



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

**中期財務資料審閱報告**  
**致遠洋地產控股有限公司董事局**  
(於香港註冊成立的有限公司)

**引言**

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第IC-2至IC-18頁的中期財務資料，此中期財務資料包括遠洋地產控股有限公司(「貴公司」及其子公司(合稱為「貴集團」)於二零零七年六月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事局報告，除此以外本報告並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

**審閱範圍**

我們已根據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」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢、及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計數準則進行的審核的範圍為小，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，我們不會發表審核意見。

**結論**

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零零七年九月十四日

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

## 1. 簡明綜合資產負債表

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	5	279,713	265,837
土地使用權	5	37,439	37,674
投資物業	5	1,869,000	1,526,000
商譽	5	660,321	16,976
共同控制公司及聯營公司	6	319,539	51,136
可供出售金融資產		54,467	53,563
遞延所得稅資產		55,469	81,608
其他應收款項	7	5,000	—
		<u>3,280,948</u>	<u>2,032,794</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		10,586,518	6,792,663
發展中土地		3,005,521	2,674,383
存貨(按成本)		1,283	1,366
貿易及其他應收款項	7	231,459	857,298
預付款項		237,602	245,564
已落成待售物業		872,080	1,389,813
預付稅項		209,629	171,425
受限制銀行存款		92,417	56,751
現金及現金等價物		2,128,186	2,580,157
		<u>17,364,695</u>	<u>14,769,420</u>
<b>資產總值</b>		<u>20,645,643</u>	<u>16,802,214</u>
<b>權益</b>			
貴公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	8	2,400,750	2,400,750
儲備		500,061	499,157
保留盈利		1,415,872	625,718
		<u>4,316,683</u>	<u>3,525,625</u>
少數股東權益		380,936	541,280
<b>權益總額</b>		<u>4,697,619</u>	<u>4,066,905</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
子公司的優先股		133,797	129,698
貸款	9	5,476,580	4,108,520
遞延所得稅負債		222,295	192,983
		<u>5,832,672</u>	<u>4,431,201</u>
<b>流動負債</b>			
貸款	9	3,351,199	2,848,037
貿易及其他應付款項	10	2,931,686	2,428,590
預收客戶款項		3,412,144	2,945,474
應付所得稅		414,923	79,480
應付股息		5,400	2,527
		<u>10,115,352</u>	<u>8,304,108</u>
<b>負債總額</b>		<u>15,948,024</u>	<u>12,735,309</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>20,645,643</u>	<u>16,802,214</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,249,343</u>	<u>6,465,312</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,530,291</u>	<u>8,498,106</u>

2. 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,827,563	546,716
銷售成本	12	(1,350,521)	(375,446)
<b>毛利</b>		<b>477,042</b>	<b>171,270</b>
其他收入		20,566	24,302
其他收益淨額	11	933,921	15,997
投資物業公平值收益		343,000	271,422
銷售及市場推廣費用	12	(39,989)	(41,395)
行政開支	12	(88,291)	(90,796)
<b>經營溢利</b>		<b>1,646,249</b>	<b>350,800</b>
融資成本	13	(79,814)	(40,684)
分佔共同控制公司及聯營公司溢利／(虧損)		476	(2,466)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,566,911</b>	<b>307,650</b>
所得稅	14	(477,509)	(135,992)
<b>期內溢利</b>		<b>1,089,402</b>	<b>171,658</b>
<b>應佔：</b>			
貴公司權益持有人		1,037,811	164,223
少數股東權益		51,591	7,435
		<b>1,089,402</b>	<b>171,658</b>
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	15	0.35	0.06
股息		—	—

3. 簡明綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔				少數	
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	股東權益	總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零零六年一月一日結餘...	2,400,750	(1,246,767)	280,229	1,434,212	516,233	1,950,445
滙兌折算差額 .....	—	(2,363)	—	(2,363)	—	(2,363)
公平值收益 (已扣除稅項) :						
— 可供出售金融資產 .....	—	934	—	934	—	934
直接於權益確認的收入淨值...	—	(1,429)	—	(1,429)	—	(1,429)
期內溢利 .....	—	—	164,223	164,223	7,435	171,658
截至二零零六年六月三十日						
止六個月已確認收支總額...	—	(1,429)	164,223	162,794	7,435	170,229
少數股東注資 .....	—	—	—	—	70,461	70,461
轉撥至子公司優先股 .....	—	—	—	—	(129,698)	(129,698)
二零零五年股息 .....	—	—	(103,952)	(103,952)	—	(103,952)
於二零零六年六月三十日結餘..	2,400,750	(1,248,196)	340,500	1,493,054	464,431	1,957,485
於二零零七年一月一日結餘...	2,400,750	499,157	625,718	3,525,625	541,280	4,066,905
公平值收益 (已扣除稅項) :						
— 可供出售金融資產 .....	—	904	—	904	—	904
直接於權益確認的收入淨值...	—	904	—	904	—	904
期內溢利 .....	—	—	1,037,811	1,037,811	51,591	1,089,402
截至二零零七年六月三十日						
止六個月已確認收支總額...	—	904	1,037,811	1,038,715	51,591	1,090,306
收購子公司額外權益 .....	—	—	—	—	(116,068)	(116,068)
少數股東注資 .....	—	—	—	—	8,659	8,659
收購子公司 .....	—	—	—	—	18,103	18,103
出售子公司 .....	—	—	—	—	(104,468)	(104,468)
二零零六年股息 .....	—	—	(247,657)	(247,657)	(18,161)	(265,818)
於二零零七年六月三十日結餘..	2,400,750	500,061	1,415,872	4,316,683	380,936	4,697,619

4. 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額 .....	(2,473,796)	(1,020,747)
投資活動所用現金淨額 .....	(62,600)	(25,551)
融資活動所得現金淨額 .....	2,084,425	2,195,607
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 .....	(451,971)	1,149,309
期初現金及現金等價物 .....	2,580,157	1,046,036
期終現金及現金等價物 .....	2,128,186	2,195,345

## II 簡明綜合中期財務資料附註摘要

### 1 一般資料

遠洋地產控股有限公司（「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 貴公司及其子公司（合稱「貴集團」）主要從事物業開發及物業投資。

貴集團曾進行重組（「重組」）以籌備於香港聯合交易所有限公司主板上市。有關重組詳情披露於本招股章程附錄一A的會計師報告。

### 2 編撰基準

本中期財務資料乃採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所述的合併會計準則編製。

本中期財務資料包括 貴集團屬下各公司的財務狀況、業績及現金流量（假設現時集團架構自二零零六年一月一日（或公司各自之註冊成立／成立日期）起已存在）。對於期內向第三方收購（或出售）的公司，自收購（出售）日期起計入（或不再計入） 貴集團的中期財務資料。

截至二零零七年六月三十日止六個月的本中期財務資料乃根據香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本招股章程附錄一A所載之會計師報告一併閱讀。

### 3 會計政策

所採納會計政策與本招股章程附錄一A所載 貴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年度與截至二零零七年三月三十一日止三個月之財務資料所採用者一致。

已頒佈並強制適用於 貴集團自二零零七年三月一日或之後開始的會計期間的新訂／經修訂準則及詮釋如下：

香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第23號（經修訂）	貸款成本
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 — 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	特許服務安排

貴集團並無提前採用任何上述準則或詮釋。管理層正評估該等準則或詮釋的影響，而現時尚無法確定對 貴集團經營業績及財務狀況的影響。

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

## 4 收益及分部資料

貴集團分為三個主要業務分部：(i)發展物業；(ii)投資物業；及(iii)其他。

(a) 截至二零零七年六月三十日止期間

	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)
總分部收益	1,700,802	33,041	114,021	1,847,864
分部間收益	—	—	(20,301)	(20,301)
<b>收益</b>	<b>1,700,802</b>	<b>33,041</b>	<b>93,720</b>	<b>1,827,563</b>
分部業績	1,311,795	373,774	17,480	1,703,049
未分配				(56,800)
<b>經營溢利</b>				<b>1,646,249</b>
融資成本(附註13)				(79,814)
分佔共同控制公司及聯營公司 (虧損)／溢利	(1,062)	—	1,538	476
<b>除所得稅前溢利</b>				<b>1,566,911</b>
所得稅				(477,509)
<b>期內溢利</b>				<b>1,089,402</b>
分部資產	18,081,359	1,881,283	307,993	20,270,635
聯營公司	310,943	—	8,596	319,539
遞延所得稅資產				55,469
<b>資產總值</b>				<b>20,645,643</b>
分部負債	6,741,751	35,306	120,893	6,897,950
遞延所得稅負債				222,295
未分配				8,827,779
<b>負債總值</b>				<b>15,948,024</b>
折舊	2,160	244	3,248	5,652
攤銷土地使用權	1,505	—	235	1,740
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	607	607
<b>資本開支</b>	<b>650,456</b>	<b>24</b>	<b>17,259</b>	<b>667,739</b>

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

(b) 截至二零零六年六月三十日止期間

	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)
<b>截至二零零六年六月三十日止期間</b>				
總分部收益	453,250	28,993	93,063	575,306
分部間收益	—	—	(28,590)	(28,590)
<b>收益</b>	<b>453,250</b>	<b>28,993</b>	<b>64,473</b>	<b>546,716</b>
分部業績	140,804	279,827	9,532	430,163
未分配				(79,363)
<b>經營溢利</b>				<b>350,800</b>
融資成本(附註13)				(40,684)
分佔共同控制公司及聯營公司虧損	(2,226)	—	(240)	(2,466)
<b>除所得稅前溢利</b>				<b>307,650</b>
所得稅				(135,992)
<b>期內溢利</b>				<b>171,658</b>
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>				
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
<b>資產總值</b>				<b>16,802,214</b>
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
<b>負債總值</b>				<b>12,735,309</b>
<b>截至二零零六年六月三十日止期間</b>				
折舊	2,916	—	2,934	5,850
攤銷土地使用權	1,213	—	335	1,548
貿易及其他應收款項減值撥備	308	—	11	319
<b>資本開支</b>	<b>5,071</b>	<b>84,384</b>	<b>441</b>	<b>89,896</b>



5 資本開支

	物業、 廠房及設備	土地使用權	投資物業	商譽	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
截至二零零六年					
六月三十日止六個月					
於二零零六年一月一日					
期初賬面淨值	625,173	34,580	592,000	13,335	1,265,088
添置	89,896	—	—	—	89,896
自物業、廠房及 設備轉撥至投資物業	(460,978)	—	460,978	—	—
公平值收益	—	—	271,422	—	271,422
出售	(252)	—	—	—	(252)
折舊／攤銷	(5,850)	(335)	—	—	(6,185)
於二零零六年六月三十日	<u>247,989</u>	<u>34,245</u>	<u>1,324,400</u>	<u>13,335</u>	<u>1,619,969</u>
截至二零零七年六月三十日					
止六個月					
於二零零七年一月一日					
期初賬面淨值	265,837	37,674	1,526,000	16,976	1,846,487
添置	5,900	—	—	—	5,900
添置子公司	18,494	—	—	—	18,494
從少數股東增購子公司權益 (附註a)	—	—	—	643,345	643,345
公平值收益	—	—	343,000	—	343,000
出售	(3,382)	—	—	—	(3,382)
視作出售子公司	(1,484)	—	—	—	(1,484)
折舊／攤銷	(5,652)	(235)	—	—	(5,887)
於二零零七年六月三十日	<u>279,713</u>	<u>37,439</u>	<u>1,869,000</u>	<u>660,321</u>	<u>2,846,473</u>

- (a) 截至二零零七年六月三十日止六個月之商譽來自向少數股東收購子公司[遠洋地產(中山)有限公司]([中山開發]) 59.75%權益已付的額外代價。由於中山開發自二零零五年九月註冊成立起為本集團子公司，故並無考慮所收購淨資產的公平值。

6 共同控制公司及聯營公司

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
共同控制公司	—	44,078
聯營公司	319,539	7,058
	<u>319,539</u>	<u>51,136</u>

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

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 二零零七年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期初	51,136
分佔共同控制公司及聯營公司業績	
— 除稅前溢利	710
— 稅項	(234)
重新分類	
— 當子公司成為聯營公司時收入其他資產及負債(附註a)	312,005
出售共同控制公司	(44,078)
期終	<u>319,539</u>

- (a) 二零零七年四月，第三方投資者投資人民幣255,850,000元於貴集團之子公司北京商務中心區開發建設有限責任公司(「商務中心公司」)。該項投資使遠洋地產所持商務中心公司股權由75.29%降至47%。根據商務中心公司股東之協議，各股東按所持權益比例擁有投票權。因此，貴集團失去商務中心公司之控制權。

## 7 貿易及其他應收款項

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	27,051	9,360
減：應收款項減值撥備	(2,632)	(2,025)
貿易應收款項淨額	24,419	7,335
向政府支付土地使用權按金	100,000	800,000
其他應收款項	107,040	44,963
借予聯營公司貸款(附註b)	5,000	5,000
	<u>236,459</u>	<u>857,298</u>
減：非即期部分	(5,000)	—
即期部分	<u>231,459</u>	<u>857,298</u>

- (a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於6個月	20,094	3,589
6個月至1年	1,913	1,620
1年至2年	1,522	1,433
2年至3年	890	693
	<u>24,419</u>	<u>7,335</u>

- (b) 借予聯營公司貸款為無抵押，按6.73厘計息，須於兩年內還款。
- (c) 貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

8. 股本

	每股1港元的 股份數目	股本 人民幣千元
於二零零七年三月十二日(註冊成立日期) .....	—	—
按現金代價發行股份 .....	1	—
根據重組發行股份 .....	2,474,999,999	2,400,750
於二零零七年六月三十日 .....	<u>2,475,000,000</u>	<u>2,400,750</u>

貴公司於二零零七年三月十二日註冊成立，已配發及發行1股面值1港元的股份以換取現金代價。

於二零零七年六月七日，貴公司向當時的股東收購貴集團當時的控股公司耀勝發展有限公司的全部已發行股本。代價為向當時的耀勝發展有限公司股東發行及配發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，一股面值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)。每股普通股的面值亦由5/6港元改為0.8港元。調整後，貴公司已發行股本由2,475,000,000港元(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港元計入股本溢價賬。

9 貸款

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>計入非流動負債的借貸：</b>		
<b>銀行貸款</b>		
— 有抵押 (附註a(i))	2,550,000	1,780,000
— 無抵押	3,250,000	2,210,000
	<u>5,800,000</u>	<u>3,990,000</u>
<b>其他貸款</b>		
— 有抵押 (附註a(ii))	216,580	209,720
— 無抵押	350,000	368,800
	<u>566,580</u>	<u>578,520</u>
	<u>6,366,580</u>	<u>4,568,520</u>
減：一年內到期款項	(890,000)	(460,000)
非流動貸款總額	<u>5,476,580</u>	<u>4,108,520</u>
<b>即期</b>		
<b>長期銀行貸款的即期部分</b>		
— 有抵押 (附註a(i))	120,000	230,000
— 無抵押	770,000	230,000
	<u>890,000</u>	<u>460,000</u>
<b>短期銀行貸款</b>		
— 有抵押 (附註a(iii))	600,000	600,000
— 無抵押	1,861,199	1,250,000
	<u>2,461,199</u>	<u>1,850,000</u>
<b>同系子公司之貸款</b>		
— 無抵押	—	500,000
	<u>—</u>	<u>500,000</u>
<b>其他貸款</b>		
— 無抵押	—	38,037
即期貸款總額	<u>3,351,199</u>	<u>2,848,037</u>
<b>總貸款</b>	<u>8,827,779</u>	<u>6,956,557</u>

(a) 貴集團借貸抵押詳情如下：

- (i) 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，長期銀行貸款分別為人民幣1,780,000,000元及人民幣2,550,000,000元，以 貴集團的發展中物業及投資物業擔保。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，第三方貸款分別為人民幣209,720,000元及人民幣216,580,000元，以 貴集團之子公司股本擔保。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，短期銀行貸款分別為人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元，以 貴集團發展中物業擔保。

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

(b) 貴集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
總貸款		
— 1年內	3,351,199	2,848,037
— 1年至2年	4,180,000	3,098,800
— 2年至5年	1,296,580	1,009,720
須於5年內全數償還	<u>8,827,779</u>	<u>6,956,557</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,767,051	880,983
應計支出	809,680	1,091,588
其他應付款項	159,499	293,358
其他稅項	133,535	95,645
財務擔保負債撥備	61,921	67,016
	<u>2,931,686</u>	<u>2,428,590</u>

(a) 貿易應付款項及其他應付款項賬面值與其公平值相若。

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,659,257	577,172
6個月至12個月	62,131	246,062
1至2年	23,780	32,494
2至3年	18,734	17,077
3年以上	3,149	8,178
	<u>1,767,051</u>	<u>880,983</u>

## 11 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
視為出售子公司之收益	15,606	15,997
出售子公司之收益(附註a)	909,690	—
滙兌收益	8,625	—
	<u>933,921</u>	<u>15,997</u>

## 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

- (a) 二零零七年四月，貴集團以約人民幣954,472,000元向中化香港出售全資子公司盛榮國際投資有限公司(間接擁有北京凱晨置業有限公司50%股權)的全部權益。因此，截至二零零七年六月三十日止六個月之出售收益人民幣909,690,000元。

### 12 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及市場推廣成本以及行政開支，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業及土地使用權成本：		
土地使用權 .....	92,801	20,822
資本化利息 .....	14,022	7,641
建築相關成本 .....	1,053,637	266,244
直接投資物業開支 .....	2,935	2,266
僱員福利開支 .....	57,523	57,193
顧問費用 .....	21,135	12,340
折舊 .....	5,652	5,850
土地使用權攤銷 .....	1,740	1,548
宣傳及市場推廣 .....	37,086	35,577
營業稅及其他徵費 .....	97,018	36,360
土地增值稅 .....	29,552	—
貿易及其他應收款項減值 .....	607	319
辦公費開支 .....	24,583	15,118
其他 .....	40,510	46,359
	<u>1,478,801</u>	<u>507,637</u>

### 13 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
貸款利息支出		
— 須於五年內全數償還 .....	270,962	155,137
減：資本化利息 .....	(191,148)	(114,453)
	<u>79,814</u>	<u>40,684</u>

### 14 所得稅

貴集團現時若干成員公司須繳納中國企業所得稅，截至二零零六年及二零零七年六月三十日止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。

自綜合收益表扣除的所得稅開支為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅 .....	422,057	50,082
遞延稅項 .....	55,452	85,910
	<u>477,509</u>	<u>135,992</u>

## 15 每股盈利

截至二零零六及二零零七年六月三十日止期間每股基本盈利按該公司權益持有人應佔期內溢利除以完成重組(附註1)時及股份拆細(附註8)後的已發行股份2,970,000,000股(如該等股份於二零零六年一月一日已發行)計算。

該公司於二零零六年及二零零七年六月三十日並無攤薄潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 16 股息

截至二零零六年及二零零七年六月三十日止期間，貴公司並無派付或宣派股息。

## 17 財務擔保

截至二零零七年六月底及二零零六年十二月三十一日止，貴集團有下列財務擔保：

	於二零零七年	於二零零六年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有關若干買家按揭貸款的擔保 .....	<u>1,490,250</u>	<u>1,812,885</u>

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，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。

18 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：

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權 .....	268,478	194,403
發展中物業 .....	2,911,538	1,259,487
已訂約但未撥備 .....	3,180,016	1,453,890

(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：

	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內 .....	72,480	58,195
兩年至五年 .....	95,891	85,554
五年後 .....	19,126	13,085
	187,497	156,834

19 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。

除財務報表其他部分所載之關聯人士資料外，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

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業：		
— 中遠集團 .....	—	24,524
提供服務：		
— 中遠集團 .....	6,254	6,954
— 共同控制公司 .....	2,287	—
	8,541	31,478



# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

## (ii) 出售子公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
出售子公司		
— 中化香港 .....	954,472	—

## (iii) 購入服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
購入服務：		
— 聯營公司 .....	4,744	14,581
— 國有企業 .....	588,346	278,636
— 同系子公司 .....	557	—
	593,647	293,217

## (iv) 主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利 .....	2,213	1,641
離職後福利 .....	238	199
	2,451	1,840

## (v) 利息收入及支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已收利息：		
— 聯營公司 .....	175	—
— 共同控制公司 .....	—	5,664
— 國有銀行 .....	9,175	9,874
— 同系子公司 .....	2,375	—
利息支出：		
— 國有銀行 .....	(177,933)	(124,310)
— 同系子公司 .....	(10,355)	—
	(176,563)	(108,772)

## (vi) 銀行存款

	於二零零七年	於二零零六年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
— 國有銀行 .....	2,092,498	2,150,446

# 附錄一 C 遠洋地產控股有限公司的未經審核財務資料

## (vii) 出售及購入服務結餘

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應付關聯人士的貿易及其他應付款項		
— 國有企業 .....	199,369	237,693

## (viii) 來自關聯人士的貸款

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
— 同系子公司 .....	—	500,000
— 國有銀行 .....	6,873,163	4,290,000
	<u>6,873,163</u>	<u>4,790,000</u>

(ix) 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收益表。貴集團認為該等數額並不重大，故並無獨立披露。

(x) 由關聯人士擔保之貸款披露如下：

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非即期貸款		
無抵押		
— 國有企業 .....	—	180,000
即期貸款		
有抵押		
— 凱晨 .....	—	230,000
無抵押		
— 國有企業 .....	180,000	—
	<u>180,000</u>	<u>410,000</u>