



远洋地产

遠洋地產控股有限公司

Sino-Ocean Land Holdings Limited

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

(股票代碼：3377)

截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 截至2007年12月31日止年度營業額為人民幣57.5億元，較2006年同期增長55.0%
- 截至2007年12月31日止年度本公司股東應佔溢利為人民幣17.2億元，較2006年同期增長201.8%
- 年內毛利率為33.2%，對比2006年29.4%有所增長
- 於2007年12月31日資產總值為人民幣377.7億元，較2006年同期增長124.8%
- 2007年流動比率為2.85倍，對比2006年1.78倍有所提升
- 2007年淨債務與淨資本比率為14.3%，對比2006年51.8%大幅下降
- 每股基本盈利為人民幣0.512元
- 擬派發末期股息每股港幣0.12元

遠洋地產控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2007年12月31日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
營業額	3	5,750,046	3,708,357
銷售成本	7	(3,842,701)	(2,618,951)
毛利		1,907,345	1,089,406
其他收入	4	359,449	40,241
其他(虧損)/收益淨額	5	(28,287)	7,088
出售共同控制企業收益	6	909,690	—
投資物業公平值收益		418,277	282,181
銷售及市場推廣費用	7	(129,215)	(85,435)
行政費用	7	(302,462)	(173,062)
經營溢利		3,134,797	1,160,419
可換股債券公平值虧損		(49,410)	—
財務費用	8	(213,940)	(131,870)
應佔共同控制企業虧損		(24,768)	(1,470)
應佔聯營公司溢利		9,895	2,143
除所得稅前溢利		2,856,574	1,029,222
所得稅	9	(1,064,762)	(432,413)
年度溢利		1,791,812	596,809
應佔：			
本公司股東權益		1,721,502	570,380
少數股東權益		70,310	26,429
		1,791,812	596,809
本公司股東應佔溢利的每股盈利 (以人民幣為單位)			
— 基本	10	0.512	不適用
— 攤薄	10	0.511	不適用
股息	11	502,907	248,794

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		292,579	265,837
土地使用權		36,947	37,674
投資物業		1,984,000	1,526,000
商譽		756,796	16,976
共同控制企業權益		54	44,078
聯營公司權益		327,056	7,058
可供出售金融資產		67,487	53,563
貿易及其他應收款	12	602,920	—
遞延所得稅資產		101,942	81,608
		<u>4,169,781</u>	<u>2,032,794</u>
流動資產			
發展中物業		13,002,533	6,792,663
發展中土地		2,994,646	1,773,189
存貨(按成本)		1,506	1,366
土地使用權按金		5,579,771	1,701,194
貿易及其他應收款	12	934,529	474,287
已落成待售物業		1,734,680	1,389,813
受限制銀行存款		879,632	56,751
現金及現金等價物		8,468,815	2,580,157
		<u>33,596,112</u>	<u>14,769,420</u>
資產總值		<u><u>37,765,893</u></u>	<u><u>16,802,214</u></u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及股本溢價		14,191,020	2,400,750
儲備		(399,126)	499,157
保留溢利			
— 擬派發末期股息		502,907	248,794
— 其他		1,529,408	376,924
		<u>15,824,209</u>	<u>3,525,625</u>
少數股東權益		<u>1,054,110</u>	<u>541,280</u>
權益總值		<u><u>16,878,319</u></u>	<u><u>4,066,905</u></u>

	於12月31日	
附註	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
附屬公司的優先股	144,796	129,698
貸款	8,002,777	4,108,520
衍生金融工具	157,877	—
遞延所得稅負債	773,306	192,983
	<u>9,078,756</u>	<u>4,431,201</u>
流動負債		
貸款	3,281,334	2,848,037
貿易及其他應付款	4,583,643	2,349,743
預收客戶款項	3,011,555	2,945,474
應付所得稅	931,926	158,327
應付股息	360	2,527
	<u>11,808,818</u>	<u>8,304,108</u>
負債總值	<u>20,887,574</u>	<u>12,735,309</u>
權益及負債總值	<u>37,765,893</u>	<u>16,802,214</u>
流動資產淨值	<u>21,787,294</u>	<u>6,465,312</u>
資產總值減流動負債	<u>25,957,075</u>	<u>8,498,106</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司於2007年3月12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。本集團的主要業務為投資控股和在中國境內發展物業及投資物業。

為準備本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市時，本集團已進行集團重組（「重組」）。於2007年6月7日，根據重組，本公司已透過股份互換，收購耀勝發展有限公司的全部股本，並成為本集團的控股公司。重組的詳情載於本公司在2007年9月14日刊發的招股章程中。

本公司股份已於2007年9月28日在聯交所上市。

2 編製基準及主要會計政策概要

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售金融資產、衍生金融工具、可換股債券及員工購股權（按公平值列賬）重估作出調整。

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載於下文。除另有陳述外，該等政策貫徹應用於所呈列的所有年度。

(a) 於2007年生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂，引入有關金融工具的新披露規定，對本集團的金融工具的分類及估值，或有關稅項及貿易及其他應付款相關的披露並無造成任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋8，「香港財務準則2的範圍」要求就涉及發行權益工具的交易，當中所收取的可識別代價低於已發行權益工具的公平值，必須確定該等權益工具是否屬於香港財務準則2的範圍內。該準則對本集團的財務報表並無構成任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋10，「中期財務報告及減值」，禁止於中期期間就按成本值列帳的商譽、權益工具的投資及金融資產投資所確認的減值虧損於其後的結算日撥回。該準則對本集團的財務報表並無構成任何影響。

(b) 於2007年仍未生效但本集團提早採納的詮釋及修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋11，「香港財務報告準則2－集團及庫存股份交易」（自2008年1月1日起生效）於2007年獲提早採納。香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋11提供就涉及庫存股份或涉及集團實體的股份交易在母公司及集團公司獨立賬目內應列作股本結算或是現金結算股份付款交易的指引。

香港會計準則23（修訂）「借貸成本」（自2009年1月1日起生效）。現有的香港會計準則23為管理層就合資格資產相關的借貸成本撥充資本或就彼等借貸成本作支出提供選擇權。香港會計準則23（修訂）剔除借貸成本作支出的選擇權並要求管理層把合資格資產的直接借貸成本撥充資本。由於本集團已選擇就合資格資產相關的借貸成本撥充資本，因此香港會計準則23（修訂）對本集團的財務報表並無構成任何影響。

(c) 於2007年生效但與本集團業務無關的準則、修訂及詮釋

以下為須於自2007年1月1日或之後開始的會計期間強制採納但與本集團的業務無關的準則、修訂及詮釋：

- 香港財務準則4「保險合約」。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋7，根據「香港會計準則29「於嚴重通貨膨脹經濟」下使用重列法」。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋9，「重新評估勘入式衍生工具」。

(d) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則及現有準則的修訂

香港財務準則8，「經營分部」（自2009年1月1日起生效）。

香港會計準則1（2007年修訂）「財務報表的呈報」（自2009年1月1日起生效）。

(e) 尚未生效且與本集團業務無關的現有準則的詮釋

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12,「服務特許權的安排」(自2008年1月1日起生效)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13,「客戶忠誠度計劃」(自2008年7月1日起生效)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14, 香港會計準則19「界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(自2008年1月1日起生效)。

3 營業額及分部資料

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

物業發展 : 開發住宅、商業物業等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、物業銷售代理及其他。

由於本集團僅有不足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。

主要呈報方式－業務分部

截至2007年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
總分部營業額	5,433,299	71,346	318,913	5,823,558
分部間營業額	(2,256)	—	(71,256)	(73,512)
營業額	5,431,043	71,346	247,657	5,750,046
分部業績	3,089,483	134,382	14,806	3,238,671
未分配				(103,874)
經營溢利				3,134,797
可換股債券公平值虧損	(49,410)	—	—	(49,410)
財務費用(附註8)				(213,940)
分佔共同控制企業虧損	(24,768)	—	—	(24,768)
分佔聯營公司溢利	1,195	—	8,700	9,895
除所得稅前溢利				2,856,574
所得稅(附註9)				(1,064,762)
年度溢利				1,791,812
分部資產	35,153,586	2,034,728	148,527	37,336,841
共同控制企業	54	—	—	54
聯營公司	313,226	—	13,830	327,056
遞延所得稅資產				101,942
資產總值				37,765,893
分部負債	9,930,229	37,464	107,364	10,075,057
遞延所得稅負債				773,306
未分配				10,039,211
負債總值				20,887,574
其他分部項目				
折舊	7,120	178	5,614	12,912
土地使用權攤銷	9,626	—	584	10,210
貿易及其他應收款項減值撥備	—	—	421	421
資本開支	779,452	36	2,441	781,929

截至2006年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
總分部營業額	3,520,681	55,085	194,943	3,770,709
分部間營業額	—	—	(62,352)	(62,352)
營業額	3,520,681	55,085	132,591	3,708,357
分部業績	817,072	346,291	51,134	1,214,497
未分配				(54,078)
經營溢利				1,160,419
財務費用(附註8)				(131,870)
分佔共同控制企業虧損	(1,470)	—	—	(1,470)
分佔聯營公司溢利	—	—	2,143	2,143
除所得稅前溢利				1,029,222
所得稅(附註9)				(432,413)
年度溢利				596,809
分部資產	14,833,390	1,534,060	302,020	16,669,470
共同控制企業	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
土地使用權攤銷	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

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、機器及設備、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，而未分配負債包括企業貸款。

資本開支包括添置物業、機器及設備、土地使用權及商譽。

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
可出售金融資產的股息收入	5,815	820
利息收入	321,105	35,481
其他	32,529	3,940
	<u>359,449</u>	<u>40,241</u>

5 其他(虧損)／收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
視為出售一家附屬公司之收益(附註a)	15,606	17,000
出售附屬公司之收益	26,334	1,867
出售物業、機器及設備之虧損	(47)	(106)
滙兌虧損	(70,180)	(11,673)
	<u>(28,287)</u>	<u>7,088</u>

(a) 視為出售之收益主要是本集團所佔有的一家附屬公司的淨資產由於該附屬公司的少數股東注入資金而被攤薄。

6 出售共同控制企業收益

截至2007年12月31日止年度本集團所產生的出售共同控制企業收益主要為以總代價人民幣9.54億元出售本集團所持有盛榮國際投資有限公司之所有權益(盛榮國際投資有限公司間接持有北京凱晨置業有限公司50%的權益)予中化香港(集團)有限公司。

7 按性質劃分的支出

按性質劃分的支出包括銷售成本、銷售及市場推廣費用以及行政費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
物業和土地使用權成本：		
— 土地使用權	283,800	163,933
— 資本化利息	50,881	60,159
— 建築相關成本、物業成本和土地使用權	3,050,509	2,095,735
直接投資物業支出	25,971	8,292
僱員工資及福利支出	195,038	108,752
顧問費用	24,337	23,973
核數師酬金	6,338	1,380
折舊	12,912	8,649
土地使用權攤銷	10,210	3,820
宣傳及市場推廣	103,961	70,653
營業稅及其他徵費	316,286	201,044
貿易及其他應收款項減值撥備	421	1,320
辦公費用	52,117	47,496
物業維護費用	33,619	19,456
能源費用	24,671	7,735
其他	83,307	55,051
	<u>4,274,378</u>	<u>2,877,448</u>

8 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
貸款利息支出		
— 須於5年內全數償還	549,121	373,438
可換股債券利息支出	28,142	—
優先股利息支出	15,098	—
減：按年資本化率7.02% (2006年：5.81%)		
計入開發中物業之資本化利息	<u>(378,421)</u>	<u>(241,568)</u>
	<u>213,940</u>	<u>131,870</u>

9 所得稅

本集團大部分的成員公司須繳納中國企業所得稅，而截至2007年12月31日及2006年12月31日的稅項已根據相關中國所得稅規則及條例就現時各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率33%計提。其他成員公司主要繳納香港所得稅。

於2007年3月16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2008年1月1日起生效。

自綜合收益表扣除的所得稅為：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	764,000	283,893
— 中國土地增值稅	260,463	83,865
遞延稅項	40,299	64,655
	<u>1,064,762</u>	<u>432,413</u>

10 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

	2007年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	<u>1,721,502</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,361,853</u>
每股基本盈利(人民幣元每股)	<u>0.512</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設所有潛在攤薄之普通股已兌換下對已發行普通股加權平均數作出調整計算。本公司有兩項潛在攤薄之普通股：購股權及可換股債券。就購股權之可認購股份數目，其計算方法乃根據未行使購股權之貨幣值按公平值（按本公司股份之年度平均股價）去釐定。上述計算所得出之股份數目將與假設因行使購股權而需發行之股份數目作比較。而可換股債券的攤薄影響並未有考慮，因為本年度本公司股份的市場平均價低於可換股價格。

	截至12月31日 止年度 2007 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	1,721,502
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,361,853
就以下項目作出調整：	
— 購股權(千股)	4,675
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	3,366,528
每股攤薄盈利(人民幣每股)	0.511

由於本公司於2007年成立並上市，因此於2006年12月31日並未有每股盈利資料。

11 股息

	截至12月31日止年度	
	2007	2006
	人民幣千元	人民幣千元
已派付之末期股息	248,794	—
擬派發之末期股息	502,907	—

在2008年3月27日，本公司擬派發末期股息合共人民幣502,907,000元。

12 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	53,376	9,360
減：應收款項減值撥備	(2,446)	(2,025)
貿易應收款項淨額(附註a)	50,930	7,335
收購預付款(附註b)	315,400	—
預付稅款－所得稅	52,035	20,280
預付稅款－其他	149,780	151,145
借予第三方委託貸款(附註c)	130,000	—
借予聯營公司委託貸款(附註d)	550,400	5,000
其他預付款項	97,635	166,696
其他應收款項	191,269	123,831
	1,537,449	474,287
減：非流動部分	(602,920)	—
流動部分	934,529	474,287

(a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
少於6個月	35,247	3,589
6個月至1年	14,012	1,620
1年至2年	1,144	1,433
2年至3年	527	693
	50,930	7,335

逾期少於六個月的貿易應收款不需考慮減值。於2007年12月31日，貿易應收款人民幣1,279萬元(2006年為人民幣408萬元)經已逾期。在上述款項中，人民幣871萬元(2006：零)並無減值。此等款項為銷售物業所產生涉及一位最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等貿易應收款逾期少於六個月。

於2007年12月31日，貿易應收款人民幣408萬元(2006年為人民幣408萬元)經已減值。於2007年12月31日，撥備金額為人民幣245萬元(2006年為人民幣203萬元)。個別減值的應

收款主要來自於應收的物業管理費。部分應收款預計將可收回。截至2007年12月31日，此等應收款根據發票日期其賬齡均在6個月以上。

- (b) 於2007年12月31日收購預付款項為於2007年10月26日本集團所公告就收購青島頤中房地產開發有限公司(「青島頤中」) 100%權益向第三方支付之暫付款。該預付款中包括人民幣1.05億元預付給賣方的股權收購代價，其餘部分為對青島頤中之委託貸款。此收購已於2008年1月23日終止，而有關款項亦已於2008年1月收回。
- (c) 借予第三方委託貸款為借予天津普利達房地產建設開發有限公司的原股東，天津米蘭置業有限公司的金額。該貸款為無抵押，按利率8.82厘，且須於2008年6月30日前還款。
- (d) 借予聯營公司委託貸款為無抵押，按利率6.73厘至7.29厘(2006年為4.78厘至6.24厘計息)，且須於2009年4月30日前內還款。
- (e) 在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款的公平值。本集團不持有任何作為質押的抵押品。本集團貿易及其它應收款的賬面值均以人民幣為單位。

管理層討論與分析

年度回顧

2007年對本集團是非常充實的一年，是本集團發展歷史中的一個重要里程碑。本公司股份於2007年9月28日成功在聯交所上市，強化了本集團的財務資源，首次公開招股所得的集資金額，為本集團的未來發展提供資金，從而為本集團的盈利持續增長奠下堅定的基礎。

財務回顧

本集團的營業額主要包括物業發展、投資物業、及其他與房地產相關的業務(如物業管理)。2007年度本集團的營業額為人民幣57.50億元，比2006年人民幣37.08億元，增長55.0%。2007年營業額中，物業發展佔94.5%；投資物業佔1.2%；其他與房地產相關的業務佔4.3%。

年內物業發展主要來自北京及天津的項目。其中，遠洋山水(北京)、遠洋天地(天津)及遠洋•自然(北京)此三個項目的銷售金額合共約人民幣45.92億元，分別佔整體物業發展收入44%、22%和18%。2007年度本集團物業發展(主要來自住宅及商業物業發展項目)的營業額達人民幣54.31億元，較2006年人民幣35.21億元，約增長54.3%，2007售出的總可售面積達677,301平方米，亦較2006年450,587平方米高出50.3%。同時，每平方米平均售價由2006年人民幣7,798元上升2.7%至2007年人民幣8,009元。下表按各主要項目列出2007年度已售出面積、物業發展收入及本集團應佔權益(不包括車位銷售)：

項目	已售出面積 (平方米)	物業發展收入 (人民幣百萬元)	本集團 應佔權益
北京			
遠洋都市網景	2,443	22	100%
遠洋新幹線	12,192	200	75%
遠洋山水	339,206	2,396	100%
遠洋天地	41,435	611	100%
遠洋•自然	133,807	1,002	70%
天津			
遠洋天地	148,218	1,194	96.99%
總計	677,301	5,425	

本集團於2007年在投資物業上的租金收入為人民幣7,135萬元，較2006年增長29.4%。年內租金收入的增長主要由於位於北京朝陽區的遠洋國際中心A座於2007年7月開始產生租金收入所致。而2007年其他與房地產相關的業務的營業額達人民幣2.48億元，較2006年增長86.8%。

2007年度本集團銷售成本為人民幣38.43億元，較2006年度人民幣26.19億元增加46.6%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化利息等。土地增值稅過往計入銷售成本項下，惟現在於收益表中重新分類為稅項。2007年度物業和土地

使用權成本佔總銷售成本的88.3% (2006年：88.5%)，達人民幣33.9億元，較2006年度人民幣23.2億元增長46.1%，由於對成本的有效控制，本集團的銷售成本增長較營業額的增長(為55.0%)為慢。展望將來，本集團會繼續謹慎控制土地及建築成本，以確保毛利率的持續增長。

2007年度的毛利為人民幣19.07億元，較2006年度攀升75.2%，毛利率亦由2006年度的29.4%增加至2007年度的33.2%。毛利率上升的主要原因乃由於本集團能有效控制物業發展中每平方米銷售成本的增長低於每平方米銷售價格的增長。

公平值變動收益主要來自投資物業重估增值。根據獨立評估師戴德梁行的評估，於2007年12月31日遠洋大廈(北京)的評估值為人民幣7.24億元，2007年增值額為人民幣0.53億元；遠洋國際中心A座(北京)據戴德梁行的評估值為人民幣12.60億元，2007年增值額為人民幣3.65億元。於2007年兩項投資物業重估所產生的公平值變動收益合共人民幣4.18億元。

2007年度本集團錄得可觀的其他收入及出售共同控制企業收益。其他收入主要包括本公司在2007年9月在香港主板上市期間所凍結資金產生的利息收入及其他利息收入，合共約為人民幣3.21億元。出售共同控制企業收益為人民幣9.10億元，主要來自出售北京凱晨置業有限公司全部權益予中化香港(集團)有限公司。

2007年度銷售及市場推廣費用為人民幣1.29億元，較2006年人民幣0.85億元，增長51.8%。即使加大銷售及市場推廣費用以推動營業額的增長，本集團仍能維持銷售及市場推廣費用佔營業額的比例約2%。

2007年度行政費用為人民幣3.02億元，較2006年人民幣1.73億元，增長74.6%。行政費用的增長主要由於本集團為配合上市後的發展，按發展需要新招聘了大量優

秀人才所致，亦因此期內僱員工資及福利支出由2006年度人民幣1.09億元增長78.9%至2007年度人民幣1.95億元。本集團相信富有行業經驗的優秀團隊為本集團重要的資產，亦有利於帶動本集團未來穩健的發展。

基於2007年度本集團業務迅速發展及首次公開發售的資金只於2007年第四季度開始可供使用，因此本集團2007年度的業績亦部份受到財務費用的影響。2007年度財務費用達人民幣2.14億元，比2006年人民幣1.32億元增加62.1%，當中主要由於在報告期內本集團的總貸款額由2006年人民幣69.6億元增加至2007年人民幣112.84億元，加上國內銀行貸款利率在2007年期間曾經多次上調所致。

2007年度所得稅為人民幣8.04億元(包括人民幣0.40億元的遞延所得稅及人民幣7.64億元的企業所得稅)，較2006年人民幣3.49億元，增長130.4%。2007年度所得稅的增長與稅前溢利的增長一致。2007年度的土地增值稅為人民幣2.60億元，較2006年人民幣0.84億元，增長209.5%，主要原因乃由於2007年度本集團已售出的物業發展項目的盈利水平較2006年度有所提高所致。有效企業所得稅率(遞延所得稅及企業所得稅總和除以稅前溢利)由2006年度33.9%輕微下降至2007年度28.2%，主要因為部分收入並不需要繳納企業所得稅，包括首次公開發售時所產生的利息收入，以及部分收益的稅率較企業所得稅率為低(投資物業公平值收益的遞延稅率僅為25%)。

流動資金及財務資源

本集團的資金主要來自業務經營產生的收入、銀行貸款及首次公開招股所籌集的現金，該等資金來源為本集團提供業務營運、投資及發展資金。截至2007年12月31日，本集團現金及現金等價物總值為人民幣84.69億元。流動比率由2006年的1.78倍增至2007年的2.85倍。於2007年12月31日，本集團資產總值及本公司股東權益分別為人民幣377.66億元及人民幣158.24億元，較2006年分別增長124.8%及348.2%。

於2007年12月31日，本集團總貸款額為人民幣112.84億元，主要為1-2年內到期貸款，合共人民幣64.03億元，佔總貸款額的57%，其中包括人民幣14.03億元可換股債券；其次為1年內到期貸款，合共人民幣32.81億元，佔總貸款額的29%，其中包

括人民幣1.34億元委託貸款；另外有2年以上的貸款合共人民幣16億元。淨債務(總貸款額扣除現金及現金等價物)與淨資本(淨債務與權益總值之總和)比例亦由2006年51.8%，降低至2007年的14.3%。

財務擔保及資產抵押

於2007年12月31日，本集團就物業買家辦妥按揭貸款前向銀行提供責任擔保錄得輕微下跌，由2006年度人民幣18.13億元減少至2007年度人民幣17.32億元。

於2007年12月31日，本集團以部分土地使用權、發展中物業及已竣工物業等作為抵押，取得短期銀行貸款人民幣8.0億元及取得長期銀行貸款人民幣35.3億元。

資本承擔

本集團已就土地收購及物業發展簽訂協議。於2007年12月31日，本集團的資本承擔金額約為人民幣102.83億元。

或然負債

於2007年12月31日，本集團就銀行給予一家聯營公司(北京商務中心區開發建設有限責任公司)的信貸提供信用擔保，涉及總金額為人民幣6億元。

按照國內通行的商業慣例，本集團須對部分物業買家在辦妥按揭抵押登記前的個人銀行按揭貸款提供擔保。於2007年12月31日，有關擔保涉及總金額為人民幣17.32億元。本集團過往基本上沒有因上述擔保承擔重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦理完按揭抵押登記前的過渡性協議並由物業產權作擔保。

首次公開發售所得款用途

本集團首次公開發行共獲得融資資金港幣113.52億元(計及本公司在香港上市時所凍結資金產生的利息收入及扣除上市應付的上市費用)，有助進一步優化本集團的財務結構。於2007年12月31日，本集團已動用約港幣82.07億元於現有發展項目

及償還貸款，有關用途乃與本公司於2007年9月14日所發的招股章程內「未來計劃及所得款項用途」所披露的所得款項既定用途相符。於2007年12月31日，結餘約港幣31.45億元留作銀行存款。

業務回顧

物業發展及銷售

憑藉「遠洋地產」品牌廣泛的認受性，本集團在物業發展業務方面在過去4年持續增長，銷售面積由2004年的197,814平方米增長至2007年的677,301平方米，複合年增長率達50.7%。

截至2007年12月31日止年度，本集團完成興建樓面面積合共985,025平方米，較2006年度增長25.5%，而銷售入賬的面積則達677,301平方米，較2006年度增長50.3%。

本集團物業發展除了物業銷售外，協議預售金額亦是本集團物業發展業務的一項重要指標。截至2007年12月31日止年度，本集團錄得協議預售總金額為人民幣61.7億元，其中人民幣40.09億元將於來年入賬（所對應之協議預售面積為337,440平方米）。本集團2007年度尚未入賬的協議預售項目來自4個城市9個項目，其中北京佔5個、天津佔2個、大連佔1個和中山佔1個，分別佔協議預售總金額的82%、3%、8%和7%。

截至2007年12月31日止年度協議預售數據按項目分佈如下：

項目	協議預售 已售出的面積 (平方米)	協議預售金額 (人民幣百萬元)	本集團 應佔權益
北京			
遠洋山水一期、二期	5,252	55.9	100%
遠洋山水三期、四期	133,823	1,504.9	100%
遠洋•光華國際	38,234	776.8	80%
遠洋天地	77	0.6	100%
遠洋•自然	21,134	224.4	70%
遠洋一方	60,621	715.0	100%
天津			
遠洋新幹線	393	6.1	97.05%
遠洋天地一期	10,656	121.2	96.99%
大連			
遠洋風景	24,201	312.5	100%
中山			
遠洋城	43,049	291.7	100%
總計	337,440	4,009.1	

發展中物業

於2007年12月31日，本集團合共持有9個主要發展中物業，分別分佈在5個城市，包括北京、天津、大連、瀋陽和中山。本集團計劃於2008年完成興建的樓面面積

約為140萬平方米。本集團將充分利用對國內市場需求及客戶喜好的了解、優秀的項目管理專長及成本控制，令項目發展過程的效益得以提高，專注為本集團的目標客戶提供優質物業。

項目名稱	預計落成日期	項目計劃	項目計劃	截止2007年	本集團 應佔權益
		發展之 總樓面面積 (平方米)	發展之 總可售面積 (平方米)	12月31日 已銷售入 賬之面積 (平方米)	
北京					
遠洋公館	2008年12月	52,091	38,269	—	75% (附註)
遠洋山水三期、四期	2008年5月	692,629	595,375	282,926	100%
遠洋·光華國際	2008年5月	174,557	38,234	—	80%
遠洋·自然	2009年6月	243,303	219,118	159,356	70%
遠洋一方	2009年12月	296,995	260,723	—	100%
天津					
遠洋新幹線	2010年12月	377,498	346,613	—	97.05%
大連					
遠洋風景	2008年12月	181,210	164,288	—	100%
瀋陽					
遠洋天地	2011年12月	846,009	800,080	—	100%
中山					
遠洋城	2011年12月	1,442,494	1,377,314	—	100%
合計		4,306,786	3,840,014	442,282	

附註：於2007年12月31日本集團持有遠洋公館(北京)75%的權益。本集團已於2008年2月購入此項目餘下25%股份。

上述發展中的物業合共總樓面面積達431萬平方米，提供可售面積達384萬平方米，其中北京佔總樓面面積的34%、天津佔9%、大連佔4%、瀋陽佔20%和中山佔33%，預期將分別於2008年至2011年內分階段竣工。

土地儲備

截至2007年12月31日，本集團的土地儲備位於中國六個城市，包括北京、天津、大連、瀋陽、杭州及中山，樓面面積合共1,018萬平方米，較2006年增長60.9%，實際擁有權益的土地儲備為881萬平方米，可滿足本集團未來3至4年的開發需要。此外，本集團現有的土地儲備中，75%位於具有快速經濟增長的環渤海地區，其中24%在北京。在環渤海地區以外，7%在長江三角洲，18%在珠江三角洲。龐大的優質土地儲備預期可確保本集團未來發展的獲得高複合年增長率。

上市後，本集團加大新項目的收購力度，先後在環渤海地區、長三角地區及珠三角地區成功獲得多幅優質土地項目，進一步強化本集團在環渤海的核心戰略地位，完善其他高增長地區的戰略佈局。截至2007年12月31日止年度，本集團通過公開拍賣、掛牌或協議合作的方式新獲取土地儲備合共7個項目。就此7個項目的土地成本，按權益比例計算本集團涉及總金額為人民幣84.23億元，合共總樓面面積達468萬平方米，實際擁有權益的總樓面面積為356萬平方米，本集團應佔土地成本約為平均每平方米人民幣2,368元。該等項目包括遠洋城(天津)項目、紅星村(大連)項目、杭一棉(杭州)項目、運河商務區(杭州)項目、小龍溪(中山)項目、通州玉橋(北京)項目及長白(瀋陽)項目。此7個項目皆已取得土地使用權或中標通知書。

投資物業

於2007年12月31日，本集團將部分持有待售物業轉為投資性物業，樓面面積為4,307平方米。本集團於2007年在投資物業上持有的總樓面面積增加至112,226平方米。另外，本集團受惠於中國經濟持續增長所帶動，市場對高檔寫字樓的需求持續旺盛，於2007年內本集團的投資物業得以保持較高出租率及理想的租金收入。本集團於2007年在投資物業上的租金收入為人民幣7,135萬元，較2006年增長29.4%。年內租金收入的增長主要由於遠洋國際中心A座(北京)於2007年7月開始產生租金收入所致。

除此之外，本集團在國內亦選擇性地增加投資物業的數目，目前主要選擇在投資回報率比較高的北京核心區域，發展甲級寫字樓及商場。

本集團認為投資物業的穩定租金收入有利於平衡本集團季節性的業務風險及本集團的持續發展。未來本集團會透過不同方法，逐漸加大對投資物業的投資金額及規模，目標在於提升投資物業組合對本集團的收入貢獻。

物業管理

本集團一向為住戶提供優質物業管理服務作為向客戶提供的增值服務，營造和諧、精心設計的小區氣氛，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，持續提高客戶滿意及忠誠度。

2007年，本集團物業管理服務收入為人民幣1.45億元，較2006年提高70.6%，覆蓋業主數目達16,234戶，受理業主服務報請12.79萬單。截至2007年12月31日止年度，本集團的物業管理服務公司所涉及的總樓面面積為約234.5萬平方米。

前景

由於中國中央政府對經濟過熱的關注，尤其是房地產市場，相應的宏觀調控政策因而先後出台，包括對行業內投資規模的限制、銀行信貸額度、土地使用的要求、利用外資的政策等，上述政策必然引導國內房地產行業出現良性整合。本集團認為市場需求將在市場適度調整後重回平穩，亦為具備優良財務實力的房地產企業帶來良好的機遇。

在預期政府宏觀調控政策的影響下，2008年預期地價將受到高度的關注，能以較合理價格水平收購土地的機會也將增加，本集團將因應這市場變化因素，調整並推展其本身的整體發展規劃。2008年本集團將首先集中資源在高現金回報的項目

上，從而提高本集團的資產周轉速度。同時間本集團未來將會在發展成熟的城市及在對物業需求有高增長的城市持續尋找優質的項目。本集團認為確保長期持續增長之道，在於能夠在追求當期效益和發掘並增持具長遠增長潛力項目中取得一個美妙的平衡。

本集團將繼續採取穩健的發展策略，持續強化環渤海的核心戰略、逐步擴大其他高增長區域的市場佈局，發展多元化的產品組合、優化產品收入，同時謹慎利用各融資渠道，合理地平衡持有投資物業的比例，提高品牌影響力及產品附加值。

其他資料

僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團有3,108名全職僱員。其中集團總部有369名員工，平均年齡34.8歲，擁有大學學位或以上的人員佔81%。與往年一樣，公司僱員的流失率相對穩定，只有3.4%，相信低於市場平均值。

2007年7月，公司進行了年度薪酬檢討，在綜合了市場薪酬水平和員工的績效表現等因素之後，對員工給予了平均約為5.7%的薪酬增長，相信有助於保持本集團在勞動力市場的競爭優勢。

另外，本集團購股權計劃已獲採納，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。

有關員工培訓，本集團每年均提供不同類型的培訓課程，以提升員工的技術水平及專長，為本集團的長期發展打好基礎。

承受兌換率波動及相關對沖之風險

本集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，本集團會審慎考慮於適當時候安排進行貨幣及利率掉期，以回避相應風險。

公司使命

本集團堅持善用人才，強調創造持續增值及和諧共贏的結果，透過不斷創新，重視企業管治，提高社會責任感，增強核心競爭力，不斷提升股東的價值，達到股東、員工及社會等各方共贏。

末期股息

董事會建議派發截至2007年12月31日止年度之末期股息每股港幣0.12元。倘建議派發股息於2008年5月9日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發於2008年5月5日名列股東名冊內的股東。擬派發末期股息並未於2007年12月31日的財務報表中反映。

股東週年大會

本公司的2007年股東週年大會將於2008年5月9日舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由2008年5月6日星期二至2008年5月9日星期五(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有末期股息的資格，股東必須於2008年5月5日星期一下午四時三十分或之前將所有過戶文件連同有關股票，送達本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自本公司於2007年9月28日上市至2007年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至2007年12月31日止年度內，已遵從刊載於香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治常規守則」（「守則」）中之守則條文。惟本公司因於2007年9月28日上市，因此本公司的審核委員會與核數師首次開會的日期為2008年1月18日，與守則條文C3.3(e)(i)所規定的須於2007年12月31日或之前開會有所不同。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將刊載於2008年4月16日或之前所寄予股東的本公司2007年度之年報的企業管治報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），當中載列的條款不會較主板上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「守則」）所載規定準則寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事確認於本年度內一直遵守守則與標準守則所載的規定標準。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司本年度之年度業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，本集團本年度初步業績公佈所載之數字與本集團截至2007年12月31日止年度之財務報表所載數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所發出「香港核數準則」、「香港審閱委聘準則」或「香港核證委聘準則」之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所對初步業績公佈並無發表任何核證。

於聯交所網站及本公司網站登載之業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及本公司網站(www.sinooceanland.com)上刊載。而本公司截至2007年12月31日止年度之年報將在2008年4月16日或之前在本公司網站及聯交所網站上刊載。

致謝

最後，本人代表董事局謹此對董事會成員卓越高效的表現，股東、業務合作夥伴及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工的辛勤努力工作，深表謝意！

承董事會命
遠洋地產控股有限公司
主席
李建紅

香港 • 二零零八年三月二十七日

於本公佈日期，本公司兩名執行董事為李明先生(行政總裁)及陳潤福先生，四名非執行董事為李建紅先生(主席)、羅東江先生(副主席)、梁岩峰先生及鄭奕先生，以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌生先生、韓小京先生及趙康先生。