

2018

年度報告

SINO-OCEAN

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.HK

精耕細作
求真務實

突出主業規模化
塑造核心競爭力

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有限公司(「聯交所」)主板上市(03377.HK)。截至2018年12月31日，遠洋集團已發行總股本約為76億股，主要股東為中國人壽保險股份有限公司及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、恒生港股通指數、恒生中國(香港上市)100指數、恒生港股通高股息低波動指數、恒生綜合市值指數—中型股指數及恒生可持續發展企業基準指數。

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、寫字樓、綜合體及零售物業開發投資運營、物業服務、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過200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、天津和石家莊等；長三角地區和上海、杭州、南京和蘇州等；長江中游地區的武漢、合肥和長沙等；珠三角地區的深圳、廣州、中山和香港等；成渝地區的重慶和成都等以及其他重點核心城市。截至2018年12月31日，土地儲備逾4,000萬平方米。

遠洋集團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。

目錄



P.006

財務及營運摘要

P.008

主席報告

P.016

管理層討論及分析

P.048

主要獎項及嘉許

P.050

投資者關係

P.052

可持續發展報告

P.056

業務概覽

P.064

董事及高級管理層簡介

P.070

董事局報告

P.094

企業管治報告



P.107
公司資料

P.109
獨立核數師報告

P.114
綜合資產負債表

P.117
綜合收益表

P.118
綜合全面收益表



P.119
綜合權益變動表

P.121
綜合現金流量表

P.123
綜合財務報表附註

P.273
五年財務概要

P.274
項目名稱概覽表

財務及營運摘要

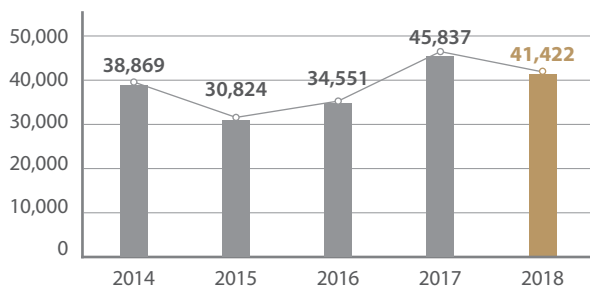
財務摘要(人民幣百萬元)	2018年	2017年	變動(%)
協議銷售額	109,510	70,560	55%
營業額	41,422	45,837	-10%
毛利	8,287	11,239	-26%
年度溢利	4,666	6,259	-25%
本公司擁有人應佔溢利	3,574	5,115	-30%
核心利潤	2,619	4,022	-35%
資產總值	249,362	191,894	30%
本公司擁有人應佔權益	48,385	48,502	-0.2%
現金資源 ¹	42,571	24,766	72%
每股財務資料			
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.473	0.680	-30%
— 攤薄	0.470	0.678	-31%
每股股息(港幣)	0.213	0.322	-34%
財務比率			
毛利率(%)	20%	25%	-5個百分點
核心利潤率(%)	6%	9%	-3個百分點
淨利潤率(%)	11%	14%	-3個百分點
淨借貸比率(%) ²	73%	62%	11個百分點
派息比率(%)	40%	40%	-
流動比率(倍數)	1.6	1.8	-11%

附註：

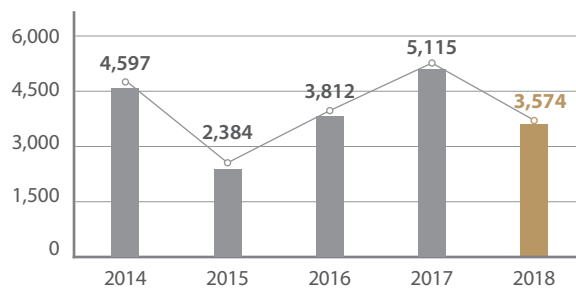
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

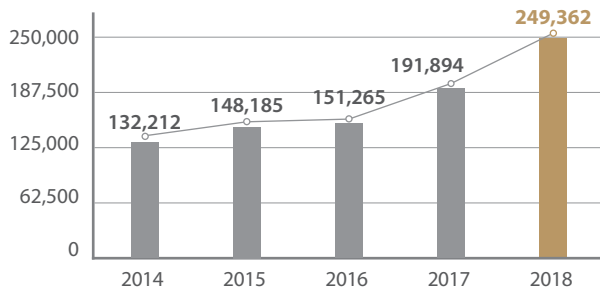
營業額
(人民幣百萬元)



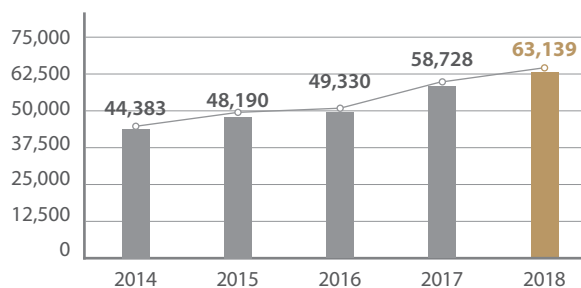
本公司擁有人應佔溢利
(人民幣百萬元)



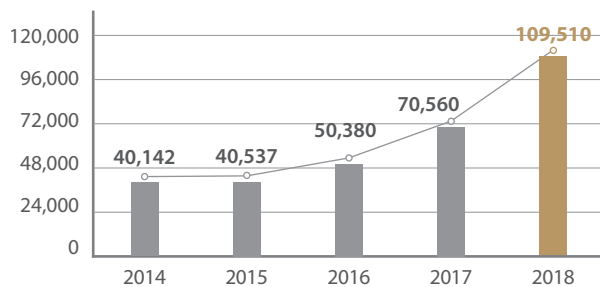
資產總值
(人民幣百萬元)



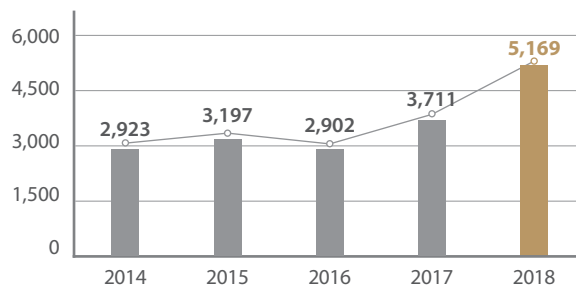
權益總值
(人民幣百萬元)



協議銷售額
(人民幣百萬元)



售出可售面積
(千平方米)



主席報告

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」）截至2018年12月31日止12個月的全年業績。

2018年全年業績

截至2018年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣414.22億元，較去年同期下降10%。本公司擁有人應佔溢利及每股溢利分別下降至人民幣35.74億元及人民幣0.473元，較去年同期下降30%。

參照2018年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2018年12月31日止年度期末股息每股港幣0.073元，連同每股港幣0.140元的中期股息，2018年全年股息為每股港幣0.213元（2017年：港幣0.322元），派息率為40%（2017年：40%）。2018年末期股息將需經由年度股東周年大會（「股東周年大會」）的本公司股東（「股東」）表決通過。

2018年業務回顧

2018年是本集團成立25周年，也是規模快速發展的一年。面對複雜多變的外部環境，本集團圍繞「奮鬥·進取」開展工作，堅持「以使用者為中心、以奮鬥者為本」，實現了業績的加速增長和能力的顯著提升，為2019年第四期戰略的完美收官打下了堅實的基礎。

» 主營業務加速發展，投資布局積極優化

2018年，本集團主營業務在規模增長、周轉提速、投資布局等各方面均實現了較為顯著的提升。在行業整體競爭環境日趨激烈、市場預期不斷轉冷的背景下，全集團協議銷售額首次突破人民幣1,000億元，同比增長約55%，創歷史新高；2015-2018年協議銷售額複合增長率約40%，保持了行業較快的發展速度。

2018年本集團提出「368」快周轉要求（拿地後3個月開工、6個月開盤、8個月首批資源銷售去化50%），各事業部迅速行動，全年新項目開工周期大幅壓縮，極大地加快了公司主營業務的開發節奏，有益於公司充盈現金流能力的提升。

2018年本集團繼續堅持深耕重點城市群，積極優化城市布局，擴大投資規模。全年共在30個城市獲取了61個項目，新增土地儲備約1,018萬平方米、總貨值約人民幣1,800億元。其中，新進入滁州、常州、台州、紹興、溫州、漳州、湛江、茂名、西安、煙臺、濟南11個城市，均位於重點城市群，城市基本面良好。目前全國布局城市共計達到45個，土地儲備資源超4,000萬平方米，2019年可售資源達人民幣2,373億元，為後續發展奠定了堅實的基礎。

» 融資渠道不斷創新，財務管理健康穩健

為保障主營業務實現持續發展，在外部融資環境持續緊縮的背景下，本集團積極拓展融資渠道，創新融資方式。2018年本集團完成熊貓中票、公司債、美元債、供應鏈ABS、商業物業REITs等多項資本市場融資舉措，其中成功發行兩期熊貓中票，共計人民幣60億元，7億美元浮動利率債券，人民幣20億元公司債，其中公司債票面利率4.7%，創截止發行時2018年房企發行公司債最低利率。

截止2018年末，本集團現金規模保持人民幣420億元以上，淨借貸比為0.73，較2017年有所提升，但仍明顯低於行業整體水平，財務管理健康穩健。

» 資產證券化取得突破，資產結構持續優化

本集團在保障投資物業收入穩定增長的同時，通過資產證券化、搭建核心物業基金等方式，持續優化資產結構，增強流動性。以北京、天津的商業物業為基礎，本集團成功發行商業地產REITs產品——「中聯前海開源——遠洋集團一號資產支持專項計劃」，資產證券化取得突破性進展。本集團設立投資物業基金，將北京核心地段物業控股公司售予投資物業基金。通過資產證券化模式，持有性物業經營的業務創新取得突破進展，持有性物業經營的「投資、運營、增值、退出」閉合資本運作模式逐步形成。

» 戰略新業務邁上新台階，商業模式逐漸成熟

2018年，本集團在積極保障主營業務穩定快速擴張的同時，對戰略新業務發展仍保持高度關注，並更加重視戰略新業務與主營業務間的融合，積極促使多元業務助力主業發展。2018年各項新業務取得了較為均衡發展，在戰略投資、運營管理、全國布局等方面均取得了卓越的突破。

養老服務業務方面，本集團以增資的方式持有美國MeriStar集團旗下的養老運營商Meridian Senior Living, LLC公司約40%的股權，並就多領域展開深度合作達成共識。同時，遠洋養老品牌椿萱茂宣布推出椿萱悅護理院(CBN)產品線，這是繼椿萱茂3C產品線(CLRC、CB、CC)之後的高品質護理院產品線，完整實現了4C產品線的格局。此外，養老服務業務全國布局進一步鞏固，2018年新進入重慶，完成了五大城市群重點城市的布局。在長租公寓業務方面，遠洋邦舍陸續推進在京津冀、華南、華東等地的區域布局，項目遍及北京、上海、廣州、深圳、杭州等主營業務深耕的一線及核心二線城市。聯合辦公業務方面，本集團與美國WeWork進一步深化協作，先後在北京、成都和深圳打造全新的創造者社區空間，在實現產品升級、互惠互利的同時，共同拓展中西部及粵港澳大灣區等更多區域。物流業務方面，本集團逐步形成了「投、融、管、退」的完整閉環，完成對駒馬物流的投資，並領投了壹米滴答和發網物流的C輪融資，同時首個物流地產項目——遠泉嘉興南湖汽車零部件金融物流產業園在嘉興正式奠基開工，與重慶市江津綜保區正式簽署戰略合作協議，共同投資建設西部地區最大的綜合溫控產業園項目。

>> 建築健康理念持續落地，客戶滿意度再創新高

2018年，本集團在推動「建築·健康」理念推廣與實踐上取得了極大的進展，廣州遠洋天驕通過IWBI（國際WELL建築研究院），成為全球首例獲得WELL MFR金級認證的項目，並成功入選中國《全國高校房地產專業案例教材》。煥新後的遠洋集團總部辦公區已註冊WELL鉑金級認證，並預計在2019年順利取得認證後，成為WELL最高級別認證的國內最大面積辦公區，此外，北京麗澤商務區項目E06、杭州遠洋國際中心多個項目先後獲得WELL金級認證。本集團經過三年多的研究實踐，依據1000多組檢測數據，研發了以3大理論基礎為方針、4大維度內容為導向、共計71項健康要點的《遠洋健康建築體系1.0》，並在遍布全國的59個項目上推廣和執行。這些，都將成為本集團「建築·健康」品牌理念的示範傳導。

同時，本集團堅持「以使用者為中心」，不僅在產品端注重客戶需求、貫徹健康理念、提升產品力，在服務端也不斷強化、提升客戶滿意度。在這一背景下，遠洋「400服務中心」應運而生。該平台堅持以客戶服務為核心，以客戶滿意度提升為結果導向，通過24小時全天候運營，為客戶提供一站式服務，力求成為客戶貼心的「大管家」，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質量環境」的企業使命。通過這一系列舉措，2018年集團客戶滿意度創歷史新高。

>> 對外合作局面大開，協同機制不斷深化

2018年，本集團繼續加大與優質金融機構、同業、產業資源等單位的合作，進一步深化與股東方的合作，並與多家公司簽署了戰略合作協議，積極整合資源，實現優勢互補，互惠互利的良好局面。2018年集團與主要股東方之一中國人壽簽署長期護理險框架合作協議，合作內容包括品牌宣傳、業務拓展，服務協作、建立標準等方面，將共同探索創新「保險+養老」業務模式。同時與另一主要股東安邦保險集團深化了戰略協同關係，共同組建合資公司遠洋邦邦置業有限公司，承接安邦不動產的經營管理業務，目前在管項目均取得了階段性的成果。隨著集團業績穩定增長，主營業務、多元業務協同發展，戰略布局繼續強化，集團與外部公司的合作也將日益密切，通過在眾多領域的廣泛探討和深入合作，有助於形成共贏合作、協同發展的良好格局，助力集團未來發展。

2018年市場回顧

2018年中國經濟和房地產行業都經歷了複雜多變的一年。在中美貿易摩擦升級、金融風險積聚和國內改革深化的背景下，國民經濟平穩發展，全年GDP增長6.6%，結構調整和轉型升級持續推進，發展質量不斷提高。

在「穩增長、控風險」的大勢下，中央政府下決心解決房地產市場問題，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」，並在年內多次表態「調控不放鬆」，著力引導市場預期回歸理性。在此基調下，地方政府延續2016、2017年因城施策的調控基調，調控維持高壓不變，並在下半年強化市場監管。對行業影響更為深遠的是，中央政府加快推進長效機制建設，發力住房供給結構調整，積極培育住房租賃、共有產權住房等市場，中國房地產市場正在悄然發生變化。

面臨嚴厲的行業調控，2018年全國商品房銷售面積與金額再度刷新峰值，銷售面積17.2億平米，同比增長1.3%；銷售金額人民幣15.0萬億元，同比增長12%。上半年熱點二線城市及三線城市需求紛紛入市，處於上漲趨勢中，但自7月31日中央政治局會議提出「堅決遏制房價上漲」後，市場「一致看漲」和「周期輪迴」的市場預期漸次被打破，調控作用顯現，不少城市房地產市場進入下降區間，自9月起，全國商品房銷售面積單月同比增速轉負。同時，中國房地產市場區域、城市分化的狀況愈加複雜，城市各有獨立行情，表現迥異。

2018年土地市場成交上下半年亦分化明顯，上半年房企拿地熱情高漲，下半年隨著預期的轉變，房企更趨謹慎，土地流拍和中止出讓現象增多，土地溢價率降至歷史低位。此外，共有產權住宅用地、租賃用地大規模落地和集體用地租賃入市開創了土地利用新模式，土地市場出現深遠變化。

2018年行業融資環境嚴苛，融資總量縮減，成本攀升。為應對此種境況，房企普遍堅持現金為王，加快周轉、積極銷售、緊抓回款，保持自身流動性。在市場預期下行、競爭加劇、融資難度持續增大的多重背景下，行業集中度繼續提升。

2019年市場展望

2019年，是新中國成立70周年和全面建成小康社會的關鍵之年，面臨錯綜複雜的內外部環境，中國經濟下行壓力不減，經濟工作將圍繞落實「六穩」——穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期展開。展望未來，行業政策環境將延續高壓平穩，地方政府成為調控主體，在「房住不炒」的大基調下，實施「一城一策」的精確調控，與此同時，房地產市場長效機制方案有望進入實施階段，短期調控與長效機制銜接，利於行業回歸平穩健康，邁向高質量增長。

從中長期看，伴隨中國城鎮化進程深入，五大城市群的聚集效應進一步擴化，核心及關鍵節點城市將廣泛吸引全國及周邊人口流入，帶來源源不斷的住房需求，同時居民的改善型需求也不容忽視，新需求入市疊加舊需求升級，行業發展空間無虞。中國經濟新舊動能轉換，政府寄望通過釋放內需拉動增長，中央經濟工作會議中提出要加快教育、育幼、養老、醫療、文化、旅游等服務業發展，其中大量行業與房地產開發主營業務有密切聯繫，他們將迎來政策紅利期，未來大有可期。

2019年公司策略

2019年，將是中國房地產行業深化變革的關鍵之年，隨著房地產市場長效機制穩步推進，行業所處的時代背景不同以往，高位運行、增速趨緩是行業可預見的。2019年是公司第四期發展戰略的收官之年，也是第五期發展戰略的起筆之年，本集團將秉持「精耕細作、強身健體」的宗旨開展工作，踏實修煉內功，提升精細化運營管理水平，提升專業性和有效性，塑造核心競爭力，尋求高質量增長。

» 聚焦主業發展，尋求企業高質量、可持續發展

面對紛繁複雜的外部環境，本集團將始終堅定信心，深化內功修煉，進一步提升傳統住宅開發主業的精細化程度，同時深化多元業務與主業的協同，助力主業發展。就傳統開發業務而言，我們深諳企業要生存就必須突出主業規模優勢。本集團仍將擴大銷售業績，提升盈利水平，加快低效資產處置，狠抓回款與現金流，堅決落實快周轉。本集團將秉持價值投資與城市深耕策略，以城市群、都市圈為拓展主場，重點關注核心城市、核心區域；堅守理性投資，審慎獲取優質土地資源，支撐未來高質量、可持續發展。同時，本集團將深化貫徹「建築·健康」理念，一切從客戶需求出發，將「健康」滲入投資、設計、營銷、物業服務等工作中，提供符合「健康」標準的產品與服務。就多元業務而言，本集團將把握政策及新業務領域行業變化，在2019年繼續深化各業務的商業模式及盈利模式的探索，積極促進新業務與傳統開發業務的協同發展，整合集團內部資源優勢，做好優劣互補，以適應新時代的到來。

» 全面落實預算管理，提高精細化運營管理能力

本集團已充分認識到，公司要發展就必須塑造核心競爭力，未來房地產行業的競爭必將演變為企業精細化運營管理的競爭，唯有通過精細化、專業化的運營管理，從精細化中要效益，方能實現企業高質量、可持續的發展。本集團將以全面預算管理和全周期經營計劃為抓手，深入經營管理的毛細血管，深挖問題一剖析癥結一針對改進，切實提高運營質量和效率。加強以業務為導向的信息化建設，提升運營管理能力。同時，本集團將多管齊下降低各項成本，通過產品標準化、成本控制標準、提升戰採質量、成本前置等工作，降低主營業務成本，並多手段控制財務費用、銷售費用與管理費用，降本提效。持續提升商業、寫字樓、長租、養老等新業務的運營能力，切實提高在營項目效益。

» 倡導求真務實的工作方法，強化經營者意識

本集團倡導求真務實的工作態度和工作方法，面對市場下行周期，本集團將更加注重面向基層、面向基礎、面向基本，強化經營者意識，提升各項經營管理工作的專業性和有效性，力求從財務效果的角度去發現影響運營質量和效率的問題，紮實做好基礎工作，促進基層單位的能力提升，帶動整體經營管理向著更務實、更有效的方向前進，真正做到助力集團走精細化的高質量發展道路。

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。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明
主席

香港，2019年3月20日

及分析 管理層 討論

財務回顧

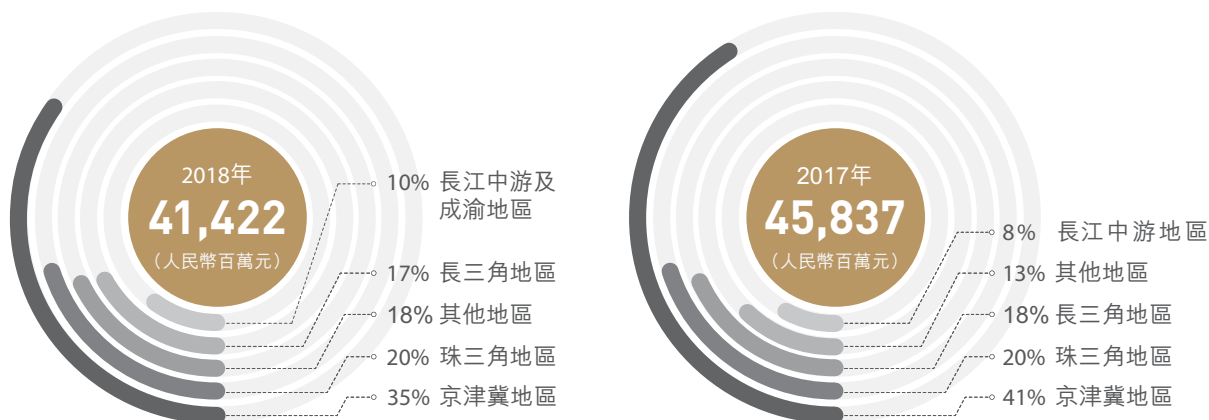
遠洋為一間以房地產實業為基礎，並具有領先產業投資能力的投融資集團。本集團取得在主要城市群的領先地位，包括京津冀地區、長三角地區、珠三角地區、長江中游地區及成渝地區。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。

本集團連同其合營企業和聯營公司2018年的協議銷售額達到新高至人民幣1,095.10億元(2017年：人民幣705.60億元)，售出總面積約5,168,700平方米(2017年：3,711,000平方米)。營業額為人民幣414.22億元，較2017年下降了10%約人民幣44.15億元(2017年：人民幣458.37億元)。本公司擁有人應佔溢利減少至人民幣35.74億元(2017年：人民幣51.15億元)，較2017年下降了30%。每股基本溢利相應減少30%至人民幣0.473元(2017年：人民幣0.680元)。

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2018年	2017年	變動(%)
物業開發	35,493	41,578	-15%
物業投資	1,077	977	10%
物業管理	1,129	930	21%
其他房地產相關業務	3,723	2,352	58%
合計	41,422	45,837	-10%

各地區的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2018年營業額較2017年的人民幣458.37億元下降10%至人民幣414.22億元。營業額下降的主要原因包括2018年一季度環保停工導致工期推後及部分項目以股權轉讓形式出售，收益未計入營業額。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的86%。北京作為本集團的總部，在2018年貢獻了本集團總營業額約30%（2017年：29%），達到人民幣126.24億元（2017年：人民幣132.06億元）。由於本集團已發展一個多元化的土地儲備組合，京津冀地區的物業開發收入佔比由2017年的37%下降至2018年的26%，其他區域有所上升。本年度，79%的物業開發收入來自於五大城市群（2017年：86%）。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。

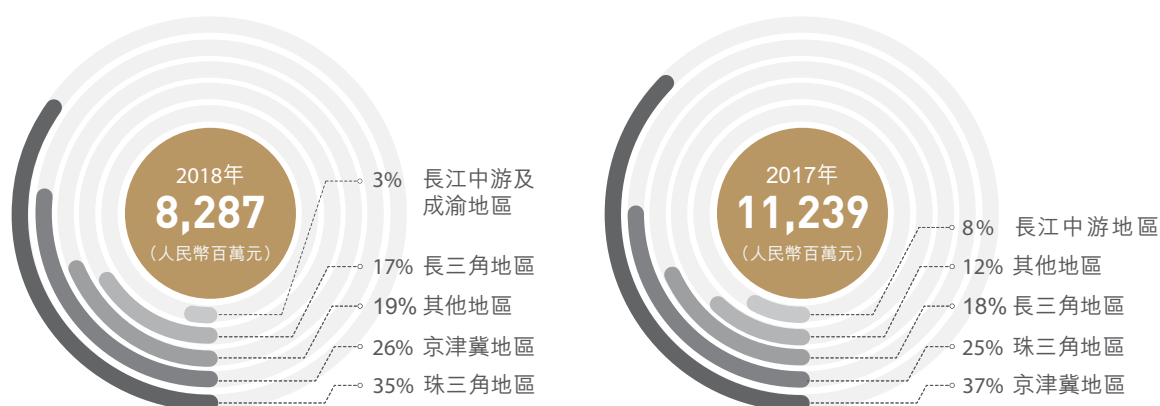
銷售成本

2018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87%（2017年：92%）。

不包括車位，2018年物業開發業務的平均土地成本從2017年每平方米約人民幣6,500元下降至每平方米約人民幣6,400元，主要原因是較去年同期交付了較多土地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6,300元，較2017年每平方米約人民幣5,400元有所上升。平均建築成本上升主要是由於別墅和商鋪結轉比例上升。

毛利

毛利總額按各地區分析如下：



本年度毛利為人民幣82.87億元，較2017年下降26%。毛利率下降至20%（2017年：25%），主要由於存貨減值撥備及業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷金額增加。

利息及其他收入及收益(淨額)

於2018年，利息及其他收入較2017年的人民幣11.16億元上升128%至人民幣25.43億元。主要是由於年內提供的委託貸款增加導致整體利息收入上升。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣13.40億元(2017年：人民幣9.75億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的出售子公司淨收益、視同處置合營公司淨收益及交易性金融資產公允價值變動收益。

投資物業重估

於2018年，本集團確認之投資物業公平價值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣23.61億元(2017年：人民幣4.40億元)。投資物業公平價值收益主要由於一幢北京核心區寫字樓轉入投資物業。

營運費用

2018年的銷售和市場推廣費用上升至人民幣12.06億元(2017年：人民幣8.00億元)。然而該等成本僅佔2018年協議銷售總額約1.1%(2017年：1.1%)。

2018年的行政費用上升至人民幣17.30億元(2017年：人民幣12.40億元)，佔2018年總營業額4.2%(2017年：2.7%)。本集團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

本集團大部分資金已有效地投放於各個項目，因此能夠將大部分利息開支資本化，餘下人民幣17.75億元將於本年間在綜合收益表支銷，同項數額於2017年為人民幣11.74億元。由於外部融資環境持續緊縮，加權平均利率於2018年上升至5.38%(2017年：5.19%)，而已付或應計的總利息開支為人民幣42.10億元(2017年：人民幣31.87億元)。

稅項

於2018年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微下降至人民幣30.59億元(2017年：人民幣30.68億元)，而有效稅率為40%(2017年：33%)，有效稅率上升是由於不能於年內抵稅的費用增加。此外，土地增值稅於2018年上升至人民幣32.50億元(2017年：人民幣20.95億元)，主要由於收購項目公司溢價不能抵扣土地增值稅及部分項目土地增值稅之會計與稅務計算方式不一致等。

本公司擁有人應佔溢利

於2018年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣35.74億元，較2017年的人民幣51.15億元下降30%。由於結轉收入下降，不包括一次性項目和投資物業公平價值收益，核心利潤較2017年人民幣40.22億元下降35%至人民幣26.19億元，核心利潤率與2017年相比下降3個百分點。2018年的平均股本收益率約為7%(2017年：11%)。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2018年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑藉投資者的大力支持，於2018年1月和2月，分別成功發行了人民幣30億元中期票據，並於7月成功發行人民幣20億元公司債券和7億美元浮動利率有擔保票據。隨着集團抓住低成本融資機會，貸款總額由人民幣610.32億元上升至2018年底的人民幣885.75億元，其中62%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約68%的集團借款為定息借款。

於2018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425.71億元，較2017年上升約72%(2017年：人民幣247.66億)。本集團84%(2017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1.6倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣1,894億元，確保本集團財務穩健。本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為73%(2017年：約62%)，維持財務穩健。鑒於仍保持人民幣425.71億元的現金資源，本集團對現時的負債水平感到滿意。我們預計在2019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2018年 12月31日	佔借款總額 的百分比	於2017年 12月31日	佔借款總額 的百分比
1年內到期	15,425	17%	9,999	16%
1年至2年內到期	12,637	14%	13,817	23%
2年至5年內到期	46,231	52%	23,641	39%
5年以上到期	14,282	17%	13,575	22%
合計	88,575	100%	61,032	100%

財務擔保及資產抵押

於2018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81.59億元(2017年：人民幣105.52億元)。

於2018年，本集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業等作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣28.33億元(2017年：人民幣7,500萬元)及長期銀行貸款人民幣55.90億元(2017年：人民幣23.35億元)。於2018年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約8%(2017年：12%)。

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2018年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣66.24億元(2017年：人民幣58.84億元)。

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2018年12月31日，上述擔保總金額為人民幣81.59億元(2017年：人民幣105.52億元)。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。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

>> 向資產支持專項計劃(「ABS」)出售物業控股公司

於2018年12月13日，遠洋控股集團(中國)有限公司(「轉讓方」，本公司的全資附屬公司)、前海開源資產管理有限公司(「ABS管理人」)(代表ABS行事)與中聯前源不動產基金管理有限公司(「基金管理人」)訂立一份基金份額轉讓協議，據此，轉讓方同意出售且ABS管理人(代表ABS行事)同意收購轉讓方於中聯前源-遠洋集團一號私募投資基金(「基金」)中持有的全部權益(「目標基金份額」)，完成後，基金的全部權益將由ABS持有。

目標基金份額的代價應相當於截至轉讓日期目標基金份額的全部實繳金額，即人民幣1,000,000元。ABS管理人亦應通過動用根據ABS籌集的所得款項實繳金額為人民幣3,201,000,000元的目標基金份額剩餘出資，而基金管理人將動用基金的實繳出資金額悉數償還基金應付本集團合共人民幣3,200,000,000元，有關金額代表基金於一項內部重組(根據有關內部重組，轉讓方已向基金轉讓(i)北京睿鴻商業管理有限公司，(ii)北京睿輝商業管理有限公司及(iii)天津市遠馳房地產開發有限公司(合稱「項目公司」)的股權)項下應付的總金額(包括項目公司的股權轉讓代價及償付項目公司應付本集團的金額)。

完成目標基金份額轉讓之後，ABS通過基金持有項目公司，而項目公司則持有(i)遠洋未來廣場(北京)，(ii)遠洋山水未來匯(北京)及(iii)遠洋未來廣場(天津)(合稱「該等物業」)。根據ABS，ABS管理人(作為ABS的管理人)已向持有人發行金額為人民幣3,203,000,000元的資產支持證券，而ABS持有人則享有該等物業產生的經濟利益。

根據ABS發行的資產支持證券分為(i)優先級類別證券(佔總發行量90%)及(ii)次級類別證券(佔總發行量10%)。轉讓方已認購次級類別證券的50%，有關金額為人民幣160,150,000元，佔ABS之總發行量的5%。資產支持證券將於上海證券交易所掛牌。

有關交易的詳情已於本公司日期為2018年12月13日的公告中披露。

» 投資物業基金及向物業基金出售物業控股公司

於2018年12月21日，(i)新耀環球有限公司(「遠洋集團指定有限合夥人」，本公司的全資附屬公司)、(ii)永帆國際有限公司(「合資夥伴指定有限合夥人」，工銀國際投資管理有限公司(「合資夥伴」)的全資附屬公司)、及(iii) SOL Property Fund GP II Limited(「GP」，本公司的合營公司，由南勝控股有限公司(「南勝」，本公司的全資附屬公司)及世基投資有限公司(「世基」，合資夥伴的全資附屬公司)分別擁有50%)訂立一份經修訂及經重述的豁免有限合夥協議，據此，訂約方協定(其中包括)管理及投資 SOL Property Fund III LP(「物業基金」)，而遠洋集團指定有限合夥人及合資夥伴指定有限合夥人各自的約定出資額為人民幣900,000,000元的等值美元。物業基金的設立目的為收購北京龍澤源置業有限公司(「項目公司」)。南勝、世基及GP亦於同日訂立一份股東協議，據此，訂約方協定(其中包括)GP、物業基金之附屬公司、城暉控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(包括項目公司)的營運及管理。

緊隨有限合夥協議簽署後，於2018年12月21日，迅榮創富有限公司(「賣方」，本公司的全資附屬公司)與港匯創投有限公司(「買方」，物業基金的全資附屬公司)訂立一份出售協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司的全部已發行股本。目標公司的主要資產為其所間接持有的項目公司94.03%(概約)股權，而項目公司則持有遠洋光華國際(北京)(位於中國北京市朝陽區CBD核心區的一幢甲級寫字樓)。買賣目標公司全部已發行股本的代價為人民幣5,383,815,855元的等值美元。

有關交易的詳情已於本公司日期為2018年12月23日的公告中披露。

物業開發

>> 入賬銷售收入

於2018年，物業開發業務的營業額下降15%至人民幣354.93億元(2017年：人民幣415.78億元)，主要原因包括2018年一季度環保停工導致工期推後及部分項目以股權轉讓形式出售，收益未計入營業額。交付可售樓面面積由2017年約2,618,000平方米下降12%至2018年約2,293,000平方米。不包括車位銷售，2018年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣17,600元(2017年：每平方米人民幣17,300元)。

2018年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	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)
京津冀地區	北京	7,152	116,600	61,300
	天津	1,689	148,600	11,400
	石家莊	2	100	20,000
		8,843	265,300	33,300
長三角地區	上海	2,104	73,600	28,600
	杭州	4,280	164,100	26,100
	南京	26	1,200	21,700
	台州	16	900	17,800
	6,426	239,800	26,800	
長江中游地區	武漢	2,524	262,600	9,600
	2,524	262,600	9,600	
珠三角地區	中山	1,787	186,200	9,600
	深圳	3,868	129,400	29,900
	廣州	1,929	51,000	37,800
	三亞	222	11,500	19,300
	7,806	378,100	20,600	
成渝地區	重慶	1,431	163,800	8,700
	1,431	163,800	8,700	
其他地區	大連	3,324	248,400	13,400
	瀋陽	2,010	139,700	14,400
	長春	1,162	189,900	6,100
	青島	210	15,800	13,300
	6,706	593,800	11,300	
	其他項目	170	20,400	8,300
小計(不包含車位)		33,906	1,923,800	17,600
車位(各項目)		1,587	368,800	4,300
合計		35,493	2,292,600	15,500

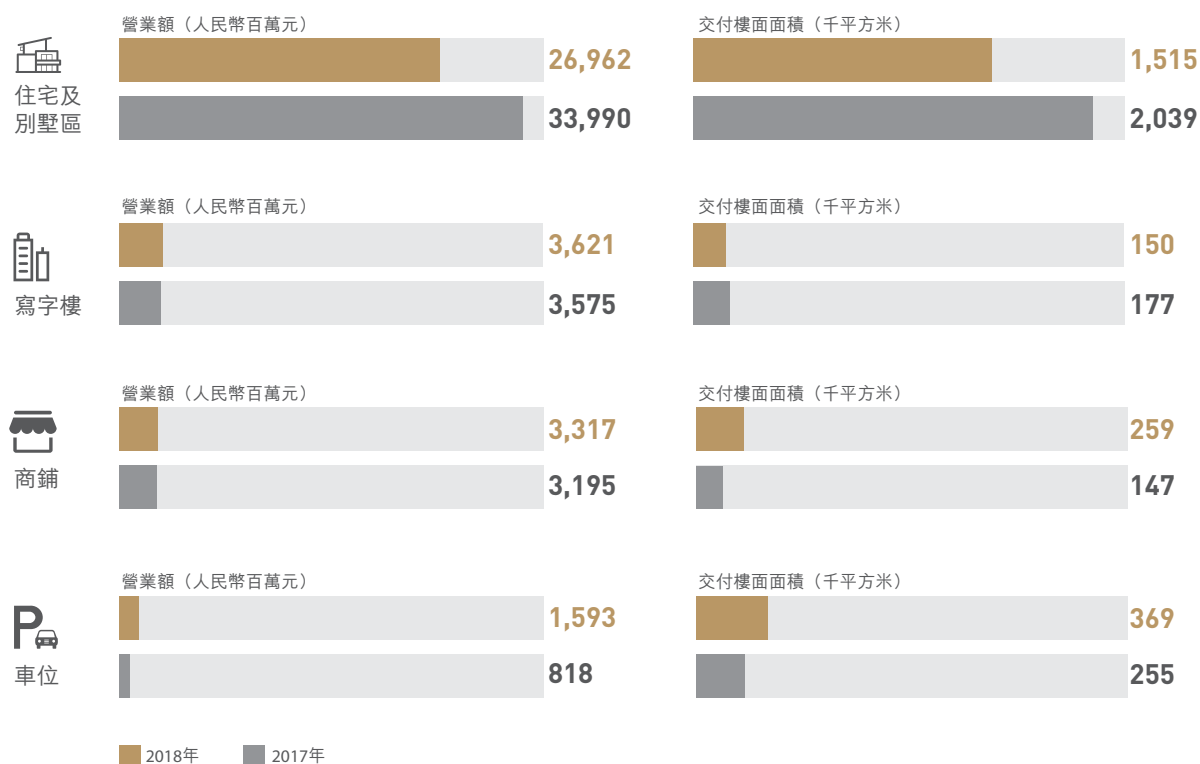
於2018年，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔比為21%(2017年：24%)。同時，來自京津冀地區、長三角地區、珠三角地區的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的67%(2017年：77%)。

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2018年本集團物業開發總營業額的76%(2017年：82%)。住宅物業(包括別墅)於2018年的平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣17,800元(2017年：每平方米人民幣16,700元)，而交付總可售樓面面積則下降26%，由2017年約2,039,000平方米下降至2018年約1,515,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：



>> 協議銷售

於2018年，本集團及其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1,095.10億元，較2017年同期的人民幣705.60億元增長約55%。不包括車位銷售，平均銷售價格上升13%至每平方米人民幣22,900元(2017年：每平方米人民幣20,200元)。而包括車位銷售平均銷售價格上升12%至每平方米人民幣21,200元(2017年：每平方米人民幣19,000元)。

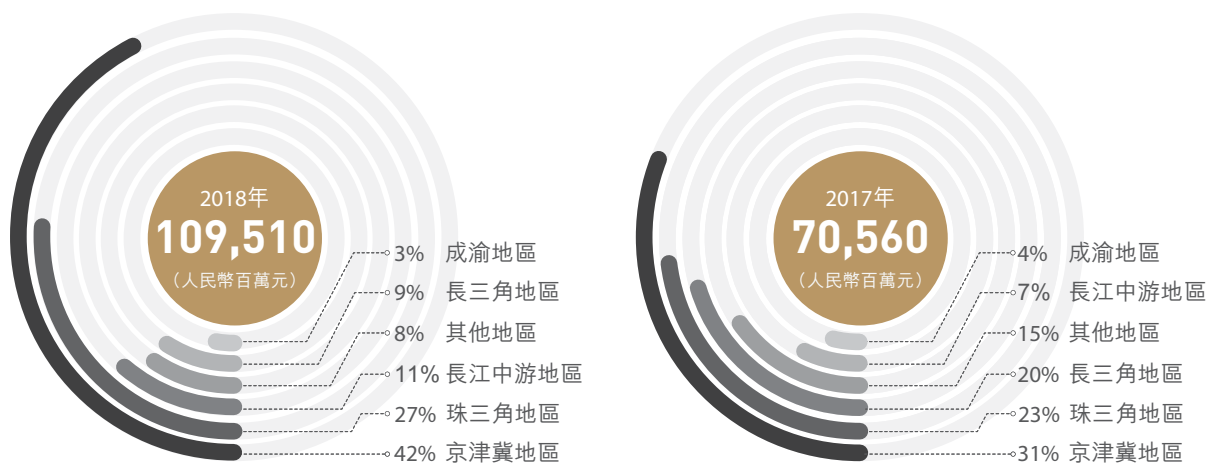
2018年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	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)
京津冀地區	北京	27,604	809,700	34,100
	天津	12,043	551,200	21,800
	石家莊	4,747	394,800	12,000
	廊坊	290	43,900	6,600
	張家口	160	11,800	13,600
		44,844	1,811,400	24,800
長三角地區	上海	1,666	55,200	30,200
	杭州	2,345	53,800	43,600
	南京	800	62,100	12,900
	蘇州	511	31,300	16,300
	無錫	1,661	87,100	19,100
	嘉興	1,064	54,000	19,700
	滁州	88	10,400	8,500
	常州	480	32,700	14,700
	台州	397	14,400	27,600
	紹興	177	11,600	15,300
	溫州	32	1,400	22,900
	漳州	80	10,500	7,600
			9,301	424,500
長江中游地區	武漢	6,429	332,300	19,300
	合肥	3,100	180,200	17,200
	長沙	1,982	141,100	14,000
	南昌	98	9,000	10,900
		11,609	662,600	17,500
珠三角地區	中山	5,101	397,500	12,800
	深圳	5,395	148,500	36,300
	廣州	7,450	223,900	33,300
	佛山	462	40,000	11,600
	香港	9,737	65,100	149,600
	湛江	9	1,100	8,200
	三亞	913	21,500	42,500
	海口	34	2,700	12,600
		29,101	900,300	32,300

區域	城市	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)
成渝地區	成都	2,964	234,500	12,600
	重慶	351	20,600	17,000
	昆明	141	19,200	7,300
		3,456	274,300	12,600
其他地區	大連	3,951	206,700	19,100
	瀋陽	1,230	94,200	13,100
	長春	931	75,300	12,400
	青島	1,928	145,100	13,300
	鄭州	177	19,900	8,900
	西安	226	19,000	11,900
	濟南	250	14,200	17,600
			8,693	574,400
	其他項目	460	52,000	8,800
小計(不包含車位)		107,464	4,699,500	22,900
車位(各項目)		2,046	469,200	4,400
合計		109,510	5,168,700	21,200

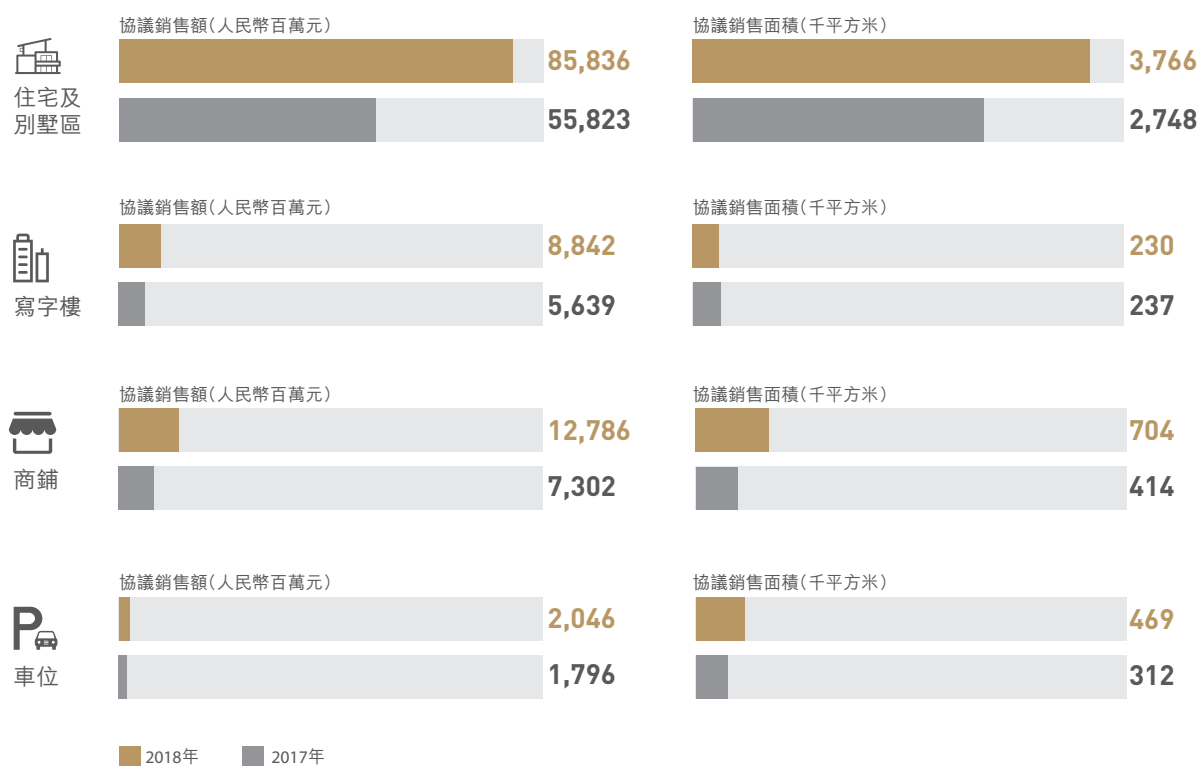
從地區分佈來看，2018年可售項目合共超過130個(2017年：超過70個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體超過90%(2017年：超過90%)。

各地區協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2018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78%(2017年：79%)。此外，2018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22,800元(2017年：每平方米約人民幣20,300元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2017年約2,748,000平方米上升了37%，至2018年約3,766,000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

2018年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為2,916,500平方米和2,543,000平方米，較2017年分別下降6%。本集團將於2019年維持現有的施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2018年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2019年 竣工樓面面積 (平方米)
京津冀地區	北京	遠洋萬和風景	54,800	-
		頤璟春秋	-	69,200
		順義佳利華項目	186,100	89,600
		房山良鄉項目	-	67,200
		麗澤商務區項目	-	143,000
		門頭溝潭柘寺項目	34,800	112,700
		遠洋天著春秋	187,400	-
		遠洋新天地	-	80,900
		遠洋新仕界	22,500	-
		遠洋新光項目	-	334,100
		通州西集C地塊	170,700	-
	天津	天悅風華	-	229,700
		天宸原著	80,700	146,400
		未來城	13,800	-
		遠洋城	388,500	-
		遠洋心裡	18,900	-
		遠洋琨庭	-	217,700
	石家莊	紅熙郡	-	131,800
		遠洋福美瑾園	-	108,900
遠洋7號		-	113,900	
秦皇島	遠洋晟庭	-	3,000	
	蔚藍海岸	-	56,900	

區域	城市	項目名稱	2018年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2019年 竣工樓面面積 (平方米)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	-	86,500
		遠洋萬和四季	90,200	-
	杭州	大運河商務區項目	-	103,400
		餘杭區崇賢B-6地塊	-	133,100
		餘杭區崇賢C-7地塊	-	115,400
		招商遠洋春秋華庭	126,800	-
		遠洋雁歸里	-	40,900
	南京	遠洋山水	-	202,600
	蘇州	汾湖006地塊	-	121,600
	無錫	遠洋太湖宸章	-	118,600
常州	天雋半島	-	8,300	
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	202,500	96,300
		遠洋世界	71,800	-
	合肥	遠洋萬和雲錦	-	114,100
	長沙	遠洋外灘壹號	-	131,400
	南昌	遠洋天驕	47,900	13,400

區域	城市	項目名稱	2018年 竣工樓面面積 (平方米)	預計2019年 竣工樓面面積 (平方米)
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	-	81,100
		遠洋君域	-	193,500
		遠洋瓏郡	94,600	-
		遠洋風景	96,100	-
		遠洋世家	-	103,200
		五桂山龍塘村項目	-	202,800
	深圳	遠洋新幹線	-	110,200
		遠洋新天地	87,500	-
	廣州	遠洋天驕	141,800	-
		芙蓉墅	-	33,300
白雲區穗花項目		147,600	64,600	
其他地區	大連	遠洋鑽石灣	98,100	-
		紅星海世界觀	70,800	-
		榮域	197,200	176,300
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	203,300	169,200
	長春	遠洋戛納小鎮	82,100	-
		遠洋錦唐	-	70,100
合計			2,916,500	4,394,900

>> 土地儲備

本集團的土地儲備於2018年增加19%至約40,444,000平方米(2017年：34,088,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則上升18%至21,761,000平方米(2017年：18,490,000平方米)。於2018年，本集團購入59幅土地及2個成熟項目，總樓面面積及應佔權益面積分別為10,181,000平方米及5,672,000平方米。其中新購入土地的平均購買成本為每平方米約人民幣7,100元。於2018年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,900元(2017年：人民幣6,500元)。

2018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	天瑞宸章	132	16	12.25%
北京	禧瑞春秋	230	115	50.00%
北京	通州西集E地塊	139	70	50.00%
北京	雍景桃園項目	692	339	49.00%
天津	空港物流項目	24	24	100.00%
天津	博大奶牛場項目	285	285	100.00%
石家莊	遠洋福美瑾園	146	75	51.00%
石家莊	正定新區004項目	152	73	47.94%
秦皇島	蔚藍海岸	1,438	705	49.00%
上海	元博酒店項目	54	27	50.00%
杭州	厘望軒	43	21	50.00%
南京	濱江物流項目	58	22	38.00%
南京	遠洋萬和四季	234	234	100.00%
南京	遠洋棠悅山水	54	54	100.00%
蘇州	蘇悅灣花園	104	17	16.50%
蘇州	昆山玉山冷鏈物流項目	62	21	34.00%
蘇州	蘇州新區58號地塊	91	13	14.00%
蘇州	洛克公園	240	72	30.00%
蘇州	萬和悅花園	150	105	70.00%
嘉興	桂語東方	109	36	33.00%
嘉興	萃湖上郡	134	44	33.00%
嘉興	遠洋湖映宸章	95	95	100.00%

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 (%)
嘉興	嘉善縣34號地塊	122	36	30.00%
嘉興	乍浦物流項目	44	17	40.00%
滁州	遠洋萬和上寧府	108	108	100.00%
常州	天雋半島	101	40	40.00%
台州	中南遠洋樾府	79	31	40.00%
紹興	遠洋越府宸章	93	93	100.00%
溫州	遠洋世紀宸章	153	153	100.00%
漳州	遠洋風景	81	57	70.00%
武漢	江夏物流項目	45	45	100.00%
合肥	肥東縣FD18-13地塊	197	197	100.00%
合肥	遠洋廬玥風景	200	140	70.00%
中山	時光樾(原南頭穗西村162商住項目)	90	30	34.00%
中山	時光樾(原南頭穗西村163商住項目)	34	11	34.00%
中山	遠洋山水	210	105	50.00%
中山	中薈城(原南頭穗西村135項目)	43	15	34.00%
中山	中薈城(原南頭穗西村136項目)	83	25	30.00%
廣州	朱村街鳳崗村項目	141	56	40.00%
佛山	遠洋華遠天驕	259	132	51.00%
佛山	三水區三水新城地塊一	285	140	49.00%
湛江	遠洋城	612	278	45.50%
茂名	遠洋山水	291	148	51.00%
重慶	茶園項目	178	89	50.00%
重慶	重慶大學城項目	102	51	50.00%
重慶	遠洋山水賦	166	166	100.00%
成都	金牛項目	122	31	25.00%
成都	遠洋棲棠	123	123	100.00%
成都	青羊項目	71	35	50.00%

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 (%)
昆明	呈貢大學城二期	99	69	70.00%
昆明	昆明空港項目	37	14	38.00%
昆明	遠洋青雲府	164	90	55.00%
鄭州	遠洋萬和四季	43	30	69.30%
鄭州	永之興冷鏈物流項目	172	172	100.00%
徐州	賈汪物流項目	86	35	40.00%
西安	秦漢新城物流項目	67	27	40.00%
西安	趙村項目	321	161	50.00%
烟臺	遠洋東萊郡	43	43	100.00%
濟南	唐冶項目	390	195	50.00%
小計		10,121	5,651	
成熟項目				
上海	嘉譽國際廣場	17	8	49.00%
上海	萬和昊美項目	43	13	30.00%
合計		10,181	5,672	

於2018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	22,285	16,960	6,448
發展中物業	17,933	14,657	17,933
用作日後發展之物業	16,063	12,111	16,063
合計	56,281	43,728	40,444

於2018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	區	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	北京市順義區	79	79	79	23.00%		
		CBD Z6 地塊	北京市朝陽區	27	21	27	100.00%		
		CBD Z13 地塊	北京市朝陽區	162	126	162	10.00%		
		昌平未來科技城 F2 項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%		
		遠洋萬和風景	北京市密雲區	482	341	419	50.00%		
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	224	40.00%		
		金悅府	北京市大興區	118	99	118	25.00%		
		頤璟春秋	北京市大興區	92	78	92	49.00%		
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%		
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%		
		麗澤商務區項目	北京市豐台區	441	331	441	17.25%		
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%		
		密之雲項目	北京市密雲區	80	71	42	90.00%		
		遠洋天著春秋	北京市石景山區	264	198	143	100.00%		
		遠洋 LA VIE	北京市朝陽區	318	305	57	85.72%		
		遠洋萬和四季	北京市朝陽區	55	50	2	100.00%		
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	205	75.00%		
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	78	100.00%		
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	595	21.00%		
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	35	100.00%		
		門頭溝新城 6002 地塊	北京市門頭溝區	125	97	125	21.00%		
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	132	12.25%		
		遠洋新光項目	北京市通州區	479	334	479	50.00%		
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	230	50.00%		
		通州西集 C 地塊	北京市通州區	221	170	51	30.00%		
		通州西集 D 地塊	北京市通州區	128	113	128	10.00%		
		通州西集 E 地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%		
		經開區 G2R1 地塊	北京市大興區	300	207	300	50.00%		
		亦莊汽車大廈項目	北京市大興區	67	41	67	100.00%		
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	49.00%		
						7,414	5,880	6,146	

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
	天津	空港物流項目	天津市濱海新區	24	-	24	100.00%
		博大奶牛場項目	天津市武清區	285	-	285	100.00%
		天悅風華	天津市津南區	285	194	285	25.00%
		悅光年	天津市武清區	504	317	504	50.00%
		天宸原著	天津市津南區	227	171	227	33.00%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,828	51.00%
		遠洋香奈	天津市武清區	204	199	40	100.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,683	345	100.00%
		天著春秋	天津市濱海新區	35	25	35	100.00%
		遠洋新幹線	天津市東麗區	335	288	1	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	49	100.00%
		遠洋心裡	天津市濱海新區	183	176	47	60.00%
		遠洋國際中心	天津市河東區	321	200	39	50.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	620	64.28%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	52	100.00%
		紅熙郡	天津市武清區	349	333	148	100.00%
		鯤樓府	天津市東麗區	562	385	363	42.00%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				10,016	7,808	6,077	
	石家莊	長安區舊改項目	石家莊市長安區	363	268	361	30.70%
		遠洋福美瑾園	石家莊市藁城區	146	99	146	51.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋晟庭	石家莊市長安區	228	171	228	51.00%
		正定新區004項目	石家莊市正定新區	152	140	152	47.94%
				1,004	781	1,002	
	廊坊	碾子營項目	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	51.00%
		香河萬潤項目	廊坊市香河縣	269	180	269	20.00%
				2,166	1,134	2,166	
	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	203	60.00%
	秦皇島	蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,438	49.00%
				22,241	17,009	17,032	

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
長三角地區	上海	崇明東灘花園項目	上海市崇明區	1,072	672	1,003	13.54%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	26	100.00%
		遠洋7號	上海市寶山區	117	110	2	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	70	100.00%
		西郊宸章	上海市青浦區	49	41	49	50.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	50.00%
					1,674	1,147	1,204
杭州	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	12	100.00%
		餘杭區崇賢B-6地塊	杭州市餘杭區	111	65	111	49.00%
		餘杭區崇賢C-7地塊	杭州市餘杭區	107	73	107	51.00%
		厘望軒	杭州市拱墅區	43	40	43	50.00%
		遠洋萬和四季	杭州市江幹區	58	39	1	100.00%
		招商遠洋春秋華庭	杭州市拱墅區	129	89	129	50.00%
		遠洋雁歸里	杭州市蕭山區	68	41	48	100.00%
			1,125	639	451		
南京	南京	濱江物流項目	南京市江寧區	58	-	58	38.00%
		遠洋山水	南京市江寧區	147	121	146	70.00%
		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	234	100.00%
		遠洋綠地雲峰公館	南京市江寧區	71	67	27	50.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	54	100.00%
			564	424	519		
蘇州	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	104	16.50%
		汾湖006地塊	蘇州市吳江區	113	79	113	34.00%
		昆山玉山冷鏈物流項目	昆山市玉山鎮	62	-	62	34.00%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	150	70.00%
		萬和四季	太倉市港區	105	77	105	34.00%
		蘇州新區58號地塊	蘇州市虎丘區	91	75	91	14.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	240	30.00%
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	-	49	68.75%
			914	661	914		

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
	無錫	好施項目	無錫市新區	63	52	63	40.00%
		遠洋太湖宸章	無錫市新區	116	93	116	40.00%
				179	145	179	
	嘉興	桂語東方	嘉興市海寧市	109	73	109	33.00%
		嘉興物流項目	嘉興市湖南區	96	-	96	38.00%
		萃湖上郡	嘉興市秀洲區	134	124	134	33.00%
		遠洋湖映宸章	嘉興市海寧市	95	91	95	100.00%
		嘉善縣34號地塊	嘉興市嘉善縣	122	106	122	30.00%
		乍浦物流項目	嘉興市平湖市	44	-	44	40.00%
				600	394	600	
	滁州	遠洋萬和上寧府	滁州市汧河鎮	108	82	108	100.00%
	常州	天雋半島	常州市燕山新區	101	99	101	40.00%
	台州	中南遠洋樾府	台州市椒江區	79	65	78	40.00%
	紹興	遠洋越府宸章	紹興市柯橋區	93	93	93	100.00%
	溫州	遠洋世紀宸章	溫州市龍灣區	153	107	153	100.00%
	廈門	翔安區2017XP02地塊	廈門市翔安區	52	35	52	50.00%
		翔安區2017XP03地塊	廈門市翔安區	75	49	75	48.02%
				127	84	127	
	漳州	遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	81	70.00%
				5,798	4,019	4,608	

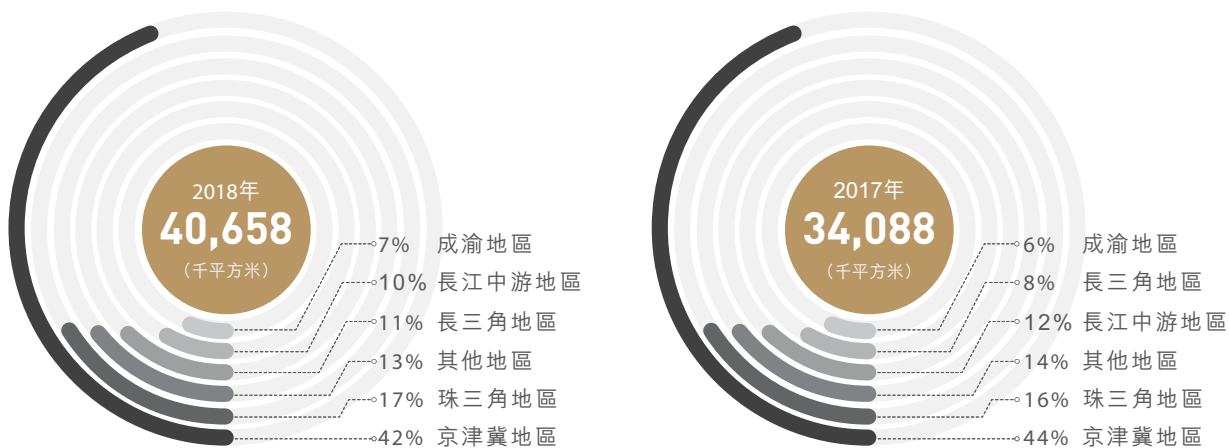
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長江中游地區	武漢	賀家墩項目	武漢市江漢區	1,019	972	613	61.00%
		江夏物流項目	武漢市江夏區	45	-	45	100.00%
		遠洋世界	武漢市東西湖區	398	369	19	100.00%
		遠洋東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,880	1,509	1,880	10.50%
				3,342	2,850	2,557	
	合肥	肥東縣FD18-13地塊	合肥市肥東縣	197	186	197	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市濱湖新區	322	242	322	25.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	200	70.00%
				719	608	719	
	長沙	遠洋外灘壹號	長沙市岳麓區	134	95	134	28.45%
		雅郡項目	長沙市望城區	422	332	422	10.00%
				556	427	556	
	南昌	遠洋天驕	南昌市灣里區	106	102	106	20.00%
灣里區178項目		南昌市灣里區	173	122	173	51.00%	
			279	224	279		
			4,896	4,109	4,111		
珠三角地區	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	1,161	75.00%
		遠洋君域	中山市東升鎮	181	134	175	75.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	105	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	63	51.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	49	80.00%
		遠洋風景	中山市石岐區	91	66	36	30.00%
		時光樾(原南頭穗西村 162商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾(原南頭穗西村 163商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	34	34.00%
		遠洋世家	中山市東區	103	78	103	12.25%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	210	50.00%
		五桂山龍塘村項目	中山市五桂山鎮	187	137	187	50.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135項目)	中山市南頭鎮	43	33	43	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136項目)	中山市南頭鎮	83	62	83	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137項目)	中山市南頭鎮	107	102	107	45.00%
					4,917	4,135	2,446

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
	深圳	荔山項目	深圳市南山區	171	120	67	60.00%
		龍船塘項目	深圳市南山區	115	52	115	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	154	84.70%
		遠洋新天地	深圳市龍崗區	390	292	271	100.00%
				1,765	1,183	1,140	
	廣州	遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	151	100.00%
		朱村街鳳崗村項目	廣州市增城區	141	96	141	40.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	162	51.00%
		白雲區穗花項目	廣州市白雲區	285	198	285	16.66%
				915	660	739	
	佛山	中南遠洋漫悅灣	佛山市三水區	207	192	207	50.00%
		遠洋華遠天驕	佛山市三水區	259	191	259	51.00%
		三水區三水新城地塊一	佛山市三水區	285	221	285	49.00%
				751	604	751	
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	137	40.00%
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	612	45.50%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	291	289	291	51.00%
	三亞	紅塘灣項目	三亞市天涯區	561	249	561	50.00%
		遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	77	100.00%
				738	360	638	
	海口	遠洋華墅	海口市秀英區	117	106	5	100.00%
				10,243	7,966	6,759	

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
成渝地區	重慶	茶園項目	重慶市茶園新區	178	132	178	50.00%
		重慶大學城項目	重慶市沙坪壩區	102	71	102	50.00%
		九龍坡區高廟地塊	重慶市九龍坡區	126	125	126	50.00%
		九龍坡區高廟地塊二期	重慶市九龍坡區	285	213	18	50.00%
		遠洋九公子	重慶市渝北區	335	246	335	50.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	165	166	100.00%
		遠洋高爾夫國際社區	重慶市巴南區	592	480	244	42.50%
				1,784	1,432	1,169	
	成都	金牛項目	成都市金牛區	122	106	122	25.00%
		龍泉陽光城項目	成都市龍泉驛區	320	263	320	50.00%
		遠洋萬和公館	成都市青羊區	99	46	99	60.00%
		遠洋棲棠	成都市崇州市	123	98	123	100.00%
		青羊項目	成都市青羊區	71	38	71	50.00%
		成都遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	186	50.00%
犀浦項目		成都市郫都區	139	99	139	50.00%	
			1,291	1,012	1,060		
昆明	呈貢大學城項目	昆明市呈貢區	222	218	222	70.00%	
	呈貢大學城二期項目	昆明市呈貢區	99	88	99	70.00%	
	昆明空港項目	昆明市官渡區	37	-	37	38.00%	
	遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	164	55.00%	
			522	451	522		
			3,597	2,895	2,751		
其他地區	大連	遠洋金馬杰座	大連市金州區	77	43	35	10.00%
		遠洋鑽石灣	大連市甘井子區	2,046	1,746	1,104	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	367	100.00%
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		榮域	大連市甘井子區	925	875	291	100.00%
		小窩灣項目	大連市金州區	219	175	219	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
			6,202	5,076	3,049		

地區	城市	項目名稱	區	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 (%)
	瀋陽	遠洋大河宸章項目	瀋陽市瀋河區	382	257	152	100.00%
		遠洋天地	瀋陽市和平區	713	695	9	100.00%
		裕沁碧苑項目	瀋陽市渾南區	212	169	212	64.00%
				1,307	1,121	373	
	長春	遠洋錦唐	長春市南關區	73	60	73	20.00%
	青島	遠洋萬和四季	青島市黃島開發區	109	107	14	100.00%
		遠洋自然	青島市嶗山區	146	132	18	100.00%
		膠州市興正元項目	青島市膠州市	333	269	320	75.00%
				588	508	352	
	太原	小店區省檢項目	太原市小店區	45	40	45	60.00%
	鄭州	遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	43	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市龍湖鎮	169	158	169	51.00%
		永之興冷鏈物流項目	鄭州航空港經濟 綜合實驗區	172	-	172	100.00%
				384	196	384	
	徐州	賈汪物流項目	徐州市賈旺區	86	-	86	40.00%
	西安	秦漢新城物流項目	咸陽市渭城區	67	-	67	40.00%
		趙村項目	西安市未央區	321	316	321	50.00%
				388	316	388	
	煙臺	遠洋東萊郡	煙臺市萊山區	43	42	43	100.00%
	濟南	唐冶項目	濟南市曆下區	390	371	390	50.00%
				9,506	7,730	5,183	
合計				56,281	43,728	40,444	

於2018年和2017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2018年，來自物業投資的營業額增加了10%至人民幣10.77億元(2017年：人民幣9.77億元)。於2018年12月31日，本集團合共持有超過18個經營中投資物業，其中以寫字樓為主。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1,219,000平方米。

於2018年12月31日本集團的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於2018年 12月31日 出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	4,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	北京市朝陽區	94,000	70,000	7,000	17,000	91%	100%
天津未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	96%	100%
樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	67,000	-	67,000	-	87%	100%
北卡羅萊納州項目(美國)	北卡羅萊納州德罕	12,000	12,000	-	-	89%	70%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	6,000	6,000	-	-	90%	100%
其他項目		66,000	16,000	35,000	15,000		
小計		303,000	130,000	137,000	36,000		
其他							
鑽石大廈(北京)	北京市海淀區	22,000	20,000	-	2,000	100%	50%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	225,000	52,000	48,000	125,000	98%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	11,000	94%	35%
遠洋·光華國際(北京)	北京市朝陽區	107,000	81,000	12,000	14,000	97%	53%
遠洋·未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	-	31,000	-	97%	50%
遠洋·未來廣場(天津)	天津市河東區	41,000	-	41,000	-	99%	50%
大寧國際廣場(上海)	上海市靜安區	38,000	38,000	-	-	85%	50%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	4,000	59%	50%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	62,000	46,000	4,000	12,000	90%	30%
華敏翰尊國際大廈(成都)	成都市錦江區	51,000	47,000	2,000	2,000	52%	50%
成都遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	115,000	-	84,000	31,000	99%	50%
瀋陽百利保大廈(瀋陽)	瀋陽市和平區	56,000	-	56,000	-	80%	50%
其他項目		84,000	17,000	24,000	43,000		
小計		916,000	357,000	315,000	244,000		
合計		1,219,000	487,000	452,000	280,000		

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，本集團已在全國擁有多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2018年12月31日止，來自物業投資的營業額為人民幣10.77億元，本集團現時主要持有超過18個經營中投資物業，於2018年，本集團新增2個位於中國的投資物業項目，為高端寫字樓項目增添資源。

目前本集團已投入營運的商業地產資源約1,219,000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將於2018至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓、北京通州區購物中心及其他高端商業綜合體項目等，未來將形成跨區域，多元化的商業地產品牌系列，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2018年止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣11.29億元，較2017年同期的人民幣9.30億元上升了21%，主要是由於營運能力之提升及與主業之協同效應。

本集團物業管理服務在管總樓面面積約5,600萬平方米（2017年：約4,500萬平方米）。

其他資訊

本集團本年之主要業務合併詳情載於本年報綜合財務報表附註50中。

>> 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2018年，本集團38%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同，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2018年12月31日，本集團共有員工13,131人(2017年12月31日：10,081人)，人員增加主要來自業務擴展及新駐城市增多。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2018年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣25.65億元(2017年：人民幣20.81億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，本集團相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估本集團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

榮獲境外獎項情況



榮獲獎項：**上市公司卓越大獎2018—主板(大市值)**
頒獎機構：《信報財經新聞》



榮獲獎項：**年度上市企業2018**
頒獎機構：《彭博商業週刊／中文版》



榮獲獎項：**ARC Award：2017年年報—傳統年報類別—房地產開發—商業開發 金獎**
ARC Award：2017年年報—內部設計類別—房地產開發—商業開發 銀獎
ARC Award：2017年年報—內部設計類別—房地產綜合開發與投資 銅獎
ARC Award：2017年年報—內部設計類別—房地產開發—住宅開發 銅獎
ARC Award：2017年年報—傳統年報類別—房地產開發—住宅開發 榮譽獎
頒獎機構：MerComm, Inc.



榮獲獎項：**IADA Award: 2017年年報—傳統格式—商業房地產／零售 銀獎**
IADA Award: 2017年年報—傳統格式—商業房地產／寫字樓 銀獎
IADA Award: 2017年年報—傳統格式—房地產開發 銀獎
IADA Award: 2017年年報—內部設計—商業房地產／零售 榮譽獎
頒獎機構：IADA International Limited

榮獲境內獎項情況



榮獲獎項：**中國地產風尚大獎一
2018年中國年度影響力地產企業**
頒獎機構：**觀點地產**



榮獲獎項：**2018中國房地產企業資本
市場關注度十強**
頒獎機構：**億翰智庫**



榮獲獎項：**2018中國綠色地產
TOP10**
頒獎機構：**標準排名**



榮獲獎項：**2018中國房地產品牌
價值榜榮譽大獎**
頒獎機構：**中國房地產報社**



榮獲獎項：**2018中國價值地產總評榜
年度價值地產上市公司**
頒獎機構：**每日經濟新聞**



榮獲獎項：**2018中國上市房企
三十強**
頒獎機構：**億翰智庫**



榮獲獎項：**2018中國房地產
企業產品品牌十強**
頒獎機構：**億翰智庫**



榮獲獎項：**2018中國健康建築
運營典範**
頒獎機構：**標準排名**



榮獲獎項：**2018年度第十五屆
中國藍籌地產**
頒獎機構：**經濟觀察報**



榮獲獎項：**2018中國房地產品牌價值
榜百強企業(人民幣511.90億)**
頒獎機構：**中國房地產報社**

投資者關係

一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，本集團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，努力實現集團價值最大化。

著重雙向溝通 傳遞企業價值

2018年，中國經濟下行壓力加大，金融市場跌宕起伏，房地產行業調控持續，「構建房地產市場健康發展長效機制」和「房住不炒」仍然為行業定位。熱點城市密集出台的調控政策，令整體房價漲幅得到有效控制。同時信貸環境持續收緊，行業分化加劇，行業集中度不斷提升。

面對經濟環境轉變及行業常態化發展，本集團快速回應，持續溝通，著重向投資者介紹集團「聚焦開發效果顯著，穩定協同業務發展」的策略。集團在住宅開發業務方面取得歷史性突破，銷售突破千億，並進一步深化城市群戰略。旗下非開發類業務亦獨立、快速、穩健發展，其中商業物業積極踐行輕資產化戰略，與主營業務產生協同效應，獲得投資者廣泛認同。2019年，集團將秉承去年「奮鬥·進取」的精神，按照「精耕細作」的年度思路展開工作，切實提高業績水平。

2018年，本集團通過業績發布會及路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者以小組會形式進行高效的交流，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。此外，我們也積極創造與分析師和投資者一對一溝通的機會。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，2018年我們共參與了16間券商於北京、上海、深圳、香港、日本、澳門等地舉行的投資者大會，並通過一對一會議交流，與超過200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，集團積極開拓與國內投資者的溝通渠道，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和業務交流，使投資者更好地瞭解集團各業務板塊的最新發展動態。

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。

2018年主要投資者關係活動

■ 法國巴黎銀行亞太地區金融及房地產會議

■ 瑞銀香港／大中華房地產會議2018
■ 興業證券2018策略會

■ 海通證券上海及北京路演
■ 銀河－聯昌證券香港／中國房地產日2018
■ 滙豐第2屆年度亞洲信用會議

1月

■ 2018瑞銀大中華研討會
■ 德銀2018中國概念大會
■ 野村中國房地產日2018

3月

■ 公布2017年度業績及業績後路演活動

4月

■ 摩根大通2018年全球中國投資峰會
■ 滙豐第5屆年度中國會議

5月

6月

■ 中信建投策略會
■ 瑞信2018中國／香港房地產日
■ 花旗亞太區房地產會議



重視公平披露 保持開放透明

2018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，本集團還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，並通過投資者群組分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2018年，公司新增了2家境外券商和1家境內券商的覆蓋，累計覆蓋公司的券商達24家。大部分券商均給予遠洋集團「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、摩根大通、瑞信、高盛、滙豐、法國巴黎銀行、中銀國際、野村、星展銀行、麥格理、瑞穗、新加坡華僑銀行等。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2018年，公司於5月召開了股東周年大會，超過200位股東和相關人士出席，另於8月召開了股東特別大會。一如以往，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。

未來，本集團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。藉此，我們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。本集團將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答复。

- 高盛2018中國投資論壇
- 富瑞第8屆年度大中華會議
- 美銀美林2018中國投資峰會

8月

- 公布2018中期業績及業績後路演活動

9月

- 瑞穗投資者會
- 野村2018中國投資年會

11月

- 花旗第13屆中國投資者會議
- 華泰證券2019年度投資策略會

可持續發展報告

2018年，遠洋集團積極探索並踐行在可持續經營的同時，也在對環境和社會產生健康影響的道路上繼續前行。

2018年6月12日，《健康綻放共就價值 — 遠洋集團2017年可持續發展報告》是集團發布的第八本社會責任相關報告，集團藉此第一次全面對外披露運營中的環境數據。這不但標誌著集團將對環境、社會的責任意識與經營管理緊密結合，更體現了對「建築·健康」理念的堅定踐行。報告本身連續獲得了中國社科院「中國企業社會責任報告評級專家委員會」5星級（最高評級）的評級和GRESB四星級評級。集團於2018年8月再次被納入恒生可持續發展企業基準指數成分股之一，標誌著資本市場對於遠洋集團可持續發展工作的認可。

集團管理可持續，制度建立護航向

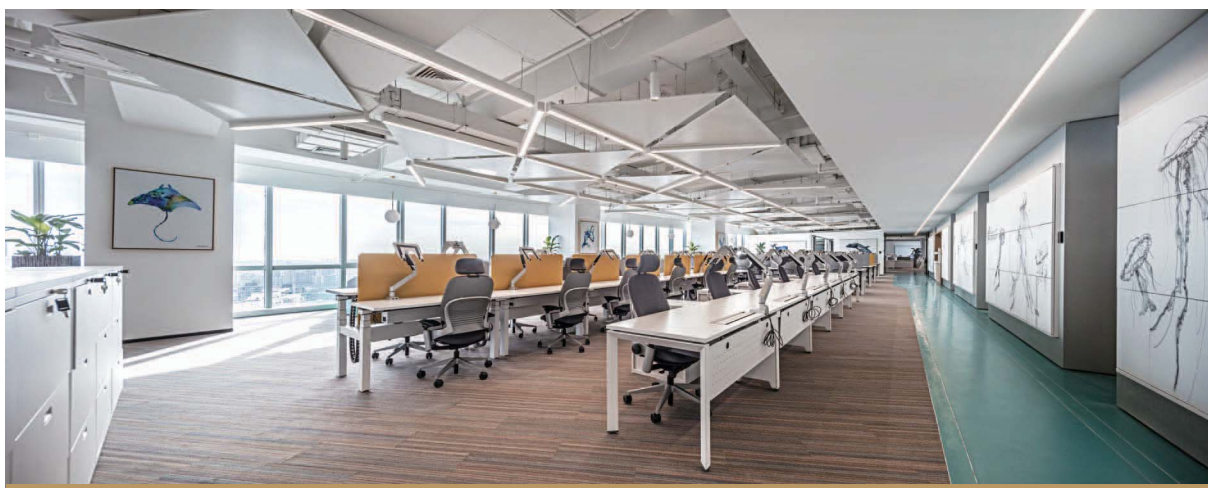
隨著企業整體戰略步伐不斷升級，遠洋集團的可持續發展管理工作已逐漸進化為嵌入業務與運營的多維度系統化專業管理。為了回應愈加嚴格的非財務信息披露要求，集團開發的可持續發展數據系統持續運行良好，通過反複填報、審核、反饋、升級、測試、培訓工作保障信息披露的真實完整及準確，為整體提升集團管理能力提供了堅實的基礎。除系統平台支持外，為提高集團可持續發展管理能力，集團發布了《遠洋集團可持續發展管理制度》系列文件，明確了集團可持續發展管理架構及日常運營機制，為集團可持續發展工作保駕護航。

健康理念深入落實，積極引領健康生活

如今，「健康」已經不僅僅是附著在住宅產品上的一個標籤，更延伸到寫字樓、商業、養老等多元業務產品和服務標準的打造，以尋求滿足社會渴望、民眾需求的最佳落點。面對新時代社會和民眾的這一更高需求，遠洋將「建築·健康」作為品牌的內核。

遠洋對於員工健康的關注和投入也是與日俱增。遠洋集團總部新辦公區，遵照遠洋健康建築體系及美國WELL健康建築鉑金級認證的雙重標準匠心打造。通過一系列嚴苛檢驗後，遠洋集團總部新辦公區有望成為國內最大面積經過WELL最高級別認證的辦公區。本次煥新將綠色、健康、環保、節能作為首要原則，材料選擇和工藝工法無一不是來自遠洋集團多年來踐行健康標準的營造實踐中的積累成果。

與此同時，遠洋通過主辦「第二屆遠洋益跑」活動，帶動全國35個城市的員工、客戶、合作夥伴共同參與，廣泛傳遞健康理念，積極引領健康生活理念。



不忘服務初心、傾聽客戶心聲

為了讓集團中高管人員能夠聽到一線客戶的聲音，對集團產品設計和規劃有更清晰、準確的認知，集團做出了「要讓集團中高管人員傾聽一線客戶的聲音」的決定，切實倡導集團、各事業部管理者多到400客服平台體驗，真正感受客戶的訴求。

關注人才培養，實現共同成長

2018年，遠洋集團榮獲「2018中國房地產優質人才培養企業」大獎。集團一貫重視對人才的培養，堅持以賽代訓，輪崗培養等方式，強調在「賽」的過程中培養人才、帶動學習，同時通過「訓戰」結合的方式，為員工提供形式多樣的課堂學習體系，加強培訓與實際工作的結合，推動員工快速成長。遠洋集團將繼續秉承「共同成長，建築健康」的文化，不斷創新求變、深化學習型組織建設，為員工打造健康、可持續發展的成長空間和組織氛圍。

責任價值鏈倡導，供應商守則發布

集團一直非常重視價值鏈責任倡導，關注供應商的責任履行，並著重帶動供應商共同履行社會責任，遠洋更希望能夠與具有統一價值觀、社會責任感的供應商共同攜手共建綠色、健康建築。為了進一步明確集團對於供應商履責的倡導，集團於2018年特別發布《遠洋集團供應商行為守則》，這也是繼《廉潔自律承諾書》之後，又一明確闡釋遠洋鼓勵供應商積極履行社會責任的倡議。

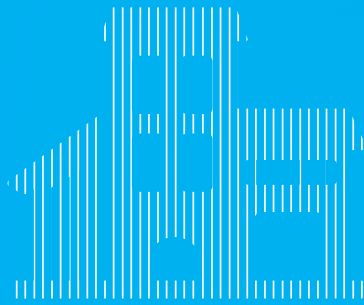


十年教育支持，遠洋屢獲嘉獎

遠洋集團作為有行業使命感和社會責任感的企業，自成立伊始便將履行企業社會責任的理念貫穿到企業經營發展的環節之中，積極關注和投身公益慈善事業，通過2008年全資設立的北京遠洋之帆公益基金會，系統性地承擔起了履行企業社會責任的職能。基金會以扶持教育為主要方向，旨在「托起孩子有知識的明天」，探索出極富遠洋特色的教育扶貧模式。其中，「小夥伴成長計劃」是基金會設立的核心項目，重點幫扶邊遠、落後少數民族地區貧困孩子改善學習及生活條件，通過物資支持、資金支持，文化傳承技藝與素養培育等，托起孩子們更有希望的未來。十年來，基金會各公益項目執行紮實有效，累計投入超過1.2億元，覆蓋全國10個省市64所學校5.7萬人，影響人數超過3000萬人，在此期間，屢次獲得政府、媒體、行業協會分別頒發的「首都慈善獎—優秀慈善項目」、「年度公益項目」、「最佳致敬獎」等多項嘉獎。

更多詳細內容，請見《2018年度遠洋集團可持續發展報告》。該報告將根據上市規則規定的限期內於香港聯合交易所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)發佈。

住宅開發



遠洋地產是健康生活的營造專家，致力於通過健康的產品與服務，為客戶打造健康生活的美好家園。

住宅開發業務始終是遠洋集團規模增長的核心動力。

遠洋堅持聚焦「經濟持續增長、人口匯聚力強」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，成功布局京津冀、長三角、長江中游、珠三角、成渝等國家重點規劃發展的城市群，遠洋地產品牌的知名度在中國與日俱增，山水系、萬和系、春秋系等已經成為家喻戶曉的中高端住宅產品品牌。





北京遠洋五里春秋

項目區位：北京市石景山區

總建築面積：595,000平方米



北京天著春秋

項目區位：北京市石景山區

總建築面積：264,000平方米

土儲分佈圖

土地儲備分布於國內 45 個城市，
遍布中國內地高速發展的一、二線城市區。



項目數目：**57**

京津冀地區

北京、天津、石家莊、廊坊、
張家口、秦皇島

總樓面面積：22,241,000 平方米
總土地儲備：17,032,000 平方米



項目數目：**18**

成渝地區

成都、重慶、昆明

總樓面面積：3,597,000 平方米
總土地儲備：2,751,000 平方米



項目數目：**11**

長江中游地區

武漢、合肥、長沙、南昌

總樓面面積：4,896,000 平方米
總土地儲備：4,111,000 平方米



項目數目：**42**

長三角地區

上海、杭州、南京、蘇州、無錫、
嘉興、滁州、常州、台州、紹興、
溫州、廈門、漳州

總樓面面積：5,798,000 平方米
總土地儲備：4,608,000 平方米



項目數目：**32**

珠三角地區

中山、深圳、廣州、佛山、香港、
湛江、茂名、三亞、海口

總樓面面積：10,243,000 平方米
總土地儲備：6,759,000 平方米

項目數目：**23**

其他地區

大連、瀋陽、長春、青島、太原、
鄭州、徐州、西安、烟台、濟南

總樓面面積：9,506,000 平方米
總土地儲備：5,183,000 平方米

上海西郊宸章
項目區位：上海市青浦區
總建築面積：49,000平方米



重慶遠洋山水賦
項目區位：重慶市沙坪壩區
總建築面積：166,000平方米



北京天瑞宸章
項目區位：北京市朝陽區
總建築面積：132,000平方米



鄭州遠洋風景
河南省鄭州市新鄭市
總建築面積：169,000平方米



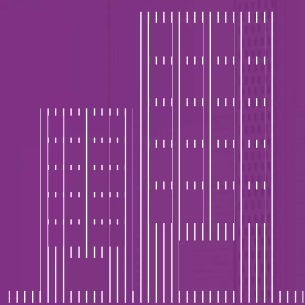
石家莊遠洋晟庭
項目區位：河北省石家莊市長安區
總建築面積：228,000平方米



南京遠洋山水
項目區位：江蘇省南京市江寧區
總建築面積：147,000平方米



持有物業



遠洋商業以「綜合體、寫字樓」作為戰略性發展品類，尋求新的跨越式發展，涉足寫字樓、綜合體、零售物業等業務，擁有完善的內部管理體系和專業的招商、建設、營運等團隊。

寫字樓物業重點將加強「北上廣深」等一線核心城市的高端項目的投資持有；城市綜合體業務將重點推進一步一線城市，以及部分有潛力、經濟領先的二線城市的中高端城市項目投資、開發、運營。



北京遠洋國際中心A座(LEED-EB 鉑金級認證)

項目區位：北京市朝陽區
可經營面積：94,000平方米



北京遠洋光華·國際(BOMA COE 認證)

項目區位：北京市朝陽區
可經營面積：107,000平方米



北京頤堤港

項目區位：北京市朝陽區
可經營面積：225,000平方米



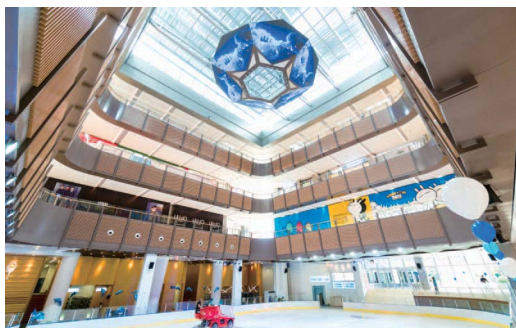
成都遠洋太古里

項目區位：四川省成都市錦江區
可經營面積：115,000平方米



北京遠洋新光項目

項目區位：北京市通州區
可經營面積：479,000平方米



杭州樂堤港

項目區位：浙江省杭州市拱墅區
可經營面積：67,000平方米

其他協同業務



養老

椿萱茂是遠洋國際化養老服務品牌，面向全齡老年群體，提供全方位養老服務。

國際標準服務體系 引領中國養老品質

致力打造樂享 365 服務體系，讓長輩們快樂地享受在這裡度過的每一天。

全週期 4C 產品線 定制長者生活樂園

打造 CLRC 長者社區，CB 老年公寓，CC 照料中心及 CBN 護理院的 4C 產品線，提供全生命週期的各層級服務。

椿萱茂落地全國綻放多城

目前，椿萱茂已在北京、上海、廣州、武漢、成都、蘇州、杭州、南京、天津、大連、三亞、海口等全國落地生根。





物業服務：
遠洋億家

200

服務項目超過
200 個

5,600

服務面積超過
5,600 萬平方米

80

服務業主數量約
80 萬



長租公寓：
邦舍

12

經營中項目 12 個

3,452

可經營房間 3,452 間



邦舍北京青年路店

董事及高級管理層簡介



執行董事 李明先生

李明先生，55歲，本公司董事局主席、執行董事、行政總裁、董事局提名委員會主席及投資委員會主席。李先生於1997年7月加入本公司擔任總經理，2006年8月起任行政總裁，2010年3月起至今任董事局主席。李先生亦為本公司間接附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(股份代號：0174.HK) (「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。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗。李先生1985年畢業於吉林工業大學(現「吉林大學」)，獲工學學士學位；1996年畢業於中國社會科學院研究生院；1998年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。李先生現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國房地產協會名譽副會長，英國皇家特許建造師及高級工程師。李先生曾任中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員以及北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，並曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。



執行董事 溫海成先生

溫海成先生，49歲，本公司執行董事、執行總裁。溫先生於2009年1月加入本公司。溫先生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1992年畢業於重慶建築工程學院，獲學士學位；1999年畢業於重慶建築大學，獲碩士學位；2007年畢業於重慶大學，獲博士學位；2016年畢業於中歐國際工商學院，獲高級管理人員工商管理碩士學位。溫先生現為中國房地產協會第八屆理事會副會長兼商業文化旅遊地產委員會執行主任委員、英國皇家特許建造師、教授級高級工程師。



執行董事 沈培英先生

沈培英先生，57歲，本公司執行董事、財務總監。沈先生於2007年5月加入本公司。沈先生亦為盛洋投資的執行董事及首席執行官，在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現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資深會員。



非執行董事 趙立軍先生

趙立軍先生，55歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。趙先生於2016年10月加入本集團。趙先生現為中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）副總裁。趙先生此前歷任中國人壽保險（集團）公司（「中國人壽保險集團」）財務總監兼財務部總經理等職務。趙先生於1987年畢業於安徽財貿學院會計學系工業會計與財務專業，獲學士學位；2010年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。趙先生為高級會計師。趙先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 符飛先生

符飛先生，47歲，本公司非執行董事，於2018年9月獲委任為董事局投資委員會委員。符先生於2018年5月加入本集團，博士研究生學歷。符先生現任中國保險保障基金有限責任公司風險處置與法律事務部總監、安邦保險集團股份有限公司（「安邦」）接管工作組副組長，在保險、銀行及法律方面擁有豐富經驗。符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，50歲，本公司非執行董事、董事局投資委員會委員。方先生於2014年5月加入本集團。方先生現為中國人壽保險（海外）股份有限公司執行董事、副總裁。方先生此前擔任中國人壽保險集團投資管理部總經理等職務，曾任香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及深圳證券交易所（「深交所」）上市公司中信證券股份有限公司非執行董事。方先生於1991年畢業於中國人民大學，獲法學學士學位；並分別於1996年、1999年獲中國社會科學院研究生院法學碩士學位及管理學博士學位。方先生為高級經濟師。方先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 栗利玲女士

栗利玲女士，46歲，本公司非執行董事，於2018年9月獲委任為董事局審核委員會委員。栗女士於2018年8月加入本集團。栗女士現為中國銀行保險監督管理委員會派駐安邦接管工作組成員。栗女士於2011年畢業於財政部財政科學研究所，獲會計學博士學位。栗女士為中國註冊會計師協會會員，在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。栗女士由本公司主要股東安邦提名。



獨立非執行董事 韓小京先生

韓小京先生，64歲，本公司獨立非執行董事、董事局薪酬委員會主席及提名委員會委員。韓先生於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創始合夥人，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30年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生現時亦擔任聯交所上市公司遠東宏信有限公司獨立非執行董事，並分別自2014年2月起擔任深交所上市公司平安銀行股份有限公司獨立董事、2014年4月起擔任深交所上市公司北京三聚環保新材料股份有限公司獨立董事、2017年12月起擔任中國航空油料集團有限公司外部董事。韓先生曾擔任聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司監事和中國外運股份有限公司獨立非執行董事、深交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 孫文德先生

孫文德先生，60歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會及薪酬委員會委員。孫先生於2015年12月至2018年9月期間曾擔任董事局提名委員會委員。孫先生於2015年12月加入本集團。孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查的經驗相當豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)工作超過17年，現為執業大律師，擅長有關證券及期貨條例、公司收購、合併及股份回購守則、聯交所證券上市規則、證監會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、反洗錢活動的訴訟及諮詢工作。自2013年8月至2014年9月，孫先生曾擔任聯交所上市公司同方友友控股有限公司的獨立非執行董事。孫先生亦分別於2007年4月至2012年6月及2012年6月至2015年12月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。孫先生自2014年7月1日起成為香港法律第112章《稅務條例》的稅務上訴委員會委員。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，並分別於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。孫先生自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 王志峰先生

王志峰先生，63歲，本公司獨立非執行董事、董事局提名委員會及薪酬委員會委員。王先生於2016年3月加入本集團，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月起獲委任為聯交所上市公司大連港股份有限公司獨立非執行董事。王先生畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，為研究生學歷。王先生為高級經濟師。



獨立非執行董事 靳慶軍先生

靳慶軍先生，61歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會及投資委員會委員。靳先生於2016年3月加入本集團。靳先生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。靳先生現擔任聯交所上市公司時代中國控股有限公司（前稱時代地產控股有限公司）、聯交所及上海證券交易所（「上交所」）上市公司國泰君安證券股份有限公司、聯交所上市公司天津銀行股份有限公司及中發展控股有限公司獨立非執行董事、以及聯交所及上交所上市公司招商銀行股份有限公司外部監事。靳先生曾擔任上交所上市公司金地（集團）股份有限公司獨立董事，深交所上市公司天津長榮印刷設備股份有限公司獨立董事、深交所上市公司康佳集團股份有限公司董事、聯交所及深交所上市公司中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司獨立非執行董事。靳先生畢業於中國政法大學法學專業，為碩士學歷。



獨立非執行董事 林倩麗女士

林倩麗教授，64歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會主席及投資委員會委員。林教授於2017年8月加入本集團。林教授現任新經濟思維研究院資深顧問，於2015年至2017年6月被任命為武漢學院校監兼校董，2018年起擔任武漢學院校董及教育戰略委員會主席。林教授是首位在香港獲香港中文大學會計學博士的學者，以及是中國教育部委聘於廈門大學的首位會計學長江講座教授。林教授亦出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授。最近，林教授合著了一本由Wiley出版的專業書籍，名為《亞洲商業可持續性》。林教授於2001年至2004年期間擔任香港會計師公會理事，其間亦擔任香港會計師公會企業管治委員會副主席。林教授為香港會計師公會資深會員、英屬哥倫比亞特許專業會計師公會特許專業會計師和特許會計師、特許秘書及行政人員公會資深會員、香港特許秘書公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員、英格蘭和威爾斯特許會計師協會資深會員及該協會的中國委員會副主席。2018年，林教授被授予中國註冊會計師協會深圳分會榮譽會員。2019年，林教授受中國註冊會計師協會的邀請成為《中國註冊會計師》雜誌刊物的編輯委員。

高級管理層

>> 李虎先生

李虎先生，47歲，本公司執行總裁。李先生於2016年3月加入本公司。李先生曾任中國人壽保險集團投資管理部副總經理，在投資管理、資本運營等方面擁有豐富經驗。李先生1994年畢業於西安統計學院國民經濟管理專業，獲學士學位。

>> 崔洪杰先生

崔洪杰先生，46歲，本公司執行總裁，並兼任產品營造事業部總經理。崔先生於1996年8月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務，在房地產開發運營、工程建設等方面擁有豐富經驗。崔先生2001年畢業於北京工業大學，獲結構工程碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員。

>> 王洪輝先生

王洪輝先生，39歲，本公司副總裁，並兼任遠洋資本有限公司總經理。王先生於2005年7月加入本公司，歷任本公司北京地區投資負責人、秘書行政部總經理、總裁管理中心總經理、資本運營事業部總經理等職務，在房地產投資、股權投資、資本運營等方面擁有豐富經驗。王先生2002年畢業於中國人民大學，獲房地產經營管理學士學位；2004年畢業於中國社會科學院，獲區域經濟碩士學位。

>> 陳偉先生

陳偉先生，34歲，本公司副總裁，並兼任北方事業部總經理。陳先生於2006年7月加入本公司，歷任本公司開發管理部總經理、天津公司總經理、北方事業部總經理等職務，在房地產開發運營及投資管理等方面擁有豐富經驗。陳先生2006年畢業於清華大學，獲房地產經營管理碩士學位，2018年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

>> 丁暉先生

丁暉先生，43歲，本公司副總裁，兼任商業地產事業部總經理和數據流程中心總經理。丁先生於2002年8月加入本公司，歷任本公司北京遠豪公司總經理、開發管理部總經理、經營管理中心總經理、商業地產事業部總經理等職務，在房地產項目開發和管理、商業地產運營等方面擁有豐富經驗。丁先生1996年畢業於同濟大學，獲工學學士學位；2002年畢業於清華大學，獲結構工程碩士學位。

>> 楊德勇先生

楊德勇先生，44歲，本公司副總裁，並兼任客戶服務業事業部總經理。楊先生於2007年4月加入本公司，歷任本公司中山(深圳)公司總經理、客戶服務業事業部總經理等職務，在房地產開發、物業管理、養老產業及長租公寓業務等方面擁有豐富經驗。楊先生1995年畢業於中國人民大學，獲勞動經濟學士學位；2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位；2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。

公司秘書

>> 黎燕萍女士

黎燕萍女士，56歲，於2018年5月獲委任為本公司公司秘書。黎女士於2007年1月加入本集團，並於公司秘書及企業管治實務方面擁有逾10年經驗。黎女士於2000年11月獲取香港城市大學國際會計學文學碩士學位。彼現為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員，亦為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會會員。

董事局 報告

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然呈報董事局報告以及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018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、寫字樓、綜合體及零售物業開發投資運營、物業服務、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資等。本集團為中華人民共和國(「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2018年12月31日止年度的業績分別載於本年報第117頁及第118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2018年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣0.140元及截至2017年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股港幣0.155元。

董事局建議於2019年5月16日(星期四)召開的應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上推薦支付截至2018年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.073元，期末股息將以現金支付。期末股息須待本公司股東(「股東」)於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2019年5月21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2019年5月21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2019年5月10日(星期五)至2019年5月16日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2019年5月9日(星期四)下午四時三十分交回股份過戶登記處。

派息政策

本公司已採納派息政策，當中列載董事局就派發股息所秉持的基本原則及考慮因素。本公司致力維持穩定派息率，以提升長期投資者持有本公司股票的信心，鞏固本公司未來股價持續上升的動力。本公司計劃每年派發股息兩次，總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之20%。

在維持穩定派息率的前提下，本公司須綜合權衡本集團的溢利、資金計劃、營運發展需要及其他相關因素(例如集團的財務狀況、公司本身對資金的需求及當時的經濟環境)後，以決定派發予股東的股息。本公司亦會參考行業的派息率水平及股價表現，以及資本市場和股東對本公司的期望來決定最終的派息比率。

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2018年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣483百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及2018年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註27。

發行中期票據、有擔保票據及公司債券

於2018年1月，本公司發行總額為人民幣30億元的第二批中期票據（「第二批中期票據」），票面利率為每年5.87%，為期三年。來自發行第二批中期票據的所得款項淨額約為人民幣2,985,500,000元，用作償還本集團債務、本集團項目建設及補充本集團的營運資金。

於2018年2月，本公司發行總額為人民幣30億元的第三批中期票據（「第三批中期票據」），票面利率為每年5.95%，為期三年。來自發行第三批中期票據的所得款項淨額約為人民幣2,985,639,000元，用作償還本集團債務、本集團項目建設及補充本集團的營運資金。

於2018年7月，本公司一家全資附屬公司僅以向專業投資者發債的形式發行且由本公司無條件及不可撤回地擔保的於2021年到期的700,000,000美元浮動利率有擔保票據（「有擔保票據」）。有擔保票據按相等於三個月美元倫敦銀行同業拆息的利率另加2.30%計息。來自發行有擔保票據的所得款項淨額約為696,203,000美元（約人民幣4,726,592,000元），並已根據適用法律及規例由本集團主要用作償還本集團債務。

於2018年7月，本公司一家全資附屬公司發行人民幣20億元票面利率為每年4.70%的公司債券（「公司債券」），為期五年。來自發行公司債券的所得款項淨額約為人民幣1,988,860,000元，用作償還本集團債務。

發行第二批中期票據、第三批中期票據、有擔保票據及公司債券之理由乃擴闊融資渠道、降低融資成本及優化本集團債務結構。第二批中期票據、第三批中期票據、有擔保票據及公司債券的詳情載於本年報綜合財務報表附註33。

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42。

捐款

截至2018年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣8.99百萬元（2017年：人民幣7.46百萬元）。

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「2018年業務回顧」及「2019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「2019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

綠色健康標準在本集團一脈相承，我們始終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，並據此進行開發安排和投資決策。我們高度重視環境保護，綠色健康理念，在企業內部管理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，盡全力創造環境健康、綠色環保的工作環境，並使環境理念根植員工心中。業務方面領先行業打造健康綠色建築，2018年，本集團繼續大力推動「建築·健康」理念，基於3年多的健康建築落地實踐經驗積累，建立了《遠洋健康建築體系》，同時將遠洋的健康建築理念，在健康方向做的努力經驗推廣至行業中。與此同時，遠洋將更多WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。更多資料請見本年報可持續發展報告內「健康理念深入落實，積極引領健康生活」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，攜手利益相關方共同實現經濟、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本集團支持至為重要。一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他相關人士的高效溝通。除業績發佈會及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，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。遠洋多年來一直積極響應、認真履行國家“房地產市場持續健康發展”的要求，緊跟國家政策，堅持關注、支持民生，從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在發展自身市場的同時，堅守開發商承諾與社會責任，改善居住品質，滿足人民群眾物質文化生活需要的要求，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。2018年，遠洋集團作為僱主獲得的獎項包括2018年度中國最佳健康僱主(美世)、2018年度中國最佳非凡僱主101(獵聘網)、2018年度中國最佳非常僱主(大街網)、2018房地產與建築行業最佳僱主(中華英才網)、2018年度中國典範僱主(前程無憂)、2018年度華北區域最佳僱主30強(智聯招聘)、2018年度房地產行業最佳學習型企業(中國房地產行業協會&易居中國研究院)等等，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。

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。更多內容請見本年報的「可持續發展報告」。

就環境方面，除上述的「環境政策及表現」外，本集團提出“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「健康理念深入落實，積極引領健康生活」一節。

本集團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。遠洋的10,000多家合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地本集團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，隨時瞭解合作夥伴的業務與發展情況。2018年，本集團正式發布了《遠洋集團供應商行為守則》，保障遠洋的供應商與本集團有共同的責任理念。同時遠洋也將“微公益、共參與、可持續”的公益價值觀傳遞給所有的夥伴，在“共益”倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋攜手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。

以上更多內容，可參見《遠洋集團2018年可持續發展報告》。該報告將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.sinooceangroup.com）發佈。

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。本集團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。本集團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，本集團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。

本集團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」）、上市規則及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」），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94至106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41中。

釐定董事薪酬之標準

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事（「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273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，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣74,017,304元(包括交易成本)購入之方式，收購本公司17,847,216股股份。截至2018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149,278,075股股份，總代價約人民幣511,791,162元(包括交易成本)，佔本公司於採納日期2.65%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	授予股份				於2018年 12月31日 之結餘
	於2018年 1月1日 之結餘	年內 授予的股份	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目 (附註)	
2015年3月18日	1,307,138	-	(1,305,211)	(1,927)	-
2016年3月25日	4,735,788	-	(3,710,987)	(142,882)	881,919
2017年3月31日	10,830,000	-	(6,365,000)	(767,500)	3,697,500
合計	16,872,926	-	(11,381,198)	(912,309)	4,579,419

附註：根據獎勵計劃，於回顧年度內912,309股授予股份於獲授人辭任時失效。

購股權計劃

>> 本公司購股權計劃

本公司的一項購股權計劃(「2007購股權計劃」)獲股東書面決議案批准，有效期為十年期，並已於2017年9月27日屆滿。儘管2007購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

於2018年8月6日，股東批准另一新購股權計劃(「2018購股權計劃」)，有效期為十年期直至2028年8月5日為止，惟根據2018購股權計劃的規定提早終止則除外。

2007購股權計劃及2018購股權計劃(合稱「購股權計劃」)的各自主要條款概述如下：

2007購股權計劃

根據2007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。2007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。

於2018年12月31日，因悉數行使根據2007購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為182,738,000股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約2.40%。未經股東事先批准，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2007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，概無購股權授出或註銷。於年內根據2007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詳情如下：

	購股權 授出日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	於2018年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註)	年內已失效的 購股權數目	於2018年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事							
李明先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	1,800,000	(1,260,000)	-	540,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	20,000,000	(14,000,000)	-	6,000,000
溫海成先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	800,000	(560,000)	-	240,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	5,000,000	(2,000,000)	-	3,000,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	-	2,000,000
沈培英先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	800,000	-	-	800,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	5,000,000	-	-	5,000,000
趙立軍先生	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	-	500,000
方軍先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	-	350,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
韓小京先生	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	350,000	-	-	350,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
孫文德先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
王志峰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
靳慶軍先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000

	購股權 授出日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	於2018年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註)	年內已失效的 購股權數目	於2018年 12月31日 尚未行使 購股權數目
林倩麗女士	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	-	-	500,000
曾慶麟先生 (於2017年6月4日 辭世)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	140,000	-	(140,000)	-
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	200,000	-	(200,000)	-
王葉毅先生 (於2018年5月18日 退任)	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(350,000)	(150,000)	-
李虎先生 (於2018年8月10日 辭任)	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	-	500,000
李洪波先生 (於2018年8月10日 辭任)	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	700,000	(490,000)	-	210,000
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	4,000,000	(2,800,000)	-	1,200,000
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	-	-	2,000,000
姚大鋒先生 (於2018年8月10日 辭任)	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	(500,000)	-
上官清女士 (於2018年8月10日 辭任)	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	-	(500,000)	-
小計				48,640,000	(21,460,000)	(1,490,000)	25,690,000
僱員	2015年8月27日	2016年8月27日至 2020年8月26日	4.04	39,681,500	(7,006,000)	(1,176,000)	31,499,500
	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	107,869,500	(22,921,000)	(3,780,000)	81,168,500
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	47,200,000	-	(2,820,000)	44,380,000
小計				194,751,000	(29,927,000)	(7,776,000)	157,048,000
合計				243,391,000	(51,387,000)	(9,266,000)	182,738,000

附註：截至2018年12月31日止年度，有51,387,000份購股權獲行使，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為約每股港幣5.7628元。

2018購股權計劃

2018購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言，2018購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員（指與本公司簽有一年或以上有效勞動合同的僱員）。董事局可以決定向其他董事局認為對本公司發展起關鍵作用的人士授予購股權。2018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，而且使本公司的薪酬制度更加具有市場競爭性，能夠更好地引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才，並根據本集團董事及僱員的個人表現及本公司的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

根據2018購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過761,528,565股，相當於本公司於本報告日期股份總數約10%。於2018年12月31日，因悉數行使根據2018購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為250,000,000股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約3.28%。未經股東事先批准，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2018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50%可由要約當日起計12個月後行使；而所有購股權可於要約當日起計24個月後行使。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，概無購股權行使、失效或註銷。於年內根據2018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詳情如下：

	購股權授出日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	於2018年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	於2018年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
李明先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	25,000,000	25,000,000
溫海成先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	15,000,000	15,000,000
沈培英先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	10,000,000	10,000,000
趙立軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000

	購股權授出日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	於2018年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內授出 購股權數目	於2018年 12月31日 尚未行使 購股權數目
符飛先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
方軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
栗利玲女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
靳慶軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
林倩麗女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	600,000	600,000
小計				-	55,400,000	55,400,000
僱員	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	-	194,600,000	194,600,000
小計				-	194,600,000	194,600,000
合計				-	250,000,000	250,000,000

於2018年9月4日授出的250,000,000份購股權之每份購股權公平值平均為港幣0.7863元。於釐定購股權的公平值時已採用二項模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2018年9月4日
可變因素	
— 預期波幅	37.99%
— 無風險年利率	2.12%
— 預期股息收益率	5.63%
— 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2018年9月4日前的股份收市價為每股港幣3.93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。

購股權價值視乎(i)有關價值所涉及之假設的主觀性及不明朗因素；及(ii)用作估計有關價值的模式的限制。

» 本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司(「盛洋」)購股權計劃

於2011年6月23日盛洋舉行的股東特別大會上，盛洋股東批准了一項購股權計劃(「盛洋購股權計劃」)。有效期自盛洋購股權計劃採納日期(即2011年6月23日)起計為期10年，直至2021年6月22日為止，惟由盛洋於其股東大會或盛洋董事局(「盛洋董事局」)提早終止則除外。

盛洋購股權計劃旨在為盛洋向盛洋及其附屬公司各成員公司的僱員(無論全職或兼職)(「參與人士」)以靈活方式給予獎勵、回報、薪酬、補償及／或提供福利，並達至盛洋董事局可不時批准的其他目的。盛洋董事局可根據盛洋購股權計劃不時向參與人士授出購股權以認購盛洋新股份。於釐定各參與人士的資格基準時，盛洋董事局可擁有絕對酌情權以釐定任何人士是否屬於參與人士及將考慮其認為適當的因素。

於2018年12月31日，因悉數行使根據盛洋購股權計劃可能授出之購股權而可發行之盛洋股份總數為34,510,000股，相當於盛洋於本報告日期已發行股份約7.65%，而盛洋可根據盛洋購股權計劃進一步授出購股權以認購39,550,000股盛洋股份，相當於盛洋於本報告日期已發行股份約8.76%。未經盛洋股東事先批准，於任何一個年度已授出或可授予任何個別參與人士的購股權涉及的股份數目均不得超過盛洋於任何時間已發行股份數目的1%。

購股權可由承授人於授予購股權要約時由盛洋董事局知會各承授人的期間內任何時間行使，該期間不得超過自授出購股權日期起十年。除非盛洋董事局另行釐定，否則購股權概無就其可行使前必須持有之最短限期設有一般規定。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由盛洋董事局決定，該價格將不會低於盛洋股份於要約日期的收市價或盛洋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，概無購股權授出或註銷。於年內根據盛洋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詳情如下：

	購股權 授出日期	行使期	每股行使價 (港幣元)	於2018年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內行使 購股權數目 (附註)	年內已失效的 購股權數目	於2018年 12月31日 尚未行使 購股權數目
本公司及盛洋的董事							
李明先生	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	4,000,000	-	-	4,000,000
沈培英先生	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	-	2,000,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000	-	-	16,000,000
李洪波先生 (於2018年8月10日 辭任本公司董事)	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	1,000,000	-	-	1,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	500,000	-	-	500,000
小計				23,500,000	-	-	23,500,000
盛洋其他董事							
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	3,000,000	-	-	3,000,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	1,290,000	-	-	1,290,000
小計				4,290,000	-	-	4,290,000
盛洋及其附屬公司僱員							
	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	400,000	-	(100,000)	300,000
	2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	5,820,000	(400,000)	(1,000,000)	4,420,000
	2015年3月9日	2015年3月9日至 2021年6月22日	1.27	2,500,000	-	(500,000)	2,000,000
小計				8,720,000	(400,000)	(1,600,000)	6,720,000
合計				36,510,000	(400,000)	(1,600,000)	34,510,000

附註：截至2018年12月31日止年度，有400,000份購股權獲行使，緊接行使日期前盛洋股份的加權平均收市價為約每股港幣1.19元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本報告「限制性股份獎勵計劃」一節所披露者外，本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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
溫海成先生	執行董事
沈培英先生	執行董事
趙立軍先生	非執行董事
符飛先生	非執行董事(於2018年5月19日獲委任)
方軍先生	非執行董事
栗利玲女士	非執行董事(於2018年8月10日獲委任)
韓小京先生	獨立非執行董事
孫文德先生	獨立非執行董事
王志峰先生	獨立非執行董事
靳慶軍先生	獨立非執行董事
林倩麗女士	獨立非執行董事
王葉毅先生	執行董事(於2018年5月18日退任)
李虎先生	執行董事(於2018年8月10日辭任)
李洪波先生	執行董事(於2018年8月10日辭任)
姚大鋒先生	非執行董事(於2018年8月10日辭任)
上官清女士	非執行董事(於2018年8月10日辭任)

於本報告日期之董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第64至69頁。

附屬公司董事

截至2018年12月31日止年度內本公司附屬公司董事名單載於本公司網站。

董事服務合同

擬於應屆股東周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)的服務合同。

獲准許的彌償條文

本公司的組織章程細則(「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。

董事於重大合同的權益

除本報告「關連交易、持續關連交易及關連方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，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、相關股份及債券的權益

於2018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第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

» 於本公司股份及相關股份之好倉

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	1.680%
	信託受益人	13,918,860 (附註iv)	-	-	13,918,860	0.183%
	實益擁有人	18,387,000	31,540,000	995,340	50,922,340	0.669%
溫海成先生	實益擁有人	1,949,054	20,240,000	301,740	22,490,794	0.295%
沈培英先生	實益擁有人	3,252,184	15,800,000	304,316	19,356,500	0.254%
趙立軍先生	實益擁有人	37,500	1,100,000	22,500	1,160,000	0.015%
符飛先生	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	191,000	1,450,000	27,000	1,668,000	0.022%
栗利玲女士	實益擁有人	-	600,000	-	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	433,000	1,450,000	27,000	1,910,000	0.025%
孫文德先生	實益擁有人	93,000	1,100,000	27,000	1,220,000	0.016%
王志峰先生	實益擁有人	93,000	1,100,000	27,000	1,220,000	0.016%
靳慶軍先生	實益擁有人	93,000	1,100,000	27,000	1,220,000	0.016%
林倩麗女士	實益擁有人	-	1,100,000	-	1,100,000	0.014%

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13,918,860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。

>> 於相聯法團股份及相關股份之好倉

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	-	0.886%
溫海成先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	-	-	-	-	70,000	0.016%
沈培英先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	2011年8月26日	2011年8月26日至 2021年6月22日	1.40	2,000,000	-	0.443%
			2013年8月9日	2013年8月9日至 2021年6月22日	0.96	16,000,000	-	3.545%

除上文所披露者外，截至2018年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2018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	29.59%
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	29.58%
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	29.58%

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 股股份由安邦資產管理(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 2018 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。

管理合同

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同。

主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供貨商的採購額(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股東(據董事所知擁有 5% 以上的本公司已發行股份數目者)於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

關連交易、持續關連交易及關連方交易

>> 關連交易

於2018年5月10日，遠洋控股集團(中國)有限公司(前稱遠洋地產有限公司)(本公司的間接全資附屬公司)(「受讓方」)及北京安邦和諧置業有限公司(本公司主要股東安邦保險集團股份有限公司(「安邦」)的間接全資附屬公司)(「轉讓方」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，受讓方同意收購而轉讓方同意出售遠洋邦邦置業有限公司(前稱北京邦邦置業有限公司)(「合營公司」)50%的股權以及所有附屬權益及股東責任(「目標權益」)。根據股權轉讓協議，收購目標權益(「收購事項」)的代價為人民幣0元。合營公司的註冊資本為人民幣200百萬元，轉讓方及受讓方各自承諾於收購事項完成時就合營公司的註冊資本出資人民幣100百萬元。

合營公司乃為根據中國法律成立之有限公司。合營公司及其全資附屬公司北京邦邦商業地產有限公司主要從事房地產開發、銷售及租賃商業物業、物業管理及工程勘察設計。訂立股權轉讓協議是本公司及安邦在不動產開發業務領域合作的具體舉措，據此可以依托安邦的地產業務資源與本集團進行深化合作。本集團將提供發展及管理服務。在項目開發和管理等方面進行此類商業合作的努力將有效提高本集團的可持續發展和競爭能力。

於股權轉讓協議日期，轉讓方為安邦的間接全資附屬公司，而安邦為本公司的主要股東，因此為本公司關連人士。據此，根據上市規則，收購事項構成本公司的關連交易。

股權轉讓協議項下的關連交易詳情已於本公司日期為2018年5月10日的公告內披露。

>> 持續關連交易

於2018年12月21日，本公司與安邦訂立總框架協議(「總協議」)，內容有關(i)由本集團調派其員工至安邦與其附屬公司及聯繫人(包括合營公司)(「安邦集團」)的安排(「勞務外派安排」);(ii)本集團向安邦集團提供有關房地產項目之諮詢服務(「諮詢服務」);(iii)本集團授權及許可安邦集團使用「遠洋」品牌，以為其房地產項目進行銷售推廣的安排(「品牌使用許可安排」);及(iv)本集團向安邦集團出租其物業(「物業租賃」)。總協議期限由2019年1月1日起至2021年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

總協議項下擬進行的交易之年度上限如下：

交易種類	年度上限 (人民幣/千元)		
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度
勞務外派安排	70,000	70,000	80,000
諮詢服務	30,000	30,000	40,000
品牌使用許可安排	150,000	150,000	100,000
物業租賃	10,000	15,000	17,000
合計	260,000	265,000	237,000

自合營公司成立後，本公司與安邦一直積極磋商雙方合作條款的詳情，並且安邦已同意委託合營公司管理其所控制的多個項目。總協議訂明本集團在其與安邦集團合作中的角色。在安邦集團為合營公司及／或本集團帶來業務的同時，本集團將充分利用其專門知識、資源及品牌為安邦集團的營運提供支持。勞務外派安排使本集團與安邦集團通過調派於房地產開發方面經驗豐富的員工而享有規模經濟效益，儘量達致最大成本效益及管理效力，而安邦集團將償付本集團產生的成本。提供諮詢服務、品牌使用許可安排及物業租賃，讓本集團可充分利用其專門知識、品牌及資源，並可為本集團帶來額外收益。

於總協議日期，安邦為本公司的主要股東，因此為本公司關連人士。據此，根據上市規則，總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

總協議項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2018年12月21日的公告內披露。

本集團於回顧年度內進行的主要關連方交易的概要載於綜合財務報表附註52。除上文所披露者外，該附註所載的關連方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

本公司已就本集團於回顧年度內進行的關連交易及持續關連交易遵守上市規則第十四A章的披露規定。

根據上市規則第 13.22 條的披露

於2018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2018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	11,984
流動資產	62,052
流動負債	(40,872)
非流動負債	(27,813)
淨資產	5,351

於2018年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣2,655百萬元。

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2018年12月31日的主要會計政策。

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2018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周年大會上應聘連任。

結算日後事項

於2019年1月24日，本公司連同遠洋地產實財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)就有關發行於2022年到期的本金額500,000,000美元的票據(「票據」)與聯席牽頭經辦人訂立認購協議。票據的利率為5.25%。票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。所得款項淨額由本集團根據適用法律及規例主要用於償還本集團債務。發行票據的詳情載於本公司日期為2019年1月25日及2019年1月30日之公告。

於2019年1月29日，遠洋地產實財I有限公司(本公司的全資附屬公司)向受託人及票據持有人發出通知，於2019年3月1日(「贖回日期」)贖回全部於2019年到期的本金額為500,000,000美元4.625%有擔保票據(「2019年票據」)(「贖回」)，價格為於贖回日期根據2019年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至(但不包括)贖回日期的任何累計未付利息。贖回的詳情載於本公司日期為2019年1月29日及2019年3月4日之公告。

於2019年2月1日，Charm Reliance International Limited(「第一名投資者A」)、Delight Finance International Limited(「第一名投資者B」，連同第一名投資者A合稱「第一名投資者」)、領昱投資有限公司(「第二名投資者」，連同第一名投資者合稱「投資者」)、傑寧有限公司(「傑寧」)(本公司的全資附屬公司)及瑞喜創投有限公司(「目標公司」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，目標公司同意配發及發行且投資者同意認購合共5,100股目標公司股份(「認購股份」)，總認購價為295,800,000美元(即認購價為每股認購股份58,000美元)(「認購事項」)。認購股份相當於緊接認購事項完成後目標公司已發行股份總數(經配發及發行認購股份所擴大)的51%。認購事項完成後，目標公司由傑寧、第一名投資者A、第一名投資者B及第二名投資者分別擁有49%、12.75%、12.75%及25.5%。傑寧、投資者及目標公司亦於2019年2月1日訂立股東協議，據此，訂約方協定(其中包括)目標公司的管理及事務。認購事項完成後，本公司於目標公司的權益由100%減少至49%。目標公司不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。認購事項的詳情載於本公司日期為2019年2月3日之公告。

於2019年3月18日，本公司之全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「發行人」)發行本金總額為人民幣29億元的公司債券。公司債券分為兩個品種：品種一，本金總額為人民幣17億元，期限為5年期，票面利率為4.06%；品種二，本金總額為人民幣12億元，期限為7年期，票面利率為4.59%。發行公司債券所得款項將用於償還發行人現有公司債券之本息。有關公司債券發行的詳情載於本公司日期為2019年3月18日的公告。

承董事局命

李明
主席

香港，2019年3月20日

報告 企業管治

董事局欣然呈報本公司截至2018年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)及本公司與其附屬公司(「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，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

李明先生出任本公司主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)，雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。

企業管治守則第A.1.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。於回顧年度內，董事局根據本公司組織章程細則(「細則」)採用以所有本公司董事(「董事」)(放棄審批書面決議的董事除外)書面決議的方式代替召開董事局會議，以審批一項關連交易(「該交易」)，而本公司一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於有關交易中擁有重大利益。本公司認為於時間緊逼的情況下採用書面決議的方式代替召開董事局會議有助董事局就該交易作出相對較快的決定。於正式簽署書面決議前，有關該交易的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據細則及適用法律就有關事項申報利益(如有)，於該交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

» 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(「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、重大合同、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2018年6月30日止六個月的中期業績及截至2017年12月31日止年度的期末業績，審批本公司須予披露的交易、關連交易、採納購股權計劃、授出購股權及其他重要業務經營，評核本集團的企業管治、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2018年12月31日，董事局由十二名董事組成，包括三名執行董事李明先生(主席)、溫海成先生及沈培英先生，四名非執行董事趙立軍先生、符飛先生、方軍先生及栗利玲女士，以及五名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。

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

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，主席與行政總裁的職責均由同一人李明先生承擔，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) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

本公司已收到所有獨立非執行董事即韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士根據上市規則第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、符飛先生、方軍先生及栗利玲女士分別同意不收取港幣380,000元、港幣236,329元、港幣380,000元及港幣149,918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周年大會（「股東周年大會」）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。每屆股東周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布、財務報告及關連方交易、須予披露的交易、持續關連交易、採納購股權計劃，授出購股權、評核企業管治事宜、建議派付或宣派股息以及討論整體策略及監控本公司的財務及經營表現。

下表載列於回顧年度內，每名董事於董事局會議、股東周年大會及股東特別大會（「股東特別大會」）的出席率：

董事	出席會議次數／合資格出席會議次數		
	董事局會議	股東周年大會	股東特別大會
李明先生	4/4	1/1	1/1
溫海成先生	4/4	0/1	0/1
沈培英先生	4/4	1/1	1/1
趙立軍先生	4/4	0/1	0/1
符飛先生（於2018年5月19日獲委任）	3/3	0/0	0/1
方軍先生	4/4	1/1	1/1
栗利玲女士（於2018年8月10日獲委任）	2/2	0/0	0/0
韓小京先生	4/4	0/1	0/1
孫文德先生	4/4	0/1	1/1
王志峰先生	4/4	0/1	0/1
靳慶軍先生	4/4	1/1	1/1
林倩麗女士	4/4	1/1	1/1
王葉毅先生（於2018年5月18日退任）	1/1	0/1	0/0
李虎先生（於2018年8月10日辭任）	2/2	1/1	1/1
李洪波先生（於2018年8月10日辭任）	2/2	0/1	0/1
姚大鋒先生（於2018年8月10日辭任）	2/2	0/1	0/1
上官清女士（於2018年8月10日辭任）	1/2	0/1	0/1

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

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，該事宜應於董事局會議上處理，而於交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關董事局會議。

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
溫海成先生	A/C
沈培英先生	A/C
趙立軍先生	A/C
符飛先生(於2018年5月19日獲委任)	A/C
方軍先生	A/C
栗利玲女士(於2018年8月10日獲委任)	A/C
韓小京先生	C
孫文德先生	A/B/C
王志峰先生	C
靳慶軍先生	C
林倩麗女士	A/B/C
王葉毅先生(於2018年5月18日退任)	C
李虎先生(於2018年8月10日辭任)	C
李洪波先生(於2018年8月10日辭任)	C
姚大鋒先生(於2018年8月10日辭任)	C
上官清女士(於2018年8月10日辭任)	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／合資格出席會議次數		
	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	投資委員會 會議
李明先生	-	-	1/1
趙立軍先生	2/2	-	-
符飛先生（於2018年9月11日獲委任為投資委員會成員）	-	-	1/1
方軍先生	-	-	1/1
栗利玲女士（於2018年9月11日獲委任為審核委員會成員）	0/0	-	-
韓小京先生	-	3/3	-
孫文德先生	2/2	3/3	-
王志峰先生	-	3/3	-
靳慶軍先生	2/2	-	1/1
林倩麗女士	2/2	-	1/1
王葉毅先生（於2018年5月18日不再擔任投資委員會成員）	-	-	0/0
李虎先生（於2018年8月10日不再擔任投資委員會成員）	-	-	0/0
李洪波先生（於2018年8月10日不再擔任投資委員會成員）	-	-	0/0
姚大鋒先生（於2018年8月10日不再擔任審核委員會成員）	1/1	-	-

附註：於回顧年度內，提名委員會並無舉行會議，所有需經提名委員會批准及／或推薦的事宜以書面決議的方式通過。

>> 審核委員會

自姚大鋒先生由2018年8月10日起不再擔任本公司審核委員會(「審核委員會」)成員及栗利玲女士於2018年9月11日獲委任為審核委員會成員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生、趙立軍先生及栗利玲女士。林倩麗女士擁有專業會計資格，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。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及香港聯合交易所有限公司(「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，包括但不限於國家宏觀政策對房地產公司的影響、貨幣風險、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2018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

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生(薪酬委員會主席)、孫文德先生及王志峰先生。

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本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2017年12月31日止年度的人工成本報告及截至2018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2018年12月31日止年度高級管理層薪酬待遇報告；
- (iii) 審閱及批准採納新購股權計劃的建議；
- (iv) 審閱及批准根據新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54。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至港幣 5,000,000 元	-
港幣 5,000,001 元至港幣 6,000,000 元	2
港幣 6,000,001 元至港幣 7,000,000 元	-
港幣 7,000,001 元至港幣 8,000,000 元	3
港幣 8,000,001 元至港幣 9,000,000 元	1
港幣 9,000,001 元或以上	-

» 提名委員會

自孫文德先生由2018年9月11日起不再擔任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員後，提名委員會由三名成員組成，分別為一名執行董事李明先生以及兩名獨立非執行董事韓小京先生及王志峰先生。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) 審閱及建議董事局及委員會的架構、人數及組成；
- (ii) 根據本公司提名政策(「提名政策」)及考慮本公司董事局成員多元化政策(「董事局成員多元化政策」)所載的客觀準則審閱潛在人選的履歷資料及評估適合程度，並向董事局提出建議；
- (iii) 審閱及推薦董事根據細則輪值退任；及
- (iv) 審閱人力資源管理及員工發展系統。

» 提名委員會項下提名政策之概要

提名政策指在列載於甄選、委任及重選董事的甄選準則及提名程序。

提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

- 信譽
- 於行業內的成就及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性和服務任期等方面

提名委員會委員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或增任董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他根據適用的法律、規則及規例所需的候選人資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。

» 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之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。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。

提名委員會將每年檢討董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。於本報告日期，董事局由十二名董事組成，其中兩名乃女士。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

自王葉毅先生、李虎先生及李洪波先生分別由2018年5月18日、2018年8月10日及2018年8月10日起不再擔任本公司投資委員會（「投資委員會」）成員，以及符飛先生於2018年9月11日獲委任為投資委員會成員後，投資委員會由五名成員組成，包括一名執行董事李明先生，兩名非執行董事符飛先生及方軍先生，以及兩名獨立非執行董事靳慶軍先生及林倩麗女士。李明先生為投資委員會主席。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2018年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第109至113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。董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

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2018年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2018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

本公司的組織章程文件於年內並無變動。

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，本公司將股東周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周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。

股東周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。所有查詢必須以書面作出，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。

董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策。該政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

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信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報的「投資者關係」部分。

公司資料

董事

>> 執行董事

李明先生(主席)
溫海成先生
沈培英先生
王葉毅先生(於2018年5月18日退任)
李虎先生(於2018年8月10日辭任)
李洪波先生(於2018年8月10日辭任)

>> 非執行董事

趙立軍先生
符飛先生(於2018年5月19日獲委任)
方軍先生
栗利玲女士(於2018年8月10日獲委任)
姚大鋒先生(於2018年8月10日辭任)
上官清女士(於2018年8月10日辭任)

>> 獨立非執行董事

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

審核委員會

林倩麗女士(主席)
趙立軍先生
栗利玲女士(於2018年9月11日獲委任)
孫文德先生
靳慶軍先生
姚大鋒先生(於2018年8月10日辭任)

提名委員會

李明先生(主席)
韓小京先生
王志峰先生
孫文德先生(於2018年9月11日辭任)

薪酬委員會

韓小京先生(主席)
孫文德先生
王志峰先生

投資委員會

李明先生(主席)
符飛先生(於2018年9月11日獲委任)
方軍先生
靳慶軍先生
林倩麗女士
王葉毅先生(於2018年5月18日退任)
李虎先生(於2018年8月10日辭任)
李洪波先生(於2018年8月10日辭任)

公司秘書

黎燕萍女士(於2018年5月26日獲委任)
鍾啟昌先生(於2018年5月26日辭任)

授權代表

李明先生
黎燕萍女士(於2018年5月26日獲委任)
鍾啟昌先生(於2018年5月26日辭任)

註冊辦事處

香港金鐘道88號
太古廣場一座601室

主要營業地點

中國
北京朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

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
上海銀行股份有限公司
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
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙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
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司

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

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計

列載於第 114 至 272 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 2018 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 2018 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須承擔的責任」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。

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

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

請參閱綜合財務報表附註22

於2018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53,593百萬元。虧損撥備金人民幣55百萬元計入損益。

該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。

本集團考慮合理且經證實的歷史數據，如本金和利息支付時間表、賬齡、還款記錄、後續還款和對方的財務信息，以及可用的前瞻性信息，以確定信用風險自此以來是否顯著增加初步確認並計算預期信用損失。

對交易對手的委託貸款和應收款項的可收回性的評估涉及重大的管理層判斷和估計，因為它涉及考慮包括歷史數據和前瞻性信息在內的多種因素。

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由其開發項目的狀況。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。

我們檢查了本集團使用的歷史數據，以確定自初始確認以來信用風險是否顯著增加並計算預期信用損失。

我們與管理層進行了面談，以考慮前瞻性信息，例如對未來經濟狀況的預測。

我們發現管理層在評估委託貸款的可收回性和應付對方款項時作出的判斷和估計可以根據現有證據予以支持。

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註 12

貴集團於 2018 年 12 月 31 日按公允值計算的投資物業賬面值為人民幣 16,205 百萬元，截至該日止年度的公允值收益為人民幣 2,361 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，以及中國大陸的發展中投資物業。

- 已落成投資物業：其估值使用收入資本化法得出，相關主要假設包括資本化率、現行市場租金及每平方呎價格。
- 發展中投資物業：其估值使用剩餘法及比較法，相關主要假設包括資本化率、現行市場租金、完成所需的發展成本、發展商的利潤及每平方呎價格。

所有相關關鍵假設乃受現行市場狀況及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。

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

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、現行市場租金及每平方呎價格）的合理性。

我們根據獲批預算核查發展中投資物業的完成所需發展成本，並透過與 貴集團已落成投資物業的實體成本作比較以評估其合理性。

我們參考業內發展商的預期及實際利潤，以評估發展商利潤的合理性。

我們有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。

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綜合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相關交易和事項。
- 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，2019年3月20日

綜合資產負債表

於12月31日			
		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	8	2,412,243	1,261,388
土地使用權	9	235,794	59,535
無形資產	10	453,278	-
商譽	11	514,039	99,168
投資物業	12	16,205,333	17,279,920
於合營企業之投資	14	20,330,505	14,720,119
於聯營公司之投資	15	7,177,355	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	679,952	-
按公平值計入損益的金融資產	18	3,961,645	-
可供出售金融資產	4	-	3,708,978
貿易及其他應收款項	22	15,520,575	8,985,682
遞延所得稅資產	34	1,145,474	979,095
非流動資產總值		68,636,193	51,656,847

	附註	於 12 月 31 日	
		2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
流動資產			
土地使用權預付款	21	2,160,585	7,507,699
發展中物業	19	54,655,796	47,767,443
存貨(按成本)		92,437	160,528
應收客戶合同工程款	24	-	513,524
可收回土地發展成本	20	1,119,558	814,838
已落成待售物業	23	20,083,298	19,413,477
按公平值計入損益的金融資產	18	182,504	14,656
貿易及其他應收款項及預付款項	22	57,454,635	39,278,801
合同資產	4,5	2,405,696	-
受限制銀行存款	25	3,362,876	2,797,531
現金及現金等價物	26	39,208,481	21,968,819
流動資產總值		180,725,866	140,237,316
資產總值		249,362,059	191,894,163
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	27,328,810	27,129,614
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	27	(178,317)	(140,746)
儲備	29	(1,313,848)	768,023
保留溢利	28	22,548,161	20,745,229
		48,384,806	48,502,120
非控制性權益		14,753,699	10,226,108
權益總值		63,138,505	58,728,228

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款	33	73,150,254	51,033,017
貿易及其他應付款項	35	167,531	6,895
遞延所得稅負債	34	2,680,889	3,249,749
非流動負債總值		75,998,674	54,289,661
流動負債			
貸款	33	15,424,825	9,999,137
貿易及其他應付款項	35	59,198,070	37,879,938
合同負債	4,36	26,789,737	–
預收客戶款項	4	–	24,201,908
應付所得稅		8,665,309	6,795,291
按公平值計入損益的金融負債	37	146,939	–
流動負債總額		110,224,880	78,876,274
負債總值		186,223,554	133,165,935
權益及負債總值		249,362,059	191,894,163

於2019年3月20日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

第123至第272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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	7	41,422,099	45,837,469
銷售成本	40	(33,135,597)	(34,598,623)
毛利		8,286,502	11,238,846
利息及其他收入	38	2,542,684	1,116,422
其他收益 — 淨額	39	1,339,960	975,243
投資物業公平值收益	12	2,361,070	440,199
銷售及市場推廣費用	40	(1,205,559)	(800,327)
行政費用	40	(1,730,205)	(1,240,268)
經營溢利		11,594,452	11,730,115
財務費用	42	(1,774,760)	(1,173,885)
分佔合營企業業績		1,103,464	802,213
分佔聯營公司業績		52,065	63,967
除所得稅前溢利		10,975,221	11,422,410
所得稅開支	43	(6,309,400)	(5,163,743)
年度溢利		4,665,821	6,258,667
應佔：			
本公司擁有人權益		3,573,745	5,115,405
非控制性權益		1,092,076	1,143,262
		4,665,821	6,258,667
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	44	0.473	0.680
每股攤薄溢利	44	0.470	0.678

第123至第272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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利		4,665,821	6,258,667
其他全面收益			
其後不會重新分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的金融資產 的公平值虧損，除稅後		(28,923)	–
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		–	262,088
匯兌差異		(24,923)	184,610
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益分類	29	(1,463,874)	465,146
年度其他全面收益		(1,517,720)	911,844
年度全面收益總額，除稅後		3,148,101	7,170,511
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人權益		1,851,135	5,999,048
— 非控制性權益		1,296,966	1,171,463
		3,148,101	7,170,511

第123至第272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

	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	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2018年1月1日結餘		27,129,614	(140,746)	768,023	20,745,229	48,502,120	3,500,000	3,930,367	2,795,741	58,728,228
採納香港財務報告準則第9號的調整， 除稅後	4	-	-	(199,031)	199,031	-	-	-	-	-
採納香港財務報告準則第15號的調整， 除稅後	4	-	-	-	57,529	57,529	-	-	56,001	113,530
於2018年1月1日的重述結餘		27,129,614	(140,746)	568,992	21,001,789	48,559,649	3,500,000	3,930,367	2,851,742	58,841,758
年度溢利		-	-	-	3,573,745	3,573,745	175,000	198,913	718,163	4,665,821
按公平值計入其他全面收益的金融資產 的公平值虧損，除稅後		-	-	(28,923)	-	(28,923)	-	-	-	(28,923)
貨幣匯兌差額		-	-	(229,813)	-	(229,813)	-	195,959	8,931	(24,923)
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	29	-	-	(1,463,874)	-	(1,463,874)	-	-	-	(1,463,874)
其他全面收益總額，除稅後		-	-	(1,722,610)	3,573,745	1,851,135	175,000	394,872	727,094	3,148,101
與本公司擁有人進行的交易										
與2017年有關的股息	45	-	-	-	(999,882)	(999,882)	-	-	-	(999,882)
與2018年有關的股息	45	-	-	-	(938,280)	(938,280)	-	-	-	(938,280)
股份支付開支	29	-	-	71,680	-	71,680	-	-	-	71,680
轉撥自保留溢利	29	-	-	89,211	(89,211)	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	27	197,298	-	(35,380)	-	161,918	-	-	-	161,918
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	1,898	36,446	(38,344)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	27	-	(74,017)	-	-	(74,017)	-	-	-	(74,017)
有關股本工具的分紅		-	-	-	-	-	(175,000)	-	-	(175,000)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(347,175)	(347,175)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(255,548)	-	(255,548)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	2,097,500	2,097,500
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		199,196	(37,571)	87,167	(2,027,373)	(1,778,581)	(175,000)	(255,548)	1,750,325	(458,804)
因業務合併而產生的非控制性權益增加	50	-	-	-	-	-	-	-	413,674	413,674
因其他收購而產生的非控制性權益增加		-	-	-	-	-	-	-	1,566,012	1,566,012
因出售附屬公司而產生的非控制性權益減少		-	-	-	-	-	-	-	(68,891)	(68,891)
因收購附屬公司的額外權益而產生 的非控制性權益減少	51	-	-	(247,397)	-	(247,397)	-	-	(55,948)	(303,345)
與本公司擁有人進行的交易總額		199,196	(37,571)	(160,230)	(2,027,373)	2,025,978	(175,000)	(255,548)	3,605,172	1,148,646
於2018年12月31日結餘		27,328,810	(178,317)	(1,313,848)	22,548,161	48,384,806	3,500,000	4,069,691	7,184,008	63,138,505

	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	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2017年1月1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
年度溢利		–	–	–	5,115,405	5,115,405	245,000	56,634	841,628	6,258,667
可供出售金融資產的公平值收益		–	–	219,549	–	219,549	–	–	42,539	262,088
貨幣匯兌差額		–	–	198,948	–	198,948	–	–	(14,338)	184,610
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額	29	–	–	465,146	–	465,146	–	–	–	465,146
其他全面收益總額，除稅後		–	–	883,643	5,115,405	5,999,048	245,000	56,634	869,829	7,170,511
與本公司擁有人進行的交易										
與2016年有關的股息		–	–	–	(782,907)	(782,907)	–	–	–	(782,907)
與2017年有關的股息	45	–	–	–	(1,072,542)	(1,072,542)	–	–	–	(1,072,542)
股份支付開支	29	–	–	103,044	–	103,044	–	–	–	103,044
轉撥自保留溢利	29	–	–	99,849	(99,849)	–	–	–	–	–
因員工購股權的行使而發行股份	27	205,043	–	(36,203)	–	168,840	–	–	–	168,840
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	27	4,081	44,246	(48,327)	–	–	–	–	–	–
就限制性股份獎勵計劃購買股份	27	–	(37,712)	–	–	(37,712)	–	–	–	(37,712)
有關資本工具的分紅		–	–	–	–	–	(245,000)	–	–	(245,000)
有關非控股權益的分紅		–	–	–	–	–	–	–	(23,995)	(23,995)
發行資本證券	31	–	–	–	–	–	–	3,873,733	–	3,873,733
非控制性權益出資		–	–	–	–	–	–	–	25,200	25,200
公司擁有人總出資及收取的分紅		209,124	6,534	118,363	(1,955,298)	(1,621,277)	(245,000)	3,873,733	1,205	2,008,661
因業務合併而產生的非控制性權益增加		–	–	–	–	–	–	–	162,815	162,815
因出售無控制權變動的權益而產生 的非控制性權益增加		–	–	2,595	–	2,595	–	–	11,405	14,000
因其他收購而產生的非控制性權益增加		–	–	–	–	–	–	–	89,091	89,091
因出售附屬公司而產生的非控制性權益減少		–	–	–	–	–	–	–	(26,430)	(26,430)
因收購附屬公司的額外權益而產生 非控制性權益減少		–	–	123,113	–	123,113	–	–	(143,413)	(20,300)
與本公司擁有人進行的交易總額		209,124	6,534	244,071	(1,955,298)	(1,495,569)	(245,000)	3,873,733	94,673	2,227,837
於2017年12月31日結餘		27,129,614	(140,746)	768,023	20,745,229	48,502,120	3,500,000	3,930,367	2,795,741	58,728,228

第123至第272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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	46	7,472,323	6,096,137
已付利息		(3,721,491)	(2,985,662)
已付所得稅		(3,795,365)	(4,332,652)
經營活動所用現金淨額		(44,533)	(1,222,177)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	8	(877,098)	(441,895)
出售物業、機器及設備所得款		14,018	33,437
出售一項投資物業所得款		16,813	11,173
購買投資物業		(805,327)	(615,070)
購買無形資產	10	(29,468)	-
購買可供出售金融資產		-	(429,248)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產		(8,725)	-
購買按公平值計入損益的金融資產		(634,359)	-
購回可供出售金融資產		-	84,462
購回按公平值計入損益的金融資產		6,717	-
出售可供出售金融資產所得款		-	423,928
出售按公平值計入損益的金融資產所得款		7,579	-
已收股息		248,043	25,105
購買土地使用權	9	(179,676)	(8,348)
扣除收購現金後購買附屬公司		(1,151,357)	1,391,616
扣除出售現金後出售附屬公司權益所得款		5,038,590	722,997
注資予合營企業		(5,147,711)	(4,295,758)
出售合營企業所得款		493	805,112

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
注資予聯營公司	15	(2,788,550)	(1,875,599)
出售聯營公司權益所得款		-	552,364
收取合營企業及聯營公司股息		542,812	262,514
委託貸款預付款		(22,262,541)	(10,218,246)
償還委託貸款		12,727,130	9,789,004
已收利息		2,188,857	878,352
投資活動所用現金淨額		(13,093,760)	(2,904,100)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		47,977,453	18,484,343
償還貸款		(22,055,932)	(13,892,128)
與非控制性權益之往來款		5,000,000	-
與非控制性權益交易所付代價		(303,345)	(20,300)
非控制性權益注資		2,097,500	25,200
向非控制性權益派付股息		(347,175)	(23,995)
向本公司股東派付股息		(1,938,162)	(1,072,542)
有關股本證券的分紅		(255,548)	-
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(74,017)	(37,712)
因員工購股權的行使而發行股份		161,918	168,840
發行股本證券	31	-	3,873,733
有關資本工具的分紅		(175,000)	(245,000)
融資活動所得現金淨額		30,087,692	7,260,439
現金及現金等價物增加		16,949,399	3,134,162
年初現金及現金等價物	26	21,968,819	19,052,833
現金及現金等價物匯兌收益		290,263	(218,176)
年終現金及現金等價物	26	39,208,481	21,968,819

第123至第272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(「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2019年3月20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、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收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 主要會計政策概要

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

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於2018年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列準則，該等準則對本集團不會造成重大影響：

- 香港財務報告準則第9號，「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號，「與客戶之間的合同產生的收入」
- 以股份為基礎的支付交易的分類及計量 — 香港財務報告準則第2號之修訂本
- 2014年至2016年週期的年度改進；
- 投資物業轉換 — 香港會計準則第40號之修訂本
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

本集團亦選擇提早採納以下修訂本。

- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進；及

本集團於採納香港財務報告準則第9號(附註4.1)及香港財務報告準則第15號(附註4.2)後須改變其會計政策及作出若干追溯性調整。上文所列大部分其他修訂不會對前期確認的金額構成任何影響，預期亦不會對目前或未來期間的金額構成重大影響。

- (b) 於2018年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。

香港財務報告準則第16號，「租賃」

變動之性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈。由於經營租賃與融資租賃之間的區分已被刪除，故將導致幾乎所有租賃均由承租人於資產負債表中確認。根據新標準，確認資產(使用租賃物品的權利)和支付租金的金融負債。唯一的例外是短期和低價值租賃。

影響

本集團已成立項目小組，就香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則審閱本集團上年度所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。香港財務報告準則第16號為租賃之會計處理提供新條文，並將於日後不再允許承租人於資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非流動租賃必須以資產(用於使用權)和金融負債(用於支付義務)的形式確認。因此，每個租賃都將在本集團的合併資產負債表中進行映射。低於12個月的短期租賃和低價值資產的租賃免除報告義務。因此新準則將導致合併資產負債表中的使用權資產增加和金融負債增加。在合併利潤表中，其他情況下的營業費用會相應減少，折舊攤銷和利息費用會增加。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露變動(續)

- (b) 於2018年12月31日之報告期間已刊發若干非強制性新會計準則及詮釋，而並無被本集團提早採納。本集團就採納該等新訂準則及詮釋的影響作出之評估載列如下。(續)

香港財務報告準則第16號，「租賃」(續)

影響(續)

董事認為採納新準則將對本集團現時的綜合財務狀況影響有限，因不可撤銷經營租約合計金額較小。然而，隨著這些業務在不遠的將來擴大，本集團預計香港財務報告準則第16號將對本集團的綜合財務狀況產生一定影響。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此，本集團並不預期對財務報表構成任何重大影響。然而，下年度起將需要多項額外披露。

集團採納日期

本集團將於準則於2019年1月1日強制採納當日採用準則。本集團擬應用簡化過渡法且不會就首次採納前之年度重列比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應付租賃開支調整)。

概無尚未生效且預計對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則。

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併(續)

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消，而未變現虧損亦會被抵消。附屬公司的報告金額已作出所需調整，以符合本集團的會計政策。

(b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

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

(c) 出售附屬公司

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

3.2.2 獨立財務報表

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.3 合營安排

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

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

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

3.4 聯營公司

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

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

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

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，未變現虧損將會抵消。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

3 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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局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將體現至其他全面收益，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。

3.5 分部報告

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

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

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 — 淨額」。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算(續)

(c) 集團公司

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

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

3.7 物業

(a) 投資物業

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

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

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業(續)

(a) 投資物業(續)

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

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

(b) 土地使用權

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

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

持作開發出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.12項下入賬。

3.8 物業、機器及設備

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

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

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

樓宇及租賃物業裝修	5-50年
機器	5-15年
汽車	4-8年
辦公樓設備	3-5年
電子設備	3年

3 主要會計政策概要(續)

3.8 物業、機器及設備(續)

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

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

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

3.9 商譽

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

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

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

3.10 非金融資產減值

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

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產

3.11.1 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(不論計入全面收益或計入損益)計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體處理財務資產及現金流合同年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將記入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，將視乎本集團是否於初步確認時作出不可撤回選擇，以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)將股權投資入賬。

本集團於及僅於其處理該等資產的業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

3.11.2 確認及計量

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。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。

3.11.3 計量

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)，則本集團以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益賬的金融資產之交易成本於損益賬中列作開支。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.3 計量(續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合同現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入其他全面收益：持作收回合同現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中，而減值虧損則於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／(虧損)中。

股權工具

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平值收益及虧損於其他全面收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動乃於損益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量之股本投資減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.4 減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

就貿易應收款項及合同資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，需要將預期全期虧損於初次確認貿易應收款項及合同資產時確認在附註5中披露。

3.11.5 截至2017年12月31日應用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依舊按照與本集團以往相一致的會計政策入賬。

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以按公平值計入損益的金融資產，貸款和應收款項以及可供出售金融資產。分類取決於獲得金融資產的目的。管理層在初始確認時確定其金融資產的分類，並在每個報告日期重新評估該指定。

- 按公平值計入損益的金融資產
按公平值計入期損益的金融資產是交易性金融資產。如果金融資產主要是為了在短期內出售而獲得，則歸類為此類別。除非指定為對沖，否則衍生工具也被歸類為持有以進行交易。如果預計在12個月內結算，則此類資產被歸類為流動資產；否則，它們被歸類為非現行的。
- 貸款和應收款項
貸款和應收款項是指在活躍市場中沒有報價，回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。它們包括在流動資產中，但報告期結束後到期日超過12個月的流動資產除外，這些資產歸類為非流動資產。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及預付款項」（附註3.13），「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」（附註3.15）。
- 可供出售金融資產
可供出售金融資產是指在此類別中指定或未歸類於任何其他類別的非衍生金融資產。它們包括在非流動資產中，除非投資到期或管理層有意在報告期結束後的12個月內處置該資產。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.5 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

(b) 確認和計量

定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。投資初始按公平值加上交易成本確認，所有金融資產均不以公平值計量且其變動計入損益。以公平值計入損益的金融資產初始按公平值確認，交易費用計入合併利潤表。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓且本集團已實質上轉移了所有權的所有風險和報酬時，終止確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後按實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平價值變動產生的利得或損失，在損益表的「其他收益—淨額」中列示。按公平值計入損益的金融資產的股息收入在本集團收取付款的權利確定時在損益表中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。

當分類為可供出售的證券出售或減值時，在權益中確認的累計公平值調整作為「其他收益—淨額」的一部分計入合併利潤表。

使用實際利率法計算的可供出售證券的利息在合併利潤表中確認為其他收入的一部分。當本集團收取付款的權利確立時，可供出售權益工具的股息在合併利潤表中確認為其他收入的一部分。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.5 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

(c) 金融資產減值

- 資產按攤餘成本列賬

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示金融資產或金融資產組合已減值。金融資產或一組金融資產發生減值，且只有在初始確認資產後發生的一項或多項事件(「損失事件」)存在客觀證據表明存在減值的情況下，才發生減值損失。損失事件(或事件)對可以可靠估計的金融資產或金融資產組的估計未來現金流量產生影響。

減值證據可能包括債務人或一組債務人正在經歷重大財務困難，違約或拖欠利息或本金付款，他們將進入破產或其他財務重組的可能性以及可觀察數據表明存在估計未來現金流量的可衡量減少，例如與違約相關的欠款或經濟狀況的變化。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括未產生的未來信貸虧損)的現值之間的差額計量。資產賬面值減少，虧損金額於綜合損益表確認。如果貸款或持有至到期投資具有浮動利率，則計量任何減值損失的折現率是根據合同確定的當前實際利率。作為一項實際的權宜之計，本集團可能會使用可觀察的市場價格以工具的公平值為基礎計量減值。

如果在隨後的期間內，減值損失的金額減少且減少可以客觀地與確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)相關，則轉回先前確認的減值損失於綜合收益表確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.5 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

(c) 金融資產減值(續)

• 歸類為可供出售的資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。

對於債務證券，如果存在任何此類證據，則累計損失(以收購成本與當前公平值之間的差額計量，減去之前在損益中確認的該金融資產的減值損失)從權益中扣除並在利潤中確認或損失。如果在後續期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加且該增加可以客觀地與減值損失在損益中確認後發生的事項相關，則減值損失通過合併中轉回綜合收益表確認。

對於股權投資，證券公允價值的重大或長期降低於其成本也是資產減值的證據。如果存在任何此類證據，累計損失(以購置成本與當前公允價值之間的差額計量，減去先前在損益中確認的該金融資產的減值損失)將從權益中扣除並在損益中確認。於權益工具的綜合收益表確認的減值虧損不會透過綜合損益表撥回。

3.12 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。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

(b) 已落成待售物業

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

(c) 其他存貨

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

3 主要會計政策概要(續)

3.13 貿易及其他應收款項及預付款項

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及預付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及預付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及預付款項會計處理的進一步資料,請參閱附註3.11,而有關本集團減值政策的描述,請參閱附註5.1。

3.14 合同資產及合同負債

與客戶訂立合同後,本集團取得從客戶收取代價的權利,並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。

該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債,視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量,合同為資產,並確認為合同資產。相反,如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量,合同為負債,並確認為合同負債。

倘本集團預期將收回有關成本,則於合同資產內就獲得客戶合同確認額外成本。

3.15 現金及現金等價物

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

3.16 股本

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

3.17 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合同責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

3 主要會計政策概要(續)

3.18 貿易應付款項

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

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

3.19 貸款及貸款成本

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

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

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

3.20 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，惟與其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

3.20.1 當期所得稅

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

3 主要會計政策概要(續)

3.20 當期及遞延所得稅(續)

3.20.2 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消暫時差額時確認。

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

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

3.20.3 抵消

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵消，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消。

3.21 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。

3 主要會計政策概要(續)

3.21 僱員福利(續)

(c) 退休福利

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

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

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

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3.22 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：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 剔除任何服務和非市場表現歸屬條件(例如，盈利能力，銷售增長目標和實體的僱員在指定時間段內剩餘的)的影響，以及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如要求員工在特定時間段內保存或持有股份)。

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。

3 主要會計政策概要(續)

3.22 股份付款(續)

- *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」，相應調整股本。

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

3.23 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現時市場評估的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

3.24 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，以擔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國際會計準則／香港會計準則第18號確認的費用攤銷，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。

如與子公司或聯營公司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。

3 主要會計政策概要(續)

3.25 合同工程

當無法可靠地估計合同結果，合同收益僅參考完工階段按有可能收回的已產生合同成本確認。

當能可靠地估計合同結果，且該合同可能獲利，合同收入於合同期內確認。當合同成本總額可能超逾合同收入總額，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。因應合同性質，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同成本佔合同估計總成本的比例計算；(b) 工程監理核實的工程量；或(c) 合同工程實際完成比例。在釐定完工階段時，合同成本不包括於年內產生有關合同未來活動的成本。有關成本呈列為存貨、預付款或其他資產，視乎性質而定。

在建合同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。倘可預見在建合同工程產生預期虧損，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。在建合同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同呈列為「應收客戶合同工程款」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及預付款項」。

3.26 營業額確認

營業額包括就本集團一般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。

(a) 物業銷售及建設服務

收益乃於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團履約時創造並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創造對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

3 主要會計政策概要(續)

3.26 營業額確認(續)

(a) 物業銷售及建設服務(續)

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度乃基於本集團完成履約責任的付出或投入計量，並參考截至報告期末產生的合同成本作為各合同的總估計成本的一定百分比。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

就工程服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔每份合同的總估計成本的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認。

截至2017年12月31日適用的會計政策

物業銷售收入於物業轉讓予買方的風險及回報時確認，即相關物業的建造已完成且物業已根據銷售協議交付予買方，且相關的可收回性應收款項得到合理保證。於收入確認日期前已售出物業所收取的按金及分期付款已計入流動負債，並於資產負債表內單獨列為客戶預收款項。

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.27 營運租約

所有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約均列作營運租約。

(a) 本集團為承租人

根據營運租約作出的付款扣除自出租人收取的任何優惠後，於租期內按直線法自綜合收益表扣除。

(b) 本集團為出租人

當資產根據營運租約出租，則根據資產性質將該等資產計入資產負債表。租金收入按直線法於租期內確認。

3.28 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

4 會計政策變動

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自與客戶的合同之收入」對本集團財務報表之影響。

4.1 香港財務報告準則第9號，「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並無重列。

(i) 金融工具的分類及計量

於2018年1月1日，本集團的保留溢利由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
期初保留溢利 — 香港會計準則第39號	20,745,229
將可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產	199,031
採納香港財務報告準則第9號之保留溢利調整	199,031
期初保留溢利 — 香港財務報告準則第9號(就香港財務報告準則第15號重列前)	20,944,260

4 會計政策變動(續)

4.1 香港財務報告準則第9號,「金融工具」(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

管理層對集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式和現金流合同條款進行評估,並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型,即為按照公平值(計入其他綜合收益或計入損益)和攤銷成本計量的金融資產。

重分類的主要影響如下:

	可供出售 金融資產	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日			
年初結餘 — 香港會計準則第39號	3,708,978	-	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入其他綜合收益的金融資產	(657,165)	657,165	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入損益的金融資產	(3,051,813)	-	3,051,813
年初結餘 — 香港財務報告準則第9號	-	657,165	3,051,813

上述重分類對本集團權益的主要影響如下:

	可供出售金融 資產儲備	按公平值計入 其他綜合收益的 金融資產儲備	保留溢利
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日			
年初結餘 — 香港會計準則第39號	251,673	-	20,745,229
計入其他綜合收益的金融資產	(52,642)	52,642	-
從可供出售金融資產重新分類至按 公平值計入損益的金融資產	(199,031)	-	199,031
年初結餘 — 香港財務報告準則第9號	-	52,642	20,944,260

(ii) 金融資產減值

參考附註5.1本集團評估受香港財務報告準則新預期信貸虧損影響的金融資產。

4 會計政策變動(續)

4.2 香港財務報告準則第15號，「來自與客戶的合同收入」

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號來自與客戶的合同收入，導致會計政策變更及財務報表確認金額調整。

本集團選擇採用經修訂的追溯調整方法進行過渡，使本集團能夠確認初步應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為2018財政年度保留溢利期初餘額的調整。本集團選擇對已完成的合同採用實用的方法，並未重述2018年1月1日之前完成的合同，因此未對比較數字進行重述。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號建築合同(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本的確認，分類及計量的條文。採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

房地產開發活動的會計處理

在以往報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶，確認為房地產開發活動的收入，而非按照建造進度陸續確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，由於合同原因而對本集團物業無可替代用途，且本集團於迄今已完成履約而擁有可向客戶收款的可強制執行權利的情況下，本集團確認收益，隨着履約責任隨着時間的推移獲達成。用輸入法測量進度。

累計收入超出於買家的累計付款的部份確認為合同資產。在開具進度賬單或交付物業時，合同資產將重新分類為應收款項，因為這是對價無條件的時間點，因為在付款到期之前僅需要經過時間。

買家的累計付款超出累計確認收入的部份，確認為合同負債。合同負債於本集團履行履約責任時確認為收入。

獲得合同所產生的費用的會計處理

採納香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得合同的印花稅及銷售佣金等成本(如可收回)予以資本化並記入合同資產。

重要融資成分的會計處理

對於客戶付款與承諾的財產或服務轉移期間超過一年的合同，交易價格會根據融資成分的影響進行調整(如果重大)。

4 會計政策變動(續)

4.2 香港財務報告準則第15號，「來自與客戶的合同收入」(續)

合同資產和負債的列示

於2018年1月1日重新分類，與香港財務報告準則第15號所用術語一致：

- 就房地產開發活動確認的工程進度款的合同負債先前列示為從客戶收到的預付款項。
 - 就建築活動及預付銷售佣金確認的合同資產先前已分別於應收客戶合同工程款及應收貿易及其他款項及預付款項列示。
- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團採用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況影響如下：

	於2018年1月1日 採納香港財務報告 準則第15號的影響
	人民幣千元
綜合資產負債表(摘錄)	
商譽	(9,582)
於合營企業之投資	1,503
於聯營公司之投資	20,022
發展中物業	(1,641,328)
已落成待售物業	(953,498)
應收客戶合同工程款	(513,524)
合同資產	641,433
貿易及其他應付款項	241,598
預收客戶款項	(24,201,908)
合同負債	21,235,422
應付所得稅	125,715
遞延所得稅負債	30,669
保留溢利	57,529
非控制性權益	56,001

4 會計政策變動(續)

4.2 香港財務報告準則第15號，「來自與客戶的合同收入」(續)

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當前年度的財務報表各項目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年12月31日 採納香港財務報告 準則第15號的影響
	人民幣千元
綜合資產負債表(摘錄)	
商譽	(5,185)
於合營企業之投資	5,482
於聯營公司之投資	73,077
發展中物業	(2,474,981)
已落成待售物業	(1,362,854)
應收客戶合同工程款	(819,322)
合同資產	2,417,785
貿易及其他應付款項	446,726
預收客戶款項	(31,058,908)
合同負債	26,789,737
應付所得稅	610,085
遞延所得稅負債	186,396
保留溢利	715,003
非控制性權益	144,963

4 會計政策變動(續)

4.2 香港財務報告準則第15號，「來自與客戶的合同收入」(續)

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當前年度的財務報表各項目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：(續)

	截至 12月31日止年度 採納香港 財務報告準則 第15號的影響
	人民幣千元
綜合收益表(摘錄)	
營業額	2,590,541
銷售成本	(1,261,042)
分佔合營企業收益	3,979
分佔聯營公司收益	53,055
所得稅開支	(640,097)
年內溢利	746,436
— 本公司擁有人權益	657,474
— 非控制性權益	88,962

- (c) 合同資產的詳情如下：

	2018年12月31日	2018年1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
與出售物業相關的合同資產	1,598,463	127,909
與建築服務相關的合同資產	819,322	513,524
合同資產總計	2,417,785	641,433

- (d) 合同負債

- (i) 於2018年1月1日及12月31日，合同負債主要包括出售物業所得款項，主要於根據合同規定履行合同前預先收取。

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。董事局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2018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961,864,000元（2017年：減少／增加人民幣666,996,000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消。於2018年及2017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同以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2018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23,874,000元（2017年：人民幣15,663,000元）。

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令本集團蒙受財務損失之風險。本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
 - 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
 - 借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
 - 同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
 - 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。
- (i) 銀行現金
- 由於該等存款基本上存入國有銀行及其他中大型上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關之重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。
- (ii) 貿易應收款項及合同資產
- 本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損模式撥備，其允許對貿易應收款項及合同資產計提使用年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合同資產已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合同資產(續)

於2018年12月31日，貿易應收款項及合同資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內	6個月 至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	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
預期虧損率	1%	2%	3%	6%	7%	1%
總賬面值						
— 貿易應收款項	1,272,137	894,529	349,763	27,903	19,074	2,563,406
總賬面值						
— 合同資產	2,417,785	-	-	-	-	2,417,785
虧損撥備						
— 貿易應收款項 及合同資產	29,548	15,256	10,743	1,674	1,335	58,556

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項及合同資產即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2018年12月31日止年度並無撇銷貿易應收款項及合同資產。

於2017年12月31日，貿易應收款項及合同資產的損失撥備與該項撥備的初始虧損撥備一致，具體如下：

	貿易應收款項 及合同資產 人民幣千元
於2017年12月31日損失撥備結餘(以香港會計準則第39號計算)	45,178
金額通過年初保留溢利重述	-
於2018年1月1日損失撥備結餘(以香港財務報告準則第9號計算)	45,178

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項

本集團就其他應收款項採用三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別虧損撥備之方式。

本集團預期信貸虧損模式基於的假設概述如下：

類別	本公司針對各類別之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
第一級	客戶違約風險低且有能力產生合同要求之現金流。	12個月預期信貸虧損。倘資產之期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量
第二級	自初步確認以來信用風險顯著增加之貿易應收款項。	年限內預期信貸虧損
第三級	自初步確認以來出現信貸虧損之貿易應收款項。	年限內預期信貸虧損

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

本集團通過及時就預期虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項之歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

由於信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，所確認之虧損準備僅限於12個月預期信貸虧損。

於2018年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	應收第三方、 合營企業、聯營 企業及非控制 性權益委託貸款 及應收款項 人民幣千元	應收第三方其他 應收款(不包括 預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款賬面值	53,593,425	9,792,311	63,385,736
預期信貸虧損率	0.1%	0.3%	0.1%
虧損撥備	55,390	30,262	85,652
其他應收款淨值	53,538,035	9,762,049	63,300,084

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2018年12月31日止年度並無撇銷其他應收款項。

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 財務擔保

本集團採取政策以確保銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款之買方。本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並就買方還款責任提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭貸款，持有該擔保之銀行或會要求本集團償還拖欠之貸款本金及任何應計利息。於此情況下，本集團有權沒收客戶按金並重新出售物業，以收回本集團支付予銀行之任何金額。有鑒於此，董事認為本集團之信貸風險大幅下降。

本集團亦於評估其若干關連方之信貸紀錄後，向該等關連方提供取得借款之擔保。本集團密切監控該等關連方償還相關借款之進度。本集團董事認為，關連方交易乃於日常業務過程中按照本集團與各關連方相互磋商的條款進行。董事認為，拖欠付款之可能性極小，且以公允價值計量之財務擔保並不重大。

(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。

5 財務風險因素(續)

5.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

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

	1年以下	1至2年	2至5年	5年以上	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
於2018年12月31日					
貸款	19,815,080	16,160,629	50,664,482	15,791,756	102,431,947
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	57,464,653	-	167,531	-	57,632,184
	77,279,733	16,160,629	50,832,013	15,791,756	160,064,131
於2017年12月31日					
貸款	12,934,626	15,932,235	27,167,413	15,983,634	72,017,908
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	36,877,146	-	6,895	-	36,884,041
	49,811,772	15,932,235	27,174,308	15,983,634	108,901,949

金額不包括財務擔保合同：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註47(a))。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方之銀行借貸作出之擔保(附註47(b))。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

根據報告期末預期，本集團認為根據安排需支付款項的可能性不大。

5 財務風險管理(續)

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。資本總額按綜合資產負債表所載的「權益」加上淨負債計算。

於2018年及2017年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貸款總額(附註33)	88,575,079	61,032,154
減：現金及現金等價物(附註26)	(39,208,481)	(21,968,819)
淨負債	49,366,598	39,063,335
權益總額	63,138,505	58,728,228
資本總額	112,505,103	97,791,563
負債比率	44%	40%

於2018年負債比率上升主要由於貸款總額增加所致。

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)。

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

下表列示於2018年及2017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12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
於2018年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的 金融資產(附註18)	379,147	1,080,933	2,684,069	4,144,149
按公平值計入其他全面收益 的金融資產(附註17)	54,806	625,146	-	679,952
	433,953	1,706,079	2,684,069	4,824,101
負債				
按公平值計入損益的金融負債 (附註37)	-	(146,939)	-	(146,939)
於2017年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產 (附註18)	256,972	(242,316)	-	14,656
可供出售金融資產：				
— 上市股本證券	166,267	-	-	166,267
— 股本基金投資	-	1,130,643	1,395,826	2,526,469
— 其他非上市股本證券	-	586,617	420,969	1,007,586
— 其他	-	-	8,656	8,656
	423,239	1,474,944	1,825,451	3,723,634

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

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及通過全面收益表的可供出售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。包含在第二級的工具包括股票型基金投資和其他非上市股本證券，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價。非上市股權證券為上市公司發行的可轉換優先股，採用比較法對可轉換優先股進行估值，主要以可比較的公司普通股的公允價值為基礎。

(c) 第三級金融工具

倘一或多項重大輸入數據不能根據市場觀察獲得，則該項工具會被列入第三級。

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。

年內，估值技術並無變動。

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2018年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產
	人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	1,825,451
添置	496,911
公平值收益	301,795
資本回報	(6,717)
貨幣換算差額	70,831
出售	(4,202)
年末結餘	2,684,069

下表呈列於截至2017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	1,932,504
添置	192,240
出售一間附屬公司權益	(299,293)
年末結餘	1,825,451

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(d) 關於第三級公平值計量的信息

下表概述有關股權基金投資第三級公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。

於2018年及2017年12月31日，股本基金投資的基礎投資組合為位於美國及香港的物業，而股本基金投資的估值乃根據物業估值釐定。

描述	估值技術	重大不可觀察輸入	範圍／金額	無法參考的投入與公允價值的關係
非上市基金投資，主要投資於住宅和商業房地產	市場法	物業質量的增值或折扣(例如物業的景觀，等級，大小和狀況)	-10%至10%	高折扣率，低評估值
投資於房地產項目的非上市基金投資	市場法	物業質量的增值或折扣(例如物業的景觀，等級，大小和狀況)	-3%至20%	高折扣率，低評估值

其他非上市股本證券的估值乃根據最近交易價格及盈利倍數釐定。

(e) 估價過程

集團財務部門包括一個團隊，負責執行財務報告目的所需的三級金融工具的估值。本集團財務部門審核獨立估值師為進行財務報告而進行的估值，並直接向高級管理層報告。根據本集團的中期及年度報告日期，獨立合資格估值師每次估值後管理層與估值師之間會進行估值程序及結果討論，通常每六個月進行一次。

第三級工具的組成部分主要包括私人投資基金和非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場進行買賣，其公平值乃採用各種適用估值技術(包括貼現現金流量及可比較交易方法)釐定。估值時使用的主要假設包括過往財務業績，有關未來增長率的假設，折現率估計及近期市場交易等。本集團釐定的這些工具的公平值需要重大判斷，包括被投資公司的財務表現，可資比較物業之市值及貼現率等。

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 12 披露。

(b) 所得稅及土地增值稅

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

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

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

(c) 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。

(d) 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)

(e) 收入確認

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部份具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合同的條款以及適用於合同的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合同付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合同分為有權付款的人和無權的人。

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業發展收入。該進度乃根據本集團為履行履約責任而作出的努力或輸入而計量，並參考截至報告期末所產生的合同成本佔合同各物業單位估計總成本的百分比。本集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。未來期間成本估計的變動可能會對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗及承辦商的工作，以及(如適用)測量師。

(f) 估計資產減值

本集團最少每年按附註3.10所呈列的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行減值測試。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2018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。

(g) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。主要假設及輸入數據評列於附註5。

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、按公平值計入其他全面收益的金融資產、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及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產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。

7 分部資料(續)

下列為向委員會提供截至2018年及2017年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展							總計
	京津冀	長三角	長江中游 城市群 及成渝	珠三角	其他	投資物業	所有 其他分部	
	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2018年12月31日止年度								
總營業額	9,603,837	6,968,862	4,150,029	8,018,733	7,113,782	1,105,395	9,003,598	45,964,236
分部間營業額	(81,416)	(218,170)	-	(53,424)	(9,561)	(28,805)	(4,150,761)	(4,542,137)
營業額(來自外部客戶)	9,522,421	6,750,692	4,150,029	7,965,309	7,104,221	1,076,590	4,852,837	41,422,099
分部經營溢利	1,638,437	1,161,292	271,029	2,523,464	1,435,041	747,944	679,916	8,457,123
折舊及攤銷(附註40)	(2,221)	(1,246)	(500)	(1,289)	(726)	(898)	(89,060)	(95,940)
截至2017年12月31日止年度								
總營業額	15,258,136	7,682,390	3,710,583	9,210,853	5,786,508	993,857	7,057,981	49,700,308
分部間營業額	-	-	-	(70,777)	-	(16,765)	(3,775,297)	(3,862,839)
營業額(來自外部客戶)	15,258,136	7,682,390	3,710,583	9,140,076	5,786,508	977,092	3,282,684	45,837,469
分部經營溢利	2,760,737	1,036,937	874,999	2,998,488	1,746,582	686,454	583,453	10,687,650
折舊及攤銷(附註40)	(1,855)	(1,208)	(221)	(2,024)	(1,024)	(927)	(40,244)	(47,503)
於2018年12月31日								
分部資產總額	32,535,979	16,035,925	13,350,224	28,608,288	15,042,635	18,311,388	88,006,682	211,891,121
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	56	2,842	1,614	1,371	4,291	4,806,533	2,027,106	6,843,813
分部負債總額	22,233,398	7,320,687	6,733,471	15,732,406	10,041,201	1,324,583	31,434,901	94,820,647
於2017年12月31日								
分部資產總額	30,562,286	11,170,819	6,416,658	17,098,815	11,959,220	20,879,733	67,910,239	165,997,770
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	3,308	3,095	137	1,368	462	617,111	441,395	1,066,876
分部負債總額	14,343,569	7,079,666	4,305,927	9,032,759	5,961,189	2,413,815	25,747,107	68,884,032

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部經營溢利	8,457,123	10,687,650
公司財務收入	49,420	114,734
公司日常開支	(613,121)	(487,711)
投資物業的公平值收益(附註12)	2,361,070	440,199
其他收益—淨額(附註39)	1,339,960	975,243
財務費用(附註42)	(1,774,760)	(1,173,885)
分佔合營企業業績	1,103,464	802,213
分佔聯營公司業績	52,065	63,967
除所得稅前溢利	10,975,221	11,422,410

7 分部資料(續)

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部資產總額	211,891,121	165,997,770
公司現金及現金等價物	3,993,503	1,910,583
於合營企業的投資(附註14)	20,330,505	14,720,119
於聯營公司的投資(附註15)	7,177,355	4,562,962
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	679,952	–
可供出售金融資產	–	3,708,978
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	4,144,149	14,656
遞延所得稅資產(附註34)	1,145,474	979,095
綜合資產負債表內的總資產	249,362,059	191,894,163
分部負債總額	94,820,647	68,884,032
流動貸款(附註33)	15,424,825	9,999,137
非流動貸款(附註33)	73,150,254	51,033,017
遞延所得稅負債(附註34)	2,680,889	3,249,749
按公平值計入損益的金融負債(附註37)	146,939	–
綜合資產負債表內的總負債	186,223,554	133,165,935

截至2018年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，人民幣32,902,131,000元已確認為一個時間點，由於採納香港財務報告準則第15號，人民幣2,590,541,000元在一段時間內確認。

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2018年及2017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2018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45,638,734,000元(2017年：人民幣37,078,146,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值分別為人民幣410,635,000元(2017年：人民幣318,502,000元)及人民幣1,279,178,000元(2017年：人民幣586,444,000元)。

截至2018年及2017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。

8 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修	機器	汽車	辦公設備	電子設備	在建工程	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
截至2018年12月31日止年度							
年初賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388
添置	54,969	1,946	4,862	48,890	6,674	759,757	877,098
收購附屬公司	-	344,461	882	183	503	118,845	464,874
轉撥	467,765	3,259	-	-	-	(471,024)	-
轉撥自投資物業(附註12)	46,639	-	-	-	-	-	46,639
處置	(5,642)	(76)	(1,262)	(757)	(1,360)	-	(9,097)
折舊支出(附註40)	(16,961)	(20,332)	(4,670)	(20,058)	(14,644)	-	(76,665)
出售附屬公司權益	(145,863)	(433)	(774)	(4,719)	(205)	-	(151,994)
年終賬面淨值	692,996	333,134	14,023	51,435	54,204	1,266,451	2,412,243
於2018年12月31日							
成本	793,406	414,791	62,914	127,049	120,607	1,266,451	2,785,218
累計折舊	(100,410)	(81,657)	(48,891)	(75,614)	(66,403)	-	(372,975)
賬面淨值	692,996	333,134	14,023	51,435	54,204	1,266,451	2,412,243
截至2017年12月31日止年度							
年初賬面淨值	165,819	5,685	19,896	33,616	38,205	633,701	896,922
添置	136,477	1,396	6,224	35,920	36,706	225,172	441,895
收購附屬公司	-	-	720	558	285	-	1,563
處置	(5,598)	(2,362)	(4,069)	(19,611)	(2,416)	-	(34,056)
折舊支出(附註40)	(4,609)	(410)	(7,752)	(22,587)	(9,544)	-	(44,902)
出售附屬公司權益	-	-	(34)	-	-	-	(34)
年終賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388
於2017年12月31日							
成本	379,468	7,159	61,793	103,542	133,122	858,873	1,543,957
累計折舊	(87,379)	(2,850)	(46,808)	(75,646)	(69,886)	-	(282,569)
賬面淨值	292,089	4,309	14,985	27,896	63,236	858,873	1,261,388

8 物業、機器及設備(續)

折舊支出人民幣59,255,000元(2017年：人民幣22,541,000元)計入銷售成本，另人民幣17,410,000元(2017年：人民幣22,361,000元)計入行政費用。

2018年及2017年12月31日的在建工程為位於上海、北京、廣州、武漢、大連、常州及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務及數據中心的在建及調試中的建築及機器。

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣67,971,000元(2017年：無)的物業、廠房及設備已質押作本集團貸款的抵押品。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	59,535	53,788
添置	179,676	8,348
攤銷費用(附註40)	(3,417)	(2,601)
年終	235,794	59,535

於2018年12月31日，本集團賬面值為人民幣5,245,000元(2017年：無)的土地使用權已質押作本集團貸款的抵押品。

10 無形資產

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	-	-
添置	29,468	-
收購附屬公司(附註50)	439,668	-
攤銷費用(附註40)	(15,858)	-
年終	453,278	-

11 商譽

	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	99,168
採納香港財務報告準則第15號的調整	(9,582)
收購附屬公司	578,963
終止確認商譽(附註40)	(154,510)
年終賬面淨值	514,039
於2018年12月31日	
成本	639,566
減值支出	(125,527)
賬面淨值	514,039
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	128,227
收購附屬公司	6,750
終止確認商譽(附註40)	(35,809)
年終賬面淨值	99,168
於2017年12月31日	
成本	224,695
減值支出	(125,527)
賬面淨值	99,168

商譽來自企業合併，並自購買日起分配至現金產生單位或一組現金產生單位，預期受益於該組合的協同效應。隨著相關物業被處置，終止確認分配至現金產生單位或一組現金產生單位的商譽因出售有關物業而確認入賬。

11 商譽(續)

商譽分配至本集團根據經營分部確定的現金產生單位。商譽分配的經營分部層面匯總如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發 (i)	111,104	99,168
其他 (ii)	402,935	-
	514,039	99,168

- (i) 與物業發展有關的商譽來自收購物業發展公司，該商譽的減值與本集團存貨的減值一併考慮。
- (ii) 該商譽主要來自於本年度發生的兩項業務合併，詳情請參閱附註50(c)及附註50(d)。

商譽的可收回金額根據使用價值計算確定，這些計算使用基於管理層財務安排的現金流量預測，期限不超過5年。本集團預計此時期後的現金流量將與現有規模的各自最終預測年度相似。

減值測試中應用的主要假設包括收入和毛利率的預期增長，經營成本，銷售和管理費用以及貼現率等。管理層根據過去表現及其對市場發展的預期確定了這些關鍵假設。管理層認為，任何可收回金額所依據的關鍵假設的任何合理可能變動均可能導致商譽的賬面值超過其可收回金額。截至2018年12月31日進行的測試結果表明無需減值費用。

12 投資物業

	已落成 投資物業	發展中 投資物業	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值			
截至2018年12月31日止年度			
年初	17,279,920	–	17,279,920
添置	627,356	187,532	814,888
收購附屬公司	–	122,169	122,169
轉撥自發展中物業(附註19)	–	3,041,522	3,041,522
轉撥自己落成待售物業	874,450	–	874,450
轉撥至物業、廠房及設備(附註8)	(46,639)	–	(46,639)
出售附屬公司的權益(附註49)	(8,311,000)	–	(8,311,000)
出售投資物業	(8,666)	–	(8,666)
貨幣換算差額	87,180	–	87,180
公平值收益	558,592	1,802,478	2,361,070
其他	(9,561)	–	(9,561)
年終	11,051,632	5,153,701	16,205,333
截至2017年12月31日止年度			
年初	14,042,128	2,250,000	16,292,128
添置	287,275	327,795	615,070
轉撥自發展中投資物業	2,577,795	(2,577,795)	–
出售投資物業	(14,043)	–	(14,043)
貨幣換算差額	(53,434)	–	(53,434)
公平值收益	440,199	–	440,199
年終	17,279,920	–	17,279,920

12 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入(附註7)	1,076,590	977,092
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(136,176)	(120,090)
不產生租金收入的直接營運費用	(69,456)	(70,018)
	870,958	786,984

於2018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同責任(2017年：無)。

12 投資物業(續)

(b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

	於2018年12月31日										
	已落成投資物業						發展中投資物業				
	北京	天津	大連	杭州	香港	美國	小計	北京	天津	武漢	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
於1月1日之年初結餘	12,239,440	1,114,000	460,000	2,565,000	315,036	586,444	17,279,920	-	-	-	17,279,920
添置	1,672	-	-	-	34,992	590,692	627,356	-	123,857	63,675	814,888
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	122,169	-	122,169
轉撥自己落成待售物業	-	596,084	-	278,366	-	-	874,450	-	-	-	874,450
出售附屬公司的權益(附註49)	(7,197,000)	(1,114,000)	-	-	-	-	(8,311,000)	-	-	-	(8,311,000)
轉撥自發展中投資物業(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	3,041,522	-	-	3,041,522
轉撥至物業、廠房及設備(附註8)	-	-	-	-	(46,639)	-	(46,639)	-	-	-	(46,639)
出售投資物業	-	-	-	-	-	(8,666)	(8,666)	-	-	-	(8,666)
貨幣換算差額	-	-	-	-	15,190	71,990	87,180	-	-	-	87,180
來自公平值調整的損益淨額	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070
其他	-	(19,600)	6,113	3,926	-	-	(9,561)	-	-	-	(9,561)
於12月31日之年終結餘	5,637,646	342,000	460,000	2,977,000	355,808	1,279,178	11,051,632	4,844,000	246,026	63,675	16,205,333
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2018年12月31日止年度損益總額	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070
就年終所持資產計入損益之截至2018年12月31日止年度未變現損益變動	593,534	(234,484)	(6,113)	129,708	37,229	38,718	558,592	1,802,478	-	-	2,361,070

12 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

	於2017年12月31日								
	已落成投資物業						發展中投資物業		
	北京	天津	大連	杭州	香港	美國	小計	杭州	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
於1月1日之年初結餘	11,831,296	1,113,000	460,000	-	314,152	323,680	14,042,128	2,250,000	16,292,128
添置	-	-	-	-	-	287,275	287,275	327,795	615,070
轉撥自發展中投資物業	-	-	-	2,577,795	-	-	2,577,795	(2,577,795)	-
出售投資物業	-	-	-	-	(14,043)	-	(14,043)	-	(14,043)
貨幣換算差額	-	-	-	-	(20,805)	(32,629)	(53,434)	-	(53,434)
來自公平值調整的損益淨額	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199
於12月31日之年終結餘	12,239,440	1,114,000	460,000	2,565,000	315,036	586,444	17,279,920	-	17,279,920
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2017年12月31日止年度損益總額	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199
就年終所持資產計入損益之截至2017年12月31日止年度未變現損益變動	408,144	1,000	-	(12,795)	35,732	8,118	440,199	-	440,199

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。

12 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2018年12月31日，該等投資物業主要由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司、邦盟評估有限公司及高力國際進行重新估值，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。估值過程及結果之討論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、杭州、香港及美國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。

於北京的發展中商用物業公平值一般源自使用剩餘價值法及參考比較法而得出。剩餘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。根據比較法，經篩選後的可資比較物業會就關鍵屬性差異作調整，例如但不限於地理因素及物業規模。

武漢及天津的在建物業設施公平值一般使用比較法得出，當中參考可資比較物業的近期銷售價格(按每平方呎價格基準)，並就本集團樓宇的品質相比近期銷售的特有溢價或折讓作調整。高品質物業擁有高溢價，將造成較高的公平值計量。

12 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入

- 已落成投資物業

描述	於2018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	5,637,646	收入資本化	每平方米每月人民幣31元至人民幣555元	6.25至7.00		不適用
已落成投資物業 — 天津	342,000	收入資本化	每平方米每月人民幣61元至人民幣325元	3.50至7.00		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67元至人民幣111元	4.50至6.00		不適用
已落成投資物業 — 杭州	2,977,000	收入資本化	每平方米每月人民幣87元至人民幣538元	3.50至7.00		不適用
已落成投資物業 — 香港	355,808	收入資本化	每平方呎每月港幣19元至港幣63元	2.30至3.00		不適用
已落成投資物業 — 美國	347,634	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.75		不適用
已落成投資物業 — 美國	931,544	比較法	不適用	不適用		-20.00至16.00

- 發展中投資物業

描述	於2018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(%)	估計價格	完工成本	
發展中投資物業 — 北京	4,844,000	剩餘法及 參考比較法	每平方米每月 人民幣441元 至人民幣735元	4.50至6.50	每平方米人民幣 11,186元至 人民幣75,346元	每平方米人民幣 14,992元	不適用
發展中投資物業 — 天津	246,026	比較法	不適用	不適用	每平方米人民幣 75元至人民幣 3,033元	不適用	-2.00至19.00
發展中投資物業 — 武漢	63,675	比較法	不適用	不適用	每平方米人民幣 361元至人民幣 1,318元	不適用	0.00至10.00

12 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)

重大不可觀察輸入資料範圍					
描述	於2017年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值法	現行市場租金	資本化率(%)	物業品質 的溢價或 折讓(%)
已落成投資物業—北京	12,239,440	收入資本化	每平方米每月人民幣25元至人民幣561元	5.25至7.00	不適用
已落成投資物業—天津	1,114,000	收入資本化	每平方米每月人民幣65元至人民幣264元	6.00至7.00	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117元	4.50至6.00	不適用
已落成投資物業—杭州	2,565,000	收入資本化	每平方米每月港幣77元至港幣513元	3.50至7.00	不適用
已落成投資物業—香港	315,036	收入資本化	每平方呎每月港幣51元至港幣60元	2.80至3.30	不適用
已落成投資物業—美國	298,612	收入資本化	每平方呎每月5美元	7.00	不適用
已落成投資物業—美國	287,832	比較法	不適用	不適用	-20.00至10.00

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2018年及2017年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣3,438,577,000元及人民幣12,670,612,000元，已質押作本集團貸款抵押品。

於2018年及2017年12月31日，本集團的投資物業賬面值為人民幣2,565,000,000元(2017年：人民幣2,565,000,000元)已質押作本集團資本工具抵押品。

13 附屬公司

董事認為下表為於2018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	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行／繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(1) 遠洋控股集團(中國)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣7,064,870	100%	100%	-	-
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國有限責任公司	中國裝修服務	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(3) 北京遠盛置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣500,000	100%	100%	-	-
(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	中國顧問服務	人民幣341,000	100%	100%	-	-
(6) 北京碧城創業投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國顧問服務	人民幣336,000	100%	100%	-	-
(7) 北京遠乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣300,000	100%	100%	-	-
(8) 北京遠洋大廈有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	美元30,000	72%	72%	28%	28%
(9) 北京五河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣100,000	75%	75%	25%	25%
(10) 北京德俊置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣90,000	100%	100%	-	-
(11) 北京東隆房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元12,370	85.72%	85.72%	14.28%	14.28%
(12) 北京金和萬盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣75,000	100%	100%	-	-
(13) 北京遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣60,000	100%	100%	-	-
(14) 北京遠河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(15) 北京市天麟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(16) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(17) 北京銀港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(18) 北京遠聯置地房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(19) 天津普利達房地產建設開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣420,000	100%	100%	-	-
(20) 遠洋地產(天津)有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣170,000	100%	100%	-	-
(21) 天津宇華房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(22) 天津市遠贏置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(23) 大連新悅置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元241,000	100%	100%	-	-
(24) 大連匯洋置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元66,122	100%	100%	-	-
(25) 大連廣宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元363,200	100%	100%	-	-
(26) 大連世甲置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元167,850	100%	100%	-	-
(27) 大連明遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元80,000	100%	100%	-	-
(28) 大連永圖置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元119,500	100%	100%	-	-
(29) 大連正乾置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元76,860	100%	100%	-	-
(30) 大連至遠置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元69,754	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(31) 大連源豐置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元50,700	100%	100%	-	-
(32) 大連遠佳產業園開發有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元35,000	100%	100%	-	-
(33) 大連凱盟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-
(34) 大連通遠房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣8,000	100%	100%	-	-
(35) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(36) 長春東方聯合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(37) 青島遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-
(38) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元147,760	100%	100%	-	-
(39) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元143,210	100%	100%	-	-
(40) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元132,590	100%	100%	-	-
(41) 遠洋地產(上海)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(42) 上海遠望置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(43) 大連鑫融置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元120,000	100%	100%	-	-
(44) 遠洋地產(中山)開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣720,000	100%	100%	-	-
(45) 中山市遠見房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(46) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	港元160,000	84.70%	84.70%	15.30%	15.30%
(47) 三亞南國奧林匹克花園有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣64,100	100%	100%	-	-
(48) 海南浙江椰香村建設開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣15,000	100%	100%	-	-
(49) 武漢弘福置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣45,000	100%	100%	-	-
(50) 北京天江通譽置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣4,123,112	100%	100%	-	-
(51) 天津遠頤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(52) 北京遠旭股權投資基金管理 有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣110,000	100%	100%	-	-
(53) 大連利遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元143,410	100%	100%	-	-
(54) 中山市遠恒房地產開發有限公司 (「中山遠恒」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣4,050,000	51%	51%	49%	49%
(55) 遠洋養老運營管理有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(56) 天津市遠濱房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(57) 大連宏宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(58) 北京遠山置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(59) 中山市博信房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	51%	51%	49%	49%
(60) 盈創再生資源有限公司	中國有限責任公司	中國環境科技	人民幣361,670	96.19%	92.53%	3.81%	7.47%

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(61) 青島遠洋華歐置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(62) 悅軒(天津)置業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 350,000	100%	100%	-	-
(63) 上海銳盈置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 145,000	100%	100%	-	-
(64) 深圳市樂安房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	100%	85%	-	15%
(65) 杭州雨潤華府房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	100%	100%	-	-
(66) 杭州遠鼎盛安置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 444,140	51%	51%	49%	49%
(67) 北京遠新資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣 20,000	100%	100%	-	-
(68) 北京遠捷投資顧問有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(69) 北京遠琅投資顧問有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣 10,000	100%	100%	-	-
(70) 中山市彩虹投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣 28,000	100%	100%	-	-
(71) 北京市佳利華經濟開發 有限責任公司	中國有限責任公司	中國養老屋服務	人民幣 30,000	100%	100%	-	-
(72) 遠洋健康醫療投資管理 (北京)有限公司	中國有限責任公司	中國健康醫療服務	人民幣 10,000	65%	65%	35%	35%
(73) 遠洋億家物業服務股份有限公司	中國有限責任管理	中國物業管理	人民幣 104,000	100%	100%	-	-
(74) 上海遠匯置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 2,200,000	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(75) 深圳市金楓房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	60%	60%	40%	40%
(76) 深圳市高誠達投資發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	80%	80%	20%	20%
(77) 三亞德商房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元30,000	100%	98.27%	-	1.73%
(78) 北京信馳置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(79) 南京金遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣33,330	70%	70%	30%	30%
(80) 杭州宸遠招盛置業有限公司 (「杭州宸遠」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	50%	50%	50%	50%
(81) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(82) 安徽遠順投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(83) 湖北福星惠譽常青置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	61%	61%	39%	39%
(84) 北京遠創置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣300,000	75%	75%	25%	25%
(85) 杭州宜品房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣170,000	100%	100%	-	-
(86) 北京邦舍公寓管理有限公司	中國有限責任公司	中國公寓服務	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(87) 北京遠奧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(88) 天津濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	60%	60%	40%	40%

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(89) 遠馳資本管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(90) 布泉資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(91) 遠騰投資有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(92) 遠明投資管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資管理	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(93) 秦皇島市海洋置業房地產 開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(94) 遠洋地產鎮江有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣500,000	55%	55%	45%	45%
(95) 瀋陽銀基新世紀置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣15,000	100%	100%	-	-
(96) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣1,800,000	100%	100%	-	-
(97) 青島遠佳置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣666,670	100%	100%	-	-
(98) 北京雲泰數通互聯網科技有限公司	中國有限責任公司	中國經營數據中心	人民幣200,600	100%	-	-	-
(99) 北京盈創再生資源回收有限公司	中國有限責任公司	中國環境科技	人民幣40,305	51%	-	49%	-
(100) 北京中集車輛物流裝備有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	-	-	-
(101) 長沙相成物業管理有限公司	中國有限責任公司	中國物業管理	人民幣5,000	60%	-	40%	-
(102) 青島聯泰物業服務有限公司	中國有限責任公司	中國物業管理	人民幣5,000	80%	-	20%	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(103) 成都恒茂置地有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	-	49%	-
(104) 溧陽宏景房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣300,000	40%	-	60%	-
(105) 中山市遠晟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	45%	-	55%	-
(106) 台州璟倫置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	40%	-	60%	-
(107) 河北遠坤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	-	-	-
(108) 南京遠乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	-	-	-
(109) 西安遠洋中央公園置業 有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元8,000	100%	-	-	-
(110) 天津城投濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	64%	-	36%	-
(111) 中山市遠昇房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,400	75%	-	25%	-
(112) 重慶遠香房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣32,108	50%	-	50%	-
(113) 重慶遠基房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣667,000	50%	-	50%	-
(114) 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	中國土地發展	人民幣680,850	47%	-	53%	-
(115) 大連宏澤置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元15,000	100%	-	-	-
(116) 遠洋地產(香港)有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元10	100%	100%	-	-
(117) 盛洋投資(控股)有限公司	香港上市公司	香港投資控股	港元22,550	69.23%	69.29%	30.77%	30.71%

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點 及法定地位	主要活動 及經營地點	已發行/繳足 股本(千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2018年	2017年	2018年	2017年
(118) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元50	100%	100%	-	-
(119) 耀勝發展有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元10	100%	100%	-	-
(120) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(121) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(122) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(123) Smart State Properties Limited	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(124) 信洋國際有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(125) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(126) 名得控股有限公司	英屬處女群島 有限公司	英屬處女群島 投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(127) 遠洋地產國際發展有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元20	100%	100%	-	-
(128) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	100%	100%	-	-
(129) 驥風有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	50%	-	-	-
(130) 盛星企業有限公司	香港有限公司	香港投資控股	人民幣667,010	50%	-	-	-
(131) 軒鵬有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港元-	50%	-	-	-

13 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益

於2018年12月31日，非控制性權益為人民幣14,753,699,000元，主要包括分別屬杭州宸遠及中山遠恒之人民幣395,159,000元非控制性權益及人民幣2,017,295,000元非控制性權益，該非控制性權益佔所擁有附屬公司50%及51%。董事認為，有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

杭州宸遠及中山遠恒持有的現金及短期存款人民幣215,938,000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

	杭州宸遠		中山遠恒	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動				
資產	1,806,140	3,162,986	4,096,453	767,374
負債	(1,149,729)	(2,790,073)	(383,869)	(615,017)
流動資產淨值總額	656,411	372,913	3,712,584	152,357
非流動				
資產	133,906	157,991	404,344	90,457
負債	-	(335,530)	-	(52,249)
非流動資產淨值總額	133,906	(177,539)	404,344	38,208
資產淨值	790,317	195,374	4,116,928	190,565
累計非控制性權益	395,159	97,687	2,017,295	93,377

13 附屬公司(續)

收益表概要

	杭州宸遠		中山遠恒	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2,634,496	455,625	819,900	937,210
除所得稅前溢利	963,813	157,409	324,793	273,223
所得稅開支	(368,870)	(61,847)	(133,453)	(124,141)
稅後利潤	594,943	95,562	191,340	149,082
全面收益總額	594,943	95,562	191,340	149,082
分配至非控制性權益的全面收益總額	297,472	47,781	93,757	73,050

現金流量概要

	杭州宸遠		中山遠恒	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得之現金	(1,244,873)	1,650,865	(3,507,382)	338,867
已付利息	(10,255)	(5,957)	(267,137)	(18,936)
已付所得稅	(12,820)	(142,958)	-	(39,583)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(1,267,948)	1,501,950	(3,774,519)	280,348
投資活動所用現金淨額	-	(49)	(267,853)	(67,091)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(10,255)	(70,000)	3,950,000	(254,791)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,278,203)	1,431,901	(92,372)	(41,534)
年初現金及現金等價物	1,488,530	56,629	97,983	139,517
年終現金及現金等價物	210,327	1,488,530	5,611	97,983

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

14 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	14,720,119	10,859,178
採納香港財務報告準則第15號的調整	1,503	-
注資	6,047,711	4,295,758
股息	(490,773)	(254,473)
出售	(436)	(784,171)
視作出售合資企業	-	(483,832)
因出售附屬公司權益而產生之增加(附註49(b))	361,542	57,000
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	1,030,107	759,125
以權益法入賬的被投資公司分佔的其他股權變動(i)	(1,463,874)	465,146
貨幣匯兌差額	124,606	(193,612)
年終	20,330,505	14,720,119

(i) 此代表本集團合營企業的其他全面收益變動的份額。

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：

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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(1) 北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(2) 成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣635,267	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(3) 成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(4) 北京椿萱茂凱健養老服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(v)	養老服務
(5) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,820,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(6) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	55%	55%	(i), (iv)	投資管理
(7) 北京遠洋新光商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(8) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(9) 北京遠洋新揚子資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(10) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(11) 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%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(12) 天津市億嘉合置業有限公司 ([天津億嘉合])	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(13) 南京綠洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(14) Gemini-Rosemont Realty LLC	美國	有限責任公司	美元68,360	45%	45%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(15) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限責任合夥人	港元2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(16) 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%	20%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(17) 北京穎暉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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	於12月31日	關係性質	主要活動
				實際持有權益 2018年	實際持有權益 2017年		
(18) 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%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(19) 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142,500	45%	22%	(ii), (v)	諮詢服務
(20) 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%	25%	(ii), (iv)	投資管理
(21) 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%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(22) 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%	25%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(23) 北京紫金長寧房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣198,500	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(24) 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%	49%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(25) 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%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(26) 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%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(27) 天津市遠銘置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	42%	60%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(28) 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%	50%	(iv)	投資管理
(29) 北京新揚子投資基金管理中心(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣1,000,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(30) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	51%	(i), (iii)	土地與物業發展
(31) 北京房地銘洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(32) 廣州華年喜年房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	51%	(i), (iii)	土地與物業發展
(33) 武漢遠慧企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	15%	(ii), (iv)	投資管理
(34) 武漢遠正企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	15%	(ii), (iv)	投資管理
(35) 張家口富利嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	60%	60%	(i), (iii)	土地與物業發展
(36) 河北川匯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	51%	51%	(i), (iii)	土地與物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(37) 石家莊永熹房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	20%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(38) 深圳市遠康置地投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	65%	65%	(i), (iv)	投資管理
(39) 長春王府井遠洋商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	40%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(40) 中山祥盛房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(41) 深圳遠東碧海置地有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	51%	(i), (iii)	土地與物業發展
(42) 深圳市奧益投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	55%	55%	(i), (iv)	投資管理
(43) 蘇州奧遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	34%	34%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(44) 合肥永拓置業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(45) 深圳市國通厚德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iii)	土地與物業發展
(46) 鄭州建業十八城置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(47) 深圳遠愛投資合夥企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣375,050	33%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(48) 寧波遠吉朗融投資管理合夥企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣1,000,200	50%	50%	(iv)	投資管理
(49) 北京潭拓興業房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	10%	10%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(50) 北京遠創興茂置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	40%	40%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(51) 南寧金象遠洋基金管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	35%	35%	(ii), (iv)	投資管理
(52) 昆明吉興達房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	55%	55%	(i), (iii)	土地與物業發展
(53) 愛車(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(54) 贏家(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣850,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(55) 山西龍城遠洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	44%	44%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(56) 成都嘉昱房地產有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地與物業發展
(57) 北京創遠亦程置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(58) 佛山昱辰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(59) 深圳市居遠成投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	60%	60%	(i), (iv)	投資管理
(60) 上海雋品置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	51%	(i), (iii)	土地與物業發展
(61) 大連世紀橋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣190,000	10%	10%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(62) 四川朗遠恒潤企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(63) 太倉遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	34%	34%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(64) 北京遠和置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣810,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(65) 杭州雋洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地與物業發展
(66) 珠海市遠致房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	70%	70%	(i), (iii)	土地與物業發展
(67) 河南優居房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60%	60%	(i), (iii)	土地與物業發展
(68) 上海遠緒置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(69) 天津吉慶置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	50%	50%	(iii)	土地與物業發展
(70) 上海鄭明現代物流有限公司	中國	有限責任公司	人民幣88,097	15.13%	15.13%	(ii), (v)	物流業務
(71) 鄭州遠啟博奧企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i), (iv)	投資管理

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(72) 鄭州博鼎企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	55%	-	(i), (iv)	投資管理
(73) 北京遠創興城置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(74) 中山市遠閣房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣40,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(75) 中山市遠隆房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	70%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(76) 北京百思得保潔服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	30%	-	(ii), (v)	衛生服務
(77) 中山盛哲房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	-	(ii), (iii)	土地與物業發展
(78) 北京遠盛泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(79) 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	42.5%	-	(ii), (iii)	土地與物業發展
(80) 西安恒正隆房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(81) 遠洋邦置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(82) 廣西遠洋金象大數據有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i), (v)	經營數據中心
(83) 北京穎融企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i), (iv)	投資管理
(84) 北京穎創企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	-	(i), (iv)	投資管理
(85) 長沙遠曜投資管理合夥企業	中國	有限責任公司	人民幣632,642	50%	-	(iv)	投資管理
(86) 北京樂優富拓投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	-	(ii), (iv)	投資管理
(87) 成都遠能置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(88) 清和長青投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	19%	-	(ii), (iv)	投資管理
(89) 嘉興金久房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	33%	-	(ii), (iii)	土地與物業發展
(90) 上海穎洋管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	50%	-	(iv)	投資管理

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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	於12月31日	關係性質	主要活動
				實際持有權益 2018年	實際持有權益 2017年		
(91) 龍洋生命(開曼)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣184,600	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(92) Sino-Ocean Great Wall Logistics Investment LP	開曼群島	有限責任合夥人	美元366,000	40%	-	(ii), (iv)	投資管理
(93) SO CTCO Investments, LP	開曼群島	有限責任合夥人	美元100,000	50%	-	(iv)	投資管理
(94) 石家莊新聯遠鴻房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(95) 石家莊州質房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	51%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(96) 河北裕悅房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	55%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(97) 西安遠瑞置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(98) 溫州龍巖樂園有限公司	中國	有限責任公司	美元66,700	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(99) 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	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(100) 北京睿暉商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(101) 北京睿鴻商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	-	(iii)	土地與物業發展
(102) 濟南全眾信息科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	50%	-	(iv)	投資管理
(103) 北京穎利企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	49%	-	(ii), (iv)	投資管理
(104) 河北陽瑞房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	51%	-	(i), (iii)	土地與物業發展
(105) Sino-Ocean Meridian Fund I, LP	開曼群島	有限責任合夥人	美元366,000	40%	-	(iv)	投資管理

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日直接持有之所有合營企業的詳情，以下皆非上市公司：(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) 於該等合營公司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) 於2018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579,425,000元(2017年：人民幣116,110,000元)。

14 投資合營企業(續)

(b) 單一非重要合營企業

本集團於以權益法計值的單一非重要合營企業中擁有權益。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	20,330,505	14,720,119
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營溢利	1,103,464	802,213
其他全面收入	(1,463,874)	465,146
全面收入總額	(360,410)	1,267,359

15 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	4,562,962	3,018,922
採納香港財務報告準則第15號的調整	20,022	-
注資	2,788,550	1,875,599
轉撥自可供出售金融資產	-	75,600
出售	-	(231,579)
股息	-	(8,041)
視作出售聯營公司	(267,492)	(84,961)
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	(44,880)	44,896
貨幣匯兌差額	118,193	(127,474)
年終	7,177,355	4,562,962

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日的所有聯營公司詳情：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/繳足 股本(千元)	於12月31日 實際持有權益 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(1) 國壽遠通置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,500,000	10%	10%	(i), (ii)	物業發展及 投資服務
(2) 北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	35%	35%	(ii)	物業發展及 投資服務
(3) 建設綜合勘察研究設計院有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	35%	35%	(iii)	勘察及設計
(4) 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	42.5%	42.25%	(ii)	土地與物業發展
(5) 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90,000	21%	21%	(ii)	土地與物業發展
(6) 北京達成光遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	23%	23%	(ii)	土地與物業發展
(7) 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%	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展
(8) 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%	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展
(9) 廣州環聯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i), (ii)	土地與物業發展
(10) 深圳遠景融資租賃有限公司	中國	有限責任公司	美元200,000	45%	45%	(iii)	融資租賃
(11) 杭州博聯投資管理合夥企業 (有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣633,500	29.95%	29.95%	(iv)	投資管理
(12) 中交地產(海口)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	30%	30%	(ii)	土地與物業發展
(13) 首創鉅大有限公司	開曼群島	有限責任公司	港元20,345	9.9%	9.9%	(i), (ii)	土地與物業發展
(14) 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	8.87%	9.85%	(i), (iii)	物流業務
(15) 深圳市遠景置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	38.25%	26%	(ii)	土地與物業發展
(16) 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%	19%	(i), (iii)	物業管理

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日的所有聯營公司詳情：(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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(17) 重慶騰基物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣3,000	49%	49%	(ii)	土地與物業發展
(18) 重慶遠朗房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣233,540	50%	37.71%	(ii)	土地與物業發展
(19) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	33%	33%	(ii)	土地與物業發展
(20) 杭州北農房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(ii)	土地與物業發展
(21) 武漢遠駿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	34%	34%	(ii)	土地與物業發展
(22) 盛鼎股權投資基金管理有限 責任公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	19%	19%	(i), (iv)	投資管理
(23) 盛華財富投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	19%	19%	(i), (iv)	投資管理
(24) 長春市元亨房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	20%	(ii)	土地與物業發展
(25) 天津遠卓商貿有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	15%	15%	(i), (iv)	投資管理
(26) 上海久耶供應鏈管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,318	26.95%	36%	(iii)	物流業務
(27) 天津中建致恒地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	42.9%	42.9%	(ii)	土地與物業發展
(28) 石家莊安聯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	30%	(ii)	土地與物業發展
(29) 江西軍邦房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	51%	(ii)	土地與物業發展
(30) 成都青銅匯股權投資基金合夥 企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣700,000	43%	43%	(iv)	投資管理
(31) 南昌市立成文化藝術有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	20%	(ii)	土地與物業發展
(32) 北京瑞成永創科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	22%	22%	(v)	科研技術服務
(33) 廈門國遠同豐置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	51.02%	49%	(ii)	土地與物業發展
(34) 南昌國遠盈潤置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	49%	49%	(ii)	土地與物業發展
(35) 長沙雙湖置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	10%	10%	(i), (ii)	土地與物業發展

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日的所有聯營公司詳情：(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 2018年	於12月31日 實際持有權益 2017年	關係性質	主要活動
(36) 北京融德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣687,000	49%	49%	(ii)	土地與物業發展
(37) 北京美中宜和醫療管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,177,275	14.51%	14.51%	(i), (v)	保健管理
(38) 瀋陽美德因婦兒醫院股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣29,323	14.42%	14.42%	(i), (v)	保健管理
(39) 北京恒泰博華拍賣有限公司	中國	有限責任公司	人民幣34,018	6.33%	6.33%	(i), (v)	汽車拍賣
(40) Coldwest Fund I LP	開曼群島	有限責任合夥人	美元105,000	47.62%	-	(iv)	投資管理
(41) Delos China (HK) Limited	香港	有限責任公司	美元16,000	25%	-	(iii)	健康建築服務
(42) 太原吉飛通房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	5%	-	(i), (ii)	土地與物業發展
(43) 北京融平企業管理服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣687,000	49%	-	(iii)	土地與物業發展
(44) 北京房地鈞洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	10%	-	(i), (ii)	土地與物業發展
(45) 佛山市華信致遠房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	-	(ii)	土地與物業發展
(46) 蘇州嶼秀房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣480,000	16.50%	-	(i), (ii)	土地與物業發展
(47) 上海棟鼎企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	-	(iv)	土地與物業發展
(48) 北京誼誠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	21%	-	(ii)	土地與物業發展
(49) 天津遠致投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	-	(iv), (vi)	投資管理
(50) 四川駒馬物流有限公司	中國	有限責任公司	人民幣183,240	13.91%	-	(i), (iii)	物流業務
(51) 上海發網供應鏈管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	18.35%	-	(i), (iii)	物流業務
(52) 上海壹米滴答供應鏈管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣250,000	6.55%	-	(i), (iii)	物流業務
(53) 納什空間創業科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣346,875	20%	-	(v)	辦公室租賃服務
(54) 聯合麗格(北京)醫療美容連鎖有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	26.35%	-	(v)	保健管理
(55) 北京銳視康科技發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	14.29%	-	(i), (v)	醫療生產和研究

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2018年12月31日的所有聯營公司詳情：(續)

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和中國物流控股有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，其公允價值和賬面金額列示如下：

名稱	成立及經營 所在國家	法律地位	市場價值		賬面值	
			2018年	2017年	2018年	2017年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(1) 北京首創鉅大有限公司	中國	有限責任公司	116,771	155,164	154,319	139,770
(2) 中國物流控股有限公司	中國	有限責任公司	728,915	608,626	985,387	883,040

儘管北京首創鉅大有限公司與中國物流控股有限公司的市場價值均低於賬面值，但歸屬於集團的這兩家公司的淨資產公平值高於賬面值，該兩項投資並無確認減值。

- (i) 儘管本集團持有該等實體的權益不足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) 於該聯營公司的投資可提供開拓其他活動的業務商機。
- (vi) 雖然本集團持有該公司60%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) 於2018年12月31日，本集團提供予聯營公司的未償還資本承諾為人民幣137,861,000元(2017年：人民幣299,275,000元)。

15 投資聯營公司(續)

(b) 個別而言非重要聯營公司

本集團於個別而言非重要聯營公司擁有採用權益法入賬之權益。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
個別而言非重要聯營公司賬面值總額	7,177,355	4,562,962
本集團分佔總額：		
來自持續經營溢利	52,065	63,967
其他全面收益	-	-
全面收益總額	52,065	63,967

16 按類別劃分之金融工具

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
金融資產		
以攤銷成本計值之金融資產		
貿易及其他應收款項及預付款	72,975,210	48,264,483
減：預付款	(7,158,187)	(5,351,381)
— 貿易及其他應收款項及預付款（不包括預付款）	65,817,023	42,913,102
— 受限制銀行存款（附註 25）	3,362,876	2,797,531
— 現金及現金等價物（附註 26）	39,208,481	21,968,819
— 合同資產	2,405,696	—
按公平值計入其他全面收益的金融資產（附註 17）	679,952	—
可供出售金融資產	—	3,708,978
按公平值計入損益的金融資產（附註 18）	4,144,149	14,656
	115,618,177	71,403,086
金融負債		
以攤銷成本計值之負債		
— 貸款（附註 33）	88,575,079	61,032,154
— 貿易及其他應付款項（不包括應交稅金）	57,632,184	36,884,041
按公平值計入損益的金融負債（附註 37）	146,939	—
	146,354,202	97,916,195

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產

(i) 按公平值計入其他全面收益的金融資產分類

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括：

- 並非持作買賣的股本證券，而集團已不可撤回地選擇於初始確認時於此類別確認。該等為策略投資，而集團認為此類別較為相關。

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
上市證券(a)	54,806	-
非上市證券(b)	625,146	-
	679,952	-
減：非即期部分	(679,952)	-
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) 於非上市股本證券之投資以港幣計值。非上市股本證券的估值參考附註5.3。

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產(續)

(iii) 先前分類為持作出售金融資產的金融資產(2017年)

可供出售金融資產包括以下金融資產類別：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
於上市股本證券的投資	-	166,267
於其他非上市股本證券的投資	-	1,007,586
於基金投資的投資	-	2,526,469
其他	-	8,656
	-	3,708,978
減：非即期部分	-	(3,708,978)
即期部分	-	-

18 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 持作買賣股權投資；及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值損益的股權投資

18 按公平值計入損益的金融資產(續)

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類(續)

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於基金投資的投資	3,225,309	-
於其他非上市股本證券的投資	532,711	-
於上市股本證券的投資	238,484	256,972
其他	6,982	-
衍生工具 — 持作買賣		
槓桿債券掛鈎的票據	140,663	-
遠期外匯合同	-	(242,316)
	4,144,149	14,656
減：非即期部分	(3,961,645)	-
即期部分	182,504	14,656

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 — 淨額」。

18 按公平值計入損益的金融資產(續)

(ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下收益／(虧損)：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
於其他收益／(虧損)確認的公平值收益／(虧損)	205,252	(336,221)

(iii) 面對風險及公平值計量

有關本集團面對的價格風險詳情於5.1提供。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情，請參閱附註5.3。

(iv) 先前的會計政策：按公平值計入損益的金融資產分類

於2017年，倘金融資產主要為於短期內出售而購買(即持作買賣)，本集團將其分類為按公平值計入損益的金融資產。倘資產預期於報告期末後12個月內出售，其以流動資產呈列，否則以非流動資產呈列。本集團並未選擇指定任何按公平值計入損益的金融資產。本集團有關金融資產的其他會計政策，請參閱附註3.11。

19 發展中物業

	截止12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	47,767,443	33,900,115
採納香港財務報告準則第15號的調整	(1,641,328)	-
添置	37,452,750	15,793,637
轉撥自土地使用權按金	4,150,121	-
收購附屬公司(附註50)	1,848,191	26,679,599
出售附屬公司權益	(141,183)	(60,196)
減值撥備	(116,952)	-
轉撥至投資物業(附註12)	(3,041,522)	-
轉撥至已落成待售物業	(30,788,071)	(28,545,712)
於銷售成本確認	(833,653)	-
年終	54,655,796	47,767,443
發展中物業包括：		
土地使用權	31,643,756	22,288,540
建築成本及資本化支出	15,326,434	19,041,138
資本化利息	7,685,606	6,437,765
	54,655,796	47,767,443

發展中物業主要位於中國。於2018年12月31日，發展中物業約人民幣14,495,605,000元質押作本集團貸款抵押品(2017年：人民幣9,010,782,000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32,857,229,000元(2017年：人民幣19,788,259,000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。一級土地開發項目的主要活動包括房屋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	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金	2,160,585	7,507,699

於 2018 年及 2017 年 12 月 31 日，已分別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及預付款項

(a) 貿易應收款項

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
貿易應收款項	2,563,406	1,097,782
減：減值撥備	(46,467)	(45,178)
	2,516,939	1,052,604
減：非即期部分	-	-
即期部分	2,516,939	1,052,604

22 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算提供短信用期。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
少於6個月	1,272,137	879,578
6個月至1年	894,529	119,339
1年至2年	349,763	66,005
2年至3年	27,903	12,953
超過3年	19,074	19,907
	2,563,406	1,097,782

於2018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(2017年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	(45,178)	(25,745)
應收款項減值撥備	(1,289)	(19,433)
於12月31日	(46,467)	(45,178)

22 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項：

	於12月31日					
	2018年			2017年		
	即期	非即期	合計	即期	非即期	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	
借予第三方委託貸款(i)	1,064,219	1,821,995	2,886,214	50,000	2,376,809	2,426,809
借予合營企業委託貸款(ii)	2,264,638	9,251,451	11,516,089	454,092	4,599,763	5,053,855
借予聯營公司委託貸款(iii)	1,012,566	116,689	1,129,255	-	580,306	580,306
借予非控制性權益委託貸款(iv)	791,000	475,000	1,266,000	749,298	200,000	949,298
應收第三方款項(i)	2,698,956	-	2,698,956	1,281,332	-	1,281,332
應收合營企業款項(v)	16,598,387	-	16,598,387	15,944,187	-	15,944,187
應收聯營公司款項(v)	9,723,159	-	9,723,159	7,638,158	-	7,638,158
應收非控制性權益款項(v)	7,775,365	-	7,775,365	2,932,709	-	2,932,709
預付稅項	4,271,512	1,616,282	5,887,794	3,700,694	563,736	4,264,430
應收政府款項(vi)	2,600,818	-	2,600,818	2,051,463	-	2,051,463
合作訂金(vii)	1,955,893	1,110,000	3,065,893	1,446,397	330,000	1,776,397
出售附屬公司權益應收款項	863,472	-	863,472	-	-	-
其他預付款項	1,270,393	-	1,270,393	1,086,951	-	1,086,951
其他應收款項	2,116,072	1,146,056	3,262,128	890,916	335,068	1,225,984
減：其他應收款減值撥備	(68,754)	(16,898)	(85,652)	-	-	-
其他應收款及預付款項	54,937,696	15,520,575	70,458,271	38,226,197	8,985,682	47,211,879

22 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項：(續)

- (i) 委託貸款及應收第三方款項指支付予合營企業及聯營公司合營企業及聯營公司的款項，以支持房地產項目的發展。由於本集團並無直接股權於已付款項分類為委託貸款及應收第三方款項的公司。

於2018年及2017年12月31日委託貸款予第三方款包含：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
無抵押貸款	2,173,089	2,226,809
抵押貸款	713,125	200,000
	2,886,214	2,426,809
減：非即期部份	(1,821,995)	(2,376,809)
	1,064,219	50,000

- 無抵押貸款按年利率3.5%至15%計息(2017年：按3.5%至15%)。
- 抵押貸款按年利率8%至15%計息(2017年：按8%)。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

- (ii) 向合營企業之委託貸款乃無抵押、按3.38%至16%之年利率(2017年：3.38%至16%)計息。結餘人民幣2,264,638,000元(2017年：人民幣454,092,000元)須應要求償還。餘下結餘人民幣9,251,451,000元(2017年：人民幣4,599,763,000元)將於2020年至2023年償還及計入非即期部分。
- (iii) 向聯營公司之委託貸款乃無抵押、按6.62%至15%之年利率(2017年：6.62%至8%)計息。結餘人民幣1,012,566,000元(2017年：無)須應要求償還。餘下結餘人民幣116,689,000元(2017年：人民幣580,306,000元)將於2020年至2023年償還及計入非即期部分。
- (iv) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率8%至12%(2017年：8%至12%)計息。結餘人民幣791,000,000元(2017年：人民幣749,298,000)須應要求償還。餘下結餘人民幣475,000,000元(2017年：人民幣200,000,000元)將於2020年至2023年償還及計入非即期部分。
- (v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

22 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項：(續)

- (vi) 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，其後政府將償付該等金額。
- (vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。截至2018年12月31日，此類合作仍處於談判階段。

餘額中人民幣1,580,000,000元(2017年：人民幣530,000,000元)為無抵押，計息利息率為7%至11%(2017年：7%至11%)。餘額人民幣1,485,893,000元(2017年：人民幣1,246,397,000元)是無擔保和免息的。

餘額中人民幣1,955,893,000元(2017年：人民幣1,446,397,000元)須按要求償還。餘額人民幣1,110,000,000元(2017年：人民幣330,000,000元)將於二零二零年償還，並計入非流動部分。

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以及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

於2018年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

23 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，具有租期的租賃土地介乎40年至70年，並分別於截至2018年及2017年止年度按成本減累計攤銷列賬。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	5,354,222	5,709,739
建築成本及資本化支出	10,873,360	11,269,294
資本化利息	3,855,716	2,434,444
	20,083,298	19,413,477

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	137,135	81,886
添置	565,887	77,195
轉撥自發展中物業	66,286	-
撇銷已落成待售物業	(91,063)	(21,946)
年終	678,245	137,135

於2018年12月31日，已落成待售物業人民幣5,034,095,000元(2017年：人民幣2,030,928,000元)已質押作本集團貸款的抵押品。

24 應收客戶合同工程款

	於 12 月 31 日	
	2018 年	2017 年
	人民幣千元	人民幣千元
所產生合同成本另加已確認溢利	-	4,355,771
減：進度應收款	-	(3,842,247)
在建工程合同	-	513,524
代表：		
應收客戶合同工程款	-	513,524
	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年	2017 年
	人民幣千元	人民幣千元
年內確認為收入的合同收入	-	1,187,868

25 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行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。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎 0.35% 至 2.175%。

26 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款及現金	35,363,241	21,466,938
短期銀行存款	3,845,240	501,881
現金及現金等價物	39,208,481	21,968,819
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	33,076,277	18,657,485
— 港幣	1,769,956	1,682,970
— 美元	4,357,305	1,625,348
— 其他貨幣	4,943	3,016
	39,208,481	21,968,819

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	股本	等同股本	就限制性 股份獎勵計劃 而持有的股份	合計
		港幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日年初結餘	7,564,608,657	30,169,687	27,129,614	-	27,129,614
因員工購股權的行使而發行股份	51,387,000	240,423	197,298	-	197,298
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	3,031	1,898	-	1,898
	7,615,995,657	30,413,141	27,328,810	-	27,328,810
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2018年1月1日年初結餘	(46,635,224)	-	-	(140,746)	(140,746)
年內購入股份	(17,847,216)	-	-	(74,017)	(74,017)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	11,381,198	-	-	36,446	36,446
於2018年12月31日	(53,101,242)	-	-	(178,317)	(178,317)
於2018年12月31日	7,562,894,415	30,413,141	27,328,810	(178,317)	27,150,493
於2017年1月1日年初結餘					
於2017年1月1日年初結餘	7,513,879,657	29,923,363	26,920,490	-	26,920,490
因員工購股權的行使而發行股份	50,729,000	240,674	205,043	-	205,043
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	-	5,650	4,081	-	4,081
	7,564,608,657	30,169,687	27,129,614	-	27,129,614
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2017年1月1日年初結餘	(52,942,116)	-	-	(147,280)	(147,280)
年內購入股份	(8,344,154)	-	-	(37,712)	(37,712)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	14,651,046	-	-	44,246	44,246
於2017年12月31日	(46,635,224)	-	-	(140,746)	(140,746)
於2017年12月31日	7,517,973,433	30,169,687	27,129,614	(140,746)	26,988,868

27 股本(續)

- (a) 於2010年3月22日，本公司董事局決議採納受限制股份獎勵計劃，該計劃旨在表揚及鼓勵若干僱員作出貢獻，並提供獎勵及協助本集團保留現有僱員招聘額外員工並為他們提供直接經濟利益以實現公司的長期經營目標。

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據受限制股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員在作出裁決時已滿足董事局指定的所有歸屬條件，並有權獲得構成裁決標的的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

截至2018年及2017年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2018年1月1日	16,873
歸屬	(11,381)
失效	(912)
於2018年12月31日	4,580
於2017年1月1日	21,568
授出	10,890
歸屬	(14,651)
失效	(934)
於2017年12月31日	16,873

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。在評估這些獎勵股份的公允價值時已考慮到歸屬期間的預期股息。

截至2018年12月31日止年度授出獎勵股份的加權平均公平值為每股股份3.89港元(2017年：每股股份3.75港元)。

於截至2018年12月31日止未償還獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起的一至三年之特定期間後，已發行獲授股份將被行使。

28 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	20,745,229	17,585,122
採納香港財務報告準則第9號的調整，扣除稅項	199,031	-
採納香港財務報告準則第15號的調整，扣除稅項	57,529	-
年度溢利	3,573,745	5,115,405
與2016年有關的股息	-	(782,907)
與2017年有關的股息(附註45)	(999,882)	(1,072,542)
與2018年有關的股息(附註45)	(938,280)	-
轉撥至法定儲備基金	(89,211)	(99,849)
於12月31日	22,548,161	20,745,229

29 儲備

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估 儲備	員工購股權	限制性股份 獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	(763,427)	1,353,882	39,774	573,384	142,509	42,339	(620,438)	768,023
採納香港財務報告準則第9號的調整， 扣除稅項	-	-	-	(199,031)	-	-	-	(199,031)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值虧損	-	-	-	(28,923)	-	-	-	(28,923)
採用權益法核算投資的 其他全面收入份額	-	-	-	(1,463,874)	-	-	-	(1,463,874)
貨幣匯兌差額	-	-	(229,813)	-	-	-	-	(229,813)
股份支付開支	-	-	-	-	64,955	6,725	-	71,680
購股權到期	-	-	-	-	(4,620)	-	4,620	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(35,380)	-	-	(35,380)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(38,344)	-	(38,344)
轉撥自保留溢利	-	89,211	-	-	-	-	-	89,211
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	-	-	-	-	-	-	(247,397)	(247,397)
於2018年12月31日	(763,427)	1,443,093	(190,039)	(1,118,444)	167,464	10,720	(863,215)	(1,313,848)

29 儲備(續)

	合併儲備	法定儲備	匯兌儲備	投資重估 儲備	員工購股權	限制性股份 獎勵計劃	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	(763,427)	1,254,033	(159,174)	(111,311)	168,507	46,330	(794,649)	(359,691)
可供出售金融資產公平值收益	-	-	-	219,549	-	-	-	219,549
採用權益法核算投資的 其他全面收入份額	-	-	-	465,146	-	-	-	465,146
貨幣匯兌差額	-	-	198,948	-	-	-	-	198,948
股份支付開支	-	-	-	-	67,275	44,336	(8,567)	103,044
購股權到期	-	-	-	-	(57,070)	-	57,070	-
因員工購股權的行使而發行股份	-	-	-	-	(36,203)	-	-	(36,203)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬的股份	-	-	-	-	-	(48,327)	-	(48,327)
轉撥自保留溢利	-	99,849	-	-	-	-	-	99,849
於不改變控制權的情況下的 非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	2,595	2,595
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	-	-	-	-	-	-	123,113	123,113
於2017年12月31日	(763,427)	1,353,882	39,774	573,384	142,509	42,339	(620,438)	768,023

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

本集團購股權計劃之設立於2007年9月3日獲股東批准。購股權計劃旨在向高級經理或以上員工提供長遠獎勵，以為股東帶來長期回報。根據計劃，參與者獲授購股權，僅可於達成若干履約標準後歸屬。能否參與該計劃由董事會酌情決定，概無任何人士擁有參與該計劃或收取任何保證利益的合同權利。

購股權於以下期間可予行使：

於2015年至2017年授予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。

於2018年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的50%由授出當日起計1年後可予行使；餘下50%購股權由授出當日起計2年後可予行使。

購股權的合同購股權期限為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
	港幣元	(千股)
於2018年1月1日	4.04	243,391
年內授出	3.96	250,000
年內失效	4.11	(9,266)
年內行使	3.83	(51,387)
於2018年12月31日	4.02	432,738

432,738,000份未行使購股權中(2017年：243,391,000份)，於2018年12月31日有183,274,000份(2017年：191,191,000份)可予行使。

就截至2018年12月31日止年度已獲行使的購股權，本公司已發行51,387,000股普通股(2017年：50,729,000股普通股)。該等購股權獲行使時的股份加權平均價格為每股3.16港元(2017年：每股5.21港元)。

30 購股權(續)

於2018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	-
2020年8月27日	4.04	33,989
2021年4月13日	3.80	99,369
2022年8月24日	4.70	49,380
2023年9月4日	3.96	250,000
		432,738

本公司董事已使用二項模型釐定於各授出日期之購股權之公平值，並將於相關歸屬期間支銷。截至2018年12月31日止年度授出的購股權的加權平均公平值為每份購股權0.7863港元(2017年：每份購股權1.0576港元)。

截至2018年12月31日止年度，已授出購股權的模式輸入參數包括：

- (a) 行使價：3.96 港元(2017年：4.70 港元)
- (b) 授出日期：2018年9月4日(2017年：2017年8月24日)
- (c) 屆滿日期：2023年9月4日(2017年：2022年8月24日)
- (d) 於授出日期的股價：3.96 港元(2017年：4.70 港元)
- (e) 公司股份的預期價格波動：37.99%(2017年：37.97%)
- (f) 預期股息率：5.63%(2017年：4.65%)
- (g) 無風險利率：2.12%(2017年：1.295%)

31 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產實財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額美元600,000,000元的可贖回永久性次級有擔保資本證券(「資本證券」)。

資本證券並無到期日，遠洋地產III可酌情延期支付該等資本證券的分派。當遠洋地產III及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋地產III應作出認購協議既定的分派，以初始年利率4.9%。該等資本證券由本公司擔保。

32 資本工具

於2016年12月30日，兩間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。

該資本工具沒有到期日，杭州新河及杭州運河可酌情延期支付該等資本工具的分派。當杭州新河或杭州運河或本集團另一附屬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(介乎6%至11%)向資本工具持有人發出分紅。該等資本工具由杭州運河和杭州新河所有的房地產及投資物業項目作擔保。

33 貸款

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款 (a)	21,900,632	13,851,561
其他貸款 (b)	51,249,622	37,181,456
非流動貸款總額	73,150,254	51,033,017
流動		
長期銀行貸款的即期部分 (a)	4,317,089	1,677,249
長期其他貸款的即期部分 (b)	9,174,679	7,437,298
短期銀行貸款 (a)	290,000	744,590
短期其他貸款 (b)	1,643,057	140,000
流動貸款總額	15,424,825	9,999,137
貸款總額	88,575,079	61,032,154

(a) 於 2018 年 12 月 31 日，銀行貸款人民幣 9,290,840,000 元乃以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作抵押擔保。

於 2017 年 12 月 31 日，銀行貸款人民幣 7,085,353,000 元乃以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作抵押擔保。

33 貸款(續)

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
債券發行(i)	26,396,455	18,928,406
有擔保票據(ii)	21,089,256	15,485,288
信託公司貸款(iii)	8,892,400	10,345,060
資產證券化業務(iv)	5,689,247	–
	62,067,358	44,758,754
減：非流動部分	(51,249,622)	(37,181,456)
流動部分	10,817,736	7,577,298

(i) 於2018年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行本金總額人民幣2,000,000,000元的債券，為期五年，票面利率為4.7%。

於2018年，本公司發行兩系列中期票據總額為人民幣6,000,000,000元：(i) 人民幣3,000,000,000元，票息率每年5.87%，為期三年；(ii) 人民幣3,000,000,000元，票息率每年5.95%，為期三年。

於2017年，本公司發行兩系列首批中期票據總額為人民幣4,000,000,000元：(i) 人民幣2,000,000,000元，票息率每年4.77%，為期三年；(ii) 人民幣2,000,000,000元，票息率每年5.05%，為期五年。

於2017年本公司全資擁有附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的債券，期限為5年，年利率為5.29%。

於2016年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)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%。

於2015年，本公司的全資附屬公司遠洋控股集團(中國)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。

33 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (ii) 於2018年7月，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金額美元700,000,000元有擔保票據，於2021年到期，按相等於三個月美元倫敦銀行同業拆息的利率另加2.30%計息(「2021年票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。
- 於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司發行於2027年到期本金額為美元500,000,000元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)及另一於2020年到期本金額為美元700,000,000元按年利率4.45%計息的票據(「2020年票據」)。票據為無抵押及由本公司擔保。
- 於2014年7月，全資附屬公司遠洋地產實財I有限公司發行於2019年到期本金額為美元500,000,000元按年利率4.625%計息的有擔保票據(「2019年票據」)及另一於2024年到期本金額為美元700,000,000元按年利率6.00%計息的票據(「2024年票據」)。
- (iii) 該等貸款按年利率4.50%至9.3%計息，而貸款部分中人民幣3,480,000,000元(2017年：人民幣6,755,000,000元)於一年後償還，並計入非即期部分。
- 於2018年12月31日，貸款為人民幣80,000,000元，以發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權所抵押。
- 於2017年12月31日，貸款為人民幣3,575,060,000元以本集團投資物業、發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權作抵押。
- (iv) 於2018年10月，遠洋控股集團(中國)有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣310,000,000元及人民幣100,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。於2018年12月31日，餘下未償還本金為人民幣310,000,000元。
- 於2018年9月，遠洋控股集團(中國)有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣2,710,000,000元及人民幣143,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋控股集團(中國)有限公司及本集團物業、機器及設備、土地使用權及投資物業擔保。於2018年12月31日，餘下未償還本金為人民幣2,686,189,000元。
- 於2018年4月，本公司全資附屬公司遠洋億家物業服務股份有限公司與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣3,000,000,000元及人民幣158,000,000元。本集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋控股集團(中國)有限公司擔保。於2018年12月31日，餘下未償還本金為人民幣2,693,058,000元。

33 貸款(續)

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2018年 銀行及 其他貸款 人民幣千元	2017年 銀行及 其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	15,424,825	9,999,137
— 1年至2年	12,637,458	13,816,677
— 2年至5年	46,230,681	23,640,727
— 5年以上	14,282,115	13,575,613
	88,575,079	61,032,154

(d) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	54,765,202	37,018,111
— 港幣	8,967,212	4,689,083
— 美元	24,842,665	19,324,960
	88,575,079	61,032,154

33 貸款(續)

(e) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
銀行貸款	4.92%	4.56%
其他貸款	5.55%	5.40%

(f) 本集團貸款對利率變動及按合同重定價格日期承擔的風險如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
6 個月內	20,220,569	12,648,041
6 個月至 12 個月	8,041,900	6,862,660
1 年至 5 年	60,312,610	41,521,453
	88,575,079	61,032,154

(g) 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 4.92% (2017 年：4.56%) 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	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	894,193	703,959
— 將於十二個月內轉回	251,281	275,136
	1,145,474	979,095
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後轉回	(2,235,274)	(2,853,395)
— 將於十二個月內轉回	(445,615)	(396,354)
	(2,680,889)	(3,249,749)
遞延所得稅負債淨額	(1,535,415)	(2,270,654)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
年初	2,270,654	1,649,471
採納香港財務報告準則第 15 號的調整	30,669	—
於收益表內確認(附註 43)	106,855	(28,036)
(計入)／扣除其他全面收益	(5,715)	43,383
收購附屬公司(附註 50)	170,688	605,836
出售附屬公司權益	(1,037,736)	—
年終	1,535,415	2,270,654

34 遞延所得稅(續)

截至2018年及2017年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債結餘在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	開支確認 人民幣千元	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	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	790,690	64,060	276,159	-	1,130,909
計入/(扣除)收益表	425,292	(64,060)	(167,187)	-	194,045
收購附屬公司(附註50)	-	-	-	3,003	3,003
出售附屬公司權益	(37,252)	-	-	-	(37,252)
於2018年12月31日	1,178,730	-	108,972	3,003	1,290,705
於2017年1月1日	639,310	177,037	287,899	6,207	1,110,453
計入/(扣除)收益表	151,380	(112,977)	(52,261)	-	(13,858)
收購附屬公司	-	-	40,521	-	40,521
計入其他全面收益	-	-	-	(6,207)	(6,207)
於2017年12月31日	790,690	64,060	276,159	-	1,130,909

34 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	折舊差額	投資 物業重估	物業重估	未變現收益	於一段時間內 確認收益	代扣 所得稅	其他	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2018年1月1日	(55,037)	(2,339,936)	(711,062)	-	-	(237,887)	(57,641)	(3,401,563)
採納香港財務報告準則第15號的調整	-	-	-	-	(30,669)	-	-	(30,669)
(扣除)/計入收益表	-	(484,695)	401,597	(55,860)	(155,727)	-	(6,215)	(300,900)
收購附屬公司(附註50)	-	-	(173,691)	-	-	-	-	(173,691)
出售附屬公司權益	-	1,074,988	-	-	-	-	-	1,074,988
計入其他全面收益	-	-	-	-	-	-	5,715	5,715
於2018年12月31日	(55,037)	(1,749,643)	(483,156)	(55,860)	(186,396)	(237,887)	(58,141)	(2,826,120)
於2017年1月1日	(55,037)	(2,183,815)	(458,918)	-	-	(44,969)	(17,185)	(2,759,924)
(扣除)/計入收益表	-	(156,121)	394,213	-	-	(192,918)	(3,280)	41,894
收購附屬公司	-	-	(646,357)	-	-	-	-	(646,357)
扣除其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(37,176)	(37,176)
於2017年12月31日	(55,037)	(2,339,936)	(711,062)	-	-	(237,887)	(57,641)	(3,401,563)

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2,663,888,000元(2017年：人民幣1,629,568,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產人民幣665,972,000元(2017年：人民幣407,392,000元)。

截止至2018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237,887,000元(2017年：人民幣237,887,000元)。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2018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5,508,584,000元。(2017年為人民幣3,190,893,000元)。

35 貿易及其他應付款項

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
貿易應付款項	18,290,208	13,622,488
應計支出	3,135,060	3,020,211
應付合營企業款項 (i)	9,388,039	8,630,367
應付聯營公司款項 (i)	4,274,001	829,939
應付非控制性權益款項 (i)	7,422,527	252,692
應付政府款項	72,114	74,140
其他應付稅項	1,733,417	1,002,792
已收按金	5,160,682	3,527,434
其他應付款項	9,889,553	6,926,770
	59,365,601	37,886,833
減：非即期部分	(167,531)	(6,895)
即期部分	59,198,070	37,879,938

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。

35 貿易及其他應付款項(續)

(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
6個月內	8,481,970	5,561,251
6個月至12個月	4,684,871	3,096,831
1年至2年	3,783,846	2,404,487
2年至3年	709,919	2,151,475
3年以上	629,602	408,444
	18,290,208	13,622,488

36 合同負債

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
直接來自客戶的預收款項	26,723,236	-
其他(a)	66,501	-
	26,789,737	-

(a) 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，本集團並無合同義務向信託償付現金或其他金融資產。

37 按公平值計入損益的金融負債

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
衍生工具 — 持作買賣		
遠期外匯合同	146,939	-
	146,939	-

於2018年12月31日遠期外匯合同的名義本金額為人民幣10,198,715,000元，該等合同將於2019年至2022年年內到期。

38 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入		
—來自銀行存款的利息收入	150,030	209,936
—來自信託貸款的利息收入	2,039,453	825,095
股息收入	300,082	25,105
其他	53,119	56,286
	2,542,684	1,116,422

39 其他收益 — 淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年	2017 年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	2,097,238	(24,694)
用於解除合同義務的款項(a)	(730,000)	–
視作出售合營企業及聯營公司的收益	265,701	753,361
出售可供出售金融資產的收益	–	124,635
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(9,975)	(24,270)
按公平值計入損益的金融資產的重估收益／(虧損)	269,543	(336,221)
匯兌(虧損)／收益	(576,232)	382,773
出售投資物業收益／(虧損)	8,147	(2,870)
出售物業、機器及設備的收益／(虧損)	4,921	(619)
業務合併的負商譽	2,636	62,947
出售合營企業及聯營公司的收益	57	93,726
視作出售可供出售金融資產的虧損	–	(15,876)
其他收益／(虧損)	7,924	(37,649)
	1,339,960	975,243

(a) 此款項系支付予第三方，用於解除需履行合同義務的款項。

40 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	12,102,063	12,997,478
— 資本化利息	4,591,681	3,002,938
— 建築相關成本	12,115,758	15,114,873
提供裝修服務成本	1,754,801	1,163,430
直接投資物業支出(附註12)	205,632	190,108
僱員福利費用(附註41)	1,426,520	1,367,843
顧問費用	381,329	271,432
核數師酬金	11,600	11,600
— 核數服務	8,800	8,800
— 非核數服務	2,800	2,800
折舊(附註8)	76,665	44,902
土地使用權及無形資產攤銷(附註9、附註10)	19,275	2,601
宣傳及市場推廣	990,452	563,709
營業稅及其他徵費	405,036	773,928
減值虧損	781,869	96,628
終止確認商譽(附註11)	154,510	35,809
辦公費用	175,259	132,164
物業維護費用	702,020	577,532
能源費用	145,659	122,972
其他	31,232	169,271
	36,071,361	36,639,218

41 僱員福利費用

本集團僱員福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及獎金	2,000,065	1,712,535
退休福利供款	198,041	126,724
授予董事與員工購股權(附註29)	64,955	66,784
限制性股份獎勵計劃(附註29)	6,725	35,769
其他津貼及福利	295,267	294,085
	2,565,053	2,235,897
減：資本化計入發展中物業	(1,138,533)	(868,054)
	1,426,520	1,367,843

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2018年及2017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。

41 僱員福利費用(續)

(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(2017年：4名)董事，彼等的酬金已如附註54分析列示。年度內剩餘3名(2017年：1名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及津貼	5,100	2,600
花紅	900	-
退休計劃供款	376	114
股份支付	13,647	4,558
	20,023	7,272

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
人民幣5,992,000元(相等於港幣7,000,000元)至 人民幣6,848,000元(相等於港幣8,000,000元)	2	1
人民幣6,848,000元(相等於港幣8,000,000元)至 人民幣7,704,000元(相等於港幣9,000,000元)	1	-
	3	1

(b) 截至2018年和2017年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

42 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,081,121	696,551
— 其他貸款	3,128,758	2,490,530
減：按年資本化利息率5.38% (2017年：5.19%) 資本化的利息	(2,435,119)	(2,013,196)
	1,774,760	1,173,885

43 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2018年及2017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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	2,952,542	3,096,457
— 中國土地增值稅	3,250,003	2,095,322
遞延所得稅(附註34)	106,855	(28,036)
	6,309,400	5,163,743

43 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前溢利	10,975,221	11,422,410
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(1,103,464)	(802,213)
分佔聯營公司業績	(52,065)	(63,967)
	9,819,692	10,556,230
按適用稅率25%計算的稅項	2,454,923	2,639,058
較高的中國土地增值稅率的影響	2,437,502	1,571,492
毋須課稅收入	(87,306)	(6,276)
不可扣稅支出	776,387	344,867
股息代扣稅	-	350,645
未確認的稅務虧損	436,808	206,996
抵減以前未確認的稅務虧損及支出	(184,049)	(26,303)
撥回先前確認遞延所得稅資產	103,757	1,115
未確認可抵扣暫時差異	195,188	82,149
因出售一間附屬公司權益作出稅務調整之影響(i)(附註49(b))	176,190	-
所得稅支出	6,309,400	5,163,743

(i) 此乃就出售一間附屬公司權益所得收益作出的所得稅調整。

44 每股溢利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
用作釐定每股基本溢利的利潤(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,553,266	7,517,481
每股基本溢利(每股人民幣)	0.473	0.680

(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。

44 每股溢利(續)

(b) 攤薄(續)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	3,573,745	5,115,405
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,553,266	7,517,481
調整：		
— 購股權(千股)	38,454	24,078
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	4,629	6,056
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,596,349	7,547,615
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.470	0.678

45 股息

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已派付中期股息	938,280	1,072,542
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.062元 (2017年：人民幣0.125元)(a)	474,979	948,191

(a) 於2019年3月20日，本公司擬派截至2018年12月31日止年度期末股息人民幣474,979,000元。

46 現金流資料

(a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利	4,665,821	6,258,667
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註43)	6,309,400	5,163,743
— 折舊(附註8)	76,665	44,902
— 土地使用權攤銷(附註9)	3,417	2,601
— 無形資產攤銷(附註10)	15,858	—
— 投資物業估值收益(附註12)	(2,361,070)	(440,199)
— 分佔合營企業業績(附註14)	(1,030,107)	(759,124)
— 分佔聯營公司業績(附註15)	44,880	(44,897)
— 出售合營企業的收益(附註39)	(57)	(20,941)
— 出售聯營公司收益	—	(72,785)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之 收益(附註39)	(265,701)	(753,361)
— 股息收入(附註38)	(300,082)	(25,105)
— 利息收入	(2,188,857)	(878,352)
— 出售附屬公司權益的(收益)/虧損(附註39)	(2,097,238)	24,694
— 出售按公平值計入損益的金融資產之收益 (附註39)	(3,377)	—
— 出售可供出售金融資產之收益(附註39)	—	(124,635)
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損 (附註39)	(4,921)	619
— 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的 公平值(收益)/虧損(附註39)	(269,543)	336,221
— 減值開支(附註40)	781,869	96,628
— 終止確認商譽(附註11)	154,510	35,809
— 財務成本(附註42)	1,774,760	1,173,885
— 收購附屬公司的收益(附註39)	(2,636)	(62,947)
— 出售投資物業(收益)/虧損(附註39)	(8,147)	2,870
— 視作出售可供出售金融資產的虧損(附註39)	—	15,876
— 匯兌收益	(290,263)	218,176
— 股份支付(附註29)	71,680	103,044
	5,076,861	10,295,389

46 現金流資料(續)

(a) 經營活動所得現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營運資金變動(不包括收購及綜合賬目時產生的匯兌差額的影響):		
— 已落成待售物業	(2,851,035)	1,992,286
— 存貨(按成本)	70,073	(54,125)
— 應收客戶合同工程款	(1,764,263)	25,047
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(10,122,644)	(6,824,137)
— 可收回土地發展成本	(304,720)	1,172,515
— 土地使用權預付款	5,377,414	(1,524,638)
— 貿易及其他應付款項	16,726,110	(5,185,273)
— 按公平值計入損益的金融資產	23,234	4,351
— 預收客戶款項	3,297,544	(9,396,602)
— 發展中物業	(7,490,906)	15,100,405
— 受限制銀行存款	(565,345)	490,919
經營活動所得現金	7,472,323	6,096,137

46 現金流資料(續)

(b) 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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註8)	9,097	34,056
出售物業、機器及設備的收益/(虧損)(附註39)	4,921	(619)
出售物業、機器及設備所得款項	14,018	33,437

(c) 融資活動負債對賬

本節載列融資活動負債及融資活動負債於各所示期間變動分析。

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註33)	(15,424,825)	(9,999,137)
借款 — 一年後償還(附註33)	(73,150,254)	(51,033,017)
債務淨額	(88,575,079)	(61,032,154)
債務總額 — 固定利率	(60,652,610)	(41,961,453)
債務總額 — 浮動利率	(27,922,469)	(19,070,701)
債務淨額	(88,575,079)	(61,032,154)

46 現金流資料(續)

(c) 融資活動負債對賬(續)

	融資活動產生負債		
	一年內 到期的借款	一年後 到期的借款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日的債務淨額	(9,999,137)	(51,033,017)	(61,032,154)
現金流量	(3,739,828)	(22,181,693)	(25,921,521)
因業務合併而增加(附註50)	(1,190,000)	(694,320)	(1,884,320)
因出售附屬公司權益而減少	35,000	1,640,707	1,675,707
匯兌調整	(494,603)	(838,730)	(1,333,333)
其他非現金變動	(36,257)	(43,201)	(79,458)
於2018年12月31日的債務淨額	(15,424,825)	(73,150,254)	(88,575,079)

其他非現金變動主要是重新分類長期借款，一年內償還借款，及分攤發行債券及有擔保票據的成本。

47 財務擔保

- (a) 於2018年和2017年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	8,158,848	10,551,985

於2018年及2017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2018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1,708,143,000元（2017年：人民幣2,508,293,000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。

48 承擔

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的發展中物業及投資承擔的發展成本資本承擔如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年	2017 年
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	5,906,409	5,468,763
投資承擔	717,286	415,385
已訂約但未撥備	6,623,695	5,884,148

(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	
	2018 年	2017 年
	人民幣千元	人民幣千元
1 年以內	855,125	919,826
1 年至 5 年	1,085,355	1,397,777
5 年以上	1,347,351	779,966
	3,287,831	3,097,569

49 出售附屬公司權益

年內，重大出售附屬公司權益呈列如下：

(a) 出售項目公司

於2018年12月，本集團與中聯前源一遠洋集團一號私募投資基金(為本集團的合營公司)，訂立協議出售於本集團附屬公司北京睿輝商業管理有限公司、北京睿鴻商業管理有限公司及天津市遠馳房地產開發有限公司(統稱為「項目公司」) 100%之權益，代價合計為人民幣1,437,909,000元。出售完成後，本集團失去對項目公司的控制權，因其已無權利管轄項目公司的財務及營運政策。

期內，出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2018年 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	1,437,909
所出售項目公司資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(1,181,974)
出售項目公司權益導致失去控制權之收益	255,935

49 出售附屬公司權益(續)

(a) 出售項目公司(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	108,121
物業、機器及設備	8,751
投資物業	2,892,000
已落成待售物業	19,837
貿易及其他應收款項及預付款項	81,736
貿易及其他應付款項	(1,910,976)
應付所得稅	(3,073)
合同負債	(7,731)
遞延所得稅負債	(6,691)
出售資產淨值	1,181,974
扣除出售現金後出售附屬公司現金流入	
收到的現金所得	1,437,909
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(108,121)
該項出售現金流入淨額	1,329,788

49 出售附屬公司權益(續)

(b) 出售城暉

於2018年12月，本集團與SOL Property Fund GP II Limited (「SPF II」，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城暉控股有限公司及其附屬公司(統稱為「城暉」)94%之權益，代價為人民幣5,383,816,000元。出售完成後，本集團保留城暉6%的股權，而本集團失去對城暉的控制權，因其已無權利管轄城暉的財務及營運政策。

期內，出售該附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	2018年 人民幣千元
出售附屬公司權益所收取之現金款項	3,620,344
視作向SPF II注資的款項	900,000
出售城暉權益之應收款項	863,472
本集團餘下權益之公平值	361,542
所出售城暉資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(3,836,048)
出售城暉權益導致失去控制權之收益	1,909,310

49 出售附屬公司權益(續)

(b) 出售城暉(續)

因出售產生的資產及負債如下：

	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	17,487
物業、機器及設備	589
投資物業	5,419,000
發展中物業	23,887
貿易及其他應收款項及預付款項	1,578,081
貿易及其他應付款項	(447,119)
借款	(1,634,713)
應付所得稅	(8,538)
合同負債	(44,329)
遞延所得稅負債	(1,068,297)
出售資產淨值	3,836,048
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	3,620,344
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(17,487)
該項出售現金流入淨額	3,602,857

50 業務合併

年內，集團重大業務合併呈列如下：

(a) 收購盛星

於2018年7月1日，本集團收購盛星企業有限公司及其附屬公司（統稱為「盛星」）12%股權，代價為人民幣199,322,000元。於收購後，本集團持有於盛星的股權由38%增至50%，盛星由本集團聯營公司變為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予盛星的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	於2018年7月1日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	199,322
— 於業務合併前持有盛星的股權賬面值	—
— 視作出售股權的收益	71,475
收購所得可辨認淨資產	(94,769)
商譽	176,028
所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	91,140
物業、廠房及設備	936
發展中物業	1,284,680
已落成待售物業	232,458
貿易及其他應收款項及預付款項	2,569,442
貿易及其他應付款項	(1,081,392)
借款	(1,185,000)
應付所得稅	(2,498)
合同負債	(1,649,410)
遞延所得稅負債	(70,818)
非控股權益	(94,769)
可辨認淨資產總額	94,769

盛星自2018年7月1日起計入綜合收益表的收入為人民幣1,528,580,000元。盛星亦於同期貢獻溢利人民幣237,400,000元。

倘盛星自2018年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣43,090,733,000元及溢利人民幣4,915,170,000元。

50 業務合併(續)

(b) 收購中山遠昇

於2018年8月31日，本集團收購中山市遠昇房地產開發有限公司(「中山遠昇」)50%股權，代價為人民幣10,200,000元。於收購後，本集團持有於中山遠昇的股權由25%增至75%，中山遠昇由本集團合營企業變為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予中山遠昇的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	於2018年8月31日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	10,200
— 於業務合併前持有中山遠昇股權賬面值	-
— 視作出售股權的收益	6,418
收購所得可辨認淨資產	(19,254)
超出已付代價於損益表確認作其他收益	(2,636)
所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	220,574
物業、廠房及設備	33
發展中物業	563,511
貿易及其他應收款項及預付款項	593,931
貿易及其他應付款項	(97,849)
借款	(586,920)
應付所得稅	(4,253)
合同負債	(658,388)
遞延所得稅負債	(4,967)
非控股權益	(6,418)
可辨認淨資產總額	19,254

中山遠昇自2018年8月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣47,201,000元。中山遠昇亦於同期貢獻溢利人民幣30,339,000元。

倘中山遠昇自2018年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣41,487,525,000元及溢利人民幣4,680,050,000元。

50 業務合併(續)

(c) 收購盈創再生

於2018年3月31日，本集團收購一間位於北京的環境科技公司，北京盈創再生資源回收有限公司(「盈創再生」)30%股權，代價為人民幣278,580,000元。於收購後，本集團持有於盈創再生的股權由21%增至51%，盈創再生由本集團聯營公司變為附屬公司。

下表概述於收購日期支付予盈創再生的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	於2018年3月31日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	278,580
— 於業務合併前持有盈創再生股權賬面值	153,798
— 視作出售股權的虧損	(31,935)
收購所得可辨認淨資產	(291,237)
商譽	109,206
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	28,686
物業、廠房及設備	84,536
無形資產	299,938
存貨，按成本計值	1,884
土地使用權按金	30,300
貿易及其他應收款項及預付款項	262,931
貿易及其他應付款項	(69,982)
借款	(5,000)
應付所得稅	(90)
遞延所得稅負債	(62,150)
非控股權益	(279,816)
可辨認淨資產總額	291,237

盈創再生自2018年3月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣5,720,000元。盈創再生亦於同期貢獻虧損人民幣21,133,000元。

倘盈創再生自2018年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣41,428,237,000元及溢利人民幣4,639,123,000元。

50 業務合併(續)

(d) 收購北京雲泰

於2018年5月31日，本集團收購一間位於北京營運數據中心建設的公司，北京雲泰數通互聯網有限公司(「北京雲泰」)95%股權，代價為人民幣836,000,000元。於收購後，北京雲泰成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期支付予北京雲泰的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值：

	於2018年5月31日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	836,000
收購所得可辨認淨資產	(620,742)
商譽	215,258
所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項	
現金及現金等價物	22,098
物業、廠房及設備	379,225
無形資產	139,730
存貨，按成本計值	98
貿易及其他應收款項及預付款項	564,574
遞延所得稅資產	3,003
貿易及其他應付款項	(310,605)
借款	(107,400)
合同負債	(1,033)
應付所得稅	(521)
遞延所得稅負債	(35,756)
非控股權益	(32,671)
可辨認淨資產總額	620,742

北京雲泰自2018年5月31日起計入綜合收益表的收入為人民幣90,213,000元。北京雲泰亦於同期貢獻虧損人民幣3,671,000元。

倘北京雲泰自2018年1月1日起已作整合，則綜合損益表會列示備考收益人民幣41,581,914,000元及溢利人民幣4,668,018,000元。

51 非控制性權益交易

- (a) 於2018年2月28日，本集團以購買代價人民幣13,237,000元收購北京盈創再生資源回收有限公司發行股份額外3.66%的股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣4,002,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣4,002,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣9,235,000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：

	2018年
	人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	4,002
已付非控制性權益代價	(13,237)
超出於權益內確認已付代價	(9,235)

- (b) 於2018年11月30日，本集團以購買代價人民幣40,000,000元收購北京雲泰數通互聯網有限公司發行股份的額外5%股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣32,446,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣32,446,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣7,554,000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：

	2018年
	人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	32,446
已付非控制性權益代價	(40,000)
超出於權益內確認已付代價	(7,554)

51 非控制性權益交易(續)

- (c) 於2018年12月31日，本集團以購買代價人民幣250,108,000元收購深圳市樂安房地產有限公司發行股份的額外15%股權。本集團於收購日期的非控制性權益賬面值為人民幣19,500,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣19,500,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣230,608,000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：

	2018年
	人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	19,500
已付非控制性權益代價	(250,108)
超出於權益內確認已付代價	(230,608)

52 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2018年及2017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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
— 一位股東	4,268	7,099
— 合營企業	442,603	190,090
— 聯營公司	117,355	290,512
	564,226	487,701

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。

52 關連方交易(續)

(b) 與合營企業之交易：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
向合營企業出售附屬公司權益之收益(附註49)	2,165,245	-

(c) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	45,524	41,660
僱用後福利	5,127	14,877
其他長期福利	1,125	3,114
股份付款	39,638	51,643
	91,414	111,294

52 關連方交易(續)

(d) 出售及購買物業及服務產生的年終結餘及出售附屬公司權益

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關連方款項：		
— 一位股東	34,032	29,801
— 合營企業	733,492	296,035
— 聯營公司	162,616	47,883
	930,140	373,719
應收關聯方其他款項：		
— 合營企業(附註49(b))	863,472	—
預收關連方款項：		
— 合營企業	—	157,670
— 聯營公司	2,000	—
	2,000	157,670
應付關連方賬款：		
— 合營企業	40,349	—
— 聯營公司	645	196
	40,994	196

(e) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	1,260,161	184,382
— 聯營公司	246,867	84,901
	1,507,028	269,283

52 關連方交易(續)

(f) 向關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	5,053,855	6,101,800
年度墊付貸款	16,034,558	8,503,832
收取償還貸款	(9,572,324)	(7,381,176)
視作出售合營企業產生之減少	-	(2,170,601)
所訂利息	(1,260,161)	(184,382)
收取利息	1,260,161	184,382
於12月31日(附註22(b)(ii))	11,516,089	5,053,855
聯營公司：		
於1月1日	580,306	617,106
年度墊付貸款	831,639	772,485
收取償還貸款	(282,690)	(809,285)
所訂利息	(246,867)	(84,901)
收取利息	246,867	84,901
於12月31日(附註22(b)(iii))	1,129,255	580,306

52 關連方交易(續)

(g) 應收關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	15,944,187	4,519,138
年度墊付款	39,973,775	32,748,107
年度償還款	(39,996,703)	(21,353,478)
出售附屬公司權益產生之增加	677,128	30,420
於12月31日(附註22(b)(v))	16,598,387	15,944,187
聯營公司：		
於1月1日	7,638,158	2,828,199
年度墊付款	8,937,168	8,471,885
年度償還款	(8,395,521)	(3,042,371)
視作出售聯營公司產生之增加	1,543,354	-
視作出售聯營公司產生之減少	-	(619,555)
於12月31日(附註22(b)(v))	9,723,159	7,638,158

(h) 關連方貸款

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	-	66,001
年度償還款	-	(66,001)
所訂利息	-	2,310
支付利息	-	(2,310)
於12月31日	-	-

52 關連方交易(續)

(i) 應付關連方款項

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	8,630,367	8,569,751
年內墊付金額	20,207,116	13,399,915
年度償還款	(19,860,843)	(8,322,484)
視作出售合營企業產生之減少	-	(5,016,815)
出售附屬公司權益產生之增加	411,399	-
於12月31日(附註35(i))	9,388,039	8,630,367
聯營公司：		
於1月1日	829,939	615,192
年內墊付金額	6,595,957	2,600,362
年度償還款	(3,056,015)	(766,319)
出售附屬公司權益產生之減少	(95,880)	-
視作出售聯營公司產生之減少	-	(1,619,296)
於12月31日(附註35(i))	4,274,001	829,939

53 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

於 12 月 31 日			
	附註	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,427,259	3,505,349
流動資產			
應收附屬公司款項		35,251,808	29,402,205
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		11,698	33,346
		35,265,566	29,437,611
資產總值		38,692,825	32,942,960
權益			
股本	(a)	27,328,810	27,129,614
儲備	(b)	395,854	435,309
保留溢利	(c)	483,576	1,148,176
權益總值		28,208,240	28,713,099
負債			
非流動負債			
貸款		9,974,458	3,984,468
流動負債			
其他應付款項		510,127	245,393
		510,127	245,393
負債總值		10,484,585	4,229,861
權益及負債總值		38,692,825	32,942,960

於 2019 年 3 月 20 日獲董事局批准。

李明
執行董事

沈培英
執行董事

53 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2018年1月1日	27,129,614
因員工購股權的行使而發行股份	197,298
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	1,898
於2018年12月31日	27,328,810
於2017年1月1日	26,920,490
因員工購股權的行使而發行股份	205,043
根據限制性股份獎勵計劃歸屬的股份	4,081
於2017年12月31日	27,129,614

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2018年1月1日	435,309
股份支付	71,680
因員工購股權的行使而發行股份	(35,220)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(1,898)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(74,017)
於2018年12月31日	395,854
於2017年1月1日	410,261
股份支付	103,044
因員工購股權的行使而發行股份	(36,203)
因限制性股份獎勵計劃歸屬股份	(4,081)
購買限制性股份獎勵計劃股份	(37,712)
於2017年12月31日	435,309

53 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(c) 留存收益

	人民幣千元
於 2018 年1月1日	1,148,176
年度溢利	1,273,562
與2017年有關的股息	(999,882)
與2018年有關的股息	(938,280)
於 2018 年12月31日	483,576
於2017年1月1日	910,841
年度溢利	2,092,784
與2016年有關的股息	(782,907)
與2017年有關的股息	(1,072,542)
於2017年12月31日	1,148,176

54 董事福利及權益

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪酬載列如下：

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)												
截至12月31日止年度												
	2018年						2017年					
	袍金	薪金及獎金	僱主的退休福利計劃供款	其他長期福利	股份支付款項	合計	袍金	薪金及獎金	僱主的退休福利計劃供款	其他長期福利	股份支付款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席												
李明先生	-	5,760	3,060	1,125	4,781	14,726	-	5,760	12,890	3,114	12,532	34,296
執行董事												
李虎先生(ii)	-	1,688	87	-	2,342	4,117	-	2,460	114	-	916	3,490
王業毅先生(ii)	144	-	-	-	74	218	293	-	-	-	322	615
沈培英先生	-	4,050	237	-	2,384	6,671	-	6,950	240	-	3,653	10,843
溫海成先生	-	2,720	125	-	3,051	5,896	-	2,000	114	-	3,621	5,735
李洪波先生(ii)	-	1,325	87	-	515	1,927	-	2,245	114	-	2,124	4,483
非執行董事												
趙立軍先生	-	-	-	-	167	167	-	-	-	-	183	183
姚大鋒先生(ii)	231	-	-	-	75	306	293	-	-	-	322	615
方軍先生	-	-	-	-	219	219	-	-	-	-	375	375
上官清女士(ii)	231	-	-	-	75	306	293	-	-	-	322	615
符飛先生(i)	-	-	-	-	90	90	-	-	-	-	-	-
栗利玲女士(i)	-	-	-	-	90	90	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事												
曾慶麟先生(iii)	-	-	-	-	-	-	125	-	-	-	147	272
韓小京先生	380	-	-	-	219	599	293	-	-	-	383	676
孫文德先生	380	-	-	-	166	546	293	-	-	-	297	590
王志峰先生	380	-	-	-	166	546	293	-	-	-	297	590
靳慶軍先生	380	-	-	-	166	546	293	-	-	-	297	590
林倩麗女士	380	-	-	-	165	545	112	-	-	-	87	199
	2,506	15,543	3,596	1,125	14,745	37,515	2,288	19,415	13,472	3,114	25,878	64,167

54 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 於2018年5月19日，符飛先生獲委任為非執行董事。
於2018年8月10日，栗利玲女士獲委任為非執行董事。
- (ii) 王葉毅先生，於2018年5月18日退任執行董事。
李洪波先生，於2018年8月10日辭任執行董事。
李虎先生，於2018年8月10日辭任執行董事。
姚大鋒先生，於2018年8月10日辭任非執行董事。
上官清女士，於2018年8月10日辭任非執行董事。
- (iii) 獨立非執行董事曾慶麟先生，於2017年6月4日辭世。

(b) 董事於交易、安排或合同中的重大利益

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、安排及合同。

55 期後事項

- (a) 於2019年1月24日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司(「發行人」)發行本金額美元500,000,000元有擔保票據，按年利率5.25%計息，於2022年到期(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。
- (b) 2019年1月29日，本公司的全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發出於2019年3月1日(「贖回日期」)全部贖回2019年到期的本金金額為美元500,000,000元4.625%有擔保票據(「2019年票據」)的通知(「贖回」)。價格為於贖回日期根據2019年票據的條款及條件計算的提前贖回價，以及截至(但不包括)贖回日期的任何累計未付利息。並已於2019年3月1日完成全部贖回。
- (c) 於2019年2月1日，投資者、本公司的全資附屬公司傑寧有限公司及瑞喜創投有限公司(「目標公司」)訂立認購協議，據此，目標公司已同意配發及發行且投資者已同意認購合共5,100股認購股份，總認購價為美元295,800,000元。認購股份相當於目標公司已發行股份總數的51.00%。

完成後，目標公司已不再是本公司的全資附屬公司，而由於本公司控制目標公司董事局大部分成員的組成，目標公司成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

- (d) 於2019年3月18日，本公司之全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司發行公司債券，發行金額分別為人民幣1,700,000,000元及人民幣1,200,000,000元，票面年利率分別為4.06%及4.59%，年期分別為5年及7年。

五年財務概要

	2018年 (人民幣 百萬元)	2017年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	2014年 (人民幣 百萬元)
營業額	41,422	45,837	34,551	30,824	38,896
毛利	8,287	11,239	7,636	6,354	8,167
本公司擁有人應佔溢利	3,574	5,115	3,812	2,384	4,597
資產總值	249,362	191,894	151,265	148,185	132,212
負債總值	186,223	133,166	101,935	99,995	87,829
股東權益	48,385	48,502	43,999	43,764	43,024
權益總值	63,139	58,728	49,330	48,190	44,383

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	26街區(北京)	26 Block (Beijing)	順義南法信項目	Nanfaxin Project, Shunyi District
2			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
3			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
4			昌平未來科技城 F2 項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			鑽石大廈(北京)	Diamond Plaza (Beijing)		
6			遠洋萬和風景(北京)	Eternal Scenery (Beijing)		
7			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村 0901 地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
8			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
9			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
10			頤環春秋(北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
11			順義佳利華項目(北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
12			房山良鄉項目(北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
13			麗澤商務區項目(北京)	Lize Business District Project (Beijing)		
14			門頭溝潭柘寺項目(北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
15			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
16			遠洋天著春秋(北京)	Ocean Epoch (Beijing)	石景山區劉娘府項目	Liuniangfu Project, Shijingshan District
17			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
18			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
19			遠洋沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋沁山水 E02/03 項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
20			遠洋 LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
21			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
22			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
23			遠洋光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
24			遠洋天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦莊三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
25			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
26			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
27			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wulieepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
28			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring

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)
29		門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
30		天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
31		遠洋新光項目(北京)	Sino-Ocean Shin Kong Project (Beijing)	通州核心區地塊	Core Center Plot, Tongzhou District
32		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
33		通州西集C地塊(北京)	Xiji Plot C, Tongzhou District (Beijing)		
34		通州西集D地塊(北京)	Xiji Plot D, Tongzhou District (Beijing)		
35		通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
36		經開區G2R1地塊(北京)	Yizhuang EDA Plot G2R1 (Beijing)		
37		亦莊汽車大廈項目(北京)	Yizhuang Motor Tower Project (Beijing)		
38		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
39	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)		
40		博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistic Project (Tianjin)		
41		天悅風華(天津)	Elegant Prestige (Tianjin)	海河教育園14號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 14
42		悅光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
43		天宸原著(天津)	Longfor Mansion (Tianjin)	海河教育園13號地塊	Haihe Jiaoyuyuan Plot 13
44		未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
45		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project
46		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
47		天著春秋(天津)	Ocean Epoch (Tianjin)		
48		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
49		遠洋萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
50		遠洋心裡(天津)	Ocean Inside (Tianjin)	濱海新區港濱路項目	Gangbin Road Project, Binhai New District
51		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
52		遠洋琨庭(天津)	Ocean Kunting (Tianjin)		
53		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
54		天津未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)		
55		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
56		紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
57		鯤棲府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
58		海納府(天津)	Xanadu (Tianjin)	濱海新區生態城5號地塊	Binhai New Area Eco-Town Plot 5

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)
59	石家莊	長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
60		遠洋福美瑾園(石家莊)	Jade Mansion (Shijiazhuang)		
61		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
62		遠洋晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
63		正定新區004項目(石家莊)	Zhengding New District Project (Shijiazhuang)		
64	廊坊	碾子營項目(廊坊)	Nianziying Project (Langfang)		
65		香河萬潤項目(廊坊)	Xiang He Wan Run Project (Langfang)		
66	張家口	遠洋尚東萬和(張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目	Qiaodong District Dongshantiandi Project
67	秦皇島	蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia Resort (Qinhuangdao)		
68	長三角地區	上海	嘉譽國際廣場(上海)		
69		崇明東灘花園項目(上海)	Chongming Dongtan Project (Shanghai)		
70		大寧國際廣場(上海)	Daning International Plaza (Shanghai)		
71		海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
72		遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
73		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
74		遠洋萬和四季(上海)	Ocean Melody (Shanghai)	惠南項目	Huinan Project
75		萬和吳美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
76		遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
77		西郊宸章(上海)	Wellness Masterpiece (Shanghai)		
78		元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
79	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
80		余杭區崇賢B-6地塊(杭州)	Chongxian B-6 Plot, Yuhang District (Hangzhou)		
81		余杭區崇賢C-7地塊(杭州)	Chongxian C-7 Plot, Yuhang District (Hangzhou)		
82		樂堤港(杭州)	Grand Canal Plaza (Hangzhou)		
83		厘望軒(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	融信遠洋Neo1	
84		遠洋萬和四季(杭州)	Ocean Melody (Hangzhou)	江幹區彭埠項目	Pengbu Project, Jianggan District
85		招商遠洋春秋華庭(杭州)	Seasons Courtyard (Hangzhou)		
86		遠洋雁歸里(杭州)	Sino-Ocean Native Place (Hangzhou)	蕭山臨浦項目	Xiaoshan Linfu Project

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)
87	南京	濱江物流項目(南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)		
88		遠洋山水(南京)	Ocean Landscape (Nanjing)	吉山項目	Jishan Project
89		遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
90		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
91		遠洋棠悅山水(南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
92	蘇州	蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
93		汾湖006地塊(蘇州)	Fenhu Plot 006 (Suzhou)		
94		昆山玉山冷鏈物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Cold Chain Logistics Project (Suzhou)		
95		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
96		萬和四季(蘇州)	Ocean Melody (Suzhou)	太倉港區項目	Taicang gangqu Project
97		蘇州新區58號地塊(蘇州)	Plot 58 Suzhou New District (Suzhou)		
98		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
99		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
100	無錫	好施項目(無錫)	Haoshi Project (Wuxi)		
101		遠洋太湖宸章(無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
102	嘉興	桂語東方(嘉興)	East Lake (Jiaxing)		
103		嘉興物流項目(嘉興)	Jiaxing Logistic Project (Jiaxing)		
104		萃湖上郡(嘉興)	Lakeside Wonderland (Jiaxing)		
105		遠洋湖映宸章(嘉興)	Ocean Lake Mansion (Jiaxing)		
106		嘉善縣34號地塊(嘉興)	Plot 34, Jiashan (Jiaxing)		
107		乍浦物流項目(嘉興)	Zhapu Logistics Project (Jiaxing)		
108	滁州	遠洋萬和上寧府(滁州)	Ocean Mansion (Chuzhou)	汧河新城向榮路項目	Xiangrong Road Project
109	常州	天雋半島(常州)	Sky Peninsula (Changzhou)		
110	台州	中南遠洋樾府(台州)	Mansion (Taizhou)	椒江項目	Jiaojiang Project
111	紹興	遠洋越府宸章(紹興)	Ocean Yue Masterpiece (Shaoxing)		
112	溫州	遠洋世紀宸章(溫州)	Ocean Century Mansion (Wenzhou)	高新區HX-22-A02地塊	Gaoxin District Project
113	廈門	翔安區2017XP02地塊(廈門)	Plot 2017XP02, Xiang'an District (Xiamen)		
114		翔安區2017XP03地塊(廈門)	Plot 2017XP03, Xiang'an District (Xiamen)		
115	漳州	遠洋風景(漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		

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)
116	長江中游地區	武漢	賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園 Tangchen Project
117			江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistic Project (Wuhan)	
118			遠洋世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)	
119			遠洋東方境世界觀(武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目 Hanyang District Guiyuan Temple
120		合肥	肥東縣FD18-13地塊(合肥)	Feidong FD18-13 Project (Hefei)	
121			遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	都會1907 Metropolis 1907
122			遠洋蘆羽風景(合肥)	Sino-Ocean Landscape (Hefei)	
123		長沙	遠洋外灘壹號(長沙)	Bund No.1 (Changsha)	S10項目 S10 Project
124			雅郡項目(長沙)	Yajun Project (Changsha)	
125		南昌	遠洋天驕(南昌)	Sino-Ocean Elite Mansion (Nanchang)	
126			灣里區178項目(南昌)	Wanli 178 Project (Nanchang)	
127	珠三角地區	中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目 Shenwan Project
128			遠洋君域(中山)	King Realm (Zhongshan)	東升隆成項目 Dongsheng Longcheng Project
129			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)	
130			遠洋翡翠郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目 Nantou Project
131			遠洋龍郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目 Henglan Project
132			遠洋風景(中山)	Ocean Prospect (Zhongshan)	金馬遊藝廠項目 Jin Ma You Yi Chang Project
133			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162商住項目 Suixicun 162 Project, Nantou
134			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163商住項目 Suixicun 163 Project, Nantou
135			遠洋世家(中山)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Zhongshan)	大信融佳項目 Da Xin Rong Jia Project
136			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)	
137			五桂山龍塘村項目(中山)	Wuguishan Longtangcun Project (Zhongshan)	
138			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村135項目 Suixicun 135 Project, Nantou
139			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村136項目 Suixicun 136 Project, Nantou
140			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村137項目 Suixicun 137 Project, Nantou
141		深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)	
142			龍船塘項目(深圳)	Long Chuan Tang Project (Shenzhen)	
143			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park(Shenzhen)	
144			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目 Nanlian Project
145			遠洋新天地(深圳)	Ocean Metropolis (Shenzhen)	盛平項目 Shengping Project

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)
146	廣州	遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
147		朱村街鳳崗村項目(廣州)	Fenggangcun, Zhucun Street Project (Guangzhou)		
148		芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
149		白雲區穗花項目(廣州)	Honoka Project in Baiyun District (Guangzhou)		
150	佛山	中南遠洋漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)	三水雲庭大道北 地塊八	Sanshui Project
151		遠洋華遠天驕(佛山)	Elite Palace (Foshan)	三水區三水新城 地塊二	Plot 2 Sanshui New City, Sanshui District
152		三水區三水新城地塊一(佛山)	Plot 1 Sanshui New City, Sanshui District (Foshan)		
153	香港	LP6(香港)	LP6 (Hong Kong)		
154	湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
155	茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
156	三亞	紅塘灣項目(三亞)	Hongtang Bay Project (Sanya)		
157		遠洋山海(三亞)	Ocean Treasure (Sanya)		
158	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
159	成渝地區	重慶	茶園項目(重慶)	Chayuan Project (Chongqing)	
160		重慶大學城項目(重慶)	Chongqing College Town Project (Chongqing)		
161		九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomiao Plot, Jiulongpo District (Chongqing)		
162		九龍坡區高廟地塊二期(重慶)	Gaomiao Project, Phase II, Jiulongpo District (Chongqing)		
163		遠洋九公子(重慶)	Ocean Ninth Prince (Chongqing)	渝北區九曲河2號地	Plot 2 of Yubei District
164		遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
165		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
166	成都	華敏翰尊國際大廈(成都)	Huamin Empire Plaza (Chengdu)		
167		金牛項目(成都)	Jinniu Project (Chengdu)		
168		龍泉陽光城項目(成都)	Longquan Sunshine Town Project (Chengdu)		
169		遠洋萬和公館(成都)	Ocean Crown (Chengdu)		
170		遠洋棲棠(成都)	Ocean Habitat (Chengdu)		
171		青羊項目(成都)	Qingyang Project (Chengdu)		
172		成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)		
173		犀浦項目(成都)	Xipu Project (Chengdu)		

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)
174	昆明	呈貢大學城項目 (昆明)	Chenggong Project (Kunming)		
175		呈貢大學城二期項目 (昆明)	Chenggong Project, Phase II (Kunming)		
176		昆明空港項目 (昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)		
177		遠洋青雲府 (昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)		
178	其他地區	大連	遠洋金馬傑座 (大連)	Jinma Project (Dalian)	
179		遠洋鑽石灣 (大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
180		紅星海世界觀 (大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
181		遠洋創智高地 (大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT 產業園 — 工業部分	IT Zone — Industrial
182		榮域 (大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路 3 號地	Zhonghua Road Land Plot #3
183		小窯灣項目 (大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
184		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
185		瀋陽	百利保大廈 (瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)	
186		遠洋大河宸章項目 (瀋陽)	Grand Canal Milestone (Shenyang)		
187		遠洋天地 (瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
188		裕沁碧苑項目 (瀋陽)	Yuqin Biyuan Project (Shenyang)		
189	長春	遠洋錦唐 (長春)	Orient Palace (Changchun)	市經開區元亨地塊	Jingkai Distict Plot Yuanheng
190	青島	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
191		遠洋自然 (青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
192		膠州市興正元項目 (青島)	Xingzhengyuan Project, Jiaozhou (Qingdao)		
193	太原	小店區省檢項目 (太原)	Shengjian Project, Xiaodian District (Taiyuan)		
194	鄭州	遠洋萬和四季 (鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博 113 號地	Lybo Plot 113
195		遠洋風景 (鄭州)	Ocean Prospect (Zhengzhou)	新鄭市龍湖鎮 107 國道項目	107 Road Project, Longhu Town
196		永之興冷鏈物流項目 (鄭州)	Yongzhixing Cold Chain Logistics Project (Zhengzhou)		
197	徐州	賈汪物流項目 (徐州)	Jiawang Logistics Project (Xuzhou)		
198	西安	秦漢新城物流項目 (西安)	Qinhanxincheng Logistics Project (Xi'an)		
199		趙村項目 (西安)	Zhaocun Project (Xi'an)		
200	煙台	遠洋東萊郡 (煙台)	Sino-Ocean Donglai County (Yantai)		
201	濟南	唐冶項目 (濟南)	Tangye Project (Jinan)		
202	美國	北卡羅萊納州項目 (美國)	North Carolina Project (USA)		
203		三藩市項目 (美國)	San Francisco Project (USA)		

