

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而編撰的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈廿二樓

敬啟者：

本申報會計師(以下稱「我們」)謹此就遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)截至二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的財務資料列載報告如下，以供收錄於貴公司於二零零七年九月十四日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售貴公司股份及上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零零七年三月十二日在香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1所述於二零零七年六月七日完成的集團重組(「重組」)，貴公司已成為貴集團現時屬下各子公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司於子公司、共同控制公司及聯營公司所擁有的直接及間接權益詳情已載於下文第II節附註40。該等公司均為私人公司或(若於香港以外地區註冊成立或成立)與在香港註冊成立的私人公司大致相同。貴集團現時屬下所有公司均以十二月三十一日為財政年度結算日。

由於貴公司新近註冊成立，且自註冊成立以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故此自註冊成立以來並無編製經審核財務報表。貴集團現時屬下各公司已根據相關司法權區公司適用的有關會計準則編撰經審核法定財務報表。該等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註40。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製遠洋地產有限公司(「遠洋地產」)及其子公司(以下統稱「遠洋地產集團」)於有關期間的綜合財務報表。遠洋地產集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月的香港財務報告準則財務報表(「經審核香港財務報告準則財務報表」)乃經由中華人民共和國(「中國」)執業會計師普華永道中天會計師事務所有限公司北京分公司根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

董事及申報會計師各自的責任

下文第I至III節所載的財務資料（「財務資料」）乃根據經審核香港財務報告準則財務報表、遠洋地產集團截至二零零六年三月三十一日止三個月的未經審核香港財務報告準則管理賬目及貴集團現時屬下其他公司於有關期間的管理賬目按照下文第II節附註2所載的基準編撰，並已作出適當調整。

貴集團現時屬下各公司的董事須負責編製於有關期間的真實而公平的財務資料。在編製該等財務資料時，必須貫徹選用適當的會計政策。貴公司董事須對真實而公平的財務資料承擔責任。

我們的責任是根據我們的查閱／審閱結果對財務資料發表獨立意見／結論，並向閣下匯報。

意見基準及審閱結論

我們已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則對截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及二零零七年三月三十一日止三個月的財務資料進行獨立審核程序，及已查閱經審核香港財務報告準則財務報表或（如適用）遠洋地產集團及貴集團現時屬下其他公司的未經審核管理賬目，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行該等所需的額外程序。

我們已按照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資料審閱」對截至二零零六年三月三十一日止三個月的財務資料進行審閱。審閱財務資料主要包括向負責財務及會計事務之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之審核的範圍為小，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，我們並不會發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，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年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月並按照下文第II節附註2所載基準編撰的財務資料真實而公平地反映貴集團於二零零四年、二零零五年及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合併財務狀況，以及貴集團截至該等日期止年度及期間的合併業績及現金流量。

按照我們的審閱，就本報告而言，及按照下文第II節附註2所載基準，我們並無發現任何事項，使我們相信該等財務資料根據香港會計準則第34號「中期財務報告」（如適用）未有真實而公平地反映貴集團截至二零零六年三月三十一日止三個月的合併經營成果及其合併現金流量。

I 貴集團合併財務報表

下文載列 貴集團於有關期間按照下文第II節附註2所載基準編製，並已作出適當調整的合併財務資料。

1. 合併資產負債表

	第II節 附註	於十二月三十一日			於二零零七年
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	7	523,122	625,173	265,837	265,566
土地使用權	8	35,249	34,580	37,674	37,506
投資物業	9	—	592,000	1,526,000	1,840,000
商譽	10	2,335	13,335	16,976	16,976
共同控制公司及聯營公司	11	257,103	45,476	51,136	7,440
可供出售金融資產	12	69,315	51,533	53,563	53,646
遞延所得稅資產	23	36,932	45,773	81,608	73,688
		<u>924,056</u>	<u>1,407,870</u>	<u>2,032,794</u>	<u>2,294,822</u>
流動資產					
發展中物業	13	2,556,919	3,721,854	6,792,663	8,014,507
發展中土地	14	376,979	1,283,150	2,674,383	3,789,980
存貨(按成本)		1,228	1,219	1,366	1,414
持作出售共同控制公司		—	—	—	44,078
貿易及其他應收款項	15	682,155	769,217	857,298	863,945
預付款項	16	96,461	37,757	245,564	238,504
已落成待售物業	17	767,715	703,670	1,389,813	980,397
預付稅項		74,999	104,741	171,425	150,246
受限制銀行存款	18	19,250	81,912	56,751	52,100
現金及現金等價物	19	705,611	1,046,036	2,580,157	2,368,026
		<u>5,281,317</u>	<u>7,749,556</u>	<u>14,769,420</u>	<u>16,503,197</u>
資產總值		<u>6,205,373</u>	<u>9,157,426</u>	<u>16,802,214</u>	<u>18,798,019</u>
權益					
所有者權益	20	1,134,987	1,434,212	3,525,625	3,672,842
少數股東權益		129,357	516,233	541,280	580,374
權益總額		<u>1,264,344</u>	<u>1,950,445</u>	<u>4,066,905</u>	<u>4,253,216</u>
負債					
非流動負債					
子公司的優先股	21	—	—	129,698	131,748
貸款	22	1,430,000	1,885,000	4,108,520	5,853,150
遞延所得稅負債	23	14,765	92,493	192,983	223,820
		<u>1,444,765</u>	<u>1,977,493</u>	<u>4,431,201</u>	<u>6,208,718</u>
流動負債					
貸款	22	810,000	1,905,000	2,848,037	3,014,593
貿易及其他應付款項	24	1,055,189	1,218,510	2,428,590	2,544,382
預收客戶款項		1,579,967	2,080,815	2,945,474	2,386,714
應付所得稅		50,318	24,373	79,480	131,640
應付股息		790	790	2,527	258,756
		<u>3,496,264</u>	<u>5,229,488</u>	<u>8,304,108</u>	<u>8,336,085</u>
負債總額		<u>4,941,029</u>	<u>7,206,981</u>	<u>12,735,309</u>	<u>14,544,803</u>
權益及負債總額		<u>6,205,373</u>	<u>9,157,426</u>	<u>16,802,214</u>	<u>18,798,019</u>
流動資產淨值		<u>1,785,053</u>	<u>2,520,068</u>	<u>6,465,312</u>	<u>8,167,112</u>
總資產減流動負債		<u>2,709,109</u>	<u>3,927,938</u>	<u>8,498,106</u>	<u>10,461,934</u>

2. 合併收益表

第II節 附註	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	
	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	
				(未經審核)		
收益.....	6	1,892,434	2,711,199	3,708,357	394,074	1,466,261
銷售成本.....	27	(1,464,791)	(2,086,087)	(2,702,816)	(249,810)	(1,121,366)
毛利.....		427,643	625,112	1,005,541	144,264	344,895
其他收入.....	25	25,400	60,941	40,241	16,111	8,299
其他(虧損)／ 收益淨額.....	26	(197)	59,339	7,088	12,062	(1,788)
投資物業						
公平值收益.....	9	—	228,022	282,181	—	314,000
銷售及市場						
推廣費用.....	27	(52,034)	(101,473)	(85,435)	(16,708)	(20,743)
行政開支.....	27	(109,406)	(159,959)	(173,062)	(37,342)	(53,347)
經營溢利.....		291,406	711,982	1,076,554	118,387	591,316
融資成本.....	29	(94,945)	(88,090)	(131,870)	(15,484)	(35,968)
分佔共同控制						
公司及聯營公司						
溢利／(虧損).....		5,772	(1,136)	673	(828)	382
除所得稅前溢利.....		202,233	622,756	945,357	102,075	555,730
所得稅.....	30	(92,146)	(195,125)	(348,548)	(39,253)	(130,101)
年度／期間溢利.....		110,087	427,631	596,809	62,822	425,629
應佔：						
貴公司權益持有人...		93,933	374,341	570,380	54,354	398,908
少數股東權益.....		16,154	53,290	26,429	8,468	26,721
		110,087	427,631	596,809	62,822	425,629
年／期內 貴公司						
權益持有人應佔						
溢利的每股盈利						
(以每股人民幣						
為單位)						
— 基本及攤薄..	31	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息.....	32	74,000	103,952	248,794	—	—

3. 合併權益變動表

	所有者權益	少數股東權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日結餘	1,089,442	85,243	1,174,685
公平值收益(已扣除稅項)：— 可供出售金融資產	1,212	—	1,212
直接於權益確認的收入淨值	1,212	—	1,212
年度溢利	93,933	16,154	110,087
二零零四年已確認收支總額	95,145	16,154	111,299
向少數股東增購子公司權益	—	(18,631)	(18,631)
收購子公司(附註37(a)(b)(c))	—	49,591	49,591
二零零三年股息	(49,600)	(3,000)	(52,600)
於二零零四年十二月三十一日結餘	1,134,987	129,357	1,264,344
滙兌折算差額	(2,034)	—	(2,034)
公平值收益(已扣除稅項)：— 可供出售金融資產	918	—	918
直接於權益確認的收入淨值	(1,116)	—	(1,116)
年度溢利	374,341	53,290	427,631
二零零五年已確認收支總額	373,225	53,290	426,515
向少數股東增購子公司權益	—	(11,245)	(11,245)
少數股東注資	—	234,832	234,832
收購子公司(附註37(d))	—	119,524	119,524
出售子公司	—	(9,525)	(9,525)
二零零四年股息	(74,000)	—	(74,000)
於二零零五年十二月三十一日結餘	1,434,212	516,233	1,950,445
滙兌折算差額	2,152	—	2,152
公平值收益(已扣除稅項)：— 可供出售金融資產	2,030	—	2,030
直接於權益確認的收入淨值	4,182	—	4,182
年度溢利	570,380	26,429	596,809
二零零六年已確認收支總額	574,562	26,429	600,991
股東注資	1,620,803	—	1,620,803
向少數股東增購子公司權益	—	(3,615)	(3,615)
少數股東注資	—	122,166	122,166
轉撥至子公司優先股	—	(129,698)	(129,698)
收購子公司(附註37(f))	—	25,000	25,000
出售子公司	—	(6,878)	(6,878)
二零零五年股息	(103,952)	(8,357)	(112,309)
於二零零六年十二月三十一日結餘	3,525,625	541,280	4,066,905
於二零零七年一月一日結餘	3,525,625	541,280	4,066,905
滙兌折算差額	(2,980)	—	(2,980)
公平值收益(已扣除稅項)：— 可供出售金融資產	83	—	83
直接於權益確認的收入淨值	(2,897)	—	(2,897)
期間溢利	398,908	26,721	425,629
二零零七年三月三十一日已確認收支總額	396,011	26,721	422,732
少數股東注資	—	400	400
收購子公司(附註37(h))	—	18,103	18,103
二零零六年股息	(248,794)	(6,130)	(254,924)
於二零零七年三月三十一日結餘	3,672,842	580,374	4,253,216
於二零零六年一月一日結餘	1,434,212	516,233	1,950,445
滙兌折算差額	1,992	—	1,992
直接於權益確認的收入淨值	1,992	—	1,992
期間溢利	54,354	8,468	62,822
二零零六年三月三十一日已確認收支總額	56,346	8,468	64,814
少數股東注資	—	60,382	60,382
轉撥至子公司優先股	—	(129,698)	(129,698)
於二零零六年三月三十一日結餘(未經審核)	1,490,558	455,385	1,945,943

4. 合併現金流量表

第II節 附註	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	
	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	
				(未經審核)		
經營活動所得現金流量						
經營所得／(所用)現金	34	465,360	(885,520)	(1,939,936)	(738,905)	(1,606,190)
已付利息		(148,804)	(223,312)	(373,438)	(71,954)	(135,395)
已付所得稅		(41,907)	(148,949)	(459,787)	(158,142)	(105,000)
經營活動所得／ (所用)現金淨額		274,649	(1,257,781)	(2,773,161)	(969,001)	(1,846,585)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		(123,595)	(111,216)	(301,927)	(3,717)	(1,610)
購買土地使用權		—	—	(3,797)	—	—
收購共同控制公司		—	—	(6,055)	—	—
出售物業、廠房及 設備所得款項		2,447	198	834	227	—
購買可供出售金融資產		—	(10,300)	—	—	—
出售可供出售財務 資產所得款項		—	29,000	—	—	—
收購子公司	37	(9,319)	(85,588)	(102,425)	(29,868)	(246,840)
出售子公司所得款項	38	—	6,374	22,434	—	—
已收利息		18,862	49,491	35,481	11,250	6,894
已收股息		1,077	27,295	1,870	—	—
向少數股東增購 子公司權益		(18,631)	(22,245)	(7,238)	—	—
投資活動所用現金淨額		(129,159)	(116,991)	(360,823)	(22,108)	(241,556)
融資活動所得現金流量						
貸款所得款項		817,000	4,340,000	8,673,177	3,476,100	3,643,436
償還貸款		(660,400)	(2,790,000)	(5,656,620)	(1,595,000)	(1,758,800)
股東注資		—	—	1,620,803	—	—
向已售子公司償還貸款		—	(60,000)	—	—	—
向少數股東派付股息		(3,000)	—	(6,620)	—	(6,130)
向貴公司權益 持有人派付股息		(48,810)	(74,000)	(103,952)	—	—
少數股東注資		—	299,197	139,166	76,379	400
融資活動所得現金淨額		104,790	1,715,197	4,665,954	1,957,479	1,878,906
現金及現金等價物						
增加淨額		250,280	340,425	1,531,970	966,370	(209,235)
年／期初現金及 現金等價物		455,331	705,611	1,046,036	1,046,036	2,580,157
現金及現金等價物 滙兌收益／虧損		—	—	2,151	—	(2,896)
年／期終現金及 現金等價物		705,611	1,046,036	2,580,157	2,012,406	2,368,026

II 財務資料附註

1 集團架構、重組及主要業務

(a) 一般資料

貴公司於二零零七年三月十二日在香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司，註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1512室。

貴公司的主要業務為投資控股，而 貴集團主要從事發展物業及投資物業。

(b) 重組

為籌備 貴公司股份上市，進行以下重組：

- (i) 於二零零六年八月二十二日，在香港註冊成立及由最終控制的公司中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠」，在中國註冊成立的公司)擁有57.41%權益擁有權的公司昇能有限公司，分別自中遠及其全資子公司天津遠洋運輸公司收購20%及4%遠洋地產擁有權。
- (ii) 於二零零六年九月一日，在香港註冊成立及由中國中化集團公司(「中化」)最終全資擁有的公司 Rillbulk Navigation Limited 分別自方興地產(中國)有限公司及中國對外經濟貿易信託投資有限公司(均為中化的子公司)收購17%及7%遠洋地產擁有權。Rillbulk Navigation Limited 亦自中化收購遠洋地產20%擁有權。
- (iii) 根據二零零六年十一月二十三日訂立的協議，耀勝發展有限公司(「耀勝」)向 Rillbulk Navigation Limited、Smart State Properties Limited、Mega Precise Profits Limited 及 Wonderland Capital Inc. 當時的股東發行股份以收購該等公司的全部權益，成為 貴集團屬下各公司的居間控股公司。Smart State Properties Limited 為昇能有限公司的直接控股公司。Mega Precise Profits Limited 為穎博有限公司的直接控股公司。
- (iv) 於二零零六年十二月七日，耀勝完成私人股份認購，並向若干財務投資者發行及配發29,700股股份。
- (v) 於二零零七年六月七日， 貴公司向耀勝當時的股東發行股份以收購該公司的全部權益，成為 貴集團屬下各公司的控股公司。

2 呈列基準

遠洋地產集團擁有 貴集團的核心業務(「核心業務」)。國務院國有資產監督管理委員會於重組前後透過 貴集團現時屬下若干公司共同擁有遠洋地產的控制權。因此，重組已按與合併會計法相若的方式，入賬列為共同控制下的業務重組。

財務資料呈列 貴集團的合併業績及財務狀況，猶如現時集團架構自二零零四年一月一

日或彼等各自註冊成立／成立當日起一直存在。就有關期間向第三方收購(出售)的公司而言，其財務資料自收購(出售)當日起在財務資料入賬(扣除)。

3 主要會計政策概要

編製財務資料所用的主要會計政策載於下文。該等政策貫徹應用於所呈列的全部有關年度。

3.1 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則編製。財務資料按歷史成本法編製，並就投資物業及可供出售金融資產重估作出調整。

根據香港財務報告準則編撰財務資料需要使用若干關鍵會計估計，而亦需要管理層在應用 貴公司會計政策過程中行使其判斷。需要高度判斷或高度複雜的方面或假設及估計對合併財務報表有重大影響的方面披露於本節附註5。

並無提早採用下列已頒佈但於二零零九年一月一日或之後開始的財政年度生效的新準則：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」，自二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號有關識別分部及按風險及回報分析呈報的規定。各項目須按用於外界呈報的會計政策呈報。根據香港財務報告準則第8號，分部為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人定期審閱。各項目根據內部申報準則呈報。 貴集團將由二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號，預期不會影響 貴集團財務報表。

貴集團必須於二零零七年一月一日或之後開始的會計期間或其後期間採用下列已頒佈的現有準則詮釋，但有關詮釋與 貴集團的業務無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 — 香港財務報告準則第2號 — 集團與庫存股份交易(自二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效)

香港財務報告準則第2號明確規定公司須就僱員服務確認開支，惟並無明確規定如何計算持有母公司股份的子公司僱員的開支。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號澄清若干類別的交易根據香港財務報告準則第2號入賬列為股本結算或現金結算交易，亦指出涉及同一集團內兩間或以上公司之會計處理方式以股份支付的交易。由於集團公司概無擁有庫存股份，故香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號與 貴集團業務無關。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 — 服務經營權安排(自二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號適用於參與服務經營權安排的公司，提供有關公共至私人服務經營權安排的會計指引。由於集團公司並無服務經營權安排，因此香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號與 貴集團業務無關。

3.2 綜合入賬

合併財務報表包括 貴公司及其所有子公司的財務報表。

(a) 子公司

子公司指 貴集團有權規管其財務及經營政策的所有實體，一般由 貴集團持有過半數投票權的股權。評估 貴集團是否控制另一家公司時，會考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。子公司於其控制權轉交 貴集團當日起全面綜合入賬，並於 貴集團控制權終止當日起不再綜合入賬。

除重組根據合併會計法入賬外， 貴集團收購子公司以收購會計法入賬。收購成本按交易當日所給予的資產、所發行的股本工具以及所涉及或承擔的負債公平值，另加收購直接相關成本計算。業務合併過程中可識別的所收購資產以及所承擔負債與或然負債首先按收購當日的公平值計量(毋須計及任何少數股東權益)。收購成本超過 貴集團分佔可識別所收購資產淨值公平值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司的資產淨值公平值，則有關差額會直接在合併收益表確認。

倘收購涉及超過一項交易，則 貴集團須個別處理各交易，使用各交易進行當日的交易成本及公平值資料釐定該交易有關的商譽數額。

貴集團公司間的交易、結餘及未實現收益將會抵消。除有證據顯示交易所轉讓資產出現減值外，未實現虧損亦會抵消。子公司的會計政策會作出所需變動以確保與 貴集團所採用者相符。

(b) 交易及少數股東權益

根據 貴集團的政策，與少數股東的交易視為 貴集團與外界人士交易。 貴集團向少數股東進行銷售所產生的損益於合併收益表入賬。與少數股東進行購買的交易一般產生商譽，即任何已付代價超過分佔所收購子公司資產淨值賬面值的差額。

(c) 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般由 貴集團持有相當於20%至50%投票權的股權。對聯營公司投資以權益會計法入賬，初始按成本確認。 貴集團對聯營公司的投資包括收購時識別的商譽(已扣除任何累計減值虧損)。 貴集團分佔聯營公司收購後溢利或虧損於合併收益表確認，而分佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後變動按投資賬面值調整。當 貴集團分佔聯

營公司虧損相當於或超過所持聯營公司權益(包括任何實質屬於對聯營公司投資部分的其他長期權益)時，貴集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔責任或付款則除外。

貴集團與聯營公司間交易的未實現收益會按貴集團所持聯營公司權益予以抵消。除有證據顯示所轉讓資產出現減值外，未實現虧損亦會抵消。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與貴集團所採用的政策一致。

(d) 共同控制公司

共同控制公司指由貴集團與另一方共同控制的公司，而雙方對該公司概無單方控制權。對共同控制公司投資以權益會計法入賬，首先按成本確認。

貴集團分佔共同控制公司收購後溢利或虧損於合併收益表確認，而分佔儲備收購後變動則於儲備確認。累計收購後變動按投資賬面值調整。

貴集團與共同控制公司交易的未變現收益按貴集團所持共同控制公司權益予以對銷。除有證據顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會對銷。共同控制公司的會計政策已作出所需改變，以確保與貴集團所採用的政策一致。

3.3 分部報告

業務分部指提供產品或服務的一組資產及業務，相關風險及回報有別於其他業務分部。

地理分部指在特定經濟環境下提供產品或服務的分部，相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營的分部。

3.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各公司財務報表的項目按有關公司經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計值。財務資料以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產與負債按年終匯率換算所產生的外匯損益於合併收益表確認。

非貨幣金融資產與負債的換算差額確認為公平值損益一部分。按公平值計入收益表

的股本工具等的非貨幣項目的換算差額確認為公平值損益一部分，而歸類為可出售金融資產等的非貨幣項目換算差額則計入權益的公平值儲備。

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的集團公司（其貨幣並非屬於嚴重通脹經濟體系）業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

(i) 各資產負債表所呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；

(ii) 各收益表的收支按平均匯率換算；及

(iii) 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合入賬時，換算對海外業務投資淨額而產生的滙兌差額均計入權益。當出售海外業務時，於權益入賬的相關滙兌差額於合併收益表確認為出售損益部分。

收購海外公司產生的商譽及公平值調整均列作該海外公司的資產及負債，並按收市匯率換算。

3.5 物業

(a) 投資物業

貴集團為賺取長期租金收益及／或資本增值而持有但並非由 貴集團成員公司佔用的物業列作投資物業。投資物業包括以營運租約持有的土地及樓宇。以營運租賃持有的土地會於符合投資物業定義時被分類及入賬為投資物業。營運租賃猶如其為融資租賃而入賬。

投資物業首先按成本（包括相關交易成本）計量。

首次確認後，投資物業按公平值入賬。公平值會根據活躍市場價格，按特定資產的性質、地點及狀況差異作出所需調整。倘 貴集團未能獲取相關資料，則可使用其他估值方法，例如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司分別於二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月對有關評估進行審閱。正在重建以持續作投資物業用途或導致市場較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映（其中包括）現時租賃的租金收入及根據目前市況所假設的未來租賃租金收益。

當有關項目的未來經濟利益可能流入 貴集團，且該項目成本能可靠衡量時，其後開支方會自資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間於合併收益表支銷。

公平值變動於合併收益表確認。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公平值將成為入賬的成本。正在建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為物業、廠房及設備，並按成本入賬，直至工程或開發完成為止，屆時將重新分類，其後列作投資物業入賬。

倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉賬當日賬面值與公平值的差額將根據香港會計準則第16號於權益確認為重估物業、廠房及設備。然而，倘公平值收益抵銷過去的減值虧損，則該收益會於合併收益表確認。

(b) 發展中物業

發展中物業會列入流動資產，按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減完成開發成本及估計銷售開支計算。

物業的開發成本包括於開發期間涉及的建築成本、土地使用權的攤銷、貸款成本及專業費用。物業及有關土地使用權於落成時會轉賬為已落成待售物業。

(c) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未售出物業應佔發展成本。可變現淨值乃經參考於日常業務中出售物業的銷售所得款項減相關變動銷售開支，或管理層基於現時市場狀況的估計而釐定。

(d) 土地使用權

土地使用權乃收購租賃物業長期權益的預付款項，按成本入賬，並於租賃期以直線法在收益表攤銷。物業建築期的攤銷會資本化入發展中物業成本。

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。歷史成本包括收購有關項目直接相關的開支。有關項目的未來經濟利益可能流入貴集團，並能可靠衡量項目成本時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。

維修與保養開支於產生的財政期間自合併收益表扣除。

折舊按直線法於各資產的估計可使用年期內將成本減累計減值損失撇減其餘值計算。就此採用的資產可使用年期如下：

— 樓宇及租賃物業裝修.....	5至50年
— 酒店物業.....	50年
— 機器.....	8年
— 汽車.....	8年
— 辦公樓設備.....	5年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱及在適當時調整。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並於合併收益表入賬。

在建工程指正在建設及待裝置的物業、廠房及設備或投資物業，按成本入賬。成本包括樓宇建設成本、機器及設備成本、安裝、測試及其他直接成本。並無就在建工程作折舊撥備，直至有關資產落成及可作擬定用途為止。成本在資產可投入使用時按上述政策折舊。

3.7 商譽

商譽指收購成本超過收購當日 貴集團分佔所收購子公司／聯營公司／共同控制公司可識別資產淨值公平值的差額。收購子公司產生的商譽列為無形資產。收購聯營公司或共同控制公司產生的商譽列為對聯營公司或共同控制公司投資，並就整體結餘評估有否減值。獨立確認的商譽須每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損入賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售公司產生的損益包括與所出售公司有關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至預期自產生商譽的業務合併中得益的多個或多組現金產生單位。 貴集團將商譽分配至經營所在各國的各個業務分部。

3.8 對子公司、聯營公司、共同控制公司及非金融資產投資減值

無確定可使用年期或尚未可供使用的資產不會攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示須予攤銷的資產賬面值未必可收回時，將審閱該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。為評估減值，資產歸類為可獨立識別现金流量的最小資產組合(現金產生單位)。商譽以外的已出現減值的資產，於各報告日期均就減值是否可以撥回進行審視。

3.9 金融資產

貴集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的用途而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期重新評估該分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為付款數額固定或可以計算且並非在活躍市場上市的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟有效期超過結算日起計12個月者除外。貸款及應收款項於資產負債表中歸類為「貿易及其他應收款項」（附註3.12）。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產即指定為此類別或不屬於任何其他類別的非衍生金融資產。除非管理層擬於結算日起計12個月內出售有關投資，否則該等項目列為非流動資產。

一般投資買賣於交易日（即 貴集團承諾購買或出售資產當日）確認。投資首先按公平值加交易成本確認，並於收取投資所得現金的權利屆滿或已轉讓，且 貴集團已轉讓所有權絕大部分風險及回報時終止確認。可供出售金融資產隨後按公平值入賬。貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本入賬。列為可供出售財務資產的公平值變動產生的未變現損益在權益確認。倘出售列為可供出售財務資產，則累計公平值調整將於合併收益表列為投資證券所得損益。

可供出售證券的利息按實際利率法計算，並在合併收益表確認為其他收入的一部分。當 貴集團收取股息的權利確立時，可供出售證券的股息在合併收益表確認為其他收入的一部分。

已上市投資公平值按現時買入價計算。倘金融資產（及非上市證券）的市場交投並不活躍，則 貴集團會以估值法釐定公平值，包括使用近期公平交易、參考其他大致相同的工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據而減少依賴特定公司的數據。

貴集團於各結算日評估有否客觀證據顯示任何一項或一組金融資產出現減值。倘分類為可供出售的股本證券公平值大幅或持續下跌至低於成本，則表示該等證券出現減值。如可供出售金融資產出現任何有關減值跡象，則會自權益扣除累計虧損（收購成本與現時公平值的差額，再扣除之前於收益表確認的金融資產減值虧損），並在合併收益表確認。於合併收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在合併收益表撥回。

3.10 發展中土地

發展中土地指尚未獲得土地使用權的開發工程，其賬面值按成本與可變現淨值的較低者入賬。倘發展中土地的賬面值超過估計可收回金額時，則該資產賬面值將即時撇減至其可收回金額。

土地開發成本包括開發期間涉及的開發成本、借貸成本及專業費用等與開發資產直接相關的支出。一旦獲得土地使用權，發展中土地將重新歸類為發展中物業。

3.11 存貨

存貨主要包括食材及酒店消耗品。商品按成本與可變現淨值的較低者估值。成本乃按加權平均基準計算，包括發票價格、交付及其他有關採購的直接成本。可變現淨值乃基於預期銷售所得款項減估計銷售成本而釐定。

3.12 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀證據顯示 貴集團無法根據應收款項原訂條款全數收回應收款項，則須就貿易及其他應收款項作出減值撥備。債務人出現重大財務困難、可能宣告破產或財務重組、拖欠或欠付繳款(逾期30日以上)均視為顯示貿易應收款項出現減值。撥備數額為資產賬面值與估計未來現金流量按原定實際利率貼現成現值的差額。資產賬面值可透過撥備賬減少，而虧損數額會於合併收益表中確認為一般及行政開支。當無法收回貿易應收款項時，會撇減貿易應收款項的撥備賬。其後收回先前已撇減的款項將計入合併收益表的一般及行政開支內。

3.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他短期高流動性投資(原訂有效期為三個月或以下)及銀行透支。銀行透支列入資產負債表內流動負債的借貸。

3.14 貿易應付款項

貿易應付款項首先按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

3.15 財務負債

(a) 貸款

貸款首先按公平值確認，並扣除所涉交易成本。貸款其後按攤銷成本入賬；所得款項(已扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於貸款期間以實際利息法於合併收益表內確認。

除非 貴集團享可無條件遞延至結算日後最少12個月清償負債，否則貸款列為流動負債。

與購買、興建或生產需要相當時間方可投入作擬定用途或出售的資產直接有關的貸款成本均撥作資產成本的一部分。所有其他貸款成本均於產生年度的收益表扣除。

(b) 可換股債券

可換股債券負債部分的公平值以同等不可換股債券的市場利率計算。有關金額按攤餘成本列作負債，直至債券兌換或到期時為止。換股權的公平值首先按公平值確認，其後按各結算日的公平值重新計算。換股權公平值的變化在合併收益表確認。

3.16 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務資料所載賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅來自非業務合併的交易中資產或負債的首次確認，而交易對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時運用的稅率釐定。

遞延所得稅資產於未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額時確認。

遞延所得稅就對子公司、聯營公司及共同控制公司投資產生的暫時差額計提撥備，惟撥回暫時差額的時間可由 貴集團控制且暫時差額不可能於可見將來撥回者除外。

3.17 僱員福利

(i) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假於應計予僱員時確認，並會就僱員截至結算日止所提供服務的年假估計負債計提撥備。

僱員可享有的病假及產假僅於放假時確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及規例， 貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府經營的多項界定供款退休福利計劃， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團其他資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則及規例，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%或1,000港元（以較低者為準）的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與貴集團其他資產分開持有。

貴集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3.18 財務擔保負債

財務擔保負債乃就貴集團向物業買家提供的財務擔保確認。

財務擔保負債首先按公平值加發出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任估計所需開支的現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計算。

財務擔保負債僅於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

3.19 撥備及或然負債

當貴集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項同類責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

或然負債指過往事件可能引起的責任，而其存在與否僅由非貴集團可完全控制的一宗或多宗不確定未來事件發生或不發生而確認，亦可能為由於過往事件引致的現有責任，惟因可能毋須流出經濟資源或根據該責任應付金額無法可靠衡量而不予確認。

或然負債不會確認入賬，但會於財務報表附註中披露。當資源流出的可能性有變而導致可能流出資源，則會確認撥備。

3.20 收益確認

當交易的經濟利益可能流入 貴集團時確認收益，而有關收益可按下列基準可靠衡量。

(a) 出售物業

出售物業收益於物業的風險及回報轉移予買家(即相關物業落成後，根據銷售協議交付予買家，並合理確定可收回相關應收款項)時確認。於收益確認當日前就已售物業收取的按金及分期付款列入資產負債表內的流動負債。

(b) 租金收入

租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入以時間比例按實際利率法確認。倘應收款項出現減值，則 貴集團會將賬面值減至可收回金額(即其按工具原定實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續解除貼現作為利息收入。減值貸款的利息收入按原定實際利率確認。

(d) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

(e) 物業管理費及代理費收入

物業管理費及代理費收入於提供服務的會計期間確認。

(f) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

3.21 營運租約

所有權的大部分風險及回報由出租人保留的租約均列作營運租約。

(i) 貴集團為承租人

(a) 貴集團為非土地使用權營運租約的承租人，根據營運租約作出的付款扣除自出租人收取的任何優惠後，於租期內按直線法自合併收益表扣除。

(b) 貴集團為土地使用權營運租約的承租人

貴集團預付款項以獲得將用於發展物業的土地使用權營運租約。土地使用權預付款項於租期內攤銷及列作資產。於物業施工期間的攤銷將資本化為發展中物業的成

本。於物業施工前及完成後的攤銷於合併收益表中支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業售出時確認為銷售成本，或於有關物業落成後轉撥至投資物業成本(附註3.5)。租金收入及開支扣除給予承租人的任何優惠後，於租期內按直線法確認。

(ii) 貴集團為出租人

當資產根據營運租約出租，則根據資產性質將該等資產計入資產負債表。

租金收入按直線法於租期內確認。

3.22 股息分派

分派予 貴公司權益持有人的股息於股東或董事局(視情況而定)批准派付股息的期間在 貴公司及 貴集團的財務報表確認為負債。

4 財務風險管理

貴集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、可供出售金融資產、貿易及其他應付款項以及貸款。該等金融工具詳情於相關附註披露。有關該等金融工具相關風險及減低該等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能及時有效地採取適當措施。

(a) 貨幣風險

貴集團面對未來商業交易及以非公司功能貨幣計值的已確認資產和負債產生的外匯風險。 貴集團的外幣交易及結餘主要以港元及美元計值。 貴集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而， 貴集團管理層會監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 信貸風險

貴集團面對貿易及其他應收款項以及現金及銀行存款的相關信貸風險。

為管理該風險， 貴集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適信貸紀錄的客戶，而按金均存置於具有合適信貸評級的銀行，另外亦設有預定的信貸限額及其他信貸審批程序。 貴集團亦制訂其他程序，確保能跟進追收逾期債務。此外， 貴集團定期審閱各項貿易應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠減值虧損。 貴集團信貸風險並不過度集中，風險分散於不同的交易方及客戶。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理需要維持足夠現金及有價證券，並透過獲取足夠的已承擔信貸融資確保有足夠的可動用資金。貴公司致力維持可動用的已承擔信貸融資，保持資金調配彈性。

(d) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自貸款及應收款項和貸款(附註22)。浮息貸款令貴集團面對現金流利率風險，而定息貸款則存在公平值利率風險。由於貴集團的貸款和應收款項按固定利率計息，因此存在公平值利率風險。基於目前的債務水平，貴集團認為風險極低，但當貴集團需要新借貸應付業務所需時，仍會盡力降低相關風險。

(e) 公平值估計

並非在活躍市場買賣的金融工具(包括非上市權益投資)的公平值以貼現現金流量估值法計算。

應收款項及應付款項的面值減估計信貸調整假設與其公平值相若。就披露而言，估計財務負債的公平值按未來訂約現金流量以貴集團同類金融工具獲得的現有市場利率貼現計算。

5 重大會計估計及假設

估計和判斷會根據過往經驗及對在當時情況相信為合理的未來事件預期等其他因素持續評估。

貴集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與實際結果相同。很大機會導致下一個財政年度的資產和負債賬面值重大調整的重大風險的估計和假設如下。

(a) 投資物業公平值估計

在作出判斷時，貴集團考慮多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場上即期價格，並就相關差異作出調整；
- (ii) 在交投活躍程度稍遜市場的同類物業近期價格，並會就自按相關價格交易當日以來的經濟狀況變化作出調整；及
- (iii) 根據任何現時租約或其他合約條款以及位於相同位置及具相同狀況的同類物業即期市場租值可靠地估計的未來現金流量，按可反映對現金流量金額及時間不明朗因素的即期市場評估的貼現率貼現的現金流量預測。

貴集團根據獨立專業合資格估值師所作估值評估投資物業的公平值。

(b) 所得稅及遞延稅項

計算所得稅撥備時需作出重大判斷。日常業務進行及作出不少交易及計算，而當中的最終稅項未必能確定。倘該等事宜的最終稅務結果與原先入賬的金額不同，則該等差額將影響釐定有關稅項的期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為將來可能有應課稅溢利用以抵銷暫時差異或稅務虧損時，將確認有關若干暫時差異及稅務虧損的遞延稅項資產，但實際用途或會不同。

(c) 土地增值稅

貴集團須支付中國土地增值稅。然而，中國不同城市的稅務司法機關施加及繳付有關稅項的方式各異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，計算土地增值及其相關稅項金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解所估計的土地增值稅而確認有關稅額。最終稅務結果或會與原先記錄的金額不同，而該等差額將會影響地方稅務機關落實有關稅項期間的銷售成本。

6 收益及分部資料

根據貴集團的內部財務報告，貴集團決定以業務分部作為主要呈報方式。貴集團將其業務劃分為以下分部：

發展物業： 開發住宅及商業物業以及出租已落成待售物業以賺取租金收入。

投資物業： 出租投資物業以賺取租金收入，並自物業升值獲取長期收益。

其他： 提供酒店經營、物業管理、物業銷售代理及相關服務。

由於貴集團僅有不足10%的營業額及業績來自中國以外的市場，而位於中國以外地區的資產少於10%，故並無呈列地區分部資料。

6.1 主要呈報方式 — 業務分部

(a) 截至二零零四年十二月三十一日至年度

	發展物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收益	1,793,357	139,441	1,932,798
分部間收益	(1,029)	(39,335)	(40,364)
收益	1,792,328	100,106	1,892,434
分部業績	353,807	(11,909)	341,898
未分配			(50,492)
			291,406
融資成本(附註29)			(94,945)
分佔聯營公司溢利	4,981	791	5,772
除所得稅前溢利			202,233
所得稅			(92,146)
年度溢利			110,087
分部資產	5,522,311	389,027	5,911,338
聯營公司	251,605	5,498	257,103
遞延所得稅資產			36,932
資產總值			6,205,373
分部負債	2,520,692	141,030	2,661,722
遞延所得稅負債			14,765
未分配			2,264,542
負債總值			4,941,029
其他分部項目			
折舊	3,330	5,871	9,201
攤銷土地使用權	4,110	638	4,748
貿易及其他應收款項減值撥備	15,134	—	15,134
資本開支	7,003	116,369⁽ⁱ⁾	123,372

(i) 該結餘包括發展投資物業所產生的資本開支。由於物業投資於二零零四年並無收益亦無業績，且僅佔 貴集團資產不足10%，故於二零零四年並無作為獨立分部呈列。

(b) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

	發展物業	投資物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收益	2,553,275	50,360	147,694	2,751,329
分部間收益	(16,000)	—	(24,130)	(40,130)
收益	2,537,275	50,360	123,564	2,711,199
分部業績	449,847	261,575	4,064	715,486
未分配				(3,504)
				711,982
融資成本(附註29)				(88,090)
分佔聯營公司(虧損)／溢利	(2,255)	—	1,119	(1,136)
除所得稅前溢利				622,756
所得稅				(195,125)
年度溢利				427,631
分部資產	7,596,680	1,190,915	278,582	9,066,177
聯營公司	39,576	—	5,900	45,476
遞延所得稅資產				45,773
資產總值				9,157,426
分部負債	3,227,052	15,862	57,220	3,300,134
遞延所得稅負債				92,493
未分配				3,814,354
負債總值				7,206,981
其他分部項目				
折舊	4,620	742	5,341	10,703
攤銷土地使用權	4,624	—	669	5,293
貿易及其他應收款項減值撥備	35,236	—	—	35,236
資本開支	9,063	91,991	21,162	122,216

(c) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

	發展物業	投資物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收益	3,520,681	55,085	194,943	3,770,709
分部間收益	—	—	(62,352)	(62,352)
收益	3,520,681	55,085	132,591	3,708,357
分部業績	733,207	346,291	51,134	1,130,632
未分配				(54,078)
				1,076,554
融資成本(附註29)				(131,870)
分佔共同控制公司及 聯營公司(虧損)/溢利	(1,470)	—	2,143	673
除所得稅前溢利				945,357
所得稅				(348,548)
年度溢利				596,809
分部資產	14,833,390	1,534,060	302,020	16,669,470
共同控制公司	44,078	—	—	44,078
聯營公司	—	—	7,058	7,058
遞延所得稅資產				81,608
資產總值				16,802,214
分部負債	5,462,282	42,389	81,098	5,585,769
遞延所得稅負債				192,983
未分配				6,956,557
負債總值				12,735,309
其他分部項目				
折舊	2,240	582	5,827	8,649
攤銷土地使用權	3,117	—	703	3,820
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	1,320	1,320
資本開支	25,092	275,224	9,049	309,365

(d) 截至二零零七年三月三十一日止期間

	發展物業	投資物業	其他	總計
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
總分部收益	1,409,050	16,102	50,988	1,476,140
分部間收益	—	—	(9,879)	(9,879)
收益	1,409,050	16,102	41,109	1,466,261
分部業績	285,835	341,136	7,536	634,507
未分配				(43,191)
				591,316
經營溢利				
融資成本(附註29)				(35,968)
分佔共同控制公司及 聯營公司溢利	—	—	382	382
除所得稅前溢利				555,730
所得稅				(130,101)
期間溢利				425,629
分部資產	16,553,761	1,847,680	271,461	18,672,902
共同控制公司	43,989	—	—	43,989
聯營公司	—	—	7,440	7,440
遞延所得稅資產				73,688
資產總值				18,798,019
分部負債	5,315,159	36,263	101,818	5,453,240
遞延所得稅負債				223,820
未分配				8,867,743
負債總值				14,544,803
折舊	1,516	124	1,711	3,351
攤銷土地使用權	651	—	168	819
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	1,320	1,320
資本開支	2,805	—	275	3,080

(e) 截至二零零六年三月三十一日止期間(未經審核)

	發展物業	投資物業	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零零六年三月三十一日止期間				
總分部收益	347,313	15,650	43,676	406,639
分部間收益	—	—	(12,565)	(12,565)
收益	347,313	15,650	31,111	394,074
分部業績	119,437	12,231	8,747	140,415
未分配				(22,028)
				118,387
經營溢利				
融資成本(附註29)				(15,484)
分佔共同控制公司及 聯營公司(虧損)/溢利	(936)	—	108	(828)
除所得稅前溢利				102,075
所得稅				(39,253)
期間溢利				62,822
折舊	566	177	1,522	2,265
攤銷土地使用權	595	—	—	595
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	224	224
資本開支	2,917	35,752	207	38,876

分部間轉讓或交易乃按與無關連第三方交易的一般商業條款及條件進行。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、應收款項及現金結餘。

分部負債包括經營負債，而未分配負債包括總部貸款。

資本開支包括添置物業、廠房及設備(附註7)、土地使用權(附註8)及商譽(附註10)。

7 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃						總計
	物業裝修	酒店物業	機器	汽車	辦公樓設備	在建工程	
	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
於二零零四年一月一日							
年初賬面淨值	38,234	—	423	10,323	6,080	170,086	225,146
添置	—	—	330	5,106	3,195	114,741	123,372
出售	—	—	—	(2,396)	(248)	—	(2,644)
撥入／(撥出)	—	223	—	—	—	(223)	—
收購子公司(附註37)	—	182,718	944	2,200	587	—	186,449
折舊支出	(805)	(3,607)	(418)	(2,091)	(2,280)	—	(9,201)
年終賬面淨值	37,429	179,334	1,279	13,142	7,334	284,604	523,122
於二零零四年十二月三十一日							
成本	39,441	184,136	2,195	21,445	16,208	284,604	548,029
累計折舊	(2,012)	(4,802)	(916)	(8,303)	(8,874)	—	(24,907)
賬面淨值	37,429	179,334	1,279	13,142	7,334	284,604	523,122
於二零零五年一月一日							
年初賬面淨值	37,429	179,334	1,279	13,142	7,334	284,604	523,122
添置	6,000	2,400	104	2,312	8,409	91,991	111,216
出售	—	—	—	(111)	(203)	—	(314)
收購子公司(附註37)	—	—	—	1,999	1,103	—	3,102
出售子公司(附註38)	—	—	—	(1,101)	(149)	—	(1,250)
折舊支出	(805)	(3,565)	(447)	(2,391)	(3,495)	—	(10,703)
年終賬面淨值	42,624	178,169	936	13,850	12,999	376,595	625,173
於二零零五年十二月三十一日							
成本	45,441	186,536	2,299	24,544	25,368	376,595	660,783
累計折舊	(2,817)	(8,367)	(1,363)	(10,694)	(12,369)	—	(35,610)
賬面淨值	42,624	178,169	936	13,850	12,999	376,595	625,173
於二零零六年一月一日							
年初賬面淨值	42,624	178,169	936	13,850	12,999	376,595	625,173
添置	15,854	—	398	5,930	4,521	275,224	301,927
出售	—	—	(56)	(589)	(295)	—	(940)
轉撥至投資物業(附註9)	—	—	—	—	—	(651,819)	(651,819)
收購子公司(附註37)	—	—	—	345	13	—	358
出售子公司(附註38)	—	—	—	—	(213)	—	(213)
折舊支出	(2,637)	(3,554)	(661)	(377)	(1,420)	—	(8,649)
年終賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	—	265,837
於二零零六年十二月三十一日							
成本	59,581	188,252	2,657	28,911	26,067	—	305,468
累計折舊	(3,740)	(13,637)	(2,040)	(9,752)	(10,462)	—	(39,631)
賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	—	265,837
於二零零七年一月一日							
期初賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	—	265,837
添置	—	—	668	148	794	—	1,610
收購子公司	—	—	—	1,319	151	—	1,470
折舊	(36)	(1,064)	(101)	(933)	(1,217)	—	(3,351)
期末賬面淨值	55,805	173,551	1,184	19,693	15,333	—	265,566
於二零零七年三月一日							
成本	59,581	188,253	3,325	30,547	27,024	—	308,730
累計折舊	(3,776)	(14,702)	(2,141)	(10,854)	(11,691)	—	(43,164)
賬面淨值	55,805	173,551	1,184	19,693	15,333	—	265,566

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年度以及截至二零零七年三月三十一日止三個月，折舊支出分別為人民幣9,201,000元、人民幣10,703,000元、人民幣8,649,000元及人民幣3,351,000元，均計入合併收益表的行政開支。

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及二零零七年三月三十一日，在建工程的資本化利息分別為人民幣29,262,000元、人民幣36,149,000元、零及零。

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年度以及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止期間，在建工程借貸的資本化比率分別為5.01%、5.39%、零、零及零。

於二零零五年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，酒店物業已抵押作為貴集團貸款之擔保(附註22)。而於二零零四年以及二零零六年十二月三十一日並無作出該抵押。

8 土地使用權

物業、廠房及設備的土地使用權指貴集團按介乎10至50年的租期持有的中國土地權益，相關變動如下：

人民幣千元

於二零零四年一月一日	
年初賬面淨值	—
收購子公司(附註37)	35,887
攤銷支出	(638)
年終賬面淨值	35,249
於二零零四年十二月三十一日	
成本	35,887
累計攤銷	(638)
賬面淨值	35,249
於二零零五年一月一日	
年初賬面淨值	35,249
攤銷支出	(669)
年終賬面淨值	34,580
於二零零五年十二月三十一日	
成本	35,887
累計攤銷	(1,307)
賬面淨值	34,580
於二零零六年一月一日	
年初賬面淨值	34,580
添置	3,797
攤銷支出	(703)
年終賬面淨值	37,674
於二零零六年十二月三十一日	
成本	39,684
累計攤銷	(2,010)
賬面淨值	37,674
於二零零七年一月一日	
期初賬面淨值	37,674
攤銷支出	(168)
期終賬面淨值	37,506
於二零零七年三月三十一日	
成本	39,684
累計折舊	(2,178)
賬面淨值	37,506

於二零零五年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，所有土地使用權已就貴集團的借貸(附註22)抵押。二零零四年及二零零六年十二月三十一日並無作出相關抵押。

9 投資物業

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	—	—	592,000	1,526,000
自物業、廠房及 設備重新分類(附註7)	—	—	651,819	—
自己落成待售物業重新分類	—	363,978	—	—
公平值收益	—	228,022	282,181	314,000
年／期終	—	592,000	1,526,000	1,840,000

(a) 貴集團於二零零五年十二月三十一日的投資物業公平值由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估有限公司進行估值，而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的公平值則由戴德梁行有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。

(b) 貴集團所持投資物業權益按其賬面淨值分析如下：

	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	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國，按10至50年 租約持有	—	592,000	1,526,000	1,840,000

於二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團的投資物業賬面值分別為零、人民幣326,005,000元及人民幣438,487,000元，已用於貴集團的貸款(附註22)抵押。

10 商譽

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	2,335	2,335	13,335	16,976
增購子公司權益 而產生的商譽	—	11,000	3,641	—
期終結餘	2,335	13,335	16,976	16,976

二零零五年的商譽來自就收購子公司北京世紀遠洋賓館有限公司(「世紀遠洋賓館」)一名少數股東45%權益額外支付代價而增購的權益。由於世紀遠洋賓館自二零零四年一月一日(附註37(a))起已為貴集團子公司，故在此情況下不會考慮所收購資產淨值的公平值。

二零零六年的商譽來自就收購子公司遠洋地產(中山)開發有限公司(「遠洋地產(中山)」)一名少數股東8%權益額外支付代價而增購的權益。由於遠洋地產(中山)自二零零六年一月註冊成立起已為 貴集團子公司，故在此情況下不會考慮所收購資產淨值的公平值。

商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至 貴集團已識別的現金產生單位如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展物業	—	—	3,641	3,641
其他	2,335	13,335	13,335	13,335
	<u>2,335</u>	<u>13,335</u>	<u>16,976</u>	<u>16,976</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據計算使用價值而釐定。相關計算使用根據獲管理人員批准的五年期間財務預算的現金流量預測。該五年期間以後的現金流量按下述估計利率計算。

計算使用價值所採用的主要假設

	發展物業	其他
毛利率	26.9%	34.0%
增長率	1.9%	5.0%
貼現率	5.88%	5.88%

管理人員根據過往表現及對市場發展的預期釐定預算毛利率，而所採用的加權平均增長率與行業報告所載預測一致。所採用的貼現率為稅前比率，反映有關分部的特定風險。

11 共同控制公司及聯營公司

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
共同控制公司	—	—	44,078	—
聯營公司	257,103	45,476	7,058	7,440
	<u>257,103</u>	<u>45,476</u>	<u>51,136</u>	<u>7,440</u>

- (a) 貴集團所持共同控制公司及聯營公司(均為於中國成立的非上市公司)之權益變動如下:

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日
年/期初.....	263,430	257,103	45,476	51,136
分佔共同控制公司及 聯營公司業績				
— 除稅前溢利/(虧損) ..	9,456	(312)	2,216	571
— 稅項.....	(3,684)	(824)	(1,543)	(189)
重新分類				
— 當聯營公司成為 子公司時撥入其他 資產及負債.....	(11,022)	(209,773)	—	—
— 撥入持作待出售 流動資產.....	—	—	—	(44,078)
添置.....	—	—	6,055	—
出售聯營公司.....	—	—	(18)	—
已收股息.....	(1,077)	(718)	(1,050)	—
年/期終.....	257,103	45,476	51,136	7,440

- (b) 貴集團分佔共同控制公司及聯營公司資產和負債、收益及業績如下:

名稱	資產	負債	收益	溢利/ (虧損)	所持權益 百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(i)共同控制公司					
於二零零六年十二月三十一日及 截至該日止年度					
北京凱晨置業有限公司....	1,249,306	1,205,228	—	(1,470)	50%
(ii)聯營公司					
於二零零四年十二月三十一日及 截至該日止年度					
北京凱晨置業有限公司....	374,154	332,405	—	(715)	44%
北京商務中心區開發建設 有限責任公司.....	505,802	296,023	1,567	5,696	47.06%
北京中遠廣田裝飾工程 有限公司.....	18,900	13,453	37,905	791	40%
於二零零五年十二月三十一日及 截至該日止年度					
北京凱晨置業有限公司....	575,260	535,767	—	(2,255)	44%
北京中遠廣田裝飾工程 有限公司.....	22,189	16,224	68,538	1,119	40%
於二零零六年十二月三十一日及 截至該日止年度					
北京中遠廣田裝飾工程 有限公司.....	38,999	31,941	89,414	2,143	40%
於二零零七年三月三十一日及 截至該日止期間					
北京中遠廣田裝飾工程 有限公司.....	37,911	30,471	19,052	382	40%

(c) 貴集團所持共同控制公司及聯營公司並無其他或然負債及資本承擔。

(d) 有關 貴集團共同控制公司及聯營公司詳情載於附註40。

12 可供出售金融資產

可供出售金融資產均為非上市權益證券。

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	39,103	69,315	51,533	53,563
收購子公司(附註37(c))	29,000	—	—	—
添置	—	10,300	—	—
出售	—	(29,000)	—	—
重估盈餘	1,212	918	2,030	83
年／期終	69,315	51,533	53,563	53,646

13 發展中物業

	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	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業包括：				
土地使用權	596,562	1,060,940	2,119,223	2,945,259
建築成本及資本化支出	1,851,678	2,500,445	4,442,119	4,764,673
資本化利息	108,679	160,469	231,321	304,575
	2,556,919	3,721,854	6,792,663	8,014,507

土地使用權變動如下：

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權：				
年／期初	70,470	596,562	1,060,940	2,119,223
添置	649,261	702,756	1,338,604	866,091
攤銷 — 資本化於發展中物業	(5,743)	(15,687)	(42,979)	(13,092)
撥入已落成待售物業	(117,426)	(222,691)	(237,342)	(26,963)
年／期終	596,562	1,060,940	2,119,223	2,945,259

資本化利息變動如下：

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本化利息：				
年／期初	39,903	108,679	160,469	231,321
年／期內添置(附註29)	51,723	132,003	241,568	99,427
因收購子公司之添置	61,709	—	—	—
撥入已落成待售物業	(44,656)	(80,213)	(170,716)	(26,173)
年／期終	108,679	160,469	231,321	304,575

發展中物業全部位於中國。

於二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，發展中物業中分別約人民幣150,542,000元、人民幣1,349,533,000元及人民幣1,247,102,000元用於 貴集團的貸款抵押。於二零零四年十二月三十一日並無有關抵押。

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年度以及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止期間，借貸的資本化比率分別為4.99%、5.39%、5.81%、5.41%及6.17%。

發展中物業包括一幅價值達人民幣110,976,000元而尚未獲得土地使用權的土地。除該土地使用權外，所有土地使用權均已獲得土地使用權證。

14 發展中土地

發展中土地指尚未獲得相關正式土地使用權證的發展項目。獲得正式土地使用權證前，僅進行拆卸及土地平整工作。

15 貿易及其他應收款項

	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	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	91,089	66,907	9,360	13,123
減：應收款項減值撥備	(2,030)	(1,755)	(2,025)	(2,417)
貿易應收款項淨額	89,059	65,152	7,335	10,706
向政府支付土地使用權按金	100,159	—	800,000	800,000
其他應收款項	316,237	32,065	44,963	48,239
借予聯營公司貸款(附註b)	86,700	54,000	5,000	5,000
借予少數股東貸款(附註c)	90,000	—	—	—
借予第三方的貸款(附註d)	—	618,000	—	—
	682,155	769,217	857,298	863,945

於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，已就參與土地使用權公開招標而向地方土地管理部門支付土地使用權按金分別約為人民幣100,159,000元、零、人民幣800,000,000元及人民幣800,000,000元。於二零零七年三月三十一日向政府支付土地使用權按金的土地使用權尚未取得。

(a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於6個月.....	31,619	61,737	3,589	6,880
6個月至1年.....	2,896	1,601	1,620	1,663
1年至2年.....	54,309	1,405	1,433	1,413
2年至3年.....	235	409	693	750
	<u>89,059</u>	<u>65,152</u>	<u>7,335</u>	<u>10,706</u>

(b) 借予聯營公司貸款為無抵押，按4.78厘至6.24厘計息，且須於一年內還款。

(c) 借予少數股東貸款為無抵押，按10.00厘計息，且須於一年內還款。

(d) 借予第三方貸款為無抵押，按5.58厘計息，且須於一年內還款。於二零零五年，人民幣618,000,000元之款項被借給二零零六年新收購的一家子公司。

(e) 貿易應收款項、其他應收款項及借予關聯公司的貸款賬面值與公平值相若。

16 預付款項

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購子公司預付款項.....	—	—	78,868	—
其他預付款項.....	96,461	37,757	166,696	238,504
	<u>96,461</u>	<u>37,757</u>	<u>245,564</u>	<u>238,504</u>

預付款項包括就收購遼寧萬祥置業公司100%權益及萬祥置業(瀋陽)有限公司91%權益而向第三方支付之約人民幣78,868,000元。收購該等公司分別於二零零七年一月(附註37)及二零零七年二月(附註37)完成。

17 已落成待售物業

所有已落成待售物業均位於中國，租期介乎40至70年，並於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已落成待售物業包括：				
土地使用權.....	90,395	70,637	140,929	95,480
建築成本及資本化支出.....	639,872	614,623	1,218,497	850,802
資本化利息.....	37,448	18,410	30,387	34,115
	<u>767,715</u>	<u>703,670</u>	<u>1,389,813</u>	<u>980,397</u>

土地使用權變動如下：

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權：				
年／期初	239,009	90,395	70,637	140,929
自發展中物業撥入	117,426	222,691	237,342	26,963
攤銷	(4,110)	(3,986)	(3,117)	(651)
撥入銷售成本	(261,930)	(238,463)	(163,933)	(71,761)
年／期終	90,395	70,637	140,929	95,480

18 受限制銀行存款

受限制銀行存款指因銀行授予 貴集團物業買家按揭貸款而存入銀行的保證金存款。

19 現金及現金等價物

	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	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	700,808	1,046,016	2,580,137	2,368,026
短期銀行存款	4,803	20	20	—
現金及現金等價物	705,611	1,046,036	2,580,157	2,368,026
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	700,770	653,274	1,995,238	2,070,207
— 港元	1,080	119,500	229,570	55,057
— 美元	3,761	273,262	355,349	242,762
	705,611	1,046,036	2,580,157	2,368,026

- (a) 截至二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日止三個月及截至二零零七年三月三十一日止三個月，短期銀行存款實際年利率分別為 1.98%、2.25%、2.25%及零。
- (b) 貴集團現金及現金等價物以人民幣、港元及美元計值，分別置存於中國及香港的銀行。將該等以人民幣計值的結餘換算為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

20 所有者權益

	合併儲備	法定儲備 ⁽ⁱ⁾	滙兌	可出售投資	保留盈利	總計
	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
於二零零四年						
一月一日	1,022,763	36,388	42	—	30,249	1,089,442
年度溢利	—	—	—	—	93,933	93,933
公平值收益	—	—	—	1,212	—	1,212
自年度溢利撥入	—	32,323	—	—	(32,323)	—
股息	—	—	—	—	(49,600)	(49,600)
於二零零四年						
十二月三十一日	1,022,763	68,711	42	1,212	42,259	1,134,987
年度溢利	—	—	—	—	374,341	374,341
滙兌折算差額	—	—	(2,034)	—	—	(2,034)
公平值收益	—	—	—	918	—	918
自年度溢利撥入	—	62,371	—	—	(62,371)	—
股息	—	—	—	—	(74,000)	(74,000)
於二零零五年						
十二月三十一日	1,022,763	131,082	(1,992)	2,130	280,229	1,434,212
年度溢利	—	—	—	—	570,380	570,380
滙兌折算差額	—	—	2,152	—	—	2,152
股東注資	1,620,803	—	—	—	—	1,620,803
公平值收益	—	—	—	2,030	—	2,030
自年度溢利撥入	—	120,939	—	—	(120,939)	—
股息	—	—	—	—	(103,952)	(103,952)
於二零零六年						
十二月三十一日	2,643,566	252,021	160	4,160	625,718	3,525,625
期內溢利	—	—	—	—	398,908	398,908
滙兌折算差額	—	—	(2,980)	—	—	(2,980)
公平值收益	—	—	—	83	—	83
股息	—	—	—	—	(248,794)	(248,794)
於二零零七年						
三月三十一日	2,643,566	252,021	(2,820)	4,243	775,832	3,672,842
於二零零六年						
一月一日	1,022,763	131,082	(1,992)	2,130	280,229	1,434,212
期內溢利	—	—	—	—	54,354	54,354
滙兌折算差額	—	—	1,992	—	—	1,992
於二零零六年						
三月三十一日 (未經審核)	1,022,763	131,082	—	2,130	334,583	1,490,558

(i) 法定儲備為在中國註冊成立的公司根據中國規例而預留作未來發展用途的儲備，按該等公司年度溢利的若干百分比每年撥款。

21 子公司的優先股

優先股由 貴集團子公司德盛國際投資有限公司(「德盛」)發行。根據優先股持有人與德盛直接控股公司德力國際投資有限公司(「德力」)訂立的認購及股東協議，優先股持有人有權要求德力向優先股持有人收購若干數量的優先股。

優先股確認為財務負債。

22 貸款

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸				
銀行貸款				
— 有抵押(附註a(i))	—	1,000,000	1,780,000	2,750,000
— 無抵押	1,430,000	1,155,000	2,210,000	3,280,000
	<u>1,430,000</u>	<u>2,155,000</u>	<u>3,990,000</u>	<u>6,030,000</u>
其他貸款				
— 有抵押(附註a(ii))	—	—	209,720	213,150
— 無抵押	—	350,000	368,800	350,000
	—	<u>350,000</u>	<u>578,520</u>	<u>563,150</u>
	<u>1,430,000</u>	<u>2,505,000</u>	<u>4,568,520</u>	<u>6,593,150</u>
減：一年內到期款項	—	(620,000)	(460,000)	(740,000)
非流動貸款總額	<u>1,430,000</u>	<u>1,885,000</u>	<u>4,108,520</u>	<u>5,853,150</u>
即期				
長期銀行貸款的即期部分				
— 有抵押(附註a(i))	—	170,000	230,000	110,000
— 無抵押	—	450,000	230,000	630,000
	—	<u>620,000</u>	<u>460,000</u>	<u>740,000</u>
短期銀行貸款				
— 有抵押(附註a(iii))	—	100,000	600,000	600,000
— 無抵押	670,000	1,080,000	1,250,000	1,636,556
	<u>670,000</u>	<u>1,180,000</u>	<u>1,850,000</u>	<u>2,236,556</u>
同系子公司之貸款				
— 有抵押	140,000	100,000	500,000	—
	<u>140,000</u>	<u>100,000</u>	<u>500,000</u>	<u>—</u>
其他貸款				
— 無抵押	—	5,000	38,037	38,037
即期貸款總額	<u>810,000</u>	<u>1,905,000</u>	<u>2,848,037</u>	<u>3,014,593</u>
總借貸	<u>2,240,000</u>	<u>3,790,000</u>	<u>6,956,557</u>	<u>8,867,743</u>

(a) 貴集團貸款抵押詳情如下：

- (i) 於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，長期銀行貸款分別為零、人民幣1,000,000,000元、人民幣1,780,000,000元及人民幣2,750,000,000元，以 貴集團的發展中物業(附註13)、土地使用權(附註8)、物業、廠房及設備(附註7)及投資物業(附註9)作抵押擔保。
- (ii) 於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，第三方貸款分別為零、零、人民幣209,720,000元及人民幣213,150,000元，以 貴集團子公司股本作抵押擔保。
- (iii) 於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，短期銀行貸款分別為零、人民幣100,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元，以 貴集團發展中物業(附註13)作抵押擔保。

(b) 貴集團於相關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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總貸款				
— 1年內	810,000	1,905,000	2,848,037	3,014,593
— 1年至2年	950,000	805,000	3,098,800	3,940,000
— 2年至5年	480,000	1,080,000	1,009,720	1,913,150
須於5年內全數償還	<u>2,240,000</u>	<u>3,790,000</u>	<u>6,956,557</u>	<u>8,867,743</u>

(c) 於二零零七年三月三十一日，除一筆總額為人民幣386,556,000元的短期貸款以美元計值外，貴集團所有貸款均以人民幣計值。

(d) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款	5.01%	5.39%	5.95%	6.13%
其他貸款	<u>4.78%</u>	<u>5.38%</u>	<u>6.29%</u>	<u>6.68%</u>

(e) 貴集團貸款的利率變動及按合約重定價格日期如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月以下	2,240,000	3,790,000	6,708,800	8,616,556
6至12個月	—	—	38,037	38,037
1至5年	—	—	209,720	213,150
	<u>2,240,000</u>	<u>3,790,000</u>	<u>6,956,557</u>	<u>8,867,743</u>

(f) 非即期貸款的賬面值與公平值如下：

	賬面值				公平值			
	於十二月三十一日		於二零零七年		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	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	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
非流動貸款	<u>1,430,000</u>	<u>1,885,000</u>	<u>4,108,520</u>	<u>5,853,150</u>	<u>1,430,000</u>	<u>1,867,711</u>	<u>4,097,468</u>	<u>5,843,156</u>

由於貼現影響不大，故即期貸款的公平值與其賬面值相若。公平值乃基於按以下利率貼現之現金流量而定：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款利率	5.01%	5.18%	5.88%	5.96%

23 遞延所得稅

遞延所得稅賬目淨額變動如下：

	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
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(38,698)	(22,167)	46,720	111,375
於合併收益表中確認(附註30)	16,531	68,887	64,655	38,757
年／期終	(22,167)	46,720	111,375	150,132

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關時，遞延所得稅資產及負債則可互相抵銷，抵銷後金額如下：

	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	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後收回	(19,823)	(13,949)	(29,043)	(10,154)
— 將於12個月內收回	(17,109)	(31,824)	(52,565)	(63,534)
	(36,932)	(45,773)	(81,608)	(73,688)
遞延所得稅負債：				
— 將於超過12個月後結清	14,765	92,493	192,983	223,820
	(22,167)	46,720	111,375	150,132

於有關期間的遞延所得稅資產及負債變動(並無計及於同一課稅司法權區的結餘抵銷)如下：

遞延所得稅負債：

	折舊差額	投資物業重估	視為出售	其他	總計
	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
於二零零四年一月一日	780	—	1,056	—	1,836
自合併收益表扣除	9,841	—	1,842	3,221	14,904
於二零零四年十二月三十一日	10,621	—	2,898	3,221	16,740
於二零零五年一月一日	10,621	—	2,898	3,221	16,740
(計入合併收益表)／ 自合併收益表扣除	(7,771)	75,247	21,240	15,229	103,945
於二零零五年十二月三十一日	2,850	75,247	24,138	18,450	120,685
於二零零六年一月一日	2,850	75,247	24,138	18,450	120,685
自合併收益表扣除／ (計入合併收益表)	5,821	93,545	5,610	(5,663)	99,313
於二零零六年十二月三十一日	8,671	168,792	29,748	12,787	219,998
於二零零七年一月一日	8,671	168,792	29,748	12,787	219,998
(計入合併收益表)／ 自合併收益表扣除	(2,102)	37,079	(7,212)	(3,100)	24,665
於二零零七年三月三十一日	6,569	205,871	22,536	9,687	244,663

遞延所得稅資產：

	物業成本		財務擔保		其他	總計
	稅務虧損	基礎差額	負債確認	未變現收益		
	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
於二零零四年一月一日． 自合併收益表扣除／ (計入合併收益表) ..	(12,869)	(11,557)	(741)	(13,363)	(2,004)	(40,534)
於二零零四年 十二月三十一日	(2,929)	(17,444)	(1,426)	(17,108)	—	(38,907)
於二零零五年一月一日． 自合併收益表扣除／ (計入合併收益表) ..	(2,929)	(17,444)	(1,426)	(17,108)	—	(38,907)
於二零零五年 十二月三十一日	—	(32,739)	(1,364)	(39,862)	—	(73,965)
於二零零六年一月一日． 計入合併收益表	—	(32,739)	(1,364)	(39,862)	—	(73,965)
於二零零六年 十二月三十一日	—	(32,739)	(15,442)	(60,442)	—	(108,623)
於二零零七年一月一日． 於合併收益表扣除／ (計入合併收益表) ..	—	7,937	(5,356)	11,511	—	14,092
於二零零七年 三月三十一日	—	(24,802)	(20,798)	(48,931)	—	(94,531)

倘可透過日後溢利實現相關利益，則會就結轉稅務虧損確認遞延所得稅資產。於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團未確認的稅務虧損分別達人民幣40,357,000元、人民幣35,315,000元、人民幣40,998,000元及人民幣67,137,000元，可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅務虧損分別於二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年到期。

24 貿易及其他應付款項

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	281,430	463,111	880,983	833,041
應計支出	9,449	226,654	1,091,588	1,015,851
其他應付款項	309,438	267,619	293,358	553,103
其他稅項	45,753	39,898	95,645	73,354
應付少數股東款項(附註a)	384,577	196,874	—	—
財務擔保負債撥備(附註c)	24,542	24,354	67,016	69,033
	<u>1,055,189</u>	<u>1,218,510</u>	<u>2,428,590</u>	<u>2,544,382</u>

- (a) 於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之應付少數股東款項為無抵押、免息，且於截至二零零四年及二零零五年止年度並無固定還款期。
- (b) 貿易應付款項及其他應付款項賬面值與其公平值相若。

於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貿易應付款項賬齡分析如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月內	138,716	323,912	577,172	737,424
6個月至12個月	66,815	76,570	246,062	46,419
1至2年	56,388	53,976	32,494	40,747
2至3年	12,607	1,460	17,077	23
3年以上	6,904	7,193	8,178	8,428
	<u>281,430</u>	<u>463,111</u>	<u>880,983</u>	<u>833,041</u>

(c) 附註35所載給予 貴公司及 貴集團物業買家的財務擔保負債撥備如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日
年／期初	22,466	24,542	24,354	67,016
增加	5,851	13,290	56,771	13,786
利息開支	1,305	1,658	3,195	1,109
撥回	(5,080)	(15,136)	(17,304)	(12,878)
年／期終	<u>24,542</u>	<u>24,354</u>	<u>67,016</u>	<u>69,033</u>

25 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
	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
	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
投資收入					
— 可出售金融資產的					
股息收入	—	809	820	—	—
利息收入	18,862	49,491	35,481	11,250	6,894
其他	6,538	10,641	3,940	4,861	1,405
	<u>25,400</u>	<u>60,941</u>	<u>40,241</u>	<u>16,111</u>	<u>8,299</u>

26 其他(虧損)／收益淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
	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
	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
視為出售一家子公司之收益	—	64,365	17,000	15,997	—
出售物業、廠房及設備之虧損	(197)	(116)	(106)	(11)	—
出售一家子公司之(虧損)／					
收益(附註38)	—	(4,910)	1,867	—	—
滙兌虧損	—	—	(11,673)	(3,924)	(1,788)
	<u>(197)</u>	<u>59,339</u>	<u>7,088</u>	<u>12,062</u>	<u>(1,788)</u>

視為出售收益乃因一家子公司少數股東注資導致 貴集團應佔該子公司資產淨值被攤薄所致。

二零零六年滙兌虧損來自港元與美元銀行存款的滙兌差額(附註19)，大部分為股東注資所致。

27 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及推廣成本以及行政開支，詳情如下：

	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
	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
出售物業及土地使用權成本：					
土地使用權(附註17)	261,930	238,463	163,933	13,618	71,761
資本化利息	61,020	31,531	60,159	5,478	11,894
建築相關成本	965,657	1,595,855	2,095,735	173,613	920,940
直接投資物業開支	10,615	8,531	8,292	617	926
僱員福利開支(附註28)	63,387	87,356	108,752	29,209	37,552
顧問費用	3,130	13,240	23,973	3,849	13,001
折舊	9,201	10,703	8,649	2,265	3,351
土地使用權攤銷	4,748	5,293	3,820	595	819
宣傳及市場推廣	44,437	87,225	70,653	13,527	20,584
營業稅及其他徵費	101,903	144,823	201,044	20,928	77,954
土地增值稅	—	—	83,865	—	4,988
貿易及其他應收款項減值	15,134	35,236	1,320	224	1,320
辦公費開支	30,391	38,196	47,496	9,192	10,384
其他	54,678	51,067	83,622	30,745	19,982
	<u>1,626,231</u>	<u>2,347,519</u>	<u>2,961,313</u>	<u>303,860</u>	<u>1,195,456</u>

28 僱員福利費用

貴集團僱員福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	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
	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
薪金、工資及花紅	47,826	66,834	77,489	21,855	29,987
退休福利供款	4,615	7,118	11,273	2,674	1,414
其他津貼及福利	10,946	13,404	19,990	4,680	6,151
	<u>63,387</u>	<u>87,356</u>	<u>108,752</u>	<u>29,209</u>	<u>37,552</u>

貴集團僱員參與由中國有關省市政府經營的不同退休福利計劃，貴集團須按有關期間僱員基本工資的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

此外，貴集團的所有香港僱員均參加根據強制性公積金計劃規則及規例的退休金計劃。強制性公積金計劃供款乃根據合資格僱員相關總收入5%的最低法定供款額計算。

29 融資成本

	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
	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
貸款利息支出					
— 須於五年內全數償還	146,668	220,093	373,438	71,954	135,395
減：資本化利息	(51,723)	(132,003)	(241,568)	(56,470)	(99,427)
	<u>94,945</u>	<u>88,090</u>	<u>131,870</u>	<u>15,484</u>	<u>35,968</u>

30 稅項

貴集團現時若干成員公司須繳納中國企業所得稅，而有關期間稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時貴集團各成員公司的應課稅收入按法定所得稅率33%計提撥備。於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過新企業所得稅法，將所有中國企業的適用所得稅率改為25%，自二零零八年一月一日起生效。

自合併收益表扣除的所得稅開支為：

	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
	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
即期所得稅：					
— 中國企業所得稅	75,615	126,238	283,893	44,323	91,344
遞延稅項(附註23)	16,531	68,887	64,655	(5,070)	38,757
	<u>92,146</u>	<u>195,125</u>	<u>348,548</u>	<u>39,253</u>	<u>130,101</u>

自合併收益表扣除的實際所得稅與除所得稅前溢利按已頒佈稅率計算的數額之差額對賬如下：

	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
	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
除稅前溢利	202,233	622,756	945,357	102,075	555,730
減：分佔共同控制公司及 聯營公司溢利／(虧損)	(5,772)	1,136	(673)	828	(382)
	<u>196,461</u>	<u>623,892</u>	<u>944,684</u>	<u>102,903</u>	<u>555,348</u>
按於相關國家產生的溢利適用 國內稅率33%計算的稅項	64,832	205,884	311,746	33,958	183,265
日後稅率由33%減至 25%的影響	—	—	—	—	(63,670)
毋須課稅收入	—	(15,010)	(8,519)	(4,577)	(2,037)
不可扣稅的支出	15,620	6,455	19,708	4,623	3,917
未確認的稅務虧損	12,020	10,250	31,254	5,513	8,881
動用過往未確認的稅務虧損	(326)	(12,454)	(5,641)	(264)	(255)
稅項支出	<u>92,146</u>	<u>195,125</u>	<u>348,548</u>	<u>39,253</u>	<u>130,101</u>

31 每股盈利

由於進行重組及有關期間業績乃按上文附註1所披露之合併基準編撰，因此視每股盈利資料對本報告毫無意義，故並無呈列有關資料。

32 股息

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已派付末期股息	74,000	103,952	248,794	—	—

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。有關期間股息指遠洋地產派付之股息。

於二零零五年四月十三日，遠洋地產宣派末期股息人民幣74,000,000元，並已於二零零五年償清。

於二零零六年三月十八日，遠洋地產宣派末期股息人民幣103,952,000元，並已於二零零六年償清。

於二零零七年二月十五日，遠洋地產宣派末期股息人民幣248,794,000元，並已於二零零七年五月償清。

33 董事及五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

於有關期間，貴集團執行董事(不包括李明先生)並無就其向貴集團提供的服務獲取任何酬金，而貴集團亦無向任何董事(不包括李明先生)支付酬金。於有關期間，貴公司董事(不包括李明先生)概無放棄或同意放棄任何酬金。

李明先生的酬金載列如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
基本薪金及津貼	1,203	1,000	2,835	709	200
退休福利供款	59	100	100	25	25
	<u>1,262</u>	<u>1,100</u>	<u>2,935</u>	<u>734</u>	<u>225</u>

(b) 五名最高酬人士

於有關期間，貴集團五名最高薪人士每人獲支付酬金範圍介乎零至3,000,000港元。

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
基本薪金及津貼	1,373	1,420	2,310	578	575
花紅	2,000	1,972	4,237	1,059	—
退休福利供款	209	287	286	72	72
	<u>3,582</u>	<u>3,679</u>	<u>6,833</u>	<u>1,709</u>	<u>647</u>

酬金介乎以下範圍：

	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
零至1,000,000港元(約相等於970,000元人民幣) . . .	4	4	2	5	5
1,000,001港元(約相等於970,000元人民幣)至 1,500,000港元(約相等於1,455,000元人民幣) . . .	1	1	2	—	—
2,500,001港元(約相等於2,425,000元人民幣)至 3,000,000港元(約相等於2,910,000元人民幣) . . .	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

(c) 於有關期間，貴集團成員公司概無向上述任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為吸引加入或加入貴集團的獎金或離職補償。

34 經營業務所得／(所用)現金

	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 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年／期內溢利	110,087	427,631	596,809	62,822	425,629
就以下項目作出調整：					
— 稅項(附註30)	92,146	195,125	348,548	39,253	130,101
— 折舊(附註27)	9,201	10,703	8,649	2,265	3,351
— 土地使用權攤銷(附註27)	4,748	5,293	3,820	595	819
— 貿易及其他應收款項減值	15,134	35,236	1,320	224	1,320
— 出售物業、廠房及設備的 虧損(見下文)	197	116	106	11	—
— 利息支出(附註29)	94,945	88,090	131,870	15,484	35,968
— 利息收入(附註25)	(18,862)	(49,491)	(35,481)	(11,250)	(6,894)
— 分佔共同控制公司及聯營公司 (溢利)／虧損(附註11)	(5,772)	1,136	(673)	828	(382)
— 投資物業估值收益(附註9)	—	(228,022)	(282,181)	—	(314,000)
— 視為出售子公司的 收益(附註26)	—	(64,365)	(17,000)	(15,997)	—
— 出售子公司虧損	—	4,910	(1,867)	—	—
— 可供出售金融資產的投資收入	—	(809)	(820)	—	—
	<u>301,824</u>	<u>425,553</u>	<u>753,100</u>	<u>94,235</u>	<u>275,912</u>
營運資金變動(不包括收購影響及 綜合賬目時產生的滙兌差額)：					
— 已落成待售物業	949,632	(296,184)	(156,159)	(289,589)	408,765
— 存貨(按成本列賬)	10	9	(147)	(496)	(48)
— 貿易及其他應收款項	(81,218)	(7,852)	37,535	177,899	85,518
— 發展中土地	499,069	(1,510,475)	(1,391,233)	(522,560)	(1,115,597)
— 貿易及其他應付款項	(610,767)	133,525	1,387,440	(132,267)	123,754
— 預付款項	33,340	58,704	(207,807)	(80,125)	7,060
— 預收客戶款項	1,318,351	523,625	864,659	1,046,704	(558,760)
— 發展中物業	(1,942,426)	(149,763)	(3,252,485)	(1,083,585)	(837,445)
— 受限制現金	(2,455)	(62,662)	25,161	50,879	4,651
經營業務所得／(所用)現金	<u>465,360</u>	<u>(885,520)</u>	<u>(1,939,936)</u>	<u>(738,905)</u>	<u>(1,606,190)</u>

於合併現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	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 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	2,644	314	940	238	—
出售物業、廠房及設備的虧損 (附註26)	(197)	(116)	(106)	(11)	—
出售物業、廠房及 設備所得款項	<u>2,447</u>	<u>198</u>	<u>834</u>	<u>227</u>	<u>—</u>

35 財務擔保

有關期間終結時， 貴集團有下列財務擔保：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	926,095	919,008	1,812,885	1,674,690

於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日， 貴集團就若干銀行為 貴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， 貴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 貴集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。 貴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。

36 承擔

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	—	304,403	194,403	247,908
物業、廠房及設備	504	1,112	—	—
發展中物業	765,301	1,402,873	1,259,487	1,439,423
已訂約但未撥備	765,805	1,708,388	1,453,890	1,687,331

(b) 營運租約應收租金

根據不可取消的營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	16,791	55,628	58,195	64,943
兩年至五年	9,654	72,973	85,554	76,140
五年後	—	20,186	13,085	8,894
	26,445	148,787	156,834	149,977

37 業務合併

- (a) (i) 於二零零四年一月一日， 貴集團以代價人民幣21,000,000元收購北京銀帆基業房地產開發有限公司（「北京銀帆」）70%權益。截至二零零四年十二月三十一日止年度，該收購業務為 貴集團帶來收益人民幣零元及純虧損人民幣1,434,000元。

所收購資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	21,000
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(21,000)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	所收購公司	
	公平值	賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	889	889
現金及現金等價物	939	939
貿易及其他應收款項和預付款項	14,849	14,849
發展中物業	16,089	13,035
貿易及其他應付款項	(2,764)	(2,764)
應付所得稅	(2)	(2)
資產淨值	30,000	26,946
少數股東權益 (30%)	(9,000)	
所收購資產淨值公平值	21,000	
以現金支付收購代價		(21,000)
所收購子公司的現金及現金等價物		939
收購後成為 貴集團子公司的相關現金及現金等價物		2,007
收購所用現金		(18,054)

- (a) (ii)北京銀帆持有 貴集團擁有40%權益的聯營公司北京世紀遠洋賓館有限公司(「世紀遠洋」)的15%權益投資。世紀遠洋於二零零二年四月二十三日註冊成立，分別由貴集團一家控股子公司、北京銀帆及第三方擁有40%、15%及45%。因此於二零零四年一月一日收購北京銀帆後， 貴集團增持世紀遠洋權益至55%，使世紀遠洋成為貴集團的子公司。截至二零零四年十二月三十一日止年度，該收購業務為 貴集團貢獻收益人民幣42,176,000元。

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	所收購公司	
	公平值	賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	184,520	184,520
現金及現金等價物	2,007	2,007
貿易及其他應收款項和預付款項	3,016	3,016
發展中物業	440	440
土地使用權	35,887	32,926
貿易及其他應付款項	(111,704)	(111,704)
向 貴公司子公司貸款	(114,000)	(114,000)
應付所得稅	(166)	(166)
負債淨值	—	(2,961)
所收購子公司的現金及現金等價物		2,007

- (b) 於二零零四年五月三十一日，貴集團以代價人民幣52,500,000元收購房地產開發公司北京海科房地產開發有限公司（「北京海科」）75%股權。二零零四年六月一日至二零零四年十二月三十一日期間，該收購業務為貴集團帶來收益人民幣800,000元及純虧損人民幣696,000元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，北京海科的收益及虧損淨額分別為人民幣800,000元及人民幣4,175,141元。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	52,500
所收購資產淨值的公平值 — 如下文所示	(52,500)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	70,181	70,181
發展中物業	472,676	465,687
貿易及其他應付款項	(472,857)	(472,857)
資產淨值	70,000	63,011
少數股東權益 (25%)	(17,500)	
所收購資產淨值公平值	52,500	
以現金支付收購代價		(52,500)
所收購子公司的現金及現金等價物		70,181
收購所得現金		17,681

- (c) 於二零零四年七月二十一日，貴集團以代價人民幣14,500,000元收購房地產開發公司北京林達華夏房地產開發公司（「北京林達華夏」）15%股權。收購前，北京林達華夏為貴集團持有37.5%權益的聯營公司。自二零零四年七月二十二日至二零零四年十二月三十一日期間，該收購業務為貴集團帶來收益人民幣零元及純虧損人民幣12,045,000元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，北京林達華夏的收益及虧損分別為人民幣零元及人民幣28,910,000元。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	14,500
自聯營公司重新分類	11,022
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(25,522)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,040	1,040
現金及現金等價物	5,554	5,554
貿易及其他應收款項	52,490	52,490
已落成待售物業	267,548	248,398
可出售金融資產	29,000	29,000
貿易及其他應付款項	(278,019)	(278,019)
貸款	(29,000)	(29,000)
資產淨值	48,613	29,463
少數股東權益 (47.5%)	(23,091)	
所收購資產淨值公平值	25,522	
以現金支付收購代價		(14,500)
所收購子公司的現金及現金等價物		5,554
收購所用現金		(8,946)

- (d) 於二零零五年三月一日，貴集團以代價人民幣120,000,000元增加收購北京商務中心區開發建設有限責任公司（「商務中心公司」）及其子公司北京龍澤源置業有限公司28.23%股權。收購前，房地產公司商務中心公司為貴集團持有47.06%權益的聯營公司。自二零零五年三月二日至二零零五年十二月三十一日期間，該收購業務為貴集團帶來收益人民幣15,938,000元以及純利人民幣14,884,000元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，商務中心公司的綜合收益及純利分別為人民幣16,000,000元及人民幣17,861,000元。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	120,000
自聯營公司重新分類	209,773
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(329,773)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	綜合公平值	所收購公司綜合 賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	3,102	3,102
現金及現金等價物	34,412	34,412
貿易及其他應收款項和預付款項	389,919	389,919
發展中物業	920,917	928,675
貿易及其他應付款項	(29,034)	(29,034)
預收款項	(166)	(166)
應付所得稅	(1,213)	(1,213)
貸款	(868,640)	(868,640)
少數股東權益	(11,293)	(11,293)
資產淨值	<u>438,004</u>	<u>445,762</u>
少數股東權益 (24.71%)	(108,231)	
所收購資產淨值公平值	<u>329,773</u>	
以現金支付收購代價		(120,000)
所收購子公司的現金及現金等價物		34,412
收購所用現金		<u>(85,588)</u>

- (e) 於二零零六年二月二十七日，貴公司以代價人民幣30,000,000元收購北京中聯置地房地產開發有限公司（「北京中聯」）全部股權。自二零零六年二月二十八日至二零零六年十二月三十一日期間，該收購業務為貴集團帶來收益人民幣零元以及純虧損人民幣5,557,000元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，北京中聯的收益及虧損淨額分別為人民幣零元及人民幣5,744,000元。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	30,000
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(30,000)
商譽	<u>—</u>

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	132	132
貿易及其他應收款項和預付款項	31,076	31,076
發展中物業	277,436	277,156
貿易及其他應付款項	(128,644)	(128,644)
借貸	(150,000)	(150,000)
資產淨值	30,000	29,720
所收購資產淨值公平值	30,000	
以現金支付收購代價		(30,000)
所收購子公司的現金及現金等價物		132
收購所用現金		(29,868)

- (f) 於二零零六年八月三十一日，貴集團以代價人民幣75,000,000元收購房地產開發公司北京五河房地產開發有限公司（「北京五河」）75%股權。自二零零六年九月一日至二零零六年十二月三十一日期間，該收購業務為貴集團帶來人民幣676,000元虧損淨額。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	75,000
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(75,000)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面淨值
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,443	2,443
物業、廠房及設備	358	358
貿易及其他應收款項和預付款項	97,502	97,502
貿易及其他應付款項	(303)	(303)
資產淨值	100,000	100,000
少數股東權益 (25%)	(25,000)	
所收購資產淨值公平值	75,000	
以現金支付收購代價		(75,000)
所收購子公司的現金及現金等價物		2,443
收購所用現金		(72,557)

- (g) 二零零七年一月八日，貴集團以代價人民幣80,000,000元收購於二零零六年五月十八日成立的物業開發公司遼寧萬祥置業有限公司（一家房地產開發公司）100%股權。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	80,000
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(80,000)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	680	680
現金及現金等價物	2,177	2,177
貿易及其他應收款項和預付款項.....	6,136	6,136
發展中物業.....	184,024	181,835
貿易及其他應付款項	(86,460)	(86,460)
應付所得稅.....	(7)	(7)
貸款	(26,550)	(26,550)
資產淨值.....	<u>80,000</u>	<u>77,811</u>
所收購資產淨值公平值	<u>80,000</u>	
以現金支付收購代價		(80,000)
所收購子公司的現金及現金等價物.....		2,177
收購所用現金		<u>(77,823)</u>

- (h) 二零零七年二月十三日，貴集團以代價人民幣185,080,000元收購於二零零五年十二月十九日成立的萬祥置業(瀋陽)有限公司(一家房地產開發公司)91%股權。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	185,080
所收購資產淨值公平值 — 如下文所示	(185,080)
商譽	—

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值	所收購公司 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	789	789
現金及現金等價物	16,063	16,063
貿易及其他應收款項和預付款項	87,432	87,432
發展中物業	98,899	96,858
資產淨值	<u>203,183</u>	<u>201,142</u>
少數股東權益 (9%)	(18,103)	
所收購資產淨值公平值	<u>185,080</u>	
以現金支付收購代價		(185,080)
所收購子公司的現金及現金等價物		16,063
收購所用現金		<u>(169,017)</u>

38 出售子公司

- (a) 於二零零五年一月十四日，貴集團出售所持北京方錦基業房地產開發有限公司74%股權，所得款項為人民幣22,200,000元。

所出售資產淨值及出售虧損詳情如下：

	人民幣千元
出售子公司所得款項	22,200
已出售子公司賬面淨值 — 如下文所示	(27,110)
出售子公司虧損	<u>(4,910)</u>

出售所產生的資產及負債如下：

	賬面值
	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,250
現金及現金等價物	15,826
貿易及其他應收款項及預付款項	62,764
發展中物業	41,776
預付稅項	1,136
貿易及其他應付款項	(27,457)
預收款項	(22,943)
應付股息	(26,577)
應付所得稅	(9,140)
資產淨值	<u>36,635</u>
少數股東權益 (26%)	(9,525)
所出售 貴公司所持資產淨值賬面值	<u>27,110</u>
以現金收取所得款項	22,200
所出售子公司的現金及現金等價物	(15,826)
出售所得現金	<u>6,374</u>

- (b) 於二零零六年八月三十一日，貴集團出售北京海科房地產開發有限公司75%股權，所得款項為人民幣22,500,000元。

所出售資產淨值及出售虧損詳情如下：

	人民幣千元
出售子公司所得款項	22,500
所出售子公司賬面淨值 — 如下文所示	(20,633)
出售子公司收益	<u>1,867</u>

出售產生的資產及負債如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	213
現金及現金等價物	66
貿易及其他應收款項及預付款項	1,535
發展中物業	538,830
貿易及其他應付款項	(513,127)
應付稅項	(6)
資產淨值	<u>27,511</u>
少數股東權益 (25%)	(6,878)
所出售 貴公司所持資產淨值賬面值	<u>20,633</u>
以現金收取所得款項	22,500
所出售子公司的現金及現金等價物	(66)
出售所得現金	<u>22,434</u>

39 關聯人士交易

貴集團由中國政府控制的國有企業中遠集團及中化集團共同控制。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號「關聯人士披露」，由中國政府直接或間接控制的國有企業及其子公司（除中遠集團及中化集團外）亦界定為 貴集團的關聯人士。

下文概述有關期間 貴集團與其關聯人士於日常業務過程中訂立的重大關聯人士交易：

(i) 出售物業及服務

	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
	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
出售物業：					
— 中遠集團	366,009	—	24,524	24,524	—
提供服務：					
— 中遠集團	35,795	9,997	9,104	5,514	2,353
— 共同控制公司	—	—	770	8	2,253
	<u>401,804</u>	<u>9,997</u>	<u>34,398</u>	<u>30,046</u>	<u>4,606</u>

(ii) 購入服務

	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
	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
購入服務：				(未經審核)	
— 聯營公司	(54,898)	(83,661)	(21,159)	(6,173)	(1,875)
— 國有企業	(485,675)	(688,545)	(1,562,835)	(206,517)	(463,524)
— 同系子公司	(1,913)	(3,268)	(10,715)	(422)	(406)
	<u>(542,486)</u>	<u>(775,474)</u>	<u>(1,594,709)</u>	<u>(213,112)</u>	<u>(465,805)</u>

(iii) 主要管理人員的酬金

	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
	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
薪金及其他短期僱員				(未經審核)	
福利	3,948	3,297	8,625	2,156	855
終止福利	—	—	—	—	—
僱用後福利	231	314	397	99	99
	<u>4,179</u>	<u>3,611</u>	<u>9,022</u>	<u>2,255</u>	<u>954</u>

(iv) 利息收入及支出

	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
	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
已收利息：				(未經審核)	
— 聯營公司	3,610	4,913	618	131	80
— 共同控制公司	—	—	13,584	1,463	—
— 國有銀行	9,203	7,887	11,904	4,037	5,138
— 同系子公司	3,603	3,673	4,182	1,343	2,268
利息支出：					
— 國有銀行	(95,332)	(181,310)	(262,603)	(56,273)	(97,307)
— 同系子公司	(16,580)	(16,629)	(10,263)	(1,655)	(10,355)
— 聯營公司	(10,903)	—	—	—	—
	<u>(106,399)</u>	<u>(181,466)</u>	<u>(242,578)</u>	<u>(50,954)</u>	<u>(100,176)</u>

(v) 銀行存款

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 國有銀行	<u>724,861</u>	<u>1,126,708</u>	<u>2,150,446</u>	<u>2,265,735</u>

(vi) 出售及購入服務結餘

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯人士的貿易及其他 應收款項				
— 中遠集團	18,300	—	—	—
應付關聯人士的貿易及其他 應付款項				
— 國有企業	162,375	142,006	237,693	594,529

(vii) 來自關聯人士的貸款

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 一家同系子公司	140,000	100,000	500,000	—
— 國有銀行	1,700,000	2,030,000	4,290,000	6,916,556
	1,840,000	2,130,000	4,790,000	6,916,556

(viii) 於有關期間，貴集團就機械維修、水、電及煤氣供應、通訊、運輸、消防、資產租賃、環保及衛生安全、道路維護以及生產替換零件及機械等一般供應及服務向其他國有企業支付費用。該等費用已作為行政開支列入合併收益表。貴集團認為該等數額並不重大，故並無單獨披露。

(ix) 由關聯人士擔保之借貸披露如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期借貸				
有抵押				
— 凱晨	—	400,000	—	—
無抵押				
— 中化集團	500,000	—	—	—
— 中遠集團	930,000	680,000	—	—
— 國有企業	—	—	180,000	—
	1,430,000	1,080,000	180,000	—
即期借貸				
有抵押				
— 凱晨	—	—	230,000	100,000
無抵押				
— 中化集團	400,000	600,000	—	—
— 中遠集團	—	550,000	—	—
— 國有企業	—	—	—	180,000
	400,000	1,150,000	230,000	280,000
	1,830,000	2,230,000	410,000	280,000

凱晨給 貴集團貸款提供的擔保全部已於期間結算日後解除。

40 主要子公司、共同控制公司及聯營公司詳情

於二零零四年、二零零五年與二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，貴集團子公司、共同控制公司及聯營公司詳情如下：

(a) 子公司

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 /地點	法定公司 類別	貨幣	已發行/ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						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		
遠洋地產(中山) 開發有限公司	二零零六年 一月十八日	中國	有限公司	人民幣	200,000	—	—	51.01%	51.01%	物業開發
中遠酒店物業 管理有限公司	一九九七年 三月三十一日	中國	有限公司	人民幣	12,667	97.79%	97.79%	98.34%	98.34%	酒店及物業 管理
北京世紀遠洋 賓館有限公司*	二零零二年 四月二十三日	中國	有限公司	人民幣	10,000	49.62%	99.05%	99.29%	99.29%	酒店經營 (附註i)
北京中聯置地 房地產開發 有限公司*	二零零三年 九月五日	中國	有限公司	人民幣	50,000	—	—	99.95%	99.95%	土地開發及 物業開發
北京商務中心區 開發建設 有限責任公司	二零零二年 七月四日	中國	有限公司	人民幣	425,000	—	75.29%	75.29%	75.29%	土地開發
北京市天麟房地產 開發公司*	二零零一年 八月二十一日	中國	有限公司	人民幣	30,000	99.78%	99.78%	99.84%	99.84%	物業開發
北京林達華夏 房地產開發 有限公司	二零零一年 七月九日	中國	有限公司	人民幣	219,000	52.50%	99.96%	74.94%	74.94%	物業開發
北京海科房地產 開發有限公司	二零零二年 二月四日	中國	有限公司	人民幣	30,000	75%	75%	0%	0%	物業開發
北京遠坤房地產 開發有限公司*	一九九八年 十月三十日	中國	有限公司	人民幣	30,000	99.56%	99.56%	99.67%	99.67%	物業開發

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 /地點	法定公司 類別	貨幣	已發行/ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						於十二月三十一日			於	
						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	
北京遠洋嘉業 房地產經紀 有限公司*	一九九九年 六月二十三日	中國	有限公司	人民幣	2,667	99.78%	99.78%	99.88%	99.88%	銷售代理
北京遠洋基業物業 管理有限公司*	一九九九年 九月九日	中國	有限公司	人民幣	8,800	99.91%	99.91%	99.95%	99.95%	物業管理
北京遠洋大廈 有限公司*	一九九四年 十二月 二十一日	中國	有限公司	美元 人民幣	30,000 249,000	70%	70%	70%	70%	投資物業
北京銀帆基業 房地產開發 有限公司*	二零零二年 一月十八日	中國	有限公司	人民幣	30,000	70%	70%	70%	70%	物業開發
北京銀港房地產 開發有限公司*	二零零一年 十一月十四日	中國	有限公司	人民幣	10,000	70%	99.87%	99.90%	99.90%	土地開發
北京龍澤源置業 有限公司*	二零零二年 五月三十一日	中國	有限公司	人民幣	60,000	—	60.23%	80%	80%	物業開發
大連新遠豐房地產 開發有限公司*	二零零五年 四月二十日	中國	有限公司	人民幣	20,000	—	51%	70%	70%	土地開發
遠洋地產(天津) 有限公司*	二零零五年 十二月三十日	中國	有限公司	人民幣	170,000	—	—	94.1%	94.1%	投資控股
遠洋地產(香港) 有限公司	二零零五年 四月十八日	香港	有限公司	港元	10	—	100%	100%	100%	投資控股
勳業(大連)置業 有限公司	二零零五年 一月六日	中國	有限公司	美元	8,000	—	—	99.97%	99.97%	物業開發
天津市遠馳房地產 開發有限公司*	二零零五年 一月十三日	中國	有限公司	人民幣	400,000	—	99.66%	96.99%	96.99%	物業開發

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 ／地點	法定公司 類別	貨幣 貨幣	已發行／ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						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	二零零七年 三月三十一日	
北京東隆房地產 開發有限公司	一九九三年 十一月十九日	中國	有限公司	美元	9,772	—	—	100%	100%	物業開發
北京方錦基業 房地產開發 有限公司	一九九九年 十月二十八日	中國	有限公司	人民幣	30,000	74%	—	—	—	物業開發
德信國際投資 有限公司	二零零四年 十二月三十日	香港	有限公司	港元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
德力國際投資 有限公司	二零零五年 六月二十四日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
德中國際投資 有限公司	二零零五年 八月二十六日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
德津國際投資 有限公司	二零零五年 九月一日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
盛鴻國際投資 有限公司	二零零五年 七月二十九日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
盛洋國際投資 有限公司	二零零五年 十一月 二十九日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
盛佳國際投資 有限公司	二零零五年 十一月 二十九日	香港	有限公司	港元	—	—	100%*(a)	100%	100%	投資控股
盛基國際 有限公司	二零零六年 一月十三日	香港	有限公司	港元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
盛明國際投資 有限公司	二零零四年 四月二十三日	香港	有限公司	港元	10	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
勳業華居國際 控股有限公司	二零零四年 十月二十八日	維爾京 群島	有限公司	美元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 ／地點	法定公司 類別	貨幣	已發行／ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						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	二零零七年 三月三十一日	
德盛國際投資 有限公司	二零零五年 八月二十六日	香港	有限公司	港元	10	—	64.28%	64.28%	64.28%	投資控股
遠洋地產(中山) 有限公司	二零零五年 九月十二日	香港	有限公司	港元	10	—	40.25%	40.25%	40.25%	投資控股 (附註iii)
北京市將台房地產 開發有限公司 第一工程項目 管理分公司* (附註ii)	二零零五年 一月一日	中國	有限公司	人民幣	—	—	—	—	—	物業開發
北京市新空間廣告 有限公司*	二零零六年 十一月一日	中國	有限公司	人民幣	100	—	—	99.88%*(b)	99.88%	廣告
北京市遠麟置業 有限公司*	二零零六年 十月二十五日	中國	有限公司	人民幣	50,000	—	—	99.95%*(b)	99.95%	土地開發
盛古國際投資 有限公司	二零零五年 十二月 二十三日	香港	有限公司	港元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
德曉有限公司	二零零六年 七月二十八日	維爾京 群島	有限公司	美元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
德年國際 有限公司	二零零六年 八月二日	維爾京 群島	有限公司	美元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
盛榮國際投資 有限公司*	二零零六年 十一月 二十二日	維爾京 群島	有限公司	美元	—	—	—	100%*(b)	100%	投資控股
北京遠聯置 房地產開發 有限公司*	二零零六年 九月十四日	中國	有限公司	人民幣	10,000	—	—	99.87%*(b)	99.87%	土地及物業 開發
北京五河房地產 開發有限公司*	二零零五年 十二月十九日	中國	有限公司	人民幣	100,000	—	—	74.96%	74.96%	土地開發

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 /地點	法定公司 類別	貨幣	已發行/ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						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		
北京遠東新地置業有限公司*	二零零六年十二月十九日	中國	有限公司	人民幣	30,000	—	—	69.91%	69.91%	土地開發
天津遠濱房地產開發有限公司*	二零零六年八月二十一日	中國	有限公司	人民幣	300,000	—	—	94.10%*(b)	94.10%	物業開發
北京遠乾置業有限公司	二零零七年二月一日	中國	有限公司	人民幣	50,000	—	—	—	100%	物業開發
北京遠洋商業管理有限公司	二零零七年一月二十六日	中國	有限公司	人民幣	1,000	—	—	—	60%	商業管理
北京麟聯置業有限公司	二零零七年二月一日	中國	有限公司	人民幣	50,000	—	—	—	99.87%	土地及物業開發
北京盛遠德洋投資諮詢有限公司	二零零六年十一月八日	中國	有限公司	美元	15	—	—	—	100%	投資顧問
遼寧萬祥置業有限公司	二零零六年五月十八日	中國	有限公司	人民幣	80,000	—	—	—	99.97%	物業開發
萬祥置業(瀋陽)有限公司	二零零五年十二月十九日	中國	有限公司	人民幣	203,590	—	—	—	91%	物業開發
耀勝發展有限公司	二零零六年六月二十日	英屬維爾京群島	有限公司	美元	10	—	—	100%	100%	投資控股
Mega Precise Profits Limited	二零零二年十月九日	英屬維爾京群島	有限公司	美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
Smart State Properties Limited	二零零零年十月六日	英屬維爾京群島	有限公司	美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
Wonderland Capital Inc.	二零零四年三月九日	英屬維爾京群島	有限公司	美元	—	—	—	100%	100%	投資控股
穎博有限公司	二零零二年十月十五日	香港	有限公司	港元	—	—	—	100%	100%	投資控股
昇能有限公司	二零零三年十二月二十九日	香港	有限公司	港元	—	—	—	100%	100%	投資控股
Rillbulk Navigation Limited	一九九一年七月二十三日	香港	有限公司	港元	20	—	—	100%	100%	投資控股

* 該等子公司於二零零五年*(a)及二零零六年*(b)註冊成立。

- (i) 由於 貴集團擁有北京世紀遠洋賓館有限公司55%的投票權，故該公司於二零零四年十二月三十一日被視為子公司。
- (ii) 貴集團並非直接擁有該子公司。於二零零四年十二月三十一日， 貴集團與將台公司就土地開發項目訂立協議，據此 貴集團有權規管該公司的財務及經營政策以從其業務中獲利，因此擁有控制權。
- (iii) 由於 貴集團藉與其他投資者訂立之協議，直接或間接透過子公司擁有遠洋地產(中山)有限公司超過一半的投票權，故該公司於二零零五年十二月三十一日被視為子公司。

(b) 共同控制公司

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 /地點	法定公司 類別	貨幣	已發行/ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						於十二月三十一日			於	
						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	
北京凱晨置業 有限公司	二零零二年 九月二十四日	中國	有限公司	人民幣	96,010	—	—	50%	50%	物業開發

(c) 聯營公司

名稱	註冊 成立日期	註冊成立 及經營 所在國家 /地點	法定公司 類別	貨幣	已發行/ 實繳股本 (千元)	實際持有權益				主要業務
						於十二月三十一日			於	
						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	
北京中遠廣田裝飾 工程有限公司	一九九八年 五月五日	中國	有限公司	人民幣	10,000	40%	40%	40%	40%	裝修服務
北京商務中心區 開發建設有限 責任公司	二零零二年 七月四日	中國	有限公司	人民幣	425,000	47.06%	—	—	—	土地開發
北京凱晨置業 有限公司	二零零二年 九月二十四日	中國	有限公司	人民幣	96,010	44%	44%	—	—	物業開發
北京信翔物業 管理有限公司*	一九九八年 八月二十四日	中國	有限公司	人民幣	1,000	20%	20%	—	—	無業務

除下列公司外，上述子公司、共同控制公司及聯營公司毋須編撰經審核財務報表：

子公司	核數師	審核年度
中遠酒店物業管理有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京世紀遠洋賓館有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京中聯置地房地產開發有限公司	中勤萬信會計師事務所 利安達信隆會計師事務所	自二零零六年一月一日至二零零六年二月二十七日期間 截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京商務中心區開發建設有限責任公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京市天麟房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京林達華夏房地產開發有限公司	中大會計師事務所有限公司 利安達信隆會計師事務所	截至二零零四年十二月三十一日止年度 截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度
北京海科房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度
北京遠坤房地產開發公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京遠洋基業物業管理有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京遠洋大廈有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京銀帆基業房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京銀港房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
北京龍潭源置業有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
大連新遠豐房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度
遠洋地產(香港)有限公司	德豪嘉信會計師事務所有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
勳業(大連)置業有限公司	大連君和聯合會計師事務所 利安達信隆會計師事務所	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

子公司	核數師	審核年度
天津遠馳房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度
北京方錦基業房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零四年十二月三十一日止年度
德信國際投資有限公司	德豪嘉信會計師事務所 有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
德力國際投資有限公司	德豪嘉信會計師事務所 有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
德中國際投資有限公司	德豪嘉信會計師事務所 有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
德盛國際投資有限公司	德豪嘉信會計師事務所 有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
遠洋地產(中山)有限公司	德豪嘉信會計師事務所 有限公司 羅兵咸永道會計師事務所	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
北京市新空間廣告有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京市遠麟置業有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛古國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
德曉有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
德年國際有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛榮國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
德津國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛洋國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛鴻國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京遠聯置房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京五河房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京遠東新地置業有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度

子公司	核數師	審核年度
天津遠濱房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
遠洋地產(天津)有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛佳國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛基國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
盛明國際投資有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
勳業華居國際控股有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
北京東隆房地產開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
遠洋地產(中山)開發有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
穎博有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	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年度
昇能有限公司	羅兵咸永道會計師事務所	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年度
Rillbulk Navigation Limited	Albert Chow Certified Public Accountants	自一九九九年一月一日至二零零六年十一月二十二日止期間
	羅兵咸永道會計師事務所	截至二零零六年十二月三十一日止年度
共同控制公司	核數師	審核年度
北京凱晨置業有限公司	利安達信隆會計師事務所	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年度
聯營公司	核數師	審核年度
北京中遠廣田裝飾工程有限公司	利安達信隆會計師事務所	截至二零零四年十二月三十一日止年度 截至二零零五年、二零零六年十二月三十一日止年度

* 在英文版中，帶有標記「※」的子公司並無正式英文名稱，相關英文名稱僅由管理人員就本報告翻譯而成。

41 結算日後事項

- (i) 於二零零七年四月二十六日，貴集團亦與持有貴公司30.8%股份的股東中化香港訂立協議，以代價954.5百萬元人民幣向中化香港出售間接持有北京凱晨置業有限公司(「凱晨置業」)50%股權的盛榮國際投資有限公司全部股權。轉讓後，凱晨置業不再為貴集團的共同控制公司。

有關淨資產及出售收益的詳情如下：

	人民幣千元
出售一家子公司所得款項	954,472
所出售子公司的賬面淨值 — 下文所示	(44,782)
出售一家子公司收益	<u>909,690</u>

出售所得資產及負債以及出售的現金流量影響如下：

	賬面值 人民幣千元
投資一家共同控制公司	42,975
現金及等同現金項目	282
貿易及其他應收款項	1,525
出售資產淨值的賬面淨值	<u>44,782</u>
所得現金總代價	954,472
所出售子公司的現金及等同現金項目	(282)
出售一家子公司現金流入淨額	<u>954,190</u>

- (ii) 於二零零七年四月二十六日，貴公司與太古地產有限公司的全資子公司 Muldebush Limited 訂立框架協議，貴公司同意以合營夥伴方式合作開發遠洋將台商務中心（北京）。
- (iii) 於二零零七年七月三十一日，貴集團訂立總收購協議，以代價1,575,000,000港元的可換股債券及41,015,000元人民幣現金收購天津普利達房地產建設開發有限公司全部權益。收購於二零零七年九月七日完成。

42 貴公司財務資料

貴公司於二零零七年三月十二日註冊成立。於二零零七年三月三十一日，貴公司的現金結餘為1港元，即有股本1港元。貴公司於該日並無其他資產、負債或可分派儲備。

於二零零七年六月七日，貴公司向當時的耀勝股東收購貴集團當時的控股公司耀勝的全部已發行股本。代價為向當時的耀勝股東發行及配發2,474,999,999股入賬列為繳足的股份。

根據日期為二零零七年八月三十一日的股東決議案，每股面值1港元的普通股將拆細為六股每股面值1/6港元的拆細股份，並將每五股拆細股份合併為一股面值為5/6港元的合併股份。該股本調整後，貴公司已發行股本由2,475,000,000港元（分為2,475,000,000股每股面值1港元的普通股）調整為2,475,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股）。每股普通股的面值再由5/6港元改為0.8港元。在此更改以後，貴公司已發行股本由2,475,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值5/6港元的普通股）減至2,376,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值0.8港元的普通股）削減股本的金額99,000,000港元計入股本溢價。

III 結算日後財務報表

貴公司或 貴集團任何成員公司概無就二零零七年三月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告所披露者以及 貴集團非全資子公司北京遠洋大廈有限公司及德盛國際投資有限公司分別宣派及派付18,000,000元人民幣及12,134,000元人民幣外，貴公司或 貴集團任何成員公司概無就二零零七年三月三十一日後任何期間宣派、派發或支付任何股息。

此致

遠洋地產控股有限公司列位董事
高盛(亞洲)有限責任公司
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月十四日