

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)

(股票代號：03377)

截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 營業額增加35%，達到人民幣90.98億元
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣14.17億元，上升約17%
- 每股溢利為人民幣0.183元，上升20%
- 協議銷售總額增加29%至人民幣178.13億元，已達全年總目標51%
- 現金資源總額達到人民幣131.15億元，同時淨借貸比率為54%
- 資產總值增加至人民幣1,323.58億元，本公司擁有人應佔權益(包括可換股證券及股本證券)為人民幣363.82億元
- 建議中期股息為每股港幣0.07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2013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2013年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣90.98億元，較去年同期增長約35%；毛利為人民幣21.87億元，較去年同期增長6%；毛利率為24%，比去年同期下降6個百分點；本公司擁有人應佔溢利達到人民幣14.17億元，比去年同期上漲17%，每股溢利為人民幣0.183元。參照期內本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2013年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.07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2013年中期股息的選擇權，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

2013年上半年，房地產市場延續2012年下半年以來的回暖態勢，全國商品住宅銷售面積和銷售均價同比均實現不同程度的增長。在銷售市場回暖的帶動下，住宅開發投資和新開工面積恢復良好的勢頭。由一月至六月份，全國住宅投資同比增長20.8%至人民幣2.52萬億元；住宅新開工面積同比增長2.9%至7.06億平方米，行業信心正逐步回升。

一、二線城市商品住宅成交量全面回升。三、四線城市成交量雖整體有不同程度的增長，但正逐漸分化為兩類：市場快速發展的熱點城市成交量顯著攀升；另一些城市，由於前幾年庫存水平高，而出現投資過熱的情況，導致上半年住宅成交量僅出現小幅增長。

受限購、限貸等政策影響，居民購房需求正不斷回歸居住本質，自住性需求比率越來越大。適合首次購房和首次住房升級買家的中小戶型單元的剛需產品更受市場歡迎；具備良好品質、生活配套齊全的宜居產品具有更大競爭優勢。

展望下半年，本集團認為房地產市場仍呈現穩中有升態勢，行業發展趨於理性、健康。

房地產調控政策趨於寬鬆的可能性加大，但短期仍將以穩定為主。下半年，由於國內宏觀經濟面臨下行風險，房地產市場的健康發展將有利於促進經濟增長。同時，新一屆政府更注重發揮自由市場的自身調節能力來配置資源。新政府正致力於研究、健全與房地產調控相關的頂層設計和長效機制，以此促進行業的健康發展。

受益於人均收入水平提高、新型城鎮化的積極推進、舊城改造帶來被動需求增加等利好因素，下半年商品住宅的需求仍將延續近一年來的回暖態勢；而2011年下半年以來土地成交量減小、新開工面積放緩對商品住宅供應的影響在下半年還會繼續顯現。本集團判斷，下半年商品住宅成交量繼續回暖的同時，成交均價還會有小幅的上漲。一、二線城市及部分熱點三、四線城市供不應求的局面難以改變。

土地市場成交量有望進一步攀升，但地價將趨於理性。各類棚戶區及舊城改造計劃的推進可以盤活城市中心區域的存量土地，有助於增加土地供應。而下半年往往是政府集中推地時期，預計土地市場的供應量和成交量將有所提升。與此同時，美國量化寬鬆政策正逐步退出，國內新一屆政府繼續推行穩健的貨幣政策—「用好增量、盤活存量」。總體而言，下半年流動性將相對收緊。房企，尤其是中小房企，融資渠道將受到打壓。預期下半年房企拿地行為將趨於理性，土地價格和土地高溢價水平將有所回落。

財務回顧

(人民幣百萬元)	2013年上半年	2012年上半年	變動(%)
物業開發	7,780	5,707	36%
物業投資	251	200	26%
物業管理	232	219	6%
其他房地產相關業務 (包括裝修及裝飾業務)	835	633	32%
合計	9,098	6,759	35%

本集團2013年上半年營業額較2012年同期的人民幣67.59億元增長35%達到人民幣90.98億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的86%。北京作為本集團的總部在2013年上半年貢獻了本集團總營業額約29% (2012年上半年：45%)，達到人民幣26.65億元(2012年上半年：人民幣30.57億元)。2013年上半年北京地區貢獻的所佔百分比減少，主要是由於在北京以外地區的營業額和交付的樓面面積雙雙增加所致。來自環渤海地區及長江流域地區的五個城市，包括大連、天津、青島、上海及杭州於2013年上半年的總營業額為人民幣50.75億元，佔總營業額約56%，為本集團帶來重大貢獻。

物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團期內總銷售成本的84%(2012年上半年：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4,000元，較2012年上半年人民幣2,400元為高，主要原因是較去年同期交付了較多近年購入的項目。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5,100元，較2012年上半年人民幣5,500元輕微下降。

報告期內的毛利達到人民幣21.87億元，較2012年同期增加6%。毛利率減至約24%(2012年上半年：30%)。毛利率下跌主要是由於期內交付樓面面積的土地成本增加所致。

截至2013年6月30日止六個月的其他收入達到人民幣1.73億元(2012年上半年：人民幣2,515萬元)，當中包括金融資產投資收入及利息收入。本集團錄得其他收益(淨值)人民幣5,710萬元(2012年上半年：人民幣6,069萬元)。其他收益(淨值)包含期內的確認滙兌收益。

於2013年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及少數股東權益前)約人民幣4.80億元。

2013年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.63億元，2012年同期為人民幣2.47億元。然而，該等成本僅佔2013年上半年協議銷售總額約1.5%(2012年上半年：1.8%)。

行政費用下跌至人民幣1.74億元(2012年上半年：人民幣2.38億元)，僅佔上半年總營業額約1.9%(2012年上半年：3.5%)。

2013年上半年，加權平均利率由7.68%下跌至7.35%，以致已付或應計的利息總開支達人民幣13.87億元(2012年上半年：人民幣13.32億元)，其中人民幣1.19億元(2012年上半年：人民幣1.43億元)因未能資本化而透過收益表扣除。

2013年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加54%至人民幣5.78億元(2012年上半年：人民幣3.76億元)，有效稅率為28%(2012年上半年：29%)。此外，土地增值稅於2013年上半年減少至人民幣2.83億元(2012年上半年：人民幣3.36億元)，佔2013年上半年毛利的13%(2012年上半年：16%)。

2013年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣14.17億元，較2012年上半年的人民幣12.06億元上升17%。

於2013年6月30日，本集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣131.15億元。連同尚未使用的授信額度約人民幣277.15億元，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2013年6月30日約54%。

業務回顧

物業開發

入賬銷售收入

本集團2013年上半年物業開發業務的營業額為人民幣77.80億元，較2012年同期的人民幣57.07億元增加36%。交付可售樓面面積由2012年上半年約423,000平方米增加52%至2013年上半年約644,000平方米。除卻車位銷售，2013年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣13,700元(2012年上半年：每平方米人民幣14,100元)。

於2013年上半年各項目營業額及交付可售樓面面積如下：

城市	項目名稱	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 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 (%)
北京	遠洋·萬和城	19	413	46,000	100%
	遠洋·LA VIE	192	2,703	71,000	85.72%
	遠洋·沁山水	24	974	24,600	100%
	遠洋·傲北	49	2,327	21,100	100%
	遠洋·東方公館	163	9,633	16,900	100%
	遠洋一方	117	5,507	21,200	100%
	遠洋·新悅	830	41,719	19,900	100%
長春	遠洋·戛納小鎮	54	7,741	7,000	51%
重慶	遠洋高爾夫國際社區	308	36,132	8,500	87.25%
大連	遠洋假日養生莊園	65	7,977	8,100	100%
	遠洋廣場	61	5,426	11,200	100%
	遠洋自然	42	2,085	20,100	100%
	遠洋時代城	560	81,923	6,800	100%
	紅星海世界觀	104	9,040	11,500	100%
海口	遠洋華墅	66	4,701	14,000	70%
杭州	遠洋公館	1,019	30,766	33,100	51%
黃山	遠洋桃花島	24	2,561	9,400	100%
青島	遠洋風景	970	51,482	18,800	100%
三亞	遠洋公館	46	2,135	21,500	70%
上海	遠洋·博堡	113	1,963	57,600	100%
	遠洋7號	981	61,826	15,900	100%
瀋陽	遠洋天地	268	26,868	10,000	100%
天津	遠洋城	500	62,235	8,000	100%
	遠洋·萬和城	315	27,739	11,400	100%
	遠洋國際中心	135	9,133	14,800	96.99%
	遠洋風景	62	5,283	11,700	100%

城市	項目名稱	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 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 (%)
武漢	遠洋莊園	135	13,576	9,900	55%
	遠洋·世界	7	1,142	6,100	55%
中山	遠洋城	<u>280</u>	<u>32,039</u>	8,700	100%
小計		7,509	547,049	13,700	
車位(各項目)		<u>271</u>	<u>96,755</u>	2,800	
總計		<u>7,780</u>	<u>643,804</u>	12,100	

協議銷售

本集團截至2013年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣178.13億元，較2012年同期人民幣137.57億元增長約29%。協議銷售總額增長是因為平均銷售價格上升，而同時2013年上半年銷售樓面面積增加10%，達至1,336,000平方米(2012年上半年：1,214,000平方米)。另一方面，由於有較多的貢獻來自一、二線城市，導致不包括車位銷售，平均銷售價格上升17%至每平方米人民幣13,600元(2012年上半年：每平方米人民幣11,600元)。而包括車位銷售，平均銷售價格上升18%，升至每平方米人民幣13,300元(2012年上半年：每平方米人民幣11,300元)。

於2013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449.08億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

於2013年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積如下：

城市	項目名稱	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 (%)
北京	遠洋·萬和公館	2,617	47,839	54,700	100%
	遠洋·萬和城	15	290	51,700	100%
	遠洋·LA VIE	760	8,874	85,600	85.72%
	遠洋·沁山水	412	14,600	28,200	100%
	遠洋·傲北	80	3,599	22,200	100%
	遠洋·天著	653	22,270	29,300	100%
	遠洋一方	28	1,096	25,500	100%
	遠洋·新悅	259	13,070	19,800	100%
長春	遠洋·戛納小鎮	299	37,405	8,000	51%
重慶	遠洋高爾夫國際社區	457	66,406	6,900	87.25%
大連	遠洋·鑽石灣	1,386	89,548	15,500	90%
	遠洋假日養生莊園	75	8,264	9,100	100%
	遠洋廣場	68	3,972	17,100	100%
	遠洋自然	61	3,104	19,700	100%
	遠洋時代城	421	60,279	7,000	100%
	紅星海世界觀	736	67,380	10,900	100%
撫順	遠洋城	239	50,998	4,700	65%
海口	遠洋華墅	12	861	13,900	70%
杭州	遠洋公館	433	10,974	39,500	51%
	遠洋·大河宸章	463	15,377	30,100	70%
	遠洋心裡	619	34,451	18,000	100%
黃山	遠洋桃花島	63	7,240	8,700	100%
青島	遠洋風景	370	18,087	20,500	100%
	遠洋自然	519	34,326	15,100	100%
秦皇島	遠洋·海世紀	475	53,630	8,900	100%
三亞	遠洋公館	3	137	21,900	70%

城市	項目名稱	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 (%)
上海	遠洋·香奈印象	666	31,313	21,300	100%
	遠洋7號	86	4,902	17,500	100%
瀋陽	遠洋天地	96	12,996	7,400	100%
	遠洋公館	182	21,883	8,300	100%
深圳	遠洋新幹線	1,116	70,053	15,900	84.7%
天津	遠洋城	544	66,204	8,200	100%
	遠洋·萬和城	292	23,046	12,700	100%
	遠洋國際中心	23	1,600	14,400	96.99%
	遠洋風景	400	34,190	11,700	100%
武漢	遠洋莊園	164	14,929	11,000	55%
	遠洋·世界	6	1,141	5,300	55%
鎮江	遠洋·香奈河畔	844	148,306	5,700	55%
中山	遠洋城	1,237	108,181	11,400	100%
	遠洋啟宸	466	79,890	5,800	80%
小計		17,645	1,292,711	13,600	
車位(各項目)		168	43,289	3,900	
總計		17,813	1,336,000	13,300	

項目施工進度及發展中項目

2013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870,000平方米及712,000平方米，較2012年同期分別增加59%和41%。

土地儲備

本集團的土地儲備於2013年6月30日減少3%至22,338,000平方米(2012年12月31日：22,969,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少至19,046,000平方米(2012年12月31日：19,375,000平方米)。於2013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3,200元(2012年12月31日：人民幣3,200元)。

於2013年6月30日來自各地區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%
		遠洋國際中心二期	88,000	78,000	88,000	35%
		遠洋•萬和公館	211,000	181,000	211,000	100%
		遠洋•LA VIE	318,000	301,000	289,000	85.72%
		遠洋•沁山水E02/03項目	101,000	94,000	101,000	100%
		遠洋•傲北	250,000	219,000	208,000	100%
		遠洋•東方公館	175,000	151,000	24,000	100%
		遠洋•天著	435,000	385,000	435,000	100%
		遠洋一方	793,000	705,000	194,000	100%
		遠洋•新悅	102,000	86,000	19,000	100%
				2,838,000	2,498,000	1,934,000
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,510,000	1,629,000	2,510,000	90%
		遠洋假日養生莊園	372,000	315,000	279,000	100%
		遠洋壹中心	91,000	73,000	91,000	100%
		遠洋廣場	293,000	253,000	3,000	100%
		遠洋自然	138,000	104,000	8,000	100%
		遠洋時代城	563,000	473,000	328,000	100%
		紅星海世界觀	2,020,000	1,473,000	1,270,000	100%
		遠洋創智高地	922,000	540,000	922,000	100%
		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	111,000	52,000	111,000	100%
		小窩灣項目	219,000	175,000	219,000	100%
		中華路3號地	839,000	697,000	839,000	100%
		青島	遠洋公館	133,000	78,000	133,000
	遠洋風景		147,000	109,000	78,000	100%
	遠洋自然		146,000	114,000	146,000	100%
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,458,000	1,383,000	1,458,000	100%
	天津	遠洋城	2,180,000	2,015,000	1,455,000	100%
		遠洋新幹線	337,000	288,000	52,000	97.05%
		遠洋•萬和城	361,000	342,000	268,000	100%
		遠洋國際中心	322,000	308,000	297,000	96.99%
遠洋風景		320,000	265,000	207,000	100%	
武清項目		110,000	103,000	110,000	100%	
		13,592,000	10,789,000	10,784,000		

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 (%)
東北地區	長春	遠洋•戛納小鎮	1,165,000	1,049,000	1,063,000	51%
	撫順	遠洋城	1,390,000	1,355,000	1,390,000	65%
	瀋陽	遠洋天地	712,000	587,000	183,000	100%
		遠洋公館	181,000	139,000	181,000	100%
		3,448,000	3,130,000	2,817,000		
沿長江區域	成都	睿東中心	384,000	320,000	384,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	560,000	470,000	511,000	87.25%
	杭州	大運河商務區項目	923,000	458,000	882,000	51%
		遠洋•大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		遠洋心裡	169,000	109,000	169,000	100%
	黃山	遠洋桃花島	94,000	93,000	66,000	100%
	上海	遠洋•博堡	194,000	88,000	188,000	100%
		遠洋•香奈印象	368,000	314,000	368,000	100%
		遠洋7號	118,000	97,000	43,000	100%
	武漢	遠洋莊園	77,000	71,000	20,000	55%
		遠洋•世界	490,000	396,000	434,000	55%
鎮江	遠洋•香奈河畔	899,000	693,000	899,000	55%	
		4,484,000	3,249,000	4,172,000		
華南地區	海口	遠洋華墅	109,000	106,000	101,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	4,000	70%
		棠棣項目一期	14,000	12,000	14,000	52.5%
	深圳	遠洋新幹線	557,000	438,000	557,000	84.7%
		盛平項目	414,000	300,000	414,000	55%
	中山	遠洋城	2,089,000	1,725,000	1,045,000	100%
遠洋啟宸		496,000	474,000	496,000	80%	
		3,734,000	3,103,000	2,631,000		
合計		28,096,000	22,769,000	22,338,000		

投資物業

於2013年上半年，來自物業投資的營業額增加了26%至人民幣2.51億元(2012年上半年：人民幣2億元)。於2013年6月30日，除子公司盛洋投資(控股)有限公司所持有者以外，本集團合共持有5個投資物業及一些車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為甲級寫字樓，可租賃面積合共約520,000平方米。

僱員及人力資源

於2013年6月30日，本集團共有員工6,331人(於2012年12月31日：6,414人)，為了延續2012年人員配置精簡高效的結構，人員規模大致不變，本集團的人力資源效率和內部管制能力方面都得以提升。

本集團截至2013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2013年 6月30日	於2012年 12月31日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	204,005	212,817
土地使用權	9,112	9,231
投資物業	8,675,475	7,202,254
商譽	448,607	457,286
共同控制企業	1,419,821	1,477,657
聯營公司	651,290	665,011
可供出售金融資產	839,997	838,163
貿易及其他應收款項	4 72,492	475,129
遞延所得稅資產	2,129,277	2,393,892
非流動資產總值	14,450,076	13,731,440
流動資產		
土地使用權按金	8,793,135	5,083,619
發展中物業	72,420,862	71,974,209
存貨(按成本)	210,853	78,787
應收客戶合約工程款	1,036,319	832,163
可收回土地發展成本	1,729,499	1,638,503
已落成待售物業	10,398,676	9,091,870
可供出售金融資產	155,400	155,400
其他投資	-	63,091
按公平值計入損益的金融資產	238,899	189,076
貿易及其他應收款項	4 9,810,006	9,319,742
受限制銀行存款	5,644,931	5,399,197
現金及現金等價物	7,469,765	10,747,479
流動資產總值	117,908,345	114,573,136
資產總值	132,358,421	128,304,576

簡明綜合中期資產負債表(續)

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012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		20,824,918	20,735,481
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份		(87,146)	(92,435)
儲備		185,040	335,260
保留溢利			
— 擬派股息	11	327,056	806,942
— 其他		8,792,509	7,973,044
		<u>30,042,377</u>	<u>29,758,292</u>
可換股證券		3,807,073	5,969,279
股本證券		2,532,866	2,532,866
		<u>36,382,316</u>	<u>38,260,437</u>
非控制性權益		3,911,780	3,785,801
		<u>40,294,096</u>	<u>42,046,238</u>
負債			
非流動負債			
貸款		22,764,642	20,873,439
遞延所得稅負債		1,761,096	1,698,080
		<u>24,525,738</u>	<u>22,571,519</u>
流動負債			
貸款		9,980,439	11,519,608
貿易及其他應付款項	5	14,684,756	16,190,564
預收客戶款項		38,940,980	30,681,259
應付所得稅		3,922,333	5,276,267
衍生金融工具		10,079	19,121
		<u>67,538,587</u>	<u>63,686,819</u>
流動負債總值		<u>67,538,587</u>	<u>63,686,819</u>
負債總值		<u>92,064,325</u>	<u>86,258,338</u>
權益及負債總值		<u>132,358,421</u>	<u>128,304,576</u>
流動資產淨值		<u>50,369,758</u>	<u>50,886,317</u>
總資產減流動負債		<u>64,819,834</u>	<u>64,617,757</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 2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	6	9,097,781	6,758,766
銷售成本		(6,910,297)	(4,700,844)
毛利		2,187,484	2,057,922
利息及其他收入		172,637	25,153
其他收益淨額	7	57,099	60,691
投資物業公平值收益		479,504	–
銷售及市場推廣費用		(262,571)	(247,424)
行政費用		(174,035)	(237,994)
經營溢利		2,460,118	1,658,348
財務費用	8	(118,642)	(142,604)
分佔共同控制企業收益		92,967	446,407
分佔聯營公司虧損		(7,164)	(1,986)
除所得稅前溢利		2,427,279	1,960,165
所得稅開支	9	(860,766)	(712,708)
期內溢利		1,566,513	1,247,457
應佔：			
本公司擁有人權益		1,417,056	1,206,489
非控制性權益		149,457	40,968
		1,566,513	1,247,457
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	0.183	0.152
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	0.182	0.151

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期內溢利	1,566,513	1,247,457
其他全面收益		
可隨後重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產的公平值收益	782	6,216
貨幣匯兌差額	<u>(18,861)</u>	<u>(19,763)</u>
期內其他全面虧損	<u>(18,079)</u>	<u>(13,547)</u>
期內全面收益總額	<u>1,548,434</u>	<u>1,233,910</u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,398,977	1,192,942
— 非控制性權益	<u>149,457</u>	<u>40,968</u>
	<u>1,548,434</u>	<u>1,233,910</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2013年8月15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2013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2012年12月31日止年度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

下列新訂及經修訂準則於2013年1月1日開始的財政年度首次強制實施，本集團已就截至2013年6月30日止財政期間採納該等準則。採納該等新訂會計政策對本集團當期及以往年度財務報表並無重大影響。

香港會計準則1(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則16(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則19(修訂本)	僱員福利
香港會計準則27(經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則28(經修訂)	聯營公司及合營企業
香港會計準則32(修訂本)	金融工具：呈列
香港會計準則34(修訂本)	中期財務報告
香港財務報告準則1(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則1(修訂本)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則7(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債 抵銷
香港財務報告準則10	綜合財務報表
香港財務報告準則11	合營安排
香港財務報告準則12	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則13	公平值計量

除上述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2012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。

下列新訂準則及準則修訂本已頒佈但於2013年1月1日開始的財政年度尚未生效且並未提早採納：

香港財務報告準則9「金融工具」，針對金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認。該準則於2015年1月1日前尚未適用，惟准予提早採納。本集團尚未評估香港財務報告準則9的影響，並擬在生效日期採納香港財務報告準則9。

概無其他尚未生效，且預計對本集團造成重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋。

4 貿易及其他應收款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,144,722	1,062,557
減：減值撥備	(75,201)	(80,269)
貿易應收款項淨額(a)	1,069,521	982,288
客戶墊款預付稅款	4,130,074	3,284,151
借予第三方委託貸款	175,000	175,000
借予一間共同控制企業的委託貸款	163,500	–
借予一間聯營公司的委託貸款	410,189	398,306
應收政府款項	859,489	2,146,969
應收共同控制企業款項	1,128,912	1,031,333
應收聯營公司款項	290,562	219,285
應收非控制性權益款項	51,720	45,720
合作訂金	542,477	215,006
其他預付款項	494,377	773,354
其他應收款項	566,677	523,459
	9,882,498	9,794,871
減：非流動部分	(72,492)	(475,129)
流動部分	9,810,006	9,319,742

(a) 銷售及服務所得款項乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	447,697	466,271
6個月至1年	288,530	406,095
1年至2年	376,125	183,518
2年至3年	29,989	2,865
3年以上	2,381	3,808
	<u>1,144,722</u>	<u>1,062,557</u>

5 貿易及其他應付款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	9,121,675	9,960,027
應計支出	2,133,972	2,814,236
應付分紅	118,219	189,709
應付一名股東款項	700,000	–
應付一間共同控制企業款項	83,770	1,886
應付一間聯營公司款項	338	194,338
應付非控制性權益款項	336,762	319,762
應付政府款項	186,579	185,000
其他應付稅項	264,923	544,226
財務擔保負債撥備	136,750	82,255
其他應付款項	1,601,768	1,899,125
	<u>14,684,756</u>	<u>16,190,564</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	5,501,271	7,082,600
6個月至12個月	2,908,252	2,000,383
1年至2年	569,081	543,099
2年至3年	82,620	292,824
3年以上	60,451	41,121
	<u>9,121,675</u>	<u>9,960,027</u>

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收益表一致的方式計量。

	未經審核									
	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	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	人民幣千元	
截至2013年6月30日止六個月										
總分部營業額	1,426,427	1,051,145	1,233,994	4,068,140	253,668	1,925,329	9,958,703	-	9,958,703	
分部間營業額	-	-	-	-	(2,469)	(858,453)	(860,922)	-	(860,922)	
營業額(來自外部客戶)	1,426,427	1,051,145	1,233,994	4,068,140	251,199	1,066,876	9,097,781	-	9,097,781	
分部營運溢利	629,901	296,391	306,491	562,081	1,264,912	180,878	3,240,654	(703,129)	2,537,525	
折舊及攤銷	(3,102)	(781)	(1,814)	(7,530)	(1,806)	(12,936)	(27,969)	-	(27,969)	
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本	-	(5,075)	-	(3,604)	-	-	(8,679)	-	(8,679)	
所得稅開支	(234,062)	(43,121)	(135,253)	(270,028)	(141,571)	(36,731)	(860,766)	-	(860,766)	
財務收入	10,330	17,634	34,360	24,991	22,940	50,372	160,627	(115,538)	45,089	
截至2012年6月30日止六個月										
總分部營業額	2,107,626	1,517,465	1,177,026	934,552	201,607	1,934,615	7,872,891	-	7,872,891	
分部間營業額	(29,554)	-	-	-	(2,062)	(1,082,509)	(1,114,125)	-	(1,114,125)	
營業額(來自外部客戶)	2,078,072	1,517,465	1,177,026	934,552	199,545	852,106	6,758,766	-	6,758,766	
分部營運溢利	1,022,593	159,823	534,562	240,914	188,759	254,321	2,400,972	(564,370)	1,836,602	
折舊及攤銷	(478)	(826)	(2,899)	(4,020)	(807)	(14,344)	(23,374)	-	(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)	(17,888)	(712,708)	-	(712,708)	
財務收入	62,302	30,408	178,430	60,575	26,717	7,816	366,248	(374,841)	(8,593)	
於2013年6月30日(未經審核)										
分部資產總額	43,082,463	11,565,271	44,375,270	50,887,535	9,973,131	36,469,799	196,353,469	(73,948,378)	122,405,091	
非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)增加	3,487	83	1,425	3,713	268	11,999	20,975	-	20,975	
分部負債總額	28,476,565	5,395,803	23,544,064	33,250,952	2,494,139	39,237,314	132,398,837	(74,968,987)	57,429,850	
於2012年12月31日(經審核)										
分部資產總額	40,321,137	10,669,910	37,786,905	48,997,695	6,512,683	51,598,382	195,886,712	(78,636,050)	117,250,662	
非流動資產(金融工具及 遞延稅項資產除外)增加	4,065	131	2,897	6,173	297	236,779	250,342	-	250,342	
分部負債總額	28,030,098	5,265,874	19,170,221	32,218,350	1,016,849	43,561,931	129,263,323	(77,304,942)	51,958,381	

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	
	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
分部營運溢利	2,537,525	1,836,602
公司財務收入	82,652	17,367
公司日常開支	(160,059)	(195,621)
財務費用(附註8)	(118,642)	(142,604)
分佔共同控制企業收益	92,967	446,407
分佔聯營公司虧損	(7,164)	(1,986)
	<u>2,427,279</u>	<u>1,960,165</u>
除所得稅前溢利		
	於2013年	於2012年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)

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	122,405,091	117,250,662
公司現金及現金等價物	4,518,646	5,271,624
於共同控制企業的投資	1,419,821	1,477,657
於聯營公司的投資	651,290	665,011
可供出售金融資產	995,397	993,563
其他投資	-	63,091
按公平值計入損益的金融資產	238,899	189,076
遞延所得稅資產	2,129,277	2,393,892
	<u>132,358,421</u>	<u>128,304,576</u>
綜合資產負債表內的總資產		

須申報業務與其他業務的負債與總負債的調節表如下：

分部負債總額	57,429,850	51,958,381
遞延所得稅負債	1,761,096	1,698,080
流動貸款	9,980,439	11,519,608
非流動貸款	22,764,642	20,873,439
應付分紅(附註5)	118,219	189,709
衍生金融工具	10,079	19,121
	<u>92,064,325</u>	<u>86,258,338</u>
綜合資產負債表內的總負債		

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2013年及2012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2013年6月30日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣11,204,439,000元(2012年12月31日：人民幣9,701,332,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣203,871,000元(2012年12月31日：人民幣322,924,000元)。

截至2013年及2012年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一大額客戶。

7 其他收益—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益	27,489	70,685
出售一間聯營公司部分權益的收益	—	20,333
出售一間共同控制企業的收益	1,666	—
出售按公平值計入損益的金融資產的(虧損)/收益	(7,006)	2,712
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(12,868)	(4,553)
其他投資的公平值虧損	—	(442)
衍生金融工具公平值收益	9,042	—
出售其他投資的虧損	(4,013)	—
處置物業、機器及設備的收益/(虧損)	1,268	(760)
匯兌收益/(虧損)	74,441	(1,284)
其他虧損	(32,920)	(26,000)
	<u>57,099</u>	<u>60,691</u>

8 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	1,196,930	831,719
— 其他貸款	189,846	500,278
減：按年資本化利息的利息率7.35%(2012年：7.68%)年息	(1,268,134)	(1,189,393)
	<u>118,642</u>	<u>142,604</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2013年及2012年6月30日止六個月的稅項已根據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	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	245,123	531,513
— 中國土地增值稅	282,708	336,325
遞延所得稅	332,935	(155,130)
	<u>860,766</u>	<u>712,708</u>

10 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將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，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,417,056	1,206,489
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	(352,502)	(352,997)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	<u>1,064,554</u>	<u>853,492</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,832,755</u>	<u>5,627,825</u>
本公司擁有人應佔溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>0.183</u>	<u>0.152</u>

(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。本公司有三項潛在攤薄之普通股：購股權、就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份及可換股證券。就購股權及就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及未歸屬就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權及就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份而需發行之股份數目作比較。由於就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份存在反攤薄效應，故截至2012年6月30日止六個月加權平均股數26,583,837股未計入每股攤薄溢利的計算。截至2013年6月30日止六個月，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數651,226,000股(截至2012年6月30日止六個月：1,021,086,000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	
	2013年	2012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)	1,417,056	1,206,489
有關可換股證券及股本證券的分紅(人民幣千元)	<u>(352,502)</u>	<u>(352,997)</u>
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	<u>1,064,554</u>	<u>853,492</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,832,755	5,627,825
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	2,365	9,582
— 就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份(千股)	<u>1,710</u>	<u>—</u>
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	<u>5,836,830</u>	<u>5,637,407</u>
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)	<u><u>0.182</u></u>	<u><u>0.151</u></u>

11 股息

於2013年8月15日，董事局議決宣派截至2013年6月30日止六個月的中期股息人民幣327,056,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣283,533,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付期末股息	794,200	461,745
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.06元(截至2012年6月30日 止六個月：人民幣0.05元)	<u>327,056</u>	<u>283,533</u>

12 結算日後事項

- (a) 於2013年7月12日，本公司與多家銀行組成的財團訂立融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，該等銀行同意向本公司授出若干不同貨幣的本金額約410,000,000美元的五年期貸款融資，作為本集團一般營運資金需要的融資。
- (b) 於2012年1月6日，本公司全資附屬公司穎源有限公司(「穎源」)與Swire Properties (Chengdu) Limited(「太古成都」)及乾林中國控股有限公司(「合營公司」，穎源及太古成都分別擁有50%及50%權益的共同控制企業)訂立認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，太古成都已同意向合營公司提供總額230,000,000美元之資金(「有關資金」)。按照認購協議，穎源及太古成都將按同等股權比例注資認購合營公司權益，故合營公司須按上述協議增發股份予太古成都。同時，根據認購協議，穎源已獲授予認購期權(「認購期權」)，藉以向太古成都回購部分合營公司之股份(「期權股份」)及有關資金之50%(「原貸款」)，以取回穎源於合營公司的50%權益。同時，太古成都已獲授予認沽期權，藉以要求穎源向其回購期權股份及其向合營公司墊付的原貸款。

於2012年12月28日，穎源向太古成都送達正式填妥之不可撤銷通知，行使部分認購期權，以69,000,000美元的價格回購50%期權股份及太古成都向合營公司墊付的原貸款之50%。

於2013年7月19日，穎源向太古成都送達正式填妥之不可撤銷通知，行使剩餘認購期權，以約60,730,000美元的價格回購剩餘的期權股份及太古成都向合營公司墊付的原貸款所餘的部分。該交易於2013年7月30日完成。

- (c) 於2013年7月，本公司全資附屬公司Sino-Ocean Land Capital Finance Limited按介乎本金額101.5%至102.5%的價格，向證券持有人回購另一部分本金總額為486,900,000美元的可換股證券。回購後，可換股證券尚餘本金結餘為87,100,000美元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013年6月30日止6個月內，根據限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣3,672,000元（包括交易成本）於市場收購1,021,000股本公司股份及以股代息獲取本公司以股代息股份774,937股以取代收取現金股息約港幣3,967,000元。

本公司購回本金額3.26億美元的可換股證券。

本公司亦以總代價約港幣8,550,000元於聯交所購回1,900,000股股份。董事進行購回以期透過提高本公司每股淨資產值及每股溢利令全體股東受益。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)
2013年6月	1,900,000	4.50	4.49	8.55

回顧期內，全部1,900,000股回購的股份已於交付股票時註銷。

除上文所披露者外，截至2013年6月30日止6個月內，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。

中期財務資料審閱

截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料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2013年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

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2013年6月30日止六個月期間均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則內（「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協調權力及職權，以及有助於本公司日常業務運作。

本公司非執行董事楊征先生，以及本公司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2013年5月10日舉行的股東週年大會。

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0.07元(2012年：每股港幣0.06元)，給予2013年9月2日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金支付，並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。

以股代息計劃需獲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可在市場上掛牌交易，方可作實。

本公司將於2013年9月2日(星期一)至2013年9月4日(星期三)(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2013年8月30日(星期五)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2013年6月30日止六個月之中期報告將在2013年9月9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，2013年8月15日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
陳潤福先生
溫海成先生

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