



远洋地产

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)

二零一三年報



執夢想
行未來



執著 夢可成真

遠洋地產決意肩負起自己的使命，拋開過往的興衰榮辱，秉持跨越新高度、邁向最前列的夢想，立足自身、着眼變化思考遠洋地產未來十年的戰略與願景。



行動 打造未來





實現遠大夢想，需要堅定的執行。過往一年，各專業線系統已形成，全面配合一線的管控要求，我們努力提升管理執行力，在執行的準確性、效率、效果上實現突破，令我們距離未來的藍圖更近一步。



SINO-OCEAN





遠洋 乘風揚帆

遠洋地產的發展戰略基礎牢固而堅實，公司未來可持續發展的態勢迫切而可期，我們決心創造優質的產品回饋大眾。

遠洋地產



遠洋
LAVIE

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、天津市、青島市和秦皇島市；東北地區的瀋陽市、長春市和撫順市；長江流域地區的上海市、杭州市、成都市、重慶市、武漢市、鎮江市和黃山市；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2013年12月31日，我們的土地儲備達到約21,353,000平方米，其中約57%位於北京及環渤海地區。

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。



目錄

- | | |
|---------------|-------------|
| 8 財務及營運摘要 | 77 獨立核數師報告 |
| 12 主席報告 | 78 綜合資產負債表 |
| 18 企業社會責任報告 | 80 資產負債表 |
| 20 管理層討論及分析 | 81 綜合收益表 |
| 40 投資者關係 | 82 綜合全面收益表 |
| 42 項目概覽 | 83 綜合權益變動表 |
| 50 董事及高級管理層簡介 | 85 綜合現金流量表 |
| 58 董事局報告 | 86 綜合財務報表附註 |
| 69 企業管治報告 | 182 五年財務概要 |
| 76 公司資料 | 183 項目名稱概覽表 |

財務及營運摘要

摘要

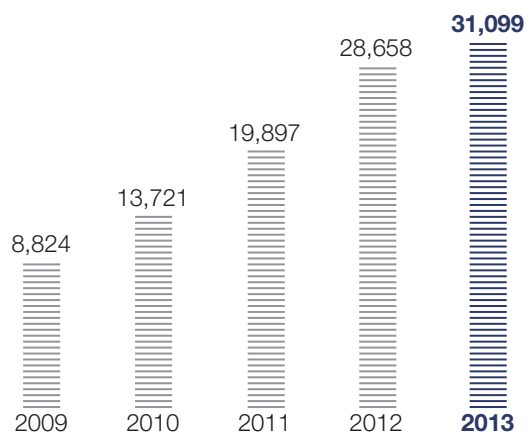
(人民幣：百萬元)	2013年	2012年	同比增長(%)
協議銷售額	35,818	31,119	15%
營業額	31,099	28,658	9%
毛利	7,547	7,699	-2%
除所得稅前溢利	7,341	7,235	1%
年度溢利	4,661	3,987	17%
本公司擁有人應佔溢利	4,075	3,796	7%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.592	0.542	9%
— 攤薄	0.589	0.541	9%
每股股息(港幣：元)	0.23	0.23	-
派息比率	31%	29%	2百分點
毛利率	24%	27%	-3百分點
淨利潤率	13%	13%	-
售出可售面積(平方米)	2,583,000	2,611,000	-1%
交付可售面積(平方米)	2,445,000	2,055,000	19%

(人民幣：百萬元)	2013年	2012年	同比增長(%)
資產總值	137,869	128,305	7%
本公司擁有人應佔權益	40,058	38,260	5%
現金資源*	16,050	16,147	-1%
流動比率	1.7	1.8	-6%
淨借貸比率*	48%	42%	6百分點
土地儲備(平方米)	21,353,000	22,969,000	-7%

*: 包括受限制銀行存款

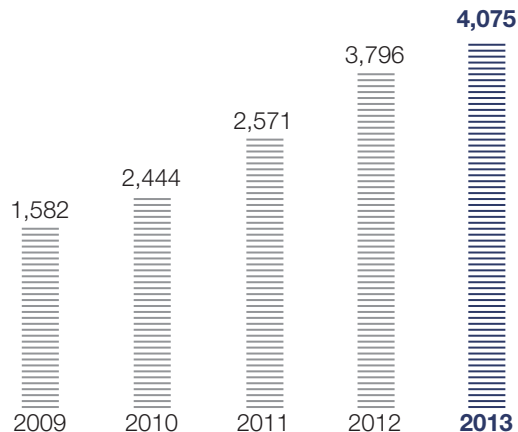
營業額

(人民幣百萬元)



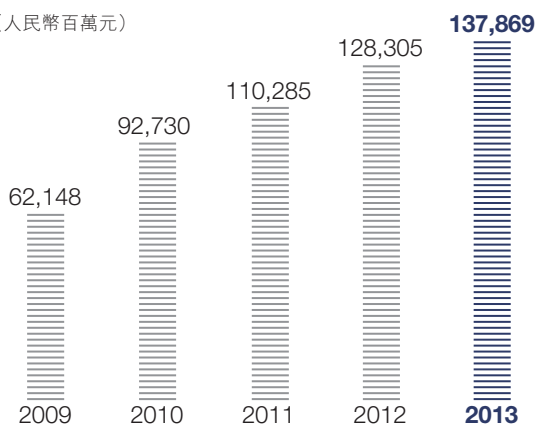
本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



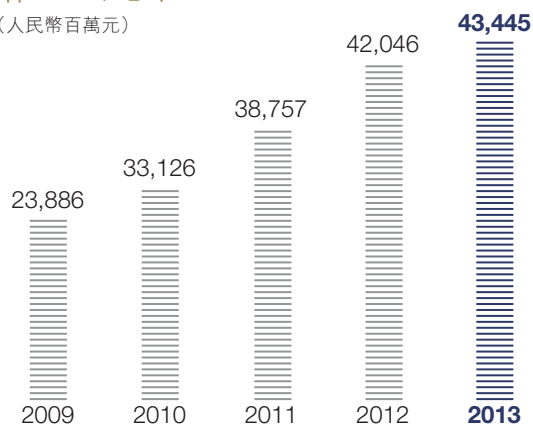
資產總值

(人民幣百萬元)



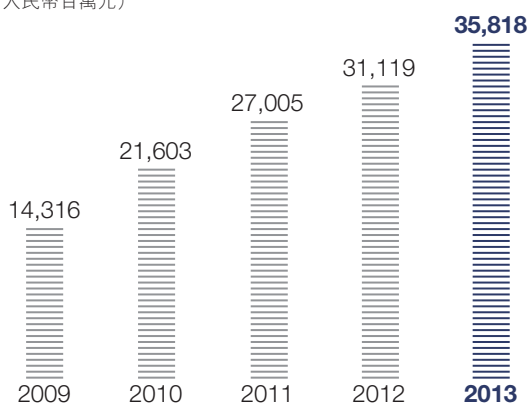
權益總值

(人民幣百萬元)



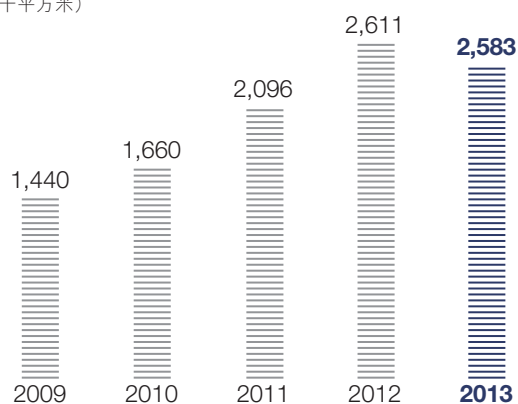
協議銷售額


(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。

北京

總樓面面積 2,971,000 平方米
總土地儲備 1,848,000 平方米
項目數目 13

環渤海地區

大連、天津、青島、秦皇島

總樓面面積 13,517,000 平方米
總土地儲備 10,266,000 平方米
項目數目 20

華南地區

深圳、中山、海口、三亞

總樓面面積 4,279,000 平方米
總土地儲備 2,875,000 平方米
項目數目 9

東北地區

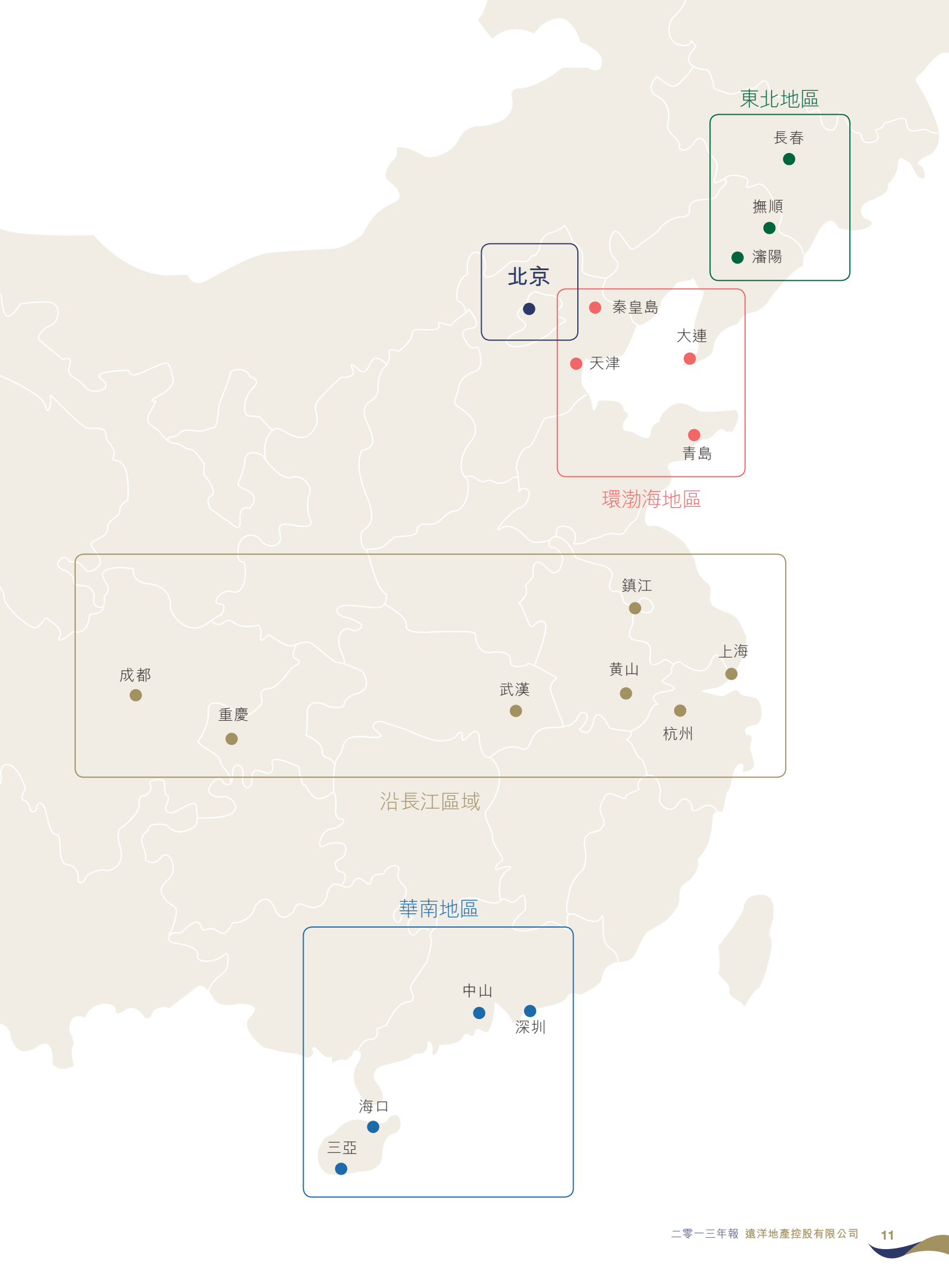
瀋陽、長春、撫順

總樓面面積 3,448,000 平方米
總土地儲備 2,433,000 平方米
項目數目 4

沿長江區域

上海、杭州、成都、重慶、武漢、鎮江、黃山

總樓面面積 4,492,000 平方米
總土地儲備 3,931,000 平方米
項目數目 12



東北地區

長春

撫順

瀋陽

北京

秦皇島

天津

大連

青島

環渤海地區

成都

重慶

武漢

鎮江

黃山

杭州

上海

沿長江區域

華南地區

中山

深圳

海口

三亞

主席報告

本人謹代表公司董事局（「董事局」）
提呈遠洋地產控股有限公司（「遠洋
地產」或「本公司」）及其附屬公司（統
稱「本集團」或「我們」）截止**2013**
年**12月31日**止十二個月的全年業績。





2013年全年業績及期末股息

截至2013年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣310.99億元，較去年同期增長9%。本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別達到人民幣40.75億元及人民幣30.36億元，分別相當於7%及21%的增長，而每股溢利為人民幣0.592元。

參照2013年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2013年12月31日止年度期末股息每股港幣0.16元，連同每股港幣0.07元的中期股息，2013年全年股息為每股港幣0.23元(2012年：港幣0.23元)，派息比率為31%(2012年：29%)。

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2013年期末股息的選擇權，該計劃及2013年期末股息將需經由年度股東周年大會(「股東周年大會」)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，有關新股方可在市場上掛牌交易。

市場回顧及展望

2013年，中國房地產市場經歷了一波震盪上行的行情，商品房銷售規模創歷史新高。國家統計局數據表明，中國商品房銷售面積同比增長17.3%至13.06億平方米，增速比2012年提高15.5個百分點；商品房銷售額同比增長26.3%至人民幣81,428億元，增速比2012年提高16.3個百分點。全國商品房銷售金額的增長幅度高於銷售面積增長幅度，整體呈量價齊升之勢。

主席報告

受市場供需兩旺帶動，加上年初國務院推出「新國五條」要求提高物業市場之監管，去年各地加大了土地供應力度，土地成交量進一步攀升。國家統計局數據表明，2013年全國土地購置面積累計達到38,814萬平方米，同比上漲到8.8%，扭轉了2012年負增長的局面。

土地成交量增長有利於緩解市場供給壓力、平抑市場預期，與此同時，土地市場亦呈現出分化的局面：一方面，一二線城市土地供應緊缺、競爭激烈，年末更是出現「搶地潮」，而三四線城市表現相對平穩；另一方面，各地逐漸加大了保障性住房用地比例，進一步明確保障民生的導向，中央下達的保障性安居工程用地任務亦得以順利完成。

市場供需兩旺和土地市場成交量增大同樣帶動了新開工面積的增加。2013年，全國房屋新開工面積為201,208萬平方米，同比增長13.5%，預計未來市場供應量將繼續保持在高位增長的局面。

2013年，房地產行業集中度進一步提升，品牌房企憑藉在產品營造、融資能力、客戶認同等方面的競爭優勢，市場影響力持續擴大。而與此對應，部分企業由於戰略佈局、業務結構、資金周轉等壓力，正謀求逐步退出房地產行業，房企的兼併重組現象正自然出現。

市場展望

2014年，在「全面深化改革、堅持穩中求進」的背景下，中國宏觀經濟將保持合理的平穩增長，但預計增長幅度將有所放緩。房地產行業的發展與宏觀經濟息息相關，因此亦將面臨新的機遇和不確定性，也正醞釀新的變革。本集團預計明年房地產的發展將呈現三大特點：



一是「穩」。具體而言，在房地產行業發展長效機制建設過程中，由於供需不平衡等結構性矛盾依然存在，現行的調控措施仍會繼續實施，整體上政策將保持穩定；其次，鑒於2013年整體市場回暖，預計2014年全國商品房銷售、開發及投資等指標仍將保持高位並適度增長，市場熱度預計將保持平穩。在部分存在供應過剩風險的三四線城市，地方政府或將通過把握供地節奏、控制開發總量、刺激市場、去化存量等手段，規避風險，保持行業發展的穩定。

二是「分」。首先，中央政府將對冷熱不均的不同城市進行分類指導，以保持行業穩定：一二線熱點城市仍將從嚴落實相關調控政策，而三四線城市將更加靈活，調控將不再「一刀切」，



遠洋·天著

總樓面面積：436,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及別墅

「差別化」的思路將繼續深化。其次，市場供求結構將發生分化：保障房建設特別是棚戶區改造等將得到政府更大的支持，這些政策型住房作為商品房市場的補充，將有助於緩解低收入群體的購房壓力。未來或有更多地方政府效仿北京推出類似的「自住型商品住房」，以促進商品房市場的去投資化。

三是「改」。新一屆政府提出了「全面深化改革」的目標，未來將按照更加市場化的思路，包括土地制度、戶籍制度、財稅及信貸政策等方面推行改革，並建立不動產統一登記、住房信息聯網等長效機制，以此促進房地產行業的良性發展，預計2014年房地產行業將面臨新一輪的調整與改革。

策略回顧

2013年，面對行業發展的新挑戰，本集團按照年初制定的「提

高效益、提升品質、強化可持續發展格局」的年度發展思路，步步為營推進各項工作，為未來業務發展打下堅實基礎。

成本和費用控制精細有力，核心將利潤水平穩步提升

2013年，在行業土地及人工成本上升、整體毛利率下滑的背景下，本集團受地區開發類物業結轉產品結構改變等因素影響，結轉毛利率較前一年度降低3個百分點。然而歸功於在成本和費用控制方面的不懈努力，本集團核心利潤率同比上升21個百分點。

具體而言，一方面，本集團繼續鞏固在供應商集中採購、成本管控前置和產品線研發及應用等工作的成效，深入挖掘毛利前的成本管理潛力；另一方面，本集團持續致力於三項費用（行政費用、銷售費用、財務費用）的控制——全年三項費用佔營業額比例由去年的8.5%大幅削減至5.9%，成效非常顯著。

主席報告

多專業協力，持續提升品質

經過不懈努力，我們完成了刚需、豪宅、低密度三大類產品線的打造，並將研究成果前置應用至土地獲取、方案設計階段，在支持開發效率提升的同時更加有利於促進設計質量提升。在工程管理方面，我們對在建項目提高了質量管理要求，加大了過程檢查力度，通過推行工藝標準化、樣板招標、交付質量考核等管理工具，將工程管理關注點擴大至項目營造全過程，助力項目品質趕超行業前列。

區域深耕效果顯著，業務基礎穩固

按照第三步發展戰略的要求，本集團自2010年開始陸續進入市場前景較好的19個城市，目前已基本完成了全國化佈局，形成了以環渤海為中心、珠三角和長三角為兩翼、多點開花的局面，並繼續保持在北京、大連、中山、秦皇島等城市市場份額的領先地位。今年，本集團實現協議銷售額人民幣358.18億元，協議銷售額在各季度分佈相對均衡；與此同時，今年又新增了5個城市貢獻營業收入（杭州、青島、上海、鎮江、重慶），使得本集團營業收入首次突破人民幣300億元。

我們欣然看到，本集團整體業績中沿長江區域、珠三角區域的業績佔比繼續提升，更加均衡的區域佈局將有利於本集團未來業績的穩定增長。此外，多數城市公司已經歷從「拿地 — 營造 — 銷售 — 交付 — 物業服務」等項目開發的完整週期，團隊愈加成熟，為本集團業績持續發展奠定了可靠基礎。

大股東合作實現積極突破，資本結構優化，財務狀況穩健

2013年，本集團在大股東合作方面實現積極突破。9月份，本集團的兩大股東 — 中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）、南豐國際控股有限公司及其附屬公司（「南豐集團」）進一步分別增持本集團股份至約29%和21%，本集團共獲得融資約8億美元，使本集團的股權結構更加穩定、資本結構持續優化，所募集的資金為後續增加土地儲備和業務發展帶來了資金保障。2013年末，本集團的淨借貸比為48%，仍保持在較低水平，為後續擴大融資規模、降低融資成本打開了空間。

中國人壽作為全球最大的壽險公司，完成了對本集團由財務投資者向戰略投資者的轉變，未來將在戰略方向、融資等方面給予本集團更大支持。本集團已經與中國人壽簽署了有效發揮協同作用的備忘錄，雙方將在項目合作開發、聯合收購、商業物業持有、保障房建設、養生養老領域業務拓展等方面加大合作力度，努力形成雙方共贏、優勢互補的發展格局。

商業物業穩步發展，未來後勁十足

2013年，本集團的商業物業穩步發展，投資佈局效果顯現。截止2013年底，集團持有經營物業可租賃總面積約52.1萬平方米，同比增長7%；經營物業實現營業收入約人民幣5.5億元，同比增長約33%。本集團旗下兩座購物中心 — 遠洋未來廣場（北京）和遠洋未來廣場（天津）於年內正式投入營運，營業額和客流量穩步上升，標誌着本集團旗下首個自主購物中心品牌的全面落地。

2014年，本集團旗下將有超過38萬平方米的商業物業投入運營(包括北京遠洋國際中心二期、北京遠洋沁山水E02、成都遠洋太古里、大連遠洋壹中心等)；預計至2019年，本集團持有的商業物業面積將超過300萬平方米，其中超過90%的面積位於一線及熱點二線城市的核心區域，具有良好的發展前景。

公司策略

2014年，面對新形勢、新變化，本集團將以「深挖成本潛力、優化核心收益、夯實業務基礎」為經營宗旨推進各項工作。

第一，深挖成本潛力，多專業聯動互補。本集團將對標行業領先標準、市場標準，全口徑、全過程深化成本管控；持續推進產品線研究，並將成果前置至土地獲取階段；提高戰略採購應用比例，享受規模效益；加強成本前端控制、確保成本目標剛性；建立集團層面的成本管理數據庫，加強內外部成本對標。

第二，優化核心收益，提升運營質量。本集團將繼續夯實財務費用、行政費用、銷售和推廣費用控制的成果，確保核心淨利潤；根據市場形勢拓展營銷手段、調節銷售節奏並靈活定價，提高銷售去化率，不斷提升資產周轉率；合理安排有息負債規模，優化配置境內外負債結構，拓寬融資渠道。

第三，夯實業務基礎，提升發展能力。本集團將積極把握市場良機、拓寬投資渠道，多渠道補充一線城市和熱點二線城市的優質土地資源，為中長期業務結構平衡做好準備。在商業物業

和養老地產業務發展方面，本集團將繼續提升能力，謀定而後動，充分發揮這些業務和住宅開發業務的優勢協同效應，助力整體業績的穩固提升。在內部管理方面，本集團綜合管理信息系統經過不懈的努力，已經具備全線上線試運行的基礎，未來將為本集團管理效率提升、管理成本降低、業務發展和流程再造提供更大支持。

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，2014年3月13日

企業社會責任報告



微公益，可持續；於平凡，鑒非凡

2013年，在遠洋地產「平凡築非凡」的主題下，繼續將責任履行納入到多項主業中，實現業務可持續發展的同時，發揮自身資源整合上的優勢，引領更多業務合作夥伴共同踐行社會責任，更好地滿足價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、小區及環境)以及社會的可持續發展，真正實現「微公益，可持續；於平凡，鑒非凡」。

品質之旅再起程傳遞價值主張新內涵

2013年，遠洋「品質之旅」再度起程，帶領媒體人士、業主代表和業內專家南下覓尋，鑒賞華南市場豐碩業績；攜手全國業主代表共聚北京，分享20年成長喜悅和品質歷程；愛心撒播北川，解讀品質新內涵；聚焦商業地產，共話多元業務新成果。「華南行」、「北京行」、「公益行」、「商業行」，透過這一次次行走，一次次傳遞，人們越來越觸摸並感受到：依靠對平凡品質的執著堅守、反復叩問和精神昇

華，不僅為遠洋收穫了客戶讚譽、市場份額，鑄就了一個彰顯20年實力發展的里程碑，也將繼續成為遠洋展望未來和實現可持續發展的新起點。

繼續投身社區綠化，努力踐行社區責任

繼續與環保部宣教中心、美國環保協會攜手共同舉辦兩年一屆的全國「遠洋社區環保公益獎」項目，本項目以社區環保項目為抓手，提升社區居民環保意識並促進居民參與的積極性；通過綠色榜樣社區的樹立，實現政府、企業和非政府組織之間的聯動，助推環保工作效率和績效的提升。2013年第二屆「全國遠洋社區環保公益獎」共有來自全國12個省33個城市的84個社區參與評選，並湧現出3個全國優秀示範社區。相較於第一屆在參與範圍、總量及質量上均有較大提升。

助力民族文化傳承，持續關注教育均衡

2013年，在四川北川羌族民族中學設立「羌族傳統文化教育培訓基地」，支持羌族傳統文化素質培養的同時，以創新方式助力少數民族文化傳承；「小夥伴成長計劃」新增針對



內蒙古區域貧困學校的扶持，從而將關愛和幫助覆蓋至新疆、青海、四川、雲南、貴州、北京、海南、內蒙古等9個省份(直轄市)近50所學校的師生；「園丁獎」除延續性項目外，通過開展「教育創新論壇」建立優秀教育資源交流共享平臺，促進優秀教育資源的創新發展；以「打工子弟學校校長培訓」項目將「扶持教育」的理念推廣至北京市40餘所打工子弟學校。通過以上多項目實現公司長期致力於推動城市、鄉村弱勢群體教育資源的公平化，並切實推動優秀教育資源。

注重教育創新促進資源共享

2013年9月，由遠洋之帆公益基金會發起，遠洋地產、北京師範大學中國社會責任研究院聯合主辦的「首屆遠洋創新與教育論壇」在長春成功舉辦。本次活動由主題論壇、學校實地參觀和地產項目參觀三部分組成。遠洋地產希望通過教育論壇的持續展開，使參與學校在城市教育教學改革的征程中，更加具有創造性和前瞻性，為科學建校樹立示範。希望論壇的優秀成果能夠應用到更多地區的學校建設中，並推動教育水平的整體發展。

關注大學生成長，注重可持續發展

第五屆遠洋地產「探海者」大學生社會實踐獎如期舉行，本次活動共收到46所高校490份申報項目，同比增長15%。此獎在教育部和團中央指導下，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，並注重培養大學生對社會公益的參與及貢獻。

快速反應社會焦點，專業應對災難

4.20四川雅安地震後，遠洋地產第一時間捐款人民幣200萬元用於災區緊急救援及災後重建工作，後續通過發動集團廣大員工再次募集捐款人民幣51萬元。遠洋地產在應對此類突發事件過程中，迅速反應、積極應對，專業能力明顯提高，展現了責任企業的一貫形象。針對雅安災後重建項目，遠洋地產利用專業特長，第一時間組建援建項目部，適時整合內部資源，規劃重建事宜，開啟以專業特長實現重大災害重建中責任履行的新模式。

「遠洋志願者日」，激勵員工履行責任

2013年「遠洋綠色辦公日」正式更名為「遠洋志願者日」，新的名稱號召更多員工除環保以外更多公益範疇的參與；「小額資助計劃」的首次設立，鼓勵員工、客戶甚至供應商參與社會責任，發現身邊的觸手可及的公益；公司以「遠洋地產責任風尚獎」進一步激勵員工、城市公司、專業公司參與社會事務，與遠洋地產攜手履行責任。公司以多渠道拉近了員工之間、員工與各利益相關方之間的距離，促進員工身心健康發展、提升企業凝聚力的同時，帶領員工參與更多種類的社會實踐，更好地實現自我價值。全年，遠洋地產志願者貢獻服務時間超過2,300小時。

管理層討論及分析



遠洋·傲北

總樓面面積：245,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及別墅

財務回顧

2013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2013年的營業額約人民幣310.99億元，較2012年上升了9%約人民幣24.41億元(2012年：人民幣

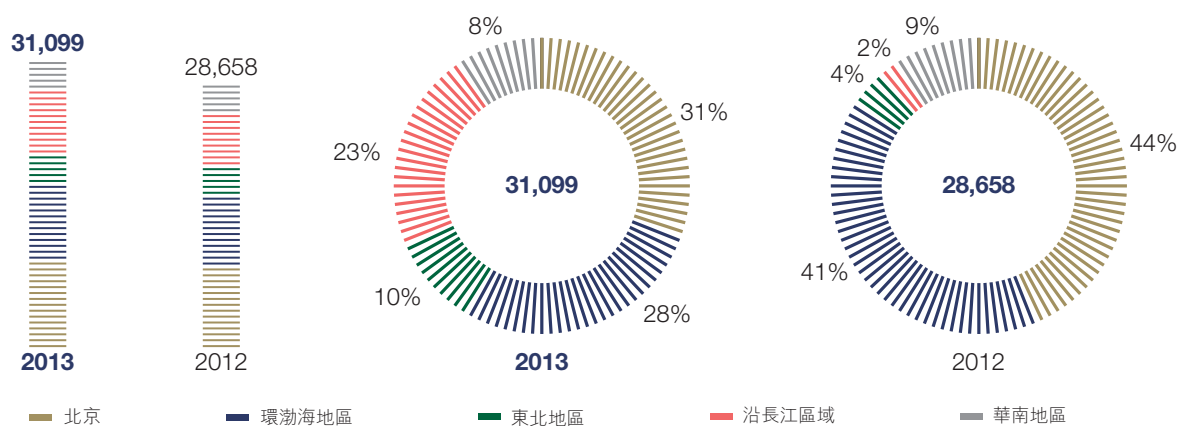
286.58億元)。本公司擁有人應佔溢利為人民幣40.75億元(2012年：人民幣37.96億元)，較2012年增加了7%。每股基本溢利約為人民幣0.592元(2012年：人民幣0.542元)。協議銷售額達到新高人民幣358.18億元(2012年：人民幣311.19億元)，售出總面積約達2,583,000平方米(2012年：2,611,000平方米)。

收入的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2013年	2012年	同比增長(%)
物業開發	28,146	26,053	8%
物業投資	550	414	33%
物業管理	591	453	30%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	1,812	1,738	4%
總計	31,099	28,658	9%

各地區的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



營業額

本集團2013年營業額較2012年的人民幣286.58億元增長9%達到人民幣310.99億元。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。北京作為本集團的總部，在2013年貢獻了本集團總營業額約31% (2012年：44%)，達到人民幣95.26億元 (2012年：人民幣125.12億元)。2013年北京地區貢獻減少，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。來自其他一、二線城市，包括大

連、天津、上海、中山及杭州於2013年的總營業額為人民幣144.80億元，佔總營業額約47%，為本集團帶來重大貢獻。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。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。

管理層討論及分析

銷售成本

2013年的物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的89%（2012年：88%）。

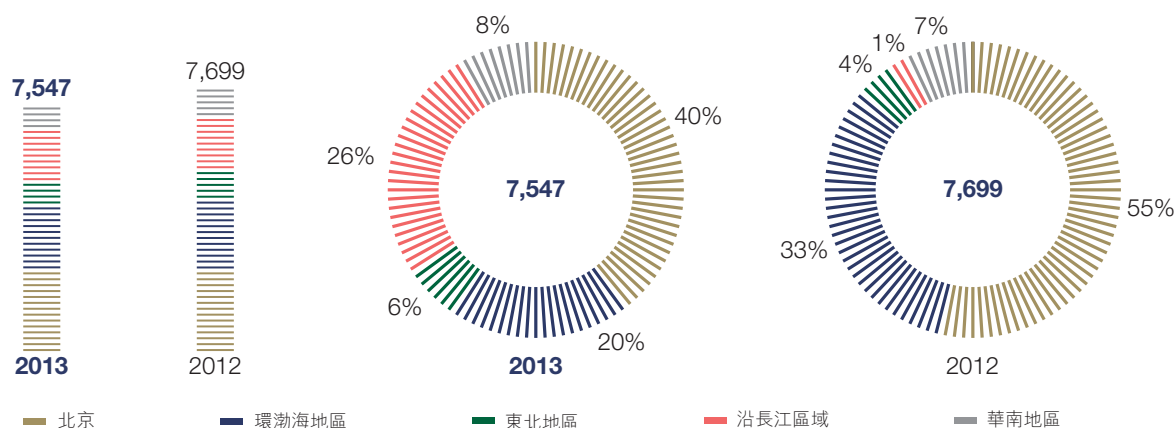
不包括車位，2013年物業開發業務的平均土地成本從2012年每平方米約人民幣2,400元升至每平方米約人民幣2,700元，

主要原因是較去年同期交付了較多近年購入的項目。年內，物業開發業務的平均建築成本（不包括車位）為每平方米約人民幣5,200元，較2012年每平方米約人民幣5,700元下降。

毛利

毛利總額按各地區分析如下：

（人民幣百萬元）



本年度毛利達到人民幣75.47億元，較2012年微跌2%。毛利率減至24%（2012年：27%）。毛利率下跌主要是由於土地成本增加所致。

其他收入及收益

於2013年度，其他收入較2012年的人民幣2.09億元上升80%至人民幣3.76億元。這主要是由於整體利息收入增加所致。本集團於2013年錄得其他收益（淨額）人民幣1.02億元（2012年：其他虧損（淨額）人民幣1.26億元）。其他收益（淨額）主要包含期內的確認滙兌收益。

投資物業重估

於2013年度，本集團確認之投資物業公平價值增加（扣除稅項及非控制性權益前）約為人民幣8.08億元（2012年：人民幣15.35億元）。

營運費用

2013年的銷售和市場推廣費用減少至人民幣7.85億元（2012年：人民幣9.63億元）。然而該等成本僅佔2013年協議銷售總額約2.2%（2012年：3.1%）。

2013年的行政費用下跌至人民幣6.75億元（2012年：人民幣8.53億元），僅佔2013年總營業額2.2%（2012年：3%）。行政費用下跌是由於我們嚴緊的成本控制措施成功將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

截至2013年12月31日，借貸總額約為人民幣352.95億元(2012年：人民幣323.93億元)，當中超過70%(2012年：超過80%)的借貸為人民幣，餘下的借貸為其他貨幣。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3.64億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2012年為人民幣6.25億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2013年下降至7.33%(2012年：7.72%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣25.85億元(2012年：人民幣29.46億元)。

稅項

於2013年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加10%至人民幣19億元(2012年：人民幣17.29億元)，而有效稅率為29%(2012年：30%)。此外，隨著毛利輕微下降，土地增值稅於2013年亦降至人民幣7.80億元(2012年：人民幣15.19億元)，佔2013年毛利的10%(2012年：20%)。

本公司擁有人應佔溢利

於2013年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣40.75億元，較2012年的人民幣37.96億元上升7%。不包括一次性項目和投資物業公平值收益，核心利潤增加21%至人民幣30.36億元。2013年的平均股本收益率(不包括可換股證券及股本證券)約為12%(2012年：13%)。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

財務資源及流動資金

於2013年，本集團憑藉投資者的大力支持，成功取得兩筆規模分別達4.1億美元及1.75億美元的銀團貸款。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，本集團致力理順融資結構。我們的借貸總額由人民幣323.93億元稍增至2013年底的人民幣352.95億元。

於2013年12月31日，本集團的現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)達人民幣160.50億元，本集團超過80%(2012年：超過90%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.7倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣379.48億元，確保本集團財務穩健。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

本集團淨借貸比率(即借貸總額減去現金資源總額再除以本公司擁有人應佔權益)約48%(2012年：42%)，主要是由於借貸總額增至人民幣352.95億元(2012年：人民幣323.93億元)。然而，我們預計在2014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健康。

管理層討論及分析

集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2013年 12月31日	於2012年 12月31日	同比增長 (%)
一年內到期	12,839	11,520	11%
一至兩年內到期	7,039	7,460	-6%
兩年至五年內到期	12,031	11,263	7%
五年以上到期	3,386	2,150	57%
總計	35,295	32,393	9%

財務擔保及資產抵押

於2013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57.33億元(2012年：人民幣38.37億元)。

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11.87億元(2012年：人民幣71.85億元)及長期銀行貸款人民幣159.71億元(2012年：人民幣118.69億元)。於2013年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約30%(2012年：35%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2013年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣122.86億元(2012年：人民幣307.29億元)。

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2013年12月31日，上述擔保總金額為人民幣57.33億元(2012年：人民幣38.37億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2013年物業開發業務的營業額增長8%，達到人民幣281.46億元(2012年：人民幣260.53億元)。交付可售樓面面積由2012年約2,055,000平方米增加19%至

2013年約2,445,000平方米。不包括車位銷售，2013年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,200元(2012年：每平方米人民幣13,000元)。

2013年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	遠洋•萬和公館	262	4,829	54,300	100%
		遠洋•萬和城	224	4,029	55,600	100%
		遠洋•LA VIE	2,645	52,009	50,900	85.72%
		遠洋•沁山水E02/03項目	37	1,551	23,900	100%
		遠洋•傲北	635	31,750	20,000	100%
		遠洋•東方公館	194	11,054	17,600	100%
		遠洋•天著	1,028	35,851	28,700	100%
		遠洋一方	421	15,290	27,500	100%
		遠洋•新悅	836	42,056	19,900	100%
		密之雲項目	311	39,768	7,800	90%
				6,593	238,187	27,700
環渤海地區	大連	遠洋假日養生莊園	96	12,209	7,900	100%
		遠洋廣場	65	5,698	11,400	100%
		遠洋自然	80	3,961	20,200	100%
		遠洋時代城	2,022	304,038	6,700	100%
		紅星海世界觀	2,106	241,030	8,700	100%
	青島	遠洋風景	1,938	102,451	19,000	100%
	秦皇島	遠洋•海世紀	176	7,960	22,100	100%

管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
東北地區	天津	遠洋城	861	104,892	8,200	100%	
		遠洋新幹線	3	392	7,700	97.05%	
		遠洋•萬和城	781	64,814	12,000	100%	
		遠洋國際中心	145	9,798	14,800	96.99%	
		遠洋風景	81	6,962	11,600	100%	
			8,354	864,205	9,700		
	長春	遠洋•夏納小鎮	719	94,764	7,600	51%	
		撫順	遠洋城	472	100,579	4,700	65%
			遠洋天地	1,181	125,672	9,400	100%
		瀋陽	遠洋公館	708	85,547	8,300	100%
	3,080		406,562	7,600			
沿長江區域	重慶	遠洋高爾夫國際社區	721	94,958	7,600	87.25%	
		遠洋公館	4,061	118,211	34,400	51%	
	黃山	遠洋桃花島	162	18,508	8,800	100%	
	上海	遠洋•博堡	148	2,596	57,000	100%	
		遠洋7號	1,108	68,982	16,100	100%	
	武漢	遠洋莊園	219	20,183	10,900	55%	
		遠洋•世界	9	1,524	5,900	55%	
	鎮江	遠洋•香奈河畔	366	60,239	6,100	55%	
		6,794	385,201	17,600			

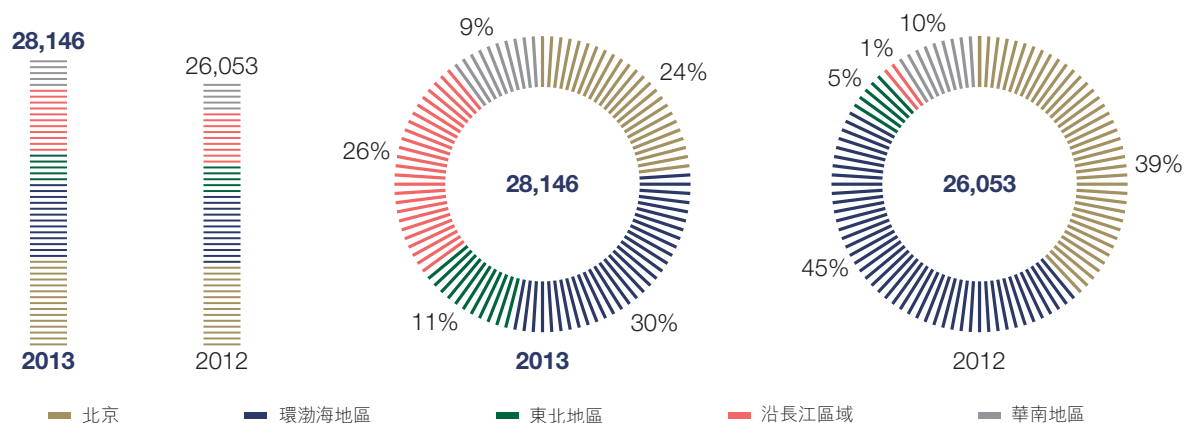
區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南地區	海口	遠洋華墅	91	6,606	13,800	70%
	三亞	遠洋公館	52	2,505	20,800	70%
	中山	遠洋城	1,612	197,412	8,200	100%
		遠洋啟宸	771	137,402	5,600	80%
			2,526	343,925	7,300	
小計			27,347	2,238,080	12,200	
車位(各項目)			799	207,400	3,900	
總計			28,146	2,445,480	11,500	

於2013年，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔總營業額的24% (2012年：39%)。同時，來自大

連、天津、上海、中山及杭州的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的47%。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)



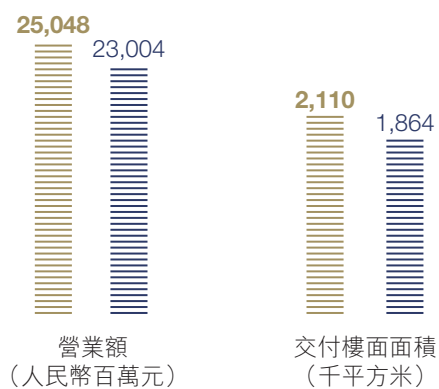
管理層討論及分析

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2013年本集團物業開發總營業額的89%(2012年：88%)。住宅物業(包括別墅)

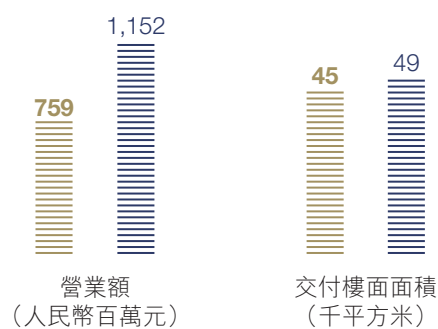
於2013年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣11,900元(2012年：每平方米人民幣12,300元)，而交付總可售樓面面積則增加13%，由2012年約1,864,000平方米增加至2013年約2,110,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

住宅及別墅



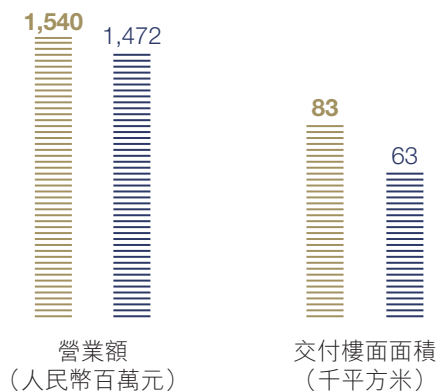
寫字樓



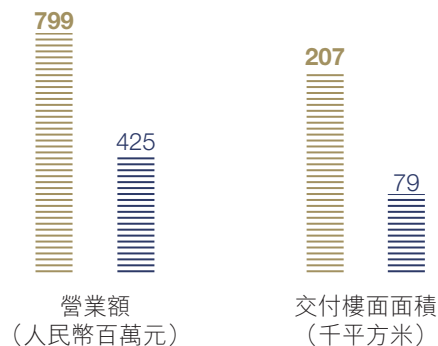
■ 2013 ■ 2012

■ 2013 ■ 2012

商舖



車位



■ 2013 ■ 2012

■ 2013 ■ 2012

2) 協議銷售

於2013年，本集團的協議銷售總額達至人民幣358.18億元，較2012年同期人民幣311.19億元增長約15%。協議銷售總額增長是因為平均銷售價格上升。除了我們在成都的聯營項目睿東中心的協議銷售外，由於有較多的貢獻來自一、二線城市，導致不包括車位銷售，平均

銷售價格上升17%至每平方米人民幣14,100元(2012年：每平方米人民幣12,100元)。而包括車位銷售，平均銷售價格上升15%，升至每平方米人民幣13,700元(2012年：每平方米人民幣11,900元)。

2013年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	遠洋•萬和公館	3,427	59,214	57,900	100%
		遠洋•LA VIE	2,703	39,492	68,400	85.72%
		遠洋•沁山水E02/03項目	741	28,402	26,100	100%
		遠洋•傲北	90	4,007	22,500	100%
		遠洋•東方公館	80	3,386	23,600	100%
		遠洋•天著	1,889	57,077	33,100	100%
		遠洋一方	330	10,601	31,100	100%
		遠洋•新悅	268	13,559	19,800	100%
		密之雲項目	250	39,768	6,300	90%
				9,778	255,506	38,300
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,397	157,077	15,300	100%
		遠洋假日養生莊園	199	20,473	9,700	100%
		遠洋廣場	45	3,066	14,700	100%
		遠洋自然	67	3,423	19,600	100%
		遠洋時代城	527	78,659	6,700	100%
		紅星海世界觀	1,767	158,228	11,200	100%
	青島	遠洋風景	564	26,690	21,100	100%
		遠洋自然	578	34,603	16,700	100%
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,071	132,855	8,100	100%
	天津	遠洋城	933	107,002	8,700	100%
		遠洋新幹線	7	777	9,000	97.05%
		遠洋•萬和城	853	58,710	14,500	100%
		遠洋國際中心	26	1,718	15,100	96.99%
		遠洋風景	911	77,270	11,800	100%
			9,945	860,551	11,600	

管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
東北地區	長春	遠洋•夏納小鎮	801	94,230	8,500	51%
	撫順	遠洋城	398	83,541	4,800	65%
	瀋陽	遠洋天地	90	12,039	7,500	100%
		遠洋公館	399	46,855	8,500	100%
			1,688	236,665	7,100	
沿長江區域	重慶	遠洋高爾夫國際社區	838	108,762	7,700	87.25%
	杭州	遠洋•大河宸章	801	21,749	36,800	70%
		遠洋心裡	1,092	58,585	18,600	100%
		遠洋公館	794	19,636	40,400	51%
	黃山	遠洋桃花島	92	10,238	9,000	100%
	上海	遠洋•香奈印象	1,789	84,457	21,200	100%
		遠洋7號	213	11,621	18,300	100%
	武漢	遠洋莊園	185	17,788	10,400	55%
		遠洋•世界	8	1,267	6,300	55%
	鎮江	遠洋•香奈河畔	1,095	174,813	6,300	55%
				6,907	508,916	13,600

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南地區	海口	遠洋華墅	104	7,633	13,600	70%
	三亞	遠洋公館	6	303	19,800	70%
	深圳	遠洋新幹線	1,551	79,795	19,400	84.70%
	中山	遠洋城	2,770	286,838	9,700	100%
		遠洋啟宸	1,002	159,283	6,300	80%
		5,433	533,852	10,200		
小計		33,751	2,395,490	14,100		
車位(各項目)		1,012	133,087	7,600		
小計		34,763	2,528,577	13,700		
其他						
沿長江區域	成都	睿東中心*	1,055	54,587	19,300	50%
總計			35,818	2,583,164	13,900	

* 協議銷售額及售出可售樓面面積分佔50%的項目權益

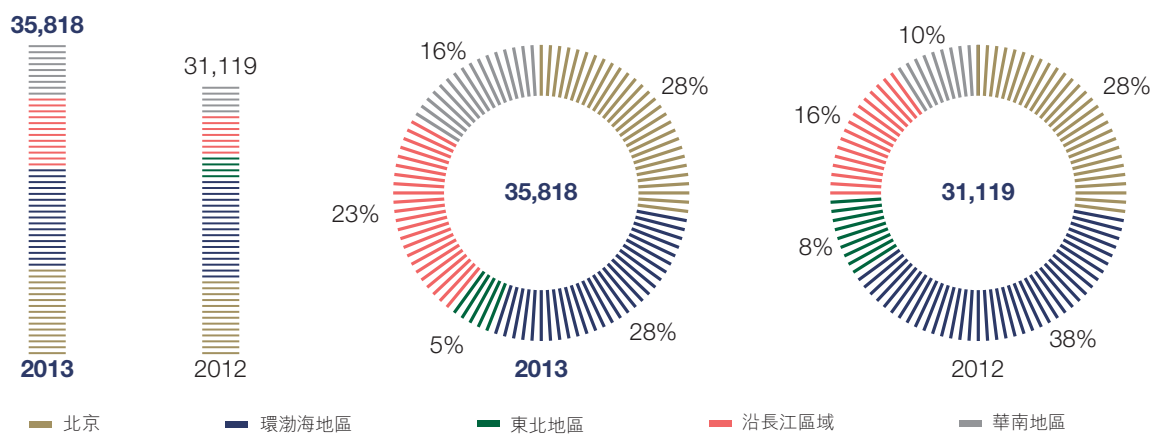
從地區分佈來看，2013年，可售項目合共為43個(2012年：41個)。當中23個位於北京和環渤海地區，佔本集團協議銷售總額約56%。我們開始看到我們全國佈局對協議銷售的效益，來自北京的協議銷售額只佔全體的

28%(2012年：28%)，而來自沿長江區域的協議銷售額則由2012年的16%上升至2013年的23%。於2013年12月31日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣425.47億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

管理層討論及分析

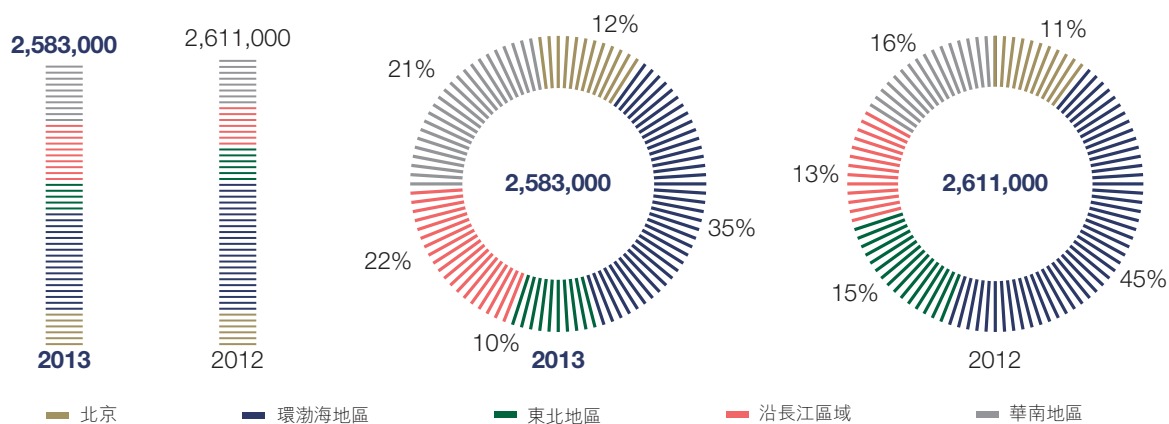
各地區協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



來自各地區售出可售楼面面積分析如下：

(平方米)

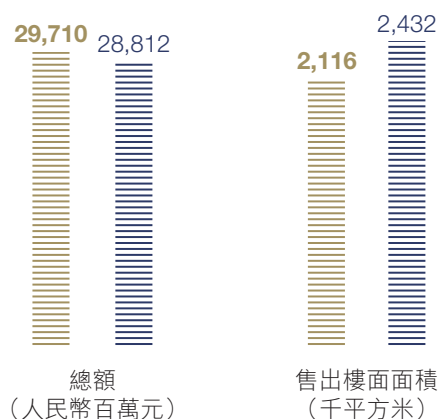


從物業類型來看，2013年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的83%(2012年：93%)。此外，2013年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格約為人民幣14,000元(2012年：每平

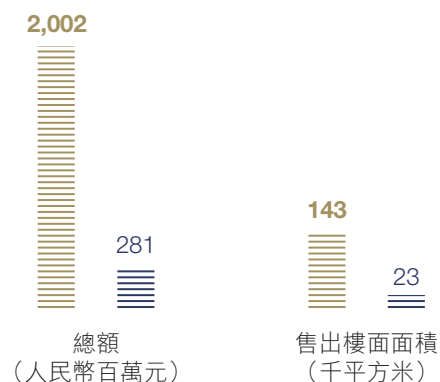
方米約人民幣11,800元)，而住宅物業售出總樓面面積從2012年約2,432,000平方米下降了13%，至2013年約2,116,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

住宅及別墅



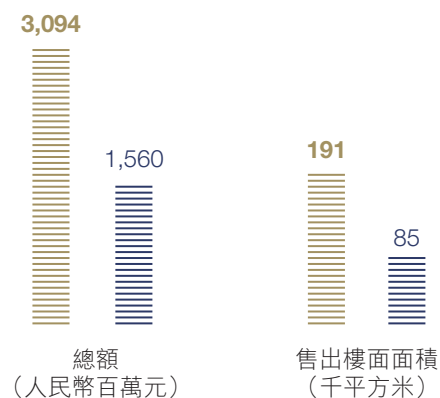
寫字樓



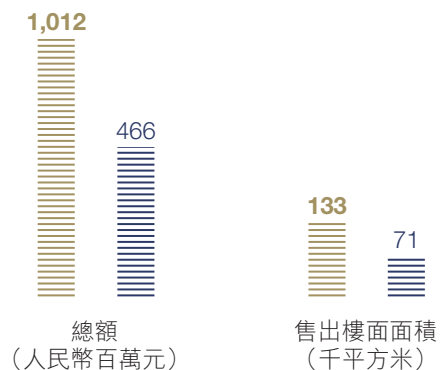
■ 2013 ■ 2012

■ 2013 ■ 2012

商舖



車位



■ 2013 ■ 2012

■ 2013 ■ 2012

管理層討論及分析

3) 項目施工進度及發展中項目

2013年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為4,027,000平方米和3,180,000平方米，較2012年分別增加了42%和35%。同時，本集團計劃將於2014

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。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目	2013年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2014年 竣工樓面面積 (平方米)
北京	北京	遠洋•萬和公館	21,000	159,000
		遠洋•萬和城	8,000	-
		遠洋•LA VIE	86,000	38,000
		遠洋•沁山水E02/03項目	29,000	72,000
		遠洋•傲北	41,000	27,000
		遠洋•天著	88,000	170,000
		遠洋國際中心二期	-	88,000
				273,000
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	-	527,000
		遠洋假日養生莊園	16,000	24,000
		遠洋壹中心	-	91,000
		遠洋時代城	416,000	-
		紅星海世界觀	410,000	374,000
	青島	遠洋風景	147,000	-
		遠洋自然	-	146,000
	秦皇島	遠洋•海世紀	398,000	200,000
	天津	遠洋城	249,000	171,000
		遠洋•萬和城	96,000	-
遠洋風景		-	187,000	
		遠洋國際中心	160,000	-
		1,892,000	1,720,000	
東北地區	長春	遠洋•夏納小鎮	207,000	54,000
	撫順	遠洋城	110,000	118,000
	瀋陽	遠洋天地	149,000	61,000
		遠洋公館	181,000	-
		647,000	233,000	
沿長江區域	成都	成都遠洋太古里	-	403,000
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	234,000	81,000
	杭州	大運河商務區項目	187,000	-
		遠洋•大河宸章	-	160,000
		遠洋心裡	-	169,000
	黃山	遠洋桃花島	33,000	-
	上海	遠洋•博堡	65,000	-
		遠洋•香奈印象	138,000	122,000
		遠洋7號	118,000	-
鎮江	遠洋•香奈河畔	97,000	78,000	
		872,000	1,013,000	

區域	城市	項目	2013年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2014年 竣工樓面面積 (平方米)
華南地區	深圳	遠洋新幹線	-	116,000
	中山	遠洋城	191,000	281,000
		遠洋啟宸	152,000	80,000
			343,000	477,000
合計			4,027,000	3,997,000

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2013年減少7%至21,353,000平方米(2012年：22,969,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少5%至18,337,000平方米(2012年：19,375,000平方米)。於2013年，本集團購入4幅土地，

總樓面面積為740,000平方米及應佔權益約497,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣1,800元。於2013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3,300元(2012年：人民幣3,200元)。

2013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 (%)
北京	遠洋萬和四季	57,000	57,000	100%
天津	紅熙郡	112,000	112,000	100%
中山	東鳳項目	199,000	101,000	51%
	南頭項目	372,000	227,000	61%
合計		740,000	497,000	

於2013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	10,071,000	8,777,000	2,717,000
發展中物業	7,053,000	5,868,000	7,053,000
用作日後發展之物業	11,583,000	8,759,000	11,583,000
合計	28,707,000	23,404,000	21,353,000

管理層討論及分析

於2013年12月31日來自各地區的土地儲備詳情如下：

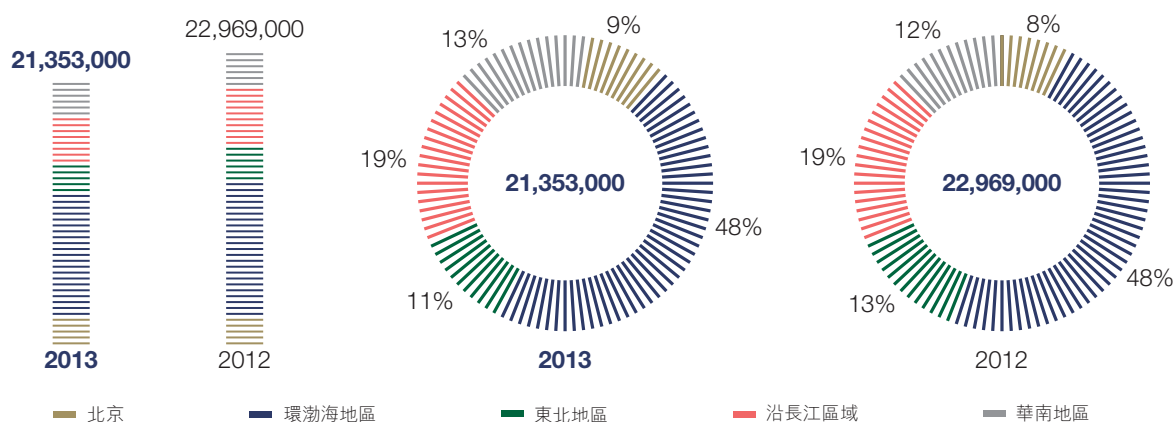
區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
北京	北京	CBD Z6地塊	245,000	190,000	245,000	100%		
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%		
		遠洋萬和四季	57,000	41,000	57,000	100%		
		遠洋國際中心二期	88,000	78,000	88,000	35%		
		遠洋•萬和公館	211,000	181,000	204,000	100%		
		遠洋•LA VIE	318,000	301,000	225,000	85.72%		
		遠洋•沁山水E02/03 項目	101,000	94,000	99,000	100%		
		遠洋•傲北	245,000	219,000	172,000	100%		
		遠洋•東方公館	175,000	151,000	12,000	100%		
		遠洋•天著	436,000	385,000	396,000	100%		
		遠洋一方	793,000	705,000	173,000	100%		
		遠洋•新悅	102,000	86,000	17,000	100%		
		密之雲項目	80,000	71,000	40,000	90%		
				2,971,000	2,610,000	1,848,000		
		環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,587,000	1,629,000	2,587,000	100%
				遠洋假日養生莊園	410,000	347,000	321,000	100%
				遠洋壹中心	91,000	73,000	91,000	100%
遠洋自然	138,000			104,000	6,000	100%		
遠洋時代城	563,000			473,000	112,000	100%		
紅星海世界觀	2,020,000			1,473,000	1,004,000	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%		
小窑灣項目	219,000			175,000	219,000	100%		
榮域	933,000			866,000	933,000	100%		
青島	遠洋公館		133,000	78,000	133,000	100%		
	遠洋風景		147,000	109,000	34,000	100%		
	遠洋自然		146,000	114,000	146,000	100%		
秦皇島	遠洋•海世紀		1,481,000	1,383,000	1,473,000	100%		
天津	遠洋城		2,164,000	1,985,000	1,371,000	100%		
	遠洋新幹線		337,000	288,000	52,000	97.05%		
	遠洋•萬和城		361,000	342,000	213,000	100%		
	遠洋國際中心		322,000	308,000	225,000	96.99%		
	遠洋風景		320,000	265,000	201,000	100%		
	紅熙郡		112,000	103,000	112,000	100%		
		13,517,000	10,707,000	10,266,000				

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	1,165,000	1,049,000	967,000	51%
	撫順	遠洋城	1,390,000	1,355,000	1,287,000	65%
	瀋陽	遠洋天地	712,000	630,000	84,000	100%
		遠洋公館	181,000	139,000	95,000	100%
			3,448,000	3,173,000	2,433,000	
沿長江區域	成都	成都遠洋太古里	417,000	348,000	417,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	561,000	470,000	458,000	87.25%
	杭州	大運河商務區項目	923,000	458,000	776,000	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	62,000	100%
	上海	遠洋•博堡	192,000	88,000	185,000	100%
		遠洋•香奈印象	368,000	314,000	368,000	100%
		遠洋7號	110,000	94,000	42,000	100%
	武漢	遠洋莊園	80,000	72,000	18,000	55%
		遠洋•世界	477,000	396,000	420,000	55%
	鎮江	遠洋•香奈河畔	899,000	700,000	808,000	55%
				4,492,000	3,276,000	3,931,000
華南地區	海口	遠洋華墅	109,000	106,000	100,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	4,000	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	391,000	300,000	391,000	55%
	中山	東鳳項目	199,000	189,000	199,000	51%
		南頭項目	372,000	346,000	372,000	61%
		遠洋城	2,089,000	1,725,000	880,000	100%
		遠洋啟宸	493,000	474,000	358,000	80%
				4,279,000	3,638,000	2,875,000
合計			28,707,000	23,404,000	21,353,000	

管理層討論及分析

2013年和2012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2013年，來自物業投資的營業額增加了33%至人民幣5.50億元(2012年：

人民幣4.14億元)。於2013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6個經營中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521,000平方米。

於2013年12月31日的經營中投資物業清單：

	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2013年 12月31日的 出租率	本集團 應佔權益
遠洋大廈(北京)	30,000	26,000	-	4,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	106,000	75,000	13,000	18,000	超過95%	100%
遠洋·光華國際(北京)	126,000	81,000	22,000	23,000	超過84%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	84%	100%
遠洋未來廣場(天津)	37,000	-	37,000	-	79%	96.99%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	-	-	15,000	84%	100%
小計	345,000	182,000	103,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	超過94%	50%
總計	521,000	231,000	174,000	116,000		

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

於2013年，來自物業投資的營業額為人民幣5.5億元，本集團現時主要持有六個經營中投資物業，於2013年，我們有兩座全新的投資物業開始營運，包括位於天津的遠洋未來廣場及位於北京的遠洋未來廣場，而我們與太古地產有限公司合作的成都遠洋太古里亦將於2014年試業。

目前我們已投入營運的商業地產資源約52.1萬平方米，寫字樓佔比約50%，商業及酒店佔比約50%。另外，現有項目中待開發及營運的商業地產資源超過200萬平方米，將於2014–2020年分階段投入營運，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2013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5.91億元，較2012年同期的人民幣4.53億元增長了30%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為11,236,000平方米(2012年：9,535,000平方米)，顯著增加1,701,000平方米。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2013年，本集團並無任何對沖或投機性衍生工具投資。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相對風險。

僱員及人力資源

於2013年12月31日，本集團共有員工6,894人(2012年12月31日：6,414人)，延續2012年人員配置精簡高效的結構，人員規模大致不變，本集團的人力資源效率和內部管制能力方面都得以提升。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2013年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣10.22億元(2012年：人民幣12.88億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，我們相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以保留優秀人才及達到長期激勵的效果，並提供不同的培訓發展項目。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

投資者關係

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

立足長遠 強化市場信心

2013年，我們根據經濟環境、政策氛圍及市場形勢的變化，著重介紹本公司長期發展規劃、戰略部署及新業務增長點，突出本公司特點和價值所在，建立長期信任，實現高效溝通。

今年，本集團舉辦了2012年度業績發佈及2013年中期業績發佈活動，均獲得了廣泛關注。兩次會議共吸引近300位金融界人士參與。在業績後的路演活動中，本公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國和歐洲進行了業績路演，共會見了近200家基金和相關人士。從路演反饋可以看出，本集團的發展和戰略獲得了市場的認可；同時，管理層也借此機會更深入地瞭解到了資本市場對本集團的更高要求。對於那些有益本集團業績的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

2013全年，通過投資者大會、一對一會議等日常交流，我們還與約300家基金、證券公司及過百名個人股東進行了深入交流。此外，我們組織和接待約90批、超過250位相關人士實地參觀。通過上述活動和交流，個人和機構投資者、分析師和相關人士對本集團產品和最新市場形勢加深了瞭解。

著重價值提升 求進求精

2013年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保本集團相關信息通過本公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好瞭解本公司的業務及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2013年10月，我們在成都和北京舉辦了大型反向路演，活動吸引了近30家券商出席。本公司管理層在全面深入地介紹公司運作和管理、經營狀況、發展戰略等情況後，還邀請部分項目高管就項目的具體情況與分析師進行深入交流。此次活動是公司上市後、首次向資本市場集中展示本公司高端住宅及商業地產項目，很好地展現了本公司北京市場的地位、商業地產前景及團隊的精神面貌，進一步完善了本公司形象。

遠洋大廈

總樓面面積：34,000平方米

本集團應佔權益：50%

用途：商業及商舖



椿萱茂 • 凱健

總樓面面積：6,400平方米
本集團應佔權益：50%
用途：養老住宅

2013全年，我們還新爭取3家券商覆蓋，全年覆蓋公司券商增至27家。其中超過80%給予遠洋地產「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、中國國際金融、瑞信、麥格理、滙豐、瑞穗、巴克萊等。

股東方面，我們亦細心聆聽及照顧其關注。自2008年股東周年大會開始，管理層代表於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話、耐心解答問題，務求個人股東和機構股東都有機會直接跟管理層代表深入討論業務和市場發展。

2013年5月及11月，本公司分別召開了股東周年大會及股東特別大會，均有超過100位股東和相關人士出席。一如既往，管理層代表會後專門與現場有興趣的個人股東進行直接交流。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@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。

項目概覽 — 開發類

北京

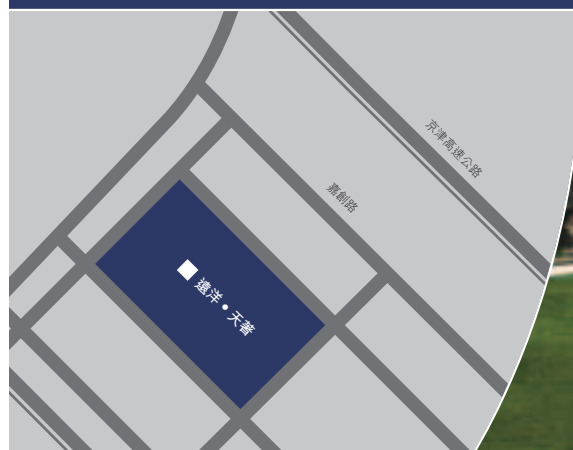


遠洋·LA VIE

總樓面面積：318,000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

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



北京

大連



紅星海世界觀

總樓面面積：2,020,000平方米
可售總樓面面積：1,473,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖



遠洋·鑽石灣

總樓面面積：2,587,000平方米
可售總樓面面積：1,629,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖



大連

項目概覽 — 開發類

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

遠洋啟宸

總樓面面積：493,000平方米
可售總樓面面積：474,000平方米
本集團應佔權益：80%
用途：住宅及商舖



中山

杭州



大運河商務區項目

總樓面面積：923,000平方米
 可售總樓面面積：458,000平方米
 本集團應佔權益：51%
 用途：住宅及商業



遠洋·博堡

總樓面面積：192,000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



上海

項目概覽 — 開發類

重慶



遠洋高爾夫國際社區

總樓面面積：561,000平方米
可售總樓面面積：470,000平方米
本集團應佔權益：87.25%
用途：住宅及商舖



遠洋城

總樓面面積：1,390,000平方米
可售總樓面面積：1,355,000平方米
本集團應佔權益：65%
用途：住宅



撫順

秦皇島



遠洋·海世紀

總樓面面積：1,481,000平方米
可售總樓面面積：1,383,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商舖



遠洋·戛納小鎮

總樓面面積：1,165,000平方米
可售總樓面面積：1,049,000平方米
本集團應佔權益：51%
用途：住宅及商舖



長春

項目概覽 — 商業地產

北京



頤堤港

總樓面面積：295,000平方米
本集團應佔權益：50%
用途：商業、酒店及商舖



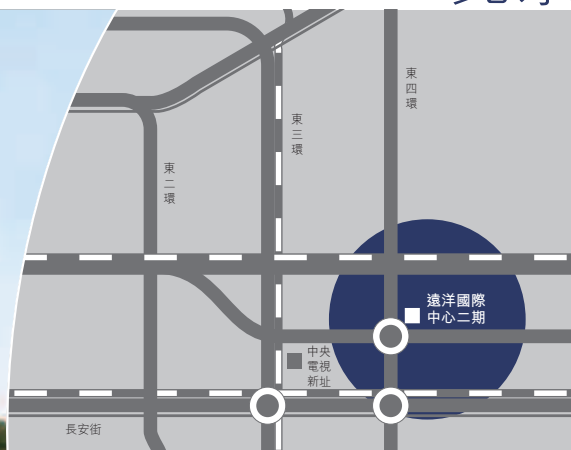
遠洋未來廣場

總樓面面積：90,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：商業及商舖



北京

北京



遠洋國際中心二期

總樓面面積：88,000平方米

本集團應佔權益：35%

用途：商業及商舖



成都遠洋太古里

總樓面面積：417,000平方米

本集團應佔權益：50%

用途：商業、酒店及商舖



成都



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**



李明先生，50歲，本公司董事局主席、董事局提名委員會主席及投資委員會主席，1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月起任行政總裁。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。於2013年8月9日，李先生獲委任為盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋投資」)的非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席，該公司為本公司的間接附屬公司並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。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。彼並具有高級工程師專業資格。李先生現時為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
陳潤福先生**



陳潤福先生，49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。

董事及高級管理層簡介



執行董事
溫海成先生

溫海成先生，45歲，本公司副總裁，2009年1月加入本集團。溫先生於1992年7月獲得重慶建築工程學院工學學士學位，1999年6月獲得重慶建築大學工學碩士學位，並於2007年12月獲得重慶大學管理學博士學位。溫先生為英國皇家特許建造師、教授級高級工程師。彼曾任中國建築股份有限公司建築事業部總經理，在工程建設及項目管理方面擁有豐富經驗。溫先生現時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，協助總裁從事集團風險管理工作及集團開發類業務的經營管理工作。



非執行董事
劉暉女士

劉暉女士，44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。彼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月擔任中國人壽投資管理部總經理。劉女士自2013年8月起擔任中糧期貨有限公司非執行董事。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，高級經濟師。劉女士由中國人壽提名。

非執行董事 楊征先生



楊征先生，44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，自2013年4月起擔任財務總監。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。楊先生由中國人壽提名。

非執行董事 張世成先生



張世成先生，33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」)。張先生現時為南豐發展的執行董事，負責管理南豐發展及其聯屬公司的日常營運，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2012年起擔任中國人民政治協商會議上海市委員會委員，2010年起擔任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年以優異成績畢業於加州大學伯克萊分校，主修分子及細胞生物學。張先生由南豐發展提名。

董事及高級管理層簡介



獨立非執行董事 曾慶麟先生

曾慶麟先生，64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學位。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的中外運航運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。曾先生亦擔任曾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，該公司已於2012年4月底私有化。曾先生於2013年5月15日退任聯交所上市公司北青傳媒股份有限公司獨立非執行董事。自2013年6月15日起，曾先生獲委任為聯交所主板上市耐世特汽車集團有限公司的獨立非執行董事，同時被任命為該公司的薪酬及提名委員會主席及審計與合規委員會成員。

獨立非執行董事
顧雲昌先生



顧雲昌先生，69歲，本公司董事局審核委員會委員、提名委員會委員、薪酬委員會委員及投資委員會委員，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，2013年5月起獲任中國房地產商會聯盟執行主席。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，及於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及2013年4月23日起任於深圳證券交易所上市的亞廈裝飾股份公司獨立董事。顧先生於2011年5月12日退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。

董事及高級管理層簡介



獨立非執行董事
韓小京先生

韓小京先生，59歲，本公司董事局薪酬委員會主席、提名委員會委員及審核委員會委員，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和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。



獨立非執行董事
趙康先生

趙康先生，65歲，本公司董事局薪酬委員會委員及提名委員會委員，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、總經理及董事長，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。趙先生曾擔任上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司獨立董事。

高級管理層

李建波先生，51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，李先生曾擔任盛洋投資主席及執行董事。

徐立先生，52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，52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和投資者關係工作，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年獲得香港大學法律文憑。沈先生獲委任為盛洋投資主席及非執行董事，並自2013年8月起調任為盛洋投資執行董事、首席執行官、投資委員會主席及提名委員會委員。

譚祖元先生，52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，45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，52歲，本公司副總裁，2002年加入本集團。王先生在住宅開發及商業房地產開發、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管理工作，協助總裁從事集團商業地產經營管理工作。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。

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2013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2013年12月31日止年度的業績載於第81頁的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2013年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.07元及截至2012年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.17元。

董事建議於2014年5月9日(星期五)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2013年12月31日止年度的期末股息每股普通股現金港幣0.16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2014年5月15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2014年5月15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2014年5月5日(星期一)至2014年5月9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2014年5月2日(星期五)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2013年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,306百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及截至2013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2013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3百萬元(2012年：人民幣6百萬元)。

本集團薪酬政策及退休福利

本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。本公司亦提供購股權及引進限制性股份獎勵計劃，以獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬待遇，為本公司的持續發展提供人力資源保障。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註41中。

釐定董事薪酬之標準

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

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第182頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，合共1,900,000股於聯交所購回的本公司普通股已經註銷，而本公司已發行股本按其面值減少。根據股東於2013年5月10日召開的本公司股東週年大會上作出的授權，董事進行上述購回以期透過提高本公司淨資產值及每股溢利令全體股東受益。購回該等普通股詳情如下：

購回月份	購回 普通股數目	每股 最高支付價 (港幣：元)	每股 最低支付價 (港幣：元)	總代價 (港幣：百萬元)
2013年6月	1,900,000	4.50	4.49	8.55

除上文及下文「限制性股份獎勵計劃」及「可換股證券」各段所披露外，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Sino-Ocean Land Capital Finance Limited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。

回顧年度內，本公司已購回或贖回所有可換股證券，並於期後註銷。

可換股證券的詳情載於綜合財務報表附註31中。

董事局報告

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3%。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後再按季度歸屬7.5%授予股份。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人於市場以總代價約人民幣3,673,000元（包括交易成本）購入及以收取股份代替現金股息約人民幣4,482,000元之方式，收購本公司2,189,184股股份。截至2013年12月31日止，受託人已於市場以總代價約人民幣140,000,000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收購本公司37,223,833股股份，佔本公司於採納日期0.66%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	授予股份				於2013年 12月31日 之結餘
	於2013年 1月1日 之結餘	年內授予 的股份	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目 (附註)	
2011年3月18日	6,247,296	—	(4,755,971)	(341,162)	1,150,163
2013年3月18日	—	21,861,000	—	(28,000)	21,833,000
合計	6,247,296	21,861,000	(4,755,971)	(369,162)	22,983,163

附註：根據獎勵計劃，369,162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涉及的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於2013年12月31日股份總數

的5.83%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過本公司於任何時間已發行股份數目的1%。

根據購股權計劃授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%可由要約當日起計一年後行使；購股權的70%可於要約當日起計兩年後行使；而所有購股權可於要約當日起計三年後行使。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由本公司董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於要約日期的收市價或該等股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

於回顧年度內，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：

			於2013年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	於2013年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
李明先生	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 (於2013年5月10日退任)	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	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
溫海成先生	2009年7月30日	8.59	500,000	-	-	500,000
	2009年9月2日	7.01	500,000	-	-	500,000
	2012年1月12日	3.57	1,200,000	(470,000)	-	730,000
劉暉女士	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	400,000

董事局報告

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2013年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	於2013年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事(續)						
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)	-
	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			30,585,000	(4,270,000)	(740,000)	25,575,000
僱員	2008年1月24日	7.70	5,890,000	-	(5,890,000)	-
	2008年9月19日	2.55	8,817,500	(8,767,500)	(50,000)	-
	2009年7月30日	8.59	14,200,000	-	(2,550,000)	11,650,000
	2009年9月2日	7.01	15,810,000	-	(2,590,000)	13,220,000
	2009年10月5日	7.11	22,740,000	-	(1,800,000)	20,940,000
	2012年1月12日	3.57	131,280,000	(23,342,000)	(10,876,000)	97,062,000
小計			198,737,500	(32,109,500)	(23,756,000)	142,872,000
合計			229,322,500	(36,379,500)	(24,496,000)	168,447,000

附註：

- (i) 股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均價為港幣5.20元。
- (ii) 於回顧年度內並無授出購股權。

董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
李明先生	執行董事兼主席
王曉光先生	執行董事(於2013年5月10日退任)
陳潤福先生	執行董事
溫海成先生	執行董事(於2013年5月10日獲委任)
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，李明先生、張世成先生、韓小京先生及趙康先生須輪值告退，並根據章程細則第112條符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

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

董事及高級管理層的簡介詳情載於第51至57頁。

董事服務合約

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

董事於重大合約的權益

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

董事購買股份或債券的權利

除根據上文所載購股權計劃授出的購股權外，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2013年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及股本衍生工具的相關股份中之好倉

董事名稱	權益性質	持有普通股數目	購股權涉及之相關股份數目 (附註i)	限制性股份 (附註ii)	合計	佔本公司已發行股本百分比
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註iii)	-	-	127,951,178	1.757%
	信託受益人	2,087,645 (附註iv)	-	-	2,087,645	0.029%
	實益擁有人	3,000,000	10,560,000	2,738,965	16,298,965	0.224%
陳潤福先生	實益擁有人	494,964	4,320,000	474,136	5,289,100	0.073%
溫海成先生	實益擁有人	160,184	1,730,000	904,531	2,794,715	0.038%
劉暉女士	實益擁有人	55,500	400,000	64,500	520,000	0.007%
楊征先生	實益擁有人	-	400,000	60,000	460,000	0.006%
張世成先生	實益擁有人	-	400,000	60,000	460,000	0.006%
曾慶麟先生	實益擁有人	155,500	800,000	64,500	1,020,000	0.014%
顧雲昌先生	實益擁有人	155,500	800,000	64,500	1,020,000	0.014%
韓小京先生	實益擁有人	155,500	800,000	64,500	1,020,000	0.014%
趙康先生	實益擁有人	26,500	800,000	64,500	891,000	0.012%

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iv) 該等2,087,645股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

於相聯法團股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團 普通股數目	購股權涉及 之相聯法團 相關股份數目	佔相聯法團 已發行股本 總額百分比
李明先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	4,000,000 (附註)	0.898%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	70,000	-	0.016%

附註：根據相聯法團的購股權計劃，購股權已於2013年8月9日授出，每股行使價為港幣0.96元，行使期自2013年8月9日至2021年6月22日。

除上文所披露者外，截至2013年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2013年12月31日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉(即擁有5%或以上權益)。

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有普通股 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國人壽保險(集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,113,537,911	29.024%
陳慧慧(「陳女士」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	1,601,327,956	21.990%
陳廷驊遺產執行人(「執行人」)(附註iii)	受控制公司權益	好倉	1,526,769,821	20.966%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	456,056,783	6.263%

董事局報告

附註：

- (i) 該等2,113,537,911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) 陳女士持有1,601,327,956股本公司股份之好倉，其中：
 - (a) 1,526,769,821股股份於陳廷驊先生之遺產項下持有，而陳女士為遺產其中一名執行人(詳情見下文附註(iii))；及
 - (b) 74,558,135股股份由俊孚投資有限公司實益擁有。俊孚投資有限公司由南豐資源有限公司全資擁有。南豐資源有限公司由Crosby Investment Holdings Inc.全資擁有，而Crosby Investment Holdings Inc.則由陳女士全資擁有。
- (iii) 執行人持有1,526,769,821股本公司股份之好倉，其中1,393,759,104股及133,010,717股股份分別由源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited實益擁有。源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Golden Anchor Holdings Limited全資擁有。Golden Anchor Holdings 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南豐國際控股有限公司全資擁有。南豐國際控股有限公司由陳氏集團國際有限公司全資擁有，而陳氏集團國際有限公司則由已故陳廷驊先生的遺產執行人100%持有。執行人包括陳女士、李王佩玲女士、周淑嫻女士及黃維弼先生。
- (iv) 該等368,378,907股及87,677,876股股份分別以Crystal Will Holdings Limited及Grand Wave Enterprises Limited的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited及Grand Wave Enterprises Limited均由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 43.01%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2013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

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供應商中擁有任何權益。

關連交易及關連方交易

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。本集團關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註51。除本文所披露者，根據上市規則第14A章，本集團概無須遵守上市規則第14A章任何披露及獨立股東批准規定的關連方交易。

關連人士根據特別授權認購新股份

於2013年9月27日，本公司分別與中國人壽及源榮投資有限公司（「源榮」）（南豐集團成員公司）訂立認購協議，據此中國人壽及源榮有條件同意認購而本公司有條件同意分別配發及發行合共635,941,967股股份及686,611,211股股份，認購價為每股股份港幣4.74元。認購股份受自完成日期起計兩年的禁售期規限。

於2013年9月27日，中國人壽持有本公司已發行股本24.71%，並為本公司主要股東，故為本公司關連人士。於2013年9月27日，南豐集團持有本公司已發行股本14.05%，並為本公司主要股東，故源榮（即南豐集團成員公司）為本公司關連人士。因此，各認購協議構成上市規則下本公司一項不獲豁免之關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

相關公告及通函已分別於2013年9月27日及2013年10月28日刊發，而有關決議案已於2013年11月19日獲本公司獨立股東於股東特別大會上通過及批准。

收購兩個項目餘下權益

於2013年9月27日，名得控股有限公司（「名得」），本公司間接全資附屬公司及Nan Fung Investment China Holdings Limited（「南豐中國」，南豐集團成員公司）訂立主收購協議，據此南豐中國同意出售或促使出售而名得同意購買或促使購買CBD項目（一項商業物業開發項目，位於中國北京朝陽區光華路Z6地塊，地盤面積約11,000平方米的土地，當中由本公司與南豐集團分別實際擁有80%及20%權益）20%權益及大連項目（一項住宅及零售綜合開發項目，位於中國遼寧省大連市甘井子區工興街，東北路東及東方路南，遠洋鑽石灣A、B、C及E地塊，地盤面積約749,000平方米的土地，當中由本集團與南豐集團分別實際擁有約90%及10%權益）約10%權益。

南豐中國（南豐集團成員公司）為本公司的關連人士。由於收購事項一個或多個適用百分比率超過5%，但均低於25%，故收購事項構成上市規則下本公司一項須予披露及關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

相關公告及通函已分別於2013年9月27日及2013年10月28日刊發，而有關決議案已於2013年11月19日獲本公司獨立股東於股東特別大會上通過及批准。

董事局報告

根據上市規則第13.21條之披露

截至本報告日期，本公司已訂立下列融資協議（「融資協議」）：

日期	概況	本金額(約)
2012年6月15日	不同貨幣的3年期貸款融資	6億美元
2013年7月12日	不同貨幣的5年期貸款融資	4.1億美元

根據融資協議，倘(i)中國人壽保險股份有限公司及南豐國際控股有限公司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南豐國際控股有限公司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)宣佈所有或部分未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及/或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及/或保留任何抵押文件構成的抵押品及/或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。

足夠公眾持股量

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

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69至75頁的企業管治報告。

核數師

截至2013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。

承董事局命

李明
主席

香港，2014年3月13日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2013年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

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

企業管治常規

董事局認為，除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所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。

董事證券交易

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

董事局

職責

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

況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。於回顧年度內，董事局已（其中包括）審議及審批年度預算、管理業績及相對年度預算的表現最新情況（連同管理層的業務報告），審閱及通過截至2013年6月30日止六個月的中期業績及截至2013年12月31日止年度的期末業績，審批本集團的重大收購及其他重要業務經營，評核本集團的內部控制及財務事宜。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

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

董事局組成

於2013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、陳潤福先生及溫海成先生，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。

企業管治報告

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，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。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2014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，李明先生、張世成先生、韓小京先生及趙康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。

王曉光先生已於2013年5月10日退任，而溫海成先生於2013年5月10日受董事局委任以填補相關空缺。根據本公司組織章程細則第115條，溫海成先生將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意膺選連任。

會議

董事局定期及在有業務需要時臨時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，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。

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

董事	出席會議次數／舉行會議次數		
	董事局會議	股東週年大會	股東特別大會
李明先生	4/4	1/1	1/1
陳潤福先生	4/4	0/1	0/1
王曉光先生(於2013年5月10日退任)	1/4	0/1	-
溫海成先生(於2013年5月10日獲委任)	3/4	0/1	0/1
劉暉女士	4/4	1/1	1/1
楊征先生	4/4	0/1	0/1
張世成先生	4/4	1/1	1/1
曾慶麟先生	4/4	1/1	1/1
顧雲昌先生	4/4	0/1	0/1
韓小京先生	4/4	0/1	0/1
趙康先生	4/4	0/1	0/1

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

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。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。

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

企業管治報告

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
陳潤福先生	C
溫海成先生	A/C
劉暉女士	A
楊征先生	A/C
張世成先生	A/C
曾慶麟先生	A/B
顧雲昌先生	A/B/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: 閱讀有關經濟、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。

董事局委員會

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

下表載列於回顧年度內，每名董事局委員會成員於董事局委員會會議的出席率：

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

審核委員會

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2013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。

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：

零至港幣4,000,000元	高級管理層數目
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	—
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	1
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	3
港幣8,000,000元以上	1
	—

薪酬委員會

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推薦意見及建議；透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討及批准按本公司業績和表現而釐訂的薪酬。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2012年12月31日止年度的人工成本報告及截至2013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2013年12月31日止年度高級管理層薪酬待遇報告；
- (iii) 審閱及批准根據獎勵計劃建議授出之限制性股份；及
- (iv) 向董事局建議非執行董事的薪酬。

企業管治報告

提名委員會

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。

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

提名委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及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。

提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

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

提名委員會將每年匯報董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。提名委員會亦將討論任何或需作出的修訂，再向董事局提出修訂建議，由董事局審批。

投資委員會

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，並研究預期重大投資項目並作出決定。投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

公司秘書

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

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

於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

問責及審核

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2013年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於第77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本集團的資產及信息。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，包含(其中包括)相關財務、營運和合規監控、風險管理程序。董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團內部監控的評估由風險管理部門獨立執行。彼等將每年就(其中包括)重要發現及內部監控的有效性向審核委員會報告兩次。審核委員會會議之會議記錄之副本將呈交董事局會議以供考慮。此外，董事局最少每年審查本公司會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算。

獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。羅兵咸永道負責審核及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審核外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2013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1,100萬元及人民幣280萬元。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或股東特別大會視為重要事件，而董事、每個董事局委員會的主席、高級管理人員及外

聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會或股東特別大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanland.com)刊載。

根據香港新公司條例(香港法例第622章，「公司條例」)第566條，代表本公司所有股東最少5%總投票權的股東可請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及送達本公司的註冊辦事處。此外，公司條例第580條及615條規定(i)代表該公司所有擁有相關投票權的股東最少2.5%總投票權之股東；或(ii)最少五十名擁有相關投票權的股東可透過發送請求書至該公司，提呈議案以供於股東大會上考慮。

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

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

憲章文件

本公司組織章程大綱及細則於回顧年度內概無變動。

本公司組織章程大綱及細則的確定副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)
陳潤福先生
溫海成先生

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
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行有限公司
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
廣發銀行股份有限公司
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78至181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2013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2013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，2014年3月13日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	203,827	212,817
土地使用權	8	8,985	9,231
投資物業	9	10,302,496	7,202,254
商譽	10	239,523	457,286
於合營企業之投資	12	1,682,273	1,477,657
於聯營公司之投資	13	629,572	665,011
可供出售金融資產	16	745,847	838,163
貿易及其他應收款項	22	15,606	475,129
遞延所得稅資產	34	1,940,419	2,393,892
		15,768,548	13,731,440
流動資產			
土地使用權預付款	21	10,685,916	5,083,619
發展中物業	19	69,903,227	71,974,209
存貨(按成本)		99,037	78,787
應收客戶合約工程款	24	996,539	832,163
發展中土地	20	1,713,850	1,638,503
已落成待售物業	23	12,079,650	9,091,870
可供出售金融資產	16	405,400	155,400
其他投資	17	19,676	63,091
按公平值計入損益的金融資產	18	191,413	189,076
貿易及其他應收款項	22	9,955,459	9,319,742
受限制銀行存款	25	4,797,032	5,399,197
現金及現金等價物	26	11,252,893	10,747,479
		122,100,092	114,573,136
資產總值		137,868,640	128,304,576
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	27	26,079,244	20,735,481
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(79,008)	(92,435)
儲備	29	166,032	335,260
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	45	920,391	806,942
— 其他		10,438,201	7,973,044
		37,524,860	29,758,292
可換股證券	31	—	5,969,279
股本證券	32	2,532,866	2,532,866
		40,057,726	38,260,437
非控制性權益		3,387,319	3,785,801
權益總值		43,445,045	42,046,238

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款	33	22,455,625	20,873,439
遞延所得稅負債	34	1,853,313	1,698,080
		24,308,938	22,571,519
流動負債			
貸款	33	12,839,209	11,519,608
貿易及其他應付款項	35	17,987,221	16,190,564
預收客戶款項	36	34,603,586	30,681,259
應付所得稅		4,684,641	5,276,267
衍生金融工具	37	-	19,121
		70,114,657	63,686,819
負債總值		94,423,595	86,258,338
權益及負債總值		137,868,640	128,304,576
流動資產淨值		51,985,435	50,886,317
總資產減流動負債		67,753,983	64,617,757

於2014年3月13日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第86至第181頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	11	3,444,839	3,495,434
流動資產			
應收附屬公司款項	11	33,523,987	30,950,509
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物	26	417,732	433,817
		33,943,779	31,386,386
資產總值		37,388,618	34,881,820
權益			
股本及溢價		26,079,238	20,735,976
儲備	29	445,832	446,360
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	45	920,391	806,942
— 其他		385,481	428,964
權益總值		27,830,942	22,418,242
負債			
非流動負債			
貸款	33	4,789,797	3,575,128
流動負債			
貸款	33	2,204,609	362,971
應付附屬公司款項	11	2,532,866	8,502,143
其他應付款項	35	30,404	23,336
		4,767,879	8,888,450
負債總值		9,557,676	12,463,578
權益及負債總值		37,388,618	34,881,820
流動資產淨值		29,175,900	22,497,936
總資產減流動負債		32,620,739	25,993,370

於2014年3月13日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第86至第181頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	6	31,099,385	28,657,796
銷售成本		(23,552,300)	(20,958,600)
毛利		7,547,085	7,699,196
利息及其他收入	38	376,164	208,788
其他收益／(虧損)淨額	39	102,458	(125,957)
投資物業公平值收益	9	807,950	1,535,304
銷售及市場推廣費用		(785,214)	(962,992)
行政費用		(675,021)	(853,443)
經營溢利		7,373,422	7,500,896
財務費用	42	(363,604)	(625,363)
分佔合營企業收益		347,390	362,060
分佔聯營公司虧損		(16,311)	(2,677)
除所得稅前溢利		7,340,897	7,234,916
所得稅開支	43	(2,679,781)	(3,247,607)
年度溢利		4,661,116	3,987,309
應佔：			
本公司擁有人權益		4,074,741	3,796,032
非控制性權益		586,375	191,277
		4,661,116	3,987,309
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	0.592	0.542
每股攤薄溢利	44	0.589	0.541

第86至第181頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度溢利		4,661,116	3,987,309
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
可供出售金融資產的公平值(虧損)/收益	29	(2,309)	22,610
出售可供出售金融資產之公平值收益	29	20,946	–
貨幣匯兌差額	29	27,674	(13,633)
年度其他全面收益		46,311	8,977
年度全面收益總額		4,707,427	3,996,286
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		4,121,052	3,805,009
— 非控制性權益		586,375	191,277
		4,707,427	3,996,286

第86至第181頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔										
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2013年1月1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
年度溢利		-	-	-	-	4,074,741	4,074,741	-	-	4,074,741	586,375	4,661,116
可供出售金融資產的 公平值虧損		-	-	-	(2,309)	-	(2,309)	-	-	(2,309)	-	(2,309)
出售可供出售金融資產之 公平值收益		-	-	-	20,946	-	20,946	-	-	20,946	-	20,946
貨幣匯兌差額		-	-	-	27,674	-	27,674	-	-	27,674	-	27,674
全面收益總額		-	-	-	46,311	4,074,741	4,121,052	-	-	4,121,052	586,375	4,707,427
與本公司擁有人進行的交易												
發行股份	27	838,636	4,121,210	-	-	-	4,959,846	-	-	4,959,846	-	4,959,846
與2012年有關的股息		2,897	15,640	-	-	(794,200)	(775,663)	-	-	(775,663)	-	(775,663)
與2013年有關的股息	45	44,542	192,143	-	-	(325,725)	(89,040)	-	-	(89,040)	(84,602)	(173,642)
股份支付開支	29	-	-	-	93,039	-	93,039	-	-	93,039	-	93,039
轉撥自保留溢利	29	-	-	-	128,243	(128,243)	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使 而發行股份	27	23,330	106,074	-	(35,535)	-	93,869	-	-	93,869	-	93,869
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	-	501	17,100	(17,601)	-	-	-	-	-	-	-
股份回購		(1,210)	-	-	1,210	(6,834)	(6,834)	-	-	(6,834)	-	(6,834)
就限制性股份獎勵計劃購買股份		-	-	(3,673)	-	-	(3,673)	-	-	(3,673)	-	(3,673)
有關可換股證券的分紅	28	-	-	-	-	(257,531)	(257,531)	-	-	(257,531)	-	(257,531)
有關股本證券的分紅	28	-	-	-	-	(254,349)	(254,349)	-	-	(254,349)	-	(254,349)
購回可換股證券	28	-	-	-	-	270,747	270,747	(5,969,279)	-	(5,698,532)	-	(5,698,532)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,644	46,644
本公司擁有人總出資及 收取的分紅		908,195	4,435,568	13,427	169,356	(1,496,135)	4,030,411	(5,969,279)	-	(1,938,868)	(37,958)	(1,976,826)
因收購附屬公司的 額外權益而產生的 非控制性權益減少	49	-	-	-	(384,895)	-	(384,895)	-	-	(384,895)	(946,899)	(1,331,794)
與本公司擁有人進行的 交易總額		908,195	4,435,568	13,427	(215,539)	(1,496,135)	3,645,516	(5,969,279)	-	(2,323,763)	(984,857)	(3,308,620)
於2013年12月31日結餘		5,336,871	20,742,373	(79,008)	166,032	11,358,592	37,524,860	-	2,532,866	40,057,726	3,387,319	43,445,045

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔									非控制性 權益	權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元		
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
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
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	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
本公司擁有人的總出資及 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
因收購附屬公司的額外權益 而產生的非控制性權益減少		-	-	-	(79,536)	-	(79,536)	-	-	(79,536)	(266,844)	(346,380)
因出售附屬公司而產生的 非控制性權益減少		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

第86至第181頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	46	6,601,196	9,270,904
已付利息		(2,446,511)	(2,789,038)
已付所得稅		(2,657,397)	(2,063,493)
經營活動所得現金淨額		1,497,288	4,418,373
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(29,445)	(33,578)
出售物業、機器及設備所得款	46	7,173	10,588
購買投資物業	9	(52,137)	(204,575)
購買可供出售金融資產		(963,373)	(570,786)
出售可供出售金融資產所得款		798,567	–
已收可供出售金融資產股息		11,960	16,253
可換股票據所得款	38	157,500	90,000
收購附屬公司的額外權益	40	–	(346,380)
扣除出售現金後出售附屬公司所得款	50	138,311	141,716
出售並無改變控制權附屬公司權益所得款項		–	3,000
注資予合營企業	12	(22,040)	(119,539)
合營企業資本回報	12	155,647	49,802
出售合營企業所得款		10,473	–
注資予聯營公司	13	(4,000)	(200,600)
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
出售聯營公司權益所得款項		3,600	–
委託貸款預付款		(426,434)	–
委託貸款所得款		–	292,465
已收利息		43,893	53,953
投資活動所用現金淨額		(170,305)	(676,681)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		24,262,399	19,071,605
償還貸款		(21,434,037)	(20,304,257)
與非控制性權益交易所付代價	49(a)	(1,331,794)	–
非控制性權益注資		46,644	582,763
向非控制性權益派付股息		(84,602)	(28,500)
向本公司擁有人權益派付股息		(864,703)	(276,877)
發行股份	27	4,959,846	–
贖回可換股證券	31	(5,698,532)	–
有關可換股證券的分紅		(447,240)	(454,232)
有關股本證券的分紅		(254,349)	(258,368)
就限制性股份獎勵計劃購回股份	27	(3,673)	–
股份回購	28	(6,834)	–
因員工購股權的行使而發行股份		93,869	26,606
融資活動所用現金淨額		(763,006)	(1,641,260)
現金及現金等價物增加		563,977	2,100,432
年初現金及現金等價物	26	10,747,479	8,647,794
現金及現金等價物匯兌虧損		(58,563)	(747)
年終現金及現金等價物	26	11,252,893	10,747,479

第86至第181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2014年3月13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

本集團已於2013年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列準則，該等準則對本集團不會造成重大影響：

香港會計準則1「財務報表的呈列」之修訂，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的基準分組。

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。

香港財務報告準則11「合營安排」集中針對合營安排方的權利及義務，而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其投資者有權獲得安排的資產和債務之責任，共同經營者按其應佔的資產、負債、收入和開支入賬。在合營企業中，投資者取得安排下淨資產的權利，合營企業使用權益法入賬。現已不再容許以比例合併法將合營安排入賬。

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、結構實體及其他資產負債表外工具。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則(續)

香港財務報告準則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。

香港會計準則第36號「資產減值：非財務資產之可收回金額披露」之修訂本。此修訂撤銷若干因頒佈香港財務報告準則第13號而已包括在香港會計準則第36號對現金產生單位可收回金額之披露規定。本集團於2014年1月1日前非必要採納該修訂本，然而，本集團已決定於2013年1月1日提早採納該修訂本。

(b) 已頒佈但於2013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

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，取代了香港會計準則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，否則若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，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。

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的實體(包括結構實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團業務合併採納收購法入賬。收購附屬公司所轉讓的代價是本集團所轉讓的資產公平值、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團發行的股權。所轉讓的代價包括或然代價安排引致的任何資產或負債的公平值。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量。本集團按照收購基準確認任何公平值或非控制性權益應佔已確認被收購方可辨認淨資產的比例。

收購相關成本於產生時支銷。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併(續)

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

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

所轉讓代價、於被收購方的非控股權益數額以及任何先前於被收購方的股權的收購日期公平值總額超出所收購可識別資產淨值之差額將記錄為商譽。在議價收購的情況下，倘轉讓代價、確認的非控股權益及計量的先前持有權益的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於收益表確認(附註3.9)。

本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

(b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

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

(c) 出售附屬公司

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

3.2 附屬公司(續)

3.2.2 獨立財務報表

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

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

3.3 合營安排

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

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

本集團與其合營企業所進行交易的未變現收益按本集團於合營企業的權益程度對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提出所轉移資產的減值證據。合營企業的會計政策於需要時作出變動，以確保與本集團所採納政策一致。

3.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。對聯營公司投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增減賬面值以確認投資者應佔被投資方於收購日期後的溢利或虧損。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。

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

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

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

攤薄聯營公司股權的收益或虧損於綜合收益表確認。

3.5 分部報告

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

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算(續)

(c) 集團公司

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

- (i) 各資產負債表所呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

3.7 物業

(a) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業，亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。於此情況下，有關營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，即外聘估值師於各報告日期釐定的公開市場價值。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。公平值變動列賬於收益表，作為「投資物業公平值收益」估值收益或虧損的一部分。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業(續)

(a) 投資物業(續)

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

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

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

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

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

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

租賃物業裝修的估計可使用年期乃剩餘租期與可使用年期之較短者。資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額(附註3.10)。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.9 商譽

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

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

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

3.10 非金融資產減值

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

3.11 金融資產

3.11.1 分類

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

(a) 按公平值計入損益的金融資產

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

(b) 貸款及應收款項

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

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.1 分類(續)

(c) 可供出售金融資產

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

3.11.2 確認及計量

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有不按公平值計入損益的金融資產的投資首先按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合收益表支銷。金融資產並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項其後以實際利息法按攤銷成本入賬。

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

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益確認。

倘分類為可供出售的證券已出售或減值，則於權益確認的累計公平值調整於綜合收益表計入為「其他收益／(虧損)淨額」的一部分。

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

3.12 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.12 金融資產的減值(續)

(a) 按攤銷成本入賬的資產(續)

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

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

(b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。就債務證券而言，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)，並在綜合收益表確認。於綜合收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在綜合收益表撥回。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，則減值虧損在綜合收益表中予以撥回。

3.13 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，其後則以公平值重新計量。

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。一般會與個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。

綜合財務報表附註

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

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

(c) 其他存貨

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

3.16 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

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

3.18 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。

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 貸款及貸款成本

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

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

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

3.22 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。

3.22.1 當期所得稅

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

3.22.2 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.22 當期及遞延所得稅(續)

3.22.2 遞延所得稅(續)

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

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

3.22.3 抵銷

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

3.23 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1,250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。

綜合財務報表附註

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) 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。

(d) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

(e) 利息收入

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

(f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

綜合財務報表附註

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2013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222,394,000元(2012年：增加人民幣148,643,000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虧損減去換算以港幣/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2013年及2012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2013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3,597,000元(2012年：人民幣6,472,000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單位之利益向銀行提供還款擔保。倘若客戶於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項連同任何應計利息。在此等情況下，本集團可將物業出售以償還本集團支付銀行的任何款項。本公司董事認為本集團就此等信貸風險所承擔的風險極低。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

於2013年12月31日，本集團持有現金及現金等價物人民幣11,252,893,000元(2012年：人民幣10,747,479,000元)(附註26)和貿易及其他應收款項人民幣9,971,065,000元(2012年：人民幣9,794,871,000元)(附註22)預計可即時為管理流動資金風險產生現金流入。此外，本集團持有可即時買賣之上市股本證券人民幣191,413,000元(2012年：人民幣189,076,000元)(附註18)以於有需要時變現以提供額外的現金來源。

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
於2013年12月31日					
貸款	13,360,275	7,793,337	13,889,448	4,291,506	39,334,566
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	17,468,712	-	-	-	17,468,712
	<u>30,828,987</u>	<u>7,793,337</u>	<u>13,889,448</u>	<u>4,291,506</u>	<u>56,803,278</u>
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
	<u>27,674,001</u>	<u>8,204,105</u>	<u>13,677,412</u>	<u>3,385,050</u>	<u>52,940,568</u>

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
本公司 於2013年12月31日 貸款	2,244,843	3,025,041	2,359,705	-	7,629,589
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	2,563,270	-	-	-	2,563,270
	<u>4,808,113</u>	<u>3,025,041</u>	<u>2,359,705</u>	<u>-</u>	<u>10,192,859</u>
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
	<u>8,899,548</u>	<u>1,112,450</u>	<u>2,933,546</u>	<u>-</u>	<u>12,945,544</u>

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。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理(續)

於2013年及2012年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	35,294,834	32,393,047
減：現金及現金等價物(附註26)	(11,252,893)	(10,747,479)
淨負債	24,041,941	21,645,568
權益總額	43,445,045	42,046,238
資本總額	67,486,986	63,691,806
負債比率	36%	34%

於2013年負債比率增加主要由於淨負債增加及總權益輕微增加所致。

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

下表列示於2013年及2012年12月31日本集團按公平值計量的資產及負債。有關以公平值計量的投資物業於附註9披露。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
本集團				
於2013年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	191,413	-	-	191,413
可供出售金融資產：股本證券 (附註16)	-	963,187	188,060	1,151,247
	<u>191,413</u>	<u>963,187</u>	<u>188,060</u>	<u>1,342,660</u>
資產				
本集團				
於2012年12月31日				
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>836,260</u>	<u>-</u>	<u>346,379</u>	<u>1,182,639</u>
負債				
本集團				
於2012年12月31日				
衍生金融工具	-	-	19,121	19,121

年內，第一級與第二級之間並無轉撥。

(a) 第一級金融工具

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

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(b) 第二級金融工具

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

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。

計量金融工具之具體估值技術包括就同類工具之市場報價或經銷商報價。

所有產生的公平值估計均列入第二級。

(c) 第三級金融工具

分類為第三級的金融工具主要為於非上市股本證券之投資，其公平值與本集團應佔相關實體的資產淨值相約。

下表呈列於截至2013年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	346,379
添置	3,131
出售	(161,450)
年末結餘	188,060

	衍生金融工具 人民幣千元
第三級金融負債	
年初結餘	19,121
在損益終止確認(附註37)	(19,121)
年末結餘	-

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至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
第三級金融資產	
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)
在權益確認的公平值變動	(67)
年末結餘	346,379

	衍生金融工具 人民幣千元
第三級金融負債	
年初結餘	-
添置	19,121
年末結餘	19,121

5 重大會計估計及判斷

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

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

(a) 投資物業公平值估計

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註9披露。

(b) 員工購股權公平值的估計

截至2013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。

綜合財務報表附註

5 重大會計估計及判斷(續)

(c) 所得稅及土地增值稅

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

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

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。

(e) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層提供的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(f) 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，需交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行提供擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

5 重大會計估計及判斷(續)

(g) 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2013年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註19)及已落成待售物業(附註23)須減值，並已作出有關撥備。

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、物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

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

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的投資、可供出售金融資產、其他投資、按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及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2013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28,146,398,000元及人民幣549,563,000元，截至2012年12月31日止年度分別為人民幣26,052,706,000元及人民幣413,858,000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2013年及2012年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展				投資物業	所有其他分部	總計	公司間對銷	總計
	北京	天津	東北	其他					
	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
截至2013年12月31日止年度									
總營業額	6,790,831	1,909,547	7,701,293	11,753,744	554,429	4,960,202	33,670,046	-	33,670,046
分部間營業額	(9,017)	-	-	-	(4,866)	(2,556,778)	(2,570,661)	-	(2,570,661)
營業額(來自外部客戶)	6,781,814	1,909,547	7,701,293	11,753,744	549,563	2,403,424	31,099,385	-	31,099,385
分部經營溢利	1,511,248	166,680	955,004	2,043,988	448,685	351,687	5,477,292	1,317,244	6,794,536
折舊及攤銷(附註40)	(1,428)	(1,382)	(3,040)	(8,265)	(490)	(19,310)	(33,915)	-	(33,915)
所得稅開支(附註43)	(695,287)	(58,786)	(481,296)	(976,093)	(239,827)	(228,492)	(2,679,781)	-	(2,679,781)
財務收入	21,347	35,892	36,607	195,592	45,072	661,903	996,413	(859,447)	136,966
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)	(47,063)	-	(47,063)
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
於2013年12月31日									
分部資產總額	39,877,395	11,273,816	41,514,384	54,987,217	10,370,473	55,216,798	213,240,083	(82,636,076)	130,604,007
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加	18,462	3,722	1,072	947	52,137	7,591	83,931	-	83,931
分部負債總額	24,617,250	6,103,207	19,685,471	29,287,165	2,356,983	45,811,792	127,861,868	(70,586,420)	57,275,448
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

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部經營溢利	6,794,536	6,477,664
公司財務收入	134,647	82,346
公司日常開支	(363,711)	(594,418)
投資物業的公平值收益(附註9)	807,950	1,535,304
分佔合營企業收益	347,390	362,060
分佔聯營公司虧損	(16,311)	(2,677)
財務費用(附註42)	(363,604)	(625,363)
除所得稅前溢利	7,340,897	7,234,916

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部資產總額	130,604,007	117,250,662
公司現金及現金等價物	1,650,033	5,271,624
於合營企業的投資(附註12)	1,682,273	1,477,657
於聯營公司的投資(附註13)	629,572	665,011
可供出售金融資產(附註16)	1,151,247	993,563
其他投資(附註17)	19,676	63,091
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	191,413	189,076
遞延所得稅資產(附註34)	1,940,419	2,393,892
綜合資產負債表內的總資產	137,868,640	128,304,576
分部負債總額	57,275,448	51,958,381
流動貸款(附註33)	12,839,209	11,519,608
非流動貸款(附註33)	22,455,625	20,873,439
遞延所得稅負債(附註34)	1,853,313	1,698,080
應付分紅(附註35)	-	189,709
衍生金融工具(附註37)	-	19,121
綜合資產負債表內的總負債	94,423,595	86,258,338

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2013年及2012年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

於2013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12,812,244,000元(2012年：人民幣9,701,332,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣254,432,000元(2012年：人民幣322,924,000元)。

截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度						
年初賬面淨值	123,760	5,828	42,464	20,790	19,975	212,817
添置	7,678	460	2,894	5,522	12,891	29,445
轉撥自己落成待售物業	2,349	-	-	-	-	2,349
處置	(4,482)	(11)	(2,314)	(35)	(268)	(7,110)
折舊支出(附註40)	(6,109)	(1,170)	(9,565)	(8,491)	(8,334)	(33,669)
出售附屬公司(附註50)	-	-	-	(5)	-	(5)
年終賬面淨值	123,196	5,107	33,479	17,781	24,264	203,827
於2013年12月31日						
成本	174,223	10,494	80,943	60,005	67,454	393,119
累計折舊	(51,027)	(5,387)	(47,464)	(42,224)	(43,190)	(189,292)
賬面淨值	123,196	5,107	33,479	17,781	24,264	203,827
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	-	-	(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

7 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣18,816,000元(2012年：人民幣35,555,000元)計入銷售成本，另人民幣14,853,000元(2012年：人民幣11,262,000元)計入行政費用。

於2012年12月31日，樓宇賬面值為人民幣70,186,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	9,231	9,477
攤銷費用(附註40)	(246)	(246)
年終	8,985	9,231

於2012年12月31日，本集團的土地使用權(賬面值為人民幣6,042,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
按公平值		
年初	7,202,254	5,462,375
添置	52,137	204,575
出售附屬公司(附註50)	(116,000)	–
轉撥自己落成待售物業	2,356,155	–
公平值收益	807,950	1,535,304
年終	10,302,496	7,202,254

綜合財務報表附註

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租金收入(附註6)	549,563	413,858
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(71,027)	(42,833)
不產生租金收入的直接營運費用	(24,258)	(5,147)
	454,278	365,878

於2013年12月31日，本集團並無對日後維修及維護之撥備合約責任(2012年：無)。

(b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	物業投資			
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	香港 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日之年初結餘	6,882,082	—	320,172	7,202,254
添置	1,095,453	1,260,702	52,137	2,408,292
出售附屬公司	—	—	(116,000)	(116,000)
來自公平值調整的損益淨額	1,143,360	(328,702)	(6,708)	807,950
於12月31日之年終結餘	9,120,895	932,000	249,601	10,302,496
根據投資物業公平值收益，就年終所持資產計入損益之截至2013年12月31日止年度損益總額	1,143,360	(328,702)	(6,708)	807,950
根據投資物業公平值收益，就年終所持資產計入損益之截至2013年12月31日止年度未變現損益變動	1,143,360	(328,702)	(6,708)	807,950

本集團政策乃確認截至事件或變化日期導致轉讓公平值計量之間的轉讓。

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。該等投資物業於2013年12月31日由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司及邦盟滙駿評估有限公司進行估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳。

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

財務部於各財政年度止：

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

估值方法

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

年內，估值法概無變動。

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

描述	於2013年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	重大不可觀察輸入資料範圍	
			現行市場租金	資本化率(%)
投資物業 — 北京	9,120,895	收入資本化	每平方米每月 人民幣103元至人民幣561元	7.00至9.25
投資物業 — 天津	932,000	收入資本化	每平方米每月 人民幣144元至人民幣291元	7.00至7.50
投資物業 — 香港	249,601	收入資本化	每平方呎每月 港幣40元至港幣60元	2.90至3.20

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

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

綜合財務報表附註

9 投資物業(續)

(c) 抵押為抵押品的非流動資產

於2013年及2012年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣7,014,161,000元及人民幣4,705,590,000元，已用作本集團貸款(附註33)抵押品。

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	597,490	419,615
1年至5年	684,533	699,748
5年以上	175,495	46,706
	1,457,518	1,166,069

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於中國持有： 租約少於50年	10,052,895	6,997,679

10 商譽

	人民幣千元
截至2013年12月31日止年度	
年初賬面淨值	457,286
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	<u>(217,763)</u>
年終賬面淨值	<u>239,523</u>
於2013年12月31日	
成本	883,668
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	<u>(644,145)</u>
賬面淨值	<u>239,523</u>
截至2012年12月31日止年度	
年初賬面淨值	630,383
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(47,570)
減值支出 (i)	<u>(125,527)</u>
年終賬面淨值	<u>457,286</u>
於2012年12月31日	
成本	883,668
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(300,855)
減值支出 (i)	<u>(125,527)</u>
賬面淨值	<u>457,286</u>

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業發展	237,188	454,951
其他	<u>2,335</u>	<u>2,335</u>
	<u>239,523</u>	457,286

綜合財務報表附註

10 商譽(續)

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。

11 投資附屬公司 — 本公司

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市投資，以成本計	3,407,371	3,407,371
限制性股份獎勵計劃信託之供款	37,468	88,063
	3,444,839	3,495,434
應收附屬公司款項	33,523,987	30,950,509
應付附屬公司款項	(2,532,866)	(8,502,143)
	34,435,960	25,943,800

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。

(a) 主要附屬公司

董事認為下表為於2013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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(1)	Sino-Ocean Land Limited 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)	Beijing Zhong Lian Land Development Company, Limited 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)	Beijing Yuankun Real Estate Development Company, Limited 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

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(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)	Beijing Yuanqian Property Co., Ltd. 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)	Beijing Yuan Yang Building Co., Ltd. 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
(9)	Beijing Linda Huaxia Real Estate Development Company, Limited 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)	Beijing Wuhe Real Estate Development Company, Limited 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)	Beijing Yuan Sheng Land Development Company, Limited 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)	Beijing Sino-Ocean Grand Architectural Decoration Engineering Co. Ltd. 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)	Beijing De Jun Land Development Company Limited 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)	Beijing Dong Rong Real Estate Development Co., Ltd. ("Beijing Donglong") 北京東隆房地產開發有限公司 (「北京東隆」)	中國	有限責任公司	美元12,370	85.72%	物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(16)	Beijing Jin He Wan Sheng Real Estate Development Company Limited 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)	Beijing Yuan Hao Land Development Company, Limited 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)	Beijing Yuan He Real Estate Development Company Limited 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)	Beijing Tianlin Real Estate Development Company, Limited 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
(21)	Beijing Yin Gang Real Estate Development Company Limited 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)	Beijing Yuan-lian Real Estate Development Company, Limited 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)	Tianjin Yuan-bin Real Estate Development Company, Limited 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)	Tianjin Pulida Real Estate Construction and Development Company Limited 天津普利達房地產建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣420,000	100%	物業發展
(25)	Tianjin Yuan-Chi Real Estate Development Company, Limited 天津市遠馳房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	96.99%	物業發展

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(26)	Sino-Ocean Real Estate (Tianjin) Co., Ltd. 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)	Tianjin Yuanying Real Estate Development Company, Limited 天津市遠贏置業有限公司	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	100%	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	100%	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	100%	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	100%	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138,630	100%	物業發展
(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)	Dalian Sunny-Ocean Property Limited 大連明遠置業有限公司	中國	中外合資企業	美元80,000	100%	物業發展
(36)	大連永圖置業有限公司	中國	外商獨資企業	美元79,500	100%	物業發展
(37)	Dalian Sky-Upright Property Limited 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

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(38)	大連鑫融置業有限公司	中國	外商獨資企業	美元120,000	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	100%	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	100%	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50,000	100%	物業發展
(43)	Dalian Kaimeng Real Estate Co., Ltd. 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)	Wanxiang Zhiye (Shenyang) Co., Ltd. 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)	Liaoning Wanxiang Property Co., Ltd. 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
(49)	遠洋地產(遼寧)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%	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

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(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605,000	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550,000	100%	物業發展
(55)	Qinhuangdao Ocean Land Development Company, Limited 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業發展
(56)	Hangzhou Tianqi Property development Company, Limited ("Hangzhou Tianqi") 杭州遠洋天祺置業有限公司 (「杭州天祺」)	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)	Hang Zhou Yuan Yang Lai Fu Real Estate Development Company Limited 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93,414	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

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013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390,000	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	80%	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	84.70%	物業發展
(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)	北京天江通睿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣3,923,144	100%	物業發展
(77)	天津遠頤房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(78)	北京遠旭股權投資基金管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	投資管理
(79)	大連利遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元103,410	100%	物業發展
(80)	中山市遠恒房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	61%	物業發展
(81)	遠洋養老運營管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	100%	養老金服務
(82)	Gemini Investments (Holdings) Limited 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
(83)	Sino-Ocean Land Capital Inv Ltd 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
(84)	Shine Wind Development Limited 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
(85)	Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited 遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限公司	港幣10	100%	投資控股
(86)	Mission Success Limited 穎博有限公司	香港	有限公司	港幣—	100%	投資控股
(87)	Dynamic Class Limited 昇能有限公司	香港	有限公司	港幣—	100%	投資控股
(88)	Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元—	100%	投資控股
(89)	Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元—	100%	投資控股
(90)	Faith Ocean Int'l Ltd 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
(91)	Sino-Ocean Land Property Development Limited 遠洋地產國際發展有限公司	香港	有限公司	港幣—	100%	投資控股

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(a) 主要附屬公司(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2013年12月31日實際持有權益	主要活動
(92)	Sino-Ocean Land (Perpetual Finance) Ltd 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
(93)	Fame Gain Holdings Limited 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

由於本附註內上述在中國成立之公司名稱並無註冊或可用之英文名稱，故此英文版的公司名稱為管理層對公司中文名稱的翻譯。

(b) 重大非控制性權益

期內，重大非控制性權益總額如綜合收益表所示為人民幣568,375,000元，其中人民幣97,945,000元屬北京東隆，而人民幣373,051,000元歸屬杭州天祺。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

北京東隆及杭州天祺持有的現金及短期存款人民幣818,396,000元合計於中國持有，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(透過正常水平的股息外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。非控制性權益交易詳見附註49。

資產負債表概要

	北京東隆		杭州天祺	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動				
資產	5,752,345	6,034,170	3,929,653	6,124,951
負債	(3,628,346)	(4,187,804)	(1,912,621)	(5,071,670)
流動資產淨值總額	2,123,999	1,846,366	2,017,032	1,053,281
非流動				
資產	170,680	62,427	42,680	27,615
負債	(1,070,000)	(1,370,000)	(430,000)	(150,000)
非流動資產淨值總額	(899,320)	(1,307,573)	(387,320)	(122,385)
資產淨值	1,224,679	538,793	1,629,712	930,896

11 投資附屬公司 — 本公司(續)

(b) 重大非控制性權益(續)

收益表概要

	北京東隆		杭州天祺	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	2,643,445	1,729,754	4,232,964	—
除所得稅前溢利	1,213,728	930,880	1,281,737	(10,615)
所得稅開支	(527,842)	(456,377)	(520,408)	2,654
稅後利潤	685,886	474,503	761,329	(7,961)
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	685,886	474,503	761,329	(7,961)
分配至非控制性權益的全面收益總額	97,945	67,759	373,051	(3,901)
向非控制性權益派付股息	—	—	30,631	—

現金流量概要

	北京東隆		杭州天祺	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運產生之現金	1,639,703	714,576	22,528	545,452
已付利息	(172,373)	(338,467)	(30,022)	(61,187)
已付所得稅	(202,154)	(116,231)	(56,816)	(21,025)
經營活動所得/(所用)現金淨額	1,265,176	259,878	(64,310)	463,240
投資活動所用現金淨額	(7)	—	(161)	(880)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(1,290,000)	195,500	(40,000)	(478,592)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(24,831)	455,378	(104,471)	(16,232)
年初現金及現金等價物	637,299	181,921	310,399	326,631
現金及現金等價物匯兌虧損	—	—	—	—
年終現金及現金等價物	612,468	637,299	205,928	310,399

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

綜合財務報表附註

12 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	1,477,657	1,052,135
注資	22,040	119,539
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 資本回報	(155,647)	(49,802)
出售	(8,807)	–
分佔合營企業業績		
一 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	347,030	355,785
年終	1,682,273	1,477,657

(a) 下表列示本集團於2013及2012年12月31日直接持有之合營企業的詳情：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於12月31日 實際持有權益		關係性質	主要活動
				2013年	2012年		
Beijing Linlian Property Company Limited 北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
Chengdu Qiansong construction development Company Limited. 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%	(iii)	土地與物業發展
Chengdu Qianhao Real Estate Company Limited 成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣635,267	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
Chengdu Yingang Real Estate Company Limited 成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (i)	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元66,000	38%	38%	(iv)	投資管理
Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元706	50%	50%	(iv)	投資管理
Sino Prosperity Real Estate Limited	開曼群島	獲豁免有限 責任公司	美元806	50%	50%	(iv)	投資管理

12 共同控制企業權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2013及2012年12月31日直接持有之合營企業的詳情：(續)

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於12月31日 實際持有權益		關係性質	主要活動
				2013年	2012年		
Sino Prosperity Real Estate Adviser Limited	開曼群島	獲豁免有限 責任公司	美元100	50%	50%	(iv)	投資管理
Beijing Yuanbotengda Business Management Company Limited 北京遠博騰達商業管理有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣1,000	51%	51%	(v)	物業管理
Beijing Yuanjian Nursing Service Co. Ltd. 北京遠健養老服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(v)	長者護理服務
Welfare lottery advertisement (Beijing) Co., Ltd. 福彩廣告(北京)有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60.02%	-	(v)	廣告

由於本附註內上述在中國成立之公司名稱並無註冊或可用英文名稱，故此英文版的公司名稱為管理層對公司中文名稱的翻譯。

- (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) 儘管本集團持有這兩家公司權益股份 50% 以上，惟本集團根據這兩家公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，這兩家公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (iii) 於該等合營企業的投資可提供集團更多開拓房地產活動的業務商機。
- (iv) 於該等合營企業的投資可提供集團更多開拓房地產投資的業務商機。
- (v) 於該等合營企業的投資可提供集團更多其他業務商機。
- (vi) 於上述所有集團的合營企業的投資乃使用會計權益法列賬。
- (vii) 概無與本集團於合營企業投資有關的或然負債或資本承擔。

綜合財務報表附註

12 共同控制企業權益 (續)

(b) 合營企業財務資料概述以會計權益法列賬的財務資料：

下表概述合營企業：

資產負債表摘要

	北京麟聯置業有限公司		成都乾豪置業有限公司		成都銀港置業有限公司		其他合營企業		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期										
現金及現金等價物	269,010	226,709	357,603	118,350	15,115	4,850	47,521	7,445	689,249	357,354
其他流動資產(不包括現金)	141,641	138,207	1,859,383	1,404,208	4,003	-	383,577	440,166	2,388,604	1,982,581
流動資產總值	410,651	364,916	2,216,986	1,522,558	19,118	4,850	431,098	447,611	3,077,853	2,339,935
財務負債(不包括貿易應付款項)	(369,702)	(192,972)	(2,679,321)	(2,676,369)	(101,759)	(19,911)	(369,693)	(204,030)	(3,520,475)	(3,093,282)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(810,289)	(909,653)	(1,503,124)	(242,080)	(36,297)	(18,236)	(18,559)	(33,315)	(2,368,269)	(1,203,284)
流動負債總值	(1,179,991)	(1,102,625)	(4,182,445)	(2,918,449)	(138,056)	(38,147)	(388,252)	(237,345)	(5,888,744)	(4,296,566)
非即期										
資產	5,252,806	5,086,866	3,741,885	1,450,771	819,530	507,839	69,700	265,061	9,883,921	7,310,537
財務負債	(1,776,831)	(1,740,845)	(996,528)	-	(53,472)	-	-	-	(2,826,831)	(1,740,845)
其他負債	(359,391)	(289,895)	(225,710)	(27,924)	(117,261)	(73,170)	(14,196)	-	(716,558)	(390,989)
資產淨值	2,347,244	2,318,417	554,188	26,956	529,859	401,372	98,350	475,327	3,529,641	3,222,072

12 共同控制企業權益 (續)

(b) 合營企業財務資料概述以會計權益法列賬的財務資料：(續)

全面收益表摘要

	北京麟聯置業有限公司		成都乾豪置業有限公司		成都銀港置業有限公司		其他合營企業		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	362,644	203,911	347	230	4	-	10,789	18,280	373,784	222,421
折舊及攤銷	(10,058)	(14,105)	(12,254)	(8,005)	(221)	(121)	(1,752)	(813)	(24,285)	(23,044)
利息收入	1,990	1,895	937	410	25	38	16,300	159	19,252	2,502
利息開支	(131,305)	(89,839)	-	-	-	-	(7,275)	-	(138,580)	(89,839)
損益	84,730	703,343	703,350	25,143	172,579	291,401	12,792	8,643	973,451	1,028,530
所得稅開支	(55,903)	(217,280)	(176,118)	(12,233)	(44,092)	(73,169)	(2,558)	(1,728)	(278,671)	(304,410)
稅後利潤	28,827	486,063	527,232	12,910	128,487	218,232	10,234	6,915	694,780	724,120
其他全國收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	28,827	486,063	527,232	12,910	128,487	218,232	10,234	6,915	694,780	724,120
已收可供合營企業股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

上述資料反映共同控制實體財務報表內呈列的金額，而非本公司對該等金額的分佔，並已就本集團與共同控制實體之間會計政策之差別作出調整。

綜合財務報表附註

12 共同控制企業權益 (續)

(c) 財務資料摘要的調節表

所呈報之財務資料摘要與合營企業權益賬面值之調節。

	北京麟聯置業有限公司		成都乾豪置業有限公司		成都銀港置業有限公司		其他合營企業		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於一月一日之年初資產淨值	2,318,417	1,623,354	26,956	14,046	401,372	183,140	475,327	467,412	3,222,072	2,287,952
注資	-	209,000	-	-	-	-	40,000	100,604	40,000	309,604
資本回報	-	-	-	-	-	-	(409,597)	(99,604)	(409,597)	(99,604)
年度溢利	28,827	486,063	527,232	12,910	128,487	218,232	10,234	6,915	694,780	724,120
出售	-	-	-	-	-	-	(17,614)	-	(17,614)	-
年終資產淨值	2,347,244	2,318,417	554,188	26,956	529,859	401,372	98,350	475,327	3,529,641	3,222,072
於合營企業之投資	1,173,622	1,159,209	277,094	13,478	264,930	200,686	49,175	186,472	1,764,821	1,559,845
就上游及下游交易的對銷作出調整	(72,506)	(76,822)	(4,856)	(181)	-	-	(5,186)	(5,185)	(82,548)	(82,188)
賬面值	1,101,116	1,082,387	272,238	13,297	264,930	200,686	43,989	181,287	1,682,273	1,477,657

13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	665,011	606,013
注資	4,000	200,600
出售	(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		
一 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	(35,839)	(20,935)
年終	629,572	665,011

13 聯營公司 (續)

(a) 下表列示本集團於2013年及2012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		關係性質	主要活動
				2013年	2012年		
Beijing Central Business District Development and Construction Company Limited 北京商務中心區開發建設 有限責任公司 (「北京商務中心區」)	中國	有限責任公司	人民幣 680,850	47%	47%	(ii)	土地發展
Guoshou Yuanotong Real Estate Company Limited 國壽遠通置業有限公司(i) (「國壽遠通」)	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	10%	10%	(ii)	物業發展及 投資服務
Beijing Shengyong Property Development and Investment Company Limited 北京盛永置業投資有限公司 (「北京盛永」)	中國	有限責任公司	人民幣 500,000	35%	35%	(ii)	物業發展及 投資服務
Beijing Kunlian Xinhe Business Management Company Limited 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%	(iii)	諮詢管理
CIGIS (China) Company Limited 建設綜合勘察研究設計院有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000	35%	35%	(iii)	勘察及設計
Zhongshang Yuanxin properties management Company Limited 中山市遠信商用物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000	40%	-	(iii)	物業發展

由於本附註內上述在中國成立之公司名稱並無註冊或可用之英文名稱，故此英文版的公司名稱為管理層對公司中文名稱的翻譯。

- (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可行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的投資可提供集團更多物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等合營企業的投資可提供集團更多參與相關業務的機遇以支持物業發展，如建築設計及物業管理。
- (iv) 概無與本集團於聯營公司投資有關的或然負債或資本承擔(2012年：無)。

綜合財務報表附註

13 聯營公司(續)

- (b) 以權益法列賬聯營公司的財務資料概要：
下表載列聯營公司財務資料概要。

資產負債表摘要

	北京商務中心區		國壽遠通		北京盛永		其他聯營公司		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期										
現金及現金等價物	852	7,230	9,107	41,463	2,225	39,962	87,894	79,230	100,078	167,885
其他流動資產(不包括現金)	1,737,301	1,676,758	2,867,453	850	1,057,240	749,111	303,674	433,223	5,965,668	2,859,942
流動資產總值	1,738,153	1,683,988	2,876,560	42,313	1,059,465	789,073	391,568	512,453	6,065,746	3,027,827
財務負債(不包括貿易應付款項)	(1,081,234)	(1,022,261)	(29)	(340,827)	(512,544)	(644,565)	(161,126)	(315,081)	(1,754,933)	(2,322,734)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(27)	(27)	(1,427)	(10,630)	(32,890)	(1,449)	(135,987)	(88,614)	(170,331)	(100,720)
流動負債總值	(1,081,261)	(1,022,288)	(1,456)	(351,457)	(545,434)	(646,014)	(297,113)	(403,695)	(1,925,264)	(2,423,454)
非即期										
資產	334	379	428	2,810,604	495,255	306,799	154,191	127,771	650,208	3,245,553
財務負債	-	-	(376,173)	-	(600,000)	-	(85,057)	(79,411)	(1,061,230)	(79,411)
其他負債	-	-	-	-	(7,610)	-	-	-	(7,610)	-
資產淨值	657,226	662,079	2,499,359	2,501,460	401,676	449,858	163,589	157,118	3,721,850	3,770,515

13 聯營公司 (續)

(b) 下表概述聯營公司以會計權益法列賬的財務資料。

全面收益表摘要

	北京商務中心區		國壽遠通		北京盛永		其他聯營公司		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	-	-	-	-	19,750	588	472,627	411,876	492,377	412,464
折舊及攤銷	(125)	(167)	(15)	(57)	(168)	(166)	(6,998)	(6,678)	(7,306)	(7,068)
利息收入	32	34	581	1,065	57	141	319	378	989	1,618
利息開支	-	-	-	-	-	-	(983)	(849)	(983)	(849)
損益	(4,853)	(4,779)	(2,101)	(2,487)	(48,182)	(7,930)	8,697	8,435	(46,439)	(6,761)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	(2,226)	(1,001)	(2,226)	(1,001)
稅後利潤	(4,853)	(4,779)	(2,101)	(2,487)	(48,182)	(7,930)	6,471	7,434	(48,665)	(7,762)
其他全國收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	(4,853)	(4,779)	(2,101)	(2,487)	(48,182)	(7,930)	6,471	7,434	(48,665)	(7,762)
已收可供合營企業股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

上述資料反映聯營公司財務報表內呈列的金額，而非本公司對該等金額的分佔，並已就本集團與聯營公司之間會計政策之差別作出調整。

綜合財務報表附註

13 聯營公司 (續)

(c) 財務資料摘要的調節表

所呈報之財務資料摘要與聯營公司權益賬面值之調節。

	北京商務中心區		國壽遠通		北京盛永		其他聯營公司		合計	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於一月一日之年初資產淨值	662,079	666,858	2,501,460	603,947	449,858	457,788	157,118	139,684	3,770,515	1,868,277
注資	-	-	-	1,900,000	-	-	10,000	10,000	10,000	1,910,000
出售	-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)	-
年度溢利	(4,853)	(4,779)	(2,101)	(2,487)	(48,182)	(7,930)	6,471	7,434	(48,665)	(7,762)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年終資產淨值	657,226	662,079	2,499,359	2,501,460	401,676	449,858	163,589	157,118	3,721,850	3,770,515
聯營公司權益	308,896	311,177	249,936	250,146	140,587	157,450	60,007	56,564	759,426	775,337
就上游及下游交易的對銷作出調整	(65,318)	(54,940)	-	-	(64,352)	(55,384)	(184)	(2)	(129,854)	(110,326)
賬面值	243,578	256,237	249,936	250,146	76,235	102,066	59,823	56,562	629,572	665,011

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2013年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	1,151,247	1,151,247
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	-	191,413	-	191,413
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	5,566,155	-	-	5,566,155
受限制銀行存款(附註25)	4,797,032	-	-	4,797,032
現金及現金等價物(附註26)	11,252,893	-	-	11,252,893
	21,616,080	191,413	1,151,247	22,958,740
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
	21,884,042	189,076	993,563	23,066,681

綜合財務報表附註

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2013年12月31日	
貸款(附註33)	35,294,834
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)	17,468,712
	<u>52,763,546</u>
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>

(b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
資產	
於2013年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	33,523,987
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)	417,732
	<u>33,943,779</u>
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>

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2013年12月31日	
貸款(附註33)	6,994,406
應付附屬公司款項(附註11)	2,532,866
其他應付款項(不包括應交稅金)	30,404
	<u>9,557,676</u>
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>

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的對手方	1,240,365	1,062,557
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	344,960	85,761

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。

於2013年及2012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。

綜合財務報表附註

16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於SOL Fund於銀行發行之結構性產品的投資的投資(a)	-	647,184
於其他非上市股本證券的投資(b)	188,060	346,379
於其他基金的投資(c)	713,187	-
於銀行發行之結構性產品的投資(d)	250,000	-
	1,151,247	993,563
減：非即期部分	(745,847)	(838,163)
即期部分	405,400	155,400

- (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。於年內已清算SOL所有相關投資都已被處置。
- (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。
- (c) 為分散本集團的投資風險及進一步增加本集團投資的回報，本集團已於年內投資於若干非上市基金，金額達人民幣713,187,000元。由於本集團無權管控及參與基金投資實體的財政及營運政策以從其活動中取得利益，且無意買賣該等基金作短期溢利，故本公司董事已將該等基金分類為可供出售金融資產。
- (d) 結構性產品的公平值約為該投資的賬面值。

可供出售金融資產包括以下項目：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	-	647,184
— 非上市	1,151,247	346,379
	1,151,247	993,563
上市證券市值	-	647,184

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
— 港幣	322,251	647,184
— 人民幣	466,100	337,550
— 美元	362,896	8,829
	1,151,247	993,563

於年內的綜合收益表中無確認減值虧損(2012年：人民幣40,800,000元)(附註39)。

17 其他投資

其他投資指按公平列賬的黃金。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672,000元(2012年：人民幣1,623,000元)均於年內的綜合收益表中(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
上市證券 — 持作買賣		
於香港上市的股本證券	92,940	158,266
於其他地方上市的股本證券	98,473	30,810
上市證券的市值	191,413	189,076

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「其他收益/(虧損)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。

綜合財務報表附註

19 發展中物業

	截至 12 月 31 日止年度	
	2013 年 人民幣千元	2012 年 人民幣千元
年初	71,974,209	65,470,147
添置	24,093,540	24,386,933
轉入自土地使用權按金	1,660,079	5,729,244
出售附屬公司	-	(499,532)
減值撥備	(85,934)	-
轉撥至已落成待售物業	(27,738,667)	(23,112,583)
年終	69,903,227	71,974,209
發展中物業包括：		
土地使用權	34,617,973	38,349,707
建築成本及資本化支出	29,385,705	29,210,984
資本化利息	5,899,549	4,413,518
	69,903,227	71,974,209

土地使用權分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2013 年 人民幣千元	2012 年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過 50 年	31,285,889	33,420,537
租約少於 50 年	3,332,084	4,929,170
	34,617,973	38,349,707

發展中物業全部位於中國。

於 2013 年及 2012 年 12 月 31 日，發展中物業中分別約人民幣 24,080,984,000 元及人民幣 37,420,859,000 元用作本集團貸款(附註 33)抵押品。

所有發展中物業預期於本集團一般經營週期內完成，其中人民幣 28,404,130,000 元(2012 年：人民幣 34,632,399,000 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。該等項目的土地使用權證書屬政府所有，而本集團將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 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金(a)	10,685,916	5,083,619

(a) 於2013年及2012年12月31日，就土地使用權而支付按金予當地土地機關。若土地屬權轉讓到本集團，土地將用作發展待售物業。

22 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款項	1,240,365	1,062,557
減：減值撥備	(101,437)	(80,269)
貿易應收款項淨額(a)	1,138,928	982,288
預收客戶款項預付稅款	4,072,313	3,284,151
借予第三方委託貸款(b)	175,000	175,000
借予合營企業委託貸款(c)	198,500	–
借予聯營公司委託貸款(d)	512,000	398,306
借予非控制性權益委託貸款(e)	114,240	–
應收政府款項(f)	813,132	2,146,969
應收合營企業款項(g)	1,173,545	1,031,333
應收聯營公司款項(g)	369,117	219,285
應收非控制性權益款項(g)	51,720	45,720
合作訂金(h)	588,607	215,006
其他預付款項	332,597	773,354
其他應收款項	431,366	523,459
	9,971,065	9,794,871
減：非即期部分	(15,606)	(475,129)
即期部分	9,955,459	9,319,742

於2013年及2012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。

綜合財務報表附註

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
少於6個月	492,570	466,271
6個月至1年	293,286	406,095
1年至2年	400,357	183,518
2年至3年	48,500	2,865
超過3年	5,652	3,808
	1,240,365	1,062,557

- (i) 於2013年12月31日，貿易應收款項人民幣793,968,000元(2012年：人民幣896,527,000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。
- (ii) 於2013年12月31日，貿易應收款項人民幣101,437,000元(2012年：人民幣80,269,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	(80,269)	(31,749)
應收款項減值撥備	(21,168)	(48,520)
於12月31日	(101,437)	(80,269)

- (b) 於2013年12月31日，委託貸款人民幣175,000,000元(2012年：人民幣175,000,000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，按年利率6%至6.67%(2012年：5.56%至6.65%)計息，並須應要求還款。
- (c) 借予合營企業的委託貸款為無抵押，按年利率3.8%至7.5%(2012年：無)計息，且須於2014年還款。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按年利率5.31%至7%(2012年：5.31%)計息，且須於2014年還款。
- (e) 借予非控制性權益的委託貸款為無抵押，按年利率12%(2012年：無)計息，計入即期部分，且須於2014年還款。

22 貿易及其他應收款項(續)

- (f) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項，以及其後政府將會償付就確保物業開發業務活動而支付予地方政府的部分按金。
- (g) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬免息，並按要求償還。
- (h) 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2013年12月31日，有關合作計劃仍在商討階段。

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2013年及2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	3,178,830	2,396,915
建築成本及資本化支出	8,277,763	6,548,003
資本化利息	623,057	146,952
	12,079,650	9,091,870

於2013年12月31日，人民幣10,001,817,000元(2012年：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(附註33)。

截至2013年12月31日止年度損益確認減值虧損人民幣26,625,000元(2012年：人民幣92,630,000元)。

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	2,547,708	1,585,233
租約少於50年	631,122	811,682
	3,178,830	2,396,915

綜合財務報表附註

24 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利 減：進度應收款	4,830,227 (3,833,688)	5,056,919 (4,224,756)
在建工程合約	996,539	832,163
代表： 應收客戶合約工程款	996,539	832,163

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	1,692,736	1,617,189

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若干買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入若干銀行的存款，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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款及現金	9,696,490	8,879,649	29,540	15,888
短期銀行存款	1,556,403	1,867,830	388,192	417,929
現金及現金等價物	11,252,893	10,747,479	417,732	433,817
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	9,434,321	9,561,603	5,122	88,276
— 港幣	953,742	798,741	272,509	272,146
— 美元	861,746	387,119	140,089	73,379
— 其他貨幣	3,084	16	12	16
	11,252,893	10,747,479	417,732	433,817

截至2013年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.12%至3.75%（2012年：介乎0.01%至2.86%）。

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2013年1月1日年初結餘	5,850,141,263	4,680,113	4,428,676	16,306,805	-	20,735,481
發行股份(a)	1,322,553,178	1,058,043	838,636	4,121,210	-	4,959,846
因員工購股權的行使而發行股份	36,379,500	29,104	23,330	106,074	-	129,404
發行以股代息股份	74,846,173	59,877	47,439	207,783	-	255,222
股份回購	(1,900,000)	(1,520)	(1,210)	-	-	(1,210)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	-	-	501	-	501
	7,282,020,114	5,825,617	5,336,871	20,742,373	-	26,079,244
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2013年1月1日年初結餘	(24,541,185)	-	-	-	(92,435)	(92,435)
年內購入股票	(1,021,000)	-	-	-	(3,673)	(3,673)
發行以股代息股份	(1,168,184)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	4,755,971	-	-	-	17,100	17,100
於2013年12月31日	(21,974,398)	-	-	-	(79,008)	(79,008)
於2013年12月31日	7,260,045,716	5,825,617	5,336,871	20,742,373	(79,008)	26,000,236
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(b)						
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

綜合財務報表附註

27 股本及溢價(續)

- (a) 於2013年9月27日，本公司與兩名股東分別訂立認購協議，據此兩名股東有條件同意分別認購本公司合共635,941,967股股份及686,611,211股股份，股份於11月22日完成發行，認購價為每股港幣4.74元。
- (b) 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2013年12月31日，22,983,163股(2012年：6,247,296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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	8,779,986	6,497,606	1,235,906	1,022,326
年度溢利	4,074,741	3,796,032	1,196,725	958,716
與2011年有關的股息	-	(461,745)	-	(461,745)
與2012年有關的股息(附註45)	(794,200)	(283,391)	(794,200)	(283,391)
與2013年有關的股息(附註45)	(325,725)	-	(325,725)	-
有關可換股證券的分紅(附註31)	(257,531)	(448,809)	-	-
有關股本證券的分紅(附註32)	(254,349)	(258,368)	-	-
回購股票	(6,834)	-	(6,834)	-
購回可換股證券(附註31)	270,747	-	-	-
轉撥至法定儲備基金	(128,243)	(61,339)	-	-
於12月31日	11,358,592	8,779,986	1,305,872	1,235,906

29 儲備

(a) 本集團

	資本贖回		法定儲備	匯兌儲備	投資重估		限制性股份		合計
	儲備	合併儲備			儲備	員工購股權	獎勵計劃	其他儲備	
	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2013年1月1日	14,376	(763,427)	886,669	(52,730)	(10,879)	294,527	12,869	(46,145)	335,260
可供出售金融資產公平值虧損	-	-	-	-	(2,309)	-	-	-	(2,309)
出售可供出售金融資產的 公平值收益(附註39)	-	-	-	-	20,946	-	-	-	20,946
貨幣匯兌差額	-	-	-	27,674	-	-	-	-	27,674
股份支付開支	-	-	-	-	-	42,443	50,596	-	93,039
購股權到期	-	-	-	-	-	(29,910)	-	29,910	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-	(35,535)	-	-	(35,535)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	-	(17,601)	-	(17,601)
轉撥自保留溢利	-	-	128,243	-	-	-	-	-	128,243
回購股票	1,210	-	-	-	-	-	-	-	1,210
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)	-	-	-	-	-	-	-	(384,895)	(384,895)
於2013年12月31日	15,586	(763,427)	1,014,912	(25,056)	7,758	271,525	45,864	(401,130)	166,032

綜合財務報表附註

29 儲備(續)

(a) 本集團(續)

	資本贖回		法定儲備	匯兌儲備	投資重估	員工購股權	限制性股份		合計
	儲備	合併儲備					獎勵計劃	其他儲備	
	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收益	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	(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

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

29 儲備(續)

(b) 本公司

	人民幣千元
於2013年1月1日	446,360
員工購股權	33,797
因員工購股權的行使而發行股份	(35,535)
回購股票	1,210
	<hr/>
於2013年12月31日	445,832
	<hr/>
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)
	<hr/>
於2012年12月31日	446,360

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；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%購股權由授出當日起計3年後可予行使。購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 港幣行使價	股數 (千股)
於2013年1月1日	4.73	229,323
年內授出	-	-
年內失效	5.83	(24,496)
年內行使	3.22	(36,380)
	<hr/>	<hr/>
於2013年12月31日	4.90	168,447

168,447,000份未行使購股權中(2012年：229,322,000份)，於2013年12月31日有86,278,000份(2012年：81,498,000份)可予行使。

綜合財務報表附註

30 購股權(續)

於2013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)
2014年7月30日	8.59	19,740
2014年9月2日	7.01	13,720
2014年10月5日	7.11	21,850
2017年1月12日	3.57	113,137
		<hr/>
		168,447

截至2013年12月31日止年度並無授出購股權(2012年：147,824,000份)。於過往年度，已授購股權加權平均公平值根據二叉網絡模型釐定。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，相等於人民幣5,969,279,000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。

本集團於2013年6月至9月內購回全部可換股證券，已付現金代價為人民幣5,698,532,000元。可換股證券的現金代價與賬面值的差額人民幣270,747,000元主要為可換股證券產生的匯兌收益，於保留溢利確認。

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年贖回的永久性債券（「股本證券」），初步本金總額共4億美元，相等於人民幣2,532,866,000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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款(a)	17,323,357	17,200,032	4,789,797	3,575,128
計息其他貸款(b)	5,132,268	3,673,407	-	-
非流動貸款總額	22,455,625	20,873,439	4,789,797	3,575,128
流動				
長期銀行貸款的即期部分(a)	7,746,273	5,682,024	1,140,835	362,971
長期其他貸款的即期部分(b)	400,000	2,599,800	-	-
短期銀行貸款(a)	3,779,130	1,004,836	1,063,774	-
短期其他貸款(b)	913,806	2,232,948	-	-
流動貸款總額	12,839,209	11,519,608	2,204,609	362,971
貸款總額	35,294,834	32,393,047	6,994,406	3,938,099

(a) 於2013年12月31日，銀行貸款人民幣17,158,438,000元乃以本集團的投資物業（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，銀行貸款人民幣19,054,681,000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2013年12月31日，本公司的銀行貸款人民幣670,659,000元（2012年：無）乃以本集團附屬公司的發展中物業作抵押擔保。

綜合財務報表附註

33 貸款(續)

(b) 計息其他貸款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
債券發行(i)	2,480,268	2,406,843
信託公司貸款(ii)	3,050,000	4,699,800
股東貸款(iii)	609,690	–
合營企業貸款(iv)	–	405,148
第三方貸款(v)	306,116	994,364
	6,446,074	8,506,155
減：非流動部分	(5,132,268)	(3,673,407)
流動部分	1,313,806	4,832,748

- (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，而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%。於2013年，債券條款並無進一步變動。

- (ii) 此貸款年利率介乎7.5%至13%。於1年後償還的貸款部分約人民幣2,650,000,000元(2012年：人民幣500,000,000元)計入非流動部分。
- (iii) 結餘為於2013年12月31日的股東貸款。此貸款利率為4.2%，於2014年悉數償還。
- (iv) 結餘為於2012年12月31日由本集團兩家合營企業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年悉數償還。
- (v) 結餘為若干獨立第三方貸款，年利率介乎10%至12%。人民幣2,000,000元的貸款部分(2012年：人民幣361,416,000元)於1年後償還，並計入非流動部分。

33 貸款(續)

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2013年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2012年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	12,839,209	11,519,608
— 1年至2年	7,039,243	7,460,666
— 2年至5年	12,030,882	11,263,273
— 5年以上	3,385,500	2,149,500
	35,294,834	32,393,047

	於12月31日			
	銀行貸款		其他貸款	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於5年內悉數償還	26,979,260	20,831,892	4,744,074	8,506,155
於5年後悉數償還	1,869,500	3,055,000	1,702,000	—
	28,848,760	23,886,892	6,446,074	8,506,155

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	26,389,432	26,899,918
— 港幣	2,763,360	819,302
— 美元	6,142,042	4,673,827
	35,294,834	32,393,047

綜合財務報表附註

33 貸款(續)

(e) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款	6.34%	6.77%
其他貸款	9.34%	9.71%

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
6個月內	17,659,041	20,648,611
6個月至12個月	7,971,901	3,063,200
1年至5年	9,663,892	8,681,236
	35,294,834	32,393,047

(g) 由於貼現的影響並大重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率8.24% (2012年：8.21%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

34 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	1,199,787	1,164,878
— 將於十二個月內轉回	740,632	1,229,014
	1,940,419	2,393,892
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(1,853,313)	(1,698,080)
— 將於十二個月內轉回	—	—
	(1,853,313)	(1,698,080)
遞延所得稅資產淨額	87,106	695,812

34 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	(695,812)	(116,094)
於收益表內確認(附註43)	614,010	(579,718)
出售附屬公司(附註50)	(5,304)	—
年終	(87,106)	(695,812)

截至2013年及2012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2013年1月1日	1,503,248	12,469	708,889	169,286	2,393,892
計入/(扣除)收益表	(283,484)	(557)	(238,330)	68,898	(453,473)
於2013年12月31日	1,219,764	11,912	470,559	238,184	1,940,419
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

綜合財務報表附註

34 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
		物業重估 人民幣千元			
於2013年1月1日	(60,157)	(1,134,940)	(497,863)	(5,120)	(1,698,080)
計入/(扣除)收益表	8,856	(221,956)	52,563	-	(160,537)
出售附屬公司(附註50)	3,831	-	1,473	-	5,304
於2013年12月31日	(47,470)	(1,356,896)	(443,827)	(5,120)	(1,853,313)
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)

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113,144,000元(2012年：人民幣146,917,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣28,286,000元(2012年：人民幣36,729,000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253,716,000元(2012年：人民幣115,512,000元)，由於此等未分配收益將會長期地再作投資。於2013年12月31日的未分配收益合共人民幣5,074,140,000元(2012年：人民幣2,310,103,000元)。

35 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款項	10,937,489	9,960,027
應計支出	2,356,079	2,814,236
應付分紅(附註31)	—	189,709
應付股東款項(i)	400,000	—
應付合營企業款項(i)	—	1,886
應付聯營公司款項(i)	385	194,338
應付非控制性權益款項(i)	306,762	319,762
應付政府款項	265,000	185,000
其他稅項	518,509	544,226
財務擔保負債(ii)	114,593	82,255
其他應付款項	3,088,404	1,899,125
	17,987,221	16,190,564

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

(ii) 附註47所載給予本集團物業買家的財務擔保負債如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	82,255	64,134
增加	92,033	63,659
終止確認	(59,695)	(45,538)
年終	114,593	82,255

綜合財務報表附註

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
6個月內	7,544,009	7,082,600
6個月至12個月	2,057,529	2,000,383
1年至2年	1,186,824	543,099
2年至3年	97,766	292,824
3年以上	51,361	41,121
	10,937,489	9,960,027

(b) 本公司

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他應付款項	30,404	23,336

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，就物業銷售自客戶收取的款項。

37 衍生金融工具

於2012年12月31日，衍生金融工具指於2012年授予第三方以認購一家香港上市公司若干股份的購股權。於2013年12月，本集團與該第三方訂立另一項補充協議，以註銷授出購股權。據此，本集團取消確認該等衍生金融工具，並於截至2013年12月31日止年度的收益表錄得人民幣19,121,000元的收益(附註39)。

38 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息收入	271,613	110,308
可供出售金融資產的股息收入	11,960	16,253
其他	92,591	82,227
	376,164	208,788

餘下部分包括投資收入由委託貸款利息收入及可供出售金融資產的股息收入組成。截至2013年12月31日止年度，上市及非上市投資的投資收入分別為人民幣4,254,000元(2012年：人民幣3,103,000元)及人民幣67,049,000元(2012年：人民幣67,103,000元)。

39 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售附屬公司的收益(附註50)	27,489	70,685
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
出售合營企業的收益	1,666	-
其他投資的公平值虧損	(672)	(1,623)
出售其他投資的(虧損)／收益	(5,601)	1,238
按公平值計入損益的金融資產的重估收益	10,299	17,365
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	3,629	5,601
商譽減值(附註10(i))	-	(125,527)
出售物業、機器及設備的收益／(虧損)	63	(692)
因可供出售金融資產減值虧損	-	(40,800)
出售可供出售金融資產的虧損	(20,946)	-
匯兌收益	100,120	5,409
取消確認衍生金融工具收益(附註37)	19,121	-
取消確認出售附屬公司應收款項虧損	-	(8,709)
其他虧損	(32,710)	(69,237)
	102,458	(125,957)

綜合財務報表附註

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	4,959,728	4,245,869
— 資本化利息	1,009,184	1,100,549
— 建築相關成本	13,415,850	11,830,570
提供裝修服務成本	1,495,678	1,400,986
直接投資物業支出(附註9)	95,285	47,980
僱員工資及福利費用(附註41)	566,085	733,805
顧問費用	190,046	121,484
核數師酬金	13,826	13,802
折舊(附註7)	33,669	46,817
土地使用權攤銷(附註8)	246	246
宣傳及市場推廣	765,850	879,977
營業稅及其他徵費	1,862,785	1,654,614
減值虧損(a)	28,127	118,076
辦公費用	117,734	102,127
物業維護費用	254,131	193,273
能源費用	75,743	62,583
其他	128,568	222,277
	25,012,535	22,775,035

- (a) 包括在年內減值虧損為一項金額人民幣105,600,000元之減值虧損撥回(2012年：撥回人民幣43,853,000元)，詳情如下：

於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額30,000,000美元(相等於人民幣218,373,000元)的若干應收票據(「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2011年12月31日，本集團重估該應收票據的信貸風險，並作人民幣149,453,000元減值撥備。

於2012年12月31日，由於收回票據本金的部分還款人民幣90,000,000元，故本集團回撥應收票據部分減值撥備人民幣43,853,000元。

於2013年12月31日，由於已悉數結算票據本金及相關利息收入(總額為人民幣157,500,000元)，本集團進一步回撥應收票據餘下的減值撥備人民幣105,600,000元。於2013年，減值撥備之回撥於損益確認。

除上述者外，年內減值虧損為人民幣133,727,000元(2012年：人民幣161,929,000元)，為就發展中物業、已落成待售物業及貿易及其他應收款項所作撥備。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	686,695	974,571
退休福利供款	70,294	60,095
授予董事與員工購股權	42,443	98,003
限制性股份獎勵計劃	50,596	21,237
其他津貼及福利	171,949	133,757
	1,021,977	1,287,663
減：資本化計入發展中物業	(455,892)	(553,858)
	566,085	733,805

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2013年及2012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25,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

綜合財務報表附註

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											
	2013年						2012年					
	袍金	薪金及獎金	僱主退休金 計劃供款	其他 長期福利	股份 支付款項	合計	袍金	薪金及獎金	僱主退休金 計劃供款	其他 長期福利	股份 支付款項	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	-	4,760	3,060	1,081	8,084	16,985	-	4,630	3,365	1,072	7,612	16,679
陳潤福先生	-	2,240	81	-	1,921	4,242	-	2,430	152	-	2,655	5,237
溫海成先生(a)	-	1,550	81	-	2,169	3,800	-	-	-	-	-	-
劉輝女士	-	-	-	-	269	269	-	-	-	-	336	336
楊征先生	-	-	-	-	234	234	-	-	-	-	259	259
張世成先生	236	-	-	-	234	470	243	-	-	-	259	502
曾慶麟先生	236	-	-	-	329	565	243	-	-	-	498	741
顧雲昌先生	236	-	-	-	329	565	243	-	-	-	498	741
韓小京先生	236	-	-	-	329	565	243	-	-	-	498	741
趙康先生	236	-	-	-	329	565	243	-	-	-	498	741
王曉光先生(b)	-	-	-	-	-	-	-	8,070	171	-	3,112	11,353
	1,180	8,550	3,222	1,081	14,227	28,260	1,215	15,130	3,688	1,072	16,225	37,330

(a) 溫海成先生於2013年5月10日獲委任為執行董事。

(b) 王曉光先生於2013年5月10日退任執行董事。

(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(2012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(2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
基本薪金及津貼	5,150	4,620
獎金	3,140	8,510
退休計劃供款	368	370
股份支付	7,771	11,984
	16,429	25,484

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	
	2013年	2012年
人民幣3,931,000元(相等於港幣5,000,000元)至 人民幣4,324,000元(相等於港幣5,500,000元)	1	—
人民幣5,110,000元(相等於港幣6,500,000元)至 人民幣5,504,000元(相等於港幣7,000,000元)	2	—
人民幣5,897,000元(相等於港幣7,500,000元)至 人民幣6,290,000元(相等於港幣8,000,000元)	1	—
人民幣7,469,000元(相等於港幣9,500,000元)至 人民幣7,862,000元(相等於港幣10,000,000元)	—	1
人民幣8,255,000元(相等於港幣10,500,000元)至 人民幣8,649,000元(相等於港幣11,000,000元)	—	1
人民幣9,435,000元(相等於港幣12,000,000元)至 人民幣9,828,000元(相等於港幣12,500,000元)	—	1
人民幣11,007,000元(相等於港幣14,000,000元)至 人民幣11,400,000元(相等於港幣14,500,000元)	—	1
人民幣16,511,000元(相等於港幣21,000,000元)至 人民幣16,904,000元(相等於港幣21,500,000元)	—	1
人民幣16,904,000元(相等於港幣21,500,000元)至 人民幣17,297,000元(相等於港幣22,000,000元)	1	—
	5	5

- (c) 截至2013年和2012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。

綜合財務報表附註

42 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,520,427	2,019,193
— 其他貸款	1,064,320	926,623
減：按年資本化利息的利息率7.33%（2012年：7.72%）	<u>(2,221,143)</u>	<u>(2,320,453)</u>
	363,604	625,363

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2013年及2012年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,285,697	2,308,304
— 中國土地增值稅	780,074	1,519,021
遞延所得稅（附註34）	<u>614,010</u>	<u>(579,718)</u>
	2,679,781	3,247,607

43 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,340,897	7,234,916
就以下各項作出調整：分佔合營企業收益	(347,390)	(362,060)
分佔聯營公司虧損	16,311	2,677
	7,009,818	6,875,533
按適用稅率25%計算的稅項	1,752,455	1,718,883
較高的中國土地增值稅率的影響	585,056	1,139,265
毋須課稅收入	(333)	(3,025)
不可扣稅支出	199,074	279,815
股息代扣稅	151,972	83,095
未確認的稅務虧損	70,689	77,492
抵減以前未確認的稅務虧損	(79,132)	(47,918)
所得稅支出	2,679,781	3,247,607

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	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,074,741	3,796,032
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(511,880)	(707,177)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,562,861	3,088,855
已發行普通股的加權平均數(千股)	6,015,516	5,702,860
每股基本溢利(每股人民幣)	0.592	0.542

綜合財務報表附註

44 每股溢利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有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授予股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。截至2012年12月31日止年度，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數未計入每股攤薄溢利的計算，且由於購回全部可換股證券，於2013年12月31日並無尚未行使可換股證券(附註31)。

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,074,741	3,796,032
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(511,880)	(707,177)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	3,562,861	3,088,855
已發行普通股的加權平均數(千股)	6,015,516	5,702,860
調整：		
— 購股權(千股)	34,841	2,885
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	2,933	320
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	6,053,290	5,706,065
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.589	0.541

45 股息

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已派付中期股息	325,725	283,391
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.13元(2012年：人民幣0.14元)(a)	920,391	806,942

(a) 於2014年3月13日，本公司擬派截至2013年12月31日止年度期末股息人民幣920,391,000元。

46 經營活動所用現金

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度溢利	4,661,116	3,987,309
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註43)	2,679,781	3,247,607
— 折舊(附註7)	33,669	46,817
— 土地使用權攤銷(附註8)	246	246
— 投資物業估值收益(附註9)	(807,950)	(1,535,304)
— 計入銷售成本的有關所銷售物業之商譽(附註10)	217,763	47,570
— 商譽減值(附註10)	—	125,527
— 分佔合營企業業績(附註12)	(347,030)	(355,785)
— 出售合營企業的收益(附註39)	(1,666)	—
— 分佔聯營公司業績(附註13)	35,839	20,935
— 取消確認出售附屬公司應收款項虧損(附註39)	—	8,709
— 可供出售金融資產的股息收入(附註38)	(11,960)	(16,253)
— 利息收入	(95,793)	(53,953)
— 出售附屬公司的收益(附註39)	(27,489)	(70,685)
— 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虧損(附註39)	20,946	—
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損(附註39)	(63)	692
— 其他投資的公平值虧損(附註39)	672	1,623
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益(附註39)	(10,299)	(17,365)
— 取消確認衍生金融工具收益(附註39)	(19,121)	—
— 因可供出售金融資產減值虧損(附註39)	—	40,800
— 其他虧損(附註39)	32,710	69,237
— 減值虧損(附註40)	28,126	118,076
— 財務成本(附註42)	363,604	625,363
— 匯兌虧損	58,563	747
— 股份支付	93,039	119,240
	6,904,703	6,390,820
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	(5,372,908)	(5,935,603)
— 存貨(按成本)	(20,250)	(10,638)
— 應收客戶合約工程款	(164,376)	(412,420)
— 貿易及其他應收款項	(215,259)	(2,666,472)
— 可收回土地發展成本	(75,347)	456,529
— 土地使用權預付款	(7,262,376)	3,104,873
— 合作訂金	—	(10,144)
— 貿易及其他應付款項	1,924,785	6,212,043
— 其他投資	42,743	(49,134)
— 按公平值計入損益的金融資產	7,962	297,389
— 預付款項	440,757	(394,198)
— 預收客戶款項	3,922,327	8,575,015
— 發展中物業	5,866,270	(4,656,781)
— 受限制現金	602,165	(1,630,375)
	6,601,196	9,270,904
經營活動所得現金		

綜合財務報表附註

46 經營活動所用現金(續)

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	7,110	11,280
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)(附註39)	63	(692)
出售物業、機器及設備所得款項	7,173	10,588

47 財務擔保

(a) 本集團

於2013年和2012年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	5,733,299	3,837,194

於2013年及2012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2013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股本證券(附註32)而提供財務擔保。

於2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
土地使用權	2,679,935	7,710,225
發展中物業	9,606,370	23,018,868
已訂約但未撥備	12,286,305	30,729,093

(ii) 資本承擔 — 本公司

於截至2013年及2012年12月31日止年度，本公司無資本承擔。

(b) 營運租約應收租金

(i) 營運租約應收租金 — 本集團

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年以內	618,627	425,433
1年至5年	843,897	839,995
5年以上	736,788	105,019
	2,199,312	1,370,447

(ii) 營運租約應收租金 — 本公司

於截至2013年及2012年12月31日止年度，本公司無營運租約應收租金。

綜合財務報表附註

49 與非控制性權益進行交易

(a) 收購附屬公司的額外權益

- (i) 於2013年5月，本集團收購中山市遠見房地產有限公司(「中山遠見」)的額外50%權益，收購代價為人民幣142,000,000元。期內，中山遠見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2013年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	7,404
支付予非控制性權益的代價	<u>(142,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(134,596)</u>

- (ii) 於2013年5月，本集團收購遠洋地產(遼寧)有限公司(「遠洋地產(遼寧)」)的額外15%權益，收購代價為人民幣9,000,000元。期內，遠洋地產(遼寧)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2013年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	(579)
支付予非控制性權益的代價	<u>(9,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(9,579)</u>

- (iii) 於2013年5月，本集團收購密之雲(北京)呼叫產業基地有限公司(「密之雲」)的額外30%權益，收購代價為人民幣45,000,000元。期內，密之雲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2013年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	18,883
支付予非控制性權益的代價	<u>(45,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(26,117)</u>

49 與非控制性權益進行交易(續)

(a) 收購附屬公司的額外權益(續)

- (iv) 於2013年11月，本集團收購大連新悅置業有限公司、大連廣宇置業有限公司、大連至遠置業有限公司、大連永圖置業有限公司、大連潤峰置業有限公司及大連聖基置業有限公司(統稱為「遠洋鑽石灣項目」)的額外10%權益，收購代價為人民幣983,083,000元，由股東的附屬公司出資。於收購日期，遠洋鑽石灣項目的非控制性權益賬面值為人民幣931,308,000元。期內，遠洋鑽石灣項目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2013年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	931,308
支付予非控制性權益的代價	<u>(983,083)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(51,775)</u>

- (v) 於2013年11月，本集團收購北京天江通睿置業有限公司(「天江通睿」)的額外20%權益，收購代價為人民幣152,711,000元，由股東的附屬公司出資。於收購日期，天江通睿的非控制性權益賬面值為人民幣10,117,000元。期內，天江通睿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2013年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	(10,117)
支付予非控制性權益的代價	<u>(152,711)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(162,828)</u>

綜合財務報表附註

49 與非控制性權益進行交易 (續)

(b) 截至2013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：

	2013年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	4,093,373
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	<u>(384,895)</u>
	<u>3,708,478</u>

50 出售附屬公司

(a) 於2013年2月，本集團附屬公司與獨立第三方泰熙控股有限公司訂立協議，出售本集團附屬公司順迪投資有限公司。附屬公司於2013年5月以現金代價人民幣138,311,000元出售。

	2013年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	138,311
所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	<u>(110,822)</u>
出售附屬公司的收益	<u>27,489</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	5
投資物業(附註9)	116,000
貿易及其他應收款項	3,351
其他應付款項	(3,230)
遞延所得稅負債	<u>(5,304)</u>
出售資產淨值	<u>110,822</u>
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	138,311
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	<u>—</u>
該項處置現金流入	<u>138,311</u>

51 關連方交易

除上文所披露於附註27及附註49(a)(iv)及(v)，以下為本集團與其關連方於截至2013年及2012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) 出售服務

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
提供服務(i)：		
— 一位股東	37,106	54,641
— 合營企業	18,774	89,765
— 聯營公司	119,573	159,390
	175,453	303,796

(i) 出售服務主要為建設服務，乃根據與關連方合同之條款訂立。

(b) 與股東的附屬公司交易

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012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)	-	20,333

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	32,719	56,832
僱用後福利	3,458	6,216
其他長期福利	1,081	2,672
股份付款	35,739	42,853
	72,997	108,573

綜合財務報表附註

51 關連方交易 (續)

(d) 出售服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收關連方：		
— 聯營公司	615	1,199
— 合營企業	10,951	27,221
	11,566	28,420
預收關連方款項 (i)：		
— 聯營公司	33,382	338
— 股東	436	—
— 合營企業	38	85,656
	33,856	85,994

(i) 出售服務主要為建設服務，乃根據與關連方合同之條款訂立。

(e) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	16,046	4,721
— 合營企業	3,426	118
	19,472	4,839

51 關連方交易 (續)

(f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	-	25,000
年度墊付貸款	198,500	19,020
收取償還貸款	-	(44,020)
所訂利息	(3,426)	(118)
收取利息	3,426	118
於12月31日(附註22(c))	198,500	-
聯營公司：		
於1月1日	398,306	415,771
年度墊付貸款	2,212,846	438,076
收取償還貸款	(2,099,152)	(455,541)
所訂利息	(16,046)	(4,721)
收取利息	16,046	4,721
於12月31日(附註22(d))	512,000	398,306

綜合財務報表附註

51 關連方交易 (續)

(g) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	1,031,333	1,156,756
年度墊付款	377,112	406,577
收取償還款	(234,900)	(532,000)
於12月31日(附註22(g))	1,173,545	1,031,333
聯營公司：		
於1月1日	219,285	63,453
年度墊付款	562,360	174,522
收取償還款	(412,528)	(18,690)
於12月31日(附註22(g))	369,117	219,285

(h) 預收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	-	-
年度墊付貸款	609,690	-
所訂利息	48,506	-
支付利息	(48,506)	-
於12月31日(附註33(b)(iii))	609,690	-

51 關連方交易 (續)

(i) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	-	-
年內墊付金額	400,000	-
於12月31日(附註35(a)(i))	400,000	-
合營企業：		
於1月1日	1,886	3,181
年內還款	(1,886)	(1,295)
於12月31日(附註35(a)(i))	-	1,886
聯營公司：		
於1月1日	194,338	190
年內墊付金額	-	194,148
年內還款	(193,953)	-
於12月31日(附註35(a)(i))	385	194,338

五年財務概要

	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
營業額	31,099	28,658	19,897	13,721	8,824
毛利	7,547	7,699	6,258	4,125	2,657
本公司擁有人應佔溢利	4,075	3,796	2,571	2,444	1,582
資產總值	137,869	128,305	110,285	92,730	62,148
負債總值	94,424	86,258	71,528	59,605	38,262
股東權益	40,058	38,260	35,268	31,071	23,368
權益總值	43,445	42,046	38,757	33,126	23,886

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	CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center				
2			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)						
3			顯堤港(北京)	INDIGO (Beijing)						
4			密之雲項目	Mizhiyun Project						
5			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)			大望京項目	Dawangjing Project		
8			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)						
9			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)						
8			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)						
9			遠洋•萬和城 C 區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)						
10			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)			京棉項目	Jingmian Project		
11			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)						
12			遠洋國際中心二期	Ocean International Center, Phase II (Beijing)						
13			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)						
14			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)						
15			遠洋•沁山水 E02/03 項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)			北七家	Beiqijia Project		
16			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)						
17			遠洋•徽北(北京)	Ocean Manor (Beijing)						
18			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)						
19			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)						
20			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)			通州玉橋項目 亦庄三羊項目	Tongzhou Yuqiao Project Yizhuang Sanyang Project		
21			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)						
22			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)			遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area		
23			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)						
24			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)						
25			遠洋未來廣場	Ocean We-life Plaza						
26			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)						
27			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)						
28			環渤海地區	大連					香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)
29									遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)
30									遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)
31									遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)
32									遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)
33									遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)
34	遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)								
35	遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)								
36	紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)								
37	遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)								
38	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)								
39	小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)								
40	榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)								
							IT 產業園 - 工業部分	IT Zone - Industrial		
							大學城項目	University Zone		
							中華路3號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3		

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)
41		青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)		
42			遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
43			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
44		秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)		
45			灣海1號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao
46		天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
47			遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
48			遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
49			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
50			遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise
51			遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
52			遠洋未來廣場	Ocean We-life Plaza		
53			紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
54	東北地區	長春	遠洋•曼納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
55		撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjunggou Project
56		瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
57			遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
58	沿長江地域	成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
59			成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
60		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
61		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
62			遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian
63			遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
64			遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
65		黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
66		上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)		
67			遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
68			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
69		武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
70			遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
71		鎮江	遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)		
72	華南地區	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
73		三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
74			棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)		
75		深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
76			盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)		
77		中山	東鳳項目(中山)	Dongfeng Project (Zhongshan)		
78			南頭項目(中山)	Nantou Project (Zhongshan)		
79			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
80			遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project

