



远洋地产

中期報告 2008

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)

目錄

財務摘要	2
主席及行政總裁報告	4
管理層討論及分析	10
權益披露	26
企業管治報告及其他資料	29
簡明綜合資產負債表	34
簡明綜合收益表	36
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	39
簡明綜合中期財務資料附註	40
中期財務資料的審閱報告	59
中期股息及截止過戶	62
公司資料	64

透視



財務摘要

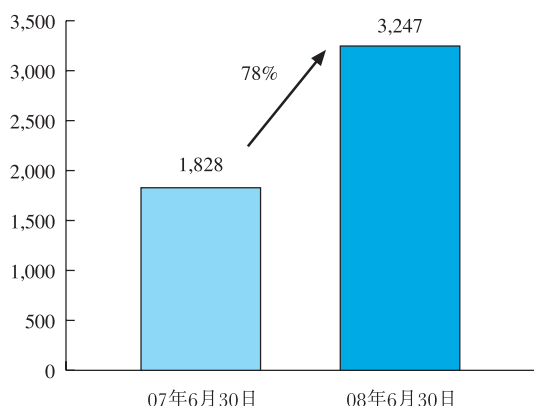
2

截至6月30日止六個月(未經審核)

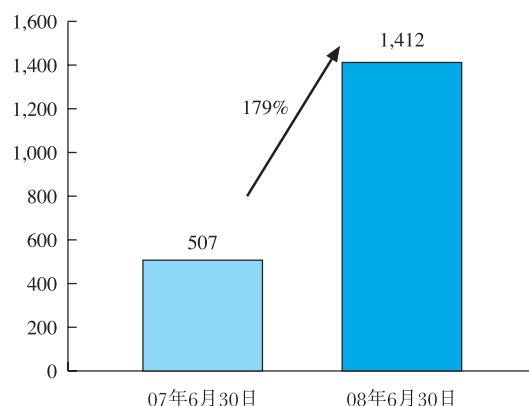
(人民幣：百萬)	2008	2007	變幅%
營業額	3,247	1,828	78%
毛利	1,412	507	179%
期內溢利	583	1,089	-46%
本公司股東應佔溢利	542	1,038	-48%
每股盈利(人民幣元)	0.12	0.35	-66%
每股股息(港元)	0.03	—	不適用

(人民幣：百萬)	截至2008年 6月30日	截至2007年 12月31日	變幅%
資產總值	39,249	37,766	4%
淨流動資產	22,013	21,787	1%
本公司股東應佔權益	15,882	15,824	0.4%

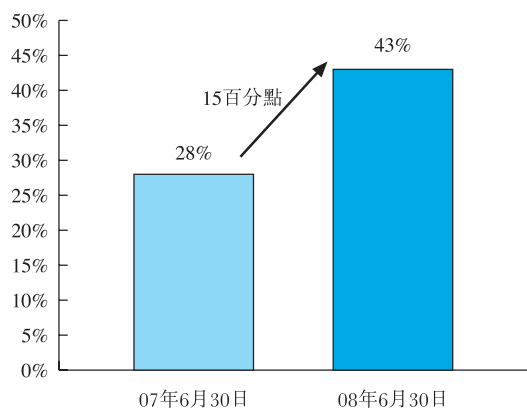
營業額 (人民幣：百萬)



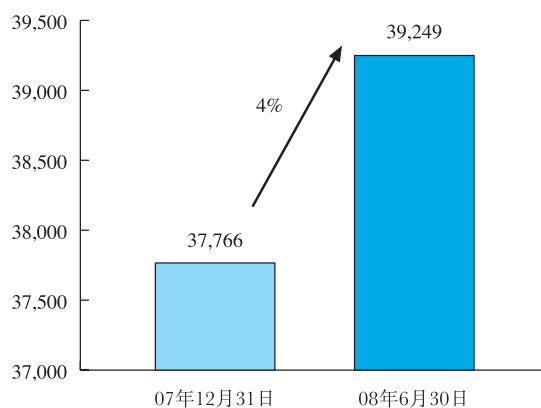
毛利 (人民幣：百萬)



毛利率



資產總值 (人民幣：百萬)



和諧



主席及行政總裁報告

4

中期業績

中國房地產業經過了連續五年的蓬勃發展，2008年市場有所調整。這為遠洋地產控股有限公司（以下稱「本公司」）及下屬子公司（以下合稱「本集團」）的發展既帶來了挑戰也創造了機遇。自2007年底，全球經濟增長放緩，中國中央政府進一步落實宏觀經濟調控措施，受此影響2008年上半年中國房地產市場經歷了一個調整階段。

儘管市場存在種種不利因素，本集團截至2008年6月30日止的營業額和毛利比去年同期均錄得滿意的增長。在本報告期內，本集團營業額達到了32.47億元人民幣，比2007年同期的18.28億元人民幣增長了78%。同時，毛利達到14.12億元人民幣，比2007年同期的5.07億元人民幣增長了179%。儘管截至2008年6月30日止本公司股東應佔溢利相比去年同期的10.38億元人民幣下降了48%，降至5.42億元人民幣，但本集團的總體營運能力及效率依然保持健康、平穩上升的勢頭。本公司股東應佔溢利的下降主要是由於本集團在2007年上半年出售一家共同控制企業而帶來了一次性收益所致，該項交易稅前利潤為9.10億元人民幣，稅後利潤為6.10億元人民幣。2008年下半年，預計本集團的房地產開發業務將繼續穩步增長，並為本集團的利潤帶來更大的貢獻。

中期股息及股份回購政策

本集團將繼續採取穩定的股息政策，確保每個財政期內股息不低於當期可分配利潤的20%。但是，派發股息的決定最終由董事局根據集團的盈利、現金流、資金需求以及其他董事局認為相關的條件考慮後作出。

根據2008年上半年的盈利表現，董事局欣然宣佈，截至2008年6月30日止的中期股息為每股0.03港元。

截至2008年6月30日止，本公司在公開市場合計回購2,369,000股，所有回購程序均按照2008年5月9日召開的股東周年大會通過的股份回購章程執行。董事局認為，當公司股價出現過度折讓時，股份回購交易將使投資者知曉公司股票價格並沒有反映公司的內在價值。所有股份回購交易進行的主要目的就是要促使股東回報率最大化。

營運業績

房地產開發

本集團的長期目標是發展成為全中國領先的房地產開發商之一，我們將繼續保持並同時擴大環渤海地區的市場佔有份額。2008年上半年，本集團銷售入賬面積合共約25.70萬平方米，比2007年同期增加了5.8%，其中超過90%銷售入賬面積位於環渤海地區。考慮到近期內地房地產市場疲軟現象，我們相應的調整了項目開發進度，預計2008年將完成總樓面面積約為100.2萬平方米，比2007年同期增加2%。

於2008年6月30日，本集團開發中物業項目共有十項，總樓面面積約為526.4萬平方米，比2007年同期的284.9萬平方米增長了85%。我們密切關注物業項目開發進展情況，以確保各項目能如期完工，實現2009年和2010年銷售目標。由於市場調整導致各開發項目的銷售較原訂計劃大幅度放緩，本集團相應調整了開發進度，以節省及遞延相關成本。雖然2008年上半年僅完成43.1萬平方米樓面面積，但鑒於項目的大量基礎性工作已於2008年上半年完成，預計下半年將完成57.1萬平方米樓面面積。

物業投資

來自投資物業收入只佔2008年上半年總營業額的1.7%（2007年上半年為1.8%）。投資物業除帶來資產評估增值收益外，同時提供穩定可靠的現金流，是幫助本集團在面對項目開發週期波動的有效穩定措施。目前，本集團在北京擁有兩項重要投資物業，分別是遠洋大廈（北京）和遠洋國際中心A座（北京），兩項物業均為甲級寫字樓，可租賃總面積11.2萬平方米。

2008年上半年，北京高端寫字樓租賃市場保持平穩發展勢頭。本集團所持有的遠洋大廈（北京）和遠洋國際中心A座（北京）平均出租率分別超過95%和達到60%。遠洋國際中心A座（北京）的出租率之所以相對偏低是由於該物業在2007年7月才開始投入經營，2008年上半年仍處於快速發展階段，我們認為該物業未來的出租率將逐步上升。

本集團正考慮增加其他投資物業，並在各開發項目中認真規劃其中的投資物業所佔的比例。雖然，預計在2008年度新增的投資物業速度將有所放緩，但在往後的幾年裡將會逐步增速。投資物業將成為本集團未來的增長動力之一。我們相信持有具有一定規模的投資物業組合是本集團健康發展的重要保障。本集團將會在各一線城市尋找機會並增加地標性的投資物業以協助本集團品牌發展。

土地儲備戰略

2008年上半年，本集團購置了三幅土地，總樓面面積約為53.6萬平方米，使本集團土地儲備從2007年12月31日止的總樓面面積約1,017.8萬平方米增加到2008年6月30日止的約1,059.5萬平方米，增幅4%。基於鞏固本集團在環渤海地區領先地位的戰略目標考慮，87%的新增土地位於北京，其餘13%位於中山，並將會成為遠洋城（中山）的一部分。

主席及行政總裁報告

6

針對中國房地產市場近期調整的情況，董事局更慎重考慮補充土地儲備的每項決定。按照公司制定的項目評估程序，我們在各未來發展潛力龐大的主要城市的黃金地段，小心謹慎地尋找發展良機，藉以擴大集團的土地儲備。我們將繼續著眼於環渤海地區，尤其是北京和天津，充分發揮本集團的競爭優勢。同時，通過精挑細選，我們將集中尋找優良的大、中型開發項目（例如，樓面面積在30萬平方米到100萬平方米之間的項目）的機會，以求為本集團帶來巨大效益，保證本集團可持續發展。目前，我們十分關注發展快速、房產需求龐大以及擁有獨特地理位置和經濟優勢的城市，從而持續增加本集團長期發展項目。儘管一級土地開發項目僅能為本集團帶來較低但穩定的回報，但對本集團提前參與所在城市房地產開發具有戰略意義，並且有助於加強本集團與地方政府的合作，縮短項目開展周期。

定價策略

自2007年下半年以來，許多房地產開發商都有融資困難的問題，無論是在銀行還是在資本市場融資均非易事。因此，市場對資金緊張的房地產開發商為解決短期現金流問題，有可能通過降低房價來獲取資金存在擔憂。2008年上半年我們注意到，市場的調整主要為房屋成交量大幅下降，而平均售價整體並未有顯著的調整。因此我們認為出現大規模價格戰的可能性較小。資金緊張的房地產開發商大多規模較小，缺乏完成未開發項目或使已開發項目達到預售狀態所必須的資金。在這種情況下，這些公司更有可能尋找其他合作夥伴或出讓所持有的未開發或在建項目。本集團正密切跟蹤市場狀況並進行評估，慎重制定銷售策略。由於本集團的產品質量與售後服務均有別於競爭對手，我們認為僅打價格戰並非明智之舉。我們相信優質產品不僅能體現其投資價值，同時亦令客戶建立對遠洋地產品牌的忠誠度。儘管如此，我們仍將為2008年下半年推出市場的項目慎重定價。

財務管理政策

為有效抑制通貨膨脹，中國政府實施了從緊的貨幣政策，目前銀行業向房地產開發商發放開發貸款持謹慎嚴格的態度。因此，開發商在借新還舊或獲得新增貸款時，要比以往要承擔更高的融資成本並面臨更多的困難。基於本集團與國內主要往來銀行建立了長期緊密的合作關係以及2007年9月本集團上市後建立起的良好財務結構，通過多樣化的融資渠道，本集團目前資金基礎穩定，並可為未來開發項目提供持續的資金支持。

於2008年6月30日，本集團的淨借貸與本公司股東權益比率保持在35%這一相對較低的水平，截止2008年6月30日，本集團尚未使用的授信額度為68億元，其中約39億元已滿足條件可隨時提用。我們將繼續保持穩健的財務管理政策，使債務和股權融資能保持平衡。考慮到本集團未來業務發展，我們將密切關注淨借貸與本公司股東權益比率務求把此比率控制在80%或以下，並妥善處理本集團長期發展需求和短期融資風險之間的矛盾。

市場前景與展望

中國房地產市場的表現與國內GDP增長密切相關。在本報告期內，儘管中國經濟受一月份中部地區的雪災，及五月份四川省發生的特大地震影響，但我們欣然發現在這兩次自然災害發生後，中國經濟依然保持強勁的增長。雖然同比2007上半年經濟增速下降約1.5%，但2008年上半年，中國經濟仍然實現了10.4%的增長。

然而，受美國次按危機所影響，全球金融體系出現動盪，給世界經濟造成了重大的負面影響，中國市場也未能倖免。我們不相信「獨善其身」理論，預計中國經濟將受出口增長放緩的拖累。儘管2008年上半年中國經濟保持了高速增長勢頭，但通貨膨脹加劇、出口放緩已引起中央政府的關注。根據中央政府「保經濟，控通脹」的目標，預期中央政府將密切注視形勢的發展，採取謹慎措施，避免因外部環境影響而導致經濟下滑，並達至有效控制通貨膨脹的問題。

預計2008年下半年中央政府將繼續貫徹實行現有宏觀經濟調控政策，儘管中央政府會允許一些靈活性變動。雖然2008年上半年中國人民銀行已將存款準備金率提升至17.5%的歷史高位，但下半年加息的可能性不能被忽視，畢竟這是一個有效抑制通貨膨脹的手段。

自2007年底以來，中國房地產市場出現了交易量總體下降的趨勢。根據中國國家統計局公佈的數據顯示，2008年前6個月，全國已售樓面面積同比2007年前6個月的2.79億平方米，下降了7.2%，至2.59億平方米；全國房屋平均價格較2007年底高峰時亦有所下調。在房屋平均價格經過調整後，客戶的購買力及承接力已有所提高，中國房地產市場現階段亦因此相對健康。我們認為中國政府將會繼續努力消除投機行為對市場的不利影響，規範房地產價格，預計這些措施將會為一些像本集團這樣資金狀況良好的房地產開發商創造更為有利的經營環境。

作為北京領先的房地產開發商之一，我們很高興也很榮幸我們所在城市北京舉辦奧運會。奧運期間，北京實施一系列施工限制措施。雖然本集團早已預計到此類施工限制措施，但是於奧運前及奧運期間廣泛實施的交通管制，以及其他陸續實行的措施，卻並非我們之前所能預料。因此，本集團在北京的項目的工程施工進度因而受到延誤。另外，我們察覺到大部份潛在買家於奧運前及奧運期間採取觀望的態度並把原定的購置計劃推遲。這與我們原來預期奧運會可刺激客戶對優質居住環境的需求，並提升本集團的整體銷售表現有所不同。我們相信，通過籌辦奧運會，北京的交通系統、基礎設施和空氣質量都將有所改善，從而提高北京的居住環境。因此，我們相信，潛在買家積聚的購買力將在奧運過後得以恢復。北京房地產市場受到的短期不利影響將逐漸消除。因此，我們對2008年下半年，尤其是第四季度，北京房地產市場需求持樂觀態度。

主席及行政總裁報告

8

總體來看，我們相信未來幾年內，由於中國各城市房地產市場表現以及價格的不同，市場將出現分流現象，不同類型物業產品銷售業績將表現各異。隨着時間的推移，房地產市場細化將逐漸顯現。為解決低收入人士住房困難的問題，政府將進一步鼓勵開發大眾化的物業產品（例如政府倡導的政策性住房）。同時，品質優良、設計精美的高檔商品房也將受到渴望提高生活質量的高收入人士的青睞。遠洋地產在中國一級城市已蓄勢待發，並將充分發揮在房地產市場中、高端產品開發方面的競爭優勢，長遠來說我們相信市場對這些產品的需求是實質性強勁的。

未來幾年內，本集團將主要發展中、高端產品，這就要求我們同時提供更多增值服務。為保持競爭優勢，我們將繼續充分利用本集團專業設計團隊的豐富經驗和技術，提供更好的室內設計和園林規劃以及更優質的售後服務，不斷提升產品質量。

同時，本集團還相信在宏觀經濟調控全面實施的環境下，我們將有更多機會以較優惠的價格從那些實力不強、規模較小的開發商手中收購土地。

本集團將在目前從緊的經濟政策環境下實施協調平衡的發展戰略。一方面，我們將提供更高品質的產品，提升消費者忠誠度以及品牌知名度；另一方面，我們將繼續提高經營效率，尤其是資產周轉和現金流管理，繼續堅持穩健的財務管理政策。2008年下半年，我們將優先提升資產周轉效率。因此，我們相信本集團可以在現時從緊信貸政策的市場環境下，保持健康的財務狀況。

企業管治

進入上市後第二年，本集團繼續受益於股東基礎多元化下所帶來的完善企業治理架構。董事局欣然看到獨立非執行董事能對董事局制定的戰略執行情況作出獨立的監督作用。

在本報告期內，鄭奕先生辭去了公司非執行董事職位。對鄭奕先生在職期間為公司所做貢獻我們表示由衷的感謝。尹應能先生於2008年5月16日加入本公司，出任非執行董事。我們相信尹先生的就職將帶來新視野、新思路，推動集團未來發展。

致謝

我們謹代表董事局全體成員，感謝管理層、股東、員工、業務合作夥伴和各地方政府的忠誠合作和大力支持！相信在他们們的支持下，本集團逐步實現企業目標。

李建紅
主席

李明
行政總裁

中國香港2008年9月9日

高瞻



管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本集團的營業額主要來源於房地產開發、物業投資以及其他與房地產相關業務(包括物業管理)。在本報告期內，本集團營業額同比2007年上半年的18.28億元人民幣大幅增長78%，達到32.47億元人民幣。營業額大幅增長主要歸功於房地產開發業務的增長，該部分營業額從2007年上半年的17.01億元人民幣增長至2008年上半年的30.21億元人民幣。

2008年上半年，物業投資營業額同比2007年上半年的3,300萬元人民幣，上升70%至5,600萬元人民幣。這主要受益於在2007年7月開始投入經營的遠洋國際中心A座(北京)。

2008年上半年，其他與房地產相關業務的營業額相比2007年上半年9,400萬元人民幣大幅增長81%，達到1.70億元人民幣。其他與房地產相關業務的營業額主要增長來源於本集團截至2008年6月30日止的裝修業務，該業務的營業額為7,900萬元人民幣(2007年6月30日：零)。

下表為2008年上半年和2007年上半年截至6月30日止營業額明細：

營業額	2008上半年 (人民幣：百萬)	2007上半年 (人民幣：百萬)	漲幅 (%)
房地產開發	3,021	1,701	78%
物業投資	56	33	70%
其他	170	94	81%
總計	3,247	1,828	78%

銷售成本

銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息費用。於本報告期內，土地成本及建築成本佔總銷售成本79%(2007年6月30日：87%)。資本化利息由2007年上半年的1,400萬元人民幣上升至5,400萬元人民幣，佔總銷售成本的3%(2007年6月30日：1%)。

毛利

截至2008年6月30日止，毛利為14.12億元人民幣(2007年6月30日：5.07億元人民幣)，毛利率達43%(2007年6月30日：28%)，同比增長15個百分點。儘管2008年上半年每平方米土地成本(包括土地使用權，拆遷成本等)增長15%，達到約1,960元人民幣/平方米(2007年同期：約1,700元人民幣/平方米)，建築成本增長23%，達到約3,710元人民幣/平方米(2007年同期：約3,020元人民幣/平方米)，但每平方米平均售價(不包括車位銷售)增長了79%，達到12,518元人民幣/平方米(2007年同期：6,987元人民幣/平方米)，因此本集團通過提高銷售價格克服了成本上升的壓力，並實現了更高的毛利率。受益於毛利率的大幅攀升，本集團毛利錄得179%的增長。本集團相信不斷提高產品質量將有助於實現產品增值，保持較高的毛利率。

其他運營收入及其他收入

由於本集團於2008年6月30日並未對集團下屬投資物業進行重新估值，故此並未錄得投資物業公平值收益(2007年6月30日：3.43億元人民幣)。

2007年上半年一次性出售共同控制企業收益9.10億元人民幣來源於出售本集團下屬子公司盛榮國際投資有限公司的全部股權(間接持有北京凱晨世貿中心50%權益)。2008年上半年無此類收益。

截至2008年6月30日止，其他收入及收益(淨額)合共為2.12億元人民幣，同比2007年上半年的4,500萬元人民幣大幅增加371%。截至2008年6月30日止，該部分收入及收益主要包括利息收入9,700萬元人民幣；可換股債券的提前贖回(7,800萬元人民幣)及購入附屬公司額外權益所產生的3,500萬元人民幣的其他收益。

截至2008年6月30日止，7,300萬元人民幣可換股債券的公平值收益來自本集團未行使可換股債券公平值變動取得的收益(截至2007年6月30日止：零)。

營運費用

銷售及市場推廣費用從2007年上半年的4,000萬元人民幣增長160%，達到2008年上半年的1.04億元人民幣。此等費用大幅增加主要是由於在市場調整的情況下，本集團不斷加大產品宣傳力度，刺激需求所致。2008年上半年銷售及市場推廣費用佔同期營業額的3.2%，2007年上半年僅佔同期營業額的2.2%。

行政費用從2007年上半年的8,800萬元人民幣增加到2008年上半年的1.98億元人民幣，增幅125%。此等費用的增加是由於集團僱員人數於2008年6月30日增加至3,157人(於2007年6月30日為2,377人)，以及平均薪金的增加所致。此外，2008年上半年購股權攤銷費用約6,000萬元人民幣(於2007年6月30日同期：零)。

財務費用

於報告期內，財務費用由2007年上半年的2.71億元人民幣增至4.81億元人民幣，此乃由於貸款總額由2007年上半年的88億元人民幣增至2008年上半年的135億元人民幣，以及於報告期內的平均利息成本上升至7.58%(2007年6月30日：6.26%)所致。

截至2008年6月30日止，經綜合收益表扣除的財務費用下降了25%，至6,000萬元人民幣(2007年6月30日：8,000萬元人民幣)，主要由於本集團加強對資金使用的管理，把所借得的款項加快投入到項目中，因此大部份利息支出資本化計入資產成本。

管理層討論及分析

12

稅項

儘管企業所得稅及遞延稅項整體減少7.3%至4.43億元人民幣(2007年6月30日：4.78億元人民幣)，實際稅率(企業所得稅加上遞延稅項除以除所得稅前溢利)卻由2007年上半年的30%上升至2008年上半年的33%，此乃由於2007年上半年錄得的公平值變動收益的遞延稅率僅為25%，而且2008年上半年來自房地產開發業務所產生的銷售入賬收入大部分與2007年預售有關，因此未能受惠於所得稅稅率由33%調低至25%。然而，我們將可看到所得稅稅率變動的好處逐漸反映於我們日後的業績內。

考慮到土地增值稅徵收的基礎是銷售價格扣除相關成本費用，因此銷售價格與成本費用之間差額越大，土地增值稅越高。與2007年同期相比，2008年上半年出售的物業，利潤率較高，因此土地增值稅於本報告期內增加到3.08億元人民幣(2007年6月30日：0.30億元人民幣)。

本公司股東應佔溢利

截至2008年6月30日止，本公司股東應佔溢利下降了48%，至5.42億元人民幣(2007年6月30日：10.38億元人民幣)，主要由於2007年上半年出售一家共同控制企業錄得一次性巨額收益所致。該次出售股權產生的稅前溢利為9.10億元人民幣，稅後溢利為6.10億元人民幣。

資金流動及財務資源

本集團資金主要來源於本集團業務所產生的收入及銀行貸款。於2008年6月30日，本集團手上現金資源(現金及現金等價物加上受限制銀行存款)總計為79億元人民幣，流動比率為2.7倍。於2008年6月30日，本集團資產總值及本公司股東權益總值分別為392億元人民幣和159億元人民幣。

於2008年6月30日，本集團貸款總額從2007年12月31日的113億元人民幣增加到135億元人民幣，其中包括6.86億元人民幣未行使可換股債券。於2008年6月30日，淨借貸與本公司股東權益比率保持在35%相對較低的水平(於2007年12月31日：12%)。135億元人民幣貸款中1年內到期貸款佔36%，1-2年內到期貸款佔49%，2-5年內到期貸款佔6%及5年以上到期貸款佔9%。預計1年內到期貸款將會以新替舊的形式或由目前正在安排的其他銀行貸款替代。

於2008年6月30日，已滿足使用條件但尚未動用的銀行授信額度達39億元人民幣，預計將有部分於2008年下半年投入到部分項目開發中。

本集團償還貸款時間表如下：

人民幣：百萬	於2008年6月30日	於2007年12月31日
1年內到期	4,887	3,281
1-2年內到期	6,677	6,403
2-5年內到期	750	400
5年以上到期	1,200	1,200
總計	13,514	11,284

財務擔保及資產抵押

於2008年6月30日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的責任擔保為14.51億元人民幣（於2007年12月31日：17.32億元人民幣）。

於2008年6月30日，本集團以部分土地使用權、發展中物業及竣工待售物業等作為抵押，獲得短期貸款（包括一年內到期長期貸款）13.45億元人民幣和長期銀行貸款39.05億元人民幣。

資本承擔

本集團已就收購土地及房地產開發簽訂協議。於2008年6月30日，本集團的資本承擔金額為108億元人民幣（於2007年12月31日：102億元人民幣）。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2008年6月30日，有關擔保涉及總金額為14.51億元人民幣（於2007年12月31日：17.32億元人民幣）。本集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性協議，且有關擔保經由物業產權作抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。

管理層討論及分析

14

業務回顧

房地產開發

1) 入賬銷售收入

2008年上半年，本集團繼續保持2007年的發展勢頭，房地產開發的營業額達到30.21億元人民幣，同比2007年同期的17.01億元人民幣，大幅增長78%。增幅主要受惠於平均銷售價格（不包括車位銷售）的上漲，從2007年上半年的6,987元人民幣／平方米增長到2008年上半年的12,518元人民幣／平方米，漲幅為79%；同時，還受惠於總銷售入賬面積的增加，從2007年上半年的大約24.30萬平方米增加到2008年上半年的大約25.70萬平方米，漲幅為5.8%。

銷售入賬收入平均售價的增長主要由於部分項目售價同比2007年上半年大幅攀升所致，其中包括遠洋山水（北京），遠洋自然（北京）及遠洋天地（天津），此等項目的銷售價格分別上漲102%、53%及86%；另外，遠洋·光華國際（北京）的首次銷售也提高了整體入賬平均售價，該物業位於北京商務中心區中心地帶，平均售價高達20,322元人民幣／平方米。

2008年上半年，北京的物業依然是本集團的主要營業額來源。北京地區銷售入賬收入佔本集團房地產開發營業額的89%；作為第二位收入來源，天津佔本集團房地產開發營業額的7%；剩下的則來自中山的物業。

2008年上半年銷售入賬樓面面積（不包括車位銷售）及其他相關資料，如下表：

項目	營業額 (人民幣：百萬)	銷售入賬 樓面面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋新幹線	16.1	894	18,009	100%
遠洋山水	1,576.7	137,862	11,437	100%
遠洋·光華國際	777.0	38,234	20,322	80%
遠洋天地	0.6	77	7,792	100%
遠洋自然	240.1	22,384	10,726	70%
天津				
遠洋天地	206.4	15,704	13,143	96.99%
中山				
遠洋城	137.2	20,827	6,588	100%
合計	2,954.1	235,982	12,518	

2) 協議預售

2008年上半年，本集團協議預售額下降了23%，從2007年上半年的30.34億元人民幣下降到23.28億元人民幣。儘管平均銷售售價(不包括車位銷售)上漲了18%，從2007年上半年的12,068元人民幣/平方米增加到2008年上半年的14,209元人民幣/平方米，但總協議預售樓面面積卻下降了27%，從2007年上半年的25.14萬平方米降到2008年上半年的18.30萬平方米。

2008年上半年，本集團新推出了三個預售項目，第四季度還將推出一個新的預售項目。由於2008年上半年兩個新推出的預售項目遠洋·萬和城(北京)和遠洋天地(瀋陽)分別在2008年5月中和6月底才公開發售，因此本報告期內這兩個項目的預售成績尚未能充分反映。預計在2008年下半年這兩個項目將對本集團的預售額作出更大貢獻。此外，考慮到2008年上半年本集團另外一個重點預售項目遠洋一方(北京)的預售額低於預期，我們將調整其銷售戰略，著力改善這位於北京東部的低密度住宅項目的社區環境從而提高產品品質。因此，預期遠洋一方(北京)於2008年下半年的預售額將有所提高。2008年另一重點項目遠洋山水東區(北京)預計將於2008年10月開始預售。我們相信借助遠洋山水(北京)已贏得的公眾美譽，遠洋山水東區(北京)也將錄得強勁的銷售勢頭。

項目	首次預售日期	項目大約 總樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京			
遠洋·萬和城	2008年5月10日	447,000	100%
遠洋公館	2008年3月29日	52,000	100%
遠洋山水東區	2008年10月 (預計)	417,000	100%
瀋陽			
遠洋天地(包括原長白項目)	2008年6月21日	938,000	100%

本集團一直致力於尋找各種銷售渠道及策略，以提高項目整體收益。在價格合理的情況下，將整幢樓出售亦是我們戰略考慮之一。2008年6月28日本集團與世邦魏理仕簽署了以4.27億元人民幣(約25,400元人民幣/平方米)出售遠洋公館A座(北京)的協議(約17,000平方米，毛坯交付)。該交易預計最遲不晚於二零零九年上半年完成。

管理層討論及分析

16

2008年上半年，本集團協議預售來自十一個項目，分別位於五個城市，其中北京六個、天津兩個、大連一個、瀋陽一個、中山一個。環渤海區仍然是本集團業務主要經營地區，本集團99%協議預售金額來自該地區（其中73%來自北京）。2008年上半年協議預售明細（不包括車位銷售）如下：

項目	協議預售金額 (人民幣：百萬)	協議預售 面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋新幹線	36.5	1,983	18,406	100%
遠洋·萬和城	239.4	10,860	22,044	100%
遠洋公館	570.6	21,764	26,218	100%
遠洋山水	549.8	36,615	15,016	100%
遠洋自然	68.6	6,474	10,596	70%
遠洋一方	169.4	14,118	11,999	100%
天津				
遠洋新幹線	155.7	18,054	8,624	97.05%
遠洋天地	150.9	10,857	13,899	96.99%
大連				
遠洋風景	145.2	11,888	12,214	100%
瀋陽				
遠洋天地	134.0	21,693	6,177	100%
中山				
遠洋城	27.9	3,900	7,154	100%
合計	2,248.0	158,206	14,209	

3) 項目施工進度及規劃

2008年上半年，本集團共建成樓面面積約為43.1萬平方米，同比2007年上半年的16.9萬平方米增加了155%。有賴於周詳的規劃，2008年上半年許多項目的前期工程均已完成。儘管北京舉行奧運會期間，我們位於北京的項目因此需要暫時停工，並造成工期延誤，但對我們的銷售資源並沒有重大影響。然而，考慮到銷售進度低於預期，我們亦已經減慢施工進度，將現金流出降至最低。

即將竣工的遠洋·光華國際(北京)及部份項目的工程進度較預期為快，包括遠洋風景(大連)和遠洋一方(北京)，使我們有信心在2008年下半年完成約57.1萬平方米的樓面面積。綜觀2008年，我們目標建成約100.2萬平方米樓面面積，同比2007年的98.5萬平方米增加2%。其中2008年下半年，位於北京以外的城市將建成樓面面積約為26.8萬平方米。

	大約 總樓面面積 (平方米)	2008年 上半年已建成 樓面面積 (平方米)	2008年 下半年預計 建成樓面面積 (平方米)
北京			
遠洋山水三期、四期	695,000	208,000	—
遠洋·光華國際	210,000	—	113,000
遠洋自然	318,000	89,000	25,000
遠洋一方	297,000	—	165,000
天津			
遠洋新幹線	454,000	—	23,000
遠洋天地一期	320,000	35,000	—
大連			
遠洋風景	181,000	—	99,000
中山			
遠洋城(包括原小鰲溪項目)	1,950,000	99,000	146,000
合計	4,425,000	431,000	571,000

管理層討論及分析

4) 開發中項目概覽

於2008年6月30日，本集團開發中項目合共十個，對比2007年同期的六個。開發中樓面面積同比於2007年6月30日的284.9萬平方米增長了85%，達到526.4萬平方米。這十個在建項目分別位於國內五個城市，北京、天津、大連、瀋陽、中山。本集團相信通過我們在環渤海地區豐富的項目管理經驗以及對當地市場的了解，本集團在環渤海以外地區也必將繼續大展宏圖。

於2008年6月30日，本集團在建項目如下表：

	預計 竣工時間	大約 樓面面積 (平方米)	大約 可售面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋·萬和城	2010	447,000	321,000	100%
遠洋公館	2008	52,000	38,000	100%
遠洋山水東區	2011	417,000	358,000	100%
遠洋·光華國際	2008	210,000	137,000	80%
遠洋自然	2009	318,000	219,000	70%
遠洋一方	2010	297,000	261,000	100%
天津				
遠洋新幹線	2009	454,000	396,000	97.05%
大連				
遠洋風景	2009	181,000	160,000	100%
瀋陽				
遠洋天地(包括原 長白項目)	2011	938,000	774,000	100%
中山				
遠洋城(包括原 小鰲溪項目)	2014	1,950,000	1,730,000	100%
合計		5,264,000	4,394,000	

5) 新收購項目概覽

鑒於自2007年下半年中國房地產市場的調整，一貫本集團穩健土地儲備政策，2008年上半年本集團僅以合共21.12億元人民幣購置了三塊土地，合共樓面面積約為53.6萬平方米，其中兩塊土地位於北京，另一塊土地位於中山。儘管該三塊土地平均價格為3,940元人民幣／平方米，高於集團現有土地儲備平均價格，但這三塊土地不是位於黃金地段，就是比鄰本集團現有開發項目，相信能與現有項目產生協同效益。此次土地購置完全按照本集團土地補充戰略進行，必將為各位股東帶來長期利益。

項目	位置	預計 樓面面積 (平方米)	收購價格 (人民幣：百萬)	本集團應佔 權益(%)
北京				
遠洋山水 東區	位於本集團下屬主要項目遠洋山水(北京)東側，遠洋山水樓面面積超過100萬平方米	417,000	1,358	100%
遠洋王府井 項目	比鄰王府井購物區、長安街，該地區為北京市主要購物商業活動區	50,000	700	100%
中山				
博愛路區 (中山)	比鄰本集團在中山市現有項目遠洋城，新購置土地預計將成為中山遠洋城的一部份	69,000	54	100%
合計		536,000	2,112	

土地儲備

土地儲備是本集團未來發展的關鍵。本集團於2008年6月30日土地儲備面積從2007年12月31日的1,017.8萬平方米增長了4%，達到1,059.5萬平方米，本集團應佔總樓面面積為925.4萬平方米。本集團將繼續實施穩健的土地儲備戰略，僅在重要的戰略位置，以合理價格，增添土地儲備，因此2008年上半年的土地儲備只淨增加了41.7萬平方米。儘管土地儲備增速有所放緩，但是我們相信在目前房地產市場進行調整的環境下，未來會有更多好的發展機會。

本集團土地儲備分佈在北京、天津、大連、瀋陽、杭州、中山六大城市，其中74%位於環渤海區，其中包括25%位於北京，7%位於長江三角洲區，另外19%位於珠江三角洲區。

管理層討論及分析

20

於2008年6月30日，包括2008年上半年新增添的土地儲備，本集團土地儲備平均價格約為2,326人民幣／平方米。

位置	項目	大約總 樓面面積 (平方米)	大約 可售面積 (平方米)	尚未出售 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工待售物業					
北京	遠洋新幹線	191,000	172,000	42,000	100%
北京	遠洋山水一期、二期	706,000	598,000	130,000	100%
北京	遠洋山水三期、四期	695,000	595,000	276,000	100%
北京	遠洋天地	551,000	427,000	4,000	100%
天津	遠洋天地一期	320,000	275,000	82,000	96.99%
小計		2,463,000	2,067,000	534,000	
開發中物業					
北京	遠洋·萬和城	447,000	321,000	447,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	38,000	52,000 (註(ii))	100%
北京	遠洋山水東區	417,000	358,000	417,000	100%
北京	遠洋·光華國際	210,000 (註(iii))	137,000	136,000	80%
北京	遠洋自然	318,000 (註(iii))	219,000	62,000	70%
北京	遠洋一方	297,000	261,000	297,000	100%
天津	遠洋新幹線	454,000	396,000	454,000	97.05%
大連	遠洋風景	181,000	160,000	181,000	100%
瀋陽	遠洋天地(包括原長白項目)	938,000	774,000	938,000	100%
中山	遠洋城(包括原小鰲溪項目)	1,950,000	1,730,000	1,930,000	100%
小計		5,264,000	4,394,000	4,914,000	
用作日後開發物業					
北京	遠洋將台商務中心	306,000	254,000	306,000	50%
北京	遠洋花園	208,000	136,000	208,000	100%
北京	遠洋王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	通州玉橋項目	179,000	159,000	179,000	90%
天津	遠洋城	1,765,000	1,732,000	1,765,000	100%
天津	遠洋天地二期	270,000	191,000	270,000	96.99%
大連	紅星海世界觀(原名紅星村項目)	1,542,000	1,513,000	1,542,000	51%
杭州	運河商務區項目	615,000	611,000	615,000	51%
杭州	杭一棉項目	143,000	140,000	143,000	70%
中山	中山博愛路區	69,000	20,000	69,000	100%
小計		5,147,000	4,801,000	5,147,000	
合計		12,874,000	11,262,000	10,595,000	

註i：2008年6月28日本集團與世邦魏理仕簽署了以4.27億元人民幣(約25,400元人民幣／平方米)出售遠洋公館A座(北京)的協議(約17,000平方米，毛坯交付)。該交易預計最遲不晚於二零零九年上半年完成。

附註ii：總建築面積包括將退還原土地方的面積。

物業投資

投資物業將繼續為本集團提供穩定的現金流。於2008年6月30日，本集團投資物業可租賃面積合共11.2萬平方米，同比2007年上半年增加了261%，與2007年12月31日持平。2008年上半年，遠洋大廈(北京)的優越地理位置使其繼續保持超過95%的高出租率。自2007年7月遠洋國際中心A座(北京)開始產生租金收入以來，該物業出租率不斷上升。2008年上半年，遠洋國際中心A座(北京)平均出租率為60%。我們認為2008年下半年，該物業借助於在目前租賃業務中獲得的認可度以及比鄰北京商務中心區的理想位置，其出租率將繼續提升。預計到2008年底，該物業的出租率將可達到75%。

項目	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	零售 (平方米)	其他 (平方米)	本集團 應佔溢利 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	70%
遠洋國際中心A座(北京)	81,000	77,000	4,000	—	100%
合計	112,000	103,000	5,000	4,000	

鑒於從投資物業中獲得的穩定可靠收入將有助於本集團緩解房地產開發業務經濟週期性所帶來的影響，因此本集團將審慎選擇潛在投資物業，包括北京核心地帶的寫字樓和購物中心。未來幾年內，本集團將繼續增加投資物業的投資及規模，進一步提高該部分業務的收入。

物業管理

於2008年上半年，作為本集團向客戶提供增值服務的一項重要業務，本集團繼續提供高質量的物業管理。於2008年6月30日，本集團服務住戶達19,700戶，服務覆蓋樓面面積約為263.5萬平方米。

管理層討論及分析

22

前景展望

中國中央政府實施的宏觀經濟調控措施已經開始顯現成效，投機行為得以抑制，土地價格獲得嚴控。中國政府實施該項措施後，國內銀行也相繼收緊其信貸政策，限制房地產企業的銀行貸款。儘管宏觀經濟調控措施的實施使許多實力不強、規模較小的房地產開發商面臨著流動性資金緊張問題，但這對於本集團來說卻提供了合併和收購的良機。即使預計大規模減價戰的機會甚微，2008年下半年的房地產市場仍將繼續處於調整階段。儘管如此，房地產市場長遠將繼續健康發展，潛在買家的需求將逐步顯現。

本集團將認真落實未來各項業務經營計劃，以應對不斷變化的市場環境。2008年下半年，我們將嚴格控制銷售進度，及時做出項目開發的相應調整。鑒於2008年上半年銷售額低於預期，我們將改變銷售策略，以提升本集團資產周轉速度，包括研究物業整售的可能性，重新打造及包裝部分項目以使其優於競爭項目。關於土地補充戰略方面，我們認為，2008年下半年在環渤海區的城市中將出現地理位置優越的土地購置機會。我們已擬定購置目標，但只有在價格合理的情況下才會落實購置。同時，我們將密切關注環渤海區以外的城市，把握併購任何優質項目的機會。

2008年下半年本集團的銷售主要增長動力將來自遠洋山水東區(北京)的推出，遠洋天地(瀋陽)和遠洋·萬和城銷售潛力的提升以及重新打造現有項目的效果。

其他資料

承受兌換率波動及相關對沖之風險

2008年上半年，本集團並無投資於對沖或投機性衍生工具。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，本集團會審慎考慮在適當時候安排進行貨幣及利率掉期，以回避相應風險。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團共有約3,157名全職僱員（於2007年6月30日：2,377人）。僱員人數的增加主要由於本集團在杭州開設了一家開發當地項目的公司以及在開發項目竣工後為提供物業管理服務所需要的人員的增加。本集團依然保持優厚薪酬及福利政策，並不斷為員工提供各種培訓。因此，本集團得以繼續保持低於5%的員工流失率。

企業公民責任

提升業績、惠及股東、關注社會是一個負責企業應盡的義務。本集團在大力打造成功企業的同時，始終不忘需要我們幫助的人。

2008年1月8日，在中國大型門戶網站Sohu.com組織的網上公眾評選活動中，本集團榮獲了「2008中國公益地產企業」稱號。自2006年以來，本集團參加了各種環境保護和公益活動。自開始「老社區，新綠色」的口號以來，本集團已到訪了53個老社區並幫助15個老社區改善其居住環境。



管理層討論及分析

2008年5月12日中國四川省發生特大地震，深深震動了世界上每一個人的心，災難發生後本集團立即向中國紅十字會捐款337.7萬元人民幣，購買抗震救災物資。此外，本集團行政總裁李明先生還呼籲全體員工盡一切所能幫助災區同胞。地震發生後的一個月內，本集團全體員工合共籌得超過500萬元人民幣善款，分別捐贈給不同的慈善組織。



我們將繼續探尋各種渠道幫助貧困群眾，支持青少年教育事業發展，幫助地震災區的人們重建家園。



伙伴

權益披露

董事及行政總裁權益

於2008年6月30日，本公司之每名董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內之權益及淡倉，或根據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」）之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	持有普通股 數目(好倉)	購股權	總計	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註iii)
李明	受控制公司權益	124,490,520 附註(i)	4,280,000 附註(ii)	128,770,520	2.877%
梁岩峰			1,430,000 附註(ii)	1,430,000	0.032%
陳潤福			1,710,000 附註(ii)	1,710,000	0.038%
尹應能	實益擁有人	16,000,000	—	16,000,000	0.357%
曾慶麟			200,000 附註(ii)	200,000	0.004%
顧雲昌			200,000 附註(ii)	200,000	0.004%
韓小京			200,000 附註(ii)	200,000	0.004%
趙康			200,000 附註(ii)	200,000	0.004%

附註：

- i. 124,490,520股股份以Fair Top Management Limited及Eagle Raider Management Limited的名義登記及實益擁有，而本公司董事李明先生分別在該兩間公司擁有100%股權，根據證券及期貨條例，視為於該124,490,520股股份中擁有的權益。
- ii. 該等購股權為根據本公司的購股權計劃授出的購股權。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段及本公司於2007年9月14日的招股章程內。
- iii. 該等百分比並未計及本公司因於2008年6月購回股份而其後於2008年7月註銷之股本。

除上文所披露者外，概無本公司董事或行政總裁或其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、相關股份或債權證之中擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債權證之權利

除下文「購股權計劃」一段所載本公司購股權計劃授出的購股權外，於2008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促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權證而獲利的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得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。

主要股東及其他人士在本公司的股份及相關股份中的權益及淡倉

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2008年6月30日，除上文披露的本公司董事及行政總裁權益外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）。

股東名稱	身份／擁有性質	好倉／淡倉	持本公司 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比 (附註iv)
中國遠洋運輸 (集團) 總公司 (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
中遠(香港)集團 有限公司 (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
True Smart International Limited (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
中遠國際控股有限公司 (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO International Land (B.V.I.) Limited (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO International Land Limited (附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
Sunny Wealth Investments Limited (附註i)	實益擁有人	好倉	927,151,000	20.72%
中國中化集團公司 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	636,420,000	14.22%
中化香港(集團)有限公司 (附註ii)	實益擁有人	好倉	636,420,000	14.22%
瑞士銀行 (附註iii)	實益擁有人／擁有股份 抵押權益的人士／ 受控制公司權益 實益擁有人	好倉 淡倉	247,887,266 6,731,900	5.54% 0.15%

權益披露

附註：

- (i) 該等927,151,000股股份由Sunny Wealth Investments Limited實益擁有，Sunny Wealth Investments Limited由COSCO International Land Limited全資擁有。COSCO International Land Limited由COSCO International Land (B.V.I.) Limited全資擁有；COSCO International Land (B.V.I.) Limited為COSCO (B.V.I.) Holdings Limited之全資附屬公司。True Smart International Limited擁有中遠國際控股有限公司58.03%股權，而中遠國際控股有限公司全資擁有COSCO (B.V.I.) Holdings Limited。True Smart International Limited為中遠(香港)集團有限公司之全資附屬公司；而中遠(香港)集團有限公司為中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠集團」)之全資附屬公司。
- (ii) 該等636,420,000股股份以中化香港(集團)有限公司之名義登記，並由其實益擁有。中化香港(集團)有限公司為中國中化集團公司之全資附屬公司。
- (iii) 瑞士銀行持有本公司247,887,266股股份的好倉，包括：
 - (a) 由瑞士銀行持有的171,243,038股股份；
 - (b) 44,791,000股瑞士銀行擁有抵押權益的股份；及
 - (c) 由瑞士銀行的若干全資附屬公司持有的31,853,228股股份，該等附屬公司包括UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Americas) Inc.、UBS Global Asset Management (Australia) Inc.、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Limited、UBS Global Asset Management Life Limited、UBS Global Asset Management (Singapore) Limited、UBS Global Asset Management (Taiwan) Limited、UBS Global Asset Management (UK) Limited及UBS Global Asset Management (Japan) Limited。瑞士銀行持有本公司6,731,900股股份的淡倉。
- (iv) 該等百分比並未計及本公司因於2008年6月購回股份而其後於2008年7月削減之股本。

除上文所披露者外，於2008年6月30日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊內所記錄，概無任何人士或法團於本公司股本中擁有相等於本公司已發行股本的5%或以上之權益或任何淡倉。

企業管治及其他資料

購股權計劃

根據日期為2007年9月3日的股東書面決議通過購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向合資格僱員及董事授予購股權。根據本公司日期為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，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。購股權計劃的條款詳情載列於招股章程。

截至2008年6月30日，根據本公司購股權計劃已授出並繼續有效的購股權為78,740,000份。如本文所述及招股章程所詳述，所有截至2008年6月30日止已授出並尚未行使的購股權均受購股權計劃條款管轄。於回顧期內，概無任何根據購股權計劃授出的購股權獲行使。

截至2008年6月30日止六個月，根據購股權計劃授予本集團董事、行政總裁及僱員的購股權變動如下：

授出購股權日期	每股行使價 港元	於2008年 1月1日				於2008年 6月30日	
		的尚未行使 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	期內失效的 購股權數目	尚未行使的 購股權數目	
董事							
李明	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	—	4,280,000
梁岩峰	2007年10月8日	7.70	1,430,000	—	—	—	1,430,000
陳潤福	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	—	1,710,000
曾慶麟	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	—	200,000
顧雲昌	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	—	200,000
韓小京	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	—	200,000
趙康	2008年1月24日	7.70	—	200,000	—	—	200,000
			7,420,000	800,000	—	—	8,220,000
僱員							
	2007年9月28日	7.70	62,400,000	—	—	(1,740,000)	60,660,000
	2008年1月24日	7.70	—	10,060,000	—	(200,000)	9,860,000
			62,400,000	10,060,000	—	(1,940,000)	70,520,000
合計			69,820,000	10,860,000	—	(1,940,000)	78,740,000

企業管治及其他資料

30

於本期內已授出的10,860,000份每股行使價7.70港元購股權的公平值估計為2.90港元。此乃採用二又網絡模型計算所得，並假設：

- (i) 波幅：47.15%；
- (ii) 預期股息率：1.38%；
- (iii) 於購股權授出當天起計的無風險年利率為2.068%；
- (iv) 購股權的預期有效期至2013年1月23日止；

附註：

- (i) 期內授出的購股權可於五年內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
- (ii) 2008年1月23日（即緊接授出購股權之前一日）每股收市價為7.56港元。

本公司上市證券的購買、出售或贖回

於2008年6月，本公司於聯交所購回合共2,369,000股本公司每股面值0.80港元的普通股，價格介乎每股4.36港元至5.11港元。購回涉及總現金支出11,248,319港元。本公司於期末後（2008年7月）註銷了所有該等已購回普通股，本公司已發行的股本面值削減了1,895,200港元。上述購回乃由董事根據股東於本公司的2007年股東周年大會授出的授權進行，以期透過提高本公司每股淨資產值及每股盈利令全體股東受益。

除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於截至2008年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

贖回普利達可換股債券

於本公司2007年9月28日在聯交所上市前，本公司向高力控股有限公司（「認購人」）發行了15.75億元3厘息可換股債券（「普利達可換股債券」），其主要條款載於本公司的招股章程「業務－普利達可換股債券的主要條款和條件」一段。

如本公司於2008年5月5日所公佈，本公司與認購人訂立了一份補充契約（「補充契約」），以修訂普利達可換股債券的若干條款及條件，據此，本公司已於2008年5月5日發出贖回通知，以7.566億港元的贖回價部分贖回本金額為7.8億港元的普利達可換股債券。贖回價中的3.9億港元已於補充契約日支付，餘下3.666億港元將於2008年12月31日或之前任何日期由本公司根據其全權酌情釐訂之金額及分期付款安排進行支付。該贖回的詳情載列於2008年5月5日的本公司公佈。

由於該項贖回，普利達可換股債券於2008年6月30日的未贖回本金額為7.95億港元。

該贖回及普利達可換股債券的其他變動詳情載列於財務報告附註11(b)。

中期業績審閱

截至2008年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號－「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。而其審閱報告載列於第59頁。

審核委員會

審核委員會包括本公司三名獨立非執行董事，即曾慶麟先生（委員會主席）、顧雲昌先生及韓小京先生。審核委員會於2008年2月22日及2008年9月5日召開會議，與高級管理層及外聘核數師審閱內部監控系統、合規事項及截至2008年6月30日止六個月之本集團中期報告。

薪酬及提名委員會

薪酬及提名委員會由三名成員組成，其均為獨立非執行董事，即：韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。韓小京先生為薪酬及提名委員會主席。薪酬及提名委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的薪酬政策和架構向董事局作出推薦及提出建議；不時透過參照董事局通過的公司目標，檢討及批准按公司業績和表現而厘訂的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命提出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

企業管治常規守則

董事局認為，除下述偏離企業管治常規守則（「企業管治守則」）第A.4.1條守則條文外，本公司於截至2008年6月30日止六個月期間一直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14所載企業管治守則的規定：

本公司有三名非執行董事及四名獨立非執行董事非根據固定任期委任，而須按本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司組織章程細則第110條，當時三分一的董事，或如董事總數並非三或三的倍數，則最接近並最少為三分一的董事人數須最少每三年輪值告退一次。退任董事有資格膺選連任。故此，董事局認為，由於全體董事最少有三分之一在每次股東週年大會上告退，且全體董事最少每三年輪值告退一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故不遵守企業管治守則第A.4.1條屬可予接受。

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的標準守則（「標準守則」），當中載列的條款不會較上市規則附錄10《標準守則》所載的規定準則寬鬆。經本公司向本公司全體董事作出具體查詢後，彼等各自確認一直遵守標準守則所載的全部規定標準。

企業管治及其他資料

32

投資者關係

與股東溝通

資本市場要求上市公司必須準確、及時地告知股東應獲悉的信息。因此，本公司一直致力於及時向各位股東告知有關本集團的業績，使各位股東有機會向公司提出意見，實現雙向交流。2008年上半年，我們的相關工作有：

信息更新

通過以下方式為我們的股東及投資者更新信息：

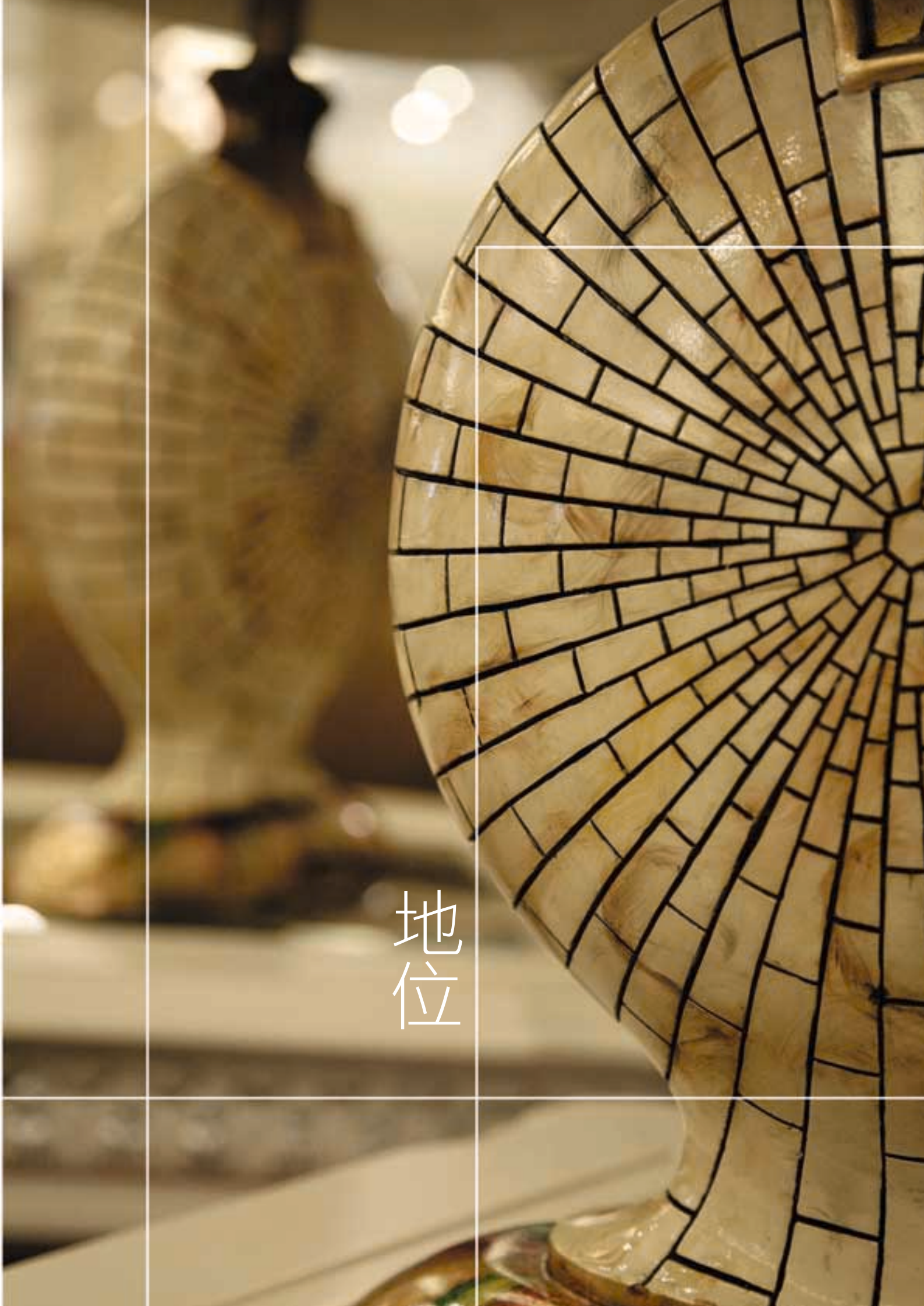
- 在香港聯合交易所有限公司網站公佈和／或按照《上市規則》要求向股東發送公告及通知；
- 公司年報及時事通訊；
- 由公司高級管理層代表及董事參加的年度全體股東周年大會；
- 投資者會議和會面，包括參加了6個投資者會議及由管理層代表與300家基金舉行的會面；
- 遠洋地產網站。為向公眾提供更多信息，本公司的網站(www.sinooceanland.com)正進行更新，以提供有關本集團企業管治原則、集團發展近況及其他相關信息。

歡迎信息反饋

股東和投資者可通過以下渠道反饋信息：

- 面對面對話，包括年度股東周年大會的「問答環節」；
- 與股東通過電子郵件方式溝通。我們也會直接答覆股東電郵問訊。如果股東問訊涉及更廣泛股東利益，我們將在與彼等股東共同溝通中解決問題。
- 實地考察。在本報告期的六個月內，我們共計組織110次了股東和投資者對本公司在六個城市中的項目進行實地考察。

我們謹向在中國房地產業發展極具挑戰時期為我們提供大力支持和真誠回饋的股東表示誠摯的謝意。如任何股東對我們的工作存在疑問或意見，請與我們聯繫ir@sinooceanland.com。我們承諾將按照相關法律、法規、《上市規則》予以答覆（如果我們認為您的疑問或意見涉及到其他股東和投資者的利益，我們將把對您的答復覆貼在公司網站上）。關於您的意見和建議我們將認真考慮，如有利於公司發展我們將參照執行。



地位

財務報告

簡明綜合資產負債表

	附註	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	5	312,275	292,579
土地使用權	5	36,530	36,947
投資物業		1,984,000	1,984,000
商譽		749,134	756,796
共同控制企業		—	54
聯營公司		312,393	327,056
可供出售金融資產	6	434,705	67,487
衍生金融工具	11	27,231	—
貿易及其他應收款項	7	233,771	602,920
遞延所得稅資產		93,629	101,942
		4,183,668	4,169,781
流動資產			
發展中物業		15,728,081	13,002,533
發展中土地		1,802,350	2,994,646
存貨(按成本)		127,951	1,506
土地使用權按金		5,389,094	5,579,771
貿易及其他應收款項	7	1,214,643	934,529
已落成待售物業		2,871,653	1,734,680
受限制銀行存款		1,209,259	879,632
現金及現金等價物		6,722,583	8,468,815
		35,065,614	33,596,112
資產總值		39,249,282	37,765,893
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	8	14,181,131	14,191,020
其他儲備		(368,162)	(399,126)
保留溢利			
— 擬派股息		117,984	502,907
— 其他		1,951,527	1,529,408
		15,882,480	15,824,209
少數股東權益		902,410	1,054,110
權益總值		16,784,890	16,878,319

	附註	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
附屬公司的優先股	9	—	144,796
長期貸款	10	8,626,369	8,002,777
衍生金融工具	11	4,485	157,877
遞延所得稅負債		780,580	773,306
		9,411,434	9,078,756
流動負債			
短期貸款	10	1,086,000	1,095,850
一年內到期長期貸款	10	3,801,156	2,185,484
貿易及其他應付款項	12	4,857,396	4,583,643
預收客戶款項		2,305,565	3,011,555
應付所得稅		997,241	931,926
應付股息		5,600	360
		13,052,958	11,808,818
負債總值		22,464,392	20,887,574
權益及負債總值		39,249,282	37,765,893
流動資產淨值		22,012,656	21,787,294
總資產減流動負債		26,196,324	25,957,075

第40至第58頁所載的附註構成該等簡明綜合中期財務數據的組成部分。

財務報告

簡明綜合收益表－未經審核

截至6月30日止六個月

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	4	3,246,973	1,827,563
銷售成本	14	(1,834,866)	(1,320,969)
毛利		1,412,107	506,594
其他收入		115,477	20,566
其他收益(淨額)	13	96,297	24,231
出售共同控制企業收益		—	909,690
投資物業公平值收益		—	343,000
銷售及市場推廣費用	14	(103,917)	(39,989)
行政費用	14	(198,087)	(88,291)
經營溢利		1,321,877	1,675,801
可換股債券的公平值收益	11	72,586	—
財務費用	15	(60,248)	(79,814)
分佔共同控制企業虧損		(54)	—
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(832)	476
除所得稅前溢利		1,333,329	1,596,463
所得稅	16	(750,420)	(507,061)
期內溢利		582,909	1,089,402
應佔：			
本公司股東權益		541,769	1,037,811
少數股東權益		41,140	51,591
		582,909	1,089,402
本公司股東期內應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣為單位)			
—基本及攤薄	17	0.12	0.35
中期股息	18	117,984	—

第40頁至第58頁所載的附註構成該等簡明綜合中期財務數據的組成部分。

財務報告

簡明綜合權益變動表－未經審核

本公司股東應佔

	本公司股東應佔					少數股東權益	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於 2007年1月1日 結餘	2,400,750	—	499,157	625,718	3,525,625	541,280	4,066,905
可供出售金融 資產的公平值收益	—	—	904	—	904	—	904
直接於權益確認 之收入淨額	—	—	904	—	904	—	904
期內溢利	—	—	—	1,037,811	1,037,811	51,591	1,089,402
截至 2007年6月30日 止期間之已確認 收入總額	—	—	904	1,037,811	1,038,715	51,591	1,090,306
與2006年有關之股息 因以下各項所產生 的少數股東權益 增加／(減少)：	—	—	—	(247,657)	(247,657)	(18,161)	(265,818)
—增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	(116,068)	(116,068)
—少數股東注資	—	—	—	—	—	8,659	8,659
—收購附屬公司	—	—	—	—	—	18,103	18,103
—出售附屬公司	—	—	—	—	—	(104,468)	(104,468)
	—	—	904	790,154	791,058	(160,344)	630,714
於 2007年6月30日 結餘	2,400,750	—	500,061	1,415,872	4,316,683	380,936	4,697,619

財務報告

簡明綜合權益變動表－未經審核

本公司股東應佔

	本公司股東應佔				合計 人民幣千元	少數	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元		股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2008年1月1日結餘	3,471,022	10,719,998	(399,126)	2,032,315	15,824,209	1,054,110	16,878,319
可供出售金融資產的 公平值虧損	—	—	(11,758)	—	(11,758)	—	(11,758)
貨幣匯兌差額	—	—	(19,625)	—	(19,625)	—	(19,625)
直接於權益確認 之虧損淨額	—	—	(31,383)	—	(31,383)	—	(31,383)
期內溢利	—	—	—	541,769	541,769	41,140	582,909
截至2008年6月30日 止期間之已確認收入 及開支總額	—	—	(31,383)	541,769	510,386	41,140	551,526
與2007年有關之股息 股份購回	(1,666)	(8,223)	1,666	(1,666)	(9,889)	—	(9,889)
僱員購股權計劃的 公平值儲備	—	—	60,681	—	60,681	—	60,681
因向少數股東增購 附屬公司權益 所產生的少數股東 權益減少：	—	—	—	—	—	(186,840)	(186,840)
	(1,666)	(8,223)	30,964	37,196	58,271	(151,700)	(93,429)
於2008年6月30日結餘	3,469,356	10,711,775	(368,162)	2,069,511	15,882,480	902,410	16,784,890

第40頁至第58頁所載的附註構成該等簡明綜合中期財務數據的組成部分。

財務報告

簡明綜合現金流量表－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(2,765,329)	(2,468,647)
投資活動所用現金淨額	(641,368)	(62,600)
融資活動所得現金淨額	1,671,760	2,084,425
現金及現金等價物減少淨額	(1,734,937)	(446,822)
期初現金及現金等價物	8,468,815	2,580,157
現金及現金等價物匯兌虧損	(11,295)	(5,149)
期終現金及現金等價物	6,722,583	2,128,186

第40頁至第58頁所載的附註構成該等簡明綜合中期財務數據的組成部分。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

本公司於2007年3月12日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。本集團的主要業務為投資控股和在中華人民共和國（「中國」）境內從事房地產開發及物業投資等業務。

本公司股份已於2007年9月28日在聯交所上市。

此簡明綜合中期財務報表已於2008年9月9日獲董事局批准刊發。

2 編製基準

本簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號—《中期財務報告》編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2007年12月31日止年度的根據香港財務報告準則編製的年度財務報表一併閱讀。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

3 主要會計政策

除以下所述外，所採用的會計政策與截至2007年12月31日止年度的年度財務報表所採用者（如該等年度財務報表所述）保持一致。

中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

(a) 下列新準則／準則修訂及詮釋於2008年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11，「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」於2007年獲提早採納。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11提供就涉及庫存股份或涉及集團實體的股份交易在母公司及集團公司獨立賬目內應列作股本結算或是現金結算股份付款交易的指引。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12，「服務特許權的安排」。由於集團概無提供公眾服務，故香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號與本集團業務無關。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14，香港會計準則19「界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」。由於本集團並無界定福利計劃，故香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號就未來供款之退款及減少是否可予確認提供指引。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14對本集團的簡明綜合中期財務資料並無構成任何重大影響。

(b) 下列準則的新修訂已頒佈但於2008年1月1日開始的財政年度尚未生效，而本集團已提早採用。

香港會計準則23（修訂）「借貸成本」（自2009年1月1日或之後起生效）。現有的香港會計準則23為管理層就合資格資產相關的借貸成本撥充資本或就彼等借貸成本作支出提供選擇權。香港會計準則23（修訂）剔除借貸成本作支出的選擇權並要求管理層把合資格資產的直接借貸成本撥充資本。由於本集團已選擇就合資格資產相關的借貸成本撥充資本，因此香港會計準則23（修訂）對本集團的簡明綜合中期財務數據並無構成任何重大影響。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

3 主要會計政策 (續)

- (c) 下列新準則、準則修訂或詮釋已頒佈但於2008年1月1日開始的財政年度尚未生效，而本集團並無提早予以採用：

香港財務報告準則8「營運分部」，自2009年1月1日或之後起生效，香港財務報告準則8取代了香港會計準則14「分部報告」，並要求採用「管理方法」，即分部資料按內部報告用途的相同基準予以呈列。管理層仍在詳細評估預期的影響，但預期不會構成重大影響。

香港會計準則1(2007年修訂)「財務報表的呈報」(自2009年1月1日或之後起生效)。本集團將自2009年1月1日起應用。香港會計準則1。

香港財務報告準則2(修訂)「股份支付」，由2009年1月1日或以後起的年度期間生效。管理層仍在詳細評估預期的影響，但預期不會構成重大影響。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」及經修訂的香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「於聯營公司的投資」及香港會計準則31「於合營企業的權益」預期對收購日期為2009年7月1日或之後起或之後的業務合併有效。管理層正評估有關本集團收購會計處理、綜合、共同控制實體及聯營公司的新規定對本集團的影響。

香港會計準則第32號(修訂)「金融工具：呈列」及經修訂的香港會計準則1「財務報表的呈列」的修訂，由2009年1月1日或之後起的年度期間生效。由於本集團並無任何可沽之工具，故該修訂與本集團無關。

香港財務報告詮釋委員會－詮釋13「客戶忠誠計劃」，由2008年7月1日或之後起生效。由於本集團旗下各公司並無實施任何客戶忠誠計劃，故該修訂與本集團的業務無關。

4 營業額及分部資料

於2008年6月30日，本集團將其業務劃分為以下分部：

- (i) 房地產開發；
- (ii) 物業投資；
- (iii) 本集團的其他業務主要包括物業管理、酒店及裝修服務。該等業務的規模皆不足以作出獨立分部報告。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

4 營業額及分部資料 (續)

列入截至2008年6月30日止的收益表、資本開支、分部資產及負債的分部業績及其他分部項目如下：

	未經審核			合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
總分部營業額	3,022,146	56,714	249,084	3,327,944
分部間營業額	(1,322)	(206)	(79,443)	(80,971)
營業額	3,020,824	56,508	169,641	3,246,973
分部業績	1,366,015	44,225	(12,808)	1,397,432
未分配				(75,555)
經營溢利				1,321,877
可換股債券公平值收益				72,586
財務費用(附註7)				(60,248)
分佔共同控制企業虧損				(54)
分佔聯營公司虧損				(832)
除所得稅前溢利				1,333,329
所得稅(附註8)				(750,420)
期內溢利				582,909
分部資產	36,253,838	2,038,105	551,317	38,843,260
聯營公司	312,393	—	—	312,393
遞延所得稅資產				93,629
資產總值				39,249,282
分部負債	8,468,263	50,688	292,422	8,811,373
遞延所得稅負債				780,580
未分配				12,872,439
負債總值				22,464,392
其他分部項目				
折舊	4,412	201	3,154	7,767
土地使用權攤銷	1,722	—	355	2,077
資本開支	15,055	—	9,094	24,419

財務報告

44

簡明綜合中期財務資料附註

4 營業額及分部資料 (續)

列入截至2007年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目包括分部收益表及資本開支，以及於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

	未經審核			合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
總分部營業額	1,700,802	33,041	114,021	1,847,864
分部間營業額	—	—	(20,301)	(20,301)
營業額	1,700,802	33,041	93,720	1,827,563
分部業績	431,657	30,774	17,480	479,911
出售共同控制實體的收益	909,690	—	—	909,690
投資物業公平值收益	—	343,000	—	343,000
未分配				(56,800)
經營溢利				1,675,801
財務費用(附註7)				(79,814)
分佔聯營公司溢利				476
除所得稅前溢利				1,596,463
所得稅(附註8)				(507,061)
期內溢利				1,089,402
分部資產	35,153,586	2,034,728	148,527	37,336,841
共同控制企業	54	—	—	54
聯營公司	313,226	—	13,830	327,056
遞延所得稅資產				101,942
資產總值				37,765,893
分部負債	9,930,229	37,464	107,364	10,075,057
遞延所得稅負債				773,306
未分配				10,039,211
負債總值				20,887,574
其他分部項目				
折舊	2,160	244	3,248	5,652
土地使用權攤銷	1,505	—	235	1,740
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	607	607
資本開支	7,111	24	17,259	24,394

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

5 資本開支

	未經審核	
	物業、 廠房及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2008年1月1日期初賬面淨值	292,579	36,947
添置	17,912	—
添置在建工程	6,237	—
收購附屬公司	4,876	—
處置	(1,562)	—
計入費用的折舊／攤銷及減值	(7,767)	(417)
於2008年6月30日期末賬面淨值	312,275	36,530
於2007年1月1日期初賬面淨值	265,837	37,674
添置	5,900	—
收購附屬公司	18,494	—
處置	(3,382)	—
視為處置附屬公司	(1,484)	—
計入費用的折舊／攤銷	(5,652)	(235)
於2007年6月30日期末賬面淨值	279,713	37,439

於2008年6月30日及2007年12月31日，酒店物業已分別抵押170,855,000元人民幣及170,855,000元人民幣，而樓宇已分別抵押78,130,000元人民幣及78,130,000元人民幣及全部土地使用權已抵押作為本集團借款之擔保。

6 可供出售金融資產

於2008年3月31日，SOL Investment Fund (「SOL Fund」) Limited (本集團一家特殊目的機構) 根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。一筆為數780,000,000港元的初始投資金額已注入SOL Fund。於2008年5月5日，出售348,953,000港元的投資基金單位，產生變現收益1,047,000港元。

本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

7 貿易及其他應收款項

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	129,664	53,376
減：應收款項減值撥備	(5,420)	(2,446)
貿易應收款項淨額(a)	124,244	50,930
收購預付款	—	315,400
預付稅款—所得稅	73,655	52,035
預付稅款—其他	106,771	149,780
借予第三方委託貸款	130,000	130,000
借予共同控制企業委託貸款(b)	234,640	545,400
借予聯營公司委託貸款(b)	253,800	5,000
應收可換股票據(附註11(a))	179,731	—
其他預付款項	92,503	97,635
其他應收款項	253,070	191,269
	1,448,414	1,537,449
減：非流動部分	(233,771)	(602,920)
流動部分	1,214,643	934,529

(a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	88,304	35,247
6個月至1年	32,105	14,012
1年至2年	3,290	1,144
2年至3年	545	527
	124,244	50,930

(b) 截至2008年6月30日止六個月，借予共同控制企業及聯營公司的無抵押委託貸款，按利率7.29厘至8.22厘計息(截至2007年12月31日止年度：6.73厘至7.29厘)，且須於2009年4月30日之前還款。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

8 股本

	每股面值0.8港元 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	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日期初結餘	4,475,540,000	3,580,432	3,471,022	10,719,998	14,191,020
股份回購	(2,369,000)	(1,895)	(1,666)	(8,223)	(9,889)
於2008年6月30日	4,473,171,000	3,578,537	3,469,356	10,711,775	14,181,131
於2007年3月12日 (註冊成立日期)	1	—	—	—	—
於重組時發行股本	2,474,999,999	2,479,999	2,400,750	—	2,400,750
於2007年6月30日(a)	2,475,000,000	2,479,999	2,400,750	—	2,400,750

(a) 根據2007年8月31日股東決議通過股本調整及重新釐定，已發行股本總數由2,475,000,000股調整至2,970,000,000(附註17)。有關股本調整及重新釐定詳載於本公司於2008年3月27日刊發的2007年年報。

9 附屬公司的優先股

優先股由本集團附屬公司德盛國際投資有限公司(「德盛」)發行。根據優先股持有人與德盛直接控股公司德力國際投資有限公司(「德力」)訂立的認購及股東協議，優先股持有人有權要求德力向優先股持有人收購若干數量的優先股。於2008年2月4日，優先股持有人已行使有關權利，而德力已據此收購所有優先股。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

10 貸款

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的貸款：		
銀行貸款		
— 有抵押(a)(i)	3,905,000	3,530,000
— 無抵押	7,380,000	5,063,740
	11,285,000	8,593,740
其他貸款		
— 無抵押	456,156	191,744
	456,156	191,744
可換股債券(附註11(b))	686,369	1,402,777
減：一年內到期款項	(3,801,156)	(2,185,484)
非流動貸款總額	8,626,369	8,002,777
計入流動負債的貸款：		
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押(a)(i)	1,145,000	660,000
— 無抵押	2,200,200	1,525,484
	3,345,000	2,185,484
長期其他貸款的即期部分		
— 無抵押	456,156	—
	456,156	—
短期銀行貸款		
— 有抵押(a)(ii)	200,000	800,000
— 無抵押	886,000	295,850
	1,086,000	1,095,850
即期貸款總額	4,887,156	3,281,334
總借貸	13,513,525	11,284,111

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

10 貸款 (續)

貸款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
期初	11,284,111	6,956,557
新增銀行貸款	4,319,947	5,753,163
償還銀行貸款	(1,374,125)	(3,881,941)
債券贖回(附註11(b))	(716,408)	—
期末	13,513,525	8,827,779

(a) 本集團貸款抵押詳情如下：

- (i) 於2008年6月30日及2007年12月31日，長期銀行借款分別為39.05億元人民幣及35.30億元人民幣，以本集團的發展中物業、土地使用權(附註5)、物業、機器及設備(附註5)及投資物業作抵押擔保。
- (ii) 於2008年6月30日及2007年12月31日，短期銀行借款分別為2億元人民幣及8億元人民幣，以本集團發展中物業、已落成待售物業、土地使用權(附註5)及物業、機器及設備(附註5)作抵押擔保。

11 衍生金融工具

(a) 可換股票據

於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可轉換股票據(簡稱「票據」)。

自認購日期起計36個月內，倘發行人成功進行其首次公開發售，該票據按預定條款計算的轉換價將其轉換為發行人的股票。

自認購日期起計36個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取3,000萬美元的現金及預定利率計算的有關利息票據。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

11 衍生金融工具 (續)

(b) 可換股債券

於2007年9月7日，本集團發行本金總額為15.75億港元票面利率為3厘息可換股債券(「債券」)。債券持有人有權於發行當日起至2009年9月6日期間按每股12.50港元的換股價將所持有債券轉換為本公司每股面值0.80港元的股份。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於香港聯交所上市後六個月的最後連續三個交易日的平均收市價高於12.50港元，則本集團可按可換股協議所界定的贖回價贖回全部(而非部分)債券。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於連續三個交易日的平均收市價高於13.5港元，則本集團可於下一個交易日以書面通知債券持有人可行使有關換股權的。在收到本集團的書面通知後，債券持有人應於五個工作日內轉換所有債券或選擇收取現金15.75億港元並由集團贖回債券。

於2008年5月5日，本集團與債券持有人訂立修訂協議，致令本集團可贖回最高7.8億港元的可換股債券，代價為贖回本金部分的97%。該修訂協議規定的換股權已於2008年5月31日屆滿。

於2008年5月5日，本集團行使上述修訂協議規定，並按756,600,000港元的價格(相當於贖回部分本金額的97%)贖回780,000,000港元的可換股債券。

由於債券發行本體的功能貨幣為人民幣，以港元結算的債券換股權導致不能以固定金額的現金換取固定數量權益工具以進行結算。因此，換股權列作以公平價值計入損益的衍生金融工具。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

12 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、預提建築成本及債務擔保撥備。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	316,967	1,710,168
6個月至12個月	1,302,638	251,122
1年至2年	27,473	9,599
2年至3年	48,276	32,494
3年以上	3,398	2,774
	1,698,752	2,006,157

13 其他收益(淨額)

截至6月30日止六個月

	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
視為出售一家附屬公司之收益	—	15,606
向少數股東增購附屬公司權益之收益	35,384	—
提前贖回可換股債券之收益(附註11(b))	77,816	—
收購附屬公司之負商譽	2,999	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(77)	147
匯兌(虧損)/收益	(19,825)	8,478
	96,297	24,231

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

14 按性質劃分的支出

按性質分類的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
物業和土地使用權成本：		
— 土地使用權	109,933	92,801
— 資本化利息	54,308	14,022
— 建築相關成本	1,346,645	1,053,637
提供裝修服務成本	69,028	—
直接投資物業支出	8,016	2,935
僱員工資及福利費用	134,914	57,523
顧問費用	23,244	15,263
折舊	7,767	5,652
土地使用權攤銷	2,077	1,740
宣傳及市場推廣	90,270	37,086
營業稅及其他徵費	177,095	97,018
貿易及其他應收款項減值撥備	—	607
辦公費用	35,465	24,583
物業維護費用	9,586	4,611
能源費用	11,599	4,818
其他	56,923	36,953
	2,136,870	1,449,249

15 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
貸款利息支出		
— 須於5年內全數償還	439,456	270,962
可換股債券利息支出	37,382	—
優先股利息支出	3,882	—
減：按年資本化率7.74% (2006年：6.98%) 計入開發中物業之資本化利息	(420,472)	(191,148)
	60,248	79,814

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

16 所得稅

大部分集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而截至2007年12月31日止年度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33%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過新企業所得稅法，將所有中國企業的適用所得稅率改為25%，自2008年1月1日起生效。中國境內的成員公司已就截至2008年6月30日止六個月應課稅收入按法定所得稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除的合併所得稅費用為：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	427,114	422,057
— 中國土地增值稅	307,719	29,552
遞延稅項	15,587	55,452
	750,420	507,061

17 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為將本公司股東應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數。

本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股債券。而該等潛在攤薄普通股的攤薄影響並未有考慮，因為本期間本公司股份的市場平均價低於行使價及可換股價格。

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔溢利	541,769	1,037,811
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,475,510	2,970,000
每股基本盈利(每股人民幣)	0.12	0.35

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

18 股息

於2008年9月9日董事局建議截至2008年6月30日止中期股息為117,984,000元人民幣（截至2007年6月30日止：零）。

截至6月30日止六個月

	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
已派付2007年末期股息	502,907	—
已宣派2008年中期股息	117,984	—

19 財務擔保

於2008年6月30日和2007年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007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(a)	1,450,958	1,731,637
向聯營公司提供的銀行融資擔保(b)	—	600,000
	1,450,958	2,331,637

(a) 於2008年6月30日及2007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。

(b) 於2007年12月31日，本集團因聯營公司北京商務中心區開發建設有限責任公司向銀行融資而向其提供擔保人民幣600,000,000元，該項擔保已於2008年1月解除。

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

20 承擔

(a) 資本承擔

發展中物業的開發成本及土地使用權應佔發展成本已訂約但尚未撥備的資本承擔如下：

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	4,781,303	5,432,123
發展中物業	6,023,361	4,800,931
已訂約但未撥備	10,804,664	10,233,054

(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2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	135,393	104,993
1至5年	252,480	182,582
5年以後	265,626	53,838
	653,499	341,413

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2008年6月30日及2007年6月30日止期內在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務：		
— 中遠集團	2,408	6,254
— 共同控制企業	62	2,287
	2,470	8,541

(b) 出售共同控制企業

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
出售共同控制企業：		
— 中化香港	—	954,472

(c) 購入服務

	截至6月30日止六個月	
	於2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
購入服務：		
— 聯營公司	—	4,744
— 同系附屬公司	—	557
	—	5,301

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連方交易 (續)

(d) 主要管理人員的酬金

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,195	2,213
僱用後福利	519	238
其他長期福利	178	—
	4,892	2,451

(e) 利息收入及支出

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
已收利息：		
— 共同控制企業	16,882	—
— 聯營公司	4,898	175
— 同系附屬公司	—	2,375
利息支出：		
— 同系附屬公司	—	(10,355)
	21,780	(7,805)

(f) 向關連方貸款

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
— 共同控制企業	234,640	545,400
— 聯營公司	253,800	5,000
	488,440	550,400

財務報告

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連方交易 (續)

本集團於2007年9月28日上市後，中遠集團及中化集團不再共同控制本集團，因此，各相關的國有企業亦不再視為本集團的關聯人士。

以下為截至2007年6月30日止六個月與國有企業進行的交易摘要。

(a) 購入服務

	截至2007年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
購入服務：	
— 國有企業	588,346

(b) 利息收入及開支

	截至2007年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收取的利息：	
— 國有銀行	9,175
利息開支：	
— 國有銀行	(177,933)
	(168,758)

22 結算日後事項

於2008年8月25日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團訂立融資協議，據此，銀團同意向本公司授予一項最多達215,000,000美元的兩年期貸款融資，以用於本集團的一般營運資金需求，包括本集團於中華人民共和國的任何成員公司的房地產發展項目。

審閱報告

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34至58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」)於二零零八年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、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主板證券上市規則規定，就中期財務數據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數據作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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號由公司的獨立核數師執行中期財務數據審閱進行審閱。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。審閱的範圍較根據香港審計準則進行審核的範圍小，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

中國香港，2008年9月9日



開拓

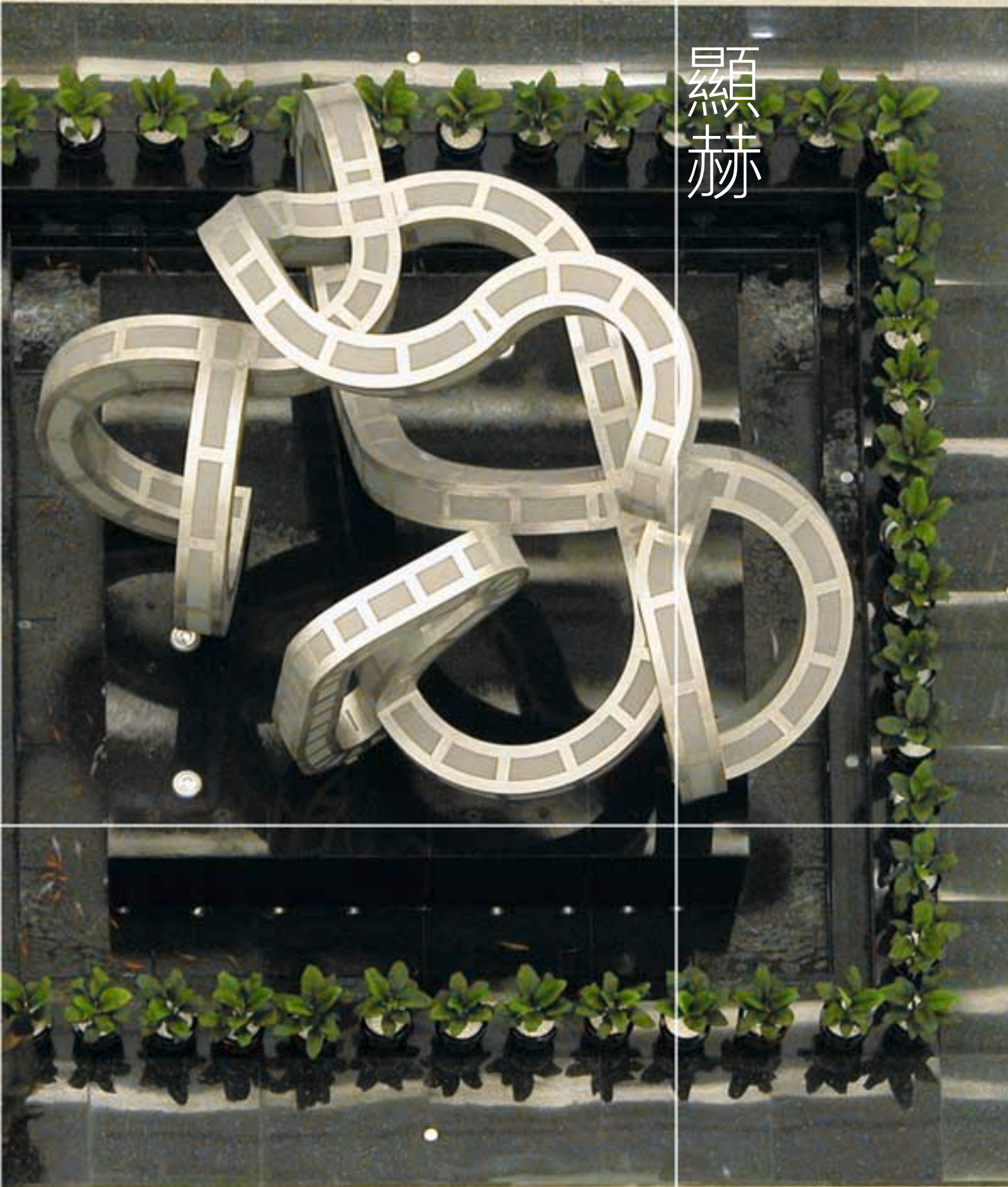


中期股息及截止過戶

中期股息及截止過戶

董事局已宣派截至2008年6月30日止6個月的中期股息為每股0.03港元(2007年：零)，派發於2008年9月26日(星期五)名列在本公司股東名冊內的股東。本公司將於2008年9月24日(星期三)到2008年9月26日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不對任何股份轉讓進行登記。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2008年9月23日(星期二)下午四時三十分前送達本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。中期股息將於2008年10月10日(星期五)派發予股東。

顯赫



公司資料

董事

李建紅先生 (主席兼非執行董事)
羅東江先生 (副主席兼非執行董事)
李明先生 (執行董事兼行政總裁)
梁岩峰先生 (非執行董事)
陳潤福先生 (執行董事)
尹應能先生 (非執行董事)
曾慶麟先生 (獨立非執行董事)
顧雲昌先生 (獨立非執行董事)
韓小京先生 (獨立非執行董事)
趙康先生 (獨立非執行董事)

合資格會計師

沈培英先生

公司秘書

沈培英先生

審核委員會

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生

薪酬及提名委員會

韓小京先生
顧雲昌先生
趙康先生

投資委員會

李明先生
陳潤福先生
曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生

主要往來銀行

中國農業銀行
交通銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

富而德律師事務所

合規顧問

中銀國際亞洲有限公司

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室

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所
有限公司上市

股份代號

聯交所：03377

註冊辦事處

香港金鐘道88號太古廣場
一座1512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層

公司網址

www.sinooceanland.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

