

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

三十而立 自立自強

三十而立

先要「自立」

更要「自強」

只有自身內心強大、實力強大、行動強大，
才能夠立足、立身、立業、立命。

目錄

P. 004
關於遠洋

P. 006
公司資料

P. 008
土儲分佈圖

P. 010
財務及營運摘要

P. 012
主席報告

P. 016
管理層討論及分析

P. 052
主要獎項及嘉許

P. 054
投資者關係

P. 056
可持續發展報告

P. 060
董事及高級管理層簡介

P. 066
董事局報告

P. 090
企業管治報告

P. 113
獨立核數師報告

P. 121
綜合收益表

P. 122
綜合全面收益表

P. 123
綜合資產負債表

P. 125
綜合權益變動表

P. 127
綜合現金流量表

P. 129
綜合財務報表附註

P. 251
五年財務概要

P. 252
項目名稱概覽表

P. 262
釋義



關於遠洋

遠洋集團控股有限公司創立於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、恒生港股通指數及恒生中國國有企業指數。

遠洋集團以「建築健康和社會價值的創造者」為戰略願景，致力於成為聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、房地產金融等領域。本集團始終秉持「匠心服務用戶」精神，積極踐行「建築·健康」理念，通過匠心的產品和優質的服務為客戶營造高品質健康生活。

遠洋集團在中國高速發展的城市及城市群中，擁有超過290個處於不同開發階段的房地產項目，包括北京區域的北京、石家莊、太原和秦皇島等；環渤海區域的天津、青島、濟南和大連等；華東區域的上海、杭州、南京和蘇州等；華南區域的深圳、廣州、福州和香港等；華中區域的武漢、鄭州、合肥和長沙等；華西區域的成都、重慶、西安和昆明等。此外，公司業務版圖已拓展至海外的新加坡、印度尼西亞等。截至2022年12月31日，土地儲備逾4,200萬平方米。



公司資料

遠洋集團截至最後實際可行日期的公司資料如下：

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
趙鵬先生
侯俊先生
陳子揚先生
詹忠先生

獨立非執行董事

韓小京先生
孫文德先生
靳慶軍先生
林倩麗女士
呂洪斌先生

審核委員會

林倩麗女士 (委員會主席)
黃秀美女士
趙鵬先生
孫文德先生
呂洪斌先生

提名委員會

李明先生 (委員會主席)
韓小京先生
靳慶軍先生

薪酬委員會

韓小京先生 (委員會主席)
孫文德先生
呂洪斌先生

戰略及投資委員會

李明先生 (委員會主席)
王洪輝先生
侯俊先生
陳子揚先生
靳慶軍先生
林倩麗女士

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生
沈培英先生

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
北京農村商業銀行股份有限公司
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
中國民生銀行股份有限公司
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
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
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
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.HK

公司網址

www.sinooceangroup.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceangroup.com

土儲分佈圖

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。

北京區域

北京 石家莊 太原 秦皇島
廊坊 張家口 唐山 晉中
總樓面面積：14,894,000平方米
總土地儲備：10,358,000平方米
項目數目：50

環渤海區域

天津 青島 濟南 大連 瀋陽
長春 哈爾濱 鞍山
總樓面面積：14,694,000平方米
總土地儲備：9,613,000平方米
項目數目：39

華東區域

上海 杭州 南京 蘇州 寧波
無錫 常州 溫州 揚州 嘉興
金華 鎮江 淮安 宿遷 湖州
總樓面面積：9,732,000平方米
總土地儲備：6,208,000平方米
項目數目：47

華南區域

深圳 廣州 福州 佛山 泉州
廈門 漳州 茂名 江門 中山
湛江 三亞 香港
總樓面面積：7,034,000平方米
總土地儲備：4,599,000平方米
項目數目：32

華中區域

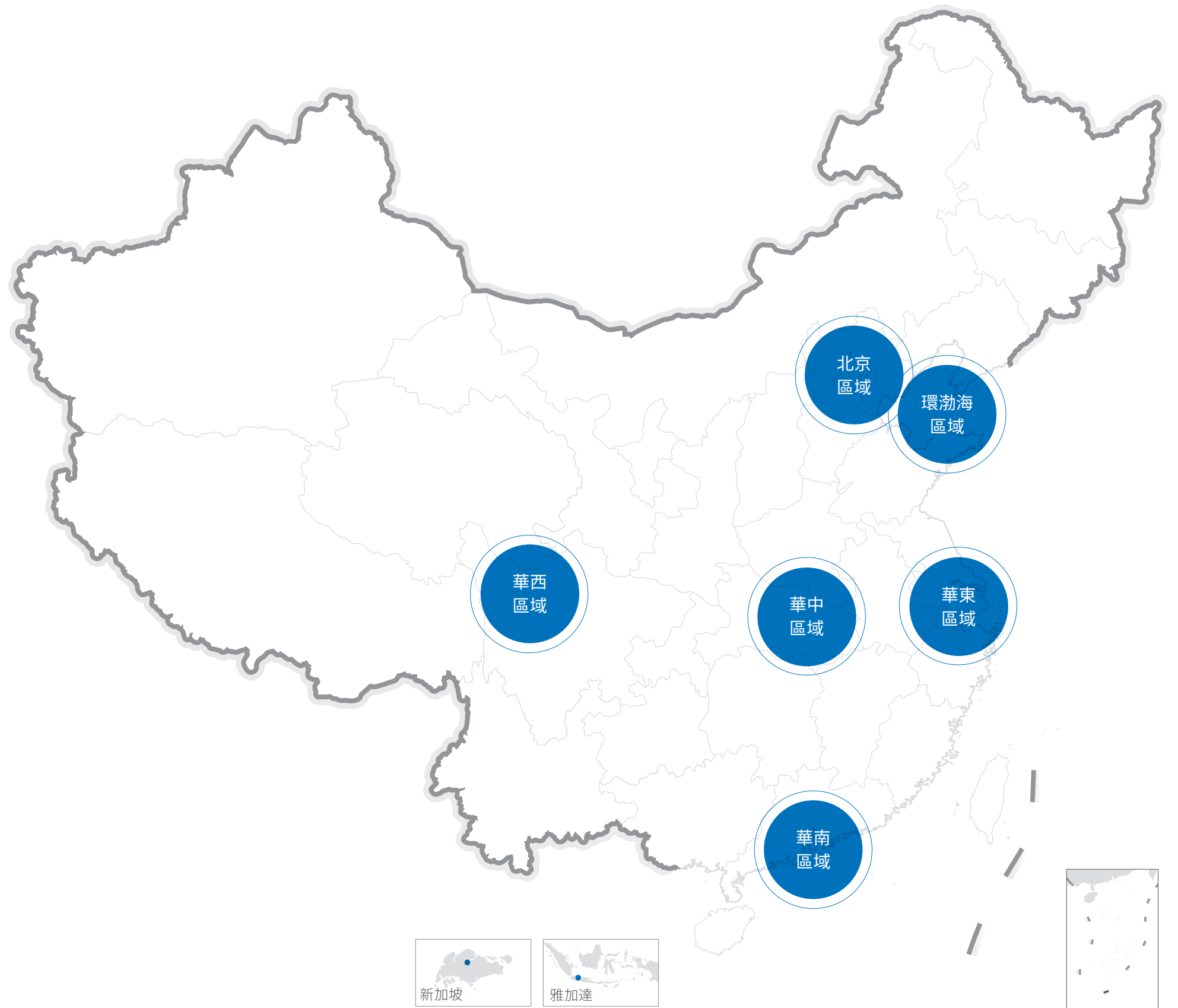
武漢 鄭州 合肥 長沙 南昌 贛州
總樓面面積：8,259,000平方米
總土地儲備：5,784,000平方米
項目數目：28

華西區域

成都 重慶 西安 昆明 貴陽 烏魯木齊
蘭州 柳州 瀘州 西寧 西雙版納
總樓面面積：9,187,000平方米
總土地儲備：6,349,000平方米
項目數目：36

其他區域

新加坡 雅加達
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



財務及營運摘要

財務摘要(人民幣百萬元)	2022年	2021年	變動
協議銷售額	100,290	136,260	-26%
營業額	46,127	64,247	-28%
毛利	2,377	11,258	-79%
年度(虧損)/溢利	-15,650	5,091	不適用
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	-15,930	2,729	不適用
資產總值	246,072	281,252	-13%
本公司擁有人應佔權益	31,747	55,074	-42%
現金資源 ¹	9,386	27,079	-65%

每股財務資料	2022年	2021年	變動
每股(虧損)/溢利(人民幣)			
— 基本	-2.092	0.358	不適用
— 攤薄	-2.092	0.358	不適用

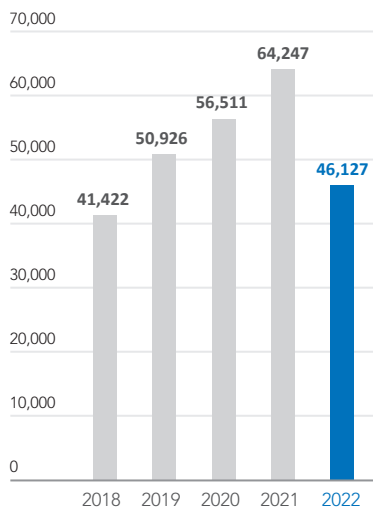
財務比率	2022年	2021年	變動
毛利率(%)	5%	18%	-13個百分點
淨(虧損率)/利潤率(%)	-34%	8%	-42個百分點
流動比率(倍數)	1.40	1.65	-15%
淨借貸比率(%) ²	183%	85%	98個百分點

附註：

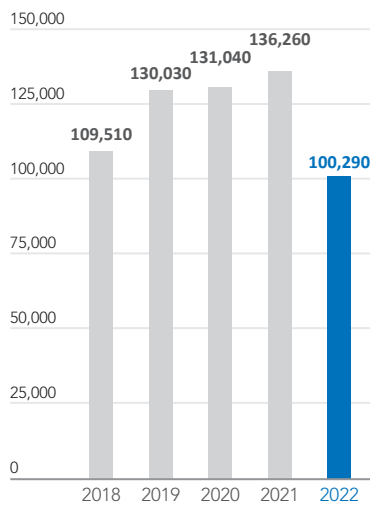
1 包括受限制銀行存款

2 總貸款減現金資源除以權益總值

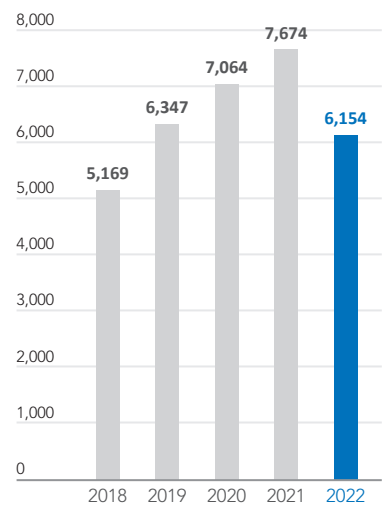
營業額 (人民幣百萬元)



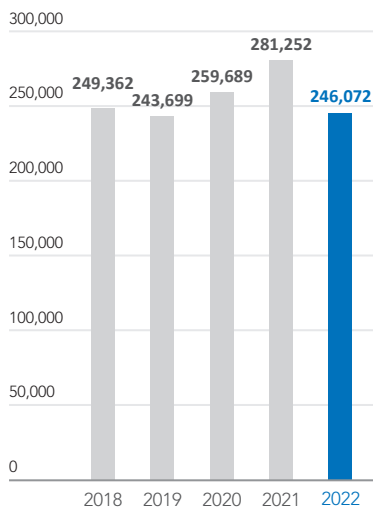
協議銷售額 (人民幣百萬元)



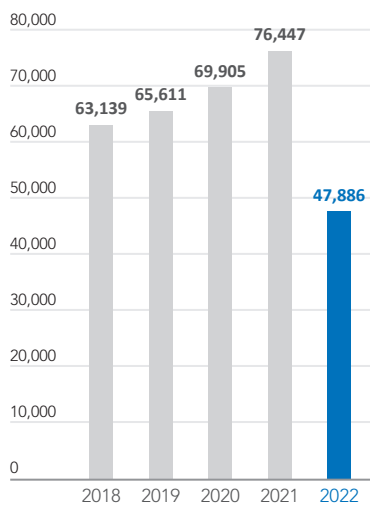
售出可售面積 (千平方米)



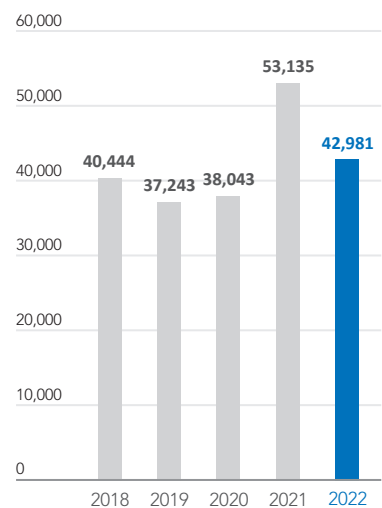
資產總值 (人民幣百萬元)



權益總值 (人民幣百萬元)



土地儲備 (千平方米)



主席報告

SINO-OCEAN



武漢遠洋長江橋

本人謹代表董事局提呈本集團截至2022年12月31日止12個月的全年業績。

2022年全年業績

受國內房地產市場普遍低迷及新冠肺炎疫情持續等不利因素影響，截至2022年12月31日止12個月，本集團的營業額為人民幣461.27億元，較去年下降28%；毛利為人民幣23.77億元，較去年下降79%，毛利率為5%（2021：18%）。本公司擁有人應佔虧損及每股基本及攤薄虧損分別為人民幣159.30億元及人民幣2.092元。

2022年業務回顧

2022年，面對市場持續下行、信貸一再收緊、公開市場再融資渠道關閉等嚴峻的市場環境，本集團採取一系列措施，積極應對，聚焦主業經營，着力結構調整，圍繞現金流開展全面工作，堅持「精耕細作」，確保了經營的持續推進和債務的按時兌付。

堅持聚焦開發主業，銷售規模穩步提升

面對行業變局，本集團堅持聚焦開發主業，主動調整營銷策略，發揮數字化營銷優勢，銷售表現好於行業平均水平，行業排名穩步提升。2022年，本集團實現全口徑銷售額約人民幣1,003億元，行業排名提升至第20名¹，同比提升近10位。按城市，本集團於多個持續深耕的城市銷售排名前列，天津銷售排名第一²，中山銷售排名第三³，北京銷售排名前十⁴。多個位於核心佈局城市的項目銷售名列前茅，包括環渤海區域的天津未來城項目、北京區域的廊坊遠洋光華城項目、華中區域的武漢遠洋·東方境世界觀項目等。

按期高質量完成交付工作，滿意度達到行業標桿水平

2022年，本集團高度重視產品交付工作，克服疫情等因素影響，完成約5.5萬戶入住交付。同時，本集團嚴格執行交付品質底線管理，據行業第三方數據統計⁵，本集團全年整體交付品質位列規模房企TOP10，房屋質量滿意度提升6%，交付服務滿意度提升5%，維修服務滿意度提升9%，均實現持續上漲，創歷史新高，達到行業標桿水平，交付品質獲得業主及市場充分認可。

積極去化現有土儲，持續大力推進舊改

2022年，本集團嚴守投資標準，量入為出。土地儲備策略以去化現有土地儲備為主，新增投資側重於舊改等可一、二級聯動、持續產生貢獻的項目。2022年，本集團共獲取7個新項目，新增土儲約67萬平方米，平均可售面積地價約人民幣7,810元/平方米。本集團土地儲備資源豐富，聚焦一、二線核心城市。截至2022年12月31日，本集團二級開發土地儲備逾4,200萬平方米，按照可售面積計算，平均土地成本約為人民幣7,100元/平方米。

附註：

- 1 根據克而瑞2022年1-12月中國房地產企業銷售榜TOP200全口徑排名
- 2 根據克而瑞2022年天津商品房房企銷售全口徑榜的銷售面積排名
- 3 根據合富研究院2022年中山房企住宅成交套數排名TOP15
- 4 根據克而瑞2022年1-12月北京房地產企業銷售業績TOP20
- 5 根據賽惟諮詢提供的數據

此外，本集團持續大力推進舊改，目前已簽約舊改項目約1,400萬平方米，主要佈局在深圳、東莞、珠海、中山等大灣區重點城市。扣除已結轉部分，現有已轉化及獲取項目的舊改項目土儲面積共約346萬平方米。其中，2022年內完成舊改項目深圳遠洋天祺和遠洋天璞等項目的轉化，預計將於2023年陸續推出市場。

持有物業運營表現穩定提升，資產盤活補充流動性

持有物業運營表現穩健提升，出租率均保持較高水平。於2022年12月31日，寫字樓部分，北京遠洋大廈出租率97%，北京遠洋國際中心出租率90%；零售物業部分，北京頤堤港出租率100%，杭州遠洋樂堤港出租率97%。與此同時，本集團2022年通過盤活北京中國人壽金融中心、成都遠洋太古里等項目回籠資金逾百億元人民幣。本集團持有物業資產質量高，可通過資產處置和融資持續補充流動性。展望未來，本集團在建中的商寫持有物業總建築面積超過170萬平方米，隨着在建項目逐步投入運營，本集團租金收入將保持穩定增長。

全額完成到期債務兌付，境內外融資保持穩定

2022年，本集團按時完成各類到期債務的兌付及人民幣120億元供應鏈ABS的兌付，完成信用類融資淨還款約人民幣189億元。

2022年，由於行業的持續劇烈波動，信用債再融資難度增大。本集團仍積極把握住再融資窗口，於境內外完成了數次成功發行，累計新增公開市場類融資約人民幣74億元，包括4億美元綠色債，人民幣20億元PPN，人民幣13.2億元公司債回轉售和人民幣13億元REITs發行等。同時，銀行借款渠道保持暢通，年內新增開發貸過人民幣百億元，涉及銀行主要包括國有五大行及大型股份制銀行等。

同時，本集團繼續深化銀企戰略性合作，2022年下半年以來，本集團陸續與多家銀行簽署戰略合作協議，獲得授信額度逾人民幣1,300億元。於2022年12月31日，銀行總授信額度超過人民幣2,500億元，為本集團運營提供了充足的信貸支持。

持續踐行「建築·健康」產品理念，打造健康標桿項目

2022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及項目實踐反饋，經深度優化和完善，完成了遠洋健康建築體系2.0(2023版)的升級。該成果在延續從室內、樓體、園區、選址及文化進行排序及覆蓋全開發場景的5大健康維度、21項健康系統場景、89項價值要素的基礎上，實施策略及標準數量增加至295項，兼顧健康物理環境優化、健康生活方式引導、低碳技術融合三項特徵，進一步深入夯實新階段下遠洋健康產品全新理念，倡導健康生活方式。截至2022年12月31日，遠洋健康建築體系已應用在全國47個城市，136個項目，覆蓋面積超2,230萬平方米，本集團也獲得2022年度房地產優秀產品力企業等行業權威認證及市場認可。

市場回顧及展望

2022年，中國房地產市場跌宕起伏，行業從業者經歷了艱難、漫長的一年，房企暴雷、客戶觀望、銷售下滑、融資艱難等因素間互相負向反饋，形勢循環惡化。2022年全年商品房銷售額同比跌幅達到26.7%，儘管期間政府出台了多輪次、不同側重點的促進銷售政策，但客戶受到頻發疫情、項目交付爛尾、收入預期下降、房價下跌等狀況影響，投資置業情緒降至冰點，市場並未如過往周期一樣有力復甦。金融機構「過度避險」，房企境內外公開市場融資渠道幾近關閉，融資性現金流與經營性現金流雙重擠壓，大多企業違約大幅增加，行業持續收縮。

展望2023年，中國政府將更致力於促進經濟平穩增長，堅定房地產是國民經濟支柱產業定位。本集團預計政府將漸進性出台更多支持剛性和改善性需求政策，支持優質房企改善資產負債表的政策也將逐步落位，行業政策環境和信貸環境好於2022年。隨着中國經濟恢復，客戶置業情緒有望逐漸回暖，本集團對行業迎來春天充滿信心。但經濟復甦和購房客戶、金融機構、供應商等上下游產業鏈的預期恢復需要時間，傳導至企業現金流改善和投資能力恢復則需更長時間，行業還有一段春寒料峭之路要走。

行業轉型進入抗風險、可持續發展階段，資產負債規模縮減，房企經營需更加聚焦，堅決退出與主業完全不相關的業務。中長期來看，中國房地產市場將保有人民幣10萬億元級左右規模，在產業、宏觀經濟等方面具有長期重要作用，參考國外成熟經驗和結合中國實際，本集團堅信未來房地產各類開發業務大有可為，房地產非開發業務則轉向服務、可持續、輕資產的趨勢。未來房地產歸根結底是品牌和口碑的競爭，需要堅持匠心服務用戶，形成能力、打造品牌，這是企業賴以生存、未來發展的「無形的脊梁」。

2023年公司策略

2022年四季度起，行業利好政策不斷出台，但市場對政策的解讀和執行尚需時日，銷售及回款明顯改善也仍需一定時間，在此期間，本集團將積極應對危機，努力化解風險，繼續聚焦現金流開展全面工作，堅持匠心服務用戶，提升產品力和服務力。

繼續圍繞現金流開展全面工作。 聚焦主營業務，狠抓銷售、促進回款，抓住市場回暖窗口期，迭代數字化營銷，做到早行動、早銷售、早回款；加大資產去化力度；儘快恢復公開市場信用債再融資能力，取得合作銀行戰略支持；與合作方積極溝通，加強合作項目盈餘資金歸集力度。各經營單位要自負盈虧，各項目要夯實剛性支出，提前籌劃大額資金支付，實現高質量現金流自平衡。

長期堅持匠心服務用戶，提升產品力和服務力。 堅持產品無缺陷，提升產品精細化水平；持續提升交付品質，精裝交付品質、景觀交付品質要達到規模房企TOP5水平；做到服務有感知，通過超級現場、遠洋家書提振客戶信心，全面落實「雲交付」，提升交付組織服務及效率等；提升老業主滿意度，完善物業管控體系，重塑基礎服務，把資源投入到業主重點關注環節。

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，2023年3月30日

管理層討論及分析

SINO-OCEAN



深圳遠洋濱海大廈

本集團截至2022年12月31日的討論及分析概述如下：






財務回顧

遠洋集團為一間聚焦開發主業、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。

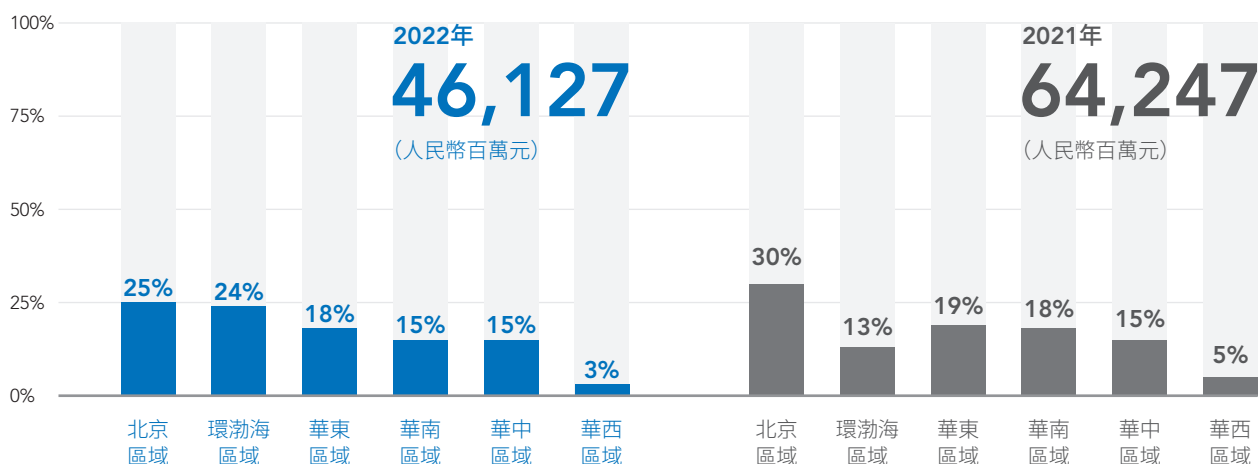
受國內房地產整體下行及新冠肺炎疫情等不利因素的影響，本集團連同其合營企業和聯營公司2022年的協議銷售額下降至人民幣1,002.90億元(2021年：人民幣1,362.60億元)，售出總面積約6,154,000平方米(2021年：7,673,500平方米)。營業額為人民幣461.27億元(2021年：人民幣642.47億元)，較2021年減少28%。本公司擁有人應佔虧損為人民幣159.30億元(2021年：溢利人民幣27.29億元)。每股基本虧損為人民幣2.092元(2021年：溢利人民幣0.358元)。

營業額

營業額的組成部分分析如下：

(人民幣百萬元)	2022年	2021年	變動
 物業開發	37,132	55,130	-33%
 物業投資	391	410	-5%
 物業管理及相關服務	2,868	2,530	13%
 其他房地產相關業務	5,736	6,177	-7%
 合計	46,127	64,247	-28%

各區域的營業額比例分析如下：



本集團2022年營業額較2021年的人民幣642.47億元下降28%至人民幣461.27億元。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80%。於2022年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為12%，29%，22%，15%，18%及4%。我們將繼續維持一個均衡搭配的项目組合，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项目。

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2022年內(i)在管建築面積和在管项目的增加；(ii)向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務的拓展；及(iii)對物業開發商提供諮詢服務的拓展。

其他房地產相關業務涵蓋建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等。

銷售成本

於2022年，本集團收入下降，使總銷售成本相應地減少至人民幣437.50億元(2021年：人民幣529.89億元)。

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。

2022年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2021年每平方米約人民幣8,300元下降至每平方米約人民幣5,700元，主要是由於2022年有較多二線城市项目結轉，相應的土地成本較低。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5,500元，較2021年每平方米約人民幣5,900元下降7%，主要是由於2021年的別墅及一線城市项目結轉較多，相應的建築成本較高。

毛利

本年度毛利為人民幣23.77億元，較2021年下降79%。於2022年，毛利率下降至5%(2021年：18%)。毛利率的下降主要是由於2022年國內房地產市場氣氛低迷，(i)為降低經營風險，盤活資金，本集團加快项目尾盤的出清；及(ii)本集團對存貨計提減值撥備增加。

利息及其他收入及其他(虧損)／收益(淨額)

於2022年，利息及其他收入較2021年的人民幣22.50億元下降51%至人民幣10.94億元。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2022年錄得其他虧損(淨額)人民幣26.89億元(2021年：其他收益(淨額)人民幣0.76億元)。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的匯兌虧損淨額、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損失。2022年度錄得其他虧損(淨額)的主要原因是2022年人民幣兌美元貶值幅度較大，造成匯兌淨虧損人民幣11.78億元(2021年：匯兌淨收益人民幣3.48億元)。

投資物業重估

於2022年，受新冠肺炎疫情反覆的影響，本集團於2022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2.56億元(2021年：公平值減少人民幣0.64億元)。

營運費用

2022年的銷售和市場推廣費用為人民幣18.03億元(2021年：人民幣16.65億元)，較去年增加8%。年內該費用增加主要由於增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響。該等成本佔2022年協議銷售總額約1.8%(2021年：1.2%)。年內，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品牌價值和持續的收入增長。

本集團實行嚴格的成本控制政策，2022年的行政費用輕微下降至人民幣16.98億元(2021年：人民幣17.77億元(重列))，約佔2022年營業額3.7%(2021年：2.8%(重列))。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。

金融資產減值損失淨額

於2022年，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣51.55億元(2021年：人民幣1.77億元(重列))。該費用增加主要是由於年內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難、疫情反覆等多重不利因素的疊加影響，本集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。

財務費用

於2022年，本集團加權平均利率由2021年的4.96%上升至5.16%。由於年內本集團獲取融資的成本上升，已付或應計的總利息開支上升至人民幣50.64億元(2021年：人民幣46.39億元)。其中人民幣30.66億元(2021年：人民幣22.39億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

稅項

於2022年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣11.75億元(2021年：人民幣26.84億元)。該費用的下降主要是由於年內營業額及毛利下降等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2022年下降至人民幣14.51億元(2021年：人民幣20.22億元)，下降的主要原因是2022年適用的稅率較低。

本公司擁有人應佔(虧損)／溢利

2022年本公司擁有人應佔虧損為人民幣159.30億元(2021年：溢利人民幣27.29億元)。2022年錄得虧損的主要原因包括於年內(i)中國的整體房地產市場低迷及新型冠狀病毒疫情持續導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降；及(iii)由於人民幣貶值造成的匯兌虧損。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2022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2022年成功發行了美元4億的綠色票據、人民幣13.20億元的公司債券、人民幣20億元的非公開定向債務融資工具以及人民幣13.03億元的房地產投資信託基金。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2021年年底的人民幣922.24億元上升至2022年底的人民幣970.23億元，其中59%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港幣及美元。約67%的集團借款為定息借款。

於2022年12月31日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣93.86億元，其中約99%(2021年12月31日：89%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為港幣及美元；流動比率為1.40倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,652.00億元，本集團對其流動性充滿信心。

於2022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183%(2021年12月31日：85%)。淨借貸比率上升主要是由於2022年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻，新冠肺炎疫情反覆等極端因素疊加的影響，導致資金回籠速度仍然較慢，加上人民幣兌美元貶值幅度較大，使淨借貸比率上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及金融機構的鼎力支持，本集團保持經營穩定。於2023年，隨着房地產寬鬆措施出台，刺激購房需求，我們也將繼續積極主動進行債務管理，加強流動性管理，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2022年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2021年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	38,092	39%	18,668	20%
1年至2年內到期	21,062	22%	17,354	19%
2年至5年內到期	30,061	31%	46,077	50%
5年以上到期	7,808	8%	10,125	11%
合計	97,023	100%	92,224	100%

其他投資

截至2022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財務投資等。

該等投資已恰當地反映在截至2022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2022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206.77億元(2021年：人民幣158.26億元)。

於2022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103.70億元(2021年：人民幣20.29億元)及長期貸款人民幣152.75億元(2021年：人民幣151.67億元)。於2022年12月31日，本集團抵押資產佔總資產值約17%(2021年：7%)。

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2022年12月31日，本集團的資本承擔總額為人民幣182.89億元(2021年：人民幣243.23億元)。

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2022年12月31日，上述擔保總金額為人民幣206.77億元(2021年：人民幣158.26億元)。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2022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55.23億元(2021年12月31日：人民幣20.13億元)。詳情請參閱本年報綜合財務報表附註46。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

• 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家物業服務股份有限公司(遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司)作為買方(「買方」)，及(ii)大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及本公司的一家聯營公司作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關買方向該等賣方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「天津熙合」)的50%股權，即天津熙合全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。天津熙合及其附屬公司(「天津熙合集團」)主要於中國從事物業管理業務。於上述框架協議日期，天津熙合於本集團的綜合財務報表內入賬列作本公司的合營企業。於2022年11月3日收購事項交割後，天津熙合成為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司，而天津熙合集團的財務業績已併入遠洋服務集團及本集團各自的財務報表。

收購事項的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年8月12日的聯合公告中披露。

• 出售物業控股公司及物業管理公司權益

於2022年12月15日，(i)本公司、遠洋服務、穎源有限公司(本公司的全資附屬公司)、北京銀港房地產開發有限公司(本公司的全資附屬公司)(連同穎源有限公司，統稱為「物業控股公司賣方」、北京億馳物業服務有限公司(遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司)(「物管賣方」、Swire Properties (Chengdu) Limited、天津麟松城市建設開發有限公司(連同Swire Properties (Chengdu) Limited，統稱為「物業控股公司買方)」及北京浩倡諮詢有限公司(「物管買方)」就買賣(a)乾林中國控股有限公司(「境外合資公司」)已發行股份的15%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於根據第一份總協議進行之交易之交割(「第一期交割」)時結欠本集團任何成員公司款項的30%，(b)成都銀港置業有限公司(「境內合資公司」)的15%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於第一期交割時結欠本集團任何成員公司款項的30%，及(c)成都乾豪物業服務有限公司(「物管公司」)的15%股權(「第一期交易」)訂立第一份總協議；(ii)本公司、遠洋服務、物管賣方及物管買方就買賣物管公司的35%股權(「第二期交易」)訂立第二份總協議；及(iii)本公司、物業控股公司賣方及物業控股公司買方就買賣(a)境外合資公司已發行股份的35%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於根據第三份總協議進行之交易之交割(「第三期交割」)時結欠本集團任何成員公司的所有款項，及(b)境內合資公司的35%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於第三期交割時結欠本集團任何成員公司的所有款項(連同第一期交易及第二期交易，統稱為「合併交易」)訂立第三份總協議。合併交易之總代價為人民幣5,550,000,000元。

各物業控股公司主要從事投資物業的開發及運營。境外合資公司(透過其全資附屬公司)及境內合資公司為名為遠洋太古里(成都)的以零售為主導的綜合發展項目(主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店)(「該物業」)的共同擁有人，該物業位於中國成都市錦江區，乃由本公司與太古地產有限公司共同開發。物管公司主要從事向該物業提供物業管理服務。於上述總協議日期，各物業控股公司為本公司擁有50%權益的合營企業，及物管公司為遠洋服務擁有50%權益的合營企業。於2023年2月22日，合併交易之所有交易已交割，其後本集團不再於物業控股公司及物管公司擁有任何權益。

合併交易的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年12月15日的聯合公告、本公司日期為2023年1月19日的通函及本公司日期為2023年2月22日的公告中披露。

有關審核保留意見之其他資料

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所(「立信德豪」)就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表(「2022年財務報表」)發表保留意見。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。有關該保留意見之詳情於2022年財務報表內獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」一段披露。

管理層意見

本公司管理層已對保留意見及其基礎作出審慎考慮，且於編製2022年財務報表時已與立信德豪進行持續討論。

管理層理解審核保留意見(其主要與限制範圍有關)歸因於在獨立核數師報告日期前缺乏充足及合適的審計證據。

管理層認為，於立信德豪進行審計的過程中，已作出最大努力提供充足及合適的審計證據。除審核保留意見外，2022年財務報表真實和公平地反映了本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況。

就審核保留意見，管理層將致力於滿足立信德豪的審計程序，以確保為本集團截至2023年12月31日止年度財務報表之審計之目的提供充足及合適的審計證據，包括完善本集團內部監控。

審核委員會意見

審核委員會已就本集團財務狀況及審核意見所需的必要的充足及合適的審計證據與立信德豪進行討論。立信德豪已向董事局呈報審核保留意見，董事局(包括審核委員會委員)亦已就此進行討論。審核委員會接納立信德豪的審核保留意見，及同意上述的管理層意見。

截至2022年12月31日止財務年度的期後重大事項

• 收購中國一家物業開發公司全部股權

於2023年2月8日，於透過山東產權交易中心完成競投程序後，北京遠盛昌房地產開發有限公司(「北京遠盛昌」，本公司之全資附屬公司)(作為買方)與山東德天置業有限公司(「山東德天」)(作為賣方)訂立產權交易協議，內容有關北京遠盛昌向山東德天收購(a)山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)的全部股權及(b)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)(金額為人民幣1,584,414,200元)，總代價為人民幣1,584,414,201元。山東德天嘉業主要業務為物業開發及其主要資產為位於中國山東省濟南市北湖核心區的四幅土地，總佔地面積為137,504平方米，總建築面積約為534,600平方米，作住宅及商業用途。

上述收購事項的詳情已於本公司日期為2023年2月8日的公告中披露。

• 售後回租安排

於2023年1月至3月期間，北京雲泰數通互聯網科技有限公司(本公司非全資附屬公司)及其控制的若干全資附屬公司或實體(作為承租人)分別與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃(天津)有限公司(各自作為出租人)就若干租賃資產(主要包括數據中心的配套設備及設施)訂立售後回租協議，據此，相關出租人會向相關承租人購買相關租賃資產(最高購買價格總額分別為人民幣475百萬元及人民幣375百萬元)，並會將有關租賃資產回租予相關承租人(最高租賃款項總額分別約為人民幣535.08百萬元及人民幣431.81百萬元)，各自分別為期五年及六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃款項及其他應付款項(如有)後，相關承租人有權以象徵式代價回購相關租賃資產。

上述售後回租安排的詳情已於本公司日期分別為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

於2022年，物業開發業務的營業額下降33%至人民幣371.32億元(2021年：人民幣551.30億元)。交付可售樓面面積由2021年約3,243,000平方米下降2%至2022年約3,183,000平方米。不包括車位銷售，2022年平均入賬銷售價格下降至每平方米約人民幣13,400元(2021年：每平方米人民幣19,500元)，主要是由於2022年有較多二線城市項目結轉。

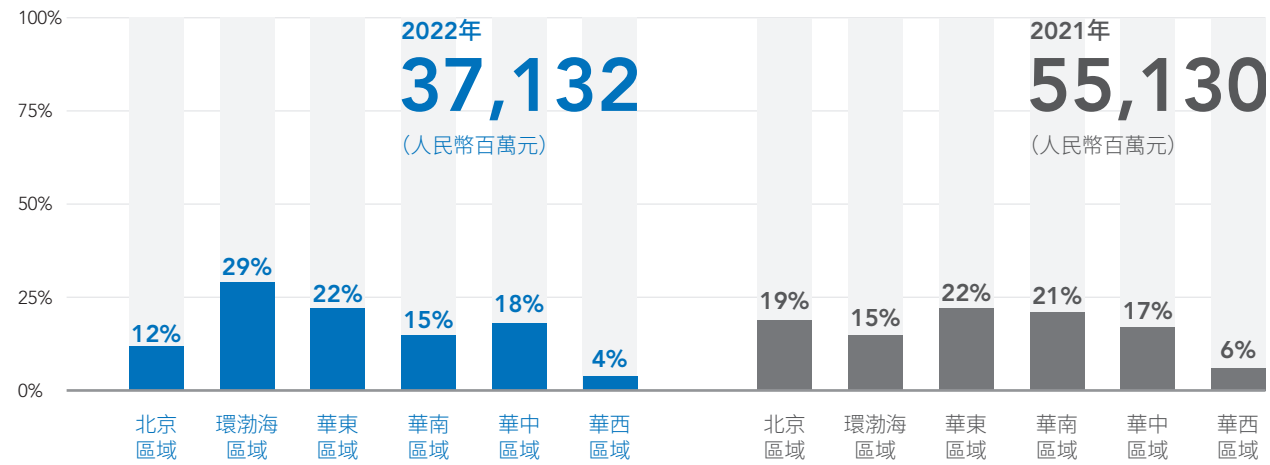
2022年各城市營業額及交付可售樓面面積載列如下：

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	726	15,263	47,600
	太原	108	10,880	9,900
	秦皇島	421	30,562	13,800
	廊坊	2,765	252,126	11,000
		4,020	308,831	13,000
環渤海區域	天津	562	19,856	28,300
	青島	2,965	85,039	34,900
	濟南	2,881	232,037	12,400
	大連	3,932	251,749	15,600
		10,340	588,681	17,600
華東區域	上海	91	4,123	22,100
	杭州	246	8,517	28,900
	南京	3,636	152,407	23,900
	蘇州	143	15,563	9,200
	無錫	14	3,502	4,000
	溫州	2,236	157,609	14,200
	揚州	634	41,528	15,300
	宿遷	958	157,753	6,100
		7,958	541,002	14,700

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	545	20,244	26,900
	廣州	1	57	17,500
	福州	684	49,826	13,700
	佛山	21	1,876	11,200
	漳州	1,367	106,740	12,800
	茂名	172	39,306	4,400
	江門	213	18,683	11,400
	中山	433	54,392	8,000
	湛江	183	22,197	8,200
	龍岩	1,634	157,854	10,400
		5,253	471,175	11,100
華中區域	武漢	3,233	143,590	22,500
	鄭州	899	125,395	7,200
	合肥	311	33,271	9,300
	南昌	593	57,845	10,300
	贛州	1,561	220,463	7,100
		6,597	580,564	11,400
華西區域	重慶	37	3,137	11,800
	貴陽	62	5,592	11,100
	柳州	707	94,715	7,500
	西寧	611	59,241	10,300
		1,417	162,685	8,700
	其他項目	216	23,082	9,400
小計(不包含車位)		35,801	2,676,020	13,400
車位(各項目)		1,331	506,720	2,600
合計		37,132	3,182,740	11,700

於2022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2022年本集團物業開發總營業額的90%(2021年：93%)。住宅物業(包括別墅)於2022年的平均入賬銷售價格下降31%至每平方米人民幣13,500元(2021年：每平方米人民幣19,700元)，而交付總可售樓面面積則下降4%，由2021年約2,597,000平方米下降至2022年約2,485,000平方米。

來自各類型物業開發業務的營業額分析如下：

	2022年		2021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	33,548	2,485	51,155	2,597
寫字樓	324	28	612	29
商舖	1,929	163	1,804	119
車位	1,331	507	1,559	498



西安遠洋·未央華府

協議銷售

受國內房地產整體下行及新冠肺炎疫情等不利因素的影響，本集團及其合營企業和聯營公司截至2022年12月31日止十二個月的協議銷售總額下降至人民幣1,002.90億元，較2021年的人民幣1,362.60億元下降約26%。2022年全年的協議銷售樓面面積下降20%至約6,154,000平方米(2021年：7,673,500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18,000元(2021年：每平方米人民幣19,400元)。

2022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	18,030	483,400	37,300
	石家莊	1,846	166,000	11,100
	太原	1,130	117,600	9,600
	秦皇島	867	65,800	13,200
	廊坊	2,260	215,300	10,500
	張家口	398	53,000	7,500
	晉中	305	38,600	7,900
			24,836	1,139,700
環渤海區域	天津	8,589	551,800	15,600
	青島	2,796	123,200	22,700
	濟南	4,403	329,300	13,400
	大連	1,881	159,800	11,800
	瀋陽	538	64,600	8,300
	長春	26	2,700	9,600
	鞍山	46	8,100	5,700
			18,279	1,239,500
華東區域	上海	4,731	132,800	35,600
	杭州	141	3,800	37,100
	南京	825	33,500	24,600
	蘇州	1,845	127,700	14,400
	無錫	2,196	109,600	20,000
	南通	319	44,800	7,100
	溫州	3,952	181,500	21,800
	揚州	867	58,700	14,800

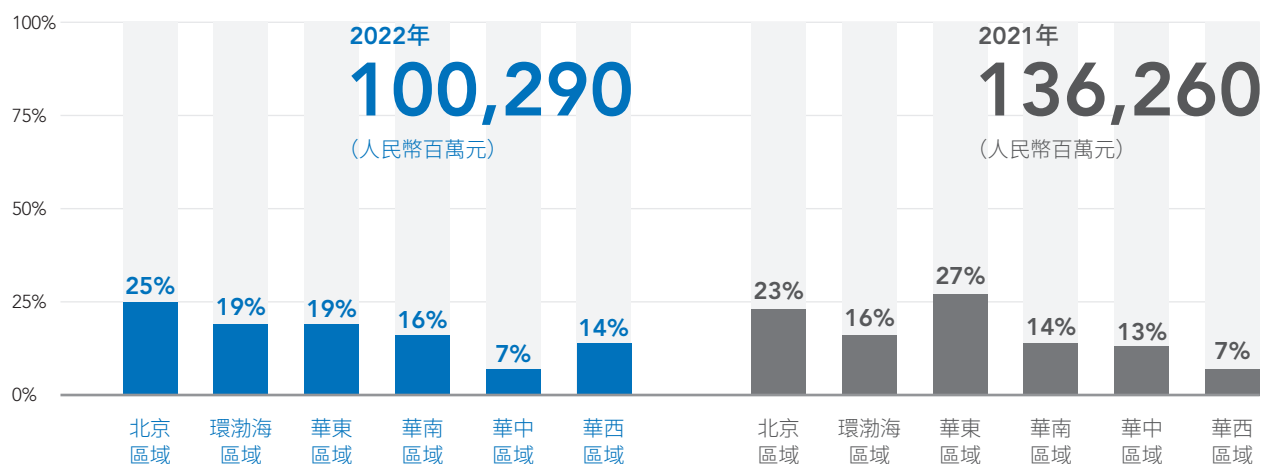
區域	城市	協議銷售額 (人民幣百萬元)	大約售出可售樓面面積 (平方米)	大約平均銷售價格 (人民幣/平方米)
	金華	878	54,300	16,200
	鎮江	808	78,900	10,200
	淮安	64	8,700	7,400
	宿遷	360	33,700	10,700
		16,986	868,000	19,600
華南區域	深圳	7,342	248,400	29,600
	廣州	1,186	65,300	18,200
	福州	745	44,900	16,600
	佛山	791	55,500	14,300
	泉州	588	36,800	16,000
	廈門	1,513	61,200	24,700
	漳州	609	39,400	15,500
	茂名	167	32,400	5,200
	江門	848	78,800	10,800
	中山	2,128	199,900	10,600
	湛江	377	46,000	8,200
	龍岩	3	300	10,000
		16,297	908,900	17,900
華中區域	武漢	3,448	147,400	23,400
	鄭州	813	87,500	9,300
	合肥	431	39,000	11,100
	長沙	441	25,100	17,600
	南昌	489	51,300	9,500
	贛州	575	73,400	7,800
		6,197	423,700	14,600
華西區域	成都	7,834	163,100	48,000
	重慶	132	8,600	15,300
	西安	3,487	234,600	14,900
	昆明	286	45,400	6,300
	貴陽	1,510	160,300	9,400

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)
	烏魯木齊	173	13,600	12,700
	蘭州	17	2,800	6,100
	柳州	77	6,200	12,400
	西寧	352	26,000	13,500
	西雙版納	336	57,900	5,800
		14,204	718,500	19,800
	其他項目	1,691	188,400	9,000
小計(不包含車位)		98,490	5,486,700	18,000
車位(各項目)		1,800	667,300	2,700
合計		100,290	6,154,000	16,300

2022年可售項目合共超過210個(2021年：超過220個)。來自一、二線城市的協議銷售額佔全體約80%(2021年：約86%)。從地區分佈來看，2022年56%的協議銷售額來自於華東、華南、華中及華西區域(2021年：61%)。



各區域協議銷售額分析如下：



從物業類型來看，2022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81%（2021年：89%）。此外，2022年住宅物業（包括別墅）的每平方米平均銷售價格下降了5%至約人民幣18,300元（2021年：每平方米約人民幣19,200元），而住宅物業售出可售樓面面積從2021年約6,276,000平方米下降了29%至2022年約4,472,000平方米。

來自各主要物業類型協議銷售額分析如下：

	2022年		2021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	81,658	4,472	120,801	6,276
寫字樓	8,956	447	5,371	247
商舖	7,876	568	6,686	343
車位	1,800	667	3,402	808

項目施工進度及發展中項目

受新冠疫情反覆的影響，本集團及其合營企業和聯營公司於2022年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為6,217,700平方米和4,289,600平方米，較2021年分別減少33%和36%。本集團將於2023年提升施工規模，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	2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2023年 大約竣工樓面面積 (平方米)
北京區域	北京	國譽萬和城	–	131,000
		中央峰匯	–	252,600
		遠洋樂堤港	59,600	305,900
		萬和斐麗	166,700	–
		頤璟萬和	67,000	–
		房山良鄉項目	126,000	–
		信馳大廈	67,000	–
	石家莊	遠洋·風景長安(包括二期項目)	137,800	78,200
		藁城物流項目	–	52,200
		萬和學府	61,800	–
		遠洋7號	–	115,000
		遠洋·晟庭	60,100	–
	太原	天悅	–	149,800
		遠洋萬和四季	–	87,600
		天鉞	28,700	139,000
	秦皇島	遠洋蔚藍海岸	84,300	121,500
	廊坊	京畿檀宮	–	30,000
		遠洋光華城	212,000	67,300
	張家口	遠洋尚東萬和	20,500	–
	晉中	天鉞	–	524,100
環渤海區域	天津	寬閱時光	–	151,000
		悅·光年	93,800	25,100
		遠洋·萬和府	102,000	–
		遠洋潮起東方	–	119,800
		遠洋琨庭	160,000	–
		天鉞	346,700	–
		天鉞灣	–	253,000

區域	城市	項目名稱	2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2023年 大約竣工樓面面積 (平方米)
	青島	遠洋萬和公館	125,000	-
		遠洋萬和城	125,300	-
		遠洋山水	-	112,300
	濟南	萬和府	124,200	58,100
		遠洋潮起東方	-	35,900
		遠洋鳳棲翰林	-	226,000
		遠洋湖印都會	163,200	121,100
	大連	天鉞	182,500	207,700
		鑽石灣	127,600	18,700
		悅和山海	189,400	-
瀋陽	遠洋·萬玥府	36,400	-	
	遠洋·上河風景	-	186,600	
長春	遠洋鯤樓府	-	36,200	
	觀棠源築	95,900	53,900	
鞍山	國際廣場	124,000	-	
華東區域	上海	寶山天鉞	-	74,700
		遠洋·虹橋萬和源	-	75,000
		臨港愛琴海購物公園	-	66,000
		臨港天鉞	-	106,000
	杭州	宸章新邸	44,000	-
	南京	遠洋萬和方山望	211,800	1,200
	蘇州	遠洋·風景東方	14,200	16,300
		盛澤天鉞	-	173,800
	無錫	公園里	-	106,200
		璽樾	-	120,600
	南通	天鉞	127,600	95,400
		天鉞	24,000	-
		星銀海城市客廳	171,000	-
	溫州	濱海天鉞	140,700	-
		遠洋山海萬和(原遠洋山海萬和園項目)	-	123,000
		遠洋泊雲庭	87,000	-
	揚州	遠洋·廣陵宸章	63,000	-

區域	城市	項目名稱	2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2023年 大約竣工樓面面積 (平方米)
	金華	瀾山院子	–	119,100
	鎮江	遠洋心裡	181,600	–
	淮安	國際廣場	34,000	64,800
	宿遷	沐陽愛琴海購物公園	–	107,000
		沐陽天鉞	210,000	314,800
		天鉞	96,400	201,500
華南區域	廣州	芙蓉墅	15,200	15,700
		遠洋風景	–	83,900
	福州	東江灣悅境	51,000	–
		遠洋天賦	–	128,000
	佛山	風景	–	80,000
		天成	–	18,500
	漳州	星海天宸	149,300	116,700
	茂名	遠洋山水	–	34,600
	江門	雲著	54,900	75,600
		遠洋天成	–	76,000
	中山	遠洋繁花里	–	101,800
		遠洋天成	–	76,000
		遠洋天著	–	81,100
		時光樾(原南頭穗西村162&163商住項目)	85,900	–
	湛江	遠洋城	–	102,100
	龍岩	遠洋山水	203,000	–
	香港	千望	–	3,000

區域	城市	項目名稱	2022年 大約竣工樓面面積 (平方米)	預計2023年 大約竣工樓面面積 (平方米)	
華中區域	武漢	遠洋里	-	79,300	
		遠洋·東方境世界觀	-	660,700	
	鄭州	天悅	-	135,000	
		遠洋沁園	159,300	-	
		榮府	39,900	-	
	合肥	遠洋星悅	-	104,000	
	長沙	天鉞	-	282,000	
		湘江公館	116,800	89,300	
	南昌	遠洋天著	89,500	-	
		九灣天鉞	24,900	-	
		贛州	愛琴海購物公園	144,000	-
	天鉞		334,200	240,700	
	華西區域	重慶	玖悅蘭庭	-	52,000
			遠洋公園	19,700	-
西安		遠洋御山水	63,800	216,900	
貴陽		遠洋萬和世家	-	60,600	
烏魯木齊		天御	-	81,000	
		天闕	-	85,000	
柳州		天悅	122,300	-	
西寧		天鉞	-	331,800	
		天闕	51,200	-	
西雙版納		雨林源築	-	228,100	
其他區域	新加坡	禧盈軒	-	4,000	
合計			6,217,700	9,068,400	

土地儲備

於2022年，本集團購入7幅土地，總樓面面積及應佔權益面積分別約為668,000平方米及471,000平方米。其中，新購入項目平均購買成本為每平方米約人民幣7,800元。於2022年12月31日，本集團及其合營企業及聯營公司的土地儲備下降19%至約42,981,000平方米(2021年12月31日：53,135,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則相應下降21%至約22,603,000平方米(2021年12月31日：28,503,000平方米)。於2022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7,100元(2021年12月31日：人民幣6,600元)。

2022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				
唐山	遠洋山水	170	170	100.00%
大連	遠洋第五季	116	81	70.00%
深圳	遠洋天祺	92	92	100.00%
深圳	遠洋天璞	152	60	39.20%
泉州	水墨風景	51	21	42.00%
香港	九龍城衙前壟道項目	6	6	100.00%
南昌	雲璟	81	41	51.00%
合計		668	471	

於2022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	24,729	16,330	3,840
發展中物業	32,754	24,566	32,754
用作日後發展之物業	6,387	4,343	6,387
合計	63,870	45,239	42,981

於2022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：

區域	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	14.70%
		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%
		中央峰匯	北京市昌平區	256	193	251	50.00%
		金悅府	北京市大興區	118	99	81	25.00%
		萬和斐麗	北京市大興區	224	165	92	40.00%
		若丘	北京市門頭溝區	430	344	430	10.00%
		頤璟萬和	北京市大興區	92	78	19	100.00%
		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	38	11.10%
		遠洋LA VIE	北京市朝陽區	318	305	44	85.72%
		遠洋新天地	北京市門頭溝區	330	276	86	56.88%
		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	130	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	14	20.00%
		遠洋·春秋里	北京市石景山區	69	50	47	51.00%
		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	30	50.00%
		禧瑞天著	北京市大興區	300	207	103	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	52.15%		
				5,153	4,073	3,153	

區域	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 (%)
石家莊	福祐生命紀念公園	石家莊市井陘縣	18	3	18	88.89%	
	長安區舊改項目	石家莊市長安區	147	94	147	30.95%	
	遠洋·風景長安	石家莊市長安區	132	108	16	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	47	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	22	51.00%	
			978	728	551		
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%	
	天鉞	太原市迎澤區	394	286	313	36.21%	
	天潤	太原市萬柏林區	897	529	897	19.56%	
	晉春秋	太原市陽曲縣	54	34	18	44.00%	
	王家峰愛琴海購物公園	太原市迎澤區	109	–	109	36.21%	
			2,175	1,301	2,058		
秦皇島	遠洋蔚藍海岸	秦皇島市撫寧區	1,438	1,243	1,113	100.00%	
廊坊	京畿檀宮	廊坊市安次區	404	292	25	52.15%	
	經開物流項目	廊坊市經開區	151	–	151	19.29%	
	遠洋光華城	廊坊市廣陽區	1,897	954	1,396	43.20%	
	廣陽物流項目地塊一	廊坊市廣陽區	41	–	41	64.30%	
	廣陽物流項目地塊二	廊坊市廣陽區	144	–	144	19.29%	
	燕郊三河數據中心	廊坊市燕郊鎮	73	–	73	24.50%	
			2,710	1,246	1,830		
張家口	遠洋尚東萬和	張家口市橋東區	203	163	49	60.00%	
唐山	遠洋山水	唐山市高新區	170	137	170	100.00%	
晉中	天鉞	晉中市榆次區	2,067	1,537	1,434	30.85%	
			14,894	10,428	10,358		

區域	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	64.30%
		京畿鼎園	天津市薊州區	346	213	194	52.15%
		寬閱時光	天津市東麗區	151	115	151	100.00%
		悅·光年	天津市武清區	504	317	334	49.98%
		遠洋·萬和府	天津市濱海新區	102	78	102	100.00%
		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	2,231	51.00%
		遠洋潮起東方	天津市濱海新區	164	126	164	100.00%
		遠洋琨庭	天津市濱海新區	675	488	100	100.00%
		天鉑	天津市濱海新區	388	231	9	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	10	60.00%
		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	30.00%
					7,510	5,330	4,879
青島		遠洋萬和雲璟	青島市市北區	102	76	102	10.75%
		遠洋萬和城	青島市市北區	377	270	34	43.00%
		遠洋山水	青島市即墨區	113	86	113	100.00%
			592	432	249		
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	160	50.00%
		萬和府	濟南市槐蔭區	228	190	115	79.60%
		遠洋潮起東方	濟南市歷城區	544	422	544	42.00%
		遠洋鳳棲翰林	濟南市歷城區	226	172	226	58.82%
		遠洋湖印都會	濟南市天橋區	379	255	198	64.90%
			3,105	2,561	2,302		

區域	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 (%)
	大連	鑽石灣	大連市甘井子區	1,497	1,345	722	100.00%
		悅和山海	大連市甘井子區	189	150	24	51.00%
		遠洋·萬玥府	大連市沙河口區	36	25	36	100.00%
		遠洋第五季	大連市金普新區	116	113	116	70.00%
		遠洋塔河灣	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%
				2,183	1,885	1,243	
	瀋陽	遠洋·上河風景	瀋陽市瀋北新區	400	313	400	60.00%
		遠洋鯤棲府	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%
	哈爾濱	威尼斯莊園	哈爾濱市松北區	181	152	8	52.15%
	鞍山	國際廣場	鞍山市鐵東區	350	294	159	52.15%
				14,694	11,254	9,613	
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	674	41.03%
		遠洋·虹橋萬和源	上海市青浦區	75	53	75	100.00%
		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	16	100.00%
		元博酒店項目	上海市普陀區	54	-	54	23.94%
				1,711	993	1,270	
	杭州	厘望(軒) Neo1	杭州市拱墅區	43	40	15	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	6	100.00%
				482	358	65	
	南京	遠洋萬和四季	南京市溧水區	234	184	30	100.00%
		遠洋萬和方山望	南京市江寧區	213	153	22	100.00%
				447	337	52	

區域	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 (%)
	蘇州	萬和悅花園	蘇州市吳江區	150	147	56	70.00%
		洛克公園	蘇州市虎丘區	240	198	82	30.00%
		萬和四季	蘇州市太倉市	105	77	28	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	34.68%
		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	25.72%
		太倉沙溪物流項目二	蘇州市太倉市	124	-	124	23.41%
		張家港數據中心	蘇州市張家港市	24	-	24	75.01%
				1,118	710	789	
	寧波	遠澤余姚泗門物流園	寧波市余姚市	56	-	56	28.19%
	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	90	31.29%
				630	483	497	
	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	85	52.15%
				705	374	282	
	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	8	100.00%
		遠洋萬和樾(原樂清市中心區ZX-14a-1地塊項目)	溫州市樂清市	40	30	40	100.00%
		遠洋山海萬和(原遠洋山海萬和園項目)	溫州市樂清市	123	100	123	100.00%
		遠洋四季宸章	溫州市龍灣區	85	60	85	100.00%
		遠洋泊雲庭	溫州市甌海區	87	66	20	84.70%
		半島九號	溫州市甌海區	276	174	276	35.74%
		幸福里	溫州市鹿城區	234	168	12	33.90%
				1,415	904	646	
	揚州	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%
				611	395	611	

區域	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 (%)
	嘉興	平湖物流項目	嘉興市平湖市	72	–	72	23.41%
	金華	瀾山院子	金華市婺城區	171	124	171	26.60%
	鎮江	遠洋心裡	鎮江市丹陽市	607	502	539	50.00%
	淮安	國際廣場	淮安市清江浦區	319	264	79	22.42%
	宿遷	愛琴海購物公園	宿遷市宿城區	117	–	117	36.50%
		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	334	100.00%
		天鉞	宿遷市宿城區	484	411	386	36.50%
				1,253	818	944	
	湖州	安吉數據中心	湖州市安吉縣	135	–	135	64.30%
				9,732	6,262	6,208	
華南區域	深圳	荔山項目	深圳市南山區	156	70	156	48.00%
		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	111	100.00%
		遠洋天祺	深圳市龍崗區	92	64	92	100.00%
		遠洋天璞	深圳市龍崗區	152	108	152	39.20%
		遠洋天著	深圳市南山區	196	82	7	63.25%
		遠洋濱海大廈	深圳市南山區	115	52	59	60.00%
		天和	深圳市龍華區	278	201	278	63.01%
				2,078	1,296	1,388	
	廣州	東灣	廣州市增城區	141	96	8	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	73	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	331	
	福州	遠洋天賦	福州市倉山區	128	97	128	63.01%
	佛山	漫悅灣	佛山市三水區	207	192	46	100.00%
		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%
				427	362	266	

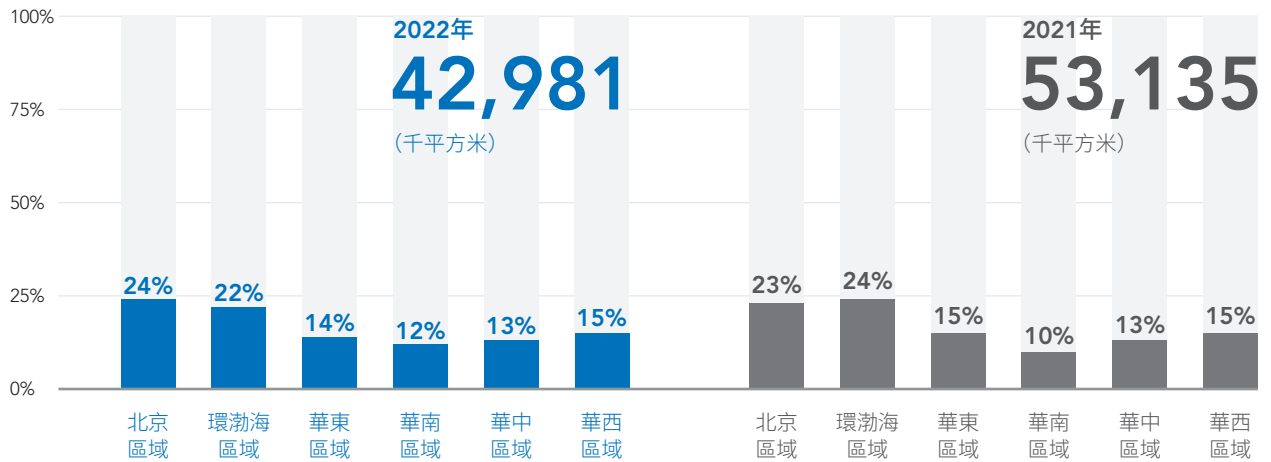
區域	城市	項目名稱	區	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	泉州	水墨風景	泉州市洛江區	51	35	51	42.00%
	廈門	遠洋風景	廈門市同安區	199	144	199	51.00%
	漳州	星海天宸	漳州市龍文區	266	210	131	51.00%
	茂名	遠洋山水	茂名市茂南區	299	249	194	51.00%
	江門	雲著	江門市蓬江區	176	133	151	51.00%
		遠洋天成	江門市蓬江區	131	101	131	100.00%
				307	234	282	
	中山	遠洋繁花里	中山市神灣鎮	1,172	1,037	925	75.00%
		遠洋天成	中山市小欖鎮	76	62	76	51.00%
		遠洋天著	中山市南區	181	134	181	69.80%
		遠洋山水	中山市民眾鎮	210	159	7	51.00%
				1,639	1,392	1,189	
	湛江	遠洋城	湛江市霞山區	612	493	353	67.50%
	三亞	遠洋山海	三亞市吉陽區	177	111	75	100.00%
	香港	南嶼嵩林	香港離島區	3	3	3	100.00%
		九龍城衙前墾道項目	香港九龍城區	6	5	6	100.00%
		千望	香港油尖旺區	3	3	3	100.00%
				12	11	12	
				7,034	5,240	4,599	
華中區域	武漢	愛琴海購物公園	武漢市新洲區	62	–	62	52.15%
		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	64.30%
		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	807	70.00%
		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	7.75%
				3,130	1,739	2,020	

區域	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 (%)
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	17.84%
		遠洋沁園	鄭州市滎陽市	204	150	46	55.00%
		遠洋萬和四季	鄭州市中牟縣	43	38	8	69.30%
		遠洋風景	鄭州市新鄭市	169	158	35	100.00%
		榮府	鄭州市新鄭市	156	101	118	17.84%
		遠洋臻園	鄭州市二七區	182	141	182	49.00%
			1,237	965	872		
合肥		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	35	100.00%
		遠洋廬玥風景	合肥市肥東縣	200	180	33	70.00%
		經開區芙蓉路西地塊	合肥市經開區	455	279	455	30.00%
			1,022	728	693		
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		
南昌		愛琴海購物公園	南昌市灣里區	124	-	124	52.15%
		雲璟	南昌市經開區	81	61	81	51.00%
		遠洋天著	南昌市灣里區	173	122	28	51.00%
		九灣天鉞	南昌市灣里區	175	163	37	52.15%
			553	346	270		
贛州		天鉞	贛州市南康區	888	705	500	53.59%
			8,259	5,483	5,784		

區域	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	成都	遠洋·森海境	成都市新都區	199	127	199	100.00%
		遠洋香匯	成都市青羊區	122	106	11	24.50%
		青白江數據中心A區	成都市青白江區	193	–	193	36.51%
		青白江數據中心C區	成都市青白江區	38	–	38	49.00%
		溫江數據中心	成都市溫江區	54	–	54	24.50%
				606	233	495	
	重慶	楓樺四季	重慶市沙坪壩區	102	71	20	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%
		遠洋山水賦	重慶市沙坪壩區	166	119	17	100.00%
		遠洋公園	重慶市巴南區	592	480	37	56.10%
				1,130	839	169	
	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	215	24.50%
		楓丹江嶼	西安市滻灞生態區	147	111	147	24.50%
		涇河新城大數據中心	西安市西咸新區	60	–	60	49.00%
		遠洋·未央華府	西安市未央區	558	416	558	42.33%
		遠洋御山水	西安市滻灞生態區	292	208	228	80.00%
天鉞		西安市新城區	462	312	462	26.60%	
			1,944	1,363	1,774		
昆明	遠洋新幹線(原呈貢 大學城項目)	昆明市呈貢區	222	218	92	69.80%	
	遠洋新幹線(原呈貢 大學城二期項目)	昆明市呈貢區	99	88	99	69.80%	
			321	306	191		

區域	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 (%)
	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	17	100.00%
		觀山天鉅	貴陽市觀山湖區	780	565	780	26.60%
		觀山天鉅商業	貴陽市觀山湖區	89	–	89	26.60%
				1,134	775	1,051	
	烏魯木齊	觀山著	烏魯木齊市沙依 巴克區	74	63	74	26.60%
		天御	烏魯木齊市沙依 巴克區	402	293	402	28.97%
		天鉅	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	
	蘭州	天鉅	蘭州市榆中縣	397	301	267	31.29%
	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	112	76.55%
				442	251	197	
	瀘州	天鉅	瀘州市江陽區	279	207	279	52.15%
	西寧	愛琴海購物公園	西寧市海湖新區	121	–	121	76.55%
		天鉅	西寧市城中區	1,278	1,018	664	41.72%
		天闕	西寧市城西區	311	254	118	76.55%
				1,710	1,272	903	
	西雙版納	雨林源築	西雙版納景洪市	515	429	314	26.07%
				9,187	6,511	6,349	
其他區域	新加坡	禧盈軒	新加坡市第九區	4	4	4	30.00%
	雅加達	大雅加達項目	大雅加達地區	66	57	66	28.00%
				70	61	70	
合計				63,870	45,239	42,981	

於2022年和2021年12月31日來自各區域的土地儲備分析如下：



投資物業

於2022年，來自物業投資的營業額減少了5%至人民幣3.91億元(2021年：人民幣4.10億元)，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2022年12月31日，本集團合共持有超過22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2022年12月31日可租賃面積合共約3,664,000平方米；其中寫字樓佔比約20%，物流項目佔比約46%，其他包括商業、車位及其他佔比約34%。



於2022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 (%)
銀網中心(北京)	北京市海淀區	12,000	12,000	-	-	-	87%	100%
遠洋盈創健康產業園(北京)	北京市順義區	45,000	32,000	2,000	-	11,000	50%	100%
遠洋國際中心(北京)	北京市朝陽區	103,000	76,000	9,000	-	18,000	90%	100%
遠洋大廈(北京)	北京市西城區	30,000	26,000	-	-	4,000	97%	72%
遠洋國際中心(天津)	天津市河東區	53,000	53,000	-	-	-	85%	100%
三藩市項目(美國)	三藩市金融區	7,000	7,000	-	-	-	99%	100%
其他項目		88,000	-	55,000	-	33,000		
小計		338,000	206,000	66,000	-	66,000		
其他								
頤堤港(北京)	北京市朝陽區	181,000	52,000	48,000	-	81,000	97%	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	87%	35%
遠洋光華國際(北京)	北京市朝陽區	108,000	81,000	12,000	-	15,000	86%	29%
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	-	-	70%	52%
河東愛琴海購物公園(天津)	天津市河東區	94,000	-	94,000	-	-	84%	34%
遠洋未來匯(天津)	天津市濱海新區	28,000	-	28,000	-	-	85%	70%
遠洋未來廣場(天津)	天津市河東區	42,000	-	42,000	-	-	86%	64%
愛琴海購物公園(濟南)	濟南市商河縣	35,000	-	35,000	-	-	82%	31%
H88越虹廣場(上海)	上海市徐匯區	56,000	56,000	-	-	-	77%	24%
海興廣場(上海)	上海市黃浦區	14,000	10,000	-	-	4,000	74%	37%
遠洋商業大廈(上海)	上海市黃浦區	64,000	46,000	4,000	-	14,000	79%	15%
遠洋樂堤港(杭州)	杭州市拱墅區	132,000	-	81,000	-	51,000	97%	60%
愛琴海購物公園(蘇州)	蘇州市吳江區	49,000	-	49,000	-	-	79%	26%
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	95%	35%
其他		2,115,000	242,000	114,000	1,694,000	65,000		
小計		3,326,000	533,000	768,000	1,694,000	331,000		
合計		3,664,000	739,000	834,000	1,694,000	397,000		

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。

2022年，本集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣28.68億元，較2021年的人民幣25.30億元上升了13%，主要由於主業之協同效應及與營運能力之提升。

截至2022年12月31日，遠洋服務的物業管理服務總合約建築面積達149.84百萬平方米¹，遍及中國28個省、自治區及直轄市¹的92個城市¹，總在管建築面積達100.77百萬平方米¹，在管物業項目已達519個¹，包括299個住宅社區¹、75個商寫物業¹及145個其他物業¹。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）。2022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。

附註1：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2022年，本集團加權平均利率為5.16%，較去年上升20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2022年12月31日，本集團約41%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2022年12月31日，本集團共有員工13,428人(2021年12月31日：14,890人)，員工數量減少主要是由於本集團各部門基於經營節奏變化，主動對人員配置進行優化，着力提升運營效率，優化資源配置。計及購股權的攤銷費用，本集團於2022年員工薪酬開支下降約10%至人民幣26.84億元(2021年：人民幣29.82億元)。

本集團釐定薪酬政策時已參照公司經營業績、員工個人表現及市場同業薪酬水平等因素。本公司亦於適當時候提供購股權，以獎勵優秀僱員。我們堅持業績導向的付薪理念和激勵機制，對表現優秀的員工進行及時激勵，注重固定及可變動薪酬有恰當的平衡，鼓勵員工長期留任。本集團會一直與時俱進，為員工提供不同的學習培訓計劃，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 | 年度 ESG 企業
獲獎時間 | 2022年1月



榮獲獎項 | 「房地產開發企業綜合實力TOP500」測評榜單(第14位)
獲獎時間 | 2022年3月



榮獲獎項 | 2022年中國房地產品牌價值百強企業(第16位)
獲獎時間 | 2022年7月

榮獲獎項 | 中國企業社會責任榜(全行業第6位、地產行業第1位)
獲獎時間 | 2022年7月

榮獲獎項 | 2022房地產開發企業責任地產TOP10
獲獎時間 | 2022年3月

榮獲獎項 | 2022中國綠色低碳地產指數TOP10
獲獎時間 | 2022年8月

榮獲獎項 | 2022中國房地產百強企業融資能力TOP10
獲獎時間 | 2022年3月

榮獲獎項 | 2022中國房地產行業上市公司年度ESG標桿企業
獲獎時間 | 2022年9月

榮獲獎項 | 2022數字化發展卓越表現
獲獎時間 | 2022年5月



榮獲獎項 | 2022房地產開發企業品牌價值50強(第15位)
獲獎時間 | 2022年10月

榮獲獎項 | 2022房地產上市公司綜合實力榜第20位
獲獎時間 | 2022年5月

榮獲獎項 | 2022年度中國房地產綠色建築獎
獲獎時間 | 2022年11月

榮獲獎項 | 2022房地產上市公司H股十強
獲獎時間 | 2022年5月

榮獲獎項 | 2022年度交付力美譽品牌企業
獲獎時間 | 2022年11月

榮獲獎項 | 2022房地產上市公司經營績效五強
獲獎時間 | 2022年5月

榮獲獎項 | 2022地產價值100公司「年度卓越運營企業」
獲獎時間 | 2022年12月

榮獲獎項 | 第十九屆(2022)藍籌年會數智科技引領企業
獲獎時間 | 2022年6月



榮獲獎項 | 中國房地產最佳僱主企業
獲獎時間 | 2022年12月

榮獲獎項 | 2022《財富》中國500強企業(第215位)
獲獎時間 | 2022年7月

榮獲獎項 | 2022年度房地產優秀產品力企業
獲獎時間 | 2022年12月

投資者關係



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

2022年，中國房地產市場繼續深度調整，市場信心不足、多地疫情反覆，主流房企持續出險，行業面對前所未有的挑戰。2022年下半年，圍繞保交樓的核心政策目標，中央及地方政府對行業進行了強有力的政策支持，陸續出台多輪房地產放鬆政策，且力度與頻次逐漸加強。此外，信貸融資、債務融資和股權融資三支箭齊發，幫助優質房企打開了融資通道。展望2023年，中央政策定調將繼續托底，核心目標在於全面落實保交樓，逐步引導房地產市場底部修復。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。2022年，本集團堅持聚焦主業發展、持續保持財務穩健和資金安全，獲得境內外評級機構和投資者的廣泛認同。展望2023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。2022年，在行業融資、資金緊縮、觀望情緒和成交低迷的背景下，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

2022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聯交所網站對外發放，並通過投資者群組分享公司各方面的最新進展，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

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。2022年5月，本公司召開了股東周年大會。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、上市規則原則下，為您提供滿意答覆。

2022年主要投資者關係活動



可持續發展報告

SINO-OCEAN



作為「建築·健康」踐行者，本集團以「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。

2022年4月，《匠心服務 建築健康 — 遠洋集團2021年度可持續發展報告》發佈，報告對本集團的健康戰略及可持續發展戰略落地情況進行了詳細闡釋，獲得中國社會科學院授予的「五星佳」最高評級。本集團於2022年7月發佈了《遠洋集團碳中和之路》報告，全面展現了最新制定的碳中和戰略及路徑規劃、目標、以及業務低碳實踐等內容。遠洋集團保持可持續發展方面的一貫優秀水平，受到資本市場評級機構的高度認可。截至2022年12月，遠洋集團MSCI-ESG評級已連續五年提升，升至AA級，為房地產開發類別中國企業(含香港)唯一且最高評級；在全球房地產可持續發展評估(GRESB)中，共獲得最高級別五星級一次、四星級兩次，公開披露信息水平處於最高級別A級；CDP氣候變化評級B級，獲「環境信息披露優秀企業 — 飛躍進步獎」；Sustainalytics ESG風險維持低風險評級。

經營健康 砥礪前行

2022年，遠洋集團堅持聚焦主業，提升風險抵禦能力，夯實企業管治基礎，為推動企業高品質發展奠定基石，為促進房地產市場的平穩健康發展貢獻力量。憑藉健康經營和發展韌性，遠洋集團榮登「2022房地產上市公司綜合實力榜」第20位，並獲評「2022房地產上市公司H股十強」、「2022房地產上市公司經營績效五強」。

本年，我們繼續推進可持續發展戰略落地，沿着五期戰略規劃的方向和道路前行。我們亦全面審閱並更新了《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。

建築·健康 精研匠行

2022年，遠洋集團繼續踐行「建築·健康」理念，持續提升產品營造能力，堅持「匠心服務」，滿足人民群眾的美好需求。遠洋集團基於自主研發《遠洋健康建築體系》中「健康室內、健康樓體、健康園區、健康選址、健康文化」五大健康維度，持續打造「健康引力場」，並深入健康專項科學研究。截至2022年12月，遠洋健康建築體系已應用在全國47個城市，136個項目，覆蓋面積超2,230萬平方米。作為率先將WELL建築標準引入中國的企業，遠洋集團始終保持着健康建築的專業性、領先性和持續性，截至2022年12月，已有30個項目完成WELL註冊，13個項目正式獲得WELL最終認證。

遠洋堅持探索匠造精品，通過執行遠洋「6+1」品控體系、遠洋新建造體系SCS 2.0 (Sino-Ocean Construction System 2.0)、遠洋精工品質1.0體系、全質量驗收評估體系等，穩定提升遠洋集團產品質量和交付品質。截至2022年底，我們已在全國落地17座遠洋健康未來工廠，實現「工藝透明、材料透明、過程透明、標準透明、管理透明」，將房屋建造及精裝修過程的細節呈現在客戶面前。此外，配合「超級現場」線上直播、「一戶一檔」實拍記錄、工地視頻監控、業主工地開放日等活動，線上線下同步面向客戶展示產品品質與實施進度，以匠心兌安心。



環境健康 綠色先行

「促進人與自然和諧共生」是遠洋推動綠色健康發展的應有之義。為積極主動應對氣候變化挑戰，2022年，遠洋集團在已有「碳達峰、碳中和」工作基礎之上，開展並完成遠洋集團碳中和戰略及路徑規劃專項研究，制定出更加體系化、科學化的減排實施路徑，且優化環境目標。我們將從「零碳」產品、「零碳」運營、「零碳」原料、「零碳」資產、「零碳」賽道五大方向，推進碳中和戰略落地，致力於成為健康、綠色、氣候友好型可持續城市和社區建設的倡導者和領跑者。與此同時，本集團於2022年7月發佈了《遠洋集團碳中和之路》報告，並同時啟動遠洋「2050淨零排放」計劃，從企業「淨零」、社會「淨零」兩大維度推動低碳工作。

2022年，遠洋集團獲得房地產行業雙碳領導力「卓越」級、「2022中國綠色低碳地產指數TOP10」、「2022年度中國房地產綠色建築獎」等認可。

員工健康 同心同行

遠洋集團堅持塑造「責任、共享、健康」的企業文化，與員工同心同行。在人力組織建設與職場健康發展方面，本集團以員工健康為第一要義，2022年我們增加了對一線員工的慰問和關懷頻次，全年於線上線下共慰問全國項目近800個，慰問職工多達三萬餘人次，讓員工在各樣困難中第一時間充分體會到企業對員工的關懷。此外，遠洋連續3年開展家庭日活動，2022年8月第三屆奇妙「家」年華活動火熱開展，全國560組家庭參與其中，感受遠洋大家庭的職場溫暖。

憑藉優秀的企業組織發展能力、完善的人才培養機制及健康的職場關懷環境，遠洋集團獲得「2022中國房地產最佳僱主企業」、「中國房地產企業組織力百強第15名」等殊榮。



建築·健康





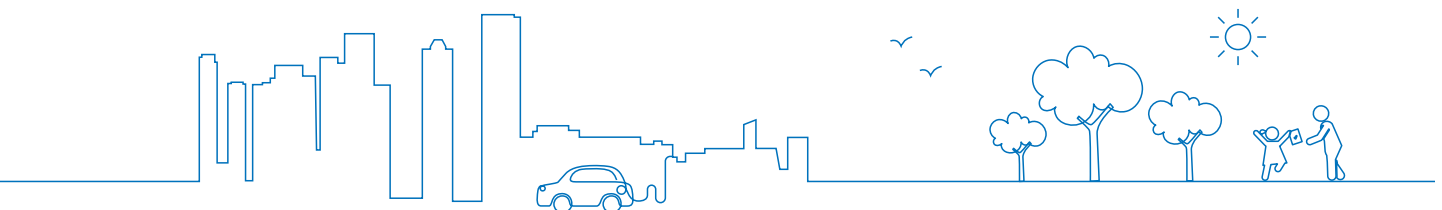
社會健康 攜手並行

遠洋集團以建設可持續城市和社區為己任，致力於打造和諧宜居、多元共融、具文化特色與創新活力的社區，參與和促進社區共榮與協同發展。2022年，「武漢市優秀歷史建築」、「不可移動文物」的聖母堂在城市更新修繕中煥發新生；3月，「中帆協北方總部基地」正式落戶秦皇島遠洋蔚藍海岸；7月起，華東區域南京、溫州等八個城市陸續開啓兒童友好社區建設，為增加社區韌性、社會健康發展增添亮麗色彩。

與此同時，遠洋集團以遠洋之帆公益基金會為平台，以扶持教育、關注環保為主要方向，更系統承擔和踐行企業社會公民義務。2022年，為倡導環保與責任理念，建設綠色健康的環境與社會，開展了「健康共益，低碳同行」— 第六屆「遠洋益跑」、「小夥伴」成長計劃新疆志願回訪、「創意零碳，綠色生活」—「小公民」創新公益大賽、「零碳未來 建築·健康」— 全國大學生社會實踐獎「築·健未來」建築設計競賽暨「建築·健康2030」聯盟沙龍等公益活動，踐行「微公益、共參與、可持續」的理念。遠洋集團自1993年成立伊始，即積極投身於社會公益事業，持續踐行社會責任。截至2022年，遠洋之帆公益基金已攜手各方共益夥伴累計捐贈超過人民幣2.46億元，惠及全國超過260個城市超過58萬人。

遠洋集團相信企業的健康可持續發展蘊含無限潛能與生命力，我們將堅定踐行「建築·健康」的理念，步履不停，持續向新，為美好生活保駕護航，繼續攜手利益相關方，為行業高質量可持續發展蓄力前行。

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2022年度可持續發展報告，更多相關信息請參考該份報告。2022年度可持續發展報告將於上市規則所規定的期限內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoceangroup.com)登載。



董事及高級管理層簡介

董事及高級管理層的簡介(截至最後實際可行日期)如下：

執行董事



李明先生

李明先生，59歲，本公司董事局主席、執行董事、行政總裁、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第十三屆全國委員會委員、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。



王洪輝先生

王洪輝先生，43歲，本公司執行董事、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、全聯房地產商會副會長、房地產經濟專業高級經濟師及中國註冊房地產估價師。



崔洪杰先生

崔洪杰先生，50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；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。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，55歲，本公司非執行董事及審核委員會委員。黃女士於2021年3月加入董事局。黃女士自2023年2月起擔任中國人壽財產保險股份有限公司執行董事、總裁。黃女士為中國人壽資產管理有限公司及中國人壽富蘭克林資產管理有限公司董事。黃女士自2022年11月起不再擔任中國人壽保險執行董事及自2022年10月起不再擔任中國人壽保險副總裁、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，擔任中國人壽保險財務總監兼財務管理部總經理。2005年至2014年期間，先後擔任中國人壽保險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，先後擔任中國人壽保險福建省分公司計財處副處長、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。黃女士由主要股東中國人壽保險提名。



趙鵬先生

趙鵬先生，49歲，本公司非執行董事及審核委員會委員。趙先生於2021年7月加入董事局。趙先生現任大家保險集團總經理助理兼董事會秘書、大家人壽保險董事。趙先生現任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及深交所上市公司金融街控股副董事長。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。趙先生由主要股東大家人壽保險提名。



侯俊先生

侯俊先生，45歲，本公司非執行董事及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。侯先生由主要股東中國人壽保險提名。

非執行董事



陳子揚先生

陳子揚先生，46歲，本公司非執行董事和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。陳先生由主要股東大家人壽保險提名。



詹忠先生

詹忠先生，54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月起擔任中國人壽保險副總裁。2017年至2019年期間，擔任中國人壽保險營銷總監。2015年至2017年期間，擔任中國人壽保險監事。2014年至2017年期間，擔任中國人壽保險個險銷售部總經理。2013年至2014年期間，擔任中國人壽保險青海省分公司副總經理（主持工作）、總經理。2009年至2013年期間，先後擔任中國人壽保險個險銷售部副總經理、總經理。2005年至2009年期間，先後擔任中國人壽保險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營銷部主任，成都分公司營銷部經理助理、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。詹先生由主要股東中國人壽保險提名。

獨立非執行董事



韓小京先生

韓小京先生，68歲，本公司獨立非執行董事、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。韓先生現任聯交所上市公司遠東宏信有限公司、維太創科控股有限公司及時代天使科技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海新能源科技股份有限公司（前稱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。



孫文德先生

孫文德先生，64歲，本公司獨立非執行董事、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、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、中國金茂控股集團有限公司的獨立非執行董事。孫先生自2023年3月起不再擔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。



靳慶軍先生

靳慶軍先生，65歲，本公司獨立非執行董事、提名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。靳先生自2023年3月起不再擔任審核委員會委員。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，68歲，本公司獨立非執行董事、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，亦是由國家教育部評為長江講座教授的首位會計學教授並任教於廈門大學，並曾出任中國內地多間大學榮譽教授及客座教授。林教授自2022年4月退任武漢學院校董。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。



呂洪斌先生

呂洪斌先生，48歲，本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會委員。呂先生於2023年3月加入董事局。呂先生現任北京天成睿明企業管理有限公司董事長。呂先生曾任北京產權交易所及長城人壽保險股份有限公司董事，於2017年1月至2021年12月期間，擔任深交所上市公司金融街控股黨委副書記、董事、總經理。呂先生亦曾任金融街廣州置業有限公司執行董事，金融街惠州置業有限公司董事長，金融街控股副總經理，金融街（上海）投資有限公司執行董事，金融街（天津）置業有限公司執行董事、總經理、常務副總經理，以及天津環球金融中心項目總經理。呂先生畢業於河南大學，獲土木工程學院水文地質與工程地質專業和管理學院管理工程專業雙學士學位。呂先生於2019年畢業於清華大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生為高級工程師。

高級管理層

沈培英先生

沈培英先生，61歲，本公司財務總監及自2022年8月起獲委任為公司秘書。沈先生於2007年5月加入本公司。自2022年8月起，沈先生亦為遠洋服務公司秘書。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。沈先生於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，47歲，本公司副總裁，並兼任營造管理中心副總經理。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、本集團總裁助理等職務，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。丁先生於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，59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，於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

沈培英先生

沈培英先生，61歲，自2022年8月起獲委任為公司秘書。有關其簡介資料，請參閱本節上文「高級管理層」一段。

董事局報告

SINO-OCEAN



董事局欣然呈報本報告以及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、房地產金融等領域。本集團為中國主要經濟地區領先的房地產開發商之一。

本公司主要附屬公司名單載於本年報綜合財務報表附註13。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2022年12月31日止年度的業績分別載於本年報第121頁及第122頁的綜合收益表及綜合全面收益表內。

董事局已決議不派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年：每股人民幣0.046元)。經考慮市場信心，恢復和行業現金流改善仍需時間等因素，董事局不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息(2021年：每股人民幣0.026元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年5月22日(星期一)至2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩日在內)暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理股份登記手續。為確定可享有出席將於2023年5月25日(星期四)舉行的應屆股東周年大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於2023年5月19日(星期五)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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。

派息政策

本公司已採納派息政策，當中列載派發股息的基本原則及董事局就派發股息的考慮因素。本公司致力維持穩定派息率，以提升本公司長期投資者對本公司股票的信心，加強本公司未來股價持續上升的動力。本公司有意就一個財政年度的業績宣派兩次股息，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(例如本集團的財務狀況、本公司對資金的需求及當時的經濟環境)，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28及附註51。

可供分派儲備

本公司於2022年12月31日的可供分派儲備總額約為人民幣61百萬元。

股本

本公司於回顧年度內及於2022年12月31日的股本變動載於本年報綜合財務報表附註26。

固定資產

本集團的固定資產變動載於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32。本集團於回顧年度內資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本年報綜合財務報表附註41。

捐款

截至2022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1.24百萬元(2021年：人民幣13.76百萬元)。

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「2022年業務回顧」及「2023年公司策略」各段。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述載於本年報「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。自年度末以來發生的對本公司有所影響的重大事項之詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節項下「截至2022年12月31日止財務年度的期後重大事項」一段。本集團應用主要財務表現指標作出的年度表現分析分別載於本年報之「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，且高度重視環境表現。我們制定《遠洋集團應對氣候變化政策》、《遠洋集團能源政策》、《遠洋集團環境保護政策》、《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。遠洋集團在承諾「2050年實現碳中和」的長遠目標基礎上，於2022年制定了體系化碳中和戰略及路徑規劃，並設立遠洋「2050淨零排放」計劃，致力於成為健康、綠色、氣候友好型可持續城市和社區建設的倡導者和領跑者。

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，於建築全生命周期考量環境因素。遠洋集團持續帶領行業打造綠色健康建築，自主研發的《遠洋健康建築體系》兼顧健康與低碳價值，致力於營造更加綠色、健康的人居環境。與此同時，遠洋集團將更多綠色建築、WELL健康建築在全國範圍內進行落地實施。

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，遠洋集團堅持與投資者、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，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界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。遠洋集團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。

遠洋集團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。2022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發展能力、完善的人才培養機制及健康的職場關懷環境，遠洋集團獲得「2022中國房地產最佳僱主企業」、「中國房地產企業組織力百強第15名」等殊榮。進一步資料請見本年報「可持續發展報告」內「員工健康 同心同行」一節。

遠洋集團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」。

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。遠洋集團的合作夥伴較去年同期增加6,000多家至2萬多家，彼等遍佈全國。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。本集團亦制定《遠洋集團供貨商行為守則》，並連續三年開展供貨商ESG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。同時遠洋集團也將「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。

遠洋集團的社會與公民責任，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集團資源，為本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。

本集團環境政策及表現、與持份者關係相關完整內容請參見《遠洋集團2022年度可持續發展報告》。該報告將按上市規則規定的限期內於本公司及聯交所網站刊載。

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。於回顧年度內，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、上市規則及證券及期貨條例，且一直與外聘專業人員合作以制定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「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的措施之一。本集團的薪酬體系乃參照(包括但不限於)公司經營業績，員工效率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予優越僱員，以提供具有市場競爭力的員工薪酬待遇，並為本公司的持續發展提供人力資源保障。

本公司在中國成立的附屬公司之僱員參加由中國相關市政府及省政府所組織的各種退休福利計劃。這些附屬公司被要求向退休福利計劃繳納一定比例的工資成本。本集團已為香港所有僱員加入強積金計劃。強積金計劃是由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按規則所規定的比率向強積金計劃供款。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註40中。

釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於董事。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、資歷及在本公司需承擔的職責及責任。適當之福利計劃(包括購股權計劃)亦提供予董事，與提供予本集團其他僱員之福利相若。概無董事參與釐定彼之薪酬。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第251頁。

限制性股份獎勵計劃

獎勵計劃旨在提供挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。獎勵計劃的參與者為本集團的正式僱員，而根據獎勵計劃之條款，董事局可按其絕對酌情權授出限制性股份予本集團之合資格僱員(包括董事)，及決定將授出的限制性股份數目。獎勵計劃自獎勵計劃之採納日期(即2010年3月22日)起10年內有效及已於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但尚未歸屬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股份數目最高為169,104,822股，分別佔本公司於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期已發行股本總數約3.00%及2.22%。根據獎勵計劃，各參與者並無可獲授權益上限。受託人將於市場上以本集團提供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相關經甄選僱員為止。股份以無償授予董事及本集團僱員(即獲授予者無須就接受及獲歸屬授予股份支付任何購買價格)，及股份將自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將於授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後兩年內分8期歸屬(每3個月歸屬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，獎勵計劃的受託人在市場以總代價約人民幣6,400,979元(包括交易成本)購入6,773,523股股份。自獎勵計劃之採納日期起及截至2022年12月31日止，受託人已通過於市場以總代價約人民幣543,737,142元(包括交易成本)購入方式及以收取股份代替現金股息方式累計收購168,579,820股股份，分別佔本公司於獎勵計劃之採納日期及於本報告日期的已發行股本總數約2.99%及2.21%。

於回顧年度內根據獎勵計劃授予但尚未歸屬之股份數目及歸屬的股份數目詳情載列如下：

獲授予者類別	授予日期	於2022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 (附註v)	年內失效的 股份數目	於2022年 12月31日 已授予但 尚未歸屬的 股份數目
本集團僱員 (附註iv)	2020年3月20日	25,748,727	–	20,336,480	525,000	4,887,247

附註：

- (i) 根據獎勵計劃授予的股份自授予當日起計的3年內分期歸屬，其中40%授予股份將在授予當日的第一周年之日歸屬，而剩餘60%將於其後兩年內分8期歸屬(每3個月歸屬7.5%授予股份)。
- (ii) 於截至2022年12月31日止年度內，概無有關獎勵計劃之股份授出或註銷。
- (iii) 概無尚未歸屬之股份授予董事或本集團五名最高薪酬人士。
- (iv) 本集團僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。
- (v) 在緊接相關授予股份歸屬日期前，股份的加權平均收市價約為港幣1.24元。

本公司購股權計劃

2007 購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為 2007 年 9 月 14 日的招股書)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。

2018 購股權計劃(有關詳情載於本公司日期為 2018 年 7 月 16 日的通函)有效期為 10 年，直至 2028 年 8 月 5 日為止，惟根據其規定提早終止則除外。

2007 購股權計劃及 2018 購股權計劃的各自主要條款概述如下：

2007 購股權計劃

2007 購股權計劃參與者的適用範圍由董事局決定。一般而言，2007 購股權計劃的參與者為本集團的正式僱員(指與本集團簽有 1 年或以上有效勞動合約的僱員)。董事局可以決定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 2022 年 12 月 31 日，所有於 2007 購股權計劃屆滿前根據該計劃授予之購股權已失效。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股份超過已發行股份總數 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。於本公司發出購股權通知書的日期後的 21 天內，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，該價格將不會低於股份於相關授出日期的收市價或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2022年12月31日止財政年度開始及終結時2007購股權計劃項下的尚未行使的購股權，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之詳情如下：

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2022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2022年 12月31日 尚未行使 購股權數目
董事						
王洪輝先生	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	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)	-
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				4,500,000	(4,500,000)	-
本集團五名 最高薪酬人士 (附註iii)	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)	-
本集團其他僱員 (附註iv)	2017年8月24日	2018年8月24日至 2022年8月23日	4.70	34,000,000	(34,000,000)	-
總計				40,500,000	(40,500,000)	-

附註：

- (i) 根據2007購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的40%可於授出日期起計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。
- (ii) 於截至2022年12月31日止年度內，概無有關2007購股權計劃之購股權獲授出、行使或註銷。
- (iii) 截至2022年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(即李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生)。於「本集團五名最高薪酬人士」之類別項下涵蓋之購股權詳情不包括授予董事之購股權。有關授予董事之購股權的詳情，請參閱「董事」之類別。
- (iv) 本集團其他僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。

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（指與本集團簽有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，能夠引進和留住實現本公司戰略遠景目標所需的人才，並根據董事及本集團僱員的個人表現及本公司的業績表現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，相當於於本報告日期已發行股份總數約10%。截至2022年12月31日止財政年度開始及終結時，根據2018購股權計劃可授予的購股權數目均為17,400,000股，相當於於本報告日期已發行股份總數約0.23%。於2022年12月31日，因悉數行使根據2018購股權計劃授出之尚未行使的購股權而可發行之股份總數為744,128,565股，相當於於本報告日期已發行股份總數約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股份超過已發行股份總數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。於本公司發出購股權通知書的日期起計的21個營業日內，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，該價格將不會低於股份於相關授出日期的收市價或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2022年12月31日止財政年度開始及終結時2018購股權計劃項下的尚未行使的購股權，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之詳情如下：

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2022年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2022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
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	84,000,000

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2022年 1月1日 尚未行使 購股權數目	於2022年 12月31日 尚未行使 購股權數目
本集團五名 最高薪酬人士 (附註 iii)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	10,000,000	10,000,000
本集團其他僱員 (附註 iv)	2018年9月4日	2019年9月4日至2023年9月3日	3.96	194,600,000	194,600,000
	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				650,128,565	650,128,565
總計				744,128,565	744,128,565

附註：

- (i) 根據2018購股權計劃授出的購股權可由授出日期起計5年期間內行使，其中購股權的50%可於授出日期起計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。
- (ii) 於截至2022年12月31日止年度內，概無有關2018購股權計劃之購股權獲授出、行使、註銷或失效。
- (iii) 截至2022年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(即李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生)。於「本集團五名最高薪酬人士」之類別項下涵蓋之購股權詳情不包括授予董事之購股權。有關授予董事之購股權的詳情，請參閱「董事」之類別。
- (iv) 本集團其他僱員不包括董事及本集團五名最高薪酬人士。

購買、出售或贖回本公司上市證券

遠洋地產實財IV有限公司(本公司的全資附屬公司)於2022年到期500,000,000美元5.25%有擔保票據(「票據」)已按未償還本金金額498,000,000美元連同累計至到期日之利息悉數贖回,於到期時已支付總額511,072,500美元,贖回票據亦已被註銷。贖回之詳情載於本公司日期為2022年5月2日的公告。

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

董事

下表載列於回顧年度內及截至本報告日期(另有註明除外)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
趙鵬先生	非執行董事
侯俊先生	非執行董事
陳子揚先生	非執行董事
詹忠先生	非執行董事
韓小京先生	獨立非執行董事
孫文德先生	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
呂洪斌先生	獨立非執行董事(於2023年3月31日獲委任)
王志峰先生	獨立非執行董事(於2023年3月31日辭任)

於最後實際可行日期的董事的簡介詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

附屬公司董事

於回顧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及可供股東於辦公時間內查閱。

董事服務合約

董事之服務任期須按照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書，為期一年，惟須於應屆股東周年大會上重選連任。

擬於應屆股東周年大會上重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(受限於公司條例條文)各董事或本公司其他高級人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，本公司已就針對董事及本集團高級人員之相關法律行動維持適當的董事及高級人員責任保險。章程細則和董事及高級人員責任保險的相關條文於截至2022年12月31日止財政年度及於本報告日期均為有效。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本報告「關連交易及持續關連交易」一節所披露外，於年度結束時或回顧年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司為訂約一方且任何董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大利益的與本集團業務相關的重大交易、安排或合約。

董事購買股份或債券的權利

除上文所載根據購股權計劃授出的購股權及根據本公司獎勵計劃所授出的限制性股份外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作為使董事可以借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，亦無已經行使任何有關權利。

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結束時，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及淡倉

於2022年12月31日，各董事及本公司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標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份／權益性質	於2022年12月31日			佔本公司 已發行股本總數 的概約百分比 (附註iv)
		持有股份數目	購股權涉及之 相關股份數目 (附註i)	合計	
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	-	273,295	0.004%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	-	369,571	0.005%
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	-	1,800,000	1,800,000	0.024%

附註：

(i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於本報告「本公司購股權計劃」一節。

(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2022年12月31日本公司的已發行股份總數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	身份／權益性質	於 2022 年 12 月 31 日	
			持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本 總數的概約百分比 (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 2022 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。

除上文所披露外，於 2022 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第 XV 部)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

於 2022 年 12 月 31 日，根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置之登記冊所記錄，其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第 XV 部)如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	於 2022 年 12 月 31 日	
			持有股份數目	佔本公司 已發行股本 總數的概約百分比 (附註 iii)
中國人壽集團 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團 (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的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險 68.37% 權益。根據證券及期貨條例，中國人壽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的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險 99.98% 權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。

(iii) 根據於 2022 年 12 月 31 日本公司的已發行股份總數 7,616,095,657 股計算。

除上文所披露外，於 2022 年 12 月 31 日，本公司並無接獲任何人士或法團的通知，表示其於本公司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（不含土地供應）的採購額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%以上的已發行股份數目者）於本集團的五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

關連交易及持續關連交易

於回顧年度內，本集團進行了以下根據上市規則第十四A章並非為全面豁免的關連交易及持續關連交易，以下為根據上市規則第十四A章的規定披露的有關詳情。

關連交易

出售一家全資附屬公司全部股權

於2022年10月17日，上海崇遠企業管理諮詢有限公司（「轉讓人」，本公司之全資附屬公司）及北京萬洋世紀創業投資管理有限公司（「目標公司」）(i)與國壽啓航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)（「第一承讓人」）訂立股權轉讓協議（「第一份股權轉讓協議」），及(ii)與國壽置業投資管理有限公司（「第二承讓人」，連同第一承讓人，統稱「該等承讓人」）訂立股權轉讓協議（「第二份股權轉讓協議」，連同第一份股權轉讓協議，統稱「該等股權轉讓協議」），據此，轉讓人已同意出售，而第一承讓人及第二承讓人已同意分別收購目標公司之99.9%及0.1%股權，合共相當於其全部股權（「出售事項」）。

目標公司為一家根據中國法律成立之有限公司，於該等股權轉讓協議日期，其主要從事投資控股及其主要資產為國壽遠通置業有限公司（一家根據中國法律成立之有限公司，「項目公司」）之10%股權，而項目公司為位於中國北京市朝陽區東三環路商務中心區，名為中國人壽金融中心（北京）之國際甲級寫字樓（「該物業」）之唯一擁有人。於該等股權轉讓協議日期，項目公司餘下90%股權由中國人壽保險之控股公司中國人壽集團之附屬公司共同持有。

出售事項之總代價為人民幣233,170,000元（須予以調整，上限為人民幣243,170,000元），其中第一承讓人應分兩期支付人民幣232,936,830元（須予以調整，上限為人民幣242,936,830元），而第二承讓人支付人民幣233,170元。於該等股權轉讓協議日期，項目公司正在取得有關該物業之土地及房屋產權證書以及與項目總包方解決有關該物業之總包工程款項相關糾紛。轉讓人已承諾協助項目公司在簽署該等股權轉讓協議後一年內取得有關該物業之土地及房屋產權證書。倘項目公司就取得土地及房屋產權證書以及解決上述糾紛所產生的實際費用及成本（經審核）不同於其估計費用及成本，代價應根據該實際與估計金額之差額的10%按等額基準予以調整，但無論如何經調整之總代價不應超過人民幣243,170,000元。

出售事項之代價乃由轉讓人及該等承讓人參考多項因素並經公平磋商後釐定，該等因素包括但不限於(i)考慮近期市場情況及可比較物業之售價後的該物業之估計價值，(ii)項目公司之資產及負債金額，(iii)項目公司就取得有關該物業之土地及房屋產權證書以及與項目總包方解決有關該物業之總包工程款項相關糾紛估計所產生費用及成本，及(iv)目標公司之資產及負債金額。

於發生以下任何事件時，該等承讓人應有權廢除或終止該等股權轉讓協議，在此情況下，轉讓人應於終止日期退還自該等承讓人收取之代價金額：(a)政府機構就該等股權轉讓協議項下擬進行之交易提出任何異議或阻礙；或(b)轉讓人未能在簽署該等股權轉讓協議後一年內協助項目公司取得有關該物業之土地及房屋產權證書。

出售事項使本集團能夠實現有關該物業之投資價值及將其資源重新配置至本集團擁有重大控股權益的其他項目，而透過出售事項，本集團可將資源在其現有其他項目中進行更好的分配。

於該等股權轉讓協議日期，目標公司為本公司之全資附屬公司。出售事項於2022年10月18日交割後，本集團不再持有目標公司之任何股權及目標公司之財務業績不再合併計入本集團之財務報表。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於該等股權轉讓協議日期，第一承讓人為一家有限合夥企業，其有限合夥權益由主要股東中國人壽保險持有約99.99%及由第二承讓人持有約0.01%，而第二承讓人為中國人壽保險之控股公司中國人壽集團的全資附屬公司。因此，該等承讓人各自均為中國人壽保險之聯繫人，故為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，該等股權轉讓協議項下擬進行之出售事項構成本公司之關連交易。

黃秀美女士、侯俊先生及詹忠先生（均為由中國人壽保險提名的董事）已就批准該等股權轉讓協議項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

該等股權轉讓協議項下的關連交易詳情已根據上市規則第十四A章的規定於本公司日期為2022年10月17日的公告內披露。

持續關連交易

(a) 日期為2021年12月16日之金融產品交易框架協議

於2021年12月16日，本公司與中國人壽保險訂立金融產品交易框架協議（「框架協議」），據此，中國人壽保險可根據其投資需求認購本集團將予發行的金融產品。

框架協議的期限為由2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年。

框架協議項下交易的定價應遵循市場化定價原則，並應按照一般商務條款並以本公司與獨立第三方進行類似交易的當時市場價格或市場費率而釐定。一般而言，於中國境內或境外公開發行的金融產品的收益率水平，通常會以境內外相應年期的國債收益率為基準，經考慮不同因素，包括但不限於當時的市場條件及可比公司新發行水平，並採用簿記建檔方式而釐定。就於中國境內或境外非公開發行的金融產品而言，其定價水平通常在公開發行產品的基準上，按公平原則及遵守適用法律、規則及法規，經考慮不同條件及發行難度而釐定。

根據框架協議條款，中國人壽保險於框架協議期內的認購金額（包括交易金額及任何相關費用）上限為人民幣15,000,000,000元（或其他外幣的等值金額），而截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，中國人壽保險就框架協議項下擬進行交易的認購金額之年度上限為每年人民幣5,000,000,000元（或其他外幣的等值金額），其中：

- (1) 信用類及無抵押產品的認購金額每年不得超過人民幣3,500,000,000元（或其他外幣的等值金額）；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不得超過人民幣1,500,000,000元（或其他外幣的等值金額）。

此外，考慮到本集團過往發行金融產品的類型和所涉及的金額，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，本集團預期中國人壽保險根據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，每年應不會超過人民幣540,000,000元（或其他外幣的等值金額）。

中國人壽保險為第一大股東。建基於本公司與中國人壽保險的資本關係，雙方一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用。訂立框架協議可繼續為雙方提供靈活性，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。框架協議項下的交易增強本公司與中國人壽保險在資本市場的協同作用，當合適的機會出現時，一方面能豐富中國人壽保險的投資品種，獲得更好的投資回報，另一方面能改善本公司的債務結構，增強其可持續發展的能力。訂立框架協議亦代表與中國人壽保險於金融方面的持續合作，並進一步加強本公司與中國人壽保險之間的協同作用。

於框架協議日期，中國人壽保險為主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

中國人壽保險根據框架協議認購本集團的金融產品構成本集團從中國人壽保險獲取的財務資助。根據上市規則第14A.90條，按一般商務條款進行認購並非以本集團資產作抵押的金融產品應獲豁免遵守上市規則第十四A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，鑑於根據上市規則就中國人壽保險根據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超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第十四A章，訂立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。

黃秀美女士、侯俊先生及詹忠先生(均為由中國人壽保險提名的董事)已就批准框架協議項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

框架協議項下擬進行的持續關連交易詳情已根據上市規則第十四A章的規定於本公司日期為2021年12月16日的公告內披露。

於截至2022年12月31日止年度內，均未發生有關中國人壽保險認購以本集團資產作抵押之金融產品的交易。

(b) 日期為2022年4月15日之有關提供諮詢服務的總框架協議

於2022年4月15日，本公司與大家人壽保險訂立總協議(「總協議」)，據此，大家人壽保險集團可根據其業務需求委聘本集團提供與房地產項目有關之諮詢服務，包括物業管理服務、車位管理、工程諮詢及工程服務、案場服務，以及市場定位諮詢及籌備開業諮詢等。

總協議的期限為由2022年1月1日起至2024年12月31日止，為期三年。

本集團就提供諮詢服務將予收取之費用將由訂約方參考獨立第三方提供類似服務之現行市價，以及本集團向獨立第三方提供類似服務將予收取之費用，經考慮(i)相關項目之性質、規模及位置；(ii)所提供服務的類別及範圍；及(iii)本集團提供相關服務之預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)後，經公平磋商釐定，並將按包幹制收取。

視乎服務類別並參考市場慣例及與本集團獨立客戶的安排，有關費用將根據將予訂立之個別協議的有關條款按每年、每半年、每季度或每月(視情況而定)定期支付。

總協議項下交易之年度上限(不含稅)如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度
總協議項下交易	75,000	85,000	95,000

大家人壽保險為主要股東。本公司與大家人壽保險一直在各業務板塊進行合作並發揮協同作用，保持着長期且穩定的合作關係。遠洋服務為本公司非全資附屬公司，是一家綜合性物業管理服務提供商。大家人壽保險集團委託遠洋服務為其房地產項目提供諮詢服務，讓本集團可充分利用其資源稟賦、專業團隊及能力提供高質量的服務，進一步加強本集團與大家人壽保險集團之間的合作。總協議代表着本集團與大家人壽保險集團之間的業務關係穩定、持續且值得信賴，本集團可藉此加強與大家人壽保險集團的協同作用，進一步拓展本集團的物業管理業務及相關增值服務業務，挖掘新的業務需求及機會，進一步促進本集團業務增長，為本集團帶來額外收益。

於總協議日期，大家人壽保險為主要股東，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，總協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

趙鵬先生及陳子揚先生(各為於大家保險集團及／或大家人壽保險擔任主要職位的董事)已就批准總協議項下擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已根據上市規則第十四A章的規定於本公司日期為2022年4月18日及2022年4月29日的公告內披露。

截至2022年12月31日止年度，總協議項下的交易金額為人民幣29,450,000元，該金額位於其年度上限之內。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱總協議項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過程中訂立；
- (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，可使他們認為總協議項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。

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本年報綜合財務報表附註 50。除上文「關連交易及持續關連交易」一節所披露外，前述附註提及之關聯方交易概不構成上市規則第十四 A 章項下之不獲豁免關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守上市規則第十四 A 章有關本集團在回顧年度內所進行的不獲豁免關連交易及持續關連交易的披露要求。

根據上市規則第 13.22 條的披露

於 2022 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逾上市規則第 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 2022 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	25,686
流動資產	47,878
流動負債	(44,966)
非流動負債	(19,670)
淨資產	8,928

於 2022 年 12 月 31 日，本集團於聯屬公司之應佔權益約為人民幣 5,955 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 2022 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2022年9月6日(即本公司截至2022年6月30日止的中期報告刊發前的最後實際可行日期)至最後實際可行日期期間的董事資料變動載列如下：

- 非執行董事黃秀美女士分別於2022年11月1日及2022年10月27日辭任聯交所及上交所(於2022年9月2日從紐約證券交易所退市)上市公司中國人壽保險執行董事、副總裁及財務負責人。
- 執行董事王洪輝先生於2022年11月29日獲委任為全聯房地產商會副會長。
- 獨立非執行董事孫文德先生於2023年3月1日辭任納斯達克全球市場上市公司Inception Growth Acquisition Limited獨立董事。
- 各非執行董事(包括獨立非執行董事)的董事袍金由每年港幣380,000元調整至港幣460,000元(由薪酬委員會提議並經董事局於2023年3月30日批准)追溯至2022年1月1日起生效。
- 獨立非執行董事靳慶軍先生獲委任為提名委員會委員，並不再擔任審核委員會委員，自2023年3月31日起生效。
- 呂洪斌先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會委員，自2023年3月31日起生效。
- 王志峰先生辭任獨立非執行董事，並不再擔任提名委員會及薪酬委員會委員，自2023年3月31日起生效。王先生亦於2022年11月14日辭任聯交所及上交所上市公司遼寧港口股份有限公司獨立監事。

足夠公眾持股量

於最後實際可行日期，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要求維持高於已發行股份25%的足夠公眾持股量。

核數師

按董事局要求，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意辭任本公司核數師，自2022年11月9日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的空缺，其委任自2022年11月11日起生效及任期至下屆股東周年大會結束為止。更換本公司核數師詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告內披露。

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師立信德豪審核。立信德豪將於應屆股東周年大會上告退，惟符合資格及願意於會上應聘連任。

除上文所披露外，在過去三年內，本公司核數師並無其他變更。

承董事局命

李明

主席

香港，2023年3月30日

遠洋集團控股有限公司

企業管治報告

SINO-OCEAN

江門遠洋天成

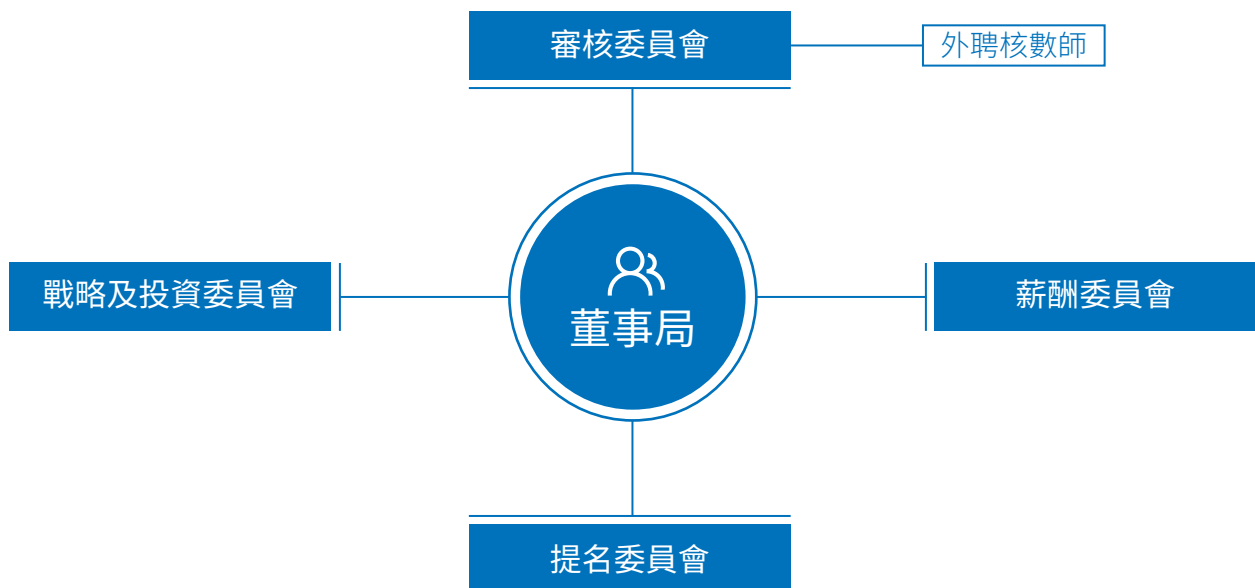
董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

企業管治承諾

董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素。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，長遠可最大化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。

聯交所於2021年12月刊發對「檢討《企業管治守則》及相關《上市規則》條文」諮詢文件之諮詢總結，且經修訂之上市規則及新企業管治守則已於2022年1月1日生效。在此情況下，本公司已實施及／或更新，包括但不限於，審核委員會的職權範圍、提名政策、舉報政策、反舞弊及反賄賂政策、以及股東通訊政策。

企業管治架構



遵守企業管治守則

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司已應用於整個回顧年度內生效之企業管治守則的原則於本報告所述的企業管治架構及常規，並已遵守企業管治守則的適用守則條文。

李明先生出任主席及行政總裁，雖然本公司並無根據企業管治守則第C.2.1條就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董事局及本公司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。

企業管治守則第C.5.7條訂明若有大股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。於回顧年度內，董事局以書面決議的方式（代替召開董事局會議）審批關連交易（「該等交易」），而一名主要股東及由該主要股東提名出任的若干董事均被視為於該等交易中擁有重大利益。本公司認為採用書面決議的方式（代替召開董事局會議）使董事局可以更有效地就該等交易作出決定，而該等交易對本集團整體而言並不重大。於簽署書面決議前，有關該等交易的詳情及資料、原因和利益以及公平性之董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮，而所有董事已根據章程細則及適用法律就有關事項申報利益（如有），於該等交易中有重大利益的董事已放棄審批書面決議。

企業管治守則第C.6.2條訂明委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應以舉行董事局會議（而非書面決議）方式處理。委任公司秘書分別於2022年4月及8月進行，而各項委任乃根據章程細則以書面決議的方式（代替召開董事局會議）審批。於簽署書面決議前，有關委任公司秘書的董事局文件已預先提呈給所有董事審閱及考慮。本公司認為採用書面決議的審批程序就委任公司秘書而言為有效率及合適的方式。

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，以及監控業務活動及管理層表現，以保障及最大化本公司及其股東的整體利益。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、權力及工作均被定期審閱，以確保仍然合適。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諾前，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。

董事局亦全體負責履行企業管治職責，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、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、以及制定、檢討及監察適用於董事及本集團有關僱員的操守準則和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。

於回顧年度內，董事局已審議及批准年度預算、管理業績及相對年度預算表現的最新情況（連同管理層的業務報告），截至2022年6月30日止六個月的中期業績、截至2021年12月31日止年度的全年業績及建議截至2021年12月31日止年度期末股息，須予公佈交易、關連交易及持續關連交易以及刊發相關公告，本公司ESG策略及執行計劃，刊發中期報告及年報（包括企業管治報告），以及本公司2021年度可持續發展報告。

董事局亦已討論、審議及批准發行和償還債務及其他重要業務經營。此外，董事局在評核本集團的企業管治、內部監控及財務事宜後，同時為遵守經修訂之上市規則及新企業管治守則（已於2022年1月1日生效），已審議及批准採納（經修訂）審核委員會職權範圍、舉報政策、反舞弊和反賄賂政策以及股東通訊政策。

各董事局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。

董事局組成

於最後實際可行日期，董事局由十三名董事組成，包括三名執行董事李明先生（主席）、王洪輝先生及崔洪杰先生；五名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韓小京先生、孫文德先生、靳慶軍先生、林倩麗女士及呂洪斌先生。最新的董事名單及其角色和職能分別刊載於本公司及聯交所網站。所有致股東的公司通訊中亦披露了董事局組成及說明了獨立非執行董事身份。

董事局成員之多元化，乃彼等背景多樣化，行業經驗豐富，且有適當的專業資歷。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」一節所披露外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

(i) 主席及行政總裁

誠如本報告「遵守企業管治守則」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董事局及本公司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參與董事局會議，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則的事宜上，提供獨立的意見；出現潛在利益衝突時發揮牽頭作用；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）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該等董事局委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

於回顧年度內，所有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均同意不收取港幣460,000元的董事袍金。

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(及於有任何變動時及時)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諾。

按照委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事初步委任期為一年，惟彼等之任期須受根據章程細則於股東周年大會上獲重選之限制。

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，而其重選須獲股東批准。

根據章程細則，獲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。如有需要時亦會安排額外會議。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」一段。

年內，下表載列每名董事於董事局、該等董事局委員會(如適用)的會議及股東周年大會的出席率：

	出席會議次數／合資格出席會議次數					於2022年 5月20日 舉行之 股東周年大會
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	戰略及 投資委員會	
董事						
李明先生	4/4	-	-	1/1	1/2	1/1
王洪輝先生	4/4	-	-	-	2/2	1/1
崔洪杰先生	4/4	-	-	-	-	1/1
黃秀美女士	3/4	2/2	-	-	-	0/1
趙鵬先生	4/4	2/2	-	-	-	1/1
侯俊先生	4/4	-	-	-	1/2	1/1
陳子揚先生	4/4	-	-	-	2/2	1/1
詹忠先生	2/4	-	-	-	-	0/1
韓小京先生	4/4	-	1/1	1/1	-	1/1
孫文德先生	4/4	2/2	1/1	-	-	1/1
王志峰先生	4/4	-	1/1	1/1	-	1/1
靳慶軍先生	3/4	1/2	-	-	1/2	1/1
林倩麗女士	4/4	2/2	-	-	2/2	1/1

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加入事項。議程及所附之董事局文件(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。

載有所考慮事宜詳情及所得決定的該等董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後查閱。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該等董事局委員會會議。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。

於回顧年度內，除黃秀美女士及詹忠先生以外，主席、該等董事局委員會之主席及全體其他董事均出席了於2022年5月20日舉行的股東周年大會。

主席提倡開明的文化，積極鼓勵持不同意見的董事提出彼等的意見，並全情投入董事局之事務，以對董事局之職能作出貢獻。主席每年至少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

對於任何新委任董事，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，以確保彼等正確了解本公司的營運及業務。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題為「企業管治：更新規則更新要點」及「邁向良好的企業管治及ESG管理」的培訓。

全體董事均了解到持續專業發展的重要性，並致力於參與合適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。

於回顧年度內，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
李明先生	A, B, C
王洪輝先生	A, C
崔洪杰先生	A, C
黃秀美女士	A, C
趙鵬先生	A, C
侯俊先生	A, C
陳子揚先生	A, C
詹忠先生	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

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

董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較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，有關僱員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必要性發出提示。

董事及高級人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人員就彼等履行職務（或與之有關）或在其他有關情況所蒙受或產生之任何責任、損失或損害，有權自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或高級人員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人員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度內，沒有對董事及本公司高級人員的責任保險提出索賠。

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、薪酬委員會、提名委員會以及戰略及投資委員會。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。該等董事局委員會通過的所有決議均須匯報予董事局。

年內，有關每名董事於該等董事局委員會(如適用)會議的出席率，請參閱本報告「董事局」一節項下「會議」一段。

審核委員會

自2023年3月31日起靳慶軍先生不再擔任審核委員會委員及呂洪斌先生獲委任為審核委員會委員後，審核委員會由三名獨立非執行董事林倩麗女士、孫文德先生及呂洪斌先生，以及兩名非執行董事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，以及審閱財務資料。同時負責審議核數師之任命、獨立性及薪酬以及任何與核數師之罷免及辭職有關之事宜、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已履行之職責及工作包括以下各項：

(i) 財務匯報

審核委員會審閱了中期及年度綜合財務報表以及報告及賬目，並討論了管理層提交的有關營運及財務表現的財務摘要、說明及分析。審核委員會仔細考慮(其中包括)所採用的會計政策及常規、應用的重大會計判斷、適用的監管要求和會計準則的合規性，以及報告披露的充分性。審核委員會亦審閱了本集團的整體財務狀況，以及就重大負債與資產減值之撥備的充分性。

(ii) 外聘核數師

審核委員會審議並建議核數師之更換，並審閱及審批新外聘核數師的聘用條款及薪酬水平。

審核委員會亦根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性，包括審核計劃、核數方式、核數性質及範疇及匯報責任，以及提供非核數服務的委任情況。

審核委員會亦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，以討論與核數有關的事宜。審核委員會與外聘核數師就國家宏觀政策對房地產公司的影響、貨幣風險、融資架構、稅項、多個項目的進展、合資經營等事宜進行討論。

(iii) 內部審核、風險管理及內部監控

審核委員會審閱了本集團風險管理部門對內部監控職能的年度審核計劃、工作及報告，以及就任何缺失採取的整改程序。審核委員會亦就風險管理(包括ESG風險)及內部監控系統之充分性及有效性作出評估。詳情請參閱下文「風險管理及內部監控」之段落。

(iv) 其他事項

審核委員會審閱了本集團於年內進行的持續關連交易。

審核委員會亦與管理層進行討論，以確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能以及與本公司ESG表現和匯報相關職能之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

審核委員會亦審閱並建議採納(經修訂)審核委員會職權範圍、舉報政策以及反舞弊及反賄賂政策，以響應自2022年1月1日起生效的新企業管治守則。

薪酬委員會

自2023年3月31日起王志峰先生不再擔任薪酬委員會委員及呂洪斌先生獲委任為薪酬委員會委員後，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、孫文德先生及呂洪斌先生。韓小京先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)就本公司所有董事和高級管理層的薪酬政策和結構，及建立正式和透明的程序來制定公司的薪酬政策，向董事局提出意見及建議以供審批；(ii)審閱和批准執行董事及本公司高級管理層的薪酬，薪酬經參照若干因素而釐定，包括但不限於彼等的經驗、資歷、在本公司需承擔的職責及責任、本公司業績和表現(經參考董事局不時批准的本公司目標)及現行市場狀況，就此，薪酬委員會可能就執行董事的薪酬建議諮詢董事局主席；(iii)按董事局委派之職責釐定執行董事及本公司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；及(iv)就非執行董事薪酬向董事局提出意見。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網站。

於回顧年度內及截至本報告日期，薪酬委員會已審閱及批准(其中包括)截至2021年及2022年12月31日止年度的人工成本報告及截至2022年及2023年12月31日止年度的整體人工成本預算案、有關截至2022年及2023年12月31日止年度執行董事及本公司高級管理層薪酬待遇報告、董事及本公司高級管理層的薪酬政策，及一名新高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事局建議一名新獲委任的獨立非執行董事之董事袍金及調整所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之董事袍金。於回顧年度內，概無有關上市規則第十七章項下股份計劃的重大事宜須由薪酬委員會審閱或批准。

於回顧年度內的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註52。於回顧年度內支付予高級管理層的酬金位於以下水平：

	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

自2023年3月31日起王志峰先生不再擔任提名委員會委員及靳慶軍先生獲委任為提名委員會委員後，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靳慶軍先生。李明先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為檢討董事局的架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，同時物色、考慮及提名董事人選，並就董事的任命及重新委任向董事局提出建議。如有需要，提名委員會亦會召開會議，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。

於回顧年度內及截至本報告日期，提名委員會已審閱及批准（其中包括）採納（經修訂）提名政策、董事局的架構、人數、組成及多元化，並認為董事局由多元化的成員組成，提供了適合本集團業務需求的技能和經驗的平衡。其亦檢討機制的實施及有效性以確保董事局獲取獨立觀點及意見且該機制仍然適用及有效，評核獨立非執行董事的獨立性以及認為儘管部分董事身兼多個董事職位，所有董事仍能投入充分的時間與精力，以履行其職務。此外，提名委員會根據提名政策及董事局多元化政策審閱及建議委任一名新獨立非執行董事和調整相關該等董事局委員會之組成，以及審閱退任董事的簡歷詳情（包括資歷、能力、多樣性和經驗）後，向董事局推薦前述的建議。

提名政策之概要

提名政策旨在列載甄選、委任及重聘董事的甄選準則及提名程序。提名政策已修訂，其中就獨立非執行董事的提名及委任而言，提名委員會應考慮尋求招聘機構協助、透過商界人脈和業界同行的推薦物色人選、招聘廣告或個人網絡來物色合適的獨立非執行董事候選人。

提名委員會在評估人選是否合適時，將參考的因素包括（但不限於）誠信信譽、於行業內的成就及經驗、可投入的時間及相關利益、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）、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專業知識及獨立性等方面。

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新增董事，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要重選現任董事，提名委員會將檢視退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並釐定退任董事是否繼續符合提名政策所載的甄選標準，並向董事局推薦退任董事供董事局考慮，亦於股東大會上向股東推薦重選董事。一份將列出獲董事會提名將於股東大會參選或重選的候選人的姓名、簡歷（包括資格及相關經驗）、獨立性、建議薪酬及根據適用的法律、規則及規例所需的任何其他資料的通函將寄發予股東。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，請參閱本公司網站之企業管治部分所載的「股東提名董事人選的程序」。

提名委員會認為，退任董事需具備所需的品格、誠信以及專業知識和經驗，以履行其角色和職能，並繼續為本公司作出貢獻。

獨立的觀點及意見

本公司已設立機制以確保董事局有強大的獨立元素，以及可獲取獨立的觀點及意見，而提名委員會將於每年檢討有關機制的執行情況及有效性。有關機制的摘要載列如下：

(i) 董事局及該等董事局委員會之組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事，以及董事局當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的更高要求）。除遵守上市規則對若干該等董事局委員會組成的規定外，本公司亦儘可能委任獨立非執行董事加入其他該等董事局委員會，以確保獲取獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

就提名、委任及重選獨立非執行董事，提名委員會必須嚴格遵守提名政策及董事局多元化政策，以及上市規則所載的獨立性評估準則，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 薪酬

一般而言，獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股權或贈授股份），因為這或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事局議事程序以及資料提供及使用

獨立非執行董事(以及其他董事)應定期獲提供更新資料,載列有關本集團的表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估,以及獲提供充足的資料,以使彼等能夠在掌握足夠資料的情況下作出決定。獨立非執行董事(以及其他董事)有權就董事局及/或董事局委員會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件,及(如有需要)可向外聘專業顧問尋求獨立意見,費用概由本公司承擔。除上市規則另有允許,如獨立非執行董事(以及其他董事)或其任何緊密聯繫人於任何對本公司業務具有重大意義之事宜的合約、安排或任何其他提案中擁有重大利益,則該董事不得就任何通過該合約、安排或任何其他提案之董事決議案投票,亦不得計入該會議的法定人數。

本公司已收到所有獨立非執行董事(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)根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出截至2022年12月31日止年度的確認書。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。提名委員會亦已審閱並認為上述提及之機制及管治架構可有效確保向董事局提供獨立觀點及意見。

董事局多元化政策之概要






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、國籍、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(如認為有需要時)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。

根據董事局多元化政策,提名委員會將每年按多元化範疇檢討董事局之組成,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。

董事局多元化

提名委員會已檢討目前的董事局組成及多元化，現時十三名董事中有兩名為女性董事，並認為現時的董事局之性別多元化乃符合本公司的最佳利益，因此無需物色任何潛在女性董事候選人。然而，本公司在尋找合適的候選人時會致力改善性別多元化。

於2022年12月31日，董事局組成的分析列表如下：

 董事人數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
 性別	女		男										
 類別	執行董事			非執行董事					獨立非執行董事				
 (a) 年齡組別	50歲以下				50歲或以上及 60歲以下				60歲或以上				
 技能、知識及經驗	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 會計和教育 • 上市公司企業管治 												

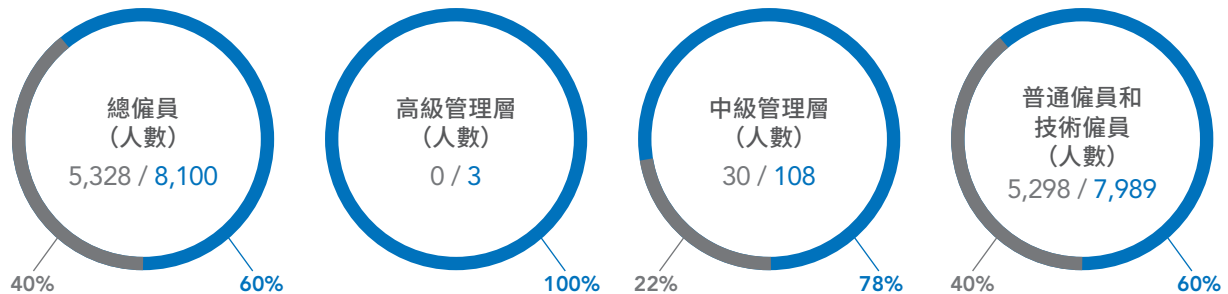
僱員性別多元化

本集團深知培養人才及支持僱員發展的重要性，且本集團致力於僱員架構達到性別多元化。

截至本報告日期，提名委員會已檢討截至2022年12月31日止年度之本集團僱員(包括高級管理層)的性別多元化。截至2022年12月31日，我們在工作環境中保持60:40的男女比例。本公司認為現時於本集團全體僱員之性別多元化均衡，僱員性別多元化架構將維持現水平。本公司亦會確保在未來招聘中高層員工時實現性別多元化，且本公司致力為女性員工提供職業發展機會，以建立一個可以維持性別多元化的潛在董事繼任人管道。

於2022年12月31日，本集團僱員的性別多元化詳情載列如下：

○ 女性 ○ 男性



本集團已實施多項措施促進僱員架構達到性別多元化，尤其確保女性員工於工作上獲得公平工作機會及對待、在團體活動中亦得到充分照顧，令其能夠透過在工作中充分發揮自身的才能。

戰略及投資委員會

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，戰略及投資委員會審議了本公司2021年度投資情況報告，並審閱及討論了2022年上半年投資工作總結及2022年下半年投資計劃。

企業文化

董事局着重為股東創造長期的可持續增長，並為所有持份者提供長期價值。董事局高度重視各委員會及董事局成員不時在會議上就目前國際及行業趨勢、國家政策、企業可持續發展及企業文化構建等進行討論，並提出的建設性意見或建議，本集團積極落實有關建議。

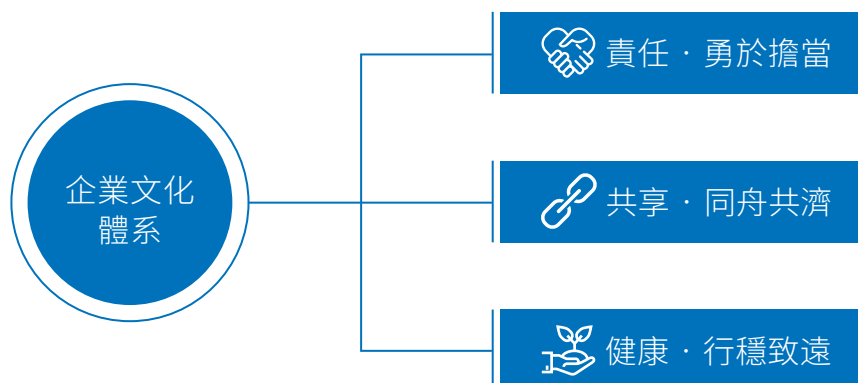
發展戰略

願景： 建築健康和社會價值的創造者

使命： 聚焦開發主業、發展開發相關新業務的綜合型實業公司

目標： 聚焦開發主業，實現有質量的規模增長；面向未來企業運營，聚焦關鍵能力建設；與利益相關方共同實現可持續價值創造

企業文化體系



企業文化是企業的靈魂。遠洋集團充分發揮企業文化在高質量發展過程中的導向、激勵、引領和凝聚作用，通過打造高標準企業文化體系，全面推動公司經營管理水平，持續提升企業的創新力、凝聚力和核心競爭力。

本公司牢牢把握「責任、共享、健康」的企業文化核心價值理念，通過深化每一項價值理念的內涵與外延，從高級管理層逐步灌輸落實到全集團各層級、各業務的具體工作中，使其成為員工的行動標準，推動公司發展、樹立品牌形象的重要途徑，也取得了一些顯著的成果。僱員為本集團的寶貴資產，管理層定期通過多方面渠道收集及聆聽不同層級、部門、項目公司員工對每項戰略實行情況的反饋、意見及建議後，高級管理層亦定期檢視或調整公司運營及管理思路，並適時制定或調整相關管理制度及體系以符合公司發展戰略。

企業文化 — 責任

碳中和之路

遠洋集團積極承擔社會責任，堅持可持續發展理念，謀求為中國新時代的城市發展、社會進步、民眾幸福盡己所能。於2022年，遠洋集團完成業內首份完整的碳中和路線圖，完成《遠洋集團碳中和之路》的編纂並對外發佈。在研究過程中，獨立開發了碳排放計算平台，供內部各單位進行碳排放管理使用。在研究報告基礎上，制定出更加體系化、科學化的減排實施路徑，啟動遠洋「2050淨零排放」計劃，從企業「淨零」、社會「淨零」兩大維度推動低碳工作。

保交付

本集團致力履行企業責任，為客戶提供優質產品和服務，為投資者創造更大的價值。於2022年，本集團與相關合作方共同努力，向客戶交付超5萬套房源，在交付總量大幅增加的同時，攻堅克難，解決因疫情、極端天氣造成的材料斷供、勞務緊缺、資源投放等難題，各區域均較好完成了高質量的平穩交付。

企業文化 — 共享

參與城市更新計劃

本集團堅持共享與發展的核心價值，對外打破壁壘，尋求與各專業和領域的合作夥伴及利益相關方協同發展，形成業務發展合力，同享企業發展成果。我們持續探索新的業務模式，深化舊改項目研究，在深圳、廣東、東莞等大灣區重點城市加速佈局。截至2022年年底，本集團已簽約的舊改項目約1,400萬平方米，其中已轉化及獲取的舊改項目土儲面積346萬平方米。舊改項目有利於滿足當地民眾及政府對城市更新改造需求，與持份者共享發展的成果。

企業文化 — 健康

健康的產品

本集團倡導為消費者、使用者，奉獻更多的健康產品和服務，提升健康生活水準，助力健康中國建設。2022年，遠洋集團加強對健康建築體系的研究，搭建自主技術體系，在新獲取項目中均採用遠洋健康建築體系2.0，覆蓋率100%；年內有2個項目獲取WELL認證，其中厘望(軒)Neo 1項目是杭州首個引入WELL標準的項目，鎮江遠洋心裡是江蘇首個單體和社區雙認證項目。在專項課題研究方面，我們完成了「療癒景觀對人體健康影響及效果、樣板間空氣質量控制體系、智慧社區療癒景觀健康環境可視化系統」的研究。

健康的團隊

本集團承諾致力維持高水平的商業誠信、廉潔守正、公平公正的原則作為本集團的企業文化要素之一、努力培養心態陽光、積極向上的身心健康的員工群體，營造簡單直接、公平公正的健康團隊氛圍。本集團採納並實施一系列內部政策、及程序，以確保維持良好的企業管治，包括但不限於《員工違紀處理辦法》、《監察案件檢查與審理工作辦法》、《內幕消息管理辦法》、舉報政策及反舞弊及反賄賂政策。

詳情請參閱本公司網站「關於我們」部分所載的「公司簡介」之「企業文化」部分。

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，有關資料詳細地對本公司的表現、狀況及前景作出持平及易於理解的評估，以便董事局整體及各董事履行職務。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、以及致監管機構之匯報中作出披露。

本公司獨立核數師有關其匯報職責及其對本公司截至2022年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第113頁至120頁的獨立核數師報告。

本公司獨立核數師就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見。該保留意見乃有關(a)於聯營公司的權益及(b)與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額的限制範圍。有關該保留意見之詳情以及本公司管理層及審核委員會的意見於獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」一段及本年報「管理層討論及分析」一節項下「有關審核保留意見之其他資料」一段披露。綜合財務報表附註2亦註明，表明存在重大不確定性的情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，故本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償債務。核數師的意見並未就此事項作出修訂。基於對本集團從報告期末至2024年6月30日止期間的現金流量預測（經考慮綜合財務報表附註2所述的行動或事項），董事認為本集團將有充足營運資金為營運提供經費，並在財務責任於可見將來到期時履行其責任，因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。有關詳情請參閱綜合財務報表附註2。

風險管理及內部監控

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。

本集團的風險管理及內部監控亦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。

年內，根據本公司可持續發展戰略及審核委員會、可持續發展委員會要求，本公司已將ESG風險（包括但不限於產品服務、供應鏈管理、氣候變化風險等）納入本公司風險庫，作為公司層面的戰略風險作為考量。審核委員會負責對（包括但不限於）ESG風險在內的年度風險事項進行最終審議。在評估及管理氣候變化風險方面，本公司已參照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)框架的建議，定期識別實體及轉型風險，以及評估其可能帶來的財務和運營影響。本公司已分析風險發生「可能性」及「影響程度」兩個維度的評分結果，並據此進行排序。針對評估出的重大氣候風險，提出可行性應對方案及措施，同時識別發展機遇。為了深化各項工作，將氣候變化風險及機遇更好地融入本公司業務戰略規劃，本公司已制定遠洋碳中和戰略和路徑規劃，量化相關指標，以及設定中長期目標，將於2050年成為淨零排放的房地產企業，較國家「2060實現碳中和」的目標提前了10年。

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核職能。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。彼等每年最少兩次就(其中包括)任何重要發現及內部審計、風險管理及內部監控系統的有效性向審核委員會報告。董事局及審核委員會認為風險管理及內部監控系統於截至2022年12月31日止年度已有效執行。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以及與本集團ESG表現和匯報相關的資源、僱員資歷及經驗,培訓課程及預算是否足夠,以及檢討截至2022年12月31日止年度本集團風險管理及內部監控系統(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)之有效性,並認為上述各項都足夠。

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,為僱員、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主要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。

本集團風險管理部門根據宏觀政策環境、行業環境變化,匯總分析本集團面臨的主要風險,制定相應的應對措施。主要風險領域包括:戰略風險、投資風險、運營風險、財務風險、合規風險等。本集團風險管理部門於2022年3月及8月舉行的審核委員會會議上,向審核委員會匯報重點關注事項落實情況、主要風險及應對措施的執行情況、下一步工作計劃。相關風險的應對方案已提交審核委員會,並經董事局確認。本集團風險管理部門將於2023年初向審核委員會匯報2022年度集團風險管控報告。

本集團遵守證券及期貨條例及上市規則有關處理及傳播內幕消息的規定。本集團在合理切實可行的情況下,會儘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並符合該條例項下的條件。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。

內部審計程序

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內部審核計劃。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。

可持續發展

董事局亦意識到應該在由上至下的文化推廣中發揮領導作用及承擔責任，以確保ESG成為業務決策過程的一部分。本公司相信，完善的可持續發展管治結構和管理體系確保了可持續發展的順利實施。

董事局已授權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，及制定應對計劃。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。

可持續發展委員會在年內舉行了3次溝通會議，討論及通過本集團在「2050年實現碳中和」的長期目標下制定的碳中和戰略、路徑規劃及目標，並監測目標實現的進度，結合研究成果進一步檢討及修訂中長期目標，以進一步規範和高效地加強減排行動，同時亦檢討可持續發展報告和ESG披露的過程。可持續發展委員會還討論全球相關趨勢，包括ESG雙重重要性議題(即財務重要性和影響重要性)、可持續金融、氣候風險、政府採取的國家政策和氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議。有關本集團可持續發展管治架構及管理，以及可持續發展的更多詳情，請參閱《遠洋集團2022年度可持續發展報告》。

舉報政策

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。年內，本集團已修訂了舉報政策，及已將該政策刊載於本公司網站。透過舉報政策，鼓勵所有相關人士（包括董事、僱員及與集團有往來的人士）均可在保密的情況下對本集團所涉及不當、舞弊、賄賂或違規行為提出舉報，可通過電子郵件（電子郵件地址：fengxianjc@sinooceangroup.com）、電話或信件等方式提交至本公司在北京的主要營業地點或我們的香港辦事處，致本集團風險管理部門。根據現有舉報政策，本集團風險管理部門負責按照有關制度對舉報案件進行調查處理；本集團風險管理部門每年兩次向審核委員會匯報期內舉報案件總體情況及處理結果。

反舞弊及反賄賂政策

本公司已修訂反舞弊及反賄賂政策及已將該政策刊載於本公司網站。我們的反舞弊及反賄賂政策規定所有董事和僱員嚴禁在所有業務交易中進行任何形式的舞弊、賄賂、洗錢和恐怖分子資金籌集行動。如知悉或有理由懷疑與本集團進行業務交易的個人或企業可能涉及舞弊或賄賂，應按舉報政策及時舉報。

年內，本集團風險管理部門及附屬公司的風險管理部門已向員工提供了反舞弊及反賄賂培訓。

獨立核數師

按董事局要求，羅兵咸永道已同意於2022年11月9日辭任本公司核數師。於2022年11月11日，立信德豪獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的空缺，其任命將至下屆股東周年大會結束為止。立信德豪負責審核及對本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表形成獨立意見。

截至2022年12月31日止年度，核數師向本集團提供的審計和非審計服務的已付/應付費用總額明細如下：

已提供服務	已付/應付費用 人民幣(百萬元)
審計服務	8.00
非審計服務(有關審閱中期財務資料、主要交易及持續關連交易)	3.55

公司秘書

公司秘書負責確保董事局程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治及其他事項向董事局提供意見。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，而所有董事均可獲得公司秘書提供意見及服務。

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2022年12月31日止年度內並無變動。

股東權利及溝通

股東大會上會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，此舉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及本公司網站刊載。

股東周年大會及股東大會通告具體說明大會的地點、日期及時間以及(若為特別事務)該等事務的一般性質，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，代表所有股東總投票權最少5%的股東可要求召開股東大會。要求須列明會議的目的，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)代表公司所有擁有相關投票權的股東總投票權最少2.5%之公司股東；或(ii)最少50名擁有相關投票權的股東可透過發送書面要求至該公司，提呈議案以供於股東大會上考慮。股東應將擬提呈於股東大會上考慮的議案，郵寄至本公司的註冊辦事處，收件方註明為公司秘書。

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，收件方註明為公司秘書。

與股東和投資者的溝通

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。本公司致力於認真傾聽和評估操作對其利益相關者（包括股東、僱員、投資者和社區）的影響。年內，董事局已檢討股東通訊政策的實施及其有效性，及修訂股東通訊政策以反映本公司與股東溝通之現行慣例，並確認該經修訂政策之有效性。該政策旨在確保股東能夠隨時、平等和及時地獲取有關本公司的平衡且易於理解的信息，以使股東能夠以知情的方式行使其權利並加強本公司與股東之間的溝通。

本公司在披露其財務報表方面堅守高標準，並主要通過以下渠道促進本公司與股東及潛在投資者之間的雙向交流：

(i) 業績發佈會

關於中期和期末業績公告的現場及／或網上廣播業績發佈會，獲邀投資業界人士可以攜公司的邀請函參加相關發佈會，執行董事及／或高級管理層可在會上回答有關本集團營運及財務表現的問題。

(ii) 公司通訊

年度及中期報告、財務報表、業績公告、通函及股東大會通告及相關說明文件已及時刊載於本公司及聯交所網站。

本公司的公司通訊將以淺白的中英文雙語版本提供給股東，以方便股東理解。

股東可選擇以電子方式接收公司通訊，以減少印刷及派發印刷本的資源消耗。

(iii) 股東查詢及本公司股東大會

股東可於股東大會上就本集團的表現及未來方向向董事提出任何意見。歡迎股東隨時通過郵寄至本公司的註冊辦事處或發送電子郵件至 ir@sinooceangroup.com 向公司秘書及／或我們的投資者關係部查詢和與該等單位溝通。

(iv) 與資本市場的溝通

將不時舉行機構投資者定期會議和分析員簡報會以及投資者推廣活動和業界專題論壇，以促進本公司與股東及投資業界人士之間的溝通。

年內，本公司以網上直播形式共進行兩次業績發佈會，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。此外，本公司積極、主動創造與分析師和投資者一對一溝通的機會，繼續積極參與各券商舉辦的投資者活動，同時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。我們還以公告形式將月度未經審核營運數據分別在本公司及聯交所網站刊發，並通過投資者群組分享本集團各方面的最新進展。

有關投資者關係的進一步資料載於本年報「投資者關係」一節。

獨立核數師報告



香港干諾道中111號
永安中心25樓

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

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)

保留意見

我們已審核第121至250頁所載遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2022年12月31日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除本報告「保留意見的基礎」部分所述事項的可能影響外，上述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」)真實和公平地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況和貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》妥善編製。

保留意見的基礎

針對以下事項，我們在審計截至2022年12月31日的年度綜合財務報表的過程中遇到各種限制。

(1) 限制範圍 — 於聯營公司的權益

誠如綜合財務報表附註15所披露，於2022年12月31日，貴集團之聯營公司「瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)」(於附註15(a)中列示為第18號聯營公司)持有一家全資子公司，即遠洋資本有限公司(「遠洋資本」)。瑞喜及其子公司在下文統稱為瑞喜集團。截至2022年12月31日止年度，貴集團根據瑞喜集團管理層編製的未經審核財務資料，於綜合收益表中確認瑞喜集團的分享聯營公司損失份額為人民幣7.71億元。於2022年12月31日，與貴集團於瑞喜集團的權益有關的賬面金額為人民幣19.21億元。

我們評估並確定應對瑞喜集團財務資料進行組成部分審計，以獲取足夠的適當證據，作為我們對貴集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表發表審計意見的基礎。除此，因為這是我們對集團合併財務報表的第一年審計，我們需要就瑞喜集團於2022年1月1日對集團的權益期初餘額獲取充分適當的審計證據。然而，截至本報告日期，基於組成審計師所執行的工作，並未就瑞喜集團的財務資料獲取充分、適當的審計證據。

因此，我們無法確定公司管理層按權益法使用瑞喜集團的財務資料是否包含任何錯誤陳述，(i)截至2022年12月31日止年度，貴集團自瑞喜集團分享聯營公司損失為人民幣7.71億元，並已列入截至2022年12月31日止年度的綜合收益表，(ii)貴集團於2022年12月31日及2022年1月1日應佔瑞喜集團的淨資產分別為人民幣19.21億元及人民幣26.92億元，該等資產適當確定包括在綜合資產負債表中。(iii)瑞喜集團的財務資料在綜合財務報表附註15中得到適當披露。我們沒有其他適當的程序可以執行以確定是否需要對該等金額進行任何調整。

(2) 限制範圍 — 與轉移給第三方的資金有關的交易和餘額

於我們的審計過程中，我們發現集團屬下一非全資子公司「北京中聯置地房地產開發有限公司（「中聯置地」）」有一筆對蕪湖德業投資管理中心（有限合夥）（「蕪湖德業」）的應收款項，截至2022年12月31日，其滾存餘額為人民幣106億元。管理層解釋，相關款項最終是用作支持遠洋資本營運資金及其投資。

於我們的審計報告日，遠洋資本管理層未能向我們提供我們認為必要的資料，以核實該滾存餘額是為管理層所解釋的指定目的而發生的。所以，我們無法確信該等交易的影響是否已得到適當的核算包括截至2022年12月31日人民幣106億元的滾存應收款項餘額分類，於截至2022年12月31日止年度的綜合收益表中確認的減值虧損人民幣27.5億元是否根據截至2022年12月31日應收蕪湖德業的應收款項總額的可收回性適當確定。有關詳情及背景請參考附註21(b)。

綜合，如發現有必要對(i)於瑞喜集團的權益在2022年12月31日及2022年1月1日的賬面淨額(ii)2022年12月31日應收蕪湖德業的滾存款項的賬面淨額和截至2022年1月1日滾存應收中聯置地的款項的賬面淨額進行任何調整，將對貴集團截至2022年12月31日及2022年1月1日的淨資產，以及貴集團截至該日止年度虧損和該等綜合財務報表的相關披露產生相應的影響。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。

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

我們相信，我們已取得充分和適當的審核憑證，足以為我們的保留意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注財務報表附註2，當中指出，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得虧損人民幣156.50億元，經營活動現金淨流出人民幣155.29億元。截至該日，根據貴集團的財務狀況，於2022年12月31日，由於相關貸款協議的條款及可能須按要求還款，總額人民幣220.17億元的相關銀行及金融機構貸款已歸類為流動負債（其中包括計劃還款日期在2022年12月31日後一年以上的約人民幣121.35億元），而於2022年12月31日，其現金及現金等價物以及流動資產淨額分別為人民幣46.23億元及人民幣547.46億元。如附註2所述，該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問，故貴集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償債務。我們的意見並未就此事項作出修訂。

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。該等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。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

除「保留意見之基準」一節及「與持續經營有關的重大不確定性」一節所述之事項外，我們已識別下述之事項為將於本報告中交待之關鍵審計事項。

- 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
- 發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值的評估

關鍵審計事項	我們在審計中處理關鍵審計事項的方法
<p>借予第三方、合營企業、聯營公司及非控制性權益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 (以下合併稱為「交易方」)</p>	<p>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。</p> <p>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及尚未收回的款項，以評估管理層估計過程的有效性。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>於2022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607.80億元。已確認累計撥備金約人民幣18.39億元。</p>	
<p>該等款項乃就發行及開發房地產項目而向交易方提供。</p>	
<p>貴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。</p>	
<p>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。</p>	

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。

我們有內部估值專家參與協助我們評估管理層用於計算預期信用損失的方法和假設。

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被所獲得證據和所開展的程序所支持。

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 2022 年 12 月 31 日按公允價值計算的投資物業賬面價值約為人民幣 77.34 億元，截至該日止年度的公允價值虧損約為人民幣 2.56 億元。投資物業的公允價值乃由管理層依據貴集團委聘的獨立專業估值師(「估值師」)進行的估值確定。

貴集團於 2022 年 12 月 31 日的投資物業均為中國內地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和假設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。

關鍵審計事項

發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註3.13(a)「發展中物業」會計政策，附註3.13(b)「已落成待售物業」會計政策，附註5(g)重要會計估計及判斷，附註19「發展中物業」及附註22「已落成待售物業」。

於2022年12月31日，發展中物業（「發展中物業」）及已落成待售物業（「已落成待售物業」）合共為人民幣935.34億元，佔貴集團資產總值約38%。發展中物業及已落成待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。於2022年12月31日，發展中物業及已落成待售物業的賬面值累計撇減至可變現淨值的金額為人民幣19.77億元。

我們認為貴集團的發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值評估是一項關鍵審計事項，因為釐定發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值涉及對售價、可變銷售費用及發展中物業預計完工成本的重大會計估計。

我們在審計中處理關鍵審計事項的方法

我們獲得對管理層評估發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值的評估程序的了解，對由於估計的不確定性程度或其他固有風險因素水平而導致的固有風險的重大錯報風險進行評估。

我們取得管理層對發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值的評估，並執行以下程序：

- i) 基於現行市場條件的預計銷售價格，我們基於樣本抽樣的方法將預計銷售價格與近期市場交易價格進行了比較，包括核對至貴集團在同一項目預售單元的銷售價格或具有類似大小、類型及地點的可比物業的現行市場價格；
- ii) 我們了解、評價、並測試發展中物業預計完工成本相關的貴集團內部控制；
- iii) 預計可變銷售費用佔相關物業預計銷售價格的比例，我們將該比例與貴集團近年實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行比較；
- iv) 對發展中物業至完工時預計將要發生的成本，我們將預計完工成本核對至經管理層批准的預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與貴集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較；並
- v) 我們有內部估值專家參與協助我們評估管理層使用的可變現淨值評估假設。

我們發現管理層評估貴集團發展中物業和已落成待售物業可變現淨值時所用數據及所採納關鍵假設被可獲得的證據所支持。

其他事項

貴集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審核，該審計師於2022年3月23日對該等報表發表無保留意見。

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數據，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。

貴公司董事會負責監督貴集團的財務報告過程，審核委員會協助董事履行其在這方面的責任。

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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

歐耀均

執業證書號碼：P04855

香港，2023年3月30日

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	6	46,126,585	64,247,332
銷售成本	39	(43,749,646)	(52,989,257)
毛利		2,376,939	11,258,075
利息及其他收入	37	1,093,965	2,249,551
其他收益及虧損 — 淨額	38	(2,688,919)	76,267
投資物業公平值虧損	12	(256,118)	(63,862)
銷售及市場推廣費用	39	(1,803,313)	(1,664,606)
金融資產減值虧損	39	(5,154,805)	(177,476)
行政費用	39	(1,697,513)	(1,777,378)
經營(虧損)/溢利		(8,129,764)	9,900,571
財務費用	41	(3,066,124)	(2,238,690)
分佔合營企業業績		(956,523)	1,572,808
分佔聯營公司業績		(872,045)	562,425
除所得稅前(虧損)/溢利		(13,024,456)	9,797,114
所得稅開支	42	(2,625,399)	(4,705,828)
年度(虧損)/溢利		(15,649,855)	5,091,286
應佔年度(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(15,930,209)	2,729,143
— 非控制性權益		280,354	2,362,143
		(15,649,855)	5,091,286
年內本公司擁有人應佔每股(虧損)/溢利(以人民幣為單位)			
每股基本(虧損)/溢利	43	(2.092)	0.358
每股攤薄(虧損)/溢利	43	(2.092)	0.358

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利	(15,649,855)	5,091,286
其他全面收益, 除稅後		
後續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	(4,686,266)	(307,251)
後續可能重新分類至損益的項目:		
匯兌差異	(1,546,051)	254,949
遞延對沖收益及虧損	43,346	5,171
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額	2,752	12,545
年度其他全面虧損	(6,186,219)	(34,586)
年度全面(虧損)/收益總額	(21,836,074)	5,056,700
應佔年度全面(虧損)/收益總額:		
— 本公司擁有人	(22,453,066)	2,825,695
— 非控制性權益	616,992	2,231,005
年度全面(虧損)/收益總額	(21,836,074)	5,056,700

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,536,637	3,204,097
使用權資產	8	362,198	406,749
土地使用權	9	275,873	197,949
無形資產	10	459,807	219,074
商譽	11	888,654	378,198
投資物業	12	7,734,474	6,441,213
於合營企業之權益	14	20,463,935	25,290,806
於聯營公司之權益	15	4,847,594	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	971,614	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產	18	4,478,828	4,924,143
貿易及其他應收款項及預付款項	21	8,387,895	12,506,992
遞延所得稅資產	33	1,527,180	1,983,856
非流動資產總值		53,934,689	68,518,823
流動資產			
發展中物業	19	73,299,924	81,334,265
存貨(按成本)		1,223,421	779,431
可收回土地發展成本	20	1,275,688	1,283,191
已落成待售物業	22	20,234,097	23,498,303
按公平值計入損益的金融資產	18	972,284	563,118
貿易及其他應收款項及預付款項	21	83,490,813	77,969,815
合約資產		29,177	226,052
受限制銀行存款	23	4,763,360	5,423,573
現金及現金等價物	24	4,623,126	21,655,471
		189,911,890	212,733,219
分類為持作出售的資產	25	2,225,754	–
流動資產總值		192,137,644	212,733,219

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貸款	32	38,091,736	18,667,628
租賃負債	8	74,782	65,832
貿易及其他應付款項	34	44,882,027	55,235,731
合約負債	35	41,025,991	42,348,003
應付所得稅		13,149,119	11,964,046
按公平值計入損益的金融負債	36	168,420	384,193
流動負債總額		137,392,075	128,665,433
流動資產淨額		54,745,569	84,067,786
總資產減流動負債		108,680,258	152,586,609
非流動負債			
貸款	32	58,931,713	73,556,834
租賃負債	8	323,616	361,241
貿易及其他應付款項	34	56,176	19,167
遞延所得稅負債	33	1,482,767	2,201,998
非流動負債總值		60,794,272	76,139,240
資產淨額		47,885,986	76,447,369
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	26	(1,062)	(52,317)
儲備	28	(7,337,248)	(87,891)
保留溢利	27	11,756,560	27,884,787
		31,747,482	55,073,811
非控制性權益		16,138,504	21,373,558
權益總值		47,885,986	76,447,369

第121至第250頁的綜合財務報表已獲本公司董事局批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

李明
執行董事

王洪輝
執行董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益				
	附註	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2022年1月1日		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
年度(虧損)/溢利		-	-	-	(15,930,209)	(15,930,209)	243,128	223,413	(186,187)	(15,649,855)
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		-	-	(4,686,266)	-	(4,686,266)	-	-	-	(4,686,266)
遞延對沖收益及虧損		-	-	43,346	-	43,346	-	-	-	43,346
貨幣匯兌差額		-	-	(1,882,689)	-	(1,882,689)	-	336,638	-	(1,546,051)
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益份額		-	-	2,752	-	2,752	-	-	-	2,752
全面收益總額，除稅後		-	-	(6,522,857)	(15,930,209)	(22,453,066)	243,128	560,051	(186,187)	(21,836,074)
與本公司擁有人進行的交易										
與2021年有關的股息	44	-	-	-	(198,018)	(198,018)	-	-	-	(198,018)
股份支付開支	28	-	-	13,158	-	13,158	-	-	-	13,158
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	-	57,674	(57,674)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(6,419)	-	-	(6,419)	-	-	-	(6,419)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(243,128)	-	-	(243,128)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(867,751)	(867,751)
有關股本證券的分紅		-	-	-	-	-	-	(223,413)	-	(223,413)
非控制性權益出資		-	-	-	-	-	-	-	3,810	3,810
贖回資本工具		-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)
本公司擁有人的總出資及收取的分紅		-	51,255	(44,516)	(198,018)	(191,279)	(2,243,128)	(223,413)	(863,941)	(3,521,761)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	332,777	332,777
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	(1,726,196)	(1,726,196)
收購和出售附屬公司的部分權益		-	-	(681,984)	-	(681,984)	-	-	(1,128,145)	(1,810,129)
與本公司擁有人進行的交易總額		-	51,255	(726,500)	(198,018)	(873,263)	(2,243,128)	(223,413)	(3,385,505)	(6,725,309)
於2022年12月31日		27,329,232	(1,062)	(7,337,248)	11,756,560	31,747,482	2,359,000	4,349,689	9,429,815	47,885,986

	本公司擁有人權益應佔					非控制性權益				
	附註	股本 人民幣千元	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	資本工具 人民幣千元	永久性次級 有擔保 資本證券 人民幣千元	其他 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於2021年1月1日		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		-	-	-	(571,239)	(571,239)	-	-	-	(571,239)
與2021年有關的股息		-	-	-	(347,595)	(347,595)	-	-	-	(347,595)
股份支付開支	28	-	-	72,160	-	72,160	-	-	-	72,160
轉撥自保留溢利	28	-	-	24,092	(24,092)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	26	-	137,176	(137,176)	-	-	-	-	-	-
就限制性股份獎勵計劃購買股份	26	-	(9,653)	-	-	(9,653)	-	-	-	(9,653)
有關資本工具的分紅		-	-	-	-	-	(339,850)	-	-	(339,850)
有關非控制性權益的分紅		-	-	-	-	-	-	-	(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		-	127,532	(585,417)	(942,926)	(1,400,820)	(339,850)	(197,643)	3,423,655	1,485,342
於2021年12月31日		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

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營(所用)／所得現金	45	(10,155,758)	1,949,378
已付利息		(4,725,684)	(4,622,495)
已付所得稅		(647,989)	(5,270,388)
經營活動所用現金淨額		(15,529,431)	(7,943,505)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備		(320,658)	(265,638)
出售物業、機器及設備所得款項	45	102,118	10,959
出售投資物業所得款項		329,969	–
購買投資物業		–	(55,725)
購買無形資產及土地使用權		(89,190)	(31,844)
購買按公平值計入損益的金融資產		(794,922)	(636,197)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		1,013,234	362,096
收取金融工具股息	37	114,780	175,637
扣除因收購而取得現金後購買附屬公司		(41,204)	(19,277)
扣除處置收到現金後因出售附屬公司權益而增加		(113,900)	1,659,200
注資予合營企業		(755,959)	(2,854,280)
出售合營企業所得款項		1,659,609	315,017
注資予聯營公司	15	(113,211)	(575,681)
出售聯營公司權益所得款		766,734	7,159
收取合營企業及聯營公司股息		120,140	1,969,757
借予第三方及關聯方委託貸款		(6,173,623)	(25,325,561)
償還第三方及關聯方委託貸款		15,236,754	20,394,999
預付關聯方及第三方款項		(53,713,317)	(85,693,914)
關聯方及第三方償還款項		47,726,112	75,758,809
已收利息		1,517,750	2,121,388
投資活動所得／(所用) 現金淨額		6,471,216	(12,683,096)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
貸款所得款		31,191,648	53,770,649
償還貸款		(33,736,867)	(51,357,619)
非控制性權益注資		3,810	3,098,679
贖回資本工具		(2,000,000)	–
向非控制性權益派付股息		(867,751)	(380,066)
向本公司股東派付股息		(198,018)	(918,834)
有關股本證券的分紅		(223,413)	(197,643)
就限制性股份獎勵計劃購回股份		(6,419)	(9,653)
與非控制性權益交易所付代價		(1,810,129)	(333,174)
有關資本工具的分紅		(243,128)	(339,850)
租賃負債付款		(88,391)	(109,660)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(7,978,658)	3,222,829
現金及現金等價物減少		(17,036,873)	(17,403,772)
年初現金及現金等價物	24	21,655,471	39,129,442
現金及現金等價物匯率變動影響		4,528	(70,199)
年終現金及現金等價物	24	4,623,126	21,655,471

第129至第250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2023年3月30日獲董事局批准刊發。

2. 呈列基準

計量基準及持續經營假設

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。

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得虧損人民幣156.50億元，經營活動現金淨流出人民幣155.29億元。於2022年12月31日，根據本集團的財務狀況，由於相關貸款協議的條款而可能須按要求還款，總額人民幣220.17億元的相關銀行及金融機構貸款已歸類為流動負債（其中包括計劃還款日期在2022年12月31日後一年以上的約人民幣121.35億元），而於2022年12月31日，其現金及現金等價物以及流動資產淨額分別為人民幣46.23億元及人民幣547.46億元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，故本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及清償債務。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因是在考慮下述行動或事項後，基於對本集團從報告期末至2024年6月30日止期間（「預測期」）的現金流量預測，董事認為本集團將有充足營運資金為營運提供經費，並在財務責任於可見將來到期時履行其責任：

- (i) 本集團正積極與銀行及金融機構磋商，以解決其對本集團財務狀況的疑慮，從而避免要求提前還款。同時，本集團洽談到期債務再融資；

2. 呈列基準 (續)

(ii) 報告期後，本集團成功獲得新信貸額度人民幣1,315億元；及

(iii) 報告期後，本集團於2023年2月完成出售合營企業後收到餘下代價人民幣45.50億元如附註25所披露。

基於對預測期期間的現金流量預測，倘不出現任何不可預見的不利情況，董事合理預測在預測期期間，本集團將能履行貸款合同條款。儘管本集團現金流預測計劃的未來結果存在內在不確定性(包括本集團能否改善財務業績及維持銀行融資)，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。倘若本集團無法持續營運，則須在財務報表中進行調整，將資產賬面值撇減至可回收金額，為可能出現的任何未來負債作撥備，並分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。綜合財務報表中並未體現出該等調整的影響。

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。除另有說明外，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) 本集團採納經修訂的準則

本集團已於自2022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：

擬定用途前的所得款項 — 香港會計準則第16號修訂本

對概念框架的提述 — 香港財務報告準則第3號修訂本

虧損合約 — 履行一份合約的成本 — 香港會計準則第37號修訂本

香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號修訂本金融工具、香港財務報告準則第16號租賃隨附範例修訂本及香港會計準則第41號修訂本農業 — 香港財務報告準則2018年至2020年周期的年度改進

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(續)

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2022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。

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財務報告準則第9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。

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)

所轉讓代價、於被收購方的非控制性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、確認的非控制性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。

本集團內的公司間交易、結餘及未變現收益將被抵銷。未變現虧損亦會被抵銷，除非交易提供轉讓資產的減值證據。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) 資產收購

對收購的資產及承擔的負債組別進行評估，以確定其是否為業務或資產收購。在逐項收購的基礎上，當所收購的總資產的絕大部分公平值均集中於單一的可辨認資產或類似可辨認資產組別時，本集團選擇採用簡化的評估方法以確定所收購的一組活動和資產是否為資產而非業務收購。

當一組收購的資產和承擔的負債不構成業務時，按照收購日的相對公平值，將整體收購成本分攤至單項可辨認資產和負債。可辨認資產和負債的個別公平值之和不同於整體收購成本時除外。在該情況下，根據本集團的政策以成本以外的金額進行初始計量的任何可辨認資產和負債均應進行相應計量，剩餘收購成本根據其於收購日的相對公平值分配至剩餘可辨認資產和負債。

(c) 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。

(d) 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。這可能意味著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,於合營安排的權益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。合營企業的報告金額已作出所需調整,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。於聯營公司的權益以會計權益法入賬。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。聯營公司的報告金額已作出所需調整，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營運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。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.7 物業 (續)

(a) 投資物業 (續)

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

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

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

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。

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

中國內地的土地都是國有的，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。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.8 物業、機器及設備 (續)

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

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於實體內就內部管理目的而監測商譽的最低級別。

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. 主要會計政策概要 (續)

3.10 非金融資產減值

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

3.11 金融資產

3.11.1 分類

本集團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息法計入財務收入。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息法計入財務收入。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)。

3.11.4 減值

本集團以前瞻性方式評估與以攤餘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。

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 (續)

(i) 符合對沖會計處理的現金流量對沖 (續)

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.13 存貨 (續)

(a) 發展中物業 (續)

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發展中物業中，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。

(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估計銷售開支，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。

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. 主要會計政策概要 (續)

3.17 股本

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

3.18 資本證券及資本工具

並無償還其本金或支付任何分紅合約責任的資本證券及資本工具分類為部分權益。

3.19 貿易應付款項

貿易應付款項為於一般業務過程向供應商購買商品或服務而應付的款項。倘應付賬款須於一年或更短時間內付款(或倘較長則為業務的一般營運周期)，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同一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購股權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

營業額按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計量。營業額在扣除折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。當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。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.27 租約 (續)

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。

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。

3.29 分類為持作出售的資產

如果非流動資產的賬面值主要通過出售交易而不是通過持續使用收回，則分類為持作出售。此類分類要求資產或處置組必須能夠在其當前狀態下立即出售，僅受出售此類資產或處置組的通常和慣常條款的約束，並且其出售的可能性很大。管理層必須致力於出售，預計該出售有資格在分類之日起一年內被確認為已完成的出售。持作出售的非流動資產按原賬面值與公允價值減去銷售費用較低者計量。

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2022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虧損／溢利將減少／增加約人民幣1,261,107,000元（2021年：減少／增加人民幣582,851,000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2022年及2021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2022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虧損／利潤將減少／增加約人民幣19,372,000元（2021年：人民幣28,815,000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。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

信貸風險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。

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。

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2022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	1.6%	9.6%	5.3%	31.6%	100.0%	8.8%
總賬面值 — 貿易應收款項	1,952,854	2,047,211	1,269,705	443,507	74,246	5,787,523
總賬面值 — 合約資產	29,177	-	-	-	-	29,177
虧損撥備						
— 貿易應收款項及合約資產	32,633	195,988	67,599	140,166	74,246	510,632

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 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	1.0%	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

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2022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332,000元(2021年：人民幣56,024,000元)。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(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。

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。

於2022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	71,339,947	7,841,716	79,181,663
預期信貸虧損率	6.43%	6.93%	6.48%
虧損撥備	4,588,868	543,823	5,132,691
其他應收款淨值	66,751,079	7,297,893	74,048,972

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)

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

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2022年12月31日止年度撇銷其他應收款項為約人民幣4,068,000元(2021年：人民幣69,000元)。

(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。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年12月31日					
貸款	42,111,473	23,836,677	33,335,420	8,776,239	108,059,809
租賃負債	140,471	43,485	120,948	300,150	605,054
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	37,564,361	37,009	19,167	-	37,620,537
	79,816,305	23,917,171	33,475,535	9,076,389	146,285,400
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)

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46)。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46)。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。

於2022年及2021年12月31日的負債比率如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貸款總額(附註32)	97,023,449	92,224,462
減：現金及現金等價物(附註24)	(4,623,126)	(21,655,471)
淨負債	92,400,323	70,568,991
權益總額	47,885,986	76,447,369
資本總額	140,286,309	147,016,360
負債比率	66%	48%

2022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. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

下表分析以估值法按公平值計值的金融工具，不同層級界定如下：

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

下表列示於2022年及2021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2022年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	481,284	229,227	4,740,601	5,451,112
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (附註17)	16,020	–	955,594	971,614
	497,304	229,227	5,696,195	6,422,726
負債				
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	–	(168,420)	–	(168,420)
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36)	–	(384,193)	–	(384,193)

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

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2022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	10,833,241
添置	481,470
因收購一間附屬公司增加	1,000
公平值虧損	(5,411,552)
貨幣換算差額	453,175
出售	(661,139)
年末結餘	5,696,195

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	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

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2022年及2021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內地、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	10%至29%	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%

於2022年及2021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	8.91%至46.3%	折現率越高，公平值越低	
		二項式定價模型	無風險利率	3.65%	利率越高，公平值越低
		不穩定性	51.84%	不穩定性越高，公平值越高	

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。

5. 重大會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及土地增值稅(續)

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。

(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)發展的成本及銷售成本作出估計，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詳列於附註4。

(i) 持續經營

持續經營假設的評估涉及本公司董事局在報告期末對存在內在不確定性的事件或情況的未來結果所作出的判斷。本公司董事局認為本集團具備持續經營能力，而可能引致業務風險的重大事項和情況，個別或整體可能對本集團的持續經營假設產生疑問及管理層採取的相關緩解措施載於附註2。

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。

6. 分部資料(續)

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權益的任何分佔溢利／虧損影響，以及投資物業的公平值收益／虧損、公司日常開支及其他收益及虧損一淨額。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權益、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。

下列為向本公司執行董事提供截至2022年及2021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 人民幣千元	環渤海地區 人民幣千元	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華中 人民幣千元	華西 人民幣千元				
截至2022年12月31日止年度										
總營業額	4,234,290	10,873,200	8,245,348	5,497,254	6,810,585	1,499,089	394,866	3,269,905	9,321,561	50,146,098
分部間營業額	-	(1,426)	-	(24,271)	(2,323)	(156)	(3,666)	(401,546)	(3,586,125)	(4,019,513)
營業額(來自外部客戶)	4,234,290	10,871,774	8,245,348	5,472,983	6,808,262	1,498,933	391,200	2,868,359	5,735,436	46,126,585
分部經營(虧損)/溢利	(1,082,525)	(1,371,760)	(917,236)	(1,115,455)	547,376	(280,289)	122,726	46,909	(760,174)	(4,810,428)
折舊及攤銷(附註39)	(653)	(12,712)	(2,367)	(5,206)	(2,181)	(1,903)	(1,664)	(28,784)	(237,098)	(292,568)
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39)	(13,214)	(1,531)	(6,955)	(9,524)	(1,213)	(2,118)	(48)	(29,272)	(218,833)	(282,708)

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 人民幣千元	環渤海地區 人民幣千元	華東 人民幣千元	華南 人民幣千元	華中 人民幣千元	華西 人民幣千元				
於2022年12月31日										
分部資產總額	16,002,920	22,739,272	21,100,106	23,452,087	25,991,484	7,528,940	3,699,509	3,831,075	88,361,868	212,707,261
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)增加	530,580	40,457	41	905	653	417	29	100,324	2,153,553	2,826,959
分部負債總額	6,170,793	15,356,930	15,458,748	13,118,688	15,354,419	5,026,319	174,213	1,836,577	27,015,024	99,511,711
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

分部經營(虧損)/溢利與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部經營溢利	(4,810,428)	10,428,551
公司財務收入	626	2,649
公司日常開支	(374,925)	(543,034)
投資物業的公平值虧損(附註12)	(256,118)	(63,862)
其他收益及虧損—淨額(附註38)	(2,688,919)	76,267
財務費用(附註41)	(3,066,124)	(2,238,690)
分佔合營企業業績	(956,523)	1,572,808
分佔聯營公司業績	(872,045)	562,425
除所得稅前(虧損)/溢利	(13,024,456)	9,797,114

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產總額	212,707,261	235,446,860
公司現金及現金等價物	103,637	77,513
於合營企業的權益(附註14)	20,463,935	25,290,806
於聯營公司的權益(附註15)	4,847,594	6,730,935
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	971,614	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,451,112	5,487,261
遞延所得稅資產(附註33)	1,527,180	1,983,856
綜合資產負債表內的總資產	246,072,333	281,252,042
分部負債總額	99,511,711	109,994,020
流動貸款(附註32)	38,091,736	18,667,628
非流動貸款(附註32)	58,931,713	73,556,834
遞延所得稅負債(附註33)	1,482,767	2,201,998
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	168,420	384,193
綜合資產負債表內的總負債	198,186,347	204,804,673

截至2022年12月31日止年度，包括在物業銷售收入中，約人民幣36,274,009,000元(2021年：人民幣54,210,558,000元)已於一個時間點確認，約人民幣857,581,000元(2021年：人民幣919,392,000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2022年及2021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2022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38,366,805,000元(2021年：人民幣42,622,070,000元)，位於香港及美國的非流動資產總值分別為約人民幣2,963,000元(2021年：人民幣4,675,000元)及約人民幣199,404,000元(2021年：人民幣242,276,000元)。

截至2022年及2021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 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度							
年初賬面淨值	1,656,407	5,264	6,929	4,010	497,142	1,034,345	3,204,097
添置	161,338	11,752	16,717	27,232	18,598	85,022	320,659
收購附屬公司	67,775	63,429	4,884	342	685	8,268	145,383
轉撥	-	-	-	23,377	-	(23,377)	-
轉撥至投資物業(附註12)	(310,854)	-	-	-	-	-	(310,854)
轉撥自發展中物業(附註19)	526,844	-	-	-	-	-	526,844
處置	(40,617)	(303)	(13,911)	(422)	(7,269)	(38,919)	(101,441)
折舊支出(附註39)	(26,245)	(3,550)	(3,205)	(21,985)	(73,554)	-	(128,539)
出售附屬公司權益	-	-	-	(121)	(156)	(119,235)	(119,512)
年終賬面淨值	2,034,648	76,592	11,414	32,433	435,446	946,104	3,536,637
於2022年12月31日							
成本	2,069,770	94,010	57,640	137,337	733,840	946,104	4,038,701
累計折舊	(35,122)	(17,418)	(46,226)	(104,904)	(298,394)	-	(502,064)
賬面淨值	2,034,648	76,592	11,414	32,433	435,446	946,104	3,536,637
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39)	(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

7. 物業、機器及設備(續)

折舊支出約人民幣112,913,000元(2021年：人民幣130,198,000元)及約人民幣15,626,000元(2021年：人民幣18,290,000元)分別計入「銷售成本」及「行政費用」。

2022年12月31日及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2022年12月31日，本集團賬面值為約人民幣687,001,000元(2021年：人民幣131,897,000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12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產		
租賃樓宇	360,447	403,550
其他	1,751	3,199
綜合資產負債表所列使用權資產總值	362,198	406,749
租賃負債		
流動	74,782	65,832
非流動	323,616	361,241
綜合資產負債表所列租賃負債總額	398,398	427,073

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：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
租賃樓宇	(76,787)	(101,960)
其他	(2,247)	(1,691)
總計	(79,034)	(103,651)
利息開支(附註41)	24,204	27,712

(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	197,949	177,320
添置	87,418	24,729
轉撥自發展中物業(附註19)	19,866	-
攤銷費用(附註39)	(29,360)	(4,100)
年終	275,873	197,949

於2022年12月31日，本集團賬面值為約人民幣4,698,000元(2021年：人民幣4,846,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	219,074	108,746
添置	1,772	7,115
收購附屬公司	294,596	157,337
出售附屬公司權益	–	(27,655)
攤銷費用(附註39)	(55,635)	(26,469)
年終	459,807	219,074

11. 商譽

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	378,198	147,415
收購附屬公司	511,394	251,776
終止確認商譽(附註39)	(938)	(20,993)
年終	888,654	378,198

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。

商譽分配至本集團確定不大於經營分部的現金產生單位。商譽分配匯總如下：

	於 12 月 31 日	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
互聯網數字中心相關業務 (i)	213,948	213,948
物業管理 (ii)	458,359	92,632
物業開發 (iii)	5,376	6,314
其他 (iv)	210,971	65,304
	888,654	378,198

- (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) 與物業管理有關的商譽源自收購物業管理公司。於 2022 年 8 月 12 日，(i) 遠洋億家物業服務股份有限公司，本集團的非全資附屬公司，作為買方（「買方」），及 (ii) 大連正乾置業有限公司，一家本集團全資附屬公司及本集團之聯營公司遠洋資本有限公司作為賣方（統稱「賣方」）訂立收購協議，雙方各自持有天津熙合供應鏈服務有限公司 50% 股權，賣方向買方以各人民幣 250,000,000 元（即總代價為人民幣 500,000,000 元）收購。2022 年 10 月完成收購後，本集團確認商譽人民幣 365,727,000 元。
- (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發展中物業及已落成待售物業的減值一併考慮。
- (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其他非金融資產的減值一併考慮。

截至 2022 年及 2021 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的預期增長、終端增長率及稅前貼現率等。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。於 2022 年 12 月 31 日，用於分析各現金產生單位的收入增長率、終端增長率及稅前貼現率的範圍分別為 2.88% 至 29.05%、2.2% 及 6.73% 至 21.52%。截至 2022 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2022年12月31日止年度			
年初	6,441,213	–	6,441,213
出售	(393,593)	–	(393,593)
收購附屬公司	1,394,884	–	1,394,884
轉撥自已落成待售物業	222,068	–	222,068
轉撥自物業、機器及設備(附註7)	310,854	–	310,854
貨幣換算差額	15,166	–	15,166
於損益確認的公平值虧損	(256,118)	–	(256,118)
年終	7,734,474	–	7,734,474
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(附註7)	(48,943)	–	(48,943)
轉撥至發展中物業	(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

(a) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租金收入	391,200	409,630
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	(135,461)	(132,768)
不產生租金收入的直接營運費用	(8,686)	(29,865)
	247,053	246,997

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

	2022年12月31日						
	已落成投資物業					發展中投資物業	
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	大連 人民幣千元	美國 人民幣千元	小計 人民幣千元	北京 人民幣千元	合計 人民幣千元
於1月1日之年初結餘	5,755,937	-	443,000	242,276	6,441,213	-	6,441,213
出售	-	-	(393,593)	-	(393,593)	-	(393,593)
收購附屬公司	662,884	732,000	-	-	1,394,884	-	1,394,884
轉撥自已落成待售物業	222,068	-	-	-	222,068	-	222,068
轉撥自物業、機器及設備(附註7)	310,854	-	-	-	310,854	-	310,854
貨幣換算差額	-	-	-	15,166	15,166	-	15,166
來自公平值調整的虧損淨額	(167,723)	-	(30,357)	(58,038)	(256,118)	-	(256,118)
於12月31日之年終結餘	6,784,020	732,000	19,050	199,404	7,734,474	-	7,734,474

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	
	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	合計 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)
轉撥至發展中物業	(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

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	於2022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 (%)
已落成投資物業 — 北京	6,784,020	收入資本化	每平方米每月人民幣25元至 人民幣981元	4.50至8.85
已落成投資物業 — 天津	732,000	收入資本化	每平方米每月人民幣71元至 人民幣85元	6.50
已落成投資物業 — 大連	19,050	收入資本化	每平方米每月人民幣64元至 人民幣111元	6.00
已落成投資物業 — 美國	199,404	收入資本化	每平方英尺每月3美元	6.50

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2021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 (%)
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
已落成投資物業 — 大連	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
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

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。

(c) 質押為抵押品的非流動資產

於2022年及2021年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為約人民幣4,872,057,000元及人民幣3,145,057,000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2022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	
				2022年	2021年	2022年	2021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%	-	-
(6) 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%	-	-
(7) 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%
(8) 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%
(9) 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%	-	-
(10) 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%
(11) 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%	-	-
(12) 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%	-	-
(13) 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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(14) 北京遠東新地置業有限公司	中國有限責任公司	投資控投	人民幣200,000	100%	100%	-	-
(15) 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%	-	-
(16) 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%	-	-
(17) 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%	-	-
(18) 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%	-	-
(19) 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%	-	-
(20) 大連匯洋置業有限公司	中國外資企業	中國物業發展	美元15,142	100%	100%	-	-
(21) 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36,320	100%	100%	-	-
(22) 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16,785	100%	100%	-	-
(23) 大連明遠置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元20,000	100%	100%	-	-
(24) 大連正乾置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	美元106,931	100%	100%	-	-
(25) 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%	-	-
(26) 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15,000	100%	100%	-	-
(27) 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%	-	-
(28) 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%	-	-

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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(29) 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%	-	-
(30) 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%	-	-
(31) 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%	-	-
(32) 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%	100%	-	-
(33) 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%	-	-
(34) 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%	-	-
(35) 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%	-	-
(36) 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%	-	-
(37) 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%	-	-
(38) 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%	-	-
(39) 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100,000	100%	100%	-	-
(40) 盈創再生資源有限公司	中國有限責任公司	中國投資物業	人民幣361,670	100%	96.19%	-	3.81%
(41) 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%	-	-
(42) 遠洋地產(深圳)有限公司(前稱 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%	-	-
(43) 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%	-	-
(44) 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%	-	-

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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(45) 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%
(46) 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%	-	-
(47) 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%
(48) 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%
(49) 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%	-	-
(50) 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%
(51) 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%	-	-
(52) 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%
(53) 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%
(54) 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%	-	-
(55) 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%
(56) 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%
(57) 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%	-	-
(58) 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%	-	-
(59) 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%	-	-
(60) 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%	-	-

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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(61) 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%	-	-
(62) 成都恒茂置地有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(63) 海寧遠碩置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	100%	100%	-	-
(64) 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%	-	-
(65) 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%	-	-
(66) 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	100%	64.28%	-	35.72%
(67) 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	100%	75%	-	25%
(68) 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%	-	-
(69) 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%
(70) 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	100%	80%	-	20%
(71) 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%	-	-
(72) 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%	-	-
(73) 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%	-	-
(74) 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%	-	-
(75) 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%	-	-
(76) 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%	-	-
(77) 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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(78) 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%	-	-
(79) 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%	-	-
(80) 茂名市錦綉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%
(81) 龍岩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%
(82) 上海潤翎商務諮詢有限公司	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%
(83) 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%	-	-
(84) 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	100%	51%	-	49%
(85) 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	100%	51%	-	49%
(86) 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%
(87) 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%	-	-
(88) 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174,148	50%	50%	50%	50%
(89) 浙江國恒西溪置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	100%	100%	-	-
(90) 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%
(91) 深圳市天恒創興實業有限公司	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%
(92) 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%
(93) 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%	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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(94) 深圳市恒裕國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%	-	-
(95) 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%	51%	49%	49%
(96) 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%	50.92%	49.08%	49.08%
(97) 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%	50%	50%
(98) 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%	70%	30%	30%
(99) 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%	51%	49%	49%
(100) 西寧遠輝房地產開發有限公司(前稱 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%	51%	49%	49%
(101) 柳州星遠房地產有限公司(前稱 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%	51%	49%	49%
(102) 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%	100%	-	-
(103) 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%	100%	-	-
(104) 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%	100%	-	-
(105) 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%	100%	-	-
(106) 蘇州遠祺房地產開發有限公司	中國中外合營企業	中國物業發展	人民幣332,500	100%	100%	-	-
(107) 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100,000	100%	100%	-	-
(108) 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%	100%	-	-
(109) 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%	-	-

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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(110) 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%	-	-
(111) 穎博有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣-	100%	100%	-	-
(112) 昇能有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣-	100%	100%	-	-
(113) Mega Precise Profits Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(114) Smart State Properties Limited	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(115) 信洋國際有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(116) 寰福有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣-	100%	100%	-	-
(117) 名得控股有限公司	英屬處女群島有限公司	英屬處女群島投資控股	美元-	100%	100%	-	-
(118) 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%	-	-
(119) 迅榮創富有限公司	香港有限公司	香港投資控股	港幣-	100%	100%	-	-
(120) 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	美元-	100%	100%	-	-
(121) 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	美元-	100%	100%	-	-
(122) 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	美元-	100%	100%	-	-
(123) 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	美元-	100%	100%	-	-
(124) 領亞有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣1,000	100%	100%	-	-
(125) 富盟創建有限公司	香港有限公司	香港物業發展	港幣-	100%	100%	-	-
(126) 南昌靖崧置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣10,000	51%	-	49%	-
(127) 深圳市華興展房地產開發有限公司(ii)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣101,960	49%	-	51%	-

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	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(128) 杭州遠宸建祥置業有限公司(iii)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣100,000	51%	-	49%	-
(129) 山東泰洋置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣25,000	60%	-	40%	-
(130) 廊坊市裕豐房地產開發有限公司(iv)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣50,000	35.7%	-	64.3%	-
(131) 山東遠泉置業有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣20,000	60%	-	40%	-
(132) 大連遠裕企業管理諮詢有限公司	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣144,355	87.5%	-	12.5%	-
(133) 北京中聯置地房地產開發有限公司(v)	中國有限責任公司	中國物業發展	人民幣622,200	90%	-	10%	-

- (i) 儘管本集團僅擁有該等公司50%的股權，但因為該等公司董事局大多數成員由本集團委任，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49%的股權，本集團有權委任5名董事的其中3名及持有股東會51%的投票權。本集團有權力控制及指導其主要經營及融資活動。該公司被視為本集團的附屬公司。
- (iii) 於2021年及2022年12月31日，本集團僅擁有該公司51%的權益。截至2022年12月31日止年度，章程大綱將股東會通過率由100%調整為50%。因此，本集團控制財務及經營活動。於2022年，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (iv) 於2022年12月31日，儘管本集團僅擁有該公司35.7%的權益，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。通過簽署一致行動協議，其他股東同意於未達成一致同意的情况下遵循本集團作出的所有決定。因此，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (v) 截至2022年12月31日止年度，本集團增持該公司76.5%的權益，並有權委任該公司董事會的所有董事。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2022年12月31日，非控制性權益為約人民幣16,138,504,000元，主要包括分別屬湖北福星及深圳金楓之約人民幣560,375,000元非控制性權益及約人民幣353,971,000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。

於2022年12月31日，湖北福星及深圳金楓持有的現金及短期存款約人民幣7,619,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動				
資產	1,901,493	3,053,314	2,533,314	2,465,272
負債	(777,524)	(1,927,383)	(1,606,653)	(1,579,553)
流動資產淨值總額	1,123,969	1,125,931	926,661	885,719
非流動				
資產	19,651	4,696	23,634	23,634
負債	-	-	(42,346)	-
非流動資產/(負債)淨值總額	19,651	4,696	(18,712)	23,634
資產淨值	1,143,620	1,130,627	907,949	909,353
累計非控制性權益	560,375	554,008	353,917	363,741

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	504,485	2,877,364	47,252	1,151,326
除所得稅前溢利	22,536	821,574	61,008	339,197
所得稅開支	(9,543)	(361,677)	(46,975)	(109,372)
稅後利潤	12,993	459,897	14,033	229,825
全面收益總額	12,993	459,897	14,033	229,825
分配至非控制性權益的全面收益 總額	6,367	225,350	5,613	91,930
向非控制性權益派付股息	-	-	15,437	-

現金流量概要

	湖北福星		深圳金楓	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
營運所得之現金	(91,238)	1,472,239	62,048	581,266
已付利息	-	-	-	(32,501)
已付所得稅	(99,347)	(60,741)	(59,263)	(22,896)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(190,585)	1,411,498	2,785	525,869
投資活動所用現金淨額	(147,984)	(1,376,735)	-	-
融資活動所用現金淨額	-	-	-	(540,000)
現金及現金等價物(減少)／增加 淨額	(338,569)	34,763	2,785	(14,131)
年初現金及現金等價物	341,174	306,411	2,229	16,360
年終現金及現金等價物	2,605	341,174	5,014	2,229

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

14. 於合營企業的權益

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	25,290,806	21,218,447
注資	755,959	2,215,105
股息	(973,897)	(1,052,544)
出售	(2,049,214)	(314,427)
視作出售合營企業	(218,155)	(52,505)
因部分出售附屬公司權益而產生之增加淨額	859,158	1,985,939
轉撥至分類為持作出售的資產(附註25)	(2,225,754)	–
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	(977,994)	1,329,726
貨幣匯兌差額	3,026	(38,935)
年終	20,463,935	25,290,806

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 北京麟置置業有限公司	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	0%	50%	(iii), (vi)	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	0%	50%	(iii), (vi)	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%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(14) 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

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(15) 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
(16) 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
(17) 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
(18) 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
(19) 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
(20) 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
(21) 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
(22) 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
(23) 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
(24) 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210,000	40%	40%	(ii), (iv)	投資管理
(25) 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
(26) 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
(27) 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
(28) 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
(29) 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
(30) 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

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(31) 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
(32) 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
(33) 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
(34) 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
(35) 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
(36) 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
(37) 鄭州遠咨博奧企業管理諮詢 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	70%	70%	(i), (iv)	投資管理
(38) 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
(39) 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
(40) 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
(41) 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
(42) 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)	投資管理
(43) 嘉興金久房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	33%	33%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(44) 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
(45) SO CTCO Investments, L.P.	開曼群島	有限責任合夥人	美元100,000	50%	50%	(iv)	投資管理
(46) 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

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(47) 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
(48) 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
(49) 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
(50) 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
(51) 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
(52) Sino-Ocean Meridian Holding, LLC	美國	有限責任公司	美元11,659	40%	40%	(ii), (v)	養老服務
(53) 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
(54) 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)	土地及物業發展
(55) 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
(56) 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
(57) 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
(58) 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
(59) 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
(60) 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
(61) 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), (iv)	投資管理
(62) 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

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(63) 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), (ii)	土地及物業發展
(64) 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
(65) 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
(66) 福州遠榕置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(67) 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
(68) 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)	土地及物業發展
(69) PT MAKNA ALAM SEJAHTERA	印尼	有限責任公司	盧比10,000,000	28%	28%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(70) 北京椿萱茂投資管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	70%	(i), (v)	養老服務
(71) 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
(72) 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%	55%	(i), (iii)	土地及物業發展
(73) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(74) 鄭州鑫沃置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	49%	49%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(75) 深圳市遠靈置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	51%	(i), (iii)	土地及物業發展
(76) 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

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(77) 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%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(78) 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%	70%	(i), (iii)	土地及物業發展
(79) 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%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(80) 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%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(81) 遠洋裝飾工程股份有限公司	中國	有限責任公司	人民幣725,846	51%	51%	(i), (v)	裝修服務
(82) 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%	50%	(iii)	土地及物業發展
(83) 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%	60%	(i), (iii)	土地及物業發展
(84) 動發創投有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	美元-	50%	50%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(85) 遠洋物流地產控股有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣10	30%	30%	(ii), (iii)	土地及物業發展
(86) Sino-Ocean Prime Office Partners I LP	開曼群島	有限合夥人	美元1,400,000	28.57%	28.57%	(ii), (iii)	投資及物業發展
(87) 廈門遠宏安房地產開發有限公司(viii)	中國	有限責任公司	人民幣50,000	51%	-	(i), (iii)	土地及物業發展
(88) 青島海駿置業有限公司(vii)	中國	有限責任公司	人民幣14,884	43%	-	(ii), (iv)	土地及物業發展
(89) 石家莊遠乾房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	51%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(90) 廣州潤嘉置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	40%	-	(ii), (iv)	土地及物業發展
(91) 西安雅荷名城房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	80%	-	(i), (iv)	土地及物業發展
(92) 福滿有限公司	開曼群島	有限責任公司	港幣-	30%	-	(ii), (iii)	土地及物業發展

14. 於合營企業的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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) 於該等合營企業的權益可提供集團物業開發及投資物業的更多業務商機。
- (iv) 於該等合營企業的權益可提供集團房地產投資活動的更多業務商機。
- (v) 於該等合營企業的權益可提供集團其他業務活動的更多商機。
- (vi) 截至2022年12月31日止年度，出售該等合營企業的部分權益，於該等合營企業的剩餘權益截至2022年12月31日止年度分類為持有待售。請參閱附註25。
- (vii) 於2021年12月31日，儘管本集團僅擁有該公司43%的權益，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。通過簽署一致行動協議，其他股東同意於未達成一致同意的情况下遵循本集團作出的所有決定。因此，該公司被視為本集團的附屬公司。截至2022年12月31日止年度，本集團與其他股東進一步簽署協議，撤銷一致行動協議。因此，本集團不再控制該公司的財務及經營政策，但對其有重大影響力。因此，該公司被視為本集團的合營企業。
- (viii) 於2022年12月31日，本集團擁有該公司51%的股權。然而，由於通過任何董事局決議案均須取得董事的全部同意，本集團並無權力控制及指導主要經營及融資政策決定。因此，該公司被視為本集團的合營企業。
- (ix) 於2022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2,749,924,000元(2021年：人民幣2,433,210,000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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
單一非重要合營企業之賬面值總額	20,463,935	25,290,806
本集團應佔以下項目總額：		
持續經營(虧損)/溢利	(956,523)	1,572,808
全面收益總額	(956,523)	1,572,808

15. 於聯營公司的權益

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	6,730,935	6,696,748
注資	113,211	575,681
出售	(766,734)	–
股息	(51,839)	(682,213)
因部分出售附屬公司權益而產生之(減少)/增加淨額	(178,264)	101,801
因視作出售聯營公司而產生之減少淨額	(137,843)	(486,639)
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	(870,195)	562,920
貨幣匯兌差額	8,323	(37,363)
年終	4,847,594	6,730,935

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(1) 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
(2) 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
(3) 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
(4) 北京達成光速置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	23%	23%	(ii)	土地及物業發展
(5) 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
(6) 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

15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年 12月31日 實際 持有權益	於2021年 12月31日 實際 持有權益	關係性質	主要活動
(7) 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), (vii)	土地及物業發展
(8) 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
(9) 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
(10) 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515,611	42.86%	42.86%	(iv)	投資管理
(11) 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%	(iv)	投資管理
(12) 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
(13) 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
(14) 武漢遠悅置業有限公司(viii)	中國	中外合資企業	人民幣2,144,436	7.75%	-	(i), (ii)	土地及發展
(15) 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
(16) Delos China (HK) Limited	香港	有限公司	美元16,000	25%	25%	(v)	健康建築服務
(17) 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%	(ii)	投資物業發展
(18) 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
(19) 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
(20) 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
(21) 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), (vi)	土地及物業發展
(22) 北京金開旭泰房地產開發有限 公司	中國	有限責任公司	人民幣1,360,000	25%	25%	(i), (ii)	土地及物業發展

15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022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2022年	於2021年	關係性質	主要活動
				12月31日 實際 持有權益	12月31日 實際 持有權益		
(23) 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), (vi)	土地及物業發展
(24) 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%	(v)	辦公服務
(25) 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%	40%	(ii)	土地及物業發展
(26) 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%	49%	(ii)	投資物業發展

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	
			2022年	2021年	2022年	2021年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(1) 北京首創鉅大有限公司	開曼群島及中國	有限責任公司	49,319	79,000	57,133	96,040
(2) 盛洋投資(控股)有限公司	香港	有限責任公司	50,387	84,000	137,366	202,033

15. 於聯營公司的權益 (續)

(a) 下表列示本集團於2022年12月31日的部分聯營公司詳情(續)：

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%，惟通過本集團列席該等公司的董事局，本集團對策略性財務及經營政策決定行使重大影響力。
- (ii) 於該等聯營公司的權益可提供集團物業發展的業務商機。
- (iii) 於該等聯營公司的權益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) 於該等聯營公司的權益可提供房地產投資的更多業務商機。
- (v) 於該等聯營公司的權益可提供其他活動的更多業務商機。
- (vi) 儘管本集團持有該公司權益50%以上，惟於股東大會上通過所有重大決定均需要三分之二的票數，且通過一項決定需要超過一組股東。因此，本集團並無控制該公司的財務及經營政策，但對其有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (vii) 儘管本集團持有該公司50%的權益，惟於董事局會議上通過所有重大決定均需要三分之二的票數，且本集團僅委任5名董事的其中2名。因此，本集團並無控制或共同控制該公司的財務及經營政策，但對其有重大影響力。因此，該公司被董事視為本集團的聯營公司。
- (viii) 於2022年12月31日，儘管本集團僅擁有該公司7.75%的權益，但本集團有權力委任董事參與該公司的主要經營及融資政策決定。由於本集團對其有重大影響力，該公司被視為本集團的聯營公司。
- (ix) 於2022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206,456,100元(2021年：人民幣496,566,000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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
單一非重要聯營公司賬面值總額	4,847,594	6,730,935
本集團分佔總額：		
持續經營(虧損)/溢利	(872,045)	562,425
全面收益總額	(872,045)	562,425

16. 按類別劃分之金融工具

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021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(附註21)	91,878,708	90,476,807
減：預付款項	(12,552,845)	(10,897,431)
一 貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項)	79,325,863	79,579,376
一 受限制銀行存款	4,763,360	5,423,573
一 現金及現金等價物(附註24)	4,623,126	21,655,471
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註17)	971,614	6,234,811
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,451,112	5,487,261
	95,135,075	118,380,492
金融負債		
以攤銷成本計值之負債：		
一 貸款(附註32)	97,023,449	92,224,462
一 租賃負債(附註8)	398,398	427,073
一 貿易及其他應付款項(不包括其他應交稅金)(附註34)	38,124,319	49,310,199
按公平值計入損益的金融負債(附註36)	168,420	384,193
	135,714,586	142,345,927

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上市證券(a)	16,020	290,823
非上市證券(b)	955,594	5,943,988
	971,614	6,234,811
減：非即期部分	(971,614)	(6,234,811)
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2022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	6,234,811
公平值虧損	(5,115,016)
出售	(495,120)
貨幣換算差額	346,939
年終結餘	971,614

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

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於基金及債券投資的投資	4,717,622	4,839,591
於其他非上市股本證券的投資	316,654	290,548
於上市股本證券的投資	4,160	10,473
衍生金融工具	412,676	346,649
	5,451,112	5,487,261
減：非即期部分	(4,478,828)	(4,924,143)
即期部分	972,284	563,118

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「其他收益及虧損—淨額」。

(ii) 於損益確認的金額

年內，於損益確認以下虧損：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於其他收益及虧損確認的公平值虧損—淨額	(448,727)	(317,528)

(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披露。有關釐定公平值所用的方法及假設詳情於附註4.3披露。

19. 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	81,334,265	74,718,502
添置	29,159,575	65,388,687
轉撥(至)／自物業、機器及設備(附註7)	(526,844)	613,291
轉撥自投資物業(附註12)	–	95,476
出售附屬公司權益	(7,514,441)	(9,270,878)
減值撥備	(1,253,754)	(96,790)
轉撥至已落成待售物業	(27,879,011)	(49,734,610)
轉撥至土地使用權(附註9)	(19,866)	–
於銷售成本確認	–	(379,413)
年終	73,299,924	81,334,265
發展中物業包括：		
土地使用權	41,062,541	46,188,044
建築成本及資本化支出	21,518,491	25,247,808
資本化利息	10,718,892	9,898,413
	73,299,924	81,334,265

發展中物業主要位於中國。於2022年12月31日，發展中物業約人民幣32,859,420,000元(2021年：人民幣17,065,869,000元)質押作本集團貸款抵押品。

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36,823,552,000元(2021年：人民幣52,667,783,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	5,276,891	6,036,278
其他應收款項及預付款項(b)	86,601,817	84,440,529
	91,878,708	90,476,807
減：非即期部分	(8,387,895)	(12,506,992)
即期部分	83,490,813	77,969,815

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	5,787,523	6,186,858
減：貿易應收款項減值撥備	(510,632)	(150,580)
	5,276,891	6,036,278
減：非即期部分	—	—
即期部分	5,276,891	6,036,278

21. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於6個月	1,952,854	3,747,552
6個月至1年	2,047,211	980,880
1年至2年	1,269,705	1,144,667
2年至3年	443,507	214,573
超過3年	74,246	99,186
	5,787,523	6,186,858

於2022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(2021年：無)。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	(150,580)	(149,198)
應收款項減值撥備	(360,384)	(57,406)
撇銷	332	56,024
於12月31日	(510,632)	(150,580)

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					
	2022年			2021年		
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	合計 人民幣千元	即期 人民幣千元	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)	3,842,277	439,078	4,281,355	2,399,956	5,632,615	8,032,571
借予聯營公司委託貸款(ii)	-	-	-	5,130,863	38,015	5,168,878
借予第三方委託貸款(iii)	757,182	579,240	1,336,422	1,933,947	1,629,544	3,563,491
借予非控制性權益委託貸款(iv)	-	-	-	15,000	310,000	325,000
應收合營企業款項(v)	23,035,988	3,366,986	26,402,974	24,902,831	1,906,179	26,809,010
應收非控制性權益款項(v)	6,052,263	310,000	6,362,263	8,307,710	-	8,307,710
應收聯營公司款項(v)	10,255,224	10,000	10,265,224	7,722,884	-	7,722,884
應收第三方款項(iii), (ix)	22,029,602	662,107	22,691,709	2,500,802	-	2,500,802
	65,972,536	5,367,411	71,339,947	52,913,993	9,516,353	62,430,346
減：減值撥備	(4,415,040)	(173,828)	(4,588,868)	(192,548)	(31,686)	(224,234)
	61,557,496	5,193,583	66,751,079	52,721,445	9,484,667	62,206,112
應收政府款項(vi)	762,181	-	762,181	2,547,202	-	2,547,202
潛在物業發展項目合作訂金(vii)	2,307,819	-	2,307,819	2,778,550	-	2,778,550
出售附屬公司權益應收款項	22,603	2,732,942	2,755,545	8,004	2,586,295	2,594,299
其他應收款項	1,816,171	200,000	2,016,171	3,335,039	200,000	3,535,039
	4,908,774	2,932,942	7,841,716	8,668,795	2,786,295	11,455,090
減：減值撥備	(538,989)	(4,834)	(543,823)	(84,882)	(33,222)	(118,104)
	4,369,785	2,928,108	7,297,893	8,583,913	2,753,073	11,336,986
預付稅項	8,516,285	3,037	8,519,322	9,573,304	2,060	9,575,364
其他預付款項(viii)	3,770,356	263,167	4,033,523	1,054,875	267,192	1,322,067
	12,286,641	266,204	12,552,845	10,628,179	269,252	10,897,431
其他應收款及預付款項合計	78,213,922	8,387,895	86,601,817	71,933,537	12,506,992	84,440,529

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0%至13%(2021年:3.38%至13%)計息。結餘約人民幣3,842,277,000元(2021年:人民幣2,399,956,000元)須於一年內償還。餘下結餘約人民幣439,078,000元(2021年:人民幣5,632,615,000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0%(2021年:4.28%至15%)計息。截至2022年12月31日止年度,借予聯營公司委託貸款已悉數償付。於2021年12月31日,結餘約人民幣5,130,863,000元須於一年內償還。餘下結餘約人民幣38,015,000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2022年及2021年12月31日委託貸款予第三方款包含:

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無抵押貸款	1,336,422	3,563,491
減:非即期部分	(579,240)	(1,629,544)
	757,182	1,933,947

無抵押貸款按年利率8.5%至15%(2021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0% (2021年：7%至10%) 計息。結餘約人民幣0元 (2021年：人民幣15,000,000元) 須於一年內償還。餘下結餘約人民幣0元 (2021年：人民幣310,000,000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2022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 (2021年：人民幣150,000,000元) 為無抵押，按年利率8.8% (2021年：8.8%) 計息。餘額約人民幣2,157,819,000元 (2021年：人民幣2,628,550,000元) 乃屬無抵押及免息。餘額中約人民幣2,307,819,000元 (2021年：人民幣2,778,550,000元) 須按要求償還。
- (viii) 於2022年12月31日，預付款項包括就中國地方政府指派予本公司附屬公司的中國若干地塊的舊改項目支付的金額約人民幣2,163,792,000元。舊改項目的拆遷工作已完成。
- (ix) 截至2022年12月31日止年度，從中聯置地轉入和轉出蕪湖德業的資金總額分別為人民幣282億元及人民幣159億元，截至2022年12月31日的相關滾存餘額為人民幣106億元。該應收款項餘額的減值損失為人民幣27.5億元，已在本年度的綜合收益表中確認。

關於上述與中聯置地和蕪湖德業的資金轉移，公司管理層解釋，通過蕪湖德業轉移的資金實際上為根據公司、蕪湖德業和遠洋資本之間的三方口頭協議(「資金安排」)而所進行。資金安排下的資金轉移為無抵押、免息，且應要求償還，而遠洋資本則為蕪湖德業根據資金安排應付給集團的款項向公司提供擔保。遠洋資本管理層亦解釋，作出該等資金安排的目的是向遠洋資本提供資金，以滿足其營運資金需求及投資物業發展項目。

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2022年及2021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。

其他應收款及預付款項的減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	(342,338)	(222,337)
應收減值撥備	(4,794,421)	(120,070)
撇銷	4,068	69
於12月31日	(5,132,691)	(342,338)

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	6,841,760	8,539,796
建築成本及資本化支出	11,109,650	11,656,138
資本化利息	2,282,687	3,302,369
	20,234,097	23,498,303

已落成待售物業的減值撥備變動如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	237,024	340,390
添置	127,196	125,629
出售已落成待售物業時撇銷	(162,672)	(228,995)
年終	201,548	237,024

於2022年12月31日，已落成待售物業約人民幣1,502,472,000元(2021年：人民幣250,000,000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2022年12月31日止年度，受限制銀行存款實際年利率介乎0.25%至0.35%(2021年：0.30%至0.35%)。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款及現金	4,612,003	21,644,415
短期銀行存款	11,123	11,056
現金及現金等價物	4,623,126	21,655,471
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	4,522,191	18,697,399
— 港幣	52,019	164,271
— 美元	48,916	2,793,801
	4,623,126	21,655,471

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. 分類為持作出售的資產

於2022年12月15日，本公司、本公司間接全資附屬公司穎源有限公司、本公司間接全資附屬公司北京銀港房地產開發有限公司、遠洋服務控股有限公司間接全資附屬公司及本公司間接非全資附屬公司北京億馳物業服務有限公司（統稱「賣方」）與Swire Properties (Chengdu) Limited、天津麟松城市建設開發有限公司及北京浩倡諮詢有限公司（統稱「買方」）簽訂總協議，以出售於成都乾豪物業服務有限公司（遠洋服務控股有限公司合營企業）、乾林中國控股有限公司及成都銀港置業有限公司（目前為本公司合營企業）（統稱「出售公司」）的50%股權，總代價為人民幣5,550,000,000元（「出售事項」）。出售於出售公司的15%股權於截至2022年12月31日止年度前完成，代價為人民幣1,000,000,000元。以總代價人民幣4,550,000,000元出售於出售公司的餘下35%股權隨後於2023年2月完成。因此，於2022年12月31日，投資出售公司被分類為持作出售的合營企業之權益，並在綜合資產負債表中單獨列報。經參考出售公司的出售代價及於2022年12月31日的賬面值，截至2022年12月31日止年度並無錄得減值虧損。

於2022年12月31日，投資分類為待售的合營企業如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元
投資合營企業	2,225,754

26. 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2022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2022年1月1日年初結餘	(18,450,202)	-	-	(52,317)	(52,317)
年內購入股份	(6,773,523)	-	-	(6,419)	(6,419)
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬股份	20,336,480	-	-	57,674	57,674
	(4,887,245)	-	-	(1,062)	(1,062)
於2022年12月31日	7,611,208,412	30,413,634	27,329,232	(1,062)	27,328,170

26. 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

- (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。

26. 股本(續)

截至2022年及2021年12月31日止年度，獎勵股份數目變動如下：

	股數 (千股)
於2022年1月1日	25,748
授出	–
歸屬	(20,336)
沒收	(525)
於2022年12月31日	4,887
於2021年1月1日	68,663
授出	–
歸屬	(42,915)
於2021年12月31日	25,748

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2022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。

27. 保留溢利

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	27,884,787	26,098,570
年度(虧損)/溢利	(15,930,209)	2,729,143
與2020年有關的股息	–	(571,239)
與2021年有關的股息(附註44)	(198,018)	(347,595)
轉撥至法定儲備基金	–	(24,092)
於12月31日	11,756,560	27,884,787

28. 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2022年1月1日	(763,427)	1,596,937	767,907	(1,420,510)	615,289	(19,856)	(864,231)	(87,891)
按公平值計入其他全面收益的 金融資產公平值虧損	-	-	-	(4,686,266)	-	-	-	(4,686,266)
遞延對沖收益及虧損	-	-	-	-	-	-	43,346	43,346
貨幣匯兌差額	-	-	(1,882,689)	-	-	-	-	(1,882,689)
股份支付開支	-	-	-	-	75	13,083	-	13,158
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-	(57,674)	-	(57,674)
應佔使用權益法入賬之投資之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	2,752	2,752
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	-	-	-	-	-	-	(681,984)	(681,984)
於2022年12月31日	(763,427)	1,596,937	(1,114,782)	(6,106,776)	615,364	(64,447)	(1,500,117)	(7,337,248)

28. 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
享有按權益法入賬的投資的其他全面收益 份額	-	-	-	-	-	-	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)

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

29. 購股權

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2022年1月1日	3.60	784,629
年內失效	4.70	(40,500)
於2022年12月31日	3.55	744,129

	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

744,129,000份(2021年：784,629,000份)未行使購股權中，於2022年12月31日有744,129,000份(2021年：783,129,000份)可予行使。

就截至2022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(2021年：無)。2022年股份加權平均價格為每股港幣3.55元。

29. 購股權 (續)

於2022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)
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
		744,129

30. 股本證券

於2017年9月21日，全資附屬公司遠洋地產寶財III有限公司(「遠洋地產III」)發行初步本金總額約600,000,000美元的僅可由發行人酌情贖回的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4.900%作出分派，直至2022年9月21日，然後按相等於(i)當時通行的美國國債利率與(ii)息差之和的固定年利率作出分派，直至2027年9月21日。於2022年9月21日至2023年9月20日期間，遠洋地產III應按年利率6.946%作出認購協議既定的分派。該等資本證券由本公司擔保。

31. 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」)發行本金額為人民幣3,378,000,000元的僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2022年，遠洋控股贖回人民幣2,000,000,000元的資本工具。於2022年12月31日，資本工具所得賬面值為約人民幣1,378,000,000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26日，遠洋控股發行僅可由本公司酌情贖回的資本工具。於2022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。

32. 貸款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動		
銀行貸款(a)	11,124,911	27,691,263
其他貸款(b)	47,806,802	45,865,571
非即期貸款總額	58,931,713	73,556,834
流動		
長期銀行貸款的即期部分(a)	21,543,973	3,427,455
長期其他貸款的即期部分(b)	9,009,857	13,841,064
短期銀行貸款(a)	3,775,306	1,297,767
短期其他貸款(b)	3,762,600	101,342
即期貸款總額	38,091,736	18,667,628
貸款總額	97,023,449	92,224,462

(a) 於2022年12月31日，銀行貸款約人民幣14,417,280,000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。

32. 貸款(續)

(b) 其他貸款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
債券發行(i)	23,534,714	28,024,025
有擔保票據(ii)	22,744,095	21,536,630
信託公司貸款(iii)	3,222,450	5,995,250
資產證券化業務(iv)	4,131,297	3,184,599
非控制性權益貸款(v)	2,025,635	1,067,473
聯營公司及合營企業貸款(vi)	3,568,237	–
第三方貸款(vii)	1,352,831	–
	60,579,259	59,807,977
減：非即期部分	(47,806,802)	(45,865,571)
即期部分	12,772,457	13,942,406

(i) 於2022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5.32%，為期三年。

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；於2022年3月，遠洋控股行將票息率由4.06%上調至5.5%，贖回人民幣1,330,000,000元的債券，並再發行人民幣950,000,000元的已贖回債券；(ii) 人民幣1,200,000,000元，票息率每年4.59%，為期七年。

32. 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (i) 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%，該批票據已於2022年償還；(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%，該批票據將於2025年償還。

- (ii) 於2022年4月，全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保票據，為期三年，年利率為3.80%。

於2022年2月，全資附屬公司遠洋地產寶財IV有限公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保票據，為期三年，年利率為2.70%，該批票據將合併為單一系列，其有擔保票據於2021年7月發行。

於2021年7月，全資附屬公司遠洋地產寶財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寶財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寶財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寶財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2015年1月，全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2027年到期本金額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)。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寶財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」)。

32. 貸款(續)

(b) 其他貸款(續)

- (iii) 該等貸款按年利率5.75%至12%計息，而無(2021年：人民幣3,332,150,000元)貸款於一年後償還，並計入非即期部分。

於2022年12月31日，貸款為約人民幣3,222,450,000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。

- (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2022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2022年12月31日，餘下未償還貸款為約人民幣3,156,297,000元(2021年：人民幣3,184,599,000元)。

於2022年12月，遠洋控股與第三方融資公司以房地產信託投資基金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975,000,000元及人民幣328,000,000元。本集團於截至2022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投資物業擔保。於2022年12月31日，餘下未償還貸款為約人民幣975,000,000元。

- (v) 來自非控制性權益的貸款按年利率7.12%至12%計息，而約人民幣923,695,000元(2021年：人民幣800,921,000元)的貸款於一年後償還，並計入非即期部分。

- (vi) 向聯營公司及合營公司的借款約人民幣3,079,137,000元(2021年：人民幣0元)，年利率從3.5%至6%，並於1年後償還(當中包括非流動部分)。

於2022年12月31日，約人民幣2,637,000,000元的貸款以本集團某些合營公司的股權作抵押。

- (vii) 向第三方的借款約人民幣391,331,000元(2021年：人民幣0元)，年利率從2.8%至24%，並於1年後償還(當中包括非流動部分)。

於2022年12月31日，約人民幣1,236,621,000元的貸款以投資性房地產、開發中物業、已竣工待售物業及本集團若干附屬公司的股權作抵押。

- (c) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日	
	2022年 銀行及其他貸款 人民幣千元	2021年 銀行及其他貸款 人民幣千元
總貸款		
— 1年內	38,091,736	18,667,628
— 1年至2年	21,062,550	17,353,663
— 2年至5年	30,061,043	46,076,855
— 5年以上	7,808,120	10,126,316
	97,023,449	92,224,462

32. 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	57,386,207	53,337,727
— 港幣	14,666,153	14,744,058
— 美元	24,971,089	24,142,677
	97,023,449	92,224,462

(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	
	2022年 年利率	2021年 年利率
銀行貸款	4.87%	4.51%
其他貸款	5.33%	5.17%

(f) 本集團貸款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
6個月內	28,059,757	27,751,972
6個月至12個月	17,595,074	8,026,880
1年至5年	43,585,249	46,464,494
5年以上	7,783,369	9,981,116
	97,023,449	92,224,462

(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4.87%(2021年：4.51%)計算的貼現現金流量釐定，屬於公平值級別分類第二級。

32. 貸款(續)

- (h) 於2022年12月31日，約人民幣22,016,627,000元的貸款根據相關貸款協議的條款可能會按要求償還，分類為流動負債。

	於2022年 12月31日 人民幣千元
長期貸款的即期部分	20,595,258
短期貸款	1,421,369
	22,016,627

33. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月後轉回	1,793,940	1,943,425
— 將於十二個月內轉回	329,087	329,418
	2,123,027	2,272,843
根據抵銷規定抵銷遞延稅項資產	(595,847)	(288,987)
遞延所得稅資產淨值	1,527,180	1,983,856
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後清償	(1,914,442)	(1,985,640)
— 將於十二個月內清償	(164,172)	(505,345)
	(2,078,614)	(2,490,985)
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	595,847	288,987
遞延所得稅負債淨額	(1,482,767)	(2,201,998)
遞延所得稅資產／(負債)淨額	44,413	(218,142)

33. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	218,142	1,540,311
於損益內確認(附註42)	244,792	(712,348)
計入其他全面收益	(429,220)	(229)
收購附屬公司，淨額	(28,806)	31,527
出售附屬公司權益	(49,321)	(641,119)
年終	(44,413)	218,142

截至2022年及2021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2022年1月1日	1,631,224	332,366	304,165	5,088	2,272,843
(扣除)/計入損益	(422,878)	230,755	(112,197)	(2,546)	(306,866)
出售附屬公司權益	-	49,321	-	-	49,321
收購附屬公司	-	46	105,137	2,546	107,729
於2022年12月31日	1,208,346	612,488	297,105	5,088	2,123,027
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

33. 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2022年1月1日	(66,577)	(1,169,091)	(550,924)	(445,756)	(196,035)	(62,602)	(2,490,985)
計入/(扣除) 損益	724	89,043	(158,111)	5,675	-	124,743	62,074
收購附屬公司	-	(75,432)	-	(3,491)	-	-	(78,923)
計入其他全面收益	-	-	429,220	-	-	-	429,220
於2022年12月31日	(65,853)	(1,155,480)	(279,815)	(443,572)	(196,035)	62,141	(2,078,614)
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)

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5,295,155,000元(2021年：人民幣5,374,620,000元)，本集團並未確認遞延所得稅資產約人民幣1,323,788,000元(2021年：人民幣1,343,655,000元)。

於2022年12月31日，本集團在中國內地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(2021年：人民幣196,035,000元)。根據集團分佈和再投資計劃，董事認為，在可預見的將來，沒有甚麼可能將集團附屬公司的剩餘可用盈利進行分配。於2022年12月31日，與中國內地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3,084,620,000元(2021年：人民幣1,450,992,000元)。

34. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	13,773,570	20,967,265
應計支出	4,776,062	5,773,016
應付合營企業款項(ii)	7,708,753	6,292,286
應付聯營公司款項(ii)	915,288	2,035,391
應付非控制性權益款項(ii)	658,565	2,252,897
應付政府款項	358,678	46,003
其他應付稅項	6,813,884	5,944,699
已收按金	1,565,958	5,729,677
其他應付款項	8,367,445	6,213,664
	44,938,203	55,254,898
減：非即期部分	(56,176)	(19,167)
即期部分	44,882,027	55,235,731

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(i) 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
6個月內	4,540,664	9,676,634
6個月至12個月	2,982,390	6,150,387
1年至2年	2,326,118	4,144,319
2年至3年	3,005,928	957,530
3年以上	918,470	38,395
	13,773,570	20,967,265

(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。

35. 合約負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
直接來自購房者預售所得款項的預收款項	41,025,991	42,348,003

36. 按公平值計入損益的金融負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
衍生工具 — 持有待售		
— 遠期外匯合同	168,420	231,784
衍生對沖工具		
— 遠期利率合約	—	152,409
	168,420	384,193

年內，於損益確認以下收益／(虧損)：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於其他收益及虧損確認的公平值收益／(虧損) — 淨額	181,594	(226,803)

37. 利息及其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自以下各項的利息收入：		
— 銀行存款	86,442	294,780
— 信託貸款	798,442	1,603,611
股息收入	114,780	175,637
其他	94,301	175,523
	1,093,965	2,249,551

38. 其他收益及虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售於附屬公司權益的(虧損)/收益	(621,555)	366,452
按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值虧損	(267,133)	(544,331)
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益淨額	(389,605)	7,749
視為出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益淨額	(64,212)	76,753
匯兌(虧損)/收益	(1,178,350)	348,416
用於解除合同義務的款項	(105,117)	(179,154)
處置物業、機器及設備的收益/(虧損)	677	(2,570)
出售投資物業的虧損	(63,624)	—
其他收益	—	2,952
	(2,688,919)	76,267

39. 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	15,255,518	20,702,927
— 資本化利息	2,531,580	5,428,141
— 建築相關成本	18,309,012	19,617,380
提供裝修服務成本	2,556,032	3,654,483
直接投資物業支出(附註12)	144,147	162,633
僱員福利費用(附註40)	1,960,313	1,993,772
顧問費用	518,918	477,964
核數師酬金	19,680	16,734
— 核數服務	14,990	11,400
— 非核數服務	4,690	5,334
物業、機器及設備折舊(附註7)	128,539	148,488
使用權資產折舊(附註8)	79,034	103,651
土地使用權及無形資產攤銷(附註9及10)	84,995	30,569
宣傳及市場推廣	1,686,689	1,552,251
營業稅及其他徵費	269,951	405,166
減值虧損	6,535,755	399,895
— 金融資產之減值虧損	5,154,805	177,476
— 發展中物業之減值虧損(附註19)	1,253,754	96,790
— 已落成待售物業之減值虧損(附註22)	127,196	125,629
終止確認商譽(附註11)	938	20,993
辦公費用	89,577	92,848
物業維護費用	1,258,420	1,160,659
能源費用	283,568	237,764
其他	692,611	402,399
	52,405,277	56,608,717

40. 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及獎金	2,114,359	2,251,539
退休福利供款	227,771	197,335
授予董事與員工購股權(附註28)	75	23,694
限制性股份獎勵計劃(附註28)	13,083	48,466
其他津貼及福利	328,961	461,456
	2,684,249	2,982,490
減：資本化計入發展中物業	(723,936)	(988,718)
	1,960,313	1,993,772

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2022年及2021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。

40. 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(2021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(2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
基本薪金	4,151	4,250
其他福利	-	-
酌情花紅	843	1,083
退休計劃供款	370	368
股份支付	-	-
	5,364	5,701

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
人民幣2,233,175元(相等於港幣2,500,001元)至 人民幣2,679,810元(相等於港幣3,000,000元)	1	-
人民幣2,679,810元(相等於港幣3,000,001元)至 人民幣3,126,445元(相等於港幣3,500,000元)	1	2
	2	2

- (b) 截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

41. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,770,539	1,380,955
— 其他貸款	3,269,583	3,230,644
— 租賃負債(附註8)	24,204	27,712
	5,064,326	4,639,311
減：按年資本化利息率5.16%(2021年：4.96%)計算的資本化的利息	(1,998,202)	(2,400,621)
	3,066,124	2,238,690

42. 所得稅開支

大部分本集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	929,951	3,396,217
— 中國土地增值稅	1,450,656	2,021,959
遞延所得稅(附註33)	244,792	(712,348)
	2,625,399	4,705,828

42. 所得稅開支(續)

本集團除稅前(虧損)/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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(13,024,456)	9,797,114
就以下各項作出調整：分佔合營企業業績	956,523	(1,572,808)
分佔聯營公司業績	872,045	(562,425)
	(11,195,888)	7,661,881
按適用稅率25%計算的稅項	(2,798,972)	1,915,470
較高的中國土地增值稅率的影響	1,087,992	1,516,469
毋須課稅收入	(69,959)	(10,842)
不可扣稅支出	1,745,715	1,136,551
未確認的稅務虧損	1,248,147	370,106
抵減先前未確認的稅務虧損及支出	(230,895)	(347,643)
撥回先前確認遞延所得稅資產	270,478	35,127
未確認可抵扣暫時差異	1,372,893	90,590
所得稅支出	2,625,399	4,705,828

43. 每股(虧損)/溢利

(a) 基本

每股基本(虧損)/溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔(虧損)/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26)。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(15,930,209)	2,729,143
用作釐定每股基本(虧損)/溢利的(虧損)/利潤(人民幣千元)	(15,930,209)	2,729,143
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
每股基本(虧損)/溢利(每股人民幣)	(2.092)	0.358

43. 每股(虧損)/溢利(續)

(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。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(15,930,209)	2,729,143
用作釐定每股攤薄(虧損)/溢利的(虧損)/利潤(人民幣千元)	(15,930,209)	2,729,143
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,616,096	7,616,096
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(虧損)/溢利(每股人民幣)	(2.092)	0.358

44. 股息

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已派付中期股息每股普通股人民幣零元(2021年：人民幣0.046元)	–	347,595
擬派付期末股息每股普通股人民幣零元(2021年：人民幣0.026元)	–	198,018

於2023年3月30日，董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的期末股息(截至2021年12月31日止年度：人民幣198,018,000元)。

45. 現金流資料

(a) 經營活動(所用)／所得現金

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度(虧損)／溢利	(15,649,855)	5,091,286
就以下項目作出調整：		
— 所得稅開支(附註42)	2,625,399	4,705,828
— 物業、機器及設備折舊(附註7)	128,539	148,488
— 土地使用權攤銷(附註9)	29,360	4,100
— 無形資產攤銷(附註10)	55,635	26,469
— 使用權資產攤銷	79,034	8,980
— 投資物業公平值虧損(附註12)	256,118	63,862
— 分佔合營企業業績(附註14)	977,994	(1,329,726)
— 分佔聯營公司業績(附註15)	870,195	(562,920)
— 出售合營企業及聯營公司虧損／(收益)(附註38)	389,605	(7,749)
— 視作出售合營企業及聯營公司產生之虧損／(收益)(附註38)	64,212	(76,753)
— 股息收入(附註37)	(114,780)	(175,637)
— 利息收入(附註37)	(798,442)	(1,603,611)
— 出售附屬公司權益的虧損／(收益)(附註38)	621,555	(366,452)
— 出售物業、機器及設備的(收益)／虧損(附註38)	(677)	2,570
— 出售投資物業虧損(附註38)	63,624	—
— 按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值虧損(附註38)	267,133	544,331
— 減值開支(附註39)	6,535,755	399,895
— 終止確認商譽(附註39)	938	20,993
— 財務成本(附註41)	3,066,124	2,238,690
— 匯兌虧損／(收益)(附註38)	1,178,350	(348,416)
— 股份付款(附註40)	13,158	72,160
	658,974	8,856,388

45. 現金流資料(續)

(a) 經營活動(所用)／所得現金(續)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021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	957,391	(6,683,980)
— 存貨(按成本)	(443,990)	(110,876)
— 合約資產	198,304	697,548
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(4,761,824)	(15,514,956)
— 可收回土地發展成本	7,503	(14,319)
— 貿易及其他應付款項	(13,471,337)	7,697,140
— 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	(15,107,517)	(9,205,328)
— 發展中物業	21,146,525	16,851,497
— 受限制銀行存款	660,213	(623,736)
經營活動(所用)／所得現金	(10,155,758)	1,949,378

(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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	101,441	13,529
出售物業、機器及設備的收益／(虧損)(附註38)	677	(2,570)
出售物業、機器及設備所得款項	102,118	10,959

45. 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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款 — 一年內償還(附註32)	(38,091,736)	(18,667,628)
借款 — 一年後償還(附註32)	(58,931,713)	(73,556,834)
租賃負債(附註8)	(398,398)	(427,073)
融資活動負債	(97,421,847)	(92,651,535)
債務總額 — 固定利率	(65,636,673)	(60,230,957)
債務總額 — 浮動利率	(31,785,174)	(32,420,578)
融資活動負債	(97,421,847)	(92,651,535)

	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2021年12月31日的負債	(18,667,628)	(73,556,834)	(427,073)	(92,651,535)
現金流量	6,632,877	(4,087,657)	88,391	2,633,611
因業務合併而增加	(1,457,000)	(2,418,504)	(4,801)	(3,880,305)
因出售附屬公司權益而產生之減少	336,830	–	2,267	339,097
匯兌調整	(212,365)	(3,278,728)	–	(3,491,093)
因其他收購而產生之增加	(24,619)	(289,821)	(57,182)	(371,622)
其他非現金變動	(24,699,831)	24,699,831	–	–
於2022年12月31日的負債	(38,091,736)	(58,931,713)	(398,398)	(97,421,847)

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。

46. 財務擔保

- (a) 於2022年及2021年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	20,677,278	15,825,647

於2022年12月31日及2021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2022年12月31日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣5,523,480,000元（2021年：人民幣2,013,070,000元）的貸款提供擔保。此等關聯方擁有的發展中物業為該等貸款的主要抵押品。

數名關聯方及第三方正就相關貸款被起訴為此本公司的相關子公司被列為被告之一。管理層認為，責任不確定而金額無法進行充足可靠的計量。

47. 承擔

- (a) 資本承擔

於結算日尚未產生的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
發展中物業	6,669,612	12,702,339
投資承擔	2,956,388	2,929,776
已訂約但未撥備	9,626,000	15,632,115

- (b) 向合營企業作出之承擔

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021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	8,662,694	8,690,636

47. 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	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
1 年以內	375,204	420,481
1 年至 5 年	188,703	401,704
5 年以上	2,612	63,276
	566,519	885,461

48. 業務合併

年內，本集團重大業務合併呈列如下：

收購大連遠熠

於 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有大連遠熠企業管理諮詢有限公司及其附屬公司 (統稱「大連遠熠」) 的 20% 股權，此乃以權益法入賬。大連遠熠主要於中國從事提供污水處理服務。

於 2022 年 11 月，為拓闊大連遠熠的業務機遇，本集團與北京遠譽資產管理有限公司，本集團的聯營公司，訂立協議收購大連遠熠的 67.5% 股權。收購事項的總代價為人民幣 100,590,000 元。由於收購事項，本集團於大連遠熠的股權增至 87.50%，本集團取得規管大連遠熠經營及融資相關重大決策的權力。由於該項變更，大連遠熠成為本集團的附屬公司。

下表概述於收購日期支付予大連遠熠的代價、收購所得資產及所承擔負債的公平值。

	於 2022 年 11 月 15 日 人民幣千元
代價：	
— 代價轉讓	100,590
— 於業務合併前持有大連遠熠的股權賬面值	41,404
— 視作出售股權的虧損	(7,330)
	134,664
收購所得可辨認淨負債	11,003
商譽	145,667

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
物業、機器及設備	85,071
土地使用權	65,790
使用權資產	4,853
無形資產	132,725
遞延所得稅資產	46
其他應收款項及預付款項	79,230
存貨(按成本)	1,429
貿易應收款項	37,616
現金及現金等價物	2,868
貿易及其他應付款項	(153,039)
合同負債	(38)
貸款	(181,483)
應付所得稅	(1,809)
租賃負債	(4,801)
遞延所得稅負債	(3,492)
於大連遠熠附屬公司的非控制性權益	(77,541)
	(12,575)
非控制性權益	1,572
可辨認淨負債總額	(11,003)

49. 並無控制權變動的非控制性權益結算

截至2022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減少約人民幣1,128,145,000元及本公司擁有人應佔淨資產合共減少約人民幣681,984,000元。

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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
— 一位股東	29,450	33,138
— 合營企業	1,636,862	2,057,152
— 聯營公司	251,067	177,689
	1,917,379	2,267,979

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
— 一間合營企業	347,513	402,859

(c) 與合營企業之交易：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021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(ii)	71,066	—
向合營企業出售聯營公司權益之全部對價(iii)	94,875	—
	165,941	5,471,177

- (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。
- (ii) 於2022年4月29日，本集團向北京熙洋科技服務有限公司(本集團的合營企業)出售其於兩間合營企業重慶遠香房地產開發有限公司及重慶國際高爾夫俱樂部有限公司的全部股權。
- (iii) 於2022年4月29日，本集團向北京熙洋科技服務有限公司(本集團的合營企業)出售其於一間聯營公司重慶遠騰房地產開發有限公司的全部8.63%股權。

50. 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理人員的酬金：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	26,305	39,692
僱用後福利	3,147	4,271
其他長期福利	1,131	1,130
股份付款	–	7,707
	30,583	52,800

(e) 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
— 一位股東	5,995	6,558
— 合營企業	3,119,702	3,753,316
— 聯營公司	353,690	266,878
	3,479,387	4,026,752
預收關聯方款項：		
— 一位股東	54	–
— 合營企業	62,491	13,833
— 聯營公司	–	–
	62,545	13,833
應付關聯方賬款：		
— 合營企業	791,896	676,200
— 聯營公司	42,297	12,393
— 一位股東	–	38
	834,193	688,631

50. 關聯方交易 (續)

(f) 利息收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	371,084	605,738
— 聯營公司	298,219	577,931
	669,303	1,183,669

(g) 向關聯方貸款

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	8,032,571	6,368,436
年度墊付貸款	7,393,817	12,671,201
收取償還貸款	(11,145,033)	(11,054,439)
因出售合營企業而產生之減少	—	(3,080)
因出售附屬公司權益而產生之增加	—	50,453
已付利息	(371,084)	(605,738)
收取利息	371,084	605,738
於12月31日 (附註21(b)(i))	4,281,355	8,032,571
聯營公司：		
於1月1日	5,168,878	3,595,317
年度墊付貸款	1,087,809	8,575,581
收取償還貸款	(6,256,687)	(6,857,615)
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	(298,219)	(577,931)
收取利息	298,219	577,931
於12月31日 (附註21(b)(ii))	—	5,168,878

50. 關聯方交易 (續)

(h) 股息收入

截至2022年12月31日止年度，從本公司聯營公司遠洋資本收取的股息收入為人民幣114,780,000元(2021年：人民幣114,780,000元)。

(i) 從聯營公司收購子公司

(i) 截至2022年12月31日止年度，本公司向聯營公司遠洋資本收購天津熙合供應鏈服務有限公司50%股權所支付的對價為人民幣250,000,000元。

(ii) 截至2022年12月31日止年度，本公司向聯營公司北京遠譽資產管理有限公司收購大連遠熠67.5%股權所支付的對價為人民幣100,590,000元。

(j) 應收關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	26,809,010	18,329,200
年度墊付款	32,856,518	52,515,487
年度償還款	(30,220,527)	(44,080,913)
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	(5,122,470)	(248,610)
因出售附屬公司權益而產生之增加	2,080,443	15,391
因出售合營企業而產生之減少	–	(181,088)
於12月31日(附註21(b)(v))	26,402,974	26,809,010
聯營公司：		
於1月1日	7,722,884	2,944,124
年度墊付款	5,753,909	17,204,589
年度償還款	(3,211,569)	(12,533,761)
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)
因出售聯營公司而產生之減少	–	(961)
於12月31日(附註21(b)(v))	10,265,224	7,722,884

50. 關聯方交易 (續)

(k) 應付關聯方款項

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合營企業：		
於1月1日	6,292,286	7,979,029
年內墊付金額	12,527,192	12,409,098
年度償還款	(10,776,281)	(15,759,019)
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	(895,636)	(4,023)
因收購附屬公司而產生之增加	350,432	-
因出售附屬公司權益而產生之增加	217,892	2,507,439
因出售合營企業權益而產生之減少	(7,132)	(982,331)
於12月31日 (附註34(ii))	7,708,753	6,292,286
聯營公司：		
於1月1日	2,035,391	2,462,410
年內墊付金額	2,575,699	3,564,740
年度償還款	(3,517,735)	(3,385,116)
視作出售聯營公司產生之減少	(173,811)	(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	(4,256)	(21)
於12月31日 (附註34(ii))	915,288	2,035,391

50. 關聯方交易 (續)

(l) 於聯營公司所發行的有限合夥人股份的投資

	於 12月 31 日	
	2022 年 人民幣千元	2021 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	1,712,329	2,273,742

(m) 於聯營公司所發行的資本工具的投資

	於 12月 31 日	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
聯營公司所發行的資本工具的權益的公平值	501,876	5,389,553

51. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司		3,411,545	3,411,545
流動資產			
應收附屬公司款項		24,498,246	27,009,383
按公平值計入損益的金融資產		477,124	163,672
其他應收款項		2,459	2,060
現金及現金等價物		170	63,891
		24,977,999	27,239,006
資產總值		28,389,544	30,650,551
權益			
股本	(a)	27,329,232	27,329,232
儲備	(b)	945,842	939,103
保留溢利	(c)	60,938	265,976
權益總值		28,336,012	28,534,311
負債			
流動負債			
貸款		–	1,999,436
其他應付款項		53,532	116,804
		53,532	2,116,240
負債總值		53,532	2,116,240
權益及負債總值		28,389,544	30,650,551

於2023年3月30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2022年1月1日	27,329,232
因員工購股權的行使而發行股份	-
於2022年12月31日	27,329,232
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

(b) 本公司儲備變動

	人民幣千元
於2022年1月1日	939,103
股份付款	13,158
就限制性股份獎勵計劃購買股份	(6,419)
於2022年12月31日	945,842
於2021年1月1日	876,596
股份付款	72,160
購買限制性股份獎勵計劃股份	(9,653)
於2021年12月31日	939,103

(c) 留存收益

	人民幣千元
於2022年1月1日	265,976
年度溢利	2,627
與2021年有關的股息	(198,018)
貨幣匯兌差額	(9,647)
於2022年12月31日	60,938
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

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													
	2022年							2021年						
	袍金	薪金	酌情花紅	僱主的 退休福利 計劃供款	其他福利	小計	股份付款	袍金	薪金	酌情花紅	僱主的 退休福利 計劃供款	其他福利	小計	股份付款
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
主席														
李明先生	-	5,306	1,260	1,432	1,132	9,130	-	-	5,390	1,560	2,952	1,130	11,032	2,457
執行董事														
王洪輝先生	-	2,005	960	102	-	3,067	-	-	2,210	1,205	130	-	3,545	-
崔洪杰先生	-	2,001	660	102	-	2,763	-	-	2,050	960	130	-	3,140	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
符飛先生(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
趙鵬先生(i), (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事														
韓小京先生	411	-	-	-	-	411	-	315	-	-	-	-	315	230
孫文德先生	411	-	-	-	-	411	-	315	-	-	-	-	315	230
王志峰先生	411	-	-	-	-	411	-	315	-	-	-	-	315	230
靳慶軍先生	411	-	-	-	-	411	-	315	-	-	-	-	315	230
林倩麗女士	411	-	-	-	-	411	-	315	-	-	-	-	315	230
	2,055	9,312	2,880	1,636	1,132	17,015	-	1,575	9,650	3,725	3,212	1,130	19,292	3,607

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。

(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。

(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2022年及2021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2023年2月8日，本公司全資附屬公司北京遠盛昌房地產開發有限公司與山東德天置業有限公司（「山東德天」）訂立產權交易協議，內容有關收購山東德天嘉業置業有限公司（「山東德天嘉業」）全部股權及山東德天嘉業結欠山東德天的貸款（包括利息），總代價為人民幣1,584,414,201元。收購事項詳情載於本公司日期為2023年2月8日的公告。

(b) 2023年1月至3月期間，本公司非全資附屬公司北京雲泰數通互聯網科技有限公司及受其控制的若干全資附屬公司或實體作為承租人與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃（天津）有限公司各自作為出租人就若干租賃資產（主要包括數據中心的配套設備及設施）訂立售後回租協議，據此，相關出租人將向相關承租人購買彼等各自的租賃資產，最高總購買價分別為人民幣4.75億元及人民幣3.75億元，而該等租賃資產將以最高總租賃付款額約人民幣5.3508億元及人民幣4.3181億元向相關承租人回租，期限分別為五年及六年，可根據各自售後回租協議的條款及條件提前終止。在相關承租人根據各自售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃付款及其他應付款（如有）後，相關承租人有權以名義代價回購各自的租賃資產。售後租回安排的詳情已分別於本公司日期為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

五年財務概要

	2022年 (人民幣百萬元)	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)
營業額	46,127	64,247	56,511	50,926	41,422
毛利	2,377	11,258	10,457	10,222	8,287
本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	(15,930)	2,729	2,866	2,656	3,574
資產總值	246,072	281,252	259,689	243,699	249,362
負債總值	198,186	204,805	189,784	178,088	186,223
股東權益	31,747	55,074	53,649	49,907	48,385
權益總值	47,886	76,447	69,905	65,611	63,139

項目名稱概覽表

於2022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			國譽萬和城(北京)	Captain House (Beijing)	
3			CBD Z6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)	
4			中央峰匯(北京)	Central Peak (Beijing)	昌平未來科技城F2項目 Changping Sci-tech Park F2 Project
5			銀網中心(北京)	E-wing Center (Beijing)	
6			金悅府(北京)	Gold Mansion (Beijing)	大興黃村0901地塊 Huangcun 0901 Plot, Daxing District
7			遠洋樂堤港(北京)	Grand Canal Place (Beijing)	遠洋新光中心 Ocean Shinkong Center
8			萬和斐麗(北京)	Grand Harmony Emerald Residence (Beijing)	
9			若丘(北京)	Hilltime (Beijing)	門頭溝潭柘寺項目 Mentougou Tanzhe Temple Project
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			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)	
16			遠洋盈創健康產業園(北京)	Ocean Incom (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			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)	
26			遠洋五里春秋(北京)	Ocean Wulieepoch (Beijing)	石景山五里坨組團一 地塊 Wulituo Plot, Shijingshan District
27			遠洋新仕界(北京)	Our New World (Beijing)	遠洋春天著 Ocean Spring
28			門頭溝新城6002地塊(北京)	Plot 6002, Mentougou New Town (Beijing)	

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		天瑞宸章(北京)	Royal River Villa (Beijing)		
30		順義物流項目(北京)	Shunyi Logistics Project (Beijing)		
31		遠洋·春秋里(北京)	Sino-Ocean Apple Garden No.6 (Beijing)		
32		華樾國際(北京)	World View (Beijing)		
33		禧瑞春秋(北京)	Xanadu & Ocean Epoch (Beijing)		
34		禧瑞天著(北京)	Xanadu & Ocean Palace (Beijing)	經開區G2R1地塊	Yizhuang EDA Plot G2R1
35		通州西集E地塊(北京)	Xiji Plot E, Tongzhou District (Beijing)		
36		信馳大廈(北京)	Xinchi Tower (Beijing)	亦莊汽車大廈項目	Yizhuang Motor Tower Project
37		亦莊正元數據中心(北京)	Yizhuang Zhengyuan Internet Data Center (Beijing)		
38		雍景桃源項目(北京)	Yongjingtaoyuan Project (Beijing)		
39	石家莊	福祐生命紀念公園(石家莊)	Blessing Life Memorial Park (Shijiazhuang)	安德生命紀念公園	Ande Life Memorial Park
40		長安區舊改項目(石家莊)	Chang'an District Redevelopment Project (Shijiazhuang)		
41		遠洋·風景長安(石家莊)	Family Park (Shijiazhuang)		
42		遠洋·風景長安二期(石家莊)	Family Park, Phase II (Shijiazhuang)		
43		藁城物流項目(石家莊)	Gaocheng Logistics Project (Shijiazhuang)		
44		萬和學府(石家莊)	Harmony Palace (Shijiazhuang)	正定新區004項目	Zhengding New District Project
45		瑾園·上府(石家莊)	Ocean Home Park (Shijiazhuang)	福美瑾園二期	Jade Mansion, Phase II
46		遠洋7號(石家莊)	Sino-Ocean No. 7 (Shijiazhuang)		
47		遠洋·晟庭(石家莊)	Vigorous Mansion (Shijiazhuang)	長安區015號地	Chang'an District Plot 015
48	太原	天悅(太原)	Glory Mansion (Taiyuan)		
49		解放路愛琴海購物公園(太原)	Jiefang Road Aegean Place (Taiyuan)		
50		遠洋萬和四季(太原)	Ocean Seasons (Taiyuan)		
51		天鉞(太原)	Sky Masion (Taiyuan)		
52		天潤(太原)	Sky of Palace (Taiyuan)		
53		晉春秋(太原)	Villa Epoch (Taiyuan)		
54		王家峰愛琴海購物公園(太原)	Wangjiafeng Aegean Place (Taiyuan)		
55	秦皇島	遠洋蔚藍海岸(秦皇島)	Seatopia (Qinhuangdao)		
56	廊坊	京畿禮宮(廊坊)	Capital Palace (Langfang)		

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		經開物流項目(廊坊)	Jingkai Logistics Project (Langfang)		
58		遠洋光華城(廊坊)	Ocean Brilliant City (Langfang)	遠洋琨庭	Sino-Ocean Brilliant Courtyard
59		廣陽物流項目地塊一(廊坊)	Plot I, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
60		廣陽物流項目地塊二(廊坊)	Plot II, Guangyang Logistics Project (Langfang)		
61		燕郊三河數據中心(廊坊)	Yanjiao Sanhe Internet Data Center (Langfang)		
62	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
63	唐山	遠洋山水(唐山)	Ocean Landscape (Tangshan)	高新區孫家莊A01地塊	Sunjiazhuang Plot A01, High-tech Zone
64	晉中	天鉞(晉中)	Sky Masion (Jinzhong)		
65	環渤海區域	天津	空港物流項目(天津)	Airport Logistics Project (Tianjin)	
66			北辰物流項目(天津)	Beichen Logistics Project (Tianjin)	
67			博大奶牛場項目(天津)	Boda Logistics Project (Tianjin)	
68			京畿鼎園(天津)	Capital Palace (Tianjin)	
69			生態城愛琴海購物公園(天津)	Eco-city Aegean Place (Tianjin)	
70			寬閱時光(天津)	Fantastic Time (Tianjin)	
71			悅·光年(天津)	Happy Light Year (Tianjin)	汽車世界 Autoworld
72			遠洋·萬和府(天津)	Harmony Mansion (Tianjin)	
73			河東愛琴海購物公園(天津)	Hedong Aegean Place (Tianjin)	
74			靜海物流項目(天津)	Jianghai Logistics Project (Tianjin)	
75			薊縣愛琴海購物公園(天津)	Jixian Aegean Place (Tianjin)	
76			未來城(天津)	Neo-metropolis (Tianjin)	北辰宜興埠項目 Yixingbu Project, Beichen District
77			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)	
78			遠洋潮起東方(天津)	Ocean Orient (Tianjin)	
79			遠洋未來匯(天津)	Ocean We-life (Tianjin)	
80			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)	
81			遠澤寶坻物流園(天津)	Sino-Fusion Baodi Logistics Park (Tianjin)	
82			遠洋琨庭(天津)	Sino-Ocean Brilliant Courtyard (Tianjin)	
83			天鉞(天津)	Sky Masion (Tianjin)	
84			天鉞灣(天津)	Sky Masion Bay (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		天津空港南物流項目(天津)	Southend Airport Logistics Project (Tianjin)		
86		鯤棲府(天津)	The Great Habitat Mansion House (Tianjin)	華明項目	Huaming Project
87		博嶼海(天津)	UPED (Tianjin)		
88		天津空港西物流項目(天津)	Westend Airport Logistics Project (Tianjin)		
89		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
90	青島	遠洋萬和雲璟(青島)	Ocean Glory (Qingdao)	市北區海泊河地塊	Haibohe Plot, Shibei District
91		遠洋萬和城(青島)	Sino-Ocean Harmony (Qingdao)		Ocean Great Harmony
92		遠洋山水(青島)	Sino-Ocean Landscape (Qingdao)		
93	濟南	愛琴海購物公園(濟南)	Aegean Place (Jinan)		
94		天橋區北湖A-6地塊(濟南)	Beihu Plot A-6, Tianqiao District (Jinan)		
95		天橋區北湖西側A地塊(濟南)	Beihu West Plot A, Tianqiao District (Jinan)		
96		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
97		遠洋天著春秋(濟南)	Ocean Epoch (Jinan)	唐冶項目	Tangye Project
98		萬和府(濟南)	Ocean Mansion (Jinan)	遠祥萬和府	
99		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
100		遠洋鳳棲翰林(濟南)	Ocean Precious Land (Jinan)	歷城區趙家莊項目	Zhaojiazhuang Project, Licheng District
101		遠洋湖印都會(濟南)	Sino-Ocean Metropolis (Jinan)		
102		天鉞(濟南)	Sky Masion (Jinan)		
103	大連	鑽石灣(大連)	Diamond Bay (Dalian)		
104		悅和山海(大連)	Joy of Mountain and Sea (Dalian)		
105		遠洋·萬玥府(大連)	Ocean Mansion (Dalian)		Glory Mansion
106		遠洋第五季(大連)	Ocean Season Five (Dalian)		
107		遠洋塔河灣(大連)	Ocean Tower River Bay (Dalian)	旅順口區塔河灣地塊	Tahewan Plot, Lvshunkou District
108		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
109	瀋陽	百利保大廈(瀋陽)	Bailibao Plaza (Shenyang)		
110		遠洋·上河風景(瀋陽)	Ocean Elite River Prospect (Shenyang)		
111		遠洋鯤棲府(瀋陽)	Ocean Noble Mansion (Shenyang)		
112	長春	觀棠源築(長春)	Guantangyuanzhu (Changchun)		

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)
113	哈爾濱	威尼斯莊園(哈爾濱)	Venice Manor (Harbin)		
114	鞍山	國際廣場(鞍山)	International Plaza (Anshan)		
115	華東區域	上海	嘉譽都匯廣場(上海)	Amazing City (Shanghai)	嘉譽國際廣場
116			寶山天鉞(上海)	Baoshan Sky Masion (Shanghai)	
117			中城國際大廈(上海)	CURA International Center (Shanghai)	
118			東灘花園(上海)	Dongtan Villa (Shanghai)	崇明東灘花園項目 Chongming Dongtan Project
119			H88越虹廣場(上海)	H88 Yuehong Plaza (Shanghai)	
120			海興廣場(上海)	Haixing Plaza (Shanghai)	
121			遠洋·虹橋萬和源(上海)	Hongqiao Origin (Shanghai)	
122			臨港愛琴海購物公園(上海)	Lingang Aegean Place (Shanghai)	
123			臨港天鉞(上海)	Lingang Sky Masion (Shanghai)	
124			遠洋財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)	
125			萬和昊美項目(上海)	Onehome Art Project (Shanghai)	
126			遠洋商業大廈(上海)	Sino-Ocean Tower (Shanghai)	東海商業中心 East Ocean Center
127			元博酒店項目(上海)	Yuanbo Hotel Project (Shanghai)	
128	杭州	遠洋樂堤港(杭州)	Grand Canal Place (Hangzhou)		
129			厘望(軒) Neo1(杭州)	Neo 1 (Hangzhou)	厘望Neo1
130			宸章新邸(杭州)	Ocean New Masterpiece (Hangzhou)	拱墅區祥符地塊 Xiangfu Plot, Gongshu District
131			遠洋西溪公館(杭州)	Xixi Mansion (Hangzhou)	
132	南京	南京空港項目(南京)	Nanjing Airport Project (Nanjing)		
133			遠洋萬和四季(南京)	Ocean Seasons (Nanjing)	
134			遠洋萬和方山望(南京)	The One (Nanjing)	
135	蘇州	愛琴海購物公園(蘇州)	Aegean Place (Suzhou)		
136			昆山玉山物流項目(蘇州)	Kunshan Yushan Logistics Project (Suzhou)	
137			萬和悅花園(蘇州)	Mansion Yue (Suzhou)	
138			洛克公園(蘇州)	Rocker Park (Suzhou)	
139			萬和四季(蘇州)	Royal Seasons (Suzhou)	太倉港區項目 Ocean Melody
140			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
141			盛澤天鉞(蘇州)	Shengze Sky Masion (Suzhou)	
142			石湖項目(蘇州)	Shihu Project (Suzhou)	
143			太倉沙溪物流項目一(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project I (Suzhou)	沙溪物流項目 Shaxi Logistics Project
144			太倉沙溪物流項目二(蘇州)	Taicang Shaxi Logistics Project II (Suzhou)	
145			望亭物流項目(蘇州)	Wangting Logistics Project (Suzhou)	

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
146		張家港數據中心(蘇州)	Zhangjiagang Internet Data Center (Suzhou)		
147		張家港物流項目(蘇州)	Zhangjiagang Logistics Project (Suzhou)		
148	寧波	遠澤余姚泗門物流園(寧波)	Sino-Fusion Yuyao Simen Logistics Park (Ningbo)		
149	無錫	公園里(無錫)	Life in Park (Wuxi)		
150		璽樾(無錫)	One Residence (Wuxi)	新吳區梅村地塊	Meicun Plot, Xinwu District
151		天鉞(無錫)	Sky Masion (Wuxi)		
152	南通	星銀海城市客廳(南通)	Star City (Nantong)		
153	常州	愛琴海購物公園(常州)	Aegean Place (Changzhou)		
154		國際廣場(常州)	International Plaza (Changzhou)		
155	徐州	賈旺產業園(徐州)	Jiawang Industrial Park (Xuzhou)	賈旺物流項目	Jiawang Logistics Project
156	溫州	愛琴海購物公園(溫州)	Aegean Place (Wenzhou)		
157		濱海天鉞(溫州)	Binhai Sky Masion (Wenzhou)		
158		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
159		遠洋山海萬和(溫州)	Center Mansion (Wenzhou)	遠洋山海萬和園	Shan Hai One
160		遠洋四季宸章(溫州)	Four Seasons Mansion (Wenzhou)	龍灣區11-E-05地塊	Plot 11-E-05, Longwan District
161		遠洋泊雲庭(溫州)	Harbor Heart (Wenzhou)		
162		半島九號(溫州)	Peninsula No.9 (Wenzhou)		
163		幸福里(溫州)	Xingfuli (Wenzhou)		
164	揚州	美居生活廣場(揚州)	Home Furniture Mall (Yangzhou)		
165		遠洋·廣陵宸章(揚州)	Royal Mansion (Yangzhou)		Sino-Ocean Grand Canal Milestone
166		天鉞(揚州)	Sky Masion (Yangzhou)		
167	嘉興	平湖物流項目(嘉興)	Pinghu Logistics Project (Jiaxing)		
168	金華	瀾山院子(金華)	Mountain Courtyard (Jinhua)		
169	鎮江	遠洋心裡(鎮江)	Central Mansion (Zhenjiang)		
170	淮安	國際廣場(淮安)	International Plaza (Huai'an)		
171	宿遷	愛琴海購物公園(宿遷)	Aegean Place (Suqian)		
172		沐陽愛琴海購物公園(宿遷)	Shuyang Aegean Place (Suqian)		
173		沐陽天鉞(宿遷)	Shuyang Sky Masion (Suqian)		
174		天鉞(宿遷)	Sky Masion (Suqian)		
175	湖州	安吉數據中心(湖州)	Anji Internet Data Center (Huzhou)		
176	華南區域	荔山項目(深圳)	Lishan Project (Shenzhen)		
177		龍華區德愛電子廠項目(深圳)	Longhua District De Ai Industrial Park (Shenzhen)		
178		遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian 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)
179		遠洋天祺(深圳)	Ocean Filter (Shenzhen)		
180		遠洋天環(深圳)	Ocean Forecast (Shenzhen)		
181		遠洋天著(深圳)	Ocean Palace (Shenzhen)		
182		遠洋濱海大廈(深圳)	Ocean Seafront Towers (Shenzhen)	遠洋廣場	Ocean Plaza
183		天和(深圳)	Peace Palace (Shenzhen)		
184	廣州	東灣(廣州)	East Bay (Guangzhou)	朱村街鳳崗村項目	Fenggangcun, Zhucun Street Project
185		遠洋天驕(廣州)	Elite Palace (Guangzhou)	廣州粵隆客車廠	Yuelong Project
186		芙蓉墅(廣州)	Hibiscus Villa (Guangzhou)	芙蓉墅項目	Hibiscus Villa Project
187		花都產業園項目(廣州)	Huadu Industrial Park Project (Guangzhou)		
188		遠洋天成(廣州)	Natural Mansion(Guangzhou)		
189		遠洋風景(廣州)	Ocean Prospect (Guangzhou)		
190	福州	愛琴海購物公園(福州)	Aegean Place (Fuzhou)		
191		遠洋天賦(福州)	Ocean Tianfu (Fuzhou)	倉山區2020-65號地塊	Plot 2020-65, Cangshan District
192	佛山	漫悅灣(佛山)	Delight River (Foshan)		
193		風景(佛山)	Landscape (Foshan)	順德區勒流地塊	Leliu Plot, Shunde District
194		天成(佛山)	Natural Mansion(Foshan)		
195	泉州	水墨風景(泉州)	Ocean Prospect (Quanzhou)		
196	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
197	漳州	星海天宸(漳州)	Sea and Star (Zhangzhou)		
198	茂名	遠洋山水(茂名)	Sino-Ocean Landscape (Maoming)		
199	江門	雲著(江門)	Cloud Mansion (Jiangmen)		
200		遠洋天成(江門)	Top Mansion (Jiangmen)		
201	中山	遠洋繁花里(中山)	Blossoms Valley (Zhongshan)	神灣項目	Shenwan Project
202		遠洋天成(中山)	Natural Mansion (Zhongshan)		
203		遠洋天著(中山)	Ocean Palace (Zhongshan)	中山天著	
204		遠洋山水(中山)	Sino-Ocean Landscape (Zhongshan)		
205	湛江	遠洋城(湛江)	Ocean City (Zhanjiang)		
206	三亞	遠洋山海(三亞)	Ocean Hill (Sanya)		Ocean Treasure
207	香港	南嶼嵩林(香港)	Mt. La Vie (Hong Kong)	長沙項目	Cheung Sha Project
208		九龍城衙前壆道項目(香港)	Nga Tsin Long Road Project, Kowloon City (Hong Kong)		
209		千望(香港)	Uptify (Hong Kong)	旺角煙廠街項目	Yin Chong Street Project, Mongkok

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)	
210	華中區域	武漢	愛琴海購物公園(武漢)	Aegean Place (Wuhan)		
211			蔡甸物流項目(武漢)	Caidian Logistics Project (Wuhan)		
212			遠洋里(武漢)	Citylane (Wuhan)		
213			東西湖物流項目(武漢)	Dongxihu Logistics Project (Wuhan)		
214			東西湖新溝物流項目(武漢)	Dongxihu Xingou Logistics Project (Wuhan)		
215			華中大數據產業園(武漢)	Huazhong Big Data Industrial Park (Wuhan)	武漢江夏區IDC項目	
216			江夏物流項目(武漢)	Jiangxia Logistics Project (Wuhan)		
217			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
218			遠洋長江樽(武漢)	Yangtze Opus (Wuhan)	江岸區艷陽天項目	Yanyangtian Project, Jiang'an District
219			漢陽區鍾家村地塊(武漢)	Zhongjiacun Plot, Hanyang District (Wuhan)		
220		鄭州	楓丹宸悅(鄭州)	Fontaine Polaris (Zhengzhou)		
221			天悅(鄭州)	Glory Mansion (Zhengzhou)		
222			榮寓(鄭州)	Grand Apartment (Zhengzhou)		
223			遠洋沁園(鄭州)	Ocean Landscape Courtyard (Zhengzhou)	遠洋沁園山水	
224			遠洋萬和四季(鄭州)	Ocean Melody (Zhengzhou)	綠博113號地	Lvbo Plot 113
225			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
226			榮府(鄭州)	Rong Fu (Zhengzhou)		
227			遠洋臻園(鄭州)	The Collection (Zhengzhou)	臻園	Ideal House
228		合肥	合肥物流項目I期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase I (Hefei)		
229			合肥物流項目II期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase II (Hefei)		
230			合肥物流項目III期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase III (Hefei)		
231			合肥物流項目IV期(合肥)	Hefei Logistics Project, Phase IV (Hefei)		
232			遠洋星悅(合肥)	Ideal Bourn (Hefei)	肥東縣FD202102地塊	Plot FD202102, Feidong County
233			遠洋萬和雲錦(合肥)	Ocean Glory (Hefei)	肥東縣FD18-13地塊	Feidong FD18-13 Project
234			遠洋廬玥風景(合肥)	Ocean Landscape (Hefei)		
235			經開區芙蓉路西地塊(合肥)	West Furong Road Plot, Jingkai District (Hefei)		
236		長沙	愛琴海購物公園(長沙)	Aegean Place (Changsha)		
237			天鉞(長沙)	Sky Masion (Changsha)		
238			湘江公館(長沙)	Special Mansion (Changsha)		
239		南昌	愛琴海購物公園(南昌)	Aegean Place (Nanchang)		
240			雲璟(南昌)	Cloud View (Nanchang)		
241			遠洋天著(南昌)	Ocean Palace (Nanchang)	灣里區178項目	Wanli 178 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)
242		九灣天铂(南昌)	Sky Masion (Nanchang)		
243	贛州	愛琴海購物公園(贛州)	Aegean Place (Ganzhou)		
244		天铂(贛州)	Sky Masion (Ganzhou)		
245	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
246		遠洋香匯(成都)	Ocean Luxury City (Chengdu)	青羊項目	Qingyang Project
247		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
248		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
249		青白江物流項目(成都)	Qingbaijiang Logistics Project (Chengdu)		
250		遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li (Chengdu)		
251		溫江數據中心(成都)	Wenjiang Internet Data Center (Chengdu)		
252	重慶	重慶物流項目I期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase I (Chongqing)		
253		重慶物流項目II期(重慶)	Chongqing Logistics Project, Phase II (Chongqing)		
254		楓樺四季(重慶)	Fenghua Melody (Chongqing)	重慶大學城項目	Chongqing College Town Project
255		楓丹江嶼(重慶)	Fontaine Island (Chongqing)	茶園項目	Chayuan Project
256		江津物流項目(重慶)	Jiangjin Logistics Project (Chongqing)		
257		兩江新區數據中心(重慶)	Liangjiang New Town Internet Data Center (Chongqing)		
258		玖悅蘭庭(重慶)	Life In Art Dist (Chongqing)	九龍坡區灘子口地塊	Tanzikou Plot, Jiulongpo District
259		遠洋山水賦(重慶)	Poetry of Landscape (Chongqing)		
260		遠洋公園(重慶)	Sino-Ocean Garden (Chongqing)	遠洋高爾夫國際社區	Sino-Ocean International Golf Resort
261	西安	愛琴海購物公園(西安)	Aegean Place (Xi'an)		
262		楓丹唐悅(西安)	Emperor Chic (Xi'an)	趙村項目	Zhaocun Project
263		楓丹江嶼(西安)	Fontaine Island (Xi'an)		
264		涇河新城大數據中心(西安)	Jinghe New Town Internet Data Center (Xi'an)		
265		遠洋·未央華府(西安)	Ocean Mansion (Xi'an)	王家棚DK1地塊	Plot DK1, Wangjiapeng
266		秦漢產業園(西安)	Qinhan Logistics Center (Xi'an)	秦漢新城物流項目	Qinhanxincheng 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)
267		遠洋御山水(西安)	Sino-Ocean Royal Landscape (Xi'an)		
268		天鉞(西安)	Sky Masion (Xi'an)		
269		咸陽物流項目(西安)	Xianyang Logistics Project (Xi'an)		
270	昆明	遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城項目	Chenggong Project
271		遠洋新幹線(昆明)	In Galaxy (Kunming)	呈貢大學城二期項目	Chenggong Project, Phase II
272	貴陽	遠洋萬和世家(貴陽)	Sino-Ocean Aristocratic Family (Guiyang)		
273		遠洋風景(貴陽)	Sino-Ocean Prospect (Guiyang)		
274		觀山天鉞(貴陽)	Sky Masion (Guiyang)		
275		觀山天鉞商業(貴陽)	Sky Masion, Retail (Guiyang)		
276	烏魯木齊	觀山著(烏魯木齊)	Natural Century (Urumqi)	天麓	Mansion Hills
277		天御(烏魯木齊)	Royal Mansion (Urumqi)		
278		天鉞(烏魯木齊)	Sky Masion (Urumqi)		
279		天闕(烏魯木齊)	Sky Palace (Urumqi)		
280	蘭州	天鉞(蘭州)	Sky Masion (Lanzhou)		
281	柳州	愛琴海購物公園(柳州)	Aegean Place (Liuzhou)		
282		天悅(柳州)	Glory Mansion (Liuzhou)		
283	瀘州	天鉞(瀘州)	Sky Masion (Luzhou)		
284	西寧	愛琴海購物公園(西寧)	Aegean Place (Xining)		
285		天鉞(西寧)	Sky Masion (Xining)		
286		天闕(西寧)	Sky Palace (Xining)		
287	西雙版納	雨林源築(西雙版納)	Rainforest Resorts (Xishuangbanna)		
288	黔南	貴陽物流項目I期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase I (Qiannan)		
289		貴陽物流項目II期(黔南)	Guiyang Logistics Project, Phase II (Qiannan)		
290	美國	加州資產包(美國)	California Asset Package (USA)		
291		三藩市項目(美國)	San Francisco Project (USA)		
292	新加坡	禧盈軒(新加坡)	Cairnhill 16 (Singapore)	禧盈峰	Cairnhill Heights
293	印尼	大雅加達項目(印尼)	Auraya (Indonesia)		Alam Sutera Project

釋義

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2007購股權計劃」	日期為2007年9月3日的本公司股東書面決議案批准及採納的購股權計劃，該計劃已於2017年9月27日屆滿，惟已授出之購股權仍然有效
「2018購股權計劃」	本公司股東於2018年8月6日批准及採納的購股權計劃
「股東周年大會」	本公司股東周年大會
「反舞弊及反賄賂政策」	本公司的反舞弊及反賄賂政策
「章程細則」	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	本公司審核委員會
「獎勵計劃」	董事局於2010年3月22日採納的限制性股份獎勵計劃
「董事局」	本公司董事局
「該等董事局委員會」	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之統稱，及單獨稱為董事局委員會
「董事局多元化政策」	本公司的董事局多元化政策
「行政總裁」	本公司行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「主席」	董事局主席
「中國」	中華人民共和國
「中國人壽集團」	中國人壽保險(集團)公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東中國人壽保險之控股股東
「中國人壽保險」	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，分別在聯交所(股份代號：02628.HK)和上交所(股份代號：610628.SE)上市，為本公司主要股東
「操守準則」	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「公司秘書」	本公司公司秘書
「公司條例」	公司條例(香港法例第622章)

「大家保險集團」	大家保險集團有限責任公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東大家人壽保險之控股股東
「大家人壽保險」	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司主要股東
「大家人壽保險集團」	大家人壽保險及其附屬公司及聯繫人
「董事」	本公司董事
「執行董事」	本公司執行董事
「ESG」	環境、社會及管治
「金融街控股」	金融街控股股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，在深交所上市(股份代號：000402.SZ)
「總樓面面積」	總樓面面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	2023年4月3日，即本年報刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「強積金計劃」	根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局註冊的強積金計劃
「非執行董事」	本公司非執行董事
「淨借貸比率」	總貸款減現金資源除以權益總值
「提名委員會」	本公司提名委員會
「提名政策」	本公司的提名政策
「黔南」	黔南布依族苗族自治州
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會

「退任董事」	於應屆股東周年大會上退任並重選連任的董事
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「獎勵計劃之採納日期」	2010年3月22日，即董事局採納獎勵計劃的日期
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上交所」	上海證券交易所
「股份」	本公司無面值的普通股
「股東」	本公司股東
「股東通訊政策」	本公司的股東通訊政策
「深交所」	深圳證券交易所
「遠洋集團」或「本公司」	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377.HK)
「遠洋服務」	遠洋服務控股有限公司，為本公司之非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677.HK)
「遠洋服務集團」	遠洋服務及其附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「戰略及投資委員會」	本公司戰略及投資委員會
「可持續發展委員會」	本公司可持續發展管理委員會
「美元」	美元，美國法定貨幣
「舉報政策」	本公司的舉報政策
「西雙版納」	西雙版納傣族自治州
「同比」	與去年同期相比
「%」	百分比

附註：

於本年報中，標有「」的實體的英文名稱為其中文名稱的譯文，載入本年報僅供識別。中文名稱與其英文譯文如有歧義，概以中文名稱為準。

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

香港地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Hong Kong Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: Tel: +852 2899 2880

北京地址: 北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座32層

Beijing 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

