



# 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)

## 再創業 在改變

二零一五年報





## 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和天津；東北地區的大連、瀋陽和長春；華中地區和上海、杭州、南京、黃山、青島和武漢；華南地區的深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶和成都。

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2015年12月31日，我們的土地儲備達到約19,921,000平方米，其中約93%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、恒生環球綜合指數以及恒生中國內地地產指數。







# 面向未來 再創業

針對不足  
在改變



# 目錄

- 6 財務及營運摘要
- 10 主席報告
- 16 企業社會責任報告
- 26 管理層討論及分析
- 48 主要獎項及嘉許
- 50 投資者關係
- 52 項目概覽
- 60 董事及高級管理層簡介
- 70 董事局報告
- 83 企業管治報告
- 92 公司資料
- 94 獨立核數師報告
- 95 綜合資產負債表
- 97 綜合收益表
- 98 綜合全面收益表
- 99 綜合權益變動表
- 101 綜合現金流量表
- 102 綜合財務報表附註
- 197 五年財務概要
- 198 項目名稱概覽表

# 財務及營運摘要

財務摘要 (人民幣百萬元)	2015年	2014年	變動 (%)
協議銷售額	<b>40,537</b>	40,142	1%
營業額	<b>30,824</b>	38,896	-21%
毛利	<b>6,354</b>	8,167	-22%
年度溢利	<b>2,251</b>	4,606	-51%
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,384</b>	4,597	-48%
核心利潤	<b>3,065</b>	3,566	-14%
資產總值	<b>148,185</b>	132,212	12%
本公司擁有人應佔權益	<b>43,764</b>	43,024	2%
現金資源 <sup>1</sup>	<b>23,726</b>	16,336	45%
<b>每股財務資料</b>			
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	<b>0.284</b>	0.590	-52%
— 攤薄	<b>0.283</b>	0.588	-52%
每股股息 (港幣)	<b>0.125</b>	0.240	-48%
<b>財務比率</b>			
毛利率 (%)	<b>21%</b>	21%	—
核心利潤率 (%)	<b>10%</b>	9%	1 個百分點
淨利潤率 (%)	<b>7%</b>	12%	-5 個百分點
淨借貸比率 (%) <sup>2</sup>	<b>59%</b>	66%	-7 個百分點
派息比率 (%)	<b>33%</b>	31%	2 個百分點
流動比率 (倍數)	<b>2.0</b>	1.9	5%
營運摘要 (千平方米)	2015年	2014年	變動 (%)
土地儲備	<b>19,921</b>	19,880	0.2%
售出可售面積	<b>3,197</b>	2,923	9%
交付可售面積	<b>2,058</b>	2,978	-31%

附註：

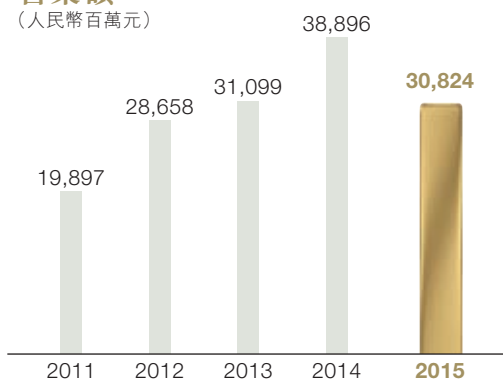
<sup>1</sup> 包括受限制銀行存款

<sup>2</sup> 總貸款減現金資源除以權益總值



**營業額**

(人民幣百萬元)



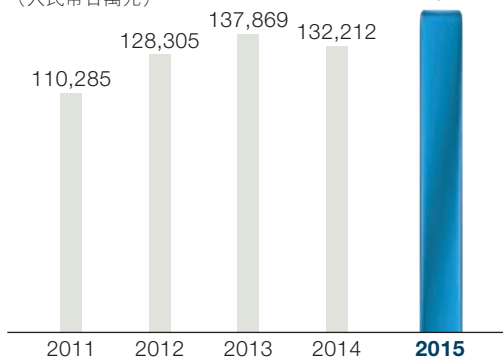
**本公司擁有人應佔溢利**

(人民幣百萬元)



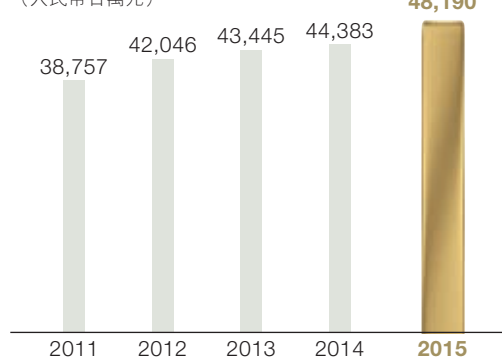
**資產總值**

(人民幣百萬元)



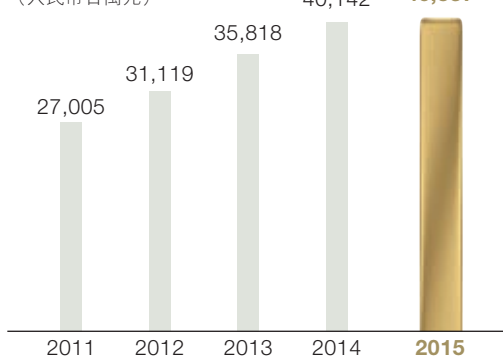
**權益總值**

(人民幣百萬元)



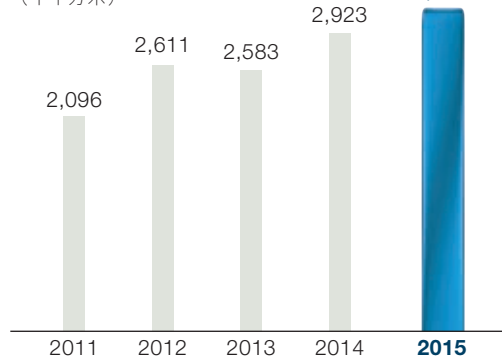
**協議銷售額**

(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

總樓面面積：12,057,000平方米

總土地儲備：8,234,000平方米

項目數目：28

## 東北地區

大連、瀋陽、長春

總樓面面積：8,256,000平方米

總土地儲備：5,069,000平方米

項目數目：9

## 華中地區

上海、杭州、南京、黃山、青島、武漢

總樓面面積：3,756,000平方米

總土地儲備：2,964,000平方米

項目數目：15

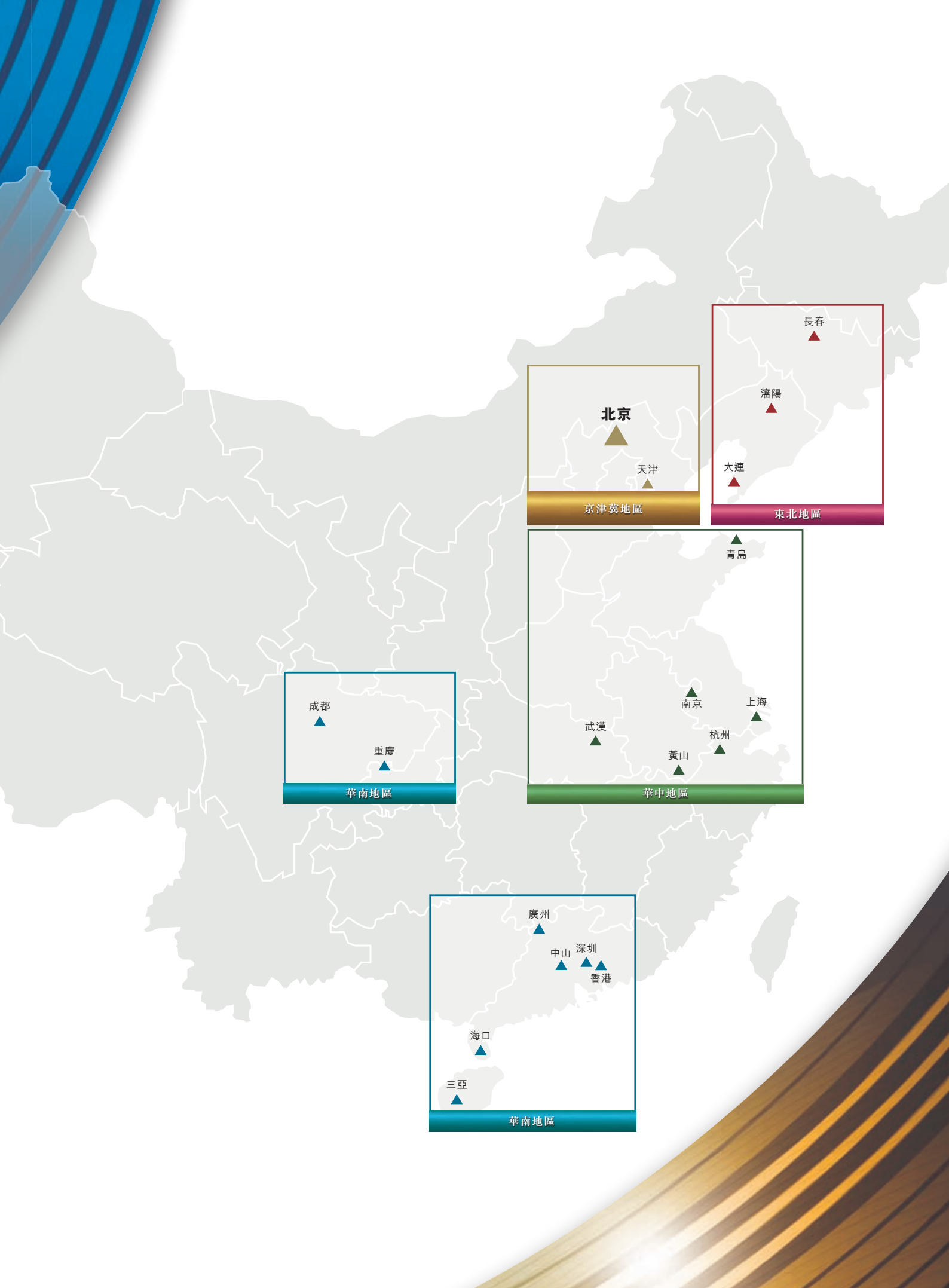
## 華南地區

深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：6,786,000平方米

總土地儲備：3,654,000平方米

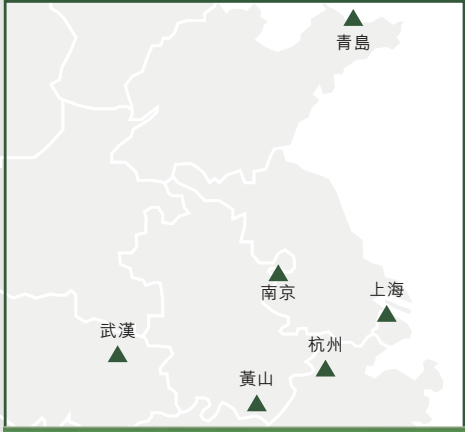
項目數目：16



京津冀地區



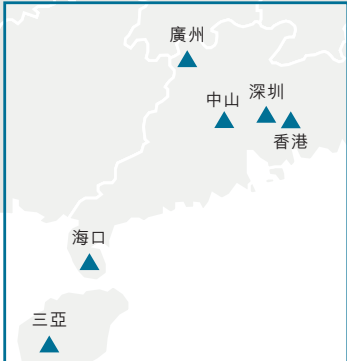
東北地區




華中地區



華南地區



華南地區



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2015年12月31日止的全年業績。

# 主席報告



李明  
主席

## 2015 年全年業績及期末股息

截至2015年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣308.24億元，較去年同期下降21%。年內毛利率維持穩定於21%。本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別為人民幣23.84億元及人民幣30.65億元，分別相當於48%及14%的減少，而每股溢利為人民幣0.284元。

參照2015年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2015年12月31日止年度期末股息每股港幣0.05元，連同每股港幣0.075元的中期股息，2015年全年股息為每股港幣0.125元(2014年：港幣0.24元)，派息比率為33%(2014年：31%)。2015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。

## 業務回顧

### 策略回顧

2015年為本集團第四步發展戰略的元年。面對行業新形勢、新變化，本集團按照「效益優先、積極求變、穩健經營、控制風險、立足長遠、追求極致」的經營宗旨，穩步推進各項工作，為戰略發展邁出堅實的一步。

### 調整業務結構，「四元業務」戰略格局初步形成

本集團按照第四步發展戰略提出的「全地產視角」要求，重點打造由住宅開發業務、不動產開發投資業務、客戶服務業務及房地產金融業務組成的四元業務格局。2015年，本集團加大對不動產開發投資業務、客戶服務業務和房地產金融業務的資本投入。在新增投資額中，住宅開發業務所佔比例由過去的超過90%下降至約60%。

## 主席報告

### 住宅開發業務

2015年，本集團全年實現協議銷售額人民幣405.37億元，銷售規模基本與2014年持平，但銷售質量大幅改善。一方面，本集團自從信息化管理系統啟用後，對銷售額的確認標準更加嚴格；另一方面，本集團核心淨利潤率總體保持穩定。

### 不動產開發投資業務

經過多年悉心培育，本集團的商業地產進入收穫期，且具有巨大發展空間。2015年，本集團已運營的投資性物業佈局於北京、天津及成都等一、二線城市，規模超過700,000平方米，5年複合增長率為40%。連同我們的合營和聯營公司，全年營業收入達到人民幣14.88億元，5年複合增長率為37%。目前，本集團三個甲級寫字樓（遠洋大廈、遠洋•光華國際、遠洋國際中心A座）已經進入成熟期，EBITDA利潤率均達到80%以上。「未來」系列自主品牌零售物業逐漸渡過培育期，租金提升顯著。與太古地產合作分別位於北京的頤堤港和成都的成都遠洋太古里亦成為地標性的大型商務綜合體。

### 客戶服務業務

在傳統物業服務業務方面，為進一步改善治理結構、提升效率，本集團對旗下物業板塊進行整合，成立了遠洋億家物業服務股份有限公司，並於2015年12月遞交新三板掛牌申請，預計於2016年正式掛牌。遠洋億家服務股份有限公司目前管理項目約88個，管理面積接近3,000萬平方米，管理的物業類型包括住宅、高端公寓、別墅、高端寫字樓、商業購物中心等，其中中高端項目的比例超過50%，且集中在一、二線城市。

在養老業務方面，本集團的開發運營能力大幅提升。2015年，兩個位於北京已開業的養老項目（椿萱茂·亦庄、椿萱茂·雙橋）入住率大幅提升，第三個項目（椿萱茂·青塔）也將於2016年3月份開業。此外，本集團還獲取了位於北京順義區和北京通州區的兩個養老生活社區項目，在重資產產品佈局方面取得突破。

在客戶服務創新業務方面，本集團旗下社區服務O2O平台「億街區」自2015年5月份啟用以來，目前用戶量超過20萬人，進駐商家近100家。2015年9月，本集團成立健康醫療品牌「海醫匯」，而第一家社區醫療項目已於2016年1月試營業。此外，我們在位於北京的遠洋國際中心A座嘗試新型聯合辦公業務—OK SPACE，目前取得良好開端。

### 房地產金融業務

2015年，本集團按照戰略要求，從地產基金、股權投資、海外投資三方面著力發展房地產金融業務，努力實現本集團「實業運營」和「資本運營」複合驅動的戰略目標。在地產基金方面，新增資產規模和在管理資產規模都實現了跨越式發展。在股權投資方面，本集團在10月份認購中國資產規模最大的資產管理公司—中國華融資產管理股份有限公司股份，總投資約6.8億美金，成為其首次公開發售的最大的基石投資者，未來雙方還將加強在不良資產處置及房地產開發業務方面的合作與業務協同。在海外投資方面，本集團旗下盛洋投資（控股）有限公司收購美國房地產基金管理平台Rosemont，截至2015年12月31日，其新增資產管理規模18億美元，並陸續布局美國、澳洲等地。

### 調整區域結構，優化城市布局

本集團堅定地執行優化區域布局、回歸一、二線的戰略目標。自2014年開始，本集團根據戰略判斷，陸續退出了三、四線城市，並且剝離了約600萬平方米的部分項目。與此同時，本集團加大反周期土地獲取的力度，2014及2015年共補充約1,000萬平方米新增土地儲備。新增土儲集中於一、二線重點城市，包括北京、上海、天津、武漢，足夠滿足未來之發展。2015年上半年，本集團首次進入廣州、香港和南京。截至2015年底，本集團超過90%的土地儲備位於一、二線城市，存貨資源優質，土地儲備結構進一步優化，區域結構調整基本完成。

### 調整債務結構，拓展融資渠道

2015年，本集團通過多種渠道，調整有息負債的期限、品種和成本的結構。年初，本集團發行12億美元的有擔保固息票據，平均加權成本僅為5.08%。年中，本集團抓住境內融資渠道相對寬鬆的機遇，啟動境內人民幣債券的發行工作，累計發行人民幣債券100億元，最低票面利率僅3.78%。截止2015年底，本集團的平均融資成本由2014年的7.08%下降至6.25%，淨借貸比也由2014年底的66%下降至59%。此外，本集團對債務的期限結構進行了調整，使得目前一年內到期的債務佔比由2014年的24%下降至16%。經過債務結構調整，本集團進一步改善了資本結構，降低了融資成本，增強了抵禦市場風險的能力。

### 調整組織結構，創新激勵機制

2015年初，本集團根據戰略要求，按照「業務化、扁平化、柔性化」的原則，調整組織架構，建立了由業務事業部和職能中心組成的管理架構。事業部是業務部門，定位為利潤中心，決策權限加大，以提升決策質量及運營效率；職能中心定位為管理中心，角色是決策支持、專業標準、共享監督和業務創新。此外，我們還探索建立以項目全周期經營業績為基礎、弱化組織邊界、工作目標與激勵匹配的創新激勵機制，以充分發揮全員的積極性。

### 2015年市場回顧

2015年，中國房地產行業延續了2014年以來的趨勢，繼續發生著深刻的變化。在中國經濟進入新常態的背景下，房地產行業政策堅持「促消費、去庫存」，各項利好政策不斷推出。在需求方面，中央政府多次降息、降準，降低個人住房貸款的首付比例，降低二手房交易稅費，地方政府運用公積金政策調整、戶口政策調整、契稅補貼、購房現金補貼等調控工具，降低購房門檻，刺激商品住房需求。在供給方面，中央及地方政府推出多項政策優化土地供應規模、盤活存量土地、允許已建成商品住宅轉化為安置房或公租房等政策，加速推進「供給側改革」。

伴隨著各項利好政策的推出，房地產行業進入政策最為寬鬆的時期，市場信心得以提振，去年全國商品房銷售額創歷史新高。國家統計局數據顯示，全國商品房2015年銷售額87,281億元，不僅高於2014年（同比增長14.4%），而且超過2013年（同比增長7.2%），達到歷史頂峰。與此同時，全國商品房銷售面積12.85億平方米，雖然同比2014增長6.5%，但同比2013年下降1.6%。

儘管市場銷售規模創下新高，房地產行業供求關係失衡問題仍十分嚴峻，商品房庫存再創新高。國家統計局數據顯示，截止2015年底，商品房待售面積約7.18億平方米，比上年底上漲15.6%，攀上歷史最高點，待售面積增速遠高於銷售面積增速。2015年全國房地產開發投資約95,979億元，比上年僅增長1%，增速降至歷史低點，但金額仍處於高位。由於以往過快的開發投資增速，房地產行業去過剩產能任務艱巨，去庫存壓力巨大。

## 主席報告

房地產市場分化的趨勢進一步加劇。從各級城市表現看，一線城市及部分熱點二線城市的人口購買力強，市場需求旺盛，受寬鬆政策影響，全年房價持續上漲。而三、四線城市及部分欠發達二線城市儘管成交量有所放大，但受庫存高企影響，房價基本平穩和小幅下滑。中國指數研究院百城住宅價格指數顯示，全年住宅價格累計上漲4.15%，一線、二線及三線城市漲幅分別為17.2%、0.53%及-1.09%。不同地區、不同級城市間，房地產發展差距不斷拉大，一線及重點二線城市日益成為各大房地產商重點發展的區域。

面對房地產行業發展的新環境，眾多房地產開發商選擇嘗試業務創新和轉型升級。一方面，圍繞傳統行業積極深耕，將業務鏈條延伸到上下游，並推動產品與業務模式創新，提升盈利能力。另一方面，實施跨行業發展，拓展新的發展空間，尋找新的利潤增長點，朝着綜合性集團公司發展。

### 2016年市場展望

展望2016年，在中國宏觀經濟進入增速趨穩的「新常態」下，房地產行業面臨庫存持續增加、投資增速放緩、行業整體利潤率下滑的局面，市場將持續分化。去庫存、促推銷將是房地產行業的主題，企業的轉型升級進入深水區，企業間的併購重組、優勝劣汰將更進一步加劇。

於2016年，房地產行業政策仍將延續寬鬆的局面。中央政府明確提出「化解房地產庫存，促進房地產業持續發展」。短期內，貨幣政策仍有空間放寬，戶籍制度和土地制度改革的推進將會加速城鎮化進程，進一步刺激需求。在去庫存、供給側改革目標的指引下，房地產市場規模將保持平穩，預計全年銷售面積和銷售金額仍將接近去年的水平。隨著庫存壓力的緩解和

供給方面的調整，預計市場價格整體將穩中有升，但城市間的分化仍將持續。一線和主要二線城市人口吸附能力強，經濟發展更有前景，房價具有上漲的動力，也更受地產開發商青睞。而三、四線城市受制於庫存高企，以價換量、消化庫存仍將是持續的過程。

在進入白銀時代後，轉型和變革已經成為行業的共識。傳統住宅開發業務為主的黃金時代已經成為歷史，以房地產實業為基礎的金融業務、客戶服務業務、「互聯網+」業務紛紛湧現。行業競爭格局已經開始重構，所有企業都面臨著重新出發、重新創業的挑戰。未來，企業之間的競爭將更為激烈和多元化。傳統房地產開發商唯有順應趨勢，自我變革，不斷拓展新的業務模式和利潤增長點，追求多元化的發展，才能擁抱更美好的明天。

### 2016年公司策略

面對房地產行業出現的新格局、新變化，本集團將繼續按照第四步發展戰略的規劃目標和要求，圍繞「優化布局、創新產品、強化服務、股東協同」的宗旨開展工作，確保我們有質量、可持續和穩健的發展。

#### 優化投資佈局，強化四元業務發展格局

本集團將堅持「全地產視角」，繼續調整投資結構，強化住宅開發業務、不動產開發投資業務、客戶服務業業務、房地產金融業務形成的四元業務格局。就傳統開發業務而言，本集團將繼續佈局具有較高活力的一線城市和核心二線城市，並拓展投資渠道，把握舊城改造、收購併購、不良資產處置等投資機會，同時提升高盈利能力的產品資源佔比。此外，本集團將加大房地產金融、新型客戶服務業等業務的投資比例，增加自有資金投入，使這些業務成為集團新的業績增長來源。



## 圍繞客戶，升級服務，加快業務轉型升級

本集團將以房地產實業為基礎，把握房地產全產業鏈的投資機會，將客戶服務收益作為集團收益貢獻主體之一。本集團將更加注重客戶需求研究，聚焦各項業務中服務的升級和創新，提升服務水平和服務效率。我們將強化創新能力，堅決圍繞客戶服務的開展工作，加大在聯合辦公、資產托管、社區O2O、養老、醫療、健康等新興服務領域的投入，提高業務規模，加強與傳統業務的協同效應，打造全項目類型、全產業鏈、專業化的辦公地產服務平台，增強品牌影響力。

## 創新產品，追求品質，打造產品的健康屬性

本集團的其中一項使命是為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境。隨著改善產品成為市場主流的需求，客戶日益青睞具有健康屬性的產品。2015年，本集團與美國房地產開發商DELOS公司、國際健康建築學會(IWBI, International WELL Building Institute)和綠色建築評審學會(Green Building Certification Institute)合作，在本集團進入廣州的第一個項目—遠洋天驕項目應用WELL建築標準，使得該項目成為中國首個應用WELL健康標準的項目。未來，本集團將繼續以此為著重點，增加產品的健康屬性，使產品具備更強的市場競爭力，提高客戶忠誠度。

本集團將通過整合設計、成本、工程等專業的資源，重塑產品營造體系，打破組織界限，實現內部營造及管理一體化，以此提升產品定位、設計能力，在縮短工期、優化成本的同時，打造高品質的產品。此外，本集團將會繼續以客戶需求為出發點，繼續倡導專業精神和研究精神，將產品功能與客戶需求相結合，提升產品盈利能力。

## 不斷加強與大股東之間的協同效應

中國人壽保險集團是本集團第一大股東，本集團也是其作為主要股東的唯一專業運營不動產開發投資及相關業務的上市公司。中國人壽保險集團自2009年以來，在資本、運營、業務合作等方面一直給予本集團很大支持。未來，雙方在房地產金融、項目聯合投資、物業持有運營、養生養老產業、物業服務等領域繼續加大合作力度，不斷增強戰略協同效應。

2015年底，安邦保險集團股份有限公司成為本集團另一主要股東。安邦保險集團具有強大資本實力和豐富投資經驗，過去幾年在保險、金融、地產等領域發展迅速。本集團作為兩大股東的不動產投資平台，資本實力將進一步穩定和增強，並將在多方面與股東優勢互補，發揮更大的業務協同效應，未來發展可期。

## 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，2016年3月21日

# 企業社會責任報告



圍繞2015年「極致求變」的年度主題、第四步發展戰略在2015年順應啟動，我們以全視角，構築了四元業務的新格局，進行了多方面有益的嘗試，取得了不少積極的成果。同時，我們也對新局勢下如何實踐企業社會責任進行了思考。通過對企業發展戰略的分析，堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與合作，承擔工作環境、環境保護及社區參與的責任。我們的社會責任體系除科學地和可持續地向前邁進外，同時也為集團經營管理思路和方向提供著借鑒性指引。

## 報告範圍

本報告旨在披露我們在2015年實施企業社會責任策略的表現及成效。本報告涉及範圍涵蓋我們的工作環境、環境保護、運營慣例及社區參與等多個方面，例如員工福利的保障、綠色建築的成果、社區參與的成效。本報告亦反映了我們在工作環境和社區參與中所做出的不懈努力。



### 利益相關方積極參與

我們的利益相關方目前包括投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大方面。我們致力謀求與利益相關方的共同發展，以發展成果共同造福社會。

於2010年，我們發佈了第一本企業社會責任報告，此後每年未曾間斷。通過企業社會責任報告的發佈，我們意識到了解利益相關方感受、與利益相關方建立互信及互動關係的必要性。我們開展了多項專題活動，積極與利益相關方進行溝通，及時了解利益相關方動態、送達公司發展戰略落實情況和未來發展方向，認真回應他們的意見。在本報告期內，我們通過微信問卷對利益相關方關注的核心議題進行了詳細調研，並以回應電話和郵件的方式進行雙向溝通。

### 環境保護一脈相承

我們是國內最早在住宅開發及商業地產領域試驗綠色建築系統的房地產開發商之一。從2010年開始，遠洋「老社區，新綠色」環保公益項目就傾力於北京舊四合院的環保改造。從「零碳四合院」、「水循環四合院」到「光能四合院」，這些規模不大、示範效應突出的「遠洋製造」項目，一直受到社會各界的關注和好評。2013年，四川雅安地震。面對突如其來的巨大災難，經過我們全體員工對社會責任的深度思考，遠洋井崗小學誕生了。它是第一個從踏勘、設計、施工、裝修等環節均由遠洋地產提供資金、人員和技術支持，帶有「遠洋製造」標籤的「交鑰匙」工程，認真專業的志願者們共為此奉獻了13,000小時。2015年4月，遠洋井崗小學正式竣工並移交，它是「遠洋製造」

## 企業社會責任報告

再升級的標誌，是我們在面對無情天災時的人情和責任，更是我們一貫堅持的節能、環保、可持續的綠色建築標準的展現。

無論是幫扶社區還是自有建築，綠色標準在本集團一脈相承、始終貫穿。2015年12月，遠洋大廈(北京)獲得LEED-EB金級認證，這是我們收穫的第十二個LEED榮譽。

2013年開始，我們旗下中遠酒店物業管理有限公司就已經組織和促使各項目建立質量體系、環保體系、職業安全體系三標一體的管理體系。以我們在遠洋國際中心A座(北京)的總部為例，該項目通過中央空調冰蓄冷系統的用電削峰填谷措施、根據日出和日落時間開啟和關閉園區照明措施、調研用電時間以合理有效地控制能源消耗，2015年全年共節省電量多於177萬度。

作為一家高度重視綠色理念的企業，我們同樣注重綠色辦公的管理。我們積極推進綠色辦公，鼓勵員工使用樓梯，關注空調溫度，減少一次性紙杯的使用，倡導電話和視頻會議，以一種對環境認真負責的態度，減少資源消耗，增加循環再利用。

本報告期內，並無相關標準、規則及法規的重大違規事宜，並無重大環境事故報告。

本集團總部所在的遠洋國際中心A座(北京)能源消耗：

能源消耗	2015年消耗量
電	11,842,577度
水	169,054噸



### 供應鏈條合規透明

根據本集團供應商管理政策，遵循「透明公正、合理低價、保密與回避」等原則，我們的供應鏈採購過程全部通過「海鷗II招標平台」線上運行。每個步驟、環節均可以查閱網絡資料審核驗證，確保採購結果的公正公平。根據各地區的特點，採用區域戰略採購的方式，發揮當地供應商服務的優勢。通過嚴謹的「海鷗II招標平台」，凡是國家規定需要進行環境管理體系認證的供應商，必須具備相關認證文件作考察、驗證和存檔。供應商認證比例達到了100%。

### 全力打造安心產品

我們一貫重視保護客戶信息及消費者的隱私。為此，我們制定了客戶信息管理守則，嚴格控制客戶信息的接觸和使用。客戶信息管理守則作為新員工入職培訓的重要內容，所有新入職人員，特別是與客戶信息相關人員均需要接受培訓和嚴格遵守有關守則。對於違規使用客戶信息的員工，一經查實必嚴懲不貸。客戶信息系統上，我們對客戶信息的查詢權限進行了嚴格設置，項目銷售員和負責人只能查詢負責的客戶，避免了客戶信息的不當獲取，減少了客戶信息洩漏的風險。



## 企業社會責任報告

作為一家開放透明的上市企業，我們認真聽取每一個意見。各業務單位均設有對客戶溝通的渠道，設立了投訴處理系統，並將投訴意見信息化，確保及時受理客戶投訴。客戶投訴將第一時間流轉至負責人處理，在投訴解決完畢後2日內負責人需作最後跟進。2015年，我們全年共接獲17,818宗客戶投訴，解決17,468條，投訴解決率98%。

### 安全第一責任清晰

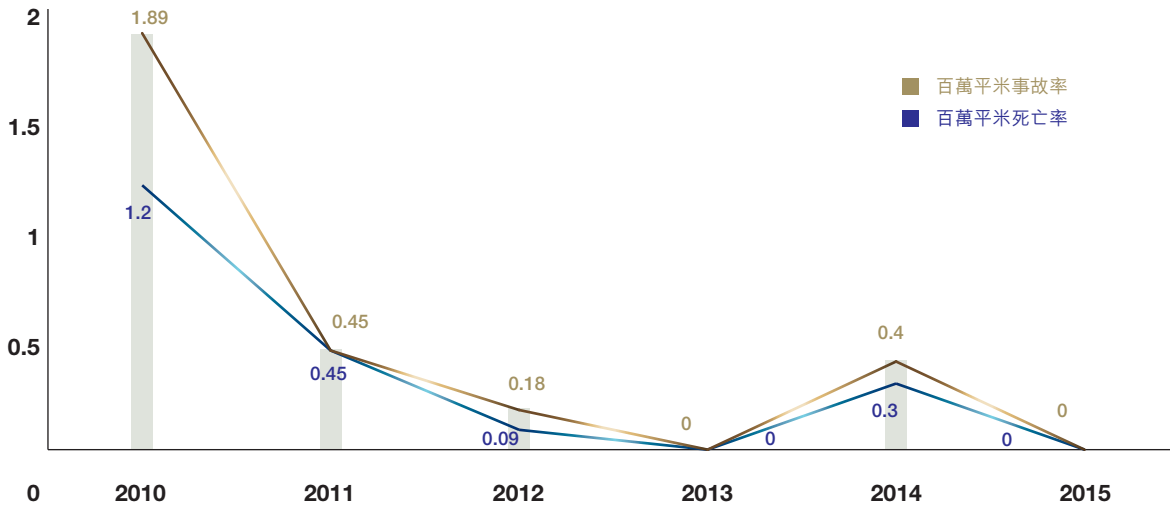
本集團堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的方針，本著「責任清晰、監督有力」原則，建立完善安全管理制度，並覆蓋本

集團各業務單位，特別是產品營造業務，建立安全管理守則，為日常安全監督管理提供了有力支撐。

為有效應對突發安全事故，我們制定了《安全事故應急救援預案》，成立了安全事故應急領導小組，本集團各下屬單位也制定了應急預案並成立應急領導小組，確保本集團應急管理體系的健全。為提高全體人員的安全責任意識和管理能力，安全部門定期組織各專項培訓，並通過本集團平台共享各單位的安全培訓成果和信息，有效地促進了安全相關的專業水平和管理能力提升。

2015年，集團安全生產責任事故為零，因公傷亡人數為零。





### 最佳僱主實至名歸

本集團連續兩屆榮獲中國年度最佳僱主全國百強榮譽，充分展現了我們僱主品牌在僱主形象、組織管理、品牌戰略、培訓發展、薪酬福利和工作環境六方面的強大感召力量。按照第四步發展戰略中四元業務的不同行業特點，我們建立了多元化的基礎薪酬體系，以行業市場薪酬水平為依據，保證合理薪酬競爭力的同時，不斷提高吸引外部優秀人才和維持內部核心人才的能力。對新拓展業務，我們強調創業心態，逐步形成了合夥人的創業機制。同時，通過績效考核與薪酬體系的緊密結合，反映員工貢獻，激勵員工與公司共擔風險，共享收益。我們更綜

合資歷、績效、能力、崗位等多方面對員工職級進行調整，為員工提供晉升機會。

除相關法律法規規定的福利外，我們更額外為員工提供了更多公司福利，例如中秋慰問金感謝員工家人支持、補充商業保險以進一步保障員工身體健康，展現了我們豐富的人文關懷。

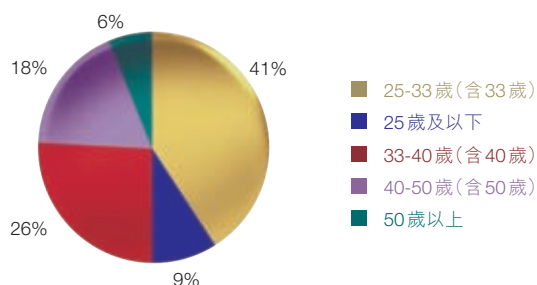
## 企業社會責任報告

截至2015年12月31日，本集團共有僱員7,143人，全集團員工詳情如下：

員工流失情況	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
主動離職人數	1,283	1,115	1,452	1,405	<b>1,348</b>
主動離職率	15.90%	17.80%	19.80%	16.15%	<b>14.10%</b>
被動離職人數	490	629	396	790	<b>905</b>
被動離職率	6.10%	10%	5.40%	9.08%	<b>9.50%</b>

年齡情況	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
平均年齡	33	33	33	34	<b>34.5</b>

### 年齡



2015年6月，四百餘位員工及家屬齊聚北京奧林匹克森林公園北園，參加「遠洋•健行」2015健步行活動，通過這項風靡全球且環保、時尚、健康的大眾有氧健身活動，在傾力打造健康時尚生活的同時，更激昂員工士氣，團結凝聚力量。

### 廉潔履職自律承諾

為確保員工的忠誠、誠實和道德行為、保證公司聲譽，我們邀請了專業機構針對香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《企業管治守則》的更新內容進行培訓，2015年度共組織了法律培訓10場，參與培訓人員540餘人次。

2015年初，本集團中高管人員簽署了《遠洋地產中高管自律承諾書》。2015年開始執行在任責任審計，聚焦業績達成以及廉潔履職，對在任符合條件的中高管人員進行審計。反腐倡廉方面，本集團的風險管理中心專門設置了監察崗位。在員工勞務合同中，我們明確列明反商業賄賂條款，在《遠洋地產控股有限公司員工行為規範》、《遠洋地產控股有限公司中高管行為準則》等文件中明確說明反商業賄賂和反商業腐敗的內容。2015年內，我們並未知悉對公司或其僱員提出的貪污訴訟案件。



## 員工培訓豐富多彩

我們形成了以「船長訓練營」、「啟航訓練營」和「探海者訓練營」三大訓練營為基礎的學習體系，對員工學習系統進行整合，實現了多平台聯動以全面提升學習的便利性，並在學習形式和學習內容上進行了多項創新和突破。除將本集團戰略的新要求逐一落實到各重點項目外，更通過不同的計劃和工作坊等嘗試新的學習形式和模式。

我們自主學習系統的全面上線，將學習提升向「自主化」，通過科技將學習管理、資源共享和移動學習平台打通，大大提升學習的便利性。2015年集團培訓總學時370,143小時，人均學時51.8小時。

## 勞工準則清楚明晰

清晰的人力資源政策，是我們開展經營活動的基礎。各職能中心及事業部全力支持人力資源事務的各項工作，工作時間、假期保障、解聘等方面的制度均嚴格按照國家相關法律法規要求執行。此外，我們亦嚴格遵守不同地區有關公平就業機會、童工及強迫勞工的相關法例。

報告期內，本集團並無獲悉有關經營活動、勞工慣例的相關準則、規則及法規的任何重大不合規事宜(包括但不限於賠償及薪酬、招聘、工作時數、平等機會、健康及安全、童工及強迫勞工)。



## 企業社會責任報告

### 社會責任公益先行

對於企業社會責任的履行，主要由我們出資成立的「遠洋之帆公益基金會」完成和履行。「遠洋之帆公益基金會」凝聚善的力量、深耕教育，其專業平台有效地整合了我們的資源，為我們及合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最專業和合規渠道，並帶動更多下屬公司及合作夥伴更主動和專業地履行社會責任。經過將近10年的發展，我們已建立有效、完善的體系，社會責任具體由「小伙伴成長計劃」、「園丁獎」和「大學生社會實踐獎」三個子項目具體實踐。

2015年，「小伙伴成長計劃」進一步發光發熱，基本覆蓋了從小學到大學的教育全過程，共資助354人次，發放助學金72,000元，獎學金56,200元。另外，少數民族文化傳承教育基地項目如火如荼，已先後完成四川北川羌族教育基地和湖南江永女書教育基地的建設。

遠洋「探海者」全國大學生社會實踐獎作為團中央全國範圍內的王牌社會實踐項目，2015年已邁入第七個年頭，繼續以教育助學為核心內容的同時，加入了愛唱響音樂教育、養老專項實踐等內容，進一步豐富了大學生社會實踐獎的內涵。2015年遠洋「探海者」全國大學生社會實踐獎共收到447個項目申報，涉及34個城市的59所高校，大學生受支援地區遍及全國193個地區，學生實踐足跡遍及全國包括港、澳、台地區在內的33個省級行政單位，並首次涉及美國、英國、日本、斯里蘭卡等國外地區，取得了非凡的影響。

延續我們對精神品質一貫追求，「愛唱響」活動於2014年首度開展。「愛唱響」以音樂為切入點，為邊區孩子架起通往世界的橋樑，專注於改變基礎教育發展不均衡的情況，也向全社會全面展示我們對社會責任深耕的豐厚成果。2015年，通過「遠洋好歌聲」、「鄉村音樂夏令營」、「公益音樂快閃」、「北京音樂之旅」和「感恩音樂會」系列活動的接力開展，「愛唱響」互助同盟學校已達到10所，在全國形成了更為強大的弱勢教育專業扶助團體，共同為改變貧困地區孩子的未來而努力。

我們在成立之初，就把引入優質教育資源作為發展戰略和履行企業社會責任的重要元素，幫助客戶實現夢想作為己任。通過與北京景山學校、北京芳草草地國際學校、北京十一學校、天津塘沽一中、吉林省第二實驗學校等多所知名學校的合作辦學、名校落地我們社區，為眾多家庭解決了就近上學的難題。如今，越來越多的優秀教育資源正在向我們匯集，幫助成百上千個家庭實現了美好夢想。

社會責任的認知需要溝通和交流，公益活動的開展更應集各家之所長。2015年4月，「分享責任中國行」公益行之遠洋站調研活動在四川展開。由企業和媒體代表組成的調研組對我們進行了社會責任研究，先後到訪了北川民族中學（遠洋羌族傳統文化教育基地）和北川地震遺址，對「企業CSR如何更好地可持續發展」等問題進行了一系列探討。

社會捐贈(人民幣)	2015	2014
捐款	3.65百萬元	0.08百萬元
資助	5.46百萬元	9.57百萬元

志願者參與(小時)	2015	2014
志願者服務時間	17,844小時	10,990小時

項目影響範圍	2015	2014
獲益人數	4.9萬人	-

# 管理層討論及分析

總樓面面積：436,000平方米

本集團應佔權益：49%

用途：住宅及別墅

## 遠洋·天著 (北京)

### 財務回顧

2015年，遠洋地產全面實施全國性戰略佈局，維持作為北京及領先的房地產開發商之一，另外在其他主要一、二線地區亦取得領先地位，包括天津、大連、上海、杭州、深圳及中山。我們於2015年首次進入廣州、南京和香港。本集團將繼續專注一、二線城市的優質項目資源。

本集團2015年的協議銷售額(包括我們的合營企業和聯營公司)為人民幣405.37億元(2014年：人民幣401.42億元)，售出總

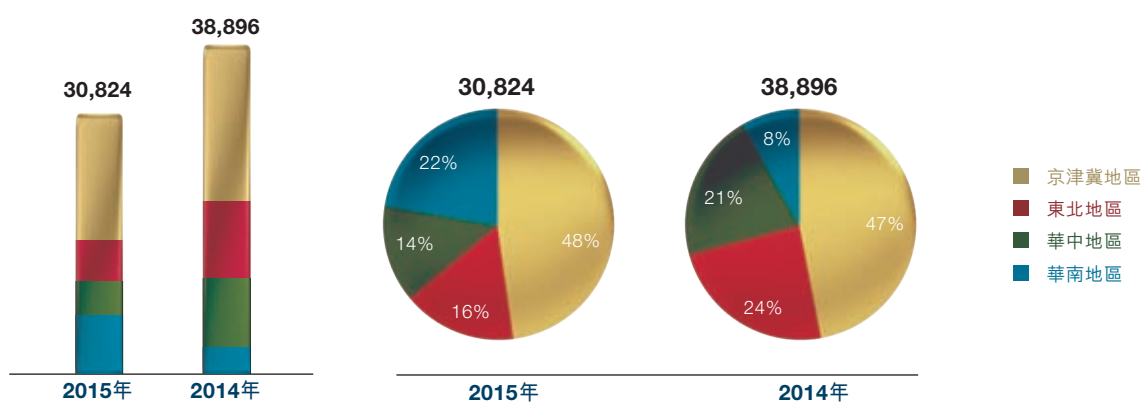
面積約達3,197,000平方米(2014年：2,923,000平方米)。營業額為人民幣308.24億元，較2014年下降了21%約人民幣80.72億元(2014年：人民幣388.96億元)。營業額下降是由於本集團退出三、四線城市以完善全國性戰略佈局。本公司擁有人應佔溢利為人民幣23.84億元(2014年：人民幣45.97億元)，較2014年減少了48%。每股基本溢利為人民幣0.284元(2014年：人民幣0.590元)。

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2015年	2014年	變動(%)
物業開發	27,095	35,243	-23%
物業投資	767	679	13%
物業管理	819	729	12%
其他房地產相關業務	2,143	2,245	-5%
合計	30,824	38,896	-21%

各地區的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



### 營業額

本集團2015年營業額較2014年的人民幣388.96億元下跌21%至人民幣308.24億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔88%的總營業額。北京作為本集團的總部，在2015年貢獻了本集團總營業額約39%(2014年：28%)，達到人民幣118.84億元(2014年：人民幣110.57億元)。來自其他主要城市，包括大連、天津、杭州、深圳及中

山於2015年的總營業額為人民幣162.04億元，佔總營業額約53%，為本集團帶來重大貢獻。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

2015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約90%（2014年：89%）。

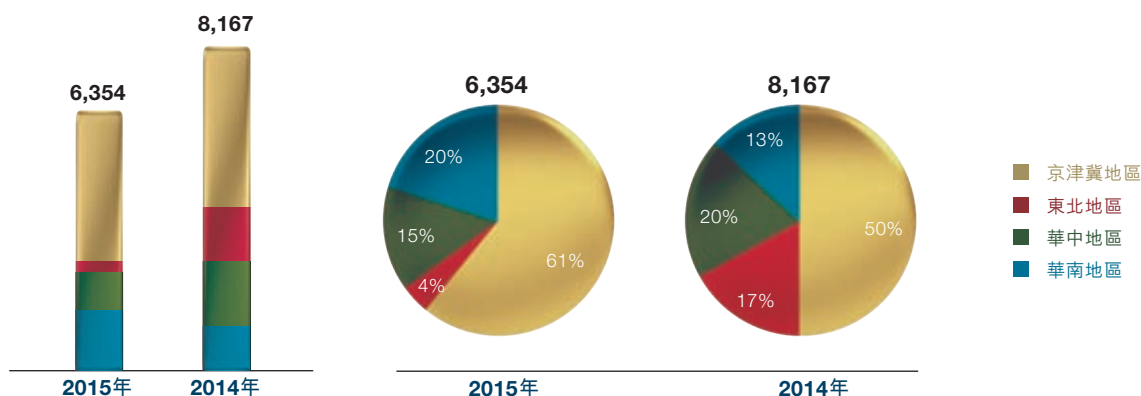
不包括車位，2015年物業開發業務的平均土地成本從2014年每平方米約人民幣3,600元輕微上升至每平方米約人民幣3,800

元，主要原因是較去年同期交付了較多近年於一、二線城市購入的項目。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6,400元，較2014年每平方米約人民幣4,900元有所上升。

### 毛利

毛利總額按各地區分析如下：

（人民幣百萬元）



本年度毛利為人民幣63.54億元，較2014年下跌22%。毛利率持平為21%（2014年：21%）。

### 利息及其他收入及收益（淨額）

於2015年，利息及其他收入較2014年的人民幣3.86億元上升199%至人民幣11.53億元。主要是由於年內整體利息收入增加所致。

本集團錄得其他虧損（淨額）人民幣7.35億元（2014年：其他收益（淨額）人民幣1.03億元）。其他虧損（淨額）主要包含年內確認的匯兌虧損。

### 投資物業重估

於2015年，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）為人民幣7.03億元（2014年：人民幣5.91億元）。

### 營運費用

2015年的銷售和市場推廣費用下降至人民幣5.50億元（2014年：人民幣8.46億元）。然而該等成本僅佔2015年協議銷售總額約1.4%（2014年：2.1%）。

2015年的行政費用下降至人民幣8.51億元（2014年：人民幣10.12億元），佔2015年總營業額2.8%（2014年：2.6%）。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

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7.01億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2014年為人民幣4.69億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2015年下降至6.25%（2014年：7.08%），而已付或應計的總利息開支為人民幣35.51億元（2014年：人民幣31.64億元）。

### 稅項

於2015年度，企業所得稅和遞延稅項總額減少6%至人民幣19.83億元（2014年：人民幣21.19億元），而有效稅率為47%（2014年：32%），有效稅率上升是由於一次性項目和其他費用不能於年內抵稅。此外，土地增值稅於2015年下降至人民幣4.21億元（2014年：人民幣6.30億元），佔2015年毛利的7%（2014年：8%）。

### 本公司擁有人應佔溢利

於2015年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣23.84億元，較2014年的人民幣45.97億元下跌48%。不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2014年人民幣35.66億元減少14%至人民幣30.65億元，核心利潤率上升1個百分點至10%（2014：9%）。2015年的平均股本收益率（不包括股本證券）約為6%（2014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2015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。本集團憑借投資者的大力支持，於1月，我們發行了分別於2020年及2027年到期的7億美元及5億美元的擔保票據。於8月及10月，本集團分別成功發行兩期規模合共達100億人民幣的公司債券。我們的貸款總額由人民幣456.04億元升至2015年底的人民幣519.26億元，其中本集團54%的貸款為人民幣。餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約62%的集團借款為定息借款。

於2015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237.26億元，比去年同期增加45%，本集團超過80%（2014年：超過70%）的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為2倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣892.56億元，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）下降7個百分點至約59%（2014年：約66%），鑒於本集團仍保持人民幣237.26億元的現金資源，我們對現時的負債水平感到滿意。然而，我們預計在2016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2015年 12月31日	於2014年 12月31日	變動(%)
1年內到期	8,566	11,167	-23%
1至2年內到期	9,623	9,117	6%
2年至5年內到期	17,496	20,585	-15%
5年以上到期	16,241	4,735	243%
合計	51,926	45,604	14%

### 財務擔保及資產抵押

於2015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22.99億元(2014年：人民幣42.29億元)。

於2015年，本集團以部分發展中物業、已落成待售物業、投資物業、貿易及其他應收款項等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣21.11億元(2014年：人民幣38.58億元)及長期銀行貸款人民幣53.73億元(2014年：人民幣78.53億元)。於2015年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約18%(2014年：22%)。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2015年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣73.05億元(2014年：人民幣85.81億元)。

### 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2015年12月31日，上述擔保總金額為人民幣22.99億元(2014年：人民幣42.29億元)。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

於2015年，本集團物業開發業務的營業額下跌23%至人民幣270.95億元(2014年：人民幣352.43億元)。下跌原因是由於本集團退出三、四線城市以完善全國性戰略佈局。交付可售樓面面積由2014年約2,978,000平方

米減少31%至2015年約2,058,000平方米。不包括車位銷售，2015年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣14,600元(2014年：每平方米人民幣12,400元)。

2015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	3,563	59,594	59,800	100%
		遠洋•LA VIE	2,218	31,373	70,700	85.72%
		遠洋•沁山水	2	178	11,200	100%
		遠洋•傲北	591	46,914	12,600	100%
		遠洋•天著	1,831	54,549	33,600	100%
		遠洋一方	70	5,758	12,200	100%
	天津	遠洋城	702	93,324	7,500	100%
		遠洋新幹線	66	8,755	7,500	100%
		遠洋•萬和城	1,435	111,192	12,900	100%
		遠洋國際中心	34	2,182	15,600	100%
		遠洋風景	95	8,365	11,400	100%
		紅熙郡	492	66,747	7,400	100%
			<b>11,099</b>	<b>488,931</b>	<b>22,700</b>	
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	1,539	125,895	12,200	100%
		遠洋壹中心	750	76,080	9,900	100%
		遠洋風景	11	2,160	5,100	100%
		遠洋自然	33	3,090	10,700	100%
		紅星海世界觀	974	114,304	8,500	100%
		榮域	144	11,152	12,900	100%
	瀋陽	遠洋天地	4	611	6,500	100%
		遠洋公館	86	12,423	6,900	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	918	96,573	9,500	100%
			<b>4,459</b>	<b>442,288</b>	<b>10,100</b>	

## 管理層討論及分析

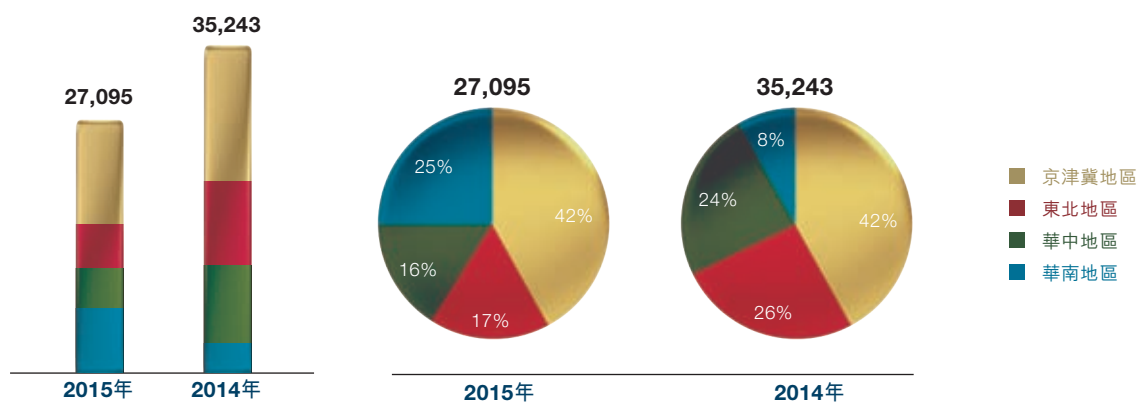
區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華中地區	上海	遠洋7號	16	1,556	10,300	100%
		遠洋心裡	100	6,947	14,400	100%
		遠洋公館	2,742	82,844	33,100	100%
	南京	遠洋國際中心	678	23,647	28,700	100%
		遠洋桃花島	143	15,120	9,500	100%
	青島	遠洋風景	19	1,459	13,000	100%
		遠洋自然	44	2,753	16,000	100%
	武漢	遠洋•世界	400	66,480	6,000	55%
			<b>4,142</b>	<b>200,806</b>	<b>20,600</b>	
	華南地區	中山	遠洋城	3,622	398,509	9,100
遠洋啟宸			998	156,311	6,400	100%
深圳		遠洋新幹線	1,291	69,464	18,600	84.70%
海口		遠洋華墅	111	9,377	11,800	70%
			<b>6,022</b>	<b>633,661</b>	<b>9,500</b>	
小計		25,722	1,765,686	14,600		
車位(各項目)		1,373	291,923	4,700		
合計		<b>27,095</b>	<b>2,057,609</b>	<b>13,200</b>		

於2015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32% (2014年：22%)。同時，來自大

連、天津、杭州、深圳及中山的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的59%。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)

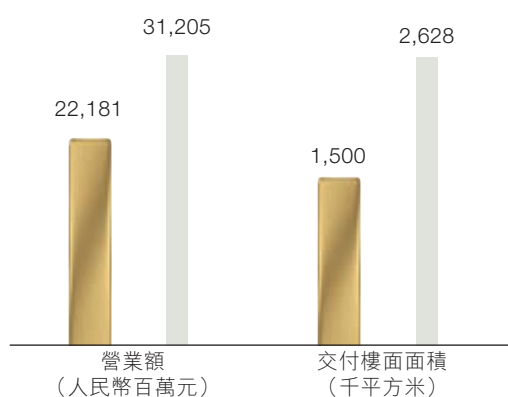


## 管理層討論及分析

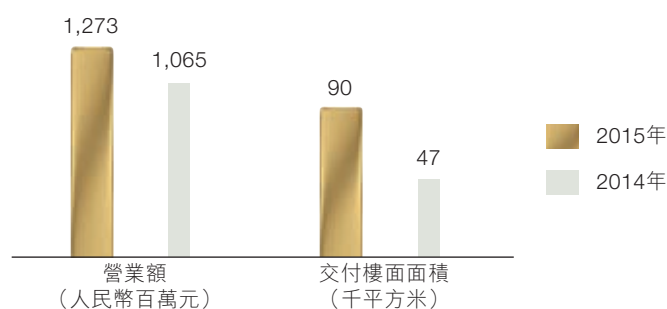
從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業（包括別墅），佔2015年本集團物業開發總營業額的82%（2014年：89%）。住宅物業（包括別墅）於2015年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣14,800元（2014年：每平方米人民幣11,900元），而交付總可售樓面面積則下跌43%，由2014年約2,628,000平方米下降至2015年約1,500,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

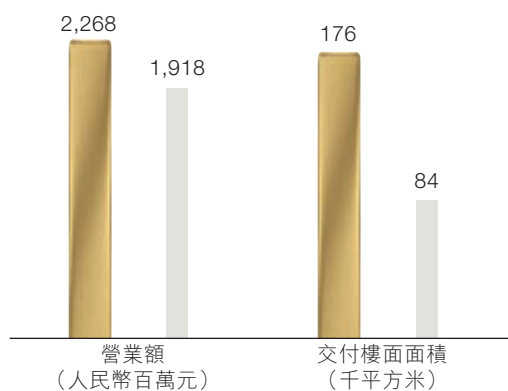
### 住宅及別墅



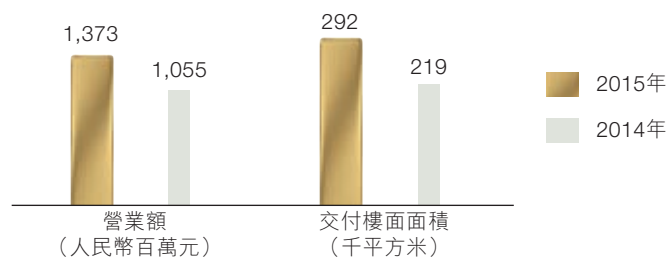
### 寫字樓



### 商舖



### 車位



2) 協議銷售

於2015年，本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)的協議銷售總額為人民幣405.37億元，較2014年同期的人民幣401.42億元平穩增長約1%。不包括車位銷售，平均銷售價格下跌5%至每平方米人民幣13,900元(2014

年：每平方米人民幣14,600元)。而包括車位銷售平均銷售價格下跌7%至每平方米人民幣12,700元(2014年：每平方米人民幣13,700元)。

2015年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	1,280	19,100	67,000	100%		
		遠洋天著春秋	1,282	18,500	69,300	67.50%		
		遠洋•LA VIE	2,307	30,800	74,900	85.72%		
		遠洋•傲北	33	1,500	22,000	100%		
		遠洋•天著	2,017	62,100	32,500	49%		
		遠洋春天著	209	19,500	10,700	100%		
		遠洋萬和四季	21	400	52,500	100%		
		遠洋新天地	644	20,800	31,000	75%		
		遠洋悅山水	1,591	99,000	16,100	30%		
		遠洋一方	53	3,100	17,100	100%		
		天津	天津	遠洋城	3,072	373,600	8,200	100%
				遠洋新幹線	27	3,400	7,900	100%
				遠洋•萬和城	311	23,900	13,000	100%
遠洋心裡	451			36,200	12,500	60%		
遠洋國際中心	69			4,300	16,000	100%		
遠洋風景	58			4,600	12,600	100%		
遠洋香奈	1,004			119,200	8,400	100%		
紅熙郡	257			35,700	7,200	100%		
北辰宜興埠項目	489	34,400	14,200	51%				
			<b>15,175</b>	<b>910,100</b>	<b>16,700</b>			

## 管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	1,429	140,200	10,200	100%
		遠洋壹中心	750	76,000	9,900	100%
		紅星海世界觀	956	103,100	9,300	100%
		榮域	1,603	143,100	11,200	100%
	瀋陽	遠洋天地	4	1,800	2,200	100%
		遠洋公館	20	2,600	7,700	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	749	82,600	9,100	100%
			<b>5,511</b>	<b>549,400</b>	<b>10,000</b>	
華中地區	上海	遠洋•財富中心	24	600	40,000	100%
		遠洋萬和四季	602	26,800	22,500	40%
	杭州	大運河商務區項目	1,628	77,800	20,900	100%
		遠洋香奈	149	11,800	12,600	51%
		遠洋心裡	9	300	30,000	100%
		遠洋公館	766	22,200	34,500	100%
		遠洋萬和四季	223	11,300	19,700	100%
	南京	遠洋國際中心	1,051	38,500	27,300	100%
		遠洋綠地雲峰公館	535	35,600	15,000	50%

## 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 (%)
	黃山	遠洋桃花島	105	11,100	9,500	100%
	青島	遠洋萬和四季	171	20,500	8,300	100%
	武漢	賀家墩項目	1,865	164,700	11,300	38%
		遠洋•世界	444	80,400	5,500	55%
			<b>7,572</b>	<b>501,600</b>	<b>15,100</b>	
華南地區	深圳	水灣項目	3,513	73,200	48,000	80%
	中山	遠洋香堤	365	80,500	4,500	51%
		遠洋錦上	379	91,900	4,100	51%
		遠洋城	207	17,900	11,600	100%
		遠洋翡麗郡	293	65,500	4,500	61%
		遠洋一方	500	89,800	5,600	51%
		遠洋啟宸	14	1,300	10,800	100%
	海口	遠洋華墅	296	11,200	26,400	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	195	23,500	8,300	87.25%
		九龍坡區高廟地塊	225	37,700	6,000	37.71%
	成都	成都遠洋太古里	91	4,600	19,800	50%
			<b>6,078</b>	<b>497,100</b>	<b>12,200</b>	
小計			34,336	2,458,200	14,000	
其他合營企業項目			3,746	279,800	13,400	
小計(不包含車位)			38,082	2,738,000	13,900	
車位(各項目)			2,455	458,600	5,400	
合計			<b>40,537</b>	<b>3,196,600</b>	<b>12,700</b>	

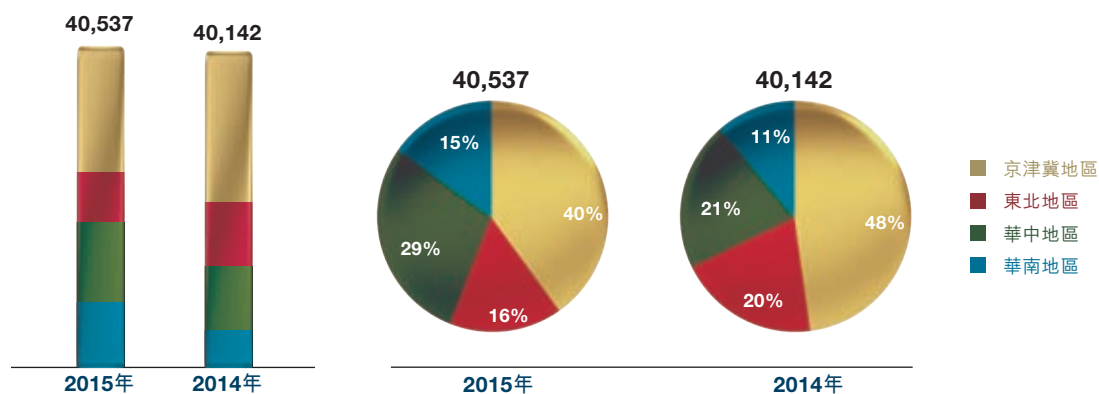
## 管理層討論及分析

從地區分佈來看，2015年可售項目合共超過50個(2014年：超過40個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2014年：超過85%)。於2015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392億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

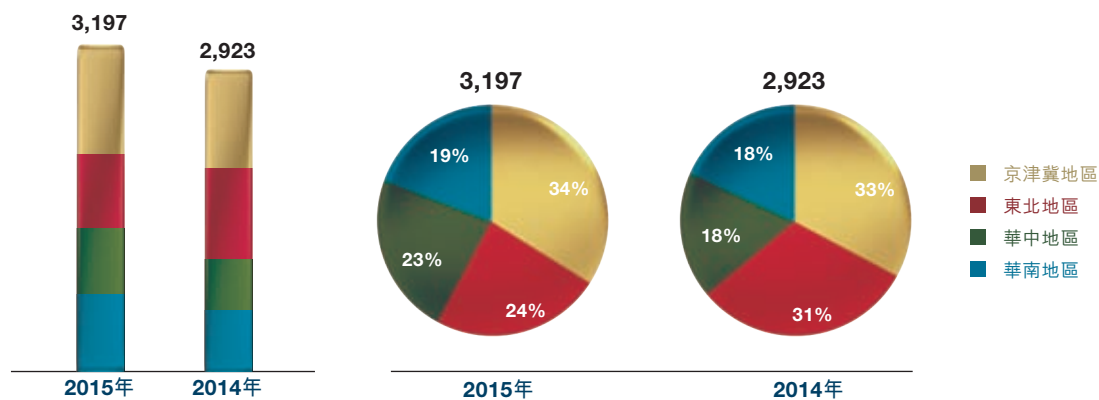
各地區協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



來自各地區售出可售樓面面積分析如下：

(千平方米)



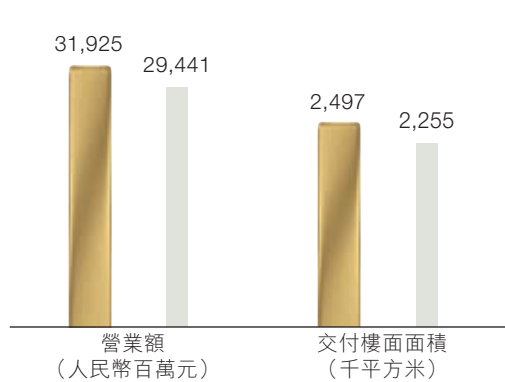


從物業類型來看，2015年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的79%(2014年：73%)。此外，2015年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格約為人民幣12,800元(2014年：每平

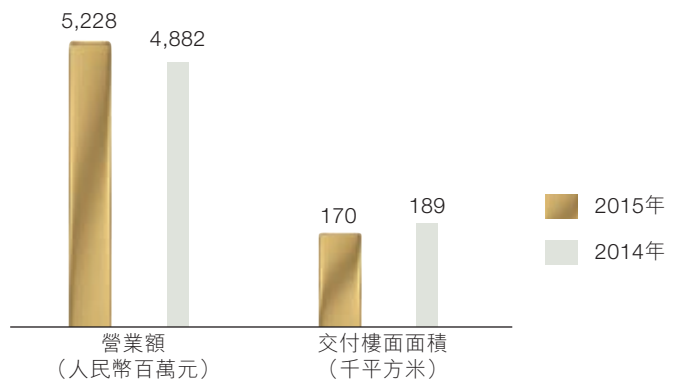
方米約人民幣13,100元)，而住宅物業售出總樓面面積從2014年約2,255,000平方米增加了11%，至2015年約2,497,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

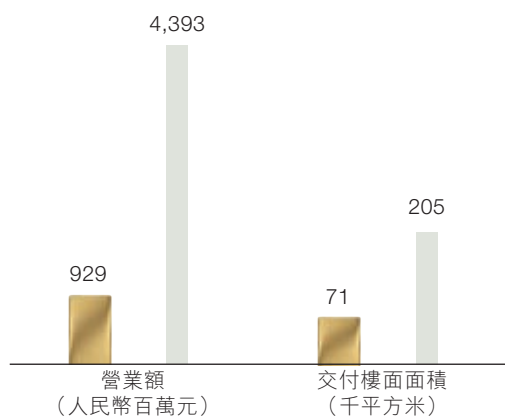
### 住宅及別墅



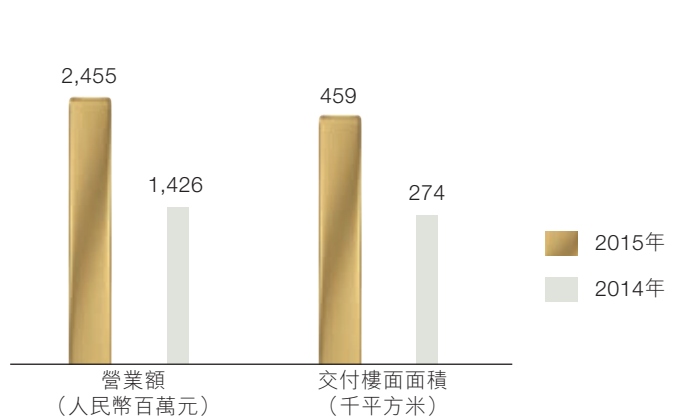
### 寫字樓



### 商舖



### 車位



## 管理層討論及分析

### 3) 項目施工進度及發展中項目

2015年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,648,800平方米和1,924,800平方米，較2014年分別減少了17%和21%。同時，2015年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積的應佔權益較2014年分別

減少了15%和22%至2,391,800平方米和1,769,100平方米。本集團將於2016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增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2015年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2016年 竣工樓面面積 (平方米)
京津冀地區	北京	遠洋•LA VIE	106,200	72,900
		遠洋•傲北	–	48,200
		遠洋萬和四季	–	54,900
		遠洋新天地	–	57,000
		遠洋•天著	–	189,700
		遠洋悅山水	–	194,500
天津	天津	遠洋城	74,200	331,800
		遠洋•萬和城	125,900	–
		遠洋風景	13,700	–
		紅熙郡	113,400	–
		北辰宜興埠項目	218,900	–
			<b>652,300</b>	<b>949,000</b>
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	166,100	145,400
		遠洋壹中心	91,000	–
		紅星海世界觀	1,700	225,900
		榮域	–	403,100
	長春	遠洋•夏納小鎮	96,000	74,400
			<b>354,800</b>	<b>848,800</b>

## 管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	2015年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2016年 竣工樓面面積 (平方米)	
華中地區	上海	遠洋•財富中心	–	59,300	
		遠洋萬和四季	–	114,700	
	杭州	大運河商務區項目	–	295,900	
		遠洋公館	98,400	–	
	南京	遠洋國際中心	146,100	–	
	武漢	遠洋•世界	92,200	59,200	
			<b>336,700</b>	<b>529,100</b>	
	華南地區	深圳	遠洋新幹線	102,400	–
			水灣項目	261,000	–
		中山	遠洋香堤	–	141,300
遠洋錦上			–	169,400	
遠洋城			606,200	–	
遠洋翡麗郡			–	30,300	
遠洋一方			–	168,200	
遠洋啟宸			235,800	–	
海口		遠洋華墅	–	58,100	
重慶		遠洋高爾夫國際社區	66,100	–	
成都		成都遠洋太古里	33,500	–	
			<b>1,305,000</b>	<b>567,300</b>	
合計			<b>2,648,800</b>	<b>2,894,200</b>	

## 管理層討論及分析

### 4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2015年維持穩定約為19,921,000平方米(2014年：19,880,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少7%至14,545,000平方米(2014年：15,620,000平方米)。於2015年，本集團購入13幅土地，總樓面面積為2,308,000平方米，而應佔權益面積約

1,145,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣6,100元。於2015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3,400元(2014年：人民幣3,300元)。

2015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	順義佳利華項目	79	79	100%
北京	通州西集C地塊	221	66	30%
北京	門頭溝新城6002地塊	125	26	21%
北京	順義南法信項目	277	64	23%
天津	遠洋心裡	183	110	60%
杭州	遠洋香奈	98	50	51%
杭州	遠洋萬和四季	58	58	100%
南京	遠洋綠地雲峰公館	71	36	50%
南京	遠洋國際中心	147	147	100%
深圳	水灣項目	317	254	80%
廣州	遠洋天驕	310	93	30%
香港	將軍澳日出康城六期	137	55	40%
重慶	九龍坡區高廟地塊二期	285	107	37.71%
<b>合計</b>		<b>2,308</b>	<b>1,145</b>	

於2015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	15,619	13,224	4,685
發展中物業	6,973	5,769	6,973
用作日後發展之物業	8,263	6,444	8,263
<b>合計</b>	<b>30,855</b>	<b>25,437</b>	<b>19,921</b>

## 管理層討論及分析

於2015年12月31日本集團的土地儲備詳情載列如下：

地區	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	241	185	241	100%		
		CBD Z13地塊	162	126	162	10%		
		昌平未來科技城F2項目	256	193	251	50%		
		通州核心區地塊	479	334	479	50%		
		遠洋悅山水	195	163	195	30%		
		順義佳利華項目	79	79	79	100%		
		密之雲項目	80	71	42	90%		
		順義南法信項目	277	206	277	23%		
		遠洋•萬和公館	209	182	36	100%		
		遠洋天著春秋	264	198	264	67.50%		
		遠洋•LA VIE	318	281	165	85.72%		
		遠洋•傲北	194	177	10	100%		
		遠洋萬和四季	55	50	55	100%		
		遠洋新天地	330	276	330	75%		
		遠洋•天著	436	383	272	49%		
		遠洋春天著	109	91	109	100%		
		門頭溝新城6002地塊	125	97	125	21%		
		遠洋一方	793	705	5	100%		
		通州西集C地塊	221	170	221	30%		
		天津	天津	遠洋香奈	204	199	204	100%
				遠洋城	2,137	1,683	902	100%
遠洋新幹線	335			288	18	100%		
遠洋•萬和城	350			290	50	100%		
遠洋國際中心	321			200	190	100%		
遠洋心裡	183			176	183	60%		
遠洋風景	321			309	62	100%		
紅熙郡	349			333	280	100%		
北辰宜興埠項目	3,034			2,615	3,027	51%		
					<b>12,057</b>	<b>10,060</b>	<b>8,234</b>	

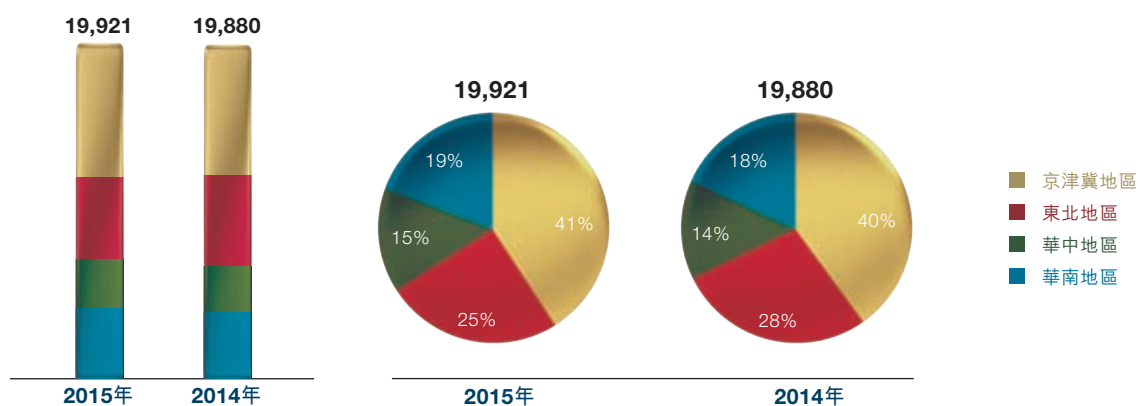
## 管理層討論及分析

地區	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	榮域	925	875	912	100%	
		遠洋•鑽石灣	2,046	1,746	1,539	100%	
		紅星海世界觀	1,902	1,645	555	100%	
		遠洋創智高地	922	540	922	100%	
		小窑灣項目	219	175	219	100%	
		中華路2號地	111	52	111	100%	
	瀋陽	遠洋天地	713	695	21	100%	
		遠洋公館	181	171	8	100%	
	長春	遠洋•戛納小鎮	1,237	898	782	100%	
				<b>8,256</b>	<b>6,797</b>	<b>5,069</b>	
華中地區	上海	遠洋•財富中心	59	45	59	100%	
		遠洋7號	117	110	26	100%	
		遠洋萬和四季	312	279	312	40%	
	杭州	大運河商務區項目	609	153	609	100%	
		遠洋香奈	98	72	98	51%	
		遠洋心裡	171	109	5	100%	
		遠洋公館	287	218	4	100%	
		遠洋萬和四季	58	39	58	100%	
	南京	遠洋綠地雲峰公館	71	67	71	50%	
		遠洋國際中心	147	116	147	100%	
	黃山	遠洋桃花島	155	154	95	100%	
	青島	遠洋自然	146	132	19	100%	
		遠洋萬和四季	109	107	109	100%	
	武漢	賀家墩項目	1,019	972	1,019	38%	
		遠洋•世界	398	369	333	55%	
				<b>3,756</b>	<b>2,942</b>	<b>2,964</b>	

地區	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	深圳	遠洋新幹線	556	437	366	84.70%
		遠洋新天地	390	292	390	85%
		水灣項目	317	313	317	80%
	中山	遠洋香堤	141	125	141	51%
		遠洋錦上	200	189	200	51%
		遠洋城	2,082	1,736	210	100%
		遠洋翡麗郡	437	412	437	61%
		遠洋一方	170	160	170	51%
		遠洋啟宸	509	487	5	100%
		遠洋華墅	117	106	91	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	592	480	267	87.25%
		九龍坡區高廟地塊	126	125	126	37.71%
		九龍坡區高廟地塊二期	285	213	285	37.71%
	成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%
	廣州	遠洋天驕	310	279	310	30%
	香港	將軍澳區日出康城六期	137	136	137	40%
			<b>6,786</b>	<b>5,638</b>	<b>3,654</b>	
<b>合計</b>			<b>30,855</b>	<b>25,437</b>	<b>19,921</b>	

於2015年和2014年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：

(千平方米)



## 管理層討論及分析

### 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2015年，來自物業投資的營業額增加了13%至人民幣7.67億元(2014年：

人民幣6.79億元)。於2015年12月31日，本集團合共持有8個經營中投資物業、一些社區型商業街及車位作出租用用途。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756,000平方米。

於2015年12月31日本集團營運中的投資物業詳情載列如下：

	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2015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	92%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	89%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	–	31,000	–	97%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	–	41,000	–	93%	100%
其他項目	74,000	–	59,000	15,000	94%	100%
小計	404,000	182,000	162,000	60,000		
<b>其他</b>						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	97%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	83%	35%
成都遠洋太古里(成都)	99,000	–	82,000	17,000	超過86%	50%
合計	756,000	278,000	334,000	144,000		



### 發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運和管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，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2015年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣7.67億元，本集團現時主要持有8個經營中投資物業，於2015年，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正式開業。另外，我們新增兩個分別位於北京和大連的社區型商業項目。

目前我們已投入營運的商業地產資源約756,000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400萬平方米，將於2017至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓、北京通州區購物中心及其他高端商業綜合體項目等，未來將形成跨區域，多元化的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2015年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣8.19億元，較2014年同期的人民幣7.29億元大幅上升了12%。本集團物業管理收費覆蓋總樓面面積為16,158,000平方米(2014年：13,599,000平方米)，顯著增加2,559,000平方米。

### 其他資訊

#### 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2015年，本集團46%的貸款為美元及港元。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合約，以減低未來年間的匯兌損失。本集團從未就投機目的進行任何金融衍生工具的買賣。

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再需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

本集團的外匯匯率風險詳情載於本年報綜合財務報表附註4.1(a)(i)中。

#### 僱員及人力資源

於2015年12月31日，本集團共有員工7,143人(2014年12月31日：7,266人)，為了延續2014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2015年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣12.57億元(2014年：人民幣13.56億元)。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。

# 主要獎項及嘉許

## 2015年榮獲境內獎項情況

獲獎日期：2015年8月

頒獎機構：觀點地產新媒體

榮獲獎項：**中國地產風尚大獎 – 2015年中國最具創新力地產企業**



獲獎日期：2015年5月

頒獎機構：中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

榮獲獎項：**2015中國房地產上市公司綜合實力10強**



獲獎日期：2015年5月

頒獎機構：中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

榮獲獎項：**2015中國房地產上市公司H股10強**



獲獎日期：2015年9月

頒獎機構：中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

榮獲獎項：**2015中國房地產開發企業品牌價值15強**



獲獎日期：2015年12月

頒獎機構：中國社會科學院經濟學部企業社會責任研究中心

榮獲獎項：**企業社會責任報告評級2014 (第四星級)**



## 2015年榮獲境外獎項情況

獲獎時間： 2015年11月

頒獎機構：《CAPITAL WEEKLY 資本壹週》— 為香港著名財經雜誌，創刊10年，內容主要針對全球經濟、金融動向及投資理財策略。

榮獲獎項： **傑出上市企業大獎2015 – 傑出企業業績表現大獎**

「傑出上市企業大獎2015」目的為讚揚至力推廣企業活動及富有成功策略的上市企業，並且表揚這些企業努力推行企業社會責任，並為香港的經濟繁榮及社會和諧作出貢獻。評審準則：業績及資產總值(2014中期、2014年報 & 2015中期)，傑出市場策略，傑出業務概念，優秀業績增長表現。



獲獎時間： 2015年12月

頒獎機構：China Property Awards 亞洲卓越物業大獎 — 是亞洲區內歷史最悠久且享負盛名而專業的房地產獎項盛會，成立十年，於2005年在泰國首度啟動，涵蓋八個國家，旨在嘉許國內及區內最優秀的開發商與發展項目。

榮獲獎項： **最佳開發商(中國)**

競逐資格： 必須自2010年1月起於在中國、香港、澳門和臺灣完成至少5個發展項目。



**成都遠洋太古里**  
榮獲最佳商業開發項目(中國)

競逐資格： 2014年1月後，或於2017年12月前完成之商業開發項目。



**北京遠洋·天著**  
榮獲最佳住宅項目(北京)

競逐資格： 當年開售之北京住宅項目。



# 投資者關係

可租賃面積：99,000平方米

本集團應佔權益：50%

用途：寫字樓、酒店及商舖

## 成都遠洋 太古里 (成都)

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。

### 主動求變 傳遞信心

2015年，在政策持續寬鬆的環境下，房地產市場穩定見好。新的產業環境和發展模式帶來新的機遇和挑戰，房地產行業在調整的道路上繼續前行。

在宏觀環境和行業趨勢下，我們迎難而上，接受挑戰，加強介紹公司啟動第四步發展戰略的背景和規劃，重點展示區域佈局

優勢和「四元業務」驅動下的發展潛力，進一步獲得投資者的認同，實現高效溝通。

2015年，公司舉辦了2014年度業績發布及2015年中期業績發布活動，獲得廣泛關注。會議共吸引近230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、日本以及北京、上海、深圳進行了業績路演，共會見了超過110家基金和相關人士。路演工作獲得了各方的積極反饋，本公司管理層也藉此加深了與資本市場的瞭解和信任。

除業績路演外，公司也積極創造與投資者溝通的機會。一方面，繼續積極參與券商舉辦的投資者會議活動，2015年我們共參與了12間券商於北京、上海、深圳、香港、新加坡、日本等地舉行的投資者大會，並通過一對一會議等日常交流，與約300名機構及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通背景下，公司積極開拓國內投資者溝通渠道，與約50家國內基金、證券公司進行了會面。此外，我們組織和接待約90批，超過250位相關人士進行項目實地參觀。

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公司業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的瞭解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向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。

### 開放透明 持之以恆

2015年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保公司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，並通過建立投資者群組定期披露、分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2015年6月，我們在深圳和成都舉辦了年度賣方分析師反向路演，活動吸引了近20家券商出席。2015年10月，我們又首次舉辦買方分析師反向路演，吸引了來自境內外的約14位買方分析師參與在北京和天津的反向路演行程。兩次活動向資本市場充分展示了公司在物業開發、持有物業、養老等各領域的最新進展，公司管理層亦就公司發展戰略、管理和運作及經營情況等與各界投資者進行了全面深入的交流，取得了積極的反響。

2015年，我們再獲得一家券商的首次覆蓋。全年覆蓋公司的券商共有30家，其中100%券商給予遠洋地產「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、德銀、中銀、中國國際金融、瑞信、麥格理、瑞穗、巴克萊等。

股東方面，我們亦細心聆聽及照顧其關注。自2008年股東周年大會開始，管理層代表於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話、耐心解答問題，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。

2015年5月，公司召開了股東周年大會，有超過270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，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至[ir@sinoocanland.com](mailto:ir@sinoocanland.com)。我們將在相關法律、法規、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）原則下，為您提供滿意答覆。

# 項目概覽 — 開發類

## 北京

### 遠洋 • LA VIE

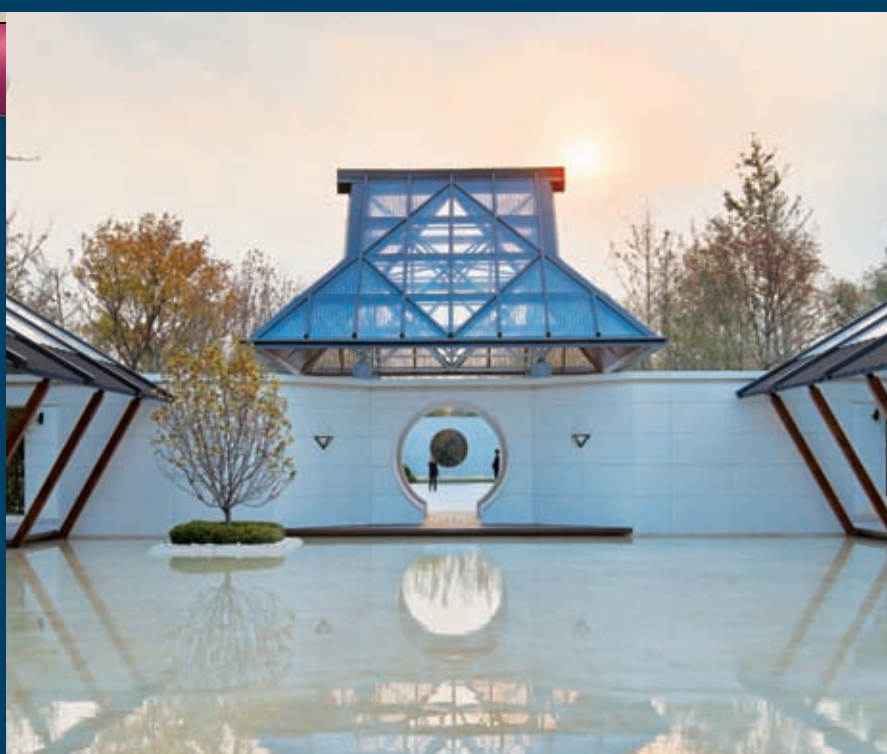
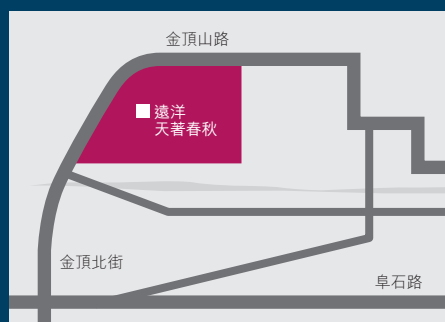
總樓面面積：**318,000**平方米  
可售總樓面面積：**281,000**平方米  
本集團應佔權益：**85.72%**  
用途：住宅及別墅



## 北京

### 遠洋天著春秋

總樓面面積：**264,000**平方米  
可售總樓面面積：**198,000**平方米  
本集團應佔權益：**67.50%**  
用途：住宅及別墅



## 北京

### 遠洋新天地

總樓面面積：330,000 平方米  
可售總樓面面積：276,000 平方米  
本集團應佔權益：75%  
用途：住宅及商舖



## 上海

### 遠洋萬和四季

總樓面面積：312,000 平方米  
可售總樓面面積：279,000 平方米  
本集團應佔權益：40%  
用途：住宅



## 天津

### 遠洋心裡

總樓面面積：183,000平方米  
可售總樓面面積：176,000平方米  
本集團應佔權益：60%  
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：199,000平方米  
本集團應佔權益：100%  
用途：住宅





## 廣州

### 遠洋天驕

總樓面面積：310,000 平方米  
可售總樓面面積：279,000 平方米  
本集團應佔權益：30%  
用途：住宅及商舖



## 大連

### 榮域

總樓面面積：925,000 平方米  
可售總樓面面積：875,000 平方米  
本集團應佔權益：100%  
用途：住宅



## 杭州

### 遠洋萬和四季

總樓面面積：**58,000**平方米  
可售總樓面面積：**39,000**平方米  
本集團應佔權益：**100%**  
用途：住宅



## 南京

### 遠洋綠地雲峰公館

總樓面面積：**71,000**平方米  
可售總樓面面積：**67,000**平方米  
本集團應佔權益：**50%**  
用途：住宅及商舖





## 中山

### 遠洋錦上

總樓面面積：200,000 平方米  
可售總樓面面積：189,000 平方米  
本集團應佔權益：51%  
用途：住宅



## 中山

### 遠洋翡麗郡

總樓面面積：437,000 平方米  
可售總樓面面積：412,000 平方米  
本集團應佔權益：61%  
用途：住宅



# 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

### 遠洋未來廣場

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



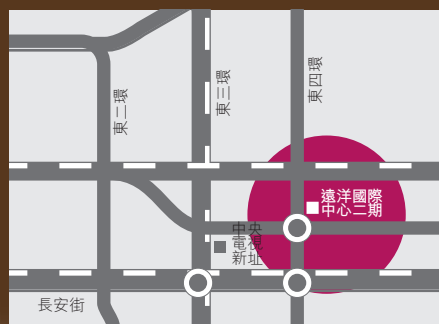
## 北京

### 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



## 成都

### 成都遠洋太古里

可租賃面積：99,000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





### 執行董事 李明先生

李明先生，52歲，本公司主席、行政總裁（「行政總裁」）、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。李先生在企業管治、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兼商業和旅遊地產專業委員會主任。



### 執行董事 劉暉女士

劉暉女士，46歲，本公司副總裁及投資委員會委員，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月起擔任中糧期貨經紀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，彼為高級經濟師。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

#### 郭健豪先生

郭健豪先生，51歲，本公司投資委員會委員，現為南豐集團公司（「南豐集團」）中國業務首席執行總裁。郭先生於2015年7月加入南豐集團，負責南豐集團在中國之地產業務，包括地產開發、投資及資產管理。彼擁有逾25年之中國房地產開發、投資以及資產管理經驗。加入南豐集團前，彼曾於置地控股有限公司集團任職約19年，在離職前擔任中國地產住宅部總裁。郭先生於2004年取得香港大學理科（房地產）碩士學位。彼於2006年修畢由中歐國際工商學院（CEIBS）、哈佛商學院及IESE商學院聯手開辦之中國全球CEO課程。郭先生乃由南豐國際控股有限公司（「南豐國際」）提名。



### 執行董事

#### 沈培英先生

沈培英先生，53歲，2007年5月加入本集團作為本公司財務總監至今。沈先生於2015年12月18日獲委任為本公司執行董事。沈先生亦在2007年5月至2014年3月期間作為本公司公司秘書。沈先生於2011年3月起獲委任為盛洋投資非執行董事及董事局主席，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。沈先生現時主要參與本公司戰略發展，負責本集團境外業務的綜合協調及負責集團香港地區及境外業務經營管理工作，盛洋投資日常工作。沈先生於1988年獲得香港理工大學會計專業文憑，於1991年獲得威爾士大學工商管理碩士學位，於1996年獲得香港大學法律文憑。沈先生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。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。





### 執行董事 溫海成先生

溫海成先生，47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，46歲，本公司審核委員會委員，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，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。楊先生為美國註冊會計師協會會員、英國特許公認會計師公會會員、現任中國會計學會第八屆理事會理事、國家會計信息化標準化技術委員會委員、中國保險業第三屆償付能力監管標準委員會委員和財政部會計標準戰略委員會委員。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，48歲，本公司提名委員會委員，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 楊樂宇先生

楊樂宇先生，41歲，本公司審核委員會委員，為南豐集團中國地產副總裁。楊先生於房地產投資、融資及併購均擁有豐富經驗，並在房地產行業擁有15年的從業經驗。楊先生自2007年加入南豐集團，現時負責中國市場之房地產投資、開發以及資產管理。在南豐集團服務期間，楊先生主持、管理及執行了眾多南豐集團在中國的重大投資項目，涉及多類投資策略。楊先生於1997年畢業於山東建築大學，主修機械工程，取得學士學位。楊先生並於2004年取得香港大學工商管理碩士學位。楊先生乃由南豐國際提名。



### 獨立非執行董事 曾慶麟先生

曾慶麟先生，66歲，本公司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月退任聯交所上市公司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的耐世特汽車系統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及合規委員會成員。

## 董事及高級管理層簡介



### 獨立非執行董事

#### 韓小京先生

韓小京先生，61歲，本公司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

#### 王志峰先生

王志峰先生，60歲，本公司提名委員會委員及薪酬委員會委員。王先生現為中國農業銀行股份有限公司（「農行」，連同其附屬公司為「農行集團」）總行退休幹部。王先生於1978年8月加入農行集團，並擁有逾37年的金融及管理經驗。王先生曾先後擔任農行大連市分行行長、黨委書記，農銀金融租賃有限公司監事長。彼畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，研究生學歷，高級經濟師。王先生亦自2014年10月30日起出任大連港股份有限公司（該公司於聯交所上市）之獨立非執行董事。



### 獨立非執行董事

#### 孫文德先生

孫文德先生，57歲，為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會委員。孫先生於1996年9月獲澳洲查爾斯特大學(Charles Sturt University)頒授會計學碩士學位，且分別於2010年7月及2011年7月獲香港城市大學頒授法律博士學位及法學專業證書。孫先生於2013年2月取得香港大律師資格。彼自1998年7月起為香港會計師公會會員，並自1999年4月起為香港證券及投資學會的會員。

孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查的經驗相當豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)

工作超過17年，現為執業大律師，專責有關證券及期貨條例、收購守則、上市規則、證監會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、洗錢活動的訴訟及諮詢工作。

自2013年8月至2014年9月，孫先生曾擔任聯交所主板上市公司同方友友控股有限公司的獨立非執行董事。自2007年4月至2012年6月，彼亦擔任聯交所主板上市公司美建集團有限公司的執行董事，並自2012年6月至2015年12月為該公司的非執行董事。孫先生自2014年7月1日起成為香港法律第112章《稅務條例》的稅務上訴委員會委員。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

陳潤福先生，51歲，本公司副總裁。陳先生於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，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。

徐立先生，54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，54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。

譚祖元先生，54歲，本公司副總裁，2003年2月加入本集團。譚先生在物業開發及規劃設計方面擁有豐富經驗，現時主要參與本公司整體經營管理，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。譚先生於1983年7月獲得湖南大學工業及民用建築學士學位，於2006年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

李建波先生，53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、客戶服務業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。

### 公司秘書

鍾啟昌先生，37歲，為本公司之公司秘書。鍾先生於2015年8月加入本集團。鍾先生於企業融資及會計具有豐富經驗，主要負責本公司的企業管治與財務管理、企業融資、市場研究及分析以及協助本集團香港業務的投資者關係事宜。鍾先生於2000年9月畢業於香港城市大學，獲學士學位，主修會計。他現為香港會計師公會資深會計師。鍾先生於會計、財務管理、企業融資及審計擁有逾15年經驗。鍾先生於會計及香港上市規則及規例擁有豐富經驗。他於香港上市公司擁有豐富經驗。

# 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2015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、酒店經營及房地產金融業務。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2015年12月31日止年度的業績分別載於第97頁及第98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2015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2014年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.165元。

董事局建議於2016年5月12日(星期四)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2015年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.05元，期末股息將以現金支付。期末股息須待股東於應屆股東週年大會批准。期末股息將支付予於2016年5月17日(星期二)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2016年5月17日(星期二)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2016年5月9日(星期一)至2016年5月12日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格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2016年5月6日(星期五)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

## 儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合財務報表附註28。

## 可供分派儲備

本公司於2015年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣818百萬元。

## 股本

本公司於回顧年度內及2015年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註26。

## 固定資產

本集團的固定資產變動載於綜合財務報表附註7。

## 貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註32。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註40。

## 捐款

截至2015年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣3.65百萬元(2014年：人民幣0.08百萬元)。



### 業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告項下「業務回顧」及「2016年公司策略」各節。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報主席報告項下「2016年市場展望」、綜合財務報表附註4及管理層討論及分析項下「其他資料」等節。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析載於本年報第6頁之本集團財務及營運摘要中。

### 可持續發展

遠洋地產無論是從生產經營，還是到社會實踐都非常注重環境保護。遠洋地產在打造綠色建築的同時，更把綠色視角延伸到社會，以「老社區新綠色」環保活動為平台，資助社區改善環境，發動社區、員工、大學生等社會力量參與共建綠色環保家園；以綠色、低碳的標準要求開展企業日常辦公活動。

遠洋地產始終關注環境安全對產品及服務的形象，堅持進行質量(QMS)、環境(EMS)、職業健康安全(OHSAS)三個管理體系的一體整合認證工作。

我們於環保方面的表現詳情載於本年報企業社會責任報告「環境保護一脈相承」一節。

### 遵守法律及法規

中國的房地產行業是中國法律法規和政策關注的重點行業，在土地使用權的流轉、房地產開發企業的設立、房地產項目的開發和建設、環保及外匯管制等各方面均有不同層級的法律法規的約束。本公司確認依照法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本公司已合理分配財政及人力資源(尤其是合規風控團隊的建設)，確保持續符合各項法律法規及政策的要求，並通過有效溝通與主管部門保持良好工作關係。回顧年內，盡我們所知，本公司已遵守的中國重點法律法規如下：《中外合資經營企業法》、《外資企業法》、《公司法》、《物權法》、《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》、《建築法》、《環境保護法》、《外匯管理條例》以及其他相關法律法規。

### 與主要業務相關人士之關係

我們的成就有賴主要業務相關人士的支持，包括僱員、業務夥伴及顧客。有關與主要業務相關人士關係的詳細討論載於本年報第16至25頁的企業社會責任報告中。

## 董事局報告

### 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本年報綜合財務報表附註39中。

### 釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事（「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

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)
2015年9月	17,644,500	4.24	4.00	73.23

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

於回顧年度內，本公司一間全資附屬公司於2015年1月28日發行於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（「該等有擔保票據」），本金

提供予董事，包括購股權計劃及限制性股份獎勵計劃，與提供予本集團其他員工之福利相若。

### 五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第197頁。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，合共17,644,500股於聯交所購回的本公司普通股已經註銷及相應減少本公司已發行股份數目。根據股東於2015年5月12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。

總額共12億美元，由投資者悉數認購。來自發行該等有擔保票據的所得款項淨額約為11.82億美元（約人民幣74億元）。發行該等有擔保票據的所得款項淨額已全數用於償還約人民幣19億元之債務，及業務營運約人民幣55億元（其中約人民幣37億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。該等有擔保票據的詳情載於本年報綜合財務報表附註32中。

## 限制性股份獎勵計劃

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

根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本3%。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱

員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後再按季度歸屬7.5%授予股份。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人於市場以總代價約人民幣64,322,000元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司17,600,444股股份。截至2015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59,286,555股股份，總代價約人民幣218,622,000元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期1.05%的已發行股本。

根據獎勵計劃授予之股份數目及於回顧年度內歸屬的股份數目詳情載列如下：

授予日期	授予股份				於2015年 12月31日 之結餘
	於2015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)	
2013年3月18日	7,638,375	–	(5,577,300)	(686,475)	<b>1,374,600</b>
2014年3月18日	25,012,000	–	(14,803,750)	(1,539,750)	<b>8,668,500</b>
2014年5月13日	512,000	–	(281,600)	–	<b>230,400</b>
2015年3月18日	–	20,147,300	–	(180,000)	<b>19,967,300</b>
<b>合計</b>	<b>33,162,375</b>	<b>20,147,300</b>	<b>(20,662,650)</b>	<b>(2,406,225)</b>	<b>30,240,800</b>

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內2,406,225股授予股份於獲授人辭任時失效。

## 董事局報告

### 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，相當於本公司於本報告日期股份總數的5.65%。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2015年				於2015年
			1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	12月31日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>							
李明先生	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	-	<b>6,280,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	1,800,000	-	-	<b>1,800,000</b>
劉暉女士	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	<b>400,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	<b>350,000</b>
張世成先生 (於2015年8月22日辭任)	2012年1月12日	3.57	400,000	-	(400,000)	-	-
郭健豪先生 (於2015年8月22日獲委任)	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	<b>350,000</b>
陳潤福先生 (於2015年12月18日辭任)	2012年1月12日	3.57	2,610,000	-	-	-	<b>2,610,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	800,000	-	-	<b>800,000</b>
沈培英先生 (於2015年12月18日獲委任)	2012年1月12日	3.57	2,330,000	-	-	-	<b>2,330,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	800,000	-	-	<b>800,000</b>
溫海成先生	2012年1月12日	3.57	730,000	-	(370,000)	-	<b>360,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	800,000	-	-	<b>800,000</b>
楊征先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	<b>400,000</b>
	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	<b>350,000</b>

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2015年				於2015年
			1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註i)	年內 已失效的 購股權數目	12月31日 尚未行使 購股權數目
方軍先生	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
楊樂宇先生 (於2015年8月22日獲委任)	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
曾慶麟先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	(600,000)	-	-
	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
顧雲昌先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
韓小京先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
趙康先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
(於2015年12月18日辭任)	2015年8月27日	4.04	-	350,000	-	-	350,000
<b>小計</b>			<b>15,550,000</b>	<b>7,350,000</b>	<b>(1,370,000)</b>	<b>-</b>	<b>21,530,000</b>
僱員	2012年1月12日	3.57	73,443,500	-	(49,216,828)	(163,500)	24,063,172
	2015年8月27日	4.04	-	72,316,000	-	(350,000)	71,966,000
<b>小計</b>			<b>73,443,500</b>	<b>72,316,000</b>	<b>(49,216,828)</b>	<b>(513,500)</b>	<b>96,029,172</b>
<b>合計</b>			<b>88,993,500</b>	<b>79,666,000</b>	<b>(50,586,828)</b>	<b>(513,500)</b>	<b>117,559,172</b>

附註：

- (i) 截至2015年12月31日止年度，獲行使的購股權有50,586,828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5.22元。

於2015年8月27日授出的79,666,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣1.036829元。於釐定購股權的公平值時已採用二叉網絡模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2015年8月27日
可變因素	
— 預期波幅	41.10%
— 無風險年利率	1.184%
— 預期股息收益率	4.06%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2015年8月27日前的股份收市價為每股港幣3.77元。
- (ii) 預期波幅乃參照相關抵押品的歷史波幅釐定。
- (iii) 無風險利率乃參照年期與購股權的預期年期相對應的一般香港政府債券之收益率釐定。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

## 董事局報告

### 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
張世成先生	執行董事(於2015年8月22日辭任)
郭健豪先生	執行董事(於2015年8月22日獲委任)
陳潤福先生	執行董事(於2015年12月18日辭任)
沈培英先生	執行董事(於2015年12月18日獲委任)
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
鍾振光先生	非執行董事(於2015年8月22日辭任)
楊樂宇先生	非執行董事(於2015年8月22日獲委任)
曾慶麟先生	獨立非執行董事
韓小京先生	獨立非執行董事
顧雲昌先生	獨立非執行董事(於2016年3月20日辭任)
王志峰先生	獨立非執行董事(於2016年3月20日獲委任)
趙康先生	獨立非執行董事(於2015年12月18日辭任)
孫文德先生	獨立非執行董事(於2015年12月18日獲委任)

根據本公司的組織章程細則(「細則」)第101條，李明先生及溫海成先生須輪值告退，並根據細則第103條符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.4.3條守則條文，若公司獨立非執行董事在任已過9年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由公司股東審議通過。曾慶麟先生及韓小京先生自2007年6月起擔任獨立非執行董事，將須於應屆股東週年大會上待股東批准有關彼等膺選連任之獨立決議案。

根據細則第106條，由董事局委任以填補臨時空缺的郭健豪先生、沈培英先生、楊樂宇先生、王志峰先生及孫文德先生亦須告退，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本年報第61至69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。

### 獲准許的彌償條文

細則規定各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 董事於重大合約的權益

於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無董事於本集團業務中，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董事藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各

自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份以及債券的權益

於2015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	1.703%
	信託受益人	6,715,925 (附註iv)	-	-	6,715,925	0.089%
	實益擁有人	3,127,000	8,080,000	4,047,075	15,254,075	0.203%
劉暉女士	實益擁有人	318,977	750,000	741,300	1,810,277	0.024%
郭健豪先生	實益擁有人	-	350,000	-	350,000	0.005%
溫海成先生	實益擁有人	522,817	1,160,000	1,425,375	3,108,192	0.041%
沈培英先生	實益擁有人	793,625	3,130,000	1,425,375	5,349,000	0.071%
楊征先生	實益擁有人	93,000	750,000	87,000	930,000	0.012%
方軍先生	實益擁有人	37,500	350,000	60,500	448,000	0.006%
楊樂宇先生	實益擁有人	-	350,000	-	350,000	0.005%
曾慶麟先生	實益擁有人	63,000	350,000	87,000	500,000	0.007%
顧雲昌先生	實益擁有人	253,000	950,000	87,000	1,290,000	0.017%
韓小京先生	實益擁有人	253,000	950,000	87,000	1,290,000	0.017%
孫文德先生	實益擁有人	-	-	-	-	0.000%

## 董事局報告

附註：

- (i) 該等購股權為根據購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一段。
- (ii) 該等限制性股份為根據獎勵計劃而授出。該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 6,715,925 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	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權涉及 之相聯法團 相關股份數目	持有相聯法團 普通股數目 (好倉)	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	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	0.887%
溫海成先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
沈培英先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	0.443%
			2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000		3.548%

除上文所披露者外，截至2015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。



### 根據上市規則第13.22條的披露

於2015年12月31日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2015年12月31日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣百萬元
非流動資產	14,108
流動資產	38,981
流動負債	(20,116)
非流動負債	(18,434)
<b>淨資產</b>	<b>14,539</b>

於2015年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣5,199百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2015年12月31日的主要會計政策。

### 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2015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	2,253,964,846	29.9985%
安邦保險集團股份有限公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.9810%
安邦資產管理(香港)有限公司(附註iii)	投資管理人	好倉	2,252,646,115	29.9810%

## 董事局報告

附註：

- (i) 該等2,253,964,846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) 該等1,352,197,115股及900,449,000股股份分別以安邦保險集團股份有限公司和安邦財產保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。安邦財產保險股份有限公司分別由安邦保險集團股份有限公司及安邦人壽保險股份有限公司持有48.92%和48.65%。安邦保險集團股份有限公司擁有安邦人壽保險股份有限公司的99.98%權益。根據證券及期貨條例，安邦保險集團股份有限公司被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 該2,252,646,115股由安邦資產管理(香港)有限公司管理。安邦資產管理(香港)有限公司由安邦財產保險股份有限公司全資擁有。安邦財產保險股份有限公司是安邦保險集團股份有限公司的間接附屬公司(詳情見上文附註(ii))。根據證券及期貨條例，安邦資產管理(香港)有限公司被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

### 優先購買權

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本年報綜合財務報表附註49。除本文所披露者，根據上市規則第14A章，本集團概無亦構成關連交易之關連方交易，而本公司已就該等交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 與南豐集團附屬公司之股東契據

於2015年3月25日，本公司(作為擔保人)、盛立控股有限公司(「盛立」、本公司間接全資附屬公司，作為認購人)、Complete Honour Investments Limited(「Complete Honour」、南豐集團(定義見下文)的間接全資附屬公司)與Expedient Group Limited(「Expedient」、認購事項完成前為Complete Honour的全資附屬公司，作為發行人)訂立股東契據(「股東契據」)，據此，(i)Expedient同意發行而盛立同意以代價4美元(即認購股份的面值)認購Expedient 4股普通股(「認購股份」)；及(ii)Expedient同意發行及Complete Honour同意在Complete Honour持有Expedient 1股普通股之上認購5股普通股(「認購事項」)。認購股份佔Expedient經擴大後的已發行股本的40%。

南豐集團為由陳廷驊先生(已辭世)之遺產所控制，並擁有多家公司及多項業務權益之私人集團，以「南豐」之商號名稱從事物業發展、物業投資、建築、物業管理、投資及融資之主要業務。

根據股東契據，盛立同意提供：(i)償付及相關融資成本，金額合計約1,342百萬港元；及(ii)承諾費用約1百萬港元。

於2015年3月25日，南豐集團持有1,526,769,821股股份，相當於本公司已發行股本約20.4%，其為本公司的主要股東。作為南豐集團的成員公司，就上市規則第14A章而言，Complete Honour及Expedient各自均為本公司的關連人士，因此，根據上市規則第14A章，訂立股東契據項下擬進行的交易構成關連交易。

上述交易的有關公告已於2015年3月25日刊發。

## 收購昭德置地有限公司全部已發行股本

於2015年12月3日，南豐集團間接全資附屬公司新富控股有限公司(「新富」)、Good Estate Group Limited(「Good Estate」)、悅領發展有限公司(「悅領」、本公司的全資附屬公司)及遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」、本公司的全資附屬公司)訂立該等協議(「該等協議」)，據此(其中包括)新富及Good Estate有條件同意出售、而悅領有條件同意購入，新富持有的昭德置地有限公司(「昭德」)已發行股本86.33%及Good Estate持有的昭德已發行股本13.67%，惟須待條件達成及遵照該等協議各自的條款，代價分別為770,578,548.2港元及112,823,806.5港元。

於2015年12月3日，陳慧慧女士(「陳女士」)持有本公司1,601,327,956股股份(相當於本公司已發行股本總額約21.3%)之好倉，包括(a)於陳廷驊先生之遺產項下持有且陳女士為其中一名執行人的1,526,769,821股股份；及(b)由俊孚投資有限公司擁有的74,558,135股本公司股份。俊孚投資有限公司由陳女士間接全資擁有。陳廷驊先生遺產項下的執行人通過南豐集團各成員公司持有本公司1,526,769,821股股份(相當於本公司已發行股本約20.3%)之好倉，而該等執行人為本公司主要股東。新富及昭德為南豐集團成員公司，就上市規則第14A章而言，各自均為本公司關連人士，因此訂立該等協議所擬進行交易，根據上市規則第14A章構成關連交易。

上述交易的有關公告已於2015年12月3日刊發。

## 董事局報告

### 根據上市規則第13.21條之披露

於2015年12月31日，本公司已訂立兩項融資協議（「融資協議」），乃日期為2013年7月31日本金額4.1億美元（或其他貨幣之等值）之5年定期貸款融資，以及日期為2014年6月24日本金額8億美元（或其他貨幣之等值）之3年定期貸款融資。根據融資協議，倘(i)中國人壽保險股份有限公司及南豐國際控股有限公司合共起來不再為本公司的最大股東或不再（直接或間接）實益保持不少於本公司已發行股本的30%；或(ii)中國人壽保險股份有限公司或南豐國際控股有限公司均並非本公司的單一最大股東時，即構成一項違約事件。當發生違約事件後任何時間，貸款人可(i)根據融資協議即時取消該項可用融資；(ii)宣佈所有或部分未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及／或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及／或保留任何抵押文件構成的抵押品及／或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。

### 足夠公眾持股量

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

### 企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第83至91頁的企業管治報告。

### 核數師

截至2015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。

### 建議更改公司名稱

董事局建議將本公司的英文名稱由「Sino-Ocean Land Holdings Limited」更改為「Sino-Ocean Group Holding Limited」，並將本公司的中文名稱由「遠洋地產控股有限公司」更改為「遠洋集團控股有限公司」（「建議更改公司名稱」）。建議更改公司名稱須待(i)股東於股東週年大會上通過批准建議更改公司名稱之特別決議案；及(ii)香港公司註冊處處長批准新中英文名稱及發出更改公司名稱證書後，方可作實。

本公司將於2016年4月12日或前後向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）建議更改公司名稱的詳情，連同股東週年大會通告及相關代表委任表格。

### 承董事局命

李明  
主席

香港，2016年3月21日

# 企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截至2015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」)守則條文。

## 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2015年6月30日止六個月的中期業績及截至2015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2015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、郭健豪先生、沈培英先生及溫海成先生，三名非執行董事楊征先生、方軍先生及楊樂宇先生，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、韓小京先生及孫文德先生。

## 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本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

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

### (i) 主席及行政總裁

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

### (ii) 非執行董事及獨立非執行董事

於回顧年度內，董事局擁有四名獨立非執行董事，即董事局成員三分之一，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各同意不收取董事袍金港幣350,000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2016年5月12日前後，為期約一年，並須根據細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

根據細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止，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。

根據企業管治守則第A.4.3條守則條文，若公司獨立非執行董事在任已過9年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由公司股東審議通過。曾慶麟先生及韓小京先生自2007年6月起擔任獨立非執行董事，將須於來屆股東週年大會上待股東批准有關彼等續任之獨立決議案。

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，董事局共舉行五次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報

告及關連方交易、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	5/5	1/1
劉暉女士	5/5	0/1
張世成先生(於2015年8月22日辭任)	3/3	0/1
郭健豪先生(於2015年8月22日獲委任)	2/2	0/0
陳潤福先生(於2015年12月18日辭任)	5/5	0/1
沈培英先生(於2015年12月18日獲委任)	0/0	0/0
溫海成先生	5/5	0/1
楊征先生	5/5	0/1
方軍先生	5/5	0/0
鍾振光先生(於2015年8月22日辭任)	3/3	0/1
楊樂宇先生(於2015年8月22日獲委任)	2/2	0/0
曾慶麟先生	5/5	1/1
韓小京先生	5/5	0/1
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)	5/5	0/1
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)	0/0	0/0
趙康先生(於2015年12月18日辭任)	5/5	0/1
孫文德先生(於2015年12月18日獲委任)	0/0	0/0

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。

董事局會議的議程待諮詢主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件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。

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

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

## 企業管治報告

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。

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

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公司秘書保存及更新。

董事	培訓類別
李明先生	A/C
劉暉女士	A/B/C
張世成先生(於2015年8月22日辭任)	A/C
郭健豪先生(於2015年8月22日獲委任)	C
陳潤福先生(於2015年12月18日辭任)	A/C
沈培英先生(於2015年12月18日獲委任)	A/C
溫海成先生	A/C
楊征先生	A/C
方軍先生	A/B/C
鍾振光先生(於2015年8月22日辭任)	A/C
楊樂宇先生(於2015年8月22日獲委任)	C
曾慶麟先生	A/C
顧雲昌先生	C
韓小京先生	C
趙康先生(於2015年12月18日辭任)	C
孫文德先生(於2015年12月18日獲委任)	A/B/C

- A: 出席研討會、會議及/或論壇  
B: 在研討會中或論壇中作演講  
C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料。

### 董事及高級職員的責任保險及彌償

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

職員並無遭受索償。



## 董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、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
郭健豪先生	-	-	-	1/1
楊征先生	2/2	-	-	-
方軍先生	-	-	1/1	-
鍾振光先生	2/2	-	-	-
曾慶麟先生	2/2	-	-	1/1
顧雲昌先生	2/2	2/2	1/1	-
韓小京先生	-	2/2	1/1	-
趙康先生	2/2	2/2	1/1	-

## 審核委員會

自鍾振光先生及趙康先生分別於2015年8月22日及2015年12月18日辭任本公司審核委員會(「審核委員會」)的成員，以及楊樂宇先生及孫文德先生分別於2015年8月22日及2015年12月18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、孫文德先生、楊征先生及楊樂宇先生。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於2016年1月25日獲修訂，並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2015年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；

## 企業管治報告

- (iv) 檢討內部監控制度是否適當及其成效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (v) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；
- (vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足；及
- (vii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

### 薪酬委員會

自趙康先生於2015年12月18日辭任本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員及孫文德先生於同日獲委任為薪酬委員會成員後，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）、顧雲昌先生及孫文德先生。

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。

薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2014年12月31日止年度的人工成本報告及截至2015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2015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；
- (iv) 向董事局建議執行董事及非執行董事的薪酬；及
- (v) 審閱及批准購股權計劃項下授出的購股權。

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51(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4,000,000元	-
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	-
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	2
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	2
港幣8,000,000元以上	-

## 提名委員會

自趙康先生辭任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員並由孫文德先生於2015年12月18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、顧雲昌先生及孫文德先生。李明先生為提名委員會主席。

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

提名委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱董事會的架構、人數及組成，並向董事會就新人選提出建議；
- (ii) 審閱及推薦董事根據細則輪值退任；及
- (iii) 審閱人力資源管理及員工發展系統。

## 提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

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

提名委員會將每年匯報董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。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

自張世成先生辭任本公司的投資委員會(「投資委員會」)成員並由郭健豪先生於2015年8月22日取代後，投資委員會由四名成員組成，包括三名執行董事，即李明先生、劉暉女士及郭健豪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，投資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

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2015年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於第94頁的獨立核數師報告。

### 風險管理及內部監控

本集團的風險管理及內部監控致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含(其中包括)相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕資料，以及風險管理程序。董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險管理部門獨立執行。彼等將每年就(其中包括)重要發現及內部審核、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告兩次。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。董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統已有效執行。此外，董事局最少每年審查本公司會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算；本集團風險管理及內部監控系統有效性之審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。

### 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2015年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2015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860萬元及人民幣280萬元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱。

### 憲制性文件

回顧年度內，細則並無變動。

### 股東權利及溝通

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinooceanland.com](http://www.sinooceanland.com))刊載。

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

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

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

# 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(於2015年8月22日辭任)  
郭健豪先生(於2015年8月22日獲委任)  
陳潤福先生(於2015年12月18日辭任)  
沈培英先生(於2015年12月18日獲委任)  
溫海成先生

### 非執行董事

楊征先生  
方軍先生  
鍾振光先生(於2015年8月22日辭任)  
楊樂宇先生(於2015年8月22日獲委任)

### 獨立非執行董事

曾慶麟先生  
韓小京先生  
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)  
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)  
趙康先生(於2015年12月18日辭任)  
孫文德先生(於2015年12月18日獲委任)

## 審核委員會

曾慶麟先生  
楊征先生  
楊樂宇先生  
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)  
孫文德先生

## 提名委員會

李明先生  
方軍先生  
韓小京先生  
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)  
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)  
孫文德先生

## 薪酬委員會

韓小京先生  
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)  
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)  
孫文德先生

## 投資委員會

李明先生  
劉暉女士  
郭健豪先生  
曾慶麟先生

## 公司秘書

藍梓健先生(於2015年8月22日辭任)  
鍾啟昌先生(於2015年8月22日獲委任)

## 授權代表

李明先生  
藍梓健先生(於2015年8月22日辭任)  
鍾啟昌先生(於2015年8月22日獲委任)

## 註冊辦事處

香港金鐘道88號  
太古廣場一座601室

## 主要營業地點

中國  
北京朝陽區  
東四環中路56號  
遠洋國際中心A座31-33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  
渤海銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
星辰銀行(香港)有限公司  
德意志銀行  
恒生銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
兆豐國際商業銀行股份有限公司  
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  
執業會計師

### 法律顧問

普衡律師事務所

### 股份過戶登記處

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

### 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：03377

### 公司網址

[www.sinooceanland.com](http://www.sinooceanland.com)

### 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceanland.com](mailto: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94至196頁遠洋地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，使綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第405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。

審核涉及執行政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 貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，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，2016年3月21日



# 綜合資產負債表

		於12月31日	
		2015年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	584,068	263,694
土地使用權	8	52,094	8,739
投資物業	9	13,555,320	11,882,712
商譽	10	56,700	206,349
於合營企業之投資	12	6,958,559	3,720,215
於聯營公司之投資	13	2,773,307	2,362,918
可供出售金融資產	16	3,306,136	1,737,174
貿易及其他應收款項	21	12,644,947	10,905,792
遞延所得稅資產	33	938,049	1,082,857
		<b>40,869,180</b>	<b>32,170,450</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款	20	5,983,561	6,553,151
發展中物業	18	38,037,060	41,540,133
存貨(按成本)		80,371	82,069
應收客戶合約工程款	23	915,791	821,804
可收回土地發展成本	19	2,177,819	2,161,711
已落成待售物業	22	12,023,402	17,213,758
可供出售金融資產	16	-	100,000
按公平值計入損益的金融資產	17	196,928	663,165
貿易及其他應收款項	21	24,174,723	14,569,278
受限制銀行存款	24	3,456,473	3,025,092
現金及現金等價物	25	20,269,584	13,311,150
		<b>107,315,712</b>	<b>100,041,311</b>
<b>資產總值</b>		<b>148,184,892</b>	<b>132,211,761</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	26	26,915,412	26,708,812
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(32,366)	(41,504)
儲備	28	(410,945)	(348,800)
保留溢利	27	14,758,572	14,172,343
		<b>41,230,673</b>	<b>40,490,851</b>
股本證券	30	2,532,866	2,532,866
<b>非控制性權益</b>		<b>4,426,735</b>	<b>1,359,276</b>
<b>權益總值</b>		<b>48,190,274</b>	<b>44,382,993</b>

## 綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	32	<b>43,360,054</b>	34,437,176
貿易及其他應付款項	34	<b>13,377</b>	13,377
遞延所得稅負債	33	<b>2,071,835</b>	1,989,782
		<b>45,445,266</b>	36,440,335
<b>流動負債</b>			
貸款	32	<b>8,565,785</b>	11,166,668
貿易及其他應付款項	34	<b>25,261,541</b>	17,762,179
預收客戶款項	35	<b>16,563,682</b>	18,887,434
應付所得稅		<b>4,158,344</b>	3,572,152
		<b>54,549,352</b>	51,388,433
<b>負債總值</b>		<b>99,994,618</b>	87,828,768
<b>權益及負債總值</b>		<b>148,184,892</b>	132,211,761

於2016年3月21日獲董事局批准。

李明  
執行董事

沈培英  
執行董事

第102至第196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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	6	<b>30,823,708</b>	38,896,090
銷售成本		<b>(24,469,785)</b>	(30,728,756)
<b>毛利</b>		<b>6,353,923</b>	8,167,334
利息及其他收入	36	<b>1,153,079</b>	385,847
其他(虧損)/收益淨額	37	<b>(735,001)</b>	102,868
投資物業公平值收益	9	<b>703,443</b>	591,165
銷售及市場推廣費用		<b>(549,517)</b>	(845,742)
行政費用		<b>(850,940)</b>	(1,012,097)
<b>經營溢利</b>		<b>6,074,987</b>	7,389,375
財務費用	40	<b>(701,179)</b>	(469,076)
分佔合營企業業績		<b>(650,550)</b>	299,793
分佔聯營公司業績		<b>(68,201)</b>	134,965
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,655,057</b>	7,355,057
所得稅開支	41	<b>(2,403,724)</b>	(2,748,828)
<b>年度溢利</b>		<b>2,251,333</b>	4,606,229
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		<b>2,383,715</b>	4,597,292
非控制性權益		<b>(132,382)</b>	8,937
		<b>2,251,333</b>	4,606,229
<b>年內本公司擁有人應佔每股溢利</b> (以人民幣為單位)			
<b>每股基本溢利</b>	42	<b>0.284</b>	0.590
<b>每股攤薄溢利</b>	42	<b>0.283</b>	0.588

第102至第196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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度溢利		<b>2,251,333</b>	4,606,229
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收益	28	<b>2,504</b>	(20,414)
貨幣匯兌差額		<b>(46,149)</b>	1,681
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	28	<b>(36,770)</b>	–
<b>年度其他全面收益</b>		<b>(80,415)</b>	(18,733)
<b>年度全面收益總額</b>		<b>2,170,918</b>	4,587,496
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		<b>2,324,111</b>	4,578,559
— 非控制性權益		<b>(153,193)</b>	8,937
		<b>2,170,918</b>	4,587,496

第102至第196頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部份。

# 綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			權益總值 人民幣千元
		股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2015年1月1日結餘		26,708,812	(41,504)	(348,800)	14,172,343	40,490,851	2,532,866	-	1,359,276	44,382,993
年度溢利		-	-	-	2,383,715	2,383,715	-	-	(132,382)	2,251,333
可供出售金融資產的公平值收益		-	-	2,504	-	2,504	-	-	-	2,504
貨幣匯兌差額		-	-	(25,338)	-	(25,338)	-	-	(20,811)	(46,149)
享有按權益法入賬的投資的其他全面 收益份額	28	-	-	(36,770)	-	(36,770)	-	-	-	(36,770)
<b>全面收益總額</b>		-	-	(59,604)	2,383,715	2,324,111	-	-	(153,193)	2,170,918
<b>與本公司擁有人進行的交易</b>										
與2014年有關的股息		9,474	-	-	(980,084)	(970,610)	-	-	-	(970,610)
與2015年有關的股息	43	-	-	-	(464,478)	(464,478)	-	-	(15,701)	(480,179)
股份支付開支	28	-	-	90,227	-	90,227	-	-	-	90,227
轉撥自保留溢利	28	-	-	37,073	(37,073)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	26	196,964	-	(56,210)	-	140,754	-	-	5,215	145,969
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	162	73,460	(73,622)	-	-	-	-	-	-
股份回購		-	-	-	(60,457)	(60,457)	-	-	-	(60,457)
就限制性股份獎勵計劃購買股份		-	(64,322)	-	-	(64,322)	-	-	-	(64,322)
有關股本證券的分紅	27	-	-	-	(255,394)	(255,394)	-	-	-	(255,394)
發行資本工具	31	-	-	-	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	231,629	231,629
<b>本公司擁有人的總出資及收取的分紅</b>		<b>206,600</b>	<b>9,138</b>	<b>(2,532)</b>	<b>(1,797,486)</b>	<b>(1,584,280)</b>	<b>-</b>	<b>3,000,000</b>	<b>221,143</b>	<b>1,636,863</b>
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少		-	-	(9)	-	(9)	-	-	(491)	(500)
<b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>		<b>206,600</b>	<b>9,138</b>	<b>(2,541)</b>	<b>(1,797,486)</b>	<b>(1,584,289)</b>	<b>-</b>	<b>3,000,000</b>	<b>220,652</b>	<b>1,636,363</b>
於2015年12月31日結餘		26,915,412	(32,366)	(410,945)	14,758,572	41,230,673	2,532,866	3,000,000	1,426,735	48,190,274

## 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 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	股本證券 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
<b>於2014年1月1日結餘</b>		5,336,871	20,742,373	(79,008)	166,032	11,358,592	37,524,860	2,532,866	3,387,319	43,445,045
年度溢利		-	-	-	-	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)
貨幣匯兌差額		-	-	-	1,681	-	1,681	-	-	1,681
<b>全面收益總額</b>		-	-	-	(18,733)	4,597,292	4,578,559	-	8,937	4,587,496
<b>與本公司擁有人進行的交易</b>										
與2013年有關的股息		509,132	-	-	-	(927,722)	(418,590)	-	-	(418,590)
與2014年有關的股息	43	27,169	-	-	-	(443,785)	(416,616)	-	(50,474)	(467,090)
股份支付開支	28	-	-	-	88,607	-	88,607	-	-	88,607
轉撥自保留溢利	28	-	-	-	157,605	(157,605)	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	26	75,439	-	-	(21,660)	-	53,779	-	2,570	56,349
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	2,242	-	49,259	(51,501)	-	-	-	-	-
股份回購		-	-	-	-	(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)
於2014年3月3日過渡為無面值制度		20,757,959	(20,742,373)	-	(15,586)	-	-	-	-	-
有關股本證券的分紅	27	-	-	-	-	(252,249)	(252,249)	-	-	(252,249)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	85,609	85,609
<b>本公司擁有人的總出資及收取的分紅</b>		21,371,941	(20,742,373)	37,504	157,465	(1,783,541)	(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		-	-	-	-	-	-	-	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		-	-	-	-	-	-	-	(313,494)	(313,494)
因收購附屬公司額外權益而產生的 非控制性權益減少		-	-	-	(653,564)	-	(653,564)	-	(1,801,966)	(2,455,530)
<b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>		21,371,941	(20,742,373)	37,504	(496,099)	(1,783,541)	(1,612,568)	-	(2,036,980)	(3,649,548)
<b>於2014年12月31日結餘</b>		26,708,812	-	(41,504)	(348,800)	14,172,343	40,490,851	2,532,866	1,359,276	44,382,993

第102至第196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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金	44	4,996,710	1,969,979
其他	35	4,815,809	–
已付利息		(2,982,146)	(2,826,501)
已付所得稅		(1,586,896)	(2,858,910)
經營活動所得/(所用)現金淨額		5,243,477	(3,715,432)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買物業、機器及設備	7	(366,228)	(117,085)
出售物業、機器及設備所得款		6,648	4,678
購買投資物業		(202,690)	(160,613)
購買可供出售金融資產		(1,176,144)	(1,089,440)
出售可供出售金融資產所得款		129,650	455,200
已收可供出售金融資產股息	36	2,858	27,075
購買土地使用權	8	(43,593)	–
扣除收購現金後購買附屬公司	48	(839,232)	–
扣除出售現金後出售附屬公司部分權益所得款	47(a)	705,924	(121,505)
扣除出售現金後出售附屬公司全數權益所得款	47(b)	189,961	2,583,466
注資予合營企業	12	(3,003,408)	(1,821,449)
合營企業資本回報	12	–	93
出售合營企業所得款		–	22,564
注資予聯營公司	13	(369,604)	(1,188,347)
出售聯營公司權益所得款		24,272	2,000
委託貸款預付款		(27,675,862)	(4,968,383)
償還委託貸款		22,407,221	466,240
已收利息		1,084,658	192,519
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		(9,125,569)	(6,031,358)
<b>融資活動的現金流量</b>			
貸款所得款		40,710,967	34,360,715
償還貸款		(31,581,863)	(19,133,034)
與非控制性權益交易所付代價		(500)	(2,425,530)
非控制性權益注資		231,629	85,609
向非控制性權益派付股息		(15,701)	(50,474)
向本公司股東派付股息		(1,435,088)	(835,206)
有關股本證券的分紅		(255,394)	(252,249)
就限制性股份獎勵計劃購回股份	26	(64,322)	(11,755)
股份回購	27	(60,457)	(2,180)
因員工購股權的行使而發行股份		145,969	56,349
發行資本工具	31	3,000,000	–
融資活動所得現金淨額		10,675,240	11,792,245
現金及現金等價物增加		6,793,148	2,045,455
年初現金及現金等價物	25	13,311,150	11,252,893
現金及現金等價物匯兌收益		165,286	12,802
年終現金及現金等價物	25	20,269,584	13,311,150

第102至第196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2016年3月21日獲董事局批准刊發。

## 2 呈列基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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2015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19號(修訂本)應用於僱員或第三方向定額福利計劃作出供款。該修訂區分了僅與當前期間服務相關的供款以及與多於一段期間服務相關的供款。該項修訂允許與服務相關且並不會因僱員服務時間長短而改變的供款，可以在該項服務提供期間與福利成本撇減。與服務相關且會因僱員服務時間長短而改變的供款，必須在服務期間內使用與福利適用的相同分配方法予以攤分。

香港財務報告準則2010年至2012年周期年度發展內有關香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、機器及設備」、香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修訂。

香港財務報告準則2011年至2013年周期年度發展內有關香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」的修訂。



### 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)

採納2010年至2012年周期發展已規定須於分部附註作出額外披露。除此以外，餘下修訂對本集團不會構成重大影響。

此外，新香港公司條例(第622章)第9部有關「帳目及審計」之規定已於財政年度生效，因此，綜合財務報表呈列及披露若干資料的方式會有所變更。

- (b) 已頒佈但於**2015年1月1日**開始的財政年度尚未生效而與本集團有關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財務報告準則第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。香港財務報告準則第15號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2018年1月1日或之後開始之年度期間生效並允許提前應用。本集團正評估香港財務報告準則第15號對財務報表之影響。

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

### 3 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。

除非交易提供轉讓資產的減值證據，本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷，而未變現虧損亦會被抵銷。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

### 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)

###### (b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

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

###### (c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按其於喪失控制權當日公平值重新計算，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如該本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

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

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

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 聯營公司

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

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

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

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。

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.6 外幣換算(續)

##### (b) 交易及結餘

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

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

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

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

##### (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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 物業(續)

##### (a) 投資物業(續)

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

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

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

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

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。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第16號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 主要會計政策概要(續)

#### 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	3-5年
電子設備	3年

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

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

在建工程指按成本入賬的建築及在建機器。成本包括建築的建設成本、廠房及機器成本、於發展期間產生的安裝、測試及其他直接成本。在建工程無須計提折舊撥備直至有關資產完工並可作擬定用途。倘資產賬面值較其估計可收回金額高(附註3.10)，在建工程的賬面值即時撇減至其可收回金額。倘資產於投入擬定用途時，成本按照上述政策計提折舊。

#### 3.9 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 主要會計政策概要(續)

#### 3.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將審閱該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)。

**(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。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 金融資產(續)

##### 3.11.2 確認及計量(續)

「按公平值列入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的損益乃於其產生期間呈列於收益表的「其他收益／(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。

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。

## 3 主要會計政策概要(續)

### 3.12 金融資產的減值(續)

#### (b) 分類為可供出售的資產

本集團於各報告期間結束時評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，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，並在損益表確認。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。

#### (b) 已落成待售物業

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

#### (c) 其他存貨

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

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.15 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 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

#### 3.19 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。

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 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 當期及遞延所得稅

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

##### 3.21.1 當期所得稅

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

##### 3.21.2 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

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

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

##### 3.21.3 抵銷

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

#### 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。

#### 3.23 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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.23 股份付款(續)

- 購股權計劃(續)

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。

#### 3.25 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 主要會計政策概要(續)

#### 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」。

#### 3.27 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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### 3.27 營業額確認(續)

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 建造合同收入

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。

#### 3.28 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

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

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

於2015年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元下跌／上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後溢利將減少／增加人民幣556,546,000元(2014年：減少／增加人民幣356,539,000元)，這主要是由於換算以港幣／美元計值的貸款所產生的外匯虧損／收益減去換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益／虧損所致。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期銀行貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2015年及2014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2015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7,642,000元(2014年：人民幣7,864,000元)。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險

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

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不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。

本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司的貸款提供連帶責任擔保。該等合營企業與聯營公司所擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押。倘合營企業與聯營公司於擔保期內拖欠該貸款還款，財務機構可出售物業以收回未償還款項連同任何其中應計的利息。董事認為本集團就此貸款面對的信貸風險極微。

#### (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。

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

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年12月31日					
貸款	11,621,154	10,736,676	19,379,510	23,285,046	65,022,386
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	24,704,784	—	13,377	—	24,718,161
	<b>36,325,938</b>	<b>10,736,676</b>	<b>19,392,887</b>	<b>23,285,046</b>	<b>89,740,547</b>
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)	17,246,530	—	13,377	—	17,259,907
	<b>31,073,867</b>	<b>10,962,407</b>	<b>22,936,605</b>	<b>6,513,644</b>	<b>71,486,523</b>

### 4.2 資本風險管理

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

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

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨負債除以資本總額計算。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2015年及2014年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貸款總額(附註32)	51,925,839	45,603,844
減：現金及現金等價物(附註25)	(20,269,584)	(13,311,150)
淨負債	31,656,255	32,292,694
權益總額	48,190,274	44,382,993
資本總額	79,846,529	76,675,687
負債比率	40%	42%

於2015年負債比率下跌主要由於淨負債減少及總權益增加所致。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

下表列示於2015年及2014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
<b>資產</b>				
於2015年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	196,928	-	-	196,928
可供出售金融資產：				
— 股本基金投資(附註16)	-	793,346	2,069,528	2,862,874
— 其他股本證券(附註16)	-	-	365,420	365,420
— 其他(附註16)	-	-	77,842	77,842
	<b>196,928</b>	<b>793,346</b>	<b>2,512,790</b>	<b>3,503,064</b>

	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
<b>資產</b>				
於2014年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	663,165	-	-	663,165
可供出售金融資產：				
— 股本基金投資(附註16)	-	334,840	1,352,295	1,687,135
— 其他股本證券(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
	<b>663,165</b>	<b>394,840</b>	<b>1,442,334</b>	<b>2,500,339</b>

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。

## 4 財務風險管理(續)

### 4.3 公平值估計(續)

#### (a) 第一級金融工具

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

#### (b) 第二級金融工具

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

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年從第二級轉撥若干非上市股權基金投資至第三級，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。

#### 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2015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
<b>第三級金融資產</b>	
年初結餘	1,442,334
添置	1,090,564
出售	(20,700)
在權益確認的收益	592
年末結餘	2,512,790

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
<b>第三級金融資產</b>	
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

## 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2015年12月31日止，本集團發行的員工購股權的公平值由獨立合資格估值師戴德梁行有限公司按相關購股權的發行日進行評估，進行評估時以本集團上市股份的公開市場價值為基礎，也考慮對未來的實現率的估計。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的，以及以前年度本集團員工流失率的記錄。

### (c) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從物業發展，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。

## 5 重大會計估計及判斷(續)

### (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45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。

### (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2015年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註18)及已落成待售物業(附註22)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。2015年，董事根據該等評估認為本集團若干貿易應收款項(附註21)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劃分。於2015年，管理層將本集團物業發展業務分區重新劃分為京津冀、東北、華中及華南地區。因此，截至2015年12月31日止年度的分別資料已按最新框架呈列。截至2014年12月31日止年度的分部資料已作出相應調整，以作比較之用。

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、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債，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。

## 綜合財務報表附註

### 6 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2015年及2014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 人民幣千元	所有		公司間對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	京津冀 人民幣千元	東北 人民幣千元	華中 人民幣千元	華南 人民幣千元		其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元		
<b>截至2015年12月31日止年度</b>									
總營業額	11,396,842	4,711,753	4,323,923	6,662,073	773,015	3,619,074	31,486,680	-	31,486,680
分部間營業額	-	-	-	-	(6,376)	(656,596)	(662,972)	-	(662,972)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>11,396,842</b>	<b>4,711,753</b>	<b>4,323,923</b>	<b>6,662,073</b>	<b>766,639</b>	<b>2,962,478</b>	<b>30,823,708</b>	<b>-</b>	<b>30,823,708</b>
分部經營溢利	2,425,607	287,006	996,463	1,242,743	746,478	1,211,542	6,909,839	(1,302,444)	5,607,395
折舊及攤銷(附註38)	(1,398)	(859)	(1,351)	(2,452)	(1,829)	(34,951)	(42,840)	-	(42,840)
所得稅開支(附註41)	(733,649)	(135,581)	(238,912)	(726,437)	(171,723)	(397,422)	(2,403,724)	-	(2,403,724)
財務收入	121,997	269,168	183,388	198,877	64,437	1,698,166	2,536,033	(1,562,561)	973,472
<b>截至2014年12月31日止年度</b>									
總營業額	14,886,322	9,085,301	8,335,824	3,001,202	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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>14,820,222</b>	<b>9,085,301</b>	<b>8,335,824</b>	<b>3,001,202</b>	<b>679,401</b>	<b>2,974,140</b>	<b>38,896,090</b>	<b>-</b>	<b>38,896,090</b>
分部經營溢利	2,645,074	863,671	139,828	1,018,414	587,479	946,770	6,201,236	978,465	7,179,701
折舊及攤銷(附註38)	(2,629)	(1,993)	(2,081)	(3,763)	(662)	(24,409)	(35,537)	-	(35,537)
所得稅開支(附註41)	(914,922)	(649,094)	(308,464)	(500,514)	(148,971)	(226,863)	(2,748,828)	-	(2,748,828)
財務收入	59,458	95,650	7,816	176,563	43,814	1,336,925	1,720,226	(1,538,603)	181,623
<b>於2015年12月31日</b>									
分部資產總額	36,324,347	28,208,531	17,198,356	15,530,484	26,081,792	175,078,824	298,422,334	(167,706,989)	130,715,345
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	827	775	1,014	2,084	1,664,079	404,761	2,073,540	-	2,073,540
<b>分部負債總額</b>	<b>23,131,306</b>	<b>9,193,651</b>	<b>4,232,325</b>	<b>9,389,292</b>	<b>5,582,970</b>	<b>159,788,800</b>	<b>211,318,344</b>	<b>(165,321,400)</b>	<b>45,996,944</b>
<b>於2014年12月31日</b>									
分部資產總額	44,262,449	35,541,206	18,154,883	17,963,915	14,882,657	98,217,255	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	2,841	370	1,220	592	591,165	1,116,663	1,712,851	-	1,712,851
<b>分部負債總額</b>	<b>24,512,155</b>	<b>10,570,697</b>	<b>5,915,898</b>	<b>11,584,897</b>	<b>2,214,718</b>	<b>60,065,675</b>	<b>114,864,040</b>	<b>(74,628,898)</b>	<b>40,235,142</b>

## 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分部經營溢利	<b>5,607,395</b>	7,179,701
公司財務收入	<b>149,764</b>	151,821
公司日常開支	<b>(385,615)</b>	(533,312)
投資物業的公平值收益(附註9)	<b>703,443</b>	591,165
分佔合營企業業績	<b>(650,550)</b>	299,793
分佔聯營公司業績	<b>(68,201)</b>	134,965
財務費用(附註40)	<b>(701,179)</b>	(469,076)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>4,655,057</b>	7,355,057

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分部資產總額	<b>130,715,345</b>	120,696,871
公司現金及現金等價物	<b>3,296,568</b>	1,848,561
於合營企業的投資(附註12)	<b>6,958,559</b>	3,720,215
於聯營公司的投資(附註13)	<b>2,773,307</b>	2,362,918
可供出售金融資產(附註16)	<b>3,306,136</b>	1,837,174
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	<b>196,928</b>	663,165
遞延所得稅資產(附註33)	<b>938,049</b>	1,082,857
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>148,184,892</b>	132,211,761
分部負債總額	<b>45,996,944</b>	40,235,142
流動貸款(附註32)	<b>8,565,785</b>	11,166,668
非流動貸款(附註32)	<b>43,360,054</b>	34,437,176
遞延所得稅負債(附註33)	<b>2,071,835</b>	1,989,782
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>99,994,618</b>	87,828,768

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2015年及2014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2015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23,534,447,000元(2014年：人民幣18,032,021,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣445,601,000元(2014年：人民幣412,606,000元)。

截至2015年及2014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。

## 綜合財務報表附註

### 7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃						合計 人民幣千元
	物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>截至 2015 年 12 月 31 日止年度</b>							
年初賬面淨值	166,652	6,227	20,903	34,815	35,097	–	263,694
添置	6,351	176	6,325	43,507	5,183	304,686	366,228
收購附屬公司(附註48)	–	–	134	–	127	–	261
處置	(417)	(24)	(1,241)	(641)	(452)	–	(2,775)
折舊支出(附註38)	(3,858)	(350)	(5,749)	(24,765)	(7,880)	–	(42,602)
出售附屬公司	–	–	(651)	(71)	(16)	–	(738)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>168,728</b>	<b>6,029</b>	<b>19,721</b>	<b>52,845</b>	<b>32,059</b>	<b>304,686</b>	<b>584,068</b>
於 2015 年 12 月 31 日							
成本	251,988	11,603	66,160	127,856	78,358	304,686	840,651
累計折舊	(83,260)	(5,574)	(46,439)	(75,011)	(46,299)	–	(256,583)
<b>賬面淨值</b>	<b>168,728</b>	<b>6,029</b>	<b>19,721</b>	<b>52,845</b>	<b>32,059</b>	<b>304,686</b>	<b>584,068</b>
<b>截至 2014 年 12 月 31 日止年度</b>							
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38)	(6,008)	(685)	(5,660)	(11,204)	(11,734)	–	(35,291)
出售附屬公司	(2,310)	(1,016)	(4,888)	(1,030)	(3,696)	–	(12,940)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>166,652</b>	<b>6,227</b>	<b>20,903</b>	<b>34,815</b>	<b>35,097</b>	<b>–</b>	<b>263,694</b>
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>166,652</b>	<b>6,227</b>	<b>20,903</b>	<b>34,815</b>	<b>35,097</b>	<b>–</b>	<b>263,694</b>

折舊支出人民幣 29,848,000 元(2014 年：人民幣 20,733,000 元)計入銷售成本，另人民幣 12,754,000 元(2014 年：人民幣 14,558,000 元)計入行政費用。

2015 年 12 月 31 日的在建工程為一幢位於北京、擬用於養老住宅服務或保健相關服務的在建樓宇。

於 2015 年及 2014 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。

## 8 土地使用權

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

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	8,739	8,985
添置	43,593	–
攤銷費用(附註38)	(238)	(246)
<b>年終</b>	<b>52,094</b>	<b>8,739</b>

於2015年及2014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	發展中	合計
	投資物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	
<b>按公平值</b>			
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
年初	10,872,712	1,010,000	11,882,712
添置	–	202,690	202,690
其他	(16,334)	–	(16,334)
轉撥自己落成待售中物業	757,325	–	757,325
貨幣換算差額	25,484	–	25,484
公平值收益	586,133	117,310	703,443
<b>年終</b>	<b>12,225,320</b>	<b>1,330,000</b>	<b>13,555,320</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>			
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
<b>年終</b>	<b>10,872,712</b>	<b>1,010,000</b>	<b>11,882,712</b>

## 綜合財務報表附註

### 9 投資物業(續)

#### (a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金收入(附註6)	<b>766,639</b>	679,401
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	<b>(86,556)</b>	(79,190)
不產生租金收入的直接營運費用	<b>(40,359)</b>	(35,142)
	<b>639,724</b>	565,069

於2015年12月31日，本集團並無對日後維修及維護之未作撥備的合約責任(2014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

	於2015年12月31日							
	已落成投資物業						發展中 投資物業	
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	香港 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	杭州 人民幣千元	合計 人民幣千元
於1月1日之年初結餘	9,411,530	1,052,000	-	251,617	157,565	10,872,712	1,010,000	11,882,712
添置	-	-	-	-	-	-	202,690	202,690
其他	(7,038)	(9,296)	-	-	-	(16,334)	-	(16,334)
轉撥自己落成待售物業	311,968	-	445,357	-	-	757,325	-	757,325
貨幣換算差額	-	-	-	15,754	9,730	25,484	-	25,484
來自公平值調整的損益淨額	<b>528,282</b>	<b>25,296</b>	<b>24,643</b>	<b>5,075</b>	<b>2,837</b>	<b>586,133</b>	<b>117,310</b>	<b>703,443</b>
於12月31日之年終結餘	<b>10,244,742</b>	<b>1,068,000</b>	<b>470,000</b>	<b>272,446</b>	<b>170,132</b>	<b>12,225,320</b>	<b>1,330,000</b>	<b>13,555,320</b>
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2015年12月31日止年度 損益總額	<b>528,282</b>	<b>25,296</b>	<b>24,643</b>	<b>5,075</b>	<b>2,837</b>	<b>586,133</b>	<b>117,310</b>	<b>703,443</b>
就年終所持資產計入損益之 截至2015年12月31日止年度 未變現損益變動	<b>528,282</b>	<b>25,296</b>	<b>24,643</b>	<b>5,075</b>	<b>2,837</b>	<b>586,133</b>	<b>117,310</b>	<b>703,443</b>

## 9 投資物業(續)

## (b) 估值基準(續)

	於2014年12月31日						
	已落成投資物業				發展中物業		
	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	總計 人民幣千元
於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

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。於2015年12月31日，該等投資物業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中和邦盟評估有限公司進行估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程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評估物業估值變動；
- 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、大連及香港的已落成的商用物業之公平值一般源自使用收入資本化法及投資法而得出。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標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

於美國的已落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，從其擬發展項目(假設已於估值日落成)的估計資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利及風險。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

#### 用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

描述	於 2015 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	10,244,742	收入資本化	每平方米每月人民幣 41 元至 人民幣 725 元	6.00 至 9.25	不適用
已落成投資物業 — 天津	1,068,000	收入資本化	每平方米每月人民幣 139 元至 人民幣 465 元	7.00 至 7.50	不適用
已落成投資物業 — 大連	470,000	收入資本化	每平方米每月人民幣 61 元至 人民幣 122 元	6.50	不適用
已落成投資物業 — 香港	272,446	投資法	每平方呎每月港幣 45 元至 港幣 55 元	2.80 至 3.30	不適用



## 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(續)

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 — 美國	170,132	比較法	不適用	不適用	0.3至7.00
發展中投資物業 — 杭州	1,330,000	剩餘法	每平方米每月人民幣100元至 人民幣337元	4.00至7.50	不適用
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40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

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

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

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

## 9 投資物業(續)

### (c) 質押為抵押品的非流動資產

於2015年及2014年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣10,980,199,000元及人民幣8,558,596,000元，已質押作本集團貸款(附註32)抵押品。

### (d) 租賃安排

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

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	752,533	667,248
1年至5年	1,407,922	684,332
5年以上	755,340	134,150
	<b>2,915,795</b>	1,485,730

本集團於按賬面淨值計量的投資物業的權益分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於中國持有： 租約少於50年	<b>13,112,742</b>	11,473,530

## 10 商譽

	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	206,349
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	<b>(149,649)</b>
<b>年終賬面淨值</b>	<b>56,700</b>
於2015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	<b>(701,441)</b>
減值支出 (i)	<b>(125,527)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>56,700</b>
<b>截至2014年12月31日止年度</b>	
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)
<b>年終賬面淨值</b>	<b>206,349</b>
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>206,349</b>

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業發展	<b>54,365</b>	204,014
其他	<b>2,335</b>	2,335
	<b>56,700</b>	206,349

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)對可見未來的規模經濟效益不確定，故本集團計提該撥備。預期商譽減值不可用作所得稅扣減。

## 綜合財務報表附註

### 11 附屬公司

董事認為下表為於2015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2015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7,064,870	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
(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 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
(12) Beijing Dong Long 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

11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(13) 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
(14) 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
(15) 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
(16) 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
(17) 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
(18) 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
(19) 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
(20) 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
(21) 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
(22) 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
(23) 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

## 綜合財務報表附註

### 11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(24) 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
(25) 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
(26) 大連滙洋置業有限公司	中國	有限責任公司	美元166,122	100%	物業發展
(27) 大連廣宇置業有限公司	中國	有限責任公司	美元363,200	100%	物業發展
(28) 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
(29) 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
(30) 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
(31) 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
(32) 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
(33) 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
(34) 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
(35) 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
(36) 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
(37) 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

11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(38) 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
(39) 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
(40) 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
(41) 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
(42) 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
(43) 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
(44) 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
(45) 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
(46) 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
(47) 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
(48) 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
(49) 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
(50) 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
(51) 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

## 綜合財務報表附註

### 11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(52) 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
(53) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國	有限責任公司	港幣160,000	84.70%	物業發展
(54) 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
(55) 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
(56) 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
(57) 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
(58) 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
(59) 北京天江通睿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣4,123,112	100%	物業發展
(60) 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
(61) 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110,000	100%	投資管理
(62) 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
(63) 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	51%	物業發展
(64) 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
(65) 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



## 11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(66) 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
(67) 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
(68) 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
(69) 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
(70) 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
(71) 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
(72) 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
(73) 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	100%	物業發展
(74) 悅軒(天津)置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣350,000	100%	物業發展
(75) 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
(76) 深圳市樂安房地產有限公司	中國	有限公司	人民幣50,000	85%	物業發展
(77) 杭州雨潤華府房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(78) 南京勛遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣886,000	100%	物業發展
(79) 杭州遠鼎盛安置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣444,140	51%	物業發展
(80) 北京遠新資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	100%	投資物業

## 綜合財務報表附註

### 11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(81) 北京遠捷投資顧問有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100	100%	投資管理
(82) 北京遠瓊投資顧問有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100	100%	投資管理
(83) 中山市彩虹投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣-	100%	投資管理
(84) 北京市佳利華經濟開發有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	高級住宅服務
(85) 遠洋健康醫療投資管理(北京)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	65%	保健及醫療服務
(86) 遠洋億家物業服務股份有限公司 (「遠洋億家」) <sup>(i)</sup>	中國	有限責任公司	人民幣100,000	100%	物業管理
(87) Gemini Investments (Holdings) Limited 盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋投資」)	香港	香港上市公司	港幣22,550	69.29%	投資控股
(88) 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
(89) 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
(90) 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
(91) Mission Success Limited 穎博有限公司	香港	有限公司	港幣-	100%	投資控股
(92) Dynamic Class Limited 昇能有限公司	香港	有限公司	港幣-	100%	投資控股
(93) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元-	100%	投資控股
(94) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元-	100%	投資控股

## 11 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2015年 12月31日 實際持有權益	主要活動
(95) 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
(96) 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
(97) 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
(98) 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

- (i) 於2015年12月29日，本公司之間接全資附屬公司遠洋億家(前稱北京遠洋基業物業管理有限公司)已遞交將其股份於中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌(「建議掛牌」)及公開轉讓之申請。建議掛牌須待全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司(「全國中小企業股份轉讓系統」)批准。

全國中小企業股份轉讓系統亦稱為「新三板」，為中國的中小型企業銷售現有股份或私人配售新股之股權交易平台，並由全國中小企業股份轉讓系統管理。

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。

**(a) 重大非控制性權益**

期內，重大非控制性權益總額為人民幣132,382,000元，主要包括分別屬盛洋投資及北京東隆之人民幣283,553,000元虧損及人民幣88,659,000元溢利，佔所擁有附屬公司30.71%及14.28%。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

北京東隆持有的現金及短期存款人民幣597,896,000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)。

## 綜合財務報表附註

### 11 附屬公司(續)

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	盛洋投資		北京東隆	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動				
資產	<b>877,802</b>	1,801,361	<b>6,188,626</b>	4,441,085
負債	<b>(811,384)</b>	(45,908)	<b>(6,035,325)</b>	(3,952,126)
流動資產淨值總額	<b>66,418</b>	1,755,453	<b>153,301</b>	488,959
非流動				
資產	<b>4,591,421</b>	2,843,357	<b>1,911,830</b>	1,405,310
負債	<b>(1,343,291)</b>	(1,201,111)	<b>-</b>	(450,000)
非流動資產淨值總額	<b>3,248,130</b>	1,642,246	<b>1,911,830</b>	955,310
資產淨值	<b>3,314,548</b>	3,397,699	<b>2,065,131</b>	1,444,269

#### 收益表概要

	盛洋投資		北京東隆	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	<b>18,408</b>	72,388	<b>2,260,707</b>	695,343
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(921,505)</b>	(113,988)	<b>1,158,409</b>	433,797
所得稅開支	<b>(1,820)</b>	(79)	<b>(537,547)</b>	(214,207)
稅後(虧損)/利潤	<b>(923,325)</b>	(114,067)	<b>620,862</b>	219,590
其他全面收益	<b>125,244</b>	(17,346)	<b>-</b>	-
全面收益總額	<b>(798,081)</b>	(131,413)	<b>620,862</b>	219,590
分配至非控制性權益的全面收益總額	<b>(304,364)</b>	(39,766)	<b>88,659</b>	31,357

## 11 附屬公司(續)

## 現金流量概要

	盛洋投資		北京東隆	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運(所用)/所得之現金	<b>(119,362)</b>	8,782	<b>1,902,635</b>	2,495,247
已付利息	<b>(34,724)</b>	(12,315)	<b>(44,299)</b>	(85,670)
已付所得稅	<b>(472)</b>	(3,075)	<b>(235,864)</b>	(510,513)
經營活動(所用)/所得現金淨額	<b>(154,558)</b>	(6,608)	<b>1,622,472</b>	1,899,064
投資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(2,380,366)</b>	(1,913,578)	<b>(353,282)</b>	(1,215,326)
融資活動所得/(所用)現金淨額	<b>1,474,402</b>	3,056,200	<b>(1,070,000)</b>	(897,500)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(1,060,522)</b>	1,136,014	<b>199,190</b>	(213,762)
年初現金及現金等價物	<b>1,702,273</b>	562,424	<b>398,706</b>	612,468
現金及現金等價物匯兌虧損	<b>71,614</b>	3,835	<b>-</b>	-
年終現金及現金等價物	<b>713,365</b>	1,702,273	<b>597,896</b>	398,706

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

## 12 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	<b>3,720,215</b>	1,682,273
注資	<b>3,003,408</b>	1,821,449
轉換自聯營公司之投資	<b>1,109,472</b>	-
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 資本回報	-	(93)
出售	-	(22,350)
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	<b>(848,120)</b>	238,936
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動	<b>(88,163)</b>	-
貨幣匯兌差額	<b>61,747</b>	-
年終	<b>6,958,559</b>	3,720,215

## 綜合財務報表附註

### 12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2015年及2014年12月31日直接持有之主要合營企業(其均為非上市公司)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
				2015年	2014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 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
(3) 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
(4) Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.	開曼群島	獲豁免有限 責任合夥人	美元500,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(5) 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
(6) 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
(7) 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
(8) Beijing Yuanbotengda Business Management Company Limited (i) 北京遠博騰達商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	51%	51%	(v)	物業管理
(9) 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
(10) Welfare Lottery Advertisement (Beijing) Co., Ltd. (i) 福彩廣告(北京)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60.2%	60.2%	(v)	廣告
(11) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(12) 深圳市遠盛業投資有限公司(i)	中國	有限責任公司	港幣120,000	55%	55%	(iv)	投資管理

## 12 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2015年及2014年12月31日直接持有之主要合營企業(其均為非上市公司)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
				2015年	2014年		
(13) 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5,000	50%	50%	(iv)	物業管理
(14) 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%	50%	(iii)	土地與物業發展
(15) 北京遠洋新揚子資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	50%	(v)	投資管理
(16) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(17) 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%	50%	(iv)	投資管理
(18) 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%	50%	(iv)	投資管理
(19) 北京遠創置業有限公司(i)	中國	有限責任公司	人民幣300,000	75%	75%	(iii)	土地與物業發展
(20) 北京遠奧置業有限公司(i)	中國	有限責任公司	人民幣12,000	60%	60%	(iii)	土地與物業發展
(21) 北京房地鑫洋房地產開發有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣30,000	30%	-	(iii)	土地與物業發展
(22) 廣州市遠翔房地產開發有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣1,125,764	30%	-	(iii)	土地與物業發展
(23) 上海遠匯置業有限公司(ii)	中國	有限責任公司	人民幣2,198,794	40%	-	(iii)	土地與物業發展
(24) 天津市億嘉合置業有限公司 (「天津市億嘉合」)(i)	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	-	(iii)	土地與物業發展
(25) 天津濱海房地產經營有限公司(i)	中國	有限責任公司	人民幣100,000	55%	-	(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2015年及2014年12月31日直接持有之主要合營企業(其均為非上市公司)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
				2015年	2014年		
(26) 南京綠洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(27) Gemini-Rosemont Realty LLC(ii)	美國	有限責任公司	美元100,580	45%	-	(iii)	土地與物業發展
(28) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限責任合夥	港元2,679,000	50%	-	(v)	投資管理

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

- (i) 儘管本集團持有這七家公司權益股份50%以上，惟本集團根據這七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，這七家公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (ii) 儘管本集團持有這四家公司權益股份不足50%，惟本集團根據這四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，這四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(2014年：無)。
- (vii) 於2015年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為45,641,000美元(2014年：23,000,000美元)。



## 12 投資合營企業(續)

(b) 主要合營企業財務資料概述以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	Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.										合計			
	北京麟豐置業有限公司		成都麟豐置業有限公司		成都銀港置業有限公司		Estate Fund L.P.		天津市德嘉合		其他合營企業			
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
現金及現金等價物	259,880	235,440	141,569	200,161	10,418	7,478	889,295	910,436	118,431	-	2,547,705	107,178	3,977,298	
其他流動資產(不包括現金)	118,529	147,805	1,154,765	2,898,685	68,224	36,439	19,325,588	23,112,305	5,372,068	-	30,803,287	16,424,144	56,842,461	
流動資產總值	378,409	383,245	1,296,334	3,098,846	78,642	43,917	20,224,883	24,022,741	5,490,499	-	33,350,992	16,531,322	60,819,759	
財務負債(不包括貿易應付款項)	(320,000)	(210,000)	(2,829,005)	(2,613,505)	-	(18,060)	(1,564,000)	(1,805,367)	(2,336,000)	-	(6,514,589)	(6,587,690)	(13,563,594)	
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(548,209)	(783,495)	(1,503,851)	(3,434,020)	(282,030)	(311,423)	(12,989,550)	(12,462,924)	(1,229,175)	-	(10,333,095)	(1,625,037)	(26,885,910)	
流動負債總值	(868,209)	(993,495)	(4,332,856)	(6,047,525)	(282,030)	(329,483)	(14,553,550)	(14,288,291)	(3,565,175)	-	(16,847,684)	(8,212,727)	(40,449,504)	
非即期資產	5,663,041	5,284,472	7,159,486	5,948,791	1,786,888	1,482,435	341,035	1,170,759	50,313	-	21,600,621	4,942,092	36,601,384	
財務負債	(2,440,947)	(1,860,645)	(2,877,012)	(1,809,488)	(233,968)	(79,013)	(3,729,420)	(7,733,555)	-	-	(15,485,209)	(7,692,500)	(24,766,576)	
其他負債	-	(416,793)	(401,303)	(347,336)	(203,989)	(237,849)	(350,418)	(385,138)	-	-	(14,168,070)	(4,926,014)	(15,123,780)	
資產淨值	2,732,294	2,396,784	844,649	843,288	1,145,523	880,007	1,932,530	2,796,516	1,975,637	-	8,450,650	642,173	17,081,283	
														7,558,768

## 12 投資合營企業(續)

(b) 主要合營企業財務資料概述以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.											
	北京麟豐置業有限公司		成都麟豐置業有限公司		成都銀港置業有限公司		天津市德嘉合		其他合營企業		合計	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	473,365	433,708	1,475,865	128,598	92,866	33,548	7,491,085	-	1,142,826	11,641	12,172,750	607,495
折舊及攤銷	(35,754)	(38,125)	(27,515)	(14,956)	(3,504)	(2,910)	-	(438)	(861)	(2,452)	(68,072)	(58,443)
利息收入	3,220	-	-	4,923	-	-	342	1,134	29,450	124	34,146	5,052
利息開支	(121,501)	(134,629)	(228,395)	-	(8,355)	(1,190)	(108,798)	-	(412,897)	87	(879,946)	(135,732)
損益	459,663	94,444	2,311	410,727	354,021	467,111	(1,591,921)	-	(64,996)	(38,768)	(1,090,916)	890,809
所得稅開支	(124,153)	(44,904)	(950)	(121,627)	(88,505)	(116,963)	(67,387)	-	8,474	6,787	(272,521)	(276,707)
稅後利潤	335,510	49,540	1,361	289,100	265,516	350,148	(1,659,308)	(42,705)	(56,522)	(31,981)	(1,363,437)	614,102
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(102,766)	-	(73,539)	-	(176,325)	-
全面收益總額	335,510	49,540	1,361	289,100	265,516	350,148	(1,762,094)	(42,705)	(130,061)	(31,981)	(1,539,762)	614,102
已收合營企業股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

上述資料反映合營企業財務報表內呈列的金額，而非本公司對該等金額的分估，並已就本集團與合營企業之間會計政策之差別作出調整。

12 投資合營企業(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。

	Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.						其他合營企業		合計	
	北京蔚豐置業有限公司 2015年 人民幣千元	北京蔚豐置業有限公司 2014年 人民幣千元	成都蔚豐置業有限公司 2015年 人民幣千元	成都蔚豐置業有限公司 2014年 人民幣千元	天津市億嘉合 2015年 人民幣千元	天津市億嘉合 2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015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	2,396,784	2,947,244	843,288	554,188	880,007	529,859	2,796,516	245	-	3,529,641
轉發	-	-	-	-	-	-	-	-	2,183,631	-
注資	-	-	-	-	-	-	898,108	2,839,221	42,000	3,459,970
資本回款	-	-	-	-	-	-	-	(245)	-	(245)
期內溢利/(虧損)	335,510	49,540	1,361	289,100	265,516	350,148	(1,659,308)	(42,705)	(249,994)	614,102
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動	-	-	-	-	-	-	(102,786)	-	-	-
出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,700)
年終資產淨值	2,732,294	2,996,784	844,649	843,288	1,145,523	880,007	1,932,530	2,796,516	1,975,637	7,558,768
於合營企業之投資	1,366,147	1,198,392	422,325	421,644	572,762	440,004	966,265	1,398,258	1,007,574	3,863,620
貨幣兌換差額	-	-	-	-	-	-	61,747	-	-	-
就上游及下游交易的對銷作出調整	-	(73,916)	-	(9,392)	-	-	(75,345)	-	(501)	(143,405)
賬面值	1,366,147	1,124,476	422,325	412,252	572,762	440,004	952,667	1,398,258	1,007,073	3,720,215

### 13 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	2,362,918	629,572
注資	369,604	1,188,347
出售	(10,964)	(1,998)
轉撥自聯營公司之投資	(1,109,472)	—
出售附屬公司部分權益所致增加(附註47(a))	1,208,651	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	(47,430)	125,334
年終	2,773,307	2,362,918

(a) 下表列示本集團於2015年及2014年12月31日的主要聯營公司(其均為非上市公司)詳情：

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		2015年	2014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 Yuanlong Real Estate Company Limited (i) 國壽遠通置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,500,000	10%	10%	(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) 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
(5) Zhongshang Yuanxin Properties Management Company Limited 中山市遠信商用物業管理有限公司 (「中山遠信」)	中國	有限責任公司	人民幣620,000	40%	40%	(iii)	物業管理
(6) 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%	31%	(ii)	土地與物業發展
(7) Chongqing Yuanfeng Real Estate Development Limited 重慶遠騰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,100,000	42.25%	42.25%	(ii)	土地與物業發展

## 13 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2015年及2014年12月31日的主要聯營公司(其均為非上市公司)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		2015年	2014年		
(8) Hubei Fuxinghuiyu Changqing Real Estate Company Limited 湖北福星惠譽常青置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	<b>38%</b>	38%	(ii)	土地與物業發展
(9) 北京中集車輛物流裝備有限公司(v)	中國	有限責任公司	人民幣20,000	<b>70%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(10) 北京遠盛置業有限公司 (「北京遠盛」)	中國	有限責任公司	人民幣100,000	<b>49%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(11) 北京興佰君泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	<b>6.3%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(12) 北京達成光遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	<b>23%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(13) 廣州宏軒房地產開發有限公司(i)	中國	有限責任公司	人民幣300,000	<b>16.66%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(14) 廣州宏嘉房地產開發有限公司(i)	中國	有限責任公司	人民幣300,000	<b>16.66%</b>	—	(ii)	土地與物業發展
(15) Expedient Group Limited	英屬 維爾京群島	有限責任公司	美元—	<b>40%</b>	—	(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) 儘管本集團持有這三家公司的權益不足20%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議可行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的投資可提供集團物業發展的業務商機。
- (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其他或然負債或資本承擔。
- (v) 雖然本集團持有該公司70%股權，本集團僅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。因此，該公司被董事視為本集團之聯營公司。

13 投資聯營公司(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

日期	北京遠盛		北京盛永		中山遠信		北京商務中心區		其他聯營公司		合計	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及現金等價物	370,655	-	6,462	5,479	5,064	5,817	807	611	1,013,529	360,001	1,396,517	371,908
其他流動資產(不包括現金)	7,853,614	-	109,410	11,682	15,936	629,635	1,870,920	1,801,145	15,407,620	14,166,148	25,257,500	16,607,610
流動資產總值	8,224,269	-	115,872	17,161	21,000	635,452	1,871,727	1,801,756	16,421,149	14,526,149	26,654,017	16,979,518
財務負債(不包括貿易應付款項)	-	-	-	(274,000)	-	(375,909)	(495,421)	(460,504)	(827,628)	(2,697,417)	(1,323,049)	(3,807,880)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(2,881,116)	-	(156,905)	(252,828)	(103,460)	(10)	(726,985)	(688,330)	(5,821,751)	(2,528,072)	(9,690,217)	(3,469,240)
流動負債總值	(2,881,116)	-	(156,905)	(526,828)	(103,460)	(375,919)	(1,222,406)	(1,148,834)	(6,649,379)	(5,225,489)	(11,013,266)	(7,277,070)
非即期資產	132	-	2,076,963	2,010,441	916,207	48,467	164	249	292,150	350,976	3,285,616	2,410,133
財務負債	(2,991,000)	-	(930,000)	(520,000)	(268,200)	(298,000)	-	-	(4,045,865)	(2,479,048)	(8,235,065)	(3,297,048)
其他負債	-	-	(190,681)	(162,081)	-	-	-	-	(711,801)	(539,485)	(902,282)	(701,566)
資產淨值	2,352,285	-	915,249	818,693	565,547	10,000	649,485	653,171	5,306,454	6,632,103	9,789,020	8,113,967

## 13 投資聯營公司(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

	北京遠盛		北京盛永		中山遠信		北京商務中心區		其他聯營公司		合計	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
營業額	762,560	-	135,250	35,925	44,766	-	1,191,570	1,141,744	2,134,146	1,177,669		
折舊及攤銷	(14)	-	(34,720)	(17,522)	(20,957)	(86)	(16,289)	(306)	(75,747)	(17,914)		
利息收入	2,306	-	-	-	-	21	4,070	348	6,376	369		
利息開支	-	-	(57,793)	(31,020)	(20,993)	-	(10,053)	(995)	(88,900)	(32,015)		
損益	(114,349)	-	125,156	579,088	(54,453)	(4,055)	(60,321)	(24,529)	(107,653)	550,514		
所得稅開支	-	-	(28,600)	(162,081)	-	-	(21,298)	(4,036)	(49,898)	(166,117)		
稅後利潤	(114,349)	-	96,556	417,017	(54,453)	(4,055)	(81,619)	(28,565)	(157,551)	384,397		
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
全面收益總額	(114,349)	-	96,556	417,017	(54,453)	(4,055)	(81,619)	(28,565)	(157,551)	384,397		
已收聯營企業股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

上述資料反映聯營公司財務報表內呈列的金額，而非本公司對該等金額的分估，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 投資聯營公司 (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。

	北京遠盛		北京盛永		中山遠信		北京商務中心區		其他聯營公司		合計	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
於一月一日之年初資產淨值	-	-	818,693	401,676	10,000	6,471	653,171	657,226	3,879,856	2,656,477	5,361,720	3,721,850
注資	-	-	-	-	610,000	3,529	-	-	1,547,022	3,011,168	2,157,022	3,014,697
出售附屬公司部分權益所致增加	2,466,634	-	-	-	-	-	-	-	-	998,018	2,466,634	998,018
出售	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,805)	(4,995)	(38,805)	(4,995)
期內溢利/(虧損)	(114,349)	-	96,556	417,017	(54,453)	-	(3,686)	(4,055)	(81,619)	(28,565)	(157,551)	384,397
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年終資產淨值	2,352,285	-	915,249	818,693	565,547	10,000	649,485	653,171	5,306,454	6,632,103	9,789,020	8,113,967
聯營公司權益	1,152,620	-	320,337	286,543	226,219	4,000	305,258	306,990	887,567	1,904,870	2,892,021	2,502,403
就上游及下游交易的對銷作出調整	(13,095)	-	-	(62,342)	-	-	(89,458)	(76,387)	(16,161)	(756)	(118,714)	(139,485)
賬面值	1,139,525	-	320,337	224,201	226,219	4,000	215,800	230,603	871,426	1,904,114	2,773,307	2,362,918



## 14 按類別劃分之金融工具

	貸款及 應收款項 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>於2015年12月31日</b>				
可供出售金融資產(附註16)	-	-	3,306,136	3,306,136
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	-	196,928	-	196,928
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	34,044,636	-	-	34,044,636
受限制銀行存款	3,456,473	-	-	3,456,473
現金及現金等價物(附註25)	20,269,584	-	-	20,269,584
	<b>57,770,693</b>	<b>196,928</b>	<b>3,306,136</b>	<b>61,273,757</b>
<b>於2014年12月31日</b>				
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17)	-	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25)	13,311,150	-	-	13,311,150
	<b>38,104,219</b>	<b>663,165</b>	<b>1,837,174</b>	<b>40,604,558</b>
				<b>其他金融負債</b>
				人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>於2015年12月31日</b>				
貸款(附註32)				51,925,839
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				24,718,161
				<b>76,644,000</b>
<b>於2014年12月31日</b>				
貸款(附註32)				45,603,844
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				17,259,907
				<b>62,863,751</b>

## 15 金融資產之信貸質量

未逾期亦無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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的合作方	<b>763,055</b>	387,702
未逾期亦無減值的貿易應收款項	<b>318,242</b>	137,798

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約而有任何重大損失。

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2015年及2014年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

## 16 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於其他非上市股本證券的投資(a)	<b>365,420</b>	54,200
於其他基金的投資(b)	<b>2,862,874</b>	1,687,135
於銀行發行之結構性產品的投資(c)	-	60,000
其他	<b>77,842</b>	35,839
	<b>3,306,136</b>	1,837,174
減：非即期部分	<b>(3,306,136)</b>	(1,737,174)
即期部分	-	100,000

(a) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣計值。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，本集團投資於若干非上市基金，於2015年12月31日金額達人民幣2,862,874,000元。由於本集團無權管控或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有關投資的賬面值。

## 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	—	—
— 非上市	3,306,136	1,837,174
	<b>3,306,136</b>	<b>1,837,174</b>

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
— 港幣	300,619	289,940
— 人民幣	1,320,208	1,147,100
— 美元	1,607,467	364,295
— 澳大利亞元	77,842	35,839
	<b>3,306,136</b>	<b>1,837,174</b>

## 17 按公平值計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
上市證券 — 持作買賣		
— 於中國上市的股本證券	729	519,389
— 於香港上市的股本證券	72,358	61,507
— 於其他地方上市的股本證券	116,416	74,358
— 遠期外匯及期貨合約	7,425	7,911
	<b>196,928</b>	<b>663,165</b>

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(虧損)/收益 — 淨額」(附註37)。

所有股本證券的公平值乃根據其於活躍市場的即時買入價計算。

## 18 發展中物業

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	41,540,133	69,903,227
添置	14,120,811	22,376,435
轉撥自土地使用權預付款	540,419	4,987,839
收購附屬公司(附註48)	1,914,471	–
出售附屬公司部分權益(附註47(a))	(3,355,371)	(1,211,838)
出售附屬公司全數權益(附註47(b))	(299,678)	(13,410,513)
減值撥備	(65,011)	(362,440)
轉撥至發展中投資物業	–	(843,988)
轉撥至已落成待售物業	(16,358,714)	(39,898,589)
<b>年終</b>	<b>38,037,060</b>	<b>41,540,133</b>
發展中物業包括：		
土地使用權	19,435,424	20,419,933
建築成本及資本化支出	14,313,323	17,088,282
資本化利息	4,288,313	4,031,918
	<b>38,037,060</b>	<b>41,540,133</b>

發展中物業全部位於中國。

於2015年及2014年12月31日，發展中物業中分別約人民幣8,345,509,000元及人民幣13,825,430,000元質押作本集團貸款(附註32)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17,377,699,000元(2014年：人民幣21,931,837,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

## 19 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。

## 20 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	5,983,561	6,553,151

於2015年及2014年12月31日，就土地使用權而支付預付款予當地土地機關。若土地屬權轉讓到本集團，土地將用作發展待售物業。

## 21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	763,055	387,702
減：減值撥備	(17,371)	(11,635)
貿易應收款項 — 淨額(a)	745,684	376,067
預收客戶款項預付稅款	2,561,304	2,720,563
借予第三方委託貸款(b)	4,831,645	2,063,588
借予合營企業委託貸款(c)	9,583,233	8,642,355
借予聯營公司委託貸款(d)	1,969,083	490,000
借予非控制性權益委託貸款(e)	80,622	—
應收政府款項(f)	1,577,117	1,788,762
出售附屬公司部分權益應收款項(g)	292,078	479,785
應收附屬公司股東款項(h)	—	300,000
應收合營企業款項(h)	7,165,797	5,880,494
應收聯營公司款項(h)	2,645,054	395,419
應收非控制性權益款項(h)	201,323	148,855
合作訂金(i)	4,069,169	603,492
認購可供出售金融資產預付款	—	318,371
其他預付款項	213,730	668,159
其他應收款項	883,831	599,160
	36,819,670	25,475,070
減：非即期部分	(12,644,947)	(10,905,792)
即期部分	24,174,723	14,569,278

於2015年及2014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

服務及銷售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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
少於6個月	565,036	175,641
6個月至1年	110,787	128,925
1年至2年	50,300	70,508
2年至3年	27,137	6,826
超過3年	9,795	5,802
	763,055	387,702

## 21 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 貿易應收款項(續)

於2015年12月31日，貿易應收款項人民幣45,603,000元(2014年：零)質押作本集團貸款之抵押品(附註32)。

於2015年12月31日，貿易應收款項人民幣427,442,000元(2014年：人民幣238,269,000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。

於2015年12月31日，貿易應收款項人民幣17,371,000元(2014年：人民幣11,635,000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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	(11,635)	(101,437)
應收款項減值撥備	(5,736)	(116,204)
出售附屬公司	-	206,006
於12月31日	(17,371)	(11,635)

### (b) 於2015年12月31日，向第三方之委託貸款包括：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
無抵押貸款(i)	4,460,845	1,968,588
抵押貸款(ii)	370,800	95,000
	4,831,645	2,063,588
減：非即期部份	(1,513,117)	(1,968,588)
	3,318,528	95,000

(i) 此貸款的年利率計息4.625%至15%(2014年：按4.625%至8%)。

(ii) 此貸款的利息按6%至12.1%(2014年：按6%至8%)。

### (c) 向合營企業之委託貸款乃無抵押、按3.38%至18%之年利率(2014年：3.38%至10%)計息。結餘人民幣304,712,000元(2014年：人民幣178,500,000元)應要求償還。餘下結餘人民幣9,278,521,000元(2014年：8,463,855,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。

## 21 貿易及其他應收款項(續)

- (d) 向聯營公司之委託貸款乃無抵押、按5%至12%之年利率(2014年：5.31%至12%)計息。結餘人民幣248,234,000元(2014年：人民幣400,000,000元)應要求償還。餘下結餘人民幣1,720,849,000元(2014年：人民幣90,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (e) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率12%計息及應要求償還。
- (f) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就確保物業開發業務活動而支付予政府的部分按金及就可能未來合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額，其後政府將隨後償付該等金額。
- (g) 該等結餘按2%之年利率計息，根據於2015年4月簽定的經修訂協議，結餘延長一年。
- (h) 應收股東、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。
- (i) 餘額為支付予若干第三方的金額，表示有意於未來合作發展房地產項目。於2015年12月31日，有關合作計劃仍在磋商階段。

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

## 22 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年至70年，並分別於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	2,634,074	5,229,052
建築成本及資本化支出	6,941,836	10,543,317
資本化利息	2,447,492	1,441,389
	<b>12,023,402</b>	<b>17,213,758</b>

於2015年12月31日，人民幣1,371,591,000元(2014年：人民幣6,889,707,000元)已落成待售物業質押作本集團貸款(附註32)之抵押品。

截至2015年12月31日止年度損益確認減值虧損人民幣1,964,000元(2014年：人民幣186,618,000元)。

## 23 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利	<b>4,194,906</b>	1,696,385
減：進度應收款	<b>(3,279,115)</b>	(874,581)
在建工程合約	<b>915,791</b>	821,804
代表：		
應收客戶合約工程款	<b>915,791</b>	821,804

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	<b>1,726,222</b>	2,083,724

## 24 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指銀行就按揭貸款信貸授予本集團物業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。

## 25 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行存款及現金	<b>19,559,687</b>	13,185,830
短期銀行存款	<b>709,897</b>	125,320
現金及現金等價物	<b>20,269,584</b>	13,311,150
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	<b>17,256,558</b>	9,695,471
— 港幣	<b>371,906</b>	314,995
— 美元	<b>2,488,817</b>	3,252,584
— 其他貨幣	<b>152,303</b>	48,100
	<b>20,269,584</b>	13,311,150

截至2015年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.25%至4.10%（2014年：介乎0.7%至3.3%）。

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



## 26 股本

	普通股股數	普通股面值 港幣千元	等同普通股面值 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2015年1月1日年初結餘	7,478,559,020	29,649,352	26,708,812	–	26,708,812
因員工購股權的行使而發行股份	50,586,828	248,461	196,964	–	196,964
發行以股代息股份	2,088,309	12,001	9,474	–	9,474
股份回購	(17,644,500)	–	–	–	–
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	–	313	162	–	162
	<b>7,513,589,657</b>	<b>29,910,127</b>	<b>26,915,412</b>	<b>–</b>	<b>26,915,412</b>
限制性股份獎勵計劃(b)					
於2015年1月1日年初結餘	(12,089,019)	–	–	(41,504)	(41,504)
年內購入股票	(17,600,444)	–	–	(64,322)	(64,322)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	20,662,650	–	–	73,460	73,460
於2015年12月31日	<b>(9,026,813)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(32,366)</b>	<b>(32,366)</b>
於2015年12月31日	<b>7,504,562,844</b>	<b>29,910,127</b>	<b>26,915,412</b>	<b>(32,366)</b>	<b>26,883,046</b>

## 綜合財務報表附註

### 26 股本(續)

	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)	-	23,050,768	20,757,959	(20,742,373)	-	15,586
	<u>7,478,559,020</u>	<u>29,649,352</u>	<u>26,708,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,708,812</u>
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	<u>(12,089,019)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(41,504)</u>	<u>(41,504)</u>
於2014年12月31日	<u>7,466,470,001</u>	<u>29,649,352</u>	<u>26,708,812</u>	<u>-</u>	<u>(41,504)</u>	<u>26,667,308</u>

(a) 根據香港公司條例(第622章)附表11第37條所載之過渡條文，於2014年3月3日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，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，20,147,300股股份(2014年：25,524,000股股份)已授予本集團經甄選僱員。於2015年12月31日，30,240,800股(2014年：33,162,375股)股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬。

## 27 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	<b>14,172,343</b>	11,358,592
年度溢利	<b>2,383,715</b>	4,597,292
與2013年有關的股息	-	(927,722)
與2014年有關的股息(附註43)	<b>(980,084)</b>	(443,785)
與2015年有關的股息(附註43)	<b>(464,478)</b>	-
有關股本證券的分紅(附註30)	<b>(255,394)</b>	(252,249)
回購股票	<b>(60,457)</b>	(2,180)
轉撥至法定儲備基金	<b>(37,073)</b>	(157,605)
於12月31日	<b>14,758,572</b>	14,172,343

## 28 儲備

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估 儲備	員工購股權	限制性股份 獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	(763,427)	1,172,517	(23,375)	(12,656)	147,038	63,649	(932,546)	(348,800)
可供出售金融資產公平值收益	-	-	-	2,504	-	-	-	2,504
採用權益法核算投資的其他全面收入份額	-	-	-	(36,770)	-	-	-	(36,770)
貨幣匯兌差額	-	-	(25,338)	-	-	-	-	(25,338)
股份支付開支	-	-	-	-	14,194	76,033	-	90,227
購股權到期	-	-	-	-	(31,729)	-	31,729	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(56,210)	-	-	(56,210)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(73,622)	-	(73,622)
轉撥自保留溢利	-	37,073	-	-	-	-	-	37,073
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	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於2015年12月31日	(763,427)	1,209,590	(48,713)	(46,922)	73,293	66,060	(900,826)	(410,945)

## 綜合財務報表附註

### 28 儲備(續)

	資本贖回		法定儲備	匯兌儲備	投資重估		限制性股份		合計
	儲備	合併儲備			儲備	儲備	員工購股權	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)
於2014年3月3日過渡至無面值制度	(15,586)	-	-	-	-	-	-	-	(15,586)
轉撥自保留溢利	-	-	157,605	-	-	-	-	-	157,605
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	-	-	-	-	-	-	-	(653,564)	(653,564)
於2014年12月31日	-	(763,427)	1,172,517	(23,375)	(12,656)	147,038	63,649	(932,546)	(348,800)

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

## 29 購股權

購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%購股權由授出當日起計3年後可予行使。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2015年1月1日	3.57	88,994
年內授出	4.04	79,666
年內失效	3.89	(514)
年內行使	3.57	(50,587)
於2015年12月31日	3.89	117,559

117,559,000份未行使購股權中(2014年：88,994,000份)，於2015年12月31日有38,243,172份(2014年：39,665,200份)可予行使。

於2015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	38,243
2020年8月27日	4.04	79,316
		117,559

截至2015年12月31日止年度授出79,666,000份購股權(2014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絡模型釐定。二叉網絡模型的主要假設包括加權平均股價、預期波幅、預期股息率，以及年度無風險利率估計。

## 綜合財務報表附註

### 30 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，倘及當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

### 31 資本工具

於2015年12月25日，全資附屬公司北京天江通睿置業有限公司(「天江通睿」)發行可於發行日期一年後贖回的資本工具，初步本金總額共人民幣3,000,000,000元。

該資本工具由本集團另一附屬公司遠洋地產有限公司共同擔保，並以天江通睿所擁有的房地產項目及本集團所持有天江通睿的股權作抵押，且無到期日。天江通睿可選擇延期該資本工具的分紅，當天江通睿或遠洋地產有限公司選擇向他們的股東宣派股利時，天江通睿應按照認購協議約定的分配比例向該資本工具的持有者分紅。

### 32 貸款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行貸款(a)	<b>13,596,011</b>	18,396,561
其他貸款(b)	<b>29,764,043</b>	16,040,615
非流動貸款總額	<b>43,360,054</b>	34,437,176
<b>流動</b>		
長期銀行貸款的即期部分(a)	<b>4,758,138</b>	6,213,853
長期其他貸款的即期部分(b)	<b>2,493,981</b>	3,960,220
短期銀行貸款(a)	<b>872,795</b>	530,595
短期其他貸款(b)	<b>440,871</b>	462,000
流動貸款總額	<b>8,565,785</b>	11,166,668
<b>貸款總額</b>	<b>51,925,839</b>	45,603,844

## 32 貸款(續)

- (a) 於2015年12月31日，銀行貸款人民幣7,483,855,000元乃以本集團的投資物業(附註9)、發展中物業(附註18)、貿易及其他應收款項(附註21)及已落成待售物業(附註22)作抵押擔保。

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18)及已落成待售物業(附註22)作抵押擔保。

## (b) 其他貸款

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
債券發行(i)	9,949,794	2,560,220
有擔保票據(ii)	15,298,230	7,211,005
信託公司貸款(iii)	6,490,871	8,838,000
合營企業附屬公司之貸款(iv)	—	1,187,610
第三方貸款(v)	960,000	666,000
	<b>32,698,895</b>	20,462,835
減：非流動部分	<b>(29,764,043)</b>	(16,040,615)
流動部分	<b>2,934,852</b>	4,422,220

- (i) 於2015年，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10,000,000,000元的債券。第一階段債券於2015年8月發行，三項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i)人民幣2,000,000,000元期限為5年，年利率為3.78%；(ii)人民幣1,500,000,000元期限為7年，年利率為4.15%；(iii)人民幣1,500,000,000元期限為10年，年利率為5.00%。第二階段債券於2015年10月發行，兩項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i)人民幣2,000,000,000元期限為6年，年利率為3.85%；(ii)人民幣3,000,000,000元期限為10年，年利率為4.76%。債券乃無擔保。

- (ii) 於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2027年到期本金額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)及另一於2020年到期本金額為700,000,000美元按年利率4.45%計息的票據(「2020年票據」，連同2027年票據統稱「該等票據」)。該等票據的所得款項淨額為1,170,569,000美元(扣除發行成本29,431,000美元)。該等票據為免抵押及由本公司擔保。

## 32 貸款(續)

### (b) 其他貸款(續)

- (iii) 該等貸款按年利率5.85%至12%計息，而貸款部分中人民幣3,850,019,000元(2014年：人民幣7,250,000,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。貸款部份中人民幣300,000,000元(2014年：人民幣600,000,000元)由遠洋地產有限公司作擔保。貸款部分人民幣5,750,000,000元(2014年：人民幣4,450,000,000元)乃以本集團的投資物業(附註9)及已落成待售物業(附註22)作抵押擔保。
- (iv) 結餘為來自本集團一間合營企業附屬公司的貸款，去年結餘已於年內悉數償付。
- (v) 結餘為來自兩名個別第三方的借貸，分別按年利率7.8%及8%計息。人民幣666,000,000元貸款(2014年：人民幣666,000,000元)中的一部分，於一年後償還及計入非即期部分。

### (c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2015年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2014年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	8,565,785	11,166,668
— 1年至2年	9,623,426	9,117,354
— 2年至5年	17,495,752	20,585,402
— 5年以上	16,240,876	4,734,420
	<b>51,925,839</b>	<b>45,603,844</b>

### (a) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	27,789,226	29,900,481
— 港幣	4,736,026	4,968,764
— 美元	19,400,587	10,734,599
	<b>51,925,839</b>	<b>45,603,844</b>



### 32 貸款(續)

(b) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2015年	2014年
銀行貸款	5.83%	6.52%
其他貸款	6.54%	8.23%

(c) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
6個月內	9,660,358	14,289,777
6個月至12個月	4,394,856	6,659,044
1年至5年	37,870,625	24,655,023
	<b>51,925,839</b>	45,603,844

(d) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率5.83%（2014年：6.52%）計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

### 33 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	712,299	935,709
— 將於十二個月內轉回	225,750	147,148
	<b>938,049</b>	1,082,857
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,021,060)	(1,978,918)
— 將於十二個月內轉回	(50,775)	(10,864)
	<b>(2,071,835)</b>	(1,989,782)
遞延所得稅負債淨額	<b>(1,133,786)</b>	(906,925)

### 33 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	906,925	(87,106)
於收益表內確認(附註41)	222,111	773,027
出售附屬公司(附註47(a))	4,750	221,004
年終	1,133,786	906,925

截至2015年及2014年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

#### 遞延所得稅資產

	開支確認 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日	929,792	8,186	44,164	100,715	1,082,857
(扣除)／計入收益表	(406,786)	(5,578)	55,144	217,162	(140,058)
出售附屬公司(附註47(a))	-	-	(4,750)	-	(4,750)
於2015年12月31日	523,006	2,608	94,558	317,877	938,049
於2014年1月1日	1,219,764	11,912	470,559	238,184	1,940,419
(扣除)／計入收益表	(161,133)	5,534	(426,395)	(41,676)	(623,670)
出售附屬公司	(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

#### 遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日	(52,310)	(1,533,461)	(389,619)	(14,392)	(1,989,782)
(扣除)／計入收益表	(2,727)	(190,248)	109,330	1,592	(82,053)
於2015年12月31日	(55,037)	(1,723,709)	(280,289)	(12,800)	(2,071,835)
於2014年1月1日	(47,470)	(1,356,896)	(443,827)	(5,120)	(1,853,313)
(扣除)／計入收益表	(4,840)	(176,565)	41,320	(9,272)	(149,357)
出售附屬公司部分權益	-	-	12,888	-	12,888
於2014年12月31日	(52,310)	(1,533,461)	(389,619)	(14,392)	(1,989,782)

### 33 遞延所得稅(續)

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210,648,000元(2014年：人民幣167,396,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣52,662,000元(2014年：人民幣41,849,000元)。

本集團並未就若干附屬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646,142,000元(2014年：人民幣568,988,000元)。此等未分配收益將會長期地再作投資。於2015年12月31日的未分配收益合共人民幣7,637,840,000元(2014年：人民幣7,785,106,000元)。

### 34 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	<b>10,371,633</b>	8,951,250
應計支出	<b>2,568,662</b>	1,864,616
應付合營企業款項(i)	<b>816,242</b>	372,445
應付聯營公司款項(i)	<b>3,709,506</b>	1,083,999
應付非控制性權益款項(i)	<b>30,261</b>	68,192
應付政府款項	<b>83,458</b>	186,786
其他應付稅項	<b>556,757</b>	515,649
財務擔保負債撥備(ii)	-	70,756
其他應付款項	<b>7,138,399</b>	4,661,863
	<b>25,274,918</b>	17,775,556
減：非即期部分	<b>(13,377)</b>	(13,377)
即期部分	<b>25,261,541</b>	17,762,179

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45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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	<b>70,756</b>	114,593
增加	-	34,219
終止確認	<b>(49,178)</b>	(41,119)
出售附屬公司	<b>(21,578)</b>	(36,937)
年終	-	70,756

### 34 貿易及其他應付款項(續)

(iii) 貿易應付款項(包括應付貿易性質關連方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
6個月內	6,402,922	5,257,787
6個月至12個月	1,568,870	1,475,718
1年至2年	1,820,473	1,988,544
2年至3年	400,477	160,265
3年以上	178,891	68,936
	<b>10,371,633</b>	<b>8,951,250</b>

### 35 預收客戶款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
直接來自客戶的預收款項(a)	11,747,873	18,887,434
其他(b)	4,815,809	—
	<b>16,563,682</b>	<b>18,887,434</b>

(a) 此項主要為出售物業向客戶收取的款項，所出售物業的風險及回報於年底尚未轉移。

(b) 此為向一間中國金融機構設立的信託所收取之現金，據此本集團已向信託賦予收取本集團將交付的若干物業之出售所得款項的權利。根據所授予的安排，本集團並無合約義務向信託償付現金或其他金融資產。

### 36 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息收入		
—來自銀行存款的利息收入	220,245	158,830
—來自信託貸款的利息收入	898,685	154,937
可供出售金融資產的股息收入	2,858	27,075
其他	31,291	45,005
	<b>1,153,079</b>	<b>385,847</b>

餘下部分主要包括投資收入，乃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。

## 37 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的虧損(附註47(a))	(2,983)	(44,341)
出售附屬公司全部權益的收益(附註47(b))	6,704	25,448
出售合營企業的收益	–	214
出售聯營公司的收益	13,308	2
出售其他投資的收益	–	1,207
按公平值計入損益的金融資產的重估(虧損)/收益	(23,341)	24,388
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	15,639	25,619
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)	3,873	(4,309)
出售可供出售金融資產的收益	4,050	49,800
匯兌(虧損)/收益	(737,880)	3,257
業務合併的負商譽	1,405	–
其他(虧損)/收益	(15,776)	21,583
	<b>(735,001)</b>	<b>102,868</b>

## 38 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
– 土地使用權	6,474,032	7,594,690
– 資本化利息	1,336,640	1,627,960
– 建築相關成本	12,629,087	15,739,967
提供裝修服務成本	775,985	1,909,763
土地一級開發	377,205	127,532
直接投資物業支出(附註9)	126,915	114,332
僱員福利費用(附註39)	852,487	886,984
顧問費用	161,216	186,362
核數師酬金	11,400	10,600
– 核數服務	8,600	7,800
– 非核數服務	2,800	2,800
折舊(附註7)	42,602	35,291
土地使用權攤銷(附註8)	238	246
宣傳及市場推廣	455,790	741,109
營業稅及其他徵費	1,828,212	2,262,435
減值虧損	72,711	665,262
辦公費用	94,869	138,537
物業維護費用	355,443	268,827
能源費用	101,381	97,135
其他	174,029	179,563
	<b>25,870,242</b>	<b>32,586,595</b>

### 39 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	903,103	1,004,130
退休福利供款	77,461	79,556
授予董事與員工購股權	14,194	19,321
限制性股份獎勵計劃	76,033	69,286
其他津貼及福利	185,716	183,735
	<b>1,256,507</b>	1,356,028
減：資本化計入發展中物業	<b>(404,020)</b>	(469,044)
	<b>852,487</b>	886,984

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2015年及2014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。

#### (a) 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(2014年：2名)董事，彼等的酬金已如附註51分析列示。年度內剩餘3名(2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
基本薪金及津貼	6,600	5,550
獎金	–	1,480
退休計劃供款	293	362
股份支付	11,100	9,443
	<b>17,993</b>	16,835

### 39 僱員工資及福利費用(續)

#### (a) 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	
	2015年	2014年
人民幣3,770,000元(相等於港幣4,500,000元)至人民幣4,189,000元 (相等於港幣5,000,000元)	-	1
人民幣5,027,000元(相等於港幣6,000,000元)至人民幣5,446,000元 (相等於港幣6,500,000元)	-	1
人民幣5,446,000元(相等於港幣6,500,000元)至人民幣5,864,000元 (相等於港幣7,000,000元)	2	1
人民幣5,864,000元(相等於港幣7,000,000元)至人民幣6,283,000元 (相等於港幣7,500,000元)	2	-
人民幣6,702,000元(相等於港幣8,000,000元)至人民幣7,121,000元 (相等於港幣8,500,000元)	-	1
人民幣19,688,000元(相等於港幣23,500,000元)至人民幣20,107,000元 (相等於港幣24,000,000元)	-	1
人民幣20,526,000元(相等於港幣24,500,000元)至人民幣20,945,000元 (相等於港幣25,000,000元)	1	-
	<b>5</b>	<b>5</b>

(b) 截至2015年和2014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。

### 40 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,370,506	1,967,441
— 其他貸款	2,180,285	1,196,773
減：按年資本化利息的利率率6.25%(2014年：7.08%)	(2,849,612)	(2,695,138)
	<b>701,179</b>	<b>469,076</b>

## 綜合財務報表附註

### 41 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	1,760,431	1,345,835
— 中國土地增值稅	421,182	629,966
遞延所得稅(附註33)	222,111	773,027
	<b>2,403,724</b>	<b>2,748,828</b>

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,655,057	7,355,057
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	650,550	(299,793)
分佔聯營公司業績	68,201	(134,965)
	<b>5,373,808</b>	<b>6,920,299</b>
按適用稅率25%計算的稅項	1,343,452	1,730,075
較高的中國土地增值稅率的影響	315,887	472,475
毋須課稅收入	(2,392)	(1,307)
不可扣稅支出	555,709	219,018
股息代扣稅	180,255	120,946
未確認的稅務虧損	49,480	235,558
抵減以前未確認的稅務虧損	(38,667)	(27,937)
所得稅支出	<b>2,403,724</b>	<b>2,748,828</b>



## 42 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28)。

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>2,383,715</b>	4,597,292
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	<b>(255,394)</b>	(252,249)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	<b>2,128,321</b>	4,345,043
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>7,505,163</b>	7,362,275
每股基本溢利(每股人民幣)	<b>0.284</b>	0.590

### (b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及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。以下文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。截至2015年12月31日止年度，以加權平均為基礎計算時79,316,000份尚未行使的購股權(2014年：零份)並無包括於每股攤薄溢利的計算之中，原因為並無足夠現款。

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>2,383,715</b>	4,597,292
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	<b>(255,394)</b>	(252,249)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	<b>2,128,321</b>	4,345,043
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>7,505,163</b>	7,362,275
調整：		
— 購股權(千股)	<b>9,133</b>	21,799
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	<b>2,622</b>	2,057
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<b>7,516,918</b>	7,386,131
每股攤薄溢利(每股人民幣)	<b>0.283</b>	0.588

## 43 股息

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已派付中期股息	<b>464,478</b>	443,785
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.042元(2014年：人民幣0.13元)(a)	<b>314,050</b>	981,664

(a) 於2016年3月21日，本公司擬派截至2015年12月31日止年度期末股息人民幣314,050,000元。

## 綜合財務報表附註

### 44 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度溢利	<b>2,251,333</b>	4,606,229
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註41)	<b>2,403,724</b>	2,748,828
— 折舊(附註7)	<b>42,602</b>	35,291
— 土地使用權攤銷(附註8)	<b>238</b>	246
— 投資物業估值收益(附註9)	<b>(703,443)</b>	(591,165)
— 計入銷售成本的有關所銷售物業之商譽(附註10)	<b>149,649</b>	33,174
— 分佔合營企業業績(附註12)	<b>848,120</b>	(238,936)
— 出售合營企業的收益	<b>—</b>	(214)
— 分佔聯營公司業績(附註13)	<b>47,430</b>	(125,334)
— 出售聯營公司的收益(附註37)	<b>(13,308)</b>	(2)
— 可供出售金融資產的股息收入(附註36)	<b>(2,858)</b>	(27,075)
— 利息收入	<b>(1,084,658)</b>	(199,827)
— 出售附屬公司部分權益的虧損(附註37)	<b>2,983</b>	44,341
— 出售附屬公司全部權益的收益(附註37)	<b>(6,704)</b>	(25,448)
— 出售可供出售金融資產的收益(附註37)	<b>(4,050)</b>	(49,800)
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損(附註37)	<b>(3,873)</b>	4,309
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益(附註37)	<b>23,341</b>	(24,388)
— 其他收益	<b>(725)</b>	(21,583)
— 減值虧損(附註38)	<b>72,711</b>	665,262
— 財務成本(附註40)	<b>701,179</b>	469,076
— 收購附屬公司的收益(附註48)	<b>(1,405)</b>	—
— 匯兌收益	<b>(165,286)</b>	(12,802)
— 股份支付(附註28)	<b>90,227</b>	88,607
	<b>4,647,227</b>	7,378,789
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	<b>2,904,139</b>	(11,739,800)
— 存貨(按成本)	<b>1,698</b>	11,501
— 應收客戶合約工程款	<b>(93,987)</b>	(316,021)
— 貿易及其他應收款項	<b>(10,737,108)</b>	(12,230,687)
— 可收回土地發展成本	<b>(16,108)</b>	(447,861)
— 土地使用權預付款	<b>569,590</b>	4,057,938
— 貿易及其他應付款項	<b>8,739,901</b>	10,116,169
— 其他投資	<b>—</b>	19,676
— 按公平值計入損益的金融資產	<b>442,896</b>	(447,364)
— 預付款項	<b>772,796</b>	(335,562)
— 預收客戶款項	<b>(6,351,884)</b>	(10,555,127)
— 發展中物業	<b>4,548,931</b>	15,354,476
— 受限制銀行存款	<b>(431,381)</b>	1,103,852
經營活動所得現金	<b>4,996,710</b>	1,969,979

## 44 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	2,775	8,987
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)(附註37)	3,873	(4,309)
出售物業、機器及設備所得款項	6,648	4,678

## 45 財務擔保

(a) 於2015年和2014年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	2,298,787	4,229,375

於2015年及2014年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

(b) 於2015年12月31日，本集團就由若干金融機構授予合營企業及聯營公司金額為人民幣8,456,500,000元(2014年：人民幣2,655,500,000元)的借貸提供共同責任擔保。此等合營企業及聯營公司擁有的發展中物業為該等借貸的主要抵押品。

## 46 承擔

### (a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地使用權	7,883	1,800,300
發展中物業	6,801,003	6,780,339
投資承擔	496,122	—
已訂約但未撥備	7,305,008	8,580,639

## 46 承擔(續)

### (b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年以內	752,533	703,150
1年至5年	1,407,922	1,009,981
5年以上	755,340	618,994
	<b>2,915,795</b>	<b>2,332,125</b>

## 47 出售附屬公司

### (a) 出售一間附屬公司部分權益

於2015年6月，本集團與一名獨立第三方北京旭達置業有限公司(「北京旭達」)訂立協議出售於本集團一間附屬公司北京遠盛置業有限公司(「北京遠盛」)51%之權益，代價為人民幣1,255,000,000元。出售完成後，本集團失去對北京遠盛的控制權。本集團分佔北京遠盛的權益由100%減至49%。期內，出售一間附屬公司部分權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2015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	1,255,000
本集團餘下權益公平值	1,208,651
所出售北京遠盛資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(2,466,634)
出售北京遠盛導致失去控制權的部分權益之虧損	(2,983)

## 47 出售附屬公司(續)

### (a) 出售一間附屬公司部分權益(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	153
發展中物業	3,355,371
已落成待售物業	1,543,262
貿易及其他應收款項	1,296,618
貿易及其他應收款項非即期部份	1,996,269
遞延所得稅資產	4,750
現金及現金等價物	549,076
預收客戶款項	(1,104,444)
長期貸款	(4,285,100)
其他應付款項	(870,172)
應付所得稅	(19,149)
<b>出售資產淨值</b>	<b>2,466,634</b>
<b>扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流入</b>	
收到的現金所得	1,255,000
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(549,076)
<b>該項處置現金流入淨額</b>	<b>705,924</b>

### (b) 出售附屬公司全部權益

於2015年12月，本集團與本集團聯營公司的一間附屬公司創睿有限公司(「創睿」)訂立協議出售本集團一間附屬公司重慶遠朗房地產開發有限公司(「重慶遠朗」)的全部權益，代價為人民幣233,580,000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：

	2015年 人民幣千元
出售附屬公司所收取現金款項	<b>233,580</b>
所出售重慶遠朗淨資產的賬面值 — 如下文所示	<b>(226,876)</b>
<b>出售附屬公司的收益</b>	<b>6,704</b>

## 47 出售附屬公司(續)

### (b) 出售附屬公司全部權益(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	585
發展中物業	299,678
貿易及其他應收款項	771,270
現金及現金等價物	43,619
預收客戶款項	(109,281)
即期貸款	(748,900)
其他應付款項	(27,144)
應付所得稅	(2,951)
<b>出售資產淨值</b>	<b>226,876</b>
<b>扣除出售現金後出售附屬公司現金流入</b>	
收到的現金所得	233,580
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(43,619)
<b>該項處置現金流入淨額</b>	<b>189,961</b>

## 48 業務合併

於2015年7月31日，本集團以人民幣886,000,000元收購南京勳遠置業有限公司(「南京勳遠」)100%的股權，取得中國南京房地產發展商南京勳遠的控制權。

下表概述於收購日期支付予南京勳遠的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2015年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	<b>887,405</b>
已支付現金代價	<b>(886,000)</b>
<b>超出已付代價於損益表確認作其他收益</b>	<b>1,405</b>
所收購可辨認淨資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	<b>46,768</b>
物業、機器及設備	<b>261</b>
發展中物業	<b>1,914,471</b>
貿易及其他應收款項	<b>678,716</b>
貿易及其他應付款項	<b>(13,188)</b>
借貸	<b>(1,300,000)</b>
預收客戶款項	<b>(426,048)</b>
應付所得稅	<b>(13,575)</b>
<b>可辨認淨資產總額</b>	<b>887,405</b>

貿易及其他應收款項的公平值為人民幣678,716,000元。

## 48 業務合併(續)

由南京勳遠所投入自2015年7月31日起包括於綜合收益表的收益為人民幣681,914,000元。同期間南京勳遠亦投入人民幣82,715,000元的溢利。

倘南京勳遠於2015年1月1日已作整合，綜合收益表將呈列備考收益人民幣681,914,000元及溢利人民幣77,615,000元。

## 49 關連方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
提供服務(i)：		
— 一位股東	46,695	48,656
— 合營企業	972,960	13,760
— 聯營公司	313,029	544,612
	<b>1,332,684</b>	607,028

(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) 購買服務

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業	362,994	—

### (c) 與聯營公司交易

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購置物業、機器及設備及發展中物業	—	286,600

49 關連方交易 (續)

(d) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	36,017	40,081
僱用後福利	5,166	5,133
其他長期福利	1,098	1,088
股份付款	43,319	37,972
	<b>85,600</b>	<b>84,274</b>

(e) 出售物業及服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收關連方：		
— 合營企業	72,862	25,718
— 聯營公司	363,375	68,883
	<b>436,237</b>	<b>94,601</b>
預收關連方款項：		
— 股東	10,683	22,294
— 合營企業	128	7,839
— 聯營公司	159,292	1,276
	<b>170,103</b>	<b>31,409</b>
應付關連方賬款：		
— 合營企業	194,348	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。

(f) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	579,742	99,751
— 聯營公司	158,498	24,572
	<b>738,240</b>	<b>124,323</b>



49 關連方交易 (續)

(g) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	8,642,355	198,500
年度墊付貸款	20,769,498	2,886,056
收取償還貸款	(19,828,620)	(136,261)
出售附屬公司產生之增加	-	5,694,060
所訂利息	(579,742)	(99,751)
收取利息	579,742	99,751
於12月31日(附註21(c))	9,583,233	8,642,355
聯營公司：		
於1月1日	490,000	512,000
年度墊付貸款	3,350,736	490,000
收取償還貸款	(1,871,653)	(512,000)
所訂利息	(158,498)	(24,572)
收取利息	158,498	24,572
於12月31日(附註21(d))	1,969,083	490,000

(h) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一名附屬公司股東		
於1月1日	300,000	-
年度墊付款	(300,000)	300,000
於12月31日(附註21(h))	-	300,000
合營企業：		
於1月1日	5,880,494	1,173,545
年度墊付款	17,449,026	5,191,572
年度償還款	(16,163,723)	(3,020,430)
出售附屬公司產生之增加	-	2,535,807
於12月31日(附註21(h))	7,165,797	5,880,494
聯營公司：		
於1月1日	395,419	369,117
年度墊付款	3,515,306	904,967
年度償還款	(1,265,671)	(878,665)
於12月31日(附註21(h))	2,645,054	395,419

## 綜合財務報表附註

### 49 關連方交易 (續)

#### (i) 關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	-	609,690
年度墊付貸款	(530,092)	(609,690)
年度償還款	530,092	-
所訂利息	6,365	4,770
支付利息	(6,365)	(4,770)
於12月31日	-	-
合營企業：		
於1月1日	1,187,610	-
年度墊付貸款	309,296	-
年度償還款	(1,496,906)	-
出售附屬公司產生之增加	-	1,187,610
所訂利息	17,318	-
支付利息	(17,318)	-
於12月31日(附註32(b)(iv))	-	1,187,610
聯營公司：		
於1月1日	-	-
年度墊付貸款	320,000	-
年度償還款	(320,000)	-
所訂利息	4,685	-
支付利息	(4,685)	-
於12月31日	-	-

## 49 關連方交易 (續)

## (j) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	-	400,000
年內墊付金額	-	-
年內還款	-	(400,000)
於12月31日	-	-
合營企業：		
於1月1日	372,445	-
年內墊付金額	6,342,799	6,046,916
年內還款	(5,899,002)	(5,689,409)
出售附屬公司產生之增加	-	14,938
於12月31日(附註34(i))	816,242	372,445
聯營公司：		
於1月1日	1,083,999	385
年內墊付金額	5,026,896	678,575
年內還款	(5,474,880)	-
出售附屬公司產生之增加	3,073,491	405,039
於12月31日(附註34(i))	3,709,506	1,083,999

## 綜合財務報表附註

### 50. 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資附屬公司		<b>3,451,538</b>	3,462,091
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		<b>34,409,682</b>	34,799,726
其他應收款項		<b>2,060</b>	2,060
受限制現金存款		<b>–</b>	197,218
現金及現金等價物		<b>112,843</b>	409,844
		<b>34,524,585</b>	35,408,848
<b>資產總值</b>		<b>37,976,123</b>	38,870,939
<b>權益</b>			
股本	(a)	<b>26,915,412</b>	26,708,812
儲備	(b)	<b>457,338</b>	486,352
保留溢利	(c)	<b>818,325</b>	992,361
<b>權益總值</b>		<b>28,191,075</b>	28,187,525
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款		<b>4,631,024</b>	7,368,468
<b>流動負債</b>			
貸款		<b>2,542,535</b>	732,703
應付附屬公司款項		<b>2,532,866</b>	2,532,866
其他應付款項		<b>78,623</b>	49,377
		<b>5,154,024</b>	3,314,946
<b>負債總值</b>		<b>9,785,048</b>	10,683,414
<b>權益及負債總值</b>		<b>37,976,123</b>	38,870,939

於2016年3月21日獲董事局批准。

李明  
執行董事

沈培英  
執行董事

## 50. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## (a) 本公司資本變動

	人民幣千元
於2015年1月1日	26,708,812
因員工購股權的行使而發行股份	196,964
發行以股代息股份	9,474
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	162
於2015年12月31日	<b>26,915,412</b>
於2014年1月1日	26,079,244
因員工購股權的行使而發行股份	75,439
發行以股代息股份	536,301
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	2,242
於2014年3月3日過渡至無面值制度	15,586
於2014年12月31日	26,708,812

## (b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2015年1月1日	486,352
員工購股權	13,236
因員工購股權的行使而發行股份	(53,799)
限制性股份獎勵計劃	11,549
於2015年12月31日	<b>457,338</b>
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)
限制性股份獎勵計劃	63,649
於2014年3月3日過渡至無面值制度	(15,586)
於2014年12月31日	486,352

## (c) 保留溢利

	人民幣千元
於2015年1月1日	992,361
年度溢利	1,330,983
與2014年有關的股息	(980,084)
與2015年有關的股息	(464,478)
股份回購	(60,457)
於2015年12月31日	<b>818,325</b>
於2014年1月1日	1,305,872
年度溢利	1,060,176
與2013年有關的股息	(927,722)
與2014年有關的股息	(443,785)
股份回購	(2,180)
於2014年12月31日	992,361

## 51 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

有關年度每位董事的酬金載列如下：

	就作為董事之人士已付或應收之酬金(不論是本公司或其附屬公司)											
	2015年						2014年					
	截至12月31日止年度						截至12月31日止年度					
	僱主的退休福利計劃					合計	僱主的退休福利計劃					合計
	袍金	薪金及獎金	供款	其他	股份		袍金	薪金及獎金	供款	其他	股份	
	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	-	5,360	3,775	1,098	10,647	20,880	-	4,760	3,400	1,088	9,551	18,799
陳潤福先生(ii)	-	2,000	98	-	3,568	5,666	-	1,650	88	-	2,682	4,420
溫海成先生	-	1,800	98	-	3,687	5,585	-	1,750	88	-	3,014	4,852
劉暉女士	-	928	23	-	1,843	2,794	-	2,890	74	-	899	3,863
楊征先生	-	-	-	-	283	283	-	-	-	-	240	240
張世成先生(ii)	187	-	-	-	98	285	276	-	-	-	240	516
曾慶麟先生	293	-	-	-	271	564	276	-	-	-	269	545
顧雲昌先生	293	-	-	-	289	582	276	-	-	-	269	545
韓小京先生	293	-	-	-	289	582	276	-	-	-	269	545
趙康先生(ii)	282	-	-	-	170	452	276	-	-	-	269	545
方軍先生	-	-	-	-	201	201	-	-	-	-	97	97
鍾振光先生(ii)	187	-	-	-	72	259	176	-	-	-	97	273
郭健豪先生(i)	106	-	-	-	54	160	-	-	-	-	-	-
楊樂宇先生(i)	106	-	-	-	54	160	-	-	-	-	-	-
孫文德先生(i)	11	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	-
沈培英先生(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1,758</b>	<b>10,088</b>	<b>3,994</b>	<b>1,098</b>	<b>21,526</b>	<b>38,464</b>	<b>1,556</b>	<b>11,050</b>	<b>3,650</b>	<b>1,088</b>	<b>17,896</b>	<b>35,240</b>

(i) 郭健豪先生及楊樂宇先生於2015年8月22日分別獲委任為執行董事及非執行董事。孫文德先生及沈培英先生於2015年12月18日分別獲委任為獨立非執行董事及執行董事。

(ii) 於2015年8月22日張世成先生及鍾振光先生分別辭任本公司的執行董事及非執行董事。陳潤福先生及趙康先生於2015年12月18日分別辭任本公司的執行董事及獨立非執行董事。

### (b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

本公司概無訂立任何於本年底或年內任何時間仍然有效且本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

# 五年財務概要

	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
營業額	<b>30,824</b>	38,896	31,099	28,658	19,897
毛利	<b>6,354</b>	8,167	7,547	7,699	6,258
本公司擁有人應佔溢利	<b>2,384</b>	4,597	4,075	3,796	2,571
資產總值	<b>148,185</b>	132,212	137,869	128,305	110,285
負債總值	<b>99,995</b>	87,829	94,424	86,258	71,528
股東權益	<b>43,764</b>	43,024	40,058	38,260	35,268
權益總值	<b>48,190</b>	44,383	43,445	42,046	38,757

# 項目名稱概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾用名稱(中文)	曾用名稱(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			遠洋悅山水(北京)	Happy Garden (Beijing)	通州臨空新村31地塊 Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District
6			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心 Jiangtai Business Center
7			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)	
8			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)	
9			順義南法信項目(北京)	Nanfaxin Project, Shunyi District (Beijing)	
10			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)	
11			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目 Dawangjing Project
12			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目 Luniangfu Project, Shijingshan District
13			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)	
14			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)	
15			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)	
16			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)	
17			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目 Jingmian Project
18			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)	
19			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
20			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)	
21			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家 Beiqijia Project
22			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)	
23			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目 Mentougou New Town Project
24			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)	
25			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目 Tongzhou Yuchiao Project
26			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目 Yizhuang Sanyang Project
27			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)	
28			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)	
29			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)	
30			遠洋春天著(北京)	Ocean Spring (Beijing)	
31			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)	
32			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)	
33			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)	
34			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區 Poetry of River Eastern Area
35			通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)	



## 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)		
36	天津	遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project		
37		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)				
38		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)				
39		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project		
40		遠洋心裡(天津)	Ocean In Your Heart (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District		
41		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)				
42		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise		
43		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)				
44		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)				
45		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project		
46		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)				
47		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)				
48		東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
49				遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
50				遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
51				遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
52				遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
53	遠洋自然(大連)			Ocean Seasons (Dalian)			
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	榮域(大連)			The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3	
57	小窑灣項目(大連)			Xiaoyao Bay Project (Dalian)			
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	華中地區	上海	遠洋•財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)			
63			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)			
64		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project		
65	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)				
66		遠洋香奈(杭州)	Ocean Chanson (Hangzhou)	江幹區丁橋R21-15項目	Dingqiao R21-15 Project, Jianggan District		
67		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project		
68		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District		
69		遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District		
70	南京	遠洋綠地雲峰公館(南京)	Sino-Ocean Land Greenland Premier Court (Nanjing)	江寧區高新園G98項目	Gaoxinyuan G98 Project, Jiangning District		
71		遠洋國際中心(南京)	Ocean International Center (Nanjing)				

## 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)
72	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
73	青島	遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
74		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
75		遠洋萬和四季(青島)	Ocean Melody (Qingdao)	黃島區五臺山路地塊	Wutaishan Road Plot, Huangdao District
76	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
77		遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)		
78		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
79	華南地區	深圳	遠洋新幹線(深圳)	南聯項目	Nanlian Project
80		遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengping Project
81		水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)		
82	廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
83	中山	遠洋香堤(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興園項目	Lianxingwei Project
84		遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project
85		遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
86		遠洋翡翠郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
87		遠洋翡翠郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)		
88		遠洋一方(中山)	Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目	Xinjiayuan Phase II
89		遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
90	香港	將軍澳日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)		
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		九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)		
96		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
97	成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
98		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		

