

閣下應將本節與附錄一A「遠洋地產控股有限公司的會計師報告」所載本公司經審核合併財務報表、附錄一B「天津普利達房地產建設開發有限公司的會計師報告」所載天津普利達經審核財務報表以及附錄一C「遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料」所載本集團未經審核財務資料（包括相關附註）一併閱讀。該等財務報表乃根據香港財務報告準則編撰。

以下討論與分析載有若干前瞻性陳述，反映我們現時對關於未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢的觀察、現時狀況及預期發展所作的假設及分析以及我們認為適合有關情況的其他因素。然而，實際結果和發展是否一如我們預期和預測，會取決於多項風險及不確定因素，而非我們所能控制。請參閱本招股章程「風險因素」一節。

呈報基準

本招股章程所載本集團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的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及本節所載的相關討論乃基於我們現有架構自二零零四年一月一日起已一直存在的假設而編撰。本集團二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日的合併資產負債表，乃假設本集團於各有關日期已存在的情況下，反映組成本集團的各子公司在各有關日期的狀況。

我們的合併財務報表乃根據香港財務報告準則以歷史成本法編撰，並已按投資物業及可出售金融資產的重估作出調整。

概覽

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起至二零零七年七月三十一日止的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。我們的業務組合主要包括：

- 發展物業，主要包括開發住宅、零售及辦公樓物業，亦出租待售物業以賺取租金收入；
- 投資物業，主要包括出租投資物業以賺取租金收入，同時爭取物業長期升值；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。

在截至二零零六年十二月三十一日止年度，我們的收益中約94.9%來自發展物業、1.5%來自投資物業，而3.6%來自其他業務。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的收益中約96.1%來自發展物業、1.1%來自投資物業，而2.8%來自其他業務。日後，我們計劃擴大投資物業組合以增加經常收益的比例，主要投資於寫字樓及商業物業。

財務資料

下表列出所示期間的簡明收益表及其他財務資料，乃節錄自本招股章程附錄一A會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	(百萬元人民幣)			(未經審核)	
收益	1,892.4	2,711.2	3,708.3	394.1	1,466.3
銷售成本	(1,464.8)	(2,086.1)	(2,702.8)	(249.8)	(1,121.4)
毛利	427.6	625.1	1,005.5	144.3	344.9
其他收入	25.4	61.0	40.2	16.1	8.3
其他(虧損)/收益					
一 淨額	(0.2)	59.4	7.1	12.1	(1.8)
投資物業公平值收益	—	228.0	282.2	—	314.0
銷售及市場推廣費用	(52.0)	(101.5)	(85.4)	(16.7)	(20.8)
行政開支	(109.4)	(160.0)	(173.1)	(37.4)	(53.3)
經營溢利	291.4	712.0	1,076.5	118.4	591.3
融資成本	(94.9)	(88.1)	(131.9)	(15.5)	(36.0)
分佔共同控制公司及聯營 公司溢利/(虧損)	5.7	(1.1)	0.7	(0.8)	0.4
除所得稅前溢利	202.2	622.8	945.3	102.1	555.7
所得稅	(92.1)	(195.2)	(348.5)	(39.3)	(130.1)
年度/期間溢利	110.1	427.6	596.8	62.8	425.6
應佔：					
本公司權益持有人	94.0	374.3	570.4	54.3	398.9
少數股東權益	16.1	53.3	26.4	8.5	26.7
股息	74.0	104.0	248.8	—	—

下表載列於各所示日期本公司資產負債表數據概要：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(百萬元人民幣)			
非流動資產	924.1	1,407.9	2,032.8	2,294.8
物業、廠房及設備	523.1	625.2	265.8	265.6
投資物業	—	592.0	1,526.0	1,840.0
流動資產	5,281.3	7,749.5	14,769.4	16,503.2
開發中物業	2,556.9	3,721.9	6,792.7	8,014.5
開發中土地	377.0	1,283.2	2,674.4	3,790.0
貿易及其他應收款項	682.2	769.2	857.3	864.0
預付款項	96.5	37.8	245.6	238.5
已落成待售物業	767.7	703.7	1,389.8	980.4
受限制銀行存款	19.3	81.9	56.8	52.1
現金及現金等價物	705.6	1,046.0	2,580.2	2,368.0
非流動負債	1,444.8	1,977.5	4,431.2	6,208.7
貸款	1,430.0	1,885.0	4,108.5	5,853.2
流動負債	3,496.2	5,229.5	8,304.1	8,336.1
貸款	810.0	1,905.0	2,848.0	3,014.6
貿易及其他應付款項	1,055.2	1,218.5	2,428.6	2,544.4
客戶預付款項	1,580.0	2,080.8	2,945.5	2,386.7
本公司權益持有人				
應佔股本及儲備	1,135.0	1,434.2	3,525.6	3,672.8
少數股東權益	129.4	516.2	541.3	580.4
流動資產淨值	1,785.1	2,520.0	6,465.3	8,167.1

近期發展

二零零七年四月一日至二零零七年七月三十一日期間，我們出售已落成待售物業獲得約153.6百萬元人民幣。

二零零七年四月，我們向中化香港出售本公司所持盛榮國際投資有限公司(本公司全資子公司及持有凱晨置業50%權益的間接股東)全部股權，代價約954.5百萬元人民幣。

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Muldebush Limited訂立框架協議，我們同意以合營伙伴形式合作開發遠洋將台商務中心(北京)。

收購普利達項目(天津)

根據二零零七年七月三十一日簽訂的主協議，我們同意收購天津普利達的全部權益，該公司擁有並經營普利達項目(天津)。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，以執行主協議項下的離岸收購。二零零七年九月七日，我們已經向高力發行15.75億港元的3厘息可換股債券(「普利達可換股債券」)作為代價。我們亦根據主協議獲授國內購股權。我們行使權利選擇國內選擇權，而我們其中兩家中國子公司於二零零七年九月初完成收購天津普利達全部權益，據此我們向普利達原擁有人支付41.0百萬元人民幣。有關普利達可換股債券條款等收購安排的詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發項目 — 普利達項目(天津)」。

天津普利達截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月的財務資料載於本招股章程附錄一B「天津普利達房地產建設開發有限公司的會計師報告」。天津普利達的賬目將自收購完成之日併入我們的賬目。

普利達項目(天津)預期為我們的主要項目之一。因此，我們預期該項目會對我們的經營業績及財務狀況有重大影響。天津普利達已獲得總佔地面積為678,944平方米地塊的所有土地使用權證。天津普利達正在申請建築用地規劃許可證以增加地積率。倘有關政府機關授出該許可證，則天津普利達或須支付額外地價。我們現時計劃將普利達項目(天津)開發為住宅及零售項目。我們預計在二零零七年底開始分階段建設該項目，最後一期預計在二零一四年完成。截至二零零七年三月三十一日，普利達項目(天津)尚未產生或確認任何營業額或銷售成本，惟產生各項零星經營開支。

截至二零零七年三月三十一日，天津普利達擁有總資產449.7百萬元人民幣，其中420.5百萬元人民幣為發展中物業。截至該日期的發展中物業主要包括339.0百萬元人民幣建設成本及資本化費用、9.0百萬元人民幣土地使用權及72.5百萬元人民幣的資本化利息。

截至二零零七年三月三十一日，天津普利達擁有總負債408.7百萬元人民幣，主要包括貿易及其他應付款項342.6百萬元人民幣及未償還短期銀行貸款66.1百萬元人民幣。計入截至該日貿易及其他應付款項結餘為應付天津普利達關連人士款項342.6百萬元人民幣，主要為收購地塊及安置現有居民而向天津普利達原來股東天津市津東房地產開發有限公司及天津米蘭置業有限公司借取的貸款。我們將在完成收購天津普利達後結清該等貸款。

我們項目的融資

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，我們主要以銀行貸款、內部產生的現金流量(包括預售及銷售項目所得款項)及股東注資為項目提供資金。下文概述我們項目融資的主要來源：

- **銀行貸款。**於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們有未償還銀行貸款分別5,840.0百萬元人民幣及8,266.6百萬元人民幣。我們的絕大部分銀行貸款均用於指定項目，並於有關項目達到預售階段前借入。當我們開始預售項目時，我們會逐步以預售所得款項償還銀行貸款。我們經常須以開發中物業或其他資產作為銀行貸款的抵押。有關我們銀行貸款的更多資料，請參閱「債務及或然負債—銀行及其他借貸」一節。
- **預售及出售物業所得款項。**我們主要以預售方式出售物業。預售所得款項是物業完成前出售所得的款項。從項目的某一期或整個項目所得的預售款項可以用作繼續建設同一期或同一項目的資金。獲得有關政府機關的預售許可證後，我們與買家訂立預售合同。對於以按揭融資作為購房資金的買家，我們通常在訂立預售合同時，對商業物業收取至少等於單位購買價40%至50%的首期定金，而對住宅物業則收取至少等於購買價約20%至30%的首期定金，待有關物業封頂或竣工後(可能在訂立預售合同後一至兩年)，向與買家訂立按揭協議的銀行收取其餘購買價。在一般情況下我們須將部分餘額交予提供按揭的銀行，作為我們擔保買家按揭的抵押，數額一般少於按揭數額的2%，當買家取得房產權證並抵押予銀行時退還，一般自物業竣工起需時一至兩年。對於無需按揭融資的買家，我們一般要求在訂立預售合同時支付購買價的30%至50%，然後根據預售合同列明的協定時間(一般在訂立合約後二十天)向有關買家收取其餘購買款。除預售物業所得款項外，我們亦有來自出售已竣工物業所得款項。
- **股東注資。**我們項目所需資金部分來自我們的股東及項目公司的股東通過購買股權而進行的注資。上述注資所佔項目總成本的比例不盡相同。中國房地產開發公司向銀行申請項目開發貸款時，須注資不少於項目總投資的35%。

我們預計日後新項目的資金來自多個渠道，包括銀行貸款、內部產生的現金流量、本次全球發售所得款項及不時在資本市場籌集的資金。我們能否取得資金受多個因素影響，包括「風險因素」及「影響我們經營業績的因素」等章節所討論的因素。

影響我們經營業績的因素

收購適當土地的成本及程序

作為房地產公司，我們相當依賴於我們以合適的價格獲取適合開發的土地的能力。我們的銷售成本的主要組成部分之一是土地收購成本，主要為地價及拆除現有建築及安置現有居

民的費用。地價支付予國土局，是佔用、使用及開發某項土地的權利的成本，由政府基於建築面積、地點及對有關土地的競爭需求等因素釐定。拆遷成本一般為給予原居民的補償及清理土地的開支。中國政府已就拆遷補償的適當水平定下若干基本原則。然而，實際拆遷補償視乎地點而不同，亦取決於開發商與原居民的磋商。有不少情況是，根據土地出讓合同，政府會負責完成拆除有關土地原建築及安置原居民，而我們一般會按照協定數額通過政府支付拆遷成本。就土地一級開發而言，我們負責拆遷。

近年來由於中國經濟的增長，促使對物業需求強勁，導致土地收購成本一直呈上升趨勢。此外，為提高國有土地出讓制度的透明度，中國政府於二零零二年七月頒佈法規，要求政府部門或機構通過公開投標、公開拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌出售等競爭程序批授住宅或商用物業開發所用國有土地的使用權。以上競爭程序主要有三方面的影響：

- 該等競爭程序大大加劇了開發商獲取土地的競爭，收購土地的成本因而上升。
- 此外，為參與該等競爭程序，我們須先支付按金，一般佔有關土地實際成本很大比例，從而加快了我們支付土地收購款的進度，因而對我們的現金流量有重大影響。
- 另一方面，由於在有關土地投標、拍賣或掛牌出售之前一般已完成各項有關土地一級開發的程序，因此我們取得土地時已可進行土地二級開發工程，通常可在短時間內開始建築工程及預售工作，毋須再花長時間取得各種證書及批文，與我們過往通過私下談判收購土地的情況不同。政府有時會要求地產商負責拆遷工作。

建築成本

建築成本是我們銷售成本的另一主要成分，包括項目設計及建築的一切成本，例如對獨立建築承包商的付款及我們直接採購的原料成本。我們項目的建築成本，除取決於樓宇的建築面積及高度外，亦會由於建築地盤的地質狀況而不同。以往建築材料成本是我們物業開發的主要建築成本，且獨立建築承包商的成本一直相對穩定。建築成本會由於鋼鐵及水泥等建築材料的價格波動而增減。我們購買主要建築材料大部分採用統一採購程序，以提高議價能力，降低建築材料的單位成本。我們亦將部分建築材料採購工作交由建築承包商負責，在建築合約價格上限中包含了採購建材的成本，從而將部分建築材料價格波動的風險轉嫁予承包商。即使有以上措施，倘若我們未能將增加的成本轉嫁予客戶，則我們仍要面對建築材料價格長期波動的風險並可能影響我們的盈利能力。

經營業績變化

我們不同期間的經營業績會有波動。根據我們確認收益的會計政策，我們在交付物業時確認物業銷售及預售的收益，一般在開始預售後一至兩年。請參閱「重要會計政策 — 收益確認」。由於我們的物業交付時間取決於建築時間表而不同，因此我們不同期間的經營業績可能大幅波動，視乎所售物業的建築面積及交付時間而定。在我們交付建築面積較多的期間，收益一般較高。但在預售總建築面積較多的期間，若預售物業並非在同一期間交付，則收益未必相應增加。由於收購土地和項目建設需要大量資金，加上土地供應有限，我們在任何一段時間內所能從事的項目數量是有限的，這使得項目交付的時間對我們經營業績的影響更加顯著。

此外，不同季度的業績變化，亦使我們的中期收益和溢利(包括季度和半年業績)更為波動。我們的業務主要在中國北方地區經營，當地冬季不宜進行建築工程。因此，我們大部分物業一般會爭取在十一月前完成及交付，導致通常在下半年所確認的收益會明顯比上半年高，而我們的中期業績並非按比例反映全年業績。

日後，我們計劃擴大投資物業組合，以寫字樓及商業物業為主，以此提高來自租金收入的經常收益比例。當經常收益百分比上升，我們預期經營業績的波動會在一定程度上降低。

中國房地產市場的表現

截至二零零六年十二月三十一日止的三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們全部收益均來自在中國的業務。尤其值得留意，雖然我們的業務亦擴展至天津、大連、中山及瀋陽等中國其他大城市，但我們主要在北京經營。因此，中國的宏觀經濟因素及中國(尤其是北京、天津及我們有開發項目的城市)物業市場表現，會對我們的經營業績有直接影響。中國的房地產市場表現受多個宏觀經濟因素影響，包括中國經濟增長情況，特別是中上階層的人數和購買力、利率水平、人民幣匯率、中國的政治、經濟及監管狀況。倘若北京及我們所經營的天津及其他城市的物業市場嚴重衰退，則我們的經營業績會受到不利影響。請參閱「風險因素 — 與本公司業務有關的風險 — 我們依賴中國(尤其是北京及天津)物業市場的表現」。

中國政府的控制及政策

我們的經營業績無論過往及日後均受中國(尤其是北京)的監管措施所影響，包括有關以下各項的政策：

- 土地收購；
- 預售；
- 提供按揭融資；
- 透過貸款或其他來源提供資金；

- 土地使用權及落成物業的出售或轉讓；
- 稅項；
- 規劃及用地；及
- 樓宇設計及建築。

比如，要求政府部門及機構通過競爭程序出讓住宅或商業物業開發項目的國有土地使用權的法規，對我們的業務有重大影響。請參閱上文「一 收購適當土地的成本及程序」。近年來中國中央政府及北京市政府已推出多項措施，目的在於穩定房地產市場，特別針對住宅物業。該等政策可促使市場狀況轉變，包括穩定住宅物業的價格及供求平衡。有關措施對北京物業市場有所影響，對住宅物業的影響更大。請參閱「附錄五 — 法律及監管概況」一節。我們亦相當受人民銀行所採取限制銀行向企業（特別是房地產開發商）貸款的規定或措施的影響。此外，大部分買家須以按揭融資購買我們的物業。中國政府所採取限制買家取得按揭融資或提高按揭融資成本的規定或措施，或會減少市場對我們物業的需求，對我們的收益產生不利影響。請參閱「風險因素 — 與本公司業務有關的風險 — 我們的經營須遵守大量政府法規，尤其易受有關中國房地產市場政策轉變的影響」。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。中國土地增值稅按土地增值的30%至60%的累進稅率徵收。土地增值為物業出售所得款項減去可扣稅開支，包括(i)取得土地使用權的成本；(ii)開發土地和新建樓宇及配套設施的成本；(iii)開發土地和項目建設的費用，包括融資銷售費用及一般行政費用，總計一般不超過上述(i)和(ii)之和的10%；(iv)地上舊房及建築物的評估價格；(v)與轉讓房地產有關的稅金；和(vi)從事房地產開發的納稅人可有額外扣減，相等於上述(i)、(ii)項之和的20%。另外，納稅人建造普通住宅物業，而增值額不超過上述(i)、(ii)、(iii)、(v)和(vi)項下容許的扣減之總和的20%，則可豁免支付土地增值稅。然而，倘若增值額超過所容許的扣減之總和的20%，則納稅人須就增值額全額（考慮可扣減款項之後）繳納土地增值稅。

在截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，我們並無確認土地增值稅成本，原因在於我們主要從事普通標準住宅物業的開發，且我們根據有關法律和法規計算的項目土地增值額不超過20%的豁免額標準。雖然我們亦開發少量非普通標準住宅出售，但我們並無產生任何須按照相關法規繳納土地增值稅的土地增值。自二零零六年起，由於我們的邊際溢利高於我們的住宅物業的商用物業開發比例上升，因此我們估計並且作出土地增值稅的全數撥備，並在損益賬內確認為銷售成本。我們就二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月的土地增值稅撥備分別為83.9百萬元人民幣及5.0百萬元人民幣。自二零零四年起，我們亦就部分項目根據相關的法律和法規按預售所得款項0.5%或1.0%預付土地增值稅，並自二零零七年起就所有項目預付土地增值稅。我們物業組合的進一步變動或中國土地增值稅法規的變化和實施，將會直接影響我們的銷售成本及溢利。

重要會計政策

我們認為若干會計政策對我們財務報表的編撰有重要影響。對於理解我們財務狀況及經營業績有重要影響的重要會計政策詳情載於本招股章程附錄一A的財務報表附註3。我們若干會計政策涉及主觀假設及估計，亦涉及有關收益確認、成本或開支的分類和負債撥備等會計項目的複雜判斷。該等項目的釐定均須管理層基於日後可能轉變的信息及財務數據作出判斷。在審閱我們的財務報表時，應考慮(i)我們所選用的重要會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)條件及假設的改變對所報業績影響的程度。以下載列為我們認為編撰財務報表時所用，涉及最重要的估計及判斷的會計政策。此外，我們在下文討論收益確認政策，這是由於其重要性，即使其並不涉及重要的估計及判斷。

收益確認

當所有權的大部分風險及回報已轉移給買家時，我們於損益賬確認出售物業的收益。物業業權一般在交付兩年後方可完成轉讓，而北京房地產市場一般需要較長時間方可完成物業業權的轉讓。我們認為當物業落成並按照銷售協議交予買家且可合理肯定可收取相關的應收款項時，所有權的大部分風險及回報已轉移給買家。在確認收益日期之前所收取出售物業的按金及分期供款(包括物業落成前出售物業所收取的預售款項)，我們記入資產負債表中列為客戶預付款項。所呈列出售物業的收益乃未計及營業稅，惟已扣除任何交易折扣。對於少數根據與我們所訂合約條款毋須在交付前全數付款的客戶，我們會將有關出售的全部收益確認，但在收取全數付款之前不會轉移所有權。所欠我們的款項在資產負債表中列為應收交易款項。

我們在租賃期按直線方式確認租金收入。物業管理費及顧問費收入、酒店業務收入在提供服務期間確認。

我們投資物業的估值

我們的投資物業為持以用作收租的寫字樓物業。我們的投資物業根據合資格獨立專業估值師的估值，在資產負債表按公平值作為非流動資產入賬。為使估值師估值時有所依據，我們向獨立專業估值師提供各種資料，包括我們投資物業的現有租約及我們有關租約何時及是否會續期的估計。在截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，我們投資物業公平值的收益分別為228.0百萬元人民幣及282.2百萬元人民幣，而在截至二零零七年三月三十一日止三個月則為314.0百萬元人民幣。物業估值涉及專業判斷，亦需基於有關下列因素的若干基準及假設，包括：

- 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場的現時價格，再作出調整以反映以上差別；
- 相對不活躍市場上同類物業的最近價格，再作出調整以反映以該價格進行交易的日期後的經濟狀況的任何轉變；及

- 根據現有租約或其他合約條款計算的可靠未來現金流量估算作出現金流折現預測，亦考慮相同地點及狀況的同類物業現時市場租金水平等外界證據(如有)，並且採用可反映當時市場估計現金流量數額及時間不確定因素的折現率。

估值師所採用的估值準則及假設一般包括參考市場上大小、特點及地點相似的物業在以前可比交易中的變現值。倘若估值師採用不同的準則或假設，或由另一合資格獨立專業估值師進行估值，則我們投資物業的公平值可能會較高或較低。此外，重估價值向上調整反映在有關結算日我們投資物業的未變現資本增值，而並非出售或出租我們投資物業的溢利，且直至投資物業以相當的估值額出售，否則亦不會使我們獲得現金流而可向股東派發股息。重估調整額在過往及日後均受當時物業市場的重大影響，既會上升亦可下跌。

所得稅及遞延稅項

遞延稅項資產及負債分別為可扣稅及應課稅臨時差額，即資產與負債的賬面值在財務申報及課稅方面的差額。遞延稅項資產亦因未運用稅務虧損及未運用稅額減免而產生。

除若干少數例外情況，所有遞延稅項負債，及日後可能有應課稅溢利與資產抵銷的所有遞延稅項資產均須入賬。確認可扣稅臨時差額的遞延稅項資產所根據的未來應課稅溢利包括撥回的現有應課稅臨時差額，惟該等差額須與相同的徵稅機構及應課稅公司有關，且預期在可扣稅臨時差額預計撥回的期間撥回，或在遞延稅項資產導致的稅務損失可轉撥的期間撥回。釐定是否現有應課稅差額支持確認因未運用稅務虧損及稅額減免的遞延稅務資產時，採用上述相同的準則，即僅考慮與相同徵稅機構及相同應課稅公司有關，且預期在可運用稅務虧損或稅額減免的期間撥回的差額。

在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，我們根據中國有關所得稅規則及法規釐定的應課稅收入按稅率33%繳納中國企業所得稅。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，我們的收入毋須繳納香港利得稅。於二零零七年三月十六日，人大通過新的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，所有中國企業的所得稅率一律改為25%。以上更改會影響我們二零零七年的財務業績。我們有待新的中國企業所得稅實施細則的頒布，方可更準確衡量新規定對我們的財務影響。

土地增值稅

土地增值稅撥備為我們的部分銷售成本，指我們估計就期內交付的物業應付的土地增值稅所作的撥備。有關中國土地增值稅法規和我們在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的土地增值稅撥備，見「影響我們經營業績的因

素 — 土地增值稅」。我們是根據對有關法律和法規的理解按本身的計算而作出撥備。由於交付物業時我們未必已完成項目的分期建設或整個項目的建設，故此當我們估計土地增值稅撥備時，須對出售項目的分期建築或整個項目所得款項總額、土地增值總額及各種可扣減項目等作出重大的判斷。最終釐定的稅額可能與原有入賬數額不同，因而影響我們於有關期間的淨溢利。

若干財務報表項目說明

以下為本招股章程附錄一A遠洋地產控股有限公司的會計師報告若干項目內容的簡介，相信有助於了解下文所載各段期間的比較。

收益表項目

收益

我們收益主要來自發展物業業務所得款項，包括物業銷售額及待售物業的租金。我們亦有小部分收益來自出租投資物業、酒店業務及物業管理服務，合共佔二零零六年我們收益約5.1%及截至二零零七年三月三十一日止三個月收益的3.9%。我們的收益未扣除營業稅。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括已出售物業成本，以及與物業投資、酒店業務、物業管理、物業銷售代理及相關服務有關的直接成本，包括僱員成本、營業稅及附加費、廣告及市場推廣開支、折舊及攤銷、土地增值稅、辦公開支及其他成本。已出售物業成本包括土地成本、建築成本及資本化利息開支。

其他收入

我們其他收入主要包括利息收入及可出售金融資產的股息收入。

其他(虧損)／收益 — 淨額

我們的其他(虧損)／收益包括出售或視為出售子公司的收益、出售物業、廠房及設備的虧損與滙兌收益／(虧損)。視為出售子公司收益是由於子公司少數股東注資攤薄我們佔子公司的資產淨值所致。

投資物業公平值收益

請參閱「重要會計政策 — 我們投資物業的估值」。

銷售及市場推廣費用

我們的銷售及市場推廣費用主要包括廣告及宣傳費用與市場推廣人員的僱員福利開支。

行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、壞賬撥備、辦公費用、折舊及攤銷以及顧問費。

融資成本

我們的融資成本包括貸款的利息開支減已經資本化的利息開支。

稅項

我們的稅項包括根據中國的相關所得稅規定和法規以應課稅收入按法定稅率33%計算我們中國各子公司的中國企業所得稅撥備。自二零零八年一月一日起，我們適用的法定稅率為25%。

倘若我們在香港的收入需要課稅，現時香港的相關利得稅率為17.5%。

資產負債表項目

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、就收購土地使用權支付予政府的按金、其他應收款項及向各關連人士貸款。二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的貿易應收款項主要包括我們提供物業管理服務而應收的物業管理費。二零零四年及二零零五年十二月三十一日的貿易應收款項亦包括根據銷售合約分期支付銷售價的買家欠付我們的銷售所得款項。這部分的貿易應收款項已於二零零五年及二零零六年逐步清付。

預付款項

二零零六年十二月三十一日的預付款項包括收購子公司萬祥置業及遼寧萬祥而支付第三方的預付款項，及有關購買建築材料的其他預付款項與支付建築承包商等款項。二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零七年三月三十一日的預付款項僅包括其他預付款項。二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的其他預付款項大幅增加，主要是由於龍澤置業及北京五河公司於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日分別為新開發項目支付合共約111.6百萬元人民幣及99.1百萬元人民幣的預付款項。二零零七年三月三十一日的預付款項亦包括商務中心公司、遼寧萬祥、萬祥置業及遠洋地產(就遠洋山水(北京))的預付開發成本131.7百萬元人民幣。

預付稅款

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日的預付稅款，主要包括按預售所得款項5%徵收及預付的營業稅，及按預售所得款項若干百分比按33%預付的部分所得稅，兩者均按照相關的稅務法律和法規支付。我們亦根據相關的法律和法規按預售所得款項0.5%或1%預付土地增值稅。

客戶的預付款項

客戶的預付款項即銷售物業單位所收取的款項，而根據我們的收益確認政策尚未確認為收益。

商譽

二零零五年及二零零六年十二月三十一日的商譽主要包括世紀遠洋賓館的商譽。管理層須每年進行商譽減值測試。產生現金的單位的可收回金額（例如世紀遠洋賓館）按使用價值計算。該等計算乃使用按管理層所批准涵蓋五年期間的財務預算預測的現金流量。超過五年期的現金流量以下文所述估計推斷。

使用價值計算所用的主要假設包括毛利率、收益增長率及折現率。管理層根據過往表現及對未來市場發展的預期預測毛利率及收益增長率。由於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度世紀遠洋賓館的過往毛利率分別為25%、32%及41%，預測毛利率乃根據過往三年的平均毛利率計算。折現率根據本集團於二零零六年的實際貸款成本釐定。

由於管理層僅須每年進行商譽減值測試一次，故認為於二零零七年三月三十一日的商譽與二零零六年十二月三十一日的相同。

受限制銀行存款

受限制銀行存款指為擔保按揭而存於銀行作為擔保品的存款。如上文「我們項目的融資」一節所述，我們的項目公司須將等於部分買方按揭欠款餘額的款項存在按揭銀行，直至買方取得物業證書及將其抵押予按揭銀行為止。

管理層對截至二零零七年六月三十日止六個月之若干未經審核財務資料的討論與分析

我們截至二零零六年六月三十日止六個月及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務業績未經審核，惟已由我們的核數師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。有關該等財務業績之獨立審查報告載於本招股章程附錄一C。我們的審核委員會已審閱該中期財務報告，亦已連同管理層審閱我們所採納的會計準則與慣例以及討論我們的內部控制及財務申報事宜。我們相信中期財務報告公平呈列我們截至二零零七年六月三十日止六個月的業績。

有關我們截至二零零七年六月三十日止六個月的中期業績之所有相關資料載於本招股章程，我們不會就同期的中期業績或中期報告另行刊發初步公佈。

財務資料

簡明綜合收益表

下表載列於所示期間來自我們截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表的有關若干收入及開支項目的資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年
	(百萬元人民幣) (未經審核)	
收益	546.7	1,827.6
銷售成本	(375.4)	(1,350.5)
毛利	171.3	477.1
其他收入	24.3	20.6
其他收益 — 淨額	16.0	933.9
投資物業公平值增益	271.4	343.0
銷售及市場推廣成本	(41.4)	(40.0)
行政開支	(90.8)	(88.3)
經營溢利	350.8	1,646.3
融資成本	(40.7)	(79.8)
分佔共同控制公司及聯營公司(虧損)/溢利	(2.5)	0.5
除所得稅前溢利	307.6	1,567.0
所得稅	(136.0)	(477.6)
期間溢利	171.6	1,089.4
應佔：		
本公司權益持有人	164.2	1,037.8
少數股東權益	7.4	51.6
	171.6	1,089.4
股息	—	—

截至二零零七年六月三十日止六個月與截至二零零六年六月三十日止六個月比較

截至二零零七年六月三十日止六個月收益為1,827.6百萬元人民幣，較二零零六年同期的546.7百萬元人民幣增加1,280.9百萬元人民幣，增幅234.3%，主要是由於發展物業收益由截至二零零六年六月三十日止六個月的453.3百萬元人民幣增加1,247.5百萬元人民幣至二零零七年同期的1,700.8百萬元人民幣，增幅275.2%所致。

發展物業收益增加主要由於中國的物業整體需求增加，使所交付的建築面積增加206.1千平方米，升幅558.5%，帶動物業銷售額上升所致。截至二零零七年六月三十日止六個月，我們繼續確認銷售海河新天地(天津)、遠洋自然(北京)、遠洋山水(北京)二期及四期、遠洋天地(北京)與遠洋新幹線(北京)一期的收益。相比之下，二零零六年同期的收益主要來自遠洋風景(北京)、遠洋天地(北京)、遠洋大廈(北京)、遠洋山水(北京)一期及遠洋新幹線(北京)一期。下表列出我們截至二零零七年六月三十日止六個月及二零零六年同期所出售的物業類別資料。

所出售物業類型	截至二零零六年六月三十日止六個月					截至二零零七年六月三十日止六個月				
	收益 (未經審核)		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾	收益 (未經審核)		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾
	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米
住宅	389.4	86.5	33.4	90.6	11,659	1,506.6	88.7	232.8	95.8	6,472
商業	33.6	7.5	1.6	4.3	21,000	191.3	11.3	10.2	4.2	18,755
寫字樓	27.0	6.0	1.9	5.1	14,211	—	—	—	—	—
總計	450.0	100.0	36.9	100	12,195	1,697.9	100.0	243.0	100.0	6,987

財務資料

附註：

(1) 以營業額除以所出售建築面積計算。

下表列出我們在以下期間所出售各項目的銷售資料。

項目	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年
	(百萬元人民幣)	
遠洋風景(北京)	9.9	—
遠洋大廈(北京)	27.0	—
遠洋天地(北京)	6.6	182.6
遠洋山水(北京)	3.2	730.3
海河新天地(天津)	—	23.5
遠洋新幹線(北京)	403.3	126.4
遠洋自然(北京)	—	635.1
合計	450.0	1,697.9

銷售成本。截至二零零七年六月三十日止六個月的銷售成本為1,350.5百萬元人民幣，較二零零六年同期的375.4百萬元人民幣增加975.1百萬元人民幣，升幅259.7%。增加主要是由於所售物業總建築面積增加導致所出售物業成本上升，使確認入賬的建築及開發成本相應增加。此外，銷售額增加亦導致營業稅及其他徵費及土地增值稅增加90.2百萬元人民幣，上升247.8%。

毛利。截至二零零七年六月三十日止六個月的毛利為477.1百萬元人民幣，較二零零六年同期的171.3百萬元人民幣增加305.8百萬元人民幣，增幅178.5%。截至二零零七年六月三十日止六個月的毛利率為26.1%，而二零零六年同期則為31.3%。截至二零零六年六月三十日止六個月的毛利率尤其高，主要是由於期內大部分收益來自遠洋新幹線(北京)一期的銷售，該項目因地理位置優越及產品定位而平均售價較高。相比之下，截至二零零七年六月三十日止六個月的大部分收益則來自遠洋山水(北京)及遠洋自然(北京)的銷售，該項目因地理位置及產品定位而平均售價較遠洋新幹線(北京)一期低。

投資物業公平值收益。截至二零零七年六月三十日止六個月的投資物業因為重估遠洋國際中心(北京)A座及遠洋大廈(北京)而錄得公平值收益343.0百萬元人民幣。同期，投資物業的公平值收益為271.4百萬元人民幣。有關的公平值收益主要與遠洋國際中心(北京)A座有關，該物業於二零零六年落成後，由物業、廠房及設備(以成本入賬)重新分類為投資物業(以公平值入賬)。

其他收入。截至二零零七年六月三十日止六個月的其他收入為20.6百萬元人民幣，較二零零六年同期的24.3百萬元人民幣減少3.7百萬元人民幣，減幅15.2%。

其他收益 — 淨額。截至二零零七年六月三十日止六個月，我們主要由於向中化香港出售盛榮國際投資有限公司(全資子公司及擁有凱晨世貿中心(北京)50%股權之間接股東)全部權益產生出售收益909.7百萬元人民幣而有其他收益淨額933.9百萬元人民幣。由於新股東向商務中心公司注資產生視為出售子公司所得收益，故我們的其他收益為15.6百萬元人民幣。

於截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司的其他收益為16.0百萬元人民幣，主要是由於子公司中山遠洋地產的股東遠洋地產(中山)有限公司少數股東注資該公司而產生視為出售子公司所得收益。

銷售及市場推廣成本。截至二零零七年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣成本為40.0百萬元人民幣，較二零零六年同期的41.4百萬元人民幣減少1.4百萬元人民幣，減幅3.4%。

行政開支。截至二零零七年六月三十日止六個月的行政開支為88.3百萬元人民幣，較二零零六年同期的90.8百萬元人民幣下跌2.5百萬元人民幣，跌幅2.8%。

經營溢利。截至二零零七年六月三十日止六個月的經營溢利為1,646.3百萬元人民幣，較二零零六年同期350.8百萬元人民幣上升1,259.5百萬元人民幣，升幅369.3%。截至二零零七年六月三十日止六個月的經營溢利率為90.1%，而二零零六年同期則為64.2%。經營溢利率增加而毛利率減少主要是由於銷售凱晨世貿中心(北京)產生的其他收益所致。

融資成本。截至二零零七年六月三十日止六個月的融資成本為79.8百萬元人民幣，較二零零六年同期的40.7百萬元人民幣增加39.1百萬元人民幣，增幅96.1%，是由於我們增加銀行借貸以支持的業務擴展所致。

分佔共同控制公司及聯營公司(虧損)／溢利。於截至二零零七年六月三十日止六個月，我們就北京中遠廣田裝飾工程有限公司及商務中心公司分佔聯營公司及共同控制公司溢利0.5百萬元人民幣，而二零零六年同期則主要就凱晨世貿中心(北京)分佔虧損為2.5百萬元人民幣。

除所得稅前溢利。由於上述原因，我們截至二零零七年六月三十日止六個月的除所得稅前溢利為1,567.0百萬元人民幣，較二零零六年同期的307.6百萬元人民幣增加1,259.4百萬元人民幣，增幅409.4%。

所得稅。我們截至二零零七年六月三十日止六個月的所得稅為477.6百萬元人民幣，較二零零六年同期的136.0百萬元人民幣上升341.6百萬元人民幣，升幅251.2%，主要是由於除稅前溢利增加所致。我們截至二零零七年六月三十日止六個月的實際所得稅率為30.5%，而二零零六年同期的則為44.2%。實際所得稅率減少主要是因為於二零零七年三月十六日通過新的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起將適用於所有中國企業的所得稅率從33%調低至25%。因此，自二零零七年三月十六日起，已減少本公司遞延稅負債(其將於二零零八年一月一日後獲寬減)，致使截至二零零七年六月三十日止六個月的所得稅開支淨額減少。

本公司權益持有人應佔溢利。截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為1,037.8百萬元人民幣，較二零零六年同期的164.2百萬元人民幣上升873.6百萬元人民幣，升幅532.0%。上升主要是由於本公司除所得稅後溢利上升所致。截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔年度溢利相對收益的百分比為56.8%，而二零零六年同期則為30.0%。

少數股東權益應佔溢利。截至二零零七年六月三十日止六個月，我們的少數股東權益應佔溢利為51.6百萬元人民幣，較二零零六年同期的7.4百萬元人民幣增加44.2百萬元人民幣，增幅597.3%，主要是由於北京銀帆的除所得稅後溢利增加所致。

流動資金及資金來源

截至二零零七年六月三十日止六個月，我們的主要現金需求包括土地收購成本、建築成本及融資成本，以及為營運資金及一般經常性開支提供資金。期內，我們透過貸款、經營活動所得現金流量及股東注資滿足大部分現金需求。

經營活動所得現金流量

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，我們用於經營活動的現金淨額為2,473.8百萬元人民幣，主要由於我們的北四環項目(北京)及遠洋天地(瀋陽)的發展中物業增加3,319.8百萬元人民幣，紅星項目(大連)使發展中土地增加1,213.6百萬元人民幣，惟部分被已落成待售物業減少516.2百萬元人民幣、已收客戶預付款項增加466.8百萬元人民幣及營運資金變動前所得經營溢利385.3百萬元人民幣所抵銷。

投資活動所得現金流量

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，我們用於投資活動的現金淨額約為62.6百萬元人民幣，主要為用於收購子公司遼寧萬祥及萬祥置業的現金246.8百萬元人民幣、用於增購子公司遠洋地產(中山)有限公司權益的現金759.4百萬元人民幣，部分被出售子公司盛榮國際投資有限公司所得現金流入淨額954.2百萬元人民幣抵銷所致。

融資活動所得現金流量

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，我們自融資活動所得現金淨額約為2,084.4百萬元人民幣，主要為貸款所得款項5,726.6百萬元人民幣，部分被償還貸款3,391.9百萬元人民幣所抵銷。

二零零四年、二零零五年及二零零六年以及截至二零零七年三月三十一日止三個月經審核財務資料之管理層討論與分析

截至二零零七年三月三十一日止三個月與二零零六年同期比較

截至二零零七年三月三十一日止三個月收益為1,466.3百萬元人民幣，較二零零六年同期的394.1百萬元人民幣增加1,072.2百萬元人民幣，增幅272.1%，主要是由於發展物業收益由截至二零零六年三月三十一日止三個月的347.3百萬元人民幣增加1,061.8百萬元人民幣至二零零七年同期的1,409.1百萬元人民幣，增幅305.7%，加上投資物業租金、酒店業務及物業管理服務的收入亦有上升所致。

發展物業收益增加主要是由於物業銷售額增加，而物業銷售額增加是由於所交付的建築面積增加184.0千平方米，上升609.3%，惟部分被平均售價下降所抵銷。截至二零零六年三月三十一日止三個月之平均售價相對較高，此乃由於我們期內大部分收益均來自遠洋新幹線(北京)一期，而該項目的位置及定位高檔使平均售價特別高所致。然而，截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的收益主要來自售價較低的遠洋山水(北京)及遠洋自然(北京)。下

財務資料

表列出我們截至二零零七年三月三十一日止三個月及二零零六年同期所出售不同物業類別的資料。

所出售物業類型	截至二零零六年三月三十一日止三個月					截至二零零七年三月三十一日止三個月				
	收益		所出售建築面積		平均售價	收益		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾
	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米
住宅	298.5	86.9	27.6	91.4	10,815	1,294.6	92.0	208.5	97.3	6,209
商業	17.9	5.2	0.7	2.3	25,571	112.8	8.0	5.7	2.7	19,789
寫字樓	27.0	7.9	1.9	6.3	14,211	—	—	—	—	—
總計	343.4	100.0	30.2	100.0	11,371	1,407.4	100.0	214.2	100.0	6,570

附註：

(1) 以收益除以所出售建築面積計算。

下表列出我們在以下期間所出售各項目的銷售資料。

項目	截至三月三十一日止三個月	
	二零零六年	二零零七年
	(百萬元人民幣)	
遠洋大廈(北京)	27.0	—
遠洋天地(北京)	5.9	118.1
遠洋山水(北京)	1.5	697.8
海河新天地(天津)	—	15.0
遠洋新幹線(北京)	309.0	88.2
遠洋自然(北京)	—	488.3
合計	343.4	1407.4

銷售成本。截至二零零七年三月三十一日止三個月的銷售成本為1,121.4百萬元人民幣，較二零零六年同期的249.8百萬元人民幣上升871.6百萬元人民幣，升幅348.9%。上升主要是由於所售物業總建築面積增加導致物業成本上升，使入賬的建築及開發成本相應增加。此外，銷售增加亦導致營業稅及其他徵費增加57.0百萬元人民幣，上升272.7%。

毛利。截至二零零七年三月三十一日止三個月的毛利為344.9百萬元人民幣，較二零零六年同期的144.3百萬元人民幣增加200.6百萬元人民幣，增幅139.0%。截至二零零七年三月三十一日止三個月的毛利率為23.5%，而二零零六年同期為36.6%。截至二零零六年三月三十一日止三個月的毛利率較高，主要是由於期內大部分收益來自遠洋新幹線(北京)一期的單位銷售，該項目因地理位置優越及產品定位而有較高的平均售價。

投資物業公平值收益。截至二零零七年三月三十一日止三個月，重估遠洋國際中心(北京)A座及遠洋大廈(北京)產生投資物業公平值收益314.0百萬元人民幣，而二零零六年同期為零。

其他收入。截至二零零七年三月三十一日止三個月的其他收入為8.3百萬元人民幣，較二零零六年同期的16.1百萬元人民幣減少7.8百萬元人民幣，減幅48.4%，主要是由於利息收入減少。

其他(虧損)/收益 — 淨額。截至二零零七年三月三十一日止三個月本公司的其他虧損淨額為1.8百萬元人民幣，均為外匯換算虧損。二零零六年同期本公司有其他收益淨額12.1

百萬元人民幣，主要是由於遠洋地產(中山)有限公司的少數股東注資而視為出售子公司的收益16.0百萬元人民幣，部分由外匯換算虧損3.9百萬元人民幣所抵銷。

銷售及市場推廣成本。截至二零零七年三月三十一日止三個月的銷售及市場推廣成本為20.8百萬元人民幣，較二零零六年同期的16.7百萬元人民幣增加4.1百萬元人民幣，增幅24.6%。增加主要由於我們的項目增加，進行廣告及宣傳活動使有關成本增加4.4百萬元人民幣所致。

行政開支。截至二零零七年三月三十一日止三個月的行政開支為53.3百萬元人民幣，較二零零六年同期的37.4百萬元人民幣上升15.9百萬元人民幣，升幅42.5%。上升主要由於：

- 我們承辦項目增多，顧問費增長9.2百萬元人民幣；
- 業務擴充須聘請更多行政人員，行政人員的僱員福利開支因而增加7.6百萬元人民幣；及
- 業務擴充使辦公費開支增加0.8百萬元人民幣，

增幅部分被其他雜項行政開支減少1.7百萬元人民幣所抵銷。

經營溢利。截至二零零七年三月三十一日止三個月的經營溢利為591.3百萬元人民幣，較二零零六年同期的118.4百萬元人民幣上升472.9百萬元人民幣，升幅399.4%。截至二零零七年三月三十一日止三個月的經營溢利率為40.3%，而二零零六年同期為30.0%。經營溢利率上升主要是由於投資物業公平值收益。

融資成本。截至二零零七年三月三十一日止三個月的融資成本為36.0百萬元人民幣，較二零零六年同期的15.5百萬元人民幣增加20.5百萬元人民幣，增幅132.3%，是由於我們業務擴展需要更多銀行貸款所致。

分佔共同控制公司及聯營公司溢利／(虧損)。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們就北京中遠廣田裝飾工程有限公司所分佔的聯營公司及共同控制公司溢利為0.4百萬元人民幣，而二零零六年同期則虧損0.8百萬元人民幣，主要由於分佔凱晨置業的虧損，部分由分佔北京中遠廣田裝飾工程有限公司的溢利所抵消。

除所得稅前溢利。由於上述原因，我們截至二零零七年三月三十一日止三個月的除所得稅前溢利為555.7百萬元人民幣，較二零零六年同期的102.1百萬元人民幣增加453.6百萬元人民幣，增幅444.3%。

所得稅。我們截至二零零七年三月三十一日止三個月的所得稅為130.1百萬元人民幣，較二零零六年同期的39.3百萬元人民幣上升90.8百萬元人民幣，升幅231.0%，主要是由於除稅前溢利增加。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的實際所得稅稅率為23.4%，而二零零六年同期為38.5%。實際所得稅稅率減少主要是由於新的中國所得稅法於二零零七年三月十六日通過，自二零零八年一月一日起將中國所有企業適用的所得稅稅率由33%調減至

25%。因此，自二零零七年三月十六日起，我們已減少本公司遞延負債（其將於二零零八年一月一日後獲寬減），致使截至二零零七年三月三十一日止三個月的所得稅開支減少。

本公司權益持有人應佔溢利。截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司權益持有人應佔溢利為398.9百萬元人民幣，較二零零六年同期的54.3百萬元人民幣上升344.6百萬元人民幣，升幅634.6%。上升主要是由於我們的除所得稅後溢利上升。截至二零零七年三月三十一日止三個月本公司權益持有人應佔年度溢利相對營業額百分比為27.2%，而二零零六年同期為13.8%。

少數股東權益應佔溢利。少數股東權益應佔溢利為26.7百萬元人民幣，較二零零六年同期的8.5百萬元人民幣增加18.2百萬元人民幣，增幅214.1%，主要由於來自銀帆基業的除所得稅後溢利增加。

二零零六年與二零零五年比較

收益。二零零六年收益為3,708.3百萬元人民幣，較二零零五年的2,711.2百萬元人民幣增加997.1百萬元人民幣，增幅36.8%，主要是由於物業開發業務收益由二零零五年的2,537.3百萬元人民幣增加983.4百萬元人民幣至二零零六年的3,520.7百萬元人民幣，增幅38.8%，加上投資物業租金及其他業務的收入亦上升合共13.7百萬元人民幣。

物業銷售額增加，主要是由於所交付的建築面積增加81.7千平方米，上升22.1%，加上由於中國的物業需求增加使平均售價全面上升。二零零六年，我們開始將海河新天地（天津）及遠洋自然（北京）的銷售確認為收益，同時亦交付遠洋山水（北京）二期及四期。與之相比，二零零五年的收益主要來自銷售遠洋天地（北京）、遠洋山水（北京）一期及遠洋新幹線（北京）一期。下表列出我們於二零零五年及二零零六年所出售不同物業類別的銷售資料。

所出售物業類型	截至二零零五年十二月三十一日止年度					截至二零零六年十二月三十一日止年度				
	收益		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾	收益		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾
	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米
住宅	2,402.0	96.3	362.1	98.2	6,634	3,325.2	94.6	439.4	97.5	7,568
商業	41.4	1.7	3.5	0.9	11,829	160.7	4.6	9.2	2.0	17,467
寫字樓	52.0	2.0	3.3	0.9	15,758	27.8	0.8	2.0	0.5	13,900
總計	2,495.4	100.0	368.9	100.0	6,764	3,513.7	100.0	450.6	100.0	7,798

(1) 以收益除以所出售建築面積計算。

下表列出我們在二零零五年及二零零六年所出售各項目的銷售資料。

項目	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零五年
	(百萬元人民幣)	
遠洋大廈（北京）	52.0	27.8
遠洋都市網景（北京）	16.9	—
遠洋風景（北京）	27.7	12.5
遠洋天地（北京）	207.2	662.7
遠洋山水（北京）	1,163.6	1,551.3
海河新天地（天津）	—	478.1
遠洋新幹線（北京）	1,028.0	597.4
遠洋自然（北京）	—	183.9
合計	2,495.4	3,513.7

銷售成本。二零零六年銷售成本為2,702.8百萬元人民幣，較二零零五年的2,086.1百萬元人民幣上升616.7百萬元人民幣，升幅29.6%。上升主要是由於所交付物業總建築面積增加導致所售物業成本相應上升，使入賬的建築及開發成本相應增加。此外，由於銷售額增加，營業稅及其他徵費亦增加56.2百萬元人民幣，升幅38.8%，加上僱員數目增加與薪酬水平調升，使僱員福利開支增加21.4百萬元人民幣，升幅24.5%。

毛利。二零零六年的毛利為1,005.5百萬元人民幣，較二零零五年的625.1百萬元人民幣增加380.4百萬元人民幣，增幅60.9%。二零零六年的毛利率為27.1%，而二零零五年為23.1%。毛利率上升主要是由於平均售價調升幅度較銷售成本上升幅度更高。二零零五年及二零零六年間，我們出售的物業大部分為住宅物業。

投資物業公平值收益。二零零六年的投資物業公平值收益為282.2百萬元人民幣，較二零零五年的228.0百萬元人民幣上升54.2百萬元人民幣，升幅23.8%。二零零六年公平值收益282.2百萬元人民幣與遠洋國際中心(北京)A座有關，因為該物業於二零零六年落成後，由物業、廠房及設備(以成本入賬)重新分類為投資物業(以公平值入賬)。二零零五年的公平值收益228.0百萬元人民幣，是由於將遠洋大廈(北京)重新分類為投資物業以公平值入賬，而之前分類為待售物業以成本入賬。

其他收入。二零零六年的其他收入為40.2百萬元人民幣，較二零零五年的61.0百萬元人民幣減少20.8百萬元人民幣，減幅34.1%，主要是由於利息收入減少14.0百萬元人民幣。

其他(虧損)／收益 — 淨額。二零零六年我們有其他收益淨額7.1百萬元人民幣，主要是由於遠洋地產(中山)有限公司的少數股東對其注資而視為出售子公司獲得收益17.0百萬元人民幣，但部分增幅因換算相當於600百萬元人民幣的外幣銀行存款(大部分為首次公開售股前投資所得款項)為我們的功能及呈報貨幣人民幣的外匯虧損11.7百萬元人民幣所抵銷。於二零零五年，我們有其他收益淨額59.4百萬元人民幣，主要是由於遠洋地產(中山)有限公司的少數股東對其注資而視為出售子公司獲得收益64.4百萬元人民幣。

銷售及市場推廣成本。二零零六年的銷售及市場推廣成本為85.4百萬元人民幣，較二零零五年的101.5百萬元人民幣減少16.1百萬元人民幣，減幅15.9%。減少的主要原因在於廣告及宣傳成本減少16.6百萬元人民幣。我們二零零五年的銷售及市場推廣成本較高，是由於我們推出遠洋自然(北京)及海河新天地(天津)等若干新的大型物業而進行大規模市場推廣活動。於二零零六年，由於我們品牌形象已初步樹立，且去年已進行了部分項目的市場推廣活動，我們因此可以減少銷售及市場推廣成本。

行政開支。二零零六年的行政開支為173.1百萬元人民幣，較二零零五年的160.0百萬元人民幣上升13.1百萬元人民幣，升幅8.2%。上升主要是由於業務擴充而增加行政人員數目使行政人員的僱員福利開支增加14.2百萬元人民幣。

經營溢利。由於上述原因，二零零六年的經營溢利為1,076.5百萬元人民幣，較二零零五

年的712.0百萬元人民幣上升364.5百萬元人民幣，升幅51.2%。二零零六年的經營溢利率為29.0%，而二零零五年為26.3%。經營溢利率增加主要是由於毛利率上升。

融資成本。二零零六年的融資成本為131.9百萬元人民幣，較二零零五年的88.1百萬元人民幣增加43.8百萬元人民幣，增幅49.7%，主要原因是我們業務的擴展使借貸增加。我們於二零零六年十二月三十一日的借貸總額為6,956.6百萬元人民幣，而二零零五年十二月三十一日為3,790.0百萬元人民幣。

分佔聯營公司及共同控制公司溢利／(虧損)。於二零零六年，我們自北京中遠廣田裝飾工程有限公司分佔溢利2.1百萬元人民幣，部分由分佔凱晨置業虧損1.4百萬元人民幣而抵銷，故分佔聯營公司及共同控制公司溢利為0.7百萬元人民幣，而二零零五年主要就凱晨置業及北京中遠廣田裝飾工程有限公司所分佔的虧損為1.1百萬元人民幣。

除所得稅前溢利。由於上述原因，我們二零零六年除所得稅前溢利為945.3百萬元人民幣，較二零零五年的622.8百萬元人民幣增加322.5百萬元人民幣，增幅51.8%。

所得稅。我們二零零六年的所得稅為348.5百萬元人民幣，較二零零五年的195.2百萬元人民幣上升153.3百萬元人民幣，升幅78.5%，主要是由於除稅前溢利增加322.5百萬元人民幣、未確認稅務虧損上升21.0百萬元人民幣，加上上述各項支開增加使不可扣稅的開支上升13.3百萬元人民幣。我們於二零零六年的實際所得稅率為36.9%，而二零零五年為31.3%。所得稅率上升主要是由於不可扣稅開支上升。

本公司權益持有人應佔溢利。二零零六年本公司權益持有人應佔溢利為570.4百萬元人民幣，較二零零五年的374.3百萬元人民幣上升196.1百萬元人民幣，升幅52.4%。上升主要是由於我們的除所得稅後溢利上升。二零零六年本公司權益持有人應佔年度溢利相對收益百分比為15.4%，而二零零五年為13.8%。

少數股東權益應佔溢利。二零零六年少數股東權益應佔溢利為26.4百萬元人民幣，較二零零五年的53.3百萬元人民幣減少26.9百萬元人民幣，減幅50.5%。二零零五年少數股東權益應佔溢利較高，是由於所確認遠洋大廈(北京)的重估增值228.0百萬元人民幣，大幅度提高了少數股東應佔溢利。

二零零五年與二零零四年比較

收益。二零零五年收益為2,711.2百萬元人民幣，較二零零四年的1,892.4百萬元人民幣增加818.8百萬元人民幣，增幅43.3%。增加主要是由於發展物業業務收益由二零零四年的1,792.3百萬元人民幣增加745.0百萬元人民幣或41.6%至二零零五年的2,537.3百萬元人民幣，而我們投資物業的租金收入、酒店經營和物業管理收入上升合共73.8百萬元人民幣。

發展物業銷售上升是由於所交付的建築面積增加170.8千平方米，升幅86.2%，但部分增幅由於平均售價下降而抵銷。於二零零五年，我們主要交付遠洋山水(北京)一期、遠洋新幹線(北京)一期及部分遠洋天地(北京)。與之相比，二零零四年主要交付遠洋天地(北京)、遠洋大廈(北京)、遠洋風景(北京)及遠洋德邑(北京)。平均售價下降是由於遠洋山水(北京)

財務資料

一期基於所在位置且作為普通住宅物業的產品定位而平均售價較低。遠洋山水(北京)一期佔二零零五年交付建築面積的相當比例。下表列出我們於二零零四年及二零零五年所出售不同物業類別的銷售資料。

所出售物業類型	截至二零零四年十二月三十一日止年度					截至二零零五年十二月三十一日止年度				
	收益		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾	收益		所出售建築面積		平均售價 ⁽¹⁾
	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米	百萬元 人民幣	佔總額 百分比	千平方米	佔總額 百分比	人民幣/ 平方米
住宅	1,313.4	77.1	176.3	89.0	7,450	2,402.0	96.3	362.1	98.2	6,634
商業	—	—	—	—	—	41.4	1.7	3.5	0.9	11,829
寫字樓	389.1	22.9	21.8	11.0	17,849	52.0	2.0	3.3	0.9	15,758
總計	1,702.5	100.0	198.1	100.0	8,594	2,495.4	100.0	368.9	100.0	6,764

附註：

(1) 以營業額除以所出售建築面積計算。

下表列出我們在二零零四年及二零零五年所出售各項目的銷售資料。

項目	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零五年
	(百萬元人民幣)	
遠洋大廈(北京)	389.1	52.0
遠洋都市網景(北京)	0.7	16.9
遠洋風景(北京)	149.1	27.7
遠洋天地(北京)	943.7	207.2
遠洋山水(北京)	—	1,163.6
遠洋新幹線(北京)	—	1,028.0
遠洋德邑(北京)	219.9	—
合計	1,702.5	2,495.4

銷售成本。二零零五年銷售成本為2,086.1百萬元人民幣，較二零零四年的1,464.8百萬元人民幣上升621.3百萬元人民幣，升幅42.4%，主要是由於所出售物業的成本由二零零四年的1,288.6百萬元人民幣增加577.2百萬元人民幣至二零零五年的1,865.8百萬元，增幅44.8%。上升是由於所交付物業總建築面積增加，使入賬的建築及開發成本相應上升。此外，營業稅加上其他徵費於二零零五年隨收益上升而增加42.9百萬元人民幣，亦是銷售成本上升的原因。

毛利。由於上述原因，二零零五年的毛利為625.1百萬元人民幣，較二零零四年的427.6百萬元人民幣增加197.5百萬元人民幣，增幅46.2%。二零零五年的毛利率為23.1%，而二零零四年為22.6%。

投資物業公平值收益。二零零五年我們有投資物業公平值收益228.0百萬元人民幣，是由於將遠洋大廈(北京)重新分類為投資物業以公平值入賬，而之前分類為待售物業而以成本入賬。我們於二零零四年並無投資物業。

其他收入。二零零五年的其他收入為61.0百萬元人民幣，較二零零四年的25.4百萬元人民幣增加35.6百萬元人民幣，增幅140.2%，主要是由於利息收入增加30.6百萬元人民幣。

其他(虧損)/收益 — 淨額。二零零五年的其他收益為59.4百萬元人民幣，主要原因在於遠洋地產(中山)有限公司的少數股東對其注資而視為出售子公司獲得收益64.4百萬元人民幣。於二零零四年，我們的其他虧損淨額為0.2百萬元人民幣。

銷售及市場推廣成本。二零零五年的銷售及市場推廣成本為101.5百萬元人民幣，較二零零四年的52.0百萬元人民幣增加49.5百萬元人民幣，增幅95.2%。增加的主要原因在於我們推出遠洋自然(北京)及海河新天地(天津)等新的大型項目而進行大規模市場推廣活動，結果廣告及宣傳費用增加42.8百萬元人民幣。

行政開支。二零零五年的行政開支為160.0百萬元人民幣，較二零零四年的109.4百萬元人民幣上升50.6百萬元人民幣，升幅46.3%。上升主要是由於：

- 由於北京林達華夏就應收貸款作出撥備，使貿易及其他應收款項減值撥備由二零零四年的15.1百萬元人民幣增加20.1百萬元人民幣至二零零五年的35.2百萬元人民幣。二零零四年及二零零五年的撥備主要涉及應收遠洋新幹線(北京)前股東款項約50.0百萬元人民幣，而有關款項為我們收購該項目時繼承。我們其後於二零零四年及二零零五年分兩期為上述款項全數撥備；
- 由於業務擴充而增加行政人員數目使行政人員的僱員福利開支上升17.4百萬元人民幣；及
- 由於我們從事的項目增多，使有關項目的顧問費增加9.3百萬元人民幣。

經營溢利。由於上述原因，二零零五年的經營溢利為712.0百萬元人民幣，較二零零四年的291.4百萬元人民幣上升420.6百萬元人民幣，升幅144.3%。二零零五年的經營溢利率為26.3%，而二零零四年為15.4%。經營溢利率上升主要是由於投資物業公平值收益228.0百萬元人民幣。

融資成本。二零零五年的融資成本為88.1百萬元人民幣，較二零零四年的94.9百萬元人民幣減少6.8百萬元人民幣，減幅7.2%，原因是撥作資本的利息開支增加。由於擴展業務，我們在二零零五年的貸款總額上升。

分佔聯營公司及共同控制公司溢利／(虧損)。於二零零五年，我們分佔聯營公司凱晨置業及北京中遠廣田裝飾工程有限公司虧損1.1百萬元人民幣，而二零零四年有分佔聯營公司商務中心公司溢利5.7百萬元人民幣，該公司於二零零五年被我們增購股權後成為我們的子公司。

除所得稅前溢利。由於上述原因，我們二零零五年除所得稅前溢利為622.8百萬元人民幣，較二零零四年的202.2百萬元人民幣增加420.6百萬元人民幣，增幅208.0%。

所得稅。我們二零零五年的所得稅為195.2百萬元人民幣，較二零零四年的92.1百萬元人民幣上升111.9%，主要是由於除稅前溢利增加420.6百萬元人民幣。我們於二零零五年的實際所得稅率為31.3%，而二零零四年為45.6%。二零零四年實際所得稅率偏高是由於部分子公司出現虧損，且未能用以抵銷其他子公司的應課稅收入。

本公司權益持有人應佔溢利。由於上述原因，二零零五年本公司權益持有人應佔溢利為374.3百萬元人民幣，較二零零四年的94.0百萬元人民幣上升280.3百萬元人民幣，升幅298.2%。二零零五年本公司權益持有人應佔年度溢利相對收益百分比為13.8%，而二零零四年為5.0%。

財務資料

少數股東權益應佔溢利。二零零五年少數股東權益應佔溢利為53.3百萬元人民幣，較二零零四年的16.1百萬元人民幣上升37.2百萬元人民幣，升幅231.1%。上升主要是由於所確認遠洋大廈(北京)的重估增值228.0百萬元人民幣，大幅度提高了遠洋大廈公司的少數股東應佔溢利。

流動資金及資本來源

我們主要動用現金支付收購土地成本、建築成本及融資成本，亦用作營運資金及日常開支。迄今，我們同時運用借貸、經營所得現金流量及股東注資應付流動資金需求。日後，相信我們對流動資金的需求會通過來自本次全球發售所得款項、貸款、經營所得現金(包括預售及出售物業所得款項)、股東注資及不時從資本市場籌集的其他資金提供。

流動資產淨值

二零零七年七月三十一日，本集團的流動資產值約為7,219.9百萬元人民幣。本集團的流動資產主要包括開發中物業10,651.9百萬元人民幣及開發中土地3,034.6百萬元人民幣與其他項目3,598.0百萬元人民幣。本集團的流動負債主要包括計息借貸3,192.7百萬元人民幣、貿易及其他應付款項2,988.1百萬元人民幣及客戶預付款項3,432.8百萬元人民幣與其他項目451.0百萬元人民幣。

下表列出節錄自截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月我們合併現金流量表的若干現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
				(未經審核)	
	(百萬元人民幣)				
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	274.6	(1,257.8)	(2,773.2)	(969.0)	(1,846.6)
投資活動所用現金淨額	(129.1)	(117.0)	(360.8)	(22.1)	(241.5)
融資活動所得現金淨額	104.8	1,715.2	4,666.0	1,957.5	1,878.9
現金及現金等價物					
增加淨額	250.3	340.4	1,532.0	966.4	(209.2)
期終現金及現金等價物	705.6	1,046.0	2,580.2	2,012.4	2,368.0

經營活動現金流量

我們經營活動流入現金主要來自預售及出售物業、投資物業租金及其他活動所得現金。我們經營活動流出現金主要用於就發展中物業投資。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們經營活動所用現金淨額約1,846.6百萬元人民幣，主要由於有關北四環項目(北京)的發展中土地增加1,115.6百萬元人民幣及預收客戶款項減少558.8百萬元人民幣，其中部分由於已落成待售物業減少408.8百萬元人民幣以及未計營運資金變動前的經營溢利275.9百萬元人民幣而抵銷。

於二零零六年，我們經營活動所用現金淨額約2,773.2百萬元人民幣，主要是發展中物業增加3,252.5百萬元人民幣、發展中土地增加1,391.2百萬元人民幣、支付所得稅459.8百萬元人民幣及支付利息373.4百萬元人民幣，其中部分由於預收客戶款項增加864.7百萬元人民幣、未計營運資金增減的經營溢利753.1百萬元人民幣及貿易與其他應付款項增加37.5百萬元人民幣而抵銷。

於二零零五年，我們經營活動所用現金淨額約1,257.8百萬元人民幣，主要是發展中土地增加1,510.5百萬元人民幣、已落成待售物業增加296.2百萬元人民幣、發展中物業增加149.8百萬元人民幣、支付利息223.3百萬元人民幣及支付所得稅148.9百萬元人民幣，其中部分由於未計營運資金增減的經營溢利425.6百萬元人民幣、主要來自遠洋山水(北京)第二期的預售所得款項523.6百萬元人民幣及貿易與其他應付款項增加133.5百萬元人民幣而抵銷。

於二零零四年，我們經營活動所得現金淨額約274.6百萬元人民幣，主要是由於有未計營運資金增減的經營溢利約301.8百萬元人民幣、主要來自遠洋山水(北京)一期及遠洋天地(北京)三期的預售所得款項增加1,318.4百萬元人民幣、來自遠洋天地(北京)二期、遠洋德邑(北京)、遠洋大廈(北京)及遠洋風景(北京)等已落成項目交付後我們確認已落成待售物業減少949.6百萬元人民幣，及由於遠洋國際中心(北京)取得土地使用權而撥作發展中物業使發展中土地減少499.1百萬元人民幣，其中部分由於發展中物業增加1,942.4百萬元人民幣、主要由於貿易及其他應付款項而流出現金610.8百萬元人民幣及支付利息148.8百萬元人民幣所抵銷。

投資活動現金流量

我們投資活動主要包括投資於物業、廠房及設備、投資物業及收購子公司的權益。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所用現金淨額約為241.5百萬元人民幣，主要由於收購子公司遼寧萬祥及萬祥置業動用現金246.8百萬元人民幣及收取利息所得現金6.9百萬元人民幣。

於二零零六年，我們的投資活動所用現金淨額為360.8百萬元人民幣，主要是由於開發投資物業(即遠洋國際中心(北京))動用275.2百萬元人民幣及收購北京中聯置地及北京五河等子公司而動用102.4百萬元人民幣。

於二零零五年，我們的投資活動所用現金淨額為117.0百萬元人民幣，主要是由於增購商務中心公司(成為我們的子公司)股權動用85.6百萬元人民幣，加上向北京林達華夏少數股東增購子公司權益而動用22.2百萬元人民幣，其中部分由於銀行存款及對東隆公司(於二零零六年為我們的子公司)貸款的利息49.5百萬元人民幣及從北京方錦基業房地產開發有限公司收取股息27.3百萬元人民幣而抵銷。

於二零零四年，我們的投資活動所用現金淨額為129.1百萬元人民幣，主要是由於增購北京林達華夏(增購後成為我們的子公司)權益而動用18.6百萬元人民幣，購買子公司北京銀帆、海科公司及北京林達華夏動用9.3百萬元人民幣，及購買物業、廠房及設備動用123.6百萬元人民幣，其中部分由於收取銀行存款利息及第三方貸款利息收入18.9百萬元人民幣而抵銷。

財務資料

- 於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年七月三十一日，分別為零、100.0百萬元人民幣、600.0百萬元人民幣、600.0百萬元人民幣及零的短期銀行貸款以本公司發展中物業作擔保。

此外，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年七月三十一日，分別有1,430百萬元人民幣、1,080百萬元人民幣、180百萬元人民幣、零及零的長期貸款與400百萬元人民幣、1,150百萬元人民幣、230百萬元人民幣、280百萬元人民幣及180百萬元人民幣的短期貸款由關聯人士擔保。

各結算日的總貸款到期日如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年 三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
	(百萬元人民幣)			
貸款總額				
— 一年內	810.0	1905.0	2,848.0	3,014.6
— 一年至兩年	950.0	805.0	3,098.8	3,940.0
— 兩年至五年	480.0	1,080.0	1,009.7	1,913.2
須於五年內全數償還	2,240.0	3,790.0	6,956.5	8,867.8

各結算日的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年 三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
銀行貸款				
— 人民幣	5.01%	5.39%	5.95%	6.13%
其他貸款				
— 人民幣	4.78%	5.38%	6.29%	6.68%

於二零零七年七月三十一日，我們的信貸總額約8,252.7百萬元人民幣，其中約17,147.7百萬元人民幣(即48.1%)已動用。

我們的負債比率(即銀行及計息貸款總額除以資產總額)於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日分別為36.1%、41.4%、41.4%及47.2%。於二零零七年七月三十一日，除一筆短期貸款1,514.7百萬元人民幣以美元計值外，我們全部貸款均以人民幣計值。我們借入短期貸款200百萬美元，為期一年，以倫敦銀行同業拆息加0.7%計息，由我們的子公司擔保。此外，於二零零七年八月，我們借入短期貸款150百萬美元，為期一年，以倫敦銀行同業拆息加0.5%計息。此外，我們於二零零七年八月借入多項貸款合共833.0百萬元人民幣，利率介乎6.4215%至7.02%，年期介乎一年至一年半，大部分由我們的子公司擔保。

二零零七年九月，我們向高力發行15.75億港元的普利達可換股債券及支付41.0百萬元人民幣予天津普利達原股東，作為收購普利達項目(天津)的代價。有關普利達可換股債券的主要條款請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發項目 — 普利達項目(天津)」。

財務擔保

在日常業務中，我們與商業銀行就其向我們物業買家提供按揭融資訂立協議，為有關按揭總額提供全數擔保。根據擔保的條款，當該等買家拖欠按揭付款，我們應負責償還所欠按

財務資料

揭本金及應計利息與罰款，而我們可沒收有關物業的法定所有權並擁有該物業。對於大部分按揭，當有關物業的產權契據轉交銀行作為相關按揭貸款的抵押後，上述擔保將會解除，這通常在物業單位交付買方後一至兩年之內實現。下表列出我們於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日及編製債務報表的最後可行日期的財務擔保。

	於十二月三十一日			於二零零七年	於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日	七月三十一日
	(百萬元人民幣)				
若干買家按揭融資 的擔保	926.1	919.0	1,812.9	1,674.7	1,479.3

下表列出我們於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月的財務擔保撥備。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年 三月三十一日 止三個月
	(百萬元人民幣)			
期初結餘	22.5	24.5	24.4	67.0
年內撥備／(撥回)淨額 ..	2.0	(0.1)	42.6	2.0
期終結餘	24.5	24.4	67.0	69.0

請參閱「風險因素 — 與本公司業務有關的風險 — 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，我們的財務狀況或會受到不利影響。」。

承擔及或然負債

承擔

各結算日已訂約但未支付的資本開支如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(百萬元人民幣)			
已訂約但未撥備				
土地使用權	—	304.4	194.4	247.9
物業、廠房及設備	0.5	1.1	—	—
發展中物業	765.3	1,402.9	1,259.5	1,439.4
總計	765.8	1,708.4	1,453.9	1,687.3

有關土地及樓宇的不可取消營運租約日後最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	(百萬元人民幣)			
一年內	16.8	55.6	58.2	65.0
二年至五年	9.6	73.0	85.5	76.1
五年後	—	20.2	13.1	8.9
總計	26.4	148.8	156.8	150.0

對物業缺陷的保修

我們按照中國法律及法規的規定，為我們物業的買家提供對某些缺陷的保修，保修期一至兩年不等。我們亦從負責項目建設的有關承建商獲得相應保修。

或然法律責任

我們在日常業務中涉及訴訟及其他法律程序。雖然現時未能確定該等或然事項、訟訴或其他法律程序的結果，但我們相信有關程序的責任不會對我們財務狀況、流動資金或經營業績有重大不利影響。

賬外安排

於二零零七年三月三十一日及最後可行日期，我們與任何非綜合入賬公司之間並無任何賬外安排。

資本開支

下表列出截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月我們按業務分類劃分的資本開支。

業務分類	截至十二月三十一日止年度			截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
	(百萬元人民幣)			
發展物業	7.0	9.1	25.1	2.8
投資物業	—	92.0	275.2	—
其他	116.4	21.1	9.1	0.3
總計	123.4	122.2	309.4	3.1

所披露的資本開支並不包括取得土地使用權的成本。發展中物業的土地使用權在附錄一A遠洋地產控股有限公司的會計師報告列為流動資產，並不符合資本開支的定義。根據香港會計準則第1號，資本開支指期內收購預期於超過一個會計期內使用的分部資產(物業、廠房、設備及無形資產)所產生的成本總額。

營運資金

計及全球發售所得款項淨額、現有債務、可動用信貸額及我們的經營現金流量，我們相信有足夠營運資金供現時及本招股章程日期起計十二個月所需。

有關市場風險的量化及質化披露

我們面對各種市場風險，包括日常業務中利率變動的風險、外匯風險及通脹風險。

利率

我們面對我們的債務利率波動導致的風險。於二零零四年十月二十八日，人民銀行將存貸基準利率同時調升0.27%，使一年期人民幣貸款及一年期存款的基準利率分別調高至5.58%

及2.25%，自二零零四年十月二十九日起生效，是分別自一九九五年七月及一九九三年七月以來貸款及存款利率的首次上調。人民銀行亦取消人民幣貸款利率上限，同時容許銀行存款利率低於人民銀行的基準利率。於二零零六年四月二十八日、二零零六年八月十九日、二零零七年三月十八日、二零零七年五月十九日、二零零七年七月二十一日及二零零七年八月二十二日，人民銀行多次調高一年期人民幣貸款的基準貸款利率。現時一年期人民幣貸款利率為每年7.02%。其他貸款期的利率亦相應調高。目前預言近期利率調升會否對我們的業務或對中國房地產行業普遍有不利影響言之尚早。然而，利率上升會增加我們的貸款成本。以上任何一種情況如果發生均可能對我們的收益、毛利及收入淨額產生不利影響。中國的銀行貸款及透支利率受制於中國的法規。我們現時並無採用任何衍生工具管理利率風險。

外匯

我們的業務主要以人民幣進行。於二零零五年七月二十一日，中國政府調整人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣可相對一籃子外幣在受管制的範圍內小幅度波動。上述政策轉變導致人民幣兌美元近期升值。中國政府可能採取其他措施，導致日後的匯率與現時及過往的匯率有重大差異。人民幣貶值或會對我們向境外投資者派發股息的價值產生不利影響，亦會使我們向供應商所採購含有進口材料的貨品價格上升。而倘若我們所收取全球發售所得款項不及時兌換為人民幣，則人民幣升值會有損其價值。我們現時並無進行任何對沖活動旨在管理貨幣風險。請參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 外匯法規改變及人民幣價值波動或會對我們業務、經營業績及滙出股息的能力有不利影響。」。

通脹

近年來，中國未有出現嚴重通脹，因此過去三年通脹對我們業務並無重大影響。根據中國國家統計局資料，二零零六年、二零零五年及二零零四年按整體消費物價指數計，中國全國通脹率分別約為1.5%、1.8%及3.9%。然而，自二零零七年一月起，中國通脹率上升，我們不能保證本公司日後不會因中國的通脹或通縮而受到不利影響。

上市規則要求的披露

本公司董事確認，於最後可行日期，就我們所知，並無任何情況須根據上市規則第13.13至13.19條規定披露。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測

	百萬元人民幣
預測投資物業及隱含金融衍生工具重估前	
本公司權益持有人應佔綜合溢利淨額 ⁽¹⁾	1,453
投資物業重估增值(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益) ⁽²⁾	307
隱含金融衍生工具重估增值	(127)
預測投資物業及隱含金融衍生工具重估後本公司	
權益持有人應佔綜合溢利淨額 ⁽¹⁾	1,633

	投資物業及隱含 金融衍生工具 重估後 ⁽¹⁾	投資物業及隱含 金融衍生工具 重估前 ⁽¹⁾
預測每股盈利		
備考全面攤薄 ⁽³⁾	0.38元人民幣	0.34元人民幣
加權平均 ⁽⁴⁾	0.49元人民幣	0.44元人民幣

附註：

- (1) 計算以上溢利預測的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 根據香港財務報告準則，投資物業及可換取債券隱含期權公平值變動將反映於我們財務報表的收益表。我們投資物業及可換取債券隱含期權公平值變動在收益表列為投資物業重估增／減值及其他收益／虧損淨額。

投資物業由本集團獨立估值師於二零零七年六月三十日估值。

兩項投資物業的市值採用投資法評估。根據投資法，物業市值按(i)物業的租期權益及(ii)物業的復歸權益兩者的估計總額而評估。自二零零七年七月一日至有關租約期滿為止，租期權益估值透過將有關期間的物業合約租金收入撥充資本計算。復歸權益估值透過將有關租約期滿後物業剩餘年期的估計市場租金撥充資本計算。

直接比較法亦用於反覆核查以投資法計算的兩項投資物業市值。直接比較法會參考可比較銷售交易。

獨立估值師於二零零七年第三季進行研究及分析，首先按半年度基準估計本集團投資物業所在市場的整體甲級寫字樓截至二零零七年十二月三十一日止年度下半年資本價值的發展趨勢，並經審慎考慮各投資物業特點後作出調整。估值師已進行的宏觀分析包括整體經濟、整體甲級寫字樓供應、空置率等，亦已個別考慮各投資物業的環境因素、樓宇規格、物業管理及租戶資料等物業個別特點。估值師特別重視地點、城市規劃、土地使用限制、交通及基礎設施、供應、設計及建築、樓齡及維修、交通連接、景觀、樓宇規格、樓宇所提供設施、物業管理質素、租戶資料等。在估計各投資物業在二零零七年下半年的寫字樓資本市場變動時已考慮整體及物業個別因素。

本集團根據(i)二零零七年六月三十日有關投資物業的市值，及(ii)獨立估值師對各有關投資物業的個別市場趨勢預測，以估計各投資物業於二零零七年十二月三十一日的價值，從而估計投資物業公平值收益。物業個別市場趨勢預測與獨立估值師對北京甲級寫字樓整體市場趨勢分析所示的預期表現平均範圍一致。

另外，可換股債券於二零零七年九月七日(發行日期)及二零零七年十二月三十一日根據二零零七年七月三十一日主收購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定負債部分與隱含期權按公平值基準獨立進行估值。

負債乃以折現現金流量基準按公司借貸率進行估值。隱含期權包括債券持有人持有的兌換權及公司持有可根據可換股債券條款及條件行使的可提早贖回期權。隱含期權使用二叉網格模型以1,000步子並計及各階段的期權收益釐定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測1,453百萬元人民幣並未計及投資物業及隱含期權公平值。計及投資物業及隱含期權公平值的綜合溢利預測為1,633百萬元人民幣，包括投資物業重估增值，估計為307百萬元人民幣(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益)，部分被隱含期權公平值增加127百萬元人民幣所抵銷。我們估計投資物業及隱含期權於二零零七年十二月三十一日的公平值以及任何公平值變動將繼續以市況及我們控制範圍以外的其他因素，以及獨立專業物業估值師作出的市場變化預測(當中涉及採用主觀及不肯定的假設)作為依據。

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益)對投資物業重估增/減值的敏感度：

投資物業重估增值百分比與投資物業

重估增值估計百分比差異	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔預測綜合溢利的影響(百萬元人民幣)	(195)	(130)	(65)	65	130	195

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利對二零零七年十二月三十一日的股價(假設本公司並無提前贖回期權)與可換股債券隱含期權成本差異的敏感度：

二零零七年十二月三十一日的股價(港元)	5	7	9	11	13	15	17
對本公司權益持有人應佔綜合溢利預測的影響(百萬元人民幣)	205	146	70	10	(26)	(172)	(384)

上述兩項該敏感度分析資料僅供參考，變動可能超出上述範圍。投資者須注意(i)該等敏感度資料只屬概要，且受限於投資物業重估增值變動的影響及股價日後變化的影響，以及(ii)溢利預測普遍涉及其他及更多不肯定因素。我們已考慮溢利預測的目的，並相信此乃對我們投資物業及隱含期權於二零零七年十二月三十一日公平值的最佳估計，有關時間的投資物業及隱含期權公平值及/或投資物業及隱含期權公平值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素。截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔本公司純利將涉及投資物業及/或衍生金融工具的公平值變動，而我們的溢利預測涉及或會證明為錯誤的此方面估計及假設。

- (3) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零七年一月一日已經上市而整個年度已發行合共4,242,860,000股股份計算。以上計算乃基於股本假設，即完成全球發售當時已發行1,272,860,000股股份，惟並無計及因行使超額配股權而發行的股份。
- (4) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零七年一月一日已經上市而整個年度已發行股份加權平均數為3,310,292股計算。加權平均數乃基於二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日已發行股份的加權平均數為2,970,000,000股，而二零零七年九月二十八日直至財務年度結束期間合共已發行1,272,860,000股股份(即上文附註(3)所述全球發售後當時假設已發行股份總數)。

股息政策

我們現時計劃自截至二零零七年十二月三十一日止年度起的財務年度，將可分派溢利不少於20%作為股息派發。其後我們會基於財務狀況及當時的經濟條件重新衡量我們的股息政

策。然而，派發股息由董事局決定，並且會基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定公積金供款規定及董事認為適當的其他條件。支付股息可能受到法律限制及我們日後所訂立的融資協議所局限。截至二零零六年十二月三十一日止年度已宣派的股息248.8百萬元人民幣以本集團經營所得現金於二零零七年五月支付。

可分派儲備

於二零零七年三月三十一日，本公司尚未註冊成立，因此並無可分派儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據「附錄一A — 達洋地產控股有限公司的會計師報告」所載本公司有形資產淨值所編撰的本公司經調整有形資產淨值，已作出下述調整：

	二零零七年 三月三十一日 本公司權益 持有人應佔 本集團經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾	經調整有形 資產淨值	每股經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	百萬元人民幣	百萬元人民幣	百萬元人民幣	人民幣	港元
以每股6.45港元的發售價計算 ...	3,655.8	7,627.3	11,283.1	2.66	2.74
以每股7.70港元的發售價計算 ...	3,655.8	9,124.8	12,780.6	3.01	3.11

附註：

- (1) 本公司權益持有人於二零零七年三月三十一日應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃節錄自本招股章程附錄一A達洋地產控股有限公司的會計師報告，是基於本公司權益持有人於二零零七年三月三十一日應佔本集團經審核合併資產淨值3,672.8百萬元人民幣，就二零零七年三月三十一日的無形資產淨值17.0百萬元人民幣作出調整後的數額。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額分別按每股6.45港元及7.70港元的發售價計算，已扣除估計的相關費用與開支，但並不計入可能因行使超額配股權而發行的股份。倘若行使超額配股權，由本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值及每股未經審核備考經調整有形資產淨值均會上升。
- (3) 於二零零七年七月三十一日，本集團列為物業、廠房及設備的財產由獨立物業估值師戴德梁行有限公司重新估值，而有關的估值報告載於本招股章程附錄五 — 物業估值。相等於物業市值高於賬面值差額的重估增值淨額，並無計入本集團於二零零七年三月三十一日的合併財務資料。上述調整並無計算重估增值。倘若該等物業以估值入賬，則合併收益表就242.8百萬元人民幣財產未扣除所得稅及土地增值稅的重估增值應每年扣除5.1百萬元人民幣的額外折舊及攤銷。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出上文附註2所述的調整後確定，且基於全年有4,242,860,000股發行在外的股份計算，而假設超額配股權並無行使。

財務資料

- (5) 為編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以人民幣列示的結餘已按二零零七年九月四日人民銀行的匯率1.00港元兌0.96939元人民幣換算為港元。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已評估本集團物業權益於二零零七年七月三十一日的估值。函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄四。

本招股章程附錄四所載經審核合併財務資料所列本集團物業權益於二零零七年三月三十一日的賬面淨值與公平值的對賬如下：

	千元人民幣
下列物業於二零零七年三月三十一日的賬面淨值：	
— 土地使用權	37,506
— 樓宇及租賃物業裝修	55,805
— 酒店物業	173,551
	<u>266,862</u>
截至二零零七年七月三十一日止四個月的折舊／攤銷	(1,691)
於二零零七年七月三十一日的賬面淨值	265,171
估值盈餘	242,829
於二零零七年七月三十一日的估值	<u><u>508,000</u></u>

無重大不利轉變

本公司董事確認自二零零七年三月三十一日(即本招股章程「附錄一A — 遠洋地產控股有限公司的會計師報告」所載我們最近期經審核合併財務業績的結算日期)以來，我們的財務或經營狀況並無重大不利轉變。