



远洋地产

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

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：03377)

2010 中期報告



## 關於我們

我們是北京和環渤海地區領先的房地產開發商。我們主要開發中、高端住宅項目、高級寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓及酒店。我們在全國多個高速發展城市擁有超過38個分別處於不同開發階段的房地產項目，包括環渤海地區的北京市、天津市、大連市、瀋陽市和青島市，長江三角洲地區的杭州市、珠江三角洲地區的中山市、旅遊特色地區的黃山市及三亞市等。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及珠江三角洲地區樹立了「遠洋」品牌的知名度。於

2010年6月30日，我們按建築面積計算的土地儲備達到約1,442萬平方米，其中80%土地儲備位於環渤海地區。

我們自2008年3月10日起，被恒生指數有限公司選作一系列指數的成分股，包括恒生綜合指數（“HSCI”）、恒生中國內地綜合指數、恒生香港中資企業指數（“HSCCI”）、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生流通綜合指數以及恒生中國內地流通指數。



## 目錄

- 3 財務摘要
- 4 總裁報告
- 9 管理層討論及分析
- 23 權益披露
- 26 企業管治及其他資料
- 31 公司資料
- 33 簡明綜合中期資產負債表
- 35 簡明綜合中期收益表
- 37 簡明綜合中期全面收益表
- 38 簡明綜合中期權益變動表
- 40 簡明綜合中期現金流量表
- 41 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- 64 簡明綜合中期財務資料的審閱報告

北京 遠洋•萬和城



# 財務摘要

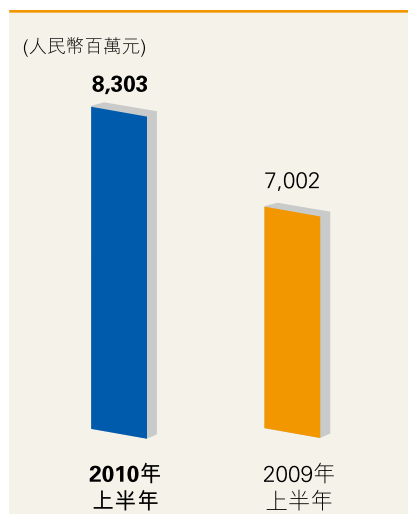
截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2010年	2009年	變動%
協議銷售	8,303	7,002	19%
營業額	4,753	3,468	37%
毛利	1,206	992	22%
期內溢利	1,156	729	59%
本公司股東應佔溢利	1,152	670	72%
每股溢利(人民幣)			
- 基本	0.20	0.14	43%
- 攤薄	0.20	0.14	43%
每股股息(港幣:元)	0.05	0.04	25%
派息比率	21%	25%	-4個百分點
毛利率	25%	29%	-4個百分點
淨利潤率	24%	21%	3個百分點
售出可售面積(平方米)	625,955	738,584	-15%
交付可售面積(平方米)	422,186	358,942	18%

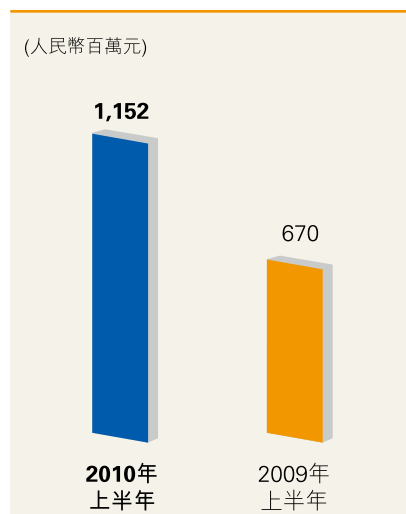
(人民幣百萬元)	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	變動%
資產總值	76,934	62,148	24%
本公司股東應佔權益	24,189	23,368	4%
現金資源*	14,359	18,516	-22%
流動比率	2.4	2.7	-11%
淨借貸比率*	68%	14%	54個百分點
土地儲備(平方米)	14,418,000	13,808,000	4%

\* 包括受限制銀行存款

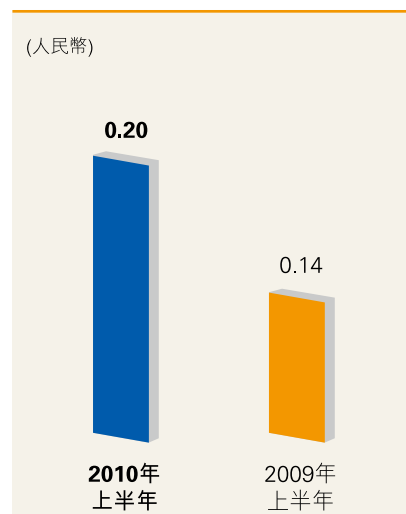
## 協議銷售



## 本公司股東應佔溢利



## 每股溢利



# 總裁報告



內地房地產市場在2010年上半年雖然受到中央政府新的調控政策所影響，但遠洋地產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」或「我們」）一直保持正面、平穩的發展和增長，成功為股東帶來理想業績。因此，本人欣然向各位股東報告，2010年上半年，本集團協議銷售額達至人民幣83.03億元，較2009年同期人民幣70.02億元上升19%；本集團營業額達致人民幣47.53億元，較2009年同期上升37%；同期本公司股東應佔溢利攀升72%至人民幣11.52億元；每股溢利（基本）約為人民幣0.20元，較2009年同期的人民幣0.14元上升43%。經參考本集團於報告期內本公司股東應佔溢利後，董事局（「董事局」）欣然宣佈派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.05元。

於2010年7月13日，本集團宣佈發行最多9億美元之永久性次級可換股證券。該證券於公布後翌日已獲全面認購，且已於2010年7月27日完成交易。此次發行的永久性次級可換股證券為亞洲市場（日本除外）非金融類中國企業首家發行同類產品。成功完成發行此創新產品，足以證明本集團廣受投資者認同和接受。該證券所具備的永續和准權益特性，吸引了長線及策略性投資者投資於此產品。此外，此次融資所獲的9億美元將進一步優化本集團的財務狀況及充實流動資金，為我們迎接未來市場整合之良機打下堅實基礎。我們將審慎計劃所得款項用途，並會小心評估未來房地產市場周期的每個潛在機會，確保能有效運用資金以物色優質項目，從而提高股東回報。



### 市場回顧及展望

根據中國國家統計局的資料，2010年上半年，全國商品房銷售面積達到3.94億平方米，比去年同期增長15.4%，其中，商品住宅銷售面積增長12.7%。商品房銷售額達人民幣1.98萬億元，同比增長25.4%，當中商品住宅銷售額增長20.3%。房屋銷售價格同比繼續上漲，但漲幅逐步回落。2010年6月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲11.4%，漲幅比2010年5月份縮小1%。

中央政府為穩定房價、抑制多個熱點城市的投機行為，推出多項房地產市場新政。因此，2010年上半年內地房地產市場氣氛出現了明顯的變化。2010年上半年房地產市場運行可以大致分為兩個階段。在4月份之前，受供求關係持續緊張、市場預期不斷高漲等因素影響，部分熱點城市再度出現大量投機性炒房

的局面，導致房價快速上漲；為遏制部分城市房價過快上漲的勢頭，期間中央政府連續出台了多項政策，以4月17日“新國十條”影響最為深遠，當中提出堅決抑制不合理住房需求、增加住房有效供給、加快保障性安居工程建設和加強市場監管等多方面的措施。自4月份起全國房地產開發景氣指數已經連續3個月回落，雖然與去年同期相比依然提高了8.51個百分點，但同時自第二季度開始市場逐漸呈現量跌而價偏軟的局面。

展望2010年下半年的市場發展勢態，從供求關係來看，上半年新開工面積8.05億平方米，比2009年同期增長67.9%，隨著新增供應加大，在銷售增速放緩的情況下，房價將有繼續小幅下行的壓力；從區域格局來看，環渤海、長三角、珠三角及中西部區域市場成熟度差異較大，其中個別熱點城市房價快速上漲的勢頭將被遏制，而大部份二、三線城市總體表現會保持穩步

## 總裁報告

上揚；同時，當前國內外宏觀經濟發展仍較為複雜，世界經濟前景依然不明朗，國內經濟仍面臨很多矛盾和挑戰，房地產市場短期發展依然受宏觀政策導向的影響。

總括而言，我們支持中央政府對房地產市場實施的政策，並認為該等政策傳遞一貫明確的信息，顯示出中央政府在遏制房價過快上漲，打擊房地產市場投機活動方面的決心，這有利於房地產市場持續穩定的長遠發展。

### 業務回顧及策略

本集團將維持致力發展中、高端住宅、甲級寫字樓、零售商鋪及服務式公寓的市場定位。我們擁有多元化的房地產開發項目。目前，我們擁有38個處於不同發展階段的項目。在鞏固我們在北京及環渤海地區領先地位的同時，憑藉我們於這些地區的成功經驗，進一步將業務複制及拓展至中國其他高速發展地區。

儘管房地產市場仍有所波動，本集團將貫徹我們既定的業務發展方向和戰略，落實執行項目現有的開發計劃，以確保物業能按計劃節點交付，從而維持營業額增長。但我們仍會保留一定的靈活性，以應對不同的市場環境。



本集團2010年下半年的工作重點將集中在銷售額上。我們將繼續採用靈活的銷售、定價策略以實現我們2010年的協議銷售目標。此外，鑑於房地產市場週期迅速變化，我們將在市場研究方面投入更多資源，以使本集團在未來出現土地併購機會時處於更有利的位置。本集團在業務擴展過程中將繼續嚴格執行成本控制政策和謹慎而靈活的財務管理策略，以維持穩健的現金及負債水準。

在土地儲備戰略方面，我們繼續遵守董事局的指引，審慎擴充我們的土地儲備。我們將精挑細選不同的地塊，包括交通便利適合開發住宅項目的地塊、處於黃金地段適合開發寫字樓及商場項目的地塊、以及適合進行綜合開發的中、大型地塊。我們將積極但審慎參與土地競拍活動，並在高速發展地區物色併購機會以實現更廣泛的區域布局，尤其是在二、三線城市的發展機遇。



### 企業社會責任

本集團向來十分重視企業社會責任，服務社會是本集團一貫宗旨，我們一直身體力行參與並推動各項公益事業。過去幾年，我們主要以資助教育、推動社區環境保護工作、進行環保教育宣傳為核心安排各項公益活動。本集團積極舉辦並參與多項社會公益活動，當中主要包括「老社區，新綠色」環保公益行動和在「遠洋之帆」公益基金會下的各項資助活動。我們仍將致力於扶持教育和環保方面的公益事業，以實現社區、股東、合作夥伴等多方面共贏的目標。

#### 1) 「老社區，新綠色」環保公益活動

於2010年上半年，本集團參與多項節約能源及環保活動，旨在建設低碳社區，改善生活質素，鼓勵養成循環再用的習慣。本集團亦於2010年3月參與世界自然基金會舉辦的「地球一小時2010」活動，顯示本集團對節約能源的支持。

#### 2) 「遠洋之帆」公益基金會

本集團致力履行企業社會責任，透過在四川及青海設立助學金及成立職業教育學校，協助受地震影響地區的持續發



展。此外，第二屆「遠洋之帆大學生社會實踐獎」已在北京大學、清華大學、天津大學、浙江大學、四川大學、重慶大學、大連理工大學、湖南大學等多間中國大學展開。

### 致謝

我們預期房地產市場於2010年下半年依然充滿挑戰。本集團管理層及員工將會齊心協力，不斷為本集團取得輝煌成績。本人謹代表董事局，藉此機會向一直支持本集團長遠發展的股東、客戶、地方政府、合作夥伴、董事局成員、管理層以及兢兢業業的員工表示誠摯的感謝。

李明  
總裁

香港，2010年8月18日

天津 遠洋新幹綫



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額

下表載列本集團截至2010年及2009年6月30日止6個月的營業額明細。

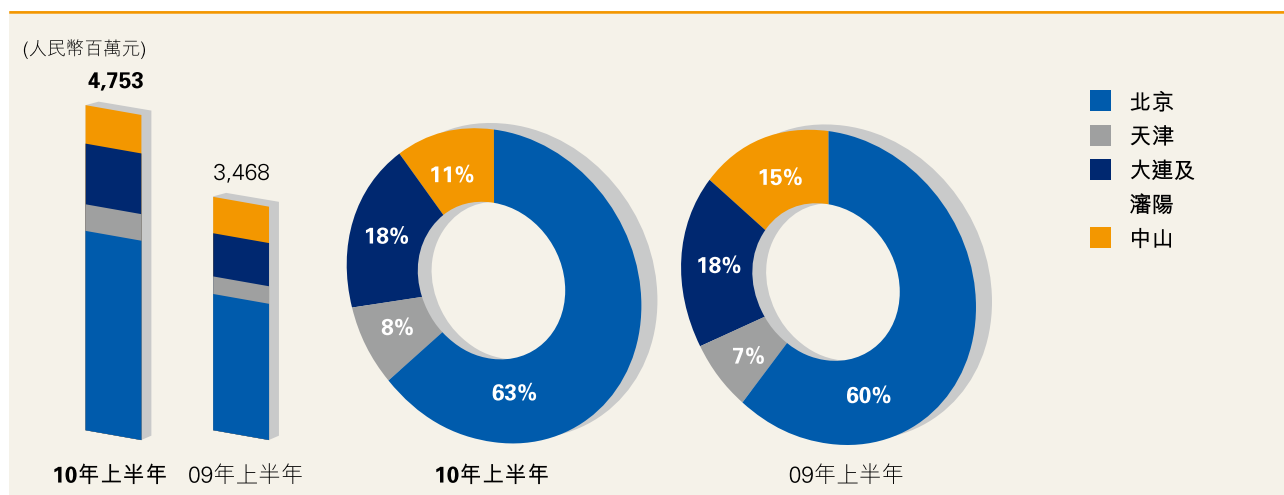
(人民幣百萬元)	2010年上半年	2009年上半年	同比增長(%)
物業開發	4,443	3,240	37%
物業投資	95	72	32%
物業管理	113	81	40%
其他房地產相關業務	102	75	36%
<b>總計</b>	<b>4,753</b>	<b>3,468</b>	<b>37%</b>

2010年上半年，本集團的營業額達到人民幣47.53億元，較2009年同期的人民幣34.68億元增加37%。

營業總額增長的主要原因是由於本集團來自物業開發的營業額於2010年上半年增加人民幣12.03億元或37%，達到人民幣44.43億元。其中交付的可售樓面面積(包括車位)由約359,000平方米增加至約422,000平方米；同時，於2010年上半年，平均入賬銷售價格(不包括車位)較2009年同期的每平方米人民幣9,369元增長20%至每平方米人民幣11,210元。

按區域分佈，於2010年上半年，來自北京的貢獻仍然是最大，佔本集團營業總額的63%，與2009年同期的比例大致相同。報告期內，本集團大部份的營業額仍然維持來自環渤海地區，比率達89%。來自天津、大連及瀋陽的營業額不斷增長，其營業總額由2009年上半年的人民幣8.68億元增加至2010年上半年的人民幣12.46億元，令本集團減少對北京市場依賴之餘，亦有助本集團的營業額來源更多元化，從而確保本集團未來營業額的穩定增長。

下圖比較截至2010年6月30日及2009年6月30日止六個月來自不同地區的營業額。



## 管理層討論及分析

### 銷售成本

於報告期內，物業開發業務仍然佔銷售成本的最大部份，達到總銷售成本約92%。物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，兩者於報告期內合共佔本集團總銷售成本的83%，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3,159元(2009年上半年：人民幣1,682元)。有關土地成本增加主要由於報告期內交付的物業大部份來自近年取得的項目，而之前年度交付的物業則主要來自多年前取得的項目的尾期，因此每平方米的平土地成本有所攀升。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4,275元，與2009年同期的人民幣4,161元維持在相若水平。

### 毛利

報告期內的毛利達到人民幣12.06億元，較2009年同期增加22%。毛利率由2009年上半年的29%下降至2010年上半年的25%。毛利率下降主要的原因是由於報告期內交付的物業中相當大比例是去年市場低谷時銷售，加上大部份交付的面積來自項目的前期交付，包括遠洋·沁山水(北京)和遠洋城(天津)。該等規模較大的項目毛利率在前期一般較低，但後期將會逐漸上升。

### 其他收入及收益

截至2010年6月30日止六個月，其他收入由2009年同期的人民幣7,100萬元增加54%至人民幣1.09億元。其他收入增加是由於在2009年底的股份配售所得現金款項令利息收入增加，以及其他營運收入增加所致。

2010年上半年，其他收益由2009年同期的人民幣9百萬元增加人民幣1.74億元至大約人民幣1.83億元。其他收益增加主要由於在2010年上半年出售本集團的北京世紀遠洋賓館有限公司錄得收益所致。

### 營運費用

2010年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣1.58億元，較2009年同期的人民幣1.35億元增加17%。銷售和市場推廣費用的增加主要由於上半年為籌備2010年新推盤項目而加大廣告及宣傳力度所致。然而，這些成本僅佔2010年上半年協議銷售總額約2%，與2009年相若。本集團的成本控制措施成功將該等成本維持在相對較低的水平。

2010年上半年的行政費用增加66%至人民幣1.56億元(2009年上半年：人民幣9,400萬元)，主要由於本集團於期內拓展至更多新的城市令經營業務覆蓋範圍更廣，以支持本集團的協議銷售額增長所致。同時，我們於期內強化及更新現時的資訊科技系統，以提升本集團的整體工作效率。另外，於報告期內行政費用亦計入人民幣3,500萬元(2009年上半年：人民幣1,400萬元)的購股權攤銷費用。報告期內整體行政費用僅佔營業額的3.3%(2009年上半年：2.7%)及協議銷售總額的1.9%(2009年上半年：1.3%)。

## 管理層討論及分析

### 財務費用

於2010年6月30日的貸款總額約為人民幣308.14億元(2009年12月31日：人民幣218.40億元)。雖然貸款總額增加，但本集團於2010年上半年更有效地將該等貸款投放於各項目中，故大部分利息開支均可資本化，因此只有人民幣3,100萬元透過損益表扣除，而2009年上半年則為人民幣8,200萬元。

平均利率由2009年上半年的6.1%降至2010年上半年只有5.09%，減低了貸款總額增加帶來的影響，以致已付或應計的利息總開支只有人民幣6.03億元(2009年上半年：人民幣4.01億元)。

### 稅項

2010年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加28%至人民幣3.34億元(2009年上半年：人民幣2.60億元)，而有效稅率則減少至21%(2009年上半年：23%)。有關稅務費用增幅與報告期內較高的稅前溢利有關。報告期內土地增值稅為人民幣1.14億元，較2009年同期的人民幣1.44億元下跌21%。

### 本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔溢利由2009年上半年的人民幣6.70億元大幅增長72%至2010年上半年的人民幣11.52億元，主要由於報告期內來自物業開發的營業額和毛利增加以及出售北京世紀遠洋賓館有限公司錄得的收益所致。

### 流動資金及財務資源

2010年上半年，金融市場的流動性開始出現緊張，加上信貸政策逐漸收緊，本集團對資金架構進行了優化配置。2010年上半年，貸款總額淨增加人民幣89.74億元。此外，於2010年7月27日完成發行9億美元的永久性次級可換股證券對本集團意義重大，除了有助改善本集團的長期資本架構外，亦將有助本集團捕捉市場整合的商機。

於2010年6月30日，現金資源約為人民幣144億元。連同尚未使用的約人民幣219億元授信額度，未來可供用作營運及拓展的總資金最高可達到人民幣363億元，再加上報告期後融資所得的9億美元，足以確保本集團財務穩健，並有充足的財務資源可以滿足業務拓展所需。

報告期內本集團已支付大部分土地款。於2010年6月30日，本集團尚未支付的土地款僅為人民幣18.42億元。由於大部份土地款已支付的緣故，因此本集團的淨借貸比率(即有息負債總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)增長至約68%(2009年12月31日：14%)。

此外，本集團的貸款結構仍然維持較高比重的中長期貸款，以確保本集團的穩健發展。於2010年6月30日，償還期限一年以上的貸款佔貸款總額的71%，而2009年12月31日則為79%。

## 管理層討論及分析

本集團貸款償還時間表如下：

(人民幣百萬元)	於2010年 6月30日	於2009年 12月31日	同比增長(%)
1年內到期	8,828	4,653	90%
1至2年到期	9,320	7,019	33%
2至5年到期	10,636	6,359	67%
5年以上到期	2,030	3,809	-47%
<b>總計</b>	<b>30,814</b>	21,840	

### 財務擔保及資產抵押

於2010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擔保總額為人民幣27.57億元(2009年12月31日：人民幣18.12億元)。

於2010年6月30日，本集團以部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，獲得長期銀行貸款人民幣63.08億元(2009年12月31日：人民幣70.28億元)。

### 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2010年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣69.88億元(2009年12月31日：人民幣71.89億元)。

### 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2010年6月30日，上述擔保總金額為人民幣27.57億元(2009年12月31日：人民幣18.12億元)。本集團過往並未因上述擔保蒙受任何重大損失，主要由於有關擔保只作為過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在有關按揭抵押登記完成後將予以解除。

## 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2010年上半年物業開發業務的營業額增長37%，達到人民幣44.43億元，而2009年上半年則為人民幣32.40

億元。物業開發業務營業額的增長主要由於交付的可售樓面面積由2009年上半年約359,000平方米增加至2010年上半年約422,000平方米，以及平均銷售價格(不含車位)由2009年上半年的每平方米人民幣9,369元上升20%，至2010年上半年的每平方米人民幣11,210元。

2010年上半年各項目的營業額及入賬可售樓面面積如下：

	營業額 (人民幣百萬元)	入賬可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋·萬和城	43	1,868	23,019	100%
遠洋公館	345	8,130	42,435	100%
遠洋山水	133	11,759	11,310	100%
遠洋·沁山水	1,680	145,234	11,568	100%
遠洋·光華國際	323	19,923	16,212	100%
遠洋·自然	41	4,572	8,968	70%
遠洋一方	24	1,937	12,390	100%
大連				
遠洋風景	40	2,577	15,522	100%
紅星海世界觀	569	39,385	14,447	100%
香頌花城	17	3,442	4,939	100%
瀋陽				
遠洋天地	188	32,078	5,861	100%
天津				
遠洋城	212	37,338	5,678	100%
遠洋新幹線	81	6,710	12,072	97.05%
遠洋天地	83	6,993	11,869	96.99%
中山				
遠洋城	518	61,364	8,441	100%
小計	4,297	383,310	11,210	
車位(各項目)	146	38,876	3,756	
<b>總計</b>	<b>4,443</b>	<b>422,186</b>	<b>10,524</b>	

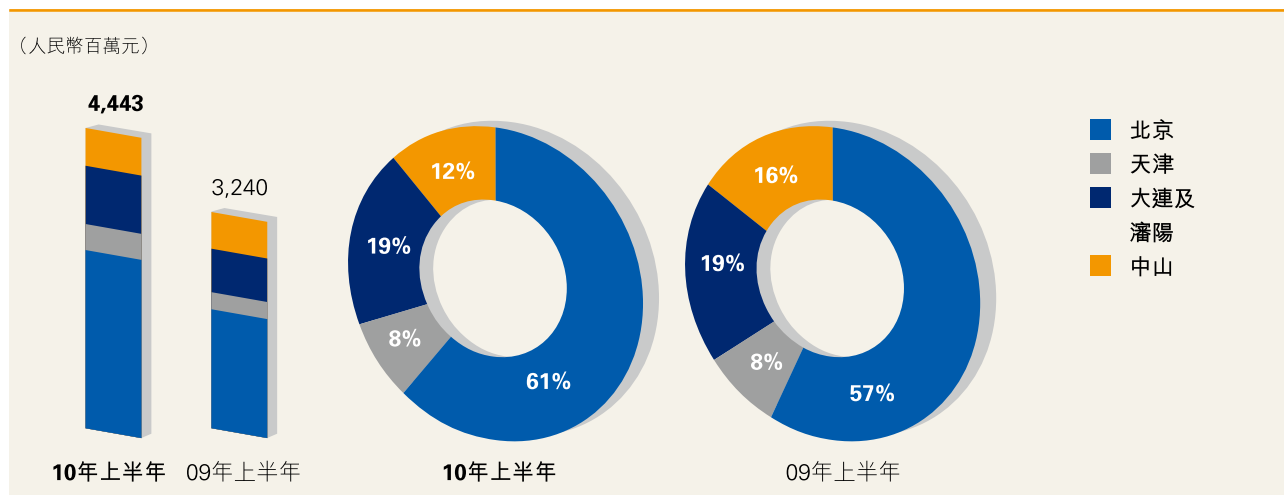
## 管理層討論及分析

### 1) 入賬銷售收入(續)

於2010年上半年來自北京的物業開發業務營業額相對穩定，約為61% (2009年上半年：57%)。本集團位於北京的主要項目之一，遠洋·沁山水(北京)於報告期內佔交付

可售樓面面積的比例最大。同時，來自環渤海地區其他城市，包括天津、大連及瀋陽的貢獻亦不斷上升，佔報告期內交付的可售總樓面面積32%。

2010年和2009年上半年各地區物業開發業務的營業額明細如下：



### 2) 協議銷售

2010年上半年，本集團協議銷售額為人民幣83.03億元，較2009年同期的人民幣70.02億元上升約19%。上升的主要原因是由於2010年上半年每平方米平均售價(不包括車位)上升39%至人民幣13,706元(2009年上半年：人民幣9,829元)；而計入車位的平均售價上升40%至人民幣13,265元(2009年上半年：人民幣9,480元)。

按地區分布，2010年上半年來自天津、大連、瀋陽及杭州的貢獻顯著上升。2010年上半年來自這些地區的協議銷售額達到人民幣45.91億元(2009年上半年：人民幣24.79億元)。截至2010年6月30日，本集團尚未入賬的協議銷售額達到人民幣154.02億元，這將為本集團未來營業額增長提供強大而穩固的基礎。



## 管理層討論及分析

### 2) 協議銷售(續)

2010年上半年各項目的協議銷售額和售出可售樓面面積如下：

	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·萬和城	814	18,754	43,404	100%
遠洋公館	311	7,224	43,051	100%
遠洋山水	109	7,791	13,991	100%
遠洋·沁山水	721	29,315	24,595	100%
遠洋·光華國際	319	19,923	16,012	100%
遠洋·自然	35	4,572	7,655	70%
遠洋一方	358	14,718	24,324	100%
大連				
遠洋風景	237	14,491	16,355	100%
遠洋·自然	386	37,735	10,229	100%
紅星海世界觀	1,073	81,380	13,185	100%
香頌花城	172	40,386	4,259	100%
杭州				
遠洋公館	1,246	37,340	33,369	100%
瀋陽				
遠洋天地	870	112,537	7,731	100%
天津				
遠洋城	445	41,014	10,850	100%
遠洋新幹線	121	10,740	11,266	97.05%
遠洋天地	41	3,118	13,149	96.99%
中山				
遠洋城	898	114,034	7,875	100%
小計	8,156	595,072	13,706	
車位(各項目)	147	30,883	4,760	
<b>總計</b>	<b>8,303</b>	<b>625,955</b>	<b>13,265</b>	

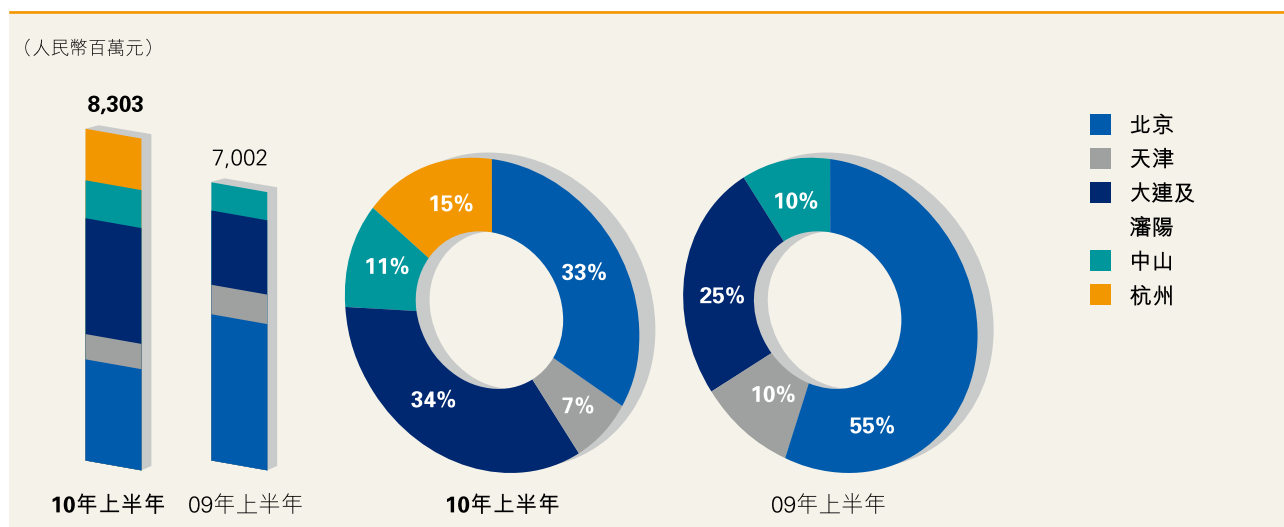
## 管理層討論及分析

### 2) 協議銷售(續)

於2010年上半年，本集團在售項目共有17個(2009年上半年：14個)，當中15個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額約74%。北京仍為2010年上半年按協議銷售額計最

大市場，佔協議銷售額約33%，惟較2009年同期的55%比重下降。雖然北京仍為本集團的業務重心地區，但本集團預期未來來自中國其他城市的貢獻比重將繼續上升。

2010年和2009年上半年各地區協議銷售額明細如下：



## 管理層討論及分析

### 3) 項目施工進度

2010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370,000平方米和329,000平方米，較2009年同期分別輕微下跌6%和1%。按過去項目施工週期，本集團

一般在下半年有較多的面積竣工。因此，根據本集團既定的施工進度，我們預計在2010年將完成竣工約1,283,000平方米面積。

	大約 總樓面面積 (平方米)	2010年上半年 竣工樓面面積 (平方米)	2010年預計 竣工樓面面積 (平方米)
北京			
遠洋·萬和城	435,000	—	118,000
遠洋·沁山水	597,000	108,000	226,000
遠洋一方	793,000	—	3,000
大連			
遠洋風景	178,000	—	30,000
紅星海世界觀	1,945,000	62,000	276,000
香頌花城	188,000	—	99,000
瀋陽			
遠洋天地	779,000	16,000	29,000
天津			
遠洋城	2,363,000	42,000	239,000
遠洋新幹線	328,000	61,000	61,000
中山			
遠洋城	1,919,000	81,000	202,000
<b>總計</b>	<b>9,525,000</b>	<b>370,000</b>	<b>1,283,000</b>

## 管理層討論及分析

### 4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2010年6月30日增加4.4%至14,418,000平方米(2009年12月31日：13,808,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加至14,140,000平方米(2009年12月31日：13,549,000平方米)。於2010年上半

年，本集團購入六幅分別位於北京、大連、青島及海南的土地，樓面面積分別為216,000平方米、406,000平方米、248,000平方米及67,000平方米。本集團現時土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,835元，而於2009年12月31日則為人民幣2,251元。

於2010年6月30日本集團土地儲備詳情如下：

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約總可售 樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>竣工待售物業</b>					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	17,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	39,000	1,000	100%
北京	遠洋山水	1,401,000	1,193,000	13,000	100%
北京	遠洋·自然	381,000	237,000	15,000	70%
小計		2,025,000	1,642,000	46,000	
<b>發展中物業</b>					
北京	將台商務中心(頤堤港)*	295,000	269,000	295,000	50%
北京	遠洋·萬和城	435,000	373,000	305,000	100%
北京	遠洋·沁山水	597,000	513,000	410,000	100%
北京	遠洋一方	793,000	703,000	643,000	100%
北京	通州玉橋項目(遠洋·東方)*	174,000	150,000	174,000	100%
大連	南關嶺項目(遠洋·自然)*	138,000	103,000	138,000	100%
大連	遠洋風景	178,000	160,000	50,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,945,000	1,518,000	1,848,000	100%
大連	香頌花城	188,000	176,000	103,000	100%
海南	遠洋奧林匹克公館	53,000	51,000	53,000	70%
杭州	運河商務區(遠洋公館)*	866,000	612,000	866,000	100%
瀋陽	遠洋天地	779,000	747,000	662,000	100%
天津	遠洋城	2,363,000	1,768,000	2,313,000	100%
天津	遠洋新幹線	328,000	282,000	210,000	97.05%
天津	遠洋天地	578,000	452,000	274,000	96.99%
中山	遠洋城	1,919,000	1,704,000	1,565,000	100%
小計		11,629,000	9,581,000	9,909,000	

## 管理層討論及分析

### 4) 土地儲備(續)

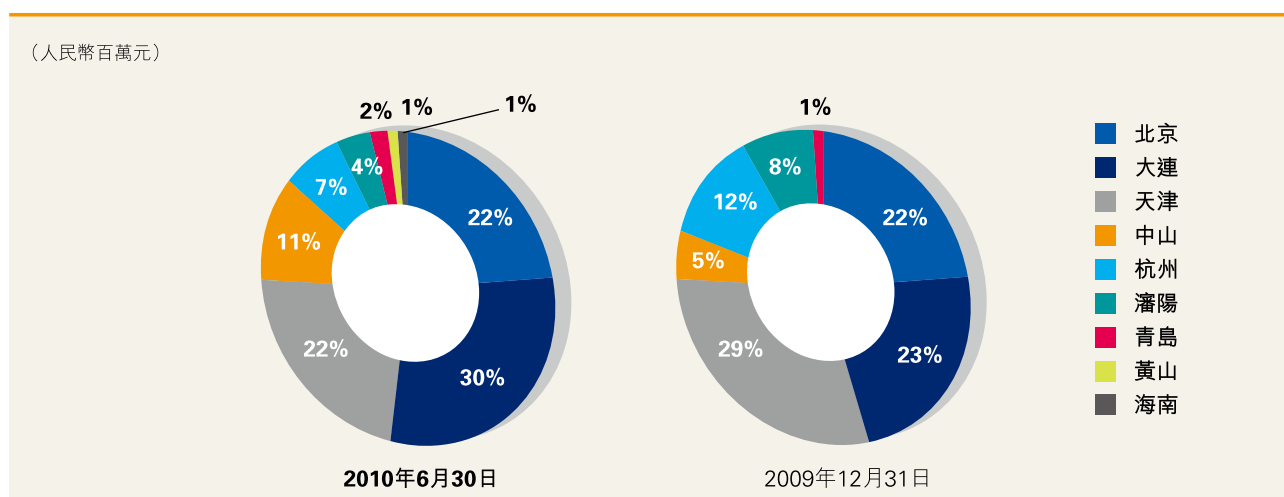
位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約總可售 樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>用作日後物業開發</i>					
北京	北七家(遠洋·傲北)*	268,000	118,000	268,000	100%
北京	大望京項目	216,000	194,000	216,000	100%
北京	京棉項目	79,000	70,000	79,000	100%
北京	遠洋·La Vie	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方東區(遠洋·新悅)*	94,000	80,000	94,000	100%
北京	亦庄三羊(遠洋·天著)*	345,000	251,000	345,000	100%
大連	IT 產業園 – 住宅部分 (遠洋·拉斐莊園)*	400,000	362,000	400,000	100%
大連	IT 產業園 – 工業部份	835,000	399,000	835,000	100%
大連	中華路項目(遠洋廣場)*	406,000	353,000	406,000	100%
大連	大學城(遠洋時代城)*	537,000	488,000	537,000	100%
大連	西山項目(遠洋 MIDTOWN)*	90,000	74,000	90,000	100%
海南	棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
杭州	杭一棉項目	199,000	176,000	199,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
青島	浮山項目(遠洋風景)*	143,000	102,000	143,000	100%
青島	泉州路項目(遠洋公館)*	105,000	77,000	105,000	100%
天津	倪黃莊項目(遠洋·萬和城)*	334,000	324,000	334,000	100%
小計		4,463,000	3,390,000	4,463,000	
<b>總計</b>		<b>18,117,000</b>	<b>14,613,000</b>	<b>14,418,000</b>	

\* 項目新名稱以作參考。

## 管理層討論及分析

### 4) 土地儲備(續)

2010年6月30日及2009年12月31日來自各地區的土地儲備如下：



### 物業投資

2010年上半年來自物業投資的營業額上升32%至人民幣9,500萬元(2009年上半年：人民幣7,200萬元)。租金收入上升主要

由於遠洋·光華國際(北京)的出租率有所攀升。由於這些甲級投資物業位處北京優越位置，故本集團對於這些物業的未來升值潛力及產生的租金收入抱樂觀態度。

	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於2010年 6月30日 的出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	超過95%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	85,000	77,000	8,000	–	超過88%	100%
遠洋·光華國際(北京)	99,000	81,000	18,000	–	超過56%	100%
<b>總計</b>	<b>215,000</b>	<b>184,000</b>	<b>27,000</b>	<b>4,000</b>		

### 物業管理

於2010年上半年，本集團來自物業管理服務的營業額上升40%至人民幣1.13億元(2009年上半年：人民幣8,100萬元)。於

2010年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積增至約4,550,000平方米，而2009年同期則約為3,230,000平方米。



### 其他資訊

#### 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2010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匯率浮動風險。

#### 僱員及人力資源

於2010年6月30日，本集團共有員工5,397人（於2009年12月31日：4,111人），僱員人數增加31%。本集團在幾個新進入的城市或準備進入的城市設立了辦事機構，包括上海，重慶及

海南。因此，有關增幅與本集團業務拓展以支持協議銷售增長以及在國內在建項目數目增加一致。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2010年上半年仍能維持整體員工成本水平約為人民幣2.43億元（2009年上半年：人民幣1.51億元）。除於過往年度已採納的購股權計劃外，我們於2010年上半年新採納限制性股份計劃，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挽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。

北京 遠洋•光華國際





# 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2010年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於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）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：

姓名	權益性質	持有普通股 數目(好倉)	購股權	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)		2.233%
	實益擁有人		11,560,000 (附註iii)	0.205%
梁岩峰	實益擁有人		3,360,000 (附註iii)	0.060%
王曉光	受控制公司權益	102,355,189 (附註ii)		1.816%
	實益擁有人		2,210,000 (附註iii)	0.039%
陳潤福	實益擁有人		4,420,000 (附註iii)	0.078%
曾慶麟	實益擁有人	40,000		0.001%
	實益擁有人		400,000 (附註iii)	0.007%
顧雲昌	實益擁有人		500,000 (附註iii)	0.009%
韓小京	實益擁有人		500,000 (附註iii)	0.009%
趙康	實益擁有人		500,000 (附註iii)	0.009%

附註：

- 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。
- 該等102,355,189股股份以天基集團有限公司的名義登記並由其實益擁有。王曉光先生擁有天基集團有限公司50%權益。根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有該等股份的權益。
- 該等購股權為根據本公司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」一段及本公司日期為2007年9月14日的招股章程內。
- 2010年3月23日為尹應能先生辭任之日，12,728,371股股份由尹先生實益擁有，而授予尹先生的320,000份購股權已於2010年6月23日失效。

## 權益披露

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。

### 董事購買股份或債券的權利

除根據載於下文「購股權計劃」一段所載本公司購股權計劃授出的購股權外，截至2010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。

### 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2010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好倉外，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	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	1,357,186,120	24.07%
中國人壽保險股份 有限公司(附註i)	實益擁有人	好倉	1,357,186,120	24.07%
中國遠洋運輸(集團)總公司 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
中遠(香港)集團 有限公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
True Smart International Limited(附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
中遠國際控股有限公司 (附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
COSCO (B.V.I.) Holdings Limited(附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
COSCO International Land (B.V.I.) Limited(附註ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%

## 權益披露

股東名稱	身份	好倉／ 淡倉	持有 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中遠國際置地有限公司 (附註 ii)	受控制公司權益	好倉	949,937,399	16.85%
Sunny Wealth Investments Limited (附註 ii)	實益擁有人	好倉	949,937,399	16.85%
UBS AG (附註 iii)	實益擁有人／ 對股份持有保證 權益的人／ 受控制公司權益	好倉	286,735,122	5.09%
	實益擁有人／ 受控制公司權益	淡倉	49,911,200	0.89%

附註：

- (i) 該等 1,357,186,120 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。
- (ii) 該等 949,937,399 股股份由 Sunny Wealth Investments Limited 實益擁有，而 Sunny Wealth Investments Limited 則由中遠國際置地有限公司全資擁有。中遠國際置地有限公司由 COSCO International Land (B.V.I.) Limited 全資擁有，而 COSCO International Land (B.V.I.) Limited 則由 COSCO (B.V.I.) Holdings Limited 全資擁有。COSCO (B.V.I.) Holdings Limited 由中遠國際控股有限公司擁有。True Smart International Limited 擁有中遠國際控股有限公司 59.87% 權益。True Smart International Limited 由中遠(香港)集團有限公司全資擁有，而中遠(香港)集團有限公司則由中國遠洋運輸(集團)總公司全資擁有。
- (iii) UBS AG 持有 286,735,122 股本公司股份的好倉，當中：
- (a) 161,518,122 股股份由 UBS AG 持有；
- (b) 914,000 股股份由 UBS AG 擁有對該股份持有保證權益；及
- (c) 124,303,000 股股份由 UBS AG 若干全資附屬公司持有，包括 UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Global Asset Management (Americas) Inc.、瑞銀環球資產管理(香港)有限公司、UBS Global Asset Management (Japan) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Global Management (UK) Limited、UBS Global Asset Management (Canada) Co.、UBS Securities LLC 及 UBS Global Asset Management Trust Co Ltd。

UBS AG 及其全資附屬公司 UBS Securities LLC 分別持有 9,147,700 股及 40,763,500 股本公司股份的淡倉。

除上文所披露者外，於 2010 年 6 月 30 日，根據本公司按照證券及期貨條例第 336 條存置的登記冊內所記錄，本公司並無獲於

本公司股份及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了購股權計劃(「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。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。所有於2010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，購股權計劃的條款詳情載列於招股章程。

截至2010年6月30日止六個月，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2010年 1月1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 (附註ii)	期內失效的 購股權數目	於2010年 6月30日 尚未行使的 購股權數目
<b>董事</b>						
李明	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	4,280,000
	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
梁岩峰	2007年10月8日	7.70	1,430,000	—	—	1,430,000
	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	500,000
	2009年7月30日	8.59	1,430,000	—	—	1,430,000
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
陳潤福	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	1,710,000
	2008年9月19日	2.55	1,000,000	—	—	1,000,000
	2009年7月30日	8.59	1,710,000	—	—	1,710,000
尹應能	2008年9月19日	2.55	200,000	—	(80,000)	—
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	(200,000)	—
曾慶麟	2008年1月24日	7.70	140,000	—	—	140,000
	2008年9月19日	2.55	60,000	—	—	60,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	200,000
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

## 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2010年 1月1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 (附註ii)	期內失效的 購股權數目	於2010年 6月30日 尚未行使的 購股權數目	
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	
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	
小計			23,850,000	–	(80,000)	(320,000)	23,450,000
僱員	2007年9月28日	7.70	54,495,500	–	–	(466,000)	54,029,500
	2008年1月24日	7.70	8,650,000	–	–	(192,000)	8,458,000
	2008年9月19日	2.55	24,719,500	–	(696,000)	(270,000)	23,753,500
	2009年7月30日	8.59	17,550,000	–	–	–	17,550,000
	2009年9月2日	7.01	22,420,000	–	–	(340,000)	22,080,000
	2009年10月5日	7.11	26,750,000	–	–	(450,000)	26,300,000
小計			154,585,000	–	(696,000)	(1,718,000)	152,171,000
合計			<b>178,435,000</b>	–	<b>(776,000)</b>	<b>(2,038,000)</b>	<b>175,621,000</b>

附註：

- (i) 期內授出的購股權可於五年期內行使，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) 截至2010年6月30日止六個月期間，776,000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普通股港幣6.66元。

### 限制性股份獎勵計劃

誠如本公司於2010年3月22日刊發的公告所述，本公司董事局於2010年3月22日（「採納日期」）通過決議採納限制性股份獎勵計劃（「獎勵計劃」）以激勵及挽留員工，有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據此計劃，受託人可於市場上以本集團授出之現金購入最多佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。截至2010年6月30日止，概無股份根據獎勵計劃獎勵予任何經甄選僱員。

### 可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，由本公司一全資附屬公司所發行本金總額共9億美元的永久性次級可換股證券（「可換股證券」），已由若干投資者悉數認購。發行可換股證券的淨收益約為8.82億美元，本公司會將該筆款項的絕大多數（若非全部）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。

## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2010年6月30日止六個月期間，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。

### 中期業績審閱

截至2010年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其審閱報告載列於第64頁。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由本公司三名獨立非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生及韓小京先生。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以及截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

### 薪酬及提名委員會

本公司薪酬及提名委員會（「薪酬及提名委員會」）由三名成員組成，全部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，審閱及批准按公司業績和表現而釐定的薪酬。此外，薪酬及提名委員會亦會提名董事人選、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，除下述偏離上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）條文第A.4.1條及第A.2.1條外，本公司於截至2010年6月30日止六個月期間一直遵守企業管治守則所載的規定。有關偏離情況說明如下：

根據企業管治守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任須指定任期，並接受重選。本公司有一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（「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，當時三分之一的董事，或如董事總數並非三或三的倍數，則最接近並最少為三分之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條文第A.4.2條，故不遵守企業管治守則條文第A.4.1條屬可予接受。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

李建紅先生已辭任為本公司主席，而李明先生則獲委任為本公司主席（「主席」）且繼續擔任本公司行政總裁（「行政總裁」），全部均自2010年3月23日起生效。鑒於現行公司架構，主席與行政總裁之角色並無根據企業管治守則條文第A.2.1條的規定而加以區分。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成員及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的領導地位，並對本公司日常業務有利。

## 企業管治及其他資料

### 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納一套董事進行證券交易之操守準則(「操守準則」)，所訂標準不會較上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易之標準守則所載規定準則寬鬆。本公司已向本公司全體董事作出具體查詢，而各董事確認已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

### 中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已向2010年9月17日名列本公司股東名冊的股東宣派中期股息每股港幣0.05元(2009年：每股港幣0.04元)。中期股息將於2010年10月5日前後派付。本公司將於2010年9月15日至2010年9月17日(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記。在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2010年9月14日下午四時三十分，交回本公司在香港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)。

### 投資者關係

本集團投資者關係工作致力於實現公司與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們恪守透明、一致的資訊披露準則，虛心求策，銳意進取。

在任何營商環境下，我們都秉持誠信，經常與相關人士坦誠交流。今年我們再次面對嚴峻的市場環境，我們在2010年上半年仍然一如既往地展開定期溝通，並將交流所獲得的有益建議落實到各項工作中。

### 爭取更多長期投資者的廣泛瞭解

上半年，集團管理層及投資者關係代表與約226家基金、證券公司及個人股東進行一對一會談及電話會議，包括10個大型投資者會及日常會面。

為使公司獲得更多長期投資者廣泛的了解和認可，我們採納相關人士的建議，在2010年3月底的2009年年度業績路演行程中，安排前往日本、荷蘭進行推介，加上美國、英國、新加坡、香港和中國大陸等地，我們共會見了約128位股東及投資者。

### 擴大投資覆蓋分析

為提升公司在資本市場的知名度，我們積極與更多房地產分析師溝通，並得到了他們對本集團發展和表現的廣泛關注。我們高興地看到，截至2010年6月，覆蓋分析公司的證券機構已由2009年6月的21家增加到了27家，其中包括花旗、摩根士丹利、摩根大通、美林、高盛、麥格理及巴黎證券等金融機構。於2010年6月底，金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞，有96%的評級為「買入」或「持有」。

### 組織項目參觀

2010年上半年，我們在國內不同城市共接待相關人士實地參觀約70次。對於所獲相關項目回饋意見，我們已及時呈報管理層。

### 加強與個人股東的溝通

雖然管理層代表與個人股東的交流機會不多，但我們十分珍惜與每位股東的溝通。同時，對他們的長期支持亦十分感謝。因此，在每屆股東周年大會及股東特別大會上，管理層代表都一直堅持安排與股東進行直接對話及解答彼等的提問，這些參與活動的股東多為個人股東，以使他們有機會深入了解本集團的發展戰略及最新進展。

## 企業管治及其他資料

2010年5月14日，在股東周年大會後，香港銷量最高的大眾報刊——《東方日報》以及《太陽報》的專欄記者，分別撰文對管理層致力與個人股東溝通的做法表示讚賞。文章稱：「希望其他上市公司都能效法遠地的做法，花更多時間與小股東溝通，而非只取悅機構投資者。」

本集團對所有相關人士的大力支持和資訊回饋表示誠摯的謝意。如果您對我們的工作有任何疑問或意見，請發送電子郵件至 [ir@sinooceanland.com](mailto:ir@sinooceanland.com) 與我們聯繫。我們承諾將在遵守相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答案（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）。對於您的意見和建議，我們將認真考慮，並在提高本集團業績的基礎上，身體力行。



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

李明先生(行政總裁)

王曉光先生

陳潤福先生

### 非執行董事

劉暉女士

梁岩峰先生

王曉東先生

### 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

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

## 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

中國工商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

北京銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

東亞銀行有限公司

## 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

電話：+852 2248 1026

中山 遠洋城



## 財務報告

# 簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009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	5	207,050	324,867
土地使用權	5	68,819	38,964
投資物業	6	4,614,000	3,984,000
商譽		637,437	662,602
共同控制企業		670,226	671,685
聯營公司		288,462	294,462
可供出售金融資產	7	492,006	592,648
衍生金融工具	11	–	8,331
其他應收款項	8	72,205	893,590
遞延所得稅資產		388,744	305,539
<b>非流動資產總值</b>		<b>7,438,949</b>	<b>7,776,688</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權按金		20,768,489	7,371,019
發展中物業		25,709,477	22,254,218
存貨(按成本)		168,752	99,503
發展中土地		2,019,501	926,828
已落成待售物業		2,428,936	3,483,588
衍生金融工具	11	8,331	–
貿易及其他應收款項	8	4,032,373	1,720,294
受限制銀行存款		773,740	896,442
現金及現金等價物		13,585,311	17,619,619
<b>流動資產總值</b>		<b>69,494,910</b>	<b>54,371,511</b>
<b>資產總值</b>		<b>76,933,859</b>	<b>62,148,199</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	9	20,119,263	20,117,523
儲備		(570,982)	(485,282)
保留溢利			
— 擬派股息		245,904	248,154
— 其他		4,394,787	3,487,484
		<b>24,188,972</b>	<b>23,367,879</b>
非控制性權益		781,030	518,535
<b>權益總值</b>		<b>24,970,002</b>	<b>23,886,414</b>

財務報告  
簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	10	<b>21,985,651</b>	17,186,844
遞延所得稅負債		<b>1,481,569</b>	999,182
<b>非流動負債總值</b>		<b>23,467,220</b>	18,186,026
<b>流動負債</b>			
貸款	10	<b>8,828,311</b>	4,653,168
貿易及其他應付款項	12	<b>4,689,117</b>	4,526,103
預收客戶款項		<b>13,761,369</b>	9,494,610
即期所得稅負債		<b>1,217,840</b>	1,401,878
<b>流動負債總值</b>		<b>28,496,637</b>	20,075,759
<b>負債總值</b>		<b>51,963,857</b>	38,261,785
<b>權益及負債總值</b>		<b>76,933,859</b>	62,148,199
<b>流動資產淨值</b>		<b>40,998,273</b>	34,295,752
<b>總資產減流動負債</b>		<b>48,437,222</b>	42,072,440

第41至第63頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 財務報告

# 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>持續經營業務：</b>			
營業額	4	<b>4,753,217</b>	3,468,172
銷售成本		<b>(3,547,088)</b>	(2,475,867)
<b>毛利</b>		<b>1,206,129</b>	992,305
其他收入		<b>109,028</b>	70,875
其他收益 – 淨額	13	<b>183,100</b>	9,037
投資物業公平值收益	6	<b>462,949</b>	398,180
銷售及市場推廣費用		<b>(157,685)</b>	(134,984)
行政費用		<b>(155,702)</b>	(93,598)
<b>經營溢利</b>	14	<b>1,647,819</b>	1,241,815
財務費用		<b>(30,534)</b>	(81,659)
分佔共同控制企業虧損		<b>(1,459)</b>	(24,834)
分佔聯營公司虧損		<b>(6,002)</b>	(1,303)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,609,824</b>	1,134,019
所得稅開支	15	<b>(448,027)</b>	(403,533)
<b>來自持續經營業務的溢利</b>		<b>1,161,797</b>	730,486
已終止經營業務的虧損	22	<b>(5,378)</b>	(1,019)
<b>期內溢利</b>		<b>1,156,419</b>	729,467
<b>應佔溢利：</b>			
本公司股東		<b>1,152,099</b>	669,634
非控制性權益		<b>4,320</b>	59,833
		<b>1,156,419</b>	729,467

## 財務報告

### 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利／(虧損)的每股基本溢利(以每股人民幣為單位)			
– 持續經營業務	16	<b>0.205</b>	0.143
– 已終止經營業務	16	<b>(0.001)</b>	–
		<b>0.204</b>	0.143
本公司股東應佔溢利／(虧損)的每股攤薄溢利(以每股人民幣為單位)			
– 持續經營業務	16	<b>0.205</b>	0.142
– 已終止經營業務	16	<b>(0.001)</b>	–
		<b>0.204</b>	0.142
中期股息	17	<b>245,904</b>	165,734

第41至第63頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 財務報告

# 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期內溢利	<b>1,156,419</b>	729,467
其他全面(虧損)/收入：		
可供出售金融資產的公平值(虧損)/收益	<b>(95,507)</b>	18,490
貨幣匯兌差額	<b>(5,135)</b>	(172)
期內其他全面(虧損)/收入	<b>(100,642)</b>	18,318
期內全面收益總額	<b>1,055,777</b>	747,785
應佔全面收益總額：		
—本公司股東	<b>1,051,457</b>	687,952
—非控制性權益	<b>4,320</b>	59,833
	<b>1,055,777</b>	747,785

第41至第63頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 財務報告

## 簡明綜合中期權益變動表

	未經審核						
	本公司股東應佔				合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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			
<b>於2009年1月1日結餘</b>	3,466,124	10,719,998	(226,789)	2,693,594	16,652,927	1,130,182	17,783,109
期內溢利	-	-	-	669,634	669,634	59,833	729,467
其他全面收益：							
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	18,490	-	18,490	-	18,490
貨幣滙兌差額	-	-	(172)	-	(172)	-	(172)
<b>截至2009年6月30日止期間的 全面收益總額</b>	-	-	18,318	669,634	687,952	59,833	747,785
<b>與本集團權益持有者進行的交易</b>							
於2009年6月支付與2008年 有關的股息(附註17)	19,873	136,107	-	(288,308)	(132,328)	-	(132,328)
僱員購股權計劃的公平值儲備	-	-	24,676	-	24,676	-	24,676
因員工購股權的行使而發行股份 (附註9)	539	6,444	-	-	6,983	-	6,983
就收購附屬公司及向非控制性權益 收購於附屬公司的額外權益 而發行股份	143,049	500,672	(356,796)	-	286,925	(569,099)	(282,174)
因向非控制性權益增購附屬公司 權益所產生的非控制性權益減少	-	-	2,666	-	2,666	(22,974)	(20,308)
<b>與本集團權益持有者進行交易總額</b>	163,461	643,223	(329,454)	(288,308)	188,922	(592,073)	(403,151)
<b>於2009年6月30日結餘</b>	3,629,585	11,363,221	(537,925)	3,074,920	17,529,801	597,942	18,127,743



## 財務報告

### 簡明綜合中期權益變動表

	未經審核						
	本公司股東應佔				合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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			
於2010年1月1日結餘	4,289,174	15,828,349	(485,282)	3,735,638	23,367,879	518,535	23,886,414
期內溢利	-	-	-	1,152,099	1,152,099	4,320	1,156,419
其他全面收益：							
可供出售金融資產的公平值虧損	-	-	(95,507)	-	(95,507)	-	(95,507)
貨幣滙兌差額	-	-	(5,135)	-	(5,135)	-	(5,135)
截至2010年6月30日止期間的 全面收益總額	-	-	(100,642)	1,152,099	1,051,457	4,320	1,055,777
與本集團權益持有者進行的交易							
於2010年6月支付與2009年 有關的股息(附註17)	-	-	-	(247,046)	(247,046)	-	(247,046)
僱員購股權計劃的公平值儲備	-	-	70,049	-	70,049	-	70,049
因僱員購股權計劃的行使而發行股份 (附註9)	546	1,194	-	-	1,740	-	1,740
因向非控制性權益增購附屬公司 權益所產生的非控制性權益減少 (附註21)	-	-	(55,107)	-	(55,107)	(169,187)	(224,294)
因業務合併而增加非控制性權益 (附註20)	-	-	-	-	-	419,862	419,862
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	7,500	7,500
與本集團 權益持有者進行交易總額	546	1,194	14,942	(247,046)	(230,364)	258,175	27,811
於2010年6月30日結餘	4,289,720	15,829,543	(570,982)	4,640,691	24,188,972	781,030	24,970,002

第41至第63頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 財務報告

# 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	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	<b>(11,371,207)</b>	268,958
投資活動所用現金淨額	<b>(908,197)</b>	(423,142)
融資活動所得現金淨額	<b>8,275,090</b>	3,469,252
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<b>(4,004,314)</b>	3,315,068
期初現金及現金等價物	<b>17,619,619</b>	8,026,677
現金及現金等價物匯兌虧損	<b>(29,994)</b>	(1,066)
期末現金及現金等價物	<b>13,585,311</b>	11,340,679

第41至第63頁所載附註為本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」)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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「中國」)境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司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呈列。本簡明綜合中期財務資料未經審核，並已於2010年8月18日獲董事局批准刊發。

### 主要事件

期內營運大事為收購了房地產公司重慶國際高爾夫俱樂部有限公司及三亞南國奧林匹克花園有限公司，以及大連基業混凝土有限公司。該等交易的進一步詳情載於附註20。

本集團亦向杭州遠洋天祺置業有限公司、杭州遠洋運河商務區開發有限公司及杭州遠洋新河酒店置業有限公司的非控制性權益收購該等公司額外30%權益。進一步詳情載於附註21(a)。

於2010年4月23日，本集團訂立協議出售本公司全資附屬公司北京世紀遠洋賓館有限公司。進一步詳情載於附註22。

於2010年7月7日，本集團宣佈收購奇盛(集團)有限公司(股份代號：174，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)69.02%股份的收購計劃。進一步詳情載於附註24(a)。

於2010年7月27日，本集團的永久性次級可換股證券成功發行並在新加坡證券交易所上市。進一步詳情載於附註24(b)。

## 2 編製基準

截至2010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2009年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

## 3 會計政策

除下述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2009年12月31日止年度的年度財務報表中所用之會計政策一致，一如該等年度財務報表所述。

### 3 會計政策(續)

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) 本集團採納的新及經修訂準則

下列新準則、準則修訂或詮釋於2010年1月1日開始的財政年度首次實行。

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」及因此對香港會計準則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「於合營企業的投資」的修訂，預期對收購日期為於2009年7月1日或之後開始的首個年度報告期間之初或之後的業務合併有效。

經修訂準則對業務合併繼續應用收購法，但與香港財務報告準則3相比有部分重大修改。例如，所有收購業務的付款均須按收購日期公平值入賬，而界定為負債的或然付款其後於收益表重新計量入賬。在計量於被收購方的非控制性權益時，可選擇按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。

是項準則應用於所有於2009年7月1日或以後發生的收購。並無確認任何或然代價，惟收購成本人民幣6,699,000元已於收益表中確認。該等成本此前應計入業務合併的代價內。於所回顧六個月內進行的業務合併的其他詳情見附註20。

由於本集團已採納香港財務報告準則3(修訂)，因而須同時採納香港會計準則27(修訂)「綜合及獨立財務報表」。香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須記入權益中，而此等交易將不再產生商譽或盈虧。是項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在公司內的剩餘權益按公平值重新計量，並在損益中確認收益或虧損。於所回顧六個月內與非控制性權益進行的交易的其他詳情見附註21。

- 香港會計準則17(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特別指引，以消除與租賃分類一般指引的不一致之處。因此，土地租賃應按香港會計準則17的一般原則分類為融資或營運租約，即按租約是否將資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓給承租人而定。在是項修訂前，預期業權不會於租賃期限屆滿時轉交給本集團的土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下的營運租約，並於租賃期限內攤銷。

本集團對於2010年1月1日期限未屆滿的租賃土地及土地使用權的分類按該等租約開始時已有的資料已作出重新評估，並無租賃土地被確認為融資租約。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

### (b) 於2010年生效的準則、現有準則的修訂及詮釋，惟與本集團無關

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17「向所有人分派非現金資產」於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無作出任何非現金分派，因此該詮釋現時並不適用於本集團。

「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修訂)於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團現已按香港財務報告準則編製報表，因此該修訂與本集團無關。

- 香港會計準則39(修訂本)「合資格對沖項目」於2009年7月1日或之後的年度期間生效。由於本集團並無對沖項目，因此該準則現時不適用於本集團。
- 香港財務報告準則2(修訂本)「集團以現金結算之股份付款交易」於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無這類股份付款交易，因此該準則現時不適用於本集團。
- 對香港財務報告準則的首次改進(2008年)於2008年10月由香港會計師公會頒布。與香港財務報告準則5「持有待售的非流動資產和終止經營」有關的改進，於2009年7月1日或之後的年度期間生效。
- 對香港財務報告準則的第二次改進(2009年)於2009年5月由香港會計師公會頒布。全部改進均於2010年財政年度生效。

## 4 分部資料

首席營運決策人為總裁委員會(「委員會」)。委員會審閱本集團的內部報告，以評估各分部業績及分配資源。管理層根據經由委員會審閱、用於作出策略性決策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。從業務角度，管理層會評估物業發展及投資物業的表現。物業發展並按地理位置(北京、天津、東北及其他地區)作進一步評估。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理、酒店營運、物業銷售代理及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並無計入須申報的營運分部。

委員會根據對除所得稅前經調整溢利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括由委員會審閱的營運分部業績中的公司財務收入及成本、公司日常開支、投資物業的公平值變動，以及分佔共同控制企業及聯營公司的業績的影響，原因是該等成本是集中管理。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。

分部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、遞延稅項及可供出售金融資產，上述各項均集中管理，為資產負債表總資產的調節部份。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 4 分部資料(續)

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2010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4,443,311,000元及人民幣94,665,000元,截至2009年6月30日止六個月分別為人民幣3,252,527,000元及人民幣72,140,000元。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會所報告的來自外部人士的營業額按與簡明綜合中期全面收益表一致的方式計量。

	未經審核									
	物業發展				投資物業	總計	所有 其他業務	公司間對銷	已終止 經營業務	集團總計
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元						
<b>截至2010年6月30日止 六個月</b>										
總分部營業額	2,702,278	377,671	830,952	532,410	98,024	4,541,335	473,820	-	17,113	5,032,268
分部間營業額	-	-	-	-	(3,359)	(3,359)	(258,579)	-	-	(261,938)
營業額(來自外部 客戶)	2,702,278	377,671	830,952	532,410	94,665	4,537,976	215,241	-	17,113	4,770,330
經調整除所得稅前 溢利	645,737	38,410	212,148	127,217	63,342	1,086,854	367,598	(134,687)	(1,119)	1,318,646
折舊及攤銷	(3,762)	(601)	(3,286)	(1,885)	(1,016)	(10,550)	(5,679)	-	(1,844)	(18,073)
財務收入	39,232	14,517	56,895	21,742	1,555	133,941	60,252	(161,844)	-	32,349
<b>截至2009年6月30日止 六個月</b>										
總分部營業額	1,867,101	245,267	622,883	517,276	74,507	3,327,034	539,434	-	20,103	3,886,571
分部間營業額	-	-	-	-	(2,367)	(2,367)	(395,929)	-	-	(398,296)
營業額(來自外部 客戶)	1,867,101	245,267	622,883	517,276	72,140	3,324,667	143,505	-	20,103	3,488,275
經調整除所得稅前 溢利	612,093	19,099	146,350	36,841	63,363	877,746	170,253	(137,578)	(2,184)	908,237
折舊及攤銷	(793)	(420)	(2,453)	(829)	(103)	(4,598)	(5,645)	-	(2,262)	(12,505)
財務收入	60,245	4,721	22,161	437	5,234	92,798	69,884	(135,602)	-	27,080

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 4 分部資料(續)

	物業發展				投資物業	總計	所有		集團總計
	北京	天津	東北	其他			其他業務	公司間對銷	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年6月30日 (未經審核)									
分部資產	33,194,011	6,774,723	14,254,571	15,639,596	5,134,590	74,997,491	6,028,165	(16,309,491)	64,716,165
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)									
增加	14,512	2,038	4,837	90,973	215	112,575	29,800	-	142,375
分部負債	19,938,033	2,579,965	6,114,241	5,549,055	1,268,625	35,449,919	2,939,419	(18,721,012)	19,668,326
於2009年12月31日 (經審核)									
分部資產	19,549,097	4,696,369	9,038,347	10,092,367	4,180,120	47,556,300	8,238,678	(7,287,088)	48,507,890
非流動資產(金融工具 及遞延稅項資產除外)									
增加	515	2,072	21,618	4,486	638	29,329	15,271	-	44,600
分部負債	12,033,464	2,385,794	3,968,744	2,550,981	910,747	21,849,730	1,503,032	(7,930,171)	15,422,591

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 4 分部資料(續)

經調整除所得稅前經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截止6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
經調整除所得稅前溢利	1,318,646	908,237
公司財務收入	41,502	34,940
公司日常開支	(176,396)	(97,660)
財務費用	(34,794)	(84,560)
投資物業的公平值收益(附註6)	462,949	398,180
分佔共同控制企業虧損	(1,459)	(24,834)
分佔聯營公司虧損	(6,002)	(1,303)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>1,604,446</b>	<b>1,133,000</b>

須申報業務與其他業務的資產及負債與總資產及負債的調節表如下：

	2010年	2009年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	64,716,165	48,507,890
公司現金及現金等價物	10,378,256	11,775,975
於共同控制企業的投資	670,226	671,685
於聯營公司的投資	288,462	294,462
可供出售金融資產(附註7)	492,006	592,648
遞延所得稅資產	388,744	305,539
<b>資產負債表內的總資產</b>	<b>76,933,859</b>	<b>62,148,199</b>
分部負債總額	19,668,326	15,422,591
遞延所得稅負債	1,481,569	999,182
流動貸款(附註10)	8,828,311	4,653,168
非流動貸款(附註10)	21,985,651	17,186,844
<b>資產負債表內的總負債</b>	<b>51,963,857</b>	<b>38,261,785</b>

本公司位於香港，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2010年及2009年6月30日止六個月，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國大陸。

於2010年6月30日，位於中國大陸的非流動資產總值(金融工具及遞延稅項資產除外)為人民幣5,952,120,000元(2009年12月31日：人民幣5,425,058,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣533,874,000元(2009年12月31日：人民幣551,522,000元)。



## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 4 分部資料(續)

截至2010年6月30日止及2009年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔對外銷售10%以上的單一大額客戶。

#### 5 物業、機器及設備和土地使用權

	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2010年1月1日期初賬面淨值	324,867	38,964
添置	39,057	-
處置	(1,578)	-
收購附屬公司(附註20)	31,218	59,755
折舊及攤銷	(16,887)	(1,186)
處置附屬公司	(169,627)	(28,714)
於2010年6月30日期末賬面淨值	207,050	68,819
於2009年1月1日期初賬面淨值	304,989	36,958
添置	8,455	-
處置	(848)	-
自己落成持作出售物業轉撥	6,455	-
收購附屬公司	19,173	-
折舊及攤銷	(12,090)	(415)
於2009年6月30日期末賬面淨值	326,134	36,543

於2010年6月30日及2009年12月31日，酒店物業賬面值分別為無及人民幣171,458,000元、樓宇賬面值為人民幣74,130,000元及人民幣75,970,000元及土地使用權賬面值為人民幣7,055,000元及人民幣36,013,000元已予抵押，作為本集團貸款(附註10)之擔保。

#### 6 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於期初賬面淨值	3,984,000	1,984,000
自己落成持作出售物業轉撥	167,051	966,820
公平值收益	462,949	398,180
於期末賬面淨值	4,614,000	3,349,000

賬面值為人民幣3,260,000,000元及人民幣3,260,000,000元的投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日已分別抵押，作為本集團貸款(附註10)之擔保。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 7 可供出售金融資產

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於恒盛地產控股有限公司的投資 (a)	<b>103,257</b>	163,279
於SOL Investment Fund Limited 的投資 (b)	<b>352,286</b>	394,228
於其他非上市股本證券的投資	<b>36,463</b>	35,141
	<b>492,006</b>	592,648

(a) 於2009年9月11日，全資附屬公司德永國際有限公司(「德永」)與房地產發展公司恒盛地產控股有限公司(「恒盛」)及其聯席全球協調人訂立協議，據此，德永同意按首次公開發售價格購買部份恒盛的投資者股份。於2009年10月2日，恒盛在香港聯合交易所有限公司上市，而德永就此按每股港幣4.4元購買52,840,000股股份。其於2010年6月30日及2009年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報收市價而釐定。

(b) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL Fund」)(本集團一家特殊目的機構)於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。SOL Fund的相關投資代表於香港聯合交易所有限公司上市的股份的投資，因此，SOL Fund於2010年6月30日及2009年12月31日的公平值乃根據香港聯合交易所有限公司所報的收市價釐定。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 8 貿易及其他應收款項

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	229,324	55,336
就合約工程應收客戶的款項	14,197	9,315
減：應收款項減值撥備	(6,417)	(5,388)
貿易應收款項淨額(a)	237,104	59,263
收購預付款(b)	–	158,439
預付稅款－所得稅	529,059	414,948
預付稅款－其他	716,398	509,762
借予第三方委託貸款(c)	1,110,800	118,680
借予一間聯營公司的委託貸款(d)	323,280	307,770
應收票據(附註11)	195,799	196,543
其他預付款項	175,960	17,598
其他應收第三方的款項(b)	–	483,926
其他應收款項	816,178	346,955
	4,104,578	2,613,884
減：非流動部分	(72,205)	(893,590)
流動部分	4,032,373	1,720,294

於2010年6月30日及2009年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶的款項的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	212,152	52,282
6個月至1年	21,846	4,973
1年至2年	3,234	1,875
2年至3年	1,449	969
3年以上	4,840	4,552
	243,521	64,651

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 8 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 收購預付款項人民幣 158,439,000 元為就收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(「重慶高爾夫」) 55% 權益而支付予天津產權交易中心的款項。其他應收第三方的款項人民幣 483,926,000 元為借予重慶高爾夫的款項，供其作營運資金。該等應收款項為免息及按要求而還款。

是項交易於 2010 年 1 月 5 日完成(附註 20(a))。

- (c) 人民幣 1,110,800,000 元的委託貸款為借予若干第三方的金額。該結餘為無抵押、按 5.31% 至 10% 計息，且須於 2011 年 5 月 17 日前還款。其中，人民幣 1,005,000,000 元本集團貸予天津宇華房地產開發有限公司(「天津宇華」)款項。進一步詳情載於附註 24(d)。

- (d) 借予一間聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率 5.31%(2009 年 12 月 31 日：5.31%)計息，且須於 2011 年 3 月 15 日前還款。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款項的公平值。本集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣為單位。

## 9 股本及溢價

	未經審核				
	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	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
於 2010 年 1 月 1 日期初結餘	5,636,626,432	4,509,301	4,289,174	15,828,349	20,117,523
因僱員購股權的行使而 發行股份 (a)	776,000	621	546	1,194	1,740
於 2010 年 6 月 30 日	5,637,402,432	4,509,922	4,289,720	15,829,543	20,119,263
於 2009 年 1 月 1 日期初結餘	4,468,587,000	3,574,870	3,466,124	10,719,998	14,186,122
就收購附屬公司及向非控制性 權益收購於附屬公司的額外 權益而發行代價股份 (b)	202,711,000	162,169	143,049	500,672	643,721
因僱員購股權的行使而發行股份 (a)	764,000	611	539	6,444	6,983
發行代息股份	28,180,432	22,544	19,873	136,107	155,980
於 2009 年 6 月 30 日	4,700,242,432	3,760,194	3,629,585	11,363,221	14,992,806

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 9 股本及溢價(續)

- (a) 僱員購股權計劃：於截至2010年6月30日止期間行使的購股權導致發行776,000股(2009年6月30日：764,000股)股份，行使購股權的所得款項為港幣1,979,000元(2009年6月30日：港幣5,883,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣2.55元(2009年6月30日：港幣7.7元)。
- (b) 於2008年11月7日，本集團訂立兩份買賣協議，以總代價人民幣12億元(當中包括202,711,000股本公司股份，每股協議作價港幣4.04元另加人民幣4.80億元現金)收購乾豪房地產公司100%股權以及大連正乾置業有限公司和大連明遠置業有限公司各49%股權。收購已於2009年1月2日完成。

## 10 貸款

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	<b>21,985,651</b>	17,186,844
流動	<b>8,828,311</b>	4,653,168
	<b>30,813,962</b>	21,840,012

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期初	<b>21,840,012</b>	14,743,577
新增銀行貸款	<b>8,515,763</b>	9,498,635
新增其他貸款	<b>4,080,000</b>	–
償還銀行貸款	<b>(3,623,595)</b>	(5,763,356)
公司債券賬面值的變動	<b>1,782</b>	–
期末	<b>30,813,962</b>	18,478,856

於2010年6月30日及2009年12月31日，長期銀行貸款分別為人民幣6,308,000,000元及人民幣7,028,000,000元，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(附註6)作抵押擔保。

於2010年6月30日及2009年12月31日，概無短期銀行貸款設有抵押。

截至2010年6月30日止六個月的借款及貸款的利息開支為人民幣603,342,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣400,558,000元)。

於2010年6月30日，總金額為人民幣4,080,000,000元的其他借款為本集團通過信托所募集資金。本集團以提供給部分全資子公司的委托貸款認購上述信托計劃。此借款利率為7%每年，將於信托成立日起25個月後到期。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 11 衍生金融工具

於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額美元3,000萬的可轉換股票據（簡稱「票據」）。

倘發行人成功進行首次公開發售，本集團可選擇按換股價（根據票據預定條款計算）將票據轉換為發行人的股份。該選擇權的價值於綜合資產負債表內另行披露，而本金額則視為其他應收款項的一部份。

自認購日期起計36個月後任何時間，倘發行人未能進行其首次公開發售，則本集團有權選擇收取美元3,000萬的現金及按票據預定利率計算的有關利息。由於本集團擬於第36個月後即時清償該等票據，因此該選擇權的價值及本金額重新分類為流動資產。

#### 12 貿易及其他應付款項

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<b>2,711,732</b>	2,541,430
應計支出	<b>595,225</b>	659,869
其他應付款項	<b>1,128,799</b>	1,129,788
其他稅項	<b>173,501</b>	134,389
財務擔保負債撥備	<b>79,860</b>	60,627
	<b>4,689,117</b>	4,526,103

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

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。按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	<b>2,045,029</b>	1,975,186
6個月至12個月	<b>465,744</b>	315,809
1年至2年	<b>166,956</b>	241,241
2年至3年	<b>17,479</b>	7,655
3年以上	<b>16,524</b>	1,539
	<b>2,711,732</b>	2,541,430

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

#### 13 其他收益(淨額)

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
出售一間附屬公司的收益	<b>187,168</b>	–
收購附屬公司的負商譽(附註20(c))	<b>2,512</b>	10,867
出售可供出售金融資產的虧損	–	(675)
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益	<b>(516)</b>	111
滙兌虧損	<b>(6,064)</b>	(1,266)
	<b>183,100</b>	9,037

#### 14 經營溢利

下列項目因其性質、規模或影響程度而特別列出，已於期內在經營溢利扣除/(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的投資物業：		
— 公平值收益(附註6)	<b>462,949</b>	398,180
有關收購附屬公司的交易成本(附註20)	<b>(6,699)</b>	–
出售物業、機器及設備的(虧損)/收益	<b>(516)</b>	111
應收款項減值撥備	<b>(1,029)</b>	–
	<b>454,705</b>	398,291

本集團於期內並無具不固定年期的非金融資產。

當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，將予攤銷的資產會進行審閱以確定有否減值。截至2010年6月30日止及2009年6月30日止六個月內並無扣除或撥回減值。截至2010年6月30日金融資產已進行審閱，但未有減值跡象。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 15 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2010年6月30日止及2009年6月30日止六個月的稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自合併收益表扣除的所得稅費用為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	256,944	175,883
— 中國土地增值稅	114,139	143,520
遞延稅項	76,944	84,130
	<b>448,027</b>	403,533

## 16 每股溢利

### (a) 基本

每股基本溢利根據本公司股東應佔溢利除以期內已發行股份的加權平均數而計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,157,477	670,653
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,636,792	4,698,396
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	0.205	0.143
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	(5,378)	(1,019)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,636,792	4,698,396
本公司股東應佔來自已終止經營業務的每股基本虧損(每股人民幣元)	(0.001)	—



## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 16 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。本公司只有一類潛在攤薄的普通股：購股權。就購股權而言，根據未行使購股權附帶的認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)收購的股份數目。按上文計算的股份數目與假設購股權獲行使時將發行的股份數目進行比較。由於可換股債券轉換時可獲得的每股普通股利息超過每股基本溢利，具有反攤薄效應，因此並未考慮可換股債券的攤薄效應。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,157,477	670,653
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,636,792	4,698,396
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	8,724	19,411
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,645,516	4,717,807
本公司股東應佔來自持續經營業務的每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.205	0.142
本公司股東應佔來自已終止經營業務的虧損(人民幣千元)	(5,378)	(1,019)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,636,792	4,698,396
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	8,724	19,411
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	5,645,516	4,717,807
本公司股東應佔來自已終止經營業務的每股攤薄虧損(每股人民幣元)	(0.001)	—

## 17 股息

於2010年8月18日，董事局建議宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息人民幣245,904,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣165,734,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
已派付末期股息	247,046	288,308
已宣派中期股息	245,904	165,734

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 18 財務擔保

於2010年6月30日和2009年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009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	<b>2,756,970</b>	1,812,083

於2010年6月30日及2009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。

## 19 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2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	–	344,850
發展中物業	<b>6,987,573</b>	6,843,910
已訂約但未撥備	<b>6,987,573</b>	7,188,760

### (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2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	<b>189,126</b>	177,016
1至5年	<b>466,650</b>	309,206
5年以後	<b>268,025</b>	273,981
	<b>923,801</b>	760,203

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 20 業務合併

- (a) 於2010年1月5日，本集團收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司(一家於1998年7月31日成立的房地產公司)的55%股權，代價為人民幣152,000,000元。

	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收購代價—已付現金	152,000

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	4,422
土地使用權	59,755
發展中物業	978,361
存貨(按成本)	1,164
貿易及其他應收款項及預付款項	416
現金及現金等價物	4,061
貸款	(100,000)
貿易及其他應付款項	(589,156)
遞延所得稅負債	(82,660)
所收購已識別資產淨值	276,363
非控制性權益	(124,363)
	152,000
收購業務時的現金流出，扣除獲得的現金	
– 現金代價	(152,000)
– 所收購附屬公司的現金及現金等價物	4,061
收購時的現金流出	(147,939)

(i) 收購相關成本

收購相關成本人民幣6,439,000元已計入收益表。

(ii) 所收購的應收款項

其他應收款項的公平值為人民幣416,000元，並無收購貿易應收款項。

(iii) 非控制性權益

本集團選擇採用按比例分攤法確認非控制性權益。

(iv) 營業額及溢利貢獻

於2010年1月5日至2010年6月30日期間，所收購業務向本集團貢獻營業額人民幣3,062,000元及虧損淨額人民幣9,584,000元。倘於2010年1月1日已發生收購，截至2010年6月30日止六個月的綜合營業額及綜合虧損將分別為人民幣3,062,000元及人民幣9,584,000元。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 20 業務合併(續)

- (b) 於2010年2月2日，本集團收購三亞南國奧林匹克花園有限公司(一家於2002年4月15日成立的房地產公司)的70%股權，代價為人民幣500,000,000元。

	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收購代價 — 已付現金	500,000

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	9,297
於共合控制企業的權益	5,000
發展中物業	1,125,162
貿易及其他應收款項及預付款項	40,206
現金及現金等價物	203,413
貸款	(60,000)
貿易及其他應付款項	(300,346)
遞延所得稅負債	(239,578)
非控制性權益	(86,504)
所收購已識別資產淨值	696,650
非控制權益	(208,995)
商譽	12,345
	500,000
<b>收購業務的現金流出，扣除獲得的現金</b>	
– 現金代價	(500,000)
– 所收購附屬公司的現金及現金等價物	203,413
收購時的現金流出	(296,587)

(i) 收購相關成本

收購相關成本人民幣200,000元已計入收益表。

(ii) 所收購的應收款項

其他應收款項的公平值為人民幣40,206,000元，並無收購貿易應收款項。

(iii) 非控制性權益

本集團選擇採用按比例分攤法確認非控制性權益。

(iv) 營業額及溢利貢獻

於2010年2月2日至2010年6月30日期間，所收購業務向本集團貢獻營業額人民幣1,173,000元及虧損淨額人民幣7,538,000元。倘於2010年1月1日已發生收購，截至2010年6月30日止六個月的綜合營業額及綜合虧損將分別為人民幣1,520,000元及人民幣10,471,000元。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 20 業務合併(續)

- (c) 於2010年2月5日，本集團收購大連基業混凝土有限公司(一家於2004年12月12日成立的混凝土製造公司)的100%股權，代價為人民幣7,090,000元。

	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收購代價 — 已付現金	7,090

因收購產生的資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	17,499
其他長期資產	10,559
貿易及其他應收款項及預付款項	23,908
存貨(按成本)	1,535
現金及現金等價物	18,479
貸款	(37,880)
貿易及其他應付款項	(24,498)
所收購已識別資產淨值	9,602
非控制性權益	—
負商譽	(2,512)
	7,090
<b>收購業務時的現金流出，扣除獲得的現金</b>	
— 已付現金	(7,090)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物	18,479
收購時的現金流入	11,389

(i) 收購相關成本

收購相關成本人民幣60,000元已計入收益表。

(ii) 所收購的應收款項

貿易及其他應收款項的公平值為人民幣23,908,000元，包括公平值為人民幣21,041,000元的貿易應收款項。到期的貿易應收款項的合約總額為人民幣24,371,000元，預期無法收回當中的人民幣1,430,000元。

(iii) 非控制性權益

本集團選擇採用按比例分攤法確認非控制性權益。

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 20 業務合併(續)

### (iv) 營業額及溢利貢獻

於2010年2月5日至2010年6月30日期間，所收購業務向本集團貢獻營業額人民幣33,421,000元及虧損淨額人民幣1,532,000元。倘於2010年1月1日已發生收購，截至2010年6月30日止六個月的綜合營業額及綜合虧損將分別為人民幣36,657,000元及人民幣3,010,000元。

## 21 與非控制性權益進行交易

### (a) 收購附屬公司的額外權益

於2010年1月18日，本集團的一家全資附屬公司收購杭州遠洋天祺置業有限公司、杭州遠洋運河商務區開發有限公司及杭州遠洋新河酒店置業有限公司(「杭州附屬公司」)已發行股份的額外30%權益，收購代價為人民幣224,294,000元。於收購當日，於杭州附屬公司的非控制性權益的賬面值為人民幣169,187,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣169,187,000元，而母公司權益持有者應佔權益減少人民幣55,107,000元。期內，杭州附屬公司權益變動對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	2010年 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	169,187
支付予非控制性權益的代價	(224,294)
於股本中的非控制性權益交易儲備確認超過已付代價的金額	(55,107)

### (b) 截至2010年6月30日止期間，與非控制性權益進行交易對本公司權益持有者應佔權益的影響

	2010年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔期內全面虧損總額	1,051,457
因收購附屬公司的額外權益而導致本公司股東應佔權益變動	(55,107)
	996,350

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 22 已終止經營業務

於2010年4月23日，本集團與北京五環酒店管理有限公司訂立協議，出售本公司全資附屬公司北京世紀遠洋賓館有限公司。該附屬公司已於2010年5月31日以現金代價人民幣200,000,000元(扣除已處置現金人民幣5,111,000元)出售；其業績於簡明綜合中期財務資料內呈列為已終止經營業務。

有關北京世紀遠洋賓館有限公司於截至出售日期止期間的財務資料載於下文。收益表及現金流量表已從持續經營業務中區分出已終止經營業務。比較數字經已重列。

### (a) 收益表資料

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
營業額	17,113	20,103
費用	(22,491)	(21,122)
除稅前虧損	(5,378)	(1,019)
所得稅開支	-	-
除稅後虧損	(5,378)	(1,019)
應佔：		
— 本公司股東	(5,378)	(1,019)
	(5,378)	(1,019)

### (b) 現金流量

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
- 經營現金流量	(270)	925
- 投資現金流量	-	-
- 融資現金流量	-	-
現金(流出)／流入總額	(270)	925

## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 23 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2010年及2009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) 出售物業及服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務：		
— 中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠集團」)	2,718	4,284
— 中遠集團的共同控制企業	1,216	—
— 共同控制企業	156	—
	4,090	4,284

### (b) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,686	4,890
僱用後福利	669	579
其他長期福利	416	196
股份付款	14,578	5,695
	24,349	11,360

### (c) 利息收入及支出

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
已收利息：		
— 共同控制企業	—	8,080
— 聯營公司	8,411	9,007
	8,411	17,087



## 財務報告

### 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 23 關連方交易(續)

### (d) 向關連方貸款

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 共同控制企業	532,000	532,000
— 聯營公司	323,280	307,770
	<b>855,280</b>	839,770

## 24 結算日後事項

- (a) 於2010年7月7日，本集團公佈以代價港幣474,000,000元收購奇盛(集團)有限公司(股份代號：174，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)69.02%權益的收購計劃。於本報告日期，此收購仍在進行中。
- (b) 於2010年7月27日，本集團成功發行本金總額為900,000,000美元的永久性次級可換股證券(「證券」)並於新加坡證券交易所有限公司上市。該等證券按8%作出分派，發行人可選擇於2015年將證券贖回。發行人可全權酌情將任何分派延期。證券持有人可選擇於2011年7月27日起按每股港幣6.85元的換股價將證券轉換為本公司股份。
- (c) 於2010年8月4日，本集團成功分別以代價人民幣1,377,300,000元及人民幣522,500,000元投得兩塊位於中國上海市寶山區的地塊。該等土地的總面積分別為107,825平方米及43,326平方米，按計劃將作住宅用途。
- (d) 於2010年8月9日，本集團訂立協議，以人民幣90,000,000元對天津宇華增資以持有其90%股權。
- (e) 於2010年8月11日，本集團訂立協議，以對價人民幣285,000,000元收購武漢弘福置業有限公司55%股權。於本報告日期，此收購仍在進行中。
- (f) 擬派中期股息詳情載於附註17。

# 簡明綜合中期財務資料的審閱報告

## 簡明綜合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33至63頁的簡明綜合中期財務資料，此簡明綜合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」)於二零一零年六月三十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、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，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，就簡明綜合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，二零一零年八月十八日



