



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)

極致 求變

二零一五年中期報告



The image shows the interior of a large, ornate dome, likely a government building or a grand hall. The dome is covered in intricate architectural details, including a central fresco depicting a figure, possibly a deity or a historical figure, surrounded by smaller figures. The dome is supported by a series of arches and columns, and the overall color scheme is dominated by gold, white, and dark tones. The text "積極求變 勤建未來" is overlaid on the right side of the image, with a blue vertical bar to its right.

積極求變  
勤建未來

追求極致  
立足長遠





## 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60個處於不同開發階段的房地產項目，其中包括京津冀地區的北京和天津；東北地區的大連、瀋陽和長春；華中地區和上海、杭州、南京、黃山、青島和武漢；華南地區的深圳、廣州、中山、香港、海口、三亞、重慶和成都。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在京津冀地區、東北地區、華中地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2015年6月30日，我們的土地儲備達到約19,983,000平方米，其中約93%位於一、二線城市。

迄今為止，遠洋地產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、恒生環球綜合指數以及恒生高股息率指數。



# 目錄

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

# 遠洋地產作為全國性企業， 現時項目遍佈全中國十九個城市。

## 京津冀地區

北京、天津

總樓面面積：11,373,000平方米

總剩餘土地儲備：7,865,000平方米

項目數目：25

## 東北地區

大連、瀋陽、長春

總樓面面積：8,357,000平方米

總剩餘土地儲備：5,503,000平方米

項目數目：10

## 華中地區

上海、杭州、南京、  
黃山、青島、武漢

總樓面面積：3,649,000平方米

總剩餘土地儲備：3,039,000平方米

項目數目：14

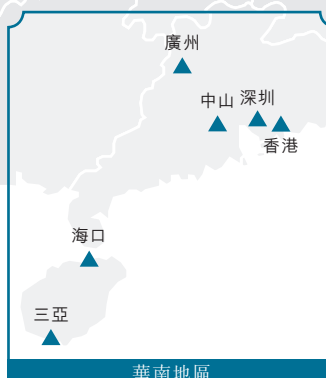
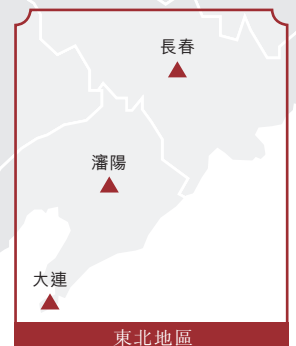
## 華南地區

深圳、廣州、中山、香港、  
海口、三亞、重慶、成都

總樓面面積：6,507,000平方米

總剩餘土地儲備：3,576,000平方米

項目數目：15





# 財務及營運摘要

截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2015	2014	變動%
協議銷售額	13,807	13,228	4%
營業額	15,107	17,840	-15%
毛利	3,065	3,518	-13%
除所得稅前溢利	3,322	3,299	1%
期內溢利	2,191	2,341	-6%
本公司擁有人應佔溢利	2,195	2,239	-2%
核心利潤	1,693	1,944	-13%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.280	0.291	-4%
— 攤薄	0.280	0.290	-3%
每股股息(港幣)	0.075	0.075	-
派息比率(%)	21%	20%	1個百分點
毛利率(%)	20%	20%	-
淨利潤率(%)	15%	13%	2個百分點
售出可售樓面面積(千平方米)	1,068	1,016	5%
交付可售樓面面積(千平方米)	1,071	1,120	-4%

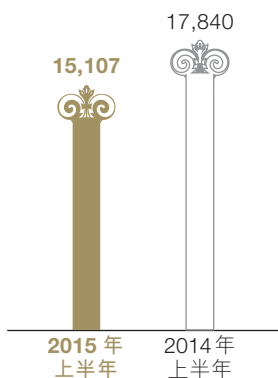
(人民幣百萬元)	於2015年 6月30日 (未經審核)	於2014年 12月31日 (經審核)	變動%
資產總值	132,627	132,212	0.3%
本公司擁有人應佔權益	44,310	43,024	3%
現金資源 <sup>1</sup>	17,436	16,336	7%
淨借貸比率 <sup>2</sup> (%)	63%	66%	-3個百分點
土地儲備(千平方米)	19,983	19,880	1%

附註：

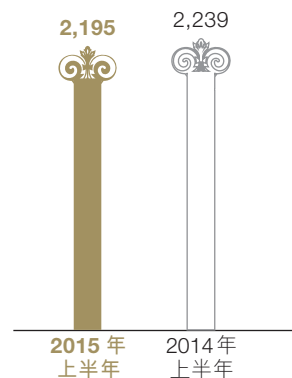
<sup>1</sup> 包括受限制銀行存款

<sup>2</sup> 總貸款減現金資源除以權益總值

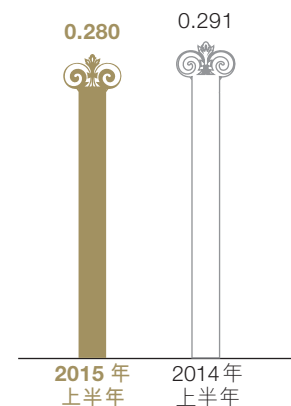
## 營業額 (人民幣百萬元)



## 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2015年6月30日止六個月的中期業績。



## 2015年中期業績

截至2015年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣151.07億元，較去年同期下跌15%；毛利為人民幣30.65億元，較去年同期下跌13%，毛利率比去年同期保持穩定，維持穩定於20%，本公司擁有人應佔溢利下降2%至人民幣21.95億元，每股溢利為人民幣0.280元。

參照期內本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議派發截止2015年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.075元。

## 市場回顧與展望

上半年，房地產行業政策整體延續了2014年以來寬鬆、平穩的基礎，資金供應相對寬鬆。在中央政府「支持居民自住和改善型需求」方針的指導下，中央及地方政府從供需兩端入手，全面支持房地產行業的健康發展。在供應方面，各地方政府從調整土地供應量、允許在建項目調整土地性質及規劃條件、允許已建成商品住宅轉化為安置房或公共租賃住房等推進；在需求方面，降息、降准、降低二套房首付、調整公積金政策及降低二手房交易稅費等政策的推出，降低了購房門檻、減輕了購房壓力，極大刺激了剛需及改善型的市場需求。



# 主席報告

隨着一系列利好因素的不斷疊加，市場信心逐漸恢復，上半年全國房地產市場逐漸走向回暖。國家統計局資料表明，上半年全國商品房累計銷售面積達5.03億平方米，同比增加3.9%（去年同期為4.84億平方米），實現自2014年以來的首次正增長；上半年全國商品房累計銷售額為人民幣3.43萬億元，同比增加10%。

然而，儘管市場信心有所恢復，行業整體上仍面臨較大的去庫存壓力，6月末全國商品房待售面積為6.57億平方米，同比增長20.8%。巨大的庫存量導致企業開發投資意願下降。上半年，房地產開發投資增速持續下滑至4.6%（去年同期為14.1%），累計增速繼續創新低；同時新開工施工面積、土地購置面積較去年同期分別下降15.8%和33.8%。

上半年，市場分化的格局仍在延續。由於降低二套房首付比例、降息、公積金調整等政策對改善性需求的刺激作用更大，中高端產品的市場成交量佔比呈上升趨勢，同時也帶動其價格觸底回升。從各級城市表現看，一線城市及部分熱點二線城市的人口購買能力較強，市場供需關係相對合理，上半年市場的量價保持穩定或小幅回升；而三四線城市及部分欠發達二線城市由於庫存壓力高企，市場壓力仍然巨大。

新的環境中，企業間的競爭格局呈現新的特點。一方面，伴隨着「互聯網+」成為國家戰略，房地產行業與互聯網結合已經勢不可擋。房地產開發商的行銷策略更加多元化，越來越多房地產開發商希望借助互聯網，挖掘客戶需求、拓展行銷渠道、創新項目賣點、擴大品牌宣傳。另一方面，部分房地產開發商進行跨界佈局，逐步實施業務轉型，並開展管理優化和業務創新。

展望下半年，本集團認為房地產市場將趨於向好，但行業發展整體將更加理性。目前宏觀經濟發展仍面臨較大的下行壓力，房地產行業作為重要的支柱產業需要保持穩定，政策和資金供應方面有望延續寬鬆的環境。隨着各項政策的不斷落實，購房

者信心有望恢復，同時由於開發商推盤的力度更大，預計下半年商品房成交量將延續回升。但在市場的供求關係失衡、庫存高企的背景下，去庫存仍將是下半年市場的主旋律。房地產開發商之間的競爭會更加激烈、也更加多元，房地產開發商的轉型與變革之路也會更加堅定。

## 業務回顧與策略

基於對市場和行業發展趨勢的判斷，本集團在2014年完成了第四步發展戰略的制定工作，並於今年初正式啟動該戰略。2015年，本集團根據新的戰略要求，按照「積極求變、追求極致」的發展主題，開展各項經營管理工作。

## 調整業務結構，構建「四元業務」發展格局

### 住宅開發業務

這是本集團的主營業務，上半年本集團以全週期經營計劃為基礎，進一步提升整體運營水平。各項目公司抓住政策利好的窗口期，積極調整項目行銷策略，加大去庫存的工作力度，通過與互聯網結合創新行銷策略，上半年實現協議銷售額138.07億，超額完成同期計劃。下半年，本集團將一如既往地堅持住宅開發業務為主業，關注剛需、改善兩類客戶，加強技術積累、客戶研究和產品研究，提升專業能力，努力穩定市場地位、提升收益水準。

### 不動產開發投資業務

本集團繼續提升商業項目、寫字樓項目的運營能力，促進營業收入增加。在投資拓展方面，本集團還將關注一線和二線核心城市的投資機會，抓住時機補充優質資源，加快發展速度。上半年，本集團與太古地產共同開發的成都遠洋太古裡項目正式開業後，即成為成都及西南地區新文化商業地標，以至全國知名的文化商業新典範。目前項目的出租率已經超過80%，有近300家國際、國內著名商家入駐並開業，目前營業額已近人民幣10億元。

## 客戶服務業務

本集團深挖客戶需求、完善服務體系、提升服務標準、創新服務內容，同時積極引入優質合作資源，逐步探索和佈局社區O2O服務、資產託管、健康醫療等新業務。3月份，本集團旗下O2O微信平台項目「億街區」正式啟動，目前已與多家不同行業的O2O平台達成戰略合作，為業主提供豐富的物業增值服務，目前用戶量已超過10萬人。此外，經過兩年多的探索和實踐，本集團的養老業務逐步進入收穫期，上半年已營運項目入住率快速提升。下半年，本集團將繼續依託國家大力發展服務業的契機，加快傳統客戶服務業務的升級和創新，同時積極把握養老產業領域的歷史機遇，挖掘價值增長潛能。

## 房地產金融業務

本集團將積極發展住宅和不動產兩類房地產基金，加強與內部其他業務的交流和協同，實現規模化發展和獲取資本增值，實現本集團「實業運營」和「資本運營」複合驅動的戰略目標。

## 調整區域結構，優化城市佈局

本集團堅定地執行優化投資佈局、回歸一、二線的戰略目標，兼顧中長期的業務結構和區域佈局，準確把握市場時機進行反週期補倉。本集團把握上半年土地市場的有利時機，先後獲取多個位於一線及二線城市的住宅及商業項目，並首次進入廣州、南京和香港三個城市。下半年，本集團仍將繼續堅持投資標準，重點關注一線和熱點二線城市的優質土儲資源。

## 調整組織結構，創新激勵機制

根據戰略規劃，本集團按照「業務化、扁平化、柔性化」的原則，建立了業務運營事業部和管理中心，並加大事業部的決策許可權，以提升決策質量及運營效率。我們探索建立以項目全週期經營業績為基礎、弱化組織邊界、工作目標與激勵匹配的創新激勵機制，以充分發揮全體員工的積極性。

## 調整債務結構，拓展融資手段

在2015年1月份，本集團發行了12億美元的有擔保票據，成為2015年首個具有投資級評級的中國發行人在美元市場上的融資活動。在上半年境內融資環境相對寬鬆的背景下，本集團啟動了境內債券信用評級工作，目前已經獲取境內評級機構—中誠信證券評估有限公司的「AAA」評級，評級展望為穩定。在此基礎上，本集團啟動了人民幣債券的發行工作，以進一步改善資本結構、降低融資成本、增強資本實力，增強抵禦市場風險的能力。目前債券發行計劃已得到相關監管機構審批，總額度為人民幣100億元，首期總值人民幣50億元公司債券已於8月份成功發行，成為地產行業人民幣債券發行歷史上利率最低及年期最長的發行活動之一。

## 致謝

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

李明  
主席

香港，2015年8月21日

# 企業社會責任報告



2015年，圍繞集團「極致求變」的年度主題、第四步發展戰略的確認和四元業務的進一步推進，我們對於如何踐行企業社會責任也進行了新的思考與轉變。通過對企業發展戰略的分析，堅持與投資者、政府、員工、客戶、環境、合作方和社區七大利益相關方的溝通與協作，促進社會責任體系以科學並且可持續的狀態向前邁進。

## 秉承民生優良傳統 服務群眾溫暖人心

在深耕京津冀地區及發展自身市場的同時，我們多年來緊跟國家政策、關注民生工程。2015年5月，通州臨空新村31地塊正式開工。項目秉承建設保障性住房、服務百姓、服務民生的優良傳統和可靠、創新、關懷的核心理念，定將成為高品質和高服務的通州區保障房項目。

## 員工活動豐富多彩 士氣激昂齊力斷金

作為第四步戰略發展的元年，2015年更是團隊和文化重塑的一年。通過對員工活動效果的進一步分析，我們積極開拓員工文化創新。員工活動方面更是在傳統球類比賽的基礎上，組織

了豐富多彩的新式活動。2015年6月，四百餘位員工及家屬齊聚奧林匹克森林公園北園，參加「遠洋·健行」2015健步行活動，通過這項風靡全球且環保、時尚、健康的大眾有氧健身活動，在提高員工身體素質、傾力打造健康時尚的生活理念的同時，激昂員工士氣，形成開放透明的價值創造型組織。

## 放飛璀璨夢想 唱響華彩青春

作為關注大學生成長、專注青年順利走過社會過渡期的重要途徑，「遠洋探海者」全國大學生社會實踐獎是共青團中央學校部大力支持的大學生社會實踐資助項目，旨在鼓勵大學生積極參加社會實踐、推動公益事業的發展。2015年4月，「遠洋探海者」第七屆全國大學生社會實踐獎徵集啟動，持續資助大學生開展教育助學類社會實踐，並全新設立創業創新項目，支持大學生勤勞創業、大膽創新，通過「天使投資」為懷揣創業夢想的大學生實現夢想。

## 客戶服務不斷創新 體系完善利於溝通

順應移動互聯網改變生活的大趨勢，在維繫我們客戶和關注者關係上，我們開啟了全新品質客服之旅。「遠洋會杯」全國業主足球超級聯賽已成為難得的以球會友的好機會。通過比賽，



很多社區愛好足球的業主們都自發成立了球隊，每週堅持訓練，足球水準不斷提高。而億街區則秉持「平台化、定制化」的特點，圍繞社區開發移動互聯網綜合服務平台，提供了快速、安全、可信、專業的產品和服務，與業主客戶形成連結，建立基於關係的服務模式解決瑣事之憂。

## 井崗小學竣工移交 遠洋製造再創升級

從2010年開始，我們的「老社區，新綠色」環保公益項目傾力推進北京市老舊四合院的環保改造活動。從「零碳四合院」、「水迴圈四合院」到「光能四合院」，這些項目雖然規模不大，但示範效應卻突出了「遠洋製造」的品牌，一直受到社會各界的關注和好評，與我們主營業務的特點相結合，也為本集團可持續發展帶來了源源動力和品牌效應。

在2013年，四川雅安發生地震。面對這突如其來的巨大災難，經過我們全體員工對社會責任的深度思考，遠洋井崗小學誕生了。它是第一個從踏勘選址、設計、施工、裝修等環節均由本集團提供資金、人員和技術支持，第一個帶有「遠洋製造」標籤的「交鑰匙」工程。2015年4月，遠洋井崗小學竣工並移交，它是「遠洋製造」的再升級，也是遠洋人在面對災難時，天災無情人有情所展現的情懷和責任。



## 合作夥伴共同成長 遠洋京東跨界互贏

2015年5月27日遠洋地產與京東金融舉辦的二次合作新聞發佈會，是繼2014年11月，我們和京東金融首度合作房地產眾籌後，雙方在房地產互聯網金融領域再一次全面和升級的合作。此次合作推出「眾籌三重禮」活動，影響範圍近2億人次和贏得160萬轉載，線上共計眾籌394套房屋，品牌活躍度躍至行業前三。

本集團與京東金融二次攜手不僅是房地產發展商借助互聯網金融的巨大力量，為用戶圓「安家夢」的重大舉措，更是傳統企業與互聯網行業深度跨界合作的創新性探索。達到了重新塑造價值鏈和企業與用戶的關係，實現傳統房地產發展模式向與互聯網資訊技術深度融合的新型發展模式。

## 社會責任深度交流 分享責任公益先行

社會責任的認知需要彼此溝通和交流，公益活動的開展更應集各組織之所長。2015年4月，「分享責任中國行」公益行之遠洋站調研活動在四川展開。由企業和媒體代表組成的調研組對本集團進行了社會責任調研，先後到訪了北川民族中學（遠洋羌族傳統文化教育基地）和北川地震遺址，並針對「企業社會責任如何更好地可持續發展」等問題進行了一系列探討。「分享責任中國行」將我們一貫以低碳、節能、環保等社會責任展現。同時，我們與會專家亦深入研究在企業社會責任、員工志願活動以及應對特大自然災害的合作案例。



## 困難當前遮風避雨 匯集資源一路無懼

風雨無情人有情，如何凝聚各方力量、與有需要的人共同度過災難，我們也不斷地有着自己的思考。2015年5月，我們的志願者連續第四屆參與了「為愛而走」活動，為血友病患者獻出自己的力量。我們的志願者在「微公益、可持續」的理念堅守下，彙集資源、凝聚力量，在自己堅持做公益的同時，也努力感染身邊的人加入到公益的隊伍中。2012年，我們為血友病患者白崇匯募集捐款人民幣14萬元，擔負了白崇匯兩年的醫療費用。2015年，白崇匯升入初中，成績非常優異並名列全級第一。欣喜於白崇匯在面對疾病頑強的鬥志和優異的學習成績，我們再一次發動全員捐款，對白崇匯進行了第二期的資助，幫助他免去治療費用的負擔、繼續鼓勵他完成學業。





# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額

營業額的組成部分分析如下：

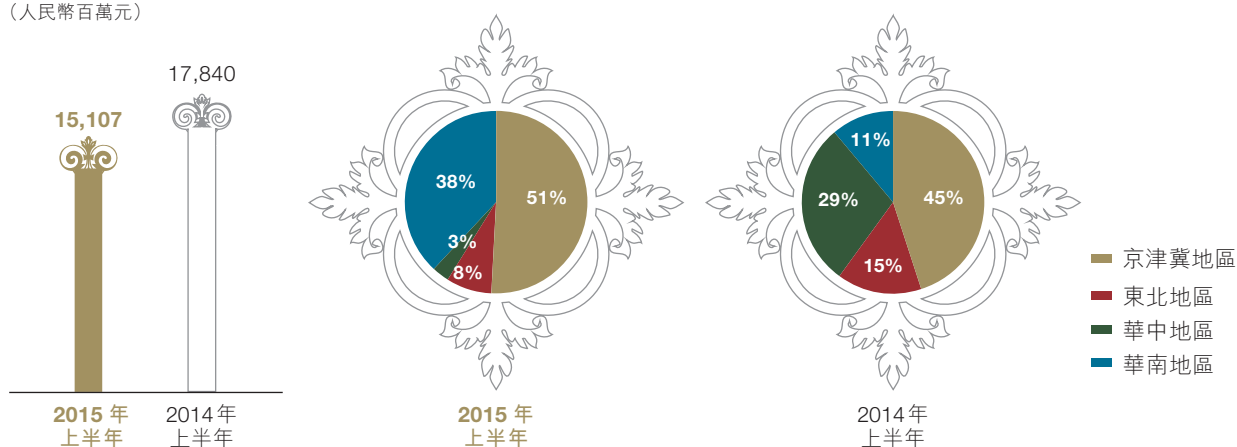
(人民幣百萬元)	2015年上半年	2014年上半年	變動(%)
物業開發	14,042	16,218	-13%
物業投資	365	326	12%
物業管理	337	298	13%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	363	998	-64%
<b>總計</b>	<b>15,107</b>	<b>17,840</b>	<b>-15%</b>

本集團2015年上半年營業額為人民幣151.07億元，較2014年同期的人民幣178.40億元下降了15%。營業額下降是由於本集團退出三、四線城市以完善全國性戰略佈局。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93%。北京作為本集團的總部在2015年上半年貢獻了本集團總營業額約40%（2014年上半年：35%），達到人民幣60.26億元（2014年上半年：人民幣62.33億元）。由於我們已發展一

個多元化的土地儲備組合，故來自其他一線及二線城市的貢獻日益增加，於2015年上半年，天津、大連、杭州、中山及深圳於2015年上半年的總營業額為人民幣84.44億元，佔總營業額約為56%（2014年上半年：41%）。我們將繼續維持一個均衡搭配的項目組合，減輕個別市場波動的風險及更有效使用資源，使本集團得以專注發展其未來重點發展的項目。

各地區的營業額比例分析如下：

(人民幣百萬元)



# 管理層討論及分析

## 銷售成本

與營業額相符，2015年上半年的物業開發成本下降至人民幣112.95億元(2014年上半年：人民幣130.18億元)，主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的94%(2014年上半年：91%)。報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本(不包括車位)約為人民幣4,400元，較2014年上半年人民幣6,100元減少，主要原因是交付了較多近年於市場下行週期購入而成本相對較低的項目。報告期內物業開發的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣5,300元，較2014年上半年人民幣4,600元上升。

## 毛利

報告期內的毛利達到人民幣30.65億元，較2014年同期下降13%。毛利率保持穩定於約20%(2014年上半年：20%)。

## 其他收入及其他收益(淨額)

截至2015年6月30日止六個月的其他收入上升109%至人民幣4.40億元(2014年上半年：人民幣2.11億元)，上升主要原因是由於整體利息收入增加所致。

本集團錄得其他收益(淨額)人民幣1.62億元(2014年上半年：其他虧損(淨額)人民幣1.04億元)，其他收益(淨額)主要包含期內若干金融資產的出售收益。

## 投資物業重估

於2015年上半年，本集團確認之投資物業公平價值增加(扣除稅項及非控制性權益前)約人民幣3.15億元。

## 營運費用

2015年上半年的銷售和市場推廣費用減少至人民幣1.76億元，而2014年同期為人民幣2.40億元。然而，該等成本佔2015年上半年協議銷售總額約1.3%(2014年上半年：1.8%)。

2015年上半年的行政費用輕微增加至人民幣3.46億元(2014年上半年：人民幣3.19億元)，佔上半年總營業額約2.3%(2014年上半年：1.8%)。我們將繼續採納嚴緊的成本控制措施將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

## 財務費用

2015年上半年，加權平均利率由7.03%下跌至6.49%。已付或應計的利息總開支達人民幣17.72億元(2014年上半年：人民幣14.14億元)，其中人民幣2.87億元(2014年上半年：人民幣1.32億元)因未能資本化而透過綜合收益表扣除。

## 稅項

2015年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額上升8%至人民幣9.22億元(2014年上半年：人民幣8.52億元)，有效稅率為30%(2014年上半年：27%)。此外，土地增值稅於2015年上半年增加至人民幣2.09億元(2014年上半年：人民幣1.06億元)，佔2015年上半年毛利的7%(2014年上半年：3%)。

## 本公司擁有人應佔溢利

2015年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣21.95億元，較去年同期的人民幣22.39億元下降2%。不包括一次性項目和投資物業的公平值收益，核心利潤下降13%至人民幣16.93億元(2014年上半年：人民幣19.44億元)。2015年上半年的平均股本收益率(不包括股本證券)約為5%(2014年上半年：6%)。本集團管理層將會繼續專注於提升股東回報，並以此為日常工作的目標。

## 財務資源及流動資金

於2015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，成功發行了分別於2020年及2027年到期的7億美元及5億美元的擔保票據；於期後，我們發行了人民幣50億元的首期公司債券。我們錄得貸款總額由2014年12月31日的人民幣456.04億元微升至於2015年6月30日的人民幣460.47億元，本集團主要貸款為人民幣，餘下的貸款為港元及美元，而約58%的貸款總額為定息貸款。

本集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日	變動(%)
一年內到期	5,668	11,167	-49%
一至二年到期	10,931	9,117	20%
二至五年到期	21,808	20,585	6%
五年以上到期	7,640	4,735	61%
<b>總計</b>	<b>46,047</b>	<b>45,604</b>	<b>1%</b>

於2015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174.36億元，本集團主要的現金資源為人民幣，而流動比率為2.2倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣687.13億元，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2015年6月30日約63%(2014年12月31日：約66%)。鑒於本集團仍保有人民幣174.36億元的現金資源，我們對現時負債水平感到滿意。

## 財務擔保及資產抵押

於2015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26.35億元(2014年12月31日：人民幣42.29億元)。

於2015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23.24億元(2014年12月31日：人民幣38.58億元)及長期銀行貸款人民幣140.79億元(2014年12月31日：人民幣78.53億元)。於2015年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約19%(2014年12月31日：22%)。

## 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2015年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣58.28億元(2014年12月31日：人民幣85.81億元)。

## 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2015年6月30日，上述擔保總金額為人民幣26.35億元(2014年12月31日：人民幣42.29億元)。本集團過往並未因提供上述擔保蒙受重大損失，此乃由於該等擔保只作為過渡性安排，在按揭抵押登記完成後將予以解除，並經由物業產權抵押。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 物業開發

#### 1) 入賬銷售收入

本集團2015年上半年物業開發業務的營業額為人民幣140.42億元，較2014年同期的人民幣162.18億元下跌13%。下跌原因是由於本集團退出三、四線城市以完善全國性戰略佈局。交付可售樓面面積由2014年上半年約

1,120,000平方米減少4%至2015年上半年約1,071,000平方米。不包括車位銷售，2015年上半年平均入賬銷售價格約每平方米人民幣14,000元(2014年上半年：每平方米人民幣15,000元)。

於2015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 (%)	
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	2,478	41,662	59,500	100%	
		遠洋•LA VIE	591	6,150	96,100	85.72%	
		遠洋•沁山水	1	86	11,600	100%	
		遠洋•傲北	46	1,799	25,600	100%	
		遠洋•天著	1,831	54,549	33,600	100%	
		遠洋一方	20	764	26,200	100%	
	天津	遠洋城	58	5,766	10,100	100%	
		遠洋新幹線	24	3,671	6,500	100%	
		遠洋•萬和城	1,314	101,884	12,900	100%	
		遠洋風景	18	1,555	11,600	100%	
		紅熙郡	275	37,515	7,300	100%	
			<b>6,656</b>	<b>255,401</b>	<b>26,100</b>		
	東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	286	25,964	11,000	100%
			遠洋風景	3	205	14,600	100%
遠洋自然			1	138	7,200	100%	
紅星海世界觀			343	31,771	10,800	100%	
瀋陽		遠洋天地	3	392	7,700	100%	
		遠洋公館	71	10,445	6,800	100%	
長春		遠洋•夏納小鎮	306	27,131	11,300	100%	
			<b>1,013</b>	<b>96,046</b>	<b>10,500</b>		

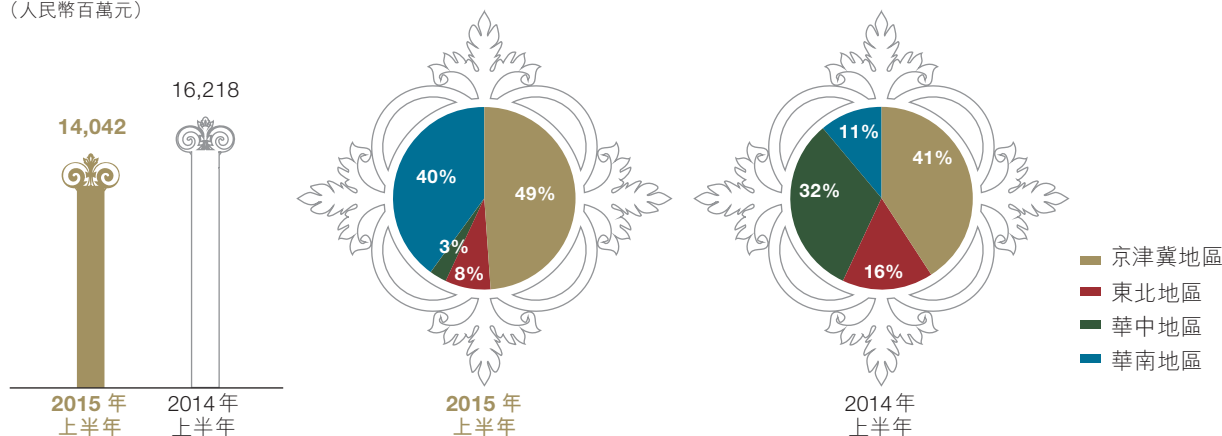
區域	城市	項目名稱	營業額 (人民幣 百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均入賬 銷售價格 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華中地區	上海	遠洋7號	8	879	9,100	100%
	杭州	遠洋心裡	79	5,519	14,300	100%
		遠洋公館	226	7,321	30,900	100%
	青島	遠洋風景	18	1,405	12,800	100%
		遠洋自然	6	237	25,300	100%
武漢	遠洋•世界	1	128	7,800	55%	
			<b>338</b>	<b>15,489</b>	<b>21,800</b>	
華南地區	深圳	遠洋新幹線	1,133	63,233	17,900	84.70%
	中山	遠洋城	3,390	378,032	9,000	100%
		遠洋啟宸	980	154,617	6,300	100%
海口	遠洋華墅	56	4,639	12,100	70%	
			<b>5,559</b>	<b>600,521</b>	<b>9,300</b>	
小計			13,566	967,457	14,000	
車位(各項目)			476	103,355	4,600	
<b>總計</b>			<b>14,042</b>	<b>1,070,812</b>	<b>13,100</b>	

於2015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37% (2014年上半年：30%)。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東北地區、華中地區及華南地區。

來自各地區物業開發業務的營業額分析如下：

(人民幣百萬元)



## 管理層討論及分析

### 2) 協議銷售

本集團(包括我們的合營企業和聯營公司)截至2015年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣138.07億元，較2014年同期人民幣132.28億元上升約4%，大約佔全年銷售計劃的三分之一，基本完成同期計劃。2015年上半年銷售樓面面積上升約5%至1,067,600平方米(2014年上半年：1,016,000平方米)。不包括車位銷售，平均銷售價格上升約5%至每平方米人民幣13,900元(2014年上半年：每平方米人民幣13,200元)。

從地區分佈來看，2015年上半年，可售項目合共為45個(2014年上半年：40個)。當中14個位於京津冀地區，佔本集團協議銷售總額約32%。而來自北京、上海和深圳一線城市的協議銷售額則佔全體的36%。於2015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371.00億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。



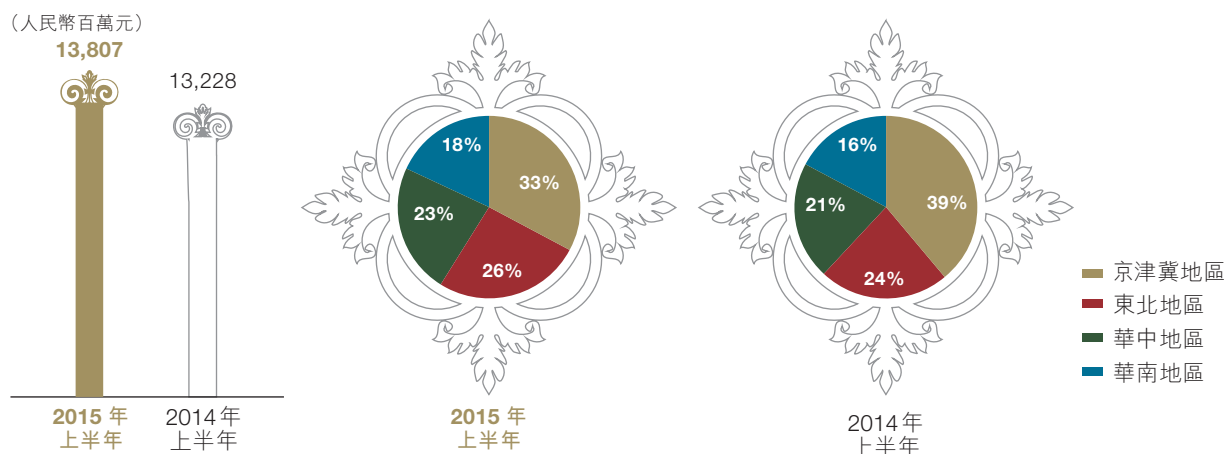
於2015年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積載列如下：

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 (%)
京津冀地區	北京	遠洋•萬和公館	468	8,100	57,800	100%
		遠洋•萬和城	28	500	56,000	100%
		遠洋•LA VIE	1,227	15,100	81,300	85.72%
		遠洋•傲北	29	1,300	22,300	100%
		遠洋萬和四季	20	400	50,000	100%
		遠洋•天著	822	25,400	32,400	100%
		遠洋一方	35	2,600	13,500	100%
		天津	遠洋城	783	88,800	8,800
	遠洋新幹線	12	1,400	8,600	100%	
	遠洋•萬和城	314	19,400	16,200	100%	
	遠洋風景	31	2,500	12,400	100%	
	遠洋香奈	231	28,000	8,300	100%	
	紅熙郡	75	10,400	7,200	100%	
	北辰宜興埠項目	120	10,800	11,100	51%	
		<b>4,195</b>	<b>214,700</b>	<b>19,500</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 (%)
東北地區	大連	遠洋•鑽石灣	921	92,100	10,000	100%
		遠洋壹中心	750	76,000	9,900	100%
		遠洋自然	10	900	11,100	100%
		紅星海世界觀	323	37,400	8,600	100%
		榮域	980	87,400	11,200	100%
	瀋陽	遠洋公館	15	1,400	10,700	100%
	長春	遠洋•戛納小鎮	306	34,900	8,800	100%
			<b>3,305</b>	<b>330,100</b>	<b>10,000</b>	
華中地區	上海	遠洋•財富中心	313	7,400	42,300	100%
	杭州	大運河商務區項目	129	6,900	18,700	100%
		遠洋公館	676	18,800	36,000	100%
	黃山	遠洋桃花島	48	5,300	9,100	100%
	武漢	遠洋•世界	239	43,600	5,500	55%
			<b>1,405</b>	<b>82,000</b>	<b>17,100</b>	
華南地區	深圳	遠洋新幹線	21	1,000	21,000	84.70%
		水灣項目	1,180	21,500	54,900	80%
	中山	遠洋香堤	205	42,400	4,800	51%
		遠洋錦上	100	23,400	4,300	51%
		遠洋城	400	33,400	12,000	100%
		遠洋翠麗郡	190	37,400	5,100	61%
		新家園II期項目	24	4,700	5,100	51%
	遠洋啟宸	14	1,300	10,800	100%	
	海口	遠洋華墅	146	13,700	10,700	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	112	13,500	8,300	87.25%
			<b>2,392</b>	<b>192,300</b>	<b>12,400</b>	
小計			11,297	819,100	13,800	
其他合營企業項目			2,131	149,600	14,200	
小計(不包含車位)			13,428	968,700	13,900	
車位(各項目)			379	98,900	3,800	
<b>總計</b>			<b>13,807</b>	<b>1,067,600</b>	<b>12,900</b>	

## 管理層討論及分析

來自各地區協議銷售額分析如下：



### 3) 土地儲備及項目施工進度

本集團於2015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1,613,000平方米及1,329,000平方米，較2014年同期分別減少4%和增加12%。竣工的總可售樓面面積上升主要由於去年同期有較多投資物業竣工所致。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2015年的目標及支持我們於2016年的增長。

本集團的土地儲備於2015年6月30日微升1%至19,983,000平方米(於2014年12月31日：19,880,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則微跌至15,179,000平方米(於2014年12月31日：15,620,000平方米)。於2015年上半年，本集團購入7幅土地，總樓面面積為1,174,000平方米及應佔權益約656,000平方米，平均購買成本為每平方米約人民幣7,300元。於2015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3,400元(於2014年12月31日：人民幣3,300元)。

2015年上半年新購置土地詳情如下：

城市	項目名稱	收購 總樓面面積 (千平方米)	本集團應佔 樓面面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
天津	濱海新區港濱路項目	183	110	60%
杭州	江幹區丁橋R21-15項目	98	50	51%
杭州	江幹區彭埠項目	58	58	100%
南京	江寧區高新園G98項目	71	36	50%
深圳	水灣項目	317	254	80%
廣州	廣州粵隆客車廠	310	93	30%
香港	將軍澳區日出康城六期	137	55	40%
<b>總計</b>		<b>1,174</b>	<b>656</b>	



於2015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 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)
已落成待售之物業	12,846	11,045	2,943
發展中物業	5,432	4,357	5,432
用作日後發展之物業	11,608	9,425	11,608
<b>總計</b>	<b>29,886</b>	<b>24,827</b>	<b>19,983</b>

於2015年6月30日本集團的土地儲備詳情如下：

地區	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)		
京津冀地區	北京	CBD Z6地塊	241	185	241	100%		
		CBD Z13地塊	162	126	162	10%		
		昌平未來科技城F2項目	256	193	251	50%		
		通州核心區地塊	465	345	465	50%		
		通州臨空新村31地塊	195	163	195	75%		
		石景山區劉娘府項目	271	191	271	60%		
		密之雲項目	80	71	42	90%		
		遠洋•萬和公館	209	182	67	100%		
		遠洋•LA VIE	318	301	195	85.72%		
		遠洋•沁山水	31	24	31	100%		
		遠洋•傲北	184	167	50	100%		
		遠洋萬和四季	55	48	55	100%		
		遠洋新天地	332	275	332	75%		
		遠洋•天著	436	388	294	49%		
		遠洋春天著	110	91	110	100%		
		遠洋一方	793	705	14	100%		
		天津	天津	遠洋城	2,137	1,683	995	100%
				遠洋新幹線	335	288	26	100%
				遠洋•萬和城	350	290	73	100%
				遠洋國際中心	321	200	195	100%
遠洋風景	321			312	69	100%		
遠洋香奈	204			200	204	100%		
濱海新區港濱路項目	183			168	183	60%		
北辰宜興埠項目	3,030			2,607	3,030	51%		
紅熙郡	354			338	315	100%		
					<b>11,373</b>	<b>9,541</b>	<b>7,865</b>	

## 管理層討論及分析

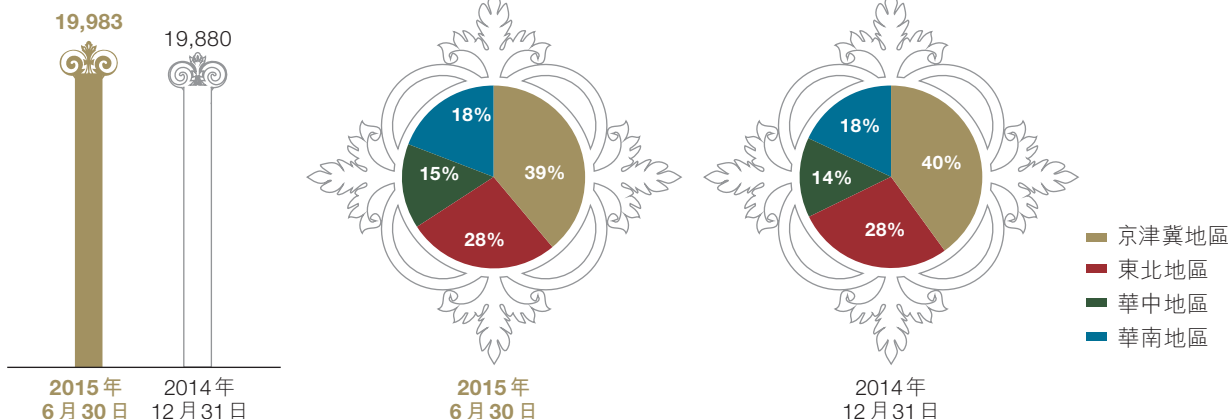
地區	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
東北地區	大連	榮域	925	875	925	100%	
		遠洋•鑽石灣	2,040	1,779	1,664	100%	
		遠洋壹中心	91	73	91	100%	
		小窯灣項目	219	175	219	100%	
		紅星海世界觀	1,952	1,689	704	100%	
		遠洋創智高地	922	540	922	100%	
		中華路2號地	111	52	111	100%	
		瀋陽	遠洋天地	713	695	25	100%
	遠洋公館	181	171	15	100%		
	長春	遠洋•戛納小鎮	1,203	909	827	100%	
			<b>8,357</b>	<b>6,958</b>	<b>5,503</b>		
	華中地區	上海	惠南項目	310	280	310	40%
			遠洋•財富中心	59	54	59	100%
遠洋7號			117	110	38	100%	
杭州		大運河商務區項目	651	191	651	100%	
		江幹區丁橋R21-15項目	98	72	98	51%	
		遠洋心裡	171	109	4	100%	
		遠洋公館	287	218	89	100%	
		江幹區彭埠項目	58	39	58	100%	
南京		江寧區高新園G98項目	71	71	71	50%	
黃山		遠洋桃花島	155	154	112	100%	
青島		遠洋自然	146	132	23	100%	
		黃島區五臺山路地塊	109	107	109	100%	
武漢		賀家墩項目	1,019	972	1,019	38%	
		遠洋•世界	398	369	398	55%	
			<b>3,649</b>	<b>2,878</b>	<b>3,039</b>		

地區	城市	項目名稱	大約 總樓面面積 (千平方米)	大約可售 總樓面面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南地區	深圳	遠洋新幹線	556	437	372	84.70%
		盛平項目	391	292	391	85%
		水灣項目	317	313	317	80%
	廣州	粵隆客車廠項目	310	279	310	30%
	中山	遠洋香堤	141	131	141	51%
		遠洋錦上	200	189	200	51%
		遠洋城	2,082	1,736	338	100%
		遠洋翡麗郡	463	445	463	61%
		遠洋啟宸	490	478	45	100%
		新家園II期項目	170	160	170	51%
	香港	將軍澳區日出康城六期	137	136	137	40%
	海口	遠洋華墅	115	103	97	70%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	592	480	267	87.25%
		九龍坡區高廟地塊	126	123	126	37.71%
	成都	成都遠洋太古里	417	148	202	50%
			<b>6,507</b>	<b>5,450</b>	<b>3,576</b>	
	<b>總計</b>		<b>29,886</b>	<b>24,827</b>	<b>19,983</b>	

## 管理層討論及分析

於2015年6月30日及2014年12月31日來自各地區的土地儲備分析如下：

(千平方米)



## 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持續及可靠的收入及現金流。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2015年上半年，來自物業投資的營業額增加了12%至人民幣3.65億元(2014

年上半年：人民幣3.26億元)。於2015年6月30日，除附屬公司盛洋投資(控股)有限公司所持有者以外，本集團合共有8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680,000平方米。

於2015年6月30日本集團投資物業詳情如下：

	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2015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	93%	100%
遠洋·光華國際(北京)	127,000	81,000	22,000	24,000	85%	100%
遠洋未來廣場(北京)	31,000	-	31,000	-	95%	100%
遠洋未來廣場(天津)	41,000	-	41,000	-	87%	100%
遠洋新幹線(北京)車位	15,000	-	-	15,000	83%	100%
小計	345,000	182,000	103,000	60,000		
其他						
頤堤港(北京)	176,000	49,000	71,000	56,000	超過90%	50%
遠洋國際中心二期(北京)	77,000	47,000	19,000	11,000	超過80%	35%
成都遠洋太古里(成都)	82,000	-	82,000	-	超過80%	50%
總計	680,000	278,000	275,000	127,000		

## 發展中的商業地產

本集團自2010年發展商業地產以來，已經夯實了寫字樓營運管理基礎，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。

截至2015年6月30日止，來自物業投資的營業額為人民幣3.65億元，本集團現時主要持有八個經營中投資物業，於2015年上半年，我們與太古地產有限公司合作位於成都的成都遠洋太古里正式開業。

目前我們已投入營運的商業地產資源約680,000平方米，寫字樓佔比約40%，商業佔比約60%。另外，現有項目中待開發及運營的商業地產資源約200萬平方米，將於2015至2020年分階段投入營運，包括北京核心商務區寫字樓及高端購物中心等，未來將形成跨區域，多元化的遠洋商業地產品牌系列，為實現集團未來的投資收益及盈利水平打好基礎。

## 物業管理

截至2015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3.37億元，較2014年同期的人民幣2.98億元增長了13%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為14,471,000平方米(2014年上半年：10,889,000平方米)，顯著增加了3,582,000平方米。

## 其他資訊

### 承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2015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減輕相對風險。

## 僱員及人力資源

於2015年6月30日，本集團共有員工7,156人(於2014年12月31日：7,266人)，為了延續2014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2015年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣5.06億元(2014年上半年：人民幣4.46億元)。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

一直以來，集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露準則，致力於實現與金融界以及其他相關人士的高效溝通。此外，我們還把深化投資者對公司戰略的瞭解和認同以及促進集團內部管理水平的提升作為工作目標，努力成為實現公司價值最大化的管理戰略平台。

## 積極求變 主動溝通

2015年上半年，市場延續寬鬆政策環境，以供求關係主導的房地產市場基本面逐步進入平穩狀態。在經濟新常态的背景下，房地產行業繼續探索改革和轉型帶來的可持續發展。

在新的機遇和挑戰下，我們快速反應，積極求變，着重介紹本集團戰略轉型的「四元業務」結構，突出公司結構調整和佈局優勢，傳遞價值和增長亮點，通過持續高效的溝通，進一步贏得投資者的認同和信任。

## 管理層討論及分析



2015上半年，集團舉辦了2014年度業績發佈活動，獲得廣泛關注。會議共吸引近120位金融界人士參與。在業績後的路演活動中，公司管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國和日本進行了業績路演，共會見了52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瞭解和信任。

公司也積極創造與投資者溝通的機會。一方面，積極參與於北京、香港、新加坡等地舉行的投資者大會，通過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；另一方面，在滬港通背景下，公司積極開拓國內投資者溝通渠道，與約30家國內基金、證券公司進行了會面。此外，我們組織和接待約40批，超過120位相關人士進行項目實地參觀。

通過上述活動和交流，基金經理、機構與個人投資者、分析師和相關人士對集團業務進展、運營策略和戰略發展有了深入的瞭解和廣泛的認同。同時，管理層也通過雙向溝通瞭解到資本市場對集團的期許和要求。對於那些有益集團發展的建議，管理層將予以認真考慮和落實。

### 極致努力 傳遞價值

2015年上半年，在信息披露方面，我們堅持既有的高效率和高標準，確保集團相關信息通過公司官網和其他渠道及時進行披露。此外，為使投資者更好瞭解公司的業務發展及業績表現，我們還以公告形式將月度未經審核營運數據在聯交所網站對外發放，在進一步提升公司透明度的同時，確保了資本市場上各方適當及公平地獲得有關資訊。

2015年6月，我們在深圳和成都舉辦了大型反向路演，活動吸引了近20家券商出席。公司管理層在全面深入地介紹公司運作和管理、經營狀況、發展戰略等情況後，還邀請部分項目高管就項目的具體情況與分析師進行深入交流。此次活動首次向資本市場展示公司在深圳的深耕效果和發展潛力，以及在商業地產方面的成果，取得了積極的反響。

2015年上半年，我們再獲得一家券商的首次覆蓋。全年覆蓋公司的券商共有30家，其中超過90%給予遠洋地產「優於大市」、「買入」或「持有」的評級，包括花旗、德銀、中銀、中國國際金融、瑞信、麥格理、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年股東周年大會開始，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，保證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。2015年5月，公司召開了股東周年大會，有超過270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，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。借此，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@sinooceland.com](mailto:ir@sinooceland.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2015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 (好倉)	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	1.700%
	信託受益人	5,863,775 (附註iv)	-	-	5,863,775	0.078%
	實益擁有人	3,127,000	6,280,000	4,899,225	14,306,225	0.190%
劉暉女士	實益擁有人	266,835	400,000	836,100	1,502,935	0.020%
張世成先生	實益擁有人	75,000	400,000	105,000	580,000	0.008%
陳潤福先生	實益擁有人	1,158,015	2,610,000	1,615,125	5,383,140	0.072%
溫海成先生	實益擁有人	364,993	360,000	1,712,325	2,437,318	0.032%
楊征先生	實益擁有人	75,000	400,000	105,000	580,000	0.008%
方軍先生	實益擁有人	28,500	-	69,500	98,000	0.001%
鍾振光先生	實益擁有人	28,500	-	69,500	98,000	0.001%
曾慶麟先生	實益擁有人	45,000	-	105,000	150,000	0.002%
顧雲昌先生	實益擁有人	235,000	600,000	105,000	940,000	0.012%
韓小京先生	實益擁有人	235,000	600,000	105,000	940,000	0.012%
趙康先生	實益擁有人	106,000	600,000	105,000	811,000	0.011%

## 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，有關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，有關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 5,863,775 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)	0.887%
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 2015 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2015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	29.267%
陳慧慧(「陳女士」)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	1,601,327,956	21.271%
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	20.281%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (附註iv)	受控制公司權益	好倉	445,982,247	5.924%

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控股有限公司全資擁有。陳氏集團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。
- (iv) 該等384,021,322股及61,960,925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 44.04%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 (C.I.) Limited擁有Wheelock and Company Limited 48.98%權益。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2015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2015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2015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2015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2015年 6月30日 尚未行使 購股權數目
<b>董事</b>						
李明先生	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	2012年1月12日	3.57	2,610,000	-	-	2,610,000
溫海成先生	2012年1月12日	3.57	730,000	(370,000)	-	360,000
楊征先生	2012年1月12日	3.57	400,000	-	-	400,000
曾慶麟先生	2012年1月12日	3.57	600,000	(600,000)	-	-
顧雲昌先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
韓小京先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
趙康先生	2012年1月12日	3.57	600,000	-	-	600,000
<b>小計</b>			13,220,000	(970,000)	-	12,250,000
<b>僱員</b>	2012年1月12日	3.57	75,773,500	(46,643,828)	(20,500)	29,109,172
<b>總計</b>			88,993,500	(47,613,828)	(20,500)	41,359,172

附註：截至2015年6月30日止六個月，47,613,828份購股權獲行使，緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣5.24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份百分之三的股份。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成本約人民幣17,570,000元(包括交易成本)購入本公司7,622,608股股份。

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2015年 6月30日 之結餘
	於2015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)	
2013年3月18日	7,638,375		(2,816,700)	(625,875)	4,195,800
2014年3月18日	25,012,000		(11,314,075)	(1,240,200)	12,457,725
2014年5月13日	512,000		(204,800)	-	307,200
2015年3月18日		20,147,300	-	-	20,147,300
	<u>33,162,375</u>	<u>20,147,300</u>	<u>(14,335,575)</u>	<u>(1,866,075)</u>	<u>37,108,025</u>

附註：根據獎勵計劃，1,866,075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「2014該等票據」)，兩者均由本公司提供擔保。發行2014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。

## 企業管治及其他資料

於2015年1月28日，本公司全資附屬公司遠洋地產實財II有限公司發行於2020年到期，年利率為4.45%，本金額為7億美元的有擔保票據，以及於2027年到期，年利率為5.95%，本金額為5億美元的有擔保票據（統稱「**2015該等票據**」），兩者均由本公司提供擔保。發行2015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11.71億美元，乃按本公司日期為2015年1月29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。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

除上文「限制性股份獎勵計劃」一段所披露者外，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2015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37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2015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2015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。

### 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2015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：

張世成先生自2015年4月起兼任南豐發展有限公司的首席營運總監。

鍾振光先生，為於新加坡證券交易所有限公司上市之公司商業信託富達來地產信託(Forterra Trust)的主席兼非執行董事。富達來地產信託於2015年2月被本公司主要股東南豐集團全面收購及私有化。

## 結算日後事項

於2015年8月12日，中國證券監督管理委員會已批准遠洋地產有限公司(「發行人」)(本公司的間接全資附屬公司，於中華人民共和國註冊成立)發行最高金額達人民幣100億元的公司債券。

於2015年8月18日，發行人與主承銷商已透過簿記建檔結果決定，應於2015年8月21日發行總規模為人民幣50億元的首期公司債券，並分為三個系列，即：(i)為期五年，第三年末發行人有權選擇上調票面利率和債券持有人有權回售債券，票面利率為3.78%，發行規模為人民幣20億元，(ii)為期七年，第五年末發行人有權選擇上調票面利率和債券持有人有權回售債券，票面利率為4.15%，發行規模為人民幣15億元，以及(iii)為期十年，票面利率為5.00%，發行規模為人民幣15億元。詳情請參閱本公司於2015年8月17日及2015年8月18日刊登之公告。

## 根據上市規則第13.21條之披露

於2015年6月30日，本公司已訂立兩項融資協議(「該等融資協議」)，即本金額為4.1億美元(或其等值之其他貨幣)日期為2013年7月12日的5年期貸款融資，以及本金額為8億美元(或

其等值之其他貨幣)日期為2014年6月24日的3年期貸款融資。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(2014年：每股港幣0.075元)，給予2015年9月7日名列本公司股東名冊內的股東。中期股息將以現金支付。預期關於中期股息的現金股息支票將於2015年9月25日(星期五)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2015年9月7日(星期一)至2015年9月9日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記。在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。如欲符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於2015年9月4日(星期五)下午四時三十分送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

李明先生(主席)  
劉暉女士  
郭健豪先生(於2015年8月22日獲委任)  
張世成先生(於2015年8月22日辭任)  
陳潤福先生  
溫海成先生

### 非執行董事

楊征先生  
方軍先生  
楊樂宇先生(於2015年8月22日獲委任)  
鍾振光先生(於2015年8月22日辭任)

### 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  
楊樂宇先生(於2015年8月22日獲委任)  
鍾振光先生(於2015年8月22日辭任)  
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  
郭健豪先生(於2015年8月22日獲委任)  
張世成先生(於2015年8月22日辭任)  
曾慶麟先生

### 公司秘書

鍾啟昌先生(於2015年8月22日獲委任)  
藍梓健先生(於2015年8月22日辭任)

### 授權代表

李明先生  
鍾啟昌先生(於2015年8月22日獲委任)  
藍梓健先生(於2015年8月22日辭任)

### 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  
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  
兆豐國際商業銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

普衡律師事務所

## 股份過戶登記處

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

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：03377

## 公司網址

www.sinooceanland.com

## 投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com

# 中期財務資料的審閱報告

致遠洋地產控股有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38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」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2015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簡明綜合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。審閱簡明綜合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，2015年8月21日

# 簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014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	264,361	263,694
土地使用權	7	8,622	8,739
投資物業	8	12,611,068	11,882,712
商譽		97,435	206,349
於合營企業之投資		5,399,917	3,720,215
於聯營公司之投資		2,527,885	2,362,918
可供出售金融資產	9	2,258,395	1,737,174
貿易及其他應收款項	10	11,282,212	10,905,792
遞延所得稅資產		875,801	1,082,857
<b>非流動資產總值</b>		<b>35,325,696</b>	<b>32,170,450</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權預付款		5,983,061	6,553,151
發展中物業		38,162,967	41,540,133
存貨(按成本)		26,445	82,069
應收客戶合約工程款	11	499,270	821,804
可收回土地發展成本		2,434,534	2,161,711
已落成待售物業		10,888,341	17,213,758
可供出售金融資產	9	–	100,000
按公平值計入損益的金融資產		730,156	663,165
貿易及其他應收款項	10	21,140,481	14,569,278
受限制銀行存款		3,431,634	3,025,092
現金及現金等價物		14,004,324	13,311,150
<b>流動資產總值</b>		<b>97,301,213</b>	<b>100,041,311</b>
<b>資產總值</b>		<b>132,626,909</b>	<b>132,211,761</b>



	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014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	26,903,461	26,708,812
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	12	(8,492)	(41,504)
其他儲備		(379,677)	(348,800)
保留溢利			
— 擬派股息	20	465,517	981,664
— 其他		14,796,350	13,190,679
		<b>41,777,159</b>	40,490,851
股本證券	13	2,532,866	2,532,866
		<b>44,310,025</b>	43,023,717
<b>非控制性權益</b>		<b>1,365,767</b>	1,359,276
<b>權益總值</b>		<b>45,675,792</b>	44,382,993
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
貸款	14	40,379,134	34,437,176
貿易及其他應付款項	15	59,792	13,377
遞延所得稅負債		2,271,418	1,989,782
<b>非流動負債總值</b>		<b>42,710,344</b>	36,440,335
<b>流動負債</b>			
貸款	14	5,668,253	11,166,668
貿易及其他應付款項	15	23,087,291	17,762,179
預收客戶款項		12,716,357	18,887,434
應付所得稅		2,768,872	3,572,152
<b>流動負債總值</b>		<b>44,240,773</b>	51,388,433
<b>負債總值</b>		<b>86,951,117</b>	87,828,768
<b>權益及負債總值</b>		<b>132,626,909</b>	132,211,761
<b>流動資產淨值</b>		<b>53,060,440</b>	48,652,878
<b>總資產減流動負債</b>		<b>88,386,136</b>	80,823,328

第45至第69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	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	6	15,106,881	17,840,113
銷售成本		(12,041,924)	(14,321,854)
<b>毛利</b>		<b>3,064,957</b>	3,518,259
利息及其他收入		440,223	210,664
其他收益／(虧損)－淨額	16	161,824	(103,956)
投資物業公平值收益	8	315,488	113,367
銷售及市場推廣費用		(176,199)	(239,946)
行政費用		(346,013)	(319,093)
<b>經營溢利</b>		<b>3,460,280</b>	3,179,295
財務費用	17	(286,705)	(132,255)
分佔合營企業之收益		90,157	252,585
分佔聯營公司之收益／(虧損)		58,656	(1,005)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>3,322,388</b>	3,298,620
所得稅開支	18	(1,131,022)	(958,107)
<b>期內溢利</b>		<b>2,191,366</b>	2,340,513
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人權益		2,195,325	2,239,051
非控制性權益		(3,959)	101,462
		<b>2,191,366</b>	2,340,513
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	0.280	0.291
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	0.280	0.290

第45至第69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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期內溢利	2,191,366	2,340,513
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收益／(虧損)	25,804	(24,371)
貨幣匯兌差額	7,202	6,467
期內其他全面收益	33,006	(17,904)
期內全面收益總額	2,224,372	2,322,609
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人權益	2,228,331	2,221,147
— 非控制性權益	(3,959)	101,462
	2,224,372	2,322,609

第45至第69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
於2015年1月1日結餘	26,708,812	-	(41,504)	(348,800)	14,172,343	40,490,851	2,532,866	43,023,717	1,359,276	44,382,993
期內溢利	-	-	-	-	2,195,325	2,195,325	-	2,195,325	(3,959)	2,191,366
其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融資產的公平值收益	-	-	-	25,804	-	25,804	-	25,804	-	25,804
貨幣滙兌差額	-	-	-	7,202	-	7,202	-	7,202	-	7,202
截至2015年6月30日止期間的 全面收益總額	-	-	-	33,006	2,195,325	2,228,331	-	2,228,331	(3,959)	2,224,372
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 之交易										
於2015年6月支付與2014年有關的 股息(附註20)	9,474	-	-	-	(980,084)	(970,610)	-	(970,610)	-	(970,610)
股份支付開支	-	-	-	39,911	-	39,911	-	39,911	-	39,911
因員工購股權的行使而發行股份 根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份 (附註12)	185,012	-	-	(53,040)	-	131,972	-	131,972	4,941	136,913
根據限制性股份獎勵計劃購買股份 (附註12)	163	-	50,582	(50,745)	-	-	-	-	-	-
有關股本證券的分紅	-	-	-	-	(125,717)	(125,717)	-	(125,717)	-	(125,717)
本公司擁有人總出資及收取的分紅	194,649	-	33,012	(63,874)	(1,105,801)	(942,014)	-	(942,014)	4,941	(937,073)
非控制性權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000
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	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)	(491)	(500)
與本公司擁有人進行的交易總額	194,649	-	33,012	(63,883)	(1,105,801)	(942,023)	-	(942,023)	10,450	(931,573)
於2015年6月30日結餘	26,903,461	-	(8,492)	(379,677)	15,261,867	41,777,159	2,532,866	44,310,025	1,365,767	45,675,792

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)
貨幣滙兌差額	-	-	-	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(附註12)	1,394	-	39,015	(40,409)	-	-	-	-	-	-
因員工購股權的行使而發行股份	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)	20,757,959	(20,742,373)	-	(15,586)	-	-	-	-	-	-
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>	21,286,728	(20,742,373)	31,910	(15,403)	(1,056,134)	(495,272)	-	(495,272)	31,115	(464,157)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	(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>	21,286,728	(20,742,373)	31,910	(45,579)	(1,056,134)	(525,448)	-	(525,448)	29,536	(495,912)
<b>於2014年6月30日結餘</b>	26,623,599	-	(47,098)	102,549	12,541,509	39,220,559	2,532,866	41,753,425	3,518,317	45,271,742

# 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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	3,247,929	(5,108,913)
投資活動所用現金淨額	(3,433,467)	(1,002,709)
融資活動所得現金淨額	887,438	6,714,437
現金及現金等價物增加淨額	701,900	602,815
期初現金及現金等價物	13,311,150	11,252,893
匯兌(虧損)／收益	(8,726)	4,825
期末現金及現金等價物	14,004,324	11,860,533

第45至第69頁所載附註為該等簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 1 一般資料

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

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於2015年8月21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2015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2014年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

### 重要事件

期內，本集團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。

## 3 會計政策

截至2015年12月31日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本對本集團即期及過往年度的財務報表並無構成重大影響。

所應用的會計政策與截至2014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。

概無其他於本中中期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2014年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

# 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

### 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2014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2015年6月30日及2014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2015年6月30日				
按公平值計入損益的金融資產	730,156	–	–	730,156
可供出售金融資產：				
– 股權基金投資(附註9)	–	315,831	1,670,263	1,986,094
– 其他股本證券(附註9)	–	–	233,496	233,496
– 其他(附註9)	–	–	38,805	38,805
	730,156	315,831	1,942,564	2,988,551
<b>資產</b>				
本集團				
於2014年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產	663,165	–	–	663,165
可供出售金融資產：				
– 股權基金投資(附註9)	–	334,840	1,352,295	1,687,135
– 其他股本證券(附註9)	–	–	54,200	54,200
– 其他(附註9)	–	–	35,839	35,839
– 銀行發行的結構性產品(附註9)	–	60,000	–	60,000
	663,165	394,840	1,442,334	2,500,339

期內，第一級及第二級之間概無轉撥。

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

# 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2015年1月1日的期初結餘	1,442,334
添置	520,930
出售	(20,700)
於2015年6月30日的期末結餘	1,942,564

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會進行分析。

### 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。財務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及遞延所得稅負債，上述兩項亦為集中管理。該等項目為總資產負債表資產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。

# 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				所有			公司間對銷	集團總計
	北京	天津	東北	其他	投資物業	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2015年6月30日止</b>									
六個月									
總分部營業額	5,131,810	1,701,001	1,109,229	6,100,823	370,412	1,673,326	16,086,601	-	16,086,601
分部間營業額	-	-	-	(514)	(5,695)	(973,511)	(979,720)	-	(979,720)
營業額(來自外部客戶)	5,131,810	1,701,001	1,109,229	6,100,309	364,717	699,815	15,106,881	-	15,106,881
分部營運溢利	738,099	138,305	70,066	1,678,045	319,919	127,487	3,071,921	221,657	3,293,578
折舊及攤銷(附註7)	(428)	(642)	(444)	(2,002)	(188)	(14,111)	(17,815)	-	(17,815)
所得稅開支(附註18)	(91,277)	(1,505)	(51,470)	(781,502)	(64,048)	(141,220)	(1,131,022)	-	(1,131,022)
財務收入	24,412	28,490	144,307	260,509	31,759	80,796	570,273	(218,590)	351,683
<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)
營業額(來自外部客戶)	4,861,836	1,774,054	2,574,571	7,007,239	325,913	1,296,500	17,840,113	-	17,840,113
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

## 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	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		
於2015年6月30日 (未經審核)									
分部資產總額	27,521,850	10,567,317	30,773,095	30,438,685	10,849,457	83,529,039	193,679,443	(77,286,526)	116,392,917
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)									
增加	115	48	310	2,485	728,369	16,774	748,101	-	748,101
分部負債總額	19,456,506	3,861,839	8,544,878	11,197,828	2,104,194	58,632,231	103,797,476	(65,165,164)	38,632,312

於2014年12月31日(經審核)

分部資產總額	36,631,936	11,249,819	35,541,206	35,009,108	10,669,338	99,920,958	229,022,365	(108,325,494)	120,696,871
非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)									
增加	67	2,157	370	1,449	1,595,766	113,042	1,712,851	-	1,712,851
分部負債總額	19,462,495	4,581,243	10,570,697	17,204,148	2,195,624	60,849,833	114,864,040	(74,628,898)	40,235,142

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分部營運溢利	3,293,578	3,224,124
公司財務收入	77,584	36,115
公司日常開支	(226,370)	(194,311)
投資物業公平值收益(附註8)	315,488	113,367
財務費用(附註17)	(286,705)	(132,255)
分佔合營企業收益	90,157	252,585
分佔聯營公司收益/(虧損)	58,656	(1,005)
除所得稅前溢利	3,322,388	3,298,620

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

	於2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
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>116,392,917</b>	120,696,871
公司現金及現金等價物	<b>4,441,838</b>	1,848,561
於合營企業的投資	<b>5,399,917</b>	3,720,215
於聯營公司的投資	<b>2,527,885</b>	2,362,918
可供出售金融資產(附註9)	<b>2,258,395</b>	1,837,174
按公平值計入損益的金融資產	<b>730,156</b>	663,165
遞延所得稅資產	<b>875,801</b>	1,082,857
<b>綜合資產負債表內的總資產</b>	<b>132,626,909</b>	132,211,761
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>38,632,312</b>	40,235,142
流動貸款(附註14)	<b>5,668,253</b>	11,166,668
非流動貸款(附註14)	<b>40,379,134</b>	34,437,176
遞延所得稅負債	<b>2,271,418</b>	1,989,782
<b>綜合資產負債表內的總負債</b>	<b>86,951,117</b>	87,828,768

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2015年及2014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2015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20,497,404,000元(2014年12月31日：人民幣18,032,021,000元)，位於香港及美國的有關非流動資產總值為人民幣411,884,000元(2014年12月31日：人民幣412,606,000元)。

截至2015年及2014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。

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2015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14,042,349,000元及人民幣364,717,000元，截至2014年6月30日止六個月分別為人民幣16,217,700,000元及人民幣325,913,000元。

## 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2015年1月1日期初賬面淨值	263,694	8,739
添置	19,745	–
折舊及攤銷	(17,698)	(117)
處置	(1,227)	–
處置於附屬公司部分權益(附註23)	(153)	–
於2015年6月30日期末賬面淨值	264,361	8,622
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	(719)	–
於2014年6月30日期末賬面淨值	356,420	8,872

## 8 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於期初賬面淨值	11,882,712	10,302,496
添置	100,900	84,837
轉撥自己落成待售物業	311,968	–
公平值收益	315,488	113,367
於期末賬面淨值	12,611,068	10,500,700

- (a) 於2015年6月30日及2014年12月31日賬面值為人民幣10,280,891,000元及人民幣8,558,596,000元的投資物業已予抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 9 可供出售金融資產

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014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)	233,496	54,200
於基金投資的投資(b)	1,986,094	1,687,135
於由銀行發行結構性產品的投資	—	60,000
其他	38,805	35,839
	<b>2,258,395</b>	1,837,174
減：非即期部分	<b>(2,258,395)</b>	(1,737,174)
即期部分	—	100,000

- (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1,986,094,000元(2014年12月31日：人民幣1,687,135,000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 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	569,001	387,702
減：減值撥備	(9,460)	(11,635)
貿易應收款項淨額	559,541	376,067
客戶墊款預付稅款	2,189,017	2,720,563
借予第三方委託貸款(b)	2,155,648	2,063,588
借予合營企業的委託貸款(c)	8,377,741	8,642,355
借予聯營公司的委託貸款(d)	920,907	490,000
借予非控制性權益的委託貸款(e)	46,812	-
應收政府款項(f)	1,467,946	1,788,762
出售一間附屬公司部分權益應收款項(g)	479,785	479,785
應收附屬公司股東款項(h)	-	300,000
應收合營企業款項(h)	8,261,528	5,880,494
應收聯營公司款項(h)	1,441,879	395,419
應收非控制性權益款項(h)	55,226	148,855
合作訂金(i)	2,573,403	603,492
認購可供出售金融資產預付款(j)	355,884	318,371
應收合營企業合作方款項(k)	1,883,530	-
出售按公平值計入損益的金融資產之應收款項	310,300	-
收購預付款	361,948	-
其他預付款項	313,207	668,159
其他應收款項	668,391	599,160
	<b>32,422,693</b>	25,475,070
減：非流動部分	<b>(11,282,212)</b>	(10,905,792)
流動部分	<b>21,140,481</b>	14,569,278

## 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

服務及銷售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 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	298,173	175,641
6個月至1年	160,502	128,925
1年至2年	100,125	70,508
2年至3年	4,305	6,826
3年以上	5,896	5,802
	<b>569,001</b>	<b>387,702</b>

- (b) 於2015年6月30日，其中一筆借予第三方的委託貸款人民幣2,060,648,000元(2014年12月31日：人民幣1,968,588,000元)為無抵押及按年利率4.625%至15%(2014年12月31日：4.625%至8%)計息。該金額中人民幣690,000,000元(2014年12月31日：零)須於一年內償還，而餘下結餘(2014年12月31日：人民幣1,968,588,000元)則須於一年後償還並計入非流動部分。

餘下結餘包括兩項按年利率6%及8%計息的貸款(2014年12月31日：6%及8%)，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15%(2014年12月31日：由3.38%至10%)計息。該等結餘中人民幣73,500,000元(2014年12月31日：人民幣178,500,000元)須應要求還款。餘下結餘人民幣8,304,241,000元(2014年12月31日：8,463,855,000元)則須於一年後償還並計入非流動部分。

- (d) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按年利率5.31%至12%(2014年12月31日：由5.31%至12%)計息。於2015年6月30日，所有結餘須於一年後償還並計入非流動部分。於2014年12月31日，結餘中人民幣400,000,000元須應要求還款，而餘下結餘人民幣90,000,000元則須於一年後償還並計入非流動部分。

- (e) 借予非控制性權益的委託貸款為無抵押，按年利率12%計息，且須於2019年還款，並計入非流動部分。

- (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政府支付的部分按金，以及意圖為於未來合作發展地產項目向政府支付的金額，其後政府將會償付。

- (g) 該等結餘按年利率2%計息，預期將於未來十二個月內償還。

## 10 貿易及其他應收款項(續)

- (h) 應收附屬公司股東、合營企業、聯營公司及非控制性權益的款項屬無抵押、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2015年6月30日，有關合作計劃仍在商討階段。
- (j) 此乃本集團於結算日前就若干未上市基金支付的額外認購款項。於結算日其後，該金額已於基金管理人發行股份後重新分類至可供出售金融資產。
- (k) 此乃應收兩位合作方就收購兩塊分別在上海和廣州的土地所支付的款項。這款項屬無抵押，按年利率6%計算，並預計將於未來三個月內結清。

## 11 應收客戶合約工程款

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014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	3,306,455	1,696,385
減：進度應收款	(2,807,185)	(874,581)
在建工程合約	499,270	821,804
代表：		
應收客戶工程合約款	499,270	821,804

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期內確認為收入的合約收入	184,839	915,481

## 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
已發行及繳足普通股：						
於2015年1月1日期初結餘	7,478,559,020	29,649,352	26,708,812	-	-	26,708,812
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	47,613,828	233,871	185,012	-	-	185,012
發行代息股份	2,088,309	12,001	9,474	-	-	9,474
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	-	286	163	-	-	163
	7,528,261,157	29,895,510	26,903,461	-	-	26,903,461
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2015年1月1日期初結餘	(12,089,019)	-	-	-	(41,504)	(41,504)
根據限制性股份獎勵計劃購買股份	(7,622,608)	-	-	-	(17,570)	(17,570)
根據限制性股份獎勵計劃歸屬股份	14,335,575	-	-	-	50,582	50,582
	(5,376,052)	-	-	-	(8,492)	(8,492)
於2015年6月30日	7,522,885,105	29,895,510	26,903,461	-	(8,492)	26,894,969

## 12 股本(續)

	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
已發行及繳足的普通股：						
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(a)	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
2014年3月3日過渡至無面值股份制度(c)	-	23,050,768	20,757,959	(20,742,373)	-	15,586
	7,455,903,788	29,541,883	26,623,599	-	-	26,623,599
限制性股份獎勵計劃(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	29,541,883	26,623,599	-	(47,098)	26,576,501

- (a) 於截至2015年6月30日止期間行使的僱員購股權導致發行47,613,828股股份(2014年6月30日：4,809,500股)，所得款項總額約為港幣169,981,000元(2014年6月30日：港幣17,170,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣3.57元(2014年6月30日：港幣3.57元)。
- (b) 於2010年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。截至2015年6月30日止六個月，20,147,300股股份(截至2014年6月30日止六個月：25,524,000股)已授予本集團經挑選僱員。於2015年6月30日，37,108,025股股份(2014年6月30日：36,679,225股)已根據該計劃授予僱員，惟尚未歸屬。
- (c) 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，股份溢價賬及資本贖回儲備的任何貸方結餘均成為本公司股本的一部分。

## 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 Land (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2015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2015年6月30日悉數償付。

### 14 貸款

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	40,379,134	34,437,176
流動	5,668,253	11,166,668
	<b>46,047,387</b>	<b>45,603,844</b>

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期初	45,603,844	35,294,834
新增銀行貸款	3,186,543	8,050,953
新增其他貸款(b)	9,056,871	12,310,236
債券發行(c)	7,165,981	—
償還銀行貸款	(5,723,150)	(8,288,736)
償還其他貸款	(9,014,998)	(3,311,690)
出售一間附屬公司部分權益(附註23)	(4,285,100)	—
公司債券賬面值的變動	57,396	37,947
期末	<b>46,047,387</b>	<b>44,093,544</b>

## 14 貸款(續)

- (a) 於2015年6月30日及2014年12月31日，長期貸款及短期貸款分別為人民幣16,403,112,000元及人民幣11,711,354,000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。
- (b) 截至2015年6月30日止六個月，總額為人民幣294,000,000元、人民幣7,923,484,000元及人民幣839,387,000元的其他新借款為本集團通過若干第三方、財務機構和合營企業募集的資金。該等借款按年利率3.5%至9.5%計息，須於2024年7月31日前償還。
- 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，須於2018年11月15日前償還。
- (c) 於2015年1月，全資附屬公司遠洋地產寶財II有限公司發行於2027年到期本金額為500,000,000美元按年利率5.95%計息的有擔保票據(「2027年票據」)及另一於2020年到期本金額為700,000,000美元按年利率4.45%計息的票據(「2020年票據」，連同2027年票據統稱「該等票據」)。該等票據的所得款項淨額為1,170,569,000美元(扣除發行成本29,431,000美元)。該等票據為免抵押及由本公司擔保。
- (d) 截至2015年6月30日止六個月的貸款利息開支為人民幣1,772,112,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣1,414,125,000元)。

## 15 貿易及其他應付款項

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	7,488,395	8,951,250
應計支出	1,644,778	1,864,616
應付合營企業款項(b)	1,386,861	372,445
應付聯營公司款項(b)	3,558,199	1,083,999
應付非控制性權益款項(b)	30,986	68,192
應付政府款項	1,053,244	186,786
其他應付稅項	321,791	515,649
財務擔保負債撥備	48,175	70,756
其他應付款項	7,614,654	4,661,863
	<b>23,147,083</b>	17,775,556
減：非流動部分	(59,792)	(13,377)
流動部分	<b>23,087,291</b>	17,762,179

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 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	3,679,007	5,257,787
6個月至12個月	2,095,114	1,475,718
1年至2年	1,271,077	1,988,544
2年至3年	383,946	160,265
3年以上	59,251	68,936
	<b>7,488,395</b>	<b>8,951,250</b>

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

### 16 其他收益／(虧損) — 淨額

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售附屬公司的(虧損)／收益	(437)	1,810
出售一間附屬公司部分權益的虧損(附註23)	(2,983)	(44,341)
出售一間合營企業的收益	—	2
出售按公平值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	195,693	(4,328)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(62,814)	(18,641)
衍生金融工具的實現收益	—	2,102
衍生金融工具的公平值虧損	—	(589)
出售其他投資的收益	—	2,395
其他投資的公平值收益	—	148
處置可供出售金融資產的收益	4,050	49,800
處置物業、機器及設備的收益／(虧損)	5,297	(3,479)
匯兌收益／(虧損)	11,781	(88,330)
其他收益／(虧損)	11,237	(505)
	<b>161,824</b>	<b>(103,956)</b>



## 17 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	754,732	914,001
— 其他貸款	1,017,380	500,124
減：按年資本化利息率6.49%（2014年：7.03%）資本化的利息	(1,485,407)	(1,281,870)
	<b>286,705</b>	132,255

## 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2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	433,346	460,970
— 中國土地增值稅	208,982	106,266
遞延所得稅	488,694	390,871
	<b>1,131,022</b>	958,107

## 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	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,195,325	2,239,051
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(125,717)	(126,232)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	2,069,608	2,112,819
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,378,448	7,269,481
每股基本溢利(每股人民幣元)	<b>0.280</b>	0.291

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 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。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及就限制性股份獎勵計劃持有的股份。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市場股價)釐定。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,195,325	2,239,051
有關股本證券的分紅(人民幣千元)	(125,717)	(126,232)
用作釐定每股攤薄溢利的溢利(人民幣千元)	2,069,608	2,112,819
已發行普通股的加權平均數(千股)	7,378,448	7,269,481
就以下項目作出調整：		
— 購股權(千股)	6,258	9,682
— 就限制性股份獎勵計劃持有的股份(千股)	1,839	232
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	7,386,545	7,279,395
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.280	0.290

### 20 股息

於2015年8月21日，董事局議決宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息人民幣465,517,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣445,130,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已派付末期股息	980,084	927,722
擬派付中期股息每股普通股人民幣0.06元(2014年：人民幣0.06元)	465,517	445,130

## 21 財務擔保

(a) 於2015年6月30日和2014年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保	<b>2,635,281</b>	4,229,375

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

(b) 於2015年6月30日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣10,222,000,000元(2014年12月31日：人民幣2,655,500,000元)的貸款提供連帶責任擔保。合營企業與聯營公司所佔的部份發展中物業為主要抵押。

## 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 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	—	1,800,300
發展中物業	<b>5,827,513</b>	6,780,339
已訂約但未撥備	<b>5,827,513</b>	8,580,639

### (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 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	<b>612,345</b>	703,150
1至5年	<b>972,496</b>	1,009,981
5年以上	<b>1,069,467</b>	618,994
	<b>2,654,308</b>	2,332,125

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 23 出售一間附屬公司部分權益

於2015年6月，本集團與一名獨立第三方北京旭達置業有限公司(「北京旭達」)訂立協議出售於本集團一間附屬公司北京遠盛置業有限公司(「北京遠盛」)51%之股權，代價為人民幣1,255,000,000元。出售完成後，本集團將失去對北京遠盛的控制權。本集團分佔北京遠盛的股權由100%減至49%。期內，出售一間附屬公司部分權益對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
出售附屬公司收到的現金所得款項	1,255,000
本集團餘下權益公平值	1,208,651
所出售北京遠盛資產淨值的賬面值 — 如下文所示	(2,466,634)
出售北京遠盛導致失去控制權的部分權益之虧損	(2,983)

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	153
發展中物業	3,355,371
已落成待售物業	1,543,262
貿易及其他應收款項	1,296,618
貿易及其他應收款項的非流動部分	1,996,269
遞延所得稅資產	4,750
現金及現金等價物	549,076
客戶墊款	(1,104,444)
長期貸款	(4,285,100)
其他應付款項	(870,172)
應付所得稅	(19,149)
出售資產淨值	2,466,634
扣除出售現金後出售一間附屬公司現金流入	
收到的現金所得	1,255,000
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(549,076)
該項處置現金流入淨額	705,924

## 24 關連方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關連方於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
提供服務：		
— 一名股東	4,313	1,567
— 合營企業	6,020	22,093
— 聯營公司	40,547	4,183
	<b>50,880</b>	<b>27,843</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) 購買服務

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
— 合營企業	221,745	—

購買服務指裝修業務，有關條款乃根據協議的條款與關連方訂立。

### (c) 主要管理人員的酬金

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	12,533	12,457
僱用後福利	670	979
股份付款	26,237	18,673
	<b>39,440</b>	<b>32,109</b>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 24 關連方交易 (續)

#### (d) 利息收入

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已收利息：		
— 合營企業	172,115	3,622
— 聯營公司	21,123	57
	<b>193,238</b>	<b>3,679</b>

#### (e) 與聯營公司之交易

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買物業、機器及設備，以及發展中物業	—	286,600

#### (f) 向關連方貸款

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	— 合營企業(附註10)	8,377,741
— 聯營公司(附註10)	920,907	490,000
	<b>9,298,648</b>	<b>9,132,355</b>

#### (g) 應收關連方款項

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	— 附屬公司股東(附註10)	—
— 合營企業(附註10)	8,261,528	5,880,494
— 聯營公司(附註10)	1,441,879	395,419
	<b>9,703,407</b>	<b>6,575,913</b>

## 24 關連方交易(續)

### (h) 關連方墊款

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 一名股東	29,735	—
— 聯營公司	4,704	—
	<b>34,439</b>	—

### (i) 應付關連方款項

	於 2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 合營企業(附註15)	1,386,861	372,445
— 聯營公司(附註15)	3,558,199	1,083,999
	<b>4,945,060</b>	1,456,444

### (j) 給予關連方的財務擔保

於2015年6月30日，本集團就若干財務機構授予合營企業及聯營公司為數人民幣10,222,000,000元(2014年12月31日：人民幣2,655,500,000元)的貸款提供連帶責任擔保。

## 25 結算日後事項

於2015年8月12日，中國證券監督管理委員會已批准遠洋地產有限公司(「發行人」)(本公司的間接全資附屬公司，於中華人民共和國註冊成立)發行最高金額達人民幣100億元的公司債券。

於2015年8月18日，發行人與主承銷商已透過簿記建檔結果決定，應於2015年8月21日發行總規模為人民幣50億元的首期公司債券，並分為三個系列，即：(i)為期五年，第三年末發行人有權選擇上調票面利率和債券持有人有權回售債券，票面利率為3.78%，發行規模為人民幣20億元，(ii)為期七年，第五年末發行人有權選擇上調票面利率和債券持有人有權回售債券，票面利率為4.15%，發行規模為人民幣15億元，以及(iii)為期十年，票面利率為5.00%，發行規模為人民幣15億元。

# 項目名稱概覽表

	區域	城市	項目名稱(中文)	項目名稱(英文)	曾使用名稱(中文)	曾使用名稱(英文)
1	京津冀地區	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			通州核心區地塊(北京)	Core Center Plot, Tongzhou District (Beijing)		
5			頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
6			密之雲項目(北京)	Mizhiyun Project (Beijing)		
7			石景山區劉娘府項目(北京)	Liuniangfu Project, Shijingshan District (Beijing)		
8			通州臨空新村31地塊(北京)	Linkongxincun No. 31 plot, Tongzhou District (Beijing)		
9			遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
10			遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
11			遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
12			遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
13			遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
14			遠洋國際中心二期(北京)	Ocean International Center, Phase II (Beijing)	京棉項目	Jingmian Project
15			遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
16			遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)	遠洋•沁山水 E02/03 項目	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project
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			遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
25			遠洋春天著(北京)	Ocean Spring (Beijing)		
26			遠洋未來廣場(北京)	Ocean We-life Plaza (Beijing)		
27			遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
28			遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area



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)
29	天津	濱海新區港濱路項目(天津)	Gangbin Road Project, Binhai New District (Tianjin)		
30		遠洋香奈(天津)	Ocean Chanson (Tianjin)	奧萊二期居住項目	Outlets Phase II Residential Project
31		遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
32		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
33		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
34		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
35		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
36		遠洋未來廣場(天津)	Ocean We-life Plaza (Tianjin)		
37		紅熙郡一期(天津)	Royal River Phase I (Tianjin)	武清項目	Wuqing Project
38		紅熙郡二期(天津)	Royal River Phase II (Tianjin)		
39		北辰宜興埠項目(天津)	Yixingbu Project, Beichen District (Tianjin)		
40	大連	遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
41		遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園	Ocean Valley Lafite
42		遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
43		遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
44		遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
45		遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
46		遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目	University Zone
47		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
48		遠洋創智高地(大連)	Sino-Ocean Technopole (Dalian)	IT產業園 – 工業部分	IT Zone – Industrial
49		小窯灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		
50		榮域(大連)	The Place of Glory (Dalian)	中華路3號地(大連)	Zhonghua Road Land Plot #3
51		中華路2號地(大連)	Zhonghua Road Plot #2 (Dalian)	遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean
52	瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
53		遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
54	長春	遠洋•戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project

## 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)	
華中地區	上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)			
		遠洋鴻郡(上海)	Dreaming Land (Shanghai)			
		惠南項目(上海)	Huinan Project (Shanghai)			
		遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	揚行鎮項目	Yanghangzhen Project	
		遠洋•財富中心(上海)	Ocean Fortune Center (Shanghai)			
		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)			
	杭州	大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)			
		江幹區丁橋R21-15項目(杭州)	Dingqiao R21-15 Project, Jianggan District (Hangzhou)			
		遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian	
		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project	
		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District	
		江幹區彭埠項目(杭州)	Pengbu Project, Jianggan District (Hangzhou)			
華南地區	南京	江寧區高新園G98項目(南京)	Gaoxinyuan G98 Project, Jiangning District (Nanjing)			
		遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadao Project	
	青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)			
		遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)			
		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)			
		黃島區五臺山路地塊(青島)	Wutaishan Road Plot, Huangdao District (Qingdao)			
		賀家墩項目(武漢)	Hejiadun Project (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project	
	武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)			
		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)			
		深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project
			盛平項目(深圳)	Shengping Project (Shenzhen)		
			水灣項目(深圳)	Shuiwan Project (Shenzhen)		
廣州		粵隆客車廠項目(廣州)	Yuelong Project (Guangzhou)			
中山		遠洋香堤(中山)	Ocean Aromos (Zhongshan)	連興圍項目	Lianxingwei Project	
		遠洋錦上(中山)	Ocean Bloom (Zhongshan)	東鳳項目	Dongfeng Project	
		遠洋翡翠郡一期(中山)	Ocean Emerald Phase I (Zhongshan)	南頭項目	Nantou Project	
		遠洋翡翠郡二期(中山)	Ocean Emerald Phase II (Zhongshan)			
	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)				
	遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project		
	新家園II期項目(中山)	Xinjiayuan Phase II (Zhongshan)				
香港	將軍澳區日出康城六期(香港)	LOHAS Park Package 6, Tseung Kwan O (Hong Kong)				
海口	遠洋華墅(海口)	Ocean Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array		
三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics		
	棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)				
重慶	九龍坡區高廟地塊(重慶)	Gaomia Plot, Jiulongpo District (Chongqing)				
	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		
成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project		
	成都遠洋太古里(成都)	Sino-Ocean Taikoo Li Chengdu (Chengdu)				



