



远洋地产

建我未来

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)

2012 中期報告



迎向困難

我們磨礪以須





齊面挑戰

我們團結一致



把握機遇

我們不斷進步

目錄

- 3 財務摘要
- 4 主席報告
- 10 企業社會責任報告
- 12 管理層討論及分析
- 28 權益披露
- 31 企業管治及其他資料
- 37 公司資料
- 39 簡明綜合中期資產負債表
- 41 簡明綜合中期收益表
- 42 簡明綜合中期全面收益表
- 43 簡明綜合中期權益變動表
- 45 簡明綜合中期現金流量表
- 46 未經審核簡明綜合中期財務資料附註
- 68 中期財務資料的審閱報告
- 69 項目名稱概覽表

明天！

我們蓄勢待發

關於我們

遠洋地產是北京和環渤海地區領先的房地產開發商，致力於積極落實「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要開發中、高端住宅項目、高級寫字樓及商鋪物業。我們在全國多個高速發展城市擁有超過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、青島市、秦皇島市和天津市；東北地區的長春市、撫順市和瀋陽市；沿長江區域的成都市、重慶市、杭州市、黃山市、上海市、武漢市和鎮江市；華南地區的三亞市、海口市、深圳市和中山市。

憑藉一貫優質的產品及專業的服務，遠洋地產已經在北京、環渤海地區及華南地區等地樹立了「遠洋」品牌的知名度。於2012年6月30日，我們的土地儲備達到約2,300萬平方米，其中58%位於北京及環渤海地區，與去年6月的74%比較，展現了我們在中國大陸其它地區不斷增長的影響力。

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。





北京

長春

瀋陽

撫順

秦皇島

天津

大連

青島

成都

重慶

武漢

黃山

杭州

上海

鎮江

深圳

中山

海口

三亞

財務摘要

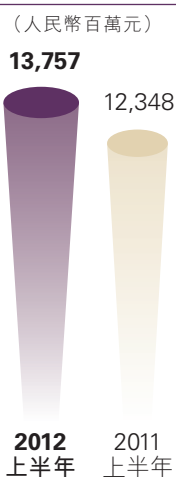
截至6月30日止六個月(未經審核)

(人民幣百萬元)	2012年	2011年	變動%
協議銷售額	13,757	12,348	11%
營業額	6,759	7,904	-14%
毛利	2,058	2,340	-12%
除所得稅前溢利	1,960	1,974	-1%
期內溢利	1,247	1,098	14%
本公司擁有人應佔溢利	1,206	1,096	10%
每股溢利(人民幣)			
— 基本	0.15	0.15	—
— 攤薄	0.15	0.15	—
每股股息(港幣:元)	0.06	0.05	20%
派息比率	24%	21%	3個百分點
毛利率	30%	30%	—
淨利潤率	18%	14%	4個百分點
售出可售樓面面積(平方米)	1,214,000	836,000	45%
交付可售樓面面積(平方米)	423,000	681,000	-38%

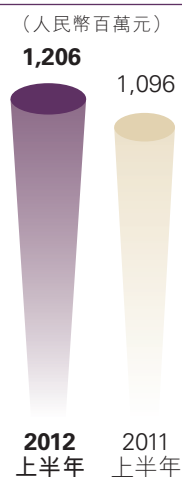
(人民幣百萬元)	於2012年 6月30日 (未經審核)	於2011年 12月31日 (已審核)	變動%
資產總值	121,253	110,285	10%
本公司擁有人應佔權益	36,097	35,268	2%
現金資源*	14,878	12,417	20%
淨借貸比率*	62%	60%	2個百分點
土地儲備(平方米)	23,499,000	23,989,000	-2%

* 包括受限制銀行存款

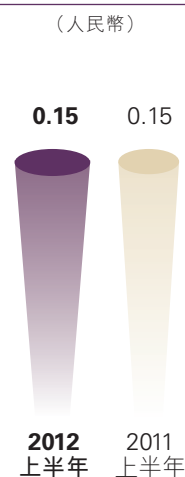
協議銷售額



本公司擁有人應佔溢利



每股溢利



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2012年6月30日止六個月的中期報告。

2012年中期業績

截至2012年6月30日止六個月，本集團的營業額為人民幣67.59億元，較去年同期下降14%；毛利為人民幣20.58億



元，較去年同期下降12%，毛利率為30%，與去年同期持平；本公司擁有人應佔溢利達到人民幣12.06億元，比去年同期上漲10%，每股溢利為人民幣0.152元。參照2012年中期本公司擁有人應佔溢利，董事局欣然宣布，建議派發截止2012年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.06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份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

在持續調控下，上半年內地樓市經歷了一次探底歷程。第一季度全國銷售面積同比下降13.6%，除傳統銷售淡季因素外，政府將市場調控作為長期政策，購房者預期價格可能繼續下行亦是關鍵原因。第二季度全國銷售面積同比雖下降7.7%，但降幅明顯縮小，源於開發商的「以價換量」策略得以奏效，累積的剛性需求(包括首次置業、首次改善)逐步釋

放。因此，上半年樓價並未出現普遍性的快速上漲局面。1至6月份，全國商品房銷售均價為每平方米人民幣5,834元，同比僅上漲5.4%。即使在6月份，70個大中城市中商品房銷售均價同比上漲的城市才11個，且漲幅均未超過1.2%。

今年樓市格局明顯不同於2009年，不存在V型反彈的可能。2009年上半年過後，樓市面臨的是供應不足問題，而目前大多數城市房地產庫存仍在歷史高點。下半年，限購、限貸政



策無大幅放鬆之可能，在庫存大幅下降之前，樓價難以出現新一輪大幅上漲。

市場調控常態化已成為內地樓市一大特點。上半年，中央政府堅持房地產調控不動搖，並多次重申要嚴格實施調控政策。同時，不少地方政府在中央政府許可下，按照區別對待原則，相繼出台了公積金貸款額度調整、首次購房稅費優惠等措施，支持自住性需求入市。隨著貨幣政策方面兩次降存款準備金率(2月24日、5月18日)、兩次降息(6月8日、7月6日)，5月份以後市場成交量穩步回升。正如調控政策所期，剛性需求已經成為市場成交絕對主力，預計下半年將繼續穩步釋放。

不均衡性則是內地樓市又一特點，不同城市、不同企業分化趨勢得以延續。第二季度以來，一線城市(北京、上海、廣州、深圳)及部分熱點二線城市，因供應量相對有限，需求量一直很大，成交量、成交價格均出現較為明顯的恢復性反彈。相比之下，三四線城市則是供需兩旺，更多呈現出「量價趨穩」趨勢。同時，行業優勝劣汰趨勢更加明顯，市場集中度進一步提升。據初步統計，全國銷售金額排名前15的品牌開發商市場佔有率達到19%，同比上升3個百分點，品牌開發商的綜合優勢進一步凸顯。

預計下半年內地樓市及調控政策，整體表現將趨於穩定，但也不排除趨緊的可能性。不確定的因素主要來自市場預期與情緒的微妙變化，由此可能影響樓價走勢，引發再度縮緊市場調控之可能。6月以來，北京、廣州、上海等城市均出現了所謂「地王」現象，加之部分熱點城市出現明顯的「量價齊



升」態勢，以及不到一個月內的兩次降息，的確容易讓人浮想聯翩。但是，如前所言，今年樓市格局不同於三年前，市場及政策環境均不支持房價的普遍性快速上漲。

業務回顧與策略

按照年初確定的「安全運營，兩手準備」發展思路，面對整體下行的市場環境，本集團審時度勢、沉着應對，策略制定、工作落實井然有序。上半年，本集團實現協議銷售額人民幣137.57億元，同比上升11%，已完成全年目標的51%。

「安全運營」是全年的工作基調，按照一以貫之的財務穩健原則，本集團將淨借貸比繼續嚴控制在約80%的範圍內。通過強化管理，實現銷售回款人民幣120億元，並將在在建支出現

主席報告

模控制在人民幣56億元，經營性淨現金流改善顯著，期內錄得現金流入。同時能夠在境外完成6億美元銀團貸款簽約提款，亦充分體現出信貸機構對公司財務狀況的肯定。

本集團在第一季度順利完成了新一輪組織架構調整，精簡管理結構，加快決策流程、下放操控職責，實現了精兵簡政的預期目標，決策質量與執行能力均有明顯提升，為未來的業務發展奠定了組織基礎。

市場變化中，成本控制與優化能力已成為開發商的基本生存能力。我們在平台搭建、體系建設、動態管理等多方面開展了扎實有效的工作。一是從源頭入手，在設計研發階段強化了成本優化控制。從成本優化維度對項目關鍵技術環節的設計成果進行了重點管控，確保配置標準與定位的一致性。二是全面推進在建支出成本優化工作的落實。通過對所有在建項目、不同階段的成本目標進行重新梳理，確保各項成本優化標準動作的落實，實現消除低效、無效成本的目標。三是



嚴格控制營銷費用及日常費用的各項支出。強化營銷費用的費效比，取消低效、無效推廣投入，同時加大對銷售團隊的直接、即時激勵力度。

面對上半年樓市變化，本公司對銷售節奏把控到位，及時抓住了回暖窗口期。我們通過對城市、產品、客戶進行細化分類，梳理價值體系，創新營銷策略，實現了快速去化。

我們通過精耕細作、品牌經營提升區域深耕價值，遠洋地產在環渤海區域的市場地位進一步穩固。北京新推出的遠洋•萬和公館項目在市場高度關注中入市，以近人民幣5萬元/平方米的銷售價格，實現開盤當月人民幣12億元認購額（其中超過一半已於當月簽約）；大連的「超級大盤」鑽石灣項目，新開盤5天即實現簽約額人民幣16億元。在本公司另一深耕區域——撫順市，遠洋城首次亮相，當月亦斬得人民幣2億元協議銷售額成績。正是在這三個項目的帶動下，6月份單月實現協議銷售額人民幣59億元，環比上升210%。大連鑽石灣、紅星海世界觀包攬大連商品住宅銷售額第一名、第三名，中山遠洋城、秦皇島海世紀、撫順遠洋城位列所在城市第一名。

作為本集團未來重要增長極，商業地產業務經過幾年的精心培育，綜合運營能力已有長足進步，對集團的淨利潤貢獻將逐年增大。本集團已持有的成熟物業投資項目，租金、出租率均保持市場高位水平。在未來的幾年，公司每年將會新推出約20萬平方米的投資性物業投入運營。我們與太古地產合

作的北京頤堤港項目商業部分也已投入試運營，租金、出租率均較為理想。此外，養老地產、房地產金融業務也在探索中穩步推進，積極謀劃支撐本公司業務長遠之可持續增長。

展望下半年，我們有信心、有能力迎接新挑戰，把握市場整合新機遇，創造新價值。圍繞年初確定的工作思路，繼續開展全鏈條成本優化工作，逐步完善成本管理體系，挖掘管理價值；以項目經營計劃為綱，抓住市場機會、靈活應對，實現快速去化，挖掘市場價值；堅持區域深耕方向，嚴格把控投資標準，審慎對待投資機會，適度補充優質土地資源，挖掘城市價值；在商業地產業務方面，致力於提高能力、優化管理，整合優勢資源、擴大規模，挖掘創新價值。

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，2012年8月16日

企業社會責任報告

2012年遠洋地產繼續在內部推進責任履行，將責任履行納入到更多主業中，實現業務可持續發展的同時，實現價值夥伴(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。公益行動繼續堅持教育及環保兩個方向，通過內部推進及外部合作，使社會責任履行體系更加科學及可持續；同時，通過加強資源的優化配置，使專案運行更加便捷、有效。

嚴控成本，體現管理價值

1月7日，遠洋價值年正式啟動，這是遠洋地產連續第五年堅持以「管理主題年」的形式聚焦公司核心工作，推進發展戰略實施、促進企業管理變革和業績提升、加強品牌建設與傳播，並實現企業文化傳導和員工職業化素質的塑造。以「價值夥伴」為主題，尋求為夥伴創造價值，即為投資者創造投資回報價值，為客戶創造產品及服務價值，為員工創造職業成長價值，通過內外部深入傳播，加強政府、媒



體、投資者、消費者、供應商等對遠洋地產的戰略發展的深刻認知及價值導向。

而每月進行的「遠洋綠色辦公日」活動，通過活躍的形式，號召、引導員工在日常工作中節約能源，降低辦公成本，協助公司減少不必要的支出。

品質之旅，塑造產品價值

遠洋地產「品質之旅」媒體行活動以「心品質，新價值」為主題，帶領業內專家及媒體人士，深入遠洋各地專案「腹地」，展開專案品鑒和專業座談。借此回顧和總結遠洋成立十九年來，在夯實產品品質方面的實踐經驗，同時接受來自專家及媒體人士的有益指導。此活動自北京出發，已行至過海口、三亞，所到城市的產品和服務品質得到專家們的一致好評，遠洋地產的異地開發能力斬獲盛譽。



CEM 導入，增加客戶價值體驗

遠洋地產在不斷關注產品的同時，還把更多的目光投入到服務領域中，從產品和服務兩個方面帶給客戶更多的滿意和驚喜。2012年，遠洋•LA VIE項目成功地引入客戶體驗理念和客戶體驗管理工具的工作思路，通過系統梳理與改善客戶關鍵接觸點的產品與服務標準，不斷提升客戶對產品的滿意度。

綠色示範，環保設計價值

「老社區，新綠色」環保公益行動2011年重點關注「水資源合理利用」主題，設立的「水迴圈四合院」綜合改造示範項目於今年5月正式竣工。此項目以特殊建築「四合院」為載體，目標是在保證家庭正常生活前提下，實現水資源最大化、合理化的利用，切實杜絕浪費，在節約和不浪費前提下，滿足室內室外環境有機統一和諧舒適的需求。

關注弱勢，實現社會價值

養老問題已成為國家和家庭越來越關注的焦點。養老地產是符合目前國家形勢並有著巨大市場需求的新興產業，遠洋地產認真履行企業公民的社會責任，聯手多家專業機構，共同搭建養老物業服務鏈條的產學研一體化平臺，在上半年正式啟動養老地產研究工作。



2012年，更多的城市公司主動參與到社會責任履行中。以武漢公司為例，其開展的「穿越青海藏區慈善探險之旅」活動前後歷時近半年時間，為青海省玉樹州囊謙縣著曉鄉中心寄宿小學帶去太陽能設備，實現自身社會價值的同時，直接帶領客戶及更多社會力量深入玉樹貧困地區，帶領客戶為貧困學生實現微小夢想，實現更多公眾個人價值。

遠洋各城市、各單位志願者積極參與各項公益、慈善活動，截止6月30日，志願者服務時間達2449小時，同時本集團實現公益捐款人民幣455.5萬餘元。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

下表載列本集團截至2012年及2011年6月30日止六個月的營業額明細：

(人民幣百萬元)	2012年上半年	2011年上半年	變動(%)
物業開發	5,707	7,318	-22%
物業投資	200	157	27%
物業管理	219	155	41%
其他房地產相關業務(包括裝修及裝飾業務)	633	274	131%
合計	6,759	7,904	-14%

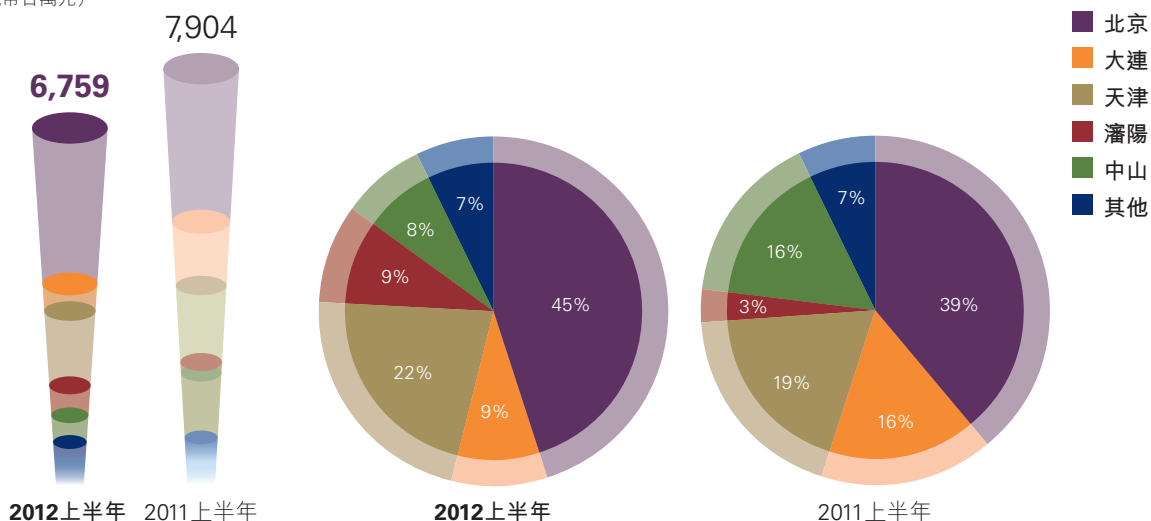
2012年上半年，本集團營業額為人民幣67.59億元，較2011年同期的人民幣79.04億元下降14%。

營業額減少的主要原因是由於本集團來自物業開發的營業額於2012年上半年減少人民幣16.11億元，至人民幣57.07億元。物業開發營業額減少主要是由於交付可售樓面面積(包括車位)由約681,000平方米減少38%至約423,000平方米。

按區域營業額分佈，於2012年上半年，來自北京的貢獻仍然是最大，佔本集團總營業額的45%，而2011年同期為39%。來自環渤海地區及東北地區的三個城市，包括大連、天津及瀋陽於2012年的總營業額為人民幣27.42億元，佔總營業額約40%(2011年上半年：38%)，為本集團帶來重大貢獻。來自北京及環渤海地區的貢獻為我們過往制定的全國性發展戰略奠定了穩固的基礎，令本集團成功減少對單一市場的依賴，推動發展多元化的營業額來源，從而為未來的拓展及營業額增長打好基礎。

下圖為截至2012年及2011年6月30日止六個月期間來自不同地區的營業額比較：

(人民幣百萬元)



銷售成本

物業開發成本主要包括土地成本及建築成本，佔本集團總銷售成本的80%（2011年上半年：92%）。報告期內物業開發業務的每平方米平均土地成本（不包括車位）約為人民幣2,400元（2011年上半年：人民幣2,700元）。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5,500元，較2011年上半年人民幣4,200元為高，主要是因為期內交付了較為高端項目北京遠洋•LA VIE所致。

毛利

報告期內的毛利達到人民幣20.58億元，較2011年同期減少12%。毛利率保持在約30%。毛利下跌主要是由於營業額減少所致。

其他收入及收益

截至2012年6月30日止六個月的其他收入達到人民幣2,515萬元（2011年上半年：人民幣1.89億元），當中包括金融資產投資收入及利息收入，下跌主要原因是由於2011年上半年錄得一次性非經常性收益約人民幣1.24億元，而2012年上半年則沒有有關收益。

本集團錄得其他收益（淨值）人民幣6,069萬元（2011年上半年：虧損人民幣62.8萬元）。其他收益（淨值）包含處置子公司和聯營公司部份股權和期內的確認滙兌收益。

財務費用

利息開支增加乃因本期內的平均資金成本整體增加及貸款總額增加。2012年上半年，平均利率由6.26%升至7.68%，以致已付或應計的利息總開支達人民幣13.32億元（2011年上半年：人民幣7.45億元），其中人民幣1.43億元（2011年上半年：人民幣9,710萬元）因未能資本化而透過收益表扣除。

管理層討論及分析

營運費用

2012年上半年的銷售和市場推廣費用為人民幣2.47億元，2011年同期為人民幣2.51億元。然而，該等成本僅佔2012年上半年協議銷售總額約2%，與2011年相若。本集團的成本控制措施成功將該等成本維持在相對穩定及較低的水準。

另外，行政費用增加至人民幣2.38億元(2011年上半年：人民幣1.96億元)，佔協議銷售總額約2%(2011年上半年：2%)。行政費用增加是由於我們的協議銷售增加及業務覆蓋更多的城市。

稅項

2012年上半年，企業所得稅及遞延稅項的總額減少18%至人民幣3.76億元(2011年上半年：人民幣4.56億元)，有效稅率為29%(2011年上半年：29%)。此外，隨著毛利總額的減少，土地增值稅於2012年上半年減少至人民幣3.36億元(2011年上半年：人民幣4.19億元)，佔2012年上半年毛利的16%(2011年上半年：18%)。

本公司擁有人應佔溢利

2012年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.06億元，較2011年上半年的人民幣10.96億元上升10%。2012年上半年的平均股本收益率(不包括可換股證券及股本證券)約為4%(2011年上半年：4%)。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2012年上半年期間，我們錄得貸款總額由2011年12月31日的人民幣335.87億元增加至人民幣372.06億元。於2012年6月，我們成功地以新還舊的方式獲得了境外6億美元的銀團貸款，以確保本集團於不穩定的全球市場經濟下仍得到財務支持。

於2012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148.78億元。連同尚未使用的授信額度約人民幣192.97億元，足以確保本集團財務穩健。

至於淨借貸比率，本集團根據借貸總額減去現金資源再除以權益總額減去少數股東權益計算。本集團之淨借貸比率於2012年6月30日約62%。鑒於本集團仍保有人民幣148.78億元的現金資源，我們對現時負債水準感到滿意。

本集團貸款償還時間表如下：

(人民幣百萬元)	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日	變動(%)
1年內到期	15,968	14,482	10%
1至2年到期	4,705	6,779	-31%
2至5年到期	13,354	10,001	34%
5年以上到期	3,179	2,325	37%
合計	37,206	33,587	11%

財務擔保及資產抵押

於2012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51.04億元（2011年12月31日：人民幣31.59億元）。

於2012年上半年期間，本集團以其部分土地使用權、發展中物業、竣工待售物業及投資物業等作為抵押，以獲得短期銀行貸款（包括長期貸款的即期部分）人民幣17.44億元（2011年12月31日：人民幣8.79億元）及長期銀行貸款人民幣142.24億元（2011年12月31日：人民幣120.18億元）。於2012年6月30日，總抵押資產佔本集團總資產值約34%（2011年12月31日：27%）。

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2012年6月30日，本集團的資本承擔總額為人民幣247.57億元（2011年12月31日：人民幣331.42億元）。

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2012年6月30日，上述擔保總金額為人民幣51.04億元（2011年12月31日：人民幣31.59億元）。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2012年上半年物業開發業務的營業額為人民幣57.07億元，較2011年同期的人民幣73.18億元下

跌22%。物業開發業務營業額受影響的主要原因是由於交付可售樓面面積由2011年上半年的約681,000平方米下降至2012年上半年的約423,000平方米。不包括車位銷售，2012年上半年的平均入賬銷售價格上漲至約每平方米人民幣14,100元，2011年同期為每平方米人民幣11,000元，主要是因為期內交付了我們高端項目北京遠洋•LA VIE所致。

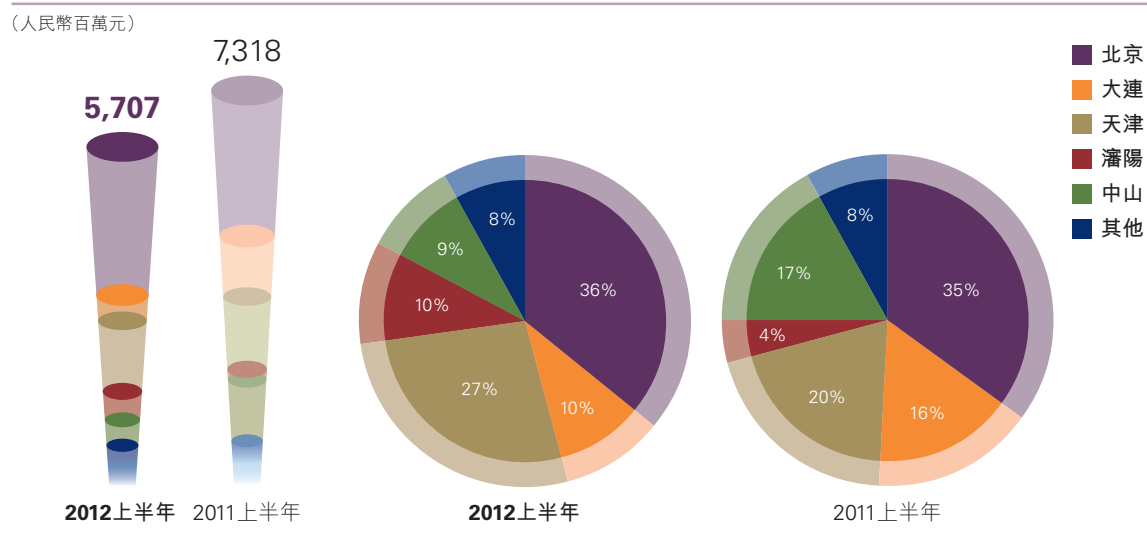
2012年上半年各項目營業額及交付可售樓面面積如下：

城市	項目	營業額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均 銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和城	2	90	22,200	100%
	遠洋山水	11	675	16,300	100%
	遠洋•沁山水	59	2,548	23,200	100%
	遠洋•LA VIE	1,052	16,296	64,600	85.72%
	遠洋一方	873	44,150	19,800	100%
大連	遠洋自然	35	2,498	14,000	100%
	紅星海世界觀	539	41,216	13,100	100%
	香頌花城	1	138	7,200	100%
秦皇島	灣海1號	1	248	4,000	100%
三亞	遠洋公館	225	11,445	19,700	70%
瀋陽	遠洋天地	544	62,213	8,700	100%
天津	遠洋城	866	99,131	8,700	100%
	遠洋新幹線	160	17,617	9,100	97.05%
	遠洋•萬和城	489	38,545	12,700	100%
武漢	遠洋莊園	126	16,072	7,800	55%
	遠洋•世界	44	8,361	5,300	55%
中山	遠洋城	517	31,552	16,400	100%
小計		5,544	392,795	14,100	
車位		163	29,947	5,400	
合計		5,707	422,742	13,500	

本期間內，北京對物業開發業務的總營業額貢獻仍最大，佔總營業額的36%（2011年上半年：35%）。同

時，來自大連、天津及瀋陽的貢獻共佔於報告期內開發業務營業額的47%。

2012年上半年和2011年上半年來自各地區物業開發業務的營業額明細如下：



2) 協議銷售

本集團截至2012年6月30日止六個月的協議銷售總額達至人民幣137.57億元，較2011年同期人民幣123.48億元增長約11%。協議銷售總額增長是因為有更多可供出售的項目及加大了銷售力度，使得2012年上半年銷售樓面面積增加45%，達至1,214,000平方米（2011年上半年：836,000平方米）；另一方面，由於有較多的可出售項目及較多的貢獻來自二線城市，導致不包括車位銷售，平均銷售價格下跌25%至每平方米人民幣11,600元（2011年上半年：每平方米人民幣15,400元）。而包括車位銷售，平均銷售價格下跌24%，降至每平方米人民幣11,300元（2011年上半年：每平方米人民幣14,800元）。

從地區分佈來看，2012年上半年，可售項目合共為39個（2011年上半年：27個）。當中13個位於大連、天津及瀋陽地區，佔本集團協議銷售總額約43%。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只佔全體的28%（2011年上半年：45%），而來自中山、杭州及其他地區的協議銷售額則由2011年上半年的19%上升至2012年上半年的29%。於2012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371.32億元，為本集團未來營業額增長奠定了強大穩固的基礎。

管理層討論及分析

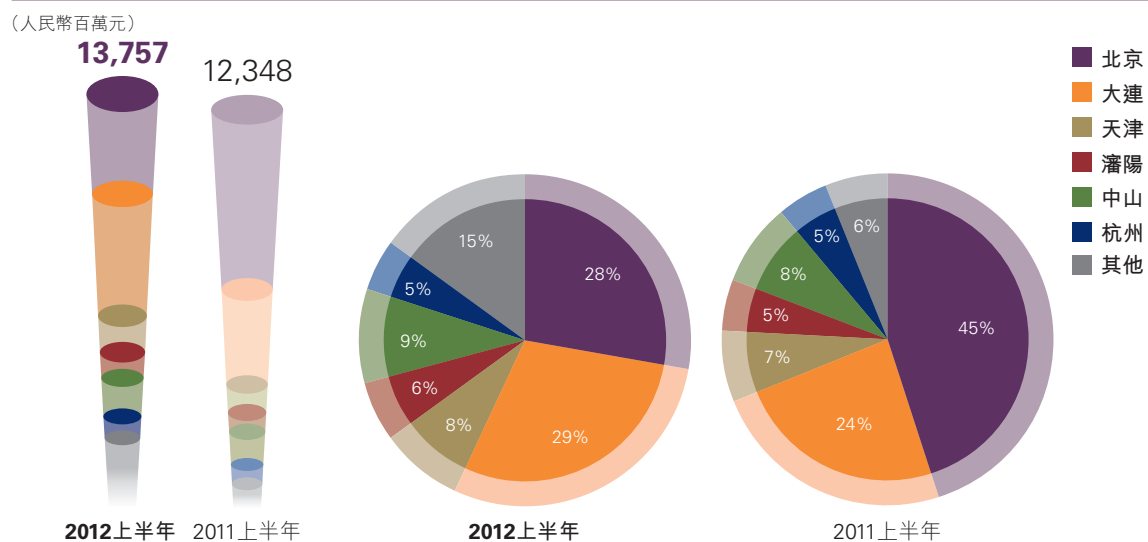
2012年上半年各項目協議銷售額及售出可售樓面面積明細如下：

城市	項目	協議銷售額 (人民幣百萬元)	交付可售 樓面面積 (平方米)	平均銷售價格 (人民幣/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京	遠洋•萬和公館	644	13,785	46,700	100%
	遠洋•萬和城	30	627	47,800	100%
	遠洋山水	7	410	17,100	100%
	遠洋•沁山水	10	595	16,800	100%
	遠洋•LA VIE	1,654	29,830	55,400	85.72%
	遠洋•傲北	351	18,009	19,500	100%
	遠洋•東方公館	540	40,892	13,200	100%
	遠洋•天著	249	9,081	27,400	100%
	遠洋一方	272	15,190	17,900	100%
長春	遠洋•夏納小鎮	220	35,245	6,200	51%
重慶	遠洋國際高爾夫社區	145	21,263	6,800	85%
大連	遠洋•鑽石灣	1,600	110,798	14,400	90%
	遠洋假日養生莊園	229	25,312	9,000	100%
	遠洋廣場	513	43,020	11,900	69.53%
	遠洋風景	2	106	18,900	100%
	遠洋自然	20	1,249	16,000	100%
	遠洋時代城	454	68,493	6,600	100%
	紅星海世界觀	1,119	116,097	9,600	100%
撫順	遠洋城	214	44,761	4,800	65%
海口	遠洋華墅	23	1,532	15,000	70%
杭州	遠洋•大河宸章	296	11,164	26,500	70%
	遠洋公館	342	10,740	31,800	51%
黃山	遠洋桃花島	77	9,113	8,400	100%
青島	遠洋風景	257	13,745	18,700	100%

城市	項目	協議銷售額 (人民幣百萬元)	交付可售 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 (%)
秦皇島	遠洋•海世紀	366	51,866	7,100	100%
三亞	遠洋公館	117	6,676	17,500	70%
上海	遠洋•博堡	71	1,288	55,100	100%
	遠洋7號	266	17,469	15,200	100%
瀋陽	遠洋天地	572	71,584	8,000	100%
	遠洋公館	165	19,242	8,600	88%
天津	遠洋城	585	73,709	7,900	100%
	遠洋新幹線	172	20,383	8,400	97.05%
	遠洋•萬和城	116	9,899	11,700	100%
	遠洋風景	262	25,081	10,400	100%
武漢	遠洋莊園	148	12,441	11,900	55%
	遠洋•世界	31	6,232	5,000	55%
鎮江	遠洋•香奈河畔	153	31,018	4,900	55%
中山	遠洋城	876	116,690	7,500	100%
	遠洋啟宸	301	56,383	5,300	40%
小計		13,469	1,161,018	11,600	
車位		288	52,687	5,500	
合計		13,757	1,213,705	11,300	

管理層討論及分析

2012年上半年和2011年上半年來自各地區協議銷售額的明細如下：



3) 項目施工進度

2012年上半年竣工的總樓面面積及竣工的總可售樓面面積分別約為547,000平方米及506,000平方米，較2011年同期分別減少35%及31%。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2012年的目標及支持我們於2013年的增長。

項目施工進展及發展中項目詳情如下：

城市	項目	2012年	2012年
		上半年竣工 樓面面積 (平方米)	下半年預計竣工 樓面面積 (平方米)
北京	遠洋•萬和城	—	91,000
	遠洋•LA VIE	39,000	14,000
	遠洋•傲北	—	67,000
	遠洋•東方公館	—	125,000
	遠洋一方	74,000	183,000
	遠洋•新悅	36,000	67,000
長春	遠洋•戛納小鎮	—	100,000
大連	遠洋假日養生莊園	—	100,000
	遠洋廣場	—	293,000
	遠洋自然	—	22,000
	遠洋時代城	—	98,000
	紅星海世界觀	33,000	190,000
海口	遠洋華墅	—	30,000
杭州	大運河商務區項目	—	78,000
黃山	遠洋桃花島	—	30,000
上海	遠洋7號	—	47,000
	遠洋•博堡	—	65,000
瀋陽	遠洋天地	66,000	—
天津	遠洋城	123,000	150,000
	遠洋•萬和城	126,000	—
	遠洋風景	—	80,000
中山	遠洋城	50,000	220,000
合計		547,000	2,050,000

管理層討論及分析

4) 土地儲備

本集團的土地儲備於2012年6月30日減少2%至23,499,000平方米(2011年12月31日：23,989,000平方米)，而土地儲備應佔權益部分則減少至19,922,000

平方米(2011年12月31日：20,647,000平方米)。於2012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3,062元，而於2011年12月31日則為人民幣3,029元。

下表載列於2012年6月30日本集團土地儲備的發展進程分類：

	大約 總樓面面積 (平方米)	大約可售 總樓面面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
已竣工待售之物業	4,055,000	3,623,000	640,000
發展中物業	11,247,000	9,263,000	11,050,000
用作日後發展之物業	11,809,000	9,529,000	11,809,000
合計	27,111,000	22,415,000	23,499,000

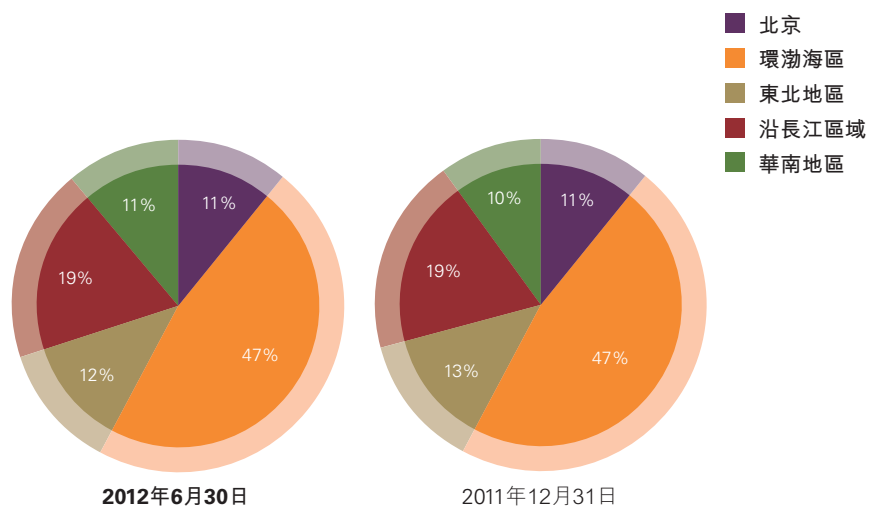
於2012年6月30日本集團的土地儲備詳情如下：

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	245,000	190,000	245,000	80%
		CBD Z13地塊	120,000	108,000	120,000	10%
		頤堤港	295,000	264,000	97,000	50%
		京棉項目	88,000	78,000	88,000	35%
		遠洋•萬和公館	211,000	148,000	211,000	100%
		遠洋•萬和城	353,000	314,000	105,000	100%
		遠洋•LA VIE	319,000	304,000	302,000	85.72%
		遠洋•沁山水E02/03	103,000	71,000	103,000	100%
		遠洋•傲北	250,000	219,000	250,000	100%
		遠洋•東方公館	174,000	150,000	174,000	100%
		遠洋•天著	431,000	379,000	431,000	100%
		遠洋一方	786,000	705,000	290,000	100%
		遠洋•新悅	101,000	86,000	76,000	100%
		環渤海區	大連	遠洋•鑽石灣	2,332,000	1,591,000
遠洋假日養生莊園	407,000			361,000	407,000	100%
遠洋壹中心	92,000			73,000	92,000	100%
遠洋廣場	293,000			253,000	293,000	69.53%
遠洋自然	138,000			104,000	33,000	100%
遠洋時代城	565,000			471,000	565,000	100%
紅星海世界觀	1,982,000			1,480,000	1,453,000	100%
遠洋創智高地	922,000			596,000	922,000	100%
遠洋溫德姆至尊豪庭 大酒店	110,000			52,000	110,000	100%
小窑灣項目	219,000			175,000	219,000	100%
青島	遠洋公館		133,000	78,000	133,000	100%
	遠洋風景		148,000	109,000	148,000	100%
	遠洋自然		146,000	114,000	146,000	100%
秦皇島	遠洋•海世紀		1,366,000	1,300,000	1,366,000	100%
天津	遠洋城		2,259,000	2,171,000	1,852,000	100%
	遠洋新幹線		337,000	322,000	96,000	97.05%
	遠洋•萬和城		347,000	334,000	307,000	100%
	遠洋國際中心		285,000	248,000	285,000	96.99%
	遠洋風景		318,000	285,000	318,000	100%

管理層討論及分析

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 (%)
東北地區	長春	遠洋•戛納小鎮	1,189,000	1,105,000	1,189,000	51%
	撫順	遠洋城	1,325,000	1,305,000	1,325,000	65%
	瀋陽	遠洋天地 遠洋公館	713,000 181,000	679,000 163,000	236,000 181,000	100% 88%
沿長江區域	成都	睿東中心	384,000	214,000	384,000	50%
	重慶	遠洋高爾夫國際社區	583,000	499,000	583,000	85%
	杭州	大運河商務區項目	965,000	470,000	965,000	51%
		遠洋•大河宸章	208,000	140,000	208,000	70%
		遠洋心裡	159,000	107,000	159,000	63%
	黃山	遠洋桃花島	94,000	89,000	94,000	100%
	上海	遠洋•博堡	224,000	89,000	224,000	100%
		遠洋•香奈印象	389,000	264,000	389,000	100%
		遠洋7號	119,000	88,000	119,000	100%
	武漢	遠洋莊園	78,000	71,000	50,000	55%
遠洋•世界		455,000	394,000	409,000	55%	
鎮江	遠洋•香奈河畔	894,000	742,000	894,000	55%	
華南地區	海口	遠洋華墅	110,000	96,000	110,000	70%
	三亞	遠洋公館	55,000	48,000	9,000	70%
		棠棣項目	14,000	12,000	14,000	52.5%
	深圳	遠洋新幹線	566,000	408,000	566,000	84.7%
中山	遠洋城	2,036,000	1,820,000	1,327,000	100%	
	遠洋啟宸	495,000	479,000	495,000	40%	
合計			27,111,000	22,415,000	23,499,000	

於2012年6月30日及2011年12月31日來自各地區的土地儲備詳情如下：



物業投資

不計及本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司持有的投資物業，於2012年6月30日，本集團於北京持有投資物業及若干車位作出租用途，可租賃面積合共462,000平方米。

2012年上半年來自物業投資的營業額上升至人民幣2億元(2011年上半年：人民幣1.57億元)。租金收入上升主要由於位於北京的遠洋•光華國際的每平方米租金水平及出租率有所攀升。

管理層討論及分析

2012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)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	於2012年 6月30日 的出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈(北京)	31,000	26,000	1,000	4,000	超過95%	72%
遠洋國際中心A座(北京)	101,000	75,000	9,000	17,000	超過95%	100%
遠洋•光華國際(北京)	118,000	81,000	22,000	15,000	超過90%	100%
頤堤港(北京)	198,000	52,000	48,000	98,000	55%	50%
遠洋新幹線(北京)車位	14,000	—	—	14,000	約60%	100%
合計	462,000	234,000	80,000	148,000		

註： 不包括由本公司附屬公司盛洋投資(控股)有限公司持有的投資物業。

物業管理及其他房地產相關業務

於2012年上半年，本集團來自提供物業管理服務的營業額達人民幣2.19億元，相較2011年上半年的人民幣1.55億元上升41%。本集團物業管理服務覆蓋總樓面面積為8,071,000平方米(2011年上半年：7,283,000平方米)，並持續逐漸增加。

此外，其他房地產相關業務包括裝修及裝飾業務的營業額達到人民幣6.33億元，比2011年上半年的人民幣2.74億元有大幅增長。

其他資訊

承受外匯匯率波動及相關對沖風險

於2012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2012年6月30日，本集團共有員工6,314人(於2011年12月31日：6,852人)，僱員人數下跌8%。僱員人數下跌乃與本集團以市場為導向的人才機制有關，其旨在優化人事安排，保留表現卓越員工，把本公司的整體效率最大化，並指導我們的員工的職業生涯。

計及購股權的攤銷費用後，本集團於2012年上半年仍能維持整體員工成本水準約為人民幣4.65億元(2011年上半年：人民幣3.03億元)。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。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

一直以來，本集團都秉持誠信、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。通過團隊的不懈努力，本集團投資者關係工作已經成為業界認可的典範之一。

勤力溝通 傳遞信心

2012上半年，房地產市場在經歷長達5個月的膠著後，終於隨著貨幣政策的連續調整呈現出明顯回暖態勢。

針對這種情況，我們採取了更加務實的溝通方式，著重就本集團戰略部署、市場策略及實施效果等與投資者進行更細緻的溝通，將最新和詳實數據以及全體員工堅定的信心傳遞給市場。

同時，我們還積極創造與投資者溝通的機會。上半年，通過日常會面和參加大型投資者會，我們共與近110家基金、證券公司及個人股東進行了深入交流。此外，我們還組織和接待超過50批、約150位相關人士實地參觀。

通過努力，投資者和分析師對本集團產品和最新市場形勢加深了瞭解，增強了對公司的信心。

堅持標準 務實求進

在資訊披露方面，我們堅持既有的高標準，確保集團相關資訊通過月度通訊、公司官網和其他渠道及時進行披露。

2012年3月，本集團舉辦的2011年度業績發佈活動獲得了廣泛關注，約有110位金融界人士現場出席，33位網絡參與。在其後的近一個月時間裏，本集團管理層與投資者關係代表前往香港、新加坡、美國等地進行了業績路演，共會見了超過40家基金和相關人士。路演過程中，投資者加深了對本集團戰略的理解，管理層也更多地瞭解到了資本市場對本集團的要求，這將有利於促進公司內部管理能力、盈利能力和管治水平的不斷提高。

因勢而為 身體力行

2012上半年，我們一如既往地與覆蓋公司的26家證券機構保持緊密溝通，其中包括高盛、花旗、摩根大通、中國國際金融、麥格理和渣打等金融機構。此外，我們還適時針對資本市場的重要關注，安排管理層與大型券商或機構分析師進行專場交流，促進公司資訊的高效、順暢披露。

2012年5月，公司召開的股東週年大會，有超過100位股東和相關人士出席。會後，管理層代表還專門與現場部分個人股東進行直接交流，增進相互瞭解。

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。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；對於有益本集團業績的建議，予以認真考慮和落實。

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2012年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條

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

董事姓名	權益性質	持有普通股數目 (好倉)	限制性 股份 (附註iv)	購股權 (附註v)	佔本公司 已發行股本 百分比
李明	酌情信託之成立人	125,878,375 (附註i)	—	—	2.1809%
	信託受益人	1,057,445 (附註ii)	—	—	0.0183%
	實益擁有人	—	1,168,755	—	0.0202%
	實益擁有人	—	—	17,840,000	0.3091%
王曉光	受控制公司權益	102,355,189 (附註iii)	—	—	1.7734%
	實益擁有人	355,870	—	—	0.0062%
	實益擁有人	—	393,330	—	0.0068%
	實益擁有人	—	—	5,065,000	0.0878%
陳潤福	實益擁有人	254,172	—	—	0.0044%
	實益擁有人	—	280,928	—	0.0049%
	實益擁有人	—	—	7,030,000	0.1218%
劉暉	實益擁有人	28,500	—	—	0.0005%
	實益擁有人	—	31,500	—	0.0005%
	實益擁有人	—	—	400,000	0.0069%
楊征	實益擁有人	—	—	400,000	0.0069%
張世成	實益擁有人	—	—	400,000	0.0069%
曾慶麟	實益擁有人	98,500	—	—	0.0017%
	實益擁有人	—	31,500	—	0.0005%
	實益擁有人	—	—	970,000	0.0168%
顧雲昌	實益擁有人	28,500	—	—	0.0005%
	實益擁有人	—	31,500	—	0.0005%
	實益擁有人	—	—	1,100,000	0.0191%
韓小京	實益擁有人	28,500	—	—	0.0005%
	實益擁有人	—	31,500	—	0.0005%
	實益擁有人	—	—	1,100,000	0.0191%
趙康	實益擁有人	28,500	—	—	0.0005%
	實益擁有人	—	31,500	—	0.0005%
	實益擁有人	—	—	1,100,000	0.0191%

附註：

- i. 該等125,878,375股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- ii. 該等1,057,445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。
- iii. 該等102,355,189股股份以天基集團有限公司的名義登記並由其實益擁有。王曉光先生擁有天基集團有限公司50%權益。根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有該等股份的權益。
- iv. 該等限制性股份乃根據本公司限制性股份獎勵計劃授出。限制性股份獎勵計劃的詳情載於下文「限制性股份獎勵計劃」一段。
- v. 該等購股權乃根據本公司購股權計劃授出。購股權計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除根據載於下文「購股權計劃」及「限制性股份獎勵計劃」所載分別由本公司購股權計劃授出的購股權及根據本公司

限制性股份獎勵計劃授出的限制性股份外，截至2012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2012年6月30日，除上文披露的本公司董事及主要行政人員權益及好倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉(即擁有5%或以上權益)：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	根據可換股證券		佔本公司 已發行股本 百分比
			持有普通股 數目	可予轉換的 普通股數目	
中國人壽保險(集團)公司 (附註i)	受控制公司權益	好倉	1,429,131,530	—	24.76%
陳廷驊(「陳先生」) (已辭世)(附註ii)	受控制公司權益	好倉	810,293,932	—	14.04%
	在股份中擁有抵押 權益的人士	好倉	214,500,000	—	3.72%
	受控制公司權益	好倉	—	510,543,065	8.85%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註iii)	受控制公司權益	好倉	340,980,500	—	5.91%

權益披露

附註：

- (i) 該等1,429,131,530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) 陳先生持有1,024,793,932股本公司股份及510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券(定義見「企業管治及其他資料」一節)之好倉，其中：
- (a) 683,953,791股及126,340,141股股份分別由Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited實益擁有。Spring Glory Investment Limited及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有。而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；
- (b) 214,500,000股股份由Nan Fung Finance Limited於當中擁有抵押權益。Nan Fung Finance Limited由Nan Fung Textiles Consolidated Limited全資擁有。Nan Fung Textiles Consolidated Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有；
- (c) 510,543,065股可轉換為本公司股份的可換股證券由Kind Talent Limited實益擁有。Kind Talent Limited由Absolute Gain Trading Limited全資擁有。Absolute Gain Trading Limited由Chen's Holdings Limited全資擁有。Chen's Holdings Limited由Nan Fung International Holdings Limited全資擁有。Nan Fung International Holdings Limited由Chen's Group International Limited全資擁有，而Chen's Group International Limited則由陳先生全資擁有。有關可換股證券之詳情可參閱本公司日期為2010年7月13日之公佈；及
- (d) 陳先生於2012年6月17日辭世。
- (iii) 該等340,980,500股股份以Crystal Will Holdings Limited的名義登記並由其實益擁有。Crystal Will Holdings Limited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 42.98%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2012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及相關股份中擁有任何權益或淡倉的人士或法團知會擁有有關權益或淡倉。

企業管治及其他資料

購股權計劃

日期為2007年9月3日的股東書面決議通過購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，本公司董事局可向本集團合資格僱員及董事授予購股權。誠如本公司日期為2007年9月14日的招股章程(「招股章程」)載述，購股權計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及其股份價

值，並按本集團僱員的個人表現和本公司的業績來獎勵彼等所作出的貢獻。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2012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2012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：

	授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2012年	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目 (附註i)	期內失效的 購股權數目	於2012年
			1月1日 尚未行使的 購股權數目				6月30日 尚未行使的 購股權數目
董事							
李明	2007年10月8日	7.70	4,280,000	—	—	—	4,280,000
	2008年9月19日	2.55	3,000,000	—	—	—	3,000,000
	2009年7月30日	8.59	4,280,000	—	—	—	4,280,000
	2012年1月12日	3.57	—	6,280,000	—	—	6,280,000
王曉光	2008年9月19日	2.55	500,000	—	—	—	500,000
	2009年7月30日	8.59	800,000	—	—	—	800,000
	2009年10月5日	7.11	910,000	—	—	—	910,000
	2012年1月12日	3.57	—	2,855,000	—	—	2,855,000
陳潤福	2007年10月8日	7.70	1,710,000	—	—	—	1,710,000
	2008年9月19日	2.55	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	2009年7月30日	8.59	1,710,000	—	—	—	1,710,000
	2012年1月12日	3.57	—	2,610,000	—	—	2,610,000
劉暉	2012年1月12日	3.57	—	400,000	—	—	400,000
楊征	2012年1月12日	3.57	—	400,000	—	—	400,000
張世成	2012年1月12日	3.57	—	400,000	—	—	400,000
曾慶麟	2008年1月24日	7.70	140,000	—	—	—	140,000
	2008年9月19日	2.55	30,000	—	—	—	30,000
	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	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
	2012年1月12日	3.57	—	600,000	—	—	600,000
韓小京	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
	2012年1月12日	3.57	—	600,000	—	—	600,000
趙康	2008年1月24日	7.70	200,000	—	—	—	200,000
	2008年9月19日	2.55	100,000	—	—	—	100,000
	2009年7月30日	8.59	200,000	—	—	—	200,000
	2012年1月12日	3.57	—	600,000	—	—	600,000
小計			20,060,000	15,345,000	—	—	35,405,000

企業管治及其他資料

	授出購股權日期	每股行使價 (港幣：元)	於2012年	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目 (附註i)	期內失效的 購股權數目	於2012年
			1月1日 尚未行使的 購股權數目				6月30日 尚未行使的 購股權數目
僱員	2007年9月28日	7.70	50,205,500	—	—	(2,490,000)	47,715,500
	2008年1月24日	7.70	7,570,000	—	—	(350,000)	7,220,000
	2008年9月19日	2.55	20,834,500	—	(2,759,000)	(500,000)	17,575,500
	2009年7月30日	8.59	16,675,000	—	—	(645,000)	16,030,000
	2009年9月2日	7.01	19,891,000	—	—	(1,697,000)	18,194,000
	2009年10月5日	7.11	24,635,000	—	—	(409,000)	24,226,000
	2012年1月12日	3.57	—	144,655,000	—	(9,435,000)	135,220,000
小計			139,811,000	144,655,000	(2,759,000)	(15,526,000)	266,181,000
合計			159,871,000	160,000,000	(2,759,000)	(15,526,000)	301,586,000

附註：

- (i) 截至2012年6月30日止六個月期間，2,759,000份購股權獲行使，而緊接行使日期前本公司股份的加權平均收市價為每股港幣3.85元。

於2012年1月12日授出的160,000,000份購股權的每份購股權公平值平均為港幣1.336482元。釐定購股權的公平值時乃採用二叉網格模型，該模型採納下列可變因素：

計量日期

2012年1月12日

可變因素

— 預期波幅	56.67%
— 無風險年利率	0.826%
— 預期股息收益率	4.2%
— 預期年期(由計量日期起計)	5年

附註：

- (i) 緊接購股權授出日期2012年1月12日前的股份收市價為每股港幣3.55元。
- (ii) 預期波幅乃參照於聯交所上市的兩家主營業務與本公司相同的公司的5年年化每週波幅釐定。
- (iii) 無風險利率指與於上述計量日期的購股權的預期年期相對應的香港外匯基金票據收益。
- (iv) 預期股息收益率乃參照過往股息釐定。

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，而7.5%授予股份將其後按季度歸屬。

於回顧期內，根據獎勵計劃規則及信託契據之條款，獎勵計劃的受託人選擇以股代息獲取本公司股份876,087股以取代收取現金股息約港幣2,696,000元。截至2012年6月30日止，受託人已於市場以總代價約人民幣132,000,000元(包括交易成本)及根據以股代息計劃合共獲取本公司34,578,405股股份，佔本公司於採納日期0.61%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	股份授予	授予股份			於2012年6月30日 之結餘
		於2012年1月1日 之結餘	於期內歸屬的 股份數目	於期內失效的 股份數目 (附註i)	
2011年3月18日	16,991,200	16,991,200	7,994,568	250,440	8,746,192

附註：

(i) 根據獎勵計劃，250,440股授予股份於獲授人辭任時失效。

可換股證券

誠如本公司於2010年7月27日發出的公告所述，由本公司一全資附屬公司發行本金總額共美元9億元的永久性次級可換股證券(「可換股證券」)。發行可換股證券的所得款項淨額用於為新增及現有項目提供資金(包括建設成本及土地成本)及用作一般公司用途。可換股證券詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註12。

股本證券

誠如本公司於2011年5月6日發出的公告所述，本公司一全資附屬公司所發行可於2016年贖回的永久性次級股本證券本金總額共美元4億元(「股本證券」)。發行股本證券的所得款項淨額約美元3.88億元，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。股本證券詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註13。

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。

中期財務報表審閱

截至2012年6月30日止六個月的未經審核中期財務報表已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號一「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68頁。

企業管治及其他資料

審核委員會

楊征先生於2012年5月11日成為本公司審核委員會(「**審核委員會**」)成員後，審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及楊征先生。曾慶麟先生具備會計的專業資格，為審核委員會主席。審核委員會已經審閱本集團採納的會計原則及會計慣例以及截至2012年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

企業管治常規守則

除下文所述外，董事局認為本公司在截至2012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常規守則內(於2012年3月31日及之前有效)及企業管治守則內(於2012年4月1日起生效)(統稱，「**企業管治守則**」)所載的規定。

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重整權力及職權，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。董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的領導地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時審閱現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

非執行董事楊征先生以及獨立非執行董事韓小京先生、顧雲昌先生和趙康先生由於需處理其它公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年5月11日舉行的股東週年大會。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

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 2012 年 5 月 11 日起，薪酬及提名委員會已由兩個委員會代替，即薪酬委員會及提名委員會，全體董事局委員會並已重新組成，有關若干董事職務之變動載列如下：

- 李明先生獲委任為提名委員會主席；
- 陳潤福先生退任投資委員會成員；
- 劉暉女士獲委任為提名委員會成員；
- 楊征先生獲委任為審核委員會成員；
- 張世成先生獲委任為投資委員會成員；
- 顧雲昌先生獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員，並退任薪酬及提名委員會成員；
- 韓小京先生獲委任為提名委員會成員及薪酬委員會主席，並退任薪酬及提名委員會主席及投資委員會成員；及
- 趙康先生獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員，並退任薪酬及提名委員會以及投資委員會成員。

2012 年 4 月 23 日起，顧雲昌先生獲委任為深圳證券交易所上市公司中糧地產(集團)股份有限公司之獨立董事。

董事最新的簡介可於本公司網站閱覽。

除全體非執行董事及獨立非執行董事之董事酬金自 2012 年 1 月 1 日起由每年港幣 250,000 元變更至每年港幣 300,000 元外，於回顧期間，董事酬金及薪金並無重大變動。

除上文披露者外，於 2012 年 6 月 30 日，並無有關董事資料的任何其他變動須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露。

根據上市規則第 13.21 條之披露

於 2012 年 6 月 15 日，本公司以不同貨幣的本金額約美元 6 億元，訂立 3 年期貸款融資的融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，倘 (i) 中國人壽保險股份有限公司及 Nan Fung International Holdings Limited 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 Nan Fung International Holdings Limited 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) 宣佈所有或部份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0.06元(2011年：每股港幣0.05元)，給予2012年9月4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2012年10月17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2012年8月31日(星期五)至2012年9月4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2012年8月30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)

王曉光先生

陳潤福先生

非執行董事

劉暉女士

楊征先生

張世成先生

獨立非執行董事

曾慶麟先生

顧雲昌先生

韓小京先生

趙康先生

審核委員會

曾慶麟先生

楊征先生

顧雲昌先生

韓小京先生

提名委員會

李明先生

劉暉女士

韓小京先生

顧雲昌先生

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

張世成先生

曾慶麟先生

顧雲昌先生

公司秘書

沈培英先生

授權代表

李明先生

沈培英先生

註冊辦事處

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601室

主要營業地址

中國北京朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心A座31-33層

公司資料

主要往來銀行

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
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
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
渣打銀行(香港)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

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	229,852	225,472
土地使用權	7	9,353	9,477
投資物業	8	5,610,542	5,462,375
商譽		610,454	630,383
共同控制企業		1,498,198	1,052,135
聯營公司		674,359	606,013
可供出售金融資產	9	663,617	244,727
貿易及其他應收款項	10	609,649	598,245
遞延所得稅資產		1,610,348	1,502,833
非流動資產總值		11,516,372	10,331,660
流動資產			
土地使用權按金		4,803,223	8,188,492
發展中物業		73,684,410	65,470,147
存貨(按成本)		809,663	487,892
可收回土地發展成本		3,945,788	4,028,979
已落成待售物業		4,667,090	3,274,201
可供出售金融資產	9	196,200	196,200
其他投資		25,231	15,580
按公平值計入損益的金融資產		267,276	412,486
貿易及其他應收款項	10	6,459,797	5,463,192
受限制銀行存款		2,813,594	3,768,822
現金及現金等價物		12,064,623	8,647,794
流動資產總值		109,736,895	99,953,785
資產總值		121,253,267	110,285,445

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	11	20,511,110	20,231,084
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	11	(101,450)	(131,959)
儲備		296,244	169,548
保留溢利			
— 擬派股息	20	283,533	462,059
— 其他		6,605,820	6,035,547
		27,595,257	26,766,279
可換股證券	12	5,969,279	5,969,279
股本證券	13	2,532,866	2,532,866
		36,097,402	35,268,424
非控制性權益		3,895,350	3,488,740
權益總值		39,992,752	38,757,164
負債			
非流動負債			
貸款	14	21,237,333	19,105,661
遞延所得稅負債		1,339,124	1,386,739
非流動負債總值		22,576,457	20,492,400
流動負債			
貸款	14	15,968,287	14,481,805
貿易及其他應付款項	15	10,879,706	10,174,821
預收客戶款項		28,629,746	22,870,209
應付所得稅		3,206,319	3,509,046
流動負債總值		58,684,058	51,035,881
負債總值		81,260,515	71,528,281
權益及負債總值		121,253,267	110,285,445
流動資產淨值		51,052,837	48,917,904
總資產減流動負債		62,569,209	59,249,564

第46至第67頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	6	6,758,766	7,904,485
銷售成本		(4,700,844)	(5,563,997)
毛利		2,057,922	2,340,488
利息及其他收入		25,153	189,106
其他收益／(虧損) — 淨額	16	60,691	(628)
銷售及市場推廣費用		(247,424)	(251,355)
行政費用		(237,994)	(195,667)
經營溢利		1,658,348	2,081,944
財務費用	17	(142,604)	(97,100)
分佔共同控制企業收益／(虧損)		446,407	(4,716)
分佔聯營公司虧損		(1,986)	(6,601)
除所得稅前溢利		1,960,165	1,973,527
所得稅開支	18	(712,708)	(875,570)
期內溢利		1,247,457	1,097,957
應佔：			
本公司擁有人		1,206,489	1,096,066
非控制性權益		40,968	1,891
		1,247,457	1,097,957
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	0.152	0.154
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	0.151	0.154

第46至第67頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期內溢利	1,247,457	1,097,957
其他全面虧損：		
可供出售金融資產的公平值收益／(虧損)	6,216	(32,870)
貨幣匯兌差額	(19,763)	(14,676)
期內其他全面虧損	(13,547)	(47,546)
期內全面收益總額	1,233,910	1,050,411
應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,192,942	1,048,520
— 非控制性權益	40,968	1,891
	1,233,910	1,050,411

第46至第67頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核										
	本公司擁有人應佔										
	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	可換股證券 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2012年1月1日結餘	4,304,667	15,926,417	(131,959)	169,548	6,497,606	26,766,279	2,532,866	5,969,279	35,268,424	3,488,740	38,757,164
期內溢利	—	—	—	—	1,206,489	1,206,489	—	—	1,206,489	40,968	1,247,457
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值收益	—	—	—	6,216	—	6,216	—	—	6,216	—	6,216
貨幣滙兌差額	—	—	—	(19,763)	—	(19,763)	—	—	(19,763)	—	(19,763)
截至2012年6月30日止期間的 全面收益總額	—	—	—	(13,547)	1,206,489	1,192,942	—	—	1,192,942	40,968	1,233,910
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 之交易											
於2012年6月支付與2011年有關的 股息(附註20)	70,998	202,078	—	—	(461,745)	(188,669)	—	—	(188,669)	(28,500)	(217,169)
以股代付交易的公平值儲備	—	—	—	63,797	—	63,797	—	—	63,797	—	63,797
行使限制性股份獎勵計劃(附註11)	—	(916)	30,509	(29,593)	—	—	—	—	—	—	—
因員工購股權的行使而發行股份 (附註11)	1,792	6,074	—	(2,153)	—	5,713	—	—	5,713	—	5,713
有關可換股證券的分紅	—	—	—	—	(224,523)	(224,523)	—	—	(224,523)	—	(224,523)
有關股本證券的分紅	—	—	—	—	(128,474)	(128,474)	—	—	(128,474)	—	(128,474)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	353,131	353,131
擁有人的總出資及收取的分紅	72,790	207,236	30,509	32,051	(814,742)	(472,156)	—	—	(472,156)	324,631	(147,525)
因視作出售並無改變控制權的權益 而產生的非控制性權益增加	—	—	—	107,018	—	107,018	—	—	107,018	145,432	252,450
因出售附屬公司並無改變控制權的 權益而產生的非控制性權益增加	—	—	—	1,174	—	1,174	—	—	1,174	1,826	3,000
因出售附屬公司而產生的非控制性 權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(106,247)	(106,247)
與擁有人進行的交易總額	72,790	207,236	30,509	140,243	(814,742)	(363,964)	—	—	(363,964)	365,642	1,678
於2012年6月30日結餘	4,377,457	16,133,653	(101,450)	296,244	6,889,353	27,595,257	2,532,866	5,969,279	36,097,402	3,895,350	39,992,752

簡明綜合中期權益變動表

未經審核											
本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	就限制性 股份獎勵 計劃而 持有的股份	其他儲備	保留溢利	小計	股本證券	可換股證券	合計	非控制性 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日結餘	4,290,394	15,831,018	(95,986)	(226,865)	5,301,879	25,100,440	—	5,970,266	31,070,706	2,055,098	33,125,804
期內溢利	—	—	—	—	1,096,066	1,096,066	—	—	1,096,066	1,891	1,097,957
其他全面收益：											
可供出售金融資產的公平值虧損	—	—	—	(32,870)	—	(32,870)	—	—	(32,870)	—	(32,870)
貨幣匯兌差額	—	—	—	(14,676)	—	(14,676)	—	—	(14,676)	—	(14,676)
截至2011年6月30日止期間的 全面收益總額	—	—	—	(47,546)	1,096,066	1,048,520	—	—	1,048,520	1,891	1,050,411
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份) 之交易											
於2011年6月支付與2010年有關的 股息(附註20)	23,102	93,187	—	—	(376,076)	(259,787)	—	—	(259,787)	—	(259,787)
以股代付交易的公平值儲備	—	—	—	32,705	—	32,705	—	—	32,705	—	32,705
因員工購股權的行使而 發行股份(附註11)	336	736	—	(410)	410	1,072	—	—	1,072	—	1,072
就限制性股份獎勵計劃 而持有的限制性股份	—	—	(32,645)	—	—	(32,645)	—	—	(32,645)	—	(32,645)
購回股份(附註11)	(4,669)	—	—	4,669	(21,278)	(21,278)	—	—	(21,278)	—	(21,278)
發行股本證券	—	—	—	—	—	—	2,532,866	—	2,532,866	—	2,532,866
調整為發行可換股 證券的應計開支	—	—	—	—	—	—	—	(987)	(987)	—	(987)
有關可換股證券的分紅	—	—	—	—	(229,674)	(229,674)	—	—	(229,674)	—	(229,674)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	120,000	120,000
擁有人總出資及收取的分紅	18,769	93,923	(32,645)	36,964	(626,618)	(509,607)	2,532,866	(987)	2,022,272	120,000	2,142,272
與非控股性權益進行交易	—	—	—	249,485	—	249,485	—	—	249,485	1,274,389	1,523,874
與擁有人進行交易總額	18,769	93,923	(32,645)	286,449	(626,618)	(260,122)	2,532,866	(987)	2,271,757	1,394,389	3,666,146
於2011年6月30日結餘	4,309,163	15,924,941	(128,631)	12,038	5,771,327	25,888,838	2,532,866	5,969,279	34,390,983	3,451,378	37,842,361

第46至第67頁所載的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	2,038,737	(6,282,337)
投資活動所用現金淨額	(189,525)	(390,994)
融資活動所得現金淨額	1,574,905	2,465,245
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,424,117	(4,208,086)
期初現金及現金等價物	8,647,794	13,977,211
現金及現金等價物匯兌虧損	(7,288)	(57,375)
期末現金及現金等價物	12,064,623	9,711,750

第46至第67頁所載附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

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2012年8月16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2012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2011年12月31日止年度的根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下述的會計政策變更以外，所應用的會計政策與截至2011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。

(a) 會計政策變更

2010年12月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12「所得稅」，引進一個例外的原則，以公允價值計量投資物業所產生的遞延所得稅資產或負債的測量。香港會計準則第12要求實體視乎是否希望通過使用或出售資產，收回資產的賬面金額而計量與資產有關的遞延稅項。該修正案引入了可推翻的推定，投資物業能以公允價值計量透過出售完全收回。修正案允許提早於2012年1月1日開始或以後的年度期間追溯採納。

本集團已於截至2012年6月止財務期間追溯採納此項修改。由於本集團投資物業採用長期持有經營的商業模式，該資產的經濟效益將在其經營期間內全部收回，而非通過出售的方式。該推定被推翻並且相關遞延稅項不再重新計算。因此，這一新的會計政策對本集團在本年度及以前年度財務報表沒有影響。

(b) 中期所得稅按照預期年溢利總額所適用的稅率予以預提。

並無其他於已生效經修改之準則或詮釋預期將對本集團產生重大影響。

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2011年12月31日止年度綜合財務報表者相若。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，且應與本集團於2011年12月31日的年度財務報表一併閱讀。並無自年底起出現的風險管理部門變動或任何風險管理政策變動。

5.2 流動資金風險

與年底相比，金融負債的合約未貼現的現金流量並無重大變動。

5.3 公平值估計

下表分析透過估值方法按公平值計量的金融工具。不同級別的定義如下：

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

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

下表列示於2012年6月30日及2011年12月31日本集團按公平值計量的資產：

	第一級	第二級	第三級	合計
本集團				
於2012年6月30日				
其他投資	25,231	—	—	25,231
按公平值計入損益的 金融資產	267,276	—	—	267,276
可供出售金融資產： 股本證券(附註9)	634,020	—	225,797	859,817
	926,527	—	225,797	1,152,324
本集團				
於2011年12月31日				
其他投資	15,580	—	—	15,580
按公平值計入損益的 金融資產	412,486	—	—	412,486
可供出售金融資產： 股本證券(附註9)	218,973	—	221,954	440,927
	647,039	—	221,954	868,993

2012年期內營運及經濟環境並沒有重大轉變，因而影響本集團的財務資產及負債的公允價值。期內沒有重新分類財務資產。

6 分部資料

管理層根據經由總裁委員會(「委員會」)審閱、用於作出策略性決策的報告釐定營運分部。

委員會同時從地理及產品角度考慮業務。從產品角度，管理層會考慮物業發展及投資物業的表現。物業發展並按地理位置以北京、天津、東北及其他地區作進一步評估。

本集團經營的其他業務主要包括物業管理、物業銷售代理及裝修服務。由於該等業務不包括入營運分部報告，因此並未列入提供予委員會的報告。該等業務業績已包括入「所有其他業務」。

6 分部資料(續)

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

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

營業額由物業發展分部的銷售額(主要指物業銷售收入)及來自投資物業分部的租金收入組成，截至2012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5,707,115,000元及人民幣199,545,000元，截至2011年6月30日止六個月分別為人民幣7,318,400,000元及人民幣157,337,000元。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註

6 分部資料(續)

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

	未經審核								
	物業發展				投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	所有		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			其他業務 人民幣千元	公司間對銷 人民幣千元	
截至2012年6月30日止六個月									
總分部營業額	2,107,626	1,517,465	1,177,026	934,552	201,607	5,938,276	1,934,615	—	7,872,891
分部間營業額	(29,554)	—	—	—	(2,062)	(31,616)	(1,082,509)	—	(1,114,125)
營業額(來自外部客戶)	2,078,072	1,517,465	1,177,026	934,552	199,545	5,906,660	852,106	—	6,758,766
分部營運溢利	1,022,593	159,823	534,562	240,914	188,759	2,146,651	254,321	(564,370)	1,836,602
折舊及攤銷(附註7)	(478)	(826)	(2,899)	(4,020)	(807)	(9,030)	(14,344)	—	(23,374)
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	—	(5,163)	—	(14,766)	—	(19,929)	—	—	(19,929)
所得稅開支(附註18)	(392,623)	(28,137)	(160,562)	(107,097)	(6,401)	(694,820)	(17,888)	—	(712,708)
財務收入	62,302	30,408	178,430	60,575	26,717	358,432	7,816	(374,841)	(8,593)
截至2011年6月30日止六個月									
總分部營業額	2,636,020	1,468,129	1,443,949	1,833,922	160,060	7,542,080	1,318,054	—	8,860,134
分部間營業額	(63,620)	—	—	—	(2,723)	(66,343)	(889,306)	—	(955,649)
營業額(來自外部客戶)	2,572,400	1,468,129	1,443,949	1,833,922	157,337	7,475,737	428,748	—	7,904,485
分部營運溢利	838,362	446,569	437,245	498,200	117,436	2,337,812	229,916	(378,590)	2,189,138
折舊及攤銷(附註7)	(776)	(788)	(3,357)	(3,658)	(221)	(8,800)	(17,424)	—	(26,224)
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	—	(6,829)	—	(56,624)	—	(63,453)	—	—	(63,453)
所得稅開支(附註18)	(297,944)	(170,418)	(157,296)	(242,719)	9,214	(859,163)	(16,407)	—	(875,570)
財務收入	49,928	51,408	137,925	46,201	3,590	289,052	38,037	(325,642)	1,447
於2012年6月30日(未經審核)									
分部資產總額	41,005,281	11,335,292	40,277,446	35,453,821	6,654,550	134,726,390	44,446,270	(68,388,642)	110,784,018
非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)增加	2,718	88	1,718	15,099	148,470	168,093	8,269	—	176,362
分部負債總額	25,353,526	4,494,040	20,218,695	19,094,599	1,383,979	70,544,839	34,745,250	(62,767,176)	42,522,913
於2011年12月31日(經審核)									
分部資產總額	36,627,577	11,357,343	35,575,631	34,987,901	6,187,329	124,735,781	28,146,919	(51,185,920)	101,696,780
非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)增加	1,422	2,594	3,903	11,344	564	19,827	54,251	—	74,078
分部負債總額	14,852,035	4,515,462	11,476,473	16,217,060	1,037,273	48,098,303	22,586,169	(34,325,534)	36,358,938

6 分部資料(續)

分部營運溢利與除所得稅前溢利之間的調節表如下：

	未經審核	
	截止6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部營運溢利	1,836,602	2,189,138
公司財務收入	17,367	29,418
公司日常開支	(195,621)	(136,612)
財務費用	(142,604)	(97,100)
分佔共同控制企業溢利／(虧損)	446,407	(4,716)
分佔聯營公司虧損	(1,986)	(6,601)
除所得稅前溢利	1,960,165	1,973,527
	2012年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2011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	110,784,018	101,696,780
公司現金及現金等價物	5,534,020	4,558,691
於共同控制企業的投資	1,498,198	1,052,135
於聯營公司的投資	674,359	606,013
可供出售金融資產(附註9)	859,817	440,927
其他投資	25,231	15,580
按公平值計入損益的金融資產	267,276	412,486
遞延所得稅資產	1,610,348	1,502,833
綜合資產負債表內的總資產	121,253,267	110,285,445
分部負債總額	42,522,913	36,358,938
遞延所得稅負債	1,339,124	1,386,739
流動貸款(附註14)	15,968,287	14,481,805
非流動貸款(附註14)	21,237,333	19,105,661
應付分紅(附註15)	192,858	195,138
綜合資產負債表內的總負債	81,260,515	71,528,281

本公司於香港註冊成立，其主要附屬公司多數位於中國大陸。截至2012年及2011年6月30日止六個月，本集團所有來自外部客戶的收入均來自中國大陸。

6 分部資料(續)

於2012年6月30日，位於中國大陸的非流動資產總值(金融工具及遞延稅項資產除外)為人民幣8,355,169,000元(2011年12月31日：人民幣7,859,984,000元)，位於香港的有關非流動資產總值為人民幣277,589,000元(2011年12月31日：人民幣125,871,000元)。

截至2012年及2011年6月30日止六個月，本集團並無任何交易價值佔本集團對外銷售總額10%以上的單一大額客戶。

7 物業、機器及設備和土地使用權

	未經審核	
	物業、 機器及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
於2012年1月1日期初賬面淨值	225,472	9,477
添置	14,127	—
處置	(240)	—
收購附屬公司	14,068	—
折舊及攤銷	(23,250)	(124)
處置附屬公司(附註23)	(325)	—
於2012年6月30日期末賬面淨值	229,852	9,353
於2011年1月1日期初賬面淨值	214,895	9,723
添置	35,473	—
處置	(758)	—
折舊及攤銷	(26,101)	(123)
於2011年6月30日期末賬面淨值	223,509	9,600

於2012年6月30日及2011年12月31日，樓宇賬面值為人民幣70,975,000元及人民幣71,265,000元及土地使用權賬面值為人民幣6,114,000元及人民幣6,186,000元已予抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

8 投資物業

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於期初賬面淨值	5,462,375	4,988,572
添置	148,167	—
投資物業轉撥至分類為持作出售之資產	—	(150,000)
於期末賬面淨值	5,610,542	4,838,572

賬面值同為人民幣4,396,840,000元的投資物業於2012年6月30日及2011年12月31日已分別抵押，作為本集團貸款(附註14)之擔保。

9 可供出售金融資產

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於SOL Fund持作上市證券的投資(a)	634,020	218,973
於其他非上市股本證券的投資(b)	225,797	221,954
	859,817	440,927
減：非即期部分	(663,617)	(244,727)
即期部分	196,200	196,200

(a) 於2008年3月31日，SOL Investment Fund Limited(「SOL」)(本集團一家特殊目的機構)根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立，旨在為本集團進行投資活動。SOL的唯一相關投資代表為SOL Fund，為上市股份的投資組合，而其於2012年6月30日及2011年12月31日的公平值乃根據有關收市價而釐定。

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

10 貿易及其他應收款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	71,150	84,774
就合約工程應收客戶的款項	882,714	842,604
減：應收款項減值撥備	(24,941)	(31,749)
貿易應收款項淨額(a)	928,923	895,629
預付稅款	2,916,920	2,298,024
借予第三方委託貸款(b)	275,000	475,000
借予一間共同控制企業的委託貸款	—	25,000
借予一間聯營公司的委託貸款(c)	381,360	365,771
應收票據	1,147	46,147
建築強制性存款(d)	80,439	71,572
應收共同控制企業款項(e)	1,186,511	624,756
應收聯營公司款項(f)	23,453	113,453
應收非控制性權益款項	22,350	112,127
合作訂金(g)	135,730	127,350
其他存款及預付款項	505,606	383,907
其他應收款項	612,007	522,701
	7,069,446	6,061,437
減：非流動部分	(609,649)	(598,245)
流動部分	6,459,797	5,463,192

- (a) 銷售及服務所得款乃按有關協議訂立的條款結算。於有關結算日，貿易應收款項及就合約工程應收客戶的款項的賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	392,354	872,704
6個月至1年	527,395	35,770
1年至2年	27,058	15,080
2年至3年	5,506	1,593
3年以上	1,551	2,231
	953,864	927,378

10 貿易及其他應收款項(續)

- (b) 於2012年6月30日，委託貸款人民幣275,000,000元(2011年12月31日：人民幣475,000,000元)為借予若干第三方的款項。該等結餘以有關第三方各自的股本作為抵押，按利率5.56%至12%(2011年12月31日：由5.31%至12%)計息，並須應要求還款。
- (c) 借予聯營公司的委託貸款為無抵押，按利率5.31%(2011年：5.31%)計息，且須於2014年前還款。
- (d) 截至2012年6月30日及2011年12月31日，結餘代表當地政府部門在保護施工現場的工人的強制性存款。建設完成後存款將全數退回到本集團。
- (e) 應收共同控制企業的款項屬免息，並按要求償還(附註24)。
- (f) 應收聯營公司的款項屬免息，並按要求償還。
- (g) 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2012年6月30日，該等合作仍在商討階段，並預期於年底完成。

11 股本及溢價

	每股面值 0.8港元的 普通股股數	普通股面值 港幣千元	普通股 面值等同 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就限制性股份 獎勵計劃 而持有的股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1日期初結餘	5,660,257,632	4,528,206	4,304,667	15,926,417	—	20,231,084
因僱員購股權的行使而發行股份(a)	2,759,000	2,207	1,792	6,074	—	7,866
發行代息股份	108,826,892	87,062	70,998	202,078	—	273,076
	5,771,843,524	4,617,475	4,377,457	16,134,569	—	20,512,026
限制性股份獎勵計劃(b)						
於2012年1月1日期初結餘	(33,702,318)	—	—	—	(131,959)	(131,959)
發行代息股份	(876,087)	—	—	—	—	—
歸屬於僱員	7,994,568	—	—	(916)	30,509	29,593
於2012年6月30日	(26,583,837)	—	—	(916)	(101,450)	(102,366)
於2012年6月30日	5,745,259,687	4,617,475	4,377,457	16,133,653	(101,450)	20,409,660
於2011年1月1日期初結餘	5,638,374,432	4,510,699	4,290,394	15,831,018	—	20,121,412
因僱員購股權的行使 而發行股份(a)	499,500	400	336	736	—	1,072
發行代息股份	35,200,700	28,161	23,102	93,187	—	116,289
贖回股份	(7,000,000)	(5,600)	(4,669)	—	—	(4,669)
於2011年6月30日	5,667,074,632	4,533,660	4,309,163	15,924,941	—	20,234,104
限制性股份獎勵計劃(b)	(32,137,318)	—	—	—	(128,631)	(128,631)
於2011年6月30日	5,634,937,314	4,533,660	4,309,163	15,924,941	(128,631)	20,105,473

11 股本及溢價(續)

- (a) 僱員購股權計劃：於截至2012年6月30日止期間行使的購股權導致發行2,759,000股(2011年6月30日：499,500股)股份，行使購股權的所得款項為港幣6,208,000元(2011年6月30日：港幣1,274,000元)。於行使時的相關加權平均價格為每股港幣2.55元(2011年6月30日：港幣2.55元)。
- (b) 於2011年3月22日，本公司董事局通過決議採納限制性股份獎勵計劃予僱員，據此於市場上購入現有股份，並以信託形式代相關經甄選僱員持有，直至該等股份按該計劃之條文歸屬為止。

於2012年6月30日，7,994,568股股份已根據該計劃歸屬於僱員。

12 可換股證券

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

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

可換股證券持有人有權於發行日期起12個月內，按每股6.85港元的定價，隨時兌換該等可換股證券為本公司股份。於2012年6月30日前並無行使該權利。

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年贖回的永久性次級股本證券(「股本證券」)，初步本金總額共4億美元。

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

14 貸款

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	21,237,333	19,105,661
流動	15,968,287	14,481,805
	37,205,620	33,587,466

14 貸款(續)

貸款變動分析如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初	33,587,466	29,196,282
新增銀行貸款	8,528,919	3,017,732
新增其他貸款(c)	1,759,724	2,600,000
償還銀行貸款	(5,955,495)	(6,347,158)
償還其他貸款	(500,000)	—
公司債券賬面值的變動	(214,994)	1,865
期末	37,205,620	28,468,721

- (a) 於2012年6月30日及2011年12月31日，長期貸款分別為人民幣15,537,918,000元及人民幣12,897,292,000元，以本集團的發展中物業、已落成待售物業、土地使用權、物業、機器及設備及投資物業作抵押擔保。
- (b) 於2012年6月30日，短期銀行貸款為人民幣430,000,000元(2011年12月31日：零)，以本集團的發展中物業作抵押擔保。
- (c) 於2012年6月30日，總額為人民幣1,759,724,000元的應付第三方其他新借款為本集團通過非銀行財務機構募集資金。該等借款按年利率0.0%至13%計息，將於2015年5月16日內到期。

於2012年1月6日，本集團與太古地產有限公司(「太古地產」)訂立一項協議，太古地產同意就有關大慈寺項目提供資金共2.30億美元。於該項交易後，本集團於該項目之法定權益已攤薄至19%。

本集團擁有一項認購期權，以恢復本集團於該項目之法定權益50%，相等於上述額外資金的一半金額，另加年利率10%利息。該認購期權可於該協議日期同日開始的一年內行使。同時，太古地產擁有一項認沽期權，以執行本集團恢復其項目之法定權益，金額為上述額外資金的一半，另加年利率10%利息。該認沽期權可於本集團認購期權期間結束前一星期開始之一年內行使。本集團與太古地產有意在不遲於上述兩項期權行權期重疊的該週內行使該等期權。

儘管存在相關法定權益，然而根據該協議，各方於協議期間的投票權及溢利分派維持於50%，且本集團並無失去控制權。因此，本集團現有權益將繼續入賬列作共同控制企業投資額50%及確認負債人民幣737,739,000元。

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

- (d) 截至2012年6月30日止六個月的貸款及借款的利息開支為人民幣1,331,997,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣744,860,000元)。

15 貿易及其他應付款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	6,726,803	5,687,484
應計支出	1,483,772	1,699,263
應付票據	77,474	—
應付分紅(b)	192,858	195,138
應付非控制性權益款項(c)	319,762	503,828
已付代價(d)	60,000	120,000
其他應付稅項	423,973	442,628
財務擔保負債撥備	74,463	64,134
其他應付款項	1,520,601	1,462,346
	10,879,706	10,174,821

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

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

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	4,414,009	4,621,569
6個月至12個月	1,884,142	635,849
1年至2年	122,199	383,132
2年至3年	259,697	25,339
3年以上	46,756	21,595
	6,726,803	5,687,484

(b) 本集團並無選擇遞延其截至2012年7月27日止半年度期間可換股證券(附註12)的分紅款項，而有關分紅已於本財務報表批准日期悉數償付。

(c) 應付非控制性權益款項屬無抵押，無須付利息，及按要求償還。

(d) 於2012年6月30日及2011年12月31日的應付代價為收購土地的應付附屬公司非控制性權益款項。

16 其他收益／(虧損) — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分類為持作出售之資產及負債減值虧損撥備	—	(23,280)
出售附屬公司的收益(附註23)	70,685	—
出售一間聯營公司部分權益之收益	20,333	—
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	2,712	10,283
公平值計入損益的金融資產的虧損	(4,553)	(369)
買賣其他投資的虧損	—	(860)
其他投資的公平值(虧損)／收益	(442)	1,251
處置物業、機器及設備的虧損	(760)	(35)
匯兌(虧損)／收益	(1,284)	27,347
其他虧損	(26,000)	(14,965)
	60,691	(628)

17 財務費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息支出：		
— 銀行貸款	831,719	468,070
— 其他貸款	500,278	276,790
減：按年資本化利息的利息率7.68% (2011年：6.26%)年息	(1,189,393)	(647,760)
	142,604	97,100

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2012年6月30日止及2011年6月30日止六個月的稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

自合併收益表扣除的所得稅費用為：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	531,513	693,564
— 中國土地增值稅	336,325	419,336
遞延稅項	(155,130)	(237,330)
	712,708	875,570

19 每股溢利

(a) 基本

每股基本溢利根據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而計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,206,489	1,096,066
有關可換股證券(附註12)及股本證券(附註13)的分紅(人民幣千元)	(352,997)	(229,674)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	853,492	866,392
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,627,825	5,615,630
本公司擁有人應佔溢利的每股基本溢利(每股人民幣元)	0.152	0.154

19 每股溢利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄溢利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司只有一類潛在攤薄的普通股：購股權。就購股權而言，根據未行使購股權附帶的認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)收購的股份數目。按上文計算的股份數目與假設購股權獲行使時將發行的股份數目進行比較。由於可換股債券轉換時可獲得的每股普通股利息超過每股基本溢利，具有反攤薄效應，故其按轉換價計算的加權平均股數374,278,000股未計入每股攤薄溢利的計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的溢利(人民幣千元)	1,206,489	1,096,066
有關可換股證券(附註12)及股本證券(附註13)的分紅(人民幣千元)	(352,997)	(229,674)
用作釐定每股基本溢利的溢利(人民幣千元)	853,492	866,392
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,627,825	5,615,630
就以下項目作出調整：		
一 購股權(千股)	9,582	5,983
每股攤薄溢利的普通股加權平均數(千股)	5,637,407	5,621,613
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股攤薄溢利(每股人民幣元)	0.151	0.154

20 股息

於2012年8月16日，董事局建議宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息人民幣283,533,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣232,544,000元)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已派付末期股息	461,745	376,076
已宣派中期股息	283,533	232,544

21 財務擔保

於2012年6月30日和2011年12月31日結束時，本集團有下列財務擔保：

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011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	5,103,803	3,158,916

於2012年6月30日及2011年12月31日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

22 承擔

(a) 資本承擔

於結算日有關發展中物業的開發成本及土地使用權應佔發展成本但尚未產生的資本承擔如下：

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權	7,966,893	8,520,809
發展中物業	16,790,483	24,621,426
已訂約但未撥備	24,757,466	33,142,235

(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2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	384,600	353,929
1至5年	587,089	592,388
5年以後	29,878	66,754
	1,001,567	1,013,071

23 出售附屬公司

- (i) 於2012年2月28日，本集團與北京瑞輝投資有限責任公司訂立協議，出售本集團擁有70%之附屬公司北京銀帆基業房地產開發有限公司。附屬公司已於2012年3月以現金代價人民幣35,023,000元出售。

	2012年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	35,023
所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	(32,519)
出售附屬公司的收益	2,504

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	17
已竣工待售之物業	13,115
貿易及其他應收款項	329,782
現金及現金等價物	542
貿易及其他應付款項	(297,001)
附屬公司資產淨值	46,455
出售股份	70%
出售資產淨值	32,519
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	35,023
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(542)
該項處置現金流入	34,481

23 出售附屬公司(續)

- (ii) 於2012年6月20日，本集團與成都新昕實業開發有限公司訂立協議，出售本集團擁有51%之附屬公司成都同益房地產開發有限公司。附屬公司已於2012年6月以現金代價人民幣164,260,000元出售。

	2012年 人民幣千元
出售附屬公司所得款項	164,260
所出售附屬公司的賬面值 — 如下文所示	(96,079)
出售附屬公司的收益	68,181

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	308
遞延所得稅資產	3,389
發展中物業	499,532
貿易及其他應收款項	404,522
現金及現金等價物	57,025
貿易及其他應付款項	(12,421)
來自客戶墊款	(763,965)
出售資產淨值	188,390
出售股份	51%
出售資產淨值	96,079
扣除出售現金後出售業務現金流入	
收到的現金所得	164,260
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(57,025)
該項處置現金流入	107,235

24 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2012年及2011年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
提供服務：		
— 中國人壽集團	12,630	—
— 共同控制企業	34,453	62,295
— 聯營公司	41,016	407
	88,099	62,702

(b) 主要管理人員的酬金

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	13,040	11,565
僱用後福利	1,041	1,007
其他長期福利	692	505
股份付款	26,791	11,478
	41,564	24,555

(c) 利息收入及支出

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已收利息：		
— 共同控制企業	118	—
— 聯營公司	5,312	9,180
	5,430	9,180
有關股本證券分紅：		
— 一位股東	(12,941)	—
	(12,941)	—

24 關連方交易 (續)

(d) 應收關連方款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 共同控制企業(附註10)	1,186,511	1,181,756
— 聯營公司(附註10)	404,813	479,224
	1,591,324	1,660,980

(e) 應付關連方款項

	於2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 共同控制企業	136	—
	136	—

中期財務資料的審閱報告

致遠洋地產控股有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第39至67頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一二年六月三十日的簡明綜合中期資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務數據編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務數據作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年八月十六日

項目名稱概覽表

	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	遠洋山水(北京)	Ocean Landscape (Beijing)		
2		遠洋•沁山水(北京)	Ocean Landscape Eastern Area (Beijing)		
3		遠洋•沁山水 E02/03 項目(北京)	Ocean Landscape Eastern Area E02/03 Project (Beijing)		
4		遠洋天地(北京)	Ocean Paradise (Beijing)		
5		遠洋•萬和城(北京)	Ocean Great Harmony (Beijing)		
6		遠洋•萬和城 C 區項目(北京)	Ocean Great Harmony Plot C Project (Beijing)		
7		遠洋國際中心(北京)	Ocean International Center (Beijing)		
8		遠洋都市網景(北京)	Ocean Cityscape (Beijing)		
9		遠洋風景(北京)	Ocean Prospect (Beijing)		
10		遠洋•光華國際(北京)	Ocean Office Park (Beijing)		
11		遠洋新幹線(北京)	Ocean Express (Beijing)		
12		遠洋公館(北京)	Ocean Honored Chateau (Beijing)		
13		遠洋•LA VIE(北京)	Ocean LA VIE (Beijing)		
14		遠洋一方(北京)	POETRY OF RIVER (Beijing)		
15		遠洋•新悅(北京)	The Place (Beijing)	遠洋一方東區	Poetry of River Eastern Area
16		遠洋•傲北(北京)	Ocean Manor (Beijing)	北七家	Beiqijia Project
17		頤堤港(北京)	INDIGO (Beijing)	將台商務中心	Jiangtai Business Center
18		遠洋•東方公館(北京)	Ocean Oriental Mansion (Beijing)	通州玉橋項目	Tongzhou Yuqiao Project
19		京棉項目(北京)	Jingmian Project (Beijing)		
20		遠洋•天著(北京)	Ocean Palace (Beijing)	亦庄三羊項目	Yizhuang Sanyang Project
21		遠洋•萬和公館(北京)	Ocean Crown (Beijing)	大望京項目	Dawangjing Project
22		遠洋大廈(北京)	Ocean Plaza (Beijing)		
23		CBD Z6 地塊(北京)	CBD Plot Z6 (Beijing)		
24		CBD Z13 地塊(北京)	CBD Plot Z13 (Beijing)		
25	天津	遠洋城(天津)	Ocean City (Tianjin)		
26		遠洋天地(天津)	Ocean Paradise (Tianjin)	海河新天地	Ocean Paradise
27		遠洋國際中心(天津)	Ocean International Center (Tianjin)		
28		遠洋新幹線(天津)	Ocean Express (Tianjin)		
29		遠洋•萬和城(天津)	Ocean Great Harmony (Tianjin)	倪黃莊項目	Nihuangzhuang Project
30		遠洋風景(天津)	Ocean Prospect (Tianjin)		
31	中山	遠洋城(中山)	Ocean City (Zhongshan)		
32		遠洋啟宸(中山)	Ocean New Era (Zhongshan)	橫欄項目	Henglan Project
33	大連	遠洋風景(大連)	Ocean Prospect (Dalian)		
34		遠洋自然(大連)	Ocean Seasons (Dalian)		
35		紅星海世界觀(大連)	Ocean Worldview (Dalian)		
36		香頌花城(大連)	Chanson Garden (Dalian)		
37		遠洋壹中心(大連)	Ocean MIDTOWN (Dalian)	西山項目	Xishan Project
38		遠洋時代城(大連)	Ocean TIMES (Dalian)	大學城項目	University Zone
39		遠洋假日養生莊園(大連)	Ocean Holiday Manor (Dalian)	遠洋•拉斐莊園	Ocean Valley Lafite
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		遠洋廣場(大連)	Ocean Plaza (Dalian)		
42		遠洋溫德姆至尊豪庭大酒店(大連)	Wyndham Grand Plaza Royale Sino-Ocean (Dalian)		
43		遠洋•鑽石灣(大連)	Ocean Diamond Bay (Dalian)		
44		小窑灣項目(大連)	Xiaoyao Bay Project (Dalian)		

項目名稱概覽表

	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)
45	瀋陽	遠洋天地(瀋陽)	Ocean Paradise (Shenyang)		
46		遠洋公館(瀋陽)	Ocean Residence (Shenyang)		
47	杭州	遠洋•大河宸章(杭州)	Grand Canal Milestone (Hangzhou)	大河宸章	Hang Yimian
48		遠洋公館(杭州)	Ocean Mansion (Hangzhou)	遠洋公館	Canal Commercial District
49		大運河商務區項目(杭州)	Canal Business Center Project (Hangzhou)		
50		遠洋心裡(杭州)	Ocean In Your Heart (Hangzhou)	普福項目	Pufu Project
51	黃山	遠洋桃花島(黃山)	An Island Paradise (Huangshan)	桃花島項目	Taohuadiao Project
52	重慶	遠洋國際高爾夫社區(重慶)	Sino-Ocean International GOLF Resort (Chongqing)	國際高爾夫項目	Golf Club Project
53	三亞	遠洋公館(三亞)	Ocean Mansion (Sanya)	遠洋奧林匹克公館	Ocean Olympics
54		棠棣項目一期(三亞)	Tang Di Project (Sanya)		
55	海口	遠洋華墅(海口)	Zen House (Haikou)	遠洋浮木陣	Ocean Driftwood Array
56	青島	遠洋公館(青島)	Ocean Honored Chateau (Qingdao)		
57		遠洋風景(青島)	Ocean Prospect (Qingdao)		
58		遠洋自然(青島)	Ocean Seasons (Qingdao)		
59	上海	遠洋•博堡(上海)	BOND CASTLE (Shanghai)		
60		遠洋7號(上海)	Ocean Mansion No.7 (Shanghai)		
61		遠洋•香奈印象(上海)	Ocean Chanson Mansion (Shanghai)	楊行鎮項目	Yanghangzhen Project
62	武漢	遠洋莊園(武漢)	Ocean Manor (Wuhan)	有座莊園	Tangchen Project
63		遠洋•世界(武漢)	Ocean World (Wuhan)		
64	秦皇島	遠洋•海世紀(秦皇島)	Ocean Century (Qinhuangdao)		
65		灣海1號(秦皇島)	Wan Hai Yi Hao (Qinhuangdao)	灣海一號	Wan Hai Yi Hao
66	長春	遠洋•戛納小鎮(長春)	Ocean Cannes Town (Changchun)	長春淨月項目	Jingyue Project
67	成都	睿東中心(成都)	Pinnacle One (Chengdu)	大慈寺項目	Dacisi Project
68	鎮江	遠洋•香奈河畔(鎮江)	Ocean Beach (Zhenjiang)		
69	撫順	遠洋城(撫順)	Ocean City (Fushun)	將軍溝項目	Jiangjungou Project
70	深圳	遠洋新幹線(深圳)	Ocean Express (Shenzhen)	南聯項目	Nanlian Project

