

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**远洋地产**

**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)

**截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績公佈**

**摘要**

- 2009年上半年營業額增加7%，達到人民幣34.88億元
- 本公司股東應佔溢利增加24%至人民幣6.70億元
- 協議銷售總額增加201%至人民幣70.02億元，而售出總面積增加342%至約698,000平方米
- 資產總值增加17%至人民幣504.22億元，而本公司股東應佔權益增加5%至人民幣175.30億元
- 於2009年6月30日的現金資源達到人民幣124.92億元，而淨借貸比率維持在34%的相對較低水平
- 每股溢利約為人民幣0.14元
- 宣派中期股息為每股港幣0.04元

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」或「我們」）截至2009年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

## 中期業績回顧

我們成功把握住了樓市強勁反彈帶來的良機，並及時開展了一系列銷售和市場推廣活動，2009年上半年，本公司取得了令人滿意的業績，協議銷售額大幅攀升至人民幣70.02億元，同比2008年上半年的人民幣23.28億元增長了201%。同時，本集團營業額上漲7%，達到人民幣34.88億元；本公司股東應佔溢利達到人民幣6.70億元，較2008年同期的人民幣5.42億元增長了24%。本公司今年上半年每股溢利從2008年同期的人民幣0.12元增至人民幣0.14元，同比增加17%。

## 中期股息

根據本報告期內本公司股東應佔溢利的表現，董事局欣然宣派截至2009年6月30日止六個月的中期股息為每股港幣0.04元。

## 市場回顧

由於積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策的有力實施，流動性增強，中國房地產市場自2008年第四季度持續回暖。國家統計局公佈的統計數字顯示，2009年上半年全國商品房銷售總面積為3.41億平方米，同比2008年的2.59億平方米增長了32%。總成交額為人民幣1.58萬億元，同比2008年上半年的人民幣1.03萬億元增長了53%。近期房地產市場的反彈主要是受到了購房自用的買家的剛性需求釋放所支撐。同時，一線城市住房市場回暖主要由首次購房者和希望改善現有居住條件者的需求所拉動。總成交額的大幅增加和房屋銷售價格維持堅挺提升了消費者信心和對樓市未來發展前景的預期。我們認

為現在市場對未來樓市的預期趨向積極樂觀，而一線及二線城市的成交量及售價在2009年上半年均實現穩步增長。儘管市場仍擔心政府出台針對購買第二套住房的貸款政策會對房地產市場造成負面影響，但我們認為該政策的最終目標是遏制潛在的投機行為，確保中國房地產市場更加健康、穩定的發展。我們相信在相對寬鬆的信貸環境下，政府將繼續以較溫和的政策去調控房地產市場，以確保房地產市場穩定發展，滿足人們對住房的長期需求。未來幾十年內，中國經濟增長和人口分佈趨勢將有利於房地產業的長期發展。隨着中國房地產市場不斷發展及日漸成熟，「遠洋地產」等大型房地產開發商將會獲得更加有利的競爭優勢及更明顯的規模效益。

我們相信未來中央政府針對房地產市場的宏觀調控措施將主要從供應方面着手，其中包括逐漸增加土地供應量及透過政策性住房增加對低收入人群的住宅供應數量。在此期間，我們認為中央政府提出合計人民幣9,000億元的政策性住房投資將與低端商品房同時在市場上供應，其對房地產市場的影響，將在未來幾年逐步浮現。我們相信本集團在中、高端住宅產品上的優勢能夠充分滿足政策性住房需求群體以外的市場。另外，正如2008年年報所提及，為配合國家政策及保持與地方政府的長遠合作關係，我們一直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。但我們在考慮參與有關項目時將對總體收益及價值進行評估，且有關項目的政策性住房佔項目整體比重較輕。

在2009年上半年，我們看到許多房地產開發商不惜支付高額地價，競相購置土地。然而，「高價競買」並非增加土地儲備的長久之計。在積極參與土地拍賣的同時，我們將繼續實施務實的土地補充戰略，通過兼併、收購、一級土地開發等多樣化渠道來平衡我們的土地儲備戰略。2009年下半年我們將積極

補充土地儲備，並重點關注交通樞紐周邊以及可在城市規劃及發展中增值的土地，並優先考慮位於本集團現有項目周邊及位於一線城市市中心的地塊。作為環渤海地區的一家領先的房地產開發商，我們將重點開發本地區市場，尤其是北京這個我們擁有較大市場份額及強大競爭優勢的市場。同時我們亦關注其他經濟高速發展且有特色的城市的機會。

在我們業務所在的城市，我們對於某些認為中國房地產市場存在「供給過剩」的觀點抱有不同看法。2008年，市場發展前景不明朗，許多開發商推遲開發計劃，導致當時在建樓面面積大幅減少。因此，2009年上半年供應量下降，交易量激增，致使全國主要城市竣工物業存貨大幅減少。儘管2009年上半年市場交易量增加，房地產開發商開發增速依然緩慢。此外，一線城市中心地帶土地資源稀缺也極大地限制了此類項目的供應。預計2009年下半年房地產開發商將重視其盈利性，珍惜寶貴土地資源，在擴大供應量的同時亦將謹慎地確定售價。因此，今年下半年各城市市中心的房地產交易量和銷售價格有望穩步上升。

鑒於此，我們調整了銷售策略，加快推出中端產品，而對預計熱銷的稀缺產品，則根據市場情況調節銷售節奏。對目前可售項目，我們將力爭取得資產周轉速度與利潤的最佳平衡點。為了把握住2009年下半年房地產市場持續增長所帶來的機遇，我們將繼續着重開發中高端物業產品，滿足不斷崛起的中產階級和富裕階層的需求。中國的城市化進程必將推動房地產市場長期發展，我們也將關注並把握在此過程出現的發展機遇。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

2009年上半年，本集團營業額為人民幣34.88億元，同比2008年上半年的人民幣32.47億元增長了7%。

	2009年上半年 (人民幣百萬元)	2008年上半年 (人民幣百萬元)	變動 (%)
物業開發	3,240	3,021	7%
物業投資	72	56	29%
酒店經營	18	22	-18%
物業管理	81	67	21%
其他房地產相關業務	77	81	-5%
總計	<u>3,488</u>	<u>3,247</u>	<u>7%</u>

物業開發作為本集團核心業務，其成本繼續佔本報告期內總銷售成本的最大份額，達到92%。本報告期內平均物業開發土地成本(不含車位)為人民幣1,682元/平方米，同比2008年的人民幣1,960元/平方米下降了14%。本報告期內平均物業開發建築成本(不含車位)為人民幣4,161元/平方米，同比2008年的人民幣3,710元/平方米小幅上漲12%。

本報告期內毛利為人民幣10.00億元，比2008年同期下降了29%，這是由於2009年上半年毛利率從2008年同期的43%跌至29%，下跌14個百分點。

截至2009年6月30日止六個月，銷售及市場推廣費用為人民幣1.37億元，比2008年同期的人民幣1.04億元增長32%。本報告期內，銷售及市場推廣費用僅佔協議銷售額的2.0%，2008年同期為4.5%。由此可見，我們的成本控制措施有效地將成本控制在較低水平。

截至2009年6月30日止六個月，本集團行政費用為人民幣0.98億元，比2008年同期的人民幣1.98億元下降51%。行政費用僅佔本報告期內營業額的2.8%，同比2008年的6.1%下降了3.3個百分點。

由於平均利率從2008年上半年的7.6%下降至2009年上半年的6.1%，本報告期內利息支出為人民幣4.01億元，較2008年同期的人民幣4.81億元下降了17%。2009年上半年，本集團得以將大部分利息支出資本化，計入財務費用的利息總額僅為人民幣8,500萬元（2008年同期：約人民幣6,000萬元）。

2009年上半年有效稅率降至23%（2008年同期：33%），本集團企業所得稅及遞延稅項總額為人民幣2.60億元，同比下降41%（2008年同期：人民幣4.43億元）。本報告期內土地增值稅降至人民幣1.44億元，比2008年同期的人民幣3.08億元下降53%。

得益於成本的有效控制，以及將遠洋·光華國際C座轉入投資物業的評估增值計入損益，本公司股東應佔溢利大幅攀升至人民幣6.70億元，較2008年同期的人民幣5.42億元大幅增長24%。

於2009年6月30日，本集團現金資源為人民幣124.92億元（包括現金、現金等價物及受限制銀行存款），流動比率為2.5倍。現金與資產總值比率為25%，此項優勢將使本集團有能力完成較大規模擴張和併購。本公司資產總值及股東權益總值分別為人民幣504.22億元和人民幣175.30億元，達到歷史最高水平。尚未使用的授信額度為人民幣129億元，其中約人民幣40億元已滿足條件可隨時提用。

於2009年6月30日，本集團貸款總額增至人民幣184.79億元，比2008年年底的人民幣147.44億元增長25%，但淨借貸比保持了34%的較低水平。本報告期內兩年以上到期貸款佔貸款總額的32%，2008年12月31日僅為20%。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 銷售入賬收入

儘管物業平均售價（不含車位）從2008年上半年的人民幣12,518元／平方米降至2009年上半年的人民幣9,369元／平方米，但本集團物業開發營業額仍有7%的小幅上漲，達到人民幣32.40億元（2008年同期：人民幣30.21億元）。此等

營業額上漲主要是由於交付總可售面積從2008上半年的約236,000平方米增至2009年上半年的約338,000平方米所致。

	營業額 (人民幣： 百萬元)	交付 可售面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣元／ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>不含車位</b>				
<b>北京</b>				
遠洋新幹線	32	2,312	13,841	100%
遠洋公館	430	17,642	24,374	100%
遠洋山水	566	48,039	11,782	100%
遠洋自然	4	342	11,696	70%
遠洋一方一期	789	72,174	10,932	100%
<b>天津</b>				
遠洋新幹線	232	35,071	6,615	97.05%
遠洋天地一期	5	739	6,766	96.99%
<b>大連</b>				
遠洋風景	356	25,820	13,788	100%
香頌花城	72	20,210	3,563	100%
<b>瀋陽</b>				
遠洋天地	181	28,005	6,463	100%
<b>中山</b>				
遠洋城	499	87,576	5,698	100%
<b>小計</b>	<b>3,166</b>	<b>337,930</b>	<b>9,369</b>	
車位(各項物業)	74	21,012	3,522	
<b>總計</b>	<b>3,240</b>	<b>358,942</b>	<b>9,027</b>	

## 協議銷售

集團協議銷售取得歷史性突破，截至2009年6月30日止六個月，協議銷售額為人民幣70.02億元，完成2009年初本集團對全年協議銷售額預計目標的88%。儘管在此期間北京地區銷售額大幅增長，但來自大連、瀋陽、天津和中山等京外地區的銷售勢頭更加強勁，已售出可售面積(不含車位)大幅攀升，漲幅為342%，達到698,000平方米(2008年同期：158,000平方米)。總體平均售價(不含車位)下降了31%，降至人民幣9,829元/平方米(2008年同期：人民幣14,209元/平方米)。於2009年6月30日，未入賬協議銷售額總計人民幣92.58億元。

	協議銷售額 (人民幣： 百萬元)	已售出 可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>不含車位</b>				
<b>北京</b>				
遠洋新幹線	23	1,992	11,546	100%
遠洋萬和城	1,602	67,312	23,800	100%
遠洋公館	70	2,507	27,922	100%
遠洋山水	226	20,180	11,199	100%
遠洋沁山水	1,715	126,334	13,575	100%
遠洋一方一期	108	11,547	9,353	100%
<b>天津</b>				
遠洋城	405	67,773	5,976	100%
遠洋新幹線	276	48,402	5,702	97.05%
遠洋天地	42	3,868	10,858	96.99%
<b>大連</b>				
遠洋風景	493	37,373	13,191	100%
遠洋紅星海世界觀	811	99,823	8,124	100%
香頌花城	145	41,093	3,529	100%
<b>瀋陽</b>				
遠洋天地	307	58,155	5,279	100%
<b>中山</b>				
遠洋城	640	111,866	5,721	100%
小計	6,863	698,225	9,829	
車位(各項目)	139	40,359	3,444	
<b>總計</b>	<b>7,002</b>	<b>738,584</b>	<b>9,480</b>	

## 項目施工進度

2009年上半年，本集團總樓面面積及竣工待售總樓面面積394,000平方米和332,000平方米。儘管根據施工計劃2009年上半年竣工總樓面面積較2008年同期下降了9%，約37,000平方米，但預計2009年下半年竣工的項目總樓面面積（包括遠洋沁山水（北京）和遠洋萬和城（北京））將有所增加。本集團2009年全年竣工總樓面面積目標為超過1百萬平方米。

## 土地儲備

本集團土地儲備總量為11,954,000平方米，按權益應佔未交付樓面面積為11,385,000平方米。2009年上半年本集團平均土地成本為人民幣2,152元／平方米，於2008年12月31日，此等成本為人民幣2,118元／平方米。

包括新購置的毗鄰遠洋沁山水項目(北京)地塊在內，本集團土地儲備情況如下：

位置	項目	總樓面面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	未交付 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>竣工待售</b>					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	17,000	100%
北京	遠洋山水	1,401,000	1,193,000	62,000	100%
北京	遠洋·光華國際*	155,000	144,000	115,000	80%
北京	遠洋自然	381,000	237,000	65,000	70%
天津	遠洋天地一期	320,000	275,000	39,000	96.99%
<b>小計</b>		<b>2,448,000</b>	<b>2,022,000</b>	<b>298,000</b>	
<b>發展中物業</b>					
北京	將台商務中心	306,000	264,000	306,000	50%
北京	遠洋萬和城	438,000	333,000	438,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	38,000	28,000	100%
北京	遠洋沁山水**	594,000	489,000	594,000	100%
北京	遠洋一方一期	297,000	261,000	153,000	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	404,000	97.05%
大連	遠洋風景	177,000	143,000	87,000	100%
大連	遠洋紅星海世界觀	1,958,000	1,513,000	1,958,000	100%
大連	香頌花城	181,000	173,000	160,000	100%
瀋陽	遠洋天地	800,000	651,000	765,000	100%
中山	遠洋城	1,971,000	1,723,000	1,801,000	100%
<b>小計</b>		<b>9,457,000</b>	<b>7,714,000</b>	<b>8,928,000</b>	
<b>用作日後開發物業</b>					
北京	北七家項目	228,000	118,000	228,000	100%
北京	遠洋·La Vie	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	497,000	442,000	497,000	100%
北京	通州玉橋項目	179,000	159,000	179,000	100%
天津	遠洋天地二期	231,000	195,000	231,000	96.99%
大連	南關嶺項目	160,000	103,000	160,000	100%
大連	西山項目	97,000	80,000	97,000	100%
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%
<b>小計</b>		<b>2,728,000</b>	<b>2,025,000</b>	<b>2,728,000</b>	
<b>總計</b>		<b>14,633,000</b>	<b>11,761,000</b>	<b>11,954,000</b>	

\* 不含已被列為投資物業的C座

\*\* 包含本報告期後購置的毗鄰遠洋沁山水(北京)項目的土地

## 投資物業

2009年上半年物業投資營業額增至人民幣7,200萬元，較2008年同期的人民幣5,600萬元增長29%。2009年上半年，本集團新增一項投資物業—遠洋·光華國際C座。該物業將在2009年下半年投入租賃，相信憑藉其優越的地理位置，該甲級投資物業必將帶來令人滿意的增值效益及租賃收益。

## 僱員及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團共有員工3,892人(2008年年底：3,893人)。在本集團綜合運營能力增強，協議銷售額增加的同時，僱員人數並未出現大幅變動，反映了本集團員工的良好素質。

本集團截至2009年6月30日止六個月未經審核的綜合業績如下：

**簡明綜合中期資產負債表**

	於2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2008年 12月31日 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	326,134	304,989
土地使用權	36,543	36,958
投資物業	3,349,000	1,984,000
商譽	700,549	734,569
共同控制企業	150,166	—
聯營公司	311,875	310,796
可供出售金融資產	430,808	426,715
衍生金融工具	8,335	8,338
貿易及其他應收款項	244,189	250,731
遞延所得稅資產	131,023	111,777
	5,688,622	4,168,873
<b>流動資產</b>		
發展中物業	20,571,658	18,443,878
發展中土地	1,390,426	1,839,557
存貨(其他，按成本)	65,736	80,217
土地使用權按金	4,495,457	4,066,559
貿易及其他應收款項	2,565,825	1,589,327
已落成待售物業	3,152,240	4,242,538
受限制銀行存款	1,151,260	810,006
現金及現金等價物	11,340,679	8,026,677
	44,733,281	39,098,759
<b>資產總值</b>	50,421,903	43,267,632

	於2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
股本及溢價	14,992,806	14,186,122
儲備	(537,925)	(226,789)
保留溢利		
— 擬派股息	165,734	288,373
— 其他	2,909,186	2,405,221
	<u>17,529,801</u>	<u>16,652,927</u>
少數股東權益	597,942	1,130,182
<b>權益總值</b>	<u><u>18,127,743</u></u>	<u><u>17,783,109</u></u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
貸款	13,447,918	8,778,770
遞延所得稅負債	914,585	790,038
	<u>14,362,503</u>	<u>9,568,808</u>
流動負債		
貸款	5,030,938	5,964,807
衍生金融工具	1,458	1,458
貿易及其他應付款項	4,681,089	5,010,158
預收客戶款項	7,335,718	3,749,274
應付所得稅	882,454	1,190,018
	<u>17,931,657</u>	<u>15,915,715</u>
<b>負債總值</b>	<u><u>32,294,160</u></u>	<u><u>25,484,523</u></u>
<b>權益及負債總值</b>	<u><u>50,421,903</u></u>	<u><u>43,267,632</u></u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>26,801,624</u></u>	<u><u>23,183,044</u></u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>32,490,246</u></u>	<u><u>27,351,917</u></u>

## 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	3,488,275	3,246,973
銷售成本	5	(2,487,852)	(1,834,866)
<b>毛利</b>		<b>1,000,423</b>	<b>1,412,107</b>
其他收入		70,875	115,477
其他收益(淨額)		9,037	96,297
投資物業公平值收益		398,180	—
銷售及市場推廣費用	5	(136,857)	(103,917)
行政費用	5	(97,961)	(198,087)
<b>經營溢利</b>		<b>1,243,697</b>	<b>1,321,877</b>
可換股債券的公平值收益		—	72,586
財務費用	6	(84,560)	(60,248)
分佔共同控制企業虧損		(24,834)	(54)
分佔聯營公司虧損		(1,303)	(832)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,133,000</b>	<b>1,333,329</b>
所得稅開支	7	(403,533)	(750,420)
<b>期內溢利</b>		<b>729,467</b>	<b>582,909</b>
<b>應佔：</b>			
本公司股東權益		669,634	541,769
少數股東權益		59,833	41,140
		<b>729,467</b>	<b>582,909</b>
本公司股東應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元為單位)			
—基本	8	0.14	0.12
—攤薄	8	0.14	0.12
中期股息	9	165,734	117,984

簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	729,467	582,909
其他全面收益		
可供出售金融資產的公平值收益／(虧損)	18,490	(11,758)
貨幣滙兌差額	(172)	(19,625)
	<u>          </u>	<u>          </u>
期內其他全面收益	18,318	(31,383)
	<u>          </u>	<u>          </u>
期內全面收益總額	747,785	551,526
	<u>          </u>	<u>          </u>
應佔全面收益總額：		
－本公司股東	687,952	510,386
－少數股東權益	59,833	41,140
	<u>          </u>	<u>          </u>
	747,785	551,526
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註

### 1 一般資料

遠洋地產控股有限公司（「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。本公司及其附屬公司（統稱「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。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。本簡明綜合中期財務資料未經審核，並已於2009年9月1日獲董事局批准刊發。

### 2 編製基準

本截至2009年6月30日止六個月的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」）34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2008年12月31日止年度的根據香港財務報告準則（「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。

本期，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合存貨和租賃土地的定義。此前根據香港會計準則17「租賃」，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和開發完成後的攤銷額計入損益表。會計政策變更後，根據香港會計準則2「存貨」，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

對此會計政策變更的影響已按照香港會計準則8「會計政策，會計估計變更及差錯」進行了追溯調整。由於土地開發於獲得土地使用權後即開始，同時大部分物業於竣工時即予交付，以前年度的攤銷額絕大部分已資本化計入存貨。因此，此會計政策變更對本期及比較期間的綜合財務報表未產生重大影響。

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2009年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈列」。

香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」；香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」。

香港財務報告準則2(修訂本)「股份付款」。

對於香港財務報告準則7的修訂「金融工具：披露」。

香港財務報告準則8「營運分部」。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」(取代香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋3「收益－發展物業銷售的完成前合約」)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或國際會計準則11「建築合約」。

(b) 下列詮釋於2009年1月1日開始的財政年度首次實行，但現時與本集團無關：

香港(國際財務報告詮釋委員會)9(修訂本)「重估嵌入式衍生工具」及香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」

香港會計準則32(修訂本)「金融工具：呈列」

香港(國際財務報告詮釋委員會)13「客戶忠誠計劃」

香港(國際財務報告詮釋委員會)16「境外業務投資淨額對沖」

#### 4 分部資料

	物業發展				投資物業	所有 其他分部	總計	公司間	
	北京	天津	東北	其他				抵銷	集團總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元	人民幣千元
截至2009年6月30日止期間									
總營業額	1,867,101	245,267	622,883	517,276	74,507	559,537	3,886,571	-	3,886,571
分部間營業額	-	-	-	-	(2,367)	(395,929)	(398,296)	-	(398,296)
營業額(來自外部客戶)	1,867,101	245,267	622,883	517,276	72,140	163,608	3,488,275	-	3,488,275
經調整溢利	612,093	19,099	146,350	36,841	63,363	168,069	1,045,815	(137,578)	908,237
折舊及攤銷	(793)	(420)	(2,453)	(829)	(103)	(7,907)	(12,505)	-	(12,505)
財務收入	60,245	4,721	22,161	437	5,234	69,884	162,682	(135,602)	27,080
截至2008年6月30日止期間									
總營業額	2,678,020	206,361	-	137,164	54,755	251,644	3,327,944	-	3,327,944
分部間營業額	-	-	-	-	(206)	(80,765)	(80,971)	-	(80,971)
營業額(來自外部客戶)	2,678,020	206,361	-	137,164	54,549	170,879	3,246,973	-	3,246,973
經調整溢利	1,257,000	64,976	(18,647)	19,341	52,754	184,970	1,560,394	(168,814)	1,391,580
折舊及攤銷	(745)	(220)	(307)	(252)	(201)	(6,459)	(8,184)	-	(8,184)
財務收入	77,975	13,068	487	316	10,029	14,734	116,609	(100,111)	16,498

	物業發展				投資物業 人民幣千元	所有		公司間	
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計	抵銷	集團總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年6月30日									
總資產	20,030,911	4,377,697	7,368,154	5,817,487	3,496,850	5,663,387	46,754,486	(7,299,831)	39,454,655
非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外) 增加	369	1,089	19,672	832	-	5,666	27,628	-	27,628
負債：									
客戶預付款項	4,471,931	606,423	1,721,180	441,885	17,007	111,048	7,369,474	(33,756)	7,335,718
於2008年12月31日									
總資產	19,721,230	3,940,823	6,650,889	5,470,069	2,167,494	7,561,488	45,511,993	(6,617,707)	38,894,286
非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外) 增加	1,121	730	1,716	3,276	36	24,998	31,877	-	31,877
負債：									
客戶預付款項	2,587,784	218,036	631,390	240,991	19,702	62,624	3,760,527	(11,253)	3,749,274
於2008年6月30日									
總資產	19,031,348	3,925,442	5,680,747	3,314,528	1,175,310	5,627,523	38,754,898	(6,734,359)	32,020,539
非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外) 增加	841	8,863	507	2,142	-	16,672	29,025	-	29,025
負債：									
客戶預付款項	1,284,253	142,629	532,247	191,865	13,131	167,387	2,331,512	(25,947)	2,305,565

## 5 按性質劃分的支出

按性質分類的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
物業和土地使用權成本：		
— 土地使用權	275,268	109,933
— 資本化利息	90,644	54,308
— 建築相關成本	1,766,741	1,346,645
提供裝修服務成本	45,247	69,028
直接投資物業支出	12,942	8,016
僱員工資及福利費用	90,203	134,914
顧問費用	16,441	23,244
折舊	12,090	7,767
土地使用權攤銷	415	417
宣傳及市場推廣	131,412	90,270
營業稅及其他徵費	199,416	177,095
辦公費用	20,890	35,465
物業維護費用	28,255	19,581
能源費用	14,354	11,599
其他	18,352	48,588
	<u>2,722,670</u>	<u>2,136,870</u>

## 6 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
貸款利息支出		
— 須於5年內全數償還	378,700	439,456
可換股債券利息支出	21,858	37,382
優先股利息支出	—	3,882
減：按年資本化率6.10% (2008年：7.74%) 資本化之利息	(315,998)	(420,472)
	<u>84,560</u>	<u>60,248</u>

## 7 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2009年及2008年6月30日止六個月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。

自綜合收益表扣除的所得稅費用為：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	175,883	427,114
— 中國土地增值稅	143,520	307,719
遞延稅項	84,130	15,587
	<u>403,533</u>	<u>750,420</u>

## 8 每股溢利

### (a) 基本

每股基本溢利根據本公司股東應佔溢利除以期內本公司已發行股份的加權平均數而計算。

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔溢利	<u>669,634</u>	<u>541,769</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,698,396</u>	<u>4,503,677</u>
每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>0.14</u>	<u>0.12</u>

(b) 攤薄

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔溢利	669,634	541,769
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,698,396	4,503,677
就以下項目作出調整：		
－ 購股權(千股)	19,411	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	4,717,807	4,503,677
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.14	0.12

9 股息

於2009年9月1日，董事局建議宣派截至2009年6月30日止中期股息人民幣165,734,000元(截至2008年6月30日止：人民幣117,984,000元)。

10 結算日後事項

於2009年7月20日，本集團成功以代價人民幣748,250,000元投得位於中國北京石景山區一宗土地。土地總面積40,985平方米，總樓面面積140,579平方米，計劃作住宅用途。

**購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2009年6月30日止六個月期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

**中期業績審閱**

截至2009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**

審核委員會包括本公司三名獨立非執行董事，即曾慶麟先生、顧雲昌先生及韓小京先生。曾慶麟先生具備會計的專業資格，為審核委員會主席。審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及慣例以及截至2009年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

## **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第A.4.1條守則條文外，本公司於截至2009年6月30日止六個月期間一直遵守上市規則附錄14《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）所載的規定：

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任須指定任期，並接受重選。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周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，當時三分之一的董事，或如董事總數並非三或三的倍數，則最接近並最少為三分之一的董事人數須最少每三年輪值告退一次。退任董事有資格膺選連任。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周年大會上告退，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。

## **上市發行人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的標準守則所載之規定準則寬鬆。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。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已向2009年9月25日名列本公司股東名冊之股東宣派中期股息每股港幣0.04元(2008年：每股港幣0.03元)。中期股息將於2009年10月8日派付。本公司將於2009年9月23日至2009年9月25日(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記。在此期間，將不會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2009年9月22日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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 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)及本公司網站(www.sinoceanland.com)上刊載。而本公司截至2009年6月30日止六個月之中期報告將在2009年9月18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

本人向本集團股東、客戶、合作伙伴、地方政府、董事局成員、管理層以及兢兢業業的員工表示誠摯的感謝！我相信，在你們的大力支持下本集團未來的發展將不斷取得輝煌成績！

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
主席  
李建紅

香港，二零零九年九月一日

於本公佈刊發日期，董事局包括兩位執行董事，即李明先生(行政總裁)和陳潤福先生；四位非執行董事，分別為李建紅先生(主席)、羅東江先生(副主席)、梁岩峰先生和尹應能先生；以及四位獨立非執行董事，分別為曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生和趙康先生。