



远洋地产

深思遠 得以步步為贏

遠洋地產控股有限公司  
Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)  
(股票代號:03377)

2010 年報

遠洋地產

營業額大升

**55%**

純利飆升

**54%**

協議銷售額

再創新高

達人民幣**216**億

公司協議銷售額增長

**51%**

北京





1

營業額

飆升超過

200%

市場份額排名第二

紅星海世界觀

銷售額排名

第二

大連





2

# 天津

銷售額按年

大增

**50%**

營業額飆升

**103%**

遠洋城

銷售排名

**第三**

2



3



# 中山

遠洋城

為當地城區銷售

## 冠軍

市場份額排名

## 第二

代建的中山博覽中心獲

中國建築工程

## 魯班獎

(國家優質工程獎)

# 3





4



## 目錄

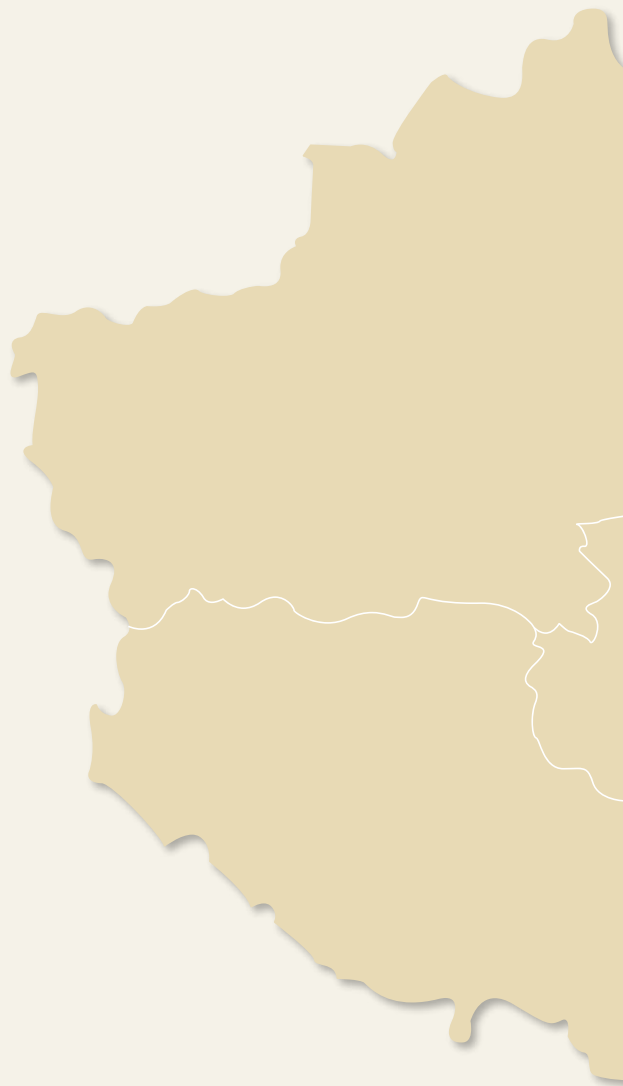
	主席報告	項目概覽	董事局報告	公司資料				
10	12	20	40	54	60	71	77	80
財務及 營運摘要		管理層討論及 分析		董事及高級 管理層簡介		企業管治報告		獨立核數師 報告

## 關於我們

我們是北京和環渤海地區領先的房地產開發商，並積極落實「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。我們主要開發中、高端住宅項目、高級寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓及酒店。我們在全國多個高速發展城市擁有超過48個分別處於不同開發階段的房地產項目，包括泛環渤海地區的北京市、天津市、大連市、瀋陽市、青島市、秦皇島和長春，長江三角洲地區的上海市及杭州市、珠江三角洲地區的中山市、中西部地區的武漢、重慶和成都，旅遊特色地區的黃山市、海口及三亞。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及珠江三角洲地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2010年12月31日，我們的土地儲備達到約二千萬平方米，其中79%土地儲備位於泛環渤海地區。

我們自2008年3月10日起，被恆生指數有限公司選作一系列指數的成分股，包括恆生綜合指數（「HSCI」）、恆生中國內地綜合指數、恆生香港中資企業指數（「HSCCI」）、恆生綜合行業指數—地產建築業、恆生流通綜合指數以及恆生中國內地流通指數。



綜合資產負債表

綜合收益表

綜合權益變動表

綜合財務報表附註

81

83

85

86

87

89

90

184

資產負債表

綜合全面收益表

綜合現金流量表

五年財務概要

泛環渤海區域

P.40

合共 35 項

長三角區域

P.47

合共 4 項

中西區域

P.49

合共 5 項

珠三角區域

P.49

合共 1 項

海南

P.51

合共 3 項

長春

瀋陽

北京

秦皇島

天津

大連

青島

武漢

黃山

杭州

上海

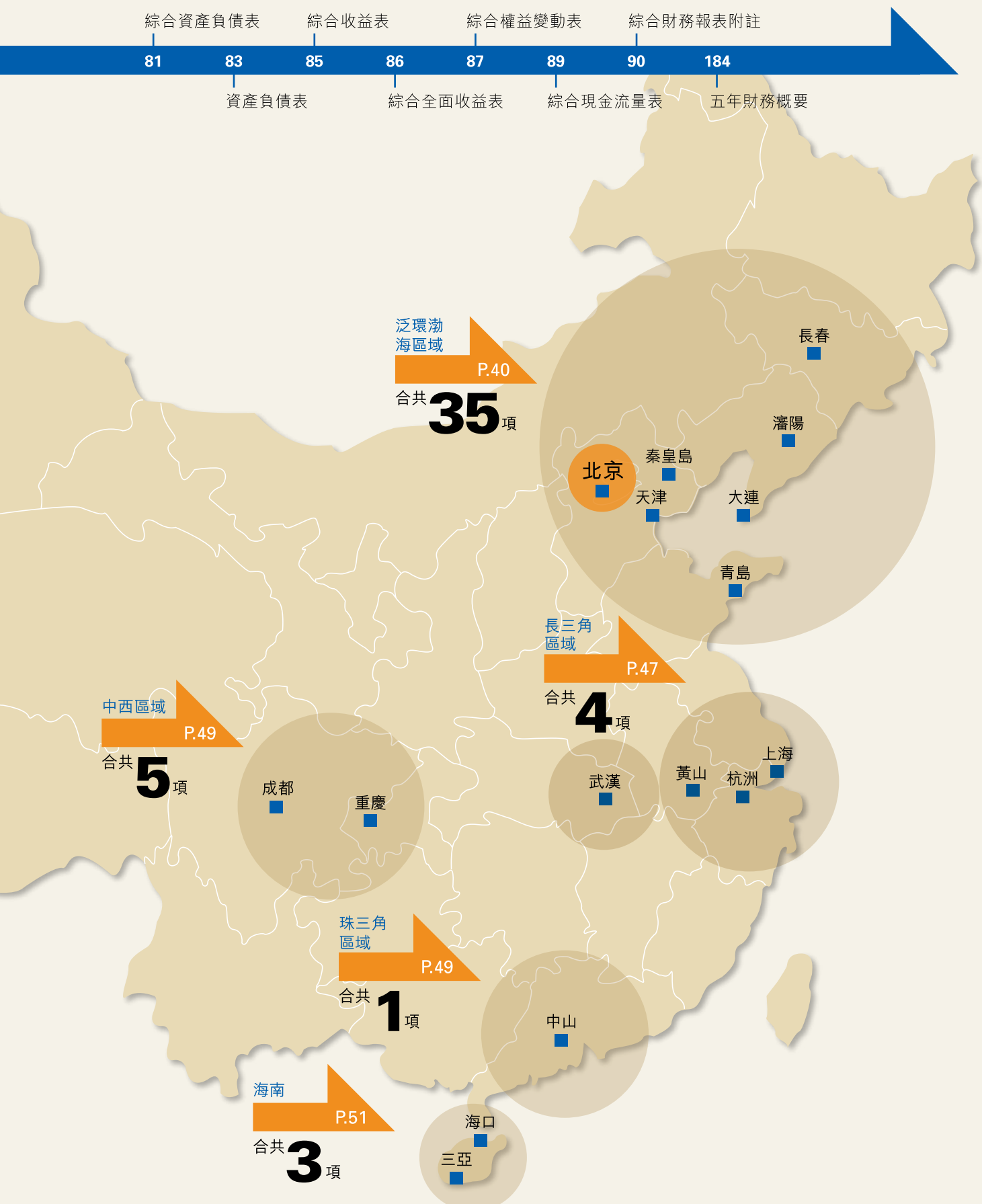
成都

重慶

中山

海口

三亞



# 財務及營運摘要

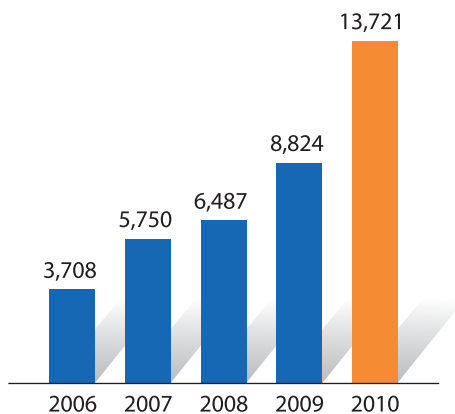
## 摘要

(人民幣：百萬元)	2010年	2009年	同比增長(%)
協議銷售額	<b>21,603</b>	14,316	51%
營業額	<b>13,721</b>	8,824	55%
毛利	<b>4,125</b>	2,657	55%
除所得稅前溢利	<b>3,853</b>	2,568	50%
年度溢利	<b>2,439</b>	1,638	49%
本公司股東應佔溢利	<b>2,444</b>	1,582	54%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	<b>0.398</b>	0.337	18%
— 攤薄	<b>0.397</b>	0.336	18%
每股股息(港幣：元)	<b>0.13</b>	0.09	44%
資產總值	<b>92,730</b>	62,148	49%
本公司股東應佔權益	<b>31,071</b>	23,368	33%
現金資源*	<b>15,035</b>	18,516	-19%

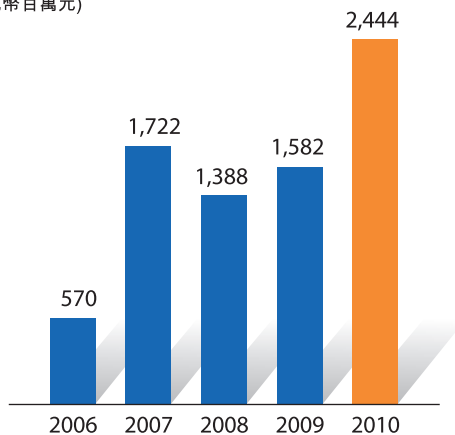
	2010年	2009年	同比增長(%)
派息比率	<b>26%</b>	26%	—
毛利率	<b>30%</b>	30%	—
淨利潤率	<b>18%</b>	18%	—
售出可售面積(平方米)	<b>1,660,223</b>	1,439,921	15%
交付可售面積(平方米)	<b>1,223,586</b>	865,234	41%
平均股本收益率	<b>9%</b>	8%	1百分點
流動比率	<b>2.2</b>	2.7	-19%
淨借貸比率*	<b>46%</b>	14%	32百分點
土地儲備(平方米)	<b>20,608,000</b>	13,808,000	49%

\*：包括受限制銀行存款

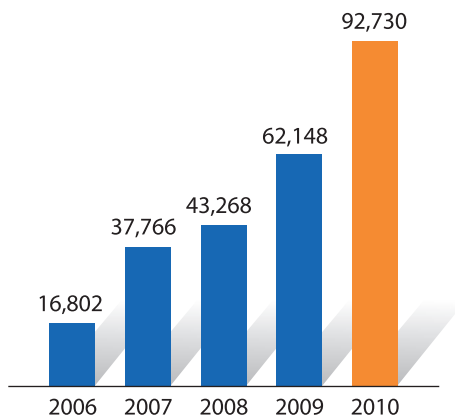
營業額  
(人民幣百萬元)



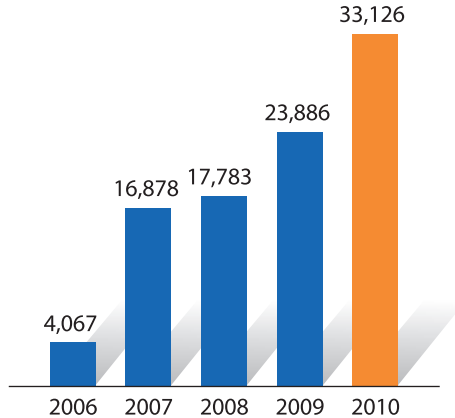
本公司股東應佔溢利  
(人民幣百萬元)



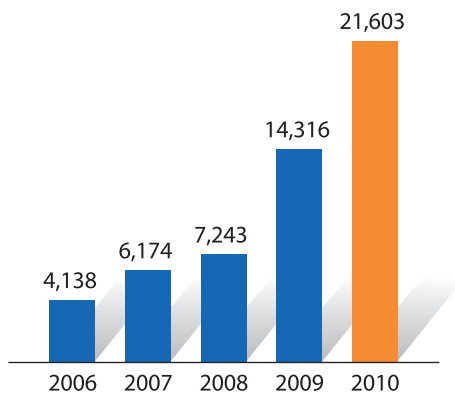
資產總值  
(人民幣百萬元)



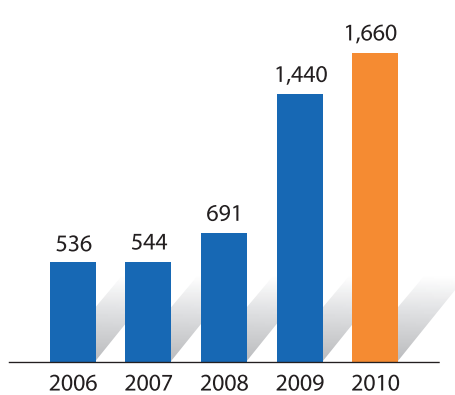
權益總值  
(人民幣百萬元)



協議銷售額  
(人民幣百萬元)



售出可售面積  
(千平方米)



# 主席報告



尊敬的各位股東：

本人欣然提呈遠洋地產控股有限公司（「遠洋地產」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2010年12月31日止十二個月的全年業績。

## 2010年全年業績及期末股息

截至2010年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣137.21億元，毛利人民幣41.25億元，較去年同期均上漲55%。本公司股東應佔溢利達到人民幣24.44億元，每股盈利為人民幣0.398元。

參照2010年本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2010年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.08元。連同每股港幣0.05元的中期股息，2010年全年股息為每股港幣0.13元（2009年：港幣0.09元），派息比率為26%（2009年：26%）。董事局同時建議提供股東以認購新股代替現金的方式收取部份或全部2010年期末股息的選擇權，該計劃及2010年期末股息將需經由年度股東大會表決通過，並需獲得香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准後，有關新股方可在市場上掛牌交易。



## 策略回顧

2010年是本集團第三步發展戰略元年，按照本集團年初確定的「創造新價值、發展新業務，開拓新區域」的年度策略，我們採取積極主動的措施，成功應對宏觀調控政策之壓力，實現各項業務的穩健發展，取得了良好的經營業績，為第三步發展戰略的有效落實創造良好開局。

房地產開發業務作為本集團的業務核心，2010年實現了規模與質量的齊頭並進。2010年，本集團實現協議銷售人民幣216.03億元，同比增長51%。本集團在中、高端住宅細分市場上的產品定位愈加明確，銷售、物業管理等綜合服務質量的提升也成為遠洋地產產品的競爭優勢。

本集團積極落實「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。在繼續保持環渤海區域優勢的同時，本集團亦在城市化發展勢頭強勁、經濟增長迅速的地區積極佈局。2010年，本集團新進入上海、青島、成都、重慶、武漢、海口、三亞、長春、秦皇島等九個城市，積極開拓中西部地區、長江三角洲市場。全國性的佈局，對公司快速提升業務規模、增強競爭實力、



開拓發展空間、規避運營風險，起到了重要作用。

年內，本集團致力於開發住宅項目的同時，亦推進商業地產項目之發展，以期實現業務和產品多元化，為本集團未來創造穩定收益，並有效分散經營風險。本集團在2010年，實現物業投資收入人民幣2.12億元，同比增長36%。業務規模增長的同時，本集團在商業地產持有經營方面經驗更加豐富，品牌影響力進一步提升。遠洋•光華國際商業街榮獲「2010年度北京最受關注商業地產項目」，凸顯本集團商業地產品牌價值為社會所高度肯定。年內，本集團成功獲取北京CBD核心區Z6地塊，代表本集團在中國最核心的商務區域進一步立足，體現本集團在商業地產領域的強勁發展潛力。隨著新項目未來陸續投入營運，預計未來來自商業地產的收入水平將實現跨越式增長。

## 市場回顧

房地產業同時對經濟及社會都有重大影響力。房地產市場一方面是拉動投資乃至GDP增長的重要動力，同時也對社會的民生問題有重要影響。所以，既保持房地產市場的健康穩定發展，同時又要保障滿足不同收入水平的民眾的居住需求，建立起適合中國國情的住房體系，是目前的房地產調控的核心目標。為遏制房價過快上漲，2010年的4月份和9月份，

國家相繼出台了一系列房地產調控政策，以期通過經濟手段和行政手段的綜合運用，實現房價維持在較合理水平。所以，調控政策一方面嚴格遏制投資投機性購房需求，避免剛性需求盲目入市。另一方面，加快保障性住房建設進度，嚴格土地監管，從而增加有效供給規模。從「促供給」和「控需求」兩個方面持續用力，抑制房價過快上漲。

除了「促供給」和「控需求」的市場調控政策，貨幣政策的綜合運用亦對房地產市場有顯著影響。大量資本流入樓市是導致房地產價格快速上揚的重要原因，只有控制帶有投機增值需求的流動資本，才能實現市場調控的實質效果。年內，兩次加息、六次上調存款準備金率、控制購房貸款和開發貸款規模、限制外資進入房地產市場，緊縮的貨幣政策亦對抑制房價過快上漲產生了深刻影響。一線城市及部分熱點二線城市受調控政策影響將更加明顯，二三線城市在調控新政之後，成交情況受政策影響小於一線城市。

我們認為2010年中央政府對於房地產市場的調控，乃是實現房地產市場健康穩定發展的重要舉措，對於控制市場泡沫規模、規避未來潛在風險具有重要意義。以歐美日等發達國家的房地產市場發展路徑為例，房地產泡沫的過度膨脹和快速破滅，對於企業、市場、民眾乃至國家均非福音。只有通



過市場和政府「看不見的手」和「看得見的手」一同時用力，才能夠在保證房價水平與公民收入水平、經濟增長水平相協調。所以本集團以靈活的經營策略，穩健的發展態度，積極響應並執行國家宏觀調控措施，以充分的準備、周全的計劃、可靠的實力、扎實的執行，成為房地產宏觀調控過程中的勝出企業。

## 未來市場展望

展望未來，城市化和新型工業化是中國這個全球最大的發展中國家走向中等發達國家的必然路徑和主要推動力。目前，中國的城市化率處於從50%向70%快速發展的歷史階段。未來十年中國新增城鎮人口需求、改善性住房需求和舊房拆遷居住需求將會達到大約100億平米的規模，支持房地產市場在中國的持續發展。

展望政策走勢，雖然宏觀調控的最終目標是保持房地產市場的健康穩定發展，滿足不同收入水平的民眾的居住需求，建立起適合中國國情的住房體系，構建商品房與保障房二元住房體系，但是中國房地產市場存在的問題不會在政策出台幾個月的時間裏得以解決。所以宏觀調控政策從緊的趨勢將在2011年持續。一方面已經出台的調控政策，其後續執行效果將會在2011年持續顯現；另一方面，新的調控政策仍將持續，並將著力完善住房體系的長效機制。在這樣一種大的政策基調下，我們分析，2011年房地產市場所面臨的主要壓力將包括市場成交總量被抑制、供給增加、信貸市場逐步收緊、均價水平有下行壓力，市場不確定性因素依然存在。

雖然中國房地產市場在宏觀經濟持續繁榮、城市化快速發展、城市群迅速崛起、人民迫切要求改善居住條件等力量的推動下，向好發展的大勢不變。但是，房地產市場的發展模式已經開始發生變化。一方面，經營精益化成為不可忽視的趨勢，只有不斷提升產品質量、加深客戶理解、提升運營效率、加快周轉速度，才能構建起企業的新的核心競爭力。另一方面，競爭集中化逐漸影響市場格局。在優勝劣汰趨勢愈發明顯的市場態勢下，優勢將進一步集中於規模較大、管理先進、經營優化的品牌房企。只有把握這兩大變化，提前做好應對的準備，才能在市場變動的大格局中搶佔先機。

在此種新的房地產市場發展模式下，本集團將以「穩健審慎、積極進取、靈活應對、功奇守正」為經營宗旨，以加快

發展速度，優化運營質量，增強集團把握機遇、應對挑戰的能力；「穩健審慎」—進一步完善穩健的財務管理結構，提高預算管理能力，強化資金集中管理，提高資金計劃、預算執行的準確率，確保集團現金流安全。「積極進取」—提升資源推售速度，保持銷售規模快速增長，加快銷售回款節奏，保持速度與效益的合理均衡。「靈活應對」—強化集團總部的戰略管理、財務管理、人力資源管理和風險管理四個支柱職能，增強集團系統風險管控能力，以準確預判市場形勢，根據內外部環境變化，適時調整經營策略。「功奇守正」—一方面要增強項目前期定位、營銷和關鍵進度管控能力，通過深度客戶理解，充分挖掘產品價值；另一方面要抓住機遇，加大商業地產投資佈局，積極探索其他新業務模式，儘早形成新的業務增長極。

## 企業社會責任

本集團向來十分重視企業社會責任，服務社會是本集團一貫宗旨，我們一直身體力行參與並推動各項公益事業。過去幾年，我們主要以資助教育、推動社區環境保護工作、進行環保教育宣傳為核心安排各項公益活動。我們仍將致力於扶持教育和環保方面的公益事業，以實現社區、股東、合作夥伴等多方面共贏的目標。

### 1. 「遠洋之帆」公益基金會

本集團致力履行企業社會責任，以北京遠洋之帆公益基金會為平臺，履行社會責任。基金會由遠洋地產於2008年8月設立，以「讓愛心成為行動」為理念，逐步形成以「支持教育、關注環保」為核心，積極參與各種扶資助學環境保育的行動。

### 2. 用愛心溫暖災區

於年內，由各部門組成的志願團隊親赴青海玉樹地區，為多家受地震影響的學校及災區提供送暖及教育物資，以表示對當地居民的親切關懷。

### 3. 用綠色勾勒家園

我們的環保公益行動「老社區，新綠色」堅持專案落實於社區內部，以「零碳」為目標，「零排放」、「零廢棄」、「綠色使者」、「綠色辦公」等宣導綠色、低碳、環保的主題活動，為環保綠色付出我們的一分力。



#### 4. 用行動關愛未來

我們一直關注青少年成長，積極幫助困難家庭的兒童重拾希望。透過「心手相連」可持續發展助學項目、「馬背上的孩子觀世博」等活動，向來自困難家庭的青少年提供協助，為他們帶來長遠的學習及發展機會。

#### 企業管治

經過年內的股權調整後，我們的股權架構得以進一步確立。現時本集團的單一最大股東為中國人壽，而南豐集團則成為第二大股東。在是次股權調整過後，本集團股權結構進一步多元化，這將有利於優化本集團的企業管治結構。而公司的董事局仍維持平衡管治架構，並由四名獨立非執行董事對本集團的業務發展提供專業的獨立監察及指導，因此，本集團的企業管治將一如以往維持在高的水平。

#### 致謝

本人謹代表董事局向全體股東、投資者、地方政府、合作夥伴和客戶給予我們的大力支持，以及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持。

李明  
主席

香港，2011年3月17日





北京

| 遠洋國際中心



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

2010年本集團在北京及環渤海地區住宅商品房市場按售出的應佔樓面面積計算，依然保持著北京最大房地產開發商之一的地位，另外在其他業務地區亦取得領先地位。本集團2010年的營業額再創新高，達到人民幣137.21億元，較2009年增長了55%。本公司股東應佔溢利為人民幣24.44億元(2009：人民幣15.82億元)，較2009年增加了54%。每股基本溢利約為人民幣0.398元(2009年：人民幣0.337元)。協議銷售額達到新高人民幣216.03億元(2009年：人民幣

143.16億元)，售出總面積同時亦創新高，約達1,660,000平方米(2009年：1,440,000平方米)。本集團的整體經營效率和盈利能力已提升至更高水平，雄厚財力為本集團的戰略發展奠下堅實基礎。

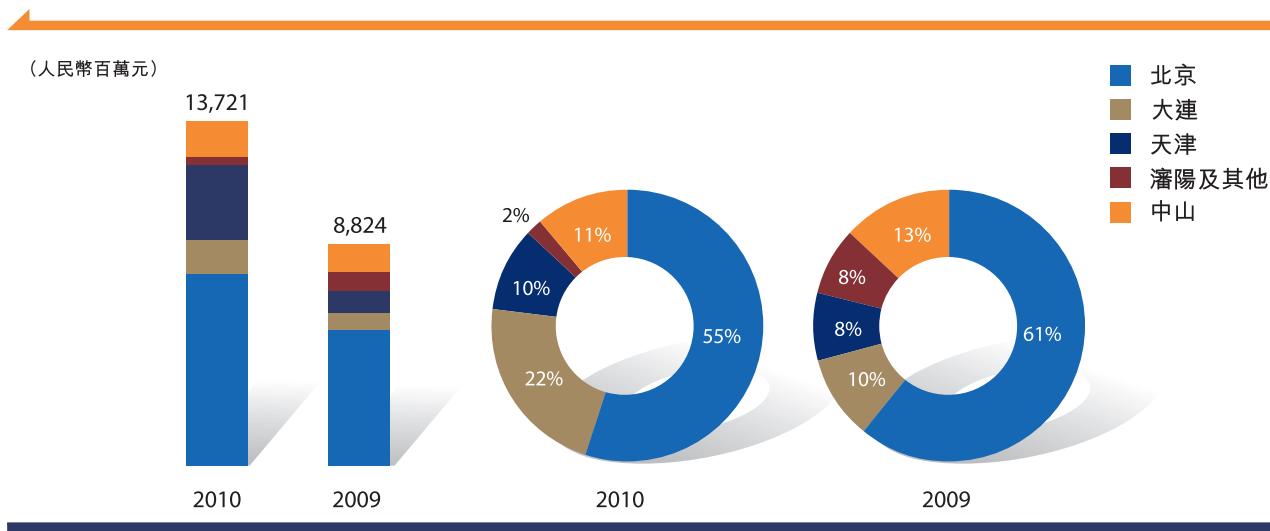
## 營業額

本集團2010年營業額較2009年的人民幣88.24億元增長55%達到人民幣137.21億元。營業額增長主要受惠於物業開發業務的增長。

2010年和2009年營業額明細如下：

(人民幣百萬元)	2010年	2009年	同比增長(%)
物業開發	12,798	8,218	56%
物業投資	212	156	36%
酒店經營	29	38	-24%
物業管理	262	172	52%
其他房地產相關業務	420	240	75%
<b>總計</b>	<b>13,721</b>	<b>8,824</b>	<b>55%</b>

2010年和2009年來自各地區的營業額比例如下：



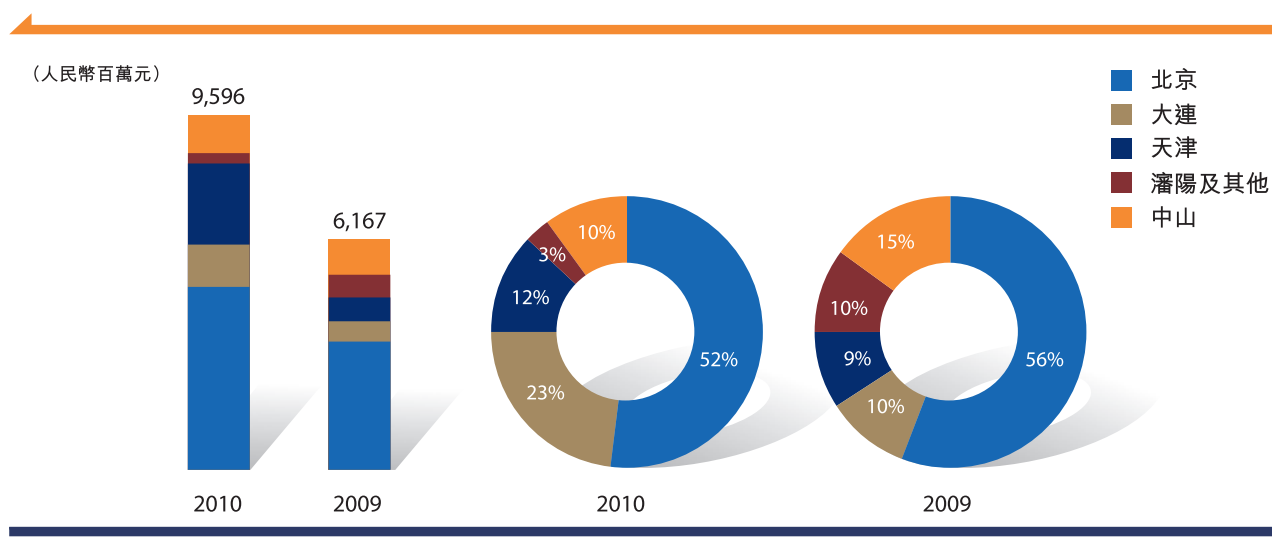
北京作為本集團的總部，仍是貢獻本集團營業額最大的區域，2010年貢獻了本集團營業額約55%（2009年：61%），達到人民幣75.46億元（2009年：人民幣53.68億元）。2010年北京地區貢獻的營業額增加但所佔百分比減少，主要是由於在北京以外地區交付的樓面面積增加所致。大連貢獻的營業額顯著增加233%至人民幣29.81億元，而天津及中山貢獻的營業額分別增加103%至人民幣14.15億元及29%至人民幣14.41億元。這符合本集團將營業額貢獻分散到不同城市的

戰略，以減輕因單一市場波動所帶來的風險。儘管北京仍將會繼續貢獻最大部分的營業額，但由於本集團已分散土地儲備組合，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

### 銷售成本

物業開發成本仍然是銷售成本中的最主要部份，佔本集團同期銷售成本總值約90%。

2010年和2009年本集團來自各地區銷售成本（包括營業稅在內）的比例如下：



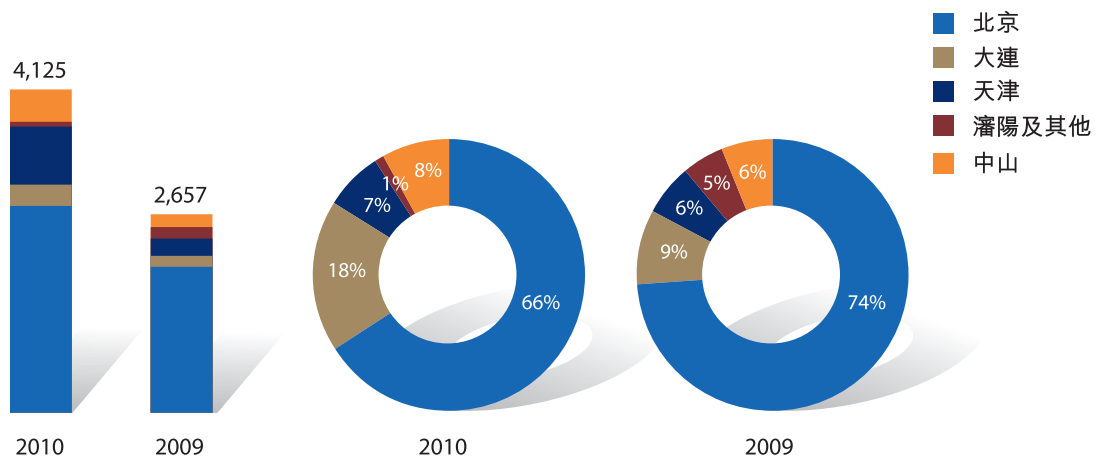
不包括車位，2010年物業開發業務的平均土地成本約為每平方米人民幣2,610元，較2009年的每平方米人民幣2,290元增加14%。土地成本稍增加，主要由於本年度開始交付我們的中、高端住宅項目遠洋萬和城（北京）及遠洋沁山水（北

京）所致。由於2010年交付較多帶精裝修的高端住宅和材料成本上漲，因此物業開發業務的每平方米平均建築成本（不包括車位）約為人民幣4,052元，較2009年的人民幣3,690元有所增加。

## 毛利

2010年和2009年來自各地區佔毛利總額的比例如下：

(人民幣百萬元)



毛利由2009年人民幣26.57億元增加55%至2010年人民幣41.25億元。2010年毛利率持續穩定，維持在30%左右。今年本集團毛利率主要受到以下幾個綜合因素影響：(i)平均銷售價格為每平方米人民幣10,500元(包括車位)，較2009年每平方米人民幣9,498元為高；(ii)年內交付高端產品如遠洋

萬和城(北京)及紅星海世界觀(大連)；(iii)建築成本及材料成本上漲；和(iv)北京以外地區的物業開發項目(毛利率一般較北京物業開發項目為低)的營業額貢獻增加(以物業開發營業額計，由2009年的42%增加至2010年的47%)。



### 其他收入及收益／(虧損)

2010年，其他收入較2009年的人民幣2.11億元提高14%至人民幣2.40億元。這主要是由於整體利息收入及來自可供出售金融資產的股息增加所致。

本集團於2010年錄得其他收益(淨值)人民幣1.88億元(2009年錄得其他虧損(淨值)人民幣8百萬元)，包含(i)出售北京世紀遠洋賓館有限公司及北京遠翔置業有限公司兩間附屬公司的收益約人民幣2.97億元和(ii)來自境外銀行存款所產生的匯兌虧損約人民幣1.03億元。

### 營運費用

2010年，銷售和市場推廣費用增加了39%至人民幣4.41億元(2009年：人民幣3.18億元)。有關費用增加主要由於協議銷售總額的增加和在2010年加大銷售及宣傳力度所致，藉此推廣我們的在售項目給潛在買家。銷售及市場推廣費用佔2010年協議銷售總額約2%，與2009年相約。



2010年，行政費用增加43%至人民幣4.57億元(2009年：人民幣3.20億元)。行政費用增加是由於年內我們的營運擴展至更多城市，以配合我們的全國佈局戰略。隨著實施綜合資訊技術系統和其他效率促進措施，本集團得以控制整體行政費用僅佔本年總營業額3.33%，較2009年下跌0.29個百分點。我們將會繼續實施有效的成本控制措施，務求將有關成本維持於相對較低的水平。

### 財務費用

年底有息負債總額約人民幣291.96億元(2009年：人民幣218.40億元)。儘管有息負債總額增加，我們已將其有效地投放於項目，因此我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣2.87億元將於本年內在收益表支銷，較2009年的人民幣3.09億元減少7%。

平均利率繼續相對穩定，2010年及2009年均為5.4%，而已付或應計的總利息開支為人民幣14.86億元(2009年：人民幣9.89億元)。

### 稅項

於2010年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加48%至人民幣10.11億元(2009年：人民幣6.81億元)，而有效稅率則在是29%(2009年：27%)。有關稅項總額的增加是本年度稅前利潤增加所致。此外，隨著毛利總額的增加，土地增值稅

於2010年亦增加至人民幣4.03億元(2009年：人民幣2.48億元)，佔2010年毛利的9.77%(2009年：9.33%)。

### 本公司股東應佔溢利

2010年，本公司股東應佔溢利為人民幣24.44億元，較2009年的人民幣15.82億元上升54%。雖然本集團2010年的股東權益基礎較2009年為大，但2010年的平均股本收益率仍提升至約9%(2009年：8%)。管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

### 流動資金及財務資源

年內，隨著金融市場的流動資金及信貸政策開始收緊並影響全球經濟狀況，本集團對資金架構進行優化配置。2010年年底，貸款總額較去年淨增加人民幣73.56億元至人民幣291.96億元。此外，本集團於2010年7月27日成功完成發行9億美元的永久性次級可換股證券。此宗發行乃內地房地產開發商發行此類證券的首例，既有助顯著改善本集團的長期資本架構，亦將有助本集團捕捉市場整合過程中的商機。

於2010年12月31日，本集團現金資源(現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣150.35億元，而流動比率為2.2倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣318.80億元，足以確保本集團財務穩健。我們已擁有充足財務資源及靈活的財務管理政策以滿足業務拓展所需。

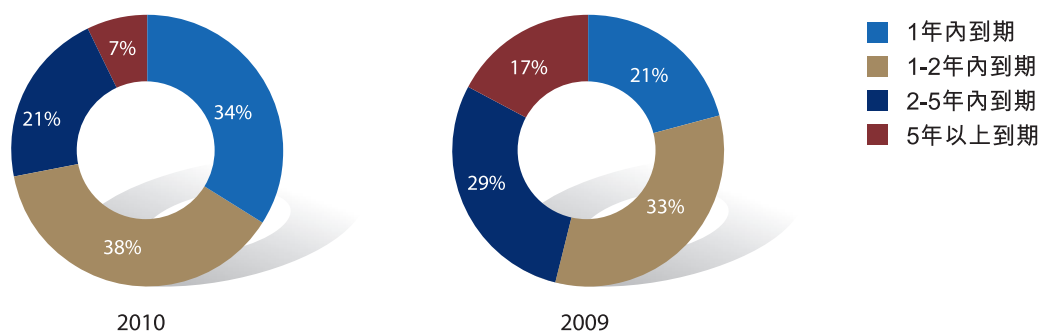
本集團有息負債償還時間表如下：

(人民幣百萬元)	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日	同比增長(%)
一年內到期	9,920	4,653	113%
一至兩年內到期	11,062	7,019	58%
兩至五年內到期	6,184	6,359	-3%
五年以上到期	2,030	3,809	-47%
總計	29,196	21,840	34%

截至2010年12月31日，本集團的有息負債結構中，中長期貸款仍然維持較高的比重，以確保本集團的穩健發展。於

2010年12月31日，償還期限為一年以上的有息負債佔總額66%，而2009年12月31日則為79%。

2010年和2009年各有息負債按償還時間計算佔有息負債總額的比例如下：



於2010年年底，本集團將淨借貸比率(即有息負債總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)保持在46%的合理水平。這充分顯示出本集團具備均衡的債務及股權結構。

### 財務擔保及資產抵押

於2010年12月31日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣29.25億元(2009年：人民幣18.12億元)。

於2010年12月31日，本集團以部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣18億元(2009年：人民幣14.18億元)及長期銀行貸款人民幣27.56億元(2009年：人民幣56.10億元)。於2010年12月31日，本集團抵押的資產佔總資產值約5%(2009年：9%)。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2010年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣184.77億元(2009年：人民幣71.89億元)。

### 或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2010年12月31日，上述擔保總金額為人民幣29.25億元(2009年：人民幣18.12億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 1) 入賬銷售收入

本集團2010年物業開發業務的營業額增長56%，達到人民幣127.98億元(2009年：人民幣82.18億元)。交付可售樓面面積由2009年約865,000平方米增加42%至2010

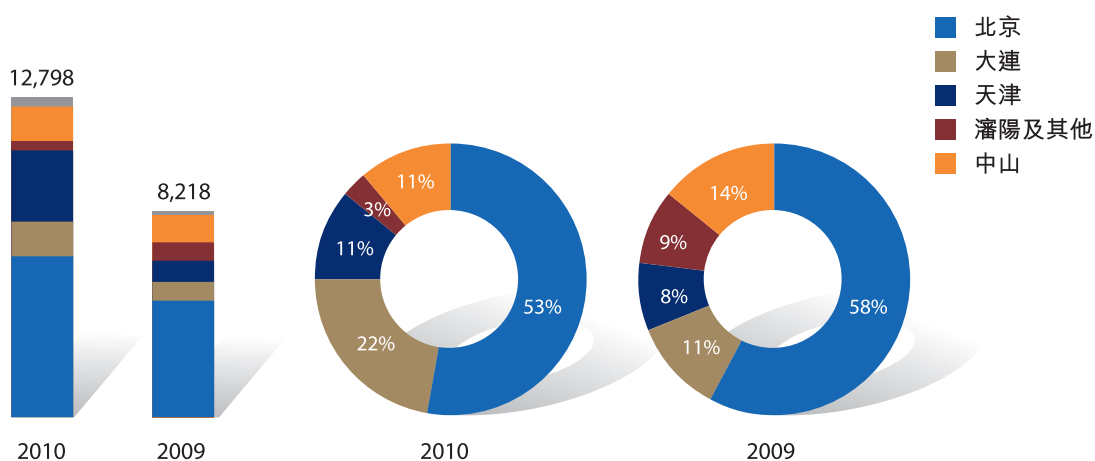
年約1,224,000平方米。不包括車位銷售，2010年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣11,200元(2009年：每平方米人民幣9,962元)。

2010年各項目交付可售樓面面積及相關明細如下：

城市	項目	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	2,605	74,641	34,900	100%
	遠洋公館	344	8,130	42,300	100%
	遠洋•沁山水	2,874	228,462	12,600	100%
	遠洋山水	223	18,629	12,000	100%
	遠洋•光華國際	326	23,239	14,000	100%
	遠洋•自然	35	4,572	7,700	70%
	遠洋一方	37	2,560	14,500	100%
大連	遠洋風景	431	22,840	18,900	100%
	紅星海世界觀	1,983	211,089	9,400	100%
	香頌花城	373	95,596	3,900	100%
秦皇島	灣海一號	45	6,529	6,900	100%
瀋陽	遠洋天地	298	50,482	5,900	100%
天津	遠洋城	1,146	169,701	6,800	100%
	遠洋新幹線	156	12,839	12,200	97.05%
	海河新天地	96	7,848	12,200	96.99%
中山	遠洋城	1,410	170,500	8,300	100%
小計		12,382	1,107,657	11,200	
車位(各項目)		416	115,929	3,600	
<b>總計</b>		<b>12,798</b>	<b>1,223,586</b>	<b>10,500</b>	

2010年和2009年來自各地區物業開發業務的營業額明細如下：

(人民幣百萬元)

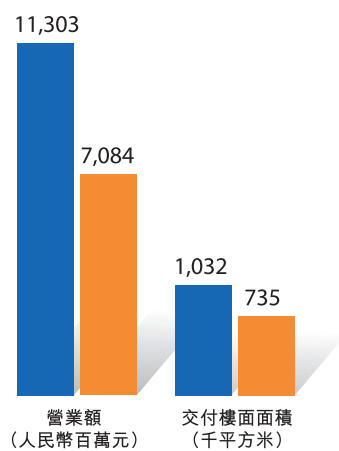


從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業，佔2010年本集團物業開發總營業額的88% (2009年：86%)。住宅物業於2010年的平均入賬

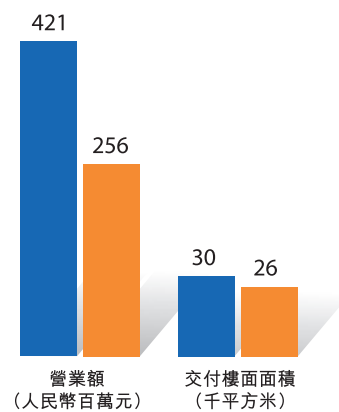
銷售價格約為每平方米人民幣11,000元 (2009年：每平方米人民幣9,638元)，而住宅物業交付總樓面面積則增加40%，由2009年約735,000平方米增加至2010年約1,032,000平方米。

2010年和2009年來自各物業類型的營業額明細如下：

### 住宅

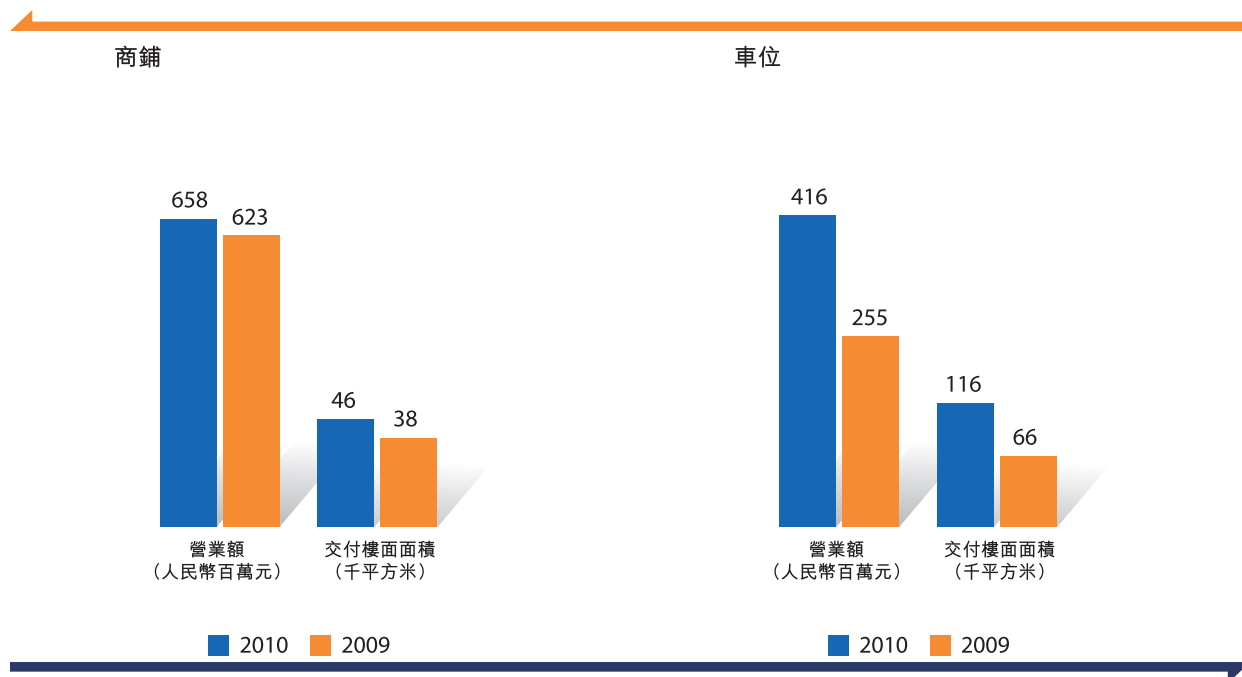


### 寫字樓



■ 2010 ■ 2009

■ 2010 ■ 2009



## 2) 協議銷售

2010年，本集團協議銷售額達到新高的人民幣216.03億元，較2009年人民幣143.16億元增長51%。包括車位在內售出的總樓面面積增加15%至約1,660,000平方米（2009年：1,440,000平方米）。2010年，包括車位銷售在內的每平方米平均銷售價格約為人民幣13,000元（2009年：人民幣9,942元），如剔除車位銷售，2010年每平方米平均銷售價格為人民幣13,600元（2009年：人

民幣10,366元）。可供2011年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣204.22億元，比2009年底增長76%，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2010年來自各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

城市	項目	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	1,778	39,649	44,800	100%
	遠洋公館	299	6,971	42,900	100%
	遠洋•沁山水	2,508	94,888	26,400	100%
	遠洋山水	110	7,902	13,900	100%
	遠洋•自然	160	23,343	6,900	70%
	遠洋•新悅(遠洋一方東區)	1,294	69,288	18,700	100%
	遠洋一方*	1,118	104,762	10,700	100%
	遠洋•東方(通州玉橋項目)	349	21,834	16,000	100%
成都	遠洋•朗郡	186	27,921	6,700	100%
大連	遠洋•自然(南關嶺項目)	871	82,516	10,600	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	7	611	11,500	100%
	遠洋風景	260	15,926	16,300	100%
	紅星海世界觀	2,197	158,915	13,800	100%
	遠洋時代城(大學城項目)	197	24,854	7,900	100%
	香頌花城	217	50,868	4,300	100%
秦皇島	灣海一號	69	10,572	6,500	100%
杭州	遠洋公館(運河商務區)	2,834	82,660	34,300	51%**
三亞	遠洋奧林匹克公館	401	20,617	19,400	70%
瀋陽	遠洋天地	1,625	194,492	8,400	100%
天津	遠洋城	2,004	216,841	9,200	100%
	遠洋新幹線	649	60,453	10,700	97.05%
	遠洋•萬和城(倪黃庄項目)	192	13,559	14,200	100%
	海河新天地	54	3,967	13,600	96.99%
中山	遠洋城	1,819	220,023	8,300	100%
小計		21,198	1,553,432	13,600	
車位(各項目)		405	106,791	3,800	
<b>總計</b>		<b>21,603</b>	<b>1,660,223</b>	<b>13,000</b>	

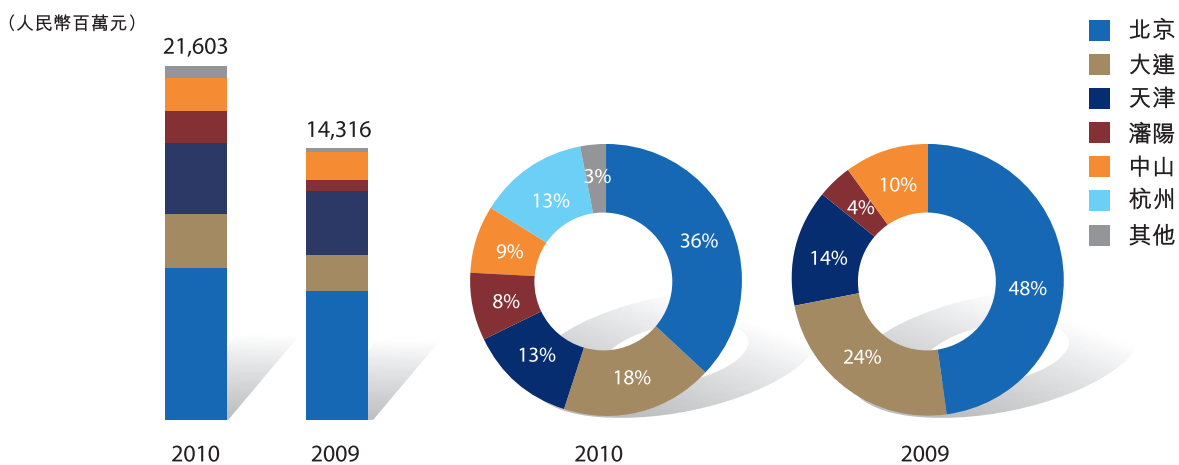
\* 包括遠洋一方項目的商品房及雙限房。

\*\* 於2010年12月31日，本集團公告將出售該項目49%股權，預計有關交易將於2011年上半年完成。

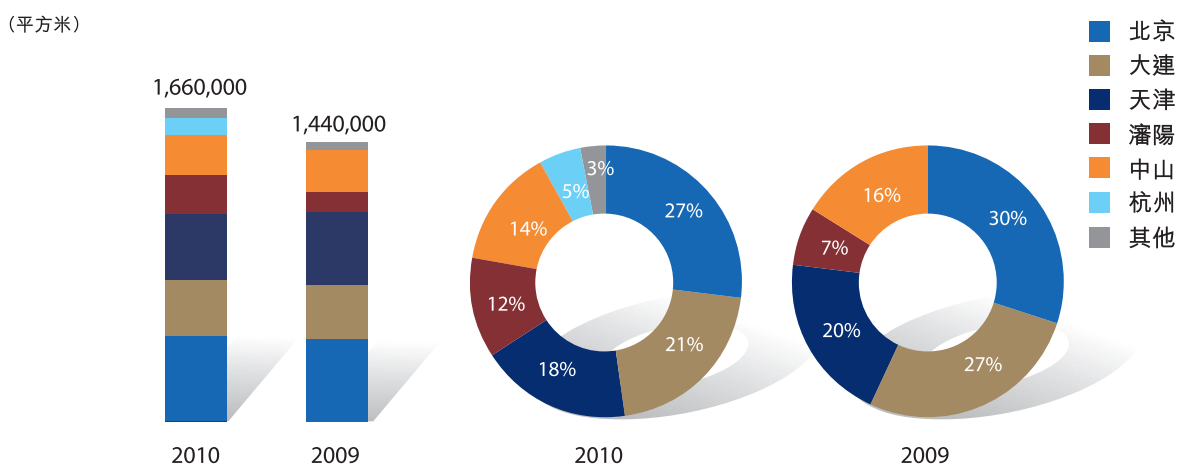
2010年，可售項目合共為24個（2009年：15個），當中20個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額（不計及

車位）約75%（2009年：90%），比2009年降低15個百分點，足見環渤海以外地區貢獻的日漸增長。

2010年和2009年各地區協議銷售額明細如下：



2010年和2009年來自各地區售出可售樓面面積明細如下：

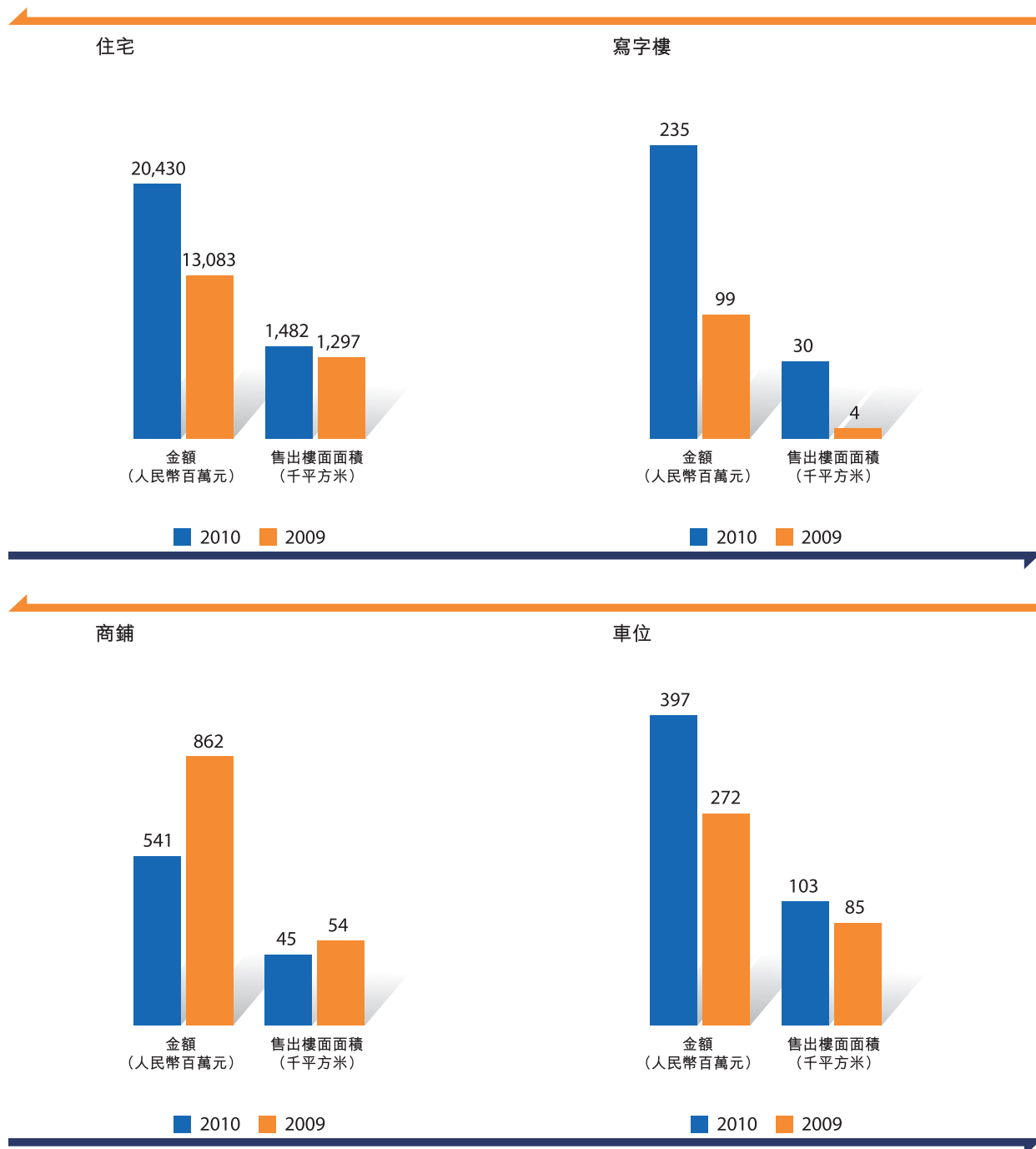




從物業類型來看，2010年住宅物業依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的95%（2009年：91%）。此外，2010年住宅物業的每平方米平均銷售價

格約為人民幣13,800元（2009年：人民幣10,087元），而住宅物業售出總樓面面積亦從2009年約1,297,000平方米增加了14%，至2010年約1,482,000平方米。

2010年和2009年來自各主要物業類型協議銷售額如下。



### 3) 項目施工進度及發展中項目

2010年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為1,292,000平方米和1,153,000平方米，較2009年分

別增加了29%和34%。同時，本集團計劃於2011年加大我們的施工規模從而增加銷售資源及可交付的樓面面積以滿足我們的增長需要。

城市	項目	2010年 竣工樓面面積 (平方米)	2011年預計 竣工樓面面積 (平方米)
北京	頤堤港(將台商務中心)	—	295,000
	遠洋•萬和城	112,000	5,000
	遠洋•La Vie	—	54,000
	遠洋•沁山水	227,000	132,000
	遠洋•新悅(遠洋一方東區)	—	34,000
	遠洋一方*	23,000	475,000
大連	遠洋•自然(南關嶺項目)	—	116,000
	遠洋風景	30,000	30,000
	紅星海世界觀	276,000	246,000
	香頌花城	99,000	—
三亞	遠洋奧林匹克公館	—	53,000
瀋陽	遠洋天地	29,000	212,000
天津	遠洋城	227,000	323,000
	遠洋新幹線	61,000	145,000
中山	遠洋城	208,000	182,000
<b>總計</b>		<b>1,292,000</b>	<b>2,302,000</b>

\* 包括遠洋一方項目的商品房及雙限房。

#### 4) 新收購項目

2010年，本集團以總代價人民幣310.27億元購置22幅新土地，總樓面面積約為7,948,000平方米及應佔權益6,626,000平方米，平均成本約為每平方米人民幣4,683

元。新購置土地涵蓋中國幾個不同的城市，符合董事局為進一步鞏固及提升本集團在沿海及在高增長城市地位而制定的戰略計劃。

2010年，本集團新收購項目明細如下：

城市	項目	收購樓面面積	本集團 應佔權益 (%)
北京	CBD Z6地塊	250,000	80%
	大望京項目	211,000	100%
長春	長春淨月項目	1,083,000	51%
成都	大慈寺項目	384,000	50%
	遠洋·朗郡	155,000	100%
重慶	國際高爾夫項目	362,000	93.25%
大連	鑽石灣項目	2,007,000	90%
	遠洋廣場(中華路項目)	404,000	100%
	小窑灣項目	180,000	100%
海口	盈濱半島(椰香村項目)	57,000	70%
青島	遠洋風景(浮山項目)	145,000	100%
	遠洋公館(泉州路項目)	114,000	100%
秦皇島	遠洋·海世紀	1,359,000	100%
	灣海一號	22,000	100%
三亞	遠洋奧林匹克公館	53,000	70%
	棠棣項目	14,000	52.5%
上海	遠洋·博堡(美蘭湖項目)	91,000	100%
瀋陽	白山路北項目	137,000	100%
天津	遠洋城C2地塊	41,000	100%
	遠洋風景(張貴庄項目)	316,000	90%
武漢	遠洋世界(金磐項目)	482,000	55%
	有座莊園(湯臣項目)	81,000	55%
<b>總計</b>		<b>7,948,000</b>	

## 5) 土地儲備

土地儲備方面，本集團秉承全國佈局原則，兼顧財務能力，穩健增加「沿海、沿江」區域的土地資源。本集團的土地儲備於2010年12月31日增加49%至20,608,000平方米(2009年：13,808,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加37%至18,588,000平方米(2009年：

13,549,000平方米)。本集團土地儲備的可售樓面面積於2010年12月31日約為17,266,000平方米，為本集團未來持續穩定發展奠定基礎。本集團土地儲備分佈於中國多個城市，主要分佈於五個區域：環渤海區、長三角區、珠三角區、中西部及海南。於2010年12月31日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣3,157元(2009年：人民幣2,251元)。

城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>已竣工及待售物業樓面面積</b>					
北京	遠洋·萬和城	261,000	221,000	45,000	100%
	遠洋·沁山水	322,000	280,000	32,000	100%
	遠洋·自然	381,000	260,000	35,000	70%
秦皇島	灣海一號	39,000	39,000	17,000	100%
中山	遠洋城	509,000	461,000	45,000	100%
<b>小計</b>		<b>1,512,000</b>	<b>1,261,000</b>	<b>174,000</b>	

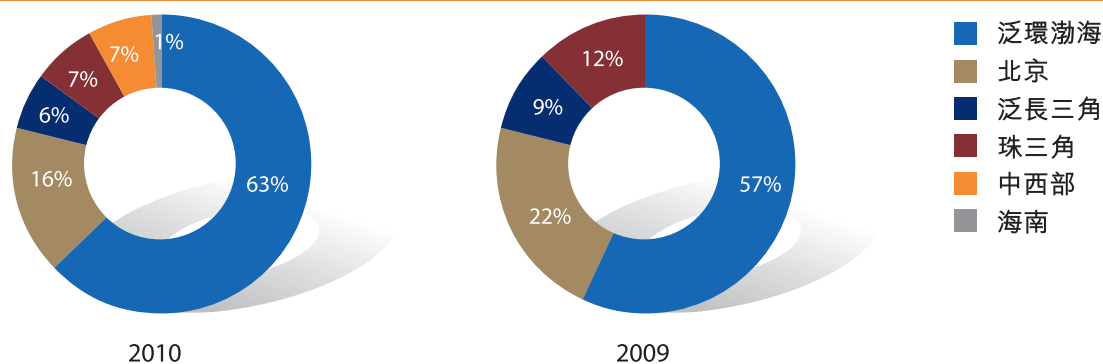
城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>發展中物業樓面面積</b>					
北京	頤堤港(將台商務中心)	295,000	264,000	295,000	50%
	遠洋•萬和城	190,000	181,000	190,000	100%
	遠洋•La Vie	260,000	130,000	260,000	85.72%
	遠洋•沁山水	177,000	149,000	177,000	100%
	遠洋•新悅(遠洋一方東區)	110,000	85,000	110,000	100%
	遠洋一方*	790,000	704,000	631,000	100%
	遠洋•東方(通州玉橋項目)	175,000	150,000	175,000	100%
成都	遠洋•朗郡	155,000	137,000	155,000	100%
大連	遠洋•自然(南關嶺項目)	138,000	105,000	138,000	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	293,000	254,000	293,000	100%
	遠洋風景	178,000	142,000	27,000	100%
	紅星海世界觀	1,956,000	1,479,000	1,677,000	100%
	遠洋時代城(大學城項目)	561,000	472,000	561,000	100%
	遠洋MIDTOWN(西山項目)	92,000	84,000	92,000	100%
杭州	遠洋公館(運河商務區)	867,000	664,000	867,000	51%**
青島	遠洋風景(浮山項目)	145,000	103,000	145,000	100%
三亞	遠洋奧林匹克公館	53,000	49,000	53,000	70%
瀋陽	遠洋天地	707,000	596,000	506,000	100%
天津	遠洋城	863,000	629,000	630,000	100%
	遠洋新幹線	337,000	288,000	206,000	97.05%
	遠洋•萬和城(倪黃庄項目)	334,000	261,000	334,000	100%
	海河新天地	154,000	103,000	154,000	96.99%
武漢	有座莊園(湯臣項目)	81,000	81,000	81,000	55%
	遠洋世界(金磐項目)	482,000	444,000	482,000	55%
中山	遠洋城	777,000	726,000	680,000	100%
<b>小計</b>		<b>10,170,000</b>	<b>8,280,000</b>	<b>8,919,000</b>	

\* 包括遠洋一方項目的商品房及雙限房。

\*\* 於2010年12月31日，本集團公佈將出售該項目49%股權，預計有關交易將於2011年上半年完成。

城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>用作日後物業開發樓面面積</b>					
北京	遠洋•傲北(北七家)	287,000	186,000	287,000	100%
	CBD Z6地塊	250,000	190,000	250,000	80%
	大望京項目	211,000	151,000	211,000	100%
	遠洋•沁山水	103,000	103,000	103,000	100%
	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
	遠洋•天著(亦庄三羊)	440,000	242,000	440,000	100%
成都	大慈寺項目	384,000	351,000	384,000	50%
長春	長春淨月項目	1,083,000	995,000	1,083,000	51%
重慶	國際高爾夫項目	362,000	349,000	362,000	93.25%
大連	鑽石灣項目	2,007,000	1,736,000	2,007,000	90%
	IT產業園—工業部份	927,000	927,000	927,000	100%
	遠洋•拉斐莊園(IT產業園—住宅部份)	426,000	393,000	426,000	100%
	遠洋廣場(中華路項目)	111,000	54,000	111,000	100%
	小窑灣項目	180,000	156,000	180,000	100%
海口	盈濱半島(椰香村項目)	57,000	57,000	57,000	70%
杭州	大河宸章(杭一棉)	208,000	142,000	208,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
青島	遠洋公館(泉州路項目)	114,000	78,000	114,000	100%
秦皇島	遠洋•海世紀	1,359,000	1,242,000	1,359,000	100%
三亞	棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
上海	遠洋•博堡(美蘭湖項目)	91,000	91,000	91,000	100%
瀋陽	白山路北項目	137,000	136,000	137,000	100%
天津	遠洋城	1,476,000	1,167,000	1,476,000	100%
	海河新天地	147,000	107,000	147,000	96.99%
	遠洋風景(張貴庄項目)	316,000	262,000	316,000	90%
中山	遠洋城	635,000	572,000	635,000	100%
<b>小計</b>		<b>11,515,000</b>	<b>9,879,000</b>	<b>11,515,000</b>	
<b>總計</b>		<b>23,197,000</b>	<b>19,420,000</b>	<b>20,608,000</b>	

2010年12月31日及2009年12月31日來自各地區的土地儲備如下。



## 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2010年，來自物業投資的營業額增加了36%至人民幣2.12億元(2009

年：人民幣1.56億元)。於2010年12月31日，本集團合共持有五個投資物業及一些車位作出租用用途，其中兩個上海物業由其下屬子公司「盛洋地產投資有限公司」所持有，該公司於聯交所上市(股份編號：00174)。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓，可租賃面積合共237,000平方米。

	大約可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於2010年 12月31日 的出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	超過95%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	83,000	75,000	8,000	—	超過90%	100%
遠洋·光華國際(北京)	99,000	81,000	18,000	—	超過65%	100%
瑞安廣場(上海)	3,000	3,000	—	—	超過75%	70%
永新大廈(上海)	6,000	6,000	—	—	超過95%	63%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	—	—	15,000	約10%#	100%
<b>總計</b>	<b>237,000</b>	<b>191,000</b>	<b>27,000</b>	<b>19,000</b>		

# 於2010年12月轉為投資物業。

## 物業管理

截至2010年12月31日止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣2.62億元，較2009年的人民幣1.72億元增長了

52%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為5,819,000平方米(2009年：3,672,000平方米)，大幅增加2,147,000平方米。



## 其他資訊

### 承受外匯匯率波動風險及相關對沖

2010年，本集團並無任何投機性衍生工具對沖投資。鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否需要安排貨幣和利率對沖以避免匯率浮動風險。

### 僱員及人力資源

於2010年12月31日，本集團共有員工5,696人（於2009年12月31日：4,111人）。僱員人數增加39%，與本集團以協議銷售及在建物業計算的業務增長相符。

據本集團觀察所得，由於中國房地產市場於2010年反彈，故很多房地產開發商正積極於勞動市場物色人才，以填補之前年度金融風暴時裁員的空缺。因此，於2010年，房地產市場的僱員流失率偏高。於2010年，為了挽留人才，本集團因應市場需要重新釐定人力資源系統及薪酬架構，以提高其吸引力及員工士氣。同時，本集團現有的購股權計劃及今

年新引進的限制性股份激勵計劃，長遠能激勵員工的士氣，並達致按員工的表現而釐定其對本公司的貢獻，並對該等員工予以獎勵。此外，本集團亦向僱員提供各種培訓，以令其技術與時俱進。本集團相信，憑藉優秀的人才，本集團業務表現於未來會更勝同業，並為股東創造更佳價值。

## 投資者關係

集團投資者關係工作致力於實現公司與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們恪守透明、一致的信息披露準則，虛心求策，銳意進取。

在任何市場環境下，我們都秉持誠信，以開放的態度與相關人士進行坦誠交流。2010年政策調控密集，市場不確定性始終如影隨行。但是我們仍然一如既往地展開定期溝通，將公司所取得的成績和最新動作及時傳遞出去，答問釋疑。

### 爭取更多長期投資者的深入了解

2010年，集團管理層及投資者關係代表共與超過600家基金、證券公司及個人股東進行了會面及電話會議的深入交流，包括21個大型投資者會。

為使公司獲得更多投資者廣泛的了解和認可，2010年，在由集團組織的年度及中期業績發佈會和股東周年大會上，我們共會見了約530位股東和相關人士。此外，管理層還於摩根大通和高盛的2010中國投資年度論壇發表演講，與超過340位境內外機構投資者分享了我們對政策的理解和對市場的解讀，推介公司。

### 保持正面的投資覆蓋分析

目前公司在資本市場獲得了較高的知名度，這與房地產分析師的廣泛關注和支持密切相關。2010年覆蓋分析公司的證券機構約有21家。其中包括花旗、摩根士丹利、摩根大通、高盛、美林、麥格理、巴黎證券等金融機構。雖然今年覆蓋公司的券商數量沒有增加，但是這主要是由於分析師個人工作變動原因所致。



值得我們自豪的是，經過幾年的努力，我們與分析師的溝通變得更加高效、順暢。蘇格蘭皇家銀行分析師更在其12月初的分析報告中對公司卓越的投資者關係工作給予了高度讚揚。於2010年底，金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞，評級全部為「買入」、「優於大市」或「持有」。

### 組織項目參觀

2010年，我們在國內不同城市共接待相關人士實地參觀約90批、超過300人。對於所得到相關項目回饋意見，我們已及時呈報管理層。

### 加強與個人股東的溝通

我們歷來十分珍惜與個人股東的溝通，並對他們的長期支持感懷在心。從2008年開始，我們一直堅持在每屆股東周年大會及股東特別大會上，安排管理層代表與股東進行直接對

話及解答彼等的提問，使更多的個人股東對集團的發展戰略及最新進展有了深入了解。

我們對個人股東的充分尊重也獲得了媒體的讚賞。5月14日，在股東周年大會後，香港銷量最高的大眾報刊—《東方日報》以及《太陽報》的專欄記者，分別撰文對管理層致力與個人股東溝通的做法給予了肯定。文章稱：「希望其他上市公司都能效法遠地的做法，花更多時間與小股東溝通，而非只取悅機構投資者。」

集團對所有相關人士的大力支持和信息回饋表示誠摯的謝意。如果您對我們的工作有任何疑問或意見，請發送電子郵件至ir@sinoocanland.com與我們聯繫。我們承諾將在遵守相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答案（如果我們認為其他股東或投資者亦希望了解您感興趣的問題，我們將把給您的答覆張貼在公司網站上）。對於您的意見和建議，我們將認真考慮，並在提高集團業績的基礎上，身體力行。



# 項目概覽

## 北京



### 遠洋·La Vie

總樓面面積：260,000平方米  
 可售總樓面面積：130,000平方米  
 本集團應佔權益：85.72%  
 用途：住宅及別墅  
 開發階段：1期  
 竣工：2011-2012年



### 遠洋·萬和城

總樓面面積：451,000平方米  
 可售總樓面面積：402,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅、寫字樓及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2009-2012年





## 頤堤港

總樓面面積：295,000平方米

可售總樓面面積：264,000平方米

本集團應佔權益：50%

用途：寫字樓及商場

開發階段：1期

竣工：2011年



## 遠洋一方

總樓面面積：790,000平方米

可售總樓面面積：704,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪

開發階段：3期

竣工：2008-2012年



# 北京



## 遠洋·沁山水

總樓面面積：602,000平方米  
 可售總樓面面積：532,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：5期  
 竣工：2009-2011年



# 大連



## 紅星海世界觀

總樓面面積：1,956,000平方米  
 可售總樓面面積：1,479,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：7期  
 竣工：2010-2015年





## 遠洋廣場

總樓面面積：404,000平方米  
 可售總樓面面積：308,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2012-2013年



## 遠洋時代城

總樓面面積：561,000平方米  
 可售總樓面面積：472,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2013-2014年



# 大連



## IT 產業園- 工業部份

總樓面面積：927,000平方米

可售總樓面面積：927,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：寫字樓

開發階段：5期

竣工：2013-2019年



# 天津



## 遠洋城

總樓面面積：2,339,000平方米

可售總樓面面積：1,796,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商鋪

開發階段：11期

竣工：2010-2015年





## 遠洋·萬和城

總樓面面積：334,000平方米  
 可售總樓面面積：261,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2011-2013年



## 遠洋國際中心\*

總樓面面積：301,000平方米  
 可售總樓面面積：210,000平方米  
 本集團應佔權益：96.99%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2010-2013年



\* 海河新天地部份

# 瀋陽



## 遠洋天地

總樓面面積：707,000平方米  
 可售總樓面面積：596,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：5期  
 竣工：2009-2014年



# 青島



## 遠洋風景(浮山項目)

總樓面面積：145,000平方米  
 可售總樓面面積：103,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：1期  
 竣工：2012-2013年





# 杭州



## 遠洋公館 (運河商務區)

總樓面面積：867,000平方米  
 可售總樓面面積：664,000平方米  
 本集團應佔權益：51%  
 用途：住宅、寫字樓、商舖及酒店  
 開發階段：5期  
 竣工：2012-2013年



## 大河宸章 (杭一棉)

總樓面面積：208,000平方米  
 可售總樓面面積：142,000平方米  
 本集團應佔權益：70%  
 用途：住宅及商舖  
 開發階段：2期  
 竣工：2012-2013年



# 黃山

# 上海



## 桃花島項目

總樓面面積：140,000平方米  
 可售總樓面面積：135,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：1期  
 竣工：2012年



## 遠洋·博堡

總樓面面積：91,000平方米  
 可售總樓面面積：91,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：1期  
 竣工：2012年



# 中山

# 成都



## 遠洋城

總樓面面積：1,921,000平方米  
 可售總樓面面積：1,759,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：10期  
 竣工：2008-2015年



## 遠洋·朗郡

總樓面面積：155,000平方米  
 可售總樓面面積：137,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：1期  
 竣工：2012年



# 重慶



## 重慶高爾夫項目

總樓面面積：362,000平方米  
 可售總樓面面積：349,000平方米  
 本集團應佔權益：93.25%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：4期  
 竣工：2012-2013年



# 武漢



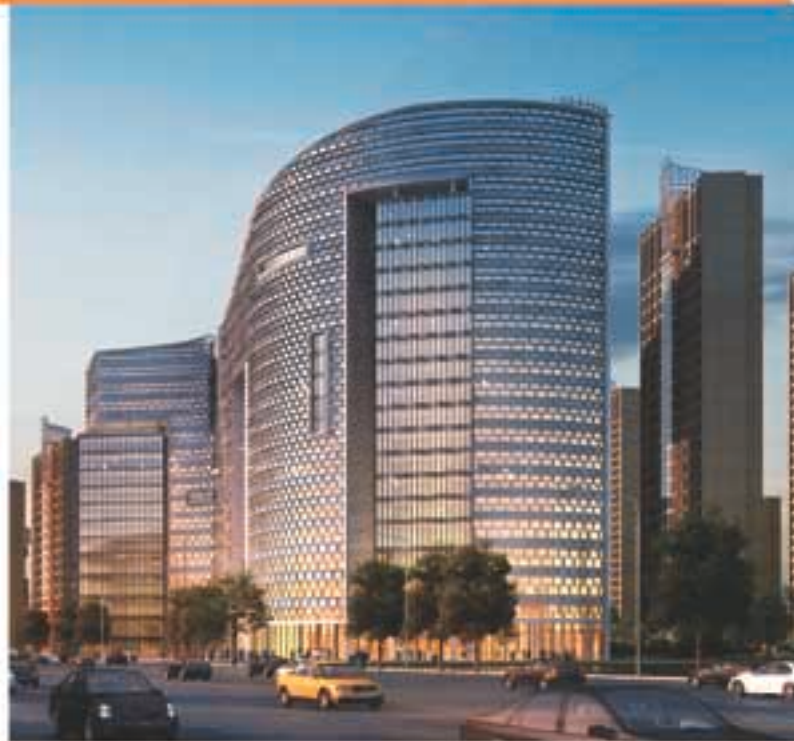
## 遠洋·世界(金罄項目)

總樓面面積：482,000平方米  
 可售總樓面面積：444,000平方米  
 本集團應佔權益：55%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：2期  
 竣工：2012-2013年



# 三亞

# 秦皇島



## 遠洋奧林匹克公館

總樓面面積：53,000平方米  
 可售總樓面面積：49,000平方米  
 本集團應佔權益：70%  
 用途：住宅及商鋪  
 開發階段：1期  
 竣工：2011年



## 遠洋·海世紀

總樓面面積：1,359,000平方米  
 可售總樓面面積：1,242,000平方米  
 本集團應佔權益：100%  
 用途：住宅·寫字樓及商鋪  
 開發階段：7期  
 竣工：2013-2018年





中山

| 遠洋城





# 董事及高級管理層簡介



## 執行董事

李明先生，現年47歲，本公司董事局主席及董事局投資委員會主席，1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月起任行政總裁。李先生亦兼任本集團多家附屬公司及項目公司的主席、法人代表、董事或總經理。李先生在公司管治、物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責本公司整體經營管理以及發展戰略的實施。李先生於1985年7月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，1998年5月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，並具有高級工程師專業資格。李先生現時為北京市政協委員、北京市朝陽區人大代表、住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家及中國房地產業協會副會長。



## 執行董事

王曉光先生，現年47歲，本公司執行總裁，2008年12月加入本集團。王先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司的主席、法人代表或總經理。王先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責全面主持集團開發類業務經營管理工作。王先生於1986年7月獲得吉林工業大學機械工程專業學士學位，2005年6月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。王先生現時為大連市人大內司委委員、大連市工商聯副主席、遼寧省房地產開發協會副會長。



## 執行董事

陳潤福先生，現年46歲，本公司副總裁及董事局投資委員會委員，1995年加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。陳先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時擔任本公司董事局聯席秘書，主要負責集團戰略管理、風險管理、品牌和客戶關係管理等工作。陳先生於1986年7月獲得大連理工學院(現大連理工大學)港口及航道工程學士學位，並於2005年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。





### 非執行董事

**劉暉女士**，現年41歲，2010年3月加入本集團。劉女士擁有19年銀行及投資管理工作經驗，曾擔任中國人壽資產管理有限公司部門總經理及副總經理、中國建設銀行總行處長等職。2009年2月擔任中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）投資管理部總經理。劉女士於1992年7月獲得中國人民大學經濟學學士學位，2000年6月獲得清華大學工商管理碩士學位，並於2001年獲得高級經濟師資格。劉女士由中國人壽推薦。



### 非執行董事

**楊征先生**，現年41歲，2011年3月加入本集團。楊先生於2005年7月加入中國人壽，擔任財務部總經理助理。於2006年10月，彼獲晉升為財務部副總經理。楊先生自2009年3月起擔任中國人壽的財務部總經理至今。在加入中國人壽之前，楊先生於1993年8月至1998年8月期間在中國北方工業公司工作，彼亦於2000年7月至2005年6月在美國Molex Inc.任高級金融／財務分析師。楊先生於1993年畢業於北京工業大學。彼於2000年獲取美國東北大學工商管理碩士學位。楊先生為經濟師及美國伊利諾伊州註冊會計師。楊先生由中國人壽推薦。



### 非執行董事

**張世成先生**，現年30歲，2011年3月加入本集團。張先生於2009年加入南豐發展有限公司（「南豐發展」）。張先生現時擔任南豐發展的董事職務，負責管理南豐發展及其關聯公司的日常營運，及投資的建議、諮詢及審批工作。彼於金融業方面擁有豐富經驗。在加入南豐發展之前，張先生於2008年至2009年曾任巴克萊亞洲有限公司利率結構部副總裁，期間他曾與亞洲多個機構及零售客戶合作。在此之前，彼自2004年至2008年於花旗環球金融亞洲有限公司擔任利率結構及中期票據交易部副總裁。張先生自2010年成為中華全國青年聯合會委員會成員及香港青年聯會理事會成員。張先生於2003年畢業於加州大學伯克萊分校，獲取分子及細胞生物學榮譽學位。



### 獨立非執行董事

曾慶麟先生，現年61歲，本公司董事局審核委員會主席、投資委員會委員，於2007年6月加入本集團。曾先生為香港董事學會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。曾先生於1973年畢業於香港中文大學，獲得工商管理一級榮譽學士。曾先生曾在多家香港及新加坡上市公司出任高級管理職位，於1973年加入恒生銀行，在該銀行服務17年，曾擔任策劃發展處助理總經理。1990年加入新加坡大華銀行集團擔任國際分行部主管兼第一副總裁。曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995年至1998年出任中國建設銀行香港分行替任行政總裁及副總經理。曾先生現時亦擔任於聯交所上市公司中外運航運有限公司、北青傳媒股份有限公司及中國熔盛重工集團控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。



### 獨立非執行董事

顧雲昌先生，現年66歲，本公司董事局審核委員會、薪酬及提名委員會、投資委員會委員，2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過29年市場理論及政策研究經驗，包括研究分析中國房地產市場。顧先生曾參與國家級研究計劃，包括「2000年中國」及「小康住宅科技產業工程」，曾兩度獲得中國國家科技進步一等獎。顧先生於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長兼秘書長，2006年獲委任為中國房地產及住宅研究會副會長。顧先生現時亦擔任聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司獨立非執行董事及美國紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司獨立董事。



### 獨立非執行董事

韓小京先生，現年56歲，本公司董事局薪酬及提名委員會主席、審核委員會及投資委員會委員，於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創辦合夥人，擅長大企業及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作，有超過23年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。韓先生現時亦擔任中國深圳證券交易所上市公司深圳華僑城控股股份有限公司獨立董事及聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司監事。



### 獨立非執行董事

趙康先生，現年62歲，本公司董事局薪酬及提名委員會、投資委員會委員，於2007年6月加入本集團。趙先生於1975年畢業於清華大學。趙先生擁有豐富的房地產行業經驗，曾於1978年至1980年在北京市城鄉建設委員會任職，於1980年至2005年期間先後擔任北京城市開發集團有限責任公司副總經理、總經理、董事長，並於2005年任負責開發建設北京奧運村及國家體育館的北京國奧投資有限公司董事長。趙先生現時為北京市政協十一屆委員會委員。趙先生曾擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司獨立董事。

## 高級管理層

---

**李建波先生**，現年48歲，本集團副總裁，2009年9月加入本集團。李先生擁有豐富的跨國企業人力資源及經營管理經驗，現時主要參與本集團整體經營管理及負責本集團的人力資源管理工作。李先生於1985年7月獲得清華大學計算機系工學學士學位，於2000年8月獲得美國新澤西州立大學工商管理碩士學位。於2010年10月22日至2011年3月16日期內，李先生曾擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋地產投資有限公司主席及執行董事。

**徐立先生**，現年49歲，本集團副總裁，1997年10月加入本集團。徐先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責本集團北京區域事業部全面管理工作。徐先生於1992年12月獲得遼寧廣播電視大學工業與民用建築文憑，2010年3月獲得長江商學院工商管理碩士學位。

**周彤女士**，現年47歲，本集團副總裁，2003年8月加入本集團。周女士在物業設計、物業開發及物業投資經驗方面擁有豐富經驗，現時主要負責本集團杭州項目公司的全面管理工作，並負責物業和經紀業務的管理工作。周女士於1986年7月獲得同濟大學建築學學士學位，2009年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**沈培英先生**，現年49歲，本集團首席財務總監兼任公司秘書，2007年5月加入本集團。沈先生為香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，擁有豐富的聯交所上市公司管治經驗，現時主要負責本公司財務管理、公司秘書、企業融資、投資者關係等工作。沈先生於1988年獲得香港理工大學會計專業文憑，於1991年獲得威爾士大學工商管理碩士學位，於1996年獲得香港大學法學文憑。於本報告日，沈先生擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋地產投資有限公司主席及非執行董事。

**譚祖元先生**，現年49歲，本集團副總裁，2003年2月加入本集團。譚先生在物業開發、規劃設計方面擁有豐富經驗，現時主要負責本集團的中山項目公司全面管理工作。譚先生於1983年7月獲得湖南大學工業與民用建築學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

**朱雲春先生**，現年53歲，本集團副總裁，2002年5月加入本集團。朱先生現時主要負責協助天津區域事業部的管理工作。朱先生分別於1986年7月及2002年3月獲得大連海事大學的船舶政工文憑及交通運輸規劃與管理碩士學位。



北京

遠洋自然





# 董事局報告

董事局欣然呈報董事局報告以及本公司及本集團截至2010年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務及業務地域分析

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事房地產開發、建築、整修及裝飾工程、物業投資、物業管理及酒店經營業務。本集團為北京最大的房地產公司之一。

本集團主要經營活動的收入及經營業績分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及分配

本集團截至2010年12月31日止年度的業績載於第85的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2010年6月30日止期間的中期股息每股普通股港幣0.05元及截至2009年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.05元。

董事建議於2011年5月12日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2010年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.08元，並向全體股東提供以股代息選擇，惟登記地址為香港境外的股東除外。期末股息及以股代息選擇須待股東於應屆股東週年大會批准及獲取聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。

本公司將於2011年5月6日(星期五)至2011年5月12日(星期四)(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2011年5月5日(星期四)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

## 儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於綜合財務報表附註30。

## 可供分派儲備

本公司於2010年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣437百萬元。

## 股本

本公司截至2010年12月31日止年度及於該日的股本變動載於綜合財務報表附註26。

## 固定資產

本集團之固定資產變動載於綜合財務報表附註7。

## 貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本集團綜合財務報表附註31。本集團年內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於綜合財務報表附註40。

## 捐款

截至2010年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣5.95百萬元(2009年：人民幣7.84百萬元)。

## 薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬政策乃參照及考慮本公司經營業績，個人表現及可作比較的市場統計數字後作出建議。本公司亦採納購股權計劃及限制性股份獎勵計劃作為獎勵合資格僱員，提供具有市場競爭力的員工薪資和福利，為公司的持續發展提供人力資源保障。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註39中。

## 五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第184頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，由本公司一全資附屬公司Sino-Ocean Land Capital Finance Limited所發行本金總額共9億美元的永久性次級可換股證券(「可換股證券」)，已由若干投資者悉數認購。根據可換股證券條款，可換股證券授予於每年1月27日及7月27日收取年息為8%的半年分派的權利。來自發行可換股證券的所得款項淨額約為8.82億美元，並用於為本集團的新增及現有項目提供資金(包括建設成本及土地成本)及用作一般公司用途。

## 限制性股份獎勵計劃

誠如本公司於2010年3月22日刊發的公告所述，本公司董事局於2010年3月22日(「採納日期」)通過決議採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)以激勵及挽留本集團員工，有利於本集團持續運作及發展。除非經本公司董事局決定提早終止，否則獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬該等相關經甄選僱員為止。根據獎勵計劃可購買有關的股份總數不得超過169,104,822股，相對於本公司於2010年12月31日股份總數的3%。於2010年12月31日，概無股份根據獎勵計劃獎勵予任何經甄選僱員。

於2010年12月31日，本公司於市場上透過受託人購買21,528,000股股份，佔本公司於採納日期已發行股本0.38%，總代價為港幣114百萬元(包括交易成本)。於本報告日期，已購買股份由受託人以信託形式持有。

## 購股權計劃

本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)獲股東書面決議案批准，有效期為10年至2017年9月27日，根據購股權計劃的規定提早終止則除外。根據購股權計劃，董事局可向合資格僱員及董事授出購股權。購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。

與根據購股權計劃可授出的購股權有關的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於2010年12月31日股份總數的7.52%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度已授出或可授予任何個別人士的購股權的相關股份數目均不得超過本公司於任何時間已發行股份數目的1%。

根據購股權計劃授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%可由要約當日起計一年後行使；購股權的70%可於要約當日起計兩年後行使；而所有購股權可於要約當日起計三年後行使。承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1元。購股權的行使價由本公司董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於要約日期的收市價或該等股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。



於回顧年度內，根據購股權計劃授予本集團董事、主要行政人員及僱員的購股權的變動如下：

	授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2010年 1月1日 的未行使 購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內行使的 購股權數目 (附註)	年內失效的 購股權數目	於2010年 12月31日 的未行使 購股權數目
<b>董事</b>							
李明先生	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	—	4,280,000
	2008年9月19日	2.55	3,000,000	—	—	—	3,000,000
	2009年7月30日	8.59	4,280,000	—	—	—	4,280,000
梁岩峰先生	2007年10月8日	7.70	1,430,000	—	—	—	1,430,000
	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	—	500,000
	2009年7月30日	8.59	1,430,000	—	—	—	1,430,000
王曉光先生	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	—	500,000
	2009年7月30日	8.59	800,000	—	—	—	800,000
	2009年10月5日	7.11	910,000	—	—	—	910,000
陳潤福先生	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	—	1,710,000
	2008年9月19日	2.55	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	2009年7月30日	8.59	1,710,000	—	—	—	1,710,000
尹應能先生	2008年9月19日	2.55	200,000	—	(80,000)	(120,000)	—
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	(200,000)	—
曾慶麟先生	2008年1月24日	7.70	140,000	—	—	—	140,000
	2008年9月19日	2.55	60,000	—	—	—	60,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
顧雲昌先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
韓小京先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
趙康先生	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
<b>小計</b>			<b>23,850,000</b>	<b>—</b>	<b>(80,000)</b>	<b>(320,000)</b>	<b>23,450,000</b>

授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2010年 1月1日 的未行使 購股權數目	年內授出的 購股權數目	年內行使的 購股權數目 (附註)	年內失效的 購股權數目	於2010年 12月31日 的未行使 購股權數目
<b>僱員</b>						
2007年9月28日	7.70	54,495,500	—	—	(2,320,000)	52,175,500
2008年1月24日	7.70	8,650,000	—	—	(460,000)	8,190,000
2008年9月19日	2.55	24,719,500	—	(1,668,000)	(835,500)	22,216,000
2009年7月30日	8.59	17,550,000	—	—	(500,000)	17,050,000
2009年9月2日	7.01	22,420,000	—	—	(670,000)	21,750,000
2009年10月5日	7.11	26,750,000	—	—	(1,020,000)	25,730,000
<b>小計</b>		<b>154,585,000</b>	<b>—</b>	<b>(1,668,000)</b>	<b>(5,805,500)</b>	<b>147,111,500</b>
<b>總計</b>		<b>178,435,000</b>	<b>—</b>	<b>(1,748,000)</b>	<b>(6,125,500)</b>	<b>170,561,500</b>

附註：股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為港幣6.03元。

## 董事

下表載列年內及截至本報告刊發日期止董事局成員的若干資料：

姓名	職位
李建紅先生	非執行董事兼主席(於2010年3月23日辭任)
羅東江先生	非執行董事兼副主席(於2010年3月23日辭任)
李明先生	執行董事、主席兼行政總裁(於2010年3月23日獲委任為主席)
王曉光先生	執行董事(於2010年3月23日獲委任)
陳潤福先生	執行董事
劉暉女士	非執行董事(於2010年3月23日獲委任)
楊征先生	非執行董事(於2011年3月18日獲委任)
張世成先生	非執行董事(於2011年3月18日獲委任)
梁岩峰先生	非執行董事(於2011年3月18日辭任)
王曉東先生	非執行董事(於2010年3月23日獲委任並於2011年3月18日辭任)
尹應能先生	非執行董事(於2010年3月23日辭任)
曾慶麟先生	獨立非執行董事
顧雲昌先生	獨立非執行董事
韓小京先生	獨立非執行董事
趙康先生	獨立非執行董事

根據本公司的章程細則第110條，李明先生、陳潤福先生、曾慶麟先生及顧雲昌先生須輪值告退，並根據章程細則第112條符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據本公司的章程細則第115條，獲董事局委任以填補空缺的楊征先生及張世成先生亦須告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理層的簡介詳情載於第54至57頁。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 董事於合約之重大權益

於回顧財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益的任何重大合約。

## 董事購買股份或債券之權利

除根據上文所載購股權計劃授出的購股權外，於回顧年度內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使本公

司董事購入本公司或任何其他法團的股份或債券的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份以及債券的權益

於2010年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	持有普通股數目(好倉)	包含在購股權中的相關股份數目	總計	佔本公司已發行股本百分比
李明先生	酌情信託之成立人	125,878,375 (附註i)		125,878,375	2.233%
	實益擁有人		11,560,000 (附註iii)	11,560,000	0.205%
梁岩峰先生	實益擁有人		3,360,000 (附註iii)	3,360,000	0.060%
王曉光先生	受控制公司權益	102,355,189 (附註ii)		102,355,189	1.815%
	實益擁有人		2,210,000 (附註iii)	2,210,000	0.039%
陳潤福先生	實益擁有人		4,420,000 (附註iii)	4,420,000	0.078%
王曉東先生	實益擁有人	20,000		20,000	0.0004%

姓名	權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	包含在 購股權中的 相關股份數目	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
曾慶麟先生	實益擁有人	40,000		40,000	0.001%
	實益擁有人		400,000 (附註iii)	400,000	0.007%
顧雲昌先生	實益擁有人		500,000 (附註iii)	500,000	0.009%
韓小京先生	實益擁有人		500,000 (附註iii)	500,000	0.009%
趙康先生	實益擁有人		500,000 (附註iii)	500,000	0.009%

附註：

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

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士在股份及相關股份中的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2010年12月31日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及好倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉(即擁有5%或以上權益)。

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有 普通股數目	根據可換股證券 可予轉換的 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
中國人壽保險 (集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	1,357,186,120		24.07%
中國人壽保險股份 有限公司(附註i)	實益擁有人	好倉	1,357,186,120		24.07%
陳廷驊(附註ii) (「陳先生」)	受控制公司權益 ／家族權益	好倉	723,707,500		12.84%
	受控制公司權益	好倉		510,543,065	9.05%
陳楊福娥(附註iii) (「陳太太」)	受控制公司權益 ／家族權益	好倉	723,707,500		12.84%
	家族權益	好倉		510,543,065	9.05%

附註：

- (i) 該等1,357,186,120股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司68.37%權益。
- (ii) 陳廷驊先生持有723,707,500股本公司股份及510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券之好倉，其中：
- (a) 659,683,500股及64,002,000股股份分別由Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited實益擁有。Spring Glory Investment及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有，而Chen's Holdings Limited則由陳廷驊先生全資擁有；
- (b) 22,000股股份由陳先生之配偶陳楊福娥女士間接持有。有關陳太太於此等22,000股股份的權益之進一步詳情可參閱下文附註(iii)(a)；及
- (c) 510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券由Kind Talent Limited實益擁有。Kind Talent Limited由Absolute Gain Trading Limited全資擁有，而Absolute Gain Trading Limited則由陳廷驊先生全資擁有。有關可換股證券之詳情可參閱本公司日期為2010年7月13日之公佈。
- (iii) 陳楊福娥女士持有723,707,500股本公司股份及510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券之好倉，其中：
- (a) 22,000股股份由Jadespring Limited實益擁有。Jadespring Limited由Wei An Developments Limited全資擁有。Wei An Developments Limited由Timeworth Group Limited全資擁有，而Timeworth Group Limited則由陳楊福娥女士全資擁有；
- (b) 723,685,500股股份由陳廷驊先生間接持有(如上文附註(ii)(a)所述)。陳先生為陳太太之配偶；及
- (c) 510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券由陳先生間接持有(如上文附註(ii)(c)所述)。陳先生為陳太太之配偶。

除上文所披露者外，於2010年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股本中擁有的權益，相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

## 優先購買權

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

## 競爭權益

除本集團業務外，本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務擁有權益。

## 管理合約

年內本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

## 主要供應商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發業務。於回顧年度內，來自本集團五大供應商的採購額(不含土地供應)佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品以商品房為主，其主力客戶群為一般個人購房者，客戶較多。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人或該等主要股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

## 關連交易

根據上市規則第14A章，下列關連交易須於本公司年報中披露。同時亦構成關連方交易的關連交易載於綜合財務報表附註49。

### A. 一次性關連交易

#### 成立合營公司

於2010年12月22日，遠洋地產有限公司(為本公司間接全資附屬公司)(「遠洋」)與崇高發展有限公司(為Golden Success Profits Limited的間接全資附屬公司及南豐集團成員公司)(「崇高」)就成立合營公司(「合營公司」)以發展位於中國北京市朝陽區商務中心區的物業發展項目而訂立合資協議(「合資協議」)。合營公司的註冊資本為人民幣4,000,000,000元，而遠洋及崇高就此分別出資人民幣3,200,000,000元及人民幣800,000,000元。遠洋及崇高分別持有合營公司80%及20%的股權。該合資協議獲本公司獨立股東於2011年2月15日舉行的股東特別大會上批准。

陳廷驊先生及其聯繫人持有本公司已發行股本12.84%，並為本公司的主要股東，因此根據上市規則第14A章，崇高作為由陳廷驊先生控制的南豐集團成員公司，乃本公司關連人士。

## B. 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易已由本公司的獨立非執行董事審閱，而有關的獨立非執行董事已確認，於2010年，以下持續關連交易乃(i)本集團的日常業務；(ii)按照一般商務條款進行；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，本公司已委聘本公司的核數師就有關本集團之持續關連交易，根據香港會計師公會發出之香港相關服務準則第4400號「對財務資料執行商定程序之委聘」(「Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information」)進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並就該等據實調查結果向董事局提交報告，確認於2010年度以下持續關連交易(i)已獲本公司董事局批准；(ii)倘涉及由本集團提供服務，則根據本集團的定價政策而進行；(iii)乃根據有關交易的協議條款進行；及(iv)並無超過日期為2009年12月31日的公告內所載截至2010年12月31日止財政年度之相關上限金額。

### 物業租賃協議

#### (a) 北京遠洋大廈與中遠控股之間的物業租賃：

本公司的附屬公司北京遠洋大廈有限公司(「北京遠洋大廈」)於2009年12月31日與中國遠洋控股股份有限公司(「中遠控股」)訂立租約，據此，北京遠洋大廈將遠洋大廈(北京)F305A、F312、F410及F411寫字樓單位及地下倉庫租予

中遠控股，於2010年度的租金、其他費用及開支總共為人民幣3.18百萬元。就根據本協議，2010年的年度上限為人民幣4百萬元。

根據上市規則，中遠控股為本公司的關連人士，因為中遠控股是本公司當時的主要股東中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠總公司」)的非全資擁有的附屬公司。

#### (b) 北京遠洋大廈與中遠酒店物業管理之間的總租賃協議：

本公司的附屬公司中遠酒店物業管理有限公司(「中遠酒店物業管理」)於2009年12月31日與北京遠洋大廈，訂立一份總租賃協議(「總租賃協議」)，據此，北京遠洋大廈同意租賃遠洋大廈(北京)位於地庫一層、地庫二層及地庫三層等若干部分及單位以及四個車位予中遠酒店物業管理，為期三年，在該期間內，中遠酒店物業管理可在給予北京遠洋大廈六個月事先書面通知的情況下，不時租賃或終止租賃任何該等部分、單位及車位。於回顧年度內，已向北京遠洋大廈支付的租金、其他費用及開支為人民幣1.1百萬元。就總租賃協議，2010年的年度上限約為人民幣1.6百萬元。

根據上市規則第14A.11(5)條，北京遠洋大廈為本公司的非全資附屬公司及本公司的關連人士，因為本公司擁有其72%股權，而香遠(北京)投資有限公司則擁有其28%股權，香遠(北京)投資有限公司為本公司當時的主要股東中遠總公司的聯繫人。

- (c) 北京遠洋大廈與中遠酒店物業管理之間的物業租賃：

於2009年12月31日，北京遠洋大廈與中遠酒店物業管理訂立一份租賃協議（「中遠酒店租賃協議」），為期三年，據此，北京遠洋大廈同意根據中遠酒店租賃協議條款租賃遠洋大廈（北京）地庫一層的部分予中遠酒店物業管理，讓中遠酒店物業管理使用該部分經營自助餐廳。於回顧年度內，已向北京遠洋大廈支付的租金、其他費用及開支為人民幣0.7百萬元。就中遠酒店租賃協議，2010年的年度上限約為人民幣0.7百萬元。

根據上市規則第14A.11(5)條，北京遠洋大廈為本公司的非全資附屬公司及本公司的關連人士，因為本公司擁有其72%股權，而香遠（北京）投資有限公司則擁有其28%股權，香遠（北京）投資有限公司為本公司當時的主要股東（即中遠總公司）的聯繫人。

誠如本公司日期為2009年12月31日的公告所披露，鑒於按以上三份租賃協議擬進行的交易根據上市規則第14A.25條合共計算，截至2010年12月31日止年度，根據以上三份租賃協議應付的租金、其他費用及開支的最高年度款額，預期約為人民幣6.3百萬元。

由於中遠總公司自2010年12月21日起不再持有本公司任何股份，中遠總公司不再為本公司關連人士。因此，中遠控股及北京遠洋大廈不再為本公司關連人士。

## 足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，截至本報告刊發日期，本公司於年內已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

## 企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於第71至76頁的企業管治報告。

## 核數師

截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所須告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

## 承董事局命

李明

執行董事

香港，2011年3月17日



# 企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2010年12月31日止年度的企業管治報告。

## 企業管治承諾

董事局及集團管理層承諾達到及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

## 企業管治常規

董事局認為，除本報告披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

## 董事證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易的操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則，惟一名董事未能按標準守則第8段的規定，於2010年12月底購入本公司20,000股股份前事先知會董事局。為彌補有關不合規事宜，董事局已就標準守則的規定向全體董事作出提醒。

## 董事局

### 職責

董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障及提升本公司及其股東利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處

理。所授權職能、權力及工作均定期審閱，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊匯報的情況作出清晰指引。代表本公司於董事局所授營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。於回顧年度內，董事局已（其中包括）審議及審批年度預算、管理業績及相對年度預算的表現最新情況（連同管理層的業務報告），審閱及通過截至2010年6月30日止期間的中期業績及截至2010年12月31日止年度的期末業績，審批本集團的重大收購及其他重要業務經營，評核本集團的內部控制及財務事宜。

## 董事局組成

在梁岩峰先生及王曉東先生之辭任以及楊征先生及張世成先生之委任於2011年3月18日生效後，董事局由十名董事組成，包括三名執行董事李明先生、王曉光先生及陳潤福先生，三名非執行董事劉暉女士、楊征先生及張世成先生，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱「董事及高級管理層簡介」一節。

根據企業管治守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須重選。於回顧年度內本公司三名非執行董事及四名獨立非執行董事並無按特定任期委任，原因是根據本公司的章程細則，彼等須輪值退任並重選。根據本公司的章程細則第110條，當時三分之一（或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近三分之一並至少為三分之一）的董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格進行重選。由於至少三分之一的全體董事須於每屆股東週年大會上退任，因此全體董事應至少每三年輪值退任一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受。

**(i) 主席及行政總裁**

自2010年3月23日起，李建紅先生辭任本公司主席。自此本公司行政總裁李明先生獲委任為本公司主席。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，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，將涉及於現有企業架構下重整權力及職權，並對本集團的一般業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

**(ii) 非執行董事及獨立非執行董事**

於回顧年度內，董事局一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已收到四名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事按照上市規則所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

**董事委任、重選及罷免**

根據本公司的章程細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任。每名董事（包括非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東週年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

遵照本公司章程細則的規定，李明先生、陳潤福先生、曾慶麟先生及顧雲昌先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意膺選連任。

梁岩峰先生及王曉東先生於2011年3月18日辭任。楊征先生及張世成先生於2011年3月18日獲董事局委任以填補空缺。根據本公司的章程細則第115條，楊征先生及張世成先生將告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

**董事局會議**

董事局定期及在業務有需要時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報告、建議派付或宣派股息以及討論重大事項及本公司的一般經營。

於回顧年度內，每名董事於董事局會議的出席率如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
李建紅先生(於2010年3月23日辭任)	1/4
羅東江先生(於2010年3月23日辭任)	1/4
李明先生	4/4
王曉光先生(於2010年3月23日獲委任)	3/4
陳潤福先生	4/4
劉暉女士(於2010年3月23日獲委任)	3/4
梁岩峰先生	3/4
王曉東先生(於2010年3月23日獲委任)	3/4
尹應能先生(於2010年3月23日辭任)	1/4
曾慶麟先生	4/4
顧雲昌先生	3/4
韓小京先生	4/4
趙康先生	4/4

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於其他董事委員會會議，一般發出合理通知。

議程及相關董事局文件會按時向全體董事發出。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

為確保遵守董事局程序及所有適用規則及規定，以及回應董事有關就呈彼等的事宜作出知情決策的查詢，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。

公司秘書負責記錄及保管所有董事局及董事委員會會議的會議記錄。會議記錄的草稿一般於合理時間內提供予董事供提出意見，最終版本可供董事查閱。

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

### 董事培訓

如有新委任董事，該董事將獲提供入職課程，以確保其對本公司的業務及營運擁有適當了解，且其完全知悉其根據上市規則及相關監管規定須履行的職責及義務。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加多個相關研討會及課程。

### 董事及高級職員的責任保險及彌償

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於整個2010年財政年度，本公司董事及高級職員並無遭受索償。

### 董事委員會

董事局設有三個董事委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬及提名委員會及投資委員會（統稱「董事委員會」）。

董事委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

### 審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為曾慶麟先生（委員會主席）、顧雲昌先生及韓小京先生。彼等均非本公司前任或現任核數師成員。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序，同時負責審議核數師之任命、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜。此外，審核委員會亦須檢視本集團內部監控之成效，包括就各公司架構以及業務流程之內部監控作定期檢討，並考慮其潛在風險及迫切性以確保公司業務運作效率及實現企業目標及策略。該等檢討的涵蓋範圍包括財務、營運、法規及風險管理。審核委員會同時定期向董事局提交報告及建議。

審核委員會於回顧年度內共舉行兩次會議，兩次會議的出席率均為100%。本公司的執行董事、高級管理層及外聘核數師獲邀參加會議討論。

審核委員會於回顧年度內已進行如下工作：

- (i) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (ii) 與外聘核數師討論土地增值稅、多個項目的進展、合資經營及中國實行新稅項規則等事項；
- (iii) 審閱2010年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討內部監控制度是否適當及其成效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (v) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；及
- (vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足。

### 薪酬及提名委員會

本公司的薪酬及提名委員會（「薪酬及提名委員會」）由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生（委員會主席）、顧雲昌先生及趙康先生。

薪酬及提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬政策和架構向董事局提出建議；透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討及批准按公司業績和表現而釐訂的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

董事酬金乃按各董事的技能、知識水平及參與本公司事務的程度及表現，並參照本公司盈利狀況、同業水平及當前市況而釐定。

董事或高級行政人員或其任何聯繫人將不會參與有關其酬金的任何討論。薪酬及提名委員會亦會向董事局主席諮詢有關其他執行董事酬金意見，並在有需要時尋求專業意見。薪酬政策之首要目標乃確保本公司能夠吸引、挽留及激勵對本公司有貢獻的高質素工作團隊，對本公司的成功十分重要。

薪酬及提名委員會於截至2010年12月31日止年度共舉行兩次會議，每次會議的出席率均為100%。薪酬及提名委員會於回顧年度內已進行如下工作：

- (i) 審閱及批准本公司截至2009年12月31日止年度的薪金報告及本公司截至2010年12月31日止年度的薪金預算；
- (ii) 審閱及批准有關高級管理層薪酬的報告；
- (iii) 審閱及批准建議酌情績效獎金；
- (iv) 審閱及批准向董事局提出有關獎勵計劃的建議；及
- (v) 審閱及批准有關根據獎勵計劃購買及授出限制性股份的建議。

## 投資委員會

本公司的投資委員會（「投資委員會」）由六名成員組成，其中兩名為執行董事，四名為獨立非執行董事。投資委員會成員為：李明先生（委員會主席）、陳潤福先生、曾慶麟先生、韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。投資委員會須於任何委員會成員提出要求時召開會議，財務部主管亦會參與討論。投資委員會亦獲授權可尋求外界專業意見或安排該等顧問出席會議，費用由本集團承擔。

投資委員會的主要職責為就本集團投資及投資風險管理政策作出考慮及審閱，同時對重要投資、收購及出售項目作出考慮、評估及檢討，並向董事局提出建議，並審閱及考慮本公司之發展策略及每年投資計劃。

## 問責及審核

本公司董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表、其他價格敏感公告及上市規則所規定的其他財務披露中提供客觀持平、清晰淺明的評估，並向監管機構匯報法定要求所規定披露的資料。倘董事知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營能力，董事必須在企業管治報告中清楚披露及詳細討論該等不明朗因素。

本公司獨立核數師有關其申報職責及其對本公司截止2010年12月31日止年度的財務報表的意見的聲明，載列於第80頁的獨立核數師報告。

## 內部監控

本集團的內部監控致力於保障集團的資產及信息。內部監控能讓集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法，本集團的內部監控涵蓋多個內部程序及政策。本集團的管理層已審閱截至2010年12月31日止年度的內部監控制度並作出檢討，其中包括相關財務、營運和法規監控、風險管理程序、本公司會計及財務匯報職能的員工資源、資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算。檢討結果及有關的建議和意見已提交審核委員會及董事局考慮。

## 獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。羅兵咸永道負責審計及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審計外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2010年6月30日止六個月的中期綜合財務報表，並就本公司稅務合規及有關事宜提供意見。

截至2010年12月31日止年度，本集團就羅兵咸永道提供法定審核服務及非審核服務之應付費用分別為人民幣7.65百萬元及人民幣6.06百萬元。

## 股東權利及投資者關係

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，作為保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而董事、高級管理人員及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。所有於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanland.com](http://www.sinooceanland.com))刊載。

有關投資者關係的更多其他資料載列於第38及39頁。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

李明先生 (主席)  
王曉光先生  
陳潤福先生

### 非執行董事

劉暉女士  
楊征先生 (於2011年3月18日獲委任)  
張世成先生 (於2011年3月18日獲委任)  
梁岩峰先生 (於2011年3月18日辭任)  
王曉東先生 (於2011年3月18日辭任)

### 獨立非執行董事

曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生

## 審核委員會

曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生

## 薪酬及提名委員會

韓小京先生  
顧雲昌先生  
趙康先生

## 投資委員會

李明先生  
陳潤福先生  
曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生

## 公司秘書

沈培英先生

## 授權代表

李明先生  
沈培英先生

## 註冊辦事處

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601室

## 主要營業地點

中國  
北京朝陽區  
東四環中路56號  
遠洋國際中心A座31-33樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
深圳發展銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
恒生銀行有限公司  
星展銀行有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

普衡律師事務所

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：03377

## 公司網址

www.sinooceanland.com

## 投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com



北京

| 遠洋山水





# 獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第81至第183頁遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就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按照香港《公司條例》編製及真實而公平地列報綜合財務報表，以及董事認為編製綜合財務報表所需的有關內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足適當，足以為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2010年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2011年3月17日

# 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	214,895	324,867
土地使用權	8	9,723	38,964
投資物業	9	4,988,572	3,984,000
商譽	10	705,572	662,602
共同控制企業	12	687,826	671,685
聯營公司	13	397,458	294,462
可供出售金融資產	16	433,886	592,648
衍生金融工具	32	—	8,331
貿易及其他應收款項	22	85,367	893,590
遞延所得稅資產	33	814,244	305,539
		<b>8,337,543</b>	<b>7,776,688</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金	21	18,825,060	7,371,019
發展中物業	19	41,393,331	22,254,218
存貨(按成本)	3.13(c)	231,280	99,503
發展中土地	20	2,439,138	926,828
已落成待售物業	23	2,648,568	3,483,588
可供出售金融資產	16	181,663	—
其他投資	17	43,707	—
按公平值計入損益的金融資產	18	29,101	—
貿易及其他應收款項	22	3,566,474	1,720,294
受限制銀行存款	24	1,057,378	896,442
現金及現金等價物	25	13,977,211	17,619,619
		<b>84,392,911</b>	<b>54,371,511</b>
<b>資產總值</b>		<b>92,730,454</b>	<b>62,148,199</b>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本及溢價	26	20,121,412	20,117,523
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(95,986)	—
可換股證券	27	5,970,266	—
儲備	30	(226,865)	(485,282)
保留溢利	29		
— 擬派期末股息	43	379,758	248,154
— 其他		4,922,121	3,487,484
		<b>31,070,706</b>	23,367,879
<b>非控制性權益</b>		<b>2,055,098</b>	518,535
<b>權益總值</b>		<b>33,125,804</b>	23,886,414
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	31	19,276,159	17,186,844
遞延所得稅負債	33	1,351,372	999,182
		<b>20,627,531</b>	18,186,026
<b>流動負債</b>			
貸款	31	9,920,123	4,653,168
貿易及其他應付款項	34	10,831,635	4,526,103
預收客戶款項	35	16,234,852	9,494,610
應付所得稅		1,990,509	1,401,878
		<b>38,977,119</b>	20,075,759
<b>負債總值</b>		<b>59,604,650</b>	38,261,785
<b>權益及負債總值</b>		<b>92,730,454</b>	62,148,199
<b>流動資產淨值</b>		<b>45,415,792</b>	34,295,752
<b>總資產減流動負債</b>		<b>53,753,335</b>	42,072,440

於2011年3月17日獲董事局批准。

李明  
執行董事

陳潤福  
執行董事

第90至第183頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資附屬公司	11	<b>3,521,624</b>	3,407,371
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	11	<b>29,204,620</b>	16,387,387
其他應收款項		<b>2,691</b>	2,209
現金及現金等價物	25	<b>300,338</b>	6,224,132
		<b>29,507,649</b>	22,613,728
<b>資產總值</b>		<b>33,029,273</b>	26,021,099
<b>權益</b>			
股本及溢價	26	<b>20,121,412</b>	20,117,523
儲備	30	<b>333,340</b>	222,580
保留溢利	29		
— 擬派期末股息	43	<b>379,758</b>	248,154
— 其他		<b>57,423</b>	206,716
<b>權益總值</b>		<b>20,891,933</b>	20,794,973

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	31	<b>3,177,008</b>	4,186,479
		<b>3,177,008</b>	4,186,479
<b>流動負債</b>			
貸款	31	<b>1,258,313</b>	995,503
應付附屬公司款項	11	<b>5,970,266</b>	—
其他應付款項	34	<b>1,731,753</b>	44,144
		<b>8,960,332</b>	1,039,647
<b>負債總值</b>		<b>12,137,340</b>	5,226,126
<b>權益及負債總值</b>		<b>33,029,273</b>	26,021,099
<b>流動資產淨值</b>		<b>20,547,317</b>	21,574,081
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,068,941</b>	24,981,452

於2011年3月17日獲董事局批准。

李明  
執行董事

陳潤福  
執行董事

第90至第183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	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業額	6	<b>13,720,665</b>	8,823,658
銷售成本		<b>(9,596,016)</b>	(6,166,644)
<b>毛利</b>		<b>4,124,649</b>	2,657,014
利息及其他收入	36	<b>239,957</b>	210,593
其他收益／(虧損)淨額	37	<b>187,958</b>	(8,294)
投資物業公平值收益	9	<b>567,350</b>	708,625
銷售及市場推廣費用		<b>(441,019)</b>	(318,252)
行政費用		<b>(457,233)</b>	(319,539)
<b>經營溢利</b>		<b>4,221,662</b>	2,930,147
財務費用	40	<b>(287,356)</b>	(308,753)
分佔共同控制企業虧損	12	<b>(8,859)</b>	(35,315)
分佔聯營公司虧損	13	<b>(72,004)</b>	(18,334)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>3,853,443</b>	2,567,745
所得稅開支	41	<b>(1,414,620)</b>	(929,401)
<b>年度溢利</b>		<b>2,438,823</b>	1,638,344
<b>應佔：</b>			
本公司股東權益		<b>2,444,076</b>	1,582,077
非控制性權益		<b>(5,253)</b>	56,267
		<b>2,438,823</b>	1,638,344
<b>年內本公司股東應佔每股溢利</b> (以人民幣為單位)			
<b>基本溢利</b>	42	<b>0.398</b>	0.337
<b>攤薄溢利</b>	42	<b>0.397</b>	0.336

第90至第183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	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度溢利		<b>2,438,823</b>	1,638,344
<b>其他全面收益</b>			
可供出售金融資產的公平值虧損	16	<b>(38,421)</b>	(11,402)
透過出售附屬公司而出售的可供出售金融資產於 綜合收益表變現的儲備	47(b)	<b>80,089</b>	—
貨幣匯兌差額	16	<b>(20,520)</b>	(677)
<b>年度其他全面收益</b>		<b>21,148</b>	(12,079)
<b>年度全面收益總額</b>		<b>2,459,971</b>	1,626,265
<b>應佔全面收益總額：</b>			
— 本公司股東		<b>2,465,224</b>	1,569,998
— 非控制性權益		<b>(5,253)</b>	56,267
		<b>2,459,971</b>	1,626,265



# 綜合權益變動表

附註	本公司股東應佔								
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2010年1月1日結餘	4,289,174	15,828,349	—	(485,282)	—	3,735,638	23,367,879	518,535	23,886,414
年度溢利	—	—	—	—	—	2,444,076	2,444,076	(5,253)	2,438,823
其他全面收益：									
可供出售金融資產的公平值虧損	16	—	—	(38,421)	—	—	(38,421)	—	(38,421)
透過出售附屬公司而出售的可供出售 金融資產於綜合收益表變現的儲備	47(b)	—	—	80,089	—	—	80,089	—	80,089
貨幣匯兌差額	16	—	—	(20,520)	—	—	(20,520)	—	(20,520)
<b>全面收益總額</b>				21,148	—	2,444,076	2,465,224	(5,253)	2,459,971
<b>與本公司股東進行的交易</b>									
與2009年有關的股息		—	—	—	—	(247,046)	(247,046)	(1,150)	(248,196)
與2010年有關的股息	43	—	—	—	—	(246,850)	(246,850)	—	(246,850)
僱員購股權計劃的公平值儲備	30	—	—	112,454	—	—	112,454	—	112,454
轉撥自保留溢利	30	—	—	181,616	—	(181,616)	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份	26	1,220	2,669	(1,694)	—	1,694	3,889	—	3,889
發行可換股證券	27	—	—	—	5,970,266	—	5,970,266	—	5,970,266
有關可換股證券的分紅		—	—	—	—	(204,017)	(204,017)	—	(204,017)
限制性股份獎勵計劃	26	—	—	(95,986)	—	—	(95,986)	—	(95,986)
非控制性權益出資		—	—	—	—	—	—	1,072,679	1,072,679
<b>本公司股東的總出資及收取的分紅</b>		1,220	2,669	(95,986)	292,376	5,970,266	(877,835)	5,292,710	1,071,529
因收購附屬公司而產生的									
非控制性權益增加	47	—	—	—	—	—	—	491,487	491,487
因其他收購而產生的非控制性權益增加		—	—	—	—	—	—	147,987	147,987
因向非控制性權益持有人收購附屬公司 的額外權益而產生的									
非控制性權益減少	30	—	—	—	(55,107)	—	(55,107)	(169,187)	(224,294)
<b>與本公司股東進行的交易總額</b>		1,220	2,669	(95,986)	237,269	5,970,266	(877,835)	5,237,603	1,541,816
於2010年12月31日結餘		4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	5,970,266	5,301,879	2,055,098	33,125,804

綜合權益變動表

	本公司股東應佔									
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2009年1月1日結餘		3,466,124	10,719,998	—	(226,789)	—	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109
年度溢利		—	—	—	—	—	1,582,077	1,582,077	56,267	1,638,344
其他全面收益：										
可供出售金融資產的公平值虧損	16	—	—	—	(11,402)	—	—	(11,402)	—	(11,402)
貨幣匯兌差額	16	—	—	—	(677)	—	—	(677)	—	(677)
<b>全面收益總額</b>		—	—	—	(12,079)	—	1,582,077	1,569,998	56,267	1,626,265
<b>與本公司股東進行的交易</b>										
與2008年有關的股息		19,873	136,107	—	—	—	(288,308)	(132,328)	(17,404)	(149,732)
與2009年有關的股息	43	—	—	—	—	—	(165,513)	(165,513)	—	(165,513)
僱員購股權計劃的公平值儲備	30	—	—	—	78,943	—	—	78,943	—	78,943
轉撥自保留溢利	30	—	—	—	86,212	—	(86,212)	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份	26	2,218	14,816	—	—	—	—	17,034	—	17,034
向一名新股東發行認購股份	26	657,910	4,456,756	—	—	—	—	5,114,666	—	5,114,666
就收購附屬公司及向一名 少數股東收購於附屬公司的 額外權益而發行股份	26	143,049	500,672	—	(356,796)	—	—	286,925	(569,099)	(282,174)
<b>本公司股東的總出資及收取的分紅</b>		823,050	5,108,351	—	(191,641)	—	(540,033)	5,199,727	(586,503)	4,613,224
因向少數股東收購附屬公司的 額外權益而產生的 非控制性權益減少	30	—	—	—	(54,773)	—	—	(54,773)	(81,411)	(136,184)
<b>與本公司股東進行的交易總額</b>		823,050	5,108,351	—	(246,414)	—	(540,033)	5,144,954	(667,914)	4,477,040
於2009年12月31日結餘		4,289,174	15,828,349	—	(485,282)	—	3,735,638	23,367,879	518,535	23,886,414

第90至第183頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營(所用)／所得現金	44	<b>(13,837,929)</b>	1,750,659
已付利息		<b>(1,416,381)</b>	(871,368)
已付所得稅		<b>(1,950,594)</b>	(1,285,085)
經營活動所用現金淨額		<b>(17,204,904)</b>	(405,794)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、機器及設備		<b>(57,809)</b>	(25,186)
出售物業、機器及設備所得款	44	<b>8,050</b>	9,384
購買可供出售金融資產		<b>(63,425)</b>	(206,898)
出售可供出售金融資產所得款		<b>—</b>	19,432
已收可供出售金融資產股息	36	<b>15,956</b>	2,746
收購附屬公司，扣除獲得的現金	47(a)	<b>(579,708)</b>	(110,335)
收購附屬公司的額外權益		<b>(50,000)</b>	(531,582)
收購第三方權益股份的預付款	22	<b>(51,000)</b>	—
收購附屬公司的預付款	22	<b>—</b>	(158,439)
出售附屬公司所得款	47(b)	<b>312,296</b>	1,499
注資予共同控制企業	12	<b>(25,000)</b>	(175,000)
被視為注資予共同控制企業	12	<b>—</b>	(532,000)
注資予聯營公司	13	<b>(175,000)</b>	(2,000)
已收利息		<b>53,125</b>	56,591
投資活動所用現金淨額		<b>(612,515)</b>	(1,651,788)
<b>融資活動的現金流量</b>			
貸款所得款		<b>13,405,708</b>	18,027,933
償還貸款		<b>(7,343,925)</b>	(11,178,009)
預收股東款項	34	<b>1,724,493</b>	—
發行股份所得款	26	<b>—</b>	5,114,666
向非控制性權益派付股息		<b>(1,150)</b>	(17,404)
向本公司股東派付股息		<b>(493,896)</b>	(297,841)
非控制性權益注資		<b>1,072,679</b>	—
發行可換股證券所得款	27	<b>5,970,266</b>	—
限制性股份獎勵計劃		<b>(95,986)</b>	—
因員工購股權的行使而發行股份		<b>3,889</b>	12,550
融資活動所得現金淨額		<b>14,242,078</b>	11,661,895
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(3,575,341)</b>	9,604,313
年初現金及現金等價物	25	<b>17,619,619</b>	8,026,677
現金及現金等價物匯兌虧損		<b>(67,067)</b>	(11,371)
年終現金及現金等價物	25	<b>13,977,211</b>	17,619,619

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。本公司及附屬公司(「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「中國」)境內從事物業發展及物業投資等業務。

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

該等綜合財務報表已於2011年3月17日獲董事局批准刊發。

## 2 呈列基準

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具作出修訂(按公平值入賬)。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。需要高度判斷或高度複雜性的方面，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的方面在附註5中披露。

## 3 主要會計政策概要

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

### 3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

下列新準則或準則修訂於2010年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」及因此對香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「於聯營公司的投資」及香港會計準則31「於合營企業的投資」的修訂，預期對收購日期為於2009年7月1日或之後開始的首個年度報告期間之初或之後的業務合併有效。

經修訂準則對業務合併繼續應用收購法，但與香港財務報告準則3相比有部分重大修改。例如，所有收購業務的付款均須按收購日期公平值入賬，而界定為負債的或然付款其後於全面收益表重新計量入賬。在計量於被收購方的非控制性權益時，可選擇按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團對自2010年1月1日起的所有業務合併應用經修訂準則。有關於2010年進行的業務合併的進一步詳情，見附註47。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 會計政策及披露變動(續)

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則(續)

香港會計準則27(修訂)「綜合及獨立財務報表」及因此對香港會計準則28「於聯營公司的投資」及國際會計準則31「於合營企業的投資」的修訂於2010年1月1日生效。過往，與非控制性權益進行的交易被視作與本集團外部人士進行的交易。出售的收益或虧損計入損益表，收購確認商譽。進行出售或部分出售時，附屬公司應佔儲備中的按比例權益已重新分類至損益表或直接重新分類至保留溢利。

過往，倘本集團不再對實體擁有控制權或重大影響力，則於控制權或重大影響力喪失的日期，按投資賬面值確認為聯營公司、共同控制實體或金融資產的成本。

本集團已將新政策提前應用於2010年1月1日或以後發生的交易，故此毋須對過往於財務報表中確認的任何金額作出調整。

香港會計準則17(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特別指引，以消除與租賃分類一般指引的不一致之處。因此，土地租賃應按香港會計準則17的一般原則分類為融資或營運租約，即按租約是否將資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓給承租人而定。本集團對於2010年1月1日期限未屆滿的租賃土地及土地使用權的分類已作出重新評估，並發現本集團保留的所有租賃應確認為營運租賃。因此認為毋須重新分類。

香港會計準則36(修訂)「資產減值」於2010年1月1日起生效。此項修訂闡明就減值測試而應獲分配商譽的最大現金產生單位(或一組單位)為營運分部，如香港財務報告準則8「營運分部」第5段所界定(於擁有類似經濟特性的分部組合)。

香港財務報告準則2(修訂本)「集團以現金結算之股份付款交易」，於2010年1月1日生效。除了併入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務報告準則2的範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」外，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11的修訂對本集團相關安排的分類未提供指引。

(b) 於2010年1月1日開始的財政年度首次實行的新頒佈及經修訂的準則及詮釋，惟現時與本集團無關(儘管有關準則及詮釋可能影響日後交易及事件的會計處理)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17「向擁有人分配非現金資產」，於2009年7月1日或之後生效。此詮釋於2008年11月頒佈，並對實體向股東分派非現金資產時應以儲備或股息的方式作出分派的會計處理提供指引。香港財務報告準則5經修訂後亦規定資產僅可於現時狀況下可供分派並很大機會用作分派的情況下才可劃分為持作分派。

香港(國際財務報告詮釋委員會)18「自客戶轉讓資產」，對2009年7月1日或之後自轉讓所收取的資產生效。此項詮釋闡明香港財務報告準則對實體向客戶收取物業、廠房及設備項目，而該實體其後必須使用該項目為客戶接駁至網絡或向客戶持續提供貨品或服務供應(如供應電、氣體、水)的協議的規定。在若干情況下，倘實體向客戶收取現金則必須只可用作收購或建設物業、廠房及設備，從而為客戶接駁至網絡或向客戶持續提供貨品或服務供應(或兩者)。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 會計政策及披露變動(續)

- (b) 於2010年1月1日開始的財政年度首次實行的新頒佈及經修訂的準則及詮釋，惟現時與本集團無關(儘管有關準則及詮釋可能影響日後交易及事件的會計處理)(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)9「重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則39：金融工具：確認及計量」，由2009年7月1日起生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)9的修訂規定實體在將混合金融資產從「按公平值計入損益」類別重新劃分為其他類別時，對是否應將嵌入式衍生工具從主合同中分拆出來作出評估。該評估應在實體成為合同的一方或合同條款發生變化從而使合同現金流量產生重大改變當日(以較後者為準)進行。倘實體無法進行該評估，則混合金融工具須全部繼續分類為按公平值計入損益的金融工具。

香港(國際財務報告詮釋委員會)16「海外業務淨投資對沖」，於2009年7月1日生效。該項修訂列明，為海外業務淨投資對沖時，合資格對沖工具可能為本集團內任何實體持有，包括海外業務本身，只要其指示、程序文件及有效性滿足與淨投資對沖相關的香港會計準則39的要求。尤其是，本集團須清楚記錄其對沖策略，理由是本集團內可能存在不同層次的不同名稱。香港會計準則38(修訂本)「無形資產」於2010年1月1日生效。該項修訂闡明計量於業務合併時所收購無形資產公平值的指引，且倘各無形資產的可使用經濟年期相若，則准許該等資產組合為單一資產。

香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈列」。此修訂澄清意圖透過發行權益而結算的一項負債，與該負債被劃分為流動或非流動並無關連。儘管實體事實上可能須按對手方的要求而於任何時間以股份償付債項，惟此修訂對流動負債的定義作出修訂後，容許負債被劃分為非流動(惟實體須擁有於會計期間後最少12個月以轉付現金或其他資產的無條件遞延結算權利)。

香港財務報告準則5(修訂本)「持作出售非流動資產及已終止經營業務」。此修訂澄清香港財務報告準則5指有關劃分為持作出售或已終止經營業務的非流動資產(或出售組別)須作出的披露，並澄清香港會計準則1的一般規定仍然適用，特別是香港會計準則1第15段(達致公平呈列)及第125段(不明確估計的來源)。

- (c) 已頒佈但於2010年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納之新準則、修訂及詮釋。本集團及本公司對該等新準則及詮釋之影響之評估載列如下。

香港財務報告準則9「金融工具」，於2009年11月頒佈。該準則是取代香港會計準則39「金融工具：確認及計量」進程的第一步。香港財務報告準則9對分類及計量金融資產提出了新要求並可能影響本集團對其金融資產的會計方法。該準則直至2013年1月1日方可應用，惟可提前採納。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響，然而預期對本集團並無重大影響。

經修訂香港會計準則24(經修訂)「關聯方披露」，於2009年11月頒佈，取代於2003年頒佈的香港會計準則24「關聯方披露」。香港會計準則24(經修訂)於2011年1月1日或之後開始的期間應用。容許提早應用該準則的全部或部分。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.1 會計政策及披露變動(續)

- (c) 已頒佈但於2010年1月1日開始之財政年度尚未生效且並未提早採納之新準則、修訂及詮釋。(續)

經修訂準則闡明及簡化關聯方的定義，並除去對政府相關實體披露與政府及其他政府相關實體進行的所有交易詳情的規定。本集團將自2011年1月1日起應用經修訂準則。倘應用經修訂準則，本集團及母公司須披露其附屬公司與聯營公司之間進行的任何交易。本集團現正改善系統以獲取所需資料，因此毋須於現階段披露經修訂準則對關聯方披露的影響(如有)。

「供股之分類」(對香港會計準則32之修訂)，於2009年10月頒佈。該修訂自2010年2月1日或之後開始之年度期間生效，容許提早應用。該修訂解決供股用一種貨幣而非發行人之功能貨幣計值時之會計問題。假設該供股符合若干條件，則現應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。之前規定此等供股必須作為衍生負債入賬。該修訂根據香港會計準則8「會計政策、會計估計變動及誤差」進行追溯應用。本集團將自2011年1月1日起應用經修訂準則。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋19「以權益工具抵銷金融負債」，自2010年7月1日起生效。該詮釋澄清了實體重新商討金融負債條款並導致實體向其債權人發行權益工具以全部或部分消除該金融負債(債券轉股權)時的會計問題。該詮釋要求在損益表中確認收益或虧損，以此計量金融負債賬面值與所發行權益工具公平值二者之差異。倘所發行權益工具的公平值無法進行可靠計量，則應計量權益工具以反映所消除金融負債的公平值。本集團將自2011年1月1日起應用該詮釋。應用該詮釋預期不會對本集團或母公司實體的財務報表產生任何影響。

「最低資金要求之預付款項」(對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14之修訂)。該修訂更正了香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14「香港會計準則19—界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係」中非其詮釋意向之後果。在沒有此等修訂的情況下，實體不可就最低資金供款的自願性預付款項確認任何資產。在香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14頒佈時，原意非如此，該修訂已對此作出修正。此等修訂自2011年1月1日開始的年度期間生效，容許提早應用。此等修訂須追溯應用於所呈列的最早比較期間。本集團將自2011年1月1日開始的財務報告期間應用此等修訂。

「香港財務報告準則7對首次採納者的比較資料披露的有限度豁免」(香港財務報告準則1修訂本)，為首次採納者提供了與香港財務報告準則7於2009年3月的修改中所列的相同過渡條款，涉及豁免呈列截至2009年12月31日前對新公平值披露規定的比較資料。

「遞延稅項：收回相關資產」(香港會計準則12修訂本)。修訂本引入計量按公平值計量投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則的例外情況。於修訂前，香港會計準則12規定實體計量有關資產／負債的遞延稅項時，視乎實體是否預期透過使用或銷售而收回／償付資產／負債賬面值。修訂引入可推翻推定，即按公平值計量的投資物業可透過銷售而悉數收回。倘投資物業可折舊，且於目的為不斷消耗投資物業包含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)的業務模式內持有，則此項推定可予推翻。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 綜合入賬

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有實體，一般由本集團持有過半數投票權的股權。評估本集團是否控制另一家實體時，會考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團業務合併以收購會計法入賬。收購附屬公司所轉讓的代價是本集團所轉讓的資產公平值、所產生的負債及發行的股權。所轉讓的代價包括或然代價安排引致的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時支銷。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量。按照收購基準，本集團確認任何公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例。

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

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

本集團的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

(b) 與非控制性權益進行的交易

本集團將與非控制性權益進行的交易視為與公司股東進行的交易。於向非控制性權益購入資產時，任何已付代價與分佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額於權益入賬。向非控制性權益出售的損益亦於權益入賬。

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

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



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.2 綜合入賬(續)

(c) 共同控制企業

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

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。對聯營公司投資以權益法入賬，初始按成本確認。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)(附註3.7)。

本集團分佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後權益變動按投資賬面值調整。當本集團分佔聯營公司虧損相當於或超過所持聯營公司權益包括任何實質屬於對聯營公司投資部分的其他長期權益及無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔責任或付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益會按本集團所持聯營公司權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.3 分部報告

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人負責分配資源及對經營分部的表現進行評估，首席營運決策人為作出策略決定的總裁委員會。

#### 3.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

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

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的集團實體(其貨幣並非屬於嚴重通脹經濟體系)業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因而產生的兌差額確認為權益的獨立部分。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.5 物業

(a) 投資物業

本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團成員公司佔用的物業列作投資物業。投資物業包括以營運租約持有的土地及樓宇。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。

投資物業首先按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，公平值每年由獨立專業合資格評估師作出評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。正在重建以持續作投資物業用途或導致市場較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

建築或發展為投資物業的物業按公平值入賬。倘無法可靠釐定公平值，有關在建投資物業將按成本計量，直至能夠可靠釐定其公平值或建築完成為止(以較早者為準)。

投資物業的公平值反映(其中包括)現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至工程或開發完成為止，屆時將重新分類，其後列作投資物業入賬。

倘物業、機器及設備因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則16於權益確認為重估物業、機器及設備。然而，倘公平值收益抵銷過去的減值虧損，則該收益會於綜合收益表確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.5 物業(續)

(b) 土地使用權

中國大陸所有的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，對獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，土地使用權根據於該土地上豎立的相關物業的擬作用途而分類及入賬。

持作自用物業的相關土地使用權分開於資產負債表列示，並以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

持作開發出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.12項下入賬。

#### 3.6 物業、機器及設備

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

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

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

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額(附註3.8)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表[其他收益淨額]中確認。

#### 3.7 商譽

商譽指收購成本超過收購當日本集團分佔所收購附屬公司、共同控制企業及聯營公司可識別資產淨值公平值的差額。收購共同控制企業或聯營公司產生的商譽列為對共同控制企業或聯營公司投資，並就整體結餘評估有否減值。獨立確認的商譽須每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損入賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售實體產生的損益包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至預期自產生商譽的業務合併中受惠的多個或多組現金產生單位。本集團將商譽分配至經營所在的業務分部。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.8 非金融資產減值

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

#### 3.9 金融資產

##### 3.9.1 分類

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的用途而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期重新評估該分類。

- (a) 按公平值計入損益的金融資產  
按公平值計入損益的金融資產為持作出售金融資產。倘金融資產主要收購作於短期內出售，則歸入此類別。衍生工具亦歸類為持作出售，除非被指定為對沖。倘預期此類別的資產於12個月內結算，便分類為流動資產，否則分類為非流動。
- (b) 貸款及應收款項  
貸款及應收款項為付款數額固定或可以計算且並非在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過報告期間結束起計12個月者除外(有關項目歸類為非流動資產)。貸款及應收款項於資產負債表中歸類為「貿易及其他應收款項」、「受限資金」及「現金及現金等價物」(附註3.14及3.15)。
- (c) 可供出售金融資產  
可供出售金融資產即指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生金融資產。除非投資到期或管理層擬於報告期間結束起計12個月內出售有關投資，否則該等項目列為非流動資產。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.9 金融資產(續)

##### 3.9.2 確認及計量

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。投資首先按公平值加交易成本確認，並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬，除非出現未能可靠計量公平值的情況，則相關可供出售金融資產其後按成本入賬。貸款及應收款項其後以實際利息法按攤銷成本入賬。列為可供出售證券的公平值變動產生的未變現損益在權益確認。倘出售列為可供出售的證券，則累計公平值調整將於綜合收益表列為投資證券所得損益。

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

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益確認。

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

可供出售證券的利息按實際利率法計算，並在收益表確認為其他收入的一部分。當本集團收取股息的權利確立時，可供出售股本工具的股息在收益表確認為其他收入的一部分。

#### 3.10 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具指有關應收票據及可換股債券的選擇轉換權。衍生工具最初於衍生工具合約訂立日期以公平值確認，期後則以公平值重新計量。

#### 3.11 金融資產的減值

##### (a) 按攤銷成本入賬的資產

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產的減值(續)

(a) 按攤銷成本入賬的資產(續)

本集團用作釐定出現減值虧損的客觀證據包括：

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

本集團首次評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收款項類別，減值損失按照該資產的賬面值與以其原定實際利率貼現的預計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)的現值之間的差額進行計量。發生的減值損失會減少該資產的賬面值，減值損失的金額於綜合收益表確認。如果貸款或持有至到期投資的合同利率為浮動利率，用於確定減值損失的貼現率為按合同確定的當前實際利率。在實際操作中，本集團也會以可觀察到的金融工具市場公平值為基礎計量減值。

如在以後的期間，減值損失的金額減少且金額的減少與確認減值後發生的事件有客觀關聯(如債務人的信貸評級改善)，則會撥回過往確認的減值損失金額，並在綜合收益表確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產的減值(續)

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，本集團採用上述(a)項所提述的準則。就分類為可供出售的股本投資，倘公平值大幅或持續下跌至低於成本，則表示該等資產出現減值。如可供出售金融資產出現任何有關減值跡象，則會自權益扣除累計虧損(收購成本與現時公平值的差額，再扣除之前於損益確認的任何減值虧損)，並在獨立綜合收益表確認。於獨立綜合收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在獨立綜合收益表撥回。如在以後的期間，可供出售債務工具的公平值增加且公平值的增加與在收益表中確認減值損失後發生的事件有客觀關聯，則減值損失在獨立綜合收益表中予以撥回。

#### 3.12 可收回土地發展成本

資本化費用用於有關成本指，土地籌備介入公開市場投標程序之前的一級土地開發項目所資本化的成本。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。其補償金額一般會與具體政府管理部門協商一致。

#### 3.13 存貨

(a) 發展中物業

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

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

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(c) 其他存貨

其他存貨主要包括食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應收款項首先以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

#### 3.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他短期高流動性投資(原訂有效期為三個月或以下)。

#### 3.16 股本

普通股股本列入權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的成本，在權益中從所得款項中扣除(減去稅項)。

#### 3.17 可換股證券

由於可換股證券並無償還其本金或支付任何分紅的合約責任，因此被分類為權益。倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

#### 3.18 貿易應付款項

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

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 3.19 金融負債

##### (a) 貸款

貸款首先按公平值確認，並扣除所涉交易成本。貸款其後按攤銷成本入賬；所得款項(已扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於貸款期間以實際利息法於收益表內確認。

除非本集團享有可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債，否則貸款列為流動負債。

與收購、興建或生產合資格資產直接相關的借貸成本計入該項資產的成本。當借貸成本很可能導致實產生未來經濟利益，而有關成本可以可靠地計量時，有關借貸成本會資本化為資產成本的一部分。其他借貸成本在產生的年內確認為支銷。

##### (b) 可換股債券

可換股債券負債部分的公平值以同等不可換股債券的市場利率計算。有關金額按攤銷成本列作負債，直至債券兌換或到期時為止。換股權的公平值首先按公平值確認，其後按各結算日的公平值重新計算。換股權公平值的變動在綜合收益表確認。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 當期及遞延所得稅

年內稅項開支包括當期及遞延所得稅。稅項於收益表內確認，惟與於其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期所得稅開支乃按結算日本公司的附屬公司、共同控制企業及聯營實體經營及產生應課稅收入所在的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

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

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

遞延所得稅就對附屬公司、共同控制企業及聯營公司投資產生的暫時差額計提撥備，惟撥回暫時差額的時間可由本集團控制且暫時差額不可能於可見將來撥回者除外。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，及有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

#### 3.21 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至結算日止所提供服務的年假估計負債計提撥備。僱員可享有的病假及產假於放假時方可確認。

(b) 獎金福利

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 僱員福利(續)

(c) 退休福利

根據中國規則及規例，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休計劃，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團其他資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,000元(以較低者為準)的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

#### 3.22 股份付款

本集團設有若干以權益結算的股份報酬計劃，據此，有關實體接受僱員的服務作為獲本集團授出股本工具(購股權)的代價。為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考所授出購股權的公平值釐定。

在假設預期歸屬的購股權數目時，非市場可行權條件亦將一併考慮。所支銷總額於等待期間確認，即所有指定可行權條件須予達成的期間。於各報告期間結束時，有關實體會根據非市場可行權條件而修訂預期可行權的期權數目所作估計，並於收益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

行使購股權時所發行股份的認購現金經扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

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

#### 3.23 撥備

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項同類責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 撥備(續)

撥備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

#### 3.24 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團向物業買家提供的財務擔保確認。

財務擔保負債首先按公平值加發出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任估計所需開支的現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計算。

財務擔保負債僅於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

#### 3.25 營業額確認

營業額包括就本集團業務過程中銷售產品及提供服務的已收或應收代價的公平值。營業額在扣除退貨及折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。

當營業額金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。本集團基於其以往業績，交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 出售物業

出售物業收入於物業的風險及回報轉移予買家(即相關物業落成後，根據銷售協議交付予買家，並合理確定可收回相關應收款項)時確認。於收入確認當日前就已售物業收取的按金及分期付款列入資產負債表內的流動負債，並且在資產負債表以「預收賬款項」列示。

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入按實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，則本集團會將賬面值減至可收回金額(即其按工具原定實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續解除貼現作為利息收入。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.25 營業額確認(續)

- (d) 股息收入  
股息收入於收取股息的權利確立時確認。
- (e) 物業管理費及代理費收入  
物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。
- (f) 酒店經營收入  
酒店經營收入於提供服務時確認。
- (g) 裝修收入  
裝修收入於合約結果能可靠地估計且很可能有利可圖時，在合約期內確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收益僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

本集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工百分比乃參考當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算。

#### 3.26 營運租約

所有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約均列作營運租約。

- (a) 本集團為承租人  
根據營運租約作出的付款扣除自出租人收取的任何優惠後，於租期內按直線法自綜合收益表扣除。
- (b) 本集團為出租人  
當資產根據營運租約出租，則根據資產性質將該等資產計入資產負債表。租金收入按直線法於租期內確認。

#### 3.27 股息分派

分派予本公司股東的股息於本公司股東批准派付股息的期間在本集團及本公司的財務報表確認為負債。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

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

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

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

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

於2010年12月31日，倘若人民幣兌港元及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後收益將增加人民幣118,852,000元（2009年：減少人民幣114,176,000元），這主要是由於換算以港元／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益（2009年：虧損）減去換算以港元／美元計值的衍生金融工具及貸款所產生的外匯收益所致。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

由於本集團並無重大可以產生利息收益的資產，本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期銀行貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2010年及2009年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

本集團的公平值利率風險主要與其固定息率的應付款項及其他應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2010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2,024,000元（2009年：人民幣2,031,000元）。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信貸風險

信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產。本集團就其金融資產面臨的最大信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產的公平值。

為管理有關風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸紀錄的客戶，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱及評估各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值撥備。本集團信貸風險並不過度集中，風險分散於不同的交易方及客戶。

受限制存款產生的信貸風險有限，因為所有對手方均為具有適當信貸評級的銀行。

本集團就若干客戶為購買物業向銀行融資的按揭貸款提供還款擔保。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

#### (c) 流動資金風險

現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由本集團財務部合併計算。集團財務部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已獲承諾的借貸額度（附註31）隨時有充足餘額，且在所有時間符合貨幣限制規則，使本集團絕無違反任何借貸額度的借貸限額。該等預測乃經考慮本集團的債務融資計劃及須遵守的契據，並符合內部資產負債表比率的目標。

下表分析本集團的非衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。已按照香港財務報告準則7修訂本關於流動資金風險披露的規定許可的方式重列比較資料。

## 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)

	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
本集團					
2010年12月31日					
貸款	11,125,389	11,653,108	6,572,924	2,350,250	31,701,671
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	10,380,028	—	—	—	10,380,028
	<u>21,505,417</u>	<u>11,653,108</u>	<u>6,572,924</u>	<u>2,350,250</u>	<u>42,081,699</u>
2009年12月31日					
貸款	5,549,770	7,611,270	7,095,545	4,071,483	24,328,068
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	4,391,714	—	—	—	4,391,714
	<u>9,941,484</u>	<u>7,611,270</u>	<u>7,095,545</u>	<u>4,071,483</u>	<u>28,719,782</u>



## 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)

	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
本公司					
2010年12月31日					
貸款	1,453,573	3,288,215	—	—	4,741,788
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	1,731,753	—	—	—	1,731,753
	<b>3,185,326</b>	<b>3,288,215</b>	—	—	<b>6,473,541</b>
本公司					
2009年12月31日					
貸款	1,107,469	98,667	4,254,787	—	5,460,923
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	44,144	—	—	—	44,144
	1,151,613	98,667	4,254,787	—	5,505,067

### 4.2 資本風險管理

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

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

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債率按淨負債除以資本總額計算。淨負債按總借款(包括綜合資產負債表所載之「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所載的「權益」加上淨負債計算。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.2 資本風險管理 (續)

於2010年及2009年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貸款總額 (附註31)	<b>29,196,282</b>	21,840,012
減：現金及現金等價物 (附註25)	<b>(13,977,211)</b>	(17,619,619)
淨負債	<b>15,219,071</b>	4,220,393
權益淨額	<b>33,125,804</b>	23,886,414
資本淨額	<b>48,344,875</b>	28,106,807
負債比率	<b>31%</b>	15%

於2010年負債比率增加主要由於收購 (見附註47) 及建築項目數目 (見附註19) 增加，導致總貸款增加及現金及現金等價物減少所致。

### 4.3 公平值估計

自2009年1月1日起，本集團就於資產負債表中按公平值計量的金融工具採納香港財務報告準則7的修訂，此項修訂要求採用下列公平值計量等級制度對公平值計量分級作出披露：

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

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.3 公平值估計 (續)

下表列示於2010及2009年12月31日本集團按公平值計量的資產。

	第一級	第二級	第三級	合計
本集團				
於2010年12月31日				
其他投資(附註17)	43,707	—	—	43,707
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	29,101	—	—	29,101
可供出售金融資產： 股本證券(附註16)	433,886	—	181,663	615,549
	<u>506,694</u>	<u>—</u>	<u>181,663</u>	<u>688,357</u>
本集團				
於2009年12月31日				
可供出售金融資產： 股本證券(附註16)	557,507	—	35,141	592,648
衍生金融工具(附註32)	—	—	8,331	8,331
	<u>557,507</u>	<u>—</u>	<u>43,472</u>	<u>600,979</u>

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

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三級。

## 5 重大會計估計及假設

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

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

### (b) 員工購股權公平值的估計

截至2010年12月31日止，本集團發行的員工購股權的公平值由獨立合資格估值師戴德梁行有限公司按相關購股權的發行日進行評估，進行評估時以本集團上市股份的公開市場價值為基礎，也考慮對未來的實現率的估計。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的，以及以前年度本集團員工流失率的記錄。

### (c) 所得稅及土地增值稅

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

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

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

## 5 重大會計估計及假設(續)

### (d) 遞延稅項

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

### (e) 收入確認

誠如附註3.25所披露，本集團已確認來自出售持作待售物業的收益。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方的評估，須對交易狀況進行審查。大多數情況下，在各物業交付予買方之後，所有權風險和收益的轉移時間會與物業的公平權益歸屬予買方的時間相一致。

誠如附註45所披露，本集團就為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交付之前，需已交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

### (f) 估計資產減值

本集團最少每年按附註3.8所呈列的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行年度減值測試。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。有關計算需利用假設及估計。

### (g) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

## 6 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置分為北京、天津、東北及其他地區。

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

## 6 分部資料 (續)

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資成本及財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於共同控制企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總資產不包括公司現金及現金等價物、於共同控制企業及聯營公司的投資、遞延稅項及可供出售金融資產，上述各項均集中管理，為總資產負債表調節表的一部分。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會報告的來自外部人士的營業額按與綜合全面收益表一致的方式計量。

下列為向委員會提供截至2010年及2009年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展				所有		總計 人民幣千元	公司間對銷 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元			
<b>截至2010年12月31日止年度</b>									
總營業額	6,764,924	1,414,170	3,183,473	1,435,415	217,079	1,877,719	14,892,780	—	14,892,780
分部間營業額	—	—	—	—	(5,515)	(1,166,600)	(1,172,115)	—	(1,172,115)
營業額(來自外部客戶)	6,764,924	1,414,170	3,183,473	1,435,415	211,564	711,119	13,720,665	—	13,720,665
分部經營溢利	2,601,814	250,320	825,999	100,161	98,015	500,568	4,376,877	(410,899)	3,965,978
折舊及攤銷	(1,565)	(1,342)	(6,836)	(7,170)	(684)	(14,358)	(31,955)	—	(31,955)
銷售物業所出售商譽(附註10)	—	(8,838)	—	(75,064)	—	—	(83,902)	—	(83,902)
所得稅開支(附註41)	(276,473)	(59,520)	(243,165)	(157,670)	(43,606)	(634,186)	(1,414,620)	—	(1,414,620)
財務收入	134,465	45,632	154,426	58,569	3,384	493,544	890,020	(782,206)	107,814
<b>截至2009年12月31日止年度</b>									
總營業額	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	162,498	1,145,988	9,526,907	—	9,526,907
分部間營業額	—	—	—	—	(6,009)	(697,240)	(703,249)	—	(703,249)
營業額(來自外部客戶)	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	156,489	448,748	8,823,658	—	8,823,658
分部經營溢利	1,719,935	123,014	339,640	95,483	107,123	161,377	2,546,572	(202,447)	2,344,125
折舊及攤銷	(1,560)	(934)	(5,372)	(1,660)	(341)	(9,832)	(19,699)	—	(19,699)
銷售物業所出售商譽(附註10)	—	—	—	(71,967)	—	—	(71,967)	—	(71,967)
所得稅開支(附註41)	(309,589)	(24,784)	(134,595)	(50,291)	(15,572)	(394,570)	(929,401)	—	(929,401)
財務收入	94,903	16,091	28,688	6,594	6,228	22,203	174,707	(118,306)	56,401

## 6 分部資料 (續)

	物業發展				投資物業	所有		公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年12月31日									
分部資產總額	33,940,037	9,569,868	25,535,994	20,616,400	5,274,465	19,395,793	114,332,557	(34,540,220)	79,792,337
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)增加	140,124	3,101	10,381	42,715	299,298	37,707	533,326	—	533,326
分部負債總額	16,232,942	3,661,878	7,428,596	9,087,159	1,202,665	15,198,662	52,811,902	(23,958,923)	28,852,979
於2009年12月31日									
分部資產總額	19,549,097	4,696,369	9,038,347	10,092,367	4,180,120	8,238,678	55,794,978	(7,287,088)	48,507,890
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)增加	515	2,072	21,618	4,486	638	15,271	44,600	—	44,600
分部負債總額	12,033,464	2,385,794	3,968,744	2,550,981	910,747	1,503,032	23,352,762	(7,930,171)	15,422,591

分部經營溢利與除所得稅前總溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部經營溢利	3,965,978	2,344,125
公司財務收入	72,687	111,208
公司日常開支	(384,353)	(233,811)
財務費用(附註40)	(287,356)	(308,753)
投資物業的公平值收益(附註9)	567,350	708,625
分佔共同控制企業虧損(附註12)	(8,859)	(35,315)
分佔聯營公司虧損(附註13)	(72,004)	(18,334)
除所得稅前溢利	3,853,443	2,567,745

## 6 分部資料 (續)

報告分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部資產總額	<b>79,792,337</b>	48,507,890
公司現金及現金等價物	<b>10,350,232</b>	11,775,975
於共同控制企業的投資(附註12)	<b>687,826</b>	671,685
於聯營公司的投資(附註13)	<b>397,458</b>	294,462
可供出售金融資產(附註16)	<b>615,549</b>	592,648
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	<b>29,101</b>	—
其他投資(附註17)	<b>43,707</b>	—
遞延所得稅資產(附註33)	<b>814,244</b>	305,539
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>92,730,454</b>	62,148,199
分部負債總額	<b>28,852,979</b>	15,422,591
遞延所得稅負債(附註33)	<b>1,351,372</b>	999,182
流動貸款(附註31)	<b>9,920,123</b>	4,653,168
非流動貸款(附註31)	<b>19,276,159</b>	17,186,844
應付分紅(附註27)	<b>204,017</b>	—
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>59,604,650</b>	38,261,785

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2010年及2009年12月31日止年度，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2010年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延稅項資產除外)為人民幣6,873,008,000元(2009年：人民幣5,974,738,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣131,038,000元(2009年：人民幣1,842,000元)。

截至2010年及2009年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售10%以上的單一重要客戶。



## 7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2010年12月31日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867
添置	12,388	—	2,385	33,515	10,669	8,623	67,580
收購附屬公司(附註47(a))	16,820	—	1,546	5,321	6,822	865	31,374
處置	—	—	(972)	(6,683)	(69)	(147)	(7,871)
折舊支出(附註38)	(2,334)	(562)	(1,517)	(14,591)	(6,279)	(6,145)	(31,428)
出售附屬公司(附註47(b)(i))	—	(169,627)	—	—	—	—	(169,627)
年終賬面淨值	116,772	—	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895
於2010年12月31日							
成本	125,751	—	12,184	106,444	45,236	37,341	326,956
累計折舊	(8,979)	—	(5,319)	(49,916)	(25,467)	(22,380)	(112,061)
賬面淨值	116,772	—	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895
<b>截至2009年12月31日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989
添置	1,271	1,653	5,185	8,881	1,869	6,327	25,186
轉撥自己落成待售物業	3,566	—	—	—	—	—	3,566
收購附屬公司	—	—	—	19,110	143	161	19,414
處置	—	—	(11)	(2,028)	(263)	(7,170)	(9,472)
折舊支出(附註38)	(1,839)	(3,953)	(795)	(7,315)	(3,864)	(1,050)	(18,816)
年終賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867
於2009年12月31日							
成本	95,373	195,473	9,021	60,311	16,831	26,713	403,722
累計折舊	(5,475)	(25,284)	(3,598)	(21,345)	(8,205)	(14,948)	(78,855)
賬面淨值	89,898	170,189	5,423	38,966	8,626	11,765	324,867

## 7 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣22,650,000元(2009年：人民幣8,668,000元)計入綜合收益表的銷售成本，另人民幣8,778,000元(2009年：人民幣10,148,000元)計入綜合收益表的行政費用。

於2010年及2009年12月31日，本集團酒店物業賬面值分別為零元及人民幣170,189,000元，以及樓宇賬面值分別為人民幣73,341,000元及人民幣74,918,000元，已用作本集團於2010年及2009年12月31日的貸款(附註31)抵押品。

## 8 土地使用權

本集團於土地使用權的權益指按少於50年的租期持有的中國營運租約預付支出，相關變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	38,964	36,958
轉撥自己落成待售物業	—	2,889
攤銷費用(附註38)	(527)	(883)
出售附屬公司(附註47(b)(i))	(28,714)	—
年終	9,723	38,964

於2010年及2009年12月31日，本集團的土地使用權(賬面值分別為人民幣6,329,000元及人民幣35,467,000元)已用作本集團貸款抵押品(附註31)。

## 9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
按公平值		
年初	3,984,000	1,984,000
收購附屬公司(附註47(a)(iv))	296,500	—
轉撥自己落成待售物業	140,722	1,291,375
公平值收益	567,350	708,625
年終	4,988,572	3,984,000

## 9 投資物業 (續)

### (a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入 (附註6)	<b>211,564</b>	156,489
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	<b>90,624</b>	62,354
不產生租金收入的直接營運費用	<b>8,784</b>	7,947

### (b) 估值基準

本集團於2010年及2009年12月31日的投資物業公平值由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司及邦盟滙駿評估有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入 (已計及物業潛在的復歸收入撥備) 撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

### (c) 抵押為抵押品的非流動資產

於2010年及2009年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣2,906,425,000元及人民幣3,260,000,000元，已用作本集團貸款抵押品 (附註31)。

### (d) 租賃安排

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

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	<b>303,634</b>	156,755
1年至5年	<b>534,711</b>	241,381
5年以上	<b>98,048</b>	69,573
	<b>936,393</b>	467,709

## 9 投資物業 (續)

### (d) 租賃安排 (續)

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於中國持有： 租約少於50年	<b>4,988,572</b>	3,984,000

## 10 商譽

	人民幣千元
截至2010年12月31日止年度	
年初賬面淨值	<b>662,602</b>
收購附屬公司(附註47(a))	<b>137,872</b>
出售附屬公司(附註47(b)(i))	<b>(11,000)</b>
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(83,902)</b>
年終賬面淨值	<b>705,572</b>
於2010年12月31日	
成本	<b>883,668</b>
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	<b>(178,096)</b>
賬面淨值	<b>705,572</b>
截至2009年12月31日止年度	
年初賬面淨值	734,569
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(71,967)
年終賬面淨值	662,602
於2009年12月31日	
成本	756,796
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(94,194)
賬面淨值	662,602

## 10 商譽(續)

商譽乃按營運分部分配至本集團已識別現金產生單位。營運分部層面的商譽分配概要呈列如下。

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業發展	577,710	649,267
投資物業	125,527	—
其他	2,335	13,335
	<b>705,572</b>	<b>662,602</b>

現金產生單位的可回收金額按使用價值計算釐定。該等計算需採用基於管理層所批准的財務預算所作的現金流量預測。

用於計算使用價值的重要假設及考慮包括現金流量預測以及加權平均市場貼現率。現金流量預測乃根據房地產項目各自的開發計劃而編製。所採用的貼現率屬稅前貼現率，該貼現率可反映出相關營運分部的特定風險。

## 11 投資附屬公司－本公司

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市投資，以成本計	3,407,371	3,407,371
限制性股份獎勵計劃信託之供款	114,253	—
應收附屬公司款項	29,204,620	16,387,387
應付附屬公司款項	(5,970,266)	—

應收及應付附屬公司款項為無抵押，不計息及須應要求償還。

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

董事認為下表為於2010年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(1) 遠洋地產有限公司	中國	外商獨資企業	人民幣5,754,700	100%	物業發展
(2) 北京德年投資管理 諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣675,000	100%	諮詢服務
(3) 北京卓萬創業投資 管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣663,261	100%	諮詢服務
(4) 遠洋國際建設 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣600,000	100%	裝修服務
(5) 北京中聯置地房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣560,000	100%	物業發展
(6) 北京遠坤房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	100%	物業發展
(7) 北京萬洋世紀創業 投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣341,000	100%	諮詢服務
(8) 北京碧城創業投資 管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣336,000	100%	諮詢服務
(9) 北京遠洋大廈 有限公司	中國	中外合資企業	美元30,000	72%	投資物業
(10) 北京林達華夏房地產 開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣219,000	100%	物業發展
(11) 北京濤力投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣207,736	100%	諮詢服務

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(12) 北京遠洋瑞景園林 工程有限公司	中國	中外合資企業	人民幣200,000	100%	裝修服務
(13) 北京五河房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	75%	土地發展
(14) 秦皇島海洋置業房 地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(15) 北京遠盛置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(16) 北京德俊置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,000	100%	物業發展
(17) 北京東隆房地產 開發有限公司	中國	中外合資企業	美元12,370	85.72%	物業發展
(18) 北京金和萬盛房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣75,000	100%	土地發展
(19) 北京龍澤源置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	100%	投資物業

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(20) 北京遠豪置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	100%	物業發展
(21) 北京遠麟置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(22) 北京遠乾置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	投資控股
(23) 北京遠洋中廣建築 裝飾工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	97%	裝修服務
(24) 北京遠河房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(25) 北京銀帆基業房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	物業發展
(26) 北京市天麟房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(27) 中遠酒店物業管理 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣12,667	100%	酒店及 物業管理



## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(28) 北京銀港房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	投資控股
(29) 廊坊市遠拓房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	土地發展
(30) 北京遠聯置地房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	物業發展
(31) 北京遠洋基業物業 管理有限公司	中國	中外合資企業	人民幣8,800	100%	物業管理
(32) 天津遠濱房地產 開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣600,000	97.05%	物業發展
(33) 天津普利達房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣420,000	100%	物業發展
(34) 天津市遠馳房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	96.99%	物業發展

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(35) 天津宇華房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	90%	物業發展
(36) 天津盛曼投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	諮詢服務
(37) 遠洋地產(天津) 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣170,000	94.1%	投資控股
(38) 天津市遠贏房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%	物業發展
(39) 大連新悅置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元241,000	90%	物業發展
(40) 大連廣宇置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元213,200	90%	物業發展
(41) 大連匯洋置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元150,000	100%	物業發展
(42) 青島遠佳置業 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣667,670	100%	物業發展
(43) 大連聖基置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元114,545	90%	物業發展
(44) 大連世甲置業 有限公司	中國	中外合資企業	美元97,850	90%	物業發展
(45) 萬祥置業(瀋陽) 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣582,830	100%	物業發展
(46) 大連鑫融置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元70,000	100%	物業發展
(47) 遼寧萬祥置業 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣459,240	100%	物業發展

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(48) 勛業(大連)置業 有限公司	中國	中外合資企業	美元90,000	100%	物業發展
(49) 大連明遠置業 有限公司	中國	中外合資企業	美元80,000	100%	物業發展
(50) 大連永圖置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元79,500	90%	物業發展
(51) 大連正乾置業 有限公司	中國	中外合資企業	美元76,860	100%	物業發展
(52) 大連至遠置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元69,754	90%	物業發展
(53) 大連潤峰置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元64,560	90%	物業發展
(54) 大連宏澤置業 有限公司	中國	外商獨資企業	美元60,000	100%	物業發展
(55) 大連源豐置業 有限公司	中國	中外合資企業	美元50,700	90%	物業發展
(56) 長春東方聯合 置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	51%	物業發展
(57) 大連凱盟房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	100%	物業發展
(58) 大連遠佳產業園 開發有限公司	中國	外商獨資企業	美元20,000	100%	物業發展
(59) 大連元天投資管理 諮詢有限公司	中國	外商獨資企業	美元15,000	100%	諮詢服務

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(60) 大連通遠房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	100%	物業發展
(61) 重慶遠騰房地產 開發有限公司	中國	中外合資 企業	人民幣1,100,000	93.25%	物業發展
(62) 遠洋地產(中山) 開發有限公司	中國	中外合資 企業	人民幣720,000	100%	物業發展
(63) 杭州遠洋天祺置業 有限公司	中國	中外合資 企業	美元147,760	100%	物業發展
(64) 杭州遠洋運河商務區 開發有限公司	中國	中外合資 企業	美元93,240	100%	物業發展
(65) 廣州市德逸房地產 開發有限公司	中國	外商獨資 企業	人民幣600,000	100%	物業發展
(66) 杭州德洋投資管理 有限公司	中國	外商獨資 企業	美元29,600	100%	諮詢服務
(67) 杭州遠洋萊福房地產 開發有限公司	中國	有限責任 公司	人民幣100,000	70%	物業發展
(68) 成都市同益房地產 開發有限公司	中國	有限責任 公司	人民幣10,000	100%	物業發展
(69) 重慶高爾夫國際 俱樂部有限公司	中國	有限責任 公司	人民幣96,290	55%	土地發展
(70) 三亞南國奧林匹克 花園有限公司	中國	有限責任 公司	人民幣64,100	70%	物業發展
(71) 三亞棠棣莊園投資 有限公司	中國	有限責任 公司	人民幣64,000	52.5%	物業發展

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年		主要活動
				12月31日實際 持有權益		
(72) 黃山東方紅影視產業 投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%		為旅遊景 點發展作 準備
(73) 武漢弘福置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣45,000	55%		物業發展
(74) 杭州遠洋新河酒店 置業有限公司	中國	中外合資企業	美元7,307	100%		物業發展
(75) 青島遠豪置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%		物業發展
(76) 上海遠鑫置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%		物業發展
(77) 海南浙江椰香村建設 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣15,000	70%		物業發展
(78) Triumph Source Limited	英屬維爾 京群島	有限公司	人民幣2,616,612	90%		投資控股
(79) 新浩有限公司	香港	有限公司	人民幣1,726,710	85.71%		投資控股
(80) 英域投資有限公司	香港	有限公司	人民幣1,508,543	85.71%		投資控股
(81) 盛洋地產投資 有限公司	香港	香港上市公司	港元22,275	70.15%		投資物業
(82) Alpha Anchor Limited	英屬維爾 京群島	有限公司	人民幣2,185	90%		投資控股
(83) 遠洋地產國際發展 有限公司	香港	有限公司	港元20	100%		投資控股
(84) 德盛國際投資 有限公司	香港	有限公司	港元10	100%		投資控股
(85) 遠洋地產(中山) 有限公司	香港	有限公司	港元10	100%		投資控股

## 11 投資附屬公司－本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家／地方	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於2010年	
				12月31日實際 持有權益	主要活動
(86) 遠洋地產(香港) 有限公司	香港	有限公司	港元10	100%	投資控股
(87) 穎博有限公司	香港	有限公司	港元一	100%	投資控股
(88) 昇能有限公司	香港	有限公司	港元一	100%	投資控股
(89) 德發國際有限公司	香港	有限公司	港元一	100%	投資控股
(90) 耀勝發展有限公司	英屬維爾 京群島	有限公司	美元10	100%	投資控股
(91) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾 京群島	有限公司	美元一	100%	投資控股
(92) Smart State Properties Limited	英屬維爾 京群島	有限公司	美元一	100%	投資控股
(93) 德曉有限公司	英屬維爾 京群島	有限公司	美元一	100%	投資控股

## 12 共同控制企業權益

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	671,685	—
注資	25,000	175,000
被視為注資予共同控制企業借款(a)	—	532,000
收購附屬公司(附註47(a)(ii))	5,000	—
出售	(5,000)	—
分佔共同控制企業業績	(8,859)	(35,315)
年終	687,826	671,685

## 12 共同控制企業權益 (續)

(a) 於2009年11月13日，本集團的全資附屬公司北京市天麟房地產開發有限公司(「天麟」)與本集團的共同控制企業北京麟聯置業有限公司(「麟聯」)及麟聯的兩名共同控制股東訂立貸款協議，內容有關向麟聯提供合共人民幣1,064,000,000元的資金。該筆金額為無抵押、免息及需於各方協定的未來日期還款。

(b) 下表列示本集團於2010及2009年12月31日的非上市共同控制企業的詳情：

名稱	成立和經營所在國家	法律地位	已發行／繳足股本 (千元)	於12月31日 實際持有權益		主要活動
				2010年	2009年	
北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	土地與物業發展
成都乾松城市建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	—	土地與物業發展

本集團分佔共同控制企業的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	虧損 人民幣千元	% 持有權益
2010年					
北京麟聯置業有限公司	1,025,484	362,668	—	(8,869)	50%
成都乾松城市建設開發有限公司	25,029	19	—	10	50%
2009年					
北京麟聯置業有限公司	740,848	69,163	—	(35,315)	50%

於2010年12月31日，本集團分佔因共同控制企業產生的資本性承擔金額為人民幣401,351,000(2009年：人民幣267,006,000)。本集團在共同控制企業並無其他或有負債或資本承擔。

### 13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	294,462	310,796
添置	175,000	2,000
分佔聯營公司業績	(72,004)	(18,334)
年終	397,458	294,462

下表列示本集團於2010及2009年12月31日的非上市聯營公司詳情：

名稱	成立和 經營所在 國家／地方	法律地位	已發行／ 繳足股本 (千元)	於12月31日 實際持有權益		主要活動
				2009年	2009年	
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣680,850	47%	47%	土地開發
北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	35%	—	物業發展及投資服務
北京坤聯信和商業 管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	40%	40%	諮詢管理



### 13 聯營公司 (續)

本集團佔聯營公司的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	虧損 人民幣千元	% 持有權益
2010年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	708,584	402,346	—	(13,064)	47%
北京盛永置業投資有限公司	150,498	61,276	—	(58,940)	35%
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	1,998	—	—	—	40%
2009年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	651,928	359,464	—	(18,332)	47%
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	1,998	—	—	(2)	40%

本集團在聯營公司並無其他或有負債或資本承擔。

## 14 按類別劃分之金融工具

### (a) 本集團

	貸款及 應收款項 人民幣千元	以公平值 計量且 公平值變動 計入損益 的資產 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>於2010年12月31日</b>				
可供出售金融資產(附註16)	—	—	615,549	615,549
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	—	29,101	—	29,101
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	1,972,934	—	—	1,972,934
受限制銀行存款(附註24)	1,057,378	—	—	1,057,378
現金及現金等價物(附註25)	13,977,211	—	—	13,977,211
	<u>17,007,523</u>	<u>29,101</u>	<u>615,549</u>	<u>17,652,173</u>
<b>於2009年12月31日</b>				
可供出售金融資產(附註16)	—	—	592,648	592,648
衍生金融工具(附註32)	—	8,331	—	8,331
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	1,513,137	—	—	1,513,137
受限制銀行存款(附註24)	896,442	—	—	896,442
現金及現金等價物(附註25)	17,619,619	—	—	17,619,619
	<u>20,029,198</u>	<u>8,331</u>	<u>592,648</u>	<u>20,630,177</u>

## 14 按類別劃分之金融工具 (續)

### (a) 本集團 (續)

	其他金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>	
<b>於2010年12月31日</b>	
貸款 (附註31)	<b>29,196,282</b>
貿易及其他應付款項 (不包括應交稅金)	<b>10,380,028</b>
	<b>39,576,310</b>
<b>於2009年12月31日</b>	
貸款 (附註31)	21,840,012
貿易及其他應付款項 (不包括應交稅金)	4,391,714
	26,231,726

### (b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
<b>資產</b>	
<b>於2010年12月31日</b>	
應收附屬公司款項 (附註11)	<b>29,204,620</b>
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	<b>630</b>
現金及現金等價物 (附註25)	<b>300,338</b>
	<b>29,505,588</b>
<b>於2009年12月31日</b>	
應收附屬公司款項 (附註11)	16,387,387
貿易及其他應收款項 (不包括預付款)	2,209
現金及現金等價物 (附註25)	6,224,132
	22,613,728

## 14 按類別劃分之金融工具 (續)

### (b) 本公司 (續)

		其他金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>於2010年12月31日</b>		
貸款(附註31)		4,435,321
應付附屬公司款項(附註11)		5,970,266
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)		1,731,753
		<u>12,137,340</u>
<b>於2009年12月31日</b>		
貸款(附註31)		5,181,982
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)		44,144
		<u>5,226,126</u>

## 15 金融資產之信貸質量

### (a) 本集團

未過期也未減值的金融資產的信貸質量，可以根據對手方違約率的歷史信息進行評估：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的對手方	104,954	64,651
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	<u>90,774</u>	<u>51,416</u>

所有銀行存款均存放於信譽良好的企業銀行。概無銀行存款被認為須面對重大信貸風險。

於2010年及2009年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

### (b) 本公司

本公司的銀行存款皆存入具有良好信譽的銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

## 16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於恒盛地產控股有限公司的投資(a)	—	163,279
於SOL Fund持作上市證券的投資(b)	433,886	394,228
於其他非上市股本證券的投資(c)	181,663	35,141
	<b>615,549</b>	592,648
減：非即期部分	(433,886)	(592,648)
即期部分	<b>181,663</b>	—

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

於2010年12月31日，本集團通過處置附屬公司出售其於恒盛的全部投資予Win Powerful Investment Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司)及獨立第三方，代價為人民幣199,828,000元與本集團的原來投資成本相若。因此，撥回投資重估儲備的虧損為人民幣80,089,000元，且本集團並無錄得任何出售的損益。該等投資將於2011年6月30日到期收回。

- (b) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL」)(本集團一家特殊目的機構)根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。SOL的唯一相關投資代表為SOL Fund，為上市股份的投資組合，而其於2010年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報有關收市價而釐定。
- (c) 本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。非上市證券的公平值按各證券的資產淨值計算。

本集團的可供出售金融資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	592,648	426,715
添置	208,625	206,898
出售附屬公司(附註47(b)(iii))	(126,783)	(28,886)
計入權益的重估虧損(附註30)	(38,421)	(11,402)
貨幣匯兌差額(附註30)	(20,520)	(677)
年終	<b>615,549</b>	592,648

## 16 可供出售金融資產 (續)

可供出售金融資產包括以下項目：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	433,886	557,507
— 非上市	181,663	35,141
	<u>615,549</u>	<u>592,648</u>
上市證券市值	<u>433,886</u>	<u>557,507</u>

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
— 港元	433,886	557,507
— 人民幣	181,663	35,141
	<u>615,549</u>	<u>592,648</u>

於2010年及2009年12月31日，並無就可供出售金融資產作出減值撥備。

## 17 其他投資

其他投資指按公平值減銷售成本列賬的黃金。公平值乃經參考市場報價後釐定。計量所產生的收益或虧損為人民幣1,165,000元均於損益中(附註37)確認。

## 18 按公平值計入損益的金融資產—本集團

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
上市證券—持作買賣		
— 於香港上市的股本證券	6,054	—
— 於其他地方上市的股本證券	23,047	—
上市證券的市值	<u>29,101</u>	<u>—</u>

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

## 18 按公平值計入損益的金融資產－本集團(續)

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(虧損)/收益淨額」(附註37)。

所有股本證券的公平值乃根據其於活躍市場的即時買入價計算。

## 19 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	22,254,218	18,443,878
添置	22,912,229	5,995,153
轉入自發展中土地	65,336	1,426,204
轉入自土地使用權按金	2,559,575	2,189,580
收購附屬公司(附註47(a)(ii))	1,125,162	420,443
出售附屬公司(附註47(b)(ii))	(458,438)	—
轉撥至已落成待售物業	(7,064,751)	(6,221,040)
年終	41,393,331	22,254,218
發展中物業包括：		
土地使用權	20,997,958	7,437,652
建築成本及資本化支出	18,632,258	13,383,219
資本化利息	1,763,115	1,433,347
	41,393,331	22,254,218

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	16,187,930	4,664,727
租約少於50年	4,810,028	2,772,925
年終	20,997,958	7,437,652

發展中物業全部位於中國。

## 19 發展中物業 (續)

於2010年及2009年12月31日，發展中物業中分別約人民幣1,485,192,000元及人民幣2,120,717,000元(附註31)用作本集團貸款抵押品。

所有發展中物業預期於本集團一般經營週期內完成，其中人民幣31,316,688,000元(2009年：人民幣15,189,467,000元)預期於結算日超過十二個月後完成及可供出售。

## 20 可收回土地發展成本

資本化費用用於有關成本指，土地籌備介入公開市場投標程序之前的一級土地開發項目所資本化的成本。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。其補償金額一般會與具體政府管理部門協商一致。

## 21 土地使用權按金

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金(a)	<b>15,382,824</b>	4,137,885
付予第三方的按金(b)	<b>3,442,236</b>	3,233,134
	<b>18,825,060</b>	7,371,019

(a) 於2010年及2009年12月31日，就於公開市場拍賣的土地使用權而支付予當地土地機關的按金分別約為人民幣15,382,824,000元及人民幣4,137,885,000元。

(b) 於2010年及2009年12月31日，就轉讓土地使用權而支付予第三方的按金分別約為人民幣3,442,236,000元及人民幣3,233,134,000元。該等土地乃為發展項目而收購。



## 22 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款項	71,562	55,336
就合約工程應收客戶的款項	33,392	9,315
減：應收款項減值撥備	(6,051)	(5,388)
貿易應收款項淨額(a)	98,903	59,263
收購預付款(b)	51,000	158,439
預付稅款－所得稅	567,954	414,948
預付稅款－其他	886,796	509,762
借予第三方委託貸款(c)	427,000	118,680
借予聯營公司委託貸款(d)	337,239	307,770
可換股票據(e)	202,543	196,543
應收出售或收購附屬公司的款項(f)	199,828	483,926
應收共同控制企業款項(g)	285,356	—
其他預付款項	173,157	17,598
其他應收款項	422,065	346,955
	3,651,841	2,613,884
減：非即期部分	(85,367)	(893,590)
即期部分	3,566,474	1,720,294

於2010年及2009年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

### (a) 貿易應收款項

銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
少於6個月	71,230	52,282
6個月至1年	19,544	4,973
1年至2年	5,697	1,875
2年至3年	3,294	969
超過3年	5,189	4,552
	104,954	64,651

## 22 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 貿易應收款項 (續)

於2010年12月31日，貿易應收款項人民幣14,180,000元(2009年：人民幣13,235,000元)已經逾期。在上述款項中，人民幣5,894,000元(2009年：人民幣6,251,000元)並無減值。未減值款項為銷售物業的應收款項，涉及若干沒有過往拖欠還款記錄的獨立客戶。此等應收款項均逾期少於六個月。

於2010年12月31日，貿易應收款項人民幣8,286,000元(2009年：人民幣6,984,000元)已經減值。於2010年12月31日，撥備金額為人民幣6,051,000元(2009年：人民幣5,388,000元)。個別減值的應收款項主要來自於應收的物業管理費。評估後認為部分應收款項預計將可收回。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	(5,388)	(5,021)
應收款項減值撥備(附註38)	(663)	(367)
於12月31日	(6,051)	(5,388)

- (b) 於2010年12月31日，本集團就成立佔有10%權益的合資公司向第三方公司預付人民幣51,000,000元。
- 於2009年12月31日，預付款項人民幣158,439,000元為就收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(「重慶高爾夫」)55%股份而支付予天津產權交易中心的款項。有關收購已於年內完成(附註47(a)(ii))。
- (c) 於2010年12月31日，委託貸款人民幣427,000,000元(2009年：人民幣118,680,000元)為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，按利率4.86%至12%(2009年：6.2%)計息，並須應要求還款。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2009年：5.31%)計息，且須於2011年3月25日前還款。
- 在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位(附註49(f))。
- (e) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可換股票據(「票據」)。自認購日期起計36個月內，倘發行人成功進行其首次公開發售，票據將按預定條款計算的轉換價轉換為發行人股份。自認購日期起計36個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取3,000萬美元的現金及按票據預定利率計算的有關利息。
- 於2010年12月31日，本集團連同其他票據認購人與發行人安排償還票據本金及有關利息。於本報告日期，該償還安排仍在進行中。
- (f) 於2010年12月31日，結餘為通過處置附屬公司而出售恒盛股份的應收代價(見附註16(a))。
- 於2009年12月31日，結餘為借予重慶高爾夫的款項，供其用作營運資金。重慶高爾夫隨後於截至2010年12月31日止年度成為本集團的附屬公司(附註47(a)(ii))。
- (f) 應收共同控制企業款項為免息，且可應要求收回的。(附註49(f))

## 23 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，租期介乎40至70年，並分別於截至2010年及2009年止年度按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	556,605	461,344
建築成本及資本化支出	1,967,816	2,811,478
資本化利息	124,147	210,766
	<b>2,648,568</b>	<b>3,483,588</b>

於2010年12月31日，並無已落成待售物業用作本集團貸款之抵押品(2009年：人民幣106,609,000元)(附註31)。

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	152,221	201,697
租約少於50年	404,384	259,647
年終	<b>556,605</b>	<b>461,344</b>

## 24 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指銀行就按揭貸款信貸授予本集團物業買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款，以滿足若干地方機關的規定。

## 25 現金及現金等價物

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>11,934,507</b>	11,440,315	<b>124,929</b>	5,254,231
短期銀行存款	<b>2,042,704</b>	6,179,304	<b>175,409</b>	969,901
現金及現金等價物	<b>13,977,211</b>	17,619,619	<b>300,338</b>	6,224,132
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	<b>11,867,219</b>	9,248,384	—	—
— 港幣	<b>1,574,725</b>	5,400,057	<b>139,398</b>	5,138,165
— 美元	<b>523,839</b>	2,971,169	<b>160,928</b>	1,085,958
— 澳元	<b>10,907</b>	—	<b>12</b>	—
— 瑞士法郎	<b>259</b>	—	—	—
— 新加坡元	<b>250</b>	—	—	—
— 英磅	<b>12</b>	9	—	9
	<b>13,977,211</b>	17,619,619	<b>300,338</b>	6,224,132

截至2010年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.36%至2.25%（2009年：介乎0.36%至3.6%）。

本集團現金及現金等價物以人民幣、港幣、美元及澳元計值，分別置存於中國及香港的銀行。將該等中國大陸境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

## 26 股本及溢價

	每股面值 港幣0.8元的 普通股股數	普通股面值 港幣千元	等同 普通股面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日年初結餘	5,636,626,432	4,509,301	4,289,174	15,828,349	—	20,117,523
因員工購股權 的行使而發行股份	1,748,000	1,398	1,220	2,669	—	3,889
於2010年12月31日	5,638,374,432	4,510,699	4,290,394	15,831,018	—	20,121,412
限制性股份獎勵計劃(a)	(21,528,000)	—	—	—	(95,986)	(95,986)
	<b>5,616,846,432</b>	<b>4,510,699</b>	<b>4,290,394</b>	<b>15,831,018</b>	<b>(95,986)</b>	<b>20,025,426</b>
於2009年1月1日年初結餘	4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	—	14,186,122
就收購附屬公司及 向非控制性權益收購 於附屬公司的額外 權益而發行代價股份	202,711,000	162,169	143,049	500,672	—	643,721
因員工購股權的 行使而發行股份	3,148,000	2,518	2,218	14,816	—	17,034
發行代息股份	28,180,432	22,544	19,873	136,107	—	155,980
配售	934,000,000	747,200	657,910	4,456,756	—	5,114,666
於2009年12月31日	5,636,626,432	4,509,301	4,289,174	15,828,349	—	20,117,523

(a) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。

於2010年12月31日，並無股份根據計劃歸屬於僱員。

## 27 可換股證券

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

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

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

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

本集團並無選擇遞延截至2011年1月27日止半年度期間的分紅款項，而有關分紅已於報告日期悉數償付。

## 28 購股權

購股權乃授予部分董事及經選取僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；購股權的70%由授出當日起計2年後可予行使；而所有購股權由授出當日起計3年後可予行使。購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 港元行使價	股數 (千股)
於2010年1月1日	6.78	178,435
年內失效	6.82	(6,126)
年內行使	2.55	(1,748)
於2010年12月31日	6.82	170,561

170,561,000份未行使購股權中（2009年：178,435,000份），於2010年12月31日有116,818,000份（2009年：57,617,000份）可予行使。

## 28 購股權 (續)

年終，未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股港元 行使價	股數 (千股)
2012年9月27日	7.7	59,595
2013年1月24日	7.7	8,930
2013年9月19日	2.55	27,576
2014年7月30日	8.59	26,070
2014年9月2日	7.01	21,750
2014年10月5日	7.11	26,640
		170,561

截至2010年12月31日止年度並無授出購股權。於2009年，已授購股權加權平均公平值根據二叉網格模型為每份購股權值港幣2.99元。二叉網格模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

## 29 保留溢利

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	<b>3,735,638</b>	2,693,594	<b>454,870</b>	620,043
年度溢利	<b>2,444,076</b>	1,582,077	<b>474,513</b>	288,648
與2008年有關的股息	—	(288,308)	—	(288,308)
與2009年有關的股息	<b>(247,046)</b>	(165,513)	<b>(247,046)</b>	(165,513)
與2010年有關的股息(附註43)	<b>(246,850)</b>	—	<b>(246,850)</b>	—
有關可換股證券的分紅(附註27)	<b>(204,017)</b>	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份	<b>1,694</b>	—	<b>1,694</b>	—
轉撥至法定儲備基金	<b>(181,616)</b>	(86,212)	—	—
於12月31日	<b>5,301,879</b>	3,735,638	<b>437,181</b>	454,870

## 30 儲備

### (a) 本集團

	資本 贖回儲備 人民幣千元	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	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	4,898	(763,427)	490,500	(9,138)	(14,228)	217,682	(411,569)	(485,282)
可供出售金融 資產公平值 虧損(附註16)	—	—	—	—	(38,421)	—	—	(38,421)
透過出售附屬公司而 出售的可供出售 金融資產於綜合 收益表變現的儲備 (附註47(b))	—	—	—	4,467	75,622	—	—	80,089
貨幣匯兌差額 (附註16)	—	—	—	(20,520)	—	—	—	(20,520)
員工購股權	—	—	—	—	—	112,454	—	112,454
因員工購股權的行使 而發行股份	—	—	—	—	—	(1,694)	—	(1,694)
轉入自保留溢利 向非控制性權益收購 於附屬公司的 額外權益(附註48)	—	—	181,616	—	—	—	—	181,616
	—	—	—	—	—	—	(55,107)	(55,107)
於2010年12月31日	4,898	(763,427)	672,116	(25,191)	22,973	328,442	(466,676)	(226,865)



## 30 儲備 (續)

### (a) 本集團 (續)

	資本 贖回儲備 人民幣千元	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	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日	4,898	(763,427)	404,288	(8,461)	(2,826)	138,739	—	(226,789)
可供出售金融資產								
公平值虧損(附註16)	—	—	—	—	(11,402)	—	—	(11,402)
貨幣匯兌差額(附註16)	—	—	—	(677)	—	—	—	(677)
員工購股權	—	—	—	—	—	78,943	—	78,943
轉入自保留溢利	—	—	86,212	—	—	—	—	86,212
就收購附屬公司及 向非控制性權益收購 於附屬公司的額外 權益而發行股份	—	—	—	—	—	—	(356,796)	(356,796)
向非控制性權益收購於 附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(54,773)	(54,773)
於2009年12月31日	<u>4,898</u>	<u>(763,427)</u>	<u>490,500</u>	<u>(9,138)</u>	<u>(14,228)</u>	<u>217,682</u>	<u>(411,569)</u>	<u>(485,282)</u>

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

### 30 儲備 (續)

#### (b) 本公司

	人民幣千元
於2010年1月1日	222,580
員工購股權	112,454
因員工購股權的行使而發行股份	(1,694)
	<u>333,340</u>
於2010年12月31日	<u>333,340</u>
於2009年1月1日	143,637
員工購股權	78,943
	<u>222,580</u>
於2009年12月31日	<u>222,580</u>

### 31 貸款

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動</b>				
銀行貸款(a)	12,613,522	14,607,814	3,177,008	4,186,479
其他貸款(b)	6,662,637	2,579,030	—	—
	<u>19,276,159</u>	<u>17,186,844</u>	<u>3,177,008</u>	<u>4,186,479</u>
<b>流動</b>				
長期銀行貸款的即期部分(a)	8,368,989	3,526,665	927,178	—
短期銀行貸款	1,551,134	1,126,503	331,135	995,503
	<u>9,920,123</u>	<u>4,653,168</u>	<u>1,258,313</u>	<u>995,503</u>
<b>貸款總額</b>	<u>29,196,282</u>	<u>21,840,012</u>	<u>4,435,321</u>	<u>5,181,982</u>

## 31 貸款(續)

- (a) 於2010年及2009年12月31日，長期銀行貸款人民幣4,556,000,000元及人民幣7,028,000,000元乃以本集團的發展中物業(附註19)、已落成待售物業(附註23)、土地使用權(附註8)、物業、機器及設備(附註7)及投資物業(附註9)作抵押擔保。
- (b) 於2009年6月23日，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的債券，期限為六年。所得款項淨額為人民幣2,576,900,000元(扣除發行成本人民幣23,100,000元)。債券首三年的固定年息為4.40%，而本集團於第三年年底可選擇是否把利率增加0至100個基本點。有關利息將每年支付而本金須於2015年6月22日悉數償還。債券持有人有權於第三年利息付款日按債券面值向發行人出售全部或部分債券。

於2010年12月31日，其他貸款包括人民幣4,080,000,000元，為本集團通過信託所募集資金。本集團以提供給部分全資子公司的委託貸款認購上述信託計劃。此貸款利率為7%每年，將於信託成立日起25個月後到期。

- (c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2010年 銀行及其他貸款 人民幣千元	2009年 銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	9,920,123	4,653,168
— 1年至2年	11,062,008	7,019,293
— 2年至5年	6,184,151	6,358,520
— 5年以上	2,030,000	3,809,031
	<b>29,196,282</b>	<b>21,840,012</b>

- (d) 本集團的貸款分別以人民幣、美元及港幣計值如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	22,178,325	16,658,030
— 港幣	—	176,100
— 美元	7,017,957	5,005,882
	<b>29,196,282</b>	<b>21,840,012</b>

### 31 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行貸款	5.27%	5.40%
其他貸款	5.75%	4.40%
可換股債券(i)	—	6.50%

(i) 所有可換股證券於2009年9月到期。

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
6個月內	18,066,426	15,942,982
6個月至12個月	4,417,219	3,318,000
1年至5年	6,712,637	2,579,030
	29,196,282	21,840,012

(g) 於2010年及2009年12月31日，非流動貸款的賬面值與公平值相若。

於2010年12月31日，非流動貸款的公平值乃按貸款利率5.85% (2009年：5.40%) 計算的貼現現金流量釐定。

### 32 衍生金融工具

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
轉換選擇權乃關於 可換股票據	—	8,331

## 32 衍生金融工具 (續)

於2010年12月31日，本集團及其他票據認購人與發行人就償還票據本金及相關利息(見附註22)達成協議。由於確定不會進行兌換，因此終止確認相關衍生工具。

## 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於十二個月後轉回	283,415	38,365
— 將於十二個月內轉回	530,829	267,174
	<b>814,244</b>	305,539
遞延稅項負債：		
— 將於十二個月後轉回	(1,342,414)	(984,011)
— 將於十二個月內轉回	(8,958)	(15,171)
	<b>(1,351,372)</b>	(999,182)
遞延稅項負債(淨額)	<b>(537,128)</b>	(693,643)

### 33 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	693,643	678,261
於收益表內確認(附註41)	(431,184)	(5,788)
收購附屬公司(附註47(a))	274,669	21,170
年終	537,128	693,643

截至2010年及2009年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

#### 遞延所得稅資產

	開支確認 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	未確認 稅務損失 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	142,389	15,859	156,086	—	314,334
收益表計入／(扣除)	287,306	(4,552)	168,770	48,386	499,910
於2010年12月31日	429,695	11,307	324,856	48,386	814,244
於2009年1月1日	54,131	10,076	62,309	—	126,516
計入收益表	88,258	5,783	93,777	—	187,818
於2009年12月31日	142,389	15,859	156,086	—	314,334

### 33 遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	視為出售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	(46,368)	(421,629)	(534,860)	—	(5,120)	(1,007,977)
收益表(扣除)/計入	(13,726)	(175,045)	120,045	—	—	(68,726)
收購附屬公司 (附註47(a))	—	—	(274,669)	—	—	(274,669)
<b>於2010年12月31日</b>	<b>(60,094)</b>	<b>(596,674)</b>	<b>(689,484)</b>	<b>—</b>	<b>(5,120)</b>	<b>(1,351,372)</b>
於2009年1月1日	(24,853)	(244,473)	(519,690)	(10,171)	(5,590)	(804,777)
收益表(扣除)/計入	(21,515)	(177,156)	6,000	10,171	470	(182,030)
收購附屬公司	—	—	(21,170)	—	—	(21,170)
於2009年12月31日	(46,368)	(421,629)	(534,860)	—	(5,120)	(1,007,977)

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。於2009年12月31日，本集團未確認的可以抵銷未來納稅收入的稅務損失為人民幣189,765,000元。該等稅務損失於5年內過期。

本集團並未就若干子公司的未分配利潤須予支付的代扣所得稅確認遞延所得稅負債人民幣232,582,000元(2009年：人民幣87,764,000元)。此等未分配收益會長期地再作投資。於2010年12月31日的未分配收益合共人民幣3,448,749,000元(2009年：人民幣1,294,875,000元)。

## 34 貿易及其他應付款項

### (a) 本集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應付款項	3,612,571	2,541,430
應計支出	597,312	659,869
應付分紅(附註27)	204,017	—
向一名股東收取的預付款項(i)	1,724,493	—
有關出售部分附屬公司股權的已收代價(ii)	1,300,000	—
已付代價(iii)	455,800	—
其他應付款項	2,426,846	1,129,788
其他稅項	451,607	134,389
財務擔保負債撥備	58,989	60,627
	<b>10,831,635</b>	<b>4,526,103</b>

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 於2010年11月21日，本集團與本公司主要股東南豐就成立一系列合營公司以發展若干商業物業項目訂立合資協議。有關成立合營公司的投資總額將約為650,000,000美元。於本報告日期，合營公司的實際成立仍在進行中，並預期於2011年上半年內完成。(附註49(g))。

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

根據協議，遠洋香港同意出售本集團的全資附屬公司盛聯管理有限公司(「盛聯」)24.5%的權益予綠城及鐵路。出售事項應收代價合共約為人民幣1,846,000,000元。

盛聯為持有若干房地產項目公司100%股權的投資控股公司，於中國杭州擁有房地產項目。於本報告日期，股權正在進行實際出售。並預期於2011年上半年內完成。

(iii) 於2010年12月31日的應付代價為年內收購土地的應付第三方款項。



## 34 貿易及其他應付款項 (續)

### (a) 本集團 (續)

(iv) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
6個月內	2,802,237	1,975,186
6個月至12個月	530,425	315,809
1年至2年	233,748	241,241
2年至3年	30,860	7,655
3年以上	15,301	1,539
	<b>3,612,571</b>	<b>2,541,430</b>

附註45所載給予本集團物業買家的財務擔保負債撥備如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	60,627	40,304
增加	59,502	111,975
撥回	(61,140)	(91,652)
年終	<b>58,989</b>	<b>60,627</b>

### (b) 本公司

	於12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付一名股東款項 (附註34(a))	1,724,493	—
其他應付款項	7,260	44,144
	<b>1,731,753</b>	<b>44,144</b>

### 35 預收客戶款項

預收客戶款項為所售物業的風險及回報於年底尚未轉移時，就物業收購收取的款項。

### 36 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
可供出售金融資產的股息收入	15,956	2,746
利息收入	180,501	167,609
其他	43,500	40,238
	<b>239,957</b>	210,593

### 37 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售可供出售金融資產的虧損	—	(9,454)
出售附屬公司的收益(淨額)(附註47(b))	297,048	3,585
贖回可換股債券的收益	—	1,458
終止確認衍生金融工具(附註32)	(8,331)	—
其他投資的公平值收益	1,165	—
按公平值計入損益的金融資產的重估虧損	(3,703)	—
處置按公平值計入損益的金融資產的收益	2,551	—
收購一間附屬公司的負商譽(附註47(a)(iii))	2,512	10,867
處置物業、機器及設備的收益／(虧損)	179	(88)
匯兌虧損	(103,463)	(14,662)
	<b>187,958</b>	(8,294)

## 38 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	1,127,017	813,168
— 資本化利息	252,252	232,737
— 建築相關成本	6,884,007	4,144,112
提供裝修服務成本	174,289	155,686
直接投資物業支出(附註9)	99,408	70,301
僱員工資及福利費用(附註39)	363,863	312,479
顧問費用	102,551	72,451
核數師酬金	10,650	7,100
折舊(附註7)	31,428	18,816
土地使用權攤銷(附註8)	527	883
宣傳及市場推廣	388,543	284,722
營業稅及其他徵費	763,229	490,936
貿易及其他應收款項淨減值(附註22(a))	663	367
辦公費用	85,151	47,697
物業維護費用	86,526	67,554
能源費用	41,943	32,060
其他	82,221	53,366
	<b>10,494,268</b>	<b>6,804,435</b>

## 39 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	504,140	317,170
退休福利供款	34,525	21,768
授予董事與員工購股權	112,454	83,426
其他津貼及福利	87,070	55,787
	<b>738,189</b>	<b>478,151</b>
減：資本化計入發展中物業	<b>(374,326)</b>	<b>(165,672)</b>
	<b>363,863</b>	<b>312,479</b>

### 39 僱員工資及福利費用 (續)

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2010年及2009年12月31日止年度的有關期間僱員基本工資的10%至20% (視乎所適用的當地規例而定) 的比率每月供款。

此外，本集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入 (以港幣20,000元為上限) 5%的最低法定供款額計算。

#### (a) 董事酬金

有關年度每位董事的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度									
	2010年					2009年				
	袍金	薪金 及獎金	僱主 退休金 計劃供款	其他 長期福利	合計	袍金	薪金 及獎金	僱主 退休金 計劃供款	其他 長期福利	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李明先生	—	3,830	1,733	63	5,626	—	3,760	1,658	2,408	7,826
劉暉女士	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
梁岩峰先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
王曉東先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
王曉光先生	—	3,530	136	—	3,666	—	—	—	—	—
陳潤福先生	—	2,680	219	—	2,899	—	2,840	143	—	2,983
曾慶麟先生	213	—	—	—	213	176	—	—	—	176
顧雲昌先生	213	—	—	—	213	176	—	—	—	176
韓小京先生	213	—	—	—	213	176	—	—	—	176
趙康先生	213	—	—	—	213	176	—	—	—	176
尹應能先生	—	—	—	—	—	176	—	—	—	176
	<b>852</b>	<b>10,040</b>	<b>2,088</b>	<b>63</b>	<b>13,043</b>	<b>880</b>	<b>6,600</b>	<b>1,801</b>	<b>2,408</b>	<b>11,689</b>

### 39 僱員工資及福利費用 (續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括3名(2009年：2名)董事，彼等的酬金已如上述分析列示。年度內剩餘2名(2009年：3名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
基本薪金及津貼	10,010	4,974
獎金	10,688	4,980
退休計劃供款	2,352	295
其他長期福利	63	—
	<b>23,113</b>	<b>10,249</b>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
人民幣1,400,000元至人民幣2,500,000元	—	—
人民幣2,500,000元至人民幣4,000,000元	2	2
人民幣4,000,000元至人民幣4,500,000元	—	1
人民幣4,500,000元以上	3	—
	<b>5</b>	<b>3</b>

- (c) 於2010年和2009年12月31日止年度，現時組成本集團的公司概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

## 40 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,143,434	871,368
— 其他貸款	342,423	85,080
— 可換股債券	—	32,889
減：按年資本化率5.35% (2009年：5.35%) 資本化的利息	(1,198,501)	(680,584)
	<u>287,356</u>	<u>308,753</u>

## 41 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2010年及2009年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,442,655	687,105
— 中國土地增值稅	403,149	248,084
遞延所得稅(附註33)	(431,184)	(5,788)
	<u>1,414,620</u>	<u>929,401</u>

## 41 所得稅開支 (續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,853,443	2,567,745
加：分佔共同控制企業虧損(附註12)	8,859	35,315
分佔聯營公司虧損(附註13)	72,004	18,334
	<b>3,934,306</b>	2,621,394
按適用稅率25%計算的稅項	983,577	655,349
較高的中國土地增值稅率的影響	302,362	186,063
毋須課稅收入	(17,219)	(17,979)
不可扣稅支出	124,297	76,491
未確認的稅務虧損	48,386	44,168
抵減以前未確認的稅務虧損	(26,783)	(14,691)
稅項支出	<b>1,414,620</b>	929,401

## 42 每股溢利

### (a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數，並不包括本公司購入並持有作限制性股份獎勵計劃的普通股(附註25)。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	2,444,076	1,582,077
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)(附註27)	(204,017)	—
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	2,240,059	1,582,077
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,632,962	4,690,952
每股基本溢利(每股人民幣元)	<b>0.398</b>	0.337

## 42 每股溢利(續)

### (b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股證券。就購股權之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權而需發行之股份數目作比較。由於可換股證券存在反攤薄效應，故其按轉換價計算的加權平均股數374,278,000未計入每股攤薄溢利的計算。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	<b>2,444,076</b>	1,582,077
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)(附註27)	<b>(204,017)</b>	—
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	<b>2,240,059</b>	1,582,077
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>5,632,962</b>	4,690,952
調整：		
— 購股權(千股)	<b>15,982</b>	15,954
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<b>5,648,944</b>	4,706,906
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	<b>0.397</b>	0.336

## 43 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已派付中期股息	<b>246,850</b>	165,513
擬派付期末股息(a)	<b>379,758</b>	248,154

(a) 於2011年3月17日，本公司擬派期末股息人民幣379,758,000元。



## 44 經營活動所用現金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度溢利	2,438,823	1,638,344
就以下項目作出調整：		
— 稅項開支(附註41)	1,414,620	929,401
— 折舊(附註7)	31,428	18,816
— 土地使用權攤銷(附註8)	527	883
— 銷售物業所出售商譽(附註10)	83,902	71,967
— 貿易及其他應收款項淨減值(附註22(a))	663	367
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損(附註37)	(179)	88
— 利息支出	287,356	308,753
— 利息收入	(59,125)	(65,651)
— 分佔共同控制企業虧損(附註12)	8,859	35,315
— 分佔聯營公司虧損(附註13)	72,004	18,334
— 投資物業估值收益(附註9)	(567,350)	(708,625)
— 終止確認衍生金融工具(附註37)	8,331	—
— 其他投資的公平值收益(附註37)	(1,165)	—
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損(附註37)	3,703	—
— 出售可供出售金融資產的虧損(附註37)	—	9,454
— 收購附屬公司的收益(附註37)	(2,512)	(10,867)
— 出售附屬公司的收益(附註37)	(297,048)	(3,585)
— 可供出售金融資產的投資收入(附註36)	(15,956)	(2,746)
— 匯兌虧損	67,067	11,371
— 員工購股權福利	78,408	52,392
— 贖回可換股債券的收益(附註37)	—	(1,458)
	<b>3,552,356</b>	<b>2,302,553</b>

#### 44 經營活動所用現金 (續)

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009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	880,260	(538,880)
— 存貨(按成本)	(129,503)	(19,286)
— 貿易及其他應收款項	(928,918)	(410,330)
— 發展中土地	(561,120)	944,211
— 土地使用權按金	(11,212,615)	(3,216,587)
— 貿易及其他應付款項	2,819,482	(199,346)
— 衍生金融工具	—	(1,451)
— 其他投資	(3,203)	—
— 按公平值計入損益的金融資產	(32,196)	—
— 預付款項	(155,559)	28,508
— 預收客戶款項	6,658,041	5,745,336
— 發展中物業	(14,564,018)	(2,797,633)
— 受限制現金	(160,936)	(86,436)
經營活動(所用)／所得現金	(13,837,929)	1,750,659

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	7,871	9,472
出售物業、機器及設備的收益／(虧損)(附註37)	179	(88)
出售物業、機器及設備所得款項	8,050	9,384

#### 45 財務擔保

##### (a) 本集團

於截至2010年和2009年12月31日止年度年終時，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	2,925,285	1,812,083

## 45 財務擔保

### (a) 本集團(續)

於2010年及2009年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

### (b) 本公司

於2010年及2009年12月31日，本公司向若干附屬公司就彼等的貸款及發行可換股證券(附註27)而提供財務擔保。

## 46 承擔

### (a) 資本承擔

#### (i) 資本承擔－本集團

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
土地使用權	<b>9,167,037</b>	344,850
發展中物業	<b>9,309,635</b>	6,843,910
已訂約但未撥備	<b>18,476,672</b>	7,188,760

#### (ii) 資本承擔－本公司

於2010年及2009年12月31日，本公司無已訂約但尚未產生的資本開支。

## 46 承擔

### (b) 營運租約應收租金

- (i) 營運租約應收租金—本集團  
根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年以內	312,301	177,016
1年至5年	563,930	309,206
5年以後	98,048	273,981
	<b>974,279</b>	<b>760,203</b>

- (ii) 營運租約應收租金—本公司  
於2010年及2009年12月31日，本公司無營運租約應佔租金。

## 47 業務合併

### (a) 收購附屬公司

- (i) 於2010年1月5日，本集團以人民幣152,000,000元的代價收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司的55%股權，該公司為一間於1998年7月31日成立的房地產公司。

	2010年 人民幣千元
收購代價—以現金支付	<b>152,000</b>

## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

#### (i) (續)

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、機器及設備	4,422
發展中土地	903,325
存貨，以成本計	1,164
貿易及其他應收款項及預付款項	416
現金及現金等價物	4,061
貸款	(100,000)
貿易及其他應付款項	(589,156)
遞延所得稅負債	(25,302)
	<hr/>
所收購已識別資產淨值	198,930
非控制性權益	(46,930)
	<hr/>
	152,000
	<hr/> <hr/>
現金流入以收購業務，扣除獲得的現金	
現金代價	(152,000)
減：2009年的預付代價	152,000
	<hr/>
	—
所收購附屬公司的現金及現金等價物	4,061
	<hr/>
2010年收購的現金流入	4,061
	<hr/> <hr/>

(1) 收購相關成本

收購相關成本為人民幣6,439,000元包括在收益表內。

(2) 所收購的應收款項

其他應收款項的公平值為人民幣416,000元，且無獲得貿易應收款項。

(3) 非控制性權益

本集團採用比例股份方法按公平值確認非控制性權益。

(4) 營業額及溢利貢獻

收購業務自2010年1月5日起至2010年12月31日止期間向本集團貢獻的營業額為人民幣6,321,000元及虧損淨值為人民幣13,075,000元。倘收購事項已於2010年1月1日發生，綜合全面收益表將列示營業額為人民幣13,720,665,000元及溢利為人民幣2,438,823,000元。

## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

- (ii) 於2010年2月2日，本集團以人民幣500,000,000元的代價收購入三亞南國奧林匹克花園有限公司的70%股權，該公司為一間於2002年4月15日成立的房地產公司。

收購產生的商譽人民幣12,345,000元乃由於梳整本集團及三亞南國奧林匹克花園有限公司的營運的預期經濟規模所致。

確認的商譽預期不可作所得稅扣減。

	2010年 人民幣千元
收購代價－以現金支付	500,000

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、機器及設備	9,297
於共同控制企業中的權益	5,000
發展中物業	1,125,162
貿易及其他應收款項及預付款項	40,206
現金及現金等價物	203,413
貸款	(60,000)
貿易及其他應付款項	(300,346)
遞延所得稅負債	(239,578)
非控制性權益	(86,504)
所收購已識別資產淨值	696,650
非控制性權益	(208,995)
商譽	12,345
	500,000
<b>現金流出以收購業務，扣除獲得的現金</b>	
現金代價	(500,000)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	203,413
收購時的現金流出	(296,587)

## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

#### (ii) (續)

##### (1) 收購相關成本

收購相關成本為人民幣200,000元包括在收益表內。

##### (2) 所收購的應收款項

其他應收款項的公平值為人民幣40,206,000元，且無獲得貿易應收款項。

##### (3) 非控制性權益

本集團採用比例股份方法按公平值確認非控制性權益。

##### (4) 營業額及溢利貢獻

收購業務自2010年2月2日起至2010年12月31日止期間向本集團貢獻的營業額為人民幣3,162,000元及虧損淨值為人民幣15,628,000元。倘收購事項已於2010年1月1日發生，綜合全面收益表將列示營業額為人民幣13,721,012,000元及溢利為人民幣2,435,890,000元。

(iii) 於2010年2月5日，本集團以人民幣7,090,000元的代價收購入大連基業混凝土有限公司的100%股權，該公司為一間於2004年12月12日成立的混凝土製造公司。

2010年 人民幣千元	
收購代價－以現金支付	7,090

## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

#### (iii) (續)

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、機器及設備	17,499
其他長期資產	10,559
貿易及其他應收款項及預付款項	23,908
存貨，以成本計	1,535
現金及現金等價物	18,479
貸款	(37,880)
貿易及其他應付款項	(24,498)
	<hr/>
所收購已識別資產淨值	9,602
非控制性權益	—
負商譽	(2,512)
	<hr/>
	7,090
	<hr/> <hr/>
現金流入以收購業務，扣除獲得的現金	
以現金支付	(7,090)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	18,479
	<hr/>
收購時的現金流入	11,389
	<hr/> <hr/>

(1) 收購相關成本

收購相關成本為人民幣60,000元包括在收益表內。

(2) 所收購的應收款項

貿易及其他應收款項的公平值為人民幣23,908,000元，包括公平值為人民幣21,041,000元的貿易應收款項。到期的貿易應收款項的合約總額為人民幣24,371,000元，預期無法收回當中的人民幣1,430,000元。

(3) 非控制性權益

本集團採用比例股份方法按公平值確認非控制性權益。

(4) 營業額及溢利貢獻

收購業務自2010年2月5日起至2010年12月31日止期間向本集團貢獻的營業額為人民幣117,562,000元及溢利淨值為人民幣7,856,000元。倘收購事項已於2010年1月1日發生，綜合全面收益表將列示營業額為人民幣13,723,901,000元及溢利為人民幣2,437,314,000元。



## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

- (iv) 於2010年10月14日，本集團以人民幣442,708,000元的代價收購入奇盛(集團)有限公司的70%股權，該公司為一間香港聯合交易所主板上市公司，其主要業務為投資物業管理。

收購產生的商譽人民幣125,527,000元乃由於梳整本集團及奇盛(集團)有限公司的營運的預期經濟規模所致。

確認的商譽預期不可作所得稅扣減。

	2010年 人民幣千元
收購代價－以現金支付	442,708

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
投資物業	296,500
物業、機器及設備	156
其他投資	39,339
金融資產於損益中的公平值	608
貿易及其他應收款項	9,069
現金及現金等價物	144,137
遞延所得稅負債	(9,789)
貿易及其他應付款項	(13,781)
非控制性權益	(14,072)
所收購已識別資產淨值	452,167
非控制性權益	(134,986)
商譽	125,527
	442,708
現金流出以收購業務，扣除獲得的現金	
以現金支付	(442,708)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	144,137
收購時的現金流出	(298,571)

## 47 業務合併 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

(iv) (續)

- (1) 收購相關成本  
收購相關成本為人民幣2,755,000元包括在收益表內。
- (2) 所收購的應收款項  
貿易及其他應收款項的公平值為人民幣9,069,000元，且無獲得貿易及應收款項。
- (3) 非控制性權益  
本集團採用比例股份方法按公平值確認非控制性權益。
- (4) 營業額及溢利貢獻  
收購業務自2010年10月14日起至2010年12月31日止期間向本集團貢獻的營業額為人民幣3,336,000元及虧損淨值為人民幣61,258,000元。倘收購事項已於2010年1月1日發生，綜合全面收益表將列示營業額為人民幣13,733,823,000元及溢利為人民幣2,511,948,000元。

### (b) 出售附屬公司

- (i) 於2010年4月23日，本集團與北京五環酒店管理有限公司訂立協議，出售本集團全資附屬公司北京世紀遠洋賓館有限公司。該附屬公司已於2010年5月31日以現金代價人民幣200,000,000元出售。

	2010年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	200,000
減：收購附屬公司產生的商譽	(11,000)
所出售附屬公司的賬面值—如下文所示	(1,832)
出售附屬公司的收益	<u>187,168</u>

## 47 業務合併 (續)

### (b) 出售附屬公司 (續)

#### (i) (續)

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	169,627
土地使用權	28,714
存貨，以成本計	449
貿易及其他應收款項	2,213
現金及現金等價物	5,111
貿易及其他應付款項	(204,125)
客戶墊款	(157)
	<hr/>
所出售資產淨值	1,832
	<hr/> <hr/>
<b>現金流入以出售業務，扣除出售的現金</b>	
以現金方式收取所得款項	200,000
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(5,111)
	<hr/>
出售時的現金流入	194,889
	<hr/> <hr/>

- (ii) 於2010年9月9日，本集團與本集團聯營公司北京盛永置業投資有限公司訂立協議，出售本集團全資附屬公司北京遠翔置業有限公司。該附屬公司已於2010年10月18日以現金代價人民幣119,856,000元出售。

	2010年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	119,856
所出售附屬公司的賬面值—如下文所示	(9,976)
	<hr/>
出售附屬公司的收益	109,880
	<hr/> <hr/>

## 47 業務合併 (續)

### (b) 出售附屬公司 (續)

#### (ii) (續)

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
發展中物業	458,438
貿易及其他應收款項	339
現金及現金等價物	2,449
貸款	(444,000)
貿易及其他應付款項	(7,250)
	<hr/>
所出售資產淨值	9,976
	<hr/> <hr/>
<b>現金流入以出售業務，扣除出售的現金</b>	
收取所得款項	119,856
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(2,449)
	<hr/>
出售時的現金流入	117,407
	<hr/> <hr/>

- (iii) 於2010年12月31日，本集團與Win Powerful Investment Limited訂立協議，出售Grand Thrive Investment Limited及其附屬公司，均為本集團全資附屬公司。該等附屬公司已於2010年12月31日以現金代價人民幣199,828,000元出售。

	2010年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項 (包括在2010年12月31日其他應收款項內)	<b>199,828</b>
減：貸款給附屬公司	<b>(199,828)</b>
所出售附屬公司的負債淨值－如下文所示	<b>80,089</b>
透過出售附屬公司而出售的可供出售金融資產於綜合收益表變現的儲備	<b>(80,089)</b>
	<hr/>
出售附屬公司的收益	—
	<hr/> <hr/>

## 47 業務合併 (續)

### (b) 出售附屬公司 (續)

#### (iii) (續)

因出售產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
可供出售金融資產	126,783
向股東貸款	(199,828)
其他應付款項	(7,044)
所出售負債淨值	(80,089)
現金流入以出售業務，扣除出售現金	
現金代價	199,828
減：2011年將收取的現金(附註22(f))	(199,828)
2010年出售的現金流入	—

## 48 與非控制性權益進行交易

### (a) 收購附屬公司的額外權益

於2010年1月18日，本集團的一家全資附屬公司收購杭州遠洋天祺置業有限公司、杭州遠洋運河商務區開發有限公司及杭州遠洋新河酒店置業有限公司(「杭州附屬公司」)已發行股份的額外30%權益，收購代價為人民幣224,294,000元。於收購當日，於杭州附屬公司的非控制性權益的賬面值為人民幣169,187,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣169,187,000元，而本公司股東應佔權益減少人民幣55,107,000元。期內，杭州附屬公司權益變動對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	2010年 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	169,187
支付予非控制性權益的代價	(224,294)
於股本中的非控制性權益交易儲備確認超過已付代價的金額	(55,107)

## 48 與非控制性權益進行交易 (續)

(b) 截至2010年12月31日止年度，與非控制性權益進行交易對本公司股東應佔權益的影響

	2010年 人民幣千元
本公司股東應佔期內全面虧損總額	2,465,224
因收購附屬公司的額外權益而導致本公司股東應佔權益變	(55,107)
	<u>2,410,117</u>

## 49 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2010年及2009年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>銷售物業：</b>		
— 聯營公司	3,963	—
— 中國遠洋運輸(集團)總公司 (「中遠集團」)的共同控制企業	—	109,683
	<u>3,963</u>	109,683
<b>提供服務：</b>		
— 中遠集團	5,100	11,104
— 共同控制企業	3,472	7,230
— 聯營公司	30,000	—
— 中遠集團的共同控制企	2,811	1,052
	<u>41,383</u>	19,386
	<u>45,346</u>	129,069

## 49 關連方交易 (續)

### (b) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	37,276	32,969
僱用後福利	4,109	3,035
其他長期福利	63	2,408
股份付款	23,225	17,403
	<b>64,673</b>	<b>55,815</b>

### (c) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收關連方：		
— 聯營公司	275	—
— 共同控制企業	—	324
— 中遠集團的共同控制企業	—	10,968
	<b>275</b>	<b>11,292</b>
應收關連方：		
— 共同控制企業	4,753	—
	<b>4,753</b>	<b>—</b>

### (d) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已收利息：		
— 共同控制企業	—	15,973
— 聯營公司	38,999	17,042
	<b>38,999</b>	<b>33,015</b>

## 49 關連方交易 (續)

### (e) 出售附屬公司的收益

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
來自關連方的收益		
向共同控制企業出售附屬公司的收益	<b>109,880</b>	—
	<b>109,880</b>	—

### (f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>共同控制企業：</b>		
於1月1日	<b>532,000</b>	267,190
年度墊付貸款 (附註22)	<b>285,356</b>	745,170
作為投資的墊款 (附註12)	—	532,000
已收貸款還款	—	(1,012,360)
所訂利息	—	15,973
已收利息	—	(15,973)
於12月31日	<b>817,356</b>	532,000
<b>聯營公司：</b>		
於1月1日	<b>307,770</b>	268,478
年度墊付貸款	<b>1,218,025</b>	886,274
已收貸款還款	<b>(1,188,556)</b>	(846,982)
所訂利息	<b>38,999</b>	17,042
已收利息	<b>(38,999)</b>	(17,042)
於12月31日	<b>337,239</b>	307,770



## 49 關連方交易 (續)

### (g) 預收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	—	—
年度墊付貸款(附註34(a))	<b>1,724,493</b>	—
於12月31日	<b>1,724,493</b>	—

### (h) 關連方注資

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
股東非控制性權益增加	<b>942,479</b>	—
	<b>942,479</b>	—

## 50 結算日後事項

於2011年1月21日及2011年1月30日，本集團分別以代價人民幣538,260,000元及人民幣3,133,770,000元成功投得兩塊位於中國上海市寶山區的地塊。該等土地的總面積分別為35,600平方米及137,708平方米，按計劃將作住宅及商業用途。

## 五年財務概要

人民幣：百萬元	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年
營業額	<b>13,721</b>	8,824	6,487	5,750	3,708
毛利	<b>4,125</b>	2,657	2,820	1,907	1,089
本公司股東應佔溢利	<b>2,444</b>	1,582	1,388	1,722	570
資產總值	<b>92,730</b>	62,148	43,268	37,766	16,802
負債總值	<b>59,605</b>	38,262	25,485	20,888	12,735
股東權益	<b>31,071</b>	23,368	16,653	15,824	3,526
權益總值	<b>33,126</b>	23,886	17,783	16,878	4,067

