



遠洋地產

# 遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03377)

## 截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績公佈

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

### 中期業績回顧

中國房地產業經過了連續五年的蓬勃發展，2008年市場有所調整。這為本集團的發展既帶來了挑戰也創造了機遇。自2007年底，全球經濟增長放緩，中國中央政府進一步落實宏觀經濟調控措施，受此影響2008年上半年中國房地產市場經歷了一個調整階段。

儘管市場存在種種不利因素，本集團截至2008年6月30日止的營業額和毛利比去年同期均錄得滿意的增長。在本報告期內，本集團營業額達到了32.47億元人民幣，比2007年同期的18.28億元人民幣增長了78%。同時，毛利達到14.12億元人民幣，比2007年同期的5.07億元人民幣增長了179%。儘管截至2008年6月30日止本公司股東應佔溢利相比去年同期的10.38億元人民幣下降了48%，降至5.42億元人民幣，但本集團的總體營運能力及效率依然保持健康、平穩上升的勢頭。本公司股東應佔溢利的下降主要是由於本集團在2007年上半年出售一家共同控制企業而帶來了一次性收益所致，該項交易稅前利潤為9.10億元人民幣，稅後利潤為6.10億元人民幣。2008年下半年，預計本集團的房地產開發業務將繼續穩步增長，並為本集團的利潤帶來更大的貢獻。

## 中期股息及股息政策

本集團將繼續採取穩定的股息政策，確保每個財政期內股息不低於當期可分配利潤的20%。但是，派發股息的決定最終由董事局根據集團的盈利、現金流、資金需求以及其他董事局認為相關的條件考慮後作出。

根據2008年上半年的盈利表現，董事局欣然宣佈，截至2008年6月30日止的中期股息為每股0.03港元。

## 管理層討論及分析

### 市場前景與展望

中國房地產市場的表現與國內GDP增長密切相關。在本報告期內，儘管中國經濟受一月份中部地區的雪災，及五月份四川省發生的特大地震影響，但我們欣然發現在這兩次自然災害發生後，中國經濟依然保持強勁的增長。雖然同比2007上半年經濟增速下降約1.5%，但2008年上半年，中國經濟仍然實現了10.4%的增長。

然而，受美國次按危機所影響，全球金融體系出現動盪，給世界經濟造成了重大的負面影響，中國市場也未能倖免。我們不相信「獨善其身」理論，預計中國經濟將受出口增長放緩的拖累。儘管2008年上半年中國經濟保持了高速增長勢頭，但通貨膨脹加劇、出口放緩已引起中央政府的關注。根據中央政府「保經濟，控通脹」的目標，預期中央政府將密切注視形勢的發展，採取謹慎措施，避免因外部環境影響而導致經濟下滑，並達至有效控制通貨膨脹的問題。

預計2008年下半年中央政府將繼續貫徹實行現有宏觀經濟調控政策，儘管中央政府會允許一些靈活性變動。雖然2008年上半年中國人民銀行已將存款準備金率提升至17.5%的歷史高位，但下半年加息的可能性不能被忽視，畢竟這是一個有效抑制通貨膨脹的手段。

自2007年底以來，中國房地產市場出現了交易量總體下降的趨勢。根據中國國家統計局公佈的數據顯示，2008年前6個月，全國已售樓面面積同比2007年前6個月的2.79億平方米，下降了7.2%，至2.59億平方米；全國房屋平均價格較2007年底高峰時亦有所下調。在房屋平均價格經過調整後，客戶的購買力及承接力已有所提高，中國房地產市場現階段亦因此相對健康。我們認為中國政府將會繼續努力消除投機行為對市場的不利影響，規範房地產價格，預計這些措施將會為一些像本集團這樣資金狀況良好的房地產開發商創造更為有利的經營環境。

作為北京領先的房地產開發商之一，我們很高興也很榮幸我們所在城市北京舉辦奧運會。奧運期間，北京實施一系列施工限制措施。雖然本集團早已預計到此類施工限制措施，但是於奧運前及奧運期間廣泛實施的交通管制，以及其他陸陸續續實行的措施，卻並非我們之前所能預料。因此，本集團在北京的項目的工程施工進度因而受到延誤。另外，我們察覺到大部份潛在買家於奧運前及奧運期間採取觀望的態度並把原定的購置計劃推遲。這與我們原來預期奧運會可刺激客戶對優質居住環境的需求，並提升本集團的整體銷售表現有所不同。我們相信，通過籌辦奧運會，北京的交通系統、基礎設施和空氣質素都將有所改善，從而提高北京居住環境。因此，我們相信，潛在買家積聚的購買力將在奧運過後得以恢復。北京房地產市場受到的短期不利影響將逐漸消除。因此，我們對2008年下半年，尤其是第四季度，北京房地產市場需求持樂觀態度。

未來幾年內，本集團將主要發展中、高端產品，這就要求我們同時提供更多增值服務。為保持競爭優勢，我們將繼續充分利用本集團專業設計團隊的豐富經驗和技術，提供更好的室內設計和園林規劃以及更優質的售後服務，不斷提升產品質量。同時，本集團還相信在宏觀經濟調控全面實施的環境下，我們將有更多機會以較優惠的價格從那些實力不強、規模較小的開發商手中收購土地。

本集團將在目前從緊的經濟政策環境下實施協調平衡的發展戰略。一方面，我們將提供更高品質的產品，提升消費者忠誠度以及品牌知名度；另一方面，我們將繼續提高經營效率，尤其是資產周轉和現金流管理，繼續堅持穩健的財務管理政策。2008年下半年，我們將優先提升資產周轉效率。因此，我們相信本集團可以在現時從緊信貸政策的市場環境下，保持健康的財務狀況。

## 財務回顧

本集團的營業額主要來源於房地產開發、物業投資以及其他與房地產相關業務（包括物業管理）。在本報告期內，本集團營業額同比2007年上半年的18.28億元人民幣大幅增長78%，達到32.47億元人民幣。營業額大幅增長主要歸功於房地產開發業務的增長，該部分營業額從2007年上半年的17.01億元人民幣增長至2008年上半年的30.21億元人民幣。

2008年上半年，物業投資營業額同比2007年上半年的3,300萬元人民幣，上升70%至5,600萬元人民幣。這主要受益於在2007年7月開始投入經營的遠洋國際中心A座（北京）。

2008年上半年，其他與房地產相關業務的營業額相比2007年上半年9,400萬元人民幣大幅增長81%，達到1.70億元人民幣。其他與房地產相關業務的營業額主要增長來源於本集團截至2008年6月30日止的裝修業務，該業務的營業額為7,900萬元人民幣（2007年6月30日：零）。

銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息費用。於本報告期內，土地成本及建築成本佔總銷售成本79%（2007年6月30日：87%）。資本化利息由2007年上半年的1,400萬元人民幣上升至5,400萬元人民幣，佔總銷售成本的3%（2007年6月30日：1%）。

截至2008年6月30日止，毛利為14.12億元人民幣（2007年6月30日：5.07億元人民幣），毛利率達43%（2007年6月30日：28%），同比增長15個百分點。儘管2008年上半年每平方米土地成本（包括土地使用權，拆遷成本等）增長15%，達到約1,960元人民幣／平方米（2007年同期：約1,700元人民幣／平方米），建築成本增長

23%，達到約3,710元人民幣／平方米(2007年同期：約3,020元人民幣／平方米)，但每平方米平均售價(不包括車位銷售)增長了79%，達到12,518元人民幣／平方米(2007年同期：6,987元人民幣／平方米)，因此本集團通過提高銷售價格克服了成本上升的壓力，並實現了更高的毛利率。受益於毛利率的大幅攀升，本集團毛利錄得179%的增長。本集團相信不斷提高產品質量將有助於實現產品溢價，保持高的毛利率。

由於本集團於2008年6月30日並未對集團下屬投資物業進行重新估值，故此並未錄得投資物業公平值收益(2007年6月30日：3.43億元人民幣)。2007年上半年一次性出售共同控制企業收益9.10億元人民幣來源於出售本集團下屬子公司盛榮國際投資有限公司的全部股權(間接持有北京凱晨世貿中心50%權益)。2008年上半年無此類收益。

截至2008年6月30日止，其他收入及收益(淨額)合共為2.12億元人民幣，同比2007年上半年的4,500萬元人民幣大幅增加371%。截至2008年6月30日止，該部分收入及收益主要包括利息收入9,700萬元人民幣；可換股債券的提前贖回(7,800萬元人民幣)及購入附屬公司額外權益所產生的3,500萬元人民幣的其他收益。

於報告期內，財務費用由2007年上半年的2.71億元人民幣增至4.81億元人民幣，此乃由於貸款總額由2007年上半年的88億元人民幣增至2008年上半年的135億元人民幣，以及於報告期內的平均利息成本上升至7.58%(2007年6月30日：6.26%)所致。截至2008年6月30日止，經綜合收益表扣除的財務費用下降了25%，至6,000萬元人民幣(2007年6月30日：8,000萬元人民幣)，主要由於本集團加強對資金使用的管理，把所借得的款項加快投入到項目中，因此大部份利息支出资本化計入資產成本。

儘管企業所得稅及遞延稅項整體減少7.3%至4.43億元人民幣(2007年6月30日：4.78億元人民幣)，實際稅率(企業所得稅加上遞延稅項除以除所得稅前溢利)卻由2007年上半年的30%上升至2008年上半年的33%，此乃由於2007年上半年錄得的公平值

變動收益的遞延稅率僅為25%，而且2008年上半年來自房地產開發業務所產生的銷售入賬收入大部分與2007年預售有關，因此未能受惠於所得稅稅率由33%調低至25%。然而，我們將可看到所得稅稅率變動的好處逐漸反映於我們日後的業績內。

考慮到土地增值稅徵收的基礎是銷售價格扣除相關成本費用，因此銷售價格與成本費用之間差額越大，土地增值稅越高。與2007年同期相比，2008年上半年出售的物業，利潤率較高，因此土地增值稅於本報告期內增加到3.08億元人民幣（2007年6月30日：0.30億元人民幣）。

截至2008年6月30日止，本公司股東應佔溢利下降了48%，至5.42億元人民幣（2007年6月30日：10.38億元人民幣），主要由於2007年上半年出售一家共同控制企業錄得一次性巨額收益所致。該次出售股權產生的稅前溢利為9.10億元人民幣，稅後溢利為6.10億元人民幣。

### **流動資金及財務資源**

本集團資金主要來源於本集團業務所產生的收入及銀行貸款。於2008年6月30日，本集團手上現金資源（現金及現金等價物加上受限制銀行存款）總計為79億元人民幣，流動比率為2.7倍。於2008年6月30日，本集團資產總值及本公司股東權益總值分別為392億元人民幣和159億元人民幣。

於2008年6月30日，本集團貸款總額從2007年12月31日的113億元人民幣增加到135億元人民幣，其中包括6.86億元人民幣未行使可換股債券。於2008年6月30日，淨借貸與本公司股東權益比率保持在35%相對較低的水平（於2007年12月31日：12%）。135億元人民幣貸款中1年內到期貸款佔36%，1-2年內到期貸款佔49%，2-5年內到期貸款佔6%及5年以上到期貸款佔9%。預計1年內到期貸款將會以新替舊的形式或由目前正在安排的其他銀行貸款替代。

於2008年6月30日，已滿足使用條件但尚未動用的銀行授信額度達39億元人民幣，預計將有部分於2008年下半年投入到部分項目開發中。

## **財務擔保及資產抵押**

於2008年6月30日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的責任擔保為14.51億元人民幣（於2007年12月31日：17.32億元人民幣）。於2008年6月30日，本集團以部分土地使用權、發展中物業及竣工待售物業等作為抵押，獲得短期貸款（包括一年內到期長期貸款）13.45億元人民幣和長期銀行貸款39.05億元人民幣。

## **資本承擔**

本集團已就收購土地及房地產開發簽訂協議。於2008年6月30日，本集團的資本承擔金額為108億元人民幣（於2007年12月31日：102億元人民幣）。

## **或然負債**

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2008年6月30日，有關擔保涉及總金額為14.51億元人民幣（於2007年12月31日：17.32億元人民幣）。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協議，且有關擔保經由物業產權作抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。

## **業務回顧**

### **房地產開發**

#### **銷售入賬收入**

2008年上半年，本集團繼續保持2007年的發展勢頭，房地產開發的營業額達到30.21億元人民幣，同比2007年同期的17.01億元人民幣，大幅增長78%。增幅主要受惠於平均銷售價格（不包括車位銷售）的上漲，從2007年上半年的6,987元人民幣／平方米增長到2008年上半年的12,518元人民幣／平方米，漲幅為79%；同時，還受惠於總銷售入賬面積的增加，從2007年上半年的大約24.30萬平方米增加到2008年上半年的大約25.70萬平方米，漲幅為5.8%。

銷售入賬收入平均售價的增長主要由於部分項目售價同比2007年上半年大幅攀升所致，其中包括遠洋山水(北京)，遠洋自然(北京)及遠洋天地(天津)，此等項目的銷售價格分別上漲102%、53%及86%；另外，遠洋·光華國際(北京)的首次銷售也提高了整體入賬平均售價，該物業位於北京商務中心區中心地帶，平均售價高達20,322元人民幣／平方米。

2008年上半年，北京的物業依然是本集團的主要營業額來源。北京地區銷售入賬收入佔本集團房地產開發營業額的89%；作為第二位收入來源，天津佔本集團房地產開發營業額的7%；剩下的則來自中山的物業。

2008年上半年銷售入賬樓面面積(不包括車位銷售)及其他相關資料，如下表：

項目	營業額 (人民幣：百萬)	銷售入賬 樓面面積 (平方米)	平均售價 (人民幣 ／平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>北京</b>				
遠洋新幹線	16.1	894	18,009	100%
遠洋山水	1,576.7	137,862	11,437	100%
遠洋·光華國際	777.0	38,234	20,322	80%
遠洋天地	0.6	77	7,792	100%
遠洋自然	240.1	22,384	10,726	70%
<b>天津</b>				
遠洋天地	206.4	15,704	13,143	96.99%
<b>中山</b>				
遠洋城	137.2	20,827	6,588	100%
<b>合計</b>	<u>2,954.1</u>	<u>235,982</u>	<u>12,518</u>	

## 協議預售

2008年上半年，本集團協議預售額下降了23%，從2007年上半年的30.34億元人民幣下降到23.28億元人民幣。儘管平均銷售售價(不包括車位銷售)上漲了18%，從2007年上半年的12,068元人民幣／平方米增加到2008年上半年的14,209元人民幣／平方米，但總協議預售樓面面積卻下降了27%，從2007年上半年的25.14萬平方米降到2008年上半年的18.30萬平方米。

2008年上半年，本集團新推出了三個預售項目，第四季度還將推出一個新的預售項目。由於2008年上半年兩個新推出的預售項目遠洋·萬和城(北京)和遠洋天地(瀋陽)分別在2008年5月中和6月底才公開發售，因此本報告期內這兩個項目的預售成績尚未能充分反映。預計在2008年下半年這兩個項目將對本集團的預售額作出更大貢獻。此外，考慮到2008年上半年本集團另外一個重點預售項目遠洋一方(北京)的預售額低於預期，我們將調整其銷售戰略，著力改善這位於北京東部的低密度住宅項目的社區環境從而提高產品品質。因此，預期遠洋一方(北京)於2008年下半年的預售額將有所提高。2008年另一重點項目遠洋山水東區(北京)預計將於2008年10月開始預售。我們相信借助遠洋山水(北京)已贏得的公眾美譽，遠洋山水東區(北京)也將錄得強勁的銷售勢頭。

本集團一直致力於尋找各種銷售渠道及策略，以提高項目整體收益。在價格合理的情況下，將整幢樓出售亦是我們戰略考慮之一。2008年6月28日本集團與世邦魏理仕簽署了以4.27億元人民幣(約25,400元人民幣／平方米)出售遠洋公館A座(北京)的協議(約17,000平方米，毛坯交付)。該交易預計最遲不晚於二零零九年上半年完成。

2008年上半年，本集團協議預售來自十一個項目，分別位於五個城市，其中北京六個、天津兩個、大連一個、瀋陽一個、中山一個。環渤海區仍然是本集團業務

主要經營地區，本集團99%協議預售金額來自該地區（其中73%來自北京）。2008年上半年協議預售明細（不包括車位銷售）如下：

項目	協議預售金額 (人民幣：百萬)	協議預售 面積 (平方米)	平均售價 (人民幣 /平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>北京</b>				
遠洋新幹線	36.5	1,983	18,406	100%
遠洋·萬和城	239.4	10,860	22,044	100%
遠洋公館	570.6	21,764	26,218	100%
遠洋山水	549.8	36,615	15,016	100%
遠洋自然	68.6	6,474	10,596	70%
遠洋一方	169.4	14,118	11,999	100%
<b>天津</b>				
遠洋新幹線	155.7	18,054	8,624	97.05%
遠洋天地	150.9	10,857	13,899	96.99%
<b>大連</b>				
遠洋風景	145.2	11,888	12,214	100%
<b>瀋陽</b>				
遠洋天地	134.0	21,693	6,177	100%
<b>中山</b>				
遠洋城	27.9	3,900	7,154	100%
<b>合計</b>	<u>2,248.0</u>	<u>158,206</u>	<u>14,209</u>	

#### 項目施工進度及規劃

2008年上半年，本集團共建成樓面面積約為43.1萬平方米，同比2007年上半年的16.9萬平方米增加了155%。有賴於周詳的規劃，2008年上半年許多項目的前期工程均已完成。儘管北京舉行奧運會期間，我們位於北京的項目因此需要暫時停工，並造成工期延誤，但對我們的銷售資源並沒有重大影響。然而，考慮到銷售進度低於預期，我們亦已經減慢施工進度，將現金流出降至最低。

即將竣工的遠洋·光華國際(北京)及部份項目的工程進度較預期為快，包括遠洋風景(大連)和遠洋一方(北京)，使我們有信心在2008年下半年完成約57.1萬平方米的樓面面積。綜觀2008年，我們目標建成約100.2萬平方米樓面面積，同比2007年的98.5萬平方米增加2%。其中2008年下半年，位於北京以外的城市將建成樓面面積約為26.8萬平方米。

於2008年6月30日，本集團開發中項目合共10個，對比2007年同期的6個。開發中樓面面積同比於2007年6月30日的284.9萬平方米增長了85%，達到526.4萬平方米。這10個在建項目分別位於國內五個城市，北京、天津、大連、瀋陽、中山。本集團相信通過我們在環渤海地區豐富的項目管理經驗以及對當地市場的了解，本集團在環渤海以外地區也必將繼續大展宏圖。

### 土地儲備

土地儲備是本集團未來發展的關鍵。本集團於2008年6月30日土地儲備面積從2007年12月31日的1,017.8萬平方米增長了4%，達到1,059.5萬平方米，本集團應佔總樓面面積為925.4萬平方米。本集團將繼續實施穩健的土地儲備戰略，僅在重要的戰略位置，以合理價格，增添土地儲備，因此2008年上半年的土地儲備只淨增加了41.7萬平方米。儘管土地儲備增速有所放緩，但是我們相信在目前房地產市場進行調整的環境下，未來會有更多好的發展機會。本集團土地儲備分佈在北京、天津、大連、瀋陽、杭州、中山六大城市，其中74%位於環渤海區，其中包括25%位於北京，7%位於長江三角洲區，另外19%位於珠江三角洲區。

鑒於自2007年下半年中國房地產市場的調整，一貫本集團穩健土地儲備政策，2008年上半年本集團僅以合共21.12億元人民幣購置了三塊土地，合共樓面面積約為53.6萬平方米，其中兩塊土地位於北京，另一塊土地位於中山。儘管該三塊土地平均價格為3,940元人民幣／平方米，高於集團現有土地儲備平均價格，但這三

塊土地不是位於黃金地段，就是比鄰本集團現有開發項目，相信能與現有項目產生協同效益。此次土地購置完全按照本集團土地補充戰略進行，必將為各位股東帶來長期利益。

### **物業投資**

投資物業將繼續為本集團提供穩定的現金流。於2008年6月30日，本集團投資物業可租賃面積合共11.2萬平方米，同比2007年上半年增加了261%，與2007年12月31日持平。2008年上半年，遠洋大廈(北京)的優越地理位置使其繼續保持超過95%的高出租率。自2007年7月遠洋國際中心A座(北京)開始產生租金收入以來，該物業出租率不斷上升。2008年上半年，遠洋國際中心A座(北京)平均出租率為60%。我們認為2008年下半年，該物業借助於在目前租賃業務中獲得的認可度以及比鄰北京商務中心區的理想位置，其出租率將繼續提升。預計到2008年底，該物業的出租率將可達到75%。

### **其他資料**

#### **承受兌換率波動及相關對沖之風險**

2008年上半年，本集團並無投資於對沖或投機性衍生工具。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，本集團會審慎考慮在適當時候安排進行貨幣及利率掉期，以回避相應風險。

#### **僱員及薪酬政策**

於2008年6月30日，本集團共有約3,157名全職僱員(於2007年6月30日：2,377人)。僱員人數的增加主要由於本集團在杭州開設了一家開發當地項目的公司以及在開發項目竣工後為提供物業管理服務所需要的人員的增加。本集團依然保持優厚薪酬及福利政策，並不斷為員工提供各種培訓。因此，本集團得以繼續保持低於5%的員工流失率。

本集團截至2008年6月30日止六個月未經審核的綜合業績如下：

**簡明綜合資產負債表**

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	312,275	292,579
土地使用權	36,530	36,947
投資物業	1,984,000	1,984,000
商譽	749,134	756,796
共同控制企業	—	54
聯營公司	312,393	327,056
可供出售金融資產	434,705	67,487
衍生金融工具	27,231	—
貿易及其他應收款項	233,771	602,920
遞延所得稅資產	93,629	101,942
	4,183,668	4,169,781
<b>流動資產</b>		
發展中物業	15,728,081	13,002,533
發展中土地	1,802,350	2,994,646
存貨(按成本)	127,951	1,506
土地使用權按金	5,389,094	5,579,771
貿易及其他應收款項	1,214,643	934,529
已落成待售物業	2,871,653	1,734,680
受限制銀行存款	1,209,259	879,632
現金及現金等價物	6,722,583	8,468,815
	35,065,614	33,596,112
<b>資產總值</b>	39,249,282	37,765,893

	於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>		
股本及溢價	14,181,131	14,191,020
其他儲備	(368,162)	(399,126)
保留溢利		
— 擬派末期股息	—	502,907
— 其他	2,069,511	1,529,408
	<u>15,882,480</u>	<u>15,824,209</u>
少數股東權益	902,410	1,054,110
<b>權益總值</b>	<u><u>16,784,890</u></u>	<u><u>16,878,319</u></u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
附屬公司的優先股	—	144,796
長期貸款	8,626,369	8,002,777
衍生金融工具	4,485	157,877
遞延所得稅負債	780,580	773,306
	<u>9,411,434</u>	<u>9,078,756</u>
<b>流動負債</b>		
短期貸款	1,086,000	1,095,850
一年內到期長期貸款	3,801,156	2,185,484
貿易及其他應付款項	4,857,396	4,583,643
預收客戶款項	2,305,565	3,011,555
應付所得稅	997,241	931,926
應付股息	5,600	360
	<u>13,052,958</u>	<u>11,808,818</u>
<b>負債總值</b>	<u><u>22,464,392</u></u>	<u><u>20,887,574</u></u>
<b>權益及負債總值</b>	<u><u>39,249,282</u></u>	<u><u>37,765,893</u></u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>22,012,656</u></u>	<u><u>21,787,294</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>26,196,324</u></u>	<u><u>25,957,075</u></u>

簡明綜合收益表－未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	4	3,246,973	1,827,563
銷售成本	5	(1,834,866)	(1,320,969)
<b>毛利</b>		<b>1,412,107</b>	<b>506,594</b>
其他收入		115,477	20,566
其他收益(淨額)	6	96,297	24,231
出售共同控制企業收益		—	909,690
投資物業公平值收益		—	343,000
銷售及市場推廣費用	5	(103,917)	(39,989)
行政費用	5	(198,087)	(88,291)
<b>經營溢利</b>		<b>1,321,877</b>	<b>1,675,801</b>
可換股債券的公平值收益		72,586	—
財務費用	7	(60,248)	(79,814)
分佔共同控制企業虧損		(54)	—
分佔聯營公司(虧損)／溢利		(832)	476
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,333,329</b>	<b>1,596,463</b>
所得稅	8	(750,420)	(507,061)
<b>期內溢利</b>		<b>582,909</b>	<b>1,089,402</b>
<b>應佔：</b>			
本公司股東權益		541,769	1,037,811
少數股東權益		41,140	51,591
		<b>582,909</b>	<b>1,089,402</b>
本公司股東期內應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣為單位)			
—基本及攤薄	9	0.12	0.35
中期股息	10	117,984	—

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註

### 1 一般資料

本公司於2007年3月12日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。本集團的主要業務為投資控股和在中華人民共和國（「中國」）境內從事房地產開發及物業投資等業務。

本公司股份已於2007年9月28日在聯交所上市。

此簡明綜合中期財務報表已於2008年9月9日獲董事局批准刊發。

### 2 編製基準

本簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號－《中期財務報告》編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2007年12月31日止年度的根據香港財務報告準則編製的年度財務報表一併閱讀。

### 3 主要會計政策

除以下所述外，所採用的會計政策與截至2007年12月31日止年度的年度財務報表所採用者（如該等年度財務報表所述）保持一致。

中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

(a) 下列新準則／準則修訂及詮釋於2008年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11，「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」於2007年獲提早採納。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11提供就涉及庫存股份或涉及集團實體的股份交易在母公司及集團公司獨立賬目內應列作股本結算或是現金結算股份付款交易的指引。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14，香港會計準則19「界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」。由於本集團並無界定福利計劃，故香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號就未來供款之退款及減少是否可予確認提供指引。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14對本集團的簡明綜合中期財務資料並無構成任何重大影響。

- (b) 下列準則的新修訂已頒佈但於2008年1月1日開始的財政年度尚未生效，而本集團已提早採用。

香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(自2009年1月1日或之後起生效)。現有的香港會計準則23為管理層就合資格資產相關的借貸成本撥充資本或就彼等借貸成本作支出提供選擇權。香港會計準則23(修訂)剔除借貸成本作支出的選擇權並要求管理層把合資格資產的直接借貸成本撥充資本。由於本集團已選擇就合資格資產相關的借貸成本撥充資本，因此香港會計準則23(修訂)對本集團的簡明綜合中期財務數據並無構成任何重大影響。

- (c) 下列新準則、準則修訂或詮釋已頒佈但於2008年1月1日開始的財政年度尚未生效，而本集團並無提早予以採用：

香港財務報告準則8「營運分部」，自2009年1月1日或之後起生效，香港財務準則8取代了香港會計準則14「分部報告」，並要求採用「管理方法」，即分部資料按內部報告用途的相同基準予以呈列。管理層仍在詳細評估預期的影響，但預期不會構成重大影響。

香港會計準則1(2007年修訂)「財務報表的呈報」(自2009年1月1日或之後起生效)。本集團將自2009年1月1日起應用。香港會計準則1。

香港財務報告準則2(修訂)「股份支付」，由2009年1月1日或以後起的年度期間生效。管理層仍在詳細評估預期的影響，但預期不會構成重大影響。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」及經修訂的香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「於聯營公司的投資」及香港會計準則31「於合營企業的權益」預期對收購日期為2009年7月1日或之後起或之後的業務合併有效。管理層正評估有關本集團收購會計處理、綜合、共同控制實體及聯營公司的新規定對本集團的影響。

#### 4 營業額及分部資料

於2008年6月30日，本集團將其業務劃分為以下分部：

(i) 房地產開發；

(ii) 物業投資；

(iii) 本集團的其他業務主要包括物業管理、酒店及裝修服務。該等業務的規模皆不足以作出獨立分部報告。

列入截至2008年6月30日止的收益表、資本開支、分部資產及負債的分部業績及其他分部項目如下：

	未經審核			合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
總分部營業額	3,022,146	56,714	249,084	3,327,944
分部間營業額	(1,322)	(206)	(79,443)	(80,971)
營業額	<u>3,020,824</u>	<u>56,508</u>	<u>169,641</u>	<u>3,246,973</u>
分部業績	1,366,015	44,225	(12,808)	1,397,432
未分配				<u>(75,555)</u>
經營溢利				1,321,877
可換股債券公平值收益				72,586
財務費用(附註7)				(60,248)
分佔共同控制企業虧損				(54)
分佔聯營公司虧損				<u>(832)</u>
除所得稅前溢利				1,333,329
所得稅(附註8)				<u>(750,420)</u>
期內溢利				<u>582,909</u>

	未經審核			合計 人民幣千元
	房地產開發	物業投資	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分部資產	36,253,838	2,038,105	551,317	38,843,260
聯營公司	312,393	—	—	312,393
遞延所得稅資產				93,629
<b>資產總值</b>				<b>39,249,282</b>
分部負債	8,468,263	50,688	292,422	8,811,373
遞延所得稅負債				780,580
未分配				12,872,439
<b>負債總值</b>				<b>22,464,392</b>
其他分部項目				
折舊	4,412	201	3,154	7,767
土地使用權攤銷	1,722	—	355	2,077
<b>資本開支</b>	<b>15,055</b>	<b>—</b>	<b>9,094</b>	<b>24,419</b>

列入截至2007年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目包括分部收益表及資本開支，以及於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

	未經審核			合計 人民幣千元
	房地產開發	物業投資	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
總分部營業額	1,700,802	33,041	114,021	1,847,864
分部間營業額	—	—	(20,301)	(20,301)
<b>營業額</b>	<b>1,700,802</b>	<b>33,041</b>	<b>93,720</b>	<b>1,827,563</b>
分部業績	431,657	30,774	17,480	479,911
出售共同控制實體的收益	909,690	—	—	909,690
投資物業公平值收益	—	343,000	—	343,000
未分配				(56,800)
經營溢利				1,675,801
財務費用(附註7)				(79,814)
分佔聯營公司溢利				476
<b>除所得稅前溢利</b>				<b>1,596,463</b>
所得稅(附註8)				(507,061)
<b>期內溢利</b>				<b>1,089,402</b>

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	35,153,586	2,034,728	148,527	37,336,841
共同控制企業	54	—	—	54
聯營公司	313,226	—	13,830	327,056
遞延所得稅資產				101,942
<b>資產總值</b>				<b>37,765,893</b>
分部負債	9,930,229	37,464	107,364	10,075,057
遞延所得稅負債				773,306
未分配				10,039,211
<b>負債總值</b>				<b>20,887,574</b>
<b>其他分部項目</b>				
折舊	2,160	244	3,248	5,652
土地使用權攤銷	1,505	—	235	1,740
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	607	607
<b>資本開支</b>	<b>7,111</b>	<b>24</b>	<b>17,259</b>	<b>24,394</b>

## 5 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及市場推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業和土地使用權成本：		
－ 土地使用權	109,933	92,801
－ 資本化利息	54,308	14,022
－ 建築相關成本	1,346,645	1,053,637
提供裝修服務成本	69,028	—
直接投資物業支出	8,016	2,935
僱員工資及福利費用	134,914	57,523
顧問費用	23,244	15,263
折舊	7,767	5,652
土地使用權攤銷	2,077	1,740
宣傳及市場推廣	90,270	37,086
營業稅及其他徵費	177,095	97,018
貿易及其他應收款項減值撥備	—	607
辦公費用	35,465	24,583
物業維護費用	9,586	4,611
能源費用	11,599	4,818
其他	56,923	36,953
	<u>2,136,870</u>	<u>1,449,249</u>

## 6 其他收益(淨額)

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
視為出售一家附屬公司之收益	—	15,606
向少數股東增購附屬公司權益之收益	35,384	—
提前贖回可換股債券之收益	77,816	—
收購附屬公司之負商譽	2,999	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(77)	147
匯兌(虧損)／收益	(19,825)	8,478
	<u>96,297</u>	<u>24,231</u>

## 7 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款利息支出		
— 須於5年內全數償還	439,456	270,962
可換股債券利息支出	37,382	—
優先股利息支出	3,882	—
減：按年資本化率7.74% (2006年：6.98%)		
計入開發中物業之資本化利息	(420,472)	(191,148)
	<u>60,248</u>	<u>79,814</u>

## 8 所得稅

大部分集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而截至2007年12月31日止年度稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率33%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過新企業所得稅法，將所有中國企業的適用所得稅率改為25%，自2008年1月1日起生效。因此，中國境內的成員公司已就截至2008年6月30日止六個月應課稅收入按法定所得稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除的合併所得稅費用為：

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	427,114	422,057
— 中國土地增值稅	307,719	29,552
遞延稅項	15,587	55,452
	<u>750,420</u>	<u>507,061</u>

## 9 每股盈利

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

本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股債券。而該等潛在攤薄普通股的攤薄影響並未有考慮，因為本期間本公司股份的市場平均價低於行使價及可換股價格。

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司股東應佔溢利	541,769	1,037,811
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,475,510	2,970,000
每股基本盈利(每股人民幣)	0.12	0.35

## 10 股息

於2008年9月9日董事局建議截至2008年6月30日止中期股息為117,984,000元人民幣(截至2007年6月30日止：零)。

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已派付2007年末期股息	502,907	—
已宣派2008年中期股息	117,984	—

## 11 結算日後事項

於2008年8月25日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團訂立融資協議，據此，銀團同意向本公司授予一項最多達215,000,000美元的兩年期貸款融資，以用於本集團的一般營運資金需求，包括本集團於中華人民共和國的任何成員公司的房地產發展項目。

## **本公司上市證券的購買、出售或贖回**

於2008年6月，本公司於聯交所購回合共2,369,000股本公司每股面值0.80港元的普通股，價格介乎每股4.36港元至5.11港元。購回涉及總現金支出11,248,319港元。本公司於期末後(2008年7月)註銷所有已購回普通股，本公司已發行的股本面值削減了1,895,200港元。上述購回乃由董事根據股東於本公司的2007年股東周年大會授出的授權進行，以期令全體股東在提高本公司每股淨資產值及每股盈利方面受惠。

除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至2008年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## **贖回普利達可換股債券**

於本公司於2007年9月28日在聯交所上市前，本公司向高力控股有限公司(「認購人」)發行的15.75億港元3厘息可換股債券(「普利達可換股債券」)，其主要條款載於本公司於2007年9月14日刊發的招股章程「業務－普利達可換股債券的主要條款和條件」一段。

如本公司於2008年5月5日所公佈，本公司與認購人訂立一份條件及補充契約(「補充契約」)，以修訂普利達可換股債券的若干條款及條件，據此，本公司已於2008年5月5日發出贖回通知，部分贖回本金額為7.8億港元的普利達可換股債券，贖回價為7.566億港元。其中3.9億港元已於補充契約日支付，餘下3.666億港元將於2008年12月31日或之前由本公司全權酌情釐訂支付有關金額及款項。該贖回的詳情載列於2008年5月5日的本公司公佈。

由於該項贖回，普利達可換股債券於2008年6月30日的未贖回本金額將為7.95億港元。

## 中期業績審閱

截至2008年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號－「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即曾慶麟先生(委員會主席)、顧雲昌先生及韓小京先生。審核委員會於2008年2月22日及2008年9月5日召開會議，與高級管理層及外聘核數師審閱內部監控系統、法規及截至2008年6月30日止六個月之中期業績報告。

## 企業管治常規守則

董事局認為，除下述偏離企業管治常規守則(「企業管治守則」)第A.4.1條守則條文外，本公司於截至2008年6月30日止六個月期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則的條文：

本公司有三名非執行董事及四名獨立非執行董事非根據固定任期委任，而須按本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司組織章程細則第110條，當時三分一的董事，或如董事總數並非三或三的倍數，則最接近並最少為三分一的董事人數須最少每三年輪值告退一次。退任董事合資格膺選連任。故此，董事局認為，由於全體董事最少有三分之一在每次股東週年大會上告退，且全體董事最少每三年輪值告退一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故不遵守企業管治守則第A.4.1條屬可予接受。

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納一套董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10《標準守則》所載的規定準則寬鬆。經本公司向本公司全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認一直遵守標準守則所載的全部規定標準。

## 中期股息及截止過戶

董事局已宣派截至2008年6月30日止6個月的中期股息為每股0.03港元（2007年：零）派發於2008年9月26日（星期五）名列在本公司股東名冊內的股東。本公司將於2008年9月24日（星期三）到2008年9月26日（星期五）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2008年9月23日（星期二）下午四時三十分前送達本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。中期股息將於2008年10月10日（星期五）派發予股東。

## 於聯交所網站及本公司網站登載之中期業績公佈及中期報告

此公佈已在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinoceanland.com](http://www.sinoceanland.com))上刊載。而本公司截至2008年6月30日止六個月之中期報告將在2008年9月22日或之前寄發予本公司股東及在本公司網站及聯交所網站上刊載。

## 致謝

本人謹代表董事局全體成員，感謝管理層、股東、員工、業務合作夥伴和各地方政府的忠誠合作和大力支持！相信在他們的支持下，本集團將逐步實現企業目標。

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
主席  
李建紅

中國香港，二零零八年九月九日

於本公佈日期，本公司執行董事為李明先生(行政總裁)及陳潤福先生，非執行董事為李建紅先生(主席)、羅東江先生(副主席)、梁岩峰先生及尹應能先生，以及獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。