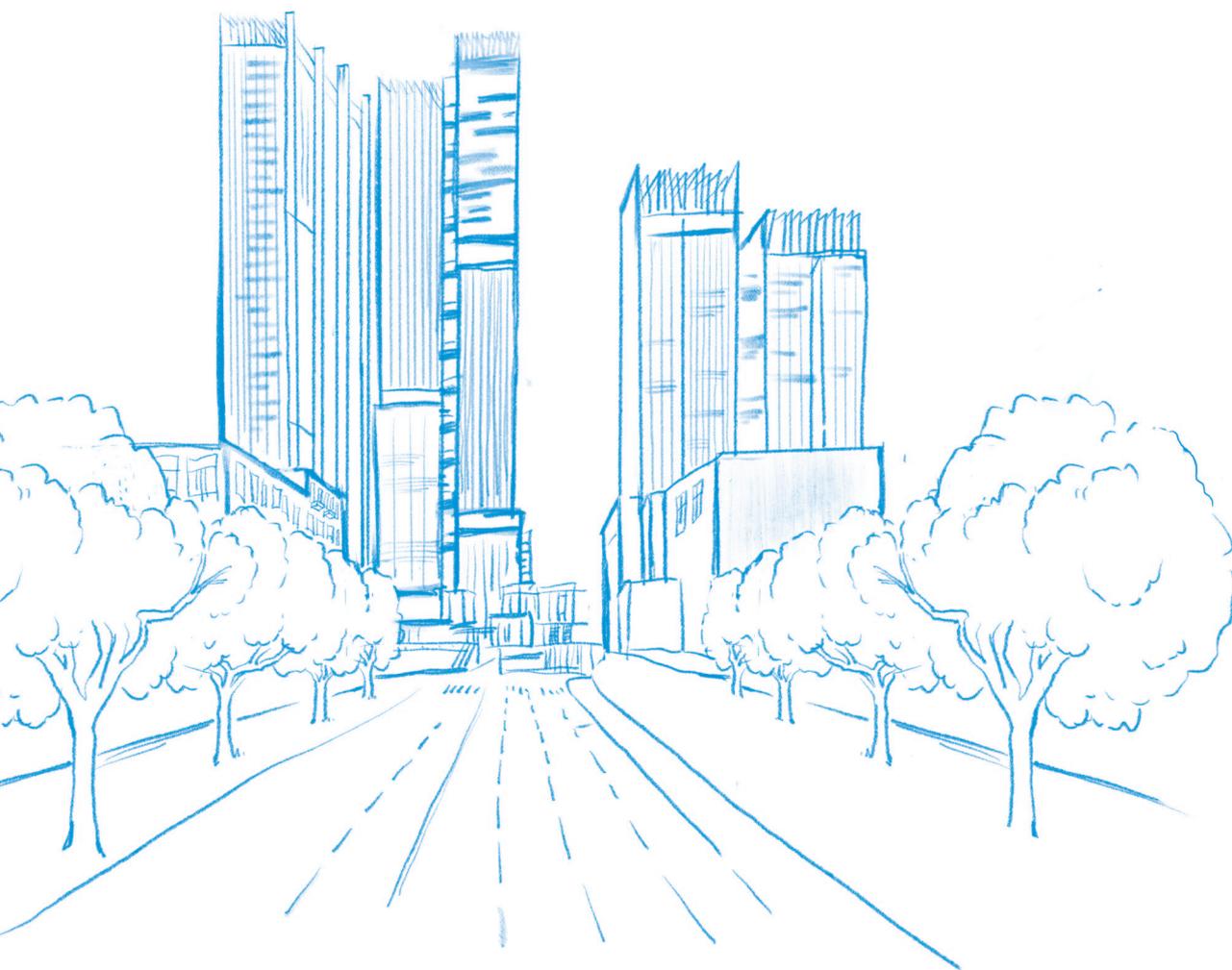




2020
年度報告

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

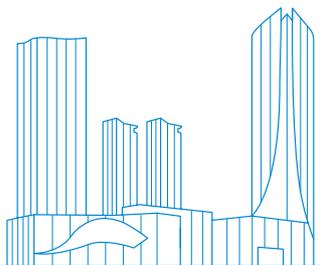


SINO-OCEAN

匠心·服务·用户

匠心是我們專業的靈魂、職業的靈魂、工作的靈魂。
服務是我們待客的精神、做事的精神、學習的精神。
用戶是我們首要的目標、終極的目標、滿意的目標。

以匠人之心，服務客戶，滿意用戶，
走贏得生存和可持續發展的必由之路。



P. 004

關於遠洋

P. 006

公司資料

P. 008

土儲分佈圖

P. 010

財務及營運摘要

P. 012

主席報告

P. 018

管理層討論及分析

P. 050

主要獎項及嘉許

P. 052

投資者關係

P. 054

可持續發展報告

P. 058

業務概覽

P. 076

董事及高級管理層簡介

P. 081

董事局報告

P. 108

企業管治報告

P. 121

獨立核數師報告

P. 128

綜合資產負債表

P. 130

綜合收益表

P. 131

綜合全面收益表

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

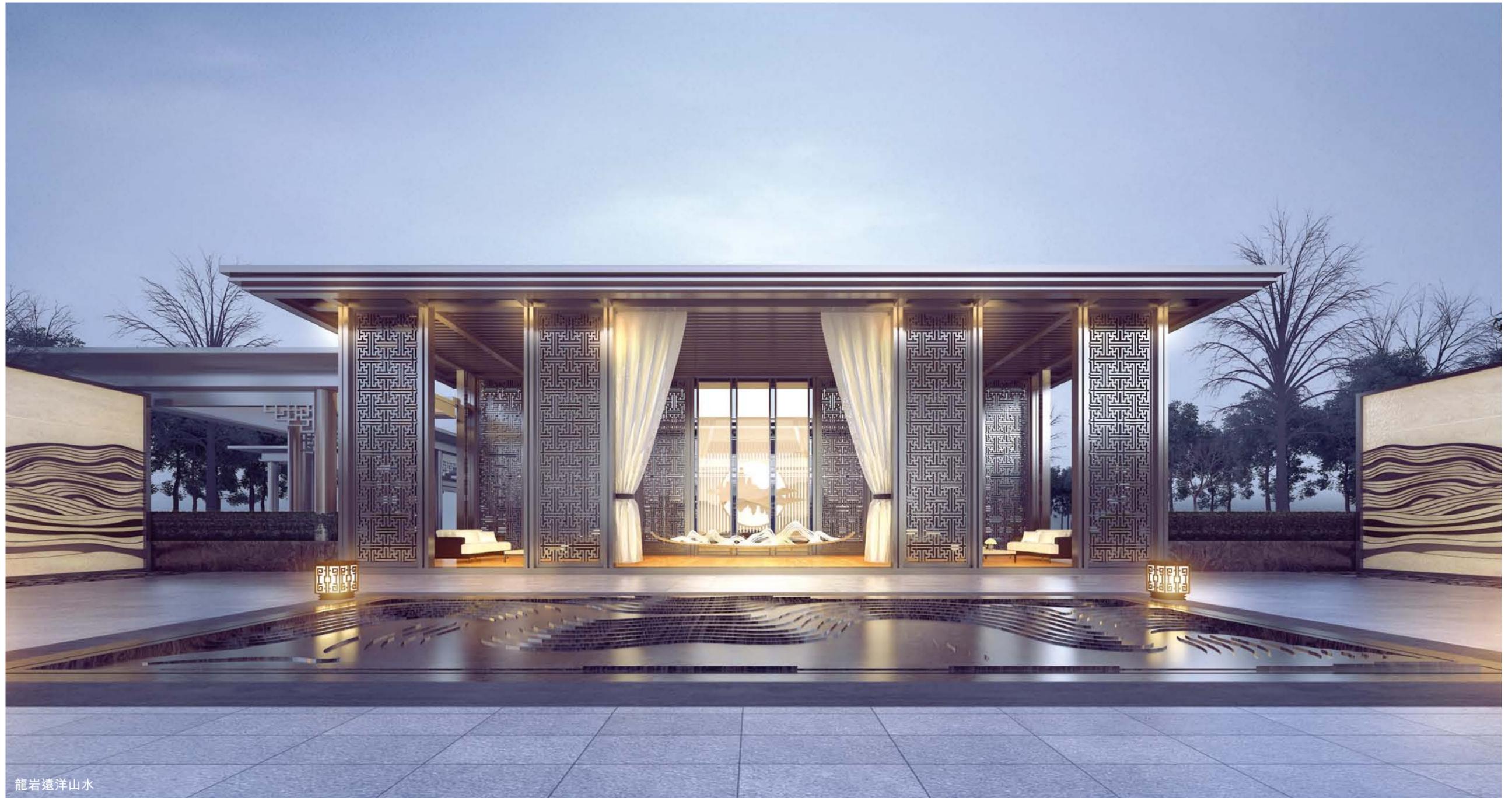
P. 271

五年財務概要

P. 272

項目名稱概覽表





龍岩遠洋山水

遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)創立於1993年，於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：03377.HK)。主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大華人壽保險股份有限公司。

迄今為止，遠洋集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數(HSCI)、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生港股通指數、恒生綜合大中型股指數、恒生港股通高股息低波動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。主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、客戶服務、產品營造，非主營業務包括房地產金融、物流地產、數據地產、養老服務等。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210個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、廊坊、秦皇島和石家莊等；環渤海區域的天津、大連、濟南和青島等；華東區域的上海、蘇州、無錫和南京等；華南區域的深圳、中山、湛江和廣州等；華中區域的武漢、鄭州、長沙和合肥等；華西區域的成都、西安、重慶和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的印尼、新加坡等。截至2020年12月31日，土地儲備逾3,800萬平方米。

遠洋集團控股有限公司的公司資料(截至2021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)
王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)
崔洪杰先生(於2020年6月5日獲委任)
溫海成先生(於2020年6月5日辭任)
沈培英先生(於2020年3月25日辭任)

非執行董事

黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
符飛先生
侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)
栗利玲女士
趙鵬先生(於2021年3月19日辭任)
方軍先生(於2020年4月14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)
黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
栗利玲女士
孫文德先生
靳慶軍先生
趙鵬先生(於2021年3月19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

戰略及投資委員會

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
侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)
靳慶軍先生
林倩麗女士
方軍先生(於2020年4月14日辭任)

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2020年3月25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2020年3月25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
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
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

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

北京區域

北京、廊坊、秦皇島、石家莊
太原、張家口

總樓面面積：12,454,000 平方米
總土地儲備：10,618,000 平方米

項目數目：**47**

華東區域

上海、蘇州、無錫、南京、杭州
嘉興、溫州、湖州、揚州、滁州
寧波、常州、紹興

總樓面面積：6,591,000 平方米
總土地儲備：3,881,000 平方米

項目數目：**45**

華中區域

武漢、鄭州、長沙、合肥、南昌

總樓面面積：6,029,000 平方米
總土地儲備：4,146,000 平方米

項目數目：**17**

其他區域

雅加達、新加坡

總樓面面積：70,000 平方米
總土地儲備：70,000 平方米

項目數目：**2**

環渤海區域

天津、大連、濟南、青島
瀋陽、煙台

總樓面面積：16,844,000 平方米
總土地儲備：10,203,000 平方米

項目數目：**34**

華南區域

深圳、中山、湛江、廣州、福州
江門、茂名、漳州、龍岩、佛山
三亞、香港、廈門

總樓面面積：10,862,000 平方米
總土地儲備：5,477,000 平方米

項目數目：**43**

華西區域

成都、西安、重慶、昆明、貴陽

總樓面面積：4,652,000 平方米
總土地儲備：3,648,000 平方米

項目數目：**27**

50

遠洋集團專注獲取優質土地資源，
現時土地儲備遍佈全中國及海外 50 個城市。



財務摘要 (人民幣百萬元)	2020年	2019年	變動
協議銷售額	131,040	130,030	1%
營業額	56,511	50,926	11%
毛利	10,457	10,222	2%
年度溢利	4,683	4,166	12%
本公司擁有人應佔溢利	2,866	2,656	8%
核心利潤	2,227	2,084	7%
資產總值	259,689	243,699	7%
本公司擁有人應佔權益	53,649	49,907	7%
現金資源 ¹	43,929	33,566	31%

每股財務資料	2020年	2019年	變動
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	0.376	0.349	8%
— 攤薄	0.376	0.349	8%
每股股息 (人民幣)	0.131	0.122	7%

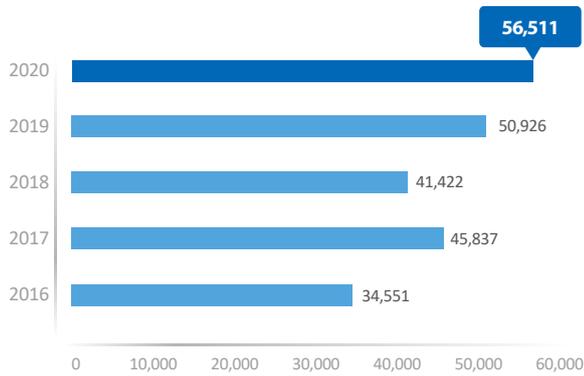
財務比率	2020年	2019年	變動
毛利率 (%)	19%	20%	-1 個百分點
核心利潤率 (%)	4%	4%	-
淨利潤率 (%)	8%	8%	-
淨借貸比率 (%) ²	55%	77%	-22 個百分點
流動比率 (倍數)	1.5	1.8	-17%

附註：

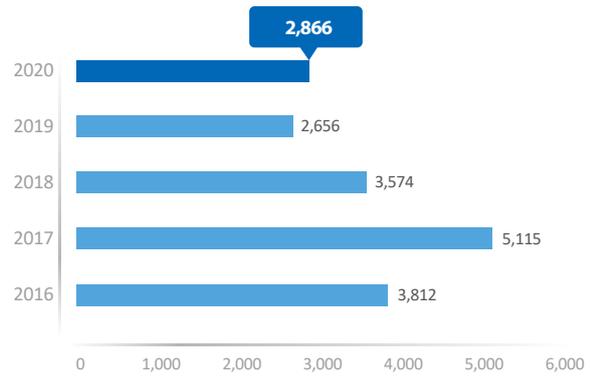
¹ 包括受限制銀行存款

² 總貸款減現金資源除以權益總值

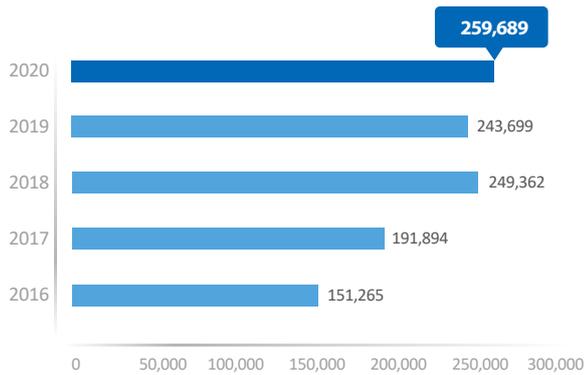
營業額
(人民幣百萬元)



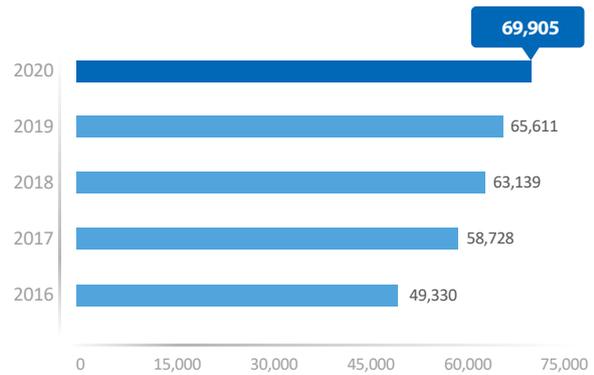
本公司擁有人應佔溢利
(人民幣百萬元)



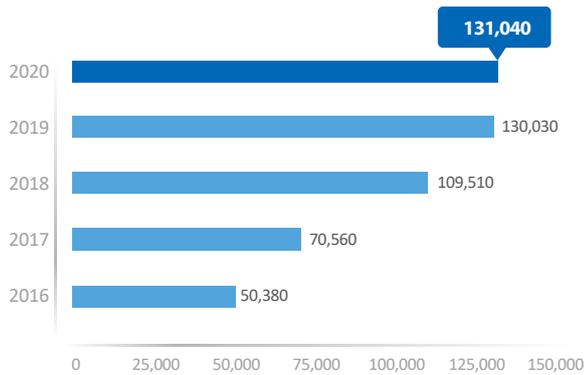
資產總值
(人民幣百萬元)



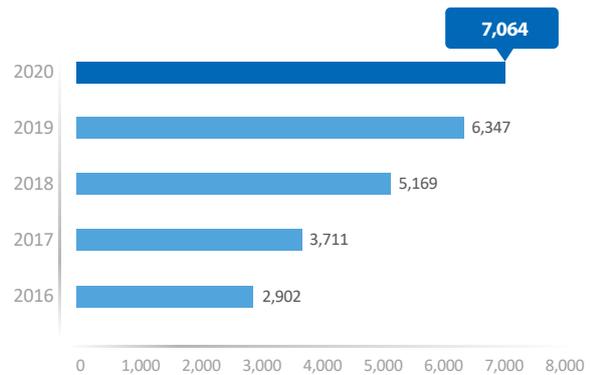
權益總值
(人民幣百萬元)



協議銷售額
(人民幣百萬元)



售出可售面積
(千平方米)



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2020年12月31日止12個月的全年業績。

2020年全年業績

截至2020年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣565.11億元，較去年上升11%。受惠於營業額的增加及有效的成本控制措施，2020年本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別上升至人民幣28.66億元及人民幣0.376元，均較去年上升8%。參照2020年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2020年12月31日止年度期末股息每股人民幣0.075元，連同每股人民幣0.056元的中期股息，2020年全年股息為每股人民幣0.131元（2019年：港幣0.136元，相當於人民幣0.122元，四捨五入至最接近的三位小數）。2020年期末股息將需經由本公司股東（「股東」）於本公司之股東周年大會（「股東周年大會」）上表決通過。

2020年業務回顧

2020年是本集團全面實施第五期發展戰略的開局之年，本集團堅定不移地按照第五期發展戰略部署，以「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」的戰略定位，聚焦主業、聚焦效益、聚焦發展，穩步推進相關業務，持續開展精細化管理，集團各項關鍵能力得到顯著提升，經營狀況持續改善。

開發主業穩健增長，經營效益逐步修復

面對艱難的外部環境，本集團積極應對，繼續堅持主業規模化發展策略，開發業務規模進一步提升。通過分業態分類管理、開啟線上營銷、增強營銷手段、調整供貨佈局與節奏等舉措，全年協議銷售額達成人民幣1,310.4億元，在疫情不利影響下實現同比增長。經過一線項目團隊不懈拼搏，本集團在天津、廊坊等地市場份額領先，武漢遠洋東方境世界觀、天津未來城、杭州西溪公館、深圳遠洋天著等項目成功跑贏對手及市場。集團全年營業收入穩步增長，開發主業對營業收入的貢獻度提高至88%，聚焦主業取得一定成效。與此同時，利潤水平逐步恢復增長，全年本公司擁有人應佔溢利同比上升8%。

適時購入優質土地，持續優化投資佈局

2020年，本集團把握土地交易窗口期，通過多元化渠道，獲取豐富優質土地資源，全年新增土儲貨值人民幣1,028億元，為未來業績持續增長奠定基石。按照五期戰略規劃，本集團在鞏固原有京津冀等核心區域基礎上，佈局重心進一步向「南移西拓」區域轉移，包括長三角、粵港澳大灣區、長江中游及西部中心城市等高價值地區，全年64%新獲取項目位於「南移西拓」區域，48%新增權益貨值位於長三角、粵港澳大灣區兩大城市群。為加快周轉，本集團重點購入小體量、快周轉地塊。同時，進一步強化城市深耕，當年新增投資全部位於重點深耕城市，此項舉措有助於未來集團效益提升。

不動產關鍵項目取得突破，協同主業助力增長

作為提升本集團主營業務競爭力的第二主力軍，不動產業務持續發力，關鍵項目取得突破。杭州遠洋樂堤港和成都遠洋太古里零售額在疫情之下逆勢增長，同比分別增長11%和6%；北京遠洋樂堤港正式亮相通州城市副中心；北京CBD核心區Z6地塊項目於2020年10月開工建設，未來將打造為超甲級健康寫字樓標桿產品；2020年12月，本集團與太古地產三度聯手合作，成功獲取北京頤堤港二期項目，未來將打造為區域大型商業綜合體標桿項目。

與此同時，不動產業務與住宅開發主業持續協同，業務發展相互促進，為本集團業績增長起到積極作用。散售型寫字樓、住宅底商等產品力進一步提升，助力住宅價值提高；商業、寫字樓、文化藝術等多種特色資源帶動土地獲取，目前已有10餘個相關項目推進中，其中商業業務協同開發業務獲取的武漢遠洋里項目已正式亮相。

遠洋服務成功上市，未來增長可期

2020年，本集團旗下物業綜合服務板塊—遠洋服務(06677.HK)業績實現快速增長，服務業態不斷增加，中高端物業服務能力持續提升，盈利能力穩步增強。目前，遠洋服務已覆蓋中國60餘城、300餘項目，合約建築面積超7,000萬平方米，初步實現中國經濟發達核心區域全面佈局，並於2020年5月獲得了由中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心頒發的「物業服務企業潛力獨角獸」、「物業服務企業品牌價值100強」等獎項，並在中國指數研究院發佈的「中國物業服務百強企業」榜單中位列第十三位。2020年12月，遠洋服務在香港聯合交易所主板正式掛牌上市，公司價值得到資本市場認同。未來遠洋服務將不斷優化物業管理服務，發揮中高端物業服務競爭優勢，提升客戶滿意度、品牌知名度，並與開發業務、不動產業務協同，推動集團業務增長。

財務狀況改善，維持國際投資級評價

資產結構持續改善。本集團大力推進低效資產處置，開發業務加快周轉、加快結算，非開發業務以更輕更優模式拓展，整體資產負債結構更為健康，總資產周轉率也出現提升。至2020年末，集團的發展中物業規模增加，應收賬款下降，有息負債規模同比減少約人民幣17億元，淨借貸比55%，較2019年底下降22個百分點，為近年來新低。

資金狀況保持良好，資金成本穩步降低。2020年，本集團加強全面財務預算管理，堅持狠抓回款，推行投融一體，積極使用供應鏈資產支持專項計劃，並逐步收回此前投資，整體現金流狀況明顯改善。憑藉穩健的財務表現，本集團抓住市場窗口期，成功進行多筆低利率融資。2020年1月，在境外市場異常波動的情況下，成功發行10年期境外美元有擔保票據，票面利率4.75%；2020年4月，成功發行人民幣20億元非公開定向債務融資工具，3年期成本3.35%，發行成本再創新低；4月同期成功發行第一期應收賬款資產專項計劃，票面利率3.00%，創同期市場同類產品最低。2020年本集團綜合資金成本同比下降0.4個百分點至5.10%，繼續保持在市場較低水平。

2020年8月及12月，本集團分別維持了穆迪、惠譽國際投資級評級，展望穩定。

啟動建設全成本管控體系，提升市場競爭力

2020年，本集團啟動全成本管控體系建設，通過建立全成本目標、合約規劃、動態監控閉合管理方法及原則，落實責任成本，保證項目全週期經營計劃與財務預算的完整性，進而提升本集團成本競爭力，目前全成本體系已初步在開發業務中落地。

持續夯實經營管理體系，精細化管理水平提升

上一年度，本集團力推管理精細化，不斷完善以項目和業務為中心的「4+8」經營管理體系，通過體系的運行顯著提高了內部運營質量和決策效率。2020年，本集團持續夯實體系，完善項目人員配置，優化關鍵事項審批流程，動態評估項目核心負責人能力，體系運行成效不斷呈現，項目各專業圍繞核心財務指標高效工作，經營決策能力顯著增強。

持續踐行「建築·健康」產品理念，打造健康標桿項目

2020年，本集團「建築·健康」的品牌理念在推廣與實踐上取得新進展。針對疫情後住戶對健康性需求的迅速攀升，本集團迭代升級完成《遠洋健康建築體系1.1》，在新獲取項目中全方位落地，打造了一批建築健康標桿項目，為客戶提供健康、舒心的人居環境。截至2020年12月，健康建築體系已應用在全國40餘個城市、90餘個項目，覆蓋面積約1,500萬平方米。此外，本集團嚴格執行交付品質策劃、批量精裝策劃、交付樣板聯合驗收等動作，保持產品交付高質量，贏得諸多權威認證與用戶認可，獲得「中國健康建築品質典範」、「2020中國房地產產品力優秀品牌」等稱號。

積極開展疫情防控工作，確保業務正常運行

2020年新冠肺炎疫情給房地產市場造成了較大影響，本集團通過一系列舉措實現防疫與復工「兩手抓、兩不誤」。2020年1月快速響應、成立疫情防控協調小組，全面強化集團各項防疫工作，並立即向武漢等疫情嚴重地區馳援抗疫物資；在疫情之初，即通過鎖定勞務資源、摸排材料供應等，高效推動開發項目復工復產；旗下不動產項目第一時間擬定詳細消殺方案和巡場方案，並適當減免租金，與合作伙伴共克時艱。對疫情重點區域，本集團通過旗下遠洋之帆公益基金會設立「新冠病毒防治專項基金」，緊急聯絡渠道採購各類抗疫物資，支援前線疫情防治。據統計，遠洋基金會共計提供醫療物資超40萬件，集團捐贈現金及專項支出超人民幣2,000萬元。2020年5月，遠洋集團旗下7大重點商業項目，響應《人民日報》新媒體公益展播，通過播放援鄂醫護工作者的群像視頻，向4.2萬名援鄂抗疫醫護人員表達敬意。

面對疫情防控，本集團堅持做好疫情防控工作常態化，確保業務正常運行，持續踐行五期戰略「責任、共享、健康」的新遠洋文化。

市場回顧及展望

2020年，面對新冠肺炎疫情全球蔓延、世界經濟歷史級衰退等嚴峻考驗，中國經濟先抑後揚，是世界主要經濟體中唯一實現全年經濟正增長的國家。經濟壓力下，中央政府堅持「房住不炒」主基調，不斷強化行業金融監管力度，推出「三道紅線」、銀行集中信貸管理等政策，並對房價上漲較快城市實施更嚴格調控，本集團預估「三道紅線」的出台將深刻影響行業發展趨勢和房企競爭策略。

2020年二季度起，隨着疫情形勢緩和，中央及地方政府各項支持政策逐步顯現成效，市場持續回升。據國家統計局數據顯示，全年中國商品房銷售額為人民幣17.36萬億元，達到歷史最高水平，同比增長8.7%。

於充滿挑戰的環境中，不同梯隊的房企分化亦加劇，全國性品牌房企在營銷、產品品質、成本管控、融資能力等方面的優勢進一步放大，全國市場份額進一步向規模房企聚攏。「三道紅線」下，房企投資策略更趨聚焦收斂，向高能級城市回歸，並在產品品質、用戶服務、數字化上發力，強調精細化運營和向內要效益。

展望未來，2021年是中國經濟「十四五」開局之年，在國際環境和新冠肺炎疫情形勢仍存在不確定的背景下，國家宏觀政策將尋求「穩增長、控風險、促改革」的平衡。在此背景下，2021年房地產調控政策仍將持續「房住不炒」、維「穩」的主基調，因城施策嚴控房地產市場大幅波動。隨着「三道紅線」、銀行信貸紅線等政策影響逐漸釋放，預計全年行業資金面整體形勢將持續從緊。隨着超常規貨幣政策逐步退出，熱點城市房地產管控政策持續從緊，預計市場需求將保持基本平穩。

從中長期來看，行業仍將面臨一系列考驗，市場規模仍有一定增長空間，但行業增速放緩，將進入「慢增長」週期，從財務槓桿驅動高速增長邁向穩定均衡高質量增長。用戶對於高品質建築產品及服務的需求日益凸顯，未來行業日趨「製造業化」、「服務業化」和「金融業化」。在行業集中度加速提高且階段性盈利下降的明確趨勢下，現金充裕、財務穩健的房企將獲得更多優質的市場資源和發展機遇，注重企業內生力、穩健經營、打造極致產品與服務的房企優勢將進一步凸顯。

2021年公司策略

2021年是本集團五期發展戰略第二年，也是遠洋集團各單位、各項業務開啟子戰略實施的元年。本集團將繼續堅持開展精細化管理，夯實企業經營管理關鍵能力，完善經營管理體系，以匠人之心，服務客戶，滿意用戶，走贏得生存和可持續發展的必由之路。

持續聚焦主營業務發展，抓關鍵能力提升，實現有質量的規模增長

加強營銷體系和能力建設。在行業競爭日趨激烈的環境下，本集團將繼續深化自有營銷團隊建設，調動一線積極性，打造遠洋營銷文化，以數字化手段提升營銷效率和效益，多維度提升營銷專業能力。全年採取靈活營銷策略，積極促成銷售，加速現金回流。

加大投資力度，改善資源結構。本集團將積極應對土地招拍掛「兩集中」政策，提升城市及項目研判能力，提高項目定位精準度，控制投資風險。貫徹「南移西拓」和城市深耕策略，2021年在新獲項目數量、質量、土地獲取方式等方面實現新突破，並以投資帶動集團資產結構調整。完善相關配套機制，促進低效資產處置，持續優化資源結構。

落實全成本管理體系，塑造成本競爭力。全成本管理體系將在本集團新獲取、新開工項目上全面實施，並覆蓋至各項業務，以控制業務成本和項目全週期費率，塑造遠洋全成本競爭力。

以用戶為導向，全方位提升產品品質與服務水平。2021年本集團將加強產品質量管理投入，確保全週期產品力和產品品質。此外，繼續進行產品標準化、產品智能化和產品前瞻化研發，結合「建築健康」理念，將「健康」打造為本集團產品標籤與亮點。將「客戶服務」進一步延伸至「用戶服務」，促進全專業提升用戶意識、樹立用戶服務理念，以「用戶服務」理念和標準推動產品品質、服務水平和內部管理能力提升。

其他主營業務加快發展。不動產開發運營將加快地標性商業、寫字樓項目開發建設，提升不動產存量項目運營效率，提高經營管理能力；遠洋服務將加快發展步伐，以優質服務提升用戶滿意度；產品營造業務將與開發業務協同，專注提升能力，為用戶營造高質量產品。

挖掘非主營業務增長動能，加速成長

養老業務將聚焦入住率提升、現金流改善，提高開發建設、運營和銷售能力；房地產金融業務發展實現專業化、基金化和平台化，擴大市場化募資規模；數據地產、物流地產將加快平台建設，擴充投資規模，推動業務駛入快車道。

聚焦戰略實施保障，激活組織

本集團將圍繞五期戰略中「聚焦主力市場、主力產品、主力團隊」的要求，打造服務戰略、基於業務的「專精一類產品、專攻一類市場」的專業化項目團隊，並針對性匹配人才發展策略，鼓勵優質團隊裂變，最大化提升團隊競爭力。此外，本集團將促進人才在不同區域間、不同業務間流動，實現人才資源合理配置，提升團隊自驅力及組織活力，全力支撐五期戰略達成。

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、合作伙伴及客戶，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，2021年3月23日

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2020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。本集團取得在主要城市群的領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。此外，於2020年12月17日，遠洋服務控股有限公司(06677.HK)正式在香港聯合交易所主板掛牌上市。本集團相信把物業管理業務分拆上市既有利於物業管理業務的發展，也有利於釋放本集團內資產的潛在價值。

本集團連同其合營企業和聯營公司2020年的協議銷售額達到新高至人民幣1,310.40億元（2019年：人民幣1,300.30億元），售出總面積約7,063,500平方米（2019年：6,346,600平方米）。營業額為人民幣565.11億元，較2019年增加了11%約人民幣55.85億元（2019年：人民幣509.26億元）。本公司擁有人應佔溢利增加至人民幣28.66億元（2019年：人民幣26.56億元），較2019年上升了8%。每股基本溢利相應增加8%至人民幣0.376元（2019年：人民幣0.349元）。

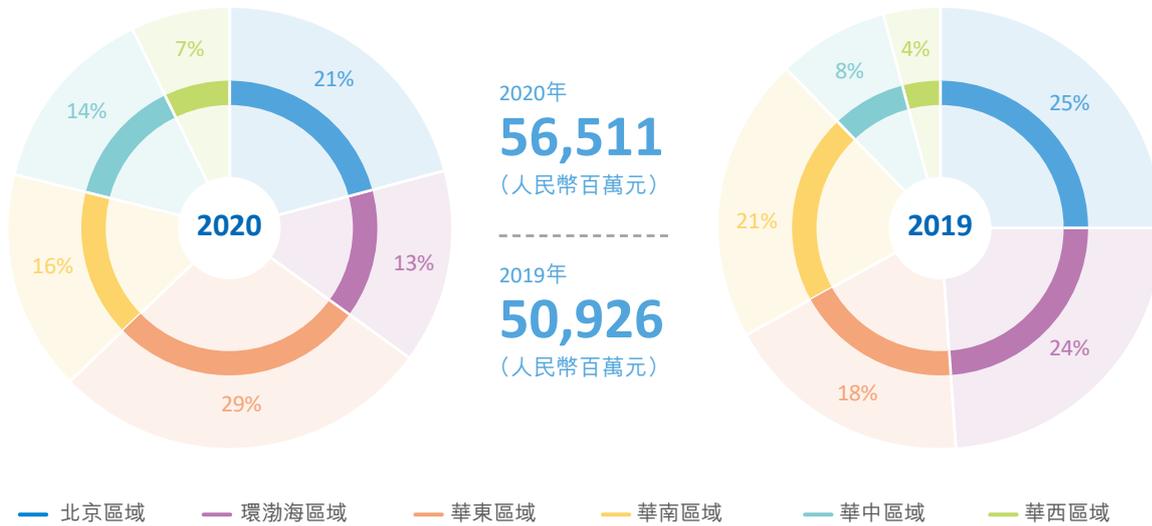
營業額的組成部分分析如下：

（人民幣百萬元）	2020年	2019年	變動
 物業開發	49,617	43,100	15%
 物業投資	494	678	-27%
 物業管理及相關服務 ¹	1,763	1,579	12%
 其他房地產相關業務	4,637	5,569	-17%
 合計	56,511	50,926	11%

附註：

1. 物業管理及相關服務僅包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

各區域的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2020年營業額較2019年的人民幣509.26億元上升11%至人民幣565.11億元。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88%。本集團貫徹「南移西拓」的戰略布局，於2020年，74%開發收入來自於華東、華南、華中、華西區域(2019年：59%)。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

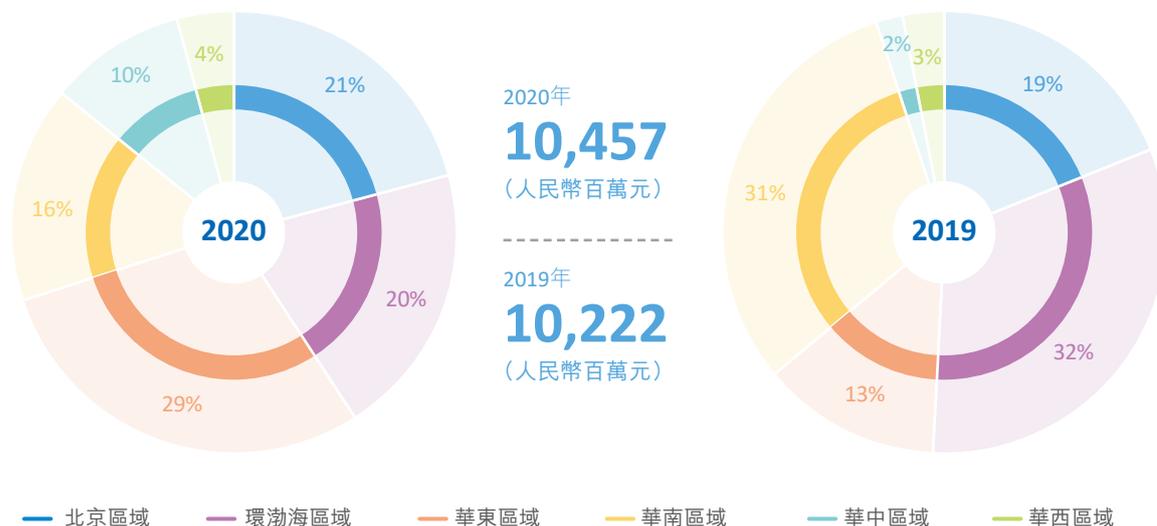
於2020年，本集團物業開發結轉收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣460.53億元(2019年：人民幣407.04億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2020年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2019年每平方米約人民幣5,400元上升至每平方米約人民幣6,200元，主要是由於2020年有較多一線城市項目結轉，如深圳遠洋天著、深圳濱海大廈等，土地成本相對較高。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,400元，較2019年每平方米約人民幣5,700元下降5%，主要原因為本集團通過優化項目成本管控體系，進一步加強集團成本競爭力。

毛利

毛利總額按各區域分析如下：



本年度毛利為人民幣104.57億元，較2019年上升2%。毛利率輕微下降至19%（2019年：20%）。

利息及其他收入及其他收益(淨額)

於2020年，利息及其他收入較2019年的人民幣27.71億元下降14%至人民幣23.94億元。主要是由於年內整體委託貸款餘額下降，使委託貸款利息收入相應下降所致。

本集團於2020年錄得其他收益(淨額)人民幣13.35億元(2019年：人民幣6.99億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的滙兌收益，按公平值計入損益的金融資產及金融負債的重估收益及出售子公司淨虧損。

投資物業重估

受新冠肺炎疫情的影響，本集團於2020年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)約人民幣1.56億元(2019年：公平值增加人民幣3.73億元)。

營運費用

2020年的銷售和市場推廣費用為人民幣12.93億元(2019年：人民幣12.70億元)，較去年增加2%。該等成本僅佔2020年協議銷售總額約1.0%(2019年：1.0%)。這主要反映本集團在2020年內對銷售和市場推廣環節投入了更多資源。

本集團實行嚴格的成本控制政策，儘管計及遠洋服務控股有限公司(「遠洋服務」)(一家由本公司間接持有的非全資子公司，其股份於2020年12月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市)一次性的上市費用支出約人民幣0.38億元，2020年的行政費用減少至人民幣18.16億元(2019年：人民幣19.19億元)，佔2020年營業額3.2%(2019年：3.8%)。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

於2020年，本集團加權平均利率下降至5.10%(2019年：5.50%)。由於年內本集團獲取融資的成本降低，已付或應計的總利息開支下降至人民幣48.32億元(2019年：人民幣52.36億元)。其中，人民幣21.11億元因未能資本化而透過綜合收益表支銷，同項數額於2019年為人民幣23.94億元。

稅項

於2020年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微上升至人民幣25.50億元(2019年：人民幣25.36億元)，而有效稅率為35%(2019年：38%)。有效稅率下降主要是由於年內不可抵扣的費用減少，影響相關基數。此外，土地增值稅於2020年下降至人民幣28.17億元(2019年：人民幣37.15億元)。

本公司擁有人應佔溢利

受惠於營業收入的增加和有效的成本控制措施，2020年本公司擁有人應佔溢利為人民幣28.66億元，較2019年的人民幣26.56億元上升8%；2020年本集團核心利潤上升7%至人民幣22.27億元(2019年：人民幣20.84億元)。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2020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2020年上半年成功發行了美元4億元的有擔保票據、人民幣20億元非公開定向債務融資工具及人民幣3.27億元上海證券交易所應收賬款資產支持專項計劃。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2019年年底的人民幣839.07億元下降至2020年底的人民幣822.04億元，其中53%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約67%的集團借款為定息借款。

於2020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439.29億元。本集團92%(2019年：85%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.5倍(2019年：1.8倍)；連同尚未使用的授信額度約人民幣2,421.50億元，本集團對其流動性充滿信心。我們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。

於2020年12月31日，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55%(2019年12月31日：約77%)，維持財務穩健。截至2020年12月31日，鑒於持有人民幣439.29億元的現金資源，本集團對現時的負債水平感到滿意。我們預計在2021年，淨借貸比率仍會保持健康，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2020年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2019年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	25,934	32%	9,295	11%
1年至2年內到期	17,459	21%	29,766	35%
2年至5年內到期	27,005	33%	29,580	35%
5年以上到期	11,806	14%	15,266	19%
合計	82,204	100%	83,907	100%

其他投資

截至2020年12月31日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票和債券財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2020年12月31日止的經審核財務資料中。



財務擔保及資產抵押

於2020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98.00億元(2019年：人民幣95.95億元)。

於2020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、投資物業及本集團若干附屬公司權益作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣47.24億元(2019年：人民幣18.49億元)及長期貸款人民幣44.85億元(2019年：人民幣73.77億元)。於2020年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約5%(2019年：7%)。

資本承擔

本集團已就土地購置、物業開發及合營企業投資簽訂若干協議。於2020年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣218.33億元(2019年：人民幣84.34億元)。該增加主要是由於向一家投資物業開發項目的合營企業之投資承擔。

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2020年12月31日，上述擔保總金額為人民幣98.00億元(2019年：人民幣95.95億元)。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。

於2020年12月31日，本集團就合營企業及第三方的借款提供擔保為人民幣33.08億元(2019年12月31日：人民幣10.59億元)。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

• 視作出售附屬公司的權益 — 分拆遠洋服務控股有限公司及獨立上市

於2020年9月7日，本公司宣佈其建議分拆附屬公司遠洋服務的股份及在聯交所主板獨立上市(「分拆」)。遠洋服務對296,000,000股份進行全球發售(「全球發售」)，包括在香港公開發售及國際發售(其中包括向本公司合資格股東優先發售股份)，發售價為每股5.88港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易征費及0.005%聯交所交易費)。

遠洋服務及其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

於完成全球發售(包括優先發售)後，(i)遠洋服務於2020年12月17日在聯交所主板上市；及(ii)遠洋服務於2020年12月17日上午九時正在聯交所主板開始買賣。

於完成全球發售(包括優先發售)及資本化發行887,889,000股後，本公司透過其全資附屬公司間接控制遠洋服務全部已發行股本合共約67.57%，而遠洋服務仍為本公司的附屬公司。

根據聯交所證券上市規則第14.29條，分拆構成視作出售本公司附屬公司的權益。

分拆詳情披露於本公司日期為2020年9月7日、2020年11月13日、2020年11月22日、2020年11月23日、2020年12月7日、2020年12月16日、2020年12月17日及2021年1月9日的公告內。

• 對一家物業開發公司的投資

於2020年12月18日，北京穎煜企業管理諮詢有限公司及天津頤港通企業管理有限公司(統稱「該等附屬公司」，為本公司的全資附屬公司)與緻港有限公司(「合營伙伴」，為太古地產有限公司的全資附屬公司)獲告知，彼等已成功聯合競標於北京農村產權交易所公開掛牌的北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)的99.79%權益(「投資」)。於投資前，目標公司由北京星泰泓信資產管理有限公司(「現有股東」)全資擁有。目標公司的主要資產為位於北京朝陽區將台鄉駝房營村的兩幅地塊(面積分別為34,000平方米及44,298.68平方米)的土地使用權。擬在地塊上興建的物業包括購物中心，辦公樓和酒店。

投資的總出資額為人民幣23,000,000,000元，其中人民幣14,934,540,000元將由本集團承擔。

於投資完成後，目標公司由本集團持有64.79%，合營伙伴持有35.00%及現有股東持有0.21%，而目標公司在本集團綜合財務報表中入賬列為本公司的合營企業。

交易詳情披露於本公司日期為2020年12月18日及2021年3月17日的公告以及本公司日期為2021年2月24日的通函內。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2020年，物業開發業務的營業額上升15%至人民幣496.17億元(2019年：人民幣431.00億元)。交付可售樓面面積由2019年約2,975,000平方米上升15%至2020年約3,412,000平方米。不包括車位銷售，2020年平均入賬銷售價格輕微上升至每平方米人民幣15,900元(2019年：每平方米人民幣15,700元)。

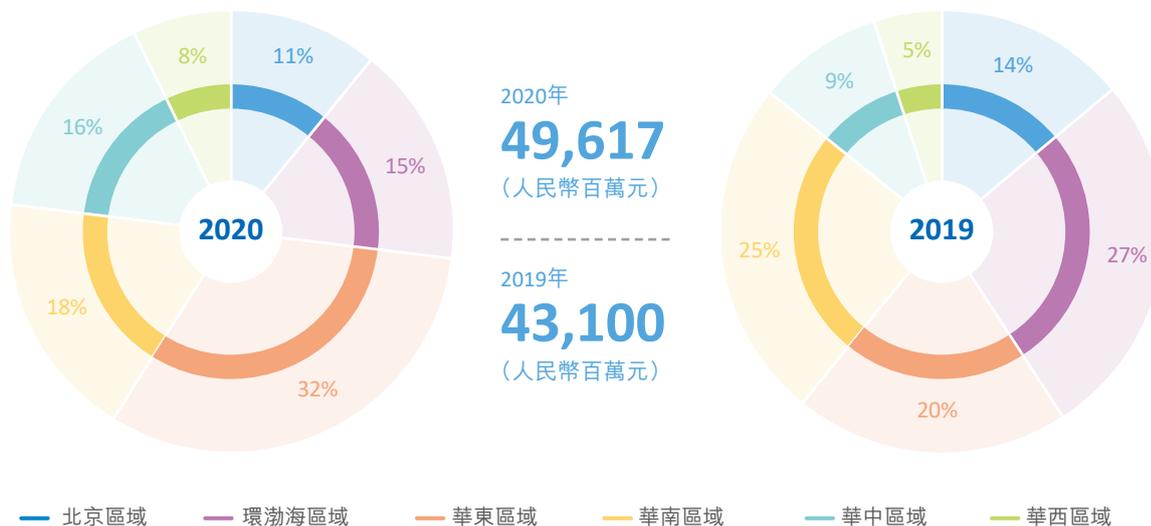
2020年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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)
北京區域	北京	2,768	48,585	57,000
	秦皇島	1,425	68,440	20,800
	石家莊	1,054	63,773	16,500
	太原	83	6,995	11,900
		5,330	187,793	28,400
環渤海區域	天津	2,975	148,232	20,100
	大連	721	55,385	13,000
	濟南	597	68,053	8,800
	青島	123	7,740	15,900
	瀋陽	1,547	161,867	9,600
	煙台	317	25,040	12,700
			6,280	466,317
華東區域	上海	121	4,538	26,700
	蘇州	972	93,586	10,400
	無錫	177	11,906	14,900
	南京	2,337	199,880	11,700
	杭州	5,654	178,744	31,600
	嘉興	1,993	134,947	14,800
	溫州	1,589	73,433	21,600
	常州	156	11,823	13,200
	紹興	1,068	70,955	15,100
	台州	1,086	65,132	16,700
		15,153	844,944	17,900

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)
華南區域	深圳	4,439	64,337	69,000
	中山	525	69,496	7,600
	湛江	981	122,385	8,000
	廣州	307	18,303	16,800
	漳州	443	63,861	6,900
	佛山	2,023	180,289	11,200
	三亞	46	990	46,500
			8,764	519,661
華中區域	武漢	6,648	399,627	16,600
	長沙	73	4,888	14,900
	合肥	1,257	126,057	10,000
			7,978	530,572
華西區域	成都	1,021	53,707	19,000
	重慶	1,761	159,675	11,000
	昆明	477	66,686	7,200
	貴陽	349	34,943	10,000
			3,608	315,011
	其他項目	1,080	171,565	6,300
小計(不包含車位)		48,193	3,035,863	15,900
車位(各項目)		1,424	376,357	3,800
合計		49,617	3,412,220	14,500

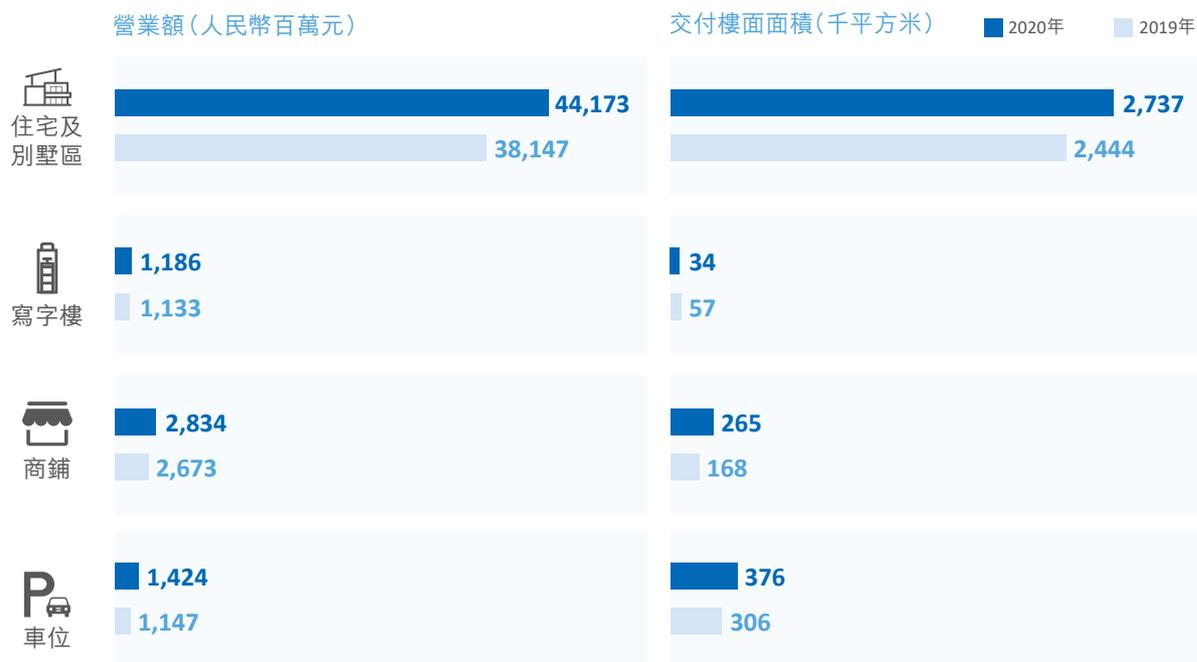
於2020年，北京區域對物業開發業務的總營業額貢獻下降至11%（2019: 14%）。於2020年，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於六大區域。

來自各區域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2020年本集團物業開發總營業額的89%（2019年：89%）。住宅物業（包括別墅）於2020年的平均入賬銷售價格上升3%至每平方米人民幣16,100元（2019年：每平方米人民幣15,600元），而交付總可售樓面面積則上升12%，由2019年約2,444,000平方米上升至2020年約2,737,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：



北京遠洋天著春秋

協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2020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1,310.40億元，較2019年的人民幣1,300.30億元增長約1%。2020年全年的協議銷售樓面面積上升約11%至7,063,500平方米（2019年：6,346,600平方米）。不包括車位銷售，平均銷售價格下降4%至每平方米人民幣20,800元（2019年：每平方米人民幣21,700元）。

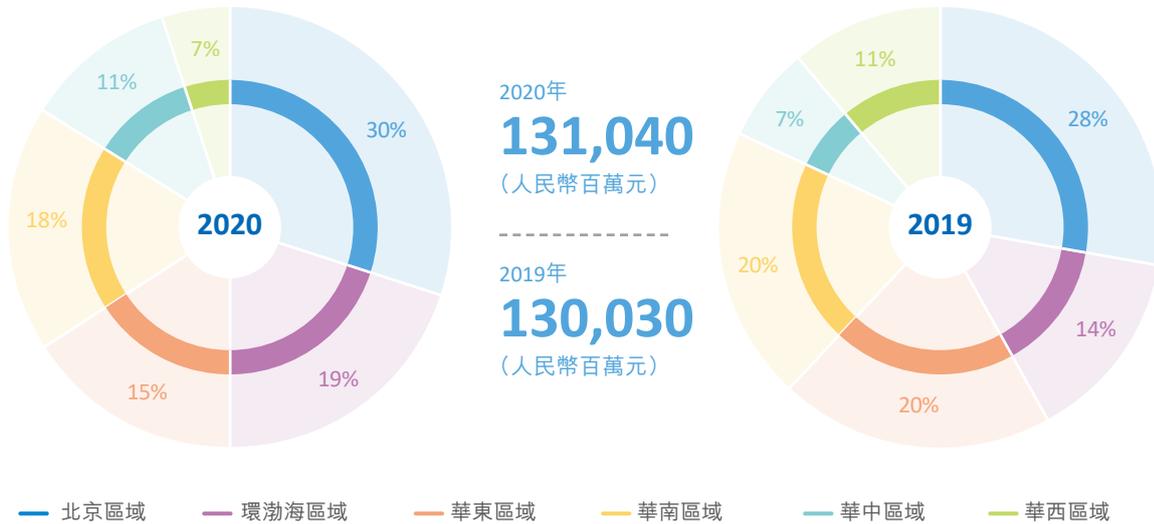
2020年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

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)
北京區域	北京	29,080	761,100	38,200
	廊坊	1,038	61,900	16,800
	秦皇島	3,719	199,600	18,600
	石家莊	3,269	240,300	13,600
	太原	1,460	127,400	11,500
	張家口	314	35,600	8,800
			38,880	1,425,900
環渤海區域	天津	8,954	414,400	21,600
	大連	3,636	209,400	17,400
	濟南	3,847	282,700	13,600
	青島	6,285	239,300	26,300
	瀋陽	347	36,900	9,400
	煙台	130	16,000	8,100
			23,199	1,198,700
華東區域	上海	2,528	79,300	31,900
	蘇州	1,941	96,000	20,200
	無錫	1,270	96,300	13,200
	南京	651	45,000	14,500
	杭州	9,708	272,400	35,600
	嘉興	1,174	112,900	10,400
	溫州	272	10,200	26,700
	揚州	300	17,900	16,800
	滁州	96	6,800	14,100
	常州	201	13,000	15,500
	紹興	234	14,300	16,400
	台州	245	9,600	25,500
			18,620	773,700

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)
華南區域	深圳	11,882	190,300	62,400
	中山	2,515	261,400	9,600
	湛江	586	54,200	10,800
	廣州	988	43,000	23,000
	福州	1,048	64,800	16,200
	茂名	95	13,400	7,100
	漳州	421	32,700	12,900
	佛山	992	92,800	10,700
	香港	238	1,400	170,000
	廈門	1,210	75,100	16,100
		19,975	829,100	24,100
華中區域	武漢	9,615	428,300	22,400
	鄭州	1,564	174,200	9,000
	長沙	569	113,800	5,000
	合肥	1,016	94,200	10,800
	南昌	852	85,500	10,000
		13,616	896,000	15,200
華西區域	成都	1,469	93,500	15,700
	西安	3,113	260,600	11,900
	重慶	1,288	109,800	11,700
	昆明	546	37,700	14,500
	貴陽	560	46,900	11,900
			6,976	548,500
	其他項目	1,669	236,300	7,100
小計(不包含車位)		122,935	5,908,200	20,800
車位(各項目)		8,105	1,155,300	7,000
合計		131,040	7,063,500	18,600

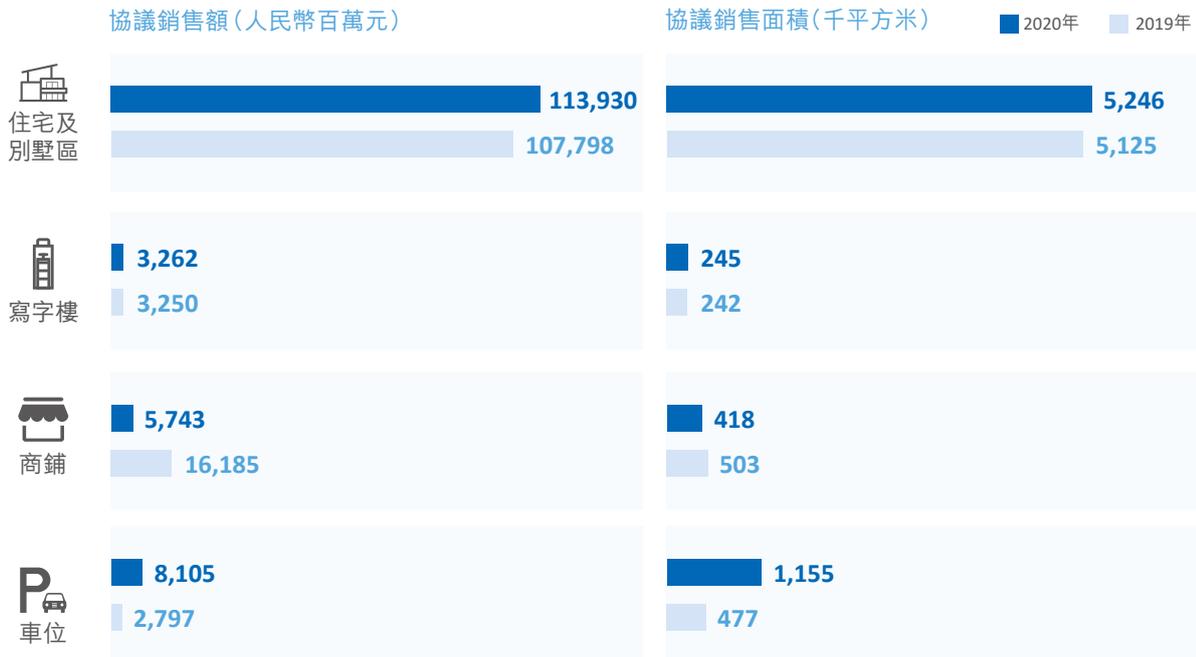
從地區分佈來看，2020年可售項目合共超過170個(2019年：超過150個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2019年：超過90%)。

各區域協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2020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87%(2019年：83%)。此外，2020年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格上升了3%至人民幣21,700元(2019年：每平方米約人民幣21,000元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2019年約5,125,000平方米上升了2%至2020年約5,246,000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

本集團及其合營企業和聯營公司於2020年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,354,900平方米和5,152,700平方米，較2019年均增加44%。本集團將於2021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	2020年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2021年 竣工樓面面積 (平方米)
北京區域	北京	遠洋樂堤港	-	129,500
		萬和斐麗	-	224,000
		遠洋新天地	100,300	-
		遠洋五里春秋	118,700	476,300
		天瑞宸章	-	132,000
		信馳大廈	-	67,000
	秦皇島	蔚藍海岸	95,000	144,200
	石家莊	遠洋晟庭	139,000	85,300
	太原	遠洋萬和四季	220,400	14,700
		遠洋尚郡	-	104,600
		晉春秋	54,300	-
	張家口	遠洋尚東萬和	-	190,500
	環渤海區域	天津	悅光年	11,500
未來城			-	425,500
天著春秋			35,000	-
遠洋琨庭			201,400	97,100
鯤棲府			215,700	180,200
大連			鑽石灣	87,600
		遠洋山麓春秋	37,800	4,500
		遠洋樂域	800	-
濟南		天著春秋	138,900	216,100
		遠祥萬和府	45,700	67,200
青島		遠洋萬和城	-	160,800
瀋陽		遠洋仰山	65,900	-
煙台		遠洋東萊郡	43,400	-

區域	城市	項目名稱	2020年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2021年 竣工樓面面積 (平方米)
華東區域	上海	崇明東灘花園項目	-	178,500
		西郊宸章	49,000	-
	蘇州	蘇悅灣花園	103,700	-
		萬和悅花園	150,000	-
		萬和四季	13,400	-
	無錫	洛克公園	-	125,300
		新吳區梅村地塊	-	207,600
		溪山宸章	-	109,000
	南京	遠洋山水	81,200	-
		遠洋棠悅山水	30,200	-
	杭州	厘望Neo1	43,000	-
		遠洋西溪公館	395,000	-
	嘉興	桂語東方	109,300	-
		萃湖上郡	134,000	-
		遠洋湖映宸章	91,000	-
	溫州	上善悅府	116,800	-
		遠洋世紀宸章	117,400	-
	揚州	大河宸章	-	56,000
	滁州	遠洋萬和上寧府	108,100	-
	紹興	遠洋越府宸章	91,000	-
	台州	樾府	79,000	-

區域	城市	項目名稱	2020年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2021年 竣工樓面面積 (平方米)
華南區域	深圳	遠洋天著	-	196,000
		深圳濱海大廈	-	115,000
	中山	遠洋繁花里	261,700	-
		領秀山	134,000	-
		時光樾(原南頭穗西村163商住項目)	-	33,600
		遠洋山水	-	209,500
		中薈城(原南頭穗西村135項目)	-	43,500
		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	-
	湛江	遠洋城	123,300	146,200
	廣州	東灣	22,900	80,300
		芙蓉墅	28,000	-
	福州	東江灣	-	81,600
		遠洋山水	-	89,000
	漳州	遠洋風景	77,500	-
	佛山	漫悅灣	162,200	800
		遠洋天驕	185,700	31,300
	香港	LP6	137,000	-
	廈門	天和	52,000	-
		天成	75,000	-

區域	城市	項目名稱	2020年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2021年 竣工樓面面積 (平方米)	
華中區域	武漢	遠洋心漢口	-	234,900	
		遠洋東方境世界觀	305,300	372,200	
	鄭州	遠洋沁園山水	-	38,300	
		遠洋萬和四季	43,500	-	
		遠洋風景	-	169,000	
	合肥	遠洋萬和雲錦	110,600	49,900	
		遠洋廬玥風景	41,400	103,900	
	南昌	遠洋天著	7,800	26,100	
	華西區域	成都	遠洋萬和公館	73,700	-
			遠洋棲棠	123,000	-
遠洋天和			71,000	-	
西安		遠洋御山水	-	69,600	
重慶		楓樺四季	102,100	-	
		遠洋九公子	240,100	-	
		遠洋山水賦	100,700	-	
		遠洋公園	5,600	-	
昆明		遠洋新幹線	174,400	51,000	
		遠洋青雲府	83,100	81,200	
貴陽		遠洋風景	100,000	-	
合計				6,354,900	5,715,800

土地儲備

本集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備於2020年12月31日上升2%至約38,043,000平方米(2019年12月31日：37,243,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則輕微下跌1%至19,945,000平方米(2019年12月31日：20,119,000平方米)。於2020年，本集團購入51幅土地及2個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別為7,914,000平方米及3,969,000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11,000元。於2020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7,900元(2019年12月31日：人民幣7,500元)。

2020年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購總樓面面積 (千平方米)	本集團應佔 樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
土地儲備				
北京	國譽萬和城	131	67	51.00%
北京	頤堤港二期	565	366	64.79%
北京	石景山區劉娘府A2地塊	249	77	31.00%
北京	遠洋春秋里	69	35	50.00%
北京	華樾國際	71	11	16.00%
廊坊	廣陽物流項目地塊一	41	12	28.21%
廊坊	廣陽物流項目地塊二	144	28	19.75%
石家莊	風景長安二期	84	43	51.00%
石家莊	福美瑾園二期	48	19	40.00%
天津	遠洋·萬和府	102	59	58.00%
天津	遠澤寶坻物流項目	32	16	49.00%
大連	遠洋·萬玥府	36	36	100.00%
濟南	天橋區北湖A-6地塊	97	58	60.00%
濟南	槐蔭區經十一路B4地塊	103	98	95.00%
濟南	唐冶中路以東、橫四路以南地塊	544	228	42.00%
濟南	遠洋湖印都會	379	229	60.31%
濟南	曆城區趙家莊項目	226	46	20.52%
瀋陽	遠洋·上河風景	400	240	60.00%
上海	遠洋·虹橋萬和源	75	45	60.00%
蘇州	太倉沙溪物流項目二	124	61	49.00%
蘇州	張家港數據中心	24	12	49.00%
蘇州	張家港物流項目	59	10	16.66%
無錫	公園里	196	98	50.00%
無錫	新吳區梅村地塊	211	42	20.00%
南京	遠洋萬和方山望	213	128	60.00%
杭州	宸章新邸	44	22	51.00%
杭州	遠洋西溪公館	395	395	100.00%
溫州	遠洋泊雲庭	87	74	84.70%
溫州	遠洋山海萬和園	123	123	100.00%
湖州	安吉數據中心	135	46	34.30%

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 (%)
揚州	遠洋·廣陵宸章	63	63	100.00%
寧波	遠澤余姚泗門物流園	56	16	28.21%
廣州	遠洋風景	133	133	100.00%
福州	東江灣悅景	51	17	33.50%
福州	倉山區 2020-65 號地塊	128	65	51.00%
江門	雲著	176	90	51.00%
江門	遠洋天成	131	131	100.00%
漳州	星海天宸	266	136	51.00%
武漢	東西湖物流項目	47	13	28.21%
武漢	華中大數據產業園	89	44	49.00%
鄭州	楓丹宸悅	176	43	24.50%
鄭州	榮寓	172	49	28.26%
鄭州	遠洋沁園山水	204	112	55.00%
鄭州	榮府	156	28	17.84%
長沙	湘江公館	482	118	24.50%
成都	青白江數據中心	193	46	24.01%
成都	遠雲信飛數據中心	38	9	24.01%
西安	遠洋涇河新城數據中心項目	60	29	49.00%
重慶	兩江新區大數據中心	40	20	49.00%
重慶	九龍坡區灘子口地塊	52	18	34.00%
雅加達	大雅加達項目	66	18	28.00%
小計		7,786	3,922	
成熟項目				
上海	H88 越虹廣場	62	15	24.36%
蘇州	望亭物流項目	66	32	49.00%
合計		7,914	3,969	

於 2020 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	23,379	17,332	3,920
發展中物業	24,591	18,443	24,591
用作日後發展之物業	9,532	7,149	9,532
合計	57,502	42,924	38,043

於2020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 (%)
北京區域	北京	26街區	北京市順義區	249	223	145	23.00%
		安貞項目	北京市朝陽區	46	-	46	12.06%
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		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%
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		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	51	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%
		石景山區劉娘府A2地塊	北京市石景山區	249	187	249	31.00%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	6	100.00%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	46	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	154	51.00%
		遠洋銳中心	北京市豐台區	441	331	441	17.25%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	547	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	14	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	20.00%
		椿萱茂·和園長者社區	北京市順義區	49	-	49	60.00%
		遠洋春秋里	北京市石景山區	69	50	69	50.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	49	100.00%
		華懋國際	北京市朝陽區	71	52	71	16.00%
		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	12.82%
				7,071	5,542	5,535	

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 (%)
	廊坊	運河灣	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	-	41	28.21%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	-	144	19.75%
		遠洋琨庭	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	30.24%
				2,351	1,134	2,351	
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,226	100.00%
	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	147	94	147	51.00%
		風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	51.00%
		風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	51.00%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	152	38.35%
		福美瑾園二期	石家莊市藁城區	48	43	48	40.00%
		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	151	51.00%
				924	728	847	
	太原	遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	100.00%
		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	43	44.00%
				467	369	456	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
				12,454	9,179	10,618	

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 (%)		
環渤海區域	天津	北辰物流項目	天津市北辰區	124	-	124	14.19%		
		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	31	25.00%		
		悅光年	天津市武清區	504	317	494	49.98%		
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%		
		天宸原著	天津市津南區	227	171	98	33.00%		
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%		
		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	22	100.00%		
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%		
		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	22	100.00%		
		遠澤寶坻物流園	天津市寶坻區	32	-	32	49.00%		
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	208	64.28%		
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	122	6.00%		
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%		
					9,207	7,269	4,691		
			大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,064	100.00%
				遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%
				悅和山海	大連市甘井子區	189	150	186	51.00%
		遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	31	100.00%		
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	353	100.00%		
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%		
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%		
			4,725	3,803	2,703				
	濟南	天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%		
		槐蔭區經十一路B4地塊	濟南市槐蔭區	103	87	103	95.00%		
		天著春秋	濟南市曆下區	390	371	318	50.00%		
		遠祥萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	228	54.35%		
		唐冶中路以東、橫四路以南地塊	濟南市曆城區	544	422	544	42.00%		
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%		
		曆城區趙家莊項目	濟南市曆城區	226	172	226	20.52%		
			1,967	1,580	1,895				

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 (%)
	青島	遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	123	59.50%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	377	43.00%
				502	365	500	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北區	400	313	400	60.00%
	煙台	遠洋東萊郡	煙台市萊山區	43	42	14	100.00%
				16,844	13,372	10,203	
華東區域	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	832	41.03%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	60.00%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	20	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	16	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	24.12%
				1,632	1,090	1,052	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	21	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	72	70.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	92	34.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	100.00%
		太倉沙溪物流項目一	蘇州市太倉市	56	-	56	16.66%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	49.00%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	49.00%
		張家港物流項目	蘇州市張家港市	59	-	59	16.66%
				911	507	737	
	無錫	公園里	無錫市新吳區	196	157	196	50.00%
		新吳區梅村地塊	無錫市新吳區	211	154	211	20.00%
		溪山宸章	無錫市宜興市	109	79	109	100.00%
		遠洋太湖宸章(原裕沁項目)	無錫市新吳區	116	93	6	80.00%
				632	483	522	
	南京	遠洋山水	南京市江寧區	147	121	31	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	50	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	30	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	60.00%
				648	510	324	

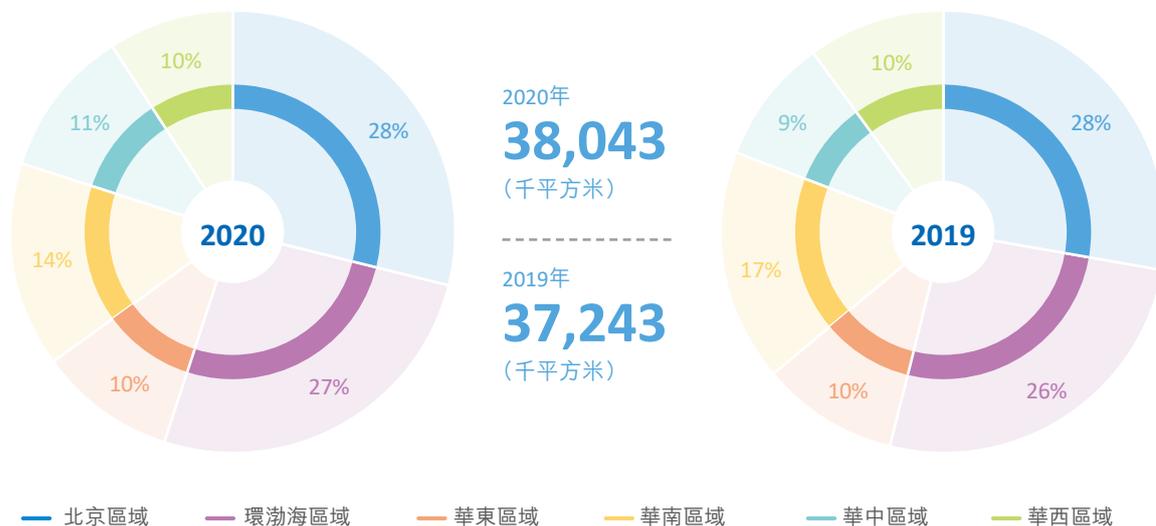
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	-	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	21	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	44	51.00%
		上河宸章	杭州市余杭區	107	73	13	51.00%
		遠洋西溪公館	杭州市余杭區	395	285	177	100.00%
				1,218	723	285	
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	31	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	91	69	9	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	18	30.00%
		乍浦產業園	嘉興市平湖市	44	-	44	27.82%
				572	372	283	
	溫州	遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	84.70%
		遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	22	100.00%
		遠洋山海萬和園	溫州市樂青市	123	100	123	100.00%
				363	273	232	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	-	135	34.30%
	揚州	大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
				119	90	119	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汧河鎮	108	82	108	30.00%
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.21%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	106	76	26	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	91	71	2	100.00%
				6,591	4,277	3,881	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	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	148	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	77	60.00%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	401	292	10	100.00%
				1,957	1,215	1,069	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,039	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	7	75.00%
		領秀山	中山市五桂山鎮	187	137	42	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	100.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	13	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	25	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	29	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村137項目)	中山市南頭鎮	107	102	64	45.00%
				4,826	4,069	1,739	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	460	67.50%
	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	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	118	51.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%
		紫雲	廣州市白雲區	285	198	14	16.66%
				1,048	756	447	
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	82	50.00%
		東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
		倉山區2020-65號地塊	福州市倉山區	128	97	128	51.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	89	55.00%
				350	278	350	
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
				307	234	307	

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 (%)
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	299	51.00%
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
		遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	15	70.00%
				347	289	281	
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	64	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	107	100.00%
				466	383	171	
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	37	40.00%
		南嶼高林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				143	142	43	
	廈門	天和	廈門市翔安區	52	35	9	50.00%
		天成	廈門市翔安區	75	53	24	50.00%
				127	88	33	
				10,862	8,467	5,477	
華中區域	武漢	遠洋里	武漢市漢陽區	450	-	450	40.25%
		東西湖物流項目	武漢市東西湖區	47	-	47	28.21%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	404	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	-	89	49.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	983	40.25%
		江岸區豔陽天項目	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
				3,735	2,507	2,151	
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	28.26%
		遠洋沁園山水	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		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%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	156	17.84%
				920	721	920	
	長沙	湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
	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	107	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	154	59.29%
				719	608	431	
	南昌	遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	162	51.00%
				6,029	4,342	4,146	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華西區域	成都	東麓城	成都市龍泉驛區	320	263	320	8.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	113	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	122	24.26%
		遠洋天和	成都市金牛區	71	38	71	7.35%
		青白江數據中心	成都市青白江區	193	-	193	24.01%
		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	36.75%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		遠雲信飛數據中心	成都市青白江區	38	-	38	24.01%
					1,699	966	1,398
	西安	楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市灤灤生態區	147	111	147	24.50%
		秦漢產業園	西安市咸陽市	67	-	67	27.82%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安西咸新區	60	-	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市灤灤生態區	292	208	292	56.00%
			887	635	887		
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.26%
		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%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	-	40	49.00%
		遠洋城(原九龍坡區高廟地塊)	重慶市九龍坡區	126	125	95	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	60	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
		九龍坡區灘子口地塊	重慶市九龍坡區	52	37	52	34.00%
			1,316	964	779		
	昆明	遠洋新幹線(原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	142	39.80%
		遠洋新幹線(原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	125	37.15%
			485	451	366		
	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	53	89.80%
			265	210	218		
			4,652	3,226	3,648		
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
	新加坡	禧盈峰	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
			70	61	70		
合計				57,502	42,924	38,043	

於2020年和2019年12月31日來自各區域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2020年，來自物業投資的營業額減少了27%至人民幣4.94億元(2019年：人民幣6.78億元)，營業額減少主要由於受新冠肺炎疫情的影響。於2020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2020年落成，可租賃面積合共約2,146,000平方米。



於2020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 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)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋國際中心(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	91%	72%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	91%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	90%	100%
其他項目		90,000	-	41,000	-	49,000		
小計		258,000	109,000	78,000	-	71,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	-	-	-	48%	10%
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	-	2,000	100%	24%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	91%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	83%	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	87%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	-	14,000	88%	50%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	-	97%	64%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	70%	69%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	97%	64%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	48%	24%
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	64,000	46,000	4,000	-	14,000	81%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	-	68,000	-	1,000	92%	60%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	-	84,000	-	90,000	95%	50%
其他項目		882,000	224,000	81,000	444,000	133,000		
小計		1,888,000	711,000	383,000	444,000	350,000		
合計		2,146,000	820,000	461,000	444,000	421,000		

發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運和管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，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。

本集團及其合營企業和聯營公司現時主要持有超過18個經營中投資物業。於2020年，本集團於中國新增了3個投資物業，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2,146,000平方米，寫字樓佔比約38%，其他包括商業、物流項目及車位等佔比約62%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源將於2025年或之前分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓CBDZ6地塊、北京遠洋樂堤港、北京頤堤港二期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。

物業管理及相關服務

自1997年成立首家物業公司以來，我們的物管服務經歷了20餘年的發展，通過打造自身能力並整合優質第三方資源，物業管理服務現已覆蓋全國62個城市。於2020年12月17日，遠洋服務(06677.HK)於香港聯合交易所主板正式上市，其主要業務包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

遠洋服務是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務供應商。我們始終秉持以客戶為本、以服務為先的理念，致力於以卓越服務能力為客戶創造高品質的美好生活。

截至2020年12月31日止12個月，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣17.63億元，較2019年同期的人民幣15.79億元上升了12%，主要由於營運能力之提升及與主業之協同效應。

其他資訊

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務伙伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

本集團繼續監控上述因素，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險及相關對沖

本集團若干貸款具有浮動利率。於2020年，本集團加權平均利率為5.10%，與去年相比保持穩定。本集團已執行若干利率管理，其中包括嚴密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

匯率波動風險及相關對沖

於2020年12月31日，本集團約47%的貸款為美元及港元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。鑒於潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

僱員及人力資源

於2020年12月31日，本集團共有員工13,201人(2019年12月31日：12,613人)，員工數量增加主要為營造、物業管理、養老等板塊業務增長帶來的人數增加。

同時，本集團於2020年也着力提升運營效率，嚴格控制各項成本。計及以上措施，購股權的攤銷費用及政策減免的社保費用，本集團於2020年員工薪酬開支下降14%至人民幣26.17億元(2019年：人民幣30.44億元)。本集團會一直與時俱進，始終致力提升人力資源效率和內部管治能力，提供不同的培訓發展項目，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

主要獎項及嘉許

- ▶ 獲獎時間：2020年7月
 榮獲獎項：2020《財富》中國500強第202位，
 連續11年上榜
- ▶ 獲獎時間：2020年7月
 榮獲獎項：2020中國綠色地產TOP10
- ▶ 獲獎時間：2020年7月
 榮獲獎項：MSCI — ESG評級BBB級
- ▶ 獲獎時間：2020年8月
 榮獲獎項：2020 ARC Awards
 2019年年報 — 傳統年報類別：房地產綜合開發與
 投資 銅獎
 2019年年報 — 傳統年報類別：房地產開發／服務 —
 商業／工業 榮譽獎
 2019年年報 — 傳統年報類別：房地產開發／服務 —
 住宅物業 榮譽獎
 2019年年報 — 內部設計類別：房地產開發／服務 —
 商業／工業 榮譽獎
- ▶ 獲獎時間：2020年8月
 榮獲獎項：中國健康建築品質典範
- ▶ 獲獎時間：2020年9月
 榮獲獎項：「2020中國房地產公司品牌價值TOP10
 (混合所有)」，「2020中國房地產產品力優秀品牌」
- ▶ 獲獎時間：2020年9月
 榮獲獎項：「金智獎」：房地產企業「財務穩健獎」
- ▶ 獲獎時間：2020年9月
 榮獲獎項：2020中國精品住宅產品top10
- ▶ 獲獎時間：2020年9月
 榮獲獎項：恒生可持續發展企業基準指數成份股，
 公開披露水平A+級



恒生可持續發展企業
指數系列



- 獲獎時間：2020年10月
 榮獲獎項：2020 Galaxy Awards
 2019年年報－年報－印刷－房地產開發服務 金獎
 2019年年報－年報－印刷－多元化業務－亞洲／太平洋 銀獎
 2019年年報－設計－傳統年報－香港 銀獎
 2019年年報－年報－印刷－綜合企業 銅獎
 2019年年報－年報－印刷－房地產控股企業 銅獎
- 獲獎時間：2020年11月
 榮獲獎項：2020年度城市更新傑出運營商
- 獲獎時間：2020年11月
 榮獲獎項：2020年房地產上市公司十強財務健康榜樣
- 獲獎時間：2020年11月
 榮獲獎項：GRESB公開披露水平A級
- 獲獎時間：2020年11月
 榮獲獎項：「年度上市企業2020」大獎
- 獲獎時間：2020年12月
 榮獲獎項：上市公司卓越大獎2020
- 獲獎時間：2020年12月
 榮獲獎項：遠洋集團「2020中國房企超級產品力TOP30」的第二十五名、遠洋集團·華東區域斬獲「2020中國房企建築匠造力標桿區域五強」
- 獲獎時間：2020年12月
 榮獲獎項：「2020中國房地產最佳僱主企業」、
 「2020中國房地產組織效能TOP100」(排名第26位)



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本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。



着重雙向溝通 傳遞企業價值

2020年，宏觀經濟下行壓力增加，加上疫情對房地產市場的衝擊，規模房企增長放緩。政策方面，中央政府繼續重申房住不炒、因城施策，實現以穩定為主的長期調控目標。另一方面，融資在「三道紅綫」下進一步收緊，高槓桿、高負債的運營模式無法持續，促進房企着力去槓桿、提升產品質量及營運能力，相信房地產市場將迎來更健康、穩定的發展。

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。2020年，本集團克服疫情帶來的影響，堅持聚焦主業、聚焦發展，開發主業及旗下非開發類業務業績均保持穩健增長。同時，本集團精細化管理卓有成效，財務狀況持續穩健，獲得投資者廣泛認同。2021年，本集團將以「匠心·服務·用戶」為年度主題開展工作，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。

2020年，儘管疫情限制了人員流動，本集團仍然與資本市場保持密切聯繫。本集團及時向資本市場分享疫情對整體市場的影響以及傳遞了本集團所採取的各項積極響應措施，有效地增強了資本市場的信心，得到了資本市場的充分認可和好評。與此同時，我們以網上直播形式進行業績發布會，並通過視頻會議及電話會積極與分析師和投資者進行溝通，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活動及加強與投資者的日常溝通，2020年本集團共參與了多間券商的投資者虛擬會議，並通過一對一會議交流，與過百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，本集團積極開拓與國內投資者的溝通渠道，與國內基金、證券公司進行交流。

通過多種形式及渠道進行交流，使基金經理、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

2020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(www.hkexnews.hk)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。

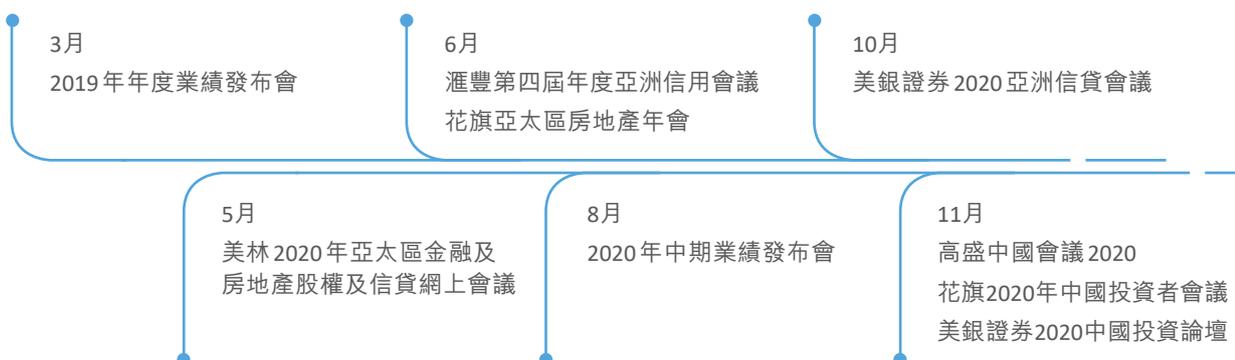
2020年，覆蓋公司的券商共有17家。大部分券商均給予遠洋集團「買入」或「持有」的評級，包括花旗、中金、高盛、滙豐、中銀國際、野村等。

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。2020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。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。

2020年主要投資者關係活動



作為「建築•健康」先行者，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」）以「攜手利益相關方共同推動人、建築、環境和社會的可持續發展」為理念，以「聯合國2030可持續發展目標（SDGs）」為引導方向，以「為利益相關方創造價值」為責任，致力於實現管理健康、產品健康、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。

2020年4月22日，《精耕細作、建築•健康——遠洋集團2019年可持續發展報告》發布，除連續五年獲得中國社科院評級五星級評級外，更獲得MSCI指數ESG評級接連提升，由2019年BB級晉級至BBB級，並繼續入選恒生可持續發展企業基準指數成份股，公開披露水平提高為A+。

凝合心，共創精細管理

2020年，集團啓動並推進實施五期戰略，聚焦開發主業，發展穩中求進。五期戰略將可持續發展全面融入集團戰略目標，旨在保持開發主業高質量可持續發展的同時，推動新業務的協同發展，體系化、高效化地開展可持續發展工作。在此基礎之上，我們制定了遠洋集團可持續發展戰略，以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，將「與利益相關方共同實現可持續價值創造，成為中國房地產行業的可持續發展典範企業」作為戰略目標，確立企業管治、產品與服務、環境、員工、社區與社會五大戰略支柱。此外，本年發布《遠洋集團可持續發展政策》，指導和規範可持續發展工作的開展。



凝匠心，共築品質健康

2020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。作為遠洋集團自主研發的成果，《遠洋健康建築體系》已獲得國家版權局著作權認證，目前已應用在全國40餘個城市、90餘個項目，覆蓋面積1,493萬平方米。遠洋包含住宅、寫字樓在內的11個項目正式獲得WELL認證，是中國獲得WELL認證項目個數最多、面積最大的企業。與此同時，我們參編《健康小鎮評價標準》，參與《主動式建築評價標準》最終評審，在行業內推動健康理念和健康產品的高質量發展。

集團秉承「以客戶為中心」的原則，堅持精耕細作，打造匠心品質。2020年，遠洋提高過程質量、交付質量管控標準，推行並嚴控交付品質策劃、批量精裝策劃、交付樣板聯合驗收等管控動作，努力踐行「產品無缺陷」。通過在品質健康領域的深耕，遠洋集團贏得了諸多權威認證與用戶認可，榮獲「中國健康建築品質典範」、「2020中國房地產產品力優秀品牌」等稱號。

凝初心，共享綠水青山

2020年是《巴黎協定》五周年，應對氣候變化、推進綠色低碳循環發展成為重中之重。遠洋集團積極響應國內外倡導，履行環境責任，於本年發布《遠洋集團應對氣候變化宣言》，致力於在2050年實現「淨零排放」。為實現該長遠目標，集團持續發力，在綠色建造、綠色運營、綠色辦公方面充分實踐，取得階段性成果。其中，成都遠洋太古里率先使用100%可再生電能，實現零碳排放；杭州遠洋樂堤港開展多方位節能改造，節能率超過10%；蘇州萬和悅花園項目採用太陽能熱水系統，設置比例達到48%，節能率達到65%。在水資源利用方面，多個項目應用海綿城市理念和雨水回收系統，提高水資源使用效益。遠洋集團堅持推動綠色建築，獲得「2020中國綠色地產TOP10」等榮譽和認可。





凝真心，共繪美好職場

在人力組織建設與發展方面，遠洋的健康基因也始終貫穿其中。2020年，集團塑造以「責任」、「共享」、「健康」為核心的新企業文化，形成勇於擔當、同舟共濟、行穩致遠的文化格局，為員工營造安全健康、開放共享的工作氛圍。繼2019年遠洋集團總部新辦公區獲得亞洲最大鉑金級WELL認證之後，2020年6月，遠洋集團又一辦公室項目獲得WELL銀級認證，持續改善工作環境。同時，集團注重人才培養賦能，以多元化的學習渠道和組織效能評估，打造積極向上、健康可持續的職業發展平台。憑藉在經營健康、組織健康、員工健康的出色表現，遠洋集團本年斬獲「2020中國房地產企業最佳僱主」、「2020中國房地產組織效能TOP100」、「獵聘2020年度校園非凡僱主」榮譽。

凝愛心，共益社會價值

遠洋集團以遠洋之帆公益基金會（簡稱「遠洋之帆」）為責任履行平台，在自身踐行打造健康產品的同時，傳遞健康理念、構建健康社會。歷經十二載，遠洋之帆在抗震救災、抗擊新冠肺炎疫情、精準扶貧、少數民族地區教育扶貧、災後援建等領域，已攜手公益伙伴累計捐贈超過2億元人民幣，惠及全國10餘個省市地區超過50.5萬人次。



2020年是國家脫貧攻堅的決勝之年。為響應全國範圍內的脫貧攻堅戰，4月24日，遠洋之帆攜手共益伙伴中國工商銀行北京市分行共同為四川省萬源市提供幫扶，捐贈1,000萬元資金用於萬源市太平鎮水窩子村鄉村扶貧旅遊示範點的建設工作。本年，遠洋之帆積極探索和嘗試新的公益實踐形式，遠洋益跑、小公民微課堂、「築·健未來」大學生建築設計競賽均採用「線上+線下」模式。此舉彙聚更多伙伴的關注與支持，詮釋了共益社會價值的力量。

為帶動更多人參與公益事業，遠洋之帆於本年建立「遠洋青年志願者聯盟」組織系統，並在基金會組織系統中增設「志願者工作部」負責志願者活動整體組織，鼓勵各城市設立志願者小隊。2020年全年，志願者活動參與人數共計8,082人次，志願者服務時長達92,880小時。

在疫情蔓延的2020年，「健康」的重要性不言而喻。「健康」是遠洋集團可持續的內在情懷，是凝聚希望的未來基因，也是人類永恒的主題。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，將堅持以匠人之心，服務客戶，滿意用戶，不斷提升健康人居體驗，與志同道合的伙伴共建健康生態圈，共同創造社會價值，走贏得生存和可持續發展的必經之路。

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，凝聚責任，共享健康。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2020年度可持續發展報告。2020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澳門聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)登載。



住宅和 綜合開發

住宅和綜合開發業務是集團業務發展的壓艙石，是企業業務規模的核心構成。二十餘年的發展，遠洋堅持深耕中國最具發展勢頭的核心城市群，着力為中國家庭提供安全健康的產品。未來，面對可觀的市場規模，公司將聚焦主力市場，集中資源投入，追求城市深耕；聚焦城市剛需剛改及中端改善需求，為城市和客戶創造健康高品質人居環境。

2020年初，遠洋集團正式發布五期發展戰略規劃，提出全面聚焦開發主業，鞏固基本盤，加強南移西拓，因此遠洋集團於年內先後成立北京、環渤海、華東、華南、華中、華西六大事業部。遠洋集團依靠「建築·健康」的核心產品力，採取起步早、站位高、發力足、後勁強的模式與打法，現已具備在產品競爭領域的「長跑者」優勢。

基本盤優勢凸顯，北京及環渤海市場佔有率位居前列

在創業肇始之地的北京及重要糧倉環渤海區域，遠洋集團繼續維持着強大的品牌影響力和市場地位。在北京區域，憑藉着多個項目深受置業者認可，遠洋穩居北京市場成交額TOP10，基本盤優勢進一步凸顯。在環渤海區域，遠洋集團在天津、大連、青島等地的明星項目均是區域內的銷冠和人氣紅盤。

與國家戰略同頻，「南移西拓」效果顯著

近年來，中央陸續提出「長三角一體化」、「粵港澳大灣區發展」、「長江經濟帶發展」等國家級規劃。遠洋集團緊跟國家戰略步伐，在鞏固原有京津冀等核心區域發展優勢的基礎上，進一步推動「南移西拓」戰略，重點關注長三角、粵港澳大灣區以及長江中游和西部區域的熱點城市圈拓展深耕，效果顯著。



在華東區域，遠洋集團以上海、杭州和南京三座城市為核心，積極向長三角區域熱點城市拓展，以點帶面實現城市深耕，華東區域現已成為集團業績貢獻的主力區域之一，城市圈發展的聚合效應正在充分顯現。在華南區域，遠洋集團在深圳、中山等核心城市布局深耕超過16年，已成為大灣區房企中一支不可忽視的力量，同時在龍岩、湛江等新興城市持續發力，在華南區域的項目數量已超40個。2020年新組建的華中、華西區域也有突出表現，未來將成為企業發展的新增長極。在武漢，改善類健康住宅標桿——武漢遠洋東方境世界觀用戶口碑再次贏得市場認可，連續三年獲得武漢住宅成交金額第一名，南昌、西安、重慶、昆明等城市均表現不俗。

2020年，遠洋集團新增土儲規模同比增長超過76%，其中「南移西拓」項目佔比高達64%，並進一步加速了小體量、快周轉的高效項目獲取。土儲分佈與結構的進一步優化，為遠洋打造新增長引擎、實現穩健增長奠定了堅實基礎。

以匠心服務用戶，走贏得生存和可持續發展的必由之路

2021年，遠洋集團將繼續堅定聚焦發展、聚焦主業，在「南移西拓」和「城市深耕」的戰略布局下，積極獲取優質項目、加快資產周轉速度，通過深耕主力市場、聚焦主力產品、打造主力團隊實現規模化增長、穩健式躍升；並深掘精细化管理之道，以運營質量提升改善經營效益；發揮「建築·健康」產品優勢，以匠心服務用戶，走贏得生存和可持續發展的必由之路。

北京區域



北京國譽萬和城

項目區位：北京市豐台區
總建築面積：131,000平方米



廊坊遠洋琨庭

項目區位：廊坊市廣陽區
總建築面積：1,897,000平方米



太原遠洋萬和四季

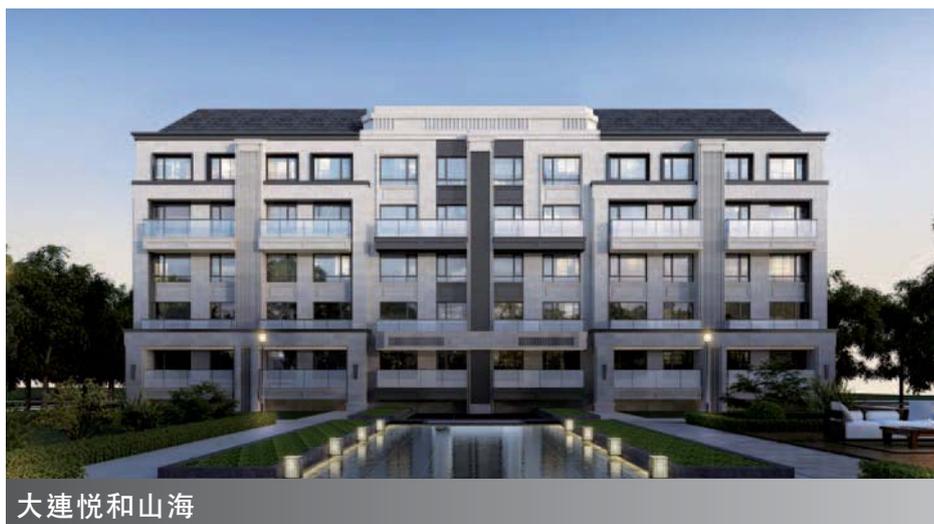
項目區位：太原市萬柏林區
總建築面積：308,000平方米



天津未來城

項目區位：天津市北辰區
總建築面積：3,034,000平方米

環渤海區域



大連悅和山海

項目區位：大連市甘井子區
總建築面積：189,000平方米



濟南天著春秋

項目區位：濟南市曆下區
總建築面積：390,000平方米



青島遠洋萬和公館

項目區位：青島市浮山新區
總建築面積：125,000平方米

華東區域



溫州遠洋泊雲庭

項目區位：溫州市甌海區
總建築面積：87,000平方米



無錫溪山宸章

項目區位：無錫市宜興市
總建築面積：109,000平方米



嘉興遠洋湖映宸章

項目區位：嘉興市海寧市
總建築面積：91,000平方米



杭州遠洋西溪公館

項目區位：杭州市餘杭區
總建築面積：395,000平方米



中山遠洋繁花里

項目區位：中山市神灣鎮
總建築面積：1,172,000平方米



深圳遠洋天著

項目區位：深圳市南山區
總建築面積：196,000平方米



湛江遠洋城

項目區位：湛江市霞山區
總建築面積：612,000平方米



華南區域

華中區域



南昌遠洋天著

項目區位：南昌市灣里區
總建築面積：173,000 平方米



武漢遠洋心漢口

項目區位：武漢市江漢區
總建築面積：1,054,000 平方米



武漢遠洋東方境世界觀

項目區位：武漢市漢陽區
總建築面積：1,917,000 平方米



重慶遠洋山水賦

項目區位：重慶市沙坪壩區
總建築面積：166,000平方米



西安遠洋御山水

項目區位：西安市滻灞生態區
總建築面積：292,000平方米



貴陽遠洋萬和世家

項目區位：貴陽市雙龍新區
總建築面積：165,000平方米

華西區域





不動產開發運營

不動產開發運營業務作為集團戰略性佈局業務，協同主業發展，有序穩健推進。歷經多年探索，遠洋在不動產開發運營上成果豐厚。與太古合作的成都遠洋太古里、北京頤堤港，及自主運營的杭州遠洋樂堤港等城市綜合體，「未來系」城市商業體，位於核心區域的北京遠洋大廈、北京遠洋銳中心、北京遠洋國際中心等高端寫字樓，已贏得良好的市場口碑。未來，將採取中資產模式，聚焦商業地產及寫字樓開發，關注城市綜合體標桿項目。存量業務，積累精細化運營管理能力，打造卓越商管團隊；增量業務，強化不動產品牌影響力，構建卓越資產管理能力，全方位打造遠洋集團不動產業務全周期資管能力閉環。伴隨着政策放開和大資管時代的到來，逐步構建企業發展第二曲線。

遠洋商業

2020年，武漢遠洋里、北京頤堤港二期、京杭大運河畔的北京遠洋樂堤港等地標級作品紛紛「官宣亮相」，展現出遠洋商業的強大生命力。

多個地標項目集中亮相

2020年7月正式官宣案名的武漢「遠洋里」項目，是遠洋集團讓歷史建築在商業運作里重新煥發生機的又一傑作。武漢遠洋歸元寺綜合體項目，是遠洋集團攜手武漢2049集團共同打造的百萬平方級城市綜合體，涵蓋住宅、商業街區、寫字樓、公寓等多種業態。其中，「遠洋里」是武漢遠洋歸元寺綜合體項目以低密街區為核心的商業綜合體部分。在項目開發過程中，遠洋集團以荊楚經典文化為基底，巧妙融合現代設計，既保留老武漢的古老街巷，又體現城市更新的設計風格。2020年12月，遠洋集團攜手太古地產成功獲取北京市朝陽區將台鄉佔地總計約7.8萬平方米的綜合開發項目北京頤堤港二期，這是繼北京頤堤港、成都遠洋太古里後，遠洋與太古三度攜手、強強聯合的又一大型商業綜合體項目。同月，遠洋集團北京城市副中心綜合體項目——北京遠洋樂堤港品牌發布會成功舉辦，該項目總建築面積約37萬平方米，定位為「時尚、意趣、樂活」，由5A級寫字樓、高品質購物中心組成，至此，在京杭大運河的兩端，北京遠洋樂堤港與杭州遠洋樂堤港遙相呼應，顯示出遠洋日漸成熟的商業地產綜合開發能力。



北京頤堤港二期

積極抗疫 彰顯擔當

從第一時間投身抗疫，為商戶免租免息，到疫情防控常態化時期擁抱創新，率先推動商場復蘇運營，遠洋商業在2020年交出了一份彌足珍貴的答卷。遠洋商業在疫情中展現了強大的應變能力，也彰顯出遠洋集團在商業領域日漸成熟的運營水平，這也成為遠洋集團不斷開疆拓土的底氣所在。在業務快速發展的同時，遠洋商業積極承擔社會責任，用實際行動支持抗疫防疫工作，受到業內外人士的贊譽。

創造幸福生活 共建城市未來

一直以來，遠洋商業都堅持穩扎穩打戰略，不為規模所裹挾，除了為城市帶來購物中心之外，遠洋商業更關注當地文化與項目的深度融合，通過項目打造傳承城市根脈，實現與城市共同成長。

遠洋集團的商業打造能力正得到越來越多的關注和認可，商業品牌的影響力亦不斷提升。圍繞商業開發與運營，以遠洋里、樂堤港為代表的商業綜合體項目，已在多個一二線城市的核心地塊實現了布局，成為引領城市潮流、提升遠洋品牌影響的重要推動力。以未來廣場、未來匯為代表的社區型商業，在方便居民生活，重塑片區商業結構上亦發揮着不可忽視的作用。

人們為了美好生活而聚集到城市、居留於城市。縱觀遠洋商業格局的十幾年變遷，營造城市精品環境、創造城市幸福生活、構建城市未來場景是遠洋集團持之以恆的發展理念。



北京遠洋樂堤港



杭州遠洋樂堤港



成都遠洋太古里



武漢遠洋里

遠洋不動產

2020年以來，針對傳統主營業務之一的不動產板塊，遠洋集團充分發揮在寫字樓領域的基因優勢和經驗，加大中輕資產業務的拓展和資管輸出，品牌知名度和影響力得到穩步提升。隨着不動產業務愈加成熟，「遠洋不動產」以遠洋集團旗下獨立品牌形象全新亮相。

升級打造競爭優勢 持續見證城市發展

經過多年的發展，寫字樓市場已邁過了無序和野蠻增長期，走向精細化運營、大資管驅動的新階段。圍繞提升辦公體驗、資產升級、資本增值，遠洋不動產持續發力，構建辦公體驗升級體系，推動資產改造升級，強化中輕資產模式核心能力。作為「建築·健康」的先行者，遠洋集團在寫字樓產品中也以「健康」重塑並提升辦公體驗，完成由需求實現到價值引領的蛻變。

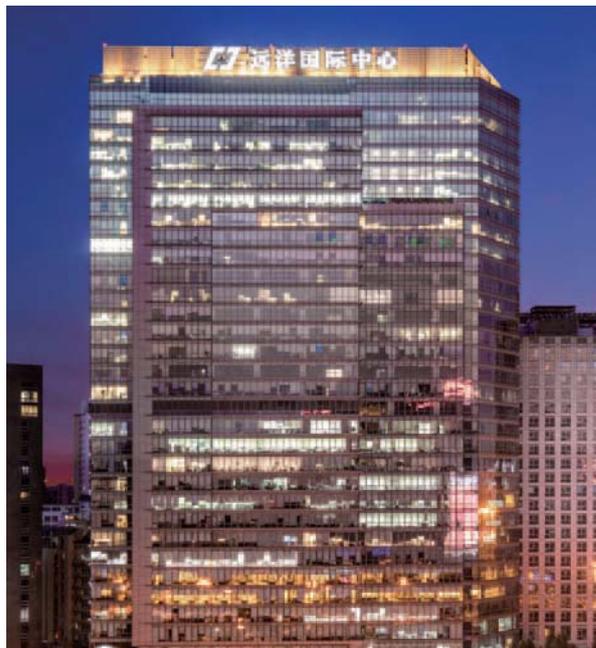
已於2019年5月正式交付的北京中國人壽金融中心項目，因融匯了大量健康元素與設計匠心，引領了現代化健康辦公新體驗，成為北京CBD核心區的「明星」大廈。北京麗澤金融商務區的遠洋銳中心項目，擁有LEED金級認證+WELL金級認證兩項國際權威建築認證，將共享、健康、藝術、人文有機融合，締造出生態辦公的新物種。

作為遠洋不動產發力存量資產更新的代表項目，北京東四環遠洋國際中心A座入市已經超過10年。遠洋敏銳把握存量市場機遇，通過精準定位、深入研究、周密安排、協同配合，在兼顧樓宇施工改造和樓內用戶正常辦公平衡的情況下，突破了「帶租改造」的難點，並貫徹「建築·健康」理念，在設計、施工、材料、服務等方面不斷創新實踐，讓遠洋國際中心A座得以重新煥發出全新的光彩，受到租戶和員工的普遍好評。

2020年10月，位於CBD核心區的北京CBD Z6地塊項目，順利舉行開工奠基儀式，項目在北京遠洋銳中心的基礎上



中國人壽金融中心



北京遠洋國際中心

進一步探索「健康、共享」在頂級寫字樓項目上的再創新，再造標桿產品，通過詮釋「建築·健康」的遠洋理念，進一步提升和豐富遠洋不動產品牌價值。

目前，遠洋已經在北京、上海和武漢等重點一二線城市開發和持有多個寫字樓項目，並在規模與專業能力方面持續走在了行業前列，吸引了許多全球500強企業入駐。作為資產管理方，遠洋還運營管理了上海遠洋商業大廈和北京鑽石大廈等在內的多個優質項目，吸引若干互聯網頭部新貴的入駐。

科學防疫 共度難關

2020年初，面對着疫情「大考」，遠洋集團旗下在營在管寫字樓迅速響應防疫要求，積極推動企業安全復工復產，成效顯著。如在科學嚴謹的防控措施及優質租戶的組合加持下，北京遠洋光華國際4月中旬即實現了超九成企業復工，展現了優異的運營管理能力與物業服務水平。

中資產運營模式構築新增長極

遠洋不動產所面向的寫字樓市場，一直是地產金融化的排頭兵，遠洋不動產在沉澱了頂級寫字樓開發、運營、改造濃厚經驗基礎上，打造以中資產項目為核心的運營模式，服務資本方做好資產保值增值，逐步構築遠洋集團新的業務增長極。

從早期的寫字樓開發、運營管理，到如今搭建起資產管理平台，遠洋集團積累了豐富的資管經驗與不動產資源，也錘煉了敏銳的市場預判力及應變力。而今，遠洋集團為保持自身在寫字樓領域的領先優勢，正通過差異化競爭方式，加速構建面向未來的業務能力。未來，遠洋集團將繼續瞄準一二線稀缺城市資源，聚焦核心客戶，再造產品標桿，傳承遠洋品牌優勢。同時，遠洋還將不斷提升寫字樓的精細化運營能力，並通過輕資產業務拓展和資管輸出，保持管理規模持續增長。



北京 CBD Z6 地塊



北京遠洋銳中心

遠洋服務

2020年12月17日，遠洋服務控股有限公司(06677.HK，以下簡稱「遠洋服務」)在香港聯合交易所主板掛牌上市，發行價每股5.88港元，共計發行2.96億股。遠洋集團董事局主席、總裁李明，遠洋服務聯席主席、總裁、執行董事楊德勇等參加了上市儀式。

作為物管百強企業中的中高端綜合物業服務公司，遠洋服務的發行獲得了機構投資者的多倍強勁認購，得到淡水泉(香港)、國華人壽保險、Hillhouse Funds、奧陸資本、Franchise Fund LP、永倫基業、Keltic和鄭賢方先生這些優質基石投資者的鼎力支持。遠洋服務成功上市後，將憑藉其高端商業寫字樓物業服務優勢和持續的高成長性，進一步凸顯其長期投資價值。

遠洋服務是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，遠洋服務在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名，且被評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。

遠洋服務的歷史可追溯至1997年，經過23年的努力和奮鬥，已經成長為一家主營業務突出、業績增長穩定、服務業務多元、經營區域廣闊、管理團隊精幹、專業口碑優良的綜合性物業管理服務提供商。當前，遠洋服務業務覆蓋範圍涵蓋京津冀、環渤海、華東、華南、華中及華西五大核心區域。截至2020年12月31日，遠洋服務在中國共在管238個物業項目，包括184個住宅社區及54個非住宅物業，總在管面積達45.5百萬平方米。



佈局全國 對外拓展持續發力

城市佈局優越



儲備規模大幅增長



業態豐富 結構優化厚積薄發

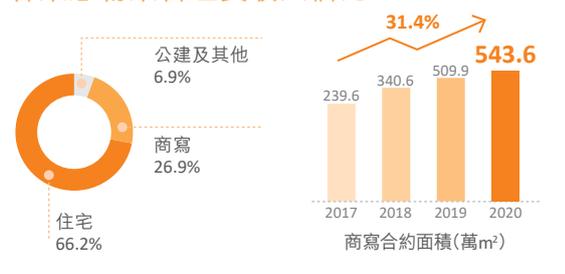
擁有多樣化的管理物業類型，創收渠道來源廣泛



商寫業態厚積薄發



各業態物業管理費收入佔比



增值服務 深挖潛力提質增收

社區增值服務各項業務收入佔比



大力佈局 空間資源、租售服務、美居服務、社區服務

探索方向 到家服務、未來教育、社區養老、倉儲服務

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2021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，57歲，本公司董事局主席、執行董事、行政總裁、董事局提名委員會主席和戰略及投資委員會(前稱投資委員會)(「戰略及投資委員會」)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。李先生曾任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司盛洋投資(控股)有限公司的非執行董事、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、中國房地產業協會名譽副會長，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 / 王洪輝先生



王洪輝先生，41歲，本公司執行董事、董事局戰略及投資委員會委員、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。王先生於2016年12月至2020年10月期間曾任聯交所上市公司首創鉅大有限公司非執行董事、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。王先生於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。王先生為中國房地產業協會副會長、房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。

執行董事 / 崔洪杰先生



崔洪杰先生，48歲，本公司執行董事、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。崔先生為於2020年12月17日起在聯交所上市的本公司附屬公司遠洋服務控股有限公司董事局聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會成員。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生於1996年畢業於北京工業大學，獲工學學士學位；2001年畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員、國家一級建造師及高級工程師。

非執行董事 / 黃秀美女士



黃秀美女士，53歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。黃女士於2021年3月加入本集團。黃女士自2020年5月起擔任中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）副總裁、財務負責人。2016年至2020年期間，擔任中國人壽養老保險股份有限公司副總裁、董事會秘書、財務負責人。2014年至2016年期間，擔任中國人壽財務總監兼財務管理部總經理。2005年至2014年期間，先後擔任中國人壽福建省分公司總經理助理、副總經理、負責人、副總經理（主持工作）、總經理。1999年至2005年，先後擔任中國人壽福建省分公司計財處副處長、計財部經理、財務部經理，並於2004年至2005年期間兼任福州市分公司副總經理。黃女士本科畢業於福州大學會計專業。黃女士為高級會計師。黃女士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，49歲，本公司非執行董事、董事局戰略及投資委員會委員。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，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 / 侯俊先生



侯俊先生，43歲，本公司非執行董事、董事局戰略及投資委員會委員。侯先生於2020年4月加入本集團。侯先生現任中國人壽保險（集團）公司（「中國人壽集團」）投資管理部副總經理。侯先生此前任職於中國人壽集團財務部、資產管理部、投資管理部。侯先生現任聯交所上市公司康健國際醫療集團有限公司非執行董事。侯先生於2000年7月畢業於山西財經大學投資經濟專業，獲經濟學學士學位；2004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。侯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，48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，66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，並自2020年9月起出任深圳證券交易所（「深交所」）上市公司平安銀行股份有限公司（「平安銀行」）監事。韓先生自2020年9月起不再擔任平安銀行獨立董事及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。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，62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方面的經驗相當豐富。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。孫先生現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，並自2020年11月起獲委任為聯交所上市公司中國金茂控股集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。孫先生於1996年9月獲澳洲查理斯特大學（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，65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。王先生現任聯交所及上交所上市公司遼寧港口股份有限公司（於2021年1月28日前稱大連港股份有限公司）（「遼港」）獨立監事，曾任遼港獨立非執行董事。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，63歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會和戰略及投資委員會委員。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伙人，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。靳先生現任聯交所上市公司時代中國控股有限公司、天津銀行股份有限公司、中發展控股有限公司、金湧投資有限公司獨立非執行董事，聯交所及上交所上市公司國泰君安證券股份有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司深圳市鄭中設計股份有限公司獨立董事，深圳市京基智農時代股份有限公司董事。靳先生曾任深交所上市公司康佳集團股份有限公司董事。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



林倩麗女士，66歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會主席和戰略及投資委員會委員。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、武漢學院校董、富集教育集團有限公司資深顧問。林教授是首位獲香港中文大學會計學博士的學者，亦是廈門大學的首位會計學長江講座教授，並出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授。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、特許公司治理公會（前稱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。林教授是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

沈培英先生

沈培英先生，59歲，本公司財務總監。沈先生於2007年5月加入本公司。沈先生亦為本公司聯營公司盛洋投資(控股)有限公司的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席，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。

丁暉先生

丁暉先生，45歲，本公司副總裁，並兼任商業地產事業部總經理、產品營造中心副總經理。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、數據流程中心總經理等職務，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。

李澤生先生

李澤生先生，57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集團品牌宣傳部總經理，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，43歲，自2020年3月起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、香港特許秘書公會及特許公司治理公會各自的資深會員。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、上市規則和相關香港法規的合規累積了豐富的經驗。

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2020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開發、不動產開發運營、客戶服務、產品營造。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6。

業績及分配

本集團截至2020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12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.026元及截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.056元(折合每股普通股港幣0.062元，調整至小數點後三個位)。

董事局建議於2021年5月21日(星期五)召開的應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上推薦支付截至2020年12月31日止年度的期末股息每股普通股人民幣0.075元(折合每股普通股港幣0.090元，調整至小數點後三個位)，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2021年5月26日(星期三)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2021年5月26日(星期三)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2021年5月17日(星期一)至2021年5月21日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2021年5月14日(星期五)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28。

可供分派儲備

本公司於2020年12月31日的可供分派儲備總額為約人民幣589百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及2020年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註26。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註7。

貸款

於2020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2030年到期的400,000,000美元有擔保票據（「2030有擔保票據」）。2030有擔保票據按年利率4.75%計息。來自發行2030有擔保票據的所得款項淨額約為391,300,000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。

發行2030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32。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註41。

捐款

截至2020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21.13百萬元（2019年：人民幣5.74百萬元）。

業務回顧

年內，本公司成功分拆本公司的附屬公司遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」）（股份代號：06677.HK）及在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。遠洋服務及其附屬公司主要經營物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。分拆遠洋服務於聯交所主板獨立上市的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節。

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「2020年業務回顧」及「2021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「市場回顧及展望」、綜合財務報表附註4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10頁及第11頁之「財務及營運摘要」一節中。

環境政策及表現

遠洋集團一直以來積極響應國內外倡導，履行環境責任。2020年，我們制定《遠洋集團應對氣候變化政策》、《遠洋集團能源政策》、《遠洋集團環保政策》、《遠洋集團綠色採購政策》，並發佈《遠洋集團應對氣候變化宣言》，堅定走綠色低碳發展之路。

綠色健康標準在本集團一脈相承。業務方面，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。遠洋集團持續帶領行業打造健康綠色建築，2020年，本集團繼續大力推動「建築·健康」理念，發佈《遠洋健康建築體系1.1》，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。同時，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。

更多資料請見本年報可持續發展報告內「凝匠心，共築品質健康」和「凝初心，共享綠水青山」章節。

與持份者關係

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

董事局認同股東及投資者對本集團支持至為重要。一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他相關人士的高效溝通。除業績發佈會及路演外，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響應政府期望與要求的基本要求。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，嚴守房地產融資新規，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。2020年，遠洋集團塑造以「責任」、「共享」、「健康」為核心的新企業文化，作為僱主獲得的獎項包括「2020中國房地產企業最佳僱主」等殊榮，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內「凝真心，共繪美好職場」一節。

遠洋視客戶為最重要的利益相關方之一，秉承「以客戶為中心」的原則，堅持精耕細作，打造匠心品質，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」。

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內「凝初心，共享綠水青山」一節。

本集團堅持與所有合作伙伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作伙伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋的10,000多家合作伙伴遍佈全國。根據項目所在地，本集團優先選用本地供貨商，與合作伙伴定期溝通和交流，每半年對戰採供貨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，隨時了解合作伙伴的業務與發展情況。本年度，集團更新修訂《遠洋集團供貨商行為守則》，並搭建供貨商ESG評估體系，保障遠洋的供貨商與本集團秉有和踐行共同的責任理念。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伙伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作伙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，深耕教育和環保，以其專業平台有效地整合了遠洋資源，為集團及其合作伙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2020年度可持續發展報告》。該報告將根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於聯交所（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.sinooceangroup.com）發佈。

變更公司標誌

為進一步提升本公司品牌的認知度，本公司已於近期提升公司標誌辨識度，明確帶出本集團對各樣住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作及客戶服務品質的追求。

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：《外商投資法》、《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)、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108至120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40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 271 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。該獎勵計劃自採納日期起十年內有效並已於 2020 年 3 月 22 日屆滿。儘管獎勵計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之限制性股份仍然有效。

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%。受托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，獎勵計劃的受托人以總代價約人民幣 14,830,985 元（包括交易成本）購入之方式，收購本公司 5,221,555 股股份。截至 2020 年 12 月 31 日止，受托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 154,806,297 股股份，總代價約人民幣 527,652,548 元（包括交易成本），佔本公司於採納日期約 2.75% 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 2020 年 12 月 31 日 之結餘
	於 2020 年 1 月 1 日 之結餘	年內授予的 股份數目	年內歸屬的 股份數目	
2017 年 3 月 31 日	657,450	–	(657,450)	–
2020 年 3 月 20 日	–	68,663,270	–	68,663,270
合計	657,450	68,663,270	(657,450)	68,663,270

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2020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127,790,500股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約1.68%。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2020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2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內轉自 其他類別	年內轉至 其他類別	年內失效的 購股權數目	於2020年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事								
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
王洪輝先生 (於2020年 3月25日獲委任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	180,000	-	(180,000)	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	2,400,000	-	-	2,400,000
	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
崔洪杰先生 (於2020年 6月5日獲委任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	210,000	-	(210,000)	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	2,670,000	-	-	2,670,000
	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
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2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內轉自 其他類別	年內轉至 其他類別	年內失效的 購股權數目	於2020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
溫海成先生 (於2020年 6月5日辭任)	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)	-	-
方軍先生 (於2020年 4月14日辭任)	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)	-	-
沈培英先生 (於2020年 3月25日辭任)	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)	-	-
小計				21,280,000	9,460,000	(11,890,000)	(1,280,000)	17,570,000
僱員	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	29,234,500	800,000	(390,000)	(29,644,500)	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	76,290,500	5,000,000	(5,070,000)	(4,800,000)	71,420,500
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	43,600,000	-	(4,000,000)	(800,000)	38,800,000
小計				149,125,000	5,800,000	(9,460,000)	(35,244,500)	110,220,500
前任董事	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	-	590,000	-	(590,000)	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	-	3,500,000	-	(3,500,000)	-
	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)	-
小計				-	6,090,000	-	(6,090,000)	-
合計				170,405,000	21,350,000	(21,350,000)	(42,614,500)	127,790,500

附註：截至2020年12月31日止年度，概無有關2007購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。

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已發行股份總數約10%。於2020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745,328,565股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約9.79%。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2020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2020年				於2020年	
				1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內轉自 其他類別	年內轉至 其他類別	年內 失效的 購股權數目	12月31日 尚未行使 購股權數目
董事									
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
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
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
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	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2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內轉自 其他類別	年內轉至 其他類別	年內 失效的 購股權數目	於2020年 12月31日 尚未行使 購股權數目
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
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	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
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	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
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	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
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	-	600,000	-	-	-	600,000
溫海成先生 (於2020年 6月5日辭任)	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)	-	-
方軍先生 (於2020年 4月14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)	-	-
沈培英先生 (於2020年 3月25日辭任)	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)	-	-
小計				107,800,000	3,000,000	-	(25,600,000)	-	85,200,000
僱員	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	194,600,000	-	10,000,000	-	-	204,600,000
	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
小計				650,128,565	-	10,000,000	-	-	660,128,565
前任董事	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	-	15,600,000	-	(15,600,000)	-
小計				-	-	15,600,000	-	(15,600,000)	-
總計				757,928,565	3,000,000	25,600,000	(25,600,000)	(15,600,000)	745,328,565

附註：截至2020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2020年3月25日授出的3,000,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.4965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	2020年3月25日
可變因素	
— 預期波幅	38.534%
— 無風險年利率	0.720%
— 預期股息收益率	3.668%
— 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2020年3月25日前的股份收市價為每股港幣2.09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，經參考彭博的數據。
- (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。

本公司前附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)購股權計劃

於2011年6月23日盛洋(本公司前附屬公司)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2020年7月29日(即緊接盛洋不再為本公司附屬公司之日期前一日)，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34,010,000股，相當於盛洋於2020年7月29日已發行股份約5.38%，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2020年7月29日已發行股份約6.26%。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。

於2020年1月1日至2020年7月29日期間(「相關期間」)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，以及於相關期間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2020年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於相關 期間內 失效的 購股權數目	於2020年 7月29日 尚未行使 購股權數目
本公司及盛洋董事						
李明先生 (於2020年7月30日 辭任盛洋董事)	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 (於2020年3月25日 辭任本公司董事)	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
小計				22,000,000	-	22,000,000
盛洋其他董事						
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	3,000,000	-	3,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	500,000
小計				3,500,000	-	3,500,000
盛洋及其附屬公司僱員						
	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	(500,000)	2,290,000
小計				7,510,000	(500,000)	7,010,000
盛洋前任董事						
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	1,000,000	-	1,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	500,000
小計				1,500,000	-	1,500,000
合計				34,510,000	(500,000)	34,010,000

附註：於相關期間，概無有關盛洋購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。

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
王洪輝先生	執行董事(於2020年3月25日獲委任)
崔洪杰先生	執行董事(於2020年6月5日獲委任)
黃秀美女士	非執行董事(於2021年3月19日獲委任)
符飛先生	非執行董事
侯俊先生	非執行董事(於2020年4月14日獲委任)
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
趙鵬先生	非執行董事(於2021年3月19日辭任)
溫海成先生	執行董事(於2020年6月5日辭任)
方軍先生	非執行董事(於2020年4月14日辭任)
沈培英先生	執行董事(於2020年3月25日辭任)

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第76至80頁。

附屬公司董事

截至2020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2020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	於2020年12月31日			佔本公司已發行股本百分比 (附註iv)
		持有 普通股數目 (好倉)	購股權涉及之 相關股份數目 (附註i)	合計	
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	-	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	-	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	81,000,000	146,445,000	1.923%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	4,400,000	4,673,295	0.061%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	4,670,000	5,039,571	0.066%
趙鵬先生 (於2021年3月19日辭任)	-	-	-	-	-
符飛先生	實益擁有人	-	600,000	600,000	0.008%
侯俊先生	-	-	-	-	-
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	460,000	2,300,000	2,760,000	0.036%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
林倩麗女士	實益擁有人	-	2,300,000	2,300,000	0.030%

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127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200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。
- (iv) 根據截至2020年12月31日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	於2020年 12月31日 持有相聯法團 普通股數目 (好倉)	於2020年 12月31日 佔相聯法團 已發行股本 總額百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據截至2020年12月31日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000計算。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第xv部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2020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	於2020年 12月31日 持有 普通股數目	於2020年 12月31日 佔本公司 已發行股本 百分比 (附註iii)
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(「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。
- (iii) 根據截至 2020 年 12 月 31 日本公司的已發行普通股總數 7,616,095,657 計算。

除上文所披露者外，於 2020 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

董事概無擁有根據上市規則第 8.10 條須予披露的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

於2020年6月5日，本公司的間接全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「轉讓方」)與本公司主要股東大家人壽保險的直接全資附屬公司大家投資控股有限責任公司(「受讓方」)及遠洋邦邦置業有限公司(「合營公司」，現稱為大家置業有限公司)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，轉讓方同意出售，而受讓方同意收購合營公司的50%股權(即本集團於合營公司中所持有的全部股權(「出售事項」))。

出售事項的對價為人民幣41,301,908.72元(「對價」)，乃由轉讓方及受讓方經參考合營公司於二零一九年十二月三十一日全部股權的價值，並根據合營公司二零一九年度的利潤分配，以及二零一九年十二月三十一日至二零二零年五月三十一日期間合營公司利潤所調整，公平磋商後釐定。

對價應按下列方式支付：

- (i) 受讓方於股權轉讓協議日期後十五日內向轉讓方支付人民幣25,000,000元；及
- (ii) 在合營公司完成工商變更且滿足下述先決條件後三日內，受讓方向轉讓方支付對價餘額：
 - (a) 轉讓方、轉讓方派出人員及合營公司積極配合受讓方完成合營公司所有人員的委派及任命工作，該等人員在合營公司正常履職；
 - (b) 轉讓方、轉讓方派出人員及合營公司配合受讓方完成有關出售事項所需全部審批，包括但不限於轉讓方及合營公司分別所需獲得的內部及外部審批；及
 - (c) 轉讓方、轉讓方派出人員及合營公司積極配合受讓方完成合營公司的交割工作，包括但不限於向受讓方移交與合營公司及在管公司／項目有關的所有文件、數據、檔案、軟硬件設備等全部信息資料。

於股權轉讓協議日期，合營公司為本公司的合營企業，由轉讓方及受讓方分別擁有其50%及50%股權。出售事項於2020年7月13日完成後，本集團不再持有合營公司的任何股權，其業績不再於本公司分佔合營企業業績中反映。

自2018年以來，合營公司由轉讓方和受讓方分別持有其50%及50%的股權。透過成立合營公司，以及本集團與大家保險及其附屬公司及聯繫人（「大家集團」）之間的合作，本集團在商業模式和資源利用方面上與大家集團建立了戰略合作和互補的關係。通過本集團的優質工作，所奉獻的專業知識和不遺餘力的努力，以及大家集團的資源建立，合營公司已建立了其自身維持的運營體系，而本集團可將其資源投入與大家集團之間的其他業務機會，從而使其專業知識及資源得以更廣泛利用。

於股權轉讓協議日期，受讓方為大家人壽保險的直接全資附屬公司。大家人壽保險為本公司的主要股東，於股權轉讓協議日期，持有本公司已發行股本總額約29.58%。因此，受讓方為本公司的關連人士，而股權轉讓協議項下擬進行的出售事項構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易。

股權轉讓協議項下的關連交易詳情已於本公司日期為2020年6月5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
合計	260,000	265,000	237,000

茲提述本公司日期為2018年5月10日的公告，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，盡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。鑒於上文所述，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2020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業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51。除上文所披露者外，前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2020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2020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	12,176
流動資產	75,702
流動負債	(64,879)
非流動負債	(17,455)
淨資產	5,544

於2020年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣2,862百萬元。

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2020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2020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

本集團於結算日後並無重大事項。

承董事局命

李明
主席

香港，2021年3月23日

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應用及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 A.1.7 條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。於回顧年度內，董事局以書面決議的方式代替召開董事局會議，以審批一項關連交易（「該交易」），而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干本公司董事（「董事」）均被視為於有關交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式代替召開董事局會議有助董事局更有效地就該交易作出決定，而該交易對本集團整體而言並不重大。於正式簽署書面決議前，有關該交易的詳細資料、原因和利益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據本公司組織章程細則（「章程細則」）及適用法律就有關事項申報利益（如有），於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

董事及有關僱員證券交易

本公司已採納一套董事及有關僱員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及有關僱員作出具體查詢，而各董事及有關僱員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2020年6月30日止六個月的中期業績及截至2019年12月31日止年度的期末業績、關連交易、非常重大的收購事項及可能主要交易、分拆一間附屬公司及在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市、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2021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）、王洪輝先生及崔洪杰先生，四名非執行董事黃秀美女士、符飛先生、侯俊先生及栗利玲女士，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。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於聯交所及本公司網站上。所有致股東的公司通訊中披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

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。主席領導董事局，確保董事局有效地運作，且履行應有職責，並確保公司制定良好的企業管治常規及程序。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、提名委員會以及戰略及投資委員會委員；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。

非執行董事(包括獨立非執行董事)亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及董事局轄下委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格作出貢獻。

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2021年3月19日辭任)、符飛先生、侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)、栗利玲女士及方軍先生(於2020年4月14日辭任)分別同意不收取港幣380,000元、港幣380,000元、港幣272,767元、港幣380,000元及港幣107,233元的董事袍金。

董事委任、重選及罷免

每名董事付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。所有董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動及時披露。

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。董事局審閱及批准(其中包括)中期及期末業績公佈、財務報告、關連交易、持續關連交易、非常重大的收購事項及可能主要交易、分拆一間附屬公司及在聯交所主板獨立上市、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
王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)	3/3	1/1
崔洪杰先生(於2020年6月5日獲委任)	3/3	0/0
趙鵬先生(於2021年3月19日辭任)	0/4	0/1
符飛先生	4/4	0/1
侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)	3/3	0/1
栗利玲女士	4/4	0/1
韓小京先生	4/4	0/1
孫文德先生	4/4	0/1
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	0/1
溫海成先生(於2020年6月5日辭任)	1/1	1/1
沈培英先生(於2020年3月25日辭任)	1/1	0/0
方軍先生(於2020年4月14日辭任)	1/1	0/0

根據章程細則的要求，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。對於董事局其他會議，一般發出合理通知。對於董事局委員會定期會議，一般發出至少7天通知。對於董事局委員會其他會議，一般發出至少3天通知。

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(其形式及素質足以讓董事局作出有根據的決定)會按時向全體董事發出。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

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

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，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。

於回顧年度，由於新型冠狀病毒的爆發，本公司個別董事局委員會主席無法出席股東周年大會。然而，他們對股東周年大會上提出的問題(如有)表示關注。

除本報告「企業管治常規」一節所披露的關連交易外，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。主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

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
王洪輝先生(於2020年3月25日獲委任)	A/C
崔洪杰先生(於2020年6月5日獲委任)	A/C
趙鵬先生(於2021年3月19日辭任)	A/C
符飛先生	A/C
侯俊先生(於2020年4月14日獲委任)	A/C
栗利玲女士	A/C
韓小京先生	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/B/C
溫海成先生(於2020年6月5日辭任)	C
方軍先生(於2020年4月14日辭任)	C
沈培英先生(於2020年3月25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」）以及戰略及投資委員會（前稱投資委員會）（「戰略及投資委員會」）（統稱「董事局委員會」）。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。各委員會均要向董事局匯報其通過的決議。

下表載列於回顧年度內，每名董事局委員會委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	戰略及投資委員會會議
李明先生	-	-	1/1	1/1
王洪輝先生（於2020年3月25日獲委任為戰略及投資委員會委員）	-	-	-	1/1
趙鵬先生（於2021年3月19日不再擔任審核委員會委員）	0/2	-	-	-
符飛先生	-	-	-	1/1
侯俊先生（於2020年4月14日獲委任為戰略及投資委員會委員）	-	-	-	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
方軍先生（於2020年4月14日不再擔任戰略及投資委員會委員）	-	-	-	0/0

審核委員會

自2021年3月19日起趙鵬先生不再擔任審核委員會委員及黃秀美女士獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生及兩名非執行董事即黃秀美女士及栗利玲女士組成。林倩麗女士為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。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，審閱本集團的財務資料，同時負責審議核數師之任命、獨立性、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) 審閱本集團於年內進行的持續關連交易；
- (iv) 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；
- (v) 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；
- (vi) 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；
- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；及
- (x) 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。

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、孫文德先生及王志峰先生。韓小京先生為薪酬委員會主席。

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。薪酬委員會就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事局主席。

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2019年12月31日止年度的人工成本報告及截至2020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2020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限制性股份獎勵計劃授出限制性股份；
- (iv) 向董事局建議一名於年內獲委任的非執行董事的袍金；及
- (v) 審閱及批准調整董事局考核性指標權重和評估規則。

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53。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	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	—
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1
港幣5,000,001元或以上	1

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以及兩名獨立非執行董事韓小京先生及王志峰先生。李明先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，提名委員會召開會議，並向董事局提交有關報告。提名委員會之書面職權範圍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

提名政策旨在列載甄選、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。股東提名候選董事的程序載於本公司的網站。

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2021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，其中三名乃女士。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。

戰略及投資委員會

委員會的名稱已由「投資委員會」更名為「戰略及投資委員會」，自2020年8月17日起生效。自2020年4月14日起方軍先生不再擔任戰略及投資委員會委員，以及王洪輝先生及侯俊先生分別於2020年3月25日及2020年4月14日獲委任為戰略及投資委員會委員後，戰略及投資委員會由六名成員組成，包括兩名執行董事李明先生及王洪輝先生，兩名非執行董事符飛先生及侯俊先生，以及兩名獨立非執行董事靳慶軍先生及林倩麗女士。李明先生為戰略及投資委員會主席。戰略及投資委員會須於任何委員會委員提出要求時召開會議，戰略及投資部負責人亦會參與討論。戰略及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。

戰略及投資委員會的主要職責為對本公司發展戰略進行研究並提出建議，對董事局授權範圍內的投資事項進行審議和決策，就超過其授權的重大投資事項向董事局提出建議，對投資項目進行投資後的評估工作，並檢討及考慮本公司之整體投資方向及業務發展。戰略及投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內，戰略及投資委員會已就本公司的各項需其審批之投資及安排，包括住宅物業、商業物業等之重大交易提出建議及批准。

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。董事負責監督編制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、以及向監管機構之滙報中作出披露。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2020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127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2020年6月30日止六個月的中期綜合財務報表及獲委任為分拆遠洋服務及其股份在聯交所主板獨立上市的申報會計師。

截至2020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12.3百萬元及人民幣9.2百萬元。羅兵咸永道於截至2020年12月31日止年度提供審計和非審計服務的已支付、應付費用的詳情載列於下表：

已提供服務	人民幣(百萬元)
法定審計服務：	
年度審計	12.3
非審計服務：	
審閱中期財務資料	2.8
申報會計師服務	5.6
其他與上市相關的非審計服務	0.8

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截至2020年12月31日止年度內並無變動。

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、董事局主席、每個董事局委員會的主席、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問(如需要)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)及本公司網站(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，並請注明「公司秘書」收。

主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。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」一節。

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128至270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2020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」)頒佈的《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2020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佈的《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佈的《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」)的委託貸款及應收款項的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註 22</p> <p>於 2020 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 40,866 百萬元。已確認累計撥備金人民幣 130 百萬元。</p> <p>該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。</p> <p>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，以現有的前瞻性信息，以確定信用風險自初始確認以來是否顯著增加並計算預期信用損失。</p> <p>對交易方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>	<p>我們了解管理層的內部控制及對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的評估過程，並透過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素(如複雜性、主觀性及變化)的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。</p> <p>我們評估了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性。</p> <p>我們評估並測試了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的關鍵控制。</p> <p>我們跟管理層進行訪談以了解交易方的背景，並了解了與交易方合作或交易方開發的項目情況。我們抽樣選取房地產項目進行實地考察，以印證管理層對項目的了解。</p>

關鍵審計事項	我們在審計中處理關鍵審計事項的方法
	<p>我們檢查了本集團使用的歷史數據，以確定信用風險自初始確認以來是否顯著增加並計算預期信用損失。</p> <p>我們向管理層面談並質疑他們就應收款交易方之款項的可收回性，減值準備的充足性以及由於當前和前瞻性的宏觀經濟因素所產生的調整根據為評估而收集的信息和證據判斷是否合理。</p> <p>我們根據適當財務報告框架評估了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的相關披露的充分性。</p> <p>我們發現管理層在評估向交易方作出之委託貸款和應收交易方款項的可收回性時作出的判斷和估計可以根據現有證據予以支持。</p>

關鍵審計事項

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註 12

貴集團於 2020 年 12 月 31 日按公平值計算的投資物業賬面值為人民幣 12,056 百萬元，截至該日止年度的公平值虧損為人民幣 156 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米價格。
- 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。

我們了解了管理層的內部控制及投資物業估值的評估過程，並透過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素（如複雜性、主觀性及變化）的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估並測試了投資物業估值的關鍵控制。

我們評估了估值師的工作能力、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，以評估發展商利潤假設的合理性。

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，我們沒有任何事項報告。

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佈的《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證據，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，並根據所獲取的審計證據，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證據。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、適當的審計證據，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。

除了其他特殊事項，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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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伙人是陳廣得。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年3月23日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	2,475,703	1,775,320
使用權資產	8	140,286	190,869
土地使用權	9	177,320	180,566
無形資產	10	108,746	29,582
商譽	11	147,415	195,708
投資物業	12	12,055,798	13,328,198
於合營企業之投資	14	21,218,447	17,355,309
於聯營公司之投資	15	6,696,748	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	6,751,919	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產	18	5,063,770	6,446,074
貿易及其他應收款項及預付款項	22	12,289,424	12,841,234
遞延所得稅資產	33	1,772,655	1,439,498
非流動資產總值		68,898,231	63,344,352
流動資產			
土地使用權預付款	21	–	2,228,844
發展中物業	19	74,718,502	60,378,181
存貨(按成本)		667,794	457,001
可收回土地發展成本	20	1,268,872	1,234,217
已落成待售物業	23	18,074,742	18,353,178
按公平值計入損益的金融資產	18	11,160	266,304
貿易及其他應收款項及預付款項	22	51,197,152	61,163,136
合約資產		923,600	2,708,018
受限制銀行存款	24	4,799,837	2,511,683
現金及現金等價物	25	39,129,442	31,054,201
流動資產總值		190,791,101	180,354,763
資產總值		259,689,332	243,699,115

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(179,840)	(167,227)
儲備	28	400,974	(1,132,536)
保留溢利	27	26,098,570	23,877,717
		53,648,936	49,907,186
非控制性權益		16,256,391	15,703,909
權益總值		69,905,327	65,611,095
負債			
非流動負債			
貸款	32	56,269,855	74,611,619
租賃負債	8	97,418	130,257
貿易及其他應付款項	34	18,269	18,581
遞延所得稅負債	33	3,312,966	2,946,869
非流動負債總值		59,698,508	77,707,326
流動負債			
貸款	32	25,933,873	9,295,332
租賃負債	8	50,513	64,223
貿易及其他應付款項	34	57,527,155	55,010,743
合約負債	35	34,318,360	25,458,320
應付所得稅		12,065,543	10,500,972
按公平值計入損益的金融負債	36	190,053	51,104
流動負債總額		130,085,497	100,380,694
負債總值		189,784,005	178,088,020
權益及負債總值		259,689,332	243,699,115

於2021年3月23日獲董事局批准。

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

第136至第270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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	6	56,510,626	50,926,490
銷售成本	39	(46,053,384)	(40,704,418)
毛利		10,457,242	10,222,072
利息及其他收入	37	2,393,988	2,770,938
其他收益 — 淨額	38	1,334,593	698,520
投資物業公平值(虧損)/收益	12	(156,045)	373,381
銷售及市場推廣費用	39	(1,293,120)	(1,270,120)
行政費用	39	(1,815,995)	(1,919,326)
經營溢利		10,920,663	10,875,465
財務費用	41	(2,110,906)	(2,393,714)
分佔合營企業業績		982,999	1,519,370
分佔聯營公司業績		257,558	415,361
除所得稅前溢利		10,050,314	10,416,482
所得稅開支	42	(5,367,439)	(6,250,215)
年度溢利		4,682,875	4,166,267
應佔：			
本公司擁有人權益		2,866,283	2,656,277
非控制性權益		1,816,592	1,509,990
		4,682,875	4,166,267
年內本公司擁有人應佔每股溢利(以人民幣為單位)			
每股基本溢利	43	0.376	0.349
每股攤薄溢利	43	0.376	0.349

第136至第270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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利		4,682,875	4,166,267
其他全面收益			
其後不會重新分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值 (虧損)/收益，除稅後		(20,609)	25,794
可能重新分類至損益的項目			
轉撥至投資物業的物業、機器及設備的公平值收益		-	17,808
匯兌差異		760,361	108,282
遞延對沖收益及虧損		(62,017)	-
年度其他全面收益		677,735	151,884
年度全面收益總額，除稅後		5,360,610	4,318,151
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		3,552,705	2,497,211
— 非控制性權益		1,807,905	1,820,940
		5,360,610	4,318,151

第136至第270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
年度溢利		-	-	-	2,866,283	2,866,283	266,554	206,286	1,343,752	4,682,875
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		-	-	(20,609)	-	(20,609)	-	-	-	(20,609)
遞延對沖收益及虧損		-	-	(62,017)	-	(62,017)	-	-	-	(62,017)
貨幣匯兌差額		-	-	769,048	-	769,048	-	(220,337)	211,650	760,361
其他全面收益總額，除稅後		-	-	686,422	2,866,283	3,552,705	266,554	(14,051)	1,555,402	5,360,610
與本公司擁有人進行的交易										
與2019年有關的股息		-	-	-	(181,298)	(181,298)	-	-	-	(181,298)
與2020年有關的股息	44	-	-	-	(416,333)	(416,333)	-	-	-	(416,333)
股份支付開支	28	-	-	223,719	-	223,719	-	-	-	223,719
轉撥自保留溢利	28	-	-	47,799	(47,799)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	-	2,218	(2,218)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(14,831)	-	-	(14,831)	-	-	-	(14,831)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(266,554)	-	-	(266,554)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	(626,012)	-	(626,012)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(206,286)	-	(206,286)
發行資本工具		-	-	-	-	-	3,378,000	-	-	3,378,000
非控制性權益出資		-	-	627,755	-	627,755	-	-	1,266,964	1,894,719
附屬公司減資		-	-	-	-	-	-	-	(3,460,000)	(3,460,000)
註銷附屬公司發行的可換股優先股		-	-	(44,001)	-	(44,001)	-	-	44,001	-
本公司擁有人總出資及收取的分紅		-	(12,613)	853,054	(645,430)	195,011	3,111,446	(206,286)	(2,775,047)	325,124
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	606,411	606,411
因出售附屬公司而產生的非控制性權益 減少		-	-	(12,328)	-	(12,328)	-	-	(1,738,711)	(1,751,039)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少		-	-	6,362	-	6,362	-	-	(253,236)	(246,874)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	(12,613)	847,088	(645,430)	189,045	3,111,446	(206,286)	(4,160,583)	(1,066,378)
於2020年12月31日結餘		27,329,232	(179,840)	400,974	26,098,570	53,648,936	4,359,000	4,144,189	7,753,202	69,905,327

	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	44	-	-	-	(755,510)	(755,510)	-	-	-	(755,510)
股份支付開支	28	-	-	272,960	-	272,960	-	-	-	272,960
轉撥自保留溢利	28	-	-	81,953	(81,953)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	26	422	-	(76)	-	346	-	-	-	346
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	-	12,120	(12,120)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(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		-	-	(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270頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部份。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	45	20,296,875	5,794,009
已付利息		(4,615,849)	(5,088,722)
已付所得稅		(4,264,467)	(4,008,105)
經營活動所得／(所用)現金淨額		11,416,559	(3,302,818)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(596,681)	(551,364)
出售物業、機器及設備所得款		17,463	22,254
出售一項投資物業所得款		–	3,234
購買投資物業		(26,442)	(86,398)
購買無形資產		(46,148)	(113)
購買按公平值計入損益的金融資產		(615,314)	(3,435,869)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款		579,296	135,476
已收股息	37	226,121	232,314
購買土地使用權	9	–	(132,439)
扣除因收購而取得現金後購買附屬公司	49	(8,933)	(450,839)
扣除處置收到現金後因出售附屬公司權益而減少		(1,291,165)	(64,259)
注資予合營企業	14	(6,597,645)	(2,647,779)
出售合營企業所得款		338,088	1,722,364
注資予聯營公司	15	(822,584)	(160,047)
出售聯營公司權益所得款		813,584	51,798
收取合營企業及聯營公司股息		230,492	697,260
委託貸款預付款		(4,793,876)	(25,403,881)
償還委託貸款		12,918,342	23,113,799
已收利息		1,949,422	2,390,318
投資活動所得／(所用)現金淨額		2,274,020	(4,564,171)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
貸款所得款		39,553,849	40,045,123
償還貸款		(45,040,939)	(42,465,196)
非控制性權益減資		(3,460,000)	–
非控制性權益注資		1,744,719	4,491,101
向非控制性權益派付股息		(626,012)	(431,941)
向本公司股東派付股息		(181,298)	(1,244,768)
有關股本證券的分紅		(206,286)	(407,971)
償還資本工具		–	(3,500,000)
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(14,831)	(1,030)
因員工購股權的行使而發行股份		–	346
發行資本工具	31	3,378,000	3,168,900
與非控制性權益交易所付代價		(246,874)	(60,824)
有關資本工具的分紅		(266,554)	(289,874)
融資活動所用現金淨額		(5,366,226)	(696,134)
現金及現金等價物增加／(減少)		8,324,353	(8,563,123)
年初現金及現金等價物	25	31,054,201	39,208,481
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(249,112)	408,843
年終現金及現金等價物	25	39,129,442	31,054,201

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。本公司及其附屬公司(統稱「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2021年3月23日獲董事局批准刊發。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)於2020年初爆發後，中國持續實施一系列預防和控制措施。COVID-19影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業的建造及交付、租金收入及投資物業的佔用率、預計貿易及其他應收款項信貸虧損撥備、投資物業的公平值等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於綜合財務報表獲准發佈之日，COVID-19不會對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

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」)及香港公司條例第622章要求編製。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5中披露。

3 主要會計政策概要

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

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於自2020年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

- 重大的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號修訂本
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 經修訂財務報告概念框架

上文所列修訂本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2020年12月31日止報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，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以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確認任何非控制性權益。

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)

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

所轉讓代價、於被收購方的非控股權益數額以及任何被收購方的先前股權權益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) 出售附屬公司權益

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時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。

3.4 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)。

3 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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

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

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。聯營公司的會計政策於需要時作出變動，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方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，並介定為作出策略決定的總裁委員會。

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。綜合財務報表則以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

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

(b) 交易及結餘

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

按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值釐定當日的匯率進行換算。按公平值列賬的資產與負債的換算差額列報為公平值損益的一部分。例如，按公平值計入損益持有的權益等非貨幣資產與負債的換算差額於損益中確認為公平值損益的一部分，而分類為按公平值計入其他全面收益的權益等非貨幣資產的換算差額則於其他全面收益確認。

(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資產負債表報告日期的收市匯率換算；
- (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。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。

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列於資產負債表列示，並以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

持作開發出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.13項下入賬。

3.8 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購有關項目直接相關的開支。

有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，並能可靠計量項目成本時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。獲更換部分的賬面值被終止確認。所有其他維修與保養開支於產生的財政期間自綜合收益表扣除。

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

樓宇及租賃物業裝修	5-50年
機器	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。

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 主要會計政策概要(續)

3.9 商譽

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

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

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

3.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將審閱該攤銷的資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。為評估減值，資產歸類為可獨立識別現金流量的最小資產組合(現金產生單位)。商譽以外且已出現減值的非金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

3.11 金融資產

3.11.1 分類

本集團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 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

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。

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。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.3 計量(續)

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。

3.11.4 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(g)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，並且有意同時以淨額結算或變現資產並清償負債。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 衍生工具與對沖活動

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，倘為對沖工具，則取決於所對沖項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的對沖(公平值對沖)，
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)，或
- 對境外業務淨投資進行的對沖(淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其風險管理目標和進行對沖交易策略。

3 主要會計政策概要(續)

3.12 衍生工具與對沖活動(續)

倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當使用期權合約對預期交易進行對沖時，本集團僅指定期權的內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。

使用遠期合約對預期交易進行對沖時，本集團通常僅指定與現貨部分有關的遠期合約公平值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。被對沖項目有關的合約遠期部分變動(「校準遠期部分」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為對沖工具。在有關情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內重新分類如下：

- 倘被對沖項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益和虧損以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，計入該資產的初始成本。由於被對沖項目影響損益(比如通過銷售成本影響)，遞延金額最終於損益中確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率貸款的有效部分有關的收益或虧損，與被對沖貸款的利息開支一同於損益中的財務費用中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計條件時，當時權益中累計的任何對沖遞延收益或虧損以及遞延成本仍留在權益內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的對沖累計收益或虧損以及遞延成本即時重新分類至損益。

3 主要會計政策概要(續)

3.12 衍生工具與對沖活動(續)

(ii) 淨投資對沖

境外業務淨投資對沖按照類似於現金流量對沖的方式進行會計處理。

與對沖有效部分有關的對沖工具的任何收益或虧損在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當境外業務被部分出售或出售時，權益中累積的收益及虧損會重新分類至損益。

(iii) 不符合對沖會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入其他收益／(虧損)。

3.13 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的土地使用權、建築成本、貸款成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉賬為已落成待售物業。

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)

3.14 貿易及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項及預付款項預期可於一年或之內收款(或時間更長,則在業務的正常營運周期),則分類為流動資產,否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款項及預付款項首先以公平值確認,其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團貿易應收款項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(g)。

3.15 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。

3.16 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)。

3.17 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)。

3.18 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)

3.19 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。

3.20 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。

3.21 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。

3.21.1 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)

3.21 當期及遞延所得稅(續)

3.21.2 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與綜合財務報表所載賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅負債來自商譽的首次確認，則不會確認遞延所得稅負債，倘遞延所得稅來自非業務合併的交易中資產或負債的首次確認，而交易對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時運用的稅率(稅法)釐定。

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

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

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

3.21.3 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征收的所得稅，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。

3.22 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)

3.22 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。

3.23 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，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)。

3 主要會計政策概要(續)

3.23 股份付款(續)

- 購股權計劃(續)

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。

- 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。

當受托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。當受托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。

3.24 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 主要會計政策概要(續)

3.24 撥備(續)

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。

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根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損模式確定的金額和初始確認虧損金額(倘適用)、根據香港財務報告準則第15號與客戶簽訂的合約收入原則確認的收益累計金額的較高者計量。有關擔保的任何負債增加在綜合收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集團財務報表的投資成本部分。

3.25 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成履約部分的款項。

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。

3 主要會計政策概要(續)

3.25 營業額確認(續)

(a) 物業銷售及建設服務(續)

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。

(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 主要會計政策概要(續)

3.26 租約

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。

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。

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。

3 主要會計政策概要(續)

3.26 租約(續)

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。

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個月的租賃而無購買權。低價值資產包括資訊科技設備及小件辦公家俬。

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12)。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。

3.27 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 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流利率風險及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系着力於控制金融市場的不確定性並盡量減少其對集團財務狀況的潛在不利影響。董事局已審查及批准管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團面對未來商業交易及以非本集團功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團的外幣交易及結餘主要以港幣及美元計值。本集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本集團管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2020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620,176,000元(2019年：減少／增加人民幣972,222,000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2020年及2019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2020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24,494,000元(2019年：人民幣27,697,000元)。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易方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。

4 財務風險管理(續)

4.1 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2020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	1.3%	1.9%	5.3%	20.3%	88.9%	3.0%
總賬面值－貿易應收款項	2,765,858	865,767	606,844	80,743	54,328	4,373,540
總賬面值－合約資產	935,689	-	-	-	-	935,689
虧損撥備						
－貿易應收款項及合約資產	47,371	16,877	32,383	16,374	48,282	161,287

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%	4.2%	15.7%	86.4%	2.1%
總賬面值－貿易應收款項	2,331,900	976,052	609,144	146,346	52,534	4,115,976
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	25,729	23,003	45,415	145,021

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2020年12月31日止年度撇銷貿易應收款項及合約資產人民幣30,697,000元。

4 財務風險管理(續)

4.1 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。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

於2020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	40,866,247	10,297,810	51,164,057
預期信貸虧損率	0.32%	0.90%	0.43%
虧損撥備	129,838	92,499	222,337
其他應收款淨值	40,736,409	10,205,311	50,941,720

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

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2020年12月31日止年度撇銷其他應收款項為人民幣747,000元。

4 財務風險管理(續)

4.1 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聯方之信貸紀錄後，向該等關聯方提供取得借款之擔保。本集團密切監控該等關聯方償還相關借款之進度。本集團董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關聯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。

(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。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。

	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2020年12月31日					
貸款	29,413,230	19,752,537	30,862,855	13,468,844	93,497,466
租賃負債	51,769	39,075	44,337	37,885	173,066
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	54,341,506	-	18,269	-	54,359,775
	83,806,505	19,791,612	30,925,461	13,506,729	148,030,307
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
	64,842,179	32,906,843	34,149,003	17,244,271	149,142,296

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46(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46(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。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨負債除以資本總額計算。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2020年及2019年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貸款總額(附註32)	82,203,728	83,906,951
減：現金及現金等價物(附註25)	(39,129,442)	(31,054,201)
淨負債	43,074,286	52,852,750
權益總額	69,905,327	65,611,095
資本總額	112,979,613	118,463,845
負債比率	38%	45%

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

下表列示於2020年及2019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12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2020年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	11,160	889,956	4,173,814	5,074,930
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (附註17)	488,890	573,004	5,690,025	6,751,919
	500,050	1,462,960	9,863,839	11,826,849
負債				
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	-	(190,053)	-	(190,053)
	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				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	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17)	48,164	656,483	2,011,000	2,715,647
	314,468	1,851,579	7,261,978	9,428,025
負債				
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	-	(51,104)	-	(51,104)

期內，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

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

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(a) 第一級金融工具

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於結算日的市場報價計算。倘若能即時地及定期地從交易所、交易商、經紀、行業組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行的實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行的市場買入價。該等工具會被列入第一級。計入第一級的工具主要包括歸類為按公平值計入損益的金融資產及通過全面收益表的可供出售金融資產的美國及香港聯交所股本投資。

(b) 第二級金融工具

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。包含在第二級的工具包括股票型基金投資和其他非上市股本證券，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價。非上市股權證券為上市公司發行的可轉換優先股，採用比較法對可轉換優先股進行估值，主要以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。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2020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
第三級金融資產	
年初結餘	7,261,978
添置	616,000
因出售一間附屬公司增加(附註17)	3,643,025
公平值收益	127,017
因出售一間附屬公司減少	(1,169,231)
貨幣換算差額	(92,088)
出售	(522,862)
年末結餘	9,863,839

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
第三級金融資產	
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

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(d) 有關第三級公平值計量之資料

下表概述股票型基金投資及非上市股本投資之第三級公平值計量使用之重大不可觀察輸入資料之量化資料。

於2020年及2019年12月31日，股票型基金投資的基礎投資組合均為位於中國大陸、美國及香港的物業。股票型基金投資的估值乃基於該等物業之估值而釐定。

描述	估值方法	重大不可觀察輸入資料	範圍/價值	不可觀察輸入資料與公平值之關係
主要投資於住宅及商業房地產的非上市基金投資	市場法	物業品質的溢價或折讓 (如物業景觀、大小和條件)缺乏市場流通性折扣	-10%至10%	折現率越高，公平值越低
			13%至25%	折現率越高，公平值越低
投資房地產項目的非上市基金投資	市場法	物業品質的溢價或折讓 (如位置、景觀、大小、狀況及時間)	-3%至20%	折現率越高，公平值越低

於2020年及2019年12月31日，重大非上市股本投資主要包括本集團聯營公司發行的永續及優先股本工具。

描述	估值方法	重大不可觀察輸入資料	範圍/價值	不可觀察輸入資料與公平值之關係
非上市股本投資	收益法	折現率	1.16%至6.68%	折現率越高，公平值越低

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(e) 估價過程

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

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

5 重大會計估計及判斷

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。很大機會導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

(a) 投資物業公平值估計

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註12披露。

(b) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從物業發展，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

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

5 重大會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及土地增值稅(續)

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

(c) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生應課稅利潤以供暫時性差異與稅務損失沖抵的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失確認有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能有不同。

(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隨時間確認；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。

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，隨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。

5 重大會計估計及判斷(續)

(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2020年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註19)及已落成待售物業(附註23)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4。

(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。

6 分部資料

管理層根據總裁委員會（「委員會」）審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

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

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資成本及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何未變現收益／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。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。

6 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2020年及2019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
	北京 人民幣千元	環渤海地區 人民幣千元	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華中 人民幣千元	華西 人民幣千元			
截至2020年12月31日止年度									
總營業額	5,498,635	7,537,069	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	503,070	10,333,100	60,483,369
分部間營業額	-	(29,762)	-	-	-	-	(9,374)	(3,933,607)	(3,972,743)
營業額(來自外部客戶)	5,498,635	7,507,307	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	493,696	6,399,493	56,510,626
分部經營溢利	655,830	2,300,445	2,712,843	1,342,111	957,140	243,170	312,774	2,033,037	10,557,350
折舊及攤銷(附註39)	(15,696)	(528)	(282)	(6,758)	(1,550)	(3,585)	(438)	(120,112)	(148,949)
截至2019年12月31日止年度									
總營業額	6,239,431	11,554,307	8,756,308	10,753,054	3,785,238	2,031,744	696,250	11,149,096	54,965,428
分部間營業額	(1,031)	(238)	-	(18,518)	-	-	(18,077)	(4,001,074)	(4,038,938)
營業額(來自外部客戶)	6,238,400	11,554,069	8,756,308	10,734,536	3,785,238	2,031,744	678,173	7,148,022	50,926,490
分部經營溢利	552,761	2,429,396	928,427	2,796,985	272,810	231,966	290,719	2,967,479	10,470,543
折舊及攤銷(附註39)	(15,100)	(2,396)	(3,890)	(6,051)	(281)	(492)	(475)	(237,843)	(266,528)
於2020年12月31日									
分部資產總額	23,829,030	25,071,789	26,666,760	29,019,396	16,134,961	5,288,440	11,725,479	80,000,922	217,736,777
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,169	1,006	41	1,456	1,256	1,060	271,081	885,628	1,162,697
分部負債總額	13,415,767	20,901,800	15,995,054	16,635,162	8,117,380	3,271,978	1,439,601	24,300,516	104,077,258
於2019年12月31日									
分部資產總額	23,309,429	19,037,321	27,147,888	19,627,381	7,602,302	6,912,262	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	3,198	513	2,269	1,634	631	122	829,306	2,015,760	2,853,433
分部負債總額	9,825,876	14,728,753	16,909,639	9,102,388	2,193,862	3,075,154	691,947	34,655,477	91,183,096

6 分部資料(續)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部經營溢利	10,557,350	10,470,543
公司財務收入	59,663	71,177
公司日常開支	(874,898)	(738,156)
投資物業的公平值(虧損)/收益(附註12)	(156,045)	373,381
其他收益 — 淨額(附註38)	1,334,593	698,520
財務費用(附註41)	(2,110,906)	(2,393,714)
分佔合營企業業績	982,999	1,519,370
分佔聯營公司業績	257,558	415,361
除所得稅前溢利	10,050,314	10,416,482

6 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產總額	217,736,777	206,014,300
公司現金及現金等價物	437,856	2,615,636
於合營企業的投資(附註14)	21,218,447	17,355,309
於聯營公司的投資(附註15)	6,696,748	6,846,347
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	6,751,919	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,074,930	6,712,378
遞延所得稅資產(附註33)	1,772,655	1,439,498
綜合資產負債表內的總資產	259,689,332	243,699,115
分部負債總額	104,077,258	91,183,096
流動貸款(附註32)	25,933,873	9,295,332
非流動貸款(附註32)	56,269,855	74,611,619
遞延所得稅負債(附註33)	3,312,966	2,946,869
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	190,053	51,104
綜合資產負債表內的總負債	189,784,005	178,088,020

截至2020年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣44,378,836,000元已確認為一個時間點，人民幣5,238,601,000元隨時間確認。

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2020年及2019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2020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42,772,506,000元(2019年：人民幣38,178,235,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣6,536,000元(2019年：人民幣431,394,000元)及人民幣241,421,000元(2019年：人民幣1,292,270,000元)。

截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	713,872	2,425	12,692	35,978	46,373	963,980	1,775,320
添置	3,844	959	2,982	8,306	10,490	570,100	596,681
收購附屬公司	-	82	39	54	811	-	986
轉撥	211,360	-	-	-	-	(211,360)	-
轉撥自發展中物業(附註19)	-	-	-	-	-	211,360	211,360
轉撥至發展中物業(附註19)	-	-	-	-	-	(23,948)	(23,948)
處置	(8,701)	(96)	(2,214)	(1,530)	(1,561)	(1,138)	(15,240)
折舊支出(附註39)	(29,950)	(380)	(4,313)	(14,514)	(12,317)	-	(61,474)
出售附屬公司權益	(5,369)	-	(57)	(281)	(2,275)	-	(7,982)
年終賬面淨值	885,056	2,990	9,129	28,013	41,521	1,508,994	2,475,703
於2020年12月31日							
成本	1,035,337	6,664	55,305	122,813	115,846	1,508,994	2,844,959
累計折舊	(150,281)	(3,674)	(46,176)	(94,800)	(74,325)	-	(369,256)
賬面淨值	885,056	2,990	9,129	28,013	41,521	1,508,994	2,475,703
截至2019年12月31日止年度							
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)	-
轉撥自發展中物業(附註19)	-	-	-	-	-	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39)	(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

7 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣51,232,000元(2019年：人民幣67,528,000元)計入銷售成本，另人民幣10,242,000元(2019年：人民幣28,852,000元)計入行政費用。

2020年12月31日的在建工程為主要位於北京、大連、杭州及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務的在建及調試中的建築。

於2020年12月31日，本集團賬面值為人民幣80,027,000元(2019年：人民幣80,194,000元)的物業、機器及設備已質押作本集團貸款的抵押品。

8 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2020年 12月31日 人民幣千元	於2020年 1月1日 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	140,210	190,472
設備	76	153
汽車	-	244
綜合資產負債表所列使用權資產總值	140,286	190,869
租賃負債		
流動	50,513	64,223
非流動	97,418	130,257
綜合資產負債表所列租賃負債總額	147,931	194,480

本集團已與中國大陸政府進行土地租賃安排，並在香港擁有租賃土地。

本財政年度的使用權資產減少人民幣50,583,000元，乃主要由於土地使用權攤銷所致。

8 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
樓宇	(77,660)	(152,825)
設備	(76)	(115)
汽車	(244)	(352)
總計	(77,980)	(153,292)
利息開支(附註41)	11,117	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。

9 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	180,566	235,794
添置	-	132,439
轉撥自發展中物業(附註19)	-	340,391
攤銷費用(附註39)	(3,246)	(5,056)
出售附屬公司權益	-	(523,002)
年終	177,320	180,566

於2020年12月31日，本集團賬面值為人民幣4,979,000元(2019年：人民幣5,112,000元)的土地使用權已質押作本集團貸款的抵押品。

10 無形資產

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	29,582	453,278
添置	46,148	113
收購附屬公司	39,265	-
出售附屬公司權益	-	(412,009)
攤銷費用(附註39)	(6,249)	(11,800)
年終	108,746	29,582

11 商譽

	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	195,708
收購附屬公司	29,744
終止確認商譽(附註39)	(78,037)
年終賬面淨值	147,415
於2020年12月31日	
成本	272,942
減值支出	(125,527)
賬面淨值	147,415
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39)	(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

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。

11 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業管理合約及客戶關係(i)	54,804	54,804
物業開發(ii)	27,307	81,677
其他(iii)	65,304	59,227
	147,415	195,708

- (i) 與物業管理合約有關的商譽及源自收購物業管理公司的客戶關係。
- (ii) 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。
- (iii) 該商譽來自收購從事其他領域的公司，該商譽的減值與本集團的存貨及無形資產的減值一併考慮。

截至2020年及2019年12月31日，管理層對該商譽進行減值評估。商譽的可收回金額根據使用價值計算確定，該等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。

其他商譽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2020年12月31日進行的測試結果表明無需減值費用。

12 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公平值			
截至2020年12月31日止年度			
年初	8,271,198	5,057,000	13,328,198
添置	6,390	20,052	26,442
轉撥自己落成待售物業	241,815	-	241,815
出售附屬公司的權益(附註48)	(1,366,572)	-	(1,366,572)
貨幣換算差額	(18,040)	-	(18,040)
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(157,993)	1,948	(156,045)
年終	6,976,798	5,079,000	12,055,798
截至2019年12月31日止年度			
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	65,084	-	65,084
出售附屬公司的權益	(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)
年終	8,271,198	5,057,000	13,328,198

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入(附註6)	493,696	678,173
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(53,968)	(91,313)
不產生租金收入的直接營運費用	(17,235)	(36,717)
	422,493	550,143

12 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

	2020年12月31日								
	已落成投資物業					發展中投資物業			合計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	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		
於1月1日之年初結餘	5,754,689	346,000	466,000	412,238	1,292,271	8,271,198	5,057,000	13,328,198	
添置	463	-	5,927	-	-	6,390	20,052	26,442	
出售附屬公司的權益	-	-	-	(403,458)	(963,114)	(1,366,572)	-	(1,366,572)	
轉撥自己落成待售物業	239,455	-	-	-	-	239,455	-	239,455	
貨幣換算差額	-	-	-	7,964	(23,644)	(15,680)	-	(15,680)	
來自公平值調整的									
損益淨額	(45,426)	(15,000)	(16,731)	(16,744)	(64,092)	(157,993)	1,948	(156,045)	
於12月31日之年終結餘	5,949,181	331,000	455,196	-	241,421	6,976,798	5,079,000	12,055,798	
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2020年									
12月31日止年度									
損益總額	(45,426)	(15,000)	(16,731)	(16,744)	(64,092)	(157,993)	1,948	(156,045)	
就年終所持資產計入損益									
之截至2020年12月31日									
止年度未變現損益變動	(45,426)	(15,000)	(16,731)	(16,744)	(64,092)	(157,993)	1,948	(156,045)	

12 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	2019年12月31日										
	已落成投資物業						發展中投資物業				合計
	北京	天津	大連	杭州	香港	美國	小計	北京	天津	武漢	
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	
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
出售附屬公司權益	-	(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

12 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2020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、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。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

12 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資料

- 已落成投資物業

描述	於2020年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	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	5,949,184	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	331,000	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	455,195	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－美國	241,419	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.00	不適用

- 發展中投資物業

描述	於2020年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	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	5,079,000	剩餘法及參考比較法	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

12 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2019年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	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

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料

- 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)	估值方法	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

12 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2020年及2019年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣3,505,421,300元及人民幣3,615,439,000元，已質押作本集團貸款抵押品。

13 附屬公司

董事認為下表為於2020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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(1) 遠洋控股集團(中國)有限公司	中國有限責任公司	投資控股	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	投資控股	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	投資控股	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	投資控股	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	投資控股	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%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019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) 北京市天麟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(15) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(16) 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%	-	-
(17) 北京遠聯置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%	-	-
(18) 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%	-	-
(19) 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800,000	100%	100%	-	-
(20) 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%	-	-
(21) 大連新悅置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元241,000	100%	100%	-	-
(22) 大連匯洋置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元66,122	100%	100%	-	-
(23) 大連廣宇置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元363,200	100%	100%	-	-
(24) 大連世甲置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元167,850	100%	100%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(25) 大連明遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元80,000	100%	100%	-	-
(26) 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%	-	-
(27) 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%	-	-
(28) 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%	-	-
(29) 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70,000	100%	100%	-	-
(30) 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%	-	-
(31) 青島遠豪置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-
(32) 遠洋地產(上海)有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(33) 大連鑫融置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元120,000	100%	100%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(34) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國外資企業	中國物業發展	港幣160,000	84.70%	84.70%	15.30%	15.30%
(35) 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%	-	-
(36) 北京天江通書置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣4,123,112	100%	100%	-	-
(37) 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%	-	-
(38) 大連利遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元143,410	100%	100%	-	-
(39) 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%	-	-
(40) 天津市遠濱房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(41) 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%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(42) 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%	-	-
(43) 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%	96.19%	3.81%	3.81%
(44) 上海銳盈置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣145,000	100%	100%	-	-
(45) 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%	-	-
(46) 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%	-	-
(47) 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%	-	-
(48) 遠洋服務控股有限公司	開曼群島有限責任公司	中國物業管理	人民幣99,829	67.57%	-	32.43%	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(49) 上海遠匯置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣2,200,000	100%	100%	-	-
(50) 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%
(51) 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%
(52) 三亞德商房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元30,000	100%	100%	-	-
(53) 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%	-	-
(54) 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%
(55) 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%	-	-
(56) 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%	51%	49%	49%
(57) 成都嘉昱房地產有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	60%	-	60%	-
(58) 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%	-	-
(59) 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%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(60) 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%
(61) 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%	-	-
(62) 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%
(63) 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%	-	-
(64) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣1,800,000	100%	100%	-	-
(65) 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%	-	-
(66) 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%	-	-
(67) 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%	-	-
(68) 溧陽宏景房地產開發有限公司(「溧陽宏景」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣300,000	40%	40%	60%	60%
(69) 台州環倫置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	40%	40%	60%	60%
(70) 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%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(71) 西安遠洋中央公園置業有限責任公司	中國外資企業	中國物業發展	美元 80,000	100%	100%	-	-
(72) 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%
(73) 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%
(74) 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%
(75) 大連宏澤置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元 15,106	100%	100%	-	-
(76) 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%	50%	50%
(77) 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%	80%	20%	20%
(78) 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 12,500	80%	80%	20%	20%
(79) 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%	100%	-	-
(80) 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%	100%	-	-
(81) 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%	100%	-	-
(82) 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%	100%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(83) 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%	100%	-	-
(84) 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%	100%	-	-
(85) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(86) 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%	51%	49%	49%
(87) 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30,000	51%	51%	49%	49%
(88) 上海潤翔商務諮詢有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣161,925	56.77%	56.77%	43.23%	43.23%
(89) 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%	41.03%	58.97%	58.97%
(90) 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%	51%	49%	49%
(91) 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%	51%	49%	49%
(92) 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%	34%	66%	66%
(93) 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%	95%	5%	5%
(94) 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20,000	51%	51%	49%	49%
(95) 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%	100%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(96) 佛山昱辰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	50%	-	50%	-
(97) 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20,000	51%	100%	-	-
(98) 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%	100%	-	-
(99) 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%	100%	-	-
(100) 盛景國信(北京)生態園林有限公司(附註49)	中國有限責任公司	中國園林綠化	人民幣30,000	100%	-	-	-
(101) 浙江國恆西溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	-	-	-
(102) 武漢元慧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	70%	-	30%	-
(103) 深圳市天恆創興實業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	63.25%	-	36.75%	-
(104) 深圳市遠冠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	63.25%	-	36.75%	-
(105) 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%	-	-
(106) 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%	-	-
(107) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-
(108) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣一	100%	100%	-	-

13 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	
				2020年	2019年	2020年	2019年
(109) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元—	100%	100%	—	—
(110) Smart State Properties Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元—	100%	100%	—	—
(111) 信洋國際有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元—	100%	100%	—	—
(112) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣—	100%	100%	—	—
(113) 名得控股有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元—	100%	100%	—	—
(114) 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%	—	—
(115) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣—	100%	100%	—	—
(116) 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—	50%	50%	50%	50%
(117) 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%
(118) 軒騰有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣—	50%	50%	50%	50%
(119) 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—	100%	100%	—	—
(120) 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—	100%	100%	—	—
(121) 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—	100%	100%	—	—
(122) 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—	100%	100%	—	—
(123) 領亞有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣1,000	100%	100%	—	—
(124) 富盟創建有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣—	100%	100%	—	—

13 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益

於2020年12月31日，非控制性權益為人民幣16,256,391,000元，主要包括分別屬湖北福星及溧陽宏景之人民幣328,658,000元非控制性權益及人民幣214,943,000元非控制性權益，分別為本集團持股51%及40%的附屬公司。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

湖北福星及溧陽宏景持有的現金及短期存款人民幣477,446,000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(通過正常水平的股息除外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

資產負債表概要

	湖北福星		溧陽宏景	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動				
資產	3,104,483	2,619,749	443,755	530,449
負債	(2,587,881)	(1,669,058)	(85,522)	(183,470)
流動資產淨值總額	516,602	950,691	358,233	346,979
非流動				
資產	154,128	216,617	5	172
負債	-	(289,000)	-	-
非流動資產淨值總額	154,128	(72,383)	5	172
資產淨值	670,730	878,308	358,238	347,151
累計非控制性權益	328,658	430,371	214,943	208,291

13 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益(續) 收益表概要

	湖北福星		溧陽宏景	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	527,762	2,567,705	171,926	773,795
除所得稅前(虧損)/溢利	(271,479)	528,563	15,471	70,517
所得稅開支	63,901	(157,068)	(4,384)	(15,717)
稅後(虧損)/利潤	(207,578)	371,495	11,087	54,800
全面收益總額	(207,578)	371,495	11,087	54,800
分配至非控制性權益的全面收益總額	(101,713)	182,032	6,652	32,880

現金流量概要

	湖北福星		溧陽宏景	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得/(所用)之現金	103,087	19,397	94,474	(176,968)
已付利息	(41,075)	(69,490)	-	-
已付所得稅	-	(138,687)	-	-
經營活動所得/(所用)現金淨額	62,012	(188,780)	94,474	(176,968)
投資活動所得現金淨額	170,327	919,723	-	-
融資活動所用現金淨額	(326,774)	(352,990)	-	-
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(94,435)	377,953	94,474	(176,968)
年初現金及現金等價物	400,846	22,893	76,561	253,529
年終現金及現金等價物	306,411	400,846	171,035	76,561

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

14 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	17,355,309	20,330,505
注資 (i)	6,597,645	2,648,574
股息	(88,193)	(611,301)
出售	(2,868,074)	(1,633,415)
視作出售合營企業	(521,457)	(2,082,769)
因出售附屬公司權益而產生之增加	482,569	170,541
因出售附屬公司權益而產生之減少 (附註 48)	(716,419)	(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	1,008,945	1,389,216
貨幣匯兌差額	(31,878)	14,328
年終	21,218,447	17,355,309

(i) 合營企業之註資主要包括於2020年12月18日認購北京星泰通港置業有限公司的股份。

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019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)	投資物業發展
(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)	投資物業發展
(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)	投資物業發展
(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10,000	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) 天津市億嘉合置業有限公司	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) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限合夥人	港幣2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(14) 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
(15) 北京穎暉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(16) 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
(17) 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)	投資管理
(18) 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%	50%	(iv)	土地及物業發展
(19) 北京卓信瑞通投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	33%	33%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(20) 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
(21) 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	15%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(22) 天津市遠銘置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	6%	42%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(23) 北京新揚子投資基金管理中心(有限合伙)	中國	有限責任合伙人	人民幣1,000,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(24) 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	23.5%	25.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(25) 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
(26) 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)	土地及物業發展
(27) 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
(28) 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
(29) 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
(30) 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)	土地及物業發展
(31) 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)	土地及物業發展
(32) 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

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(33) 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
(34) 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
(35) 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
(36) 北京潭拓興業房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	10%	10%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(37) 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
(38) 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%	20%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(39) 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%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(40) 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%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(41) 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
(42) 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
(43) 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
(44) 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
(45) 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
(46) 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%	25.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(47) 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
(48) 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
(49) 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)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(50) 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
(51) 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%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(52) 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
(53) 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
(54) 西安恆正隆房地產有限公司	中國	有限責任公司	美元132,274	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(55) 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)	土地及物業發展
(56) 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)	土地及物業發展
(57) 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%	24.96%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(58) 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)	土地及物業發展
(59) 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
(60) 龍洋生命(開曼)有限公司	開曼群島	有限責任公司	人民幣6,500	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(61) SO CTCO Investments, L.P.	開曼群島	有限合夥人	美元100,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(62) 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%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(63) 石家莊州質房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	31%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(64) 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
(65) 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
(66) 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	30%	50%	(iii)	土地及物業發展
(67) 北京睿暉商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	30%	50%	(iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(68) 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	30%	50%	(iii)	土地及物業發展
(69) Sino-Ocean Meridian Holding, LLC	美國	有限責任公司	美元11,659	40%	40%	(ii), (iv)	養老服務
(70) Sino-Ocean Meridian Fund I, LP	開曼群島	有限合夥人	美元64,794	97.5%	97.5%	(i), (iv)	養老服務
(71) TSKY Carirnhill Pte. Ltd	新加坡	有限責任公司	美元20,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(72) 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%	60%	(i), (iii)	投資物業發展
(73) 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%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(74) 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%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(75) 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
(76) 山東遠泉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	51%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(77) 杭州遠宸建祥置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(78) 南京遠鴻置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(79) 北京建遠萬馨房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(80) 深圳市恆裕國宏房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣101,000	51%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(81) 無錫雅遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(iv)	土地及物業發展
(82) 北京商務中心區開發建設 有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣681,000	47%	47%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(83) 武漢設計之心建設發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	70%	70%	(ii), (iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(84) 來安縣遠錦房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣12,000	30%	100%	(ii),(iv)	土地及物業發展
(85) 北京遠盛泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	100%	(i),(iv)	土地及物業發展
(86) 天津市遠拓置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	58%	-	(i),(iv)	土地及物業發展
(87) 山東遠舜置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,306,000	53.3%	-	(i),(iv)	土地及物業發展
(88) 上海遠閱企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	100%	(i),(v)	土地及物業發展
(89) 重慶遠香房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣32,000	30%	50%	(ii),(iv)	土地及物業發展
(90) 山東泰洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(iv)	土地及物業發展
(91) 山東遠赫房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	-	(i),(iv)	土地及物業發展
(92) 北京遠景中安置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,100,000	31%	-	(ii),(iv)	土地及物業發展
(93) 濟南匯遠產業園開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	42%	-	(ii),(iv)	土地及物業發展
(94) 福州遠榕興置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	-	(i),(iv)	土地及物業發展
(95) 北京盛霖市政園林有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	74.5%	-	(i),(v)	園林綠化服務
(96) 北京星泰通港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣9,500,000	64.79%	-	(i),(iii)	投資物業發展
(97) PT MAKNA ALAM SEJAHTERA	印尼	有限責任公司	盧比10,000,000	30%	-	(ii),(iv)	土地及物業發展
(98) 北京椿萱茂投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	70%	70%	(i),(v)	養老服務
(99) 旭川創投有限公司	英屬處女群島	有限公司	美元-	49%	49%	(ii),(v)	園林綠化服務
(100) 天津譽鴻企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	40%	40%	(ii),(iv)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日直接持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(續)

- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，惟本集團根據該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2020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1,315,378,000元(2019年：人民幣271,125,000元)。

(b) 單一非重要合營企業

本集團於以權益法計值的單一非重要合營企業中擁有權益。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	21,218,447	17,355,309
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營溢利	982,999	1,519,370
全面收入總額	982,999	1,519,370

15 投資聯營公司

	截止12月31日至年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	6,846,347	7,177,355
注資	822,584	164,009
出售	(768,312)	(32,729)
轉撥至按公平值計入其他全面收益的金融資產	(457,177)	-
股息	(142,299)	(85,959)
因出售附屬公司權益而產生之增加	374,121	2,001,590
因出售附屬公司權益而產生之減少	-	(2,777,569)
視作出售聯營公司	(223,472)	-
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	318,169	335,257
貨幣匯兌差額	(73,213)	64,393
年終	6,696,748	6,846,347

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日的部分聯營公司詳情：

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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019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)	投資物業發展
(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)	投資物業發展
(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) 廣州環璉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i), (ii)	土地及物業發展
(10) 首創鉅大有限公司	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
(11) 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
(12) 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
(13) 武漢遠駿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	34%	34%	(ii)	土地及物業發展
(14) 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
(15) 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
(16) 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
(17) 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

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日的部分聯營公司詳情：(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2020年 12月31日 實際 持有權益	於2019年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(18) 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
(19) 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
(20) 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
(21) 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
(22) Coldwest Fund I LP	開曼群島	有限合夥人	美元105,000	47.62%	47.62%	(iv)	投資管理
(23) Delos China (HK) Limited	香港	有限公司	美元16,000	25%	25%	(ii)	健康建築服務
(24) 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
(25) 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
(26) 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
(27) 瑞喜創投有限公司	英屬處女群島	有限公司	美元580,000	49%	49%	(v)	投資管理
(28) 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%	28.98%	(v)	環境治理
(29) 北京雲泰數通互聯網科技有限公司 (「北京雲泰」)	中國	有限責任公司	人民幣252,000	30%	-	(v)	數據中心服務
(30) 北京遠創置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	51%	75%	(ii)	土地及物業發展
(31) 北京金開旭泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000,000	16%	-	(i),(ii)	土地及物業發展
(32) 北京駿洋時代置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣32,000	51%	-	(ii)	土地及物業發展
(33) 納什空間創業科技(北京)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣73,000	20%	-	(iv)	辦公服務
(34) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	香港上市公司	港幣22,550	25%	69.23%	(vi)	投資管理
(35) 深圳市益田假日廣場有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	30%	-	(ii)	投資物業發展

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日的部分聯營公司詳情：(續)

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和盛洋投資(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	
			2020年	2019年	2020年	2019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	96,000	110,000	132,014	149,023
(2) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	香港上市公司	181,000	-	154,095	-

儘管北京首創鉅大有限公司的市場價值低於賬面值，但歸屬於集團的該公司的淨資產公平值高於賬面值，該投資並無確認減值。

- (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。

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2020年12月31日的部分聯營公司詳情：(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房地產投資的業務商機。
- (v) 於該等聯營公司的投資可提供其他活動的業務商機。
- (vi) 於2020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296,244,000元(2019年：人民幣320,441,000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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
個別而言非重要聯營公司賬面值總額	6,696,748	6,846,347
本集團分佔總額：		
來自持續經營溢利	257,558	415,361
全面收益總額	257,558	415,361

16 按類別劃分之金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
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	63,486,576	74,004,370
減：預付款項	(8,320,514)	(7,559,614)
一 貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項)	55,166,062	66,444,756
一 受限制銀行存款	4,799,837	2,511,683
一 現金及現金等價物(附註25)	39,129,442	31,054,201
一 合約資產	923,600	2,708,018
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	6,751,919	2,715,647
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,074,930	6,712,378
	111,845,790	112,146,683
金融負債		
以攤銷成本計值之負債：		
一 貸款(附註32)	82,203,728	83,906,951
一 租賃負債(附註8)	147,931	194,480
一 貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	54,359,775	51,242,127
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	190,053	51,104
	136,901,487	135,394,662

17 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上市證券(a)	488,890	48,164
非上市證券(b)	6,263,029	2,667,483
	6,751,919	2,715,647
減：非即期部分	(6,751,919)	(2,715,647)
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4.3。

下表呈列截至2020年12月31日止年度按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

	按公平值計入 其他全面收益的 股本投資 人民幣千元
年初結餘	2,715,647
公平值虧損	(23,269)
因出售一間附屬公司增加(附註48)	3,643,025
因視作出售一間聯營公司增加(附註15)	457,177
貨幣換算差額	(40,661)
年終結餘	6,751,919

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產(續)

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資(續)

下表呈列截至2019年12月31日止年度按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

	按公平值計入 其他全面收益的 股本投資 人民幣千元
年初結餘	679,952
添置	2,000,000
公平值收益	20,427
貨幣換算差額	15,268
年終結餘	2,715,647

18 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，
- 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。

18 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於基金投資的投資	4,756,524	6,111,352
於其他非上市股本證券的投資	307,246	327,428
於上市股本證券的投資	11,160	266,304
其他	—	7,294
	5,074,930	6,712,378
減：非即期部分	(5,063,770)	(6,446,074)
即期部分	11,160	266,304

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於其他收益確認的公平值收益	516,728	187,872

(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4.1提供。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情，請參閱附註4.3。

19 發展中物業

	截止12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	60,378,181	54,655,796
添置	63,341,934	34,522,513
轉撥自土地使用權按金	-	177,165
轉撥自在建工程	23,948	-
收購附屬公司	-	12,020,221
出售附屬公司權益	(8,345,752)	(2,739,385)
減值撥備	(262,720)	(106,973)
轉撥至物業、機器及設備(附註7)	(211,360)	(1,018,867)
轉撥至土地使用權(附註9)	-	(340,391)
轉撥至已落成待售物業	(39,965,841)	(36,339,661)
於銷售成本確認	(239,888)	(452,237)
年終	74,718,502	60,378,181
發展中物業包括：		
土地使用權	45,826,754	32,666,483
建築成本及資本化支出	21,215,934	19,415,825
資本化利息	7,675,814	8,295,873
	74,718,502	60,378,181

發展中物業主要位於中國。於2020年12月31日，發展中物業約人民幣8,975,042,000元質押作本集團貸款抵押品(2019年：人民幣11,337,759,000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47,821,507,000元(2019年：人民幣44,571,757,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

20 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。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。

21 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	-	2,228,844

於2019年12月31日，已就土地使用權而支付預付款予當地土地機關。本集團已獲得土地所有權，並將其轉至發展中物業。

22 貿易及其他應收款項及預付款項

	於	於
	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	4,224,342	3,983,044
其他應收款項及預付款項(b)	59,262,234	70,021,326
	63,486,576	74,004,370
減：非即期部分	(12,289,424)	(12,841,234)
即期部分	51,197,152	61,163,136

22 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	4,373,540	4,115,976
減：貿易應收款項減值撥備	(149,198)	(132,932)
	4,224,342	3,983,044
減：非即期部分	-	-
即期部分	4,224,342	3,983,044

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於6個月	2,765,858	2,331,900
6個月至1年	865,767	976,052
1年至2年	606,844	609,144
2年至3年	80,743	146,346
超過3年	54,328	52,534
	4,373,540	4,115,976

於2020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(2019年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	(132,932)	(113,315)
應收款項減值撥備	(46,963)	(20,189)
撇銷	30,697	572
於12月31日	(149,198)	(132,932)

22 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					
	2020年			2019年		
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元
借予第三方委託貸款(i)	749,767	1,027,967	1,777,734	189,204	459,385	648,589
借予合營企業委託貸款(ii)	708,680	5,659,756	6,368,436	1,327,399	8,475,766	9,803,165
借予聯營公司委託貸款(iii)	160,384	3,434,933	3,595,317	725,589	706,156	1,431,745
借予非控制性權益委託貸款(iv)	312,700	325,000	637,700	512,700	325,000	837,700
應收第三方款項(i)	1,998,467	-	1,998,467	1,688,936	-	1,688,936
應收合營企業款項(v)	18,329,200	-	18,329,200	18,654,638	-	18,654,638
應收聯營公司款項(v)	2,944,124	-	2,944,124	8,901,985	-	8,901,985
應收非控制性權益款項(v)	5,215,269	-	5,215,269	8,202,536	-	8,202,536
預付稅項	6,398,941	199,626	6,598,567	5,446,496	403,286	5,849,782
應收政府款項(vi)	2,702,459	-	2,702,459	2,516,377	-	2,516,377
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	2,048,222	1,025,010	3,073,232	3,916,922	2,260,317	6,177,239
出售附屬公司權益應收款項	1,018,951	-	1,018,951	972,977	-	972,977
其他預付款項	1,304,815	417,132	1,721,947	1,709,832	-	1,709,832
其他應收款項	3,303,168	200,000	3,503,168	2,612,934	259,253	2,872,187
減：其他應收款減值撥備	(222,337)	-	(222,337)	(198,433)	(47,929)	(246,362)
其他應收款及預付款項	46,972,810	12,289,424	59,262,234	57,180,092	12,841,234	70,021,326

22 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2020年及2019年12月31日委託貸款予第三方款包含：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無抵押貸款	1,777,734	648,589
減：非即期部分	(1,027,967)	(459,385)
	749,767	189,204

- 無抵押貸款按年利率5.50%至13%計息(2019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13%之年利率(2019年12月31日：3.38%至16%)計息。結餘人民幣708,680,000元(2019年12月31日：人民幣1,327,399,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣5,659,756,000元(2019年12月31日：人民幣8,475,766,000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(2019年12月31日：8%至15%)計息。結餘人民幣160,384,000元(2019年12月31日：人民幣725,589,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣3,434,933,000元(2019年12月31日：人民幣706,156,000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9%(2019年12月31日：8%至10%)計息。結餘人民幣312,700,000元(2019年12月31日：人民幣512,700,000元)須於一年內償還。餘下結餘人民幣325,000,000元(2019年12月31日：人民幣325,000,000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。

22 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2020年12月31日，此類合作仍處於談判階段。

餘額中人民幣1,375,010,000元(2019年：人民幣4,475,117,000元)為無抵押，計息利息率為5%至8.8%(2019年：5%至11%)。餘額人民幣1,698,222,000元(2019年：人民幣1,702,122,000元)乃屬無擔保及免息。

餘額中人民幣2,048,222,000元(2019年：人民幣3,916,922,000元)須按要求償還。餘額人民幣1,025,010,000元(2019年：人民幣2,260,317,000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2020年及2019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。

23 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。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	4,869,447	4,225,274
建築成本及資本化支出	10,537,928	10,432,959
資本化利息	2,667,367	3,694,945
	18,074,742	18,353,178

23 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	620,733	678,245
添置	176,525	313,912
轉撥自發展中物業	-	170,180
撤銷已落成待售物業	(456,868)	(541,604)
年終	340,390	620,733

於2020年12月31日，已落成待售物業人民幣513,727,000元(2019年：人民幣3,010,113,000元)已質押作本集團貸款的抵押品。

24 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行授予本集團物業若干買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的存款，以滿足若干地方機關的規定。截至2020年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.35%至2.175%。

25 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及現金	34,086,609	30,862,813
短期銀行存款	5,042,833	191,388
現金及現金等價物	39,129,442	31,054,201
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	35,422,378	25,990,454
— 港幣	2,090,101	294,885
— 美元	1,616,952	4,736,177
— 其他貨幣	11	32,685
	39,129,442	31,054,201

本集團現金及現金等價物分別置存於中國及香港的銀行。將置存於中國以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

26 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2020年1月1日年初結餘	(49,800,640)	-	-	(167,227)	(167,227)
年內購入股份	(5,221,555)	-	-	(14,831)	(14,831)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	657,450	-	-	2,218	2,218
	(54,364,745)	-	-	(179,840)	(179,840)
於2020年12月31日	7,561,730,912	30,413,634	27,329,232	(179,840)	27,149,392
於2019年1月1日年初結餘	7,615,995,657	30,413,141	27,328,810	-	27,328,810
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股份	-	-	-	-	-
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	-	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2019年1月1日年初結餘	(53,101,242)	-	-	(178,317)	(178,317)
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股份	3,607,269	-	-	12,120	12,120
	(49,800,640)	-	-	(167,227)	(167,227)
於2019年12月31日	7,566,295,017	30,413,634	27,329,232	(167,227)	27,162,005

26 股本(續)

- (a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納受限制股份獎勵計劃，該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員、招聘額外僱員，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托人管理，受托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。當選定的僱員已滿足董事局於制定限制性股份獎勵計劃時指定的所有歸屬條件，有權獲得限制性股份獎勵計劃所涵蓋的股份時，受托人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2020年及2019年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2020年1月1日	658
歸屬	68,663
失效	(658)
於2020年12月31日	68,663
於2019年1月1日	4,580
歸屬	(3,607)
失效	(315)
於2019年12月31日	658

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2020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3.54元(2019年：每股股份人民幣零元)。

於截至2020年12月31日止未償還獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起的一至三年之特定期間後，已發行獲授股份將被行使。

27 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	23,877,717	22,548,161
年度溢利	2,866,283	2,656,277
與2018年有關的股息	–	(489,258)
與2019年有關的股息(附註44)	(181,298)	(755,510)
與2020年有關的股息(附註44)	(416,333)	–
轉撥至法定儲備基金	(47,799)	(81,953)
於12月31日	26,098,570	23,877,717

28 儲備

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	員工購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	(763,427)	1,525,046	(387,228)	(1,092,650)	436,790	2,158	(853,225)	(1,132,536)
按公平值計入其他全面收益 的金融資產公平值虧損	-	-	-	(20,609)	-	-	-	(20,609)
遞延對沖收益及虧損	-	-	-	-	-	-	(62,017)	(62,017)
貨幣匯兌差額	-	-	769,048	-	-	-	-	769,048
股份支付開支	-	-	-	-	154,805	68,914	-	223,719
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬股份	-	-	-	-	-	(2,218)	-	(2,218)
轉撥自保留溢利	-	47,799	-	-	-	-	-	47,799
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	627,755	627,755
註銷附屬公司發行的可換股 優先股	-	-	-	-	-	-	(44,001)	(44,001)
出售附屬公司致使非控制性 權益減少	-	-	-	-	-	-	(12,328)	(12,328)
因向非控制性權益收購附屬 公司的額外權益而產生的 非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	6,362	6,362
於2020年12月31日	(763,427)	1,572,845	381,820	(1,113,259)	591,595	68,854	(337,454)	400,974

28 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資 重估儲備 人民幣千元	員工購股權 人民幣千元	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於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、 機器及設備的公平值收益	-	-	-	-	-	-	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)

法定儲備為在中國註冊成立的公司根據中國規例而預留作未來發展用途的儲備，按該等公司年度溢利的若干百分比每年撥款。

29 購股權

本集團購股權計劃分別於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。

於2020年授出之購股權乃授予若干董事及經甄選僱員，其中50%購股權可於自授出日期起計一年後予以行使，而剩餘50%購股權可於自授出日期起計2年後予以行使。

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2020年1月1日	3.66	928,334
年內授出	2.11	3,000
年內失效	4.02	(58,215)
於2020年12月31日	3.63	873,119

873,119,000份未行使購股權中(2019年：928,334,000份)，於2020年12月31日有870,119,000份(2019年：281,275,000份)可予行使。

就截至2020年12月31日止年度已獲行使的購股權，本公司概無發行普通股(2019年：100,000股普通股)。2019年股份加權平均價格為每股港幣3.53元。

29 購股權(續)

於2020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)
2021年4月13日	3.800	84,490
2022年8月24日	4.700	43,300
2023年9月4日	3.960	233,800
2024年3月27日	3.370	508,529
2025年3月25日	2.106	3,000
		873,119

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2020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人民幣0.4965元(2019年：每份購股權人民幣0.7145元)。

截至2020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：港幣2.106元(2019年：港幣3.37元)
- (b) 授出日期：2020年3月25日(2019年：2019年3月27日)
- (c) 屆滿日期：2025年3月25日(2019年：2024年3月27日)
- (d) 於授出日期的股價：港幣2.07元(2019年：港幣3.28元)
- (e) 公司股份的預期價格波動：38.53%(2019年：38.26%)
- (f) 預期股息率：3.67%(2019年：5.00%)
- (g) 無風險利率：0.72%(2019年：1.34%)

30 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。

31 資本工具

(a) 於2020年2月18日及25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，於2020年12月31日，已募集人民幣3,378,000,000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。

(b) 於2019年6月29日，遠洋控股發行可贖回的資本工具，於2020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。

32 貸款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款(a)	20,627,366	20,305,097
其他貸款(b)	35,642,489	54,306,522
非即期貸款總額	56,269,855	74,611,619
流動		
長期銀行貸款的即期部分(a)	3,317,423	1,165,063
長期其他貸款的即期部分(b)	21,469,137	7,378,713
短期銀行貸款(a)	647,313	751,556
短期其他貸款(b)	500,000	—
即期貸款總額	25,933,873	9,295,332
貸款總額	82,203,728	83,906,951

32 貸款(續)

- (a) 於2020年12月31日，銀行貸款人民幣5,012,388,000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。

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
債券發行(i)	29,303,139	28,883,861
有擔保票據(ii)	21,890,554	20,691,260
信託公司貸款(iii)	3,276,900	6,737,250
資產證券化業務(iv)	2,564,173	5,174,774
非控股權益貸款(v)	576,860	198,090
	57,611,626	61,685,235
減：非即期部分	(35,642,489)	(54,306,522)
即期部分	21,969,137	7,378,713

- (i) 於2020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500,000,000元的債券，票息率每年5.70%，為期兩年。

於2020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490,000,000元的債券，票息率每年5.20%，為期兩年。

於2020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2,000,000,000元的債券，票息率每年3.35%，為期三年。

於2019年，本公司的全資附屬公司深圳市天恆創興實業有限公司發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的債券，票息率每年5.35%至5.78%，為期三年，金額人民幣957,600,000元已於2020年償還。

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，第一系列債券金額人民幣2,000,000,000元已於2020年償還。

32 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

(i) (續)

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%。

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%，第一系列債券金額人民幣2,000,000,000元已於2020年償還。債券乃無擔保。

(ii) 於2020年1月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

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4.2%至6.7%計息，而貸款部分中人民幣1,906,900,000元(2019年：人民幣5,536,250,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

於2020年12月31日，貸款為人民幣1,632,900,000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。

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。

(iv) 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2020年12月31日，餘下未償還本金為人民幣2,564,173,000元。

(v) 該貸款按年利率7.13%至8.00%計息，而人民幣576,860,000元(2019年：人民幣198,090,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

32 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	
	2020年 銀行及其他貸款 人民幣千元	2019年 銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	25,933,873	9,295,332
— 1年至2年	17,459,404	29,765,995
— 2年至5年	27,004,933	29,579,976
— 5年以上	11,805,518	15,265,648
	82,203,728	83,906,951

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	43,768,748	45,589,835
— 港幣	13,756,489	13,943,021
— 美元	24,678,491	24,374,095
	82,203,728	83,906,951

32 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款	3.96%	4.83%
其他貸款	5.53%	5.78%

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	20,878,490	22,677,592
6個月至12個月	906,600	3,032,750
1年至5年	60,418,638	58,196,609
	82,203,728	83,906,951

(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3.96% (2019年：4.83%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

33 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	1,170,896	987,241
— 將於十二個月內轉回	601,759	452,257
	1,772,655	1,439,498
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,719,813)	(2,459,865)
— 將於十二個月內轉回	(593,153)	(487,004)
	(3,312,966)	(2,946,869)
遞延所得稅負債淨額	(1,540,311)	(1,507,371)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	1,507,371	1,535,415
於收益表內確認(附註42)	59,032	(547,271)
(計入)/扣除其他全面收益	(4,503)	8,179
收購附屬公司(附註49)	11,113	653,145
出售附屬公司權益	(32,702)	(142,097)
年終	1,540,311	1,507,371

33 遞延所得稅(續)

截至2020年及2019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2020年1月1日	1,299,689	77,348	155,968	3,003	1,536,008
計入/(扣除)收益表	438,261	(45,953)	1,553	-	393,861
計入其他全面收益	-	-	-	4,503	4,503
出售附屬公司權益	(11,507)	16,364	(15,324)	-	(10,467)
於2020年12月31日	1,726,443	47,759	142,197	7,506	1,923,905
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

33 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資		未變現收益 人民幣千元	隨時間 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
		物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元					
於2020年1月1日	(55,037)	(1,683,527)	(828,826)	-	(167,795)	(237,887)	(70,307)	(3,043,379)
(扣除)/計入收益表	(7,254)	9,305	(27,212)	-	(348,693)	(73,039)	(6,000)	(452,893)
收購附屬公司(附註49)	-	-	(11,113)	-	-	-	-	(11,113)
出售附屬公司權益	-	-	11,635	-	-	-	31,534	43,169
於2020年12月31日	(62,291)	(1,674,222)	(855,516)	-	(516,488)	(310,926)	(44,773)	(3,464,216)
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)

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4,213,440,000元(2019年：人民幣3,842,088,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣1,053,360,000元(2019年：人民幣960,522,000元)。

於2020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310,926,000元(2019年：人民幣237,887,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有什麼可能將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配。於2020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3,739,098,000元(2019年：人民幣4,662,671,000元)。

34 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項 (i)	19,685,589	17,789,750
應計支出	6,915,241	3,308,010
應付合營企業款項 (ii)	7,979,029	8,791,353
應付聯營公司款項 (ii)	2,462,410	3,179,119
應付非控制性權益款項 (ii)	4,419,311	8,247,547
應付政府款項	135,416	77,627
其他應付稅項	3,185,649	3,787,197
已收按金	7,324,472	2,924,384
其他應付款項	5,438,307	6,924,337
	57,545,424	55,029,324
減：非即期部分	(18,269)	(18,581)
即期部分	57,527,155	55,010,743

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) 貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	9,548,134	7,067,779
6個月至12個月	3,819,304	3,652,058
1年至2年	4,728,907	4,711,607
2年至3年	1,085,312	1,819,411
3年以上	503,932	538,895
	19,685,589	17,789,750

(ii) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

35 合約負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
直接來自下列人士的預收款項		
客戶	34,318,360	25,458,320
	34,318,360	25,458,320

36 按公平值計入損益的金融負債

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
衍生工具 — 持有待售		
— 遠期外匯合約	686	51,104
衍生對沖工具		
— 遠期利率合約	189,367	—
	190,053	51,104

37 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入：		
— 來自銀行存款的利息收入	129,858	230,391
— 來自信託貸款的利息收入	1,949,422	2,203,619
股息收入	226,121	232,314
其他	88,587	104,614
	2,393,988	2,770,938

38 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的(虧損)/收益	(338,396)	716,413
重估按公平值計入損益的金融資產及金融負債的收益	486,219	228,937
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(73,622)	108,018
視為出售合營企業及聯營公司的收益	64,072	107,513
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	87,896	32,379
匯兌收益/(虧損)	1,213,393	(408,843)
用於解除合約義務的款項	(107,918)	(79,903)
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)	2,223	(4,821)
出售投資物業的收益	—	865
業務合併的負商譽	—	798
其他收益/(虧損)	726	(2,836)
	1,334,593	698,520

39 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	18,192,150	14,347,125
— 資本化利息	4,420,866	4,992,252
— 建築相關成本	17,930,857	14,805,832
提供裝修服務成本	2,895,285	3,674,757
直接投資物業支出(附註12)	71,203	128,030
僱員福利費用(附註40)	1,742,316	1,829,689
顧問費用	522,038	435,839
核數師酬金	15,484	11,650
— 核數服務	12,255	8,850
— 非核數服務	3,229	2,800
折舊(附註7)	61,474	96,380
使用權資產折舊(附註8)	77,980	153,292
土地使用權及無形資產攤銷(附註9、附註10)	9,495	16,856
宣傳及市場推廣	1,074,244	1,007,917
營業稅及其他徵費	364,455	370,757
減值虧損	262,720	601,695
終止確認商譽(附註11)	78,037	29,428
辦公費用	75,594	179,158
物業維護費用	895,891	1,000,995
能源費用	105,035	160,328
其他	367,375	51,884
	49,162,499	43,893,864

40 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,978,395	2,139,954
退休福利供款	44,373	198,434
授予董事與員工購股權	154,805	269,402
限制性股份獎勵計劃	68,914	3,558
其他津貼及福利	370,530	432,324
	2,617,017	3,043,672
減：資本化計入發展中物業	874,701	(1,213,983)
	1,742,316	1,829,689

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2020年及2019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。

40 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(2019年：三名)董事，彼等的酬金已如附註53分析列示。年度內剩餘二名(2019年：二名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金及津貼	4,062	4,300
花紅	1,041	1,920
退休計劃供款	257	253
股份支付	3,462	3,255
	8,822	9,728

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
人民幣3,477,000元(相等於港幣4,000,000元)至 人民幣4,346,000元(相等於港幣5,000,000元)	1	–
人民幣4,346,000元(相等於港幣5,000,000元)至 人民幣5,215,000元(相等於港幣6,000,000元)	–	2
人民幣5,215,000元(相等於港幣6,000,000元)至 人民幣6,084,000元(相等於港幣7,000,000元)	1	–
	2	2

(b) 截至2020年及2019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。

41 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,027,805	1,346,499
— 其他貸款	3,792,991	3,817,131
— 租賃負債	11,117	72,222
減：按年資本化利息率5.10% (2019年：5.50%)資本化的利息	(2,721,007)	(2,842,138)
	2,110,906	2,393,714

42 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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,491,100	3,082,775
— 中國土地增值稅	2,817,307	3,714,711
遞延所得稅(附註33)	59,032	(547,271)
	5,367,439	6,250,215

42 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,050,314	10,416,482
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(982,999)	(1,519,370)
分佔聯營公司業績	(257,558)	(415,361)
	8,809,757	8,481,751
按適用稅率25%計算的稅項	2,202,439	2,120,438
較高的中國土地增值稅率的影響	2,112,980	2,786,033
毋須課稅收入	(17,239)	(30,315)
不可扣稅支出	760,560	1,029,447
未確認的稅務虧損	442,972	429,910
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(360,610)	(212,075)
撥回先前確認遞延所得稅資產	92,679	54,034
未確認可抵扣暫時差異	60,619	22,843
股息代扣稅	73,039	49,900
所得稅支出	5,367,439	6,250,215

43 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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,866,283	2,656,277
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,866,283	2,656,277
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,063
每股基本溢利(每股人民幣)	0.376	0.349

(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。

43 每股溢利(續)

(b) 攤薄(續)

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,866,283	2,656,277
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	2,866,283	2,656,277
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,063
調整：		
— 購股權(千股)	—	—
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	—	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,063
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.376	0.349

44 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已派付中期股息	416,333	755,510
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.075元 (2019年：人民幣0.024元)(a)	571,207	181,298

(a) 於2021年3月23日，本公司擬派截至2020年12月31日止年度期末股息人民幣571,207,000元。

45 現金流資料

(a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利	4,682,875	4,166,267
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註42)	5,367,439	6,250,215
— 折舊(附註7)	61,474	96,380
— 土地使用權攤銷(附註9)	3,246	5,056
— 無形資產攤銷(附註10)	6,249	11,800
— 使用權資產攤銷(附註8)	77,980	153,292
— 投資物業估值虧損／(收益)(附註12)	156,045	(373,381)
— 分佔合營企業業績(附註14)	(1,008,945)	(1,389,216)
— 分佔聯營公司業績(附註15)	(318,169)	(335,257)
— 出售合營企業及聯營公司虧損／(收益)(附註38)	73,622	(108,018)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之收益(附註38)	(64,072)	(107,513)
— 股息收入(附註37)	(226,121)	(232,314)
— 利息收入(附註37)	(1,949,422)	(2,390,318)
— 出售附屬公司權益的虧損／(收益)(附註38)	338,396	(716,413)
— 出售按公平值計入損益的金融資產之收益(附註38)	(87,896)	(32,379)
— 出售物業、機器及設備的(收益)／虧損(附註38)	(2,223)	4,821
— 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38)	(486,219)	(228,937)
— 減值開支(附註39)	262,720	601,695
— 終止確認商譽(附註39)	78,037	29,428
— 財務成本(附註41)	2,110,906	2,393,714
— 收購附屬公司的收益(附註38)	—	(798)
— 出售投資物業收益(附註38)	—	(865)
— 匯兌收益(附註38)	(1,213,393)	(408,843)
— 股份付款(附註40)	223,719	272,960
	8,086,248	7,661,376

45 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	
	2020年 人民幣千元	2019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	(2,323,319)	(201,886)
— 存貨(按成本)	253,450	(367,079)
— 應收客戶合約工程款	1,777,510	(314,411)
— 貿易及其他應收款項及預付款項	1,633,143	(7,878,647)
— 可收回土地發展成本	(34,655)	(114,659)
— 土地使用權預付款	1,034,084	(486,396)
— 貿易及其他應付款項	11,229,677	657,874
— 來自客戶的預收款項	11,043,137	(4,245,382)
— 發展中物業	(10,114,246)	10,232,026
— 受限制銀行存款	(2,288,154)	851,193
經營活動所得現金	20,296,875	5,794,009

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	15,240	27,075
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)(附註38)	2,223	(4,821)
出售物業、機器及設備所得款項	17,463	22,254

45 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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註32)	(25,933,873)	(9,295,332)
借款 — 一年後償還(附註32)	(56,269,855)	(74,611,619)
債務淨額	(82,203,728)	(83,906,951)
債務總額 — 固定利率	(55,134,637)	(58,196,609)
債務總額 — 浮動利率	(27,069,091)	(25,710,342)
債務淨額	(82,203,728)	(83,906,951)

	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2019年12月31日的債務淨額	(9,295,332)	(74,611,619)	(83,906,951)
現金流量	10,181,630	(4,694,539)	5,487,091
因業務合併而增加(附註49)	(1,000,000)	—	(1,000,000)
因出售附屬公司權益而產生之 減少	333,417	1,378,808	1,712,225
匯兌調整	630,639	1,988,939	2,619,578
其他非現金變動	(26,784,227)	19,668,556	(7,115,671)
於2020年12月31日的債務淨額	(25,933,873)	(56,269,855)	(82,203,728)

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。

46 財務擔保

(a) 於2020年及2019年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	9,799,686	9,595,026

於2020年12月31日及2019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2020年12月31日，本集團就合營企業及第三方金額為約人民幣3,307,590,000元（2019年：人民幣1,059,420,000元）的貸款提供擔保。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。

47 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地使用權	-	-
發展中物業	11,451,720	7,842,456
投資承擔	1,611,622	591,566
已訂約但未撥備	13,063,342	8,434,022

(b) 向合營企業作出之承擔

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就一間合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔	8,769,540	-

(c) 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	290,407	325,455
1年至5年	465,144	540,192
5年以上	96,775	261,565
	852,326	1,127,212

48 出售附屬公司權益

年內，本集團重大出售附屬公司權益呈列如下：

出售盛洋投資

於2020年4月，本集團附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋投資」)同意分別向香港栢星企業有限公司、達佳投資有限公司及耀品創投有限公司(統稱「投資者」)發行合共180,556,000股認購股份，總認購價為港幣180,000,000元。

認購股份約佔盛洋投資已發行股份總數的28.60%。於認購事項完成後，盛洋投資由本集團擁有約49.45%權益並由本集團控制。

於2020年7月，盛洋投資董事及董事局委員會組成變動。於變更完成後，由於本集團對盛洋投資的財務及營運政策無管轄權，故失去對盛洋投資的控制權，盛洋投資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2020年7月31日 人民幣千元
本集團餘下權益之公平值	357,377
以按公平值計入其他全面收益的金融資產計量的盛洋投資資本工具投資	3,643,025
所出售盛洋投資資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(4,308,840)
出售盛洋投資權益導致失去控制權之虧損	(308,438)

48 出售附屬公司權益(續)

出售盛洋投資(續)

出售的資產及負債如下：

	於2020年7月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	1,172,206
物業、機器及設備	7,388
投資物業	1,366,572
於合營企業之投資	716,419
發展中物業	715,594
按公平值計入損益的金融資產	2,765,075
貿易及其他應收款項及預付款項	413,920
貸款	(712,225)
貿易及其他應付款項	(1,157,269)
應付所得稅	(2,064)
遞延所得稅資產	8,720
遞延所得稅負債	(25,533)
非控制性權益	(959,963)
出售資產淨值	4,308,840
扣除出售現金後出售附屬公司現金流出	
收到的現金所得	-
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(1,172,206)
該項出售現金流出淨額	(1,172,206)

49 業務合併

年內，本集團業務合併呈列如下：

收購盛景國信

本集團持有盛景國信 49% 股權，盛景國信從事房地產開發的園林綠化業務，並由本集團採用權益法核算。

於 2020 年 11 月，為提升本集團裝修服務及房地產項目開發的競爭力以及增強與盛景國信的協同效應，本集團以代價人民幣 38,000,000 元收購盛景國信 51% 股權。由於該收購事項，盛景國信成為本集團的全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予盛景國信的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於 2020 年 11 月 30 日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	38,000
— 於業務合併前持有盛景國信的股權賬面值	—
— 視作出售股權的收益	18,610
收購所得可辨認淨資產	(26,866)
商譽	29,744

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	29,067
物業、機器及設備	986
無形資產	39,265
存貨(按成本)	464,243
貿易及其他應收款項及預付款項	1,593,172
貿易及其他應付款項	(754,474)
貸款	(1,000,000)
應付所得稅	(87)
合約負債	(334,193)
遞延所得稅負債	(11,113)
可辨認淨資產總額	26,866

49 業務合併(續)

收購盛景國信(續)

盛景國信自11月30日起計入簡明綜合收益表的收入為人民幣81,236,000元。盛景國信於同期貢獻虧損人民幣3,806,000元。

倘盛景國信自2020年1月1日起已作整合，則簡明綜合收益表會列示備考收入人民幣57,009,220,000元及溢利人民幣4,760,741,000元。

50 並無控制權變動的非控制性權益交易

截至2020年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易收購其非全資附屬公司的額外股權，並向其非控股股東出售部分股權，導致非控制性權益合共增加人民幣854,355,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共增加人民幣634,117,000元。

51 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2020年及2019年12月31日止年度在日常業務中訂立的重重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 服務提供予：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 一位股東	95,395	4,639
— 合營企業	1,997,544	3,270,886
— 聯營公司	537,067	833,095
	2,630,006	4,108,620

提供的服務主要為建設服務，乃根據與關聯方合約之條款訂立。

51 關聯方交易(續)

(b) 於一間聯營公司之附屬公司的投資：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
注資予北京雲泰	380,000	-

(c) 與合營企業之交易：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向合營企業出售合營企業權益之收益	9,275	-

(d) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	44,606	40,325
僱用後福利	5,143	3,469
其他長期福利	1,074	1,126
股份付款	24,294	45,745
	75,117	90,665

51 關聯方交易(續)

(e) 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
— 一位股東	7,058	35,771
— 合營企業	2,972,257	2,023,274
— 聯營公司	357,532	258,967
	3,336,847	2,318,012
應收關聯方其他款項：		
— 合營企業	—	—
預收關聯方款項：		
— 合營企業	182	—
— 聯營公司	—	—
	182	—
應付關聯方賬款：		
— 合營企業	8,021	37,836
— 聯營公司	6,737	4,252
	14,758	42,088

(f) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	492,628	1,190,595
— 聯營公司	349,933	323,018
	842,561	1,513,613

51 關聯方交易(續)

(g) 向關聯方貸款

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	9,803,165	11,516,089
年度墊付貸款	11,325,454	17,501,000
收取償還貸款	(12,218,187)	(19,528,323)
因出售合營企業而產生之減少	(2,316,515)	-
因出售附屬公司權益而產生之增加	965,726	778,049
因出售附屬公司權益而產生之減少	(1,191,207)	(463,650)
已付利息	(492,628)	(1,190,595)
收取利息	492,628	1,190,595
於12月31日(附註22(b)(ii))	6,368,436	9,803,165
聯營公司：		
於1月1日	1,431,745	1,129,255
年度墊付貸款	2,863,727	1,814,210
收取償還貸款	(700,155)	(811,450)
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	(349,933)	(323,018)
收取利息	349,933	323,018
於12月31日(附註22(b)(iii))	3,595,317	1,431,745

51 關聯方交易(續)

(h) 應收關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	18,654,638	16,598,387
年度墊付款	76,101,503	56,292,021
年度償還款	(76,996,000)	(54,542,950)
視作出售合營企業產生之減少	(229,549)	(672,869)
出售附屬公司權益產生之增加	856,098	980,049
因出售附屬公司權益而產生之減少	(14,101)	—
因出售合營企業而產生之減少	(43,389)	—
於12月31日(附註22(b)(v))	18,329,200	18,654,638
聯營公司：		
於1月1日	8,901,985	9,723,159
年度墊付款	1,631,050	7,689,906
年度償還款	(7,737,329)	(9,744,890)
視作出售聯營公司產生之增加	414,533	—
視作出售聯營公司產生之減少	(266,115)	(329,765)
因出售附屬公司而產生之增加	—	1,563,575
於12月31日(附註22(b)(v))	2,944,124	8,901,985

51 關聯方交易(續)

(i) 應付關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	8,791,353	9,388,039
年內墊付金額	23,625,838	17,648,483
年度償還款	(25,303,658)	(19,665,564)
視作出售合營企業產生之減少	(212,849)	(538,638)
出售附屬公司權益產生之減少	(48,800)	(2,091)
出售附屬公司權益產生之增加	1,127,145	1,961,124
於12月31日(附註34(ii))	7,979,029	8,791,353
聯營公司：		
於1月1日	3,179,119	4,274,001
年內墊付金額	2,932,020	6,550,590
年度償還款	(3,648,729)	(7,215,109)
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34(ii))	2,462,410	3,179,119

(j) 於聯營公司所發行的有限合伙人股份的投資

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司所發行的有限合伙人股份投資的公平值	2,254,862	2,126,795

(k) 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具投資的公平值	5,690,025	2,011,000

52 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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,421,198	3,428,410
流動資產			
應收附屬公司款項		33,599,525	34,875,510
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		197,777	384,395
		33,799,362	35,261,965
資產總值		37,220,560	38,690,375
權益			
股本	(a)	27,329,232	27,329,232
儲備	(b)	876,596	426,789
保留溢利	(c)	589,048	447,542
權益總值		28,794,876	28,203,563
負債			
非流動負債			
貸款		7,994,892	9,985,954
流動負債			
其他應付款項		430,792	500,858
		430,792	500,858
負債總值		8,425,684	10,486,812
權益及負債總值		37,220,560	38,690,375

於2021年3月23日獲董事局批准。

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

52 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司資本變動

	人民幣千元
於2020年1月1日	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-
於2020年12月31日	27,329,232
於2019年1月1日	27,328,810
因員工購股權的行使而發行股份	422
於2019年12月31日	27,329,232

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2020年1月1日	667,708
股份付款	223,719
就限制性股份獎勵計劃購買股份	(14,831)
於2020年12月31日	876,596
於2019年1月1日	395,854
股份付款	272,960
因員工購股權的行使而發行股份	(76)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(1,030)
於2019年12月31日	667,708

52 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(c) 留存收益

	人民幣千元
於2020年1月1日	447,542
年度溢利	739,137
與2019年有關的股息	(181,298)
與2020年有關的股息	(416,333)
於2020年12月31日	589,048
於2019年1月1日	483,576
年度溢利	1,208,734
與2018年有關的股息	(489,258)
與2019年有關的股息	(755,510)
於2019年12月31日	447,542

53 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											
	2020年						2019年					
	僱主的			其他			僱主的			其他		
袍金	薪金及 獎金	退休福利 計劃供款	長期福利	小計	股份付款	袍金	薪金及 獎金	退休福利 計劃供款	長期福利	小計	股份付款	
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	
主席												
李明先生	-	7,233	3,872	1,074	12,179	14,455	-	6,310	1,715	1,126	9,151	23,715
執行董事												
王洪輝先生(ii)	-	3,084	54	-	3,138	785	-	-	-	-	-	-
崔洪杰先生(ii)	-	1,891	44	-	1,935	833	-	-	-	-	-	-
溫海成先生(i)	-	1,227	30	-	1,257	-	-	3,410	126	-	3,536	5,889
沈培英先生(i)	-	550	55	-	605	-	-	2,383	238	-	2,621	4,601
非執行董事												
栗利玲女士	-	-	-	-	-	107	-	-	-	-	-	174
符飛先生	-	-	-	-	-	107	-	-	-	-	-	174
方軍先生(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422
趙鵬先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
侯俊先生(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事												
韓小京先生	330	-	-	-	330	410	337	-	-	-	337	596
孫文德先生	330	-	-	-	330	410	337	-	-	-	337	495
王志峰先生	330	-	-	-	330	410	337	-	-	-	337	495
靳慶軍先生	330	-	-	-	330	410	337	-	-	-	337	495
林倩麗女士	330	-	-	-	330	410	337	-	-	-	337	493
	1,650	13,985	4,055	1,074	20,764	18,337	1,685	12,103	2,079	1,126	16,993	37,549

53 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

(i) 於2020年6月5日，執行董事溫海成先生辭任。

於2020年3月25日，執行董事沈培英先生辭任。

於2020年4月14日，非執行董事方軍先生辭任。

(ii) 於2020年3月25日，王洪輝先生獲委任為執行董事。

於2020年6月5日，崔洪杰先生獲委任為執行董事。

於2020年4月14日，侯俊先生獲委任為非執行董事。

(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。

	2020年 (人民幣 百萬元)	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)
營業額	56,511	50,926	41,422	45,837	34,551
毛利	10,457	10,222	8,287	11,239	7,636
本公司擁有人應佔溢利	2,866	2,656	3,574	5,115	3,812
資產總值	259,689	243,699	249,362	191,894	151,265
負債總值	189,784	178,088	186,223	133,166	101,935
股東權益	53,649	49,907	48,385	48,502	43,999
權益總值	69,905	65,611	63,139	58,728	49,330

於2020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	北京區域	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			國營萬和城(北京)	Captain House (Beijing)		
4			CBD Z6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
5			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
6			中國人壽金融中心(北京)	China Life Financial Center (Beijing)	CBDZ13地塊	CBD Plot Z13
7			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (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			遠洋樂堤港(北京)	Grand Canal Place (Beijing)	遠洋新光中心	Ocean Shinkong Center
11			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
12			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
13			頤堤港二期(北京)	INDIGO II (Beijing)		
14			頤環萬和(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
15			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
16			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
17			石景山區劉娘府A2地塊(北京)	Liuniangfu Plot A2, Shijingshan District (Beijing)		
18			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
19			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
20			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
21			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
22			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
23			遠洋LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
24			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
25			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
26			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
27			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
28			遠洋銳中心(北京)	Ocean Rayzone (Beijing)	麗澤商務區項目	Lize Business District Project
29			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
30		遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wulieepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一地块	Wulituo Plot, Shijingshan District
31		遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
32		門頭溝新城6002地块(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
33		天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
34		椿萱茂·和園長者社區(北京)	Senior Living L'Amore • He Yuan CLRC (Beijing)		Senior Living L'Amore
35		遠洋春秋里(北京)	Sino-Ocean Apple Garden No.6 (Beijing)		
36		遠洋天著(北京)	The CBD's Private Palace (Beijing)		Ocean Palace
37		華樾國際(北京)	World View (Beijing)		
38		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
39		禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地块	Yizhuang EDA Plot G2R1
40		通州西集E地块(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
41		信馳大廈(北京)	Xinchi Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project
42		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
43	廊坊	運河灣(廊坊)	Canal Bay (Langfang)	香河萬潤項目	Xiang He Wan Run Project
44		廣陽物流項目地块一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
45		廣陽物流項目地块二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
46		遠洋琨庭(廊坊)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Langfang)		Ocean Kunting
47	秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
48	石家莊	安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)		
49		長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
50		風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
51		風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
52		萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
53		福美瑾園二期(石家莊)	Jade Mansion, Phase II (Shijiazhuang)		
54		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
55		遠洋晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
56	太原	遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
57		遠洋尚郡(太原)	Sino-Ocean Oriental Mansion (Taiyuan)		
58		晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
59	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

	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)
60	環渤海區域	天津	北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
61			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
62			天悅風華(天津)	Elegant Prestige (Tianjin)	海河教育園14號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14
63			悅光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
64			遠洋·萬和府(天津)	Harmony Mansion (Tianjin)		
65			天宸原著(天津)	Longfor Mansion (Tianjin)	海河教育園13號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13
66			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
67			遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
68			天著春秋(天津)	Ocean Epoch (Tianjin)		
69			遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	悅黃莊項目	Nihuangzhuang Project
70			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
71			遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
72			遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
73			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
74			紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
75			遠澤寶坻物流園(天津)	Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)		
76			遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)		
77			鯤樓府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
78			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
79		大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
80			遠洋·萬玥府(大連)	Glory Mansion (Dalian)		
81			悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
82			遠洋山麓春秋(大連)	Ocean The Piedmont Epoch (Dalian)		
83			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
84			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone—Industrial
85			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

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)
	濟南	天橋區北湖A-6地塊(濟南)	Beihu Plot A-6, Tianqiao District (Jinan)		
		槐蔭區經十一路B4地塊(濟南)	Jing 11 Road Plot B4, Huaiyin District (Jinan)		
		天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐治項目	Tangye Project
		遠祥萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)		
		唐治中路以東、橫四路以南地塊(濟南)	Plots in East of Tangye Middle Road and South of Hengsi Road (Jinan)		
		遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
		曆城區趙家莊項目(濟南)	Zhaojiazhuang Project, Licheng District (Jinan)		
	青島	遠洋萬和公館(青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
		遠洋萬和城(青島)	Ocean Great Harmony (Qingdao)		
	瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
		遠洋•上河風景(瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
	煙台	遠洋東萊郡(煙台)	Sino-Ocean Donglai County (Yantai)		
華東區域	上海	嘉譽都匯廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場	
		崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
		H88越虹廣場(上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
		遠洋•虹橋萬和源(上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)		
		遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
		萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
		遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
		西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
		元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
	蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
		昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)		
		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
		萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
		太倉沙溪物流項目一(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project I (Suzhou)	沙溪物流項目	Shaxi Logistics Project
		太倉沙溪物流項目二(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)		
		望亭物流項目(蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)		
		張家港數據中心(蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)		
		張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang 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)
120		無錫	公園里(無錫)	Life in Park (Wuxi)		
121			新吳區梅村地塊(無錫)	Meicun Plot, Xinwu District (Wuxi)		
122			溪山宸章(無錫)	Scenery Mansion (Wuxi)		
123			遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
124		南京	南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
125			遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
126			遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
127			遠洋棠悅山水(南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
128			遠洋萬和方山望(南京)	The One (Nanjing)		
129		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
130			遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)		
131			九龍灣項目(杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)		
132			厘望Neo1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	厘望軒	
133			宸章新邸(杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區祥符地塊	Xiangfu Plot, Gongshu District
134			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
135			遠洋西溪公館(杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)		
136		嘉興	桂語東方(嘉興)	East Lake (Jiaxing)		
137			萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
138			遠洋湖映宸章(嘉興)	Ocean Lake Mansion (Jiaxing)		
139			平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
140			上善悅府(嘉興)	Ultimate Joy Mansion (Jiaxing)	嘉善縣34號地塊	Plot 34, Jiashan
141			乍浦產業園(嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project
142		溫州	遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
143			遠洋世紀宸章(溫州)	Ocean Century Mansion (Wenzhou)	高新區HX-22-A02地塊	Gaoxin District Project
144			遠洋山海萬和園(溫州)	Shan Hai One (Wenzhou)		
145		湖州	安吉數據中心(湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)		
146		揚州	大河宸章(揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)		
147			遠洋·廣陵宸章(揚州)	Sino-Ocean Grand Canal Milestone (Yangzhou)		

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)
148	滁州	遠洋萬和上寧府(滁州)	Ocean Mansion (Chuzhou)	汧河新城向榮路項目	Xiangrong Road Project
149	寧波	遠澤余姚泗門物流園(寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)		
150	常州	天雋半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
151	紹興	遠洋越府宸章(紹興)	Ocean Yue Masterpiece (Shaoxing)		
152	華南區域	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)	
153			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)	
154			遠洋新幹綫(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目 Nanlian Project
155			遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)	
156			深圳濱海大廈(深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場(深圳) Ocean Plaza (Shenzhen)
157			遠洋新天地(深圳)	Sino-Ocean Dream Land (Shenzhen)	Ocean Metropolis
158	中山		遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目 Shenwan Project
159			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目 Dongsheng Longcheng Project
160			領秀山(中山)	Leader Mountain (Zhongshan)	五桂山龍塘村項目 Wuguishan Longtangcun Project
161			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)	
162			遠洋翡翠郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目 Nantou Project
163			遠洋龍郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目 Henglan Project
164			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162 商住項目 Suixicun 162 Project, Nantou
165			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163 商住項目 Suixicun 163 Project, Nantou
166			遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目 Da Xin Rong Jia Project
167			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)	
168			中簪城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村135項目 Suixicun 135 Project, Nantou
169			中簪城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村136項目 Suixicun 136 Project, Nantou
170			中簪城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村137項目 Suixicun 137 Project, Nantou
171	湛江		遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)	
172	廣州		東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目 Fenggangcun, Zhucun Street Project
173			遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠 Yuelong Project
174			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目 Hibiscus Villa Project
175			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)	
176			遠洋風景(廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)	
177			紫雲(廣州)	Purple Cloud (Guangzhou)	白雲區穗花項目 Honoka Project in Baiyun District

	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)
178		福州	東江灣(福州)	East Bay (Fuzhou)		
179			東江灣悅境(福州)	East Bay Upgrade (Fuzhou)		
180			倉山區2020-65號地塊(福州)	Plot 2020-65, Cangshan District (Fuzhou)		
181			遠洋山水(福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)		
182		江門	雲著(江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)		
183			遠洋天成(江門)	Top Mansion (Jiangmen)		
184		茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
185		漳州	星海天宸(漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)		
186			遠洋風景(漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		
187		龍岩	遠洋山水(龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)		
188		佛山	漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
189			遠洋天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕	
190		三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
191		香港	LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
192			南嶼嵩林(香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
193			千望(香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角烟廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok
194		廈門	天和(廈門)	The Only One (Xiamen)	翔安區2017XP02地塊	Plot 2017XP02, Xiang'an District
195			天成(廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區2017XP03地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District
196	華中區域	武漢	遠洋里(武漢)	Citylane (Wuhan)		
197			東西湖物流項目(武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
198			遠洋心漢口(武漢)	Heart of Hankow (Wuhan)	賀家墩項目	Hejiadun Project
199			華中大數據產業園(武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區IDC項目	
200			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
201			江岸區鸚鵡天項目(武漢)	Yanyangtian Project, Jiang'an District (Wuhan)		
202		鄭州	楓丹宸悅(鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
203			榮寓(鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
204			遠洋沁園山水(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)		
205			遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lvbo Plot 113
206			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
207			榮府(鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
208	長沙	湘江公館(長沙)	Special Mansion (Changsha)		
209	合肥	都會1907(合肥)	Metropolis 1907 (Hefei)		
210		遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
211		遠洋廬玥風景(合肥)	Ocean Landscape (Hefei)		
212	南昌	遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project
213	華西區域 成都	東麓城(成都)	Foothill City (Chengdu)	龍泉陽光城項目	Longquan Sunshine Town Project
214		遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)		
215		遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
216		遠洋天和(成都)	Ocean Sky Glory (Chengdu)	金牛項目	Jinniu Project
217		青白江數據中心(成都)	Qingbaijiang Internet Data Center (Chengdu)		
218		青白江物流項目(成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
219		國賓御府(成都)	Royal Mansion (Chengdu)	犀浦項目	Xipu Project
220		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
221		遠雲信飛數據中心(成都)	Yuanyunxifei Internet Data Center (Chengdu)		
222	西安	楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
223		楓丹江嶼(西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
224		秦漢產業園(西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project
225		遠洋涇河新城大數據中心(西安)	Sino-Ocean Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)		
226		遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
227	重慶	楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
228		楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
229		江津物流項目(重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
230		兩江新區數據中心(重慶)	Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)		
231		遠洋城(重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District
232		遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
233		遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort

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)
234		九龍坡區灘子口地塊(重慶)	Tanzikou Plot, Jiulongpo District (Chongqing)		
235	昆明	遠洋新幹綫(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chenggong Project
236		遠洋新幹綫(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chenggong Project, Phase II
237		遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)		
238	貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
239		遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
240	印尼	大雅加達項目(印尼)	Alam Sutera Project (Indonesia)		
241	新加坡	禧盈峰(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	烏節路項目	Cairnhill Heights
242	美國	加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
243		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)		
244		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		



遠洋集團官方微信
Sino-Ocean Group Official WeChat

遠洋集團控股有限公司

SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601
Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong
電話: Tel: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層
Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing
電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com

