

二零一三年中期報告



远洋地产

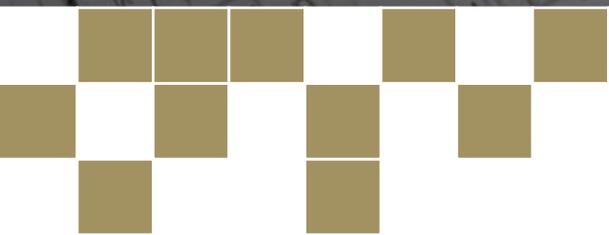
遠洋地產控股有限公司  
Sino-Ocean Land Holdings Limited

(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)

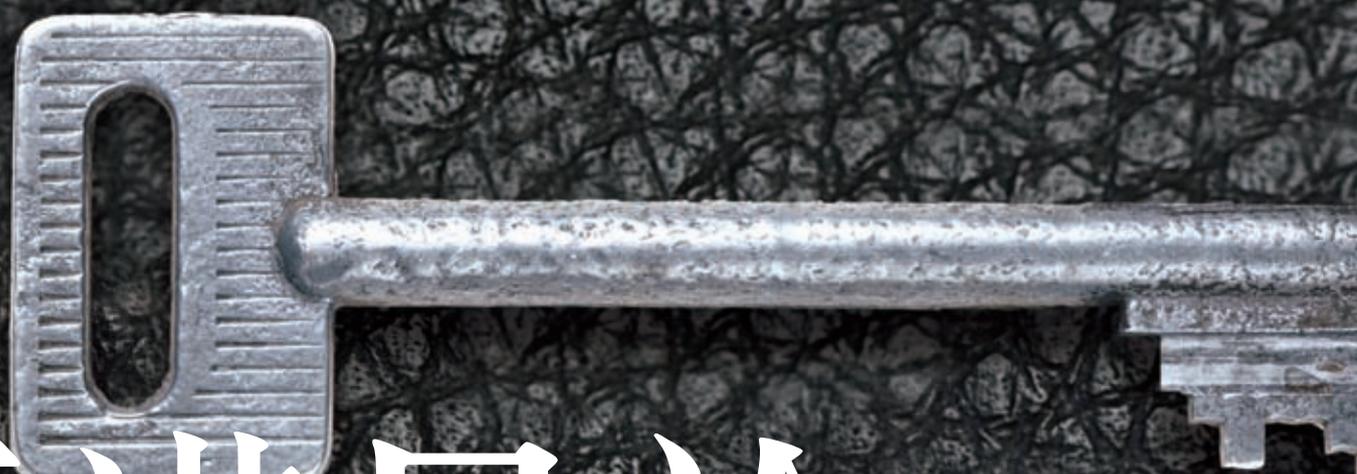




不止於好

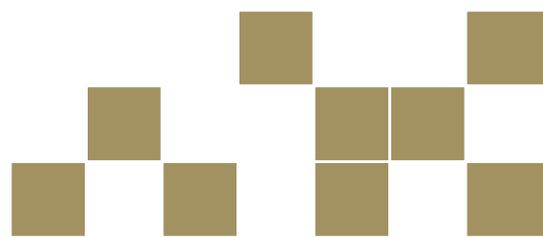






# 不滿足於 理想





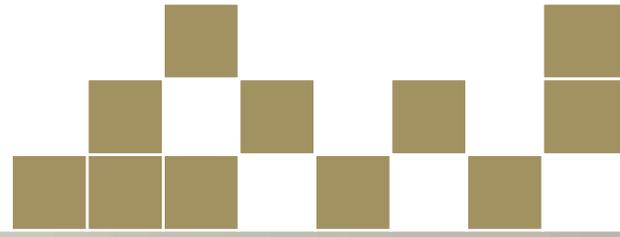
# 追求完美



A ruler is positioned horizontally across the middle of the image, set against a brown, textured background. Several white, horizontal brush strokes are scattered above and below the ruler. The ruler's scale is visible, with the number 10 clearly marked.

不停下腳步，  
學習、成長、再學習



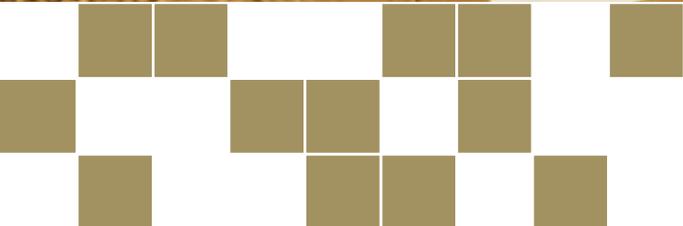


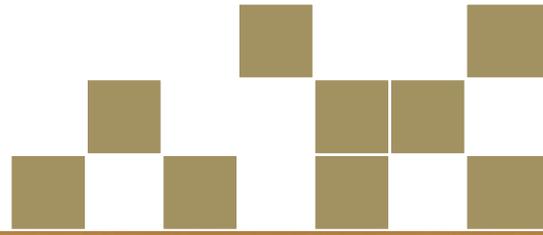
# 遠洋地產



## 目錄

- 9 財務及營運摘要
- 10 主席報告
- 14 企業社會責任報告
- 16 管理層討論及分析
- 32 權益披露
- 35 企業管治及其他資料
- 40 公司資料
- 41 中期財務資料的審閱報告
- 42 簡明綜合中期資產負債表
- 44 簡明綜合中期收益表
- 45 簡明綜合中期全面收益表
- 46 簡明綜合中期權益變動表
- 48 簡明綜合中期現金流量表
- 49 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- 75 項目名稱概覽表





## 關於我們

遠洋地產是北京和環渤海地區領先的房地產開發商，積極實踐「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要業務範圍為中、高端住宅項目的開發與建設、高端寫字樓、商業物業的開發與持有經營。我們在全國 19 個高速發展城市中擁有超過 50 個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括北京市；環渤海地區的大連市、天津市、青島市和秦皇島市；東北地區的瀋陽市、長春市和撫順市；長江流域地區的上海市、杭州市、成都市、重慶市、武漢市、鎮江市和黃山市；華南地區的深圳市、中山市、海口市和三亞市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於 2013 年 6 月 30 日，我們的土地儲備達到約 22,338,000 平方米，其中約 57% 位於北京及環渤海地區。

迄今為止，本集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數 (「HSCI」)、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生中國內地 100、恒生綜合市值指數—中型股指數以及恒生環球綜合指數。



遠洋地產成功從  
區域性開發商  
發展為全國性企業，  
現時項目遍佈全國  
十九個城市。



# 財務及營運摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

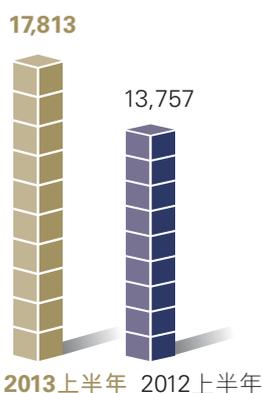
(人民幣百萬元)	2013年	2012年	變動%
協議銷售額	<b>17,813</b>	13,757	29%
營業額	<b>9,098</b>	6,759	35%
毛利	<b>2,187</b>	2,058	6%
除所得稅前溢利	<b>2,427</b>	1,960	24%
期內溢利	<b>1,567</b>	1,247	26%
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,417</b>	1,206	17%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	<b>0.183</b>	0.152	20%
— 攤薄	<b>0.182</b>	0.151	21%
每股股息(港幣:元)	<b>0.07</b>	0.06	17%
派息比率	<b>23%</b>	24%	-1個百分點
毛利率	<b>24%</b>	30%	-6個百分點
淨利潤率	<b>16%</b>	18%	-2個百分點
售出可售樓面面積(平方米)	<b>1,242,000</b>	1,214,000	2%
交付可售樓面面積(平方米)	<b>644,000</b>	423,000	52%

(人民幣百萬元)	於2013年 6月30日 (未經審核)	於2012年 12月31日 (已審核)	變動%
資產總值	<b>132,358</b>	128,305	3%
本公司擁有人應佔權益	<b>36,382</b>	38,260	-5%
現金資源*	<b>13,115</b>	16,147	-19%
淨借貸比率*	<b>54%</b>	42%	12個百分點
土地儲備(平方米)	<b>22,338,000</b>	22,969,000	-3%

\* 包括受限制銀行存款

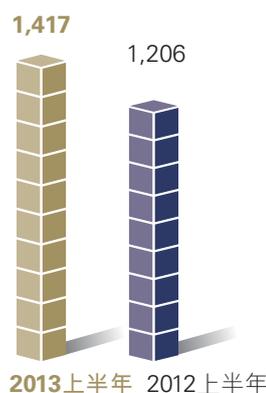
## 協議銷售額

(人民幣百萬元)



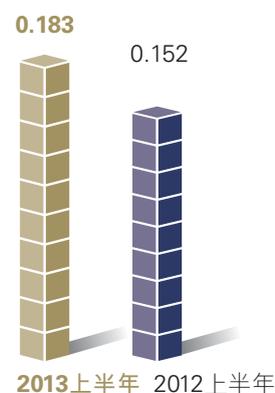
## 本公司擁有人 應佔溢利

(人民幣百萬元)



## 每股溢利

(人民幣)



“ 尊敬的各位股東：

本人欣然提呈遠洋地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2013年6月30日止六個月的中期業績。 ”



## 主席報告

本人謹代表公司董事局(「董事局」)提呈遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2013年6月30日止六個月的中期業績。

### 2013年中期業績

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2013年6月30日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。



## 市場回顧與展望

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，而出現了投資過熱的情況，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。

## 主席報告

展望下半年，本集團認為房地產市場仍將呈現穩中有升態勢，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，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、城鎮化改革、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。

## 業務回顧與策略

按照年初確定的「提升盈利能力」的經營宗旨，本集團按照有效益、有品質之可持續發展道路推進各項工作。

上半年，本集團實現協議銷售額約人民幣178億元，同比上升29.5%，已完成全年目標的51%。本集團通過品質提升，並結合一、二線市場回暖的形勢靈活定價，提高一、二線城市高端住宅銷售佔比，使集團整體平均銷售價格由去年同期的每平方米人民幣11,300元提升至每平方米人民幣13,300元。本集團的幾個重點項目——北京的遠洋•萬和公館、大連的遠洋•鑽石灣及深圳的遠洋•新幹線，上半年合計貢獻協議銷售額約人民幣51.2億元，同時售價均有不同程度提高，真正實現了量價齊升。

本集團繼續嚴格控制銷售和推廣費用、行政費用，並通過償還高利率信託、壓低新增貸款成本、贖回永久性次級可換股證券等方式，努力降低整體平均財務成本。上半年，本集團銷售和推廣費用、行政費用、財務費用合計為人民幣5.55億元（去年同期為人民幣6.28億元），佔營業額的比重由去年同期的9.3%下降至6.1%。通過控制費用，改善了本集團的核心淨利潤水平。

本集團繼續提升產品品質和服務品質。設計方面，我們致力於推進產品線的研發，務求中長期通過標準化來提高產品品質和集中採購比例，享受規模效應；工程方面，我們加強過程管控措施，努力推進產品營造規範化、管理動作標準化，以工程質量提高促進品牌形象和品牌價值提升；客戶服務方面，我們研究客戶細化需求，完善客戶服務體系，繼續推廣和優化滿意度調查這一管理工具，強化全員的客服意識。

展望下半年，本集團將按照年初制定的工作思路，繼續強化可持續發展格局。

為滿足未來業績增長之需要，本集團將按照審慎原則積極謀求投資良機：一是嚴格堅持投資標準，適時把握市場機遇，最小化投資風險；二是堅持規模適度，嚴控單體項目規模；三是堅持區域深耕，繼續擴大已進入的區域尤其是一、二線城市的土地儲備規模；四是堅持能力資源匹配，致力孕育優秀團隊。在土地獲取方式上，除了持續關注公開市場外，本集團還將通過一級開發、舊城改造、企業併購等多種渠道補充優質土地資源。

本集團積極培養持有物業開發及運營能力，並逐步加大投入。上半年，本集團獨立運營的商場項目——北京未來廣場正式開業，目前出租率已超過九成。本集團目前已擁有包括寫字樓、酒店、商場等業態在內的投資性物業超過50萬平方米，下半年還有超過20萬平方米投資性物業達到試運營條件，包括北京遠洋國際中心II期、天津未來廣場、成都遠洋太古里等。此外，本集團確立了自有養老業務品牌——椿萱茂(Senior Living L'Amore)，第一個養老業務項目——椿萱茂·凱健(亦莊)項目將於8月份正式開業。

本集團的第一大股東中國人壽擁有豐富的國內外投資經驗，亦擁有強大的投資能力和投資需求，投資本集團有長遠的戰略意義，在發展持有物業和養老產業上與本集團有較大的協同潛力。本集團將繼續加強與大股東在持有物業等方面的合作，爭取為未來業務成長提供堅實後盾。

## 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！我們堅信，在董事局的睿智領導與廣大員工的共同努力之下，本集團定能實現更為平穩的發展，創造更佳業績。

李明  
主席

香港，2013年8月15日

# 企業社會責任報告

## 可持續發展，平凡築非凡

「可持續」是2013年管理主基調。在遠洋地產「二十周年」的時候，集團制定了「平凡築非凡」的年度主題。這是要求遠洋地產每一位員工在各自的崗位上繼續追求有品質有效益的可持續增長，繼續打造可持續發展格局，用平凡的心築就非凡的業績。2013年遠洋地產繼續將責任履行納入到更多主業中，實現業務可持續發展的同時，滿足價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、社區、環境)以及社會的可持續發展。公益行動繼續堅持教育及環保兩個方向，通過內部推進及外部合作，使社會責任履行體系更加科學、可持續。

## 品質之旅，溫馨回饋客戶

遠洋地產「品質之旅」活動以「於平凡，鑒非凡」為主題，帶領業內專家及媒體人士深入遠洋各地專案，展開專案品鑒和專業

座談。通過在各個專案平凡崗位的走訪，讓媒體和客戶瞭解遠洋地產兢兢業業的工作精神。2013年上半年，遠洋地產組織了「華南行」活動，接下來還將有「北京行」和「四川公益之旅」活動。

## 堅持幫扶欠發達地區師生，持續關注城市弱勢群體

「小夥伴助學計劃」已於2013年上半年完成新疆、青海、四川、雲南、貴州、北京、海南等省市的助學金發放，遠洋地產通過「遠洋之帆公益基金會」這一平台堅持對老少邊窮地區師生開展幫扶活動。第二期北京市打工子弟學校調研將「扶持教育」的理念推廣至各個受訪學校，並持續推動城市弱勢群體教育資源的公平化，受到了廣大員工志願者的好評和積極回應。正是這些平凡細微的幫扶讓每一位參與的員工都感受到了匯集愛心的力量。





## 月度「志願者日」，持續關注員工

2013年「遠洋綠色辦公日」正式更名為「遠洋志願者日」。並於5月22日開展了推廣「工間操」的活動。新的名稱並不意味着遠洋地產宣導綠色辦公、節能減排理念的改變，相反，通過號召更多員工、客戶、合作方的參與，遠洋地產進一步拉近了員工之間、員工與各利益相關方之間的距離，促進了員工身心健康發展，也提升了企業凝聚力。

## 積極投身社區綠化，努力踐行企業責任

通過「家庭種植大賽」遠洋地產積極踐行者綠色環保的理念，此專案重在提升社區居民環保意識，培養大家綠色生活方式的形成；通過「綠色置換」活動，號召和引導員工在日常工作中節約能源，減少碳排放，營造和諧舒適辦公環境。

## 攜手關注大學生，重視可持續

第五屆遠洋地產「探海者」大學生社會實踐獎如期舉行，截至2013年6月，共收到46所高校490份申報項目，同比增長15%。此獎在教育部和團中央指導下，已連續舉行四屆，在資助全國優秀在校大學生參與社會實踐的過程中，注重培養大學生對社會公益的參與及貢獻。

## 關注社會焦點，以專業承擔社會責任

4.20四川雅安地震事件，遠洋地產第一時間捐款200萬元用於災區緊急救援及災後重建工作，後續通過發動集團廣大員工再次募集捐款51萬元。遠洋地產在應對此類突發事件程序中，切實做到了迅速反應，積極應對的態度，這反映出我們企業社會責任的專業能力提高了。通過自媒體的使用，適度傳統媒體的發佈，表達了公司與災區人民同呼吸共命運的態度，並得到了社會的好評。樹立了責任地產的良好形象。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額

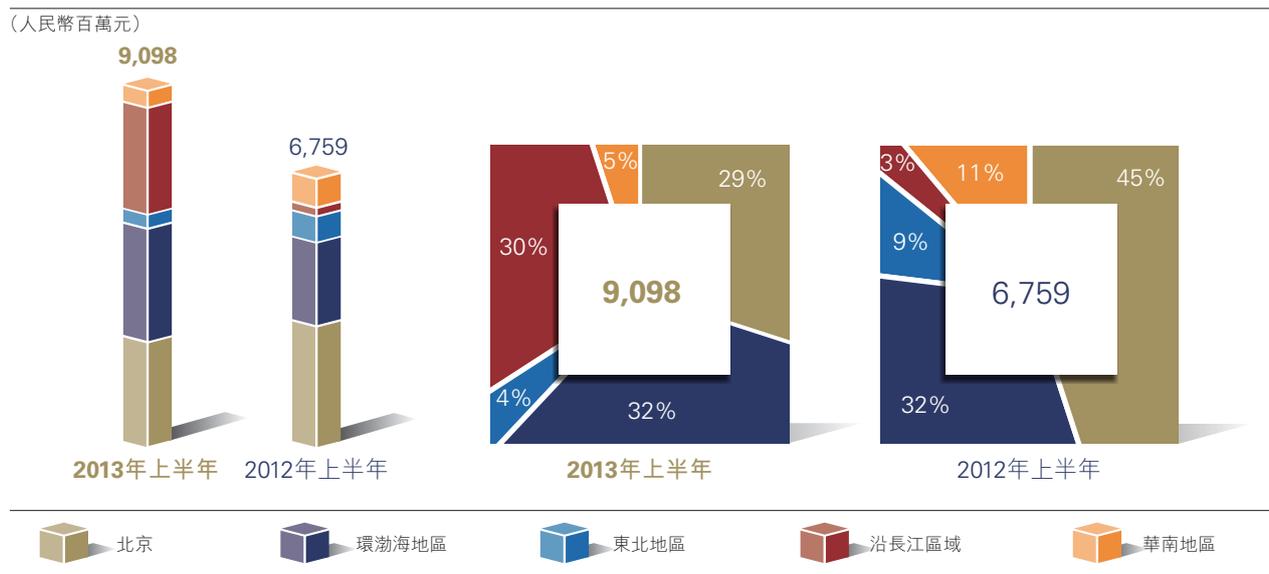
收入的組成部分分析如下：

(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%
<b>合計</b>	<b>9,098</b>	<b>6,759</b>	<b>35%</b>

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。這意味着本集團將營業額貢獻分散到不同城市的全國性戰略，以減輕因單一市場波動所帶來的風險。在本集團已分散土地儲備組合的戰略下，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

來自不同地區的營業額分析如下：



## 銷售成本

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。

## 毛利

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。

## 其他收入及收益

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，上升主要原因是由於整體利息收入增加所致。

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。



## 遠洋·天著

總樓面面積：**435,000**平方米

可售總樓面面積：**385,000**平方米

本集團應佔權益：**100%**

用途：**住宅及別墅**

## 管理層討論及分析

### 投資物業重估

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。

### 營運費用

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%)。

另外，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%)。行政費用下跌是由於我們嚴緊的成本控制措施成功將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

### 財務費用

利息開支減少乃因本期內的平均資金成本整體下降及貸款總額減少。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。

### 稅項

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%)。

### 本公司擁有人應佔溢利

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%。2013年上半年的平均股本收益率(不包括可換股證券及股本證券)約為5% (2012年上半年：4%)。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

### 財務資源及流動資金

於2013年上半年期間，我們錄得貸款總額由2012年12月31日的人民幣323.93億元微升至人民幣327.45億元。

於2013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%。鑒於本集團仍保有人民幣131.15億元的現金資源，我們對現時負債水準感到滿意。

本集團總貸款償還到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日	變動(%)
一年內到期	9,980	11,520	-13%
一至二年到期	11,826	7,460	59%
二至五年到期	9,165	11,263	-19%
五年以上到期	1,774	2,150	-17%
<b>合計</b>	<b>32,745</b>	<b>32,393</b>	<b>1%</b>

### 財務擔保及資產抵押

於2013年6月30日，本集團就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66.37億元(2012年12月31日：人民幣38.37億元)。

於2013年上半年期間，本集團以其部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，以獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣38.99億元(2012年12月31日：人民幣71.85億元)及長期銀行貸款人民幣136.3億元(2012年12月31日：人民幣118.69億元)。於2013年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約28%(2012年12月31日：35%)。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2013年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣222.37億元(2012年12月31日：人民幣303.05億元)。

### 或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2013年6月30日，上述擔保總金額為人民幣66.37億元(2012年12月31日：人民幣38.37億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

##### 1) 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)	平均入帳 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%

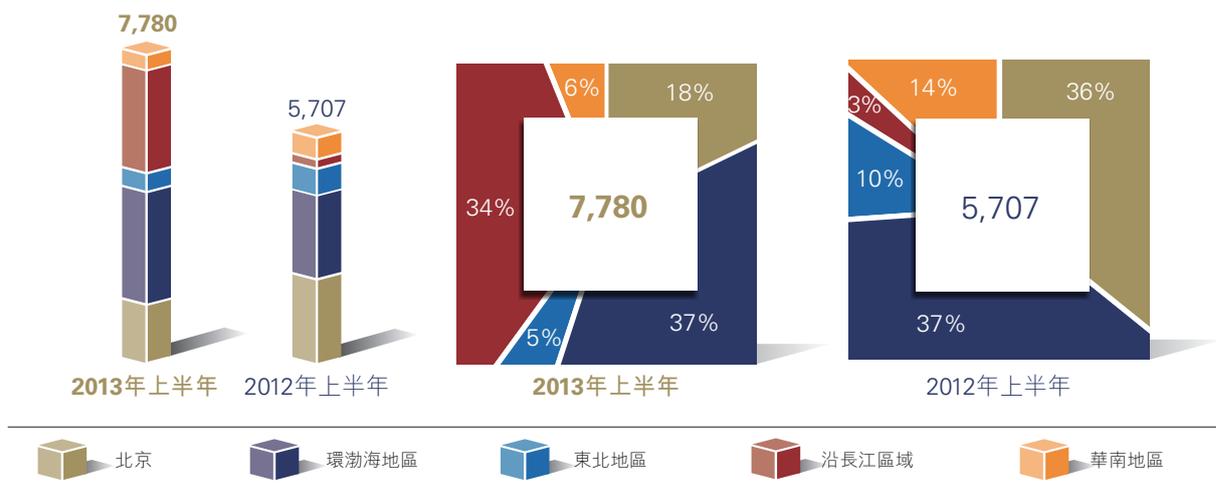
城市	項目名稱	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
武漢	遠洋莊園	135	13,576	9,900	55%
	遠洋•世界	7	1,142	6,100	55%
中山	遠洋城	280	32,039	8,700	100%
小計		7,509	547,049	13,700	
車位(各項目)		271	96,755	2,800	
<b>總計</b>		<b>7,780</b>	<b>643,804</b>	<b>12,100</b>	

於2013年上半年期間，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔總營業額的18%（2012年上半年：

36%）。同時，來自大連、天津、青島、上海及杭州的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的65%。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)



## 管理層討論及分析

### 2) 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)。

從地區分佈來看，2013年上半年，可售項目合共為40個(2012年上半年：39個)。當中13個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額約30%。我們開始看到我們全國佈局對協議銷售的效益。來自北京的協議銷售額只佔全體的27%(2012年上半年：28%)，而來自沿長江區域的協議銷售額則由2012年上半年的11%上升至2013年上半年的22%。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：

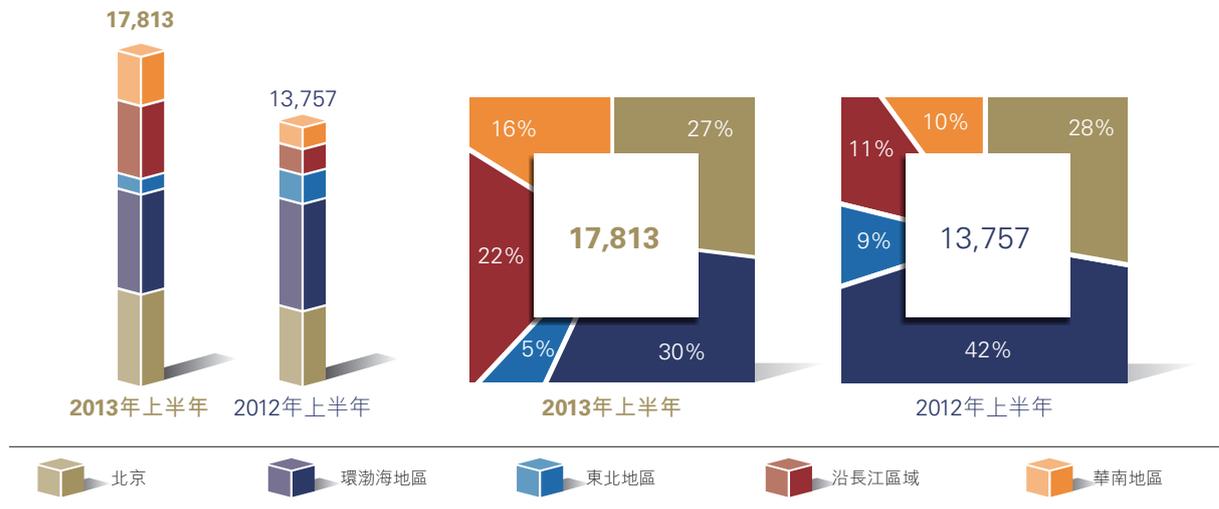
城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和公館	2,617	47,839	54,700	100%
	遠洋•萬和城	15	290	51,700	100%
	遠洋•LA VIE	760	8,874	85,600	85.72%
	遠洋•沁山水	412	14,600	28,200	100%
	遠洋•傲北	80	3,599	22,200	100%
	遠洋•天著	653	22,270	29,300	100%
	遠洋一方	28	1,096	25,500	100%
	遠洋•新悅	259	13,070	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%

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 (%)
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%
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	
<b>總計</b>		<b>17,813</b>	<b>1,336,000</b>	<b>13,300</b>	

## 管理層討論及分析

來自各地區協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



### 3) 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%。我們將維持我們的建設規模，以確保足夠可供銷售及交付的樓面面積以達到我們2013年的目標及支持我們於2014年的增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

城市	項目	2013年	
		2013年上半年 竣工樓面面積 (平方米)	下半年預計竣工 樓面面積 (平方米)
北京	遠洋•萬和公館	–	21,000
	遠洋•LA VIE	–	100,000
	遠洋•沁山水	–	29,000
	遠洋•傲北	–	46,000
	遠洋•天著	58,000	30,000
長春	遠洋•戛納小鎮	–	234,000
重慶	遠洋高爾夫國際社區	112,000	116,000
大連	遠洋假日養生莊園	–	13,000
	遠洋時代城	121,000	295,000
	紅星海世界觀	–	315,000
	遠洋壹中心	–	91,000
撫順	遠洋城	–	124,000
海口	遠洋華墅	59,000	–
杭州	大運河商務區項目	79,000	109,000
黃山	遠洋桃花島	21,000	12,000
青島	遠洋風景	147,000	–
秦皇島	遠洋•海世紀	–	398,000
上海	遠洋7號	65,000	–
瀋陽	遠洋天地	34,000	101,000
	遠洋公館	–	181,000

## 管理層討論及分析

城市	項目	2013年	2013年
		上半年 竣工樓面面積 (平方米)	下半年預計竣工 樓面面積 (平方米)
天津	遠洋城	78,000	122,000
	遠洋•萬和城	96,000	–
鎮江	遠洋•香奈河畔	–	97,000
中山	遠洋城	–	318,000
	遠洋啟宸	–	187,000
<b>總計</b>		<b>870,000</b>	<b>2,939,000</b>

#### 4) 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年上半年，本集團購入1幅土地，總樓面面積為110,000平方米及應佔權益約110,000平方米，平均購買成本為每平方米人民幣1,700元。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)。

2013年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目	收購	本集團應佔	本集團
		總樓面面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	應佔權益 (%)
天津	武清項目	110,000	110,000	100%

於2013年6月30日本集團土地儲備的發展進程分類：

	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)
已竣工待售之物業	7,365,000	6,356,000	1,608,000
發展中物業	8,839,000	7,258,000	8,839,000
用作日後發展之物業	11,892,000	9,155,000	11,891,000
<b>合計</b>	<b>28,096,000</b>	<b>22,769,000</b>	<b>22,338,000</b>

於2013年6月30日來自各地區的土地儲備詳情如下：

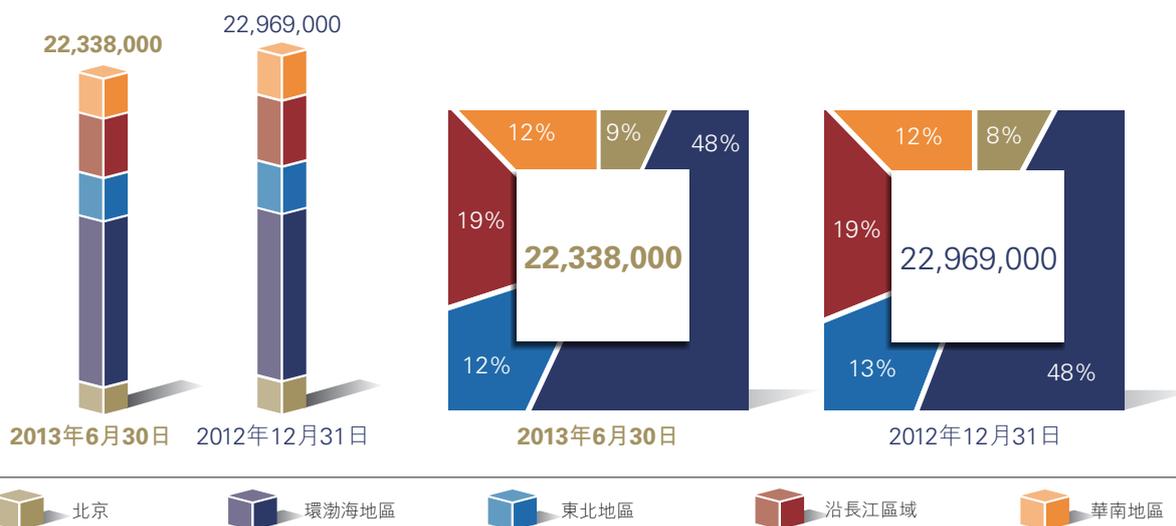
區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
北京	北京	CBD Z6地塊	245,000	190,000	245,000	80%	
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%	
		遠洋國際中心二期	88,000	78,000	88,000	35%	
		遠洋•萬和公館	211,000	181,000	211,000	100%	
		遠洋•LA VIE	318,000	301,000	289,000	85.72%	
		遠洋•沁山水E02/03項目	101,000	94,000	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%	
				<b>2,838,000</b>	<b>2,498,000</b>	<b>1,934,000</b>	
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	100%
			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%		
		<b>13,592,000</b>	<b>10,789,000</b>	<b>10,784,000</b>			

## 管理層討論及分析

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·裏納小鎮	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%
			<b>3,448,000</b>	<b>3,130,000</b>	<b>2,817,000</b>	
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%	
			<b>4,484,000</b>	<b>3,249,000</b>	<b>4,172,000</b>	
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%	
			<b>3,734,000</b>	<b>3,103,000</b>	<b>2,631,000</b>	
合計			<b>28,096,000</b>	<b>22,769,000</b>	<b>22,338,000</b>	

於2013年6月30日及2012年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：

(平方米)



## 投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。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。

於2013年6月30日本集團物業投資詳情如下：

	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2013年 6月30日的 出租率(%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	28,000	26,000	—	2,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	超過94%	100%
遠洋·光華國際(北京)	118,000	81,000	22,000	15,000	超過94%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	—	31,000	—	99%	100%
頤堤港(北京)	227,000	63,000	92,000	72,000	超過91%	50%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	—	—	15,000	77%	100%
<b>總計</b>	<b>520,000</b>	<b>245,000</b>	<b>154,000</b>	<b>121,000</b>		

## 管理層討論及分析

### 發展中的商業地產

遠洋地產的商業事業部自2010年成立以來，以近三年的時間夯實了寫字樓運營管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，我們已在全國擁有多過20個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

集團現時主要持有五個投資物業，我們與太古地產有限公司合作的成都大慈寺項目亦將於2013年試業，未來我們計劃持有的商業地產物業將位於各個已發展成熟的城市，當中包括北京CBD項目、天津遠洋國際中心等。

目前我們已投入營運的商業地產資源約50萬平方米，寫字樓佔比約50%，商業及酒店佔比約50%。另外，現有項目中待開發及營運的商業地產資源超過二百萬平方米，將於2014–2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓及旅遊城市星級酒店等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，為提出集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

### 物業管理

截至2013年6月30日止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣2.32億元，較2012年同期的人民幣2.19億元增長了6%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為9,430,000平方米(2012年上半年：8,071,000平方米)，顯著增加1,359,000平方米。

### 其他資訊

#### 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2013年上半年，本集團並無任何對沖或投機性衍生工具投資。鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

#### 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。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2013年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣4.07億元(2012年上半年：人民幣4.65億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，我們相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以保留優秀人才及達到長期激勵的效果。我們相信，依靠優秀的人才，本集團可以為股東及投資者創造更佳價值。

## 投資者關係

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。作為廣受業界認可的投資者關係工作典範之一，我們還把促進集團內部管理能力和管治水平的不斷提高作為工作目標，努力成為集團最貼近資本市場的、高效的公司管理戰略平台。

### 強化專業溝通

2013上半年，由於中國政府出台樓市政策調控，而引起投資者對國內樓市下滑的憂慮。在這樣的環境下，我們繼續加強專業溝通，着重就管理層對政策的解讀、實體市場的反應、集團戰略部署以及市場策略等方面進行交流，及時的信息和詳實的數據幫助我們贏得了投資者的信心。

2013上半年，我們共與112家基金、13家證券公司及過百名個人股東進行了深入交流。此外，我們還組織和接待超過50批、約150位相關人士實地參觀。通過努力，個人和機構投資者、分析師和相關人士對集團產品和最新市場形勢加深了了解。

### 高效務實 求進求精

在資訊披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保集團相關資訊通過月度通訊、公司官網和其他渠道及時進行披露。

2013年3月，集團舉辦的2012年度業績發佈會再次獲得了廣泛關注，會議吸引超過150位金融界人士現場出席。在業績後的路演活動中，公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國和歐洲進行了年度業績路演，共會見了86家基金和相關人士。路演過程中，投資者加深了對集團戰略的理解，管理層也更多地了解了資本市場對集團的要求，這將有利於促進集團內部管理能力、盈利能力和管治水平的不斷提高。

### 縱深推進 擴大覆蓋及交流

2013上半年，覆蓋遠洋地產的證券機構仍保持在29家，當中86%給予公司「買入」或「持有」的評級。推薦「買入」的包括花旗、中國國際金融、瑞信、麥格理、滙豐及野村等。我們依然繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，保證了公司信息的高效、順暢披露。

2013年5月公司召開股東周年大會，有超過100位股東和相關人士出席。在股東會後，管理層代表一如既往專門與現場有興趣的個人股東進行直接交流，增進相互了解。

自2008年股東特別大會開始，每一次股東會管理層代表都會預留時間與個人股東直接對話、耐心解答問題，務求個人股東和機構股東都有機會直接跟管理層代表深入討論業務和市場發展。

借此，集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 [ir@sinooceanland.com](mailto:ir@sinooceanland.com)。我們將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答覆。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。對於有益集團業績的建議，予以認真考慮和落實。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2013年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))

第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「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」)的權益及淡倉如下：

### 本公司股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有普通股數目	限制性股份 (附註iii)	購股權 (附註iv)	佔本公司已發行 股本百分比
李明	酌情信託之成立人	125,878,375 (附註i)	-	-	2.144%
	信託受益人	1,725,305 (附註ii)	-	-	0.029%
	實益擁有人	-	3,072,895	-	0.052%
	實益擁有人	-	-	13,560,000	0.231%
陳潤福	實益擁有人	414,700	-	-	0.007%
	實益擁有人	-	554,400	-	0.009%
	實益擁有人	-	-	4,320,000	0.074%
溫海成	實益擁有人	83,130	-	-	0.001%
	實益擁有人	-	981,585	-	0.017%
	實益擁有人	-	-	1,730,000	0.029%
劉暉	實益擁有人	46,500	-	-	0.001%
	實益擁有人	-	73,500	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	400,000	0.007%
楊征	實益擁有人	-	60,000	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	400,000	0.007%
張世成	實益擁有人	-	60,000	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	400,000	0.007%
曾慶麟	實益擁有人	146,500	-	-	0.002%
	實益擁有人	-	73,500	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	800,000	0.014%
顧雲昌	實益擁有人	46,500	-	-	0.001%
	實益擁有人	-	73,500	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	900,000	0.015%
韓小京	實益擁有人	46,500	-	-	0.001%
	實益擁有人	-	73,500	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	900,000	0.015%
趙康	實益擁有人	46,500	-	-	0.001%
	實益擁有人	-	73,500	-	0.001%
	實益擁有人	-	-	900,000	0.015%

附註：

- i. 該等 125,878,375 股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- ii. 該等 1,725,305 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- iii. 該等限制性股份乃根據本公司限制性股份獎勵計劃授出。限制性股份獎勵計劃的詳情載於下文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- iv. 該等購股權乃根據本公司購股權計劃授出。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。

## 相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團普通股總數	佔相聯法團已發行股本總額概約百分比
溫海成	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	70,000	0.016%

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的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、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

十八歲以下子女亦概無獲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。

## 董事購買股份或債券的權利

除根據載於下文「購股權計劃」及「限制性股份獎勵計劃」所載分別由本公司購股權計劃授出的購股權及根據本公司限制性股份獎勵計劃授出的限制性股份外，截至2013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券而獲益的任何安排的其中一方，而各董事或彼等各自的配偶或

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

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2013年6月30日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，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	持有普通股數目	根據可換股證券可予轉換的普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
中國人壽保險(集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	1,453,658,959	-	24.76%
陳廷驊(「陳先生」)(已辭世)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	824,200,580	-	14.04%
	受控制公司權益	好倉	-	526,313,172	8.96%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註iii)	受控制公司權益	好倉	411,284,187	-	7.00%

## 權益披露

附註：

- (i) 該等 1,453,658,959 股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司 68.37% 權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 陳先生持有 824,200,580 股本公司股份及 526,313,172 股可轉換為本公司股份的可換股證券(定義見「企業管治及其他資料」一節)之好倉，其中：
- (a) 695,692,130 股及 128,508,450 股股份分別由 Spring Glory Investment Limited 及 Gavast Estates Limited 實益擁有。Spring Glory Investment Limited 及 Gavast Estates Limited 均由 Keymark Associates Limited 全資擁有。Keymark Associates Limited 由 Golden Anchor Holdings Limited 全資擁有。Golden Anchor Holdings Limited 由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由 Nan Fung International Holdings Limited 全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited 由 Chen's Group International Limited 全資擁有。而 Chen's Group International Limited 則由陳先生全資擁有；及
- (b) 可轉換為 510,543,065 股及 15,770,107 股本公司股份的可換股證券分別由 Kind Talent Limited 及 Absolute Gain Trading Limited 實益擁有。Kind Talent Limited 由 Absolute Gain Trading Limited 全資擁有。Absolute Gain Trading Limited 由 Golden Anchor Holdings Limited 全資擁有。Golden Anchor Holdings Limited 由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由 Nan Fung International Holdings Limited 全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited 由 Chen's Group International Limited 全資擁有，而 Chen's Group International Limited 則由陳先生全資擁有。有關可換股證券之詳情可參閱本公司日期為 2010 年 7 月 13 日之公告。
- (iii) 該等 362,411,187 股及 48,873,000 股股份分別以 Crystal Will Holdings Limited 及 Grand Wave Enterprises Limited 的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited 由 Wharf China Development Limited 全資擁有。Wharf China Development Limited 由 Wharf China Holdings Limited 全資擁有。Wharf China Holdings Limited 由 The Wharf (Holdings) Limited 全資擁有。Grand Wave Enterprises Limited 由 Smart Bridge Investments Limited 全資擁有。Smart Bridge Investments Limited 由 Wharf Hong Kong Limited 全資擁有。Wharf Hong Kong Limited 由 The Wharf (Holdings) Limited 全資擁有。WF Investment Partners Limited 擁有 The Wharf (Holdings) Limited 42.98% 權益。WF Investment Partners Limited 由 Wheelock Investments Limited 全資擁有。Wheelock Investments Limited 由 Wheelock and Company Limited 全資擁有，而 HSBC Trustee (Guernsey) Limited 擁有 Wheelock and Company Limited 48.98% 權益。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (Guernsey) Limited 被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於 2013 年 6 月 30 日，根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置的登記冊內所記錄，本公司並無獲於

本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉的人士或法團知會擁有有關權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 購股權計劃

日期為2007年9月3日的股東書面決議通過本公司購股權計劃(「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。誠如本公司日期為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，並按

本集團僱員的個人表現和本公司的業績來獎勵彼等所作出的貢獻。購股權計劃下所授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使，購股權的70%由授出當日起計2年後可予行使，而所有購股權由授出當日起計3年後可予行使。所有於2013年6月30日已授出但尚未行使的購股權均受本報告所述購股權計劃條款規管，購股權計劃條款的進一步詳情載列於招股章程。

截至2013年6月30日止六個月期間，根據購股權計劃授予本集團董事、主要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2013年 1月1日尚未 行使的購股 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i)	期內失效 的購股權數目	於2013年 6月30日 尚未行使 的購股權 數目
<b>董事</b>							
李明	2008年9月19日	2.55	3,000,000	-	-	-	3,000,000
	2009年7月30日	8.59	4,280,000	-	-	-	4,280,000
	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	-	6,280,000
王曉光	2008年9月19日	2.55	500,000	-	-	-	500,000
	2009年7月30日	8.59	800,000	-	-	-	800,000
	2009年10月5日	7.11	910,000	-	-	-	910,000
	2012年1月12日	3.57	2,855,000	-	-	-	2,855,000
陳潤福	2009年7月30日	8.59	1,710,000	-	-	-	1,710,000
	2012年1月12日	3.57	2,610,000	-	-	-	2,610,000
溫海成	2009年7月30日	8.59	500,000	-	-	-	500,000
	2009年9月2日	7.01	500,000	-	-	-	500,000
	2012年1月12日	3.57	1,200,000	-	(470,000)	-	730,000
劉暉	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	400,000
楊征	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	400,000
張世成	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	-	400,000
曾慶麟	2008年1月24日	7.70	140,000	-	-	(140,000)	-
	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
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
	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
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
	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
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
	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	-	600,000
小計			30,585,000	-	(470,000)	(740,000)	29,375,000

## 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2013年 1月1日尚未 行使的購股 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i)	期內失效 的購股權數目	於2013年 6月30日 尚未行使 的購股權 數目
僱員	2008年1月24日	7.70	5,890,000	-	-	(5,890,000)	-
	2008年9月19日	2.55	8,817,500	-	(3,624,500)	(50,000)	5,143,000
	2009年7月30日	8.59	14,200,000	-	-	(300,000)	13,900,000
	2009年9月2日	7.01	15,810,000	-	-	(1,190,000)	14,620,000
	2009年10月5日	7.11	22,740,000	-	-	(500,000)	22,240,000
	2012年1月12日	3.57	131,280,000	-	(15,091,000)	(6,606,000)	109,583,000
小計			198,737,500	-	(18,715,500)	(14,536,000)	165,486,000
合計			<b>229,322,500</b>	<b>-</b>	<b>(19,185,500)</b>	<b>(15,276,000)</b>	<b>194,861,000</b>

附註：

- (i) 截至2013年6月30日止六個月期間，19,185,500份購股權獲行使，而緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣5.66元。

### 限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)，作為挽留及激勵僱員的獎勵，以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。根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為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。以無償授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授

予股份將由授予當日起一年後歸屬，而7.5%授予股份將其後按季度歸屬。

於回顧期內，根據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。截至2013年6月30日止，受託人已於市場或根據以股代息計劃合共獲取本公司36,830,586股股份，佔本公司於採納日期0.65%的已發行股本。

根據獎勵計劃下，授予之股份數目及於回顧期內歸屬的股份數目載列如下：

授予日期	授予股份					於2013年 6月30日之結餘
	於2013年1月1日 之結餘	於期內股份 授予	於期內歸屬的 股份數目	於期內失效的 股份數目 (附註i)		
2011年3月18日	6,247,296	–	(2,455,749)	(172,592)		3,618,955
2013年3月18日	–	21,861,000	–	–		21,861,000
總計	6,247,296	21,861,000	(2,455,749)	(172,592)		25,479,955

附註：

- (i) 根據獎勵計劃，172,592股授予股份於獲授人辭任時失效。

## 可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司發行本金總額共美元9億元的永久性次級可換股證券（「可換股證券」）。發行可換股證券的所得款項淨額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。

於回顧期內，本公司購回本金額美元3.26億元的可換股證券。

可換股證券詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註13。

## 股本證券

於2011年5月13日，本公司一全資附屬公司發行可於2016年

贖回的永久性次級股本證券本金總額共美元4億元（「股本證券」）。發行股本證券的所得款項淨額約美元3.88億元，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。

股本證券詳情可參閱本公司日期為2011年5月6日之公告及本報告的未經審核簡明綜合中期財務資料附註14。

## 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

## 企業管治及其他資料

於回顧期內，全部1,900,000股回購的股份已於交付股票時註銷。除上述股份購回及於上文的「限制性股份獎勵計劃」和「可換股證券」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，其審閱報告載列於第41頁。

### 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及楊征先生。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會計慣例，對此並無異議。審核委員會已審閱截至2013年6月30日止六個月的中期報告。

### 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。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。董事局認為已能充分平衡權力，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。

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。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料變動如下：

自2013年8月9日起，李明先生獲委任為盛洋投資（控股）有限公司的非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席，該公司為本公司的附屬公司並於聯交所上市。

自2013年5月15日起，曾慶麟先生辭任於聯交所上市的北青傳媒股份有限公司獨立非執行董事。

## 根據上市規則第13.21條之披露

截至本報告日期，本公司已訂立貸款融資的融資協議（「融資協議」）如下：

日期	內容	概約本金額
2012年6月15日	不同貨幣3年期貸款融資	美元6億元
2013年7月12日	不同貨幣5年期貸款融資	美元4.1億元

根據融資協議，倘(i)中國人壽保險股份有限公司及Nan Fung International Holdings Limited合共起來不再為本公司的最大股東或不再(直接或間接)實益保持不少於本公司已發行股本的30%；或(ii)中國人壽保險股份有限公司或Nan Fung International Holdings Limited均並非本公司的單一最大股東時，即構成一項違約事件。當發生違約事件後任何時間，貸款人可(i)根據融資協議即時取消該項可用融資；(ii)宣佈所有或部分未償還貸款連同應計利息及所有其他應計或未償還款項即時到期，及須即時償還；(iii)宣佈全部或部分貸款須應要求償還；及／或(iv)指示抵押代理強制執行全部或任何抵押文件及／或保留任何抵押文件構成的抵押品及／或行使根據任何抵押文件上抵押代理可行使的任何權利、權力及補救措施。

### 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。

預期關於中期股息的現金股息支票及／或根據以股代息計劃發行的股票將於2013年10月15日(星期二)或前後寄予股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

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)。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

李明先生(主席)  
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

## 審核委員會

曾慶麟先生  
楊征先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生

## 提名委員會

李明先生  
劉暉女士  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生

## 薪酬委員會

韓小京先生  
顧雲昌先生  
趙康先生

## 投資委員會

李明先生  
張世成先生  
曾慶麟先生  
顧雲昌先生

## 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601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 (排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

## 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  
股份代號：03377

## 公司網址

www.sinooceanland.com

## 投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

# 中期財務資料的審閱報告

## 致遠洋地產控股有限公司董事局

(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42至74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2013年6月30日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、全面收益表、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局報告，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，2013年8月15日

# 簡明綜合中期資產負債表

	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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	<b>204,005</b>	212,817
土地使用權	7	<b>9,112</b>	9,231
投資物業	8	<b>8,675,475</b>	7,202,254
商譽		<b>448,607</b>	457,286
共同控制企業		<b>1,419,821</b>	1,477,657
聯營公司		<b>651,290</b>	665,011
可供出售金融資產	9	<b>839,997</b>	838,163
貿易及其他應收款項	10	<b>72,492</b>	475,129
遞延所得稅資產		<b>2,129,277</b>	2,393,892
<b>非流動資產總值</b>		<b>14,450,076</b>	13,731,440
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金		<b>8,793,135</b>	5,083,619
發展中物業		<b>72,420,862</b>	71,974,209
存貨(按成本)		<b>210,853</b>	78,787
應收客戶合約工程款	11	<b>1,036,319</b>	832,163
可收回土地發展成本		<b>1,729,499</b>	1,638,503
已落成待售物業		<b>10,398,676</b>	9,091,870
可供出售金融資產	9	<b>155,400</b>	155,400
其他投資		<b>-</b>	63,091
按公平值計入損益的金融資產		<b>238,899</b>	189,076
貿易及其他應收款項	10	<b>9,810,006</b>	9,319,742
受限制銀行存款		<b>5,644,931</b>	5,399,197
現金及現金等價物		<b>7,469,765</b>	10,747,479
<b>流動資產總值</b>		<b>117,908,345</b>	114,573,136
<b>資產總值</b>		<b>132,358,421</b>	128,304,576

	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)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及溢價	12	<b>20,824,918</b>	20,735,481
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	12	<b>(87,146)</b>	(92,435)
儲備		<b>185,040</b>	335,260
保留溢利			
— 擬派股息	21	<b>327,056</b>	806,942
— 其他		<b>8,792,509</b>	7,973,044
		<b>30,042,377</b>	29,758,292
可換股證券	13	<b>3,807,073</b>	5,969,279
股本證券	14	<b>2,532,866</b>	2,532,866
		<b>36,382,316</b>	38,260,437
<b>非控制性權益</b>		<b>3,911,780</b>	3,785,801
		<b>40,294,096</b>	42,046,238
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	15	<b>22,764,642</b>	20,873,439
遞延所得稅負債		<b>1,761,096</b>	1,698,080
		<b>24,525,738</b>	22,571,519
<b>流動負債</b>			
貸款	15	<b>9,980,439</b>	11,519,608
貿易及其他應付款項	16	<b>14,684,756</b>	16,190,564
預收客戶款項		<b>38,940,980</b>	30,681,259
應付所得稅		<b>3,922,333</b>	5,276,267
衍生金融工具		<b>10,079</b>	19,121
		<b>67,538,587</b>	63,686,819
<b>負債總值</b>		<b>92,064,325</b>	86,258,338
<b>權益及負債總值</b>		<b>132,358,421</b>	128,304,576
<b>流動資產淨值</b>		<b>50,369,758</b>	50,886,317
<b>總資產減流動負債</b>		<b>64,819,834</b>	64,617,757

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 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	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)
<b>毛利</b>		<b>2,187,484</b>	2,057,922
利息及其他收入		172,637	25,153
其他收益淨額	17	57,099	60,691
投資物業公平值收益	8	479,504	–
銷售及市場推廣費用		(262,571)	(247,424)
行政費用		(174,035)	(237,994)
<b>經營溢利</b>		<b>2,460,118</b>	1,658,348
財務費用	18	(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)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,427,279</b>	1,960,165
所得稅開支	19	(860,766)	(712,708)
<b>期內溢利</b>		<b>1,566,513</b>	1,247,457
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		1,417,056	1,206,489
非控制性權益		149,457	40,968
		<b>1,566,513</b>	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)	20	<b>0.183</b>	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)	20	<b>0.182</b>	0.151

第49至第74頁所載附註為該等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

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	<b>1,566,513</b>	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	<b>782</b>	6,216
貨幣匯兌差額	<b>(18,861)</b>	(19,763)
期內其他全面虧損	<b>(18,079)</b>	(13,547)
期內全面收益總額	<b>1,548,434</b>	1,233,910
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	<b>1,398,977</b>	1,192,942
— 非控制性權益	<b>149,457</b>	40,968
	<b>1,548,434</b>	1,233,910

第49至第74頁所載附註為該等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										
	本公司擁有人權益應佔										
	股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	小計	可換股證券	股本證券	合計	非控制性 權益	權益總值
於2013年1月1日結餘	4,428,676	16,306,805	(92,435)	335,260	8,779,986	29,758,292	5,969,279	2,532,866	38,260,437	3,785,801	42,046,238
期內溢利	-	-	-	-	1,417,056	1,417,056	-	-	1,417,056	149,457	1,566,513
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	-	782	-	782	-	-	782	-	782
貨幣匯兌差額	-	-	-	(18,861)	-	(18,861)	-	-	(18,861)	-	(18,861)
截至2013年6月30日止期間的全面收益總額	-	-	-	(18,079)	1,417,056	1,398,977	-	-	1,398,977	149,457	1,548,434
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)之交易 於2013年6月支付與2012年有關的股息 (附註21)	2,897	15,640	-	-	(794,200)	(775,663)	-	-	(775,663)	-	(775,663)
股份支付開支	-	-	-	65,650	-	65,650	-	-	65,650	-	65,650
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份(附註12)	-	129	8,961	(9,090)	-	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份(附註12)	12,402	59,579	-	(19,619)	-	52,362	-	-	52,362	-	52,362
根據限制性股份獎勵計劃購買股份(附註12)	-	-	(3,672)	-	-	(3,672)	-	-	(3,672)	-	(3,672)
股份回購(附註12)	(1,210)	-	-	1,210	(6,834)	(6,834)	-	-	(6,834)	-	(6,834)
有關可換股證券的分紅	-	-	-	-	(224,381)	(224,381)	-	-	(224,381)	-	(224,381)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	(128,121)	(128,121)	-	-	(128,121)	-	(128,121)
贖回可換股證券	-	-	-	-	76,059	76,059	(2,162,206)	-	(2,086,147)	-	(2,086,147)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,230	2,230
本公司擁有人總出資及收取的分紅	14,089	75,348	5,289	38,151	(1,077,477)	(944,600)	(2,162,206)	-	(3,106,806)	2,230	(3,104,576)
因向非控制性權益收購附屬公司的額外權益 而產生的非控制性權益減少(附註24)	-	-	-	(170,292)	-	(170,292)	-	-	(170,292)	(25,708)	(196,000)
與本公司擁有人進行的交易總額	14,089	75,348	5,289	(132,141)	(1,077,477)	(1,114,892)	(2,162,206)	-	(3,277,098)	(23,478)	(3,300,576)
於2013年6月30日結餘	4,442,765	16,382,153	(87,146)	185,040	9,119,565	30,042,377	3,807,073	2,532,866	36,382,316	3,911,780	40,294,096

	未經審核										
	本公司擁有人權益應佔										
	股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而持有 的股份	其他儲備	保留溢利	小計	可換股證券	股本證券	合計	非控制性 權益	權益總值
於2012年1月1日結餘	4,304,667	15,926,417	(131,959)	169,548	6,497,606	26,766,279	5,969,279	2,532,866	35,268,424	3,488,740	38,757,164
期內溢利	-	-	-	-	1,206,489	1,206,489	-	-	1,206,489	40,968	1,247,457
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	-	6,216	-	6,216	-	-	6,216	-	6,216
貨幣匯兌差額	-	-	-	(19,763)	-	(19,763)	-	-	(19,763)	-	(19,763)
截至2012年6月30日止期間的全面收益總額	-	-	-	(13,547)	1,206,489	1,192,942	-	-	1,192,942	40,968	1,233,910
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)之交易											
於2012年6月支付與2011年有關的股息 (附註21)	70,998	202,078	-	-	(461,745)	(188,669)	-	-	(188,669)	(28,500)	(217,169)
股份支付開支	-	-	-	63,797	-	63,797	-	-	63,797	-	63,797
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份(附註12)	-	(916)	30,509	(29,593)	-	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份(附註12)	1,792	6,074	-	(2,153)	-	5,713	-	-	5,713	-	5,713
有關可換股證券的分紅	-	-	-	-	(224,523)	(224,523)	-	-	(224,523)	-	(224,523)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	(128,474)	(128,474)	-	-	(128,474)	-	(128,474)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	353,131	353,131
本公司擁有人總出資及收取的分紅	72,790	207,236	30,509	32,051	(814,742)	(472,156)	-	-	(472,156)	324,631	(147,525)
因視作出售並無改變控制權的權益 而產生的非控制性權益增加	-	-	-	107,018	-	107,018	-	-	107,018	145,432	252,450
因出售附屬公司並無改變控制權的權益 而產生的非控制性權益增加	-	-	-	1,174	-	1,174	-	-	1,174	1,826	3,000
因出售附屬公司而產生的非控制性權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(106,247)	(106,247)
與本公司擁有人進行的交易總額	72,790	207,236	30,509	140,243	(814,742)	(363,964)	-	-	(363,964)	365,642	1,678
於2012年6月30日結餘	4,377,457	16,133,653	(101,450)	296,244	6,889,353	27,595,257	5,969,279	2,532,866	36,097,402	3,895,350	39,992,752

# 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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	<b>1,785,599</b>	2,038,737
投資活動所用現金淨額	<b>(138,498)</b>	(189,525)
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(4,905,906)</b>	1,574,905
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(3,258,805)</b>	3,424,117
期初現金及現金等價物	<b>10,747,479</b>	8,647,794
現金及現金等價物匯兌虧損	<b>(18,909)</b>	(7,288)
期末現金及現金等價物	<b>7,469,765</b>	12,064,623

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 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。

### 重要事件

期內，本集團自非控制性權益收購附屬公司額外權益及出售一間附屬公司全部權益。進一步詳情載於附註24及附註25。

## 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。

### 3 會計政策(續)

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亦並未提早採納：

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 估計

編製本簡明綜合中期財務資料須經管理層對影響會計政策運用及已呈報資產及負債、收益及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對運用本集團會計政策及不明確估計的主要來源作出的重要判斷與適用於截至2012年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

### 5 財務風險管理及金融工具

#### 5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括匯率風險、公平值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2012年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

並無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

#### 5.2 流動資金風險

與年底相比，金融負債的合約未貼現的現金流出並無重大變動。

#### 5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 公平值估計(續)

下表列示於2013年6月30日及2012年12月31日本集團按公平值計量的資產及負債。

	第一級	第二級	第三級	合計
<b>資產</b>				
本集團				
於2013年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	<b>238,899</b>	–	–	<b>238,899</b>
可供出售金融資產：股本證券(附註9)	<b>636,553</b>	–	<b>358,844</b>	<b>995,397</b>
	<b>875,452</b>	–	<b>358,844</b>	<b>1,234,296</b>
<b>負債</b>				
本集團				
於2013年6月30日				
衍生金融工具	–	<b>10,079</b>	–	<b>10,079</b>
<b>資產</b>				
本集團				
於2012年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	189,076	–	–	189,076
可供出售金融資產：股本證券(附註9)	647,184	–	346,379	993,563
	836,260	–	346,379	1,182,639
<b>負債</b>				
本集團				
於2012年12月31日				
衍生金融工具	–	19,121	–	19,121

期內，第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

期內營運及經濟環境並沒有重大轉變，因而可能影響本集團的金融資產及負債的公平價值。期內沒有重新分類金融資產。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.4 用以衍生第二級公平值的估值技術

第二級衍生金融工具含有認購期權，其公平值以二項期權定價模型釐定。計量衍生金融工具公平值所需的重大輸入資料為相關普通股的市場報價及隱含波幅，兩者均於活躍市場觀察而來。

### 5.5 使用重大不可觀察輸入資料的公平值計量(第三級)

	可供出售 金融資產： 非上市股本證券 人民幣千元
於2013年1月1日的期初結餘	346,379
添置	158,915
出售	(146,450)
於2013年6月30日的期末結餘	<b>358,844</b>

第三級非上市股本證券投資按相關證券的資產淨值估計，其資產淨值與公平值相若。各證券的資產淨值越高，公平值越高。

本集團的政策乃於影響轉撥的事件或情況變動當日確認公平值分級之間的轉入及轉出。

期內，估值技術並無變動。

### 5.6 本集團的估值程序

本集團財務部內設團隊，專責為財務報告目的，評估金融資產及負債的價值，包括第三級公平值。該團隊直接向首席財務官匯報，如有需要，將委聘外聘估值師。

本集團所用主要第三級輸入資料與非上市股本證券的投資有關，按相關證券的資產淨值估計。

作為估值程序一環，第二級及第三級之間的任何公平值變動及其原因，首席財務官及估值團隊於各申報日期分析。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.7 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項
- 現金及現金等價物
- 貸款
- 貿易及其他應付款項

## 6 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層考慮物業發展及物業投資的表現。物業發展業務進一步按地理位置分為北京、天津、東北及其他地區。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、物業銷售代理服務及裝修服務。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。該等營運業績計入「所有其他分部」一欄。

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。融資費用及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於共同控制企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益及公司日常開支。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、可供出售金融資產、其他投資、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總負債不包括貸款、遞延所得稅負債、應付分紅及衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表與負債調節表的一部分。

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收益表一致的方式計量。

營業額由物業發展分部的銷售額(主要指物業銷售收入)及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2013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7,779,706,000元及人民幣251,199,000元，截至2012年6月30日止六個月分別為人民幣5,707,115,000元及人民幣199,545,000元。

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

	未經審核								
	物業發展				投資物業	所有其他分部	總計	公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他					
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2013年6月30日止六個月</b>									
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(附註7)	(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(附註19)	(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
<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	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(附註7)	(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(附註19)	(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)
<b>於2013年6月30日(未經審核)</b>									
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
<b>於2012年12月31日(經審核)</b>									
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

## 6 分部資料(續)

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 人民幣千元	2012年 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18)	(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	<b>2,427,279</b>	1,960,165

	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)
	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(附註9)	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
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>132,358,421</b>	128,304,576
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(附註15)	9,980,439	11,519,608
非流動貸款(附註15)	22,764,642	20,873,439
應付分紅(附註16)	118,219	189,709
衍生金融工具	10,079	19,121
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>92,064,325</b>	86,258,338

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

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 物業、機器及設備及土地使用權

	未經審核	
	物業、機器及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2013年1月1日期初賬面淨值	212,817	9,231
添置	20,975	–
處置	(1,932)	–
折舊及攤銷	(27,850)	(119)
處置附屬公司(附註25)	(5)	–
於2013年6月30日期末賬面淨值	204,005	9,112
於2012年1月1日期初賬面淨值	225,472	9,477
添置	14,127	–
處置	(240)	–
收購附屬公司	14,068	–
折舊及攤銷	(23,250)	(124)
處置附屬公司	(325)	–
於2012年6月30日期末賬面淨值	229,852	9,353

於2013年6月30日及2012年12月31日，樓宇賬面值為人民幣70,395,000元及人民幣70,685,000元及土地使用權賬面值為人民幣5,971,000元及人民幣6,042,000元已予抵押，作為本集團貸款(附註15)之擔保。

## 8 投資物業

	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
於期初賬面淨值	7,202,254	5,462,375
添置	–	148,167
處置附屬公司(附註25)	(116,000)	–
轉撥自己落成待售物業	1,109,717	–
公平值收益	479,504	–
於期末賬面淨值	8,675,475	5,610,542

- (a) 於2013年6月30日及2012年12月31日賬面值為人民幣4,652,912,000元及人民幣4,705,590,000元的投資物業已予抵押，作為本集團貸款(附註15)之擔保。

## 9 可供出售金融資產

	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)
於SOL Fund持作上市證券的投資(a)	636,553	647,184
於其他非上市股本證券的投資(b)	358,844	346,379
減：非即期部分	995,397 (839,997)	993,563 (838,163)
即期部分	155,400	155,400

- (a) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL」)(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，旨在進行投資活動。相關投資為SOL Fund，此乃上市股份的投資組合，而其於2013年6月30日及2012年12月31日的公平值乃根據相關上市股份各自收市報價而釐定。
- (b) 本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市實體的股本證券，主要以人民幣為單位。非上市證券的公平值與各實體的資產淨值相若。

## 10 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	<b>1,144,722</b>	1,062,557
減：減值撥備	<b>(75,201)</b>	(80,269)
貿易應收款項淨額(a)	<b>1,069,521</b>	982,288
客戶墊款預付稅款	<b>4,130,074</b>	3,284,151
借予第三方委託貸款(b)	<b>175,000</b>	175,000
借予一間共同控制企業的委託貸款(c)	<b>163,500</b>	–
借予一間聯營公司的委託貸款(d)	<b>410,189</b>	398,306
應收政府款項(e)	<b>859,489</b>	2,146,969
應收共同控制企業款項(f)	<b>1,128,912</b>	1,031,333
應收聯營公司款項(f)	<b>290,562</b>	219,285
應收非控制性權益款項(f)	<b>51,720</b>	45,720
合作訂金(g)	<b>542,477</b>	215,006
其他預付款項	<b>494,377</b>	773,354
其他應收款項	<b>566,677</b>	523,459
	<b>9,882,498</b>	9,794,871
減：非流動部分	<b>(72,492)</b>	(475,129)
流動部分	<b>9,810,006</b>	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	<b>447,697</b>	466,271
6個月至1年	<b>288,530</b>	406,095
1年至2年	<b>376,125</b>	183,518
2年至3年	<b>29,989</b>	2,865
3年以上	<b>2,381</b>	3,808
	<b>1,144,722</b>	1,062,557

## 10 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 於2013年6月30日，委託貸款人民幣175,000,000元(2012年12月31日：人民幣175,000,000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5.56%至6.65%(2012年12月31日：由5.56%至6.65%)計息，並須應要求還款。
- (c) 借予共同控制企業的委託貸款為無抵押，按利率6%(2012年12月31日：無)計息，且須於2014年前還款。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2012年12月31日：5.31%)計息，且須於2014年前還款。
- (e) 此乃就土地發展成本所付款項，其後政府將會償付。
- (f) 應收共同控制企業、聯營公司及非控制性權益的款項屬免息，並按要求償還。
- (g) 餘額為支付予若干第三方的金額，意圖為於未來合作發展地產項目。於2013年6月30日，該合作仍在商討階段，並預期於年底完成。
- (h) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額30,000,000美元的應收票據(「票據」)。於2011年12月31日，本集團重估該應收款項的減值風險，並作人民幣149,453,000元減值撥備。

期內，由於收到發行人部分還款，故本集團記錄該應收款項的減值回撥人民幣90,000,000元(截至2012年6月30日止六個月：零)。有關票據自撥備中回撥已計入綜合收益表。

## 11 應收客戶工程合約款

	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)
所產生合約成本另加已確認溢利 減：已發單應收款	<b>6,031,877</b> <b>(4,995,558)</b>	5,056,919 (4,224,756)
在建工程合約	<b>1,036,319</b>	832,163
代表： 應收客戶合約工程款	<b>1,036,319</b>	832,163

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
期內確認為收入的合約收入	<b>763,853</b>	606,298

## 12 股本及溢價

	每股面值 港幣0.8元的 普通股股數	普通股面值 港幣千元	普通股面值等同 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃而 持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2013年1月1日期初結餘	5,850,141,263	4,680,113	4,428,676	16,306,805	-	20,735,481
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	19,185,500	15,348	12,402	59,579	-	71,981
發行代息股份	4,548,493	3,639	2,897	15,640	-	18,537
回購股票	(1,900,000)	(1,520)	(1,210)	-	-	(1,210)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	129	-	129
	<b>5,871,975,256</b>	<b>4,697,580</b>	<b>4,442,765</b>	<b>16,382,153</b>	<b>-</b>	<b>20,824,918</b>
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2013年1月1日期初結餘	(24,541,185)	-	-	-	(92,435)	(92,435)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(1,021,000)	-	-	-	(3,672)	(3,672)
發行代息股份	(774,937)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	2,455,749	-	-	-	8,961	8,961
於2013年6月30日	(23,881,373)	-	-	-	(87,146)	(87,146)
於2013年6月30日	<b>5,848,093,883</b>	<b>4,697,580</b>	<b>4,442,765</b>	<b>16,382,153</b>	<b>(87,146)</b>	<b>20,737,772</b>
於2012年1月1日期初結餘	5,660,257,632	4,528,206	4,304,667	15,926,417	-	20,231,084
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	2,759,000	2,207	1,792	6,074	-	7,866
發行代息股份	108,826,892	87,062	70,998	202,078	-	273,076
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	(916)	-	(916)
	5,771,843,524	4,617,475	4,377,457	16,133,653	-	20,511,110
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2012年1月1日期初結餘	(33,702,318)	-	-	-	(131,959)	(131,959)
發行代息股份	(876,087)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	7,994,568	-	-	-	30,509	30,509
於2012年6月30日	(26,583,837)	-	-	-	(101,450)	(101,450)
於2012年6月30日	<b>5,745,259,687</b>	<b>4,617,475</b>	<b>4,377,457</b>	<b>16,133,653</b>	<b>(101,450)</b>	<b>20,409,660</b>

### 12 股本及溢價(續)

- (a) 僱員購股權計劃：於截至2013年6月30日止期間行使的購股權導致發行19,185,500股股份(2012年6月30日：2,759,000股)，所得款項總額為港幣64,795,000元(2012年6月30日：港幣6,208,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣3.38元(2012年6月30日：港幣2.55元)。
- (b) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。截至2013年6月30日止六個月，21,861,000股股份(截至2012年6月30日止六個月：零)已授予本集團經挑選僱員。於2013年6月30日，25,479,955股股份(2012年6月30日：8,746,192股)已根據該計劃授予僱員，惟尚未歸屬。

### 13 可換股證券

於2010年7月27日，全資附屬公司Sino-Ocean Land Capital Finance Limited(「Capital Finance」)發行可於2015年贖回的永久性次級可換股證券(「可換股證券」)，初步本金總額共9億美元。

該等可換股證券由本公司擔保，可兌換為本公司股份，同時附有收取年息為8%的半年分紅的權利。本集團可選擇遞延分紅，而就可遞延分紅次數不受任何規限。

可換股證券持有人有權於發行日期起12個月後，按每股港幣6.85元的定價，隨時兌換該等可換股證券為本公司股份。

由於可換股證券持有人並無要求償還本金或任何分紅的合約責任，因此可換股證券並不符合香港會計準則32項下的金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為股息處理。

截至2013年6月28日，Capital Finance按本金額102.5%的價格，自幾名持有人購回本金總額326,000,000美元的可換股證券。同時，相應償付了相關累計未付利息。

本集團並無選擇遞延餘下尚未行使可換股證券合共574,000,000美元截至2013年7月27日止半年度期間的分紅款項，而有關分紅於批准本財務報表之日悉數償付。

### 14 股本證券

於2011年5月13日，全資附屬公司Sino-Ocean Land (Perpetual Finance) Limited發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券(「股本證券」)，初步本金總額共4億美元。

該等股本證券由本公司擔保，同時附有收取年息為10.25%的半年分紅的權利。股本證券發行人可選擇遞延分紅，而就可遞延分紅次數不受任何規限。

由於根據股本證券的條款，本集團並無償還本金或支付任何分紅的合約責任，因此股本證券並不符合香港會計準則32項下金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為股息處理。

本集團並無選擇遞延截至2013年5月13日止半年度期間的股本證券分紅款項，而有關分紅於2013年6月30日悉數償付。

## 15 貸款

	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)
非流動	22,764,642	20,873,439
流動	9,980,439	11,519,608
	<b>32,745,081</b>	<b>32,393,047</b>

貸款變動分析如下：

	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
期初	32,393,047	33,587,466
新增銀行貸款	8,613,319	8,528,919
新增其他貸款 (b)	2,134,084	1,759,724
償還銀行貸款	(5,456,713)	(5,955,495)
償還其他貸款	(4,973,505)	(500,000)
公司債券賬面值的變動	34,849	(214,994)
期末	<b>32,745,081</b>	<b>37,205,620</b>

(a) 於2013年6月30日及2012年12月31日，長期貸款及短期貸款分別為人民幣17,529,248,000元及人民幣19,054,681,000元，以本集團的物業、機器及設備(附註7)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、發展中物業及已落成待售物業作抵押擔保。

(b) 於2013年6月30日，總額為人民幣284,084,000元及人民幣1,850,000,000元的其他新借款為本集團通過若干第三方及財務機構募集資金。該等借款按年利率6.75%至13.5%計息，將於2015年4月27日前到期。

於2012年6月30日，總額為人民幣1,269,724,000元及人民幣490,000,000元的其他新借款為本集團通過若干第三方及財務機構募集資金。該等借款按年利率0.0%至13.0%計息，將於2015年5月16日前到期。

(c) 截至2013年6月30日止六個月的貸款的利息開支為人民幣1,386,776,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1,331,997,000元)。

## 16 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(b)	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(c)	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
	<b>14,684,756</b>	<b>16,190,564</b>

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
	<b>9,121,675</b>	<b>9,960,027</b>

(b) 本集團並無選擇遞延其截至2013年7月27日止半年度期間尚未行使可換股證券(附註13)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) 應付非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，及按要求償還。

## 17 其他收益 — 淨額

	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
出售一間附屬公司的收益(附註25)	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)
	<b>57,099</b>	<b>60,691</b>

## 18 財務費用

	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
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)
	<b>118,642</b>	<b>142,604</b>

## 19 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 人民幣千元	2012年 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)
	<b>860,766</b>	712,708

## 20 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(附註13)及股本證券(附註14)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)	1,064,554	853,492
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,832,755	5,627,825
本公司擁有人應佔溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	0.183	0.152

## 20 每股溢利(續)

### (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)(附註13)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(附註13)及股本證券(附註14)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)	1,064,554	853,492
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)	1,710	—
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,836,830	5,637,407
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)	0.182	0.151

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 21 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 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已派付末期股息	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>

### 22 財務擔保

於2013年6月30日和2012年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	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)
有關若干買家按揭貸款的擔保	<u>6,637,460</u>	<u>3,837,194</u>

於2013年6月30日及2012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。

### 23 承擔

#### (a) 資本承擔

於結算日有關發展中物業的開發成本及土地使用權應佔發展成本但尚未產生的資本承擔如下：

	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)
土地使用權 發展中物業	<u>5,479,768</u> <u>16,757,419</u>	<u>7,710,225</u> <u>22,594,870</u>
已訂約但未撥備	<u>22,237,187</u>	<u>30,305,095</u>

## 23 承擔(續)

### (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)
1年以內	468,479	425,433
1至5年	899,468	839,995
5年以後	510,824	105,019
	<u>1,878,771</u>	<u>1,370,447</u>

## 24 與非控制性權益進行交易

### (a) 收購附屬公司的額外權益

- (i) 於2013年5月，本集團收購中山市遠見房地產有限公司(「中山遠見」)的額外50%股權，收購代價為人民幣142,000,000元。期內，中山遠見所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	7,404
支付予非控制性權益的代價	<u>(142,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(134,596)</u>

## 24 與非控制性權益進行交易(續)

### (a) 收購附屬公司的額外權益(續)

- (ii) 於2013年5月，本集團收購遠洋地產(遼寧)有限公司(「遠洋地產(遼寧)」)的額外15%股權，收購代價為人民幣9,000,000元。期內，遠洋地產(遼寧)所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	(579)
支付予非控制性權益的代價	<u>(9,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(9,579)</u>

- (iii) 於2013年5月，本集團收購密之雲(北京)呼叫產業基地有限公司(「密之雲」)的額外30%股權，收購代價為人民幣45,000,000元。期內，密之雲所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	18,883
支付予非控制性權益的代價	<u>(45,000)</u>
於股本中確認超過已付代價的金額	<u>(26,117)</u>

- (b) 截至2013年6月30日止六個月，與非控制性權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響：

	截至2013年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	1,398,977
因收購附屬公司額外權益而產生的本公司擁有人應佔權益變動	<u>(170,292)</u>
	<u>1,228,685</u>

## 25 出售附屬公司

於2013年2月，本集團的附屬公司與獨立第三方泰熙控股有限公司訂立協議，出售本集團附屬公司順迪投資有限公司的權益。附屬公司已於2013年5月以現金代價人民幣138,311,000元出售。

	截至2013年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司所得款項 所出售附屬公司資產淨值的賬面值 — 如下文所示	<b>138,311</b> <b>(110,822)</b>
出售附屬公司的收益	<b>27,489</b>

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	5
投資物業	116,000
貿易及其他應收款項	3,351
其他應付款項	(3,230)
遞延所得稅負債	(5,304)
出售資產淨值	<b>110,822</b>
扣除出售現金後出售附屬公司現金流入 收到的現金所得	138,311
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	—
該項處置現金流入淨額	<b>138,311</b>

## 26 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2013年及2012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) 裝修及建造服務

	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
提供服務：		
— 一名股東	25,257	12,630
— 共同控制企業	11,143	34,453
— 聯營公司	84,777	41,016
	<u>121,177</u>	<u>88,099</u>

### (b) 主要管理人員的酬金

	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
薪金及其他短期僱員福利	12,260	13,040
僱用後福利	—	1,041
其他長期福利	656	692
股份付款	31,394	26,791
	<u>44,310</u>	<u>41,564</u>

### (c) 利息收入及支出

	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
已收利息：		
— 共同控制企業	677	118
— 聯營公司	5,684	5,312
	<u>6,361</u>	<u>5,430</u>

## 26 關連方交易 (續)

### (d) 應收關連方款項

	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)
— 共同控制企業(附註10)	<b>1,292,412</b>	1,031,333
— 聯營公司(附註10)	<b>700,751</b>	617,591
	<b>1,993,163</b>	1,648,924

### (e) 應付關連方款項

	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)
— 一名股東(附註16)	<b>700,000</b>	—
— 共同控制企業(附註16)	<b>83,770</b>	407,034
— 一間聯營公司(附註16)	<b>338</b>	194,338
	<b>784,108</b>	601,372

## 27 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。

### 27 結算日後事項(續)

- (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，藉以要求穎源向其購回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，Capital Finance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。

# 項目名稱概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	北京	北京	遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)	
2			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	
3			遠洋•沁山水 E02/03 項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)	
4			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)	
5			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)	
6			遠洋•萬和城 C 區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)	
7			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)	
8			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)	
9			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)	
10			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)	
11			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)	
12			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)	
13			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)	
14			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)	
15			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區
16			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家
17			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心
18			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目
19			遠洋國際中心二期	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目
20			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目
21			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目
22			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)	
23			CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)	
24			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)	
25			遠洋未來廣場	Ocean We-life Plaza	
26	環渤海地區	大連	遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)	
27			遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)	
28			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)	
29			香頰花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)	
30			遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目
31			遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目
32			遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園
33			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT 產業園 — 工業部分
34			遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)	
35			遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)	
36			遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)	
37			小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)	
38			中華路三號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3	
39		青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)	
40			遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)	
41			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)	
42		秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)	

## 項目名稱概覽表

區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)	
43		灣海 1 號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao	
44	天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)			
45		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise	
46		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)			
47		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)			
48		遠洋·萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project	
49		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)			
50		武清項目(天津)	Wuqing Project (Tianjin)			
51	東北地區	長春	遠洋·夏納小鎮(長春)	Ocean Carnes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
52		撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjunggou Project
53		瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
54	沿長江地域	瀋陽	遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
55		成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
56		重慶	遠洋高爾夫國際社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目	Golf Club Project
57		杭州	遠洋·大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian
58		杭州	遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
59		杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
60		杭州	遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
61	黃山	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
62		上海	遠洋·博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)		
63	華南地區	上海	遠洋 7 號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
64		上海	遠洋·香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
65		武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
66		武漢	遠洋·世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
67	鎮江	遠洋·香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)			
68	海口	海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
69		三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
70		三亞	棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)		
71	深圳	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
72		深圳	盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)		
73	中山	中山	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
74		中山	遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project