

創造為本
業績為先



遠洋集團

遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)
股份代號: 03377

二零一六年年報

創造為本 業績為先

創造 · 業績

2017年遠洋集團關鍵詞

創造

唯在實現價值

形成新的競爭力

業績

唯在持續進步

追求核心目標

**SINO-OCEAN GROUP
HOLDING LIMITED**

遠洋集團控股有限公司



關於遠洋

遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所(「聯交所」)主板上市(股票代碼03377)。截至2016年12月31日，遠洋集團已發行總股份數目約為75億股，主要股東為中國人壽保險股份有限公司(02628.HK)、安邦保險集團股份有限公司。

迄今為止，遠洋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(香港上市)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。



北京·遠洋天著春秋

遠洋集團以「為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境」為使命，致力於成為以卓越房地產實業為基礎，具有領先產業投資能力的投融資集團，業務範圍包括中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓開發投資運營、物業服務、社區O2O、養老產業、醫療產業、共享辦公、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。憑藉一貫優質的產品及專業的服務，已在全國樹立了「遠洋」品牌的知名度。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過80個處於不同開發階段的房地產項目，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、武漢；華南地區的深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶和成都。截至2016年12月31日，土地儲備達到約21,699,000平方米，其中約95%位於一、二線城市。



北京 CBD Z6 地塊

北京 CBD Z13 地塊



目 錄

財務及營運摘要	P006
主席報告	P010
管理層討論及分析	P016
主要獎項及嘉許	P038
投資者關係	P040
可持續發展報告	P044
業務概覽	P048
董事及高級管理層簡介	P088
董事局報告	P100
企業管治報告	P116
公司資料	P126
獨立核數師報告	P129
綜合資產負債表	P134
綜合收益表	P136
綜合全面收益表	P137
綜合權益變動表	P138
綜合現金流量表	P140
綜合財務報表附註	P141
五年財務概要	P248
項目名稱概覽表	P249



財務及 營運摘要

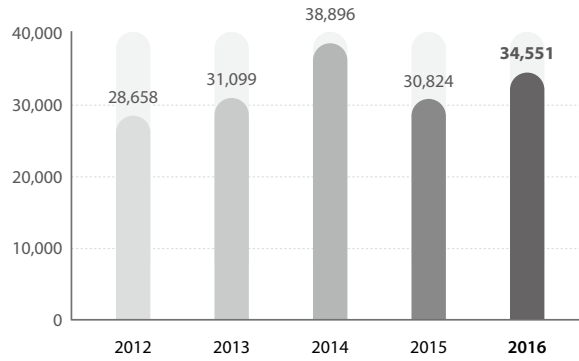
財務摘要 (人民幣百萬元)	2016年	2015年	變動 (%)
協議銷售額	50,380	40,537	24%
營業額	34,551	30,824	12%
毛利	7,636	6,354	20%
年度溢利	4,446	2,251	98%
本公司擁有人應佔溢利	3,812	2,384	60%
核心利潤	2,666	3,065	-13%
資產總值	151,265	148,185	2%
本公司擁有人應佔權益	43,999	43,764	1%
現金資源 ¹	22,341	23,726	-6%
每股財務資料			
每股溢利 (人民幣)			
— 基本	0.493	0.284	74%
— 攤薄	0.493	0.283	74%
每股股息 (港幣)	0.199	0.125	59%
財務比率			
毛利率 (%)	22%	21%	1 個百分點
核心利潤率 (%)	8%	10%	-2 個百分點
淨利潤率 (%)	13%	7%	6 個百分點
淨借貸比率 (%) ²	44%	59%	-15 個百分點
派息比率 (%)	34	33%	1 個百分點
流動比率 (倍數)	1.7	2.0	-15%
營運摘要 (千平方米)			
土地儲備	21,699	19,921	9%
售出可售面積	2,902	3,197	-9%
交付可售面積	2,325	2,058	13%

附註：

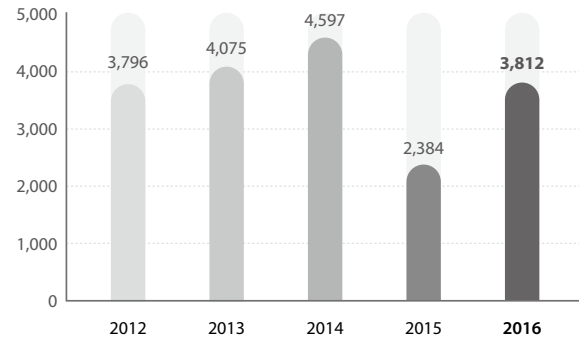
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

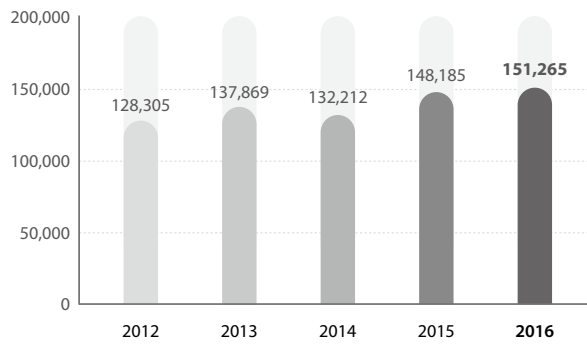
營業額
(人民幣百萬元)



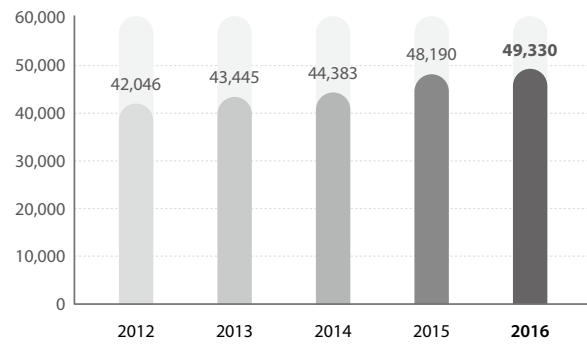
本公司擁有人應佔溢利
(人民幣百萬元)



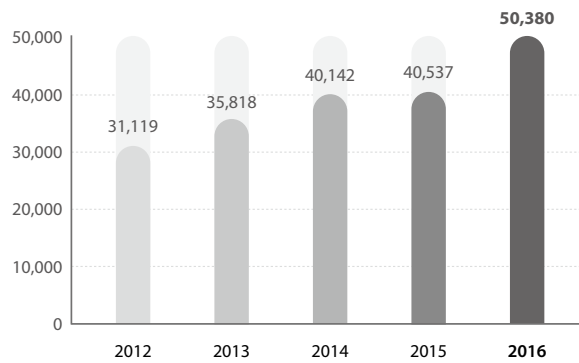
資產總值
(人民幣百萬元)



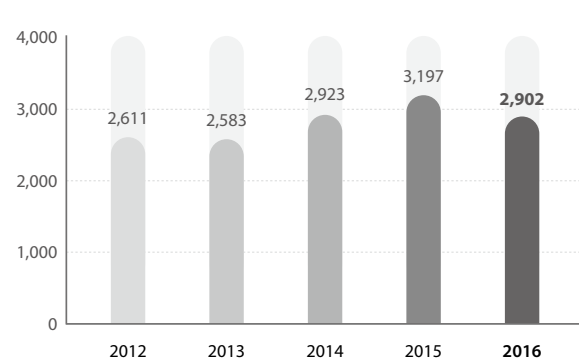
權益總值
(人民幣百萬元)



協議銷售額
(人民幣百萬元)



售出可售面積
(千平方米)





項目分佈圖

遠洋集團作為全國性企業，
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：13,050,000 平方米

總土地儲備：9,299,000 平方米

項目數目：**33**

東北地區

大連、瀋陽、長春

總樓面面積：8,458,000 平方米

總土地儲備：4,581,000 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：4,711,000 平方米

總土地儲備：3,820,000 平方米

項目數目：**17**

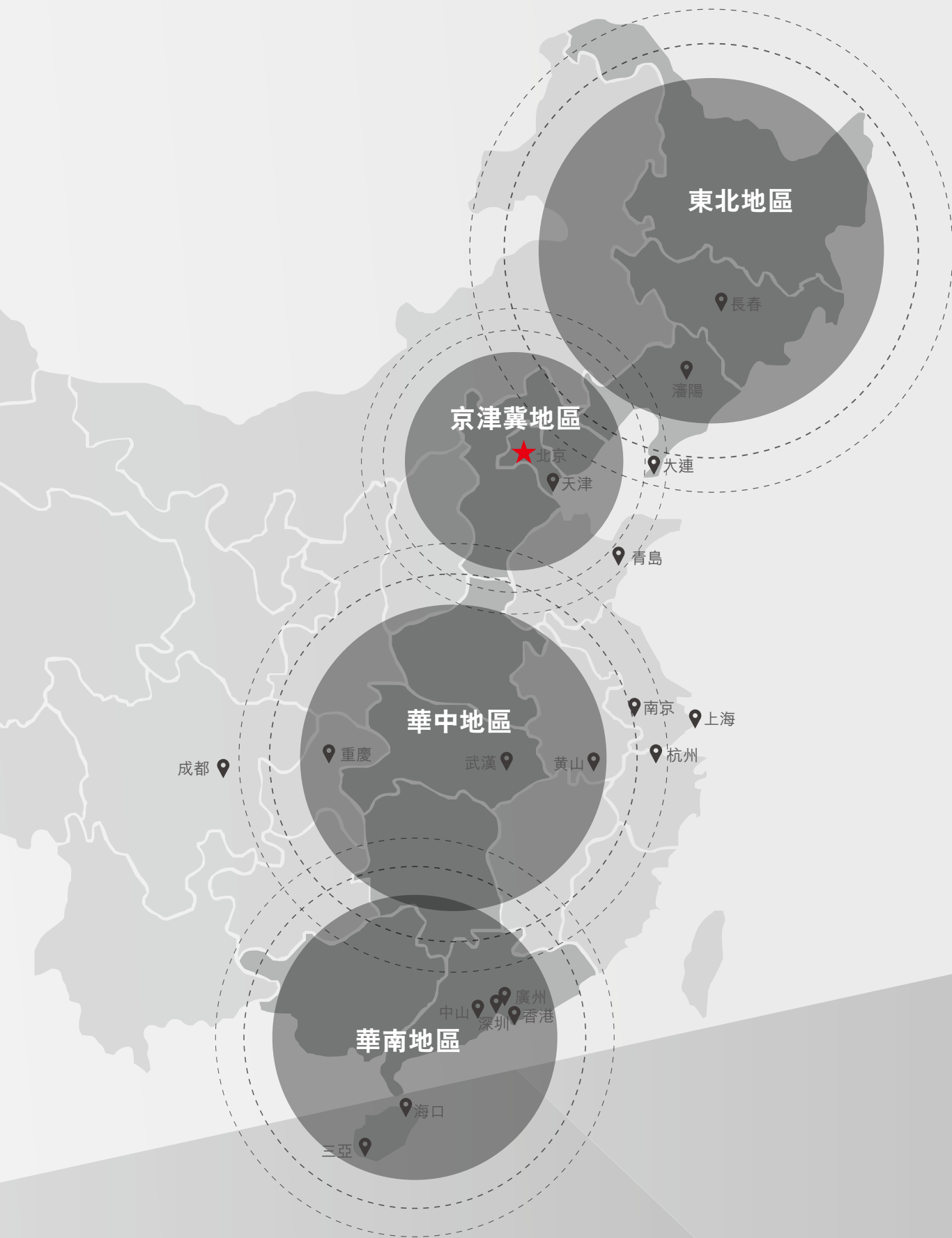
華南地區

深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：7,979,000 平方米

總土地儲備：3,999,000 平方米

項目數目：**23**





主席報告

SINO-OCEAN 遠洋集團
2016年年報

本人謹代表公司董事局(「董事局」)提呈遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截止2016年12月31日止的全年業績。

2016年全年業績及期末股息

截至2016年12月31日止十二個月，本集團的營業額為人民幣345.51億元，較去年同期增長12%。本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別達到人民幣38.12億元及人民幣0.493元，分別相當於60%及74%的增長。

參照2016年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2016年12月31日止年度期末股息每股港幣0.12元，連同每股港幣0.079元的中期股息，2016年全年股息為每股港幣0.199元(2015年：港幣0.125元)，派息比率為34%(2015年：33%)。2016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。

2016年業務回顧

2016年是本集團第四步發展戰略全面佈局的一年。面對行業的新格局、新變化，本集團圍繞「優化佈局、創新產品、強化服務、股東協同」的經營宗旨，在各方面實現了高質量的提升，為戰略目標的實現奠定了堅實的基礎。

📍 全面提升主業，鞏固核心競爭力

2016年，本集團主營業務在規模增長、利潤提升、風險抵禦方面獲得了長足的進步。全年協議銷售額首次突破人民幣500億元，同比增長約24%，達到本集團歷史最高水準，同時銷售額在區域之間、季節之間、業務之間的分佈更趨均衡。2016年本集團營業額完成人民幣345.51億元，同比增長約12%，實現本公司擁有人應佔溢利約人民幣38.12億元，同比增長約60%。本集團全年物業開發營業額約為人民幣308.09億元，同比提升14%，其中超過90%來自一二線城市，同比提升了10個百分點，三線城市貢獻主要來自中山等深耕城市。這表明本集團退出三四線城市、深耕城市群及重點二線城市的戰略佈局調整成果開始在業績層面展現。

📍 全面加強現金流管理，債務結構進一步優化

本集團加強現金流管理，全面提升管理力度，全年實現銷售回款超過人民幣430億元，同比大幅提升近人民幣100億元。本集團把握債券市場窗口，共發行40億元人民幣公司債券，5年期利率成本僅3.5%，再創歷史新低。通過提前歸還高息貸款、嚴控新增貸款規模、創新融資渠道等手段，本集團將綜合資金成本由2015年同期的6.25%下降至5.38%，有息負債規模控制在人民幣438.10億元左右。截止2016年末，本集團現金規模達人民幣223.41億元，淨借貸比44%，同比下降15個百分點。與此同時，本集團債務結構進一步優化，兩年內到期的債務控制在約人民幣一百億規模，有力支撐未來貨幣政策穩健期的業務發展。

◎ 繼續優化資源佈局，有效控制土地成本

2016年，本集團堅決執行深耕城市群及重點二線城市的戰略要求，共補充近5百萬平方米土地儲備，基本全部位於京津冀、長三角、珠三角三大城市群和二線重點城市，並將首次進入長沙。鑒於公開市場獲取土地競爭異常激烈，我們拓展了土地的獲取方式，超過60%的項目通過合作併購以相對優勢的價格獲取，新增土地儲備的毛利率、內部收益率等關鍵指標逆市提升。本集團土地儲備在佈局、成本方面的優勢得到了進一步的強化，為抵禦市場週期性波動、反週期獲取優質土地保留了充足的空間。

◎ 實施品牌煥新，提煉品牌價值

第四步發展戰略要求本集團以「全地產視角」打造由住宅開發、不動產開發投資、客戶服務業、產品營造、房地產金融組成的五元業務格局。隨著業務格局進一步強化，本集團經過近一年時間的思考和籌劃，完成了品牌煥新工作。6月14日，本集團組織了題為「一起改變·建築健康」的品牌發佈會，發佈了全新的品牌標識，對品牌的定位、內涵、形象、架構進行了全面更新和升級。集團品牌發展為「遠洋集團」和業務品牌（「遠洋地產」、「遠洋商業」、「遠洋服務」、「遠洋資本」、「遠洋營造」）形成的品牌組合群。本集團認為，價值實現當以「人」的需求和價值為導向，建築首先要關注在建築中生活、工作的人，要關注人核心的「健康」需求。因此，本集團確定了「健康」作為產品特徵，以營造健康建築為切入點，攜手相關方共同開啟健康生活時代。

◎ 提升產品品質，構築營造優勢

本集團確定了「健康」作為產品特徵，並引進和快速推廣WELL健康建築標準，目前該標準已在12個項目逾百萬平米的產品中落地。2017年2月22日，亞洲首個WELL人居實驗室正式落址於北京遠洋盈創健康產業園，有力支撐了本集團「為中高端城市居民及高端商務客戶創造高品質環境」的企業使命。與此同時，本集團通過推進開發和營造環節分離、加強項目全週期

經營管理、強化對標執行等舉措，使得主營開發業務的營造成本達到了同行業的最優水平，成本管控指標進一步優化。經過多年的精耕細作，本集團產品服務的品質提升工作在2016年實現了量變到質變的轉換。平在建住宅開發項目產品實測實量水平達到行業上游水平，營銷展示、交付品質有了本質性提高。

◎ 強化戰略佈局，升級運營能力

2016年，本集團在保持傳統住宅開發業務規模投入的同時，繼續加大對不動產開發投資、客戶服務業、房地產金融等業務的資源投入，提升產業投資核心能力。各項業務運營管理能力培育均取得了里程碑式的突破。

本集團投資物業收入穩定增長，運營能力已基本成熟。本集團通過對零售物業進行精細化、體系化運營調整，同步實現提升租金水準、優化收入結構和管控運營成本的目的，EBITDA利潤同比大幅增長。2016年，全年租金收入約人民幣25億元（其中權益租金收入約人民幣17億元）。已運營項目中，北京遠洋大廈和北京遠洋·光華國際在換租期後租金收入均有顯著提高，成都大型綜合體項目成都遠洋太古里自開業以來運營持續向好，目前已經成為西南地區商業地標項目。辦公物業方面，集團與共享辦公領導者WeWork簽署戰略合作協議，並在亞太市場的合作落地了首個項目，後續雙方將在多個項目中全面展開合作。此外，本集團完成了對上海東海商業大廈和上海科恩大廈項目的收購，北京、天津、武漢、南京等城市的多個大中型綜合體儲備項目正在同步推進。天津遠洋未來匯項目和杭州遠洋樂堤港項目的主要投入均於2016年完成，將於2017年先後開業，前景可期。

傳統物業服務業務完成了發展平台和完整產業鏈的搭建。遠洋億家物業服務股份有限公司於2016年5月9日在全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌上市（股票代碼：837149.OC），成為新三板規模最大的物業服務公司，實現了本集團旗下專項業務單元的首次獨立拆分上市。該公司全面走向市場、擴展規模的同時，其線下的未來學堂、社區倉儲等社區創新服務業在一線城市大量落地，信息化、智慧化社區服務系統已開始試運行。

與此同時，客戶服務創新業務孵化成果顯著。億街區社區服務O2O平台2016年簽約183個中高端項目，現有覆蓋戶數超過30萬、輻射社區超過350個。集團健康醫療品牌海醫匯於2016年落地，北京望京博雅診所、北京國貿光華診所相繼開業，醫療人員隊伍搭建成型，商業模式基本確立。

養老業務服務能力與拓展能力同步進入理想狀態。北京亦莊椿萱茂老年公寓項目在開業三年之際實現滿租，青塔椿萱茂和北苑椿萱茂養老公寓項目年內順利開業，目前入住率良好，其中青塔椿萱茂項目開業10個月入住率即突破60%，領先業內。本集團年內共鎖定11個項目，並成功獲取首個養老社區項目遠洋椿萱茂虹灣長者社區，後續將繼續加大一線重點城市及濱海城市的業務佈局，快速增加業務規模。

房地產金融業務是本集團另一個業績亮點，本集團逐步實現「實業運營」和「資本運營」複合驅動的戰略目標。2016年，本集團房地產基金業務在管資產規模約人民幣350億元，同比增長約40%，其中股權投資佔比大幅提升。地產基金方面，開啟了與住宅開發、不動產開發投資等業務在投融資方面的協同，年內實現逾百億規模投資的成功退出，建立了融投管退的良性循環。股權投資方面，戰略入股首創鉅大（股票代碼：1329.HK）、中國物流資產（股票代碼：1589.HK）、新證財經、九曳供應鏈等公司，在獲取可觀投資收益的同時，補強本集團在大地產、大金融領域的運營能力。海外投資方面，年內於北美落地住宅開發和不動產投資業務，開創了集團資產與業務全球配置的良好開端。

◎ 堅持管理創新，繼續提升執行能力

本集團依循2015年提出的「業務化、扁平化、柔性化」原則，2016年本集團繼續推進組織架構與管理的優化，增強各事業部獨立開展工作的能力，加強項目的全週期經營計劃管理，匹配創新激勵制度，提升內部管理的信息化水準。團隊積極性提升明顯，「對標戰略、追求極致、積極求變」已成為廣泛的共識，團隊執行能力和戰略執行力達到較高水平，加強現房去化、提前結轉、加快施工進度、清理遺留問題等專項工作順利推進，第四步發展戰略設定的淨資產、營業收入、淨利潤等年度指標基本完成。

◎ 加強股東協同，穩固股權結構

中國人壽保險（集團）公司與安邦保險集團股份有限公司作為大股東，一直給予本集團很大支持。公司治理層面，繼續保持持股比例的穩定，除派駐董事外，2016年各委派一名高管，參與整體經營管理工作和重大事項決策，推動股東與本集團之間的戰略協同。資金層面，在本集團數次的境內外債務發行中率先認購；此外，我們在眾多領域廣泛探討、嘗試與大股東的合作，在不動產開發投資、股權投資、養老社區開發運營、海外項目拓展等領域達成了戰略層面的合作和項目層面的落地。隨著業績的穩定增長、戰略佈局的繼續強化，本集團與大股東合作的日益密切，對於大股東的作用和重要性得到進一步加強，股東協同效應將進一步增加，股權結構將持續保持穩定。

2016年市場回顧

2016年是房地產行業的週期反轉之年。2014年以來持續寬鬆的行業政策在本年度收到了較為理想的「去庫存」效果，前三季度全國主要城市商品房成交量價齊升，帶動2016年全國商品房銷售面積增至157,349萬平方米，同比增長22.5%，全國商品房銷售額增至117,627億元，同比增長34.8%，達到歷史峰值。在房地產開發投資、房屋新開工面積增速回升的背景下，實現了年底待售商品房面積的下降。成交的激增帶來了熱點城市房價的過快增長和潛在的資產泡沫風險，2016年3月，部分城市重啟限購限貸限價政策。9月開始，政府以「去槓桿」、「抑制資產泡沫」為導向，重點一二線城市因城施策、精準調控，限購限貸限價、資金、土地政策全面收緊，市場成交量應聲回落，商品房價格進入穩定盤整期。

房地產市場的大幅波動，突顯了城市吸引力分化的加劇。京津冀、長三角、珠三角等優勢城市群一線城市資產價格向國際都市的快速靠攏，同時一線城市向廊坊、蘇州、佛山、東莞等周邊城市及時的量價傳導，三大城市群的商品住宅成交面積合計佔約全國成交面積的40%。合肥、鄭州、武漢、濟南等區域中心城市的住宅價格同比增長20%-40%，在售庫存已回落至歷史低位。而大部分三四線城市人口增長乏力，雖然短期內量價有所放大，但整體庫存仍處高位。人口、資源、經濟活動向優勢城市群及區域中心城市的持續聚集，仍然是中國區域經濟進化的主要方向，房地產行業也將同步向上述區域集中。

隨著銷售面積與金額再次達到歷史高位，行業總量增長進一步接近極限，業內競爭也愈發激烈。行業整合進入加速階段，2016年排名前十位房企集群的銷售額口徑市場份額佔比超過21%，同比提升約1.4%，而排名11-20位、21-30位等房企集群的市場份額均同比下降，品牌房企之間的規模競爭加劇。土地一級市場競爭激烈，2016年地價陡升、地王頻出，在一線城市土地成交佔比下降的情況下，35個大中城市住宅用地成交均價前三季度累計上漲約38.1%，至第三季度同比上漲48.6%。面對競爭，房地產企業積極探索公司、項目層面的收併購機遇，若干對標企業均完成了公司層面的對外併購，項目層面的收併購、合作開發、聯合拿地也逐漸成為部分房地產開發企業應對高地價的策略選擇。

2017年市場展望

2017年，中國經濟面臨較多內外部風險，中央對經濟工作的總基調是既要穩增長又要防風險。全年國內生產總值預期增長目標設在6.5%左右，經濟增長穩中求進。與此同時，為防止資產價值波動、防範前期加槓桿帶來的系統性金融風險，自2016年10月起，房地產市場的全面調控得到了十分堅決的執行，宏觀貨幣供給有效控制，全國重點城市持續收緊土地獲取、房企融資、房屋銷售等各環節的限制政策，年內地產行業政策環境回歸寬鬆、宏觀經濟重啟「以地產投資拉動

增長」模式的可能性較小。中央經濟工作會議提出的「既抑制房地產泡沫，又防止出現大起大落」將成為2017年的行業主基調。

調控持續的背景下，優質房地產企業或將在2017年迎來難得的逆市發展窗口期。中國人民銀行、證監會、銀監會、基金業協會嚴禁各類非標資金違規進入房地產領域，上海證券交易所與深圳證券交易所提高房企公司債的發行門檻，房地產行業對於自有資金的依賴程度逐步提升，大量房地產企業資金的到位情況近期大幅惡化。同時，受限於政府對房屋售價的嚴格控制，近年來高價獲取的用地盈利能力有限、資金壓力較大，將為財務狀況良好的房地產企業提供大量的收並購機遇。此外，本輪調控「支持合理自住購房」，城市群及重點二線城市的置業需求短期受到抑制、未來將有序釋放，總體庫存較低的一二線城市具備銷量與價格的補漲空間，合理的土地儲備佈局將為優質房地產開發企業提供持續增長的基礎。

地產行業的若干新興細分領域有望於2017年逐步從孵化期進入快速成長期。一方面，在主業受調控影響、傳統業務競爭加劇、新興領域核心競爭力培育日趨成熟的前提下，房地產開發企業具備加快多元化業務成長的動力與能力。另一方面，城市中產階層的消費升級、建國後第一代嬰兒潮集體步入老齡化階段、單身人口佔比擴大、創新創業門檻降低等經濟社會環境的變化，為中高端商業、物流地產、養老地產、長租公寓、聯合辦公等業務的發展提供了廣闊的空間。在具備核心競爭力與資源的領域快速增長、參與行業標準制定、建立優勢地位，將成為傳統房地產開發企業爭奪的制高點。

2017年公司策略

面對宏觀經濟與房地產行業出現的新形勢、新機遇，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「管理優化，價值創造，效率提升，業績加速」的宗旨開展工作，在確保有質量、可持續、穩健的發展基礎上，提升企業的成長速度。



◎ 圍繞業務，設定權責，強化組織執行力

本集團將強化各事業部收入中心、成本中心、利潤中心的定位，由其全面負責所經營區域戰略制定、資源調配、業務執行，推進人財物的屬地化管理，進一步增強事業工作的獨立性，以激發其提升業績的主動性。集團總部將繼續做好決策支持、標準設定、整體把控、共用監督等工作，保障各事業部之間的有效業務協同、集團發展戰略的貫徹執行。項目全週期經營計劃將升級為本集團內部管理的有力抓手，集團人員調配、考核標準設立、財務預結算等都將基於項目全週期經營計劃，以實現真正的以事為中心，計劃制定的水平與執行的質量將成為中高管考核激勵的重要依據。

◎ 以業績為導向，加速能力向企業價值的轉換

本集團在各業務單元的能力培育、合作資源積累日漸成熟，2017年本集團將加速推進能力和資源向企業價值與股東價值的轉換。靈活多樣的土地獲取方式將繼續創新和廣泛應用，以確保新項目拓展速度和規模的高品質提升；匠人精神、營造專精化將在全集團範圍內推廣，產品服務品質的提升將在所有項目上有所體現，將轉變為集團層面的品牌溢價；與優質合作夥伴的合作範圍和規模將擴大。加大人才引入力度、設定更為業績導向的激勵機制，將被作為加速上述轉換的重要保障措施。

◎ 深挖資源價值，嚴控成本，提升效率

本集團將全面強調資源意識。一是提升財務資源的使用效率，在對經營管理活動進行多角度、多方面、多頻次財務分析的基礎上，優化資源分配方案，提高資金的周轉率，提高單位資金創造業績的能力。二是延續2016年的資產管理專項工作，匹配高額專項激勵機制，更高效的盤活低效資產。三是針對處在開發、運營階段的資源，要全面加強營銷能力和體系建設，確保資源獲得應有的市場價值兌現。成本端，本集團將推進全口徑、全週期的成本管理，固定各項成本之間的分界，嚴控項目全週期的成本核定與執行，強化成本執行結果與激勵的關係，進一步提升各項主營業務的成本競爭力。

◎ 把握行業節奏，全面提振業績

本集團將努力把握行業波動帶來的發展機遇，充分釋放悉心積累的各方面優勢，達成業績的全面提振。住宅開發業務銷售額的規模化增長計劃已經啟動，在堅持投資標準的前提下，要實現土地儲備增長速度與銷售額增長計劃的匹配，關注發展的可持續性，本集團計劃新進入若干重點二線城市和地區，截至本年報發佈之時已有所斬獲。不動產開發投資業務在業務規模、盈利模式、拓展速度等方面要實現重大突破。客戶服務業的物業服務、養老產業等新業務版塊要實現規模的大幅提升甚至倍增，創新型業務的規模要呈現指數形增長。房地產金融業務要大力提升資本運營能力、提升股權投資及海外投資比重，在近年內實現管理規模的翻番，積極靠攏全球主流另類資產管理平台。

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



管理層 討論及分析

SINO-OCEAN 遠洋集團
2016年年報

財務回顧

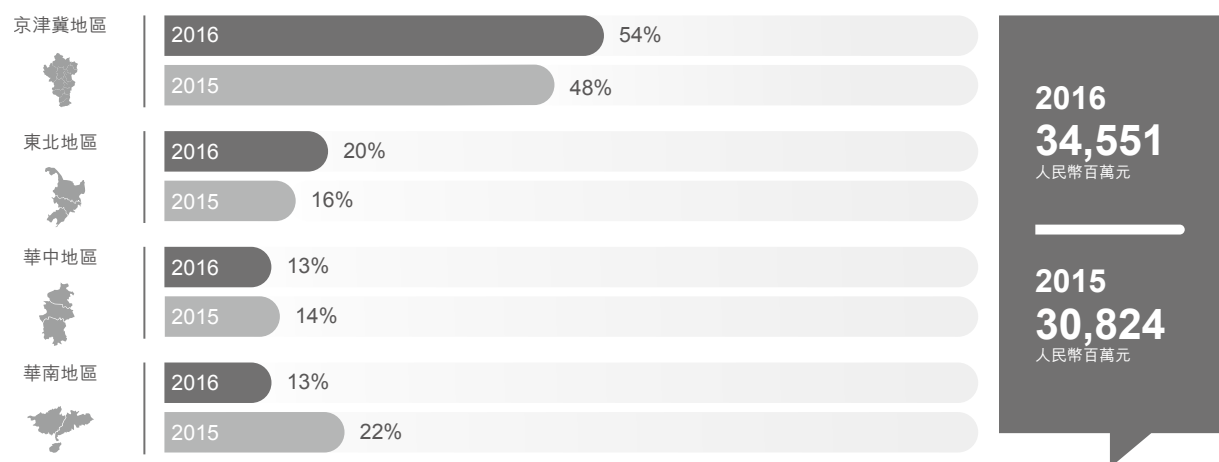
隨著 2016 年完成品牌煥新後，遠洋已成為一間以房地產實業為基礎，並圍繞地產多元業務發展的集團。我們取得在一線及主要二線城市領先地位，包括北京、天津、大連、上海、杭州、深圳及廣州。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。

本集團 2016 年的協議銷售額(包括我們的合營企業和聯營公司)達到新高至人民幣 503.80 億元(2015 年：人民幣 405.37 億元)，售出總面積約 2,902,000 平方米(2015 年：3,197,000 平方米)。營業額為人民幣 345.51 億元，較 2015 年上升了 12% 約人民幣 37.27 億元(2015 年：人民幣 308.24 億元)。本公司擁有人應佔溢利大幅增加至人民幣 38.12 億元(2015 年：人民幣 23.84 億元)，較 2015 年上升了 60%。每股基本溢利相應增加 74% 至人民幣 0.493 元(2015 年：人民幣 0.284 元)。

·營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2016 年	2015 年	變動 (%)
物業開發	30,809	27,095	14%
物業投資	886	767	16%
物業管理	899	819	10%
其他房地產相關業務	1,957	2,143	-9%
合計	34,551	30,824	12%

·各地區的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2016年營業額較2015年的人民幣308.24億元上升12%至人民幣345.51億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔89%的總營業額。北京作為本集團的總部，在2016年貢獻了本集團總營業額約46%（2015年：39%），達到人民幣158.37億元（2015年：人民幣118.84億元）。由於我們已發展一個多元化的土地儲備組合，故此來自其他一線及二線城市的貢獻維持穩定。於2016年，大連、天津、上海、杭州及中山等地貢獻的總營業額為人民幣151.87億元，佔總營業額約44%（2015：49%）。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。

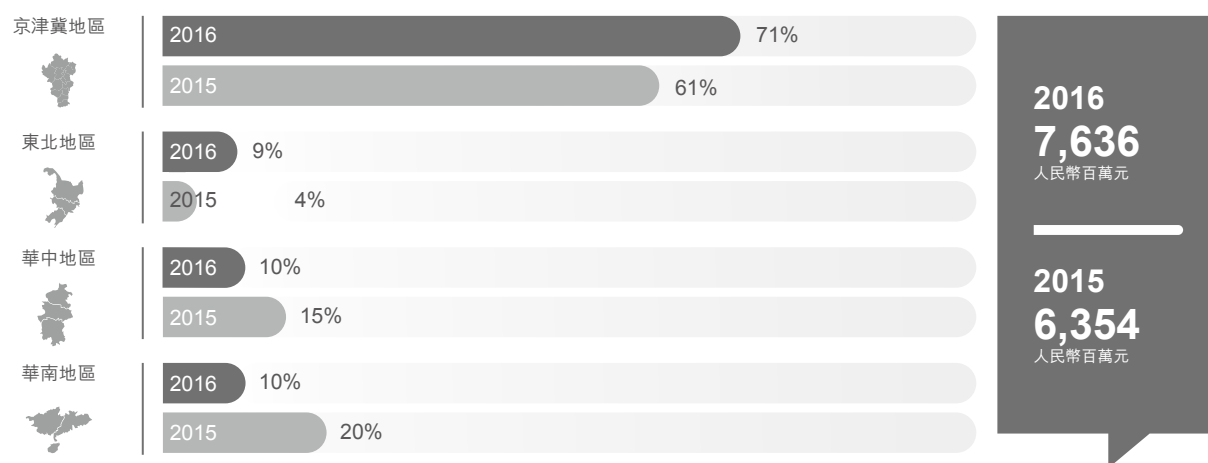
銷售成本

2016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%（2015年：90%）。

不包括車位，2016年物業開發業務的平均土地成本從2015年每平方米約人民幣3,800元輕微下降至每平方米約人民幣3,400元，主要原因是較去年同期交付了較多近年於市場下行週期購入而成本相對較低的項目。年內，物業開發業務的平均建築成本（不包括車位）為每平方米約人民幣5,900元，較2015年每平方米約人民幣6,400元有所下降。

毛利

· 毛利總額按各地區分析如下：



本年度毛利為人民幣76.36億元，較2015年上升20%。毛利率上升至22%（2015年：21%）。

利息及其他收入及虧損(淨額)

於2016年，利息及其他收入較2015年的人民幣11.53億元上升31%至人民幣15.08億元。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0.86億元(2015年：人民幣7.35億元)。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的匯兌虧損及若干金融資產重估收益。

投資物業重估

於2016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17.63億元(2015年：人民幣7.03億元)。

營運費用

2016年的銷售和市場推廣費用下降至人民幣5.19億元(2015年：人民幣5.50億元)。然而該等成本僅佔2016年協議銷售總額約1.0%(2015年：1.4%)。

2016年的行政費用上升至人民幣9.88億元(2015年：人民幣8.51億元)，佔2016年總營業額2.9%(2015年：2.8%)。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8.18億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2015年為人民幣7.01億元。由於我們在借貸成本的控制，加權平均利率於2016年下降至5.38%(2015年：6.25%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣28.41億元(2015年：人民幣35.51億元)。

稅項

於2016年度，企業所得稅和遞延稅項總額增加15%至人民幣22.75億元(2015年：人民幣19.83億元)，而有效稅率為34%(2015年：47%)，有效稅率下降是由於減少一次性項目和其他不能於年內抵稅的費用。此外，土地增值稅於2016年上升至人民幣17.87億元(2015年：人民幣4.21億元)，上升是由於年內交付較高毛利率項目，例如北京的遠洋·LA VIE。

本公司擁有人應佔溢利

於2016年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣38.12億元，較2015年的人民幣23.84億元大幅上升60%。不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤受個別高毛利項目土地增值稅影響，較2015年人民幣30.65億元下降13%至人民幣26.66億元，核心利潤率下降2個百分點至8%（2015：10%）。2016年的平均股本收益率約為9%（2015年：6%）。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2016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2016年5月，我們成功發行了人民幣40億的公司債券。隨著我們嚴緊控制貸款水平，我們的貸款總額由人民幣519.26億元下降至2016年底的人民幣438.10億元，其中本集團43%的貸款為人民幣。餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約69%的集團借款為定息借款。

於2016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223.41億元，與去年同期相約。本集團84%（2015年：85%）的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；而流動比率為1.72倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣1,187億元，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）大幅下降15個百分點至約44%（2015年：約59%），鑒於本集團仍保持人民幣223.41億元的現金資源，我們對現時的負債水平感到滿意。然而，我們預計在2017年，淨借貸比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

· 本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2016 12月31日	於2015年 12月31日	變動(%)
1年內到期	6,195	8,566	-28%
1至2年內到期	4,005	9,623	-58%
2年至5年內到期	19,065	17,496	9%
5年以上到期	14,545	16,241	-10%
合計	43,810	51,926	-16%

財務擔保及資產抵押

於2016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80.56億元(2015年：人民幣22.99億元)。

於2016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份)人民幣1.80億元(2015：人民幣21.11億元)及長期銀行貸款人民幣7.75億元(2015：人民幣53.73億元)。於2016年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約7%(2015年：18%)。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2016年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣33.33億元(2015年：人民幣73.05億元)。

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2016年12月31日，上述擔保總金額為人民幣80.56億元(2015年：人民幣22.99億元)。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

入賬銷售收入

於2016年，本集團物業開發業務的營業額上升14%至人民幣308.09億元（2015年：人民幣270.95億元）。交付可售樓面面積由2015年約2,058,000平方米增加13%至2016年約2,325,000平方米。不包括車位銷售，2016年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣14,300元（2015年：每平方米人民幣14,600元）。

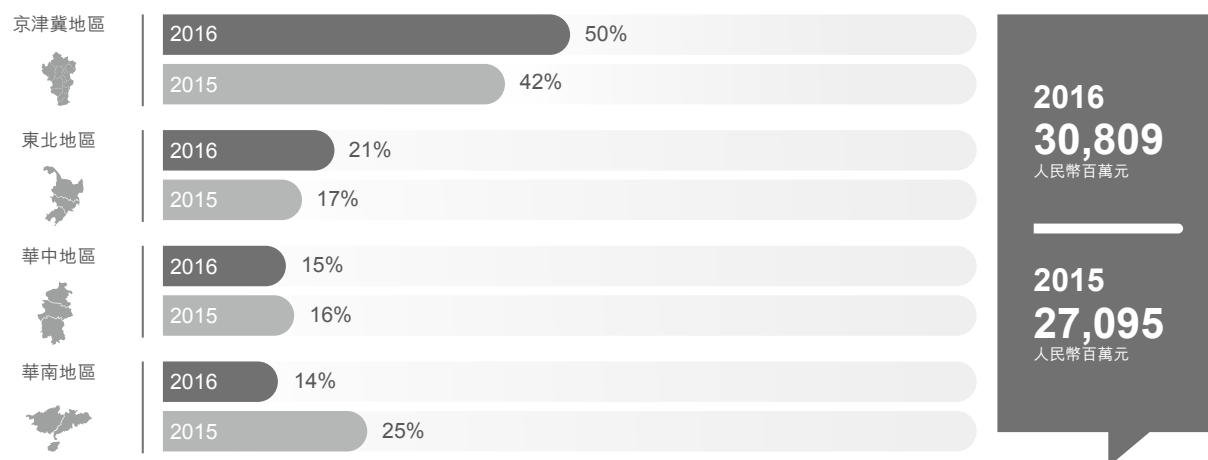
· 2016年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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	1,096	14,641	74,900	100%
		遠洋·LA VIE	5,017	63,029	79,600	85.72%
		遠洋·傲北	28	1,397	20,000	100%
		遠洋萬和四季	1,497	34,124	43,900	100%
		遠洋·天著	3,811	107,430	35,500	100%
		遠洋一方	829	26,223	31,600	100%
	天津	遠洋香奈	612	61,971	9,900	100%
		遠洋城	1,624	193,341	8,400	100%
		遠洋新幹線	49	7,072	6,900	100%
		遠洋國際中心	97	7,115	13,600	100%
		遠洋風景	88	8,782	10,000	100%
		紅熙郡	158	21,203	7,500	100%
		14,906	546,328	27,300		
東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	1,485	139,784	10,600	100%
		紅星海世界觀	1,237	136,782	9,000	100%
		榮域	3,076	316,300	9,700	100%
	瀋陽	遠洋公館	9	1,325	6,800	100%
		遠洋天地	19	3,569	5,300	100%
	長春	遠洋·夏納小鎮	532	70,131	7,600	100%
			6,358	667,891	9,500	

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·財富中心	390	10,973	35,500	100%
		遠洋7號	31	1,814	17,100	100%
		遠洋萬和四季	1,561	78,066	20,000	100%
	杭州	遠洋心裡	20	1,355	14,800	100%
		遠洋公館	209	6,248	33,500	100%
		大連河商務區項目	714	32,237	22,100	100%
	南京	遠洋國際中心	1,055	44,216	23,900	100%
	黃山	遠洋桃花島	52	5,913	8,800	100%
	青島	遠洋風景	2	90	22,200	100%
	武漢	遠洋·世界	299	54,456	5,500	55%
			4,333	235,368	18,400	
	華南地區	深圳	遠洋新幹線	339	10,951	31,000
中山		遠洋·香緹	567	106,225	5,300	51%
		遠洋·錦上	717	154,387	4,600	51%
		遠洋城	118	24,304	4,900	100%
		遠洋·翡麗郡	599	128,136	4,700	51%
		遠洋一方	638	110,160	5,800	51%
		遠洋啟宸	15	1,476	10,200	100%
		遠洋新悅	425	72,790	5,800	50%
海口		遠洋華墅	143	13,116	10,900	100%
三亞		亞龍灣西山渡項目	692	21,950	31,500	98.27%
			4,253	643,495	6,600	
小計		29,850	2,093,082	14,300		
車位(各項目)		959	231,745	4,100		
合計		30,809	2,324,827	13,300		

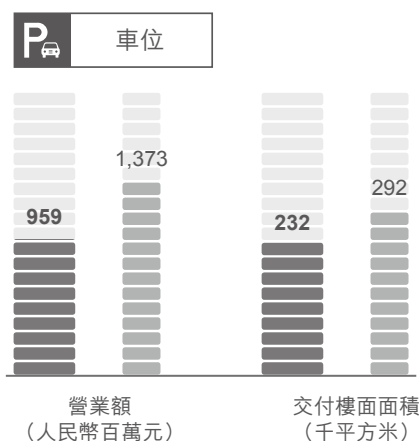
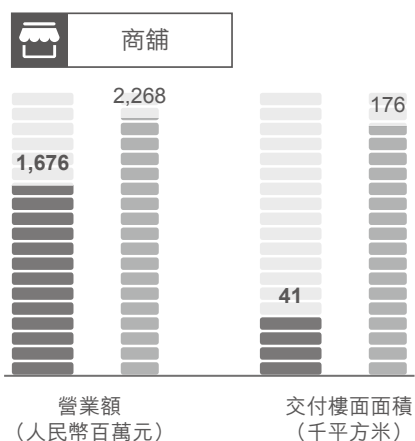
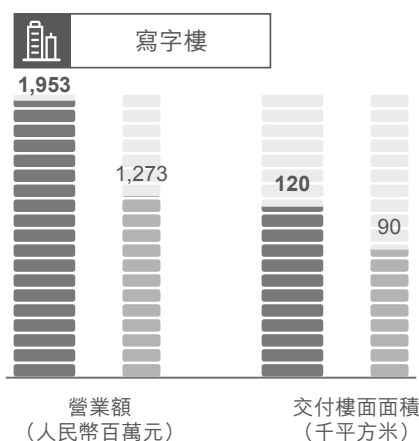
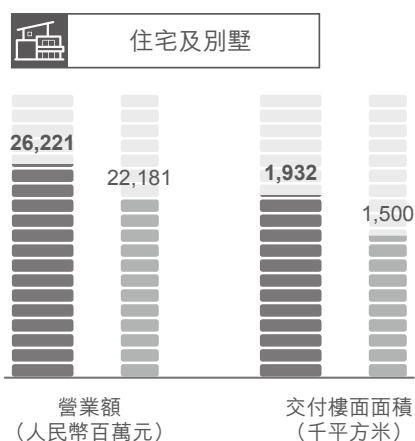
於2016年，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔比為41%(2015年：32%)。同時，來自大連、天津、上海、南京及中山的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的47%(2015年：43%)。

· 來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



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2016年本集團物業開發總營業額的85%（2015年：82%）。住宅物業（包括別墅）於2016年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣13,600元（2015年：每平方米人民幣14,800元），而交付總可售樓面面積則上升29%，由2015年約1,500,000平方米上升至2016年約1,932,000平方米。

· 來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：



■ 2016年
■ 2015年

協議銷售

於2016年，本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)的協議銷售總額創下新高，達至人民幣503.80億元，較2015年同期的人民幣405.37億元增長約24%。不包括車位銷售，平均銷售價格上升29%至每平方米人民幣17,900元(2015年：每平方米人民幣13,900元)。而包括車位銷售平均銷售價格上升37%至每平方米人民幣17,400元(2015年：每平方米人民幣12,700元)。

· 2016年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

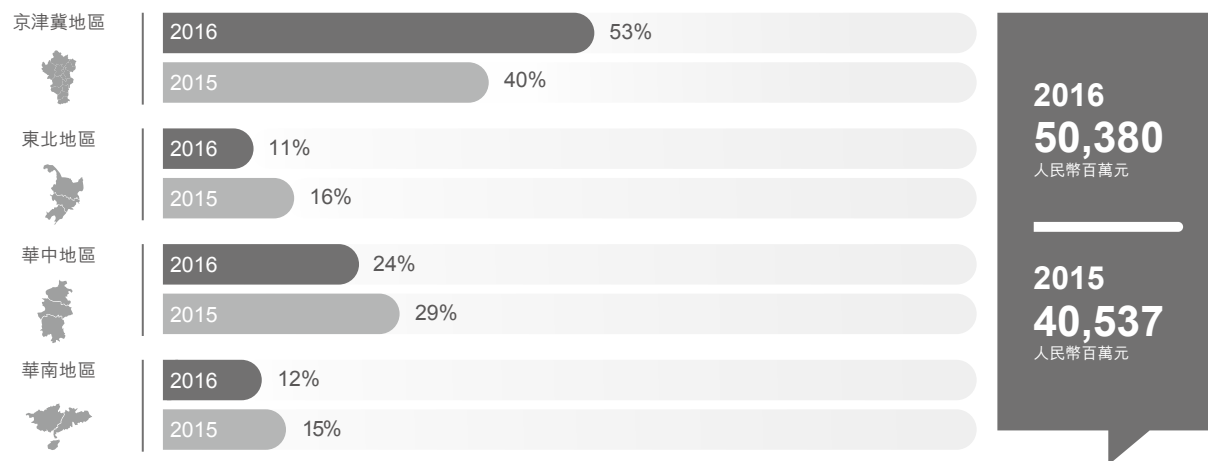
區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售樓面 面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團應佔權益 (%)	
京津冀地區	北京	遠洋·萬和公館	197	3,800	51,800	100%	
		遠洋天著春秋	4,584	59,800	76,700	67.50%	
		遠洋·LA VIE	2,398	40,400	59,400	85.72%	
		遠洋·傲北	271	5,700	47,500	100%	
		遠洋萬和四季	78	2,100	37,100	100%	
		遠洋新天地	2,599	69,800	37,200	75%	
		遠洋·天著	1,823	51,900	35,100	100%	
		26街區	3,103	112,800	27,500	100%	
		通州核心區地塊	5,631	194,800	28,900	50%	
		遠洋萬和風景	105	6,200	16,900	50%	
		遠洋新仕界	694	22,000	31,500	100%	
		遠洋一方	138	5,400	25,600	100%	
		天津	天津	遠洋香奈	415	28,200	14,700
	遠洋城			1,861	183,700	10,100	100%
	遠洋新幹線			54	7,800	6,900	100%
	遠洋·萬和城			1	100	10,000	100%
	遠洋國際中心			666	42,300	15,700	100%
	遠洋心裡			1,229	87,900	14,000	55%
			遠洋風景	144	9,200	15,700	100%
		紅熙郡	407	41,000	9,900	100%	
		北辰宜興埠項目	43	3,900	11,000	51%	
			26,441	978,800	27,000		

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	1,200	111,400	10,800	100%	
		紅星海世界觀	653	82,700	7,900	100%	
		榮域	1,546	135,800	11,400	100%	
	瀋陽	遠洋天地	19	3,500	5,400	100%	
		遠洋公館	20	2,400	8,300	100%	
		遠洋大河宸章	1,000	76,300	13,100	15%	
	長春	遠洋·夏納小鎮	647	75,600	8,600	100%	
			5,085	487,700	10,400		
	華中地區	上海	遠洋·財富中心	200	6,500	30,800	100%
			遠洋7號	100	8,900	11,200	100%
遠洋萬和四季			2,408	107,000	22,500	100%	
崇明東灘花園項目			1,206	47,500	25,400	13.54%	
杭州		遠洋香奈	877	63,000	13,900	51%	
		遠洋心裡	31	600	51,700	100%	
		遠洋公館	92	2,200	41,800	100%	
		遠洋萬和四季	699	29,500	23,700	100%	
		大運河商務區項目	793	60,400	13,100	100%	
南京		遠洋國際中心	1,200	43,100	27,800	100%	
		遠洋綠地雲峰公館	303	16,200	18,700	50%	
黃山		遠洋桃花島	10	1,500	6,700	100%	
青島		遠洋萬和四季	520	56,900	9,100	100%	
武漢		遠洋·世界	934	150,300	6,200	55%	
		賀家墩項目	1,896	157,800	12,000	38%	
				11,269	751,400	15,000	

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售樓面 面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團應佔權益 (%)	
華南地區	深圳	遠洋新幹線	4	100	40,000	84.70%	
		廣州	遠洋天驕	2,586	81,800	31,600	30%
	中山	遠洋香堤	114	20,900	5,500	51%	
		遠洋錦上	335	63,100	5,300	51%	
		遠洋城	300	28,900	10,400	100%	
		遠洋翡麗郡	645	114,500	5,600	51%	
		遠洋一方	184	23,000	8,000	51%	
	海口	遠洋華墅	330	28,800	11,500	100%	
	三亞	亞龍灣西山渡項目	907	22,800	39,800	98.27%	
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	275	19,400	14,200	42.25%	
		九龍坡區高廟地塊	792	131,500	6,000	37.71%	
				6,472	534,800	12,100	
	小計			49,267	2,752,700	17,900	
	其他合營企業項目			807	52,200	15,500	
	小計(不包含車位)			50,074	2,804,900	17,900	
車位(各項目)			306	97,100	3,200		
合計			50,380	2,902,000	17,400		

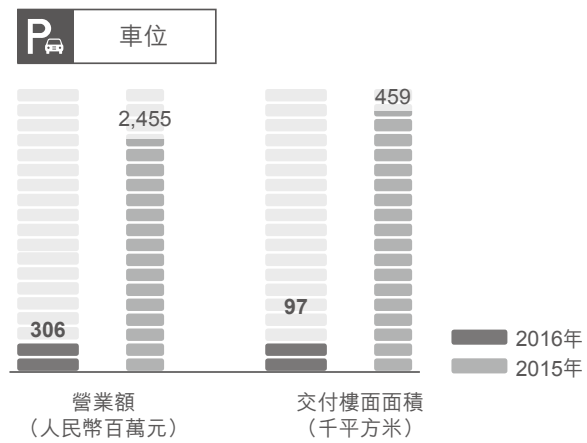
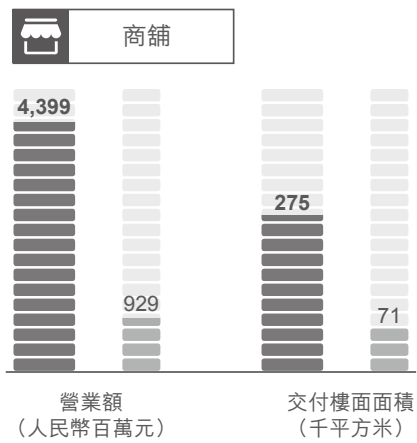
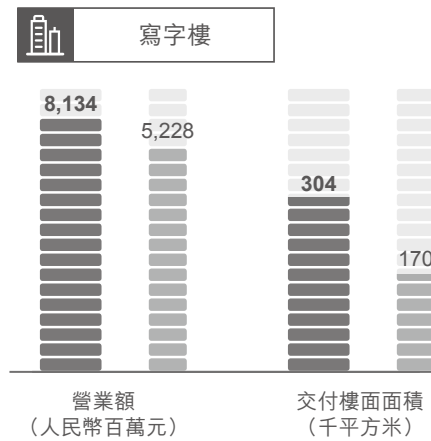
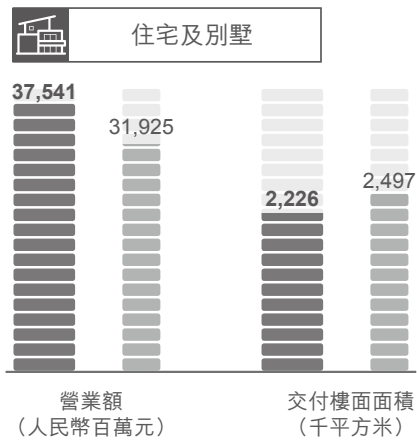
從地區分佈來看，2016年可售項目合共超過60個(2015年：超過50個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2015年：超過90%)。於2016年12月31日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣547億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

· 各地區協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2016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75%(2015年：79%)。此外，2016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16,900元(2015年：每平方米約人民幣12,800元)，而住宅物業售出總樓面面積從2015年約2,497,000平方米下降了11%，至2016年約2,226,000平方米。

· 來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：



項目施工進度及發展中項目

2016年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為3,087,900平方米和2,525,500平方米，較2015年分別增加了17%和31%。本集團將於2017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	2016年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2017年 竣工樓面面積 (平方米)
京津冀地區	北京	遠洋·萬和公館	-	29,400
		遠洋天著春秋	-	42,100
		遠洋·LA VIE	62,200	10,200
		遠洋·傲北	48,200	48,200
		遠洋萬和四季	54,900	-
		遠洋新天地	57,000	111,900
		遠洋·天著	184,100	5,600
		遠洋新仕界	-	105,800
		遠洋萬和風景	-	43,300
		遠洋悅山水	94,500	195,100
	天津	遠洋香奈	120,100	83,900
		遠洋城	342,000	121,100
		遠洋國際中心	-	151,900
		遠洋心裡	-	163,300
			963,000	1,111,800
東北地區	大連	遠洋·鑽石灣	145,300	263,000
		紅星海世界觀	227,400	69,700
		榮域	403,100	149,700
	長春	遠洋·戛納小鎮	62,600	301,300
			838,400	783,700

區域	城市	項目名稱	2016年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2017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	107,600	107,300
		崇明東灘花園項目	-	44,600
	杭州	大運河商務區項目	100,000	170,500
		遠洋香奈	-	101,700
		遠洋萬和四季	-	57,300
	南京	遠洋綠地雲峰公館	-	69,800
	青島	遠洋萬和四季	-	109,400
	武漢	遠洋·世界	59,800	178,100
		賀家墩項目	-	302,900
			326,700	1,141,600
華南地區	深圳	遠洋新幹線	-	189,000
	廣州	遠洋天驕	-	76,200
	中山	遠洋香堤	141,300	-
		遠洋錦上	197,300	-
		遠洋翡麗郡	169,200	-
		遠洋一方	168,200	168,000
		遠洋新悅	225,700	-
	海口	遠洋華墅	58,100	58,100
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	-	61,800
		九龍坡區高廟地塊	-	89,500
			959,800	642,600
合計			3,087,900	3,679,700

土地儲備

本集團的土地儲備於2016年增加9%至約21,699,000平方米(2015年：19,921,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少5%至13,746,000平方米(2015年：14,545,000平方米)。於2016年，本集團購入17幅土地及2個成熟項目。購入新土地總樓面面積及應佔權益面積分別為4,671,000平方米及1,447,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣6,200元。於2016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4,700元(2015年：人民幣3,400元)。

· 2016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 (%)
土地儲備				
北京	遠洋萬和風景	482	241	50%
北京	麗澤商務區項目	441	76	17.25%
北京	香河萬潤項目	269	54	20%
北京	亦莊汽車大廈項目	67	67	100%
天津	海河教育園13號地塊	227	75	33%
天津	海河教育園14號地塊	285	71	25%
瀋陽	遠洋大河宸章項目	382	57	15%
上海	崇明東灘花園項目	1,072	145	13.54%
上海	金頤安老院項目	24	24	100%
杭州	上塘宸章	145	73	50%
深圳	荔山項目	171	87	51%
深圳	龍船塘項目	115	92	80%
廣州	白雲區穗花項目	285	47	16.66%
中山	大信融佳項目	103	25	25%
中山	金馬遊藝廠項目	91	13	15%
三亞	亞龍灣西山渡項目	177	174	98.27%
重慶	渝北區九曲河2號地	335	126	37.71%
小計		4,671	1,447	
成熟項目				
上海	東海商業中心	63	32	50%
上海	科恩大廈項目	31	9	30%
小計		94	41	
合計		4,765	1,488	

· 於2016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	19,366	14,364	6,867
發展中物業	9,327	8,251	9,327
用作日後發展之物業	5,505	4,763	5,505
合計	34,198	27,378	21,699

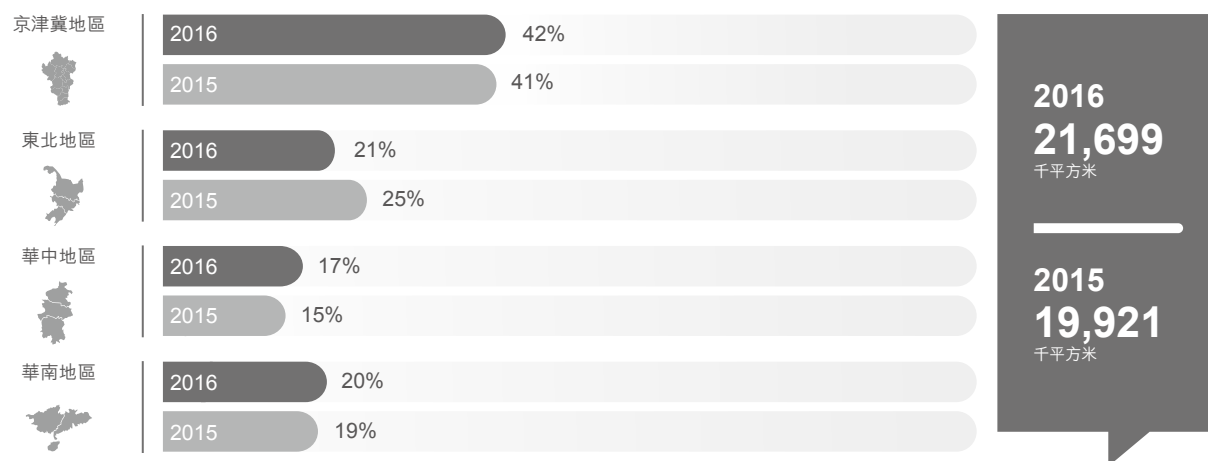
· 於2016年12月31日本集團的土地儲備詳情載列如下：

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	26街區	79	79	79	100%		
		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%		
		遠洋萬和風景	482	341	482	50%		
		遠洋悅山水	195	163	164	30%		
		麗澤商務區項目	441	331	441	17.25%		
		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	224	197	11	100%		
		遠洋天著春秋	264	198	264	67.50%		
		遠洋·LA VIE	318	305	116	85.72%		
		遠洋·傲北	194	177	7	100%		
		遠洋萬和四季	55	50	9	100%		
		遠洋新天地	330	276	330	75%		
		遠洋·天著	436	383	109	100%		
		遠洋新仕界	109	91	109	100%		
		門頭溝新城6002地塊	125	97	125	21%		
		香河萬潤項目	269	180	269	20%		
		通州西集C地塊	221	170	221	30%		
		亦莊汽車大廈項目	67	41	67	100%		
		天津	天津	海河教育園14號地塊	285	194	285	25%
				海河教育園13號地塊	227	171	227	33%
				遠洋香奈	204	199	141	100%
				遠洋城	2,137	1,683	657	100%
				遠洋新幹線	335	288	10	100%
				遠洋·萬和城	350	290	50	100%
				遠洋國際中心	321	200	178	100%
				遠洋心裡	183	176	183	55%
				遠洋風景	321	309	53	100%
				紅熙郡	349	333	257	100%
北辰宜興埠項目	3,034			2,614	3,003	51%		
					13,050	10,651	9,299	

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	547	100%
		遠洋·鑽石灣	2,046	1,746	1,341	100%
		紅星海世界觀	1,903	1,645	368	100%
		遠洋創智高地	922	540	922	100%
		小窩灣項目	219	175	219	100%
		中華路2號地	111	52	111	100%
	瀋陽	遠洋大河宸章	382	257	382	15%
		遠洋天地	713	695	17	100%
	長春	遠洋·夏納小鎮	1,237	898	674	100%
			8,458	6,883	4,581	
華中地區	上海	崇明東灘花園項目	1,072	672	1,072	13.54%
		金頤安老院項目	24	-	24	100%
		遠洋·財富中心	59	45	44	100%
		遠洋7號	117	110	21	100%
		遠洋萬和四季	312	279	225	100%
	杭州	大運河商務區項目	609	153	461	100%
		上塘宸章	145	99	145	50%
		遠洋香奈	98	72	98	51%
		遠洋心裡	171	109	3	100%
		遠洋萬和四季	58	39	58	100%
	南京	遠洋國際中心	147	116	89	100%
		遠洋綠地雲峰公館	71	67	71	50%
	黃山	遠洋桃花島	155	154	89	100%
	青島	遠洋萬和四季	109	107	109	100%
		遠洋自然	146	132	17	100%
	武漢	賀家墩項目	1,020	971	1,020	38%
		遠洋·世界	398	369	274	55%
		4,711	3,494	3,820		

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	荔山項目	171	120	67	51%	
		龍船塘項目	115	52	115	80%	
			遠洋新幹線	556	437	354	84.70%
			遠洋新天地	390	292	377	85%
	廣州	遠洋天驕	310	279	310	30%	
		白雲區穗花項目	285	198	285	16.66%	
	中山	大信融佳項目	103	78	103	25%	
		金馬遊藝廠項目	91	66	91	15%	
		遠洋新悅	226	148	226	50%	
		遠洋香堤	141	125	17	51%	
		遠洋錦上	200	189	35	51%	
		遠洋城	2,083	1,735	114	100%	
		遠洋翡麗郡	437	412	301	51%	
		遠洋一方	170	160	53	51%	
		遠洋啟宸	515	494	3	100%	
		香港	將軍澳區日出康城六期	137	136	137	40%
	海口	遠洋華墅	117	106	77	100%	
	三亞	亞龍灣西山渡項目	177	111	142	98.27%	
	重慶	九龍坡區高廟地塊	126	125	126	37.31%	
		九龍坡區高廟地塊二期	285	213	285	37.31%	
渝北區九曲河2號地		335	246	335	37.71%		
遠洋高爾夫國際社區		592	480	244	42.25%		
成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%		
		7,979	6,350	3,999			
合計			34,198	27,378	21,699		

· 於2016年和2015年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2016年，來自物業投資的營業額增加了16%至人民幣8.86億元(2015年：人民幣7.67億元)。於2016年12月31日，本集團合共持有10個經營中投資物業、一些小型寫字樓單位、社區型商業街及車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，可租賃面積合共約833,000平方米。

· 於2016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2016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	90%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	98%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	93%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	12,000	12,000	-	-	89%	70%
其他項目	77,000	3,000	59,000	15,000	90%	99%
小計	419,000	197,000	162,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	94%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	95%	35%
東海商業大廈(上海)	62,000	43,000	7,000	12,000	96%	50%
成都遠洋太古里(成都)	99,000	-	82,000	17,000	91%	50%
合計	833,000	336,000	341,000	156,000		

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2016年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣8.86億元，本集團現時主要持有10個經營中投資物業，於2016年，我們新增位於上海的東海商業大廈及美國的北卡羅萊納州項目，為高端成熟寫字樓項目增添資源。

目前我們已投入營運的商業地產資源約833,000平方米，寫字樓佔比約40%，商業及車位佔比約60%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源約200萬平方米，將於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、杭州大運河區商業綜合體及其他高端商業綜合體項目等，未來將形成跨區域，多元化的商業地產品牌系列，為本集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

📍 物業管理

截至2016年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣8.99億元，較2015年同期的人民幣8.19億元上升了10%。本集團物業管理收費覆蓋總樓面面積為18,509,000平方米（2015年：16,158,000平方米），顯著增加2,351,000平方米。

遠洋億家物業服務股份有限公司已於全國中小企業股份轉讓系統正式掛牌，致力提升物業管理的服務質素和效率。

其他資訊

📍 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2016年，本集團57%的貸款為美元及港元。因此，本集團存在外匯風險淨敞口，受外匯波動影響。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5.1(a)(i)中。

僱員及人力資源

於2016年12月31日，本集團共有員工8,340人（2015年12月31日：7,143人）。本集團年內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2016年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣16.87億元（2015年：人民幣12.57億元）。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

2016 年榮獲境外獎項情況



榮獲獎項：**2015 港股 100 強 — 綜合實力 100 強**
獲獎時間：2016 年 2 月
頒獎機構：騰訊網、財華社聯合主辦



榮獲獎項：**傑出上市企業大獎 2016 — 傑出企業業績表現大獎**
獲獎時間：2016 年 11 月
頒獎機構：《CAPITAL WEEKLY 資本壹週》



榮獲獎項：**上市企業大獎 2016**
獲獎時間：2016 年 11 月
頒獎機構：《彭博商業周刊／中文版》



榮獲獎項：**2016 年最具投資價值上市公司**
獲獎時間：2016 年 12 月
頒獎機構：由香港多家財經服務機構聯合創辦，包括合規機構、財經公關公司、財經媒體、會計師事務所等



榮獲獎項：**遠洋集團榮獲「中國卓越物業大獎 2016 年」— 最佳開發商(中國)**
北京遠洋天著春秋榮獲「中國卓越物業大獎 2016 年」— 最佳住宅項目(北京)



獲獎時間：2016 年 12 月
頒獎機構：Property Guru Group

◎ 2016年榮獲境內獎項情況



榮獲獎項：**中國平安社區聯盟理事單位**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：新華網、中國平安社區聯盟



榮獲獎項：**2016中國最具價值地產上市企業**
獲獎時間：2016年8月
頒獎機構：博鰲房地產論壇組委會



榮獲獎項：**2016年度新浪樂居品牌影響力獎**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：樂居年度創新峰會



榮獲獎項：**2016中國綠房企TOP10**
獲獎時間：2016年7月
頒獎機構：標準排名



榮獲獎項：**第十三屆(2016)中國藍籌地產**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：經濟觀察報



榮獲獎項：**中國綠色建築TOP排行榜—2016年度最具競爭力30強企業**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：住交會、中國房地產報、綠建築聯盟



榮獲獎項：**2016中國價值地產總評榜—年度價值地產企業**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：每日經濟新聞



榮獲獎項：**2016中國房地產年度紅榜—年度綠色創新力房企**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：中國互聯網新聞中心、地產中國網



榮獲獎項：**2016年中國健康建築締造企業**
獲獎時間：2016年9月
頒獎機構：全聯房地產商會、中國房地產報社



榮獲獎項：**2016中國商業地產年會—卓越公司**
獲獎時間：2016年12月
頒獎機構：經濟觀察報



投資者關係

SINO-OCEAN 遠洋集團

2016年年報



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，努力成為實現集團價值最大化的管理戰略平台。

持續溝通 傳遞信心

2016年，房地產市場進入快速上升周期，銷售再創新高，去庫存也取得明顯成效。伴隨著市場持續火熱，熱點城市迎來新一輪的調控，地產行業逐步回穩過渡到新的一年。

根據宏觀環境和行業發展的變化，我們快速響應，持續溝通，著重向投資者介紹集團第四步發展戰略下，在住宅開發、不動產開發投資、客戶服務、房地產金融等各領域的新發展，傳遞了公司隨著戰略轉型深入和區域佈局調整完成後，呈現高質量業績的信心，實現高效溝通。

2016年，集團舉辦了2015年度業績發佈及2016年中期業績發佈活動，獲得廣泛關注。會議共吸引近300位金融界人士參與。在業績後的路演活動中，集團管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡以及北京、上海、深圳進行了業績路演，共會見了超過100家基金和相關人士。路演工作獲得了各方的積極反饋，本集團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，我們也積極創造與投資者溝通的機會。一方面，繼續積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，2016年集團共參與了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，並通過一對一會議交流，與近300家機構及個人投資者進行深入交流；另一方面，在滬港通、深港通背景下，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，我們還組織和接待了約80批，超過200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集團業務進展、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。

拓寬渠道 積極響應

2016年，在信息披露方面，集團堅持既有的高效率和高標準，確保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運營數據以及新增土地儲備在聯交所網站對外發放，並通過投資者群組披露、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地及公平地獲得有關資訊。

2016年，我們組織了兩次反向路演活動。6月，我們在廣州和深圳舉辦了賣方分析師反向路演，吸引了近15家券商出席，詳細介紹了集團在華南地區的業務佈局和發展潛力，以及打造WELL健康建築的宜居產品優勢。10月，我們在上海和杭州舉辦了買方和賣方分析師反向路演，共有來自17家機構的分析師和投資者代表參與本次活動，向資本市場充分展示了集團在華中地區深耕多年的影響力，以及在不動產開發投資方面的成績，取得了積極的反響。

2016年，覆蓋公司的券商共有26家，其中90%以上各券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括高盛、花旗、滙豐、瑞銀、中銀國際、中國國際金融、野村、瑞穗、申銀萬國等。

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

2016年5月，公司召開了股東周年大會，有近250位股東和相關人士出席。一如既往，管理層會後專門與出席的個人股東進行了交流並耐心解答其問題。

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@sinooceangroup.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。





2016年主要投資者關係活動

2月

- 第十三屆花旗亞太地區投資者會議

3月

- 公佈2015年度業績及業績後路演活動

4月

- 瑞銀大中華區房地產會議
- 星展唯高達亞洲會議
- 滙豐第六屆大中華區房地產峰會

5月

- 麥格里大中華區會議
- 聯昌國際香港／中國房地產日
- 德銀第七屆亞洲投資者會議

6月

- 摩根大通第十二屆全球中國峰會
- 花旗亞太區房地產投資者會議
- 廣州和深圳分析師反向路演

8月

- 公佈2016年中期業績及業績後路演活動

9月

- 野村中國投資者年會
- 瑞穗東京投資者會議

10月

- 上海和杭州分析師反向路演

11月

- 瑞信第七屆年度中國投資大會

12月

- 香港非交易路演活動



可持續發展報告

SINO-OCEAN 遠洋集團

2016年年報

2016年是本集團社會責任歷程中有里程碑意義的標誌性的一年。這一年圍繞集團「再創業在改變」的年度主題，以專業的精神完善經營管理、踐行企業社會責任，攜手利益相關方對可持續發展體系進行了進一步的升級、梳理和規劃。這一年，我們連續發佈的第6本社會責任報告《2015年度企業社會責任報告》在中國社科院的責任報告評級中被評為5星級（最高評級），充分展現了我們優秀的社會責任管理能力和實踐水準。這一年，我們選擇在中國做建築健康的先行者，通過更有效的方式來引領、示範健康的作用，創建了「健康生活時代」。

建築健康

2016年，我們提出「健康生活家」的品牌理念，致力於為客戶提供健康綠色的生活空間，打造健康人居，並率先引入世界上首個致力於人體健康與舒適的建築標準——美國WELL標準。WELL標準針對環境對人體健康的複雜影響，通過醫學實驗研究建築對11個人體系統的健康影響定制7個概念，共105項可測量指標對建築進行評分認證，以期提供一種健康的生活方式。



2016年7月29日，由標準排名和萬房投資主辦的「2016中國綠色生活高峰論壇」在北京舉行。遠洋集團因為在綠色建築領域的深耕，以及對WELL健康建築標準的大力推廣而榮獲「標準排名2016年中國綠房企（商業地產）TOP10」第二名，及「標準排名2016年中國綠房企TOP30」第七名。

工程管理

秉持「抓過程、促交付、快速提升客戶滿意」的管理思路，我們對工程管理貫徹「實測實量成績持續提升、交付結果迅速改善、安全風險持續受控」的主要工作要求，以效益提升為目標，以客戶需求為導向，編制與修訂了方案策劃、品質管控及安全管理共3個類別、26個專項的制度與標準，工程管理的專業性與規範性得到進一步提升。

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，建立了完善的安全管理制度體系。2016年集團整體安全管理能力持續提升，聯檢合格率第一次實現100%（含獨立協力廠商評價），連續兩年「零工亡」的事故控制，通過恪守專業管理底線有力保障了經營環境穩定。

環境保護

綠色標準在遠洋一脈相承、始終貫穿，我們嚴格履行項目環評審批程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價。我們高度重視綠色理念，積極推進綠色辦公管理，鼓勵員工使用樓梯，倡導使用電話和視頻會議，組織全員參加節能環保培訓。同時，「健康辦公綠足跡」環保公益項目也在2016年開展，通過加強公眾低碳意識，以對環境認真負責的態度，減少資源消耗，實現綠色減排。

2016年，我們的綠色建築大家庭又新增了標誌性的項目，北京新天地（一星）、北京新仕界（一星）、天著春秋一期（二星、WELL預認證），遠洋大廈（LEED金級）、北京遠洋國際中心A座（LEED金級）、遠洋光華國際（LEED鉑金級）、Z13項目（LEED金級）、杭州大運河商務區項目（LEED金級、WELL預認證）、沈陽大河宸章（WELL預認證）用沉甸甸的評級證書展示了我們在推行綠色健康建築上的努力。

民生工程

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。作為多年來緊跟國家政策、堅持關注民生的開發商，我們從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在深耕京津冀、發展自身市場的同時，響應國家「優先保證中低價位、中小套型普通商品住房供應」的號召，堅守開發商承諾與社會責任，為更多家庭的夢想實現而不懈努力。

客戶活動

本集團致力於在我們社區宣導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。積極完善社區文化基礎設施建設、建立社區文化活動室，提供硬體保證；在社區中組織書法、太極拳、合唱團等文體社團、定期開展社團活動，外聘專業老師並配備相關器材；2016年，本集團的物業管理平台——遠洋億家在社區內開展文化、體育、公益、便民等各類活動近600場，累計投入資金超過人民幣170萬元，參與業主近10萬人次。

組織發展

連續兩屆榮獲智聯招聘中國年度最佳僱主全國百強榮譽，充分展現了本集團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個維度的強大感召力量。

2016年，本集團招聘新員工2,894人，僱用殘疾人19人，員工總數7,563人（不包括保安保潔人員），員工平均年齡34.6歲。

我們致力於建立學習型組織，除以傳統的「船長訓練營」、「啟航訓練營」和「探海者訓練營」為基礎的面授學習體系外，自2016年開始，集團還結合當前的移動互聯網技術，推出「iShare」學習品牌，隨時隨地利用碎片時間學習和分享，促進不同業態及專業間橫向交流。2016年，集團全年培訓學時共計329,444小時。

提供除法定基本福利保險之外，我們還提供人性化福利如營養早午餐、感謝員工家人支持的中秋慰問金、進一步保障員工身體健康的補充商業保險、年度健康體檢等，全方位體現人文關懷。我們依法為員工提供國家規定的各項社會保險政策，並提供年度體檢。





公民責任

我們的社會與公民責任，主要由本集團出資設立的遠洋之帆公益基金會完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了我們的資源，為集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的管道。

2016年，基金會創新音樂支教模式，聚合公益資源，以積極健康的公益方式打造了一個又一個微公益示範項目，用實際行動踐行「微公益、共參與、共持續」的本集團公益價值觀。

小夥伴成長計劃基本覆蓋了從小學到大學的教育全過程。在繼續完成四川北川羌族傳統文化教育基地和湖南江永女書傳統文化教育基地的教育教學專案的同時，2016年基金會新增內蒙古格日勒圖蒙古族傳統文化教育基地專案，為少數民族傳統文化的傳承和發展貢獻著自己的力量。

2016年我們連續開展3屆的「愛唱響」系列公益活動與我們持續主辦8年的全國大學生「探海者」社會實踐獎深度結合，影響515萬人。而首屆聚焦全國小公民的責任意識和責任培養的全國「小公民」創新公益項目徵集活動也橫跨了全國19個城市，線上點贊量超44萬，獲得了教育界有份量人士的強力關注。



責任交流

2016年6月，我們的《2015年度企業社會責任報告》在中國社科院的責任報告評級中被評為5星級——最高評級，充分展現了我們優秀的社會責任管理能力和實踐水平。7月，我們CSR運營中心聯合技術成本中心與多家長期合作的供應商開展CSR會談，交流責任理念和責任管理模式，為各自履行社會責任開啟了新的篇章。

2016年11月19日，由中國社科院經濟學部企業社會責任研究中心、本集團和遠洋之帆公益基金會共同主辦的「分享責任健康遠洋行」在廣州遠洋天驕成功舉辦。來自廣東工業大學的專家代表、國開投、中國建材、南方航空等十餘家企業代表和媒體代表近30人組成的調研團，一同走進項目，近距離感受我們在「建築健康」全新品牌理念下，改善人居生活、締造居住健康的社會責任和聚焦社會價值、專注公益創新的實踐成果。

根據香港聯交所《環境、社會與管制報告指引(HK-ESG)》、全球報告倡議組織(GRI)《可持續發展報告指南(G4)》、中國社科院《中國企業社會責任報告指南》等指標標準編寫的《遠洋集團2016年可持續發展報告》全面闡述了我們在可持續發展和社會責任的理念與努力，將於2017年6月30日或前後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)發佈。



業務概覽

SINO-OCEAN 遠洋集團
2016年年報

五元競放

面向未來的發展格局

站在 2017 年的時點上

遠洋第四步發展戰略已實施兩年

地產、商業、服務、資本、營造

五元業務競相綻放

一個面向未來的發展格局初步形成

經歷調整與轉型

遠洋集團正在煥發新的機遇



遠洋集團



远洋商业

不動產開發投資業務是遠洋核心業務之一。遠洋以「寫字樓、綜合體」作為戰略性發展品類，尋求新的跨越式發展，涉足寫字樓、城市綜合體、城市社區集中商業等業務，重點強化「北上廣深」等一線核心城市的高端項目的投資持有。



远洋地产

住宅地產開發業務始終是遠洋集團規模增長的核心動力。二十餘年的發展，遠洋堅持聚焦「經濟持續增長、人口凝聚力強」的城市群，並以戰略核心城市為原點，以點帶面實現城市深耕。未來，公司將繼續穩健增加土地儲備，致力於為更多城市的發展做出貢獻。



远洋营造

遠洋將規劃設計、建築施工、裝飾裝修、園林景觀等環節構建在同一平台上，通過推進此開發業務關聯平台的建設，逐步向「知識密集、技術密集」的導向發展，並讓這一平台與開發業務形成運營一體化的狀態。亦引入WELL健康建築標準，追求健康和極致的產品理念。



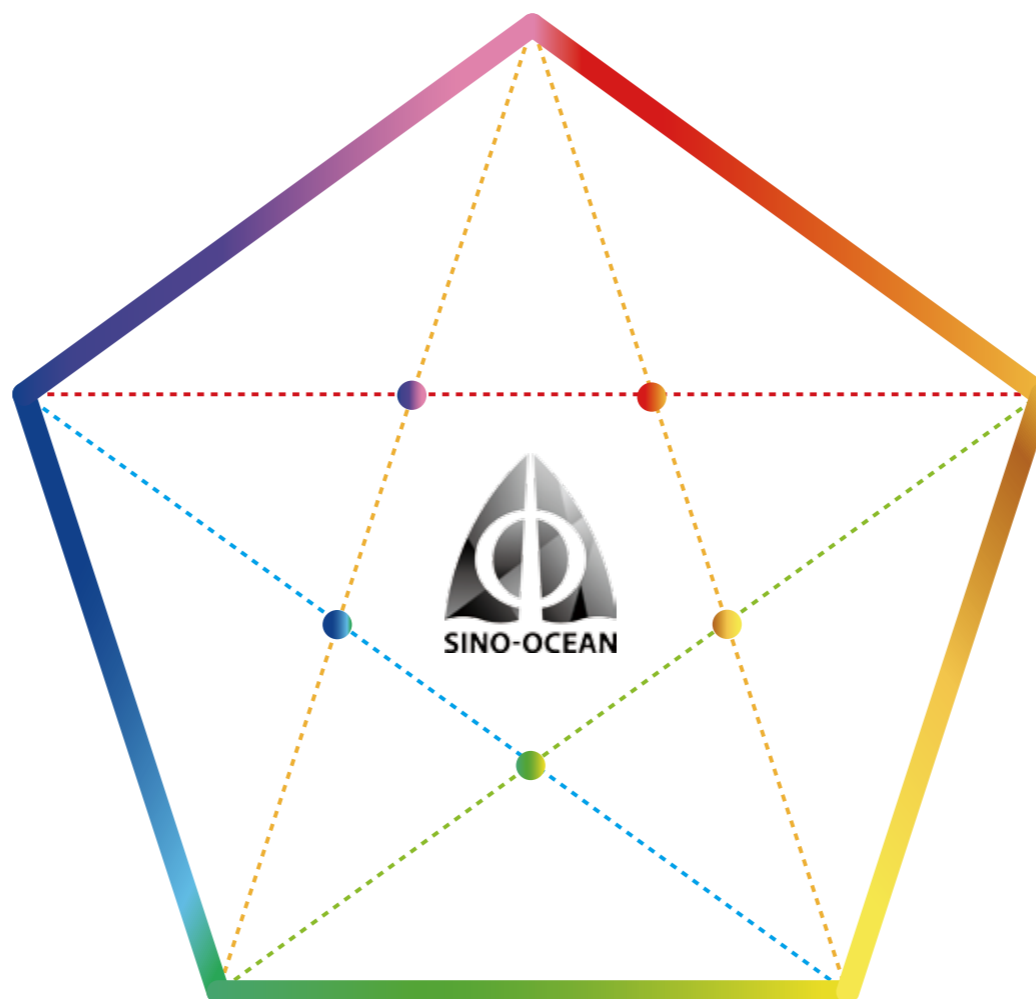
远洋服务

客戶服務業是遠洋創新性戰略業務之一，以國家大力促進服務業發展為契機，通過傳統客戶服務業升級、新型客戶服務業創新、養老產業及養老物業布局，探索客戶服務業業務的發展之路，是集團尋求戰略轉型及利潤增長的重要板塊。



远洋资本

房地產金融是遠洋積極拓展的核心業務。將充分把握機遇，以資本投資獲利為目標，吸引社會金融資本，謀求與股東的戰略聯動，布局發展房地產基金、股權投資、海外投資、資產管理四類業務。在獲取投資收益同時，實現與遠洋實業運營資金與業務的價值協同。





北京·遠洋天著春秋



远洋地产

**SINO-OCEAN
REAL ESTATE**

远洋地产

遠洋地產秉持「健康生活家」的品牌理念，
致力於通過健康的產品與服務，
為客戶打造健康生活的家園。
遠洋地產關注客戶需求，抱持專業態度，
是致力於成為提升產品力的客戶專家，
為客戶提供無可挑剔、高品質住宅產品，
並以產品為媒介向客戶傳遞遠洋地產對
人與生活在不同時代的理解。
遠洋地產通過專業的產品與服務，
因地制宜、因時而變，呼應人們的需求，
改變人們的生活，
助力遠洋產品與客戶生活價值的共同實現。



◎ 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

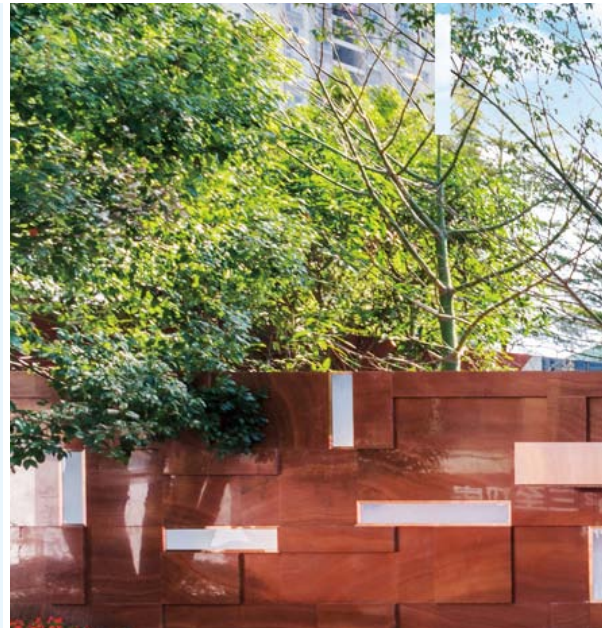






📍 廣州·遠洋天驕

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







◎ 深圳·遠洋新幹綫

總樓面面積：556,000平方米
可售總樓面面積：437,000平方米
本集團應佔權益：84.70%
用途：住宅及商舖





◎ 杭州·上塘宸章

總樓面面積：145,000平方米
可售總樓面面積：99,000平方米
本集團應佔權益：50%
用途：住宅及商舖





◎ 深圳·遠洋新天地

總樓面面積：390,000平方米
可售總樓面面積：292,000平方米
本集團應佔權益：85%
用途：住宅及商舖





◎ 瀋陽·遠洋大河宸章

總樓面面積：382,000平方米
可售總樓面面積：257,000平方米
本集團應佔權益：15%
用途：住宅及商舖



北京·麗澤商務區項目



远洋商业

SINO-OCEAN COMMERCIAL PROPERTY

远洋商业

遠洋商業的產品與服務擁有活力，
吸引人們在人生的不同階段都願意與之分享對時代的認知；
對區域與城市產生積極影響，將對未來的憧憬貫穿於
產品與服務之中，與人們對未來的嚮往形成合力，
促進整個區域乃至城市共同向前邁進，
以不斷向前邁進的身姿推動區域發展、城市繁榮，
綿延的活力使得價值不斷實現。



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







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





◎ 杭州·遠洋樂堤港

總樓面面積：160,000平方米 | 集團應佔權益：100% | 用途：寫字樓及商舖







北京·CBD Z13 地塊

總樓面面積：162,000平方米
本集團應佔權益：10%
用途：寫字樓及商舖



◎ 上海·東海商業大廈

可租賃面積：62,000平方米 | 本集團應佔權益：50% | 用途：寫字樓及商舖

遠洋集團將不動產投資運營作為戰略核心業務，尤其關注一線城市、核心區域的寫字樓項目。通過收購此類優質資產、提升硬件和服務水準，實現資產增值，並逐步形成和建立寫字樓類資產的「收購、運營、增值、退出」的投資盈利模式。

2016年4月，遠洋集團完成對上海東海商業大廈的收購，是遠洋首次獲取一線城市核心地段的優質商用不動產，對完善不動產投資運營的業務和區域布局、運用金融工具獲取利潤和實現資產增值具有重要意義。



◎ 與WeWork的合作

WeWork是全球領先的辦公空間、社區及服務提供商，於2010年在紐約創立。遠洋集團認同WeWork的國際化理念和創新驅動力，與其保持了密切的溝通和交流。

2016年7月，遠洋集團與WeWork首個合作項目——上海延平路項目正式開業，成為WeWork進入亞太區市場的首個項目，不足一月即宣告滿員。其成功運營帶來了雙方進一步深化合作的機遇。2016年11月16日，遠洋集團與WeWork簽署戰略合作協議，成為其首個地產開發商合作夥伴。



2016年7月26日，中國首個WeWork在上海正式開業，遠洋集團李明總裁參加開業儀式。



2016年11月16日，遠洋集團與美國WeWork簽署戰略合作協議簽約儀式。雙方將在遠洋集團持有的上海東海商業大廈推出新的合作項目。還將攜手在北京推出WeWork光華路、WeWork慈雲寺兩個項目，分別位於遠洋集團持有的遠洋·光華國際(北京)、遠洋國際中心A座(北京)。





远洋服务

SINO-OCEAN SERVICE

远洋服务

遠洋服務秉持「懂心意，有新意」的品牌理念，
不僅為人們提供貼心、令人滿意的服務，更用新的手段、
新的平台，把客戶聯結到遠洋身邊，
把資源聯結到客戶身邊，產生新的價值。
遠洋服務在提供規範化、標準化的服務的同時，
高度重視提升人性化與個性化的水平，創新思維、創新方法，
通過產品與服務，在人與人、人與生活環境、
與更廣泛的社會資源之間創造聯結、創新價值。
遠洋服務深度理解客戶對服務的需求，
保障人們所需所想得以實現，致力於為客戶創造體貼、
細緻的服務體驗。

遠洋億家

遠洋集團認為，房地產市場正逐步進入存量時代，客戶對服務業務的需求正在凸顯，其中尤以物業服務為主要模式，資本市場對物業服務業務的估值亦持續提高，未來發展前景廣闊。

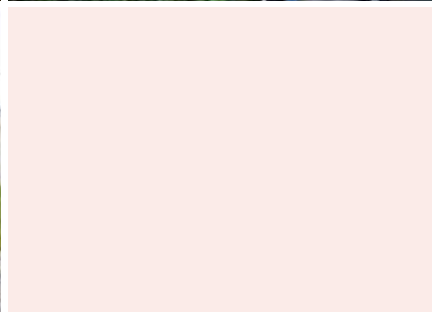
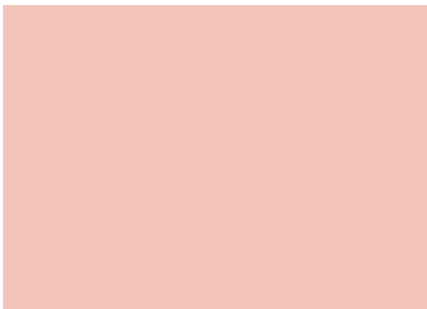
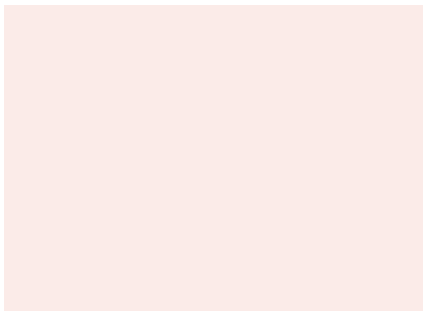
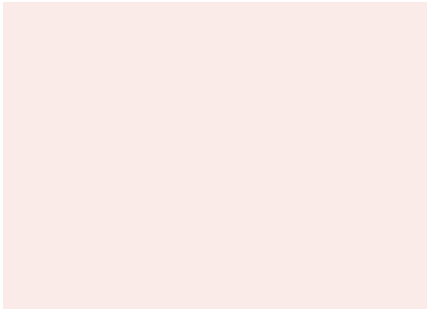
為此，遠洋集團將旗下物業服務業務整合，形成遠洋億家物業服務股份有限公司，並於2016年5月9日在全國中小企業股份轉讓系統（新三板）挂牌，股份代碼為837149.OC，成為新三板最大物業公司。借助資本市場推力，遠洋億家通過對專業服務的打造和增值業務的開發，尋求規模化拓展，逐步形成中高端、全周期、多元化的服務平台。



2016年6月22日，遠洋億家在股轉公司挂牌大廳敲響開市寶鐘，正式宣告遠洋億家登陸新三板。遠洋億家早前已於5月9日正式在新三板挂牌，股份代碼837149.OC。作為新三板最大的物業服務商，遠洋億家連續多年位列全國物業服務百強企業前列。



2016年5月18日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位聯合舉辦的「2016中國房地產上市公司研究成果發布會」在北京舉行。會議發布了2016中國房地產上市公司研究報告及2016中國優秀房地產上市公司名單，遠洋億家新獲「2016新三板優秀房地產服務商」稱號。





遠洋養老

伴隨中國人口老齡化進程的不斷加速，社會化養老需求持續增長，蘊藏巨大商機。遠洋集團順應市場需求，提前探索和布局養老產業。

2013年8月，遠洋首家養老機構——遠洋椿萱茂（亦莊）老年公寓開業，不足三年即已提前實現滿入住。此後於2014年5月，以及2016年5月、12月啓幕雙橋店、青塔店，北苑店，完成遠洋養老品牌椿萱茂在北京東西南北四個方向的城市布局。

除CB養老公寓(Care Building)模式外，遠洋還啓動開發建設CLRC養老社區(Continuing Living Retirement Community)，實現「輕重並舉」，並著手展開全國布局。

同時，椿萱茂深入探索獨具特色的養老照護體系，引入美國專家內奧米·費爾女士創立的失智照護認可療法(Validation)，成為認可療法在中國首家應用機構和國內唯一認證機構。



◎ 遠洋椿萱茂·北苑店





◎ 遠洋椿萱茂·亦莊店

◎ 遠洋椿萱茂·青塔店



◎ 遠洋椿萱茂·雙橋店





遠洋健康

健康醫療服務的需求正在中國不斷增長，《國務院關於促進健康服務業發展的若干意見》顯示，到2020年健康醫療服務業總規模將達到人民幣8萬億元以上。面對巨大市場，遠洋集團啓動對健康醫療產業的探索和布局。

2016年，遠洋集團創立遠洋健康醫療自主品牌「海醫匯」，並在1月23日啓幕首個社區健康醫療機構——海醫匯博雅診所。同年12月開業的海醫匯國貿CBD醫療中心入駐寸土寸金的北京CBD區域，以全科診所和升級版增值服務受到市場廣泛關注。



+489,656

01010001010111010
0000101110101010
0101010101010100



远洋资本

SINO-OCEAN
CAPITAL

远洋资本

远洋资本通过专业运作，
使实业资产与金融资本灵动流转，
实现过程中价值的转化和提升，
将资本的价值放大的同时助推企业与时代共同进步。
远洋资本对实业资产的理解深入，拥有丰富的行业经验，
能够做出准确的判断，有的放矢；
对金融运作的追求，有独到的眼光与优质的信用评级，
在资本市场探索学习，
将优势经验通过实践转化为运作技巧。



實業與資本的雙輪驅動

遠洋集團四期戰略表明，遠洋資本將以資本投資獲利為目標，在獲取投資收益的同時，謀求戰略聯動，實現與集團實業的業務協同，形成資本運作與實業發展的雙輪驅動。

2016年，遠洋資本運營在管規模超過人民幣350億元，再創新高。銷售型物業投資、股權投資、持有型物業投資均取得重要進展，業務形式更加豐富而多元。其中，基石投資中國物流資產、認購首創鉅大股份等，以資本為紐帶，布局物流等相關產業，推動實業加速轉型，建立多領域的戰略合作夥伴關係。



遠洋集團

2017 U.S. Commercial Real Estate Potential Markets Outlook Luncheon 2017年美国具潜力写字楼地产市场展望午餐会

2016.11.04



2016年10月31日至11月4日，遠洋集團助力戰略合作夥伴美國Gemini Rosemont公司，展開在華系列投資推介活動。這是遠洋集團投資該公司、並與其建立戰略合作夥伴關係後，首次較大規模的在華投資推介。



2016年7月，遠洋集團認購中國內地領先的物流設施供應商中國物流資產控股有限公司股份(1589.HK)，成為中國物流資產在香港聯交所H股IPO的基石投資者。雙方亦簽署戰略合作備忘錄，加強在業務層面的聯動，發揮戰略協同效應。



2016年11月，遠洋集團認購香港上市公司首創鉅大有限公司(1329.HK)定向增發股份，成為其第二大股東，這是遠洋資本運作的又一重大成果。





远洋营造

SINO-OCEAN CONSTRUCTION 远洋营造

遠洋營造擁有極致的專業技術並不斷精進，
對客戶需求的深刻理解與專業能力，
保證了客戶期待產品的實現；
對自身的嚴格自律，保障了產品的品質與效率；
對工程價值的認知，有力的成本控制保障了
客戶端產品價值的最大化。
遠洋營造與時俱進的專業技能與始終如一、
使命必成的執著精神共同構築了價值最大化的產品。

引入 WELL 健康建築標準

2016年，遠洋集團實施「產品營造一體化」，創辦遠洋設計研究院，將遠洋營造打造成為新的核心業務單元。在營造領域，遠洋進一步提出「建築·健康」的理念，率先引入世界首個致力於人體健康與舒適的美國WELL建築標準，內容涉及空氣、水、營養、光、健身、舒適、精神七大類的102項標準，致力於將綠色建築打造成為遠洋營造的核心競爭力，通過對社會更有價值的方式，探尋自己大有可為的發展空間。

WELL 建築標準七大要素



2016年3月31日，遠洋集團與創立房地產業WELL標準的美國Delos公司在北京達成戰略合作協議，雙方將進一步加強合作，在中國的建築及人居環境中進一步推廣WELL標準。

根據本次簽署的戰略合作協議，遠洋將在未來五年內，投入250萬平方米的空間作為WELL認證項目，將WELL標準從華南推廣到全國。

應Delos公司邀請，李明將加入公司顧問理事會，在中國推廣WELL標準及健康建築技術方面為Delos提供顧問建議。



2016年7月10日，創立WELL標準的Delos公司創始人兼CEO夏保羅，與中國首個WELL住區——遠洋天驕的建設者和業主們交流，瞭解客戶對健康住宅的想法和訴求。



2016年9月26日，遠洋集團携旗下五大項目參展北京國際設計周，並承辦『健康中國』國家戰略背景下的人居生態」主題論壇，闡述遠洋集團的建築·健康理念。



董事及 高級管理層簡介

SINO-OCEAN 遠洋集團

2016年年報



執行董事 李明先生

李明先生，53歲，本公司董事局主席、行政總裁（「行政總裁」）、提名委員會主席及投資委員會主席。李先生於1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月起任行政總裁。李先生亦兼任本公司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，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聯交所上市。李先生為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。李先生曾任第十及十一屆中國人民政治協商會議北京市委常委以及第十三、十四及十五屆北京市朝陽區人大代表。彼曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。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。彼並為英國皇家特許建造學會會員及專業資格高級工程師。



執行董事 李虎先生

李虎先生，45歲，為本公司投資委員會成員及副總裁。李先生於2016年3月加入本集團。李先生自2013年6月至2016年4月擔任中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽保險集團」)投資管理部副總經理。李先生1994年畢業於西安統計學院國民經濟管理專業獲得學士學位。李先生由本公司主要股東中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)提名。



執行董事 王葉毅先生

王葉毅先生，46歲，為本公司投資委員會成員。王先生於2016年3月加入本集團。王先生於銀行業及保險業擁有豐富經驗。現任安邦保險集團股份有限公司(「安邦」)行政總監。彼持有浙江大學應用心理學專業博士，亦為一名高級經濟師。王先生由本公司主要股東安邦提名。



執行董事 沈培英先生

沈培英先生，55歲，2007年5月加入本集團作為本公司財務總監至今。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。沈先生現為盛洋投資執行董事及首席執行官。沈先生亦擔任本公司多間附屬公司及項目公司的法人代表及董事。沈先生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，以及負責盛洋投資日常管理工作。沈先生目前為全國工商聯房地產商會香港及國際分會有限公司的董事、執行委員會義務財政兼財務委員會主席。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以及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。



執行董事 溫海成先生

溫海成先生，48歲，本公司副總裁，2009年1月加入本集團。彼亦擔任本公司多間附屬公司及項目公司的法人代表及董事。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，負責寫字樓及商業地產業務以及綜合協調，亦負責本集團的風險管理及董事局事務。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。



執行董事 李洪波先生

李洪波先生，49歲，為本公司投資委員會成員及行政總裁助理。彼自2006年出任遠洋地產有限公司財務部總經理，該公司為本公司的全資附屬公司。李先生自2015年起擔任本公司總裁助理。彼亦擔任本公司多間附屬公司及項目公司董事。李先生於會計有超過20年經驗。彼主要參與本公司的整體經營管理工作及負責集團財務管理工作，協助分管並主持財務管理中心工作。李先生於1989年7月獲得西安公路交通學院（現稱長安大學）工學學士學位，於2011年10月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼自2010年10月起獲委任為盛洋投資非執行董事。



非執行董事 趙立軍先生

趙立軍先生，54歲，為本公司審核委員會成員。趙先生於2016年10月加入本集團。彼擔任中國人壽副總裁。彼此前歷任中國人壽保險集團財務總監兼財務部總經理等職務。趙先生1987年畢業於安徽財貿學院會計學系工業會計與財務專業獲得學士學位；2010年畢業於清華大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位，趙先生是高級會計師。趙先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 姚大鋒先生

姚大鋒先生，54歲，為本公司審核委員會成員。姚先生於2016年3月加入本集團。姚先生於銀行業及保險業擁有豐富經驗，曾於安邦財產保險股份有限公司及安邦人壽保險股份有限公司擔任多個職務。現任安邦董事及副總裁、聯交所及上海證券交易所上市公司中國民生銀行股份有限公司之非執行董事、上海證券交易所上市公司金地(集團)股份有限公司之董事以及韓國證券交易所上市公司Tong Yang Life Insurance Co., Ltd.之董事。彼為新加坡國立大學公共行政管理碩士，高級經濟師。姚先生由本公司主要股東安邦提名。

非執行董事 方軍先生

方軍先生，49歲，於2014年5月加入本集團。於2002年5月加入中國人壽保險集團，並歷任若干職位，包括(但不限於)投資管理部總經理。彼現為中國人壽保險(海外)股份有限公司執行董事及副總裁。彼兼任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。方先生於1991年獲中國人民大學法學學士學位，並分別於1996年及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。彼為高級經濟師。方先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 上官清女士

上官清女士，43歲，於2016年3月加入本集團。上官女士曾於安邦財產保險股份有限公司、安邦人壽保險股份有限公司及和諧健康保險股份有限公司擔任多個職務。現任安邦資產管理有限責任公司董事長及金融街控股股份有限公司(深圳證券交易所上市公司)之董事。彼於中歐國際工商學院工商管理專業碩士研究生畢業。上官女士由本公司主要股東安邦提名。



獨立非執行董事 曾慶麟先生

曾慶麟先生，67歲，本公司審核委員會主席及投資委員會成員，於2007年6月加入本集團。曾先生於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。曾先生曾任聯交所上市公司北青傳媒股份有限公司及中國熔盛重工集團控股有限公司獨立非執行董事。曾先生現時亦擔任於聯交所上市的中外運航運有限公司、耐世特汽車系統集團有限公司、中遠海運發展股份有限公司及華潤醫藥集團有限公司的獨立非執行董事。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。



獨立非執行董事 韓小京先生

韓小京先生，62歲，本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員，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。韓先生現時亦擔任聯交所上市公司遠東宏信有限公司及中國外運股份有限公司獨立非執行董事。彼分別自2014年2月及2014年4月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。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。

獨立非執行董事 王志峰先生

王志峰先生，61歲，本公司提名委員會成員及薪酬委員會成員，於2016年3月加入本集團。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。王先生自2014年10月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。彼畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，研究生學歷。彼為高級經濟師。



獨立非執行董事

孫文德先生

孫文德先生，58歲，為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。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工作超過17年。孫先生自2014年7月起成為香港稅務上訴委員會委員。孫先生曾任聯交所上市公司同方友友控股有限公司的獨立非執行董事。由2007年4月至2012年6月及由2012年6月至2015年12月，彼亦分別擔任聯交所上市公司美建集團有限公司的執行董事及非執行董事。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。



獨立非執行董事

靳慶軍先生

靳慶軍先生，59歲，為本公司審核委員會及投資委員會成員。現任北京市金杜律師事務所資深合夥人，主要執業領域包括證券、金融、投資、公司、破產、及其相關涉外法律事務。靳先生曾擔任深圳證券交易所上市公司天津長榮印刷設備股份有限公司之獨立非執行董事。現擔任聯交所上市公司時代地產控股有限公司、上海證券交易所上市公司國泰君安證券股份有限公司、上海證券交易所上市公司金地(集團)股份有限公司之獨立非執行董事及深圳證券交易所上市公司康佳集團股份有限公司之董事，以及聯交所及上海證券交易所上市公司招商銀行股份有限公司之外部監事。彼獲得中國政法大學法學碩士學位。



高級管理層

徐立先生

徐立先生，55歲，本公司高級副總裁，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，現時主要協助行政總裁和集團其他高管工作，集中於京津冀區域的業務延伸及相關專項工作。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。

陳潤福先生

陳潤福先生，52歲，本公司高級副總裁，1995年加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事或總經理。陳先生在住宅、寫字樓、商業、產業地產的開發及投資方面擁有豐富經驗，現協助行政總裁和集團其他高管推進工作，集中於自身專業和寫字樓、產業地產領域的業務延伸。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。

王福順先生

王福順先生，55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，負責京津冀、東北及山東區域業務及綜合協調，分管經營管理中心，協助行政總裁全面主持集團整體經營管理工作，負責集團各項、各區域業務的綜合協調。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。

高級管理層

◎ 譚祖元先生

譚祖元先生，55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工作，負責華南、華東、西南區域的業務以及綜合協調，協助總裁從事集團開發業務經營管理的提升和重大項目的開拓工作。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

李建波先生，54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，現時主要參與本公司整體經營管理工作，負責集團人力資源、戰略流程、行政綜合管理工作，協助負責集團各職能中心工作的協同，負責集團客戶服務業、物業管理、養老地產的業務以及綜合協調，分管人力資源中心、戰略流程中心。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。李先生曾擔任盛洋投資主席及執行董事。

◎ 胡波女士

胡波女士，44歲，本公司副總裁，2016年4月加入本集團。胡女士擁有豐富的財務管理經驗，現時參與集團整體經營管理工作，負責集團財務管理工作，協助負責集團風險管理工作，分管財務管理中心，協助分管風險管理中心。胡女士於1998年獲得華中師範大學會計專業碩士學位並為中國註冊會計師。



公司秘書

⦿ 鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，38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香港的投資者關係事宜。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。鍾先生曾任職國際會計師事務所及於香港上市公司任職財務總監，彼於會計、財務管理、企業融資、審計及上市規則有逾16年經驗。



董事局報告

SINO-OCEAN 遠洋集團
2016年年報

董事局欣然呈報董事局報告以及本公司及本集團截至2016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中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓開發投資營運、物業服務、社區O2O、養老產業、醫療產業、共享辦公、文化產業投資、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。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本年報綜合財務報表附註7。

業績及分配

本集團截至2016年12月31日止年度的業績分別載於本年報第136頁及第137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2016年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.079元及截至2015年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.05元。

董事局建議於2017年5月18日(星期四)召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2016年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.12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2017年5月23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2017年5月23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2017年5月15日(星期一)至2017年5月18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2017年5月12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29。

可供分派儲備

本公司於2016年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣911百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及2016年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註27。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註8。

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33。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註41。

捐款

截至2016年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣5.44百萬元(2015年：人民幣3.65百萬元)。

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「2016年業務回顧」及「2017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「2017年市場展望」、綜合財務報表附註5及管理層討論及分析項下「其他資訊」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。

環境政策及表現

綠色標準在遠洋一脈相承、始終貫穿，我們嚴格履行項目環評審批程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價。我們高度重視綠色理念，積極推進綠色辦公管理，鼓勵員工使用樓梯，倡導使用電話和視頻會議，組織全員參加節能環保培訓。同時，「健康辦公綠足跡」環保公益項目也在2016年開展，通過加強公眾低碳意識，以對環境認真負責的態度，減少資源消耗，實現綠色減排。更多資料請見本年報的可持續發展報告內「環境保護」一節。

與持份者關係

結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋堅持與投資者、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協作，攜手利益相關方實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對我們支持至為重要。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，致力於實現高效溝通。而且更積極採取互動溝通，除業績路演外，我們也積極創造與投資者溝通的機會，以及管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。進一步資料請見本年報「投資者關係」一節。

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。作為多年來緊跟國家政策、堅持關注民生的開發商，我們從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在深耕京津冀、發展自身市場的同時，響應國家「優先保證中低價位、中小套型普通商品住房供應」的號召，堅守開發商承諾與社會責任，為更多家庭的夢想實現而不懈努力。

眾力無敵於天下，眾智無畏於聖人。遠洋的可持續發展離不開所有員工的堅持奉獻和共同進步。連續兩屆榮獲最佳僱主全國百強的榮譽，充分展現了遠洋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個維度的強大感召力量。進一步資料請見本年報的可持續發展報告內「組織發展」一節。

因為珍惜所以擁有，因為懂得所以相守。遠洋視客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍。進一步資料請見本年報的可持續發展報告內「客戶活動」一節。

就環境方面，除上述的「環境政策及表現」外，我們提出「健康生活家」的品牌理念，致力於為客戶提供健康綠色的生活空間，打造健康人居。進一步資料請見本年報的可持續發展報告內「建築健康」一節。

遠洋堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。我們的8,000多家合作夥伴遍佈全國，服務類、工程類、貨物類和維修維保類等39大類260個行業領域中都能看到他們的身影。根據項目所在地我們優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰採供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰採合作情況反饋表，隨時了解合作夥伴的業務與發展情況。我們與多家長期合作的供應商開展企業社會責任會談，交流責任理念和責任管理模式，為各自履行社會責任開啟了新的篇章。同時我們也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴。現在，越來越多的合作夥伴加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋大家庭。

遠洋的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了遠洋資源，為集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的渠道。進一步資料請見本年報的可持續發展報告內「公民責任」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，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好工作關係。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。

本公司亦致力遵守下列香港重點法律及法規，包括但不限於香港公司條例(香港法例第622章，「公司條例」)及上市規則，且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本集團及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

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116至125頁的企業管治報告。

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40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248頁。

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181,439,538元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司63,800,150股股份。截至2016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123,086,705股股份，總代價約人民幣400,061,538元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期2.18%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：

📦 限制性股份

授予日期	於2016年 1月1日 之結餘	授予股份			於2016年 12月31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	1,374,600	-	(1,362,000)	(12,600)	-
2014年3月18日	8,668,500	-	(6,546,900)	(537,450)	1,584,150
2014年5月13日	230,400	-	(38,400)	(192,000)	-
2015年3月18日	19,967,300	-	(11,937,547)	(1,380,442)	6,649,311
2016年3月25日	-	13,394,900	-	(60,000)	13,334,900
合計	30,240,800	13,394,900	(19,884,847)	(2,182,492)	21,568,361

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內2,182,492股授予股份於獲授人辭任時失效。

購股權計劃

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

根據購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於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2016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	於2016年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事							
李明先生	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	-	6,280,000
	2015年8月27日	4.04	1,800,000	-	-	-	1,800,000
	2016年4月13日	3.80	-	20,000,000	-	-	20,000,000
劉暉女士	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	(400,000)	-
(於2016年3月22日辭任)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
李虎先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月22日獲委任)							
郭健豪先生	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
(於2016年3月22日辭任)							
王葉毅先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月22日獲委任)							
沈培英先生	2012年1月12日	3.57	2,330,000	-	-	-	2,330,000
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	-	5,000,000	-	-	5,000,000
溫海成先生	2012年1月12日	3.57	360,000	-	-	-	360,000
	2015年8月27日	4.04	800,000	-	-	-	800,000
	2016年4月13日	3.80	-	5,000,000	-	-	5,000,000
李洪波先生	2015年8月27日	4.04	700,000	-	-	-	700,000
(於2016年3月22日獲委任)	2016年4月13日	3.80	-	4,000,000	-	-	4,000,000
楊征先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	400,000
(於2016年10月25日辭任)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(210,000)	140,000
	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	(500,000)	-
楊樂宇先生	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
(於2016年3月22日辭任)							
姚大鋒先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月22日獲委任)							
方軍先生	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
上官清女士	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月22日獲委任)							
曾慶麟先生	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	-	350,000
	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000

	購股權 授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2016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	於2016年 12月31日 尚未行使 購股權數目
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
	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
顧雲昌先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	(600,000)	-
(於2016年3月20日辭任)	2015年8月27日	4.04	350,000	-	-	(350,000)	-
王志峰先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月20日獲委任)							
孫文德先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	3.80	-	500,000	-	-	500,000
(於2016年3月22日獲委任)							
小計			17,870,000	39,500,000	-	(3,110,000)	54,260,000
僱員	2012年1月12日	3.57	27,273,172	-	(290,000)	(2,977,500)	24,005,672
	2015年8月27日	4.04	72,416,000	-	-	(6,480,000)	65,936,000
	2016年4月13日	3.80	-	143,384,000	-	(3,900,000)	139,484,000
小計			99,689,172	143,384,000	(290,000)	(13,357,500)	229,425,672
合計			117,559,172	182,884,000	(290,000)	(16,467,500)	283,685,672

附註：

- (i) 截至2016年12月31日止年度，獲行使的購股權有290,000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3.91元。

於2016年4月13日授出的182,884,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.995166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	2016年4月13日
可變因素	
— 預期波幅	43.40%
— 無風險年利率	0.994%
— 預期股息收益率	4.54%
— 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2016年4月13日前的股份收市價為每股港幣3.79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

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	主席兼執行董事
劉暉女士	執行董事(於2016年3月22日辭任)
李虎先生	執行董事(於2016年3月22日獲委任)
郭健豪先生	執行董事(於2016年3月22日辭任)
王葉毅先生	執行董事(於2016年3月22日獲委任)
沈培英先生	執行董事
溫海成先生	執行董事
李洪波先生	執行董事(於2016年3月22日獲委任)
楊征先生	非執行董事(於2016年10月25日辭任)
趙立軍先生	非執行董事(於2016年10月25日獲委任)
楊樂宇先生	非執行董事(於2016年3月22日辭任)
姚大鋒先生	非執行董事(於2016年3月22日獲委任)
方軍先生	非執行董事
上官清女士	非執行董事(於2016年3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)
孫文德先生	獨立非執行董事
靳慶軍先生	獨立非執行董事(於2016年3月22日獲委任)

根據本公司的組織章程細則(「細則」)第101條，李洪波先生、姚大鋒先生、方軍先生、上官清女士及王志峰先生須輪值告退，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。

根據細則第106條，由董事局委任以填補臨時空缺的趙立軍先生亦須告退，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89至99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2016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：

⑥ 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	9,521,711 (附註 iv)	-	-	9,521,711	0.127%
	實益擁有人	3,127,000	28,080,000	3,112,489	34,319,489	0.457%
李虎先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
王葉毅先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
沈培英先生	實益擁有人	1,777,550	8,130,000	1,098,950	11,006,500	0.146%
溫海成先生	實益擁有人	1,109,812	6,160,000	1,064,650	8,334,462	0.111%
李洪波先生	實益擁有人	104,506	4,700,000	214,439	5,018,945	0.067%
方軍先生	實益擁有人	79,250	850,000	78,750	1,008,000	0.013%
姚大鋒先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
上官清女士	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
曾慶麟先生	實益擁有人	123,000	850,000	87,000	1,060,000	0.014%
韓小京先生	實益擁有人	313,000	1,450,000	87,000	1,850,000	0.025%
王志峰先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
孫文德先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%
靳慶軍先生	實益擁有人	-	500,000	60,000	560,000	0.007%

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 9,521,711 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 (港幣元)	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 (附註i)	-	3.548%
李洪波先生	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	1,000,000	-	0.222%
			2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	0.111%

附註：

- (i) 該等購股權乃於2013年8月9日根據沈培英先生與盛洋訂立的服務合約條款授予沈培英先生。授予沈培英先生以認購盛洋合共4,000,000股股份的購股權已於2013年9月16日在盛洋股東批准服務合約後歸屬。認購盛洋餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)之歸屬基準為，各三分一的餘下購股權將分別於2013年8月9日(即服務合約年期起始日期)的第一、第二及第三週年歸屬。

除上文所披露者外，截至2016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2016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2016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	217
流動資產	27,509
流動負債	(11,683)
非流動負債	(11,732)
淨資產	4,311

於2016年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣1,959百萬元。

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2016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2016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	2,253,459,151	29.99%
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	29.98%
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	29.98%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151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2016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、彼等之緊密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

除綜合財務報表附註51所載獲全面豁免遵守上市規則第14A章披露規定的關連方交易外，本集團於截至2016年12月31日止財政年度內概無訂立任何關連或持續關連交易。

根據上市規則第13.21條之披露

本公司已訂立兩項融資協議(「融資協議」)，乃日期為2013年7月12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，倘中國人壽不再為本公司的獨立最大實益股東或不再(直接或間接)實益保持不少於本公司已發行股本的25%，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。日期為2013年7月12日的融資協議項下之貸款融資於2016年9月已悉數償還。

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。

核數師

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

結算日後事項

2017年3月15日，本公司獲中華人民共和國的中國銀行間市場交易商協會批准，計劃適時分多次發行總額不超過100億元人民幣的中期票據。

首批中期票據於2017年3月23日完成發行，總額為人民幣40億元，分為兩個系列，i) 為期3年，發行規模為人民幣20億元，票面年利率為4.77%；ii) 為期5年，發行規模為人民幣20億元，票面年利率為5.05%。

承董事局命

李明
主席

香港，2017年3月30日



企業管治報告

SINO-OCEAN 遠洋集團
2016年年報



董事局欣然呈報本公司截至2016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2016年6月30日止六個月的中期業績及截至2016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2016年12月31日，董事局由十五名董事組成，包括六名執行董事李明先生(主席)、李虎先生、王葉毅先生、沈培英先生、溫海成先生及李洪波先生，四名非執行董事趙立軍先生、姚大鋒先生、方軍先生及上官清女士，以及五名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)曾慶麟先生、韓小京先生、王志峰先生、孫文德先生及靳慶軍先生。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱本年報「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。董事局現時有五名獨立非執行董事及四名非執行董事。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

非執行董事的職能應包括：

- (a) 參與本公司董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會成員；及
- (d) 仔細檢查公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

於回顧年度內，董事局擁有五名獨立非執行董事，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。

本公司已收到所有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，非執行董事趙立軍先生、方軍先生及楊征先生分別同意不收取港幣64,000元、港幣350,000元及港幣286,000元的董事袍金。

◎ 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初步獲委任期一年，並每年重續，且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。

會議

董事局定期及在有業務需要時臨時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報告及關連方交易、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	4/4	1/1
劉暉女士(於2016年3月22日辭任)	1/1	0/0
李虎先生(於2016年3月22日獲委任)	3/3	1/1
郭健豪先生(於2016年3月22日辭任)	1/1	0/0
王葉毅先生(於2016年3月22日獲委任)	3/3	1/1
沈培英先生	4/4	1/1
溫海成先生	4/4	1/1
李洪波先生(於2016年3月22日獲委任)	3/3	0/1
楊征先生(於2016年10月25日辭任)	1/2	0/1
趙立軍先生(於2016年10月25日獲委任)	1/2	0/0
楊樂宇先生(於2016年3月22日辭任)	1/1	0/0
姚大鋒先生(於2016年3月22日獲委任)	3/3	0/1
方軍先生	4/4	1/1
上官清女士(於2016年3月22日獲委任)	3/3	0/1
曾慶麟先生	4/4	1/1
韓小京先生	4/4	0/1
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)	0/0	0/0
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)	4/4	1/1
孫文德先生	4/4	0/1
靳慶軍先生(於2016年3月22日獲委任)	3/3	1/1

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

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。

記錄考慮事宜詳情及所得決定的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由本公司公司秘書(「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。

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。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。

董事培訓

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

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確瞭解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。

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

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
李明先生	A/B/C
劉暉女士(於2016年3月22日辭任)	A/C
李虎先生(於2016年3月22日獲委任)	C
郭健豪先生(於2016年3月22日辭任)	C
王葉毅先生(於2016年3月22日獲委任)	C
沈培英先生	A/C
溫海成先生	A/C
李洪波先生(於2016年3月22日獲委任)	A/C
楊征先生(於2016年10月25日辭任)	A/C
趙立軍先生(於2016年10月25日獲委任)	A/C
楊樂宇先生(於2016年3月22日辭任)	C
姚大鋒先生(於2016年3月22日獲委任)	C
方軍先生	A/C
上官清女士(於2016年3月22日獲委任)	C
曾慶麟先生	A/C
韓小京先生	C
顧雲昌先生(於2016年3月20日辭任)	C
王志峰先生(於2016年3月20日獲委任)	C
孫文德先生	A/B/C
靳慶軍先生(於2016年3月22日獲委任)	A/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	-	-	2/2	1/1
劉暉女士（於2016年3月22日辭任）	-	-	-	0/0
李虎先生（於2016年3月22日獲委任）	-	-	-	1/1
郭健豪先生（於2016年3月22日辭任）	-	-	-	0/0
王葉毅先生（於2016年3月22日獲委任）	-	-	-	1/1
李洪波先生（於2016年3月22日獲委任）	-	-	-	1/1
楊征先生（於2016年10月25日辭任）	1/2	-	-	-
趙立軍先生（於2016年10月25日獲委任）	0/0	-	-	-
方軍先生	-	-	1/1	-
楊樂宇先生（於2016年3月22日辭任）	1/1	-	-	-
姚大鋒先生（於2016年3月22日獲委任）	1/1	-	-	-
曾慶麟先生	2/2	-	-	1/1
韓小京先生	-	2/2	2/2	-
顧雲昌先生（於2016年3月20日辭任）	0/1	0/1	0/1	-
王志峰先生（於2016年3月20日獲委任）	-	1/1	1/1	-
孫文德先生	2/2	2/2	2/2	-
靳慶軍先生（於2016年3月22日獲委任）	1/1	-	-	1/1

◎ 審核委員會

自楊樂宇先生及楊征先生分別於2016年3月22日及2016年10月25日辭任本公司審核委員會(「審核委員會」)的成員，以及姚大鋒先生、靳慶軍先生及趙立軍先生分別於2016年3月22日、2016年3月22日及2016年10月25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、孫文德先生、靳慶軍先生、趙立軍先生及姚大鋒先生。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2016年的現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討內部監控制度是否適當及其成效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (v) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；

(vi) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足；及

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

◎ 薪酬委員會

自顧雲昌先生於2016年3月20日辭任本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員及王志峰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)、王志峰先生及孫文德先生。

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及按現行市場狀況，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金，包括實物利益、退休金福利及補償金。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的工作其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2015年12月31日止年度的人工成本報告及截至2016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2016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) 審閱及批准根據購股權計劃授出購股權的建議；及
- (v) 向董事局建議執行董事及非執行董事的薪酬。

董事薪酬根據彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註53(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 1,000,000 元	-
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	1
港幣 2,000,001 元至港幣 6,000,000 元	-
港幣 6,000,001 元至港幣 7,000,000 元	1
港幣 7,000,001 元至港幣 8,000,000 元	1
港幣 8,000,001 元至港幣 9,000,000 元	2
港幣 9,000,001 元至港幣 10,000,000 元	1
港幣 10,000,001 元以上	-

提名委員會

自顧雲昌先生及方軍先生分別於2016年3月20日及2016年3月22日辭任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員並於2016年3月20日委任王志峰先生為提名委員會成員後，提名委員會由四名成員組成，分別為執行董事李明先生以及三名獨立非執行董事韓小京先生、王志峰先生及孫文德先生。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，董事局由十五名董事組成，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

自劉暉女士及郭健豪先生於2016年3月22日辭任本公司的投資委員會(「投資委員會」)成員，且李虎先生、王葉毅先生、李洪波先生及靳慶軍先生於2016年3月22日獲委任為投資委員會成員後，投資委員會由六名成員組成，包括四名執行董事，即李明先生、李虎先生、王葉毅先生及李洪波先生以及兩名獨立非執行董事曾慶麟先生及靳慶軍先生。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，及研究預期重大投資項目並作出決定。投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

◎ 公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則。於回顧年度內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

◎ 問責及審核

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2016年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第129至133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2016年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2016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8.8百萬元及人民幣2.8百萬元。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)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。

股東週年大會及股東特別大會通告詳細說明大會的地點、日期及時間以及(若為特別業務)該等業務的一般性質，該通告應分別於大會前最少20個完整營業日及10個完整營業日寄予股東。

根據公司條例第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

SINO-OCEAN 遠洋集團

2016年年報



董事

◎ 執行董事

李明先生(主席)
李虎先生
王葉毅先生
沈培英先生
溫海成先生
李洪波先生

◎ 非執行董事

趙立軍先生
姚大鋒先生
方軍先生
上官清女士

◎ 獨立非執行董事

曾慶麟先生
韓小京先生
王志峰先生
孫文德先生
靳慶軍先生

審核委員會

曾慶麟先生
趙立軍先生
姚大鋒先生
孫文德先生
靳慶軍先生

提名委員會

李明先生
韓小京先生
王志峰先生
孫文德先生

薪酬委員會

韓小京先生
王志峰先生
孫文德先生

投資委員會

李明先生
李虎先生
王葉毅先生
李洪波先生
曾慶麟先生
靳慶軍先生

公司秘書

鍾啟昌先生

授權代表

李明先生
鍾啟昌先生

註冊辦事處

香港金鐘道88號
太古廣場一座601室

主要營業地點

中國
北京朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33樓

主要往來銀行 (排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
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
星展銀行(香港)有限公司
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
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.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

獨立核數師報告

致遠洋集團控股有限公司(前稱為遠洋地產控股有限公司)股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計

列載於第 134 至 247 頁的遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於 2016 年 12 月 31 日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於 2016 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

於我們審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益的委託貸款及應收第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益款項的可收回性
- 投資物業估值

關鍵審計事項	我們在審計中處理關鍵審計事項的方法
<p>借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益(統稱為「交易方」)的委託貸款及應收交易方款項的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註22</p> <p>於2016年12月31日，借予交易方的委託貸款及應收交易方之款項結餘為人民幣24,428百萬元。</p> <p>該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。</p> <p>管理層按交易方的還款能力評估借予交易方的委託貸款及應收交易方款項之可收回性，當中涉及重大判斷及估計。</p> <p>我們專注於此範圍，乃由於其對綜合財務報表的重要性，以及評估借予交易方的委託貸款及應收交易方款項之可收回性所涉及的重大判斷及估計。</p>	<p>我們與管理層進行訪談，以得知各交易方的資料及與交易方合作或其開發項目的狀況。我們對房地產項目進行抽樣實地視察，協調從管理層得到的認知。</p> <p>就借予交易方的各項委託貸款，我們檢查實際還款進度以評估是否與協議訂明的本金及利息還款時間表一致。</p> <p>就應收交易方的各項款項，我們分析其賬齡並檢查還款歷史及後續還款。</p> <p>我們抽樣取得交易方的財務資料並分析關鍵財務數據，以評估交易方的財務狀況。</p> <p>鑑於現有證據，我們認為管理層就評估借予交易方的委託貸款及應收交易方之款項可收回性而作出的判斷及估計乃有理據。</p>

關鍵審計事項

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註 10

貴集團於 2016 年 12 月 31 日按公允值計算的投資物業賬面值為人民幣 16,292 百萬元，截至該日止年度的公允值收益為人民幣 1,763 百萬元。投資物業的公允值乃由 貴集團按 貴集團委聘的獨立專業估值師（「估值師」）進行的估值釐定。

貴集團的投資物業組合主要包括中國大陸、香港及美國的已落成投資物業及中國大陸的發展中投資物業。

- 已落成投資物業：該等物業的估值乃採用收益資本化法及比較法得出，相關關鍵假設包括資本化率、現行市場租金及每平方呎價格。
- 發展中投資物業：該等物業的估值乃採用剩餘價值方法得出，相關關鍵假設包括資本化率、現行市場租金、完成興建的開發成本及發展商的利潤率。

所有相關關鍵假設乃受現行市場狀況及 貴集團各物業的特色所影響。

我們專注於此範圍，乃由於其於綜合財務報表的金額重大，且估值所用的相關關鍵假設涉及重大判斷及估計。

我們評估估值師的工作能力、才能及客觀性。

我們取得各物業的估值報告並評估所應用估值方法的適合程度。

我們透過收集及分析市場可資比較物業的數據以及 貴集團物業如地點、大小、出租率、現行租金及樓齡等特點評估估值所用相關關鍵假設（包括資本化率、現行市場租金、每平方呎價格及發展商的利潤率）的合理性。

我們評估發展中投資物業估值所用的其中一項關鍵假設 — 完成興建的開發成本與管理層核准預算是否一致，並透過與 貴集團可資比較已落成投資物業的歷史實際成本進行比較，評估假設的合理性。

我們使內部估值專家參與協助我們評估估值師所用方法並就投資物業估值與我們獨立形成的市場預期進行抽樣比較。

鑑於上述各項，我們認為管理層就相關關鍵假設作出的重大判斷及估計在可接受範圍。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

在我們審計綜合財務報表時，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳廣得。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2017年3月30日

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2016年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	8	896,922	584,068
土地使用權	9	53,788	52,094
投資物業	10	16,292,128	13,555,320
商譽	11	128,227	56,700
於合營企業之投資	13	10,859,178	6,958,559
於聯營公司之投資	14	3,018,922	2,773,307
可供出售金融資產	17	3,653,653	3,306,136
貿易及其他應收款項	22	9,419,822	12,644,947
遞延所得稅資產	34	1,110,453	938,049
		45,433,093	40,869,180
流動資產			
土地使用權預付款	21	5,983,061	5,983,561
發展中物業	19	33,900,115	38,037,060
存貨(按成本)		106,403	80,371
應收客戶合約工程款	24	538,571	915,791
可收回土地發展成本	20	1,987,353	2,177,819
已落成待售物業	23	18,058,115	12,023,402
按公平值計入損益的金融資產	18	355,228	196,928
貿易及其他應收款項	22	22,561,963	24,174,723
受限制銀行存款	25	3,288,450	3,456,473
現金及現金等價物	26	19,052,833	20,269,584
		105,832,092	107,315,712
資產總值		151,265,185	148,184,892
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	26,920,490	26,915,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(147,280)	(32,366)
儲備	29	(359,691)	(410,945)
保留溢利	28	17,585,122	14,758,572
		43,998,641	41,230,673
股本證券	31	–	2,532,866
非控制性權益		5,331,239	4,426,735
權益總值		49,329,880	48,190,274

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2016年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
貸款	33	37,614,895	43,360,054
貿易及其他應付款項	35	7,112	13,377
遞延所得稅負債	34	2,759,924	2,071,835
		40,381,931	45,445,266
流動負債			
貸款	33	6,194,924	8,565,785
貿易及其他應付款項	35	33,844,502	25,261,541
預收客戶款項	36	16,085,465	16,563,682
應付所得稅		5,428,483	4,158,344
		61,553,374	54,549,352
負債總值		101,935,305	99,994,618
權益及負債總值		151,265,185	148,184,892

於2017年3月30日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

第141至第247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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	7	34,551,239	30,823,708
銷售成本	39	(26,914,966)	(24,469,785)
毛利		7,636,273	6,353,923
利息及其他收入	37	1,508,226	1,153,079
其他虧損淨額	38	(85,876)	(735,001)
投資物業公平值收益	10	1,762,637	703,443
銷售及市場推廣費用	39	(518,759)	(549,517)
行政費用	39	(988,084)	(850,940)
經營溢利		9,314,417	6,074,987
財務費用	41	(818,247)	(701,179)
分佔合營企業業績		53,561	(650,550)
分佔聯營公司業績		(42,024)	(68,201)
除所得稅前溢利		8,507,707	4,655,057
所得稅開支	42	(4,062,147)	(2,403,724)
年度溢利		4,445,560	2,251,333
應佔：			
本公司擁有人權益		3,812,230	2,383,715
非控制性權益		633,330	(132,382)
		4,445,560	2,251,333
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	43	0.493	0.284
每股攤薄溢利	43	0.493	0.283

第141至第247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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度溢利		4,445,560	2,251,333
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		281,212	2,504
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司而產生之可供出售 金融資產之公平值收益撥回	29	(312,622)	-
貨幣匯兌差額		(97,601)	(46,149)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	29	(34,427)	(36,770)
年度其他全面虧損		(163,438)	(80,415)
年度全面收益總額		4,282,122	2,170,918
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		3,637,380	2,324,111
— 非控制性權益		644,742	(153,193)
		4,282,122	2,170,918

第141至第247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			
	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	權益總值 人民幣千元
於2016年1月1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
年度溢利	-	-	-	3,812,230	3,812,230	-	210,575	422,755	4,445,560
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	282,660	-	282,660	-	-	(1,448)	281,212
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司而 產生之可供出售金融資產之公平值收益撥回	29	-	(312,622)	-	(312,622)	-	-	-	(312,622)
貨幣匯兌差額	-	-	(110,461)	-	(110,461)	-	-	12,860	(97,601)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	29	-	(34,427)	-	(34,427)	-	-	-	(34,427)
其他全面收益總額，除稅後	-	-	(174,850)	3,812,230	3,637,380	-	210,575	434,167	4,282,122
與本公司擁有人進行的交易									
與2015年有關的股息	-	-	-	(319,091)	(319,091)	-	-	-	(319,091)
與2016年有關的股息	44	-	-	(511,068)	(511,068)	-	-	(17,269)	(528,337)
股份支付開支	29	-	139,020	-	139,020	-	-	-	139,020
轉撥自保留溢利	29	-	44,443	(44,443)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	1,196	(325)	-	871	-	-	200	1,071
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	3,882	66,525	(70,407)	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	27	-	(181,439)	-	(181,439)	-	-	-	(181,439)
有關資本工具的分紅	-	-	-	-	-	-	(210,575)	-	(210,575)
有關股本證券的分紅	28	-	-	(111,078)	(111,078)	-	-	-	(111,078)
發行資本工具	32	-	-	-	-	-	3,500,000	-	3,500,000
償還資本工具	32	-	-	-	-	-	(3,000,000)	-	(3,000,000)
股本證券回購	31	-	-	-	-	(2,532,866)	-	-	(2,532,866)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	51,500	51,500
本公司擁有人的總出資及收取的分紅	5,078	(114,914)	112,731	(985,680)	(982,785)	(2,532,866)	289,425	34,431	(3,191,795)
因業務合併而產生的非控制性權益增加	49(a)	-	-	-	-	-	-	17,722	17,722
因其他收購而產生的非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	-	73,168	73,168
因收購附屬公司的額外權益而產生的 非控制性權益減少	50	-	-	113,373	113,373	-	-	(154,984)	(41,611)
與本公司擁有人進行的交易總額	5,078	(114,914)	226,104	(985,680)	(669,412)	(2,532,866)	289,425	(29,663)	(3,142,516)
於2016年12月31日結餘	26,920,490	(147,280)	(359,691)	17,585,122	43,998,641	-	3,500,000	1,831,239	49,329,880

綜合權益變動表

	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益				
	附註	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	權益總值 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	29	-	-	(36,770)	-	(36,770)	-	-	-	(36,770)
其他全面收益總額，除稅後		-	-	(59,604)	2,383,715	2,324,111	-	-	(153,193)	2,170,918
與本公司擁有人進行的交易										
與 2014 年有關的股息		9,474	-	-	(980,084)	(970,610)	-	-	-	(970,610)
與 2015 年有關的股息	44	-	-	-	(464,478)	(464,478)	-	-	(15,701)	(480,179)
股份支付開支	29	-	-	90,227	-	90,227	-	-	-	90,227
轉撥自保留溢利	29	-	-	37,073	(37,073)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	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	27	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	27	-	(64,322)	-	-	(64,322)	-	-	-	(64,322)
有關股本證券的分紅	28	-	-	-	(255,394)	(255,394)	-	-	-	(255,394)
發行資本工具	32	-	-	-	-	-	-	3,000,000	-	3,000,000
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	231,629	231,629
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		206,600	9,138	(2,532)	(1,797,486)	(1,584,280)	-	3,000,000	221,143	1,636,863
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)
與本公司擁有人進行的交易總額		206,600	9,138	(2,541)	(1,797,486)	(1,584,289)	-	3,000,000	220,652	1,636,363
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

第 141 至第 247 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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	45	22,252,364	4,996,710
其他	36	1,426,310	4,815,809
已付利息		(2,070,421)	(2,982,146)
已付所得稅		(2,636,480)	(1,586,896)
經營活動所得現金淨額		18,971,773	5,243,477
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	8	(368,970)	(366,228)
出售物業、機器及設備所得款		15,374	6,648
購買投資物業		(943,298)	(202,690)
購買可供出售金融資產		(2,285,583)	(1,176,144)
購回可供出售金融資產		22,363	-
出售可供出售金融資產所得款		-	129,650
已收可供出售金融資產股息	37	78,742	2,858
購買土地使用權	9	(1,953)	(43,593)
扣除收購現金後購買附屬公司	49	(554,456)	(839,232)
扣除出售現金後出售附屬公司部分權益所得款	48(a)	410,559	705,924
扣除出售現金後出售附屬公司全數權益所得款	48(b)	383,950	189,961
出售其他附屬公司所得款		285,360	-
注資予合營企業	13	(4,625,141)	(3,003,408)
出售合營企業所得款		782,011	-
注資予聯營公司	14	(565,801)	(369,604)
出售聯營公司權益所得款		-	24,272
收取合營企業及聯營公司股息		23,903	-
委託貸款預付款		(6,299,338)	(27,675,862)
償還委託貸款		10,956,738	22,407,221
已收利息		1,223,830	1,084,658
投資活動所用現金淨額		(1,461,710)	(9,125,569)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		11,505,902	40,710,967
償還貸款		(27,046,880)	(31,581,863)
與非控制性權益交易所付代價		(41,611)	(500)
非控制性權益注資		51,500	231,629
向非控制性權益派付股息		(17,269)	(15,701)
向本公司股東派付股息		(830,159)	(1,435,088)
有關股本證券的分紅	31	(111,078)	(255,394)
回購股本證券	31	(2,532,866)	-
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(181,439)	(64,322)
股份回購		-	(60,457)
因員工購股權的行使而發行股份		1,071	145,969
發行資本工具	32	3,500,000	3,000,000
有關資本工具的分紅		(210,575)	-
償還資本工具	32	(3,000,000)	-
融資活動(所用)/所得現金淨額		(18,913,404)	10,675,240
現金及現金等價物(減少)/增加		(1,403,341)	6,793,148
年初現金及現金等價物	26	20,269,584	13,311,150
現金及現金等價物匯兌收益		186,590	165,286
年終現金及現金等價物	26	19,052,833	20,269,584

第141至第247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

遠洋集團控股有限公司(前稱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2017年3月30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、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產作出修訂(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6中披露。

3 重要事件

3.1 本公司全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「遠洋香港」)主要於香港及中國大陸從事投資控股及不動產開發業務。2016年前，遠洋香港的功能貨幣為人民幣。

為實現業務及區域細分，遠洋香港進行重組，其中中國大陸相關投資及營運已轉移至本公司設立的一個新平台。據此遠洋香港的自主管理團隊專注於香港及海外的投資及金融活動。

基於上述業務及架構變動，遠洋香港的功能貨幣自2016年起自人民幣轉換為港元。

3.2 根據財政部及國家稅務總局聯合發佈的關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通函(財稅[2016]36號通函)(「通函」)，自2016年5月1日起，提供通函所載應課稅服務的納稅人應繳納增值稅而非營業稅。本集團自2016年5月1日起應用該通函所規定之條文。

4 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。

4.1 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2016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：

「收購共同經營者權益之會計處理」— 香港財務報告準則第11號之修訂本。

「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」— 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本。

2012年至2014年週期的香港財務報告準則之年度改進，及「披露計劃」— 香港會計準則第1號之修訂本。

(b) 已頒佈但於2016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」

新準則闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未詳細評估金融資產的分類及計量，目前分類為可供出售(可供出售)金融資產的債務工具將可滿足按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)的分類條件，因此該等資產的會計方法不會有所變動。

本集團持有的其他金融資產包括：

- 現分類為可供出售而可選擇按公平值計入其他全面收益的股權工具
- 現按公平值計入其他全面收益計量的股權投資，根據香港財務報告準則第9號可能繼續以同一基準計量

因此，本集團不預期該新指引會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。

4 主要會計政策概要(續)

4.1 會計政策及披露變動(續)

(b) 已頒佈但於2016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(續)

由於新規定僅影響指定按公允價值計入損益的金融負債會計方法，而本集團並無任何該等負債，故對本集團金融負債的會計方法並無影響。取消確認的規則來自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量且並無變動。

新套期會計規則將套期工具的會計法更緊密配合本集團的風險管理實務。作為一般性原則，隨著準則引入更多原則為本的方針，更多套期關係可能符合套期會計資格。然而，本公司沒有任何套期關係，因此，本集團不預期會對其套期關係的會計法有重大影響。

新減值模式要求根據預期信貸虧損(預期信貸虧損)確認減值撥備，而非如根據香港會計準則第39號的情況般僅產生信貸虧損。該模式適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益計量的債務工具、根據香港財務報告準則第15號客戶之間的合同產生的收入下的合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干金融擔保合約。雖然本集團尚未對其減值撥備將如何受該新模式影響進行詳細評估，但其可能造成提早確認信貸虧損。

該新準則亦引入擴大了的披露規定及呈報的改變。此等影響預期將改變本集團有關其金融工具作出披露的性質及程度(特別是於採納新準則的年度內)。

香港財務報告準則第9號須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用。根據已完成香港財務報告準則第9號的過渡性條文，於2015年2月1日前開始的年度報告期間方可允許提早採納。該日期後，須完全採納新規則。本集團無意在強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

4 主要會計政策概要(續)

4.1 會計政策及披露變動(續)

(b) 已頒佈但於2016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(續)

香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會頒佈確認收益的新訂準則。該等準則將代替香港會計準則第18號(涵蓋商品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約)。新訂準則乃基於商品或服務控制權轉移至客戶時確認收益的原則。該準則容許全面追溯採納或經修訂追溯方式採納。

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並已識別以下將或受影響的範圍：

- 源自服務之收益 — 應用香港財務報告準則第15號或會導致識別履行個別責任，或會影響確認收益的時機。
- 履行合約產生若干成本的會計處理 — 現時列為開支的若干成本或需根據香港財務報告準則第15號確認為資產，及
- 退回權利 — 香港財務報告準則第15號規定須在資產負債表分開呈列從客戶收回貨物的權利及退款責任。

在此階段，本集團將不能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將就未來12個月之影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號強制於2018年1月1日或之後開始的財政年度生效。在此階段，本集團無意在生效日期前採納準則。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

在營運及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均於綜合財務狀況表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團營運租約的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租約承擔極微。惟本集團尚未釐定該等承擔對確認資產及日後付款負債的影響及對本集團溢利及現金流量分類的影響。

部分承擔可能因短期及低價值資產而獲豁免，而部分承擔因根據香港財務報告準則第16號不合資格作為租賃而可能須調整。

新訂準則強制於2019年1月1日或之後開始的財政年度生效。在此階段，本集團無意於生效日期前採納準則。

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。

4 主要會計政策概要(續)

4.2 附屬公司

4.2.1 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.2 附屬公司(續)

4.2.1 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。

4.2.2 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。

4.3 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.4 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。

當集團通過增加持股或出任董事會開始對另一主體具有重大影響但並不實際控制，現有投資便首次確認為聯營公司，聯營公司的初始投資成本主要確認為購買成本加上應享有被投資單位損益份額以及其他綜合收益，該損益份額會體現在綜合收益表及其他全面收益，同時與收購相關的成本會被視為投資成本的一部分。對於先前持有的投資的任何收益或損失將轉換為聯營公司重估至投資成本。

4.5 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。

4 主要會計政策概要 (續)

4.6 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。

(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。

4 主要會計政策概要 (續)

4.7 物業

(a) 投資物業

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

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

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

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

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

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

倘物業、機器及設備因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則第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4.14項下入賬。

4 主要會計政策概要(續)

4.8 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4.10)。

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4.10)，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。

4.9 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.10 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。

4.11 金融資產

4.11.1 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」(附註4.15)、「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」(附註4.16)。

(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。

4 主要會計政策概要(續)

4.11 金融資產(續)

4.11.2 確認及計量

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

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

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益確認。

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

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

4.12 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。

4 主要會計政策概要 (續)

4.12 金融資產的減值 (續)

(a) 按攤銷成本入賬的資產 (續)

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

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

(b) 分類為可供出售的資產

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

就債務證券而言，如可供出售金融資產出現任何有關減值跡象，則會自權益扣除累計虧損(收購成本與現時公平值的差額，再扣除之前於損益確認的任何減值虧損)，並在損益表確認。如在以後的期間，可供出售債務工具的公平值增加且公平值的增加與在損益表中確認減值損失後發生的事件有客觀關聯，則減值虧損在綜合收益表中予以撥回。

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

4.13 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。

4.14 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。

4 主要會計政策概要 (續)

4.14 存貨 (續)

(b) 已落成待售物業

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

(c) 其他存貨

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

4.15 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。有關本集團貿易應收款項會計處理的進一步資料，請參閱附註4.11，而有關本集團減值政策的描述，請參閱附註4.12。

4.16 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)。

4.17 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)。

4.18 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。

4.19 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.20 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。

4.21 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。

4.21.1 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。

4.21.2 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.21 當期及遞延所得稅(續)

4.21.2 遞延所得稅(續)

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

遞延所得稅資產乃確認附屬公司、聯營公司及合營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。

4.21.3 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。

4.22 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。

4 主要會計政策概要(續)

4.23 股份付款

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

- **購股權計劃**

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

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

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

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

- **限制性股份獎勵計劃**

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

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

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

4 主要會計政策概要(續)

4.24 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。

4.25 財務擔保負債

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以担保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則18確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併損益表內其他經營費用中列報。

如與子公司或聯營的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

4.26 合約工程

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。

4 主要會計政策概要(續)

4.26 合約工程(續)

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」。

4.27 營業額確認

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

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

4 主要會計政策概要 (續)

4.27 營業額確認 (續)

(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。

4.28 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。

4.29 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。

5 財務風險管理

5.1 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2016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657,012,000元(2015年：減少／增加人民幣556,546,000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2016年及2015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2016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10,872,000元(2015年：人民幣7,642,000元)。

5 財務風險管理(續)

5.1 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未履行會導致任何重大虧損。

受限制存款產生的信貸風險有限，因為所有對手方均為具有適當信貸評級的銀行。

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

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。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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。

	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2016年12月31日					
貸款	8,221,364	5,770,309	22,671,854	17,345,718	54,009,245
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	33,313,285	-	7,112	-	33,320,397
	<u>41,534,649</u>	<u>5,770,309</u>	<u>22,678,966</u>	<u>17,345,718</u>	<u>87,329,642</u>
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
	<u>36,325,938</u>	<u>10,736,676</u>	<u>19,392,887</u>	<u>23,285,046</u>	<u>89,740,547</u>

5.2 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。

5 財務風險管理(續)

5.2 資本風險管理(續)

於2016年及2015年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	43,809,819	51,925,839
減：現金及現金等價物(附註26)	(19,052,833)	(20,269,584)
淨負債	24,756,986	31,656,255
權益總額	49,329,880	48,190,274
資本總額	74,086,866	79,846,529
負債比率	33%	40%

於2016年負債比率下跌主要由於貸款總額減少及總權益增加所致。

5.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

下表列示於2016年及2015年12月31日本集團按公平值計量的資產。有關以公平值計量的投資物業於附註10披露。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於2016年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	190,780	164,448	-	355,228
可供出售金融資產：				
— 上市股本證券(附註17)	161,985	-	-	161,985
— 股本基金投資(附註17)	-	970,939	1,141,685	2,112,624
— 其他非上市股本證券(附註17)	-	588,225	658,490	1,246,715
— 其他(附註17)	-	-	132,329	132,329
	352,765	1,723,612	1,932,504	4,008,881

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於2015年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	196,928	-	-	196,928
可供出售金融資產：				
— 股本基金投資(附註17)	-	793,346	2,069,528	2,862,874
— 其他非上市股本證券(附註17)	-	-	365,420	365,420
— 其他(附註17)	-	-	77,842	77,842
	<u>196,928</u>	<u>793,346</u>	<u>2,512,790</u>	<u>3,503,064</u>

期內，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

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

(a) 第一級金融工具

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

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具

第三級金融工具中的非上市股本證券的公允值是按該第三級金融工具淨資產值計算。各股本證券的淨資產價值越高，公允價值越高。第三級金融工具中的非上市股本證券採用現金流折算法計算公平價值，貼現利率主要由公開市場的交易風險決定。

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

期內，估值技術並無變動。

下表呈列於截至2016年12月31日止年度第三級工具變動。

	可供出售金融 資產股本證券 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	2,512,790
添置	419,714
出售附屬公司(附註48(b))	(1,000,000)
年末結餘	<u>1,932,504</u>

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

6 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10披露。

(b) 員工購股權公平值的估計

截至2016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。

6 重大會計估計及判斷(續)

(f) 收入確認

誠如附註4.27所披露，本集團已確認來自出售持作待售物業的收益。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方的評估，須對交易狀況進行審查。大多數情況下，在物業交付予買方之後，所有權風險和收益的轉移時間會與物業的公平權益歸屬予買方的時間相一致。

誠如附註46所披露，本集團就若干銀行為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交付之前，需交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行提供擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

(g) 估計資產減值

本集團最少每年按附註4.10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2016年，按有關評估董事釐定，本集團若干發展中物業(附註19)及已落成待售物業(附註23)須減值，並已作出有關撥備。

(h) 應收款項壞賬撥備

本集團每年及每半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。2016年，董事根據該等評估認為本集團若干貿易應收款項(附註22)已減值，已作出有關撥備。

7 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。

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

7 分部資料 (續)

下列為向委員會提供截至2016年及2015年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展					投資物業	所有		公司間對銷	總計
	京津冀	東北	華中	華南	其他分部		總計	人民幣千元		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2016年12月31日止年度										
總營業額	15,364,095	6,602,476	4,499,214	4,528,783	895,680	5,748,153	37,638,401	-	37,638,401	
分部間營業額	-	-	(48,705)	(137,255)	(10,041)	(2,891,161)	(3,087,162)	-	(3,087,162)	
營業額(來自外部客戶)	15,364,095	6,602,476	4,450,509	4,391,528	885,639	2,856,992	34,551,239	-	34,551,239	
分部經營溢利	3,911,303	785,831	736,113	908,589	765,942	2,220,233	9,328,011	(1,317,728)	8,010,283	
折舊及攤銷(附註39)	(1,054)	(1,099)	(1,180)	(2,518)	(1,163)	(38,279)	(45,293)	-	(45,293)	
所得稅開支(附註42)	(2,153,210)	(332,325)	(367,122)	(402,857)	(444,495)	(362,138)	(4,062,147)	-	(4,062,147)	
財務收入	162,766	236,424	169,489	193,554	280,474	1,785,634	2,828,341	(1,552,378)	1,275,963	
截至2015年12月31日止年度										
總營業額	11,396,842	4,711,753	4,323,923	6,662,073	773,015	5,454,180	33,321,786	-	33,321,786	
分部間營業額	-	-	-	-	(6,376)	(2,491,702)	(2,498,078)	-	(2,498,078)	
營業額(來自外部客戶)	11,396,842	4,711,753	4,323,923	6,662,073	766,639	2,962,478	30,823,708	-	30,823,708	
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39)	(1,398)	(859)	(1,351)	(2,452)	(1,829)	(34,951)	(42,840)	-	(42,840)	
所得稅開支(附註42)	(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	
於2016年12月31日										
分部資產總額	36,541,134	21,978,414	21,503,191	14,608,805	27,383,511	178,656,573	300,671,628	(170,364,203)	130,307,425	
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	538	804	607	1,915	2,707,105	368,229	3,079,198	-	3,079,198	
分部負債總額	23,617,744	6,881,608	9,556,840	8,779,978	6,033,054	167,531,511	222,400,735	(167,035,173)	55,365,562	
於2015年12月31日										
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	
分部負債總額	23,131,306	9,193,651	4,232,325	9,389,292	5,582,970	159,788,800	211,318,344	(165,321,400)	45,996,944	

7 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部經營溢利	8,010,283	5,607,395
公司財務收入	119,819	149,764
公司日常開支	(578,322)	(385,615)
投資物業的公平值收益(附註10)	1,762,637	703,443
分佔合營企業業績	53,561	(650,550)
分佔聯營公司業績	(42,024)	(68,201)
財務費用(附註41)	(818,247)	(701,179)
除所得稅前溢利	8,507,707	4,655,057

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部資產總額	130,307,425	130,715,345
公司現金及現金等價物	1,960,326	3,296,568
於合營企業的投資(附註13)	10,859,178	6,958,559
於聯營公司的投資(附註14)	3,018,922	2,773,307
可供出售金融資產(附註17)	3,653,653	3,306,136
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	355,228	196,928
遞延所得稅資產(附註34)	1,110,453	938,049
綜合資產負債表內的總資產	151,265,185	148,184,892
分部負債總額	55,365,562	45,996,944
流動貸款(附註33)	6,194,924	8,565,785
非流動貸款(附註33)	37,614,895	43,360,054
遞延所得稅負債(附註34)	2,759,924	2,071,835
綜合資產負債表內的總負債	101,935,305	99,994,618

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2016年及2015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2016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30,608,311,000元(2015年：人民幣23,534,447,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣640,854,000元(2015年：人民幣445,601,000元)。

截至2016年及2015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

8 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度							
年初賬面淨值	168,728	6,029	19,721	52,845	32,059	304,686	584,068
添置	6,351	220	6,538	11,675	15,171	329,015	368,970
收購附屬公司(附註49)	-	-	1,863	366	111	-	2,340
處置	(4,698)	(141)	(1,781)	(6,159)	(81)	-	(12,860)
折舊支出(附註39)	(4,562)	(423)	(5,883)	(25,111)	(9,055)	-	(45,034)
出售附屬公司(附註48(a))	-	-	(562)	-	-	-	(562)
年終賬面淨值	<u>165,819</u>	<u>5,685</u>	<u>19,896</u>	<u>33,616</u>	<u>38,205</u>	<u>633,701</u>	<u>896,922</u>
於2016年12月31日							
成本	253,295	11,669	64,095	113,880	90,053	633,701	1,166,693
累計折舊	(87,476)	(5,984)	(44,199)	(80,264)	(51,848)	-	(269,771)
賬面淨值	<u>165,819</u>	<u>5,685</u>	<u>19,896</u>	<u>33,616</u>	<u>38,205</u>	<u>633,701</u>	<u>896,922</u>
截至2015年12月31日止年度							
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	-	-	134	-	127	-	261
處置	(417)	(24)	(1,241)	(641)	(452)	-	(2,775)
折舊支出(附註39)	(3,858)	(350)	(5,749)	(24,765)	(7,880)	-	(42,602)
出售附屬公司	-	-	(651)	(71)	(16)	-	(738)
年終賬面淨值	<u>168,728</u>	<u>6,029</u>	<u>19,721</u>	<u>52,845</u>	<u>32,059</u>	<u>304,686</u>	<u>584,068</u>
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)
賬面淨值	<u>168,728</u>	<u>6,029</u>	<u>19,721</u>	<u>52,845</u>	<u>32,059</u>	<u>304,686</u>	<u>584,068</u>

折舊支出人民幣30,462,000元(2015年：人民幣29,848,000元)計入銷售成本，另人民幣14,572,000元(2015年：人民幣12,754,000元)計入行政費用。

2016年及2015年12月31日的在建工程為一棟位於上海及北京、擬用於養老住宅服務或保健相關服務的在建樓宇。

9 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	52,094	8,739
添置	1,953	43,593
攤銷費用(附註39)	(259)	(238)
年終	<u>53,788</u>	<u>52,094</u>

10 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	
按公平值			
截至2016年12月31日止年度			
年初	12,225,320	1,330,000	13,555,320
添置	147,040	796,258	943,298
貨幣換算差額	30,873	-	30,873
公平值收益	<u>1,638,895</u>	<u>123,742</u>	<u>1,762,637</u>
年終	<u>14,042,128</u>	<u>2,250,000</u>	<u>16,292,128</u>
截至2015年12月31日止年度			
年初	10,872,712	1,010,000	11,882,712
添置	-	202,690	202,690
其他	(16,334)	-	(16,334)
轉撥自己落成待售物業	757,325	-	757,325
貨幣換算差額	25,484	-	25,484
公平值收益	<u>586,133</u>	<u>117,310</u>	<u>703,443</u>
年終	<u>12,225,320</u>	<u>1,330,000</u>	<u>13,555,320</u>

綜合財務報表附註

10 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入(附註7)	885,639	766,639
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(94,591)	(86,556)
不產生租金收入的直接營運費用	(52,477)	(40,359)
	738,571	639,724

於2016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(2015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2016年12月31日								
	已落成投資物業						發展中 投資物業		合計
	北京	天津	大連	香港	美國	小計	杭州		
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1月1日之年初結餘	10,244,742	1,068,000	470,000	272,446	170,132	12,225,320	1,330,000	13,555,320	
添置	7,260	-	-	15,272	124,508	147,040	796,258	943,298	
貨幣換算差額	-	-	-	18,702	12,171	30,873	-	30,873	
來自公平值調整的損益淨額	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637	
於12月31日之年終結餘	11,831,296	1,113,000	460,000	314,152	323,680	14,042,128	2,250,000	16,292,128	
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2016年12月31日止年度 損益總額	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637	
就年終所持資產計入損益之 截至2016年12月31日止年度 未變現損益變動	1,579,294	45,000	(10,000)	7,732	16,869	1,638,895	123,742	1,762,637	

10 投資物業(續)
(b) 估值基準(續)

	於2015年12月31日							
	已落成投資物業					發展中物業		總計
	北京	天津	大連	香港	美國	小計	杭州	
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	528,282	25,296	24,643	5,075	2,837	586,133	117,310	703,443
於12月31日之年終結餘	<u>10,244,742</u>	<u>1,068,000</u>	<u>470,000</u>	<u>272,446</u>	<u>170,132</u>	<u>12,225,320</u>	<u>1,330,000</u>	<u>13,555,320</u>
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	<u>528,282</u>	<u>25,296</u>	<u>24,643</u>	<u>5,075</u>	<u>2,837</u>	<u>586,133</u>	<u>117,310</u>	<u>703,443</u>
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	<u>528,282</u>	<u>25,296</u>	<u>24,643</u>	<u>5,075</u>	<u>2,837</u>	<u>586,133</u>	<u>117,310</u>	<u>703,443</u>

本集團政策乃確認截至事件或轉出及轉入日期導致轉讓公平值計量之間的轉讓。

10 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。於2016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。估值過程結果之討論及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。

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。

於美國已落成住宅物業及商業物業及香港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率及風險。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

10 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

描述	於2016年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	重大不可觀察輸入資料範圍			物業品質的 溢價或 折讓(%)
		估值法	現行市場租金	資本化率(%)	
已落成投資物業—北京	11,831,296	收入資本化	每平方米每月人民幣25元至 人民幣618元	5.50至7.50	不適用
已落成投資物業—天津	1,113,000	收入資本化	每平方米每月人民幣147元至 人民幣470元	7.00至7.50	不適用
已落成投資物業—大連	460,000	收入資本化	每平方米每月人民幣70元至 人民幣140元	6.00至6.50	不適用
已落成投資物業—香港	299,124	收入資本化	每平方呎每月港幣47元至 港幣58元	2.90至3.40	不適用
已落成投資物業—香港	15,028	比較法	不適用	不適用	-5.00至16.00
已落成投資物業—美國	323,680	比較法	不適用	不適用	-30.00至7.00
發展中投資物業—杭州	2,250,000	剩餘法	每平方米每月人民幣100元至 人民幣333元	3.50至7.50	不適用

10 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	收入資本化	每平方呎每月港幣45元至 港幣55元	2.90至3.40	不適用
已落成投資物業 — 美國	170,132	比較法	不適用	不適用	0.30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

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。

(c) 質押為抵押品的非流動資產

於2016年及2015年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣10,815,642,000元及人民幣10,980,199,000元，已質押作本集團貸款(附註33)抵押品。

10 投資物業(續)

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	811,175	752,533
1年至5年	1,442,909	1,407,922
5年以上	698,855	755,340
	2,952,939	2,915,795

11 商譽

	人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	56,700
收購附屬公司(附註49(b)(c))	208,482
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(136,955)
年終賬面淨值	128,227
於2016年12月31日	
成本	1,092,149
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(838,395)
減值支出(i)	(125,527)
賬面淨值	128,227
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值	206,349
有關所銷售物業之商譽，計入銷售成本	(149,649)
年終賬面淨值	56,700
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	(701,441)
減值支出(i)	(125,527)
賬面淨值	56,700

綜合財務報表附註

11 商譽(續)

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

	於 12 月 31 日	
	2016 年 人民幣千元	2015 年 人民幣千元
物業發展	128,227	54,365
其他	-	2,335
	128,227	56,700

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。

12 附屬公司

董事認為下表為於 2016 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(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) 北京遠盛置地有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	-	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

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(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 (「北京遠洋大廈」)	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. 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
(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

綜合財務報表附註

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(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
(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) 大連匯洋置業有限公司	中國	有限責任公司	美元 166,122	-	100%	物業發展
(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 167,850	-	100%	物業發展

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(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) 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
(38) 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
(39) 青島遠豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 150,000	-	100%	物業發展
(40) 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

綜合財務報表附註

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(41) 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
(42) 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
(43) 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
(44) 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
(45) 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
(46) 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 158,000	-	100%	物業發展
(47) 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
(48) 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
(49) 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
(50) 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	-	100%	物業發展
(51) 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	-	75%	物業發展
(52) 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	-	100%	物業發展
(53) 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

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(54) 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
(55) 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
(56) 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
(57) 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
(58) 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
(59) 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
(60) 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
(61) Tianjin Yuan-bin Real Estate Development Company, Limited 天津遠濱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000	-	100%	物業發展
(62) 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
(63) 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
(64) 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
(65) 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
(66) 盈創再生資源有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 361,670	-	92.53%	環境科技

綜合財務報表附註

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(67) 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
(68) 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
(69) 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
(70) 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
(71) 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
(72) 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
(73) 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
(74) 南京勳遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 886,000	-	100%	物業發展
(75) 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
(76) 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
(77) 北京遠捷投資顧問有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000	-	100%	投資管理
(78) 北京遠瓊投資顧問有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000	-	100%	投資管理
(79) 中山市彩虹投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 一	-	100%	投資管理

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(80) 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
(81) 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
(82) Ocean Homeplus Property Service Corporation Limited 遠洋億家物業服務股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	-	100%	物業管理
(83) 上海遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 2,200,000	-	100%	物業發展
(84) 深圳市金楓房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣一	-	80%	物業發展
(85) 深圳市高誠達投資發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000	-	80%	物業發展
(86) 三亞德商房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	美元 30,000	-	98.27%	物業發展
(87) 北京信馳置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000	-	100%	物業發展
(88) 南京金遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 8,000	-	70%	物業發展
(89) 杭州宸遠招盛置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 100,000	-	50%	物業發展
(90) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣一	-	100%	保健及醫療服務
(91) 安徽遠順投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 1,000	-	100%	投資管理
(92) Gemini Investments (Holdings) Limited 盛洋投資(控股)有限公司	香港	香港上市公司	港幣 22,550	-	69.29%	投資控股

綜合財務報表附註

12 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 2016 年 12 月 31 日 實際持有權益		主要活動
				直接擁有	間接擁有	
(93) 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
(94) 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
(95) 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
(96) Mission Success Limited 穎博有限公司	香港	有限公司	港幣 一	-	100%	投資控股
(97) Dynamic Class Limited 昇能有限公司	香港	有限公司	港幣 一	-	100%	投資控股
(98) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元 一	-	100%	投資控股
(99) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限公司	美元 一	-	100%	投資控股
(100) 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 一	-	100%	投資控股
(101) World Luck Corporation Limited 寰福有限公司	香港	有限公司	港幣 一	-	100%	投資控股
(102) 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 一	-	100%	投資控股
(103) 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 20	-	100%	投資控股
(104) Fast Fame Capital Investment Limited 迅榮創富有限公司	香港	有限公司	港幣 一	-	100%	投資控股

12 附屬公司(續)

(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633,333,000元，主要包括分別屬北京遠洋大廈及北京東隆之人民幣137,797,000元溢利及人民幣235,290,000元溢利，該非控制性權益佔所擁有附屬公司28.00%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。

北京遠洋大廈及北京東隆持有的現金及短期存款人民幣1,080,642,000元合計於中國持有，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(透過正常水平的股息外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

資產負債表概要

	北京遠洋大廈		北京東隆	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動				
資產	358,079	275,418	4,688,986	6,188,626
負債	(44,911)	(33,055)	(5,044,460)	(6,035,325)
流動資產淨值總額	313,168	242,363	(355,474)	153,301
非流動				
資產	1,966,614	1,484,449	2,423,739	1,911,830
負債	(433,198)	(310,685)	-	-
非流動資產淨值總額	1,533,416	1,173,764	2,423,739	1,911,830
資產淨值	1,846,584	1,416,127	2,068,265	2,065,131

收益表概要

	北京遠洋大廈		北京東隆	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	172,831	131,834	5,040,147	2,260,707
除所得稅前溢利	656,583	196,628	3,325,378	1,158,409
所得稅開支	(164,452)	(49,311)	(1,677,692)	(537,547)
稅後利潤	492,131	147,317	1,647,686	620,862
全面收益總額	492,131	147,317	1,647,686	620,862
分配至非控制性權益的全面收益總額	137,797	41,249	235,290	88,659

綜合財務報表附註

12 附屬公司(續)

現金流量概要

	北京遠洋大廈		北京東隆	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得之現金	182,053	134,268	4,127,041	1,902,635
已付利息	-	-	-	(44,299)
已付所得稅	(55,575)	(42,330)	(648,805)	(235,864)
經營活動所得現金淨額	126,478	91,938	3,478,236	1,622,472
投資活動所用現金淨額	(65,611)	(34,259)	(1,521,479)	(353,282)
融資活動所用現金淨額	(61,675)	(55,764)	(1,476,149)	(1,070,000)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(808)	1,915	480,608	199,190
年初現金及現金等價物	2,946	1,031	597,896	398,706
現金及現金等價物匯兌收益	-	-	-	-
年終現金及現金等價物	2,138	2,946	1,078,504	597,896

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

13 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	6,958,559	3,720,215
注資	4,625,141	3,003,408
轉換自聯營公司之投資	-	1,109,472
股息	(22,153)	-
出售	(788,410)	-
視作出售合資企業	(9,988)	-
因出售附屬公司部分權益而產生之增加(附註48(a))	99,921	-
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	(24,966)	(848,120)
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動	(34,427)	(88,163)
貨幣匯兌差額	55,501	61,747
年終	10,859,178	6,958,559

13 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日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 2016年	關係性質	主要活動
(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%	(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%	(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%	(iii)	土地與物業發展
(4) Beijing Yuanbotengda Business Management Company Limited 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%	(i), (v)	業務管理
(5) Beijing Yuanjian Nursing Service Co. Ltd. 北京遠健養老服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	(v)	長者護理服務
(6) Welfare Lottery Advertisement (Beijing) Co., Ltd. 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%	(i), (v)	廣告
(7) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	(iii)	土地與物業發展
(8) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國	有限責任公司	港幣120,000	55%	(i), (iv)	投資管理
(9) 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%	(iv)	投資管理
(10) 北京遠新房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	(iii)	土地與物業發展
(11) 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%	(iv)	投資管理
(12) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	(iii)	土地與物業發展

綜合財務報表附註

13 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日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 2016年	關係性質	主要活動
(13) 北京遠創置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	75%	(i), (iii)	土地與物業發展
(14) Beijing Yuan'ao Real Estate Company Limited 北京遠奧置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣12,000	67.50%	(i), (iii)	土地與物業發展
(15) 北京房地鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	30%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(16) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,125,764	30%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(17) Tianjin Yijiahe Real Estate Company Limited 天津市億嘉合置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	(i), (iii)	土地與物業發展
(18) 天津濱海房地產經營有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	55%	(i), (iii)	土地與物業發展
(19) 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
(20) Gemini-Rosemont Realty LLC	美國	有限責任公司	美元68,360	45%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(21) 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
(22) 香河萬潤新元房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣85,000	20%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(23) 上海興泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	美元10,000	50%	(iii)	土地與物業發展
(24) 北京房地天銳鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣41,180	30%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(25) 上海新證財經信息諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	22%	(ii), (v)	諮詢服務

13 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日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 2016年	關係性質	主要活動
(26) 中山市大信融佳商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	(ii), (iv)	投資管理
(27) 中山市遠昇房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,400	25%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(28) 北京卓信瑞通投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	33%	(ii), (iv)	投資管理
(29) 天津旭浩房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣120,000	25%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(30) 重慶遠香房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣32,108	38%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(31) 北京豐灝琅苑生態農業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	51%	(i), (v)	農業發展
(32) 北京紫金長寧房地產開發有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣198,500	50%	(iii)	土地與物業發展
(33) 鷹潭市信銀致遠投資有限合夥企業	中國	有限責任合夥人	人民幣10,000,010	40%	(ii), (iv)	投資管理
(34) 信銀振華三號房地產私募基金	中國	有限責任合夥人	人民幣8,100,000	33%	(ii), (iv)	投資管理
(35) 寧波遠吉德信投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣101,000	50%	(iv)	投資管理
(36) 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	49%	(ii), (iii), (vi)	土地與物業發展

13 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日持有之主要合營企業(其均為非上市公司)的詳情:(續)

- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，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行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (ii) 儘管本集團持有該等公司權益股份不足50%，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行使共同控制權。因此，該等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) 此實體因出售實體部分權益而成為本集團合營企業。於2016年12月31日，本集團持有實體權益股份49%。(附註48(a))
- (vii) 概無與本集團於合營企業投資有關的或然負債(2015年：無)。
- (viii) 於2016年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為人民幣25,600,000元(2015年：45,641,000美元)。

13 投資合營企業(續)

(b) 合營企業以權益法列賬的匯總財務資料概要：

本集團認為該等合營企業於2016年及2015年12月31日個別而言均對本集團而言不屬重大，下文載列合營企業的匯總財務資料概要：

資產負債表摘要

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期		
流動資產總值	71,873,270	60,819,759
流動負債總值	(36,151,194)	(40,449,504)
非即期		
非流動資產總值	43,629,155	36,601,384
非流動負債總值	(50,842,177)	(39,890,356)
資產淨值	28,509,054	17,081,283

全面收益表摘要

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	6,667,201	12,172,750
折舊及攤銷	(68,688)	(68,072)
利息收入	26,073	34,146
利息開支	(805,738)	(879,946)
年內收益／(虧損)	114,997	(1,090,916)
所得稅開支	(88,749)	(272,521)
稅後收益／(虧損)	26,248	(1,363,437)
其他全面收益	(68,854)	(176,325)
全面收益總額	(42,606)	(1,539,762)
已收合營企業股息	22,153	-

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

13 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。

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日之年初資產淨值	17,081,283	8,261,880
轉撥	-	2,183,631
注資	14,727,641	8,175,534
因出售附屬公司部分權益產生之增加	666,143	-
年內收益/(虧損)	26,248	(1,363,437)
股息	(54,349)	-
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動	(68,854)	(176,325)
視作出售合營企業	(2,214,609)	-
出售	(1,654,449)	-
年終資產淨值	28,509,054	17,081,283
於合營企業之投資	11,094,790	7,211,255
貨幣兌換差額	55,501	61,747
就上游及下游交易的對銷作出調整	(291,113)	(314,443)
賬面值	10,859,178	6,958,559

14 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	2,773,307	2,362,918
注資	565,801	369,604
轉撥自可供出售金融資產	1,034,342	-
出售	(226,219)	(10,964)
股息	(1,750)	-
轉撥至合營企業之投資	-	(1,109,472)
視作出售聯營公司	(1,076,438)	-
出售附屬公司部分權益所致增加	4,716	1,208,651
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	(54,837)	(47,430)
年終	3,018,922	2,773,307

14 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日的主要聯營公司(其均為非上市公司，不包括首創鉅大有限公司(「首創鉅大」)及中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」))詳情：

名稱	成立和經營		已發行／	於12月31日	關係性質	主要活動
	所在國家	法律地位	繳足股本 (千元)	實際持有權益 2016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	中國	有限責任公司	人民幣680,850	47%	(ii)	土地發展
(2) Guoshou Yuantong Real Estate Company Limited 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%	(i), (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	中國	有限責任公司	人民幣500,000	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%	(iii)	勘察及設計
(5) Chongqing Yuanteng 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%	(ii)	土地與物業發展
(6) 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	38%	(ii)	土地與物業發展
(7) 北京中集車輛物流裝備有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	70%	(ii), (vi)	土地與物業發展
(8) 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	6.3%	(i), (ii)	土地與物業發展
(9) 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	23%	(ii)	土地與物業發展
(10) 廣州宏軒房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展
(11) 廣州宏嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展

綜合財務報表附註

14 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日的主要聯營公司(其均為非上市公司，不包括首創鉅大有限公司(「首創鉅大」)及中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」))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 2016年	關係性質	主要活動
	所在國家	法律地位				
(12) Expedient Group Limited	英屬維爾京 群島	有限責任公司	美元-	40%	(ii)	土地與物業發展
(13) 廣州環畔房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展
(14) 瀋陽銀基新世紀置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	15%	(i), (ii)	土地與物業發展
(15) 中山市金馬游藝機有限公司	中國	有限責任公司	人民幣16,320	15%	(i), (iii)	娛樂發展
(16) 中交地產(海口)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	30%	(ii)	土地與物業發展
(17) Beijing Capital Juda Limited 首創鉅大有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣20,345	9.9%	(i), (ii)	土地與物業發展
(18) China Logistics Property Holdings Co., Ltd. 中國物流資產控股有限公司	開曼群島	有限責任公司	美元184	9.79%	(i), (iii)	物流管理
(19) 上海坤永實業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	30%	(ii)	土地與物業發展
(20) 深圳市遠景置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	26%	(ii), (vii)	土地與物業發展
(21) 中資國信資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	19%	(i), (iii), (vii)	物業管理

14 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2016年12月31日的主要聯營公司(其均為非上市公司，不包括首創鉅大有限公司(「首創鉅大」)及中國物流資產控股有限公司(「中國物流資產」))詳情：(續)

- (i) 儘管本集團持有這十家公司的權益不足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) 於該等聯營公司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) 於該等聯營公司的投資可提供開拓房地產投資的業務商機。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 該兩家實體因出售其部分權益而成為本集團聯營公司。

(b) 以權益法列賬聯營公司的匯總財務資料概要：

本集團認為該等聯營公司於2016年及2015年12月31日個別而言均對本集團而言不屬重大，下文載列聯營公司的匯總財務資料概要：

資產負債表摘要

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期		
流動資產總值	33,900,551	26,654,017
流動負債總值	(17,525,698)	(11,013,266)
非即期		
非流動資產總值	23,919,345	3,285,616
非流動負債總值	(16,978,341)	(9,137,347)
資產淨值	23,315,857	9,789,020

14 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匯總財務資料概要：(續)

全面收益表摘要

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	1,724,851	2,134,146
折舊及攤銷	(20,698)	(75,747)
利息收入	6,872	6,376
利息開支	(184,501)	(88,900)
年內收益/(虧損)	152,290	(107,653)
所得稅開支	(216,552)	(49,898)
稅後虧損	(64,262)	(157,551)
其他全面收益	-	-
全面收益總額	(64,262)	(157,551)
已收合營企業股息	1,750	-

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

(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：

	合計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日之年初資產淨值	9,789,020	5,361,720
注資	16,323,454	2,157,022
股息	(5,000)	-
因出售附屬公司部分權益產生之增加	84,889	2,466,634
視作出售聯營公司	(2,246,697)	-
出售	(565,547)	(38,805)
年內虧損	(64,262)	(157,551)
年終資產淨值	23,315,857	9,789,020
於聯營公司之權益	3,136,716	2,892,021
就上游及下游交易的對銷作出調整	(117,794)	(118,714)
賬面值	3,018,922	2,773,307

15 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
資產				
於2016年12月31日				
可供出售金融資產(附註17)	-	-	3,653,653	3,653,653
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	-	355,228	-	355,228
貿易及其他應收款項(不包括預付款)	29,032,160	-	-	29,032,160
受限制銀行存款(附註25)	3,288,450	-	-	3,288,450
現金及現金等價物(附註26)	19,052,833	-	-	19,052,833
	51,373,443	355,228	3,653,653	55,382,324
於2015年12月31日				
可供出售金融資產(附註17)	-	-	3,306,136	3,306,136
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	-	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(附註25)	3,456,473	-	-	3,456,473
現金及現金等價物(附註26)	20,269,584	-	-	20,269,584
	57,770,693	196,928	3,306,136	61,273,757
				其他金融負債
				人民幣千元
負債				
於2016年12月31日				
貸款(附註33)				43,809,819
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				33,320,397
				77,130,216
於2015年12月31日				
貸款(附註33)				51,925,839
貿易及其他應付款項(不包括應交稅金)				24,718,161
				76,644,000

16 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項		
無外部信用評級的合作方	1,107,888	763,055
未逾期亦無減值的貿易應收款項	<u>484,424</u>	<u>318,242</u>

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2016年及2015年並無重新磋商已全面履約的金融資產。

17 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於上市股本證券的投資(a)	161,985	-
於其他非上市股本證券的投資(b)	1,246,715	365,420
於其他基金的投資(c)	2,112,624	2,862,874
其他	<u>132,329</u>	<u>77,842</u>
	3,653,653	3,306,136
減：非即期部分	<u>(3,653,653)</u>	<u>(3,306,136)</u>
即期部分	-	-

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

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

(c) 為分散本集團的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2016年12月31日金額達人民幣2,112,624,000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。

17 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
公平值：		
— 上市	161,985	—
— 非上市	3,491,668	3,306,136
	3,653,653	3,306,136

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 港幣	1,089,818	300,619
— 人民幣	548,223	1,320,208
— 美元	1,935,124	1,607,467
— 澳大利亞元	80,488	77,842
	3,653,653	3,306,136

18 按公平值計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015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
— 於香港上市的股本證券	47,403	72,358
— 於美國上市的股本證券	143,377	116,416
衍生工具 — 持作買賣		
— 遠期外匯合約及期貨合約	164,448	7,425
	355,228	196,928

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

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動列賬於收益表的「其他收益／(虧損) — 淨額」。

所有上市股本證券的公平值乃根據其於各個流通證券市場的所報交易價格釐定。

19 發展中物業

	截止12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	38,037,060	41,540,133
添置	15,539,629	14,120,811
轉撥自土地使用權預付款	-	540,419
收購附屬公司(附註49)	7,425,085	1,914,471
出售附屬公司部分權益	-	(3,355,371)
出售附屬公司全數權益	-	(299,678)
減值撥備	(42,297)	(65,011)
轉撥至已落成待售物業	(27,059,362)	(16,358,714)
年終	33,900,115	38,037,060
發展中物業包括：		
土地使用權	16,947,467	19,435,424
建築成本及資本化支出	12,879,512	14,313,323
資本化利息	4,073,136	4,288,313
	33,900,115	38,037,060

發展中物業全部位於中國。

於2016年12月31日，沒有任何發展中物業質押作本集團貸款抵押品(2015年：人民幣8,345,509,000元)。

所有發展中物業預期於本集團一般經營週期內完成，其中人民幣21,665,086,000元(2015年：人民幣17,377,699,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

20 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。該等項目的土地使用權證書屬政府所有，而本集團將於工程竣工後最少向政府收取所產生的成本作為補償。一級土地開發項目的主要活動包括拆遷及土地平整工程，從而保證該土地的供水、供氣及供電正常。

21 土地使用權預付款

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
付予當地土地機關的按金	5,983,061	5,983,561

於2016年及2015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。

22 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	1,107,888	763,055
減：減值撥備	(25,745)	(17,371)
貿易應收款項 — 淨額(a)	1,082,143	745,684
預付稅款	2,667,998	2,561,304
借予第三方委託貸款(b)	5,071,211	4,831,645
借予合營企業委託貸款(c)	6,101,800	9,583,233
借予聯營公司委託貸款(d)	617,106	1,969,083
借予非控制性權益委託貸款(e)	446,430	80,622
應收政府款項(f)	710,068	1,577,117
出售附屬公司部分權益應收款項	-	292,078
出售聯營公司權益應收款項	248,000	-
應收合營企業款項(g)	4,519,138	7,165,797
應收聯營公司款項(g)	2,828,199	2,645,054
應收非控制性權益款項(g)	1,323,284	201,323
應收第三方款項(g)	3,520,673	340,907
合作訂金(h)	1,679,095	4,069,169
其他預付款項	281,627	213,730
其他應收款項	885,013	542,924
	31,981,785	36,819,670
減：非即期部分	(9,419,822)	(12,644,947)
即期部分	22,561,963	24,174,723

22 貿易及其他應收款項(續)

於2016年及2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
少於6個月	869,766	565,036
6個月至1年	100,213	110,787
1年至2年	116,972	50,300
2年至3年	10,320	27,137
超過3年	10,617	9,795
	1,107,888	763,055

於2016年12月31日，沒有貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2015年：人民幣45,603,000元)。

於2016年12月31日，貿易應收款項人民幣597,719,000元(2015年：人民幣427,442,000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2016年12月31日，貿易應收款項人民幣25,745,000元(2015年：人民幣17,371,000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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	(17,371)	(11,635)
應收款項減值撥備	(8,374)	(5,736)
於12月31日	(25,745)	(17,371)

22 貿易及其他應收款項(續)

(b) 於2015年及2016年12月31日，向第三方之委託貸款包括：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
無抵押貸款(i)	4,551,254	4,460,845
抵押貸款(ii)	519,957	370,800
	5,071,211	4,831,645
減：非即期部份	(4,794,437)	(1,513,117)
	276,774	3,318,528

(i) 此貸款按年利率3.5%至10%計息(2015年：按4.63%至15%)。

(ii) 此貸款按年利率4.85%至12.1%計息(2015年：按6%至12.1%)。

(c) 向合營企業之委託貸款乃無抵押、按3.38%至12%之年利率(2015年：3.38%至18%)計息。結餘人民幣2,496,366,000元(2015年：人民幣304,712,000元)應要求償還。餘下結餘人民幣3,605,434,000元(2015年：人民幣9,278,521,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。

(d) 向一間聯營公司之委託貸款乃無抵押、按5.31%之年利率(2015年：5%至12%)計息。結餘人民幣617,106,000元(2015年：人民幣1,720,849,000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) 應收合營企業、聯營公司、非控制性權益及第三方款項屬無抵押、免息，並按要求償還。

(h) 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2016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賬面值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

綜合財務報表附註

23 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，租期介乎40年至70年，並分別於截至2016年及2015年止年度按成本列賬。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	4,659,302	2,634,074
建築成本及資本化支出	10,028,778	6,941,836
資本化利息	3,370,035	2,447,492
	18,058,115	12,023,402

於2016年12月31日，沒有任何已落成待售物業質押作本集團貸款之抵押品(2015年：人民幣1,371,591,000元)。

截至2016年12月31日止年度損益確認減值虧損人民幣39,442,000元(2015年：人民幣1,964,000元)。

24 應收客戶合約工程款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認溢利	4,735,773	4,194,906
減：進度應收款	(4,197,202)	(3,279,115)
在建工程合約	538,571	915,791
代表：		
應收客戶合約工程款	538,571	915,791

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	1,281,775	1,726,222

25 受限制銀行存款

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

26 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行存款及現金	17,712,417	19,559,687
短期銀行存款	1,340,416	709,897
現金及現金等價物	19,052,833	20,269,584
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	16,074,827	17,256,558
— 港幣	539,390	371,906
— 美元	2,384,012	2,488,817
— 其他貨幣	54,604	152,303
	19,052,833	20,269,584

截至2016年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率介乎0.4%至2.175%（2015年：介乎0.25%至4.10%）。

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。

27 股本

	普通股股數	普通股面值 港幣千元	等同普通股面值 人民幣千元	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2016年1月1日年初結餘	7,513,589,657	29,910,127	26,915,412	-	26,915,412
因員工購股權的行使而發行股份	290,000	1,421	1,196	-	1,196
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	11,815	3,882	-	3,882
	7,513,879,657	29,923,363	26,920,490	-	26,920,490
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2016年1月1日年初結餘	(9,026,813)	-	-	(32,366)	(32,366)
年內購入股票	(63,800,150)	-	-	(181,439)	(181,439)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	19,884,847	-	-	66,525	66,525
於2016年12月31日	(52,942,116)	-	-	(147,280)	(147,280)
於2016年12月31日	7,460,937,541	29,923,363	26,920,490	(147,280)	26,773,210

27 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	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
	<u>7,513,589,657</u>	<u>29,910,127</u>	<u>26,915,412</u>	-	<u>26,915,412</u>
限制性股份獎勵計劃(a)					
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	<u>20,662,650</u>	-	-	<u>73,460</u>	<u>73,460</u>
於2015年12月31日	<u>(9,026,813)</u>	-	-	<u>(32,366)</u>	<u>(32,366)</u>
於2015年12月31日	<u>7,504,562,844</u>	<u>29,910,127</u>	<u>26,915,412</u>	<u>(32,366)</u>	<u>26,883,046</u>

(a) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃，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，概無股份(2015年：20,147,300股股份)已授予本集團經甄選僱員。於2016年12月31日，21,568,361股(2015年：30,240,800股)股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬。

綜合財務報表附註

28 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	14,758,572	14,172,343
年度溢利	3,812,230	2,383,715
與2014年有關的股息	-	(980,084)
與2015年有關的股息(附註44)	(319,091)	(464,478)
與2016年有關的股息(附註44)	(511,068)	-
有關股本證券的分紅(附註31)	(111,078)	(255,394)
回購股票	-	(60,457)
轉撥至法定儲備基金	(44,443)	(37,073)
於12月31日	17,585,122	14,758,572

29 儲備

	合併儲備		法定儲備		匯兌儲備		投資重估儲備		限制性股份		合計 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2016年1月1日	(763,427)	1,209,590	(48,713)	(46,922)	73,293	66,060	(900,826)	(410,945)			
可供出售金融資產公平值收益	-	-	-	282,660	-	-	-	282,660			
採用權益法核算投資的其他全面收入份額	-	-	-	(34,427)	-	-	-	(34,427)			
因由可供出售金融資產轉撥至聯營公司而產生之 可供出售金融資產之公平值收益撥回	-	-	-	(312,622)	-	-	-	(312,622)			
貨幣匯兌差額	-	-	(110,461)	-	-	-	-	(110,461)			
股份支付開支	-	-	-	-	88,343	50,677	-	139,020			
購股權到期	-	-	-	-	7,196	-	(7,196)	-			
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)			
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(70,407)	-	(70,407)			
轉撥自保留溢利	-	44,443	-	-	-	-	-	44,443			
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	-	-	-	-	-	-	113,373	113,373			
於2016年12月31日	(763,427)	1,254,033	(159,174)	(111,311)	168,507	46,330	(794,649)	(359,691)			

29 儲備(續)

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估	員工購股權	限制性股份	其他儲備	合計
	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
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	-	-	-	(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	<u>(763,427)</u>	<u>1,209,590</u>	<u>(48,713)</u>	<u>(46,922)</u>	<u>73,293</u>	<u>66,060</u>	<u>(900,826)</u>	<u>(410,945)</u>

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

30 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2016年1月1日	3.89	117,559
年內授出	3.80	182,885
年內失效	3.86	(16,468)
年內行使	3.57	(290)
於2016年12月31日	3.83	283,686

283,686,600份未行使購股權中(2015年：117,559,000份)，於2016年12月31日有33,975,672份(2015年：38,243,172份)可予行使。

於2016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	33,976
2020年8月27日	4.04	71,226
2021年4月21日	3.80	178,484
		<u>283,686</u>

截至2016年12月31日止年度授出182,884,000份購股權(2015年：79,666,000份)。於過往年度，已授購股權加權平均公平值根據二叉網絡模型釐定。二叉網絡模型的主要假設包括加權平均股價、預期波幅、預期股息率，以及年度無風險利率估計。

31 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。

於2016年5月，本集團已購回所有股本證券。

32 資本工具

(a) 於2015年，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。

於2016年，本集團已償還資本工具。

(b) 於2016年12月30日，全資附屬公司杭州新河酒店置業有限公司(「杭州新河」)及杭州運河商務區開發有限公司(「杭州運河」)共同發行可贖回的資本工具，初步本金總額共人民幣3,500,000,000元。

本集團的資本工具沒有到期日，並且該工具分配可以由杭州新河和杭州運河決定延期。當杭州新河或杭州運河或本集團另一子公司遠洋地產有限公司選擇向其股東派發股息時，杭州新河和杭州運河應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人發出分紅。該等資本工具將由杭州新河和杭州運河所有的房地產和投資物業項目作擔保。截至2016年12月31日，質押合同尚未簽署。

33 貸款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款(a)	4,634,447	13,596,011
其他貸款(b)	32,980,448	29,764,043
非流動貸款總額	37,614,895	43,360,054
流動		
長期銀行貸款的即期部分(a)	4,478,229	4,758,138
長期其他貸款的即期部分(b)	1,265,961	2,493,981
短期銀行貸款(a)	450,734	872,795
短期其他貸款(b)	–	440,871
流動貸款總額	6,194,924	8,565,785
貸款總額	43,809,819	51,925,839

(a) 於2016年12月31日，銀行貸款人民幣955,000,000元乃以本集團的投資物業作抵押擔保。

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、發展中物業、貿易及其他應收款項及已落成待售物業作抵押擔保。

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
債券發行(i)	13,940,327	9,949,794
有擔保票據(ii)	16,390,061	15,298,230
信託公司貸款(iii)	3,850,020	6,490,871
合營企業之貸款(iv)	66,001	–
第三方貸款(v)	–	960,000
	34,246,409	32,698,895
減：非流動部分	(32,980,448)	(29,764,043)
流動部分	1,265,961	2,934,852

33 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (i) 於2016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4,000,000,000元的債券，期限為5年，年利率為3.50%。債券乃無擔保。

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」)。

於2014年7月，全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發行於2019年到期本金額為500,000,000美元按年利率4.625%計息的有擔保票據(「2019年票據」)及另一於2024年到期本金額為700,000,000美元按年利率6.000%計息的票據(「2024年票據」)。

- (iii) 該等貸款按年利率5.85%至6.85%計息，而貸款部分中人民幣2,650,060,000元(2015年：人民幣3,850,019,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。

於2016年12月31日，貸款為人民幣3,850,020,000元以本集團投資物業作抵押。

於2015年12月31日，貸款部分中人民幣5,750,000,000元以投資物業及本集團已落成待售物業作抵押。貸款部分中人民幣300,000,000元由遠洋地產有限公司提供擔保。

- (iv) 結餘為來自本集團一間合營企業附屬公司的貸款，按利率3.50%計息。該等貸款須於一年內償還，並計入流動部分。

- (v) 結餘為來自個別第三方的借貸，已於2016年償還。

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2016年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2015年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	6,194,924	8,565,785
— 1年至2年	4,005,057	9,623,426
— 2年至5年	19,065,412	17,495,752
— 5年以上	14,544,426	16,240,876
	43,809,819	51,925,839

33 貸款(續)

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	18,840,526	27,789,226
— 港幣	5,178,012	4,736,026
— 美元	19,791,281	19,400,587
	43,809,819	51,925,839

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款	4.75%	5.83%
其他貸款	5.60%	6.54%

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
6個月內	9,112,247	9,660,358
6個月至12個月	3,855,220	4,394,856
1年至5年	30,842,352	37,870,625
	43,809,819	51,925,839

(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4.75% (2015年：5.83%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

34 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	480,077	712,299
— 將於十二個月內轉回	630,376	225,750
	<u>1,110,453</u>	<u>938,049</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,610,210)	(2,021,060)
— 將於十二個月內轉回	(149,714)	(50,775)
	<u>(2,759,924)</u>	<u>(2,071,835)</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>(1,649,471)</u>	<u>(1,133,786)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	1,133,786	906,925
於收益表內確認(附註42)	181,415	222,111
計入其他全面收益	(6,207)	—
收購附屬公司(附註49)	291,080	—
出售附屬公司(附註48(a))	49,397	4,750
年終	<u>1,649,471</u>	<u>1,133,786</u>

綜合財務報表附註

34 遞延所得稅(續)

截至2016年及2015年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	財務擔保					合計 人民幣千元
	開支確認 人民幣千元	負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2016年1月1日	523,006	2,608	94,558	317,877	-	938,049
計入/(扣除)收益表	154,741	(2,608)	82,479	(24,080)	-	210,532
計入其他全面收益	-	-	-	-	6,207	6,207
收購附屬公司(附註49(a))	5,062	-	-	-	-	5,062
出售附屬公司(附註48(a))	(43,499)	-	-	(5,898)	-	(49,397)
於2016年12月31日	639,310	-	177,037	287,899	6,207	1,110,453
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	-	-	(4,750)	-	-	(4,750)
於2015年12月31日	523,006	2,608	94,558	317,877	-	938,049

遞延所得稅負債

	投資			代扣		合計 人民幣千元
	折舊差額 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2016年1月1日	(55,037)	(1,723,709)	(280,289)	-	(12,800)	(2,071,835)
(扣除)/計入收益表	-	(460,106)	117,513	(44,969)	(4,385)	(391,947)
收購附屬公司(附註49)	-	-	(296,142)	-	-	(296,142)
於2016年12月31日	(55,037)	(2,183,815)	(458,918)	(44,969)	(17,185)	(2,759,924)
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)

34 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59,225,000元(2015年：人民幣52,662,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣236,900,000元(2015年：人民幣210,648,000元)。

截止至2016年12月31日，本集團在中國大陸成立的子公司所取得應稅收入的應付預扣稅款所確認的遞延所得稅負債約人民幣44,969,000元(2015年：無)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有什麼可能將集團子公司的剩餘可用盈利進行分配。截止至2016年12月31日，與中國大陸子公司投資相關但未經確認的遞延所得稅負債的暫時性差異累積金額約為人民幣4,860,409,000元。(2015年為人民幣5,628,714,000元)。

35 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	13,050,364	10,371,633
應計支出	2,970,162	2,568,662
應付合營企業款項(i)	8,569,751	816,242
應付聯營公司款項(i)	615,192	3,709,506
應付非控制性權益款項(i)	493,294	30,261
應付政府款項	76,067	83,458
其他應付稅項	531,217	556,757
其他應付款項	7,545,567	7,138,399
	33,851,614	25,274,918
減：非即期部分	(7,112)	(13,377)
即期部分	33,844,502	25,261,541

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) 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
6個月內	7,880,738	6,402,922
6個月至12個月	1,415,151	1,568,870
1年至2年	2,705,053	1,820,473
2年至3年	767,532	400,477
3年以上	281,890	178,891
	13,050,364	10,371,633

36 預收客戶款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
直接來自客戶的預收款項(a)	14,659,155	11,747,873
其他(b)	1,426,310	4,815,809
	16,085,465	16,563,682

(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。

37 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息收入		
—來自銀行存款的利息收入	183,922	220,245
—來自信託貸款的利息收入	1,211,860	898,685
可供出售金融資產的股息收入	78,742	2,858
其他	33,702	31,291
	1,508,226	1,153,079

38 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售附屬公司部分權益的收益／(虧損)(附註48(a))	76,858	(2,983)
出售附屬公司全部權益的收益(附註48(b))	63,466	6,704
出售合營企業的虧損	(6,399)	–
出售聯營公司的收益	21,781	13,308
視作出售合營企業及聯營企業的收益	234,076	–
按公平值計入損益的金融資產的重估收益／(虧損)	135,561	(23,341)
出售按公平值計入損益的金融資產的(虧損)／收益	(5,316)	15,639
出售物業、機器及設備的收益	2,514	3,873
出售可供出售金融資產的收益	–	4,050
匯兌虧損	(628,070)	(737,880)
業務合併的負商譽(附註49(a))	284	1,405
其他收益／(虧損)	19,369	(15,776)
	(85,876)	(735,001)

39 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	7,617,080	6,474,032
— 資本化利息	2,080,972	1,336,640
— 建築相關成本	13,268,826	12,629,087
提供裝修服務成本	1,259,778	775,985
土地一級開發	57,858	377,205
直接投資物業支出(附註10)	147,068	126,915
僱員福利費用(附註40)	1,150,908	852,487
顧問費用	210,459	161,216
核數師酬金	11,600	11,400
— 核數服務	8,800	8,600
— 非核數服務	2,800	2,800
折舊(附註8)	45,034	42,602
土地使用權攤銷(附註9)	259	238
宣傳及市場推廣	500,724	455,790
營業稅及其他徵費	1,288,322	1,828,212
減值虧損	90,113	72,711
辦公費用	104,116	94,869
物業維護費用	379,850	355,443
能源費用	89,573	101,381
其他	119,269	174,029
	28,421,809	25,870,242

40 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	1,199,432	903,103
退休福利供款	94,838	77,461
授予董事與員工購股權(附註29)	88,343	14,194
限制性股份獎勵計劃(附註29)	50,677	76,033
其他津貼及福利	253,429	185,716
	1,686,719	1,256,507
減：資本化計入發展中物業	(535,811)	(404,020)
	1,150,908	852,487

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2016年及2015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(2015年：2名)董事，彼等的酬金已如附註53分析列示。年度內剩餘3名(2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
基本薪金及津貼	6,900	6,600
退休計劃供款	324	293
股份支付	15,706	11,100
	22,930	17,993

40 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	
	2016年	2015年
人民幣5,367,000(相等於港幣60,000,000)至人民幣5,814,000(相等於港幣6,500,000)	-	2
人民幣5,814,000(相等於港幣6,500,000)至人民幣6,262,000(相等於港幣7,000,000)	-	2
人民幣7,156,000(相等於港幣8,000,000)至人民幣7,603,000(相等於港幣8,500,000)	1	-
人民幣7,603,000(相等於港幣8,500,000)至人民幣8,051,000(相等於港幣9,000,000)	2	-
人民幣8,945,000(相等於港幣10,000,000)至人民幣9,392,000(相等於港幣10,500,000)	1	-
人民幣20,574,000(相等於港幣23,000,000)至人民幣21,021,000 (相等於港幣23,500,000)	-	1
人民幣27,283,000(相等於港幣30,500,000)至人民幣27,730,000 (相等於港幣31,000,000)	1	-
	5	5

(b) 截至2016年和2015年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

41 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	671,627	1,370,506
— 其他貸款	2,169,130	2,180,285
減：按年資本化利息的利息率5.38%(2015年：6.25%)	(2,022,510)	(2,849,612)
	818,247	701,179

42 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2016年及2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,094,017	1,760,431
— 中國土地增值稅	1,786,715	421,182
遞延所得稅(附註34)	181,415	222,111
	4,062,147	2,403,724

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前溢利	8,507,707	4,655,057
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(53,561)	650,550
分佔聯營公司業績	42,024	68,201
	8,496,170	5,373,808
按適用稅率25%計算的稅項	2,124,043	1,343,452
較高的中國土地增值稅率的影響	1,340,036	315,887
毋須課稅收入	(5,301)	(2,392)
不可扣稅支出	409,936	555,709
股息代扣稅	206,411	180,255
未確認的稅務虧損	79,811	49,480
抵減以前未確認的稅務虧損及支出	(92,789)	(38,667)
所得稅支出	4,062,147	2,403,724

43 每股溢利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,812,230	2,383,715
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(111,078)	(255,394)
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,701,152	2,128,321
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,501,204	7,505,163
每股基本溢利(每股人民幣)	0.493	0.284

(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2016年12月31日止年度，以加權平均為基礎計算時262,550,000份尚未行使的購股權(2015年：79,316,000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	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,812,230	2,383,715
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(111,078)	(255,394)
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	3,701,152	2,128,321
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,501,204	7,505,163
調整：		
— 購股權(千股)	—	9,133
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	545	2,622
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,501,749	7,516,918
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.493	0.283

44 股息

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已派付中期股息	511,068	464,478
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.106元(2015年：人民幣0.042元)(a)	799,489	314,050

(a) 於2017年3月30日，本公司擬派截至2016年12月31日止年度期末股息人民幣799,489,000元。

45 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度溢利	4,445,560	2,251,333
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註42)	4,062,147	2,403,724
— 折舊(附註8)	45,034	42,602
— 土地使用權攤銷(附註9)	259	238
— 投資物業估值收益(附註10)	(1,762,637)	(703,443)
— 計入銷售成本的有關所銷售物業之商譽(附註11)	136,955	149,649
— 分佔合營企業業績	24,966	848,120
— 分佔聯營公司業績	54,837	47,430
— 出售合營企業的虧損(附註38)	6,399	—
— 出售聯營公司收益(附註38)	(21,781)	(13,308)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之收益(附註38)	(234,076)	—
— 可供出售金融資產的股息收入(附註37)	(78,742)	(2,858)
— 利息收入	(1,223,830)	(1,084,658)
— 出售附屬公司部分權益的(收益)/虧損(附註38)	(76,858)	2,983
— 出售附屬公司全部權益的收益(附註38)	(63,466)	(6,704)
— 出售可供出售金融資產的收益	—	(4,050)
— 出售物業、機器及設備的收益(附註38)	(2,514)	(3,873)
— 按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損(附註38)	(135,561)	23,341
— 其他收益	—	(725)
— 減值虧損(附註39)	90,113	72,711
— 財務成本(附註41)	818,247	701,179
— 收購附屬公司的收益(附註38)	(284)	(1,405)
— 匯兌收益	(186,590)	(165,286)
— 股份支付(附註29)	139,020	90,227
	6,037,198	4,647,227
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	(3,765,796)	2,904,139
— 存貨(按成本)	(26,032)	1,698
— 應收客戶合約工程款	377,220	(93,987)
— 貿易及其他應收款項	3,316,821	(10,737,108)
— 可收回土地發展成本	190,466	(16,108)
— 土地使用權預付款	500	569,590
— 貿易及其他應付款項	4,729,370	8,739,901
— 按公平值計入損益的金融資產	(16,963)	442,896
— 預付款項	(67,893)	772,796
— 預收客戶款項	(3,003,304)	(6,351,884)
— 發展中物業	14,312,754	4,548,931
— 受限制銀行存款	168,023	(431,381)
經營活動所得現金	22,252,364	4,996,710

綜合財務報表附註

45 經營活動所得現金(續)

於綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
賬面淨值(附註8)	12,860	2,775
出售物業、機器及設備的收益(附註38)	2,514	3,873
出售物業、機器及設備所得款項	<u>15,374</u>	<u>6,648</u>

46 財務擔保

(a) 於2016年和2015年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	<u>8,055,938</u>	<u>2,298,787</u>

於2016年及2015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2016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3,050,560,000元(2015年：人民幣8,456,500,000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。

47 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權	-	7,883
發展中物業	3,306,901	6,801,003
投資承擔	25,600	496,122
已訂約但未撥備	<u>3,332,501</u>	<u>7,305,008</u>

47 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	811,175	752,533
1年至5年	1,872,122	1,407,922
5年以上	698,855	755,340
	3,382,152	2,915,795

48 出售附屬公司

(a) 出售一間附屬公司部分權益

於2016年12月，本集團與鷹潭市信銀致遠投資有限合伙企業(為本集團的合營公司)，訂立協議出售於本集團一間附屬公司北京中聯置地房地產開發有限公司(「北京中聯」)85%之權益，代價為人民幣476,000,000元。出售完成後，本集團失去對北京中聯的控制權，因其已無權利管轄北京中聯的財務及營運政策。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：

	2016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	476,000
本集團餘下權益公平值	99,921
所出售北京中聯資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(499,063)
出售北京中聯導致失去控制權的部分權益之收益	76,858

48 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	562
已落成待售物業	37,920
貿易及其他應收款項	1,723,200
遞延所得稅資產	49,397
現金及現金等價物	65,441
預收客戶款項	(5,308)
貸款	(509,870)
其他應付款項	(833,428)
應付所得稅	(28,851)
出售資產淨值	<u>499,063</u>
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流入	
收到的現金所得	476,000
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(65,441)
該項處置現金流入淨額	<u>410,559</u>

(b) 出售附屬公司全部權益

於2016年6月，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司與本集團另一附屬公司北京遠盛瑞聯投資管理中心(有限責任合夥人)(「遠盛瑞聯」)拆夥，故出售於遠盛瑞聯的全部權益，代價為人民幣385,500,000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：

	2016年 人民幣千元
出售附屬公司所收取現金款項	385,500
所出售遠盛瑞聯淨資產的賬面值 — 如下文所示	(322,034)
出售附屬公司的收益	<u>63,466</u>

48 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
可供出售金融資產	1,000,000
現金及現金等價物	1,550
長期貸款	(666,000)
其他應付款項	(13,516)
出售資產淨值	<u>322,034</u>
扣除出售現金後出售附屬公司現金流入	
收到的現金所得	385,500
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(1,550)
該項處置現金流入淨額	<u>383,950</u>

49 業務合併

- (a) 於2016年3月31日，本集團以代價883,402,000港元(相當於人民幣729,054,000元)收購昭德置地有限公司及其附屬公司(統稱「昭德置地」)100%的股權，取得昭德置地的控制權。

下表概述於收購日期支付予昭德置地的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	2016年 人民幣千元
收購所得可辨認淨資產	729,338
代價：	
— 已支付現金	(69,721)
— 應付業務合併款項	(659,333)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	284
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	71,449
物業、機器及設備	2,058
遞延所得稅資產	5,062
發展中物業	475,975
已落成待售物業	1,674,309
貿易及其他應收款項	40,778
貿易及其他應付款項	(1,130,391)
預收客戶款項	(231,344)
應付所得稅	(8,552)
遞延所得稅負債	(152,284)
非控制性權益款項	(17,722)
可辨認淨資產總額	729,338

貿易及其他應收款項的公平值為人民幣40,778,000元。

由昭德置地所投入自2016年3月31日起包括於綜合收益表的收益為人民幣254,041,000元。同期間昭德置地亦投入人民幣40,925,000元的溢利。

倘昭德置地於2016年1月1日已作整合，綜合收益表將呈列備考收益人民幣309,620,000元及溢利人民幣29,283,000元。

49 業務合併(續)

- (b) 於2016年9月30日，本集團以代價人民幣272,602,000元收購上海地產發展商上海遠匯置業有限公司(「上海遠匯」) 60%的股權。此收購使上海遠匯由本集團的合營企業成為全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予上海遠匯的代價、收購所得資產及所負擔負債的公平值。

	2016年 人民幣千元
已支付現金代價	272,602
於業務合併前持有上海遠匯權益的公平值	206,924
合計	479,526
收購所得可辨認淨資產	(396,613)
商譽	82,913
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	582,667
物業、機器及設備	171
發展中物業	3,416,813
貿易及其他應收款項	1,693,903
貿易及其他應付款項	(2,320,770)
借貸	(700,000)
預收客戶款項	(2,113,753)
應付所得稅	(25,436)
遞延稅負債	(136,982)
可辨認淨資產總額	396,613

由上海遠匯所投入自2016年9月30日起包括於綜合收益表的收益為人民幣1,561,419,000元。同期間上海遠匯亦投入人民幣237,476,000元的溢利。

倘上海遠匯於2016年1月1日已作整合，綜合收益表將呈列備考收益人民幣1,561,419,000元及溢利人民幣263,014,000元。

49 業務合併(續)

- (c) 於2016年7月1日，本集團以代價人民幣1,255,000,000元收購北京地產發展商北京遠盛置業有限公司(「北京遠盛」) 51%的股權。此收購使北京遠盛由本集團的聯營公司成為全資附屬公司。

下表概述於收購日期支付予北京遠盛的代價、收購所得資產及所負擔負債的公平值。

	2016年 人民幣千元
已付現金代價	1,255,000
於業務合併前持有北京遠盛權益的公平值	1,085,139
合計	2,340,139
所收購可辨認淨資產	(2,214,570)
商譽	125,569
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	388,751
物業、機器及設備	111
發展中物業	3,532,297
已落成待售物業	671,970
貿易及其他應收款項	2,557,550
貿易及其他應付款項	(760,536)
借貸	(1,000,000)
預收客戶款項	(3,154,985)
應付所得稅	(13,712)
遞延稅負債	(6,876)
可辨認淨資產總額	2,214,570

由北京遠盛所投入自2016年7月1日起包括於綜合收益表的收益為人民幣3,900,882,000元。同期間北京遠盛亦投入人民幣405,289,000元的溢利。

倘北京遠盛於2016年1月1日已作整合，綜合收益表將呈列備考收益人民幣4,261,292,000元及溢利人民幣240,180,000元。

50 非控制性權益交易

- (a) 於2016年9月30日，本集團以購買代價人民幣18,862,000元收購三亞南國奧林匹克花園有限公司發行股份額外30%的股權。本集團於收購日期剩餘的非控制性權益數額為人民幣143,818,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣143,818,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣124,956,000元。

年內本公司擁有人應佔本集團擁有權權益的變動影響概述如下：

	2016年 人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	143,818
已付非控制性權益代價	<u>(18,862)</u>
收購權益內的額外權益收益	<u>124,956</u>

- (b) 於2016年8月31日，本集團以購買代價人民幣22,749,000元收購北京盈創再生資源有限公司發行股份的額外6.29%股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣11,166,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣11,166,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣11,583,000元。

年內本公司擁有人應佔本集團擁有權權益的變動影響概述如下：

	2016年 人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	11,166
已付非控制性權益代價	<u>(22,749)</u>
超出於權益內確認已付代價	<u>(11,583)</u>

51 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2016年及2015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) 服務提供予：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 一位股東	87,515	46,695
— 合營企業	358,927	972,960
— 聯營公司	300,351	313,029
	746,793	1,332,684

提供的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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
由合營企業	379,453	362,994

(c) 購買投資物業：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
由合營企業	124,508	—

51 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	35,771	36,017
僱用後福利	7,432	5,166
其他長期福利	1,106	1,098
股份付款	61,504	43,319
	105,813	85,600

(e) 出售及購買物業及服務產生的年終結餘

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收關連方款項：		
— 股東	30,212	—
— 合營企業	179,385	72,862
— 聯營公司	258,759	363,375
	468,356	436,237
預收關連方款項：		
— 股東	—	10,683
— 合營企業	121,050	128
— 聯營公司	39,441	159,292
	160,491	170,103
應付關連方賬款：		
— 合營企業	—	194,348
— 聯營公司	360	—
	360	194,348

(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。

綜合財務報表附註

51 關連方交易(續)

(f) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	593,622	579,742
— 聯營公司	64,340	158,498
	657,962	738,240

(g) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	9,583,233	8,642,355
年度墊付貸款	4,561,458	20,769,498
收取償還貸款	(6,154,571)	(19,828,620)
出售附屬公司部分權益產生之增加	450,000	—
出售合營企業產生之減少	(2,338,320)	—
所訂利息	(593,622)	(579,742)
收取利息	593,622	579,742
於12月31日(附註22(c))	6,101,800	9,583,233
聯營公司：		
於1月1日	1,969,083	490,000
年度墊付貸款	125,413	3,350,736
收取償還貸款	(1,477,390)	(1,871,653)
所訂利息	(64,340)	(158,498)
收取利息	64,340	158,498
於12月31日(附註22(d))	617,106	1,969,083

51 關連方交易(續)
(h) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一名附屬公司的股東		
於1月1日	-	300,000
年度墊付款	-	(300,000)
於12月31日	-	-
合營企業：		
於1月1日	7,165,797	5,880,494
年度墊付款	5,587,251	17,449,026
年度償還款	(5,894,619)	(16,163,723)
收購一間合營企業產生之增加	685,550	-
視作出售合營企業產生之減少	(974,565)	-
出售附屬公司部分權益產生之增加	712,375	-
出售合營企業產生之減少	(2,762,651)	-
於12月31日(附註22(g))	4,519,138	7,165,797
聯營公司：		
於1月1日	2,645,054	395,419
年度墊付款	4,195,947	3,515,306
年度償還款	(3,863,948)	(1,265,671)
視作出售聯營公司產生之減少	(239,514)	-
出售附屬公司部分權益產生之增加	90,660	-
於12月31日(附註22(g))	2,828,199	2,645,054

綜合財務報表附註

51 關連方交易(續)

(i) 關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
股東：		
於1月1日	-	-
年度墊付貸款	-	(530,092)
年度償還款	-	530,092
所訂利息	-	6,365
支付利息	-	(6,365)
於12月31日	-	-
合營企業：		
於1月1日	-	1,187,610
年度墊付貸款	66,001	309,296
年度償還款	-	(1,496,906)
所訂利息	-	17,318
支付利息	-	(17,318)
於12月31日(附註33(b)(iv))	66,001	-
聯營公司：		
於1月1日	-	-
年度墊付貸款	200,000	320,000
年度償還款	(200,000)	(320,000)
所訂利息	4,685	4,685
支付利息	(4,685)	(4,685)
於12月31日	-	-

51 關連方交易(續)

(j) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	816,242	372,445
年內墊付金額	17,681,258	6,342,799
年度償還款	(7,594,520)	(5,899,002)
視作出售合營企業產生之減少	(2,325,286)	-
出售合營企業產生之減少	(7,943)	-
於12月31日(附註35(i))	8,569,751	816,242
聯營公司：		
於1月1日	3,709,506	1,083,999
年內墊付金額	2,282,688	5,026,896
年度償還款	(3,578,259)	(5,474,880)
出售附屬公司部分權益產生之增加	-	3,073,491
視作出售聯營公司產生之減少	(1,798,743)	-
於12月31日(附註35(i))	615,192	3,709,506

52. 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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,426,931	3,451,538
流動資產			
應收附屬公司款項		29,121,652	34,409,682
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		54,067	112,843
		29,177,779	34,524,585
資產總值		32,604,710	37,976,123
權益			
股本	(a)	26,920,490	26,915,412
儲備	(b)	410,261	457,338
保留溢利	(c)	910,841	818,325
權益總值		28,241,592	28,191,075
負債			
非流動負債			
貸款		-	4,631,024
流動負債			
貸款		4,297,800	2,542,535
應付附屬公司款項		-	2,532,866
其他應付款項		65,318	78,623
		4,363,118	5,154,024
負債總值		4,363,118	9,785,048
權益及負債總值		32,604,710	37,976,123

於2017年3月30日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

52. 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2016年1月1日	26,915,412
因員工購股權的行使而發行股份	1,196
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	3,882
於2016年12月31日	26,920,490
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	26,915,412

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2016年1月1日	457,338
股份支付	138,569
因員工購股權的行使而發行股份	(325)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(3,882)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(181,439)
於2016年12月31日	410,261
於2015年1月1日	486,352
股份支付	89,269
因員工購股權的行使而發行股份	(53,799)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(162)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(64,322)
於2015年12月31日	457,338

(c) 留存收益

	人民幣千元
於2016年1月1日	818,325
年度溢利	922,675
與2015年有關的股息	(319,091)
與2016年有關的股息	(511,068)
於2016年12月31日	910,841
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	818,325

綜合財務報表附註

53 董事福利及權益

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪金載列如下：

	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)											
	2016年						2015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			其他		股份	僱主的退休福利計劃			其他		股份
	袍金	薪金及獎金	供款	長期福利	支付款項	合計	袍金	薪金及獎金	供款	長期福利	支付款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席												
李明先生	-	5,360	5,620	1,106	15,415	27,501	-	5,360	3,775	1,098	10,647	20,880
執行董事												
沈培英先生	-	4,260	243	-	4,733	9,236	-	-	-	-	-	-
溫海成先生	-	2,000	108	-	4,687	6,795	-	1,800	98	-	3,687	5,585
李洪波先生 (i)	-	2,691	108	-	2,122	4,921	-	-	-	-	-	-
李虎先生 (i)	-	1,250	82	-	267	1,599	-	-	-	-	-	-
王業毅先生 (i)	243	-	-	-	267	510	-	-	-	-	-	-
郭健豪先生 (ii)	70	-	-	-	-	70	106	-	-	-	54	160
劉暉女士 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	928	23	-	1,843	2,794
陳潤福先生 (iii)	-	-	-	-	-	-	-	2,000	98	-	3,568	5,666
張世成先生 (iii)	-	-	-	-	-	-	187	-	-	-	98	285
非執行董事												
姚大鋒先生 (i)	243	-	-	-	267	510	-	-	-	-	-	-
上官清女士 (i)	243	-	-	-	267	510	-	-	-	-	-	-
方軍先生	-	-	-	-	448	448	-	-	-	-	201	201
楊樂宇先生 (ii)	70	-	-	-	-	70	106	-	-	-	54	160
楊征先生 (ii)	-	-	-	-	43	43	-	-	-	-	283	283
鍾振光先生 (iii)	-	-	-	-	-	-	187	-	-	-	72	259
趙立軍先生 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事												
曾慶麟先生	313	-	-	-	480	793	293	-	-	-	271	564
韓小京先生	313	-	-	-	480	793	293	-	-	-	289	582
孫文德先生	313	-	-	-	267	580	11	-	-	-	-	11
王志峰先生 (i)	244	-	-	-	267	511	-	-	-	-	-	-
靳慶軍先生 (i)	243	-	-	-	267	510	-	-	-	-	-	-
顧雲昌先生 (ii)	69	-	-	-	-	69	293	-	-	-	289	582
趙康先生 (iii)	-	-	-	-	-	-	282	-	-	-	170	452
	2,364	15,561	6,161	1,106	30,277	55,469	1,758	10,088	3,994	1,098	21,526	38,464

- (i) 於2016年3月20日李虎先生、王業毅先生及李洪波先生被獲委任為執行董事，姚大鋒先生及上官清女士被獲委任為非執行董事，王志峰先生及靳慶軍先生被獲委任為獨立非執行董事。趙立軍先生於2016年10月25日被獲委任為非執行董事。
- (ii) 於2016年3月20日劉暉女士及郭健豪先生辭任本公司的執行董事，楊樂宇先生及顧雲昌先生分別辭任本公司的非執行董事及獨立非執行董事。楊征先生於2016年10月25日辭任本公司的非執行董事。
- (iii) 2015年內，陳潤福先生及張世成先生辭任本公司的執行董事，鍾振光先生辭任本公司的非執行董事，趙康先生辭任本公司的獨立非執行董事。

53 董事福利及權益(續)

(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。

54 期後事項

2017年3月15日，本公司獲中華人民共和國的中國銀行間市場交易商協會批准，計劃適時分多次發行總額不超過100億元人民幣的中期票據。

首批中期票據於2017年3月23日完成發行，總額為人民幣40億元，分為兩類，i) 為期3年，發行規模為人民幣20億元，票面利率為4.77%；及ii) 為期5年，發行規模為人民幣20億元，票面利率為5.05%。

五年財務概要

	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年
營業額	34,551	30,824	38,896	31,099	28,658
毛利	7,636	6,354	8,167	7,547	7,699
本公司擁有人應佔溢利	3,812	2,384	4,597	4,075	3,796
資產總值	151,265	148,185	132,212	137,869	128,305
負債總值	101,935	99,995	87,829	94,424	86,258
股東權益	43,999	43,764	43,024	40,058	38,260
權益總值	49,330	48,190	44,383	43,445	42,046

項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	京津冀地區	北京	CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
2			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
3			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
4			通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)		
5			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
6			遠洋悅山水(北京)	Happy Garden (Beijing)	通州臨空新村1地塊	Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District
7			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
8			26街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義佳利華項目	Jialihua Project, Shunyi District
9			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
10			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
11			順義南法信項目(北京)	Nanfaxin Project, Shunyi District (Beijing)		
12			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
13			遠洋·萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
14			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
15			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
16			遠洋·萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
17			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
18			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
19			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
20			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
21			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
22			遠洋·LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
23			遠洋·傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
24			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
25			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
26			遠洋·光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
27			遠洋·東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
28			遠洋·天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
29			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
30			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
31			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
32			遠洋新世界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring
33			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
34			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
35			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
36			遠洋·新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
37			香河萬潤項目(北京)	Xian He Wan Run Project (Beijing)		
38			通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)		
39			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
40			奕莊汽車大廈項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (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)		
41	天津	海河教育園13號地塊(天津)	Haihe Jiayuyuan Plot 13 (Tianjin)				
42		海河教育園14號地塊(天津)	Haihe Jiayuyuan Plot 14 (Tianjin)				
43		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project		
44		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)				
45		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)				
46		遠洋·萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project		
47		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District		
48		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)				
49		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise		
50		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)				
51		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)				
52		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project		
53		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)				
54		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)				
55		東北地區	大連	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
56				遠洋·鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
57				遠洋臺中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
58				遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
59				遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
60				遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
61	紅星海世界觀(大連)			Ocean Worldview (Dalian)			
62	遠洋創智高地(大連)			Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone — Industrial	
63	榮域(大連)			The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地	Zhonghua Road Land Plot #3	
64	小窩灣項目(大連)			Xiaoyao Bay Project (Dalian)			
65	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	
66	瀋陽			遠洋大河宸章項目(瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
67				遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
68				遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
69	長春			遠洋·戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project

項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
70	華中地區	上海	崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
71			東海商業大廈(上海)	East Ocean Center (Shanghai)		
72			遠洋·財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
73			金頤安老院項目(上海)	Jinyi Project (Shanghai)		
74			科恩大廈項目(上海)	Ke En Project (Shanghai)		
75			遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
76			遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
77	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)			
78		遠洋香奈(杭州)	Ocean Chanson (Hangzhou)	江幹區丁橋 R21-15項目	Dingqiao R21-15 Project, Jiangan District	
79		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project	
80		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District	
81		遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jiangan District	
82		上塘宸章(杭州)	Natural Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區天馬廠南地塊	South block of Tianma in Gongshu District	
83	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	
84		遠洋國際中心(南京)	Ocean International Center (Nanjing)			
85	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project	
86	青島	遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)			
87		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)			
88		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	
89	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project	
90		遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)			
91		遠洋·世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)			

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)
92	華南地區	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
93			遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目	Shengping Project
94			水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)		
95			荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
96		廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
97	白雲區穗花項目(廣州)		Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)			
98		中山	大信融佳項目(中山)	Da Xin Rong Jia Project (Zhongshan)		
99	金馬遊藝廠項目(中山)		Jin Ma You Yi Chang Project (Zhongshan)			
100	遠洋香緹(中山)		Ocean Aromas (Zhongshan)	連興圍項目	Lianxingwei Project	
101	遠洋錦上(中山)		Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project	
102	遠洋城(中山)		Ocean City (Zhongshan)			
103	遠洋翡麗郡一期(中山)		Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project	
104	遠洋翡麗郡二期(中山)		Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)			
105	遠洋一方(中山)		Ocean Magic City (Zhongshan)	新家園II期項目	Xinjiayuan Phase II	
106	遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project		
107			遠洋新悅(中山)	The Place (Zhongshan)		
108		香港	將軍澳日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)		
109		海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
110		三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
111	棠棣項目一期(三亞)		Tang Di Project (Sanya)			
112	亞龍灣西山渡項目(三亞)		Mountain Creek (Sanya)			
113		重慶	九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)		
114	九龍坡區高廟地塊二期(重慶)		Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)			
115	渝北區九曲河2號地(重慶)		Jiuquhe Plot 2 of Yubei District			
116			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
117		成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
118	成都遠洋太古里(成都)		Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)			