

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 2008年營業額達到人民幣64.87億元，較2007年的人民幣57.50億元增加13%，公司在營運能力方面保持了自2004年以來持續5年的增長勢頭
- 毛利增加48%至人民幣28.20億元，同期毛利率增加10個百分點至43%
- 本公司股東應佔溢利減少19%至人民幣13.88億元，但剔除一次性項目及重估項目，有關溢利增加13%
- 協議銷售總額增加17%至人民幣72.43億元，而售出總面積增加27%至約691,000平方米
- 資產總值增加15%至人民幣432.68億元，而本公司股東應佔權益增加5%至人民幣166.53億元
- 2008年底的現金資源達到人民幣88.37億元，而淨借貸比率維持在35%的相對較低水平
- 每股溢利約為人民幣0.31元
- 建議期末股息為每股港幣0.07元，可選擇以股代息

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)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12月31日止年度的經審核綜合業績。

2008年度業績

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

儘管2008年挑戰不斷，經營環境不利，但本集團欣然看到公司核心業務營運保持了良好的增長勢頭，並實現了營業額和毛利兩者的雙位數增長。2008年，本集團營業額達到人民幣64.87億元，同比2007年的人民幣57.50億元增長了13%。2008年，本集團毛利為人民幣28.20億元，同比2007年的人民幣19.07億元上漲了48%。毛利大幅增加主要受惠於毛利率的顯著增長，由2007年的33%增長至2008年的43%，同比增長10個百分點。截至2008年12月31日止，本公司股東應佔溢利下降了約19%，從2007年的人民幣17.22億元下降到2008年的人民幣13.88億元，主要由於本集團在2007年出售凱晨世貿中心(北京)而錄得一次性稅前收益人民幣9.10億元(2008：零)，以及2007年與2008年在投資物業公平值變動上的重大差異所致。剔除一次性項目以及公平值變動項目等因素，2008年來自經常性核心業務營運所產生的本公司股東應佔溢利同比2007年的人民幣8.85億元增長了13%達人民幣9.97億元。公司在營運能力方面保持了自2004年以來持續5年的增長勢頭。

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

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

市場回顧及展望

在2008上半年，政府為控制房價在合理的水平而繼續執行自2007年以來所採取的一系列適度從緊的宏觀調控政策。自2007年末起，消費者普遍預期政府將繼續出台房地產市場調控政策，房價將繼續下調。各種因素結合最終導致需求萎縮，成交量下降。2008年，中國房地產開發商普遍面臨著銷售價格以及交易量雙雙下降的壓力。那些負債率偏高的房地產開發商在尋找資金去支持旗下的開發項目時面臨著巨大困難。

2008年下半年，次級按揭危機加劇，觸發全球信用違約掉期市場崩潰，中國中央政府針對製造業和工業出口將面對的困難，迅速調整相關政策，實施了積極的財政及貨幣政策，其中包括將一年期基準利率先後下調2.16%，並將存款準備金率從最高的17.5%作數度下調。中央政府在2008年11月更公佈推出總額為人民幣4萬億元的巨額刺激經濟方案以擴大內需，推動經濟發展。我們相信中央政府這些適時、果斷、積極的措施一定能發揮良好效果，為經濟增長提供有力支持。在這些政策帶動下，預計2009年中國國內生產總值增長有可能保持在8%。自2008年第三季度至今，各地地方政府，包括北京、天津、杭州等政府陸續出台不同程度的扶持房地產市場平穩發展的政策。房地產市場交易量在2008年底已逐步出現回暖跡象，其中2008年第四季度交易量較2008年上半年錄得顯著回升。儘管截至2008年底市場信心並未完全恢復過來，但市場基本已經穩定下來。

2008年，大多數房地產開發商的土地購置活動普遍減少，新增工程的數目亦下降。預期商品住房供應增長在未來幾年內將持續減速，預計在2010年或之前供求將恢復平衡。因此，我們認為目前市場上供過於求的情況僅屬短期現象。在這期間，房地產開發商將面臨利潤空間壓縮的困境，因此本集團預期2009年我們的毛利率

亦將有所下降。雖然如此，那些具備高營運效率及靈活經營的房地產商若能調整旗下項目的開發週期，從而控制供應量及現金流，將會在眾多競爭者之中突圍而出。長遠來看，國內漸漸富裕的人群尤其是中產階層對高品質住房的需求，以及城市化的進程和中國社會的開放都為擁有優良管理的房地產開發商提供了長期發展良機。

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

為擴大市場佔有率及保持與地方政府長遠的合作關係，本集團可能考慮選擇性地參與包含建設一定比例政策性住房條件的項目。本集團將審慎研究地方政府對城市的規劃及各城市發展的進程，務求能在投標時能提供具備競爭力的項目設計方案。但本集團考慮參與的有關項目其政策性住房比例以面積計算將僅佔該項目的較輕比重(即不會超過50%)。我們將對這些項目的總體收益和價值進行可行性評估。鑒於本集團未來的主要目標是發展中高端商品住房，因此政策性住房在本集團總體產品結構的比例只會佔一小部份。

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

管理層討論及分析

財務回顧

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

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

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

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

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

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

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

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

2008年，銷售和市場推廣費用為人民幣2.51億元，較2007年的人民幣1.29億元，增長了95%。2008年，銷售及市場推廣費用分別佔營業額的4%和協議銷售額的3%，對比2007年分別佔營業額的2%和協議銷售額的2%。2008年考慮到房地產市場低迷

及本集團在售物業項目的增加，為宣傳本集團的產品以刺激需求，本集團加大了營銷力度，並審慎增加了2008年銷售和市場推廣費用。

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

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

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

誠如毛利率的增加，土地增值稅在2008年亦增加了62%，至人民幣4.20億元(2007年：人民幣2.60億元)，約為營業額的6%(2007年：5%)。2008年本集團土地增值稅的增加主要由於本集團旗下遠洋山水(北京)項目需繳納的土地增值稅增長所致。鑒於遠洋山水(北京)項目已接近完成交付，2009年開始其對營業額的貢獻將有所下降，因此土地增值稅佔營業額的比例預期將相應降低。

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

項目，2008年本公司股東應佔溢利實際增長了13%，由2007年為人民幣8.85億元增長至2008年的人民幣9.97億元。

流動資金及財務資源

於2008年12月31日，本集團現金資源(現金、現金等價物以及受限制銀行存款總和)共計人民幣88.37億元，而流動比率為2.5倍。於2008年12月31日，尚未使用的授信額為人民幣89.70億元，其中人民幣31.70億元已滿足條件可隨時提用。本集團具備充足的流動資金，即使面市場疲弱期間亦能安然渡過，並繼續推動業務發展。

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

業務回顧

物業開發

銷售入賬收入

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

2008年各項目交付樓面面積及相關明細如下：

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

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

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

協議銷售

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

2008年各項目的協議銷售額和售出面積如下：

	協議銷售額 (人民幣： 百萬元)	售出面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
不包括車位				
北京				
遠洋新幹線	61	3,302	18,474	100%
遠洋萬和城	775	38,092	20,345	100%
遠洋公館	630	23,865	26,398	100%
遠洋山水	1,545	123,916	12,468	100%
遠洋沁山水	1,162	102,749	11,309	100%
遠洋天地	40	3,842	10,411	100%
遠洋自然	238	37,116	6,412	70%
遠洋一方一期	610	56,518	10,793	100%
天津				
遠洋城	76	13,819	5,500	100%
遠洋新幹線	231	28,565	8,087	97.05%
遠洋天地一期	175	12,995	13,467	96.99%
大連				
遠洋風景	442	29,762	14,851	100%
紅星海世界觀	385	40,510	9,504	100%
				(註i)
瀋陽				
遠洋天地	312	61,184	5,099	100%
中山				
遠洋城	360	57,165	6,298	100%
小計	7,042	633,400	11,118	
車位(各項目)	201	57,361	3,504	
總計	7,243	690,761	10,486	

註i： 於2009年1月2日完成收購。

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

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

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

項目施工進度

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

土地儲備

2008年，本集團以總代價人民幣44.96億元購置6個項目，這些項目的平均成本為每平方米人民幣3,411元，總樓面面積合共約為1,362,000平方米，本集團應佔面積合共約為1,318,000平方米。2008年新購置的6個項目，按總樓面面積計算，95%位於環渤海地區，其中北京和大連分別佔87%及8%，餘下的5%位於中山。此外，新購置土地大部分均位於本集團現有項目附近，能產生協同效應。所有土地購置活動均符合董事局為進一步鞏固本集團在環渤海地區領先地位而制定的戰略計劃。

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

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約 可售面積 (平方米)	尚未交付 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工待售物業					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	24,000	100%
北京	遠洋山水一期及二期	706,000	598,000	24,000	100%
北京	遠洋山水三期及四期	695,000	595,000	106,000	100%
北京	遠洋·光華國際	213,000	196,000	172,000	80%
天津	遠洋天地一期	320,000	275,000	40,000	96.99%
小計		2,125,000	1,837,000	366,000	
發展中物業					
北京	遠洋萬和城	427,000	325,000	427,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	38,000	52,000	100%
				(註i)	
北京	遠洋沁山水 (原遠洋山水東區)	419,000	349,000	419,000	100%
北京	遠洋自然	381,000	237,000	66,000	70%
北京	遠洋一方一期 (原遠洋一方項目)	297,000	257,000	235,000	100%
天津	遠洋城	2,234,000	1,773,000	2,234,000	100%
天津	遠洋新幹線	449,000	353,000	449,000	97.05%
大連	遠洋風景	177,000	143,000	119,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,892,000	1,474,000	1,892,000	100%
				(註ii)	
大連	香頌花城	176,000	159,000	176,000	100%
				(註ii)	
瀋陽	遠洋天地	938,000	770,000	938,000	100%
中山	遠洋城	1,954,000	1,768,000	1,897,000	100%
小計		9,396,000	7,646,000	8,904,000	
用作日後開發物業					
北京	北七家項目	221,000	115,000	221,000	80%
北京	將台商務中心	306,000	264,000	306,000	50%
北京	遠洋·La Vie (原遠洋花園項目)	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方二期	498,000	435,000	498,000	100%
北京	通州玉橋項目	179,000	159,000	179,000	90%
天津	遠洋天地二期	270,000	191,000	270,000	96.99%
大連	南關嶺項目	105,000	105,000	105,000	100%
大連	西山項目	97,000	80,000	97,000	100%
				(註ii)	
杭州	運河商務區	886,000	613,000	886,000	70%
杭州	杭一棉	192,000	140,000	192,000	70%
小計		3,012,000	2,277,000	3,012,000	
總計		14,533,000	11,760,000	12,282,000	

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

註ii：於2009年1月2日完成收購。

物業投資

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

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

其他資料

僱員及薪酬政策

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

本集團截至2008年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合資產負債表

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	304,989	292,579
土地使用權	36,958	36,947
投資物業	1,984,000	1,984,000
商譽	734,569	756,796
共同控制企業	—	54
聯營公司	310,796	327,056
可供出售金融資產	426,715	67,487
衍生金融工具	8,338	—
貿易及其他應收款項	250,731	602,920
遞延所得稅資產	111,777	101,942
	<hr/>	<hr/>
	4,168,873	4,169,781
流動資產		
發展中物業	18,443,878	13,002,533
發展中土地	1,839,557	2,994,646
存貨(按成本)	80,217	1,506
土地使用權按金	4,066,559	5,579,771
貿易及其他應收款項	1,589,327	934,529
已落成待售物業	4,242,538	1,734,680
受限制銀行存款	810,006	879,632
現金及現金等價物	8,026,677	8,468,815
	<hr/>	<hr/>
	39,098,759	33,596,112
資產總值	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	43,267,632	37,765,893

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	14,186,122	14,191,020
儲備	(226,789)	(399,126)
保留溢利		
— 擬派期末股息	288,373	502,907
— 其他	2,405,221	1,529,408
	<u>16,652,927</u>	<u>15,824,209</u>
少數股東權益	1,130,182	1,054,110
	<u>17,783,109</u>	<u>16,878,319</u>
負債		
非流動負債		
附屬公司的優先股	—	144,796
貸款	8,778,770	8,002,777
衍生金融工具	—	157,877
遞延所得稅負債	790,038	773,306
	<u>9,568,808</u>	<u>9,078,756</u>
流動負債		
貸款	5,964,807	3,281,334
衍生金融工具	1,458	—
貿易及其他應付款項	5,010,158	4,583,643
預收客戶款項	3,749,274	3,011,555
應付所得稅	1,190,018	931,926
應付股息	—	360
	<u>15,915,715</u>	<u>11,808,818</u>
負債總值	<u>25,484,523</u>	<u>20,887,574</u>
權益及負債總值	<u>43,267,632</u>	<u>37,765,893</u>
流動資產淨值	<u>23,183,044</u>	<u>21,787,294</u>
總資產減流動負債	<u>27,351,917</u>	<u>25,957,075</u>

綜合收益表

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

綜合財務報表附註

1 一般數據

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

本公司自2007年9月28日起在香港聯合交易所有限公司上市。

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

2 呈列基準

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

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

3 主要會計政策概要

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

(a) 於2008年生效的修訂及詮釋

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

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

(b) 於2008年仍未生效但本集團提早採納的修訂

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

香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進：

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

(c) 於2008年生效但與本集團業務無關的詮釋

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

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

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋

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

- 香港財務準則8，「營運分部」（於2009年1月1日或其後生效）。
- 香港會計準則1（修訂）「財務報表的呈報」（於2009年1月1日或其後生效）。

- 香港會計準則27(修訂)，「綜合及獨立財務報表」(自2009年7月1日起生效)。
- 香港財務報告準則3(修訂)，「業務合併」(自2009年7月1日起生效)。

香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進：

- 香港會計準則28(修訂本)「於聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」的其後修訂)(自2009年1月1日起生效)。
- 香港會計準則36(修訂本)，「資產減值」(自2009年1月1日起生效)。
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」(自2009年1月1日起生效)。
- 香港財務報告準則5(修訂本)，「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則1「首次採納」的其後修訂)(自2009年7月1日起生效)。

4 分部資料

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

物業發展： 開發住宅、商業及其他物業。

物業投資： 出租投資物業以賺取租金收入，並長遠獲取來自物業升值的收益。

其他： 提供酒店經營、物業管理、物業銷售代理及其他。

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

主要呈報方式－業務分部

截至2008年12月31日止年度業務分部如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
總分部營業額	5,834,342	125,939	933,423	6,893,704
分部間營業額	—	(4,003)	(402,321)	(406,324)
營業額	<u>5,834,342</u>	<u>121,936</u>	<u>531,102</u>	<u>6,487,380</u>
分部業績 未分配	2,535,647	100,577	(5,235)	<u>2,630,989</u> (139,890)
經營溢利				2,491,099
可換股債券公平值收益	75,822	—	—	75,822
可換股票據的公平值虧損	(19,365)	—	—	(19,365)
財務費用(附註7)				(161,178)
分佔共同控制企業虧損	(54)	—	—	(54)
分佔聯營公司虧損	(2,430)	—	—	<u>(2,430)</u>
除所得稅前溢利				2,383,894
所得稅開支(附註8)				<u>(939,308)</u>
年度溢利				<u>1,444,586</u>
分部資產	36,951,580	2,374,767	3,518,712	42,845,059
聯營公司	310,796	—	—	310,796
遞延所得稅資產				<u>111,777</u>
資產總值				<u>43,267,632</u>
分部負債	10,334,856	62,484	262,373	10,659,713
遞延所得稅負債				790,038
未分配				<u>14,034,772</u>
負債總值				<u>25,484,523</u>
其他分部項目				
折舊	11,062	332	6,960	18,354
土地使用權攤銷	4,750	—	536	5,286
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	(399)	<u>(399)</u>
資本開支	<u>14,995</u>	<u>36</u>	<u>16,846</u>	<u>31,877</u>

截至2007年12月31日止年度業務分部如下：

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

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

6 其他收益(淨額)

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

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

7 財務費用

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

8 所得稅開支

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

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

自收益表扣除的所得稅開支為：

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

9 每股溢利

(a) 基本

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

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

(b) 每股攤薄溢利

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

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

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付期末股息	502,907	248,794
已派付期中股息	117,984	—
擬派付期末股息	288,373	502,907

11 結算日後事項

於2008年11月7日本集團訂立了兩份買賣協議(「買賣協議」)以代價人民幣12億(當中包括現金人民幣4.80億元及相等於餘額的公司股票)收購乾豪房地產公司100%權益、大連正乾置業有限公司(「大連正乾」)及大連明遠置業有限公司(「大連明遠」)各49%的權益。詳細買賣協議已載於本集團於2008年11月28日的通函內。交易已於2009年1月2日完成。

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

期末股息

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

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2009年5月15日舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2009年5月12日(星期二)至2009年5月15日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格獲派發建議期末股息,所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2009年5月11日(星期一)下午四時三十分,交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

總計購回6,953,000股普通股已於回顧年度內註銷,本公司的已發行股本因此減少相應普通股的面值。

除上文所披露者外,本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規守則

本公司於截至2008年12月31日止年度內，已遵從刊載於香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治常規守則」（「守則」）中之守則條文。惟根據守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須重選。本公司三名非執行董事及四名獨立非執行董事並無按特定任期委任，原因是根據本公司的章程細則，彼等須於本公司的股東週年大會上輪值退任並重選。根據本公司的章程細則第110條，當時三分之一（或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近三分之一並至少為三分之一）的董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格進行重選。由於至少三分之一的全體董事須於每屆股東週年大會上退任，因此全體董事應至少每三年輪值退任一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將刊載於2009年4月8日或前後所寄予股東的本公司2008年度之年報的企業管治報告內。

證券交易的標準守則

本公司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主板上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「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，而各董事確認於本年度內一直遵守守則與標準守則所載的規定標準。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司本年度之年度業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團本年度初步業績公佈所載之數字與本集團截至2008年12月31日止年度之財務報表所載數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工

作並不構成根據香港會計師公會所發出「香港核數準則」、「香港審閱委聘準則」或「香港核證委聘準則」之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所對初步業績公佈並無發表任何核證。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及本公司網站(www.sinoceanland.com)上刊載。而本公司截至2008年12月31日止年度的年報將在2009年4月8日或前後在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

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

承董事局命
主席
李建紅

香港 · 2009年3月26日

於本公佈日期，本公司兩名執行董事為李明先生(行政總裁)及陳潤福先生，四名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，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。