

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。



**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)

截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績公佈

### 摘要

- 協議銷售總額增加11%至人民幣137.57億元，已達全年總目標51%
- 尚未入賬的協議銷售額達到人民幣371.32億元，上升約45%
- 2012年上半年營業額及毛利分別達到人民幣67.59億元及人民幣20.58億元，毛利率保持在約30%
- 銷售、推廣及行政費用僅佔協議銷售額的4%
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.06億元，增加10%，每股溢利為人民幣0.152元
- 資產總值達至人民幣1,213億元，本公司擁有人應佔權益為人民幣360.97億元，同時淨借貸比率為62%
- 於2012年6月30日的現金資源達到人民幣148.78億元。期內錄得經常性淨現金流入
- 宣派中期股息為每股港幣0.06元，並提供以股代息選擇

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2012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2012年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣67.59億元，較去年同期下降14%；毛利為人民幣20.58億元，較去年同期下降12%，毛利率為30%，與去年同期持平；本公司擁有人應佔溢利達到人民幣12.06億元，比去年同期上漲10%，每股溢利為人民幣0.152元。參照2012年中期本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截至2012年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.06元。董事局同時建議提供股東以認購新股代替現金的方式收取部份或全部中期股息的選擇權，惟需獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准有關新股可在市場上掛牌交易，方可作實。

## 市場回顧及展望

在持續調控下，上半年內地樓市經歷了一次探底歷程。第一季度全國銷售面積同比下降13.6%，除傳統銷售淡季因素外，政府將市場調控作為長期政策，購房者預期價格可能繼續下行亦是關鍵原因。第二季度全國銷售面積同比雖下降7.7%，但降幅明顯縮小，源於開發商的「以價換量」策略得以奏效，累積的剛性需求(包括首次置業、首次改善)逐步釋放。因此，上半年樓價並未出現普遍性的快速上漲局面。1至6月份，全國商品房銷售均價為每平方米人民幣5,834元，同比僅上漲5.4%。即使在6月份，70個大中城市中商品房銷售均價同比上漲的城市才11個，且漲幅均未超過1.2%。

市場調控常態化已成為內地樓市一大特點。上半年，中央政府堅持房地產調控不動搖，並多次重申要嚴格實施調控政策。同時，不少地方政府在中央政府許可下，按照區別對待原則，相繼出台了公積金貸款額度調整、首次購房稅費優惠等措施，支持自住性需求入市。隨著貨幣政策方面兩次降存款準備金率(2月24日、5月18日)、兩次降息(6月8日、7月6日)，5月份以後市場成交量

穩步回升。正如調控政策所期，剛性需求已經成為市場成交絕對主力，預計下半年將繼續穩步釋放。

預計下半年內地樓市及調控政策，整體表現將趨於穩定，但也不排除趨緊的可能性。不確定的因素主要來自市場預期與情緒的微妙變化，由此可能影響樓價走勢，引發再度縮緊市場調控之可能。6月以來，北京、廣州、上海等城市均出現了所謂「地王」現象，加之部分熱點城市出現明顯的「量價齊升」態勢，以及不到一個月內的兩次降息，的確容易讓人浮想聯翩。但是，如前所言，今年樓市格局不同於三年前，市場及政策環境均不支持房價的普遍性快速上漲。

在未來的幾年，公司每年將會新推出約20萬平方米的投資性物業投入運營。我們與太古地產合作的北京頤堤港項目商業部分也已投入試運營，租金、出租率均較為理想。此外，養老地產、房地產金融業務也在探索中穩步推進，積極謀劃支撐本公司業務長遠之可持續增長。展望下半年，我們有信心、有能力迎接新挑戰，把握市場整合新機遇，創造新價值。

## 財務回顧

(人民幣百萬元)	2012年上半年	2011年上半年	變動(%)
物業開發	5,707	7,318	-22%
物業投資	200	157	27%
物業管理	219	155	41%
其他房地產相關業務(包括 裝修及裝飾業務)	633	274	131%
營業額合計	<u>6,759</u>	<u>7,904</u>	-14%

物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的80%(2011年上半年：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2,400元(2011年上半年：人民幣2,700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5,500元，較2011年上半年人民幣4,200元為高，主要是因為期內交付了高端項目北京遠洋•LA VIE所致。

報告期內的毛利為人民幣20.58億元，較2011年同期減少12%。毛利率保持在約30%。

截至2012年6月30日止六個月的其他收入達到人民幣2,515萬元(2011年上半年：人民幣1.89億元)，當中包括金融資產投資收入及利息收入。

2012年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.47億元，2011年同期為人民幣2.51億元。該等成本僅佔2012年上半年協議銷售總額約2%，與2011年相若。

2012年上半年，行政費用增加至人民幣2.38億元(2011年上半年：人民幣1.96億元)，佔協議銷售總額約2%(2011年上半年：2%)。

2012年上半年，平均利率由6.26%升至7.68%，以致已付或應計的利息總開支達人民幣13.32億元(2011年上半年：人民幣7.45億元)，其中人民幣1.43億元(2011年上半年：人民幣9,710萬元)因未能資本化而透過收益表扣除。

2012年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額減少18%至人民幣3.76億元(2011年上半年：人民幣4.56億元)，有效稅率為29%(2011年上半年：29%)。此外，隨著毛利總額的減少，土地增值稅於2012年上半年減少至人民幣3.36億元(2011年上半年：人民幣4.19億元)，佔2012年上半年毛利的16%(2011年上半年：18%)。

2012年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.06億元，較上年同期的人民幣10.96億元上升10%。

於2012年6月30日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣148.78億元。連同尚未使用的授信額度約人民幣192.97億元，足以確保本集團財務穩健。

至於淨借貸比率，本集團根據借貸總額減去現金資源再除以權益總額減去少數股東權益計算。本集團之淨借貸比率於2012年6月30日約62%。

## 業務回顧

### 物業開發

#### (1) 入賬銷售收入

本集團2012年上半年物業開發業務的營業額為人民幣57.07億元，較2011年同期的人民幣73.18億元下跌22%。物業開發業務營業額受影響的主要原因是由於交付可售樓面面積由2011年上半年的約681,000平方米下降至2012年上半年的約423,000平方米。不包括車位銷售，2012年上半年的平均入賬銷售價格上漲至約每平方米人民幣14,100元，2011年同期為每平方米人民幣11,000元，主要是因為期內交付了我們高端項目北京遠洋•LA VIE所致。

2012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 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	2	90	22,200	100%
	遠洋山水	11	675	16,300	100%
	遠洋•沁山水	59	2,548	23,200	100%
	遠洋•LA VIE	1,052	16,296	64,600	85.72%
	遠洋一方	873	44,150	19,800	100%
大連	遠洋自然	35	2,498	14,000	100%
	紅星海世界觀	539	41,216	13,100	100%
	香頌花城	1	138	7,200	100%
秦皇島	灣海1號	1	248	4,000	100%
三亞	遠洋公館	225	11,445	19,700	70%
瀋陽	遠洋天地	544	62,213	8,700	100%
天津	遠洋城	866	99,131	8,700	100%
	遠洋新幹線	160	17,617	9,100	97.05%
	遠洋•萬和城	489	38,545	12,700	100%
武漢	遠洋莊園	126	16,072	7,800	55%
	遠洋•世界	44	8,361	5,300	55%
中山	遠洋城	517	31,552	16,400	100%
小計		<b>5,544</b>	<b>392,795</b>	<b>14,100</b>	
車位		163	29,947	5,400	
合計		<b>5,707</b>	<b>422,742</b>	<b>13,500</b>	

## (2) 協議銷售

本集團截至2012年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣137.57億元，較2011年同期人民幣123.48億元增長約11%。2012年上半年銷售樓面面積增加45%，達至1,214,000平方米(2011年上半年：836,000平方米)；另一方面，由於有較多的可出售項目及較多的貢獻來自二線城市，導致不包括車位銷售，平均銷售價格下跌25%至每平方米人民幣11,600元(2011年上半年：每平方米人民幣15,400元)；而包括車位銷售，平均銷售價格下跌24%，降至每平方米人民幣11,300元(2011年上半年：每平方米人民幣14,800元)。於2012年6月30日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣371.32億元。

2012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	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	交付可售 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·萬和公館	644	13,785	46,700	100%
	遠洋·萬和城	30	627	47,800	100%
	遠洋山水	7	410	17,100	100%
	遠洋·沁山水	10	595	16,800	100%
	遠洋·LA VIE	1,654	29,830	55,400	85.72%
	遠洋·傲北	351	18,009	19,500	100%
	遠洋·東方公館	540	40,892	13,200	100%
	遠洋·天著	249	9,081	27,400	100%
	遠洋一方	272	15,190	17,900	100%
長春	遠洋·夏納小鎮	220	35,245	6,200	51%
重慶	遠洋國際高爾夫社區	145	21,263	6,800	85%
大連	遠洋·鑽石灣	1,600	110,798	14,400	90%
	遠洋假日養生莊園	229	25,312	9,000	100%
	遠洋廣場	513	43,020	11,900	69.53%
	遠洋風景	2	106	18,900	100%
	遠洋自然	20	1,249	16,000	100%
	遠洋時代城	454	68,493	6,600	100%
	紅星海世界觀	1,119	116,097	9,600	100%

城市	項目	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	交付可售 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 (%)
撫順	遠洋城	214	44,761	4,800	65%
海口	遠洋華墅	23	1,532	15,000	70%
杭州	遠洋·大河宸章	296	11,164	26,500	70%
	遠洋公館	342	10,740	31,800	51%
黃山	遠洋桃花島	77	9,113	8,400	100%
青島	遠洋風景	257	13,745	18,700	100%
秦皇島	遠洋·海世紀	366	51,866	7,100	100%
三亞	遠洋公館	117	6,676	17,500	70%
上海	遠洋·博堡	71	1,288	55,100	100%
	遠洋7號	266	17,469	15,200	100%
瀋陽	遠洋天地	572	71,584	8,000	100%
	遠洋公館	165	19,242	8,600	88%
天津	遠洋城	585	73,709	7,900	100%
	遠洋新幹線	172	20,383	8,400	97.05%
	遠洋·萬和城	116	9,899	11,700	100%
	遠洋風景	262	25,081	10,400	100%
武漢	遠洋莊園	148	12,441	11,900	55%
	遠洋·世界	31	6,232	5,000	55%
鎮江	遠洋·香奈河畔	153	31,018	4,900	55%
中山	遠洋城	876	116,690	7,500	100%
	遠洋啟宸	301	56,383	5,300	40%
小計		<b>13,469</b>	<b>1,161,018</b>	<b>11,600</b>	
車位		288	52,687	5,500	
合計		<b>13,757</b>	<b>1,213,705</b>	<b>11,300</b>	

### (3) 項目施工進度

2012年上半年竣工的總樓面面積及竣工的總可售樓面面積分別約為547,000平方米及506,000平方米，較2011年同期分別減少35%及31%。

### (4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2012年6月30日減少2%至23,499,000平方米(2011年12月31日：23,989,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少至19,922,000平方米(2011年12月31日：20,647,000平方米)。於2012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3,062元，而於2011年12月31日則為人民幣3,029元。

於2012年6月30日，本集團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	245,000	190,000	245,000	80%
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%
		頤提港	295,000	264,000	97,000	50%
		京棉項目	88,000	78,000	88,000	35%
		遠洋·萬和公館	211,000	148,000	211,000	100%
		遠洋·萬和城	353,000	314,000	105,000	100%
		遠洋·LA VIE	319,000	304,000	302,000	85.72%
		遠洋·沁山水E02/03	103,000	71,000	103,000	100%
		遠洋·傲北	250,000	219,000	250,000	100%
		遠洋·東方公館	174,000	150,000	174,000	100%
		遠洋·天著	431,000	379,000	431,000	100%
		遠洋一方	786,000	705,000	290,000	100%
		遠洋·新悅	101,000	86,000	76,000	100%
環渤海區	大連	遠洋·鑽石灣	2,332,000	1,591,000	2,332,000	90%
		遠洋假日養生莊園	407,000	361,000	407,000	100%
		遠洋壹中心	92,000	73,000	92,000	100%
		遠洋廣場	293,000	253,000	293,000	69.53%
		遠洋自然	138,000	104,000	33,000	100%
		遠洋時代城	565,000	471,000	565,000	100%
		紅星海世界觀	1,982,000	1,480,000	1,453,000	100%
		遠洋創智高地	922,000	596,000	922,000	100%
		遠洋溫德姆至尊豪庭 大酒店	110,000	52,000	110,000	100%
		小窑灣項目	219,000	175,000	219,000	100%

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 (%)
	青島	遠洋公館	133,000	78,000	133,000	100%
		遠洋風景	148,000	109,000	148,000	100%
		遠洋自然	146,000	114,000	146,000	100%
	秦皇島	遠洋·海世紀	1,366,000	1,300,000	1,366,000	100%
	天津	遠洋城	2,259,000	2,171,000	1,852,000	100%
		遠洋新幹線	337,000	322,000	96,000	97.05%
		遠洋·萬和城	347,000	334,000	307,000	100%
		遠洋國際中心	285,000	248,000	285,000	96.99%
		遠洋風景	318,000	285,000	318,000	100%
東北地區	長春	遠洋·夏納小鎮	1,189,000	1,105,000	1,189,000	51%
	撫順	遠洋城	1,325,000	1,305,000	1,325,000	65%
	瀋陽	遠洋天地	713,000	679,000	236,000	100%
		遠洋公館	181,000	163,000	181,000	88%
沿長江區域	成都	睿東中心	384,000	214,000	384,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	583,000	499,000	583,000	85%
	杭州	大運河商務區項目	965,000	470,000	965,000	51%
		遠洋·大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		遠洋心裡	159,000	107,000	159,000	63%
	黃山	遠洋桃花島	94,000	89,000	94,000	100%
	上海	遠洋·博堡	224,000	89,000	224,000	100%
		遠洋·香奈印象	389,000	264,000	389,000	100%
		遠洋7號	119,000	88,000	119,000	100%
	武漢	遠洋莊園	78,000	71,000	50,000	55%
		遠洋·世界	455,000	394,000	409,000	55%
	鎮江	遠洋·香奈河畔	894,000	742,000	894,000	55%

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 (%)
華南地區	海口	遠洋華墅	110,000	96,000	110,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	9,000	70%
		棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
	深圳	遠洋新幹線	566,000	408,000	566,000	84.7%
中山	遠洋城	2,036,000	1,820,000	1,327,000	100%	
	遠洋啟宸	495,000	479,000	495,000	40%	
合計			<u>27,111,000</u>	<u>22,415,000</u>	<u>23,499,000</u>	

## 物業投資

2012年上半年來自物業投資的營業額上升至人民幣2億元(2011年上半年：人民幣1.57億元)。租金收入上升主要由於位於北京的遠洋·光華國際的每平方米租金水平及出租率有所攀升。

## 僱員及人力資源

於2012年6月30日，本集團共有員工6,314人(於2011年12月31日：6,852人)，僱員人數下跌8%。僱員人數下跌乃與本集團以市場為導向的人才機制有關，其旨在優化人事安排，保留表現卓越員工，把本公司的整體效率最大化，並指導我們的員工的職業生涯。

本集團截至2012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2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011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		229,852	225,472
土地使用權		9,353	9,477
投資物業		5,610,542	5,462,375
商譽		610,454	630,383
共同控制企業		1,498,198	1,052,135
聯營公司		674,359	606,013
可供出售金融資產		663,617	244,727
貿易及其他應收款項	4	609,649	598,245
遞延所得稅資產		<u>1,610,348</u>	<u>1,502,833</u>
<b>非流動資產總值</b>		<u><b>11,516,372</b></u>	<u>10,331,660</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金		4,803,223	8,188,492
發展中物業		73,684,410	65,470,147
存貨(按成本)		809,663	487,892
可收回土地發展成本		3,945,788	4,028,979
已落成待售物業		4,667,090	3,274,201
可供出售金融資產		196,200	196,200
其他投資		25,231	15,580
按公平值計入損益的金融資產		267,276	412,486
貿易及其他應收款項	4	6,459,797	5,463,192
受限制銀行存款		2,813,594	3,768,822
現金及現金等價物		<u>12,064,623</u>	<u>8,647,794</u>
<b>流動資產總值</b>		<u><b>109,736,895</b></u>	<u>99,953,785</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>121,253,267</b></u>	<u><b>110,285,445</b></u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		20,511,110	20,231,084
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		(101,450)	(131,959)
儲備		296,244	169,548
保留溢利			
— 擬派股息	11	283,533	462,059
— 其他		6,605,820	6,035,547
		<u>27,595,257</u>	<u>26,766,279</u>
可換股證券		5,969,279	5,969,279
股本證券		2,532,866	2,532,866
		<u>36,097,402</u>	<u>35,268,424</u>
非控制性權益		3,895,350	3,488,740
權益總值		<u>39,992,752</u>	<u>38,757,164</u>
負債			
非流動負債			
貸款		21,237,333	19,105,661
遞延所得稅負債		1,339,124	1,386,739
非流動負債總值		<u>22,576,457</u>	<u>20,492,400</u>
流動負債			
貸款		15,968,287	14,481,805
貿易及其他應付款項	5	10,879,706	10,174,821
預收客戶款項		28,629,746	22,870,209
應付所得稅		3,206,319	3,509,046
流動負債總值		<u>58,684,058</u>	<u>51,035,881</u>
負債總值		<u>81,260,515</u>	<u>71,528,281</u>
權益及負債總值		<u>121,253,267</u>	<u>110,285,445</u>
流動資產淨值		<u>51,052,837</u>	<u>48,917,904</u>
總資產減流動負債		<u>62,569,209</u>	<u>59,249,564</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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	6	<b>6,758,766</b>	7,904,485
銷售成本		<b>(4,700,844)</b>	(5,563,997)
<b>毛利</b>		<b>2,057,922</b>	2,340,488
利息及其他收入		<b>25,153</b>	189,106
其他收益／(虧損) — 淨額	7	<b>60,691</b>	(628)
銷售及市場推廣費用		<b>(247,424)</b>	(251,355)
行政費用		<b>(237,994)</b>	(195,667)
<b>經營溢利</b>		<b>1,658,348</b>	2,081,944
財務費用	8	<b>(142,604)</b>	(97,100)
分佔共同控制企業收益／(虧損)		<b>446,407</b>	(4,716)
分佔聯營公司虧損		<b>(1,986)</b>	(6,601)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,960,165</b>	1,973,527
所得稅開支	9	<b>(712,708)</b>	(875,570)
<b>期內溢利</b>		<b>1,247,457</b>	1,097,957
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人		<b>1,206,489</b>	1,096,066
非控制性權益		<b>40,968</b>	1,891
		<b>1,247,457</b>	1,097,957
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利 (以每股人民幣為單位)	10	<b>0.152</b>	0.154
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利 (以每股人民幣為單位)	10	<b>0.151</b>	0.154

## 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期內溢利	1,247,457	1,097,957
其他全面虧損：		
可供出售金融資產的公平值收益／(虧損)	6,216	(32,870)
貨幣滙兌差額	(19,763)	(14,676)
期內其他全面虧損	(13,547)	(47,546)
期內全面收益總額	<u>1,233,910</u>	<u>1,050,411</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,192,942	1,048,520
— 非控制性權益	40,968	1,891
	<u>1,233,910</u>	<u>1,050,411</u>

## 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於2012年8月16日獲本公司董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2012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2011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2011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。

### (a) 會計政策變更

2010年12月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12「所得稅」，引進一個例外的原則，以公允價值計量投資物業所產生的遞延所得稅資產或負債的測量。香港會計準則第12要求實體視乎是否希望通過使用或出售資產，收回資產的賬面金額而計量與資產有關的遞延稅項。該修正案引入了可推翻的推定，投資物業能以公允價值計量透過出售完全收回。修正案允許提早於2012年1月1日開始或以後的年度期間追溯採納。

本集團已於截至二零一二年六月止財務期間追溯採納此項修改。由於本集團投資物業採用長期持有經營的商業模式，該資產的經濟效益將在其經營期間內全部收回，而非通過出售的方式。該推定被推翻並且相關遞延稅項不再重新計算。因此，這一新的會計政策對本集團在本年度及以前年度財務報表沒有影響。

(b) 中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

並無其他於已生效經修改之準則或詮釋預期將對本集團產生重大影響。

#### 4 貿易及其他應收款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	71,150	84,774
就合約工程應收客戶的款項	882,714	842,604
減：應收款項減值撥備	(24,941)	(31,749)
貿易應收款項淨額(a)	928,923	895,629
預付稅款	2,916,920	2,298,024
借予第三方委託貸款	275,000	475,000
借予一間共同控制企業的委託貸款	—	25,000
借予一間聯營公司的委託貸款	381,360	365,771
應收票據	1,147	46,147
建築強制性存款	80,439	71,572
應收共同控制企業款項	1,186,511	624,756
應收聯營公司款項	23,453	113,453
應收非控制性權益款項	22,350	112,127
合作訂金	135,730	127,350
其他存款及預付款項	505,606	383,907
其他應收款項	612,007	522,701
	7,069,446	6,061,437
減：非流動部分	(609,649)	(598,245)
流動部分	6,459,797	5,463,192

(a) 銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。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2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	392,354	872,704
6個月至1年	527,395	35,770
1年至2年	27,058	15,080
2年至3年	5,506	1,593
3年以上	1,551	2,231
	953,864	927,378

## 5 貿易及其他應付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項(a)	6,726,803	5,687,484
應計支出	1,483,772	1,699,263
應付票據	77,474	—
應付分紅	192,858	195,138
應付非控制性權益款項	319,762	503,828
已付代價	60,000	120,000
其他應付稅項	423,973	442,628
財務擔保負債撥備	74,463	64,134
其他應付款項	1,520,601	1,462,346
	<b>10,879,706</b>	<b>10,174,821</b>

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2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
6個月內	4,414,009	4,621,569
6個月至12個月	1,884,142	635,849
1年至2年	122,199	383,132
2年至3年	259,697	25,339
3年以上	46,756	21,595
	<b>6,726,803</b>	<b>5,687,484</b>

## 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		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	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>									
總分部營業額	2,107,626	1,517,465	1,177,026	934,552	201,607	5,938,276	1,934,615	—	7,872,891
分部間營業額	(29,554)	—	—	—	(2,062)	(31,616)	(1,082,509)	—	(1,114,125)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>2,078,072</b>	<b>1,517,465</b>	<b>1,177,026</b>	<b>934,552</b>	<b>199,545</b>	<b>5,906,660</b>	<b>852,106</b>	<b>—</b>	<b>6,758,766</b>
分部營運溢利	1,022,593	159,823	534,562	240,914	188,759	2,146,651	254,321	(564,370)	1,836,602
折舊及攤銷	(478)	(826)	(2,899)	(4,020)	(807)	(9,030)	(14,344)	—	(23,374)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本	—	(5,163)	—	(14,766)	—	(19,929)	—	—	(19,929)
所得稅開支	(392,623)	(28,137)	(160,562)	(107,097)	(6,401)	(694,820)	(17,888)	—	(712,708)
財務收入	62,302	30,408	178,430	60,575	26,717	358,432	7,816	(374,841)	(8,593)
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>									
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>2,572,400</b>	<b>1,468,129</b>	<b>1,443,949</b>	<b>1,833,922</b>	<b>157,337</b>	<b>7,475,737</b>	<b>428,748</b>	<b>—</b>	<b>7,904,485</b>
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)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本	—	(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
<b>於2012年6月30日(未經審核)</b>									
分部資產總額	41,005,281	11,335,292	40,277,446	35,453,821	6,654,550	134,726,390	44,446,270	(68,388,642)	110,784,018
非流動資產(金融工具及遞延 稅項資產除外)增加	2,718	88	1,718	15,099	148,470	168,093	8,269	—	176,362
分部負債總額	25,353,526	4,494,040	20,218,695	19,094,599	1,383,979	70,544,839	34,745,250	(62,767,176)	42,522,913
<b>於2011年12月31日(經審核)</b>									
分部資產總額	36,627,577	11,357,343	35,575,631	34,987,901	6,187,329	124,735,781	28,146,919	(51,185,920)	101,696,780
非流動資產(金融工具及遞延稅項 資產除外)增加	1,422	2,594	3,903	11,344	564	19,827	54,251	—	74,078
分部負債總額	14,852,035	4,515,462	11,476,473	16,217,060	1,037,273	48,098,303	22,586,169	(34,325,534)	36,358,938

分部營運溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截止6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
分部營運溢利	1,836,602	2,189,138
公司財務收入	17,367	29,418
公司日常開支	(195,621)	(136,612)
財務費用	(142,604)	(97,100)
分佔共同控制企業收益／(虧損)	446,407	(4,716)
分佔聯營公司虧損	(1,986)	(6,601)
	<u>1,960,165</u>	<u>1,973,527</u>
除所得稅前溢利	<u>1,960,165</u>	<u>1,973,527</u>
	2012年	2011年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
須申報業務與其他業務的資產與總資產的調節表如下：		
分部資產總額	110,784,018	101,696,780
公司現金及現金等價物	5,534,020	4,558,691
於共同控制企業的投資	1,498,198	1,052,135
於聯營公司的投資	674,359	606,013
可供出售金融資產	859,817	440,927
其他投資	25,231	15,580
按公平值計入損益的金融資產	267,276	412,486
遞延所得稅資產	1,610,348	1,502,833
	<u>121,253,267</u>	<u>110,285,445</u>
綜合資產負債表內的總資產	<u>121,253,267</u>	<u>110,285,445</u>
分部負債總額	42,522,913	36,358,938
遞延所得稅負債	1,339,124	1,386,739
流動貸款	15,968,287	14,481,805
非流動貸款	21,237,333	19,105,661
應付分紅	192,858	195,138
	<u>81,260,515</u>	<u>71,528,281</u>
綜合資產負債表內的總負債	<u>81,260,515</u>	<u>71,528,281</u>

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2012年及2011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大陸。

## 7 其他收益／(虧損)淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011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	70,685	—
出售一間聯營公司部分權益之收益	20,333	—
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	2,712	10,283
公平值計入損益的金融資產的虧損	(4,553)	(369)
買賣其他投資的虧損	—	(860)
其他投資的公平值(虧損)／收益	(442)	1,251
處置物業、機器及設備的虧損	(760)	(35)
匯兌(虧損)／收益	(1,284)	27,347
其他虧損	(26,000)	(14,965)
	<u>60,691</u>	<u>(628)</u>

## 8 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	831,719	468,070
— 其他貸款	500,278	276,790
減：按年資本化利息的利息率7.68% (2011年：6.26%) 年息	(1,189,393)	(647,760)
	<u>142,604</u>	<u>97,100</u>

## 9 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2012年6月30日止及2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	531,513	693,564
— 中國土地增值稅	336,325	419,336
遞延稅項	(155,130)	(237,330)
	<u>712,708</u>	<u>875,570</u>

## 10 每股溢利

### (a) 基本

每股基本溢利根據本公司擁有人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	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>1,206,489</b>	1,096,066
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<b>(352,997)</b>	(229,674)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	<b>853,492</b>	866,392
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>5,627,825</b>	5,615,630
本公司擁有人應佔溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	<b>0.152</b>	0.154

### (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股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	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	<b>1,206,489</b>	1,096,066
有關可換股證券及股本證券的分紅 的分紅(人民幣千元)	<b>(352,997)</b>	(229,674)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	<b>853,492</b>	866,392
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>5,627,825</b>	5,615,630
就以下項目作出調整：		
一 購股權(千股)	<b>9,582</b>	5,983
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<b>5,637,407</b>	5,621,613
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股攤薄溢利 (每股人民幣元)	<b>0.151</b>	0.154

## 11 股息

於2012年8月16日，董事局建議宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息人民幣283,533,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣232,544,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	461,745	376,076
已宣派中期股息	<u>283,533</u>	<u>232,544</u>

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

回顧期內，根據限制性股份獎勵計劃規則及信託契據之條款，限制性股份獎勵計劃的受託人選擇以股代息獲取本公司股份876,087股以取代收取現金股息約港幣2,696,000元。

除上文所披露者外，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2012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—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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2012年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

### 企業管治常規守則

除下文所述外，董事局認為本公司在截至2012年6月30日止六個月期間均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則內(於二零一二年三月三十一日及之前有效)及企業管治守則內(於二零一二年四月一日起生效)(統稱，「企業管治守則」)所載的規定。

李明先生為本公司主席(「主席」)及行政總裁(「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業務運作。

非執行董事楊征先生以及獨立非執行董事韓小京先生、顧雲昌先生和趙康先生由於需處理其它公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年5月11日舉行的股東週年大會。

## 上市公司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所列載的上市發行人董事進行證券交易的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0.06元(2011年：每股港幣0.05元)，給予2012年9月4日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金支付，股東可選擇根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)收取新發行及繳足股份代替現金。除不能享有上述之中期股息外，新股份於發行後將與現有已發行股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇表格將於適當時候寄予各股東。

以股代息計劃須待聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行的新股份進行上市及買賣方可作實。

本公司將於2012年8月31日(星期五)至2012年9月4日(星期二)(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2012年8月30日(星期四)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](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2012年6月30日止六個月之中期報告將在2012年9月13日左右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

本人謹代表董事局對全體股東與合作夥伴給予我們的持續支持，以及全體同仁的專業堅持與努力表示深深的謝意。

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
主席  
李明

香港，2012年8月16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