



远洋地产

年報 2008

遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03377)

目錄

公司介紹	2
財務摘要	4
主席報告	6
行政總裁報告和管理層討論及分析	13
在售項目概覽	36
董事及高級管理層簡介	44
董事局報告	51
企業管治報告	65
獨立核數師報告	73
綜合資產負債表	75
資產負債表	77
綜合收益表	79
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	83
五年財務概要	167
公司資料	169

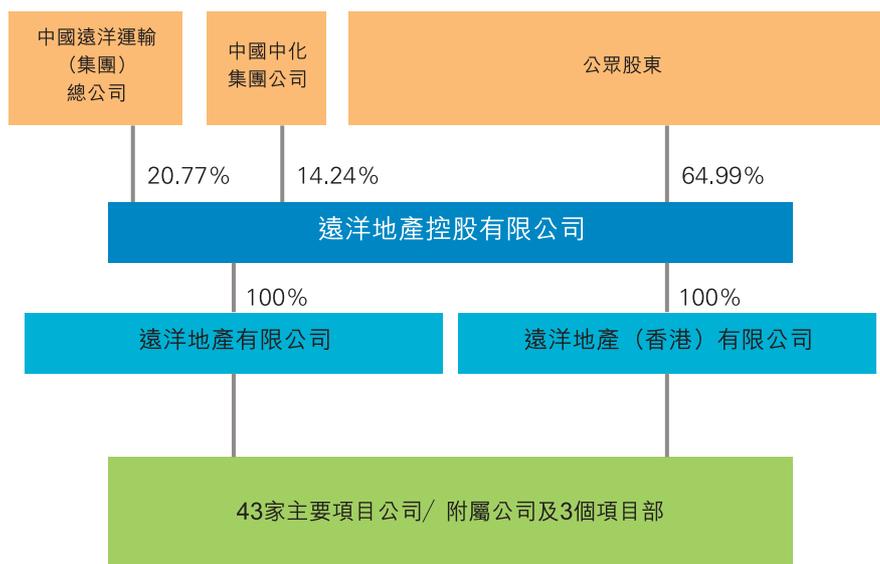
透視



公司介紹

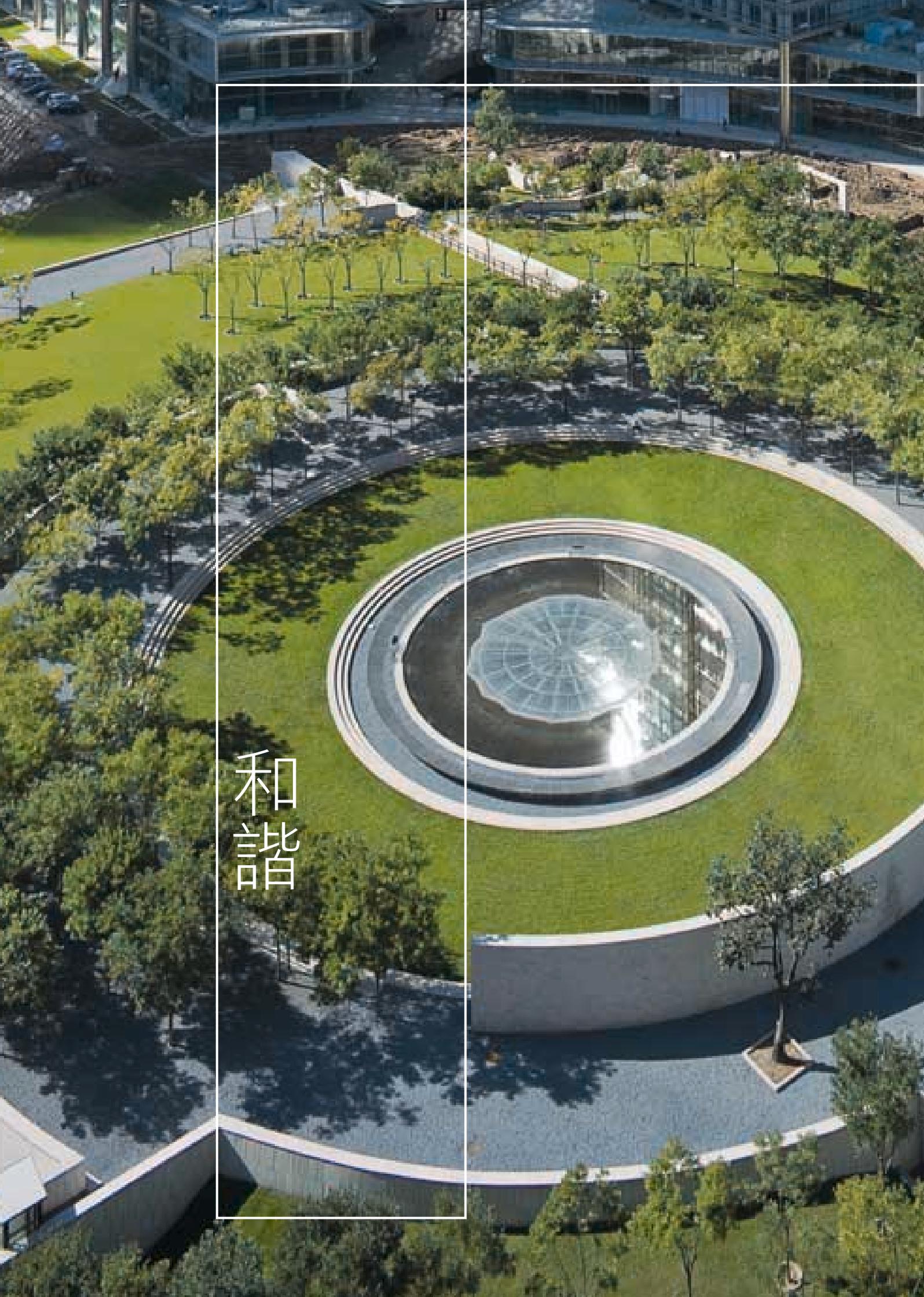
2

於2008年12月31日，本集團股權架構情況如下：



遠洋地產控股有限公司(以下稱“遠洋控股”或“本公司”)於2007年3月12日在香港註冊成立。本公司及其附屬公司(“本集團”)前身為中遠房地產開發公司，其歷史可追溯至1993年。經過多年的穩健增長和發展，重組後的遠洋控股於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司(“聯交所”)主板正式掛牌上市。2008年3月，遠洋控股更獲恆生指數有限公司納入恆生綜合指數及恆生香港中資企業指數成分股。遠洋控股全資持有中國境內的遠洋地產有限公司以及香港的遠洋地產(香港)有限公司，及其下屬43個主要項目公司/附屬公司和3個項目部。

本集團作為北京規模最大的房地產公司之一，擁有多種類型的開發項目及投資物業組合。憑藉本集團豐富的市場經驗和雄厚實力，在不斷鞏固本集團在北京房地產市場的領先地位的同時，亦能夠進軍包括環渤海地區、長江三角洲地區和珠江三角洲地區在內的經濟發展迅速區域。同時，本集團憑藉在中國房地產業發展的16年經驗，對中國房地產市場擁有深刻理解。本集團主要開發中高檔住宅、高級寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓，並在北京已先後建成8個優質房地產項目。同時，本集團在北京、天津、遼寧瀋陽和大連、浙江杭州、廣東中山擁有26個處於不同開發階段的項目。本集團過去成功的經驗證明了本集團有足夠的能力為各類客戶(包括中產階層、國際知名房地產投資者、跨國企業、國內各大企業等)提供優質產品及滿意服務。本集團深信其碩果纍纍的業績已使“遠洋地產”成為中國房地產一線知名品牌。



和諧

財務摘要

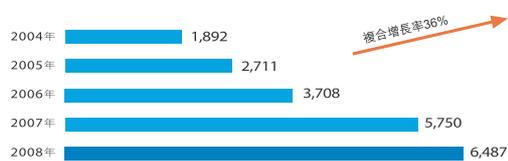
4

(人民幣：百萬元)	2008	2007	同比增長(%)
營業額	6,487	5,750	13%
毛利	2,820	1,907	48%
除所得稅前溢利	2,384	2,857	-17%
年度溢利	1,445	1,792	-19%
本公司股東應佔溢利	1,388	1,722	-19%
本公司股東應佔溢利 (剔除一次性項目和重估項目)	997	885	13%
資產總值	43,268	37,766	15%
權益總值	17,783	16,878	5%
每股股息(港幣：元)	0.10	0.12	-17%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.310	0.512	-39%
— 攤薄	0.310	0.511	-39%

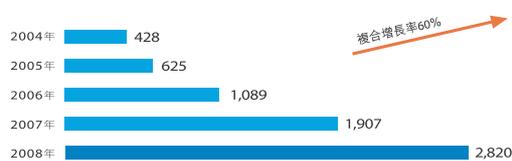
(百分比)	2008	2007	百分點增幅
毛利率	43%	33%	10%
淨利潤率	21%	30%	-9%
淨利潤率 (剔除一次性項目和重估項目)	15%	15%	—
派息比率	29%	29%	—
資產周轉率	15%	15%	—
淨借貸比率*	35%	12%	23%
平均本公司股東權益回報率	9%	18%	-9%
平均資產總值回報率	4%	7%	-3%

*：包括受限制銀行存款

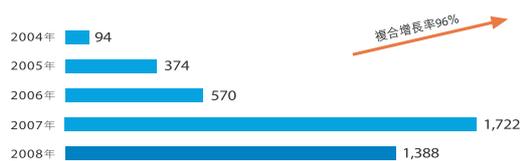
營業額
(人民幣百萬元)



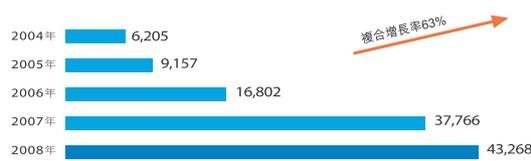
毛利
(人民幣百萬元)



本公司股東應佔溢利
(人民幣百萬元)



資產總值
(人民幣百萬元)



開拓



主席報告

6



“全憑適時推行的審慎財政策略、土地儲備戰略及靈活的銷售定價，本集團在2008年中國房地產市場困難重重的環境下，仍能保持良好的發展勢頭”

李建紅

2008年度業績

2008年全球經濟表現波動，國際金融市場動蕩，對於本集團來說也是充滿挑戰與機遇的一年。2008年上半年，中國房地產市場出現轉向，扭轉了自2005以來的快速上升趨勢。儘管不同城市和不同產品的調整幅度各有差異，但總體來看2008年的市場交易量及平均售價均有所下降。2007年中央政府為保持住房價格在合理的水平和防止經濟過熱而實施了適度從緊的宏觀調控政策，這些政策的效果已於2008年初進一步顯現。加上由美國次級按揭問題而引發的全球金融危機，消費者對房地產市場的信心減弱，進一步加劇了這種下降趨勢。在全球房地產市場疲弱的情況下，中國房地產市場也同樣地經歷了大幅調整。

儘管2008年挑戰不斷，經營環境不利，但本集團欣然看到公司核心業務營運保持了良好的增長勢頭，並實現了營業額和毛利兩者的雙位數增長。2008年，本集團營業額達到人民幣64.87億元，同比2007年的人民幣57.50億元增長了13%。2008年，本集團毛利為人民幣28.20億元，同比2007年的人民幣19.07億元上漲了48%。毛利大幅增加主要受惠於毛利率的顯著增長，由2007年的33%增長至2008年的43%，同比增長10個百分點。截至2008年12月31日止，本公司股東應佔溢利下降了約

19%，從2007年的人民幣17.22億元下降到2008年的人民幣13.88億元，主要由於本集團在2007年出售凱晨世貿中心(北京)而錄得一次性稅前收益人民幣9.10億元(2008：零)，以及2007年與2008年在投資物業公平值變動上的差異所致。剔除一次性項目以及公平值變動項目等因素，2008年來自經常性核心業務營運所產生的本公司股東應佔溢利同比2007年的人民幣8.85億元增長了13%達人民幣9.97億元。公司在營運能力方面保持了自2004年以來持續5年的增長勢頭。

期末股息

參照2008年本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議2008年度期末股息為每股港幣0.07元。連同已派發的每股港幣0.03元的中期股息，2008年全年股息為每股港幣0.10元(2007年：每股港幣0.12元)，派息比率為29%(2007年：29%)。

董事局同時建議提供股東以認取新股代替現金的方式收取部份或全部2008年期末股息(“以股代息計劃”)的選擇權，該計劃及2008年期末股息將需經由年度股東大會表決通過，並需獲得聯交所上市委員會批准後，有關新股方可在市場上掛牌交易。

如中期報告中所述，本公司將保持一貫穩定的股息分配政策，維持全年派息比率不低於該財政年度可分配溢利的20%。但董事局最終會綜合權衡本集團的溢利、現金流、資金需求以及其他董事局認為有關的因素以釐定每年股息方案。

2008年，本公司先後在公開市場合共回購了6,953,000股。所有回購股份交易均按照2008年5月9日股東週年大會通過的回購股份章程授權進行。董事局認為靈活的回購股份政策可為管理層提供最大的空間去提升本公司投資回報。所有股份回購交易的進行均以提高股東回報為宗旨。

市場回顧及展望

在2008上半年，政府為控制房價在合理的水平而繼續執行自2007年以來所採取的一系列適度從緊的宏觀調控政策。自2007年末起，消費者普遍預期政府將繼續出台房地產市場調控政策，房價將繼續下調。各種因素結合最終導致需求萎縮，成交量下降。據國家統計局資料顯示，2008年全國商品房銷售總樓面面積為6.2億



主席報告

8



平方米，同比2007年下降19.7%。2008年商品房成交總額為人民幣2.4萬億元，同比2007年亦下降19.5%。2008年，中國房地產開發商普遍面臨著銷售價格以及交易量雙雙下降的壓力。那些負債率偏高的房地產開發商在尋找資金去支持旗下的開發項目時面臨著巨大困難。

2008年下半年，次級按揭危機加劇，觸發全球信用違約掉期市場崩潰，中國中央政府針對製造業和工業出口將面對的困難，迅速調整相關政策，實施了積極的財政及貨幣政策，其中包括將一年期貸款基準利率先後下調2.16%，並將存款準備金率從最高的17.5%作數度下調。中央政府在2008年11月更公佈推出總額為人民幣4萬億元的巨額刺激經濟方案以擴大內需，推動經濟發展。我們相信中央政府這些適時、果斷、積極的措施一定能發揮良好效果，為經濟增長提供有力支持。在這些政策帶動下，預計2009年中國國內生產總值增長有可能保持在8%。此外，通脹壓力及對通漲的擔憂亦有所舒緩，為中央政府提供了在必要時進一步下調利率的空間。儘管這些政策出台的目的並非直接支援房地產市場，但市場普遍認為下調貸款基準利率和存款準備金率將有助於恢復消費者對房地產市場的信心。自2008年第三季度至今，各地地方政府，包括北京、天津、杭州等政府陸續出台不同程度的扶持房地產市場平穩發展的政策。房地產市場交易量在2008年底已逐步出現回暖跡象，其中2008年第四季度交易量較2008年上半年錄得顯著回升。儘管截至2008年底市場信心並未完全恢復，但市場基本已經穩定下來。

北京成功舉辦奧運會，不僅向全世界展示了中華民族的燦爛文明與文化，同時，日趨完善的基建設施，包括公共交通網絡，為北京帶來了最佳的投資環境。已建成和仍在擴展中的地下鐵路網絡將繼續推進北京的都市化進程，從而刺激住房需求。2008年，本集團欣然看到我們依然保持著北京房地產市場的領先地位，以銷售總樓面面積計算，是最大的房地產開發商，在北京商品住宅市場的份額翻了一番，並保持第一的位置。

展望2009年，這將仍是風險與機遇並存的一年。一方面，去杠杆化對全球金融市場的負面影響將繼續衝擊中國出口市場，從而將無可避免地影響中國就業市場和國內生產總值的增長。另一方面，大多數國家的央行，包括中國，已經採取了各自的巨額刺激經濟方案和量化寬鬆政策，目的是要在最短的時間內扭轉現時的經濟萎縮情況。

就國內房地產市場而言，我們預計2009年市場的整合將帶來投資良機。儘管房地產市場在2008年經歷了週期性調整，但預計2008年第四季度房地產市場出現的回暖趨勢在2009年將持續，雖然銷售均價較2007年的最高位將會有所調整。我們預期中央政府出台的人民幣4萬億元的刺激經濟方案能在2009年下半年逐漸發揮積極作用。假若2009年上半年中國的國內生產總值保持平穩的增長，消費者對房地產市場的信心將有望進一步加強。

2008年，大多數房地產開發商的土地購置活動普遍減少，新增工程的數目下降。預期商品住房供應增長在未來幾年內將持續減速，預計在2010年或之前供求將恢復平衡。因此，我們認為目前市場上供過於求的情況僅屬短期現象。在這期間，房地產開發商將面臨利潤空間壓縮的困境，因此本集團預期2009年我們的毛利率亦將有所下降。雖然如此，那些具備高營運效率及經營方式靈活的房地產商若能調整旗下項目的開發週期，從而控制供應量及現金流，將會在眾多競爭者之中突圍而出。長遠來看，國內漸漸富裕的人群尤其是中產階層對高品質住房的需求，以及城市化的進程和中國社會的開放都為擁有優良管理的房地產開發商提供了長期發展良機。

解決住房問題及其相關政策一直是中國中央政府的一項重要工作。2008年，政府對政策性住房，包括廉租房、經濟適用房和兩限房，制定了更為具體的政策措施，以完善住房保障體系。改善百姓居住條件是中央政府的長期工作目標。目前，市場上存在著擔心政策性住房的供應會抑制商品房需求的聲音。本集團對此持不同的觀點，我們認為政策性住房的市場及目標客戶群與本集團的商品房產品所針對的主要中產客戶並不相同。政策性住房的出現最終令住宅市場上的多元化越趨明顯。低端商品房的市場將進一步收縮並逐步由政策性住房的供應所代替，儘管有關過渡可能需時多年。然而，隨著中產階層的崛起以及他們對居住環境的訴求，本集團因此認為品質卓越，設計精心的商品房，將仍會保持龐大需求。因此，努力打造優質的中高端產品仍將是本公司未來的發展重點。本集團相信在可見將來中高端住房產品仍會佔據整個房地產市場收益的最大份額。基於本集團過去在中高端房地產市場的優秀成績及口碑，及已具備的領先優勢和規模優勢，本集團對未來更好地滿足客戶對高品質產品的需求已作了充足的準備。由於本集團的產品能迎合及滿足客戶對住房品質的要求，因此，預計2009年本集團產品銷售週轉將會更快速。我們相信通過政府和房地產開發商的共同努力和合作，將為穩定住房市場創造條件。中央政府未來將會繼續採取穩定土地和房屋供應的措施，因此短期之內難以再出現像以往那種房地產價格快速飆升的現象。在健康的市場環境下，房地產開發商及消費者最終將會同時受惠。

主席報告

10

2009年，本集團將繼續推行自2008年開始實施的“全面質量管理”。從長期來看，提高產品品質，加強售後服務將有助進一步打造“遠洋地產”品牌。本集團在北京市場的實力及以往的優良成績將有助本集團贏得忠實客戶的支持，也有助於新項目的銷售。我們的目標是通過擴大北京房地產市場的份額，進一步鞏固本集團在業內領先地位。本集團十分重視“遠洋地產”寶貴的品牌聲譽，並借此繼往開來，為我們在環渤海地區及其他城市的新項目不斷取得成功創造條件。為進一步鞏固“遠洋地產”的品牌地位，本集團將繼續提高產品設計及品質，及時調整產品內、外觀以滿足客戶的品味和新的需要。我們相信能提供物有所值產品的開發商永遠是房地產市場的最大贏家。

為擴大市場佔有率及保持與地方政府長遠的合作關係，本集團可能考慮選擇性地參與包含建設一定比例政策性住房條件的項目。本集團將審慎研究地方政府對城市的規劃及各城市發展的進程，務求能在投標時提供具備競爭力的項目設計方案。但本集團考慮參與的有關項目其政策性住房比例以面積計算將僅佔該項目的較輕比重（即不會超過50%）。我們將對這些項目的總體收益和價值進行可行性評估。鑒於本公司未來的主要目標是發展中高端商品住房，因此政策性住房在本集團總體產品結構的比例只會佔一少部份。



本集團對2009年的發展前景保持審慎樂觀態度，雖然毛利率將面對下調的壓力，但預期銷售額能保持雙位數的增長目標，這主要基於本集團一直審慎控制各項目開發週期，保持合理的土地儲備和穩健的財務結構。此外，本集團將會保持一貫高度的靈活性，在市場整合的過程中，密切留意可能出現的良好併購機會。本集團一直與政府部門保持長期而良好的合作關係，並獲得資本市場投資者的認同及客戶群的大力支持，這些都是本集團的優勢。在這些基礎和條件下，管理層有信心在2009年的市場困境下繼續保持發展，脫穎而出。

社會責任

作為領先的房地產開發商之一及負責任的企業，本集團的發展得到了社會各界的支持，同時也樂於承擔其應盡的社會責任。一方面，我們將繼續擴大業務發展規模，以增加收益，回饋我們的股東。另一方面，本集團將努力回報社會，奉獻更多的力量扶弱濟貧，大力支持青少年教育事業。同時，我們還積極鼓勵本集團的員工參加公益活動，做一個有責任心的公民。這樣，我們的員工將會更加瞭解社會的需求，對於員工個人和本公司的長遠發展都裨益不少。2008年，本集團捐資設立了遠洋之帆公益基金會，並將在未來持續支持該基金會所需的資金。遠洋之帆公益基金會的主要使命是積極資助貧困階層教育事業，作為我們的核心價值之一，同時幫助有需要的人並貢獻社會以塑造更美好的將來。

2008年上半年，中國遭遇了嚴重的自然災害，包括一月份的雪災和5.12四川大地震。本集團和我們的員工也迅速發起捐款捐物行動，並積極參與抗災救災有關的公益活動。2008年本集團各項捐贈總額為人民幣710萬元。

此外，自2006年以來，本集團還參加了各種環境保護活動。其中在2008年由本集團主辦的名為“老社區，新綠色”慈善活動，幫助北京的多處老社區進行房屋翻修，園林和市政改造，改善老社區的居住條件。



強化企業管治

本集團一直致力提升本集團的企業管理水平，以此更好維護股東的利益，及確保本集團能保持穩健的發展。有賴於多元化的股東背景，本集團能理解來自世界各地的股東的不同訴求。在全球金融市場動蕩的情況下，投資者和各監管機構均提高了對企業管治和透明度的要求。本集團也積極採取了相應措施來完善企業管治。在2008年本集團成立了風險管理部門，負責制訂本集團風險管理計劃，定期檢查本集團內部監控情況。本集團相信高水平的內部監控政策將有助本集團降低非系統性風險，保持本集團的競爭優勢。同時，本集團將繼續保持主席、行政總裁、首席財務官及獨立非執行董事等各職責上的分工，支持獨立非執行董事獲得更多獨立監察本公司企業管治的權力。

誠如中期報告中所提到，鄭奕先生於2008年辭去非執行董事職務，而尹應能先生被委任為本公司非執行董事。除此之外，本公司董事局成員未發生其他變更。董事局認為，保持董事局成員穩定，有利於本集團不斷加強企業管治，並順利執行董事局制定的戰略計劃。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予我們的大力支持，以及與公司一同努力的各位董事、管理層及員工，表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持。

李建紅

主席

香港，2009年3月26日



高瞻

行政總裁報告和管理層討論及分析



“任何市場環境下都存在著機遇，領先市場是我們日常的工作目標……”

李明

本人謹代表本公司管理層，欣然向各位股東宣佈本集團2008年業績：

財務回顧

營業額

本集團營業額主要包括物業開發、物業投資以及其他包括物業管理和酒店經營在內與房地產相關的業務。本集團2008年營業額較2007年的人民幣57.50億元增長了13%達到人民幣64.87億元，這主要受惠於物業開發和其他房地產相關業務的增長。

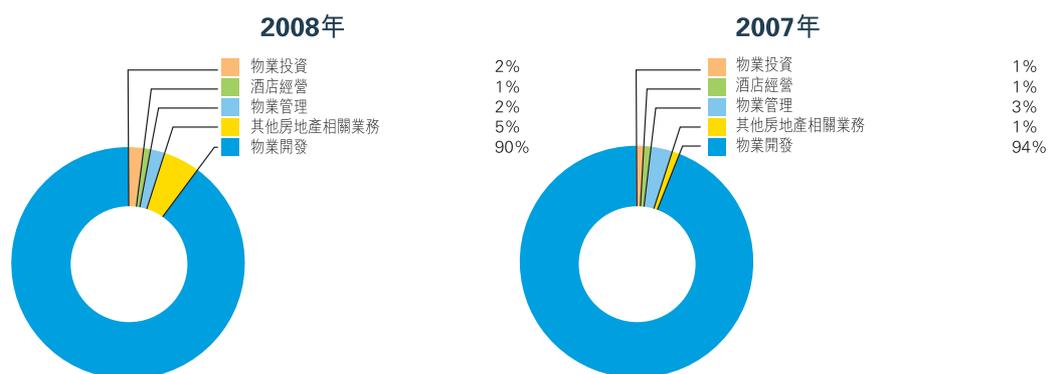
2008年和2007年營業額明細如下：

(人民幣)百萬元	2008	2007	同比增長(%)
物業開發	5,834	5,431	7%
物業投資	122	71	72%
酒店經營	56	53	6%
物業管理	146	145	1%
其他房地產相關業務	329	50	558%
總計	6,487	5,750	13%

行政總裁報告和管理層討論及分析

與2007年一樣，2008年物業開發依然佔本集團總營業額的最大份額，達到90%；物業投資佔2008年總營業額的約2%；酒店經營、物業管理和其他房地產相關業務共佔2008年總營業額的8%。

2008年與2007年來自各項經營業務的營業額比例如下：

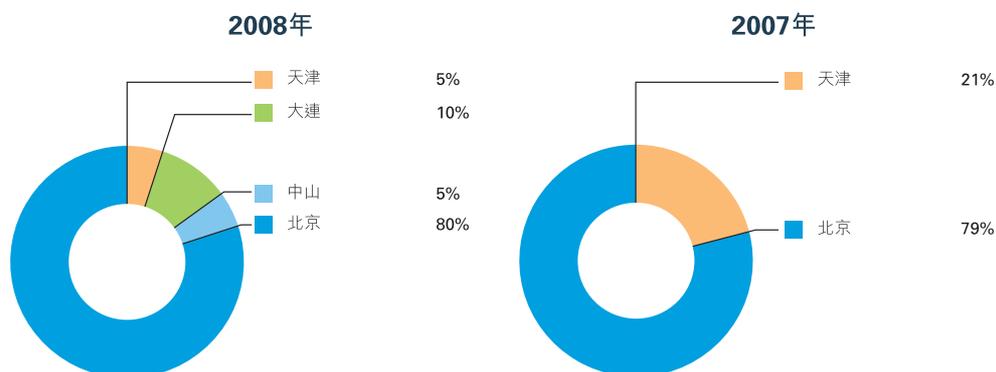


雖然2008年市場氣氛低迷，但2008年來自物業開發的營業額為人民幣58.34億元，較2007年的人民幣54.31億元上漲7%，這主要受惠於2008年平均入賬銷售價格達到每平方米人民幣11,279元，較2007年每平方米人民幣8,009元增長了41%。

2008年來自物業投資的營業額為人民幣1.22億元，較2007年的人民幣71百萬元大幅上漲72%，這主要受惠於2007年7月開始對外租賃的遠洋國際中心A座(北京)產生的首個全年租金收益所致。

2008年酒店經營、物業管理以及其他房地產相關業務的營業額合共為人民幣5.31億元，同比2007年的人民幣2.48億元大幅增長114%，如此快速的增長主要受惠於2008年本集團提供的裝修及配套服務，合共貢獻了人民幣2.82億元(2007年：零)

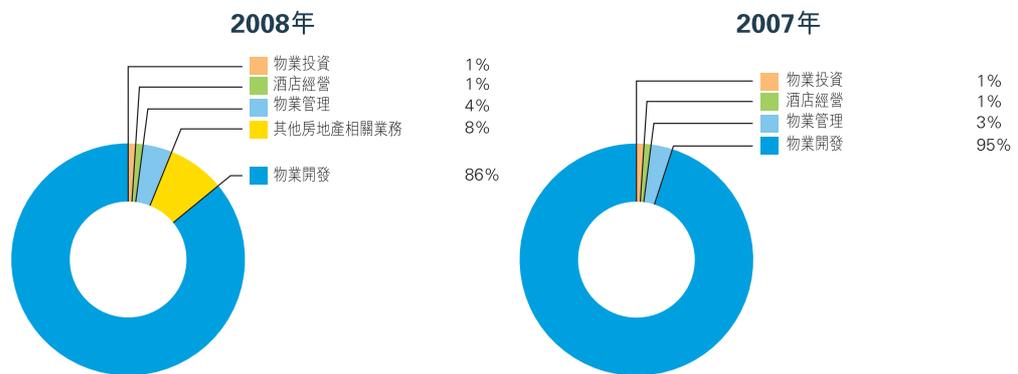
2008年和2007年來自各地區的營業額比例如下：



北京作為本集團的總部，與2007年一樣，是貢獻本集團營業額最大的區域，2008年貢獻了本集團營業額約80% (2007年：79%) 達到人民幣51.82億元 (2007年：人民幣45.56億元)。這主要是由於2007年和2008年在售的項目主要位於北京，包括遠洋山水，遠洋·光華國際及遠洋一方一期。2008年，營業額貢獻第二位的區域是大連，佔本集團營業額的10%，達到人民幣6.43億元 (2007年：零)，這主要由於本集團首個大連物業開發項目遠洋風景開始交付所致。來自天津的營業額從2007年的人民幣11.94億元下跌74%至2008年的人民幣3.07億元，這主要由於遠洋天地一期 (天津) 銷售及交付已接近完成所致，其在2008年對營業額的貢獻遠較2007年為低。儘管天津另外兩個項目已開始預售，但仍處於開發階段。預計，2009年這兩個項目對營業額的貢獻將逐漸增加。

銷售成本

2008年和2007年本集團各項業務佔銷售成本 (包括營業稅在內) 的比例如下：



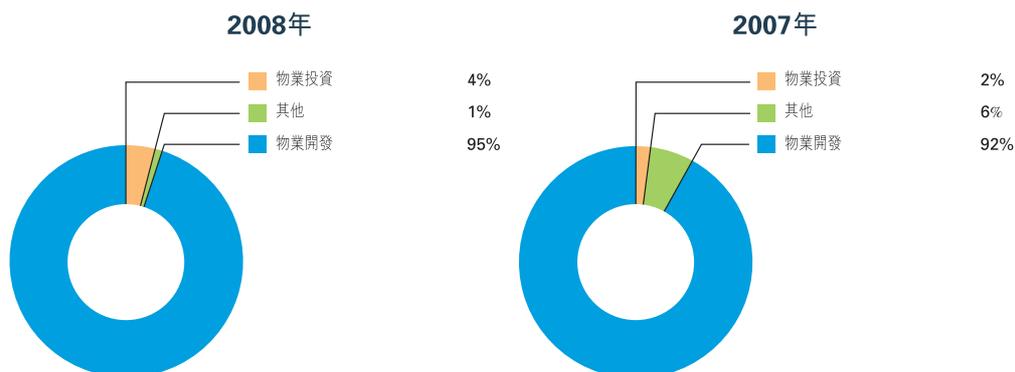
2008年，物業開發業務維持佔銷售成本最大的比例，佔本集團銷售成本總額的86%。物業開發銷售成本主要包括土地成本、建築成本以及資本化利息。不包括車位銷售，物業開發中每平方米土地成本從2007年的人民幣1,689元增加了18%至2008年的人民幣1,987元；每平方米建築成本從2007年的人民幣3,209元上漲14%至2008年的人民幣3,673元。

2008年，土地成本和建築成本共計人民幣28.11億元，佔銷售成本總額的77% (2007年：87%)。資本化利息從2007年的人民幣51百萬元增加43%，至2008年的人民幣73百萬元，佔銷售成本總額的2% (2007年：1%)。隨著營業額的增加，本集團的營業稅也相應地從2007年的人民幣3.16億元增長了14%，達到2008年的人民幣3.60億元，佔銷售成本總額的10% (2007年：8%)。

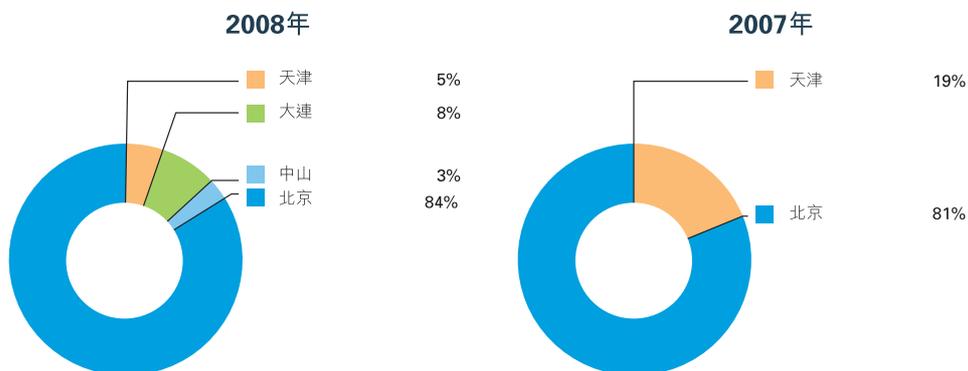
行政總裁報告和管理層討論及分析

毛利

各項業務佔毛利總額的比例如下：



各地區佔毛利總額的比例如下：



本集團2008年毛利達到人民幣28.20億元(2007年：人民幣19.07億元)。與此同時，2008年毛利率較2007年的33%大幅上漲10個百分點，達到43%。2008年，毛利率增長超出預期主要受惠於2008年平均入賬銷售價格上漲41%，超過了土地成本的18%增長幅度和建築成本的14%增長幅度。2008年的高毛利率主要由遠洋山水(北京)所帶動，其營業額佔物業開發總營業額(包括車位銷售)約46%。受惠於2008年毛利率的上升，本集團的毛利錄得48%的增長。然而，如此高的毛利率很大程度上是由於2007年的銷售(時值房地產市場的高峰)在2008年入賬所致。考慮到2008年房地產市場下滑，及遠洋山水(北京)對未來本集團營業額的貢獻也將有所下降(因大部分可售面積已交付)，預計2009年本集團毛利率將有所下降。無論如何，本集團認為旗下優質的產品可以反映其投資價值並相應可以較高的售價推出市場，這亦有利於保持本集團未來的毛利率。

其他營運收入及其他收入

2007年本公司投資物業公平值變動收益為人民幣4.18億元，2008年無此類收益。2008年，可換股債券公平值變動收益為人民幣76百萬元，而2007年其公平值變動虧損為人民幣49百萬元。

2007年本集團以總代價人民幣9.10億元出售下屬一家間接持有北京凱晨世貿中心50%權益的共同控制企業，盛榮國際投資有限公司的全部股權，並錄得一次性收益。2008年，本集團無此類收益。

2008年，其他收益(淨值)為人民幣3.42億元，同比2007年的人民幣3.31億元增加了3%。2008年，此類收益主要源自人民幣1.80億元的利息收入(2007年：人民幣3.21億元)；提早贖回可換股債券獲得人民幣78百萬元的收益(2007年：零)及匯兌虧損從2007年的人民幣70百萬元減少至2008年的人民幣18百萬元。利息收入下降主要是由於2007年的利息收入中包括當年九月份本公司首次公開上市期間凍結資金所產生的利息所致。

營運費用

2008年，銷售和市場推廣費用為人民幣2.51億元，較2007年的人民幣1.29億元，增長了95%。2008年，銷售及市場推廣費用分別佔營業額的4%和協議銷售額的3%，對比2007年分別佔營業額的2%和協議銷售額的2%。2008年考慮到房地產市場低迷及本集團在售物業項目的增加，為宣傳本集團的產品以刺激需求，本集團加大了營銷力度，並審慎增加了2008年銷售和市場推廣費用。

2008年，本集團行政費用為人民幣4.20億元，較2007年的人民幣3.02億元，增長了39%。行政費用的增加部分原因是由於2008年本集團員工人數較2007年有所增加，以及由於在員工的薪酬計算中包括了購股權攤銷費用，其中在2008年錄得攤銷費用約為人民幣1.11億元(2007年：人民幣28百萬元)。攤銷費用的增加主要由於購股權計劃在本集團於2007年在香港上市後才開始生效，因此2007年僅需進行三個月的攤銷，而2008年則需進行全年的攤銷。儘管如此，2008年本集團的行政費用僅為營業額的6%，與2007年基本上持平。

財務費用

利息支出由2007年的人民幣5.92億元，增加至2008年的人民幣10.73億元。此項支出的增長主要由於借貸總額從2007年的人民幣112.84億元增加到2008年的人民幣147.44億元以及由於相較2007年，人民銀行在2008年上半年把貸款基準利率提高。本集團認為，從2008年第四季度開始的貸款基準利率下調的趨勢將有助於本集團節省利息開支。

行政總裁報告和管理層討論及分析

本集團加強了資金管理，大部分貸款均在放款後立即投入到項目開發中。2008年，由於把貸款加快投入到項目中，大部分利息支出實現了資本化，因此綜合收益表中的財務費用在2008年降低了25%至人民幣1.61億元(2007年：人民幣2.14億元)。

稅項

企業所得稅和遞延稅項總額從2007年的人民幣8.04億元減少了35%至2008年的人民幣5.19億元。有效稅率(企業所得稅加上遞延稅項除以稅前溢利)從2007年的28%降低至2008年的22%，這主要由於2008年國內企業所得稅稅率下調，由2007年的33%下調至2008年的25%所致。

土地增值稅的徵收基礎是根據銷售價格扣除相關成本所計算，銷售價格與成本之間差額越大，土地增值稅越高。誠如毛利率的增加，土地增值稅在2008年亦增加了62%，至人民幣4.20億元(2007年：人民幣2.60億元)，約為營業額的6%(2007年：5%)。2008年本集團土地增值稅的增加主要由於本集團旗下遠洋山水(北京)項目需繳納的土地增值稅增長所致。鑒於遠洋山水(北京)項目已接近完成交付，2009年開始其對營業額的貢獻將有所下降，因此土地增值稅佔營業額的比例預期將相應降低。

本公司股東應佔溢利

2008年，本公司股東應佔溢利為人民幣13.88億元，同比2007年的人民幣17.22億元減少了19%。本公司股東應佔溢利的減少主要由於2007年出售一家共同控制企業錄得一次性巨額收益(稅前總額為人民幣9.10億元)所致。剔除一次性項目及重估項目，2008年本公司股東應佔溢利實際增長了13%，由2007年為人民幣8.85億元增長至2008年的人民幣9.97億元。

流動資金及財務資源

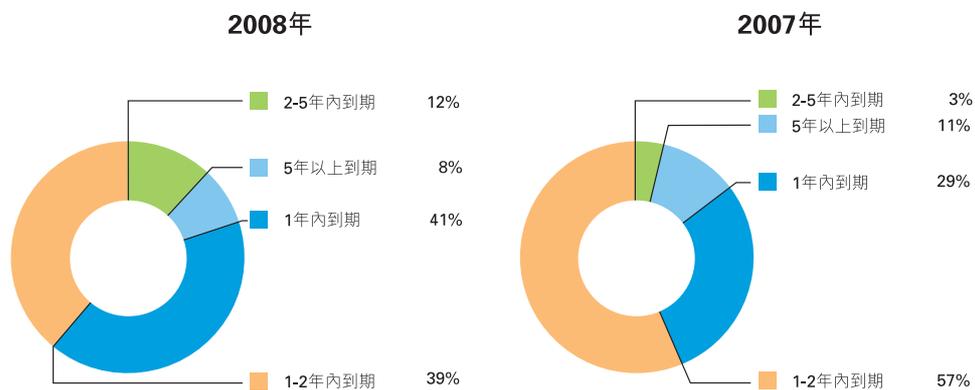
於2008年12月31日，本集團現金資源(現金、現金等價物以及受限制銀行存款總和)共計人民幣88.37億元，而流動比率為2.5倍。於2008年12月31日，本集團資產總值和股東權益總值分別為人民幣432.68億元和人民幣166.53億元，對比於2007年12月31日分別為人民幣377.66億元和人民幣158.24億元，分別增長15%和5%。於2008年12月31日，尚未使用的授信額度為人民幣89.70億元，其中人民幣31.70億元已滿足條件可隨時提用。本集團具備充足的流動資金，即使市場疲弱期間亦能安然渡過，並繼續推動業務發展。

於2008年12月31日及2007年12月31日本集團貸款償還時間表如下：

人民幣：百萬元	2008	2007
一年內到期	5,965	3,281
一至兩年內到期	5,783	6,403
二至五年內到期	1,796	400
五年以上	1,200	1,200
總計	14,744	11,284

於2008年12月31日，本集團貸款總額(包括人民幣7.10億元的未償還的可換股債券)為人民幣147.44億元，較於2007年12月31日的人民幣112.84億元增加了31%，但本集團的淨借貸比率(貸款總額減去現金資源總額，再除以本公司股東權益總值)於2008年12月31日仍維持在相對較低水平，只有35%(於2007年12月31日：12%)。人民幣147.44億元貸款中，41%為一年內到期，39%為一至二年內到期，12%為二至五年內到期，其餘的為五年以上到期。一年內到期貸款將會以借新還舊的方式或以其他銀行貸款所替代。2008年中長期貸款(兩年期或以上)比例的增加使本集團可以更加有效地將資金投放於項目開發中，並更好地實現我們的投資目標。在2009年及其後時間，本集團將繼續擴大債務組合中的中長期貸款比重，優化資金結構。

2008年和2007年各貸款償還時間佔貸款總額的比例如下：



財務擔保及資產抵押

於2008年12月31日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的責任擔保總額為人民幣15.44億元(於2007年12月31日：人民幣17.32億元)。

於2008年12月31日，本集團以部分土地使用權、發展中物業及竣工待售物業作為抵押，獲得短期貸款(包括一年內到期長期貸款)人民幣7.27億元和長期銀行貸款人民幣44.80億元。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協定。於2008年12月31日，本集團的資本承擔金額為人民幣104.04億元(於2007年12月31日：人民幣102.33億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2008年12月31日，有關擔保總金額為人民幣15.44億元(於2007年12月31日：人民幣17.32億元)。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，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。

行政總裁報告和管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

2008年，本集團物業開發業務的營業額繼續保持增長勢頭，達到人民幣58.34億元，較2007年的人民幣54.31億元增長了7%。儘管2008年交付樓面面積只有517,000平方米，較2007年的677,000平方米減少了24%，但平均入賬銷售價格卻從2007年每平方米人民幣8,009元上升41%到2008年每平方米人民幣11,279元，抵銷了因2008年交付樓面面積下降所帶來的影響。

2008年各項目交付樓面面積及相關明細如下：

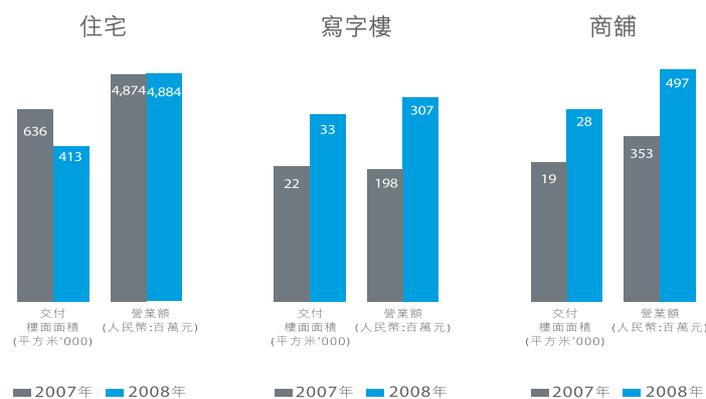
	營業額 (人民幣：百萬元)	交付樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
不包括車位				
北京				
遠洋新幹線	48	2,590	18,533	100%
遠洋山水	2,592	218,684	11,853	100%
遠洋·光華國際	777	38,234	20,322	80%
遠洋天地	40	3,920	10,204	100%
遠洋自然	351	36,486	9,620	70%
遠洋一方一期	609	53,442	11,396	100%
天津				
遠洋新幹線	13	780	16,667	97.05%
遠洋天地一期	282	21,697	12,997	96.99%
大連				
遠洋風景	635	46,578	13,633	100%
中山				
遠洋城	341	51,251	6,654	100%
小計	5,688	473,662	12,009	
車位(各項目)	146	43,592	3,349	
總計	5,834	517,254	11,279	

平均入賬銷售價格快速上漲部分原因是由於本集團在2008年重點項目入賬銷售價格(不包括車位銷售)的大幅上漲，包括遠洋山水(北京)和遠洋天地一期(天津)的入賬銷售價格分別較2007年錄得68%和61%的升幅。其他原因還包括2008年本集團交付物業的入賬銷售價格平均較去年為高，包括首次交付的遠洋一方一期(北京)、遠洋·光華國際(北京)及遠洋風景(大連)，這些項目的入賬銷售價格(不包括車位銷售)分別為每平方米人民幣11,396元，每平方米人民幣20,322元及每平方米人民幣13,633元。



2008年，包括車位銷售在內，北京項目依然是本集團物業開發業務收入的主要來源，佔本集團2008年物業開發業務總營業額的78%(2007年：78%)。鑒於本集團位於大連的第一個項目遠洋風景於2008年開始交付，帶動大連地區對本集團營業額貢獻升至第二位，佔本集團2008年物業開發業務總營業額的11%(2007年：零)。其餘部分分別來自中山項目和天津項目，分別佔本集團2008年物業開發業務總營業額的6%和5%。

2007年和2008年各主要物業開發類型的營業額明細如下：



從物業類型收益來看，住宅物業的銷售依然是本集團物業開發業務收益的首要來源，佔2008年本集團物業開發業務總營業額的84%(2007年：90%)或人民幣48.84億元(2007年：人民幣48.74億元)。位列第二位的依然是商舖，佔2008年本集團物業開發業務營業額的9%(2007年：6%)相當於人民幣4.97億元(2007年：人民幣3.53億元)。從交付樓面面積來看，2008年住宅交付了413,000平方米(2007年：636,000平方米)，佔總交付樓面面積的80%；寫字樓交付了33,000平方米(2007年：22,000平方米)，約佔6%；商舖交付了28,000平方米(2007年：19,000平方米)，約佔5%；其餘則為車位。

行政總裁報告和管理層討論及分析

2) 協議銷售

儘管2008年房地產市場低迷，影響本集團上半年銷售業績，但下半年銷售開始重拾增長動力並帶動銷售業績的增長。2008年，本集團協議銷售額達到紀錄性新高的人民幣72.43億元（2007年：人民幣61.67億元），同比增長17%。2008年，包括車位銷售在內售出總面積為691,000平方米，較2007年的542,000平方米增長27%。2008年平均銷售價格較2007年的每平方米人民幣11,375元下跌了8%至每平方米人民幣10,486元，但主要由於車位銷售的增加所致。剔除車位銷售，2008年平均銷售價格為每平方米人民幣11,118元，與2007年的每平方米人民幣11,375元差距不大。可供2009年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售餘額為人民幣54.33億元，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2008年各項目的協議銷售額和售出面積如下：

	協議銷售額 (人民幣：百萬元)	售出面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
不包括車位				
北京				
遠洋新幹線	61	3,302	18,474	100%
遠洋萬和城	775	38,092	20,345	100%
遠洋公館	630	23,865	26,398	100%
遠洋山水	1,545	123,916	12,468	100%
遠洋沁山水	1,162	102,749	11,309	100%
遠洋天地	40	3,842	10,411	100%
遠洋自然	238	37,116	6,412	70%
遠洋一方一期	610	56,518	10,793	100%
天津				
遠洋城	76	13,819	5,500	100%
遠洋新幹線	231	28,565	8,087	97.05%
遠洋天地一期	175	12,995	13,467	96.99%
大連				
遠洋風景	442	29,762	14,851	100%
紅星海世界觀	385	40,510	9,504	100%

(註i)

	協議銷售額 (人民幣：百萬元)	售出面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
瀋陽				
遠洋天地	312	61,184	5,099	100%
中山				
遠洋城	360	57,165	6,298	100%
小計	7,042	633,400	11,118	
車位(各項目)	201	57,361	3,504	
總計	7,243	690,761	10,486	

註i：於2009年1月2日完成收購。

作為北京一家領先的房地產開發商，與其他開發商相比本集團擁有更多“洞悉市場”的競爭優勢。本集團在北京的產品及設計能滿足中高階層人士的住房需求，在房屋購買者眼中“遠洋地產”已成為北京最知名的品牌之一。這為本集團的成功發展奠定了堅實基礎。因應市場的調整，本集團於2008年下半年調整了銷售戰略，重新整合旗下物業。部分項目售價根據市場適應力進行了適當調整，同時部分產品更進行重新包裝及整合以更好地吸引消費者。高品質產品，準確定位以及合理定價使本集團的產品能更好地滿足了市場需求。因此，2008年下半年，本集團旗下幾個項目的協議銷售額錄得大幅度提高。

2008年，新貢獻協議銷售額的項目來自北京3個，天津1個，大連1個及瀋陽1個，分別為遠洋沁山水(北京)、遠洋公館(北京)、遠洋萬和城(北京)、遠洋城(天津)、紅星海世界觀(大連)及遠洋天地(瀋陽)。其中，大部分物業是在2008年中後期投入銷售，從而帶動了本集團2008年下半年的協議銷售額激增。另外，本集團調整了原來的銷售計劃，提前將遠洋城(天津)和紅星海世界觀(大連)推出市場。本集團相信儘管2008年這兩個項目開始銷售時的售價不會即時達到最高水平，但鑒於它們的規模龐大，如能在前期建立起一定的聲譽將對本集團更為有利，並為本集團在日後房地產市場氣氛恢復時提高售價創造空間。此外，這兩個項目的提前開售也將加快資產周轉及現金回籠，提高整體收益。

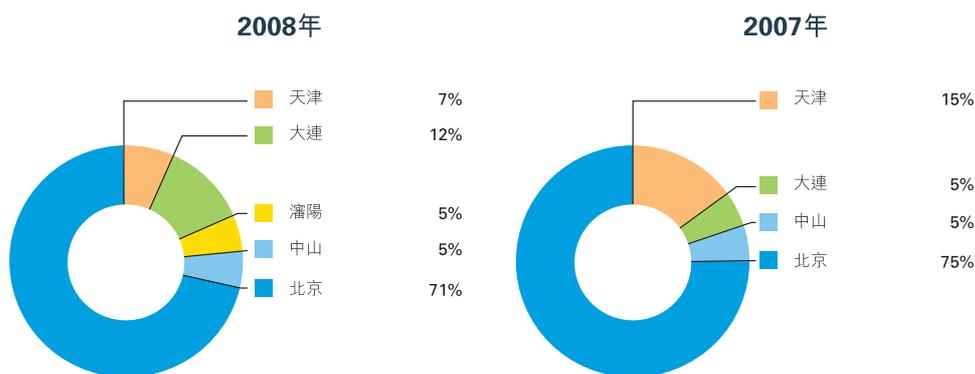
行政總裁報告和管理層討論及分析

2008年，包括車位銷售，本集團協議銷售額和售出面積的主要來源依然是來自遠洋山水(北京)項目，其佔2008年協議銷售總額的23%(2007年：35%)及佔2008年售出總面積的22%(2007年：37%)。2008年上半年收購的遠洋沁山水(北京)項目於2008年11月首次投入預售，在為期兩個月的預售期中取得了驕人的成績，售出總面積為102,749平方米，並錄得協議銷售額約人民幣11.62億元。遠洋沁山水(北京)獲得良好的市場反響，這不僅顯示了本集團產品的競爭力也增強了公司管理層制定發展戰略藍圖的信心。遠洋山水(北京)和遠洋沁山水(北京)兩個項目合共佔2008年總協議銷售額的39%，及佔售出總面積的37%。

2008年實施的“全面質量管理”計劃及本集團產品質量的提升在協議銷售取得成功的過程中發揮了積極作用。其中，本集團針對遠洋一方一期(北京)重新調整了內部設計，提高了建築材料品質，因此，該項目在2008年下半年的銷售得到了大大提升。

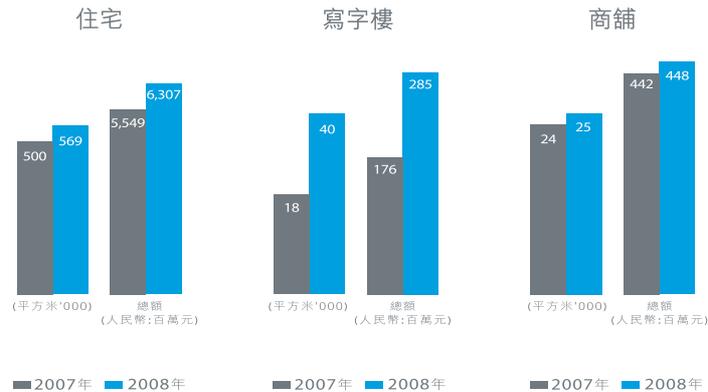
本集團的管理團隊與境內外的房地產機構投資者有著良好的合作關係，整體出售可以使我們的銷售渠道多樣化，並加快項目周轉。因此，延續過往成功的整售策略，在合理價格和條件下，2008年期間，本集團與世邦魏理仕簽訂了出售遠洋公館A座的整售協議，作價為人民幣4.27億元，面積為17,000平方米，毛坯交付。此交易預計會在2009年上半年內完成。

按地區劃分的2008年和2007年協議銷售額如下：



2008年，本集團旗下在售項目總數為15個，較2007年的11個為多。其中，北京在售項目8個，在2008年依然是協議銷售額的主要來源，佔到其中71%(2007年：75%)，包括天津3個，大連2個及瀋陽1個的在售項目，2008年，環渤海地區協議銷售額佔本集團協議銷售總額的95%。

2007年和2008年各主要物業類型協議銷售額明細如下：



從物業類型來看，2008年住宅物業依然是協議銷售額的主要來源，佔協議銷售總額的87%（2007年：90%）。此外，2008年住宅的平均售價持平，維持每平方米人民幣11,100元（2007年：每平方米人民幣11,100元），而其售出面積從2007年的500,000平方米增加了14%，至2008年的569,000平方米。

3) 項目施工進度及發展中項目

2008年竣工的總樓面面積和可售面積分別約為832,000平方米和685,000平方米，較2007年分別減少了16%和18%。2008年竣工總樓面面積較原來計劃的100萬平方米少，這主要是由於考慮到市場氣氛低迷，因此2008年下半年本集團把施工進度相應減慢。本集團管理層相信，在市場調整期間，根據銷售情況的變化調整開發計劃及竣工計劃與銷售規模一致，能有效減少存貨及相關成本的支出。本集團重新釐定銷售計劃，以迎合市場氣氛及需求，並容許我們的項目開發計劃具備一定的靈活性。無論如何，本集團將嚴格監控開發計劃的實施情況，確保各項目的調整不影響正常交付進度。



行政總裁報告和管理層討論及分析

	總樓面面積 (平方米)	2008年竣工 總樓面面積 (平方米)	2009年預計竣工 總樓面面積 (平方米)
北京			
遠洋萬和城	427,000	—	132,000
遠洋公館	52,000	28,000	24,000
遠洋山水三期及四期	695,000	208,000	—
遠洋沁山水	419,000	—	107,000
遠洋·光華國際	213,000	113,000	—
遠洋自然	381,000	89,000	23,000
遠洋一方一期	297,000	97,000	64,000
天津			
遠洋新幹線	449,000	56,000	136,000
遠洋天地一期	320,000	35,000	—
大連			
遠洋風景	177,000	96,000	20,000
香頌花城	176,000	—	88,000
瀋陽			
遠洋天地	938,000	—	234,000
中山			
遠洋城	1,954,000	110,000	254,000
總計	6,498,000	832,000	1,082,000

展望2009年，我們計劃建成樓面面積約1,082,000平方米，較2008年增加30%。2009年預計竣工總樓面面積的增加主要由於2009年需交付的樓面面積增加，從而保持營業額的增長。但是，假若市場環境有重大改變，本集團將會對該目標進行調整。

於2008年12月31日，本集團發展中項目總共12個，2007年同期為9個。其中，11個位於環渤海地區，包括北京5個、天津2個、大連3個及瀋陽1個。大部分項目預計將在2010年和2011年竣工，這也為本集團未來發展奠定了堅實基礎。

4) 新收購項目

中國房地產市場的調整為房地產開發商帶來了挑戰的同時也提供機遇。作為一家領先的房地產開發商，我們也看到了擺在我們面前一些以合理價格收購優質物業開發項目的機遇。2008年，本集團以總代價人民幣44.96億元購置6個項目，這些項目的平均成本為每平方米人民幣3,411元，總樓面面積合共約為1,362,000平方米，本集團應佔面積合共約為1,318,000平方米。2008年新購置的6個項目，按總樓面面積計算，95%位於環渤海地區，其中北京和大連分別佔87%及8%，餘下的5%位於中山。加上本集團於2009年1月2日完成收購紅星海世界觀(大連)的少數股權，以及西山項目(大連)和香頌花城(大連)的100%股權，本集團土地儲備增加了21%至12,282,000平方米。本集團在環渤海地區土地儲備從2007年的7,637,000平方米增加了22%，至2008年的約9,307,000平方米。此外，新購置土地大部分均位於本集團現有項目附近，能產生協同效應。所有土地購置活動均符合董事局為進一步鞏固本集團在環渤海地區領先地位而制定的戰略計劃。

2008年，本集團新收購項目明細如下：

	用途	預計開售年份	總樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
北七家項目	住宅	2010	221,000	80%
遠洋沁山水	住宅及商鋪	2008	419,000	100%
王府井項目	寫字樓	2012	50,000	100%
遠洋一方二期	住宅及商鋪	2009	498,000	100%
大連				
南關嶺項目	住宅	2009	105,000	100%
中山				
博愛路社區	住宅	2012	69,000	100%

行政總裁報告和管理層討論及分析

5) 土地儲備

計及於2009年1月2日完成的對大連乾豪(原先持有紅星海世界觀(大連)49%股權,以及西山項目(大連)和香頌花城(大連)的100%股權)的收購,本集團土地儲備增至12,282,000平方米(於2007年12月31日:10,178,000平方米),而本集團土地儲備應佔權益部份為11,637,000平方米。本集團土地儲備分佈於中國6個城市,包括北京、天津、大連、瀋陽、杭州和中山。位於環渤海地區的土地儲備佔總儲備的76%(2007年:75%),其中24%位於北京。此外,長江三角洲地區和珠江三角洲地區分佔本集團土地儲備的9%和15%。完成對大連乾豪的收購後,本集團的每平方米平均土地成本為人民幣2,118元。

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約 可售面積 (平方米)	尚未交付 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工待售物業					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	24,000	100%
北京	遠洋山水一期及二期	706,000	598,000	24,000	100%
北京	遠洋山水三期及四期	695,000	595,000	106,000	100%
北京	遠洋·光華國際	213,000	196,000	172,000	80%
天津	遠洋天地一期	320,000	275,000	40,000	96.99%
小計		2,125,000	1,837,000	366,000	
發展中物業					
北京	遠洋萬和城	427,000	325,000	427,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	38,000	52,000	100%
				(註i)	
北京	遠洋沁山水 (原遠洋山水東區)	419,000	349,000	419,000	100%
北京	遠洋自然	381,000	237,000	66,000	70%
北京	遠洋一方一期 (原遠洋一方項目)	297,000	257,000	235,000	100%
天津	遠洋城	2,234,000	1,773,000	2,234,000	100%
天津	遠洋新幹線	449,000	353,000	449,000	97.05%
大連	遠洋風景	177,000	143,000	119,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,892,000	1,474,000	1,892,000	100%
				(註ii)	
大連	香頌花城	176,000	159,000	176,000	100%
				(註ii)	
瀋陽	遠洋天地	938,000	770,000	938,000	100%
中山	遠洋城	1,954,000	1,768,000	1,897,000	100%
小計		9,396,000	7,646,000	8,904,000	

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約 可售面積 (平方米)	尚未交付 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
用作日後開發物業					
北京	北七家項目	221,000	115,000	221,000	80%
北京	將台商務中心	306,000	264,000	306,000	50%
北京	遠洋·La Vie (原遠洋花園項目)	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方二期	498,000	435,000	498,000	100%
北京	通州玉橋項目	179,000	159,000	179,000	90%
天津	遠洋天地二期	270,000	191,000	270,000	96.99%
大連	南關嶺項目	105,000	105,000	105,000	100%
大連	西山項目	97,000	80,000	97,000	100%
					(註ii)
杭州	運河商務區	886,000	613,000	886,000	70%
杭州	杭一棉	192,000	140,000	192,000	70%
小計		3,012,000	2,277,000	3,012,000	
總計		14,533,000	11,760,000	12,282,000	

註i：2008年6月28日，本集團與世邦魏理仕簽署了出售遠洋公館A座協議，該物業總面積為17,000平方米，毛坯交付，售價人民幣4.27億元，每平方米售價為人民幣25,400元。此交易預計將於2009年上半年完成。

註ii：於2009年1月2日完成收購。



行政總裁報告和管理層討論及分析

物業投資

來自投資物業可靠及持續的收入將繼續為本集團提供穩定的現金流，將物業開發市場中不穩因素的影響減低。此外，投資物業升值帶來的潛在收益也是進行中長期持有優質投資物業的誘因之一。有見及此，本集團一直審慎選擇高回報效益的優質投資物業，以加入本集團的投資物業組合。

來自物業投資的營業額由2007年的人民幣71百萬元增加了72%至2008年的人民幣1.22億元。於2008年12月31日，本集團持有兩個位於北京的投資物業，遠洋大廈(北京)和遠洋國際中心A座(北京)。這兩個物業均為甲級寫字樓，可租賃面積合共116,000平方米。遠洋大廈(北京)的租賃一直保持了強勁勢頭，於2008年12月31日出租率達到95%以上。儘管受中國經濟增速放緩所影響，但遠洋國際中心A座(北京)的出租率於2008年12月31日仍然達到了73%的水平。

	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)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	70%
遠洋國際中心A座	85,000	77,000	8,000	—	100%
合計	116,000	103,000	9,000	4,000	

本集團一直審慎計劃新增投資物業。2009年，本集團將考慮增加一到兩個優質投資物業，其中包括遠洋·光華國際(北京)，該物業為高檔寫字樓及商場物業，位於北京東二環和東三環之間的中央商務區，可租賃面積約158,000平方米。就目前中國的經濟發展情況，本集團認為雖然寫字樓等投資物業在今明兩年面臨短期的壓力，但當前卻是維持建設投資物業的最佳時間。本集團管理層也不排除在價格合理的情況下，出售任何投資物業(例如，2007年出售凱晨世貿中心的成功案例)，以使本集團資金能提前回籠以謀求更好的投資機會。同時，本集團也將繼續保持來自物業開發和來自投資物業租賃之間的營業額的平衡。

物業管理和酒店經營

截至2008年12月31日止，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣1.46億元，同比2007年的人民幣1.45億元增長了1%。於2008年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為2,860,000平方米。本集團將繼續向我們尊敬的客戶提供優質物業管理作為增值服務之一。

本集團繼續持有及經營世紀遠洋賓館(一家位於北京東三環路中央商務區的4星級酒店)。2008年，酒店經營較2007年的人民幣53百萬元增長了6%至人民幣56百萬元。此項營業額增加的部分原因是由於平均房費從2007年的人民幣455元漲到2008年的人民幣553元，以及餐飲服務營業額的增加。本集團將積極尋找外資合作夥伴，細心挑選有利地段成立及經營新酒店。

發展戰略及展望

審慎的土地儲備戰略

作為中國領先的房地產開發商之一，本集團理解土地儲備是保證未來發展勢頭的最重要資源，也是本集團的核心價值。過去幾年裡本集團保持了適當的土地儲備，以滿足未來五年內物業開發需要。

在2008年，本集團採取了積極而審慎的土地儲備戰略。2008年上半年，本集團成功收購了遠洋沁山水(北京)，並於2008年下半年將其投入預售，此項目的成功經驗足以證明本集團由一級土地開發所帶動的土地儲備戰略的成功及使管理層更加堅信本集團應該購置可實現快速銷售的土地，從而進一步強化本集團的現金流。本集團優先選擇購置的土地應具備供應稀缺的特點，若位於本集團現有項目附近則更為理想。根據本集團的發展戰略，我們將重點尋找在環渤海地區交通樞紐城市，尤其是北京、天津和大連的機會，因為本集團已在這些城市建立起良好的基礎。2009年，本集團將繼續審慎購置中等規模土地(即總樓面面積約300,000平方米)，為中產階層所歡迎的中高檔物業為主。

儘管2008年第四季度中國政府放鬆了信貸政策和對信貸市場的限制，但大多數資金緊張的房地產開發商欠缺內部資源或穩健的財政基礎去融資，導致下屬項目難以進入預售階段。本集團預計部份資金緊張的房地產開發商將以較低價格整體出售下屬項目，而非在市場上持續降價。因此，本集團將密切關注市場動向，在資產價值有較大折讓並能為股東帶來較高回報的前提下，不排除收購這些存在資金困難的房地產公司和物業。

一級土地開發將繼續在本集團土地儲備戰略中發揮重要作用。一級土地開發可使本集團參與物業開發初期的工作，從而可以制定更為詳細的項目規劃，縮短項目開發週期，加快預售，正如遠洋沁山水(北京)項目的成功經驗所示。本集團將加快目前進行的一級土地開發項目的開發進度，以盡早獲得此等項目的物業開發權或盡早取得相關的投資回報。

行政總裁報告和管理層討論及分析

謹慎定價

房地產市場的調整使房地產開發商面臨著許多問題，例如交易量下降及項目開發融資困難。儘管2008年並未出現大規模價格戰，2009年爆發大規模價格戰的可能性也不大，但是我們依然察覺到許多房地產開發商已適度下調售價，以此作為他們促進銷售的唯一手段。雖然有資金困難的開發商已經展開了小規模價格戰，但本集團認為這些有資金困難的開發商僅佔市場份額一小部分。我們相信隨著房地產市場的交易量於2008年第4季度逐漸回暖，資金狀況良好的開發商無需急於以低價出售所持有的優質物業。

2008年，本集團旗下幾個物業項目按照市場預期進行了相應價格調整，例如，遠洋城(中山)的售價在適當調整後銷售業績明顯錄得大幅提高。儘管本集團已將部分項目售價適當調整，但管理層認為本集團每個物業都擁有獨一無二的特點，並非僅以銷售價格可比的，因此本集團不會以單純的價格戰作為本集團未來的銷售戰略。純粹的價格戰只會導致不健康市場環境。只有通過提高產品品質、加強售後服務，包括物業管理服務等，才能使本集團從其他開發商中脫穎而出。本集團將繼續密切跟蹤和分析市場形勢，積極應對，調整定價。2009年，只有當本集團考慮到價格調整會有利於本集團長遠利益時，才會進行調價。但目前，本集團認為，旗下產品的競爭力可使我們保持現價水平，同時2009年的表現將超過其他開發商。

穩健財務管理

本集團一貫實施穩健的財務管理。管理層認為，穩健的財務管理是本集團成功的基礎。在許多房地產開發商大肆過度借貸不斷擴大規模，但卻使現金和銀行結餘維持低水平的同時，本集團一直密切監控其現金流狀況及負債水平。本集團依然保持了淨借貸比率在35%這相對較低水平(2007年：12%)。包括受限制銀行存款，於2008年12月31日，本集團的現金資源約為人民幣88.37億元。儘管本集團在投資新項目過程的前期需要一定現金支出，但大部分新項目將於2009年投入預售，這有利於保持現金流，推動本集團長期發展。目前本集團的現金和銀行結餘，加上尚未使用的授信額度，可使本集團保持一定的財務靈活性，並為2009年的項目開發提供充足的資金。此外，2009年本集團將實施嚴格的成本控制，限制施工及行政費用，提高現金頭寸。本集團將對各種融資渠道進行分析及考慮，務求減低財務費用，並使長短期的債務保持平衡。本集團將繼續嚴格實施已制定的穩健財務管理政策，進一步鞏固本集團的財政，以順利度過全球經濟衰退期。本集團一直力爭保持相對較低的淨借貸比率，並保留充足的現金以應對2009年可能出現的不時之需。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

2008年，本集團並無任何投機性衍生工具對沖投資。鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否需要安排貨幣和利率交換以避免匯率浮動風險。

僱員、薪酬政策及資訊技術

於2008年12月31日，本集團共有員工3,893人（於2007年12月31日：3,108人）。僱員人數增加主要由於本集團在杭州開設了一家規劃當地項目的公司、新計入提供裝修服務的員工以及開發項目竣工後用於提供物業管理服務人員的增加（本集團的物業管理服務覆蓋樓面面積增加了500,000平方米）。

人才及資訊技術是本集團以往取得成功的關鍵，並將繼續在未來引領本集團發展。本集團十分重視員工對本集團的貢獻。因此，本集團將定期檢討公司的員工薪金福利政策，以保持吸引力。我們還制定了平衡評估機制，評估僱員績效。為促進員工的長期發展，本集團為員工提供充足的在職培訓，包括網上學習系統。在資訊技術方面，本集團更加注重調研，建立系統化的資訊流程，這樣管理層可以獲得更及時的資訊，以採取適當的應對措施。

投資者關係

與各方之溝通

本集團投資者關係團隊的主要工作是實現公司、股東、金融界和其他相關人士之間最有效的雙向溝通。無論房地產市場走勢如何，在資訊披露方面，我們皆能保持高透明度及一致性。團隊在2008年市場環境最困難時維持了對外緊密的溝通，讓大家更了解本公司戰略和業績，表現出本集團的誠信，欣然贏得了股東、投資者和多位分析師的認可。

2008年對於國內所有的房地產開發商來說都是充滿挑戰的一年。為幫助本集團管理層和各方更好地瞭解市場形勢、政策變更及公司業績，本集團參加了多個投資者會議，主動公佈集團季度通訊，以便投資者提供最新資訊，在股東週年大會及股東特別大會上設立問答環節，並在滿足《上市規則》的情況下滿足各種會面、致電、項目參觀要求。

本集團管理層對市場變化的快速反應，穩健的財政和良好的銷售業績都吸引了金融界的關注。覆蓋分析從2007年的5家證券行增加到2008年的15家，使更多人有機會瞭解本公司。

行政總裁報告和管理層討論及分析

投資者關係團隊還確保股東有機會就本集團的業績表達意見。本著不斷提高股東收益，投資者關係團隊定期向管理層及有關部門匯報各方對本公司的意見及建議，以提高工作效率和企業業績。與股東溝通是雙向的過程。2008年我們的具體工作如下：

資訊更新

通過以下方式為我們的股東及投資者提供更新資訊：

- 按《上市規則》的規定，在聯交所網站及公司的網站上刊登及向股東發送公告及通函；
- 財務報告和集團季度通訊；
- 由本公司高管代表及董事參加的股東週年大會及股東特別大會；
- 投資者會議和會面。公司代表參加了與840家基金和證券公司的投資者以及散戶股東舉行的510多次會議和電話會議，包括14次大型投資者會議和日常會議；
- 遠洋地產網站。為向公眾提供更多資訊，目前本公司正在完善集團網站 (www.sinooceanland.com)，以提供有關公司企業管治原則、本集團發展近況及其他相關資訊。

歡迎資訊回饋

股東和投資者可通過以下渠道回饋意見：

- 與股東面對面對話，包括股東週年大會及股東特別大會中的“問答環節”；
- 與投資者通過電子郵件方式溝通。我們也會直接答復投資者電郵問訊。如果投資者的問訊涉及更廣泛人士的關注，我們將在對外通訊的平台上向各投資者解答；
- 項目考察，2008年，我們安排了投資者參觀本集團位於中國六個不同城市的項目約135次。並收集和向管理層定期匯報各方對本集團項目的評價和建議。

我們向在中國房地產業發展極具挑戰時期，為我們提供大力支持和真誠回饋的所有人士表示誠摯的謝意。如任何人士對我們的工作存在疑問或意見，請與我們聯繫 ir@sinooceanland.com。我們承諾在相關法律、法規、《上市規則》容許下，盡量予以答復(如果我們認為您的疑問或意見涉及到其他人士的利益，我們將把對您的答復張貼在本公司網站上)。如您的意見和建議有利於本公司發展，我們將認真考慮並付諸行動。

伙伴



在售項目概覽

36

北京 遠洋萬和城



總樓面面積：427,000平方米
 可售面積：325,000平方米
 尚未交付可售面積：325,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，寫字樓及商鋪
 開發階段：2期
 竣工：2009 - 2011年

位置：北京北四環路北亞奧村區，京承高速附近，靠近地鐵5號線、10號線、13號線
 特點：高品質設計居住商業建築，目標客戶群為30-50歲中產階層。

遠洋公館



總樓面面積：52,000平方米
 可售面積：38,000平方米
 尚未交付可售面積：38,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅
 開發階段：1期
 竣工：2008 - 2009年

位置：機場高速路及三環路附近，燕莎商業區，三元橋東南
 特點：高品質設計居住建築，具別墅般獨特感覺，設有空中花園，3.3米高頂棚設計

遠洋山水



總樓面面積：1,401,000平方米
 可售面積：1,193,000平方米
 尚未交付可售面積：111,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：4期
 竣工：2005 - 2008年



位置：西長安街沿線
 特點：大型居住，商鋪物業；交通樞紐沿線，高綠化率，具備教育配套的功能社區

遠洋沁山水



總樓面面積：419,000平方米
 可售面積：349,000平方米
 尚未交付可售面積：349,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：4期
 竣工：2009 - 2011年



位置：西長安街沿線，毗鄰遠洋山水社區，步行5分鐘即可到達地鐵1號線
 特點：遠洋山水項目的延續，面向中產階層的居住和商業社區，大部分住房為兩室戶型

在售項目概覽

38

遠洋·La Vie



總樓面面積：208,000平方米
 可售面積：130,000平方米
 尚未交付可售面積：130,000平方米
 本集團應佔權益：85.72%
 用途：住宅
 開發階段：2期
 竣工：2010 - 2012年



位置：北京朝陽區五環路，機場高速路與京順公路交匯處

特點：驅車可十分鐘到達機場及二十分鐘內到達市區，由世界著名建築師和景觀設計師設計，自然傳統的英國設計風格，旨在打造中國經典別墅。低密度湖畔別墅區，每棟別墅帶獨立私家花園，提供優質豪華的居住環境。

遠洋一方一期



總樓面面積：297,000平方米
 可售面積：257,000平方米
 尚未交付可售面積：203,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：1期
 竣工：2008 - 2011年



位置：毗鄰中央商業區，東五環路，京通高速公路交通樞紐

特點：低居住密度(容積率約1.5倍)，具有教育配套資源包括幼稚園，大部分戶型面積為90平方米。

天津
遠洋城



總樓面面積：2,234,000平方米
 可售面積：1,773,000平方米
 尚未交付可售面積：1,773,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：4 - 5期
 竣工：2010 - 2016年



位置：濱海新區核心地帶
 特點：濱海新區最大居住社區，並具有面積達10萬平方米的商業、醫療設施。核心戶型為90平方米及以下戶型

遠洋新幹線



總樓面面積：449,000平方米
 可售面積：353,000平方米
 尚未交付可售面積：353,000平方米
 本集團應佔權益：97.05%
 用途：住宅，寫字樓及商鋪
 開發階段：2期
 竣工：2008 - 2011年



位置：濱海新區機場工業物流區
 特點：當地首個現代化，國際化居住商業區，目標客戶群為年輕白領工薪族，驅車15分鐘可到達市中心，大部分戶型為面積90平方米及以下戶型

在售項目概覽

大連

遠洋風景



總樓面面積：177,000平方米
 可售面積：143,000平方米
 尚未交付可售面積：96,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：1期
 竣工：2008 - 2010 年



位置：毗鄰大連行政中心區，人民廣場，位於福興裡區

特點：設計精緻，具有居住、娛樂功能，適合中產階層，附近名校林立，交通便利

紅星海世界觀



總樓面面積：1,892,000平方米
 可售面積：1,474,000平方米
 尚未交付可售面積：1,474,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，酒店及商鋪
 開發階段：7期
 竣工：2010 - 2018年



位置：大連經濟技術開發區，紅星村

特點：擁有10公里長的海岸線，由國際知名設計公司格裡高蒂和Sasaki公司提供概念設計，由中國著名諮詢公司世聯興業房地產顧問有限公司和同策人國際公關公司提供地理位置規劃；美觀高層，豪華海邊房，山坡別墅，豪華木制房，五星酒店，遊艇碼頭，商業娛樂中心，大型超級市場，健康休閒中心，體育場，步行街，主題廣場

瀋陽

遠洋天地



總樓面面積：938,000平方米
 可售面積：770,000平方米
 尚未交付可售面積：770,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅及商鋪
 開發階段：5期
 竣工：2009 - 2013年



位置：瀋陽行政市，旅遊區與主金融街交匯處

特點：低密度的住宅社區，擁有面積100,000平方米的人文景觀花園，另有中小學校、大學，目標客戶群為中高收入階層

中山

遠洋城



總樓面面積：1,954,000平方米
 可售面積：1,768,000平方米
 尚未交付可售面積：1,716,000平方米
 本集團應佔權益：100%
 用途：住宅，寫字樓，商鋪及購物中心
 開發階段：10期
 竣工：2008 - 2014年



位置：中山市中心

特點：大型居住社區，擁有面積170,000平方米的商業設施，包括100,000平方米的購物中心，70,000平方米高檔寫字樓，目標客戶群為中山和珠江三角洲地區的高收入人群

在售項目概覽

杭州

運河商務區



總樓面面積：886,000平方米
可售面積：613,000平方米
尚未交付可售面積：613,000平方米
本集團應佔權益：70%
用途：住宅，寫字樓，酒店及商鋪
開發階段：5
竣工：2011 - 2014年

位置：杭州市中心以北三公里，位處計劃開通地鐵3號線上
特點：集高檔住房，高檔寫字樓，五星級酒店，商鋪於一體的居住商業社區，即將成為杭州核心開發區



地位

董事及高級管理層簡介

44

非執行董事兼董事局主席

李建紅先生，現年52歲，本公司非執行董事兼董事局主席，於2002年1月加入本集團。李先生亦擔任多家公司的高級行政人員，包括擔任中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠」)的副總裁、聯交所上市的中國遠洋控股股份有限公司的非執行董事、聯交所上市的中遠國際控股有限公司及中遠太平洋有限公司的執行董事、中國深圳證券交易所上市的中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司副主席兼董事及新加坡上市的中遠投資(新加坡)有限公司非執行董事兼主席。李先生於1983年7月獲得武漢水運工程學院工業企業管理文憑，於1998年6月獲得吉林大學經濟管理碩士學位及於2000年10月獲得英國東倫敦大學工商管理碩士學位。李先生由中遠及其附屬公司(「中遠集團」)委任。



非執行董事兼董事局副主席

羅東江先生，現年54歲，本公司非執行董事兼董事局副主席，於2002年1月加入本集團。羅先生亦擔任中國上海證券交易所上市公司中化國際(控股)股份有限公司的主席兼非執行董事及中國中化集團公司及其附屬公司(「中化集團」)首席法律顧問。羅先生曾任中國化工進出口公司計劃部總經理、中化國際橡膠公司總經理、中國對外經濟貿易信託投資有限公司執行助理總經理、中化亞洲集團公司總經理、中國金茂(集團)股份有限公司董事、中國化工進出口公司企業發展部總經理及助理總經理。羅先生於1982年1月取得廈門大學計劃統計學學士學位。羅先生由中化集團委任。



執行董事及行政總裁

李明先生，現年45歲，本公司執行董事兼行政總裁，於1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月任行政總裁。李先生亦兼任本集團多家附屬公司及項目公司的主席、總經理或董事。李先生有超過11年物業發展及物業投資經驗，主要負責本公司的整體策略規劃、業務管理及統籌各城市的物業發展項目。在加入本集團之前，李先生曾在中遠集團擔任高級管理職位。李先生於1985年7月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，1998年5月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。李先生現時為中國人民政治協商會議北京市委員會委員、北京市朝陽區人民代表大會代表及中國房地產業協會常務理事。李先生多次獲得國家級獎項，先後被授予「中國地產影響力人物」、「中國房地產品牌領導人物」、「北京地產10大風雲人物」、「中國商務地產10大企業家」及「[改變城市、影響中國]十大房地產領袖人物」等榮譽稱號。



非執行董事

梁岩峰先生，現年43歲，本公司非執行董事。梁先生於2002年1月加入本集團，現時亦擔任於聯交所上市的中遠國際控股有限公司執行董事兼董事總經理及於聯交所上市的金朝陽集團有限公司非執行董事兼非執行副主席。梁先生於1991年7月獲得清華大學法學碩士學位，及於2005年1月獲得清華大學高層管理人員工商管理碩士學位。梁先生由中遠集團委任。



執行董事及副總裁

陳潤福先生，現年44歲，本公司執行董事兼副總裁。陳先生自2007年6月起擔任執行董事，負責本集團整體管理及制定各項目開發策略。陳先生於1995年加入本集團。陳先生加入本集團後，一直負責開發遠洋新幹線(北京)、遠洋天地(北京)、遠洋大廈(北京)及遠洋光華國際(北京)項目，亦負責本公司的土地儲備事宜。陳先生亦擔任多家本集團附屬公司及項目公司主席、法人代表或董事。陳先生擁有超過12年的物業發展及物業投資經驗，協助本集團行政總裁營運本集團。陳先生於1986年7月獲得大連理工學院(現大連理工大學)港口及航道工程學士學位，並於2005年9月獲得中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士學位。



董事及高級管理層簡介

非執行董事

尹應能先生，現年56歲，本公司非執行董事，於2008年5月加入本集團。尹先生於多個監管機構累積超過10年經驗。他曾先後於澳洲證券監察委員會、新南威爾斯公司事務監察委員會及香港證券及期貨事務監察委員會擔任要職。尹先生現為聯交所上市公司香港資源控股有限公司的非執行董事及聯交所上市公司金利來集團有限公司的獨立非執行董事。尹先生為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會以及澳洲特許會計師公會的資深會員。



獨立非執行董事

曾慶麟先生，現年59歲，本公司獨立非執行董事。於2007年6月加入本集團，現時亦擔任欣賦顧問有限公司行政總裁，香港董事學會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。曾先生於1973年10月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。曾先生曾在多間香港及新加坡上市公司出任高級管理職位，於1973年加入恒生銀行，在該銀行服務17年。1990年加入新加坡大華銀行集團擔任國際分行部主管兼第一副總裁之前，擔任恒生銀行規劃發展部助理總經理。於大華銀行集團工作之後，曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995年至1998年出任中國建設銀行香港分行替任行政總裁及副總經理。曾先生現任聯交所上市公司中外運航運有限公司、北青傳媒股份有限公司及首華金融控股有限公司的獨立非執行董事。



獨立非執行董事

顧雲昌先生，現年64歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過26年市場理論及政策研究經驗，包括研究分析中國房地產市場。顧先生於1983年獲委任為中國住宅問題研究會秘書長，並任此職務十年。1986至1998年間，顧先生參與研究及制訂全國住房政策改革，1998年擔任中國全國住房改革計劃主要起草人。顧先生曾參與國家級研究計劃，包括「2000年中國」及「小康住宅科技產業工程」，曾兩度獲得中國的國家科技進步一等獎。顧先生於1998年8月至2006年3月獲委任為中國房地產業協會副會長兼秘書長，自1998年起一直參與促進中國房地產業的發展，並且對中國房地產市場進行研究及分析。顧先生亦是中國房地產業協會年度分析報告「中國房地產調查」的主要籌辦人及撰稿人，現時出任聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司的獨立非執行董事及美國紐約證券交易所上市公司易居(中國)控股有限公司的獨立董事。



獨立非執行董事

韓小京先生，現年54歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創辦合夥人，現時出任中國深圳證券交易所上市公司深圳華僑城控股股份有限公司獨立董事及聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司的監事，獲得中國政法大學法律碩士學位，有超過21年中國公司及證券法經驗，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。



獨立非執行董事

趙康先生，現年60歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。趙先生為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員，自2005年11月起擔任北京首都開發控股(集團)有限公司的榮譽主席兼董事。趙先生曾擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司的獨立董事。趙先生於1975年12月自清華大學建築系畢業後，於1976年1月擔任北京懷柔區建設局規劃部副主任，隨後於1978年5月加入北京市建設委員會。於1983年5月，趙先生加入北京第一城市建設開發公司擔任副總經理，並於1994年4月成為北京城市開發集團有限責任公司總經理。作為北京首都開發控股(集團)有限公司的榮譽主席兼董事，趙先生曾負責開發北京奧運村及北京國家體育館。



董事及高級管理層簡介

高級管理人員

王曉光先生，現年45歲，本集團副總裁，於2008年12月加入本集團。王先生擁有23年企業管理及房地產開發經驗。現時亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司的董事及總經理，負責所管轄附屬公司及項目的開發、經營工作。王先生於1986年7月獲得吉林大學機械專業學士學位，並於2005年6月獲得東北財經大學高層管理人員工商管理碩士學位。

周彤女士，現年45歲，本集團副總裁，主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。周女士於2003年8月加入本集團，擁有超過21年的物業設計、物業開發及物業投資經驗。周女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席或董事。周女士於1986年7月獲得同濟大學建築學學士學位。

徐立先生，現年47歲，本集團副總裁，主要負責管理本集團的項目開發。徐先生於1997年10月加入本集團，擁有超過17年的物業建設及物業開發經驗。徐先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事。徐先生於1992年12月獲得遼寧廣播電視大學工業與民用建築文憑。

沈培英先生，現年47歲，本集團首席財務官兼公司秘書，於2007年5月加入本集團，擁有超過15年聯交所上市公司工作的經驗，主要負責本集團的整體財務管理、公司秘書及合規事宜。沈先生於1988年6月獲得香港理工大學的會計專業文憑，於1991年12月獲得威爾士大學的工商管理碩士學位，並於1996年7月獲得香港大學法學文憑。沈先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

張紅霞女士，現年48歲，本集團風險管理部總經理兼財務總監，於1998年1月加入本集團。張女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事、監事及經理。張女士主要負責項目合約管理及成本控制。張女士於1982年7月獲得西安公路學院（現長安大學）的公路運輸財務會計學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

朱雲春先生，現年51歲，本集團副總裁，主要負責本集團的監事會工作及物業管理。朱先生於2002年5月加入本集團，亦擔任本集團多家附屬公司主席、董事及監事。朱先生分別於1986年7月及2002年3月獲得大連海事大學的船舶政工文憑及交通運輸規劃與管理碩士學位。

陳雷先生，現年46歲，本集團副總經理，於1995年8月加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事及經理。陳先生負責管理行政總裁指定的多個物業發展項目。陳先生於1985年7月獲得天津大學工業管理工程學士學位，並於2006年9月獲得清華大學與澳大利亞國立大學聯辦課程的工商管理碩士學位。

譚祖元先生，現年47歲，本集團副總經理，於2003年2月加入本集團。譚先生現時亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席及董事。譚先生擁有超過21年物業開發經驗，主要負責本集團規劃設計以及管理中山區域開發項目。譚先生於1983年7月獲得湖南大學的工業與民用建築學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

趙澤輝先生，現年38歲，本集團副總經理，於1998年10月加入本集團。趙先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事及經理。趙先生主要負責土地開發及土地開發項目收購。趙先生於1994年7月獲得北京經濟學院(現首都經貿大學)經濟學學士學位，並於2004年11月獲得中歐國際工商學院的高層管理人員工商管理碩士學位。

李振宇先生，現年37歲，本集團秘書行政部總經理兼董事局秘書。李先生於2007年5月加入本集團，主要負責本公司董事局有關事宜、本公司的對外事務及公共關係。加入本集團前，李先生自1994年7月起在中遠集團擔任多項職務。李先生於1994年6月取得中央財經大學學士學位。

溫海成先生，現年39歲，本集團副總經理，於2009年1月加入本集團。溫先生亦擔任本公司相關附屬公司的主席及董事。溫先生主要負責建築工程管理工作，擁有近17年的建築工程經驗。溫先生於1992年7月獲得重慶建築工程學院工學學士學位，並分別於1999年6月及2007年12月獲得重慶建築大學工學碩士學位和重慶大學管理學博士學位。

張耘先生，現年35歲，本集團投資管理部總經理兼本集團的附屬公司遠洋地產(香港)有限公司副總經理，於2002年5月加入本集團。彼擁有超過10年基礎設施及物業投資和管理經驗。加入本集團前，張先生曾先後服務於兩家聯交所上市公司中遠國際控股有限公司及中遠太平洋有限公司。張先生主要負責本集團的投資合作、企業融資以及投資者關係。張先生亦擔任本集團多家附屬公司副總裁及董事。張先生於1994年7月獲得東北財經大學經濟學學士學位，於1999年8月從香港建造業訓練局獲得建築管理高級證書，並於2005年1月獲得北京大學高層管理人員工商管理碩士學位。



遠大

董事局報告

董事局欣然呈報董事局報告及本公司及本集團截至2008年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務及業務地域分析

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事房地產開發、建築、整修及裝飾工程、物業投資、物業管理及酒店經營業務。本集團為北京最大的房地產公司之一。

本集團主要經營活動的收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於第79頁的綜合收益表內。

於回顧年度內，已分別派付中期股息每股普通股港幣0.03元及上一財政年度的期末股息每股普通股港幣0.12元。

董事建議於2009年5月15日召開的應屆股東週年大會上推薦支付截至2008年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.07元。期末股息將以現金支付，並向全體股東提供以股代息選擇，惟登記地址為香港境外的股東除外。待股東於應屆股東週年大會批准及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准新股份上市及買賣後，期末股息將於2009年6月29日或前後支付予於2009年5月15日名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2009年5月12日（星期二）至2009年5月15日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格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2009年5月11日（星期一）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（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於綜合財務報表附註25。

可供分派儲備

本公司於2008年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣6.2億元。

股本

本公司截至2008年12月31日止年度及於該日的股本變動載於綜合財務報表附註24。

董事局報告

固定資產

本集團之固定資產變動載於綜合財務報表附註7。

貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本集團綜合財務報表附註27。本集團年內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於綜合財務報表附註35。

捐款

截至2008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7.1百萬元(2007年：人民幣6.0百萬元)。

退休福利

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註34中。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於第167頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司於聯交所按平均購買價每股約港幣3.19元購回總計6,953,000股本公司普通股。購回有關普通股的詳情如下：

購回月份	購回普通股數目	每股普通股的價格		購回代價總額 (港幣：元)
		最高 (港幣：元)	最低 (港幣：元)	
2008年6月	2,369,000	5.11	4.36	11,219,265
2008年7月	1,184,000	4.43	4.05	5,080,185
2008年10月	3,400,000	1.79	1.69	5,902,000
	<u>6,953,000</u>			<u>22,201,450</u>
		購回股份費用		<u>57,498</u>
				<u>22,258,948</u>

總計購回6,953,000股普通股已於回顧年度內註銷，本公司的已發行股本因此減少相應普通股的面值。上述購回乃由董事根據股東於本公司的2007年股東週年大會授出的授權進行，以期透過提高本公司每股淨資產值及每股溢利令全體股東受益。

除上文所披露者外，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。

贖回普利達可換股債券

本公司於2007年9月28日在聯交所上市前，本公司向高力控股有限公司（「認購人」）發行了港幣15.75億元3%利息可換股債券（「普利達可換股債券」），其主要條款載於本公司於2007年9月14日刊發的招股章程（「招股章程」）「業務－普利達可換股債券的主要條款和條件」一段。

如本公司於2008年5月5日所公佈，本公司與認購人訂立了一份補充契約（「補充契約」），以修訂普利達可換股債券的若干條款及條件，據此，本公司已於2008年5月5日發出贖回通知，以港幣7.566億元的贖回價部分贖回本金金額為港幣7.8億元的普利達可換股債券。由於該項贖回，普利達可換股債券於2008年12月31日的未贖回本金金額為港幣7.95億元。

該贖回及普利達可換股債券的其他變動詳情載列於綜合財務報表附註27及28(b)。

購股權計劃

本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）於2007年9月3日的股東書面決議案批准。受達成購股權計劃的所有條件所規限，購股權計劃有效期為10年，由採納日期起開始生效至2017年9月27日，根據購股權計劃的規定提早終止則除外。根據購股權計劃，董事局可向合資格僱員及董事授出購股權。購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及股份價值，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。購股權計劃的條款詳情載於招股章程。

與根據購股權計劃可授出的購股權有關的股份總數不得超過424,286,000股，相當於本公司於2008年12月31日股份總數的9.49%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度已授出或可授予任何個別人士的購股權的相關股份數目均不得超過本公司於任何時間已發行股份數目的1%。

根據購股權計劃授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%可由授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。所授出的購股權應付代價為港幣1元。購股權的行使價由本公司董事決定，該價格將不會低於本公司股份於授出日期的收市價或該等股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

董事局報告

54

於回顧年度內，根據購股權計劃授予本集團董事、主要行政人員及僱員的購股權的變動如下：

授出購 股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2008年	年內授出的 購股權數目	年內行使的 購股權數目	年內失效的 購股權數目	於2008年
		1月1日 的未行使 購股權數目				12月31日 的未行使 購股權數目
董事						
李明	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	4,280,000
	2008年9月19日	2.55	—	3,000,000	—	3,000,000
梁岩峰	2007年10月8日	7.70	1,430,000	—	—	1,430,000
	2008年9月19日	2.55	—	500,000	—	500,000
陳潤福	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	1,710,000
	2008年9月19日	2.55	—	1,000,000	—	1,000,000
尹應能	2008年9月19日	2.55	—	200,000	—	200,000
曾慶麟	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	—	100,000	—	100,000
顧雲昌	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	—	100,000	—	100,000
韓小京	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	—	100,000	—	100,000
趙康	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	—	100,000	—	100,000
			7,420,000	5,900,000	—	13,320,000
僱員						
	2007年9月28日	7.70	62,400,000	—	—	60,010,000
	2008年1月24日	7.70	—	10,060,000	—	9,510,000
	2008年9月19日	2.55	—	28,790,000	—	28,740,000
			62,400,000	38,850,000	—	98,260,000
總計			69,820,000	44,750,000	—	111,580,000

於2008年1月24日授出的10,860,000份購股權及於2008年9月19日授出的33,890,000份購股權的公平值分別為每份購股權港幣2.90元及每份購股權港幣1.05元。釐定購股權的公平值時乃採用二叉網絡模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期	2008年1月24日	2008年9月19日
可變因素		
— 預期波幅	47.15%	56.08%
— 無風險年利率	2.068%	2.478%
— 預期股息收益率	1.38%	2.35%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年	5年

附註：

- (i) 緊接授出購股權日期2008年1月24日及2008年9月19日前的每股收市價分別為港幣7.56元及港幣2.38元。
- (ii) 預期波幅乃參照於聯交所上市的兩家主營業務與本公司相同的公司的5年年化每週波幅釐定。
- (iii) 無風險利率指與於上述計量日期的購股權的預期年期相對應的香港外匯基金票據收益。
- (iv) 預期股息收益率乃參照股份於聯交所上市的兩家同業公司的股息收益率及過往股息釐定。

董事局報告

董事

下表載列年內董事局成員的若干資料：

姓名	職位
李建紅	非執行董事兼主席
羅東江	非執行董事兼副主席
李明	執行董事兼行政總裁
梁岩峰	非執行董事
陳潤福	執行董事
尹應能	非執行董事(於2008年5月16日獲委任)
曾慶麟	獨立非執行董事
顧雲昌	獨立非執行董事
韓小京	獨立非執行董事
趙康	獨立非執行董事
鄭奕	非執行董事(於2008年5月9日辭任)

根據本公司的章程細則第110條，梁岩峰先生、曾慶麟先生及顧雲昌先生須輪值告退，並根據章程細則第112條符合資格及願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事及高級管理層的簡介詳情載於第44至49頁。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本公司任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。

董事於合約之重大權益

於回顧財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益的任何重大合約。

董事購買股份或債券之權利

除根據上文所載購股權計劃授出的購股權外，於回顧年度內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使本公司董事購入本公司或任何其他法團的股份或債券的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事及主要行政人員於股份及相關股份以及債券的權益

於2008年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其聯營公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司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：

姓名	權益性質	持有普通股 數目(好倉)	購股權	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明	受控制公司權益	124,490,520 <i>附註(i)</i>	7,280,000 <i>附註(ii)</i>	131,770,520	2.949%
梁岩峰			1,930,000 <i>附註(ii)</i>	1,930,000	0.043%
陳潤福			2,710,000 <i>附註(ii)</i>	2,710,000	0.061%
尹應能	實益擁有人	16,000,000	200,000 <i>附註(ii)</i>	16,200,000	0.363%
曾慶麟			300,000 <i>附註(ii)</i>	300,000	0.007%
顧雲昌			300,000 <i>附註(ii)</i>	300,000	0.007%
韓小京			300,000 <i>附註(ii)</i>	300,000	0.007%
趙康			300,000 <i>附註(ii)</i>	300,000	0.007%

附註：

- i. 124,490,520股股份分別以Fair Top Management Limited及Eagle Raider Management Limited的名義登記及實益擁有，而本公司董事李明先生分別在該兩間公司擁有100%股權，根據證券及期貨條例，視為於該124,490,520股股份中擁有權益。
- ii. 該等購股權為根據購股權計劃授出的購股權。購股權計劃的詳情載於上文「購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，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本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事局報告

58

主要股東及其他人士在股份及相關股份中的權益及淡倉

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2008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好倉外，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	佔本公司	
			持有普通 股數目	已發行股本 百分比
中遠(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
中遠(香港)集團有限公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
True Smart International Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
中遠國際控股有限公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
COSCO International Land (B.V.I.) Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
COSCO International Land Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	928,201,000	20.77%
Sunny Wealth Investments Limited(附註i)	實益擁有人	好倉	928,201,000	20.77%
中國中化集團公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	636,420,000	14.24%
中化香港(集團)有限公司(附註ii)	實益擁有人	好倉	636,420,000	14.24%

附註：

- (i) 928,201,000股股份由Sunny Wealth Investments Limited實益擁有。Sunny Wealth Investments Limited為COSCO International Land Limited之全資附屬公司，COSCO International Land Limited由COSCO International Land (B.V.I.) Limited全資擁有；COSCO International Land (B.V.I.) Limited為COSCO (B.V.I.) Holdings Limited之全資附屬公司。COSCO (B.V.I.) Holdings Limited為中遠國際控股有限公司之全資附屬公司。True Smart International Limited擁有中遠國際控股有限公司59.56%股權。True Smart International Limited為中遠(香港)集團有限公司之全資附屬公司；而中遠(香港)集團有限公司由中遠全資擁有。
- (ii) 636,420,000股股份以中化香港(集團)有限公司之名義登記，並由其實益擁有。中化香港(集團)有限公司為中國中化集團公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股本中擁有的權益，相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

優先購買權

本公司的章程細則並無規定優先購買權的條文，亦無加以限制本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的該等權利。

競爭權益

除本集團業務外，本公司各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之任何業務擁有權益。

管理合約

年內本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

主要供應商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發業務。於回顧年度內，本集團向五大供應商的採購額（不含土地供應）為人民幣6.747億元，佔本集團全年總採購額的18%，其中中建國際建設有限公司佔該採購額的5%。

本集團的主要產品以商品房為主，其主力客戶群為一般個人購房者，客戶較多。來自五大客戶的營業額佔全年營業額的比例為13%，其中北京輝盛閣房地產經營管理有限公司佔該營業額的11%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之聯繫人或該等主要股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

董事局報告

60

關連交易

根據上市規則第14A章，下列關連交易須於本公司年報中披露。同時亦構成關連方交易的關連交易載於綜合財務報表附註43。

A. 一次性關連交易

1. 購買宏多集團有限公司及大連乾豪房地產開發有限公司的全部已發行股本

於2008年11月7日，遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」)及京朗國際有限公司(「京朗」)(均為本公司的全資附屬公司)(作為買方)與王聖一先生及天基集團有限公司(「天基」)(作為賣方)訂立宏多買賣協議，據此遠洋香港及京朗同意有條件以總代價人民幣720,000,000元(即「宏多代價」)購買宏多集團有限公司(「宏多」)的全部已發行股本，以獲得乾豪購股權。乾豪購股權讓宏多有權要求乾豪集團有限公司(「乾豪集團」)以行使價人民幣480,000,000元(即「乾豪代價」)向宏多指定的代名人出售其於大連乾豪房地產開發有限公司(「乾豪房地產公司」)的全部股權。由於宏多行使乾豪購股權，於2008年11月7日，乾豪集團(作為賣方)與北京遠坤房地產開發有限公司(「北京遠坤」)(本公司的全資附屬公司)(作為買方)訂立乾豪買賣協議，據此，乾豪集團有條件同意出售，而北京遠坤有條件同意購買乾豪房地產公司的全部股權。

根據宏多買賣協議及乾豪買賣協議擬進行的交易為向乾豪集團收購三間項目公司的股權的一連串交易，即(i)乾豪房地產公司(持有香頌花城(前稱：香頌項目)及西山項目的所有權益)及(ii)大連正乾置業有限公司及大連明遠置業有限公司(共同持有紅星海世界觀(前稱：紅星項目)的所有權益)各自的49%股權。宏多買賣協議、乾豪買賣協議及根據宏多買賣協議發行代價股份已於2008年12月18日召開的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。於宏多買賣協議及乾豪買賣協議完成後，總計202,711,000股新股份已於2009年1月2日配發及發行。

2. 收購德盛國際投資有限公司的35.72%股權

於2008年2月4日，本公司的全資附屬公司德力國際投資有限公司（「德力」）（作為買方）與 Beijing Jasmine I Limited（「Beijing Jasmine」）（作為賣方）訂立協議收購德盛國際投資有限公司（「德盛」）的35.72%權益，收購代價為港幣252,024,808元。根據該交易，Beijing Jasmine 須向德力轉讓德盛的3,572股普通股及143,870,191股優先股。該交易完成後，德盛成為本集團的全資附屬公司。

B. 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易已由本公司的獨立非執行董事審閱，而有關的獨立非執行董事已確認，於2008年，該等持續關連交易乃(i)在本集團一般及日常之業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該等交易之有關協議，並按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款而訂立。

根據上市規則第14A.38條，本公司已委聘本公司的核數師就有關本集團之持續關連交易，根據香港會計師公會發出之香港相關服務準則第4400號「對財務資料執行商定程序之委聘」（「Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information」）進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並就該等據實調查結果向董事局提交報告，確認於2008年度有關持續關連交易(i)已獲本公司董事局批准；(ii)倘涉及由本集團提供服務，則根據本集團的定價政策；(iii)根據規管該等交易之有關協議訂立；及(iv)並無超過已於公司招股章程內披露截至2008年12月31日止財政年度之相關上限金額。

1. 物業租約

(a) 遠洋大廈公司與中遠集團之間的物業租賃

本公司的附屬公司北京遠洋大廈有限公司（「遠洋大廈公司」）於2005年12月29日與中遠集團訂立租約，據此，遠洋大廈公司同意將遠洋大廈（北京）部份辦公用房租予中遠集團，於2008年度的總租金為人民幣3.8百萬元。2008年金額上限為人民幣3.9百萬元。

根據上市規則第14A.25條及按照本公司招股章程所披露，根據上述可續訂租約於2007年、2008年及2009年應支付的全年租金總額上限預計約為每年人民幣3.9百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠（北京）投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的關連人士。

董事局報告

62

2. 物業管理服務

(a) 中遠酒店物業公司向遠洋大廈公司提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業管理有限公司(「中遠酒店物業公司」)於2005年5月31日、2005年12月31日及2006年3月1日分別與遠洋大廈公司訂立三項物業管理協議。根據此三項物業管理協議，中遠酒店物業公司獲聘任為(i)遠洋大廈公司的寫字樓及空置單位；(ii)遠洋大廈(北京)的停車場；及(iii)遠洋大廈(北京)地庫一層的食堂提供物業管理服務。該三項協議為期2至3年不等，先後於2008年5月31日或2009年2月28日到期。於2008年中遠酒店物業公司獲支付的物業管理費為人民幣1.1百萬元。於2007年、2008年及2009年3個年度每年應付予中遠酒店物業公司的全年管理費總額上限約為每年人民幣1.2百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資附屬公司及關連人士。

(b) 中遠酒店物業公司向中遠提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業公司與遠洋大廈公司已於2006年3月1日訂立物業管理服務協議，據此中遠酒店物業公司須為遠洋大廈(北京)所有業主及租戶(包括該大廈的租戶中遠集團)提供物業管理服務。該協議為期三年，於2009年2月28日到期。於2008年應付予中遠酒店物業公司的管理費為人民幣4.8百萬元。截至2009年12月31日止三個年度各年，應付予中遠酒店物業管理公司的年度管理費合共預計最高約為每年人民幣5.0百萬元。

根據上市規則第14A.25條及按照招股章程所披露，第2(a)及2(b)項所述須付予中遠酒店物業公司的管理費於2007年、2008年及2009年的年度總額上限約為每年人民幣6.2百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資附屬公司及關連人士。

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，截至本年報刊發日期，本公司於年內已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於第65至71頁的企業管治報告。

核數師

截止2008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須告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會上應聘連任。

承董事局命

李明

董事

香港，2009年3月26日

創新



企業管治報告

董事局欣然呈報本公司截止2008年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治承諾

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

企業管治常規

董事局認為，除本報告披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

董事證券交易

本集團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

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，以達到保障及提升本公司及其股東利益之目標。與本集團日常運營相關的事務授權管理層處理。於回顧年度內，董事局已（其中包括）審議及通過年度預算、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2008年6月30日止期間的中期業績及截至2008年12月31日止年度的期末業績，通過本集團的收購及其他重要業務經營，評核本集團的內部控制及財務事宜。

企業管治報告

董事局組成

董事局現時由十名董事組成，包括兩名執行董事李明先生及陳潤福先生、四名非執行董事李建紅先生、羅東江先生、梁岩峰先生及尹應能先生，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱「董事及高級管理層簡介」一節。

年內，本公司董事局組成發生以下變動：

- (i) 鄭奕先生於本公司在2008年5月9日召開的股東週年大會上從董事局輪值退任，其後不再擔任本公司非執行董事；及
- (ii) 尹應能先生獲董事局委任為本公司非執行董事，由2008年5月16日起生效，並於2008年12月18日舉行的股東特別大會上獲股東推選。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須重選。本公司三名非執行董事及四名獨立非執行董事並無按特定任期委任，原因是根據本公司的章程細則，彼等須於本公司的股東週年大會上輪值退任並重選。根據本公司的章程細則第110條，當時三分之一（或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近三分之一並至少為三分之一）的董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格進行重選。由於至少三分之一的全體董事須於每屆股東週年大會上退任，因此全體董事應至少每三年輪值退任一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受。

(i) 主席及行政總裁

於本年報刊發日期，本公司主席及行政總裁分別為李建紅先生及李明先生。主席及行政總裁的角色互相獨立。董事局認為職責獨立有利於檢查及平衡權力及職權。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

於回顧年度內，董事局一直符合上市規則有關委任不少於三名獨立非執行董事的規定，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已收到四名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事按照上市規則所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

董事委任、重選及罷免

根據本公司的章程細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任。每名董事（包括非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東週年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

遵照本公司章程細則的規定，梁岩峰先生、曾慶麟先生及顧雲昌先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意膺選連任。

董事局會議

董事局定期及在業務有需要時召開會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次會議，以批准中期及期末業績公佈及財務報告、建議派付或宣派股息以及討論重大事項及本公司的一般經營。

於回顧年度內，每名董事於董事局會議的出席率如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
李建紅先生	4/4
羅東江先生	4/4
李明先生	4/4
梁岩峰先生	4/4
陳潤福先生	4/4
尹應能先生（於2008年5月16日獲委任）	2/4
曾慶麟先生	4/4
顧雲昌先生	4/4
韓小京先生	4/4
趙康先生	3/4
鄭奕先生（於2008年5月9日辭任）	1/4

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。對於其他董事委員會會議，一般發出合理通知。

議程及相關董事局文件會按時向全體董事發出。主席會就董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

為確保遵守董事局程序及所有適用規則及規定，所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治報告

公司秘書負責記錄及保管所有董事局及董事委員會會議的會議記錄。會議記錄的草稿一般於合理時間內提供予董事供提出意見，最終版本可供董事查閱。

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了解，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。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。

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。於整個2008年財政年度，董事及高級職員並無遭受索償。

董事委員會

董事局設有三個董事委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬及提名委員會及投資委員會（統稱「董事委員會」）。

董事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）可徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為曾慶麟先生（委員會主席）、顧雲昌先生及韓小京先生。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。此外，審核委員會亦須檢視本集團內部監控之成效，包括就各公司架構以及業務流程之內部監控作定期檢討，並考慮其潛在風險及迫切性以確保公司業務運作效率及實現企業目標及策略。該等檢討的涵蓋範圍包括財務、營運、法規及風險管理。審核委員會同時定期向董事局提交報告及建議。

審核委員會於截至2008年12月31日止年度共舉行三次會議，每次會議的出席率均為100%。執行董事、本公司的高級管理層及本公司的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如下工作：

- (i) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (ii) 與外聘核數師討論土地增值稅、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) 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；
- (iv) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
- (v) 審閱重大負債及資產減值的撥備是否充足。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生(委員會主席)、顧雲昌先生及趙康先生。

薪酬及提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬政策和架構向董事局提出建議；透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討及批准按公司業績和表現而釐訂的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命作出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

董事酬金乃按各董事的技能、知識水平及參與本公司事務的程度及表現，並參照本公司盈利狀況、同業水平及當前市況而釐定。

董事或高級行政人員將不會參與有關其酬金的任何討論。薪酬及提名委員會亦會向主席諮詢有關其他執行董事酬金意見，並在有需要時尋求專業意見。薪酬政策之首要目標乃確保本公司能夠吸引、挽留及激勵對本公司有貢獻的高質素工作團隊，對本公司的成功十分重要。

企業管治報告

薪酬及提名委員會於截至2008年12月31日止年度共舉行兩次會議，每次會議的出席率均為100%。
薪酬及提名委員會於回顧年度內已進行如下工作：

- (i) 審閱及批准本公司截至2007年12月31日止年度的薪金報告及本公司截至2008年12月31日止年度的薪金預算；
- (ii) 審閱及批准有關高級管理層薪酬的報告；
- (iii) 審閱及批准建議酌情績效獎金；及
- (iv) 審閱及批准根據購股權計劃授出的購股權。

投資委員會

投資委員會由六名成員組成，其中兩名為執行董事，四名為獨立非執行董事。投資委員會成員為：李明先生(委員會主席)、陳潤福先生、曾慶麟先生、韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。投資委員會須於任何委員會成員提出要求時召開會議，財務部主管亦會參與討論。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，開支由本集團承擔。

投資委員會的主要職責為就本集團重要投資、收購及出售項目作出考慮、評估及檢討，並向董事局提出建議，同時對投資項目進行投資後的評估工作，並檢討及考慮本公司之整體策略方向及業務發展。截至2008年12月31日止年度，共舉行一次投資委員會會議，出席率為100%。

問責及審核

本公司董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表中提供客觀持平，清晰淺明的評估。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止2008年12月31日止年度的財務報表的意見的聲明，載列於第73頁及74頁的獨立核數師報告。

內部監控

本集團的內部監控致力於保障集團的資產及信息。內部監控能讓集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法，本集團的內部監控涵蓋多個內部程序及政策。本集團的管理層已審閱截至2008年12月31日止年度的內部監控制度並作出檢討，其中包括相關財務，營運和法規監控，以及風險管理程序。檢討結果及有關的建議和意見已提交審核委員會及董事局考慮。

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」）。羅兵咸永道負責審計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計外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2008年6月30日止6個月的中期綜合財務報表，並就本公司稅務合規及有關事宜提供意見。

截至2008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費用分別為人民幣5百萬元及人民幣5.15百萬元。

股東權利及投資者關係

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，作為保障股東權益及權利的其中一項措施。

由2009年1月1日起上市規則的修訂推行後，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanland.com)刊載。

有關投資者關係的更多其他資料載列於第33頁。



多元

獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第75至第166頁遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2008年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足適當，足以為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2009年3月26日

綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	304,989	292,579
土地使用權	8	36,958	36,947
投資物業	9	1,984,000	1,984,000
商譽	10	734,569	756,796
共同控制企業	12	—	54
聯營公司	13	310,796	327,056
可供出售金融資產	16	426,715	67,487
衍生金融工具	28	8,338	—
貿易及其他應收款項	20	250,731	602,920
遞延所得稅資產	29	111,777	101,942
		4,168,873	4,169,781
流動資產			
發展中物業	17	18,443,878	13,002,533
發展中土地	18	1,839,557	2,994,646
存貨(按成本)		80,217	1,506
土地使用權按金	19	4,066,559	5,579,771
貿易及其他應收款項	20	1,589,327	934,529
已落成待售物業	21	4,242,538	1,734,680
受限制銀行存款	22	810,006	879,632
現金及現金等價物	23	8,026,677	8,468,815
		39,098,759	33,596,112
資產總值		43,267,632	37,765,893
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	24	14,186,122	14,191,020
儲備	25	(226,789)	(399,126)
保留溢利			
— 擬派期末股息		288,373	502,907
— 其他		2,405,221	1,529,408
		16,652,927	15,824,209
少數股東權益		1,130,182	1,054,110
權益總值		17,783,109	16,878,319

綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
附屬公司的優先股	26	—	144,796
貸款	27	8,778,770	8,002,777
衍生金融工具	28	—	157,877
遞延所得稅負債	29	790,038	773,306
		9,568,808	9,078,756
流動負債			
貸款	27	5,964,807	3,281,334
衍生金融工具	28	1,458	—
貿易及其他應付款項	30	5,010,158	4,583,643
預收客戶款項		3,749,274	3,011,555
應付所得稅		1,190,018	931,926
應付股息		—	360
		15,915,715	11,808,818
負債總值		25,484,523	20,887,574
權益及負債總值		43,267,632	37,765,893
流動資產淨值		23,183,044	21,787,294
總資產減流動負債		27,351,917	25,957,075

於2009年3月26日獲董事局批准。

李建紅
主席

李明
董事

第83至第166頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	11	3,407,371	3,407,371
流動資產			
應收附屬公司款項	11	14,060,108	13,038,949
現金及現金等價物	23	41,001	72,612
		14,101,109	13,111,561
資產總值		17,508,480	16,518,932
權益			
股本及溢價	24	14,186,122	14,191,020
儲備	25	143,637	27,925
保留溢利			
— 擬派期末股息		288,373	502,907
— 其他		331,670	121,570
權益總值		14,949,802	14,843,422
負債			
非流動負債			
貸款	27	1,474,565	1,402,777
衍生金融工具	28	—	157,877
		1,474,565	1,560,654

資產負債表

於12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
流動負債			
貸款	27	710,262	—
衍生金融工具	28	1,458	—
應付附屬公司款項	11	14,870	7,249
其他應付款項	30	357,523	107,607
		1,084,113	114,856
負債總額		2,558,678	1,675,510
權益及負債總額		17,508,480	16,518,932
流動資產淨值		13,016,996	12,996,705
總資產減流動負債		16,424,367	16,404,076

於2009年3月26日獲董事局批准。

李建紅
主席

李明
董事

第83至第166頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合收益表

截至12月31日止年度			
	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	6	6,487,380	5,750,046
銷售成本	33	(3,667,392)	(3,842,701)
毛利		2,819,988	1,907,345
其他收入	31	214,879	359,449
其他收益／(虧損)淨額	32	127,228	(28,287)
出售共同控制企業收益		—	909,690
投資物業公平值收益	9	—	418,277
銷售及市場推廣費用	33	(250,592)	(129,215)
行政費用	33	(420,404)	(302,462)
經營溢利		2,491,099	3,134,797
衍生金融工具公平值收益／(虧損)	28	56,457	(49,410)
財務費用	35	(161,178)	(213,940)
分佔共同控制企業虧損	12	(54)	(24,768)
分佔聯營公司(虧損)／溢利	13	(2,430)	9,895
除所得稅前溢利		2,383,894	2,856,574
所得稅開支	36	(939,308)	(1,064,762)
年度溢利		1,444,586	1,791,812
應佔：			
本公司股東權益		1,387,896	1,721,502
少數股東權益		56,690	70,310
		1,444,586	1,791,812
本公司股東應佔溢利的每股溢利 (以人民幣為單位)			
— 基本	37	0.310	0.512
— 攤薄	37	0.310	0.511
股息	38	406,357	502,907

第83頁至第166頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

本公司股東應佔

附註	本公司股東應佔					少數股東權益	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2007年12月31日							
結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319
年度溢利	—	—	—	1,387,896	1,387,896	56,690	1,444,586
可供出售金融資產							
公平值虧損	25	—	(20,910)	—	(20,910)	—	(20,910)
匯兌差額	—	—	(8,621)	—	(8,621)	—	(8,621)
僱員購股權計劃							
公平值儲備	25	—	110,814	—	110,814	—	110,814
轉撥自保留溢利	25	—	86,156	(86,156)	—	—	—
有關2007年股息	38	—	—	(502,907)	(502,907)	(6,000)	(508,907)
有關2008年股息	38	—	—	(117,984)	(117,984)	—	(117,984)
回購股份	24	(4,898)	—	(19,570)	(19,570)	—	(19,570)
因以下各項所產生的 少數股東權益增加/ (減少)							
— 向少數股東增購 附屬公司權益		—	—	—	—	(188,930)	(188,930)
— 少數股東注資		—	—	—	—	211,387	211,387
— 出售附屬公司		—	—	—	—	2,925	2,925
於2008年12月31日結餘	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109
呈報：							
股本及儲備	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,405,221	16,364,554	1,130,182	17,494,736
2008年擬派期末股息	38	—	—	288,373	288,373	—	288,373
於2008年12月31日結餘	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109

綜合權益變動表

		本公司股東應佔						少數	
附註	股本	股份溢價	儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總額		
	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2006年12月31日									
結餘	2,400,750	—	499,157	625,718	3,525,625	541,280	4,066,905		
年度溢利	—	—	—	1,721,502	1,721,502	70,310	1,791,812		
重組發行股份	24	—	1,006,243	(1,006,243)	—	—	—		
上市發行股份	24	1,166,302	10,059,351	—	—	—	11,225,653		
股份發行費用淨額	24	—	(441,626)	—	—	—	(441,626)		
股份分拆及重組	24	(96,030)	96,030	—	—	—	—		
可供出售金融資產									
公平值收益	25	—	—	13,924	—	—	13,924		
僱員購股權計劃									
公平值儲備	25	—	—	27,925	—	—	27,925		
轉撥自保留溢利	25	—	—	66,111	(66,111)	—	—		
2006年股息	38	—	—	(248,794)	(248,794)	(18,161)	(266,955)		
因以下各項所產生的									
少數股東權益增加／									
(減少)									
— 向少數股東增購									
附屬公司權益		—	—	—	—	(134,171)	(134,171)		
— 少數股東注資									
收購附屬公司		—	—	—	—	111,841	111,841		
— 視為出售附屬公司									
		—	—	—	—	(104,468)	(104,468)		
<hr/>									
於2007年12月31日結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319		
<hr/>									
呈報：									
股本及儲備									
	3,471,022	10,719,998	(399,126)	1,529,408	15,321,302	1,054,110	16,375,412		
2007年擬派期末股息	38	—	—	502,907	502,907	—	502,907		
<hr/>									
於2007年12月31日結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319		
<hr/>									

第83頁至第166頁所載附註為該等財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

於12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所用現金	39	(1,111,360)	(8,108,830)
已付利息	35	(1,009,403)	(549,121)
已付所得稅		(669,956)	(291,143)
經營活動所用現金淨額		(2,790,719)	(8,949,094)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備	7	(27,001)	(42,109)
出售物業、機器及設備所得款	39	8,619	2,546
購買可供出售金融資產	16	(687,883)	—
出售可供出售金融資產所得款		308,696	—
購買可換股票據	20	(187,483)	—
收購附屬公司，淨現金支付	42	23,905	(384,296)
視為出售附屬公司所得款		—	10,622
出售附屬公司所得款		22,000	12,809
出售共同控制企業所得款		—	954,190
已收利息	31	180,197	321,105
已收股息		19,146	7,717
增購附屬公司權益		(153,546)	(777,516)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(493,350)	105,068
融資活動的現金流量			
貸款所得款		8,903,904	8,589,066
償還貸款		(5,431,503)	(4,921,666)
發行股份所得款		—	10,784,027
向少數股東派付股息		(6,000)	(18,161)
向本公司股東派付股息	38	(620,891)	(248,794)
少數股東注資		211,387	587,479
回購優先股		(148,678)	—
回購股份	24	(19,570)	—
融資活動所得現金淨額		2,888,649	14,771,951
現金及現金等價物增加淨額		(395,420)	5,927,925
年初現金及現金等價物		8,468,815	2,580,157
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(46,718)	(39,267)
年終現金及現金等價物	23	8,026,677	8,468,815

第83頁至第166頁所載附註為該等財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般數據

遠洋地產控股有限公司（「本公司」）為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。本公司及附屬公司（「本集團」）的主要業務為投資控股和在中華人民共和國（「中國」）境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司自2007年9月28日起在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有陳述外，該等綜合財務報表均以人民幣千元為單位而呈列。該等綜合財務報表已於2009年3月26日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售金融資產、衍生金融工具、可換股票據、可換股債券及員工購股權的重估作出修訂。

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，而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假設及估計對綜合財務報表有重大影響的方面於附註5披露。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要

編製該等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。

(a) 於2008年生效的修訂及詮釋

香港會計準則39「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產若符合注明之規定從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務報告準則7「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。該項修訂自2008年7月1日起生效。由於本集團並無對任何金融資產進行重新分類，故此項修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋11「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」。此項詮釋提供就涉及庫存股份或涉及集團實體的股份交易在母公司及集團公司獨立賬目內應列作股本結算或是現金結算股份付款交易的指引。此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

(b) 於2008年仍未生效但本集團提早採納的修訂

香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(自2009年1月1日起生效)。此項修訂要求實體將收購、建造或生產合資格資產(即需要頗長時間以達致其用途或可供銷售之資產)直接應佔借貸成本予以資本化，作為該資產成本的一部分。有關借貸成本即時作費用支銷的選擇權將予剔除。如附註3.15中所述的由於本集團選擇將合資格資產相關的借貸成本資本化，預期香港會計準則23(經修訂)不會對本集團的綜合財務報表構成任何影響。

香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進：

香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(自2009年1月1日起生效)。借貸成本的釋義作出修訂後，利息開支使用香港會計準則39「金融工具：確認及計量」中界定的實際利息法計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間條件的不一致。由於本集團正使用實際利息計算法，預期香港會計準則23(修訂本)不會對本集團的綜合財務報表構成任何影響。

(c) 於2008年生效但與本集團業務無關的詮釋

以下的詮釋須於自2008年1月1日或之後開始的會計期間強制採納，但與本集團的業務無關：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋14，香港會計準則19「界定福利資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋12「服務特許安排」；

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋

以下為已頒佈的準則、現有準則的修訂及詮釋而本集團須於自2009年1月1日或之後開始的會計期間或以後期間強制採納，但本集團並無提早採納：

香港財務準則8，「營運分部」(於2009年1月1日或其後生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」，並將分部報告方式與美國財務會計準則第131號「企業的分部及相關資料的披露」之規定看齊。此項新準則要求採用「管理方針」，即分部資料需按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將自2009年1月1日起應用香港財務報告準則8。預期影響現仍由管理層詳細評估中，但報告分部數目及報告分部所用方式會與向主要經營決策者提供的內部報告一致的方式呈報。由於商譽會按各分部分配至現金產生單位類別，有關變更亦導致管理層須重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期，此舉不會對商譽結餘造成任何重大影響。

香港會計準則1(修訂)「財務報表的呈報」(於2009年1月1日或其後生效)。經修訂準則將禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非權益擁有人的變動」)，規定「非權益擁有人的變動」必須與權益擁有人的變動分開呈列。所有非權益擁有人的變動將需要在業績報表中呈列，但公司可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。如公司重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和比較期間期末時的資產負債表外，還須呈列比較期間期初時的經重列資產負債表。本集團將會於2009年1月1日起應用香港會計準則1(經修訂)。綜合收益表及全面收益表均可能會作為業績報表予以呈列。

香港會計準則27(修訂)，「綜合及獨立財務報表」(自2009年7月1日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在公司內的剩餘權益按公平值重新計量，並在損益中確認收益或虧損。本集團將於2010年1月1日起在與非控制性權益的交易中提前應用香港會計準則27(經修訂)。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則現有準則的修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」(自2009年7月1日起生效)。經修訂準則對業務合併繼續應用收購法，但有部分重大修改。在非控制性權益被收購時，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將於2010年1月1日起對所有業務合併提前應用香港財務報告準則3(經修訂)。

香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進：

香港會計準則28(修訂本)「於聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」的其後修訂)(自2009年1月1日起生效)。就減值測試而言，於聯營公司的投資被視為單一資產，而任何減值虧損不能分配至投資內所包含的特定資產。減值撥回列為投資結餘的調整，數額以聯營公司可收回金額為限。本集團將於2009年1月1日起在有關於聯營公司的投資及任何相關減值虧損的減值測試中應用香港會計準則28(修訂本)。

香港會計準則36(修訂本)「資產減值」(自2009年1月1日起生效)。倘若公平值減銷售成本按照貼現現金流量的基準計算，則須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將於2009年1月1日起應用香港會計準則36(修訂本)並提供減值測試所需的披露內容。

香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」(自2009年1月1日起生效)。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則現有準則的修訂及詮釋 (續)

- 此項修訂澄清了若一項衍生工具開始或不再合資格作為現金流量或投資淨額對沖的對沖工具時，則可調入或調出按公平值計入損益類別。
- 為買賣之目的而持有的按公平值計入損益的金融資產或金融負債的定義亦作出修訂。此項修訂澄清了若金融資產或負債作為金融工具組合的一部分共同管理，且有證據顯示近期有實際的短期溢利，會於初步確認時計入該組金融工具。
- 目前有關指定和記錄對沖的指引，要求對沖工具必須涉及獨立於報告實體的一方，並將分部作為報告實體的一種。這意味著：為在分部層面上應用對沖會計法，相應分部目前須達到對沖會計法的規定。此項修訂取消了該規定，以使香港會計準則39與香港財務報告準則8「營運分部」一致，後者規定分部的披露須基於向主要經營決策者匯報的資料。於該項修訂生效後，對沖將繼續反映於與已對沖項目（及提供予主要經營決策者的資料）相關的分部，但本集團不會正式記錄及測試該集團內部對沖關係。
- 當終止公平值對沖會計法後而重新計量一項債務工具的賬面值時，該項修訂澄清了須使用經修訂的實際利率（按公平值對沖會計法終止當日計算）。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則現有準則的修訂及詮釋 (續)

本集團將自2009年1月1日起應用香港會計準則39(修訂本)，預期不會對本集團的綜合收益表構成影響。

香港財務報告準則5(修訂本)，「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則1「首次採納」的其後修訂)(自2009年7月1日起生效)。此項修訂澄清了倘若部分出售計劃導致失去控制權，則一間附屬公司的全部資產及負債應分類為持作出售，而倘符合終止經營業務的定義，須就該附屬公司作出相關披露。本集團將於2010年1月1日起對所有部分出售附屬公司提前採用香港財務報告準則5(修訂本)。

香港財務報告準則7「金融工具：披露」、香港會計準則8「會計政策、會計估計的變動及誤差」、香港會計準則10「結算日後事項」、香港會計準則18「收益」、香港會計準則34「中期財務報告」及香港會計準則40「投資物業」中均作出若干輕微修訂，未於上文作說明。該等修訂不會對本集團的財務報表構成影響，因此未作詳盡分析。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.1 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日所編製的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有實體，一般由本集團持有過半數投票權的股權。評估本集團是否控制另一家實體時，會考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。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。

本集團收購附屬公司以收購會計法入賬。收購成本按交易當日所給予的資產、所發行的股本工具以及所產生或承擔的負債公平值，另加收購直接相關成本計算。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(毋須計及任何少數股東權益)。收購成本超過本集團分佔可識別所收購資產淨值公平值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司的資產淨值公平值，則有關差額會直接在綜合收益表確認。

倘收購涉及超過一項交易，則本集團須個別處理各交易，使用各交易進行當日的交易成本及公平值數據釐定該交易有關的商譽數額。

本集團公司間的交易、結餘及未變現收益將會抵銷，而未變現虧損亦會抵銷。附屬公司的會計政策會綜合財務報表內作出所需變動，以確保與本集團所採用者相符。

在本公司資產負債表上，對附屬公司投資以成本扣除減值準備後的餘額列示(附註3.7)。本公司以收到／應收紅利為基礎記錄附屬公司的業績。

(b) 交易及少數股東權益

根據本集團的政策，與少數股東的交易視為本集團與外界人士交易。本集團向少數股東進行銷售所產生的損益於綜合收益表入賬。與少數股東進行購買股權的交易一般產生商譽，即任何已付代價超過分佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.1 綜合入賬 (續)

(c) 共同控制企業

共同控制企業指由本集團與另一方共同控制的公司，而雙方對該實體概無單方控制權。對共同控制企業投資以權益會計法入賬，首先按成本確認。

本集團分佔共同控制企業收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其分佔收購後儲備的變動則於儲備中確認。投資賬面值按累計收購後變動調整。

本集團與共同控制企業交易的未變現收益按本集團所持共同控制企業權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。共同控制企業的會計政策已作出所需改變，以確保與本集團所採用的政策一致。

(d) 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所有實體，一般由本集團持有相當於20%至50%投票權的股權。對聯營公司投資以權益會計法入賬，初始按成本確認。本集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽(已扣除任何累計減值虧損)(附註3.7)。

本集團分佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後權益變動按投資賬面值調整。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實質屬於對聯營公司投資部分的其他長期權益及無抵押應收款項時，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔責任或付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益會按本集團所持聯營公司權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.2 分部報告

業務分部指提供產品或服務的一組資產及業務，相關風險及回報有別於其他業務分部。地域分部指在特定經濟環境下提供產品或服務的分部，相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營的分部。

3.3 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。財務數據則以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

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

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權益的公平值儲備。

(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；及

(iii) 所有因而產生的兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.4 物業

(a) 投資物業

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成員公司佔用的物業列作投資物業。投資物業包括以營運租約持有的土地及樓宇。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。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)計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬，公平值每年由獨立專業合資格評估師作出評估。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及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。正在重建以持續作投資物業用途或導致市場較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.4 物業 (續)

(b) 發展中物業

發展中物業會列入流動資產，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建築成本、土地使用權的攤銷、貸款成本及專業費用。物業及有關土地使用權於落成時會轉賬為已落成待售物業。

(c) 已落成待售物業

已落成待售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。

(d) 土地使用權

中國所有的土地都是國有的，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，以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.5 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。

折舊按直線法於各資產的估計可使用年期內將成本減累計減值損失撇減其餘值計算。就此採用的資產可使用年期如下：

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

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3.7)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並記錄於收益表其他收益淨額。

3.6 商譽

商譽指收購成本超過收購當日本集團分佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制企業可識別資產淨值公平值的差額。收購共同控制企業或聯營公司產生的商譽列為對共同控制企業或聯營公司投資，並就整體結餘評估有否減值。獨立確認的商譽須每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損入賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售實體產生的損益包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至預期自產生商譽的業務合併中受惠的多個或多組現金產生單位。本集團將商譽分配至經營所在的業務分部。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.7 對附屬公司、聯營公司、共同控制企業及非金融資產投資減值

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須予攤銷的資產賬面值未必可收回時，將審閱該資產有否減值。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可供出售金融資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

3.8 金融資產

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

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款數額固定或可以計算且並非在活躍市場上市的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟有效期超過結算日起計12個月者除外。貸款及應收款項於資產負債表中歸類為「貿易及其他應收款」及「現金及現金等價物」(附註3.11及3.12)。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產即指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生金融資產。除非管理層擬於結算日起計12個月內出售有關投資，否則該等項目列為非流動資產。

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。投資首先按公平值加交易成本確認，並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本入賬。列為可供出售財務資產的公平值變動產生的未變現損益在權益確認。倘出售列為可供出售財務資產，則累計公平值調整將於綜合收益表列為投資證券所得損益。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.8 金融資產 (續)

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

已上市投資公平值按現時買入價計算。倘金融資產(及非上市證券)的市場交投並不活躍，則本集團會以估值法釐定公平值，包括使用近期公平交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，儘量使用市場數據而減少依賴特定公司的數據。

本集團於各結算日評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。倘分類為可供出售的股本證券、公平值大幅或持續下跌至低於成本，則表示該等證券出現減值。如可供出售金融資產出現任何有關減值跡象，則會自權益扣除累計虧損(收購成本與現時公平值的差額，再扣除之前於收益表確認的金融資產減值虧損)，並在綜合收益表確認。於綜合收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在綜合收益表撥回。貿易及其他應收款項的減值測試載於附註3.11。

3.9 發展中土地

發展中土地指，土地籌備介入公開市場投標程序之前的一級土地開發。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。其補償金額一般會與具體政府管理部門協商一致。

3.10 存貨

存貨主要包括食材及酒店消耗品。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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.11 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團無法根據應收款項原訂條款全數收回應收款項，則須就貿易及其他應收款項作出減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能宣告破產或財務重組、拖欠或欠付繳款均視為顯示貿易應收款項出現減值。撥備數額為資產賬面值與估計未來現金流量按原定實際利率貼現成現值的差額。資產賬面值可透過撥備賬減少，而虧損數額會於綜合收益表中確認為一般及行政開支。當無法收回貿易應收款項時，會撇減貿易應收款項的撥備賬。其後收回先前已撇減的款項將計入綜合收益表的一般及行政開支內。

3.12 現金及現金等價物

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)及銀行透支。銀行透支列入資產負債表內流動負債的借貸。

3.13 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，作為權益的減項，其稅後的淨支出，從發行所得中扣除。

3.14 貿易應付款項

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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.15 金融負債

(a) 貸款

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綜合收益表內確認。

除非本集團享有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。

與購買、興建或生產需要相當時間方可投入作擬定用途或出售的資產直接有關的借貸成本均撥作資產成本的一部分。所有其他借貸成本均於產生年度的收益表扣除。

(b) 可換股債券

可換股債券負債部分的公平值以同等不可換股債券的市場利率計算。有關金額按攤銷成本列作負債，直至債券兌換或到期時為止。換股權的公平值首先按公平值確認，其後按各結算日的公平值重新計算。換股權公平值的變動在綜合收益表確認。

3.16 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延所得稅。稅項於綜合收益表內確認，惟與直接確認於權益中的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於權益內確認。

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

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務數據所載賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，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釐定。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.16 當期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

遞延所得稅就對附屬公司、聯營公司及共同控制企業投資產生的暫時差額計提撥備，惟撥回暫時差額的時間可由本集團控制且暫時差額不可能於可見將來撥回者除外。

3.17 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至結算日止所提供服務的年假估計負債計提撥備。

僱員可享有的病假及產假於放假時方可確認。

(b) 獎金福利

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

(c) 退休福利

根據中國規則及規例，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休福利計劃，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(「強積金計劃」)的規則及規例，為全部香港僱員加入退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或港幣1,000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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.18 撥備

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

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

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

3.19 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團向物業買家提供的財務擔保確認。

財務擔保負債首先按公平值加發出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任估計所需開支的現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計算。

財務擔保負債僅於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

3.20 營業額確認

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

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

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.20 營業額確認 (續)

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入以時間比例按實際利率法確認。倘應收款項出現減值，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。減值貸款的利息收入按原定實際利率確認。

(d) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

(e) 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。

(f) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

(g) 裝修收入

裝修收入於合約結果能可靠地估計且很可能有利可圖時，在合約期內確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收益僅按有可能收回的合約成本確認。

本集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工百分比乃依據當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

3.21 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

(i) 本集團為非土地使用權營運租約的承租人，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。

(ii) 本集團為土地使用權營運租約的承租人

本集團預付款項以獲得將用於發展物業的土地使用權營運租約。土地使用權預付款項於租期內攤銷及列作資產。於物業施工期間的攤銷將資本化為發展中物業的成本。尚未攤銷的預付款項於有關物業售出時確認為銷售成本，或於有關物業落成後轉撥至投資物業成本(附註3.4)。租金收入及開支扣除給予承租人的任何優惠後，於租期內按直線法確認。

(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。

3.22 股息分派

分派予本公司股東的股息於股東或董事局批准派付股息的期間在本公司及本集團的財務報表確認為負債。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體財務風險控制體系著力於控制金融市場的不確定性並減少其對集團財務狀況的不利影響。董事會審查及同意管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團以人民幣為功能貨幣，由於本集團主要收益源自中國業務。

本集團面對未來商業交易及以非公司功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。本集團的外幣交易及結餘主要以港元及美元計值。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2008年12月31日，倘若人民幣兌港元及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本年度稅後利潤將增加人民幣46,708,000元（2007年：減少人民幣94,520,000元），這主要是由於以港元／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益（2007年：虧損）減去換算以港元／美元計值的衍生金融工具及以美元計值的貸款所產生的外匯收益所致。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大可以產生利息收益的資產，本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團因以現行市場利率計息的長期銀行貸款所附有的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。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。

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

於2008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878,000元（2007年：人民幣887,000元）。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本集團所面臨的信貸風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產。相當於本集團所面臨的與金融資產相關的最大信貸風險為受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及可供出售金融資產的公平值。

為管理該風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸紀錄的客戶，同時收取適當比例的按金，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行。本集團亦制訂其他監控程序，確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團定期審閱各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值撥備。本集團信貸風險並不過度集中，風險分散於不同的交易方及客戶。

本集團的受限制存款存放在具有良好信貸評級的銀行，因此信貸風險有限。

本集團通常就客戶為購買物業向銀行融資的按揭貸款提供還款擔保。倘若買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可將物業出售以償還本集團應付銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團未能履行當前到期義務的風險。

本集團通過維持整體資產、負債、貸款及承擔的流動性結構的審慎比例來確保有足夠的可動用資金。本集團致力維持可動用的已承諾未使用信貸融資額度，保持資金調配靈活。

下表分析本集團的金融負債及衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在下表內披露的金額為利息及本金現金流量，按合約未貼現的現金流量釐定。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
2008年12月31日					
貸款	5,976,689	5,783,315	1,795,455	1,200,000	14,755,459
衍生金融工具	1,458	—	—	—	1,458
貿易及其他應付款項	5,010,158	—	—	—	5,010,158
	10,988,305	5,783,315	1,795,455	1,200,000	19,767,075
2007年12月31日					
貸款	3,281,334	6,563,320	400,000	1,200,000	11,444,654
衍生金融工具	—	157,877	—	—	157,877
貿易及其他應付款項	4,583,643	—	—	—	4,583,643
	7,864,977	6,721,197	400,000	1,200,000	16,186,174
公司					
2008年12月31日					
貸款	722,144	1,474,565	—	—	2,196,709
衍生金融工具	1,458	—	—	—	1,458
貿易及其他應付款項	357,523	—	—	—	357,523
	1,081,125	1,474,565	—	—	2,555,690
2007年12月31日					
貸款	—	1,563,320	—	—	1,563,320
衍生金融工具	—	157,877	—	—	157,877
貿易及其他應付款項	107,607	—	—	—	107,607
	107,607	1,721,197	—	—	1,828,804

綜合財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

4.2 資本風險管理

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

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

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

於2008年及2007年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
借款總額(附註27)	14,743,577	11,284,111
減：現金及現金等價物(附註23)	(8,026,677)	(8,468,815)
淨負債	6,716,900	2,815,296
權益淨額	17,783,109	16,878,319
資本淨額	24,500,009	19,693,615
負債比率	27%	14%

於2008年負債比率增加基於貸款總額增加。

4.3 公平值估計

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。本集團於必要時參考專業估值並採用多種方法及基於各結算日當時的市況作出假設。

貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備以及貿易及其他應付款項的賬面值因臨近到期而與其公平值相若。用作披露用途的金融負債的公平值乃由本集團按類似金融工具的當前市場利率透過貼現未來合約現金流量估計。

綜合財務報表附註

5 重大會計估計及假設

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

本集團投資物業的公平值乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司於2008年12月31日估值所作出評估。在作出判斷時，本集團考慮多方面的數據，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場上即期價格，並就相關差異作出調整；
- (ii) 在交投活躍程度稍遜市場的同類物業近期價格，並會就自按相關價格交易當日以來的經濟狀況變化作出調整；及
- (iii) 根據任何現時租約及其他合約條款以及位於相同位置及具相同狀況的同類物業即期市場租值可靠地估計的未來現金流量，按可反映對現金流量金額及時間不明朗因素的即期市場評估的貼現率貼現的現金流量預測。

(b) 可換股債券公平值的估計

本集團發行的可轉股債券的公平值由獨立估值師戴德梁行有限公司於2008年12月31日進行評估。評估的開展是以本集團上市股份的公開市場價值為基礎的，也考慮該金融工具債券部分現金流量折現方法。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的。

(c) 可換股票據公平值的估計

本集團所認購之票據的公平值由獨立估值師戴德梁行有限公司於2008年12月31日進行評估。評估的開展是以發行方可達成首次公開發售的情況下的公開市場價值為基礎的，也考慮該金融工具債券部分現金流量折現方法。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的。

(d) 員工認股權公平值的估計

截至2008年12月31日止，本集團發行的員工認股權的公平值由獨立估值師戴德梁行有限公司於相關的認股權發行日進行評估，評估是以本集團上市股份的公開市場價值為基礎的，也考慮對未來的實現率的估計。使用的假設主要是在各結算日市場現狀為基礎的，以及以前年度本集團員工流失率的記錄。

綜合財務報表附註

5 重大會計估計及假設 (續)

(e) 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，許多交易與確定最終稅負並不確定。本公司以估計稅務是否到期為基礎，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，這些差異將會影響該等決定作出期間的所得稅及遞延稅撥備。

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金額的確定，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損益表。

(f) 遞延稅項

管理層認為，暫時性差異與稅務損失能夠用來沖抵未來應稅利潤的情況下，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。

(g) 收入確認

誠如附註3.20所披露，本集團已確認來自出售持作待售物業的收益。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方須對交易狀況進行審查。大多數情況下，在各物業交付予買方之後，所有權風險和收益的轉移時間會與物業的公平權益歸屬予買方的時間相一致。

誠如附註40所披露，本集團就為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予各銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交吉之前，需已交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

綜合財務報表附註

5 重大會計估計及假設 (續)

(h) 估計資產減值

本集團每年按附註3.7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導致資產賬面值超過其可回收金額，則會對資產進行年度減值測試。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。有關計算需利用假設及估計。

(i) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由管理層提供的詳細預算資料以及工程實際進度情況予以核證，並定期評估。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 分部資料

根據本集團的內部財務報告，本集團決定以業務分部作為主要呈報方式。本集團將其業務劃分為以下分部：

物業發展： 開發住宅、商業及其他物業。

物業投資： 出租投資物業以賺取租金收入，並長遠獲取來自物業升值的收益。

其他： 提供酒店經營、物業管理、物業銷售代理及其他。

由於本集團僅有不足10%的營業額及業績來自中國以外的市場，而位於中國以外地區的資產少於10%，故並無呈列地區分部資料。

綜合財務報表附註

6 分部資料 (續)

主要呈報方式 – 業務分部

截至2008年12月31日止年度業務分部如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
總分部營業額	5,834,342	125,939	933,423	6,893,704
分部間營業額	—	(4,003)	(402,321)	(406,324)
營業額	5,834,342	121,936	531,102	6,487,380
分部業績	2,535,647	100,577	(5,235)	2,630,989
未分配				(139,890)
經營溢利				2,491,099
可換股債券公平值收益(附註28)	75,822	—	—	75,822
可換股票據的公平值虧損(附註28)	(19,365)	—	—	(19,365)
財務費用(附註35)				(161,178)
分佔共同控制企業虧損(附註12)	(54)	—	—	(54)
分佔聯營公司虧損(附註13)	(2,430)	—	—	(2,430)
除所得稅前溢利				2,383,894
所得稅開支(附註36)				(939,308)
年度溢利				1,444,586
分部資產	36,951,580	2,374,767	3,518,712	42,845,059
聯營公司(附註13)	310,796	—	—	310,796
遞延所得稅資產(附註29)				111,777
資產總值				43,267,632
分部負債	10,334,856	62,484	262,373	10,659,713
遞延所得稅負債(附註29)				790,038
未分配				14,034,772
負債總值				25,484,523
其他分部項目				
折舊	11,062	332	6,960	18,354
土地使用權攤銷	4,750	—	536	5,286
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	(399)	(399)
資本開支	14,995	36	16,846	31,877

綜合財務報表附註

6 分部資料 (續)

主要呈報方式 – 業務分部 (續)

截至2007年12月31日止年度業務分部如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
總分部營業額	5,433,299	71,346	318,913	5,823,558
分部間營業額	(2,256)	—	(71,256)	(73,512)
營業額	5,431,043	71,346	247,657	5,750,046
分部業績	1,841,036	54,862	14,806	1,910,704
出售共同控制企業的收益	909,690	—	—	909,690
投資物業公平值變動收益(附註9)	—	418,277	—	418,277
未分配				(103,874)
經營溢利				3,134,797
可換股債券公平值虧損(附註28)	(49,410)	—	—	(49,410)
財務費用(附註35)				(213,940)
分佔共同控制企業虧損(附註12)	(24,768)	—	—	(24,768)
分佔聯營公司溢利(附註13)	1,195	—	8,700	9,895
除所得稅前溢利				2,856,574
所得稅開支(附註36)				(1,064,762)
年度溢利				1,791,812
分部資產	33,778,543	2,034,728	1,523,570	37,336,841
共同控制企業(附註12)	54	—	—	54
聯營公司(附註13)	313,226	—	13,830	327,056
遞延所得稅資產(附註29)				101,942
資產總值				37,765,893
分部負債	9,930,229	37,464	107,364	10,075,057
遞延所得稅負債(附註29)				773,306
未分配				10,039,211
負債總值				20,887,574
其他分部項目				
折舊	7,120	178	5,614	12,912
土地使用權攤銷	9,626	—	584	10,210
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	421	421
資本開支	779,452	36	2,441	781,929

綜合財務報表附註

6 分部資料 (續)

分部間轉讓或交易乃按與無關連第三方交易的一般商業條款及條件進行。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、按金及應收款項，以及及現金結餘。

分部負債包括經營負債，而未分配負債包括總部貸款。

資本開支包括添置物業、機器及設備(附註7)、土地使用權(附註8)及商譽(附註10)。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃						合計 人民幣千元
	物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	
截至2008年12月31日							
止年度							
年初賬面淨值	83,900	170,855	683	20,417	16,724	—	292,579
重新分類	—	—	(98)	(648)	(9,642)	10,388	—
於2008年1月1日							
的賬面淨值	83,900	170,855	585	19,769	7,082	10,388	292,579
添置	—	5,568	863	5,042	6,619	8,909	27,001
處置	(6,094)	—	(7)	(2,002)	(366)	(469)	(8,938)
自己落成待售物業轉撥 收購附屬公司 (附註42)	7,825	—	—	—	—	—	7,825
折舊	3,035	—	—	1,325	—	516	4,876
	(1,766)	(3,934)	(397)	(3,816)	(2,594)	(5,847)	(18,354)
年終賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989
於2008年12月31日							
成本	90,536	193,820	3,847	34,348	15,082	27,395	365,028
累計折舊	(3,636)	(21,331)	(2,803)	(14,030)	(4,341)	(13,898)	(60,039)
賬面淨值	86,900	172,489	1,044	20,318	10,741	13,497	304,989

綜合財務報表附註

7 物業、機器及設備 (續)

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日						
成本	59,581	188,252	2,657	28,911	26,067	305,468
累計折舊	(3,740)	(13,637)	(2,040)	(9,752)	(10,462)	(39,631)
賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	265,837
截至2007年12月31日						
止年度						
年初賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	265,837
添置	31,247	—	422	4,501	5,939	42,109
處置	(1,491)	—	—	(594)	(508)	(2,593)
收購附屬公司	—	—	—	1,516	229	1,745
出售及視為出售 附屬公司	—	—	—	(1,116)	(491)	(1,607)
折舊	(1,697)	(3,760)	(356)	(3,049)	(4,050)	(12,912)
年終賬面淨值	83,900	170,855	683	20,417	16,724	292,579
於2007年12月31日						
成本	85,701	188,252	3,079	32,622	29,174	338,828
累計折舊	(1,801)	(17,397)	(2,396)	(12,205)	(12,450)	(46,249)
賬面淨值	83,900	170,855	683	20,417	16,724	292,579

截至2008年及2007年12月31日止年度，折舊支出分別為人民幣18,354,000元及人民幣12,912,000元，均計入綜合收益表的銷售成本及行政開支。

於2008年及2007年12月31日，本集團酒店物業賬面值分別為人民幣172,489,000元及人民幣170,855,000元，以及樓宇賬面值分別為人民幣76,496,000元及人民幣78,130,000元，已用作本集團貸款之抵押(附註27)。

綜合財務報表附註

8 土地使用權

土地使用權指本集團按不超過50年的租期持有的中國土地權益，相關變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	36,947	37,674
自己落成待售物業轉撥	679	—
攤銷費用	(668)	(727)
年終	36,958	36,947

於2008年及2007年12月31日，本集團的土地使用權（賬面值分別為人民幣36,285,000元及人民幣36,947,000元）已用作就本集團的貸款（附註27）之抵押。

9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	1,984,000	1,526,000
自己落成待售物業轉撥	—	39,723
公平值收益	—	418,277
年終	1,984,000	1,984,000

本集團於2008年及2007年12月31日的投資物業公平值由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

本集團所持投資物業權益按其公平值分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於中國，按不超過50年租約持有	1,984,000	1,984,000

綜合財務報表附註

9 投資物業 (續)

於2008年及2007年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣1,260,000,000元及人民幣1,260,000,000元，已用作本集團貸款(附註27)之抵押。

以下有關投資物業的款項已確認於收益表中：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
租賃收入	121,936	71,346
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	30,059	23,987
不產生租金收入的直接營運費用	1,932	1,984

10 商譽

	人民幣千元
於2007年1月1日	
成本及賬面淨值	16,976
截至2007年12月31日止年度	
年初賬面淨值	16,976
收購附屬公司	96,475
從其他投資者增購附屬公司權益(a)	643,345
年終賬面淨值	756,796
於2007年12月31日	
成本及賬面淨值	756,796
截至2008年12月31日止年度	
年初賬面淨值	756,796
減值計入銷售成本	(22,227)
年終賬面淨值	734,569
於2008年12月31日	
成本	756,796
減值計入銷售成本	(22,227)
賬面淨值	734,569

綜合財務報表附註

10 商譽 (續)

- (a) 2007年，本集團向其他投資者收購遠洋地產(中山)有限公司的59.75%權益。由於本集團自其註冊成立時便已取得其控制權，故在此情況下毋須考慮作出公平值調整。已付代價與該59.75%權益的資產淨值之間的差額按商譽作出會計處理。

商譽乃按下述業務分部分配至本集團已識別現金產生單位：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業發展	721,234	743,461
其他	13,335	13,335
	734,569	756,796

現金產生單位的可回收金額按使用價值計算釐定。該等計算需採用基於管理層所批准的五年財務預算所作的現金流量預測。五年以上的現金流量則採用不同的估計利率作出推斷。

用於計算使用價值的重要假設及考慮包括物業開發行業的毛利、其估計增長率以及平均市場貼現率。

管理層根據以往表現以及其對市場發展的預期釐定預算毛利。所採用的加權平均增長率與行業報告中所載的預測保持一致。所採用的貼現率屬稅前貼現率，該貼現率可反映出相關分部的特定風險。

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資於非上市公司，以成本計	3,407,371	3,407,371
應收附屬公司款項	14,060,108	13,038,949
應付附屬公司款項	(14,870)	(7,249)

與附屬公司到期的往來款項為無抵押，不計息及須應要求償還。

董事認為下表為於2008年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(1) 遠洋地產有限公司	中國	外商獨資企業	人民幣5,100,000	100% (a)	土地與物業發展
(2) 北京德年投資管理諮詢 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣675,000	100%	諮詢服務
(3) 北京卓萬創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣663,261	100%	諮詢服務
(4) 北京中聯置地房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣560,000	100%	土地與物業發展
(5) 北京萬洋世紀創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣341,000	100%	諮詢服務
(6) 北京碧城創業投資管理 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣336,000	100%	諮詢服務
(7) 北京遠洋大廈有限公司	中國	中外合資企業	美元30,000	70%	投資物業

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(8) 北京林達華夏房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣219,000	100%	物業發展
(9) 北京濤力投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣207,736	100%	諮詢服務
(10) 北京五河房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	75%	土地發展
(11) 北京東隆房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	美元12,370	85.72% (a)	物業發展
(12) 北京金和萬盛房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣75,000	100%	土地與物業發展
(13) 北京龍澤源置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	80% (a)	物業發展
(14) 北京遠麟置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
(15) 北京遠乾置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(16) 北京遠洋中廣建築裝飾 工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	97%	裝修服務
(17) 北京遠河房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	90%	物業發展
(18) 北京銀帆基業房地產 開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	物業發展
(19) 北京市天麟房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(20) 北京遠坤房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
(21) 中遠酒店物業管理有限公司	中國	中外合資企業	人民幣12,667	98.34%	酒店及物業管理
(22) 北京銀港房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	土地發展
(23) 北京遠聯置地房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	80%	土地與物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(24) 北京世紀遠洋賓館有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	99.34% (a)	酒店運營
(25) 北京遠洋基業物業管理 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣8,800	100%	物業管理
(26) 天津遠濱房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣600,000	97.05% (a)	物業發展
(27) 天津普利達房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣420,000	100% (a)	土地與物業發展
(28) 天津市遠馳房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	96.99%	物業發展
(29) 天津盛曼投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	諮詢服務
(30) 天津澤緯世紀投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	100%	諮詢服務
(31) 遠洋地產(天津)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣170,000	94.1%	投資控股
(32) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	中外合資企業	美元48,200	70%	為物業發展作準備
(33) 杭州遠洋運河商務區開發 有限公司	中國	中外合資企業	美元39,220	70%	為物業發展作準備

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(34) 杭州德洋投資管理有限公司	中國	外商獨資企業	美元29,600	100%	諮詢服務
(35) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	70%	物業發展
(36) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	中外合資企業	美元7,307	70%	為物業發展作準備
(37) 勳業(大連)置業有限公司	中國	中外合資企業	美元90,000	100%	物業發展
(38) 大連明遠置業有限公司	中國	中外合資企業	美元80,000	51%	土地與物業發展
(39) 大連正乾置業有限公司	中國	中外合資企業	美元76,860	51%	土地與物業發展
(40) 大連元天投資管理諮詢有限公司	中國	外商獨資企業	美元15,000	100%	諮詢服務
(41) 遠洋地產(中山)開發有限公司	中國	中外合作企業	人民幣715,640	100% (a)	物業發展
(42) 萬祥置業(瀋陽)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣582,830	100% (a)	物業發展
(43) 遼寧萬祥置業有限公司	中國	中外合資企業	人民幣459,240	100% (a)	物業發展

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(44) 遠洋地產國際發展有限公司	香港	有限責任公司	港元20	100%	投資控股
(45) 德盛國際投資有限公司	香港	有限責任公司	港元10	100%	投資控股
(46) 遠洋地產(中山)有限公司	香港	有限責任公司	港元10	100%	投資控股
(47) 遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限責任公司	港元10	100%	投資控股
(48) 穎博有限公司	香港	有限責任公司	港元一	100%	投資控股
(49) 昇能有限公司	香港	有限責任公司	港元一	100%	投資控股
(50) 德發國際有限公司	香港	有限責任公司	港元一	100%	投資控股
(51) 德信國際投資有限公司	香港	有限責任公司	港元一	100%	投資控股
(52) 遠洋地產資本投資有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元50	100%	投資控股
(53) 耀勝發展有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元10	100%	投資控股

綜合財務報表附註

11 投資附屬公司 (續)

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2008年 12月31日實際 持有權益	主要活動
(54) Mega Precise Profits Limited	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元-	100%	投資控股
(55) Smart State Properties Limited	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元-	100%	投資控股
(56) Wonderland Capital Inc.	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元-	100%	投資控股
(57) 德曉有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元-	100%	投資控股
(58) 勳業華居國際控股有限公司	英屬維爾京群島	有限責任公司	美元-	100%	投資控股

(a) 該等附屬公司的部分權益已用於本集團貸款之抵押(附註27)。

綜合財務報表附註

12 共同控制企業

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	54	44,078
分佔共同控制企業業績	(54)	(24,768)
重分類		
— 附屬公司變為共同控制企業	—	24,822
出售共同控制企業	—	(44,078)
年終	—	54

下表列示於2008及2007年12月31日在中國成立及經營的共同控制企業清單：

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/ 支付 (千元)	於12月31日 實際持有權益		主要活動
				2008年	2007年	
北京麟聯置業 有限公司	中國	有限 責任公司	人民幣 50,000	50%	50%	土地與物業 發展

本集團分佔共同控制企業的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產	負債	營業額	虧損	持有權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
2008年					
北京麟聯置業有限公司	428,970	406,719	—	(1,646)	50%
2007年					
北京麟聯置業有限公司	320,053	295,305	—	(24,768)	50%

本集團在共同控制企業，並無其他或有負債或資本承擔。

綜合財務報表附註

13 聯營公司

截至12月31日止年度

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
年初	327,056	7,058
分佔聯營公司業績	(2,430)	9,895
重分類		
— 附屬公司變為聯營公司	—	312,005
— 聯營公司變為附屬公司(附註42)	(6,000)	—
已收股息	(7,830)	(1,902)
年終	310,796	327,056

下表列示於2008及2007年12月31日在中國成立及經營的聯營公司清單：

名稱	成立和經營所 在國家/地方	法律地位	資本發行/ 支付 (千元)	於12月31日 實際持有權益		主要活動
				2008年	2007年	
北京遠洋中廣建築 裝飾工程有限 公司(原「北京 中遠廣田裝飾 工程有限公司」)	中國	有限 責任公司	人民幣 50,000	97%	40%	裝修服務
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	中國	有限 責任公司	人民幣 680,850	47%	47%	土地開發

綜合財務報表附註

13 聯營公司 (續)

本集團佔聯營公司的資產、負債、營業額及業績列示如下：

名稱	資產	負債	營業額	(虧損) / 溢利	持有權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
2008年					
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	590,753	268,626	132	(2,430)	47%
2007年					
北京中遠廣田裝飾 工程有限公司	66,624	52,794	184,439	8,700	40%
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	607,422	282,865	—	1,195	47%
	674,046	335,659	184,439	9,895	

本集團在聯營公司並無其他或有負債或資本承擔。

綜合財務報表附註

14 按類別劃分之金融工具

以下項目已應用金融工具所採用的會計政策：

(a) 本集團

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產			
於2008年12月31日			
可供出售金融資產(附註16)	—	426,715	426,715
貿易應收款項(附註20)	187,120	—	187,120
受限制銀行存款(附註22)	810,006	—	810,006
現金及現金等價物(附註23)	8,026,677	—	8,026,677
	9,023,803	426,715	9,450,518
於2007年12月31日			
可供出售金融資產(附註16)	—	67,487	67,487
貿易應收款項(附註20)	50,930	—	50,930
受限制銀行存款(附註22)	879,632	—	879,632
現金及現金等價物(附註23)	8,468,815	—	8,468,815
	9,399,377	67,487	9,466,864
負債			
於2008年12月31日			
貸款(附註27)	710,262	14,033,315	14,743,577
衍生金融工具(附註28)	1,458	—	1,458
	711,720	14,033,315	14,745,035
於2007年12月31日			
貸款(附註27)	1,402,777	9,881,334	11,284,111
衍生金融工具(附註28)	157,877	—	157,877
附屬公司優先股(附註26)	—	144,796	144,796
	1,560,654	10,026,130	11,586,784

綜合財務報表附註

14 按類別劃分之金融工具 (續)

(b) 本公司

	貸款及應收款項 人民幣千元
資產	
於 2008年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	14,060,108
現金及現金等價物(附註23)	41,001
	14,101,109
於 2007年12月31日	
應收附屬公司款項(附註11)	13,038,949
現金及現金等價物(附註23)	72,612
	13,111,561

	以公平價值 計量且公平 價值變動 計入損益 的負債 人民幣千元	其他金融工具 人民幣千元	合計 人民幣千元
負債			
於 2008年12月31日			
應付附屬公司款項(附註11)	—	14,870	14,870
貸款(附註27)	710,262	1,474,565	2,184,827
衍生金融工具(附註28)	1,458	—	1,458
	711,720	1,489,435	2,201,155
於 2007年12月31日			
應付附屬公司款項(附註11)	—	7,249	7,249
貸款(附註27)	1,402,777	—	1,402,777
衍生金融工具(附註28)	157,877	—	157,877
	1,560,654	7,249	1,567,903

綜合財務報表附註

15 金融資產之信貸質量

(a) 本集團

未過期也未減值的金融資產的信貸質量，可以根據對方違約率的歷史信息進行評估：

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貿易應收款項		
對方的無信用評級	192,141	53,376
未逾信用期及未減值應收款項	178,047	40,590

本集團存款皆存入具有良好信譽的商業銀行和投資銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

於2008年(2007年：無)並無重新磋商已全面履約的金融資產。

(b) 本公司

本公司的銀行存款皆存入具有良好信譽的銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

16 可供出售金融資產

於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL Fund」)(本集團一家特殊目的機構)根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。一筆為數港幣780,000,000元的初步投資金額已注入SOL Fund。於2008年5月5日出售為數港幣348,953,000元的投資單位。

本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。非上市證券的公平值按各自證券的資產淨值計算。

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	67,487	53,563
增加	687,883	—
贖回	(307,745)	—
重估(虧損)/收益	(20,910)	13,924
年終	426,715	67,487

綜合財務報表附註

17 發展中物業

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	13,002,533	6,792,663
添置	6,479,227	6,277,094
自發展中土地轉入	1,507,737	701,194
自土地使用權按金轉入	3,036,010	200,000
收購附屬公司	—	3,282,923
出售附屬公司	—	(509,837)
撥入已落成待售物業	(5,581,629)	(3,741,504)
年終	18,443,878	13,002,533
發展中物業包括：		
土地使用權	6,591,275	3,973,554
建築成本及資本化支出	10,672,866	8,455,371
資本化利息	1,179,737	573,608
	18,443,878	13,002,533

土地使用權營運租約的預付支出，分析如下：

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	4,655,820	2,993,044
租約少於50年	1,935,455	980,510
年終	6,591,275	3,973,554

發展中物業全部位於中國。

於2008年及2007年12月31日，發展中物業中分別約人民幣1,467,719,000元及人民幣3,635,090,000元(附註27)用於本集團貸款之抵押。

綜合財務報表附註

18 發展中土地

發展中土地指一級土地開發項目。這些項目沒有取得正式的土地使用權證書，本集團一般會根據協議收回確定的補償金。一級土地開發項目的主要活動包括拆除及土地平整等工程。

19 土地使用權按金

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金(a)	2,525,086	3,410,634
付予第三方的按金(b)	1,541,473	2,169,137
	4,066,559	5,579,771

(a) 於2008年及2007年12月31日，就於公開市場拍賣的土地使用權而支付予當地土地機關的按金分別約為人民幣2,525,086,000元及人民幣3,410,634,000元。

(b) 於2008年及2007年12月31日，就轉讓土地使用權而支付予第三方的按金分別約為人民幣1,541,473,000元及人民幣2,169,137,000元。該等土地乃為發展項目而收購。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貿易應收款項	145,917	53,376
就合約工程應收客戶的款項	46,224	—
減：應收款項減值撥備	(5,021)	(2,446)
貿易應收款項淨額 (a)	187,120	50,930
收購預付款 (b)	—	315,400
預付稅款－所得稅	166,642	52,035
預付稅款－其他	198,446	149,780
借予第三方委託貸款 (c)	160,100	130,000
借予共同控制企業委託貸款 (d)	267,190	545,400
借予聯營公司委託貸款 (d)	268,478	5,000
可換股票據 (附註28(a))	187,483	—
其他預付款項	46,106	97,635
其他應收款項	358,493	191,269
	1,840,058	1,537,449
減：非流動部分	(250,731)	(602,920)
流動部分	1,589,327	934,529

(a) 於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶款項的賬齡分析如下：

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
少於6個月	103,889	35,247
6個月至1年	80,504	14,012
1年至2年	2,284	1,144
2年至3年	443	527
	187,120	50,930

於2008年12月31日，貿易應收款項人民幣14,094,000元(2007年：人民幣12,786,000元)經已逾期。在上述款項中，人民幣7,793,000元(2007年：人民幣8,706,000元)並無減值。此等款項為銷售物業所產生涉及若干最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等貿易應收款項均逾期少於六個月。

於2008年12月31日，貿易應收款項人民幣6,301,000元(2007年：人民幣4,080,000元)已經減值。於2008年12月31日，撥備金額為人民幣5,021,000元(2007年：人民幣2,446,000元)。個別減值的應收款項主要來自於應收的物業管理費。部分應收款項預計將可收回。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項 (續)

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	(2,446)	(2,025)
收購附屬公司	(2,974)	—
應收款項減值撥備	(48)	(421)
未動用款項撥回	447	—
於12月31日	(5,021)	(2,446)

(b) 於2007年12月31日收購預付款項為於2007年10月26日本集團所公告就收購青島頤中房地產開發有限公司(「青島頤中」)100%權益向第三方支付之暫付款。該預付款中包括人民幣104,500,000元的預付給賣方的股權收購部份代價，其餘部分為對青島頤中的委託貸款。此收購已於2008年1月23日終止，而有關款項亦已於2008年1月收回。

(c) 借予第三方天津普利達房地產建設開發有限公司的原股東天津米蘭置業有限公司委託貸款人民幣130,000,000元。該貸款以部份土地使用權作為抵押，利率8.82%。

借予第三方北京建工四建工程建設有限公司委託貸款人民幣30,100,000元，該貸款為無抵押，並按利率7.23%計息。

(d) 借予共同控制企業及聯營公司委託貸款為無抵押，利率5.58%至8.22%(2007年：6.73%至7.29%)計息，且須於2009年4月30日前內還款。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款的公平值。本集團貿易及其他應收款的賬面值以人民幣及美元為單位。

綜合財務報表附註

21 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，租期介乎40至70年，並於截至2008年及2007年止年度按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	539,318	168,301
建築成本及資本化支出	3,479,706	1,509,420
資本化利息	223,514	56,959
	4,242,538	1,734,680

於2008年及2007年12月31日，已落成待售物業中分別約為零及人民幣408,240,000元用作本集團貸款之抵押(附註27)。

土地使用權營運租約的預付支出，分析如下：

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於中國持有：		
租約超過50年	216,241	103,011
租約少於50年	323,077	65,290
年終	539,318	168,301

綜合財務報表附註

22 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指銀行就按揭貸款信貸授予本集團物業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保證存款，以滿足若干地方機關的規定。

於2007年12月31日，為參與公開市場投標獲取土地，根據當地土地部門的要求，受限制銀行存款有餘額人民幣600,000,000元存放於受限制銀行賬戶。該等受限制存款其後於2008年1月解除限制。

23 現金及現金等價物

	於12月31日			
	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,840,548	8,178,353	1,611	72,612
短期銀行存款	3,186,129	290,462	39,390	—
現金及現金等價物	8,026,677	8,468,815	41,001	72,612
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	7,344,056	3,944,983	—	35
— 港幣	31,943	2,895,824	15,604	68,969
— 美元	650,655	1,628,008	25,374	3,608
— 英磅	23	—	23	—
	8,026,677	8,468,815	41,001	72,612

截至2008年及2007年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率分別為0.01%至3.60%及1.71%。

本集團現金及現金等價物以人民幣、港幣及美元計值，分別置存於中國及香港的銀行。將該等中國大陸境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

綜合財務報表附註

24 股本及溢價

		普通股股數	普通股面值 港幣千元	等同		合計 人民幣千元
				普通股面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：						
公司成立時普通股 (每股港幣0.8元)		12,000	10	10	—	10
法定股本增加		9,999,988,000	7,999,990	7,759,991	—	7,759,991
	(a)	10,000,000,000	8,000,000	7,760,001	—	7,760,001
發行及繳足：						
於2007年3月12日 (註冊成立日期)						
發行普通股(每股港幣0.8元)		1	—	—	—	—
於重組時發行股份	(b)	2,969,999,999	2,475,000	2,400,750	1,006,243	3,406,993
股票分拆及更改股份面值	(c)	—	(99,000)	(96,030)	96,030	—
配股及公開發售股本	(d)	1,505,540,000	1,204,432	1,166,302	10,059,351	11,225,653
上市費用		—	—	—	(441,626)	(441,626)
於2007年12月31日		4,475,540,000	3,580,432	3,471,022	10,719,998	14,191,020
回購股份		(6,953,000)	(5,562)	(4,898)	—	(4,898)
於2008年12月31日		4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	14,186,122

綜合財務報表附註

24 股本及溢價 (續)

- (a) 於2007年3月12日(本公司註冊成立之日)，本公司法定股本為港幣10,000元，分為10,000股每股面值港幣1.00元的普通股。

於2007年6月7日，通過股東決議案，批准(其中包括)藉增設4,999,990,000股每股面值港幣1.00元的新普通股，將本公司法定股本由港幣10,000元增至港幣5,000,000,000元。

於2007年8月31日，通過股東決議案，批准(其中包括)以下事項：

- (i) 股本調整(「股本調整」)，據此，本公司股本中每股面值港幣1.00元的普通股分拆成六股每股面值港幣1/6元的拆細股份(「拆細股份」)，而每五股拆細股份會合併為一股每股面值港幣5/6元的合併股份。

股本調整後，本公司的法定股本會由港幣5,000,000,000元(分為5,000,000,000股每股面值港幣1.00元的普通股)變為港幣5,000,000,000元(分為6,000,000,000股每股面值港幣5/6元的普通股(「新股」))：

- (ii) 待落實股本調整並登記若干規定的文件後，新股的面值會由每股港幣5/6元重新釐定(「重新釐定」)為每股港幣0.80元，而本公司法定股本亦因此由港幣5,000,000,000元(分為6,000,000,000股每股面值港幣5/6元的普通股)減至港幣4,800,000,000元(分為6,000,000,000股每股面值港幣0.80元的普通股)。
- (iii) 待通過有關股本調整及重新釐定的決議案後，本公司通過增加4,000,000,000股每股面值港幣0.80元普通股，將法定股本由港幣4,800,000,000元(分為6,000,000,000股每股面值港幣0.80元普通股)增加至港幣8,000,000,000元(分為10,000,000,000股每股面值港幣0.80元普通股)。

- (b) 於2007年5月15日，本公司與本集團當時的股東訂立換股協議(「上市公司換股協議」)。根據上市公司換股協議，於2007年6月7日，本公司已向當時的股東收購本集團當時的控股公司耀勝發展有限公司全部已發行股本。有關代價由向耀勝發展有限公司當時的股東發行及配發2,474,999,999股入賬列為繳足股份的方式支付。

根據上述附註(a)中所述的股本調整，該等交易的已發行股本由港幣2,474,999,999元(分為2,474,999,999股每股面值港幣1.00元的普通股)變為港幣2,475,000,000元(分為2,969,999,999股每股面值港幣5/6元的普通股)。

- (c) 根據上述附註(a)中所述的重新釐定，本公司通過將因削減已發行股本而產生的港幣99,000,000元記入本公司的股份溢價賬，將已發行股本由港幣2,475,000,000元(分為2,970,000,000股每股面值港幣5/6元的普通股)削減為港幣2,376,000,000元(分為2,970,000,000股每股面值港幣0.80元的普通股)。
- (d) 於2007年9月28日，本公司就上市按每股港幣7.70元的價格發行1,272,860,000股每股面值港幣0.80元的普通股，集資共約港幣9,801,022,000元。此外，於2007年10月4日，本公司因行使超額配股權，按每股港幣7.70元的價格額外發行232,680,000股每股面值港幣0.80元的普通股，集資共約港幣1,791,636,000元。

綜合財務報表附註

24 股本及溢價 (續)

購股權乃授予部分董事及經選取僱員。該等已於2007年9月28日及2008年1月24日授出購股權的行使價為港幣7.70元，於2008年9月19日授出購股權的行使價為港幣2.55元，其中購股權的40%可由授出當日起計一年內行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年內行使；而所有購股權可於授出當日起計三年內行使。購股權的合約購股權期限為五年。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：

	平均行使價 港幣	購股權數 (千)
於2008年1月1日	7.70	69,820
年內授出	3.80	44,750
年內失效	7.61	(2,990)
於2008年12月31日	6.14	111,580

111,580,000份未行使購股權中(2007年：69,820,000份)，於2008年12月31日有26,972,000份(2007年：無)可予行使。

年終，未行使購股權的屆滿期及行使價為：

屆滿期	每股行使價 (港幣)	股數 (千)
2012年9月27日	7.70	67,430
2013年1月24日	7.70	10,310
2013年9月19日	2.55	33,840
		111,580

年內，已授購股權加權平均公平值根據二叉網絡模型為每份購股權約值港幣1.50元(2007年：港幣2.99元)。二叉網絡模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

綜合財務報表附註

25 儲備

(a) 本集團

	資本 贖回儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	員工 購股權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日	—	242,816	252,021	160	4,160	—	499,157
可供出售金融資產 公平值收益	—	—	—	—	13,924	—	13,924
員工購股權	—	—	—	—	—	27,925	27,925
自年度溢利轉入	—	—	66,111	—	—	—	66,111
股東注資(附註24)	—	(1,006,243)	—	—	—	—	(1,006,243)
於2007年12月31日	—	(763,427)	318,132	160	18,084	27,925	(399,126)
於2008年1月1日	—	(763,427)	318,132	160	18,084	27,925	(399,126)
回購股份	4,898	—	—	—	—	—	4,898
匯兌儲備差額	—	—	—	(8,621)	—	—	(8,621)
可供出售金融資產 公平值虧損	—	—	—	—	(20,910)	—	(20,910)
員工購股權	—	—	—	—	—	110,814	110,814
全年度溢利轉入	—	—	86,156	—	—	—	86,156
於2008年12月31日	4,898	(763,427)	404,288	(8,461)	(2,826)	138,739	(226,789)

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。

綜合財務報表附註

25 儲備 (續)

(b) 本公司

	人民幣千元
於2007年1月1日	—
員工購股權福利	27,925
於2007年12月31日	27,925
於2008年1月1日	27,925
資本贖回儲備	4,898
員工購股權福利	110,814
於2008年12月31日	143,637

26 附屬公司的優先股

優先股由本集團附屬公司德盛國際投資有限公司(「德盛」)發行。根據優先股持有人與德盛直接控股公司德力國際投資有限公司(「德力」)訂立的認購及股東協議，優先股持有人有權要求德力向優先股持有人收購若干數量的優先股。於2008年2月4日，優先股持有人已行使有關權利，而德力已據此收購所有優先股。

綜合財務報表附註

27 貸款

本集團

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
計入非流動負債的貸款：		
銀行貸款		
— 有抵押(a)(i)	5,206,565	3,530,000
— 無抵押	8,048,750	5,063,740
	13,255,315	8,593,740
其他貸款		
— 無抵押	100,000	191,744
	100,000	191,744
可換股債券(附註28)	710,262	1,402,777
減：一年內到期款項	(5,286,807)	(2,185,484)
非流動貸款總額	8,778,770	8,002,777
計入流動負債的貸款：		
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押(a)(i)	726,545	660,000
— 無抵押	3,750,000	1,525,484
	4,476,545	2,185,484
其他長期貸款的即期部份		
— 無抵押	100,000	—
可換股債券的即期部分	710,262	—
短期銀行貸款		
— 有抵押(a)(ii)	—	800,000
— 無抵押	678,000	295,850
	678,000	1,095,850
流動貸款總額	5,964,807	3,281,334
總貸款	14,743,577	11,284,111

綜合財務報表附註

27 貸款 (續)

本公司

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
計入非流動負債的貸款：		
銀行貸款		
— 有抵押(a)(i)	1,474,565	—
可換股債券(附註28)	710,262	1,402,777
減：一年內到期款項	(710,262)	—
非流動貸款總額	1,474,565	1,402,777
計入流動負債的貸款：		
可換股債券	710,262	—
流動貸款總額	710,262	—
貸款總額	2,184,827	1,402,777

(a) 本集團貸款抵押詳情如下：

- (i) 於2008年及2007年12月31日，長期銀行貸款分別為人民幣5,206,565,000元及人民幣3,530,000,000元，以本集團的發展中物業(附註17)、土地使用權(附註8)、物業、機器及設備(附註7)及投資物業(附註9)及本公司以部分附屬公司的權益(附註11)作抵押擔保。
- (ii) 於2008年及2007年12月31日，短期銀行貸款分別為零及人民幣800,000,000元，以本集團發展中物業(附註17)、已落成待售物業(附註21)、土地使用權(附註8)及物業、機器及設備(附註7)作抵押擔保。

綜合財務報表附註

27 貸款 (續)

(b) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日					
	2008			2007		
	銀行貸款 人民幣千元	可換 股債券 人民幣千元	合計 人民幣千元	銀行貸款 人民幣千元	可換 股債券 人民幣千元	合計 人民幣千元
總貸款						
– 1年內	5,254,545	710,262	5,964,807	3,281,334	—	3,281,334
– 1年至2年	5,783,315	—	5,783,315	5,000,000	1,402,777	6,402,777
– 2年至5年	1,795,455	—	1,795,455	400,000	—	400,000
– 5年以上	1,200,000	—	1,200,000	1,200,000	—	1,200,000
	14,033,315	710,262	14,743,577	9,881,334	1,402,777	11,284,111

(c) 本集團的貸款以人民幣、美元及港幣計值。

(d) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行貸款	7.69%	6.99%
其他貸款	5.91%	7.90%
可換股債券	6.50%	6.50%

綜合財務報表附註

27 貸款 (續)

(e) 本集團貸款的利率變動及按合約重定價格日期如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
6個月內	9,233,315	5,243,740
6至12個月	5,010,262	4,345,850
1至5年	500,000	1,694,521
	14,743,577	11,284,111

(f) 於2008年及2007年12月31日，非流動貸款的賬面值與公平值相若。於2008年12月31日，非流動貸款的公平值乃按借款利率5.40%計算的貼現現金流量釐定。

綜合財務報表附註

28 衍生金融工具

(a) 可換股票據

於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可轉換股票據（簡稱「票據」）。自認購日期起計36個月內，倘發行人成功進行其首次公開發售，該票據按預定條款計算的轉換價將其轉換為發行人的股票。自認購日期起計36個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取3,000萬美元的現金及預定利率計算的有關利息。

截至2008年12月31日止年度，可換股票據公平值虧損為人民幣19,365,000元。

(b) 可換股債券

於2007年9月7日，本集團發行總本金額為港幣1,575,000,000元票面利率為3厘息可換股債券（「債券」）。債券持有人有權於發行當日起至2009年9月6日期間按每股港幣12.50元的換股價將所持有債券轉換為本公司每股面值港幣0.80元的股份。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於香港聯交所上市後六個月的最後連續三個交易日的平均收市價高於港幣12.50元，則本集團可按可換股協議所界定的贖回價贖回全部（而非部分）債券。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於連續三個交易日的平均收市價高於港幣13.5元，則本集團可於緊隨該交易日後以書面通知債券持有人可行使有關換股權的。在收到本集團的書面通知後，債券持有人應於五個工作日內轉換所有債券或選擇收取現金港幣1,575,000,000元。

於2008年5月5日，本集團與債券持有人訂立修訂協議，致令本集團可贖回最高港幣780,000,000元的可換股債券，代價為贖回本金部分的97%。該修訂協議規定的換股權已於2008年5月31日屆滿。

於2008年5月5日，本集團行使上述修訂協議規定，並按港幣756,600,000元的價格（相當於贖回部分本金額的97%）贖回港幣780,000,000元的可換股債券。

由於債券發行實體的功能貨幣為人民幣，以港元結算的債券換股權不會導致以固定金額的現金換取固定數量權益工具的方式進行結算。因此，換股權列作以公平值計入損益的衍生金融工具。

截至2008年12月31日止年度，可換股債券公平值收益為人民幣75,822,000元（2007年：虧損人民幣49,410,000元）。

綜合財務報表附註

29 遞延所得稅

遞延所得稅賬目的淨變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	671,364	111,375
於收益表內確認	(2,529)	40,299
收購附屬公司	—	519,690
出售附屬公司(附註42)	9,426	—
年終	678,261	671,364

當有法定權利以及遞延所得稅涉及同一稅務機關時，可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，則可按以下所載將遞延所得稅資產及負債抵銷：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於十二月後轉回	38,910	31,716
— 將於十二個月內轉回	72,867	70,226
	111,777	101,942
遞延稅項負債		
— 將於十二個月後轉回	(779,867)	(773,306)
— 將於十二個月內轉回	(10,171)	—
	(790,038)	(773,306)
遞延稅項負債(淨額)	(678,261)	(671,364)

綜合財務報表附註

29 遞延所得稅 (續)

截至2008年及2007年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債時的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	開支確認 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日	32,739	15,442	60,442	108,623
計入收益表	35,166	442	28,965	64,573
稅率變化影響 (由33%變為25%)	(16,462)	(3,851)	(21,674)	(41,987)
於2007年12月31日	51,443	12,033	67,733	131,209
計入收益表	12,114	(1,957)	(5,424)	4,733
出售附屬公司(附註42)	(9,426)	—	—	(9,426)
於2008年12月31日	54,131	10,076	62,309	126,516

遞延所得稅資產於可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認。於2008年及2007年12月31日，本集團未確認的可以抵銷未來納稅收入的稅務損失為分別為人民幣102,366,000元及88,585,000元。該等稅務損失於5年內過期。

綜合財務報表附註

29 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債

	投資					合計 人民幣千元
	折舊差額 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	視為出售 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2007年1月1日	(8,671)	(168,792)	—	(29,748)	(12,787)	(219,998)
於收益表內扣除	(4,573)	(146,231)	—	—	(2,355)	(153,159)
稅率變化影響 (由33%變為25%)	3,211	76,369	—	7,212	3,482	90,274
收購附屬公司	—	—	(519,690)	—	—	(519,690)
於2007年12月31日	(10,033)	(238,654)	(519,690)	(22,536)	(11,660)	(802,573)
於收益表內扣除	(14,820)	(5,819)	—	12,365	6,070	(2,204)
於2008年12月31日	(24,853)	(244,473)	(519,690)	(10,171)	(5,590)	(804,777)

30 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貿易應付款項	1,918,825	2,006,157
應計支出	1,734,125	1,583,477
其他應付款項	1,195,754	894,554
其他稅項	121,150	33,778
財務擔保負債撥備	40,304	65,677
	5,010,158	4,583,643

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

30 貿易及其他應付款項 (續)

(a) 本集團 (續)

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
6個月內	1,453,214	1,710,168
6個月至12個月	196,983	251,122
1年至2年	258,018	9,599
2年至3年	7,099	32,494
3年以上	3,511	2,774
	1,918,825	2,006,157

附註40所載給予本集團物業買家的財務擔保負債撥備如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初	65,677	67,016
增加	20,766	23,834
撥回	(46,139)	(25,173)
年終	40,304	65,677

綜合財務報表附註

30 貿易及其他應付款項 (續)

(b) 本公司

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應計支出	—	16,309
其他應付款項	357,523	91,298
	357,523	107,607

31 其他收入

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
可供出售金融資產的股息收入	11,316	5,815
利息收入	180,197	321,105
其他	23,366	32,529
	214,879	359,449

綜合財務報表附註

32 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
視為出售附屬公司的收益 (a)	—	15,606
出售可供出售金融資產的收益	951	—
出售附屬公司的收益	28,827	26,334
提早贖回可換股債券的收益	77,816	—
向少數股東收購附屬公司額外權益的收益	35,384	—
收購一家附屬公司的負商譽	2,999	—
處置物業、機器及設備的虧損	(319)	(47)
匯兌虧損	(18,430)	(70,180)
	127,228	(28,287)

(a) 視為出售收益乃因一家附屬公司少數股東注資導致本集團應佔該附屬公司資產淨值被攤薄所致。

綜合財務報表附註

33 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業及土地使用權成本：		
— 土地使用權	325,232	283,800
— 資本化利息	73,049	50,881
— 建築相關成本	2,486,157	3,050,509
提供裝修服務成本	239,456	—
直接投資物業支出(附註9)	31,991	25,971
僱員工資及福利費用(附註34)	326,184	195,038
顧問費用	35,346	24,337
核數師酬金	6,280	6,338
折舊(附註7)	18,354	12,912
土地使用權攤銷	5,286	10,210
宣傳及市場推廣	212,204	103,961
營業稅及其他徵費	359,886	316,286
貿易及其他應收款項減值撥備(附註20)	(399)	421
辦公費用	59,491	52,117
物業維護費用	40,900	33,619
能源費用	31,300	24,671
其他	87,671	83,307
	4,338,388	4,274,378

綜合財務報表附註

34 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	216,981	162,508
退休福利供款	16,783	13,979
授予董事與員工購股權	110,814	27,925
其他津貼及福利	47,809	34,628
	392,387	239,040
減：資本化計入發展中物業	(66,203)	(44,002)
	326,184	195,038

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2008年及2007年12月31日止年度的有關期間僱員基本工資的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20,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

綜合財務報表附註

34 僱員工資及福利費用 (續)

(a) 董事酬金

每位董事的酬金載列如下：

截至12月31日止年度

	2008年					2007年				
	僱主					僱主				
	袍金	薪金及獎金	退休金計劃供款	其他長期福利	合計	袍金	薪金及獎金	退休金計劃供款	其他長期福利	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
李建紅先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
羅東江先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
李明先生	—	2,915	1,640	1,675	6,230	—	2,839	1,811	1,675	6,325
陳潤福先生	—	2,092	92	52	2,236	—	2,158	77	—	2,235
梁岩峰先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄭奕先生(a)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
尹應能先生(b)	121	—	—	—	121	—	—	—	—	—
曾慶麟先生	182	—	—	—	182	162	—	—	—	162
顧雲昌先生	182	—	—	—	182	162	—	—	—	162
韓小京先生	182	—	—	—	182	162	—	—	—	162
趙康先生	182	—	—	—	182	113	—	—	—	113
	849	5,007	1,732	1,727	9,315	599	4,997	1,888	1,675	9,159

附註：

(a) 於2008年5月9日辭任。

(b) 於2008年5月16日獲委任。

(b) 五名最高酬人士

年內本集團五名最高薪人士包括2名(2007年：2名)董事，彼等的酬金已如上述分析列示。年度內剩餘3名(2007年：3名)最高人士酬金如下所示：

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
基本薪金及津貼	2,220	1,806
獎金	2,987	3,795
退休福利供款	178	225
其他長期福利	104	240
	5,489	6,066

綜合財務報表附註

34 僱員工資及福利費用 (續)

(b) 五名最高酬人士 (續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
人民幣1,362,900元至人民幣1,817,200元 (港幣1,500,000元至港幣2,000,000元)	1	3
人民幣1,817,200元至人民幣2,271,500元 (港幣2,000,000元至港幣2,500,000元)	2	—
	3	3

(c) 於2008年和2007年12月31日止年度，現時組成本集團的公司概無向上述任何董事或五名最高薪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。

35 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貸款利息支出須於5年內全數償還	1,009,403	549,121
可換股債券利息支出須於5年內全數償還	59,881	28,142
優先股利息支出須於5年內全數償還	3,882	15,098
減：按年資本化率7.69% (2007年：7.02%) 資本化的利息	(911,988)	(378,421)
	161,178	213,940

綜合財務報表附註

36 所得稅開支

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過中國新企業所得稅法，將所有中國企業的適用所得稅率由33%改為25%，自2008年1月1日起生效。

因此，若干集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2008年12月31日止年度的稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	521,440	764,000
－中國土地增值稅	420,397	260,463
遞延稅項(附註29)	(2,529)	40,299
	939,308	1,064,762

本集團除稅前溢利稅項與除稅前溢利按已頒佈稅率計算的數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利	2,383,894	2,856,574
加：分佔共同控制企業虧損(附註12)	54	24,768
減：分佔聯營公司虧損／(溢利)(附註13)	2,430	(9,895)
	2,386,378	2,871,447
按於相關國家產生的溢利適用的		
國內稅率25%(2007年：33%)計算的稅項	596,595	947,578
適用2008年所得稅率的影響	—	(48,287)
較高的中國土地增值稅率的影響	315,298	174,510
毋須課稅收入	(56,185)	(99,718)
不可扣稅支出	59,412	59,824
未確認的稅務虧損	38,196	30,855
抵減以前未確認的稅務虧損	(14,008)	—
稅項支出	939,308	1,064,762

綜合財務報表附註

37 每股溢利

(a) 每股基本溢利

每股基本溢利的計算方法為將本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	1,387,896	1,721,502
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,473,127	3,361,853
每股基本溢利(每股人民幣元)	0.310	0.512

(b) 每股攤薄溢利

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股債券。就購股權之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權而需發行之股份數目作比較。而可換股債券的攤薄影響並未有考慮，因為本年度本公司股份的市場平均價低於可換股價格。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	1,387,896	1,721,502
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,473,127	3,361,853
調整：		
— 購股權(千股)	1,512	4,675
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	4,474,639	3,366,528
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.310	0.511

綜合財務報表附註

38 股息

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已派付期末股息	502,907	248,794
已派付中期股息	117,984	—
擬派付期末股息(a)	288,373	502,907

(a) 於2009年3月26日，本公司擬派期末股息人民幣288,373,000元。有關2008年擬派股息，已假設全體股東選擇收取現金以代替股份作股息而作出全數準備。

39 經營活動所用現金

截至12月31日止年度

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年度溢利	1,444,586	1,791,812
就以下項目作出調整：		
— 稅項(附註36)	939,308	1,064,762
— 折舊(附註7)	18,354	12,912
— 土地使用權攤銷(附註33)	5,286	10,210
— 商譽減值(附註10)	22,227	—
— 貿易及其他應收款項減值(附註33)	(399)	421
— 出售物業、機器及設備的虧損(附註32)	319	47
— 利息支出(附註35)	161,178	213,940
— 利息收入(附註31)	(180,197)	(321,105)
— 分佔共同控制企業虧損(附註12)	54	24,768
— 分佔聯營公司虧損／(溢利)(附註13)	2,430	(9,895)
— 投資物業估值收益(附註9)	—	(418,277)
— 衍生金融工具估值(溢利)／虧損	(56,457)	49,410
— 視為出售附屬公司的收益(附註32)	—	(15,606)
— 出售可供出售金融資產的收益(附註32)	(951)	—
— 向少數股東收購附屬公司額外權益的收益(附註32)	(35,384)	—
— 收購附屬公司的收益(附註32)	(2,999)	—
— 出售共同控制企業的收益	—	(909,690)
— 出售附屬公司收益(附註32)	(28,827)	(26,334)
— 可供出售金融資產的投資收入	(19,937)	(5,815)
— 匯兌虧損	46,718	39,267
— 員工購股權福利(附註34)	110,814	27,925
— 贖回可換股債券的收益(附註32)	(77,816)	—
	2,348,307	1,528,752

綜合財務報表附註

39 經營活動所用現金 (續)

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007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	(2,520,980)	(385,840)
— 存貨(按成本)	(18,043)	(140)
— 貿易及其他應收款項	(121,567)	(1,147,113)
— 發展中土地	1,186,206	(1,796,334)
— 土地使用權按金	1,513,212	(3,878,577)
— 貿易及其他應付款項	434,079	1,186,937
— 派息	(24,757)	(430)
— 衍生金融工具	(108,300)	80,325
— 預付款項	58,686	126,829
— 預收客戶款項	718,741	66,238
— 發展中物業	(4,646,570)	(3,066,596)
— 受限制銀行存款	69,626	(822,881)
經營活動所用現金	(1,111,360)	(8,108,830)

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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	8,938	2,593
出售物業、機器及設備的虧損(附註32)	(319)	(47)
出售物業、機器及設備所得款項	8,619	2,546

綜合財務報表附註

40 財務擔保 – 本集團

於截至2008年和2007年12月31日止年度，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保(a)	1,543,580	1,731,637
向聯營公司提供的銀行融資擔保(b)	—	600,000
	1,543,580	2,331,637

(a) 於2008年及2007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2007年12月31日，本集團因聯營公司北京商務中心區開發建設有限責任公司向銀行融資而向其提供擔保人民幣600,000,000元。而該項擔保已於2008年1月間解除。

綜合財務報表附註

41 承擔－本集團

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未撥備的資本開支如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
土地使用權	4,911,988	5,432,123
發展中物業	5,491,665	4,800,931
已訂約但未撥備	10,403,653	10,233,054

(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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年以內	144,942	104,993
1至5年	230,220	182,582
5年以後	255,201	53,838
	630,363	341,413

綜合財務報表附註

42 業務合併－本集團

(a) 收購

於2008年4月16日，本集團以人民幣6,000,000元的代價收購北京遠洋中廣建築裝飾工程有限公司60%的股權，該公司為一間於1998年5月5日成立的裝修服務公司。

所收購資產淨值及負商譽詳情如下：

	2008年 人民幣千元
收購代價	6,000
所收購附屬公司賬面淨值－如下文所示	(8,999)
負商譽	(2,999)

因收購產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	4,876
長期投資	223
存貨（按成本）	60,668
貿易及其他應收款項和預付款項	70,887
現金及現金等價物	29,905
貸款	(5,000)
應付股息	(24,397)
貿易及其他應付款項	(110,904)
應付所得稅	(11,260)
資產淨值	14,998
所購買股份	60%
所收購公司資產淨值的賬面淨值	8,999
以現金支付收購代價	(6,000)
被收購附屬公司的現金及現金等價物	29,905
收購時現金流入	23,905

綜合財務報表附註

42 業務合併－本集團 (續)

(b) 出售附屬公司

於2008年8月31日，本集團以人民幣120,000,000元的代價出售了大連新遠豐房地產開發有限公司的全部股權，該公司為一間土地開發公司。

出售時資產淨值及收益詳細如下：

	2008年 人民幣千元
出售附屬公司所得款	120,000
減：貸款予附屬公司	(105,180)
所出售附屬公司賬面淨值－如下文所示	6,824
出售附屬公司收益	21,644

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
發展中土地賬面淨值	86,096
遞延稅項資產	9,426
貿易及其他應收款項和預付款項	4
現金及現金等價物	3
股東貸款	(105,180)
其他應付款項	(98)
負債淨值	(9,749)
少數股東股份(30%)	2,925
所出售本公司負債淨值的賬面淨值	(6,824)
收到的現金所得款	14,820
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(3)
出售時現金流入	14,817

綜合財務報表附註

43 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2008年及2007年12月31日止年度內在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
提供服務：		
— 中遠集團	8,687	9,085
— 共同控制企業	26,550	14,917
	35,237	24,002

(b) 銷售共同控制企業

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銷售共同控制企業：		
— 中化香港	—	954,472

(c) 購入服務

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購入服務：		
— 聯營公司	—	(93,340)

綜合財務報表附註

43 關連方交易 (續)

(d) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	16,425	15,924
僱用後福利	2,176	2,483
其他長期福利	2,210	2,151
	20,811	20,558

(e) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	15,141	85
— 共同控制企業	25,065	—
— 同系附屬公司	—	23
	40,206	108

綜合財務報表附註

43 關連方交易 (續)

(f) 向關連方貸款

於12月31日

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
聯營公司：		
於1月1日	5,000	5,000
年度墊付貸款	268,478	5,000
已收貸款還款	(5,000)	(5,000)
所訂利息	15,141	85
已收利息	(15,141)	(85)
於12月31日	268,478	5,000
共同控制企業：		
於1月1日	545,400	—
年度墊付貸款	1,111,290	560,600
已收貸款還款	(1,389,500)	(15,200)
所訂利息	25,065	—
已收利息	(25,065)	—
於12月31日	267,190	545,400

本集團於2007年9月28日上市後，中遠集團及中化集團不再共同控制本集團，因此，各相關的國有企業亦不再視為本集團的關連人士。

44 結算日後事項

於2008年11月7日本集團訂立了兩份買賣協議(「買賣協議」)以總代價人民幣12億元(當中包括現金人民幣4.80億元及相等於餘額的公司股票)收購乾豪房地產公司100%股權、大連正乾置業有限公司(「大連正乾」)及大連明遠置業有限公司(「大連明遠」)各49%的股權。詳細買賣協議已載於本集團於2008年11月28日的通函內。交易已於2009年1月2日完成。

完成以上收購前，本集團已擁有大連及大連明遠各51%的股權。交易完成後大連正乾及大連明遠成為本集團全資擁有的附屬公司。

五年財務概要

人民幣：百萬元	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
營業額	6,487	5,750	3,708	2,711	1,892
毛利	2,820	1,907	1,089	625	428
本公司股東應佔溢利	1,388	1,722	570	374	94
資產總值	43,268	37,766	16,802	9,157	6,205
負債總值	25,485	20,888	12,735	7,207	4,941
股東權益	16,653	15,824	3,526	1,434	1,135
權益總值	17,783	16,878	4,067	1,950	1,264

顯赫



公司資料

董事

李建紅先生 (非執行董事兼主席)
 羅東江先生 (非執行董事兼副主席)
 李明先生 (執行董事兼行政總裁)
 梁岩峰先生 (非執行董事)
 陳潤福先生 (執行董事)
 尹應能先生 (非執行董事)
 曾慶麟先生 (獨立非執行董事)
 顧雲昌先生 (獨立非執行董事)
 韓小京先生 (獨立非執行董事)
 趙康先生 (獨立非執行董事)

合資格會計師

沈培英先生

公司秘書

沈培英先生

審核委員會

曾慶麟先生
 顧雲昌先生
 韓小京先生

薪酬及提名委員會

韓小京先生
 顧雲昌先生
 趙康先生

投資委員會

李明先生
 陳潤福先生
 曾慶麟先生
 顧雲昌先生
 韓小京先生
 趙康先生

註冊辦事處

香港金鐘道88號太古廣場
 一座1512室

主要營業地址

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

中國工商銀行股份有限公司
 中國民生銀行股份有限公司
 中國農業銀行股份有限公司
 交通銀行股份有限公司
 招商銀行股份有限公司
 中國銀行股份有限公司
 北京銀行股份有限公司
 中信銀行股份有限公司
 渣打銀行(香港)有限公司
 中國銀行(香港)有限公司
 中國工商銀行(亞洲)有限公司
 東亞銀行有限公司

公司資料

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

富而德律師事務所

合規顧問

中銀國際亞洲有限公司

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

本公司股份在香港聯合交易所

有限公司上市

授權代表

李明先生

沈培英先生

股份代號

聯交所：03377

公司網址

www.sinooceanland.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

