

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



远洋地产

遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03377)

截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 2009年營業額達到人民幣88.24億元，較2008年的人民幣64.87億元增加36%
- 本公司股東應佔溢利增加14%至人民幣15.82億元
- 協議銷售總額增加98%至人民幣143.16億元，而售出總面積增加108%至約1,440,000平方米
- 資產總值增加44%至人民幣621.48億元，而本公司股東應佔權益增加34%至人民幣238.86億元
- 2009年底的現金資源達到人民幣185.16億元，而淨借貸比率維持在14%的相對較低水平
- 每股溢利約為人民幣0.337元
- 建議期末股息為每股港幣0.05元

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2009年12月31日止年度的經審核綜合業績。

本集團2009年的營業額達到破記錄的人民幣88.24億元，較2008年的人民幣64.87億元增長了36%。本公司股東應佔溢利為人民幣15.82億元(2008年：人民幣13.88億元)，較2008年增加了14%。每股基本溢利約為人民幣0.337元(2008年：人民幣0.310元)。協議銷售額達到紀錄性新高的人民幣143.16億元(2008年：人民幣72.43億元)，售出總面積同時亦創新高，約達1,440,000平方米(2008年：691,000平方米)。

參照2009年本公司股東應佔溢利，董事局欣然宣佈，建議截至2009年12月31日止年度期末股息為每股港幣0.05元。

市場回顧

由於房地產行業佔國內生產總值的比重較大，我們認為，與以前一樣，中央政府採取任何監管政策的目的，均是為抑制房地產市場的投機行為，從而確保房地產市場長遠的穩定健康發展。由於2009年房地產市場情緒一片樂觀，價格漲幅過快，中央政府因此推出了一系列監管政策。我們堅信該等政策最終將會有助於確保房地產市場長遠的健康發展。同時，我們亦認為該等監管措施在未來數年將會帶來更大規模的市場整合，財力雄厚的開發商將會脫穎而出。本集團財力雄厚，無疑可從市場整合中受益，並為我們在2010年提供了大量的併購機會。

我們認為信貸市場將會逐步收緊，流動性也會降低，通貨膨脹的壓力將逐漸增加。然而，我們預計房地產市場將會繼續健康發展。國內部份城市於2009年底開始推行的城市居住證，將會加快中國的城市化進程，支持中國的住房需求和房地產市場的發展。加上中央政府對房地產市場採取的適度監管措施，我們認為2010年房地產市場將會繼續穩定發展，但房地產價格上漲勢頭會放緩，同時房地產整體供應量將會增加。我們將會密切注意政策變化並相應調整我們的戰略。

財務回顧

本集團2009年營業額較2008年的人民幣64.87億元增長了36%達到人民幣88.24億元。營業額增長主要受惠於物業開發和物業投資業務的增長。

2009年和2008年營業額明細如下：

(人民幣) 百萬元	2009年	2008年	同比增長(%)
物業開發	8,218	5,834	41%
物業投資	156	122	28%
酒店經營	38	56	-32%
物業管理	172	146	18%
其他房地產相關業務	240	329	-27%
營業額總計	<u>8,824</u>	<u>6,487</u>	36%

北京作為本集團的總部，仍是貢獻本集團營業額最大的區域，2009年貢獻了本集團營業額約61% (2008年：80%)，達到人民幣53.68億元 (2008年：人民幣51.82億元)。北京區域貢獻的營業額增加但所佔百分比減少，主要是由於在北京以外地區交付的面積增加所致。大連和瀋陽合共貢獻的營業額增加155%，而天津及中山貢獻的營業額分別增加127%及215%。

不包括車位，2009年物業開發業務的平均土地成本約為每平方米人民幣2,290元，較2008年的每平方米人民幣1,987元增加15%。土地成本稍增，主要因為本年度開始交付我們的高端住宅項目遠洋萬和城(北京)。由於2009年交付較多帶精裝修的高端住宅，因此物業開發業務的每平方米平均建築成本(不包括車位)約為人民幣3,690元，較2008年的人民幣3,673元輕微上升。

2009年毛利為人民幣26.57億元，較2008年微跌6%。與此同時，2009年毛利率較2008年的43%下跌13個百分點至30%。這主要由於：(i) 2009年的營業額大部分來自交付2008年售價較低時售出的物業；(ii) 北京以外地區的物業開發項目的營業額增加(以物業開發營業額計，由2008年的22%增加至2009年的42%)，而這些地區的毛利率一般較北京為低；及(iii) 本集團部分項目仍在剛開始交付階段。

2009年，銷售和市場推廣費用增加了27%至人民幣3.18億元(2008年：人民幣2.51億元)。有關費用增加乃由於我們在2009年加大我們的銷售及宣傳力度，藉此推廣我們的在售項目給潛在買家。然而，銷售及市場推廣費用佔2009年總協議銷售額僅約2.2%，而2008年佔3.5%。

2009年，行政費用減少了24%至人民幣3.20億元(2008年：人民幣4.20億元)。計入行政費用的購股權攤銷費用減少59%至人民幣0.45億元(2008年：人民幣1.11億元)。整體行政費用僅為2009年營業額的3.6%，較2008年的6.5%減少2.9個百分點。

於2009年12月31日的債務總額增加至約人民幣218.40億元，於2008年12月31日為人民幣147.44億元。雖然債務總額增加，但平均利率卻由2008年的7.7%降至2009年的5.4%，令已付或應計的總利息開支減少8%至人民幣9.89億元(2008年：人民幣10.73億元)。由於本年度非資本化利息的比例較高，因此財務費用由2008年的人人民幣1.61億元增加至2009年的人人民幣3.09億元。

企業所得稅和遞延稅項總額增加了31%至2009年的人人民幣6.81億元(2008年：人民幣5.19億元)，有效稅率升至27%(2008年：22%)。有關稅項增加乃由於2009年計入分派股息到中國境外需繳付的代扣所得稅。隨著毛利率下降，土地增值稅於2009年亦下跌41%至人民幣2.48億元(2008年：人民幣4.20億元)。土地增值稅佔2009年毛利的9.3%(2008年：14.9%)。

2009年，本公司股東應佔溢利為人民幣15.82億元，較2008年的人人民幣13.88億元增長了14%。2009年的平均股本收益率仍達到約8%(2008年：9%)。

於2009年12月31日，本集團現金資源(現金及現金等價物，以及受限制銀行存款總和)共計人民幣185.16億元，而流動比率為2.7倍。我們於2009年底持有大量現金資源，能滿足我們在2010年快速增長的需要。

於2009年12月31日，本集團保持了淨借貸比率(即有息負債總額減去現金資源再除以本公司股東應佔權益)在14%的相對較低水平(2008年12月31日：35%)。於2009年12月31日，尚未使用的授信額度約為人民幣278.40億元，其中人民幣100.50億元已滿足條件可隨時提用。

本集團貸款償還時間表如下：

人民幣：百萬元	於2009年	於2008年	同比增長(%)
	12月31日	12月31日	
一年內到期	4,653	5,965	-22%
一至兩年內到期	7,019	5,783	21%
兩至五年內到期	6,359	1,796	254%
五年以上到期	3,809	1,200	217%
總計	21,840	14,744	48%

業務回顧

物業開發

銷售入賬收入

本集團2009年物業開發業務的營業額增長41%，達到人民幣82.18億元（2008年：人民幣58.34億元）。交付可售樓面面積由2008年約517,000平方米增加67%至2009年約865,000平方米。不包括車位銷售，2009年平均入賬銷售價格約為每平方米人民幣9,962元（2008年：每平方米人民幣12,009元）。

2009年各項目交付總樓面面積及相關明細如下：

	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				
遠洋新幹線	52	3,407	15,263	100%
遠洋萬和城	1,864	85,788	21,728	100%
遠洋山水	845	67,455	12,527	100%
遠洋·光華國際	109	3,860	28,238	100%
遠洋公館	837	29,844	28,046	100%
遠洋自然	100	21,763	4,595	70%
遠洋一方	840	76,405	10,994	100%
天津				
遠洋新幹線	622	94,247	6,600	97.05%
遠洋天地一期	64	5,441	11,763	96.99%
大連				
遠洋風景	629	46,342	13,573	100%
香頌花城	246	69,228	3,553	100%
瀋陽				
遠洋天地	691	118,748	5,819	100%
中山				
遠洋城	1,064	176,849	6,016	100%
小計	7,963	799,377	9,962	
車位(各項目)	255	65,857	3,872	
總計	8,218	865,234	9,498	

協議銷售

2009年，本集團協議銷售額達到紀錄性新高的人民幣143.16億元，較2008年人民幣72.43億元增長98%。包括車位在內售出的總樓面面積增加108%至約1,440,000平方米(2008年：691,000平方米)。2009年，包括車位銷售在內的每平方米平均銷售價格約為人民幣9,942元(2008年：人民幣10,486元)，如剔除車位銷售，2009年每平方米平均銷售價格為人民幣10,366元(2008年：人民幣11,118元)。可供2010年或之後年份入賬的尚未入賬協議銷售額為人民幣116.17億元，這將有助於推動本集團未來的營業額增長。

2009年各項目的協議銷售額和售出樓面面積如下：

	協議銷售額 (人民幣：百萬元)	售出可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣／ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京				
遠洋新幹線	23	1,992	11,546	100%
遠洋萬和城	2,730	101,862	26,801	100%
遠洋公館	251	7,138	35,164	100%
遠洋山水	455	36,010	12,635	100%
遠洋沁山水	1,725	127,071	13,575	100%
遠洋·光華國際	109	3,860	28,238	100%
遠洋一方	1,408	102,391	13,751	100%
天津				
遠洋城	1,419	210,248	6,749	100%
遠洋新幹線	425	69,001	6,159	97.05%
遠洋天地一期	91	7,877	11,553	96.99%
大連				
遠洋風景	1,048	69,854	15,003	100%
紅星海世界觀	2,007	211,721	9,479	100%
香頌花城	356	101,192	3,518	100%
瀋陽				
遠洋天地	543	96,581	5,622	100%
中山				
遠洋城	1,454	208,078	6,988	100%
小計	14,044	1,354,876	10,366	
車位(各項目)	272	85,045	3,198	
總計	14,316	1,439,921	9,942	

土地儲備

2009年竣工的總樓面面積和竣工的總可售樓面面積分別約為999,000平方米和862,000平方米，較2008年分別增加了20%和26%。

2009年，本集團以總代價人民幣87.79億元購置9幅新土地，總樓面面積約為2,898,000平方米，平均成本約為每平方米人民幣3,029元。本集團的土地儲備於2009年12月31日增加12%至13,808,000平方米（於2008年12月31日：12,282,000平方米），而土地儲備應佔權益部分則增加16%至13,549,000平方米（2008年12月31日：11,637,000平方米）。本集團土地儲備的可售樓面面積於2009年12月31日約為11,247,000平方米。於2009年12月31日，本集團土地儲備的每平方米平均土地成本約為人民幣2,251元（於2008年12月31日：人民幣2,118元）。

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工待售物業					
北京	遠洋新幹線	191,000	173,000	17,000	100%
北京	遠洋公館	52,000	39,000	12,000	100%
北京	遠洋山水	1,401,000	1,193,000	27,000	100%
北京	遠洋自然	381,000	237,000	18,000	70%
小計		2,025,000	1,642,000	74,000	
發展中物業					
北京	將台商務中心	306,000	264,000	306,000	50%
北京	遠洋萬和城	442,000	298,000	341,000	100%
北京	遠洋沁山水*	599,000	477,000	599,000	100%
北京	遠洋一方**	793,000	703,000	646,000	100%
天津	遠洋城	2,409,000	2,089,000	2,409,000	100%
天津	遠洋新幹線	346,000	288,000	228,000	97.05%
天津	遠洋天地	567,000	406,000	135,000	96.99%
大連	遠洋風景	178,000	160,000	74,000	100%
大連	紅星海世界觀	1,928,000	1,484,000	1,928,000	100%
大連	香頌花城	188,000	176,000	114,000	100%
杭州	運河商務區#	866,000	665,000	866,000	100%
瀋陽	遠洋天地	795,000	680,000	656,000	100%
中山	遠洋城	1,913,000	1,704,000	1,634,000	100%
小計		11,330,000	9,394,000	9,936,000	

位置	項目	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	剩餘 土地儲備 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
用作日後開發物業					
北京	北七家項目	215,000	118,000	215,000	100%
北京	京棉項目	79,000	70,000	79,000	100%
北京	遠洋•La Vie	208,000	130,000	208,000	85.72%
北京	王府井項目	50,000	45,000	50,000	100%
北京	遠洋一方東區	94,000	80,000	94,000	100%
北京	通州玉橋項目	173,000	152,000	173,000	100%
北京	亦庄三羊項目	327,000	282,000	327,000	100%
天津	倪黃庄項目	351,000	336,000	351,000	100%
大連	IT產業園－工業部份	835,000	399,000	835,000	100%
大連	IT產業園－住宅部份	355,000	345,000	355,000	100%
大連	遠洋自然 (原南關嶺項目)	138,000	102,000	138,000	100%
大連	大學城	537,000	488,000	537,000	100%
大連	西山項目	97,000	93,000	97,000	100%
杭州	杭一棉	199,000	141,000	199,000	70%
黃山	桃花島項目	140,000	135,000	140,000	100%
	小計	<u>3,798,000</u>	<u>2,916,000</u>	<u>3,798,000</u>	
	總計	<u><u>17,153,000</u></u>	<u><u>13,952,000</u></u>	<u><u>13,808,000</u></u>	

* 包括於2009年新購置的遠洋沁山水南區。

** 包括遠洋一方(北京)一期及二期

包括於2010年2月完成收購天澤發展有限公司(原先持有杭州運河商務區30%權益)

物業投資

於2009年，來自物業投資的營業額增加了28%至人民幣1.56億元(2008年：人民幣1.22億元)。於2009年12月31日，本集團持有三個位於北京的投資物業，分別為遠洋大廈、遠洋國際中心A座及遠洋·光華國際。此三個項目均為甲級寫字樓，可租賃面積合共202,000平方米。

策略及展望

本集團的主要發展策略包括進一步提升產品品質，並在現有經營地區逐步邁向更高端的產品，以提高產品的議價能力。本集團相信未來一年將會有很多收購土地的機會，這將有利於我們加速擴充土地儲備和物業開發業務。無論如何，本集團將會秉承審慎但具透明度的財務管理策略。在2010年進行擴充的同時，仍保持債務及現金流於健康合理的水平。房地產市場雖然短期難免會因政策的實施而有所波動，但我們認為中央政府對房地產市場的政策仍支持其長遠的健康發展。本集團將會密切留意任何政策的微調，並據此而調整我們的發展策略。

本集團將積極參與公開土地拍賣，但會審慎計算並確保拍賣價格保持於合理水平。除了土地拍賣外，本集團已成立專業團隊，於2010年更專注捕捉收購兼併的機會。同時我們亦會考慮於收購項目時通過聯營公司引入良好夥伴，憑藉雙方的優勢令項目產生更高回報。

展望2010年，除了繼續尋找環渤海地區內的機遇外，本集團亦會在長江三角洲地區，尤其是上海，以及海南、中國西南部城市(包括成都及重慶)等經濟高增長地區放眼尋找機遇。本集團相信，將該等地區納入土地儲備，將有助進一步分散物業組合的風險，免受單一市場波動所影響。

本集團截至2009年12月31日止年度經審核的綜合業績如下：

綜合資產負債表

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	324,867	304,989
土地使用權	38,964	36,958
投資物業	3,984,000	1,984,000
商譽	662,602	734,569
共同控制企業	671,685	—
聯營公司	294,462	310,796
可供出售金融資產	592,648	426,715
衍生金融工具	8,331	8,338
貿易及其他應收款項	893,590	250,731
遞延所得稅資產	305,539	111,777
	<u>7,776,688</u>	<u>4,168,873</u>
流動資產		
發展中物業	22,254,218	18,443,878
發展中土地	926,828	1,839,557
存貨(按成本)	99,503	80,217
土地使用權按金	7,371,019	4,066,559
貿易及其他應收款項	1,720,294	1,589,327
已落成待售物業	3,483,588	4,242,538
受限制銀行存款	896,442	810,006
現金及現金等價物	17,619,619	8,026,677
	<u>54,371,511</u>	<u>39,098,759</u>
資產總值	<u>62,148,199</u>	<u>43,267,632</u>
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	20,117,523	14,186,122
儲備	(485,282)	(226,789)
保留溢利		
— 擬派期末股息	248,154	288,373
— 其他	3,487,484	2,405,221
	<u>23,367,879</u>	<u>16,652,927</u>
少數股東權益	518,535	1,130,182
權益總值	<u>23,886,414</u>	<u>17,783,109</u>

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
貸款	17,186,844	8,778,770
遞延所得稅負債	999,182	790,038
	<u>18,186,026</u>	<u>9,568,808</u>
流動負債		
貸款	4,653,168	5,964,807
衍生金融工具	—	1,458
貿易及其他應付款項	4,526,103	5,010,158
預收客戶款項	9,494,610	3,749,274
應付所得稅	1,401,878	1,190,018
	<u>20,075,759</u>	<u>15,915,715</u>
負債總值	<u>38,261,785</u>	<u>25,484,523</u>
權益及負債總值	<u>62,148,199</u>	<u>43,267,632</u>
流動資產淨值	<u>34,295,752</u>	<u>23,183,044</u>
總資產減流動負債	<u>42,072,440</u>	<u>27,351,917</u>

綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	8,823,658	6,487,380
銷售成本	(6,166,644)	(3,667,392)
毛利	2,657,014	2,819,988
其他收入	210,593	214,879
其他(虧損)／收益淨額	(8,294)	127,228
投資物業公平值收益	708,625	—
銷售及市場推廣費用	(318,252)	(250,592)
行政費用	(319,539)	(420,404)
經營溢利	2,930,147	2,491,099
衍生金融工具公平值收益	—	56,457
財務費用	(308,753)	(161,178)
分佔共同控制企業虧損	(35,315)	(54)
分佔聯營公司虧損	(18,334)	(2,430)
除所得稅前溢利	2,567,745	2,383,894
所得稅開支	(929,401)	(939,308)
年度溢利	1,638,344	1,444,586
應佔：		
本公司股東權益	1,582,077	1,387,896
少數股東權益	56,267	56,690
	1,638,344	1,444,586
本公司股東應佔溢利的每股溢利 (以人民幣為單位)		
— 基本	0.337	0.310
— 攤薄	0.336	0.310
股息	413,667	406,357

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年度溢利	<u>1,638,344</u>	<u>1,444,586</u>
其他全面收益		
可供出售金融資產的公平值虧損	(11,402)	(20,910)
貨幣匯兌差額	<u>(677)</u>	<u>(8,621)</u>
年度其他全面收益	<u>(12,079)</u>	<u>(29,531)</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,626,265</u></u>	<u><u>1,415,055</u></u>
應佔全面收益總額：		
— 本公司股東	1,569,998	1,358,365
— 少數股東權益	<u>56,267</u>	<u>56,690</u>
	<u><u>1,626,265</u></u>	<u><u>1,415,055</u></u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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1512室。本集團的主要業務為投資控股和在中華人民共和國（「中國」）境內從事物業發展及物業投資等業務。

本公司在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有陳述外，該等綜合財務報表均以人民幣千元為單位而呈列。該等綜合財務報表已於2010年3月22日獲董事局批准刊發。

2 呈列基準

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就重估投資物業、可供出售金融資產、衍生金融工具、可換股票據、可換股債券及員工購股權作出修訂（按公平值入賬）。

3 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有陳述外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合存貨和租賃土地的定義。此前根據香港會計準則17「租賃」，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的租賃土地攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和物業開發完成後的攤銷額於損益表確認。會計政策變更後，根據香港會計準則2「存貨」，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

此會計政策變更對本集團於本年度及比較期間的綜合財務報表未產生重大影響。此修訂採用未來適用法。

(a) 本集團採納新頒佈及經修訂的準則

本集團於2009年1月1日已採納下列新頒佈及經修訂的香港財務報告準則及現行準則的詮釋：

香港財務報告準則7「金融工具：披露」（修訂本）

香港會計準則1（修訂）「財務報表的呈列」

香港財務報告準則2（修訂本）「股份付款」

香港會計準則23（修訂本）「借貸成本」（作為香港會計師公會於2008年10月公佈對香港財務報告準則的改進的一部分）及香港會計準則23（修訂）「借貸成本」

香港財務報告準則8「營運分部」

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋15「房地產建築協議」

(b) 於年終尚未生效且本集團並無提早採納的修訂

香港會計準則27(修訂)「綜合及獨立財務報表」

(c) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋

下列準則及現有準則的修訂已經頒佈，而本集團須於2010年1月1日或之後開始的會計期間強制性採納，惟本集團並無提早採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17「向擁有人分配非現金資產」，於2009年7月1日或之後生效。
- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，於2009年7月1日起生效。
- 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」，於2009年7月1日起生效。
- 香港財務報告準則5(修訂本)「持作出售非流動資產(或出售組別)的計量」。
- 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈列」。
- 香港財務報告準則2(修訂本)「集團以現金結算之股份付款交易」，於2010年1月1日起生效。

4 分部資料

管理層根據經總裁委員會(「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。從業務角度，管理層評估物業發展及物業投資的表現。物業發展並按地理位置(北京、天津、東北及其他地區)進一步評估。

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

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。融資成本並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，而是集中管理。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總資產不包括公司現金及現金等價物、於共同控制企業及聯營公司的投資、遞延稅項及可供出售金融資產，上述各項均集中管理，為總資產負債表調節表的一部分。

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綜合全面收益表一致的方式計量。

下列為向委員會提供截至2009年及2008年12月31日止年度申報分部的分部資料：

	物業發展				所有			公司間對銷 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	東北 人民幣千元	其他 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元		
截至2009年12月31日									
止年度									
總營業額	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	162,498	1,145,988	9,526,907	—	9,526,907
分部間營業額	—	—	—	—	(6,009)	(697,240)	(703,249)	—	(703,249)
營業額(來自外部客戶)	4,765,282	697,898	1,637,613	1,117,628	156,489	448,748	8,823,658	—	8,823,658
經調整經營溢利	1,719,935	123,014	339,640	95,483	107,123	161,377	2,546,572	(202,447)	2,344,125
折舊及攤銷	(1,560)	(934)	(5,372)	(1,660)	(341)	(9,832)	(19,699)	—	(19,699)
財務收入	94,903	16,091	28,688	6,594	6,228	22,203	174,707	(118,306)	56,401
截至2008年12月31日									
止年度									
總營業額	4,530,165	307,190	643,017	354,844	125,939	932,549	6,893,704	—	6,893,704
分部間營業額	—	—	—	—	(4,003)	(402,321)	(406,324)	—	(406,324)
營業額(來自外部客戶)	4,530,165	307,190	643,017	354,844	121,936	530,228	6,487,380	—	6,487,380
經調整經營溢利	2,184,809	121,587	158,170	58,278	130,353	408,555	3,061,752	(384,612)	2,677,140
折舊及攤銷	(5,092)	(959)	(862)	(788)	(332)	(15,607)	(23,640)	—	(23,640)
財務收入	154,352	18,368	4,319	—	40,795	116,091	333,925	(260,285)	73,640
於2009年12月31日									
總資產	19,549,097	4,696,369	9,038,347	10,092,367	4,180,120	8,238,678	55,794,978	(7,287,088)	48,507,890
非流動資產 (金融工具及遞延 稅項資產除外) 增加	515	2,072	21,618	4,486	638	15,271	44,600	—	44,600
總負債	12,033,464	2,385,794	3,968,744	2,550,981	910,747	1,503,032	23,352,762	(7,930,171)	15,422,591
於2008年12月31日									
總資產	19,721,230	3,940,823	6,650,889	5,470,069	2,167,494	7,561,488	45,511,993	(6,617,707)	38,894,286
非流動資產 (金融工具及遞延 稅項資產除外) 增加	1,121	730	1,716	3,276	36	24,998	31,877	—	31,877
總負債	12,204,765	1,035,021	912,322	1,862,931	424,848	1,688,183	18,128,070	(8,177,162)	9,950,908

經調整經營溢利與除所得稅前總溢利之間的調節表如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
經調整經營溢利	2,344,125	2,677,140
公司財務收入	111,208	106,557
公司日常開支	(233,811)	(292,598)
財務費用	(308,753)	(161,178)
投資物業的公平值收益	708,625	—
衍生金融工具的公平值收益	—	56,457
分佔共同控制企業虧損	(35,315)	(54)
分佔聯營公司虧損	(18,334)	(2,430)
除所得稅前溢利	2,567,745	2,383,894

報告分部及其他分部的資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	48,507,890	38,894,286
公司現金及現金等價物	11,775,975	3,524,058
於共同控制企業的投資	671,685	—
於聯營公司的投資	294,462	310,796
可供出售金融資產	592,648	426,715
遞延所得稅資產	305,539	111,777
資產負債表內的總資產	62,148,199	43,267,632
分部負債總額	15,422,591	9,950,908
遞延所得稅負債	999,182	790,038
流動貸款	4,653,168	5,964,807
非流動貸款	17,186,844	8,778,770
資產負債表內的總負債	38,261,785	25,484,523

本公司位於香港，其主要附屬公司多數位於中國。截至2009年及2008年止年度，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國。

於2009年12月31日，位於中國的非流動資產總值（金融工具及遞延稅項資產除外）為人民幣5,425,058,000元（2008年：人民幣2,747,552,000元），位於香港的有關非流動資產總值為人民幣551,552,000元（2008年：人民幣623,760,000元）。

截至2009年及2008年12月31日止年度，本集團並無任何交易價值佔對外銷售10%以上的單一重要客戶。

5 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
售出物業及土地使用權的成本：		
— 土地使用權	813,168	325,232
— 資本化利息	232,737	73,049
— 建築相關成本	4,144,112	2,486,157
提供裝修服務成本	155,686	239,456
直接投資物業支出	70,301	31,991
僱員工資及福利費用	312,479	326,184
顧問費用	72,451	35,346
核數師酬金	7,100	6,280
折舊	18,816	18,354
土地使用權攤銷	883	5,286
宣傳及市場推廣	284,722	212,204
營業稅及其他徵費	490,936	359,886
淨貿易及其他應收款項減值	367	(399)
辦公費用	47,697	59,491
物業維護費用	67,554	40,900
能源費用	32,060	31,300
其他	53,366	87,671
	<u>6,804,435</u>	<u>4,338,388</u>

6 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
出售可供出售金融資產的(虧損)/收益	(9,454)	951
出售附屬公司的收益	3,585	28,827
提早贖回可換股債券的收益	—	77,816
贖回可換股債券的收益	1,458	—
向少數股東收購附屬公司額外權益的收益	—	35,384
收購一間附屬公司的負商譽	10,867	2,999
處置物業、機器及設備的虧損	(88)	(319)
匯兌虧損	(14,662)	(18,430)
	<u>(8,294)</u>	<u>127,228</u>

7 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	871,368	1,009,403
— 其他貸款	85,080	—
— 優先股股息	—	3,882
— 可換股債券	32,889	59,881
減：按年資本化率5.35% (2008年：7.69%) 資本化的利息	(680,584)	(911,988)
	<u>308,753</u>	<u>161,178</u>

8 所得稅開支

大部分集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2009年及2008年12月31日止年度的稅項已就各相關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。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	687,105	521,440
— 中國土地增值稅	248,084	420,397
遞延稅項	(5,788)	(2,529)
	<u>929,401</u>	<u>939,308</u>

本集團除稅前溢利稅項與按本集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,567,745	2,383,894
加：分佔共同控制企業虧損	35,315	54
分佔聯營公司虧損	18,334	2,430
	<u>2,621,394</u>	<u>2,386,378</u>
按適用稅率25%計算的稅項	655,349	596,595
較高的中國土地增值稅率的影響	186,063	315,298
毋須課稅收入	(17,979)	(56,185)
不可扣稅支出	76,491	59,412
未確認的稅務虧損	44,168	38,196
抵減以前未確認的稅務虧損	(14,691)	(14,008)
	<u>929,401</u>	<u>939,308</u>

9 每股溢利

(a) 每股基本溢利

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

	2009年	2008年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,582,077</u>	<u>1,387,896</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,690,952</u>	<u>4,473,127</u>
每股基本溢利(每股人民幣元)	<u>0.337</u>	<u>0.310</u>

(b) 每股攤薄溢利

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：購股權及可換股債券。就購股權之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權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。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權而需發行之股份數目作比較。由於本公司股份的市場平均價格低於可換股價格，因此可換股債券的攤薄影響並未考慮，本公司可換股債券已於2009年到期並全部贖回。

	2009年	2008年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	1,582,077	1,387,896
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,690,952	4,473,127
調整：		
— 購股權(千股)	15,954	1,512
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	4,706,906	4,474,639
每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.336	0.310

10 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已派付上年度期末股息	288,308	502,907
已派付中期股息	165,513	117,984
擬派付期末股息(a)	248,154	288,373

(a) 於2010年3月22日，本公司擬派期末股息人民幣248,154,000元。

11 結算日後事項

- (a) 於2009年11月25日，本集團訂立協議收購重慶國際高爾夫俱樂部有限公司的55%擁有權，總代價為人民幣152,000,000元現金。該項收購於2010年1月5日完成。
- (b) 於2010年1月25日，本集團訂立協議購入三亞南國奧林匹克花園有限公司的70%擁有權，總代價為人民幣500,000,000元，並以現金支付。該項收購於2010年2月2日完成。
- (c) 於2010年2月25日，本集團成功投得一幅位於中國大連市西崗區的土地，代價為人民幣1,140,780,000元。此土地佔地總面積為88,900平方米。此土地計劃用作住宅及商業用途。
- (d) 於2010年3月12日，本集團成功投得兩幅位於中國青島市南地區和浮山新區地區的土地，總代價分別為人民幣1,560,000,000元及人民幣810,000,000元。該等土地佔地總面積分別為42,463平方米及46,883平方米。該等土地計劃用作住宅及商業用途。
- (e) 於2010年3月15日，本集團成功投得一幅位於中國北京望京地區的土地，代價為人民幣4,080,000,000元。此土地佔地總面積為83,507平方米。此土地計劃用作住宅及商業用途。

期末股息

董事建議支付截至2009年12月31日止年度的期末股息每股普通股港幣0.05元。期末股息將以現金支付。待股東於應屆股東週年大會批准後，期末股息將支付予於2010年5月13日名列本公司股東名冊的股東。

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2010年5月13日舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2010年5月10日(星期一)至2010年5月13日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理普通股過戶登記。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2010年5月7日(星期五)下午四時三十分，交回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)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規守則

本公司於截至2009年12月31日止年度內，已遵從刊載於香港聯合交易所有限公司主板上市規則(「上市規則」)附錄14「企業管治常規守則」(「企業管治守則」)中之守則條文。惟根據企業管治守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並須重選。本公司三名非執行董事及四名獨立非執行董事並無按特定任期委任，原因是根據本公司的章程細則，彼等須於本公司的股東週年大會上輪值退任並重選。根據本公司的章程細則第110條，當時三分之一(或倘數目並非三或三的倍數，則為最接近三分之一並至少為三分之一)的董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格進行重選。由於至少三分之一的全體董事須於每屆股東週年大會上

退任，因此全體董事應至少每三年輪值退任一次以遵守企業管治守則第A.4.2條，故董事局認為未遵守企業管治守則第A.4.1條屬可接受。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將刊載於2010年4月13日或前後所寄予股東的本公司2009年度之年報的企業管治報告內。

證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），當中載列的條款不會較主板上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「守則」）所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於本年度內一直遵守守則與標準守則所載的規定標準。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司本年度之年度業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團本年度初步業績公佈所載之數字與本集團截至2009年12月31日止年度之財務報表所載數字相符。

於聯交所網站及本公司網站登載的業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及本公司網站(www.sinoceanland.com)上刊載。而本公司截至2009年12月31日止年度的年報將在2010年4月13日或前後在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

本人謹代表董事局向全體股東、投資者、地方政府、合作夥伴和客戶對本集團給予的信心和大力支持，表示謝意，並謹此感謝與本集團一同努力的各位董事、管理層及員工，本集團能取得今日的成就，實有賴他們的貢獻。

承董事局命
主席
李建紅

香港 · 2010年3月22日

於本公佈日期，本公司兩名執行董事為李明先生（行政總裁）及陳潤福先生，四名非執行董事為李建紅先生（主席）、羅東江先生（副主席）、梁岩峰先生及尹應能先生，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。