

二零一二年報



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)

The background of the lower half of the page is a photograph of a classical architectural column, possibly made of stone or marble, with intricate carvings. A semi-transparent, golden-brown diamond-shaped grid pattern is overlaid on the entire image. The text '平凡築非凡' is written in large, white, serif Chinese characters on the right side of the page.

平凡
築非凡



平凡人 不平凡事





平凡物
不平凡質

平凡心 不平凡路



目錄

10	財務及營運摘要	87	獨立核數師報告
18	主席報告	88	綜合資產負債表
24	企業社會責任報告	90	資產負債表
28	管理層討論及分析	91	綜合收益表
48	投資者關係	92	綜合全面收益表
50	項目概覽	93	綜合權益變動表
60	董事及高級管理層簡介	95	綜合現金流量表
68	董事局報告	96	綜合財務報表附註
78	企業管治報告	180	五年財務概要
86	公司資料	181	項目名稱概覽表

關於我們

遠洋地產是北京和環渤海地區領先的房地產開發商，積極實踐「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要業務範圍為中、高端住宅項目的開發與建設、高端寫字樓、商業物業的開發與持有經營。我們在全國19個高速發展城市中擁有超過50個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括北京市；環渤海地區的大連市、秦皇島市、天津市和青島市；東北地區的長春市、瀋陽市和撫順市；長江流域地區的上海市、杭州市、鎮江市、黃山市、武漢市、重慶市和成都市；華南地區的深圳市、中山市、海口市和三亞市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2012年12月31日，我們的土地儲備達到約二千三百萬平方米，其中約57%位於北京及環渤海地區，與去年的60%比較，展現了我們在中國大陸其他地區不斷增長的影響力。

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

平凡築非凡

遠洋地產



財務及營運摘要

摘要

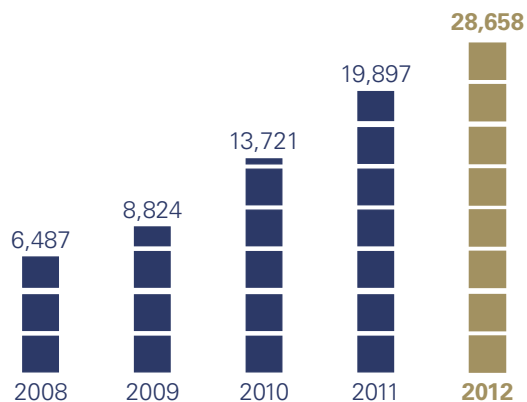
(人民幣：百萬元)	2012年	2011年	同比增長(%)
協議銷售額	31,119	27,005	15%
營業額	28,658	19,897	44%
毛利	7,699	6,258	23%
除所得稅前溢利	7,235	5,174	40%
年度溢利	3,987	2,621	52%
本公司擁有人應佔溢利	3,796	2,571	48%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.542	0.352	54%
— 攤薄	0.541	0.351	54%
每股股息(港幣：元)	0.23	0.15	53%
派息比率	29%	27%	2百分點
毛利率	27%	31%	-4百分點
淨利潤率	13%	13%	-
售出可售面積(平方米)	2,611,000	2,096,000	25%
交付可售面積(平方米)	2,055,000	1,481,000	39%

(人民幣：百萬元)	2012年	2011年	同比增長(%)
資產總值	128,305	110,285	16%
本公司擁有人應佔權益	38,260	35,268	8%
現金資源*	16,147	12,417	30%
流動比率	1.8	2.0	-10%
淨借貸比率*	42%	60%	-18百分點
土地儲備(平方米)	22,969,000	23,989,000	-4%

*： 包括受限制銀行存款

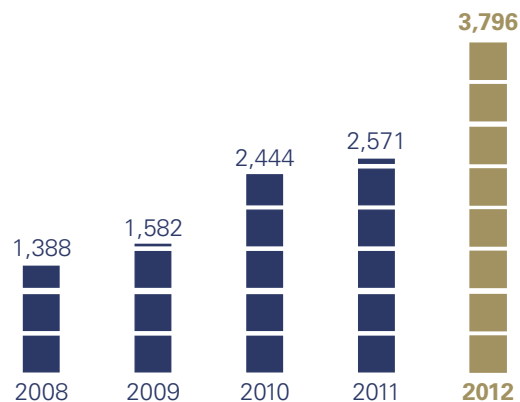
營業額

(人民幣百萬元)



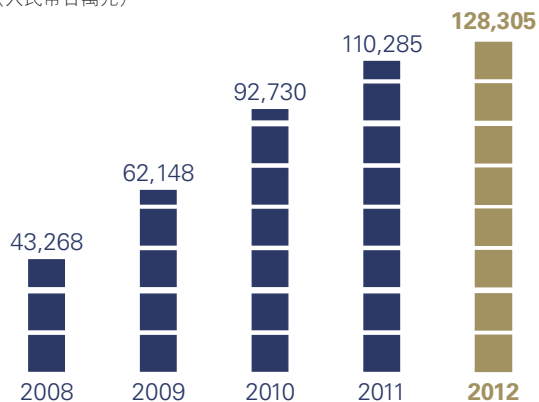
本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



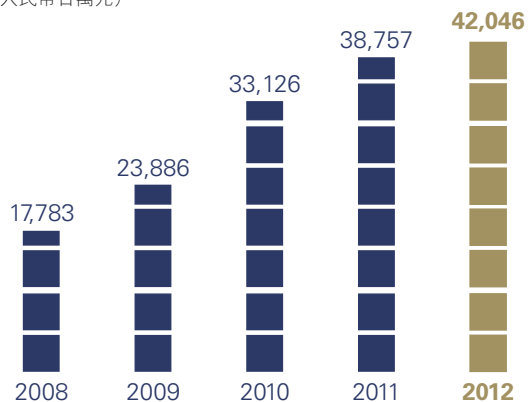
資產總值

(人民幣百萬元)



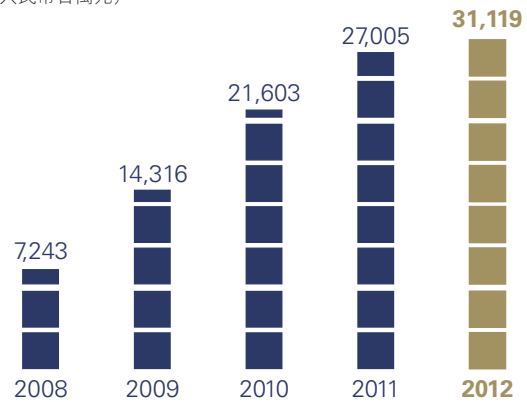
權益總值

(人民幣百萬元)



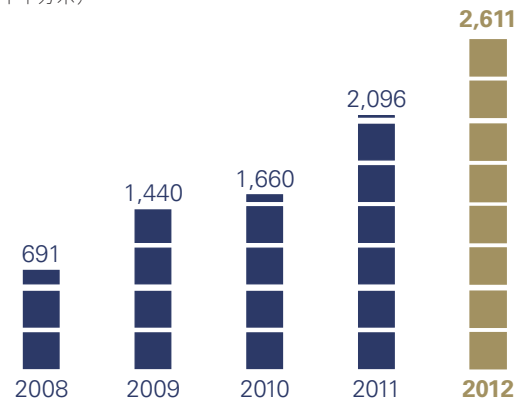
協議銷售額

(人民幣百萬元)



售出可售面積

(千平方米)



遠洋地產 大事記

2011

2012

1993-1995

- 1993年6月，中遠房地產開發公司成立。
- 1994年1月，對房地產開發進行初步探索，以對外投資和研究戰略為主。
- 1995年1月，代表中遠集團行使行業管理職能，管理中遠集團房地產企業投資開發項目。

1996-1998

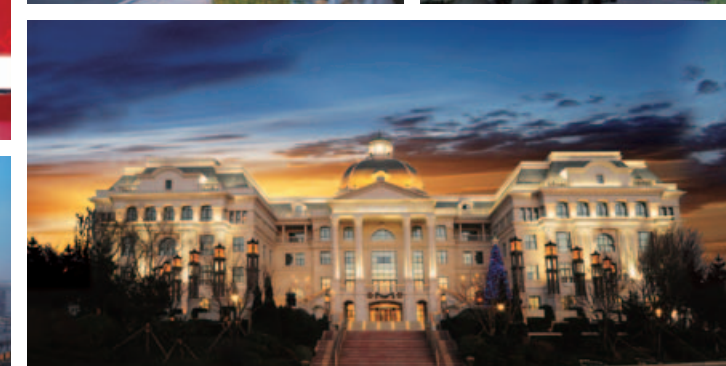
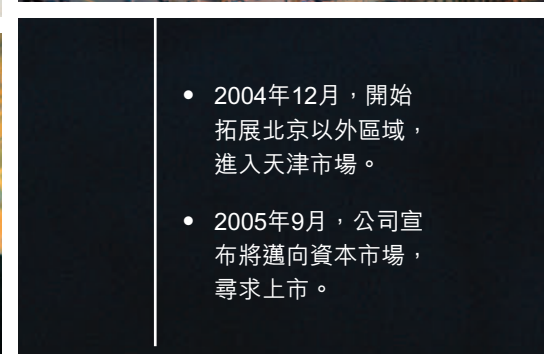
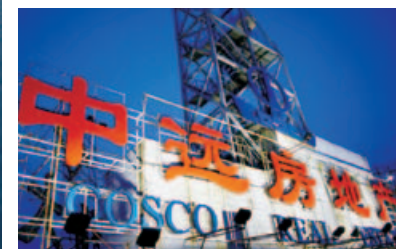
- 1996年2月，在履行集團行業管理職能時，開始直接面對市場進行房地產開發。
- 1997年9月，公司將業務重點轉向北京地區。
- 1998年7月，國家住房制度改革政策實施，公司加大商品房開發力度。

1999-2001

- 1999年2月，經建設部批准，遠洋地產取得房地產開發一級資質。
- 2000年4月，公司從管理型向經營型轉變，開始多個項目大規模並行開發。
- 2001年12月，中國中化集團公司入股，與中遠集團各佔50%股權。

2002-2003

- 2002年3月，公司“三步走”發展戰略開始實施。
- 2003年4月，公司引入新股東，改製成為中外合資企業。



- 2004年12月，開始拓展北京以外區域，進入天津市場。
- 2005年9月，公司宣布將邁向資本市場，尋求上市。

2004-2005

- 2006年1月，進入中山市場，挺進珠江三角洲。
- 2006年4月，進入大連市場，挺進東北經濟區。
- 2006年11月，成功引進國際知名財務投資者。

2006

- 2007年9月，遠洋地產控股有限公司在香港聯合交易所主板成功上市。
- 2007年10月，進入杭州市場，挺進長江三角洲。

2007



- 2008年3月，被納入香港恆生綜合指數及恆生香港中資企業指數成分股。
- 2009年12月，中國人壽保險股份有限公司入股遠洋地產。
- 2010年12月，南豐集團入股遠洋地產。

2008-2010

三步走戰略目標

2002年，遠洋地產即制訂了“三步走”的發展規劃的整體思路，以立足於北京、環渤海的房地產開發為目標的第一步發展戰略，到向全國市場進軍的第二步發展戰略，再到“開發+持有+房地產金融”的第三步發展戰略，三步足跡，一脈相承。

2011

- 2011年4月，遠洋地產發布首份企業社會責任報告，初步形成企業CSR體系。
- 2011年9月，遠洋地產與KKR在中國成立房地產投資平台，房地產金融業務取得突破性進展。

2012

- 1月6日，遠洋地產管理年會舉行，會議以“聚焦價值、修煉內功、超越平凡”為主題，正式確定年度發展思路為“嚴控成本、加快周轉、提升質量、挖掘潛能”。集團變更“三級管控”為“兩級管控”，撤銷北京區域事業部、東北區域事業部，在北京、大連兩地設置地區管理部，同時在19個城市設置多項目城市公司。公司拉開專業線條管控序幕。年內，公司針對計劃管理、營銷管理、工程管理、成本管理、設計管理、客服物業管理推出體系文件28項，工程標準化工藝6項，專業管控體系逐步建立，管理規範化效果明顯。
- 4月20日，遠洋地產決定，在集團總部框架下成立“遠洋養老地產業務發展中心”，並合資成立遠康安老投資管理有限公司，標誌著遠洋地產在養老地產領域的嘗試和探索，進入具體操作階段，將逐步發展成為遠洋地產未來的盈利增長點。9月20日，遠洋地產、太古地產共同打造的大型城市綜合體項目——北京頤堤港正式投入運營，購物中心簽約出租率達85%，商戶開業率超過60%；寫字樓吸引阿爾斯通、奔馳等世界500強的企業入駐，出租率超過86%。據透露，至2015年，遠洋地產每年都將有不低於20萬平方米規模的商業地產項目運營面市，將有包括自主品牌——遠洋未來廣場在內的8個購物中心相繼亮相。

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



“ 尊敬的各位股東：
本人欣然提呈遠洋地產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2012年12月31日止的全年業績。 ”

2012年全年業績及期末股息

截止到2012年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣286.58億元，毛利為人民幣76.99億元，較上年同期分別上漲44%及23%。本公司擁有人應佔溢利達到人民幣37.96億元，而每股盈利為人民幣0.542元。

參照2012年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2012年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.17元。

連同每股港幣0.06元的中期股息，2012年全年股息為每股港幣0.23元（2011年：港幣0.15元），派息比率為29%（2011年：27%）。

董事局同時建議向股東提供以認購新股代替現金的方式收取部分或全部2012年期末股息的選擇權，該計劃及2012年期末股息將需經由年度股東週年大會（「股東週年大會」）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，有關新股可在市場上掛牌交易。

策略回顧

2012年是本集團第三步發展戰略實施第三年，按照年初確定的「嚴控成本，加快周轉，區域深耕，創新業務」年度發展思路，本集團實現了銷售額、營業收入與淨利潤的持續增長，全面超額完成了經營業績目標。2012年，本集團實現協議銷售額人民幣311.19億元，同比增長15%，提前兩個月達成目標。

嚴控成本舉措得力，實現盈利增長

本集團通過更為嚴格、細化之項目全週期營造成本目標審核機制，有效實現營造成本得以壓縮、優化。同時，本集團亦進一步推進戰略採購、區域集採，並基於成本、供應商、工藝標準



等資料庫建設，成本管控不斷趨於精細化，系統化。本集團嚴控成本意識深入人心，措施到位，實現銷售推廣與管理費用佔營業收入比重同比均下降1個百分點。在堅持財務穩健原則下，我們亦抓住時機優化債務結構，將有息負債規模降至人民幣324億元，同比下降3.6%。2012年本集團淨利潤達人民幣37.96億元，同比增長48%。

多方舉措加快周轉，運營效率提升

2012年初本集團將之前的「集團—區域—城市及項目」調整為「集團—城市及項目」兩級組織架構，按產品線、業務線方向，重點打造城市公司。組織架構調整實現了人員精簡、匯報層級減少與反應速度加快，公司的整體運營效率明顯提高。2012年本集團實現營業收入人民幣286.58億元，同比增長接近44%，而人員總數未增反減；總資產周轉率提升至24%，同比增長4個百分點。

全國佈局戰略見效，市場地位穩固

為本集團貢獻協議銷售額的城市從2010年的9個增加到2012年的18個，翻了一番。同時，2012年本集團物業開發結轉收入達到人民幣260.53億元，同比增加了48%，分別來自10個城市。按照審慎原則，本集團年內僅在已進入大連、撫順、深圳三座城市共獲取三幅地塊。

逐步探索業務多元化，回報提高可期

經過數年努力，商業地產業務進入收穫期。截止到2012年末，本集團已形成持有投資物業可租用面積約48.8萬平方米、在建



面積超過100萬平方米，租金收入進一步提高到人民幣4.14億元（2011年：人民幣3.4億元），同比增長22%。本集團與太古地產共同打造的「頤堤港」（北京）已經全部投入運營，購物中心、寫字樓部分簽約出租率均超過80%。同時，本集團首個自主投資開發的購物中心「遠洋未來廣場」（北京）也已於2013年1月投入運營。此外，本集團房地產金融管理資產規模也已超過人民幣20億元，已成為集團利潤貢獻的新來源；養老地產業務邁出實質步伐，首個項目在北京即將竣工。

市場回顧

中國房地產行業經歷了十餘年高速增長之後，已進入一個相對成熟的新階段。新階段有三個特徵，一是增速放緩而總量保持

遠洋·鑽石灣

總樓面面積：2,510,000平方米
可售總樓面面積：1,629,000平方米
本集團應佔權益：90%
用途：住宅及商舖

高位。2012年全國商品房銷售面積11.13億平方米，同比僅增加1.8%，增速已連續三年下降（2010年10.1%，2011年4.9%）。增速放緩背後，固然與政府「有形之手」相關，更為重要的是中國經濟增速亦趨緩，同時勞動年齡人口佔比也進入下降通道，城鎮化在邁過50%之後，加速度已然下降。不過，樂觀一面照舊存在，商品房需求總量巨大不容置疑——中國經濟增速未來依然能保持在7至8%左右，適齡購房人群仍然在高位，未來十年城鎮化率還將保持每年增加1%的速度。

二是冷熱不均，不同城市、企業、產品的分化現象進一步加劇，市場集中度持續提升。雖然全國各類城市成交量均有所增長，一線、二線、三線城市同比分別增長41%、31%、22%（資料來源：CREIS），差別顯現。不難理解，過去幾年一線及部分熱點二線城市「限購限貸」政策執行最為嚴格，積壓的需求也相對更多。在一季度市場探底之後，購房者預期隨之轉變、踴躍出手，促成回暖局面。相對而言，

三四線城市在過去一年中成交量增速不大，因之前受調控影響小，不存在反彈誘因，但整體市場容量仍超越2009年高點。行業集中度進一步提升，全國協議銷售額排名前20企業市場份額約上升2%至18%左右，強者恒強的趨勢得以延續。2012年全年寫字樓銷售面積增速仍高於住宅銷售面積，隨著國內企業的進一步發展，對高品質寫字樓需求十分旺盛，尤其是在一線及二線發達城市。

主席報告

三是謀求業務多元化成為行業共識，不少地產企業均積極開拓物業投資領域。過去幾年中，我們看到包括領先企業在內的不少傳統住宅開發企業紛紛提出在商業地產領域的宏大發展計劃。也因此，我們看到了另一輪「商業地產熱」，不少發達二線三線城市均計劃開建大規模的寫字樓、購物中心、城市綜合體及高級酒店等商業物業。商業地產與住宅開發，可以說兩個完全不同的領域，挑戰之大、風險之高不可同日而語，對企業綜合運營實力、系統整合能力的要求更高，非一日可就。我們認為，應採用更加謹慎的態度對待商業地產，在全面發力之前至少需要經過五年甚至更長時間的準備時間，而非一擁而上。要做好商業地產，從投融資、取地、定位到規劃設計、招商、建設、運營等各個環節，都要做好功課，環環相扣，用「一著不慎滿盤皆輸」來形容並不為過。

未來市場展望

我們認為2013年中國房地產市場將保持平穩增長態勢，市場分化進一步加劇。具體市場的變化關鍵看價格的漲幅是否合理，如超出政府、購房者心理預期，則將面臨下行壓力。由於調控政策本身已經十分嚴格，細化執行應是2013年調控主基調。同時，市場反映也表明政府現行調控之「差別化」舉措十分有效，預計這一思路將進一步延續、深化，自住性需求仍將繼續得到支持。

具體而言，一線城市因為供應稀缺，而人口基數均達千萬級、年均新增人口數達數十萬級，需求仍十分旺盛，存在一定的價格上漲壓力。不過，因為房價相對於普通居民收入水準而言已經在高位，加之2011年之前積壓的剛性需求在2012年2季度以來經歷了一個持續釋放歷程，同時也是政府調控重點關注對象，不太可能出現暴漲。二線城市相對於一線城市而言，城鎮

化率仍較低，人口基數大且密度低，後發優勢明顯，將成為全國經濟和房地產市場的新增長極。由於二線城市房地產市場整體供求關係較為平衡，未來需求將平穩釋放，價格也將平穩上升。三四線城市普遍存在供應過量的風險，不過位於大城市輻射範圍內的地區則相對較好。雖然外部環境仍存在諸多不確定性，本集團依然十分看好沿海沿江、經濟發達的中心城市及其周邊地區，根本原因在於這些地區經濟實力更強、新增城鎮人口更多、發展後勁更足。

在經濟下行壓力之下，中國政府已經形成較為明確的下一輪經濟增長促進政策，那就是推進「新型城鎮化」國家戰略，並配套實施居民收入倍增、國內貿易促進與消費擴大等計劃。在此宏觀經濟背景之下，一線城市及發達二三線城市中核心、地段優越的商業地產將繼續為市場所看好。只不過，任何一個商業地產項目是否有前景，除了要考量地段、考量政府，更要考量開發商。除了應當具備商業地產項目營造、運營能力之外，開發商尤其需要具備相當的融資能力、渠道，解決項目所需大量資本。

公司策略

本集團已成立20周年，我們既為已取得的成績感到自豪，更需清零、不斷開拓。2013年本集團將以提升盈利能力為經營宗旨，繼續走有效益、有品質之可持續發展道路。

第一，提高效率。我們將在產品與服務品質進一步提升的基礎上，執行調價策略，提高利潤。同時，我們將繼續嚴格控制銷售推廣與管理費用，提高資金效率、優化債務結構，並保持財務穩健。此外，本集團亦將進一步完善成本管控體系，推行成本管理策劃，繼續推行戰略採購與區域集採，切實發揮規模效益。

第二，提升品質。首先，我們將完成剛性需求、豪宅、低密度等三大系列產品線打造，為聚焦客戶需求、提升運營效率、兌現規模效益、實現業績增長打下基礎。其次，本集團將進一步推廣產品營造規範化、標準化管理動作的培訓、實施與考核，繼續執行工程管理策劃之總經理審批制度，確保產品營造能力的持續提升。最後，在物業管理與客戶服務方面，本集團將增加協力廠商客戶滿意度調研頻次，並引入節點評估，讓滿意度調查切實轉化為管理工具。

第三，強化可持續發展格局。一是業務結構平衡，本集團預計將新增加約20至30萬平米持有物業投入運營，包括北京未來廣場商業部份、天津未來廣場商業部份、北京遠洋國際中心II期寫字樓與商業部份，與太古地產合作的另一個項目成都大慈寺項目商業部份。此外，我們已與美國著名養老業務運營商Emeritus達成戰略合作，位於北京亦莊的首個養老地產業務將投入運營。二是土地拓展到位，我們將繼續按照審慎原則、區域深耕方向，適時把握良機，保持滿足未來三至五年發展所需之合理土地儲備規模。三是團隊持續成長，我們將通過分別針對校招、社招新員工及具備晉升潛質的現有員工的探海者、啟航及船長等培訓體系，為員工發展、團隊建設提供有力支援。四是管理平臺優化，綜合管理信息系統項目將在年內全面上線、試運行，勢必為進一步降低管理成本、提高管控效能發揮作用。

企業管治

本集團以合規治理為本，以最佳管治標準為目標，積極關注最新企業管治發展情況，致力於不斷提高公司治理水準。經歷過2010年的股權調整，中國人壽、南豐集團分別成為本集團第一、第二大股東，本集團股權架構在過去兩年及未來都將繼續保持多元平衡之優勢及十分穩固之態勢。

中國人壽作為全球市值最大的壽險公司，在國內業務網路廣泛，投資領域經驗豐富；南豐集團是香港著名開發商之一，在高端住宅與商業地產領域亦享有盛譽。兩大股東實力超群，並在過去兩年多時間裡適時為管理層提供專業客觀之建議，為本集團未來業務增長提供著堅實後盾。

此外，本集團董事局維持一貫平衡的管治架構，下設的四個董事委員會有效提高了董事局運作效率和決策水準，亦促成了分層次制度體系的構建。現有的十名董事分別為財務、法律、房地產等各領域專家，在財務管理、風險管控及投資決策等方面均積極發揮各自專長，其中四名獨立非執行董事為集團的業務發展提供著專業的獨立監察和指導。未來本集團的治理水準仍將一以貫之的維持高水準並不斷提升。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團能在過去一年取得的良好業績及達成本集團的目標，離不開他們的鼎力支持！

李明
主席

香港，2013年3月12日

企業社會責任報告

關於企業社會責任管理

2012年遠洋地產繼續將責任履行納入到更多主業中，實現業務可持續發展的同時，滿足價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、社區、環境)以及社會的可持續發展。公益行動繼續堅持教育及環保兩大方向，通過內部推進及外部合作，使社會責任履行體系更加科學、可持續。

嚴控成本，體現管理價值

在2012年1月7日，遠洋價值年正式啟動，這是遠洋地產連續五年以「管理主題年」的形式聚焦公司核心工作，推進發展戰略實施、促進企業管理變革、加強品牌建設與傳播，並實現企業文化傳導和員工職業化素質的塑造。以「價值夥伴」為主題為投資者創造投資回報價值，為客戶創造產品及服務價值，為員工創造職業成長價值。通過內外部深入傳播，加強政府、媒體、投資者、消費者、供應商等對遠洋地產的戰略發展的深刻認知及價值導向。

“ 企業社會責任觀：
遠洋地產以“可靠的伙伴”
為核心定位，努力完善經營
管理，提升企業價值，履行
社會責任；

以“共同成長，相伴一生”
的態度承諾給利益相關方
創造美好生活，實現經濟、
社會、環境利益的協同
發展。 ”





每月的「遠洋綠色辦公日」活動，通過活躍的號召形式、引導員工在日常工作中節約能源，降低辦公成本，從而減少公司支出。

品質之旅，塑造產品價值

遠洋地產「品質之旅」媒體行活動以「心品質，新價值」為主題，帶領業內專家及媒體人士深入遠洋各地項目「腹地」，展開項目品鑒和專業座談。借此回顧和總結遠洋成立二十年來，在夯實產品品質方面的實踐經驗，同時接受來自各專家及媒體人士的有益指導。此活動自北京起程，行至海口、三亞、大連、黃山、上海，最終返回北京完成圓

滿之旅，所達城市的產品及服務品質均得到專家們的一致好評，全面展示了遠洋產品力及價值所在，完美詮釋了遠洋的集團化發展模式。

CEM 導入，增加客戶價值體驗

遠洋地產除了關注產品的同時，更將目光投入到服務領域中，給客戶更多的滿意和驚喜。2012年，遠洋·LA VIE 項目成功地引入客戶體驗理念和客戶體驗管理工具的工作思路，通過系統梳理及提升客戶接觸點產品的服務標準，從而加深客戶對產品的滿意度及誠信度。

綠色示範，環保設計價值

2012年，「老社區，新綠色」環保公益行動重點關注了「太陽能合理利用」主題，開發的「光能四合院」綜合改造示範項目於2012年11月正式竣工。此項目以特殊建築「四合院」為載體，繼低碳、節水後，重點展示推廣家庭節能系統，在保證居民正常生活的基礎上，顯著改善室內照明效果，並有效減少用電。本次「光能四合院」項目主要包括光導照明、太陽能發電、LED燈及地送風空調四個部分。

持續關注弱勢教育，實現可持續社會價值

「可持續發展助學計畫」正式更名為「小夥伴助學計畫」，更加深入對邊遠地區及貧困地區的師生以及其他需要幫助的特殊社會群體進行助學資助，通過其開展的「遠洋之帆助學金」、「遠洋之帆獎學金」、「遠洋之帆關愛基金」、特別行動及網路助學平臺等四個項目，將關愛和幫助覆蓋至7個省份（直轄市）近50所學校。首例「關愛基金」的實施，使血友病失學患童白崇匯同學重返校園，贏得業界的一致好評。



現自身社會價值的同時，帶領客戶為貧困學生完成微小夢想，實現更多公眾個人價值。並支持當地宗教發展。

9月，在全國一年一度的教師節期間，在海南三亞通過遠洋之帆公益基金會啟動的「長期教育支持項目」，（專屬「小夥伴助學計畫」），為海南當地教育提供更多支持。

志願者活動貴州行

「遠洋之帆志願者活動貴州行」是遠洋之帆公益基金會長期開展的一項志願者活動。從2008年至今，基金會已經組織多批員工志願者和社會志願者，分赴新疆、青海、四川及雲南等地開展助學活動。

遠洋地產「探海者」大學生社會實踐獎在教育部和團中央的指導下，已連續舉行四屆，在資助全國優秀在校大學生參與社會實踐的過程中，注重培養大學生對社會公益的參與及貢獻。本屆實踐獎共評出135個優秀實踐項目，在將遠洋自己可以實踐的優秀專案遴選出後更將優秀專案報告推薦給相關政府機構進行參考。



聚焦社會熱點，彰顯多元化社會價值

養老地產是符合目前國家房地產開發形勢的新興產業，遠洋地產認真履行企業公民的社會責任，聯手多家專業機構已於上半年正式啟動養老地產研究工作，共同搭建養老物業服務鏈條的產學研一體化平臺。

支持地方，履行責任價值

2012年，在湖北武漢開展的「穿越青海藏區慈善探險之旅」為青海省玉樹州囊謙縣著曉鄉中心寄宿小學帶去太陽能設備，實



更多詳細內容，請參見《可靠創造價值——遠洋地產企業社會責任報告2012》。



管理層 討論及分析

管理層討論及分析

財務回顧

2012年，遠洋地產全面實施全國性戰略佈局，同時按售出的商品房應佔樓面面積計算，維持作為北京及環渤海地區領先的房地產開發商之一，另外在其他業務地區亦取得領先地位，包括黃山和中山。本集團2012年的營業額約人民幣286.58億元，較2011年上升了44%約人民幣87.61億元(2011年：人民幣

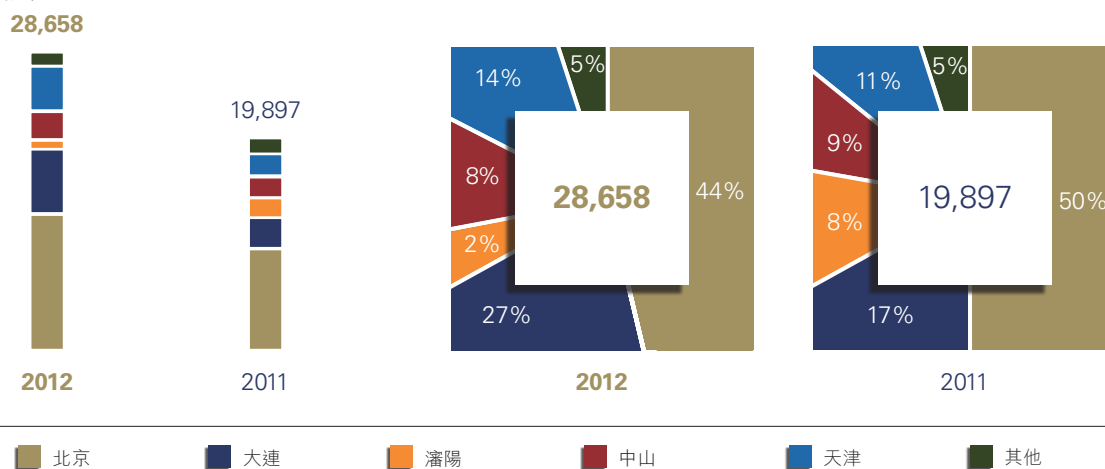
198.97億元)。本公司擁有人應佔溢利為人民幣37.96億元(2011年：人民幣25.71億元)，較2011年大幅增加了48%。每股基本溢利約為人民幣0.542元(2011年：人民幣0.352元)。協議銷售額達到新高人民幣311.19億元(2011年：人民幣270.05億元)，售出總面積同時亦創新高，約達2,611,000平方米(2011年：2,096,000平方米)。

2012年和2011年按主要業務板塊的營業額明細如下：

(人民幣百萬元)	2012年	2011年	同比增長(%)
物業開發	26,053	17,618	48%
物業投資	414	340	22%
物業管理	453	377	20%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	1,738	1,562	11%
總計	28,658	19,897	44%

各地區的營業額比例：

(人民幣百萬元)





營業額

本集團2012年營業額較2011年的人民幣198.97億元增長44%達到人民幣286.58億元。物業開發業務仍然保持著最大的貢獻，其營業額約佔91%的總營業額。就地理位置而言，北京作為本集團的總部，仍是貢獻本集團營業額最大的區域，2012年貢獻了本集團營業額約44%（2011年：50%），達到人民幣125.12億元（2011年：人民幣98.55億元）。2012年北京地區貢獻的營業額增加但所佔百分比減少，主要是由於在北京以外地區的營業額和交付的樓面面積雙雙增加所致。大連、瀋陽、天津和中山貢獻的營業額顯著增加64%至人民幣147.75億元。這意味著本集團將營業額貢獻分散到不同城市的全國性戰略，以減輕因單一市場波動所帶來的風險。儘管北京仍將會繼續貢獻最大部分的營業額，但在本集團已分散土地儲備組合的戰略下，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

遠洋 • LA VIE

總樓面面積：304,000平方米
可售總樓面面積：301,000平方米
本集團應佔權益：85.72%
用途：住宅及別墅

銷售成本

在2012年，物業開發成本仍然是銷售成本中的最主要部份，佔本集團同期銷售成本總值約88%。

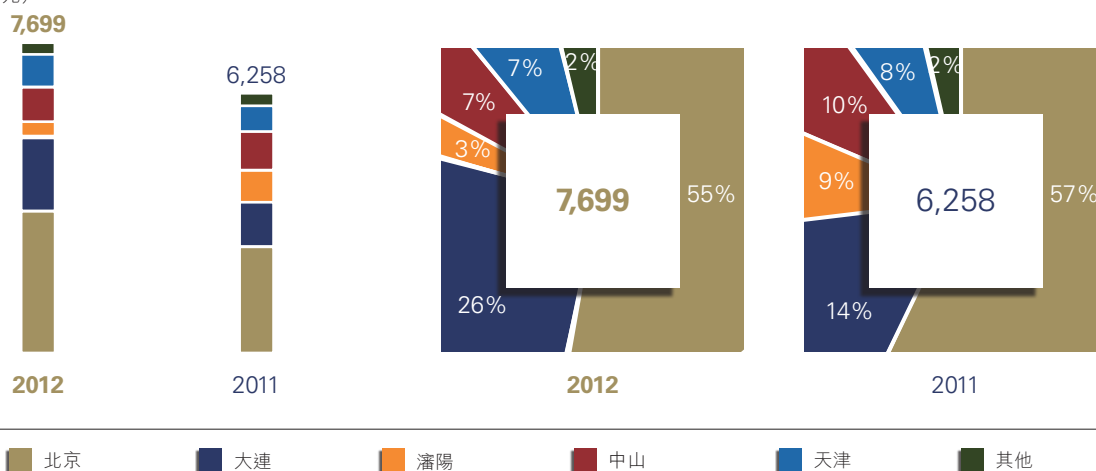
不包括車位，2012年物業開發業務的平均土地成本稍從2011年每平方米約人民幣2,600元降低至每平方米約人民幣2,400元。平均土地成本繼續相對穩定，主要由於全國性的佈局增加了來自二、三線城市的貢獻。由於2012年交付更多中高端住宅項目樓面面積，導致材料成本和其他相關成本上漲，因此物業開發業務的每平方米平均建築成本（不包括車位）約為人民幣5,700元，較2011年約人民幣4,500元有所增加。

管理層討論及分析

毛利

各地區佔毛利總額的比例：

(人民幣百萬元)



毛利由2011年人民幣62.58億元增加23%至2012年人民幣76.99億元。毛利率減至約27% (2011年：31%)。交付樓面面積的平均售價輕微增至每平方米人民幣12,700元(包括車位)，較2011年每平方米人民幣11,900元為高，建築成本及材料成本(勞工成本)於2012年上漲，抵銷了價格水平整體增加。

其他收入及虧損

2012年，其他收入較2011年的人民幣2.25億元降低7%至人民幣2.09億元。這主要是由於整體利息收入減少所致。本集團於2012年錄得其他虧損(淨額)人民幣1.26億元(2011年：其他收益(淨值)人民幣1.28億元)。其他虧損(淨額)主要包含可供出售金融資產減值和商譽減值。

投資物業重估

於2012年度，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及少數股東權益前)約為人民幣15.35億元(2011年：人民幣5.13億元)。

營運費用

2012年，銷售和市場推廣費用上升至人民幣9.63億元(2011年：人民幣7.76億元)。有關費用增加主要由於協議銷售總額的增加以及在2012年加大銷售及宣傳力度所致，藉此推廣我們的在售項目給潛在買家。然而銷售及市場推廣費用佔2012年協議銷售總額僅約3%(2011年：3%)。

2012年，行政費用增加至人民幣8.53億元(2011年：人民幣8.20億元)。行政費用增加是由於年內我們的營業額有所增長並覆蓋更多的城市。隨著實施綜合管理信息系統和其他效率促進措施，本集團得以控制整體行政費用僅佔本年總營業額的大約3%(2011年：4%)。我們將會繼續實施有效的成本控制措施，務求將有關成本維持於相對較低的水準。

財務費用

截至2012年12月31日，負債總額約為人民幣323.93億元(2011年：人民幣335.87億元)。我們大部分資金已有效地投放於各個項目，因此我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣6.25億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2011年

為人民幣4.19億元。由於中國負債成本普遍上升，加權平均利率於2012年增至7.72% (2011年：6.67%)，而已付及應計的總利息開支為人民幣29.46億元(2011年：人民幣22.40億元)。

稅項

於2012年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加20%至人民幣17.29億元(2011年：人民幣14.46億元)，而有效稅率是30% (2011年：36%)。此外，隨著毛利增加，土地增值稅於2012年亦升至人民幣15.19億元(2011年：人民幣11.08億元)。

本公司擁有人應佔溢利

於2012年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣37.96億元，較2011年的人民幣25.71億元上升48%，平均股本收益率(不包括可換股證券及股本證券)約為13% (2011年：10%)。管理

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2012年 12月31日	於2011年 12月31日	同比增長(%)
一年內到期	11,520	14,482	-20%
一至兩年內到期	7,460	6,779	10%
兩年至五年內到期	11,263	10,001	13%
五年以上到期	2,150	2,325	-8%
總計	32,393	33,587	-4%

層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

財務資源及流動資金

2012年6月，本集團憑藉投資者的大力支持，成功將先前的銀團貸款再融資，規模達6.00億美元。年內，於金融市場及全球經濟環境變幻不定，影響各地流動資金狀況及信貸政策之際，本集團進一步理順融資結構。我們的負債總額由人民幣335.87億元下降至2012年底的人民幣323.93億元。

於2012年12月31日，本集團的現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計達人民幣161.47億元，而流動比率為1.8倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣329.73億元，確保本集團財務穩健。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

管理層討論及分析

本集團根據負債總額減去現金資源再除以權益總額減非控制性權益計算。本集團之淨借貸比率由60%下降至2012年12月31日之42%，主要是由於現金及現金等價物增至人民幣161.47億元(2011年：人民幣124.17億元)。然而，我們預計在2013年，淨借貸比率仍會維持平穩，並將按董事局的要求控制在80%以下，以維持本集團整體財務安全。

財務擔保及資產抵押

於2012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38.37億元(2011年：人民幣31.59億元)。

今年，本集團以部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣71.85億元(2011年：人民幣8.79億元)及長期銀行貸款人民幣118.69億元(2011年：人民幣120.18億元)。於2012年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約35%(2011年：27%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2012年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣303.05億元(2011年：人民幣331.42億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2012年12月31日，上述擔保總金額為人民幣38.37億元(2011年：人民幣31.59億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2012年物業開發業務的營業額增長48%，達到人民幣260.53億元(2011年：人民幣176.18億元)。交付可售樓面面積由2011年約1,481,000平方米增加39%

至2012年約2,055,000平方米。不包括車位銷售，2012年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣13,000元(2011年：每平方米人民幣12,500元)。

2012年各項目交付可售樓面面積及相關明細如下：

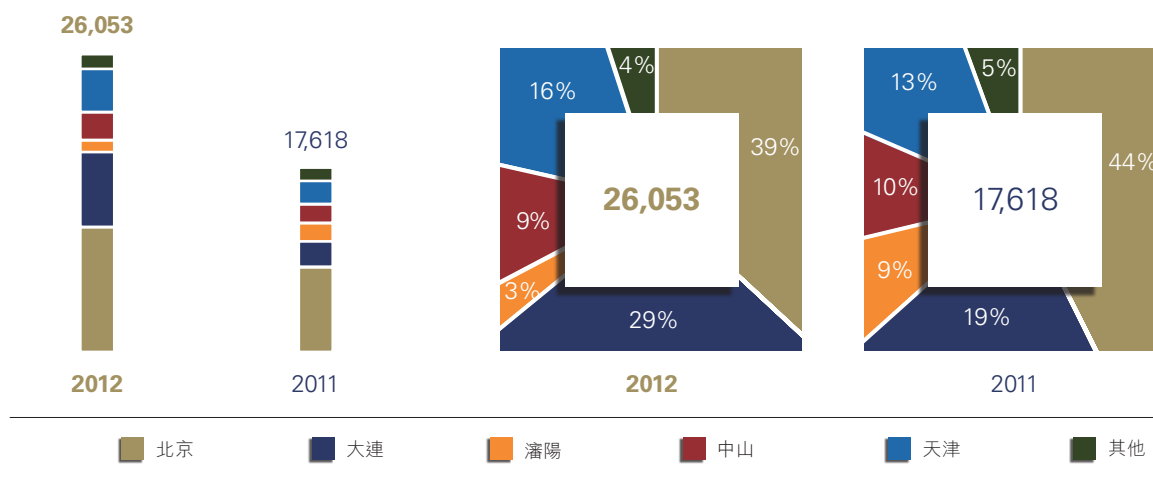
城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	2,914	82,430	35,400	100%
	遠洋公館	5	253	19,800	100%
	遠洋•LA VIE	1,730	26,736	64,700	85.72%
	遠洋山水	11	675	16,300	100%
	遠洋•沁山水	121	5,409	22,400	100%
	遠洋•傲北	838	40,260	20,800	100%
	遠洋•東方公館	1,821	121,085	15,000	100%
	遠洋一方	2,012	108,779	18,500	100%
	遠洋•新悅	502	27,576	18,200	100%
長春	遠洋•戛納小鎮	559	89,431	6,300	51%
大連	香頰花城	1	227	4,400	100%
	遠洋假日養生莊園	657	74,424	8,800	100%
	遠洋廣場	3,148	244,708	12,900	69.53%
	遠洋風景	18	1,121	16,100	100%
	遠洋自然	264	22,293	11,800	100%
	遠洋時代城	838	113,112	7,400	100%
	紅星海世界觀	2,522	200,662	12,600	100%
黃山	遠洋桃花島	133	17,120	7,800	100%
秦皇島	灣海1號	7	1,108	6,300	100%
三亞	遠洋公館	264	13,319	19,800	70%
瀋陽	遠洋天地	605	68,262	8,900	100%
天津	遠洋城	2,294	266,132	8,600	100%
	遠洋新幹線	279	30,881	9,000	97.05%
	遠洋•萬和城	630	50,714	12,400	100%
	海河天地	5	194	25,800	96.99%
	遠洋風景	912	89,865	10,100	100%

管理層討論及分析

城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
武漢	遠洋莊園	275	29,193	9,400	55%
	遠洋·世界	83	16,230	5,100	55%
中山	遠洋城	2,180	234,174	9,300	100%
小計		25,628	1,976,373	13,000	
車位(各項目)		425	78,864	5,400	
總計		26,053	2,055,237	12,700	

2012年和2011年，本集團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)

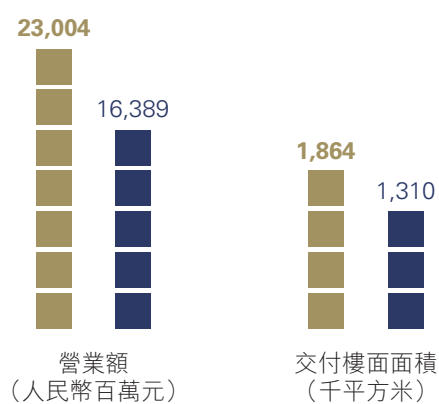


從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業(包括別墅)，佔2012年本集團物業開發總營業額的88%(2011年：93%)。住宅物業(包括豪宅)於2012年的平均入帳銷售價格約為每平方米人民幣

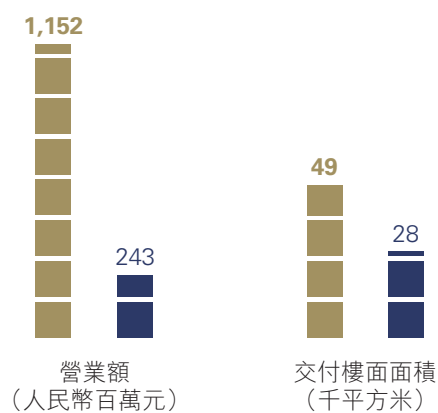
12,300元(2011年：每平方米人民幣12,500元)，而交付總可售樓面面積則增加42%，由2011年約1,310,000平方米增加至2012年約1,864,000平方米。

2012年和2011年來自各類型物業開發業務的營業額明細如下：

住宅及別墅



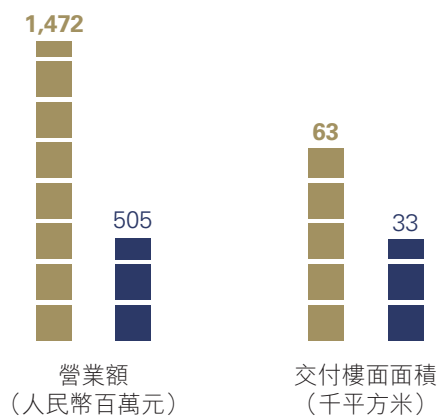
寫字樓



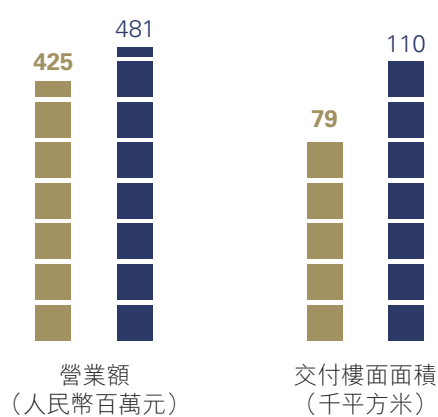
■ 2012 ■ 2011

■ 2012 ■ 2011

商舖



車位



■ 2012 ■ 2011

■ 2012 ■ 2011

管理層討論及分析

2) 協議銷售

2012年，本集團協議銷售額達到新高的人民幣311.19億元，較2011年人民幣270.05億元增長15%。包括車位在內售出的總樓面面積增加25%至約2,611,000平方米(2011年：2,096,000平方米)。2012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11,900元(2011年：人民幣12,900元)，如剔除車位銷售，2012年

每平方米平均銷售價格為人民幣12,100元(2011年：人民幣13,400元)。平均售價輕微下挫主要由於熱點城市以外的其他二線城市貢獻上升。可供2013年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣348.75億元，較2011年底人民幣298.09億元增長17%，將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2012年來自各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和公館	2,074	40,855	50,800	100%
	遠洋•萬和城	95	2,032	46,800	100%
	遠洋•LA VIE	2,805	51,554	54,400	85.72%
	遠洋•沁山水	84	4,121	20,400	100%
	遠洋•傲北	857	44,894	19,100	100%
	遠洋•東方公館	1,215	84,370	14,400	100%
	遠洋•天著	1,030	36,104	28,500	100%
	遠洋一方	382	17,858	21,400	100%
長春	遠洋•戛納小鎮	662	95,345	6,900	51%
重慶	遠洋高爾夫國際社區	310	42,207	7,300	87.25%
大連	遠洋•鑽石灣	2,400	164,675	14,600	90%
	遠洋假日養生莊園	333	36,866	9,000	100%
	遠洋廣場	805	69,944	11,500	69.53%
	遠洋自然	36	2,000	18,000	100%
	遠洋時代城	898	135,231	6,600	100%
	紅星海世界觀	2,250	229,915	9,800	100%
撫順	遠洋城	521	113,833	4,600	65%
海口	遠洋華墅	75	5,060	14,800	70%
杭州	大運河商務區項目	744	23,358	31,900	51%
	遠洋•大河宸章	788	28,551	27,600	70%
	遠洋心裡	532	32,014	16,600	100%
黃山	遠洋桃花島	124	13,706	9,000	100%

城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
青島	遠洋風景	525	27,802	18,900	100%
	遠洋自然	790	59,117	13,400	100%
秦皇島	遠洋·海世紀	967	128,530	7,500	100%
三亞	遠洋公館	138	8,013	17,200	70%
上海	遠洋·博堡	44	1,101	40,000	100%
	遠洋·香奈印象	722	42,188	17,100	100%
	遠洋7號	805	50,258	16,000	100%
瀋陽	遠洋天地	1,005	120,682	8,300	100%
	遠洋公館	361	44,230	8,200	92.5%
天津	遠洋城	1,350	166,610	8,100	100%
	遠洋新幹線	222	25,964	8,600	97.05%
	遠洋·萬和城	462	39,512	11,700	100%
	遠洋國際中心	121	8,215	14,700	96.99%
	遠洋風景	561	53,140	10,600	100%
武漢	遠洋莊園	236	22,108	10,700	55%
	遠洋·世界	63	12,488	5,000	55%
鎮江	遠洋·香奈河畔	373	62,744	5,900	55%
中山	遠洋城	2,070	245,450	8,400	100%
	遠洋啟宸	818	148,057	5,500	40%
小計		30,653	2,540,702	12,100	
車位(各項目)		466	70,584	6,600	
總計		31,119	2,611,286	11,900	

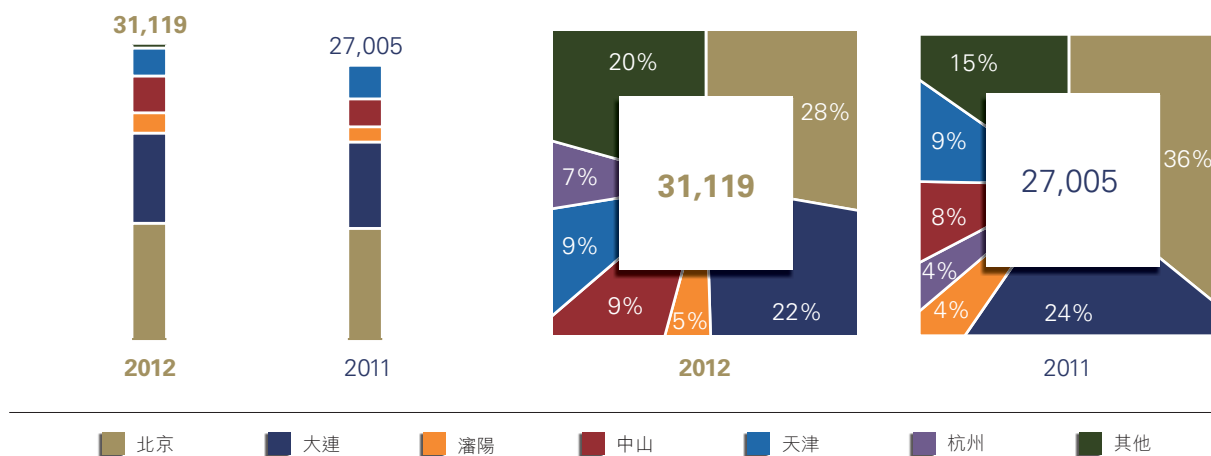
2012年，可售項目合共為41個(2011年：41個)，當中22個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額(不計及車位)約65%(2011年：79%)。2012年內，北京對協議銷

售額貢獻仍為最大，佔總額的28%(2011年：36%)。在北京的銷售保持最大份額之餘，我們可以預見未來幾年在中國二線城市的協議銷售貢獻會持續上升。

管理層討論及分析

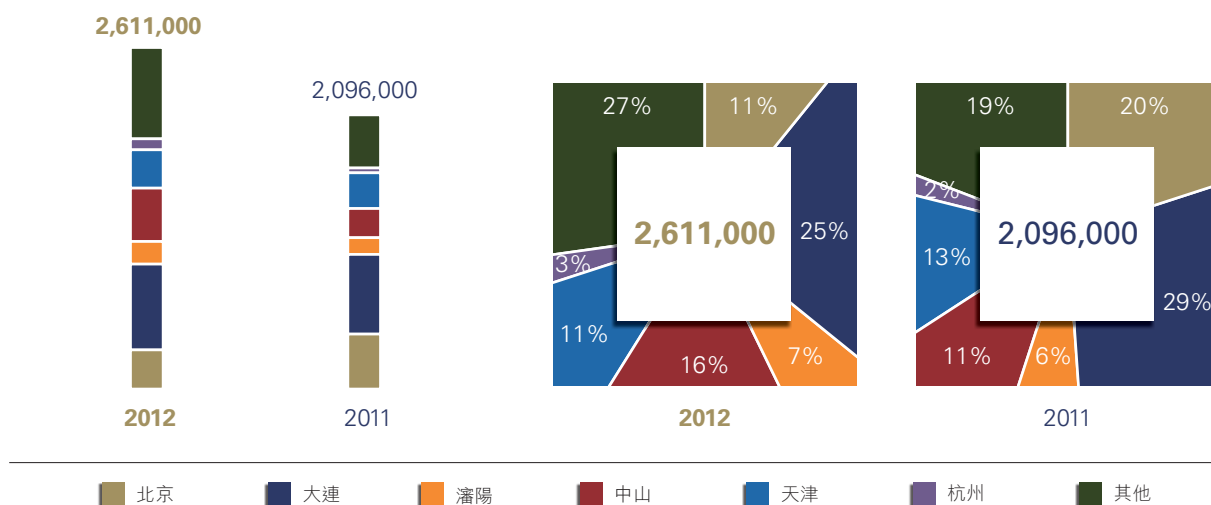
2012年和2011年各地區協議銷售額明細如下：

(人民幣百萬元)



2012年和2011年來自各地區售出可售樓面面積明細如下：

(平方米)

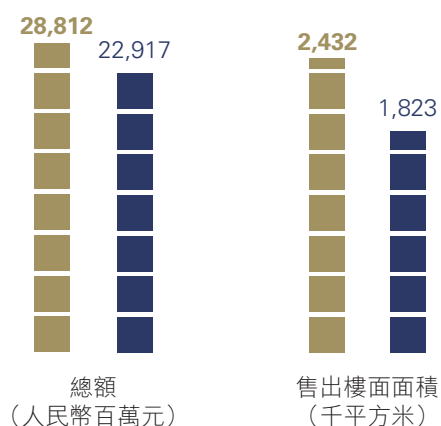


從物業類型來看，2012年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的93%(2011年：85%)。此外，2012年住宅物業(包括豪宅)的每平方米平均銷

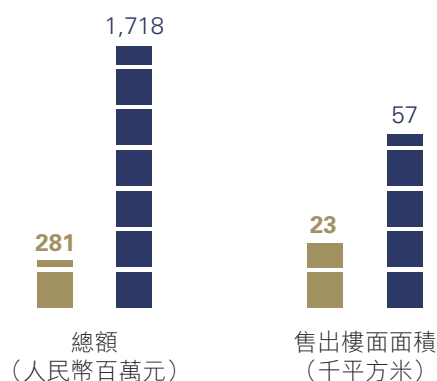
售價格約為人民幣11,800元(2011年：每平方米約人民幣13,100元)，而住宅物業售出總樓面面積亦從2011年約1,823,000平方米增加了33%，至2012年約2,432,000平方米。

2012年和2011年來自各主要物業類型協議銷售額如下：

住宅及別墅



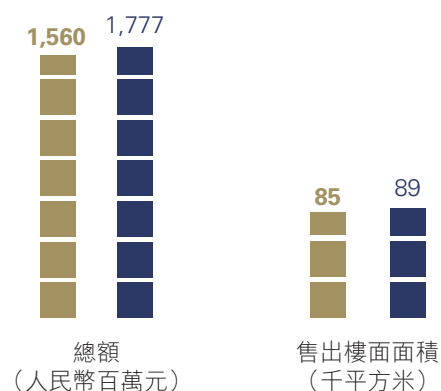
寫字樓



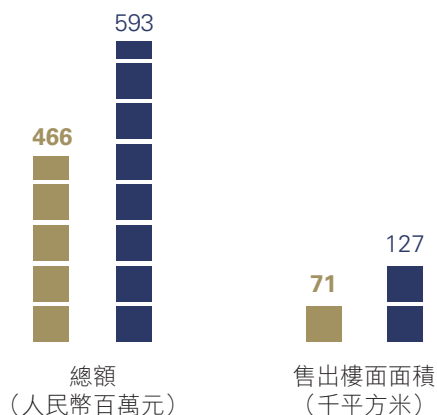
■ 2012 ■ 2011

■ 2012 ■ 2011

商舖



車位



■ 2012 ■ 2011

■ 2012 ■ 2011

管理層討論及分析

3) 項目施工進度及發展中項目

2012年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,826,000平方米和2,362,000平方米，較2011年

分別增加了51%和46%。同時，本集團計劃將於2013年維持我們的施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足我們的發展需要。

城市	項目	2012年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2013年 竣工樓面面積 (平方米)
北京	遠洋•萬和公館	–	21,000
	遠洋•萬和城	91,000	–
	遠洋•LA VIE	39,000	100,000
	遠洋•沁山水	–	29,000
	遠洋•傲北	63,000	46,000
	遠洋東方	175,000	–
	遠洋•天著	–	88,000
	遠洋一方	257,000	–
	遠洋•新悅	102,000	–
長春	遠洋•戛納小鎮	108,000	234,000
重慶	遠洋高爾夫國際社區	–	213,000
大連	遠洋假日養生莊園	155,000	13,000
	遠洋廣場	293,000	–
	遠洋自然	22,000	–
	遠洋時代城	147,000	416,000
	紅星海世界觀	224,000	315,000
	遠洋壹中心	–	91,000
撫順	遠洋城	–	124,000
海口	遠洋華墅	–	59,000
杭州	大運河商務區項目	–	188,000
黃山	遠洋桃花島	31,000	33,000
青島	遠洋風景	–	147,000
秦皇島	遠洋•海世紀	–	398,000
上海	遠洋•博堡	65,000	–
	遠洋7號	53,000	65,000
瀋陽	遠洋天地	66,000	135,000
	遠洋公館	–	181,000

城市	項目	2012年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2013年 竣工樓面面積 (平方米)
天津	遠洋城	320,000	200,000
	遠洋•萬和城	126,000	96,000
	遠洋風景	119,000	—
鎮江	遠洋•香奈河畔	—	97,000
中山	遠洋城	370,000	318,000
	遠洋啟宸	—	187,000
總計		2,826,000	3,794,000

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2012年12月31日減少4%至22,969,000平方米(2011年：23,989,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加6%至19,375,000平方米(2011年：20,647,000平方米)。於2012年，本集團購

入3幅土地，總樓面面積為1,342,000平方米及應佔權益約1,027,000平方米，平均購買成本為每平方米人民幣3,300元。於2012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3,200元(2011年：人民幣3,000元)。

2012年新購置土地詳情如下：

城市	項目	收購 總樓面面積 (平方米)	本集團應佔 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
大連	中華路三號地	712,000	712,000	100%
撫順	遠洋城	210,000	137,000	65%
深圳	盛平項目	420,000	178,000	42.5%
總計		1,342,000	1,027,000	

於2012年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
已竣工待售之物業	6,545,000	5,563,000	1,226,000
發展中之物業	10,426,000	8,255,000	10,426,000
用作日後發展之物業	11,317,000	8,846,000	11,317,000
總計	28,288,000	22,664,000	22,969,000

管理層討論及分析

2012年12月31日本集團的土地儲備明細如下：

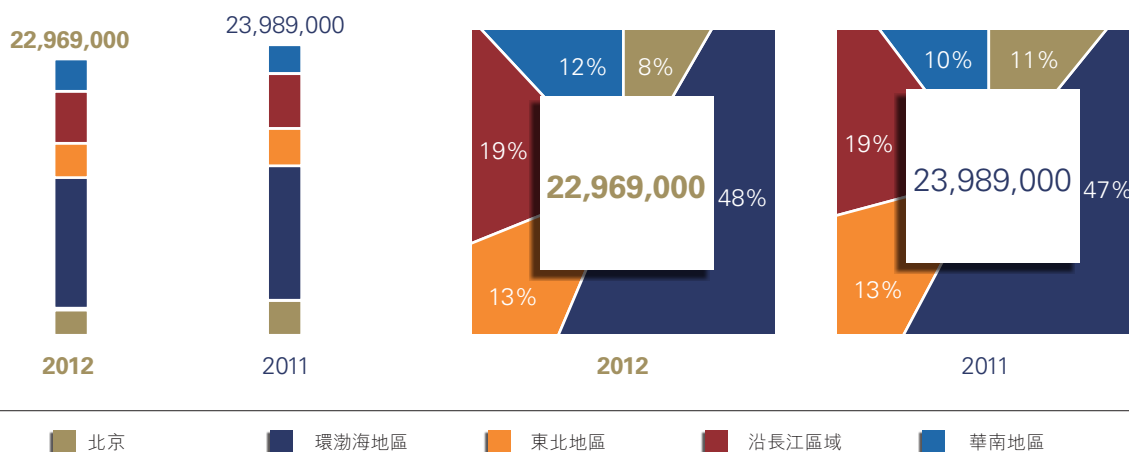
區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
北京	北京	CBD Z6地塊	245,000	190,000	245,000	80%	
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%	
		京棉項目	88,000	78,000	88,000	35%	
		遠洋•萬和公館	211,000	181,000	211,000	100%	
		遠洋•萬和城	353,000	314,000	12,000	100%	
		遠洋•LA VIE	304,000	301,000	277,000	85.72%	
		遠洋•沁山水E02/03項目	103,000	71,000	103,000	100%	
		遠洋•傲北	245,000	219,000	204,000	100%	
		遠洋•東方公館	175,000	151,000	35,000	100%	
		遠洋•天著	436,000	385,000	436,000	100%	
		遠洋未來廣場	87,000	78,000	87,000	100%	
		遠洋一方	793,000	705,000	211,000	100%	
		遠洋•新悅	102,000	86,000	69,000	100%	
				3,262,000	2,867,000	2,098,000	
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,510,000	1,629,000	2,510,000	90%	
		遠洋假日養生莊園	396,000	343,000	396,000	100%	
		遠洋壹中心	91,000	73,000	91,000	100%	
		遠洋廣場	293,000	253,000	9,000	69.53%	
		遠洋自然	138,000	104,000	11,000	100%	
		遠洋時代城	563,000	473,000	416,000	100%	
		紅星海世界觀	1,987,000	1,470,000	1,260,000	100%	
		遠洋創智高地	922,000	540,000	922,000	100%	
		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	111,000	52,000	111,000	100%	
		小窩灣項目	219,000	175,000	219,000	100%	
		中華路3號地	712,000	697,000	712,000	100%	
		青島	遠洋公館	133,000	78,000	133,000	100%
			遠洋風景	147,000	109,000	147,000	100%
	遠洋風景二期		146,000	114,000	146,000	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,458,000	1,328,000	1,458,000	100%	
	天津	遠洋城	2,266,000	1,894,000	1,579,000	100%	
		遠洋新幹線	337,000	288,000	52,000	97.05%	
		遠洋•萬和城	347,000	259,000	282,000	100%	
		遠洋國際中心	285,000	248,000	285,000	96.99%	
		遠洋風景	321,000	291,000	208,000	100%	
		13,382,000	10,418,000	10,947,000			

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
東北地區	長春	遠洋·夏納小鎮	1,169,000	916,000	1,086,000	51%
	撫順	遠洋城	1,393,000	1,369,000	1,393,000	65%
	瀋陽	遠洋天地	712,000	677,000	223,000	100%
		遠洋公館	181,000	168,000	181,000	92.5%
			3,455,000	3,130,000	2,883,000	
沿長江區域	成都	睿東中心	384,000	214,000	384,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	563,000	471,000	563,000	87.25%
	杭州	大運河商務區項目	919,000	480,000	919,000	51%
		遠洋·大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		遠洋心裡	169,000	109,000	169,000	100%
	黃山	遠洋桃花島	88,000	87,000	81,000	100%
	上海	遠洋·博堡	194,000	88,000	194,000	100%
		遠洋·香奈印象	375,000	278,000	375,000	100%
		遠洋7號	118,000	89,000	118,000	100%
	武漢	遠洋莊園	77,000	71,000	35,000	55%
		遠洋·世界	456,000	398,000	401,000	55%
	鎮江	遠洋·香奈河畔	900,000	682,000	900,000	55%
				4,451,000	3,107,000	4,347,000
華南地區	海口	遠洋華墅	107,000	104,000	107,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	7,000	70%
		棠棣項目一期	14,000	12,000	14,000	52.5%
	深圳	遠洋新幹線	557,000	438,000	557,000	84.7%
		盛平項目	420,000	340,000	420,000	42.5%
	中山	遠洋城	2,089,000	1,725,000	1,093,000	100%
		遠洋啟宸	496,000	475,000	496,000	40%
			3,738,000	3,142,000	2,694,000	
合計			28,288,000	22,664,000	22,969,000	

管理層討論及分析

2012年和2011年12月31日來自各地區的土地儲備明細如下：

(平方米)



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2012年，來自物業投資的營業額增加了22%至人民幣4.14億元(2011年：

人民幣3.40億元)。於2012年12月31日，除子公司盛洋投資(控股)有限公司所持有者以外，本集團合共持有4個投資物業及一些車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓，可租賃面積合共約488,000平方米。

於2012年12月31日的投資物業清單：

	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2012年 12月31日的 出租率(%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	28,000	26,000	—	2,000	超過97%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	超過97%	100%
遠洋·光華國際(北京)	118,000	81,000	22,000	15,000	超過95%	100%
頤堤港(北京)	227,000	63,000	92,000	72,000	超過80%	50%
遠洋新幹線(北京)車位	14,000	—	—	14,000	81%	100%
總計	488,000	245,000	123,000	120,000		

發展中的商業地產

遠洋地產的商業事業部自2010年成立以來，以近三年的時間夯實了寫字樓運營管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，我們已在全國擁有20個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

除了上述的四個主要投資物業，我們與太古地產有限公司合作的北京頤堤港項目亦於2012年開業，未來我們計劃持有的商業地產物業將位於各個已發展成熟的城市，例如北京CBD項目、成都大慈寺項目、天津遠洋國際中心等。

目前我們已擁有約50萬平米的投資物業，包括北京核心商務區寫字樓及旅遊城市星級酒店等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，為提出集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

物業管理

截至2012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4.53億元，較2011年的人民幣3.77億元增長了20%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為9,535,000平方米(2011年：7,214,000平方米)，顯著增加2,321,000平方米。

其他資訊

承受外匯匯率波動風險及相關對沖

2012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2012年12月31日，本集團共有僱員6,414人(於2011年12月31日：6,852人)，人數減少6%，主要由於本集團在2012年實行成本控制措施以及精簡組織架構，減省了複雜的申報機制和提高了決策步伐。

於2012年，計及購股權的攤銷費用後，本集團於2012年整體員工成本水平約為人民幣12.88億元(2011年：人民幣9.52億元)。除於過往年度已採納的購股權計劃外，我們已於期內成功採納並實施限制性股份計劃，長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以挽留優秀人才，最終優秀的人才可以發揮才幹，為股東及投資者創造更佳價值。

投資者關係

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。通過團隊的不懈努力，集團投資者關係工作已經成為業界認可的典範之一。

勤力溝通 傳遞信心

2012年，宏觀經濟環境不明朗，但樓市調控政策基調不改，中國持續最久、力度最嚴的本輪房地產調控令整個行業發生了深度變局，樓市和股市也繼續跌宕起伏。

但是，無論何種情況下，我們都一直堅持高透明度，繼續一貫務實的溝通，著重就投資者及相關人士的關注進行交流，將集團戰略部署、市場策略及實施效果等最新的發展、資料及全體員工堅定的信心傳遞給市場。同時，我們還把不斷進步作為團隊的追求，成為投資者關係最高標準的踐行者。

此外，我們也繼續主動與投資者的溝通。2012年，通過日常會面和參加大型投資者會，我們共與近560家基金、證券公司及個人股東進行了深入交流。此外，我們還組織和接待超過110批、約300位相關人士實地參觀。

通過努力，投資者和分析師對集團產品和最新市場形勢加深了瞭解，增強了對公司的信心。

堅持標準 務實求進

在信息披露方面，我們堅持既有的高標準，確保集團相關資訊通過公司官網、月度通訊和其他渠道及時進行披露。

2012年，集團舉辦的2011年度業績發布及2012年中期業績發布活動獲得了廣泛關注。兩次分別吸引約110位金融界人士現場出席。在兩次業績後路演活動中，公司管理層與投資者關

係代表前往香港、新加坡、美國等地進行了業績路演，共會見了近80家基金和相關人士。路演過程中，投資者加深了對集團戰略的理解，管理層也更多地瞭解到了資本市場對集團的要求，這將有利於促進集團內部管理能力、盈利能力和管治水平的不斷提高。

因勢而為 身體力行

2012年，我們繼續加強與分析師溝通的深度和廣度，爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，覆蓋公司的證券機構由26家增至30家。除高盛、花旗、摩根大通、中國國際金融、麥格理、渣打等金融機構外，滙豐及大華繼顯等證券機構也開始覆蓋公司。此外，針對資本市場的重要關注，我們還增加了管理層與券商分析師的專場交流機會，促進了公司信息的高效、順暢披露。

2012年5月公司召開股東周年大會，有超過100位股東和相關人士出席。會後，管理層代表還專門與現場有興趣的個人股東進行直接交流，增進相互瞭解。

借此，集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。

如果您有任何疑問，歡迎發送電子郵件至ir@sinooceanland.com。我們將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答覆。如果我們認為其他股東或投資者亦希望瞭解您感興趣的問題，我們將把給您的答覆張貼在公司網站上。對於有益集團業績的建議，予以認真考慮和落實。



項目概覽 — 開發類

北京



遠洋·天著

總樓面面積：**436,000** 平方米
可售總樓面面積：**385,000** 平方米
本集團應佔權益：**100%**
用途：住宅及別墅



大連



遠洋·鑽石灣

總樓面面積：**2,510,000** 平方米
可售總樓面面積：**1,629,000** 平方米
本集團應佔權益：**90%**
用途：住宅及商舖



北京



遠洋·萬和公館

總樓面面積：211,000 平方米
可售總樓面面積：181,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及別墅

大連



遠洋假日養生莊園

總樓面面積：396,000 平方米
可售總樓面面積：343,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖

天津



遠洋風景

總樓面面積：**321,000** 平方米
可售總樓面面積：**291,000** 平方米
本集團應佔權益：**100%**
用途：住宅及商舖



杭州



遠洋·大河宸章

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



中山



遠洋城

總樓面面積：2,089,000 平方米
可售總樓面面積：1,725,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖

上海



遠洋·博堡

總樓面面積：194,000 平方米
可售總樓面面積：88,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及別墅

重慶



遠洋高爾夫國際社區

總樓面面積：**563,000** 平方米
可售總樓面面積：**471,000** 平方米
本集團應佔權益：**87.25%**
用途：**住宅及商舖**



武漢

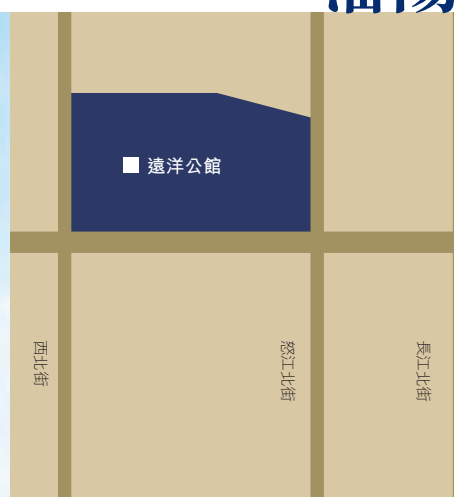


遠洋莊園

總樓面面積：**77,000** 平方米
可售總樓面面積：**71,000** 平方米
本集團應佔權益：**55%**
用途：**住宅及別墅**



瀋陽



遠洋公館

總樓面面積：**181,000** 平方米
可售總樓面面積：**168,000** 平方米
本集團應佔權益：**92.5%**
用途：住宅及商舖

青島



遠洋風景

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

秦皇島



遠洋·海世紀

總樓面面積：1,458,000 平方米
可售總樓面面積：1,328,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖



長春



遠洋·戛納小鎮

遠洋·戛納小鎮

總樓面面積：1,169,000 平方米
可售總樓面面積：916,000 平方米
本集團應佔權益：51%
用途：住宅及商舖



海口



■ 遠洋華墅

遠洋華墅

總樓面面積：107,000 平方米
可售總樓面面積：104,000 平方米
本集團應佔權益：70%
用途：住宅及別墅

黃山



■ 遠洋桃花島

遠洋桃花島

總樓面面積：88,000 平方米
可售總樓面面積：87,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及別墅

項目概覽 — 商業地產

北京



頤堤港

總樓面面積：**296,000**平方米
本集團應佔權益：**50%**
用途：**商業、酒店及店舖**



北京



CBD Z6 地塊

總樓面面積：**245,000**平方米
本集團應佔權益：**80%**
用途：**商業及店舖**



北京



遠洋未來廣場

總樓面面積：**87,000**平方米
本集團應佔權益：**100%**
用途：**商業及店舖**

天津



遠洋國際中心

總樓面面積：**285,000**平方米
本集團應佔權益：**100%**
用途：**商業及店舖**



董事及
高級管理層簡介

董事及高級管理層簡介



執行董事

李明先生

49歲，本公司董事局主席、董事局提名委員會主席、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、物業開發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及中國房地產協會副會長。

執行董事

王曉光先生

49歲，本公司執行總裁，2008年12月加入本集團。王先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司的主席及／或法人代表。王先生在物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時深度參與本公司整體經營管理工作，主要負責集團開發類業務的經營管理全面工作。王先生於1986年7月獲得吉林工業大學機械工程專業學士學位，2005年6月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。王先生現時為大連市人大內司委委員、大連市工商聯副主席、遼寧省房地產開發協會副會長。

董事及高級管理層簡介



執行董事

陳潤福先生

48歲，本公司副總裁，1995年加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。陳先生在物業發展及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責集團戰略管理、投資管理、股權管理和品牌管理工作。陳先生於1986年7月獲得大連理工學院(現大連理工大學)港口及航道工程學士學位，並於2005年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

非執行董事

劉暉女士

43歲，本公司董事局提名委員會委員，2010年3月加入本集團。劉女士擁有超過20年銀行及投資管理工作經驗，曾擔任中國人壽資產管理有限公司部門總經理及副總經理、中國建設銀行總行處長等職。2009年2月擔任中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)投資管理部總經理。劉女士於1992年7月獲得中國人民大學經濟學學士學位，並於2000年6月獲得清華大學工商管理碩士學位，她是高級經濟師。劉女士由中國人壽推薦。



非執行董事

楊征先生

43歲，本公司董事局審核委員會委員，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，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，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。於2000年獲取美國東北大學工商管理碩士學位。楊先生為經濟師及美國註冊會計師協會會員和英國特許公認會計師公會會員。楊先生由中國人壽推薦。

非執行董事

張世成先生

32歲，本公司董事局投資委員會委員，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，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，期間曾與亞洲多個機構及零售客戶合作。在此之前，自2004年至2008年於花旗環球金融亞洲有限公司擔任利率結構及中期票據交易部副總裁。張先生自2010年成為中華全國青年聯合會委員會成員及香港青年聯會理事會成員。張先生於2003年畢業於加州大學伯克萊分校，獲取分子及細胞生物學榮譽學位。張先生由南豐發展推薦。

董事及高級管理層簡介



獨立非執行董事

曾慶麟先生

63歲，本公司董事局審核委員會主席及投資委員會委員，於2007年6月加入本集團。曾先生為香港董事學會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。曾先生於1973年畢業於香港中文大學，獲得工商管理一級榮譽學士。曾先生曾在多家香港及新加坡上市公司出任高級管理職位，於1973年加入恒生銀行，在該銀行服務17年，曾擔任策劃發展處助理總經理。1990年加入新加坡大華銀行集團擔任國際分行部主管兼第一副總裁。曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995年至1998年出任中國建設銀行香港分行替任行政總裁及副總經理。曾先生現時亦擔任於聯交所上市公司中外運航運有限公司、北青傳媒股份有限公司及中國熔盛重工集團控股有限公司獨立非執行董事及審核委員會主席。曾先生亦擔任在美國納斯達克上市的深圳國人通信有限公司的獨立非執行董事，該公司於2012年4月底已經私有化。

獨立非執行董事

顧雲昌先生

68歲，本公司董事局審核委員會委員、提名委員會委員、薪酬委員會委員、投資委員會委員，2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過30年市場理論及政策研究經驗，包括研究分析中國房地產市場。顧先生曾參與國家級研究計劃，包括「2000年中國」及「小康住宅科技產業工程」，曾兩度獲得中國國家科技進步一等獎。顧先生於1998年8月至2006年3月獲委任為中國房地產業協會副會長兼秘書長，2006年獲委任為中國房地產研究會副會長。顧先生現時亦擔任美國紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司獨立董事，並於2012年4月23日獲委任擔任深圳證券交易所上市的中糧地產(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，2012年11月擔任聯交所上市公司旭輝控股(集團)有限公司獨立非執行董事。顧先生曾擔任聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司的獨立非執行董事。



獨立非執行董事

韓小京先生

58歲，本公司董事局薪酬委員會主席、提名委員會委員、審核委員會委員，於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創辦合夥人，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作，有超過25年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。韓先生現時亦擔任中國深圳證券交易所上市公司深圳華僑城控股股份有限公司獨立董事及聯交所上市公司遠東宏信有限公司獨立非執行董事。韓先生曾擔任聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司監事。

獨立非執行董事

趙康先生

64歲，本公司董事局薪酬委員會委員、提名委員會委員，於2007年6月加入本集團。趙先生擁有豐富的房地產行業經驗，曾於1978年至1980年在北京市城鄉建設委員會任職，於1980年至2005年期間先後擔任北京城市開發集團有限責任公司副總經理、總經理、董事長，並於2005年至2012年期內任負責開發建設北京奧運村及國家體育館的北京國奧投資有限公司董事長。趙先生於1975年畢業於清華大學建築系。趙先生為北京市政協十、十一屆委員會委員。趙先生曾擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司獨立董事。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

李建波先生，50歲，本公司副總裁，2009年9月加入本集團。李先生擁有豐富的跨國公司人力資源及經營管理經驗，現時擔任本公司董事局聯席秘書，主要參與公司整體經營管理及流程管理工作，並負責本公司的人力資源管理及秘書行政管理工作。李先生於1985年7月獲得清華大學電腦系工學學士學位，於2000年8月獲得美國新澤西州立大學工商管理碩士學位。2010年10月22日至2011年3月17日期間，李先生曾擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋投資(控股)有限公司主席及執行董事。

徐立先生，51歲，本公司副總裁，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，現時主要參與本公司整體經營管理工作，主持本公司北京地區管理部日常管理工作，協助執行總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。徐先生於1992年12月獲得遼寧廣播電視大學工業和民用建築學士學位，2010年9月獲得長江商學院工商管理碩士學位。

沈培英先生，51歲，本公司財務總監及公司秘書，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士特許會計師公會會員，擁有豐富的香港聯交所上市公司的管治經驗，現時主要參與本公司整體經營管理及負責本公司財務管理、公司秘書及合規事宜、房地產金融、投資者關係工作，協助負責企業融資、投資管理工作。沈先生於1988年獲得香港理工大學會計專業文憑，於1991年獲得威爾士大學工商管理碩士學位，於1996年獲得香港大學法學文憑。沈先生現時擔任本公司於聯交所上市的附屬公司盛洋投資(控股)有限公司主席及非執行董事。

譚祖元先生，51歲，本公司副總裁，2003年2月加入本集團。譚先生在物業開發及規劃設計方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理、集團重點項目調研論證、設計研發、綜合協調工作，協助負責企業融資、投資管理工作、協助執行總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。譚先生於1983年7月獲得湖南大學工業及民用建築學士學位，於2006年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

陸志軍先生，44歲，本公司副總裁，2009年1月加入本集團。陸先生在物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，主持本公司大連地區管理部日常管理工作，協助執行總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。陸先生於2006年6月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。

王福順先生，51歲，本公司副總裁，2002年加入本集團。王先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。王先生在住宅開發及商業地產開發、經營方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，主持商業地產事業部整體開發經營工作，協助行政總裁從事集團商業投資、經營管理工作。王先生於1982年7月獲得東北林業大學工程機械設計與製造專業學士學位，1987年3月獲得東北林業大學工程機械設計與製造專業碩士學位。

溫海成先生，44歲，本公司副總裁，2009年1月加入本集團。溫先生為英國皇家特許建造師、教授級高級工程師，在工程建設及項目管理方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理工作，負責集團多家附屬專業公司管理工作，協助行政總裁從事集團風險管理工作，協助執行總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。溫先生於1992年7月獲得重慶建築工程學院工學學士學位，並分別於1999年6月及2007年12月獲得重慶建築大學工學碩士學位和重慶大學管理學博士學位。

董事局報告

董事局欣然呈報董事局報告以及本公司及本集團截至2012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、裝修及裝飾工程、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營業額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2012年12月31日止年度的業績載於第91頁的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2012年6月30日止期間的中期股息每股普通股港幣0.06元及截至2011年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.10元。

董事建議於2013年5月10日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2012年12月31日止年度的期末股息每股普通股現金港幣0.17元，並向全體股東提供以股代息選擇，惟登記地址為香港境外的股東除外。期末股息及以股代息選擇須待股東於應屆股東週年大會批准及獲取聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。期末股息將支付予於2013年5月16日(星期四)名列本公司普通股股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2013年5月16日(星期四)下午四時三十分，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

本公司將於2013年5月7日(星期二)至2013年5月10日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席應屆股東週年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2013年5月6日(星期一)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於綜合財務報表附註29。

可供分派儲備

本公司於2012年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,236百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及截至2012年12月31日止年度的股本變動載於綜合財務報表附註27。

固定資產

本集團的固定資產變動載於綜合財務報表附註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33。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於綜合財務報表附註42。

捐款

截至2012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6百萬元(2011年：人民幣2.77百萬元)。

本集團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，個人表現與績效及市場同業薪酬水平後作出建議。本公司亦提供購股權及引進限制性股份獎勵計劃，以獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬和福利，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41中。

釐定董事薪酬之標準

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

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第180頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，永久性次級可換股證券（「可換股證券」）由本公司一全資附屬公司發行，本金總額共9億美元。來自發行可換股證券的所得款項淨額用

於為本集團的新增及現有項目（包括建設成本及土地成本）提供資金及用作一般公司用途。可換股證券的詳情載於綜合財務報表附註31中。

股本證券

誠如本公司於2011年5月6日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券（「股本證券」），本金總額共4億美元，由若干投資者悉數認購。來自發行股本證券的所得款項淨額，用於為本集團的新增及現有項目（包括建設成本、土地成本及投資物業）提供資金及用作一般公司用途。股本證券的詳情載於綜合財務報表附註32中。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日（「採納日期」）採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。

根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後再按季度歸屬7.5%授予股份。

董事局報告

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人選擇以股代息獲取本公司1,332,331股股份以取代收取現金股息約港幣4,291,000元。截至2012年12月31日止，

受託人已於市場以總代價約人民幣132,000,000元(包括交易成本)購入及以收取股份代替現金股息方式合共獲取本公司35,034,649股股份，佔本公司於採納日期0.62%的已發行股本。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧年度內歸屬的股份數目載列如下：

授予日期	股份授予	授予股份			於2012年 12月31日 之結餘
		於2012年 1月1日 之結餘	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目 (附註i)	
2011年3月18日	16,991,200	16,991,200	10,493,464	250,440	6,247,296

附註：

- (i) 根據獎勵計劃，250,440股授予股份於獲授人辭任時失效。

購股權計劃

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

根據購股權計劃可授出的購股權有關的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於2012年12月31日股份總數

的7.25%。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1.00元。購股權的行使價由本公司董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於要約日期的收市價或該等股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

於回顧年度內，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：

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2012年	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註)	年內 已失效的 購股權數目	於2012年
			1月1日 尚未行使 購股權數目				12月31日 的尚未行使 購股權數目
董事							
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
	2012年1月12日	3.57	–	6,280,000	–	–	6,280,000
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
	2012年1月12日	3.57	–	2,855,000	–	–	2,855,000
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
	2012年1月12日	3.57	–	2,610,000	–	–	2,610,000
劉暉女士	2012年1月12日	3.57	–	400,000	–	–	400,000
楊征先生	2012年1月12日	3.57	–	400,000	–	–	400,000
張世成先生	2012年1月12日	3.57	–	400,000	–	–	400,000
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	30,000	–	(30,000)	–	–
	2009年7月30日	8.59	200,000	–	–	–	200,000
	2012年1月12日	3.57	–	600,000	–	–	600,000
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
	2012年1月12日	3.57	–	600,000	–	–	600,000
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
	2012年1月12日	3.57	–	600,000	–	–	600,000
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
	2012年1月12日	3.57	–	600,000	–	–	600,000
小計			20,060,000	15,345,000	(1,030,000)	(5,990,000)	28,385,000

董事局報告

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2012年			年內 已失效的 購股權數目	於2012年 12月31日 的尚未行使 購股權數目
			1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註)		
僱員	2007年9月28日	7.70	50,205,500	–	–	(50,205,500)	–
	2008年1月24日	7.70	7,570,000	–	–	(1,680,000)	5,890,000
	2008年9月19日	2.55	20,834,500	–	(11,781,500)	(235,500)	8,817,500
	2009年7月30日	8.59	16,675,000	–	–	(1,975,000)	14,700,000
	2009年9月2日	7.01	19,891,000	–	–	(3,581,000)	16,310,000
	2009年10月5日	7.11	24,635,000	–	–	(1,895,000)	22,740,000
	2012年1月12日	3.57	–	144,655,000	–	–	(12,175,000)
			<u>139,811,000</u>	<u>144,655,000</u>	<u>(11,781,500)</u>	<u>(71,747,000)</u>	<u>200,937,500</u>
			<u>159,871,000</u>	<u>160,000,000</u>	<u>(12,811,500)</u>	<u>(77,737,000)</u>	<u>229,322,500</u>

附註：股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均價為港幣4.57元。

於2012年1月12日授出的160,000,000份購股權的每份購股權公平值平均為港幣1.336482元。釐定購股權的公平值時乃採用二又網絡模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2012年1月12日
可變因素	
— 預期波幅	56.67%
— 無風險年利率	0.826%
— 預期股息收益率	4.2%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2012年1月12日前的股份收市價為每股港幣3.55元。
- (ii) 預期波幅乃參照於聯交所上市的兩家主營業務與本公司相同的公司的5年年率化每週波幅釐定。
- (iii) 無風險利率指與於上述計量日期的購股權的預期年期相對應的香港外匯基金票據收益。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

董事

下表載列年內及截至本報告日期止董事局成員的若干資料：

姓名	職位
李明先生	執行董事兼主席
王曉光先生	執行董事
陳潤福先生	執行董事
劉暉女士	非執行董事
楊征先生	非執行董事
張世成先生	非執行董事
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，陳潤福先生、楊征先生、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。

王曉光先生因需要更多時間專注處理其他工作，故將於預期2013年5月10日舉行的應屆股東週年大會結束後，退任本公司執行董事。

董事及高級管理層的簡介詳情載於第61至67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。

董事於合約的重大權益

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

董事購買股份或債券的權利

除根據上文所載購股權計劃授出的購股權外，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藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事局報告

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2012年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有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：

名稱	權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	購股權 涉及之相關 股份數目 (附註 i)	限制性股份 (附註 ii)	合計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明先生	酌情信託之成立人	125,878,375 (附註 iii)	–	–	125,878,375	2.152%
	信託受益人	1,391,375 (附註 iv)	–	–	1,391,375	0.024%
	實益擁有人	–	13,560,000	834,825	14,394,825	0.246%
王曉光先生	受控制公司權益	102,355,189 (附註 v)	–	–	102,355,189	1.750%
	實益擁有人	468,250	5,065,000	280,950	5,814,200	0.099%
陳潤福先生	實益擁有人	334,436	4,320,000	200,664	4,855,100	0.083%
劉暉女士	實益擁有人	37,500	400,000	22,500	460,000	0.008%
楊征先生	實益擁有人	–	400,000	–	400,000	0.007%
張世成先生	實益擁有人	–	400,000	–	400,000	0.007%
曾慶麟先生	實益擁有人	137,500	940,000	22,500	1,100,000	0.019%
顧雲昌先生	實益擁有人	37,500	1,100,000	22,500	1,160,000	0.020%
韓小京先生	實益擁有人	37,500	1,100,000	22,500	1,160,000	0.020%
趙康先生	實益擁有人	37,500	1,100,000	22,500	1,160,000	0.020%

附註：

- 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一段。
- 該等限制性股份為根據本公司限制性股份獎勵計劃而授出。限制性股份獎勵計劃的詳情載於上文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- 該等125,878,375股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- 該等1,391,375股股份由李明先生、彼配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- 該等102,355,189股股份以天基集團有限公司的名義登記並由其實益擁有。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。

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相聯法團（定義見證券及期貨條例）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2012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	根據		合計	佔本公司 已發行股本 百分比
			持有 普通股數目	可換股證券 可予轉換的 普通股數目		
中國人壽保險(集團)公司 (附註i)	受控制公司權益	好倉	1,453,658,959	–	1,453,658,959	24.848%
陳廷驊(「陳先生」) (已辭世)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	824,200,580	–	824,200,580	14.089%
	在股份中擁有抵押 權益的人士	好倉	214,500,000	–	214,500,000	3.667%
	受控制公司權益	好倉	–	526,313,172	526,313,172	8.997%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註iii)	受控制公司權益	好倉	340,980,500	–	340,980,500	5.829%

附註：

- i. 該等1,453,658,959股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- ii. 陳先生持有1,038,700,580股本公司股份及根據可換股證券可予轉換的526,313,172股股份之好倉，其中：
 - (a) 695,692,130股及128,508,450股股份分別由Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited實益擁有。Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由南豐地產控股有限公司(前稱：南豐紡織聯合有限公司)全資擁有。南豐地產控股有限公司由南豐集團控股有限公司(前稱：Chen's Holdings Limited)全資擁有。南豐集團控股有限公司由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；
 - (b) 214,500,000股股份由Nan Fung Finance Limited於當中擁有抵押權益。Nan Fung Finance Limited由南豐地產控股有限公司全資擁有。南豐地產控股有限公司由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；

董事局報告

(c) 根據可換股證券可予轉換的510,543,065股及15,770,107股股份分別由Kind Talent Limited及Absolute Gain Trading Limited實益擁有。Kind Talent Limited由Absolute Gain Trading Limited全資擁有。Absolute Gain Trading Limited由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有。可換股證券之詳情可參閱本公司日期為2010年7月13日之公佈；及

(d) 陳先生於2012年6月17日辭世。

iii. 該等340,980,500股股份以Crystal Will Holdings Limited的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited由Wharf China Development Limited全資擁有。Wharf China Development Limited由Wharf China Holdings Limited全資擁有。Wharf China Holdings Limited由The Wharf (Holdings) Limited全資擁有。WF Investment Partners Limited擁有The Wharf (Holdings) Limited 42.98% 權益。WF Investment Partners Limited由Wheelock Investments Limited全資擁有。Wheelock Investments Limited由Wheelock and Company Limited全資擁有，而HSBC Trustee (Guernsey) Limited擁有Wheelock and Company Limited 48.98% 權益。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2012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

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

競爭權益

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

管理合約

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

主要供應商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供應商的採購額(不含土地供應)佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品為商品房，主力客戶群為一般個人購房者，客戶相對龐大。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人或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51。

出售合營公司20%股權

於2012年4月27日，北京萬洋世紀創業投資管理有限公司(「北京萬洋」)(本公司之間接全資附屬公司)與國壽投資控股有限公司(「國壽投資」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，北京萬洋有條件同意出售而國壽投資有條件同意收購國壽遠通置業有限公司20%股權，代價為人民幣141,000,000元。

於2012年4月27日，中國人壽持有本公司已發行股本之24.45%，為本公司之主要股東。國壽投資為中國人壽之控股公司中國人壽保險(集團)公司之附屬公司，因此為中國人壽之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，國壽投資為本公司之關連人士。據此，諒解備忘錄項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

根據上市規則第13.21條之披露

於2012年6月15日，本公司以不同貨幣的本金額約6億美元，訂立3年期貸款融資的融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，倘(i)中國人壽保險股份有限公司及Nan Fung International Holdings Limited合共起來不再為本公司的最大股東或不再(直接或間接)實益保持不少於本公司已發行股本的30%；或(ii)中國人壽保險股份有限公司或Nan Fung International Holdings Limited均並非本公司的單一最大股東時，即構成一項違約事件。當發生違約事件後任何時間，貸款人可(i)根據融資協議即時取消該項可用融資；(ii)宣佈所有或部份未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及／或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及／或保留任何抵押文件構成的抵押品及／或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，截至本報告日期，本公司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78至85頁的企業管治報告。

核數師

截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

結算日後事項

於2013年2月7日，Sino Prosperity Holdings One(「基金控股公司一」，為Sino-Prosperity Real Estate Fund L.P.全資附屬公司)向遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」，本集團全資附屬公司)發出通知，據此，基金控股公司一要求遠洋香港購回盛聰投資有限公司(「盛聰」，本集團附屬公司)49%股權及基金控股一提供給盛聰之未償還股東貸款之相關部分，價格約為103,318,000美元。相關交易已於2013年3月8日完成。

承董事局命

李明
主席

香港，2013年3月12日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2012年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

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

企業管治常規

董事局認為，除本報告披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（生效至2012年3月31日）以及企業管治守則（由2012年4月1日生效）（統稱「企業管治守則」）。

董事證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易的操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

董事局

職責

由主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障及提升本公司及其股東利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期審閱，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊匯報的情況

作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。於回顧年度內，董事局已（其中包括）審議及審批年度預算、管理業績及相對年度預算的表現最新情況（連同管理層的業務報告），審閱及通過截至2012年6月30日止期間的中期業績及截至2012年12月31日止年度的期末業績，審批本集團的重大收購及其他重要業務經營，評核本集團的內部控制及財務事宜。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

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

根據以上企業管治職務，董事局決定將薪酬及提名委員會分為薪酬委員會及提名委員會，以區分職責及職能。此外，關連交易合規手冊已經更新，亦已制定股東通訊政策。

董事局組成

於2012年12月31日，董事局由十名董事組成，包括三名執行董事李明先生、王曉光先生及陳潤福先生，三名非執行董事劉暉女士、楊征先生及張世成先生，以及四名獨立非執行董事（「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。

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

(i) 主席及行政總裁

李明先生出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」），雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

於回顧年度內，董事局擁有四名獨立非執行董事，即董事局成員三分之一以上，並一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

於回顧年度內，非執行董事劉暉女士及楊征先生同意不收取董事袍金每人港幣300,000元。

董事委任、重選及罷免

按照簽訂之聘書，所有非執行董事及獨立非執行董事受委任至2013年5月15日止，為期約一年，並須根據本公司的組織章程細則（「章程細則」）於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

根據章程細則，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。

遵照章程細則的規定，陳潤福先生、楊征先生、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。

企業管治報告

王曉光先生因需要更多時間專注處理其他工作，故將於預期2013年5月10日舉行的應屆股東週年大會結束後，退任本公司執行董事。

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整體策略及監控本公司的財務及經營表現。

於回顧年度內，每名董事於董事局會議及股東週年大會的出席率如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數	
	董事局會議	股東週年大會
李明先生	4/4	1/1
王曉光先生	4/4	0/1
陳潤福先生	4/4	0/1
劉暉女士	4/4	1/1
楊征先生	4/4	0/1
張世成先生	4/4	1/1
曾慶麟先生	4/4	1/1
顧雲昌先生	4/4	0/1
韓小京先生	4/4	0/1
趙康先生	4/4	0/1

非執行董事楊征先生以及獨立非執行董事韓小京先生、顧雲昌先生和趙康先生由於需處理其他公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年5月11日舉行的股東週年大會。

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

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

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

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

董事培訓

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

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確瞭解本公司的運作及業務。為協助董事

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
李明先生	A, B, C
王曉光先生	A, C
陳潤福先生	A, C
劉暉女士	A, C
楊征先生	A, C
張世成先生	A, C
曾慶麟先生	A, B, C
顧雲昌先生	A, C
韓小京先生	C
趙康先生	C

A： 出席研討會及／或會議及／或論壇

B： 在研討會中或論壇中作演講

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

董事及高級職員的責任保險及彌償

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

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。

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

董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會（統稱「董事局委員會」）。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治報告

於回顧年度內，每名董事局委員會成員於董事局委員會會議的出席率如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數				
	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議 (附註)	提名委員會 會議 (附註)	薪酬及 提名委員會 會議 (附註)	投資委員會 會議
李明先生	–	–	1/1	–	1/1
劉暉女士	–	–	1/1	–	–
楊征先生	1/2	–	–	–	–
張世成先生	–	–	–	–	1/1
曾慶麟先生	2/2	–	–	–	1/1
顧雲昌先生	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
韓小京先生	2/2	1/1	1/1	1/1	–
趙康先生	–	1/1	1/1	1/1	–

附註：自2012年5月11日起，薪酬及提名委員會重組為薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

楊征先生於2012年5月11日成為本公司審核委員會(「審核委員會」)成員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及楊征先生。曾慶麟先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等均非本公司前任或現任核數師成員。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序，同時負責審議核數師之任命、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜。彼等之書面職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並已載於本公司及聯交所網站。

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

審核委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (ii) 與外聘核數師進行討論，包括但不限於融資架構、土地增值稅、多個項目的進展、合資經營及中國實行新稅項規則等事項；
- (iii) 審閱2012年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討內部監控制度是否適當及其成效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (v) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；
- (vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足；及
- (vii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會

董事局委員會於2012年5月11日重組後，本公司的薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生（委員會主席）、顧雲昌先生及趙康先生。

薪酬委員會的主要職責為就薪酬政策向董事局提出建議；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。薪酬委員會之書面職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並已載於本公司網站及聯交所網站。

董事薪酬根據彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註41(a)。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至港幣6,000,000元	—
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	3
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	—
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	2
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	1
港幣12,000,000元以上	—

提名委員會

董事局委員會於2012年5月11日重組後，本公司的提名委員會（「提名委員會」）由五名成員組成，分別為執行董事李明先生、非執行董事劉暉女士以及三名獨立非執行董事韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。李明先生為該委員會主席。

薪酬委員會（或薪酬及提名委員會）（視乎情況而定）於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2011年12月31日止年度的人工成本報告及截至2012年12月31日止年度的人工成本預算案；
- (ii) 審閱及批准有關截至2012年12月31日止年度高級管理層薪酬報告；
- (iii) 審閱已授出購股權的進度；及
- (iv) 向董事局建議非執行董事的薪酬。

提名委員會的主要職責為提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，提名委員會召開會議，並向董事局提交有關報告。提名委員會之書面職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並載於本公司網站及聯交所網站。

企業管治報告

提名委員會(或薪酬及提名委員會)(視乎情況而定)於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及推薦董事根據章程細則輪值退任；
- (ii) 審閱及批准高級管理層委任；及
- (iii) 審閱人力資源管理及員工發展系統。

投資委員會

董事局委員會於2012年5月11日重組後，本公司的投資委員會(「投資委員會」)由四名成員組成，分別為執行董事李明先生、非執行董事張世成先生以及兩名獨立非執行董事曾慶麟先生及顧雲昌先生。李明先生為該委員會主席。投資委員會須於任何委員會成員提出要求時召開會議，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的投資策略作出審閱，並研究重大準投資項目並作出決定。投資委員會之書面職權範圍已於年內遵照企業管治守則更新，並載於本公司網站及聯交所網站。

公司秘書

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

再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則。

於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

問責及審核

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

本公司獨立核數師有關其申報職責及其對本公司截至2012年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於第87頁的獨立核數師報告。

內部監控

本集團的內部監控致力於保障集團的資產及信息。內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法，本集團的內部監控涵蓋多個內部程序及政策。本集團的管理層已審閱截至2012年12月31日止年度的內部監控制度，監控制度包含(其中包括)相關財務、營運和法規監控、風險管理程序、本公司會計及財務匯報職能的員工資源、資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算。檢討結果及有關的建議和意見已提交審核委員會及董事局考慮。

獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。羅兵咸永道負責審計及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審計外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2012年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2012年12月31日止年度，本集團就羅兵咸永道提供法定審核服務及非審核服務之應付酬金分別為人民幣11,000,000元及人民幣2,800,000元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱。

股東權利及溝通

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

根據香港公司條例(「公司條例」)第113條，持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及送達於本公司的註冊辦事處。此外，根據公司條例第115A條，(i)代表不少於所有本公司股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於50名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元的股東，可將其有關股東具名簽署的請求書送達於本公司的註冊辦事處，以要求在本公司股東大會上考慮其建議。

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

組織章程大綱及細則的修訂

根據於2012年5月11日舉行的股東週年大會上所通過的普通決議案，本公司的法定股本由港幣8,000,000,000元分為每股港幣0.8元10,000,000,000股普通股，增至港幣16,000,000,000元分為每股港幣0.8元20,000,000,000股普通股。

此外，於同一會議上亦以特別決議案通過本公司章程細則的若干修訂，其主要關於：

- (a) 為符合上市規則於本公司股份在聯交所上市後所作的若干修訂而相應作出修改；及
- (b) 刪除所有有關本公司前主要股東的提述。

本公司章程細則的修訂詳情載於日期為2012年3月30日的通函。本公司組織章程大綱及細則的更新版本已載於本公司及聯交所網站。

公司資料

董事

執行董事

李明先生(主席)
王曉光先生
陳潤福先生

非執行董事

劉暉女士
楊征先生
張世成先生

獨立非執行董事

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生

審核委員會

曾慶麟先生
楊征先生
顧雲昌先生
韓小京先生

提名委員會

李明先生
劉暉女士
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生

薪酬委員會

韓小京先生
顧雲昌先生
趙康先生

投資委員會

李明先生
張世成先生
曾慶麟先生
顧雲昌先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

註冊辦事處

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601室

主要營業地點

中國
北京
朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心
A座31-33樓

主要往來銀行(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
大豐銀行
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永隆銀行有限公司

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

獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第88至179頁遠洋地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2012年12月31日的綜合和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附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，使綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合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，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

審核涉及執行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在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價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能充足和適當地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2012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，2013年3月12日

綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	212,817	225,472
土地使用權	8	9,231	9,477
投資物業	9	7,202,254	5,462,375
商譽	10	457,286	630,383
共同控制企業	12	1,477,657	1,052,135
聯營公司	13	665,011	606,013
可供出售金融資產	16	838,163	244,727
貿易及其他應收款項	22	475,129	598,245
遞延所得稅資產	34	2,393,892	1,502,833
		13,731,440	10,331,660
流動資產			
土地使用權按金	21	5,083,619	8,188,492
發展中物業	19	71,974,209	65,470,147
存貨(按成本)		78,787	68,149
應收客戶合約工程款	24	832,163	419,743
發展中土地	20	1,638,503	4,028,979
已落成待售物業	23	9,091,870	3,274,201
可供出售金融資產	16	155,400	196,200
其他投資	17	63,091	15,580
按公平值計入損益的金融資產	18	189,076	412,486
貿易及其他應收款項	22	9,319,742	5,463,192
受限制銀行存款	25	5,399,197	3,768,822
現金及現金等價物	26	10,747,479	8,647,794
		114,573,136	99,953,785
資產總值		128,304,576	110,285,445
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本及溢價	27	20,735,481	20,231,084
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(92,435)	(131,959)
儲備	29	335,260	169,548
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	45	806,942	462,059
— 其他		7,973,044	6,035,547
		29,758,292	26,766,279
可換股證券	31	5,969,279	5,969,279
股本證券	32	2,532,866	2,532,866
		38,260,437	35,268,424
非控制性權益		3,785,801	3,488,740
權益總值		42,046,238	38,757,164

於12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款	33	20,873,439	19,105,661
遞延所得稅負債	34	1,698,080	1,386,739
		22,571,519	20,492,400
流動負債			
貸款	33	11,519,608	14,481,805
貿易及其他應付款項	35	16,190,564	10,174,821
預收客戶款項	36	30,681,259	22,870,209
應付所得稅		5,276,267	3,509,046
衍生金融工具	37	19,121	–
		63,686,819	51,035,881
負債總值		86,258,338	71,528,281
權益及負債總值		128,304,576	110,285,445
流動資產淨值		50,886,317	48,917,904
總資產減流動負債		64,617,757	59,249,564

於2013年3月12日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第96至第179頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	11	3,495,434	3,517,692
流動資產			
應收附屬公司款項	11	30,950,509	29,794,598
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物	26	433,817	386,071
		31,386,386	30,182,729
資產總值		34,881,820	33,700,421
權益			
股本及溢價	27	20,735,976	20,231,084
儲備	29	446,360	358,384
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	45	806,942	462,059
— 其他		428,964	560,267
權益總值		22,418,242	21,611,794
負債			
非流動負債			
貸款	33	3,575,128	—
流動負債			
貸款	33	362,971	3,558,678
應付附屬公司款項	11	8,502,143	8,502,145
其他應付款項	35	23,336	27,804
		8,888,450	12,088,627
負債總值		12,463,578	12,088,627
權益及負債總值		34,881,820	33,700,421
流動資產淨值		22,497,936	18,094,102
總資產減流動負債		25,993,370	21,611,794

於2013年3月12日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第96至第179頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合收益表

截至12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	6	28,657,796	19,896,946
銷售成本		(20,958,600)	(13,639,195)
毛利		7,699,196	6,257,751
利息及其他收入	38	208,788	224,992
其他(虧損)/收益淨額	39	(125,957)	128,258
投資物業公平值收益	9	1,535,304	512,778
銷售及市場推廣費用		(962,992)	(776,087)
行政費用		(853,443)	(820,250)
經營溢利		7,500,896	5,527,442
財務費用	42	(625,363)	(419,436)
分佔共同控制企業收益		362,060	68,911
分佔聯營公司虧損		(2,677)	(2,571)
除所得稅前溢利		7,234,916	5,174,346
所得稅開支	43	(3,247,607)	(2,553,548)
年度溢利		3,987,309	2,620,798
應佔：			
本公司擁有人權益		3,796,032	2,570,657
非控制性權益		191,277	50,141
		3,987,309	2,620,798
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	44	0.542	0.352
每股攤薄溢利	44	0.541	0.351

第96至第179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

截至12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利		3,987,309	2,620,798
其他全面收益			
可供出售金融資產的公平值收益／(虧損)	29	22,610	(38,183)
透過出售可供出售金融資產而變現的儲備	29	–	(18,279)
貨幣匯兌差額	29	(13,633)	(13,906)
年度其他全面收益		8,977	(70,368)
年度全面收益總額		3,996,286	2,550,430
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		3,805,009	2,500,289
— 非控制性權益		191,277	50,141
		3,996,286	2,550,430

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔										
		股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	合計	可換股證券	股本證券	合計	非控制性 權益	權益總值
於2012年1月1日結餘		4,304,667	15,926,417	(131,959)	169,548	6,497,606	26,766,279	5,969,279	2,532,866	35,268,424	3,488,740	38,757,164
年度溢利		-	-	-	-	3,796,032	3,796,032	-	-	3,796,032	191,277	3,987,309
其他全面收益：												
可供出售金融資產的 公平值收益		-	-	-	22,610	-	22,610	-	-	22,610	-	22,610
貨幣匯兌差額		-	-	-	(13,633)	-	(13,633)	-	-	(13,633)	-	(13,633)
全面收益總額		-	-	-	8,977	3,796,032	3,805,009	-	-	3,805,009	191,277	3,996,286
與本公司擁有人進行的交易												
與2011年有關的股息		70,998	202,078	-	-	(461,745)	(188,669)	-	-	(188,669)	(28,500)	(217,169)
與2012年有關的股息		44,664	150,519	-	-	(283,391)	(88,208)	-	-	(88,208)	-	(88,208)
股份支付開支	29	-	-	-	119,240	-	119,240	-	-	119,240	-	119,240
轉撥自保留溢利	29	-	-	-	61,339	(61,339)	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使 而發行股份	27	8,347	28,286	-	(10,027)	-	26,606	-	-	26,606	-	26,606
根據限制性獎勵計劃歸屬股份	27	-	(495)	39,524	(39,029)	-	-	-	-	-	-	-
有關可換股證券的分紅	28	-	-	-	-	(448,809)	(448,809)	-	-	(448,809)	-	(448,809)
有關股本證券的分紅	28	-	-	-	-	(258,368)	(258,368)	-	-	(258,368)	-	(258,368)
非控制性權益出資		-	-	-	104,110	-	104,110	-	-	104,110	478,653	582,763
本公司擁有人總出資及 收取的分紅		124,009	380,388	39,524	235,633	(1,513,652)	(734,098)	-	-	(734,098)	450,153	(283,945)
因出售並無改變控制權的 權益而產生的非控制性 權益增加		-	-	-	1,174	-	1,174	-	-	1,174	1,826	3,000
因收購附屬公司的 額外權益而產生的 非控制性權益增加		-	-	-	(536)	-	(536)	-	-	(536)	536	-
因其他收購而產生的 非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,360	26,360
因向非控制性權益收購 附屬公司的額外權益而 產生的非控制性權益減少	49	-	-	-	(79,536)	-	(79,536)	-	-	(79,536)	(266,844)	(346,380)
因出售附屬公司而產生的 非控制性權益	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(106,247)	(106,247)
與本公司擁有人進行的 交易總額		124,009	380,388	39,524	156,735	(1,513,652)	(812,996)	-	-	(812,996)	105,784	(707,212)
於2012年12月31日結餘		4,428,676	16,306,805	(92,435)	335,260	8,779,986	29,758,292	5,969,279	2,532,866	38,260,437	3,785,801	42,046,238

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔										
		股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	合計	可換股證券	股本證券	合計	非控制性 權益	權益總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日結餘		4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	5,301,879	25,100,440	5,970,266	-	31,070,706	2,055,098	33,125,804
年度溢利		-	-	-	-	2,570,657	2,570,657	-	-	2,570,657	50,141	2,620,798
其他全面收益：		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產的公平值虧損		-	-	-	(38,183)	-	(38,183)	-	-	(38,183)	-	(38,183)
透過出售可供出售金融 資產於綜合收益表變現 的儲備		-	-	-	(18,279)	-	(18,279)	-	-	(18,279)	-	(18,279)
貨幣匯兌差額		-	-	-	(13,906)	-	(13,906)	-	-	(13,906)	-	(13,906)
全面收益總額		-	-	-	(70,368)	2,570,657	2,500,289	-	-	2,500,289	50,141	2,550,430
與本公司擁有人進行的交易												
與2010年有關的股息		23,102	93,187	-	-	(376,076)	(259,787)	-	-	(259,787)	(99,833)	(359,620)
與2011年有關的股息	45	-	-	-	-	(232,173)	(232,173)	-	-	(232,173)	-	(232,173)
股份支付開支	29	-	-	-	47,010	17,738	64,748	-	-	64,748	-	64,748
轉撥自保留溢利	29	-	-	-	153,214	(153,214)	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	649	2,212	-	(783)	-	2,078	-	-	2,078	-	2,078
股份回購	27	(9,478)	-	-	9,478	(40,458)	(40,458)	-	-	(40,458)	-	(40,458)
發行股本證券	32	-	-	-	-	-	-	-	2,532,866	2,532,866	-	2,532,866
因經發行可換股證券累計開支而 調整		-	-	-	-	-	-	(987)	-	(987)	-	(987)
有關可換股證券的分紅		-	-	-	-	(460,996)	(460,996)	-	-	(460,996)	-	(460,996)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	(129,751)	(129,751)	-	-	(129,751)	-	(129,751)
就限制性股份獎勵計劃購回股份	27	-	-	(35,973)	-	-	(35,973)	-	-	(35,973)	-	(35,973)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,697	288,697
本公司擁有人總出資及 收取的分紅		14,273	95,399	(35,973)	208,919	(1,374,930)	(1,092,312)	(987)	2,532,866	1,439,567	188,864	1,628,431
因出售並無改變控制權的 權益而產生的非控制性 權益增加		-	-	-	466,130	-	466,130	-	-	466,130	1,333,745	1,799,875
因向非控制性股東收購 附屬公司的額外權益而 產生的非控制性權益減少		-	-	-	(208,268)	-	(208,268)	-	-	(208,268)	(126,556)	(334,824)
因出售附屬公司而產生的 非控制性權益減少		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,552)	(12,552)
與本公司擁有人進行的 交易總額		14,273	95,399	(35,973)	466,781	(1,374,930)	(834,450)	(987)	2,532,866	1,697,429	1,383,501	3,080,930
於2011年12月31日結餘		4,304,667	15,926,417	(131,959)	169,548	6,497,606	26,766,279	5,969,279	2,532,866	35,268,424	3,488,740	38,757,164

第96至第179頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至 12 月 31 日止年度			
	附註	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)現金	46	9,270,904	(3,433,740)
已付利息		(2,789,038)	(1,994,950)
已付所得稅		(2,063,493)	(4,072,085)
經營活動所得／(所用)現金淨額		4,418,373	(9,500,775)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(33,578)	(74,078)
出售物業、機器及設備所得款	46	10,588	6,571
購買投資物業	9	(204,575)	–
購買可供出售金融資產		(570,786)	(272,870)
出售可供出售金融資產所得款		–	446,403
已收可供出售金融資產股息	38	16,253	19,362
可換股票據所得款	22(d)	90,000	–
收購附屬公司的額外權益	49	(346,380)	(290,094)
收購第三方權益股份的預付款		–	(51,790)
扣除出售現金後出售附屬公司所得款	50	141,716	347,763
出售並無改變控制權附屬公司權益所得款項		3,000	499,875
注資予共同控制企業	12	(119,539)	(312,887)
共同控制企業資本回報	12	49,802	–
注資予聯營公司	13	(197,000)	(220,547)
投資聯營公司	13	(3,600)	–
出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司所得款項	51(b)	141,000	–
委託貸款所得款		292,465	–
已收利息		53,953	123,974
投資活動(所用)／所得現金淨額		(676,681)	221,682
融資活動的現金流量			
貸款所得款		19,289,405	16,733,116
償還貸款		(20,304,257)	(12,345,705)
向股東償還款項		–	(1,897,846)
非控制性權益注資		582,763	288,697
向非控制性權益派付股息		(28,500)	(99,833)
向本公司擁有人權益派付股息		(276,877)	(491,960)
因經發行可換股證券累計開支而調整		–	(987)
發行股本證券所得款	32	–	2,532,866
有關可換股證券的分紅		(454,232)	(469,875)
有關股本證券的分紅		(258,368)	(129,751)
就限制性股份獎勵計劃購回股份	27	–	(35,973)
因員工購股權的行使而發行股份		26,606	2,078
債券安排費用		(217,800)	–
股份回購	28	–	(40,458)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(1,641,260)	4,044,369
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		2,100,432	(5,234,724)
年初現金及現金等價物	26	8,647,794	13,977,211
現金及現金等價物匯兌虧損		(747)	(94,693)
年終現金及現金等價物	26	10,747,479	8,647,794

第 96 至第 179 頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋地產控股有限公司(「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」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

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

綜合財務報表已於2013年3月12日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

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

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

3 主要會計政策概要

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

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

下列準則修訂於2012年1月1日開始的財政年度首次必須實行。

香港會計師公會已修訂香港會計準則12「所得稅」，對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之計量原則引入一項例外情況。香港會計準則12規定實體計量與資產相關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售而收回有關資產之賬面值。該修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業可透過出售而全數收回。該修訂可於2012年1月1日或之後開始之年度期間追溯應用。

截至2012年12月31日止財政年度，本集團追溯採納此修訂。由於本集團的投資物業的業務模式隨時間而並非銷售耗用投資物業本身的大部分經濟利益，該假設予以推翻，不重新計量相關遞延稅項。因此，採納此新會計政策對本集團本年及往年的財務報表並無影響。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

- (b) 新訂及經修訂的準則，及詮釋強制財政年度開始**2012年1月1日**，但目前與本集團無關(雖然他們可能會影響未來的交易和事件上的會計處理)

香港財務報告準則1「首次採納」(有關惡性通貨膨脹及固定日期)於2011年7月1日或之後生效。第一項修訂本以「過渡至香港財務報告準則的日期」取代參考「2004年1月1日」的固定日期，從而消除首次採納香港財務報告準則的公司需要重述在過渡至香港財務報告準則的日期前發生的終止確認交易。第二項修訂本提供指引，說明實體如因為其功能貨幣受嚴重惡性通貨膨脹影響而在一段時期無法遵守香港財務報告準則後，如何根據香港財務報告準則恢復呈報財務報表。

香港財務報告準則7「金融工具 — 披露」(有關轉讓金融資產)於2011年7月1日或之後生效。該等修訂本作為對資產負債表外業務活動的國際會計準則委員會的全面審查的部分內容。該修訂本將提高轉讓交易申報之透明度，並有助於增強使用者瞭解有關轉讓金融資產之風險及該等風險對實體財務狀況之影響，尤其是涉及金融資產證券化之風險。

- (c) 已頒佈但於**2012年1月1日**開始的財政年度與本集團有關尚未生效且亦並未提早採納的新訂及經修訂準則本集團對該等新訂及經修訂準則的影響的評估載列如下。

香港財務報告準則9「金融工具」，針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則9於2009年11月及2010年10月頒佈，取代了香港財務報告準則39有關金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則9要求金融資產分為兩個計量類別：以公平值計量及攤銷成本計量，在初始確認時確定。分類視乎實體管理其金融工具的商業模式及該工具的合約現金流量特性。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則39的大部分要求。主要變動為除非會產生會計不匹配，否則就金融負債選擇採用公平值，由於實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分，記入其他全面收益而非收益表。本集團尚未評估香港財務報告準則9的全面影響，並擬在2015年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則9。在董事會完成評估後，本集團亦將審議香港財務報告準則9餘下階段的影響。

香港財務報告準則10「綜合財務報表」建基於現有原則，認定控制權概念為實體是否應包括在母公司綜合財務報表的決定性因素。該準則提供額外指引，以在難以評定的情況下協助確定控制權。本集團擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間應用香港財務報告準則10。預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則11「合營安排」更現實地反映合營安排，集中針對合營安排的權利及義務，而非其法定形式。現已不再容許以比例合併法將合營企業入賬。本集團擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間應用香港財務報告準則11。預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

- (c) 已頒佈但於2012年1月1日開始的財政年度與本集團有關尚未生效且亦並未提早採納的新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則12「於其他實體權益的披露」包括於其他實體所有形式權益的披露要求，包括合營安排、聯營公司、特殊用途工具及其他資產負債表外工具。本集團擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間應用香港財務報告準則12。預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則13「公平值計量」藉提供公平值的確切定義、公平值計量的單一來源及披露要求，供所有香港財務報告準則使用，旨在提升一致性及減低複雜性。該等要求大致上與香港財務報告準則及美國公認會計原則一致，並不擴大公平值會計之使用，惟在香港財務報告準則或美國公認會計原則內的其他準則已要求或允許使用公平值會計的情況下，就應如何應用公平值會計提供指引。本集團將不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間應用香港財務報告準則13。預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則1「財務報表的呈列」，與其他全面收益有關。該等修訂的主要變動為要求實體將呈列於「其他全面收益」的項目按該等項目其後有否可能重新分類至損益(重新分類調整)的基準分組。修訂並未說明須於其他全面收益呈列的項目。本集團尚未評估香港會計準則1的全面影響，並擬於2015年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則1。

概無其他尚未生效，且預計對本集團造成重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋。

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團有權控制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。倘本集團並未持有一家公司50%以上投票權，但可透過實際控制權管控其財政及營運政策，亦會評估是否存在控制權。

倘並未持有一家公司50%以上投票權，但可透過實際控制權管控其財政及營運政策，則可能產生實際控制權。

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。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併

本集團業務合併採納收購會計法入賬。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。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已確認被收購方可辨認淨資產的比例。

收購相關成本於產生時支銷。

商譽初始按轉讓對價加上非控制性權益公平值的總和超逾所收購可辨認資產淨值及所承擔負債的差額計量。倘該對價低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額於損益確認。

(b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

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

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其於喪失控制權當日公平值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或金融資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如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。

3.2.2 獨立財務報表

對附屬公司投資以成本扣除減值後的餘額入賬。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。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.3 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。本集團對共同控制企業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3.10)。

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。當本集團分佔共同控制企業虧損相當於或超過所持共同控制企業權益包括任何實質屬於對共同控制企業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，惟須代表共同控制企業承擔責任或付款則除外。

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。變現虧損亦予以對銷，除非交易提出所轉移資產的減值證據。共同控制實體的會計政策於需要時作出變動，以確保與本集團所採納政策一致。

3.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，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3.10)。

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

本集團分佔收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後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。

3.5 分部報告

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

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。財務數據則以本集團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) 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業

(a) 投資物業

投資物業主要包括本集團以營運租約持有的土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團成員公司佔用的物業列作投資物業。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。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、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。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。

倘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。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業(續)

(b) 土地使用權(續)

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

持作開發出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.15項下入賬。

3.8 物業、機器及設備

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

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

樓宇及租賃物業裝修	5-50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3.10)。

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

3.9 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)

3.10 非金融資產減值

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

3.11 金融資產

3.11.1 分類

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

(a) 按公平值計入損益的金融資產

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

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款數額固定或可以計算且並非在活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過報告期間結束起計12個月者除外(有關項目歸類為非流動資產)。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」、「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」(附註3.16及3.17)。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產即指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生金融資產。除非投資到期或管理層擬於報告期間結束起計12個月內出售有關投資，否則該等項目列為非流動資產。

3.11.2 確認及計量

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。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。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.2 確認及計量(續)

「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。

3.12 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具指授予對手方的認購期權。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。

3.13 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

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

本集團用作釐定出現減值虧損的客觀證據包括：

- 發行人或債務人出現重大經濟困難；
- 違約，如拖欠或逾期繳交利息或本金付款；
- 本集團因經濟或法律原因而與借款人的財務困難有關，而向借款人授出放款人不會以其他方式考慮的特許權；
- 借款人可能將破產或進行其他財務重組；
- 金融資產的活躍市場因財務困難而消失；或

3 主要會計政策概要(續)

3.13 金融資產的減值(續)

(a) 按攤銷成本入賬的資產(續)

- 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。

(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。

3.14 可收回土地發展成本

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

3 主要會計政策概要(續)

3.15 存貨

(a) 發展中物業

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

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

(b) 已落成待售物業

年末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。

3.16 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。

3.17 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)。

3.18 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)。

3.19 可換股及股本證券

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

3 主要會計政策概要(續)

3.20 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。

3.21 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。

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

(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。

3.22 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。

3 主要會計政策概要(續)

3.22 當期及遞延所得稅(續)

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。

3.23 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

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

(b) 獎金福利

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

(c) 退休福利

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

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

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

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3 主要會計政策概要(續)

3.24 股份付款

本集團設有若干以權益結算的股份報酬計劃，包括「購股權計劃」及限制性股份獎勵計劃，據此，有關實體接受僱員的服務作為獲本集團授出股本工具(購股權及股份)的代價。

- **購股權計劃**

為換取所獲僱員提供的服務而授出購股權的公平值確認為支出。支銷總額參考所授出購股權的公平值釐定。

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，本集團會根據非市場可行權條件而修訂預期可行權的期權數目所作估計，並於綜合收益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

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

- **限制性股份獎勵計劃**

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

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

於各報告期間結束時，本集團會修訂預期歸屬的股份支付獎勵估計數目，並於綜合收益表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

3.25 撥備

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.26 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。

3.27 合約工程

合約成本於產生時確認。

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。

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

本集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工百分比乃參考以下各項計算：(a) 當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算；(b) 工程監理核實的工程量；或(c) 合約工程實際完成比例。在釐定完工階段時，合約成本不包括於年內產生有關合約未來活動的成本。有關成本呈列為存貨、預付款或其他資產，視乎性質而定。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.28 營業額確認

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

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入

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

(d) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

(e) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

(f) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

(g) 裝修及建造合同收入

裝修及建造合同收入於合約結果能可靠地估計且很可能有利可圖時，在合約期內確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收益僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.29 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。

3.30 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2012年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後收益將增加人民幣148,643,000元(2011年：增加人民幣79,010,000元)，這主要是由於換算以港幣/美元計值的現金及現金等價物的外匯收益減去換算以港幣/美元計值的衍生金融工具及貸款所產生的外匯收益所致。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(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2012年及2011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2012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6,472,000元(2011年：人民幣4,121,000元)。

(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賬面值。

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

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。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
於2012年12月31日					
貸款	12,027,663	8,204,105	13,677,412	3,385,050	37,294,230
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	15,646,338	—	—	—	15,646,338
	27,674,001	8,204,105	13,677,412	3,385,050	52,940,568
於2011年12月31日					
貸款	16,430,561	7,843,876	10,986,597	2,828,815	38,089,849
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	9,732,193	—	—	—	9,732,193
	26,162,754	7,843,876	10,986,597	2,828,815	47,822,042
本公司					
於2012年12月31日					
貸款	374,069	1,112,450	2,933,546	—	4,420,065
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	8,525,479	—	—	—	8,525,479
	8,899,548	1,112,450	2,933,546	—	12,945,544
本公司					
於2011年12月31日					
貸款	3,699,006	—	—	—	3,699,006
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	8,529,949	—	—	—	8,529,949
	12,228,955	—	—	—	12,228,955

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

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

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

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

於2012年及2011年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	32,393,047	33,587,466
減：現金及現金等價物(附註26)	(10,747,479)	(8,647,794)
淨負債	21,645,568	24,939,672
權益總額	42,046,238	38,757,164
資本總額	63,691,806	63,696,836
負債比率	34%	40%

於2012年負債比率減少主要由於總貸款(附註33)減少及現金及現金等價物增加(附註26)及總權益增加所致。

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

- (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2012年及2011年12月31日本集團按公平值計量的資產及負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
本集團				
於2012年12月31日				
其他投資(附註17)	63,091	–	–	63,091
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	189,076	–	–	189,076
可供出售金融資產：股本證券 (附註16)	647,184	–	346,379	993,563
	<u>899,351</u>	<u>–</u>	<u>346,379</u>	<u>1,245,730</u>
負債				
本集團				
於2012年12月31日				
衍生金融工具(附註37)	–	19,121	–	19,121
	<u>–</u>	<u>19,121</u>	<u>–</u>	<u>19,121</u>
資產				
本集團				
於2011年12月31日				
其他投資(附註17)	15,580	–	–	15,580
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	412,486	–	–	412,486
可供出售金融資產：股本證券 (附註16)	218,973	–	221,954	440,927
	<u>647,039</u>	<u>–</u>	<u>221,954</u>	<u>868,993</u>

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。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

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。

第一級及第二級公平值級別分類之間並無重大金融資產轉撥。

下表呈列於截至2012年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
年初結餘	221,954
添置	165,292
因減值而在損益確認的虧損(附註39)	(40,800)
在權益確認的虧損	(67)
年終結餘	346,379

下表呈列於截至2011年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
年初結餘	181,663
添置	76,754
在權益確認的公平值收益	2,440
出售	(38,903)
年末結餘	221,954

5 重大會計估計及判斷

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

5.1 重大會計估計及假設

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

(a) 投資物業公平值估計

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

(b) 員工購股權公平值的估計

截至2012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所得稅撥備。

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

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。

(d) 遞延所得稅

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

5 重大會計估計及判斷(續)

5.2 重大判斷

(a) 收入確認

誠如附註3.28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47所披露，本集團就若干銀行為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交付之前，需已交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

(b) 估計資產減值

本集團最少每年按附註3.10所呈列的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行年度減值測試。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據現金產生單位公平值減出售成本或使用價值的較高者而釐定。有關計算需利用假設及估計。在2012年，按有關評估董事釐定，本集團若干商譽(附註10)、可供出售金融資產的投資(附註16)及已落成待售物業(附註23)須減值，有關撥備已確認並列於有關附註。撥備詳情，請參閱財務報表。

(c) 估計物業總建築成本

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

6 分部資料

管理層根據總裁委員會（「委員會」）審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

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

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資成本及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於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及公司日常開支。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總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、可供出售金融資產、其他投資、按金平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總負債不包括貸款、遞延所得稅負債、應付分紅及衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表與負債調節表的一部分。

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

營業額由物業發展分部的銷售額（主要指物業銷售收入）及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2012年12月31日止年度的有關銷售額及租金收入分別為人民幣26,052,706,000元及人民幣413,858,000元，截至2011年12月31日止年度分別為人民幣17,618,075,000元及人民幣340,062,000元。

綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2012年及2011年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展								總計	公司間對銷	總計
	北京	天津	東北	其他	投資物業	所有其他分部	總計	公司間對銷			
	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			
截至2012年12月31日止年度											
總營業額	10,133,593	4,133,092	8,802,205	3,025,984	419,143	5,089,881	31,603,898	-	-	31,603,898	
分部間營業額	(42,168)	-	-	-	(5,285)	(2,898,649)	(2,946,102)	-	-	(2,946,102)	
營業額(來自外部客戶)	10,091,425	4,133,092	8,802,205	3,025,984	413,858	2,191,232	28,657,796	-	-	28,657,796	
分部經營溢利	3,664,131	365,512	2,021,020	565,279	369,921	775,696	7,761,559	(1,283,895)	-	6,477,664	
折舊及攤銷(附註40)	(532)	(1,643)	(5,282)	(9,706)	(374)	(29,526)	(47,603)	-	-	(47,603)	
銷售物業所出售商譽(附註10)	-	(13,877)	-	(33,693)	-	-	(47,570)	-	-	(47,570)	
商譽減值(附註10)	-	-	-	-	-	(125,527)	(125,527)	-	-	(125,527)	
所得稅開支(附註43)	(1,434,151)	(103,154)	(825,875)	(271,598)	(418,247)	(194,582)	(3,247,607)	-	-	(3,247,607)	
財務收入	116,750	48,322	218,107	86,368	49,934	446,316	965,797	(937,835)	-	27,962	
截至2011年12月31日止年度											
總營業額	7,823,397	2,253,284	4,962,671	2,708,583	344,101	4,569,410	22,661,446	-	-	22,661,446	
分部間營業額	(129,860)	-	-	-	(4,039)	(2,630,601)	(2,764,500)	-	-	(2,764,500)	
營業額(來自外部客戶)	7,693,537	2,253,284	4,962,671	2,708,583	340,062	1,938,809	19,896,946	-	-	19,896,946	
分部經營溢利	3,189,170	440,591	1,520,132	947,392	272,670	350,321	6,720,276	(1,382,063)	-	5,338,213	
折舊及攤銷(附註40)	(918)	(1,683)	(7,039)	(8,224)	(814)	(30,290)	(48,968)	-	-	(48,968)	
銷售物業所出售商譽(附註10)	-	(7,140)	-	(68,049)	-	-	(75,189)	-	-	(75,189)	
所得稅開支(附註43)	(1,310,489)	(189,201)	(512,114)	(304,818)	(48,558)	(188,368)	(2,553,548)	-	-	(2,553,548)	
財務收入	123,930	92,295	279,452	107,248	30,895	537,394	1,171,214	(1,059,758)	-	111,456	
於2012年12月31日											
分部資產總額	40,321,137	10,669,910	37,786,905	48,997,695	6,512,683	51,598,382	195,886,712	(78,636,050)	-	117,250,662	
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	4,065	131	2,897	6,173	297	236,779	250,342	-	-	250,342	
分部負債總額	28,030,098	5,265,874	19,170,221	32,218,350	1,016,849	43,561,931	129,263,323	(77,304,942)	-	51,958,381	
於2011年12月31日											
分部資產總額	36,627,577	11,357,343	35,575,631	34,987,901	6,187,329	28,146,919	152,882,700	(51,185,920)	-	101,696,780	
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	1,422	2,594	3,903	11,344	564	54,251	74,078	-	-	74,078	
分部負債總額	14,852,035	4,515,462	11,476,473	16,217,060	1,037,273	22,586,169	70,684,472	(34,325,534)	-	36,358,938	

6 分部資料(續)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部經營溢利	6,477,664	5,338,213
公司財務收入	82,346	49,252
公司日常開支	(594,418)	(372,801)
投資物業的公平值收益(附註9)	1,535,304	512,778
分佔共同控制企業收益	362,060	68,911
分佔聯營公司虧損	(2,677)	(2,571)
財務費用(附註42)	(625,363)	(419,436)
除所得稅前溢利	7,234,916	5,174,346

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部資產總額	117,250,662	101,696,780
公司現金及現金等價物	5,271,624	4,558,691
於共同控制企業的投資(附註12)	1,477,657	1,052,135
於聯營公司的投資(附註13)	665,011	606,013
可供出售金融資產(附註16)	993,563	440,927
其他投資(附註17)	63,091	15,580
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	189,076	412,486
遞延所得稅資產(附註34)	2,393,892	1,502,833
綜合資產負債表內的總資產	128,304,576	110,285,445
分部負債總額	51,958,381	36,358,938
流動貸款(附註33)	11,519,608	14,481,805
非流動貸款(附註33)	20,873,439	19,105,661
遞延所得稅負債(附註34)	1,698,080	1,386,739
應付分紅(附註35)	189,709	195,138
衍生金融工具(附註37)	19,121	—
綜合資產負債表內的總負債	86,258,338	71,528,281

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2012年及2011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。

綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

於2012年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣9,701,332,000元(2011年：人民幣7,859,984,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣322,924,000元(2011年：人民幣241,471,000元)。

截至2012年及2011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%以上的單一客戶。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃	機器	汽車	辦公設備	電子設備	合計
	物業裝修					
截至2012年12月31日止年度						
年初賬面淨值	121,941	5,522	48,859	27,552	21,598	225,472
添置	7,552	3,198	7,593	3,813	11,422	33,578
轉撥自己落成待售物業	12,189	-	-	-	-	12,189
處置	-	(1,531)	(5,367)	(3,434)	(948)	(11,280)
折舊支出(附註40)	(17,922)	(1,361)	(8,604)	(7,087)	(11,843)	(46,817)
出售附屬公司(附註50)	-	-	(17)	(54)	(254)	(325)
年終賬面淨值	123,760	5,828	42,464	20,790	19,975	212,817
於2012年12月31日						
成本	168,757	10,096	88,606	55,730	56,757	379,946
累計折舊	(44,997)	(4,268)	(46,142)	(34,940)	(36,782)	(167,129)
賬面淨值	123,760	5,828	42,464	20,790	19,975	212,817
截至2011年12月31日止年度						
年初賬面淨值	116,772	6,865	56,528	19,769	14,961	214,895
添置	30,118	1,333	11,271	14,303	17,053	74,078
處置	-	(170)	(5,280)	(855)	(670)	(6,975)
折舊支出(附註40)	(19,119)	(2,086)	(12,438)	(5,410)	(9,669)	(48,722)
出售附屬公司	(5,830)	(420)	(1,222)	(255)	(77)	(7,804)
年終賬面淨值	121,941	5,522	48,859	27,552	21,598	225,472
於2011年12月31日						
成本	149,016	9,575	88,026	56,886	49,877	353,380
累計折舊	(27,075)	(4,053)	(39,167)	(29,334)	(28,279)	(127,908)
賬面淨值	121,941	5,522	48,859	27,552	21,598	225,472

7 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣35,555,000元(2011年：人民幣36,196,000元)計入銷售成本，另人民幣11,262,000元(2011年：人民幣12,526,000元)計入行政費用。

於2012年及2011年12月31日，樓宇賬面值分別為人民幣70,186,000元及人民幣71,256,000元，已用作本集團的貸款(附註33)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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	9,477	9,723
攤銷費用(附註40)	(246)	(246)
年終	9,231	9,477

於2012年及2011年12月31日，本集團的土地使用權(賬面值分別為人民幣6,042,000元及人民幣6,186,000元)已用作本集團貸款抵押品(附註33)。

9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
按公平值		
年初	5,462,375	4,988,572
添置	204,575	–
出售附屬公司	–	(150,000)
轉撥自己落成待售物業	–	111,025
公平值收益	1,535,304	512,778
年終	7,202,254	5,462,375

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入(附註6)	413,858	340,062
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	42,833	73,181
不產生租金收入的直接營運費用	5,147	10,901

(b) 估值基準

本集團於2012年及2011年12月31日的投資物業公平值分別由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司及邦盟滙駿評估有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

(c) 抵押為抵押品的非流動資產

於2012年及2011年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣4,705,590,000元及人民幣4,396,840,000元，已用作本集團貸款抵押品(附註33)。

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	419,615	350,533
1年至5年	699,748	570,641
5年以上	46,706	54,724
	1,166,069	975,898

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於中國持有： 租約少於50年	6,997,679	5,462,375

10 商譽

	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度	
年初賬面淨值	630,383
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(47,570)
減值支出 (i)	(125,527)
年終賬面淨值	457,286
於2012年12月31日	
成本	883,668
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(300,855)
減值支出	(125,527)
賬面淨值	457,286
截至2011年12月31日止年度	
年初賬面淨值	705,572
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(75,189)
年終賬面淨值	630,383
於2011年12月31日	
成本	883,668
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(253,285)
賬面淨值	630,383

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	454,951	502,521
投資物業	-	125,527
其他	2,335	2,335
	457,286	630,383

現金產生單位的可回收金額按公平值減出售成本計算法釐定。該等計算乃採用有關單位的可觀察市場價格。

- (i) 此乃就2010年收購盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)確認的全部商譽計提減值撥備，其為一家於香港註冊成立及其股份於香港聯交所主板上市的公司。由於收購時預期的規模經濟效益未能出現，及對未來的規模經濟效益不確定，故本集團計提該撥備。預期已確認商譽減值不可用作所得稅扣減。

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司

	於 12 月 31 日	
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
非上市投資，以成本計 限制性股份獎勵計劃信託之供款	3,407,371 88,063	3,407,371 110,321
應收附屬公司款項	3,495,434	3,517,692
應付附屬公司款項	30,950,509 (8,502,143)	29,794,598 (8,502,145)
	25,943,800	24,810,145

應收及應付附屬公司款項為無抵押，不計息及須應要求償還。

董事認為下表為於 2012 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 2012 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	有限責任公司	人民幣 6,368,240	100%	物業發展
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	100%	裝修服務
(3) 北京中聯置地房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 560,000	100%	物業發展
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 500,000	100%	物業發展
(5) 北京萬洋世紀創業投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 341,000	100%	諮詢服務
(6) 北京碧城創業投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 336,000	100%	諮詢服務
(7) 北京遠乾置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 300,000	100%	投資控股
(8) 北京遠洋大廈有限公司	中國	有限責任公司	美元 30,000	72%	投資物業

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2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(9) 北京林達華夏房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣219,000	100%	物業發展
(10) 北京遠洋園林工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	裝修服務
(11) 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
(12) 北京遠盛置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(13) 遠洋裝飾工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	80%	裝修服務
(14) 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
(15) 北京東隆房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	美元12,370	85.72%	物業發展
(16) 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
(17) 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
(18) 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
(19) 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
(20) 北京遠東新地置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(21) 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
(22) 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
(23) 天津遠濱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	97.05%	物業發展
(24) 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
(25) 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
(26) 遠洋地產(天津)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 170,000	94.1%	投資控股
(27) 天津宇華房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	100%	物業發展
(28) 天津市遠贏房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 30,000	100%	物業發展
(29) 大連新悅置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 241,000	90%	物業發展
(30) 大連匯洋置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 166,122	51%	物業發展
(31) 大連廣宇置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 213,200	90%	物業發展
(32) 大連聖基置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 114,545	90%	物業發展
(33) 大連宏澤置業有限公司	中國	外商獨資企業	美元 105,000	100%	物業發展

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(34) 大連世甲置業有限公司	中國	有限責任公司	美元97,850	100%	物業發展
(35) 大連明遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元80,000	100%	物業發展
(36) 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
(37) 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
(38) 大連鑫融置業有限公司	中國	外商獨資企業	美元90,000	100%	物業發展
(39) 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
(40) 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
(41) 大連源豐置業有限公司	中國	中外合資企業	美元50,700	100%	物業發展
(42) 大連遠佳產業園開發有限公司	中國	外商獨資企業	美元35,000	100%	物業發展
(43) 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
(44) 大連通遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	100%	土地發展
(45) 萬祥置業(瀋陽)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣582,830	100%	物業發展
(46) 遼寧萬祥置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣459,240	100%	物業發展
(47) 瀋陽萬洋投資管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	港幣367,500	100%	諮詢服務
(48) 瀋陽碧城投資管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	美元47,000	100%	諮詢服務

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(49) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	92.5%	物業發展
(50) 撫順德創置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 387,953	65%	物業發展
(51) 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
(52) 青島遠佳置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 666,670	100%	物業發展
(53) 青島遠景置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 369,650	100%	物業發展
(54) 青島遠豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 428,239	100%	物業發展
(55) 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
(56) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	中外合資企業	美元 147,760	51%	物業發展
(57) 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 143,210	51%	物業發展
(58) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 500,000	70%	物業發展
(59) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	中外合資企業	美元 83,620	51%	物業發展
(60) 杭州德遠瑞祥置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 723,000	100%	物業發展
(61) 遠洋地產(上海)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(62) 上海遠望置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展
(63) 上海遠正置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 20,000	100%	物業發展

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2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(64) 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
(65) 遠洋地產(鎮江)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000	55%	物業發展
(66) 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 244,767	100%	物業發展
(67) 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
(68) 中山市遠見房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 30,000	40%	物業發展
(69) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國	有限責任公司	港幣 160,000	84.7%	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
(72) 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
(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) 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	87.25%	物業發展
(75) 重慶國際高爾夫俱樂部有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 96,290	85%	土地發展
(76) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	香港上市公司	港幣 22,275	70.15%	投資控股
(77) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 50	100%	投資控股
(78) 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
(79) 遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限公司	港幣 10	100%	投資控股

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2012年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(80) 穎博有限公司	香港	有限公司	港幣 —	100%	投資控股
(81) 昇能有限公司	香港	有限公司	港幣 —	100%	投資控股
(82) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元 —	100%	投資控股
(83) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元 —	100%	投資控股
(84) 信洋國際有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 —	100%	投資控股
(85) 遠洋地產(恒財)有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 —	100%	投資控股
(86) 名得控股有限公司	英屬維爾京群島	有限公司	美元 —	100%	投資控股

12 共同控制企業權益

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	1,052,135	687,826
注資(c)	119,539	312,887
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 資本回報	(49,802)	—
分佔共同控制企業業績	355,785	51,422
年終	1,477,657	1,052,135

12 共同控制企業權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2012及2011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
				2012年	2011年	
北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	土地與物業發展
成都乾松城市建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	50%	土地與物業發展
成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣635,267	50%	50%	土地與物業發展
成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	50%	土地與物業發展
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (a(i))(c(i))	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元66,000	38%	50%	投資管理
Sino Prosperity Real Estate (GP) · L.P. (c(ii))	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元706	50%	50%	投資管理
Sino Prosperity Real Estate Limited (c(i))	開曼群島	獲豁免有限 責任公司	美元806	50%	50%	投資管理
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited (c(i))	開曼群島	獲豁免有限 責任公司	美元100	50%	50%	投資管理
天津遠津綠洲股權投資基金 管理有限公司(c(ii))	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	投資管理
北京遠博騰達商業管理 有限公司(「北京遠博騰」) (a(ii))	中國	有限責任公司	人民幣1,000	51%	—	業務管理

(i) 儘管本集團持有 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 的權益不足 50%，惟本集團根據該基金的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。

(ii) 儘管本集團持有北京遠博騰權益股份 50% 以上，惟本集團根據該公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。

12 共同控制企業權益 (續)

(b) 本集團分佔共同控制企業的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產	負債	營業額	結果	% 持有權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2012年					
北京麟聯置業有限公司	2,649,069	1,566,682	101,955	243,998	50%
成都乾松城市建設開發有限公司	121,564	102,250	–	(1,034)	50%
成都乾豪置業有限公司	1,622,904	469,734	115	98,150	50%
成都銀港置業有限公司	146,077	28,091	–	17,421	50%
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.	265,654	1,359	–	(72)	38%
Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.	1,495	2,501	–	(16)	50%
Sino Prosperity Real Estate Limited	1,707	2,518	–	(107)	50%
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	2,966	1,448	–	1,683	50%
天津遠津綠洲股權投資基金管理有限公司	6,096	2,761	8,692	2,061	50%
北京遠博騰達商業管理有限公司	574	89	457	(24)	51%
	4,818,106	2,177,443	111,219	362,060	
2011年					
北京麟聯置業有限公司	2,131,405	1,316,373	1,535	94,532	50%
成都乾松城市建設開發有限公司	45,670	25,242	–	(4,583)	50%
成都乾豪置業有限公司	1,014,325	710,564	–	(13,872)	50%
成都銀港置業有限公司	97,262	5,692	–	(200)	50%
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.	257,368	54,034	–	(4,100)	50%
Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.	2,936	713	–	(1)	50%
Sino Prosperity Real Estate Limited	315	15	–	(12)	50%
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	1,304	115	915	875	50%
天津遠津綠洲股權投資基金管理有限公司	3,114	1,841	–	(3,728)	50%
	3,553,699	2,114,589	2,450	68,911	

截至2012年12月31日，本集團分佔共同控制企業資本承擔為人民幣185,592,000元(2011年：人民幣239,434,000元)。於2012年12月31日，本集團在共同控制企業並無其他或然負債(2011年：無)。

12 共同控制企業權益(續)

(c) 注資

年內，本集團注資於以下共同控制企業：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
北京麟聯置業有限公司	104,500	—
北京遠博騰達商業管理有限公司	510	—
成都乾豪置業有限公司	14,529	6,366
成都銀港置業有限公司	—	91,770
KKR基金(i)	—	209,751
天津遠津綠洲股權投資基金管理有限公司(ii)	—	5,000
	119,539	312,887

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

於2011年12月31日，約64,000,000美元（相當於人民幣403,000,000元）注入KKR基金。所得款項其後全數注入集團附屬公司盛聰投資有限公司。因此KKR基金成為盛聰投資有限公司49%非控制性權益（附註33(b)(iii)）。

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

於2011年12月31日，約人民幣230,000,000元注入遠津基金。所得款項其後全數注入集團附屬公司中山市遠見房地產有限公司（「中山遠見」）。因此，遠津基金成為中山遠見50%非控制性權益（附註33(b)(iii)）。

綜合財務報表附註

13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	606,013	397,458
注資	197,000	220,547
新增投資	3,600	—
出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司(附註51(b))	(120,667)	—
分佔聯營公司業績	(20,935)	(11,992)
年終	665,011	606,013

(a) 下表列示本集團於2012年及2011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	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
				2012年	2011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%	土地發展
北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	35%	35%	物業發展及 投資服務
北京坤聯信和商業管理 有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	40%	40%	諮詢管理
國壽遠通置業有限公司 (「國壽遠通」)(i)	中國	有限責任公司	人民幣600,000	10%	29%	物業發展及 投資服務
建設綜合勘察研究設計院 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	35%	35%	勘察及設計
深圳市樂安房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	30%	—	物業發展

(i) 儘管本集團持有國壽遠通的權益不足20%，惟本集團根據該公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使重大影響力。

13 聯營公司 (續)

(b) 本集團佔聯營公司的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	虧損 人民幣千元	% 持有權益
2012年					
北京商務中心區開發建設有限責任公司	791,690	480,475	–	(2,246)	47%
北京盛永置業投資有限公司	383,555	226,105	206	(2,775)	35%
北京坤聯信和商業管理有限責任公司	1,998	–	–	–	40%
國壽遠通置業有限公司	285,292	35,519	–	(249)	10%
建設綜合勘察研究設計院有限公司	104,493	46,487	144,157	2,593	35%
深圳市樂安房地產有限公司	27,607	24,753	–	–	30%
	1,594,635	813,339	144,363	(2,677)	
2011年					
北京商務中心區開發建設有限責任公司	745,566	432,105	–	(2,501)	47%
北京盛永置業投資有限公司	247,129	86,903	–	(1,955)	35%
北京坤聯信和商業管理有限責任公司	1,990	–	–	–	40%
國壽遠通置業有限公司	429,381	255,320	–	62	29%
建設綜合勘察研究設計院有限公司	92,354	63,573	132,861	1,823	35%
	1,516,420	837,901	132,861	(2,571)	

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 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於2012年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	993,563	993,563
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	-	189,076	-	189,076
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	5,737,366	-	-	5,737,366
受限制銀行存款(附註25)	5,399,197	-	-	5,399,197
現金及現金等價物(附註26)	10,747,479	-	-	10,747,479
	<u>21,884,042</u>	<u>189,076</u>	<u>993,563</u>	<u>23,066,681</u>
於2011年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	440,927	440,927
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	-	412,486	-	412,486
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	3,327,716	-	-	3,327,716
受限制銀行存款(附註25)	3,768,822	-	-	3,768,822
現金及現金等價物(附註26)	8,647,794	-	-	8,647,794
	<u>15,744,332</u>	<u>412,486</u>	<u>440,927</u>	<u>16,597,745</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
負債	
於2012年12月31日	
貸款(附註33)	32,393,047
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	15,646,338
衍生金融工具(附註37)	19,121
	<u>48,058,506</u>
於2011年12月31日	
貸款(附註33)	33,587,466
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	9,732,193
衍生金融工具(附註37)	—
	<u>43,319,659</u>

(b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
資產	
於2012年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	30,950,509
其他應收款項(不包括預付款)	2,060
現金及現金等價物(附註26)	433,817
	<u>31,386,386</u>
於2011年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	29,794,598
其他應收款項(不包括預付款)	2,060
現金及現金等價物(附註26)	386,071
	<u>30,182,729</u>

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
負債	
於2012年12月31日	
貸款(附註33)	3,938,099
應付附屬公司款項(附註11)	8,502,143
其他應付款項(不包括應交稅金)	23,336
	<u>12,463,578</u>
於2011年12月31日	
貸款(附註33)	3,558,678
應付附屬公司款項(附註11)	8,502,145
其他應付款項(不包括應交稅金)	27,804
	<u>12,088,627</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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的對手方	1,062,557	927,378
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	85,761	359,670

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2012年及2011年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

(b) 本公司

所有銀行存款均存放於信譽良好的銀行。概無銀行存款被認為須面對重大信貸風險。

16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於SOL Fund持作上市證券的投資(a)	647,184	218,973
於其他非上市股本證券的投資(b)	346,379	221,954
	993,563	440,927
減：非即期部分	(838,163)	(244,727)
即期部分	155,400	196,200

(a) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited（「SOL」）（本集團一家特殊目的機構）根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。SOL的唯一相關投資代表為SOL Fund，為上市股份的投資組合，而其於2012年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報有關收市價而釐定。

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

可供出售金融資產包括以下項目：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	647,184	218,973
— 非上市	346,379	221,954
	993,563	440,927
上市證券市值	647,184	218,973

綜合財務報表附註

16 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
— 港幣	647,184	218,973
— 人民幣	337,550	216,901
— 美元	8,829	5,053
	993,563	440,927

就未上市股本證券於2012年12月31日的損益確認減值虧損人民幣40,800,000元(2011年：無)(附註39)。

17 其他投資

其他投資指按公平值減銷售成本列賬的黃金。公平值乃經參考市場報價後釐定。計量所產生的虧損為人民幣1,623,000元(2011年：人民幣118,000元)均於損益中(附註39)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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
上市證券 — 持作買賣		
於香港上市的股本證券	158,266	43,975
於其他地方上市的股本證券	30,810	368,511
上市證券的市值	189,076	412,486

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46)。

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39)。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	65,470,147	41,393,331
添置	24,386,933	24,351,562
轉入自可收回土地發展成本	–	87,702
轉入自土地使用權按金	5,729,244	11,564,701
出售附屬公司(附註50(b))	(499,532)	–
出售	–	(769,230)
減值撥備	–	(170,354)
轉撥至已落成待售物業	(23,112,583)	(10,987,565)
年終	71,974,209	65,470,147
發展中物業包括：		
土地使用權	38,349,707	36,175,616
建築成本及資本化支出	29,210,984	26,098,993
資本化利息	4,413,518	3,195,538
	71,974,209	65,470,147

土地使用權分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	33,420,537	30,114,028
租約少於50年	4,929,170	6,061,588
	38,349,707	36,175,616

發展中物業全部位於中國。

於2012年及2011年12月31日，發展中物業中分別約人民幣37,420,859,000元及人民幣24,934,788,000元用作本集團貸款抵押品(附註33)。

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34,632,399,000元(2011年：人民幣38,237,926,000元)預期於結算日超過十二個月後完成及可供出售。

20 可收回土地發展成本

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

21 土地使用權按金

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金 (a)	5,083,619	7,653,214
付予第三方的按金	—	535,278
	5,083,619	8,188,492

(a) 於2012年及2011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5,083,619,000元及人民幣7,653,214,000元。

22 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項	1,062,557	927,378
減：減值撥備	(80,269)	(31,749)
貿易應收款項淨額 (a)	982,288	895,629
收購預付款	—	51,790
客戶墊款預付稅款	3,284,151	2,298,024
借予第三方委託貸款 (b)	175,000	475,000
借予共同控制企業委託貸款	—	25,000
借予聯營公司委託貸款 (c)	398,306	365,771
可換股票據 (d)	—	46,147
應收政府款項 (e)	2,146,969	201,321
應收出售附屬公司的款項 (f)	—	50,199
應收共同控制企業款項 (g)	1,031,333	624,756
應收聯營公司款項 (h)	219,285	113,453
非控制性權益應收款項	45,720	112,127
合作訂金 (i)	215,006	127,350
其他預付款項	773,354	383,907
其他應收款項	523,459	290,963
	9,794,871	6,061,437
減：非即期部分	(475,129)	(598,245)
即期部分	9,319,742	5,463,192

於2012年及2011年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

22 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項

銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
少於6個月	466,271	872,704
6個月至1年	406,095	35,770
1年至2年	183,518	15,080
2年至3年	2,865	1,593
超過3年	3,808	2,231
	1,062,557	927,378

- (i) 於2012年12月31日，貿易應收款項人民幣896,527,000元(2011年：人民幣535,959,000元)已經逾期但並無減值。該等款項涉及若干並無重大財政問題及過往並無拖欠還款記錄的裝修服務及物業管理服務的獨立客戶。根據以往經驗，逾期款項可收回。
- (ii) 於2012年12月31日，貿易應收款項人民幣80,269,000元(2011年：人民幣31,749,000元)已經減值。個別減值的應收款項主要來自於裝修及物業管理費。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	(31,749)	(6,051)
應收款項減值撥備	(48,520)	(28,469)
未用款項回撥	-	2,771
於12月31日	(80,269)	(31,749)

- (b) 於2012年12月31日，委託貸款人民幣175,000,000元(2011年：人民幣475,000,000元)為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，應要求還款，按利率5.56%至6.65%(2011年：5.31%至12%)計息，人民幣175,000,000元(2011年：人民幣150,000,000元)應於2013年償還。
- (c) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2011年：5.31%)計息，且須於2014年還款。

22 貿易及其他應收款項(續)

(d) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可換股票據(「票據」)。

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

於2012年12月31日，由於從發行人收回部分票據本金的還款，故本集團回撥人民幣43,853,000元該應收款項的減值。

(e) 此乃就土地發展成本所付款項，其後政府將會償付。

(f) 於2011年12月31日，餘額為透過出售附屬公司出售其於恒盛地產控股有限公司(「恒盛」)普通股份的應收代價。本年內餘額已透過本集團購回恒盛普通股抵銷。詳情參閱附註37。

(g) 應收共同控制企業款項屬免息，並按要求償還。

(h) 應收聯營公司款項屬免息，並按要求償還。

(i) 餘額為支付予若干第三方的金額，意圖為於未來合作發展地產項目。於2012年12月31日，該等合作仍在商討階段，並預期於2013年完成。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位。

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2012年及2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	2,396,915	474,910
建築成本及資本化支出	6,548,003	2,627,776
資本化利息	146,952	171,515
	9,091,870	3,274,201

於2012年12月31日，人民幣2,583,448,000元已落成待售物業用作本集團貸款之抵押品(2011年：人民幣204,826,000元)(附註33)。

截至2012年12月31日止年度損益確認減值虧損人民幣92,630,000元(2011年：無)。

23 已落成待售物業(續)

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	1,585,233	249,900
租約少於50年	811,682	225,010
	2,396,915	474,910

24 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利	5,056,919	3,220,385
減：進度應收款	(4,224,756)	(2,800,642)
在建工程合約	832,163	419,743
代表：		
應收客戶合約工程款	832,163	419,743

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	1,617,189	1,491,681

25 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。

26 現金及現金等價物

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行存款及現金	8,879,649	6,895,995	15,888	36,064
短期銀行存款	1,867,830	1,751,799	417,929	350,007
現金及現金等價物	10,747,479	8,647,794	433,817	386,071
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	9,561,603	6,771,457	88,276	53
— 港幣	798,741	783,320	272,146	267,592
— 美元	387,119	1,093,006	73,379	118,415
— 其他貨幣	16	11	16	11
	10,747,479	8,647,794	433,817	386,071

截至2012年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.01%至2.86%（2011年：介乎0.5%至3.55%）。

本集團現金及現金等價物分別置存於中國及香港的銀行。將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。

27 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2012年1月1日年初結餘	5,660,257,632	4,528,206	4,304,667	15,926,417	-	20,231,084
因員工購股權的行使而發行股份	12,811,500	10,249	8,347	28,286	-	36,633
發行以股代息股份	177,072,131	141,658	115,662	352,597	-	468,259
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	-	-	(495)	-	(495)
	5,850,141,263	4,680,113	4,428,676	16,306,805	-	20,735,481
限制性股份獎勵計劃(a)						
於2012年1月1日年初結餘	(33,702,318)	-	-	-	(131,959)	(131,959)
發行以股代息股份	(1,332,331)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	10,493,464	-	-	-	39,524	39,524
於2012年12月31日	(24,541,185)	-	-	-	(92,435)	(92,435)
於2012年12月31日	5,825,600,078	4,680,113	4,428,676	16,306,805	(92,435)	20,643,046
於2011年1月1日年初結餘	5,638,374,432	4,510,699	4,290,394	15,831,018	-	20,121,412
因員工購股權的行使而發行股份	982,500	786	649	2,212	-	2,861
發行以股代息股份	35,200,700	28,161	23,102	93,187	-	116,289
回購股票	(14,300,000)	(11,440)	(9,478)	-	-	(9,478)
	5,660,257,632	4,528,206	4,304,667	15,926,417	-	20,231,084
限制性股份獎勵計劃(a)						
於2011年1月1日年初結餘	(21,528,000)	-	-	-	(95,986)	(95,986)
年內購入股票	(12,174,318)	-	-	-	(35,973)	(35,973)
於2011年12月31日	(33,702,318)	-	-	-	(131,959)	(131,959)
於2011年12月31日	5,626,555,314	4,528,206	4,304,667	15,926,417	(131,959)	20,099,125

- (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2012年12月31日，6,247,296股(2011年：16,991,200股)股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬於僱員。

28 保留溢利

	截至 12 月 31 日止年度			
	本集團		本公司	
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
於 1 月 1 日	6,497,606	5,301,879	1,022,326	437,181
年度溢利	3,796,032	2,570,657	958,716	1,216,114
與 2010 年有關的股息	–	(376,076)	–	(376,076)
與 2011 年有關的股息(附註 45)	(461,745)	(232,173)	(461,745)	(232,173)
與 2012 年有關的股息(附註 45)	(283,391)	–	(283,391)	–
有關可換股證券的分紅(附註 31)	(448,809)	(460,996)	–	–
有關股本證券的分紅(附註 32)	(258,368)	(129,751)	–	–
回購股票	–	(40,458)	–	(40,458)
從註銷購股權僱員購股權儲備轉回	–	17,738	–	17,738
轉撥至法定儲備基金	(61,339)	(153,214)	–	–
於 12 月 31 日	8,779,986	6,497,606	1,235,906	1,022,326

29 儲備

(a) 本集團

	資本贖回儲備	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估 儲備	員工購股權	限制性 股份獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日	14,376	(763,427)	825,330	(39,097)	(33,489)	344,008	30,661	(208,814)	169,548
可供出售金融資產公平值虧損	—	—	—	—	22,610	—	—	—	22,610
貨幣匯兌差額	—	—	—	(13,633)	—	—	—	—	(13,633)
股份支付開支	—	—	—	—	—	98,003	21,237	—	119,240
購股權到期	—	—	—	—	—	(137,457)	—	137,457	—
因員工購股權的行使而發行股份	—	—	—	—	—	(10,027)	—	—	(10,027)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	—	—	—	—	—	—	(39,029)	—	(39,029)
轉撥自保留溢利	—	—	61,339	—	—	—	—	—	61,339
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	104,110	104,110
因出售並無改變控制權的權益 而產生的非控制性權益增加	—	—	—	—	—	—	—	1,174	1,174
因收購附屬公司的額外權益而產生 的非控制性權益減少	—	—	—	—	—	—	—	(536)	(536)
因向非控制性權益收購附屬公司的 額外權益而產生的非控制性 權益減少(附註49)	—	—	—	—	—	—	—	(79,536)	(79,536)
於2012年12月31日	14,376	(763,427)	886,669	(52,730)	(10,879)	294,527	12,869	(46,145)	335,260

綜合財務報表附註

29 儲備(續)

(a) 本集團(續)

	資本贖回儲備	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	員工購股權	限制性股份獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日	4,898	(763,427)	672,116	(25,191)	22,973	328,442	-	(466,676)	(226,865)
可供出售金融資產公平值虧損	-	-	-	-	(38,183)	-	-	-	(38,183)
透過出售可供出售金融資產	-	-	-	-	(18,279)	-	-	-	(18,279)
於綜合收益表變現的儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	(13,906)	-	-	-	-	(13,906)
股份支付開支	-	-	-	-	-	16,349	30,661	-	47,010
回購股票	9,478	-	-	-	-	-	-	-	9,478
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-	(783)	-	-	(783)
轉撥自保留溢利	-	-	153,214	-	-	-	-	-	153,214
因出售並無改變控制權的權益而產生的非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	466,130	466,130
因向非控制性權益收購附屬公司的額外權益而產生的非控制性權益減少	-	-	-	-	-	-	-	(208,268)	(208,268)
於2011年12月31日	14,376	(763,427)	825,330	(39,097)	(33,489)	344,008	30,661	(208,814)	169,548

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

(b) 本公司

	人民幣千元
於2012年1月1日	358,384
員工購股權	98,003
因員工購股權的行使而發行股份	(10,027)
回購股票	-
於2012年12月31日	446,360
於2011年1月1日	333,340
員工購股權	16,349
因員工購股權的行使而發行股份	(783)
回購股票	9,478
於2011年12月31日	358,384

30 購股權

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

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 港幣行使價	股數 (千股)
於2012年1月1日	6.82	159,871
年內授出	3.57	160,000
年內失效	7.01	(77,737)
年內行使	2.55	(12,812)
於2012年12月31日	4.73	229,322

229,322,000份未行使購股權中(2011年：159,871,000份)，於2012年12月31日有81,498,000份(2011年：97,855,000份)可予行使。

於2012年12月31日未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股港幣 行使價	股數 (千股)
2013年1月24日	7.70	6,630
2013年9月19日	2.55	12,618
2014年7月30日	8.59	22,290
2014年9月2日	7.01	16,310
2014年10月5日	7.11	23,650
2017年1月12日	3.57	147,824
		229,322

截至2012年12月31日止年度已授出147,824,000份購股權(2011年：無)。於2012年，已授購股權加權平均公平值根據二叉網絡模型為每份購股權值港幣1.34元。二叉網絡模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

31 可換股證券

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

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

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

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

本集團並無選擇遞延截至2013年1月27日止半年度期間的分紅款項，而有關分紅於批准本財務報表之日悉數償付。

32 股本證券

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

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

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

33 貸款

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款(a)	17,200,032	12,335,692	3,575,128	–
其他貸款(b)	3,673,407	6,769,969	–	–
非流動貸款總額	20,873,439	19,105,661	3,575,128	–
流動				
長期銀行貸款的即期部分(a)	5,682,024	8,130,239	362,971	3,056,444
長期其他貸款的即期部分(b)	2,599,800	4,080,000	–	–
短期銀行貸款(a)	1,004,836	1,500,034	–	502,234
短期其他貸款(b)	2,232,948	771,532	–	–
流動貸款總額	11,519,608	14,481,805	362,971	3,558,678
貸款總額	32,393,047	33,587,466	3,938,099	3,558,678

- (a) 於2012年及2011年12月31日，銀行貸款人民幣19,054,681,000元及人民幣12,897,300,000元乃以本集團的物業、機器及設備(附註7)、土地使用權(附註8)、投資物業(附註9)、發展中物業(附註19)及已落成待售物業(附註23)作抵押擔保。

於2012年12月31日，本公司並無貸款抵押品(2011年：無)。

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
債券發行(i)	2,406,843	2,586,411
信託公司貸款(ii)	4,699,800	7,679,800
共同控制企業貸款(iii)	405,148	583,758
第三方貸款(iv)	994,364	771,532
	8,506,155	11,621,501
減：非流動部分	(3,673,407)	(6,769,969)
流動部分	4,832,748	4,851,532

33 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (i) 於2009年6月23日，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的債券，期限為六年。所得款項淨額為人民幣2,576,900,000元(扣除發行成本人民幣23,100,000元)。債券首三年的固定年息為4.40%，而本集團於第三年年底可選擇是否把利率增加0至100個基本點。有關利息將每年支付而本金須於2015年6月22日悉數償還。債券持有人有權於第三年利息付款日按債券面值向發行人出售全部或部分債券。

於2012年，該債券利率提高至年息5.40%。

- (ii) 此貸款利率為每年7%至13%，將於信託成立日起24個月後到期償還。
- (iii) 此貸款為於2012年及2011年12月31日由兩個共同控制企業(附註12(c)(i)及附註12(c)(ii))借予本集團附屬公司的貸款。該些貸款利息以浮動利率計算。於2013年至2016年內歸還。
- (iv) 結餘為若干第三方貸款，利率界乎10%至12%不等，於2014年1月前償還。

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2012年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2011年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	11,519,608	14,481,805
— 1年至2年	7,460,666	6,779,214
— 2年至5年	11,263,273	10,001,447
— 5年以上	2,149,500	2,325,000
	32,393,047	33,587,466

33 貸款(續)

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	26,899,918	26,631,880
— 港幣	819,302	405,350
— 美元	4,673,827	6,550,236
	32,393,047	33,587,466

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行貸款	6.77%	6.40%
其他貸款	9.71%	8.13%

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
6個月內	20,648,611	18,840,573
6個月至12個月	3,063,200	430,000
1年至5年	8,681,236	14,316,893
	32,393,047	33,587,466

(g) 於2012年及2011年12月31日，非流動貸款的賬面值與公平值相若。

於2012年12月31日，非流動貸款的公平值乃按加權平均回報率8.21%(2011年：8.22%)計算的貼現現金流量釐定。

綜合財務報表附註

34 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	1,164,878	480,237
— 將於十二個月內轉回	1,229,014	1,022,596
遞延所得稅負債：	2,393,892	1,502,833
— 將於十二個月後轉回	(1,698,080)	(1,380,256)
— 將於十二個月內轉回	—	(6,483)
	(1,698,080)	(1,386,739)
遞延所得稅資產淨額	695,812	116,094

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	(116,094)	537,128
於收益表內確認(附註43)	(579,718)	(653,222)
年終	(695,812)	(116,094)

34 遞延所得稅(續)

截至2012年及2011年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	開支確認 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	813,388	18,486	534,984	135,975	1,502,833
計入/(扣除)收益表	689,860	(6,017)	173,905	33,311	891,059
於2012年12月31日	1,503,248	12,469	708,889	169,286	2,393,892
於2011年1月1日	429,695	11,307	324,856	48,386	814,244
計入收益表	383,693	7,179	210,128	87,589	688,589
於2011年12月31日	813,388	18,486	534,984	135,975	1,502,833

遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日	(51,195)	(736,676)	(593,748)	(5,120)	(1,386,739)
計入/(扣除)收益表	(8,962)	(398,264)	95,885	-	(311,341)
於2012年12月31日	(60,157)	(1,134,940)	(497,863)	(5,120)	(1,698,080)
於2011年1月1日	(60,094)	(596,674)	(689,484)	(5,120)	(1,351,372)
計入/(扣除)收益表	8,899	(140,002)	95,736	-	(35,367)
於2011年12月31日	(51,195)	(736,676)	(593,748)	(5,120)	(1,386,739)

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。該等稅務損失於5年內過期。對能結轉以抵消未來應課稅收入的虧損人民幣146,917,000元(2011年：人民幣182,938,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣36,729,000元(2011年：人民幣45,735,000元)。

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115,512,000元(2011年：人民幣120,110,000元)。此等未分配收益會長期地再作投資。於2012年12月31日的未分配收益合共人民幣2,310,103,000元(2011年：人民幣2,402,146,000元)。

35 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付款項	9,960,027	5,687,484
應計支出	2,814,236	1,977,633
應付分紅(附註31)	189,709	195,138
應付共同控制企業款項	1,886	3,181
應付聯營公司款項	194,338	190
應付非控制性權益款項(i)	319,762	503,828
應付政府款項	185,000	128,000
應付代價	–	120,000
其他稅項	544,226	442,628
財務擔保負債撥備(ii)	82,255	64,134
其他應付款項	1,899,125	1,052,605
	16,190,564	10,174,821

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 應付非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，按要求償還。

(ii) 附註47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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	64,134	58,989
增加	63,659	53,766
撥回	(45,538)	(48,621)
年終	82,255	64,134

35 貿易及其他應付款項(續)

(a) 本集團(續)

(iii) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
6個月內	7,082,600	4,621,569
6個月至12個月	2,000,383	635,849
1年至2年	543,099	383,132
2年至3年	292,824	25,339
3年以上	41,121	21,595
	<u>9,960,027</u>	<u>5,687,484</u>

(b) 本公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他應付款項	<u>23,336</u>	<u>27,804</u>
	<u>23,336</u>	<u>27,804</u>

36 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，就物業銷售收取的款項。

37 衍生金融工具

於2012年12月，本集團與獨立第三方Win Powerful Investments Limited(「Win Powerful」)訂立補充協議，據此本集團向Win Powerful以每股港幣1.32元購回全部恒盛52,840,000股的普通股股份。該購回股份的作價已從本集團該收Win Powerful的應收款項(附註22(f))互作抵銷(金額相約)。同時，本集團向Win Powerful授出認購期權(公平值約為人民幣19,121,000元)，據此對方可於2012年12月11日至2015年12月10日止期間，按行使價每股港幣1.77元向本集團購買不多於恒盛52,840,000股的普通股股份(「該交易」)。該交易已完成，因此本集團錄得人民幣8,709,000元虧損(附註39)。

38 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
可供出售金融資產的股息收入	16,253	19,362
利息收入	110,308	160,708
其他	82,227	44,922
	208,788	224,992

39 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售附屬公司的收益/(虧損)淨額(附註50)	70,685	(1,910)
出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司的收益(附註51(b))	20,333	–
其他投資的公平值虧損	(1,623)	(118)
出售其他投資的收益	1,238	–
按公平值計入損益的金融資產的重估收益	17,365	6,670
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	5,601	–
商譽減值	(125,527)	–
出售物業、機器及設備的虧損	(692)	(404)
因可供出售金融資產減值虧損	(40,800)	–
匯兌收益	5,409	120,706
出售可供出售金融資產的收益	–	18,279
取消確認應收款項虧損(附註37)	(8,709)	–
其他虧損	(69,237)	(14,965)
	(125,957)	128,258

40 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	4,245,869	1,225,321
— 資本化利息	1,100,549	679,579
— 建築相關成本	11,830,570	8,580,960
提供裝修服務成本	1,400,986	1,322,546
直接投資物業支出(附註9)	47,980	84,082
僱員工資及福利費用(附註41)	733,805	467,753
顧問費用	121,484	154,308
核數師酬金	13,802	15,250
折舊(附註7)	46,817	48,722
土地使用權攤銷(附註8)	246	246
宣傳及市場推廣	879,977	706,619
營業稅及其他徵費	1,654,614	1,170,680
減值虧損	118,076	397,824
辦公費用	102,127	96,532
物業維護費用	193,273	124,178
能源費用	62,583	57,692
其他	222,277	103,240
	22,775,035	15,235,532

41 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	974,571	721,837
退休福利供款	60,095	53,165
授予董事與員工購股權	98,003	16,349
限制性股份獎勵計劃	21,237	30,661
其他津貼及福利	133,757	129,490
	1,287,663	951,502
減：資本化計入發展中物業	(553,858)	(483,749)
	733,805	467,753

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2012年及2011年12月31日止年度的有關期間僱員工資的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

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

41 僱員工資及福利費用(續)

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的酬金載列如下：

截至12月31日止年度

	2012年						2011年					
	袍金		僱主退休金		其他		袍金		僱主退休金		其他	
	薪金及獎金	計劃供款	長期福利	股份	合計	薪金及獎金	計劃供款	長期福利	股份	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	人民幣千元	人民幣千元
李明先生	-	4,630	3,365	1,072	7,612	16,679	-	5,500	4,030	3,066	6,472	19,068
王曉光先生	-	8,070	171	-	3,112	11,353	-	7,430	258	-	2,283	9,971
陳潤福先生	-	2,430	152	-	2,655	5,237	-	3,630	226	-	1,935	5,791
劉輝女士	-	-	-	-	336	336	-	-	-	-	108	108
楊征先生	-	-	-	-	259	259	-	-	-	-	-	-
張世成先生	243	-	-	-	259	502	170	-	-	-	-	170
曾慶麟先生	243	-	-	-	498	741	203	-	-	-	219	422
顧雲昌先生	243	-	-	-	498	741	203	-	-	-	224	427
韓小京先生	243	-	-	-	498	741	203	-	-	-	224	427
趙康先生	243	-	-	-	498	741	203	-	-	-	224	427
	1,215	15,130	3,688	1,072	16,225	37,330	982	16,560	4,514	3,066	11,689	36,811

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括2名(2011年：2名)董事，彼等的酬金已如上述分析列示。年度內剩餘3名(2011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

	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及津貼	4,620	4,620
獎金	8,510	12,533
退休計劃供款	370	500
股份支付	11,984	5,886
	25,484	23,539

綜合財務報表附註

41 僱員工資及福利費用(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
人民幣6,081,000元(相等於港幣7,500,000元)至人民幣6,487,000元 (相等於港幣8,000,000元)	–	1
人民幣7,703,000元(相等於港幣9,500,000元)至人民幣8,109,000元 (相等於港幣10,000,000元)	1	–
人民幣8,109,000元(相等於港幣10,000,000元)至人民幣8,514,000元 (相等於港幣10,500,000元)	1	1
人民幣8,919,000元(相等於港幣11,000,000元)至人民幣9,325,000元 (相等於港幣11,500,000元)	1	1
人民幣9,730,000元(相等於港幣12,000,000元)至人民幣10,136,000元 (相等於港幣12,500,000元)	–	1
人民幣10,946,000元(相等於港幣13,500,000元)至人民幣11,352,000元 (相等於港幣14,000,000元)	1	–
人民幣16,622,000元(相等於港幣20,500,000元)至人民幣17,028,000元 (相等於港幣21,000,000元)	1	–
人民幣19,055,000元(相等於港幣23,500,000元)至人民幣19,460,000元 (相等於港幣24,000,000元)	–	1
	5	5

(c) 截至2012年和2011年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

42 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	2,019,193	1,269,986
— 其他貸款	926,623	970,161
減：按年資本化利息的利息率7.72% (2011年：6.67%)	(2,320,453)	(1,820,711)
	625,363	419,436

43 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2012年及2011年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自綜合收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,308,304	2,099,207
— 中國土地增值稅	1,519,021	1,107,563
遞延所得稅(附註34)	(579,718)	(653,222)
	3,247,607	2,553,548

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,234,916	5,174,346
就以下各項作出調整：分佔共同控制企業收益	(362,060)	(68,911)
分佔聯營公司虧損	2,677	2,571
	6,875,533	5,108,006
按適用稅率25%計算的稅項	1,718,883	1,277,002
較高的中國土地增值稅率的影響	1,139,265	830,672
毋須課稅收入	(3,025)	(21,544)
不可扣稅支出	279,815	357,168
股息代扣稅	83,095	58,193
未確認的稅務虧損	77,492	59,064
抵減以前未確認的稅務虧損	(47,918)	(7,007)
	3,247,607	2,553,548
所得稅支出		

44 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股(附註27)。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,796,032	2,570,657
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(707,177)	(590,747)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,088,855	1,979,910
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,702,860	5,622,327
每股基本溢利(每股人民幣)	0.542	0.352

(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。本公司有三項潛在攤薄之普通股：購股權、就限制性股份獎勵計劃而持有的股份及可換股證券。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及未歸屬就限制性股份獎勵計劃而持有的股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份而需發行之股份數目作比較。截至2011年12月31日止年度，由於就限制性股份獎勵計劃而持有的股份存在反攤薄效應，故其加權平均股數16,991,200股未計入每股攤薄溢利的計算。截至2012年及2011年12月31日止年度，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數374,278,000股(附註31)未計入每股攤薄溢利的計算。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,796,032	2,570,657
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(707,177)	(590,747)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	3,088,855	1,979,910
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,702,860	5,622,327
調整：		
— 購股權(千份)	2,885	10,550
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千份)	320	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,706,065	5,632,877
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.541	0.351

45 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已派付中期股息	283,391	232,173
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.14元(2011年：人民幣0.08元)(a)	806,942	462,059

(a) 於2013年3月12日，本公司擬派截至2012年12月31日止年度期末股息人民幣806,942,000元。

46 經營活動所用現金

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利	3,987,309	2,620,798
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註43)	3,247,607	2,553,548
— 折舊(附註7)	46,817	48,722
— 土地使用權攤銷(附註8)	246	246
— 投資物業估值收益(附註9)	(1,535,304)	(512,778)
— 計入銷售成本的銷售物業所出售商譽(附註10)	47,570	75,189
— 商譽減值(附註10)	125,527	—
— 分佔共同控制企業業績(附註12)	(355,785)	(51,422)
— 分佔聯營公司業績(附註13)	20,935	11,992
— 取消確認應收款項虧損(附註37)	8,709	—
— 可供出售金融資產的股息收入(附註38)	(16,253)	(19,362)
— 利息收入	(53,953)	(123,974)
— 出售附屬公司的(收益)/虧損(附註39)	(70,685)	1,910
— 出售聯營公司部分權益的收益(附註39)	(20,333)	—
— 出售可供出售金融資產的收益(附註39)	—	(18,279)
— 出售物業、機器及設備的虧損(附註39)	692	404
— 其他投資的公平值虧損(附註39)	1,623	118
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益(附註39)	(17,365)	(6,670)
— 因可供出售金融資產減值虧損(附註39)	40,800	—
— 其他虧損	69,237	—
— 減值虧損	118,076	397,824
— 財務成本(附註42)	625,363	419,436
— 匯兌虧損	747	94,693
— 股份支付	119,240	53,661
	6,390,820	5,546,056

綜合財務報表附註

46 經營活動所用現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011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	(5,935,603)	(692,550)
— 存貨(按成本)	(10,638)	(7,410)
— 應收客戶合約工程款	(412,420)	(251,355)
— 貿易及其他應收款項	(2,666,472)	(2,498,699)
— 可收回土地發展成本	456,529	(1,272,869)
— 土地使用權按金	3,104,873	10,636,568
— 合作訂金	(10,144)	(127,350)
— 貿易及其他應付款項	6,212,043	4,465,572
— 其他投資	(49,134)	28,009
— 按公平值計入損益的金融資產	297,389	(376,715)
— 預付款項	(394,198)	(200,810)
— 預收客戶款項	8,575,015	6,635,357
— 發展中物業	(4,656,781)	(22,606,100)
— 受限制現金	(1,630,375)	(2,711,444)
經營活動所得/(所用)現金	<u>9,270,904</u>	<u>(3,433,740)</u>

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	11,280	6,975
出售物業、機器及設備的虧損(附註39)	(692)	(404)
出售物業、機器及設備所得款項	<u>10,588</u>	<u>6,571</u>

47 財務擔保

(a) 本集團

於2012年和2011年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	3,837,194	3,158,916

於2012年及2011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2012年及2011年12月31日，本公司向若干附屬公司就彼等的貸款以及發行可換股證券(附註31)及股本證券(附註32)而提供財務擔保。

48 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地使用權	7,710,225	8,520,809
發展中物業	22,594,870	24,621,426
已訂約但未撥備	30,305,095	33,142,235

(ii) 資本承擔 — 本公司

於截至2012年及2011年12月31日止年度，本公司無資本承擔。

48 承擔(續)

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年以內	425,433	353,929
1年至5年	839,995	592,388
5年以上	105,019	66,754
	1,370,447	1,013,071

(ii) 營運租約應收租金 — 本公司

於截至2012年及2011年12月31日止年度，本公司無營運租約應收租金。

49 與非控制性權益進行交易

(a) 收購附屬公司的額外權益

於2012年12月27日，本集團收購杭州德遠瑞祥置業有限公司(「杭州德遠瑞祥」)的額外37%權益，收購代價為人民幣346,380,000元。於收購當日，於杭州德遠瑞祥的非控制性權益的賬面值為人民幣266,844,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣266,844,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣79,536,000元。期內，杭州德遠瑞祥所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2012年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	266,844
支付予非控制性權益的代價	(346,380)
於股本中確認超過已付代價的金額	(79,536)

49 與非控制性權益進行交易 (續)

(b) 截至2012年12月31日止年度，與非控制性權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響：

	2012年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	3,805,009
因收購附屬公司額外權益而產生的本公司擁有人應佔權益變動	(79,536)
	<u>3,725,473</u>

50 出售附屬公司

(a) 於2012年3月，本集團出售本集團擁有70%之附屬公司北京銀帆基業房地產開發有限公司予第三方，現金代價人民幣35,023,000元。

	2012年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	35,023
所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	(32,519)
出售附屬公司的收益	<u>2,504</u>

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	17
已落成待售物業	13,115
貿易及其他應收款項	329,782
現金及現金等價物	542
貿易及其他應付款項	(297,001)
附屬公司資產淨值	46,455
出售股份	70%
出售資產淨值	32,519
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	35,023
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(542)
該項處置現金流入	<u>34,481</u>

50 出售附屬公司(續)

(b) 於2012年6月，本集團出售本集團擁有51%之附屬公司成都同益房地產開發有限公司予第三方，現金代價人民幣164,260,000元。

	2012年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項 所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	164,260 (96,079)
出售附屬公司的收益	68,181

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	308
遞延所得稅資產	3,389
發展中物業	499,532
貿易及其他應收款項	404,522
現金及現金等價物	57,025
貿易及其他應付款項	(12,421)
來自客戶墊款	(763,965)
出售資產淨值	188,390
出售股份	51%
出售資產淨值	96,079
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	164,260
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(57,025)
該項處置現金流入	107,235

51 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2012年及2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
提供服務：		
— 一位股東	54,641	—
— 共同控制企業	89,765	242,245
— 聯營公司	159,390	1,439
	<u>303,796</u>	<u>243,684</u>

(b) 與股東的附屬公司交易

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司的收益 (i)	<u>20,333</u>	<u>—</u>

(i) 於2012年4月，本集團出售聯營公司部分權益予股東的附屬公司，現金代價為人民幣141,000,000元(附註13及附註39)。

(c) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	56,832	69,699
僱用後福利	6,216	7,131
其他長期福利	2,672	3,066
股份付款	42,853	19,525
	<u>108,573</u>	<u>99,421</u>

51 關連方交易 (續)

(d) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於 12 月 31 日	
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
應收關連方：		
— 聯營公司	1,199	6,547
— 共同控制企業	27,221	20,294
	28,420	26,841
關連方墊款：		
— 聯營公司	338	190
— 共同控制企業	85,656	11,399
	85,994	11,589

(e) 利息收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	4,721	18,767
— 共同控制企業	118	533
	4,839	19,300

51 關連方交易 (續)

(f) 向關連方貸款

截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
共同控制企業：		
於 1 月 1 日	1,181,756	817,356
年度墊付貸款	425,597	389,400
已收貸款還款	(576,020)	(25,000)
所訂利息	(118)	(533)
已收利息	118	533
於 12 月 31 日	1,031,333	1,181,756
聯營公司：		
於 1 月 1 日	479,224	337,239
年度墊付貸款	612,598	484,344
已收貸款還款	(474,231)	(342,359)
所訂利息	(4,721)	(18,767)
已收利息	4,721	18,767
於 12 月 31 日	617,591	479,224

(g) 預收關連方款項

截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 人民幣千元	2011 年 人民幣千元
股東：		
於 1 月 1 日	-	1,724,493
所訂利息	-	247,545
支付利息	-	(247,545)
貸款還款	-	(1,724,493)
於 12 月 31 日	-	-

52 結算日後事項

於 2013 年 2 月 7 日，Sino Prosperity Holdings One (「基金控股公司一」，為 KKR 基金全資附屬公司) 向遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」，本集團全資附屬公司)發出通知行使退出權，要求遠洋香港購回盛聰投資有限公司(「盛聰」，本集團附屬公司) 49% 股權及基金控股公司一向盛聰墊付的未償還貸款之相關部分，價格為 103,318,000 美元。相關交易已於 2013 年 3 月 8 日完成。

五年財務概要

人民幣：百萬元	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年
營業額	28,658	19,897	13,721	8,824	6,487
毛利	7,699	6,258	4,125	2,657	2,820
本公司擁有人應佔溢利	3,796	2,571	2,444	1,582	1,388
資產總值	128,305	110,285	92,730	62,148	43,268
負債總值	86,258	71,528	59,605	38,262	25,485
股東權益	38,260	35,268	31,071	23,368	16,653
權益總值	42,046	38,757	33,126	23,886	17,783

註： 股東權益 = 權益總值減非控制性權益

項目名稱概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	北京	北京	遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)	
2			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	
3			遠洋•沁山水 E02/03 項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)	
4			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)	
5			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)	
6			遠洋•萬和城 C 區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)	
7			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)	
8			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)	
9			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)	
10			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)	
11			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)	
12			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)	
13			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)	
14			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)	
15			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區
16			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家
17			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心
18			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目
19			京棉項目(北京)	Jingmian Project (Beijing)	
20			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目
21			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目
22			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)	
23			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)	
24			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)	
25			遠洋未來廣場	Ocean We-life Plaza	
26	環渤海地區	大連	遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)	
27			遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)	
28			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)	
29			香頤花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)	
30			遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目
31			遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目
32			遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園
33			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT 產業園 — 工業部分
34			遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)	
35			遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)	
36			遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)	
37			小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)	
38			中華路三號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3	
39		青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)	
40			遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)	
41			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)	
42		秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)	

項目名稱概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
43		灣海 1 號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao
44	天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
45		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise
46		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
47		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
48		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	悅黃莊項目	Nihuangzhuang Project
49	東北地區	遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
50		長春	遠洋•夏納小鎮(長春)	長春淨月項目	Jingyue Project
51		撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目
52	沿長江地域	瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)	
53			遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)	
54		成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目
55	重慶	遠洋高爾夫國際社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目	Golf Club Project
56	杭州	遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian
57		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
58		大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
59	黃山	遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
60		遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
61		上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)	
62	華南地區	遠洋 7 號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
63		遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
64		武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)	有座莊園
65	鎮江	遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
66		遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)		
67		海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣
68	三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
69	深圳	棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)		
70		遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
71		盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)		
72	中山	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
73		遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project

