

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)

**截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績公佈**

**摘要**

- 2010年上半年營業額增加37%，達到人民幣47.53億元
- 本公司股東應佔溢利增加72%至人民幣11.52億元
- 協議銷售總額增加19%至人民幣83.03億元，其中尚未入賬的協議銷售額達到人民幣154.02億元
- 資產總值增加24%至人民幣769.34億元
- 於2010年6月30日的現金資源達到人民幣143.59億元
- 土地儲備達至約1,442萬平方米
- 每股溢利增加43%至人民幣0.20元
- 宣派中期股息為每股港幣0.05元，增加25%

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2010年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

## 中期業績回顧

我們成功為股東帶來理想業績。2010年上半年，本集團協議銷售額達至人民幣83.03億元，較2009年同期人民幣70.02億元上升19%；本集團營業額達致人民幣47.53億元，較2009年同期上升37%；同期本公司股東應佔溢利攀升72%至人民幣11.52億元；每股溢利（基本）約為人民幣0.20元，較2009年同期的人民幣0.14元上升43%。

經參考本集團於報告期內本公司股東應佔溢利後，董事局欣然宣佈派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息為每股港幣0.05元。

## 市場回顧及展望

2010年上半年房地產市場運行可以大致分為兩個階段。在4月份之前，受供求關係持續緊張、市場預期不斷高漲等因素影響，部分熱點城市再度出現大量投機性炒房的局面，導致房價快速上漲；為遏制部分城市房價過快上漲的勢頭，期間中央政府連續出台了多項政策，以4月17日「新國十條」影響最為深遠，當中提出堅決抑制不合理住房需求、增加住房有效供給、加快保障性安居工程建設和加強市場監管等多方面的措施。自4月份起全國房地產開發景氣指數已經連續3個月回落，雖然與去年同期相比依然提高了8.51個百分點，但同時自第二季度開始市場逐漸呈現量跌而價偏軟的局面。

展望2010年下半年的市場發展勢態，從供求關係來看，上半年新開工面積8.05億平方米，同比增長67.9%，隨著新增供應加大，在銷售增速放緩的情況下，房價將有繼續小幅下行的壓力；從區域格局來看，環渤海、長三角、珠三角及中西部區域市場成熟度差異較大，其中個別熱點城市房價快速上漲的勢頭將被遏制，而大部份二、三線城市總體表現會保持穩步上揚。

總括而言，我們支持中央政府對房地產市場實施的政策，並認為該等政策傳遞一貫明確的信息，顯示出中央政府在遏制房價過快上漲，打擊房地產市場投機活動方面的決心，這有利於房地產市場持續穩定的長遠發展。

### 財務回顧

下表載列本集團截至2010年及2009年6月30日止6個月的營業額明細。

(人民幣百萬元)	<b>2010年</b> <b>上半年</b>	2009年 上半年	同比增長 (%)
物業開發	<b>4,443</b>	3,240	37%
物業投資	<b>95</b>	72	32%
物業管理	<b>113</b>	81	40%
其他房地產相關業務	<b>102</b>	75	36%
總計	<b>4,753</b>	3,468	37%

於報告期內，物業開發業務仍然佔銷售成本的最大部份，達到總銷售成本約92%。報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本(不包括車位)約為人民幣3,159元(2009年上半年：人民幣1,682元)。報告期內物業開發的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣4,275元，與2009年同期的人民幣4,161元維持在相若水平。

報告期內的毛利達到人民幣12.06億元，較2009年同期增加22%。毛利率由2009年上半年的29%下降至2010年上半年的25%。

2010年上半年，其他收益由2009年同期的人民幣9百萬元增加人民幣1.74億元至大約人民幣1.83億元，其他收益增加主要由於在2010年上半年出售本集團的北京世紀遠洋賓館有限公司錄得收益所致。

2010年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣1.58億元，較2009年同期的人民幣1.35億元增加17%。然而，這些成本僅佔2010年上半年協議銷售總額約2%，與2009年相約。

2010年上半年的行政費用增加66%至人民幣1.56億元(2009年上半年：人民幣9,400萬元)，報告期內整體行政費用僅佔營業額的3.3%(2009年上半年：2.7%)及協議銷售總額的1.9%(2009年上半年：1.3%)。

我們2010年上半年大部分利息開支均可資本化，因此只有人民幣3,100萬元透過損益表扣除，而2009年上半年則為人民幣8,200萬元。同時，平均利率由2009年上半年的6.1%降至2010年上半年只有5.09%。

2010年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加28%至人民幣3.34億元(2009年上半年：人民幣2.60億元)。報告期內土地增值稅為人民幣1.14億元，較2009年同期的人民幣1.44億元下跌21%。

本公司股東應佔溢利由2009年上半年的人民幣6.70億元大幅增長72%至2010年上半年的人民幣11.52億元。

於2010年6月30日，現金資源約為人民幣144億元。連同尚未使用的約人民幣219億元授信額度，未來可供用作營運及拓展的總資金最高可達到人民幣363億元，再加上報告期後融資所得的9億美元，足以確保本集團財務穩健，並有充足的財務資源可以滿足業務拓展所需。

於2010年6月30日，本集團尚未支付的土地款僅為人民幣18.42億元。由於大部份土地款已支付的緣故，因此本集團的淨借貸比率(即有息負債總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)增長至約68%(2009年12月31日：14%)。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 入賬銷售收入

本集團2010年上半年物業開發業務的營業額增長37%，達到人民幣44.43億元，而2009年同期則為人民幣32.40億元。物業開發業務營業額的增長主要由於交付的可售樓面面積由2009年上半年約359,000平方米增加至2010年上半年約422,000平方米，以及平均銷售價格(不含車位)由2009年上半年的每平方米人民幣9,369元上升20%，至2010年上半年的每平方米人民幣11,210元。

	營業額 (人民幣 百萬元)	入賬可售 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 (%)
<b>北京</b>				
遠洋·萬和城	43	1,868	23,019	100%
遠洋公館	345	8,130	42,435	100%
遠洋山水	133	11,759	11,310	100%
遠洋·沁山水	1,680	145,234	11,568	100%
遠洋·光華國際	323	19,923	16,212	100%
遠洋·自然	41	4,572	8,968	70%
遠洋一方	24	1,937	12,390	100%
<b>大連</b>				
遠洋風景	40	2,577	15,522	100%
紅星海世界觀	569	39,385	14,447	100%
香頌花城	17	3,442	4,939	100%
<b>瀋陽</b>				
遠洋天地	188	32,078	5,861	100%
<b>天津</b>				
遠洋城	212	37,338	5,678	100%
遠洋新幹線	81	6,710	12,072	97.05%
遠洋天地	83	6,993	11,869	96.99%
<b>中山</b>				
遠洋城	518	61,364	8,441	100%
小計	<u>4,297</u>	<u>383,310</u>	11,210	
車位(各項目)	<u>146</u>	<u>38,876</u>	3,756	
<b>總計</b>	<b><u>4,443</u></b>	<b><u>422,186</u></b>	<b>10,524</b>	

## 協議銷售

2010年上半年，本集團協議銷售額為人民幣83.03億元，較2009年同期的人民幣70.02億元上升約19%。上升的主要原因是由於2010年上半年每平方米平均售價(不包括車位)上升39%至人民幣13,706元(2009年上半年：人民幣9,829元)；而計入車位的平均售價上升40%至人民幣13,265元(2009年上半年：人民幣9,480元)。

截至2010年6月30日，本集團尚未入賬的協議銷售額達到人民幣154.02億元，這將為本集團未來營業額增長提供強大而穩固的基礎。

	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>北京</b>				
遠洋·萬和城	814	18,754	43,404	100%
遠洋公館	311	7,224	43,051	100%
遠洋山水	109	7,791	13,991	100%
遠洋·沁山水	721	29,315	24,595	100%
遠洋·光華國際	319	19,923	16,012	100%
遠洋·自然	35	4,572	7,655	70%
遠洋一方	358	14,718	24,324	100%
<b>大連</b>				
遠洋風景	237	14,491	16,355	100%
遠洋·自然	386	37,735	10,229	100%
紅星海世界觀	1,073	81,380	13,185	100%
香頌花城	172	40,386	4,259	100%
<b>杭州</b>				
遠洋公館	1,246	37,340	33,369	70%
<b>瀋陽</b>				
遠洋天地	870	112,537	7,731	100%
<b>天津</b>				
遠洋城	445	41,014	10,850	100%
遠洋新幹線	121	10,740	11,266	97.05%
遠洋天地	41	3,118	13,149	96.99%
<b>中山</b>				
遠洋城	898	114,034	7,875	100%
小計	<u>8,156</u>	<u>595,072</u>	13,706	
車位(各項目)	<u>147</u>	<u>30,883</u>	4,760	
<b>總計</b>	<b><u>8,303</u></b>	<b><u>625,955</u></b>	<b>13,265</b>	

## 項目施工進度

2010年上半年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為370,000平方米和329,000平方米，較2009年同期分別輕微下跌6%和1%。按過去項目施工週期，本集團一般在下半年有較多的面積竣工。因此，根據本集團既定的施工進度，我們預計在2010年將完成竣工約1,283,000平方米面積。

## 土地儲備

本集團的土地儲備於2010年6月30日增加4.4%至14,418,000平方米（2009年12月31日：13,808,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則增加至14,140,000平方米（2009年12月31日：13,549,000平方米）。於2010年上半年，本集團購入六幅分別位於北京、大連、青島及海南的土地，樓面面積分別為216,000平方米、406,000平方米、248,000平方米及67,000平方米。本集團現時土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,835元，而於2009年12月31日則為人民幣2,251元。

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約總可售 樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>竣工待售物業</i>					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	17,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	39,000	1,000	100%
北京	遠洋山水	1,401,000	1,193,000	13,000	100%
北京	遠洋•自然	381,000	237,000	15,000	70%
小計		2,025,000	1,642,000	46,000	
<i>發展中物業</i>					
北京	將台商務中心(頤堤港)*	295,000	269,000	295,000	50%
北京	遠洋•萬和城	435,000	373,000	305,000	100%
北京	遠洋•沁山水	597,000	513,000	410,000	100%
北京	遠洋一方	793,000	703,000	643,000	100%
北京	通州玉橋項目(遠洋•東方)*	174,000	150,000	174,000	100%
大連	南關嶺項目(遠洋•自然)*	138,000	103,000	138,000	100%
大連	遠洋風景	178,000	160,000	50,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,945,000	1,518,000	1,848,000	100%
大連	香頌花城	188,000	176,000	103,000	100%
海南	遠洋奧林匹克公館	53,000	51,000	53,000	70%
杭州	運河商務區(遠洋公館)*	866,000	612,000	866,000	100%
瀋陽	遠洋天地	779,000	747,000	662,000	100%
天津	遠洋城	2,363,000	1,768,000	2,313,000	100%
天津	遠洋新幹線	328,000	282,000	210,000	97.05%
天津	遠洋天地	578,000	452,000	274,000	96.99%
中山	遠洋城	1,919,000	1,704,000	1,565,000	100%
小計		11,629,000	9,581,000	9,909,000	

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約總可售 樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>用作日後物業開發</i>					
北京	北七家(遠洋•傲北)*	268,000	118,000	268,000	100%
北京	大望京項目	216,000	194,000	216,000	100%
北京	京棉項目	79,000	70,000	79,000	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	遠洋一方東區(遠洋•新悅)*	94,000	80,000	94,000	100%
北京	亦庄三羊(遠洋•天著)*	345,000	251,000	345,000	100%
大連	IT產業園—住宅部分 (遠洋拉斐莊園)*	400,000	362,000	400,000	100%
大連	IT產業園—工業部份	835,000	399,000	835,000	100%
大連	中華路項目(遠洋廣場)*	406,000	353,000	406,000	100%
大連	大學城(遠洋時代城)*	537,000	488,000	537,000	100%
大連	西山項目(遠洋MIDTOWN)*	90,000	74,000	90,000	100%
海南	棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
杭州	杭一棉	199,000	176,000	199,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
青島	浮山項目(遠洋風景)*	143,000	102,000	143,000	100%
青島	泉州路項目(遠洋公館)*	105,000	77,000	105,000	100%
天津	倪黃莊項目(遠洋•萬和城)*	334,000	324,000	334,000	100%
小計		<u>4,463,000</u>	<u>3,390,000</u>	<u>4,463,000</u>	
總計		<u><b>18,117,000</b></u>	<u><b>14,613,000</b></u>	<u><b>14,418,000</b></u>	

\* 項目新名稱以作參考

## 物業投資

2010年上半年來自物業投資的營業額上升32%至人民幣9,500萬元(2009年上半年：人民幣7,200萬元)。租金收入上升主要由於遠洋•光華國際(北京)的出租率有所攀升。由於這些甲級投資物業位處北京優越位置，故本集團對於這些物業的未來升值潛力及產生的租金收入抱樂觀態度。

## 僱員及人力資源

於2010年6月30日，本集團共有員工5,397人（於2009年12月31日：4,111人），僱員人數增加31%。本集團在幾個新進入的城市或準備進入的城市設立了辦事機構，包括上海，重慶及海南。因此，有關增幅與本集團業務拓展以支持協議銷售增長以及在國內在建項目數目增加一致。

本集團截至2010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2010年 6月30日	於2009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		207,050	324,867
土地使用權		68,819	38,964
投資物業		4,614,000	3,984,000
商譽		637,437	662,602
共同控制企業		670,226	671,685
聯營公司		288,462	294,462
可供出售金融資產		492,006	592,648
衍生金融工具		—	8,331
其他應收款項	9	72,205	893,590
遞延所得稅資產		388,744	305,539
<b>非流動資產總值</b>		<b>7,438,949</b>	<b>7,776,688</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金		20,768,489	7,371,019
發展中物業		25,709,477	22,254,218
存貨(按成本)		168,752	99,503
發展中土地		2,019,501	926,828
已落成待售物業		2,428,936	3,483,588
衍生金融工具		8,331	—
貿易及其他應收款項	9	4,032,373	1,720,294
受限制銀行存款		773,740	896,442
現金及現金等價物		13,585,311	17,619,619
<b>流動資產總值</b>		<b>69,494,910</b>	<b>54,371,511</b>
<b>資產總值</b>		<b>76,933,859</b>	<b>62,148,199</b>

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009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	20,119,263	20,117,523
儲備	(570,982)	(485,282)
保留溢利		
— 擬派股息	245,904	248,154
— 其他	4,394,787	3,487,484
	<u>24,188,972</u>	<u>23,367,879</u>
非控制性權益	781,030	518,535
<b>權益總值</b>	<u>24,970,002</u>	<u>23,886,414</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
貸款	21,985,651	17,186,844
遞延所得稅負債	1,481,569	999,182
<b>非流動負債總值</b>	<u>23,467,220</u>	<u>18,186,026</u>
流動負債		
貸款	8,828,311	4,653,168
貿易及其他應付款項	4,689,117	4,526,103
預收客戶款項	13,761,369	9,494,610
即期所得稅負債	1,217,840	1,401,878
<b>流動負債總值</b>	<u>28,496,637</u>	<u>20,075,759</u>
<b>負債總值</b>	<u>51,963,857</u>	<u>38,261,785</u>
<b>權益及負債總值</b>	<u>76,933,859</u>	<u>62,148,199</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>40,998,273</u>	<u>34,295,752</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>48,437,222</u>	<u>42,072,440</u>

簡明綜合中期收益表

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>持續經營業務：</b>			
營業額	4	<b>4,753,217</b>	3,468,172
銷售成本		<b>(3,547,088)</b>	(2,475,867)
<b>毛利</b>		<b>1,206,129</b>	992,305
其他收入		<b>109,028</b>	70,875
其他收益－淨額	5	<b>183,100</b>	9,037
投資物業公平值收益		<b>462,949</b>	398,180
銷售及市場推廣費用		<b>(157,685)</b>	(134,984)
行政費用		<b>(155,702)</b>	(93,598)
<b>經營溢利</b>		<b>1,647,819</b>	1,241,815
財務費用		<b>(30,534)</b>	(81,659)
分佔共同控制企業虧損		<b>(1,459)</b>	(24,834)
分佔聯營公司虧損		<b>(6,002)</b>	(1,303)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,609,824</b>	1,134,019
所得稅開支	6	<b>(448,027)</b>	(403,533)
<b>來自持續經營業務的溢利</b>		<b>1,161,797</b>	730,486
已終止經營業務的虧損		<b>(5,378)</b>	(1,019)
<b>期內溢利</b>		<b>1,156,419</b>	729,467
<b>應佔溢利：</b>			
本公司股東		<b>1,152,099</b>	669,634
非控制性權益		<b>4,320</b>	59,833
		<b>1,156,419</b>	729,467

未經審核			
截至6月30日止六個月			
		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
本公司股東應佔溢利／(虧損)			
的每股基本溢利			
(以每股人民幣元為單位)			
— 持續經營業務	7	<b>0.205</b>	0.143
— 已終止經營業務	7	<b>(0.001)</b>	—
		<u><b>0.204</b></u>	<u>0.143</u>
本公司股東應佔溢利／(虧損)			
的每股攤薄溢利			
(以每股人民幣元為單位)			
— 持續經營業務	7	<b>0.205</b>	0.142
— 已終止經營業務	7	<b>(0.001)</b>	—
		<u><b>0.204</b></u>	<u>0.142</u>
中期股息	8	<u><b>245,904</b></u>	<u>165,734</u>

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	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<b>1,156,419</b>	729,467
其他全面(虧損)／收入：		
可供出售金融資產的公平值(虧損)／收益	<b>(95,507)</b>	18,490
貨幣滙兌差額	<b>(5,135)</b>	(172)
	<hr/>	<hr/>
期內其他全面(虧損)／收入	<b>(100,642)</b>	18,318
	<hr/>	<hr/>
期內全面收益總額	<b>1,055,777</b>	747,785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
應佔全面收益總額：		
－本公司股東	<b>1,051,457</b>	687,952
－非控制性權益	<b>4,320</b>	59,833
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,055,777</b>	747,785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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」）為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601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」）境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣呈列。本簡明綜合中期財務資料未經審核，並已於2010年8月18日獲董事局批准刊發。

### 2 編製基準

截至2010年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料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資料應與截至2009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

除下述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2009年12月31日止年度的年度財務報表中所用之會計政策一致，一如該等年度財務報表所述。

中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

下列新準則、準則修訂或詮釋於2010年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港財務報告準則3（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，預期對收購日期為於2009年7月1日或之後開始的首個年度報告期間之初或之後的業務合併有效。

香港會計準則17（修訂本）「租賃」刪除有關土地租賃分類的特別指引，以消除與租賃分類一般指引的不一致之處。

#### 4 分部資料

	未經審核									
	物業發展				投資物業	總計	所有		已終止	
	北京	天津	東北	其他			其他業務	公司間對銷	經營業務	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	人民幣千元	人民幣千元	
截至2010年6月30日										
止六個月										
總分部營業額	2,702,278	377,671	830,952	532,410	98,024	4,541,335	473,820	-	17,113	5,032,268
分部間營業額	-	-	-	-	(3,359)	(3,359)	(258,579)	-	-	(261,938)
營業額(來自外部客戶)	2,702,278	377,671	830,952	532,410	94,665	4,537,976	215,241	-	17,113	4,770,330
經調整除所得稅前溢利	645,737	38,410	212,148	127,217	63,342	1,086,854	367,598	(134,687)	(1,119)	1,318,646
折舊及攤銷	(3,762)	(601)	(3,286)	(1,885)	(1,016)	(10,550)	(5,679)	-	(1,844)	(18,073)
財務收入	39,232	14,517	56,895	21,742	1,555	133,941	60,252	(161,844)	-	32,349
截至2009年6月30日										
止六個月										
總分部營業額	1,867,101	245,267	622,883	517,276	74,507	3,327,034	539,434	-	20,103	3,886,571
分部間營業額	-	-	-	-	(2,367)	(2,367)	(395,929)	-	-	(398,296)
營業額(來自外部客戶)	1,867,101	245,267	622,883	517,276	72,140	3,324,667	143,505	-	20,103	3,488,275
經調整除所得稅前溢利	612,093	19,099	146,350	36,841	63,363	877,746	170,253	(137,578)	(2,184)	908,237
折舊及攤銷	(793)	(420)	(2,453)	(829)	(103)	(4,598)	(5,645)	-	(2,262)	(12,505)
財務收入	60,245	4,721	22,161	437	5,234	92,798	69,884	(135,602)	-	27,080

	物業發展				所有				
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	公司間對銷 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
於2010年6月30日 (未經審核)									
分部資產	33,194,011	6,774,723	14,254,571	15,639,596	5,134,590	74,997,491	6,028,165	(16,309,491)	64,716,165
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)									
增加	14,512	2,038	4,837	90,973	215	112,575	29,800	-	142,375
分部負債	19,938,033	2,579,965	6,114,241	5,549,055	1,268,625	35,449,919	2,939,419	(18,721,012)	19,668,326
於2009年12月31日 (經審核)									
分部資產	19,549,097	4,696,369	9,038,347	10,092,367	4,180,120	47,556,300	8,238,678	(7,287,088)	48,507,890
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)									
增加	515	2,072	21,618	4,486	638	29,329	15,271	-	44,600
分部負債	12,033,464	2,385,794	3,968,744	2,550,981	910,747	21,849,730	1,503,032	(7,930,171)	15,422,591

## 5 其他收益－淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月 2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益	187,168	—
收購附屬公司的負商譽	2,512	10,867
出售可供出售金融資產的虧損	—	(675)
出售物業、機器及設備的(虧損)／收益	(516)	111
滙兌虧損	(6,064)	(1,266)
	<u>183,100</u>	<u>9,037</u>

## 6 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2010年及2009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：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	256,944	175,883
— 中國土地增值稅	114,139	143,520
遞延稅項	76,944	84,130
	<u>448,027</u>	<u>403,533</u>

## 7 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已發行股份的加權平均數而計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	<u>1,157,477</u>	<u>670,653</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,636,792</u>	<u>4,698,396</u>
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>0.205</u>	<u>0.143</u>
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	<u>(5,378)</u>	<u>(1,019)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,636,792</u>	<u>4,698,396</u>
本公司股東應佔來自已終止經營業務的每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>(0.001)</u>	<u>—</u>

(b) 攤薄

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	<u>1,157,477</u>	<u>670,653</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,636,792</u>	<u>4,698,396</u>
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	<u>8,724</u>	<u>19,411</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>5,645,516</u>	<u>4,717,807</u>
本公司股東應佔來自持續經營業務的每股攤薄溢利(每股人民幣元)	<u>0.205</u>	<u>0.142</u>
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	<u>(5,378)</u>	<u>(1,019)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,636,792</u>	<u>4,698,396</u>
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	<u>8,724</u>	<u>19,411</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>5,645,516</u>	<u>4,717,807</u>
本公司股東應佔來自已終止經營業務的每股攤薄溢利(每股人民幣元)	<u>(0.001)</u>	<u>—</u>

8 股息

於2010年8月18日，董事局建議宣派截至2010年6月30日止中期股息人民幣245,904,000元(截至2009年6月30日止：人民幣165,734,000元)。

9 貿易及其他應收款項

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	229,324	55,336
就合約工程應收客戶的款項	14,197	9,315
減：應收款項減值撥備	(6,417)	(5,388)
貿易應收款項淨額(a)	237,104	59,263
收購預付款(b)	—	158,439
預付稅款－所得稅	529,059	414,948
預付稅款－其他	716,398	509,762
借予第三方委託貸款(c)	1,110,800	118,680
借予一間聯營公司的委託貸款(d)	323,280	307,770
應收票據	195,799	196,543
其他預付款項	175,960	17,598
其他應收第三方的款項(b)	—	483,926
其他應收款項	816,178	346,955
	4,104,578	2,613,884
減：非流動部分	(72,205)	(893,590)
流動部分	4,032,373	1,720,294

於2010年6月30日及2009年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶的款項的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	212,152	52,282
6個月至1年	21,846	4,973
1年至2年	3,234	1,875
2年至3年	1,449	969
3年以上	4,840	4,552
	243,521	64,651

- (b) 收購預付款項人民幣158,439,000元為就收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(「重慶高爾夫」)55%權益而支付予天津產權交易中心的款項。其他應收第三方的款項人民幣483,926,000元為借予重慶高爾夫的款項，供其作營運資金。該等應收款項為免息及按要求而還款。

是項交易於2010年1月5日完成。

- (c) 人民幣1,110,800,000元的委託貸款為借予若干第三方的金額。該結餘為無抵押、按5.31%至10%計息，且須於2011年5月17日前還款。其中，人民幣1,005,000,000元為本集團貸予天津宇華房地產開發有限公司(「天津宇華」)款項，進一步詳情載於附注10(d)。
- (d) 借予一間聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2009年12月31日：5.31%)計息，且須於2011年3月15日前還款。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位。

## 10 結算日後事項

- (a) 於2010年7月7日，本集團公佈以代價474,000,000港元收購奇盛(集團)有限公司(股份代號：174，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)69.02%權益的收購計劃。於本報告日期，此收購仍在進行中。
- (b) 於2010年7月27日，本集團成功發行本金總額為900,000,000美元的永久性次級可換股證券(「證券」)並於新加坡證券交易所有限公司上市。該等證券按8%作出分派，發行人可選擇於2015年將證券贖回。發行人可全權酌情將任何分派延期。證券持有人可選擇於2011年7月27日起按每股港幣6.85元的換股價將證券轉換為本公司股份。
- (c) 於2010年8月4日，本集團成功分別以代價人民幣1,377,300,000元及人民幣522,500,000元投得兩塊位於中國上海市寶山區的地塊。該等土地的總面積分別為107,825平方米及43,326平方米，按計劃將作住宅用途。
- (d) 於2010年8月9日，本集團訂立協議，以人民幣90,000,000元對天津宇華增資以持有其90%股權。
- (e) 於2010年8月11日，本集團訂立協議，以對價人民幣285,000,000元收購武漢弘福置業有限公司55%股權。於本報告日期，此收購仍在進行中。

## **可換股證券**

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，由本公司一全資附屬公司所發行本金總額共9億美元的永久性次級可換股證券（「可換股證券」），已由若干投資者悉數認購。發行可換股證券的淨收益約為8.82億美元，本公司會將該筆款項的絕大多數（若非全部）用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本及土地成本）及用作一般公司用途。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2010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2010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的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**

本公司審核委員會（「審核委員會」）由本公司三名獨立非執行董事組成，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2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

## **企業管治常規守則**

董事局認為，除下述偏離香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）條文第A.4.1條及第A.2.1條外，本公司於截至2010年6月30日止六個月期間一直遵守企業管治守則所載的規定。有關偏離情況說明如下：

根據企業管治守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任須指定任期，並接受重選。本公司有一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（「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條文第A.4.2條，故不遵守企業管治守則條文第A.4.1條屬可予接受。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

李建紅先生已辭任為本公司主席，而李明先生則獲委任為本公司主席（「主席」）且繼續擔任本公司行政總裁（「行政總裁」），全部均自2010年3月23日起生效。鑒於現行公司架構，主席與行政總裁之角色並無根據企業管治守則條文第A.2.1條的規定而加以區分。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局成員及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的領導地位，並對本公司日常業務有利。

#### **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之操守準則（「操守準則」），所訂標準不會較上市規則附錄10的上市發行人董事進行證券交易之標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向本公司全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已向2010年9月17日名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股港幣0.05元(2009年：每股港幣0.04元)。中期股息將於2010年10月5日前後派付。本公司將於2010年9月15日至2010年9月17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。如欲符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2010年9月14日下午四時三十分，交回本公司在香港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)。

### 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2010年6月30日止六個月之中期報告將在2010年9月9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，藉此機會向一直支持本集團長遠發展的股東、客戶、地方政府、合作夥伴、董事局成員、管理層以及兢兢業業的員工表示誠摯的感謝。

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
執行董事  
李明

香港，二零一零年八月十八日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：  
李明先生  
王曉光先生  
陳潤福先生

非執行董事：  
劉暉女士  
梁岩峰先生  
王曉東先生

獨立非執行董事：  
曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生