

以下為核數師兼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(以下簡稱「我們」)謹此就天津普利達房地產建設開發有限公司(「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，以供收錄於遠洋地產控股有限公司(「該公司」)於二零零七年九月十四日就該公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售該公司股份及上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

天津普利達於一九九二年十一月六日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。

就本報告而言，天津普利達董事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」)編製天津普利達有關期間的財務報表。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」)乃經由中國註冊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進行審核。

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及天津普利達截至二零零六年三月三十一日止三個月的未經審核管理賬目編撰。

天津普利達董事須負責編製於有關期間的真實而公平的財務報表。在編製該等財務報表時，必須貫徹選用適當的會計政策。天津普利達公司及該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截至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，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、應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數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的財務資料真實而公平地反映天津普利達於二零零四年、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財務狀況，以及天津普利達公司截至該等日期止年度及期間的業績及現金流量。

按照我們的審閱，就本報告而言，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天津普利達截至二零零六年三月三十一日止三個月的經營成果及其合併現金流量。

I 天津普利達財務資料

下文載列天津普利達於有關期間的財務資料。

1. 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 | | | | | |
| 設備 | 4 | 48 | 20 | 8 | 7 |
| | | <u>48</u> | <u>20</u> | <u>8</u> | <u>7</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中物業 | 5 | 362,388 | 389,831 | 418,858 | 420,479 |
| 其他應收款項 | 6 | 22,781 | 25,480 | 35,040 | 27,940 |
| 現金及現金等價物 | 7 | 1,513 | 622 | 1,195 | 1,309 |
| | | <u>386,682</u> | <u>415,933</u> | <u>455,093</u> | <u>449,728</u> |
| 資產總值 | | <u><u>386,730</u></u> | <u><u>415,953</u></u> | <u><u>455,101</u></u> | <u><u>449,735</u></u> |
| 權益 | | | | | |
| 天津普利達權益持有人 | | | | | |
| 應佔資本及儲備 | | | | | |
| 註冊資本 | | 11,320 | 11,320 | 11,320 | 11,320 |
| 儲備 | 8 | 33,122 | 30,352 | 29,806 | 29,695 |
| | | <u>44,442</u> | <u>41,672</u> | <u>41,126</u> | <u>41,015</u> |
| 權益總額 | | <u><u>44,442</u></u> | <u><u>41,672</u></u> | <u><u>41,126</u></u> | <u><u>41,015</u></u> |
| 負債 | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貸款 | 9 | 105,900 | 105,900 | 85,900 | 66,100 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 236,388 | 268,381 | 328,075 | 342,620 |
| | | <u>342,288</u> | <u>374,281</u> | <u>413,975</u> | <u>408,720</u> |
| 負債總額 | | <u><u>342,288</u></u> | <u><u>374,281</u></u> | <u><u>413,975</u></u> | <u><u>408,720</u></u> |
| 權益及負債總額 | | <u><u>386,730</u></u> | <u><u>415,953</u></u> | <u><u>455,101</u></u> | <u><u>449,735</u></u> |
| 流動資產淨值 | | <u><u>44,394</u></u> | <u><u>41,652</u></u> | <u><u>41,118</u></u> | <u><u>41,008</u></u> |
| 總資產值減流動負債 | | <u><u>44,442</u></u> | <u><u>41,672</u></u> | <u><u>41,126</u></u> | <u><u>41,015</u></u> |

2. 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 |
| 利息收入 | 75 | 42 | 18 | — | 1 |
| 行政開支 | 12 (1,390) | (2,812) | (564) | (96) | (112) |
| 經營虧損 | (1,315) | (2,770) | (546) | (96) | (111) |
| 融資成本 | 14 (378) | — | — | — | — |
| 除所得稅前虧損 | (1,693) | (2,770) | (546) | (96) | (111) |
| 所得稅 | 15 — | — | — | — | — |
| 年／期內虧損 | (1,693) | (2,770) | (546) | (96) | (111) |

3. 權益變動表

| | 註冊資本 | 儲備 | 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 | 11,320 | 34,815 | 46,135 |
| 年度虧損 | — | (1,693) | (1,693) |
| 於二零零四年十二月三十一日結餘 | 11,320 | 33,122 | 44,442 |
| 年度虧損 | — | (2,770) | (2,770) |
| 於二零零五年十二月三十一日結餘 | 11,320 | 30,352 | 41,672 |
| 年度虧損 | — | (546) | (546) |
| 於二零零六年十二月三十一日結餘 | 11,320 | 29,806 | 41,126 |
| 期間虧損 | — | (111) | (111) |
| 於二零零七年三月三十一日結餘 | 11,320 | 29,695 | 41,015 |
| (未經審核) | | | |
| 於二零零六年一月一日結餘 | 11,320 | 30,352 | 41,672 |
| 期間虧損 | — | (96) | (96) |
| 於二零零六年三月三十一日結餘 | 11,320 | 30,256 | 41,576 |

4. 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) | | |
| 經營業務所得現金流量 | | | | | | |
| 經營所用現金 | 17 | (8,712) | (31,011) | (19,645) | (11,545) | (26,883) |
| 已付利息 | | (8,373) | (7,157) | (6,570) | (1,841) | (1,554) |
| 經營業務所用 現金淨額 | | (17,085) | (38,168) | (26,215) | (13,386) | (28,437) |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | | |
| 購買物業、廠房及 設備 | | — | — | (4) | — | — |
| 已收利息 | | 75 | 42 | 18 | — | 1 |
| 投資活動所得現金 淨額 | | 75 | 42 | 14 | — | 1 |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | | |
| 貸款所得款項 | | 141,600 | 96,100 | 105,000 | — | — |
| 償還貸款 | | (144,600) | (96,100) | (125,000) | — | (19,800) |
| 應收關連人士 款項增加 | | (8,000) | — | (14,560) | — | — |
| 應付關連人士 款項減少 | | 28,561 | 37,235 | 61,334 | 13,390 | 48,350 |
| 融資活動所得現金淨額 | | 17,561 | 37,235 | 26,774 | 13,390 | 28,550 |
| 現金及現金等價物 | | | | | | |
| 增加淨額 | | 551 | (891) | 573 | 4 | 114 |
| 年／期初現金及 現金等價物 | | 962 | 1,513 | 622 | 622 | 1,195 |
| 年／期終現金及 現金等價物 | | 1,513 | 622 | 1,195 | 626 | 1,309 |

II 財務資料附註

1 一般資料及主要業務

天津普利達於一九九二年十一月六日在中國註冊成立為有限公司，註冊辦事處地址為天津市塘沽區海洋高新科技開發區黃山道2區2號。天津普利達的主要業務為發展物業。

2 主要會計政策概要

編撰財務資料所用的主要會計政策載於下文。該等政策貫徹適用於所呈列的全部有關期間。

2.1 編撰基準

財務資料乃根據香港財務報告準則編撰。財務資料按歷史成本法編撰。

根據香港財務報告準則編撰財務資料需要使用若干主要會計估計，而採用天津普利達會計政策時亦需要管理層作出判斷。

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。天津普利達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，預期不會影響天津普利達財務報表。

天津普利達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，但有關詮釋與天津普利達的業務無關：

- 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 — 公司與庫存股份交易（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國際財務報告準則第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。由於天津普利達概無擁有庫存股份，故香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號與天津普利達業務無關。

- 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。由於天津普利達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號與天津普利達業務無關。

香港會計準則第23號(經修訂) — 貸款成本(自二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效)。香港會計準則第23號的修訂主要取消有關即時將收購、興建或生產未完成資產直接產生的貸款成本確認為開支的選擇權。

2.2 分部報告

業務分部是指提供產品或服務之一組資產及業務，而其風險及回報與其他業務分部不同。

地區分部是指在一個特定經濟環境下提供產品或服務，而其風險及回報與於其他經濟環境之經營分部不同。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

天津普利達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。財務資料以天津普利達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。按公平值計入損益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品一部分。非貨幣項目換算差額計入權益的公平值儲備。

2.4 物業

(a) 發展中物業

發展中物業列入流動資產，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已落成待售物業。

(b) 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。

2.5 設備

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天津普利達，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虧損撇減至其餘值。就此採用的資產可使用年期如下：

| | |
|---------------|--------|
| — 汽車 | 8年 |
| — 辦公樓設備 | 3 — 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。

2.6 非金融資產減值

使用年期不確定或未可使用的資產毋須攤銷，惟會每年進行減值測試。每當發生事件或情況變化顯示未必可收回須予攤銷資產的賬面值，則會審閱減值。減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額的確認數額。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值兩者之較高者。評估減值時，資產會按可劃分的最小現金流量(現金產生單位)分類。除商譽外，已出現減值的資產會於各報告日期就可能撥回減值進行審閱。

2.7 金融資產

天津普利達僅持有貸款及應收款項作為金融資產。

貸款及應收款項為非衍生金融資產，付款數額固定或可以計算，且並非在活躍市場上市。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「其他應收款項」(附註2.8)。

2.8 其他應收款項

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。倘有客觀證據顯示天津普利達無法根據應收款項原訂條款全數收回到期應收款項，則須就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，而虧損數額會於收益表中確認為行政開支。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收益表的行政開支內。

2.9 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。

2.10 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。

2.11 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收益表內確認。

除非天津普利達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一部分。所有其他貸款成本均於產生年度的收益表扣除。

2.12 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與財務資料所載賬面值兩者之間的暫時差異作全數撥備。然而，倘遞延所得稅因首次確認業務合併以外交易之資產或負債而產生，且於交易時間對會計及應課稅溢利或虧損並無影響，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

遞延所得稅資產於可能有未來應課稅溢利抵銷暫時差異時確認。

2.13 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，天津普利達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，天津普利達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，天津普利達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，並與該公司其他資產分開持有。

天津普利達向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

2.14 撥備及或然負債

當天津普利達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天津普利達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。

2.15 收益確認

當交易的經濟利益可能流入天津普利達時確認收益，而有關收益可按下列基準可靠衡量。

(a) 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，則天津普利達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。

2.16 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。

天津普利達為土地使用權營運租約的承租人

天津普利達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作為發展中物業的成本。於物業施工前及完成後的攤銷於收益表中支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業售出時確認為銷售成本。租金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。

3 財務風險管理

天津普利達的主要金融工具包括現金及銀行存款、其他應收款項、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

天津普利達主要在中國經營，大部分交易均以人民幣結算，且於有關期間並無面臨重大外匯風險。人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規則及規例所監管。

(b) 信貸風險

天津普利達面對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，天津普利達訂有適當政策，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。該公司亦制訂其他程序，確保能跟進追收逾期債務。此外，天津普利達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。天津普利達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。天津普利達致力於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

天津普利達的利率風險主要來自貸款及應收款項和貸款(附註9)。浮息貸款令天津普利達面對現金流利率風險，而定息貸款則存在公平值利率風險。由於天津普利達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，天津普利達認為風險極低，但當天津普利達需要新貸款應付業務所需時，仍會盡力降低相關風險。

(e) 公平值估計

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天津普利達同類金融工具獲得的現有市場利率貼現計算。

4 設備

| | 汽車 人民幣千元 | 辦公樓設備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|-------------|----------------|-------------|
| 於二零零四年一月一日 | | | |
| 年初賬面淨值 | 3 | 78 | 81 |
| 折舊支出 | (2) | (31) | (33) |
| 年終賬面淨值 | <u>1</u> | <u>47</u> | <u>48</u> |
| 於二零零四年十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 9 | 210 | 219 |
| 累計折舊 | (8) | (163) | (171) |
| 賬面淨值 | <u>1</u> | <u>47</u> | <u>48</u> |
| 於二零零五年一月一日 | | | |
| 年初賬面淨值 | 1 | 47 | 48 |
| 折舊支出 | (1) | (27) | (28) |
| 年終賬面淨值 | <u>—</u> | <u>20</u> | <u>20</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 9 | 210 | 219 |
| 累計折舊 | (9) | (190) | (199) |
| 賬面淨值 | <u>—</u> | <u>20</u> | <u>20</u> |
| 於二零零六年一月一日 | | | |
| 年初賬面淨值 | — | 20 | 20 |
| 添置 | — | 4 | 4 |
| 折舊支出 | — | (16) | (16) |
| 年終賬面淨值 | <u>—</u> | <u>8</u> | <u>8</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 9 | 214 | 223 |
| 累計折舊 | (9) | (206) | (215) |
| 賬面淨值 | <u>—</u> | <u>8</u> | <u>8</u> |
| 於二零零七年一月一日 | | | |
| 年初賬面淨值 | — | 8 | 8 |
| 折舊 | — | (1) | (1) |
| 年終賬面淨值 | <u>—</u> | <u>7</u> | <u>7</u> |
| 於二零零七年三月三十一日 | | | |
| 成本 | 9 | 214 | 223 |
| 累計折舊 | (9) | (207) | (216) |
| 賬面淨值 | <u>—</u> | <u>7</u> | <u>7</u> |

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33,000元、人民幣28,000元、人民幣16,000元及人民幣1,000元，均計入收益表的行政開支。

5 發展中物業

| | 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 |
| 發展中物業包括： | | | | |
| 土地使用權 | 9,281 | 9,142 | 9,003 | 8,968 |
| 建築成本及資本化支出 | 295,814 | 316,239 | 338,935 | 339,002 |
| 資本化利息 | 57,293 | 64,450 | 70,920 | 72,509 |
| | <u>362,388</u> | <u>389,831</u> | <u>418,858</u> | <u>420,479</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 |
| | | | | 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 | 9,420 | 9,281 | 9,142 | 9,003 |
| 攤銷 — 發展中物業資本化 | (139) | (139) | (139) | (35) |
| 年／期終 | <u>9,281</u> | <u>9,142</u> | <u>9,003</u> | <u>8,968</u> |

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 |
| | | | | 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 | 49,198 | 57,293 | 64,450 | 70,920 |
| 年內添置(附註14) | 8,095 | 7,157 | 6,470 | 1,589 |
| 年／期終 | <u>57,293</u> | <u>64,450</u> | <u>70,920</u> | <u>72,509</u> |

發展中物業全部位於中國。

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，發展中物業分別約人民幣5,803,000元、人民幣3,141,000元、人民幣8,142,000元及人民幣8,142,000元已就天津普利達的貸款抵押。

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二零零七年三月三十一日止三個月，貸款的資本化比率分別為5.64%、6.33%、6.90%及7.68%。

6 其他應收款項

| | 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 |
| 其他應收款項 | 29,526 | 34,526 | 29,526 | 22,426 |
| 減：應收款項減值撥備 | (19,576) | (21,876) | (21,876) | (21,876) |
| | <u>9,950</u> | <u>12,650</u> | <u>7,650</u> | <u>550</u> |
| 應收關連人士款項 | 12,831 | 12,830 | 27,390 | 27,390 |
| | <u>22,781</u> | <u>25,480</u> | <u>35,040</u> | <u>27,940</u> |

應收關連人士款項為無抵押、免息及無指定還款期。

由於距離到期日不久，故此其他應收款項(已扣減減值撥備)與應收關連人士款項之賬面值與其公平值相若。

7 現金及現金等價物

| | 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 |
| 銀行及手頭現金 | 1,513 | 622 | 1,195 | 1,309 |
| 現金及現金等價物 | 1,513 | 622 | 1,195 | 1,309 |
| 以下列貨幣計值： | | | | |
| — 人民幣 | 1,504 | 613 | 1,186 | 1,300 |
| — 美元 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| | 1,513 | 622 | 1,195 | 1,309 |

(a) 天津普利達現金及現金等價物以人民幣和美元計值，置存於中國的銀行。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。

8 儲備

| | 資本儲備 | 保留盈利 | 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 | 17,426 | 17,389 | 34,815 |
| 年度虧損 | — | (1,693) | (1,693) |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 17,426 | 15,696 | 33,122 |
| 年度虧損 | — | (2,770) | (2,770) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 17,426 | 12,926 | 30,352 |
| 年度虧損 | — | (546) | (546) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 17,426 | 12,380 | 29,806 |
| 期間虧損 | — | (111) | (111) |
| 於二零零七年三月三十一日 | 17,426 | 12,269 | 29,695 |
| (未經審核) | | | |
| 於二零零六年一月一日 | 17,426 | 12,926 | 30,352 |
| 期間虧損 | — | (96) | (96) |
| 於二零零六年三月三十一日 | 17,426 | 12,830 | 30,256 |

9 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 |
| 短期銀行貸款 | | | | |
| — 有抵押(附註a) | 58,100 | 58,100 | 58,100 | 48,300 |
| — 無抵押 | 47,800 | 47,800 | 27,800 | 17,800 |
| 總貸款 | 105,900 | 105,900 | 85,900 | 66,100 |

- (a) 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，短期銀行借貸分別為人民幣58,100,000元、人民幣58,100,000元、人民幣58,100,000元及人民幣48,300,000元，以天津普利達土地使用權擔保。
- (b) 天津普利達貸款均以人民幣計值。
- (c) 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 | 6.22% | 6.62% | 7.43% | 8.45% |

- (d) 所有貸款均按浮動利率計息。受利率變動影響的天津普利達貸款及合約重新定價日期如下：

| | 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個月或以下 | 28,500 | 48,700 | 28,700 | 28,700 |
| 6至12個月 | 77,400 | 57,200 | 57,200 | 37,400 |
| | 105,900 | 105,900 | 85,900 | 66,100 |

貸款金額賬面值與其公平值相若。

10 遞延所得稅

倘可透過日後溢利變現相關利益，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，天津普利達未確認的稅務虧損分別達人民幣11,500,000元、人民幣3,977,000元、人民幣3,820,000元及人民幣3,040,000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。

11 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 | 3,365 | 2,299 | — | — |
| 應計支出 | 50 | — | — | — |
| 應付關連人士款項(附註b) | 195,657 | 232,891 | 294,225 | 342,575 |
| 應付第三方款項(附註c) | 35,900 | 32,300 | 32,300 | — |
| 其他應付款項 | 1,416 | 891 | 1,550 | 45 |
| | 236,388 | 268,381 | 328,075 | 342,620 |

- (a) 貿易應付款項及其他應付款項賬面值與其公平值相若。
- (b) 應付關連人士款項為無抵押、免息及無指定還款期。
- (c) 應付第三方款項為無抵押，按零至5.31%的利率計息及無指定還款期。

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 |
| 1至2年 | 73 | — | — | — |
| 2至3年 | 1,715 | 73 | — | — |
| 3年以上 | 1,577 | 2,226 | — | — |
| | <u>3,365</u> | <u>2,299</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

12 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括行政開支，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 |
| | | | | (未經審核) | |
| 僱員福利開支(附註13) | 283 | 289 | 337 | 78 | 91 |
| 顧問費用 | — | 7 | 25 | 2 | 6 |
| 折舊 | 33 | 28 | 16 | 6 | 1 |
| 貿易及其他應收款項減值 | 920 | 2,300 | — | — | — |
| 辦公費開支 | 52 | 55 | 104 | 9 | 12 |
| 其他 | 102 | 133 | 82 | 1 | 2 |
| | <u>1,390</u> | <u>2,812</u> | <u>564</u> | <u>96</u> | <u>112</u> |

13 僱員福利費用

天津普利達僱員福利費用(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 |
| | | | | (未經審核) | |
| 薪金、工資及花紅 | 275 | 279 | 329 | 75 | 89 |
| 退休福利供款 | 7 | 6 | 7 | 2 | 2 |
| 其他津貼及福利 | 1 | 4 | 1 | 1 | — |
| | <u>283</u> | <u>289</u> | <u>337</u> | <u>78</u> | <u>91</u> |

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

14 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 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 貸款利息支出 | | | | | |
| — 須於五年內全數償還 . . . | 8,473 | 7,157 | 6,470 | 1,841 | 1,589 |
| 減：資本化利息 | (8,095) | (7,157) | (6,470) | (1,841) | (1,589) |
| | <u>378</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

15 稅項

在收益表扣除的實際所得稅與未計所得稅前虧損按實際稅率計算所得金額的差額對賬如下：

| | 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 (未經審核) | 人民幣千元 |
| 除稅前虧損 | (1,693) | (2,770) | (546) | (96) | (111) |
| 按適用於有關國家溢利的 國內稅率 (33%) 計算的稅項 | (559) | (914) | (180) | (32) | (37) |
| 不可扣稅的開支 | 304 | 759 | — | — | — |
| 未確認稅務虧損 | 255 | 155 | 180 | 32 | 37 |
| 稅項開支 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

16 董事及五名最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

於有關期間，天津普利達執行董事並無就其向該公司提供的服務獲取任何酬金，而天津普利達亦無向任何董事支付酬金。於有關期間，天津普利達董事概無放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間，五名最高薪人士獲支付酬金範圍介乎零至1,000,000港元（約等於970,000元人民幣）之間。

| | 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 | 195 | 189 | 195 | 48 | 51 |
| 花紅 | 1 | 3 | 1 | 1 | — |
| 退休福利供款 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 |
| | <u>200</u> | <u>196</u> | <u>200</u> | <u>50</u> | <u>52</u> |

(c) 於有關期間，天津普利達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該公司的獎金或離職補償。

17 經營業務所得現金

| | 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 | 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 |
| 年／期內虧損 | (1,693) | (2,770) | (546) | (96) | (111) |
| 就以下項目作出調整： | | | | | |
| — 折舊(附註12) | 33 | 28 | 16 | 6 | 1 |
| — 其他應收款項減值 | 920 | 2,300 | — | — | — |
| — 利息支出(附註14) | 378 | — | — | — | — |
| — 利息收入 | (75) | (42) | (18) | — | (1) |
| | <u>(437)</u> | <u>(484)</u> | <u>(548)</u> | <u>(90)</u> | <u>(111)</u> |
| 營運資金變動(不包括綜合入賬時 收購及滙兌差額的影響)： | | | | | |
| — 其他應收款項 | 477 | (2,349) | (29,541) | — | 6,450 |
| — 貿易及其他應付款項 | (5,237) | (7,892) | 32,901 | (263) | (33,155) |
| — 發展中物業 | (3,515) | (20,286) | (22,457) | (11,192) | (67) |
| 經營業務所用現金 | <u>(8,712)</u> | <u>(31,011)</u> | <u>(19,645)</u> | <u>(11,545)</u> | <u>(26,883)</u> |

18 資本承擔

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，並無資本承擔。

19 關聯人士交易

下文概述有關期間天津普利達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) 應收關聯人士款項

| | 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 |
| — 其他關聯人士 | <u>12,831</u> | <u>12,830</u> | <u>27,390</u> | <u>27,390</u> |

(ii) 應付關聯人士款項

| | 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 |
| — 股東 | (195,657) | (222,891) | (294,225) | (342,475) |
| — 其他關聯人士 | — | (10,000) | — | (100) |
| | <u>(195,657)</u> | <u>(232,891)</u> | <u>(294,225)</u> | <u>(342,575)</u> |

(iii) 應付／應收關聯人士款項

| | 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 |
| — 股東 | (28,561) | (27,235) | (71,334) | (13,390) | (48,250) |
| — 其他關聯人士 | — | (10,000) | — | — | (100) |
| | <u>(28,561)</u> | <u>(37,235)</u> | <u>(71,334)</u> | <u>(13,390)</u> | <u>(48,350)</u> |

(iv) 應付／應收關聯人士款項

| | 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 |
| — 其他關聯人士 | 8,000 | — | 24,560 | — | — |
| | <u>8,000</u> | <u>—</u> | <u>24,560</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

III 結算日後財務報表

天津普利達概無就二零零七年三月三十一日後任何期間編撰任何經審核財務報表。除本報告所披露者外，天津普利達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