



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)

二零一四年報



極致 求變



積極求變
勤建未來





追求極致
立足長遠






關於我們

遠洋地產於中國主要經濟地區作為領先的房地產開發商之一，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60個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括京津冀地區的北京市、天津市和秦皇島市；東北地區的大連市、瀋陽市、長春市和撫順市；華中地區的上海市、杭州市、黃山市、鎮江市、青島市和武漢市；華南地區的中山市、深圳市、海口市、三亞市、重慶市和成都市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在京津冀地區、東北地區、華中地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2014年12月31日，我們的土地儲備達到約19,880,000平方米，其中約89%位於一、二線城市。

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，我們在2014年更被推選為恒生高股息率指數。



目錄

- 6 財務及營運摘要
- 10 主席報告
- 16 企業社會責任報告
- 20 管理層討論及分析
- 42 投資者關係
- 44 項目概覽
- 52 董事及高級管理層簡介
- 62 董事局報告
- 75 企業管治報告
- 84 公司資料
- 85 獨立核數師報告
- 86 綜合資產負債表
- 88 資產負債表
- 89 綜合收益表
- 90 綜合全面收益表
- 91 綜合權益變動表
- 93 綜合現金流量表
- 94 綜合財務報表附註
- 189 五年財務概要
- 190 項目名稱概覽表

財務及營運摘要

財務摘要(人民幣百萬元)	2014年	2013年	變動(%)
協議銷售額	40,142	35,818	12%
營業額	38,896	31,099	25%
毛利	8,167	7,547	8%
年度溢利	4,606	4,661	-1%
本公司擁有人應佔溢利	4,597	4,075	13%
核心利潤	3,566	3,036	17%
資產總值	132,212	137,869	-4%
本公司擁有人應佔權益	43,024	40,058	7%
現金資源 ¹	16,336	16,050	2%
每股財務資料			
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.590	0.592	-0.3%
— 攤薄	0.588	0.589	-0.2%
每股股息(港幣)	0.240	0.230	4%
財務比率			
毛利率(%)	21%	24%	-3個百分點
淨利潤率(%)	12%	13%	-1個百分點
淨借貸比率(%) ²	66%	44%	22個百分點
派息比率(%)	31%	31%	-
流動比率(倍數)	1.9	1.7	12%
營運摘要(千平方米)			
土地儲備	19,880	21,353	-7%
售出可售面積	2,923	2,583	13%
交付可售面積	2,978	2,445	22%

附註：

¹ 包括受限制銀行存款

² 總貸款減現金資源除以權益總值

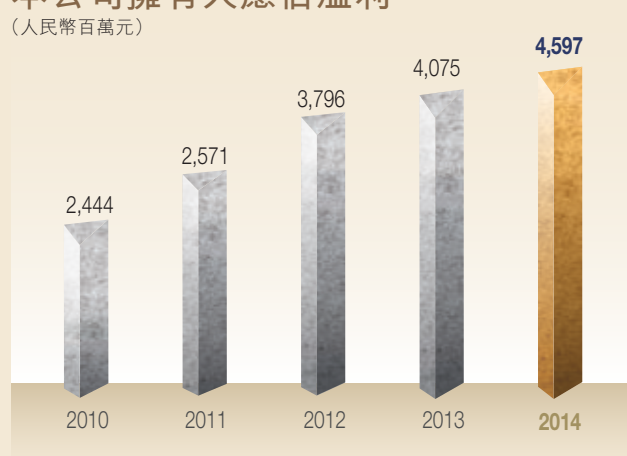
營業額

(人民幣百萬元)



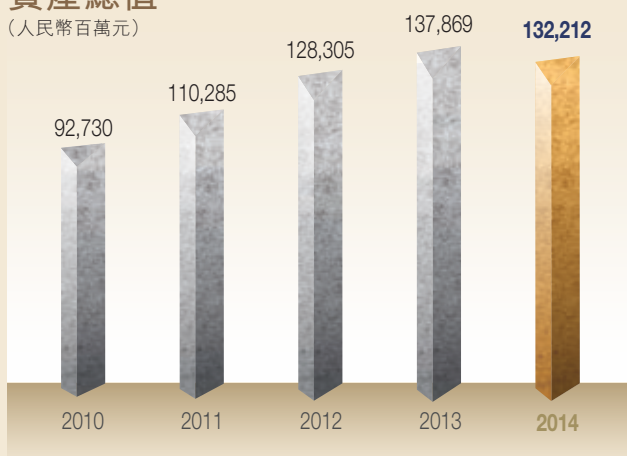
本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



資產總值

(人民幣百萬元)



權益總值

(人民幣百萬元)



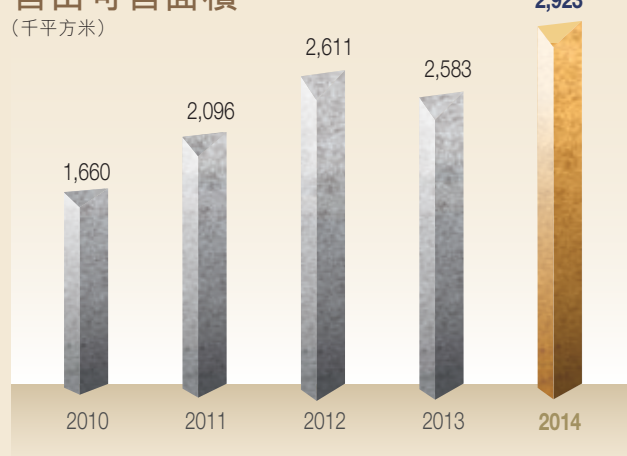
協議銷售額

(人民幣百萬元)



售出可售面積

(千平方米)



遠洋地產
作為全國性企業，
現時項目遍佈
全中國十九個城市。

京津冀地區

北京、天津、秦皇島

總樓面面積：11,161,000 平方米

總剩餘土地儲備：7,838,000 平方米

項目數目：25

東北地區

大連、瀋陽、長春、撫順

總樓面面積：8,696,000 平方米

總剩餘土地儲備：5,620,000 平方米

項目數目：11

華中地區

上海、杭州、黃山、鎮江、青島、武漢

總樓面面積：3,744,000 平方米

總剩餘土地儲備：2,860,000 平方米

項目數目：13

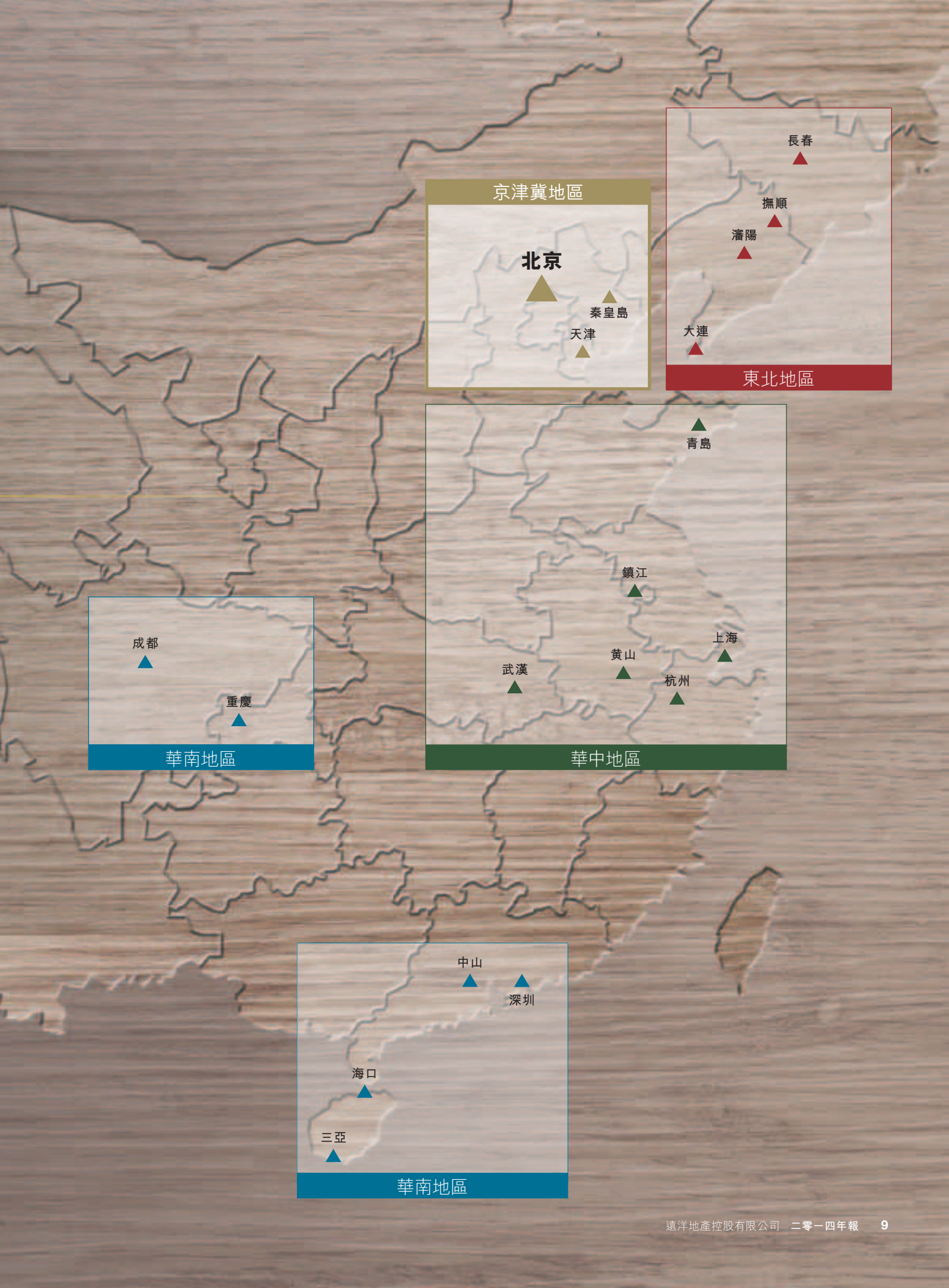
華南地區

中山、深圳、海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：5,775,000 平方米

總剩餘土地儲備：3,562,000 平方米

項目數目：12



京津冀地區

北京

秦皇島

天津

長春

撫順

瀋陽

大連

東北地區

成都

重慶

華南地區

青島

鎮江

武漢

黃山

杭州

上海

華中地區

中山

深圳

海口

三亞

華南地區

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2014
年12月31日止十二個月的全年
業績。

2014 年全年業績及期末股息

截至2014年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣388.96億元，較去年同期增長25%。本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別達到人民幣45.97億元及人民幣35.66億元，分別相當於13%及17%的增長，而每股溢利為人民幣0.590元。

參照2014年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2014年12月31日止年度期末股息每股港幣0.165元，連同每股港幣0.075元的中期股息，2014年全年股息為每股港幣0.24元(2013年：港幣0.23元)，派息比率為31%(2013年：31%)。

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2014年期末股息的選擇權，該計劃及2014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。

2014 年市場回顧及集團策略

2014年是中國房地產行業發展的一個分水嶺，房地產行業進入深度調整期：一方面，行業庫存高企、供求失衡嚴重，全國

大多數城市的商品住宅消化週期不斷攀升，庫存量大幅增加。根據國家統計局資料顯示，截止2014年末全國房地產可售面積約6億平方米，同比增長26.1%，再創歷史新高。與此同時，多數企業為了達到業績目標，積極以價換量和去化存貨，商品房銷售均價出現不同程度的下跌。

另一方面，行業由強力行政干預走向去行政化、市場化發展的新階段。全國大多數城市陸續取消限購，同時隨著下半年中國人民銀行放鬆限貸和降息，部分城市從公積金貸款調整、購房補貼、契稅減免等方面著手加大「救市」力度，短期內極大提振了市場信心，因此歲末市場成交量亦呈現翹尾之勢。此外，不同城市間市場分化日益加劇，地方政策調整也更趨靈活。

本輪行業調整主要由供求關係的結構性失衡引起。2014年開始，市場成交量大幅下滑，整個行業面臨較大的下行壓力；隨著下半年政策調整、各地「救市」手段逐漸加碼，以及多數企業調整行銷策略、創新管理手段，全年市場成交量呈現先抑後揚態勢。儘管如此，仍有相當數量的房地產企業業績完成情況低於預期，行業集中度有進一步攀升的趨勢。





遠洋·光華國際(北京)

可租賃面積：127,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：寫字樓及商舖

在市場下行、銷售業績不理想、庫存壓力大的背景下，企業投資意願下降，拿地的態度也趨於謹慎。2014年全年，全國房地產開發投資累計為人民幣95,036億元，同比僅增長10.5%，該增速同比下降9.3%，創下近五年來的新低；房地產新開工面積累計值為17.96億平方米，同比下降10.7%，其中住宅新開工面積為12.49億平方米，同比下降14.4%。

2014年初，土地市場延續了上年年末的火熱成交態勢，隨後逐漸降溫，於年末，部分一、二線城市土地成交略有回暖。根

據國家統計局資料顯示，全年行業土地購置面積累計為3.34億平方米，同比下降14%。與此同時，行業土地成交價款累計值達人民幣10,020億元，同比增加1%。土地市場量跌價漲，一方面因為市場在更多核心區域推出了優質地塊，同時也是房地產企業逐漸回歸一、二線城市拿地所致。

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

創新行銷手段，及時調整策略，通過多種舉措保證業績達成

本集團全年共實現協議銷售額人民幣401.42億元，同比增長12%。自年初開始，我們根據市場形勢變化，在行銷方面積極行動、靈活應對。一方面，年初率先實施存貨去化行動，對存留時間較長的銷售資源採取果斷去化的策略，同時通過與銷售代理公司戰略合作、增加行銷人員獎勵等舉措調整行銷管理模式。本集團在下半年與國內知名互聯網金融平台—京東金融合作，通過線上賣房、眾籌等手段創新行銷方式，成功吸引行業、媒體、客戶的全面關注，在促進業績達成的同時也擴大了遠洋的品牌知名度。

反週期補倉，精準區域佈局，優化資源結構

本集團通過公開市場、收併購、合作開發等模式，全年共新增土地儲備約706萬平方米，對應的可售資源超過人民幣1,300億元。在項目選擇方面，本集團堅持投資標準，重點關注中小規模、快速周轉、可快速啟動的項目。從區域佈局看，這些土地儲備主要分佈於北京、天津、武漢、深圳、上海等本集團重點深耕的一、二線城市，可以較好地規避市場風險。此外，本集團於2015年1月份獲取廣州粵隆客車廠項目，成功進入廣州市場。

首獲三大國際機構「投資級」評級，低成本發行美元債券

本集團於2014年7月份首次獲得三大國際評級機構—標準普爾、穆迪、惠譽分別給予的本公司BBB-、Baa3及BBB-的投資級評級結果，並同時獲得了「穩定」的未來展望。此後，本集團於7月底成功發行12億美元的有擔保票據，息率分別為4.625%（五年期）和6.00%（十年期），這成為內地上市房地產公司有史以來最大規模的首次境外債券發行。

於2015年1月份，本集團再次發行總額約為12億美元的雙年期有擔保票據，五年期和十二年期債券利率分別收緊至4.45%和5.95%。這既是中國房地產公司首次成功發行十二年期債券，也是2015年第一單亞洲房地產企業美元債券的發行。

本集團完成的企業信用評級和發債工作，既反映了我們擁有健全的財務實力、優秀的治理結構以及穩定可持續的發展前景，同時也有助於我們擴寬融資管道、調整債務結構、降低融資成本。

持有物業規模再創新高，經營收入及淨利潤均穩定增長，初步形成商業資產集群

2014年10月，本集團與太古地產攜手打造的首個大型高端商業綜合體—成都遠洋太古里正式開業。該項目總樓面面積超過20萬平方米，開創了傳統與現代相融合的商業模式，打造了西南地區低密度、高品質的高端開放式商業空間典範。此外，本集團旗下位於北京的遠洋國際中心二期之購物商場已於6月份開始試業，寫字樓也於下半年開始入駐，目前出租率穩步提升。

2015年市場展望及本集團策略

展望2015年，在經濟新常态背景下，中國房地產行業已經告別過去粗放、高利潤、高速增長的「黃金時代」，逐步進入平穩理性增長的「白銀時代」和「專業黃金時代」。與此同時，行業亦由「賣方市場」逐步進入「買方市場」—市場整體供過於求、行業整體利潤水平呈現下降趨勢；企業間的競爭重點從規模、速度、資源的比拼，轉為產品、服務、成本、盈利能力的競爭。

本集團判斷，房地產行業未來十年還會穩定發展。首先，作為國民經濟發展的重要支柱產業，房地產行業的穩定發展有利於促進宏觀經濟的平穩運行，緩解下行壓力；其次，中國經濟仍保持中高增長速度，城鎮化進程仍將繼續，形成行業發展持續的需求來源；再次，經過房地產行業多年的發展，越來越多的



遠洋·傲北(北京)

總樓面面積：182,000平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及別墅

首置需求已經得到滿足。改善性需求逐步成為主流，將帶動新一輪房地產行業投資的增長。此外，調控去行政化、行業管理市場化、土地改革、戶籍改革都將利好行業健康發展。

於2015年，在整體資金面趨於寬鬆的背景下，房貸、開發貸、利率等流動性指標將趨於改善，直接或間接利好房地產行業。去庫存仍將是2015年上半年的主旋律，但市場價格將觸底企穩，不同城市間價格分化將更加明顯。我們認為，2015年一線城市房價仍將保持穩定，或有小幅上漲；二、三線城市中消化週期較低、供應相對平衡的城市，房價存在上漲空間；部份供過於求、存量顯著高企的二、三線城市仍將延續以價換量的市場主旋律。

展望未來，轉型和變革將成為行業的共識。一方面，傳統住宅開發業務的利潤將持續受到擠壓，房地產企業將基於自身業務特點進行多元業務探索、深化業務基礎，拓展盈利管道；另一

方面，隨著互聯網技術的快速發展，房地產行業和互聯網整合的節奏會持續加快，尤其體現在行銷推廣和品牌管理環節。

本集團在回顧總結第三步發展戰略的基礎上，審視行業環境發生的深刻變化，經過一年時間完成了制定了第四步發展戰略的制定工作，該戰略將於2015年正式啟動。在「專業黃金時代」，本集團將按照「效益優先、積極求變、穩健經營、控制風險、立足長遠、追求極致」的發展主題，打造有質量、可持續、穩健的發展格局。

效益優先、積極求變，強化專業能力

隨著市場的本質性變化，規模發展至上的模式難以為繼，行業將回歸追求「效益」的本質。本集團將繼續堅持「效益優先」的核心要求。我們一方面全力抓去化、調結構，通過創新行銷管道和手段，調整存量水平、增量資源結構，大幅提升盈利空間

和能力；另一方面，通過整合和優化設計、工程、裝修等開發全鏈條的資源，全力提升專業能力，用更低的工期、更省的成本，打造更高品質的產品。

穩健經營、控制風險，重視財務穩健

在新的市場條件下，本集團將更加重視各項業務的穩健經營和風險控制。一方面，我們將按照嚴格和審慎的投資標準，深耕已有佈局的一線和二線重點城市，伺機退出風險較大的三、四線城市；另一方面，我們將更加重視回款和現金流的財務管理，量入為出，小步快跑，在保持適當發展規模的前提下，確保穩健的財務結構和合理的財務成本。

立足長遠、追求極致，打造有品質、可持續、穩健的發展格局

本集團將根據第四期發展戰略的規劃目標，立足長遠，從全視角構建適應未來競爭的發展格局。首先，本集團將一如既往的堅持房地產開發業務為基礎，努力穩定市場地位、提升收益水準。其次，本集團將繼續審慎發展不動產開發投資等業務，重點加強一線核心城市「寫字樓、綜合體」優質物業的投資和持有，提升長期收益。本集團將建立一體化管理體系，加強技術積累和產品研究，提高專業能力。我們亦會加強與優秀戰略合作方的全方位合作，持續打造集團商業品牌。

再者，在房地產金融業務方面，本集團將積極發展住宅物業及不動產兩類房地產金融業務，實現規模增長和獲取資本增值，並實現集團「業務運營、資本運營」複合驅動。最後，本集團還將繼續加強與大股東的合作力度，尋求在項目合作開發、聯合收購、商業物業持有、保障房建設、城鎮化建設、養老產業領域業務拓展等方面的發展機遇，努力形成雙方共贏、優勢互補的發展格局。

2015年初，本集團從變革企業文化入手，優化團隊結構，創新激勵機制，調整組織模式，初步建立了與戰略目標匹配的組織體系。本集團將以戰略發展要求為原則，創新求變、開拓進取，通過極致的產品、極致的成本和極致的努力，確保年度業績和長期戰略目標的達成。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，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，2015年3月17日

企業社會責任報告



2014年，本集團圍繞「同心協力強執行效率，深挖成本抓核心收益，跨越戰略追行業前列」的年度發展思路展開工作，付出了不懈努力，繼續將責任履行納入到更多主業中，實現業務可持續發展的同時，滿足價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、社區、環境)以及社會的可持續發展。企業社會責任堅持環保方向，遠洋之帆公益基金會則聚焦教育方向，通過內部推進及外部合作，使社會責任履行體系更加科學、可持續。

「執夢 行動 協力」

我們在第三期發展戰略末年制定了「執夢 行動 協力」的年度主題，這是要求遠洋地產每一位員工團結一心，協作互助，在各自的崗位上繼續追求有質量有效益的可持續增長，繼續打造可持續發展格局，持續地用自己的行動保障公司業績的增長。

品質之旅，深度結合責任履行

本集團「品質之旅」活動以「執夢築行」為主題，我們組織了「京畿行」並帶領業內專家及媒體人士深入我們北京及周邊城市的項目，展開項目品鑒和專業座談。同時在8月推出「2014愛唱響•感恩音樂季」。



2014 愛唱響 讓愛響徹寒冬

與「遠洋之帆公益基金會」深度合作以「感恩」為主題的「愛唱響·感恩音樂季」系列公益活動，區別於傳統的公益演出，整個活動歷時近半年，從邊區孩子渴望走出看世界的需求出發，以「北川音樂夏令營」拉開序幕、「感恩音樂季啟動儀式」、「北京音樂之旅」、「感恩音樂會」四大重點活動，聯合了政府機構、合作夥伴、社會團體、志願者、媒體、客戶、集團成員等各界力量，整合「遠洋之帆公益基金會」旗下「小夥伴成長計劃」、「大學生社會實踐獎」及「圓丁獎」三大常設項目，真正體現了「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀。

堅持幫扶貧困學生， 實現全覆蓋獎／助學金制度

我們通過「遠洋之帆公益基金會」這平台，堅持對邊窮地區師生開展幫扶活動，並已於2014年完成新疆、青海、四川、雲南、貴州、北京、海南等省市的助學金發放；我們在2014年首次設立獎學金以覆蓋高中、高等院校學生的資助，並確立新增湖南永州市江永縣一所學校，實現資助範圍的進一步擴大。「關愛基金」集合廣大內部員工奉獻的愛心，為北京師範大學鼻咽癌患者瑤瑤和重度燒傷患者李曉蓮捐贈了人民幣十萬元，該活動受到了廣大員工的好評和積極響應。正是這些平凡細微的幫扶讓每一位參與的員工都感受到了彙集愛心的力量。截止2014年12月31日，該計劃已經幫扶了多達9個地區的25,022名學生。

企業社會責任報告

積極投身社區綠化，努力踐行企業責任

通過「遠洋社區環保公益獎」，我們積極踐行綠色環保的理念，此項目著重在提升社區居民環保意識，培養大家對綠色生活方式的形成；通過社區居民自發性的「綠色改造」活動，號召和引導居民在日常工作生活中節約能源，減少碳排放，營造和諧舒適居住環境。截至2014年12月31日止，全國獲獎社區達到170個，而北京、杭州、武漢等三個重點示範社區則在今年完成了社區環保改造。

關注大學生成長，專注可持續發展

第六屆「遠洋探海者」全國大學生社會實踐獎如期舉行，本屆實踐獎是共青團中央學校部「中國大學生社會實踐知行促進計劃」(簡稱「知行計劃」)的核心項目，本次實踐獎共收到46所高

校367份申報項目，共有6,400餘名學生直接參與其中，超過100萬大學生受到影響，此獎在教育部和團中央指導下，已連續舉行五屆，在資助全國優秀在校大學生參與社會實踐的過程中，注重培養大學生對社會公益的參與及貢獻。

遠洋教育創新論壇，面向未來，創新再升級

我們與遠洋之帆公益基金會和北京師範大學聯合主辦第二屆「遠洋創新與教育論壇」，通過此平台，我們希望促使優秀教育資源的交流、溝通，進一步促進傳統教育模式與國際先進教育理念的接軌，同時特別注意將這些優質的教育資源整合起來，期望在經過編纂、提煉之後的優秀教學經驗及理念能夠提供給通過「小夥伴成長計劃」長期支持的偏遠、貧困地區山村學校，並希望能夠對教育資源不均衡狀況提供積極的助力。



援建四川雅安學校，建築震後環保校舍

自2010年起，我們的「老社區，新綠色」計劃相繼實施了「零碳四合院」、「水循環四合院」和「光能四合院」三個環保示範項目。在2014年，我們繼續秉持「綠色、環保」的理念將建築節能技術運用到四川雅安援建項目——天全縣井崗小學。這一體現我們綠色環保理念的示範項目正處於緊張有序的施工階段，截至2014年底，該項目已完成主體建築封頂。我們利用自身技術優勢，從建築設計、室內裝修、環保材料等方面入手，將為震後的井崗小學傾力打造一個具有「遠洋綠色標識」的環保教學綜合樓。

支持文化遺產保護，首次涉足海外公益

2014年開始，本集團注資成立的「遠洋之帆公益基金會」與聯合國教科文組織(UNESCO)展開合作，將連續2年投入16萬美元支持UNESCO亞太區「文化遺產保護獎」項目的開展，為亞太地區47個國家的私營部門和社區開展文化遺產建築的保護工作提供幫助。2014年，UNESCO亞太區「文化遺產保護獎」共計收到來自16個國家的46個候選遺產保護項目，6月中旬評審於泰國曼谷落幕，合共10個國家的14個項目，包括阿富汗、伊朗伊斯蘭共和國、新西蘭、泰國，獲評今年的聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎。



管理層討論及分析



紅星海世界觀(大連)

總樓面面積：2,160,000 平方米

本集團應佔權益：100%

用途：住宅及商舖

財務回顧

2014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，維持作為北京及東北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，包括上海、杭州、深圳和中山。本集團2014年的營業額達到人民幣388.96億元，較2013年上升了25%約人民幣77.97億元(2013年：人民幣310.99億元)。本公司擁有人應佔溢利為人民幣45.97億元(2013年：人民幣40.75億元)，較2013年增加了13%。每股基本溢利為人民幣0.590元(2013年：人民幣0.592元)。同時，協議銷售額達到新高約人民幣401.42億元(2013

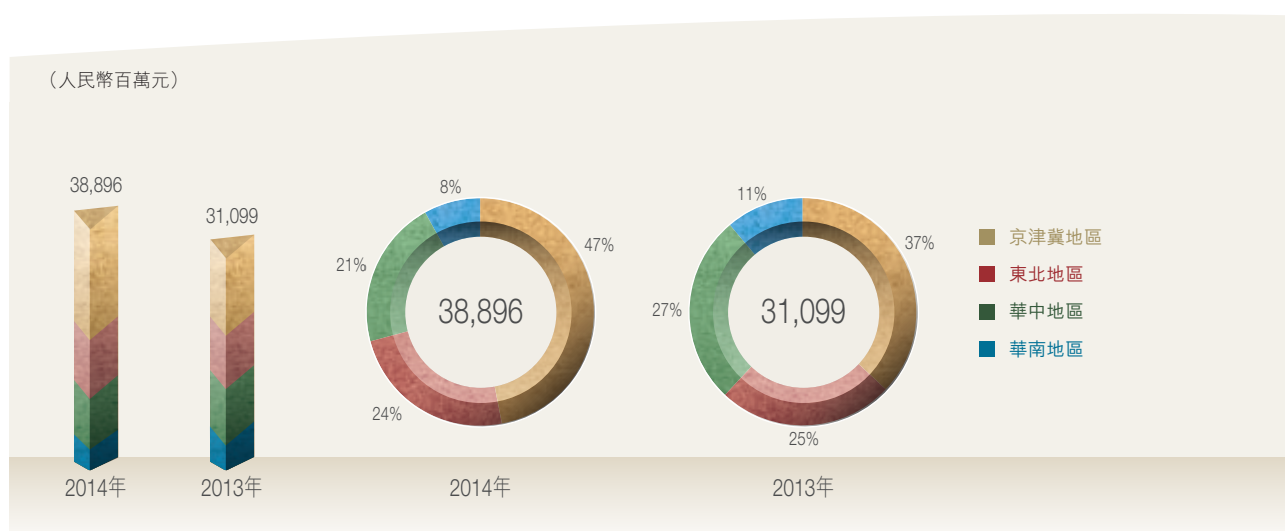
年：人民幣358.18億元)，售出總面積約達2,923,000平方米(2013年：2,583,000平方米)。

年內，我們以代價4.63億美元出售9個物業發展項目及一家裝修及配套服務公司(「出售事項」)以剝離非核心業務及銷售較慢及毛利率相對較低的項目，以及轉讓若干位於第三線城市(如：撫順、鎮江及秦皇島)及不再屬本集團未來重點發展的項目。出售事項提高本集團的總體資產周轉率，使本集團能繼續專注發展高毛利率項目，從而使本集團受益。

收入的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2014年	2013年	變動(%)
物業開發	35,243	28,146	25%
物業投資	679	550	23%
物業管理	729	591	23%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	2,245	1,812	24%
合計	38,896	31,099	25%

各地區的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2014年營業額較2013年的人民幣310.99億元增長25%達到人民幣388.96億元。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2014年貢獻了本集團總營業額約28%（2013年：31%），達到人民幣110.57億元（2013年：人民幣95.26億元）。2014年北京地區貢獻按比例減少，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。來自其他主要城

市，包括大連、天津、上海、杭州及中山於2014年的總營業額為人民幣193.51億元，佔總營業額約50%，為本集團帶來重大貢獻。這意味着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

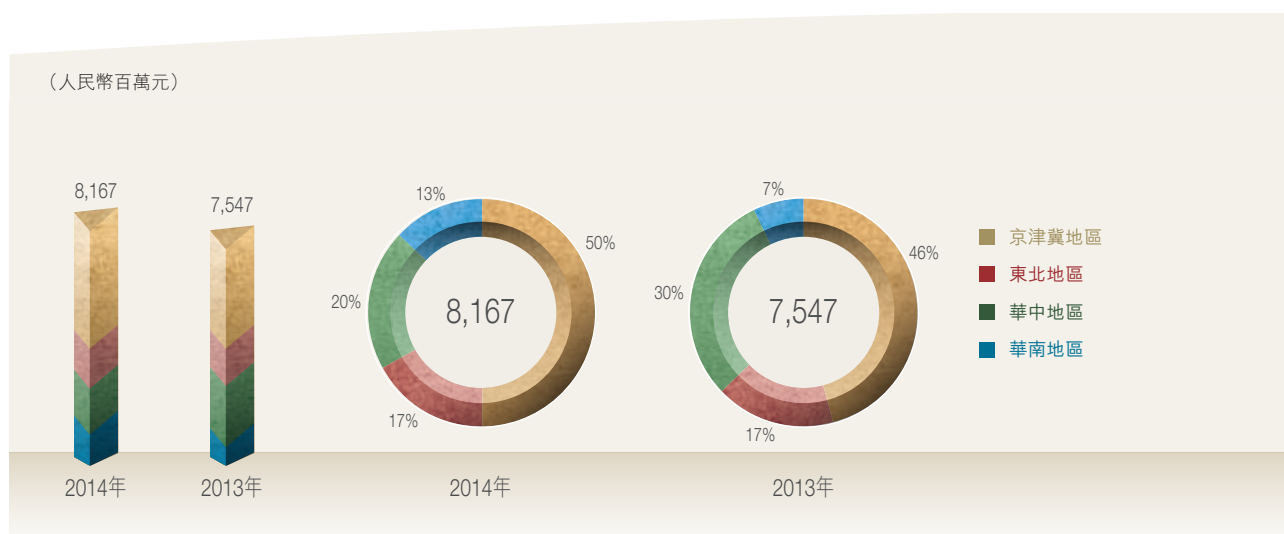
2014年的物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的89%（2013年：89%）。

不包括車位，2014年物業開發業務的平均土地成本從2013年每平方米約人民幣2,700元升至每平方米約人民幣3,600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4,900元，較2013年每平方米約人民幣5,200元下降。

毛利

毛利總額按各地區分析如下：



本年度毛利達到人民幣81.67億元，較2013年上升8%。毛利率減至21%（2013年：24%）。毛利率下跌主要是由於年內交付毛利相對較低的項目，例如：遠洋•海世界（秦皇島）、遠洋城（撫順）、遠洋•香奈印象（上海）及遠洋•大河宸章（杭州）。本集團已於年末將上述項目剝離。

其他收入及收益（淨額）

於2014年度，其他收入較2013年的人民幣3.76億元上升3%至人民幣3.86億元。這主要是由於整體利息收入增加所致。

本集團錄得其他收益（淨額）人民幣1.03億元（2013年：人民幣1.02億元）。其他收益（淨額）主要包含年內若干金融資產的出售收益及重估收益。

投資物業重估

於2014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5.91億元(2013年：人民幣8.08億元)。

營運費用

2014年的銷售和市場推廣費用輕微上升至人民幣8.46億元(2013年：人民幣7.85億元)。然而該等成本僅佔2014年協議銷售總額約2.1%(2013年：2.2%)。

2014年的行政費用上升至人民幣10.12億元(2013年：人民幣6.75億元)，佔2014年總營業額2.6%(2013年：2.2%)。我們將繼續採納嚴緊的成本控制措施將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

截至2014年12月31日止，貸款總額約為人民幣456.04億元(2013年：人民幣352.95億元)，當中約66%(2013年：約75%)的借貸為人民幣，餘下的貸款為其他貨幣，如港元及美元。我們大部分資金已有效地投放於各個項目，因此我們能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣4.69億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2013年為人民幣3.64億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2014年下降至7.08%(2013年：7.33%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣31.64億元(2013年：人民幣25.85億元)。

稅項

於2014年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加12%至人民幣21.19億元(2013年：人民幣19億元)，而有效稅率為32%(2013年：29%)。此外，土地增值稅於2014年降至人民幣6.30億元(2013年：人民幣7.80億元)，佔2014年毛利的8%(2013年：10%)。

本公司擁有人應佔溢利

於2014年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣45.97億元，較2013年的人民幣40.75億元上升13%。不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2013年人民幣30.36億元增加17%至人民幣35.66億元。2014年的平均股本收益率(不包括股本證券)約為12%(2013年：12%)。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2014年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑藉投資者的大力支持，於6月成功取得一筆規模達8億美元的銀團貸款；於7月，我們發行了分別於2019年及2024年到期的5億美元及7億美元的擔保票據。我們的貸款總額由人民幣352.95億元升至2014年底的人民幣456.04億元。

於年後，本集團再發行了分別於2020年及2027年到期的7億美元及5億美元的擔保票據，從而維持我們穩健的資金流動性。

於2014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163.36億元，本集團超過70%(2013年：超過80%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.9倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣515.80億元，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(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約66%(2013年：約44%)，鑒於本集團仍保持人民幣163.36億元的現金資源，我們對現時的負債水平感到滿意。然而，我們預計在2015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

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2014年 12月31日	於2013年 12月31日	變動(%)
一年內到期	11,167	12,839	-13%
一至兩年內到期	9,117	7,039	30%
兩年至五年內到期	20,585	12,031	71%
五年以上到期	4,735	3,386	40%
合計	45,604	35,295	29%

財務擔保及資產抵押

於2014年12月31日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣42.29億元(2013年：人民幣57.33億元)。

於2014年，本集團以部分發展中物業、已落成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38.58億元(2013年：人民幣11.87億元)及長期銀行貸款人民幣78.53億元(2013年：人民幣159.71億元)。於2014年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約22%(2013年：30%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2014年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣85.81億元(2013年：人民幣122.86億元)。

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2014年12月31日，上述擔保總金額為人民幣42.29億元(2013年：人民幣57.33億元)。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2014年物業開發業務的營業額增長25%，達到人民幣352.43億元(2013年：人民幣281.46億元)。交付可售樓面面積由2013年約2,445,000平方米增加22%

至2014年約2,978,000平方米。不包括車位銷售，2014年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣12,400元(2013年：每平方米人民幣12,200元)。

2014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 (%)	
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	3,355	65,860	50,900	100%	
		遠洋•萬和城	64	1,244	51,400	100%	
		遠洋•LA VIE	695	10,826	64,200	85.72%	
		遠洋•沁山水	865	30,382	28,500	100%	
		遠洋•傲北	514	26,722	19,200	100%	
		遠洋•東方公館	82	3,547	23,100	100%	
		遠洋•天著	989	32,900	30,100	100%	
		遠洋一方	1,177	111,390	10,600	100%	
		遠洋•新悅	16	779	20,500	100%	
		天津	遠洋城	1,465	181,605	8,100	100%
	遠洋新幹線		131	17,539	7,500	100%	
	遠洋•萬和城		400	31,472	12,700	100%	
	遠洋國際中心		37	2,338	15,800	100%	
	遠洋風景		1,686	146,671	11,500	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀*	3,160	584,995	5,400	100%	
				14,636	1,248,270	11,700	
	東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	4,412	304,480	14,500	100%
			遠洋假日養生莊園*	341	57,964	5,900	100%
			遠洋廣場	23	1,717	13,400	100%
遠洋風景			3	203	14,800	100%	
遠洋自然			18	1,067	16,900	100%	
遠洋時代城*			219	38,174	5,700	100%	
紅星海世界觀			2,399	269,059	8,900	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 (%)	
	瀋陽	遠洋天地	289	39,733	7,300	100%	
		遠洋公館	266	37,563	7,100	100%	
	長春	遠洋•戛納小鎮	515	56,149	9,200	100%	
		遠洋城*	64	15,750	4,100	65%	
				8,549	821,859	10,400	
	華中地區	上海	遠洋•香奈印象*	1,772	90,937	19,500	100%
			遠洋7號	82	4,946	16,600	100%
		杭州	遠洋心裡	1,834	100,070	18,300	100%
			遠洋公館	305	10,025	30,400	100%
			遠洋•大河宸章*	2,090	74,765	28,000	70%
黃山		遠洋桃花島	69	7,200	9,600	100%	
鎮江		遠洋•香奈河畔*	242	36,013	6,700	55%	
青島		遠洋風景	59	2,731	21,600	100%	
		遠洋自然	1,570	110,874	14,200	100%	
武漢		遠洋莊園	79	5,600	14,100	55%	
	遠洋•世界	4	657	6,100	55%		
			8,106	443,818	18,300		
華南地區	中山	遠洋城	777	45,059	17,200	100%	
		遠洋啟宸	566	104,002	5,400	100%	
	深圳	遠洋新幹線	1,386	79,393	17,500	84.70%	
	海口	遠洋華墅	109	8,699	12,500	70%	

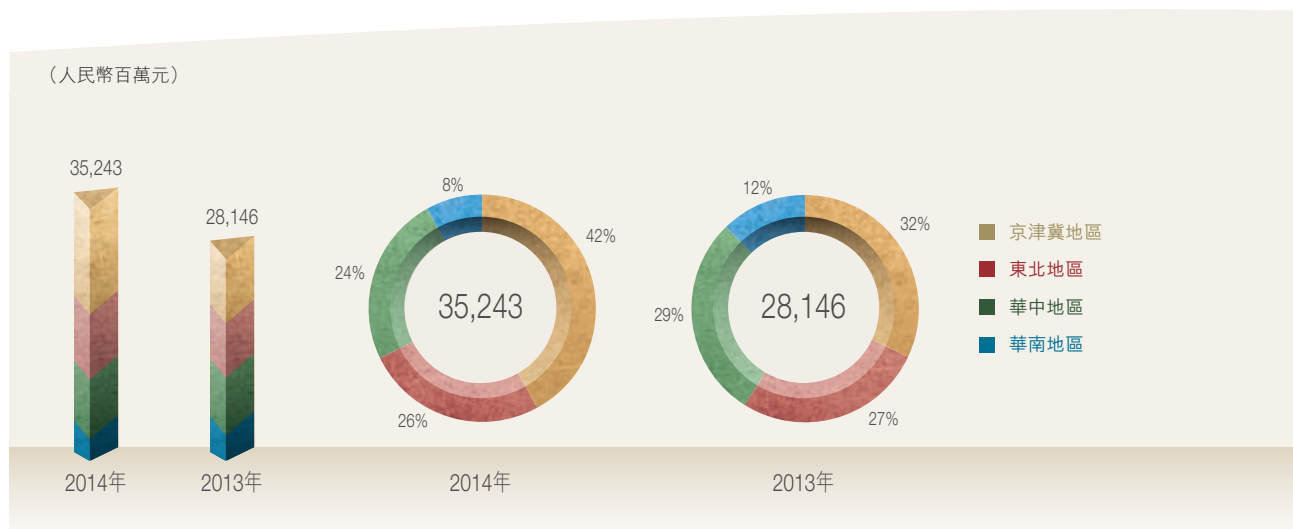
區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	三亞	遠洋公館	4	162	24,700	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	55	7,466	7,400	87.25%
			2,897	244,781	11,800	
小計			34,188	2,758,728	12,400	
車位(各項目)			1,055	218,932	4,800	
合計			35,243	2,977,660	11,800	

* 項目於2014年12月31日已經出售

於2014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22% (2013年：24%)。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54%。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

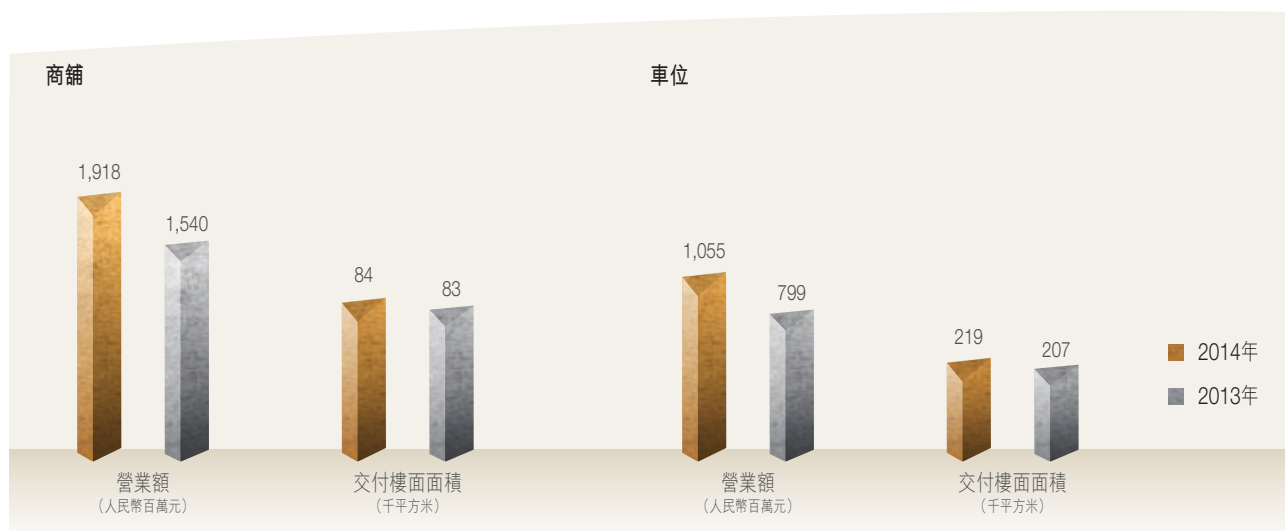
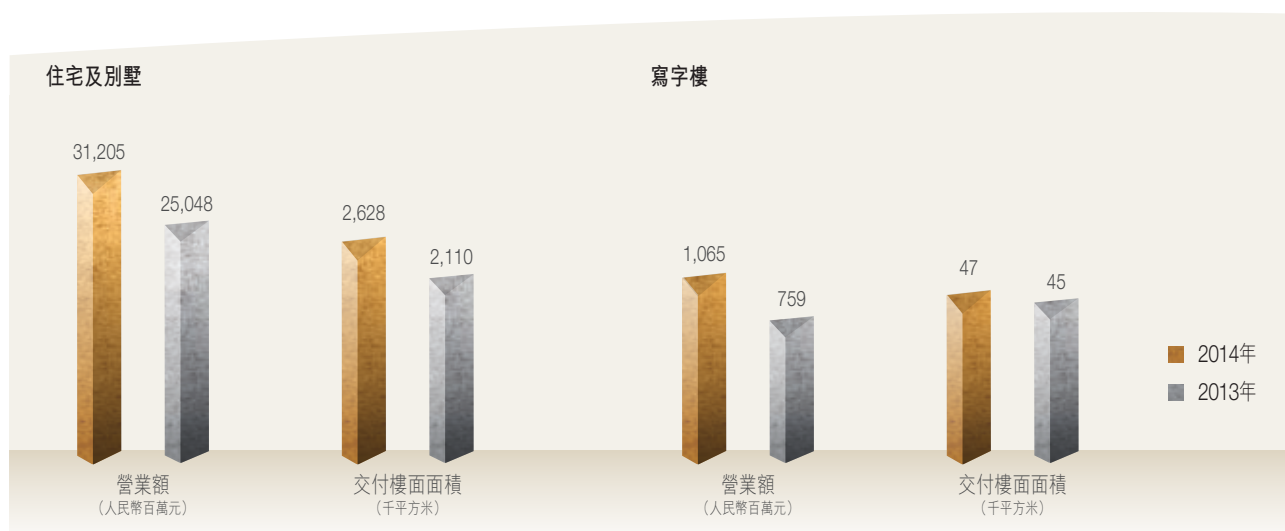


管理層討論及分析

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2014年本集團物業開發總營業額的89%(2013年：89%)。住宅物業(包括別墅)於2014年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣

11,900元(2013年：每平方米人民幣11,900元)，而交付總可售樓面面積則增加25%，由2013年約2,110,000平方米增加至2014年約2,628,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：



2) 協議銷售

於2014年，本集團的協議銷售總額創下新高，達至人民幣401.42億元，較2013年同期的人民幣358.18億元增長約12%。協議銷售總額增長主要是由於售出可售樓面面積上升所致。同時，由於本年度有較多的貢獻來自一、二線城市，因此不包括單位銷售，平均銷售價格上

升4%至每平方米人民幣14,600元(2013年：每平方米人民幣14,100元)。而包括單位銷售平均銷售價格則保持持平，維持在每平方米人民幣13,700元(2013年：每平方米人民幣13,700元)。

2014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		本集團 應佔權益 (%)	
				樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)		
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	2,039	33,400	61,000	100%	
		遠洋•萬和城	64	1,200	53,300	100%	
		遠洋•LA VIE	3,012	41,800	72,100	85.72%	
		遠洋•傲北	879	40,600	21,700	100%	
		遠洋•天著	2,642	84,300	31,300	100%	
		遠洋一方	1,158	111,800	10,400	100%	
		CBD Z6地塊	1,718	25,300	67,900	100%	
		遠洋•沁山水	679	21,600	31,400	100%	
		遠洋萬和四季	1,504	33,300	45,200	100%	
	天津	遠洋城	1,282	142,000	9,000	100%	
		遠洋新幹線	126	19,100	6,600	100%	
		遠洋•萬和城	998	80,100	12,500	100%	
		遠洋風景	552	47,400	11,600	100%	
		紅熙郡	305	40,000	7,600	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀*	1,000	159,800	6,300	100%	
			17,958	881,700	20,400		
	東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,091	135,300	15,500	100%
			遠洋假日養生莊園*	371	52,200	7,100	100%
			遠洋自然	12	800	15,000	100%
遠洋時代城*			207	37,100	5,600	100%	
紅星海世界觀			1,781	206,800	8,600	100%	
榮域			1,643	160,700	10,200	100%	

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 (%)	
	瀋陽	遠洋天地	26	2,900	9,000	100%	
		遠洋公館	253	38,900	6,500	100%	
	長春	遠洋•戛納小鎮	803	93,800	8,600	100%	
		遠洋城*	593	105,700	5,600	65%	
				7,780	834,200	9,300	
	華中地區	上海	遠洋•香奈印象*	2,248	112,700	19,900	100%
			遠洋7號	178	15,600	11,400	100%
			遠洋•財富中心	234	5,500	42,500	100%
			遠洋鴻郡*	407	11,300	36,000	100%
		杭州	大運河商務區項目	327	19,600	16,700	100%
遠洋•大河宸章*			1,204	42,900	28,100	70%	
遠洋心裡			399	16,700	23,900	100%	
遠洋公館			1,381	38,500	35,900	100%	
黃山		遠洋桃花島	97	10,000	9,700	100%	
鎮江		遠洋•香奈河畔*	401	66,400	6,000	55%	
青島		遠洋風景	55	2,600	21,200	100%	
		遠洋自然	226	28,200	8,000	100%	
武漢		遠洋莊園	70	4,600	15,200	55%	
		賀家墩項目	638	66,400	9,600	38%	
		遠洋•世界	270	46,700	5,800	55%	
			8,135	487,700	16,700		

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	中山	遠洋城	2,037	189,000	10,800	100%
		遠洋啟宸	459	75,900	6,000	100%
		遠洋香堤	114	11,300	10,100	51%
		遠洋錦上	29	3,200	9,100	51%
		遠洋翡麗郡	107	21,600	5,000	61%
	深圳	遠洋新幹線	1,363	70,300	19,400	84.70%
	海口	遠洋華墅	221	16,300	13,600	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	403	54,000	7,500	87.25%
	成都	成都遠洋太古里	110	3,800	28,900	50%
				4,843	445,400	10,900
小計			38,716	2,649,000	14,600	
車位(各項目)			1,426	274,400	5,200	
合計			40,142	2,923,400	13,700	

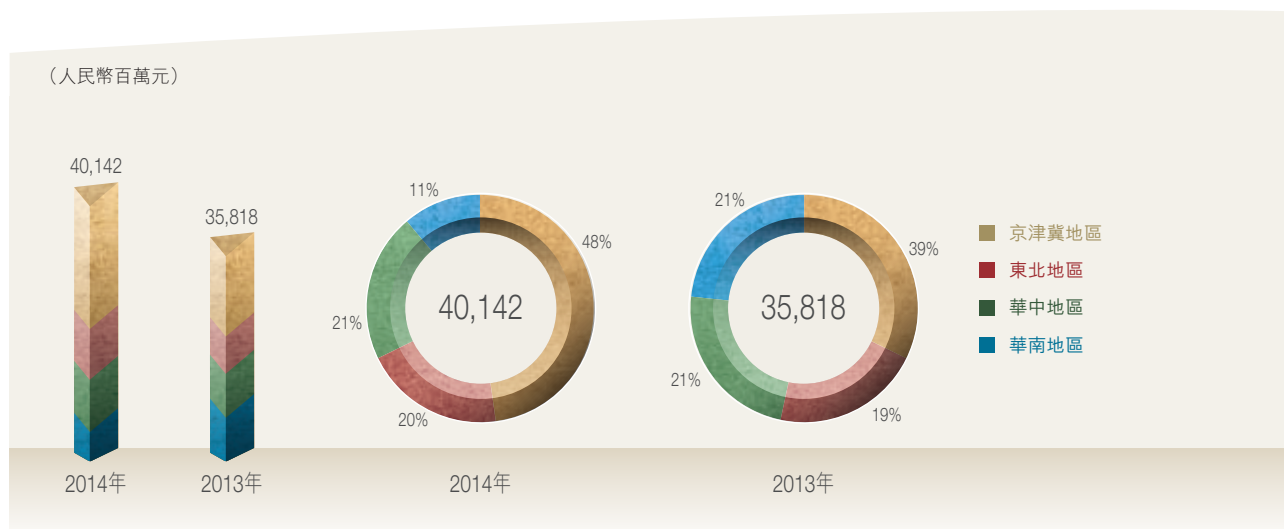
* 項目於2014年12月31日已經出售

從地區分佈來看，2014年可售項目合共為49個(2013年：43個)。當中15個位於京津冀地區，佔本集團協議銷售總額約48%。而來自一線城市如北京、上海的協議銷售

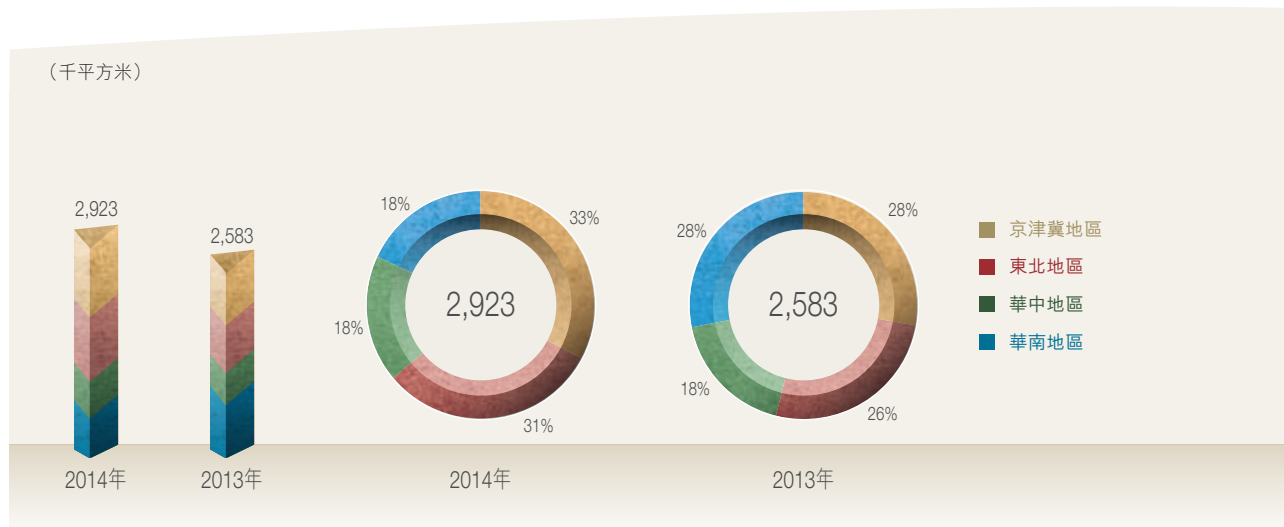
額佔全體的43%(2013年：37%)。於2014年12月31日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣395.09億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

管理層討論及分析

各地區協議銷售額分析如下：



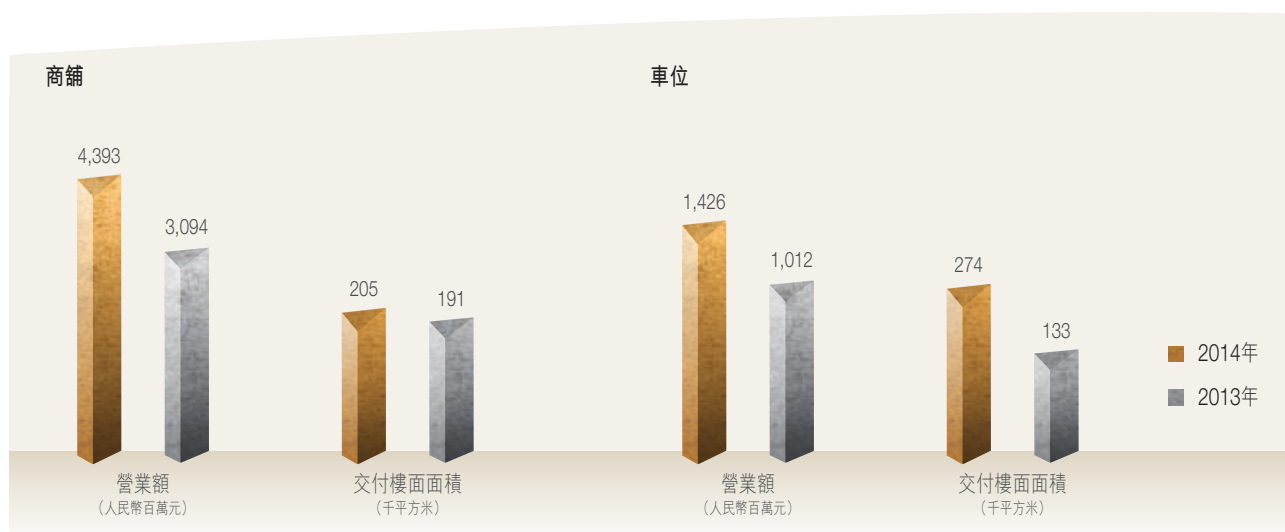
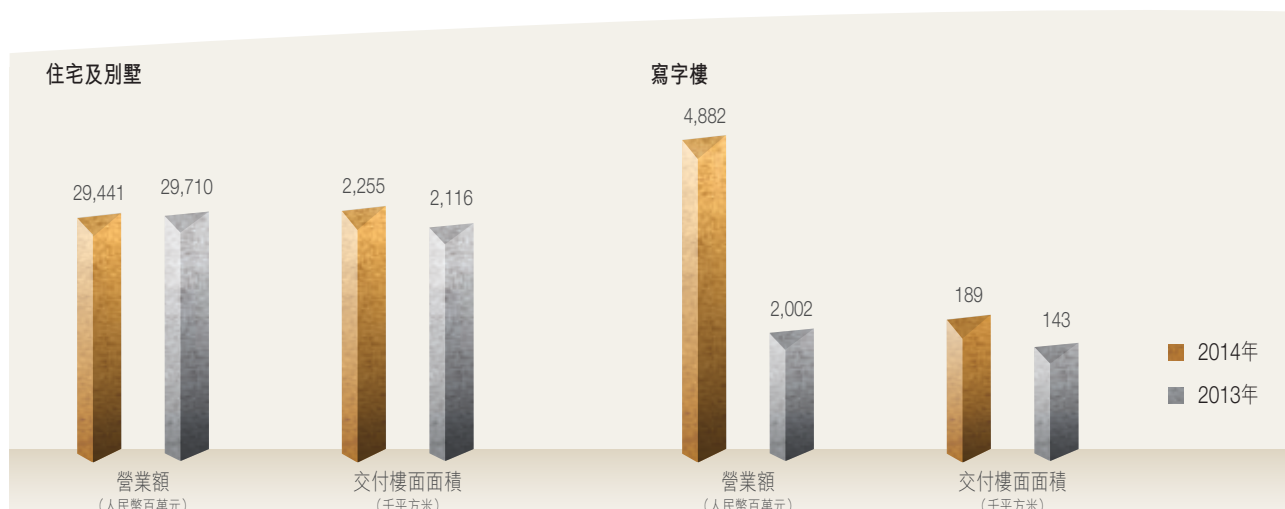
來自各地區售出可售樓面面積分析如下：



從物業類型來看，2014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73%(2013年：83%)。此外，2014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13,100元(2013年：每平

方米約人民幣14,000元)，而住宅物業售出總樓面面積從2013年約2,116,000平方米增加了7%，至2014年約2,255,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：



管理層討論及分析

3) 項目施工進度及發展中項目

2014年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,788,000平方米和2,953,000平方米，較2013年

分別減少了6%和7%。同時，本集團計劃將於2015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	項目名稱	2014年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2015年 竣工樓面面積 (平方米)	
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	159,000	50,000	
		遠洋•LA VIE	–	179,000	
		遠洋•沁山水	72,000	–	
		遠洋•傲北	27,000	48,000	
		遠洋萬和四季	–	55,000	
		遠洋•天著	171,000	147,000	
		遠洋國際中心二期	88,000	–	
		密之雲項目	42,000	–	
		天津	遠洋城	171,000	37,000
	遠洋•萬和城		–	105,000	
	遠洋風景		187,000	14,000	
	紅熙郡一期		–	106,000	
	秦皇島	遠洋•海世紀*	221,000	123,000	
			1,138,000	864,000	
	東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	527,000	166,000
			遠洋假日養生莊園*	24,000	50,000
			遠洋壹中心	–	91,000
			紅星海世界觀	411,000	2,000
			榮域	–	46,000
瀋陽		遠洋天地	61,000	–	
長春		遠洋•戛納小鎮	54,000	105,000	
撫順		遠洋城*	14,000	319,000	
			1,091,000	779,000	

區域	城市	項目名稱	2014年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2015年 竣工樓面面積 (平方米)	
華中地區	上海	遠洋鴻郡*	-	71,000	
		遠洋•香奈印象*	116,000	65,000	
		遠洋•財富中心	-	59,000	
	杭州	遠洋•大河宸章*	165,000	-	
		遠洋心裡	171,000	-	
		遠洋公館	-	98,000	
	鎮江	遠洋•香奈河畔*	73,000	279,000	
	青島	遠洋公館*	-	131,000	
		遠洋自然	146,000	-	
	武漢	遠洋•世界	-	92,000	
				671,000	795,000
	華南地區	中山	遠洋城	289,000	581,000
遠洋啟宸			25,000	212,000	
深圳		遠洋新幹線	116,000	-	
海口		遠洋華墅	-	48,000	
重慶		遠洋高爾夫國際社區	81,000	70,000	
成都		成都遠洋太古里	377,000	-	
				888,000	911,000
合計				3,788,000	3,349,000

* 項目於2014年12月31日已經出售

管理層討論及分析

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2014年減少7%至19,880,000平方米(2013年：21,353,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少15%至15,620,000平方米(2013年：18,337,000平方米)。於2014年，本集團購入17幅土地，總樓面面積為7,058,000平方米及應佔權益約3,702,000

平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣4,300元。此外，本集團於年內出售9個項目，總土地儲備約為4,607,000平方米。於2014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(2013年：人民幣3,300元)。

2014年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋春天著	105	105	100%
	昌平未來科技城F2項目	224	112	50%
	遠洋新天地	336	253	75%
	通州核心區地塊	465	233	50%
	石景山區劉娘府項目	269	161	60%
	通州臨空新村31地塊	174	53	30%
天津	紅熙郡二期	235	235	100%
	遠洋香奈	204	204	100%
	北辰宜興埠項目	2,991	1,197	40%
青島	黃島區五臺山路地塊	110	105	95%
上海	遠洋•財富中心	59	59	100%
	惠南項目	323	323	100%
中山	遠洋翡麗郡二期	111	68	61%
	遠洋香堤	142	73	51%
	新家園II期項目	170	87	51%
武漢	賀家墩項目	1,020	388	38%
重慶	九龍坡區高廟地塊	120	46	37.71%
合計		7,058	3,702	

於2014年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已竣工待售之物業	10,991	9,059	1,495
發展中物業	5,663	4,435	5,663
用作日後發展之物業	12,722	10,119	12,722
合計	29,376	23,613	19,880

於2014年12月31日本集團的土地儲備詳情如下：

區域	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
京津冀地區	北京	CBD Z6地塊	244	190	244	100%		
		CBD Z13地塊	162	126	162	10%		
		昌平未來科技城F2項目	224	179	224	50%		
		密之雲項目	80	71	42	90%		
		遠洋•萬和公館	209	182	127	100%		
		遠洋•LA VIE	318	281	200	85.72%		
		遠洋•沁山水	101	89	58	100%		
		遠洋•傲北	182	138	33	100%		
		遠洋萬和四季	55	48	55	100%		
		遠洋新天地	336	264	336	75%		
		遠洋•天著	436	387	354	100%		
		遠洋春天著	105	95	105	100%		
		遠洋一方	793	705	21	100%		
		石景山區劉娘府項目	269	190	269	60%		
		通州臨空新村31地塊	174	157	174	30%		
		通州核心區地塊	465	345	465	50%		
		天津	天津	遠洋城	2,137	1,683	1,004	100%
				遠洋新幹線	335	288	31	100%
				遠洋•萬和城	350	260	152	100%
				遠洋國際中心	322	308	213	100%
遠洋風景	321			261	26	100%		
遠洋香奈	204			156	204	100%		
紅熙郡一期	113			104	113	100%		
紅熙郡二期	235			205	235	100%		
北辰宜興埠項目	2,991			2,585	2,991	40%		
					11,161	9,297	7,838	

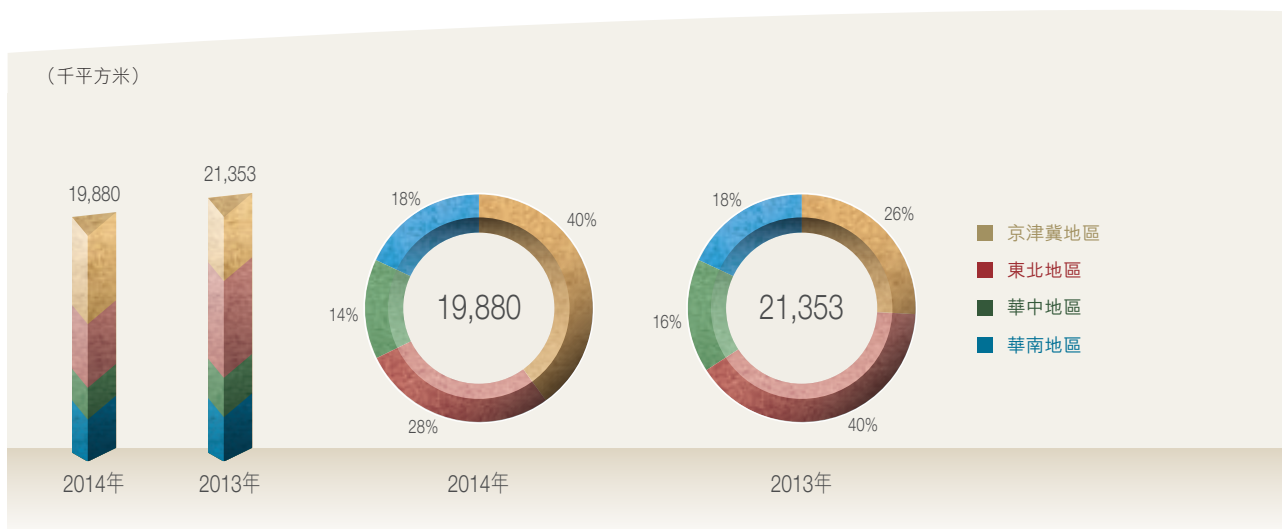
管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,035	1,782	1,695	100%	
		遠洋壹中心	91	73	91	100%	
		遠洋自然	138	116	4	100%	
		紅星海世界觀	2,160	1,469	712	100%	
		遠洋創智高地	922	540	922	100%	
		榮域	926	877	926	100%	
		中華路2號地	111	52	111	100%	
		小窑灣項目	219	175	219	100%	
		遠洋天地	713	695	32	100%	
	瀋陽	遠洋公館	181	171	27	100%	
		遠洋•夏納小鎮	1,200	912	881	100%	
				8,696	6,862	5,620	
	華中地區	上海	遠洋•財富中心	59	54	59	100%
			惠南項目	323	231	323	100%
遠洋7號			119	111	23	100%	
杭州		大運河商務區項目	651	191	651	100%	
		遠洋心裡	171	109	15	100%	
		遠洋公館	287	218	101	100%	
黃山		遠洋桃花島	220	220	111	100%	
青島		黃島區五臺山路地塊	110	106	110	95%	
		遠洋風景	147	109	3	100%	
		遠洋自然	146	120	28	100%	
武漢		賀家墩項目	1,020	974	1,020	38%	
		遠洋莊園	80	71	5	55%	
		遠洋•世界	411	371	411	55%	
			3,744	2,885	2,860		

區域	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
華南地區	中山	遠洋香堤	142	132	142	51%	
		遠洋錦上	200	189	200	51%	
		遠洋城	2,089	1,776	773	100%	
		遠洋翡麗郡	490	465	490	61%	
		新家園II期項目	170	160	170	51%	
		遠洋啟宸	518	504	274	100%	
	深圳	遠洋新幹線	556	374	441	84.70%	
		盛平項目	391	244	391	85%	
	海口	遠洋華墅	112	104	83	70%	
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	570	389	276	87.25%	
		九龍坡區高廟地塊	120	84	120	37.71%	
	成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%	
				5,775	4,569	3,562	
	合計			29,376	23,613	19,880	

管理層討論及分析

於2014年和2013年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2014年，來自物業投資的營業額增加了23%至人民幣6.79億元(2013年：

人民幣5.50億元)。於2014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8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、購物中心及商業綜合體，可租賃面積合共約680,000平方米。

於2014年12月31日本集團營運中的投資物業詳情如下：

	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2014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)	101,000	75,000	9,000	17,000	96%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	92%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	96%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	83%	100%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	-	-	15,000	81%	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85%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	超過79%	35%
成都遠洋太古里(成都)	82,000	-	82,000	-	73%	50%
合計	680,000	278,000	275,000	127,000		

發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，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。

截至2014年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣6.79億元，本集團現時主要持有八個經營中投資物業，於2014年，我們有兩座全新的投資物業開始營運，包括我們與太古地產有限公司合作位於成都的成都遠洋太古里和位於北京的遠洋國際中心二期。

目前我們已投入營運的商業地產資源約680,000平方米，寫字樓佔比約40%，商業佔比約60%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源約200萬平方米，將於2015至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓及高端購物中心等，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2014年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣7.29億元，較2013年同期的人民幣5.91億元大幅上升了23%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為13,599,000平方米(2013年：11,236,000平方米)，顯著增加2,363,000平方米。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2014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2014年12月31日，本集團共有員工7,266人(2013年12月31日：6,894人)，為了延續2013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2014年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣13.56億元(2013年：人民幣10.22億元)。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



成都遠洋太古里(成都)

可租賃面積：82,000平方米

本集團應佔權益：50%

用途：寫字樓、酒店及商舖

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對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，努力成為實現公司價值最大化的管理戰略平台。

積極響應 高效溝通 鞏固信心

2014年，經濟結構調整和增長方式轉型成為宏觀經濟主題，挑戰與機遇為市場帶來了較大壓力，地產行業也在經濟「新常态」下經歷著變革。

在新的經濟環境下，我們持續關注，勤於思考，快速響應，積極反饋，堅持公司一貫的高透明度，著重介紹公司短期經營策

略與長期發展規劃、戰略部署及新業務增長點，突出公司戰略佈局，持續發展目標和價值實現，通過高效溝通，傳遞了公司應對變局的堅定信心，與各界投資者建立了堅實的互信關係。

2014年，集團舉辦了2013年度業績發佈及2014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，公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國和日本進行了業績路演，共會見了超過200家基金和相關人士，向投資者介紹公司經營業績、發展策略以及最新業務動態。

2014年，公司也積極創造與投資者溝通的機會。一方面，公司積極參與於北京、上海、香港、新加坡等地舉行的投資者會議、一對一交流，與約300家基金、證券公司及過百名個人股東進行了深入溝通；另一方面，我們組織和接待約90批、超過250位相關人士赴項目進行實地參觀。

通過上述活動和交流，基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對集團業務進展、運營策略和房地產行業走勢有了深入的瞭解，並對集團的發展思路表示了一致的認可。同時，管理層也通過雙向的溝通瞭解到資本市場對集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

拓寬渠道 聆聽反饋 提升價值

2014年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保集團相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好瞭解公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，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。

暨2014年6月小型反向路演之後，我們於2014年11月在北京和成都舉辦了大型反向路演，活動吸引了近30家券商出席。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公司高端住宅、商業地產項目以及新業務規劃及發展，很好地展現了公司北京市場的地位、商業地產前景及團隊的精神面貌，進一步提升了公司形象。

2014年，我們再獲得兩家券商的首次覆蓋。全年覆蓋公司的券商共有29家，其中超過86%給予遠洋地產「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、高盛、德銀、中國國際金融、瑞信、麥格理、瑞穗、巴克萊等。

公司一直堅持高效率的雙向交流是與股東成功建立良好互動關係的基礎。我們不斷拓展溝通渠道，保持信息傳遞的及時與準確，並確保股東有充分的機會與公司交換思想，表達意見與建議。

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，保證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。2014年5月，公司召開了股東周年大會，有超過200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，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。借此，集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 ir@sinooceland.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·天著

總樓面面積：436,000 平方米
可售總樓面面積：387,000 平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及別墅



北京

遠洋·LA VIE

總樓面面積：318,000 平方米
可售總樓面面積：281,000 平方米
本集團應佔權益：85.72%
用途：住宅及別墅





北京 遠洋新天地

總樓面面積：336,000平方米
 可售總樓面面積：264,000平方米
 本集團應佔權益：75%
 用途：住宅



北京 遠洋·萬和公館

總樓面面積：209,000平方米
 可售總樓面面積：182,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及寫字樓



項目概覽 — 開發類

天津

紅熙郡

總樓面面積：348,000平方米
可售總樓面面積：309,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅



天津

遠洋香奈

總樓面面積：204,000平方米
可售總樓面面積：156,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及商鋪





大連

遠洋·鑽石灣

總樓面面積：2,035,000平方米
 可售總樓面面積：1,782,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商舖



長春

遠洋·戛納小鎮

總樓面面積：1,200,000平方米
 可售總樓面面積：912,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商舖



項目概覽 — 開發類

上海

遠洋·財富中心

總樓面面積：59,000平方米
可售總樓面面積：54,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：寫字樓



杭州

大運河商務區項目

總樓面面積：651,000平方米
可售總樓面面積：191,000平方米
本集團應佔權益：100%
用途：住宅及寫字樓





武漢 賀家墩項目

總樓面面積：1,020,000 平方米
 可售總樓面面積：974,000 平方米
 本集團應佔權益：38%
 用途：住宅及商舖



中山 遠洋城

總樓面面積：2,089,000 平方米
 可售總樓面面積：1,776,000 平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商舖



項目概覽 — 商業地產

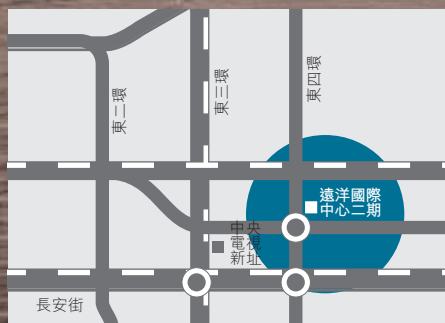
北京 頤堤港

可租賃面積：176,000平方米
本集團應佔權益：50%
用途：寫字樓、酒店及商舖



北京 遠洋國際中心二期

可租賃面積：77,000平方米
本集團應佔權益：35%
用途：寫字樓及商舖





北京 遠洋未來廣場

可租賃面積：31,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：寫字樓及商舖



成都 成都遠洋太古里

可租賃面積：82,000平方米
 本集團應佔權益：50%
 用途：寫字樓、酒店及商舖





董事及
高級管理層
簡介

董事及高級管理層簡介



執行董事 李明先生

李明先生，51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業協會副會長。

執行董事 劉暉女士

劉暉女士，45歲，本公司副總裁，董事局投資委員會委員，2010年3月加入本集團。劉女士擁有20多年投資管理及銀行工作經驗，2014年起擔任國壽投資控股有限公司副總裁。彼曾擔任中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)投資管理部總經理、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。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。劉女士由本公司主要股東中國人壽提名。

董事及高級管理層簡介



執行董事

張世成先生

張世成先生，34歲，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。張先生由南豐集團及旗下成員（「南豐集團」）的成員公司南豐發展提名。南豐集團若干成員公司為本公司主要股東。

執行董事

陳潤福先生

陳潤福先生，50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。



執行董事 溫海成先生

溫海成先生，46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，協助行政總裁從事集團風險管理工作及集團開發類業務的經營工作。

非執行董事 楊征先生

楊征先生，45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，先後擔任財務部總經理助理、財務部副總經理、財務部總經理、財務總監。楊先生自2014年8月起晉升為中國人壽副總裁。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、英國特許公認會計師公會會員及全球特許管理會計師協會會員。楊先生由本公司主要股東中國人壽提名。

董事及高級管理層簡介



非執行董事 方軍先生

方軍先生，47歲，本公司董事局提名委員會委員，2014年5月加入本集團。方先生具博士學位，為一名高級經濟師。於2002年5月加入中國人壽保險(集團)公司，並歷任股權管理部總經理助理及資產管理部總經理助理、副總經理，及至2011年2月晉升為投資管理部總經理。彼兼任國壽投資控股有限公司董事、中信証券股份有限公司(該公司於聯交所及深圳證券交易所上市)非執行董事、上海陸家嘴金融貿易區聯合發展有限公司董事、匯賢控股有限公司董事及渤海產業投資基金管理有限公司董事。方先生於1991年獲中國人民大學法學學士學位，並分別於1996年、1999年獲中國社會科學院研究生院法學碩士學位及管理學博士學位。方先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 鍾振光先生

鍾振光先生，53歲，本公司董事局審核委員會委員，2014年5月加入本集團。鍾先生現任南豐集團董事總經理。彼於南豐集團職位主要負責財務及投資部，涵蓋南豐集團的會計、財務及投資職能。鍾先生於加拿大及香港的地產投資、銀行及投資市場方面積逾三十年的豐富經驗。鍾先生亦為Forterra Trust(自2013年起在新加坡證券交易所有限公司上市的公司商業信託，為中國商業房地產的擁有人、管理人及發展商)的主席兼非執行董事。鍾先生於1983年畢業於夏威夷大學，獲得工商管理學士學位。鍾先生為特許財經分析師。鍾先生由源榮投資有限公司提名，該公司是南豐集團的成員之一及為本公司主要股東。



獨立非執行董事 曾慶麟先生

曾慶麟先生，65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獨立非執行董事、審核委員會主席及薪

酬委員會成員。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。曾先生自2014年4月退任聯交所上市的中國熔盛重工集團控股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。

董事及高級管理層簡介



獨立非執行董事 顧雲昌先生

顧雲昌先生，70歲，本公司董事局審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員，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月起獲任全國房地產商會聯盟執行主席、中國商業地產聯盟理事長。彼亦於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，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，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有限公司獨立董事，及於2014年2月17日起擔任聯交所上市公司陽光100中國控股有限公司的獨立董事。顧先生於2014年3月退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。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。



獨立非執行董事 韓小京先生

韓小京先生，60歲，本公司董事局薪酬委員會主席及提名委員會委員，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、中國外運股份有限公司獨立非執行董事。彼分別自2014年2月27日及2014年4月15日起擔任深圳證券交易所上市公司平安銀行股份有限公司及北京三聚環保新材料股份有限公司的獨立董事。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，66歲，本公司董事局審核委員會委員、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。趙先生曾擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司獨立董事。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

徐立先生，53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，負責京津冀及海南地區的業務及綜合協調，分管開發事業一部及所屬單位，協助行政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。

王福順先生，53歲，本公司副總裁，2002年加入本集團。王先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。王先生在住宅開發及商業房地產開發、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，負責東北、華東、華中及山東區域集團業務及綜合協調，負責集團商業地產工作，主持開發事業二部、三部全面工作，分管經營管理中心、商業地產事業部及所屬單位，協助行政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。

諶祖元先生，53歲，本公司副總裁，2003年2月加入本集團。諶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，負責華南、西南區域集團業務及綜合協調，分管開發事業四部及所屬單位，協助行政總裁從事集團開發類業務的經營管理工作。諶先生於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。

李建波先生，52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工作，負責集團物業管理、客戶服務業務及養老地產業務，負責集團人力資源管理、戰略流程管理、董事局事務性工作，分管戰略流程中心、人力資源中心、客戶服務事業部以及所屬單位。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。

沈培英先生，53歲，本公司財務總監，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，負責集團香港地區及境外業務經營管理工作，主持盛洋投資日常工作，以及集團境外業務的綜合協調。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。沈先生目前為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的董事兼義務司庫。

公司秘書

藍梓健先生，34歲，現任本公司公司秘書，於2008年1月加入本集團。彼於企業融資及會計具有豐富經驗。藍先生主要負責本公司的企業管治和集團香港地區的財務管理、企業融資、市場研究及分析及計劃，以及協助投資者關係等工作。藍先生曾於2001年透過交換生計劃在美國德克薩斯州奧斯汀大學留學，並於2002年12月獲得香港科技大學工商管理學士學位，隨後於2012年12月獲得天津大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。藍先生現時為香港會計師公會(HKICPA)的註冊會計師、特許財務分析師(CFA)公會會員、全球風險管理專業人士協會(GARP)會員及香港稅務學會的資深會員。藍先生亦擔任本公司若干附屬公司之董事。

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2014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。本集團為中國主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本集團主要經營活動的營業額及經營業績分析載於綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2014年12月31日止年度的業績分別載於第89頁及第90頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2014年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.075元及截至2013年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.16元。

董事建議於2015年5月12日(星期二)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2014年12月31日止年度的期末股息每股普通股現金港幣0.165元，期末股息將以現金支付，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2015年5月15日(星期五)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2015年5月15日(星期五)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2015年5月7日(星期四)至2015年5月12日(星期二)(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2015年5月6日(星期三)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2014年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣992百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及截至2014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41。

捐款

截至2014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8萬元(2013年：人民幣3百萬元)。

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40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

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)	總購買 代價 (港幣：百萬元)
2014年5月	500,000	3.93	3.88	1.96
2014年6月	200,000	3.90	3.86	0.77

除上文及下文「限制性股份獎勵計劃」部份所披露外，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。

有擔保票據

於回顧年內及截至本報告日期，本公司一全資附屬公司於2014年7月23日發行於2019年到期5億美元4.625%的有擔

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189頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，合共700,000股於聯交所購回的本公司普通股已經註銷及減少本公司已發行股份數目。根據股東於2014年5月9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。

保票據及於2024年到期7億美元6.000%的有擔保票據(「2014年有擔保票據」)，本金總額共12億美元，由投資者悉數認購。來自發行2014年有擔保票據的所得款項淨額約為11.81億美元(約人民幣71億元)。此外，於2015年1月28日，本公司一全資附屬公司發行於2020年到期7億美元4.45%的有擔保票據及於2027年到期5億美元5.95%的有擔保票據(「2015年有擔保票據」)，本金總額共12億美元，由投資者悉數認購。來

董事局報告

自發行2015年有擔保票據的所得款項淨額約為11.82億美元(約人民幣71億元)。2014年有擔保票據及2015年有擔保票據統稱「該等有擔保票據」。發行該等有擔保票據的所得款項淨額總額已全數用於償還約人民幣47.20億元之債務，及業務營運約人民幣94.80億元(其中約人民幣71億元用於清償土地成本)。

發行該等有擔保票據之理由乃擴闊融資渠道、調整債務結構及降低融資成本。有擔保票據的詳情載於綜合財務報表附註33及51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2014年 12月31日 之結餘
	於2014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	1,150,163	-	(1,111,632)	(38,531)	-
2013年3月18日	21,833,000	-	(13,236,025)	(958,600)	7,638,375
2014年3月18日	-	25,012,000	-	-	25,012,000
2014年5月13日	-	512,000	-	-	512,000
合計	22,983,163	25,524,000	(14,347,657)	(997,131)	33,162,375

附註：根據獎勵計劃，997,131股授予股份於獲授人辭任時失效。

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11,755,000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2,612,000元之方式，收購本公司4,462,278股股份。截至2014年12月31日止，受託人已於市場購入及以收取股份代替現金股息方式合共收購本公司41,686,111股股份，總代價約人民幣154,300,000元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期0.74%的已發行股本。

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2014年12月31日股份總數

的5.67%。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：

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2014年	年內	於2014年	
			1月1日			年內
董事			尚未行使 購股權數目	已失效的 購股權數目	尚未行使 購股權數目	
李明先生	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
劉暉女士	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
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	730,000	-	-	730,000

董事局報告

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2014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2014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
曾慶麟先生	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	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	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	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			21,010,000	-	(7,790,000)	13,220,000
僱員						
	2009年7月30日	8.59	12,450,000	0	(12,450,000)	0
	2009年9月2日	7.01	13,220,000	0	(13,220,000)	0
	2009年10月5日	7.11	21,850,000	0	(21,850,000)	0
	2012年1月12日	3.57	99,917,000	(19,378,500)	(4,765,000)	75,773,500
小計			147,437,000	(19,378,500)	(52,285,000)	75,773,500
合計			168,447,000	(19,378,500)	(60,075,000)	88,993,500

附註：

(i) 截至2014年12月31日止年度，獲行使的購股權有19,378,500股股份，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣4.41元。

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
劉暉女士	執行董事(於2014年5月13日獲調任)
張世成先生	執行董事(於2014年5月13日獲調任)
陳潤福先生	執行董事
溫海成先生	執行董事
楊征先生	非執行董事
方軍先生	非執行董事(於2014年5月13日獲委任)
鍾振光先生	非執行董事(於2014年5月13日獲委任)
曾慶麟先生	獨立非執行董事
顧雲昌先生	獨立非執行董事
韓小京先生	獨立非執行董事
趙康先生	獨立非執行董事

根據本公司的章程細則第101條，劉暉女士、陳潤福先生、楊征先生及顧雲昌先生須輪值告退，並根據章程細則第103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106條，由董事局委任為增任董事的方軍先生及鍾振光先生亦須告退，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53至61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及根據獎勵計劃所獎勵的限制性股份外，於回顧年度內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使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2014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 (好倉)	購股權涉及 之相關股份數目 (附註i)	限制性股份 (附註ii)	合計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註iii)	-	-	127,951,178	1.711%
	信託受益人	4,001,200 (附註iv)	-	-	4,001,200	0.054%
	實益擁有人	3,127,000	6,280,000	4,073,500	13,480,500	0.180%
劉暉女士	實益擁有人	97,500	400,000	594,500	1,092,000	0.015%
張世成先生	實益擁有人	37,500	400,000	82,500	520,000	0.007%
陳潤福先生	實益擁有人	806,350	2,610,000	1,209,750	4,626,100	0.062%
溫海成先生	實益擁有人	739,965	730,000	1,371,750	2,841,715	0.038%
楊征先生	實益擁有人	37,500	400,000	82,500	520,000	0.007%
方軍先生	實益擁有人	-	-	60,000	60,000	0.001%
鍾振光先生	實益擁有人	-	-	60,000	60,000	0.001%
曾慶麟先生	實益擁有人	47,500	600,000	82,500	730,000	0.010%
顧雲昌先生	實益擁有人	197,500	600,000	82,500	880,000	0.012%
韓小京先生	實益擁有人	197,500	600,000	82,500	880,000	0.012%
趙康先生	實益擁有人	68,500	600,000	82,500	751,000	0.010%

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 4,001,200 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

於相聯法團股份及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 (好倉)	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)	0.893%
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2014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。

董事局報告

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2014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	2,203,284,743	29.461%
陳慧慧(「陳女士」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	1,601,327,956	21.412%
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	20.415%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	475,422,247	6.357%

附註：

- (i) 該等2,203,284,743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NF Investment Holdings Limited全資擁有。NF Investment 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控股有限公司全資擁有。陳氏集團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384,021,322股及91,400,925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 43.63%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 (C.I.) Limited擁有Wheelock and Company Limited 48.98%權益。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2014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50。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。

收購三個於中山持有若干發展項目的項目公司的股權

2013年8月5日，中山市大信置業有限公司(「中山市大信置業」)與北京遠東新地置業有限公司(「北京遠東」)(本公司的全資附屬公司)就(其中包括)透過中山市遠恒房地產開發有限公司(「遠恒」)開發南頭項目訂立遠恒合作協議，據此，中山市大信置業同意向北京遠東出售及北京遠東同意向中山市大信置業購買中山市大信置業持有的遠恒51%股權，代價為人民幣25,500,000元。此外，北京遠東承諾於收購完成後兩個月內向中山市大信置業提供人民幣22,240,000元作為償還中山市大信置業向遠恒之初始資本貢獻；

2013年8月31日，中山市大信置業與北京遠盛瑞通投資管理中心(有限合夥)(「北京遠盛」)(本公司的全資附屬公司)訂立第二份遠恒股權轉讓協議，據此，中山市大信置業同意向北京遠盛出售及北京遠盛同意向中山市大信置業購買中山市大信置業持有的遠恒10%股權，代價為人民幣5,000,000元；

董事局報告

2013年12月30日，中山市大信置業與北京遠東就(其中包括)透過中山市博信房地產開發有限公司(「博信」)開發東鳳項目訂立東鳳合作協議，據此，中山市大信置業同意向北京遠東出售及北京遠東同意向中山市大信置業購買中山市大信置業持有的博信51%股權，代價為人民幣15,300,000元；及

2014年4月3日，中山市大信置業與北京遠東就(其中包括)透過中山市盛信房地產開發有限公司(「盛信」)開發連興圍項目訂立盛信合作協議，據此，中山市大信置業同意向北京遠東出售及北京遠東同意向中山市大信置業購買中山市大信置業持有的盛信51%股權，代價為人民幣14,280,000元。此外，北京遠東承諾於註冊股權轉讓後10個營業日內向盛信提供人民幣69,390,000元之委託貸款。

於2014年6月23日，中山市大信房地產投資有限公司(「中山市大信房地產」)及北京遠東就(其中包括)收購持有遠洋啟宸項目的中山市遠見房地產開發有限公司(「遠見」)餘下20%股權訂立遠見協議，據此，中山市大信房地產同意向北京遠東出售及北京遠東同意自中山市大信房地產購買中山市大信房地產所持有遠見的20%股權，代價為人民幣72,530,000元。

於2014年9月15日，中山市大信置業及北京遠東就透過中山市大信彩虹家園房地產開發有限公司(「大信」)開發彩虹項目訂立大信合作協議，據此，中山市大信置業同意向北京遠東出售及北京遠東同意自中山市大信置業購買中山市大信置業所持有大信51%之股權，代價為人民幣10,200,000元。此外，北京遠東承諾於大信合作協議日期後三個營業日內向大信提供現

金人民幣199,350,000元，而北京遠東、中山市大信置業及大信各承諾於大信合作協議完成後60個營業日內轉換該金額為委託貸款。

根據上市規則第14A章，中山市大信置業(為本公司的附屬公司遠見及盛信的主要股東)及中山市大信置業的非全資附屬公司中山市大信房地產構成本公司的關連人士。

有關上述交易的公告已於2014年4月3日及2014年9月15日刊發。

向中國人壽提供設計及建設工程服務

於2014年9月19日，遠洋國際建設有限公司(「遠洋國際建設」)(本公司間接全資附屬公司)及無錫輕大建築設計研究院有限公司(「無錫輕大」)獲知會彼等成功共同投得承建項目，據此，中國人壽江蘇省分公司聘請遠洋國際建設及無錫輕大提供區域培訓中心的建設及設計工程服務，代價分別為人民幣167,205,569元及人民幣2,400,000元。

於2014年9月19日，中國人壽持有本公司已發行股本的29.52%，並為本公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，中國人壽江蘇省分公司為本公司的關連人士。據此，承建項目構成本公司一項關連交易。

有關公告已於2014年9月19日刊發。

收購於杭州持有發展項目的盛聯管理有限公司 (「盛聯」)餘下的已發行股本

於2014年10月13日，才智控股有限公司(「才智」)(綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)的全資附屬公司)及遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)(本公司的間接全資附屬公司)訂立該協議，據此(其中包括)才智同意出售而遠洋地產(香港)同意購買盛聯(本公司的間接非全資附屬公司)已發行股本的24.5%及股東貸款，代價為人民幣1,090,000,000元。

於2014年10月13日，才智持有盛聯24.5%的已發行股本，盛聯為本公司的間接非全資附屬公司。因此，才智為本公司間接非全資附屬公司的主要股東及本公司的關連人士。故此，該協議構成本公司的關連交易。

於2014年10月31日，信加(香港)有限公司(「信加」)及遠洋地產(香港)訂立協議，據此(其中包括)信加同意出售而遠洋地產(香港)同意購買盛聯的24.5%已發行股本及股東貸款，代價為相等於人民幣1,090,000,000元之美元(約177,500,000美元)。

於2014年10月31日，信加持有盛聯24.5%已發行股本，而盛聯為本公司的間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章所載的規定，信加為本公司附屬公司層面的關連人士及協議構成本公司的一項關連交易。

有關公告已分別於2014年10月13日及2014年10月31日刊發。

根據上市規則第13.21條之披露

截至2014年12月31日止，本公司已訂立下列融資協議(「融資協議」)：

日期	概況	本金額(約)
2013年7月12日	不同貨幣的5年期貸款融資	4.1億美元
2014年6月24日	不同貨幣的3年期貸款融資	8億美元

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。

董事局報告

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75至83頁的企業管治報告。

核數師

截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

結算日後事項

於2015年1月，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2020年到期7億美元4.45%的有擔保票據及於2027年到期5億美元5.95%的有擔保票據（「2015有擔保票據」）。2015有擔保票據乃無抵押及由本公司作擔保。

2015有擔保票據詳情載於上文「有擔保票據」一節。

承董事局命

李明
主席

香港，2015年3月17日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2014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「董事局組成-(i)主席及行政總裁」一節所披露的偏離情況外，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2014年6月30日止六個月的中期業績及截至2014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2014年12月31日，董事局由十二名董事組成，包括五名執行董事李明先生（主席）、劉暉女士、張世成先生、陳潤福先生及溫海成先生，三名非執行董事楊征先生、方軍先生及鍾振光先生，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的角色作出區分，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，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，非執行董事楊征先生及方軍先生同意不收取董事袍金分別港幣350,000元及港幣223,000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2015年5月15日前後，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，劉暉女士、陳潤福先生、楊征先生及顧雲昌先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意膺選連任。

劉暉女士及張世成先生已由非執行董事調任為執行董事，由二零一四年五月十三日起生效。方軍先生及鍾振光先生已獲委任為非執行董事，由二零一四年五月十三日起生效。根據本公司組織章程細則第106條，方軍先生及鍾振光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及股東週年大會的出席率：

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
李明先生	4/4	1/1
劉暉女士	4/4	1/1
張世成先生	4/4	1/1
陳潤福先生	4/4	0/1
溫海成先生	3/4	0/1
楊征先生	4/4	0/1
方軍先生(於2014年5月13日獲委任)	3/3	0/0
鍾振光先生(於2014年5月13日獲委任)	3/3	0/0
曾慶麟先生	4/4	1/1
顧雲昌先生	4/4	0/1
韓小京先生	4/4	0/1
趙康先生	4/4	0/1

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及C
劉暉女士	A及C
張世成先生	A及C
陳潤福先生	A及C
溫海成先生	A及C
楊征先生	A、B及C
方軍先生	A、B及C
鍾振光先生	A及C
曾慶麟先生	A及C
顧雲昌先生	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	1/1
張世成先生	-	-	-	1/1
楊征先生	2/2	-	-	-
方軍先生	-	-	-	-
鍾振光先生	1/1	-	-	-
曾慶麟先生	2/2	-	-	1/1
顧雲昌先生	2/2	3/3	1/1	-
韓小京先生	-	3/3	1/1	-
趙康先生	2/2	3/3	1/1	-

審核委員會

自鍾振光先生於2014年6月26日獲委任為審核委員會的成員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、趙康先生、楊征先生及鍾振光先生。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2014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；

企業管治報告

(vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足；及

薪酬待遇及獎勵付款，包括實物利益、退休金福利及合作付款。

(vii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

薪酬委員會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：

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。

薪酬委員會按董事局委派之職責釐定執行董事及高級管理層之

(i) 審閱及批准截至2013年12月31日止年度的人工成本報告及截至2014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2014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。

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40(a)。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至港幣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	3
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	-
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	1
港幣9,000,000元以上	-

提名委員會

自劉暉女士辭任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員並由方軍先生於2014年6月26日取代後，提名委員會由五名成員組成，分別為執行董事李明先生、非執行董事方軍先生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) 審閱董事會的架構、人數及組成，並向董事會就董事調任及新人選提出建議；
- (ii) 審閱及推薦董事根據章程細則輪值退任；
- (iii) 審閱及推薦新公司秘書委任；及
- (iv) 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。於本報告日期，董事局由十二名董事組成，其中一名乃女士。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、國籍、專業背景及技術而言。

投資委員會

自顧雲昌先生辭任本公司的投資委員會(「投資委員會」)成員並由劉暉女士於2014年6月26日取代後，投資委員會由四名成員組成，三名為執行董事李明先生、劉暉女士及張世成先生以及一名獨立非執行董事曾慶麟先生。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，費用由本公司承擔。

投資委員會的主要職責為就本集團的投資策略作出審閱，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。

企業管治報告

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2014年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於第85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；本集團內部監控有效性之審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。

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2014年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2014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1,287萬元及人民幣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.sinoceanland.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。

組織章程細則的修訂

根據於2014年5月9日舉行的股東週年大會上所通過的普通決議案,鑑於新公司條例已於2014年3月3日生效,故董事局已摒除組織章程大綱全文,並採納新組織章程細則以代替本公司採用的組織章程大綱及細則。新組織章程細則使本公司能:

- (a) 使組織章程細則與新公司條例下的新條文/規則一致;及
- (b) 使日後董事局之組成享有靈活性。

本公司章程細則的修訂詳情載於日期為2014年4月4日的通函,本公司的組織章程細則的更新版本已載於本公司及聯交所網站。

公司資料

董事

執行董事

李明先生(主席)
劉暉女士
張世成先生
陳潤福先生
溫海成先生

非執行董事

楊征先生
方軍先生
鍾振光先生

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
鍾振光先生
顧雲昌先生
趙康先生

提名委員會

李明先生
方軍先生
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
劉暉女士
張世成先生
曾慶麟先生

公司秘書

藍梓健先生

授權代表

李明先生
藍梓健先生

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
法國巴黎銀行香港分行
中信銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)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
兆豐國際商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86至188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2014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》附表11第80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。

審核涉及執行情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2014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，2015年3月17日

綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	263,694	203,827
土地使用權	8	8,739	8,985
投資物業	9	11,882,712	10,302,496
商譽	10	206,349	239,523
於合營企業之投資	12	3,720,215	1,682,273
於聯營公司之投資	13	2,362,918	629,572
可供出售金融資產	16	1,737,174	745,847
貿易及其他應收款項	22	10,905,792	15,606
遞延所得稅資產	34	1,082,857	1,940,419
		32,170,450	15,768,548
流動資產			
土地使用權預付款	21	6,553,151	10,685,916
發展中物業	19	41,540,133	69,903,227
存貨(按成本)		82,069	99,037
應收客戶合約工程款	24	821,804	996,539
可收回土地發展成本	20	2,161,711	1,713,850
已落成待售物業	23	17,213,758	12,079,650
可供出售金融資產	16	100,000	405,400
其他投資	17	-	19,676
按公平值計入損益的金融資產	18	663,165	191,413
貿易及其他應收款項	22	14,569,278	9,955,459
受限制銀行存款	25	3,025,092	4,797,032
現金及現金等價物	26	13,311,150	11,252,893
		100,041,311	122,100,092
資產總值		132,211,761	137,868,640
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	26,693,226	26,079,244
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(41,504)	(79,008)
儲備	29	(333,214)	166,032
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	44	981,664	920,391
— 其他		13,190,679	10,438,201
		40,490,851	37,524,860
股本證券	32	2,532,866	2,532,866
		43,023,717	40,057,726
非控制性權益		1,359,276	3,387,319
權益總值		44,382,993	43,445,045

	附註	於12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款	33	34,437,176	22,455,625
貿易及其他應付款項	35	13,377	–
遞延所得稅負債	34	1,989,782	1,853,313
		36,440,335	24,308,938
流動負債			
貸款	33	11,166,668	12,839,209
貿易及其他應付款項	35	17,762,179	17,987,221
預收客戶款項	36	18,887,434	34,603,586
應付所得稅		3,572,152	4,684,641
		51,388,433	70,114,657
負債總值		87,828,768	94,423,595
權益及負債總值		132,211,761	137,868,640
流動資產淨值		48,652,878	51,985,435
總資產減流動負債		80,823,328	67,753,983

於2015年3月17日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第94至第188頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	11	3,462,091	3,444,839
流動資產			
應收附屬公司款項	11	34,799,726	33,523,987
其他應收款項		2,060	2,060
受限制現金存款		197,218	–
現金及現金等價物	26	409,844	417,732
		35,408,848	33,943,779
資產總值		38,870,939	37,388,618
權益			
股本		26,693,226	26,079,238
儲備	29	501,938	445,832
保留溢利	28		
— 擬派期末股息	44	981,664	920,391
— 其他		10,697	385,481
權益總值		28,187,525	27,830,942
負債			
非流動負債			
貸款	33	7,368,468	4,789,797
流動負債			
貸款	33	732,703	2,204,609
應付附屬公司款項	11	2,532,866	2,532,866
其他應付款項	35	49,377	30,404
		3,314,946	4,767,879
負債總值		10,683,414	9,557,676
權益及負債總值		38,870,939	37,388,618
流動資產淨值		32,093,902	29,175,900
總資產減流動負債		35,555,993	32,620,739

於2015年3月17日獲董事局批准。

李明
執行董事

陳潤福
執行董事

第94至第188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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	6	38,896,090	31,099,385
銷售成本		(30,728,756)	(23,552,300)
毛利		8,167,334	7,547,085
利息及其他收入	37	385,847	376,164
其他收益／(虧損)淨額	38	102,868	102,458
投資物業公平值收益	9	591,165	807,950
銷售及市場推廣費用		(845,742)	(785,214)
行政費用		(1,012,097)	(675,021)
經營溢利		7,389,375	7,373,422
財務費用	41	(469,076)	(363,604)
分佔合營企業業績		299,793	347,390
分佔聯營公司業績		134,965	(16,311)
除所得稅前溢利		7,355,057	7,340,897
所得稅開支	42	(2,748,828)	(2,679,781)
年度溢利		4,606,229	4,661,116
應佔：			
本公司擁有人權益		4,597,292	4,074,741
非控制性權益		8,937	586,375
		4,606,229	4,661,116
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	43	0.590	0.592
每股攤薄溢利	43	0.588	0.589

第94至第188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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度溢利		4,606,229	4,661,116
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	29	(20,414)	(2,309)
出售可供出售金融資產實現之儲備	29	-	20,946
貨幣匯兌差額	29	1,681	27,674
年度其他全面收益		(18,733)	46,311
年度全面收益總額		4,587,496	4,707,427
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		4,578,559	4,121,052
— 非控制性權益		8,937	586,375
		4,587,496	4,707,427

綜合權益變動表

本公司擁有人權益應佔

	附註	就限制性 股份獎勵 計劃而持有					股本證券		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	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	合計 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2014年1月1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
年度溢利		-	-	-	-	4,597,292	4,597,292	-	4,597,292	8,937	4,606,229
可供出售金融資產的公平值虧損		-	-	-	(20,414)	-	(20,414)	-	(20,414)	-	(20,414)
貨幣匯兌差額		-	-	-	1,681	-	1,681	-	1,681	-	1,681
全面收益總額		-	-	-	(18,733)	4,597,292	4,578,559	-	4,578,559	8,937	4,587,496
與本公司擁有人進行的交易											
與2013年有關的股息		509,132	-	-	-	(927,722)	(418,590)	-	(418,590)	-	(418,590)
與2014年有關的股息	44	27,169	-	-	-	(443,785)	(416,616)	-	(416,616)	(50,474)	(467,090)
股份支付開支	29	-	-	-	88,607	-	88,607	-	88,607	-	88,607
轉撥自保留溢利	29	-	-	-	157,605	(157,605)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	75,439	-	-	(21,660)	-	53,779	-	53,779	2,570	56,349
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	2,242	-	49,259	(51,501)	-	-	-	-	-	-
股份回購		-	-	-	-	(2,180)	(2,180)	-	(2,180)	-	(2,180)
就限制性股份獎勵計劃購買股份		-	-	(11,755)	-	-	(11,755)	-	(11,755)	-	(11,755)
於2014年3月3日過渡為無面值制度	27	20,742,373	(20,742,373)	-	-	-	-	-	-	-	-
有關股本證券的分紅	28	-	-	-	-	(252,249)	(252,249)	-	(252,249)	-	(252,249)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	-	85,609	85,609
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		21,356,355	(20,742,373)	37,504	173,051	(1,783,541)	(959,004)	-	(959,004)	37,705	(921,299)
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	-	25,023	25,023
因出售附屬公司部分權益而產生的 非控制性權益減少	49(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,752	15,752
因出售附屬公司全數權益而產生的 非控制性權益減少	49(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(313,494)	(313,494)
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少	48	-	-	-	(653,564)	-	(653,564)	-	(653,564)	(1,801,966)	(2,455,530)
與本公司擁有人進行的交易總額		21,356,355	(20,742,373)	37,504	(480,513)	(1,783,541)	(1,612,568)	-	(1,612,568)	(2,036,980)	(3,649,548)
於2014年12月31日結餘		26,693,226	-	(41,504)	(333,214)	14,172,343	40,490,851	2,532,866	43,023,717	1,359,276	44,382,993

綜合權益變動表

	本公司擁有人權益應佔											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有	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	權益總值 人民幣千元
				的股份 人民幣千元							權益	
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實現的儲備		-	-	-	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	44	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		-	-	-	(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

第94至第188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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	45	1,969,979	6,601,196
已付利息		(2,826,501)	(2,446,511)
已付所得稅		(2,858,910)	(2,657,397)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(3,715,432)	1,497,288
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(117,085)	(29,445)
出售物業、機器及設備所得款	45	4,678	7,173
購買投資物業	9	(160,613)	(52,137)
購買可供出售金融資產		(1,089,440)	(963,373)
出售可供出售金融資產所得款		455,200	798,567
已收可供出售金融資產股息	37	27,075	11,960
可換股票據所得款		-	157,500
扣除出售現金後出售附屬公司部分權益所得款	49(a)	(121,505)	-
扣除出售現金後出售附屬公司全數權益所得款項	49(b)	2,583,466	138,311
注資予合營企業	12	(1,821,449)	(22,040)
合營企業資本回報	12	93	155,647
出售合營企業所得款		22,564	10,473
注資予聯營公司	13	(1,188,347)	(4,000)
出售聯營公司權益所得款項		2,000	3,600
委託貸款預付款		(4,968,383)	(426,434)
償還委託貸款		466,240	-
已收利息		192,519	43,893
認購可供出售金融資產預付款		(318,371)	-
投資活動所用現金淨額		(6,031,358)	(170,305)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		34,360,715	24,262,399
償還貸款		(19,133,034)	(21,434,037)
與非控制性權益交易所付代價		(2,425,530)	(1,331,794)
非控制性權益注資		85,609	46,644
向非控制性權益派付股息		(50,474)	(84,602)
向本公司擁有人權益派付股息		(835,206)	(864,703)
股東注資		-	4,959,846
贖回可換股證券		-	(5,698,532)
有關可換股證券的分紅		-	(447,240)
有關股本證券的分紅		(252,249)	(254,349)
就限制性股份獎勵計劃購回股份	27	(11,755)	(3,673)
股份回購	28	(2,180)	(6,834)
因員工購股權的行使而發行股份		56,349	93,869
融資活動所得/(所用)現金淨額		11,792,245	(763,006)
現金及現金等價物增加		2,045,455	563,977
年初現金及現金等價物	26	11,252,893	10,747,479
現金及現金等價物匯兌虧損		12,802	(58,563)
年終現金及現金等價物	26	13,311,150	11,252,893

第94至第188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2015年3月17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及其他投資作出修訂(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2014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：

香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」有關抵銷金融資產及金融負債。此項修訂釐清抵銷權不得取決於未來事件。其亦必須在正常業務過程中及在違約事件、無力償債或破產事件的情況下可對所有交易對手依法執行。此項修訂亦考慮結算機制。

香港會計準則第39號(修訂本)「金融工具：確認及計量」有關衍生工具更替及對沖會計延續。此項修訂考慮場外衍生工具及建立中央交易對手之立法變動。根據香港會計準則第39號，對中央交易對手之衍生工具更替會導致對沖會計終止。此修訂放寬於對沖工具更替符合指定條件時終止對沖會計法之規定。

香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第27號(修訂本)「投資實體之合併」，指多個基金及類似實體將獲豁免合併其多數附屬公司。取而代之，彼等將以透過損益按公平值計量。此項修訂賦予符合「投資實體」定義且顯示特性之實體豁免。香港財務報告準則第12號亦作出變動以引入投資實體須作出之披露。

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(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號,「徵稅」,載列倘負債屬香港會計準則第37號「準備」之範疇時支付徵費責任之會計處理。此詮釋闡述何等債務事件產生支付徵費及何時應確認負債。本集團現時毋須繳付大額徵費。

其他於2014年1月1日開始之財政年度生效之準則、修訂及詮釋對本集團並不重大。

(b) 已頒佈但於2014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

香港財務報告準則第9號,「金融工具」,闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號完整版本於2014年7月刊發,取代香港會計準則第39號有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式,並為金融資產建立三個主要計量類別:攤餘成本、計入其他全面收益之公平值及計入損益之公平值。分類基準視乎實體之業務模式及該金融資產之合約現金流特徵而定。股本工具投資須於初始時連同不可撤銷選擇權按公平值計入損益,以在其他全面收益計量呈列不會收回之公平值變動。現時有新預期信用虧損模型取代香港會計準則第39號使用之產生減值虧損模型。就金融負債而言,除於其他全面收益確認本身信貸風險變動外,指定按公平值計入損益之負債之分類及計量並無改變。香港財務報告準則第9號取代明確對沖成效測試,放寬對沖有效性之要求。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係,以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用之對沖比例一致。

仍須提交同期文件,為與現時根據香港會計準則第39號編製之文件有別。準則於2018年1月1日或以後開始之會計期間生效。允許提前實施。本集團尚未評估香港會計準則第9號之全面影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」處理收入確認,及就從與客戶實體合約產生之收入及現金流之性質、數額、時間及不確定因素向財務報表使用者報告有用資料建立原則。收入乃於客戶獲得產品或服務並因而有能力指示用途且從產品或服務獲得利益時確認。此準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。此準則於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效並允許提前應用。本集團正評估香港會計準則第15號對財務報表之影響。

此外,新香港公司條例第622章第9部「帳目及審計」之規定根據該條例第358節於2014年3月3日或之後之本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例第622章第9部期間對綜合財務報表之預期影響進行評估。至今結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料之呈列及披露方式。

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 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

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。

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)

(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。

3.2.2 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)。

3 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘(續)

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

(c) 集團公司

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

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

3.7 物業

(a) 投資物業

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

首次確認後，投資物業按公平值入賬，由專業獨立估值師每年進行評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點或狀況差異作出所需調整。倘本集團未能獲取相關數據，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。重新發展以持續用作投資物業的投資物業或其市場變得較不活躍之物業則繼續以公平值計量。

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業(續)

(a) 投資物業(續)

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

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

(b) 土地使用權

中國大陸的土地都是國有的，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3.14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3.15及3.16)。

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，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)，並在損益表確認。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損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。

就股權投資而言，證券公平值大幅或長期低於其成本亦為資產減值的證據。倘存在任何有關證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額，減該財務資產之前在損益確認的任何減值虧損計量)自權益剔除，並在損益確認。在綜合收益表確認的權益工具減值虧損並不會透過綜合收益表撥回。

3.13 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。

3.14 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。

3 主要會計政策概要(續)

3.14 存貨(續)

(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。

3.15 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。

3.16 現金及現金等價物

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

3.17 股本

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

3.18 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。

3.19 貿易應付款項

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

3.20 貸款及貸款成本

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.20 貸款及貸款成本(續)

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。

3.21 當期及遞延所得稅

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

3.21.1 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日本公司的附屬公司、合營企業及聯營實體經營及產生應課稅收入所在的國家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。

3.21.2 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

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

遞延所得稅資產乃確認附屬公司、聯營公司及合營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 主要會計政策概要(續)

3.21 當期及遞延所得稅(續)

3.21.3 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，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。

3.22 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

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

(b) 獎金福利

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

(c) 退休福利

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

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

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,500元(以較低者為準)的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3 主要會計政策概要(續)

3.23 股份付款

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

- **購股權計劃**

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

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。

3.24 撥備

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.25 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。

3.26 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)

3.27 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。

3 主要會計政策概要(續)

3.28 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。

3.29 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2014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356,539,000元(2013年：增加人民幣222,394,000元)，這主要是由於換算以港幣/美元計值的貸款所產生的外匯收益減去換算以港幣/美元計值的現金及現金等價物的外匯虧損所致。

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

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2014年及2013年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

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

於2014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7,864,000元(2013年：人民幣3,597,000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。

評估貸款及其他應收款項的可回收性會將對手財務狀況、過往經驗及其他因素考慮在內。管理層並不預期對手的未履行會導致任何重大虧損。

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2014年12月31日，本集團持有現金及現金等價物人民幣13,311,150,000元(2013年：人民幣11,252,893,000元)(附註26)和貿易及其他應收款項人民幣25,475,070,000元(2013年：人民幣9,971,065,000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663,165,000元(2013年：人民幣191,413,000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2014年12月31日					
貸款	13,827,337	10,962,407	22,923,228	6,513,644	54,226,616
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	17,259,907	-	-	-	17,259,907
	31,087,244	10,962,407	22,923,228	6,513,644	71,486,523
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
	30,828,987	7,793,337	13,889,448	4,291,506	56,803,278
本公司					
於2014年12月31日					
貸款	1,117,625	2,246,598	5,627,452	-	8,991,675
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	2,582,243	-	-	-	2,582,243
	3,699,868	2,246,598	5,627,452	-	11,573,918
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
	4,808,113	3,025,041	2,359,705	-	10,192,859

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

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

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

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

於2014年及2013年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	45,603,844	35,294,834
減：現金及現金等價物(附註26)	(13,311,150)	(11,252,893)
淨負債	32,292,694	24,041,941
權益總額	44,382,993	43,445,045
資本總額	76,675,687	67,486,986
負債比率	42%	36%

於2014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)。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

下表列示於2014年及2013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2014年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	663,165	-	-	663,165
可供出售金融資產：				
— 基金投資(附註16)	-	334,840	1,352,295	1,687,135
— 其他非上市股本證券(附註16)	-	-	54,200	54,200
— 其他(附註16)	-	-	35,839	35,839
— 銀行發行的結構性產品(附註16)	-	60,000	-	60,000
	663,165	394,840	1,442,334	2,500,339
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：				
— 股本基金投資(附註16)	-	713,187	-	713,187
— 其他股本證券(附註16)	-	-	188,060	188,060
— 銀行發行的結構性產品(附註16)	-	250,000	-	250,000
	191,413	963,187	188,060	1,342,660

期內，第一級與第二級之間並無轉撥。第二級與第三級之間的轉撥已載於下文第三級對賬內。

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

(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中國及香港聯交所股本投資。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(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。

(c) 第三級金融工具

本集團於2014年轉撥若干非上市股權基金投資從第二級至第三級，期內該基金收購某些較高信貸風險的非上市股權及債務權益，導致計算公允值時有重大不可觀的計量。

第三級非上市股本證券投資按各相關實體的資產淨值估計，其資產淨值與公平值相若。各實體的資產淨值越高，公平值越高。第三級非上市債務證券投資利用貼現現金流量法計算公平值，而貼現率主要由交易對手之信貸風險釐定。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

期內，估值技術並無變動。

下表呈列於截至2014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	188,060
添置	1,060,358
出售	(155,400)
在權益確認的虧損	(2,979)
轉撥自第二級	352,295
年末結餘	1,442,334

綜合財務報表附註

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38)	(19,121)
年末結餘	-

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2014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。

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3.27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46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2014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。

(h) 應收款項壞賬撥備

本集團每年測試應收款項是否出現減值。單項金額重大應收款項須單獨進行減值評估。當存在客觀證據表明本集團將無法按應收賬款的原有條款收回款項時，將按該應收賬款的賬面值及其以金融資產的原有效率貼現的估計未來現金流現值(不包括已產生的未來信貸虧損)的差額確認該應收款項的減值撥備。單項金額不重大的應收款項與單獨進行減值評估但並無發現減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合。根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，考慮現時情況釐定壞賬撥備。2014年，董事根據該等評估認為本集團若干貿易應收款項(附註22)已減值，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、遞延所得稅負債及應付分紅，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2014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35,242,549,000元及人民幣679,401,000元，截至2013年12月31日止年度分別為人民幣28,146,398,000元及人民幣549,563,000元。

6 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2014年及2013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		公司間對銷	總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度									
總營業額	7,889,049	3,732,976	9,085,301	14,601,323	686,990	5,390,078	41,385,717	-	41,385,717
分部間營業額	(66,100)	-	-	-	(7,589)	(2,415,938)	(2,489,627)	-	(2,489,627)
營業額(來自外部客戶)	7,822,949	3,732,976	9,085,301	14,601,323	679,401	2,974,140	38,896,090	-	38,896,090
分部經營溢利	1,614,683	385,425	863,671	1,823,232	588,456	925,769	6,201,236	978,465	7,179,701
折舊及攤銷(附註39)	(528)	(1,172)	(1,958)	(4,306)	(662)	(26,911)	(35,537)	-	(35,537)
所得稅開支(附註42)	(424,529)	(198,726)	(651,839)	(1,049,691)	(149,313)	(274,730)	(2,748,828)	-	(2,748,828)
財務收入	20,993	38,466	95,650	186,101	49,506	1,329,510	1,720,226	(1,538,603)	181,623
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39)	(1,428)	(1,382)	(3,040)	(8,265)	(490)	(19,310)	(33,915)	-	(33,915)
所得稅開支(附註42)	(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
於2014年12月31日									
分部資產總額	36,631,936	11,249,819	35,541,206	35,009,108	10,669,338	99,920,958	229,022,365	(108,325,494)	120,696,871
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	67	2,157	370	1,449	1,595,766	113,042	1,712,851	-	1,712,851
分部負債總額	19,462,495	4,581,243	10,570,697	17,204,148	2,195,624	60,849,833	114,864,040	(74,628,898)	40,235,142
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	3,216,242	7,591	3,248,036	-	3,248,036
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

綜合財務報表附註

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部經營溢利	7,179,701	6,794,536
公司財務收入	151,821	134,647
公司日常開支	(533,312)	(363,711)
投資物業的公平值收益(附註9)	591,165	807,950
分佔合營企業業績	299,793	347,390
分佔聯營公司業績	134,965	(16,311)
財務費用(附註41)	(469,076)	(363,604)
除所得稅前溢利	7,355,057	7,340,897

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部資產總額	120,696,871	130,604,007
公司現金及現金等價物	1,848,561	1,650,033
於合營企業的投資(附註12)	3,720,215	1,682,273
於聯營公司的投資(附註13)	2,362,918	629,572
可供出售金融資產(附註16)	1,837,174	1,151,247
其他投資	-	19,676
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	663,165	191,413
遞延所得稅資產(附註34)	1,082,857	1,940,419
綜合資產負債表內的總資產	132,211,761	137,868,640
分部負債總額	40,235,142	57,275,448
流動貸款(附註33)	11,166,668	12,839,209
非流動貸款(附註33)	34,437,176	22,455,625
遞延所得稅負債(附註34)	1,989,782	1,853,313
綜合資產負債表內的總負債	87,828,768	94,423,595

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2014年及2013年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2014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18,032,021,000元(2013年：人民幣12,812,244,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣412,606,000元(2013年：人民幣254,432,000元)。

截至2014年及2013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2014年12月31日止年度						
年初賬面淨值	123,196	5,107	33,479	17,781	24,264	203,827
添置	51,774	2,821	3,182	29,616	29,692	117,085
處置	-	-	(5,210)	(348)	(3,429)	(8,987)
折舊支出(附註39)	(6,008)	(685)	(5,660)	(11,204)	(11,734)	(35,291)
出售附屬公司(附註49)	(2,310)	(1,016)	(4,888)	(1,030)	(3,696)	(12,940)
年終賬面淨值	166,652	6,227	20,903	34,815	35,097	263,694
於2014年12月31日						
成本	246,054	11,567	66,445	75,352	87,436	486,854
累計折舊	(79,402)	(5,340)	(45,542)	(40,537)	(52,339)	(223,160)
賬面淨值	166,652	6,227	20,903	34,815	35,097	263,694
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39)	(6,109)	(1,170)	(9,565)	(8,491)	(8,334)	(33,669)
出售附屬公司	-	-	-	(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

折舊支出人民幣20,733,000元(2013年：人民幣18,816,000元)計入銷售成本，另人民幣14,558,000元(2013年：人民幣14,853,000元)計入行政費用。

於2014年及2013年12月31日，概無物業、機器及設備用作本集團的貸款抵押品。

綜合財務報表附註

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	8,985	9,231
攤銷費用(附註39)	(246)	(246)
年終	8,739	8,985

於2014年及2013年12月31日，概無土地使用權已用作本集團的貸款抵押品。

9 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公平值			
截至2014年12月31日止年度			
年初	10,302,496	–	10,302,496
添置	160,613	–	160,613
其他	(15,550)	–	(15,550)
轉撥自發展中物業	–	843,988	843,988
公平值收益	425,153	166,012	591,165
年終	10,872,712	1,010,000	11,882,712
截至2013年12月31日止年度			
年初	7,202,254	–	7,202,254
添置	52,137	–	52,137
出售附屬公司	(116,000)	–	(116,000)
轉撥自己落成待售物業	2,356,155	–	2,356,155
公平值收益	807,950	–	807,950
年終	10,302,496	–	10,302,496

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入(附註6)	679,401	549,563
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(79,190)	(71,027)
不產生租金收入的直接營運費用	(35,142)	(24,258)
	565,069	454,278

於2014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(2013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

	已落成投資物業					發展中 投資物業		合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	香港 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	杭州 人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日之年初結餘	9,120,895	932,000	249,601	-	10,302,496	-	10,302,496	
添置	4,872	-	-	155,741	160,613	-	160,613	
其他	-	(15,550)	-	-	(15,550)	-	(15,550)	
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	843,988	843,988	
來自公平值調整的損益淨額	285,763	135,550	2,016	1,824	425,153	166,012	591,165	
於2014年12月31日之年終結餘	9,411,530	1,052,000	251,617	157,565	10,872,712	1,010,000	11,882,712	
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2014年12月31日止年度 損益總額	285,763	135,550	2,016	1,824	425,153	166,012	591,165	
就年終所持資產計入損益之 截至2014年12月31日止年度 未變現損益變動	285,763	135,550	2,016	1,824	425,153	166,012	591,165	

綜合財務報表附註

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

	已落成投資物業			總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	香港 人民幣千元	
於2013年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2013年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。

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2014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永利行評估顧問有限公司進行估值，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報告。估值過程之討論及結果由管理層及估值師之間，各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

財務部於各財政年度止：

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

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

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及投資法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考相關物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於美國的已竣工完成住宅物業的公平值一般源自使用比較法，經參考可比較物業按每平方呎價格之近期銷售價，再對比近期銷售就本集團樓宇品質調整出溢價或折讓而得出。品質較高的樓宇溢價較高，將導致較高的公平值計量。

於杭州的發展中商用物業公平值一般源自使用剩餘價值法而得出。此估值方法主要為以參考土地的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利及風險。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

綜合財務報表附註

9 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

描述	於2014年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	重大不可觀察輸入資料範圍		物業品質的 溢價或 折讓(%)
			現行市場租金	資本化率(%)	
已落成投資物業 – 北京	9,411,530	收入資本化	每平方米每月人民幣98元至 人民幣729元	7.00至9.25	不適用
已落成投資物業 – 天津	1,052,000	收入資本化	每平方米每月人民幣132元至 人民幣438元	7.00至7.50	不適用
已落成投資物業 – 香港	251,617	投資法	每平方呎每月港幣44元至 港幣60元	2.50至3.30	不適用
已落成投資物業 – 美國	157,565	比較法	不適用	不適用	0.25至5
發展中投資物業 – 杭州	1,010,000	剩餘法	每平方米每月人民幣100元至 人民幣333元	4.00至7.50	不適用

描述	於2013年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	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	投資法	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。

物業品質之溢價或折讓由估值師按物業之品質估算，如物業之位置、大小、景觀、層數及狀況。

9 投資物業(續)

(c) 抵押為抵押品的非流動資產

於2014年及2013年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣8,558,596,000元及人民幣7,014,161,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	667,248	597,490
1年至5年	684,332	684,533
5年以上	134,150	175,495
	1,485,730	1,457,518

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於中國持有：		
租約少於50年	11,473,530	10,052,895

綜合財務報表附註

10 商譽

	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度	
年初賬面淨值	239,523
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(33,174)
年終賬面淨值	206,349
於2014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	(551,792)
減值支出 (i)	(125,527)
賬面淨值	206,349
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	(217,763)
年終賬面淨值	239,523
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	(518,618)
減值支出 (i)	(125,527)
賬面淨值	239,523

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業發展	204,014	237,188
其他	2,335	2,335
	206,349	239,523

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(i)收購時預期的規模經濟效益未能出現，及(ii)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	
	2014 年 人民幣千元	2013 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	54,720	37,468
	3,462,091	3,444,839
應收附屬公司款項	34,799,726	33,523,987
應付附屬公司款項	(2,532,866)	(2,532,866)
	35,728,951	34,435,960

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 2014 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 2014 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 6,716,555	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
(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

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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(9)	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
(10)	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
(11)	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
(12)	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
(13)	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
(14)	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
(15)	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
(16)	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
(17)	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
(18)	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
(19)	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

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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(20)	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
(21)	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
(22)	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	100%	物業發展
(23)	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	100%	投資控股
(24)	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
(25)	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
(26)	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
(27)	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
(28)	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
(29)	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
(30)	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
(31)	Dalian Sunny-Ocean Property Limited 大連明遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元80,000	100%	物業發展

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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(32)	大連永圖置業有限公司	中國	外商獨資企業	美元119,500	100%	物業發展
(33)	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
(34)	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
(35)	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
(36)	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
(37)	大連遠佳產業園開發有限公司	中國	外商獨資企業	美元35,000	100%	物業發展
(38)	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
(39)	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
(40)	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
(41)	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
(42)	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
(43)	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
(44)	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
(45)	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	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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(46)	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
(47)	Hangzhou Tianqi Property development Company, Limited 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	中外合資企業	美元147,760	100%	物業發展
(48)	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	100%	物業發展
(49)	杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	中外合資企業	美元132,590	100%	物業發展
(50)	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
(51)	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
(52)	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
(53)	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
(54)	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
(55)	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	100%	物業發展
(56)	天基房地產開發(深圳)有限公司 (「深圳天基」)	中國	有限責任公司	港幣160,000	84.70%	物業發展
(57)	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
(58)	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
(59)	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

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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(60)	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
(61)	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
(62)	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
(63)	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
(64)	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
(65)	大連利遠置業有限公司	中國	有限責任公司	美元143,410	100%	物業發展
(66)	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
(67)	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
(68)	天津市遠濱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣600,000	100%	物業發展
(69)	大連宏宇置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(70)	北京遠山置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(71)	中山市盛信房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣28,000	51%	物業發展
(72)	中山市博信房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	物業發展
(73)	盈創再生資源有限公司	中國	有限責任公司	人民幣361,670	86.24%	環境科技

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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(74)	青島遠旭置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	物業發展
(75)	中山市大信彩虹家園房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	51%	物業發展
(76)	青島遠洋華歐置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	95%	物業發展
(77)	悅軒(天津)貿易投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣306,971	100%	物業發展
(78)	上海銳盈置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣106,971	100%	物業發展
(79)	深圳市樂安房地產有限公司	中國	有限公司	人民幣10,000	85%	物業發展
(80)	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	69.74%	投資控股
(81)	Sino-Ocean Land Capital Investment Limited 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
(82)	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
(83)	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
(84)	Mission Success Limited 穎博有限公司	香港	有限公司	港幣—	100%	投資控股
(85)	Dynamic Class Limited 昇能有限公司	香港	有限公司	港幣—	100%	投資控股
(86)	Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元—	100%	投資控股
(87)	Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元—	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2014年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(88)	Faith Ocean International Limited 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
(89)	Sino-Ocean Land (Perpetual Finance) Limited 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
(90)	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
(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

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為人民幣8,937,000元，主要包括分別屬深圳天基及北京東隆之人民幣50,165,000元及人民幣31,357,000元，以及非控制性權益分佔虧損人民幣86,999,000元，該虧損已於2014年12月31日出售(附註49(b))。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

深圳天基及北京東隆持有的現金及短期存款人民幣3,027,158,000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48。

資產負債表概要

	深圳天基		北京東隆	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動				
資產	5,843,358	4,619,481	4,441,085	5,752,345
負債	(4,674,442)	(3,460,904)	(3,952,126)	(3,628,346)
流動資產淨值總額	1,168,916	1,158,577	488,959	2,123,999
非流動				
資產	48,573	15,502	1,405,310	170,680
負債	(774,498)	(1,058,961)	(450,000)	(1,070,000)
非流動資產淨值總額	(725,925)	(1,043,459)	955,310	(899,320)
資產淨值	442,991	115,118	1,444,269	1,224,679

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

	深圳天基		北京東隆	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	1,385,527	–	695,343	2,643,445
除所得稅前溢利	506,907	(33,811)	433,797	1,213,728
所得稅開支	(179,034)	8,462	(214,207)	(527,842)
稅後利潤	327,873	(25,349)	219,590	685,886
其他全面收益	–	–	–	–
全面收益總額	327,873	(25,349)	219,590	685,886
分配至非控制性權益的全面收益總額	50,165	(3,878)	31,357	97,945

現金流量概要

	深圳天基		北京東隆	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運產生之現金	1,881,841	1,199,791	2,495,247	1,639,703
已付利息	(96,898)	(70,151)	(85,670)	(172,373)
已付所得稅	(43,943)	(49,946)	(510,513)	(202,154)
經營活動所得現金淨額	1,741,000	1,079,694	1,899,064	1,265,176
投資活動所得/(所用)現金淨額	33,747	(11)	(1,215,326)	(7)
融資活動所得/(所用)現金淨額	(1,641,303)	634,641	(897,500)	(1,290,000)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	133,444	1,714,324	(213,762)	(24,831)
年初現金及現金等價物	2,495,008	780,684	612,468	637,299
現金及現金等價物匯兌虧損	–	–	–	–
年終現金及現金等價物	2,628,452	2,495,008	398,706	612,468

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	1,682,273	1,477,657
注資	1,821,449	22,040
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 資本回報	(93)	(155,647)
出售	(22,350)	(8,807)
分佔合營企業業績		
— 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	238,936	347,030
年終	3,720,215	1,682,273

(a) 下表列示本集團於2014及2013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
				2014年	2013年		
(1) 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
(2) 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%	(iii)	土地與物業發展
(3) 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
(4) 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
(5) Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (i)(vii) (「該基金」)	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元500,000	50%	38%	(iv)	投資管理
(6) Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元5,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(7) 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
(8) 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

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2014及2013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
				2014年	2013年		
(9) 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
(10) 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%	50%	(v)	長者護理服務
(11) 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	60.2%	60.2%	(v)	廣告
(12) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	–	(iii)	土地與物業發展
(13) 深圳市遠盛業投資有限公司(ii)	中國	有限責任公司	港幣120,000	55%	–	(iv)	投資管理
(14) 北京遠洋新光商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	–	(iv)	物業管理
(15) 北京遠新房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	–	(iii)	土地與物業發展
(16) 北京遠洋新揚子資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	–	(v)	投資管理
(17) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	–	(iii)	土地與物業發展
(18) 深圳市遠樂業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	–	(iv)	投資管理
(19) 深圳市遠安業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	–	(iv)	投資管理
(20) 北京遠創置業有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣300,000	75%	–	(iii)	土地與物業發展
(21) 北京遠奧置業有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣12,000	60%	–	(iii)	土地與物業發展

12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2014及2013年12月31日直接持有之合營企業的詳情：(續)

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) 儘管本集團於2013年12月31日持有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) 儘管本集團持有這五家公司權益股份50%以上，惟本集團根據這五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，這五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開拓物業開發及投資物業的業務商機。
- (iv) 於該等合營企業的投資可提供集團開拓房地產投資的業務商機。
- (v) 於該等合營企業的投資可提供集團其他業務商機。
- (vi) 概無與本集團於合營企業投資有關的或然負債(2013年：無)。
- (vii) 於2014年11月，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意增加其向該基金之資本承擔250,000,000美元。於2014年12月31日自該基金提取部分資本承擔(約232,000,000美元，相當於人民幣1,419,611,000元)以完成收購蔚都有限公司全數股權(附註49(b))。
- (viii) 於2014年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為23,000,000美元(2013年：零)。

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：

下表載列合營企業的財務資料概要：

資產負債表摘要

日期	北京聯豐置業有限公司				成都聯豐置業有限公司				Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. ^①				其他合營企業				合計	
	2014年		2013年		2014年		2013年		2014年		2013年		2014年		2013年		2014年	
	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	
現金及現金等價物	235,440	259,010	200,161	357,603	7,478	15,115	910,436	2,355	23	107,155	45,166	1,460,693	689,249					
其他流動資產(不包括現金)	147,805	141,641	2,898,685	1,659,383	36,439	4,003	23,112,305	-	5,062,490	11,361,654	393,577	42,619,378	2,388,604					
流動資產總值	383,245	410,651	3,098,846	2,216,986	43,917	19,118	24,022,741	2,355	5,062,513	11,468,809	428,743	44,080,071	3,077,853					
財務負債(不包括貿易應付款項)	(210,000)	(369,702)	(2,613,505)	(2,679,321)	(18,000)	(101,759)	(1,805,367)	(2,110)	(150,000)	(6,437,690)	(367,583)	(11,234,622)	(3,520,475)					
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(783,495)	(810,289)	(3,434,020)	(1,503,124)	(311,423)	(36,237)	(2,462,924)	-	-	(1,625,037)	(18,559)	(18,616,899)	(2,369,269)					
流動負債總值	(993,495)	(1,179,991)	(6,047,525)	(4,182,445)	(923,483)	(138,056)	(14,268,291)	(2,110)	(150,000)	(8,062,727)	(386,142)	(29,851,521)	(5,898,744)					
非即期資產	5,284,472	5,252,806	5,948,791	3,741,885	1,482,435	819,530	1,170,759	-	-	4,942,082	69,700	18,828,549	9,883,921					
財務負債	(1,860,645)	(1,776,831)	(1,809,488)	(996,528)	(79,013)	(63,472)	(7,733,555)	-	(4,892,500)	(2,800,000)	-	(19,175,201)	(2,826,831)					
其他負債	(416,793)	(359,391)	(647,336)	(225,710)	(237,849)	(117,261)	(395,138)	-	-	(4,926,014)	(14,196)	(6,323,130)	(716,558)					
資產淨值	2,396,784	2,347,244	843,288	554,188	880,007	529,859	2,796,516	245	20,013	622,160	98,105	7,556,768	3,529,641					

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)

下表載列合營企業的財務資料概要：(續)

全面收益表摘要

	Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. ⁸						其他合營企業			合計		
	北京聯豐置業有限公司		成都乾嘉置業有限公司		成都銀港置業有限公司		北京鴻豐置業有限公司		其他合營企業		合計	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	433,708	362,844	128,588	347	33,548	4	-	11,641	10,789	607,495	373,784	
折舊及攤銷	(38,125)	(10,658)	(14,956)	(12,254)	(2,910)	(221)	-	(2,452)	(1,752)	(58,443)	(24,285)	
利息收入	-	1,980	4,923	937	-	25	-	111	16,298	5,052	19,252	
利息開支	(134,629)	(131,305)	-	-	(1,180)	-	-	87	(7,275)	(135,732)	(138,580)	
權益	94,444	84,730	410,727	703,350	467,111	172,579	-	(38,781)	13,348	890,809	973,451	
所得稅開支	(44,904)	(55,903)	(121,627)	(176,118)	(116,963)	(44,092)	-	6,787	(2,558)	(276,707)	(278,671)	
稅後利潤	49,540	28,827	289,100	527,232	350,148	128,487	(42,705)	(31,994)	10,790	614,102	694,780	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(42,705)	-	-	-	-	
全面收益總額	49,540	28,827	289,100	527,232	350,148	128,487	(42,705)	(31,994)	10,790	614,102	694,780	
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。

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。

	北京麟豐置業有限公司		成都乾豪置業有限公司		成都銀港置業有限公司		Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. ⁽ⁱ⁾		北京遠興置業有限公司		其他合營企業		合計	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於一月一日之年初資產淨值	2,347,244	2,318,417	554,188	26,956	529,859	401,372	245	410,398	-	-	98,105	64,929	3,529,641	3,222,072
注資	-	-	-	-	-	-	2,839,221	-	20,000	-	600,749	40,000	3,459,970	40,000
資本回報	-	-	-	-	-	-	(245)	(409,597)	-	-	-	-	(245)	(409,597)
期內溢利/(虧損)	49,540	28,827	289,100	527,232	350,148	128,487	(42,705)	(556)	13	-	(31,994)	10,790	614,102	694,780
出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,700)	(17,614)	(44,700)	(17,614)
年終資產淨值	2,396,784	2,347,244	843,288	554,188	880,007	529,859	2,796,516	245	20,013	622,160	98,105	98,105	7,558,768	3,529,641
於合營企業之投資	1,198,392	1,173,622	421,644	277,094	440,004	264,930	1,398,258	93	12,008	393,314	49,082	393,314	3,863,620	1,764,821
就上游及下游交易對銷作出調整	(73,916)	(72,506)	(9,392)	(4,856)	-	-	-	-	-	(60,097)	(5,186)	(60,097)	(143,405)	(82,548)
賬面值	1,124,476	1,101,116	412,252	272,238	440,004	264,930	1,398,258	93	12,008	333,217	43,896	333,217	3,720,215	1,682,273

綜合財務報表附註

13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	629,572	665,011
注資	1,188,347	4,000
出售	(1,998)	(3,600)
出售附屬公司部分權益所致增加(附註49(a))	421,663	–
分佔聯營公司業績		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	125,334	(35,839)
年終	2,362,918	629,572

(a) 下表列示本集團於2014年及2013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
				2014年	2013年		
(1) 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
(2) Guoshou Yuantong 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
(3) 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
(4) 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%	(iii)	諮詢管理
(5) 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
(6) 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%	40%	(iii)	物業發展

13 聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2014年及2013年12月31日的非上市聯營公司詳情：(續)

名稱	成立和經營		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
	所在國家	法律地位		2014年	2013年		
(7) 深圳市金鑾尚灣房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	31%	-	(ii)	土地與物業發展
(8) 重慶遠騰房地產開發有限公司 (「重慶遠騰」)(附註49(a))	中國	有限責任公司	人民幣1,100,000	42.25%	-	(ii)	土地與物業發展
(9) 湖北福星惠譽常青置業有限公司 (「湖北福星惠譽」)	中國	有限責任公司	人民幣10,000	38%	-	(ii)	土地與物業發展
(10) 天津市億嘉合置業有限公司 (「天津億嘉合」)	中國	有限責任公司	人民幣38,000	40%	-	(ii)	土地與物業發展

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。

13 聯營公司 (續)

(b) 以權益法列賬聯營公司的財務資料概要：

資產負債表摘要

	北京商務中心區		國聯透過		北京盛永		重慶遠鴻		天津市德業合		湖北匯豐豐豐		其他聯營公司		合計	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期																
現金及現金等價物	611	852	5,479	2,225	111,165	-	107,222	-	-	-	34,405	-	100,424	87,894	371,908	100,078
其他流動資產(不包括現金)	1,801,145	1,737,301	11,682	1,057,240	1,938,918	-	6,992,524	-	-	-	1,911,543	-	989,116	303,674	16,807,610	5,995,668
流動資產總值	1,801,756	1,738,153	17,161	1,059,465	2,050,083	-	7,089,746	-	-	-	1,945,948	-	1,089,540	381,568	16,979,518	6,065,746
財務負債(不包括貿易應付款項)	(460,504)	(1,081,234)	(274,000)	(512,544)	-	-	(2,886,000)	-	-	-	-	-	(387,269)	(161,126)	(3,807,830)	(1,754,933)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(688,330)	(27)	(252,828)	(32,830)	(572,891)	-	(1,593,006)	-	-	-	(160,440)	-	(286,677)	(135,987)	(3,469,240)	(170,331)
流動負債總值	(1,148,834)	(1,081,261)	(526,828)	(545,374)	(572,891)	-	(4,479,006)	-	-	-	(160,440)	-	(674,003)	(297,113)	(7,277,070)	(1,925,264)
非即期																
資產	249	334	2,010,441	495,255	111,906	-	51,542	-	-	-	63	-	235,566	154,191	2,410,133	650,208
財務負債	-	-	(520,000)	(600,000)	(606,200)	-	(188,600)	-	-	-	(1,680,000)	-	(302,248)	(85,057)	(3,297,048)	(1,061,230)
其他負債	-	-	(162,061)	(7,610)	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,882)	-	(701,566)	(7,610)
資產淨值	633,171	657,226	816,683	401,676	983,888	-	2,773,679	-	-	-	105,571	-	282,373	163,939	8,113,967	3,721,850

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：(續)

全面收益表摘要

	北京商務中心區		國聯遠通		北京盛永		重慶遠通		天津市德惠合		湖北福星實業		其他聯營公司		合計	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
營業額	-	-	-	-	35,925	19,750	585,164	-	-	-	-	-	556,580	472,627	1,177,669	492,377
折舊及攤銷	(68)	(125)	-	-	(17,522)	(188)	(331)	-	-	-	-	-	25	(6,898)	(17,914)	(7,306)
利息收入	21	32	177	581	-	57	(669)	-	-	-	632	-	208	319	389	989
利息開支	-	-	-	-	(31,020)	-	-	-	-	-	-	-	(995)	(883)	(2,015)	(983)
攤益	(4,050)	(4,853)	(2,877)	(2,101)	579,098	(48,182)	(14,620)	-	-	-	(809)	-	(6,223)	8,697	550,514	(46,439)
所得稅開支	-	-	-	-	(162,081)	-	-	-	-	-	-	-	(4,056)	(2,226)	(166,117)	(2,226)
稅後利潤	(4,050)	(4,853)	(2,877)	(2,101)	417,017	(48,182)	(14,620)	-	-	-	(809)	-	(10,259)	6,471	384,397	(46,665)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	(4,050)	(4,853)	(2,877)	(2,101)	417,017	(48,182)	(14,620)	-	-	-	(809)	-	(10,259)	6,471	384,397	(46,665)
已收可供出售金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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。

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		國聯鐵通		北京通永		重慶鐵路		天津市鐵道局		湖北通運集團		其他聯營公司		合計	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於一月一日之年初資產淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
注資	657,228	662,079	-	-	401,676	448,858	-	-	-	-	-	-	157,118	3,721,850	3,770,515	
出售附屬公司部分權益所致增加	-	-	-	2,501,460	-	-	106,380	-	-	-	-	-	10,000	3,014,697	10,000	
出售	-	-	-	-	-	998,018	-	-	-	-	-	-	-	998,018	-	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	983,388	-	-	-	-	-	(10,000)	(4,995)	(10,000)	
其他綜合收益	(4,059)	(4,853)	(2,877)	(2,101)	417,017	(48,182)	(14,620)	-	-	-	(809)	-	6,471	384,397	(48,655)	
年終資產淨值	653,171	657,226	2,496,482	2,498,359	816,693	401,676	983,388	-	2,773,679	-	105,571	282,873	183,569	8,113,967	3,721,850	
聯營公司權益	306,990	308,696	249,648	249,936	296,543	140,587	415,468	-	1,109,472	-	40,117	94,147	60,007	2,502,403	759,426	
就上游及下游交易的對銷	(76,387)	(65,316)	-	-	(62,342)	(64,352)	-	-	-	-	(387)	(369)	(184)	(193,485)	(123,854)	
作出調整	200,603	243,578	249,648	249,936	224,201	76,235	415,468	-	1,109,472	-	39,730	93,778	59,823	2,862,918	629,572	
賬面值																

所呈報之財務資料摘要與聯營公司權益賬面值之調節。

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	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
		人民幣千元		
資產				
於2014年12月31日				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	1,837,174	1,837,174
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	-	663,165	-	663,165
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	21,767,977	-	-	21,767,977
受限制銀行存款	3,025,092	-	-	3,025,092
現金及現金等價物(附註26)	13,311,150	-	-	13,311,150
	38,104,219	663,165	1,837,174	40,604,558
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	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
				其他金融負債
				人民幣千元
負債				
於2014年12月31日				
貸款(附註33)				45,603,844
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				17,259,907
				62,863,751
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
				52,763,546

綜合財務報表附註

14 按類別劃分之金融工具(續)

(b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
資產	
於2014年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	34,799,726
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)	409,844
	35,211,630
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
	33,943,779
負債	
於2014年12月31日	
貸款(附註33)	8,101,171
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)	49,377
	10,683,414
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
	9,557,676

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的合作方	387,702	1,240,365
未逾信用期及未減值的貿易應收款項	137,798	344,960

貸款和其他應收款的可收回性已對合作方的財務狀況、過去的經驗及其他因素進行評估。管理層預期不會因合作方不履行而有任何重大損失。

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2014年及2013年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

(b) 本公司

所有銀行存款均存放於信譽良好的銀行。概無銀行存款被認為須面對重大信貸風險。

16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於其他非上市股本證券的投資(a)	54,200	188,060
於其他基金的投資(b)	1,687,135	713,187
於銀行發行之結構性產品的投資(c)	60,000	250,000
其他	35,839	-
	1,837,174	1,151,247
減：非即期部分	(1,737,174)	(745,847)
即期部分	100,000	405,400

(a) 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。

(b) 為分散本集團的證券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，於2014年12月31日金額達人民幣1,687,135,000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，故本公司董事已將未上市基金投資分類為可供出售金融資產。

(c) 結構性產品的公平值約為該投資的賬面值。

綜合財務報表附註

16 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產包括以下項目：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	-	-
— 非上市	1,837,174	1,151,247
	1,837,174	1,151,247
上市證券市值	-	-

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 港幣	289,940	322,251
— 人民幣	1,147,100	466,100
— 美元	364,295	362,896
— 澳大利亞元	35,839	-
	1,837,174	1,151,247

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。出售其他投資所產生的收益為人民幣1,207,000元(2013年：虧損人民幣5,601,000元)均於年內的綜合收益表中(附註38)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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
上市證券 — 持作買賣		
於中國上市的股本證券	519,389	-
於香港上市的股本證券	61,507	92,940
於其他地方上市的股本證券	74,358	98,473
遠期外匯及期貨合約	7,911	-
上市證券的市值	663,165	191,413

18 按公平值計入損益的金融資產 — 本集團(續)

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

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38)。

所有股本證券的公平值乃根據其於活躍市場的即時買入價計算。

19 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	69,903,227	71,974,209
添置	22,376,435	24,093,540
轉入自土地使用權按金	4,987,839	1,660,079
出售附屬公司部分權益(附註49(a))	(1,211,838)	—
出售附屬公司全數權益(附註49(b))	(13,410,513)	—
減值撥備	(362,440)	(85,934)
轉撥至發展中投資物業(附註9)	(843,988)	—
轉撥至已落成待售物業	(39,898,589)	(27,738,667)
年終	41,540,133	69,903,227
發展中物業包括：		
土地使用權	20,419,933	34,617,973
建築成本及資本化支出	17,088,282	29,385,705
資本化利息	4,031,918	5,899,549
	41,540,133	69,903,227

土地使用權分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	15,242,524	31,285,889
租約少於50年	5,177,409	3,332,084
	20,419,933	34,617,973

綜合財務報表附註

19 發展中物業(續)

發展中物業全部位於中國。

於2014年及2013年12月31日，發展中物業中分別約人民幣13,825,430,000元及人民幣24,080,984,000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21,931,837,000元(2013年：人民幣28,404,130,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	6,553,151	10,685,916

於2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款項	387,702	1,240,365
減：減值撥備	(11,635)	(101,437)
貿易應收款項淨額(a)	376,067	1,138,928
預收客戶款項預付稅款	2,720,563	4,072,313
借予第三方委託貸款(b)	2,063,588	175,000
借予合營企業委託貸款(c)	8,642,355	198,500
借予聯營公司委託貸款(d)	490,000	512,000
借予非控制性權益委託貸款	–	114,240
應收政府款項(e)	1,788,762	813,132
出售附屬公司部分權益應收款項(f)(附註49(a))	479,785	–
應收附屬公司股東款項(g)	300,000	–
應收合營企業款項(g)	5,880,494	1,173,545
應收聯營公司款項(g)	395,419	369,117
應收非控制性權益款項(g)	148,855	51,720
合作訂金(h)	603,492	588,607
認購可供出售金融資產預付款(i)	318,371	–
其他預付款項(j)	668,159	332,597
其他應收款項	599,160	431,366
	25,475,070	9,971,065
減：非即期部分	(10,905,792)	(15,606)
即期部分	14,569,278	9,955,459

於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 貿易應收款項

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

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
少於6個月	175,641	492,570
6個月至1年	128,925	293,286
1年至2年	70,508	400,357
2年至3年	6,826	48,500
超過3年	5,802	5,652
	387,702	1,240,365

22 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

- (i) 於2014年12月31日，貿易應收款項人民幣238,269,000元(2013年：人民幣793,968,000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2014年12月31日，貿易應收款項人民幣11,635,000元(2013年：人民幣101,437,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	(101,437)	(80,269)
應收款項減值撥備	(116,204)	(21,168)
出售附屬公司	206,006	—
於12月31日	(11,635)	(101,437)

- (b) 於2014年12月31日，向第三方之委託貸款包括人民幣1,968,588,000元之金額(2013年：零)，乃無抵押、按4.625%至8%之年利率計息、且須於一年後全數償還及計入非即期部分。

餘下結餘包含兩筆分別按6%及8%之年利率(2013年：由6%及6.67%)計息的貸款，由合作方各自的股本(2013年：人民幣175,000,000元)擔保及應要求償還。

- (c) 向合營企業之委託貸乃無抵押、按3.38%至10%之年利率(2013年：3.8%至7.5%)計息。結餘中人民幣178,500,000元(2013年：人民幣198,500,000元)應要求償還。餘下結餘人民幣8,463,855,000元(2013年：零)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (d) 向聯營公司之委託貸乃無抵押、按5.31%至12%之年利率(2013年：5.31%至7%)計息。結餘中人民幣400,000,000元(2013年：人民幣512,000,000元)應要求償還。餘下結餘人民幣90,000,000元須於一年後償還及計入非即期部分。
- (e) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就確保物業開發業務活動而支付予地方政府的部分按金及就意圖於未來合作發展地產項目支付予政府的金額，其後政府將會償付該等金額。
- (f) 該等結餘按2%之年利率計息，並預期於一年內結算。
- (g) 應收附屬公司股東、合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無擔保、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2014年12月31日，有關合作計劃仍在商討階段。
- (i) 本集團於2014年12月31日前增加認購款項予私募基金。2014年12月31日後，該應收款項在基金經理發行股份後已重分類至可供出售金融資產。

22 貿易及其他應收款項(續)

(j) 計入其他預付款項中人民幣521,540,000元乃就建議收購於重慶及北京的兩幅土地向重慶及北京政府機關支付的按金。

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2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	5,229,052	3,178,830
建築成本及資本化支出	10,543,317	8,277,763
資本化利息	1,441,389	623,057
	17,213,758	12,079,650

於2014年12月31日，人民幣6,889,707,000元(2013年：人民幣10,001,817,000元)已落成待售物業用作本集團貸款之抵押品(附註33)。

截至2014年12月31日止年度損益確認減值虧損人民幣186,618,000元(2013年：人民幣26,625,000元)。

土地使用權分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	4,527,022	2,547,708
租約少於50年	702,030	631,122
	5,229,052	3,178,830

綜合財務報表附註

24 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利	1,696,385	4,830,227
減：進度應收款	(874,581)	(3,833,688)
在建工程合約	821,804	996,539
代表：		
應收客戶合約工程款	821,804	996,539

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	2,083,724	1,692,736

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款及現金	13,185,830	9,696,490	398,528	29,540
短期銀行存款	125,320	1,556,403	11,316	388,192
現金及現金等價物	13,311,150	11,252,893	409,844	417,732
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	9,695,471	9,434,321	57	5,122
— 港幣	314,995	953,742	14,850	272,509
— 美元	3,252,584	861,746	394,926	140,089
— 其他貨幣	48,100	3,084	11	12
	13,311,150	11,252,893	409,844	417,732

截至2014年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.7%至3.3%（2013年：介乎0.12%至3.75%）。

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

	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2014年1月1日年初結餘	7,282,020,114	5,825,617	5,336,871	20,742,373	-	26,079,244
因員工購股權的行使而發行股份	19,378,500	95,077	75,439	-	-	75,439
發行以股代息股份	177,860,406	673,972	536,301	-	-	536,301
股份回購	(700,000)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	3,918	2,242	-	-	2,242
於2014年3月3日過渡至無面值制度(a)	-	23,032,246	20,742,373	(20,742,373)	-	-
	7,478,559,020	29,630,830	26,693,226	-	-	26,693,226
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2014年1月1日年初結餘	(21,974,398)	-	-	-	(79,008)	(79,008)
年內購入股票	(3,618,500)	-	-	-	(11,755)	(11,755)
發行以股代息股份	(843,778)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	14,347,657	-	-	-	49,259	49,259
於2014年12月31日	(12,089,019)	-	-	-	(41,504)	(41,504)
於2014年12月31日	7,466,470,001	29,630,830	26,693,226	-	(41,504)	26,651,722
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(c)	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

綜合財務報表附註

27 股本(續)

- (a) 香港公司條例(第622章)(「新公司條例」)於2014年3月3日開始生效。根據新公司條例，法定股本之概念已不存在。此外，根據新公司條例第135條，本公司之股份不再有面值或賬面值。此過渡對已發行股份之數量或任何股東之相對權益並無任何影響。此外，根據新公司條例附表11第37條所載之過渡條文，於股本溢價帳項內之任何數額已成為本公司股本一部分。
- (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。年內，25,524,000股股份(2013年：21,861,000股股份)已授予本集團經甄選僱員。於2014年12月31日，33,162,375股(2013年：22,983,163股)股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬於僱員。
- (c) 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2013年11月22日完成發行，認購價為每股港幣4.74元。

28 保留溢利

	截至12月31日止年度			
	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	11,358,592	8,779,986	1,305,872	1,235,906
年度溢利	4,597,292	4,074,741	1,060,176	1,196,725
與2012年有關的股息	-	(794,200)	-	(794,200)
與2013年有關的股息(附註44)	(927,722)	(325,725)	(927,722)	(325,725)
與2014年有關的股息(附註44)	(443,785)	-	(443,785)	-
有關可換股證券的分紅(附註31)	-	(257,531)	-	-
有關股本證券的分紅(附註32)	(252,249)	(254,349)	-	-
回購股票	(2,180)	(6,834)	(2,180)	(6,834)
贖回可換股證券	-	270,747	-	-
轉撥至法定儲備基金	(157,605)	(128,243)	-	-
於12月31日	14,172,343	11,358,592	992,361	1,305,872

29 儲備

(a) 本集團

	資本贖回	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估	員工購股權	限制性股份	其他儲備	合計
	儲備				儲備	計劃	獎勵計劃		
	人民幣千元				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2014年1月1日	15,586	(763,427)	1,014,912	(25,056)	7,758	271,525	45,864	(401,130)	166,032
可供出售金融資產公平值虧損	-	-	-	-	(20,414)	-	-	-	(20,414)
貨幣匯兌差額	-	-	-	1,681	-	-	-	-	1,681
股份支付開支	-	-	-	-	-	19,321	69,286	-	88,607
購股權到期	-	-	-	-	-	(122,148)	-	122,148	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	-	(21,660)	-	-	(21,660)
根據限制性股份獎勵計劃									
歸屬的股份	-	-	-	-	-	-	(51,501)	-	(51,501)
轉撥自保留溢利	-	-	157,605	-	-	-	-	-	157,605
回購股票	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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48)	-	-	-	-	-	-	-	(653,564)	(653,564)
於2014年12月31日	15,586	(763,427)	1,172,517	(23,375)	(12,656)	147,038	63,649	(932,546)	(333,214)

綜合財務報表附註

29 儲備(續)

(a) 本集團(續)

	資本贖回	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估	員工購股權	限制性股份	其他儲備	合計
	儲備				儲備	計劃	獎勵計劃		
	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收益	-	-	-	-	(2,309)	-	-	-	(2,309)
出售可供出售金融資產實現之儲備 (附註38)	-	-	-	-	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
回購股份	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	-	-	-	-	-	-	-	(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

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

(b) 本公司

	人民幣千元
於2014年1月1日	445,832
員工購股權	13,004
因員工購股權的行使而發行股份	(20,547)
受限制股份獎勵計劃	63,649
於2014年12月31日	501,938
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
於2013年12月31日	445,832

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2014年1月1日	4.90	168,447
年內失效	7.29	(60,074)
年內行使	3.57	(19,379)
於2014年12月31日	3.57	88,994

88,994,000份未行使購股權中(2013年：168,447,000份)，於2014年12月31日有39,665,200份(2013年：86,278,000份)可予行使。

於2014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)
2017年1月12日	3.57	88,994

截至2014年12月31日止年度並無授出購股權(2013年：零份)。於過往年度，已授購股權加權平均公平值根據二叉網格模型釐定。二叉網格模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

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。

綜合財務報表附註

31 可換股證券 (續)

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動				
銀行貸款(a)	18,396,561	17,323,357	7,368,468	4,789,797
其他貸款(b)	16,040,615	5,132,268	-	-
非流動貸款總額	34,437,176	22,455,625	7,368,468	4,789,797
流動				
長期銀行貸款的即期部分(a)	6,213,853	7,746,273	702,108	1,140,835
長期其他貸款的即期部分(b)	3,960,220	400,000	-	-
短期銀行貸款(a)	530,595	3,779,130	30,595	1,063,774
短期其他貸款(b)	462,000	913,806	-	-
流動貸款總額	11,166,668	12,839,209	732,703	2,204,609
貸款總額	45,603,844	35,294,834	8,101,171	6,994,406

33 貸款(續)

- (a) 於2014年12月31日，銀行貸款人民幣11,711,354,000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2013年12月31日，銀行貸款人民幣17,158,437,722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2014年12月31日，本公司概無銀行貸款(2013年：人民幣670,659,000元)以本集團附屬公司的發展中物業作抵押擔保。

- (b) 其他貸款

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
債券發行(i)	2,560,220	2,480,268
有擔保票據(ii)	7,211,005	–
信託公司貸款(iii)	8,838,000	3,050,000
股東貸款(iv)	–	609,690
合營企業附屬公司之貸款(v)	1,187,610	–
第三方貸款(vi)	666,000	306,116
	20,462,835	6,446,074
減：非流動部分	(16,040,615)	(5,132,268)
流動部分	4,422,220	1,313,806

- (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%。債券條款自此並無進一步變動。

- (ii) 於2014年7月，本公司一全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發行於2019年到期5億美元4.625%的有擔保票據(「2019年有擔保票據」)及於2024年到期7億美元6.000%的有擔保票據(「2024年有擔保票據」)，連同2019年有擔保票據統稱「該等有擔保票據」。來自發行該等有擔保票據的所得款項淨額為11.81億美元(扣除發行成本19,000,000美元)。該等有擔保票據乃無抵押及由本公司作擔保。

- (iii) 該等貸款按年利率6.95%至9.5%計息，貸款部分中人民幣7,250,000,000元(2013年：人民幣2,650,000,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

- (iv) 該結餘乃截至2013年12月31日向一名股東之貸款，並於年內悉數償付。

- (v) 該結餘乃由於出售附屬公司的全部權益，而截至2014年12月31日向本集團一間合營企業四間附屬公司之貸款(附註49(b))。該等貸款按年利率3.5%至7.6%計息。貸款部分中約人民幣913,610,000元(2013年：零元)於一年後償還，並計入非即期部分。

- (vi) 該結餘乃截至2014年12月31日向一名個別第三方之貸款，按年利率7.8%計息，且於一年後償還，並計入非即期部分。

綜合財務報表附註

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	
	2014年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2013年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	11,166,668	12,839,209
— 1年至2年	9,117,354	7,039,243
— 2年至5年	20,585,402	12,030,882
— 5年以上	4,734,420	3,385,500
	45,603,844	35,294,834

	於12月31日			
	銀行貸款		其他貸款	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於5年內悉數償還	24,613,009	26,979,260	16,256,415	4,744,074
於5年後悉數償還	528,000	1,869,500	4,206,420	1,702,000
	25,141,009	28,848,760	20,462,835	6,446,074

(d) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	29,900,481	26,389,432
— 港幣	4,968,764	2,763,360
— 美元	10,734,599	6,142,042
	45,603,844	35,294,834

(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	
	2014年	2013年
銀行貸款	6.52%	6.34%
其他貸款	8.23%	9.34%

33 貸款(續)

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	14,289,777	17,659,041
6個月至12個月	6,659,044	7,971,901
1年至5年	24,655,023	9,663,892
	45,603,844	35,294,834

(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6.52%（2013年：6.34%）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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	935,709	1,199,787
— 將於十二個月內轉回	147,148	740,632
	1,082,857	1,940,419
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(1,978,918)	(1,853,313)
— 將於十二個月內轉回	(10,864)	—
	(1,989,782)	(1,853,313)
遞延所得稅(負債)/ 資產淨額	(906,925)	87,106

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	(87,106)	(695,812)
於收益表內確認(附註42)	773,027	614,010
出售附屬公司(附註49)	221,004	(5,304)
年終	906,925	(87,106)

34 遞延所得稅(續)

截至2014年及2013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

	財務擔保				合計 人民幣千元
	開支確認 人民幣千元	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	
於2014年1月1日	1,219,764	11,912	470,559	238,184	1,940,419
計入／(扣除)收益表	(161,133)	5,534	(426,395)	(41,676)	(623,670)
出售附屬公司(附註49)	(128,839)	(9,260)	-	(95,793)	(233,892)
於2014年12月31日	929,792	8,186	44,164	100,715	1,082,857
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

遞延所得稅負債

	投資				合計 人民幣千元
	折舊差額 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2014年1月1日	(47,470)	(1,356,896)	(443,827)	(5,120)	(1,853,313)
計入／(扣除)收益表	(4,840)	(176,565)	41,320	(9,272)	(149,357)
出售附屬公司部分權益(附註49(a))	-	-	12,888	-	12,888
於2014年12月31日	(52,310)	(1,533,461)	(389,619)	(14,392)	(1,989,782)
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	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)

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167,396,000元(2013年：人民幣113,144,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣41,849,000元(2013年：人民幣28,286,000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568,988,000元(2013年：人民幣253,716,000元)。此等未分配收益將會長期地再作投資。於2014年12月31日的未分配收益合共人民幣7,785,106,000元(2013年：人民幣5,074,140,000元)。

35 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	8,951,250	10,937,489
應計支出	1,864,616	2,356,079
應付股東款項(i)	–	400,000
應付合營企業款項(i)	372,445	–
應付聯營公司款項(i)	1,083,999	385
應付非控制性權益款項(i)	68,192	306,762
應付政府款項	186,786	265,000
其他稅項	515,649	518,509
財務擔保負債撥備(ii)	70,756	114,593
其他應付款項	4,661,863	3,088,404
	17,775,556	17,987,221
減：非即期部分	(13,377)	–
即期部分	17,762,179	17,987,221

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46所載給予本集團物業買家的財務擔保負債之撥備如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	114,593	82,255
增加	34,219	92,033
終止確認	(41,119)	(59,695)
出售附屬公司	(36,937)	–
年終	70,756	114,593

(iii) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	5,257,787	7,544,009
6個月至12個月	1,475,718	2,057,529
1年至2年	1,988,544	1,186,824
2年至3年	160,265	97,766
3年以上	68,936	51,361
	8,951,250	10,937,489

綜合財務報表附註

35 貿易及其他應付款項(續)

(b) 本公司

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他應付款項	49,377	30,404

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 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息收入	313,767	271,613
可供出售金融資產的股息收入	27,075	11,960
其他	45,005	92,591
	385,847	376,164

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。

38 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的虧損(附註49(a))	(44,341)	–
出售附屬公司全部權益的收益(附註49(b))	25,448	27,489
出售合營企業的收益	214	1,666
出售聯營公司的收益	2	–
其他投資的公平值虧損	–	(672)
出售其他投資的收益／(虧損)	1,207	(5,601)
按公平值計入損益的金融資產的重估收益	24,388	10,299
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	25,619	3,629
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(4,309)	63
出售可供出售金融資產的收益／(虧損)	49,800	(20,946)
匯兌收益	3,257	100,120
取消確認衍生金融工具收益	–	19,121
其他收益／(虧損)	21,583	(32,710)
	102,868	102,458

39 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
– 土地使用權	7,594,690	4,959,728
– 資本化利息	1,627,960	1,009,184
– 建築相關成本	15,867,499	13,415,850
提供裝修服務成本	1,909,763	1,495,678
直接投資物業支出(附註9)	114,332	95,285
僱員工資及福利費用(附註40)	886,984	566,085
顧問費用	186,362	190,046
核數師酬金	14,035	13,826
折舊(附註7)	35,291	33,669
土地使用權攤銷(附註8)	246	246
宣傳及市場推廣	741,109	765,850
營業稅及其他徵費	2,262,435	1,862,785
減值虧損	665,262	28,126
辦公費用	138,537	117,734
物業維護費用	268,827	254,131
能源費用	97,135	75,743
其他	176,128	128,569
	32,586,595	25,012,535

綜合財務報表附註

40 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,004,130	686,695
退休福利供款	79,556	70,294
授予董事與員工購股權	19,321	42,443
限制性股份獎勵計劃	69,286	50,596
其他津貼及福利	183,735	171,949
	1,356,028	1,021,977
減：資本化計入發展中物業	(469,044)	(455,892)
	886,984	566,085

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2014年及2013年12月31日止年度的有關期間僱員工資的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

此外，本集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入(以港幣30,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

40 僱員工資及福利費用(續)

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的酬金載列如下：

	2014年						2013年					
	袍金		僱主退休金		其他	股份	袍金		僱主退休金		其他	股份
	薪金及獎金	計劃供款	長期福利	支付款項	合計	薪金及獎金	計劃供款	長期福利	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	
李明先生	-	4,760	3,400	1,088	9,551	18,799	-	4,760	3,060	1,081	8,084	16,985
陳潤福先生	-	1,650	88	-	2,682	4,420	-	2,240	81	-	1,921	4,242
溫海成先生	-	1,750	88	-	3,014	4,852	-	1,550	81	-	2,169	3,800
劉暉女士	-	2,890	74	-	899	3,863	-	-	-	-	269	269
楊征先生	-	-	-	-	240	240	-	-	-	-	234	234
張世成先生	276	-	-	-	240	516	236	-	-	-	234	470
曾慶麟先生	276	-	-	-	269	545	236	-	-	-	329	565
顧雲昌先生	276	-	-	-	269	545	236	-	-	-	329	565
韓小京先生	276	-	-	-	269	545	236	-	-	-	329	565
趙康先生	276	-	-	-	269	545	236	-	-	-	329	565
方軍先生(a)	-	-	-	-	97	97	-	-	-	-	-	-
鍾振光先生(a)	176	-	-	-	97	273	-	-	-	-	-	-
	1,556	11,050	3,650	1,088	17,896	35,240	1,180	8,550	3,222	1,081	14,227	28,260

(a) 方軍先生及鍾振光先生於2014年5月13日獲委任為非執行董事。

(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(2013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(2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
基本薪金及津貼	5,550	5,150
獎金	1,480	3,140
退休計劃供款	362	368
股份支付	9,443	7,771
	16,835	16,429

綜合財務報表附註

40 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	
	2014年	2013年
人民幣3,550,000元(相等於港幣4,500,000元)至 人民幣3,944,000元(相等於港幣5,000,000元)	1	–
人民幣3,944,000元(相等於港幣5,000,000元)至 人民幣4,339,000元(相等於港幣5,500,000元)	–	1
人民幣4,733,000元(相等於港幣6,000,000元)至 人民幣5,128,000元(相等於港幣6,500,000元)	1	–
人民幣5,128,000元(相等於港幣6,500,000元)至 人民幣5,522,000元(相等於港幣7,000,000元)	1	2
人民幣5,917,000元(相等於港幣7,500,000元)至 人民幣6,311,000元(相等於港幣8,000,000元)	–	1
人民幣6,311,000元(相等於港幣8,000,000元)至 人民幣6,705,000元(相等於港幣8,500,000元)	1	–
人民幣16,961,000元(相等於港幣21,500,000元)至 人民幣17,355,000元(相等於港幣22,000,000元)	–	1
人民幣18,538,000元(相等於港幣23,500,000元)至 人民幣18,933,000元(相等於港幣24,000,000元)	1	–
	5	5

(c) 截至2014年和2013年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

41 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,967,441	1,520,427
— 其他貸款	1,196,773	1,064,320
減：按年資本化利息的利率率7.08%(2013年：7.33%)	(2,695,138)	(2,221,143)
	469,076	363,604

42 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,345,835	1,285,697
— 中國土地增值稅	629,966	780,074
遞延所得稅(附註34)	773,027	614,010
	2,748,828	2,679,781

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,355,057	7,340,897
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(299,793)	(347,390)
分佔聯營公司業績	(134,965)	16,311
	6,920,299	7,009,818
按適用稅率25%計算的稅項	1,730,075	1,752,455
較高的中國土地增值稅率的影響	472,475	585,056
毋須課稅收入	(1,307)	(333)
不可扣稅支出	219,018	199,074
股息代扣稅	120,946	151,972
未確認的稅務虧損	235,558	70,689
抵減以前未確認的稅務虧損	(27,937)	(79,132)
所得稅支出	2,748,828	2,679,781

綜合財務報表附註

43 每股溢利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,597,292	4,074,741
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(252,249)	(511,880)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	4,345,043	3,562,861
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,362,275	6,015,516
每股基本溢利(每股人民幣)	0.590	0.592

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及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12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,597,292	4,074,741
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(252,249)	(511,880)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	4,345,043	3,562,861
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,362,275	6,015,516
調整：		
— 購股權(千股)	21,799	34,841
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	2,057	2,933
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,386,131	6,053,290
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.588	0.589

44 股息

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已派付中期股息	443,785	325,725
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.13元(2013年：人民幣0.13元)(a)	981,664	920,391

(a) 於2015年3月17日，本公司擬派截至2014年12月31日止年度期末股息人民幣981,664,000元。

45 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度溢利	4,606,229	4,661,116
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註42)	2,748,828	2,679,781
— 折舊(附註7)	35,291	33,669
— 土地使用權攤銷(附註8)	246	246
— 投資物業估值收益(附註9)	(591,165)	(807,950)
— 計入銷售成本的有關所銷售物業之商譽(附註10)	33,174	217,763
— 分佔合營企業業績(附註12)	(238,936)	(347,030)
— 出售合營企業的收益(附註38)	(214)	(1,666)
— 分佔聯營公司業績(附註13)	(125,334)	35,839
— 出售聯營公司的收益(附註38)	(2)	—
— 可供出售金融資產的股息收入(附註37)	(27,075)	(11,960)
— 利息收入	(199,827)	(95,793)
— 出售附屬公司部分權益的虧損(附註38)	44,341	—
— 出售附屬公司全部權益的虧損／(收益)(附註38)	(25,448)	(27,489)
— 出售可供出售金融資產的(收益)／虧損(附註38)	(49,800)	20,946
— 出售物業、機器及設備的虧損／(收益)(附註38)	4,309	(63)
— 其他投資的公平值虧損(附註38)	—	672
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益(附註38)	(24,388)	(10,299)
— 取消確認衍生金融工具收益(附註38)	—	(19,121)
— 其他(收益)／虧損	(21,583)	32,710
— 減值虧損(附註39)	665,262	28,126
— 財務成本(附註41)	469,076	363,604
— 匯兌(收益)／虧損	(12,802)	58,563
— 股份支付(附註29)	88,607	93,039
	7,378,789	6,904,703
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	(11,739,800)	(5,372,908)
— 存貨(按成本)	11,501	(20,250)
— 應收客戶合約工程款	(316,021)	(164,376)
— 貿易及其他應收款項	(12,230,687)	(215,259)
— 可收回土地發展成本	(447,861)	(75,347)
— 土地使用權預付款	4,057,938	(7,262,376)
— 貿易及其他應付款項	10,116,169	1,924,785
— 其他投資	19,676	42,743
— 按公平值計入損益的金融資產	(447,364)	7,962
— 預付款項	(335,562)	440,757
— 預收客戶款項	(10,555,127)	3,922,327
— 發展中物業	15,354,476	5,866,270
— 受限制現金	1,103,852	602,165
經營活動所得現金	1,969,979	6,601,196

綜合財務報表附註

45 經營活動所得現金(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	8,987	7,110
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益(附註38)	(4,309)	63
出售物業、機器及設備所得款項	4,678	7,173

46 財務擔保

(a) 本集團

於2014年和2013年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	4,229,375	5,733,299

於2014年及2013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2014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。

47 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
土地使用權	1,800,300	2,679,935
發展中物業	6,780,339	9,606,370
已訂約但未撥備	8,580,639	12,286,305

(ii) 資本承擔 — 本公司

於截至2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年以內	703,150	618,627
1年至5年	1,009,981	843,897
5年以上	618,994	736,788
	2,332,125	2,199,312

(ii) 營運租約應收租金 — 本公司

於截至2014年及2013年止年度，本公司無營運租約應收租金。

48 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2014年6月，本集團收購中山市遠見房地產開發有限公司(「中山遠見」)的額外20%權益，收購代價為人民幣72,530,000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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	42,354
支付予非控制性權益的代價	(72,530)
於股本中確認超過已付代價的金額	(30,176)

48 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)

- (ii) 於2014年8月，本集團收購遠洋地產(天津)有限公司(「遠洋地產(天津)」)的額外5.9%權益，收購代價為人民幣19,000,000元。期內，遠洋地產(天津)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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	28,941
支付予非控制性權益的代價	(19,000)
與非控制性權益交易的收益	9,941

- (iii) 於2014年10月，本集團自才智控股有限公司(「才智」)收購盛聯管理有限公司(「盛聯」)的額外24.5%權益，收購代價為人民幣1,090,000,000元。期內，盛聯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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	810,219
支付予非控制性權益的代價	(1,060,000)
應付予非控制性權益的代價	(30,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(279,781)

- (iv) 於2014年11月，本集團自信加(香港)有限公司(「信加」)收購盛聯管理有限公司(「盛聯」)餘下24.5%權益，收購代價為人民幣1,090,000,000元。期內，盛聯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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	810,941
支付予非控制性權益的代價	(1,090,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(279,059)

48 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)

- (v) 於2014年12月，本集團收購深圳市樂安房地產有限公司(「深圳樂安」)的額外30%權益，收購代價為人民幣14,000,000元。期內，深圳樂安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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	2,910
支付予非控制性權益的代價	(14,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(11,090)

- (vi) 於2014年12月，本集團收購長春東方聯合置業有限公司(「長春東方」)額外30%權益，收購代價為人民幣170,000,000元。期內，長春東方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2014年 12月31日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	106,601
支付予非控制性權益的代價	(170,000)
於股本中確認超過已付代價的金額	(63,399)

- (b) 截至2014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：

	2014年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	4,578,559
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	(653,564)
	3,924,995

49 出售附屬公司

(a) 出售一間附屬公司部分權益

於2014年4月，本集團與一名獨立第三方 Skyland Union Holdings Limited (「Skyland」) 訂立協議出售於本集團一間附屬公司重慶遠騰45%之權益，代價為港幣679,796,000元(相等於人民幣539,785,000元)。出售完成後，本集團將失去對重慶遠騰的控制權。本集團分佔重慶遠騰的權益由87.25%減至42.25%。期內，出售一間附屬公司部分利益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2014年 人民幣千元
出售一間附屬公司部分權益所收取之現金款項	60,000
出售重慶遠騰部分權益應收款項	479,785
本集團餘下權益公平值	421,663
所出售重慶遠騰資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(1,005,789)
出售重慶遠騰導致失去控制權的部分權益之虧損	(44,341)

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	719
發展中物業	1,211,838
已落成待售物業	611,912
貿易及其他應收款項	476,270
遞延所得稅資產	50,267
現金及現金等價物	181,505
預收客戶款項	(363,341)
長期貸款即期部分	(205,000)
其他應付款項	(961,245)
遞延所得稅負債	(12,888)
非控制性權益	15,752
出售資產淨值	1,005,789
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流出	
收到的現金所得	60,000
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(181,505)
該項處置現金流出淨額	(121,505)

49 出售附屬公司(續)

(b) 出售附屬公司全部權益

於2014年11月，本集團與本集團合營企業的一間附屬公司Sino Prosperity Holdings Two Limited訂立協議出售於蔚都有限公司(「蔚都」)及其附屬公司的全部權益。該項交易於2014年12月完成，總代價為463,000,000美元(相等於人民幣2,824,300,000元)。期內，出售一間附屬公司對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2014年 人民幣千元
出售蔚都全部權益所收取現金款項	2,824,300
轉撥股東貸款	(2,603,453)
所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	(195,399)
出售附屬公司的收益	25,448

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	12,221
土地使用權預付款	74,827
發展中物業	13,410,513
已落成待售物業	5,822,712
存貨(成本)	5,467
應收客戶合約款項	490,756
貿易及其他應收款項	3,820,192
遞延所得稅資產	183,625
受限制銀行存款	668,088
現金及現金等價物	240,834
預收客戶款項	(4,797,684)
即期貸款	(1,860,308)
非即期貸款	(7,678,620)
貿易及其他應付款項	(9,654,350)
應付所得稅	(229,380)
非控制性權益	(313,494)
出售資產淨值	195,399
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	2,824,300
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(240,834)
該項處置現金流入	2,583,466

綜合財務報表附註

50 關連方交易

除上文所披露於附註27、附註33(b)(v)及附註49(b)，以下為本集團與其關連方於截至2014年及2013年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
提供服務(i)：		
— 一位股東	48,656	37,106
— 合營企業	13,760	18,774
— 聯營公司	544,612	119,573
	607,028	175,453

(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) 與聯營公司交易

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
購置物業、機器及設備及發展中物業	286,600	—

(c) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	40,081	32,719
僱用後福利	5,133	3,458
其他長期福利	1,088	1,081
股份付款	37,972	35,739
	84,274	72,997

50 關連方交易 (續)

(d) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連方：		
— 合營企業	25,718	10,951
— 聯營公司	68,883	615
	94,601	11,566
預收關連方款項：		
— 股東	22,294	436
— 合營企業	7,839	38
— 聯營公司	1,276	33,382
	31,409	33,856
應付關連方賬款：		
— 合營企業	308,459	—

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	99,751	3,426
— 聯營公司	24,572	16,046
	124,323	19,472

綜合財務報表附註

50 關連方交易 (續)

(f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	198,500	—
年度墊付貸款	2,886,056	198,500
收取償還貸款	(136,261)	—
出售附屬公司產生之增加	5,694,060	—
所訂利息	(99,751)	(3,426)
收取利息	99,751	3,426
於12月31日(附註22(c))	8,642,355	198,500
聯營公司：		
於1月1日	512,000	398,306
年度墊付貸款	490,000	2,212,846
收取償還貸款	(512,000)	(2,099,152)
所訂利息	(24,572)	(16,046)
收取利息	24,572	16,046
於12月31日(附註22(d))	490,000	512,000

(g) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一名附屬公司股東		
於1月1日	—	—
年度墊付款	300,000	—
於12月31日(附註22(g))	300,000	—

50 關連方交易 (續)

(g) 應收關連方款項 (續)

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	1,173,545	1,031,333
年度墊付款	5,191,572	377,112
收取償還款	(3,020,430)	(234,900)
出售附屬公司產生之增加	2,535,807	–
於12月31日(附註22(g))	5,880,494	1,173,545
聯營公司：		
於1月1日	369,117	219,285
年度墊付款	904,967	562,360
收取償還款	(878,665)	(412,528)
於12月31日(附註22(g))	395,419	369,117

(h) 預收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	609,690	–
年度墊付貸款	(609,690)	609,690
所訂利息	4,770	48,506
支付利息	(4,770)	(48,506)
於12月31日	–	609,690

綜合財務報表附註

50 關連方交易 (續)

(i) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	400,000	–
年內墊付金額	–	400,000
年內還款	(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
年內墊付金額	6,046,916	–
年內還款	(5,689,409)	(1,886)
出售附屬公司產生之增加	14,938	–
於12月31日(附註35(a)(i))	372,445	–
聯營公司：		
於1月1日	385	194,338
年內墊付金額	678,575	–
年內還款	–	(193,953)
出售附屬公司產生之增加	405,039	–
於12月31日(附註35(a)(i))	1,083,999	385

51 結算日後事項

於2015年1月，本公司全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司(「發行人」)發行於2020年到期7億美元年利率4.45%的有擔保票據(「2020年有擔保票據」)及於2027年到期5億美元年利率5.95%的有擔保票據(「2027年有擔保票據」)，連同2020年有擔保票據統稱「該等有擔保票據」。該等有擔保票據乃無抵押及由本公司作擔保。

五年財務概要

	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年
營業額	38,896	31,099	28,658	19,897	13,721
毛利	8,167	7,547	7,699	6,258	4,125
本公司擁有人應佔溢利	4,597	4,075	3,796	2,571	2,444
資產總值	132,212	137,869	128,305	110,285	92,730
負債總值	87,829	94,424	86,258	71,528	59,605
股東權益	43,024	40,058	38,260	35,268	31,071
權益總值	44,383	43,445	42,046	38,757	33,126

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	京津冀地區	北京	CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
2			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
3			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
4			通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)		
5			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
6			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
7			石景山區劉娘府項目(北京)	Liuniangfu Project, Shijingshan District (Beijing)		
8			通州臨空新村31地塊(北京)	Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District (Beijing)		
9			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
10			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
11			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
12			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
13			遠洋•萬和城C區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)		
14			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
15			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
16			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
17			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
18			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋•沁山水E02/03項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
19			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
20			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
21			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
22			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
23			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
24			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
25			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
26			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
27			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
28			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
29			遠洋春天著(北京)	Ocean Spring (Beijing)		
30			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
31			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
32			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area

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)		
33	天津	遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project		
34		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)				
35		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)				
36		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project		
37		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)				
38		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise		
39		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)				
40		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)				
41		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project		
42		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)				
43		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)				
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	東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)			
47			遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)			
48			遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園	Ocean Valley Lafite	
49			遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project	
50			遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)			
51			遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)			
52			遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)			
53			遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目	University Zone	
54			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)			
55			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone — Industrial	
56			小窩灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)			
57			榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3	
58			中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean	
59			瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
60				遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
61			長春	遠洋•戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
62	撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjunggou Project		

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)	
63	華中地區	上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)			
64			遠洋鴻郡(上海)	Dreaming Land (Shanghai)			
65			惠南項目(上海)	Huinan Project (Shanghai)			
66			遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project	
67			遠洋•財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)			
68			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)			
69			杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
70	遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)		大河宸章	Hang Yimian		
71	遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)		普福項目	Pufu Project		
72	黃山	鎮江	遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District	
73			遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project	
74			遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)			
75			青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)		
76				遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
77				遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
78				黃島區五臺山路地塊(青島)	Wutaishan Road Plot, Huangdao District (Qingdao)		
79	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project		
80		遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)				
81		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)				
82	華南地區	中山	遠洋香堤(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興園項目	Lianxingwei Project	
83			遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project	
84			遠洋翡翠郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project	
85			遠洋翡翠郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)			
86			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)			
87			遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project	
88			新家園II期項目(中山)	Xinjiayuan Phase II (Zhongshan)			
89	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project		
90		盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)				
91	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array		
92	三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics		
93		棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)				
94	重慶	九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)				
95		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		
96	成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project		
97		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)				

