

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 2011年上半年營業額增加66%，達到人民幣79.04億元
- 毛利大幅上升94%至人民幣23.4億元，毛利率由25%上升至30%，比去年同期上升約5個百分點
- 本公司股東應佔溢利人民幣10.96億元，每股溢利為人民幣0.15元
- 協議銷售總額增加49%至人民幣123.48億元，其中尚未入賬的協議銷售額達到人民幣255億元
- 資產總值增加5%至人民幣977.61億元
- 於2011年6月30日的現金資源達到人民幣121.94億元
- 本公司股東應佔權益增加11%至人民幣343.91億元
- 土地儲備達至約2,400萬平方米
- 宣派中期股息為每股港幣0.05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2011年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

中期業績回顧

截至2011年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣79.04億元，較去年同期上漲66%；毛利為人民幣23.4億元，較去年同期上漲94%，同時毛利率從25%提升至30%；本公司股東應佔溢利達到人民幣10.96億元，每股溢利為人民幣0.15元。

參照2011年中期本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2011年6月30日止六個月中期股息每股港幣0.05元。

市場回顧及展望

2011年上半年全球經濟仍在復甦中，但年初以來國際大宗商品價格持續上升，世界各國面對加息的壓力。我們判斷，下半年全球經濟復甦仍面臨著巨大考驗，國際投資者積累的觀望情緒沒有得到根本性緩解。與此同時，中國GDP增速放緩，CPI屢創新高，通脹壓力持續增加；目前中國人民銀行已先後六次上調存款準備金率、三次加息，延續了2010年緊縮的貨幣政策走向。

從上半年市場表現來看，房地產市場宏觀調控政策已見成效，大部分城市房價上漲過快勢頭得到有效遏制。但是上半年房地產投資和銷售依然表現強勁，全國房地產開發投資達人民幣2.625萬億元，同比增長32.9%；全國商品房銷售額達人民幣2.459萬億元，同比增長24.1%。同時，銷售額排名前20位的房地產企業大多數均實現了40%及以上的增幅，遠高於行業24%的增長率；總銷售金額市場佔有率已達18%，比2010年提高了約五個百分點，行業集中度顯著提高。

本集團認為，下半年國內外環境仍然十分複雜，不確定因素較多。中國房地產宏觀調控措施將會持續，一方面信貸收緊、交易量受到抑制，另一方面行業整體存貨大幅增加，價格面臨下行壓力。同時，由於二三線城市房地產市場的高速發展，房地產市場宏觀調控將不斷深化，預計限購政策的實施範圍將進一步擴大，下半年針對房價上升相對較快的二三線城市或將相繼出台限購政策。儘管如此，基於全國主體功能區劃已於今年6月份正式公佈，政府將從城鎮化戰略層面對二三線城市發展提供支持，從長遠來看，二三線城市的房地產市場發展空間仍然巨大。可以預期，短期內中國房地產市場仍將波動，但發展向好的趨勢並未改變。

財務回顧

下表載列本集團截至2011年及2010年6月30日止六個月的營業額明細。

(人民幣百萬元)	2011年 上半年	2010年 上半年	同比 增長(%)
物業開發	7,318	4,443	65%
物業投資	157	95	65%
物業管理	155	113	37%
其他房地產相關業務	274	102	169%
合計	7,904	4,753	66%

物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，兩者於報告期內合共佔本集團總銷售成本的80%，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2,653元(2010年上半年：人民幣3,159元)。有關土地成本減少主要由於2011年上半年售出及交付可售樓面面積中來自二線城市的項目所佔比重較高。報告期內物業開發的平均建築成本(不包括車位)每平方米約人民幣4,200元，與去年同期維持在相若水平。

報告期內的毛利達到人民幣23.4億元，較2010年同期增加94%。毛利率由2010年上半年的25%上升至2011年上半年的30%。

2011年上半年，其他收入由2010年同期的人民幣1.09億元增加73%至人民幣1.89億元。其他收入包括金融資產投資收入、利息收入及其他非經營性項目收入。

2011年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.51億元，較2010年同期的人民幣1.58億元增加59%。然而，這些成本僅佔2011年上半年協議銷售總額約2%，與2010年相若。

2011年上半年的行政費用增加26%至人民幣1.96億元(2010年上半年：人民幣1.56億元)，報告期內整體行政費用僅佔總營業額的2.5%(2010年上半年：3.3%)及協議銷售額的1.6%(2010年上半年：1.9%)。

於2011年上半年，利息開支增加主要由於期內平均資金成本整體有所增加，平均利率由5.09%升至6.26%，期內有人民幣約9,700萬元利息開支未能資本化，而2010年上半年則為人民幣約3,100萬元。

2011年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加37%至人民幣4.56億元(2010年上半年：人民幣3.34億元)。報告期內土地增值稅為人民幣4.19億元，較2010年同期的人民幣1.14億元大幅上升。

本公司股東應佔溢利由2010年上半年的人民幣11.52億元減少5%至人民幣10.96億元。

於2011年6月30日，本集團現金資源(現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣122億元而流動比率為2.2倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣276億元，於2011年6月30日可供用作營運及拓展的總資金約為人民幣398億元。上述各項足以證明本集團財務穩健，並擁有充足財務資源及靈活的財務管理政策以滿足業務拓展所需。

於2011年6月30日，本集團的淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)維持於47%(2010年12月31日：46%)的合理和平穩水平。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2011年上半年物業開發業務的營業額達到人民幣73.18億元，較2010年同期的人民幣44.43億元增長65%。物業開發業務營業額增長的主要原因是由於交付可售樓面面積由2010年上半年的約422,000平方米增加至2011年上半年的約681,000平方米。不包括車位銷售，平均入賬銷售價格保持平穩，約為每平方米人民幣11,000元，2010年同期為每平方米人民幣11,210元。

2011年上半年各項目營業額及交付可售樓面面積如下：

城市	項目	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣／ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋·萬和城	222	6,028	36,800	100%
	遠洋山水	18	1,227	14,700	100%
	遠洋·沁山水	45	3,109	14,500	100%
	遠洋·光華國際	27	815	33,500	100%
	遠洋自然	125	18,771	6,700	70%
	遠洋一方	2,016	178,187	11,300	100%
大連	遠洋風景	365	19,853	18,400	100%
	紅星海世界觀	803	43,692	18,400	100%
	香頌花城	18	4,229	4,400	100%
秦皇島	灣海一號	66	10,003	6,600	100%
三亞	遠洋公館	505	24,260	20,800	70%
瀋陽	遠洋天地	227	33,408	6,800	100%
天津	遠洋城	1,122	131,122	8,600	100%
	遠洋新幹線	341	27,473	12,400	97.05%
	遠洋天地	4	316	12,500	96.99%
中山	遠洋城	1,249	148,544	8,400	100%
小計		7,197	653,528	11,000	
車位(各項目)		121	27,161	4,400	
合計		7,318	680,689	10,800	

2) 協議銷售

本集團2011年上半年的協議銷售總額達至人民幣123.48億元，較2010年同期人民幣83.03億元增長49%。協議銷售總額增長的原因為(i)2011年上半年銷售樓面面積增加33%，達至835,609平方米(2010年上半年：625,955平方米)；(ii)不包括車位銷售，平均銷售價格增加12%，達至每平方米人民幣15,400元(2010年上半年：每平方米人民幣13,706元)。而包括車位銷售，平均銷售價格增加12%，達至每平方米人民幣14,800元(2010年上半年：每平方米人民幣13,265元)。

於2011年6月30日，本集團可供入帳的尚未入帳協議銷售額為人民幣255億元，表現出色，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

2011年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積明細如下：

城市	項目	協議預售額 (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 (%)
北京	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋•萬和城	2,425	72,063	33,700	100%
	遠洋山水	14	1,033	13,200	100%
	遠洋•沁山水	331	11,768	28,100	100%
	遠洋•傲北	342	15,938	21,400	100%
	遠洋•光華國際	27	815	33,500	100%
	遠洋•東方	316	19,005	16,600	100%
	遠洋一方	1,913	89,393	21,400	100%
	遠洋•新悅	10	549	17,800	100%
成都	遠洋•朗郡	334	42,801	7,800	51%
大連	遠洋廣場	1,383	107,425	12,900	100%
	遠洋風景	48	2,049	23,200	100%
	遠洋自然	105	6,011	17,500	100%
	遠洋時代城	575	79,083	7,300	100%
	遠洋假日養生莊園	71	6,353	11,200	100%
	紅星海世界觀	823	59,216	13,900	100%
	香頌花城	3	1,087	2,800	100%
杭州	遠洋公館	578	15,871	36,400	51%
秦皇島	灣海一號	32	4,712	6,800	100%
三亞	遠洋公館	360	14,386	25,000	70%
瀋陽	遠洋天地	485	48,700	10,000	100%
天津	遠洋城	381	42,165	9,000	100%
	遠洋新幹線	321	27,547	11,600	97.05%
	遠洋•萬和城	122	9,228	13,200	100%
	遠洋天地	4	316	12,500	96.99%
武漢	遠洋•世界	37	7,273	5,100	55%
中山	遠洋城	942	93,318	10,100	100%
小計		12,026	780,596	15,400	
車位(各項目)		322	55,013	5,900	
合計		12,348	835,609	14,800	

3) 項目施工進度

2011年上半年正在施工的總樓面面積及竣工的總可售樓面面積分別約為720萬平方米及84萬平方米，較2010年同期分別增加213%及124%。根據本集團通常的建設週期，於2011年下半年將會完成更多總樓面面積。按我們的施工計劃，於2011年下半年我們預計可完成約135萬平方米的樓面面積。

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2011年6月30日增加16%至23,898,000平方米（2010年12月31日：20,608,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則增加至20,985,000平方米（2010年12月31日：18,588,000平方米）。於2011年上半年，本集團購入7幅土地樓面面積為3,306,000平方米及應佔權益為2,507,000平方米。該等新購置土地位於撫順、杭州、青島、上海、鎮江及中山，大約樓面面積分別為1,216,000平方米、159,000平方米、147,000平方米、458,000平方米、829,000平方米及497,000平方米。於2011年6月30日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,904元，而於2010年12月31日則為人民幣3,157元。

於2011年6月30日本集團於各個城市的土地儲備詳情如下：

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	CBD Z6地塊	222,000	220,000	220,000	80%
		頤堤港	295,000	264,000	295,000	50%
		遠洋•萬和公館	211,000	152,000	211,000	100%
		遠洋•萬和城	353,000	312,000	118,000	100%
		遠洋•萬和城C商業	67,000	67,000	67,000	100%
		遠洋•LA VIE	273,000	203,000	273,000	85.72%
		遠洋•沁山水	529,000	456,000	236,000	100%
		遠洋•沁山水E02/03	103,000	103,000	103,000	100%
		遠洋•傲北	268,000	232,000	268,000	100%
		遠洋•東方	175,000	150,000	175,000	100%
		遠洋•天著	435,000	338,000	435,000	100%
		遠洋一方	790,000	704,000	438,000	100%
		遠洋•新悅	102,000	85,000	102,000	100%
		泛環渤海	長春	遠洋•夏納小鎮	1,115,000	1,039,000
大連	遠洋•鑽石灣		2,422,000	1,977,000	2,422,000	90%
	遠洋假日養生莊園		409,000	388,000	409,000	100%
	遠洋MIDTOWN		92,000	75,000	92,000	100%
	遠洋廣場		293,000	275,000	293,000	100%
	遠洋風景		178,000	159,000	23,000	100%
	遠洋自然		138,000	119,000	138,000	100%
	遠洋時代城		567,000	510,000	567,000	100%
	紅星海世界觀		1,937,000	1,730,000	1,614,000	100%
	遠洋創智高地		922,000	596,000	922,000	100%
	遠洋溫德姆		111,000	54,000	111,000	100%
	至尊豪庭大酒店					
小窑灣	219,000		175,000	219,000	100%	
撫順	將軍溝		1,216,000	1,154,000	1,216,000	65%
青島	遠洋公館		136,000	108,000	136,000	100%
	遠洋風景		148,000	109,000	148,000	100%
	遠洋自然		147,000	111,000	147,000	100%
秦皇島	遠洋•海世紀		1,470,000	1,373,000	1,470,000	100%
	灣海1號		39,000	39,000	20,000	100%
瀋陽	遠洋天地		718,000	690,000	476,000	100%
	遠洋公館		187,000	165,000	187,000	100%

於2011年6月30日本集團於各個城市的土地儲備詳情如下(續)：

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	天津	遠洋城	2,293,000	2,100,000	1,967,000	100%
		遠洋新幹線	337,000	313,000	189,000	97.05%
		遠洋·萬和城	343,000	324,000	343,000	100%
		遠洋國際中心	147,000	107,000	147,000	96.99%
		遠洋天地	310,000	294,000	18,000	96.99%
		遠洋風景	316,000	298,000	316,000	90%
長江三角洲	杭州	大運河商務區	866,000	480,000	866,000	51%*
		遠洋·大河宸章	208,000	141,000	208,000	70%
		普福項目	159,000	109,000	159,000	100%
	上海	遠洋·博堡	90,000	90,000	90,000	100%
		遠洋7號	111,000	100,000	111,000	100%
		楊行鎮項目	347,000	328,000	347,000	100%
	鎮江	遠洋·塞納河畔	829,000	790,000	829,000	55%
珠江三角洲	中山	橫欄項目	497,000	487,000	497,000	100%
		遠洋城	1,982,000	1,836,000	1,345,000	100%
長江流域	成都	大慈寺	258,000	258,000	258,000	50%
		遠洋·朗郡	155,000	137,000	155,000	51%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	581,000	496,000	581,000	85%
	黃山	遠洋桃花島	153,000	153,000	153,000	100%
	武漢	遠洋莊園	88,000	81,000	88,000	55%
		遠洋·世界	416,000	403,000	416,000	55%
海南	海口	遠洋浮木陣	108,000	87,000	108,000	70%
	三亞	遠洋公館	54,000	49,000	27,000	70%
		棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.50%
	合計		26,949,000	23,605,000	23,898,000	

* 視作出售49%股權並於權益中計提有關變動

物業投資

2011年上半年來自物業投資的營業額顯著上升至人民幣1.57億元(2010年上半年：人民幣9,500萬元)。租金收入上升主要由於位於北京的遠洋國際中心A座及遠洋•光華國際的每平米租金水平及出租率有所攀升。

僱員及人力資源

於2011年6月30日，本集團共有員工6,592人(於2010年12月31日：5,696人)，僱員人數增加16%。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，包括撫順、重慶、黃山、武漢及鎮江等。因此，人數增幅與本集團支持銷售增長的業務拓展計劃以及在中國內地其他城市在建物業項目數目增加一致。

本集團截至2011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

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		223,509	214,895
土地使用權		9,600	9,723
投資物業		4,838,572	4,988,572
商譽		642,119	705,572
共同控制企業		674,954	687,826
聯營公司		390,857	397,458
可供出售金融資產		638,277	433,886
貿易及其他應收款項	4	88,234	85,367
遞延所得稅資產		968,268	814,244
非流動資產總值		8,474,390	8,337,543
流動資產			
土地使用權按金		10,487,719	18,825,060
發展中物業		56,597,999	41,393,331
存貨(按成本)		391,177	231,280
可收回土地發展成本		2,549,153	2,439,138
已落成待售物業		2,602,855	2,648,568
可供出售金融資產		232,663	181,663
其他投資		26,877	43,707
按公平值計入損益的金融資產		80,126	29,101
貿易及其他應收款項	4	3,964,262	3,566,474
受限制銀行存款		2,482,356	1,057,378
現金及現金等價物		9,711,750	13,977,211
		89,126,937	84,392,911
分類為持作出售之資產		159,833	—
流動資產總值		89,286,770	84,392,911
資產總值		97,761,160	92,730,454

簡明綜合中期資產負債表(續)

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價		20,234,104	20,121,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		(128,631)	(95,986)
儲備		12,038	(226,865)
股本證券		2,532,866	—
可換股證券		5,969,279	5,970,266
保留溢利			
— 擬派股息		232,544	379,758
— 其他		5,538,783	4,922,121
		34,390,983	31,070,706
非控制性權益		3,451,378	2,055,098
權益總值		37,842,361	33,125,804
負債			
非流動負債			
貸款		18,216,497	19,276,159
遞延所得稅負債		1,268,066	1,351,372
非流動負債總值		19,484,563	20,627,531
流動負債			
貸款		10,252,224	9,920,123
貿易及其他應付款項	5	9,158,814	10,831,635
預收客戶款項		19,097,285	16,234,852
應付所得稅		1,886,654	1,990,509
		40,394,977	38,977,119
直接與分類為持作出售之資產相關之負債		39,259	—
流動負債總值		40,434,236	38,977,119
負債總值		59,918,799	59,604,650
權益及負債總值		97,761,160	92,730,454
流動資產淨值		48,852,534	45,415,792
總資產減流動負債		57,326,924	53,753,335

簡明綜合中期收益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持續經營業務：			
營業額	6	7,904,485	4,753,217
銷售成本		(5,563,997)	(3,547,088)
毛利		2,340,488	1,206,129
利息及其他收入		189,106	109,028
其他(虧損)/收益－淨額	7	(628)	183,100
投資物業公平值收益		—	462,949
銷售及市場推廣費用		(251,355)	(157,685)
行政費用		(195,667)	(155,702)
經營溢利		2,081,944	1,647,819
財務費用		(97,100)	(30,534)
分佔共同控制企業虧損		(4,716)	(1,459)
分佔聯營公司虧損		(6,601)	(6,002)
除所得稅前溢利		1,973,527	1,609,824
所得稅開支	8	(875,570)	(448,027)
來自持續經營業務的溢利		1,097,957	1,161,797
已終止經營業務的虧損		—	(5,378)
期內溢利		1,097,957	1,156,419
應佔溢利：			
本公司股東		1,096,066	1,152,099
非控制性權益		1,891	4,320
		1,097,957	1,156,419
本公司股東應佔溢利/(虧損)的每股基本溢利 (以每股人民幣為單位)			
— 持續經營業務	9	0.154	0.205
— 已終止經營業務	9	—	(0.001)
		0.154	0.204
本公司股東應佔溢利/(虧損)的每股攤薄溢利 (以每股人民幣為單位)			
— 持續經營業務	9	0.154	0.205
— 已終止經營業務	9	—	(0.001)
		0.154	0.204
中期股息	10	232,544	245,904

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期內溢利	1,097,957	1,156,419
其他全面虧損：		
可供出售金融資產的公平值虧損	(32,870)	(95,507)
貨幣匯兌差額	(14,676)	(5,135)
期內其他全面虧損	(47,546)	(100,642)
期內全面收益總額	1,050,411	1,055,777
應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	1,048,520	1,051,457
— 非控制性權益	1,891	4,320
	1,050,411	1,055,777
本公司股東應佔全面收益總額來自：		
— 持續經營業務	1,048,520	1,056,835
— 已終止經營業務	—	(5,378)
	1,048,520	1,051,457

未經審核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」)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(「人民幣」)呈列。

本簡明綜合中期財務資料未經審核並已於2011年8月18日獲本公司董事局批准刊發。

主要事項

期內經營上重要事項有收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(「重慶高爾夫」)已發行股份的額外30%權益, 出售盛聯管理有限公司(「盛聯」)已發行股份的49%權益及出售成都市同益房地產開發有限公司已發行股份的49%權益。以上的權益變動的後果並沒有改變控制權。

於2011年5月12日，本集團附屬公司盛洋投資(控股)有限公司，刊發有關出售非全資擁有的子公司慶東有限公司，其持有90%股權的公告。

於2011年5月13日，本集團成功發行可贖回的永久性次級股本證券並於新加坡交易所上市。

2 編製基準

截至2011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(「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2010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

除下述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2010年12月31日止年度的年度財務報表之會計政策一致，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。

下列經修訂準則、準則修訂及詮釋於2011年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港會計準則24(經修訂)	「關聯方披露」
香港會計準則34(修訂)	「中期財務報告」
香港會計準則32(修訂)	「供股之分類」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14(修訂)	「最低資金要求之預付款項」

此外，香港會計師公會亦於2010年5月頒布其對香港財務報告準則第三次改進。全部改進均於2011年財政年度生效。

採納上述經修訂準則、準則修訂及詮釋對本集團截至2011年6月30日止六個月業績及財務狀況並無任何重大影響。

若干其他新準則及準則修訂於2011年1月1日開始的財政年度尚未生效且並未提早採納。管理層現正評估其對本集團之有關影響。

4 貿易及其他應收款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	34,658	71,562
就合約工程應收客戶的款項	157,247	33,392
減：應收款項減值撥備	(4,555)	(6,051)
貿易應收款項淨額(a)	187,350	98,903
收購預付款	—	51,000
預付稅款－所得稅	690,785	567,954
預付稅款－其他	1,038,878	886,796
借予第三方委託貸款(b)	414,500	427,000
借予一間聯營公司的委託貸款(c)	351,104	337,239
應收票據(d)	197,849	202,543
應收出售附屬公司款項(e)	115,465	199,828
應收共同控制企業款項	197,765	285,356
應收出售土地使用權款項	152,676	—
其他存款及預付款項	290,850	270,006
其他應收款項	415,274	325,216
	4,052,496	3,651,841
減：非流動部分	(88,234)	(85,367)
流動部分	3,964,262	3,566,474

(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2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	164,788	71,230
6個月至1年	20,171	19,544
1年至2年	5,160	5,697
2年至3年	1,272	3,294
3年以上	514	5,189
	191,905	104,954

(b) 於2011年6月30日，委託貸款人民幣414,500,000元(2010年12月31日：人民幣427,000,000元)為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，按利率4.86%至12%(2010年12月31日：由4.86%至12%)計息，並須應要求還款。

- (c) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31% (2010年：5.31%) 計息，且須於2012年3月9日前還款。
- (d) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可換股票據（「票據」）。自認購日期起計36個月內，倘發行人成功進行其首次公開發售，票據將按預定條款計算的轉換價轉換為發行人股份。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3,000萬美元的現金及按票據預定利率計算的有關利息。

於2011年6月30日，本集團連同其他票據認購人與發行人安排償還票據本金及有關利息。於本報告日期，該償還安排仍在進行中。

- (e) 於2009年10月，全資附屬公司德永國際有限公司（「德永」）收購恒盛地產控股有限公司（「恒盛」，於2007年7月27日在開曼群島註冊成立的公司，其股份一直在香港聯合交易所有限公司主板上市）的52,840,000股普通股，作價為每股港幣4.4元，合共人民幣206,872,000元。

於2010年12月31日，本集團通過處置附屬公司出售其於恒盛的全部投資予獨立第三方Win Powerful Investment Limited（於英屬處女群島註冊成立的公司），代價為人民幣199,828,000元與本集團的原來投資成本相若。該應收代價餘額將於2011年12月31日到期收回。

5 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	4,016,129	3,612,571
應計支出	895,697	597,312
應付分紅(b)	196,595	204,017
向一名股東收取的預付款項(c)	1,670,198	1,724,493
有關出售部分附屬公司股權的已收代價(d)	—	1,300,000
已付代價(e)	150,000	455,800
來自非控制性權益的貸款(f)	672,044	—
其他應付款項	1,186,516	2,426,846
其他稅項	302,557	451,607
財務擔保負債撥備	69,078	58,989
	9,158,814	10,831,635

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

- (a) 貿易應付款項主要包括預提建築成本及債務擔保撥備。按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	2,202,203	2,802,237
6個月至12個月	1,448,757	530,425
1年至2年	294,049	233,748
2年至3年	46,056	30,860
3年以上	25,064	15,301
	4,016,129	3,612,571

- (b) 本集團並無選擇遞延其截至2011年7月27日止半年度期間可換股證券的分紅款項，而有關分紅已於本財務報表批准日期悉數償付。
- (c) 於2010年11月21日，本集團與本公司主要股東南豐就成立一系列合營公司以發展若干商業物業項目訂立合資協議。有關成立合營公司的投資總額將約為650,000,000美元。

於本報告日期，該等合營公司的實際成立仍在進行中，並預期於2011年內完成。

- (d) 於2010年12月31日，本集團的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」)與綠城中國控股有限公司(「綠城」)及浙江省鐵路投資集團有限公司(「鐵路」)訂立合作協議(「協議」)，均為獨立第三方。

根據協議，遠洋香港同意出售本集團的全資附屬公司盛聯管理有限公司(「盛聯」)24.5%的權益予綠城及鐵路。出售事項獲得代價合共為人民幣1,623,704,000元。

- (e) 於2011年6月30日及2010年12月31日的應付代價為收購土地的應付附屬公司非控制性權益款項。
- (f) 來自非控制性權益的貸款為無抵押、按年利率零至12%計息，且須應要求償還。

6 分部資料

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會所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。

	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2011年										
6月30日										
止六個月										
總分部營業額	2,636,020	1,468,129	1,443,949	1,833,922	160,060	7,542,080	1,318,054	—	—	8,860,134
分部間營業額	(63,620)	—	—	—	(2,723)	(66,343)	(889,306)	—	—	(955,649)
營業額(來自外部客戶)	2,572,400	1,468,129	1,443,949	1,833,922	157,337	7,475,737	428,748	—	—	7,904,485
分部營運溢利	838,362	446,569	437,245	498,200	117,436	2,337,812	229,916	(378,590)	—	2,189,138
折舊及攤銷	(776)	(788)	(3,357)	(3,658)	(221)	(8,800)	(17,424)	—	—	(26,224)
銷售物業商譽	—	(6,829)	—	(56,624)	—	(63,453)	—	—	—	(63,453)
所得稅開支	(297,944)	(170,418)	(157,296)	(242,719)	9,214	(859,163)	(16,407)	—	—	(875,570)
財務收入	49,928	51,408	137,925	46,201	3,590	289,052	38,037	(325,642)	—	1,447
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
分部營運溢利	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)
銷售物業商譽	—	(1,945)	—	(24,566)	—	(26,511)	—	—	—	(26,511)
所得稅開支	(94,347)	(9,799)	(110,686)	(121,955)	(11,132)	(347,919)	(100,108)	—	—	(448,027)
財務收入	39,232	14,517	56,895	21,742	1,555	133,941	60,252	(161,844)	—	32,349

未經審核

	物業發展				投資物業	總計	所有			集團總計
	北京	天津	東北	其他			其他業務	公司間對銷		
	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2011年 6月30日 (未經審核)										
分部資產	33,173,281	11,106,668	29,811,078	29,323,144	5,656,446	109,070,617	22,470,563	(41,790,423)		89,750,757
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資 產除外) 增加	492	1,389	2,156	7,124	48	11,209	24,264	—		35,473
分部負債	12,608,028	3,228,557	8,950,415	11,248,022	1,083,010	37,118,032	19,663,261	(26,795,876)		29,985,417
於2010年 12月31日 (經審核)										
分部資產	33,940,037	9,569,868	25,535,994	20,616,400	5,274,465	94,936,764	19,395,793	(34,540,220)		79,792,337
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資 產除外) 增加	140,124	3,101	10,381	42,715	299,298	495,619	37,707	—		533,326
分部負債	16,232,942	3,661,878	7,428,596	9,087,159	1,202,665	37,613,240	15,198,662	(23,958,923)		28,852,979

7 其他(虧損)/收益淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月 2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分類為持作出售之資產及負債減值虧損撥備	(23,280)	—
出售附屬公司的收益	—	187,168
收購一間附屬公司的負商譽	—	2,512
買賣按公平值計入損益的金融資產的收益	10,283	—
公平值計入損益的金融資產的虧損	(369)	—
買賣其他投資的虧損	(860)	—
其他投資的公平值收益	1,251	—
處置物業、機器及設備的虧損	(35)	(516)
匯兌收益/(虧損)	27,347	(6,064)
其他虧損	(14,965)	—
	(628)	183,100

8 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2011年6月30日止及2010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。

自簡明綜合中期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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	693,564	256,944
— 中國土地增值稅	419,336	114,139
遞延稅項	(237,330)	76,944
	875,570	448,027

9 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	
	2011年	2010年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,096,066	1,157,477
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)	(229,674)	—
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	866,392	1,157,477
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
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)	0.154	0.205
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	—	(5,378)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
本公司股東應佔來自已終止經營業務的每股基本虧損(每股人民幣元)	—	(0.001)

(b) 攤薄

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。本公司只有一類潛在攤薄的普通股：購股權。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溢利，具有反攤薄效應，故其按轉換價計算的加權平均股數374,278,000未計入每股攤薄溢利的計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,096,066	1,157,477
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)	(229,674)	—
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	866,392	1,157,477
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	5,983	8,724
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,621,613	5,645,516
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)	0.154	0.205
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	—	(5,378)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	5,983	8,724
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	5,621,613	5,645,516
本公司股東應佔來自已終止經營業務的 每股攤薄虧損(每股人民幣元)	—	(0.001)

10 股息

於2011年8月18日，董事局建議宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息人民幣232,544,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣245,904,000元）。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	376,076	247,046
已宣派中期股息	232,544	245,904

11 結算日後事項

於2011年7月8日，北京萬洋世紀創業投資管理有限公司（「北京萬洋」，本公司間接全資附屬公司、國壽投資控股有限公司及中國人壽資產管理有限公司（統稱，「中國人壽」），本公司主要股東的附屬公司，及北京萬通地產股份有限公司（「北京萬通」）成功投得中華人民共和國北京市朝陽區東三環北京商務中心區(CBD)核心區地塊。該幅土地總地盤面積約為7,840平方米，投標價為人民幣2,656,280,000元。

北京萬洋，中國人壽及北京萬通計劃成立合營公司以持有及發展該土地。於本報告日，期合營公司的實際成立仍在進行中，並預期於2011年內完成。

股本證券

誠如本公司於2011年5月6日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司所發行可於2016年贖回的永久性次級債券本金總額共4億美元（「股本證券」）。發行股本證券的所得款項淨額約3.88億美元，用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本、土地成本及投資物業）及用作一般公司用途。

限制性股份獎勵計劃

誠如本公司於2010年3月22日刊發的公告所述，本公司董事局於2010年3月22日（「採納日期」）通過決議採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）以激勵及挽留員工，有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃將予購入的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

截至2011年6月30日止，本公司透過受託人於市場以總代價約港幣155,000,000元（包括交易成本）購入本公司32,137,318股股份，佔本公司於採納日期0.57%的已發行股本。於截至2011年6月30日止六個月，本公司以無償獎勵本集團董事及僱員合共16,991,200股本公司股份，當中並無已歸屬的股份。於本公告日期，受託人以信託合共持有16,991,200股未歸屬股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司以總代價約港幣25百萬元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回7,000,000股。董事進行購回以加強股東價值。購回詳情如下：

購回月份	購回股份 總數	每股最高 支付價 (港幣：元)	每股最低 支付價 (港幣：元)	總代價 (港幣： 百萬元)
2011年6月	<u>7,000,000</u>	<u>3.65</u>	<u>3.57</u>	<u>25</u>

於回顧期內，全部7,000,000股回購的股份已於交付股票時註銷。

除上述股份購回及於上文「限制性股份獎勵計劃」披露者外，於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務報表審閱

截至2011年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表已由本公司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。審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及會計慣例以及截至2011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，除下述偏離聯交所上市規則（「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.2.1條外，本公司於截至2011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：

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。

自李建紅先生於二零一零年三月二十三日辭任本公司主席，李明先生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」）。雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。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。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

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十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

董事局已宣派中期股息每股港幣0.05元（2010年：每股港幣0.05元），給予2011年9月16日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將於2011年10月4日前後派付。本公司將於2011年9月14日至2011年9月16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2011年9月12日下午四時三十分送達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）。

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2011年6月30日止六個月之中期報告將在2011年9月14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

本人謹代表董事局向全體股東、客戶、地方政府、合作夥伴給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的各位同仁，表示深深的謝意。

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
執行董事
李明

香港，二零一一年八月十八日

於本公告刊發日期，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
楊征先生
張世成先生

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