



# 远洋地产

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

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)  
(股票代號：03377)

二零一四年中期報告

## 執夢想 行未來



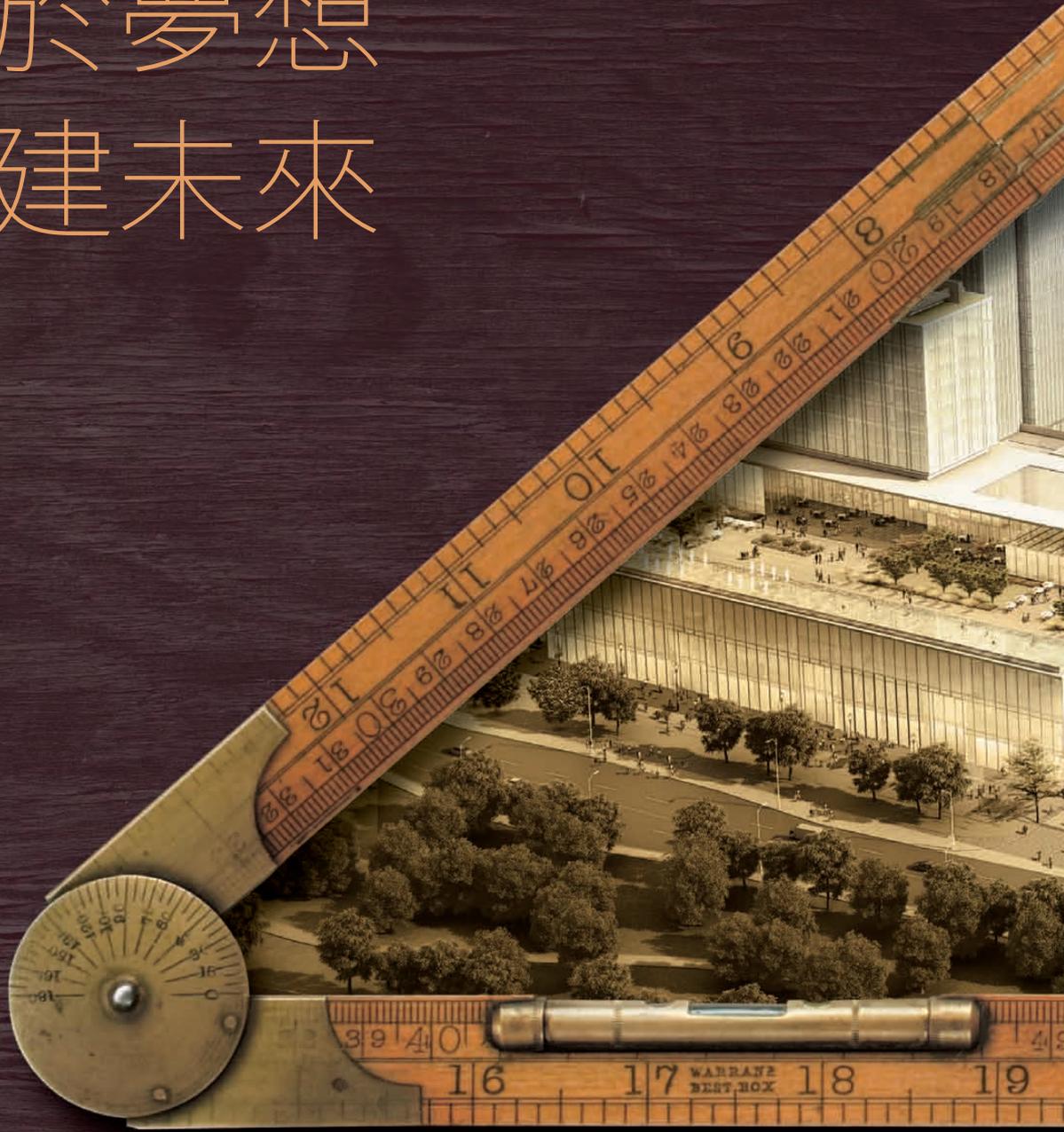




# 努力不懈 堅持夢想 璀璨未來 實現可期

實現遠大夢想，需要堅定的執行。過往一年，各專業線系統已形成，全面配合前線的管控要求，我們努力提升管理執行力，在執行的準確性、效率、效果上實現突破，令我們距離未來的藍圖更進一步。

敢於夢想  
勤建未來





■ 遠洋地產決意肩負起自己的使命，秉持跨越新高度、邁向最前列的夢想，立足自身、着眼變化思考遠洋地產未來十年的戰略與願景。

## 關於我們

遠洋地產於中國主要經濟地區作為領先的房地產開發商之一，積極實踐「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要業務範圍為中、高端住宅項目的開發與建設、高端寫字樓、商業物業的開發與持有經營。我們在全國 19 個高速發展城市中擁有超過 50 個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括北京市；環渤海地區的大連市、天津市、青島市和秦皇島市；長三角地區的上海市、杭州市、鎮江市和黃山市；珠三角地區的深圳市、中山市、海口市和三亞市；其他地區的武漢市、成都市、重慶市、瀋陽市、長春市和撫順市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區、長三角地區及珠三角地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於 2014 年 6 月 30 日，我們的土地儲備達到約 22,434,000 平方米，其中約 80% 位於一、二線城市。

迄今為止，本集團被恒生指數有限公司推選為一系列指數的成份股，其中包括恒生綜合指數（「HSCI」）、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生中國內地 100、恒生綜合市值指數—中型股指數以及恒生環球綜合指數，我們在 2014 年更被推選為恒生高股息率指數。





## 目錄

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

遠洋地產成功從區域性  
開發商發展為全國性企業，  
現時項目遍佈全國十九個城市。

### 其他地區

武漢、成都、重慶、瀋陽、長春、撫順

總土地儲備 539 萬平方米

項目數目 9

### 北京

總土地儲備 215 萬平方米

項目數目 14

### 環渤海地區

大連、天津、青島、秦皇島

總土地儲備 954 萬平方米

項目數目 22

### 長三角區域

上海、杭州、鎮江、黃山

總土地儲備 249 萬平方米

項目數目 10

### 珠三角地區

深圳、中山、海口、三亞

總土地儲備 287 萬平方米

項目數目 9



# 財務及營運摘要

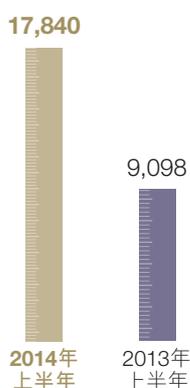
(人民幣百萬元)	截至6月30日止六個月(未經審核)		
	2014年	2013年	變動%
營業額	17,840	9,098	96%
毛利	3,518	2,187	61%
除所得稅前溢利	3,299	2,427	36%
期內溢利	2,341	1,567	49%
本公司擁有人應佔溢利	2,239	1,417	58%
核心利潤	1,944	904	115%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.291	0.183	59%
— 攤薄	0.290	0.182	59%
每股股息(港幣:元)	0.075	0.070	7%
派息比率	20%	23%	-3個百分點
毛利率	20%	24%	-4個百分點
淨利潤率	13%	16%	-3個百分點
核心利潤率	11%	10%	1個百分點
協議銷售額	13,228	17,813	-26%
售出可售樓面面積(平方米)	1,016,000	1,336,000	-24%
交付可售樓面面積(平方米)	1,120,000	644,000	74%

(人民幣百萬元)	於2014年	於2013年	變動%
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (已審核)	
資產總值	141,427	137,869	3%
本公司擁有人應佔權益	41,753	40,058	4%
現金資源*	16,791	16,050	5%
淨借貸比率*	60%	44%	16個百分點
土地儲備(平方米)	22,434,000	21,353,000	5%

\* 包括受限制銀行存款

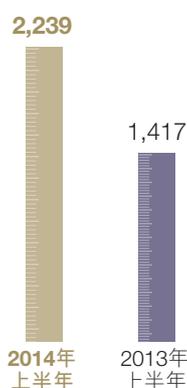
## 營業額

(人民幣百萬元)



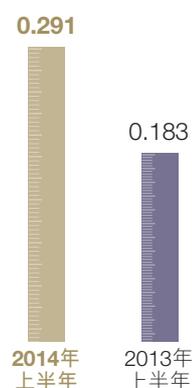
## 本公司擁有人應佔溢利

(人民幣百萬元)



## 每股溢利

(人民幣)



# 主席報告



本人謹代表公司  
董事局(「董事局」)提呈  
遠洋地產控股有限公司  
(「遠洋地產」或「本公司」)  
及其附屬公司  
(統稱「本集團」或「我們」)  
截止2014年6月30日  
止六個月的中期報告。



## 2014 年中期業績

截至2014年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣178.40億元，較去年同期增長約96%；毛利為人民幣35.18億元，較去年同期增長61%；本公司擁有人應佔溢利及核心利潤分別達到人民幣22.39億元及人民幣19.44億元，比去年同期分別上漲58%及115%，每股溢利為人民幣0.291元。參照報告期內本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截至2014年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.075元。董事局同時建議提供股東以認購新股代替現金的方式收取部分或全部中期股息的選擇權，惟需獲得香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准有關新股可在市場上掛牌交易，方可作實。

## 市場回顧與展望

2014年上半年，內地房地產市場進入調整期，全國商品房銷售出現負增長。國家統計局資料表明，一至六月份全國商品房累計銷售面積為4.84億平方米，同比下降6%；一至六月份全國商品房累計銷售額為人民幣31,100億元，同比下降6.7%。本輪行業調整主要由供求關係的結構性失衡引起。一方面，由於前兩年土地成交量大，這些地塊的集中開發使今年市場供應量大幅攀升。另一方面，受宏觀經濟增速放緩、信貸政策收緊、市場預期轉變等因素影響，市場觀望氣氛濃厚，購房需求乏力。據統計，全國多數城市的庫存量持續創新高，出清週期持續延長，預計下半年市場面臨更大的去庫存壓力。

在行業調整期，市場分化的特徵愈發凸顯。就銷售業績而言，行業集中度進一步攀升，部分品牌房企憑藉較強的市場把握能力、合理的產品結構、靈活的應對策略，在逆市中擴大了領先優勢；而未能隨市場及時調整的企業，則面臨著愈發嚴峻的市場挑戰。就成交結構而言，市場投資需求佔比進一步降低，購房人群中呈年輕化的趨勢，剛需和首次改善產品逐漸成為市場的成交主力。本集團相信，未來中小戶型的剛需、首次改善產品將成為未來市場的主流，尤其是具備良好品質、生活配套齊全的宜居產品。

在宏觀政策層面，中央政府將延續各地區「分類指導」的原則，尊重市場規律並且「不打壓、不刺激」，致力於通過市場化的長效機制保持行業的健康穩定，同時給予各地方政府適度的自主權。預計下半年各地將推出多樣化、個性化的調整政策，包括調整甚至取消限購政策、調整限貸政策、鼓勵商業銀行積極開展房貸業務及降低房貸利率等，從而釋放部分購房需求。

展望下半年，本集團認為內地房地產市場將延續調整趨勢，但將探底趨穩，市場供需關係將趨於平衡。由於新型城鎮化的積極推進、房屋更新、人口流動、戶籍制度改革及獨生子女政策放寬等因素帶來的需求依然強勁，內地房地產市場不會出現整體硬著陸的情況。即使在目前限購、限貸政策非常嚴格的情況下，今年上半年商品房累積銷售額較2013年同期僅下降6.7%，但比2012年同期增長約34%（2012年上半年銷售額為人民幣23,314億元），預計2014年全年商品房銷售額有望接近甚至超過2012年並達到歷史第二高位。

# 主席報告

## 業務回顧與策略

自年初開始，本集團結合市場形勢變化，狠抓銷售、加快周轉、保持穩健、佈局長遠，扎實推進各項工作。

### 狠抓銷售，現金為王

2014年上半年，本集團實現協議銷售額約人民幣132億元，約佔全年計畫的1/3，基本完成同期計畫。自年初開始，本集團主動研判市場變化，在行銷方面積極行動、靈活應對，通過多種舉措保證業績達成。我們在同行中率先實施存貨去化行動，尤其是存留一年以上的銷售資源，同時通過與銷售代理公司戰略合作、增加行銷人員激勵等舉措調整行銷管理模式。本集團在6月份實現協議銷售額超過人民幣40億元，反映了上述行銷調整舉措已經取得了積極的效果。

### 加快周轉，優化產品結構、資源佈局

為提升資產周轉率，本集團在狠抓銷售外，採取了多種措施，以改善動態指標。我們針對已有的存量土地資源，堅決調整產品結構，在保證產品品質的同時優化了戶型面積，重點開發剛需、首次改善等緊湊型、自住型產品。下半年，本集團將調整新推資源的開發節奏，優先開發適銷對路產品，努力使新推資源中剛需、首改類產品佔大部份，以確保達成全年銷售目標。

與此同時，我們完成了後續存量土地資源與產品線的對位關係，今後將繼續深化產品線成果的應用，壓縮開盤週期，提高開發效率，提高回款、融資的速度。

在土地策略方面，我們繼續堅持投資標準，聚焦一、二線城市、聚焦中小規模項目，多補充快周轉資源。上半年本集團通過公開市場、收併購等方式獲取位於北京、天津、中山及武漢等城市的地塊，新增土地儲備超過240萬平方米，大部份位於一、二線城市。下半年，本集團將繼續強化環渤海、長三角、珠三角區域佈局，深耕已進入的一、二線城市，以優化資源佈局。

### 保持財務穩健，增強資本實力

得益於自身營運水準的提升，以及中國人壽、南豐集團兩大股東的全力支持，本集團於2014年7月首次獲得三大國際評級機構——標準普爾、穆迪及惠譽，分別給予的發行人BBB-、Baa3及BBB-的投資級評級。

緊隨其後，本集團於7月底成功發行於2019年到期的5億美元4.625%及於2024年到期的7億美元6.000%的有擔保票據。該筆票據發行獲得了超過150個來自全球的投資者約4.6倍的超額認購，也是內地上市房地產公司有史以來最大規模的首次境外債券發行。

本集團完成的企業信用評級和發債工作，既反映了我們擁有健全的財務實力、優秀的治理結構及穩定可持續的發展前景，同時也有助於我們擴寬融資管道、調整債務結構、降低整體融資成本。

## 佈局長遠，夯實基礎

本集團根據既定戰略，持續加快商業地產、養老產業等業務的發展速度。投資性物業方面，本集團繼續加大重點城市的優質持有物業的投資和開發力度。本集團與太古地產合作開發的「成都遠洋太古里」已陸續交付客戶進行精裝修，下半年將達到試運營條件。今年8月，本集團與臺灣新光集團組成的聯營公司以接近底價成功競得北京通州核心區一個綜合體項目，總規劃建築面積達34.4萬平方米，並將用於發展購物中心、寫字樓、公寓等用途。同時，本集團於8月份成功收購位於上海自貿區的一個寫字樓及商業的項目，為本集團增加了優質的土地儲備。

養老產業方面，本集團位於北京的第二個養老地產項目——椿萱茂(北京•雙橋)老年公寓，以及大連第一個項目椿萱茂(大連•金石灘)照料中心正式營業。後續本集團還將繼續加大養老產業的投入，把握機遇，搶佔市場先機。

本集團繼續加強與大股東的合作，充分發揮大股東在金融領域合作、不動產投資、流動性支持等方面對本集團的支持作用，積極打造雙方共贏、優勢互補的發展格局。

在內部管理方面，本集團今年正式啟動第四步發展戰略的制定工作。我們將結合第三步發展戰略的回顧、行業整體及宏觀影響因素研究、產業競爭規律研究、對標企業業務模式創新研究、細分業態及產品模式研究，把握行業變化趨勢，明確未來跨越發展的目標和道路。

## 致謝

本人謹代表董事局對各位股東、投資者及合作夥伴給予我們的持續支持，以及全體同仁的專業堅持與努力表示深深的謝意！我們堅信，在董事局的睿智領導與廣大員工的共同努力之下，本集團定能實現更為平穩的發展，創造更佳業績。

李明

主席

香港，2014年8月26日

# 企業社會責任報告

2014年遠洋地產繼續將責任履行納入到更多主業中，在實現業務可持續發展的同時，繼續滿足價值夥伴(股東、客戶、員工、合作方、政府、社區、環境)以及社會的可持續發展。企業社會責任堅持環保方向，遠洋地產注資成立的遠洋之帆公益基金會則聚焦教育方向，通過內部推進及外部合作，使社會責任履行體系更加科學、可持續。

## 「執夢、行動、協力」

「執行力」是2014年管理主基調。在遠洋地產第三步發展戰略末年的時候，本集團制定了「執夢、行動、協力」的年度主題。這是要求遠洋地產每一位員工團結一心，協作互助，在各自的崗位上繼續追求有品質有效益的可持續增長，繼續打造可持續發展格局，持續地利用自己的行動保持公司業績的增長。

## 品質之旅，溫馨回饋客戶

2014年，遠洋地產「品質之旅」活動以「執夢築行」為主題，帶領業內專家及媒體人士深入遠洋北京及周邊城市項目，展開項目品鑒和專業座談。通過在各個項目平凡崗位的走訪，讓媒體和客戶瞭解遠洋地產兢兢業業的工作精神。2014年上

半年，遠洋地產組織了「京畿行」活動，通過公司高管與記者深度交流，就2013年報數據、未來規劃、房地產行業發展等進行探討，促進了媒體對遠洋地產的深入了解，增加了遠洋的正面聲音傳播，於8至12月，遠洋地產、遠洋之帆公益基金會將深度合作，將舉辦2014遠洋「手拉手，看世界」、「愛唱響音樂季」活動，活動旨在延續品質之旅對精神品質與傳統文化的關注與支持，並回顧遠洋企業社會責任深耕教育十餘年的豐厚成果，並貫徹感恩傳統。

## 堅持幫扶貧困學生，持續關注健康成長

「小夥伴成長計畫」已於2014年上半年完成新疆、青海、四川、雲南、貴州、北京、海南等省市的助學金發放，遠洋地產通過「遠洋之帆公益基金會」這平台，堅持對老少邊窮地區師生開展幫扶活動。2014年首例「關愛基金」—北京師範大學鼻咽癌患者瑤瑤確立，基金會通過該項目先期為其捐贈了人民幣五萬元善款，同時在集團內號召廣大員工奉獻愛心，為其募集捐款。該活動受到了廣大員工的好評和積極回應。正是這些平凡細微的幫扶讓每一位參與的員工都感受到了彙集愛心的力量。截至2014年6月30日，該計畫已經幫扶了多達9個地區的23,471名學生。



## 積極投身社區綠化，努力踐行企業責任

通過「遠洋社區環保公益獎」遠洋地產積極踐行綠色環保理念，此項目著重在提升社區居民環保意識，培養綠色生活方式的形成；通過社區居民自發性的「綠色改造」活動，號召和引導居民在日常工作生活中節約能源，減少碳排放，營造和諧舒適居住環境。截止2014年6月30日，全國獲獎社區達到170個。

## 與合作夥伴攜手關注大學生成長，重視項目的可持續性和深度發展

第六屆遠洋地產「探海者」全國大學生社會實踐獎如期舉行，本屆實踐獎同時是共青團中央學校部「中國大學生社會實踐知行促進計畫」（簡稱「知行計畫」）的核心項目。全國大學生社會實踐獎在中國教育部和共青團中央指導下，已連續舉行五屆，在資助全國優秀在校大學生參與社會實踐的過程中，注重培養大學生對社會公益的參與及貢獻，截至2014年6月30日，該項目共收到來自全國68所高校2012份申報項目。



## 援建四川雅安災區，重建震後環保學校

自2010年起，遠洋地產「老社區，新綠色」相繼實施了「零碳四合院」、「水循環四合院」和「光能四合院」三個環保示範項目。2013-2014年遠洋地產繼續秉持「綠色、環保」的理念將建築節能技術運用到四川雅安援建項目——天全縣井崗小學。這體現遠洋地產綠色環保理念的示範項目正處於緊張有序的施工階段，預計2014年底竣工。遠洋地產利用自身技術優勢，從建築設計、室內裝修、環保材料等方面入手，將為震後的井崗小學傾力打造一個具有「遠洋綠色標識」的環保型村級小學。

## 支持文化遺產保護，首次涉足海外公益

2014年開始，遠洋之帆公益基金會與聯合國教科文組織（UNESCO）展開合作，將連續2年投入16萬美元支援UNESCO亞太區「文化遺產保護獎」項目的開展，為亞太地區47個國家的私營部門和社區開展文化遺產建築的保護工作提供幫助。2014年，UNESCO亞太區「文化遺產保護獎」共計收到來自16個國家的46個候選遺產保護項目，6月中旬評審會於泰國曼谷落幕。



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額

收入的組成部分分析如下：

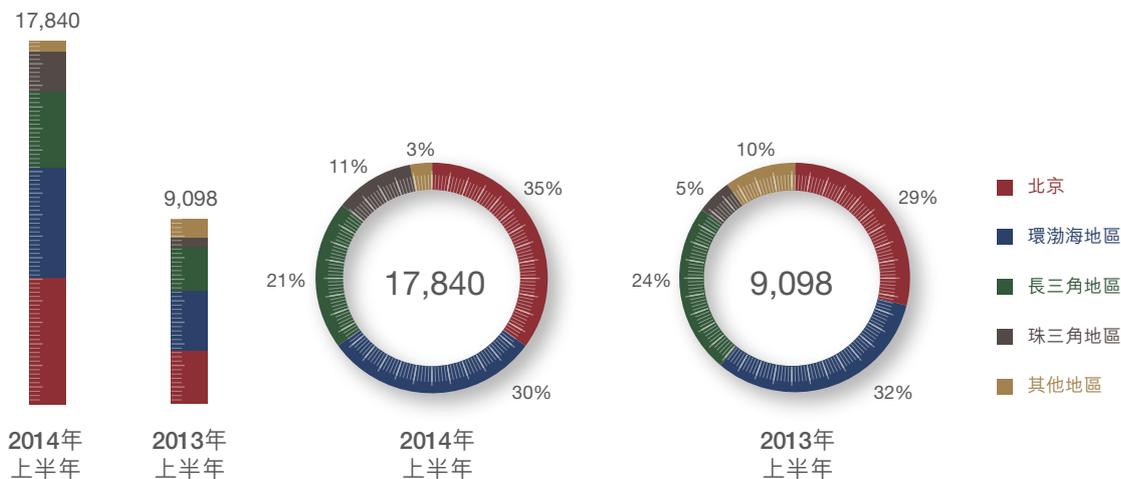
(人民幣百萬元)	2014年上半年	2013年上半年	變動(%)
物業開發	16,218	7,780	108%
物業投資	326	251	30%
物業管理	298	232	28%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	998	835	20%
<b>總計</b>	<b>17,840</b>	<b>9,098</b>	<b>96%</b>

本集團2014年上半年營業額達到破記錄的人民幣178.40億元，較2013年同期的人民幣90.98億元增長了96%。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔本集團總營業額的91%。北京作為本集團的總部在2014年上半年貢獻了本集團總營業額約35%(2013年上半年：29%)，達到人民幣62.33億元(2013年上半年：人民幣26.65億元)。其他一、二線城市

包括大連、天津、上海、杭州、青島及深圳於2014年上半年的總營業額為人民幣99.96億元，佔總營業額約56%，為本集團帶來重大貢獻。這意味着本集團將營業額貢獻分散到不同城市的全國性戰略，以減輕因單一市場波動所帶來的風險。在本集團已分散土地儲備組合的戰略下，未來的營業額貢獻將會更平均地分佈於不同城市。

各地區的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



## 銷售成本

與營業額增長相符，2014年上半年的物業開發成本增加至人民幣130.18億元(2013年上半年：人民幣57.88億元)主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的91%(2013年上半年：84%)。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6,100元，較2013年上半年人民幣4,000元為高，主要原因是較去年同期交付了較多近年購入的項目。報告期內物業開發的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣4,600元，較2013年上半年人民幣5,100元下降。

## 毛利

報告期內的毛利達到人民幣35.18億元，較2013年同期增加61%。毛利率減至約20%(2013年上半年：24%)。毛利率下跌主要是由於期內交付較多土地成本較高的項目，例如：遠洋•萬和公館(北京)等。

## 其他收入及其他虧損(淨額)

截至2014年6月30日止六個月的其他收入達到人民幣2.11億元(2013年上半年：人民幣1.73億元)，當中包括金融資產投資收入及利息收入，上升主要原因是由於整體利息收入增加所致。

本集團錄得其他虧損(淨額)人民幣1.04億元(2013年上半年：其他收益(淨額)人民幣0.57億元)，其他虧損(淨額)主要包含期內的確認滙兌虧損。

## 投資物業重估

於2014年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及少數股東權益前)約人民幣1.13億元。

## 營運費用

2014年上半年的銷售和市場推廣費用減少至人民幣2.40億元，而2013年同期為人民幣2.63億元。然而，該等成本佔2014年上半年總營業額約1.3%(2013年上半年：2.9%)。

2014年上半年的行政費用增加至人民幣3.19億元(2013年上半年：人民幣1.74億元)，僅佔上半年總營業額約1.8%(2013年上半年：1.9%)。行政費用比例下跌是由於我們嚴緊的成本控制措施成功將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

## 財務費用

2014年上半年，加權平均利率由7.35%下跌至7.03%。已付或應計的利息總開支達人民幣14.14億元(2013年上半年：人民幣13.87億元)，其中人民幣1.32億元(2013年上半年：人民幣1.19億元)因未能資本化而透過收益表扣除。

## 稅項

2014年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額增加47%至人民幣8.52億元(2013年上半年：人民幣5.78億元)，有效稅率為27%(2013年上半年：27%)。此外，土地增值稅於2014年上半年減少至人民幣1.06億元(2013年上半年：人民幣2.83億元)，佔2014年上半年毛利的3%(2013年上半年：13%)。

## 本公司擁有人應佔溢利

2014年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣22.39億元，較去年同期的人民幣14.17億元上升58%。不包括一次性項目和投資物業的公平值收益，核心利潤增加115%至人民幣19.44億元。2014年上半年的平均股本收益率(不包括可換股證券和股本證券)約為6%(2013年上半年：5%)。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

# 管理層討論及分析

## 財務資源及流動資金

於2014年上半年期間，本集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。本集團憑藉投資者的大力支持，於6月成功取得一筆規模達8億美元的銀團貸款；於期後，我們發行了分別於2019年及2024年到期的5億美元及7億美元的擔保票據。我們錄得貸款總額由2013年12月31日的人民幣352.95億元升至於2014年6月30日的人民幣440.94億元。

於2014年6月30日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣167.91億元，本集團主要的

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日	變動(%)
一年內到期	18,193	12,839	42%
一至二年到期	11,378	7,039	62%
二至五年到期	10,328	12,031	-14%
五年以上到期	4,195	3,386	24%
<b>總計</b>	<b>44,094</b>	<b>35,295</b>	<b>25%</b>

現金資源為人民幣，而流動比率為1.8倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣412.80億元，足以確保本集團財務穩健。我們具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

本集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)於2014年6月30日約60%(2013年12月31日：約44%)。鑒於本集團仍保有人民幣167.91億元的現金資源，我們對現時負債水準感到滿意。

## 財務擔保及資產抵押

於2014年6月30日，本集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣63.24億元(2013年12月31日：人民幣57.33億元)。

於2014年上半年期間，本集團以其部分發展中物業、已落成待售物業及投資物業等作為抵押，以獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣38.98億元(2013年12月31日：人民幣11.87億元)及長期銀行貸款人民幣185.47億元(2013年12月31日：人民幣159.71億元)。於2014年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約24%(2013年12月31日：30%)。

## 資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2014年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣140.07億元(2013年12月31日：人民幣122.86億元)。

## 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2014年6月30日，上述擔保總金額為人民幣63.24億元(2013年12月31日：人民幣57.33億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 1) 入賬銷售收入

本集團2014年上半年物業開發業務的營業額為人民幣162.18億元，較2013年同期的人民幣77.80億元大幅增加108%。交付可售樓面面積由2013年上半年約644,000平方米增加74%至2014年上半年約1,120,000

平方米。不包括車位銷售，2014年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣15,000元(2013年上半年：每平方米人民幣13,700元)。

於2014年上半年各項目營業額及交付可售樓面面積載列如下：

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	遠洋•萬和公館	3,016	59,507	50,700	100%
		遠洋•LA VIE	374	6,190	60,400	85.72%
		遠洋•沁山水E02/03項目	760	29,776	25,500	100%
		遠洋•傲北	421	22,447	18,800	100%
		遠洋•東方公館	77	3,325	23,200	100%
		遠洋•天著	83	3,068	27,100	100%
		遠洋一方	56	2,258	24,800	100%
		遠洋•新悅	11	582	18,900	100%
		<b>4,798</b>	<b>127,153</b>	<b>37,700</b>		
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	842	43,227	19,500	100%
		遠洋假日養生莊園	191	28,254	6,800	100%
		遠洋風景	1	39	25,600	100%
		遠洋自然	18	989	18,200	100%
		遠洋時代城	150	25,137	6,000	100%
		紅星海世界觀	695	85,876	8,100	100%
	天津	遠洋城	1,284	160,910	8,000	100%
		遠洋新幹線	30	2,925	10,300	97.05%
		遠洋•萬和城	157	11,049	14,200	100%
		遠洋國際中心	37	2,428	15,200	96.99%
		遠洋風景	255	24,742	10,300	100%
	青島	遠洋風景	42	1,881	22,300	100%
		遠洋自然	1,405	97,243	14,400	100%
		<b>5,107</b>	<b>484,700</b>	<b>10,500</b>		

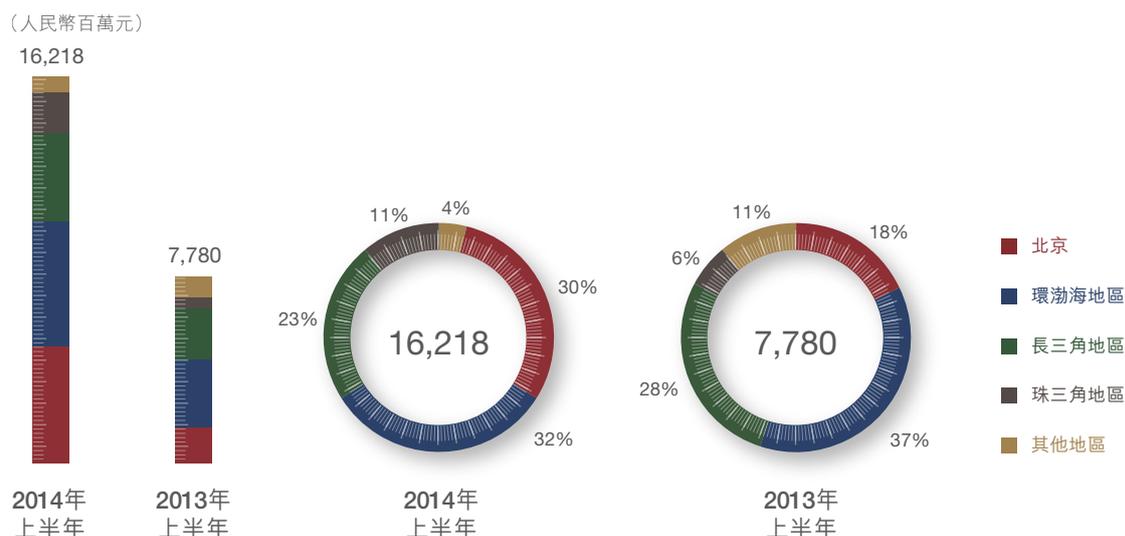
## 管理層討論及分析

區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區	上海	遠洋•香奈印象	1,698	87,848	19,300	100%
		遠洋7號	47	2,731	17,200	100%
	杭州	遠洋心裡	1,669	93,335	17,900	100%
		遠洋公館	151	5,134	29,400	51%
	鎮江	遠洋•香奈河畔	37	6,919	5,300	55%
		<b>3,602</b>	<b>195,967</b>	<b>18,400</b>		
珠三角地區	深圳	遠洋新幹線	1,060	71,499	14,800	84.70%
	中山	遠洋城	221	26,787	8,300	100%
		遠洋啟宸	392	72,864	5,400	100%
	海口	遠洋華墅	47	3,639	12,900	70%
	三亞	遠洋公館	3	162	18,500	70%
		<b>1,723</b>	<b>174,951</b>	<b>9,800</b>		
其他地區	武漢	遠洋莊園	46	2,946	15,600	55%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	55	7,466	7,400	87.25%
	瀋陽	遠洋天地	19	1,858	10,200	100%
		遠洋公館	135	17,996	7,500	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	360	38,845	9,300	51%
撫順	遠洋城	6	1,874	3,200	65%	
		<b>621</b>	<b>70,985</b>	<b>8,700</b>		
小計			15,851	1,053,756	15,000	
車位(各項目)			367	66,624	5,500	
<b>總計</b>			<b>16,218</b>	<b>1,120,380</b>	<b>14,500</b>	

於2014年上半年期間，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔本集團總營業額的30%（2013年上半年：18%）。於報告期內，我們可見物業開發業務的營

業額貢獻已較平均地分佈於環渤海地區、長三角地區及珠三角地區。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：



## 2) 協議銷售

本集團截至2014年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣132.28億元，較2013年同期人民幣178.13億元減少約26%，佔全年銷售計劃的1/3，基本完成同期計劃。2014年上半年銷售樓面面積減少約24%至1,016,000平方米（2013年上半年：1,336,000平方米）。本集團將會研判市場變化並通過多種舉措加快存貨周轉率以達成全年銷售目標。不包括車位銷售，平均銷售價格微降約3%至每平方米人民幣13,200元（2013年上半年：每平方米人民幣13,600元）。而包括車位銷售，平均銷售價格微降約2%，跌至每平方米人民幣13,000元（2013年上半年：每平方米人民幣13,300元）。

從地區分佈來看，2014年上半年，可售項目合共為40個（2013年上半年：40個）。當中14個位於環渤海地區，佔本集團協議銷售總額約33%。我們開始看到我們全國佈局對協議銷售的效益。來自北京的協議銷售額則佔全體的25%（2013年上半年：27%）。於2014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395.57億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。



遠洋地產瀋陽(撫順)員工劉梅提供

## 管理層討論及分析

於2014年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

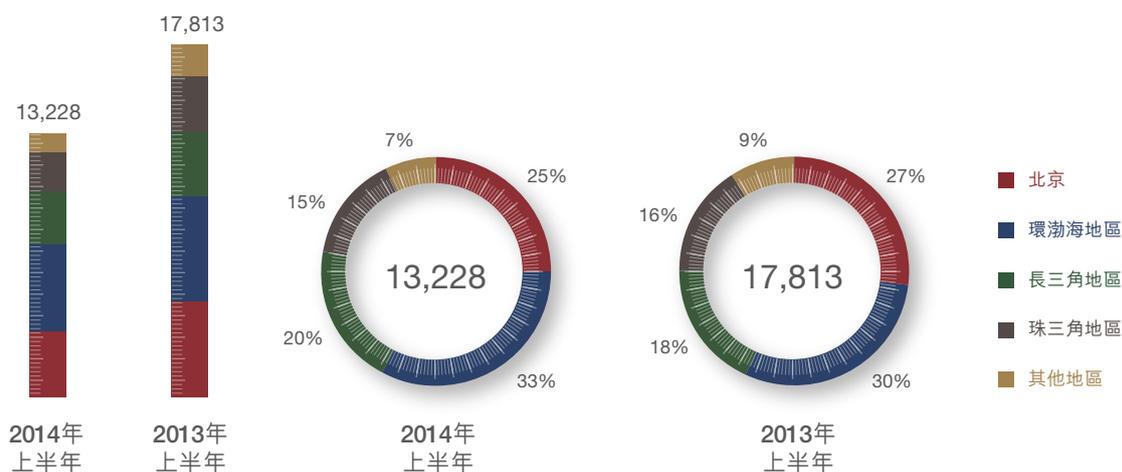
區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	北京	遠洋•萬和公館	941	15,261	61,700	100%
		遠洋•萬和城	49	954	51,400	100%
		遠洋•LA VIE	989	12,740	77,600	85.72%
		遠洋•傲北	123	3,416	36,000	100%
		遠洋•東方公館	31	1,357	22,800	100%
		遠洋•天著	1,021	27,858	36,700	100%
		遠洋一方	36	1,293	27,800	100%
		遠洋•新悅	7	322	21,700	100%
				<b>3,197</b>	<b>63,201</b>	<b>50,600</b>
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	752	51,131	14,700	100%
		遠洋假日養生莊園	235	45,900	5,100	100%
		遠洋自然	10	534	18,700	100%
		遠洋時代城	162	27,984	5,800	100%
		紅星海世界觀 榮域	889	86,895	10,200	100%
			251	25,668	9,800	100%
	天津	遠洋城	597	56,567	10,600	100%
		遠洋新幹線	83	13,957	5,900	97.05%
		遠洋•萬和城	345	25,846	13,300	100%
		遠洋風景	263	21,254	12,400	100%
		紅熙郡	138	18,282	7,500	100%
	青島	遠洋風景	27	1,131	23,900	100%
		遠洋自然	34	1,405	24,200	100%
	秦皇島	遠洋•海世紀	382	60,600	6,300	100%
			<b>4,168</b>	<b>437,154</b>	<b>9,500</b>	

區域	城市	項目名稱	協議銷售額 (人民幣 百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區	上海	遠洋•香奈印象	923	45,583	20,200	100%
		遠洋7號	176	15,509	11,300	100%
	杭州	大運河商務區項目	28	1,314	21,300	51%
		遠洋•大河宸章	512	16,280	31,400	70%
		遠洋心裡	267	13,770	19,400	100%
		遠洋公館	397	11,098	35,800	51%
	鎮江	遠洋•香奈河畔	274	54,269	5,000	55%
黃山	遠洋桃花島	36	3,640	9,900	100%	
		<b>2,613</b>	<b>161,463</b>	<b>16,200</b>		
珠三角地區	深圳	遠洋新幹線	621	28,330	21,900	84.70%
	中山	遠洋城	912	87,527	10,400	100%
		遠洋啟宸	376	66,480	5,700	100%
	海口	遠洋華墅	86	6,652	12,900	70%
			<b>1,995</b>	<b>188,989</b>	<b>10,600</b>	
其他地區	武漢	遠洋莊園	39	2,761	14,100	55%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	142	15,937	8,900	87.25%
	瀋陽	遠洋天地	26	2,843	9,100	100%
		遠洋公館	184	41,557	4,400	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	378	39,463	9,600	51%
	撫順	遠洋城	81	17,223	4,700	65%
		<b>850</b>	<b>119,784</b>	<b>7,100</b>		
小計		12,823	970,591	13,200		
車位(各項目)		405	45,633	8,900		
<b>總計</b>		<b>13,228</b>	<b>1,016,224</b>	<b>13,000</b>		

## 管理層討論及分析

來自各地區協議銷售額分析如下：

(人民幣百萬元)



### 3) 土地儲備及項目施工進度

2014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1,685,000平方米及1,184,000平方米，較2013年同期分別增加94%和66%。我們將維持我們的建設規模，以確保足夠可供銷售及交付的樓面面積以達到我們2014年的目標及支持我們於2015年的增長。

本集團的土地儲備於2014年6月30日增加5%至22,434,000平方米(於2013年12月31日：21,353,000

平方米)，而土地儲備應佔權益部分則增加至18,441,000平方米(於2013年12月31日：18,337,000平方米)。於2014年上半年，本集團購入8幅土地，總樓面面積為2,393,000平方米及應佔權益約1,529,000平方米，平均購買成本為每平方米人民幣4,800元(不包括武漢賀家墩項目的拆遷及補償費用)。於2014年6月30日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣3,100元(於2013年12月31日：人民幣3,300元)。

2014年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目	收購 總樓面面積 (平方米)	本集團應佔 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋春天著	105,000	105,000	100%
北京	昌平未來科技城F2項目	255,000	127,500	50%
北京	遠洋新天地	319,000	319,000	100%
天津	紅熙郡二期	250,000	250,000	100%
天津	奧萊二期居住項目	206,000	206,000	100%
中山	遠洋翠麗郡二期	111,000	67,710	61%
中山	遠洋香堤	141,000	71,910	51%
武漢	賀家墩項目	1,006,000	382,280	38%
<b>總計</b>		<b>2,393,000</b>	<b>1,529,400</b>	

於2014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)
已落成待售之物業	10,713,000	8,574,000	2,222,000
發展中物業	8,710,000	7,305,000	8,710,000
用作日後發展之物業	11,502,000	9,431,000	11,502,000
<b>總計</b>	<b>30,925,000</b>	<b>25,310,000</b>	<b>22,434,000</b>

## 管理層討論及分析

於2014年6月30日本集團的土地儲備詳情如下：

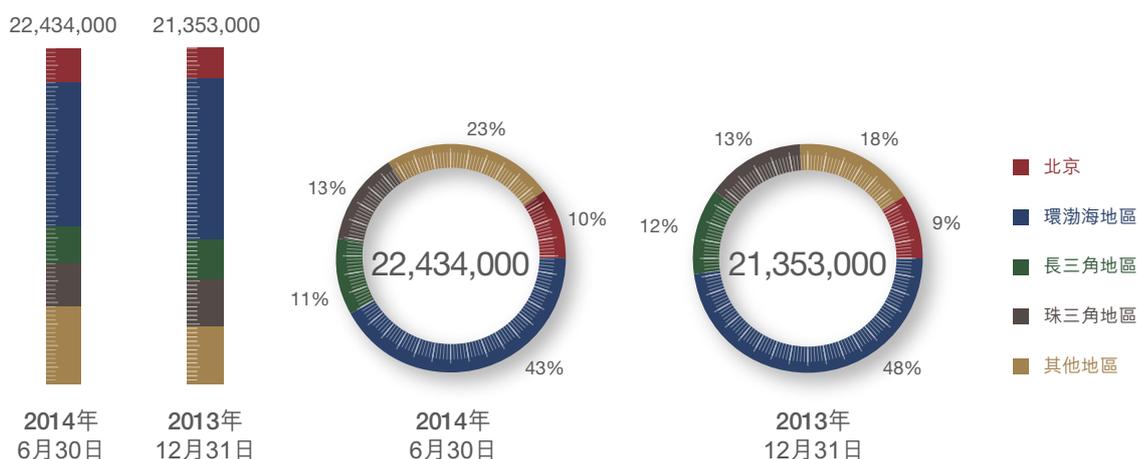
區域	城市	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
北京	北京	CBD Z6地塊	244,000	190,000	244,000	100%	
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%	
		昌平未來科技城F2項目	255,000	179,000	255,000	50%	
		密之雲項目	80,000	71,000	40,000	90%	
		遠洋•萬和公館	211,000	181,000	136,000	100%	
		遠洋國際中心二期	47,000	42,000	47,000	35%	
		遠洋•LA VIE	318,000	301,000	214,000	85.72%	
		遠洋•沁山水E02/03項目	101,000	94,000	64,000	100%	
		遠洋•傲北	182,000	138,000	46,000	100%	
		遠洋萬和四季	57,000	41,000	57,000	100%	
		遠洋新天地	319,000	243,000	319,000	100%	
		遠洋•天著	436,000	385,000	388,000	100%	
		遠洋春天著	105,000	95,000	105,000	100%	
		遠洋一方	793,000	705,000	117,000	100%	
					<b>3,268,000</b>	<b>2,773,000</b>	<b>2,152,000</b>
環渤海地區	大連	遠洋•鑽石灣	2,035,000	1,703,000	1,978,000	100%	
		遠洋假日養生莊園	408,000	349,000	274,000	100%	
		遠洋壹中心	91,000	73,000	91,000	100%	
		遠洋自然	138,000	116,000	5,000	100%	
		遠洋時代城	563,000	523,000	85,000	100%	
		紅星海世界觀	2,008,000	1,473,000	908,000	100%	
		遠洋創智高地	922,000	540,000	922,000	100%	
		榮域	936,000	887,000	936,000	100%	
		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	111,000	52,000	111,000	100%	
		小窑灣項目	219,000	175,000	219,000	100%	
		天津	遠洋城	2,164,000	1,695,000	1,181,000	100%
			遠洋新幹線	335,000	288,000	47,000	97.05%
			遠洋•萬和城	361,000	259,000	180,000	100%
	遠洋國際中心		322,000	308,000	220,000	96.99%	
	遠洋風景		320,000	260,000	174,000	100%	
	奧萊二期居住項目		206,000	160,000	206,000	100%	
	紅熙郡一期		112,000	103,000	112,000	100%	
	紅熙郡二期		250,000	207,000	250,000	100%	
	青島	遠洋公館	133,000	81,000	133,000	100%	
		遠洋風景	147,000	109,000	7,000	100%	
		遠洋自然	146,000	114,000	21,000	100%	
	秦皇島	遠洋•海世紀	1,489,000	1,332,000	1,480,000	100%	
				<b>13,416,000</b>	<b>10,807,000</b>	<b>9,540,000</b>	

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 (%)	
長三角地區	上海	遠洋•博堡	65,000	25,000	58,000	100%	
		遠洋鴻郡	127,000	64,000	127,000	100%	
		遠洋•香奈印象	368,000	314,000	262,000	100%	
		遠洋7號	110,000	94,000	37,000	100%	
	杭州	大運河商務區項目	650,000	254,000	650,000	51%	
		遠洋•大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%	
		遠洋心裡	169,000	108,000	53,000	100%	
		遠洋公館	287,000	218,000	123,000	51%	
	鎮江	遠洋•香奈河畔	914,000	691,000	825,000	55%	
	黃山	遠洋桃花島	178,000	177,000	142,000	100%	
			<b>3,076,000</b>	<b>2,085,000</b>	<b>2,485,000</b>		
	珠三角地區	深圳	遠洋新幹線	556,000	438,000	451,000	84.70%
			盛平項目	391,000	292,000	391,000	55%
中山		遠洋香堤	141,000	116,000	141,000	51%	
		遠洋錦上	200,000	192,000	200,000	51%	
		遠洋城	2,089,000	1,725,000	833,000	100%	
		遠洋翠麗郡一期	372,000	346,000	372,000	61%	
		遠洋翠麗郡二期	111,000	93,000	111,000	61%	
		遠洋啟宸	493,000	479,000	276,000	100%	
海口		遠洋華墅	112,000	104,000	96,000	70%	
			<b>4,465,000</b>	<b>3,785,000</b>	<b>2,871,000</b>		
其他地區	武漢	賀家墩項目	1,006,000	820,000	1,006,000	38%	
		遠洋莊園	80,000	71,000	10,000	55%	
		遠洋•世界	539,000	458,000	539,000	55%	
	成都	成都遠洋太古里	417,000	348,000	417,000	50%	
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	565,000	389,000	464,000	87.25%	
	瀋陽	遠洋天地	713,000	695,000	87,000	100%	
		遠洋公館	181,000	139,000	66,000	100%	
	長春	遠洋•夏納小鎮	1,194,000	959,000	897,000	51%	
	撫順	遠洋城	2,005,000	1,981,000	1,900,000	65%	
			<b>6,700,000</b>	<b>5,860,000</b>	<b>5,386,000</b>		
	合計		<b>30,925,000</b>	<b>25,310,000</b>	<b>22,434,000</b>		

## 管理層討論及分析

於2014年6月30日及2013年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：

(平方米)



## 投資物業

投資物業除了可以提供因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供可靠及持續的收入及現金流。此外，投資物業亦有助本集團分散物業開發市場波動的影響。於2014年上半年，來自物業投資的營業額增加了30%至人民幣3.26億元(2013

年上半年：人民幣2.51億元)。於2014年6月30日，除子公司盛洋投資(控股)有限公司所持有者以外，本集團合共持有7個經營中投資物業及一些車位作出租用途。本集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心及商業綜合體，可租賃面積合共約536,000平方米。

於2014年6月30日本集團物業投資詳情如下：

	大約 可租賃面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商舖 (平方米)	其他 (平方米)	於2014年 6月30日的 出租率	本集團 應佔權益
遠洋大廈(北京)	30,000	26,000	-	4,000	100%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	超過98%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	超過87%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	94%	100%
遠洋未來廣場(天津)	37,000	-	37,000	-	94%	96.99%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	-	-	15,000	80%	100%
小計	341,000	182,000	99,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	超過96%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	19,000	-	19,000	-	88%	35%
總計	536,000	231,000	189,000	116,000		

## 發展中的商業地產

遠洋地產的商業事業部自2010年成立以來，以近四年的時間夯實了寫字樓運營管理基礎，培養了商業項目定位、規劃設計、開發建設、招商及運營的能力。至今，我們已在全國擁有多過20個處於規劃建設中的商業地產項目，包括甲級寫字樓、高端購物中心、五星級酒店及高品質酒店式公寓等產品。

本集團現時主要持有經營中七個投資物業，我們與太古地產有限公司合作的成都太古里項目亦將於2014年下半年試業，未來我們計劃持有的商業地產物業將位於各個已發展成熟的城市，當中包括北京CBD項目、天津遠洋國際中心等。

目前我們已投入營運的商業地產可租賃面積約53.6萬平方米，寫字樓佔比約43%，商業及車位等佔比約57%。另外，現有項目中待開發及營運的商業地產資源超過二百萬平方米，將於2014至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓及旅遊城市星級酒店等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，為提出本集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

## 物業管理

截至2014年6月30日止年度，本集團來自物業管理服務的營業額為人民幣2.98億元，較2013年同期的人民幣2.32億元增長了28%；當中商業地產的物業管理費用貢獻了人民幣0.74億元。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為10,889,000平方米(2013年上半年：9,430,000平方米)，顯著增加了1,459,000平方米。

## 其他資訊

### 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2014年上半年，本集團並無任何對沖或投機性衍生工具投資。鑒於人民幣匯率的潛在浮動，本集團將在適當的時候考慮是否需要安排貨幣和利率對沖以避免相對風險。

## 僱員及人力資源

於2014年6月30日，本集團共有員工6,950人(於2013年12月31日：6,894人)，為了延續2013年人員配置精簡高效的結構，人員規模大致不變，本集團的人力資源效率和內部管制能力方面都得以提升。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2014年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣4.46億元(2013年上半年：人民幣4.07億元)。配合於過往年度已採納的購股權計劃，我們相信長遠皆能激勵員工的士氣。

本集團會一直與時俱進，仔細評估我們薪酬架構的吸引力以保留優秀人才及達到長期激勵的效果，並提供不同的培訓發展項目。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。

## 投資者關係報告

本集團秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。我們把深化投資者對本公司戰略的了解和認同以及促進本集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力成為實現本公司價值最大化的管理戰略平台。

### 因時制宜 鞏固信心

2014上半年，房地產市場開始由依靠短期政府宏觀調控向長期市場化調節為主導的方式過渡，房地產行業已經進入了轉型階段，開始探索穩健持續發展的新起點，行業充滿挑戰。

有鑒於此，我們根據新形勢，着重介紹本集團與大股東在協同發展及尋找新業務增長點方面的優勢，突出本公司優於同行的特點及價值所在，進一步贏得投資者的認同和信任，實現高效溝通。

## 管理層討論及分析



遠洋地產中山(深圳)公司員工陳春苗提供

2014上半年，本集團舉辦了2013年度業績發佈活動，獲得了廣泛關注。會議共吸引近100位金融界人士參與。在業績後的路演活動中，本公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國和日本進行了業績路演，共會見了近50家基金和相關人士。路演工作獲得了各方的積極反饋，本集團管理層也藉此加深了與資本市場的了解與互信。

我們還通過投資者大會、一對一會議等日常交流，與約120家基金、證券公司及過百名個人股東進行了深入交流。此外，我們組織和接待了約40批、超過120位相關人士實地參觀。通過上述活動和交流，個人和機構投資者、分析師和相關人士對本集團產品、戰略發展趨勢有了新的理解和更廣泛的認同。

### 堅持標準 不斷求進

2014上半年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保本集團相關信息通過本公司官網與其他渠道及時進行披露。此外，我們還不斷根據資本市場關注重點的變化，微調並整合公司運營口徑，在進一步提升公司信息披露透明度的同時，促進集團的數據邏輯與資本市場思維方式更加貼合，從細節方面提升公司運營管理水平。

2014年6月，我們在北京舉辦了小型反向路演，針對來自不同國家的投資者就本公司中長期戰略、經營狀況和市場發展進行

了分享。路演期間，我們邀請了商業地產項目高管就北京寫字樓項目規劃、CBD區域未來發展進行了深入介紹，收獲了良好的反響。

2014上半年，我們保持覆蓋公司券商在26家。其中超過80%給予遠洋地產「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、德銀、高盛、中國國際金融、麥格理、滙豐、瑞穗、巴克萊等。

股東方面，我們亦細心聆聽及照顧其關注。自2008年股東週年大會開始，管理層代表於每一次股東會後，都會預留時間與個人股東直接對話、耐心解答問題，務求個人股東和機構股東都有機會直接跟管理層代表深入討論業務和市場發展。

2014年5月，本公司召開了股東週年大會，有超過200位股東和相關人士出席。一如既往，管理層代表會後專門與現場有興趣的個人股東進行直接交流。

未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。藉此，本集團向所有相關人士的大力支持表示誠摯的謝意。如果您有任何疑問，請發送電子郵件至 [ir@sinooceanland.com](mailto:ir@sinooceanland.com)。我們將在相關法律、法規、《上市規則》原則下，為您提供滿意答覆。

# 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2014年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))

第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

### 本公司股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事名稱	權益性質	持有普通股數目	購股權涉 及之相關 股份數目 (附註i)	限制性股份 (附註ii)	合計	佔本公司 已發行 股本百分比
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註iii)	-	-	127,951,178	1.716%
	信託受益人	3,615,400 (附註iv)	-	-	3,615,400	0.048%
	實益擁有人	3,127,000	10,560,000	4,459,300	18,146,300	0.243%
劉暉女士	實益擁有人	88,500	400,000	603,500	1,092,000	0.015%
張世成先生	實益擁有人	28,500	400,000	91,500	520,000	0.007%
陳潤福先生	實益擁有人	741,250	4,320,000	1,274,850	6,336,100	0.085%
溫海成先生	實益擁有人	610,065	1,730,000	1,501,650	3,841,715	0.052%
楊征先生	實益擁有人	28,500	400,000	91,500	520,000	0.007%
方軍先生	實益擁有人	-	-	60,000	60,000	0.001%
鍾振光先生	實益擁有人	-	-	60,000	60,000	0.001%
曾慶麟先生	實益擁有人	38,500	800,000	91,500	930,000	0.012%
顧雲昌先生	實益擁有人	188,500	800,000	91,500	1,080,000	0.014%
韓小京先生	實益擁有人	188,500	800,000	91,500	1,080,000	0.014%
趙康先生	實益擁有人	59,500	800,000	91,500	951,000	0.013%

## 權益披露

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。
- (ii) 該等限制性股份為根據本公司限制性股份獎勵計劃而授出。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。
- (iii) 該等 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iv) 該等 3,615,400 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。

### 相聯法團股份及股本衍生工具的相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團 普通股數目	購股權涉及之 相聯法團 相關股份數目	佔相聯法團 已發行股本 總額百分比
李明先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	-	4,000,000 (附註)	0.898%
溫海成先生	盛洋投資(控股)有限公司	實益擁有人	70,000	-	0.016%

附註：根據相聯法團的購股權計劃，購股權已於 2013 年 8 月 9 日授出，每股行使價為港幣 0.96 元，行使期自 2013 年 8 月 9 日至 2021 年 6 月 22 日。

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

除根據下文「購股權計劃」及「限制性股份獎勵計劃」等段所載

分別由根據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 2014 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2014年6月30日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及淡倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	持有 普通股數目	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	2,203,284,743	29.550%
陳慧慧(「陳女士」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	1,601,327,956	21.477%
陳廷驊遺產執行人(「執行人」)(附註iii)	受控制公司權益	好倉	1,526,769,821	20.477%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	456,056,783	6.117%

附註：

- (i) 該等2,203,284,743股股份以中國人壽保險股份有限公司的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險股份有限公司68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 陳女士持有1,601,327,956股本公司股份之好倉，其中：
- (a) 1,526,769,821股股份於陳廷驊先生之遺產項下持有，而陳女士為其中一名執行人(詳情見下文附註(iii))；及
- (b) 74,558,135股股份由俊孚投資有限公司實益擁有。俊孚投資有限公司由南豐資源有限公司全資擁有。南豐資源有限公司由Crosby Investment Holdings Inc.全資擁有，而Crosby Investment Holdings Inc.則由陳女士全資擁有。
- (iii) 執行人持有1,526,769,821股本公司股份之好倉，其中1,393,759,104股及133,010,717股股份分別由源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited實益擁有。源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由NF Investment Holdings Limited全資擁有。NF Investment Holdings Limited由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由南豐國際控股有限公司全資擁有。南豐國際控股有限公司由陳氏集團國際有限公司全資擁有，而陳氏集團國際有限公司則由已故陳廷驊先生的遺產執行人100%持有。執行人包括陳女士、李王佩玲女士、周淑嫻女士及黃維弼先生。

## 權益披露

- (iv) 該等368,378,907股及87,677,876股股份分別以Crystal Will Holdings Limited及Grand Wave Enterprises Limited的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited及Grand Wave Enterprises Limited均由Wharf China Development Limited全資擁有。Wharf China Development Limited由Wharf China Holdings Limited全資擁有。Wharf China Holdings Limited由The Wharf (Holdings) Limited全資擁有。WF Investment Partners Limited擁有The Wharf (Holdings) Limited 43.01%權益。WF Investment Partners Limited由Wheelock Investments Limited全資擁有。Wheelock Investments Limited由Wheelock and Company Limited全資擁有，而HSBC Trustee (Guernsey) Limited擁有Wheelock and Company Limited 48.98%權益。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (Guernsey) Limited被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2014年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內所記錄，本公司並無獲於

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

# 企業管治及其他資料

## 購股權計劃

日期為2007年9月3日的股東書面決議通過本公司購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向本集團合資格僱員及董事授予購股權。誠如本公司日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價值，並按本集團僱員的個人表現和本公司的業績來獎勵彼等所作出的貢

獻。購股權計劃下所授出的購股權可於五年期間內行使，其中購股權的40%由授出當日起計1年後可予行使，購股權的70%由授出當日起計2年後可予行使，而所有購股權由授出當日起計3年後可予行使。所有於2014年6月30日已授出但尚未行使的購股權均受本報告所述購股權計劃條款規管，購股權計劃條款的進一步詳情載列於招股章程。

截至2014年6月30日止六個月期間，根據購股權計劃授予本集團董事、主要行政人員及僱員的購股權變動如下：

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2014年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內行使 購股權數目 (附註)	期內已失效的 購股權數目	於2014年 6月30日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>						
李明先生	2009年7月30日	8.59	4,280,000	-	-	4,280,000
	2012年1月12日	3.57	6,280,000	-	-	6,280,000
劉暉女士	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	400,000
張世成先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	400,000
陳潤福先生	2009年7月30日	8.59	1,710,000	-	-	1,710,000
	2012年1月12日	3.57	2,610,000	-	-	2,610,000
溫海成先生	2009年7月30日	8.59	500,000	-	-	500,000
	2009年9月2日	7.01	500,000	-	-	500,000
	2012年1月12日	3.57	730,000	-	-	730,000
楊征先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	400,000
曾慶麟先生	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
顧雲昌先生	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
韓小京先生	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
趙康先生	2009年7月30日	8.59	200,000	-	-	200,000
	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
小計			21,010,000	-	-	21,010,000

## 企業管治及其他資料

	購股權授出日期	每股行使價 (港幣元)	於2014年 1月1日 尚未行使 購股權數目	期內行使 購股權數目 (附註)	期內已失效的 購股權數目	於2014年 6月30日 尚未行使 購股權數目
僱員	2009年7月30日	8.59	12,450,000	-	(650,000)	11,800,000
	2009年9月2日	7.01	13,220,000	-	(1,020,000)	12,200,000
	2009年10月5日	7.11	21,850,000	-	(1,030,000)	20,820,000
	2012年1月12日	3.57	99,917,000	(4,809,500)	(3,080,000)	92,027,500
小計			147,437,000	(4,809,500)	(5,780,000)	136,847,500
總計			<b>168,447,000</b>	<b>(4,809,500)</b>	<b>(5,780,000)</b>	<b>157,857,500</b>

附註：截至2014年6月30日止六個月，獲行使的購股權有4,809,500股股份，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4.28元。

### 限制性股份獎勵計劃

董事局於2010年3月22日(「採納日期」)採納限制性股份獎勵計劃(「獎勵計劃」)，作為挽留及激勵僱員的獎勵，以有利於本集團持續運作及發展。除非經董事局決定提早終止，否則該獎勵計劃自採納日期起十年內有效。根據獎勵計劃將授予的最高股份數目為169,104,822股，佔本公司於採納日期已發行股本百分之三的股份。受託人將於市場上以本集團授出之現金購入限制性股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該獎勵計劃之條文歸屬該相關經甄選僱員為止。以無償

授予本集團董事及僱員之股份將於三年內歸屬，其中40%授予股份將由授予當日起一年後歸屬，其後每季度以7.5%授予股份歸屬。

於回顧期內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人以總代價約人民幣7,105,000元(包括交易成本)於市場購入及以收取股份代替現金股息約人民幣1,804,000元之方式，獲取本公司2,881,628股股份。於2014年6月30日，受託人已於市場或根據以股代息計劃合共獲取本公司40,105,461股股份，佔本公司於採納日期0.71%的已發行股本。

根據獎勵計劃下，授予之股份數目及於回顧期內歸屬的股份數目載列如下：

授予日期	授予股份				
	於2014年 1月1日 之結餘	於期內授予的股份	於期內歸屬的 股份數目	於期內失效的 股份數目 (附註)	於2014年 6月30日 之結餘
2011年3月18日	1,150,163	–	1,111,632	38,531	–
2013年3月18日	21,833,000	–	10,149,775	580,000	11,103,225
2014年3月18日	–	25,012,000	–	–	25,012,000
2014年5月13日	–	512,000	–	–	512,000
<b>總計</b>	<b>22,983,163</b>	<b>25,524,000</b>	<b>11,261,407</b>	<b>618,531</b>	<b>36,627,225</b>

附註：根據獎勵計劃，618,531股授予股份於獲授人辭任時失效。

## 股本證券

於2011年5月13日，本公司一全資附屬公司發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券本金總額共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。

股本證券詳情於本公司日期為2011年5月6日之公告及本報告的未經審核簡明綜合中期財務資料附註13中披露。

## 擔保票據

於2014年7月23日，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司發行於2019年到期，年利率為4.625%，本金額為5億美元的有擔保票據，以及於2024年到期，年利率為6.000%，本金額為7億美元的有擔保票據(統稱「該等票據」)，兩者均由本公司提供擔保。發行該等票據之所得款項淨額(扣除就發行應付之費用、佣金及開支後)約為11.81億美元，乃按本公司日期為2014年7月24日之公告所述的特定用途應用，供本集團償還現有債務及作一般企業用途。

### 根據2013年特別授權發行的新股份

於2013年，中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）及源榮投資有限公司（南豐集團之成員公司，「南豐集團」）為本公司的主要股東，並分別以認購價每股4.74港元認購本公司635,941,967股股份及686,611,211股股份（「認購」或「認購股份」）。認購於2013年11月19日獲獨立股東批准，而認購股份則於2013年11月22日獲配發。

董事局相信認購將鞏固本公司財務狀況及允許本公司可按合理成本籌集所需資金維持本集團現有營運，以及增加其於商機出現時作進一步投資的靈活性。認購進一步優化本集團的資本架構，改善本公司的信貸狀況，並減低本集團日後的融資成本。由於認購股份將以溢價發行並有兩年禁售期，倘認購股份公開予公眾認購，投資者將難以接受該等條款，故本公司認為中國人壽及南豐集團為最適合之認購方。再者，透過認購將與中國人壽及南豐集團建立更緊密的聯繫而為本公司帶來創造性戰略

價值及商機。尤以董事局相信認購將加強本集團與中國人壽在多方面的戰略性合作，包括融資、資本發展及物業投資。

認購所得款項淨額約8.04億美元乃按本公司日期為2013年10月28日之通函所述的特定用途應用。所得款項淨額之三分之一用作收購CBD項目及大連項目之餘下權益，所得款項淨額約三分之一用作為潛在新項目融資，餘下約三分之一之款項用作本集團一般營運資金用途。

於2013年11月22日，本公司完成向Nan Fung Investment China Holdings Limited（南豐集團之成員公司）收購CBD項目及大連項目之餘下權益，代價分別為1.54億美元及1.60億美元；於2014年1月，本公司動用2.69億美元（相當於約人民幣16.46億元）以撥付於北京門頭溝新項目的初始資本，該項目乃透過掛牌方式收購而來，總土地成本為人民幣39.73億元。餘下所得款項淨額應用作本集團一般營運資金用途。

## 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2,730,000元於聯交所購回700,000股股份。所有購回股份於2014年6月及7月股票交

付後註銷。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	購回普通			總代價 (港幣百萬元)
	股份總數	每股最高支付價 (港幣元)	每股最低支付價 (港幣元)	
2014年5月	500,000	3.93	3.88	1.96
2014年6月	200,000	3.90	3.86	0.77

除上述股份購回及於上文的「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。

## 中期財務資料審閱

截至2014年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其審閱報告載列於第41頁。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、趙康先生、楊征先生及鍾振光先生。曾慶麟先生具備會計的專業資格，為審核委員會主席。審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及會計慣例，對此並無異議。審核委員會已審閱截至2014年6月30日止六個月的中期報告。

## 企業管治守則

除下文所述外，董事局認為本公司在截至2014年6月30日止六個月期間均有遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內所載的守則條文：

李明先生為本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）。雖然本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分，惟本公司經考慮合併主席及行政總裁的角色，涉及於現有企業架構下協調權力及職權，以及有助於本公司日常業務運作。儘管主席與行政總裁的職責均由同一人承擔，惟一切重大決策均經與本公司董事局及高級管理層商討後始作出。董事局現時有四名獨立非執行董事及三名非執行董事。董事局認為已能充分平衡權力，而現行安排能維持強而有力的領導地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

## 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，而各董事確認於截至2014年6月30日止六個月內已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料變動如下：

自2014年5月21日起，曾慶麟先生退任於聯交所上市的中國熔盛重工集團控股有限公司獨立非執行董事。

自2014年2月17日起，顧雲昌先生(「**顧先生**」)獲任為聯交所上市公司陽光100中國控股有限公司獨立非執行董事。另於2014年3月7日，顧先生已辭任於美國紐約證券交易所上市的易居(中國)控股有限公司的獨立董事。

韓小京先生分別於2014年2月27日及2014年4月15日起出任中國的平安銀行股份有限公司及北京三聚環保新材料

股份有限公司獨立董事。該等公司均為中國深圳證券交易所上市公司。

由於對董事局委員會的組成進行重組，董事所擔任之職位變動如下：

鍾振光先生及趙康先生獲委任為本公司審核委員會之成員，自2014年6月26日起生效；

韓小京先生退任本公司審核委員會之成員，自2014年6月26日起生效；

方軍先生獲委任為本公司提名委員會之成員，自2014年6月26日起生效；

劉暉女士退任本公司提名委員會之成員，並獲委任為投資委員會之成員，自2014年6月26日起生效；及

顧先生退任投資委員會之成員，自2014年6月26日起生效。

根據於2014年8月26日通過的董事局決議，所有獨立非執行董事、所有非執行董事及執行董事張世成先生的董事袍金由每年港幣300,000元調整至港幣350,000元，自2014年1月1日起及2014年5月13日(即2014年委任新非執行董事之日期)起生效。

## 根據上市規則第13.21條之披露

於2014年6月30日，本公司已訂立的融資協議（「融資協議」）如下：

日期	內容	概約本金額
2012年6月15日（附註）	不同貨幣3年期貸款融資	6億美元
2013年7月12日	不同貨幣5年期貸款融資	4.1億美元
2014年6月24日	不同貨幣3年期貸款融資	8億美元

附註：日期為2012年6月15日的融資協議項下貸款融資已於2014年7月全數償還。

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

### 中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事局已宣派中期股息每股港幣0.075元（2013年：每股港幣0.07元），給予2014年9月12日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金支付，並可選擇根據以股代息計劃（「以股代息計劃」）收取新發行及繳足股份代替現金。除不能享有上述之

中期股息外，新股份於發行後將與現有已發行股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇表格將於適當時候寄予各股東。

以股代息計劃需獲聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行的新股份可在市場上掛牌交易，方可作實。

預期關於中期股息的現金股息支票及／或根據以股代息計劃發行的股票將於2014年10月22日（星期三）或前後寄予股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

本公司將於2014年9月12日（星期五）至2014年9月16日（星期二）（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2014年9月11日（星期四）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)  
劉暉女士  
張世成先生  
陳潤福先生  
溫海成先生

### 非執行董事

楊征先生  
方軍先生  
鍾振光先生

### 獨立非執行董事

曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生

## 審核委員會

曾慶麟先生  
楊征先生  
鍾振光先生  
顧雲昌先生  
趙康先生

## 提名委員會

李明先生  
方軍先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生

## 薪酬委員會

韓小京先生  
顧雲昌先生  
趙康先生

## 投資委員會

李明先生  
劉暉女士  
張世成先生  
曾慶麟先生

## 公司秘書

藍梓健先生

## 授權代表

李明先生  
藍梓健先生

## 註冊辦事處

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601室

## 主要營業地址

中國北京朝陽區  
東四環中路56號  
遠洋國際中心A座31-33層

## 主要往來銀行(排名不分先後)

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

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

普衡律師事務所

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：03377

## 公司網址

[www.sinooceanland.com](http://www.sinooceanland.com)

## 投資者關係部聯絡

[ir@sinooceanland.com](mailto:ir@sinooceanland.com)

# 中期財務資料的審閱報告

致遠洋地產控股有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第42至74頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於2014年6月30日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事局報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2014年8月26日

# 簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	356,420	203,827
土地使用權	7	8,872	8,985
投資物業	8	10,500,700	10,302,496
商譽		222,221	239,523
於合營企業之投資		2,050,885	1,682,273
於聯營公司之投資		1,097,729	629,572
可供出售金融資產	9	697,952	745,847
貿易及其他應收款項	10	664,260	15,606
遞延所得稅資產		1,511,179	1,940,419
<b>非流動資產總值</b>		<b>17,110,218</b>	<b>15,768,548</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款		12,738,090	10,685,916
發展中物業		62,871,958	69,903,227
存貨(按成本)		97,860	99,037
應收客戶工程合約款	11	1,316,752	996,539
可收回土地發展成本		1,550,205	1,713,850
已落成待售物業		16,633,186	12,079,650
可供出售金融資產	9	185,200	405,400
其他投資		12,287	19,676
按公平值計入損益的金融資產		93,054	191,413
貿易及其他應收款項	10	12,026,545	9,955,459
受限制銀行存款		4,930,637	4,797,032
現金及現金等價物		11,860,533	11,252,893
<b>流動資產總值</b>		<b>124,316,307</b>	<b>122,100,092</b>
<b>資產總值</b>		<b>141,426,525</b>	<b>137,868,640</b>

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	12	26,608,013	26,079,244
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	12	(47,098)	(79,008)
其他儲備		118,135	166,032
保留溢利			
— 擬派股息	20	445,130	920,391
— 其他		12,096,379	10,438,201
		<b>39,220,559</b>	37,524,860
股本證券	13	2,532,866	2,532,866
		<b>41,753,425</b>	40,057,726
<b>非控制性權益</b>		<b>3,518,317</b>	3,387,319
<b>權益總值</b>		<b>45,271,742</b>	43,445,045
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	14	25,900,429	22,455,625
貿易及其他應付款項	15	82,756	—
遞延所得稅負債		1,852,323	1,853,313
<b>非流動負債總值</b>		<b>27,835,508</b>	24,308,938
<b>流動負債</b>			
貸款	14	18,193,115	12,839,209
貿易及其他應付款項	15	18,142,231	17,987,221
預收客戶款項		28,275,539	34,603,586
應付所得稅		3,707,801	4,684,641
衍生金融工具		589	—
<b>流動負債總值</b>		<b>68,319,275</b>	70,114,657
<b>負債總值</b>		<b>96,154,783</b>	94,423,595
<b>權益及負債總值</b>		<b>141,426,525</b>	137,868,640
<b>流動資產淨值</b>		<b>55,997,032</b>	51,985,435
<b>總資產減流動負債</b>		<b>73,107,250</b>	67,753,983

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期收益表

未經審核  
截至6月30日止六個月

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	6	17,840,113	9,097,781
銷售成本		(14,321,854)	(6,910,297)
<b>毛利</b>		<b>3,518,259</b>	2,187,484
利息及其他收入		210,664	172,637
其他(虧損)/收益 — 淨額	16	(103,956)	57,099
投資物業公平值收益	8	113,367	479,504
銷售及市場推廣費用		(239,946)	(262,571)
行政費用		(319,093)	(174,035)
<b>經營溢利</b>		<b>3,179,295</b>	2,460,118
財務費用	17	(132,255)	(118,642)
分佔合營企業之收益		252,585	92,967
分佔聯營公司之虧損		(1,005)	(7,164)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>3,298,620</b>	2,427,279
所得稅開支	18	(958,107)	(860,766)
<b>期內溢利</b>		<b>2,340,513</b>	1,566,513
應佔：			
本公司擁有人權益		2,239,051	1,417,056
非控制性權益		101,462	149,457
		<b>2,340,513</b>	1,566,513
本公司擁有人權益應佔每股基本溢利(以每股人民幣為單位)	19	0.291	0.183
本公司擁有人權益應佔每股攤薄溢利(以每股人民幣為單位)	19	0.290	0.182

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期內溢利	<b>2,340,513</b>	1,566,513
其他全面收益		
可隨後重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產的公平值(虧損)/收益	<b>(24,371)</b>	782
貨幣匯兌差額	<b>6,467</b>	(18,861)
期內其他全面收益	<b>(17,904)</b>	(18,079)
期內全面收益總額	<b>2,322,609</b>	1,548,434
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	<b>2,221,147</b>	1,398,977
— 非控制性權益	<b>101,462</b>	149,457
	<b>2,322,609</b>	1,548,434

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合中期權益變動表

	未經審核									
	本公司擁有人權益應佔									
	股本 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	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
<b>於2014年1月1日結餘</b>	5,336,871	20,742,373	(79,008)	166,032	11,358,592	37,524,860	2,532,866	40,057,726	3,387,319	43,445,045
期內溢利	-	-	-	-	2,239,051	2,239,051	-	2,239,051	101,462	2,340,513
其他全面收益：										
可供出售金融資產的公平值虧損	-	-	-	(24,371)	-	(24,371)	-	(24,371)	-	(24,371)
貨幣匯兌差額	-	-	-	6,467	-	6,467	-	6,467	-	6,467
<b>截至2014年6月30日止期間的 全面收益總額</b>	-	-	-	(17,904)	2,239,051	2,221,147	-	2,221,147	101,462	2,322,609
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 之交易</b>										
於2014年6月支付與2013年有關的 股息(附註20)	509,132	-	-	-	(927,722)	(418,590)	-	(418,590)	-	(418,590)
股份支付開支	-	-	-	45,237	-	45,237	-	45,237	-	45,237
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	1,394	-	39,015	(40,409)	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份 (附註12)	18,688	-	-	(5,090)	-	13,598	-	13,598	-	13,598
根據限制性股份獎勵計劃購買股份 (附註12)	-	-	(7,105)	-	-	(7,105)	-	(7,105)	-	(7,105)
於2014年3月3日過渡至無面值股份 制度(附註12)	20,742,373	(20,742,373)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份回購(附註12)	(445)	-	-	445	(2,180)	(2,180)	-	(2,180)	-	(2,180)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	(126,232)	(126,232)	-	(126,232)	-	(126,232)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	31,115	31,115
<b>本公司擁有人總出資及收取的分紅</b>	<b>21,271,142</b>	<b>(20,742,373)</b>	<b>31,910</b>	<b>183</b>	<b>(1,056,134)</b>	<b>(495,272)</b>	<b>-</b>	<b>(495,272)</b>	<b>31,115</b>	<b>(464,157)</b>
因出售一間附屬公司的部分權益 而產生的非控制性權益增加 (附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,752	15,752
因其他收購而導致的非控制性權益 增加	-	-	-	-	-	-	-	-	25,023	25,023
因向非控制性權益收購附屬公司的 額外權益而產生的非控制性權益 減少(附註23)	-	-	-	(30,176)	-	(30,176)	-	(30,176)	(42,354)	(72,530)
<b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>	<b>21,271,142</b>	<b>(20,742,373)</b>	<b>31,910</b>	<b>(29,993)</b>	<b>(1,056,134)</b>	<b>(525,448)</b>	<b>-</b>	<b>(525,448)</b>	<b>29,536</b>	<b>(495,912)</b>
<b>於2014年6月30日結餘</b>	<b>26,608,013</b>	<b>-</b>	<b>(47,098)</b>	<b>118,135</b>	<b>12,541,509</b>	<b>39,220,559</b>	<b>2,532,866</b>	<b>41,753,425</b>	<b>3,518,317</b>	<b>45,271,742</b>

未經審核

## 本公司擁有人權益應佔

	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	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股本證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
<b>於2013年1月1日結餘</b>	4,428,676	16,306,805	(92,435)	335,260	8,779,986	29,758,292	5,969,279	2,532,866	38,260,437	3,785,801	42,046,238
期內溢利	-	-	-	-	1,417,056	1,417,056	-	-	1,417,056	149,457	1,566,513
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	-	782	-	782	-	-	782	-	782
貨幣滙兌差額	-	-	-	(18,861)	-	(18,861)	-	-	(18,861)	-	(18,861)
<b>截至2013年6月30日止期間的 全面收益總額</b>	-	-	-	(18,079)	1,417,056	1,398,977	-	-	1,398,977	149,457	1,548,434
<b>與擁有人(以彼等作為擁有人之 身份)之交易</b>											
於2013年6月支付與2012年 有關的股息(附註20)	2,897	15,640	-	-	(794,200)	(775,663)	-	-	(775,663)	-	(775,663)
股份支付開支	-	-	-	65,650	-	65,650	-	-	65,650	-	65,650
根據限制性股份獎勵計劃 歸屬股份	-	129	8,961	(9,090)	-	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份 (附註12)	12,402	59,579	-	(19,619)	-	52,362	-	-	52,362	-	52,362
根據限制性股份獎勵計劃購買 股份(附註12)	-	-	(3,672)	-	-	(3,672)	-	-	(3,672)	-	(3,672)
股份回購(附註12)	(1,210)	-	-	1,210	(6,834)	(6,834)	-	-	(6,834)	-	(6,834)
有關可換股證券的分紅	-	-	-	-	(224,381)	(224,381)	-	-	(224,381)	-	(224,381)
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	(128,121)	(128,121)	-	-	(128,121)	-	(128,121)
購回可換股證券	-	-	-	-	76,059	76,059	(2,162,206)	-	(2,086,147)	-	(2,086,147)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,230	2,230
<b>本公司擁有人的總出資及 收取的分紅</b>	14,089	75,348	5,289	38,151	(1,077,477)	(944,600)	(2,162,206)	-	(3,106,806)	2,230	(3,104,576)
因向非控制性權益收購附屬公司 的額外權益而產生的非控制性 權益減少	-	-	-	(170,292)	-	(170,292)	-	-	(170,292)	(25,708)	(196,000)
<b>與本公司擁有人進行的交易總額</b>	14,089	75,348	5,289	(132,141)	(1,077,477)	(1,114,892)	(2,162,206)	-	(3,277,098)	(23,478)	(3,300,576)
<b>於2013年6月30日結餘</b>	4,442,765	16,382,153	(87,146)	185,040	9,119,565	30,042,377	3,807,073	2,532,866	36,382,316	3,911,780	40,294,096

# 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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	<b>(5,108,913)</b>	1,785,599
投資活動所用現金淨額	<b>(1,002,709)</b>	(138,498)
融資活動所得/(所用)現金淨額	<b>6,714,437</b>	(4,905,906)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<b>602,815</b>	(3,258,805)
期初現金及現金等價物	<b>11,252,893</b>	10,747,479
匯兌收益/(虧損)	<b>4,825</b>	(18,909)
期末現金及現金等價物	<b>11,860,533</b>	7,469,765

第49至第74頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為投資控股和在中華人民共和國(「中國」)境內從事物業發展及物業投資等業務。

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2014年8月26日獲本公司董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2014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2013年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

### 重要事件

2014年6月，本公司訂立一項融資協議，據此，一銀行財團同意向本公司授予分別港元及美元兩筆合共本金金額約為800,000,000美元的3年期貸款融資。

期內，本集團自非控制性權益收購一間附屬公司額外權益及出售一間附屬公司部分權益，有關出售導致失去該附屬公司之控制。進一步詳情載於附註23及附註24。

## 3 會計政策

下列新訂及經修訂準則於2014年1月1日開始的財政年度首次強制實施，本集團已就截至2014年6月30日止財政期間採納該等準則。採納該等新訂會計政策對本集團當期及以往年度財務報表並無重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)	「金融工具：呈列 — 對銷金融資產及金融負債」
香港會計準則第36號(修訂本)	「資產減值 — 可收回金額披露」
香港會計準則第39號(修訂本)	「衍生工具更替及對沖會計法之延續」
香港會計準則第19號修訂本(2011年)	「界定福利計劃 — 僱員供款」
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本(2011年)	「投資實體」
香港財務報告準則修訂本	「對2010至2012年期間香港財務報告準則之年度完善及對2011至2013年期間香港財務報告準則之年度完善」
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	「徵費」

除上述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2013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。

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策(續)

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂準則、詮釋及準則修訂本，但於2014年1月1日開始的會計期間尚未生效且本集團亦並未提早採納該等規則。

概無其他於本中中期間首次生效的經修訂準則或詮釋預期對本集團構成重大影響。

## 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2013年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

## 5 財務風險管理及金融工具

### 5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2013年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

並無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

### 5.2 流動資金風險

與年底相比，金融負債的合約未貼現的現金流出並無重大變動。

### 5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 公平值估計(續)

下表列示於2014年6月30日及2013年12月31日本集團按公平值計量的資產及負債。

	第一級	第二級	第三級	合計
<b>資產</b>				
本集團				
於2014年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	93,054	-	-	93,054
可供出售金融資產：				
— 股權基金投資(附註9)	-	329,986	354,293	684,279
— 其他股本證券(附註9)	-	-	179,474	179,474
— 其他(附註9)	-	-	19,399	19,399
	<b>93,054</b>	<b>329,986</b>	<b>553,166</b>	<b>976,206</b>
<b>負債</b>				
本集團				
於2014年6月30日				
衍生金融工具	589	-	-	589
<b>資產</b>				
本集團				
於2013年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	191,413	-	-	191,413
可供出售金融資產				
— 股權基金投資(附註9)	-	713,187	-	713,187
— 其他股本證券(附註9)	-	-	188,060	188,060
— 銀行發行的結構性產品(附註9)	-	250,000	-	250,000
	<b>191,413</b>	<b>963,187</b>	<b>188,060</b>	<b>1,342,660</b>

期內，第一級及第二級之間概無轉撥。第二級與第三級之間的轉撥於下文第三級調節表中討論。

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

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 5 財務風險管理及金融工具(續)

#### 5.4 使用重大不可觀察輸入資料的公平值計量(第三級)

	可供出售 金融資產： 非上市股本及 債務證券 人民幣千元
於2014年1月1日的期初結餘	188,060
添置	20,899
出售	(10,086)
轉撥至第三級	354,293
<b>於2014年6月30日的期末結餘</b>	<b>553,166</b>

本集團於2014年轉撥若干非上市股權基金投資從第二級至第三級，期內該基金收購某些較高信貸風險的非上市股權及債務權益，導致計算公允值時有重大不可觀的計量。

第三級非上市股本證券投資按相關證券的資產淨值估計，其資產淨值與公平值相若。各證券的資產淨值越高，公平值越高。第三級非上市債務證券投資利用貼現現金流量法計算公平值，而貼現率主要由交易對手之信貸風險釐定。

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

期內，估值技術並無變動。

#### 5.5 本集團的估值程序

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

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

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

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.6 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 貸款
- 貿易及其他應付款項

## 6 分部資料

管理層根據總裁委員會(「委員會」)審閱作策略決定的報告，釐定營運分部。

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

本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、物業銷售代理服務及裝修服務。由於該等銷售額並未列入提供予委員會的報告，因此並未計入須申報的營運分部。該等營運業績計入「所有其他分部」。

委員會根據對經營溢利的計量評估營運分部的表現。計量基準不包括營運分部的非經常性開支的影響。融資費用及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其由中央財政職能活動推動，而該職能則管理本集團的現金狀況。計量亦不包括於合營企業及聯營公司的投資的任何未變現損益影響，以及投資物業的公平值損益及公司日常開支。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物、於合營企業及聯營公司的投資、可供出售金融資產、其他投資、按公平值計入損益的金融資產及遞延所得稅資產，上述各項均集中管理。總分部負債不包括貸款、遞延所得稅負債及衍生金融工具，上述各項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表與負債調節表的一部分。

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

營業額由物業發展分部的銷售額及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2014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16,217,700,000元及人民幣325,913,000元，截至2013年6月30日止六個月分別為人民幣7,779,706,000元及人民幣251,199,000元。

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

	未經審核								
	物業發展				投資物業	所有		公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計		
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	
<b>截至2014年6月30日止</b>									
六個月									
總分部營業額	4,905,936	1,774,054	2,575,251	7,007,239	329,272	2,216,235	18,807,987	-	18,807,987
分部間營業額	(44,100)	-	(680)	-	(3,359)	(919,735)	(967,874)	-	(967,874)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>4,861,836</b>	<b>1,774,054</b>	<b>2,574,571</b>	<b>7,007,239</b>	<b>325,913</b>	<b>1,296,500</b>	<b>17,840,113</b>	<b>-</b>	<b>17,840,113</b>
分部營運溢利	741,931	203,638	139,556	722,594	291,006	428,072	2,526,797	697,327	3,224,124
折舊及攤銷(附註7)	(651)	(589)	(1,276)	(2,725)	(304)	(14,207)	(19,752)	-	(19,752)
所得稅開支(附註18)	(80,083)	(124,119)	(146,853)	(402,437)	(41,089)	(163,526)	(958,107)	-	(958,107)
財務收入	6,010	17,278	2,678	81,525	24,609	41,378	173,478	(127,124)	46,354
<b>截至2013年6月30日止</b>									
六個月									
總分部營業額	1,426,427	1,051,145	1,233,994	4,068,140	253,668	1,925,329	9,958,703	-	9,958,703
分部間營業額	-	-	-	-	(2,469)	(858,453)	(860,922)	-	(860,922)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>1,426,427</b>	<b>1,051,145</b>	<b>1,233,994</b>	<b>4,068,140</b>	<b>251,199</b>	<b>1,066,876</b>	<b>9,097,781</b>	<b>-</b>	<b>9,097,781</b>
分部營運溢利	629,901	296,391	306,491	562,081	791,889	174,397	2,761,150	(703,129)	2,058,021
折舊及攤銷(附註7)	(3,102)	(781)	(1,814)	(7,530)	(1,806)	(12,936)	(27,969)	-	(27,969)
所得稅開支(附註18)	(234,062)	(43,121)	(135,253)	(270,028)	(141,571)	(36,731)	(860,766)	-	(860,766)
財務收入	10,330	17,634	34,360	24,991	22,940	50,372	160,627	(115,538)	45,089

## 6 分部資料(續)

	物業發展				投資物業	所有		公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他		其他分部	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元						
<b>於2014年6月30日</b>									
<b>(未經審核)</b>									
分部資產總額	40,056,909	11,566,531	45,013,515	49,862,665	10,572,256	64,688,883	221,760,759	(88,943,306)	132,817,453
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)									
增加	149	206	69	1,079	84,837	176,763	263,103	-	263,103
分部負債總額	21,841,480	5,180,231	21,327,966	25,630,027	2,328,689	51,279,740	127,588,133	(77,379,806)	50,208,327
<b>於2013年12月31日(經審核)</b>									
分部資產總額	39,877,395	11,273,816	41,514,384	54,987,217	10,370,473	55,216,798	213,240,083	(82,636,076)	130,604,007
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)									
增加	18,462	3,722	1,072	947	52,137	7,591	83,931	-	83,931
分部負債總額	24,617,250	6,103,207	19,685,471	29,287,165	2,356,983	45,811,792	127,861,868	(70,586,420)	57,275,448

分部營運溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部營運溢利	3,224,124	2,058,021
公司財務收入	36,115	82,652
公司日常開支	(194,311)	(160,059)
投資物業公平值收益(附註8)	113,367	479,504
財務費用(附註17)	(132,255)	(118,642)
分佔合營企業收益	252,585	92,967
分佔聯營公司虧損	(1,005)	(7,164)
除所得稅前溢利	3,298,620	2,427,279

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
須申報業務與其他業務的資產與總資產的調節表如下：		
分部資產總額	<b>132,817,453</b>	130,604,007
公司現金及現金等價物	<b>2,960,786</b>	1,650,033
於合營企業的投資	<b>2,050,885</b>	1,682,273
於聯營公司的投資	<b>1,097,729</b>	629,572
可供出售金融資產(附註9)	<b>883,152</b>	1,151,247
其他投資	<b>12,287</b>	19,676
按公平值計入損益的金融資產	<b>93,054</b>	191,413
遞延所得稅資產	<b>1,511,179</b>	1,940,419
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>141,426,525</b>	137,868,640
須申報業務與其他業務的負債與總負債的調節表如下：		
分部負債總額	<b>50,208,327</b>	57,275,448
遞延所得稅負債	<b>1,852,323</b>	1,853,313
流動貸款(附註14)	<b>18,193,115</b>	12,839,209
非流動貸款(附註14)	<b>25,900,429</b>	22,455,625
衍生金融工具	<b>589</b>	-
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>96,154,783</b>	94,423,595

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國。截至2014年及2013年6月30日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於2014年6月30日，位於中國的非流動資產總值(金融工具及遞延所得稅資產除外)為人民幣13,894,210,000元(2013年12月31日：人民幣12,812,244,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣342,617,000元(2013年12月31日：人民幣254,432,000元)。

截至2014年及2013年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一大額客戶。

## 7 物業、機器及設備及土地使用權

	未經審核	
	物業、機器及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2014年1月1日期初賬面淨值	203,827	8,985
添置	178,266	-
折舊及攤銷	(19,639)	(113)
處置	(5,315)	-
處置於附屬公司部分權益(附註24)	(719)	-
<b>於2014年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>356,420</b>	<b>8,872</b>
於2013年1月1日期初賬面淨值	212,817	9,231
添置	20,975	-
處置	(1,932)	-
折舊及攤銷	(27,850)	(119)
處置附屬公司	(5)	-
<b>於2013年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>204,005</b>	<b>9,112</b>

## 8 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於期初賬面淨值	10,302,496	7,202,254
添置	84,837	-
處置附屬公司	-	(116,000)
轉撥自己落成待售物業	-	1,109,717
公平值收益	113,367	479,504
<b>於期末賬面淨值</b>	<b>10,500,700</b>	<b>8,675,475</b>

- (a) 於2014年6月30日及2013年12月31日賬面值為人民幣9,906,081,000元及人民幣7,014,161,000元的投資物業已予抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

## 9 可供出售金融資產

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於其他非上市股本證券的投資(a)	179,474	188,060
於基金投資的投資(b)	684,279	713,187
於由銀行發行結構性產品的投資	-	250,000
其他	19,399	-
	<b>883,152</b>	1,151,247
減：非即期部分	<b>(697,952)</b>	(745,847)
即期部分	<b>185,200</b>	405,400

- (a) 本集團的可供出售金融資產包括若干非上市股本證券，主要以人民幣計值。非上市證券的公平值與本集團佔各實體的資產淨值相若。
- (b) 為分散本集團的投資風險及進一步提高本集團投資的回報，本集團投資於若干價值人民幣684,279,000元的非上市基金。由於本集團無權力管治或參與該等基金投資實體的財務經營政策以自其經營活動取得收益，亦不擬利用該等基金換取短期利潤，本集團董事已指定該等基金為可供出售金融資產。

## 10 貿易及其他應收款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	1,408,409	1,240,365
減：減值撥備	(102,318)	(101,437)
貿易應收款項淨額	1,306,091	1,138,928
客戶墊款預付稅款	3,873,527	4,072,313
借予第三方委託貸款(b)	625,000	175,000
借予合營企業的委託貸款(c)	439,500	198,500
借予聯營公司的委託貸款(d)	400,000	512,000
借予非控制性權益的委託貸款(e)	19,890	114,240
應收政府款項(f)	1,129,097	813,132
出售一間附屬公司部分權益(附註24)(g)	539,785	–
應收合營企業款項(h)	1,159,490	1,173,545
應收聯營公司款項(h)	176,160	369,117
應收非控制性權益款項(h)	120,610	51,720
合作訂金(i)	413,602	588,607
其他預付款項(j)	1,737,586	332,597
其他應收款項	750,467	431,366
	12,690,805	9,971,065
減：非流動部分	(664,260)	(15,606)
流動部分	12,026,545	9,955,459

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 10 貿易及其他應收款項(續)

#### (a) 貿易應收款項

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

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	634,134	492,570
6個月至1年	234,512	293,286
1年至2年	260,785	400,357
2年至3年	251,780	48,500
3年以上	27,198	5,652
	<b>1,408,409</b>	<b>1,240,365</b>

- (b) 於2014年6月30日，其中一筆借予第三方的委託貸款人民幣600,000,000元按年利率7.995%計息。該等委託貸款為無抵押，須於一年後悉數償還，且計入非流動部分。

餘下借予其他第三方人民幣25,000,000元的委託貸款按年利率6%（2013年12月31日：由6%至6.67%）計息。該等委託貸款以有關第三方各自的股本作為抵押，並須應要求還款。

- (c) 借予合營企業的委託貸款為無抵押，按年利率3.38%至7.5%（2013年12月31日：由3.8%至7.5%）計息，且須於2015年前還款。
- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按年利率5.31%（2013年12月31日：由5.31%至7%）計息，且須於2015年前還款。
- (e) 借予非控制性權益的委託貸款為無抵押，按年利率12%（2013年12月31日：12%）計息，計入流動部分，且須於2014年前還款。
- (f) 應收政府款項主要代表就土地發展成本所付款項，及為確保物業發展之商業活動而向地方政府支付的部分按金，其後政府將會償付。
- (g) 該等結餘按年利率2%計息，預期將於一年內償還。
- (h) 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益的款項屬免息，並按要求償還。
- (i) 餘額為支付予若干第三方的金額，意圖為於未來合作發展地產項目。於2014年6月30日，有關合作計劃仍在商討階段。
- (j) 其他預付款項中包括向北京地區政府機構支付人民幣1,175,000,000元，作為於北京以聯營公司方式計劃收購一幅地的訂金。

## 11 應收客戶工程合約款

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
所產生合約成本另加已確認溢利	5,554,712	4,830,227
減：進度應收款	(4,237,960)	(3,833,688)
在建工程合約	1,316,752	996,539
代表：		
應收客戶工程合約款	1,316,752	996,539

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期內確認為收入的合約收入	915,481	763,853

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 12 股本

	普通股股數	股本 港幣千元	股本等同 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
<b>已發行及繳足普通股：</b>						
於2014年1月1日期初結餘	7,282,020,114	5,825,617	5,336,871	20,742,373	-	26,079,244
因僱員購股權的行使而發行股份 (b)	4,809,500	23,597	18,688	-	-	18,688
發行代息股份	169,774,174	639,710	509,132	-	-	509,132
回購股票	(700,000)	(560)	(445)	-	-	(445)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	2,751	1,394	-	-	1,394
於2014年3月3日過渡至無面值 股份制度	-	23,032,246	20,742,373	(20,742,373)	-	-
	7,455,903,788	29,523,361	26,608,013	-	-	26,608,013
<b>限制性股份獎勵計劃 (c)</b>						
於2014年1月1日期初結餘	(21,974,398)	-	-	-	(79,008)	(79,008)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(2,278,500)	-	-	-	(7,105)	(7,105)
發行代息股份	(603,128)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	11,261,407	-	-	-	39,015	39,015
	(13,594,619)	-	-	-	(47,098)	(47,098)
於2014年6月30日	7,442,309,169	29,523,361	26,608,013	-	(47,098)	26,560,915

## 12 股本(續)

	每股面值		普通股本		就限制性股份	合計
	港幣0.8元的	普通股股數	普通股面值	普通股面值等同	獎勵計劃而	
			港幣千元	人民幣千元	持有的股份	人民幣千元
					人民幣千元	
於2013年1月1日期初結餘	5,850,141,263	4,680,113	4,428,676	16,306,805	-	20,735,481
因僱員購股權的行使而發行股份(b)	19,185,500	15,348	12,402	59,579	-	71,981
發行代息股份	4,548,493	3,639	2,897	15,640	-	18,537
回購股票	(1,900,000)	(1,520)	(1,210)	-	-	(1,210)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	-	-	129	-	129
	5,871,975,256	4,697,580	4,442,765	16,382,153	-	20,824,918
限制性股份獎勵計劃(c)						
於2013年1月1日期初結餘	(24,541,185)	-	-	-	(92,435)	(92,435)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(1,021,000)	-	-	-	(3,672)	(3,672)
發行代息股份	(774,937)	-	-	-	-	-
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	2,455,749	-	-	-	8,961	8,961
	(23,881,373)	-	-	-	(87,146)	(87,146)
於2013年6月30日	5,848,093,883	4,697,580	4,442,765	16,382,153	(87,146)	20,737,772

- (a) 香港公司條例(第622章)(「新公司條例」)於2014年3月3日啟用。根據新公司條例，法定股本的概念不再存在。此外，按新公司條例第135條，本公司股份不再擁有面值，此過渡對已發行股份數目或任何成員公司相關享有的權利概無影響。另外，按新公司條例附表11第37條所載過渡性條文，股份溢價賬的任何貸方結餘均成為本公司股本的一部分。
- (b) 於截至2014年6月30日止期間行使的僱員購股權導致發行4,809,500股股份(2013年6月30日：19,185,500股)，所得款項總額約為港幣17,170,000元(2013年6月30日：港幣64,795,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣3.57元(2013年6月30日：港幣3.38元)。
- (c) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。截至2014年6月30日止六個月，25,524,000股股份(截至2013年6月30日止六個月：21,861,000股)已授予本集團經挑選僱員。於2014年6月30日，36,679,225股股份(2013年6月30日：25,479,955股)已根據該計劃授予僱員，惟尚未歸屬。

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 13 股本證券

於2011年5月13日，全資附屬公司Sino-Ocean (Perpetual Finance) Limited發行可於2016年贖回的永久性債券(「股本證券」)，初步本金總額共4億美元(相等於人民幣2,532,866,000元)。

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

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

本集團並無選擇遞延截至2014年5月13日止半年度期間的股本證券分紅款項，而有關分紅於2014年6月30日悉數償付。

### 14 貸款

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	25,900,429	22,455,625
流動	18,193,115	12,839,209
	<b>44,093,544</b>	<b>35,294,834</b>

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初	35,294,834	32,393,047
新增銀行貸款	8,050,953	8,613,319
新增其他貸款(b)	12,310,236	2,134,084
償還銀行貸款	(8,288,736)	(5,456,713)
償還其他貸款	(3,311,690)	(4,973,505)
公司債券賬面值的變動	37,947	34,849
期末	<b>44,093,544</b>	<b>32,745,081</b>

(a) 於2014年6月30日及2013年12月31日，長期貸款及短期貸款分別為人民幣22,444,838,000元及人民幣17,158,438,000元，以本集團的投資物業(附註8)、發展中物業及已落成待售物業作抵押擔保。

## 14 貸款(續)

- (b) 截至2014年6月30日止六個月，總額為人民幣72,236,000元及人民幣12,238,000,000元的其他新借款為本集團通過若干第三方及財務機構募集資金。該等借款按年利率7.5%至12%計息，將於2018年11月15日前到期。

截至2013年6月30日止六個月，總額為人民幣284,084,000元及人民幣1,850,000,000元的其他新借款為本集團通過若干第三方及財務機構募集資金。該等借款按年利率6.75%至13.5%計息，將於2015年4月27日前到期。

- (c) 截至2014年6月30日止六個月的貸款的利息開支為人民幣1,414,125,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣1,386,776,000元)。

## 15 貿易及其他應付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	10,614,029	10,937,489
應計支出	1,902,788	2,356,079
應付一名股東款項(b)	700,000	400,000
應付合營企業款項(b)	9,060	—
應付聯營公司款項(b)	398,310	385
應付非控制性權益款項(b)	382,132	306,762
應付政府款項	206,499	265,000
其他應付稅項	235,321	518,509
財務擔保負債	131,342	114,593
其他應付款項	3,645,506	3,088,404
	18,224,987	17,987,221
減：非流動部分	(82,756)	—
流動部分	18,142,231	17,987,221

貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 15 貿易及其他應付款項(續)

(a) 按發票日期計貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	4,521,605	7,544,009
6個月至12個月	4,609,351	2,057,529
1年至2年	1,302,146	1,186,824
2年至3年	132,987	97,766
3年以上	47,940	51,361
	<b>10,614,029</b>	<b>10,937,489</b>

(b) 應付一名股東、合營企業、聯營公司、非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，及按要求償還。

### 16 其他(虧損)/收益 — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	1,810	27,489
出售一間附屬公司部分權益的虧損(附註24)	(44,341)	—
出售一間合營企業的收益	2	1,666
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(4,328)	(7,006)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(18,641)	(12,868)
衍生金融工具的實現收益	2,102	—
衍生金融工具公平值(虧損)/收益	(589)	9,042
出售其他投資的收益/(虧損)	2,395	(4,013)
其他投資的公平值收益	148	—
處置可供出售金融資產的收益	49,800	—
處置物業、機器及設備的(虧損)/收益	(3,479)	1,268
匯兌(虧損)/收益	(88,330)	74,441
其他虧損	(505)	(32,920)
	<b>(103,956)</b>	<b>57,099</b>

## 17 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	914,001	1,196,930
— 其他貸款	500,124	189,846
減：按年資本化利息的利息率7.03%（2013年：7.35%）年息	(1,281,870)	(1,268,134)
	<b>132,255</b>	<b>118,642</b>

## 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2014年及2013年6月30日止六個月的稅項已根據各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自簡明綜合中期收益表扣除的所得稅費用為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	460,970	245,123
— 中國土地增值稅	106,266	282,708
遞延所得稅	390,871	332,935
	<b>958,107</b>	<b>860,766</b>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 19 每股溢利

#### (a) 基本

每股基本溢利的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行股份的加權平均數，並不包括本公司購入並就限制性股份獎勵計劃而持有的普通股。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,239,051	1,417,056
有關可換股證券及股本證券(附註13)的分紅(人民幣千元)	(126,232)	(352,502)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	2,112,819	1,064,554
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,269,481	5,832,755
每股基本溢利(每股人民幣元)	0.291	0.183

#### (b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有三項潛在攤薄之普通股：購股權、就限制性股份獎勵計劃持有的股份及可換股證券。就購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權及未歸屬就限制性股份獎勵計劃下的獎勵股份所附認購權之貨幣值按公平值(按本公司股份之年度平均股價)釐定。截至2013年6月30日止六個月，由於可換股證券存在反攤薄效應，故其加權平均股數651,226,000股未計入每股攤薄溢利的計算，且由於在2013年間購回所有可換股證券，故於2014年6月30日並無尚未行使可換股股份。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,239,051	1,417,056
有關可換股證券及股本證券(附註13)的分紅(人民幣千元)	(126,232)	(352,502)
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	2,112,819	1,064,554
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,269,481	5,832,755
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	9,682	2,365
— 就限制性股份獎勵計劃持有的股份(千股)	232	1,710
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,279,395	5,836,830
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.290	0.182

## 20 股息

於2014年8月26日，董事局議決宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息人民幣445,130,000元（截至2013年6月30日止六個月：人民幣327,056,000元）。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已派付末期股息	927,722	794,200
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.06元（2013年：人民幣0.06元）	445,130	327,056

## 21 財務擔保

於2014年6月30日和2013年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013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	6,324,141

於2014年6月30日及2013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

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	土地使用權	2,679,935
發展中物業	11,326,811	9,606,370
已訂約但未撥備	14,006,746	12,286,305

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 22 承擔(續)

#### (b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	656,806	618,627
1至5年	768,340	843,897
5年以上	740,888	736,788
	<b>2,166,034</b>	<b>2,199,312</b>

### 23 與非控制性權益進行交易

#### (a) 收購一間附屬公司的額外權益

於2014年6月，本集團收購中山市遠見房地產開發有限公司(「中山遠見」)的額外20%股權，收購代價為人民幣72,530,000元。期內，中山遠見所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	42,354
支付予非控制性權益的代價	(72,530)
於股本中確認超過已付代價的金額	<b>(30,176)</b>

#### (b) 截至2014年6月30日止六個月，與非控制性權益進行交易對本公司擁有人應佔權益的影響：

	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	2,221,147
因收購一間附屬公司額外權益而產生的本公司擁有人應佔權益變動	(30,176)
	<b>2,190,971</b>

## 24 出售一間附屬公司部分權益

於2014年4月，本集團與一名獨立第三方Skyland Union Holdings Limited(「Skyland」)訂立協議出售於本集團一間附屬公司重慶遠騰房地產開發有限公司(「重慶遠騰」)45%之利益，代價為港幣679,796,000元(相等於人民幣539,785,000元)。出售完成後，本集團將失去對重慶遠騰的控制權。本集團分佔重慶遠騰的利益由87.25%減至42.25%。期內，出售一間附屬公司部分利益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元
出售重慶遠騰部分權益應收款項	539,785
本集團餘下權益公平值	421,663
所出售重慶遠騰資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(1,005,789)
出售重慶遠騰導致失去控制權的部分權益之虧損	(44,341)

因出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	719
發展中物業	1,211,838
已落成待售物業	611,912
貿易及其他應收款項	476,270
遞延所得稅資產	50,267
現金及現金等價物	181,505
預收客戶款項	(363,341)
長期貸款即期部分	(205,000)
其他應付款項	(961,245)
遞延所得稅負債	(12,888)
非控制性權益	15,752
出售資產淨值	1,005,789
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流出	
收到的現金所得	—
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(181,505)
該項處置現金流入淨額	(181,505)

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 25 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2014年及2013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) 出售服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
提供服務：		
— 一名股東	1,567	25,257
— 合營企業	22,093	11,143
— 聯營公司	4,183	84,777
	<b>27,843</b>	<b>121,177</b>

出售服務主要為建設服務，乃根據與關連方合同之條款訂立。

### (b) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	12,457	12,260
僱用後福利	979	—
其他長期福利	—	656
股份付款	18,673	31,394
	<b>32,109</b>	<b>44,310</b>

### (c) 利息收入

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	3,622	677
— 聯營公司	57	5,684
	<b>3,679</b>	<b>6,361</b>

## 25 關連方交易 (續)

### (d) 與聯營公司之交易

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
購買物業、機器及設備，以及發展中物業	<b>286,600</b>	-

### (e) 向關連方貸款

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註10)	<b>439,500</b>	198,500
— 聯營公司(附註10)	<b>400,000</b>	512,000
	<b>839,500</b>	710,500

### (f) 應收關連方款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註10)	<b>1,159,490</b>	1,173,545
— 聯營公司(附註10)	<b>176,160</b>	369,117
	<b>1,335,650</b>	1,542,662

### (g) 預收關連方款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 一名股東	-	609,690

該等貸款按年利率4.2%計息，於2014年償還。

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 25 關連方交易 (續)

#### (h) 應付關連方款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 一名股東(附註15)	700,000	400,000
— 合營企業(附註15)	9,060	—
— 聯營公司(附註15)	398,310	385
	<b>1,107,370</b>	<b>400,385</b>

### 26 結算日後事項

於2014年7月，本公司全資附屬公司遠洋地產寶財I有限公司(「發行人」)建議發行於2019年到期，年利率為4.625%，本金額為500,000,000美元的擔保票據(「2019票據」)，及另一票據於2024年到期，年利率為6.000%，本金額為700,000,000美元的擔保票據(「2024票據」，連同「2019票據」統稱「該等票據」)。該等票據將會是無抵押，並將獲本公司提供擔保。

# 項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	北京	北京	CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
2			CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
3			昌平未來科技城F2項目(北京)	Changping Sci-tech Park F2 Project (Beijing)		
4			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
5			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
6			遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
7			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
8			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
9			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
10			遠洋•萬和城 C 區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)		
11			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
12			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
13			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
14			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
15			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)		
16			遠洋•沁山水 E02/03 項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)		
17			遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
18			遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
19			遠洋萬和四季(北京)	Ocean Melody (Beijing)		
20			遠洋新天地(北京)	Ocean Metropolis (Beijing)	門頭溝新城項目	Mentougou New Town Project
21			遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
22			遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
23			遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
24			遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
25			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
26			遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
27			遠洋春天著(北京)	Ocean Spring (Beijing)		
28			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
29			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
30			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
31	環渤海地區	大連	香頤花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
32			遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
33			遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園	Ocean Valley Lafite
34			遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
35			遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
36			遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
37			遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
38			遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目	University Zone
39			紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
40			遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT 產業園 - 工業部分	IT Zone - Industrial
41			遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)		
42			小窩灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
43			榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3

## 項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)	
44	長三角地區	天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)			
45			遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)			
46			遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project	
47			遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)			
48			遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise	
49			遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)			
50			遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)			
51			紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project	
52			紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)			
53			奧萊二期居住項目(天津)	Outlets Phase II Residential Project (Tianjin)			
54		青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)			
55			遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)			
56			遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)			
57		秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)			
58			灣海1號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao	
59		長三角地區	上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)		
60				遠洋鴻郡(上海)	Dreaming Land (Shanghai)		
61				遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
62				遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
63				大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
64			杭州	遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian
65				遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
66				遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
67				遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project
68				遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)		
69		珠三角地區	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
70				盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)		
71			中山	遠洋香堤(中山)	Ocean Aromas (Zhongshan)	連興圍項目	Lianxingwei Project
72				遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project
73				遠洋翠麗郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project
74				遠洋翠麗郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)		
75				遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
76	遠洋啟宸(中山)			Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project	
77	海口			遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
78				遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
79	其他地區	三亞	棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)			
80			賀家墩項目(武漢)	Hejiadun (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project	
81		武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)			
82			遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)			
83			睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project	
84		成都	成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)			
85			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
86		瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)			
87			遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)			
88		長春	遠洋•夏納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project	
89	撫順		遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjunggou Project	



