



远洋地产

SINO-OCEAN

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)

(股份代號：03377)

2011 中期報告

步履穩 得以運籌帷幄





北京 遠洋傲北 | 淺谷繁花，
醉了艷陽。



中山遠洋城

城市中央，
國際社區。





大連 遠洋廣場

40 萬平，
宴樂生活城。

關於我們

遠洋地產是北京和泛環渤海地區領先的房地產開發商，並積極落實「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。我們主要開發中、高端住宅項目、甲級寫字樓、商鋪、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57個分別處於不同開發階段的房地產項目，包括泛環渤海地區的北京、天津、大連、瀋陽、撫順、青島、秦皇島和長春，長江三角洲地區和上海、鎮江和杭州，珠江三角洲地區的中山，中西部地區的武漢、重慶和成都，旅遊特色地區的黃山、海口及三亞。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、泛環渤海地區及珠江三角洲地區等地樹立「遠洋地產」品牌的知名度。於2011年6月30日，我們的土地儲備達到約2,400萬平方米，其中74%土地儲備位於泛環渤海地區。

上半年北京市場佔有率 **第一名**



遠洋·LA VIE



遠洋一方



遠洋·萬和城



遠洋·沁山水



頤堤港

遠洋地產上半年

協議銷售金額高達

123 人民幣
億元

目錄

- 3 財務摘要
- 4 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 27 權益披露
- 30 企業管治及其他資料
- 34 公司資料
- 37 簡明綜合中期資產負債表
- 39 簡明綜合中期收益表
- 40 簡明綜合中期全面收益表
- 41 簡明綜合中期權益變動表
- 43 簡明綜合中期現金流量表
- 44 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- 70 中期財務資料的審閱報告
- 71 附件：遠洋地產項目名稱

2011年上半年
大連市場佔有率
第一名



中山旗艦項目

遠洋城

2011年上半年銷售額

第一名



泛環渤海
合共 **39** 項目

中西部
合共 **6** 項目

長江三角洲
合共 **7** 項目

珠江三角洲
合共 **2** 項目

海南
合共 **3** 項目

沿江流域
沿海區域



共建 未來

紅星海世界觀(大連)



財務摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

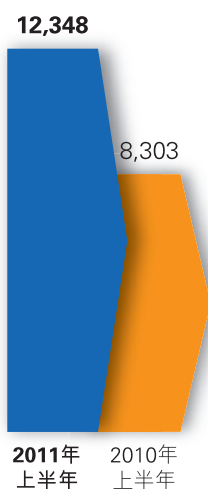
(人民幣百萬元)	2011年	2010年	變動%
協議銷售額	12,348	8,303	49%
營業額	7,904	4,753	66%
毛利	2,340	1,206	94%
除所得稅前溢利	1,974	1,610	23%
期內溢利	1,098	1,156	-5%
本公司股東應佔溢利	1,096	1,152	-5%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.15	0.20	-25%
— 攤薄	0.15	0.20	-25%
每股股息(港幣:元)	0.05	0.05	—
派息比率	21%	21%	—
毛利率	30%	25%	5個百分點
淨利潤率	14%	24%	-10個百分點
售出可售樓面面積(平方米)	835,609	625,955	33%
交付可售樓面面積(平方米)	680,689	422,186	61%

(人民幣百萬元)	於2011年 6月30日 (未經審核)	於2010年 12月31日 (已審核)	變動%
資產總值	97,761	92,730	5%
本公司股東應佔權益	34,391	31,071	11%
現金資源*	12,194	15,035	-19%
流動比率	2.2	2.2	—
淨借貸比率*	47%	46%	1個百分點
土地儲備(平方米)	23,898,000	20,608,000	16%

* 包括受限制銀行存款

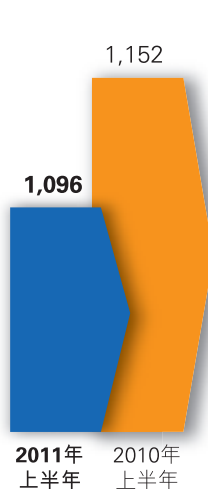
協議銷售

(人民幣百萬元)



本公司股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



每股溢利

(人民幣元)



主席報告



本人謹代表本公司董事局(「董事局」)提呈遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2011年6月30日止六個月的中期報告。

2011年中期業績

截至2011年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣79.04億元，較去年同期上漲66%；毛利為人民幣23.4億元，較去年同期上漲94%，同時毛利率從25%提升至30%；本公司股東應佔溢利達到人民幣10.96億元，每股溢利為人民幣0.15元。參照2011年中期本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2011年6月30日止六個月中期股息每股港幣0.05元。

策略回顧

2011年是本集團實施第三步發展戰略的第二年，依據本集團管理層對行業趨勢的前瞻觀點，及戰略規劃的發展方向，我們對全年可能的宏觀形勢做出了預判，並確定將「強化發展速度、優化運營質量、孵化支柱平台及深化城市佈局」作為年度發展思路。雖然宏觀調控和複雜的國際經濟環境對本集團的經營帶來更大的挑戰，但期內經營業績仍然達到預期目標，截至2011年6月30日止六個月，本集團實現協議銷售人民幣123.48億元，同比增長49%，協議銷售面積約84萬平方米，同比增長33%，創過去18年來的歷史新高。

本集團的「沿海、沿江」的全國區域戰略佈局正在鞏固，已進入城市的銷售情勢看好，營銷策略積極順暢。2011年上半年，我們在具有優勢的泛環渤海區域有效鞏固了領先地



位。數據表明，北京、大連兩個傳統業務拓展城市的協議銷售額均位列第一，在北京開發的首個低密度高端項目遠洋·傲北自開盤伊始即受到客戶廣泛青睞，一舉奪得6月份單盤的銷售金額、銷售面積、銷售套數三項冠軍。同時，既有及新進入的二三線城市的成交量在本集團業績中所佔比例亦得到顯著提升，中山遠洋城在中山市的單盤協議銷售額、銷售面積兩個指標中列第一位，三亞、成都、秦皇島及武漢等新進入城市的總體協議銷售面積、銷售金額在本集團業績中的佔比與去年下半年相比亦分別實現79%、41%的增長幅度。一、二、三線城市梯次發展的戰略佈局已基本成型，並逐步顯現其業務拓展的強勁優勢。

在實現銷售快速增長的同時，本集團開發節奏亦實現全面提速，上半年新開工面積近300萬平方米，復工面積超過400萬平方米，上半年月度平均在建面積超過600萬平方米，同比增長接近兩倍。充足的貨源供給，將為下半年的銷售業績目標實現，提供有力保障。

本集團於上半年成功發行國內房地產上市企業第一支永久證券，融資金額達4億美元，有效地優化了本集團的資本結構。同時，我們也正在積極探索和籌備境內外基金平台的搭建，此舉將助推本集團物業投資領域業務的孵化發展。

本集團於2011年上半年廣泛推行「精細年」舉措，持續提升內部管控的精細化。其中，已啟動2年的「海鷗II」項目的研究和流程部署正在加快，借助領先的信息化技術為本集團的管理流程標準化提供完善平台。

市場回顧與展望

2011年上半年全球經濟仍在復甦中，但年初以來國際大宗商品價格持續上升，世界各國面對加息的壓力，美國經濟增長明顯放緩，歐元區主權債務危機繼續蔓延，全球通脹壓力正在加大。我們判斷，下半年全球經濟復甦仍面臨著巨大考驗，國際投資者積累的觀望情緒沒有得到根本性緩解。



與此同時，中國GDP增速放緩，CPI屢創新高，通脹壓力持續增加；目前中國人民銀行已先後六次上調存款準備金率、三次加息，延續了2010年緊縮的貨幣政策走向。

從上半年市場表現來看，房地產市場宏觀調控政策已見成效，大部分城市房價上漲過快勢頭得到有效遏制。但是上半年房地產投資和銷售依然表現強勁，全國房地產開發投資達人民幣2.625萬億元，同比增長32.9%；全國商品房銷售額達人民幣2.459萬億元，同比增長24.1%。同時，銷售額排名前20位的房地產企業大多數均實現了40%及以上的增幅，遠高於行業24%的增長率；總銷售金額市場佔有率已達18%，比2010年提高了約五個百分點，行業集中度顯著提高。

就限購而言，北京、上海等一線城市執行較為嚴格，部分二三線城市雖實行了限購政策，但市場表現優於一線城市。北京、上海等一線城市呈現出量跌價平特徵，大部分二三線城市則保持了量價齊升態勢。這一現象已引起政府高度關注。

在住宅市場多輪調控下，投資性物業和商業地產面臨新的發展機遇。上半年辦公類和商業營業用房銷售額、銷售價格增速均明顯高於住宅。伴隨著城市化進程、經濟增長、產業結構調整、居民收入增加，投資性物業和商業地產潛在價值將不斷凸顯，其持續健康發展也將有利於實現房地產投資渠道的良性轉變。目前，作為本集團戰略性拓展業務，投資物業和商業地產仍按照集團發展規劃要求，有條不紊地推進實施。



鑒於對全球經濟及中國經濟形勢的基本考量和判斷，本集團認為，下半年國內外環境仍然十分複雜，不確定因素較多。中國房地產宏觀調控措施將會持續，一方面信貸收緊、交易量受到抑制，另一方面行業整體存貨大幅增加，價格面臨下行壓力。同時，由於二三線城市房地產市場的高速發展，房地產市場宏觀調控將不斷深化，預計限購政策的實施範圍將進一步擴大，下半年針對房價上升相對較快的二三線城市或將相繼出台限購政策。儘管如此，基於全國主體功能區劃已於今年6月份正式公佈，政府將從城鎮化戰略層面對二三線城市發展提供支持，從長遠來看，二三線城市的房地產市場發展空間仍然巨大。可以預期，短期內中國房地產市場仍將波動，但發展向好的趨勢並未改變。

審時度勢，本集團將繼續堅持「穩健審慎、靈活應對」的經營策略，堅定第三步發展戰略實施的進程。把握市場時機，強化發展速度，優化運營質量；持續結構調整，孵化支柱平台及深化城市佈局。同時，快速推進信息化流程管理平台建設，實現內部管控精細化水平的有效提升。

人力資源及企業發展

我們始終秉承對員工、客戶、股東的深切責任，我們為優秀員工創造發展平台和機遇，輔助其在追求卓越的過程中成長，獲得更加廣闊的職業空間。同時，本集團堅持市場原則、價值原則、激勵原則的人才發展策略，強化基於能力要求的員工培訓體系，年初亦引入了目標導向與激勵差異化的績效激勵機制，最大限度地釋放了員工持續創造價值的能量，實現本集團業務與員工發展目標的高度協調一致，為提升運營質量提供了原動力。

企業社會責任

隨著企業的不斷發展，本集團已從最初簡單的慈善行為發展到系統化的社會責任實踐，未來將繼續秉承與社會「共同成長，相伴一生」的理念，逐步形成立足企業自身、兼顧公眾焦點、以教育和環保為核心的企業社會責任體系。

主席報告

2011年4月，本集團首度發佈企業年度社會責任報告單行本，該報告的發佈，對於健全企業社會責任管理體系、規範社會責任管理工作、提高企業信息披露完整性和促進企業快速、健康發展均具有重要意義。而員工則積極參與到社會責任工作中來，上半年，本集團推動下屬員工投入2,400個志願小時參與到各類公益項目，攜手在他人急需援助之時奉獻竭力之舉。正是憑藉規範的企業社會責任管理體系以及出色的社會責任實踐，本集團榮登首屆「中國責任地產TOP10」榜。

2011年上半年，本集團的社會公益仍遵循原有發展方向，關注教育、關注環保、關注民生，力圖通過多項舉措，認真履行企業公民責任。

為改善落後地區教育條件繼續有針對性地實施可持續發展助學項目，年初，本集團向雲南省文山縣的學校捐贈愛心水窖項目並順利投入使用，幫助學校擺脫了用水難的困境；後又與新浪網合作發起「愛心午餐捐助」活動，所籌善款為該縣的學校及貧困學生解決午餐問題。



2011年，本集團與國家環境保護部、美國環保協會共同發起的「遠洋社區環保公益獎」年度評選活動在全國17座大中城市的社區中全面展開，通過對優秀社區的環境保護項目進行資助及宣傳持續進行6年的遠洋地產「老社區·新綠色」品牌公益行動，其社會影響力正在全國範圍內進一步擴大。

同時，本集團還積極參與政府的保障安居住宅建設，助力百姓安居工程。我們承建的目前北京市在建規模最大保障性住房項目—遠洋·潤園於6月8日如期竣工交付，千餘業主順利辦理入住。遠洋·沁山水上品的公共租賃性住房也正在進行最後裝修施工，預計9月份即可全面竣工交付。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、客戶、地方政府、合作夥伴給予我們的大力支持，以及與本公司一同努力的各位同仁，表示深深的謝意！我們深信，依託具備優秀執行力的集團管理層及廣大朝氣蓬勃的員工，我們將創造更為美好的未來。

李明
主席

香港，2011年8月18日





享受
生活

香頌花城(大連)

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

下表載列本集團截至2011年及2010年6月30日止六個月的營業額明細：

(人民幣百萬元)	2011年上半年	2010年上半年	同比增長(%)
物業開發	7,318	4,443	65%
物業投資	157	95	65%
物業管理	155	113	37%
其他房地產相關業務	274	102	169%
合計	7,904	4,753	66%

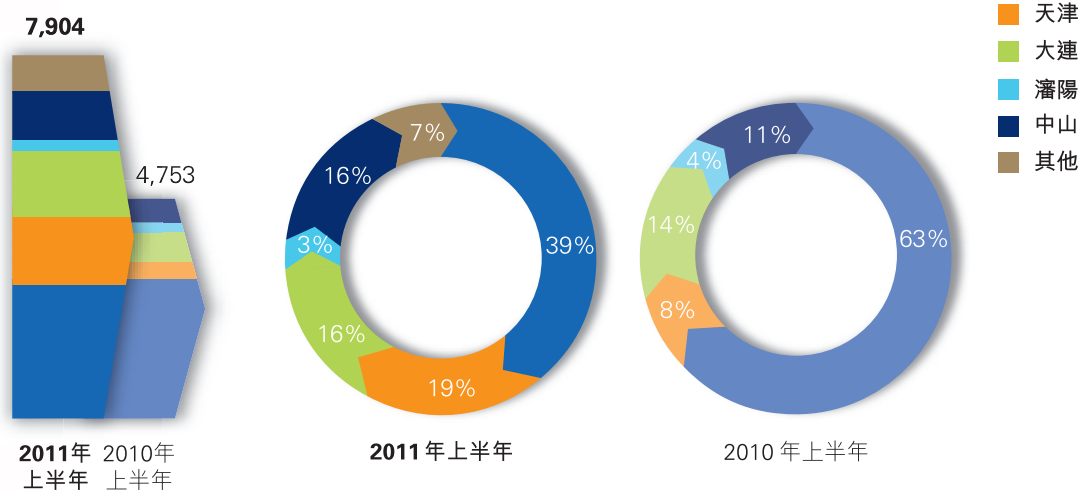
2011年上半年，本集團營業額達到人民幣79.04億元，較2010年同期的人民幣47.53億元增加66%。

營業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2011年上半年增加人民幣28.75億元，達到人民幣73.18億元。其中交付可售樓面面積(包括車位)由約422,000平方米增加至約681,000平方米。期內，2011年上半年的平均入賬銷售價格(不包括車位)保持平穩，約為每平方米人民幣11,000元，而2010年同期為每平方米人民幣11,210元。總括而言，物業開發業務大幅增長65%主要受惠於交付可售樓面面積增加61%。

按區域分佈，於2011年上半年，來自北京的貢獻仍然是最大，佔本集團總營業額的39%，而2010年同期為63%。來自其餘三個泛環渤海地區城市，包括天津、大連及瀋陽的營業額由2010年上半年的人民幣12.46億元增加至2011年上半年的人民幣29.51億元，增幅達136%，為本集團總營業額帶來重大貢獻。來自泛環渤海地區的總營業額由2010年上半年的89%下降至本期間只有77%，反映本集團的全國性土地儲備戰略已成功令本集團減少依賴北京市場，亦有助本集團的營業額來源更多元化，從而為本集團未來的拓展及營業額增長打好基礎。

下圖比較截至2011年6月30日及2010年6月30日止六個月期間來自不同地區的營業額：

(人民幣百萬元)





銷售成本

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80%，報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本(不包括車位)約為人民幣2,653元(2010年上半年：人民幣3,159元)。有關土地成本減少主要由於2011年上半年售出及交付可售樓面面積中來自二線城市的項目所佔比重較高。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4,200元，與去年同期維持在相若水平。

毛利

報告期內的毛利達到人民幣23.4億元，較2010年同期增加94%。毛利率由2010年上半年的25%上升至2011年上半年的30%。毛利率上升主要是由於：(i)本集團交付的項目中已進入成熟階段的項目所佔比重較高，如天津及中山的遠洋城；及(ii)交付高端產品如大連紅星海世界觀。

其他收入及收益

2011年上半年，其他收入由2010年同期的人民幣1.09億元增加73%至人民幣1.89億元。其他收入包括金融資產投資收入、利息收入及其他非經營性項目收入。

另外，本公司於本期內錄得人民幣63萬元其他虧損。對比2010年同期的人民幣1.83億元收益。有關變動主要由於在2010年上半年出售北京世紀遠洋賓館有限公司錄得收益所致。



營運費用

2011年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.51億元，較2010年同期的人民幣1.58億元增加59%。銷售和市場推廣費用增加，主要由於為籌備2011年上半年的項目推廣而加大廣告及宣傳力度。然而，這些成本僅佔2011年上半年協議銷售總額約2%，與2010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。

2011年上半年的行政費用增加26%至人民幣1.96億元（2010年上半年：人民幣1.56億元），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，支持本集團的協議銷售額增長。同時，本集團於期內強化及更新現時的資訊科技系統，提升本集團的整體工作效率。報告期內整體行政費用僅佔總營業額的2.5%（2010年上半年：3.3%）及協議銷售額的1.6%（2010年上半年：1.9%）。

財務費用

於2011年6月30日的貸款總額約為人民幣284.69億元（2010年12月31日：人民幣291.96億元）。雖然貸款總額減少，但利息開支增加，因為本期內有約人民幣9,700萬元透過收益表扣除，而2010年上半年則約為人民幣3,100萬元。

2011年上半年，平均資金成本由5.09%升至6.26%，以致已付或應計的利息總開支達人民幣7.45億元（2010年上半年：人民幣6.03億元）。

稅項

2011年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加37%至人民幣4.56億元（2010年上半年：人民幣3.34億元），而有效稅率則增加至29%（2010年上半年：21%）。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4.19億元，較2010年同期的人民幣1.14億元大幅上升，主要由於在本期間交付的項目中毛利較高的項目（包括北京遠洋一方、中山遠洋城、三亞遠洋公館）所佔比重增加。

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔溢利由2010年上半年的人民幣11.52億元減少5%至人民幣10.96億元，主要由於去年同期錄得投資物業公平值收益及出售已終止經營業務錄得一次性收益。

流動資金及財務資源

2011年上半年，鑑於金融市場的流動性及信貸政策收緊，本集團對資金架構進行了優化配置。於2010年6月30日，貸款總額為人民幣285億元。此外，於2011年5月13日完成發行4億美元的永久性次級資本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。

管理層討論及分析

於2011年6月30日，本集團現金資源(現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣122億元而流動比率為2.2倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣276億元，於2011年6月30日可供用作營運及拓展的總資金最高可達人民幣398億元。上述各項足以證明本集團財務穩健，並擁有充足財務資源及靈活的財務管理政策以滿足業務拓展所需。

本集團貸款償還時間表如下：

(人民幣百萬元)	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	同比增長(%)
1年內到期	10,252	9,920	3%
1至2年到期	12,311	11,062	11%
2至5年到期	3,551	6,184	-43%
5年以上到期	2,355	2,030	16%
合計	28,469	29,196	-2%

財務擔保及資產抵押

於2011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36.5億元(2010年12月31日：人民幣29.25億元)。

於2011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，獲得長期貸款的即期部分人民幣1.25億元(2010年12月31日：人民幣18億元)及長期銀行貸款人民幣74.79億元(2010年12月31日：人民幣27.56億元)。於2011年6月30日，本集團抵押的資產佔總資產值約11%(2010年12月31日：5%)。

於2011年6月30日，本集團的淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)維持於47%(2010年12月31日：46%)的合理和平穩水平。

此外，本集團的貸款結構仍然維持較高比重的中長期貸款，以確保本集團穩健發展。於2011年6月30日，償還期限一年以上的貸款佔貸款總額的64%，而2010年12月31日則為66%。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂協議。於2011年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣223.36億元(2010年12月31日：人民幣184.77億元)。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於2011年6月30日，上述擔保總金額為人民幣36.5億元(2010年12月31日：人民幣29.25億元)。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，並在按揭抵押登記完成後將予以解除。

業務回顧

物業開發

1) 入賬銷售收入

本集團2011年上半年物業開發業務的營業額達到人民幣73.18億元，較2010年同期的人民幣44.43億元增長65%。物業開發業務營業額增長的主要原因是由於交付可售樓面面積由2010年上半年的約422,000

平方米增加至2011年上半年的約681,000平方米。不包括車位銷售，平均入賬銷售價格保持平穩，約為每平方米人民幣11,000元，2010年同期為每平方米人民幣11,210元。

2011年上半年各項目營業額及可售樓面面積如下：

城市	項目	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入帳 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋·萬和城	222	6,028	36,800	100%
	遠洋山水	18	1,227	14,700	100%
	遠洋·沁山水	45	3,109	14,500	100%
	遠洋·光華國際	27	815	33,500	100%
	遠洋自然	125	18,771	6,700	70%
	遠洋一方	2,016	178,187	11,300	100%
大連	遠洋風景	365	19,853	18,400	100%
	紅星海世界觀	803	43,692	18,400	100%
	香頌花城	18	4,229	4,400	100%
秦皇島	灣海1號	66	10,003	6,600	100%
三亞	遠洋公館	505	24,260	20,800	70%
瀋陽	遠洋天地	227	33,408	6,800	100%
天津	遠洋城	1,122	131,122	8,600	100%
	遠洋新幹線	341	27,473	12,400	97.05%
	遠洋天地	4	316	12,500	96.99%
中山	遠洋城	1,249	148,544	8,400	100%
小計		7,197	653,528	11,000	
車位(各項目)		121	27,161	4,400	
合計		7,318	680,689	10,800	

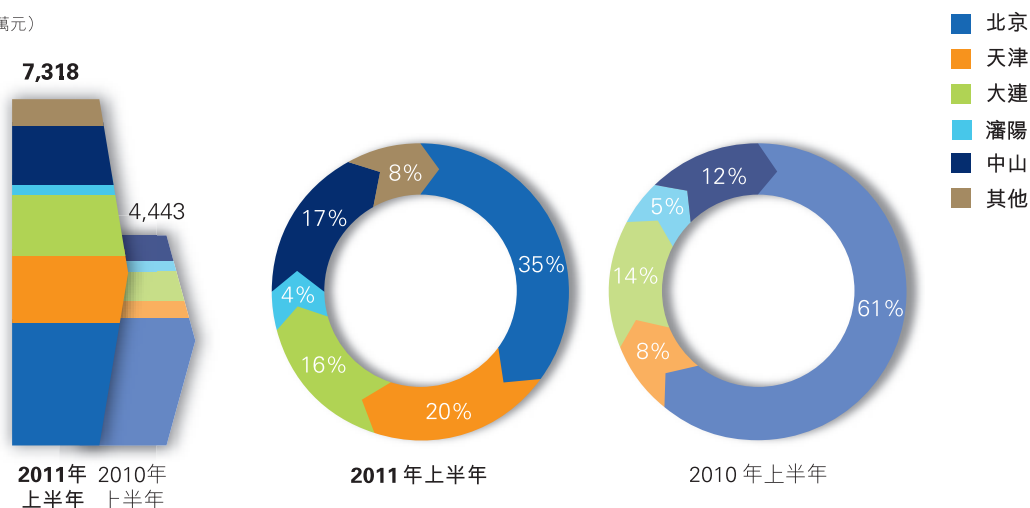
管理層討論及分析

本期間內，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔總營業額的35%（2010年上半年：61%）。同時，其他來自泛環渤海地區的城市，包括天津、大連、瀋陽的貢獻亦有增長，共佔於報告期內的總

交付可售樓面面積的40%。我們其中三個主要項目北京的遠洋一方、天津及中山的遠洋城對於報告期內的總交付可售樓面面積作出了較大貢獻。

2011年上半年和2010年上半年來自各地區物業開發業務的營業額明細如下：

（人民幣百萬元）



2) 協議銷售

本集團2011年上半年的協議銷售總額達至人民幣123.48億元，較2010年同期人民幣83.03億元增長49%。協議銷售總額增長的原因為(i)2011年上半年銷售樓面面積增加33%，達至835,609平方米（2010年上半年：625,955平方米）；(ii)不包括車位銷售，平均銷售價格增加12%，達至每平方米人民幣15,400元（2010年上半年：每平方米人民幣13,706元）。而包括車位銷售，平均銷售價格增加12%，達至每平方米人民幣14,800元（2010年上半年：每平方米人民幣13,265元）。

從地區分佈來看，我們開始看到2011年上半年，除北京外，泛環渤海其他地區作出了更傑出的貢獻，售出可售樓面面積增加16%，達至394,000平方米（2010年上半年：341,000平方米）。於2011年6月30日，本集團可供入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣255億元，表現出色，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

2011年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積明細如下：

城市	項目	協議銷售額 (人民幣百萬元)	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	遠洋新幹線	44	2,491	17,700	100%
	遠洋•萬和城	2,425	72,063	33,700	100%
	遠洋山水	14	1,033	13,200	100%
	遠洋•沁山水	331	11,768	28,100	100%
	遠洋•傲北	342	15,938	21,400	100%
	遠洋•光華國際	27	815	33,500	100%
	遠洋•東方	316	19,005	16,600	100%
	遠洋一方	1,913	89,393	21,400	100%
	遠洋•新悅	10	549	17,800	100%
成都	遠洋•朗郡	334	42,801	7,800	51%
大連	遠洋廣場	1,383	107,425	12,900	100%
	遠洋風景	48	2,049	23,200	100%
	遠洋自然	105	6,011	17,500	100%
	遠洋時代城	575	79,083	7,300	100%
	遠洋假日養生莊園	71	6,353	11,200	100%
	紅星海世界觀	823	59,216	13,900	100%
	香頌花城	3	1,087	2,800	100%
杭州	遠洋公館	578	15,871	36,400	51%
秦皇島	灣海1號	32	4,712	6,800	100%
三亞	遠洋公館	360	14,386	25,000	70%
瀋陽	遠洋天地	485	48,700	10,000	100%
天津	遠洋城	381	42,165	9,000	100%
	遠洋新幹線	321	27,547	11,600	97.05%
	遠洋•萬和城	122	9,228	13,200	100%
	遠洋天地	4	316	12,500	96.99%
武漢	遠洋•世界	37	7,273	5,100	55%
中山	遠洋城	942	93,318	10,100	100%
小計		12,026	780,596	15,400	
車位(各項目)		322	55,013	5,900	
合計		12,348	835,609	14,800	

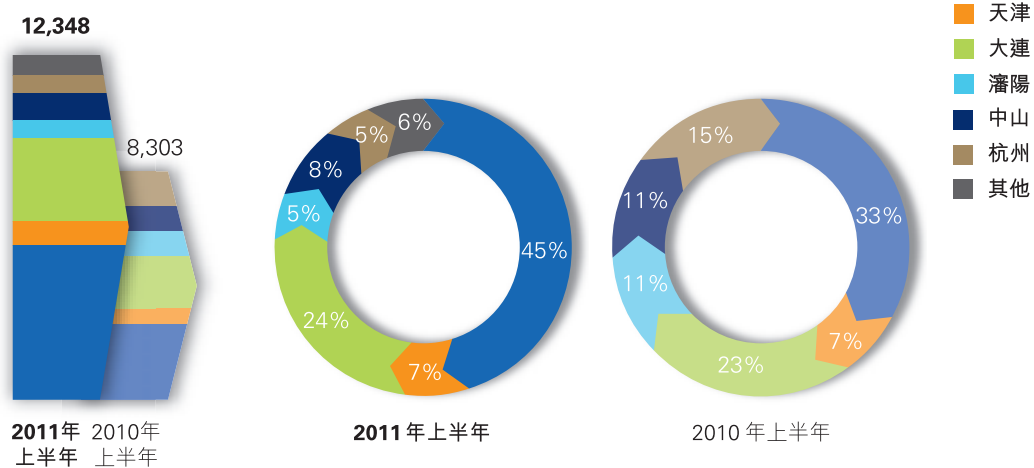
管理層討論及分析

2011年上半年，可售項目合共為27個（2010年上半年：17個）。當中22個位於泛環渤海地區，佔本集團協議銷售總額約81%。北京仍為2011年上半年協議

銷售額的最大市場，佔協議銷售總額約45%（2010年上半年：33%）。我們預見未來數年，中國的其他二線城市會作出更大比例的貢獻，而北京則繼續保持地位。

2011年上半年和2010年上半年來自各地區協議銷售額的明細如下：

（人民幣百萬元）



3) 項目施工進度

2011年上半年正在施工的總樓面面積及竣工的總可售樓面面積分別約為720萬平方米及84萬平方米，較2010年同期分別增加213%及124%。根據本集團通

常的建設週期，於2011年下半年將會完成更多總樓面面積。按照我們的施工計劃，於2011年下半年我們預計可完成約135萬平方米的樓面面積。

項目施工進展及發展中項目：

城市	項目	預計		本集團 應佔權益 (%)
		2011年上半年 竣工樓面面積 (平方米)	2011年下半年 竣工樓面面積 (平方米)	
北京	遠洋•沁山水	—	132,000	100%
	遠洋•LA VIE	—	54,000	85.72%
	遠洋一方	201,000	271,000	100%
	遠洋•新悅	—	35,000	100%
大連	遠洋風景	30,000	—	100%
	遠洋自然	—	116,000	100%
	紅星海世界觀	73,000	139,000	100%
三亞	遠洋公館	54,000	—	70%
瀋陽	遠洋天地	37,000	177,000	100%
天津	遠洋城	191,000	155,000	100%
	遠洋新幹線	57,000	88,000	97.05%
武漢	遠洋莊園	—	65,000	55%
	遠洋•世界	—	58,000	55%
中山	遠洋城	196,000	60,000	100%
合計		839,000	1,350,000	

管理層討論及分析

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2011年6月30日增加16%至23,898,000平方米(2010年12月31日：20,608,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加至20,985,000平方米(2010年12月31日：18,588,000平方米)。於2011年上半年，本集團購入7幅土地，樓面面積為

3,306,000平方米及應佔權益為2,507,000平方米。於2011年6月30日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,904元，而於2010年12月31日則為人民幣3,157元。

2011年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目	收購樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
撫順	將軍溝項目	1,216,000	65%
杭州	普福項目	159,000	100%
青島	遠洋自然	147,000	100%
上海	遠洋7號	110,000	100%
上海	楊行鎮項目	348,000	100%
鎮江	遠洋·塞納河畔	829,000	55%
中山	橫欄項目	497,000	100%
合計		3,306,000	

於2011年6月30日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
已竣工待售物業樓面面積	3,522,000	3,193,000	471,000
發展中物業樓面面積	7,213,000	6,314,000	7,213,000
用作日後物業開發樓面面積	16,214,000	14,098,000	16,214,000
合計	26,949,000	23,605,000	23,898,000

於2011年6月30日本集團於各個城市的土地儲備詳情如下：

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	CBD Z6地塊	222,000	220,000	220,000	80%
		頤堤港	295,000	264,000	295,000	50%
		遠洋•萬和公館	211,000	152,000	211,000	100%
		遠洋•萬和城	353,000	312,000	118,000	100%
		遠洋•萬和城C區項目	67,000	67,000	67,000	100%
		遠洋•LA VIE	273,000	203,000	273,000	85.72%
		遠洋•沁山水	529,000	456,000	236,000	100%
		遠洋•沁山水E02/03項目	103,000	103,000	103,000	100%
		遠洋•傲北	268,000	232,000	268,000	100%
		遠洋•東方	175,000	150,000	175,000	100%
		遠洋•天著	435,000	338,000	435,000	100%
		遠洋一方	790,000	704,000	438,000	100%
		遠洋•新悅	102,000	85,000	102,000	100%
		泛環渤海	長春	遠洋•夏納小鎮	1,115,000	1,039,000
大連	遠洋•鑽石灣		2,422,000	1,977,000	2,422,000	90%
	遠洋假日養生莊園		409,000	388,000	409,000	100%
	遠洋MIDTOWN		92,000	75,000	92,000	100%
	遠洋廣場		293,000	275,000	293,000	100%
	遠洋風景		178,000	159,000	23,000	100%
	遠洋自然		138,000	119,000	138,000	100%
	遠洋時代城		567,000	510,000	567,000	100%
	紅星海世界觀		1,937,000	1,730,000	1,614,000	100%
	遠洋創智高地		922,000	596,000	922,000	100%
	遠洋溫德姆 至尊豪庭大酒店		111,000	54,000	111,000	100%
	小窑灣項目		219,000	175,000	219,000	100%
撫順	將軍溝項目		1,216,000	1,154,000	1,216,000	65%
青島	遠洋公館		136,000	108,000	136,000	100%
	遠洋風景		148,000	109,000	148,000	100%
	遠洋自然		147,000	111,000	147,000	100%

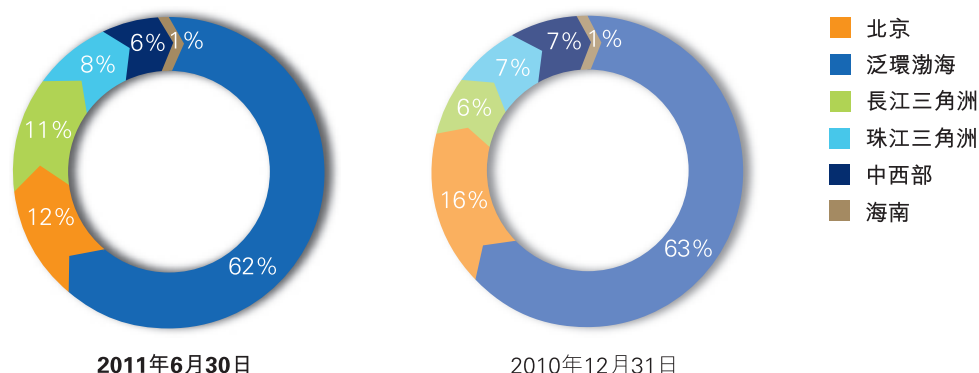
管理層討論及分析

於2011年6月30日本集團於各個城市的土地儲備詳情如下(續)：

區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,470,000	1,373,000	1,470,000	100%
		灣海1號	39,000	39,000	20,000	100%
	瀋陽	遠洋天地	718,000	690,000	476,000	100%
		遠洋公館	187,000	165,000	187,000	100%
	天津	遠洋城	2,293,000	2,100,000	1,967,000	100%
		遠洋新幹線	337,000	313,000	189,000	97.05%
		遠洋•萬和城	343,000	324,000	343,000	100%
		遠洋國際中心	147,000	107,000	147,000	96.99%
		遠洋天地	310,000	294,000	18,000	96.99%
		遠洋風景	316,000	298,000	316,000	90%
長江三角洲	杭州	杭州大運河商務區項目	866,000	480,000	866,000	51%*
		遠洋•大河宸章	208,000	141,000	208,000	70%
		普福項目	159,000	109,000	159,000	100%
	上海	遠洋•博堡	90,000	90,000	90,000	100%
		遠洋7號	111,000	100,000	111,000	100%
		楊行鎮項目	347,000	328,000	347,000	100%
	鎮江	遠洋•塞納河畔	829,000	790,000	829,000	55%
珠江三角洲	中山	橫欄項目	497,000	487,000	497,000	100%
		遠洋城	1,982,000	1,836,000	1,345,000	100%
中西部	成都	大慈寺項目	258,000	258,000	258,000	50%
		遠洋•朗郡	155,000	137,000	155,000	51%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	581,000	496,000	581,000	85%
	黃山	遠洋桃花島	153,000	153,000	153,000	100%
	武漢	遠洋莊園	88,000	81,000	88,000	55%
		遠洋•世界	416,000	403,000	416,000	55%
海南	海口	遠洋浮木陣	108,000	87,000	108,000	70%
	三亞	遠洋公館	54,000	49,000	27,000	70%
		棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.50%
	合計		26,949,000	23,605,000	23,898,000	

* 視作出售49%股權並於權益中計提有關變動

於2011年6月30日及2010年12月31日來自各地區的土地儲備如下：



物業投資

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2011年6月30日，本集團於北京及上海持有投資物業及一些車位作出租用途，可租賃面積合共273,000平方米。

2011年上半年來自物業投資的營業額顯著上升至人民幣1.57億元(2010年上半年：人民幣9,500萬元)。租金收入上升主要由於位於北京的遠洋國際中心A座及遠洋·光華國際的每平米租金水平及出租率有所攀升。

2011年上半年本集團物業投資，詳情如下：

	大約可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於2011年 上半年的出租率 (%)	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)	102,000	75,000	9,000	18,000	超過95%	100%
遠洋·光華國際(北京)	117,000	81,000	22,000	14,000	超過70%	100%
瑞安廣場(上海)	3,000	3,000	—	—	超過75%	70%
永新大廈(上海)	6,000	6,000	—	—	超過90%	63%
遠洋新幹線(北京)車位	14,000	—	—	14,000	超過10%	100%
合計	273,000	191,000	32,000	50,000		

物業管理

於2011年上半年，本集團來自物業管理服務的營業額上升37%至人民幣1.55億元(2010年上半年：人民幣1.13億

元)。於2011年6月30日，本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積增至約7,283,000平方米，而2010年同期則約為4,550,000平方米。

管理層討論及分析

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2011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2011年6月30日，本集團共有員工6,592人（於2010年12月31日：5,696人），僱員人數增加16%。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，包括撫順、重慶、黃山、武漢及鎮江等。因此，人數增幅與本集團支持銷售增長的業務拓展計劃以及在中國內地其他城市在建物業項目數目增加一致。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2011年上半年仍能維持整體員工成本水平約為人民幣3.03億元（2010年上半年：人民幣2.43億元）。除於過往年度已採納的購股權計劃外，我們已於期內成功採納並實施限制性股份計劃，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。

投資者關係

市場越波動，溝通越緊密

本集團投資者關係工作致力於實現本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、一致的信息披露準則，在任何市場環境下，都秉持誠信，以開放的態度與相關人士進行坦誠交流。

2011上半年，宏觀調控政策持續緊縮，政策效果明顯，這也引起了投資者對開發商銷售表現的疑慮。在這樣的環境下，我們採取比過去更加積極的態度開展與投資者的溝通。

- 一、更頻密發佈公司基本營運數據。年初開始，我們將投資者通訊由季度發佈改為月度發佈，並通過集團官網公佈，確保所有關心本集團的人士可以同時獲得相關資訊。
- 二、更多參加券商主辦的投資者會。上半年，本集團管理層及投資者關係代表共參加了14個投資者會（去年同期參加了10個），加強了與相關人士的溝通。
- 三、更主動與行業分析師溝通。上半年，除了一如既往地與房地產分析師進行日常溝通和交流外，我們還結合自身與市場情況，組織召開了3次分析師見面會（去年同期召開2個），每次都有逾20家券商派分析師出席。讓我們欣慰的是，數家分析師寫來郵件盛讚本集團卓越的投資者關係工作。
- 四、提升網站功能，豐富內容。我們以方便投資者快捷搜索到常問資料為目標，進一步提升網站功能。我們在投資者關係欄目增設了「會見及參觀申請」功能，高效和系統性地安排會面和參觀。在項目介紹欄目增加了「項目地圖」，使投資者對我們的產品分佈有了更直觀的瞭解。投資者還可以通過網站向我們訂閱最新資訊。其他的功能，歡迎大家到遠洋地產的網站 www.sinoceanland.com 瀏覽。



機構投資者溝通

2011年上半年，我們共與超過220家基金、證券公司及個人股東進行了深入交流。在三月份2010年度業績發佈會上，約有120位股東和相關人士在現場或通過網絡同時參與。三月底，集團管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國、英國及荷蘭進行了年度業績路演，會見了約87家基金和相關人士。以上活動，強化了投資者對本集團運營和策略的理解，而我們也將投資者的寶貴反饋意見及時呈報管理層參考。

分析師覆蓋

2011年上半年，覆蓋分析本公司的證券機構有23家。其中包括花旗、摩根士丹利、摩根大通、高盛、麥格理、巴黎證券及三星等金融機構。於2011年6月30日，金融機構所予之股票評級皆令人鼓舞，評級為「買入」、「優於大市」或「持有」的佔95%。

項目參觀

2011年上半年，我們的樓盤共接待相關人士實地參觀近50批、約140人。我們還借助券商舉辦大型投資者會的機會，分別在北京、天津、大連、杭州等城市全力協辦了5次大型項目參觀活動。通過參觀，投資者和分析師借此對本集團的產品及當地市場形勢有了深入的瞭解，吸引了更多關注。

與個人股東溝通

2011年5月舉行的股東周年大會，有超過100位股東和相關人士出席。我們秉承高透明度的傳統，繼續設立「答問時間」，安排管理層代表與個人股東在會後進行直接對話及交流。活動中個人股東與管理層代表的互動溝通，使雙方都收穫良多。

集團對所有相關人士的大力支持和信息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瞭解您感興趣的問題，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，並在提高集團業績的基礎上，身體力行。



美滿 家園

遠洋山水(北京)

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2011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：

董事姓名	權益性質	持有			佔本公司 已發行股本 百分比
		普通股數目 (好倉)	限制性股份 (附註iii)	購股權 (附註iv)	
李明	酌情信託之成立人	125,878,375 (附註i)	—	—	2.221%
	實益擁有人	—	2,226,200	—	0.039%
	實益擁有人	—	—	11,560,000	0.204%
劉暉	實益擁有人	—	60,000	—	0.001%
王曉光	受控制公司權益	102,355,189 (附註ii)	—	—	1.806%
	實益擁有人	—	749,200	—	0.013%
	實益擁有人	—	—	2,210,000	0.039%
陳潤福	實益擁有人	—	535,100	—	0.009%
	實益擁有人	—	—	4,420,000	0.078%
曾慶麟	實益擁有人	70,000	—	—	0.001%
	實益擁有人	—	60,000	—	0.001%
	實益擁有人	—	—	370,000	0.007%
顧雲昌	實益擁有人	—	60,000	—	0.001%
	實益擁有人	—	—	500,000	0.009%
韓小京	實益擁有人	—	60,000	—	0.001%
	實益擁有人	—	—	500,000	0.009%
趙康	實益擁有人	—	60,000	—	0.001%
	實益擁有人	—	—	500,000	0.009%

權益披露

附註：

- i. 該等125,878,375股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- ii. 該等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。
- iii. 該等限制性股份乃根據本公司限制性股份獎勵計劃授出。限制性股份獎勵計劃的詳情載於下文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- iv. 該等購股權乃根據本公司購股權計劃授出。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段及本公司日期為2007年9月14日的招股章程內。
- v. 於2011年3月18日，辭任董事梁岩峰先生及王曉東先生分別實益擁有3,360,000份購股權及20,000股股份。授予梁先生的1,008,000份購股權及2,352,000份購股權已分別於2011年3月18日及2011年6月18日失效。

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」及「限制性股份獎勵計劃」所載分別由本公司購股權計劃授出的購股權及根據本公司限制性股份獎勵計劃授出的限制性股份外，截至2011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2011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	根據可 換股證券 可予轉換的 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國人壽保險(集團)公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	1,384,147,850	—	24.42%
陳廷驊(附註ii)	受控制公司權益 ／家族權益	好倉	723,685,500	—	12.77%
	受控制公司權益	好倉	—	510,543,065	9.01%

附註：

- (i) 該等1,384,147,850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) 陳廷驊先生(「陳先生」)持有723,685,500股本公司股份及510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券(定義見「企業管治及其他資料」)之好倉，其中：
 - (a) 662,425,500股及61,260,000股股份分別由Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited實益擁有。Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有，而Chen's Holdings Limited則由陳先生全資擁有；
 - (b) 510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券由Kind Talent Limited實益擁有。Kind Talent Limited由Absolute Gain Trading Limited全資擁有，而Absolute Gain Trading Limited則由陳先生全資擁有。有關可換股證券之詳情可參閱本公司日期為2010年7月13日之公佈；及
 - (c) 陳先生不再被視為於陳楊福娥女士的股權中擁有權益，有關股權先前申報為陳先生的「配偶權益」。

除上文所披露者外，於2011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購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向本集團合資格僱員及董事授予購股權。誠如本公司日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，購股權計劃旨在

激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，並按本集團僱員的個人表現和本公司的業績來獎勵彼等所作出的貢獻。所有於2011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2011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2011年	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2011年
			1月1日 尚未行使的 購股權數目				6月30日 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
	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
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	—	(30,000)	—	30,000
	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
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			23,450,000	—	(30,000)	(3,360,000)	20,060,000

	於2011年 1月1日			於2011年 6月30日			
	授出 購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	尚未行使的 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目 (附註ii)	期內失效的 購股權數目	尚未行使的 購股權數目
僱員	2007年9月28日	7.70	52,175,500	—	—	(450,000)	51,725,500
	2008年1月24日	7.70	8,190,000	—	—	(270,000)	7,920,000
	2008年9月19日	2.55	22,216,000	—	(469,500)	(228,000)	21,518,500
	2009年7月30日	8.59	17,050,000	—	—	(300,000)	16,750,000
	2009年9月2日	7.01	21,750,000	—	—	(1,234,000)	20,516,000
	2009年10月5日	7.11	25,730,000	—	—	(458,000)	25,272,000
小計			147,111,500	—	(469,500)	(2,940,000)	143,702,000
合計			170,561,500	—	(499,500)	(6,300,000)	163,762,000

附註：

- (i) 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2011年6月30日止六個月期間，499,500份購股權獲行使，而緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣4.68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。根據獎勵計劃將予購入的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。

截至2011年6月30日止，本公司透過受託人於市場以總代價約港幣155,000,000元（包括交易成本）購入本公司

32,137,318股股份，佔本公司於採納日期0.57%的已發行股本。於截至2011年6月30日止六個月，本公司以無償獎勵本集團董事及僱員合共16,991,200股本公司股份，當中並無已歸屬的股份。於本報告日期，受託人以信託合共持有16,991,200股未歸屬股份。

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」）。發行可換股證券的所得款項淨額用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本及土地成本）及用作一般公司用途。詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註13。

股本證券

誠如本公司於2011年5月6日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司所發行可於2016年贖回的永久性次級債券本金總額共4億美元（「股本證券」）。發行股本證券的所得款項淨額約3.88億美元，用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本、土地成本及投資物業）及用作一般公司用途。詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註12。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司以總代價約港幣25百萬元於聯交所購回7,000,000股。董事進行購回以期透過提高本公司每股淨資產值及每股溢利令全體股東受益。購回詳情如下：

購回月份	購回 股份總數	每股 最高支付價 (港幣：元)	每股 最低支付價 (港幣：元)	總代價 (港幣：百萬元)
2011年6月	7,000,000	3.65	3.57	25

於回顧期內，全部7,000,000股回購的股份已於交付股票時註銷。

除上述股份購回及於上文「限制性股份獎勵計劃」披露者外，於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期財務報表審閱

截至2011年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號－「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70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2011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.2.1條外，本公司於截至2011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：

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。

自李建紅先生於二零一零年三月二十三日辭任本公司主席，李明先生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」）。雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下重整權力及職權，以及有助於本公司日常商業運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已有充分權力平衡，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。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料

董事簡介的更新

自於2011年3月刊發2010年年報後董事簡介的變動如下：

自2011年6月15日起，韓小京先生不再擔任聯交所上市公司北京首都國際機場股份有限公司之監事。韓先生於2011年3月30日起擔任聯交所上市公司遠東宏信有限公司的獨立非執行董事。

自2011年5月12日起，顧雲昌先生不再擔任聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司的獨立非執行董事。

董事最新的簡介可於本公司網站閱覽。

除上文披露者外，於2011年6月30日，並無有關董事資料的任何其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已宣派中期股息每股港幣0.05元（2010年：每股港幣0.05元），給予2011年9月16日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將於2011年10月4日前後派付。本公司將於2011年9月14日至2011年9月16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2011年9月12日下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

公司資料

董事

執行董事

李明先生(主席)

王曉光先生

陳潤福先生

非執行董事

劉暉女士

楊征先生

張世成先生

獨立非執行董事

曾慶麟先生

顧雲昌先生

韓小京先生

趙康先生

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

北京銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
星展銀行有限公司

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



共享 成果

遠洋·LA VIE (北京)

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010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	7	223,509	214,895
土地使用權	7	9,600	9,723
投資物業	8	4,838,572	4,988,572
商譽		642,119	705,572
共同控制企業		674,954	687,826
聯營公司		390,857	397,458
可供出售金融資產	9	638,277	433,886
貿易及其他應收款項	10	88,234	85,367
遞延所得稅資產		968,268	814,244
非流動資產總值		8,474,390	8,337,543
流動資產			
土地使用權按金		10,487,719	18,825,060
發展中物業		56,597,999	41,393,331
存貨(按成本)		391,177	231,280
可收回土地發展成本		2,549,153	2,439,138
已落成待售物業		2,602,855	2,648,568
可供出售金融資產	9	232,663	181,663
其他投資		26,877	43,707
按公平值計入損益的金融資產		80,126	29,101
貿易及其他應收款項	10	3,964,262	3,566,474
受限制銀行存款		2,482,356	1,057,378
現金及現金等價物		9,711,750	13,977,211
分類為持作出售之資產	24	89,126,937	84,392,911
		159,833	—
流動資產總值		89,286,770	84,392,911
資產總值		97,761,160	92,730,454

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	11	20,234,104	20,121,412
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	11	(128,631)	(95,986)
儲備		12,038	(226,865)
股本證券	12	2,532,866	—
可換股證券	13	5,969,279	5,970,266
保留溢利			
— 擬派股息		232,544	379,758
— 其他		5,538,783	4,922,121
		34,390,983	31,070,706
非控制性權益		3,451,378	2,055,098
權益總值		37,842,361	33,125,804
負債			
非流動負債			
貸款	14	18,216,497	19,276,159
遞延所得稅負債		1,268,066	1,351,372
非流動負債總值		19,484,563	20,627,531
流動負債			
貸款	14	10,252,224	9,920,123
貿易及其他應付款項	15	9,158,814	10,831,635
預收客戶款項		19,097,285	16,234,852
應付所得稅		1,886,654	1,990,509
		40,394,977	38,977,119
直接與分類為持作出售之資產相關之負債	24	39,259	—
流動負債總值		40,434,236	38,977,119
負債總值		59,918,799	59,604,650
權益及負債總值		97,761,160	92,730,454
流動資產淨值		48,852,534	45,415,792
總資產減流動負債		57,326,924	53,753,335

第44至第69頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期收益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持續經營業務：			
營業額	6	7,904,485	4,753,217
銷售成本		(5,563,997)	(3,547,088)
毛利		2,340,488	1,206,129
利息及其他收入		189,106	109,028
其他(虧損)/收益—淨額	16	(628)	183,100
投資物業公平值收益	8	—	462,949
銷售及市場推廣費用		(251,355)	(157,685)
行政費用		(195,667)	(155,702)
經營溢利	17	2,081,944	1,647,819
財務費用		(97,100)	(30,534)
分佔共同控制企業虧損		(4,716)	(1,459)
分佔聯營公司虧損		(6,601)	(6,002)
除所得稅前溢利		1,973,527	1,609,824
所得稅開支	18	(875,570)	(448,027)
來自持續經營業務的溢利		1,097,957	1,161,797
已終止經營業務的虧損		—	(5,378)
期內溢利		1,097,957	1,156,419
應佔溢利：			
本公司股東		1,096,066	1,152,099
非控制性權益		1,891	4,320
		1,097,957	1,156,419
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	19	0.154	0.205
— 已終止經營業務	19	—	(0.001)
		0.154	0.204
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	19	0.154	0.205
— 已終止經營業務	19	—	(0.001)
		0.154	0.204
中期股息	20	232,544	245,904

第44至第69頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期全面收益表

未經審核
截至6月30日止六個月

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期內溢利	1,097,957	1,156,419
其他全面虧損：		
可供出售金融資產的公平值虧損	(32,870)	(95,507)
貨幣滙兌差額	(14,676)	(5,135)
期內其他全面虧損	(47,546)	(100,642)
期內全面收益總額	1,050,411	1,055,777
應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	1,048,520	1,051,457
— 非控制性權益	1,891	4,320
	1,050,411	1,055,777
本公司股東應佔全面收益總額來自：		
— 持續經營業務	1,048,520	1,056,835
— 已終止經營業務	—	(5,378)
	1,048,520	1,051,457

第44至第69頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核											
	本公司股東應佔									非控制性 權益	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	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元				
									合計 人民幣千元			權益總額 人民幣千元
於2011年1月1日結餘	4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	—	5,970,266	5,301,879	31,070,706	2,055,098	33,125,804		
期內溢利	—	—	—	—	—	—	1,096,066	1,096,066	1,891	1,097,957		
其他全面收益：												
可供出售金融 資產的公平值虧損	—	—	—	(32,870)	—	—	—	(32,870)	—	(32,870)		
貨幣滙兌差額	—	—	—	(14,676)	—	—	—	(14,676)	—	(14,676)		
截至2011年6月30日 止期間的 全面收益總額	—	—	—	(47,546)	—	—	1,096,066	1,048,520	1,891	1,050,411		
與權益持有者 進行的交易												
於2011年6月支付 與2010年有關的 股息(附註20)	23,102	93,187	—	—	—	—	(376,076)	(259,787)	—	(259,787)		
以股代付交易 的公平值儲備	—	—	—	32,705	—	—	—	32,705	—	32,705		
因員工購股權的行使而 發行股份(附註11)	336	736	—	(410)	—	—	410	1,072	—	1,072		
就限制性股份獎勵計劃 而持有的限制性股份	—	—	(32,645)	—	—	—	—	(32,645)	—	(32,645)		
購回股份(附註11)	(4,669)	—	—	4,669	—	—	(21,278)	(21,278)	—	(21,278)		
發行股本證券	—	—	—	—	2,532,866	—	—	2,532,866	—	2,532,866		
調整為發行可換股 證券的應計開支	—	—	—	—	—	(987)	—	(987)	—	(987)		
有關可換股證券的分紅 與非控制性權益	—	—	—	—	—	—	(229,674)	(229,674)	—	(229,674)		
進行交易(附註23)	—	—	—	249,485	—	—	—	249,485	1,274,389	1,523,874		
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	120,000	120,000		
與權益持有者 進行交易總額	18,769	93,923	(32,645)	286,449	2,532,866	(987)	(626,618)	2,271,757	1,394,389	3,666,146		
於2011年6月30日結餘	4,309,163	15,924,941	(128,631)	12,038	2,532,866	5,969,279	5,771,327	34,390,983	3,451,378	37,842,361		

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核										
	本公司股東應佔									非控制性 權益	權益總額
	股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有的股份	其他儲備	股本證券	可換股證券	保留溢利	合計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
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20)	—	—	—	—	—	—	(247,046)	(247,046)	—	(247,046)	
以股代付交易 的公平值儲備	—	—	—	70,049	—	—	—	70,049	—	70,049	
因權員購股權計劃的 行使而發行股份 (附註11)	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	—	—	—	(55,107)	—	—	—	(55,107)	(169,187)	(224,294)	
因業務合併而增加 非控制性權益	—	—	—	—	—	—	—	—	419,862	419,862	
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	7,500	7,500	
與權益持有者 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44至第69頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(6,282,337)	(11,371,207)
投資活動所用現金淨額	(390,994)	(908,197)
融資活動所得現金淨額	2,465,245	8,275,090
現金及現金等價物減少淨額	(4,208,086)	(4,004,314)
期初現金及現金等價物	13,977,211	17,619,619
現金及現金等價物匯兌虧損	(57,375)	(29,994)
期末現金及現金等價物	9,711,750	13,585,311

第44至第69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」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「中國」)境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司為一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

本簡明綜合中期財務資料未經審核並已於2011年8月18日獲本公司董事局批准刊發。

主要事項

期內經營上重要事項有收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司已發行股份的額外30%權益，出售盛聯管理有限公司(「盛聯」)已發行股份的49%權益及出售成都市同益房地產開發有限公司已發行股份的49%權益。以上的權益變動的後果並沒有改變控制權。有關交易詳細已於附註23披露。

於2011年5月12日，本集團之附屬公司盛洋投資(控股)有限公司，刊發有關出售非全資擁有的子公司慶東有限公司，其持有90%股權的公告。有關交易詳細已於附註24披露。

於2011年5月13日，本集團成功發行可贖回的永久性次級股本證券並於新加坡交易所上市。有關項目詳細已於附註12披露。

2 編製基準

截至2011年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至2010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2010年12月31日止年度的年度財務報表之會計政策一致，一如該等年度財務報表所述。

中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

下列經修訂準則、準則修訂及詮釋於2011年1月1日開始的財政年度首次實行。

香港會計準則24(經修訂)	「關聯方披露」
香港會計準則34(修訂)	「中期財務報告」
香港會計準則32(修訂)	「供股之分類」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14(修訂)	「最低資金要求之預付款項」

此外，香港會計師公會亦於2010年5月頒佈其對香港財務報告準則的第三次改進。全部改進均於2011年財政年度生效。

3 會計政策(續)

採納上述經修訂準則、準則修訂及詮釋對本集團截至2011年6月30日止六個月業績及財務狀況並無任何重大影響。

若干其他新準則及準則修訂於2011年1月1日開始的財政年度尚未生效且並未提早採納。管理層現正評估其對本集團之有關影響。

4 估計

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

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層對運用本集團會計政策及不明確估計的主要來源作出的重要判斷與適用於截至2010年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2010年12月31日的年度財務報表一併閱讀。並無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

5.2 流動資金風險

與年底相比，金融負債的合約未貼現的現金流量並無重大變動。

5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

5 財務風險管理 (續)

5.3 公平值估計 (續)

下表列示於2011年6月30日及2010年12月31日本集團按公平值計量的資產：

	第一級	第二級	第三級	合計
本集團				
於2011年6月30日				
其他投資	26,877	—	—	26,877
按公平值計入損益的				
金融資產	80,126	—	—	80,126
可供出售金融資產：				
股本證券(附註9)	638,277	—	232,663	870,940
	745,280	—	232,663	977,943
本集團				
於2010年12月31日				
其他投資	43,707	—	—	43,707
按公平值計入損益的				
金融資產	29,101	—	—	29,101
可供出售金融資產：				
股本證券(附註9)	433,886	—	181,663	615,549
	506,694	—	181,663	688,357

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據於結算日的市場報價計算。倘若能即時地及定期地從交易所、交易商、經紀、行業組織、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行的實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為現行的市場買入價。該等工具會被列入第一級。計入第一級的工具主要包括歸類為可供出售的香港聯交所股本投資。

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術以最大限度使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對公司特定估計的依賴程度。倘按公平值計量一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三級。

2011年期內營運及經濟環境並沒有重大轉變，因而影響本集團的財務資產及負債的公允價值。

2011年期內沒有重新分類財務資產。

6 分部資料

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。從產品角度，管理層會考慮物業發展及投資物業的表現。物業發展並按地理位置以北京、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。由於該等業務不包括入營運分部報告，因此並未列入提供予委員會的報告。該等業務業績已包括入「所有其他業務」。

委員會根據對分部營運溢利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括營運分部的非經常性支出。公司財務收入及成本亦不包括入由委員會審閱的營運分部業績，由於該等活動經由集中管理，即集團的資金管理。此計量也不包括投資物業的公平值變動，分佔共同控制企業及聯營公司的業績的影響。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總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。

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2011年6月30日止六個月的有關銷售額及租金收入分別為人民幣7,318,410,000元及人民幣157,337,000元，截至2010年6月30日止六個月分別為人民幣4,443,311,000元及人民幣94,665,000元。

以前年度，本集團以買方辦理房屋交接手續當日為銷售物業的風險和收益轉移時點。自2011年1月1日起，物業所有權以及與所有權相關的風險和收益轉移時點為交房通知單約定的最後交付期限第二日和買方實際辦理房屋交付手續的較早日。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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		已終止		集團總計
	北京	天津	東北	其他			其他業務	公司間對銷	經營業務	人民幣千元	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2011年 6月30日 止六個月											
總分部營業額	2,636,020	1,468,129	1,443,949	1,833,922	160,060	7,542,080	1,318,054	—	—	8,860,134	
分部間營業額	(63,620)	—	—	—	(2,723)	(66,343)	(889,306)	—	—	(955,649)	
營業額(來自 外部客戶)	2,572,400	1,468,129	1,443,949	1,833,922	157,337	7,475,737	428,748	—	—	7,904,485	
分部營運溢利	838,362	446,569	437,245	498,200	117,436	2,337,812	229,916	(378,590)	—	2,189,138	
折舊及攤銷	(776)	(788)	(3,357)	(3,658)	(221)	(8,800)	(17,424)	—	—	(26,224)	
銷售物業商譽	—	(6,829)	—	(56,624)	—	(63,453)	—	—	—	(63,453)	
所得稅開支 (附註18)	(297,944)	(170,418)	(157,296)	(242,719)	9,214	(859,163)	(16,407)	—	—	(875,570)	
財務收入	49,928	51,408	137,925	46,201	3,590	289,052	38,037	(325,642)	—	1,447	
截至2010年 6月30日 止六個月											
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	
分部營運溢利	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)	
銷售物業商譽	—	(1,945)	—	(24,566)	—	(26,511)	—	—	—	(26,511)	
所得稅開支 (附註18)	(94,347)	(9,799)	(110,686)	(121,955)	(11,132)	(347,919)	(100,108)	—	—	(448,027)	
財務收入	39,232	14,517	56,895	21,742	1,555	133,941	60,252	(161,844)	—	32,349	

6 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	人民幣千元	
於2011年 6月30日 (未經審核)										
分部資產	33,173,281	11,106,668	29,811,078	29,323,144	5,656,446	109,070,617	22,470,563	(41,790,423)	89,750,757	
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資 產除外)增加	492	1,389	2,156	7,124	48	11,209	24,264	—	35,473	
分部負債	12,608,028	3,228,557	8,950,415	11,248,022	1,083,010	37,118,032	19,663,261	(26,795,876)	29,985,417	
於2010年 12月31日 (經審核)										
分部資產	33,940,037	9,569,868	25,535,994	20,616,400	5,274,465	94,936,764	19,395,793	(34,540,220)	79,792,337	
非流動資產 (金融工具及 遞延稅項資 產除外)增加	140,124	3,101	10,381	42,715	299,298	495,619	37,707	—	533,326	
分部負債	16,232,942	3,661,878	7,428,596	9,087,159	1,202,665	37,613,240	15,198,662	(23,958,923)	28,852,979	

分部營運溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核 截止6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部營運溢利	2,189,138	1,318,646
公司財務收入	29,418	41,502
公司日常開支	(136,612)	(176,396)
財務費用	(97,100)	(34,794)
投資物業的公平值收益(附註8)	—	462,949
分佔共同控制企業虧損	(4,716)	(1,459)
分佔聯營公司虧損	(6,601)	(6,002)
除所得稅前溢利	1,973,527	1,604,446

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

報告分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債的調節表如下：

	2011年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2010年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產總額	89,750,757	79,792,337
公司現金及現金等價物	4,998,381	10,350,232
於共同控制企業的投資	674,954	687,826
於聯營公司的投資	390,857	397,458
可供出售金融資產(附註9)	870,940	615,549
按公平值計入損益的金融資產	80,126	29,101
其他投資	26,877	43,707
遞延所得稅資產	968,268	814,244
綜合資產負債表內的總資產	97,761,160	92,730,454
分部負債總額	29,985,417	28,852,979
遞延所得稅負債	1,268,066	1,351,372
流動貸款(附註14)	10,252,224	9,920,123
非流動貸款(附註14)	18,216,497	19,276,159
應付分紅(附註13)	196,595	204,017
綜合資產負債表內的總負債	59,918,799	59,604,650

本公司位於香港，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2011年及2010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2011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6,737,524,000元(2010年12月31日：人民幣6,873,008,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣130,321,000元(2010年12月31日：人民幣131,038,000元)。

截至2011年及2010年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一大額客戶。

7 物業、機器及設備和土地使用權

	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2011年1月1日期初賬面淨值	214,895	9,723
添置	35,473	—
處置	(758)	—
折舊及攤銷	(26,101)	(123)
於2011年6月30日期末賬面淨值	223,509	9,600
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	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2011年6月30日及2010年12月31日，樓宇賬面值為人民幣72,552,000元及人民幣73,341,000元及土地使用權賬面值為人民幣6,257,000元及人民幣6,329,000元已予抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

8 投資物業

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於期初賬面淨值	4,988,572	3,984,000
自己落成持作出售物業轉撥	—	167,051
投資物業轉撥至分類為持作出售之資產(附註24)	(150,000)	—
公平值收益	—	462,949
於期末賬面淨值	4,838,572	4,614,000

賬面值為人民幣3,923,081,000元及人民幣2,906,425,000元的投資物業於2011年6月30日及2010年12月31日已分別抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

9 可供出售金融資產

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於SOL Fund持作上市證券的投資(a)	638,277	433,886
於其他非上市股本證券的投資(b)	232,663	181,663
	870,940	615,549
減：非即期部分	(638,277)	(433,886)
即期部分	232,663	181,663

(a) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL」)(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，SOL的唯一相關投資代表為SOL Fund，為上市股份的投資組合，而其於2011年6月30日及2010年12月31日的公平值乃根據有關收市價而釐定。

(b) 本集團的可供出售金融資產亦包括若干非上市股本證券，均以人民幣為單位。非上市證券的公平值按各證券的資產淨值計算。

10 貿易及其他應收款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	34,658	71,562
就合約工程應收客戶的款項	157,247	33,392
減：應收款項減值撥備	(4,555)	(6,051)
貿易應收款項淨額(a)	187,350	98,903
收購預付款	—	51,000
預付稅款－所得稅	690,785	567,954
預付稅款－其他	1,038,878	886,796
借予第三方委託貸款(b)	414,500	427,000
借予一間聯營公司的委託貸款(c)	351,104	337,239
應收票據(d)	197,849	202,543
應收出售附屬公司款項(e)	115,465	199,828
應收共同控制企業款項	197,765	285,356
應收出售土地使用權款項	152,676	—
其他存款及預付款項	290,850	270,006
其他應收款項	415,274	325,216
	4,052,496	3,651,841
減：非流動部分	(88,234)	(85,367)
流動部分	3,964,262	3,566,474

10 貿易及其他應收款項 (續)

- (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2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	164,788	71,230
6個月至1年	20,171	19,544
1年至2年	5,160	5,697
2年至3年	1,272	3,294
3年以上	514	5,189
	191,905	104,954

- (b) 於2011年6月30日，委託貸款人民幣414,500,000元(2010年12月31日：人民幣427,000,000元)為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，按利率4.86%至12%(2010年12月31日：由4.86%至12%)計息，並須應要求還款。
- (c) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2010年：5.31%)計息，且須於2012年3月9日前還款。
- (d) 於2008年1月8日，本集團向一名獨立第三方認購本金總額3,000萬美元的可換股票據(「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，票據將按預定條款計算的轉換價轉換為發行人股份。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3,000萬美元的現金及按票據預定利率計算的有關利息。

於2011年6月30日，本集團連同其他票據認購人與發行人安排償還票據本金及有關利息。於本報告日期，該償還安排仍在進行中。

- (e) 於2009年10月，全資附屬公司德永國際有限公司(「德永」)收購恒盛地產控股有限公司(「恒盛」，於2007年7月27日在開曼群島註冊成立的公司，其股份一直在香港聯合交易所有限公司主板上市)的52,840,000股普通股，作價為每股港幣4.4元，合共人民幣206,872,000元。

於2010年12月31日，本集團通過處置附屬公司出售其於恒盛的全部投資予獨立第三方Win Powerful Investment Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)，代價為人民幣199,828,000元與本集團的原來投資成本相若。該應收代價餘額將於2011年12月31日到期收回。

11 股本及溢價

	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	就限制性股份 獎勵計劃 而持有 的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日期初結餘	5,638,374,432	4,510,699	4,290,394	15,831,018	—	20,121,412
因僱員購股權的行使而 發行股份(a)	499,500	400	336	736	—	1,072
發行代息股份	35,200,700	28,161	23,102	93,187	—	116,289
贖回股份	(7,000,000)	(5,600)	(4,669)	—	—	(4,669)
於2011年6月30日	5,667,074,632	4,533,660	4,309,163	15,924,941	—	20,234,104
限制性股份獎勵計劃(b)	(32,137,318)	—	—	—	(128,631)	(128,631)
	5,634,937,314	4,533,660	4,309,163	15,924,941	(128,631)	20,105,473
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

(a) 僱員購股權計劃：於截至2011年6月30日止期間行使的購股權導致發行499,500股(2010年6月30日：776,000股)股份，行使購股權的所得款項為港幣1,274,000元(2010年6月30日：港幣1,979,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣2.55元(2010年6月30日：港幣2.55元)。

(b) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。

於2011年6月30日，16,991,200股股份已根據該計劃授予但還沒有歸屬於僱員。

12 股本證券

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

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

由於股本證券並無償還本金或支付任何分派的合約責任，因此並不符合香港會計準則32項下的金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

13 可換股證券

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

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

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

由於可換股證券並無償還本金或支付任何分派的合約責任，因此並不符合香港會計準則32項下的金融負債的分類定義。因此，整項工具分類為權益，倘或當宣派相關分紅時則被視為權益股息處理。

14 貸款

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	18,216,497	19,276,159
流動	10,252,224	9,920,123
	28,468,721	29,196,282

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期初	29,196,282	21,840,012
新增銀行貸款	3,017,732	8,515,763
新增其他貸款	2,600,000	4,080,000
償還銀行貸款	(6,347,158)	(3,623,595)
公司債券賬面值的變動	1,865	1,782
期末	28,468,721	30,813,962

於2011年6月30日及2010年12月31日，長期銀行貸款分別為人民幣7,133,720,000元及人民幣6,308,000,000元，以本集團的發展中物業、已落成待售物業、土地使用權(附註7)、物業、機器及設備(附註7)及投資物業(附註8)作抵押擔保。

於2011年6月30日及2010年12月31日，概無短期銀行貸款設有抵押。

截至2011年6月30日止六個月的貸款及借款的利息開支為人民幣744,860,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣603,342,000元)。

於2011年6月30日，總額為人民幣2,600,000,000元的應付第三方其他借款為本集團通過非銀行財務機構募集資金。該等借款按年利率11.5%至12.3%計息，將於2013年5月22日內到期。

於2010年6月30日，總金額為人民幣4,080,000,000元的應付第三方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附屬公司的委托貸款認購上述信托計劃。此借款年利率按8.50%計息，將於其借款批出日期起25個月後到期。

15 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	4,016,129	3,612,571
應計支出	895,697	597,312
應付分紅(b)	196,595	204,017
向一名股東收取的預付款項(c)	1,670,198	1,724,493
有關出售部分附屬公司股權的已收代價(d)	—	1,300,000
已付代價(e)	150,000	455,800
來自非控制性權益的貸款(f)	672,044	—
其他應付款項	1,186,516	2,426,846
其他稅項	302,557	451,607
財務擔保負債撥備	69,078	58,989
	9,158,814	10,831,635

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 貿易應付款項主要包括預提建築成本及債務擔保撥備。按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	2,202,203	2,802,237
6個月至12個月	1,448,757	530,425
1年至2年	294,049	233,748
2年至3年	46,056	30,860
3年以上	25,064	15,301
	4,016,129	3,612,571

15 貿易及其他應付款項 (續)

(b) 本集團並無選擇遞延其截至2011年7月27日止半年度期間可換股證券(附註13)的分紅款項，而有關分紅已於本財務報表批准日期悉數償付。

(c) 於2010年11月21日，本集團與本公司主要股東南豐就成立一系列合營公司以發展若干商業物業項目訂立合資協議。有關成立合營公司的投資總額將約為650,000,000美元。

於本報告日期，該等合營公司的實際成立仍在進行中，並預期於2011年內完成。

(d) 於2010年12月31日，本集團的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋香港」)與綠城中國控股有限公司(「綠城」)及浙江省鐵路投資集團有限公司(「鐵路」)訂立合作協議(「協議」)，均為獨立第三方。

根據協議，遠洋香港同意出售本集團的全資附屬公司盛聯管理有限公司(「盛聯」)24.5%的權益予綠城及鐵路。出售事項獲得代價合共為人民幣1,623,704,000元(附註23(b)(i))。

(e) 於2011年6月30日及2010年12月31日的應付代價為收購土地的應付附屬公司非控制性權益款項。

(f) 來自非控制性權益的貸款為無抵押、按年利率零至12%計息，且須應要求償還。

16 其他(虧損)/收益淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分類為持作出售之資產及負債減值虧損撥備(附註24)	(23,280)	—
出售附屬公司的收益	—	187,168
收購一間附屬公司的負商譽	—	2,512
買賣按公平值計入損益的金融資產的收益	10,283	—
公平值計入損益的金融資產的虧損	(369)	—
買賣其他投資的虧損	(860)	—
其他投資的公平值收益	1,251	—
處置物業、機器及設備的虧損	(35)	(516)
匯兌收益/(虧損)	27,347	(6,064)
其他虧損	(14,965)	—
	(628)	183,100

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

17 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 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8)	—	462,949
有關收購附屬公司的交易成本	—	(6,699)
出售物業、機器及設備的虧損	(35)	(516)
應收款項減值撥回／(撥備)	1,496	(1,029)
	1,461	454,705

本集團於期內並無擁有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2011年6月30日止及2010年6月30日止六個月內並無扣除或撥回減值。於2011年6月30日金融資產已進行審閱，但未有減值跡象。

18 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2011年6月30日止及2010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。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅費用為：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	693,564	256,944
— 中國土地增值稅	419,336	114,139
遞延稅項	(237,330)	76,944
	875,570	448,027

19 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	
	2011年	2010年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,096,066	1,157,477
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)(附註13)	(229,674)	—
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	866,392	1,157,477
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
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)	0.154	0.205
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)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
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)

19 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，故其按轉換價計算的加權平均股數374,278,000股未計入每股攤薄溢利的計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司股東應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,096,066	1,157,477
有關可換股證券的分紅(人民幣千元)(附註13)	(229,674)	—
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	866,392	1,157,477
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	5,983	8,724
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,621,613	5,645,516
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)	0.154	0.205
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)
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,615,630	5,636,792
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	5,983	8,724
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	5,621,613	5,645,516
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)

20 股息

於2011年8月18日，董事局建議宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息人民幣232,544,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣245,904,000元）。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已派付末期股息	376,076	247,046
已宣派中期股息	232,544	245,904

21 財務擔保

於2011年6月30日和2010年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010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	3,649,672	2,925,285

於2011年6月30日及2010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。

22 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2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	11,864,632	9,167,037
發展中物業	10,470,889	9,309,635
已訂約但未撥備	22,335,521	18,476,672

(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2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	357,727	312,301
1至5年	616,874	563,930
5年以後	52,879	98,048
	1,027,480	974,279

23 附屬公司擁有權權益變動而無控制權變動

(a) 收購附屬公司的額外權益

於2011年1月17日，收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司（「重慶高爾夫」）額外30%權益，收購代價為人民幣200,000,000元。重慶高爾夫的非控制性權益的賬面值為人民幣30,378,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣20,252,000元，而本公司股東應佔權益減少人民幣179,748,000元。期內，對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益的賬面值	20,252
支付予非控制性權益的代價	(200,000)
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	(179,748)

(b) 出售附屬公司權益而無控制權損失

(i) 於2011年4月8日，就出售盛聯管理有限公司（「盛聯」）49%權益的人民幣1,623,704,000元對價，本集團計提非控制性權益增加人民幣1,219,202,000元及本公司股東應佔權益增加人民幣404,502,000元。期內，有關計提對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所出售非控制性權益的賬面值	(1,219,202)
非控制性權益所獲得的代價	1,623,704
計提於股本中的收益	404,502

23 附屬公司擁有權權益變動而無控制權變動(續)

(b) 出售附屬公司權益而無控制權損失(續)

- (ii) 於2011年5月7日，就出售成都同益房地產開發有限公司(「成都同益」)49%權益的人民幣100,170,000元對價，本集團計提非控制性權益增加人民幣75,439,000元及本公司權益持有者應佔權益增加人民幣24,731,000元。期內，有關計提對本公司權益持有者應佔權益的影響概述如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
所出售非控制性權益的賬面值	(75,439)
非控制性權益所獲得的代價	100,170
計提於股本中的收益	24,731

(c) 截至2011年6月30日止期間，與非控制性權益進行交易對母公司權益持有者應佔權益的影響

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔期內全面收益總額	1,048,520
權益持有者應佔權益變動來自：	
－收購附屬公司的額外權益	(179,748)
－出售附屬公司權益而無控制權損失	429,233
附屬公司所有權益的變動的淨影響，對本公司權益持有者應佔權益的控制權並無影響	249,485
	1,298,005

24 分類為持作出售之資產／直接與分類為持作出售之資產相關之負債

於2011年5月，本集團與本集團上市規則項下的關連人士Virtue Time Holdings Limited(「賣方」)訂立買賣協議，據此本集團附屬公司盛洋投資(控股)有限公司有條件同意向賣方出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司的股份，佔本集團於慶東有限公司中的全部權益。

出售慶東有限公司的對價為港幣137,000,000元，其中港幣10,000,000元於買賣協議當日收取作為按金，而剩下結餘港幣127,000,000元將於出售完成當日收取。此項交易已於2011年6月23日於股東特別大會上經股東批准。

預期於十二個月內售出的附屬公司應佔資產及負債，已分類為持作出售之資產及負債並於簡明綜合資產負債表中獨立列示。該等營運計入本集團分部報告的投資物業。

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
分類為持作出售之資產：	
投資物業	150,000
按金及預付款項	1,057
其他應收款項	8,763
現金及現金等價物	13
分類為持作出售之資產總值	159,833
直接與分類為持作出售之資產相關之負債：	
其他應付款項及應計費用	4,575
所獲得的存款	8,316
分類為持作出售之資產及負債減值撥備	23,280
遞延稅項負債	3,088
直接與分類為持作出售之資產相關之負債總值	39,259
分類為持作出售之資產淨值	120,574

25 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2011年及2010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) 提供服務

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 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
— 中遠集團的共同控制企業	—	1,216
— 共同控制企業	62,295	156
— 聯營公司	407	—
	62,702	4,090

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	11,565	8,686
僱用後福利	1,007	669
其他長期福利	505	416
股份付款	11,478	14,578
	24,555	24,349

(c) 利息收入

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	9,180	8,411
	9,180	8,411

25 關連方交易(續)

(d) 應收關連方款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
— 共同控制企業	828,680	817,356
— 聯營公司(附註10)	351,104	337,239
	1,179,784	1,154,595

(e) 應付關連方款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
— 股東(附註15)	1,670,198	1,724,493
	1,670,198	1,724,493

26 結算日後事項

於2011年7月8日，北京萬洋世紀創業投資管理有限公司(「北京萬洋」，本公司間接全資附屬公司、國壽投資控股有限公司及中國人壽資產管理有限公司(統稱，「中國人壽」)，本公司主要股東的附屬公司，及北京萬通地產股份有限公司(「北京萬通」)成功投得中華人民共和國北京市朝陽區東三環北京商務中心區(CBD)核心區地塊。該幅土地總地盤面積約為7,840平方米，投標價約人民幣2,656,280,000元。

北京萬洋，中國人壽及北京萬通計劃成立合營公司以持有及發展該土地。於本報告日，期合營公司的實際成立仍在進行中，並預期於2011年內完成。

中期財務資料的審閱報告

致遠洋地產控股有限公司董事會

(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37至69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」)於二零一一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、綜合中期全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務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「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。審閱中期財務數據報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，二零一一年八月十八日

附件：遠洋地產項目名稱

城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	2010年年報 使用名稱(中文)	2010年年報 使用名稱(英文)
北京	遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
	遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)		
	遠洋•沁山水E02/03項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)		
	遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
	遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
	遠洋•萬和城C區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)		
	遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
	遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
	遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
	遠洋自然(北京)	Ocean Seasons (Beijing)		
	遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
	遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
	遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
	遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
	遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
	遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)		
	遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)		
	頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)		
	遠洋•東方(北京)	Ocean Oriental (Beijing)		
	遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)		
	遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)		
	遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
	CBD Z6地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
	天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)	
遠洋天地(天津)		Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise (Tianjin)
遠洋國際中心(天津)		Ocean International Center (Tianjin)		
遠洋新幹線(天津)		Ocean Express (Tianjin)		
遠洋•萬和城(天津)		Ocean Great Harmony (Tianjin)		
遠洋風景(天津)		Ocean Prospect (Tianjin)		
中山	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
	橫欄項目(中山)	Henglan Project (Zhongshan)		
大連	遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
	遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
	紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
	香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
	遠洋MIDTOWN(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)		
	遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)		
	遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園	Ocean Valley Lafite (Dalian)
	遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園—工業部分	IT Zone—Industrial (Dalian)
	遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)		
	遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
	小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		

附件：遠洋地產項目名稱

城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	2010年年報 使用名稱(中文)	2010年年報 使用名稱(英文)
瀋陽	遠洋天地(瀋陽) 遠洋公館(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang) Ocean Residence (Shenyang)		
杭州	遠洋•大河宸章(杭州) 遠洋公館(杭州) 杭州大運河商務區項目(杭州) 普福項目(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou) Ocean Mansion (Hangzhou) Canal Business Center Project (Hangzhou) Pufu Project (Hangzhou)	大河宸章 遠洋公館	Hang Yimian (Hangzhou) Canal Commercial District (Hangzhou)
黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)		
重慶	遠洋高爾夫國際社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目	Golf Club Project (Chongqing)
三亞	遠洋公館(三亞) 棠棣項目一期(三亞)	Ocean Mansion (Sanya) Tang Di Project (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics (Sanya)
海口	遠洋浮木陣(海口)	Ocean Driftwood Array (Haikou)	盈濱半島	Yexiang Village Project (Haikou)
青島	遠洋公館(青島) 遠洋風景(青島) 遠洋自然(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao) Ocean Prospect (Qingdao) Ocean Seasons (Qingdao)		
上海	遠洋•博堡(上海) 遠洋7號(上海) 楊行鎮項目(上海)	BOND CASTLE (Shanghai) Ocean Mansion No.7 (Shanghai) Yanghangzhen Project (Shanghai)		
武漢	遠洋莊園(武漢) 遠洋•世界(武漢)	Ocean Manor (Wuhan) Ocean World (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project (Wuhan)
秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島) 灣海1號(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao) Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)
長春	遠洋•裏納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project (Changchun)
成都	遠洋•朗郡(成都) 大慈寺項目(成都)	Ocean Langjun (Chengdu) Dacisi Project (Chengdu)		
鎮江	遠洋•塞納河畔(鎮江)	Ocean Bank of Seine (Zhenjiang)		
撫順	將軍溝項目(撫順)	Jiangjougou Project (Fushun)		

