



远洋地产

中期報告 2009

品質  
Quality



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)



# 目 錄

- 3 財務摘要
- 5 主席報告
- 11 行政總裁報告及管理層討論與分析
- 27 權益披露
- 30 企業管治及其他資料
- 35 公司資料
- 37 簡明綜合中期資產負債表
- 39 簡明綜合中期收益表
- 40 簡明綜合中期全面收益表
- 41 簡明綜合中期權益變動表
- 43 簡明綜合中期現金流量表
- 44 簡明綜合中期財務資料附註
- 66 中期財務資料的審閱報告



寫意。  
悠然。



# 財務摘要

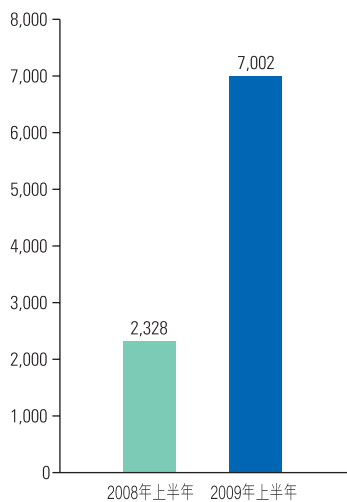
截至 6 月 30 日止六個月（未經審核）

（人民幣：百萬元）	2009	2008	變動 %
營業額	<b>3,488</b>	3,247	7%
協議銷售額	<b>7,002</b>	2,328	201%
毛利	<b>1,000</b>	1,412	-29%
期內溢利	<b>729</b>	583	25%
本公司股東應佔溢利	<b>670</b>	542	24%
每股溢利（人民幣）	<b>0.14</b>	0.12	17%
每股股息（港元）	<b>0.04</b>	0.03	33%
派息比例	<b>25%</b>	22%	3 個百分點

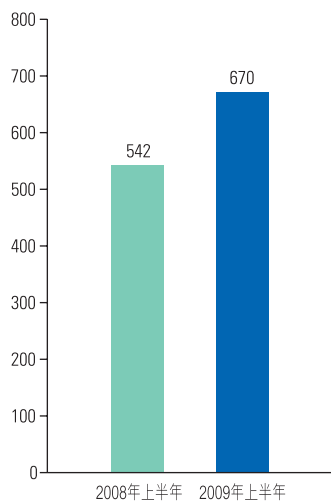
（人民幣：百萬元）	於 2009 年 6 月 30 日	於 2008 年 12 月 31 日	變動 %
資產總值	<b>50,422</b>	43,268	17%
本公司股東應佔權益	<b>17,530</b>	16,653	5%
現金資源 *	<b>12,492</b>	8,837	41%
流動比率	<b>2.5</b>	2.5	—
淨借貸比率 *	<b>34%</b>	35%	-1 個百分點
土地儲備（平方米）	<b>11,954,000</b>	12,282,000	-3%

\* 包括受限制的銀行存款

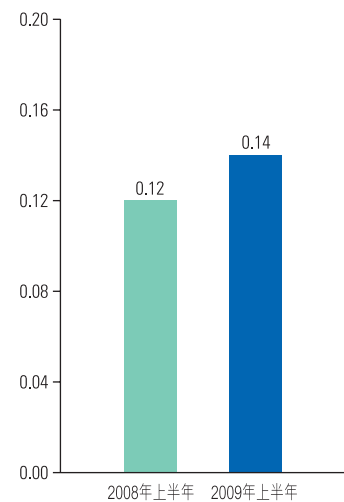
**協議銷售額**  
（人民幣百萬元）



**本公司股東應佔溢利**  
（人民幣百萬元）



**每股溢利**  
（人民幣元）





簡約。  
自然。

# 主席報告

2008年，全球金融危機爆發，其帶來的影響一直持續到2009年年初。然而，遠洋地產控股有限公司（以下簡稱「本公司」）及其子公司（以下簡稱「本集團」或「我們」）欣然看到自2008年底中國經濟企穩回升，並保持了強勁增長勢頭。在本公司2008年年報中，我們提出自2008年底房地產市場出現的強勁反彈預計在2009年上半年還會持續，事實證明了我們對市場的正確判斷。

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%。儘管2009年初因收購大連乾豪集團而增發新股擴大了股本基數，但本公司今年上半年每股溢利仍然從2008年同期的人民幣0.12元增至人民幣0.14元，同比增加17%。本集團整體運營能力和執行力不斷增強。預計2009年下半年，協議銷售額仍將維持穩步增長。

## 中期股息

根據本報告期內本公司股東應佔溢利的表現，本公司董事局（「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。

本集團將繼續保持一貫穩定的股息政策，維持年度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、現金流量、資金需求以及其他董事局認為有關的因素以釐定年度股息派發的方案。

## 市場回顧及展望

經歷了2008年全球信貸緊縮和經濟衰退後，2009年上半年全球金融市場開始企穩。在各國央行積極採取量化寬鬆貨幣政策的推動下，市場普遍預測世界經濟尤其是中國經濟將開始萌發全面復蘇的「嫩芽」。2009年第二季度股市的強勁反彈充分反映了這一預期。

2008年11月，中央政府開始實施總額為人民幣四萬億元的經濟刺激計劃，該計劃於2009年上半年初見成效。根據中國物流與採購聯合會公佈的數據顯示，2009年6月中國採購經理人指數達到了53.2，連續四個月超過50（超過50代表製造業生產規模擴張）。這一指數顯示了中國製造業已經開始復蘇。推動經濟反彈步伐加快的另一個因素是銀行貸款額度大幅增加，2009年上半年達到人民幣約7.37萬億元。經濟刺激計劃在增加信貸流動性的同時，也將刺激國內消費及投資，進一步拉動中國GDP增長。因此，儘管全球經濟復蘇仍存在挑戰，中國出口行業依然需要面對困境，但我們堅信2009年中國經濟增長可以實現「保八」的目標。

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。

## 品牌價值

我們的成功源於「遠洋地產」品牌。我們一直致力於提供優質的產品和服務，而這也正是打造和提升品牌價值的基石。如今，「遠洋地產」已經成為北京以及環渤海地區的知名品牌，而其所帶來的諸多優勢也令我們倍感珍惜。本集團管理層不僅重視品牌建設，還不斷研究各區域的特點，不斷優化產品，從而滿足客戶的不同需求。為提升和保護「遠洋地產」品牌，2009年上半年本集團繼續實施及推廣2008年制定的「全面質量管理」計劃。此計劃對提高產品質量，加強產品售中及售後服務起到了重要作用。在充分發揮品牌價值的同時，本集團一方面鞏固已有優勢，另一方面不斷將現有成功的發展模式推廣至其他城市。本集團的目標是為客戶打造具備完善教育配套、環境寧靜舒適的優質生活。

## 社會責任

本集團致力於在創造收益和爭取履行社會責任之間取得平衡。因此本集團積極參加各種慈善公益活動，其中主要包括遠洋之帆公益基金會和「老社區，新綠色」環保公益活動。我們希望本公司的真誠奉獻能幫助那些需要幫助的人們，並為其他企業樹立楷模。

### 1) 遠洋之帆公益基金會

自2008年成立以來，遠洋之帆公益基金會一直積極參加各項慈善活動。2009年上半年，該基金會資助項目如下：

- 為四川災區學生提供7,500套保暖衣物
- 為四川災區學校建造圖書館，並捐贈圖書逾140,000冊
- 為四川救災中心提供所需車輛，總價值逾人民幣80萬元
- 資助貧困家庭兒童接受教育
- 建立「遠洋之帆園丁獎」，對有突出貢獻的教育工作給予獎勵
- 建立「大學生社會實踐獎」，鼓勵並資助大學生開展社會實踐項目



## 主席報告



### 2) 「老社區，新綠色」環保公益活動

到2009年，該項目已連續實施四年。本着保護環境和節約資源的理念，2009年我們的目標是更廣泛提高公眾環保意識，為下一代創造美好的環境。我們積極推展先進環保理念，並已將新設計的海報張貼在不同的地方，在各小區宣傳節約用水用電的重要性。

## 企業管治

本集團將繼續致力保持高水平的企業管治，並以此更好的維護股東利益。鑒於本集團多樣化的股東背景，為平衡各方股東的利益，我們要着重加強管治透明度。我們已更新了集團網站，以便實現與股東更加有效的溝通，並通過這種方式為股東提供及時的企業信息，例如，常見問題回答和季度信息披露等。除此之外，風險管理部門亦已向董事局提出了多項寶貴意見，以提高集團內部監控和風險管理。我們還將繼續支持獨立非執行董事對本集團企業管治進行嚴格獨立的監督，並保障集團的寶貴資源能得以充分利用，為股東創造並提升價值。

## 致謝

最後，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！

**李建紅**

主席

香港，二零零九年九月一日



顯赫。  
氣派。



# 行政總裁報告及管理層討論與分析

本人謹代表本集團管理層，欣然向股東宣佈在報告期內本集團取得了令人滿意的業績。本集團營業額和本公司股東應佔溢利分別增長了7%和24%。詳情如下：

## 財務回顧

### 營業額

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年上半年和2008年上半年營業額明細如下表：

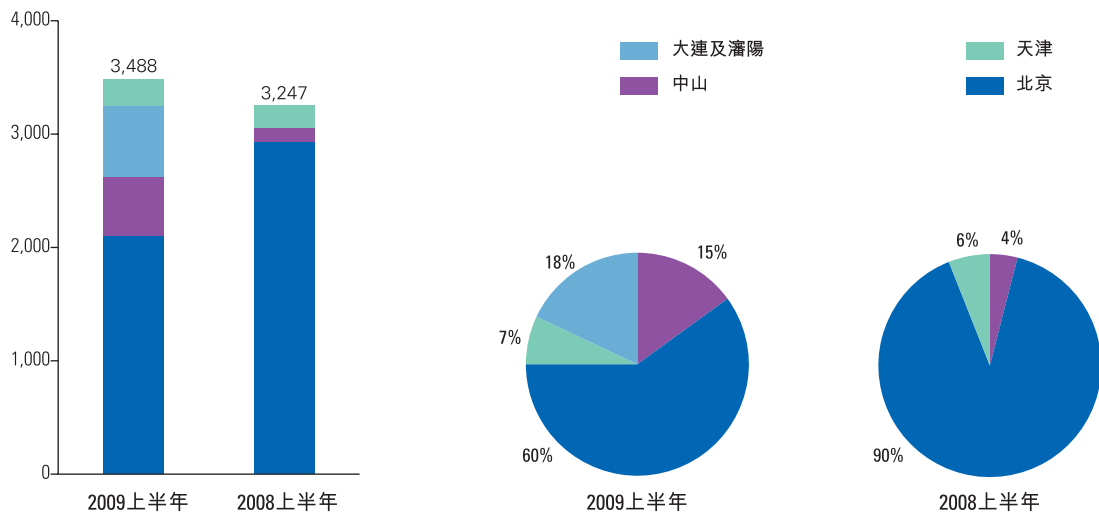
(人民幣：百萬元)	2009 年上半年	2008 年上半年	變動 (%)
物業開發	3,240	3,021	7%
物業投資	72	56	29%
酒店經營	18	22	-18%
物業管理	81	67	21%
其他房地產相關業務	77	81	-5%
<b>總計</b>	<b>3,488</b>	<b>3,247</b>	<b>7%</b>

作為本集團總部所在地，北京依然是集團本報告期內營業額最大貢獻地區，佔總營業額約60%，2008年同期為90%。2009年上半年，環渤海地區佔營業額約85%。來自環渤海地區其他城市的營業額貢獻的增加，進一步減少了對北京區域單一市場的依賴，鞏固了本集團在該地區的領先地位。此外，多城市、多類型的區域分佈及產品結構將有助於本集團準確把握住各城市的發展契機，確保本集團未來營業額繼續強勁增長。

截至2009年6月30日止六個月和截至2008年6月30日止六個月各地區營業額對比如下表：

### 營業額

(人民幣百萬元)



### 銷售成本

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%。此類成本主要包括土地成本和建築施工成本，合共佔本報告期內集團銷售成本總額的82%。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%。此等成本下降，是本集團業務均衡化，較低土地成本的京外地市開發項目比重提升，拉低本集團平均土地成本所致。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%，此等成本增加是由於本年度有較多高端精裝修公寓交付所致。

# 行政總裁報告及管理層討論與分析

## 毛利

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。此等下降主要為兩個原因所致：2009年上半年確認的收入中包括了2008年房地產價格走低時出售的物業；2009年上半年遠洋山水進入最後一期工程交付階段，其對毛利的貢獻將逐步減少。有關影響預計在2009年內仍然持續，但隨着2009年上半年房地產售價回升以及毛利率較高的高端物業逐漸交付，預計2010年本集團毛利將有所增長。我們相信本公司通過不斷提高產品品質、降低開發成本、完善產品結構和優化區域管理佈局，未來毛利率將得以保持。此外，房地產價格保持長期穩定增長也是我們長遠維持較高毛利率的有力保障。

## 其他收入及收益

截至2009年6月30日止六個月，本集團其他收入約為人民幣7,100萬元，較2008年同期的人民幣1.15億元減少了38%。此等收益下降主要是由於存款利率下調導致利息收入減少所致。

截至2009年6月30日止六個月，其他收益約為人民幣900萬元，同比2008年的人民幣9,600萬元下降了91%。此等收益下降主要由於2008年上半年提前贖回可換股債券(人民幣7,800萬元)和收購本集團子公司少數股東權益(人民幣3,500萬元)所致，2009年上半年無此等收益。

## 運營費用

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%。此等費用增加是由於2009年上半年在售項目數量同比增加所致。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%。此等費用減少的部分原因是由於2008年制定的成本控制措施在今年上半年得到了有效實施。2009年上半年，行政費用中包括購股權攤銷費用為人民幣1,400萬元，比2008年同期的人民幣6,100萬元下降77%。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。

## 財務費用

於2009年6月30日，本集團貸款總額為人民幣184.79億元，於2008年12月31日為人民幣147.44億元。同時，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，得益於有效的資金管理和貸款利用，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）。

根據目前中央政府刺激經濟增長實施的財政政策，我們預期短期內基準利率不會上調，本集團未來發展將繼續受益於低利率運營環境。

## 稅項

受益於2008年1月1日企業所得稅率下調，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）。由於毛利率下降，加上遠洋山水項目（北京）貢獻率減少，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%。

## 本公司股東應佔溢利

得益於成本的有效控制，以及將遠洋·光華國際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%。本報告期內本公司平均股東權益回報率為4%（2008年同期：3%）。未來本公司管理層將繼續致力於提高股東回報。

## 流動資金及財務資源

2009年6月，本集團在中國內地發行了總值人民幣26億元的公司債券，成為2009年在香港聯交所上市的內房企業中首家在中國內地發行以人民幣結算的公司債券的公司。本集團公司債券在短期內獲得投資者超額認購充分顯示了國內投資者對「遠洋地產」品牌的認可。此外，發行以人民幣結算的公司債券也為本集團開闢了新的融資渠道，降低平均融資成本，完善長期債務結構，推動集團未來發展。

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。本公司資產總值及本公司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。

## 行政總裁報告及管理層討論與分析

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。此外，我們調整了本集團的貸款結構，增加了長期貸款比例，以確保公司長期健康穩定發展。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%。

本集團償還貸款時間表如下：

(人民幣：百萬元)	於 2009 年 6 月 30 日	於 2008 年 12 月 31 日
1 年內到期	5,031	5,965
1 至 2 年到期	7,501	5,783
2 至 5 年到期	2,770	1,796
5 年以上到期	3,177	1,200
<b>總計</b>	<b>18,479</b>	14,744

### 財務擔保及資產抵押

於2009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擔保總額為人民幣18.75億元（於2008年12月31日：人民幣15.44億元）。

於2009年6月30日，本集團以部分土地使用權、開發中物業及竣工待售物業作為抵押，獲得長期銀行貸款人民幣85.79億元。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2009年6月30日，本集團資本承擔金額為人民幣102.06億元（於2008年12月31日：人民幣104.04億元）。

### 或然負債

按照國內現行的商業慣例，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2009年6月30日，相關擔保金額為人民幣18.75億元（於2008年12月31日：人民幣15.44億元）。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理完按揭抵押前的過渡性安排，並在按揭抵押登記完成後予以解除。



## 業務回顧

### 物業開發

#### 1) 入帳銷售收入

本集團在大連、天津和中山等城市物業項目佔交付總可售面積比例增加，但這些城市物業平均入帳銷售價格較低也相應拉低了物業銷售總體平均價格。預計此等城市中的物業佔交付面積比例將會繼續擴大。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。

2009年上半年各項目交付總可售面積及營業額如下：

	營業額 (人民幣：百萬元)	交付 總可售面積 (平方米)	平均入帳 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>				
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>	

## 行政總裁報告及管理層討論與分析

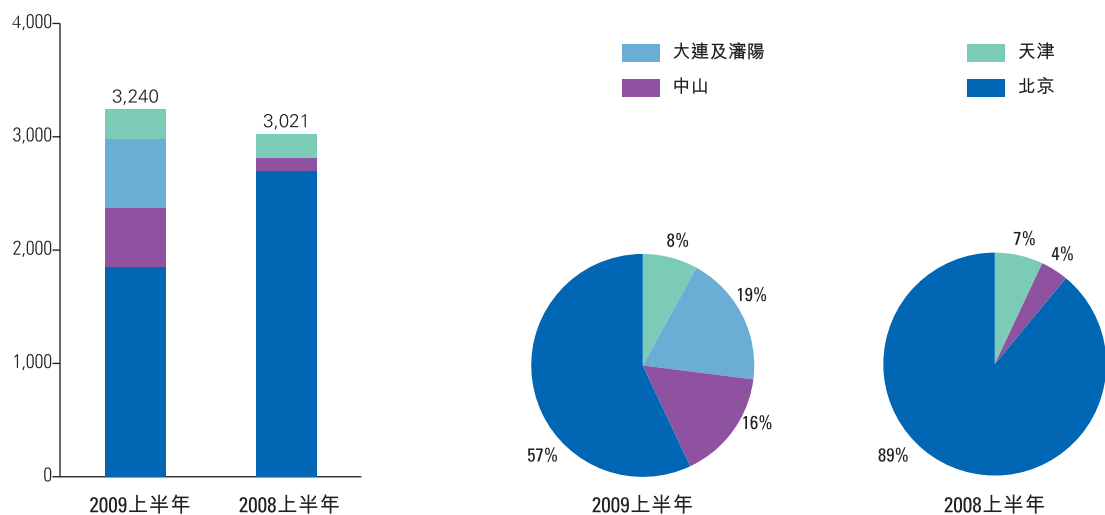
2009年上半年，北京地區物業開發佔營業額比率降至57%（2008年同期：89%）。這主要由兩方面原因所致，一方面遠洋沁山水（北京）和遠洋萬和城（北京）兩個主要項目大部分可售面積將於2009年下半年交付；另一方面，位於其他城市的物業營業額貢獻率增加。在天津、大連、瀋陽和中山的營業額有所增加是由於本集團跨區發展從而加強了客戶多樣化的成效所致，並避免了對單一市場過於依賴而受到市場波動影響。



本集團2009年和2008年各地區物業開發營業額明細如下表：

### 營業額

（人民幣百萬元）



## 2) 協議銷售

受益於中央政府一系列穩定房地產市場政策的出台和經濟振興計劃的舉措，房地產市場自2008年底迅速走出低谷。我們準確把握了這一市場環境的變化，通過對在售樓盤合理定價和及時調整推盤節奏，公司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%。

2009年上半年，我們已經可以明顯看到公司實施跨區域發展戰略所帶來的成效，來自大連、瀋陽、天津和中山的物業的貢獻進一步增加。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)。由於北京以外地區物業平均售價較低，且其所佔比例有所增加，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，為未來營業額增加奠定了堅實基礎。

2009年上半年協議銷售額及已售出可售面積詳情如下表：

	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%
<b>小計</b>				
小計	6,863	698,225	9,829	
車位(各項目)	139	40,359	3,444	
<b>總計</b>				
總計	7,002	738,584	9,480	

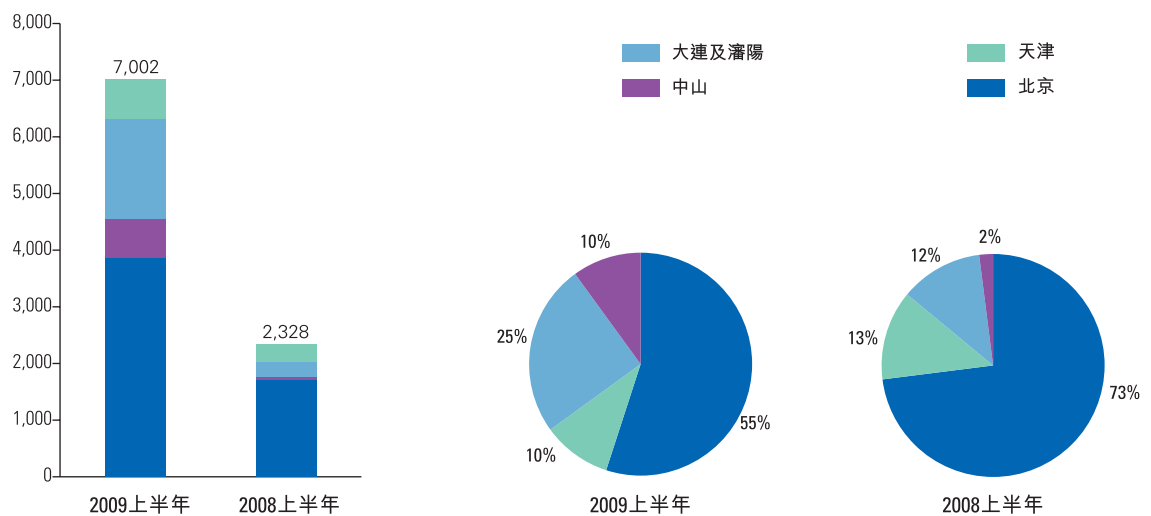
## 行政總裁報告及管理層討論與分析



2009年上半年本集團在售物業共14個（2008年同期：11個），其中13個位於環渤海地區，佔到公司整體協議銷售額的90%。其中，北京依然是本公司協議銷售額最大貢獻地區，貢獻率為55%。儘管本集團位於其他城市的物業銷售額比例有望進一步擴大，但為鞏固本集團在環渤海地區的優勢地位，我們將繼續重點開發該地區。

2008年上半年和2009年上半年本集團各地區協議銷售額明細如下表：

### 協議銷售額 (人民幣百萬元)



### 3) 工程進度及開發項目

2009年上半年，本集團完成竣工總樓面面積及總可售面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100萬平方米。我們將根據預計交付樓面面積來確定建設規模，以更好的進行成本控制，減少存貨規模。同時，根據市場變化及時對施工計劃進行靈活調整。

	總樓面面積 (平方米)	2009年上半年竣工 總樓面面積 (平方米)	2009年下半年預計 竣工總樓面面積 (平方米)
<b>北京</b>			
遠洋萬和城	438,000	—	132,000
遠洋公館	52,000	—	24,000
遠洋沁山水 *	594,000	—	107,000
遠洋自然	381,000	23,000	—
遠洋一方一期	297,000	64,000	—
<b>天津</b>			
遠洋新幹線	449,000	21,000	58,000
<b>大連</b>			
遠洋風景	177,000	—	20,000
香頌花城	181,000	36,000	52,000
<b>瀋陽</b>			
遠洋天地	800,000	76,000	138,000
<b>中山</b>			
遠洋城	1,971,000	174,000	95,000
<b>總計</b>	<b>5,340,000</b>	<b>394,000</b>	<b>626,000</b>

\* 包含本報告期後購置的毗鄰遠洋沁山水(北京)項目的土地



# 行政總裁報告及管理層討論與分析

## 4) 土地儲備

除完成收購大連乾豪集團之外，本集團在2009年上半年未有增添土地儲備，但管理層從未停止尋找補充本集團土地儲備的良機。在本報告期剛剛結束之後，本集團以約人民幣7.50億元購置了一塊總面積為141,000平方米的土地，該地塊毗鄰本集團的遠洋沁山水項目。我們相信該新購置地塊將能夠充分利用遠洋山水(北京)和遠洋沁山水(北京)項目的知名度，創造令人滿意的經濟效益。至此，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>	

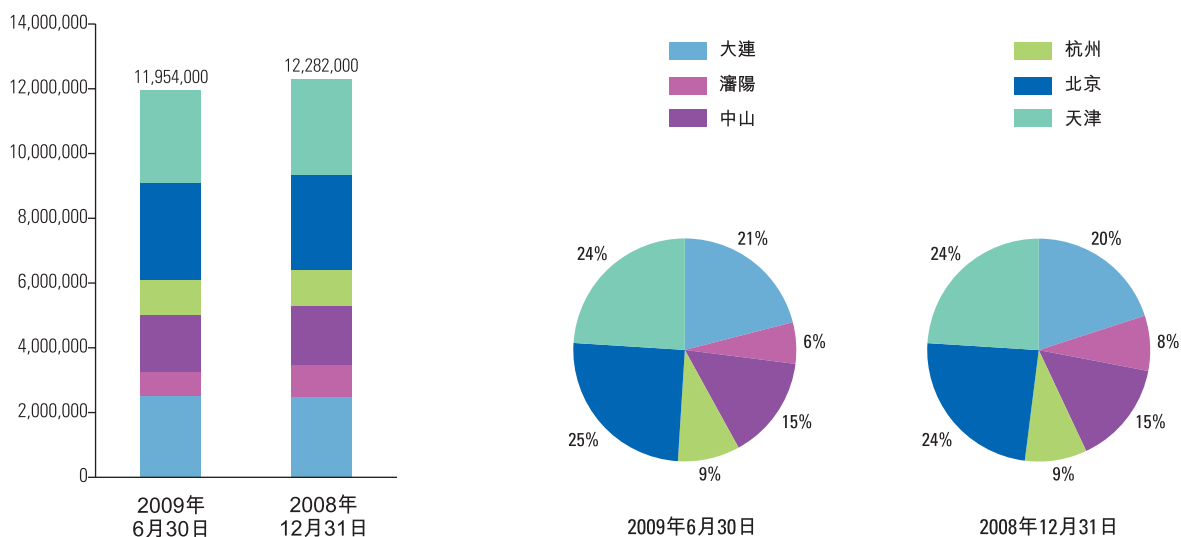
位置	項目	總樓面面積 (約：平方米)	總可售面積 (約：平方米)	未交付 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>用作日後開發物業</b>					
北京	北七家項目	228,000	118,000	228,000	100%
北京	遠洋·La Vie	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方二期	497,000	442,000	497,000	100%
北京	通州玉橋項目	179,000	159,000	179,000	100%
天津	遠洋天地二期	231,000	195,000	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>		2,728,000	2,025,000	2,728,000	
<b>總計</b>		14,633,000	11,761,000	11,954,000	

\* 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

於2009年6月30日以及於2008年12月31日各地區土地儲備情況如下表：

#### 土地儲備 (平方米)



# 行政總裁報告及管理層討論與分析

## 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%。與此同時，物業租賃收入也有所上升，這主要得益於遠洋國際中心A座(北京)出租率增加。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。

	可租賃面積 (約：平方米)	寫字樓 (平方米)	零售面積 (平方米)	其他 (平方米)	於 2009 年 6 月 30 日 出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	> 95%	72%
遠洋國際中心 A 座(北京)	85,000	77,000	8,000	—	> 80%	100%
遠洋·光華國際 C 座(北京)	58,000	53,000	5,000	—	2009 年 下半年 投入租賃	80%
<b>總計</b>	<b>174,000</b>	<b>156,000</b>	<b>14,000</b>	<b>4,000</b>		

## 物業管理及酒店經營

2009年上半年，提供物業管理服務所得營業額增至人民幣8,100萬元，較2008年同期的人民幣6,700萬元增長21%。於2009年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積約為3,230,000平方米(於2008年6月30日：2,635,000平方米)。

2009年上半年，酒店經營所得營業額降至人民幣1,800萬元，較2008年同期的人民幣2,200萬元下降18%。該項營業額下降是由於受到全球金融危機及甲型H1N1流感的直接影響所致。鑒於中國經濟穩步回升，世紀遠洋賓館未來發展前景十分樂觀。由於未來的土地市場供應中，住宅和商業綜合用地性質的土地將大幅增加，包括寫字樓及酒店。因此，我們相信本酒店的經營，將不僅有助於實現集團收益來源的多樣化，更為集團開發商住綜合類用地提供寶貴的經驗。





## 發展戰略及前景展望

### 積極謹慎的土地補充戰略

本集團的成功發展主要有賴於其優質的土地儲備。因此，本集團一直採取謹慎的土地儲備戰略，在過去幾年建立了適當規模的優質土地儲備，以配合集團長期發展。

參與土地一級開發能使我們可以更好地瞭解城市規劃信息，加強與地方政府合作關係。我們十分重視與地方政府及銀行的合作，並相信良好的伙伴關係將成為我們未來在土地購置過程中的競爭優勢之一。

2009年下半年我們將謹慎、積極尋找良機，進一步推進土地購置。在投資區域上，本集團將優先考慮環渤海地區尤其是北京地區的土地，從而進一步鞏固本集團在該地區的領先地位，並同時關注其他經濟高速發展且有特色的城市。在項目規模上，我們將重點關注有助於加速資產周轉、位於交通樞紐的中型地塊，尤其是擁有良好教育資源及交通便利的地塊。這些優勢將在物業開發過程中得以顯現，且有助於擴大本集團淨資產值。



### 穩健且透明的財務管理

堅持審慎的財務管理原則，促進企業長期發展，是我們一貫的理念。本集團現持有人民幣124.92億元現金資源，為集團土地購置的靈活性提供了基礎，同時確保了現有業務的健康發展。此外，2009年上半年協議銷售額的大幅攀升帶來了充足的流動資金，保證了本集團的順暢運營。鑒於目前利率處於較低水平，我們將加快以較低利率貸款替換現有貸款的融資進度，以節約財務成本。當前淨借貸比較低、資金資源豐富，這也為本集團在未來必要時進行融資提供了充足空間。此外，在中國內地發行公司債券也為本集團開闢了新的融資渠道。儘管如此，我們將繼續實施審慎且透明的財務管理政策，保持合理的現金與資產總值比率。

# 行政總裁報告及管理層討論與分析

## 高效機動的執行力

2008年經濟下滑帶來的重重挑戰促使管理層進一步提高執行力。為更好地應對市場變化，瞭解客戶需求，本集團自2009年初進一步下放權力，新組建三個區域事業部，分別為北京區域事業部、天津區域事業部以及東北區域事業部(管理大連和瀋陽項目)。這些區域事業部的設立縮短了管理鏈條、提高了決策效率，提升了本集團對市場及當地需求的即時反應速度，使定價機制更加靈活。同時，權力下放還將使得區域事業部擁有較大的決策權，這將使董事局的策略得到更好的執行，尤其是在土地購置方面。與此同時，我們也將通過不斷完善現有的投資決策體系、提升各運營單位的專業能力，加強企業治理，控制運營風險。

## 其他信息

### 承受外匯匯率浮動及相關對沖風險

2009年上半年並無任何對沖或投機性衍生品投資。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，本集團將審慎考慮在適當時期安排進行貨幣及利率掉期，以規避相應風險。

### 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12月31日：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。

2009年上半年，房地產業普遍感受人力成本上漲的壓力。但本集團將購股權攤銷計算在內後，依然能將人力成本控制在人民幣1.51億元(2008年同期：人民幣1.72億元)。我們認為派發購股權有助於留住優秀員工，激發員工積極性，不斷提高本集團總體業績，使股東收益最大化。我們將繼續提供合理而有競爭力的薪酬，並以派發購股權作為平衡薪酬水平的機制。此外，公司亦為員工提供營銷、管理、法律等方面的專業培訓。相信通過提高人員專業素質必將有助於股東長期收益的增加。

優雅。  
華美。



# 權益披露

## 董事及最高行政人員股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2009年6月30日，本公司之每名董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）的附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	持有普通股 數目（好倉）	購股權	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明	酌情信託 之成立人	125,878,373 (附註 i)	7,280,000 (附註 ii)	133,158,373	2.833%
梁岩峰			1,930,000 (附註 ii)	1,930,000	0.041%
陳潤福			2,710,000 (附註 ii)	2,710,000	0.058%
尹應能	實益擁有人	16,178,371	200,000 (附註 ii)	16,378,371	0.348%
曾慶麟			240,000 (附註 ii)	240,000	0.005%
顧雲昌			300,000 (附註 ii)	300,000	0.006%
韓小京			300,000 (附註 ii)	300,000	0.006%
趙康			300,000 (附註 ii)	300,000	0.006%

附註：

- i. 該等125,878,373股股份由董事李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- ii. 該等購股權為根據本公司的購股權計劃授出的購股權。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段及本公司於2007年9月14日的招股章程內。

除上文所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

## 董事購買股份或債權證之權利

除根據載於下文「購股權計劃」一段的購股權計劃授出的購股權外，於2009年6月30日止六個月內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為可促使本公司董事透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲利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人團體股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

## 主要股東及其他人士在本公司的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2009年6月30日，除上文披露的本公司董事及最高行政人員權益外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）。

股東名稱	身份	好倉／ 淡倉	持本公司 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國遠洋運輸 (集團) 總公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
中遠 (香港) 集團 有限公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
True Smart International Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
中遠國際控股有限公司 (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
COSCO International Land (B.V.I.) Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
COSCO International Land Limited (附註 i)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	20.21%
Sunny Wealth Investments Limited (附註 i)	實益擁有人	好倉	949,937,399	20.21%
中國中化集團公司 (附註 ii)	受控制公司權益	好倉	608,420,000	12.94%
中國中化股份有限公司 (附註 ii)	受控制公司權益	好倉	608,420,000	12.94%
中化香港 (集團) 有限公司 (附註 ii)	實益擁有人	好倉	608,420,000	12.94%

## 權益披露

附註：

- (i) 該等949,937,399股股份由Sunny Wealth Investments Limited實益擁有，Sunny Wealth Investments Limited為COSCO International Land Limited全資附屬公司。COSCO International Land Limited為COSCO International Land (B.V.I.) Limited全資附屬公司而COSCO International Land (B.V.I.) Limited由COSCO (B.V.I.) Holdings Limited全資擁有。COSCO (B.V.I.) Holdings Limited為中遠國際控股有限公司全資附屬公司。True Smart International Limited擁有中遠國際控股有限公司59.55%權益。True Smart International Limited由中遠(香港)集團有限公司全資擁有；而中遠(香港)集團有限公司由中國遠洋運輸(集團)總公司全資擁有。
- (ii) 該等608,420,000股股份由中化香港(集團)有限公司實益擁有，而中化香港(集團)有限公司由中國中化股份有限公司全資擁有。中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%權益。

除上文所披露者外，於2009年6月30日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊內所記錄，本公司並不知悉有任何人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 購股權計劃

2007年9月3日的股東書面決議通過了購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向本集團合資格僱員及董事授予購股權。根據本公司日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，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。所有於2009年6月30日已授出但尚未行使購股權乃受本報告所述購股權計劃條款規管，購股權計劃的條款詳情載列於招股章程。

截至2009年6月30日止六個月，根據購股權計劃授予本集團董事、最高行政人員及僱員的購股權變動如下：

	授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於 2009 年 1 月 1 日 的尚未行使 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目 (附註 ii)	期內失效的 購股權數目	於 2009 年 6 月 30 日 尚未行使的 購股權數目
<b>董事</b>							
李明	2007 年 10 月 8 日	7.70	4,280,000	—	—	—	4,280,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	3,000,000	—	—	—	3,000,000
梁岩峰	2007 年 10 月 8 日	7.70	1,430,000	—	—	—	1,430,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	500,000	—	—	—	500,000
陳潤福	2007 年 10 月 8 日	7.70	1,710,000	—	—	—	1,710,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	1,000,000	—	—	—	1,000,000
尹應能	2008 年 9 月 19 日	2.55	200,000	—	—	—	200,000
曾慶麟	2008 年 1 月 24 日	7.70	200,000	—	(60,000)	—	140,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
顧雲昌	2008 年 1 月 24 日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
韓小京	2008 年 1 月 24 日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
趙康	2008 年 1 月 24 日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
			13,320,000	—	(60,000)	—	13,260,000

## 企業管治及其他資料

	授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於 2009 年 1 月 1 日 的尚未行使 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目 (附註 ii)	期內失效的 購股權數目	於 2009 年 6 月 30 日 尚未行使的 購股權數目
僱員	2007 年 9 月 28 日	7.70	60,010,000	—	(674,000)	(3,618,000)	55,718,000
	2008 年 1 月 24 日	7.70	9,510,000	—	(30,000)	(530,000)	8,950,000
	2008 年 9 月 19 日	2.55	28,740,000	—	—	(1,230,000)	27,510,000
			98,260,000	—	(704,000)	(5,378,000)	92,178,000
合計			111,580,000	—	(764,000)	(5,378,000)	105,438,000

附註：

- (i) 期內授出的購股權可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
- (ii) 截至2009年6月30日止六個月期間，764,000股購股權獲行使，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股普通股港幣8.76元。

## 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。而其審閱報告載列於第66頁。

## 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師專業資格，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會計處理以及截至2009年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。



## 薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由三名成員組成，其均為獨立非執行董事，即韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。韓小京先生為薪酬及提名委員會主席。薪酬及提名委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的薪酬政策和架構向董事局作出推薦及提出建議；不時透過參照董事局通過的公司目標，審閱及批准按公司業績和表現而厘定的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命提出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

## 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。

## 投資者關係—達到更高透明度

本集團投資者關係工作致力於實現公司與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們恪守透明、一致的信息披露準則，虛心求策，銳意進取。

2008年，面臨嚴峻的經濟形勢，我們秉執誠信的理念，依然與相關人士進行經常性的坦誠交流。2009年上半年，我們繼續保持與相關人士的定期溝通，並將交流所獲之有益建議落實到各項工作中。

## 拓展推介範圍

2009年上半年，集團管理層及投資者關係代表與300家基金、證券公司及個人股東，進行了約220次會談及電話會議，包括11個大型投資者會及日常會見。

在日常交流過程中，大量相關人士建議加大路演推介力度，從而使公司獲得更廣泛的瞭解和認可。經過充分調研，我們將日本、荷蘭納入4月份年度業績路演推介範圍，加上美國、英國、新加坡、香港和中國等地，我們合共會見了約120名股東及投資者。

## 擴大投資覆蓋分析

我們歡迎更多房地產分析師關注公司的發展和表現，因為我們深知分析師的廣泛關注，是提升資本市場知名度的最有效途徑。令人高興的是，我們已經取得了優異的成績。覆蓋分析公司的證券機構已由2007年的5家迅速躍升到2008年的15家，截至2009年6月，覆蓋更攀升至21家，其中包括花旗銀行、摩根大通、美林證券、摩根士丹利、野村證券、高盛及巴黎證券等金融機構。於2009年6月底，21家金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞。16家給予「買進」，5家給予「持有」。沒有「賣出」評級。

### 自行組織項目參觀

2009年上半年，公司業務所在6個城市的各項目共接待相關人士實地參觀約170次。對於所獲相關的反饋意見，我們已及時呈報管理層。

應眾多相關人士的要求，今年6月，我們首次自行組織了項目參觀團，活動吸引了來自歐洲、北美、南美以及亞洲其他國家的80多位客人參加。此次活動圓滿成功。工作人員及受訪的三個北京項目——遠洋一方、遠洋萬和城和遠洋·La Vie，均獲高度評價。上述三個項目分屬北京的中至高檔住宅項目，是2009年和2010年的重點銷售項目。通過此次活動，本集團多層次的產品建造能力亦更為相關人士所瞭解。

### 完善公司網站，豐富資訊內容

為使公眾及時、便捷獲取所需信息，我們對公司網站(www.sinooceanland.com)進行了完善。相關公司管治理念、常問問題、季度通訊、公司介紹簡報等相關信息，均可登陸查詢。

此外，我們還豐富了季度通訊的內容，如：公佈季度協議銷售額；根據市場情況，發表管理層專欄文章，以便相關人士瞭解我們對市場看法以及公司戰略等。

### 加強與個人股東的溝通

本集團十分珍惜與每位股東的溝通機會。雖然管理層代表與個人股東的溝通機會不多，但對他們的長期支持亦十分感謝。自從2008年本集團的股東特別大會以來，我們在每屆股東周年大會及股東特別大會上，均設置了股東問答環節，並請管理層代表直接回答公眾股東、尤其是個人股東的問題，使他們有機會深入瞭解本公司的發展戰略及最新發展情況。

對所有相關人士給予本集團的大力支持以及信息反饋我們表示誠摯的謝意。如果您對我們的工作有任何疑問和意見，請發送電子郵件至ir@sinooceanland.com與我們聯繫。我們承諾將在遵守相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答案(如果我們認為其他股東或投資者亦希望了解您感興趣的問題，我們將把給您的答覆張貼在公司網站上)。對於您的意見和建議，我們將在提高本集團業績的前提下，認真考慮並付諸實施。

# 公司資料

## 董事

李建紅先生 (非執行董事兼主席)  
 羅東江先生 (非執行董事兼副主席)  
 李明先生 (執行董事兼行政總裁)  
 梁岩峰先生 (非執行董事)  
 陳潤福先生 (執行董事)  
 尹應能先生 (非執行董事)  
 曾慶麟先生 (獨立非執行董事)  
 顧雲昌先生 (獨立非執行董事)  
 韓小京先生 (獨立非執行董事)  
 趙康先生 (獨立非執行董事)

## 審核委員會

曾慶麟先生  
 顧雲昌先生  
 韓小京先生

## 薪酬及提名委員會

韓小京先生  
 顧雲昌先生  
 趙康先生

## 投資委員會

李明先生  
 陳潤福先生  
 曾慶麟先生  
 顧雲昌先生  
 韓小京先生  
 趙康先生

## 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1512室

## 主要營業地址

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

中國工商銀行股份有限公司  
 交通銀行股份有限公司  
 中國銀行股份有限公司  
 中國農業銀行股份有限公司  
 中國建設銀行股份有限公司  
 中國民生銀行股份有限公司  
 招商銀行股份有限公司  
 上海浦東發展銀行股份有限公司  
 深圳發展銀行股份有限公司  
 北京銀行股份有限公司  
 中信銀行股份有限公司  
 渣打銀行(香港)有限公司  
 中國銀行(香港)有限公司  
 中國工商銀行(亞洲)有限公司  
 東亞銀行有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 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上市  
 股份代號：03377

## 公司網址

www.sinooceanland.com

## 投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com



恬靜。  
溫馨。



# 簡明綜合中期資產負債表

於 2009 年 6 月 30 日 於 2008 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	5	326,134	304,989
土地使用權	5	36,543	36,958
投資物業	6	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	7	430,808	426,715
衍生金融工具	11	8,335	8,338
貿易及其他應收款項	8	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	8	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>		<b>50,421,903</b>	<b>43,267,632</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	9	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
		17,529,801	16,652,927
少數股東權益		597,942	1,130,182
<b>權益總值</b>		<b>18,127,743</b>	<b>17,783,109</b>

## 簡明綜合中期資產負債表

	附註	於 2009 年 6 月 30 日	於 2008 年 12 月 31 日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	10	13,447,918	8,778,770
遞延所得稅負債		914,585	790,038
		<b>14,362,503</b>	<b>9,568,808</b>
<b>流動負債</b>			
貸款	10	5,030,938	5,964,807
衍生金融工具	11	1,458	1,458
貿易及其他應付款項	12	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
		<b>17,931,657</b>	<b>15,915,715</b>
<b>負債總值</b>		<b>32,294,160</b>	<b>25,484,523</b>
<b>權益及負債總值</b>		<b>50,421,903</b>	<b>43,267,632</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>26,801,624</b>	<b>23,183,044</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>32,490,246</b>	<b>27,351,917</b>

第44頁至第65頁所載的附註構成本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 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 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
營業額	4	3,488,275	3,246,973
銷售成本	14	(2,487,852)	(1,834,866)
毛利		1,000,423	1,412,107
其他收入		70,875	115,477
其他收益 (淨額)	13	9,037	96,297
投資物業公平值收益	6	398,180	—
銷售及市場推廣費用	14	(136,857)	(103,917)
行政費用	14	(97,961)	(198,087)
經營溢利		1,243,697	1,321,877
可換股債券的公平值收益		—	72,586
財務費用	15	(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)
除所得稅前溢利		1,133,000	1,333,329
所得稅開支	16	(403,533)	(750,420)
期內溢利		729,467	582,909
應佔：			
本公司股東權益		669,634	541,769
少數股東權益		59,833	41,140
		729,467	582,909
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	17	0.14	0.12
—攤薄	17	0.14	0.12
中期股息	18	165,734	117,984

第44頁至第65頁所載的附註構成本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



## 簡明綜合中期全面收益表

	附註	未經審核	
		截至 6 月 30 日止六個月	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 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)
期內其他全面收益		18,318	(31,383)
期內全面收益總額		747,785	551,526
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
		747,785	551,526

第44頁至第65頁所載的附註構成本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 簡明綜合中期權益變動表

	未經審核 本公司股東應佔				合計 人民幣千元	少數	
	股本	股本溢價	其他儲備	保留溢利		股東權益	權益總額
	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 2008 年 1 月 1 日結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319
期內溢利	—	—	—	541,769	541,769	41,140	582,909
其他全面收益：							
可供出售金融資產的							
公平值虧損	—	—	(11,758)	—	(11,758)	—	(11,758)
貨幣匯兌差額	—	—	(19,625)	—	(19,625)	—	(19,625)
截至 2008 年 6 月 30 日							
止期間的全面收益總額	—	—	(31,383)	541,769	510,386	41,140	551,526
與 2007 年有關的股息	—	—	—	(502,907)	(502,907)	(6,000)	(508,907)
股份購回	(1,666)	(8,223)	1,666	(1,666)	(9,889)	—	(9,889)
僱員購股權計劃的							
公平值儲備	—	—	60,681	—	60,681	—	60,681
因向少數股東							
增購附屬公司							
權益所產生的							
少數股東權益減少	—	—	—	—	—	(186,840)	(186,840)
	(1,666)	(8,223)	30,964	37,196	58,271	(151,700)	(93,429)
於 2008 年 6 月 30 日結餘	3,469,356	10,711,775	(368,162)	2,069,511	15,882,480	902,410	16,784,890

## 簡明綜合中期權益變動表

	未經審核 本公司股東應佔				合計 人民幣千元	少數 股東權益		權益總額 人民幣千元
	股本	股本溢價	其他儲備	保留溢利		股東權益		
	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 1 月 1 日結餘	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109	
期內溢利	—	—	—	669,634	669,634	59,833	729,467	
其他全面收益：								
可供出售金融資產的 公平值收益	—	—	18,490	—	18,490	—	18,490	
貨幣滙兌差額	—	—	(172)	—	(172)	—	(172)	
<b>截至 2009 年 6 月 30 日</b>								
止期間的全面收益總額	—	—	18,318	669,634	687,952	59,833	747,785	
與 2008 年有關的股息	19,873	136,107	—	(288,308)	(132,328)	—	(132,328)	
僱員購股權計劃的 公平值儲備	—	—	24,676	—	24,676	—	24,676	
因僱員購股權計劃的 行使而發行股份	539	6,444	—	—	6,983	—	6,983	
因收購附屬公司及 少數股東增購 附屬公司權益 而發行股份	143,049	500,672	(356,796)	—	286,925	(569,099)	(282,174)	
因向少數股東增購 附屬公司權益所產生的 少數股東權益減少	—	—	2,666	—	2,666	(22,974)	(20,308)	
	163,461	643,223	(311,136)	381,326	876,874	(532,240)	344,634	
於 2009 年 6 月 30 日結餘	3,629,585	11,363,221	(537,925)	3,074,920	17,529,801	597,942	18,127,743	

第 44 頁至第 65 頁所載的附註構成本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 簡明綜合中期現金流量表

	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
經營活動所得／（所用）現金淨額	268,958	(2,765,329)
投資活動所用現金淨額	(423,142)	(641,368)
融資活動所得現金淨額	3,469,252	1,671,760
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	3,315,068	(1,734,937)
期初現金及現金等價物	8,026,677	8,468,815
現金及現金等價物匯兌虧損	(1,066)	(11,295)
期末現金及現金等價物	11,340,679	6,722,583

第44頁至第65頁所載的附註構成本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 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 會計政策

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除下述的會計政策變更以外，此等會計政策與截至2008年12月31日止年度財務報表中所應用之會計政策一致。

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。

管理層認為對用於開發出售目的之土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和經營成果。管理層認為將其分類為存貨能夠更好的反映管理層在正常經營條件下開發和出售資產的目的。且由於與行業慣例相一致，新會計政策能夠提供更加相關的財務信息。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策 (續)

對此項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、準則修訂或詮釋於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」。經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非權益擁有人的變動」)，規定「非權益擁有人的變動」必須與權益擁有人的變動分開呈列。所有非權益擁有人的變動將須在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收益表)中，或在兩份報表(綜合收益表及全面收益表)中呈列。

本集團已選擇呈列兩份報表：一份綜合收益表及一份全面收益表。中期財務報表已按經修訂的披露規定編製。

香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(作為香港會計師公會對香港財務報告準則的改進已於2008年10月公布；香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」。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)的直接應佔借貸成本予以資本化，作為該資產成本的一部分。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。

香港會計師公會於2008年10月出版的對香港財務報告準則的改進亦對借貸成本的釋義作出修訂，以使利息開支將使用香港會計準則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。由於本集團已於過往年度選擇使用實際利率法資本化有關合資格資產的借貸成本，因此香港會計準則23(經修訂)對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策 (續)

(a) 下列新準則、準則修訂或詮釋於2009年1月1日開始的財政年度首次實行。(續)

香港財務報告準則2(修訂本)「股份付款」。此項經修訂準則涉及歸屬條件及註銷。其澄清歸屬條件僅為服務條件及表現條件。股份付款的其他特徵並非歸屬條件。因此，該等特徵須計入與僱員及其他提供類似服務的人士訂立的交易於授出當日的公平值，亦即該等特徵不會對授出日期後預期歸屬的獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論由實體或其他人士進行)須接受相同的會計處理方法。香港財務報告準則2(修訂本)對本集團的財務報表並無任何影響。

對於香港財務報告準則7「金融工具：披露」的修訂。此項修訂增加關於公平值計量的披露規定，並強調現有關於流動資金風險的披露準則。此項修訂引入公平值計量之報表披露的三個層次，並規定於最低層次就金融工具作出若干指定定量披露。此項修訂亦要求實體對公平值計量的相關可靠性作出額外披露。另外，此項修訂澄清並提高了披露流動資金風險的現有規定，主要要求就衍生及非衍生金融負債分別進行流動資金風險分析。本集團將於截至2009年12月31日止年度的財務報表中作出額外相關披露。

香港財務報告準則8「營運分部」。香港財務報告準則8取代了香港會計準則14「分部報告」，要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。由於此前報告的物業發展分部已分拆為物業發展北京、物業發展天津、物業發展東北及物業發展其他分部，這導致所呈列的分部數目增加。

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。首席營運決策人為作出策略決定的總裁委員會。

商譽由管理層按分部層面分配至多組現金產生單位。與此前物業發展分部內的收購事項有關的商譽，已分配至物業發展天津分部及物業發展其他分部。分部的變動並未導致任何額外商譽減值。本集團資產及負債的計量亦未受到其他影響。2008年的比較數字已重列。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策 (續)

(a) 下列新準則、準則修訂或詮釋於2009年1月1日開始的財政年度首次實行。(續)

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」是否須應用於特定交易。可能導致香港會計準則18應用的交易範圍更廣泛。由於所有收益交易均按香港會計準則18而非香港會計準則11入賬，因此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15與本集團的業務無關。

(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」

(c) 下列新準則、準則修訂或詮釋已頒佈，但於2009年1月1日開始的財政年度尚未生效，亦未獲提早採納。

香港財務報告準則3(經修訂)「業務合併」及因此對香港會計準則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「於合營企業的投資」的修訂，可能對收購日期為於2009年7月1日開始的首個年度報告期間之初或之後的業務合併有效。管理層現正評估有關收購會計、整合、合營企業及聯營公司的新規定對本集團的影響。

經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，但有多項重大變動。例如，收購業務的所有付款須於收購日期按公平值入賬，或然付款須分類為負債，隨後於全面收入表內重新計量。在計算被收購方的少數股東權益時，可選擇按公平值或少數股東權益應佔被收購方淨資產的比例計量。本集團將由2010年1月1日起對所有業務合併採納香港財務報告準則3(經修訂)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)17「向所有人分派非現金資產」，於2009年7月1日或之後開始的年度期間有效。由於本集團並未作出任何非現金分派，因此該詮釋並不適用於本集團。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策 (續)

- (c) 下列新準則、準則修訂或詮釋已頒佈，但於2009年1月1日開始的財政年度尚未生效，亦未獲提早採納。(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)18「客戶轉讓資產」，對2009年7月1日或之後所收到的轉讓資產有效。由於本集團並未收到任何來自客戶的資產，因此該詮釋與本集團無關。

香港會計師公會於2009年5月發布的對香港財務報告準則的改進：

對香港會計準則1「財務報表的呈列」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。可轉換工具的負債部分的即期／非即期部分的分類不受持有人將導致透過發行股本工具支付的選擇權的影響。本集團將由2010年1月1日起採納香港會計準則1(修訂本)。

對香港會計準則7「現金流量表」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。僅有導致確認資產的支出可分類為投資活動。本集團將由2010年1月1日起採納香港會計準則7(修訂本)。

對香港會計準則17「租賃」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。此項修訂刪除了有關土地長期租約必須分類為營運租約(不論租約條款，除非所有權的重大風險及回報已於租期結束前轉讓予承租人)的具體租約分類指引。土地租約分類須採納適用於租約分類的一般原則。本集團將由2010年1月1日起採納香港會計準則17(修訂本)。

對香港會計準則36「資產減值」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。此項修訂澄清了可進行商譽減值測試的最大單位為營運分部按香港財務報告準則8合併前的最底層營運分部。此項修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

對香港會計準則38「無形資產」的修訂，於2009年7月1日或之後開始的期間有效。此項修訂澄清了計量在業務合併時獲得的並無活躍市場的無形資產時常用的估值技術的說明。此外，在業務合併時獲得的無形資產可分離，但須連同有關合約、可鑒別資產或負債一起。本集團將由2010年1月1日起採納香港會計準則36(修訂本)。

對香港會計準則39「金融工具：確認及計量」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。僅當貸款提前償還處罰與主合約餘下年期的損失利息的現值相若時，貸款方會被視作緊密相關的嵌入式衍生工具。此外，業務合併合約的範圍豁免僅適用於收購方與銷售股東之間堅定承諾就於未來收購日期的業務合併時買賣被收購方完成的遠期合約。此項修訂亦澄清了現金流對沖工具的損益須於對沖現金流影響損益的期間從股本重新分類至損益。本集團將由2010年1月1日起採納香港會計準則39(修訂本)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策 (續)

- (c) 下列新準則、準則修訂或詮釋已頒佈，但於2009年1月1日開始的財政年度尚未生效，亦未獲提早採納。(續)

對香港財務報告準則2「股份付款」的修訂，於2009年7月1日或之後開始的期間有效。此項澄清確認了香港財務報告準則3(經修訂)並不影響香港財務報告準則2的範圍。由於本集團並未就共同控制下的業務合併或成立合營企業發行股本工具，因此此項修訂現時與本集團無關。

對香港財務報告準則5「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。香港財務報告準則5以外的準則披露並不適用於分類為持作出售的非流動資產(或出售組別)或已終止經營業務，除非有關香港財務報告準則特別要求就此作出披露。可能須就有關該等資產或已終止經營業務作出額外披露，以遵守香港會計準則1「財務報表的呈列」的一般規定。由於本集團並無持有任何有關資產，因此此項修訂現時與本集團無關。

對香港財務報告準則8「營運分部」的修訂，於2010年1月1日或之後開始的期間有效。僅當每個分部的總資產及負債的金額一般須提供予首席營運決策人時，方須披露有關資料。本集團將由2010年1月1日起採納香港財務報告準則8(修訂本)。

對香港(國際財務報告詮釋委員會)9「重估嵌入式衍生工具」的修訂，於2009年7月1日或之後開始的期間有效。此項修訂將香港(國際財務報告詮釋委員會)9的範圍調整為香港財務報告準則3(經修訂)的範圍：不包括業務合併、共同控制下的合併或成立合營企業時獲得的合約衍生工具。本集團將由2010年1月1日起採納香港(國際財務報告詮釋委員會)9(修訂本)。

對香港(國際財務報告詮釋委員會)16「境外業務投資淨額對沖」的修訂，於2009年7月1日或之後開始的期間有效。此項修訂刪除了對可持有對沖工具的實體的限制。自身被對沖的境外業務亦可持有對沖工具。由於本集團並無進行有關對沖，因此此項修訂現時與本集團無關。

### 4 分部資料

首席營運決策人為總裁委員會(「委員會」)。委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據有關報告釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從業務角度，管理層評估物業發展及物業投資的表現。物業發展並按地理位置(北京、天津、東北及其他地區)進一步評估。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 4 分部資料 (續)

本集團經營的其他分部主要包括物業管理、酒店營運、物業銷售代理及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。

委員會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非經常性開支的影響。融資成本並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，而是集中管理。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總資產不包括公司現金及現金等價物、於共同控制企業及聯營公司的投資、遞延稅項及可供出售金融資產，上述各項均集中管理，為總資產負債表調節表的一部分。

營業額由物業發展分部的銷售額(主要指物業銷售收入)及來自物業投資分部的租金收入組成，截至2009年6月30日止六個月的有關銷售額及租金收入分別為人民幣3,252,527,000元及人民幣72,140,000元，截至2008年6月30日止六個月分別為人民幣3,021,545,000元及人民幣54,548,000元。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會報告的來自外部人士的營業額按與簡明綜合中期全面收益表一致的方式計量。

	物業發展				所有		總計	公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他	投資物業	其他分部			
	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
<b>截至 2009 年 6 月 30 日止期間</b>									
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
<b>截至 2008 年 6 月 30 日止期間</b>									
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

## 財務報告

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 4 分部資料 (續)

	物業發展				投資物業	所有		總計	公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	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	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	

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 4 分部資料(續)

經調整經營溢利與除所得稅前總溢利之間的調節表如下：

	2009年6月30日	2008年6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
經調整經營溢利	908,237	1,391,580
公司財務收入	34,940	80,798
公司日常開支	(97,660)	(150,501)
財務費用	(84,560)	(60,248)
投資物業的公平值收益	398,180	—
可換股債券的公平值收益	—	72,586
分佔共同控制企業虧損	(24,834)	(54)
分佔聯營公司虧損	(1,303)	(832)
除所得稅前溢利	1,133,000	1,333,329

	2009年6月30日	2008年12月31日	2008年6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須申報分部與其他分部的 資產與總資產的調節表如下：			
分部資產總額	39,454,655	38,894,286	32,020,539
公司現金及現金等價物	9,943,376	3,524,058	6,388,016
於共同控制企業的投資	150,166	—	—
於聯營公司的投資	311,875	310,796	312,393
可供出售金融資產	430,808	426,715	434,705
遞延所得稅資產	131,023	111,777	93,629
資產負債表內的總資產	50,421,903	43,267,632	39,249,282

本公司位於香港，其主要附屬公司多數位於中國。截至2009年及2008年6月30日止六個月，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2009年6月30日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延稅項資產除外)為人民幣27,628,000元(於2008年12月31日：人民幣30,435,000元；於2008年6月30日：人民幣28,052,000元)，位於香港的有關非流動資產總為無(於2008年12月31日：人民幣1,442,000元；於2008年6月30日：人民幣973,000元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 資本開支

	未經審核	
	物業、廠房及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於 2009 年 1 月 1 日期初賬面淨值	304,989	36,958
添置	8,455	—
自己落成待售物業轉撥	6,455	—
收購附屬公司	19,173	—
處置	(848)	—
計入費用的折舊及攤銷	(12,090)	(415)
於 2009 年 6 月 30 日期末賬面淨值	326,134	36,543
於 2008 年 1 月 1 日期初賬面淨值	292,579	36,947
添置	17,912	—
添置在建工程	6,237	—
收購附屬公司	4,876	—
處置	(1,562)	—
計入費用的折舊／攤銷及減值	(7,767)	(417)
於 2008 年 6 月 30 日期末賬面淨值	312,275	36,530

於2009年6月30日及2008年12月31日，酒店物業已分別抵押人民幣172,169,000元及人民幣172,489,000元，而樓宇已分別抵押人民幣75,707,000元及人民幣76,496,000元及賬面值為人民幣35,876,000元及人民幣36,285,000元的土地使用權已予抵押，作為本集團貸款(附註10)之擔保。

## 6 投資物業

	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)
於期初	1,984,000	1,984,000
自己落成持作出售物業轉撥	966,820	—
公平值收益	398,180	—
於期末	3,349,000	1,984,000

賬面值為人民幣2,625,000,000元及人民幣1,260,000,000元的投資物業於2009年6月30日及2008年12月31日已分別抵押，作為本集團貸款(附註10)之擔保。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 7 可供出售金融資產

於2008年3月31日，SOL Investment Fund(「SOL Fund」) Limited(本集團一家特殊目的機構)根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。

本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。

### 8 貿易及其他應收款項

	於 2009 年 6 月 30 日	於 2008 年 12 月 31 日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	192,326	192,141
減：應收款項減值撥備	(5,021)	(5,021)
貿易應收款項淨額 (a)	187,305	187,120
預付稅款—所得稅	467,112	166,642
預付稅款—其他	453,962	198,446
借予第三方委託貸款	160,000	160,100
借予共同控制企業委託貸款 (b)	344,120	267,190
借予聯營公司委託貸款 (b)	290,897	268,478
應收可換股票據 (附註 11(a))	187,400	187,483
其他預付款項	4,976	46,106
投標按金 (附註 c)	367,000	—
其他應收款項	347,242	358,493
	2,810,014	1,840,058
減：非流動部分	(244,189)	(250,731)
流動部分	2,565,825	1,589,327

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 8 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於 2009 年 6 月 30 日		於 2008 年 12 月 31 日	
	人民幣千元 (未經審核)		人民幣千元 (經審核)	
少於 6 個月	23,838		103,889	
6 個月至 1 年	161,742		80,504	
1 年至 2 年	1,117		2,284	
2 年至 3 年	608		443	
	<b>187,305</b>		<b>187,120</b>	

(b) 截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，借予共同控制企業及聯營公司的無抵押委託貸款，按利率 4.86% 至 5.31% 計息 (截至 2008 年 12 月 31 日止年度：5.58% 至 8.22%)。

(c) 於 2009 年 6 月 30 日的結餘為就土地使用權公開招標支付予地方土地部門的投標按金。有關款項隨後於 2009 年 7 月收回。

### 9 股本及溢價

	每股面值 0.8 港元 的普通股股數	普通 股面值	普通 股面值等同	股本溢價	合計
		港幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2009 年 1 月 1 日期初結餘	4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	14,186,122
就收購附屬公司及向一名少數 股東收購於附屬公司的額外 權益而發行代價股份	202,711,000	162,169	143,049	500,672	643,721
因僱員購股權的行使而發行股份	764,000	611	539	6,444	6,983
發行代息股份	28,180,432	22,544	19,873	136,107	155,980
於 2009 年 6 月 30 日	<b>4,700,242,432</b>	<b>3,760,194</b>	<b>3,629,585</b>	<b>11,363,221</b>	<b>14,992,806</b>
於 2008 年 1 月 1 日期初結餘	4,475,540,000	3,580,432	3,471,022	10,719,998	14,191,020
股份購回	(2,369,000)	(1,895)	(1,666)	(8,223)	(9,889)
於 2008 年 6 月 30 日	<b>4,473,171,000</b>	<b>3,578,537</b>	<b>3,469,356</b>	<b>10,711,775</b>	<b>14,181,131</b>



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 貸款

	於 2009 年 6 月 30 日 於 2008 年 12 月 31 日	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動	13,447,918	8,778,770
流動	5,030,938	5,964,807
	<b>18,478,856</b>	<b>14,743,577</b>

貸款變動分析如下：

	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 (經審核)
期初	14,743,577	11,284,111
新增銀行貸款	9,498,635	4,319,947
償還銀行貸款	(5,763,356)	(1,374,125)
債券贖回 (附註 11(b))	—	(716,408)
期末	<b>18,478,856</b>	<b>13,513,525</b>

於 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 12 月 31 日，長期銀行貸款分別為人民幣 8,578,809,000 元及人民幣 5,206,556,000 元，以本集團的發展中物業、土地使用權 (附註 5)、物業、機器及設備 (附註 5) 及投資物業 (附註 6) 作抵押擔保。

於 2009 年 6 月 30 日及 2008 年 12 月 31 日，概無短期銀行貸款設有抵押。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月的借款及貸款的利息開支為人民幣 400,558,000 元 (截至 2008 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 476,838,000 元)。

於 2009 年 6 月 23 日，本公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司發行本金總額為人民幣 26 億元的債券，期限為六年。所得款項淨額為人民幣 2,576,900,000 元 (扣除發行成本人民幣 23,100,000 元)。債券的固定年息為 4.4%，有關利息將每年支付而本金須於 2015 年 6 月 22 日償還。債券持有人有權於第三年利息付款日按債券面值向發行人出售全部或部份債券。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 11 衍生金融工具

#### (a) 可換股票據

於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額美元3,000萬的可轉換股票據（簡稱「票據」）。

倘發行人成功進行首次公開發售，本集團可選擇按換股價（根據票據預定條款計算）將票據轉換為發行人的股份。

自認購日期起計36個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取美元3,000萬的現金及預定利率計算的有關利息票據。

#### (b) 可換股債券

於2007年9月7日，本集團發行本金總額為港幣15.75億元票面利率為3%可換股債券（「債券」）。債券持有人有權於發行當日起至2009年9月6日期間按每股港幣12.50元的換股價將所持有債券轉換為本公司每股面值港幣0.80元的股份。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於香港聯交所上市後六個月的最後連續三個交易日的平均收市價高於港幣12.50元，則本集團可按可換股協議所界定的贖回價贖回全部（而非部分）債券。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於連續三個交易日的平均收市價高於港幣13.5元，則本集團可於下一個交易日以書面通知債券持有人可行使有關換股權的。在收到本集團的書面通知後，債券持有人應於五個工作日內轉換所有債券或選擇收取現金港幣15.75億元並由集團贖回債券。

於2008年5月5日，本集團與債券持有人訂立修訂協議，致令本集團可贖回最高港幣7.8億元的可換股債券，代價為贖回本金部分的97%。該修訂協議規定的換股權已於2008年5月31日屆滿。

於2008年5月5日，本集團行使上述修訂協議規定，並按港幣756,600,000元的價格（相當於贖回部分本金額的97%）贖回港幣780,000,000元的可換股債券。

由於債券發行本體的功能貨幣為人民幣，以港元結算的債券換股權導致不能以固定金額的現金換取固定數量權益工具以進行結算。因此，換股權列作以公平價值計入損益的衍生金融工具。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 12 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、預提建築成本及債務擔保撥備。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 2009 年 6 月 30 日		於 2008 年 12 月 31 日	
	人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)		(經審核)	
6 個月內	1,334,444		1,453,214	
6 個月至 12 個月	433,408		196,983	
1 年至 2 年	64,738		258,018	
2 年至 3 年	11,898		7,099	
3 年以上	2,378		3,511	
	<b>1,846,866</b>		<b>1,918,825</b>	

### 13 其他收益 (淨額)

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
向少數股東增購附屬公司額外權益的收益	—	35,384
收購附屬公司的負商譽	10,867	2,999
出售可供出售金融資產的虧損	(675)	—
提早贖回可換股債券的收益 (附註 11(b))	—	77,816
出售物業、機器及設備的收益 / (虧損)	111	(77)
滙兌虧損	(1,266)	(19,825)
	<b>9,037</b>	<b>96,297</b>

## 財務報告

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 14 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	2008 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	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
	<b>2,722,670</b>	<b>2,136,870</b>

## 15 財務費用

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 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	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：按資本化年利率 6.10% (2008 年：7.74%) 資本化之利息	(315,998)	(420,472)
	<b>84,560</b>	<b>60,248</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 16 所得稅開支

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。

自合併收益表扣除的所得稅費用為：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 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	175,883	427,114
— 中國土地增值稅	143,520	307,719
遞延稅項	84,130	15,587
	<b>403,533</b>	<b>750,420</b>

### 17 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	2008 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	669,634	541,769
已發行普通股的加權平均數 (千股)	4,698,396	4,503,677
每股基本溢利 (每股人民幣元)	<b>0.14</b>	<b>0.12</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 17 每股溢利 (續)

#### (b) 攤薄

本公司有兩類具有潛在攤薄效應的普通股：購股權及可換股債券。就購股權而言，根據未行使購股權附帶的認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值（釐定為本公司股份的平均年度市價）收購的股份數目。按上文計算的股份數目與假設購股權獲行使時將發行的股份數目進行比較。由於可換股債券轉換時可獲得的每股普通股利息超過每股基本盈利，具有反攤薄效應，因此並未考慮可換股債券的攤薄效應。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 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	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

### 18 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）。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已派付末期股息	288,308	502,907
已宣派中期股息	165,734	117,984

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 19 財務擔保

於2009年6月30日和2008年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2009年6月30日	於2008年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保	1,874,720	1,543,580

於2009年6月30日及2008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。

### 20 承擔

#### (a) 資本承擔

發展中物業的開發成本及土地使用權應佔發展成本已訂約但尚未撥備的資本承擔如下：

	於2009年6月30日	於2008年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
土地使用權	3,767,093	4,911,988
發展中物業	6,439,391	5,491,665
已訂約但未撥備	10,206,484	10,403,653

#### (b) 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2009年6月30日	於2008年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
1年以內	170,384	144,942
1至5年	298,053	230,220
5年以後	253,196	255,201
	721,633	630,363

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 21 業務合併

於2009年1月2日，本集團收購大連乾豪房地產開發有限公司（一家於2007年6月26日成立的房地產公司）的100%股權，代價為人民幣197,672,000元。

	2009 年 人民幣千元
收購代價	197,672
所收購附屬公司的公允值—如下文所示	(208,539)
負商譽	(10,867)

因收購產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購公司賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	19,173	19,173
發展中物業	326,000	241,318
貿易及其他應收款項及預付款項	415,867	415,867
現金及現金等價物	10,373	10,373
貸款	(130,000)	(130,000)
貿易及其他應付款項	(411,353)	(411,353)
應付所得稅	(351)	(351)
遞延所得稅負債	(21,170)	—
所收購的附屬公司資產淨值的公允值	<u>208,539</u>	145,027
收購所支付的現金代價		(84,448)
所收購的附屬公司的現金及現金等價物		10,373
收購時的現金流出		<u>(74,075)</u>



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 22 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2009年及2008年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

## (a) 出售物業及服務

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
提供服務：		
— 中遠集團	4,284	2,408
— 共同控制企業	—	62
	<u>4,284</u>	<u>2,470</u>

## (b) 主要管理人員的酬金

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,890	4,195
僱用後福利	579	519
其他長期福利	196	178
	<u>5,665</u>	<u>4,892</u>

## (c) 利息收入及支出

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2009 年	2008 年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已收利息：		
— 共同控制企業	8,080	16,882
— 聯營公司	9,007	4,898
	<u>17,087</u>	<u>21,780</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 22 關連方交易 (續)

#### (d) 向關連方貸款

	於 2009 年 6 月 30 日	於 2008 年 12 月 31 日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
— 共同控制企業	344,120	267,190
— 聯營公司	290,897	268,478
	<u>635,017</u>	<u>535,668</u>

### 23 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。

# 中期財務資料的審閱報告

致遠洋地產控股有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第37至65頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零零九年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收入報表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2009年9月1日