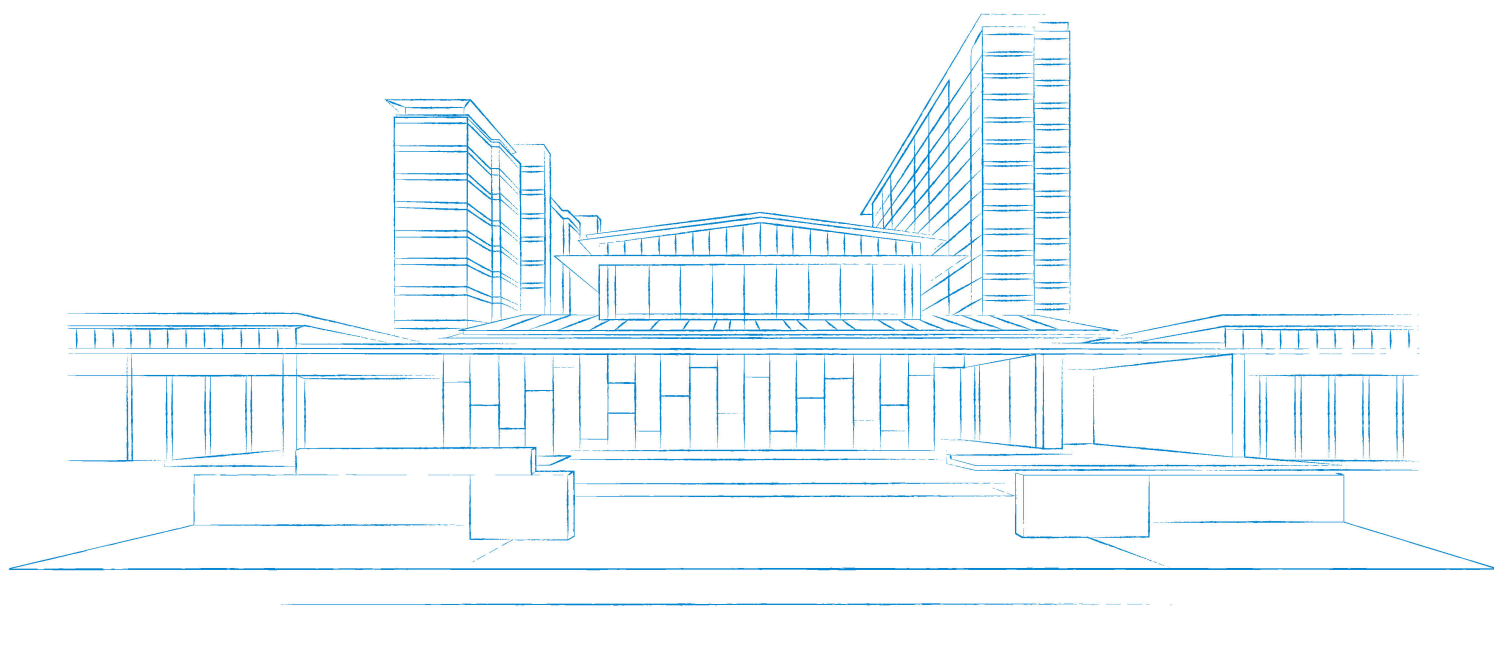




遠洋集團控股有限公司
SINO-OCEAN GROUP HOLDING LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 03377.HK

正道前行

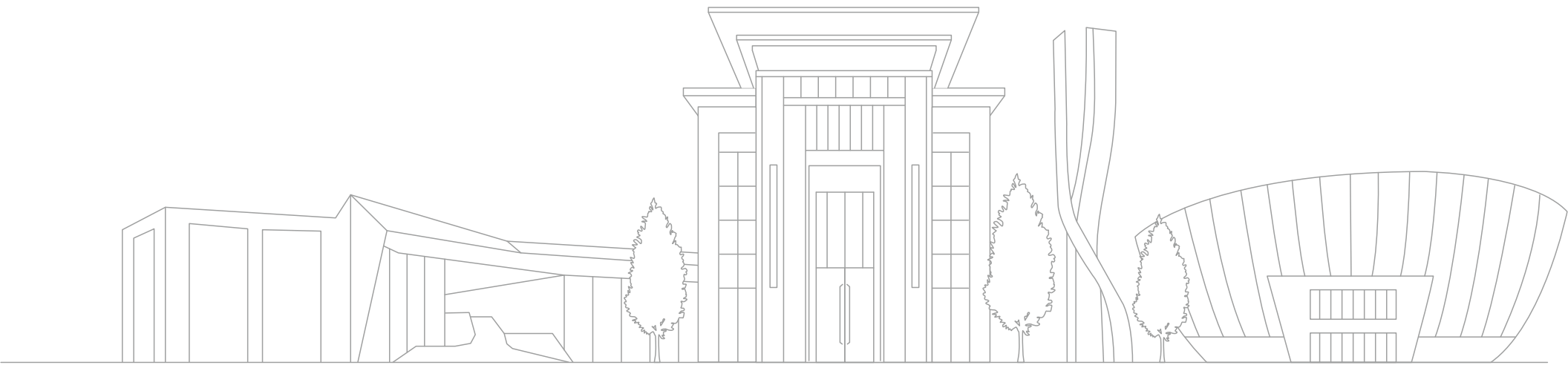
正道是要堅持聚焦主業、堅持精耕細作、堅持長期艰苦奋斗。前行是要堅持規模增長、堅持盈利導向、堅持可持續發展。

正道前行，行穩致遠。
遠洋是堅定的長期主義者，
遠洋追求的是與所有利益相關方
一同在正確的道上，
步履鏗鏘，篤定前行。



目錄

P. 004 關於遠洋	P. 062 主要獎項及嘉許	P. 100 企業管治報告	P. 128 綜合權益變動表
P. 006 公司資料	P. 064 投資者關係	P. 117 獨立核數師報告	P. 130 綜合現金流量表
P. 008 土儲分佈圖	P. 066 可持續發展報告	P. 124 綜合資產負債表	P. 132 綜合財務報表附註
P. 010 財務及營運摘要	P. 070 董事及高級管理層簡介	P. 126 綜合收益表	P. 256 五年財務概要
P. 012 主席報告	P. 076 董事局報告	P. 127 綜合全面收益表	P. 257 項目名稱概覽表
P. 018 管理層討論及分析			



SINO-OCEAN

關於遠洋

遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」）創立於1993年，並於2007年9月28日在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：03377.HK），主要股東為中國人壽保險股份有限公司及大家人壽保險股份有限公司。

迄今為止，遠洋集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數（HSCI）、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、恒生港股通指數、恒生港股通高股息低波動指數及恒生可持續發展企業基準指數。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為以投資開發為主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司，主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產、數據地產等。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過330個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、廊坊、秦皇島和石家莊等；環渤海區域的天津、大連、濟南和青島等；華東區域的上海、溫州和蘇州等；華南區域的深圳、中山、廣州和湛江等；華中區域的武漢、長沙和鄭州等；華西區域的成都、西安和貴陽等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的印度尼西亞、新加坡等。截至2021年12月31日，土地儲備逾5,300萬平方米。



深圳遠洋新幹線

公司資料

遠洋集團控股有限公司的公司資料(截至2022年3月28日,即本年報刊發前的最後實際可行日期)如下:

董事

執行董事

李明先生(主席兼行政總裁)
王洪輝先生
崔洪杰先生

非執行董事

黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年7月25日獲委任)
侯俊先生
陳子揚先生(於2021年7月25日獲委任)
詹忠先生(於2021年9月18日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年3月19日辭任)
符飛先生(於2021年7月25日辭任)
栗利玲女士(於2021年7月25日辭任)

獨立非執行董事

韓小京先生
孫文德先生
王志峰先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

審核委員會

林倩麗女士(主席)
黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)
趙鵬先生¹(於2021年7月25日獲委任)
孫文德先生
靳慶軍先生
趙鵬先生¹(於2021年3月19日辭任)
栗利玲女士(於2021年7月25日辭任)

附註1:兩位趙鵬先生為不同人士。

提名委員會

李明先生(主席)
韓小京先生
王志峰先生

薪酬委員會

韓小京先生(主席)
孫文德先生
王志峰先生

戰略及投資委員會

李明先生(主席)
王洪輝先生
侯俊先生
陳子揚先生(於2021年7月25日獲委任)
靳慶軍先生
林倩麗女士
符飛先生(於2021年7月25日辭任)

公司秘書

鍾啟昌先生

授權代表

李明先生
鍾啟昌先生

註冊辦事處

香港金鐘道88號
太古廣場一座601

主要營業地點

中國
北京朝陽區
東四環中路56號
遠洋國際中心A座31-33層

主要往來銀行

(排名不分先後)
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

法律顧問

普衡律師事務所

股份過戶登記處

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

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：03377

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

土儲分佈圖

51
北京區域
北京 | 廊坊 | 太原 | 晉中 | 秦皇島 | 石家莊 | 張家口
總樓面面積：15,639,000 平方米
總土地儲備：11,951,000 平方米
項目數目：51

47
環渤海區域
天津 | 大連 | 濟南 | 青島 | 瀋陽 | 長春 | 鞍山 | 哈爾濱
總樓面面積：20,787,000 平方米
總土地儲備：12,906,000 平方米
項目數目：47

58
華東區域
上海 | 宿遷 | 溫州 | 蘇州 | 鎮江 | 揚州 | 無錫 | 常州 | 南京 | 南通 | 金華 | 湖州 | 杭州 | 淮安 | 嘉興 | 寧波
總樓面面積：11,988,000 平方米
總土地儲備：7,970,000 平方米
項目數目：58

44
華南區域
深圳 | 中山 | 廣州 | 湛江 | 江門 | 漳州 | 佛山 | 茂名 | 廈門 | 龍岩 | 福州 | 三亞 | 香港
總樓面面積：10,683,000 平方米
總土地儲備：5,519,000 平方米
項目數目：44

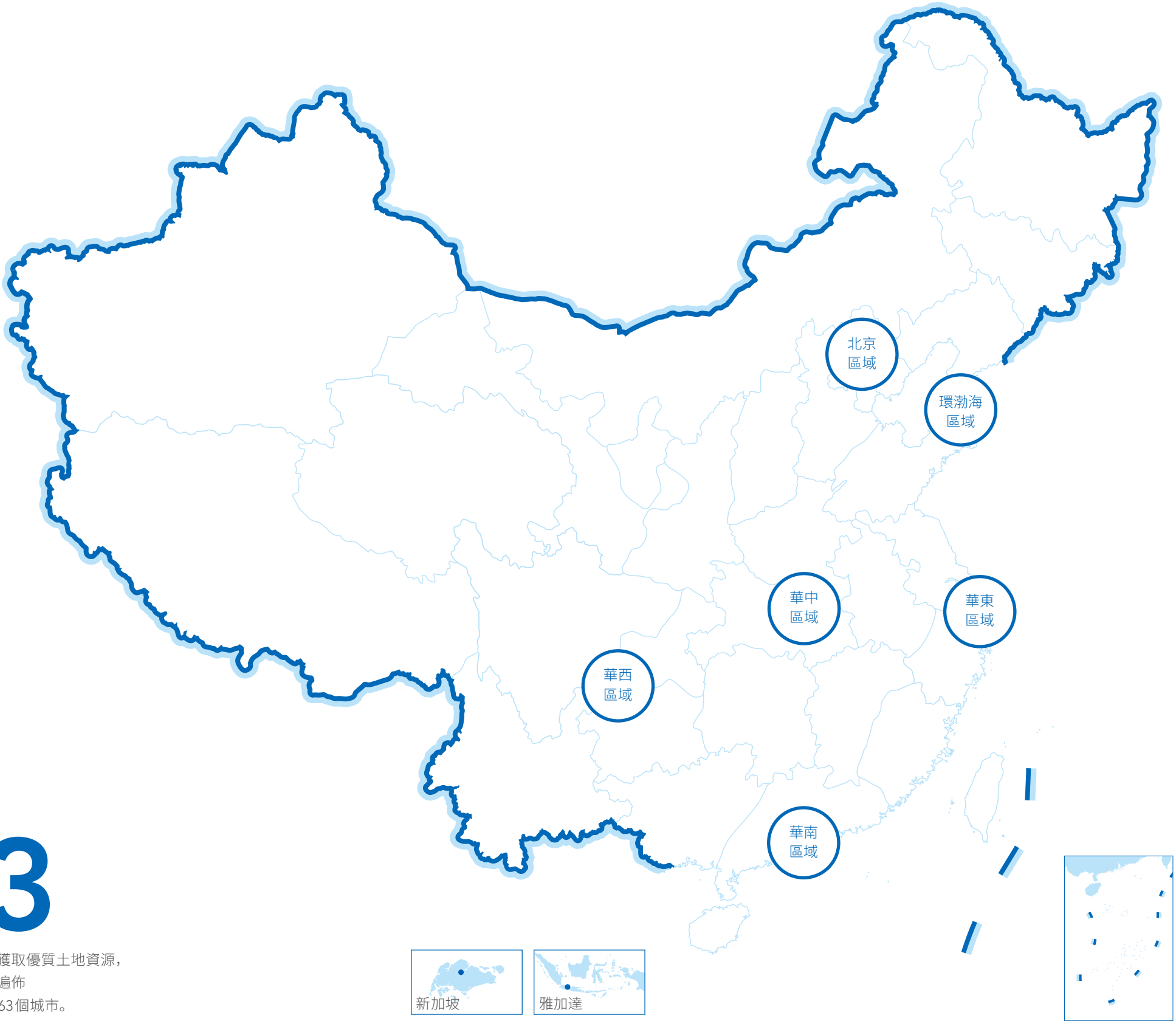
30
華中區域
武漢 | 長沙 | 鄭州 | 贛州 | 合肥 | 南昌
總樓面面積：9,747,000 平方米
總土地儲備：6,879,000 平方米
項目數目：30

40
華西區域
成都 | 西安 | 貴陽 | 西寧 | 烏魯木齊 | 柳州 | 重慶 | 西雙版納 | 昆明 | 瀘州 | 蘭州
總樓面面積：10,214,000 平方米
總土地儲備：7,840,000 平方米
項目數目：40

2
其他區域
雅加達 | 新加坡
總樓面面積：70,000 平方米
總土地儲備：70,000 平方米
項目數目：2

63

遠洋集團專注獲取優質土地資源，
現時土地儲備遍佈
全中國及海外63個城市。



財務及營運摘要

財務摘要(人民幣百萬元)	2021年	2020年	變動
協議銷售額	136,260	131,040	4%
營業額	64,247	56,511	14%
毛利	11,258	10,457	8%
年度溢利	5,091	4,683	9%
本公司擁有人應佔溢利	2,729	2,866	-5%
資產總值	281,252	259,689	8%
本公司擁有人應佔權益	55,074	53,649	3%
現金資源 ¹	27,079	43,929	-38%
每股財務資料	2021年	2020年	變動
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.358	0.376	-5%
— 攤薄	0.358	0.376	-5%
每股股息(人民幣)	0.072	0.131	-45%
財務比率	2021年	2020年	變動
毛利率(%)	18%	19%	-1個百分點
淨利潤率(%)	8%	8%	-
流動比率(倍數)	1.65	1.47	12%
淨借貸比率(%) ²	85%	55%	30個百分點

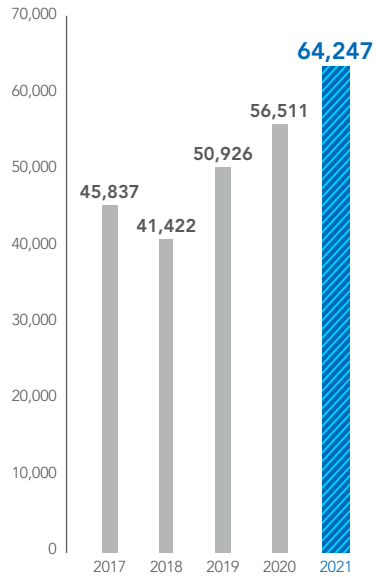
附註：

1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

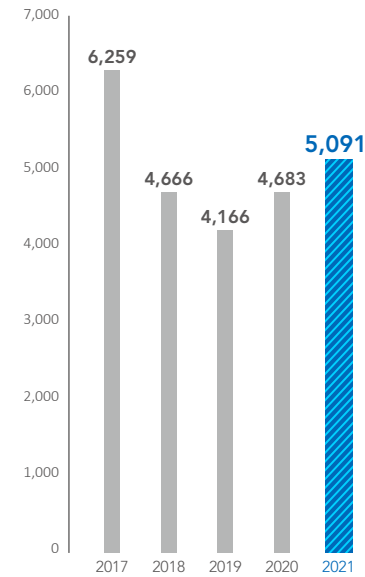
營業額

(人民幣百萬元)



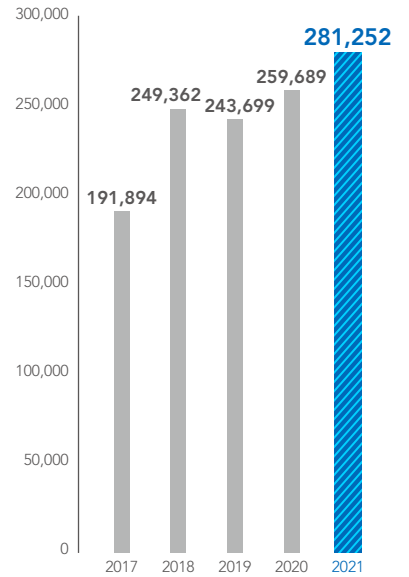
年度溢利

(人民幣百萬元)



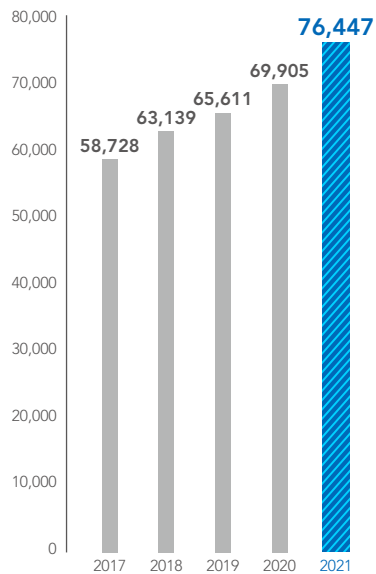
資產總值

(人民幣百萬元)



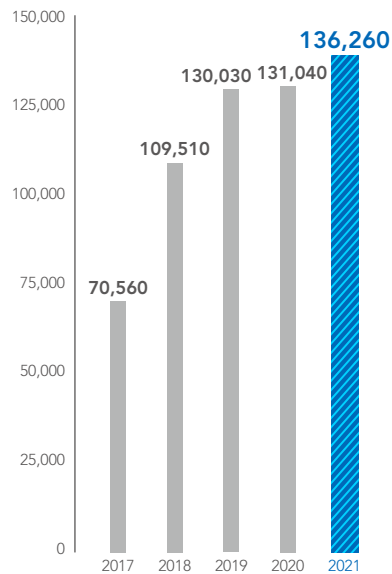
權益總值

(人民幣百萬元)



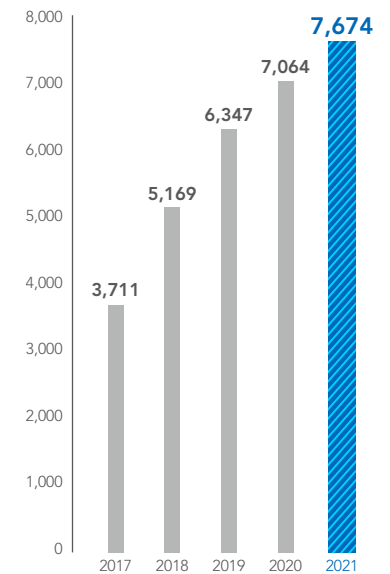
協議銷售額

(人民幣百萬元)



售出可售面積

(千平方米)



主席報告



本人謹代表公司董事局（「董事局」）提呈遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2021年12月31日止12個月的全年業績。

2021 年全年業績

截至2021年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣642.47億元，較去年上升14%；毛利達至人民幣112.58億元，較去年上升8%。受國內房地產市場整體下行影響，2021年本集團的毛利率下降至18%（2020：19%）。本公司擁有人應佔溢利及每股基本及攤薄溢利下降至人民幣27.29億元及人民幣0.358元，較2020年均下降5%。參照2021年本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2021年12月31日止年度期末股息每股人民幣0.026元，連同每股人民幣0.046元的中期股息，2021年全年股息為每股人民幣0.072元（2020年：人民幣0.131元）。2021年期末股息之派發將需經由本公司股東（「股東」）於本公司之應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上表決通過。

2021 年業務回顧

2021年是本集團全面實施第五期發展戰略的第二年，本集團克服了行業調控政策和新冠疫情的雙重影響，堅持聚焦主業、調整結構、精細運營、改善盈利、嚴控風險，圍繞「匠心·服務·用戶」的年度主題，努力做好自己的事、專業的事，各項工作穩步推進。

開發主業穩健增長，經營效益逐步修復

面對行業調控舉措頻出，部分房企暴雷消息不斷，市場和客戶的消費信心降低，下半年銷售市場明顯降溫的嚴峻環境，本集團繼續堅持聚焦主業的發展策略，開發業務規模實現穩步增長。本集團靈活迅速應對市場變化、聚焦動態效益指標、全面推進數字化營銷，全年協議銷售額實現約人民幣1,362.6億元，實現同比4%的增長。一線團隊連續奮戰、攻堅克難，在市場下行壓力下，部分項目銷售表現引領市場。本集團在北京、天津、濟南市場中的銷售額位列前十，武漢遠洋·東方境世界觀、天津未來城、溫州山海萬和園的銷售排名在當地名列前茅，杭州宸章新邸、上海遠洋·虹橋萬和源、溫州山海萬和園等項目首開去化表現卓越。本集團全年營業收入實現約人民幣642.5億元，同比實現14%的穩步增長，其中開發主業對營業收入的貢獻度保持在86%的較高水平。與此同時，利潤水平穩步修復，年內溢利實現約人民幣50.9億元，同比增長9%。

持續優化投資佈局，城市更新資源充沛

2021年，本集團在嚴守投資標準的原則下，適度補充優質土地資源，共獲取25個住宅開發項目¹，新增土儲約571萬平方米¹，總貨值超過人民幣800億元¹，平均可售面積地價約人民幣7,040元/平方米¹；獲取17個物流和3個數據中心項目，包括10個已建成項目，總建築面積約143萬平方米。

同時，本集團持續推進「南移西拓」和「城市深耕」戰略，在廣州、廈門、武漢、合肥、成都、天津、青島等一二線城市落子，新增住宅開發項目全部位於本集團重點深耕的城市，住宅開發項目「南移西拓」區域佔比接近70%，土儲佈局結構持續優化。同時，本集團繼續堅持「小快項目」導向，新獲取開發項目¹中，25萬平方米以下項目佔比85%，進一步提升資源使用效率。

附註1：該數據未計及本集團的合營企業收購目標公司70%股權包括的項目。

此外，本集團亦積極佈局城市更新業務，是國內最早涉足該領域的房企之一。本集團已簽約舊改項目約1,900萬平方米，主要佈局在深圳、廣州、東莞等大灣區重點城市，其中6個項目已轉化為土儲，土儲面積約118萬平方米，另外5個項目已獲取，建築面積共約257萬平方米，均位於深圳。隨着儲備項目的逐步轉化，將持續為本集團貢獻高質量項目。年內本集團城市更新業務成果豐碩，新簽約舊改資源貨值近人民幣1,000億元。2021年3月，獲取深圳龍華區的舊改項目，建築面積約28萬平方米，預計將於2022年開盤；2021年5月，與長沙市天心區政府簽署戰略合作協議，共同推進中心區域城市更新；5月同期，與海南農墾實業集團簽署戰略協議，在城市更新等多個領域開展戰略合作；2021年10月，獲取深圳阪田舊改項目，建築面積約12萬平方米，預計將於2023年開盤。憑藉在城市更新領域的長期探索與實踐，本集團於年內獲得「2021城市更新十大優秀實踐者」、「2021年度影響力城市更新運營商」等榮譽。本集團將繼續發揮在城市更新領域的專業經驗、資源優勢以及口碑影響力，不斷創新引領城市空間格局，形成業績增長新動能。

本集團土地儲備資源豐富，二級開發土地儲備約5,314萬平方米，按照可售面積計算，平均土地成本約人民幣6,600元/平方米；此外，集團已獲取的舊改項目土儲面積共約257萬平米，隨着項目的不斷孵化，將持續為集團貢獻優質二級開發項目。

不動產尋求模式新發展，運營能力持續提升

作為提升本集團主營業務競爭力的第二主力軍，不動產業務持續發力，運營表現穩健提升。於2021年，北京遠洋大廈出租率99%，同比提升8個百分點，杭州遠洋樂堤港銷售額同比提升38%，成都遠洋太古里銷售額同比提升22%。與此同時，本集團聯合數家國際投資人，共同出資參與設立總規模為14億美元的核心寫字樓基金，該基金的設立是本集團積極推進不動產中輕資產運營模式的重要舉措，實現了現金回流與提質增效，也進一步夯實了本集團在國內不動產運營、「建築·健康」的產品理念方面的行業領先地位。

遠洋服務業績再上新台階，商寫板塊激發增長新動力

遠洋服務控股有限公司（「遠洋服務」）全年實現營業收入約人民幣29.7億元²，同比增長47%²，股東應佔利潤實現約人民幣4.4億元²，同比增長70%²。合約建築面積約1.1億平方米²，在管建築面積7,348萬平方米²，較2020年底分別增長49%²和62%²；同時遠洋服務成功引入商寫資管業務，通過搭建商寫資管團隊並成立商寫資管業務平台，承接來自本集團的一線及新一線核心區域的優質商寫資產，致力於打造「資管+物管」的全鏈條服務模式。年內商寫物管板塊業務穩步增長，合約建築面積達732萬平方米²，同比增長35%²。

附註2：遠洋服務為本集團的附屬公司，該等數據為未經內部抵銷調整之列示。

保持財務安全穩健，維持「綠檔」及投資級評級優勢

2021年，在持續波動的行業情況下，本集團仍成功維持穆迪、惠譽國際投資級評級，並於2021年5月再獲境內「聯合資信」AAA級主體信用評級，展現出優質的信用水平。

同時，2021年，本集團繼續維持「三道紅線」全面達標，持續保持「綠檔」房企地位。

雖然2021年下半年以來融資環境大幅收緊，但本集團的融資成本仍處於行業領先水平，如於2021年7月發行3.2億美元債券，期限3.5年，票面利率2.70%，創本集團境外市場美元債最低發行利率；於2021年7月成功發行人民幣32.01億元CMBN，票面利率4.19%，是銀行間市場首單無信託結構CMBN，同時也是首單「續發」CMBN產品；於2021年9月發行人民幣19.5億元公司債，5年期，票面利率4.06%等。在融資監管政策趨嚴、資本市場大幅波動的情況下，得益於經營業績良好和優質信用水平的保持，本集團融資成本優勢明顯，2021年綜合資金成本進一步降低至4.96%。

融資渠道豐富暢通，資金安全穩健性高

本集團境內外的融資渠道豐富暢通，得益於境內外各金融機構的充分信任，已獲批尚未提用授信額度超過2,300億人民幣，為本集團運營提供了充足的信貸支持。在行業經歷「嚴冬」的時期，本集團與主要國有銀行和股份制銀行均保持按揭總對總戰略合作，保障本集團持續獲取充足按揭額度。同時，本集團於2021年6月及8月，分別與平安銀行及浙商銀行簽署銀企戰略合作協議，新獲取意向性授信人民幣300億元及人民幣100億元，同時亦獲得中國銀行、交通銀行、民生銀行等大型商業銀行授信額度提升近人民幣200億元，進一步加強了本集團的財務穩健度。

同時，隨著本集團結轉規模的不斷提升，雖然有息負債規模短期有所提升，但營業收入對有息負債覆蓋比率仍實現持續提升至70%，經營安全穩定性較高。

本集團的負債到期分佈較為均衡。於2021年12月31日，1年內到期負債佔比20%，1-2年內到期負債佔比19%，2-5年內到期負債佔比50%，5年以上到期負債佔比11%，且短期貸款佔比低。此外，美元債期限結構分佈也較為均衡，2022年到期美元債5億美金，其中2億美金已於2022年1月完成再融資，剩餘3億美金計劃於2022年4月償還。除此以外，下一筆美元債到期為2024年，並且後續無集中到期壓力。

持續夯實精細化管理水平，提升市場競爭力

工程方面，本集團踐行「交付品質無缺陷」，四大強用戶界面持續發力，連續3年穩定提升，達到規模房企TOP10水平；「質量功能無缺陷」，聚焦用戶使用過程，用戶痛點持續改善；「展示品質無缺陷」，示範區品質再突破，主動創造和傳遞客戶價值。成本方面，本集團持續貫徹全成本管理，助力效益指標改善，同時加強供應鏈生態建設，擴大戰略採購規模，推廣總對總合作模式。經營方面，本集團開發主業實現了4+8經營管理體系的全覆蓋，並優化升級，更加貼合一線，非開發業務4+8體系亦加強宣貫落地。客戶服務方面，本集團踐行「匠心·服務·用戶」年度主題，客戶滿意度再創新高。

持續踐行「建築·健康」產品理念，打造健康標桿項目

2021年，本集團繼續踐行「建築·健康」理念，始終聚焦用戶需求，基於多年來的項目實踐經驗基礎，完成了遠洋健康建築體系2.0的升級研發，成果按客戶的關注度從室內、樓體、園區、選址及文化進行重新排序，包含覆蓋全開發場景的5大健康維度、21項基於社區生活的健康系統場景、89項價值要素，256項實施策略及標準，聚焦形成健康物理環境優化、健康生活方式引導、低碳技術融合三項特徵的新一代遠洋健康體系，並確立新階段下遠洋健康產品全新理念引導的健康生活方式。截至2021年年底，遠洋健康建築體系已應用在全國45個城市，130餘個項目，覆蓋面積約2,200萬平方米，並獲得2021中國房企建築匠造力TOP10、2021健康建築產品力十強等行業權威認證及市場認可。

股東協同持續深化，各項合作穩步推進

本集團與主要股東各項合作均穩步推進中。

戰略合作方面，2021年2月，中國人壽與本集團簽署《戰略合作協議》，雙方本着「資源共享、優勢互補、互惠互利、合作發展」的原則，聚焦資本紐帶關係、金融產品、保險業務、不動產投資、物業服務、養老六大領域的合作。此次與中國人壽訂立《戰略合作協議》，顯示了中國人壽對本集團高質量穩健發展的支持與認可，亦代表雙方戰略合作關係進一步穩固和深化。

企業管治方面，2021年9月，經中國人壽提名，中國人壽保險股份有限公司副總裁詹忠先生增派為本公司非執行董事；同年10月，中國人壽新增向本集團派駐一名管理層人員，加強對本集團的財務風險管控，進一步提升了對本集團的治理與發展的支持力度。

財務支持方面，2021年12月，中國人壽與本集團訂立人民幣150億元《金融產品交易框架協議》，中國人壽可根據其投資需求認購本集團發行的金融產品，認購金額上限為三年內人民幣150億元或等值外幣。在房地產市場大幅波動的背景下，大股東的支持進一步提升了本集團應對極端市場風險的能力。

市場回顧及展望

2021年，中國房地產市場跌宕起伏，上半年「溫暖如春」，下半年「極速入冬」，行業發生深刻變局。上半年整體市場熱度較高，供需雙旺，全國商品房銷售額同比增幅高達39%。2021年7月起，行業形勢急轉直下，進入劇烈調整期。因融資政策收緊、銀行按揭貸款過度收縮，房地產企業資金承壓，甚至部分出現流動性危機，項目降價跑量。客戶因預期向下、擔憂交付而推遲入市，市場成交巨幅下滑，進一步加劇了房企現金流壓力。公開市場違約向更多房企蔓延，導致金融機構再度收緊融資渠道、地方政府強化預售資金監管，負面強化又導致房企暴雷、客戶信心喪失，市場銷售持續下挫。進入第四季度，政策開始糾偏調整，但市場預期仍未得到扭轉，下半年全國商品房銷售額同比降幅達17%。

展望2022年，在經歷「政策底」之後，行業將面臨相對友好的政策環境和信貸環境，但「房住不炒」、「去槓桿、去產能」和「穩房價、穩地價、穩預期」三大原則不會改變。購房客戶、金融機構、供應商、政府等上下游產業鏈的信心與預期恢復仍需時日，經濟下行壓力帶來客戶購買意願及能力的下降也不容忽視，短期行業形勢難言樂觀。同時，由於2021年房企資金短缺造成拿地和開工下降，2022年將會短暫存在供應不足的窗口，供需關係或將得到一定程度改善。多重因素作用下，行業將緩慢走出「市場底」，不會大起大落。

中長期，本集團仍然看好房地產行業的良性循環和健康發展。城鎮化、城市更新帶來的市場需求仍然長期存在，房地產依然是國民經濟循環和滿足人民群眾居住需求的重要行業。且經歷本輪快速出清和整合後，未來行業競爭或將減弱。行業將告別高周轉、高盈利、高風險的發展時代，整體從「熱帶」北歸到了「溫帶」，進入紅海、微利的時代，企業必須追求高質量、可持續的發展。現金充裕、財務穩健、經營能力強、品牌口碑好的房企將獲得更多優質的市場資源和發展機遇，注重企業內生力、穩健經營、打造極致產品與服務的房企優勢將進一步凸顯。

2022年公司策略

2022年是本集團五期發展戰略第三年，本集團將長期堅持「匠心·服務·用戶」，聚焦主營業務、致力結構調整、保持財務穩健，持續「精耕細作」，為股東和利益相關方創造可持續的價值。

堅持聚焦主業，保持業務規模。本集團將堅持聚焦住宅及綜合開發業務，主業聚焦「主力市場」、「主力產品」、「主力團隊」，持續深耕。圍繞動態效益，提回款穩銷售，堅定推進數字化營銷，加強營銷團隊建設。同時提升不動產存量項目運營效率，盤活低效資產，提高經營管理能力，持續為本集團貢獻經營性穩定現金流，加快推進籌開項目落地，繼續推進中輕資產化業務模式。

堅持結構調整，改善資產結構。本集團在投資端將發揮先導作用，佈局上堅持「南移西拓」策略，體量上聚焦「中小型快周轉」導向，模式上減少聯合營公司佔比，提升報表透明度，進一步提高合約負債及存貨佔比，從而帶動集團資產結構調整和經營管理能力提升。開發業務加強非住宅和低效資源的去化，持有物業繼續踐行中輕資產戰略，加快資產交易及盤活。

加強財務管理，保持財務穩健。本集團將進一步發揮和加強財務預算工作在經營管理中的作用和地位，強化項目上經營性現金流回正周期的標準化和屬地化，加強回款管理。同時控制有息負債規模，保持三道紅線全綠，維持投資級評級，控制融資成本、優化融資結構。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、地方政府、合作夥伴及客戶，及與公司一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

李明

主席

香港，2022年3月23日

管理層討論及分析



遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至2021年12月31日的討論及分析概述如下：

財務回顧

遠洋集團為一間以投資開發為主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團取得在主要城市群的領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。本集團將繼續專注獲取優質項目資源。

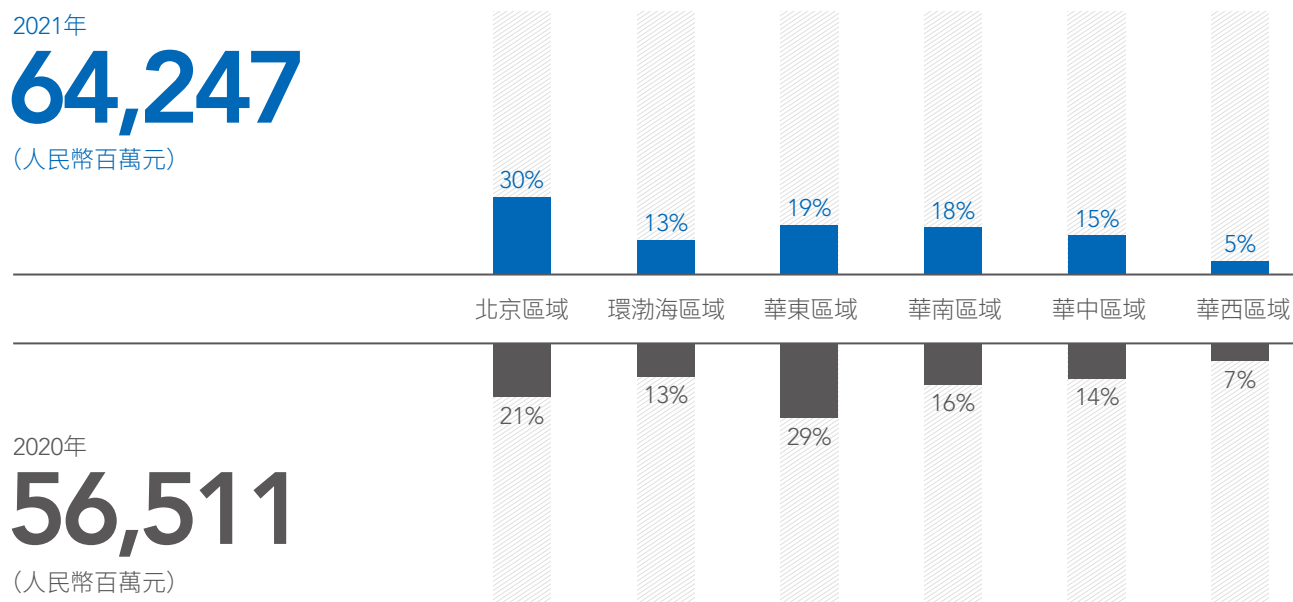
本集團連同其合營企業和聯營公司2021年的協議銷售額達到新高至人民幣1,362.60億元（2020年：人民幣1,310.40億元），售出總面積約7,673,500平方米（2020年：7,063,500平方米）。營業額為人民幣642.47億元，較2020年增加了14%約人民幣77.36億元（2020年：人民幣565.11億元）。本公司擁有人應佔溢利下降至人民幣27.29億元（2020年：人民幣28.66億元），較2020年下降了5%。每股基本溢利相應下降5%至人民幣0.358元（2020年：人民幣0.376元）。

營業額的組成部分分析如下：

（人民幣百萬元）	2021年	2020年	變動
 物業開發	55,130	49,617	11%
 物業投資	410	494	-17%
 物業管理及相關服務	2,530	1,763	44%
 其他房地產相關業務	6,177	4,637	33%
 合計	64,247	56,511	14%



各區域的營業額比例分析如下：



營業額

本集團2021年營業額較2020年的人民幣565.11億元上升14%至人民幣642.47億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的86%。於2021年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的開發收入佔比分別為19%，15%，22%，21%，17%及6%。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。該部分收入的增加主要是由於2021年內(i)在管建築面積和在管項目的增加；(ii)提供新的服務類型如商業運營服務及美居服務；及(iii)對物業經紀服務、物業工程服務及諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務的增長主要為建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務的收入貢獻增加。

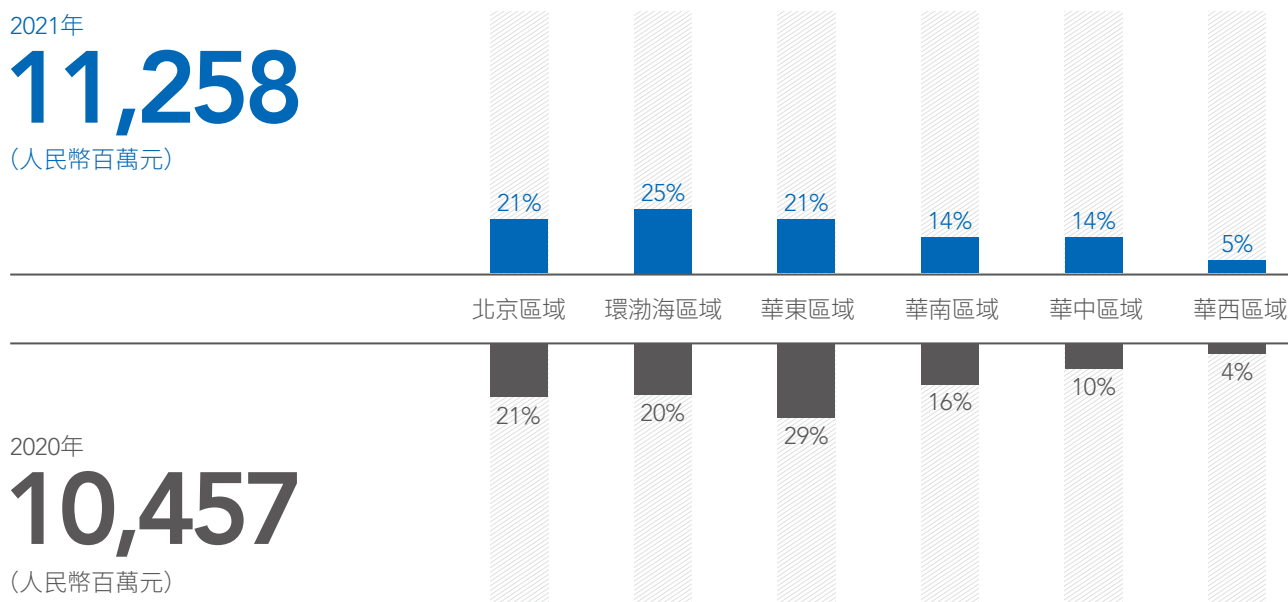
銷售成本

於2021年，本集團收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣529.89億元(2020年：人民幣460.53億元)。

本集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2021年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2020年每平方米約人民幣6,200元上升至每平方米約人民幣8,300元，主要是由於2021年一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,900元，較2020年每平方米約人民幣5,400元上升9%，主要是由於2021年的別墅及一線城市項目結轉較多，相應的建築成本較高。

毛利總額按各區域分析如下：



毛利

本年度毛利為人民幣112.58億元，較2020年上升8%。於2021年，毛利率下降至18%（2020年：19%）。

利息及其他收入及其他收益（淨額）

於2021年，利息及其他收入較2020年的人民幣23.94億元下降6%至人民幣22.50億元。主要是由於年內委託貸款的加權平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

本集團於2021年錄得其他收益（淨額）人民幣0.76億元（2020年：人民幣13.35億元）。其他收益（淨額）主要包含年內確認的匯兌收益淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及出售子公司淨收益。於2021年，其他收益（淨額）下降主要由於2021年人民幣兌美元的升值幅度較2020年下降，使匯兌收益淨額減少。

投資物業重估

由於租賃市場仍處於復甦階段，本集團於2021年確認之投資物業公平值減少（扣除稅項及非控制性權益前）人民幣0.64億元（2020年：人民幣1.56億元）。



營運費用

2021年的銷售和市場推廣費用為人民幣16.65億元(2020年：人民幣12.93億元)，較去年增加29%。年內該費用增加主要由於(i)增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響；(ii)新開盤項目增加；及(iii)2021年防疫措施有所放鬆，市場推廣活動得以增加。該等成本佔2021年協議銷售總額約1.2%(2020年：1.0%)。於2021年，本集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解本集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的收入。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2021年的行政費用上升至人民幣19.55億元(2020年：人民幣18.16億元)，佔2021年營業額3.0%(2020年：3.2%)。本集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

財務費用

於2021年，本集團加權平均利率由2020年的5.10%下降至4.96%。由於年內本集團獲取融資的成本降低，已付或應計的總利息開支下降至人民幣46.39億元(2020年：人民幣48.32億元)。其中人民幣22.39億元(2020年：人民幣21.11億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2021年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微上升至人民幣26.84億元(2020年：人民幣25.50億元)，而有效稅率為35%(2020年：35%)，與去年持平。此外，土地增值稅於2021年下降至人民幣20.22億元(2020年：人民幣28.17億元)，下降的主要原因是2021年適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔溢利

2021年本公司擁有人應佔溢利為人民幣27.29億元，較2020年的人民幣28.66億元下降5%，主要為上述變動的綜合反映。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

財務資源及流動資金

於2021年，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑藉投資者的大力支持，於2021年成功發行了累計美元7.2億元的有擔保綠色票據、人民幣45.5億元的公司債券、人民幣60億元的非公開定向債務融資工具及人民幣32.01億元商業抵押貸款支持票據。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2020年年底的人民幣822.04億元上升至2021年底的人民幣922.24億元，其中58%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約65%的集團借款為定息借款。

於2021年12月31日，本集團的現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣270.79億元，其中89%(2020年12月31日：92%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；流動比率為1.65倍(2020年12月31日：1.47倍)。

於2021年12月31日，本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為85%(2020年12月31日：55%)，淨借貸比率上升主要是受到2021年下半年房地產市場整體融資政策收緊、銀行按揭貸款額度過度收縮等極端因素影響，導致資金回籠速度較慢，另外，為應對極端行業風險，本集團亦適當增加了開發貸的支取以保障後續的財務穩健。得益於境內外各金融機構的充分信任，本集團境內外的融資渠道暢通，於2021年12月31日的尚未使用的授信額度為約人民幣2,322.30億元。於2022年，市場普遍預期政策將持續適度放鬆，加上我們謹慎的財務管理，將有利於我們爭取保持淨借貸比率平穩，以維持本集團有足夠資金開展各類業務。



本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2021年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2020年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	18,668	20%	25,934	32%
1年至2年內到期	17,354	19%	17,459	21%
2年至5年內到期	46,077	50%	27,005	33%
5年以上到期	10,125	11%	11,806	14%
合計	92,224	100%	82,204	100%

其他投資

截至2021年12月31日止，本集團擁有一個多元化的投資工具組合，如房地產開發項目的合營企業及聯營公司投資、房地產基金投資、風險對沖的衍生金融工具及與房地產相關的股票和債券財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2021年12月31日止的經審核財務資料中。

財務擔保及資產抵押

於2021年12月31日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣158.26億元(2020年：人民幣98.00億元)。

於2021年，本集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業及本集團若干附屬公司權益作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣20.29億元(2020年：人民幣47.24億元)及長期貸款人民幣151.67億元(2020年：人民幣44.85億元)。於2021年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約7%(2020年：5%)。

資本承擔

本集團已就土地購置、物業開發及合營企業投資簽訂若干協議。於2021年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣243.23億元(2020年：人民幣218.33億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2021年12月31日，上述擔保總金額為人民幣158.26億元(2020年：人民幣98.00億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由買家物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後解除。

於2021年12月31日，本集團就合營企業及第三方的借款提供擔保為人民幣20.13億元(2020年12月31日：人民幣33.08億元)。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

• 有關投資物業發展公司之合作

於2021年7月18日，遠洋控股集團(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)就有關本集團通過合營企業間接投資重慶紅星美凱龍企業發展有限公司(「重慶紅星美凱龍」)訂立合作框架協議。根據合作框架協議，本集團將向合營企業投入的最大注資額為人民幣20億元。重慶紅星美凱龍及其附屬公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務。

有關本集團投資重慶紅星美凱龍之合作的詳情已載於本公司日期為2021年7月18日及2021年7月22日的公告。



• 出售物業控股公司及投資一家有限合夥企業

於2021年10月13日，迅榮創富有限公司及遠洋控股集團(中國)有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司)作為賣方與翠運環球有限公司及北京遠睿企業管理諮詢有限公司(均為Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)的全資投資組合公司)作為買方訂立買賣協議，以買賣(a)崇高發展有限公司(「Z6目標公司」)(其持有北京天江通睿置業有限公司(「Z6項目公司」)99.9%的股權)的全部已發行股本；及(b)Z6項目公司餘下0.1%的股權。Z6項目公司為位於中國北京市朝陽區東三環商務中心區(CBD)核心區Z6地塊的土地之唯一擁有人，而於該土地上正在建造一座甲級辦公樓(「Z6物業」)。對價包括境外部分及境內部分，而預期總對價將約為人民幣6,414,550,000元。於Z6目標公司之全部已發行股本之買賣完成交割後，Z6目標公司及Z6項目公司已不再為本公司的附屬公司，而Z6目標公司及Z6項目公司的財務業績亦不再於本集團的賬目綜合入賬。

同日，新耀環球有限公司(本公司的間接全資附屬公司)亦已簽訂認購協議，據此，新耀環球有限公司(作為保薦有限合夥人)將向合夥企業注資最多4億美元。其他三名外部有限合夥人(均為全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者)亦將分別向合夥企業注資4億美元、4億美元及2億美元。合夥企業主要投資位於中國北京市中心地段的優質辦公樓項目，包括Z6物業(不包括將出售予一名第三方(為一家著名國際銀行及金融服務機構的成員)的部分)，以及位於中國北京市朝陽區金桐西路10-12號及中國北京市朝陽區景華南街5號之地塊名為遠洋光華國際的甲級辦公樓綜合項目。交割完成後，本集團於合夥企業的投資已於本集團財務報表中入賬列作為對合營企業的投資。

有關出售 Z6 目標公司及 Z6 項目公司以及本集團對合夥企業之投資的詳情已載於本公司日期為 2021 年 10 月 13 日及 2021 年 12 月 10 日的公告及本公司日期為 2021 年 11 月 24 日的通函。

• 認購物流地產公司股份

於 2021 年 11 月 19 日，樂階國際有限公司（「樂階」）（本公司的間接全資附屬公司）與遠洋物流地產控股有限公司（「目標物流公司」）及海昌環球有限公司訂立認購協議，據此，樂階同意認購且目標物流公司同意按總認購價人民幣 780,000,000 元配發及發行若干認購股份。認購股份相當於交割完成後目標物流公司經擴大已發行股本的 30%。目標物流及其附屬公司主要從事物流地產投資，以及物流地產的建設和資產管理。交割完成後，目標物流公司已於本公司綜合財務報表中列賬為合營企業。

有關本集團對目標物流公司之投資的詳情已載於本公司日期為 2021 年 11 月 19 日的公告。

• 認購一家非全資附屬公司股份

於 2021 年 12 月 29 日，巨利創建有限公司（「巨利」）（本公司之間接全資附屬公司）與遠洋雲泰數據科技有限公司（「目標數據中心公司」）（本公司之間接非全資附屬公司）訂立認購協議，據此，巨利同意認購且目標數據中心公司同意按總認購價人民幣 1,023,829,000 元之等值美元發行及出售若干認購股份。認購股份相當於交割完成後目標數據中心公司經擴大已發行股本約 24.83%。目標數據中心公司及其附屬公司主要於中國從事數據中心運營及提供數據中心綜合解決方案。於 2021 年 12 月 31 日，該部分業務的營運及財務對本集團而言並不重大，且本集團已根據常規的、通常性的協議及相關規定，通過相關安排合併其財務業績。交割完成後，本集團於目標數據中心公司之股權已由約 34.72% 增加至約 50.92%，而目標數據中心公司繼續為本公司的間接非全資附屬公司。

有關本集團對目標數據中心公司之投資的詳情已載於本公司日期為 2021 年 12 月 29 日的公告。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2021年，物業開發業務的營業額上升11%至人民幣551.30億元（2020年：人民幣496.17億元）。交付可售樓面面積由2020年約3,412,000平方米下降5%至2021年約3,243,000平方米。不包括車位銷售，2021年平均入賬銷售價格上升至每平方米人民幣19,500元（2020年：每平方米人民幣15,900元），主要是由於2021年一線及核心二線城市的項目結轉較多，如深圳遠洋天著及北京禧瑞春秋。

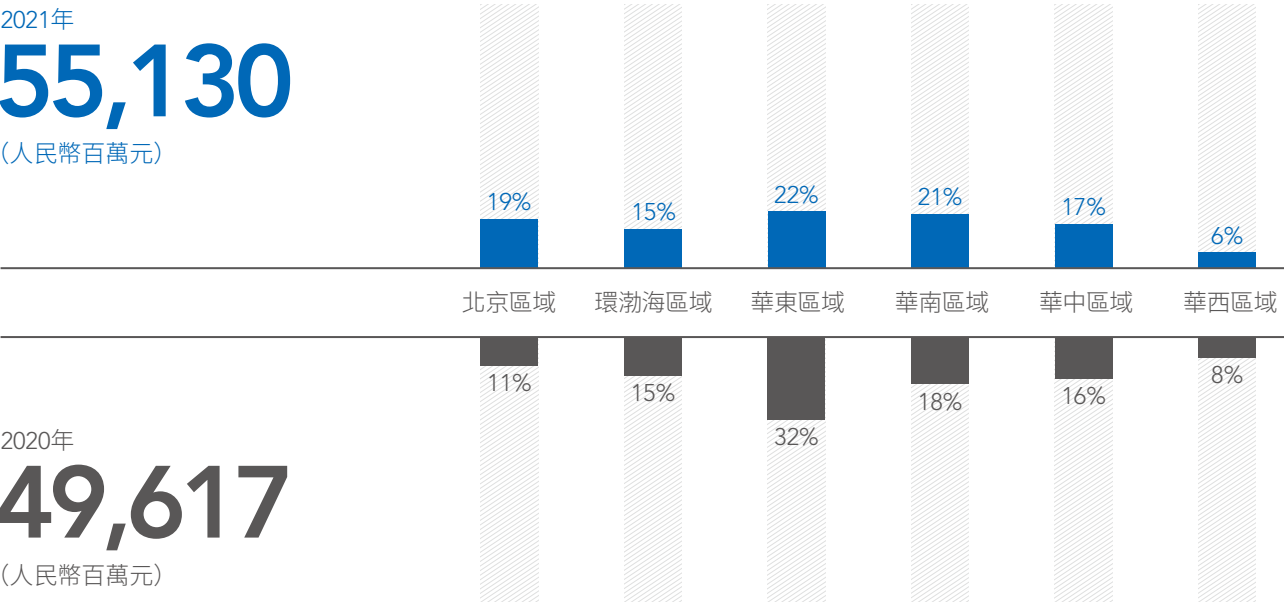
2021年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	大約平均入賬銷售價格 (人民幣／平方米)
北京區域	北京	8,058	161,650	49,800
	太原	829	85,393	9,700
	秦皇島	1,046	68,639	15,200
	石家莊	399	24,957	16,000
		10,332	340,639	30,300
環渤海區域	天津	1,605	74,232	21,600
	大連	463	44,324	10,400
	濟南	1,883	130,558	14,400
	青島	3,778	126,862	29,800
	煙台	37	3,515	10,500
		7,766	379,491	20,500
華東區域	上海	2,887	102,028	28,300
	溫州	2,288	196,584	11,600
	蘇州	302	25,692	11,800
	無錫	1,155	81,104	14,200
	南京	420	40,031	10,500
	杭州	3,691	121,835	30,300
	嘉興	34	2,270	15,000
		10,777	569,544	18,900

區域	城市	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售樓面面積 (平方米)	大約平均入賬銷售價格 (人民幣／平方米)
華南區域	深圳	7,784	110,358	70,500
	中山	397	47,658	8,300
	廣州	432	20,123	21,500
	湛江	512	63,360	8,100
	漳州	12	1,395	8,600
	佛山	358	30,758	11,600
	茂名	222	48,288	4,600
	福州	1,661	129,456	12,800
		11,378	451,396	25,200
華中區域	武漢	6,783	320,412	21,200
	贛州	609	87,481	7,000
	合肥	1,433	144,118	9,900
	南昌	392	36,750	10,700
		9,217	588,761	15,700
華西區域	成都	690	87,013	7,900
	貴陽	241	21,752	11,100
	西寧	1,384	97,913	14,100
	柳州	584	77,316	7,600
	重慶	295	27,735	10,600
		3,194	311,729	10,200
	其他項目	907	103,494	8,800
小計(不包含車位)		53,571	2,745,054	19,500
車位(各項目)		1,559	497,807	3,100
合計		55,130	3,242,861	17,000

於2021年，本集團物業開發業務的營業額貢獻已較平均地分佈於六大區域。

來自各區域物業開發業務的營業額分析如下：



從物業類型來看，本集團物業開發營業額的首要來源依然來自住宅物業（包括別墅），佔2021年本集團物業開發總營業額的93%（2020年：89%）。住宅物業（包括別墅）於2021年的平均入賬銷售價格上升22%至每平方米人民幣19,700元（2020年：每平方米人民幣16,100元），而交付總可售樓面面積則下降5%，由2020年約2,737,000平方米下降至2021年約2,597,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

	2021年		2020年	
	營業額 (人民幣百萬元)	交付樓面面積 (千平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	交付樓面面積 (千平方米)
住宅及別墅	51,155	2,597	44,173	2,737
寫字樓	612	29	1,186	34
商鋪	1,804	119	2,834	265
車位	1,559	498	1,424	376



廈門遠洋風景

協議銷售

本集團及其合營企業和聯營公司截至2021年12月31日止十二個月的協議銷售總額創下新高，達至約人民幣1,362.60億元，較2020年的人民幣1,310.40億元增長4%。2021年全年的協議銷售樓面面積上升9%至約7,673,500平方米（2020年：7,063,500平方米）。不包括車位銷售，平均銷售價格下降7%至每平方米約人民幣19,400元（2020年：每平方米人民幣20,800元）。

2021年各城市協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣／平方米)
北京區域	北京	22,931	410,900	55,800
	廊坊	686	38,400	17,900
	太原	2,073	218,300	9,500
	晉中	603	82,300	7,300
	秦皇島	2,207	156,500	14,100
	石家莊	2,466	183,300	13,500
	張家口	360	43,400	8,300
		31,326	1,133,100	27,600
環渤海區域	天津	9,294	465,600	20,000
	大連	2,995	141,000	21,200
	濟南	4,973	377,600	13,200
	青島	1,985	85,300	23,300
	瀋陽	764	90,500	8,400
	長春	27	3,300	8,200
	鞍山	149	27,100	5,500
		20,187	1,190,400	17,000
華東區域	上海	8,445	173,000	48,800
	宿遷	899	71,700	12,500
	溫州	3,507	151,400	23,200
	蘇州	4,320	239,200	18,100
	鎮江	603	56,600	10,700
	揚州	1,430	89,700	15,900
	無錫	4,666	237,500	19,600
	常州	21	1,600	13,100
	南京	4,053	159,800	25,400

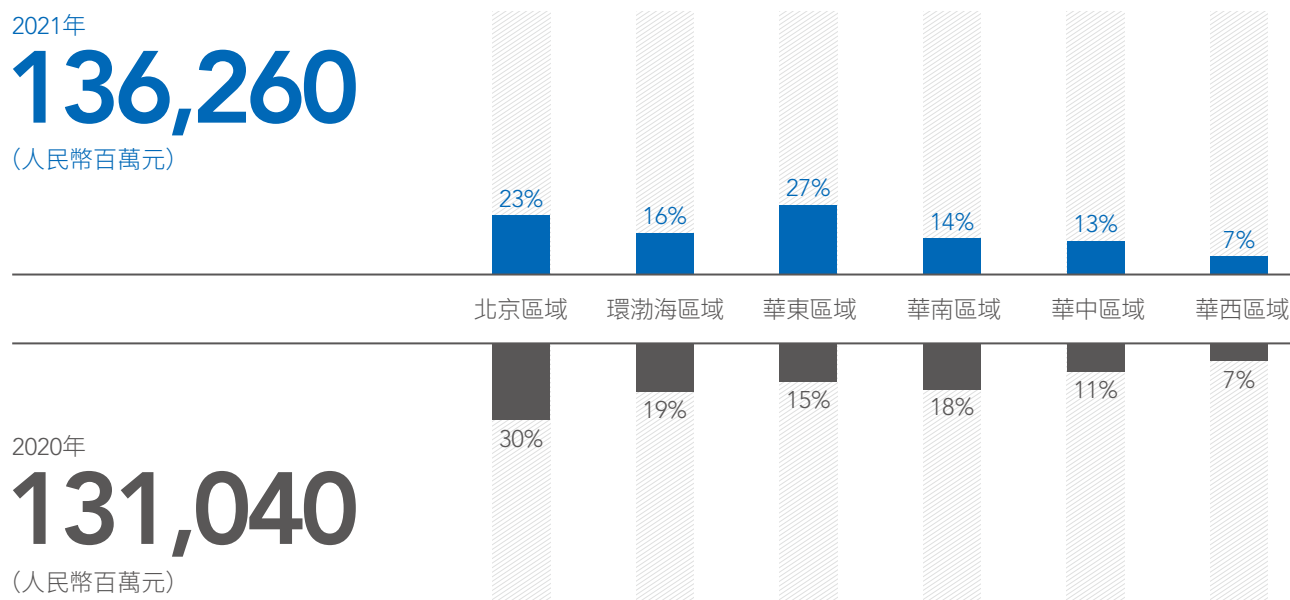
區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售楼面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
	南通	517	57,900	8,900
	金華	1,447	97,600	14,800
	杭州	2,094	44,300	47,300
	淮安	54	2,700	20,000
	滁州	154	21,200	7,300
		32,210	1,404,200	22,900
華南區域	深圳	4,602	77,500	59,400
	中山	2,186	183,600	11,900
	廣州	2,579	117,100	22,000
	湛江	576	66,000	8,700
	江門	760	63,900	11,900
	漳州	2,289	167,000	13,700
	佛山	554	35,900	15,400
	茂名	156	34,200	4,600
	廈門	1,233	46,100	26,700
	龍岩	775	70,300	11,000
	福州	1,213	60,500	20,000
	香港	1,337	6,000	222,800
		18,260	928,100	19,700
華中區域	武漢	10,664	399,600	26,700
	長沙	713	88,300	8,100
	鄭州	2,318	221,600	10,500
	贛州	828	82,800	10,000
	合肥	1,135	85,300	13,300
	南昌	1,037	106,800	9,700
		16,695	984,400	17,000
華西區域	成都	711	67,500	10,500
	西安	2,997	152,300	19,700

區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣／平方米)
	貴陽	839	72,200	11,600
	西寧	801	68,700	11,700
	烏魯木齊	681	78,100	8,700
	柳州	400	38,500	10,400
	重慶	1,052	87,400	12,000
	西雙版納	273	36,200	7,500
	昆明	975	101,400	9,600
	蘭州	68	12,700	5,400
		8,797	715,000	12,300
	其他項目	5,383	510,600	10,500
小計(不包含車位)		132,858	6,865,800	19,400
車位(各項目)		3,402	807,700	4,200
合計		136,260	7,673,500	17,800

2021年可售項目合共超過220個(2020年：超過170個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約86%(2020年：超過90%)。從地區分佈來看，2021年61%的協議銷售額來自於華東、華南、華中及華西區域(2020年：51%)。這體現本集團進一步貫徹「南移西拓」的戰略布局重心。



各區域協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2021年住宅物業(包括別墅)依然是協議銷售額的最主要來源，佔協議銷售總額的89%(2020年：87%)。此外，2021年住宅物業(包括別墅)的每平方米平均銷售價格下降了12%至人民幣19,200元(2020年：每平方米約人民幣21,700元)，而住宅物業售出可售樓面面積從2020年約5,246,000平方米上升了20%至2021年約6,276,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

	2021年		2020年	
	協議銷售額 (人民幣百萬元)	協議銷售面積 (千平方米)	協議銷售額 (人民幣百萬元)	協議銷售面積 (千平方米)
住宅及別墅	120,801	6,276	113,930	5,246
寫字樓	5,371	247	3,262	245
商舖	6,686	343	5,743	418
車位	3,402	808	8,105	1,115

項目施工進度及發展中項目

本集團及其合營企業和聯營公司於2021年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為9,250,500平方米和6,723,700平方米，較2020年分別增加46%和30%。本集團將於2022年維持現有的施工規模，從而有足夠的銷售資源及可交付的樓面面積以滿足未來的發展增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

區域	城市	項目名稱	2021年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)
北京區域	北京	遠洋樂堤港	–	441,000
		萬和斐麗	57,300	166,700
		頤璟萬和	25,000	–
		遠洋銳中心	441,000	–
		遠洋五里春秋	289,900	–
		天瑞宸章	132,000	–
		遠洋·春秋里	38,000	31,000
		禧瑞春秋	230,000	–
		禧瑞天著	296,100	–
		廊坊	–	30,000
	廊坊	京畿檀宮	–	30,000
		遠洋光華城	152,500	212,000
	太原	天悅	–	153,100
		遠洋萬和四季	–	87,600
		遠洋尚郡	104,600	–
		天鉑	60,100	229,800
		天潤	–	369,800
		晉中	302,300	92,300
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	87,600	36,200
	石家莊	長安區舊改項目	–	140,800
		萬和學府	90,200	61,800
		遠洋·晟庭	–	89,000
	張家口	遠洋尚東萬和	–	203,000
環渤海區域	天津	北辰物流項目	124,000	–
		京畿鼎園	137,100	–
		生態城愛琴海購物公園	99,700	–
		遠洋·萬和府	–	102,000
		未來城	338,700	268,800

區域	城市	項目名稱	2021年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)
華東區域	大連	遠澤寶坻物流園	32,000	–
		遠洋琨庭	78,900	152,000
		天鉑	41,300	336,500
		天鉑灣	–	253,000
		鯤棲府	346,300	–
		鑽石灣	–	129,200
		悅和山海	–	189,000
		遠洋·萬玥府	–	36,000
		遠洋山麓春秋	30,200	–
		遠洋天著春秋	251,100	–
	濟南	萬和府	–	118,600
		遠洋湖印都會	–	291,000
		天鉑	192,800	388,300
		遠洋萬和公館	–	125,000
	青島	遠洋萬和城	251,700	125,300
		觀棠源築	–	149,900
	鞍山	國際廣場	–	122,600
	上海	寶山天鉑	–	213,000
		東灘花園	160,900	–
		遠洋·虹橋萬和源	–	75,000
		沐陽愛琴海購物公園	–	90,000
		沐陽天鉑	–	541,900
		天鉑	–	309,200
		濱海天鉑	268,500	161,400
		遠洋萬和樾	–	40,000
		遠洋泊雲庭	–	87,000
		遠洋山海萬和園	–	123,000
	溫州	幸福里	–	234,000
		洛克公園	207,300	–
		遠洋·風景東方	29,000	46,500
		盛澤天鉑	88,200	81,900
	蘇州	張家港物流項目	59,000	–

區域	城市	項目名稱	2021年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)
華南區域	鎮江	遠洋心裡	–	136,900
		丹陽天鉑	–	110,300
	揚州	大河宸章	56,000	–
		遠洋·廣陵宸章	–	63,000
	無錫	溪山宸章	109,000	–
		天鉑	–	127,600
	南京	遠洋萬和四季	234,400	–
		遠洋萬和方山望	–	231,400
	南通	天鉑	–	24,000
		星銀海城市客廳	–	171,000
	金華	金義天鉑	130,600	–
	杭州	宸章新邸	–	44,000
	淮安	國際廣場	1,400	34,200
	嘉興	乍浦產業園	44,000	–
	深圳	遠洋天著	196,000	–
		深圳濱海大廈	115,000	–
	中山	遠洋繁花里	–	175,900
		時光樾(原南頭穗西村163商住項目)	38,100	92,300
		遠洋山水	78,400	138,100
	廣州	東灣	80,400	44,500
	湛江	遠洋城	142,500	34,900
	江門	雲著	–	24,100
	漳州	星海天宸	–	146,700
	佛山	漫悅灣	800	–
		遠洋天驕	73,300	–
	茂名	遠洋山水	94,600	40,100
	福州	東江灣	81,600	–
		東江灣悅境	–	51,000
		遠洋山水	89,000	–

區域	城市	項目名稱	2021年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)
華中區域	武漢	遠洋里	43,300	336,100
		東西湖物流項目	47,000	—
		遠洋心漢口	234,900	—
		遠洋·東方境世界觀	372,200	370,600
	長沙	天鉑	—	217,300
	鄭州	天悅	—	135,000
		遠洋沁園	44,700	159,300
		遠洋風景	169,000	—
	贛州	愛琴海購物公園	—	144,000
		天鉑	136,200	543,400
	合肥	遠洋萬和雲錦	90,700	—
		遠洋廬玥風景	142,400	—
	南昌	愛琴海購物公園	—	118,500
		遠洋天著	26,100	—
		九灣天鉑	150,100	—
華西區域	成都	青白江物流項目	276,000	—
	西安	秦漢產業園	67,000	—
		遠洋御山水	—	292,000
		咸陽物流項目	77,000	—
	西寧	天鉑	104,400	311,200
		天闕	107,800	120,700
	烏魯木齊	天御	—	110,200
		天闕	—	89,900
	柳州	天悅	119,200	—
	重慶	玖悅蘭庭	—	2,000
		江津物流項目	60,000	—
	西雙版納	雨林源築	68,900	88,300
	昆明	遠洋新幹線	45,600	—
		遠洋青雲府	81,200	—
	蘭州	天鉑	117,400	181,000
	黔南	貴陽物流項目II期	61,000	—
合計			9,250,500	12,043,700

土地儲備

於2021年，本集團購入25個住宅開發項目及21個非住宅開發項目¹（包括物流項目及數據中心），總樓面面積及應佔權益面積分別約為7,171,000平方米及4,114,000平方米。其中，新購入的住宅開發項目平均購買成本為每平方米約人民幣7,040元。計及本年度通過合營企業的框架協議收購之物業項目，於2021年12月31日，本集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備上升40%至約53,135,000平方米（2020年12月31日：38,043,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則相應上升43%至約28,503,000平方米（2020年12月31日：19,945,000平方米）。於2021年12月31日，按可售總樓面面積計算，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣6,600元（2020年12月31日：人民幣7,900元）。

2021年新購置土地主要載列如下：

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
土地儲備				
廊坊	京畿檀宮	51	27	52.15%
廊坊	經開物流項目	151	22	14.70%
廊坊	燕郊三河數據中心	73	18	24.50%
太原	天悅	288	150	52.15%
太原	解放路愛琴海購物公園	125	65	52.15%
太原	天鉅	394	144	36.51%
太原	天潤	897	239	26.60%
太原	王家峰愛琴海購物公園	109	40	36.51%
晉中	天鉅	1,478	501	33.90%
石家莊	藁城物流項目	54	35	64.30%
天津	京畿鼎園	346	180	52.15%
天津	生態城愛琴海購物公園	110	57	52.15%
天津	寬悅時光	151	77	51.00%
天津	薊縣愛琴海購物公園	87	45	52.15%
天津	遠洋潮起東方	164	164	100.00%
天津	天鉅	388	202	52.15%
天津	天鉅灣	253	132	52.15%
天津	天津空港南物流項目	69	34	64.30%
天津	博嶼海	653	333	51.00%
天津	天津空港西物流項目	52	33	64.30%
大連	旅順口區塔灣河地塊	234	234	100.00%

附註1： 未計及非主要平台獲取之項目。

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
濟南	愛琴海購物公園	83	25	30.67%
濟南	天橋區北湖西側A地塊	555	333	60.00%
濟南	天鉑	583	179	30.67%
青島	市北區海泊河地塊	102	11	10.75%
青島	遠洋山水	113	113	100.00%
瀋陽	遠洋鯤棲府	47	47	100.00%
長春	觀棠源築	326	170	52.15%
鞍山	國際廣場	167	87	52.15%
哈爾濱	威尼斯莊園	181	94	52.15%
上海	寶山天鉑	213	111	52.15%
上海	臨港愛琴海購物公園	66	34	52.15%
上海	臨港天鉑	172	90	52.15%
宿遷	愛琴海購物公園	117	43	36.51%
宿遷	沐陽愛琴海購物公園	107	107	100.00%
宿遷	沐陽天鉑	545	545	100.00%
宿遷	天鉑	484	177	36.51%
溫州	愛琴海購物公園	82	82	100.00%
溫州	濱海天鉑	488	488	100.00%
溫州	遠洋半島九號	276	73	26.60%
溫州	龍灣區11-E-05地塊	85	85	100.00%
溫州	遠洋萬和樾	40	40	100.00%
溫州	幸福里	234	79	33.90%
蘇州	遠洋·風景東方	108	108	100.00%
蘇州	盛澤天鉑	262	130	49.54%
鎮江	遠洋心裡	607	304	50.00%
鎮江	丹陽天鉑	110	57	52.15%
揚州	美居生活廣場	81	42	52.15%
揚州	天鉑	467	244	52.15%

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
無錫	天鉞	223	70	31.29%
常州	愛琴海購物公園	197	103	52.15%
常州	國際廣場	86	45	52.15%
南通	天鉞	26	7	26.08%
南通	星銀海城市客廳	171	45	26.08%
金華	金義天鉞	99	46	46.94%
金華	遠洋瀾山院子	171	45	26.60%
淮安	國際廣場	92	21	22.42%
深圳	天和	278	175	63.01%
中山	遠洋天成	76	39	51.00%
中山	遠洋天著	181	126	69.80%
廣州	遠洋天成	76	76	100.00%
佛山	風景	80	39	49.00%
佛山	天成	140	70	50.00%
廈門	遠洋風景	199	199	100.00%
武漢	愛琴海購物公園	62	16	26.60%
武漢	東西湖新溝物流項目	112	32	28.19%
武漢	天鉞	22	6	26.60%
武漢	漢陽區鍾家村地塊	322	164	51.00%
長沙	愛琴海購物公園	69	29	41.72%
長沙	天鉞	878	366	41.72%
鄭州	天悅	135	39	28.68%
鄭州	遠洋臻園	182	146	80.00%
贛州	愛琴海購物公園	144	77	53.59%
贛州	天鉞	888	476	53.59%
合肥	合肥物流項目IV期	66	42	64.30%

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
合肥	遠洋星悅	104	104	100.00%
合肥	經開區芙蓉路西地塊	455	137	30.00%
南昌	愛琴海購物公園	124	65	52.15%
南昌	九灣天鉞	94	49	52.15%
成都	遠洋·森海境	199	101	51.00%
成都	溫江數據中心	54	13	24.50%
西安	愛琴海購物公園	104	28	26.60%
西安	遠洋·未央華府	558	236	42.33%
西安	天鉞	462	123	26.60%
西安	咸陽物流項目	77	50	64.30%
貴陽	觀山天鉞	780	329	42.24%
貴陽	觀山天鉞商業	89	38	42.24%
西寧	愛琴海購物公園	121	93	76.55%
西寧	天鉞	792	330	41.72%
西寧	天闕	311	238	76.55%
烏魯木齊	天麓	74	39	52.15%
烏魯木齊	天御	402	210	52.15%
烏魯木齊	天鉞	148	77	52.15%
烏魯木齊	天闕	85	44	52.15%
柳州	愛琴海購物公園	85	65	76.55%
柳州	天悅	357	273	76.55%
柳州	天鉞	320	167	52.15%
西雙版納 ¹	雨林源築	460	120	26.08%
瀘州	天鉞	279	145	52.15%
蘭州	天鉞	397	124	31.29%
黔南 ²	貴陽物流項目II期	61	39	64.30%
小計		24,795	12,376	

附註

1 西雙版納為西雙版納傣族自治州的簡稱。

2 黔南為黔南布依族苗族自治州簡稱。

城市	項目名稱	大約收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團大約 應佔樓面面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
成熟項目				
北京	順義物流項目	123	60	49.00%
北京	亦莊正元數據中心	52	25	49.00%
天津	靜海物流項目	84	41	49.00%
天津	河東愛琴海購物公園	221	75	33.90%
上海	中城國際大廈	37	4	12.09%
蘇州	愛琴海購物公園	138	36	26.08%
福州	愛琴海購物公園	131	41	31.29%
武漢	蔡甸物流項目	25	12	49.00%
合肥	合肥物流項目I期	126	62	49.00%
合肥	合肥物流項目II期	24	12	49.00%
合肥	合肥物流項目III期	44	22	49.00%
重慶	重慶物流項目I期	91	45	49.00%
重慶	重慶物流項目II期	54	26	49.00%
黔南	貴陽物流項目I期	33	16	49.00%
小計		1,183	477	
合計		25,978	12,853	

於2021年12月31日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已竣工待售之物業	31,309	22,140	5,316
發展中物業	40,052	30,440	40,052
用作日後發展之物業	7,767	5,107	7,767
合計	79,128	57,687	53,135

於2021年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備詳情載列如下：

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京區域	北京	安貞項目	北京市朝陽區	46	–	46	11.97%
		國譽萬和城	北京市豐台區	131	100	131	51.00%
		CBD Z6地塊	北京市朝陽區	27	21	27	28.57%
		昌平未來科技城F2項目	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	91	25.00%
		遠洋樂堤港	北京市通州區	479	334	379	50.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	156	40.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	50	49.00%
		順義佳利華項目	北京市順義區	277	206	277	100.00%
		房山良鄉項目	北京市房山區	126	102	126	11.10%
		門頭溝潭柘寺項目	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	45	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	130	51.00%
		遠洋源山春秋	北京市石景山區	249	187	249	31.00%
		遠洋五里春秋	北京市石景山區	595	458	271	21.00%
		遠洋新仕界	北京市房山區	109	91	14	100.00%
		門頭溝新城6002地塊	北京市門頭溝區	125	97	75	21.00%
		天瑞宸章	北京市朝陽區	132	118	20	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	69	51.00%
		遠洋天著	北京市大興區	436	383	48	100.00%
		華樾國際	北京市朝陽區	71	52	71	25.00%
		禧瑞春秋	北京市朝陽區	230	193	42	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	104	50.00%
		通州西集E地塊	北京市通州區	139	136	139	50.00%
		信馳大廈	北京市大興區	67	41	67	70.00%
		雍景桃源項目	北京市朝陽區	692	554	692	44.88%
				6,068	4,790	4,000	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
廊坊	廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	33	52.15%
		經開物流項目	廊坊市經開區	151	–	151	14.70%
		遠洋光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,897	38.00%
		廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	28.19%
		廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	–	144	14.70%
		燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	24.50%
				2,710	1,246	2,339	
太原	太原	天悅	太原市杏花嶺區	288	198	288	52.15%
		解放路愛琴海購物公園	太原市杏花嶺區	125	–	125	52.15%
		遠洋萬和四季	太原市萬柏林區	308	254	308	70.00%
		天鉅	太原市迎澤區	394	286	313	36.51%
		天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	26.60%
		晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	34	44.00%
		王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.51%
				2,175	1,301	2,074	
晉中	晉中	天鉅	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,435	33.90%
秦皇島	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,148	100.00%
石家莊	石家莊	安德生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	40.00%
		長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	51.00%
		遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	132	35.70%
		遠洋·風景長安二期	石家莊市長安區	84	66	84	35.70%
		藁城物流項目	石家莊市藁城區	54	–	54	64.30%
		萬和學府	石家莊市正定新區	152	140	96	38.35%
		瑾園·上府	石家莊市藁城區	48	43	48	40.00%
		遠洋7號	石家莊市長安區	115	103	115	20.00%
		遠洋·晟庭	石家莊市長安區	228	171	118	51.00%
				978	728	812	
張家口	張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	143	60.00%
				15,639	11,008	11,951	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海區域	天津	博大奶牛場項目	天津市武清區	285	–	285	49.00%
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	199	52.15%
		寬悅時光	天津市東麗區	151	115	151	51.00%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	385	49.98%
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	58.00%
		薊縣愛琴海購物公園	天津市薊州區	87	–	87	52.15%
		未來城	天津市北辰區	3,034	2,615	2,503	51.00%
		遠洋城	天津市濱海新區	2,137	1,929	41	70.00%
		遠洋天著春秋	天津市濱海新區	35	25	18	100.00%
		遠洋萬和城	天津市西青區	350	290	47	100.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%
		遠洋風景	天津市東麗區	321	309	50	100.00%
		遠洋紅熙郡	天津市武清區	349	333	21	100.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	111	64.28%
		天鉑	天津市濱海新區	388	231	381	52.15%
		天鉑灣	天津市濱海新區	253	182	253	52.15%
		天津空港南物流項目	天津市東麗區	69	–	69	64.30%
		鯤棲府	天津市東麗區	562	385	41	6.00%
		博嶼海	天津市濱海新區	653	445	653	51.00%
		天津空港西物流項目	天津市東麗區	52	–	52	64.30%
		海納府	天津市濱海新區	185	135	185	42.86%
				10,702	8,216	5,798	
	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	1,032	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	182	51.00%
		遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%
		遠洋山麓春秋	大連市旅順口區	68	46	13	100.00%
		紅星海世界觀	大連市金州區	1,902	1,645	353	100.00%

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		遠洋創智高地	大連市金州區	922	540	922	100.00%
		旅順口區塔灣河地塊	大連市旅順口區	234	200	234	100.00%
		中華路2號地	大連市甘井子區	111	52	111	100.00%
				4,959	4,003	2,883	
	濟南	天橋區北湖A-6地塊	濟南市天橋區	97	83	97	60.00%
		天橋區北湖西側A地塊	濟南市天橋區	555	461	555	60.00%
		遠洋萬和公館	濟南市槐蔭區	103	87	97	66.50%
		遠洋天著春秋	濟南市曆下區	390	371	181	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	222	54.35%
		遠洋潮起東方	濟南市曆城區	544	422	544	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市曆城區	226	172	226	58.82%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	379	60.31%
		天鉞	濟南市商河縣	583	520	434	30.67%
				3,105	2,561	2,735	
	青島	市北區海泊河地塊	青島市市北區	102	76	102	10.75%
		遠洋萬和公館	青島市浮山新區	125	95	113	59.50%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	210	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	113	100.00%
				717	527	538	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	400	60.00%
		遠洋鯤樑府	瀋陽市鐵西區	47	32	47	100.00%
				447	345	447	
	長春	觀棠源築	長春市雙陽區	326	255	326	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	166	52.15%
	哈爾濱	威尼斯莊園	哈爾濱市鬆北區	181	152	13	52.15%
				20,787	16,353	12,906	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華東區域	上海	寶山天鉞	上海市寶山區	213	115	213	52.15%
		東灘花園	上海市崇明區	1,072	672	676	41.03%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	60.00%
		臨港愛琴海購物公園	上海市浦東新區	66	–	66	52.15%
		臨港天鉞	上海市浦東新區	172	108	172	52.15%
		遠洋財富中心	上海市浦東新區	59	45	20	100.00%
		遠洋萬和四季	上海市浦東新區	323	279	55	100.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	–	54	23.94%
				2,034	1,272	1,331	
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	–	117	36.51%
		沐陽愛琴海購物公園	宿遷市沐陽縣	107	–	107	100.00%
		沐陽天鉞	宿遷市沐陽縣	545	407	545	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	484	36.51%
				1,253	818	1,253	
	溫州	愛琴海購物公園	溫州市龍灣區	82	–	82	100.00%
		濱海天鉞	溫州市龍灣區	488	306	178	100.00%
		遠洋萬和樾	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	87	84.70%
		遠洋半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	26.60%
		龍灣區 11-E-05 地塊	溫州市龍灣區	85	60	85	100.00%
		遠洋山海萬和園	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
		幸福里	溫州市鹿城區	234	168	234	33.90%
				1,415	904	1,105	
	蘇州	蘇悅灣花園	蘇州市虎丘區	104	85	17	16.50%
		萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	72	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	113	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	58	34.00%
		遠洋·風景東方	蘇州市張家港市	108	77	108	100.00%
		盛澤天鉞	蘇州市吳江區	262	211	262	49.54%

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		石湖項目	蘇州市吳中區	49	–	49	100.00%
		太倉沙溪物流項目一	蘇州市太倉市	56	–	56	19.60%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	–	124	17.84%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	–	24	75.01%
				1,222	795	883	
鎮江		遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	607	50.00%
		丹陽天鉞	鎮江市丹陽市	110	82	110	52.15%
				717	584	717	
揚州		大河宸章	揚州市廣陵區	56	43	56	89.00%
		美居生活廣場	揚州市邗江區	81	–	81	52.15%
		遠洋·廣陵宸章	揚州市廣陵區	63	47	63	100.00%
		天鉞	揚州市邗江區	467	348	467	52.15%
				667	438	667	
無錫		公園里	無錫市新吳區	196	157	196	15.00%
		璽樾	無錫市新吳區	211	154	211	10.00%
		天鉞	無錫市惠山區	223	172	223	31.29%
		遠洋太湖宸章	無錫市新吳區	116	93	4	80.00%
				746	576	634	
常州		愛琴海購物公園	常州市武進區	197	–	197	52.15%
		國際廣場	常州市武進區	508	374	86	52.15%
				705	374	283	
南京		遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	38	100.00%
		遠洋棠悅山水	南京市六合區	54	52	16	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	213	69.80%
				501	389	267	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	南通	天鉞	南通市崇川區	270	253	24	26.08%
		星銀海城市客廳	南通市崇川區	171	–	171	26.08%
				441	253	195	
	金華	金義天鉞	金華市金義新區	423	387	5	46.94%
		遠洋瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%
				594	511	176	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
	杭州	大運河商務區項目	杭州市拱墅區	609	292	10	60.00%
		九龍灣項目	杭州市西湖區	20	–	20	100.00%
		厘望Neo1	杭州市拱墅區	43	40	21	50.00%
		宸章新邸	杭州市拱墅區	44	33	44	51.00%
		遠洋西溪公館	杭州市余杭區	395	285	10	100.00%
				1,111	650	105	
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	91	22.42%
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	–	72	19.60%
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	–	56	28.19%
				11,988	7,828	7,970	
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	60.00%
		龍華區德愛電子廠項目	深圳市龍華區	533	282	533	80.00%
		遠洋新幹線	深圳市龍崗區	556	437	137	84.70%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	7	63.25%
		深圳濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
				1,834	1,124	1,170	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	986	75.00%
		遠洋天成	中山市小欖鎮	76	62	76	51.00%
		遠洋城	中山市東區	2,083	1,736	94	100.00%
		遠洋翡麗郡	中山市南頭鎮	437	412	49	100.00%
		遠洋瓏郡	中山市橫欄鎮	96	85	13	100.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	181	69.80%

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
		時光樾 (原南頭穗西村 162 商住項目)	中山市南頭鎮	90	68	90	34.00%
		時光樾 (原南頭穗西村 163 商住項目)	中山市南頭鎮	34	26	18	34.00%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	141	51.00%
		中薈城(原南頭穗西村 135 項目)	中山市南頭鎮	43	33	5	34.00%
		中薈城(原南頭穗西村 136 項目)	中山市南頭鎮	83	62	6	30.00%
		中薈城(原南頭穗西村 137 項目)	中山市南頭鎮	107	102	24	45.00%
				4,612	3,916	1,683	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	112	40.00%
		遠洋天驕	廣州市天河區	310	279	41	100.00%
		芙蓉墅	廣州市花都區	179	87	98	51.00%
		遠洋天成	廣州市增城區	76	48	76	100.00%
		遠洋風景	廣州市增城區	133	96	133	100.00%
				839	606	460	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	381	67.50%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	176	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
				307	234	307	
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	266	51.00%
		遠洋風景	漳州市詔安縣	81	79	14	70.00%
				347	289	280	
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	48	50.00%
		遠洋天驕	佛山市三水區	259	191	11	65.93%
		風景	佛山市順德區	80	63	80	49.00%
		天成	佛山市南海區	140	107	140	50.00%
				686	553	279	
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	241	51.00%
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	199	100.00%
		天成	廈門市翔安區	75	53	17	50.00%
				274	197	216	

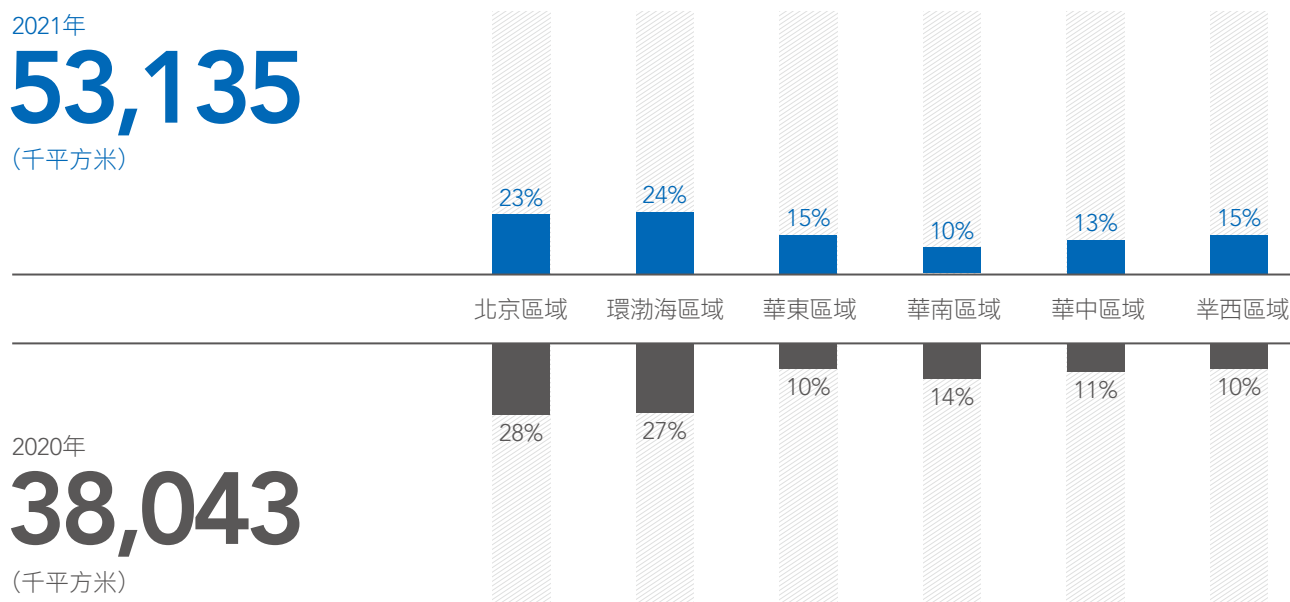
地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	龍岩	遠洋山水	龍岩市新羅區	203	160	203	51.00%
	福州	東江灣	福州市馬尾區	82	65	2	50.00%
		東江灣悅境	福州市馬尾區	51	42	51	33.50%
		遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	128	51.00%
		遠洋山水	福州市馬尾區	89	74	9	55.00%
				350	278	190	
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	LP6	香港將軍澳區	137	136	28	40.00%
		南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				143	142	34	
				10,683	8,352	5,519	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	26.60%
		遠洋里	武漢市漢陽區	450	–	450	70.00%
		東西湖新溝物流項目	武漢市東西湖區	112	–	112	28.19%
		遠洋心漢口	武漢市江漢區	1,054	997	246	55.90%
		華中大數據產業園	武漢市江夏區	89	–	89	12.50%
		遠洋·東方境世界觀	武漢市漢陽區	1,917	1,430	962	70.00%
		天鉞	武漢市新洲區	371	268	15	26.60%
		遠洋長江樽	武漢市江岸區	178	80	178	70.00%
		漢陽區鍾家村地塊	武漢市漢陽區	322	229	322	51.00%
				4,555	3,004	2,436	
	長沙	愛琴海購物公園	長沙市雨花區	69	–	69	41.72%
		天鉞	長沙市雨花區	878	616	878	41.72%
		湘江公館	長沙市望城區	482	384	482	24.50%
				1,429	1,000	1,429	
	鄭州	楓丹宸悅	鄭州市中牟縣	176	141	176	24.50%
		天悅	鄭州市新鄭市	135	103	135	28.68%
		榮寓	鄭州市金水區	172	133	172	24.50%

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華西區域		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	204	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	15	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	50	38.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	156	17.84%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	80.00%
	贛州			1,237	965	1,090	
		愛琴海購物公園	贛州市南康區	144	–	144	53.39%
		天鉞	贛州市南康區	888	705	778	53.39%
	合肥			1,032	705	922	
		合肥物流項目IV期	合肥市肥東縣	66	–	66	64.30%
		遠洋星悅	合肥市肥東縣	104	83	104	100.00%
		遠洋萬和雲錦	合肥市肥東縣	197	186	45	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	59	59.29%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
	南昌			1,022	728	729	
		愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	–	124	52.15%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	110	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	39	52.15%
				472	285	273	
	成都			9,747	6,687	6,879	
		遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	51.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	98	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	–	201	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	–	87	49.00%
		遠洋太古里	成都市錦江區	417	362	126	50.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	24.50%
				1,023	595	765	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
西安	西安	愛琴海購物公園	西安市新城區	104	–	104	26.60%
		楓丹唐悅	西安市未央區	321	316	321	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滄灞生態區	147	111	147	24.50%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋涇河新城大數據中心	西安市西咸新區	60	–	60	49.00%
		遠洋御山水	西安市滄灞生態區	292	208	292	56.00%
		天鉞	西安市新城區	462	312	462	26.60%
				1,944	1,363	1,944	
貴陽	貴陽	遠洋萬和世家	貴陽市雙龍新區	165	135	165	100.00%
		遠洋風景	貴陽市雲岩區	100	75	24	89.80%
		觀山天鉞	貴陽市觀山湖區	780	565	780	42.24%
		觀山天鉞商業	貴陽市觀山湖區	89	–	89	42.24%
				1,134	775	1,058	
西寧	西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%
		天鉞	西寧市城中區	1,278	1,018	666	41.72%
		天闕	西寧市城西區	311	254	191	76.55%
				1,710	1,272	978	
烏魯木齊	烏魯木齊	天麓	烏魯木齊市 沙依巴克區	74	63	74	52.15%
		天御	烏魯木齊市 沙依巴克區	402	293	402	52.15%
		天鉞	烏魯木齊市 沙依巴克區	148	111	148	52.15%
		天闕	烏魯木齊市 沙依巴克區	85	68	85	52.15%
				709	535	709	

地區	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	柳州	愛琴海購物公園	柳州市魚峰區	85	–	85	76.55%
		天悅	柳州市魚峰區	357	251	247	76.55%
		天鉞	柳州市城中區	320	255	302	52.15%
				762	506	634	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	102	24.50%
		楓丹江嶼	重慶市南岸區	178	132	3	24.50%
		兩江新區數據中心	重慶市兩江新區	40	–	40	49.00%
		玖悅蘭庭	重慶市九龍坡區	52	37	52	34.00%
		遠洋城	重慶市九龍坡區	126	125	95	40.00%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	21	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	192	42.50%
				1,256	964	505	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	412	26.08%
	昆明	遠洋新幹線 (原呈貢大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	125	39.80%
		遠洋新幹線 (原呈貢大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	39.80%
		遠洋青雲府	昆明市盤龍區	164	145	59	37.15%
				485	451	283	
	瀘州	天鉞	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	蘭州	天鉞	蘭州市榆中縣	397	301	273	31.29%
				10,214	7,398	7,840	
其他區域	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
	新加坡	禧盈軒	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
				70	61	70	
合計				79,128	57,687	53,135	

於2021年和2020年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2021年，來自物業投資的營業額減少了17%至人民幣4.10億元(2020年：人民幣4.94億元)，營業額減少主要由於本集團對投資物業推進中輕資產化模式。於2021年12月31日，本集團合共持有超過23個經營中投資物業。本集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目，截至2021年12月31日可租賃面積合共約3,923,000平方米；其中寫字樓佔比約24%，物流項目佔比約48%，其他包括商業、車位及其他佔比約28%。

於2021年12月31日本集團及其合營企業和聯營公司的投資物業詳情載列如下：

項目	區	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	物流項目 (平方米)	其他 (平方米)	出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	–	18,000	92%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	–	–	4,000	99%	72%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	–	–	–	100%	100%
其他項目		72,000	–	41,000	–	31,000		
小計		212,000	109,000	50,000	–	53,000		
其他								
中國人壽金融中心(北京)	北京市朝陽區	111,000	111,000	–	–	–	66%	10%
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	–	–	–	88%	69%
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	–	81,000	96%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	北京市朝陽區	70,000	46,000	13,000	–	11,000	86%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	–	15,000	84%	29%
遠洋銳中心(北京)	北京市豐台區	119,000	110,000	5,000	–	4,000	34%	21%
遠洋未來廣場(北京)	北京市朝陽區	31,000	–	31,000	–	–	98%	64%
生態城愛琴海購物公園(天津)	天津市濱海新區	41,000	–	41,000	–	–	89%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	–	94,000	–	–	99%	34%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	–	–	–	77%	69%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	–	28,000	–	–	95%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	–	42,000	–	–	95%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	–	35,000	–	–	93%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	–	–	–	90%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	–	–	4,000	75%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	–	14,000	89%	15%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	–	49,000	–	–	90%	26%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	69,000	–	68,000	–	1,000	97%	60%
愛琴海購物公園(福州)	福州市倉山區	92,000	–	92,000	–	–	99%	31%
遠洋太古里(成都)	成都市錦江區	174,000	–	84,000	–	90,000	96%	50%
其他項目		2,268,000	254,000	81,000	1,868,000	65,000		
小計		3,711,000	831,000	727,000	1,868,000	285,000		
合計		3,923,000	940,000	777,000	1,868,000	338,000		

發展中的商業地產

本集團自發展不動產開發與經營業務以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，培養了商業及物流項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，本集團已在全國擁有多個處於規劃建設中的不動產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及優質物流項目等產品。

現有項目中待開發及運營的高端商業及寫字樓項目未來將分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓CBD Z6地塊、北京遠洋樂堤港、北京頤堤港二期、位於中國不同城市優質地段的16座愛琴海購物公園等，未來將形成跨區域，多元化的品牌系列。此外，本集團向物流地產、數據地產兩個領域邁入深耕發展，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

物業管理及相關服務

遠洋服務控股有限公司（股份代號：06677.HK）（「遠洋服務」）為本集團重要的子公司。遠洋服務是一家向客戶提供綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈的服務供應商。我們始終秉持以客戶為本、以服務為先的理念，致力於以卓越服務能力為客戶創造高質量的美好生活。

2021年，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣25.30億元，較2020年的人民幣17.63億元上升了44%，主要由於主業之協同效應及與營運能力之提升。

截至2021年12月31日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達105.9百萬平方米*，遍及中國24個省、自治區及直轄市*的78個城市*，總在管建築面積達73.5百萬平方米*，在管物業項目已達360個*，包括239個住宅社區*、41個商寫物業*及80個其他物業*。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。此外，我們也致力於向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務）。2021年，遠洋服務繼續擴充非業主增值服務，涵蓋向物業開發商及其他物業管理公司提供交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

* 包括向本集團及其聯屬公司提供的服務





其他資訊

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險及營運風險

本集團的業務及前景主要取決於中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。

本集團的營運受到房地產開發、房地產投資及房地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及戰略性業務夥伴的失責行為，內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對經營業績可能構成不同程度的負面影響。

本集團未來將繼續監控上述因素對本集團重大投資及財務表現的影響，並與該等持份者合作以實現經濟、社會及環境價值的可持續發展。

利率波動風險及相關對沖

本集團若干貸款具有浮動利率。於2021年，本集團加權平均利率為4.96%，較去年下降14個基點。本集團已執行若干利率管理，其中包括嚴密監控利率變動及獲取若干利率掉期對沖工具。

匯率波動風險及相關對沖

於2021年12月31日，本集團約42%的貸款為美元及港元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，本集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。本集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。鑑於潛在的人民幣匯率波動，本集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

僱員及人力資源

於2021年12月31日，本集團共有員工14,890人(2020年12月31日：13,201人)，員工數量增加主要為本集團的物管服務、養老服務、酒店業務等服務人員增加。

同時，本集團於2021年也着力提升運營效率，嚴格控制各項成本。計及以上措施，因員工數量增加、社保繳費減免政策取消及購股權的攤銷費用等因素，本集團於2021年員工薪酬開支上升14%至人民幣29.82億元(2020年：人民幣26.17億元)。本集團會一直與時俱進，始終致力提升人力資源效率和內部管治能力，提供不同的培訓發展項目，以達到吸引、激勵與保留優秀人才的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

主要獎項及嘉許

榮獲獎項 | 中國建設工程魯班獎(國家優質工程)
— 中國人壽金融中心(北京)

獲獎時間 | 2021年3月

榮獲獎項 | 2021中國房地產開發企業穩健經營TOP10

獲獎時間 | 2021年3月

榮獲獎項 | 2021中國房地產開發企業責任地產TOP10

獲獎時間 | 2021年3月

榮獲獎項 | 2021城市更新十大優秀實踐者

獲獎時間 | 2021年6月

榮獲獎項 | 2021碳中和先鋒獎

獲獎時間 | 2021年6月

榮獲獎項 | 2021《財富》中國500強第202位(連續12年上榜)

獲獎時間 | 2021年7月

榮獲獎項 | 中國企業社會責任榜(2020)全行業第六、地產第一

獲獎時間 | 2021年7月

榮獲獎項 | 2021中國城市更新品牌價值企業

獲獎時間 | 2021年7月

榮獲獎項 | 中國房地產企業大獎2021

獲獎時間 | 2021年7月

榮獲獎項 | 2021年度地產綜合實力企業

獲獎時間 | 2021年9月



榮獲獎項 | MSCI-ESG 評級 A 級 (內房企最高)

獲獎時間 | 2021 年 8 月



榮獲獎項 | 恒生可持續發展企業基準指數成分股

獲獎時間 | 2021 年 8 月

榮獲獎項 | 2021 中國房地產公司品牌價值 TOP10

獲獎時間 | 2021 年 9 月



榮獲獎項 | 2021 中國房地產產品力優秀品牌

獲獎時間 | 2021 年 9 月



榮獲獎項 | 年度價值地產企業

獲獎時間 | 2021 年 10 月

榮獲獎項 | GRESB 五星級

獲獎時間 | 2021 年 10 月



榮獲獎項 | 年度上市企業 2021

獲獎時間 | 2021 年 11 月

榮獲獎項 | 2021 中國房企建築匠造力 TOP10

獲獎時間 | 2021 年 12 月



榮獲獎項 | 2021 中國房地產最佳僱主企業

獲獎時間 | 2021 年 12 月

榮獲獎項 | 上市公司卓越大獎 2021

獲獎時間 | 2021 年 12 月

投資者關係

一直以來，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的了解和認同以及促進本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力實現集團價值最大化。

着重雙向溝通 傳遞企業價值

2021年，中國房地產行業堅持房住不炒定位，朝穩地價、穩房價、穩預期「三穩」的方向發展。政策方面，中央及地方政府結合房地產市場運行情況，因城施策細致度顯著提升。市場方面，房地產稅擴大試點細節有待出台，令市場觀望情緒加劇。土地方面，受供地「兩集中」政策影響，市場熱度有序降溫。房企方面，在信用事件頻繁、金融審慎管理下，着力去槓桿，規模增長保持放緩，並積極營銷以加快回款。預計2022年行業將進入慢增長周期，房企拿地謹慎態度不變，城市間進一步分化，但隨着政策成效釋放、房企信貸改善，相信行業將平穩發展，提振市場信心。

面對疫情及經濟環境的不確定性，以及行業的各種變化，本集團保持一貫快速響應，持續溝通。2021年，本集團堅持聚焦主業發展、實現有質量的穩定增長，同時挖掘非主營業務的增長動力，加速相關業務成長。此外，本集團持續保持財務穩健、資金安全獲得境內外評級機構和投資者的廣泛認同。展望2022年，本集團將堅持精耕細作，追求高質量、穩健、可持續的發展，並聚焦主業發展，持續精細化管理。



本集團與資本市場一直保持密切聯繫。2021年，在融資環境持續收緊、信貸風險頻出、下半年市場持續降溫的背景下，本集團及時向資本市場分享房地產市場的整體發展，有關政策對行業及本集團的影響，並傳遞本集團所採取的各項積極響應措施和戰略部署，有效地增強了資本市場的信心，得到了資本市場的充分認可和好評。我們以網上直播形式進行業績發佈會，並通過視頻會議及電話會積極與分析師和投資者進行溝通，獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉此加深了與資本市場的了解和信任。此外，我們也積極、主動創造與分析師和投資者一對一溝通的機會。一方面，繼續積極參與各券商舉辦的投資者活動，加強與投資者的日常溝通；另一方面，結合本集團重大資本事件和經營融資情況，定期與資本市場進行主動、及時的交流。

通過多種形式及渠道進行交流，使基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對本集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的了解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通了解到資本市場對本集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

重視公平披露 保持開放透明

2021年，在信息披露方面，本集團堅持既有的高效率和高標準，確保相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好了解本公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在香港聯合交易所有限公司及本公司網站對外發放，並通過投資者群組分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2021年，覆蓋公司的券商共有12家，包括花旗、美銀、摩根士丹利、瑞信、中金等。

廣泛聽取意見 積極作出回應

股東方面，本集團管理層亦細心聆聽及照顧其關注。2021年5月，本公司召開了股東周年大會，並分別於3月及12月召開股東特別大會。一如以往，管理層於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至ir@sinooceangroup.com。我們將在相關法律、法規、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）原則下，為您提供滿意答覆。

2021年主要投資者關係活動

美銀2021亞太地區金融、房地產股權及信貸會議		申萬宏源2021年商業地產高端論壇會議		2021年中期業績發佈會		花旗2021年中國投資峰會	
3月	5月	6月	8月	10月	11月		
2020年年度業績發佈會		滙豐第五屆年度亞洲信用會議 花旗亞太區房地產會議2021		美銀2021亞洲信貸會議			

可持續發展報告



作為「建築·健康」踐行者，遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）以「攜手利益相關方共同推動人、建築、環境和社會的可持續發展」為理念，以「聯合國2030可持續發展目標(SDGs)」為引導方向，以「為利益相關方創造價值」為責任，致力於實現經營健康、產品與服務健康、環境健康、員工健康、社區健康，用責任擔當推動企業可持續健康發展。

2021年4月20日，《凝聚責任 共享健康——遠洋集團2020年度可持續發展報告》發佈，除連續第六年獲得中國社科院CASS五星級評級外，更獲得資本市場評級機構的高度認可。其中，MSCI-ESG評級連續四年提升，2021年升至A級；全球房地產可持續發展評估(GRESB)中獲得最高級別五星評級，住宅開發商類別位居全球第二名、東亞區第一名，公開披露信息水平處於最高級別A級。此外，本年遠洋集團ESG風險等級下調，獲Sustainalytics低風險評級，並繼續入選恒生可持續發展企業基準指數成份股，保持了在可持續發展方面的一貫優秀水平。

匠心品質，建築·健康

遠洋集團繼續踐行「建築·健康」理念，始終聚焦用戶需求，致力於打造出一個人人參與的「健康引力場」。2021年，遠洋集團具有獨立知識產權的《遠洋健康建築體系》再次全新升級，實現健康室內、健康樓體、健康園區、健康選址、健康文化五大維度提升。截至2021年年底，遠洋健康建築體系已應用在全國45個城市，130餘個項目，覆蓋面積約2,200萬平方米。遠洋共計28個項目完成WELL健康建築註冊，12個項目正式獲得WELL健康建築認證，是中國獲得該認證項目個數最多、面積最大的企業。

遠洋集團堅持以用戶為中心，精耕細作，打造匠心品質。本年度，為進一步展現「建築·健康」成果，廣州遠洋風景、溫州遠洋泊雲庭、天津遠洋·萬和府等項目陸續落地「遠洋健康未來工廠」，實現「工藝透明、材料透明、過程透明、標準透明、管理透明」，從工藝到選材，將房屋建造及精裝修過程的細節呈現在客戶面前。此外，由中國人壽保險股份有限公司與遠洋集團聯合開發、遠洋集團代建的中國人壽金融中心榮獲中國建設工程魯班獎（國家優質工程）。通過在匠心質造領域的深耕，遠洋集團贏得了諸多權威認證與用戶認可，榮獲「2021中國房企建築匠造力TOP10」、「2021健康建築產品力十強」等稱號。

貼心守護，服務健康

遠洋集團搭建完善的客戶關係管理體系，在產品交付、投訴處理、房屋維保修、社區活動組織、增值服務等各方面為用戶提供優質、高效、貼心、健康的服務。2021年，遠洋集團落實「以使用者為中心」的原則，圍繞客戶需求，聚焦客戶服務、全流程客戶風險預控、開發物業聯動對接和客戶信息系統及400客服平台建設等工作，推動服務能力及產品品質的提升，以實現可持續發展。遠洋集團客戶滿意度過去5年整體保持上升態勢，2021年度，全集團客戶滿意度87分，較上一年度顯著提升，超越行業總體水平。

我們亦創立遠洋會(Ocean Family)平台，以「共同成長、快樂相伴」為理念，面向廣大遠洋業主、客戶及其他社會人士等會員提供一個開放、平等、自由的一站式生態服務會員平台，實現客戶服務的線上化，並不斷升級業主服務體驗，致力於打造更有溫度的服務、更智慧化的服務、更尊享定製化的服務。

同心致遠，環境健康

為積極響應《巴黎協定》和中國「2030實現碳達峰，2060實現碳中和」的目標，2021年4月，本集團宣佈2050年成為「淨零排放」地產企業目標。遠洋集團認為，綠色建築是實現房地產碳中和的最重要途徑，因此我們積極應用和推動被動式建築、



裝配式建築、海綿城市等技術，致力於在建築全生命周期實現低碳。本年度，我們獲得「2021中國綠色地產運行指數TOP10」等榮譽和認可。

此外，遠洋集團已訂立綠色金融框架，利用綠色金融工具助力綠色建築發展，應對氣候變化挑戰。2021年，集團首次發行境外有擔保綠色票據，截至2022年2月末，累計發行金額已達9.2億美元。

基於對企業長遠發展的考慮，遠洋集團正式推動成立「建築·健康2030」聯盟，聯合政府相關單位、行業協會、國際組織、價值鏈上下游合作夥伴共同努力，推動整個行業積極應對氣候變化，促進行業低碳發展。2021年4月22日，遠洋集團組織舉辦『城就共好 建築健康——「建築·健康2030」首屆高峰論壇暨聯盟成立儀式』，上下游200餘家供應鏈合作夥伴參與，共同推動房地產業綠色供應鏈發展。

暖心服務，員工健康

在人力組織建設與職場健康發展方面，遠洋的健康基因也始終貫穿其中。遠洋集團一貫重視職工權益保護，2021年度，《遠洋控股集團（中國）有限公司企業集團集體合同》正式簽署，建立起保障職工權益和企業發展利益的常態機制，形成遠洋特色的勞動關係和權益保護體系，進一步維護職工集體的合法權益。與此同時，遠洋集團關注員工的身心健康發展，為打造集團員工健康生活體驗，自2021年4月起，本集團相繼推出「綠健行動」系列主題活動，圍繞健身運動、健康飲食、健康醫療等全力開展，致力於打造尊享健康服務體驗。憑藉優秀的企業組織管理能力、完善的人才培養機制及健康的職場環境，遠洋集團獲得「2021人力資源管理傑出獎」、「2021中國房地產最佳僱主企業」等殊榮。

愛心共益，社會健康

遠洋集團以遠洋之帆公益基金會（簡稱「遠洋之帆」或「基金會」）為責任履行平台，在自身踐行打造健康產品的同時，以扶持教育、關注環保為主要方向，積極履行社會責任，承擔企業社會公民義務。十三年來，基金會已形成「小夥伴」成長計劃、「小公民」創新公益活動、遠洋「探海者」全國大學生社會實踐獎、中國脊梁健康支持計劃、遠洋健康（環保）公益計劃五大公益IP，為減少不平等、促進社會可持續發展凝心聚力。截至2021年，遠洋之帆已攜手公益夥伴累計捐贈超過人民幣2.2億元，惠及全國超過150個城市超過52萬人。

2021年，緊隨「碳中和」、「鄉村振興」、「城市更新」等時代趨勢，我們開展了包括「遠洋益跑」、以「零碳建築」為賽題的「築·健未來」大學生建築設計競賽、三亞大茅村「鄉村振興」商業策略大賽、「老社區 新綠色 健康+」老舊小區健康改造、



「零碳行動，綠動未來」—「小公民」創新公益活動等項目，踐行「微公益、共參與、可持續」的理念，建設綠色健康的環境與社會。

精心深耕，經營健康

面對市場環境的嚴峻考驗，遠洋集團堅守合規底線，穩健經營發展。2021年，集團聚焦戰略、聚焦主業，堅持精細化管理，繼續夯實以項目和業務為中心的「4+8」經營管理體系，主業經營能力得到提升，國際投資評級繼續保持，三道紅線指標健康，抵禦市場風險能力增強，在變化和挑戰中錨定方向，穩健前行。得益於經營業績良好和優質信用水平的保持，遠洋集團攬獲「2021中國房地產開發企業穩健經營TOP10」、「2021中國房地產開發企業責任地產TOP10」兩大榮譽。

2021年，集團穩步推進遠洋集團可持續發展戰略的實施落地，在企業管治、產品與服務、環境、員工、社區與社會五大戰略支柱領域均取得豐碩成果。本年我們亦更新《遠洋集團可持續發展政策》，進一步規範可持續發展工作的開展，持續與利益相關方共同實現可持續價值創造。

「健康」基因已經成為遠洋集團創造可持續價值的基石。征途漫漫，惟有奮鬥。遠洋將堅定踐行「建築·健康」的理念，攜手利益相關方一同在正確的道路，步履鏗鏘，篤定前行，到達一個又一個通向「建築·健康」的港灣。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極實踐可持續發展理念。本集團將根據上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》單獨刊發2021年度可持續發展報告。2021年度可持續發展報告將於《上市規則》所規定的期限內在港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)登載。



董事及高級管理層簡介

遠洋集團控股有限公司（「本公司」）董事簡介（截至2022年3月28日，即本年報刊發前的最後實際可行日期）如下：



執行董事 | 李明先生

李明先生，58歲，本公司董事局主席、執行董事、行政總裁、董事局提名委員會主席和戰略及投資委員會主席。李先生於1997年7月加入本公司擔任總經理，2006年8月起任行政總裁，2010年3月起至今任董事局主席。彼亦為本公司若干附屬公司及合營企業的董事。李先生曾任香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司盛洋投資（控股）有限公司的非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗。李先生1985年畢業於吉林工業大學（現「吉林大學」），獲工學學士學位；1996年畢業於中國社會科學院研究生院；1998年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。李先生現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、香港特別行政區第六屆選舉委員會委員、中國房地產業協會名譽副會長，英國皇家特許建造師及高級工程師。李先生曾任中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員以及北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，並曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。



執行董事 | 王洪輝先生

王洪輝先生，42歲，本公司執行董事、董事局戰略及投資委員會委員、執行總裁。彼亦為本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。王先生於2005年7月加入本公司，歷任本公司北京地區投資負責人、秘書行政部總經理、總裁管理中心總經理、資本運營事業部總經理等職務。王先生曾任聯交所上市公司首創鉅大有限公司非執行董事、提名委員會及戰略投資委員會委員。王先生在不動產投資、股權投資、資本運營等方面擁有豐富經驗。王先生於2002年畢業於中國人民大學，獲房地產經營管理學士學位；2004年畢業於中國社會科學院，獲區域經濟碩士學位。王先生為中國房地產業協會副會長、房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。



執行董事 | 崔洪杰先生

崔洪杰先生，49歲，本公司執行董事、執行總裁，並兼任產品營造中心總經理。崔先生於1996年8月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務。崔先生為在聯交所上市的本公司附屬公司遠洋服務控股有限公司董事局聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生於1996年畢業於北京工業大學，獲工學學士學位；2001年畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員、國家一級建造師及高級工程師。



非執行董事 | 黃秀美女士

黃秀美女士，54歲，本公司非執行董事、董事局審核委員會委員。黃女士於2021年3月加入董事局。黃女士於2021年7月1日獲委任為紐約證券交易所（「紐交所」）、聯交所及上海證券交易所（「上交所」）上市公司中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）執行董事。黃女士亦自2020年5月起擔任中國人壽副總裁、財務負責人。2016年至2020年期間，擔任中國人壽養老保險股份有限公司副總裁、董事會秘書、財務負責人。2014年至2016年期間，擔任中國人壽財務總監兼財務管理部總經理。2005年至2014年期間，先後擔任中國人壽福建省分公司總經理助理、副總經理、負責人、副總經理（主持工作）、總經理。1999年至2005年，先後擔任中國人壽福建省分公司計財處處長、計財部經理、財務部經理，並於2004年至2005年期間兼任福州市分公司副總經理。黃女士本科畢業於福州大學會計專業。黃女士為高級會計師。黃女士由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 | 趙鵬先生

趙鵬先生，48歲，本公司非執行董事及董事局審核委員會委員。趙先生於2021年7月加入董事局。趙先生現任大家保險集團有限責任公司（「大家保險集團」）總經理助理兼董事會秘書、大家人壽保險股份有限公司（「大家人壽保險」）董事。趙先生自2021年6月起獲委任為聯交所及上交所上市公司中國民生銀行股份有限公司的非執行董事，現任深圳證券交易所（「深交所」）上市公司金融街控股股份有限公司副董事長。趙先生曾擔任上交所上市公司北京同仁堂股份有限公司董事。趙先生在保險、銀行及法律等方面擁有豐富經驗。趙先生曾先後擔任中國保險監督管理委員會發展改革部副處長、處長，中國銀行保險監督管理委員會派駐安邦保險集團接管工作組成員等職務。趙先生於2014年畢業於中國政法大學經濟法學專業，獲博士學位。趙先生是經濟師。趙先生由本公司主要股東大家人壽保險提名。



非執行董事 | 侯俊先生

侯俊先生，44歲，本公司非執行董事、董事局戰略及投資委員會委員。侯先生於2020年4月加入董事局。侯先生現任中國人壽保險（集團）公司（「中國人壽集團」）投資管理部副總經理。侯先生此前任職於中國人壽集團財務部、資產管理部、投資管理部。侯先生現任聯交所上市公司康健國際醫療集團有限公司非執行董事。侯先生於2000年7月畢業於山西財經大學投資經濟專業，獲經濟學學士學位；2004年6月畢業於中央財經大學金融學專業，獲經濟學碩士學位。侯先生由本公司主要股東中國人壽提名。



非執行董事 | 陳子揚先生

陳子揚先生，45歲，本公司非執行董事及董事局戰略及投資委員會委員。陳先生於2021年7月加入董事局。陳先生現任大家保險集團投資總監兼投資管理部總經理，亦是中國銀保監會償付能力監管專家諮詢委員會諮詢專家，中國保險行業協會核心人才資產負債管理專家團專家，中國保險資產管理業協會資產負債管理專業委員會委員，他在投資管理和資產負債管理方面擁有豐富經驗。陳先生曾任中國太平洋人壽保險股份有限公司資產管理中心研究與配置部總經理、賬戶與委託管理部總經理、資產配置部副總經理、資產管理部副總經理等職務。陳先生於2003年畢業於上海財經大學金融學專業，獲碩士學位。陳先生是特許金融分析師。陳先生由本公司主要股東大家人壽保險提名。



非執行董事 | 詹忠先生

詹忠先生，53歲，本公司非執行董事。詹先生於2021年9月加入董事局。詹先生自2019年7月起擔任中國人壽副總裁。2017年至2019年期間，擔任中國人壽行銷總監。2015年至2017年期間，擔任中國人壽監事。2014年至2017年期間，擔任中國人壽個險銷售部總經理。2013年至2014年期間，擔任中國人壽青海省分公司副總經理(主持工作)、總經理。2009年至2013年期間，先後擔任中國人壽個險銷售部副總經理、總經理。2005年至2009年期間，先後擔任中國人壽廣東省分公司個險銷售部總經理、廣東省分公司總經理助理。2005年以前，曾先後擔任中保人壽保險有限公司成都高新支公司行銷部主任，成都分公司行銷部經理助理、經理，泰康人壽保險公司成都分公司副總經理。詹先生於1989年7月畢業於昆明工學院工業電氣自動化，獲工學學士學位。詹先生由本公司主要股東中國人壽提名。



獨立非執行董事 | 韓小京先生

韓小京先生，67歲，本公司獨立非執行董事、董事局薪酬委員會主席及提名委員會委員。韓先生於2007年6月加入董事局。韓先生為通商律師事務所創始合夥人，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作，有超過30年中國公司及證券法律實踐經驗。韓先生自2021年5月起出任聯交所上市公司時代天使科技有限公司獨立非執行董事。韓先生現任聯交所上市公司遠東宏信有限公司及維太創科控股有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司平安銀行股份有限公司（「平安銀行」）監事。韓先生曾任深交所上市公司平安銀行及北京三聚環保新材料股份有限公司獨立董事。韓先生於1985年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。



獨立非執行董事 | 孫文德先生

孫文德先生，63歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會及薪酬委員會委員。孫先生於2015年12月加入董事局。孫先生在證券及期貨相關法規執行與商業罪案調查方面的經驗相當豐富。孫先生曾於香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）工作超過17年，現為執業大律師，擅長有關證券及期貨條例、公司收購、合併及股份回購守則、聯交所證券上市規則、證監會持牌人或註冊人操守準則、市場失當、白領罪行、反洗錢活動的訴訟及諮詢工作。孫先生現任聯交所上市公司紫金礦業集團股份有限公司及中國金茂控股集團有限公司的獨立非執行董事。孫先生於2021年12月9日獲委任在納斯達克全球市場上市公司Inception Growth Acquisition Limited的獨立董事。孫先生於1996年9月獲澳洲查爾斯特大學(Charles Sturt University)頒授會計學碩士學位，並分別於2010年7月及2011年7月獲香港城市大學頒授法律博士學位及法學專業證書。孫先生於2013年2月取得香港大律師資格。孫先生自1998年7月起為香港會計師公會會員，並自1999年4月起為香港證券及投資學會的會員。



獨立非執行董事 | 王志峰先生

王志峰先生，66歲，本公司獨立非執行董事、董事局提名委員會及薪酬委員會委員。王先生於2016年3月加入董事局，現為中國農業銀行股份有限公司（「農行」，連同其附屬公司為「農行集團」）總行退休幹部。王先生於1978年8月加入農行集團，並擁有逾37年的金融及管理經驗。王先生曾先後擔任農行瀋陽市分行副行長、遼寧省分行副行長、內蒙古自治區分行行長、黨委書記、大連市分行行長、黨委書記，農銀金融租賃有限公司監事長。王先生現任聯交所及上交所上市公司遼寧港口股份有限公司（前稱大連港股份有限公司）（「遼港」）獨立監事，曾任遼港獨立非執行董事。王先生畢業於瀋陽農學院經濟管理專業，為研究生學歷。王先生為高級經濟師。



獨立非執行董事 | 靳慶軍先生

靳慶軍先生，64歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會和戰略及投資委員會委員。靳先生於2016年3月加入董事局。靳先生現任北京市金杜律師事務所資深合夥人，主要執業領域包括證券、金融、投資、公司、破產及其相關涉外法律事務。靳先生現任聯交所上市公司時代中國控股有限公司、天津銀行股份有限公司、中發展控股有限公司、金涌投資有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司深圳市鄭中設計股份有限公司獨立董事，深圳市京基智農時代股份有限公司非獨立董事。靳先生曾為聯交所及上交所上市公司國泰君安證券股份有限公司獨立非執行董事，深交所上市公司康佳集團股份有限公司董事。靳先生畢業於中國政法大學法學專業，為碩士學歷。



獨立非執行董事 | 林倩麗女士

林倩麗女士，67歲，本公司獨立非執行董事、董事局審核委員會主席和戰略及投資委員會委員。林教授於2017年8月加入董事局。林教授現任武漢學院校董。林教授擔任香港國際電影節協會有限公司董事及名譽司庫。林教授是首位獲香港中文大學會計學博士的學者，亦是廈門大學的首位會計學長江講座教授，並曾出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授。林教授為香港會計師公會資深會員、英屬哥倫比亞特許專業會計師公會特許專業會計師和特許會計師、特許公司治理公會資深會員、香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）資深會員、澳洲會計師公會資深會員、英格蘭和威爾士特許會計師協會（「英格蘭和威爾士會計師協會」）資深會員及該協會的中國委員會副主席。她為英格蘭和威爾士會計師協會大中華區戰略顧問小組成員。2018年，林教授被授予中國註冊會計師協會榮譽會員（深圳分會）。2019年，林教授受中國註冊會計師協會的邀請成為《中國註冊會計師》雜誌刊物的編輯委員。

高級管理層

沈培英先生

沈培英先生，60歲，本公司財務總監。沈先生於2007年5月加入本公司。沈先生亦為在聯交所上市的本公司聯營公司盛洋投資(控股)有限公司的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。沈先生在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭和威爾士會計師協會資深會員。

丁暉先生

丁暉先生，46歲，本公司副總裁，兼任產品營造中心副總經理。丁先生於2002年8月加入本公司，歷任本公司北京遠豪公司總經理、開發管理部總經理、經營管理中心總經理、商業地產事業部總經理、數據流程中心總經理等職務，在房地產項目開發和管理、商業地產運營等方面擁有豐富經驗。丁先生1996年畢業於同濟大學，獲工學學士學位；2002年畢業於清華大學，獲結構工程碩士學位。

李澤生先生

李澤生先生，58歲，本公司副總裁。李先生於2019年9月加入本公司。李先生曾任中國人壽集團品牌宣傳部總經理，在品牌營銷、市場研究等方面擁有豐富經驗。李先生為經營管理學博士研究生學歷，1987年畢業於北京工商大學會計學專業，獲得學士學位，曾留學日本多年，從事國際經營與市場學方面的學習與研究。

公司秘書

鍾啟昌先生

鍾啟昌先生，44歲，自2020年3月起獲委任為本公司公司秘書。自2020年9月起，鍾先生亦為在聯交所上市的本公司附屬公司遠洋服務控股有限公司公司秘書。鍾先生曾任職四大國際會計師事行、聯交所上市公司及證券及期貨事務監察委員會註冊持牌法團，於審計、會計、財務管理、企業融資、投資、上市規則和相關香港法規的合規累積了豐富的經驗。鍾先生畢業於香港城市大學，獲學士學位，主修會計。他現為香港會計師公會、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會各自的資深會員。

董事局報告



遠洋集團控股有限公司(「本公司」或「遠洋」)董事局(「董事局」)欣然呈報董事局報告以及本公司及其附屬公司(「本集團」或「遠洋集團」)截至2021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住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產、數據地產等。本集團為中華人民共和國(「中國」)主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本集團主要經營活動的營業額及經營業績分析載於本年報之「管理層討論及分析」一節中及本年報綜合財務報表附註6。

業績及分配

本集團截至2021年12月31日止年度的業績分別載於本年報第126頁及第127頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

於回顧年度內，已分別派付截至2020年12月31日止財政年度的期末股息每股普通股人民幣0.075元(折合每股普通股港幣0.090元，調整至小數點後三個位)及截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.046元(折合每股普通股港幣0.055元，調整至小數點後三個位)。

董事局建議於2022年5月20日(星期五)召開的應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上推薦支付截至2021年12月31日止年度的期末股息每股普通股人民幣0.026元(折合每股普通股港幣0.032元，調整至小數點後三個位)，期末股息將以現金港幣支付。相關折算匯率是按2022年3月16日(星期三)至2022年3月22日(星期二)期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均匯率中間價計算(人民幣1元=港幣1.2300元)。期末股息須待本公司股東(「股東」)於股東周年大會批准。期末股息將支付予於2022年5月25日(星期三)名列本公司普通股股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於2022年5月25日(星期三)下午四時三十分，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

本年度派息比率經考慮市場下行壓力及不確定等因素稍作調低。本集團一直重視為股東投資帶來長遠增值及穩定的回報。如市場整體經營情況回穩，預計2022年度全年派息比率將不低於過去數年之平均派息比率。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月17日(星期二)至2022年5月20日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記，於該期間將不會辦理普通股登記手續。如欲符合資格出席股東周年大會，所有已填妥的過戶表格連同相關股票必須不遲於2022年5月16日(星期一)下午四時三十分送達股份過戶登記處。

派息政策

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

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

儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註27及51。

可供分派儲備

本公司於2021年12月31日的可供分派儲備總額為約人民幣266百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及於2021年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註25。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註7。

貸款

貸款的詳情載於本年報綜合財務報表附註31。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註40。

捐款

截至2021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13.76百萬元（2020年：人民幣21.13百萬元）。

業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報「主席報告」一節項下「2021年業務回顧」及「2022年公司策略」各段。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、綜合財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析載於本年報第10頁及第11頁之「財務及營運摘要」及「管理層討論及分析」一節中。

環境政策及表現

遠洋集團一直以來積極響應國內外倡導，履行環境責任。我們制定《遠洋集團應對氣候變化政策》、《遠洋集團能源政策》、《遠洋集團環保政策》、《遠洋集團綠色採購政策》，並發佈《遠洋集團應對氣候變化宣言》，規範環境相關管理要求。2021年，遠洋集團承諾將在「2050年實現碳中和」的長遠目標，堅定走綠色低碳健康發展之路。

綠色健康建築標準在本集團一脈相承。業務方面，我們始終嚴格依據各地政府相關條例履行環境評審程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價或登記，並據此進行開發安排和投資決策。遠洋集團持續帶領行業打造綠色健康建築，2021年，本集團繼續大力推動「建築·健康」理念，自主研發的《遠洋健康建築體系》全新升級，致力於營造更加綠色、健康的人居環境。與此同時，遠洋將更多綠色建築、WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。同時，我們高度重視環境保護，綠色健康理念，在企業內部積極推進綠色辦公管理，開展「午休關燈一小時」行動，倡導使用電話和視頻會議，組織全員參加節能環保培訓等，盡全力創造環境健康，綠色環保、健康的工作環境，並使環境及健康理念根植員工心中。

與持份者關係

結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，攜手利益相關方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對本集團支持至為重要。一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他相關人士的高效溝通。除業績發佈會及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，都會預留時間與個人股東直接對話，使各位股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。進一步資料請見本年報「投資者關係」一節。

響應國家政策是企業響應政府期望與要求的基本要求。遠洋多年來一直積極響應、認真履行國家「房地產市場持續健康發展」的要求，緊跟國家政策，嚴守房地產融資新規，堅持關注、支持民生，從未停止過最大限度發揮自身專業技能優勢，在發展自身市場的同時，堅守開發商承諾與社會責任，改善居住質量，關注並滿足日益提升的人民群眾物質文化生活需要，為更多家庭的美好生活提供空間而不懈努力。

遠洋的可持續發展離不開所有員工在共同價值觀下的努力工作和共同進步。2021年，遠洋集團繼續塑造以「責任」、「共享」、「健康」為核心的企業文化，作為僱主，憑藉優秀的企業組織管理能力、完善的人才培養機制及健康的職場環境，獲得包括「2021人力資源管理傑出獎」、「2021中國房地產最佳僱主企業」等殊榮。進一步資料請見本年報可持續發展報告內「暖心服務，員工健康」一節。

遠洋視客戶為最重要的利益相關方之一，秉承「以客戶為中心」的原則，堅持精耕細作，打造匠心品質，致力於在遠洋社區倡導健康的生活理念、有質量的生活方式、友好的鄰里關係和文明的小區氛圍。更多內容請見本年報的「可持續發展報告」一節。

就環境方面，請見上述的「環境政策及表現」及本年報「可持續發展報告」內容。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋的10,000多家合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地，本集團優先選用本地供貨商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰採供貨商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰採合作情況反饋表，及時了解合作夥伴的業務、發展情況與環境表現。集團亦制定《遠洋集團供貨商行為守則》，並搭建供貨商ESG評估體系開展年度評估，保障遠洋的供貨商與本集團秉有和踐行共同的責任理念。本年度，遠洋攜手供貨商及合作夥伴、行業協會組織等共同成立「建築·健康2030」聯盟並舉行高峰論壇，同200餘家核心供應商共話可持續發展與應對氣候變化，呼籲與會各方生產低碳、綠色產品，積極主動應對氣候變化，為環境做出應有貢獻。同時遠洋也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋「共益夥伴」大家庭。

遠洋的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的遠洋之帆公益基金會完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育和環保，以其專業公益平台有效地整合了遠洋資源，為集團及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、有效的渠道。

以上更多內容，可參見《遠洋集團2021年度可持續發展報告》。該報告將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的限期內於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.sinooceangroup.com）刊載。

遵守法律及法規

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

本集團亦致力遵守下列香港重點法律及法規，包括但不限於《公司條例》(香港法例第622章)、上市規則及《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)，且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本集團及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第100頁至116頁的「企業管治報告」一節。

本集團薪酬政策及退休福利

合理及全面的薪酬待遇為吸引、挽留及激勵經驗豐富的高素質人才之措施之一。本集團的薪酬政策乃參照，包括但不限於公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。本公司亦於適當時候提供購股權及限制性股份，以獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬待遇，為本公司的持續發展提供人力資源保障。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註39中。

釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於本公司董事(「董事」)。在釐定每名董事的確切薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人經驗、資格及在本公司需承擔的職責。適當之福利計劃亦提供予董事，包括購股權計劃及限制性股份獎勵計劃，與提供予本集團其他僱員之福利相若。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第256頁。

限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日（「採納日期」）採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。該獎勵計劃自採納日期起10年內有效並已於2020年3月22日屆滿。儘管獎勵計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之限制性股份仍然有效。自獎勵計劃屆滿後，不得再根據該計劃進一步授出限制性股份。

根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本3%。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於3年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起1年後歸屬，其後再按季度歸屬7.5%授予股份。

於回顧年度內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣9,683,615元（包括交易成本）購入之方式，收購本公司7,000,000股股份。截至2021年12月31日止，受託人已於市場以總代價約人民幣537,336,163元（包括交易成本）購入及以收取股份代替現金股息方式累計收購本公司161,806,297股股份，佔本公司分別於採納日期及於本報告日期的已發行股本約2.87%及2.12%。

於回顧年度內根據獎勵計劃授予之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

授予者類別	授予日期	於2021年 1月1日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目	年內授予的 股份數目	年內歸屬的 股份數目	年內失效的 股份數目	於2021年 12月31日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目
本集團僱員	2020年3月20日	68,663,270	–	42,914,543	–	25,748,727

本公司購股權計劃

本公司根據日期為2007年9月3日的股東書面決議案採納的前購股權計劃（「2007購股權計劃」）的有效期為10年，並已於2017年9月27日屆滿。儘管2007購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

於2018年8月6日，股東批准另一新購股權計劃（「2018購股權計劃」），有效期為10年期直至2028年8月5日為止，惟根據2018購股權計劃的規定提早終止則除外。

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

2007購股權計劃

根據2007購股權計劃，董事局可向本集團合資格僱員及董事授出購股權。2007購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。

於2021年12月31日，因悉數行使根據2007購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為40,500,000股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約0.53%。未經股東事先批准，於任何12個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過本公司已發行股份數目的1%。而向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，不可導致於任何12個月期間內行使已授出及將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）時向該人士發行及將予發行的本公司股份超過本公司已發行股份總數0.1%及總值超過港幣5,000,000元（按授出日期本公司股份的收市價）。2007年購股權計劃於已2017年9月27日屆滿後，不得再根據該計劃授出購股權。

根據2007購股權計劃授出的購股權可於5年期間內行使，其中購股權的40%可由授出日期起計1年後行使；購股權的70%可於授出日期起計2年後行使；而所有購股權可於授出日期起計3年後行使。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於相關授出日期的收市價或該等股份於緊接相關授出日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2021年12月31日止財政年度，於會計期間開始及終結時2007購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於年內根據2007購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2021年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內失效的 購股權數目	於2021年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
李明先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	6,000,000	(6,000,000)	–
王洪輝先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,400,000	(2,400,000)	–
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	–	2,000,000
崔洪杰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	2,670,000	(2,670,000)	–
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	2,000,000	–	2,000,000
韓小京先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	–
孫文德先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	–
王志峰先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	–
靳慶軍先生	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	500,000	(500,000)	–
林倩麗女士	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	500,000	–	500,000
小計				17,570,000	(13,070,000)	4,500,000
本集團僱員	2016年4月13日	2017年4月13日至 2021年4月12日	3.80	71,420,500	(71,420,500)	–
	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	38,800,000	(2,800,000)	36,000,000
小計				110,220,500	(74,220,500)	36,000,000
合計				127,790,500	(87,290,500)	40,500,000

附註：截至2021年12月31日止年度，概無有關2007購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。

2018購股權計劃

2018購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言，2018購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員（指與本公司簽有1年或以上有效勞動合約的僱員）。董事局可以決定向其認為對本公司發展起關鍵作用的其他人士授予購股權。2018購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，而且使本公司的薪酬制度更加具有市場競爭性，能夠更好地引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才，並根據本集團董事及僱員的個人表現及本公司的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

根據2018購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過761,528,565股，相當於本公司於本報告日期已發行股份總數約10%。於2021年12月31日，因悉數行使根據2018購股權計劃可能授出之購股權而可發行之本公司股份總數為744,128,565股，相當於本公司於本報告日期已發行股份約9.77%。未經股東事先批准，於任何12個月內已授出或可授予任何個別人士的購股權涉及的股份數目均不得超過本公司於已發行股份數目的1%。而向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，不可導致於任何12個月期間內行使已授出及將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）時向該人士發行及將予發行的本公司股份超過本公司已發行股份總數0.1%及總值超過港幣5,000,000元（按授出日期本公司股份的收市價）。

根據2018購股權計劃授出的購股權可於5年期間內行使，其中購股權的50%可由授出日期起計12個月後行使；而所有購股權可於授出日期起計24個月後行使。各承授人就接受授出購股權的應付代價為港幣1.00元。購股權的行使價由董事局決定，該價格將不會低於本公司股份於相關授出日期的收市價或該等股份於緊接相關授出日期前5個營業日的平均收市價，以較高者為準。

截至2021年12月31日止財政年度，於會計期間開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權之詳情，以及於年內根據2018購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權如下：

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2021年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內失效的 購股權數目	於2021年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
李明先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	25,000,000	—	25,000,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	50,000,000	—	50,000,000
韓小京先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	—	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	—	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	600,000	—	600,000
孫文德先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	—	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	—	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	600,000	—	600,000
王志峰先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	—	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	—	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	600,000	—	600,000
靳慶軍先生	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	—	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	—	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	600,000	—	600,000

參與者類別	購股權授出日期	行使期	購股權行使價 (港幣元)	於2021年 1月1日 尚未行使 購股權數目	年內失效的 購股權數目	於2021年 12月31日 尚未行使 購股權數目
林倩麗女士	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	–	600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	600,000	–	600,000
	2020年3月25日	2021年3月25日至 2025年3月24日	2.106	600,000	–	600,000
小計				84,000,000	0	84,000,000
前董事						
符飛先生 (於2021年 7月25日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	(600,000)	–
栗利玲女士 (於2021年 7月25日辭任)	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	600,000	(600,000)	–
小計				1,200,000	(1,200,000)	0
本集團僱員	2018年9月4日	2019年9月4日至 2023年9月3日	3.96	204,600,000	–	204,600,000
	2019年3月27日	2020年3月27日至 2024年3月26日	3.37	455,528,565	–	455,528,565
小計				660,128,565	0	660,128,565
總計				745,328,565	(1,200,000)	744,128,565

附註：

- 截至2021年12月31日止年度，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- 由於符飛先生於2021年7月25日辭去非執行董事，600,000股購股權(於2018年9月4日授出時，符飛先生為非執行董事)根據2018購股權計劃之條款已失效。
- 由於栗利玲女士於2021年7月25日辭去非執行董事，600,000股購股權(於2018年9月4日授出時，栗利玲女士為非執行董事)根據2018購股權計劃之條款已失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2021年5月5日，本集團以要約方式回購遠洋地產實財IV有限公司（「遠洋地產實財IV」，本公司的全資附屬公司）於2021年到期700,000,000美元浮息有擔保票據（「2021票據」）之本金總額214,385,000美元，購買價為2021票據本金的100.20%（連同應計及未付利息）。回購票據已被註銷。回購之詳情載於本公司日期為2021年4月21日，2021年4月30日及2021年5月6日的公告。於註銷回購票據後，2021票據之未償還本金總額為485,615,000美元。期後，遠洋地產實財IV已於2021年7月（2021票據的最終到期日）全數贖回2021票據未償還本金額485,615,000美元（連同應計及未付利息）。

於2021年11月8日，本集團於公開市場(i)以總代價約1,713,000美元回購遠洋地產實財I有限公司（本公司的全資附屬公司）於2024年到期700,000,000美元6.000%有擔保票據（「2024票據」）之本金總額2,000,000美元，及(ii)以總代價約1,844,000美元回購遠洋地產實財IV於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據（「2022票據」）之本金總額2,000,000美元。期後，回購票據已於2022年3月4日被註銷。於註銷回購票據後，2024票據及2022票據之未償還本金總額分別為698,000,000美元及498,000,000美元。

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

董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
李明先生	主席兼執行董事
王洪輝先生	執行董事
崔洪杰先生	執行董事
黃秀美女士	非執行董事（於2021年3月19日獲委任）
趙鵬先生 ¹	非執行董事（於2021年7月25日獲委任）
侯俊先生	非執行董事
陳子揚先生	非執行董事（於2021年7月25日獲委任）
詹忠先生	非執行董事（於2021年9月18日獲委任）
韓小京先生	獨立非執行董事
孫文德先生	獨立非執行董事
王志峰先生	獨立非執行董事
靳慶軍先生	獨立非執行董事
林倩麗女士	獨立非執行董事
趙鵬先生 ¹	非執行董事（於2021年3月19日辭任）
符飛先生	非執行董事（於2021年7月25日辭任）
栗利玲女士	非執行董事（於2021年7月25日辭任）

附註1：兩位趙鵬先生為不同人士。

董事及高級管理層的簡介詳情載於本年報第70頁至75頁。

附屬公司董事

年度內及直至本報告日期為止本公司附屬公司董事名單備存於本公司的註冊辦事處。

董事服務合約

董事之服務任期須按照本公司組織章程細則(「章程細則」)條文規定輪席告退及重選連任。非執行董事及獨立非執行董事各自已與本公司訂立委任函，為期一年，惟須於應屆股東周年大會上獲重新委任。

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

獲准許的彌償

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

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「持續關連交易」一節及載於綜合財務報表附註50「關聯方交易」所披露者及集團公司之間之合約外，於年度結束時或回顧年度內任何時間，概無董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大利益。

董事購買股份或債券的權利

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

股票掛鈎協議

除披露於本報告「本公司購股權計劃」一節的本公司購股權計劃外，本集團於本年度期間或本年度末，並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於2021年12月31日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有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規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

於2021年12月31日					
董事名稱	權益性質	持有本公司 普通股數目	購股權涉及之 相關股份數目 (附註i)	合計	佔本公司 已發行股本 總數概約百分比 (附註iv)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	–	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	–	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	75,000,000	140,445,000	1.844%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	2,000,000	2,273,295	0.030%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	2,000,000	2,369,571	0.031%
黃秀美女士	–	–	–	–	–
趙鵬先生	–	–	–	–	–
侯俊先生	–	–	–	–	–
陳子揚先生	–	–	–	–	–
詹忠先生	–	–	–	–	–
韓小京先生	實益擁有人	460,000	1,800,000	2,260,000	0.030%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
林倩麗女士	實益擁有人	–	2,300,000	2,300,000	0.030%

附註：

(i) 該等購股權為根據購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於本節上文「本公司購股權計劃」一段。

(ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。

(iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

(iv) 根據於2021年12月31日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657股計算。

於相聯法團股份之好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	於2021年 12月31日 持有相聯法團 普通股數目	於2021年 12月31日 佔相聯法團 已發行股本 總數概約百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註：根據於2021年12月31日盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置之登記冊所示，於2021年12月31日，除上文披露的董事及本公司主要行政人員權益外，本公司已獲知會下列股東於本公司股份的權益(即擁有5%或以上權益)：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	於2021年 12月31日 持有本公司 普通股數目	於2021年 12月31日 佔本公司 已發行股本 總數概約 百分比 (附註iii)
中國人壽保險(集團)公司 (「中國人壽保險集團」)(附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團有限責任公司 (「大家保險」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

附註：

(i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險股份有限公司(「中國人壽」)的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險集團擁有中國人壽68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險集團被視為擁有該等股份的權益。

(ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽保險」)的名義登記並由其實益擁有。大家保險擁有大家人壽保險的99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險被視為擁有該等股份的權益。

(iii) 根據於2021年12月31日本公司的已發行普通股總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司並無接獲任何人士或法團訂明的通知，表示於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉。

競爭權益

董事概無擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務權益。

管理合約

年內，除僱員合約外，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。

主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發。於回顧年度內，本集團向五大供貨商的採購額（不含土地供應）佔全年總採購額少於30%。

本集團的主要產品為商品房，主力客戶群為一般個人購房者，客戶數量相對龐大。於回顧年度內，來自本集團五大客戶的營業額佔全年營業額少於30%。

據董事所知，概無任何董事、彼等之緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有5%以上的本公司已發行股份數目者）於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

持續關連交易

於回顧年度內，本集團進行了以下根據上市規則第14A章並非為全面豁免的持續關連交易，以下為根據上市規則第14A章的規定披露的有關詳情：

(a) 日期為2018年12月21日之總框架協議(經日期為2019年12月31日的補充協議修訂及補充)

於2018年12月21日，本公司與安邦保險集團股份有限公司(「安邦保險」)訂立總框架協議(「2018年總協議」)，內容有關(i)由本集團調派其員工至安邦保險及其附屬公司及聯繫人(合稱「安邦集團」)的安排(「勞務外派安排」)；(ii)本集團向安邦集團提供有關房地產項目之諮詢服務(「諮詢服務」)；(iii)本集團授權及許可安邦集團使用「遠洋」品牌，以為其房地產項目進行銷售推廣的安排(「品牌使用許可安排」)；及(iv)本集團向安邦集團出租其物業(「物業租賃」)。

2018年總協議期限由2019年1月1日起至2021年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年。

2018年總協議項下擬進行的交易之年度上限如下：

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

茲提述本公司日期為2018年5月10日的公告，內容有關本公司與安邦保險在中國成立一家合營公司(即遠洋邦邦置業有限公司)(「合營公司」，現稱為大家置業有限公司)。自合營公司成立後，本公司與安邦保險一直積極磋商雙方合作條款的詳情，並且安邦保險已同意委託合營公司管理其所控制的多個項目。2018年總協議訂明本集團在其與安邦集團合作中的角色。在安邦集團為合營公司及／或本集團帶來業務的同時，本集團將充分利用其專門知識、資源及品牌為安邦集團的營運提供支持。勞務外派安排使本集團與安邦集團通過調派於房地產開發方面經驗豐富的員工而享有規模經濟效益，盡量達致最大成本效益及管理效力，而安邦集團將償付本集團產生的成本。提供諮詢服務、品牌使用許可安排及物業租賃，讓本集團可充分利用其專門知識、品牌及資源，並可為本集團帶來額外收益。

於2018年總協議日期，安邦保險(通過其在安邦人壽保險股份有限公司(「直接股東」)的股權)為主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2018年總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於根據上市規則就2018年總協議項下的年度上限合併計算的一項或以上適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，訂立2018年總協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

其後，本公司獲通知，於2019年8月23日，經中國銀行保險監督管理委員會批覆同意，直接股東由「安邦人壽保險股份有限公司」更名為「大家人壽保險股份有限公司」，控股股東由安邦保險變更為大家保險集團有限責任公司(「大家保險」，連同其附屬公司及聯繫人，「大家保險集團」)，實際控制人不變。因此，安邦保險不再為本公司的主要股東，而大家保險則成為主要股東。合營公司(由直接股東的一家全資附屬公司持有50%)亦不再為安邦保險的聯繫人，而成為大家保險的聯繫人。鑒於上文所述，於2019年12月31日，本公司、安邦保險及大家保險訂立補充協議(「補充協議」)，據此(其中包括)，安邦保險向大家保險轉讓其於2018年總協議項下的所有權利及義務，自2019年8月23日起生效。

於補充協議日期，直接股東為主要股東，直接持有本公司已發行股本總額約29.58%。直接股東由大家保險持有約99.98%，故大家保險為本公司之關連人士。因此，2018年總協議(經補充協議修訂及補充)項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

2018年總協議(經補充協議修訂及補充)項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2018年12月21日及2019年12月31日的公告內披露。

截至2021年12月31日止年度，諮詢服務的交易金額約人民幣33,138,000元，該金額於其年度上限之內；而勞務外派安排、品牌使用許可安排及物業租賃並沒有發生交易。

本集團風險管理職能已審閱2018年總協議(經補充協議修訂及補充)項下的持續關連交易及有關持續關連交易之內部監控程序，並認為持續關連交易乃根據其條款(包括定價政策／機制項下)進行；及於回顧年度內，持續關連交易之內部監控程序屬行之有效。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱2018年總協議（經補充協議修訂和補充）下於年內進行的持續關連交易，並確認交易：

- (1) 於本集團之日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已致函董事局，確認其沒有注意到任何事情，可使他們認為2018年總協議（經補充協議修訂和補充）下於年內進行的持續關連交易：

- (1) 並未獲董事局批准；
- (2) （就涉及由本集團提供貨品或服務的交易）在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (4) 超逾年度上限。

(b) 日期為2019年3月27日之金融產品交易框架協議

於2019年3月27日，本公司與中國人壽訂立金融產品交易框架協議（「2019年框架協議」），據此，中國人壽及其附屬公司及分支機構（合稱「中國人壽集團」）可根據其投資需求認購本集團將予發行的金融產品。

2019年框架協議的期限為由2019年4月1日起至2021年12月31日止期間。

根據2019年框架協議條款，中國人壽集團於協議期內的認購金額（包括交易金額及產生的相關費用）上限為人民幣12,000,000,000元或等值外幣，而截至2019年、2020年及2021年12月31日止每個年度，中國人壽集團就2019年框架協議項下擬進行交易的認購金額之年度上限為每年度人民幣4,000,000,000元或等值外幣，其中：

- (1) 信用類、無抵押產品的認購金額每年度不得超過人民幣2,000,000,000元或等值外幣；及
- (2) 於中國境內或境外公開或非公開發行的各類永續貸款的認購金額每年度不得超過人民幣2,000,000,000元或等值外幣。

另外，考慮到本集團過往發行金融產品的類型和所涉及的金額，本集團預期中國人壽集團根據2019年框架協議認購以本集團資產作抵押的金融產品的交易金額，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止每個年度，每年度將不會超過人民幣1,050,000,000元或等值外幣。

中國人壽是第一大股東。建基於本公司與中國人壽的資本關係，雙方一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用。訂立2019年框架協議可為雙方提供靈活性，把握資本市場窗口期，在雙方認為適當的情況下進行其項下擬進行交易。2019年框架協議項下的交易增強本公司與中國人壽在資本市場的協同作用，一方面豐富中國人壽的投資品種，獲得更好的投資回報，另一方面改善本公司的債務結構，增強其可持續發展的能力。

於2019年框架協議日期，中國人壽為主要股東，故為本公司之關連人士。因此，2019年框架協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

中國人壽根據2019年框架協議認購本集團的金融產品構成本集團從中國人壽獲取的財務資助。根據上市規則第14A.90條，按一般商業條款進行認購並非以本集團資產作抵押的金融產品獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。另一方面，鑒於根據上市規則就中國人壽根據2019年框架協議認購以本集團資產作抵押的金融產品的年度上限計算的一項或以上適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，訂立2019年框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

2019年框架協議項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2019年3月27日的公告內披露。

截至2021年12月31日止年度，均未發生有關中國人壽集團認購以本集團資產作抵押之金融產品的交易。

2019年框架協議已於2021年12月31日屆滿，而於2021年12月16日，本公司與中國人壽訂立一份新框架協議（「新框架協議」），據此，中國人壽集團可根據其投資需求認購本集團將予發行的金融產品。新框架協議的期限為由2022年1月1日起至2024年12月31日止期間。新框架協議項下的持續關連交易詳情已於本公司日期為2021年12月16日的公告內披露及新框架協議項下的持續關連交易詳情將按照上市規則於本公司下一本年報內報告。

關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於綜合財務報表附註50。除上文所披露者外，前述附註提及之關聯方交易概不構成上市規則項下之不獲豁免關連交易。於回顧年度內本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

根據上市規則第13.22條的披露

於2021年12月31日，本集團向聯屬公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於2021年12月31日的備考合併財務狀況表呈列如下：

	人民幣 (百萬元)
非流動資產	10,035
流動資產	74,784
流動負債	(44,127)
非流動負債	(30,908)
淨資產	9,784

於2021年12月31日，本集團於聯屬公司之應佔權益為人民幣5,944百萬元。

聯屬公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2021年12月31日的主要會計政策。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，須披露自 2021 年 3 月 30 日（即上次年報刊發前的最後實際可行日期）至 2022 年 3 月 28 日（即本年報刊發前的最後實際可行日期）期間的董事資料變動載列如下：

- 執行董事李明先生自 2021 年 10 月起獲委任為香港特別行政區第六屆選舉委員會委員。
- 非執行董事黃秀美女士於 2021 年 7 月 1 日獲委任為於紐約證券交易所、聯交所及上海證券交易所上市公司中國人壽執行董事。
- 趙鵬先生獲委任為本公司之非執行董事及審核委員會委員，自 2021 年 7 月 25 日起生效。趙先生於 2021 年 7 月 8 日獲委任為大家人壽保險董事及自 2021 年 6 月起獲委任為聯交所及上海證券交易所上市公司中國民生銀行股份有限公司非執行董事。
- 陳子揚先生獲委任為本公司之非執行董事及戰略及投資委員會委員，自 2021 年 7 月 25 日起生效。
- 詹忠先生獲委任為本公司之非執行董事，自 2021 年 9 月 18 日起生效。
- 符飛先生辭任本公司之非執行董事及戰略及投資委員會委員，自 2021 年 7 月 25 日起生效。
- 栗利玲女士辭任本公司之非執行董事及審核委員會委員，自 2021 年 7 月 25 日起生效。
- 獨立非執行董事韓小京先生於 2021 年 5 月 20 日獲委任為聯交所上市公司時代天使科技有限公司獨立非執行董事。
- 獨立非執行董事靳慶軍先生於 2021 年 6 月 28 日退任聯交所及上海證券交易所上市公司國泰君安證券股份有限公司獨立非執行董事。
- 獨立非執行董事孫文德先生於 2021 年 12 月 9 日獲委任為納斯達克全球市場上市公司 Inception Growth Acquisition Limited 獨立董事。

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，本公司已根據上市規則維持高於本公司已發行股份 25% 的足夠公眾持股量。

核數師

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將告退，惟符合資格及願意於應屆股東周年大會上應聘連任。

截至2021年12月31日止年度的期後事項

除本年報之綜合財務報表附註53「期後事項」所披露者外，本集團截至2021年12月31日止年度後並無重大事項。

承董事局命

李明

主席

香港，2022年3月23日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

企業管治承諾

遠洋集團控股有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）及本公司與其附屬公司（「本集團」）管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。以問責、透明和公正的原則經營業務是至關重要的，通過恪守這些原則，長遠可提升本集團及其股東的利益。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

企業管治架構



企業管治常規

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已於整個回顧年度內應用當時生效之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及已遵守適用守則條文。

李明先生出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」），雖然本公司並無根據於回顧年度內當時生效的企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司認為合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由一人同時承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

董事及有關僱員證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易的操守準則（「操守準則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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，而各董事確認於年內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

董事局

職責

由主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障及提升本公司及其股東（「股東」）整體利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期審閱，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本公司於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜為本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

於回顧年度內，董事局已審議、評核、審閱、審批及／或制定以下概述的事項，包括但不限於：

- 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）；
- 截至2021年6月30日止六個月的中期業績及截至2020年12月31日止年度的期末業績；
- 宣派中期及期末股息；
- 投資／出售之交易及相關公告；
- 與中國人壽保險股份有限公司重續金融產品交易框架協議的持續關連交易；
- 本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓課程及預算；
- 發行債券及償還債務及其他重要業務經營，評核本集團的企業管治、內部控制及財務事宜；及
- 環境、社會及管治（「ESG」）策略及執行計劃及本公司2020年度可持續發展報告。

各董事局的委員會提出的寶貴建議受到董事局的高度尊重，董事局會積極採取行動以落實建議。

董事局全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於董事及有關僱員的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事局組成

於2022年3月28日（即本年報刊發前的最後實際可行日期），董事局由十三名董事組成，包括三名執行董事（「執行董事」）李明先生（主席）、王洪輝先生及崔洪杰先生，五名非執行董事（「非執行董事」）黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生，以及五名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。最新的董事名單及其角色與職能分別刊載於本公司及聯交所網站上。所有致股東的公司通訊中披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

董事局成員之董事局多元化，乃彼等具有背景廣博、行業經驗豐富，且有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

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

(i) 主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，儘管主席與行政總裁的職責均由李明先生一人同時承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並提高本公司日常業務效率。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括：

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

非執行董事(包括獨立非執行董事)亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及董事局轄下委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格作出貢獻。

本公司已收到所有獨立非執行董事即韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。提名委員會已審閱及總結所有獨立非執行董事按照上市規則所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

於回顧年度內，非執行董事黃秀美女士(於2021年3月19日獲委任)、趙鵬先生¹(於2021年7月25日獲委任)、侯俊先生、陳子揚先生(於2021年7月25日獲委任)、詹忠先生(於2021年9月18日獲委任)、趙鵬先生¹(於2021年3月19日辭任)、符飛先生(於2021年7月25日辭任)及栗利玲女士(於2021年7月25日辭任)分別同意不收取港幣299,836元、港幣166,575元、港幣380,000元、港幣166,575元、港幣109,315元、港幣80,164元、港幣213,425元及港幣213,425元的董事袍金。

附註1：兩位趙鵬先生為不同人士。

董事委任及重選

董事付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。所有董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動及時披露。

儘管靳慶軍先生擔任多間上市公司的董事職務，經考慮到他在本公司董事局及董事局委員會會議上的出席率甚高，和他在董事局及董事局委員會會議上提出的意見和見解，以及彼所花費的時間於細讀本公司每月管理層匯報及有關本公司其他表現的資料，董事局相信靳先生已投入足夠的時間和精力以履行其職責。

按照簽訂之聘書，所有非執行董事及獨立非執行董事初步獲委任期一年，惟彼等須根據本公司組織章程細則(「章程細則」)於本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上獲重新委任。

每名董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

根據章程細則，董事局委任以填補臨時空缺或作為現有董事局新增成員之任何董事任期僅直至本公司下次緊接的股東大會為止，並符合資格膺選連任。

會議

董事局定期召開會議，並每年至少舉行四次會議。於有需要時亦會另行安排會議。於回顧年度內，董事局共舉行四次定期會議。於本年度的工作概要，請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」。

下表載列於回顧年度內，每名董事於本公司董事局會議及股東大會的出席率：

董事	出席會議次數／合資格出席會議次數		
	董事局會議	股東周年大會	股東特別大會 (「股東特別大會」)
李明先生	4/4	1/1	2/2
王洪輝先生	4/4	1/1	2/2
崔洪杰先生	4/4	1/1	2/2
黃秀美女士 (於2021年3月19日獲委任)	2/4	0/1	0/1
趙鵬先生 ¹ (於2021年7月25日獲委任)	3/3	0/0	0/1
侯俊先生	4/4	0/1	0/2
陳子揚先生 (於2021年7月25日獲委任)	3/3	0/0	0/1
詹忠先生 (於2021年9月18日獲委任)	2/2	0/0	0/1
韓小京先生	4/4	0/1	0/2
孫文德先生	4/4	0/1	0/2
王志峰先生	4/4	0/1	0/2
靳慶軍先生	4/4	0/1	0/2
林倩麗女士	4/4	0/1	0/2
趙鵬先生 ¹ (於2021年3月19日辭任)	0/0	0/0	0/1
符飛先生 (於2021年7月25日辭任)	1/1	0/1	0/1
栗利玲女士 (於2021年7月25日辭任)	1/1	0/1	0/1

附註1：兩位趙鵬先生為不同人士。

根據章程細則的要求，董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。對於董事局其他會議，一般發出合理通知。對於董事局委員會定期會議，一般發出至少7天通知。對於董事局委員會其他會議，一般發出至少3天通知。

董事局會議的議程待諮詢主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件（其形式及素質足以讓董事局作出有根據的決定）會按時向全體董事發出。主席會就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

記錄考慮事宜詳情及所得決定的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由本公司之公司秘書（「公司秘書」）保管，可供任何董事於任何合理時間內在發出合理通知後公開查閱。全體董事及董事局委員會委員均應親身出席董事局會議及董事局委員會會議。而無法親身出席會議的董事及委員會委員，將獲安排透過電子方式參與會議。

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。

於回顧年度，由於新型冠狀病毒疫情不斷變化，本公司個別董事局委員會主席無法出席本公司股東大會。然而，他們對股東周年大會及股東特別大會上提出的問題（如有）表示關注。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事培訓

如有新委任董事，該董事將獲提供就任培訓，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董事職責及義務。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書推薦董事參加相關研討會及課程。年內，香港董事學會為董事局舉辦了兩次培訓「2021上市規則及企業管治守則近期更新要點」及「如何使ESG政策為公司和利益相關者帶來利益和價值」。

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

於回顧年度，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
李明先生	A, C
王洪輝先生	A, C
崔洪杰先生	A, C
黃秀美女士 (於2021年3月19日獲委任)	A, C
趙鵬先生 ¹ (於2021年7月25日獲委任)	A, C
侯俊先生	A, C
陳子揚先生 (於2021年7月25日獲委任)	A, C
詹忠先生 (於2021年9月18日獲委任)	A, C
韓小京先生	A, C
孫文德先生	A, B, C
王志峰先生	A, C
靳慶軍先生	A, C
林倩麗女士	A, C
趙鵬先生 ¹ (於2021年3月19日辭任)	—
符飛先生 (於2021年7月25日辭任)	—
栗利玲女士 (於2021年7月25日辭任)	—

附註1：兩位趙鵬先生為不同人士。

註釋：

A: 出席研討會、會議及／或論壇

B: 在研討會中或論壇中作演講

C: 閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料。

董事及高級職員的責任保險及彌償

根據章程細則，每名董事或本公司高級職員就有關彼等履行職務或在其他有關情況所蒙受或產生之任何責任、損失或損害，有權由本公司資產中撥付彌償，而該等彌償並不延伸至與任何董事的欺詐或不誠實行為有關之任何事項。

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

董事局委員會

董事局設有四個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）以及戰略及投資委員會（「戰略及投資委員會」）（統稱「董事局委員會」）。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。各委員會均要向董事局匯報其通過的決議。

下表載列於回顧年度內，每名董事於董事局委員會（如適用）會議的出席率：

董事	出席會議次數／合資格出席會議次數			
	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	戰略及投資委員會會議
李明先生	—	—	1/1	1/1
王洪輝先生	—	—	—	1/1
黃秀美女士（於2021年3月19日獲委任為審核委員會委員）	1/1	—	—	—
趙鵬先生 ¹ （於2021年7月25日獲委任為審核委員會委員）	1/1	—	—	—
侯俊先生	—	—	—	1/1
陳子揚先生（於2021年7月25日獲委任為戰略及投資委員會委員）	—	—	—	1/1
韓小京先生	—	2/2	1/1	—
孫文德先生	2/2	2/2	—	—
王志峰先生	—	2/2	1/1	—
靳慶軍先生	2/2	—	—	1/1
林倩麗女士	2/2	—	—	1/1
趙鵬先生 ¹ （於2021年3月19日不再擔任審核委員會委員）	0/1	—	—	—
符飛先生（於2021年7月25日不再擔任戰略及投資委員會委員）	—	—	—	0/0
栗利玲女士（於2021年7月25日不再擔任審核委員會委員）	1/1	—	—	—

附註1：兩位趙鵬先生為不同人士。

審核委員會

自2021年7月25日起栗利玲女士不再擔任審核委員會委員及趙鵬先生獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事即林倩麗女士、孫文德先生、靳慶軍先生及兩名非執行董事即黃秀美女士及趙鵬先生組成。林倩麗女士為審核委員會主席，彼擁有專業會計資格。概無審核委員會委員為本公司前任或現任核數師成員，亦無於有關機構中擁有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為包括但不限於監察及監督本集團的財務報告程序，風險管理及內部監控系統，監督審核過程，審閱財務資料。同時負責審議核數師之任命、獨立性、薪酬以及任何與核數師之罷免及辭職事宜，審閱及監察持續關連交易以及履行董事局可能不時指定的其他職務及職責。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

審核委員會於回顧年度內共舉行兩次會議。本公司的執行董事、高級管理層及外聘核數師獲邀參加會議討論。

審核委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱外聘核數師的審核計劃，並與他們討論審核的性質和範圍；
- (ii) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (iii) 審閱本集團於年內進行的持續關連交易；
- (iv) 與外聘核數師進行討論，包括但不限於國家宏觀政策對房地產公司的影響、貨幣風險、融資架構、土地增值稅、多個項目的進展、合資經營及中國實行新稅項規則等事項；
- (v) 審閱本集團的整體財務狀況及重大負債與資產減值的撥備是否充足；
- (vi) 檢討會計、財務報告及內部審核功能的內部監控系統是否充足及其成效，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；
- (vii) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事局就採納會計政策作出建議；
- (viii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；
- (ix) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；
- (x) 根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性和客觀性及審核過程的有效性，以及考慮重聘外聘核數師；及
- (xi) 審閱外聘核數師的獨立性及聘請其提供非審計服務。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名委員組成，彼等均為獨立非執行董事，分別為韓小京先生、孫文德先生及王志峰先生。韓小京先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為就薪酬政策向董事局提出推薦意見及建議，透過參照董事局不時通過的本公司目標及按現行市場狀況，檢討及批准按本公司業績和表現而釐訂的薪酬。薪酬委員會就執行董事的薪酬建議諮詢董事局主席。

薪酬委員會按董事局委派之職責釐定執行董事及高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度內已進行的工作其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2020年12月31日止年度的人工成本報告及截至2021年12月31日止年度的整體成本預算案；
- (ii) 審閱及批准有關截至2021年12月31日止年度執行董事及高級管理層薪酬待遇報告；及
- (iii) 向董事局建議三名於年內獲委任的非執行董事的袍金。

董事薪酬根據多種因素釐定，包括但不限於彼等工作經驗、資格、在本公司需承擔的職責和責任及現時市況。於回顧年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註52。於回顧年度付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層數目
零至港幣300萬元	1
港幣300萬元以上至港幣400萬元	2

提名委員會

提名委員會由三名委員組成，分別為一名執行董事李明先生以及兩名獨立非執行董事韓小京先生及王志峰先生。李明先生為提名委員會主席。

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

提名委員會於回顧年度內已進行工作，其中包括：

- (i) 審閱及建議董事局的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 根據本公司提名政策（「提名政策」）及考慮本公司董事局成員多元化政策（「董事局成員多元化政策」）所載的客觀準則審閱潛在人選的履歷資料及評估適合程度，並向董事局提出建議；
- (iii) 審閱及建議委任三名非執行董事；
- (iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 評核將退任並有權於應屆股東大會上獲重選的董事的資歷、能力、多元化和經驗，及向董事局建議重選董事。

提名委員會項下提名政策之概要

提名政策旨在列載甄選、委任及重選董事的甄選準則及提名程序。提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

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

提名委員會委員須召開提名委員會會議以考慮提名人選，亦歡迎董事局成員不時提名合適的人選擔任本公司的董事。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或增任董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議薪酬及其他根據適用的法律、規則及規例所需的候選人資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最後決定權。股東如欲在股東大會上提名董事人選，請參閱本公司網站(www.sinooceangroup.com)企業管治部分所載的「股東提名董事人選的程序」。

提名委員會項下董事局成員多元化政策之概要

本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，故董事局成員多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組合時將考慮該等差異。本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要去考慮各種因素。提名委員會將不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出建議予以採納。

根據董事局成員多元化政策，提名委員會將每年檢討董事局按多元化範疇之組成，並監察本政策的執行，以確保本政策行之有效。董事局之特色乃其豐富之多元化，不論是就性別、年齡、專業背景及技術而言。

於2021年12月31日，董事局組成的分析列表如下：

董事人數	性別	類別	年齡組別	技能、知識及經驗
13	女性	執行董事	60歲或以上	• 房地產開發、施工管理和物業管理的專業知識 • 企業戰略和風險管理 • 資本市場、投資管理和金融 • 保險和銀行行業經驗 • 法律和合規 • 上市公司企業管治 • 會計和教育
12				
11				
10				
9	男性	非執行董事	50歲或以上及60歲以下	
8				
7				
6				
5				
4		獨立非執行董事	50歲以下	
3				
2				
1				

戰略及投資委員會

自2021年7月25日起符飛先生不再擔任戰略及投資委員會委員及陳子揚先生獲委任為戰略及投資委員會委員後，戰略及投資委員會由六名委員組成，包括兩名執行董事李明先生及王洪輝先生，兩名非執行董事侯俊先生及陳子揚先生，以及兩名獨立非執行董事靳慶軍先生及林倩麗女士。李明先生為戰略及投資委員會主席。戰略及投資委員會須於任何委員會委員提出要求時召開會議，戰略及投資部負責人亦會參與討論。戰略及投資委員會亦獲授權可尋求外界專業意見或安排該等顧問出席會議，費用由本公司承擔。

戰略及投資委員會的主要職責為對本公司發展戰略進行研究並提出建議，對董事局授權範圍內的投資事項進行審議和決策，就超過其授權的重大投資事項向董事局提出建議，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投資方向及業務發展。戰略及投資委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內，戰略及投資委員會已就本公司的各項需其審批之投資及安排，包括但不限於物業出賣、投資與開發、認購物流物業公司及互聯網數據中心公司之股份，以及出售物業控股公司等之交易提出建議及批准。

問責及審核

董事確認，彼等有責任就本公司的表現、狀況及前景提供客觀持平、清晰淺明及全面的評估。管理層每月向董事局全體成員提供更新的資料，讓董事局整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有持平及易於理解的評估，以便履行職務。董事負責監督編製每個財務期間之財務報表，財務報表應真實公平地反映有關期間的本集團財務業績。該等資訊已在年報及中期報告的管理層討論及分析與綜合財務報表、公告及上市規則所規定的其他財務披露、以及向監管機構之匯報中作出披露。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中申報職責及其對本公司截至2021年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第117頁至123頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理及內部監控致力於保障本集團的資產及信息。風險管理及內部監控能讓本集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法。本集團的風險管理及內部監控涵蓋多個內部程序及政策，包含（其中包括）相關財務、營運和合規監控、處理及傳播內幕消息，以及執行其他風險管理程序。

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由我們的風險管理部門獨立執行。彼等每年就（其中包括）重要發現及內部審核、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告最少兩次。董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統已有效執行。此外，董事局透過審核委員會最少每年進行檢討本公司會計、內部審核及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等的培訓計劃及預算；本集團風險管理及內部監控系統有效性之涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能，並認為足夠。

本集團已制定風險管理戰略，以協助個別營運部門管理本集團所面臨的風險，以及支持董事局履行其企業管治責任。本集團的風險管理程序強調對重要事項的綜合分析，通過相關風險的識別、分析、評估、緩解、監測及報告，為員工、租戶、客戶及承包商去創造一個安全、公平、健康、高效、環保的環境，同時確保公眾的安全和健康，並減少對環境的影響。風險管理執行於本集團經營及管理的各方面。透過風險管理程序，本集團識別到潛在風險及不確定因素可能會影響本集團戰略目標和業務計劃，以及在風險偏好範圍內管理風險而提供合理保證以達到本集團的戰略目標和業務計劃。有關本集團可能面對的潛在風險及不確定因素詳述於本年報「主席報告」一節項下「市場回顧及展望」、綜合財務報表附註4及「管理層討論及分析」一節項下「其他資訊」等段。

本集團遵循證券及期貨條例及上市規則的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍內並符合條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息及已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有指定人士方獲授權與本集團外部人士溝通。

內部審核程序

風險管理部門在監督本集團內部管治方面發揮重要作用，並直接向審核委員會匯報工作。風險管理部門可在沒有限制的情況下獲取本集團內所有必要的資料、人士、記錄和外判營運有關的資料，以專注檢討管理層執行的管治、風險管理及監控程序之成效，再向董事局、審核委員會及管理層提供獨立鑑證服務。

風險管理部門已採納風險基礎方法。年度審核計劃乃按照風險評核(涵蓋業務風險評估)的結果制定。風險評核方法協助我們確定各業務風險的優先次序以及判定進行審核的頻繁程度，此舉可使內部審核檢討更具效率，並且切合業務的需要，同時能夠於審核範圍內確保考慮到重要的關注事宜和重大風險。審核委員會於每個財政年度初審閱及批准年度審核計劃。任何內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及／或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及／或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。

董事局負責本集團之風險管理及內部監控系統並檢討其有效性。本集團之風險管理及內部監控系統乃就管理而非消除未能達成業務目標之風險而設立，僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

可持續發展

董事局授權可持續發展管理委員會(「可持續發展委員會」)負責全面監督本集團的ESG管理工作。可持續發展委員會負責制定ESG戰略並定期審議戰略執行情況，識別和評估ESG風險，制定應對計劃。董事局會持續關注可持續發展趨勢，加強ESG重要性議題的評估，討論並確定本集團在ESG方面的風險與機遇，並將關鍵議題作為可持續發展年度重點工作。

舉報途徑

遠洋集團時刻致力於以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並將這行為灌輸所有僱員。本集團已制定《遠洋集團廉潔從業行為準則》，並刊載於本公司網站(www.sinooceangroup.com)。透過《遠洋集團廉潔從業行為準則》，鼓勵所有相關人士(包括僱員、供應商及商業合作夥伴)均可對遠洋集團僱員和董事的違反廉潔從業、濫用職權、失職、瀆職、違反經營管理秩序等任何違紀行為進行投訴及／或舉報。

個案可郵寄至本公司於北京的主要營業地址致風險管理中心或電郵(郵箱：fengxianjc@sinooceangroup.com)。所有舉報個案(如有)將由本公司的風險管理部門處理，及調查結果將匯報予審核委員會。

獨立核數師

本集團之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。羅兵咸永道負責審核及對本集團的年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審核外，羅兵咸永道亦獲聘審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期綜合財務報表。

截至2021年12月31日止年度，本集團就羅兵咸永道提供法定審核服務及非審核服務之應付酬金分別為人民幣11.4百萬元及人民幣5.3百萬元。羅兵咸永道於截至2021年12月31日止年度提供審計和非審計服務的已支付、應付費用的詳情載列於下表：

已提供服務	人民幣(百萬元)
法定審計服務：	
年度審計	11.4
非審計服務：	
審閱中期財務資料	3.7
其他非審計服務	1.6

公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及建議董事局有關企業管治及其他事項。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守守則、組織本公司股東大會及促進董事的入職和專業發展。公司秘書透過主席向董事局報告，而所有董事均可諮詢公司秘書提供意見。

公司秘書具備專業資格及豐富的經驗以履行公司秘書職責，亦為本公司的僱員。於回顧年度內，公司秘書遵照上市規則第3.29條已接受不少於15小時的相關專業培訓。

憲章文件

本公司的組織章程文件於截至2021年12月31日止年度內並無變動。

股東權利及溝通

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東周年大會及股東大會視為重要事件，而董事、董事局主席、每個董事局委員會的主席、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問(如需要)均盡力出席本公司股東周年大會或股東大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)刊載。

股東周年大會及股東大會通告詳細說明大會的地點、日期及時間以及(若為特別業務)該等業務的一般性質，根據章程細則，該通告應分別於大會前最少21個完整日及14個完整日寄予股東。

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

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

主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策。該政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

本公司就其財務報表堅守高度披露準則。為促進本公司、其股東及潛在投資人士之間的雙向溝通，本公司亦設立投資者關係部，以回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報的「投資者關係」一節。

獨立核數師報告

致遠洋集團控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計

列載於第124至255頁的遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他附註解釋資料。

吾等的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

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

於我們審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

關鍵審計事項

借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益（統稱為「交易方」）的委託貸款及應收交易方款項的可收回性

請參閱綜合財務報表附註21

於2021年12月31日，借予交易方的委託貸款及應收交易方款項之結餘約為人民幣62,430百萬元。已確認累計撥備金約人民幣224百萬元。

該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。

本集團考慮合理且經證實的歷史數據，如本金和利息支付時間表、結餘賬齡、還款記錄、後續還款和交易方的財務信息，以現有的前瞻性信息，以確定信用風險自初始確認以來是否顯著增加並計算預期信用損失。

我們專注於此範圍，乃由於對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的評估因涉及考慮包括交易方的財務狀況、歷史數據和前瞻性信息在內的多種因素而涉及重大的管理層判斷和估計。

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

我們了解管理層的內部控制及對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的評估過程，並透過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素（如複雜性、主觀性及變化）的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們評估了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性。

我們抽樣評估並測試了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性評估的關鍵管理控制。

我們跟管理層進行訪談以了解各交易方的背景，並了解了與交易方合作項目的發展情況。我們抽樣選取房地產項目進行實地考察，以印證管理層對項目的了解。

關鍵審計事項

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

我們評估並測試了管理層使用的歷史數據，以確定信用風險自初始確認以來是否顯著增加並計算預期信用損失。

我們向管理層面談並質疑他們就應收交易方之款項的可收回性，減值準備的充足性以及由於當前和前瞻性的宏觀經濟因素所產生的調整作出的判斷及估計是否合理。我們評估並測試了管理層為評估而收集的信息和證據。

我們根據適當財務報告框架評估了對借予交易方的委託貸款及應收交易方款項的可收回性的相關披露的充分性。

我們發現管理層在評估借予交易方的委託貸款和應收交易方款項的可收回性時作出的判斷和估計可以所獲得的證據和所開展的程序予以支持。

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註12

貴集團於2021年12月31日按公平值計算的投資物業賬面值約為人民幣6,441百萬元，截至該日止年度的公平值虧損約為人民幣64百萬元。投資物業的公平值乃由管理層按 貴集團委聘的獨立專業估值師（「估值師」）進行的估值釐定。

貴集團於2021年12月31日的投資物業均為中國大陸及美國的已落成投資物業。

該等投資物業的估值使用收入資本化法得出，估值中採用的相關主要假設包括資本化率及現行市場租金。

所有相關關鍵假設乃受現行市場狀況及各物業的特色所影響。

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

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

我們了解了管理層的內部控制及投資物業估值的評估過程，並透過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素（如複雜性、主觀性及變化）的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們抽樣評估並測試了投資物業估值的關鍵管理控制。

我們評估了估值師的工作能力、才能及客觀性。

我們取得各物業的估值報告並評估所應用估值方法的適合程度。

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

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

鑑於上述各項，我們認為管理層就投資物業估值作出的重大判斷及估計在可接受範圍。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

貴公司審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計證據，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計證據，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向 貴公司審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃焯棋。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月23日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,204,097	2,475,703
使用權資產	8	406,749	140,286
土地使用權	9	197,949	177,320
無形資產	10	219,074	108,746
商譽	11	378,198	147,415
投資物業	12	6,441,213	12,055,798
於合營企業之投資	14	25,290,806	21,218,447
於聯營公司之投資	15	6,730,935	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	6,234,811	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產	18	4,924,143	5,063,770
貿易及其他應收款項及預付款項	21	12,506,992	12,289,424
遞延所得稅資產	32	1,983,856	1,772,655
非流動資產總值		68,518,823	68,898,231
流動資產			
發展中物業	19	81,334,265	74,718,502
存貨(按成本)		779,431	667,794
可收回土地發展成本	20	1,283,191	1,268,872
已落成待售物業	22	23,498,303	18,074,742
按公平值計入損益的金融資產	18	563,118	11,160
貿易及其他應收款項及預付款項	21	77,969,815	51,197,152
合約資產		226,052	923,600
受限制銀行存款	23	5,423,573	4,799,837
現金及現金等價物	24	21,655,471	39,129,442
流動資產總值		212,733,219	190,791,101
資產總值		281,252,042	259,689,332

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	25	(52,317)	(179,840)
儲備	27	(87,891)	400,974
保留溢利	26	27,884,787	26,098,570
		55,073,811	53,648,936
非控制性權益		21,373,558	16,256,391
權益總值		76,447,369	69,905,327
負債			
非流動負債			
貸款	31	73,556,834	56,269,855
租賃負債	8	361,241	97,418
貿易及其他應付款項	33	19,167	18,269
遞延所得稅負債	32	2,201,998	3,312,966
非流動負債總值		76,139,240	59,698,508
流動負債			
貸款	31	18,667,628	25,933,873
租賃負債	8	65,832	50,513
貿易及其他應付款項	33	55,235,731	57,527,155
合約負債	34	42,348,003	34,318,360
應付所得稅		11,964,046	12,065,543
按公平值計入損益的金融負債	35	384,193	190,053
流動負債總額		128,665,433	130,085,497
負債總值		204,804,673	189,784,005
權益及負債總值		281,252,042	259,689,332

於2022年3月23日獲本公司董事局批准，並由以下董事代為簽署：

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

第132至第255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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
	附註		
營業額	6	64,247,332	56,510,626
銷售成本	38	(52,989,257)	(46,053,384)
毛利		11,258,075	10,457,242
利息及其他收入	36	2,249,551	2,393,988
其他收益 — 淨額	37	76,267	1,334,593
投資物業公平值虧損	12	(63,862)	(156,045)
銷售及市場推廣費用	38	(1,664,606)	(1,293,120)
行政費用	38	(1,954,854)	(1,815,995)
經營溢利		9,900,571	10,920,663
財務費用	40	(2,238,690)	(2,110,906)
分佔合營企業業績		1,572,808	982,999
分佔聯營公司業績		562,425	257,558
除所得稅前溢利		9,797,114	10,050,314
所得稅開支	41	(4,705,828)	(5,367,439)
年度溢利		5,091,286	4,682,875
應佔：			
本公司擁有人權益		2,729,143	2,866,283
非控制性權益		2,362,143	1,816,592
		5,091,286	4,682,875
年內本公司擁有人應佔每股溢利 (以人民幣為單位)			
每股基本溢利	42	0.358	0.376
每股攤薄溢利	42	0.358	0.376

第132至第255頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	5,091,286	4,682,875
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值虧損，除稅後	(307,251)	(20,609)
可能重新分類至損益的項目		
匯兌差異	254,949	760,361
遞延對沖收益及虧損	5,171	(62,017)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	12,545	—
年度其他全面(虧損)/收益	(34,586)	677,735
年度全面收益總額，除稅後	5,056,700	5,360,610
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	2,825,695	3,552,705
— 非控制性權益	2,231,005	1,807,905
	5,056,700	5,360,610

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			
		股本	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	合計	資本工具	永久性次級 有擔保 資本證券	其他	權益總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日結餘		27,329,232	(179,840)	400,974	26,098,570	53,648,936	4,359,000	4,144,189	7,753,202	69,905,327
年度溢利		-	-	-	2,729,143	2,729,143	339,850	197,643	1,824,650	5,091,286
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值虧損，除稅後		-	-	(307,251)	-	(307,251)	-	-	-	(307,251)
遞延對沖收益及虧損		-	-	5,171	-	5,171	-	-	-	5,171
貨幣匯兌差額		-	-	386,087	-	386,087	-	(131,138)	-	254,949
享有按權益法入賬的投資的 其他全面收益份額		-	-	12,545	-	12,545	-	-	-	12,545
全面收益總額，除稅後		-	-	96,552	2,729,143	2,825,695	339,850	66,505	1,824,650	5,056,700
與本公司擁有人進行的交易										
與2020年有關的股息	43	-	-	-	(571,239)	(571,239)	-	-	-	(571,239)
與2021年有關的股息	43	-	-	-	(347,595)	(347,595)	-	-	-	(347,595)
股份支付開支	27	-	-	72,160	-	72,160	-	-	-	72,160
轉撥自保留溢利	27	-	-	24,092	(24,092)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	25	-	137,176	(137,176)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	25	-	(9,653)	-	-	(9,653)	-	-	-	(9,653)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(339,850)	-	-	(339,850)
有關非控股權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(380,066)	(380,066)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(197,643)	-	(197,643)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	3,098,679	3,098,679
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		-	127,523	(40,924)	(942,926)	(856,327)	(339,850)	(197,643)	2,718,613	1,324,793
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	899,978	899,978
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(285,927)	(285,927)
收購和出售附屬公司的部分權益		-	-	(544,493)	-	(544,493)	-	-	90,991	(453,502)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	127,523	(585,417)	(942,926)	(1,400,820)	(339,850)	(197,643)	3,423,655	1,485,342
於2021年12月31日結餘		27,329,232	(52,317)	(87,891)	27,884,787	55,073,811	4,359,000	4,013,051	13,001,507	76,447,369

	附註	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益			
		股本	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	合計	資本工具	永久性次級 有擔保 資本證券	其他	權益總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日結餘		27,329,232	(167,227)	(1,132,536)	23,877,717	49,907,186	981,000	4,364,526	10,358,383	65,611,095
年度溢利		–	–	–	2,866,283	2,866,283	266,554	206,286	1,343,752	4,682,875
按公平值計入其他全面收益的 金融資產的公平值虧損，除稅後		–	–	(20,609)	–	(20,609)	–	–	–	(20,609)
遞延對沖收益及虧損		–	–	(62,017)	–	(62,017)	–	–	–	(62,017)
貨幣匯兌差額		–	–	769,048	–	769,048	–	(220,337)	211,650	760,361
其他全面收益總額，除稅後		–	–	686,422	2,866,283	3,552,705	266,554	(14,051)	1,555,402	5,360,610
與本公司擁有人進行的交易										
與2019年有關的股息		–	–	–	(181,298)	(181,298)	–	–	–	(181,298)
與2020年有關的股息	43	–	–	–	(416,333)	(416,333)	–	–	–	(416,333)
股份支付開支	27	–	–	223,719	–	223,719	–	–	–	223,719
轉撥自保留溢利	27	–	–	47,799	(47,799)	–	–	–	–	–
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	25	–	2,218	(2,218)	–	–	–	–	–	–
就限制性股份獎勵計劃購買股份	25	–	(14,831)	–	–	(14,831)	–	–	–	(14,831)
有關資本工具的分紅		–	–	–	–	–	(266,554)	–	–	(266,554)
有關非控股權益的分紅		–	–	–	–	–	–	–	(626,012)	(626,012)
有關股本證券的分紅		–	–	–	–	–	–	(206,286)	–	(206,286)
發行資本工具		–	–	–	–	–	3,378,000	–	–	3,378,000
非控制性權益出資		–	–	627,755	–	627,755	–	–	1,266,964	1,894,719
附屬公司減資		–	–	–	–	–	–	–	(3,460,000)	(3,460,000)
註銷附屬公司發行的可換股優先股		–	–	(44,001)	–	(44,001)	–	–	44,001	–
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		–	(12,613)	853,054	(645,430)	195,011	3,111,446	(206,286)	(2,775,047)	325,124
收購附屬公司		–	–	–	–	–	–	–	606,411	606,411
部分出售附屬公司		–	–	(12,328)	–	(12,328)	–	–	(1,738,711)	(1,751,039)
收購附屬公司額外權益		–	–	6,362	–	6,362	–	–	(253,236)	(246,874)
與本公司擁有人進行的交易總額		–	(12,613)	847,088	(645,430)	189,045	3,111,446	(206,286)	(4,160,583)	(1,066,378)
於2020年12月31日結餘		27,329,232	(179,840)	400,974	26,098,570	53,648,936	4,359,000	4,144,189	7,753,202	69,905,327

第132至第255頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金	44	1,949,378	20,296,875
已付利息		(4,622,495)	(4,615,849)
已付所得稅		(5,270,388)	(4,264,467)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(7,943,505)	11,416,559
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備		(265,638)	(596,681)
出售物業、機器及設備所得款		10,959	17,463
購買投資物業		(55,725)	(26,442)
購買無形資產		(31,844)	(46,148)
購買按公平值計入損益的金融資產		(636,197)	(615,314)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款		362,096	579,296
收取金融工具股息	36	175,637	226,121
扣除因收購而取得現金後購買附屬公司		(19,277)	(8,933)
扣除處置收到現金後因出售附屬公司權益而增加/(減少)		1,659,200	(1,291,165)
注資予合營企業		(2,854,280)	(6,597,645)
出售合營企業所得款		315,017	338,088
注資予聯營公司	15	(575,681)	(822,584)
出售聯營公司權益所得款		7,159	813,584
收取合營企業及聯營公司股息		1,969,757	230,492
借予第三方及關聯方委託貸款		(25,325,561)	(14,189,181)
償還第三方及關聯方委託貸款		20,394,999	12,918,342
預付關聯方款項	50	(85,693,914)	(104,290,411)
關聯方償還款項	50	75,758,809	113,685,716
已收利息		2,121,388	1,949,422
投資活動(所用)/所得現金淨額		(12,683,096)	2,274,020

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
貸款所得款		53,770,649	39,553,849
償還貸款		(51,357,619)	(44,955,093)
非控制性權益減資		–	(3,460,000)
非控制性權益注資		3,098,679	1,744,719
向非控制性權益派付股息		(380,066)	(626,012)
向本公司股東派付股息		(918,834)	(181,298)
有關股本證券的分紅		(197,643)	(206,286)
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(9,653)	(14,831)
發行資本工具	30	–	3,378,000
與非控制性權益交易所付代價		(333,174)	(246,874)
有關資本工具的分紅		(339,850)	(266,554)
租賃負債付款		(109,660)	(85,846)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		3,222,829	(5,366,226)
現金及現金等價物(減少)／增加		(17,403,772)	8,324,353
年初現金及現金等價物	24	39,129,442	31,054,201
現金及現金等價物匯兌虧損		(70,199)	(249,112)
年終現金及現金等價物	24	21,655,471	39,129,442

第132至第255頁所載附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「本公司」)為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。

除另有陳述外，綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

綜合財務報表已於2022年3月23日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章要求編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、按公平值計入損益的金融資產及負債及按公平值計入其他全面收益的金融資產作出修訂(按公平值入賬)。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

3 主要會計政策概要

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

3.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團已於自2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

利率基準改革 — 第二階段 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

3 主要會計政策概要

3.1 會計政策及披露變動 (續)

(b) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

截至2021年12月31日止報告期間，若干新會計準則及詮釋已頒佈但非強制採納，而本集團亦未提前採納。該等準則預計不會對實體於當前或未來報告期間或可見未來的交易有重大影響。

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

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

(a) 業務合併

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

收購相關成本於產生時支銷。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併(續)

本集團所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價(視作一項資產或負債)公平值的其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認，或計作其他全面收益變動。歸類為權益的或然代價不會重新計量，且其後於權益入賬結算。

所轉讓代價、於被收購方的非控股權益數額以及任何被收購方的先前股權權益的收購日期公平值總額超出所收購可識別資產淨值公平值之差額將記錄為商譽。在議價收購的情況下，倘轉讓代價、確認的非控股權益及計量的先前持有權益的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於收益表確認。

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

(b) 無喪失控制權的附屬公司擁有權變動

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

(c) 出售附屬公司權益

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

3 主要會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.2 獨立財務報表

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

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

3.3 合營安排

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

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

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

3.4 聯營公司

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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

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

因本集團及其聯營公司間上游及下游交易產生的溢利及虧損僅按非相關投資者於聯營公司的權益於本集團的財務報表確認。除交易有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損將會抵銷。聯營公司的會計政策於需要時作出變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

攤薄聯營公司股權的收益或虧損於綜合收益表確認。

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

3.5 分部報告

營運分部按與向首席營運決策人提供的內部報告一致的方式申報。首席營運決策人負責分配資源及對經營分部的表現進行評估，並介定為作出策略決定的本公司執行董事。

3.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

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

按外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值釐定當日的匯率進行換算。按公平值列賬的資產與負債的換算差額列報為公平值損益的一部分。例如,按公平值計入損益持有的權益等非貨幣資產與負債的換算差額於損益中確認為公平值損益的一部分,而分類為按公平值計入其他全面收益的權益等非貨幣資產的換算差額則於其他全面收益確認。

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的本集團實體(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資產負債表日期的收市匯率換算;
- (ii) 各收益表的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數;在此情況下,收支按交易日期的匯率換算);及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

3.7 物業

(a) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇。本集團為賺取長期租金收益或資本增值或兩者都有而持有但並非由本集團佔用的物業列作投資物業,亦包括正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業。以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。投資物業首先按成本(包括相關交易成本及貸款成本(如適用))計量。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

3.7 物業(續)

(a) 投資物業(續)

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。

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

(b) 土地使用權

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

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

持作開發及後續出售目的的物業的相關土地使用權以部份開發成本列示，並於附註3.13項下入賬。

3.8 物業、機器及設備

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

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

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

樓宇及租賃物業裝修	5-50年
機器	5-15年
汽車	4-10年
辦公樓設備	3-5年
電子設備	3-20年

3 主要會計政策概要(續)

3.8 物業、機器及設備(續)

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

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

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

3.9 商譽

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

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

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

3.10 非金融資產減值

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

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產

3.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

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

分類視乎實體處理財務資產及現金流合約年期之業務模式。

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

本集團於及僅於其處理該等資產的業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

3.11.2 確認及終止確認

一般金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。金融資產於收取金融資產現金流的權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。

3.11.3 計量

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

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

債務工具

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

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。

3 主要會計政策概要(續)

3.11 金融資產(續)

3.11.3 計量(續)

債務工具(續)

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

股權工具

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

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

3.11.4 減值

本集團以前瞻性方式評估與以攤銷成本及公平值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求從初始確認應收款中確認預期使用壽命，請參閱附註5(h)以了解更多詳情。

金融資產和金融負債被抵銷，其淨額在資產負債表中列報，而本集團目前具有法律上可強制執行的權利以抵銷已確認的金額，並且有意同時以淨額結算或變現資產並清償負債。本集團還訂立了不符合抵銷標準的安排，但仍允許在某些情況下(例如破產或合約終止)抵銷相關款項。

3 主要會計政策概要(續)

3.12 衍生工具與對沖活動

衍生工具以訂立衍生工具合約當日的公平值進行初始確認，其後以各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為對沖工具，倘為對沖工具，則取決於所對沖項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的對沖(公平值對沖)
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的對沖(現金流量對沖)，或
- 對境外業務淨投資進行的對沖(淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其風險管理目標和進行對沖交易策略。

倘被對沖項目的剩餘到期時間超過12個月，則對沖衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；倘被對沖項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

對於被指定且符合現金流量對沖的衍生工具，其公平值變動中的有效部分於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當使用期權合約對預期交易進行對沖時，本集團僅指定期權的內在價值為對沖工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。

使用遠期合約對預期交易進行對沖時，本集團通常僅指定與現貨部分有關的遠期合約公平值變動為對沖工具。與遠期合約現貨部分變動的有效部分有關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。被對沖項目有關的合約遠期部分變動(「校準遠期部分」)於其他全面收益中權益內的對沖儲備成本中確認。在某些情況下，實體可將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為對沖工具。在有關情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的收益或虧損於權益中的現金流量對沖儲備中確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.12 衍生工具與對沖活動

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖

權益中的累計金額在被對沖項目影響損益的期間內重新分類如下：

- 倘被對沖項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延對沖收益和虧損以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，計入該資產的初始成本。由於被對沖項目影響損益(比如通過銷售成本影響)，遞延金額最終於損益中確認。
- 與利率掉期對沖浮動利率貸款的有效部分有關的收益或虧損，與被對沖貸款的利息開支一同於損益中的財務費用中確認。

在對沖工具到期、出售或終止時，或對沖不再符合對沖會計條件時，當時權益中累計的任何對沖遞延收益或虧損以及遞延成本仍留在權益內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的對沖累計收益或虧損以及遞延成本即時重新分類至損益。

(ii) 淨投資對沖

境外業務淨投資對沖按照類似於現金流量對沖的方式進行會計處理。

與對沖有效部分有關的對沖工具的任何收益或虧損在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。與無效部分有關的收益或虧損即時於損益中的其他收益／(虧損)中確認。

當境外業務被部分出售或出售時，權益中累積的收益及虧損會重新分類至損益。

(iii) 不符合對沖會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合對沖會計處理要求。不符合對沖會計處理要求的任何衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入其他收益／(虧損)。

3.13 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業會按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計銷售所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的土地使用權、建築成本、貸款成本及專業費用。所有物業開發成本於落成時會轉撥至已落成待售物業。

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

3 主要會計政策概要(續)

3.13 存貨(續)

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業乃於資產負債表日期尚未出售或未交付之已落成物業，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出或未交付物業應佔發展成本。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適用變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(c) 其他存貨

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

3.14 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售物業或已提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項預期可於一年或之內收款(或時間更長，則在業務的正常營運周期)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公平值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團會計政策的進一步資料，請參閱附註3.11。

3.15 合約資產及合約負債

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

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

倘本集團預期將收回有關成本，則於合約資產內就獲得客戶合約確認額外成本。

3.16 現金及現金等價物

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

3.17 股本

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

3 主要會計政策概要(續)

3.18 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

3.19 貿易應付款項

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

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

3.20 貸款及貸款成本

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

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

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

3.21 當期及遞延所得稅

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

3.21.1 當期所得稅

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

3 主要會計政策概要(續)

3.21 當期及遞延所得稅(續)

3.21.2 遞延所得稅

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

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

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

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

3.21.3 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，及有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

3.22 僱員福利

(a) 僱員可享有的假期

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

(b) 獎金福利

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

3 主要會計政策概要(續)

3.22 僱員福利(續)

(c) 退休福利

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

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

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

本集團向定額供款計劃的供款於產生時支銷，而僱員因在取得全數供款前退出計劃而被沒收的供款將不會用作扣減該等供款。

3.23 股份付款

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

• 購股權計劃

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

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

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

行使購股權時所發行股份的認購現金經扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本。

3 主要會計政策概要(續)

3.23 股份付款(續)

- 限制性股份獎勵計劃

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

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

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

3.24 撥備

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

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

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

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

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公平值初始確認。財務擔保在簽發時的公平值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本集團在該等擔保的負債按根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損模式確定的金額和初始確認虧損金額(倘適用)、根據香港財務報告準則第15號與客戶簽訂的合約收入原則確認的收益累計金額的較高者計量。有關擔保的任何負債增加在收益表內其他經營費用中列報。

如與附屬公司或聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本集團財務報表的投資成本部分。

3 主要會計政策概要(續)

3.25 營業額確認

營業額包括就本集團一般業務過程中銷售產品及提供服務的已收或應收代價的公平值。營業額在扣除折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。當營業額金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。

(a) 物業銷售及建設服務

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

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

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

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

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

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。

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

(b) 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。

(c) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.26 利息收入

採用實際利率法計算的以攤銷成本計值之金融資產之利息收入，於收益表確認為其他收入的一部分。利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的融資收入。利息收入乃按金融資產的總賬面值採用實際利率計算得出，惟隨後發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值（經扣除虧損撥備）。

3.27 租約

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，對本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃部分視為單一租賃部分，並無將兩者區分。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實物固定付款）減任何應收租賃獎勵
- 取決於指數或利率的可變租賃付款額，最初使用指數或起始日期的利率計量
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應支付的金額
- 購買選擇權之行使價（如本集團可合理確定將行使選擇權），及
- 終止租賃之罰款（如租賃期間反映本集團將行使有關選擇權）。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃隱含之利率折現。倘無法釐定該利率（本集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借貸利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

3 主要會計政策概要(續)

3.27 租約(續)

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，借以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額
- 於開始日期或之前作出的租賃付款減去任何已收租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般按直線基礎以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內折舊。儘管本集團對物業、機器及設備中呈列的土地及樓宇進行重估，但其已選擇不對本集團所持有的使用權樓宇進行重估。

與設備及車輛的短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款乃於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃而無購買權。低價值資產包括資訊科技設備及小件辦公傢俬。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入乃於租期內按直線法確認為收入。於取得經營租賃時所產生的初步直接成本乃加入相關資產賬面值，並按相同基準於租期內作為租賃收入確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表中。

3.28 股息分派

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

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險控制體系着力於控制金融市場的不確定性並盡量減少其對本集團財務狀況的潛在不利影響。董事局已審查及批准管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

於2021年12月31日，倘若人民幣兌港幣及美元下跌／上升5%而所有其他變數維持不變，則本集團於本年度稅後溢利將減少／增加約人民幣582,851,000元（2020年：減少／增加人民幣620,176,000元），這主要是由於換算以港幣／美元計值的貸款所產生的外匯虧損／收益減去換算以港幣／美元計值的現金及現金等價物的外匯收益／虧損所致。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的利率風險來自以現行市場利率計息的長期貸款。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。於2021年及2020年，本集團以現行市場利率計息的貸款以人民幣、港幣及美元計值。

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

於2021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28,815,000元（2020年：人民幣24,494,000元）。

(iii) 價格風險

本集團所面臨的股本證券價格風險源自本集團所持有並分類為按公平值計入其它全面收益和損益的金融資產的投資。本集團於各報告期間監察該等股本證券的價格變動，以管理價格風險。

(b) 信貸風險

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

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致債務人償還到期債務的能力產生重大變化
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 同一債務人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 債務人預期表現或行為發生重大變化，包括債務人付款情況的變化和債務人經營業績的變化。

(i) 銀行現金

由於該等存款基本上存入國有銀行及其他中大型上市銀行，故本集團預期並無與銀行現金存款相關之重大信貸風險。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明之簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對貿易應收款項及合約資產計提使用年期之預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

於2021年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內	6個月至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期虧損率	1.0%	1.7%	2.9%	7.7%	49.1%	2.4%
總賬面值—貿易應收款項	3,747,552	980,880	1,144,667	214,573	99,186	6,186,858
總賬面值—合約資產	229,013	-	-	-	-	229,013
虧損撥備						
—貿易應收款項及合約資產	38,570	17,033	32,683	16,526	48,729	153,541

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2020年12月31日，貿易應收款項及合約資產之虧損撥備釐定如下：

	6個月內 人民幣千元	6個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	1.3%	1.9%	5.3%	20.3%	88.9%	3.0%
總賬面值－貿易應收款項	2,765,858	865,767	606,844	80,743	54,328	4,373,540
總賬面值－合約資產	935,689	-	-	-	-	935,689
虧損撥備						
－貿易應收款項及合約資產	47,371	16,877	32,383	16,374	48,282	161,287

當無法合理預期可收回時，貿易應收款項及合約資產即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2021年12月31日止年度撇銷貿易應收款項及合約資產約人民幣56,024,000元。

(iii) 其他應收款項

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

本集團預期信貸虧損模式基於的假設概述如下：

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

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項(續)

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

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

於2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、聯營 企業及非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他 第三方 款項(不包括 預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款賬面值	62,430,346	11,455,090	73,885,436
預期信貸虧損率	0.36%	1.03%	0.46%
虧損撥備	224,234	118,104	342,338
其他應收款淨值	62,206,112	11,336,986	73,543,098

於2020年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	委託貸款及 應收第三方、 合營企業、聯營 企業及非控制性 權益款項 人民幣千元	應收其他 第三方 款項(不包括 預付款) 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他應收款賬面值	40,866,247	10,297,810	51,164,057
預期信貸虧損率	0.32%	0.90%	0.43%
虧損撥備	129,838	92,499	222,337
其他應收款淨值	40,736,409	10,205,311	50,941,720

當無法合理預期可收回時，其他應收款項即予撇銷。無法合理預期可收回之指標(其中)包括債務人無法與本集團達成還款計劃。本集團於截至2021年12月31日止年度撇銷其他應收款項為約人民幣69,000元。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 財務擔保

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

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

(c) 流動資金風險

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

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年12月31日					
貸款	22,330,160	19,493,006	52,242,641	11,301,374	105,367,181
租賃負債	84,154	69,042	109,896	338,496	601,588
貿易及其他應付款項(不包括法定負債)	48,752,423	–	19,167	–	48,771,590
	71,166,737	19,562,048	52,371,704	11,639,870	154,740,359

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年12月31日					
貸款	29,413,230	19,752,537	30,862,855	13,468,844	93,497,466
租賃負債	51,769	39,075	44,337	37,885	173,066
貿易及其他應付款項(不包括法定負債)	54,341,506	–	18,269	–	54,359,775
	83,806,505	19,791,612	30,925,461	13,506,729	148,030,307

金額不包括財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註45)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本集團就其合作方之銀行貸款作出之擔保(附註31)。有關擔保會於有關銀行貸款清還後終止。

根據報告期末預期，本集團認為根據安排需支付款項的可能性不大。

4.2 資本風險管理

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

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

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債比率按淨負債除以資本總額計算。資本總額按綜合資產負債表所載的「權益」加上淨負債計算。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理(續)

於2021年及2020年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貸款總額(附註31)	92,224,462	82,203,728
減：現金及現金等價物(附註24)	(21,655,471)	(39,129,442)
淨負債	70,568,991	43,074,286
權益總額	76,447,369	69,905,327
資本總額	147,016,360	112,979,613
負債比率	48%	38%

2021年負債比率增加乃主要由於貸款增加而現金及現金等價物減少，該減少乃主要歸因於經營活動及投資活動所用現金淨額。

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

下表列示於2021年及2020年12月31日本集團按公平值計量的資產或負債。有關以公平值計量的投資物業於附註12披露。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	174,145	423,863	4,889,253	5,487,261
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	290,823	–	5,943,988	6,234,811
	464,968	423,863	10,833,241	11,722,072
負債				
按公平值計入損益的金融負債(附註35)	–	(384,193)	–	(384,193)

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	11,160	889,956	4,173,814	5,074,930
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (附註17)	488,890	573,004	5,690,025	6,751,919
	500,050	1,462,960	9,863,839	11,826,849
負債				
按公平值計入損益的金融負債(附註35)	–	(190,053)	–	(190,053)

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

(a) 第一級金融工具

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

(b) 第二級金融工具

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。包含在第二級的工具主要包括股票型基金，股票型基金投資的基礎投資組合均為上市股權，股票基金的估值基於上市股權的市場報價釐定。

(c) 第三級金融工具

倘一項或多項重大輸入數據不能根據市場觀察獲得，則該項工具會被列入第三級。

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

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(c) 第三級金融工具(續)

下表呈列於截至2021年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	9,863,839
添置	1,045,530
因出售一間附屬公司增加(附註17)	346,649
因收購一間附屬公司增加	39,000
公平值虧損	(315,852)
貨幣換算差額	(96,921)
出售	(49,004)
年末結餘	10,833,241

下表呈列於截至2020年12月31日止年度第三級工具變動。

	按公平值計入 其他全面收益及 損益的金融資產 人民幣千元
第三級金融資產	
年初結餘	7,261,978
添置	616,000
因出售一間附屬公司增加(附註17)	3,643,025
公平值收益	127,017
因出售一間附屬公司減少	(1,169,231)
貨幣換算差額	(92,088)
出售	(522,862)
年末結餘	9,863,839

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(d) 有關第三級公平值計量之資料

下表概述股票型基金投資及非上市股本投資之第三級公平值計量使用之重大不可觀察輸入資料之量化資料。

於2021年及2020年12月31日，股票型基金投資的基礎投資組合均為位於中國大陸、美國及香港的物業。股票型基金投資的估值乃基於該等物業之估值而釐定。

描述	估值方法	重大不可觀察輸入資料	範圍／價值	不可觀察輸入資料與公平值之關係
主要投資於住宅及商業房地產的非上市基金投資	市場法	物業品質的溢價或折讓 (如物業位置、景觀、大小、狀況及時間)	-10%至10%	折現率越高，公平值越低
		缺乏市場流通性折扣	9%至25%	折現率越高，公平值越低
	收益法	折現率	9.11%	折現率越高，公平值越低
投資房地產相關項目的非上市基金投資	市場法	物業品質的溢價或折讓 (如物業位置、景觀、大小、狀況及時間)	-3%至20%	折現率越高，公平值越低
	收益法	折現率	9.11%	折現率越高，公平值越低

於2021年及2020年12月31日，重大非上市股本投資主要包括本集團聯營公司發行的永續及優先股本工具。

描述	估值方法	重大不可觀察輸入資料	範圍／價值	不可觀察輸入資料與公平值之關係
非上市股本投資	收益法	折現率	1.16%至7.46%	折現率越高，公平值越低

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(e) 估價過程

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

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

5 重大會計估計及判斷

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

(a) 投資物業公平值估計

投資物業之公平值乃採用估值技術釐定。有關判斷與假設之詳細於附註12披露。

(b) 所得稅及土地增值稅

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

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

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

5 重大會計估計及判斷(續)

(c) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生應課稅利潤以供暫時性差異與稅務損失沖抵的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能會有不同。

(d) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層提供的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(e) 收入確認

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

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

(f) 估計非金融資產減值

倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，會對非金融資產進行減值審閱。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據現金產生單位公平值減出售成本或使用價值的較高者而釐定。有關計算需利用假設及估計。

5 重大會計估計及判斷(續)

(g) 發展中物業及已落成待售物業的估計減值

當有事件或情況變化表明賬面值可能高於可變現淨值時，管理層會對發展中物業和已落成待售物業進行減值覆核。可變現淨值為該等物業在正常業務過程中的估計售價減去完成物業(適用於發展中物業)發展的估計成本及適用的可變銷售費用與發展中物業及已落成待售物業的賬面值兩者孰高者。管理層需判斷是否有此類事件或情況出現，並主要對售價和完成物業(適用於發展中物業)發展的成本作出估計，從而確定其可變現淨值。

(h) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。主要假設及輸入數據評列於附註4。

6 分部資料

管理層根據本公司執行董事審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

本公司執行董事同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展、物業管理及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置劃分。

本集團經營的其他業務主要包括物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予本公司執行董事的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

本公司執行董事根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的其他收益／虧損的影響。融資成本及公司財務收入並未計入本公司執行董事審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損及公司日常開支。除下文所述外，提供予本公司執行董事的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的投資、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款及遞延所得稅負債及按公平值計入損益的金融負債，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產與負債調節表的一部分。

6 分部資料(續)

下列為向本公司執行董事提供截至2021年及2020年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展						物業投資	物業管理	所有其他分部	總計
	北京	環渤海地區	華東	華南	華中	華西				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度										
總營業額	10,661,357	8,463,618	11,857,705	11,571,912	9,370,075	3,237,363	419,035	2,965,559	11,095,095	69,641,719
分部間營業額	-	-	-	(32,080)	-	-	(9,405)	(435,410)	(4,917,492)	(5,394,387)
營業額(來自外部客戶)	10,661,357	8,463,618	11,857,705	11,539,832	9,370,075	3,237,363	409,630	2,530,149	6,177,603	64,247,332
分部經營溢利	544,926	2,457,322	2,273,764	1,214,294	1,044,032	261,555	233,705	153,944	2,245,009	10,428,551
折舊及攤銷(附註38)	(13,214)	(1,531)	(6,955)	(9,524)	(1,213)	(2,118)	(48)	(29,272)	(218,833)	(282,708)
截至2020年12月31日止年度										
總營業額	5,498,635	7,537,069	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	503,070	2,023,319	8,309,781	60,483,369
分部間營業額	-	(29,762)	-	-	-	-	(9,374)	(259,805)	(3,673,802)	(3,972,743)
營業額(來自外部客戶)	5,498,635	7,507,307	16,055,887	8,850,958	8,031,296	3,673,354	493,696	1,763,514	4,635,979	56,510,626
分部經營溢利	655,830	2,300,445	2,712,843	1,342,111	957,140	243,170	312,774	125,946	1,907,091	10,557,350
折舊及攤銷(附註38)	(15,696)	(528)	(282)	(6,758)	(1,550)	(3,585)	(438)	(27,521)	(92,591)	(148,949)

6 分部資料(續)

	物業發展						物業投資	物業管理	所有其他分部	總計
	北京	環渤海地區	華東	華南	華中	華西				
	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2021年12月31日										
分部資產總額	14,193,182	28,698,044	23,095,005	31,067,543	33,984,311	5,343,727	7,153,348	3,505,593	88,406,107	235,446,860
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,097	4,621	7,189	9,150	4,111	2,353	16,172	78,378	2,216,713	2,339,784
分部負債總額	6,446,310	19,822,624	16,555,536	17,822,890	20,004,168	3,729,717	358,291	1,335,528	23,918,956	109,994,020
於2020年12月31日										
分部資產總額	23,829,030	25,071,789	26,666,760	29,019,396	16,134,961	5,288,440	11,725,479	2,892,049	77,108,873	217,736,777
非流動資產(金融工具及遞延 所得稅資產除外)增加	1,169	1,006	41	1,456	1,256	1,060	271,081	9,638	875,990	1,162,697
分部負債總額	13,415,767	20,901,800	15,995,054	16,635,162	8,117,380	3,271,978	1,439,601	997,900	23,302,616	104,077,258

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部經營溢利	10,428,551	10,557,350
公司財務收入	2,649	59,663
公司日常開支	(543,034)	(874,898)
投資物業的公平值虧損(附註12)	(63,862)	(156,045)
其他收益 — 淨額(附註37)	76,267	1,334,593
財務費用(附註40)	(2,238,690)	(2,110,906)
分佔合營企業業績	1,572,808	982,999
分佔聯營公司業績	562,425	257,558
除所得稅前溢利	9,797,114	10,050,314

6 分部資料(續)

申報分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分部資產總額	235,446,860	217,736,777
公司現金及現金等價物	77,513	437,856
於合營企業的投資(附註14)	25,290,806	21,218,447
於聯營公司的投資(附註15)	6,730,935	6,696,748
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	6,234,811	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,487,261	5,074,930
遞延所得稅資產(附註32)	1,983,856	1,772,655
綜合資產負債表內的總資產	281,252,042	259,689,332
分部負債總額	109,994,020	104,077,258
流動貸款(附註31)	18,667,628	25,933,873
非流動貸款(附註31)	73,556,834	56,269,855
遞延所得稅負債(附註32)	2,201,998	3,312,966
按公平值計入損益的金融負債(附註35)	384,193	190,053
綜合資產負債表內的總負債	204,804,673	189,784,005

截至2021年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，約人民幣54,210,558,000元(2020年：人民幣44,378,836,000元)已確認為一個時間點，約人民幣919,392,000元(2020年：人民幣5,238,601,000元)隨時間確認。

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2021年12月31日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為約人民幣42,622,070,000元(2020年：人民幣42,772,506,000元)，位於香港及美國的非流動資產總值分別為約人民幣4,675,000元(2020年：人民幣6,536,000元)及約人民幣242,276,000元(2020年：人民幣241,421,000元)。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售總額10%以上的單一客戶。

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修	機器	汽車	辦公設備	電子設備	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度							
年初賬面淨值	885,056	2,990	9,129	28,013	41,521	1,508,994	2,475,703
添置	68,513	3,085	1,592	9,594	11,240	171,614	265,638
收購附屬公司	670,915	–	588	1,763	509,048	13,025	1,195,339
轉撥	138,377	–	–	–	–	(138,377)	–
轉撥自投資物業(附註12)	48,943	–	–	–	–	–	48,943
轉撥至發展中物業(附註19)	(92,380)	–	–	–	–	(520,911)	(613,291)
處置	–	–	(294)	(13,115)	(120)	–	(13,529)
折舊支出(附註38)	(60,580)	(811)	(4,086)	(22,164)	(60,847)	–	(148,488)
出售附屬公司權益	(2,437)	–	–	(81)	(3,700)	–	(6,218)
年終賬面淨值	1,656,407	5,264	6,929	4,010	497,142	1,034,345	3,204,097
於2021年12月31日							
成本	1,867,259	9,749	54,625	120,047	614,916	1,034,345	3,700,941
累計折舊	(210,852)	(4,485)	(47,696)	(116,037)	(117,774)	–	(496,844)
賬面淨值	1,656,407	5,264	6,929	4,010	497,142	1,034,345	3,204,097
截至2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	713,872	2,425	12,692	35,978	46,373	963,980	1,775,320
添置	3,844	959	2,982	8,306	10,490	570,100	596,681
收購附屬公司	–	82	39	54	811	–	986
轉撥	211,360	–	–	–	–	(211,360)	–
轉撥自發展中物業(附註19)	–	–	–	–	–	211,360	211,360
轉撥至發展中物業(附註19)	–	–	–	–	–	(23,948)	(23,948)
處置	(8,701)	(96)	(2,214)	(1,530)	(1,561)	(1,138)	(15,240)
折舊支出(附註38)	(29,950)	(380)	(4,313)	(14,514)	(12,317)	–	(61,474)
出售附屬公司權益	(5,369)	–	(57)	(281)	(2,275)	–	(7,982)
年終賬面淨值	885,056	2,990	9,129	28,013	41,521	1,508,994	2,475,703
於2020年12月31日							
成本	1,035,337	6,664	55,305	122,813	115,846	1,508,994	2,844,959
累計折舊	(150,281)	(3,674)	(46,176)	(94,800)	(74,325)	–	(369,256)
賬面淨值	885,056	2,990	9,129	28,013	41,521	1,508,994	2,475,703

7 物業、機器及設備(續)

折舊支出約人民幣130,198,000元(2020年：人民幣51,232,000元)及約人民幣18,290,000元(2020年：人民幣10,242,000元)分別計入「銷售成本」及「行政費用」。

2021年12月31日的在建工程為主要位於北京、石家莊、大連、杭州及蘇州擬用於養老住宅服務或保健相關服務及數據中心營運的建築及在建中數據中心。

於2021年12月31日，本集團賬面值為約人民幣131,897,000元(2020年：人民幣80,027,000元)的物業、機器及設備已質押作本集團貸款的抵押品。

8 租賃

(a) 於資產負債表中確認的金額

資產負債表列示以下與租賃有關的金額：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
使用權資產		
租賃樓宇	403,550	140,210
其他	3,199	76
綜合資產負債表所列使用權資產總值	406,749	140,286
租賃負債		
流動	65,832	50,513
非流動	361,241	97,418
綜合資產負債表所列租賃負債總額	427,073	147,931

本財政年度的使用權資產增加約人民幣372,735,000元，乃主要由於業務合併所致。

8 租賃(續)

(b) 於損益表確認的金額

損益表列示以下與租賃相關的金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
租賃樓宇	(101,960)	(77,660)
其他	(1,691)	(320)
總計	(103,651)	(77,980)
利息開支(附註40)	27,712	11,117

(c) 本集團之租賃活動及其列賬方法

本集團主要租賃多個辦公室。租約一般固定為期15個月至20年。

租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借款的抵押品。

9 土地使用權

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

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	177,320	180,566
添置	24,729	—
攤銷費用(附註38)	(4,100)	(3,246)
年終	197,949	177,320

於2021年12月31日，本集團賬面值為約人民幣4,846,000元(2020年：人民幣4,979,000元)的土地使用權已質押作本集團貸款的抵押品。

10 無形資產

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	108,746	29,582
添置	7,115	46,148
收購附屬公司	157,337	39,265
出售附屬公司權益	(27,655)	–
攤銷費用 (附註 38)	(26,469)	(6,249)
年終	219,074	108,746

11 商譽

	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度	
年初賬面淨值	147,415
收購附屬公司	251,776
終止確認商譽 (附註 38)	(20,993)
年終賬面淨值	378,198
	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	195,708
收購附屬公司	29,744
終止確認商譽 (附註 38)	(78,037)
年終賬面淨值	147,415

11 商譽(續)

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

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

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
互聯網數字中心相關業務(i)	213,948	–
物業管理合約及客戶關係(ii)	92,632	54,804
物業開發(iii)	6,314	27,307
其他(iv)	65,304	65,304
	378,198	147,415

- (i) 與互聯網數字中心服務合約有關的商譽及源自收購互聯網數字中心服務公司的客戶關係。
- (ii) 與物業管理合約有關的商譽及源自收購物業管理公司的客戶關係。
- (iii) 與物業發展有關的商譽來自收購物業發展公司，該商譽的減值與本集團存貨的減值一併考慮。
- (iv) 該商譽來自收購從事其他領域的公司，包括園林綠化及其他建築公司，該商譽的減值與本集團的存貨及無形資產的減值一併考慮。

截至2021年及2020年12月31日，管理層對該商譽進行減值評估。商譽的可收回金額根據使用價值計算確定，該等計算使用基於管理層財務預算的現金流量預測，期限不超過5年。本集團預計此時期後的現金流量將與現有規模的各自最終預測年度相似。

商譽減值測試中應用的主要假設包括收入和毛利率的預期增長、經營成本、銷售和管理費用以及貼現率等。管理層根據過去的表現及其對市場發展的預期確定了這些關鍵假設。管理層認為，任何可收回金額所依據的關鍵假設的任何合理可能變動可能不會導致商譽的賬面值超過其可收回金額。截至2021年12月31日進行的測試結果表明無需減值費用。

12 投資物業

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公平值			
截至 2021 年 12 月 31 日止年度			
年初	6,976,798	5,079,000	12,055,798
添置	16,172	39,553	55,725
轉撥至物業、機器及設備	(48,943)	–	(48,943)
轉撥至在建物業	(95,476)	–	(95,476)
出售附屬公司的權益	(331,000)	(5,112,000)	(5,443,000)
貨幣換算差額	(19,029)	–	(19,029)
於損益確認的公平值虧損	(57,309)	(6,553)	(63,862)
年終	6,441,213	–	6,441,213
按公平值			
截至 2020 年 12 月 31 日止年度			
年初	8,271,198	5,057,000	13,328,198
添置	6,390	20,052	26,442
轉撥自己落成待售物業	241,815	–	241,815
出售附屬公司的權益	(1,366,572)	–	(1,366,572)
貨幣換算差額	(18,040)	–	(18,040)
於損益確認的公平值(虧損)/收益	(157,993)	1,948	(156,045)
年終	6,976,798	5,079,000	12,055,798

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2021 年	2020 年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	409,630	493,696
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(132,768)	(53,968)
不產生租金收入的直接營運費用	(29,865)	(17,235)
	246,997	422,493

12 投資物業(續)

(b) 估值基準

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

2021年12月31日							
	已落成投資物業					發展中 投資物業	合計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	北京 人民幣千元	
於1月1日之年初結餘	5,949,181	331,000	455,196	241,421	6,976,798	5,079,000	12,055,798
添置	11,160	–	5,012	–	16,172	39,553	55,725
轉撥至物業、機器及設備	(48,943)	–	–	–	(48,943)	–	(48,943)
轉撥至在建物業	(78,268)	–	(17,208)	–	(95,476)	–	(95,476)
出售附屬公司的權益	–	(331,000)	–	–	(331,000)	(5,112,000)	(5,443,000)
貨幣換算差額	–	–	–	(19,029)	(19,029)	–	(19,029)
來自公平值調整的(虧損)/收益淨額	(77,193)	–	–	19,884	(57,309)	(6,553)	(63,862)
於12月31日之年終結餘	5,755,937	–	443,000	242,276	6,441,213	–	6,441,213

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量

2020年12月31日								
	已落成投資物業					發展中 投資物業	合計	
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	香港 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於1月1日之年初結餘	5,754,689	346,000	466,000	412,238	1,292,271	8,271,198	5,057,000	13,328,198
添置	463	–	5,927	–	–	6,390	20,052	26,442
出售附屬公司權益	–	–	–	(403,458)	(963,114)	(1,366,572)	–	(1,366,572)
轉撥自己落成待售物業	239,455	–	–	–	–	239,455	–	239,455
貨幣換算差額	–	–	–	7,964	(23,644)	(15,680)	–	(15,680)
來自公平值調整的 (虧損)/收益淨額	(45,426)	(15,000)	(16,731)	(16,744)	(64,092)	(157,993)	1,948	(156,045)
於12月31日之年終結餘	5,949,181	331,000	455,196	–	241,421	6,976,798	5,079,000	12,055,798

12 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。該等投資物業主要由與本集團無關之獨立合資格估值師戴德梁行有限公司、博浩企業顧問有限公司及高力國際進行重新估值，該等公司持有認可相關專業資格，且擁有近年在該等投資物業地區及分部之估值經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

本集團財務部審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間各經獨立合資格的估值師作出估值後舉行，一般每六個月進行一次，與本集團的中期及年度報告日期同步。

集團財務部於各財政年度止：

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

估值方法

於北京、天津、大連及美國的已落成的商用物業之公平值一般源自使用收入資本化法而得出。此等估值法採用適當資本化率(源自銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋)，按收入淨值資本化及潛在復歸收益作出。於估值中採用的現行市場租金參考標的物業及其他可比較物業之近期出租情況。

年內，估值法概無變動且年內公平值等級間概無轉撥。

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料

- 已落成投資物業

描述	重大不可觀察輸入資料範圍				
	於2021年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	現行市場租金	資本化率 (%)	物業品質的 溢價或折讓 (%)
已落成投資物業 — 北京	5,755,937	收入資本化	每平方米每月人民幣30元至 人民幣593元	5.75至7.00	不適用
已落成投資物業 — 天津	443,000	收入資本化	每平方米每月人民幣64元至 人民幣111元	6.00	不適用
已落成投資物業 — 美國	242,276	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.00	不適用

12 投資物業(續)

(b) 估值基準(續)

用於釐定公平值之重大不可觀察輸入資料(續)

- 已落成投資物業(續)

描述	於2020年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	重大不可觀察輸入資料範圍		
			現行市場租金	資本化率 (%)	物業品質的 溢價或折讓 (%)
已落成投資物業 — 北京	5,949,181	收入資本化	每平方米每月人民幣35元至 人民幣575元	6.25至7.00	不適用
已落成投資物業 — 天津	331,000	收入資本化	每平方米每月人民幣62元至 人民幣291元	3.50至7.00	不適用
已落成投資物業 — 大連	455,196	收入資本化	每平方米每月人民幣67元至 人民幣112元	4.50至6.00	不適用
已落成投資物業 — 美國	241,421	收入資本化	每平方呎每月5美元	6.00	不適用

- 發展中投資物業

描述	於2020年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	估值方法	重大不可觀察輸入資料範圍			物業品質的 溢價或折讓 (%)
			現行市場租金	資本化率 (%)	完工成本	
發展中投資物業 — 北京	5,079,000	剩餘法及參考比較法	每平方米每月 人民幣421元至 人民幣702元	4.00至6.50	每平方米人民幣 13,804元	不適用

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

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

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

(c) 質押為抵押品的非流動資產

於2021年及2020年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為約人民幣3,145,057,000元及人民幣3,505,421,000元，已質押作本集團貸款抵押品。

13 附屬公司

董事認為下表為於2021年12月31日重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行／繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(1) 遠洋控股集團(中國)有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣7,064,870	100%	100%	-	-
(2) 遠洋國際建設有限公司	中國有限責任公司	中國裝修服務	人民幣600,000	100%	100%	-	-
(3) 北京遠盛置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	100%	100%	-	-
(4) 北京遠坤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣500,000	100%	100%	-	-
(5) 北京萬洋世紀創業投資管理有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣341,000	100%	100%	-	-
(6) 北京碧城創業投資管理有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣336,000	100%	100%	-	-
(7) 北京乾遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣300,000	100%	100%	-	-
(8) 北京遠洋大廈有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	美元30,000	72%	72%	28%	28%
(9) 北京五河房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣100,000	75%	75%	25%	25%
(10) 北京駿德置業有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣90,000	100%	100%	-	-
(11) 北京東隆房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元12,370	85.72%	85.72%	14.28%	14.28%
(12) 北京金和萬盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國土地發展	人民幣75,000	100%	100%	-	-
(13) 北京遠豪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣60,000	100%	100%	-	-
(14) 北京市天麟房地產開發有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣30,000	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(15) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(16) 北京銀港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(17) 北京遠聯置地房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	100%	-	-
(18) 天津宇華房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣800,000	100%	100%	-	-
(19) 天津市遠贏置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	100%	100%	-	-
(20) 大連新悅置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元241,000	100%	100%	-	-
(21) 大連匯洋置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元66,122	100%	100%	-	-
(22) 大連廣宇置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元363,200	100%	100%	-	-
(23) 大連世甲置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元167,850	100%	100%	-	-
(24) 大連明遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元80,000	100%	100%	-	-
(25) 大連正乾置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元76,860	100%	100%	-	-
(26) 大連源豐置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元50,700	100%	100%	-	-
(27) 大連遠佳產業園開發有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元35,000	100%	100%	-	-
(28) 遠洋地產(遼寧)有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣70,000	100%	100%	-	-
(29) 長春東方聯合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(30) 青島遠豪置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣150,000	100%	100%	-	-

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行／繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(31) 遠洋地產(上海)有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(32) 大連鑫融置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元120,000	100%	100%	–	–
(33) 天基房地產開發(深圳)有限公司	中國外資企業	中國物業發展	港幣160,000	100%	84.70%	–	15.30%
(34) 三亞南國奧林匹克花園有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣64,100	100%	100%	–	–
(35) 天津遠頤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(36) 大連利遠置業有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元143,410	100%	100%	–	–
(37) 遠洋養老運營管理有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣500,000	100%	100%	–	–
(38) 天津市遠濱房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣600,000	100%	100%	–	–
(39) 大連宏宇置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(40) 北京遠山置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(41) 盈創再生資源有限公司	中國有限責任公司	中國環境科技	人民幣361,670	96.19%	96.19%	3.81%	3.81%
(42) 上海銳盈置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣145,000	100%	100%	–	–
(43) 深圳市樂安房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(44) 北京遠新資產管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(45) 北京市佳利華經濟開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣30,000	100%	100%	–	–
(46) 遠洋服務控股有限公司	開曼群島有限責任公司	中國物業管理	人民幣99,829	67.57%	67.57%	32.43%	32.43%
(47) 上海遠匯置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	人民幣2,200,000	100%	100%	–	–

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(48) 深圳市金楓房地產開發有限公司 (「深圳金楓」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	60%	60%	40%	40%
(49) 深圳市高誠達投資發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	80%	80%	20%	20%
(50) 三亞德商房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	美元 30,000	100%	100%	–	–
(51) 南京金遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 33,330	70%	70%	30%	30%
(52) 上海椿萱茂養老服務有限公司	中國有限責任公司	中國養老服務	人民幣 10,000	100%	100%	–	–
(53) 湖北福星惠譽常青置業有限公司 (「湖北福星」)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 10,000	51%	51%	49%	49%
(54) 成都嘉昱房地產有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 10,000	60%	60%	40%	40%
(55) 杭州宜品房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 170,000	100%	100%	–	–
(56) 北京遠奧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	100%	100%	–	–
(57) 天津濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 100,000	60%	60%	40%	40%
(58) 遠洋地產鎮江有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	55%	55%	45%	45%
(59) 西安遠洋中央公園置業有限責任公司	中國外資企業	中國物業發展	美元 80,000	100%	100%	–	–
(60) 宜興遠博置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 20,000	100%	100%	–	–
(61) 瀋陽銀基新世紀置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 150,000	100%	100%	–	–
(62) 廣州市遠翔房地產開發有限公司	中國中外合資企業	中國物業發展	人民幣 1,800,000	100%	100%	–	–
(63) 青島遠佳置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 20,000	100%	100%	–	–
(64) 北京遠川房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 20,000	100%	100%	–	–

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(65) 成都恆茂置地有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(66) 海寧遠頤置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(67) 溫州宸遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(68) 南京遠乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(69) 天津城投濱海房地產經營有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣200,000	64.28%	64.28%	35.72%	35.72%
(70) 中山市遠昇房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,400	75%	75%	25%	25%
(71) 大連宏澤置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元151,060	100%	100%	–	–
(72) 福州世遠置業有限公司(i)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	50%	50%	50%	50%
(73) 山西明遠房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	80%	80%	20%	20%
(74) 貴州築宸府置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣12,500	80%	80%	20%	20%
(75) 秦皇島潤海房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣636,000	100%	100%	–	–
(76) 秦皇島潤濱房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣212,000	100%	100%	–	–
(77) 秦皇島潤鴻房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣61,200	100%	100%	–	–
(78) 秦皇島潤澤房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	–	–
(79) 秦皇島潤港房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	–	–
(80) 秦皇島潤鑫房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣21,200	100%	100%	–	–
(81) 大連盈合置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	51%	51%	49%	49%

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(82) 大連峰景美墅地產發展有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣181,614	100%	100%	–	–
(83) 上海崇遠企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣10,000	100%	100%	–	–
(84) 茂名市錦繡河山房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣19,000	51%	51%	49%	49%
(85) 龍巖遠盛房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	51%	51%	49%	49%
(86) 上海潤翔商務諮詢有限公司	中國有限責任公司	投資控股	人民幣161,925	56.77%	56.77%	43.23%	43.23%
(87) 煙台遠景置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	–	–
(88) 上海雋品置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(89) 杭州雋遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	51%	49%	49%
(90) 湖南樂住置業投資有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	95%	95%	5%	5%
(91) 貴陽遠匯房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(92) 佛山昱辰房地產開發有限公司(i)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	50%	50%	50%	50%
(93) 浙江國恆西溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	–	–
(94) 武漢元慧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	70%	70%	30%	30%
(95) 深圳市天恆創興實業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	63.25%	63.25%	36.75%	36.75%
(96) 深圳市遠冠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	63.25%	63.25%	36.75%	36.75%
(97) 江西軍邦房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣30,000	51%	–	49%	–

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行／繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權權益		非控制性權益 持有的所有權權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(98) 青島海駿置業有限公司(ii)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣14,884	43%	–	57%	–
(99) 深圳市恆裕宏房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣101,000	100%	–	–	–
(100) 中山市駿盈房產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	–	49%	–
(101) 北京雲泰數通互聯網科技有限公司 (「北京雲泰數通」)	中國有限責任公司	中國代管服務	人民幣5,000,000	50.92%	–	49.08%	–
(102) 北京遠創興城置業有限公司(i)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	50%	–	50%	–
(103) 武漢弘盛永泰置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	70%	–	30%	–
(104) 上海熙序企業管理有限公司	中國有限責任公司	中國投資控股	人民幣5,000	51%	–	49%	–
(105) 西寧愛琴海房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	–	49%	–
(106) 柳州紅星房地產有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	51%	–	49%	–
(107) 溫州星龍房地產開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	–	–	–
(108) 沐陽星龍房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	–	–	–
(109) 武漢遠悅置業有限公司	中外合營企業	中國物業發展	人民幣2,144,436	51%	–	49%	–
(110) 廈門遠宏安房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	–	–	–
(111) 成都遠實房地產開發有限責任公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	100%	–	–	–
(112) 溫州遠康置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	–	–	–
(113) 蘇州遠祺房地產開發有限公司	中外合營企業	中國物業發展	人民幣332,500	100%	–	–	–
(114) 溫州遠溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	–	–	–

13 附屬公司(續)

名稱	成立地點及法定地位	主要活動及經營地點	已發行/繳足股本 (千元)	本集團持有的 所有權益		非控制性權益 持有的所有權益	
				2021年	2020年	2021年	2020年
(115) 廣州市遠昊房地產開發有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣 50,000	100%	–	–	–
(116) 遠洋地產(香港)有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 10	100%	100%	–	–
(117) 耀勝發展有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元 10	100%	100%	–	–
(118) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(119) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(120) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元 一	100%	100%	–	–
(121) Smart State Properties Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元 一	100%	100%	–	–
(122) 信洋國際有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元 一	100%	100%	–	–
(123) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(124) 名得控股有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元 一	100%	100%	–	–
(125) 遠洋地產國際發展有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 20	100%	100%	–	–
(126) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(127) 遠洋地產寶財I有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(128) 遠洋地產寶財II有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(129) 遠洋地產寶財III有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(130) 遠洋地產寶財IV有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	港幣 一	100%	100%	–	–
(131) 領亞有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣 1,000	100%	100%	–	–
(132) 富盟創建有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣 一	100%	100%	–	–

- (i) 儘管本集團僅擁有該等公司50%的股權，但通過本集團列席該等公司的董事會，本集團有權力控制及指導該等公司的主要經營及融資活動。因此，該等公司被視為本集團的附屬公司。
- (ii) 儘管本集團僅擁有該公司43%的股權，但通過與其他股東簽訂一致行動協議，本集團有權力控制及指導該公司的主要經營及融資活動。因此，該公司被視為本集團的附屬公司。

13 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益

於2021年12月31日，非控制性權益為約人民幣21,373,558,000元，主要包括分別屬湖北福星及深圳金楓之約人民幣554,008,000元非控制性權益及約人民幣363,741,000元非控制性權益，分別為本集團持股51%及60%的附屬公司。有關其他附屬公司之非控制性權益並不重大。

湖北福星及深圳金楓持有的現金及短期存款約人民幣343,403,000元合計於中國持有，須受當地匯率管制規定。該等當地匯率管制規定訂明從國家出口資金的限制(通過正常水平的股息除外)。

下表載列各附屬公司擁有對本集團而言屬重大之非控制性權益的財務資料概要。

資產負債表概要

	湖北福星		深圳金楓	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動				
資產	3,053,314	3,104,483	2,465,272	2,927,847
負債	(1,927,383)	(2,587,881)	(1,579,553)	(2,250,958)
流動資產淨值總額	1,125,931	516,602	885,719	676,889
非流動				
資產	4,696	154,128	23,634	2,639
負債	—	—	—	—
非流動資產淨值總額	4,696	154,128	23,634	2,639
資產淨值	1,130,627	670,730	909,353	679,528
累計非控制性權益	554,008	328,658	363,741	271,811

13 附屬公司(續)

(a) 重大非控制性權益(續)

收益表概要

	湖北福星		深圳金楓	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	2,877,364	527,762	1,151,326	2,478,709
除所得稅前溢利／(虧損)	821,574	(271,479)	339,197	946,123
所得稅開支	(361,677)	63,901	(109,372)	(315,189)
稅後利潤／(虧損)	459,897	(207,578)	229,825	630,934
全面收益總額	459,897	(207,578)	229,825	630,934
分配至非控制性權益的全面收益總額	225,350	(101,713)	91,930	252,374

現金流量概要

	湖北福星		深圳金楓	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得之現金	1,472,239	103,087	581,266	95,130
已付利息	—	(41,075)	(32,501)	(28,343)
已付所得稅	(60,741)	—	(22,896)	(48,762)
經營活動所得現金淨額	1,411,498	62,012	525,869	18,025
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,376,735)	170,327	—	—
融資活動所用現金淨額	—	(326,774)	(540,000)	(8,876)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	34,763	(94,435)	(14,131)	9,149
年初現金及現金等價物	306,411	400,846	16,360	7,211
年終現金及現金等價物	341,174	306,411	2,229	16,360

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

14 投資合營企業

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	21,218,447	17,355,309
注資 (i)	2,215,105	6,597,645
股息	(1,052,544)	(88,193)
出售	(314,427)	(2,868,074)
視作出售合營企業	(52,505)	(521,457)
因出售附屬公司權益而產生之增加	1,985,939	482,569
因出售附屬公司權益而產生之減少	—	(716,419)
分佔合營企業業績 — 經調整本集團與合營企業之間交易之未實現的損益	1,329,726	1,008,945
貨幣匯兌差額	(38,935)	(31,878)
年終	25,290,806	21,218,447

(i) 合營企業之注資主要包括於2021年11月19日認購遠洋物流地產控股有限公司的股份。

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 北京麟聯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展
(2) 成都乾豪置業有限公司	中國	有限責任公司	美元329,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展
(3) 成都銀港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展
(4) 北京遠騰置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,820,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(5) 深圳市遠盛業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	51%	51%	(i), (iv)	投資管理
(6) 北京遠洋新光商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(7) 北京遠新房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(8) 北京遠洋新揚子資產管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(9) 鴻基偉業(北京)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(10) 北京房地鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(11) 天津市億嘉合置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣80,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(12) SOL Investment Fund LP	開曼群島	有限合夥人	港幣2,679,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(13) 天津市富士房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	–	(i), (iii)	土地及物業發展
(14) 北京穎暉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	50%	50%	(iii)	投資物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(15) 北京房地天銳鑫洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣41,180	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(16) 上海新證財經信息諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣142,500	45%	45%	(ii), (v)	投資管理
(17) 北京卓信瑞通投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	33%	33%	(ii), (iv)	投資管理
(18) 天津旭浩房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣120,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(19) 北京新揚子投資基金管理中心(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣1,000,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(20) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	23.5%	23.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(21) 北京房地銘洋房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(22) 張家口富利嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(23) 河北川匯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(24) 石家莊永熹房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	20%	20%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(25) 深圳市遠康置地投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	65%	65%	(i), (iv)	投資管理
(26) 長春王府井遠洋商業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	40%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(27) 中山祥盛房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(28) 合肥永拓置業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(29) 深圳市國通厚德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(30) 鄭州建業十八城置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(31) 北京遠創興茂置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	40%	40%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(32) 昆明吉興達房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	20%	20%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(33) 愛車(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣150,000	49.98%	49.98%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(34) 贏家(天津)房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣850,000	49.98%	49.98%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(35) 北京創遠亦程置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(36) 太倉遠匯置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣200,000	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(37) 北京遠和置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣810,000	25%	25%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(38) 杭州雋洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(39) 河南優居房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	25.5%	25.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(40) 上海遠緒置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(41) 天津吉慶置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(42) 鄭州遠啓博奧企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	土地及物業發展
(43) 中山市遠聞房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣40,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(44) 中山盛哲房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(45) 重慶國際高爾夫俱樂部有限公司	中國	有限責任公司	人民幣96,290	42.5%	42.5%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(46) 西安恒正隆房地產有限公司	中國	有限責任公司	美元132,274	34%	34%	(ii), (iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(47) 北京穎融企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	土地及物業發展
(48) 北京穎創企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	土地及物業發展
(49) 長沙遠曜投資管理合夥企業	中國	有限責任公司	人民幣1,267,000	24.96%	24.96%	(ii), (iv)	投資管理
(50) 北京樂優富拓投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	25%	25%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(51) 嘉興金久房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣8,000	33%	33%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(52) 龍洋生命(開曼)有限公司	開曼群島	有限責任公司	人民幣6,500	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(53) SO CTCO Investments, L.P.	開曼群島	有限合夥人	美元100,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(54) 石家莊新聯遠鴻房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	31%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(55) 西安遠瑞置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(56) 溫州龍岩陵園有限公司	中國	有限責任公司	美元66,700	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(57) 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	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(58) 北京睿暉商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(59) 北京睿鴻商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(60) Sino-Ocean Meridian Holding, LLC	美國	有限責任公司	美元11,659	40%	40%	(ii), (iv)	養老服務
(61) TSKY Carimhill Pte. Ltd	新加坡	有限責任公司	美元20,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(62) 杭州遠洋新河酒店置業有限公司	中國	有限責任公司	美元132,590	60%	60%	(i), (iii)	投資物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(63) 杭州遠洋運河商務區開發有限公司	中國	有限責任公司	美元143,210	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(64) 杭州遠洋天祺置業有限公司	中國	有限責任公司	美元147,760	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(65) 山東遠泉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(66) 杭州遠宸建祥置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(67) 南京遠鴻置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(68) 北京建遠萬譽房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(69) 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%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(70) 武漢設計之心建設發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	70%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(71) 來安縣遠錦房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣12,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(72) 北京遠盛泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(73) 天津市遠拓置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	58%	58%	(i), (iii)	土地及物業發展
(74) 山東遠舜置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	58.82%	58.82%	(i), (iii)	土地及物業發展
(75) 上海遠閱企業管理諮詢有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (v)	土地及物業發展
(76) 重慶遠香房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣32,000	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行／ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(77) 山東泰洋置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	50%	(iii)	土地及物業發展
(78) 山東遠赫房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(79) 北京遠景中安置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,100,000	31%	31%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(80) 濟南匯遠產業園開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	42%	42%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(81) 福州遠裕興置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	51%	(i), (iv)	土地及物業發展
(82) 北京盛霖市政園林有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	74.5%	74.5%	(i), (v)	園林綠化服務
(83) 北京星泰通港置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣9,500,000	64.79%	64.79%	(i), (iii)	投資物業發展
(84) PT MAKNA ALAM SEJAHTERA	印尼	有限責任公司	盧比10,000,000	28%	28%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(85) 北京椿萱茂投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	70%	70%	(i), (v)	養老服務
(86) 旭川創投有限公司	英屬處女群島	有限公司	美元-	49%	49%	(ii), (v)	園林綠化服務
(87) 天津睿鴻企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	40%	40%	(ii), (iv)	土地及物業發展
(88) 太原遠廣房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	55%	-	(i), (iii)	土地及物業發展
(89) 丹陽愛家房地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	50%	-	(iii)	土地及物業發展
(90) 鄭州鑫沃置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	51%	-	(i), (iii)	土地及物業發展
(91) 深圳市遠璽置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	-	(i), (iii)	土地及物業發展
(92) 江西洪大博康地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	45%	45%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(93) 中山市遠維房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	60%	-	(i), (iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(94) 天津普利達房地產建設開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣600,000	70%	100%	(i), (iii)	土地及物業發展
(95) 合肥啓迪厚德置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	30%	–	(ii), (iii)	土地及物業發展
(96) 遠洋(海南)產業發展有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	30%	–	(ii), (iii)	土地及物業發展
(97) 遠洋裝飾工程股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	–	(i), (v)	裝修服務
(98) 佛山市展翰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	–	(iii)	土地及物業發展
(99) 山東遠宏投資置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	60%	–	(i), (iii)	土地及物業發展
(100) 天津熙合供應鏈服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000	50%	–	(iv)	投資控股
(101) 動發創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	美元一	50%	–	(ii), (iii)	土地及物業發展
(102) 遠洋物流地產控股有限公司	開曼群島	有限責任公司	港元2	30%	–	(ii), (iii)	土地及物業發展
(103) Sino-Ocean Prime Office Partners I LP	開曼群島	有限合夥	美元1,400,000	28.57%	–	(ii), (iii)	土地及物業發展

14 投資合營企業(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日持有之部分合營企業的詳情，以下皆非上市公司(續)：

- (i) 儘管本集團持有該等公司權益股份50%以上，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (ii) 儘管本集團持有該等公司權益股份不足50%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議行使共同控制權。因此，該等公司獲董事視為本集團的合營企業。
- (iii) 於該等合營企業的投資可提供集團物業開發及投資物業的更多業務商機。
- (iv) 於該等合營企業的投資可提供集團房地產投資活動的更多業務商機。
- (v) 於該等合營企業的投資可提供集團其他業務活動的更多商機。
- (vi) 於2021年12月31日，本集團尚未向合營企業履行之資本承擔為約人民幣2,433,210,000元(2020年：人民幣1,315,378,000元)。

(b) 單一非重要合營企業

董事認為，概無單一合營企業對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要合營企業的權益乃以權益法入賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	25,290,806	21,218,447
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營溢利	1,572,808	982,999
全面收益總額	1,572,808	982,999

15 投資聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	6,696,748	6,846,347
注資	575,681	822,584
出售	—	(768,312)
轉撥至按公平值計入其他全面收益的金融資產	—	(457,177)
股息	(682,213)	(142,299)
因出售附屬公司權益而產生之增加	101,801	374,121
視作出售聯營公司	(486,639)	(223,472)
分佔聯營公司業績		
— 經調整本集團與聯營公司之間交易之未實現的損益	562,920	318,169
貨幣匯兌差額	(37,363)	(73,213)
年終	6,730,935	6,696,748

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日的部分聯營公司詳情：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 國壽遠通置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,500,000	10%	10%	(i), (ii)	投資物業發展
(2) 北京盛永置業投資有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500,000	35%	35%	(ii)	投資物業發展
(3) 建設綜合勘察研究設計院有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	35%	35%	(iii)	勘察及設計
(4) 重慶遠騰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,100,000	42.5%	42.5%	(ii)	土地及物業發展
(5) 北京興佰君泰房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣90,000	21%	21%	(ii)	土地及物業發展
(6) 北京達成光遠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	23%	23%	(ii)	土地及物業發展

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日的部分聯營公司詳情(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行／ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(7) 廣州宏軒房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地及物業發展
(8) 廣州宏嘉房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地及物業發展
(9) 廣州璟曜房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	16.66%	16.66%	(i),(ii)	土地及物業發展
(10) 首創鉅大有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣20,345	9.9%	9.9%	(i),(ii)	土地及物業發展
(11) 重慶遠朗房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣233,540	50%	50%	(ii)	土地及物業發展
(12) 杭州北晨房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	50%	50%	(ii)	土地及物業發展
(13) 武漢遠駿置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	34%	34%	(ii)	土地及物業發展
(14) 天津中建致恒地產有限公司	中國	有限責任公司	人民幣70,000	42.86%	42.86%	(ii)	土地及物業發展
(15) 石家莊安聯房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	30%	30%	(ii)	土地及物業發展
(16) 成都青銅匯股權投資基金 合夥企業(有限合夥)	中國	有限責任合夥人	人民幣700,000	42.86%	42.86%	(iv)	投資管理
(17) 北京瑞成永創科技有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	22.2%	22.2%	(v)	科技技術服務
(18) 南昌國遠盈潤置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣98,000	49%	49%	(ii)	土地及物業發展
(19) 北京融德房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,388,000	49%	49%	(ii)	土地及物業發展
(20) Coldwest Fund I LP	開曼群島	有限合夥人	美元105,000	47.62%	47.62%	(iv)	投資管理
(21) Delos China (HK) Limited	香港	有限公司	美元16,000	25%	25%	(ii)	健康建築服務
(22) 北京融平企業管理服務有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,388,000	49%	49%	(iii)	土地及物業發展

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日的部分聯營公司詳情(續)：

名稱	成立和經營 所在國家	法律地位	已發行/ 繳足股本 (千元)	於2021年 12月31日 實際 持有權益	於2020年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(23) 上海棟鼎企業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	49%	49%	(iv)	投資物業發展
(24) 北京誼誠置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	21%	21%	(ii)	土地及物業發展
(25) 瑞喜創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	美元580,000	49%	49%	(v)	投資管理
(26) 上饒市棕遠生態環境有限公司	中國	有限責任公司	人民幣320,000	28.98%	28.98%	(v)	環境治理
(27) 北京遠創置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣300,000	51%	51%	(ii)	土地及物業發展
(28) 北京金開旭房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,360,000	16%	16%	(i), (ii)	土地及物業發展
(29) 北京駿洋時代置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣320,000	51%	51%	(ii)	土地及物業發展
(30) 納什空間創業科技(北京)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣73,000	20%	20%	(iv)	辦公服務
(31) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	有限公司	港幣22,550	25%	25%	(vi)	投資管理
(32) 石家莊遠福房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	40%	—	(ii)	投資物業發展
(33) 佛山市遠凱房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	49%	—	(ii)	投資物業發展
(34) 重慶遠基房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣667,000	40%	50%	(ii), (iii)	土地及物業發展

15 投資聯營公司(續)

(a) 下表列示本集團於2021年12月31日的部分聯營公司詳情(續)：

在上述聯營公司中，北京首創鉅大有限公司和盛洋投資(控股)有限公司在香港聯合交易所有限公司上市，該等聯營公司的所報公平值和賬面金額列示如下：

名稱	成立及經營 所在國家	法律地位	所報市場價值		賬面值	
			2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(1) 北京首創鉅大有限公司	開曼群島及中國	有限責任公司	79,000	81,000	96,040	132,014
(2) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	有限公司	84,000	153,000	202,033	154,095

儘管上述股本投資所報市場價值分別低於賬面值，惟以歸屬於本集團的該等公司的淨資產使用價值計值的可收回金額分別高於賬面值，該等投資並無確認減值支出。

- (i) 儘管本集團持有該等實體的權益不足20%，惟本集團根據該等公司的策略性財務及經營政策決定中的訂約協議可行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的投資可提供集團物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等聯營公司的投資可提供集團參與相關業務的更多機遇以支持物業發展，如建築設計及物業管理。
- (iv) 於該等聯營公司的投資可提供房地產投資的更多業務商機。
- (v) 於該等聯營公司的投資可提供其他活動的更多業務商機。
- (vi) 於2021年12月31日，本集團提供予聯營公司的未償還資本承擔為約人民幣496,566,000元(2020年：人民幣296,244,000元)。

(b) 單一非重要聯營公司

董事認為，概無單一聯營公司對本集團而言屬重大。本集團於單一非重要聯營公司的權益乃以權益法入賬：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
單一非重要聯營公司賬面值總額	6,730,935	6,696,748
本集團分佔總額：		
來自持續經營溢利	562,425	257,558
全面收益總額	562,425	257,558

16 按類別劃分之金融工具

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
以攤銷成本計值之金融資產：		
貿易及其他應收款項及預付款項	90,476,807	63,486,576
減：預付款項	(10,897,431)	(8,320,514)
— 貿易及其他應收款項及預付款項（不包括預付款項）	79,579,376	55,166,062
— 受限制銀行存款	5,423,573	4,799,837
— 現金及現金等價物（附註24）	21,655,471	39,129,442
按公平值計入其他全面收益的金融資產（附註17）	6,234,811	6,751,919
按公平值計入損益的金融資產（附註18）	5,487,261	5,074,930
	118,380,492	110,922,190
金融負債		
以攤銷成本計值之負債：		
— 貸款（附註31）	92,224,462	82,203,728
— 租賃負債（附註8）	427,073	147,931
— 貿易及其他應付款項（不包括應交稅金）	49,310,199	54,359,775
按公平值計入損益的金融負債（附註35）	384,193	190,053
	142,345,927	136,901,487

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產

(i) 按公平值計入其他全面收益的金融資產分類

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括：

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

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產(續)

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
上市證券(a)	290,823	488,890
非上市證券(b)	5,943,988	6,263,029
	6,234,811	6,751,919
減：非即期部分	(6,234,811)	(6,751,919)
即期部分	—	—

(a) 於上市股本證券之投資依據股本證券報價按公平值計量。

(b) 於非上市股本證券之投資以港幣及人民幣計值。非上市股本證券的估值參考附註4.3。

下表呈列截至2021年12月31日止年度按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

	按公平值計入 其他全面收益的 股本投資 人民幣千元
年初結餘	6,751,919
公平值虧損	(306,251)
出售	(147,958)
貨幣換算差額	(62,899)
年終結餘	6,234,811

17 按公平值計入其他全面收益的金融資產(續)

(ii) 按公平值計入其他全面收益的股權投資(續)

下表呈列截至2020年12月31日止年度按公平值計入其他全面收益的股本投資變動：

	按公平值計入 其他全面收益的 股本投資 人民幣千元
年初結餘	2,715,647
公平值虧損	(23,269)
因出售一間附屬公司增加	3,643,025
因視作出售一間聯營公司增加(附註15)	457,177
貨幣換算差額	(40,661)
年終結餘	6,751,919

18 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類

本集團將以下金融資產分類為按公平值計入損益的金融資產：

- 不符合按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務投資，及
- 持作買賣股權投資，及
- 實體不選擇於其他全面收益確認公平值損益的股權投資。

18 按公平值計入損益的金融資產(續)

(i) 按公平值計入損益的金融資產分類(續)

強制按公平值計入損益的金融資產包括如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於基金及債券投資的投資	4,839,591	4,756,524
於其他非上市股本證券的投資	290,548	307,246
於上市股本證券的投資	10,473	11,160
衍生金融工具(附註47)	346,649	—
	5,487,261	5,074,930
減：非即期部分	(4,924,143)	(5,063,770)
即期部分	563,118	11,160

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

(ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下(虧損)/收益：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於其他收益確認的公平值(虧損)/收益 — 淨額	(317,528)	516,728

(iii) 面對風險及公平值計量

有關本集團面對的價格風險詳情於附註4.1提供。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情，請參閱附註4.3。

19 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	74,718,502	60,378,181
添置	65,388,687	63,341,934
轉撥自物業、機器及設備 (附註7)	613,291	23,948
轉撥自投資物業 (附註12)	95,476	–
出售附屬公司權益	(9,270,878)	(8,345,752)
減值撥備	(96,790)	(262,720)
轉撥至物業、機器及設備 (附註7)	–	(211,360)
轉撥至已落成待售物業	(49,734,610)	(39,965,841)
於銷售成本確認	(379,413)	(239,888)
年終	81,334,265	74,718,502
發展中物業包括：		
土地使用的權	46,188,044	45,826,754
建築成本及資本化支出	25,247,808	21,215,934
資本化利息	9,898,413	7,675,814
	81,334,265	74,718,502

發展中物業主要位於中國。於2021年12月31日，發展中物業約人民幣17,065,869,000元質押作本集團貸款抵押品(2020年：人民幣8,975,042,000元)。

所有發展中物業預期於本集團一般經營周期內完成，其中約人民幣52,667,783,000元(2020年：人民幣47,821,507,000元)預期於結算日超過十二個月後竣工及可供出售。

20 可收回土地發展成本

可收回土地發展成本指一級土地開發項目所資本化的成本。該等項目的土地使用權證書屬政府所有。一級土地開發項目的主要活動包括房屋拆遷及土地平整工程，從而保證該土地的供水、供氣及供電正常。

21 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	6,036,278	4,224,342
其他應收款項及預付款項(b)	84,440,529	59,262,234
	90,476,807	63,486,576
減：非即期部分	(12,506,992)	(12,289,424)
即期部分	77,969,815	51,197,152

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	6,186,858	4,373,540
減：貿易應收款項減值撥備	(150,580)	(149,198)
	6,036,278	4,224,342
減：非即期部分	—	—
即期部分	6,036,278	4,224,342

提供服務及銷售所得款乃按有關協議訂立的條款結算，信用期極短。於有關結算日主要基於開具發票或結算單日期，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於6個月	3,747,552	2,765,858
6個月至1年	980,880	865,767
1年至2年	1,144,667	606,844
2年至3年	214,573	80,743
超過3年	99,186	54,328
	6,186,858	4,373,540

於2021年12月31日，沒有貿易應收款項質押作本集團貸款之抵押品(2020年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	(149,198)	(132,932)
應收款項減值撥備	(57,406)	(46,963)
撇銷	56,024	30,697
於12月31日	(150,580)	(149,198)

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項

	於12月31日					
	即期 人民幣千元	2021年 非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元	即期 人民幣千元	2020年 非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元
借予合營企業委託貸款(i)	2,399,956	5,632,615	8,032,571	708,680	5,659,756	6,368,436
借予聯營公司委託貸款(ii)	5,130,863	38,015	5,168,878	160,384	3,434,933	3,595,317
借予第三方委託貸款(iii)	1,933,947	1,629,544	3,563,491	749,767	1,027,967	1,777,734
借予非控制性權益委託貸款(iv)	15,000	310,000	325,000	312,700	325,000	637,700
應收合營企業款項(v)	24,902,831	1,906,179	26,809,010	18,329,200	–	18,329,200
應收非控制性權益款項(v)	8,307,710	–	8,307,710	5,215,269	–	5,215,269
應收聯營公司款項(v)	7,722,884	–	7,722,884	2,944,124	–	2,944,124
應收第三方款項(iii)	2,500,802	–	2,500,802	1,998,467	–	1,998,467
	52,913,993	9,516,353	62,430,346	30,418,591	10,447,656	40,866,247
減：減值撥備	(192,548)	(31,686)	(224,234)	(129,838)	–	(129,838)
	52,721,445	9,484,667	62,206,112	30,288,753	10,447,656	40,736,409
應收政府款項(vi)	2,547,202	–	2,547,202	2,702,459	–	2,702,459
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	2,778,550	–	2,778,550	2,048,222	1,025,010	3,073,232
出售附屬公司權益應收款項	8,004	2,586,295	2,594,299	1,018,951	–	1,018,951
其他應收款項	3,335,039	200,000	3,535,039	3,303,168	200,000	3,503,168
	8,668,795	2,786,295	11,455,090	9,072,800	1,225,010	10,297,810
減：減值撥備	(84,882)	(33,222)	(118,104)	(92,499)	–	(92,499)
	8,583,913	2,753,073	11,336,986	8,980,301	1,225,010	10,205,311
預付稅項	9,573,304	2,060	9,575,364	6,398,941	199,626	6,598,567
其他預付款項	1,054,875	267,192	1,322,067	1,304,815	417,132	1,721,947
	10,628,179	269,252	10,897,431	7,703,756	616,758	8,320,514
其他應收款及預付款項合計	71,933,537	12,506,992	84,440,529	46,972,810	12,289,424	59,262,234

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項(續)

- (i) 借予合營企業委託貸款乃無抵押、按年利率3.38%至13%(2020年：3.38%至13%)計息。結餘約人民幣2,399,956,000元(2020年：人民幣708,680,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣5,632,615,000元(2020年：人民幣5,659,756,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (ii) 借予聯營公司委託貸款乃無抵押、按年利率4.28%至15%(2020年：8%至15%)計息。結餘約人民幣5,130,863,000元(2020年：人民幣160,384,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣38,015,000元(2020年：人民幣3,434,933,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (iii) 借予第三方委託貸款及應收第三方款項指支付予本集團合營企業及聯營公司的合營企業及聯營公司的款項，以支持房地產項目的發展。由於本集團於該等公司並無直接股權，故支付予該等公司的款項分類為借予第三方委託貸款及應收第三方款項。

於2021年及2020年12月31日委託貸款予第三方款包含：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無抵押貸款	3,563,491	1,777,734
減：非即期部分	(1,629,544)	(1,027,967)
	1,933,947	749,767

- 無抵押貸款按年利率5.50%至13%(2020年：5.50%至13%)計息。

應收第三方款項屬無抵押、免息及須應要求償還。

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(b) 其他應收款及預付款項(續)

- (iv) 借予非控制性權益委託貸款乃無抵押、按年利率7%至10%(2020年:8%至9%)計息。結餘約人民幣15,000,000元(2020年:人民幣312,700,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣310,000,000元(2020年:人民幣325,000,000元)須於一年後償還及計入非即期部分。
- (v) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押、免息及須應要求償還。
- (vi) 應收政府款項主要為就土地發展成本所付款項、就購置土地活動而支付予政府的按金及就合作發展房地產項目的意向支付予政府的金額,該等金額將於其後由政府償付。
- (vii) 金額主要是指有價值的房地產開發項目的合作付款。截至2021年12月31日,此類合作仍處於談判階段。餘額中約人民幣150,000,000元(2020年:人民幣1,375,010,000元)為無抵押,按年利率8.8%(2020年:5%至8.8%)計息。餘額約人民幣2,628,550,000元(2020年:人民幣1,698,222,000元)乃屬無抵押及免息。餘額中約人民幣2,778,550,000元(2020年:人民幣2,048,222,000元)須按要求償還。

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

於2021年及2020年12月31日,貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其各自的公平值相若。

22 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，具有租期的租賃土地介乎40年至70年。

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	8,539,796	4,869,447
建築成本及資本化支出	11,656,138	10,537,928
資本化利息	3,302,369	2,667,367
	23,498,303	18,074,742

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	340,390	620,733
添置	125,629	176,525
出售已落成待售物業時撇銷	(228,995)	(456,868)
年終	237,024	340,390

於2021年12月31日，已落成待售物業約人民幣250,000,000元(2020年：人民幣513,727,000元)已質押作本集團貸款的抵押品。

23 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要以人民幣計值，為銀行授予本集團物業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。截至2021年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.30%至0.35%。

24 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款及現金	21,644,415	34,086,609
短期銀行存款	11,056	5,042,833
現金及現金等價物	21,655,471	39,129,442
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	18,697,399	35,422,378
— 港幣	164,271	2,090,101
— 美元	2,793,801	1,616,952
— 其他貨幣	—	11
	21,655,471	39,129,442

本集團現金及現金等價物分別置存於中國內地及香港的銀行。將置存於中國內地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。

25 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	—	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	—	—	—	—	—
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	—	—	—	—	—
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	—	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2021年1月1日年初結餘	(54,364,745)	—	—	(179,840)	(179,840)
年內購入股份	(7,000,000)	—	—	(9,653)	(9,653)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	42,914,543	—	—	137,176	137,176
	(18,450,202)	—	—	(52,317)	(52,317)
於2021年12月31日	7,597,645,455	30,413,634	27,329,232	(52,317)	27,276,915

25 股本(續)

	普通股股數	股本 港幣千元	等同股本 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日年初結餘	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	–	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	–	–	–	–	–
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	–	–	–	–	–
	7,616,095,657	30,413,634	27,329,232	–	27,329,232
限制性股份獎勵計劃(a)					
於2020年1月1日年初結餘	(49,800,640)	–	–	(167,227)	(167,227)
年內購入股份	(5,221,555)	–	–	(14,831)	(14,831)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	657,450	–	–	2,218	2,218
	(54,364,745)	–	–	(179,840)	(179,840)
於2020年12月31日	7,561,730,912	30,413,634	27,329,232	(179,840)	27,149,392

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

限制性股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人管理，受託人應從市場購買由本公司董事局指定的獲獎股份數目，並持有該等股份直至其根據受限制股份獎勵計劃規則歸屬為止。當選定的僱員已滿足本公司董事局於制定限制性股份獎勵計劃時指定的所有歸屬條件，有權獲得限制性股份獎勵計劃所涵蓋的股份時，受託人應將相關的歸屬股份轉讓給該僱員。

25 股本(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2021年1月1日	68,663
授出	—
歸屬	(42,915)
於2021年12月31日	25,748
於2020年1月1日	658
授出	68,663
歸屬	(658)
於2020年12月31日	68,663

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

於截至2021年12月31日止未償還獎勵股份於其授出日期按同等基準分為數次。自授予日期起的一至三年之特定期間後，已發行獲授股份將被行使。

26 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	26,098,570	23,877,717
年度溢利	2,729,143	2,866,283
與2019年有關的股息	—	(181,298)
與2020年有關的股息(附註43)	(571,239)	(416,333)
與2021年有關的股息(附註43)	(347,595)	—
轉撥至法定儲備基金	(24,092)	(47,799)
於12月31日	27,884,787	26,098,570

27 儲備

	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	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	(763,427)	1,572,845	381,820	(1,113,259)	591,595	68,854	(337,454)	400,974
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值虧損	-	-	-	(307,251)	-	-	-	(307,251)
遞延對沖收益及虧損	-	-	-	-	-	-	5,171	5,171
貨幣匯兌差額	-	-	386,087	-	-	-	-	386,087
股份支付開支	-	-	-	-	23,694	48,466	-	72,160
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-	(137,176)	-	(137,176)
轉撥自保留溢利	-	24,092	-	-	-	-	-	24,092
應佔使用權益法入賬之投資之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	12,545	12,545
因向非控制性權益收購附屬公司的額外權益而 產生的非控制性權益減少	-	-	-	-	-	-	(544,493)	(544,493)
於2021年12月31日	(763,427)	1,596,937	767,907	(1,420,510)	615,289	(19,856)	(864,231)	(87,891)

27 儲備(續)

	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	限制性股份 獎勵計劃 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日	(763,427)	1,525,046	(387,228)	(1,092,650)	436,790	2,158	(853,225)	(1,132,536)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值虧損	-	-	-	(20,609)	-	-	-	(20,609)
遞延對沖收益及虧損	-	-	-	-	-	-	(62,017)	(62,017)
貨幣匯兌差額	-	-	769,048	-	-	-	-	769,048
股份支付開支	-	-	-	-	154,805	68,914	-	223,719
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-	(2,218)	-	(2,218)
轉撥自保留溢利	-	47,799	-	-	-	-	-	47,799
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	627,755	627,755
註銷附屬公司發行的可換股優先股	-	-	-	-	-	-	(44,001)	(44,001)
出售附屬公司致使非控制性權益減少	-	-	-	-	-	-	(12,328)	(12,328)
因向非控制性權益收購附屬公司的額外權益而 產生的非控制性權益增加	-	-	-	-	-	-	6,362	6,362
於2020年12月31日	(763,427)	1,572,845	381,820	(1,113,259)	591,595	68,854	(337,454)	400,974

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。

28 購股權

本集團購股權計劃分別於2007年9月3日及2018年8月6日設立獲股東批准。購股權計劃旨在向高級經理及以上員工提供長遠獎勵，以為股東帶來長期回報。根據計劃，參與者獲授購股權，僅可於達成若干履約標準後歸屬。能否參與該計劃由董事會酌情決定，概無任何人士擁有參與該計劃或收取任何保證利益的合約權利。

於2015年至2017年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使；另外30%購股權由授出當日起計2年後可予行使；而餘下30%購股權由授出當日起計3年後可予行使。

於2018年至2019年授予購股權乃授予部分董事及經甄選僱員，其中購股權的50%由授出當日起計1年後可予行使；餘下50%購股權由授出當日起計2年後可予行使。

於2020年授出之購股權乃授予若干董事及經甄選僱員，其中50%購股權可於自授出日期起計1年後予以行使，而剩餘50%購股權可於自授出日期起計2年後予以行使。

購股權的合約購股權期限為5年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	每股平均 行使價 (港幣元)	股數 (千股)
於2021年1月1日	3.63	873,119
年內失效	3.82	(88,490)
於2021年12月31日	3.60	784,629

784,629,000份未行使購股權中(2020年：873,119,000份)，於2021年12月31日有783,129,000份(2020年：870,119,000份)可予行使。

就截至2021年12月31日止年度已獲行使的購股權，本公司概無發行普通股(2020年：無)。2021年股份加權平均價格為每股港幣3.62元。

28 購股權(續)

於2021年12月31日未行使購股權的屆滿期及行使價如下：

屆滿期	每股行使價 (港幣元)	股數 (千股)
2022年8月24日	4.700	40,500
2023年9月4日	3.960	232,600
2024年3月27日	3.370	508,529
2025年3月25日	2.106	3,000
		784,629

29 股本證券

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

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

30 資本工具

- (a) 於2020年2月18日及25日，全資附屬公司遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股」)發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2021年12月31日，資本工具所得賬面值為約人民幣3,378,000,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。
- (b) 於2019年6月29日，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2021年12月31日，資本工具所得賬面值為約人民幣981,000,000元。該資本工具並無到期日，遠洋控股可酌情延期支付該資本工具的分派。當遠洋控股及本公司選擇向其股東宣派股息時，遠洋控股應按照認購協議的既定分配比率向資本工具持有人作出分派。

31 貸款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款(a)	27,691,263	20,627,366
其他貸款(b)	45,865,571	35,642,489
非即期貸款總額	73,556,834	56,269,855
流動		
長期銀行貸款的即期部分(a)	3,427,455	3,317,423
長期其他貸款的即期部分(b)	13,841,064	21,469,137
短期銀行貸款(a)	1,297,767	647,313
短期其他貸款(b)	101,342	500,000
即期貸款總額	18,667,628	25,933,873
貸款總額	92,224,462	82,203,728

- (a) 於2021年12月31日，銀行貸款約人民幣12,235,636,000元乃以本集團的投資物業、物業、機器及設備、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作抵押擔保。

於2020年12月31日，銀行貸款約人民幣5,012,388,000元乃以本集團的投資物業、發展中物業、已落成待售物業及若干附屬公司股權作抵押擔保。

31 貸款(續)

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
債券發行(i)	28,024,025	29,303,139
有擔保票據(ii)	21,536,630	21,890,554
信託公司貸款(iii)	5,995,250	3,276,900
資產證券化業務(iv)	3,184,599	2,564,173
非控股權益貸款(v)	1,067,473	576,860
	59,807,977	57,611,626
減：非即期部分	(45,865,571)	(35,642,489)
即期部分	13,942,406	21,969,137

- (i) 於2021年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣1,950,000,000元的債券，票息率每年4.06%，為期五年。

於2021年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣2,600,000,000元的債券，票息率每年4.20%，為期五年。

於2021年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券，票息率每年4.30%，為期兩年。

於2021年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券，票息率每年4.60%，為期三年。

於2020年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣352,000,000元的債券，票息率每年4.20%，為期兩年。

於2020年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣500,000,000元的債券，票息率每年5.70%，為期兩年。

31 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

於2020年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣490,000,000元的債券，票息率每年5.20%，為期兩年。

於2020年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的債券，票息率每年3.35%，為期三年。

於2019年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行兩系列債券總額為人民幣2,900,000,000元：(i) 人民幣1,700,000,000元，票息率每年4.06%，為期五年；(ii) 人民幣1,200,000,000元，票息率每年4.59%，為期七年。

於2018年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額人民幣2,000,000,000元的債券，為期五年，票面年利率為4%。

於2017年，本公司發行兩系列首批中期票據總額為人民幣4,000,000,000元：(i) 人民幣2,000,000,000元，票息率每年4.77%，為期三年，該批票據已於2020年償還；(ii) 人民幣2,000,000,000元，票息率每年5.05%，為期五年。

於2017年，本公司全資擁有附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的債券，期限為5年，年利率為4.29%。

於2015年，本公司的全資附屬公司遠洋控股發行本金總額為人民幣10,000,000,000元的債券。第一階段債券於8月發行，三項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i) 人民幣2,000,000,000元期限為5年，年利率為3.78%，該批票據已於2020年償還；(ii) 人民幣1,500,000,000元期限為7年，年利率為4.15%；(iii) 人民幣1,500,000,000元期限為10年，年利率為5.00%。第二階段債券於10月發行，兩項本金總額為人民幣5,000,000,000元：(i) 人民幣2,000,000,000元期限為6年，年利率為3.85%，該批票據已於2021年償還；(ii) 人民幣3,000,000,000元期限為10年，年利率為4.76%。

31 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (ii) 於2021年7月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為320,000,000美元的有擔保票據，為期三年半，年利率為2.70%。

於2021年5月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期五年，年利率為3.25%。

於2020年1月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

於2019年8月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額600,000,000美元有擔保票據，為期十年，年利率為4.75%。

於2019年1月，全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司發行本金總額500,000,000美元有擔保票據，為期三年，年利率為5.25%。

於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司發行於2027年到期本金額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)。票據為無抵押及由本公司擔保。

於2014年7月，全資附屬公司遠洋地產實財I有限公司發行於2024年到期本金額為700,000,000美元按年利率6.00%計息的票據(「2024年票據」)。

- (iii) 該等貸款按年利率4.2%至10.9%計息，而約人民幣3,332,150,000元(2020年：人民幣1,906,900,000元)的貸款於一年後償還，並計入非即期部分。

於2021年12月31日，貸款為約人民幣1,775,250,000元，以發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權作抵押。

於2020年12月31日，貸款為約人民幣1,632,900,000元，以發展中物業及於本集團的若干附屬公司的股權作抵押。

31 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (iv) 於2021年7月，遠洋控股與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持特別協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金總額分別為人民幣3,200,000,000元及人民幣1,000,000元。本集團於截至2021年12月31日止年度持有所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋控股及本集團物業、機器及設備、土地使用權及投資物業擔保。於2021年12月31日，餘下未償還貸款為約人民幣3,184,599,000元。
- (v) 來自非控制性權益的貸款按年利率7.00%至10.00%計息，而約人民幣800,921,000元(2020年：人民幣576,860,000元)的貸款於一年後償還，並計入非即期部分。

(c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2021年 銀行及其他貸款 人民幣千元	2020年 銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	18,667,628	25,933,873
— 1年至2年	17,353,663	17,459,404
— 2年至5年	46,076,855	27,004,933
— 5年以上	10,126,316	11,805,518
	92,224,462	82,203,728

31 貸款(續)

(d) 本集團的貸款分別以人民幣、港幣及美元計值如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	53,337,727	43,768,748
— 港幣	14,744,058	13,756,489
— 美元	24,142,677	24,678,491
	92,224,462	82,203,728

(e) 於相關結算日的加權平均實際年利率詳列如下：

	於12月31日	
	2021年 年利率	2020年 年利率
銀行貸款	4.51%	3.96%
其他貸款	5.17%	5.53%

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	27,751,972	30,623,445
6個月至12個月	8,026,880	9,766,701
1年至5年	46,464,494	30,161,664
5年以上	9,981,116	11,651,918
	92,224,462	82,203,728

(g) 由於貼現的影響並不重大，非流動貸款的公平值與賬面值相若。公平值乃按貸款率4.51% (2020年：3.96%) 計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

32 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	1,943,425	1,322,147
— 將於十二個月內轉回	329,418	601,758
	2,272,843	1,923,905
根據抵銷規定抵銷遞延稅項資產	(288,987)	(151,250)
遞延所得稅資產淨值	1,983,856	1,772,655
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後清償	(1,985,640)	(2,871,063)
— 將於十二個月內清償	(505,345)	(593,153)
	(2,490,985)	(3,464,216)
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	288,987	151,250
遞延所得稅負債淨額	(2,201,998)	(3,312,966)
遞延所得稅負債淨額	(218,142)	(1,540,311)

遞延所得稅賬目的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	1,540,311	1,507,371
於損益內確認(附註41)	(712,348)	59,032
計入其他全面收益	(229)	(4,503)
收購附屬公司，淨額	31,527	11,113
出售附屬公司權益	(641,119)	(32,702)
年終	218,142	1,540,311

32 遞延所得稅(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債結餘在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產

	未來土地 增值稅扣減 及其他 應計支出 人民幣千元	未變現收益 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,726,443	47,759	142,197	7,506	1,923,905
(扣除)／計入損益	(95,219)	284,607	162,165	–	351,553
計入其他全面收益	–	–	–	(2,418)	(2,418)
收購附屬公司	–	–	7,908	–	7,908
出售附屬公司權益	–	–	(8,105)	–	(8,105)
於2021年12月31日	1,631,224	332,366	304,165	5,088	2,272,843
於2020年1月1日	1,299,689	77,348	155,968	3,003	1,536,008
計入／(扣除) 損益	438,261	(45,953)	1,553	–	393,861
計入其他全面收益	–	–	–	4,503	4,503
出售附屬公司權益	(11,507)	16,364	(15,324)	–	(10,467)
於2020年12月31日	1,726,443	47,759	142,197	7,506	1,923,905

32 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	折舊差額 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	資產重估 人民幣千元	隨時間 確認收益 人民幣千元	代扣所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	(62,291)	(1,674,222)	(855,516)	(516,488)	(310,926)	(44,773)	(3,464,216)
(扣除)／計入損益	(4,286)	2,577	194,710	70,732	114,891	(17,829)	360,795
收購附屬公司	–	–	(39,435)	–	–	–	(39,435)
出售附屬公司權益	–	502,554	146,670	–	–	–	649,224
計入其他全面收益	–	–	2,647	–	–	–	2,647
於2021年12月31日	(66,577)	(1,169,091)	(550,924)	(445,756)	(196,035)	(62,602)	(2,490,985)
於2020年1月1日	(55,037)	(1,683,527)	(828,826)	(167,795)	(237,887)	(70,307)	(3,043,379)
(扣除)／計入損益	(7,254)	9,305	(27,212)	(348,693)	(73,039)	(6,000)	(452,893)
收購附屬公司(附註49)	–	–	(11,113)	–	–	–	(11,113)
出售附屬公司權益	–	–	11,635	–	–	31,534	43,169
於2020年12月31日	(62,291)	(1,674,222)	(855,516)	(516,488)	(310,926)	(44,773)	(3,464,216)

32 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。該等稅務損失於5年內過期。對能結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣5,374,620,000元(2020年：人民幣4,213,440,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產約人民幣1,343,655,000元(2020年：人民幣1,053,360,000元)。

於2021年12月31日，本集團在中國大陸成立的附屬公司所取得應稅收入的應付預扣稅款所確認的遞延所得稅負債約人民幣196,035,000元(2020年：人民幣310,926,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有什麼可能將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配。於2021年12月31日，與中國大陸附屬公司投資相關但未經確認的遞延所得稅負債的暫時性差異累積總額約為人民幣1,450,992,000元(2020年：人民幣3,739,098,000元)。

33 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	20,967,265	19,685,589
應計支出	5,773,016	6,915,241
應付合營企業款項(ii)	6,292,286	7,979,029
應付聯營公司款項(ii)	2,035,391	2,462,410
應付非控制性權益款項(ii)	2,252,897	4,419,311
應付政府款項	46,003	135,416
其他應付稅項	5,944,699	3,185,649
已收按金	5,729,677	7,324,472
其他應付款項	6,213,664	5,438,307
	55,254,898	57,545,424
減：非即期部分	(19,167)	(18,269)
即期部分	55,235,731	57,527,155

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

33 貿易及其他應付款項(續)

(i) 主要基於開具發票日期貿易應付款項(包括應付貿易性質關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	9,676,634	9,548,134
6個月至12個月	6,150,387	3,819,304
1年至2年	4,144,319	4,728,907
2年至3年	957,530	1,085,312
3年以上	38,395	503,932
	20,967,265	19,685,589

(ii) 應付合營企業、聯營公司及非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息及按要求償還。

34 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
直接來自購房者預售所得款項的預收款項	42,348,003	34,318,360

35 按公平值計入損益的金融負債

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
衍生工具 — 持有待售		
— 遠期外匯合同	231,784	686
衍生對沖工具		
— 遠期利率合約	152,409	189,367
	384,193	190,053

年內，於損益確認以下虧損：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於其他收益確認的公平值虧損 — 淨額	(226,803)	(30,509)

36 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行存款	294,780	129,858
— 信託貸款	1,603,611	1,949,422
股息收入	175,637	226,121
其他	175,523	88,587
	2,249,551	2,393,988

37 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的收益／(虧損)	366,452	(338,396)
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值(虧損)／收益	(544,331)	486,219
出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)	7,749	(73,622)
視為出售合營企業及聯營公司的收益	76,753	64,072
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	—	87,896
匯兌收益	348,416	1,213,393
用於解除合約義務的款項	(179,154)	(107,918)
處置物業、機器及設備的(虧損)／收益	(2,570)	2,223
其他收益	2,952	726
	76,267	1,334,593

38 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	20,702,927	18,192,150
— 資本化利息	5,428,141	4,420,866
— 建築相關成本	19,617,380	17,930,857
提供裝修服務成本	3,654,483	2,895,285
直接投資物業支出(附註12)	162,633	71,203
僱員福利費用(附註39)	1,993,772	1,742,316
顧問費用	477,964	522,038
核數師酬金	16,734	15,484
— 核數服務	11,400	12,255
— 非核數服務	5,334	3,229
折舊(附註7)	148,488	61,474
使用權資產折舊(附註8)	103,651	77,980
土地使用權及無形資產攤銷(附註9及10)	30,569	9,495
宣傳及市場推廣	1,552,251	1,074,244
營業稅及其他徵費	405,166	364,455
減值虧損	399,826	262,720
終止確認商譽(附註11)	20,993	78,037
辦公費用	92,848	75,594
物業維護費用	1,160,659	895,891
能源費用	237,764	105,035
其他	402,468	367,375
	56,608,717	49,162,499

39 僱員福利費用

本集團僱員福利費用（包括董事酬金）詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	2,251,539	1,978,395
退休福利供款	197,335	44,373
授予董事與員工購股權	23,694	154,805
限制性股份獎勵計劃	48,466	68,914
其他津貼及福利	461,456	370,530
	2,982,490	2,617,017
減：資本化計入發展中物業	(988,718)	(874,701)
	1,993,772	1,742,316

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，據此，本集團須按截至2021年及2020年12月31日止年度的僱員工資的10%至20%（視乎所適用的當地規例而定）的比率每月供款。

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

概無已沒收供款（由僱主代表有關供款悉數繳納前已退出該計劃的僱員處理的供款）可抵銷界定供款計劃項下的現有供款。

39 僱員福利費用(續)

(a) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2020年：三名)董事，彼等的酬金已如附註52分析列示。年度內剩餘二名(2020年：二名)最高薪酬人士的酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
基本薪金	4,250	4,062
其他福利	—	—
酌情花紅	1,083	1,041
退休計劃供款	368	257
股份支付	—	3,462
	5,701	8,822

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
人民幣2,489,000元(相等於港幣3,000,000元)至 人民幣3,319,000元(相等於港幣4,000,000元)	2	—
人民幣3,319,000元(相等於港幣4,000,000元)至 人民幣4,149,000元(相等於港幣5,000,000元)	—	1
人民幣4,979,000元(相等於港幣6,000,000元)至 人民幣5,808,000元(相等於港幣7,000,000元)	—	1
	2	2

- (b) 截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

40 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,380,955	1,027,805
— 其他貸款	3,230,644	3,792,991
— 租賃負債	27,712	11,117
	4,639,311	4,831,913
減：按年資本化利息率4.96% (2020年：5.10%) 資本化的利息	(2,400,621)	(2,721,007)
	2,238,690	2,110,906

41 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2021年及2020年12月31日止年度的稅項已就各相關本集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團成員公司主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	3,396,217	2,491,100
— 中國土地增值稅	2,021,959	2,817,307
遞延所得稅(附註32)	(712,348)	59,032
	4,705,828	5,367,439

41 所得稅開支(續)

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	9,797,114	10,050,314
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	(1,572,808)	(982,999)
分佔聯營公司業績	(562,425)	(257,558)
	7,661,881	8,809,757
按適用稅率25%計算的稅項	1,915,470	2,202,439
較高的中國土地增值稅率的影響	1,516,469	2,112,980
毋須課稅收入	(10,842)	(17,239)
不可扣稅支出	1,136,551	833,599
未確認的稅務虧損	370,106	442,972
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(347,643)	(360,610)
撥回先前確認遞延所得稅資產	35,127	92,679
未確認可抵扣暫時差異	90,590	60,619
所得稅支出	4,705,828	5,367,439

42 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股（附註25）。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,729,143	2,866,283
用作釐定每股基本溢利的利潤（人民幣千元）	2,729,143	2,866,283
已發行普通股的加權平均數（千股）	7,616,096	7,616,096
每股基本溢利（每股人民幣）	0.358	0.376

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩類潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份。就購股權及就限制性股份獎勵計劃而持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及授予股份所附認購權之貨幣值按公平值（按本公司股份之年度平均市場股價）釐定。以上文方法計算之股份數目將與假設購股權獲行使及授出獎勵股份而將發行之股份數目進行對比。

42 每股溢利(續)

(b) 攤薄(續)

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,729,143	2,866,283
用作釐定每股攤薄溢利的利潤(人民幣千元)	2,729,143	2,866,283
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
調整：		
— 就限制性股份獎勵計劃而持有股份(千股)	—	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股攤薄溢利(每股人民幣)	0.358	0.376

43 股息

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已派付中期股息	347,595	416,333
擬派付期末股息每股普通股人民幣0.026元 (2020年：人民幣0.075元)(a)	198,018	571,207

- (a) 於2022年3月23日，本公司擬派截至2021年12月31日止年度期末股息人民幣198,018,000元，該擬派股息並未作為應付股息反映在該等綜合財務報表中，但將反映為截至2021年12月31日止年度的留存收益分派中。

44 現金流資料

(a) 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	5,091,286	4,682,875
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註41)	4,705,828	5,367,439
— 折舊(附註7)	148,488	61,474
— 土地使用權攤銷(附註9)	4,100	3,246
— 無形資產攤銷(附註10)	26,469	6,249
— 使用權資產攤銷	8,980	77,980
— 投資物業公平值虧損(附註12)	63,862	156,045
— 分佔合營企業業績(附註14)	(1,329,726)	(1,008,945)
— 分佔聯營公司業績(附註15)	(562,920)	(318,169)
— 出售合營企業及聯營公司(收益)/虧損(附註37)	(7,749)	73,622
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之收益(附註37)	(76,753)	(64,072)
— 股息收入(附註36)	(175,637)	(226,121)
— 利息收入(附註36)	(1,603,611)	(1,949,422)
— 出售附屬公司權益的(收益)/虧損(附註37)	(366,452)	338,396
— 出售按公平值計入損益的金融資產之收益(附註37)	—	(87,896)
— 出售物業、機器及設備的虧損/(收益)(附註37)	2,570	(2,223)
— 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值虧損/(收益)(附註37)	544,331	(486,219)
— 減值開支(附註38)	399,826	262,720
— 終止確認商譽(附註38)	20,993	78,037
— 財務成本(附註40)	2,238,690	2,110,906
— 匯兌收益(附註37)	(348,416)	(1,213,393)
— 股份付款(附註39)	72,160	223,719
	8,856,319	8,086,248

44 現金流資料(續)

(a) 經營活動所得現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020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	(6,683,980)	(2,323,319)
— 存貨(按成本)	(110,876)	253,450
— 合約資產	697,548	1,777,510
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(15,514,887)	2,667,227
— 可收回土地發展成本	(14,319)	(34,655)
— 貿易及其他應付款項	7,697,140	11,229,677
— 直接來自購房人及物業承租人的預售所得款項的預收款項	(9,205,328)	11,043,137
— 發展中物業	16,851,497	(10,114,246)
— 受限制銀行存款	(623,736)	(2,288,154)
經營活動所得現金	1,949,378	20,296,875

(b) 於綜合現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	13,529	15,240
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益(附註37)	(2,570)	2,223
出售物業、機器及設備所得款項	10,959	17,463

44 現金流資料(續)

(c) 融資活動負債對賬

本節載列融資活動負債及融資活動負債於各所示期間變動分析。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註31)	(18,667,628)	(25,933,873)
借款 — 一年後償還(附註31)	(73,556,834)	(56,269,855)
租賃負債(附註8)	(427,073)	(147,931)
融資活動負債	(92,651,535)	(82,351,659)
債務總額 — 固定利率	(60,230,957)	(55,282,568)
債務總額 — 浮動利率	(32,420,578)	(27,069,091)
融資活動負債	(92,651,535)	(82,351,659)

	融資活動產生負債			總額 人民幣千元
	一年內到期的 借款 人民幣千元	一年後到期的 借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2020年12月31日的負債	(25,933,873)	(56,269,855)	(147,931)	(82,351,659)
現金流量	28,538,172	(30,951,202)	109,660	(2,303,370)
因業務合併而增加(附註48)	(250,620)	(1,317,628)	(288,897)	(1,857,145)
因出售附屬公司權益而產生之減少	–	1,706,417	2,850	1,709,267
匯兌調整	125,474	860,826	–	986,300
因其他收購而產生之增加	(7,021,623)	(1,566,003)	(102,755)	(8,690,381)
其他非現金變動	(14,125,158)	13,980,611	–	(144,547)
於2021年12月31日的負債	(18,667,628)	(73,556,834)	(427,073)	(92,651,535)

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

45 財務擔保

- (a) 於2021年及2020年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	15,825,647	9,799,686

於2021年12月31日及2020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而授予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。

由於本公司董事認為本集團不大可能就該等財務擔保合約蒙受任何重大損失，本集團並未就上述財務擔保合約確認任何負債。

- (b) 於2021年12月31日，本集團就合營企業及第三方金額為約人民幣2,013,070,000元(2020年：人民幣3,307,590,000元)的貸款提供擔保。此等合營企業及聯營公司擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押品。

46 承擔

- (a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的發展中物業及土地使用權承擔的發展成本資本承擔如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
發展中物業	12,702,339	11,451,720
投資承擔	2,929,776	1,611,622
已訂約但未撥備	15,632,115	13,063,342

- (b) 向合營企業作出之承擔

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就一間合營企業之投資物業發展向其提供資金之承擔	8,690,636	8,769,540

46 承擔(續)

(c) 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	420,481	290,407
1年至5年	401,704	465,144
5年以上	63,276	96,775
	885,461	852,326

47 出售附屬公司權益

於2021年10月，本集團就出售崇高發展有限公司及北京天江通睿置業有限公司(統稱「出售集團」)100%股權，與本集團的合營企業Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)訂立一份協議，總代價為約人民幣5,471,177,000元。該交易已於2021年12月24日完成。

出售附屬公司權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於 2021年 12月24日 人民幣千元
對價：	
第一階段所收取之現金款項	2,538,233
餘下對價之折現金額	2,586,295
盈利付款之公平值	346,649
總對價	5,471,177
所出售出售集團資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(4,873,375)
	597,802
減：順流交易之未變現收益	(170,792)
出售出售集團權益導致失去控制權之收益	427,010

- (a) 根據出售協議，付款時間表將分為若干階段及收益付款。於第一階段，本集團已收取合夥企業支付對價約人民幣2,538,233,000元。於下一階段，合夥企業將合共支付約人民幣3,376,313,000元。扣除估計未變現融資收入約人民幣790,018,000元後，折現金額為約人民幣2,586,295,000元。盈利付款總額將為約人民幣500,000,000元，其於2021年12月24日由本集團入賬為按公平值計入損益的金融資產，估計公平值為約人民幣346,649,000元。

47 出售附屬公司權益(續)

出售的資產及負債如下：

	於 2021年 12月24日 人民幣千元
現金及現金等價物	682
物業、機器及設備	18
投資物業	5,112,000
發展中物業	1,324,329
貿易及其他應收款項及預付款項	1,009,188
貿易及其他應付款項	(2,075,806)
遞延所得稅負債	(497,036)
出售資產淨值	4,873,375
扣除出售現金後出售附屬公司現金流入	
收到的現金所得	2,538,233
所出售的附屬公司的現金及現金等價物	(682)
該項出售現金流入淨額	2,537,551

48 業務合併

年內，本集團重大業務合併呈列如下：

收購北京雲泰數通

於2020年12月31日，本集團擁有北京雲泰數通互聯網科技有限公司及其附屬公司（統稱「北京雲泰數通」）的30.08%股權，此乃以權益法入賬。北京雲泰數通主要於中國從事建設及綜合經營大型數據中心項目。

於2021年1月，為拓闊北京雲泰數通的業務機遇，本集團進一步向北京雲泰數通現金注資人民幣100,000,000元，而本集團於北京雲泰數通的股權增至34.72%，根據本集團與北京雲泰數通的控股股東（本集團聯營公司）所訂立日期為2021年1月1日的一致行動協議（「該協議」），本集團取得規管北京雲泰數通經營及融資相關重大決策的權力。由於該項變更，北京雲泰數通成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期支付予北京雲泰數通的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於 2021年 1月1日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	100,000
— 於業務合併前持有北京雲泰數通的股權賬面值	372,500
— 視作出售股權的收益	51,372
	523,872
收購所得可辨認淨資產	(309,924)
商譽	213,948

48 業務合併(續)

所收購可辨認資產及所承擔負債的確認款項

	人民幣千元
現金及現金等價物	134,632
按公平值計入損益的金融資產	39,000
存貨(按成本)	624
貿易應收款項	90,450
其他應收款項及預付款項	1,122,428
物業、機器及設備	1,168,604
使用權資產	295,462
無形資產	134,617
遞延所得稅資產	7,908
貿易及其他應付款項	(207,627)
貸款	(1,568,248)
租賃負債	(288,897)
合同負債	(3,555)
遞延所得稅負債	(33,755)
非控股權益	(581,719)
可辨認淨資產總額	309,924

49 並無控制權變動的非控制性權益結算

截至2021年12月31日止年度，本集團透過若干非控制性權益交易購買及增資其非全資附屬公司的額外股權，並向其非控股股東出售部分股權，導致非控制性權益合共增加約人民幣90,991,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣544,493,000元。

50 關聯方交易

除另有披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2021年及2020年12月31日止年度在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 服務提供予：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
— 一位股東	33,138	95,395
— 合營企業	2,057,152	1,997,544
— 聯營公司	177,689	537,067
	2,267,979	2,630,006

提供的服務主要為建設服務，其條款乃根據與關聯方合約之條款訂立。

(b) 所購服務來自：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一間合營企業	402,859	—

(c) 於一間聯營公司之附屬公司的投資：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
注資予北京雲泰數通	—	380,000

50 關聯方交易 (續)

(d) 與合營企業之交易：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向合營企業出售附屬公司權益之全部對價 (i)	5,471,177	–
向合營企業出售合營企業權益之全部對價	–	48,000
	5,471,177	48,000

(i) 於2021年12月24日，本集團向合夥企業（本集團的合營企業）出售集團100%股權。有關交易的披露資料，請參閱附註47。

(e) 主要管理人員的酬金：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	39,692	44,606
僱用後福利	4,271	5,143
其他長期福利	1,130	1,074
股份付款	7,707	24,294
	52,800	75,117

50 關聯方交易 (續)

(f) 出售及購買物業及服務及出售附屬公司權益產生的年終結餘：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
— 一位股東	6,558	7,058
— 合營企業	3,753,316	2,972,257
— 聯營公司	266,878	357,532
	4,026,752	3,336,847
預收關聯方款項：		
— 合營企業	13,833	182
— 聯營公司	—	—
	13,833	182
應付關聯方賬款：		
— 合營企業	676,200	8,021
— 聯營公司	12,393	6,737
— 一位股東	38	—
	688,631	14,758

50 關聯方交易 (續)

(g) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	605,738	492,628
— 聯營公司	577,931	349,933
	1,183,669	842,561

(h) 向關聯方貸款

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	6,368,436	9,803,165
年度墊付貸款	12,671,201	11,325,454
收取償還貸款	(11,054,439)	(12,218,187)
因出售合營企業而產生之減少	(3,080)	(2,316,515)
因出售附屬公司權益而產生之增加	50,453	965,726
因出售附屬公司權益而產生之減少	—	(1,191,207)
已付利息	605,738	492,628
收取利息	(605,738)	(492,628)
於12月31日 (附註21(b)(i))	8,032,571	6,368,436
聯營公司：		
於1月1日	3,595,317	1,431,745
年度墊付貸款	8,575,581	2,863,727
收取償還貸款	(6,857,615)	(700,155)
收購聯營公司產生之增加	10,000	—
視作出售聯營公司產生之減少	(154,405)	—
已付利息	577,931	349,933
收取利息	(577,931)	(349,933)
於12月31日 (附註21(b)(ii))	5,168,878	3,595,317

50 關聯方交易 (續)

(i) 應收關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	18,329,200	18,654,638
年度墊付款	52,515,487	76,101,503
年度償還款	(44,080,913)	(76,996,000)
收購合營企業產生之增加	459,543	–
視作出售合營企業產生之減少	(248,610)	(229,549)
因出售附屬公司權益而產生之增加	15,391	856,098
因出售附屬公司權益而產生之減少	–	(14,101)
因出售合營企業而產生之減少	(181,088)	(43,389)
於12月31日 (附註21(b)(v))	26,809,010	18,329,200
聯營公司：		
於1月1日	2,944,124	8,901,985
年度墊付款	17,204,589	1,631,050
年度償還款	(12,533,761)	(7,737,329)
收購聯營公司產生之增加	132,568	–
視作出售聯營公司產生之減少	(23,675)	–
因出售附屬公司而產生之增加	–	414,533
因出售附屬公司而產生之減少	–	(266,115)
因出售聯營公司而產生之減少	(961)	–
於12月31日 (附註21(b)(v))	7,722,884	2,944,124

50 關聯方交易 (續)

(j) 應付關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	7,979,029	8,791,353
年內墊付金額	12,409,098	23,625,838
年度償還款	(15,759,019)	(25,303,658)
收購合營企業產生之增加	142,093	–
視作出售合營企業產生之減少	(4,023)	(212,849)
因出售附屬公司權益而產生之增加	2,507,439	1,127,145
因出售附屬公司權益而產生之減少	–	(48,800)
因出售合營企業權益而產生之減少	(982,331)	–
於12月31日 (附註33(ii))	6,292,286	7,979,029
聯營公司：		
於1月1日	2,462,410	3,179,119
年內墊付金額	3,564,740	2,932,020
年度償還款	(3,385,116)	(3,648,729)
視作出售聯營公司產生之減少	(608,594)	–
因出售聯營公司權益而產生之增加	1,972	–
因出售聯營公司權益而產生之減少	(21)	–
於12月31日 (附註33(ii))	2,035,391	2,462,410

(k) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司所發行的有限合夥人股份投資的公平值	2,273,742	2,254,862

(l) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具投資的公平值	5,389,553	5,690,025

51 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

		於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,411,545	3,421,198
流動資產			
應收附屬公司款項		27,009,383	33,599,525
按公平值計入損益的金融資產		163,672	–
其他應收款項		2,060	2,060
現金及現金等價物		63,891	197,777
		27,239,006	33,799,362
資產總值		30,650,551	37,220,560
權益			
股本	(a)	27,329,232	27,329,232
儲備	(b)	939,103	876,596
保留溢利	(c)	265,976	589,048
權益總值		28,534,311	28,794,876
負債			
非流動負債			
貸款		–	7,994,892
流動負債			
貸款		1,999,436	–
其他應付款項		116,804	430,792
		2,116,240	430,792
負債總值		2,116,240	8,425,684
權益及負債總值		30,650,551	37,220,560

於2022年3月23日獲本公司董事局批准，並由以下董事代為簽署：

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

51 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司資本變動

	人民幣千元
於2021年1月1日	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	—
於2021年12月31日	27,329,232
於2020年1月1日	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	—
於2020年12月31日	27,329,232

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2021年1月1日	876,596
股份付款	72,160
就限制性股份獎勵計劃購買股份	(9,653)
於2021年12月31日	939,103
於2020年1月1日	667,708
股份付款	223,719
購買限制性股份獎勵計劃股份	(14,831)
於2020年12月31日	876,596

51 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(c) 留存收益

	人民幣千元
於2021年1月1日	589,048
年度溢利	595,762
與2020年有關的股息	(571,239)
與2021年有關的股息	(347,595)
於2021年12月31日	265,976
於2020年1月1日	447,542
年度溢利	739,137
與2019年有關的股息	(181,298)
與2020年有關的股息	(416,333)
於2020年12月31日	589,048

52 董事福利及權益

(a) 董事酬金

有關年度每位董事的薪酬載列如下：

就作為董事之人士已付或應收之酬金(不論是本公司或其附屬公司)														
截至12月31日止年度														
	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	酌情 花紅 人民幣 千元	2021年 僱主的 退休福利 計劃供款 人民幣 千元	其他 福利 人民幣 千元	小計 人民幣 千元	股份付款 人民幣 千元	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	酌情 花紅 人民幣 千元	2020年 僱主的 退休福利 計劃供款 人民幣 千元	其他 福利 人民幣 千元	小計 人民幣 千元	股份付款 人民幣 千元
主席														
李明先生	-	5,390	1,560	2,952	1,130	11,032	2,457	-	6,273	960	3,872	1,074	12,179	14,455
執行董事														
王洪輝先生 (ii)	-	2,210	1,205	130	-	3,545	-	-	1,915	1,169	54	-	3,138	785
崔洪杰先生 (ii)	-	2,050	960	130	-	3,140	-	-	1,346	545	44	-	1,935	833
溫海成先生 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,227	-	30	-	1,257	-
沈培英先生 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	550	-	55	-	605	-
非執行董事														
黃秀美女士 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
趙鵬先生 (ii), (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
侯俊先生 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
陳子揚先生 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
詹忠先生 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
栗利玲女士 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107
符飛先生 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107
趙鵬先生 (i), (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
方軍先生 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事														
韓小京先生	315	-	-	-	-	315	230	330	-	-	-	-	330	410
孫文德先生	315	-	-	-	-	315	230	330	-	-	-	-	330	410
王志峰先生	315	-	-	-	-	315	230	330	-	-	-	-	330	410
靳慶軍先生	315	-	-	-	-	315	230	330	-	-	-	-	330	410
林倩麗女士	315	-	-	-	-	315	230	330	-	-	-	-	330	410
	1,575	9,650	3,725	3,212	1,130	19,292	3,607	1,650	11,311	2,674	4,055	1,074	20,764	18,337

52 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

(i) 於2021年7月25日，非執行董事栗利玲女士辭任。

於2021年7月25日，非執行董事符飛先生辭任。

於2021年3月19日，非執行董事趙鵬先生辭任。

於2020年6月5日，執行董事溫海成先生辭任。

於2020年4月14日，非執行董事方軍先生辭任。

於2020年3月25日，執行董事沈培英先生辭任。

(ii) 於2021年9月18日，詹忠先生獲委任為非執行董事。

於2021年7月25日，陳子揚先生獲委任為非執行董事。

於2021年7月25日，趙鵬先生獲委任為非執行董事。

於2021年3月19日，黃秀美女士獲委任為非執行董事。

於2020年6月5日，崔洪杰先生獲委任為執行董事。

於2020年4月14日，侯俊先生獲委任為非執行董事。

於2020年3月25日，王洪輝先生獲委任為執行董事。

(iii) 兩位趙鵬先生為不同人士。

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

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

(c) 截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事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。

53 期後事項

(a) 於2022年2月8日，本公司的全資附屬公司遠洋地產實財IV有限公司(「發行人」)發行本金額為200,000,000美元有擔保綠色票據，按年利率2.70%計息，於2025年到期(「票據」)。票據無抵押及由本公司擔保。

(b) 於2022年3月18日，本公司的全資附屬公司遠洋控股(中國)有限公司發行本金總額為人民幣2,000,000,000元債券，票面利率為每年5.32%，期限三年。

五年財務概要

	2021年 (人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
營業額	64,247	56,511	50,926	41,422	45,837
毛利	11,258	10,457	10,222	8,287	11,239
本公司擁有人應佔溢利	2,729	2,866	2,656	3,574	5,115
資產總值	281,252	259,689	243,699	249,362	191,894
負債總值	204,805	189,784	178,088	186,223	133,166
股東權益	55,074	53,649	49,907	48,385	48,502
權益總值	76,447	69,905	65,611	63,139	58,728

項目名稱概覽表

於2021年12月31日本集團的項目名稱概覽表載列如下：

	區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
1	北京區域	北京	安貞項目 (北京)	Anzhen Project (Beijing)		
2			國營萬和城 (北京)	Captain House (Beijing)		
3			CBD Z6 地塊 (北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
4			昌平未來科技城F2項目 (北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
5			中國人壽金融中心 (北京)	China Life Financial Center (Beijing)	CBDZ13地塊	CBD Plot Z13
6			銀網中心 (北京)	E-wing Center (Beijing)		
7			金悅府 (北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊	Huangcun 0901 Plot, Daxing District
8			遠洋樂堤港 (北京)	Grand Canal Place (Beijing)	遠洋新光中心	Ocean Shinkong Center
9			萬和斐麗 (北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)		
10			頤堤港 (北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
11			頤堤港二期 (北京)	INDIGO II (Beijing)		
12			頤璟萬和 (北京)	Jasper Epoch (Beijing)		
13			順義佳利華項目 (北京)	Jialihua Project, Shunyi District (Beijing)		
14			房山良鄉項目 (北京)	Liangxiang Project (Beijing)		
15			門頭溝潭柘寺項目 (北京)	Mentougou Tanzhe Temple Project (Beijing)		
16			密之雲項目 (北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
17			遠洋國際中心 (北京)	Ocean International Center (Beijing)		
18			遠洋國際中心二期 (北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
19			遠洋LA VIE (北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
20			遠洋沁山水 (北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋沁山水E02/03項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
21			遠洋新天地 (北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
22			遠洋光華國際 (北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
23			遠洋大廈 (北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
24			遠洋源山春秋 (北京)	Ocean Poetic Dwelling (Beijing)	石景山區劉娘府A2地塊	Liuniangfu Plot A2, Shijingshan District
25			遠洋銳中心 (北京)	Ocean Rayzone (Beijing)	麗澤商務區項目	Lize Business District Project
26			遠洋未來廣場 (北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
27			遠洋五里春秋 (北京)	Ocean Wuliepo (Beijing)	石景山五里坨組團一地塊	Wulituo Plot, Shijingshan District
28			遠洋新仕界 (北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著	Ocean Spring

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
29		門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)		
30		天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
31		順義物流項目(北京)	Shunyi Logistics Project (Beijing)		
32		遠洋·春秋里(北京)	Sino-Ocean Apple Garden No.6 (Beijing)		
33		遠洋天著(北京)	The CBD's Private Palace (Beijing)		Ocean Palace
34		華樾國際(北京)	World View (Beijing)		
35		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
36		禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
37		通州西集F地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
38		信馳大廈(北京)	Xinchi Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project
39		亦莊正元數據中心(北京)	Yizhuang Zhengyuan Internet Data Center (Beijing)		
40		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
41	廊坊	京畿禮宮(廊坊)	Capital Palace (Langfang)		
42		經開物流項目(廊坊)	Jingkai Logistics Project (Langfang)		
43		遠洋光華城(廊坊)	Ocean Brilliant City (Langfang)	遠洋琨庭	Sino-Ocean Brilliant Courtyard
44		廣陽物流項目地塊一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
45		廣陽物流項目地塊二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
46		燕郊三河數據中心(廊坊)	Yanjiao Sanhe Internet Data Center (Langfang)		
47	太原	天悅(太原)	Glory Mansion (Taiyuan)		
48		解放路愛琴海購物公園(太原)	Jiefang Road Aegean Place (Taiyuan)		
49		遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
50		天鉅(太原)	Sky Masion (Taiyuan)		
51		天潤(太原)	Sky of Palace (Taiyuan)		
52		晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
53		王家峰愛琴海購物公園(太原)	Wangjiapeng Aegean Place (Taiyuan)		
54	晉中	天鉅(晉中)	Sky Masion (Jinzhong)		
55	秦皇島	遠洋蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
56	石家莊	安德生命紀念公園(石家莊)	Ande Life Memorial Park (Shijiazhuang)		

區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
57		長安區舊改項目 (石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
58		遠洋·風景長安 (石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
59		遠洋·風景長安二期 (石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
60		藁城物流項目 (石家莊)	Gaocheng Logistics Project (Shijiazhuang)		
61		萬和學府 (石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
62		瑾園·上府 (石家莊)	Ocean Home Park (Shijiazhuang)	福美瑾園二期	Jade Mansion, Phase II
63		遠洋7號 (石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
64		遠洋·晟庭 (石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
65	張家口	遠洋尚東萬和 (張家口)	Centrality Mansion (Zhangjiakou)	橋東區東山天地項目	Qiaodong District Dongshantiandi Project
66	環渤海區域	天津	空港物流項目 (天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)	
67		北辰物流項目 (天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)		
68		博大奶牛場項目 (天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)		
69		京畿鼎園 (天津)	Capital Palace (Tianjin)		
70		生態城愛琴海購物公園 (天津)	Eco-city Aegean Place (Tianjin)		
71		寬悅時光 (天津)	Fantastic Time (Tianjin)		
72		悅·光年 (天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界	Autoworld
73		遠洋·萬和府 (天津)	Harmony Mansion (Tianjin)		
74		河東愛琴海購物公園 (天津)	Hedong Aegean Place (Tianjin)		
75		靜海物流項目 (天津)	Jianghai Logistics Project (Tianjin)		
76		薊縣愛琴海購物公園 (天津)	Jixian Aegean Place (Tianjin)		
77		未來城 (天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目	Yixingbu Project, Beichen District
78		遠洋城 (天津)	Ocean City (Tianjin)		
79		遠洋天著春秋 (天津)	Ocean Epoch (Tianjin)		
80		遠洋萬和城 (天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
81		遠洋國際中心 (天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
82		遠洋潮起東方 (天津)	Ocean Orient (Tianjin)		
83		遠洋風景 (天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
84		遠洋未來匯 (天津)	Ocean We-life (Tianjin)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
85		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
86		遠洋紅熙郡(天津)	Royal River (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
87		遠澤寶坻物流園(天津)	Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)		
88		遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)		
89		天鉞(天津)	Sky Masion (Tianjin)		
90		天鉞灣(天津)	Sky Masion Bay (Tianjin)		
91		天津空港南物流項目(天津)	Southend Airport Logistics Project (Tianjin)		
92		鯤棲府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
93		博嶼海(天津)	UPED (Tianjin)		
94		天津空港西物流項目(天津)	Westend Airport Logistics Project (Tianjin)		
95		海納府(天津)	Xanadu (Tianjin)	濱海新區生態城5號地塊	Binhai New Area Eco-Town Plot 5
96	大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
97		悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
98		遠洋·萬玥府(大連)	Ocean Mansion (Dalian)		Glory Mansion
99		遠洋山麓春秋(大連)	Ocean The Piedmont Epoch (Dalian)		
100		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
101		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園 — 工業部分	IT Zone – Industrial
102		旅順口區塔灣河地塊(大連)	Tawanhe Plot, Lvshunkou District (Dalian)		
103		中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean
104	濟南	愛琴海購物公園(濟南)	Aegean Place (Jinan)		
105		天橋區北湖A-6地塊(濟南)	Beihu Plot A-6, Tianqiao District (Jinan)		
106		天橋區北湖西側A地塊(濟南)	Beihu West Plot A, Tianqiao District (Jinan)		
107		遠洋萬和公館(濟南)	Ocean Crown (Jinan)	槐蔭區經十一路B4地塊	Jing 11 Road Plot B4, Huaiyin District
108		遠洋天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
109		萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)	遠祥萬和府	
110		遠洋潮起東方(濟南)	Ocean Orient (Jinan)	唐冶中路以東、橫四路以南地塊	Plots in East of Tangye Middle Road and South of Hengsi Road
111		遠洋鳳棲翰林(濟南)	Ocean Precious Land (Jinan)	歷城區趙家莊項目	Zhaojiazhuang Project, Licheng District
112		遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
113		天鉞(濟南)	Sky Masion (Jinan)		

區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
	青島	市北區海泊河地塊 (青島)	Haibohe Plot, Shibe District (Qingdao)		
		遠洋萬和公館 (青島)	Ocean Crown (Qingdao)		
		遠洋萬和城 (青島)	Sino-Ocean Harmony (Qingdao)		Ocean Great Harmony
		遠洋山水 (青島)	Sino-Ocean Landscape (Qingdao)		
	瀋陽	百利保大廈 (瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
		遠洋·上河風景 (瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
		遠洋鯤樸府 (瀋陽)	Ocean Noble Mansion (Shenyang)		
	長春	觀棠源築 (長春)	Guantangyuanzhu (Changchun)		
	鞍山	國際廣場 (鞍山)	International Plaza (Anshan)		
	哈爾濱	威尼斯莊園 (哈爾濱)	Venice Manor (Harbin)		
華東區域	上海	嘉譽都匯廣場 (上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場	
		寶山天鉅 (上海)	Baoshan Sky Masion (Shanghai)		
		中城國際大廈 (上海)	CURA International Center(Shanghai)		
		東灘花園 (上海)	Dongtan Villa (Shanghai)	崇明東灘花園項目	Chongming Dongtan Project
		H88越虹廣場 (上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)		
		海興廣場 (上海)	Haixing Plaza (Shanghai)		
		遠洋·虹橋萬和源 (上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)		
		臨港愛琴海購物公園 (上海)	Lingang Aegean Place (Shanghai)		
		臨港天鉅 (上海)	Lingang Sky Masion (Shanghai)		
		遠洋財富中心 (上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)		
		遠洋萬和四季 (上海)	Ocean Seasons (Shanghai)	惠南項目	Ocean Melody
		萬和昊美項目 (上海)	Onehome Art Project (Shanghai)		
		遠洋商業大廈 (上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心	East Ocean Center
		元博酒店項目 (上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)		
	宿遷	愛琴海購物公園 (宿遷)	Aegean Place (Suqian)		
		沐陽愛琴海購物公園 (宿遷)	Shuyang Aegean Place (Suqian)		
		沐陽天鉅 (宿遷)	Shuyang Sky Masion (Suqian)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
141		天鉞(宿遷)	Sky Masion (Suqian)		
142	溫州	愛琴海購物公園(溫州)	Aegean Place (Wenzhou)		
143		濱海天鉞(溫州)	Binhai Sky Masion (Wenzhou)		
144		遠洋萬和樾(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	樂清市中心區 ZX-14a-1 地塊	Plot ZX-14a-1, Central District, Leqing
145		遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
146		遠洋半島九號(溫州)	Ocean Peninsula No.9 (Wenzhou)		
147		龍灣區 11-E-05 地塊(溫州)	Plot 11-E-05, Longwan District (Wenzhou)		
148		遠洋山海萬和園(溫州)	Shan Hai One (Wenzhou)		
149		幸福里(溫州)	Xingfuli (Wenzhou)		
150	蘇州	愛琴海購物公園(蘇州)	Aegean Place (Suzhou)		
151		蘇悅灣花園(蘇州)	Easy Town (Suzhou)		
152		昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)		
153		萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)		
154		洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)		
155		萬和四季(蘇州)	Royal Seasons (Suzhou)	太倉港區項目	Ocean Melody
156		遠洋·風景東方(蘇州)	Scenert East (Suzhou)	張家港市高新區地塊	Plot in High-tech Zone, Zhangjiagang
157		盛澤天鉞(蘇州)	Shengze Sky Masion (Suzhou)		
158		石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)		
159		太倉沙溪物流項目一(蘇州)	Taichang Shaxi Logistics Project I (Suzhou)	沙溪物流項目	Shaxi Logistics Project
160		太倉沙溪物流項目二(蘇州)	Taichang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)		
161		望亭物流項目(蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)		
162		張家港數據中心(蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)		
163		張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)		
164	鎮江	遠洋心裡(鎮江)	Central Mansion(Zhenjiang)		
165		丹陽天鉞(鎮江)	Danyang Sky Masion (Zhenjiang)		
166	揚州	大河宸章(揚州)	Grand Canal Milestone (Yangzhou)		
167		美居生活廣場(揚州)	Home Furniture Mall (Yangzhou)		
168		遠洋·廣陵宸章(揚州)	Royal Mansion (Yangzhou)		Sino-Ocean Grand Canal Milestone

區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
169		天鉞 (揚州)	Sky Masion (Yangzhou)		
170	無錫	公園里 (無錫)	Life in Park (Wuxi)		
171		蠶繭 (無錫)	One Residence (Wuxi)	新吳區梅村地塊	Meicun Plot, Xinwu District
172		天鉞 (無錫)	Sky Masion (Wuxi)		
173		遠洋太湖宸章 (無錫)	Taihu Milestone (Wuxi)	裕沁項目	Yuqin Project
174	常州	愛琴海購物公園 (常州)	Aegean Place (Changzhou)		
175		國際廣場 (常州)	International Plaza (Changzhou)		
176	南京	濱江物流項目 (南京)	Binjiang Logistics Project (Nanjing)		
177		南京空港項目 (南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
178		遠洋萬和四季 (南京)	Ocean Seasons (Nanjing)		
179		遠洋棠悅山水 (南京)	Sino-Ocean Tangyue Landscape (Nanjing)		
180		遠洋萬和方山望 (南京)	The One (Nanjing)		
181	南通	天鉞 (南通)	Sky Masion (Nantong)		
182		星銀海城市客廳 (南通)	Star City (Nantong)		
183	金華	金義天鉞 (金華)	Jinyi Sky Masion (Jinhua)		
184		遠洋瀾山院子 (金華)	Ocean Mountain Courtyard (Jinhua)		
185	湖州	安吉數據中心 (湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)		
186	杭州	大運河商務區項目 (杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
187		遠洋樂堤港 (杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)		
188		九龍灣項目 (杭州)	Jiulongwan Project (Hangzhou)		
189		厘望Neo1 (杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	厘望軒	
190		宸章新邸 (杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區祥符地塊	Xiangfu Plot, Gongshu District
191		遠洋西溪公館 (杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)		
192	淮安	國際廣場 (淮安)	International Plaza (Huai'An)		
193	嘉興	平湖物流項目 (嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
194		乍浦產業園 (嘉興)	Zhapu Logistics Center (Jiaxing)	乍浦物流項目	Zhapu Logistics Project
195	寧波	遠澤余姚泗門物流園 (寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)		
196	徐州	賈旺產業園 (徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
197	華南區域	深圳	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
198			龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
199			遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
200			遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)		
201			深圳濱海大廈(深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場	Ocean Plaza
202			天和(深圳)	Peace Palace (Shenzhen)		
203		中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
204			遠洋天成(中山)	Natural Mansion (Zhongshan)		
205			遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
206			遠洋翡麗郡(中山)	Ocean Emerald (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
207			遠洋瓏郡(中山)	Ocean Longshire (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
208			遠洋天著(中山)	Ocean Palace (Zhongshan)	中山天著	
209			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村162商住項目	Suixicun 162 Project, Nantou
210			時光樾(中山)	SCity (Zhongshan)	南頭穗西村163商住項目	Suixicun 163 Project, Nantou
211			遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
212			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村135項目	Suixicun 135 Project, Nantou
213			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村136項目	Suixicun 136 Project, Nantou
214			中薈城(中山)	Zhonghui City (Zhongshan)	南頭穗西村137項目	Suixicun 137 Project, Nantou
215		廣州	東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街凰崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
216			遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
217			芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
218			花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
219			遠洋天成(廣州)	Natural Mansion (Guangzhou)		
220			遠洋風景(廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)		
221		湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
222		江門	雲著(江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)		
223			遠洋天成(江門)	Top Mansion (Jiangmen)		
224		漳州	星海天宸(漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)		

區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
225		遠洋風景 (漳州)	Sino-Ocean Scenery (Zhangzhou)		
226	佛山	漫悅灣 (佛山)	Delight River (Foshan)		
227		遠洋天驕 (佛山)	Elite Palace (Foshan)	遠洋華遠天驕	
228		風景 (佛山)	Landscape (Foshan)	順德區勒流地塊	Leliu Plot, Shunde District
229		天成 (佛山)	Natural Mansion (Foshan)		
230	茂名	遠洋山水 (茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
231	廈門	遠洋風景 (廈門)	Ocean Prospect (Xiamen)	同安區城南片區地塊	Chengnan Plot, Tong'an District
232		天成 (廈門)	Top Mansion (Xiamen)	翔安區 2017XP03 地塊	Plot 2017XP03, Xiang'an District
233	龍岩	遠洋山水 (龍岩)	Sino-Ocean Landscape (Longyan)		
234	福州	愛琴海購物公園 (福州)	Aegean Place (Fuzhou)		
235		東江灣 (福州)	East Bay (Fuzhou)		
236		東江灣悅境 (福州)	East Bay Upgrade (Fuzhou)		
237		遠洋天賦 (福州)	Ocean Tianfu (Fuzhou)	倉山區 2020-65 號地塊	Plot 2020-65, Cangshan District
238		遠洋山水 (福州)	Sino-Ocean Landscape (Fuzhou)		
239	三亞	遠洋山海 (三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
240	香港	LP6 (香港)	LP6 (Hong Kong)		
241		南嶼嵩林 (香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
242		千望 (香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角煙廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok
243	華中區域	武漢	愛琴海購物公園 (武漢)	Aegean Place (Wuhan)	
244		蔡甸物流項目 (武漢)	Caidian Logistics Project (Wuhan)		
245		遠洋里 (武漢)	Citylane (Wuhan)		
246		東西湖物流項目 (武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
247		東西湖新溝物流項目 (武漢)	Dongxihu Xingou Logistics Project (Wuhan)		
248		遠洋心漢口 (武漢)	Heart of Hankow (Wuhan)	賀家墩項目	Hejiadun Project
249		華中大數據產業園 (武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區 IDC 項目	
250		江夏物流項目 (武漢)	Jiangxia Logistics Project (Wuhan)		
251		遠洋·東方境世界觀 (武漢)	Oriental World View (Wuhan)	漢陽區歸元寺項目	Hanyang District Guiyuan Temple
252		天鉞 (武漢)	Sky Masion (Wuhan)		

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
253			遠洋長江傳(武漢)	Yangtze Opus (Wuhan)	江岸區艷陽天項目	Yanyangtian Project, Jiang'an District
254			漢陽區鍾家村地塊(武漢)	Zhongjiacun Plot, Hanyang District (Wuhan)		
255		長沙	愛琴海購物公園(長沙)	Aegean Place (Changsha)		
256			天鉅(長沙)	Sky Masion (Changsha)		
257			湘江公館(長沙)	Special Mansion (Changsha)		
258		鄭州	楓丹宸悅(鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
259			天悅(鄭州)	Glory Mansion (Zhengzhou)		
260			榮寓(鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
261			遠洋沁園(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)	遠洋沁園山水	
262			遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lybo Plot 113
263			遠洋風景(鄭州)	Ocean Prospect (Zhengzhou)	新鄭市龍湖鎮107國道項目	107 Road Project, Longhu Town
264			榮府(鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		
265			遠洋臻園(鄭州)	The Collection (Zhengzhou)	臻園	Ideal House
266		贛州	愛琴海購物公園(贛州)	Aegean Place (Ganzhou)		
267			天鉅(贛州)	Sky Masion (Ganzhou)		
268		合肥	合肥物流項目I期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase I (Hefei)		
269			合肥物流項目II期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase II (Hefei)		
270			合肥物流項目III期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase III (Hefei)		
271			合肥物流項目IV期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase IV (Hefei)		
272			遠洋星悅(合肥)	Ideal Bourn (Hefei)	肥東縣FD202102地塊	Plot FD202102, Feidong County
273			遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
274			遠洋廬玥風景(合肥)	Ocean Landscape (Hefei)		
275			經開區芙蓉路西地塊(合肥)	West Furong Road Plot, Jingkai District (Hefei)		
276		南昌	愛琴海購物公園(南昌)	Aegean Place (Nanchang)		
277			遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 Project
278			九灣天鉅(南昌)	Sky Masion (Nanchang)		
279	華西區域	成都	遠洋·森海境(成都)	Ocean Ecological Land (Chengdu)	新都區新都新城地塊	Xindu New Town Plot, Xindu District
280			遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project

區域	城市	項目名稱 (中文)	項目名稱 (英文)	曾使用名稱 (中文)	曾使用名稱 (英文)
281		青白江數據中心A區 (成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone A (Chengdu)	青白江數據中心	Qingbaijiang Internet Data Center
282		青白江數據中心C區 (成都)	Qingbaijiang Internet Data Center, Zone C (Chengdu)	遠雲信飛數據中心	Yuanyunxinfei Internet Data Center
283		青白江物流項目 (成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
284		遠洋太古里 (成都)	Sino-Ocean Taikoo Li (Chengdu)		
285		溫江數據中心 (成都)	Wenjiang Internet Data Center (Chengdu)		
286	西安	愛琴海購物公園 (西安)	Aegean Place (Xi'an)		
287		楓丹唐悅 (西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
288		楓丹江嶼 (西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
289		遠洋·未央華府 (西安)	Ocean Mansion (Xi'an)	王家棚DK1地塊	Plot DK1, Wangjiapeng
290		秦漢產業園 (西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng Logistics Project
291		遠洋涇河新城大數據中心 (西安)	Sino-Ocean Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)		
292		遠洋御山水 (西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
293		天鉅 (西安)	Sky Masion (Xi'an)		
294		咸陽物流項目 (西安)	Xianyang Logistics Project (Xi'an)		
295	貴陽	遠洋萬和世家 (貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
296		遠洋風景 (貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
297		觀山天鉅 (貴陽)	Sky Masion (Guiyang)		
298		觀山天鉅商業 (貴陽)	Sky Masion, Retail (Guiyang)		
299	西寧	愛琴海購物公園 (西寧)	Aegean Place (Xining)		
300		天鉅 (西寧)	Sky Masion (Xining)		
301		天闕 (西寧)	Sky Palace (Xining)		
302	烏魯木齊	天麓 (烏魯木齊)	Mansion Hills (Urumqi)		
303		天御 (烏魯木齊)	Royal Mansion (Urumqi)		
304		天鉅 (烏魯木齊)	Sky Masion (Urumqi)		
305		天闕 (烏魯木齊)	Sky Palace (Urumqi)		
306	柳州	愛琴海購物公園 (柳州)	Aegean Place (Liuzhou)		
307		天悅 (柳州)	Glory Mansion (Liuzhou)		
308		天鉅 (柳州)	Sky Masion (Liuzhou)		

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
309	重慶	重慶物流項目I期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase I (Chongqing)		
310		重慶物流項目II期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase II (Chongqing)		
311		楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
312		楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
313		江津物流項目(重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
314		兩江新區數據中心(重慶)	Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)		
315		玖悅蘭庭(重慶)	Life In Art Dist (Chongqing)	九龍坡區灘子口地塊	Tanzikou Plot, Jiulongpo District
316		遠洋城(重慶)	Ocean City (Chongqing)	九龍坡區高廟地塊	Gaomiao Plot, Jiulongpo District
317		遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
318		遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
319	西雙版納	雨林源築(西雙版納)	Rainforest Resorts (Xishuangbanna)		
320	昆明	遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chenggong Project
321		遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chenggong Project, Phase II
322		昆明空港項目(昆明)	Kunming Airport Project (Kunming)		
323		遠洋青雲府(昆明)	Sino-Ocean Esthetics Mansion (Kunming)		
324	瀘州	天鉅(瀘州)	Sky Masion (Luzhou)		
325	蘭州	天鉅(蘭州)	Sky Masion (Lanzhou)		
326	黔南	貴陽物流項目I期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase I (Qiannan)		
327		貴陽物流項目II期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase II (Qiannan)		
328	印尼	大雅加達項目(印尼)	Alam Sutera Project (Indonesia)		
329	新加坡	禧盈軒(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	禧盈峰	Cairnhill Heights
330	美國	加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
331		北卡羅萊納州項目(美國)	North Carolina Project (USA)		
332		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		

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

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Address: 32nd Floor, Tower A, Ocean International Center, 56 Dongsihuanzhonglu,
Chaoyang District, Beijing

電話: Tel: +8610 5929 3377

www.sinooceangroup.com



遠洋集團官方微信
Sino-Ocean Group
Official WeChat

