

## 總覽

我們是北京最大的房地產公司之一，根據中國指數研究院的資料，按自二零零四年一月一日至二零零七年七月三十一日三年零七個月在北京出售的總建築面積計算，我們排名第一位。<sup>(1)</sup>我們擁有多元化的開發項目及投資物業組合。憑藉豐富的經驗及雄厚實力，我們鞏固在北京的領先地位，同時將業務擴展至中國其他高速發展的目標地區(包括環渤海灣及珠江三角洲地區)。我們在中國房地產行業有逾14年經驗，深入了解中國物業市場，尤其是在土地收購方面。我們相信憑藉在北京成功開發及完成八個優質物業項目的佳績，我們已經穩固地樹立了「遠洋」品牌的知名度。

我們主要開發中高端住宅、高級辦公樓、零售物業、酒店式公寓及酒店。我們在北京市、天津市、遼寧省的瀋陽市及大連市與廣東省中山市等地有21個開發項目，處於不同開發階段。截至二零零七年七月三十一日，我們已完成總建築面積約2,283,008平方米的項目開發。<sup>(2)</sup>我們現時的土地儲備總計劃建築面積約8,590,426平方米，已取得有關的土地使用權證、訂立土地出讓合同或成功投得。在該等土地中，我們持有土地使用權的總計劃建築面積約6,686,048平方米，而截至二零零七年七月三十一日正開發其中約2,849,448平方米。我們未取得土地使用權證的土地總計劃建築面積約1,904,378平方米。我們已取得土地使用權、已訂立土地出讓合同或成功投得的8,590,426平方米的土地中，約74.3%位於北京以外地區。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，我們收益中94.9%、1.5%及3.6%分別來自發展物業、投資物業及其他業務(包括酒店經營、物業管理、物業銷售代理及相關服務)。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們收益中96.1%、1.1%及2.8%分別來自發展物業、投資物業及其他業務。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，本集團的收益分別為1,892百萬元人民幣、2,711百萬元人民幣、3,708百萬元人民幣及1,466百萬元人民幣，而本公司權益持有人應佔溢利分別為94百萬元人民幣、374百萬元人民幣、570百萬元人民幣及399百萬元人民幣。與我們的擴展策略一致，我們預期北京以外地區物業銷售的應佔收益佔我們整體收益的百分比將繼續上升。

我們成立於一九九三年，當時為中遠集團的房地產子公司。中化集團於二零零二年成為另一主要股東。二零零六年，我們再引進六名新投資者，包括 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.(通過 SSF Livingston)、渣打銀行(通過 SC Private Equity)、IFR、駿洋、美林(通過 Indopark)及瑞士信貸集團(通過 RECP)。此外，Pacific Alliance(通過 PA Investment)於二零零六年收購本集團(通過悅鷹)的股權。

我們在香港註冊成立，總部設於北京，所有物業開發項目及投資物業均位於中國。

### 附註：

- (1) 基於二零零七年八月的報告。根據中國指數研究院網站所述，中國指數研究院為中國最大房地產研究機構之一，於二零零四年與多個中國研究資源機構結合成立，其中包括中國房地產指數系統、搜房研究所、中國別墅指數系統及中國房地產Top 10研究組等。中國指數研究院獨立於本集團、本集團關連人士及聯席保薦人。
- (2) 該數字包括遠洋德邑(北京)的83,276平方米及凱晨世貿中心(北京)的193,936平方米，我們分別於二零零四年十二月及二零零七年四月出售其中的相關權益。

## 我們的競爭優勢

我們相信，本集團已取得的成功及未來的前景，是基於以下各種競爭優勢：

### 在北京的領先地位

我們是北京具領先地位的房地產公司之一，有超過14年的房地產行業經驗。根據中國指數研究院的資料，按自二零零四年一月一日至二零零七年七月三十一日三年零七個月出售的總建築面積計算，我們在北京排名第一位。近年來，我們在北京已完成總建築面積約2,283,008平方米的項目，競爭優勢不斷增強。該等項目包括住宅、辦公樓、零售物業、酒店式公寓及酒店物業，均位於中國首都黃金地段或交通便利地段。例如，我們已落成或開發中的合共七個項目均位於貫通北京東西的主幹道長安街沿線的黃金地段，包括凱晨世貿中心(北京)。我們的城市核心項目由長安街西延線，向東伸延至商務中心區，直至北京東北的燕莎商圈及麗都商圈。

下圖列示我們截至二零零七年七月三十一日所持有或於營業紀錄期所完成在北京的開發項目及投資物業的位置。



附註：我們分別於二零零四年十二月及二零零七年四月出售遠洋德邑(北京)及凱晨世貿中心(北京)的權益。

北京市政府挑選我們獨家主持北京市規劃展覽館的擴建和翻新工程，該建築博物館展現北京城市規劃的過去、現在與將來。我們認為以上委任進一步表明我們在北京的領先地位。