

遠洋德邑(北京)



遠洋德邑(北京)為住宅及零售物業開發項目，鄰近北京二環路。該項目總佔地面積約為14,477平方米，總建築面積約83,276平方米。

我們於二零零三年十月完成該項目建設工程，已售出全部住宅單位。於二零零四年十二月，我們向獨立第三方北京都市宏景房地產開發有限公司出售我們所擁有該開發項目(包括未售的零售單位)的全部股權，惟我們保留會所及若干地下停車位。

遠洋都市網景(北京)



遠洋都市網景(北京)是一項住宅及零售物業開發項目，位於稱為北京硅谷的中關村科技園的中心地帶，毗鄰北三環路。除交通方便之外，我們相信該開發項目的另一吸引之處是其周邊有眾多名校。該開發項目總佔地面積約為13,794平方米，總建築面積約89,898平方米。

我們於二零零零年七月完成該項目建設工程。截至二零零七年七月三十一日，我們已出售該開發項目所有住宅可出售建築面積及83.6%的可出售零售建築面積。

我們通過北京遠坤房地產開發有限公司應佔該開發項目的100%股權。

該開發項目截至二零零七年七月三十一日的詳情如下：

	住宅	零售
施工期	一九九八年十二月至 二零零零年七月	一九九八年十二月至 二零零零年七月
可出售總建築面積(平方米)	64,932	14,911
單位數目	492	12
已出售總建築面積(平方米)	64,932	12,468

遠洋東隆別墅(北京)

我們計劃開發的遠洋東隆別墅(北京)是獨立住宅區，由豪華別墅組成，位於北京市的高級別墅區，鄰近北京機場高速公路，距北京首都國際機場不足五公里。落成後，該項目共有超過200幢不同設計規格的別墅，亦有一所會所和多項配套零售設施。加上大約960,000平方米的規劃綠化地，我們相信可以為客戶提供十分舒適的居住條件和優美環境。該項目總建設用地面積約240,851平方米，總計劃建築面積約208,000平方米。

雖然若干施工許可證已授予所有權前任人，惟截至二零零七年七月三十一日，我們尚未開始該項目建設工程，並正在申請許可證以延長有關施工時間。我們預期於二零零七年底取得有關許可證。我們預期於二零一零年十二月完成該項目。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為902.7百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約1,435.7百萬元人民幣。

我們通過北京東隆房地產開發有限公司應佔該開發項目85.72%股權。其餘14.28%股權由一家獨立第三方持有。

該開發項目截至二零零七年七月三十一日的計劃詳情如下：

	住宅
計劃施工期	二零零七年十二月至二零一零年十二月
估計可出售／可出租總建築面積(平方米) ...	129,634

遠洋一方(北京)

遠洋一方(北京)為住宅物業開發項目，位於北京郊區，毗鄰東五環路，步行一小段距離可達北京地鐵綫車站，鄰近連接北京與近郊的北京京通高速公路。按照我們現時的計劃，該開發項目的綠化率高，我們亦計劃為該開發項目興建一所幼兒園。該項目第一期總佔地面積約144,158平方米，總計劃建築面積約296,995平方米。

截至二零零七年七月三十一日，該項目尚處於規劃階段。我們預期於二零零八年八月完成該項目。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為522.4百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約902.0百萬元人民幣。

我們通過北京中聯置地房地產開發有限公司應佔該開發項目的100%股權。

該開發項目截至二零零七年七月三十一日的計劃詳情如下：

	住宅
計劃施工期	二零零七年八月至二零零八年八月
估計可出售／可出租建築面積(平方米)	250,855

我們現時負責遠洋一方(北京)一塊相鄰土地(稱為通惠上河嘉園二期)的一級土地開發，但截至二零零七年七月三十一日並未擁有該土地的任何專有權利。我們計劃當該土地進行投標時參與投標，若投標成功，會將該土地開發成遠洋一方(北京)二期。

凱晨世貿中心(北京)



凱晨世貿中心(北京)是一項高級辦公樓開發項目，矗立於北京西長安街。凱晨世貿中心距鄰遠洋大廈(北京)僅一幢大廈，距北京金融街不到一公里。凱晨世貿中心(北京)的設計師為國際著名建築師行 Skidmore, Owings & Merrill LLP 前首席建築師 Adrian Smith 先生。該開發項目總佔地面積約為21,659平方米，總建築面積約193,936平方米。該項目建設工程於二零零六年十二月完成。我們持有凱晨世貿中心(北京)50%的實益股權，並於二零零七年四月以代價約954.5百萬元人民幣將其出售予中化香港。

出售凱晨世貿中心(北京)50%實益股權的代價約954.5百萬元人民幣，已計及估值、開發成本約2,590百萬元人民幣、稅項約757百萬元人民幣及出售凱晨世貿中心(北京)單位的預期日後收益約5,160百萬元人民幣。

遠洋國際中心(北京)



遠洋國際中心(北京)包括一座高級辦公樓、兩幢小型辦公樓／公寓式辦公樓及一座酒店式公寓，是綜合開發項目，亦有配套的零售樓面，鄰近位於東四環路與長安街東延線的交界處的北京商務中心區。該項目的位置交通便利，緊鄰北京地鐵線的車站。整個開發項目總佔地面積約為16,668平方米，總建築面積約225,430平方米。

遠洋國際中心(北京)獲得多個獎項，包括中房協經濟合作委員會、搜狐網及焦點房地產網於二零零五年頒發的「中國房地產15年(1990－2005)最具社會價值商務樓盤」獎。

我們已於二零零七年二月完成該項目建設工程。截至二零零七年七月三十一日，我們已出售可出售住宅及零售物業單位建築面積100%。於二零零七年二月二十六日，我們已簽約向美國凱雷集團出售一座酒店式公寓。我們將部分辦公樓用作我們在北京的總部，並正出租辦公樓其餘部分作長線投資及就此物色租戶。

我們通過全資子公司遠洋地產開發該開發項目。

該等物業截至二零零七年七月三十一日的詳情如下：

	辦公樓	住宅 ⁽¹⁾	零售
施工期	二零零五年三月至 二零零七年二月	二零零五年三月至 二零零七年二月	二零零五年三月至 二零零七年二月
可出售／可出租總建築面積(平方米)	83,630	85,390	9,953
單位數目	— ⁽²⁾	566	20 ⁽³⁾
已出售總建築面積(平方米)	— ⁽⁴⁾	85,390	5,646 ⁽³⁾
已出租建築面積(平方米)	23,934	0	543 ⁽³⁾

附註：

- (1) 包括小型辦公樓／公寓式辦公樓及酒店式公寓。
- (2) 我們仍未將該建築劃分為辦公樓單位。
- (3) 我們已出售所有20個可出售零售單位，合計零售建築面積為5,646平方米，並已出租持作投資總零售建築面積4,307平方米其中543平方米。
- (4) 我們計劃保留辦公樓自用及作為投資。

遠洋光華國際(北京)

遠洋光華國際(北京)是一項高級辦公樓、酒店式公寓及零售物業綜合開發項目，位於北京商務中心區的中心地帶，步行一小段距離可達中國國際貿易中心及日壇公園周圍的使館區。該開發項目總佔地面積約為15,131平方米，總計劃建築面積約157,817平方米。

我們預期於二零零八年五月完成該項目。截至二零零七年七月三十一日，我們已分別預售100%及9.6%的可銷售住宅及零售建築面積。二零零七年六月，我們已向北京輝盛閣房地產經營管理有限公司預售該開發項目一幢樓宇，用作高級酒店式公寓。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為840.4百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約380.8百萬元人民幣。

我們通過北京龍澤源置業有限公司應佔該開發項目80.00%股權。餘下股權由一家獨立第三方持有。

該等物業截至二零零七年七月三十一日的詳情如下：

	辦公樓	住宅	零售
計劃施工期	二零零六年一月至 二零零八年五月	二零零六年一月至 二零零七年十二月	二零零六年一月至 二零零八年五月
估計可出售總建築面積(平方米)	53,240	36,485	17,810
估計單位數目	— ⁽²⁾	272	— ⁽²⁾
已預售總建築面積(平方米)	0	36,485	1,708

附註：

- (1) 該開發項目並無出現減值。
- (2) 我們仍未將該建築劃分為辦公樓或零售單位。

遠洋大廈(北京)



遠洋大廈(北京)為高級辦公樓，位於北京東西幹道長安街，與中國人民銀行總行隔街相望，鄰近北京金融街。二零零二年，國家工程建設質量獎審定委員會向遠洋大廈(北京)頒發

重大工程建設貢獻獎，肯定其建設質量。該開發項目總佔地面積約為16,397平方米，總建築面積約109,129平方米。

遠洋大廈獲得多個獎項，包括北京市迎接建國五十周年重大工程建設領導小組的「1999迎接國慶五十周年重大工程建設榮譽杯」及北京寫字樓信息網與北京市商會房地產商會二零零六年的「北京寫字樓年度風雲榜2005－2006北京十大熱租寫字樓」獎。

我們於二零零一年二月完成該項目建設工程。截至二零零七年七月三十一日，我們已出售及出租辦公樓分別約69.7%和23.5%建築面積。根據內部紀錄，遠洋大廈(北京)於二零零六年的平均出租率約97%。現時遠洋大廈(北京)的租戶包括國有企業、電信公司及知名金融機構。

我們通過北京遠洋大廈有限公司應佔該開發項目70.00%股權。餘下30%股權由中遠香港一家子公司及一名獨立第三方分別持有28%及2%。

該開發項目截至二零零七年七月三十一日的詳情如下：

	辦公樓
施工期	一九九七年八月至二零零一年二月
可出售／可出租總建築面積(平方米)	102,682
單位數目	107
已出售總建築面積(平方米)	71,524
已出租總建築面積(平方米)	24,107

遠洋將台商務中心(北京)

根據我們現有的計劃，遠洋將台商務中心(北京)為一項包括零售物業、辦公樓及酒店的大型綜合開發項目。我們亦計劃將該項目的部分面積開發為公園。該項目位於北京燕莎商圈及麗都商圈之間。我們計劃保留該項目作為投資物業。該項目總佔地面積約58,628平方米，總計劃建築面積約281,063平方米。

截至二零零七年七月三十一日，該項目尚處於規劃階段。預期該開發項目於二零零九年十二月完成。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總建築成本約為497.9百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約1,794.8百萬元人民幣。

截至二零零七年七月三十一日，我們並未擁有該開發項目的專有權利。我們於二零零四年十二月三十一日與北京將台房地產開發有限公司(「將台公司」)訂立合同，我們據此建設及經營遠洋將台商務中心(北京)，並且享有收益及承擔有關的成本。此外，我們有權規範將台公司的財務及經營政策，而將台公司在附錄一A會計師報告及附錄一C的未經審核財務資料中列為我們的子公司，而在附錄四物業估值報告中，我們被視為持有遠洋將台商務中心(北京)100%的應佔權益。於最後可行日期，我們正安排將該物業的土地使用權轉讓予我們。二

零零七年四月二十六日，我們與太古地產有限公司的全資子公司 Mulderbush Limited 訂立框架協議，同意以合營伙伴形式合作開發該項目。

該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃詳情如下：

	零售	辦公樓	酒店	其他 ⁽¹⁾
計劃施工期	二零零七年九月至 二零零九年十二月	二零零七年九月至 二零零九年十二月	二零零七年九月至 二零零九年十二月	二零零七年九月至 二零零九年十二月
估計可出售／可出租總建築面積(平方米)	102,042	35,313	38,529	105,179

附註：

(1) 其他包括車位。

世紀遠洋賓館(北京)



世紀遠洋賓館(北京)是一家四星級酒店，交通便利，位於北京商務中心區的東三環路。該酒店共有286間客房及套房，總佔地面積約為5,430平方米，總建築面積約30,531平方米。該酒店接待商務及觀光旅客，設有康樂設施，包括六個會議設施及四間餐廳。根據我們的內部紀錄，世紀遠洋賓館(北京)於二零零六年的平均入住率約80%。

我們於二零零二年十一月完成該項目建設工程。於二零零二年，我們與世紀遠洋賓館訂立特許權協議，其後於二零零六年由新協議取代，根據該協議，我們獲授權使用 Best Western 經營該酒店，直至二零一四年止。我們全權負責管理並經營該酒店。

我們通過北京世紀遠洋賓館有限公司應佔該開發項目99.34%股權⁽¹⁾，其餘0.66%股權由獨立第三方持有。

附註：

(1) 世紀遠洋賓館(北京)為我們透過本公司子公司北京世紀遠洋賓館經營的酒店，截至二零零七年七月三十一日，我們持有99.34%實際權益。因此，世紀遠洋賓館(北京)綜合計入本公司綜合財務報表。誠如附錄一A會計師報告附註40所述，世紀遠洋賓館(北京)於整個營業紀錄期間作為本公司子公司入賬。

海河新天地(天津)



海河新天地(天津)是一項包括住宅、零售、辦公樓及酒店的大型物業開發項目，地處天津市中心，位於內環路之內，毗鄰天津站前廣場(將作為計劃中京津高速鐵路終點站)。天津站前廣場亦成為連接高速鐵路與天津地鐵及其他公共交通工具的交通樞紐。根據天津市國土資源和房屋管理局房地產綜合信息網的資料，按銷售額計算，該項目是二零零六年天津前五大項目之一。該開發項目總佔地面積約為180,428平方米，總計劃建築面積約499,354平方米。

我們預期於二零零七年十二月完成該開發項目的一期。截至二零零七年七月三十一日，我們已出售及預售一期住宅單位建築面積約79.4%⁽¹⁾。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目第一期已動用的總開發成本約為920.1百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約263.7百萬元人民幣。

下表列出該項目一期的資料：

	住宅	零售物業
施工期	二零零五年十月至 二零零七年七月	二零零七年二月至 二零零七年十二月
估計可出售總建築面積(平方米)	234,579	35,484 ⁽²⁾
單位數目	1,812	—
已出售/預售總建築面積(平方米) ...	186,369	—

附註：

(1) 我們正積極出售該開發項目的單位。該開發項目並無出現減值。

(2) 該開發項目零售部分的建築面積數字即該部分的總建築面積，而非可出售總建築面積。

截至二零零七年七月三十一日，該項目二期仍在規劃階段。我們計劃開發的該項目第二期為包括辦公樓、酒店及零售物業的多用途項目。估計該項目將於二零零九年十二月完成。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目第二期已動用的總開發成本約為548.9百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約1,422.2百萬元人民幣。

下表列出該項目二期截至二零零七年七月三十一日的資料：

計劃施工期	二零零七年九月至二零零九年十二月
估計可出售總建築面積(平方米)	189,711
計劃用途	辦公樓、酒店、零售

我們通過天津市遠馳房地產開發有限公司持有該項目47.99%應佔股權。其餘52.01%股權由獨立第三方持有。

遠洋新幹線(天津)

我們計劃開發的遠洋新幹線(天津)為住宅、辦公樓及零售物業項目，位於濱海新區天津機場物流工業園。濱海新區計劃為空中客車在歐洲以外的首個飛機組裝廠房所在地。該開發項目總佔地面積約214,787平方米，總計劃建築面積約377,498平方米。

於二零零七年一月二十九日，我們已取得該土地的土地使用權證。我們計劃將該項目開發為兩個區：低密度辦公區與住宅區。預期於二零零九年十二月完成該項目。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為748.7百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約1,261.1百萬元人民幣。

我們通過天津市遠濱房地產開發有限公司應佔該開發項目97.05%股權，其餘2.95%股權由中遠集團的一家成員持有。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃資料：

計劃施工期	二零零七年十月至二零零九年十二月
估計可出售總建築面積(平方米)	361,798
計劃用途	住宅、辦公樓、零售

遠洋城(中山)

我們計劃開發的遠洋城(中山)是一項位於廣東省中山市中心地區的大型住宅、辦公樓及零售物業項目。按照我們現時的規劃，會開發成為低密度及高綠化率的項目。該開發項目總佔地面積約843,138平方米，總計劃建築面積約1,415,354平方米。

我們於二零零七年一月展開建設工程。我們預期於二零一一年十二月完成該開發項目建設工程。我們計劃分期開發該物業。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為891.9百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍需成本約3,909.2百萬元人民幣。

我們通過全資子公司遠洋地產(中山)開發有限公司開發該項目。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的詳情：

計劃施工期	二零零七年二月至二零一一年十二月
估計可出售總建築面積(平方米)	1,079,810
計劃用途	住宅、辦公樓、零售

遠洋風景(大連)

我們計劃開發的遠洋風景(大連)是集住宅及零售物業為一體的開發項目，位於大連市中心。該開發項目總佔地面積約62,961平方米，總計劃建築面積約173,029平方米。

截至二零零七年七月三十一日，我們已訂立土地使用權合同，並已取得相當一部分土地的土地使用權證。我們已取得該項目總計劃建築面積約173,029平方米中74,732平方米的土地使用權。由於當地政府尚未完成該土地的拆遷，故土地使用權證的申請有所延誤，因此我們同意承接該開發項目8,377平方米的拆遷工作。估計於二零零八年十二月完成該項目。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為571.2百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍須成本約494.8百萬元人民幣。

我們通過勳業(大連)置業有限公司應佔該開發項目100%股權。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的詳情：

計劃施工期	二零零七年九月至二零零八年十二月
估計可出售總建築面積(平方米)	140,104
計劃用途	住宅、零售

北四環項目(北京)

我們計劃開發的北四環項目(北京)是住宅和零售物業開發項目，位於北京北部的亞運村。該項目交通方便，鄰近連接北京與相鄰承德市的京承高速公路。我們已訂立該土地的土地出讓合同，並於二零零七年五月二十三日取得土地使用權證。我們計劃通過我們的全資子公司遠洋地產進行該項目的開發。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為1,932.7百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍須成本約1,707.0百萬元人民幣。我們預期於二零一零年六月完成該項目。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃資料：

計劃施工期	二零零八年三月至二零一零年六月
總佔地面積(平方米)	106,526
估計總建築面積(平方米)	300,289
計劃用途	住宅、零售

遠洋天地(瀋陽)

我們計劃開發的遠洋天地(瀋陽)是住宅和零售物業開發項目，位於鄰近瀋陽主要金融街與旅遊區的交匯的行政區。

根據我們的內部估計或紀錄，截至二零零七年七月三十一日該項目已動用的總開發成本約為516.4百萬元人民幣，而估計完成該開發項目仍須成本約3,062.2百萬元人民幣。

我們於二零零七年一月八日通過收購該項目的兩間項目公司遼寧萬祥及萬祥置業各100%及100%股權而獲得遠洋天地(瀋陽)的土地使用權。我們視為擁有該開發項目100%應佔股權。我們預期於二零一一年十二月完成該項目。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃資料：

計劃施工期	二零零七年十二月至二零一一年十二月
總佔地面積(平方米)	212,234
估計總建築面積(平方米)	607,500
計劃用途	住宅、零售

紅星項目(大連)

我們計劃將紅星項目(大連)開發為住宅。該項目位於面向大連灣的大連經濟技術開發區。

我們尚未簽訂有關紅星項目(大連)的土地出讓合同。我們預計在二零零七年十一月簽訂土地出讓合同。我們已和獨立第三方乾豪集團有限公司成立兩家項目公司，即大連正乾及大連明遠，以開發及興建該項目。我們持有大連正乾及大連明遠各51.00%應佔股權，故擁有整個項目合共51.00%權益。

我們預計完成該項目產生總開發成本約8,283.0百萬元人民幣。我們計劃分兩期開發該項目，第一期預計在二零零九年完成，第二期預計在二零一五年完成。

下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃資料：

總佔地面積(平方米)	1,122,367
估計可出售總建築面積(平方米)	1,513,220
計劃用途	住宅

普利達項目(天津)

我們於二零零七年七月三十一日簽訂一份主收購協議(「主協議」)，收購項目公司(「天津普利達」)的全部擁有權以開發位於天津塘沽區的住宅發展項目普利達項目(天津)。天津普利達擁有一幅總地盤面積為678,944.5平方米土地的土地使用權證。

根據主協議，我們同意通過向高力控股有限公司(「高力」)收購浩萬國際有限公司(「浩萬」)全部權益以收購天津普利達(「離岸收購」)。高力及浩萬為在英屬維爾京群島註冊成立的獨立第三方。高力由獨立第三方 LI Tao 先生全資擁有，其業務為酒店經營。二零零七年七月三十日，浩萬與天津普利達原擁有人(「普利達原擁有人」)簽訂協議，收購天津普利達全部權益(「國內轉讓」與「普利達轉讓協議」)。普利達原擁有人均為獨立於本集團及高力的第三方。國內轉讓須經商務部批准。在參與磋商前，普利達原擁有人已與高力及浩萬大致上達成協議，以便使用離岸安排完成銷售。此外，本公司亦傾向於使用離岸安排及非人民幣資金收購天津普利達，由於離岸安排可讓本公司使用可換股債券作出收購，我們相信此舉在該情況下為最合適及最具成本效益的方法，故我們與 Upper Wind 就離岸收購訂立協議。

於二零零七年八月二十五日，我們與高力及普利達原擁有人訂立一份正式有條件買賣協議，以進行主協議所涉離岸收購。

離岸收購完成後，我們於二零零七年九月七日向高力發行15.75億港元的3厘息可換股債券（「**普利達可換股債券**」），作為離岸收購的代價。普利達可換股債券的主要條款和條件載於下文。

訂立主協議當時，為盡量減少為國內轉讓取得必需的中國政府批准而可能遇到的延誤，我們同意在主協議作出另行安排（「**國內選擇權**」）而毋須進行國內轉讓，以及選擇透過我們的中國子公司直接自普利達原擁有人收購天津普利達的全部股權。我們將透過普利達轉讓協議的國內轉讓獲得國內選擇權，惟浩萬根據普利達轉讓協議須向普利達原擁有人支付購買價的責任仍將由高力承擔。即使我們選擇行使國內選擇權，我們履行離岸收購的責任而於離岸收購完成時發行的普利達可換股債券將仍為未兌換，亦不會贖回，原因是高力須承擔根據普利達轉讓協議向普利達原擁有人付款的責任，而我們的中國全資子公司須履行浩萬的責任，向普利達原擁有人支付購買價41.0百萬元人民幣（即天津普利達截至二零零七年三月三十一日的經審核賬目所示資產淨值）。我們的獨立物業估值師就普利達項目（天津）土地於二零零七年七月三十一日的估值為30億元人民幣。

我們已行使權利選擇進行國內選擇權，而我們其中兩家中國子公司已於二零零七年九月初完成收購天津普利達100%權益。

天津普利達的收購使用收購會計法入賬。收購成本按收購日期已發行可換股債券的公平值加上收購應佔直接成本計算。已收購的可識別資產及負債以及在收購時承擔的或然負債初步按收購日期的公平值計算。本集團應佔已收購可識別資產淨值公平值超出收購成本的金額直接在合併收益表確認。僅為呈列天津普利達收購的影響而編撰的未經審核備考資產負債表、收益表及現金流量報表載於本招股章程附錄二。

基於此兩項協議的必然結果，並旨在促使本公司於最終完成前取得天津普利達的直接控制權，我們亦於二零零七年七月三十一日與浩萬、普利達原擁有人及天津普利達訂立一份天津普利達委託管理協議，據此，我們獲授權自二零零七年七月三十一日起規管天津普利達的財務及營運政策，直至我們根據國內選擇權完成國內轉讓。

普利達項目（天津）的總資本承擔估計約為98.1億元人民幣。下表列出該等物業截至二零零七年七月三十一日的開發計劃詳情：

總佔地面積（平方米）	678,944.5
預計地積率	2.6
計劃建築面積（平方米）	1,765,255
計劃用途	普利達住宅區發展項目
預計項目完成日期	二零一四年

普利達可換股債券的主要條款和條件

普利達可換股債券的主要條款和條件如下：

發行人：	本公司
認購人：	高力控股有限公司
本金額：	15.75億港元
面值：	15.75億港元
發行價：	面值的100%
息率：	每年3厘
債券發行日期：	二零零七年九月七日，即離岸收購完成日期
可換股債券的地位：	普利達可換股債券可兌換為與本公司股份享有同等地位及附有相同權利的股份。
到期日：	上市日期起計24個月止。
利息：	普利達可換股債券認購人可根據所持普利達可換股債券的總值自普利達可換股債券發行日期起每年獲派利息。年利率計算公式為：年息 = 普利達可換股債券總面值 × 息率。 倘認購人於兌換期間行使換股權將債券兌換為股份，則於行使換股權後的一年期間不獲支付任何利息。
兌換股份價格：	每股12.50港元
換股權：	於普利達轉讓完成日期或上市日期後六個月(以較後者為準)起計至普利達可換股債券到期日止期間，認購人可隨時將所持全部而非部分普利達可換股債券兌換為本公司股份。
強制兌換：	於換股期間，倘我們的股份連續三個交易日的收市價高於每股13.5港元，我們有權於下一個交易日書面要求認購人行使換股權。認購人收到本公司書面通知後，須將全部普利達可換股債券兌換為股份或選擇收取15.75億港元現金並由本公司贖回債券。
兌換股份總數：	126,000,000股股份(債券本金額／兌換股份價金額)，相當於全球發售及行使普利達可換股債券後(但未計及因行使超額配股權發行的股份及行使根據購股權計劃授出的購股

權發行的股份) 本公司全部已發行股本約2.88%。全數行使普利達可換股債券時，我們將發行126,000,000股股份，相當於本公司經擴大已發行股本約2.88%(假設並無行使超額配股權) 及2.74%(假設全數行使超額配股權)。

到期日贖回價：

15.75億港元

贖回選擇權：

發生下列任何情形時，我們有權提前贖回全部而非部分普利達可換股債券：

- (a) 國內轉讓完成後，倘股份於香港聯交所上市後六個月的最後三個連續交易日的平均收市價高於12.50港元，我們有權要求以發行價贖回全部普利達可換股債券。
- (b) 如國內轉讓因未能達成完成條件而終止，我們有權贖回普利達可換股債券而毋須代價。

調整：

倘出現下述情況：

- (a) 根據法例或以其他方式，由於拆細、合併或重新分類或發生改變任何類別股份面值的其他事件而使已發行股份總數改變；或
- (b) 本公司作出自由分派或發行紅股(通過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備)撥充資本入賬列為繳足)；或
- (c) 本公司從溢利或儲備及／或任何股份溢價賬撥款以發行繳足股份以取代全部或部分現金股息，

則本公司在變更、分派或發行時須對尚未贖回或尚未轉換為股份的可換股債券的兌換數目作下述調整(約減至最接近的整數)：

$$A = B \times \frac{C}{D}$$

其中：

A = 可換股債券在發生變更、分派或發行時的經調整兌換數目

B = 可換股債券在發生變更、分派或發行前當時的兌換數目

C = 在發生變更、分派或發行後當時的所有已發行類別股份總數

D = 在發生變更、分派或發行前當時的所有已發行類別股份總數

按上述方式作出的調整須在變更(實際生效日期或者分派或發行實際發生日期)生效。

轉讓普利達可換股債券及
兌換股份的禁售期：

未獲我們的書面同意，普利達可換股債券不得轉讓(認購人與其全資子公司間的轉讓除外)。

因兌換普利達可換股債券發行的股份於兌換後六個月內不得轉讓。

規管法律：

香港

在會計處理方法及普利達可換股債券的影響方面，我們知悉普利達可換股債券的兌換權在初步確認時入賬為衍生金融工具，並按公平值計量。普利達可換股債券的負債部分按相若的不可換股債券的市場利率計算。衍生工具部分其後按公平值入賬，而公平值變動則在收益表確認。合約負債其後按攤銷成本入賬，以實際利息法計算，直至兌換時或到期時結清為止。兌換普利達可換股債券時，合約負債的賬面值及相關衍生工具部分的公平值在兌換時撥入股本及股份溢價賬，作為已發行股份的代價。普利達可換股債券贖回時，贖回金額與兩個部分賬面值的任何差額在收益表確認。

其他項目

我們現時參與多處地盤的土地一級開發，例如通惠上河嘉園(二期)、遠洋山水(北京)東區、商務中心區項目及永順鎮臨空新村項目。我們就土地一級開發項目通常收取一筆商定的款項作為對價。我們日後會繼續參與同類的項目。通過參與各開發項目的土地一級開發，我們希望當中國土地管理部門推出相關土地拍賣時，我們能增加取得該等地盤的二級開發權的機會。以下為我們的土地一級開發項目的詳情：

項目 ⁽¹⁾	地點	總佔地面積 (平方米)
通惠上河嘉園(二期)	北京	281,372
遠洋山水(東區)	北京	151,996
商務中心區項目	北京	63,837
永順鎮臨空新村項目	北京	1,045,200

附註：

(1) 由於我們在該四幅土地中並無擁有專有權益，因此該等土地並不包括在附錄四的物業估值報告內。

此外，北京市政府及中山市政府分別指定我們擴建和翻新北京規劃展覽館及興建中山市博覽中心。通過參與開發該等公共項目，相信可提高我們的品牌價值，同時加強與當地政府的關係。我們計劃利用可能的機會日後參與同類項目。

項目開發

儘管各項目的性質以及具體規劃及實施的次序有所不同，但我們在下文概述我們作出售用途物業的一般項目開發過程的核心環節：

項目甄選	土地競投／投標	施工前	項目設計	施工	預售及銷售	售後服務
<ul style="list-style-type: none"> • 蒐集土地資料 • 制訂初步概念 • 市場調查 • 內部可行性研究 • 內部評估及批核 	<ul style="list-style-type: none"> • 安排競投／投標 • 接獲競投／投標成功的通知 • 訂立土地合同 • 取得國有土地使用證 	<ul style="list-style-type: none"> • 取得建設用地規劃許可證 • 取得建設工程規劃許可證 • 取得建築工程施工許可證 • 取得其他有關政府批文 	<ul style="list-style-type: none"> • 概念設計 • 建築設計 • 機電設計 • 室內設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 開始建築工程 • 監察建築工程進展 • 質量檢查 • 成本監控 	<ul style="list-style-type: none"> • 進行營銷及促銷工作 • 取得商品房預售許可證 • 簽署、公證及登記預售合同及按揭 • 取得竣工驗收證明 • 取得交付使用許可證(如適用) 	<ul style="list-style-type: none"> • 登記及申請小產證 • 蒐集及處理客戶意見 • 分析客戶資料 • 定期接觸客戶及舉辦客戶活動

項目甄選

我們結合持續進行的市場及設計調查，不斷物色及評估有潛質的開發項目地點。我們的開發部專責物色潛在項目，並根據我們對(其中包括)下列因素的分析評估潛在項目所需的土地地塊：

- 土地的面積、形狀及位置；
- 土地所在城市當地消費者需求及預期增長率；
- 交通網絡及基建配套；
- 按照內部預定標準對項目所作的評估；
- 開發前景，考慮社會、經濟及環境的影響；
- 相關用地規劃及政府優惠政策；及
- 有關地盤與鄰近地區由政府發展規劃。

當我們的開發部決定收購土地，一般須編撰可行性研究報告提交董事局批准。

項目管理

我們每個項目公司均有工程、預算、銷售、客戶服務、前期市政、設計及財務等七個職能部門，配合項目的開發和管理。各項目公司的職能部門經理直接向項目總經理報告，項目總經理則直接向公司主管報告。

土地競投／投標

根據於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅房等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。決定獲授土地使用權的人選時，有關機構不僅考慮投標價格，亦會考慮房地產公司的信用紀錄、資格及標書計劃。

以下簡介自二零零二年七月一日起取得土地使用證的手續：

1. 縣市級人民政府的土地管理部門（「出讓人」）刊發通告，列明招標、拍賣或掛牌出讓土地（「發售」）的條款及條件，包括應付按金、土地底價及出讓人確定中標人所考慮的其他條件。該通告一般於發售前20天刊發。
2. 出讓人通知符合通告所列條款及條件的合資格參與者參與發售。發售進行時，合資格參與者可就土地出價及／或按照該通告所規定步驟遞交標書。
3. 出讓人然後向中標人發出確認書，向未成功參與者退還已付的按金。
4. 中標人隨後須按照確認書的指定條款與出讓人訂立國有土地出讓合約（「出讓合約」）。參與發售支付的按金將用作抵銷部分地價。
5. 繳足出讓合約列明的地價後，中標人須向出讓人辦理土地登記手續。
6. 繳足地價及契稅後，縣級或以上的人民政府將發出土地使用權證。

於營業紀錄期，我們概無因未能遵守土地出讓合約的條款而遭中國政府沒收土地。

根據人民銀行於二零零三年六月五日所頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知（銀發[2003]121號文）》，建築貸款取決於房地產公司的信譽及財務狀況以及項目進度。由於該項通知嚴禁商業銀行給予貸款用作支付地價，我們的董事相信信譽偏低或財務狀況較差的房地產公司較難取得收購土地的融資。

施工前

根據中國法規，一旦我們取得土地的開發權，會開始申請所需各種許可證及執照，以便開始施工及銷售物業。倘以出讓方式獲得土地使用權，土地出讓合約將是申請下列許可證及執照的先決條件：

- **國有土地使用證**。擁有使用土地權利的證明；
- **建設用地規劃許可證**。正式批准房地產公司對土地進行勘查、規劃及設計的許可證；
- **建設工程規劃許可證**。表明政府批准房地產公司的項目整體規劃及設計，容許房地產公司申請建築工程施工許可證的證明；
- **建築工程施工許可證**。開始施工所需的許可證；及
- **商品房預售許可證**。授權房地產公司開始預售在建物業的許可證。

於最後可行日期，我們已取得現有開發中物業(計及當日各自開發階段)所有所需的土地使用權證及許可證。

項目融資

我們主要通過股東出資、銀行貸款及內部現金流(包括預售及出售我們物業所得款項)為我們項目提供資金。

根據中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)刊發的指引，不得就未取得有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目批出任何貸款。該指引亦規定物業開發項目中最少35%的總投資額須來自房地產公司本身的項目資本金，銀行方可向房地產公司提供貸款。

中國政府機關已頒佈多項規例以監管開發項目的融資：

- 二零零三年六月五日，人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行須將業務集中於支持以中低收入家庭為主的房地產項目，並適度限制向涉及大型公寓、豪宅及別墅的項目授出房地產貸款。不得就並未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目授出貸款。該通知嚴禁銀行向房地產公司發放營運資金貸款。任何擬議房地產項目中最少30%的總投資額須來自房地產公司本身的項目資本金，方可申請房地產貸款。該通知亦禁止為支付土地使用權的地價發放貸款。

- 二零零五年三月十六日，人民銀行頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消個人優惠按揭利率，並將最低按揭利率限制為基準利率的0.9倍。人民銀行亦將住房公積金貸款利率調高0.18%，及規定倘物業所在城市的物業價格增長太快，則商業銀行須將按揭貸款比率由佔物業價值的80%調低至70%。
- 二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定銀行不可向總資金少於計劃開發項目總投資額35%的房地產公司提供貸款。由二零零六年六月一日起，就物業按揭而言，首期須最少為購買價的30%。20%首期仍適用於購買建築面積低於90平方米的買家自住住所。
- 二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定倘外資房地產公司並無全數繳納註冊資本、或並無取得國有土地使用權證或開發項目的資金少於總投資額的35%，則不可進行離岸或中國本地貸款，而外匯管理局不會批准外匯借款結匯。
- 二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。該通知要求(i)改善各類房地產貸款的信貸風險分類制度；(ii)禁止向項目(不包括經濟住房)的資金少於總投資35%或並無取得「四張權證」等不合資格房地產公司提供貸款；(iii)適當設定貸款期，禁止以房地產開發貸款的名義提供營運資金貸款；(iv)嚴格限制向囤積土地或住房及擾亂市場秩序的房地產公司提供新貸款；(v)防止房地產公司通過分拆項目或流動開發策略取得貸款；及(vi)在提供貸款後加強管理。所有銀行金融機構須嚴格根據房地產項目進展提供貸款，並對房地產公司動用貸款的整個過程加強整體監管。

此外，中國政府最近實行多項經濟調控措施以防止經濟過熱，其中包括中國政府於二零零六年五月二十四日頒佈，運用稅項、銀行信貸及土地政策調節住房需求的政策。人民銀行自二零零六年六月起已多次宣佈提高商業銀行儲備金比率，結果儲備金比率自二零零六年七月五日起由7.5%增至8%，自二零零六年八月十五日起由8%增至8.5%，自二零零六年十一月十五日起由8.5%增至9%，自二零零七年一月五日起由9%增至9.5%，自二零零七年二月二十五日起由9.5%增至10%，自二零零七年四月十六日起由10%增至10.5%，自二零零七年五月十五日起由10.5%增至11%，自二零零七年六月五日起由11%增至11.5%，再自二零零七年八月十五日起由11.5%增至12%。二零零七年九月六日，人民銀行宣佈再將存款準備金率由12%提

高至12.5%，於二零零七年九月二十五日生效。儲備金比率即銀行在借出款項時須撥備的金額。人民銀行的以上規定將限制商業銀行可供借貸的金額，而我們從商業銀行取得融資的能力或會受到不利影響。

我們的政策為盡量以內部資源為我們的物業開發項目提供資金，從而降低所需外部資金。於二零零七年七月三十一日（即確定我們債項的最後可行日期），我們的未清償銀行貸款為8,252.7百萬元人民幣。此外，我們於二零零七年七月三十一日後再借入833.0百萬元人民幣及150百萬美元。有關我們的融資渠道、債務和借款的詳情，請參閱「財務資料」一節。

項目設計

我們通過招標將物業開發項目的項目設計外包予多名有實力的建築師及室內設計公司。所有該等建築師及室內設計公司均為獨立第三方。為確保我們各開發項目的設計反映我們產品的定位，我們亦成立本身的設計小組，嚴格控制及監督外界設計公司的設計工作。

建築工程

根據我們的財務管理及營銷策略，我們的項目建築通常分期或分座進行。開發項目各期或各座的建設或會由所選擇的不同的總承包商負責，而我們認為此舉可更有效監控建築工程的質量、時間及成本。

根據二零零零年一月一日生效的《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》，選擇若干建築項目的建築公司時必須採用競投程序。我們基於合約價值按照法規進行招標，並且盡可能與信譽良好的承建商和供應商合作。我們在向彼等提供工程合約前，會於競投過程中對承建商進行詳盡審查。我們通常會審閱營業紀錄、業內聲譽、資質證書及競投過程所需的其他資料，以評估就工程合約呈交標書的承建商的合適程度。

我們的標準工程合約一般列明我們應付的固定價格或保證最高價格，亦明確規定施工進度條款。工程合約包括承建商就工程質素及按時完工的保證。倘工程延誤或質素差劣，承建商或須根據有關工程合約支付事先協定的賠償。我們要求承建商遵守有關工程項目質素的中國法規，以及我們自己的標準與規格。承建商亦須符合我們的質量控制程序，包括檢查物料及供應、實地視察與生產進度報告。

一般我們的建築合約規定在建築工程期內按進度每月分期付款。其餘款項（除合約金額的5%自完成起計兩年內由我們保留，用作支付補救建築工程缺陷的有關開支外），須於工程完成驗收合格後支付。於兩年保留期屆滿後，所餘保留金額將支付予承建商。於營業紀錄期，我們並無遇到保留金額不足以支付就缺陷作出付款的情況。

我們不負責承建商的勞工問題。雖然我們或會因承建商不遵守中國適用法例而面對環境、

社會及安全問題或須負上有關責任，惟我們可根據工程合約就損失向承建商索償。

我們聘用各界專業人士，監管及管理項目的質素及工程。本集團亦聘用獨立工程監理公司，為所有項目進行質素及安全控制檢查。

質量監控及工程監理

我們須聘請獨立的工程監理公司，在現場對所有建築材料、設備和工程進行質量和安全檢查。此外，我們亦僱用約100名專業人士，包括設計師、數量計量師、建築工程師、電子工程師及供水供暖工程師監控項目的質量並監理建築工程。我們非常重視質量監控，確保我們的物業符合有關規例並且有高質量。我們各職能部門、項目公司及我們的工程監理均須嚴格遵守該等程序。根據我們的質量監控程序，我們會爭取與信譽良好的設計及建築公司訂立合約。我們於一九九七年十二月獲得ISO 9000認證，自此每年均成功獲得重新認證，作為對我們質量監控的認可。

我們直接採購主要建築材料，尤其是會影響產品質量的材料。由於建材一般定於安裝日期付運，故我們並無自行購買建築設備及並無建材存貨。為保持質量監控，我們聘請獨立的監理公司，在工地檢測我們項目所用的所有設備及材料，以確保符合合約規格方會接收材料並批准付款。我們本身的項目管理小組亦與獨立監理公司密切合作進行質量監控與評估。我們拒收不合標準或不符我們規格的材料並退還予供應商。

為確保質量及監察工程進度及施工質量，各項目均有本身的工地項目管理小組，由我們的項目總監帶領合資格工程師組成。工地項目管理小組由超過100名專業人員組成。各開發項目均設有各自的工地項目管理小組。此外，各項目均設有工程總經理負責監督我們物業的建築工程，並確保我們的物業於落成時符合指定標準。工地項目管理小組就監管單位與工程單位的工作質量進行評估及檢查，每月提交報告。此外，向客戶交付物業前，我們的銷售及客戶服務部連同我們的工程師及有關物業管理公司會檢驗有關物業。倘我們的銷售及客戶服務部對物業發展的任何方面有任何不滿，該部門將作出記錄，並即時採取行動補救缺陷。

根據《建設工程質量管理條例》的規定，工程管理部或有關政府機關委託的工程項目質素監察部門須於項目完工及驗收時監察及管理已完成項目的質素。

預售

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，預售某項物業前須符合下列條件：

- 須全數繳付地價，並已取得土地使用權證；
- 須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 撥入項目開發的款項不少於項目總投資額的25%，並須訂明項目進度及項目完成可供使用的日期；及
- 須取得商品房預售許可證。

我們遵守有關預售的法定規定，包括但不限於要求所有項目公司採用中國政府制訂的標準預售合同的規定。有關監管預售的法律及法規的詳情，請參閱「附錄五 — 法律及監管概況」一節。

銷售及市場推廣

我們通過戶外媒體、印刷媒體及互聯網等宣傳，亦贊助表演及舉辦公眾娛樂活動等一系列措施向潛在客戶推廣物業。我們的目標客戶廣泛，彼等的收入水平及背景均不同。我們在中國及海外均有個人及公司客戶，其中大部分為本地客戶。我們擁有兩家房地產經紀公司北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司及北京遠洋基業物業管理有限公司，負責銷售及出租我們的物業。北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司由遠洋地產、遠坤公司及盛佳國際投資有限公司分別擁有38.25%、36.75%及25.00%，而北京遠洋基業物業管理有限公司則由遠洋地產、遠坤公司及盛基國際投資有限公司分別擁有60%、15%及25%。我們根據房屋銷售合約所載的付款時間表向銷售代理支付房屋銷售合約若干百分比作為佣金。

我們的物業管理子公司亦提供專業物業顧問建議及廣泛的售後服務。請參閱下文「租賃物業／酒店及物業管理」。我們住宅開發項目的客戶可成為遠洋會專有會員，享受在多個城市不同零售店、超市及餐館的會員折扣優惠以及在未來購買我們物業的折扣優惠。我們相信該等措施有助提高大眾對我們物業的興趣。

交收

有關銷售用途的物業，當建築完工後，我們必須取得有關的竣工驗收證明及其他政府證明，方可向客戶交付物業。於營業紀錄期，我們並無因延誤交付而作出賠償。

付款及最終用戶融資

就預售及銷售而言，買家可選擇分期或一次性付款，或可通過銀行貸款或來自住房公積金管理中心的貸款付款。

根據市場慣例，我們與多家銀行安排為買家提供按揭信貸，而我們一般就該等按揭提供擔保，直至工程完成及有關物業所有權證提交予有關銀行。於二零零七年七月三十一日，按揭貸款的未償還擔保為1,479,269,000元人民幣。

有關銀行會根據內部政策進行獨立信用審查。請參閱風險因素中「我們為客戶的按揭提供擔保時並無進行獨立信用檢查。倘大量擔保遭催繳，我們的財務狀況會受到不利影響」一段。

租賃物業／酒店及物業管理

租賃物業／酒店

於最後可行日期，我們出租以下物業開發項目的單位：遠洋國際中心(北京)、遠洋大廈(北京)、遠洋自然(北京)、遠洋新幹線(北京)、遠洋天地(北京)、遠洋風景(北京)、遠洋都市網景(北京)、遠洋山水(北京)。我們計劃其後出售大部分該等出租單位，但會保留我們持有的遠洋大廈(北京)及遠洋國際中心(北京)中的辦公樓單位，計劃繼續持有作投資用途。於附錄四的物業估值報告中，僅遠洋大廈(北京)及遠洋國際中心(北京)分類為持作投資物業。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，遠洋大廈(北京)的租金收入分別為81,870,000元人民幣、50,361,000元人民幣、55,085,000元人民幣及16,102,000元人民幣。此外，我們亦持有世紀遠洋賓館(北京)作酒店經營。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，世紀遠洋賓館(北京)的除稅後溢利分別為31,000元人民幣、3,521,000元人民幣、2,505,000元人民幣及虧損101,000元人民幣，同期入住率分別約78%、76%、80%及72%。

於二零零七年七月三十一日，我們保留作出租的單位類別包括辦公樓、車位及零售單位。持作出租的辦公樓及零售物業的總建築面積分別為36,952平方米及645平方米。持作出租的車位總數為1,626個。

挑選物業租戶時，我們考慮租戶的情況是否適合開發項目的整體主題，亦會盡力吸引擅長經營零售業務及有助提升我們租賃物業形象的商業租戶。我們亦會評估租戶有否支付長期租金的財政能力。

物業管理

我們擁有中遠酒店物業管理有限公司、遠洋基業物業管理有限公司、北京世紀凱晨物業管理有限公司及中山遠洋物業四家物業管理公司，為我們開發的住宅、酒店和辦公樓項目提

供獨家物業管理服務。我們亦聘請信譽良好的國際物業管理公司提供諮詢服務。我們並無內部物業管理小組向客戶提供物業管理服務。

物業管理服務包括公用地區的維修及保安、園藝、清潔、防火及租賃代理服務。我們的物業管理公司與物業業主訂立的物業管理合約一般載列物業管理公司提供服務的範圍及質素要求。我們為所管理的物業及公共設施制定維修及翻新計劃。法律並不容許我們將所有管理職責指派予第三方，然而，我們可以向獨立第三方外判清潔及保安服務等部分職責。物業管理合約亦載有管理費安排。物業管理服務費按年支付。

根據中國法例，倘取得持有最少三分之二投票權的業主同意，則所管理範圍的業主有權於業主大會聘用或辭退物業管理公司。於最後可行日期，我們的物業管理公司並無遭免除物業管理服務。

我們所使用的物業

我們現時向獨立第三方租用總樓面面積約10,259.64平方米的21項物業，主要用作辦公樓。

有關我們現時於中國租賃、總樓面面積約5,307.81平方米的八項物業，租約各方尚未履行責任根據有關中國法規向有關部門登記租賃。在該八項尚未登記的租賃中，其中一項毋須登記，故我們不計劃登記該租賃。我們預期於二零零八年三月一日前完成該八項尚未登記租賃其中一項的登記手續。倘我們未能於該日登記租賃，則會於其後12個月內終止該租賃。我們預期於二零零八年六月一日前完成該八項尚未登記的租賃中其餘六項的登記手續。倘我們未能於該日登記租賃，則會於其後12個月內終止該等租賃。我們的中國法律顧問雷杰律師事務所已確認我們與出租人訂立的所有租約合法、有效及可予執行，且即使部分租約尚未登記，亦不會影響我們作為承租人的權利。

供應商及客戶

我們物業的五大客戶在截至二零零四年、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，佔我們總銷售額少於30%。我們的客戶可選擇一次性付款或分期付款。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，我們的五大供應商(包括物料供應商及工程承建商)合計佔我們總採購額分別約30.4%、25.1%、48.4%及33.1%。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，本集團向最大供應商的總採購額分別為15.0%、11.3%、19.8%及8.2%。向五大供應商的採購額由二零零五年的25.1%增至二零零六年的48.4%，主要由於我們在二零零六年興建遠洋光華國際(北京)以及增加海河新天地(天津)、遠洋天地(北京)及遠洋山水(北京)的建設工程規模。

董事、彼等的聯繫人或據董事所知擁有本公司股本超過5%的股東概無擁有我們任何五大供應商及客戶的權益。

競爭

中國房地產開發市場在過去十年經歷重大轉變。除中國房地產公司外，多家海外房地產公司亦活躍於中國市場。於二零零四年四月，中國政府宣佈暫停土地拍賣六個月。於二零零四年六月，中國政府進一步頒佈政策，以減少涉及重新開發及重新安置現有居民的物業項目數量。由於可供物業開發的土地數目減少，該等政策進一步加劇房地產公司之間的競爭。有關政策詳情，請參閱「附錄五 — 法律及監管概況」一節。

我們現有及潛在競爭對手包括專門在中國開發高端及／或中高端物業市場的大型國內國有及私人房地產公司，以及外資房地產公司（包括在香港上市的主要房地產公司）。競爭包括土地儲備規模、地域、所供應物業種類、品牌認受性、信譽、價格及設計質素。我們多個競爭對手擁有更多財務、市場推廣、土地及其他資源，以及更大規模經濟、品牌知名度、更長經營紀錄期及在若干市場已建立更緊密業務關係。

我們相信，借助開發大型優質物業的經驗及對中國房地產市場的深入了解，我們與該等房地產公司競爭時，能夠更快作出反應，發掘並爭取有利商機。有關競爭的詳情，請參閱「風險因素 — 與中國地產業有關的風險 — 我們面對其他房地產發展商的激烈競爭」一節。

知識產權

知識產權是我們強勁品牌知名度不可或缺的基礎，對我們業務及盈利能力至關重要。截最後可行日期，我們已在中國註冊三個商標，並且擁有「世紀遠洋賓館」及「遠洋」品牌的特許使用權。中遠酒店物業管理有限公司與「世紀遠洋賓館」商標的擁有人世紀遠洋賓館於二零零四年十月十六日簽訂分許可協議，以取得商標許可以使用該商標。我們於二零零七年五月十六日及二零零七年八月三十日與中遠簽訂兩份許可協議，以取得「遠洋」品牌的非獨家特許使用權。於二零零七年九月四日，我們已申請在香港註冊兩個商標。

根據香港及中國法律，註冊商標擁有人享有註冊商標的獨家權利。擅自使用註冊商標（除非該等使用為法律所界定的「公平使用」）將侵犯商標擁有人的獨家權利。

我們並無侵犯其他方的知識產權，亦無發現有第三方侵犯我們的知識產權。

有關我們知識產權的詳情，請參閱附錄七。

保險

根據中國保險法律和法規的規定，我們的承建商為所有在建物業購有一切險及第三方保險。我們並無為已交付客戶的物業購有任何保險。而有關管理公司將為該等物業的公用區域

及休閒設施購有財產一切險及公眾責任險。我們亦主動為僱員購有個人意外險及公司補充商業醫療保險。我們的中國法律顧問雷杰律師事務所已確認，按自願基準為我們僱員購買個人意外保險及公司補充商業醫療保險符合有關中國規則及規例。此外，我們確認的保險目前涵蓋範圍足夠。

環境事宜

我們在環境方面的工作質量，於二零零三年十二月獲得ISO 14000認證，自此每年均成功獲得重新認證。

我們須遵守中國的國家環保法規，亦須遵守地方政府頒佈的環保規定，包括有關空氣污染、噪音、污水排放及廢物棄置的法規。我們所開發的各項物業均須通過環境評估，並且須將環境影響評估文件提交相關政府部門審批，方可開始物業開發工程。我們未有向地方當局提交遠洋大廈(北京)、遠洋都市網景(北京)及遠洋風景(北京)的環境影響評估文件。然而，上述三個項目的工程項目完工及驗收的登記程序已於二零零四年一月一日前完成。根據有關法規，工程單位須於進行工程項目可行研究時提交工程項目環境影響報告。工程項目環境影響報告獲批後，工程項目的申請可由規劃部門批准。然而，本公司的中國法律顧問雷杰律師事務所已確認，由於該規定在當時尚未嚴格執行，故雖然無工程項目環境影響報告的批文，仍可取得規劃部門對項目建議書的批准及其他後續政府批文或許可。有關項目的開發及建設不會受到影響。因此，當時多個工程項目並未取得有關工程項目環境影響報告批文。

由於上述三個項目的工程項目完工及驗收的登記程序已於二零零四年一月一日前完成，故本公司的中國法律顧問雷杰律師事務所認為，雖然並未獲得該等項目的工程項目環境影響報告的批文，惟遠洋大廈(北京)及遠洋都市網景(北京)已取得各環保部門的許可文件，及獲准以該許可文件作為完工及驗收登記表的附錄。遠洋風景(北京)的建設工程已展開超過五年，期間項目開發商北京市天麟房地產開發有限公司並無受到行政處罰。因此，本公司的中國法律顧問雷杰律師事務所認為，根據《中華人民共和國行政處罰法》，除中國法律另有指明外，任何在兩年內未被發現的非法行為可獲豁免被處罰。因此，上述項目的開發商或物業擁有人毋須就上述事項承擔行政處罰的風險。截至二零零七年三月三十一日，並無與上述違反環保規例有關的罰款。

規管房地產開發商的環保法律和法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條

例》。根據該等法律和法規，視乎項目對環境的影響，開發商須呈交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格，有關部門方會批准物業發展工程的施工。此外，物業發展完工後，有關環境部門亦會視察物業，確保符合適用環保標準及規例，方會將物業交付予買方。

監管房屋拆遷的法律和法規包括《城市房屋拆遷管理條例(2001)》及《中華人民共和國城市規劃法》。根據上述法律和法規的規定，房屋拆遷須符合城市規劃的規定、對重建城市舊住宅區有利、可改善生態環境及可保護文化遺跡與歷史遺址。工程項目的選址不可阻礙城市發展、危害安全、引致環境污染或惡化甚或影響城市各種功能的配合。

本公司的中國法律顧問雷杰律師事務所已確認，本集團於營業紀錄期並無嚴重違反有關環保規定和法規，無涉及本集團的嚴重環境污染事件，亦無因違反環保規定和法規而須支付重大行政罰款。除以上披露的情況外，本集團已就開發項目取得所需的對全部工程項目環境影響報告的批准。

此外，迄今進行的環境調查並無顯示我們須負上相信會嚴重不利我們業務、財務狀況或經營業績的環保責任。

遠洋地產已取得環境管理系統認證。本集團的質量部負責統籌有關部門監察環保事項。我們的工程部與獨立監理公司合作制定及執行具體措施，以確保我們全面遵守有關環保法律。

完成各物業開發項目後，有關政府部門將視察物業，以確保符合適用的環保標準，有關報告連同其他詳細文件將呈交當地建設行政部門備案。我們確認我們的業務在所有重大方面均符合現有適用的國家及當地環保及安全規例。我們將繼續嚴格遵守中國環境法律和法規，並進一步加強環保管理與監管系統。我們計劃加強監管建築程序及制定監管系統，以管理及檢查可能引致噪音、水污染及粉塵污染等環保問題的程序及活動。

截至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，我們就合規事宜分別動用合共4.5百萬元人民幣、12.3百萬元人民幣、18.6百萬元人民幣及5.6百萬元人民幣。

法律訴訟

我們在日常業務中會涉及各種法律訴訟及索償，例如與我們的辦公樓及商用物業租戶有爭議，及與我們住宅物業的單位業主有爭議。截至最後可行日期，我們並無牽涉任何重大的訴訟、仲裁或索償，而據我們董事所知，我們並無任何未了結或面臨的可能嚴重不利地影響我們經營業績或財務狀況的重大訴訟、仲裁或索償。我們亦無與承建商有重大索償或訴訟。

合規事宜

我們每一家從事物業開發的子公司均持有有效的資質證書，證明其為符合適用中國法律和法規規定的房地產開發商。我們過往在取得或延續有關證書方面並無困難。我們的項目公司獲得資質證書的最早和最遲日期為：就遠洋地產及中山遠洋地產分別於二零零四年三月二十六日及二零零七年七月一日獲得證書。除北京將台房地產開發有限公司及天津普利達的資質證書(有關狀況詳情如下)外，資質證書最早及最遲於二零零七年十月十七日及二零一零年六月七日期到。勳業及北京中聯置地的資質證書分別於二零零七年十月十七日及二零一零年六月七日期到。

於最後可行日期，北京將台房地產開發有限公司及天津普利達的資質證書已到期，我們正就該等資質證書辦理續期手續。我們的中國法律顧問雷杰律師事務所已確認，除該等資質證書已到期外，我們現時擁有業務營運所需的一切許可證及批文，因為：

- (1) 我們並無擁有北京將台房地產開發有限公司的股權；及
- (2) 根據中遠房地產開發有限公司、北京麟聯置業有限公司、太古地產有限公司及 Mulderbush Limited 於二零零七年四月二十六日訂立的合作協議，預期北京將台房地產開發有限公司不會參與我們的物業開發項目。

勞工及安全

有關社會責任，特別是勞工健康、安全、保險及意外的相關法律和法規，主要包括《中華人民共和國勞動法》、《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》、《實施〈勞動法〉中有關勞動合同問題的解答》、《最低工資規定》、《集體合同規定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》及《住房公積金條例》。上述法律和法規載有勞工合約、集體合約、工時、

休息及假期、工資、健康及安全、女性及青少年員工特別保障、社會保險及本集團僱員福利的有關條文。我們中國法律顧問雷杰律師事務所已確認，我們於營業紀錄期並無違反現有適用的中國勞工與安全法規。

我們的質量監控部與項目工地管理人負責保安管理及全面管理工作，並處理保安及意外事故的後果。我們正計劃在所有方面進一步加強及改善有關勞工、安全及其他方面的制度與管理，以減低日後在此方面的潛在風險。