為500,000,000美元的4.625%有擔保票據（「2019年有擔保票據」）獲全部贖回，贖回價格為於贖回日期根據相關條款及條件計算的提前贖回價，以及直至（但不包括）贖回日期的應計利息和任何未付利息。贖回完成後，全部2019年有擔保票據均被註銷，而撤銷2019年有擔保票據在聯交所的上市地位已於2019年3月生效。

於2019年3月，本公司一家全資附屬公司發行本金總額人民幣29億元的公司債券（「公司債券」）。公司債券分為兩個品種：品種一，本金總額為人民幣17億元，期限為5年期，票面利率為4.06%，於第三年結束後，發行人有權調整票面利率，而債券持有人有權回售債券予發行人；品種二，本金總額為人民幣12億元，期限為7年期，票面利率為4.59%，於第五年結束後，發行人有權調整票面利率，而債券持有人有權回售債券予發行人。來自發行公司債券的所得款項淨額約為人民幣2,885,756,000元，用作償還發行人的其他公司債券之本息。

於2019年8月，本公司一家全資附屬公司以僅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於2029年到期的600,000,000美元有擔保票據（「2029有擔保票據」）。2029有擔保票據按利率4.75%計息。來自發行2029有擔保票據的所得款項淨額約為588,342,000美元，並已根據適用法律及規例由本集團主要用作償還本集團債務。

於2019年9月，由本公司一家全資附屬公司發行且由本公司無條件及不可撤回擔保的本金為700,000,000美元的4.45%有擔保票據（「2020年有擔保票據」）獲全部贖回，贖回價格為於贖回日期根據相關條款及條件計算的提前贖回價，以及直至（但不包括）贖回日期的應計利息和任何未付利息。贖回完成後，全部2020年有擔保票據均被註銷，而撤銷2020年有擔保票據在聯交所的上市地位已於2019年9月生效。

發行2022有擔保票據、公司債券及2029有擔保票據之理由乃擴闊融資渠道、降低融資成本及優化本集團債務結構。

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註33。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42。

## 捐款

截至2019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5.74百萬元(2018年：人民幣8.99百萬元)。

## 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」一節項下「2019年業務回顧」及「2020年公司策略」各段。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」一節項下「2020年市場展望」、綜合財務報表附註5及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。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8頁之「財務及營運摘要」一節中。

## 環境政策及表現

綠色健康標準在本集團一脈相承，我們始終嚴格依據各地政府相關條例履行環境評審程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價，並據此進行開發安排和投資決策。我們高度重視環境保護，綠色健康理念，在企業內部管理積極推進綠色辦公管理，倡導使用電話和視頻會議，組織全員參加節能環保培訓，盡全力創造環境健康，綠色環保、健康的工作環境，並使環境及健康理念根植員工心中。

2019年，遠洋集團創立的第26個年頭，也是遠洋總部遷入北京遠洋國際中心A座的第12年，這座大廈和總部辦公區迎來了健康煥新升級。遠洋集團總部新辦公區遵照遠洋健康建築體系及美國WELL健康建築白金級認證的雙重標準打造，通過一系列嚴苛檢驗後，總部新辦公區不負眾望成為WELL最高級別認證的國內最大面積的辦公區。集團煥新改造項目作為唯一中國企業項目獲選GRESB健康建築全球優秀案例。遠洋國際中心A座經此改造後也獲得了LEED-EB白金級認證。

業務方面，遠洋集團持續帶領行業打造健康綠色建築。2019年，本集團繼續大力推動「建築·健康」理念，更新了《遠洋健康建築體系》，並同步推廣至行業中。與此同時，遠洋將更多WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。更多資料請見本年報「可持續發展報告」一節內「產品力提升，專注建築健康」一段。



## 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，攜手利益相關方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。2019年，依據《遠洋集團可持續發展管理制度》，集團可持續發展工作組組織了利益相關方調研互動工作，依據調研結果對集團重大性議題進行了整體重新梳理。

董事局認同股東及投資者對本集團支持至為重要。一直以來，本集團都秉持誠信、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及其他相關人士的高效溝通。除通過公司網站、公告及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，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。遠洋多年來一直積極響應、認真履行國家「房地產市場持續健康發展」的要求，緊跟國家政策，堅持關注、支持民生，從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在發展自身市場的同時，堅守開發商承諾與社會責任，改善居住質量，滿足人民群眾物質文化生活需要的要求，為更多家庭的夢想實現而不懈努力。

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。2019年，遠洋集團作為僱主獲得的獎項包括2019年度中國最佳健康僱主殊榮，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。進一步資料請見本年報「可持續發展報告」一節內「榮膺最佳僱主，致力於人才健康」一段。

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、有質量的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。更多內容請見本年報的「可持續發展報告」一節。

就環境方面，請見上述的「環境政策及表現」及本年報「可持續發展報告」一節內「產品力提升，專注建築健康」一段。

本集團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。遠洋的10,000多家合作夥伴遍佈全國。本集團根據項目所在地，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，每兩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。2018年，本集團正式發布的《遠洋集團供應商行為守則》，保障遠洋的供應商與本集團有共同的責任理念。同時遠洋也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋攜手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。

以上更多內容，可參見《遠洋集團2019年可持續發展報告》。該報告將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com)）發佈。

## 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。本集團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。本集團已合理分配法律、企業管治、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，本集團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。

本集團亦致力遵守下列香港重點法律及法規，包括但不限於公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）、上市規則及證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」），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107至118頁的「企業管治報告」一節。

## 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。本公司亦於適當時候提供購股權及限制性股份，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41中。

## 釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策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281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，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣1,030,401元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司306,667股股份。截至2019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累計收購本公司149,584,742股股份，總代價約人民幣512,821,563元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期2.65%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2019年 12月31日 之結餘
	於2019年 1月1日 之結餘	年內 授予的股份	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目 (附註)	
2016年3月25日	881,919	-	(881,919)	-	-
2017年3月31日	3,697,500	-	(2,725,350)	(314,700)	657,450
<b>合計</b>	<b>4,579,419</b>	<b>-</b>	<b>(3,607,269)</b>	<b>(314,700)</b>	<b>657,450</b>

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內314,700股授予股份於獲授人辭任時失效。

## 購股權計劃

### • 本公司購股權計劃

本公司根據日期為2007年9月3日的股東書面決議案採納的前購股權計劃(「2007購股權計劃」)的有效期為10年，並已於2017年9月27日屆滿。儘管2007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。

於2018年8月6日，股東批准另一新購股權計劃(「2018購股權計劃」)，有效期為10年期直至2028年8月5日為止，惟根據2018購股權計劃的規定提早終止則除外。

2007購股權計劃及2018購股權計劃(合稱「購股權計劃」)的各自主要條款概述如下：

### 2007 購股權計劃

根據2007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。2007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。

於2019年12月31日，因悉數行使根據2007購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為170,405,000股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約2.24%。未經股東事先批准，於任何12個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過本公司已發行股份數目的1%。

根據2007購股權計劃授出的購股權可於5年期間內行使，其中購股權的40%可由授予日期起計一年後行使；購股權的70%可於授予日期起計兩年後行使；而所有購股權可於授予日期起計3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。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於相關授予日期的收市價或該等股份於緊接相關授予日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2019年12月31日止財政年度，於會計期間開始及終結時2007購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於年內根據2007購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註 ii)	年內已失效的 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>							
李明先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	540,000	-	-	540,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	6,000,000	-	-	6,000,000
溫海成先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	240,000	-	-	240,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	3,000,000	-	-	3,000,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	-	2,000,000
沈培英先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	800,000	-	-	800,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	5,000,000	-	-	5,000,000
方軍先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	-	350,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
韓小京先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	-	350,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
孫文德先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
王志峰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註ii)	年內已失效的 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
林倩麗女士	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	-	500,000
趙立軍先生 (於2019年 9月30日辭任)	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	(500,000)	-
<b>小計</b>				<b>21,780,000</b>	<b>-</b>	<b>(500,000)</b>	<b>21,280,000</b>
<b>僱員</b>	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	31,709,500	(100,000)	(2,375,000)	29,234,500
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	82,868,500	-	(6,578,000)	76,290,500
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	46,380,000	-	(2,780,000)	43,600,000
<b>小計</b>				<b>160,958,000</b>	<b>(100,000)</b>	<b>(11,733,000)</b>	<b>149,125,000</b>
<b>合計</b>				<b>182,738,000</b>	<b>(100,000)</b>	<b>(12,233,000)</b>	<b>170,405,000</b>

附註：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，概無有關2007購股權計劃之購股權授出或註銷。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，100,000份購股權根據2007購股權計劃獲行使，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣4.158元。

## 2018購股權計劃

2018購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言，2018購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員（指與本公司簽有一年或以上有效勞動合約的僱員）。董事局可以決定向其他董事局認為對本公司發展起關鍵作用的人士授予購股權。2018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，而且使本公司的薪酬制度更加具有市場競爭性，能夠更好地引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才，並根據本集團董事及僱員的個人表現及本公司的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

根據2018購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過761,528,565股，相當於本公司於本報告日期股份總數約10%。於2019年12月31日，因悉數行使根據2018購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為757,928,565股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約9.95%。未經股東事先批准，於任何十二個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過本公司於已發行股份數目的1%。

根據2018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50%可由授予日期起計十二個月後行使；而所有購股權可於授予日期起計二十四個月後行使。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於相關授予日期的收市價或該等股份於緊接相關授予日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2019年12月31日止財政年度，於會計期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於年內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內已失效的 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>							
李明先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	25,000,000	-	-	25,000,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	50,000,000	-	50,000,000
溫海成先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	15,000,000	-	-	15,000,000

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內已失效的 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
沈培英先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	10,000,000	-	-	10,000,000
符飛先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
方軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
栗利玲女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	600,000	-	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	600,000	-	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	600,000	-	600,000
靳慶軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	600,000	-	600,000
林倩麗女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	-	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	600,000	-	600,000

參與者類別	購股權 授出日期	行使期	購股權 行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內已失效的 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
趙立軍先生 (於2019年9月30日 辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	-	(600,000)	-
<b>小計</b>				<b>55,400,000</b>	<b>53,000,000</b>	<b>(600,000)</b>	<b>107,800,000</b>
<b>僱員</b>	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	194,600,000	-	-	194,600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	-	455,528,565	-	455,528,565
<b>小計</b>				<b>194,600,000</b>	<b>455,528,565</b>	<b>-</b>	<b>650,128,565</b>
<b>總計</b>				<b>250,000,000</b>	<b>508,528,565</b>	<b>(600,000)</b>	<b>757,928,565</b>

附註：截至2019年12月31日止年度，概無有關2018購股權計劃之購股權獲行使或註銷。

於2019年3月27日授出的508,528,565份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.7144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	2019年3月27日
可變因素	
— 預期波幅	38.263%
— 無風險年利率	1.341%
— 預期股息收益率	4.998%
— 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2019年3月27日前的股份收市價為每股港幣3.24元。
- (ii) 預期波幅為本公司股價的每日回報率的年化標準偏差，經參考彭博的資料。
- (iii) 無風險利率指於估值日期相關到期之香港主權港元債券曲線的到期收益率。
- (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。



## • 本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)購股權計劃

於2011年6月23日盛洋舉行的股東特別大會上，盛洋股東批准了一項購股權計劃(「盛洋購股權計劃」)。有效期自盛洋購股權計劃採納日期(即2011年6月23日)起計為期10年，直至2021年6月22日為止，惟由盛洋於其股東大會或盛洋董事局(「盛洋董事局」)提早終止則除外。

盛洋購股權計劃旨在為盛洋向盛洋及其附屬公司各成員公司的僱員(無論全職或兼職)(「參與人士」)以靈活方式給予獎勵、回報、薪酬、補償及／或提供福利，並達至盛洋董事局可不時批准的其他目的。盛洋董事局可根據盛洋購股權計劃不時向參與人士授出購股權以認購盛洋新股份。於釐定各參與人士的資格基準時，盛洋董事局可擁有絕對酌情權以釐定任何人士是否屬於參與人士及將考慮其認為適當的因素。

於2019年12月31日，因悉數行使根據盛洋購股權計劃可能授出之購股權而可發行之盛洋股份總數為34,510,000股，相當於盛洋於本報告日期已發行股份約7.65%，而盛洋可根據盛洋購股權計劃進一步授出購股權以認購39,550,000股盛洋股份，相當於盛洋於本報告日期已發行股份約8.76%。未經盛洋股東事先批准，於任何12個月期間已授出或可授予任何個別參與人士的購股權涉及的股份數目均不得超過盛洋於任何時間已發行股份數目的1%。

購股權可由承授人於授予購股權要約時由盛洋董事局知會各承授人的期間內任何時間行使，該期間不得超過自授出購股權日期起10年。除非盛洋董事局另行釐定，否則購股權概無就其可行使前必須持有之最短限期設有一般規定。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由盛洋董事局決定，該價格將不會低於盛洋股份於相關授予日期的收市價或盛洋股份於緊接相關授予日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2019年12月31日止財政年度，於會計期間開始及終結時盛洋購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於年內根據盛洋購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2019年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2019年 12月31日 尚未行使 購股權數目
<b>本公司及盛洋的董事</b>					
李明先生	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	4,000,000
沈培英先生	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	2,000,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000	16,000,000
<b>小計</b>				<b>22,000,000</b>	<b>22,000,000</b>
<b>盛洋其他董事</b>					
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	4,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	1,000,000	1,000,000
<b>小計</b>				<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>
<b>盛洋及其附屬公司僱員</b>					
	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	300,000	300,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,420,000	4,420,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	2,790,000	2,790,000
<b>小計</b>				<b>7,510,000</b>	<b>7,510,000</b>
<b>合計</b>				<b>34,510,000</b>	<b>34,510,000</b>

附註：截至2019年12月31日止年度，概無有關盛洋購股權計劃之購股權授出、獲行使、註銷或失效。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 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
溫海成先生	執行董事
沈培英先生	執行董事
趙鵬先生	非執行董事(於2019年9月30日獲委任)
符飛先生	非執行董事
方軍先生	非執行董事
栗利玲女士	非執行董事
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
趙立軍先生	非執行董事(於2019年9月30日辭任)

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第74至78頁。

## 附屬公司董事

截至2019年12月31日止年度內本公司附屬公司董事名單備存於本公司的註冊辦事處。

## 董事服務合約

擬於應屆股東周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。

## 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露者及集團公司之間之合約外，於年度結束時或回顧年度內任何時間，概無董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的重大交易、安排或合約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、相關股份及債券的權益

於2019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載於上市規則附錄十上市發行人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：

### • 於本公司股份及相關股份之好倉

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	1.680%
	信託受益人	14,743,200 (附註 iv)	-	-	14,743,200	0.194%
	實益擁有人	18,387,000	81,540,000	171,000	100,098,000	1.314%
溫海成先生	實益擁有人	2,141,745	20,240,000	51,000	22,432,745	0.295%
沈培英先生	實益擁有人	3,505,500	15,800,000	51,000	19,356,500	0.254%
趙鵬先生	-	-	-	-	-	-
符飛先生	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	213,500	1,450,000	4,500	1,668,000	0.022%
栗利玲女士	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	455,500	2,050,000	4,500	2,510,000	0.033%
孫文德先生	實益擁有人	115,500	1,700,000	4,500	1,820,000	0.024%
王志峰先生	實益擁有人	115,500	1,700,000	4,500	1,820,000	0.024%
靳慶軍先生	實益擁有人	115,500	1,700,000	4,500	1,820,000	0.024%
林倩麗女士	實益擁有人	-	1,700,000	-	1,700,000	0.022%

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本節上文「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 14,743,200 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。

## • 於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事名稱	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	-	0.886%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
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	-	3.545%

除上文所披露者外，截至2019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336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2019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 (「中國人壽保險集團」)(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團有限責任公司 (「大家保險」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

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(「中國人壽」)的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險集團擁有中國人壽 68.37% 權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等 2,252,646,115 股股份以大家人壽保險股份有限公司(前稱安邦人壽保險股份有限公司)(「大家人壽保險」)的名義登記並由其實益擁有。大家保險擁有大家人壽保險的 99.98% 權益。根據證券及期貨條例，大家保險被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於 2019 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。

## 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。

## 主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供貨商的採購額(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，客戶數量相對龐大。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股東(據董事所知擁有 5% 以上的本公司已發行股份數目者)於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

## 關連交易及持續關連交易

於回顧年度內，本集團有以下不獲豁免遵守《上市規則》第14A章中有關年度申報規定的關連交易及持續關連交易，以下為根據《上市規則》第14A章的規定披露的有關詳情：

### • 關連交易

茲提述本年報「管理層討論及分析」一節「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」一段所載，涉及本公司附屬公司增資的交易，據此，於2019年2月1日，傑寧有限公司（「傑寧」）（本公司的全資附屬公司）、瑞喜創投有限公司（「目標公司」，連同其附屬公司，「目標集團」）（當時為本公司的全資附屬公司）與Charm Reliance International Limited（「第一名投資者A」）、Delight Finance International Limited（「第一名投資者B」，連同第一名投資者A合稱「第一名投資者」）及領昱投資有限公司（「第二名投資者」，連同第一名投資者合稱「投資者」）訂立一份認購協議，根據該協議，目標公司已同意配發及發行且投資者已同意認購合共5,100股目標公司普通股（相當於緊接完成（「完成」）上述認購（「認購事項」）後目標公司已發行股份總數的51.00%），總認購價為295,800,000美元。傑寧、投資者及目標公司亦於2019年2月1日訂立一份股東協議（「股東協議」），據此，訂約方已協議（其中包括）目標公司的管理及事務，而傑寧、第一名投資者及第二名投資者於完成後分別有權於目標公司董事局（「目標公司董事局」）委任五名、一名及一名成員。

完成已於2019年2月27日進行，此後目標公司已不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司當時控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

自於2019年2月透過認購事項向目標公司引薦投資者以來，本集團一直就往後目標集團的管理及企業管治與投資者進行協商。為進一步加強目標集團的企業管治及內部控制，同時加強目標公司與其股東之間的協同合作效應，傑寧與投資者共同協商後決定，第一名投資者有權任命一名額外成員加入目標公司董事局，以替代本集團任命的其中一名董事（「董事局組成變更」）。董事局相信董事局組成變更亦能增強投資者對目標集團的信心，同時加強目標公司與其股東之間的協同合作效應，從長遠來看，有利於目標集團。本集團仍將在目標公司董事局七名代表中保留四名代表，而目標公司的主席及執行董事亦將繼續由本集團任命的董事擔任。因此，本集團仍能對目標集團的運營及管理行使重大影響力。

因此，於2019年6月20日，傑寧、投資者及目標公司訂立一份修訂協議（「修訂協議」）以修訂股東協議的若干條款，據此，訂約方已協議目標公司董事局組成變更，此後目標公司已不再為本公司的非全資附屬公司，並已成為本公司的聯營公司，而目標公司的財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及合併計算。



於修訂協議日期，各投資者為目標公司的主要股東，而目標公司於董事局組成變更前為本公司的非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，各投資者於修訂協議訂立之時為本公司於附屬公司層面的關連人士，而因董事局組成變更導致視作本集團出售目標公司權益的事項構成本公司的關連交易。

修訂協議項下的關連交易詳情已於本公司日期為2019年6月20日的公告內披露。

## • 持續關連交易

### (a) 日期為2018年12月21日之總框架協議(經日期為2019年12月31日的補充協議修訂及補充)

於2018年12月21日，本公司與安邦保險集團股份有限公司(「安邦保險」)訂立總框架協議(「總協議」)，內容有關(i)由本集團調派其員工至安邦保險與其附屬公司及聯繫人(包括遠洋邦置業有限公司(「合營公司」))(合稱「安邦集團」)的安排(「勞務外派安排」)；(ii)本集團向安邦集團提供有關房地產項目之諮詢服務(「諮詢服務」)；(iii)本集團授權及許可安邦集團使用「遠洋」品牌，以為其房地產項目進行銷售推廣的安排(「品牌使用許可安排」)；及(iv)本集團向安邦集團出租其物業(「物業租賃」)。總協議期限由2019年1月1日起至2021年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

總協議項下擬進行的交易之年度上限如下：

交易種類	年度上限 (人民幣/千元)		
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度
勞務外派安排	70,000	70,000	80,000
諮詢服務	30,000	30,000	40,000
品牌使用許可安排	150,000	150,000	100,000
物業租賃	10,000	15,000	17,000
<b>合計</b>	<b>260,000</b>	<b>265,000</b>	<b>237,000</b>

茲提述日期為2018年5月10日本公司的公告，內容有關本公司與安邦保險在中國成立一家合營公司(即合營公司)。自合營公司成立後，本公司與安邦保險一直積極磋商雙方合作條款的詳情，並且安邦保險已同意委託合營公司管理其所控制的多個項目。總協議訂明本集團在其與安邦集團合作中的角色。在安邦集團為合營公司及／或本集團帶來業務的同時，本集團將充分利用其專門知識、資源及品牌為安邦集團的營運提供支持。勞務外派安排使本集團與安邦集團通過調派於房地產開發方面經驗豐富的員工而享有規模經濟效益，儘量達致最大成本效益及管理效力，而安邦集團將償付本集團產生的成本。提供諮詢服務、品牌使用許可安排及物業租賃，讓本集團可充分利用其專門知識、品牌及資源，並可為本集團帶來額外收益。

於總協議日期，安邦保險(通過其在安邦人壽保險股份有限公司(「直接股東」)的股權)為本公司的主要股東，因此為本公司關連人士。據此，根據上市規則第14A章，總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

其後，本公司獲通知，於2019年8月23日，經中國銀行保險監督管理委員會批覆同意，直接股東由「安邦人壽保險股份有限公司」更名為「大家人壽保險股份有限公司」，控股股東由安邦保險變更為大家保險，實際控制人不變。因此，安邦保險不再為本公司的主要股東，而大家保險則成為本公司的主要股東。合營公司(由直接股東的一家全資附屬公司持有50%)亦不再為安邦保險的聯繫人，而成為大家保險的聯繫人。鑑於上文所述，於2019年12月31日，本公司、安邦保險及大家保險訂立補充協議(「補充協議」)，據此(其中包括)，安邦保險向大家保險轉讓其於總協議項下的所有權利及義務，自2019年8月23日起生效。

於補充協議日期，直接股東為本公司主要股東，直接持有本公司已發行股本總額約29.58%。直接股東由大家保險持有約99.98%，故大家保險為本公司關連人士。因此，總協議(經補充協議修訂及補充)項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

總協議(經補充協議修訂及補充)項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2018年12月21日及2019年12月31日的公告內披露。

截至2019年12月31日止年度，勞務外派安排、諮詢服務、品牌使用許可安排及物事租賃的交易金額沒有超逾各自的年度上限。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱了總協議(經補充協議修訂和補充)下於年內進行的持續關連交易，並確認交易：

- (1) 於本集團之日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事局，確認其沒有注意到任何事情，可使他們認為總協議(經補充協議修訂和補充)下於年內進行的持續關連交易：

- (1) 並未獲董事局批准；
- (2) (就涉及由本集團提供貨品或服務的交易)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (4) 超逾年度上限。

**(b) 日期為2019年3月27日之金融產品交易框架協議**

於2019年3月27日，本公司與中國人壽訂立金融產品交易框架協議(「框架協議」)，據此，中國人壽及其附屬公司及分支機構(合稱「中國人壽集團」)可根據其投資需求認購本集團將予發行的金融產品。框架協議的期限為由2019年4月1日起至2021年12月31日止期間。

根據框架協議條款，中國人壽集團於協議期內的認購金額(包括交易金額及產生的相關費用)上限為人民幣12,000,000,000元或等值外幣，而截至2019年、2020年及2021年12月31日止每個年度，中國人壽集團就框架協議項下擬進行交易的認購金額之年度上限為每年度人民幣4,000,000,000元或等值外幣，其中：

- (1) 信用類、無抵押產品的認購金額每年度不得超過人民幣2,000,000,000元或等值外幣；及
- (2) 於中國境內或境外公開或非公開發行的各類永續貸款的認購金額每年度不得超過人民幣2,000,000,000元或等值外幣。

另外，考慮到本集團過往發行金融產品的類型和所涉及的金額，本集團預期中國人壽集團根據框架協議認購以本集團資產作抵押的金融產品的交易金額，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止每個年度，每年度將不會超過人民幣1,050,000,000元或等值外幣。

中國人壽是本公司的第一大股東。建基於本公司與中國人壽的資本關係，雙方一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用。訂立框架協議可為雙方提供靈活性，把握資本市場窗口期，在雙方認為適當的情況下進行其項下擬進行交易。框架協議項下的交易增強本公司與中國人壽在資本市場的協同作用，一方面豐富中國人壽的投資品種，獲得更好的投資回報，另一方面改善本公司的債務結構，增強其可持續發展的能力。

於框架協議日期，中國人壽為本公司的主要股東，故為本公司之關連人士。因此，框架協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

框架協議項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2019年3月27日的公告內披露。

於回顧年度內，概無根據框架協議進行持續關連交易。

本集團於回顧年度內進行的主要關連方交易的概要載於綜合財務報表附註52。除上文所披露者外，上述附註所載的關連方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

本公司已就本集團於回顧年度內進行的關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 根據上市規則第 13.22 條的披露

於2019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2019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	16,038
流動資產	80,685
流動負債	(52,401)
非流動負債	(37,482)
<b>淨資產</b>	<b>6,840</b>

於2019年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣3,357百萬元。

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2019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，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2019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周年大會上應聘連任。

## 結算日後事項

於2020年1月8日，本公司連同遠洋地產實財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)就有關發行於2030年1月14日到期的本金額400,000,000美元的票據(「2030年有擔保票據」)與聯席牽頭經辦人訂立認購協議。2030年有擔保票據的年利率為4.75%。2030年有擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。發行2030年有擔保票據的所得款項淨額由本集團根據適用法律及規例主要用於償還本集團債務。發行2030年有擔保票據的詳情載於本公司日期為2020年1月9日及2020年1月14日之公告。

董事認為2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發可能影響本集團的財務表現及狀況，包括物業的建造及交付，租金收入及投資物業的出租率，貿易和其他應收款的預期信用損失準備金，投資物業的公允價值等。同時，由於病毒的未來發展的內在本質和不可預測性以及市場情緒的影響，董事仍在評估COVID-19於本報告日期對本集團授權發行之財務報表的合併財務報表的財務影響。本集團將繼續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。

### 承董事局命

**李明**  
主席

香港，2020年3月24日

# 企業管治報告

董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

## 企業管治承諾

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)及本公司與其附屬公司(「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。以問責、透明和公正的原則經營業務是至關重要的，通過恪守這些原則，長遠可提升本集團及其股東的利益。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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

企業管治守則第F.1.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事會會議討論，並應是舉行董事會會議而非以書面決議處理。於年內本公司公司秘書(「公司秘書」)的委任乃根據本公司組織章程細則(「細則」)以書面決議的方式代替召開董事局會議審批。於正式簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給本公司所有董事(「董事」)審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

### • 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上市發行人董事進行證券交易之標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

## 董事局

### • 職責

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(「股東」)整體利益。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2019年6月30日止六個月的中期業績及截至2018年12月31日止年度的期末業績，審批本公司持續關連交易、授出購股權、審批發行債券及償還債務及其他重要業務經營，評核本集團的企業管治、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) 制定及檢討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2020年3月30日(即本年報刊發前的最後實際可行日期)，董事局由十二名董事組成，包括三名執行董事李明先生(主席)、溫海成先生及王洪輝先生，四名非執行董事趙鵬先生、符飛先生、方軍先生及栗利玲女士，以及五名獨立非執行董事(「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，並提高本公司日常業務效率。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) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

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，非執行董事趙鵬先生(於2019年9月30日獲委任)、符飛先生、方軍先生、栗利玲女士及趙立軍先生(於2019年9月30日辭任)分別同意不收取港幣96,822元、港幣380,000元、港幣380,000元、港幣380,000元及港幣284,219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，惟須根據細則於本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上獲重新委任。

每名董事(包括非執行董事)均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周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。

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次緊接的股東大會為止，並符合資格膺選連任。

## • 會議

董事局定期召開會議，並每年至少舉行四次會議。於有需要時亦會另行安排會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，以批准中期及期末業績公布、財務報告及關連方交易、持續關連交易、授出購股權、評核企業管治事宜、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及股東周年大會的出席率：

董事	出席會議次數／合資格出席會議次數	
	董事局會議	股東周年大會
李明先生	4/4	1/1
溫海成先生	4/4	0/1
沈培英先生	4/4	1/1
趙鵬先生(於2019年9月30日獲委任)	1/1	0/0
符飛先生	4/4	0/1
方軍先生	4/4	1/1
栗利玲女士	4/4	0/1
韓小京先生	4/4	0/1
孫文德先生	3/4	1/1
王志峰先生	4/4	0/1
靳慶軍先生	4/4	0/1
林倩麗女士	4/4	1/1
趙立軍先生(於2019年9月30日辭任)	3/3	0/1

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

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，該事宜應以舉行董事局會議的方式處理，而於交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關董事局會議。

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了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

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

全體董事均了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
溫海成先生	A/C
沈培英先生	A/C
趙鵬先生(於2019年9月30日獲委任)	A/C
符飛先生	A/C
方軍先生	A/C
栗利玲女士	A/C
韓小京先生	A/C
孫文德先生	A/B/C
王志峰先生	A/C
靳慶軍先生	A/C
林倩麗女士	A/C
趙立軍先生(於2019年9月30日辭任)	A/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（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及投資委員會（「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／合資格出席會議次數			
	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	-	-	1/1	1/1
趙鵬先生（於2019年9月30日 獲委任為審核委員會成員）	0/0	-	-	-
符飛先生	-	-	-	1/1
方軍先生	-	-	-	1/1
栗利玲女士	2/2	-	-	-
韓小京先生	-	2/2	1/1	-
孫文德先生	2/2	2/2	-	-
王志峰先生	-	2/2	1/1	-
靳慶軍先生	2/2	-	-	1/1
林倩麗女士	2/2	-	-	1/1
趙立軍先生（於2019年9月30日 不再擔任審核委員會成員）	1/2	-	-	-



## • 審核委員會

自趙立軍先生由2019年9月30日起不再擔任審核委員會成員及趙鵬先生於2019年9月30日獲委任為審核委員會成員後，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(審核委員會主席)、孫文德先生、靳慶軍先生、趙鵬先生及栗利玲女士。林倩麗女士擁有專業會計資格。彼等均非本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為監察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。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及香港聯合交易所有限公司(「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) 審閱外聘核數師的審核計劃，並與他們討論審核的性質和範圍；
- (ii) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (iii) 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；
- (iv) 審閱本集團的整體財務狀況及重大負債與資產減值的撥備是否充足；
- (v) 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；
- (vi) 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；
- (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；
- (viii) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；及
- (ix) 根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性和客觀性以及審核過程的有效性。

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。

## • 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本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2018年12月31日止年度的人工成本報告及截至2019年12月31日止年度的整體成本預算案；
- (ii) 審閱及批准有關截至2019年12月31日止年度執行董事及高級管理層薪酬待遇報告；
- (iii) 審閱及批准根據本公司購股權計劃授出購股權的建議；及
- (iv) 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54。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 3,000,000 元	-
港幣 3,000,001 元至港幣 4,000,000 元	1
港幣 4,000,001 元至港幣 5,000,000 元	3
港幣 5,000,001 元或以上	2

## • 提名委員會

提名委員會由三名成員組成，分別為一名執行董事李明先生（提名委員會主席）以及兩名獨立非執行董事韓小京先生及王志峰先生。

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) 根據本公司提名政策（「提名政策」）及考慮本公司董事局成員多元化政策（「董事局成員多元化政策」）所載的客觀準則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) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (iv) 審閱及推薦董事根據細則輪值退任；及
- (v) 審閱人力資源管理及員工發展系統。

## • 提名委員會項下提名政策之概要

提名政策指在列載於甄選、委任及重選董事的甄選準則及提名程序。提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

- 信譽
- 於行業內的成就及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性和服務任期等方面

提名委員會委員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選（如有）供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或增任董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議酬金及其他根據適用的法律、規則及規例所需的候選人資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。

## • 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之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。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。

提名委員會將每年檢討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2020年3月30日（即本年報刊發前的最後實際可行日期），董事局由十二名董事組成，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、專業背景及技術而言。

## • 投資委員會

自王洪輝先生於2020年3月25日獲委任為投資委員會成員後，投資委員會由六名成員組成，包括兩名執行董事李明先生（投資委員會主席）及王洪輝先生，兩名非執行董事符飛先生及方軍先生，以及兩名獨立非執行董事靳慶軍先生及林倩麗女士。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載於本公司及聯交所網站。

## 問責及審核

董事確認，彼等有責任就本公司的表現、狀況及前景提供客觀持平、清晰淺明及全面的評估。管理層每月向董事局全體成員提供更新的資料，讓董事局整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有持平及易於理解的評估，以便履行職務。董事負責監督編製每一財務期間之財務報表，財務報表應真實公平地反映有關期間的本集團財務業績。該等資訊已在年報及中期報告的管理層討論及分析與綜合財務報表、公告及上市規則所規定的其他財務披露、以及向監管機構之匯報中作出披露。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2019年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第121至126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我們的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。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2019年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2019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。

## 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。公司秘書透過主席向董事局報告，而所有董事均可諮詢公司秘書提供意見。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。

## 憲制性文件

本公司的組織章程文件於年內並無變動。



## 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，本公司將股東周年大會及股東大會視為重要事件，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周年大會或股東大會，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))刊載。

股東周年大會及股東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。所有查詢必須以書面作出，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。

董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策。該政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

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信息及加強溝通的渠道。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

遠洋集團控股有限公司的公司資料(截至2020年3月30日,即本年報刊發前的最後實際可行日期)如下:

## 董事

### 執行董事

李明先生(主席)  
溫海成先生  
王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)  
沈培英先生(於2020年3月25日辭任)

### 非執行董事

趙鵬先生(於2019年9月30日獲委任)  
符飛先生  
方軍先生  
栗利玲女士  
趙立軍先生(於2019年9月30日辭任)

### 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  
林倩麗女士

## 審核委員會

林倩麗女士(主席)  
趙鵬先生(於2019年9月30日獲委任)  
栗利玲女士  
孫文德先生  
靳慶軍先生  
趙立軍先生(於2019年9月30日辭任)

## 提名委員會

李明先生(主席)  
韓小京先生  
王志峰先生

## 薪酬委員會

韓小京先生(主席)  
孫文德先生  
王志峰先生

## 投資委員會

李明先生(主席)  
王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)  
符飛先生  
方軍先生  
靳慶軍先生  
林倩麗女士

## 公司秘書

鍾啟昌先生(於2020年3月25日獲委任)  
沈培英先生(於2019年7月1日獲委任  
及於2020年3月25日辭任)  
黎燕萍女士(於2019年7月1日辭任)

## 授權代表

李明先生  
鍾啟昌先生(於2020年3月25日獲委任)  
沈培英先生(於2019年7月1日獲委任  
及於2020年3月25日辭任)  
黎燕萍女士(於2019年7月1日辭任)

## 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  
中國光大銀行股份有限公司  
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  
招商永隆銀行有限公司  
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  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 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](http://www.sinooceangroup.com)

## 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceangroup.com](mailto:ir@sinooceangroup.com)

# 獨立核數師報告

致遠洋集團控股有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審計

列載於第 127 至 280 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 2019 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 2019 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 23</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>於2019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50,169百萬元。虧損撥備金人民幣152百萬元計入損益。</p>	<p>我們檢查了本集團使用的歷史數據，以確定自初始確認以來信用風險是否顯著增加並計算預期信用損失。</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>我們與管理層進行了面談，以考慮前瞻性信息，例如對未來經濟狀況的預測。</p>
<p>本集團考慮合理且經證實的歷史數據，如本金和利息支付時間表、賬齡、還款記錄、後續還款和對方的財務信息，以及可用的前瞻性信息，以確定信用風險自此以來是否顯著增加初步確認並計算預期信用損失。</p>	<p>我們發現管理層在評估委託貸款的可收回性和應付對方款項時作出的判斷和估計可以根據現有證據予以支持。</p>
<p>對交易對手的委託貸款和應收款項的可收回性的評估涉及重大的管理層判斷和估計，因為它涉及考慮包括歷史數據和前瞻性信息在內的多種因素。</p>	



## 關鍵審計事項

### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註 13

貴集團於2019年12月31日按公平值計算的投資物業賬面值為人民幣13,328百萬元，截至該日止年度的公平值收益為人民幣373百萬元。投資物業的公平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。

貴集團的投資物業組合主要包括中國大陸、香港及美國的已落成投資物業，以及中國大陸的發展中投資物業。

- 已落成投資物業：其估值使用收入資本化法及比較法得出，相關主要假設包括資本化率、現行市場租金及每平方呎價格。
- 發展中投資物業：其估值使用剩餘法，相關主要假設包括資本化率、現行市場租金、完成所需的發展成本及發展商的利潤。

所有相關關鍵假設乃受現行市場狀況及各物業的特色所影響。

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。

## 我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

我們評估估值師的工作能力、才能及客觀性。

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。

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（包括資本化率及現行市場租金）的合理性。

我們根據獲批預算核查發展中投資物業的完成所需發展成本，並透過與貴集團已落成投資物業的實體成本作比較以評估其合理性。

我們參考業內發展商的預期及實際利潤，以評估發展商利潤的合理性。

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。

鑒於上述各項，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。

## 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，並對其認為為使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匯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，2020年3月24日

# 綜合資產負債表

	附註	於 12 月 31 日	
		2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	1,775,320	2,412,243
使用權資產	9	190,869	-
土地使用權	10	180,566	235,794
無形資產	11	29,582	453,278
商譽	12	195,708	514,039
投資物業	13	13,328,198	16,205,333
於合營企業之投資	15	17,355,309	20,330,505
於聯營公司之投資	16	6,846,347	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產	18	2,715,647	679,952
按公平值計入損益的金融資產	19	6,446,074	3,961,645
貿易及其他應收款項及預付款項	23	12,841,234	15,520,575
遞延所得稅資產	34	1,439,498	1,145,474
<b>非流動資產總值</b>		<b>63,344,352</b>	<b>68,636,193</b>



	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款	22	2,228,844	2,160,585
發展中物業	20	60,378,181	54,655,796
存貨(按成本)		457,001	92,437
可收回土地發展成本	21	1,234,217	1,119,558
已落成待售物業	24	18,353,178	20,083,298
按公平值計入損益的金融資產	19	266,304	182,504
貿易及其他應收款項及預付款項	23	61,163,136	57,454,635
合約資產		2,708,018	2,405,696
受限制銀行存款	25	2,511,683	3,362,876
現金及現金等價物	26	31,054,201	39,208,481
<b>流動資產總值</b>		<b>180,354,763</b>	180,725,866
<b>資產總值</b>		<b>243,699,115</b>	249,362,059
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	27	27,329,232	27,328,810
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(167,227)	(178,317)
儲備	29	(1,132,536)	(1,313,848)
保留溢利	28	23,877,717	22,548,161
		49,907,186	48,384,806
<b>非控制性權益</b>		<b>15,703,909</b>	14,753,699
<b>權益總值</b>		<b>65,611,095</b>	63,138,505

	附註	於 12 月 31 日	
		2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	33	<b>74,611,619</b>	73,150,254
租賃負債	9	<b>130,257</b>	-
貿易及其他應付款項	35	<b>18,581</b>	167,531
遞延所得稅負債	34	<b>2,946,869</b>	2,680,889
<b>非流動負債總值</b>		<b>77,707,326</b>	75,998,674
<b>流動負債</b>			
貸款	33	<b>9,295,332</b>	15,424,825
租賃負債	9	<b>64,223</b>	-
貿易及其他應付款項	35	<b>55,010,743</b>	59,198,070
合約負債	36	<b>25,458,320</b>	26,789,737
應付所得稅		<b>10,500,972</b>	8,665,309
按公平值計入損益的金融負債	37	<b>51,104</b>	146,939
<b>流動負債總額</b>		<b>100,380,694</b>	110,224,880
<b>負債總值</b>		<b>178,088,020</b>	186,223,554
<b>權益及負債總值</b>		<b>243,699,115</b>	249,362,059

於 2020 年 3 月 24 日獲董事局批准。

李明  
執行董事

沈培英  
執行董事

第 136 至第 280 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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	7	50,926,490	41,422,099
銷售成本	40	(40,704,418)	(33,135,597)
<b>毛利</b>		<b>10,222,072</b>	8,286,502
利息及其他收入	38	2,770,938	2,542,684
其他收益 — 淨額	39	698,520	1,339,960
投資物業公平值收益	13	373,381	2,361,070
銷售及市場推廣費用	40	(1,270,120)	(1,205,559)
行政費用	40	(1,919,326)	(1,730,205)
<b>經營溢利</b>		<b>10,875,465</b>	11,594,452
財務費用	42	(2,393,714)	(1,774,760)
分佔合營企業業績		1,519,370	1,103,464
分佔聯營公司業績		415,361	52,065
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>10,416,482</b>	10,975,221
所得稅開支	43	(6,250,215)	(6,309,400)
<b>年度溢利</b>		<b>4,166,267</b>	4,665,821
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		2,656,277	3,573,745
非控制性權益		1,509,990	1,092,076
		<b>4,166,267</b>	4,665,821
<b>年內本公司擁有人應佔每股溢利(以人民幣為單位)</b>			
<b>每股基本溢利</b>	44	<b>0.349</b>	0.473
<b>每股攤薄溢利</b>	44	<b>0.349</b>	0.470

第136至第280頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>年度溢利</b>		<b>4,166,267</b>	4,665,821
<b>其他全面收益</b>			
<b>其後不會重新分類至損益的項目</b>			
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值 收益／(虧損)，除稅後		<b>25,794</b>	(28,923)
<b>可能重新分類至損益的項目</b>			
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的公平值收益		<b>17,808</b>	-
匯兌差異		<b>108,282</b>	(24,923)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益分類	29	-	(1,463,874)
<b>年度其他全面收益</b>		<b>151,884</b>	(1,517,720)
<b>年度全面收益總額，除稅後</b>		<b>4,318,151</b>	3,148,101
<b>應佔全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人權益		<b>2,497,211</b>	1,851,135
— 非控制性權益		<b>1,820,940</b>	1,296,966
		<b>4,318,151</b>	3,148,101

第136至第280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			
		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	權益總值 人民幣千元
於2018年12月31日結餘		27,328,810	(178,317)	(1,313,848)	22,548,161	48,384,806	3,500,000	4,069,691	7,184,008	63,138,505
年度溢利		-	-	-	2,656,277	2,656,277	289,874	407,971	812,145	4,166,267
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值虧損，除稅後		-	-	25,794	-	25,794	-	-	-	25,794
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的 公平值收益		-	-	12,329	-	12,329	-	-	5,479	17,808
貨幣匯兌差額		-	-	(197,189)	-	(197,189)	-	294,835	10,636	108,282
其他全面收益總額，除稅後		-	-	(159,066)	2,656,277	2,497,211	289,874	702,806	828,260	4,318,151
與本公司擁有人進行的交易										
與2018年有關的股息		-	-	-	(489,258)	(489,258)	-	-	-	(489,258)
與2019年有關的股息	45	-	-	-	(755,510)	(755,510)	-	-	-	(755,510)
股份支付開支	29	-	-	272,960	-	272,960	-	-	-	272,960
轉撥自保留溢利	29	-	-	81,953	(81,953)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	422	-	(76)	-	346	-	-	-	346
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	-	12,120	(12,120)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	27	-	(1,030)	-	-	(1,030)	-	-	-	(1,030)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(289,874)	-	-	(289,874)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(431,941)	(431,941)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(407,971)	-	(407,971)
發行資本工具		-	-	-	-	-	3,168,900	-	-	3,168,900
償還資本工具		-	-	-	-	-	(3,500,000)	-	-	(3,500,000)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	4,491,101	4,491,101
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		422	11,090	342,717	(1,326,721)	(972,492)	(620,974)	(407,971)	4,059,160	2,057,723
因業務合併而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	409,204	409,204
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	235,566	235,566
因出售附屬公司而產生的非控制性權益 減少		-	-	-	-	-	(2,187,900)	-	(2,299,330)	(4,487,230)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少	51	-	-	(2,339)	-	(2,339)	-	-	(58,485)	(60,824)
與本公司擁有人進行的交易總額		422	11,090	340,378	(1,326,721)	(974,831)	(2,808,874)	(407,971)	2,346,115	(1,845,561)
於2019年12月31日結餘		27,329,232	(167,227)	(1,132,536)	23,877,717	49,907,186	981,000	4,364,526	10,358,383	65,611,095

第136至第280頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部份。



	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益				
	附註	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	權益總值 人民幣千元
於2018年1月1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
採納香港財務報告準則第9號的調整， 除稅後		-	-	(199,031)	199,031	-	-	-	-	-
採納香港財務報告準則第15號的調整， 除稅後		-	-	-	57,529	57,529	-	-	56,001	113,530
於2018年1月1日的重述結餘		27,129,614	(140,746)	568,992	21,001,789	48,559,649	3,500,000	3,930,367	2,851,742	58,841,758
年度溢利		-	-	-	3,573,745	3,573,745	175,000	198,913	718,163	4,665,821
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值虧損，除稅後		-	-	(28,923)	-	(28,923)	-	-	-	(28,923)
貨幣匯兌差額		-	-	(229,813)	-	(229,813)	-	195,959	8,931	(24,923)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益 份額	29	-	-	(1,463,874)	-	(1,463,874)	-	-	-	(1,463,874)
其他全面收益總額，除稅後		-	-	(1,722,610)	3,573,745	1,851,135	175,000	394,872	727,094	3,148,101
與本公司擁有人進行的交易										
與2017年有關的股息		-	-	-	(999,882)	(999,882)	-	-	-	(999,882)
與2018年有關的股息	45	-	-	-	(938,280)	(938,280)	-	-	-	(938,280)
股份支付開支	29	-	-	71,680	-	71,680	-	-	-	71,680
轉撥自保留溢利	29	-	-	89,211	(89,211)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	197,298	-	(35,380)	-	161,918	-	-	-	161,918
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	1,898	36,446	(38,344)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	27	-	(74,017)	-	-	(74,017)	-	-	-	(74,017)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(175,000)	-	-	(175,000)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(347,175)	(347,175)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(255,548)	-	(255,548)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	2,097,500	2,097,500
本公司擁有人總出資及收取的分紅		199,196	(37,571)	87,167	(2,027,373)	(1,778,581)	(175,000)	(255,548)	1,750,325	(458,804)
因業務合併而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	413,674	413,674
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	1,566,012	1,566,012
因出售附屬公司而產生的非控制性權益 減少		-	-	-	-	-	-	-	(68,891)	(68,891)
因收購附屬公司的額外權益而產生的非控 制性權益減少		-	-	(247,397)	-	(247,397)	-	-	(55,948)	(303,345)
與本公司擁有人進行的交易總額		199,196	(37,571)	(160,230)	(2,027,373)	(2,025,978)	(175,000)	(255,548)	3,605,172	1,148,646
於2018年12月31日結餘		27,328,810	(178,317)	(1,313,848)	22,548,161	48,384,806	3,500,000	4,069,691	7,184,008	63,138,505

第136至第280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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金	46	5,794,009	7,472,323
已付利息		(5,088,722)	(3,721,491)
已付所得稅		(4,008,105)	(3,795,365)
經營活動所用現金淨額		(3,302,818)	(44,533)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、機器及設備	8	(551,364)	(877,098)
出售物業、機器及設備所得款	46	22,254	14,018
出售一項投資物業所得款		3,234	16,813
購買投資物業		(86,398)	(805,327)
購買無形資產	11	(113)	(29,468)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產		-	(8,725)
購買按公平值計入損益的金融資產		(3,435,869)	(634,359)
購回按公平值計入損益的金融資產		-	6,717
出售按公平值計入損益的金融資產所得款		135,476	7,579
已收股息		232,314	248,043
購買土地使用權	10	(132,439)	(179,676)
扣除收購現金後購買附屬公司		(450,839)	(1,151,357)
扣除出售現金後出售附屬公司權益所得款		(64,259)	5,038,590
注資予合營企業		(2,647,779)	(5,147,711)
出售合營企業所得款		1,722,364	493
注資予聯營公司		(160,047)	(2,788,550)
出售聯營公司權益所得款		51,798	-
收取合營企業及聯營公司股息		697,260	542,812
委託貸款預付款		(25,403,881)	(22,262,541)
償還委託貸款		23,113,799	12,727,130
已收利息		2,390,318	2,188,857
投資活動所用現金淨額		(4,564,171)	(13,093,760)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
貸款所得款		40,045,123	47,977,453
償還貸款		(42,465,196)	(22,055,932)
與非控制性權益之往來款		-	5,000,000
與非控制性權益交易所付代價		(60,824)	(303,345)
非控制性權益注資		4,491,101	2,097,500
向非控制性權益派付股息		(431,941)	(347,175)
向本公司股東派付股息		(1,244,768)	(1,938,162)
有關股本證券的分紅		(407,971)	(255,548)
購回資本工具		(3,500,000)	-
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(1,030)	(74,017)
因員工購股權的行使而發行股份		346	161,918
發行股本證券		3,168,900	-
有關資本工具的分紅		(289,874)	(175,000)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(696,134)	30,087,692
現金及現金等價物(減少)/增加		(8,563,123)	16,949,399
年初現金及現金等價物	26	39,208,481	21,968,819
現金及現金等價物匯兌收益		408,843	290,263
年終現金及現金等價物	26	31,054,201	39,208,481

第136至第280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(「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2020年3月24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、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收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6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) 本集團採納新頒布及經修訂的準則

本集團已於2019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：

- 香港財務報告準則第16號，「租賃」
- 帶有負補償特性的預付款項 — 香港財務報告準則第9號之修訂本
- 於聯營公司及合營企業的長期權益 — 香港會計準則第28號之修訂本
- 「香港財務報告準則2015年至2017年周期」之年度改進
- 計劃修訂、縮減或結清 — 香港會計準則第19號之修訂本
- 詮釋第23號，「所得稅處理的不確定性」

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 會計政策及披露變動(續)

(a) 本集團採納新頒布及經修訂的準則(續)

本集團亦選擇提早採納以下修訂本。

- 重大的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團須改變其會計政策。本集團選擇追溯採用新規則，惟已確認於2019年1月1日初步應用該新準則的累計影響。這已於附註4中作出披露。上文所列大部分其他修訂不會對前期確認的金額構成任何影響，預期亦不會對目前或未來期間的金額構成重大影響。

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2019年12月31日止報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒布但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

#### 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。



### 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)

###### (a) 業務合併(續)

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。

###### (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。這可能意味着先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 附屬公司(續)

##### 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」。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 聯營公司(續)

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。

#### 3.6 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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.6 外幣換算(續)

##### (b) 交易及結餘

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

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

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

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

##### (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3.12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	5-15年
汽車	4-8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 — 淨額」中確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.8 物業、機器及設備(續)

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。

#### 3.9 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 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產

##### 3.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(不論計入全面收益或計入損益)計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體處理財務資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將記入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，將視乎本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)將股權投資入賬。

本集團於及僅於其處理該等資產的業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

##### 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。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。

##### 3.11.3 計量

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)，則本集團以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益賬的金融資產之交易成本於損益賬中列作開支。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產(續)

##### 3.11.3 計量(續)

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中，而減值虧損則於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／(虧損)中。

##### 股權工具

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平值收益及虧損於其他全面收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動乃於損益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量之股本投資減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產(續)

##### 3.11.4 減值

集團以前瞻性方式評估與以攤餘成本及公平值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求從初始確認應收款中確認預期使用壽命，請參閱附註5.1以了解更多詳情。

金融資產和金融負債被抵銷，其淨額在資產負債表中列報，而本集團目前具有法律上可強制執行的權利以抵銷已確認的金額，並且有意以淨額結算或變現資產並清償負債同時。本集團還訂立了不符合抵銷標準的安排，但仍允許在某些情況下(例如破產或合約終止)抵銷相關款項。

#### 3.12 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。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合約的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收入確認方法一致。

##### (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 主要會計政策概要(續)

#### 3.13 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及預付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5.1。

#### 3.14 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後,本集團取得從客戶收取代價的權利,並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。

該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債,視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量,合約為資產,並確認為合約資產。相反,如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量,合約為負債,並確認為合約負債。

倘本集團預期將收回有關成本,則於合約資產內就獲得客戶合約確認額外成本。

#### 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)。

#### 3.16 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 主要會計政策概要(續)

#### 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周期)，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。特定貸款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。

#### 3.20 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 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 當期及遞延所得稅(續)

##### 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布或實質頒布，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。

#### 3.21 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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 僱員福利(續)

##### (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。

#### 3.22 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。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.22 股份付款(續)

- *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。

#### 3.23 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

財務擔保合約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約。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司或聯營公司向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.24 財務擔保負債(續)

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公平值初始確認。財務擔保在簽發時的公平值為零，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。

如與附屬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，公平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過合約收入總額，即時將預期虧損確認為開支。

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。尚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「合同資產」。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 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。

##### (a) 物業銷售及建設服務

收益乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合約成本作為各合約的總估計成本的一定百分比。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

就工程服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔每份合約的總估計成本的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.26 營業額確認(續)

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

#### 3.27 租約

誠如上文附註3.1所闡釋，本集團已就其作為承租人的租賃更改會計政策。下文描述有關新政策，該變動的影響載於附註4。

在2018年12月31日之前，本集團作為承租人擁有絕大部分所有權風險及回報的物業、機器及設備租賃乃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公平值或(倘較低)最低租賃付款的現值撥充資本。相應租金責任(經扣除融資成本)計入其他短期及長期應付款項。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定周期利率。倘無法合理確定本集團將在租期末取得所有權，則於融資租賃下購買的物業、機器及設備在資產的使用年期內折舊，或在資產的使用年期與租賃期限中的較短者內折舊。

擁有權的很大一部分風險及回報未轉移至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取之任何優惠)於租賃期間按平均等額基準於損益中扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.27 租約(續)

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃部分視為單一租賃部分，並無將兩者區分。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實物固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 取決於指數或利率的可變租賃付款額，最初使用指數或起始日期的利率計量
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額
- 購買選擇權之行使價(如本集團人可合理確定將行使選擇權)；及
- 終止租賃之罰款(如租賃期間反映本集團人將行使有關選擇權)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃隱含之利率折現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團附屬公司所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.27 租約(續)

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，借以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額
- 於開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收租賃獎勵
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。儘管本集團對物業、機器及設備中呈列的土地及樓宇進行重估，但其已選擇不對本集團所持有的使用權樓宇進行重估。

與設備及車輛的短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款乃於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小件辦公室傢俬。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入乃於租期內按直線法確認為收入(附註13)。於取得經營租賃時所產生的初步直接成本乃加入相關資產賬面值，並按相同基準於租期內作為租賃收入確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表中。由於採用新的租賃準則，本集團無需就作為出租人持有的資產的入賬作出任何調整。

#### 3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

## 4 會計政策變動

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表及披露的影響。

如附註3.1所述，本集團已自2019年1月1日追溯採納香港財務報告準則16號。本集團已採納簡化過渡法，且並未按準則的具體過渡條文規定重述2018年報告期間的比較數據。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於2019年1月1日之期初資產負債表內確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率貼現。於2019年1月1日應用予租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為5.7%。

### (a) 可行的權宜方法

在首次應用香港財務報告準則第16號時，集團使用了該標準允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃投資組合採用單一折現率；
- 依靠先前的評估來評估租賃是否繁重，以替代進行減值評估 — 截至2019年1月1日，沒有繁重的合約；
- 於2019年1月1日將剩餘租賃期少於12個月的經營租賃列為短期租賃；
- 不包括在首次申請日用於計量使用權資產的初始直接成本，以及
- 使用後見之明來確定租賃期限，其中合約包含延長或終止租賃的選擇權。

該小組還選擇不重新評估合約在初始應用之日是否是租賃或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前簽訂的合約，該集團依靠其應用香港會計準則第17號和第4號解釋確定一項安排是否包含租賃進行的評估。

## 4 會計政策變動(續)

### (b) 租賃負債的計量

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日之經營租賃承擔	3,878,980
於初步應用日期使用承租人增量借款利率貼現	2,527,818
於2019年1月1日確認之租賃負債	2,527,818
其中包括：	
流動租賃負債	247,437
非流動租賃負債	2,280,381
	2,527,818

### (c) 使用權資產的計量

根據簡化過渡法，於2018年12月31日在資產負債表中確認的相關使用權資產的金額等於租賃負債，該金額經與該租賃有關的任何預付款或累計租賃付款額進行調整。

### (d) 於2019年1月1日在資產負債表中確認的調整

會計政策變更影響了2019年1月1日資產負債表中的以下項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣2,563,533,000元。
- 預付款項 — 減少人民幣35,715,000元。
- 租賃負債 — 增加人民幣2,527,818,000元。

### (e) 出租人會計

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團無需就經營租賃項下作為出租人持有的資產作任何調整。

## 5 財務風險管理

### 5.1 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布的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2019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972,222,000元（2018年：減少／增加人民幣961,864,000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2019年及2018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2019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27,697,000元（2018年：人民幣23,874,000元）。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
  - 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
  - 借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
  - 同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
  - 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。
- (i) 銀行現金
- 由於該等存款基本上存入國有銀行及其他中大型上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關之重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。
- (ii) 貿易應收款項及合約資產
- 本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損模式撥備，其允許對貿易應收款項及合約資產計提使用年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。



## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2019年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內 人民幣千元	6個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.8%	1.1%	1.7%	4.0%	7.0%	1.0%
總賬面值－貿易應收款項	2,331,900	976,052	593,358	128,559	7,652	4,037,521
總賬面值－合約資產	2,720,107	-	-	-	-	2,720,107
虧損撥備－貿易應收款項 及合約資產	39,813	11,061	9,943	5,216	533	66,566

於2018年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內 人民幣千元	6個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.8%	1.7%	3.0%	6.0%	7.0%	1.2%
總賬面值－貿易應收款項	1,272,137	894,529	349,763	27,903	19,074	2,563,406
總賬面值－合約資產	2,417,785	-	-	-	-	2,417,785
虧損撥備－貿易應收款項 及合約資產	29,548	15,256	10,743	1,674	1,335	58,556

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項及合約資產即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2019年12月31日止年度並無撇銷貿易應收款項及合約資產。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (iii) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備之方式。

本集團預期信貸虧損模式基於的假設概述如下：

類別	本公司針對各類別之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
第一級	客戶違約風險低且有能力產生合約要求之現金流。	12個月預期信貸虧損。倘資產之期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量
第二級	自初步確認以來信用風險顯著增加之貿易應收款項。	年限內預期信貸虧損
第三級	自初步確認以來出現信貸虧損之貿易應收款項。	年限內預期信貸虧損

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項之歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

由於信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，所確認之虧損準備僅限於12個月預期信貸虧損。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

於2019年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、聯營 企業及非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他第三方 應收款(不包括 預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款賬面值	50,169,294	12,538,780	62,708,074
預期信貸虧損率	0.30%	0.75%	0.39%
虧損撥備	152,319	94,043	246,362
其他應收款淨值	50,016,975	12,444,737	62,461,712

於2018年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、聯營 企業及非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他第三方 應收款(不包括 預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款賬面值	53,593,425	9,792,311	63,385,736
預期信貸虧損率	0.1%	0.3%	0.1%
虧損撥備	55,390	30,262	85,652
其他應收款淨值	53,538,035	9,762,049	63,300,084

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2019年12月31日止年度並無撇銷其他應收款項。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (iv) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款之買方。本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並就買方還款責任提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保之銀行或會要求本集團償還拖欠之貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行之任何金額。有鑒於此，董事認為本集團之信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關連方之信貸紀錄後，向該等關連方提供取得借款之擔保。本集團密切監控該等關連方償還相關借款之進度。本集團董事認為，關連方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關連方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款之可能性極小，且以公平值計量之財務擔保並不重大。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 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2019年12月31日					
貸款	13,545,683	32,861,491	34,064,087	17,202,000	97,673,261
租賃負債	72,950	45,352	66,335	42,271	226,908
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	51,223,546	-	18,581	-	51,242,127
	<b>64,842,179</b>	<b>32,906,843</b>	<b>34,149,003</b>	<b>17,244,271</b>	<b>149,142,296</b>
於2018年12月31日					
貸款	19,815,080	16,160,629	50,664,482	15,791,756	102,431,947
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	57,464,653	-	167,531	-	57,632,184
	77,279,733	16,160,629	50,832,013	15,791,756	160,064,131



## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

金額不包括財務擔保合約：

- 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47(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貸款作出之擔保(附註47(b))。有關擔保會於有關銀行貸款清還後終止。

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。

### 5.2 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。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2019年及2018年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	83,906,951	88,575,079
減：現金及現金等價物(附註26)	(31,054,201)	(39,208,481)
淨負債	52,852,750	49,366,598
權益總額	65,611,095	63,138,505
資本總額	118,463,845	112,505,103
負債比率	45%	44%

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 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：

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

下表列示於2019年及2018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13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
於2019年12月31日				
<b>資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產 (附註19)	266,304	1,195,096	5,250,978	6,712,378
按公平值計入其他全面收益的金融 資產(附註18)	48,164	656,483	2,011,000	2,715,647
	314,468	1,851,579	7,261,978	9,428,025
<b>負債</b>				
按公平值計入損益的金融負債 (附註37)	-	(51,104)	-	(51,104)

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公平值估計(續)

	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
於2018年12月31日				
<b>資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產 (附註19)	379,147	1,080,933	2,684,069	4,144,149
按公平值計入其他全面收益的金融 資產(附註18)	54,806	625,146	-	679,952
	433,953	1,706,079	2,684,069	4,824,101
<b>負債</b>				
按公平值計入損益的金融負債 (附註37)	-	(146,939)	-	(146,939)

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。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 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，主要以可比較的公司普通股的公平值為基礎。

#### (c) 第三級金融工具

倘一項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。

年內，估值技術並無變動。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2019年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入其他 全面收益及損益的 金融資產 人民幣千元
<b>第三級金融資產</b>	
年初結餘	2,684,069
添置	3,222,833
公平值收益	128,609
因出售一間附屬公司增加	2,000,000
因出售一間附屬公司減少	(812,081)
貨幣換算差額	40,494
出售	(1,946)
年末結餘	7,261,978

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公平值估計(續)

#### (c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2018年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產 人民幣千元
<b>第三級金融資產</b>	
年初結餘	1,825,451
添置	496,911
公平值收益	301,795
資本回報	(6,717)
貨幣換算差額	70,831
出售	(4,202)
年末結餘	2,684,069



## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公平值估計(續)

#### (d) 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。

## 6 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13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。

## 6 重大會計估計及判斷(續)

### (b) 所得稅及土地增值稅(續)

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

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

### (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

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部份具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合約分為有權付款的人和無權的人。

## 6 重大會計估計及判斷(續)

### (e) 收入確認(續)

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業發展收入。該進度乃根據本集團為履行履約責任而作出的努力或輸入而計量，並參考截至報告期末所產生的合約成本佔合約各物業單位估計總成本的百分比。本集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。未來期間成本估計的變動可能會對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承辦商的工作，以及(如適用)測量師。

### (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2019年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註20)及已落成待售物業(附註24)須減值，並已作出有關撥備。

### (g) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。主要假設及輸入數據評列於附註5。

### (h) 釐定租賃期限

在釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。僅在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或終止權後之期間)才會計入租期。

## 7 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收益影響，以及投資物業的公平值收益及公司日常開支。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、按公平值計入其他全面收益的金融資產、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及按公平值計入損益的金融負債，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。

## 7 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2019年及2018年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展					投資物業	所有 其他分部	總計
	京津冀 人民幣千元	長三角 人民幣千元	長江中游 及成渝 人民幣千元	珠三角 人民幣千元	其他 人民幣千元			
<b>截至2019年12月31日止年度</b>								
總營業額	12,520,979	8,756,308	5,816,982	10,753,054	5,272,759	696,250	11,149,096	54,965,428
分部間營業額	(1,269)	-	-	(18,518)	-	(18,077)	(4,001,074)	(4,038,938)
營業額(來自外部客戶)	12,519,710	8,756,308	5,816,982	10,734,536	5,272,759	678,173	7,148,022	50,926,490
分部經營溢利	2,395,490	918,890	505,025	2,806,522	586,417	290,719	2,967,480	10,470,543
折舊及攤銷(附註40)	(16,957)	(3,915)	(775)	(6,027)	(536)	(475)	(237,843)	(266,528)
<b>截至2018年12月31日止年度</b>								
總營業額	9,603,837	6,968,862	4,150,029	8,018,733	7,113,782	1,105,395	9,003,598	45,964,236
分部間營業額	(81,416)	(218,170)	-	(53,424)	(9,561)	(28,805)	(4,150,761)	(4,542,137)
營業額(來自外部客戶)	9,522,421	6,750,692	4,150,029	7,965,309	7,104,221	1,076,590	4,852,837	41,422,099
分部經營溢利	1,638,437	1,161,292	271,029	2,523,464	1,435,041	747,944	679,916	8,457,123
折舊及攤銷(附註40)	(2,221)	(1,246)	(500)	(1,289)	(726)	(898)	(89,060)	(95,940)
<b>於2019年12月31日</b>								
分部資產總額	29,136,779	27,139,851	14,467,982	19,635,419	13,256,552	13,968,275	88,409,442	206,014,300
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	3,593	2,441	753	1,462	118	829,306	2,015,760	2,853,433
分部負債總額	15,834,204	16,320,481	5,266,442	9,691,546	8,722,999	691,947	34,655,477	91,183,096
<b>於2018年12月31日</b>								
分部資產總額	32,535,979	16,035,925	13,350,224	28,608,288	15,042,635	18,311,388	88,006,682	211,891,121
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	56	2,842	1,614	1,371	4,291	4,806,533	2,027,106	6,843,813
分部負債總額	22,233,398	7,320,687	6,733,471	15,732,406	10,041,201	1,324,583	31,434,901	94,820,647

## 7 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部經營溢利	<b>10,470,543</b>	8,457,123
公司財務收入	<b>71,177</b>	49,420
公司日常開支	<b>(738,156)</b>	(613,121)
投資物業的公平值收益(附註13)	<b>373,381</b>	2,361,070
其他收益 — 淨額(附註39)	<b>698,520</b>	1,339,960
財務費用(附註42)	<b>(2,393,714)</b>	(1,774,760)
分佔合營企業業績	<b>1,519,370</b>	1,103,464
分佔聯營公司業績	<b>415,361</b>	52,065
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>10,416,482</b>	10,975,221



## 7 分部資料(續)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產總額	<b>206,014,300</b>	211,891,121
公司現金及現金等價物	<b>2,615,636</b>	3,993,503
於合營企業的投資(附註15)	<b>17,355,309</b>	20,330,505
於聯營公司的投資(附註16)	<b>6,846,347</b>	7,177,355
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註18)	<b>2,715,647</b>	679,952
按公平值計入損益的金融資產(附註19)	<b>6,712,378</b>	4,144,149
遞延所得稅資產(附註34)	<b>1,439,498</b>	1,145,474
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>243,699,115</b>	249,362,059
分部負債總額	<b>91,183,096</b>	94,820,647
流動貸款(附註33)	<b>9,295,332</b>	15,424,825
非流動貸款(附註33)	<b>74,611,619</b>	73,150,254
遞延所得稅負債(附註34)	<b>2,946,869</b>	2,680,889
按公平值計入損益的金融負債(附註37)	<b>51,104</b>	146,939
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>178,088,020</b>	186,223,554

截至2019年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣39,849,341,000元已確認為一個時間點，由於採納香港財務報告準則第15號，人民幣3,250,954,000元在一段時間內確認。

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2019年及2018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。

於2019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38,178,235,000元(2018年：人民幣45,638,734,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣431,394,000元(2018年：人民幣410,635,000元)及人民幣1,292,270,000元(2018年：人民幣1,279,178,000元)。

截至2019年及2018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。

## 8 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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	692,996	333,134	14,023	51,435	54,204	1,266,451	2,412,243
添置	48,145	12,117	1,879	26,191	9,520	453,512	551,364
收購附屬公司	160	605	663	2,723	852	-	5,003
轉撥	1,086,679	207,661	-	-	-	(1,294,340)	-
轉撥發展中物業(附註20)	-	-	-	-	-	1,018,867	1,018,867
轉撥至投資物業	(47,276)	-	-	-	-	-	(47,276)
處置	(4,873)	(3,439)	(186)	(13,160)	(5,417)	-	(27,075)
折舊支出(附註40)	(35,619)	(31,851)	(3,029)	(15,909)	(9,972)	-	(96,380)
出售附屬公司權益	(1,026,340)	(515,802)	(658)	(15,302)	(2,814)	(480,510)	(2,041,426)
年終賬面淨值	713,872	2,425	12,692	35,978	46,373	963,980	1,775,320
於2019年12月31日							
成本	839,399	6,040	56,251	122,947	113,233	963,980	2,101,850
累計折舊	(125,527)	(3,615)	(43,559)	(86,969)	(66,860)	-	(326,530)
賬面淨值	713,872	2,425	12,692	35,978	46,373	963,980	1,775,320
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388
添置	54,969	1,946	4,862	48,890	6,674	759,757	877,098
收購附屬公司	-	344,461	882	183	503	118,845	464,874
轉撥	467,765	3,259	-	-	-	(471,024)	-
轉撥自投資物業(附註13)	46,639	-	-	-	-	-	46,639
處置	(5,642)	(76)	(1,262)	(757)	(1,360)	-	(9,097)
折舊支出(附註40)	(16,961)	(20,332)	(4,670)	(20,058)	(14,644)	-	(76,665)
出售附屬公司權益	(145,863)	(433)	(774)	(4,719)	(205)	-	(151,994)
年終賬面淨值	692,996	333,134	14,023	51,435	54,204	1,266,451	2,412,243
於2018年12月31日							
成本	793,406	414,791	62,914	127,049	120,607	1,266,451	2,785,218
累計折舊	(100,410)	(81,657)	(48,891)	(75,614)	(66,403)	-	(372,975)
賬面淨值	692,996	333,134	14,023	51,435	54,204	1,266,451	2,412,243

## 8 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣67,528,000元(2018年：人民幣59,255,000元)計入銷售成本，另人民幣28,852,000元(2018年：人民幣17,410,000元)計入行政費用。

2019年及2018年12月31日的在建工程為主要位於北京、大連、杭州、廣州、常州及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務及數據中心的在建及調試中的建築及機器。

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣80,194,000元(2018年：人民幣67,971,000元)的物業、機器及設備已質押作本集團貸款的抵押品。

## 9 租賃

### (a) 於資產負債表中確認的金額

資產負債表列示以下與租賃有關的金額：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	190,472	2,562,826
設備	153	634
汽車	244	73
<b>綜合資產負債表所列使用權資產總值</b>	<b>190,869</b>	<b>2,563,533</b>
<b>租賃負債</b>		
即期	64,223	247,437
非流動	130,257	2,280,381
<b>綜合資產負債表所列租賃負債總額</b>	<b>194,480</b>	<b>2,527,818</b>

有關於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號所確認的調整，請參閱附註4。

本年度的使用權資產及租賃負債減少乃主要由於出售相關業務(附註49(b)(c))所致。

## 9 租賃(續)

### (b) 於損益表確認的金額

損益表列示以下與租賃相關的金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊開支</b>		
樓宇	(152,825)	-
設備	(115)	-
汽車	(352)	-
<b>總計</b>	<b>(153,292)</b>	-
利息開支(附註42)	72,222	-

### (c) 本集團之租賃活動及其列賬方法

本集團主要租賃多個辦公室。租約一般固定為期15個月至15年。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

## 10 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	235,794	59,535
添置	132,439	179,676
轉撥自投資物業(附註20)	340,391	-
攤銷費用(附註40)	(5,056)	(3,417)
出售附屬公司權益(附註49)	(523,002)	-
年終	180,566	235,794

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣5,112,000元(2018年：人民幣5,245,000元)的土地使用權已質押作本集團貸款的抵押品。

## 11 無形資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	453,278	-
添置	113	29,468
收購附屬公司	-	439,668
出售附屬公司權益(附註49(a))	(412,009)	-
攤銷費用(附註40)	(11,800)	(15,858)
年終	29,582	453,278

## 12 商譽

	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	514,039
出售附屬公司權益	(324,463)
收購附屬公司	35,560
終止確認商譽(附註40)	(29,428)
年終賬面淨值	195,708
於2019年12月31日	
成本	321,235
減值支出	(125,527)
賬面淨值	195,708
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	99,168
採納香港財務報告準則第15號的調整	(9,582)
收購附屬公司	578,963
終止確認商譽(附註40)	(154,510)
年終賬面淨值	514,039
於2018年12月31日	
成本	639,566
減值支出	(125,527)
賬面淨值	514,039

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。隨着相關物業被處置，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。



## 12 商譽(續)

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12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發 (i)	81,677	111,104
其他 (ii)	114,031	402,935
	<b>195,708</b>	514,039

(i) 與物業發展有關的商譽來自收購物業發展公司，該商譽的減值與本集團存貨的減值一併考慮。

(ii) 於2019年12月31日，該商譽主要來自從事物業管理服務的公司。

商譽的可收回金額根據使用價值計算確定，這些計算使用基於管理層財務安排的現金流量預測，期限不超過5年。本集團預計此時期後的現金流量將與現有規模的各自最終預測年度相似。

減值測試中應用的主要假設包括收入和毛利率的預期增長，經營成本，銷售和管理費用以及貼現率等。管理層根據過去的表現及其對市場發展的預期確定了這些關鍵假設。管理層認為，任何可收回金額所依據的關鍵假設的任何合理可能變動均可能導致商譽的賬面值超過其可收回金額。截至2019年12月31日進行的測試結果表明無需減值費用。

### 13 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
<b>按公平值</b>			
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初	11,051,632	5,153,701	16,205,333
添置	-	86,398	86,398
轉撥自己落成待售物業	718,858	-	718,858
轉撥自物業、機器及設備(a)	65,084	-	65,084
出售附屬公司的權益(附註49)	(3,726,858)	(373,674)	(4,100,532)
貨幣換算差額	18,482	-	18,482
於損益確認的公平值收益	182,806	190,575	373,381
出售投資物業	(2,369)	-	(2,369)
其他	(36,437)	-	(36,437)
<b>年終</b>	<b>8,271,198</b>	<b>5,057,000</b>	<b>13,328,198</b>

(a) 年內，物業、機器及設備人民幣47,276,000元已轉至投資物業。於轉讓日的公平值收益人民幣17,808,000元已於其他全面收益中確認。

	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
<b>按公平值</b>			
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
年初	17,279,920	-	17,279,920
添置	627,356	187,532	814,888
收購附屬公司	-	122,169	122,169
轉撥自發展中物業(附註20)	-	3,041,522	3,041,522
轉撥自己落成待售物業	874,450	-	874,450
轉撥至物業、機器及設備(附註8)	(46,639)	-	(46,639)
出售附屬公司的權益	(8,311,000)	-	(8,311,000)
出售投資物業	(8,666)	-	(8,666)
貨幣換算差額	87,180	-	87,180
公平值收益	558,592	1,802,478	2,361,070
其他	(9,561)	-	(9,561)
<b>年終</b>	<b>11,051,632</b>	<b>5,153,701</b>	<b>16,205,333</b>

### 13 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入(附註7)	<b>678,173</b>	1,076,590
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	<b>(91,313)</b>	(136,176)
不產生租金收入的直接營運費用	<b>(36,717)</b>	(69,456)
	<b>550,143</b>	870,958

於2019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(2018年：無)。

### 13 投資物業(續)

#### (b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	於2019年12月31日											
	已落成投資物業							發展中投資物業				合計
	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	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	武漢 人民幣千元		
於1月1日之年初結餘	5,637,646	342,000	460,000	2,977,000	355,808	1,279,178	11,051,632	4,844,000	246,026	63,675	16,205,333	
添置	-	-	-	-	-	-	-	22,425	119	63,854	86,398	
轉撥自己落成待售物業	-	718,858	-	-	-	-	718,858	-	-	-	718,858	
出售附屬公司的權益 (附註49)	-	(718,858)	-	(3,008,000)	-	-	(3,726,858)	-	(246,145)	(127,529)	(4,100,532)	
轉撥自物業、機器及設備	-	-	-	-	65,084	-	65,084	-	-	-	65,084	
出售投資物業	(2,369)	-	-	-	-	-	(2,369)	-	-	-	(2,369)	
貨幣換算差額	-	-	-	-	(6,207)	24,689	18,482	-	-	-	18,482	
來自公平值調整的 損益淨額	117,425	4,000	6,424	69,000	(2,447)	(11,596)	182,806	190,575	-	-	373,381	
其他	1,987	-	(424)	(38,000)	-	-	(36,437)	-	-	-	(36,437)	
於12月31日之年終結餘	5,754,689	346,000	466,000	-	412,238	1,292,271	8,271,198	5,057,000	-	-	13,328,198	
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2019年 12月31日止年度 損益總額	117,425	4,000	6,424	69,000	(2,447)	(11,596)	182,806	190,575	-	-	373,381	
就年終所持資產計入損益 之截至2019年12月31日 止年度未變現損益變動	117,425	4,000	6,424	69,000	(2,447)	(11,596)	182,806	190,575	-	-	373,381	

### 13 投資物業(續) (b) 估值基準(續)

	於2018年12月31日										
	已落成投資物業						發展中投資物業				合計
	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	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	武漢 人民幣千元	
於1月1日之年初結餘	12,239,440	1,114,000	460,000	2,565,000	315,036	586,444	17,279,920	-	-	-	17,279,920
添置	1,672	-	-	-	34,992	590,692	627,356	-	123,857	63,675	814,888
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	122,169	-	122,169
轉撥自已落成待售物業	-	596,084	-	278,366	-	-	874,450	-	-	-	874,450
出售附屬公司權益	(7,197,000)	(1,114,000)	-	-	-	-	(8,311,000)	-	-	-	(8,311,000)
轉撥自發展中物業 (附註20)	-	-	-	-	-	-	-	3,041,522	-	-	3,041,522
轉撥至物業、機器及設備 (附註8)	-	-	-	-	(46,639)	-	(46,639)	-	-	-	(46,639)
出售投資物業	-	-	-	-	-	(8,666)	(8,666)	-	-	-	(8,666)
貨幣換算差額	-	-	-	-	15,190	71,990	87,180	-	-	-	87,180
來自公平值調整的 損益淨額	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070
其他	-	(19,600)	6,113	3,926	-	-	(9,561)	-	-	-	(9,561)
於12月31日之年終結餘	5,637,646	342,000	460,000	2,977,000	355,808	1,279,178	11,051,632	4,844,000	246,026	63,675	16,205,333
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2018年 12月31日止年度 損益總額	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070
就年終所持資產計入損益 之截至2018年12月31日 止年度未變現損益變動	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070

## 13 投資物業(續)

### (b) 估值基準(續)

#### 本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。於2019年12月31日，該等投資物業主要由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司、邦盟評估有限公司及高力國際進行重新估值，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。

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。

於北京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。剩餘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。



## 13 投資物業(續)

### (b) 估值基準(續)

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

- 已落成投資物業

描述	於2019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	5,754,691	收入資本化	每平方米每月人民幣35元至 人民幣575元	6.25至7.00	不適用
已落成投資物業—天津	346,000	收入資本化	每平方米每月人民幣62元至 人民幣291元	3.50至7.00	不適用
已落成投資物業—大連	466,000	收入資本化	每平方米每月人民幣67元至 人民幣112元	4.50至6.00	不適用
已落成投資物業—香港	412,237	收入資本化	每平方呎每月港幣60元至 港幣70元	2.80至3.50	不適用
已落成投資物業—美國	340,439	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.00	不適用
已落成投資物業—美國	951,831	比較法	不適用	不適用	-20.00至10.00

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

- 發展中投資物業

描述	於2019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 (%)	完工成本	
發展中投資物業 —北京	5,057,000	剩餘法	每平方米每月 人民幣421元至 人民幣702元	4.00至6.50	每平方米 人民幣13,804元	不適用

### 13 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

- 已落成投資物業

描述	於2018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	5,637,646	收入資本化	每平方米每月人民幣31元至 人民幣555元	6.25至7.00	不適用
已落成投資物業 — 天津	342,000	收入資本化	每平方米每月人民幣61元至 人民幣325元	3.50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67元至 人民幣111元	4.50至6.00	不適用
已落成投資物業 — 杭州	2,977,000	收入資本化	每平方米每月人民幣87元至 人民幣538元	3.50至7.00	不適用
已落成投資物業 — 香港	355,808	收入資本化	每平方呎每月港幣19元至 港幣63元	2.30至3.00	不適用
已落成投資物業 — 美國	347,634	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.75	不適用
已落成投資物業 — 美國	931,544	比較法	不適用	不適用	-20.00至16.00

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

- 發展中投資物業

描述	於2018年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	現行市場租金	重大不可觀察輸入資料範圍			物業品質的 溢價或折讓 (%)
				資本化率 (%)	估計價格	完工成本	
發展中投資物業 — 北京	4,844,000	剩餘法及參考 比較法	每平方米每月 人民幣441元至 人民幣735元	4.50至6.50	每平方米人民幣 11,186元至 人民幣75,346元	每平方米 人民幣14,992元	不適用
發展中投資物業 — 天津	246,026	比較法	不適用	不適用	每平方米 人民幣75元至 人民幣3,033元	不適用	-2.00至19.00
發展中投資物業 — 武漢	63,675	比較法	不適用	不適用	每平方米 人民幣361元至 人民幣1,318元	不適用	0.00至10.00

## 13 投資物業(續)

### (b) 估值基準(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2019年及2018年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣3,615,439,000元及人民幣3,438,577,000元，已質押作本集團貸款抵押品。

於2018年12月31日，本集團的投資物業賬面值為人民幣2,565,000,000元的投資物業已質押作本集團資本工具抵押品。

## 14 附屬公司

董事認為下表為於2019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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(1) 遠洋控股集團(中國)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) 北京乾遠置業有限公司	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) 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%
(10) 北京駿德置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣90,000	100%	100%	-	-
(11) 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%
(12) 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 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(13) 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%	-	-
(14) 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%	-	-
(15) 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%	-	-
(16) 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%	-	-
(17) 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%	-	-
(18) 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%	-	-
(19) 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%	-	-
(20) 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%	-	-
(21) 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%	-	-
(22) 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%	-	-
(23) 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%	-	-
(24) 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%	-	-
(25) 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%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(26) 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%	-	-
(27) 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%	-	-
(28) 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%	-	-
(29) 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%	-	-
(30) 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%	-	-
(31) 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%	-	-
(32) 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%	-	-
(33) 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%	-	-
(34) 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%	-	-
(35) 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%	-	-
(36) 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%	-	-
(37) 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%	-	-
(38) 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%	-	-



## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(39) 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%	-	-
(40) 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%	100%	-	-
(41) 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%	-	-
(42) 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%	-	-
(43) 天基房地產開發(深圳)有限公司	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%
(44) 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%	-	-
(45) 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%	-	-
(46) 北京天江通睿置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣4,123,112	100%	100%	-	-
(47) 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%	-	-
(48) 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%	-	-
(49) 中山市遠恆房地產開發有限公司 (「中山遠恆」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣4,050,000	51%	51%	49%	49%
(50) 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500,000	100%	100%	-	-
(51) 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%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(52) 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%	-	-
(53) 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%	-	-
(54) 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	100%	51%	-	49%
(55) 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	96.19%	92.53%	3.81%	7.47%
(56) 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%	-	-
(57) 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%	-	-
(58) 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%	-	-
(59) 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	100%	100%	-	-
(60) 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%	-	-
(61) 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%
(62) 北京遠新資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(63) 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%	-	-
(64) 北京市佳利華經濟開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣30,000	100%	100%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(65) 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%
(66) 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%	-	-
(67) 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%	-	-
(68) 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%	60%	40%	40%
(69) 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50,000	80%	80%	20%	20%
(70) 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	100%	98.27%	-	1.73%
(71) 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%	-	-
(72) 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%
(73) 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%
(74) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(75) 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	51%	61%	49%	39%
(76) 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%	75%	25%	25%
(77) 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%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(78) 北京邦舍置業有限公司	中國有限責任公司	中國公寓服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(79) 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%	100%	-	-
(80) 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%	60%	40%	40%
(81) 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%	100%	-	-
(82) 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50,000	55%	55%	45%	45%
(83) 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150,000	100%	100%	-	-
(84) 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%	100%	-	-
(85) 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%	100%	-	-
(86) 北京遠川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	100%	100%	-	-
(87) 成都恆茂置地有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(88) 溧陽宏景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300,000	40%	40%	60%	60%
(89) 台州璟倫置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	40%	40%	60%	60%
(90) 河北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10,000	100%	100%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(91) 南京遠乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(92) 西安遠洋中央公園置業有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元80,000	100%	100%	-	-
(93) 天津城投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200,000	64.28%	64.28%	35.72%	35.72%
(94) 中山市遠昇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20,400	75%	75%	25%	25%
(95) 重慶遠香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32,108	50%	50%	50%	50%
(96) 重慶遠基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667,000	50%	50%	50%	50%
(97) 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	中國土地發展	人民幣680,850	47%	47%	53%	53%
(98) 大連宏澤置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元15,000	100%	100%	-	-
(99) 福州世遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	50%	-	50%	-
(100) 山西明遠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	80%	-	20%	-
(101) 貴州築宸府置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣一	80%	-	20%	-
(102) 秦皇島潤海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636,000	100%	-	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(103) 秦皇島潤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212,000	100%	-	-	-
(104) 秦皇島潤鴻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21,200	100%	-	-	-
(105) 秦皇島潤澤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21,200	100%	-	-	-
(106) 秦皇島潤港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21,200	100%	-	-	-
(107) 秦皇島潤鑫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21,200	100%	-	-	-
(108) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	-	-	-
(109) 茂名市錦繡河山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19,000	51%	-	49%	-
(110) 龍巖遠盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣一	51%	-	49%	-
(111) 上海潤翔商務諮詢有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣161,925	56.77%	-	43.23%	-
(112) 上海攬海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229,325	41.03%	-	58.97%	-
(113) 上海雋品置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	-	49%	-
(114) 杭州雋遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	-	49%	-
(115) 昆明滇洱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12,500	70%	-	30%	-



## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(116) 蘇州奧遠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	34%	-	66%	-
(117) 湖南樂住置業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	95%	-	5%	-
(118) 石家莊遠俊房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣一	51%	-	49%	-
(119) 貴陽遠匯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%	-	-	-
(120) 天津遠洋匯基置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣一	100%	-	-	-
(121) 大連盈合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣一	100%	-	-	-
(122) 宜興遠博置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	-	-	-
(123) 大連峰景美墅地產發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣181,614	100%	-	-	-
(124) 遠洋地產(香港)有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣10	100%	100%	-	-
(125) 盛洋投資(控股)有限公司	香港上市公司	香港投資控股	港幣22,550	69.23%	69.23%	30.77%	30.77%
(126) 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%	-	-
(127) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(128) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(129) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-
(130) Smart State Properties Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元一	100%	100%	-	-

## 14 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	
				2019年	2018年	2019年	2018年
(131) 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	美元一	100%	100%	-	-
(132) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(133) 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	美元一	100%	100%	-	-
(134) 遠洋地產國際發展有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣20	100%	100%	-	-
(135) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(136) 驥風有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣一	50%	50%	50%	50%
(137) 盛星企業有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	人民幣667,010	50%	50%	50%	50%
(138) 軒鵬有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	50%	50%	50%	50%
(139) 遠洋地產寶財I有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(140) 遠洋地產寶財II有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(141) 遠洋地產寶財III有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(142) 遠洋地產寶財IV有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(143) 基博發展有限公司	英屬處女群島有限公司	香港物業發展	港幣一	100%	-	-	-
(144) Alpha Advent Ventures Limited	英屬處女群島有限公司	香港物業發展	港幣1,163	100%	-	-	-
(145) New Advance Limited	香港有限公司	香港物業發展	港幣1,000	100%	-	-	-

## 14 附屬公司(續)

### (a) 重大非控制性權益

於2019年12月31日，非控制性權益為人民幣15,703,909,000元，主要包括分別屬中山遠恆及湖北福星之人民幣2,039,252,000元非控制性權益及人民幣430,371,000元非控制性權益，該非控制性權益佔所擁有附屬公司51%及51%。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

中山遠恆及湖北福星持有的現金及短期存款人民幣403,184,000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

	中山遠恆		湖北福星	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動				
資產	<b>4,290,452</b>	4,096,453	<b>2,619,749</b>	4,169,215
負債	<b>(155,278)</b>	(383,869)	<b>(1,669,058)</b>	(3,442,983)
流動資產淨值總額	<b>4,135,174</b>	3,712,584	<b>950,691</b>	726,232
非流動				
資產	<b>26,565</b>	404,344	<b>216,617</b>	652,534
負債	-	-	<b>(289,000)</b>	(742,000)
非流動資產淨值總額	<b>26,565</b>	404,344	<b>(72,383)</b>	(89,466)
資產淨值	<b>4,161,739</b>	4,116,928	<b>878,308</b>	636,766
累計非控制性權益	<b>2,039,252</b>	2,017,295	<b>430,371</b>	248,339

## 14 附屬公司(續)

### 收益表概要

	中山遠恆		湖北福星	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	<b>98,848</b>	819,900	<b>2,567,705</b>	1,649,323
除所得稅前溢利	<b>65,785</b>	324,793	<b>528,563</b>	152,107
所得稅開支	<b>(23,016)</b>	(133,453)	<b>(157,068)</b>	(52,654)
稅後利潤	<b>42,769</b>	191,340	<b>371,495</b>	99,453
全面收益總額	<b>42,769</b>	191,340	<b>371,495</b>	99,453
分配至非控制性權益的全面收益總額	<b>20,957</b>	93,757	<b>182,032</b>	38,787

### 現金流量概要

	中山遠恆		湖北福星	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>				
營運(所用)/所得之現金	<b>(320,395)</b>	(3,507,382)	<b>19,397</b>	(303,714)
已付利息	-	(267,137)	<b>(69,490)</b>	(40,878)
已付所得稅	<b>(75,557)</b>	-	<b>(138,687)</b>	(54,995)
經營活動所用現金淨額	<b>(395,952)</b>	(3,774,519)	<b>(188,780)</b>	(399,587)
投資活動所得/(所用)現金淨額	<b>392,679</b>	(267,853)	<b>919,723</b>	(127,064)
融資活動所得/(所用)現金淨額	-	3,950,000	<b>(352,990)</b>	227,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(3,273)</b>	(92,372)	<b>377,953</b>	(299,651)
年初現金及現金等價物	<b>5,611</b>	97,983	<b>22,893</b>	322,544
年終現金及現金等價物	<b>2,338</b>	5,611	<b>400,846</b>	22,893

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

## 15 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	20,330,505	14,720,119
採納香港財務報告準則第15號的調整	-	1,503
注資	2,648,574	6,047,711
股息	(611,301)	(490,773)
出售	(1,633,415)	(436)
視作出售合營企業	(2,082,769)	-
因出售附屬公司權益而產生之增加(附註49(e))	170,541	361,542
因出售附屬公司權益而產生之減少(附註49(a))	(2,870,370)	-
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	1,389,216	1,030,107
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動(i)	-	(1,463,874)
貨幣匯兌差額	14,328	124,606
年終	17,355,309	20,330,505

(i) 此代表本集團合營企業的其他全面收益變動的份額。

## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：

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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	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	美元329,000	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) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,820,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(5) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	51%	51%	(i), (iv)	投資管理
(6) 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
(7) 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
(8) 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
(9) 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
(10) 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
(11) 天津市德嘉合置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(12) 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
(13) 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
(14) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限責任合夥人	港幣2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(15) 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)	土地及物業發展
(16) 北京穎暉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展



## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(17) 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)	土地及物業發展
(18) 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142,500	45%	45%	(ii), (v)	諮詢服務
(19) 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	50%	25%	(iv)	投資管理
(20) 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%	(iv)	投資管理
(21) 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)	土地及物業發展
(22) 北京黎金長寧房地產開發有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣198,500	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(23) 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)	土地及物業發展
(24) 信銀振華三號房地產私募基金	中國	有限責任合夥人	人民幣8,100,000	33%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(25) 天津市遠銘置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	42%	42%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(26) 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%	(iv)	投資管理
(27) 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	25.5%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(28) 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%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(29) 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%	15%	(ii), (iv)	投資管理
(30) 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%	15%	(ii), (iv)	投資管理
(31) 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%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(32) 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%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(33) 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%	20%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(34) 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%	65%	(i), (iv)	投資管理

## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(35) 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%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(36) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(37) 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%	55%	(i), (iv)	投資管理
(38) 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%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(39) 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%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(40) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(41) 北京潭柘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%	10%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(42) 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%	40%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(43) 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	20%	55%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(44) 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	49.98%	49.98%	(iii)	土地及物業發展
(45) 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	49.98%	49.98%	(iii)	土地及物業發展
(46) 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%	44%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(47) 成都嘉豆房地產有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(48) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(49) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(50) 太倉遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(51) 北京遠和置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣810,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(52) 杭州雋洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展

## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(53) 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%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(54) 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	25.5%	51%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(55) 上海遠緒置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(56) 天津吉慶置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(57) 鄭州遠啟博奧企業管理諮詢 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	投資管理
(58) 鄭州博鼎企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	55%	55%	(i), (iv)	投資管理
(59) 北京遠創興城置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(60) 中山市遠聞房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣40,000	51%	50%	(i), (iii)	土地及物業發展
(61) 中山市遠隆房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(62) 北京百思得科技服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	30%	30%	(ii), (v)	衛生服務
(63) 中山盛哲房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(64) 重慶國際高爾夫俱樂部有限公司	中國	有限責任公司	人民幣96,290	42.5%	42.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(65) 西安恆正隆房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	34%	51%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(66) 遠洋邦置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(67) 北京穎融企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	投資管理
(68) 北京穎創企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	投資管理
(69) 長沙遠曜投資管理合夥企業	中國	有限責任公司	人民幣632,642	24.96%	49.92%	(ii), (iv)	投資管理
(70) 北京樂優富拓投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	25%	(ii), (iv)	投資管理

## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(71) 嘉興金久房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	33%	33%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(72) 龍洋生命(開曼)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣184,600	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(73) SO CTCO Investments, L.P.	開曼群島	有限責任公司	美元100,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(74) 石家莊新聯遠鴻房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	31%	51%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(75) 石家莊州賀房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	31%	51%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(76) 河北裕悅房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	55%	55%	(i), (iii)	土地及物業發展
(77) 西安遠瑞置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(78) 溫州龍巖陵園有限公司	中國	有限責任公司	美元66,700	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(79) 天津市遠馳房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(80) 北京睿輝商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(81) 北京睿鴻商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(82) 濟南全眾信息科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(83) Sino-Ocean Meridian Holding	美國	有限責任公司	美元33,333	40%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(84) TSKY Carirnhill Pte. Ltd	新加坡	有限責任公司	美元20,000	30%	-	(ii), (iii)	土地及物業發展
(85) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	有限責任公司	美元132,590	60%	100%	(i), (iii)	土地及物業發展
(86) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國	有限責任公司	美元143,210	60%	100%	(i), (iii)	土地及物業發展

## 15 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(87) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	有限責任公司	美元147,760	60%	100%	(i), (iii)	土地及物業發展
(88) 太原吉飛通房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	5%	(i), (iii)	土地及物業發展
(89) 蘇州嶼秀房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣480,000	16.5%	16.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展

- (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。
- (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2019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271,125,000元(2018年：人民幣579,425,000元)。

## 15 投資合營企業(續)

### (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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	17,355,309	20,330,505
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營溢利	1,519,370	1,103,464
其他全面收入	-	(1,463,874)
全面收入總額	1,519,370	(360,410)

## 16 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	7,177,355	4,562,962
採納香港財務報告準則第15號的調整	-	20,022
注資	164,009	2,788,550
出售	(32,729)	-
股息	(85,959)	-
視作出售聯營公司	-	(267,492)
因出售附屬公司權益而產生之增加(附註49(a))	2,001,590	-
因出售附屬公司權益而產生之減少(附註49(a))	(2,777,569)	-
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	335,257	(44,880)
貨幣匯兌差額	64,393	118,193
年終	6,846,347	7,177,355



## 16 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2019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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 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
(2) 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
(3) 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
(4) 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	42.5%	42.5%	(ii)	土地及物業發展
(5) 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)	土地及物業發展
(6) 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)	土地及物業發展
(7) 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)	土地及物業發展
(8) 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)	土地及物業發展
(9) 廣州環畔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)	土地及物業發展
(10) 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
(11) 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)	土地及物業發展
(12) 首創矩大有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣20,345	9.9%	9.9%	(i),(ii)	土地及物業發展
(13) 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	8.87%	8.87%	(i),(iii)	物流業務
(14) 深圳市遠景置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50.75%	38.25%	(ii)	土地及物業發展
(15) 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)	土地及物業發展
(16) 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	50%	50%	(ii)	土地及物業發展

## 16 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2019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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(17) 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%	50%	(ii)	土地及物業發展
(18) 武漢遠發置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	34%	34%	(ii)	土地及物業發展
(19) 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%	20%	(ii)	土地及物業發展
(20) 天津遠卓商貿有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	15%	(i),(iv)	投資管理
(21) 天津中建致恆地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	42.86%	42.86%	(ii)	土地及物業發展
(22) 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%	30%	(ii)	土地及物業發展
(23) 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%	51%	(ii)	土地及物業發展
(24) 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	42.86%	42.86%	(iv)	投資管理
(25) 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	22.2%	22.2%	(v)	科研技術服務
(26) 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	51.02%	51.02%	(ii)	土地及物業發展
(27) 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%	49%	(ii)	土地及物業發展
(28) 北京融德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣687,000	49%	49%	(ii)	土地及物業發展
(29) Coldwest Fund I LP	開曼群島	有限責任公司	美元105,000	47.62%	47.62%	(iv)	投資管理
(30) Delos China (HK) Limited	香港	有限責任公司	美元16,000	25%	25%	(ii)	健康建築服務
(31) 北京融平企業管理服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣687,000	49%	49%	(iii)	土地及物業發展
(32) 上海棟鼎企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	49%	(iv)	土地及物業發展
(33) 北京誼誠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	21%	21%	(ii)	土地及物業發展

## 16 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2019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2019年 12月31日 實際 持有權益	於2018年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(34) 瑞喜創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	人民幣580,000	49%	100%	(v)	投資管理
(35) 上饒市棕遠生態環境有限公司	中國	有限責任公司	人民幣320,000	28.98%	-	(v)	環境治理

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和中國物流資產控股有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，其公平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	
			2019年	2018年	2019年	2018年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(1) 北京首創鉅大有限公司	中國	有限責任公司	<b>110,000</b>	116,771	<b>149,023</b>	154,319
(2) 中國物流資產控股 有限公司	中國	有限責任公司	<b>780,990</b>	728,915	<b>1,046,678</b>	985,387

儘管北京首創鉅大有限公司與中國物流資產控股有限公司的市場價值均低於賬面值，但歸屬於集團的這兩家公司的淨資產公平值高於賬面值，該兩項投資並無確認減值。

- (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。

## 16 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2019年12月31日的所有聯營公司詳情：(續)

- (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) 於該等聯營公司的投資可提供開拓其他活動的業務商機。
- (vi) 於2019年12月31日，本集團提供予聯營公司的未償還資本承擔為人民幣320,441,000元(2018年：人民幣137,861,000元)。

### (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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
個別而言非重要聯營公司賬面值總額	6,846,347	7,177,355
本集團分佔總額：		
來自持續經營溢利	415,361	52,065
其他全面收益	-	-
全面收益總額	415,361	52,065

## 17 按類別劃分之金融工具

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以攤銷成本計值之金融資產：		
貿易及其他應收款項及預付款項	<b>74,004,370</b>	72,975,210
減：預付款項	<b>(7,559,614)</b>	(7,158,187)
— 貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項)	<b>66,444,756</b>	65,817,023
— 受限制銀行存款(附註25)	<b>2,511,683</b>	3,362,876
— 現金及現金等價物(附註26)	<b>31,054,201</b>	39,208,481
— 合約資產	<b>2,708,018</b>	2,405,696
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註18)	<b>2,715,647</b>	679,952
按公平值計入損益的金融資產(附註19)	<b>6,712,378</b>	4,144,149
	<b>112,146,683</b>	115,618,177
<b>金融負債</b>		
以攤銷成本計值之負債		
— 貸款(附註33)	<b>83,906,951</b>	88,575,079
— 租賃負債(附註9)	<b>194,480</b>	—
— 貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	<b>51,242,127</b>	57,632,184
按公平值計入損益的金融負債(附註37)	<b>51,104</b>	146,939
	<b>135,394,662</b>	146,354,202

## 18 按公平值計入其他全面收益的金融資產

### (i) 按公平值計入其他全面收益的金融資產分類

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，而集團已不可撤回地選擇於初始確認時於此類別確認。該等為策略投資，而集團認為此類別較為相關。

### (ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
上市證券 (a)	48,164	54,806
非上市證券 (b)	2,667,483	625,146
	<b>2,715,647</b>	679,952
減：非即期部分	<b>(2,715,647)</b>	(679,952)
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) 於非上市股本證券之投資以港幣及人民幣計值。非上市股本證券的估值參考附註 5.3。

## 19 按公平值計入損益的金融資產

### (i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資；及
- 持作買賣股權投資；及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值損益的股權投資



## 19 按公平值計入損益的金融資產(續)

### (i) 按公平值計入損益的金融資產分類(續)

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於基金投資的投資	6,111,352	3,225,309
於其他非上市股本證券的投資	327,428	532,711
於上市股本證券的投資	266,304	238,484
其他	7,294	6,982
衍生工具 — 持有待售		
槓桿債券掛鈎的票據	-	140,663
	<b>6,712,378</b>	4,144,149
減：非即期部分	<b>(6,446,074)</b>	(3,961,645)
即期部分	<b>266,304</b>	182,504

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

### (ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下收益：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於其他收益確認的公平值收益	187,872	205,252

### (iii) 面對風險及公平值計量

有關本集團面對的價格風險詳情於附註5.1提供。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情，請參閱附註5.3。

## 20 發展中物業

	截止12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	54,655,796	47,767,443
採納香港財務報告準則第15號的調整	-	(1,641,328)
添置	34,522,513	37,452,750
轉撥自土地使用權按金	177,165	4,150,121
收購附屬公司	12,020,221	1,848,191
出售附屬公司權益	(2,739,385)	(141,183)
減值撥備	(106,973)	(116,952)
轉撥至物業、機器及設備(附註8)	(1,018,867)	-
轉撥至土地使用權(附註10)	(340,391)	-
轉撥至投資物業	-	(3,041,522)
轉撥至已落成待售物業	(36,339,661)	(30,788,071)
於銷售成本確認	(452,237)	(833,653)
年終	60,378,181	54,655,796
發展中物業包括：		
土地使用權	32,666,483	31,643,756
建築成本及資本化支出	19,415,825	15,326,434
資本化利息	8,295,873	7,685,606
	60,378,181	54,655,796

發展中物業主要位於中國。於2019年12月31日，發展中物業約人民幣11,337,759,000元質押作本集團貸款抵押品(2018年：人民幣14,495,605,000元)。

所有發展中物業預期於本集團一般經營周期內完成，其中人民幣44,571,757,000元(2018年：人民幣32,857,229,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

## 21 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。

## 22 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	<b>2,228,844</b>	2,160,585

於2019年及2018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。

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	<b>3,983,044</b>	2,516,939
其他應收款項及預付款項(b)	<b>70,021,326</b>	70,458,271
	<b>74,004,370</b>	72,975,210
減：非即期部分	<b>(12,841,234)</b>	(15,520,575)
即期部分	<b>61,163,136</b>	57,454,635

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

## (a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	4,037,521	2,563,406
減：減值撥備	(54,477)	(46,467)
	3,983,044	2,516,939
減：非即期部分	-	-
即期部分	3,983,044	2,516,939

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

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於6個月	2,331,900	1,272,137
6個月至1年	976,052	894,529
1年至2年	593,358	349,763
2年至3年	128,559	27,903
超過3年	7,652	19,074
	4,037,521	2,563,406

於2019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(2018年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	(46,467)	(45,178)
應收款項減值撥備	(8,010)	(1,289)
於12月31日	(54,477)	(46,467)

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款及預付款項

	於12月31日					
	2019年			2018年		
	即期	非即期	合計	即期	非即期	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借予第三方委託貸款(i)	189,204	459,385	648,589	1,064,219	1,821,995	2,886,214
借予合營企業委託貸款(ii)	1,327,399	8,475,766	9,803,165	2,264,638	9,251,451	11,516,089
借予聯營公司委託貸款(iii)	725,589	706,156	1,431,745	1,012,566	116,689	1,129,255
借予非控制性權益委託貸款(iv)	512,700	325,000	837,700	791,000	475,000	1,266,000
應收第三方款項(i)	1,688,936	-	1,688,936	2,698,956	-	2,698,956
應收合營企業款項(v)	18,654,638	-	18,654,638	16,598,387	-	16,598,387
應收聯營公司款項(v)	8,901,985	-	8,901,985	9,723,159	-	9,723,159
應收非控制性權益款項(v)	8,202,536	-	8,202,536	7,775,365	-	7,775,365
預付稅項	5,446,496	403,286	5,849,782	4,271,512	1,616,282	5,887,794
應收政府款項(vi)	2,516,377	-	2,516,377	2,600,818	-	2,600,818
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	3,916,922	2,260,317	6,177,239	1,955,893	1,110,000	3,065,893
出售附屬公司權益應收款項	972,977	-	972,977	863,472	-	863,472
其他預付款項	1,709,832	-	1,709,832	1,270,393	-	1,270,393
其他應收款項	2,612,934	259,253	2,872,187	2,116,072	1,146,056	3,262,128
減：其他應收款減值撥備	(198,433)	(47,929)	(246,362)	(68,754)	(16,898)	(85,652)
其他應收款及預付款項	57,180,092	12,841,234	70,021,326	54,937,696	15,520,575	70,458,271

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款及預付款項：(續)

- (i) 委託貸款及應收第三方款項指支付予合營企業及聯營公司合營企業及聯營公司的款項，以支持房地產項目的發展。由於本集團並無直接股權於已付款項分類為委託貸款及應收第三方款項的公司。

於2019年及2018年12月31日委託貸款予第三方款包含：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
無抵押貸款	648,589	2,173,089
抵押貸款	-	713,125
	648,589	2,886,214
減：非即期部份	(459,385)	(1,821,995)
	189,204	1,064,219

- 無抵押貸款按年利率3.5%至15%計息(2018年：按3.5%至15%)。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

- (ii) 向合營企業之委託貸款乃無抵押、按3.38%至16%之年利率(2018年12月31日：3.38%至16%)計息。結餘人民幣1,327,399,000元(2018年12月31日：人民幣2,264,638,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣8,475,766,000元(2018年12月31日：人民幣9,251,451,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 向聯營公司之委託貸款乃無抵押、按8%至15%之年利率(2018年12月31日：6.62%至15%)計息。結餘人民幣725,589,000元(2018年12月31日：人民幣1,012,566,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣706,156,000元(2018年12月31日：人民幣116,689,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iv) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率8%至10%(2018年12月31日：8%至12%)計息。結餘人民幣512,700,000元(2018年12月31日：人民幣791,000,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣325,000,000元(2018年12月31日：人民幣475,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

### (b) 其他應收款及預付款項：(續)

(vi) 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。

(vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。截至2019年12月31日，此類合作仍處於談判階段。

餘額中人民幣4,475,117,000元(2018年：人民幣1,580,000,000元)為無抵押，計息利息率為5%至11%(2018年：7%至11%)。餘額人民幣1,702,122,000元(2018年：人民幣1,485,893,000元)乃屬無擔保及免息。

餘額中人民幣3,916,922,000元(2018年：人民幣1,955,893,000元)須按要求償還。餘額人民幣2,260,317,000元(2018年：人民幣1,110,000,000元)將於2022年償還，並計入非即期部分。

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。

於2019年及2018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各自的公平值相若。

## 24 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2019年及2018年止年度按成本減累計攤銷列賬。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	4,225,274	5,354,222
建築成本及資本化支出	10,432,959	10,873,360
資本化利息	3,694,945	3,855,716
	<b>18,353,178</b>	20,083,298



## 24 已落成待售物業(續)

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
年初	678,245	137,135
添置	313,912	565,887
轉撥自發展中物業	170,180	66,286
撇銷已落成待售物業	(541,604)	(91,063)
年終	620,733	678,245

於 2019 年 12 月 31 日，已落成待售物業人民幣 3,010,113,000 元 (2018 年：人民幣 5,034,095,000 元) 已質押作本集團貸款的抵押品。

## 25 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 2019 年 12 月 31 日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎 0.3% 至 2.0115%。

## 26 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>30,862,813</b>	35,363,241
短期銀行存款	<b>191,388</b>	3,845,240
現金及現金等價物	<b>31,054,201</b>	39,208,481
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	<b>25,990,454</b>	33,076,277
— 港幣	<b>294,885</b>	1,769,956
— 美元	<b>4,736,177</b>	4,357,305
— 其他貨幣	<b>32,685</b>	4,943
	<b>31,054,201</b>	39,208,481

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布的外匯管制規則及規例。

## 27 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
<b>於2019年1月1日年初結餘</b>	<b>7,615,995,657</b>	<b>30,413,141</b>	<b>27,328,810</b>	-	<b>27,328,810</b>
因員工購股權的行使而發行股份	100,000	493	422	-	422
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	-	-	-	-
	<b>7,616,095,657</b>	<b>30,413,634</b>	<b>27,329,232</b>	-	<b>27,329,232</b>
限制性股份獎勵計劃(a)					
<b>於2019年1月1日年初結餘</b>	<b>(53,101,242)</b>	-	-	<b>(178,317)</b>	<b>(178,317)</b>
年內購入股份	(306,667)	-	-	(1,030)	(1,030)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	3,607,269	-	-	12,120	12,120
<b>於2019年12月31日</b>	<b>(49,800,640)</b>	-	-	<b>(167,227)</b>	<b>(167,227)</b>
<b>於2019年12月31日</b>	<b>7,566,295,017</b>	<b>30,413,634</b>	<b>27,329,232</b>	<b>(167,227)</b>	<b>27,162,005</b>
<b>於2018年1月1日年初結餘</b>	<b>7,564,608,657</b>	<b>30,169,687</b>	<b>27,129,614</b>	-	<b>27,129,614</b>
因員工購股權的行使而發行股份	51,387,000	240,423	197,298	-	197,298
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	3,031	1,898	-	1,898
	<b>7,615,995,657</b>	<b>30,413,141</b>	<b>27,328,810</b>	-	<b>27,328,810</b>
限制性股份獎勵計劃(a)					
<b>於2018年1月1日年初結餘</b>	<b>(46,635,224)</b>	-	-	<b>(140,746)</b>	<b>(140,746)</b>
年內購入股份	(17,847,216)	-	-	(74,017)	(74,017)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	11,381,198	-	-	36,446	36,446
<b>於2018年12月31日</b>	<b>(53,101,242)</b>	-	-	<b>(178,317)</b>	<b>(178,317)</b>
<b>於2018年12月31日</b>	<b>7,562,894,415</b>	<b>30,413,141</b>	<b>27,328,810</b>	<b>(178,317)</b>	<b>27,150,493</b>

## 27 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2019年及2018年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2019年1月1日	4,580
歸屬	(3,607)
失效	(315)
於2019年12月31日	658
於2018年1月1日	16,873
歸屬	(11,381)
失效	(912)
於2018年12月31日	4,580

獎勵股份的公平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平值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

截至2019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人民幣零元(2018年：每股股份人民幣3.89元)。

於截至2019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。

## 28 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	22,548,161	20,745,229
採納香港財務報告準則第9號的調整，扣除稅項	-	199,031
採納香港財務報告準則第15號的調整，扣除稅項	-	57,529
年度溢利	2,656,277	3,573,745
與2017年有關的股息	-	(999,882)
與2018年有關的股息(附註45)	(489,258)	(938,280)
與2019年有關的股息(附註45)	(755,510)	-
轉撥至法定儲備基金	(81,953)	(89,211)
於12月31日	23,877,717	22,548,161

## 29 儲備

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資 重估儲備	員工購股權	限制性股份 獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(763,427)	1,443,093	(190,039)	(1,118,444)	167,464	10,720	(863,215)	(1,313,848)
按公平值計入其他全面收益 的金融資產公平值虧損	-	-	-	25,794	-	-	-	25,794
轉撥至投資物業的物業、 機器及設備公平值收益	-	-	-	-	-	-	12,329	12,329
貨幣匯兌差額	-	-	(197,189)	-	-	-	-	(197,189)
股份支付開支	-	-	-	-	269,402	3,558	-	272,960
因員工購股權的行使而 發行股份	-	-	-	-	(76)	-	-	(76)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(12,120)	-	(12,120)
轉撥自保留溢利	-	81,953	-	-	-	-	-	81,953
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	-	-	-	-	-	-	(2,339)	(2,339)
於2019年12月31日	(763,427)	1,525,046	(387,228)	(1,092,650)	436,790	2,158	(853,225)	(1,132,536)

## 29 儲備(續)

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資 重估儲備	員工購股權	限制性股份 獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	(763,427)	1,353,882	39,774	573,384	142,509	42,339	(620,438)	768,023
採納香港財務報告準則第9號 的調整，扣除稅項	-	-	-	(199,031)	-	-	-	(199,031)
按公平值計入其他全面收益 的金融資產公平值虧損	-	-	-	(28,923)	-	-	-	(28,923)
採用權益法核算投資的其他 全面收入份額	-	-	-	(1,463,874)	-	-	-	(1,463,874)
貨幣匯兌差額	-	-	(229,813)	-	-	-	-	(229,813)
股份支付開支	-	-	-	-	64,955	6,725	-	71,680
購股權到期	-	-	-	-	(4,620)	-	4,620	-
因員工購股權的行使而 發行股份	-	-	-	-	(35,380)	-	-	(35,380)
根據限制性股份獎勵 計劃歸屬的股份	-	-	-	-	-	(38,344)	-	(38,344)
轉撥自保留溢利	-	89,211	-	-	-	-	-	89,211
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	-	-	-	-	-	-	(247,397)	(247,397)
於2018年12月31日	(763,427)	1,443,093	(190,039)	(1,118,444)	167,464	10,720	(863,215)	(1,313,848)

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。



### 30 購股權

本集團購股權計劃分別於2007年9月3日及2018年8月6日設立獲股東批准。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。

於2015年至2017年授予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。

於2018年至2019年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的50%由授出當日起計1年後可予行使；餘下50%購股權由授出當日起計2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 港幣元	股數 (千股)
於2019年1月1日	4.02	432,738
年內授出	3.37	508,529
年內失效	4.08	(12,833)
年內行使	4.04	(100)
於2019年12月31日	3.66	928,334

928,334,000份未行使購股權中(2018年：432,738,000份)，於2019年12月31日有281,275,000份(2018年：183,274,000份)可予行使。

就截至2019年12月31日止年度已獲行使的購股權，本公司已發行100,000股普通股(2018年：51,387,000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3.53港元(2018年：每股3.16港元)。

### 30 購股權(續)

於2019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)
2020年8月27日	4.04	31,515
2021年4月13日	3.80	92,790
2022年8月24日	4.70	46,100
2023年9月4日	3.96	249,400
2024年3月27日	3.37	508,529
		928,334

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2019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0.7144港元(2018年：每份購股權0.7863港元)。

截至2019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：3.37港元(2018年：3.96港元)
- (b) 授出日期：2019年3月27日(2018年：2018年9月4日)
- (c) 屆滿日期：2024年3月27日(2018年：2023年9月4日)
- (d) 於授出日期的股價：3.28港元(2018年：3.96港元)
- (e) 公司股份的預期價格波動：38.26%(2018年：37.99%)
- (f) 預期股息率：5.00%(2018年：5.63%)
- (g) 無風險利率：1.34%(2018年：2.12%)

### 31 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額美元600,000,000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。

### 32 資本工具

於2019年6月26日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行可贖回的資本工具，初始本金配額金額為人民幣3,000,000,000元，於2019年12月31日，已募集人民幣981,000,000元。

該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。

### 33 貸款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行貸款(a)	<b>20,305,097</b>	21,900,632
其他貸款(b)	<b>54,306,522</b>	51,249,622
非即期貸款總額	<b>74,611,619</b>	73,150,254
<b>流動</b>		
長期銀行貸款的即期部分(a)	<b>1,165,063</b>	4,317,089
長期其他貸款的即期部分(b)	<b>7,378,713</b>	9,174,679
短期銀行貸款(a)	<b>751,556</b>	290,000
短期其他貸款(b)	-	1,643,057
即期貸款總額	<b>9,295,332</b>	15,424,825
<b>貸款總額</b>	<b>83,906,951</b>	88,575,079

### 33 貸款(續)

- (a) 於2019年12月31日，銀行貸款人民幣3,541,981,000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2018年12月31日，銀行貸款人民幣9,290,840,000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。

#### (b) 其他貸款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
債券發行(i)	28,883,861	26,396,455
有擔保票據(ii)	20,691,260	21,089,256
信託公司貸款(iii)	6,737,250	8,892,400
資產證券化業務(iv)	5,174,774	5,689,247
非控股權益貸款(v)	198,090	-
	<b>61,685,235</b>	62,067,358
減：非即期部分	<b>(54,306,522)</b>	(51,249,622)
即期部分	<b>7,378,713</b>	10,817,736

- (i) 於2019年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行本金總額人民幣118,000,000元的債券，票息率每年6.00%，為期兩年。

於2019年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行兩系列債券總額為人民幣2,900,000,000元：(i)人民幣1,700,000,000元，票息率每年4.06%，為期五年；(ii)人民幣1,200,000,000元，票息率每年4.59%，為期七年。

於2018年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行本金總額人民幣2,000,000,000元的債券，為期五年，票面利率為4.7%。

於2018年，本公司發行兩系列中期票據總額為人民幣6,000,000,000元：(i)人民幣3,000,000,000元，票息率每年5.87%，為期三年；(ii)人民幣3,000,000,000元，票息率每年5.95%，為期三年。

於2017年，本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控股集團(中國)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控股集團(中國)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%。

### 33 貸款(續)

#### (b) 其他貸款(續)

##### (i) (續)

於2015年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)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2019年8月，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額600,000,000美元有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

於2019年1月，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額500,000,000美元有擔保票據，為期三年，年利率為5.25%。

於2018年7月，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額700,000,000美元有擔保票據，於2021年到期，按相等於三個月美元倫敦銀行同業拆息的利率另加2.30%計息(「2021年票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。

於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司發行於2027年到期本金總額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)。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實財I有限公司發行於2024年到期本金總額為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5.00%至11.00%計息，而貸款部分中人民幣5,536,250,000元(2018年：人民幣3,480,000,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

於2019年12月31日，貸款為人民幣3,058,250,000元，以發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權所抵押。

於2018年12月31日，貸款為人民幣80,000,000元以發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權作抵押。

(iv) 於2018年10月，遠洋控股集團(中國)有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣310,000,000元及人民幣100,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。於2019年12月31日，餘下未償還本金為人民幣125,000,000元。

於2018年9月，遠洋控股集團(中國)有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣2,710,000,000元及人民幣143,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋控股集團(中國)有限公司及本集團物業、機器及設備、土地使用權及投資物業擔保。於2019年12月31日，餘下未償還本金為人民幣2,625,791,000元。

於2018年4月，本公司全資附屬公司遠洋億家物業服務股份有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣158,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋控股集團(中國)有限公司擔保。於2019年12月31日，餘下未償還本金為人民幣2,423,983,000元。

(v) 該貸款按年利率7.13%計息，而人民幣198,090,000元於一年後償還，並計入非即期部分。

### 33 貸款(續)

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於 12 月 31 日	
	2019 年	2018 年
	銀行及其他貸款 人民幣千元	銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1 年內	9,295,332	15,424,825
— 1 年至 2 年	29,765,995	12,637,458
— 2 年至 5 年	29,579,976	46,230,681
— 5 年以上	15,265,648	14,282,115
	<b>83,906,951</b>	<b>88,575,079</b>

(d) 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	
	2019 年	2018 年
	人民幣千元	人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	45,589,835	54,765,202
— 港幣	13,943,021	8,967,212
— 美元	24,374,095	24,842,665
	<b>83,906,951</b>	<b>88,575,079</b>

### 33 貸款(續)

(e) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款	4.83%	4.92%
其他貸款	5.78%	5.55%

(f) 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月內	22,677,592	20,220,569
6個月至12個月	3,032,750	8,041,900
1年至5年	58,196,609	60,312,610
	83,906,951	88,575,079

(g) 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4.83% (2018年：4.92%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。



### 34 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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	987,241	894,193
— 將於十二個月內轉回	452,257	251,281
	<b>1,439,498</b>	1,145,474
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,459,865)	(2,235,274)
— 將於十二個月內轉回	(487,004)	(445,615)
	<b>(2,946,869)</b>	(2,680,889)
遞延所得稅負債淨額	<b>(1,507,371)</b>	(1,535,415)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
年初	1,535,415	2,270,654
採納香港財務報告準則第 15 號的調整	—	30,669
於收益表內確認(附註 43)	(547,271)	106,855
扣除/(計入)其他全面收益	8,179	(5,715)
收購附屬公司	653,145	170,688
出售附屬公司權益	(142,097)	(1,037,736)
年終	<b>1,507,371</b>	1,535,415

### 34 遞延所得稅(續)

截至2019年及2018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	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2019年1月1日	1,178,730	-	108,972	3,003	1,290,705
計入收益表	238,988	77,348	49,621	-	365,957
出售附屬公司權益	(118,029)	-	(2,625)	-	(120,654)
於2019年12月31日	1,299,689	77,348	155,968	3,003	1,536,008
於2018年1月1日	790,690	64,060	276,159	-	1,130,909
計入/(扣除)收益表	425,292	(64,060)	(167,187)	-	194,045
收購附屬公司	-	-	-	3,003	3,003
出售附屬公司權益	(37,252)	-	-	-	(37,252)
於2018年12月31日	1,178,730	-	108,972	3,003	1,290,705

### 34 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	未變現收益 人民幣千元	於一段時間內 確認收益 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2019年1月1日	(55,037)	(1,749,643)	(483,156)	(55,860)	(186,396)	(237,887)	(58,141)	(2,826,120)
(扣除)/計入收益表	-	(89,458)	200,298	55,860	18,601	-	(3,987)	181,314
收購附屬公司	-	-	(653,145)	-	-	-	-	(653,145)
出售附屬公司權益	-	155,574	107,177	-	-	-	-	262,751
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(8,179)	(8,179)
於2019年12月31日	(55,037)	(1,683,527)	(828,826)	-	(167,795)	(237,887)	(70,307)	(3,043,379)
於2018年1月1日	(55,037)	(2,339,936)	(711,062)	-	-	(237,887)	(57,641)	(3,401,563)
採納香港財務報告準則第15號的調整	-	-	-	-	(30,669)	-	-	(30,669)
(扣除)/計入收益表	-	(484,695)	401,597	(55,860)	(155,727)	-	(6,215)	(300,900)
收購附屬公司	-	-	(173,691)	-	-	-	-	(173,691)
出售附屬公司權益	-	1,074,988	-	-	-	-	-	1,074,988
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	5,715	5,715
於2018年12月31日	(55,037)	(1,749,643)	(483,156)	(55,860)	(186,396)	(237,887)	(58,141)	(2,826,120)

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。對能結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣3,842,088,000元(2018年：人民幣2,663,888,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣960,522,000元(2018年：人民幣665,972,000元)。

截止至2019年12月31日，本集團在中國大陸成立的附屬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(2018年：人民幣237,887,000元)。根據集團分布和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有什麼可能將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配。截止至2019年12月31日，與中國大陸附屬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4,662,671,000元(2018年：人民幣5,508,584,000元)。

### 35 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	17,789,750	18,290,208
應計支出	3,308,010	3,135,060
應付合營企業款項 (i)	8,791,353	9,388,039
應付聯營公司款項 (i)	3,179,119	4,274,001
應付非控制性權益款項 (i)	8,247,547	7,422,527
應付政府款項	77,627	72,114
其他應付稅項	3,787,197	1,733,417
已收按金	1,966,134	5,160,682
其他應付款項	7,882,587	9,889,553
	55,029,324	59,365,601
減：非即期部分	(18,581)	(167,531)
即期部分	55,010,743	59,198,070

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月內	7,067,779	8,481,970
6個月至12個月	3,652,058	4,684,871
1年至2年	4,711,607	3,783,846
2年至3年	1,819,411	709,919
3年以上	538,895	629,602
	17,789,750	18,290,208

### 36 合約負債

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
直接來自客戶的預收款項	25,458,320	26,723,236
其他	-	66,501
	<b>25,458,320</b>	<b>26,789,737</b>

### 37 按公平值計入損益的金融負債

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
衍生工具 — 持有待售		
遠期外匯合約	51,104	146,939
	<b>51,104</b>	<b>146,939</b>

於 2019 年 12 月 31 日遠期外匯合約的名義本金額為人民幣 7,366,867,000 元 (2018 年：人民幣 10,198,715,000 元)，該等合約將於 2020 年至 2023 年年內到期。

### 38 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入		
— 來自銀行存款的利息收入	230,391	150,030
— 來自信託貸款的利息收入	2,203,619	2,039,453
股息收入	232,314	300,082
其他	104,614	53,119
	<b>2,770,938</b>	<b>2,542,684</b>

### 39 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的收益	716,413	2,097,238
重估按公平值計入損益的金融資產及金融負債的收益	228,937	269,543
出售合營企業及聯營公司的收益	108,018	57
視為出售合營企業及聯營公司的收益	107,513	265,701
出售按公平值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	32,379	(9,975)
匯兌虧損	(408,843)	(576,232)
用於解除合約義務的款項	(79,903)	(730,000)
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(4,821)	4,921
出售投資物業的收益	865	8,147
業務合併的負商譽	798	2,636
其他(虧損)／收益	(2,836)	7,924
	<b>698,520</b>	<b>1,339,960</b>

## 40 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	14,347,125	12,102,063
— 資本化利息	4,992,252	4,591,681
— 建築相關成本	14,805,832	12,115,758
提供裝修服務成本	3,674,757	1,754,801
直接投資物業支出(附註13)	128,030	205,632
僱員福利費用(附註41)	1,829,689	1,426,520
顧問費用	435,839	381,329
核數師酬金	11,650	11,600
— 核數服務	8,850	8,800
— 非核數服務	2,800	2,800
折舊(附註8)	96,380	76,665
使用權資產折舊(附註9)	153,292	—
土地使用權及無形資產攤銷(附註10、附註11)	16,856	19,275
宣傳及市場推廣	1,007,917	990,452
營業稅及其他徵費	370,757	405,036
減值虧損	601,695	781,869
終止確認商譽(附註12)	29,428	154,510
辦公費用	179,158	175,259
物業維護費用	1,000,995	702,020
能源費用	160,328	145,659
其他	51,884	31,232
	<b>43,893,864</b>	<b>36,071,361</b>



## 41 僱員福利費用

本集團僱員福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	2,139,954	2,000,065
退休福利供款	198,434	198,041
授予董事與員工購股權(附註29)	269,402	64,955
限制性股份獎勵計劃(附註29)	3,558	6,725
其他津貼及福利	432,324	295,267
	<b>3,043,672</b>	2,565,053
減：資本化計入發展中物業	<b>(1,213,983)</b>	(1,138,533)
	<b>1,829,689</b>	1,426,520

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2019年及2018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。

**41 僱員福利費用(續)****(a) 五名最高薪酬人士**

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2018年：兩名)董事，彼等的酬金已如附註54分析列示。年度內剩餘兩名(2018年：三名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,300	5,100
花紅	1,920	900
退休計劃供款	253	376
股份支付	3,255	13,647
	<b>9,728</b>	<b>20,023</b>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
人民幣4,432,000元(相等於港幣5,000,000元)至 人民幣5,319,000元(相等於港幣6,000,000元)	2	-
人民幣5,319,000元(相等於港幣6,000,000元)至 人民幣6,205,000元(相等於港幣7,000,000元)	-	-
人民幣6,205,000元(相等於港幣7,000,000元)至 人民幣7,092,000元(相等於港幣8,000,000元)	-	2
人民幣7,092,000元(相等於港幣8,000,000元)至 人民幣7,978,000元(相等於港幣9,000,000元)	-	1
	<b>2</b>	<b>3</b>

- (b) 截至2019年及2018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。

## 42 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,346,499	1,081,121
— 其他貸款	3,817,131	3,128,758
— 租賃負債	72,222	—
減：按年資本化利息率5.50% (2018年：5.38%)資本化的利息	(2,842,138)	(2,435,119)
	<b>2,393,714</b>	1,774,760

## 43 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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,082,775	2,952,542
— 中國土地增值稅	3,714,711	3,250,003
遞延所得稅(附註34)	(547,271)	106,855
	<b>6,250,215</b>	6,309,400

### 43 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布稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,416,482	10,975,221
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(1,519,370)	(1,103,464)
分佔聯營公司業績	(415,361)	(52,065)
	8,481,751	9,819,692
按適用稅率25%計算的稅項	2,120,438	2,454,923
較高的中國土地增值稅率的影響	2,786,033	2,437,502
毋須課稅收入	(30,315)	(87,306)
不可扣稅支出	1,029,447	776,387
未確認的稅務虧損	429,910	436,808
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(212,075)	(184,049)
撥回先前確認遞延所得稅資產	54,034	103,757
未確認可抵扣暫時差異	22,843	195,188
股息代扣稅	49,900	-
因出售一間附屬公司權益作出稅務調整之影響	-	176,190
所得稅支出	6,250,215	6,309,400

## 44 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27)。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,656,277	3,573,745
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,656,277	3,573,745
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,063	7,553,266
每股基本溢利(每股人民幣)	0.349	0.473

### (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。以上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。

#### 44 每股溢利(續)

##### (b) 攤薄(續)

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,656,277	3,573,745
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	2,656,277	3,573,745
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,063	7,553,266
調整：		
— 購股權(千股)	-	38,454
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	-	4,629
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,616,063	7,596,349
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.349	0.470

#### 45 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已派付中期股息	755,510	938,280
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.024元 (2018年：人民幣0.062元)(a)	181,298	474,979

(a) 於2020年3月24日，本公司擬派截至2019年12月31日止年度期末股息人民幣181,298,000元。

## 46 現金流資料

### (a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度溢利	4,166,267	4,665,821
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註43)	6,250,215	6,309,400
— 折舊(附註8)	96,380	76,665
— 土地使用權攤銷(附註10)	5,056	3,417
— 無形資產攤銷(附註11)	11,800	15,858
— 使用權資產攤銷(附註9)	153,292	—
— 投資物業估值收益(附註13)	(373,381)	(2,361,070)
— 分佔合營企業業績(附註15)	(1,389,216)	(1,030,107)
— 分佔聯營公司業績(附註16)	(335,257)	44,880
— 出售合營企業及聯營公司收益(附註39)	(108,018)	(57)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之收益(附註39)	(107,513)	(265,701)
— 股息收入(附註38)	(232,314)	(300,082)
— 利息收入	(2,390,318)	(2,188,857)
— 出售附屬公司權益的收益(附註39)	(716,413)	(2,097,238)
— 出售按公平值計入損益的金融資產之收益	(32,379)	(3,377)
— 出售物業、機器及設備的虧損/(收益)(附註39)	4,821	(4,921)
— 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的 公平值收益(附註39)	(228,937)	(269,543)
— 減值開支(附註40)	601,695	781,869
— 終止確認商譽(附註12)	29,428	154,510
— 財務成本(附註42)	2,393,714	1,774,760
— 收購附屬公司的收益(附註39)	(798)	(2,636)
— 出售投資物業收益(附註39)	(865)	(8,147)
— 匯兌收益	(408,843)	(290,263)
— 股份支付(附註29)	272,960	71,680
	<b>7,661,376</b>	<b>5,076,861</b>



**46 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	
	2019年 人民幣千元	2018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	(201,886)	(2,851,035)
— 存貨(按成本)	(367,079)	70,073
— 合同資產	(314,411)	(1,764,263)
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(7,878,647)	(10,122,644)
— 可收回土地發展成本	(114,659)	(304,720)
— 土地使用權預付款	(486,396)	5,377,414
— 貿易及其他應付款項	657,874	16,726,110
— 按公平值計入損益的金融資產	(83,800)	23,234
— 合同負債	(4,245,382)	3,297,544
— 發展中物業	10,315,826	(7,490,906)
— 受限制銀行存款	851,193	(565,345)
經營活動所得現金	5,794,009	7,472,323

**(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
賬面淨值(附註8)	27,075	9,097
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益(附註39)	(4,821)	4,921
出售物業、機器及設備所得款項	22,254	14,018

## 46 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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註33)	(9,295,332)	(15,424,825)
借款 — 一年後償還(附註33)	(74,611,619)	(73,150,254)
債務淨額	(83,906,951)	(88,575,079)
債務總額 — 固定利率	(58,196,609)	(60,652,610)
債務總額 — 浮動利率	(25,710,342)	(27,922,469)
債務淨額	(83,906,951)	(88,575,079)

	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2018年12月31日的債務淨額	(15,424,825)	(73,150,254)	(88,575,079)
現金流量	18,698,166	(12,248,204)	6,449,962
因業務合併而增加	(1,056,150)	(4,468,057)	(5,524,207)
因出售附屬公司權益而減少	—	4,497,827	4,497,827
匯兌調整	(84,369)	(587,134)	(671,503)
其他非現金變動	(11,428,154)	11,344,203	(83,951)
於2019年12月31日的債務淨額	(9,295,332)	(74,611,619)	(83,906,951)

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。

## 47 財務擔保

(a) 於2019年及2018年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	9,595,026	8,158,848

於2019年及2018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2019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1,059,420,000元（2018年：人民幣1,708,143,000元）的貸款提供共同責任擔保。此等合營企業及聯營公司擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押品。

## 48 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
發展中物業	7,842,456	5,906,409
投資承擔	591,566	717,286
已訂約但未撥備	8,434,022	6,623,695

## 48 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	325,455	379,117
1年至5年	540,192	473,727
5年以上	261,565	678,479
	<b>1,127,212</b>	<b>1,531,323</b>

## 49 出售附屬公司權益

年內，重大出售附屬公司權益呈列如下：

### (a) 出售瑞喜

於2019年2月，本集團全資附屬公司瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)已同意向Charm Reliance International Limited、Delight Finance International Limited及Leading Bright Investment Limited(統稱「投資者」)配發及發行合共5,100股認購股份，總認購價為295,800,000美元。認購股份佔瑞喜已發行股份總數的51%。於認購完成後，瑞喜不再為本集團的全資附屬公司，並成為本集團的非全資附屬公司，其財務報表繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

於2019年6月，投資者及本集團同意修改瑞喜的組織章程細則。於變更完成後，由於本集團對瑞喜的財務及營運政策無管轄權，故失去對瑞喜的控制權，瑞喜成為本集團的聯營企業。

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年6月30日 人民幣千元
本集團餘下權益之公平值	2,001,590
以按公平值計入其他全面收益的金融資產計量的資本工具投資	2,000,000
所出售瑞喜資產淨值的賬面值—如下文所示	(3,710,430)
出售瑞喜權益導致失去控制權之收益	291,160

## 49 出售附屬公司權益(續)

### (a) 出售瑞喜(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	於2019年6月30日 人民幣千元
現金及現金等價物	305,863
物業、機器及設備	998,814
土地使用權	183,308
無形資產	412,009
商譽	324,463
投資物業	373,674
於合營企業之投資	2,870,370
於聯營公司之投資	2,777,569
遞延所得稅資產	4,664
使用權預付款	78,443
發展中物業	285,189
存貨(按成本)	2,515
按公平值計入損益的金融資產	1,118,005
貿易及其他應收款項及預付款項	6,819,932
貸款	(3,598,852)
貿易及其他應付款項	(4,612,822)
應付所得稅	(60,152)
合同負債	(10,679)
遞延所得稅負債	(104,313)
非控制性權益	(4,457,570)
<b>出售資產淨值</b>	<b>3,710,430</b>
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流出</b>	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(305,863)
<b>該項出售現金流出淨額</b>	<b>(305,863)</b>

## 49 出售附屬公司權益(續)

### (b) 出售北京邦舍

於2019年5月，本集團與北京旭達置業有限公司(「北京旭達」)訂立協議以出售本集團附屬公司北京邦舍公寓管理有限公司(「北京邦舍」)100%股權，代價為人民幣1元收購北京邦舍的股權並由北京旭達後續代表北京邦舍償還結欠本集團金額為人民幣320,875,000元的債務。

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年5月31日 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	-
所出售北京邦舍負債淨值的賬面值一如下文所示	131,126
出售北京邦舍權益導致失去控制權之收益	131,126
	於2019年5月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	1,905
物業、機器及設備	156
使用權資產	1,054,241
貿易及其他應收款項及預付款項	452,945
貿易及其他應付款項	(521,828)
貸款	(75,550)
租賃負債	(1,035,614)
應付所得稅	(77)
合同負債	(7,304)
出售負債淨值	(131,126)
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流出</b>	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(1,905)
該項出售現金流出淨額	(1,905)

**49 出售附屬公司權益(續)****(c) 出售北京椿萱茂**

於2019年5月，本集團與北京旭達訂立協議以出售北京椿萱茂投資管理有限公司(「北京椿萱茂」)之30%股權，代價為以人民幣9,000,000元收購北京椿萱茂之股權並由北京旭達代表北京椿萱茂償還結欠本集團人民幣248,862,000元之債務。於出售事項完成後，由於本集團對北京椿萱茂的財務及營運政策無管轄權，故失去對北京椿萱茂的控制權，椿萱茂並成為集團的合營公司。

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年5月31日 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	9,000
本集團餘下權益之公平值	-
所出售北京椿萱茂負債淨值的賬面值一如下文所示	168,778
出售北京椿萱茂權益導致失去控制權之收益	177,778
	於2019年5月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	8,829
物業、機器及設備	14,609
已落成待售物業	697
使用權資產	1,563,795
貿易及其他應收款項及預付款項	797,193
貿易及其他應付款項	(896,848)
貸款	(54,803)
租賃負債	(1,593,968)
合同負債	(8,281)
出售負債淨值	(168,777)
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流入</b>	
收到的現金所得	9,000
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(8,829)
該項出售現金流入淨額	171



## 49 出售附屬公司權益(續)

### (d) 出售秦皇島遠豪

於2019年3月，本集團與北京皓順生活科技集團有限公司訂立協議以出售秦皇島市遠豪房地產開發有限公司(「秦皇島遠豪」)全部股權，代價為人民幣89,037,000元。

期內，出售附屬公司的權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年3月31日 人民幣千元
出售附屬公司權益收取之現金款項	89,037
所出售秦皇島遠豪負債淨值的賬面值一如下文所示	475
出售秦皇島遠豪權益導致失去控制權之收益	89,512
	於2019年3月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	51,246
發展中物業	630,492
貿易及其他應收款項及預付款項	5,455
貿易及其他應付款項	(129,198)
貸款	(558,470)
出售負債淨值	(475)
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流入</b>	
收到的現金所得	89,037
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(51,246)
該項出售現金流入淨額	37,791

## 49 出售附屬公司權益(續)

### (e) 出售天澤及德發

於2019年12月，本集團之全資附屬公司天澤發展有限公司(「天澤」)及德發國際有限公司(「德發」)分別同意向信盈投資控股有限公司(「信盈投資」)配發及發行合共2,000,000股及4股普通股認購股份，總代價分別為人民幣60,000,000元及人民幣140,000,000元(「認購事項」)。認購後本集團持有天澤及德發60%股權，故失去對天澤及德發的控制權，而兩家公司均成為集團的合營企業。

期內，出售附屬公司的權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年12月31日 人民幣千元
於認購後本集團餘下權益之公平值	170,541
所出售天澤及德發資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(171,608)
出售天澤及德發權益導致失去控制權之虧損	(1,067)

## 49 出售附屬公司權益(續)

### (e) 出售天澤及德發(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	195,572
物業、機器及設備	1,021,906
土地使用權	339,694
投資物業	3,008,000
已落成待售物業	638,216
貿易及其他應收款項及預付款項	4,893,504
遞延所得稅資產	68,494
使用權資產	9,037
租賃負債	(8,979)
遞延稅項負債	(190,766)
貿易及其他應付款項	(5,359,192)
貸款	(4,026,888)
應付所得稅	(411,076)
合同負債	(5,914)
出售資產淨值	171,608
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流出</b>	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(195,572)
該項出售現金流出淨額	(195,572)

### (f) 出售天津睿鴻

於2019年12月，本集團與中聯前源不動產基金管理有限公司(「中聯前源」)訂立協議，以出售天津睿鴻企業管理有限公司(「天津睿鴻」)的100%股權，天津睿鴻股權代價為人民幣16,456,000元，此外，中聯前源代表天津睿鴻支付欠付本集團的債務人民幣715,544,000元。

## 49 出售附屬公司權益(續)

### (f) 出售天津睿鴻(續)

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2019年 12月24日 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	16,456
所出售天津睿鴻資產淨值的賬面值一如下文所示	(3,386)
出售天津睿鴻權益導致失去控制權之收益	13,070
	於2019年 12月24日 人民幣千元
現金及現金等價物	3,672
物業、機器及設備	6
投資物業	718,858
貿易及其他應收款項及預付款項	2,526
貿易及其他應付款項	(716,990)
應付所得稅	(265)
合同負債	(4,421)
出售資產淨值	3,386
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流入</b>	
收到的現金所得	16,456
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(3,672)
該項出售現金流入淨額	12,784

## 50 業務合併

年內，本集團重大業務合併呈列如下：

### (a) 收購上海攬海

本集團持有上海攬海房地產開發有限公司及其附屬公司「上海攬海」41%的股權，採用權益法核算。

於2019年9月，為優化上海攬海開發的房地產項目的表現，本集團獲得了上海攬海的表決權，作為變更的結果，本集團有權決定與上海攬海經營和財務事項，上海攬海成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期支付予上海攬海的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	於2019年9月1日 人民幣千元
代價：	
— 於業務合併前持有上海攬海的股權賬面值	1,396,106
— 視作出售股權的收益	20,036
收購所得可辨認淨資產	(1,416,142)
商譽	-
所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項	人民幣千元
現金及現金等價物	361,388
物業、機器及設備	1,127
發展中物業	5,352,453
已落成待售物業	380,077
貿易及其他應收款項及預付款項	238,160
貿易及其他應付款項	(925,583)
貸款	(2,232,008)
合同負債	(1,273,545)
遞延所得稅負債	(87,719)
非控制性權益	(398,208)
可辨認淨資產總額	1,416,142

上海攬海自2019年9月1日起計入綜合收益表的收入為人民幣1,154,991,000元。上海攬海亦於同期貢獻溢利人民幣240,462,000元。

倘上海攬海自2019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50,926,750,000元及溢利人民幣4,133,595,000元。

## 50 業務合併(續)

### (b) 收購秦皇島蔚藍海岸項目

於2019年5月，本集團收購北京穎利企業管理諮詢有限公司及其附屬公司(統稱「秦皇島蔚藍海岸項目」) 100%股權，代價為人民幣2,458,126,000元。於收購後，秦皇島蔚藍海岸項目成為本集團附屬公司。

下表概述於收購日期支付予秦皇島蔚藍海岸項目的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於2019年5月31日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	2,458,126
收購所得可辨認淨資產	(2,458,924)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	(798)
所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項	人民幣千元
現金及現金等價物	751,949
物業、機器及設備	3,867
發展中物業	5,852,128
貿易及其他應收款項及預付款項	3,346,679
貿易及其他應付款項	(2,503,519)
貸款	(2,709,730)
應付所得稅	(53,576)
合同負債	(1,672,598)
遞延所得稅負債	(556,276)
可辨認淨資產總額	2,458,924

秦皇島蔚藍海岸項目自2019年5月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣784,912,000元。秦皇島蔚藍海岸項目亦於同期貢獻溢利人民幣178,508,000元。

倘秦皇島蔚藍海岸項目自2019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51,027,105,000元及溢利人民幣4,074,235,000元。

## 51 並無控制權變動的非控制性權益交易

截至2019年12月31日止年度，本集團向非控股股東收購了數家附屬公司的部分股權，共計人民幣58,485,000元，支付的對價與所收購股權的賬面價值之間的差額人民幣2,339,000元確認為減少儲備。

## 52 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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 一位股東	4,639	4,268
— 合營企業	3,270,886	442,603
— 聯營公司	833,095	117,355
	<b>4,108,620</b>	564,226

提供的服務主要為建設服務，乃根據與關連方合約之條款訂立。



## 52 關連方交易(續)

### (b) 與合營企業之交易：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向合營企業出售附屬公司權益之收益	-	2,165,245

### (c) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	40,325	45,524
僱用後福利	3,469	5,127
其他長期福利	1,126	1,125
股份付款	45,745	39,638
	<b>90,665</b>	<b>91,414</b>

## 52 關連方交易(續)

(d) 出售及購買物業及服務及出售附屬公司權益產生的年終結餘：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關連方款項：		
— 一位股東	35,771	34,032
— 合營企業	2,023,274	733,492
— 聯營公司	258,967	162,616
	<b>2,318,012</b>	930,140
應收關聯方其他款項：		
— 合營企業	-	863,472
預收關連方款項：		
— 合營企業	-	-
— 聯營公司	-	2,000
	-	2,000
應付關連方賬款：		
— 合營企業	37,836	40,349
— 聯營公司	4,252	645
	<b>42,088</b>	40,994

(e) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	1,190,595	1,260,161
— 聯營公司	323,018	246,867
	<b>1,513,613</b>	1,507,028

## 52 關連方交易(續)

### (f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	11,516,089	5,053,855
年度墊付貸款	17,501,000	16,034,558
收取償還貸款	(19,528,323)	(9,572,324)
因出售附屬公司權益而產生之增加	778,049	-
因出售附屬公司權益而產生之減少	(463,650)	-
已付利息	(1,190,595)	(1,260,161)
收取利息	1,190,595	1,260,161
於12月31日(附註23(b)(ii))	9,803,165	11,516,089
聯營公司：		
於1月1日	1,129,255	580,306
年度墊付貸款	1,814,210	831,639
收取償還貸款	(811,450)	(282,690)
視作出售合營企業產生之減少	(402,895)	-
因出售附屬公司權益而產生之增加	376,015	-
因出售附屬公司權益而產生之減少	(673,390)	-
已付利息	(323,018)	(246,867)
收取利息	323,018	246,867
於12月31日(附註23(b)(iii))	1,431,745	1,129,255

## 52 關連方交易(續)

### (g) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	16,598,387	15,944,187
年度墊付款	56,292,021	39,973,775
年度償還款	(54,542,950)	(39,996,703)
視作出售合營企業產生之減少	(672,869)	-
出售附屬公司權益產生之增加	980,049	677,128
於12月31日(附註23(b)(v))	18,654,638	16,598,387
聯營公司：		
於1月1日	9,723,159	7,638,158
年度墊付款	7,689,906	8,937,168
年度償還款	(9,744,890)	(8,395,521)
視作出售聯營公司產生之增加	-	1,543,354
視作出售聯營公司產生之減少	(329,765)	-
因出售附屬公司權益而產生之增加	1,563,575	-
於12月31日(附註23(b)(v))	8,901,985	9,723,159

## 52 關連方交易(續)

### (h) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	9,388,039	8,630,367
年內墊付金額	17,648,483	20,207,116
年度償還款	(19,665,564)	(19,860,843)
視作出售合營企業產生之減少	(538,638)	-
出售附屬公司權益產生之減少	(2,091)	-
出售附屬公司權益產生之增加	1,961,124	411,399
於12月31日(附註35(i))	8,791,353	9,388,039
聯營公司：		
於1月1日	4,274,001	829,939
年內墊付金額	6,550,590	6,595,957
年度償還款	(7,215,109)	(3,056,015)
出售附屬公司權益產生之減少	-	(95,880)
視作出售聯營公司產生之減少	(432,549)	-
出售附屬公司權益產生之增加	2,186	-
於12月31日(附註35(i))	3,179,119	4,274,001

### (i) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	2,126,795	-

### (j) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具投資的公平值	2,011,000	-

## 53 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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產		-	-
投資附屬公司		3,428,410	3,427,259
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		34,875,510	35,251,808
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		384,395	11,698
		35,261,965	35,265,566
<b>資產總值</b>		<b>38,690,375</b>	<b>38,692,825</b>
<b>權益</b>			
股本	(a)	27,329,232	27,328,810
儲備	(b)	426,789	395,854
保留溢利	(c)	447,542	483,576
<b>權益總值</b>		<b>28,203,563</b>	<b>28,208,240</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款		9,985,954	9,974,458
租賃負債		-	-
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		500,858	510,127
租賃負債		-	-
		500,858	510,127
<b>負債總值</b>		<b>10,486,812</b>	<b>10,484,585</b>
<b>權益及負債總值</b>		<b>38,690,375</b>	<b>38,692,825</b>

於2020年3月24日獲董事局批准。

李明  
執行董事

沈培英  
執行董事

## 53 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
<b>於2019年1月1日</b>	<b>27,328,810</b>
因員工購股權的行使而發行股份	422
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-
<b>於2019年12月31日</b>	<b>27,329,232</b>
於2018年1月1日	27,129,614
因員工購股權的行使而發行股份	197,298
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	1,898
於2018年12月31日	27,328,810

### (b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>	<b>395,854</b>
股份支付	272,960
因員工購股權的行使而發行股份	(76)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-
購買限制性股份獎勵計劃股份	(1,030)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>667,708</b>
於2018年1月1日	435,309
股份支付	71,680
因員工購股權的行使而發行股份	(35,220)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(1,898)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(74,017)
於2018年12月31日	395,854



## 53 本公司資產負債表及儲備變動(續)

### (c) 留存收益

	人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>	<b>483,576</b>
年度溢利	<b>1,208,734</b>
與2018年有關的股息	<b>(489,258)</b>
與2019年有關的股息	<b>(755,510)</b>
<b>於2019年12月31日</b>	<b>447,542</b>
於2018年1月1日	1,148,176
年度溢利	1,273,562
與2017年有關的股息	(999,882)
與2018年有關的股息	(938,280)
於2018年12月31日	483,576

## 54 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪酬載列如下：

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)												
截至12月31日止年度												
	2019年					2018年						
	袍金	薪金及獎金	僱主的退休福利計劃供款	其他長期福利	小計	股份支付款項	袍金	薪金及獎金	僱主的退休福利計劃供款	其他長期福利	小計	股份支付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>主席</b>												
李明先生	-	6,310	1,715	1,126	9,151	23,715	-	5,760	3,060	1,125	9,945	4,781
<b>執行董事</b>												
李虎先生(iii)	-	-	-	-	-	-	-	1,688	87	-	1,775	2,342
王葉毅先生(iii)	-	-	-	-	-	-	144	-	-	-	144	74
沈培英先生	-	2,383	238	-	2,621	4,601	-	4,050	237	-	4,287	2,384
溫海成先生	-	3,410	126	-	3,536	5,889	-	2,720	125	-	2,845	3,051
李洪波先生(iii)	-	-	-	-	-	-	-	1,325	87	-	1,412	515
<b>非執行董事</b>												
趙鵬先生(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
趙立軍先生(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167
姚大鋒先生(iii)	-	-	-	-	-	-	231	-	-	-	231	75
方軍先生	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-	-	219
上官清女士(iii)	-	-	-	-	-	-	231	-	-	-	231	75
符飛先生	-	-	-	-	-	174	-	-	-	-	-	90
栗利玲女士	-	-	-	-	-	174	-	-	-	-	-	90
<b>獨立非執行董事</b>												
韓小京先生	337	-	-	-	337	596	325	-	-	-	325	219
孫文德先生	337	-	-	-	337	495	325	-	-	-	325	166
王志峰先生	337	-	-	-	337	495	325	-	-	-	325	166
靳慶軍先生	337	-	-	-	337	495	325	-	-	-	325	166
林倩麗女士	337	-	-	-	337	493	325	-	-	-	325	165
	1,685	12,103	2,079	1,126	16,993	37,549	2,231	15,543	3,596	1,125	22,495	14,745

## 54 董事福利及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

- (i) 於2019年9月30日，趙鵬先生獲委任為非執行董事。
- (ii) 於2019年9月30日，趙立軍先生辭任非執行董事。
- (iii) 於2018年5月18日，王葉毅先生退任執行董事。  
於2018年8月10日，李洪波先生辭任執行董事。  
於2018年8月10日，李虎先生辭任執行董事。  
於2018年8月10日，姚大鋒先生辭任非執行董事。  
於2018年8月10日，上官清女士辭任非執行董事。

### (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。

## 55 期後事項

- (a) 於2020年1月14日，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司(「發行人」)發行本金額400,000,000美元有擔保票據，按年利率4.75%計息，於2030年到期(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。
- (b) 董事認為2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發可能影響本集團的財務表現及狀況，包括物業的建造及交付、租金收入及投資物業的出租率、貿易和其他應收款的預期信用損失準備金、投資物業的公平值等。同時，由於病毒的未來發展的內在本質和不可預測性以及市場情緒的影響，董事仍在評估COVID-19於本報告日期對本集團授權發行之財務報表的合併財務報表的財務影響。本集團將繼續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。

# 五年財務概要

	2019年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2017年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)
營業額	<b>50,926</b>	41,422	45,837	34,551	30,824
毛利	<b>10,222</b>	8,287	11,239	7,636	6,354
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,656</b>	3,574	5,115	3,812	2,384
資產總值	<b>243,699</b>	249,362	191,894	151,265	148,185
負債總值	<b>178,088</b>	186,223	133,166	101,935	99,995
股東權益	<b>49,907</b>	48,385	48,502	43,999	43,764
權益總值	<b>65,611</b>	63,139	58,728	49,330	48,190

# 項目名稱概覽表

於2019年12月31日本集團的項目名稱概覽表載列如下：

	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			安貞項目(北京)	Anzhen Project (Beijing)		
3			CBD Z6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
4			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			中國人壽金融中心(北京)	China Life Financial Center (Beijing)	CBD Z13地塊	CBD Plot Z13
6			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
7			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
8			銀網中心(北京)	E-wing Center (Beijing)		
9			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
10			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
11			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
12			頤璟萬和(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
13			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
14			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang 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			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
18			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
19			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
20			遠洋LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
21			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
22			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
23			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
24			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
25			遠洋銳中心(北京)	Ocean Rayzone (Beijing)	麗澤商務區項目	Lize Business District Project
26			遠洋新光中心(北京)	Ocean Shinkong Center (Beijing)	遠洋新光項目	Sino-Ocean Shin Kong Project
27			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
28			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wulieepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一 地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
29			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring

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)
30		門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
31		天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
32		椿萱茂·和園長者社區(北京)	Senior Living L'Amore (Beijing)		
33		遠洋天著(北京)	The CBD's Private Palace (Beijing)		Ocean Palace
34		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
35		禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
36		通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
37		信馳大廈(北京)	Xinchi Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project
38		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
39	天津	北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
40		博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
41		天悅風華(天津)	Elegant Prestige (Tianjin)	海河教育園14號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14
42		悅光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
43		天宸原著(天津)	Longfor Mansion (Tianjin)	海河教育園13號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13
44		未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
45		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project
46		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
47		天著春秋(天津)	Ocean Epoch (Tianjin)		
48		遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
49		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
50		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
51		遠洋琨庭(天津)	Ocean Kunting (Tianjin)		
52		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
53		遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
54		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
55		紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
56		鯤樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
57		海納府(天津)	Xanadu (Tianjin)	濱海新區生態城5號地塊	Binhai New Area Eco-Town Plot 5
58	石家莊	安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)		
59		長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
60		風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
61		萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project

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)
62		遠洋福美瑾園(石家莊)	Jade Mansion (Shijiazhuang)		
63		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
64		遠洋昆庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
65	廊坊	蓮河灣(廊坊)	Canal Bay (Langfang)	香河萬潤項目	Xiang He Wan Run Project
66		遠洋琨庭(廊坊)	Ocean Kunting (Langfang)	碾子營項目	Nianziying Project
67	張家口	遠洋尚東萬和(張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目	Qiaodong District Dongshantiandi Project
68	秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia Resort (Qinhuangdao)		
69	長三角地區	上海	嘉譽都匯廣場(上海)	嘉譽國際廣場	
70		崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
71		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
72		遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
73		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
74		萬和吳美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
75		遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
76		西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
77		元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
78	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
79		遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)		
80		九龍灣項目(杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)		
81		匯望Neo1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	匯望軒	
82		上河宸章(杭州)	Ocean River Masterpiece (Hangzhou)	余杭區崇賢C-7地塊	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District
83		遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目	Xiaoshan Linpu Project
84	南京	濱江產業園(南京)	Binjiang Industrial Park (Nanjing)	濱江物流項目	Binjiang Logistics Project
85		南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
86		遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
87		遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
88		遠洋棠悅山水(南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
89	蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
90		昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)		
91		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
92		萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
93		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
94		沙溪物流項目(蘇州)	Shaxi Logistics Project (Suzhou)		



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)
95		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
96		上湖名著(蘇州)	The Lake Garden (Suzhou)	汾湖006地塊	Fenhu Plot 006
97	無錫	溪山宸章(無錫)	Scenery Mansion (Wuxi)		
98		遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	好施項目	Haoshi Project
99		遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
100	嘉興	桂語東方(嘉興)	East Lake (Jiaxing)		
101		萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
102		遠洋湖映宸章(嘉興)	Ocean Lake Mansion (Jiaxing)		
103		平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
104		上善悅府(嘉興)	Ultimate Joy Mansion (Jiaxing)	嘉善縣34號地塊	Plot 34, Jiashan
105		乍浦產業園(嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project
106	滁州	遠洋萬和上寧府(滁州)	Ocean Mansion (Chuzhou)	汊河新城向榮路項目	Xiangrong Road Project
107	常州	天街半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
108	台州	樾府(台州)	Mansion (Taizhou)	椒江項目	Jiaojiang Project
109	紹興	遠洋越府宸章(紹興)	Ocean Yue Masterpiece (Shaoxing)		
110	溫州	遠洋世紀宸章(溫州)	Ocean Century Mansion (Wenzhou)	高新區HX-22-A02地塊	Gaoxin District Project
111	廈門	天和(廈門)	The Only One (Xiamen)	翔安區2017XP02地塊	Plot 2017XP02, Xiang'an District
112		天成(廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區2017XP03地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District
113	漳州	遠洋風景(漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		
114	福州	東江灣(福州)	East Bay (Fuzhou)		
115		遠洋山水(福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)		
116	揚州	大河宸章(揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)		
117	龍岩	遠洋山水(龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)		
118	長江中游地區	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
119		萬和四季(武漢)	Ocean Seasons (Wuhan)		
120		遠洋東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple
121		江岸區鸚鵡天項目(武漢)	Yanyangtian Project, Jiang'an District (Wuhan)		
122	合肥	都會1907(合肥)	Metropolis 1907 (Hefei)		
123		遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
124		遠洋廬玥風景(合肥)	Sino-Ocean Landscape (Hefei)		
125	長沙	遠洋外灘壹號(長沙)	Bund No.1 (Changsha)	S10項目	S10 Project
126	南昌	遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project

	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)
127	珠三角地區	中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
128			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目	Dongsheng Longcheng Project
129			領秀山(中山)	Leader Mountain (Zhongshan)	五桂山龍塘村項目	Wuguishan Longtangcun Project
130			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
131			遠洋翡翠郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
132			遠洋瓏郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
133			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村 162 商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou
134			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村 163 商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou
135			遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目	Da Xin Rong Jia Project
136			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
137			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村 135 項目	Suixicun 135 Project, Nantou
138			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村 136 項目	Suixicun 136 Project, Nantou
139			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村 137 項目	Suixicun 137 Project, Nantou
140	深圳		荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
141			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
142			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
143			遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)		
144			遠洋廣場(深圳)	Ocean Plaza (Shenzhen)	龍船塘項目	Long Chuan Tang Project
145			遠洋新天地(深圳)	Sino-Ocean Dream Land (Shenzhen)		Ocean Metropolis
146	廣州		東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
147			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	Hibiscus Villa Project
149			白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
150			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
151	佛山		漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
152			遠洋天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕	
153	香港		長沙項目(香港)	Cheung Sha Project (Hong Kong)		
154			LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
155			旺角煙廠街項目(香港)	Yin Chong Street Project, Mongkok (Hong Kong)		

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)
	湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
	茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
	三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
成渝地區	重慶	楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
		楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
		江津物流項目(重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
		遠洋城(重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District
		遠洋城(重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊二期	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District
		遠洋九公子(重慶)	Ocean Ninth Prince (Chongqing)	渝北區九曲河2號地	Plot 2 of Yubei District
		遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
		遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
	成都	東麓城(成都)	Foothill City (Chengdu)	龍泉陽光城項目	Longquan Sunshine Town Project
		遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)		
		遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)		
		遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
		遠洋天和(成都)	Ocean Sky Glory (Chengdu)	金牛項目	Jinniu Project
		青白江物流項目(成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
		國賓御府(成都)	Royal Mansion (Chengdu)	犀浦項目	Xipu Project
		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
	昆明	呈貢大學城項目(昆明)	Chenggong Project (Kunming)		
		呈貢大學城二期項目(昆明)	Chenggong Project, Phase II (Kunming)		
		昆明空港項目(昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)		
		遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)		
	貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
		遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
其他地區	大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
		悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
		遠洋山麓春秋(大連)	Ocean The Piedmont Epoch (Dalian)		
		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone—Industrial

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)
187		遠洋榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3
188		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
189	瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
190		遠洋大河宸章(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
191		遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
192		遠洋仰山(瀋陽)	The Mountain Echo (Shenyang)	裕沁碧苑項目	Yuqin Biyuan Project
193	長春	遠洋錦唐(長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊	Jingkai Distict Plot Yuanheng
194	青島	遠洋萬和公館(青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
195		遠洋萬和城(青島)	Ocean Great Harmony (Qingdao)		
196		遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五台山路地塊	Wutaishan Road Plot, Huangdao District
197		遠洋御城(青島)	Ocean Royal City (Qingdao)	膠州市興正元項目	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou
198		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
199	太原	萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
200		遠洋尚郡(太原)	Sino-Ocean Oriental Mansion (Taiyuan)		
201		晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
202	鄭州	遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lybo Plot 113
203		遠洋風景(鄭州)	Ocean Prospect (Zhengzhou)	新鄭市龍湖鎮107國道項目	107 Road Project, Longhu Town
204	徐州	賈旺產業園(徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project
205	西安	楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
206		楓丹江嶼(西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
207		秦漢產業園(西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project
208		遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
209	煙台	遠洋東萊郡(煙台)	Sino-Ocean Donglai County (Yantai)		
210	濟南	天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
211		遠祥萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)		
212	新加坡	烏節路項目(新加坡)	Cairnhill Heights (Singapore)		
213	美國	加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
214		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)		
215		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		

