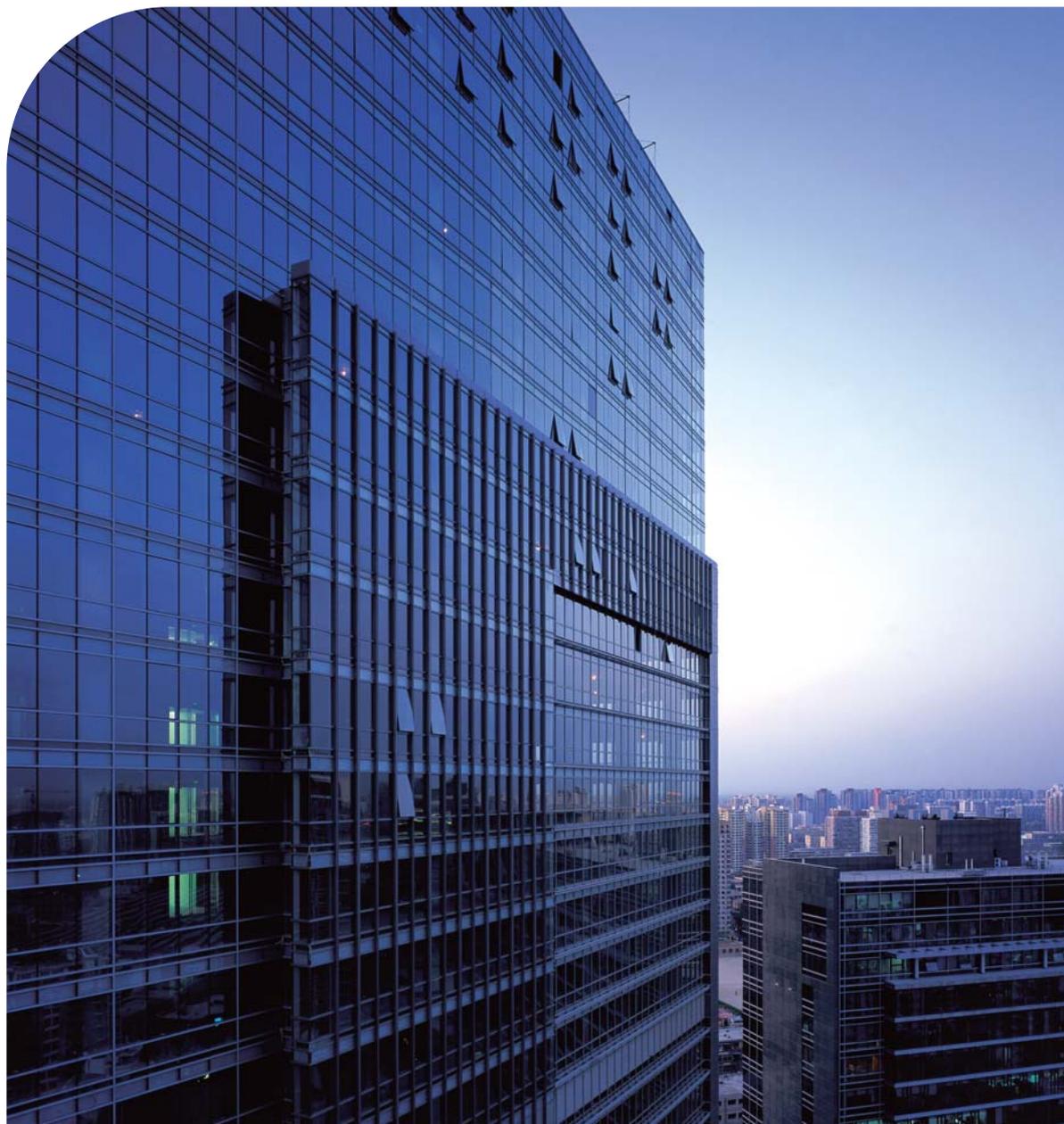


2007 年報



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：03377)

目錄

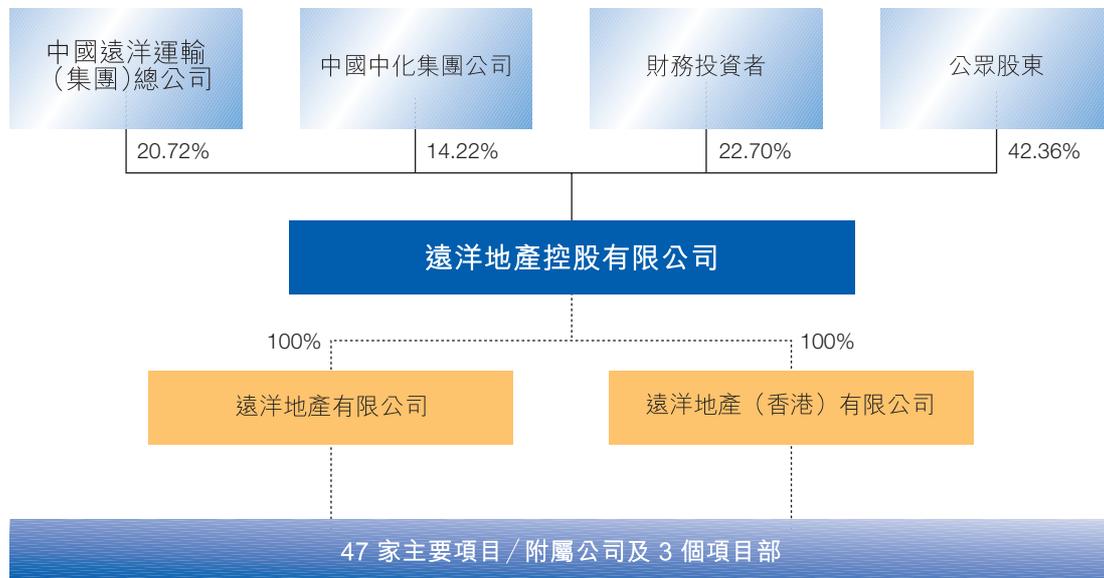
公司介紹	3
財務摘要	4
主席報告	7
行政總裁報告	9
管理層討論及分析	13
項目概覽	27
董事及高級管理層簡介	34
董事局報告	39
企業管治報告	50
獨立核數師報告	54
綜合資產負債表	55
資產負債表	57
綜合收益表	58
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	61
綜合財務報表附註	62
公司資料	128





公司介紹

本集團在2007年12月31日的股權架構如下：



於2007年3月12日，遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」或「本公司」)在香港註冊成立。遠洋地產及其附屬公司(「本集團」)的前身為中遠房地產開發公司，其歷史可追溯至1993年。經過多年穩健的發展及成長，重組後的遠洋地產於2007年9月28日在香港聯合交易所(「聯交所」)主板上市；更於2008年3月獲恆生指數有限公司納入恆生綜合指數成分股及恆生香港中資企業指數。遠洋地產全資持有中國境內的遠洋地產有限公司和香港的遠洋地產(香港)有限公司，以及下屬47家主要項目/附屬公司及3個項目部。

本集團作為北京最大的房地產開發公司之一，擁有多種類型的開發項目及投資物業組合。憑藉本集團豐富的市場經驗和雄厚實力，在確立本集團在北京領導地位的同時，本集團亦能夠逐步將業務擴展至中國其他經濟高速發展的區域，包括環渤海地區、長江三角洲地區和珠江三角洲地區。遠洋地產在中國房地產行業擁有15年的經驗，並深入了解中國房地產市場。本集團主要開發中高端住宅、高級寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓及酒店等，並在北京已經先後完成開發了8個優質物業項目。此外，遠洋地產在北京市、天津市、遼寧省瀋陽市、遼寧省大連市、浙江省杭州市和廣東省中山市等地擁有24個開發項目，分別處於不同開發階段。過去成功的歷史足以證明本集團有足夠的能力去服務不同的客戶，包括中產階層、國際知名的房地產投資者、跨國企業、中國境內大型企業等。同時，本集團過去的卓越表現，為「遠洋地產」品牌樹立了高知名度。

財務摘要

最近4年主要財務各項指標

截至12月31日止年度

(人民幣百萬元)

損益情況	2007年度	2006年度	2005年度	2004年度
營業額	5,750	3,708	2,711	1,892
毛利	1,907	1,089	625	428
除所得稅前溢利	2,857	1,029	623	202
年度溢利	1,792	597	428	110
本公司股東應佔溢利	1,722	570	374	94
少數股東應佔溢利	70	27	54	16
每股盈利(人民幣元)				
— 基本	0.512	不適用	不適用	不適用
— 攤薄	0.511	不適用	不適用	不適用

於12月31日
(人民幣百萬元)

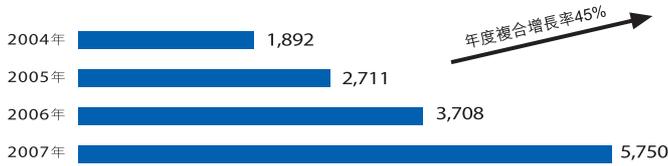
資產負債情況	2007年	2006年	2005年	2004年
非流動資產	4,170	2,033	1,408	924
流動資產	33,596	14,769	7,749	5,281
資產總值	37,766	16,802	9,157	6,205
本公司股東權益	15,824	3,526	1,434	1,135
少數股東權益	1,054	541	516	129
權益總值	16,878	4,067	1,950	1,264
非流動負債	9,079	4,431	1,978	1,445
流動負債	11,809	8,304	5,229	3,496
權益和負債總值	37,766	16,802	9,157	6,205

關鍵財務指標

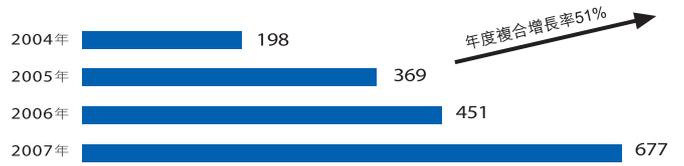
	2007年度	2006年度
本公司股東權益回報率	17.8%	23.0%
資產總值回報率	7.1%	5.3%
毛利率	33.2%	29.4%
年度溢利率	31.2%	16.1%
淨資產增長率	315.0%	108.6%
債務與本公司股東權益比率	71.3%	197.2%

最近4年財務狀況趨勢圖：

營業額
(人民幣百萬元)



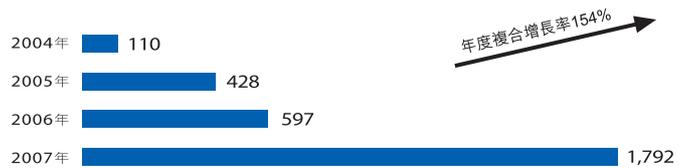
銷售入賬樓面面積
(千平方米)



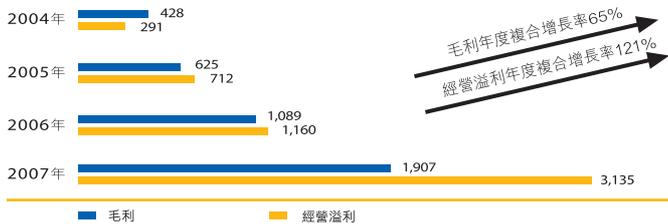
毛利率



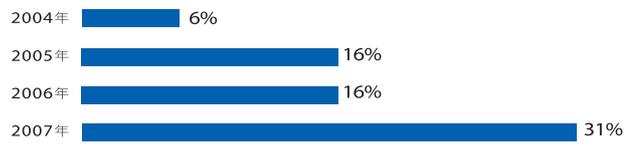
年度溢利
(人民幣百萬元)



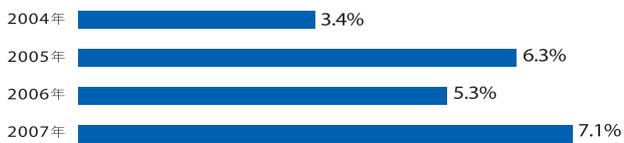
毛利與經營溢利
(人民幣百萬元)



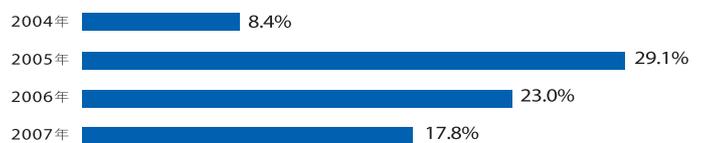
年度溢利率



資產總值回報率



本公司股東權益回報率



資產總值回報率 = (年度溢利 + 稅後財務費用) / 平均資產總值

本公司股東權益回報率 = 本公司股東應佔溢利 / 平均本公司股東權益

備注：財務投資者於2006年投入資金

本公司於2007年成功在聯交所上市



主席報告



「本集團一直採取穩健有序的發展策略，不斷鞏固在環渤海區域的地位，並逐步擴大拓展那些對物業需求呈高速增長的地區……」

李建紅

本人欣然向各位股東提呈遠洋地產控股有限公司自2007年9月28日於聯交所上市以來的首份年度報告。截至2007年12月31日止年度，本集團在業務上取得理想的增長，進一步鞏固本集團在中國房地產行業的領先地位。

● 年度業績

截至2007年12月31日止年度，本集團營業額達人民幣57.5億元，毛利達人民幣19.1億元，較2006年度分別增長55.0%及75.2%。2007年度本公司股東應佔溢利為人民幣17.2億元，較2006年度增長了201.8%。每股基本盈利為人民幣0.512元。董事局建議派發截至2007年12月31日止年度之末期股息每股港幣0.12元。

● 重要里程碑

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。首次公開發售所得融資，大大加強本集團的財務資源，為本集團的未來發展提供資金，從而為本集團盈利的持續增長奠定基礎。

● 發展戰略

本集團一直採取穩健有序的發展策略，不斷鞏固在環渤海區域的地位，並逐步擴大拓展那些對物業需求呈高速增長的地區。本集團透過發展不同類型的產品、優化收益組合、開闢多元化的融資渠道、增加持有投資物業比例、加強成本控制和提高營運效率，最終達至提升本集團的盈利能力，「遠洋地產」品牌的影響力及產品的附加值。

主席報告

• 企業管治

隨着本公司成功上市，股東背景得以進一步多元化。股東不但包括來自中國企業500強的企業成員(中國遠洋運輸(集團)總公司及中國中化集團公司)，更包括多個國際知名的財務投資集團，如SSF Livingston Holdings Limited(為摩根士丹利的聯屬公司)、渣打直接投資有限公司、RECP TERA Investors LLC(為瑞士信貸集團間接控制公司)、Indopark Holdings Limited(為美林集團間接全資附屬公司)。國際化的股東背景有助於推動本公司的企業管治結構不斷完善。

優秀的企業管治一直是本集團堅持的理念。在成熟的企業管治架構下，本集團各位董事及高級管理人員的智慧和才幹得以充分發揮，使管理人員能有效執行董事局所制定的策略。

• 公司使命

本集團堅持善用人才，強調創造和諧共贏的經營環境。透過不斷創新及良好的企業文化，本集團一直重視及提高自身的社會責任感，並增強核心競爭力，持續為股東、員工、社會等各方帶來優秀的成績。

• 致謝

最後，本人謹此代表董事局對董事及管理層卓越高效的表現，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，表達深切謝意！

李建紅
主席

中國香港，2008年3月27日

行政總裁報告



「本人深信本集團能充分把握中國經濟增長及快速城市化所帶來的機遇，進一步鞏固本集團在中國房地產行業中領先的地位……」

李明

本人欣然向各位股東提呈本集團2007年年度報告。2007年9月28日本公司在聯交所成功上市，並於2008年3月10日，被納入恆生香港中資企業指數、恆生綜合指數、恆生中國內地綜合指數指數成份股當中。

● 集團財務

2004年度至2007年度過去4年，本集團年度溢利的年度複合增長率超過50%。本集團截至2007年12月31日止年度的營業額達人民幣57.5億元，較2006年人民幣37.1億元，增長55.0%。毛利達人民幣19.1億元，較2006年人民幣10.9億元，增長75.2%。與此同時，毛利率從2006年的29.4%上升3.8個百分點至2007年的33.2%。2007年年度溢利為人民幣17.9億元，較2006年人民幣6.0億元增長198.3%。

在規劃長期發展藍圖的同時，本集團向來持守審慎理財的原則。於2007年12月31日，本集團的現金及現金等價物總額為人民幣84.7億元，佔資產總值的22.4%。於2007年12月31日本集團金融機構貸款總額約為人民幣96.9億元，2年期票面利率3%可換股債券約為人民幣14.0億元，其他貸款約為人民幣1.9億元，債務與本公司股東權益比率為71.3%。2007年度流動比率為2.85倍，較2006年度1.78倍更為理想。

● 業務回顧

物業發展

本集團在2007年度物業發展收入達人民幣54.3億元，比2006年度增長54.3%；銷售入賬之樓面面積達677,301平方米（撇除車位銷售後），比2006年度增長50.3%，每平方米樓價約為人民幣8,010元，比2006年度輕微增長了2.7%。年內，本集團合共竣工的樓面面積達985,025平方米。仍在開發中的項目共有9個，總樓面面積約為人民幣4.3百萬平方米，分別位於北京、天津、大連、瀋陽及中山，預期將分別在2008年至2011年竣工。尚待開發的項目合共11個，分別位於環渤海區域、中山及杭州等，總樓面面積約為5.9百萬平方米。

行政總裁報告

物業投資

本集團在北京持有的遠洋大廈及遠洋國際中心A座的出租情況理想。2007年度投資物業收入達人民幣71.3百萬元，較2006年度增長29.4%。投資物業的總樓面面積達112,226平方米。年內，遠洋國際中心A座(北京)仍處於租賃培育階段，預計2009年將是租賃成熟期，屆時，租金收入將會進一步提升。

其他業務

2007年度物業管理收入為人民幣145百萬元，較2006年度增長70.6%。2007年度物業管理服務覆蓋達16,234個住戶，覆蓋樓面面積約為2.35百萬平方米。

2007年度與房地產有關的其他業務收入為人民幣103百萬元。

● 土地儲備現況

於2007年12月31日，本集團的土地儲備合共包括24個項目，當中已竣工待售的項目有4個、仍在發展中的項目有9個，留待日後發展的項目有11個。這24個項目分別位於北京、天津、大連、瀋陽、中山及杭州，可供開發的總樓面面積約為10.2百萬平方米。當中已取得土地使用證約7.3百萬平方米，佔土地儲備71.6%。估計現有的土地儲備可滿足本集團未來三至四年高速增長的需求。

在2007年內，本集團透過公開拍賣、投標等方式分別在北京、天津、杭州、大連、瀋陽及中山成功取得總樓面面積的土地約4.67百萬平方米。

● 市場概覽

報告期內，中國城鎮居民消費能力保持穩定增長，人均可支配收入及人均儲蓄存款保持快速增長。國民生產總值穩步增長以及城市化進程的循序發展，皆為房地產市場提供持續動力。

2007年全國房地產市場銷售呈現快速增長趨勢，尤其是商業及住宅物業的銷售價格。中央政府因而出台了一系列的宏觀調控措施，以保障中低收入階層的住房需求及抑制銷售價格的增長速度。相關政策主要包括：

1. 稅收政策：加強對房地產開發企業土地增值稅的管理與清算工作，明顯提高城鎮土地使用稅。
2. 外資政策：限制外資進入房地產行業，加強限制外資房地產企業設立和結匯，不再鼓勵外資進行普通住宅的開發建設。
3. 土地政策：加強閒置土地的管理，規範國有建設用地的出讓，強化對大規模土地儲備的管制。
4. 貨幣政策：多次上調貸款基準利率和準備金率，提高第二套住宅和商業用房購置的首付比例，嚴格控制房地產開發貸款的發放。
5. 住房保障政策：把解決低收入階層住房困難納入政府重要任務，保障政策性住房的土地供應，規範經濟適用房的申請和交易。

本人認為上述宏觀調控措施對房地產行業的整體長遠健康發展是有利的，調控效果亦將在2008年開始逐步浮現。預期2008年房地產市場仍將繼續保持有力的需求，唯房價尤其是新建住宅價格增長速度將放緩。同時，行業內的整合將逐步加劇，大型房地產企業將會遇上新的發展機會。

另外，人民幣升值令人民幣資產更具投資價值，海外投資者對投資於中國房地產市場長遠前景仍抱樂觀態度。

● 未來計劃

2007年本公司成功在聯交所上市，為本集團未來的發展打下良好的基礎。本集團在2008年內將致力於以下工作：

經營效益

本集團將持續提高經營效益，完善公司的企業管治架構，優化現金流管理，提高投資決策效率和質量，執行周全的經營管理方案，控制經營風險，並以高度自律方式管理經營。

優化結構

本集團在2008年將研究制定第三步發展戰略，逐步完善區域佈局，提高「遠洋地產」品牌在環渤海區域的聲譽，並進一步擴大至內地其他城市；優化產業供應鏈，積極增持投資物業，在內地中高端住宅、寫字樓、商鋪物業、酒店式公寓及酒店等市場中，追求做成同類產品中的精品，為客戶提供優質產品和服務。本集團將適度投資在裝修、建築等相關行業，以求達至持續提升本集團的綜合盈利能力。

提升能力

本集團作為北京最大的房地產公司之一，憑藉在中國房地產行業15年的經驗及雄厚的實力，凝聚大批資深專業人士。本集團將持續強化內部管理及企業管治；關注外部經營環境的變化，改善投資決策及資產管理能力。在內部管理方面，本集團將繼續優化績效考核機制，提高團隊的執行能力和效率，加快資產周轉速度，鞏固整合各方面資源，提升各方面的協作能力。

持續發展

2008年本集團將重點關注現有項目的銷售與回款表現，提高現有項目的投資回報；並繼續完善境內外融資渠道，積極嘗試多種融資模式。本集團的重點投資對象將繼續是對住房需求較大的各一線城市和二線發達城市，並藉此控制單一市場波動對本集團的影響。

憑藉本集團在中國房地產行業的經驗及優勢，加上預期2008年中國經濟將持續增長，本人深信，本集團將能充分把握中國經濟增長及城市化所帶來的機遇，進一步鞏固本集團在中國房地產行業中領先的地位，不斷提升為股東和客戶創造價值的能力。

李明
行政總裁

中國香港，2008年3月27日



管理層討論及分析

財務回顧

• 營業額

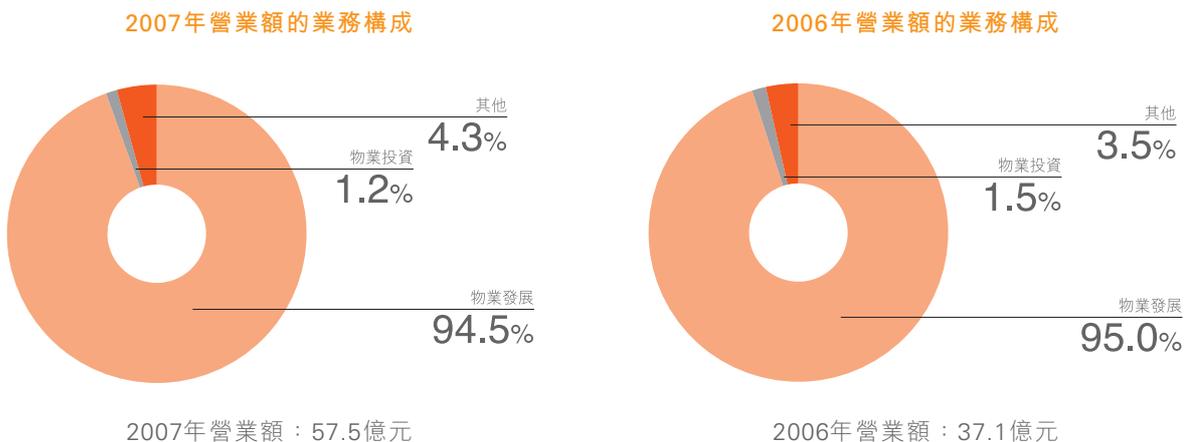
本集團的營業額主要包括物業發展、物業投資、及其他與房地產相關的業務(包括物業管理)。2007年度本集團的營業額為人民幣57.5億元，比2006年度人民幣37.1億元，增長55.0%。各項業務收入如下：

	2007年度 (人民幣百萬元)	2006年度 (人民幣百萬元)	同比增長 (%)
營業額	5,750	3,708	55%
其中：物業發展	5,431	3,521	54%
物業投資	71	55	29%
其他	248	132	88%

本集團2007年度營業額中，物業發展佔94.5%；物業投資佔1.2%；其他與房地產相關的業務佔4.3%。

2007年度本集團物業發展(撇除車位銷售後)的收入約為人民幣54.3億元，較2006年度人民幣35.1億元，約增長54.7%。2007年內該等收入主要來自北京及天津合共3個旗艦項目，分別為遠洋山水(北京)、遠洋·自然(北京)及遠洋天地(天津)。此三個項目的銷售金額合共約人民幣45.9億元，分別佔物業發展收入44%、18%和22%。

各項業務在2007年度及2006年度佔本集團營業額比例如下：



本集團於2007年度在投資物業上的租金收入為人民幣71.3百萬元，較2006年度增長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座自2007年7月起開始產生租金收入所致。而2007年度其他與房地產相關的業務的營業額為人民幣248百萬元，較2006年度增長87.9%。

管理層討論及分析

• 毛利、其他營運收入及本公司股東應佔溢利

2007年度的毛利為人民幣19.1億元，較2006年度攀升75.2%。毛利率亦由2006年度的29.4%增長至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成本，使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有限公司(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724百萬元，2007年度增值額為人民幣53百萬元；於2007年12月31日遠洋國際中心A座(北京)據戴德梁行的評估值為人民幣1,260百萬元，2007年度增值額為人民幣365百萬元。2007年度兩項投資物業重估所產生的公平值變動收益合共人民幣418百萬元。

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於2007年9月在首次公開發行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321百萬元。出售共同控制企業收益(人民幣910百萬元)來自出售北京凱晨置業有限公司(「北京凱晨」)全部權益予中化香港(集團)有限公司。

2007年度本公司股東應佔溢利為人民幣1,722百萬元，較2006年度人民幣570百萬元大幅增長202.1%，2004年度至2007年度的年度複合增長率為163.6%。

• 銷售成本

2007年度本集團銷售成本為人民幣38.4億元，較2006年度人民幣26.2億元增加46.6%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息。土地增值稅過往計入銷售成本，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本集團銷售成本的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%。由於對成本的嚴格控制，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。

• 營運費用

2007年度銷售及市場推廣費用為人民幣129百萬元，較2006年度人民幣85百萬元，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，本集團仍能保持銷售及市場推廣費用僅佔營業額的比例約2%。

2007年度行政費用為人民幣302百萬元，較2006年度人民幣173百萬元，增長74.6%。行政費用的增長主要由於本集團為配合發展計劃，按發展需要新招聘了大量優秀人才所致。亦因此僱員薪金、工資及花紅支出由2006年度人民幣90百萬元增長81.1%至2007年度人民幣163百萬元。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。

• 財務費用

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年度的業績亦部分受到財務費用增長的影響。2007年度財務費用達人民幣214百萬元，比2006年度人民幣132百萬元增加62.1%，當中主要由於在報告期內本集團的貸款總額由2006年人民幣69.6億元增加至2007年人民幣112.8億元，加上國內銀行貸款利率在2007年內曾經多次上調所致。

• 稅項

2007年度所得稅為人民幣804百萬元(包括人民幣40百萬元的遞延所得稅及人民幣764百萬元的企業所得稅)，較2006年度人民幣349百萬元，增長130.4%。2007年度所得稅的增長與稅前溢利的增長一致。

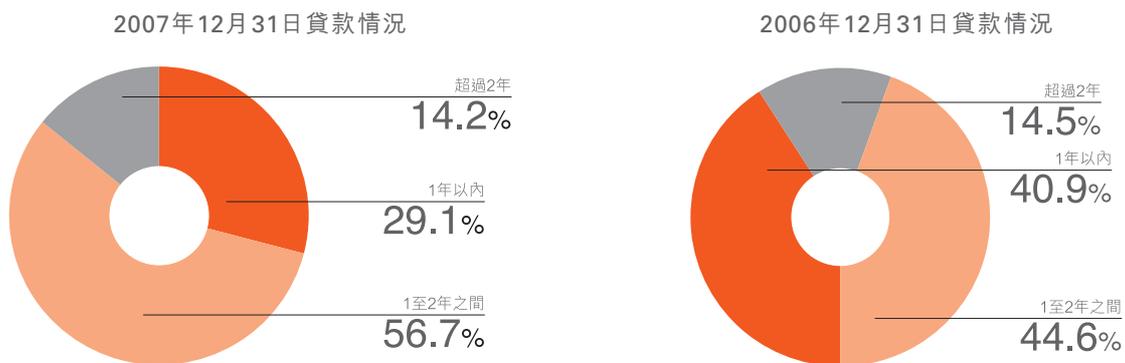
2007年度的土地增值稅為人民幣260百萬元，較2006年度人民幣84百萬元，增長209.5%，主要由於2007年度本集團已售出的物業發展項目的盈利水平較2006年度有所提高。

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；以及公平值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業務營運、投資及未來發展提供資金。於2007年12月31日，本集團現金及現金等價物總值為人民幣84.7億元。流動比率由2006年的1.78倍上升至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總值分別為人民幣377.7億元及人民幣158.2億元，較2006年分別增長124.8%及348.2%。

於2007年12月31日，本集團貸款總額為人民幣112.8億元，主要為1—2年內到期貸款，合共人民幣64.0億元，佔貸款總額的56.7%，其中包括人民幣14.0億元可換股債券；其次為1年內到期貸款，合共人民幣32.8億元，佔總貸款額的29.1%，其中包括人民幣1.3億元信託貸款；另外2年以上的貸款總額為人民幣16.0億元。淨債務(貸款總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%大幅降低至2007年的14.3%。



於2007年及2006年12月31日，本集團貸款的還款時間表如下：

	2007年 (人民幣百萬元)	2006年 (人民幣百萬元)
1年以內	3,281	2,848
1至2年之間	6,403	3,099
超過2年	1,600	1,010
總計	11,284	6,957

註：於2007年12月31日，1—2年內到期貸款包括人民幣14.0億元可換股債券，而1年以內到期貸款包括人民幣1.3億元的信託借款。

管理層討論及分析

• 財務擔保及資產抵押

於2007年12月31日，本集團就部分物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的責任擔保錄得輕微下跌，由2006年人民幣18.1億元減少至2007年人民幣17.3億元。

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待售物業等作為抵押，取得短期銀行貸款人民幣8.0億元及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102.3億元。

• 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)的信貸提供擔保，涉及總金額為人民幣600百萬元。

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17.3億元。本集團過往並沒有因上述擔保蒙受重大損失，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，且有關擔保經由物業產權作抵押。

• 首次公開發售所得款用途

本集團首次公開發行共獲得淨融資資金港幣113.5億元(計及本公司在香港首次公開發行時所凍結資金產生的利息收入及扣除應付的上市費用)。截至2007年12月31日止，本集團已動用約港幣82.1億元於現有發展項目及償還貸款，有關資金用途與本公司招股章程內「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31.4億元留作銀行存款。

業務回顧

• 物業發展及協議預售

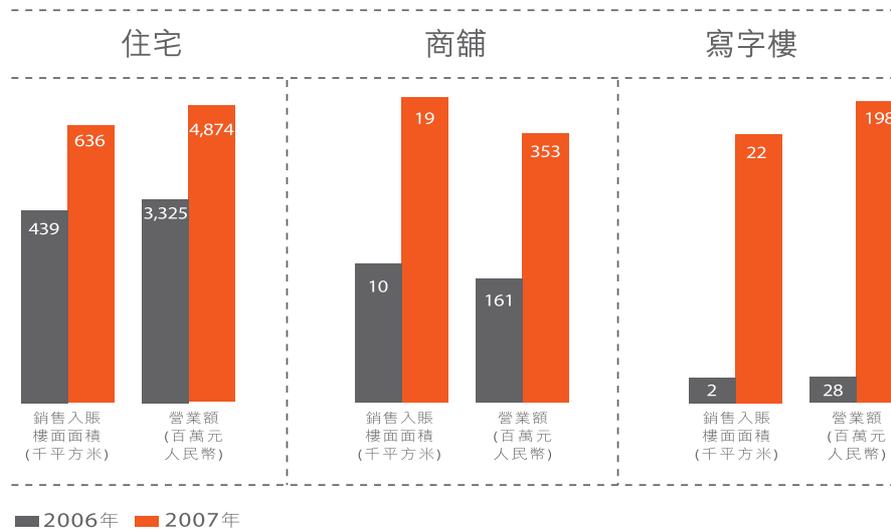
憑藉「遠洋地產」品牌廣泛的認知度，本集團在物業發展業務方面在過去4年持續增長，銷售入賬樓面面積由2004年的197,814平方米增長至2007年的677,301平方米，年度複合增長率達50.7%。

2007年度銷售入賬面積達677,301平方米，較2006年度450,587平方米高出50.3%。同時，每平方米平均售價由2006年度人民幣7,798元上升2.7%至2007年度人民幣8,010元。下表按每個項目列出2007年度已銷售入賬樓面面積(不包括車位銷售)以及其他相關資料：

項目	類型	銷售入賬 樓面面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	平均售價 (元/平方米)	本集團 應佔權益 (%)
北京					
遠洋都市網景	住宅、商鋪	2,443	22	9,005	100%
遠洋新幹線	住宅、商鋪	12,192	200	16,404	75%
遠洋山水	住宅、商鋪	339,206	2,396	7,064	100%
遠洋天地	住宅	41,435	611	14,746	100%
遠洋·自然	住宅、商鋪、寫字樓	133,807	1,002	7,488	70%
天津					
遠洋天地一期 (原名海河新天地)	住宅、商鋪	148,218	1,194	8,056	96.99%
合計		677,301	5,425	8,010	

管理層討論及分析

2006年度及2007年度物業發展中各產品類型的業績如下：



截至2007年12月31日止年度，本集團興建完成樓面面積合共985,025平方米，較2006年度增長25.5%。

項目	類型	興建完成之樓面面積 (平方米)	本集團應佔權益 (%)
北京			
遠洋國際中心	住宅、寫字樓、商舖	85,335	100%
遠洋山水一期、二期	住宅、商舖	10,127	100%
遠洋山水三期、四期	住宅、商舖	489,161	100%
遠洋·光華國際	住宅、寫字樓、商舖	99,615	80%
遠洋·自然	住宅、寫字樓、商舖	119,812	70%
天津			
遠洋天地一期 (原名海河新天地)	住宅、商舖	180,975	96.99%
合計		985,025	

本集團協議預售金額亦是本集團物業發展業務中的一項重要指標。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40.1億元將於來年入賬，對應之協議預售面積為337,440平方米。於2007年12月31日，本集團尚未入賬的協議預售金額來自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%。

於2007年12月31日，尚未入賬的協議預售金額及面積按項目分佈如下：

項目	協議 預售面積 (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 (原名海河新天地)	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	

管理層討論及分析

• 發展中物業

於2007年12月31日，本集團在各地區發展中物業合共9個，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年竣工的樓面面積約為1.4百萬平方米。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經驗，令項目發展過程的效益得以提高，專注為本集團的客戶提供優質物業。

於2007年12月31日，本集團在不同地區擁有合共9個發展中物業，詳細分佈如下：

項目	用途／計劃用途	預計落成日期	預計總樓面面積 (平方米)	預計可售面積 (平方米)	已銷售入賬之面積 (平方米)	本集團應佔權益 (%)
北京						
遠洋公館 (原名遠洋新干線二期)	住宅	2008年12月	52,091	38,269	—	75% (附註)
遠洋山水三期、四期	住宅、商舖	2008年5月	692,629	595,375	282,926	100%
遠洋·光華國際	住宅、寫字樓、商舖	2008年5月	174,557	38,234	—	80%
遠洋·自然	住宅、寫字樓、商舖	2009年6月	243,303	219,118	159,356	70%
遠洋一方	住宅	2009年12月	296,995	260,723	—	100%
天津						
遠洋新幹線	住宅、寫字樓、商舖	2010年12月	377,498	346,613	—	97.05%
大連						
遠洋風景	住宅、商舖	2008年12月	181,210	164,288	—	100%
瀋陽						
遠洋天地	住宅、商舖	2011年12月	846,009	800,080	—	100%
中山						
遠洋城	住宅、寫字樓、商舖	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。

上述發展中物業合共總樓面面積達4.3百萬平方米，提供可售面積則為3.8百萬平方米，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

於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，合共樓面面積達10.2百萬平方米，較2006年增長61.9%，實際擁有權益的土地儲備為8.8百萬平方米，上述土地儲備可滿足本集團未來3至4年的發展需要。此外，本集團現有的土地儲備中，75%位於環渤海地區，其中24%在北京。在環渤海地區以外，7%在長三角地區，18%在珠三角地區。龐大的優質土地儲備預期可確保本集團未來持續獲得高的年度複合增長率。

自本公司上市後，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項目，進一步強化本集團在環渤海的核心戰略地位及完善在其他經濟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、掛牌等方式新獲取合共7個項目。就此7個項目，按權益比例計算本集團涉及的土地成本總金額為人民幣84.2億元，合共總樓面面積達4.7百萬平方米，實際擁有權益的總樓面面積為3.6百萬平方米，本集團應佔土地成本平均約為每平方米人民幣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、小鼇溪(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證或中標通知書。

於2007年12月31日，本集團土地儲備發展狀況分析如下：

城市	項目	用途/計劃用途	總樓面面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	已售出之 樓面面積 (平方米)	尚未出售之 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
已竣工待售之物業							
北京	遠洋天地	住宅	551,037	426,450	422,598	128,439	100%
北京	遠洋山水一期、二期	住宅、商鋪	706,333	597,805	551,882	154,451	100%
北京	遠洋新幹線	住宅、商鋪	191,028	154,778	148,495	42,533	75%
							(附註1)
天津	遠洋天地一期 (原名海河新天地)	住宅、商鋪	309,643	257,618	222,018	87,625	96.99%
小計			1,758,041	1,436,651	1,344,993	413,048	
發展中之物業(附註2)							
北京	遠洋山水三期、四期	住宅、商鋪	692,629	595,375	282,926	409,703	100%
北京	遠洋·自然	住宅、寫字樓、商鋪	243,303	219,118	159,356	83,947	70%
北京	遠洋·光華國際	住宅、寫字樓、商鋪	174,557	38,234	—	174,557	80%
北京	遠洋一方	住宅	296,995	260,723	—	296,995	100%
北京	遠洋公館 (原名遠洋新幹線二期)	住宅	52,091	38,269	—	52,091	75%
							(附註1)
天津	遠洋新幹線	住宅、寫字樓、商鋪	377,498	346,613	—	377,498	97.05%
大連	遠洋風景	住宅、商鋪	181,210	164,288	—	181,210	100%
瀋陽	遠洋天地	住宅、商鋪	846,009	800,080	—	846,009	100%
中山	遠洋城	住宅、寫字樓、商鋪	1,442,494	1,377,314	—	1,442,494	100%
小計			4,306,786	3,840,014	442,282	3,864,504	

管理層討論及分析

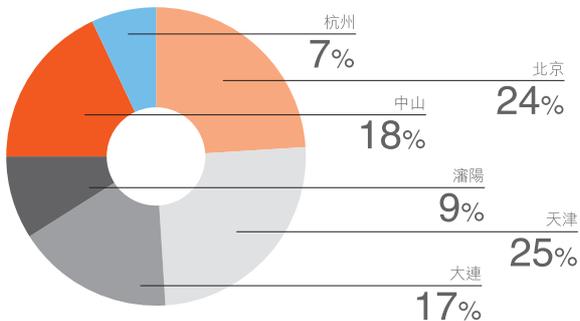
城市	項目	用途／計劃用途	總樓面面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	已售出之 樓面面積 (平方米)	尚未出售之 樓面面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
用作日後發展之物業(附註2)							
北京	遠洋·萬和城 (原名北四環項目)	住宅、商鋪	446,931	338,383	—	446,931	100%
北京	遠洋花園 (原名遠洋東隆別墅)	住宅	208,000	136,334	—	208,000	85.72%
北京	遠洋將台商務中心	寫字樓、酒店、商鋪	306,462	254,132	—	306,462	50%
北京	通州玉橋項目	住宅、商鋪	178,600	158,900	—	178,600	90%
天津	遠洋天地二期 (原名海河新天地)	寫字樓、酒店、商鋪	263,576	199,678	—	263,576	96.99%
天津	遠洋城 (原名普利達項目)	住宅、商鋪	1,765,255	1,731,967	—	1,765,255	100%
大連	紅星村項目	住宅、酒店、商鋪	1,541,638	1,513,220	—	1,541,638	51%
瀋陽	長白項目	住宅、商鋪	91,496	88,896	—	91,496	100%
中山	小鰲溪項目	住宅、商鋪	340,000	295,651	—	340,000	100%
杭州	杭一棉項目	住宅	143,000	140,300	—	143,000	70%
杭州	運河商務區項目	住宅、商鋪、寫字樓	615,000	611,024	—	615,000	51%
小計			5,899,958	5,468,485	—	5,899,958	
土地儲備總計			11,964,785	10,745,150	1,787,275	10,177,510	

註：

1. 於2007年12月31日本集團持有遠洋新幹線(北京)及遠洋公館(北京)75%的權益。本集團已於2008年2月購入此兩個項目餘下25%的權益。
2. 各項發展中物業及用作日後發展之物業的總樓面面積及可售面積為預計的面積。
3. 上述土地儲備尚未包括本集團在北京及瀋陽已達成初步收購意向的5個項目，此5個項目合共可供發展之總樓面面積約2.5百萬平方米。

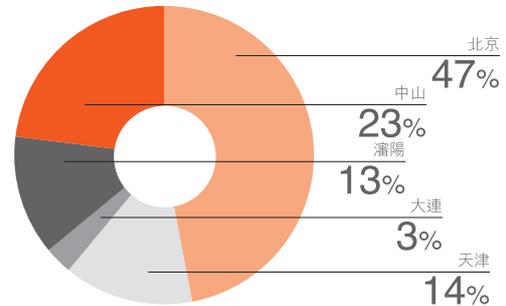
土地儲備城市分佈

2007年12月31日各城市佔土地儲備比例



2007年土地儲備總面積：10.2百萬平方米

2006年12月31日各城市佔土地儲備比例



2006年土地儲備總面積：6.3百萬平方米

鑒於中國房地產市場長遠的發展潛力，本集團將持續增加黃金地段的土地儲備。預期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。

• 物業投資

截至2007年12月31日止年度，本集團將部分持有待售物業轉為投資物業，合共樓面面積為4,307平方米。2007年本集團持有的投資物業總樓面面積合共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並取得理想的租金收入。遠洋國際中心A座(北京)於2006年底被本集團列為投資物業，並於2007年7月開始產生租金收入。

本集團於2007年12月31日的投資物業組合如下：

項目名稱	城市	總樓面面積 (平方米)	寫字樓 (平方米)	商鋪 (平方米)	其他 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
遠洋大廈	北京	31,157	26,209	1,167	3,781	70%
遠洋國際中心A座	北京	81,069	76,762	4,307	—	100%
合計		112,226	102,971	5,474	3,781	

報告期內，遠洋大廈(北京)據戴德梁行的評估值為人民幣724百萬元；遠洋國際中心A座(北京)據戴德梁行的評估值為人民幣1,260百萬元。於2007年內兩項投資物業重估所產生的公平值變動收益合共人民幣418百萬元。

管理層討論及分析

除此之外，本集團計劃在國內選擇性地增加投資物業的數目。目前本集團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季節性業務風險並對本集團的持續發展尤其重要。未來，本集團將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

本集團一向以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。透過營造和諧、精心設計的居住環境，本集團致力於不斷改善服務質量以提高客戶滿意度及忠誠度。

截至2007年12月31日止年度，本集團物業管理服務收入為人民幣145百萬元，較2006年度增長70.6%，覆蓋業主數目達16,234戶，受理業主服務報請127,900單。於2007年12月31日，本集團的物業管理服務所涉及的總樓面面積為約2.35百萬平方米。

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，包括對固定資產投資規模的限制、銀行信貸額度、土地使用的要求、利用外資的政策等，上述政策將會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適度調整後恢復平穩，亦為具備卓越財務管理的房地產企業帶來良好的機遇。

預期在政府宏觀調控政策的影響下，2008年的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亦將增加，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，本集團未來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良好平衡。

本集團將繼續採取穩健的發展策略，持續強化在北京的領先地位、逐步擴大其他高經濟增長區域的市場佈局，發展多元化的業務組合、優化收入組合，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「遠洋地產」品牌影響力及提升股東價值。

其他資料

- **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。

- **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。本集團為員工提供了不同類型的培訓課程，以提升員工的技術水平及專業能力，為本集團的長期發展打好基礎。

2007年7月，本集團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，本集團認為有助於保持本集團在挽留高素質員工時具有競爭優勢。

另外，本集團購股權計劃已獲採納，以吸引及挽留優秀的員工為本集團效力，詳細資料請參閱附註24。



項目概覽

發展中物業

(A)北京地區

(i) 遠洋·光華國際(北京)

位置：北京商務中心區中心地帶

總樓面面積：174,557平方米

預計竣工日期：2008年5月

遠洋·光華國際(北京)為一項集寫字樓、服務式公寓及商舖的綜合項目，與中國國際貿易中心及使館區相隔僅一小段距離。本集團持有此項目80%的權益。



(ii) 遠洋一方(北京)

位置：北京郊區，臨近東五環路

總樓面面積：296,995平方米

預計竣工日期：2009年12月

遠洋一方(北京)為一項臨近河岸、交通便利的低密度住宅項目。本集團持有此項目全部權益。



項目概覽

(iii) 遠洋山水 (北京)

位置：西長安街延長線

總樓面面積：1,398,962平方米

預計竣工日期：2008年5月

遠洋山水 (北京) 為一項交通便捷的大型住宅及商鋪綜合物業開發項目。本集團持有此項目全部權益。



(iv) 遠洋·自然 (北京)

位置：南三環路與南四環路之間

總樓面面積：243,303平方米

預計竣工日期：2009年6月

遠洋·自然 (北京) 為一項精緻住宅項目，當中有大型公園及小學配套，且鄰近地鐵線路竣工在即。本集團持有此項目70%的權益。



(v) 遠洋公館(北京)

位置：燕莎商業區
 總樓面面積：52,091平方米
 預計竣工日期：2008年12月

遠洋公館(北京)(原名遠洋新幹線二期)，為一項交通便利、附有獨特設計的空中花園的服務式公寓。於2007年12月31日，本集團持有此項目75%的權益。本集團已於2008年2月購入此項目餘下25%股份。

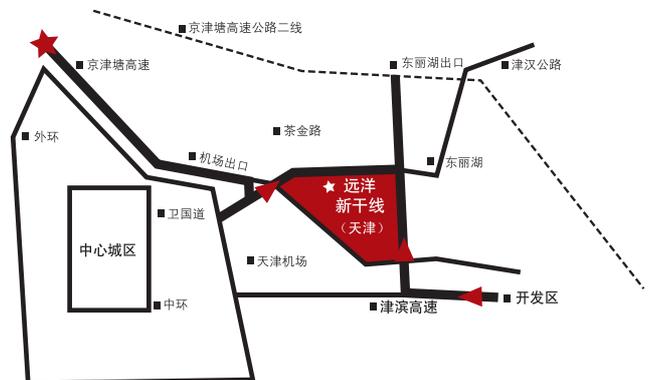


(B)天津

遠洋新幹線(天津)

位置：濱海新區機場物流工業園
 總樓面面積：377,498平方米
 預計竣工日期：2010年12月

遠洋新幹線(天津)為一項低密度住宅、寫字樓及商鋪的綜合項目，特別適合商務人士居住。本集團持有此項目97.05%的權益。



項目概覽

(C) 大連

遠洋風景(大連)

位置：臨近大連市行政中心
 總樓面面積：181,210平方米
 預計竣工日期：2008年12月

遠洋風景(大連)為一項位於著名的商業區福興里區的住宅及商鋪項目，是中產階層的聚居地。本集團持有此項目全部權益。



(D) 瀋陽

遠洋天地(瀋陽)

位置：臨近瀋陽主要金融街與旅遊區交匯的行政區。
 總樓面面積：846,009平方米
 預計竣工日期：2011年12月

遠洋天地(瀋陽)為一項大型住宅及商鋪項目，並具有約10萬平方米的文化及自然生態景觀公園。本集團持有此項目全部權益。



(E) 中山

遠洋城 (中山)

位置：中山市中心

總樓面面積：1,442,494平方米

預計竣工日期：2011年12月

遠洋城 (中山) 為一項大型住宅項目，附有17萬平方米的商務設施。其中，大型購物中心約10萬平方米，及高端寫字樓和一所五星級酒店共約7萬平方米。本集團持有此項目全部權益。



項目概覽

投資物業

(A) 遠洋國際中心A座(北京)

位置：北京東四環路與長安街東延長線的交匯處

投資物業樓面面積：81,069平方米

遠洋國際中心A座(北京) 臨近商務中心區與四惠地鐵站，是一項具有商舖配套的優質寫字樓之商業項目。本集團持有此項目全部權益。

(B) 遠洋大廈(北京)



位置：北京東西幹道長安街上

投資物業樓面面積：31,157平方米

遠洋大廈(北京) 為一座位於北京金融街的優質寫字樓，與中國人民銀行總行隔街相望。遠洋大廈於2001年竣工，2007年平均出租率超過95%。本集團持有此項目70%的股權。





董事及高級管理層簡介



(后排左起)鄭奕先生、曾慶麟先生、韓小京、陳潤福先生、顧雲昌先生、趙康先生。

(前排左起)李明先生、羅東江先生、李建紅先生、梁岩峰先生。

非執行董事兼董事局主席

李建紅先生，現年51歲，本公司非執行董事兼董事局主席。李先生於2002年1月加入本集團，亦兼任多家公司的高級行政人員，包括擔任中國遠洋運輸(集團)總公司的副總裁、在香港聯交所上市的中國遠洋控股股份有限公司的非執行董事、中國深圳證券交易所上市的中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司副主席兼董事、香港聯交所上市的中遠國際執行董事、香港聯交所上市的中遠太平洋有限公司執行董事及新加坡上市的中遠投資(新加坡)有限公司非執行董事。李先生於1983年7月獲得武漢水運工程學院工業企業管理文憑，於1998年6月獲得吉林大學經濟管理碩士學位及於2000年10月獲得英國東倫敦大學工商管理碩士學位。李先生由中遠集團委任。

非執行董事兼董事局副主席

羅東江先生，現年53歲，本公司董事局副主席兼非執行董事，於2002年1月加入本集團。羅先生亦擔任本集團多間附屬公司董事、中化國際(控股)股份有限公司主席兼非執行董事及中國中化集團公司及其附屬公司首席法律顧問。羅先生曾任中國化工進出口公司計劃部總經理、中化國際橡膠公司總經理、中國對外經濟貿易信託投資有限公司執行助理總經理、中化亞洲集團公司總經理、中國金茂(集團)股份有限公司董事、中國化工進出口公司企業發展部總經理及助理總經理。羅先生於1982年1月取得廈門大學計劃統計學學士學位。羅先生由中化集團委任。

執行董事及行政總裁

李明先生，現年44歲，本公司董事局執行董事兼行政總裁，於1997年7月加入本集團擔任總經理，2006年8月任行政總裁。李先生亦兼任本集團多家附屬公司及項目公司的主席、總經理或董事。李先生有超過10年物業發展及物業投資經驗，主要負責本集團的整體策略規劃、業務管理及統籌各城市的物業發展項目。在加入本集團之前，李先生曾在中遠集團擔任高級管理職位。李先生於1985年7月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，1998年5月獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。李先生現時為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員、北京市朝陽區第十四屆人民代表大會代表及中國房地產業協會常務理事。李先生於2006年獲得「中國地產影響力人物」獎，2006年獲得「中國房地產品牌領導人物」獎、2006年獲得「北京地產10大風雲人物」獎，2005年獲得「中國地產10大企業家」獎。

非執行董事

梁岩峰先生，現年42歲，本公司非執行董事。梁先生於2002年1月加入本集團，現時兼任於香港聯交所上市的中遠國際董事總經理及於香港聯交所上市的金朝陽集團有限公司非執行副主席。梁先生於1991年7月獲得清華大學法學碩士學位，及於2005年1月獲得清華大學高級工商管理碩士學位。梁先生由中遠集團委任。

執行董事及副總裁

陳潤福先生，現年43歲，本公司執行董事兼執行副總裁。陳先生自2007年6月起擔任執行董事，負責本集團整體管理及制定各項目開發策略。陳先生於1995年加入本集團。陳先生加入本集團後，一直負責開發遠洋新幹線(北京)、遠洋天地(北京)、遠洋大廈(北京)及遠洋光華國際(北京)項目，亦負責本集團的土地儲備事宜。陳先生亦擔任多家本集團附屬公司及項目公司主席、法人代表或董事。陳先生擁有超過11年的物業發展及物業投資經驗，協助本集團行政總裁營運本集團。陳先生於1986年7月獲得大連理工學院(現大連理工大學)港口及航道工程學士學位，並於2005年9月獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

非執行董事

鄭奕先生，現年47歲，本公司非執行董事，於2006年12月加入本集團。鄭先生由2002年11月起一直擔任Pacific Alliance Investment Management Limited(「PAIM」)董事總經理。PAIM為市值275百萬美元、主要投資中國私人企業的Pacific Alliance Asia Opportunity Fund的投資經理。鄭先生身為PAIM的董事總經理，在中國物色、執行及管理投資方面，尤其在房地產、製造業及基建業擁有豐富經驗。鄭先生於1982年7月獲得清華大學數學學士學位。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

曾慶麟先生，現年58歲，本公司獨立非執行董事。於2007年6月加入本集團，現時兼任欣賦顧問有限公司行政總裁，香港董事學會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。曾先生於1973年10月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。曾先生曾在多間香港及新加坡上市公司出任高級管理職位，於1973年加入恆生銀行，在該銀行服務17年。1990年加入新加坡大華銀行集團擔任國際分行部主管兼第一副總裁之前，擔任恆生銀行規劃發展部助理總經理。於大華銀行集團工作之後，曾先生於1994年出任合創集團執行董事，1995年至1998年出任中國建設銀行香港分行替任行政總裁及副總經理。曾先生亦出任香港聯交所上市公司數通集團有限公司執行董事、香港聯交所上市公司北青傳媒股份有限公司及國際金融社控股有限公司獨立非執行董事。

顧雲昌先生，現年63歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。顧先生於1979年加入建設部，有超過26年市場理論及政策研究經驗，包括研究分析中國房地產市場。顧先生於1983年獲委任為中國住宅問題研究會秘書長，並任此職務十年。1986至1998年間，顧先生參與研究及制訂全國住房政策改革，1998年擔任中國全國住房改革計劃主要起草人。顧先生曾參與國家級研究計劃，包括「2000年中國」及「小康住宅科技產業工程」，曾兩度獲得中國的國家科技進步一等獎。顧先生於1998年8月至2006年3月獲委任為中國房地產業協會副會長兼秘書長，自1998年起一直參與促進中國房地產業的發展，並且對中國房地產市場進行研究及分析。顧先生亦是中國房地產業協會年度分析報告「中國房地產調查」的主要籌辦人及撰稿人，現時出任在香港聯交所上市的世茂房地產控股有限公司的獨立非執行董事。

韓小京先生，現年53歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。韓先生為通商律師事務所創辦合夥人及中國深圳證券交易所上市公司深圳華僑城控股股份有限公司獨立董事，獲得中國政法大學法律碩士學位，有超過20年中國公司及證券法經驗，擅長大型國企及私人公司的重組，以及中國公司境外上市等工作。

趙康先生，現年59歲，本公司獨立非執行董事，於2007年6月加入本集團。趙先生為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員，自2002年11月起擔任中國上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司的獨立董事，並自2005年11月起擔任北京首都開發控股(集團)有限公司的榮譽主席兼董事。趙先生於1975年12月自清華大學建築系畢業後，於1976年1月擔任北京懷柔區建設局規劃部副主任，隨後於1978年5月加入北京市建設委員會。於1983年5月，趙先生加入北京第一城市建設開發公司擔任副經理，並於1994年4月成為北京城市開發集團有限責任公司總經理。作為北京首都開發控股(集團)有限公司的榮譽主席兼董事，趙先生現時負責開發北京2008奧運村及北京國家體育館。

高級管理人員

周彤女士，現年44歲，本集團副總裁，主要負責本集團的市場推廣及銷售管理。周女士於2003年8月加入本集團，擁有超過20年的物業設計、物業開發及物業投資經驗。周女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、總經理或董事。周女士於1986年7月獲得同濟大學建築學學士學位。

徐立先生，現年46歲，本集團副總裁，主要負責管理本集團的項目開發。徐先生於1997年10月加入本集團，擁有超過16年的物業建設及物業開發經驗。徐先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事及總經理。徐先生於1992年12月獲得遼寧廣播電視大學工業與民用建築文憑。

朱雲春先生，現年50歲，本集團副總裁，主要負責本集團的內部監控、天津區域項目開發及物業管理。朱先生與2002年5月加入本集團，亦擔任本集團多家附屬公司主席、董事及監事。朱先生分別於1986年7月及2002年3月獲得大連海事大學的交通運輸規劃於管理文憑及碩士學位。

沈培英先生，現年46歲，本公司財務總監兼公司秘書，於2007年5月加入本集團，擁有超過14年上市公司工作的經驗，主要負責本集團的整體財務管理、公司秘書及合規事宜。沈先生現擔任本集團的合資格會計師及公司秘書。沈先生於1988年6月獲得香港理工大學的會計專業文憑，於1991年12月獲得威爾士大學的工商管理碩士學位，並於1996年7月獲得香港大學法學文憑。沈先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

張紅霞女士，現年47歲，遠洋控股風險管理部總經理兼遠洋地產財務總監，於1998年1月加入本集團。張女士亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司主席、董事及監事。張女士主要負責本公司的項目合約管理及成本控制。張女士於1982年7月獲得西安公路學院（現長安大學）的公路運輸財務會計學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的行政人員工商管理碩士學位。

陳雷先生，現年45歲，遠洋地產副總經理，於1995年8月加入本集團。陳先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事及經理。陳先生負責管理行政總裁指定的多個物業發展項目。陳先生於1985年7月獲得天津大學工商管理學士學位，並於2006年9月獲得清華大學與澳大利亞國立大學聯辦課程的工商管理碩士學位。

譚祖元先生，現年46歲，遠洋地產副總經理，於2003年2月加入本集團。譚先生現時亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司董事及經理。譚先生擁有超過19年物業開發經驗，主要負責管理行政總裁指定的多個開發項目。譚先生於1983年7月獲得湖南大學的工業與民用建築學士學位，並於2006年9月獲得中歐國際工商學院的高級工商管理碩士學位。

趙澤輝先生，現年37歲，遠洋地產副總經理，於1998年10月加入本集團。趙先生亦擔任本集團多家附屬公司及項目公司執行副總裁及董事。趙先生主要負責土地開發及土地開發項目收購。趙先生於1994年7月獲得北京經濟學院（現首都經貿大學）經濟學學士學位，並於2004年11月獲得中歐國際工商學院的行政人員工商管理碩士學位。

李振宇先生，現年36歲，秘書行政部總經理兼遠洋地產董事局秘書、辦公室主任。李先生於2007年5月加入本集團，主要負責本公司董事局有關事宜、本公司的對外事務及公共關係。加入本集團前，李先生自1994年7月起在中遠集團擔任多項職務。李先生於1994年6月取得中央財經大學學士學位。

董事及高級管理層簡介

張耘先生，現年34歲，遠洋控股投資管理部總經理兼遠洋地產香港公司副總經理、遠洋地產資本運營部總經理，於2002年5月加入本集團。彼擁有超過9年基礎設施及物業投資和管理經驗。加入本集團前，張先生曾先後服務於兩家香港聯交所上市公司中遠國際控股有限公司及中遠太平洋有限公司。張先生主要負責本公司的企業融資及整體資產管理。張先生亦擔任本集團多家附屬公司董事。張先生於1994年7月獲得東北財經大學經濟學學士學位，於1999年8月從香港建造業訓練局獲得建築管理高級證書，並於2005年1月獲得北京大學行政人員工商管理碩士學位。

李洪波先生，現年40歲，遠洋控股兼遠洋地產財務部總經理，於2002年加入本集團。李先生亦擔任本集團多家項目公司及附屬公司董事。李先生擁有超過13年會計師經驗，協助本公司財務總監進行整體財務管理。李先生於1989年7月獲得西安公路學院（現長安大學）工程學學士學位。

高潔女士，現年34歲，遠洋控股兼遠洋地產人力資源部總經理，於1998年4月加入本集團。高女士主要負責本公司的整體人力資源管理，亦兼任本公司附屬公司董事。高女士於1996年7月獲得首都經貿大學的經濟學學士學位。

董事局報告

董事欣然呈報本公司及集團截至2007年12月31日止年度經審核的綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事房地產開發、建築、整修及裝飾工程、物業投資、物業管理及酒店經營業務。本集團為北京最大的房地產公司之一。

本集團按主要經營活動劃分的年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

附屬公司、共同控制企業及聯營公司

本公司於2007年3月12日在香港註冊成立，於重組後成為本集團的控股公司，並於2007年9月28日在聯交所上市。於2007年12月31日有關本公司的附屬公司、共同控制企業及本集團的聯營公司的明細列於本集團綜合財務報表附註11、附註12及附註13。

業績

本集團截至2007年12月31日止年度的業績載於第58頁的本集團綜合收益表內。

股息

截至2006年12月31日止年度，本集團分派約人民幣103,952,000元股息予其當時的股東。本集團於2006年12月31日之後已於本公司在2007年9月28日上市之前，宣派及派付可分派利潤約人民幣248,794,000元予當時的股東作為特別股息。

本集團長遠來說將致力達致股息持續穩定增長，務求為股東帶來最佳可能的回報。

股本

本集團截至2007年12月31日止年度的股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註24。

固定資產

本集團之固定資產詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

貸款及利息資本化

貸款的詳情載於本集團綜合財務報表附註27。本集團資本化的利息開支及其他借貸成本的詳情載於本集團綜合財務報表附註35。

儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。於2007年12月31日，本公司可供分派儲備總額為人民幣6.2億元。

董事局報告

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2007年9月28日在聯交所上市。本公司首次公開發售的所得款項淨額（計及本公司在香港首次公開發行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）約港幣113.5億港元。截至2007年12月31日止年度，本公司已動用約港幣82.1億港元於現有發展項目及償還貸款，有關用途乃與於招股章程內「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。

董事名稱

下表載列董事局成員於本財政年度的若干資料：

姓名	職位
李建紅	主席兼非執行董事
羅東江	副主席兼非執行董事
李明	執行董事兼行政總裁
梁岩峰	非執行董事
陳潤福	執行董事
鄭奕	非執行董事
楊林	非執行董事（於2007年10月5日辭任）
曾慶麟	獨立非執行董事
顧雲昌	獨立非執行董事
韓小京	獨立非執行董事
趙康	獨立非執行董事

根據本公司的組織章程大綱及細則（「章程細則」），至少三分之一或如董事人數並非三的倍數則最接近三分之一人數的董事須於股東週年大會上輪流退任及重選，惟每位董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格參與重選，並須於其退任大會上繼續作為董事。

建議於即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不作賠償（法定賠償除外）本集團不可於一年內終止服務合約。

董事購買股份或債券之權利

除下文所載本公司購股權計劃授出的購股權外，於2007年度內任何時間，本公司或本公司任何附屬公司概無作為促使本公司董事購入本公司或任何其他實體的股份或債券的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他實體股權或債務證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事及行政總裁於股份及相關股份的權益

根據證券及期貨條例第XV部第352條規定，於2007年12月31日，各董事及行政總裁於股份及相關股份中的權益如下：

姓名	權益性質	持有普通股 數目(好倉)	附註	購股權	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
李明先生	受控制公司權益	124,490,520	附註(i)	4,280,000 附註(ii)	128,770,520	2.88%
梁岩峰先生				1,430,000 附註(ii)	1,430,000	0.032%
陳潤福先生				1,710,000 附註(ii)	1,710,000	0.038%

i. 124,490,520股股份分別以Fair Top Management Limited及Eagle Raider Management Limited的名義登記及實益擁有，而本公司董事李明先生分別在該兩間公司擁有100%股權，根據證券及期貨條例，視為於該124,490,520股股份中擁有的權益。

ii. 該等購股權為根據本公司的購股權計劃授出的購股權。購股權計劃的詳情載於第43頁。

除以上所述者外，概無本公司董事或行政總裁於本公司或本公司任何聯營公司(按證券及期貨條例界定涵義)的任何股份、相關股份或債券之中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條予以記錄及存置於本公司的登記冊內。

董事局報告

主要股東及其他人士在本公司的股份及相關股份中的權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置的主要股東登記冊所示，於2007年12月31日，除上文披露的本公司董事及行政總裁權益好倉外，本公司已獲知會下列主要股東於本公司股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）。

股東名稱	身份／擁有性質	好倉／淡倉	持本公司 股份數目	約佔本公司 已發行 股本百分比
中國遠洋運輸(集團)總公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
中遠(香港)集團有限公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
True Smart International Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
中遠國際控股有限公司(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO (BVI) Holdings Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO International Land (BVI) Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
COSCO International Land Limited(附註i)	受控制公司權益	好倉	927,151,000	20.72%
Sunny Wealth Investments Limited(附註i)	實益擁有人	好倉	927,151,000	20.72%
中國中化集團公司(附註ii)	受控制公司權益	好倉	636,420,000	14.22%
中化香港(集團)有限公司(附註ii)	實益擁有人	好倉	636,420,000	14.22%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations III-GP, LLC(附註iii)	投資管理公司	好倉	297,000,000	6.64%
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.(附註iii)	投資管理公司	好倉	297,000,000	6.64%
SSF Livingston(附註iii)	實益擁有人	好倉	297,000,000	6.64%
Goldman Sachs (Asia) LLC	實益擁有人	好倉	232,680,000	5.20%

附註：

- (i) 927,151,000股股份由Sunny Wealth Investments Limited之名義登記，並由其實益擁有。Sunny Wealth Investments Limited為COSCO International Land Limited之全資附屬公司，COSCO International Land Limited由COSCO International Land (BVI) Limited全資擁有；COSCO International Land (BVI) Limited為COSCO (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。而True Smart Limited擁有中遠國際控股有限公司56.34%股權。True Smart Limited為中遠(香港)集團有限公司之全資附屬公司；而中遠(香港)集團有限公司為中國遠洋運輸(集團)總公司(「中遠集團」)之全資附屬公司。
- (ii) 636,420,000股股份由中化香港(集團)有限公司之名義登記，並由其實益擁有。中化香港(集團)有限公司為中國中化集團公司之全資附屬公司。
- (iii) 297,000,000股股份由SSF Livingston之名義登記，並由其實益擁有。SSF Livingston為Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III—LP全資附屬公司及由Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III—GP, LLC控制及管理。

除上述者外，於2007年12月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，概無任何人士或法團於本公司股本中擁有的權益，相等於本公司已發行股本的5%或以上權益或任何淡倉。

董事於合約之重大權益

於本財政年度結束時或本財政年度內任何時間，本公司董事概無直接或間接為本公司、本公司任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司，概無於任何有關本集團業務的重大合約中作訂約方。

優先購買權

本公司的組織章程細則，並無規定優先購買權的條文，亦無加以限制本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的該等權利。

購股權計劃

根據日期為2007年9月3日的股東書面決議書通過的購股權計劃，本公司已向本集團的董事及管理層授出購股權，有效期為10年，由採納日起開始生效至2017年9月27日（即除根據計劃規定的提早終止情況外，達成計劃所有條件之採納日期）。

根據招股章程載述，計劃旨在激勵本集團僱員致力為股東利益而提高本公司及股份價值，並根據本集團僱員的個人表現和本公司的業績，以獎勵彼等所作出的貢獻。

根據計劃授出的購股權的相關股份已獲採納為向合資格僱員提供的獎勵。本公司董事局可向合資格的僱員及董事授予購股權。於2007年12月31日，根據計劃已授出購股權的相關股份數目為69,820,000股，相等於本公司在該日已發行股份的1.56%。根據計劃可授出購股權的相關股份總數不得超過447,554,000股，相等於本公司於上市日期的股份總數10%。根據計劃可授出購股權的相關股份總數，在未取得本公司股東事先批准前，均不得超過本公司於任何相關時間已發行股份總數的10%。在未取得本公司股東事先批准前，於任何一個年度已授出或可授予任何個別人士的購股權的相關股份數目均不得超過本公司於任何時間已發行股份數目的1%。該等已授出購股權的行使價為港幣7.7元，其中購股權的40%可由授出當日起計一年後才可行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後才可行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後才可行使，購股權的合約購股權期限為5年。所授出的每份購股權應付代價為港幣1元。購股權的行使價由本公司董事決定，該價格將不會低於本公司股份於授出日期的收市價或該等股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價，以較高者為準。

董事局報告

已授出購股權的詳情如下：

已授出購股權數目	69,820,000
年內獲行使的股份數目	<u>0</u>
可予發行的股份數目	<u><u>377,734,000</u></u>

如綜合財務報表附註24所載述，本公司已授出但未獲行使的購股權數目為69,820,000，而於本財政年度內已授出購股權的公平值為每份購股權2.99港元。於授出的購股權公平值為每份購股權2.99港元，此乃於授出日期採用二叉網格模型計算所得：

- (i) 波幅：47.90%
- (ii) 預期股息率：1.38%
- (iii) 購股權的預期有效期至2012年9月27日止；
- (iv) 於購股權授出當天起計的無風險年利率為4.09%。

購買，出售及回購股份

截至2007年12月31日止，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

競爭權益

除本集團業務外，本公司各董事概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務擁有權益。

主要供貨商及客戶

本集團的主要業務為房地產開發業務。報告期內，本集團向五大供應商(不含土地供應)的採購額為人民幣7.7億元，佔公司全年總採購額的11.6%。

本集團的主要產品以商品房為主，其主力客戶群為一般個人購房者，客戶較多。來自五大客戶的營業額佔全年營業額的比例為11.4%，其中天津歐神諾置業有限公司佔該營業額的6.8%。

據董事所知，除下文所披露者外，概無任何董事、彼等之聯繫人或該等主要股東於本集團的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

關連交易

根據上市規則第14A章，下列關連交易須於本公司年報中披露。同時亦構成關連方交易的關連交易載於綜合財務報表附註43。

A. 已終止的非關連交易

1. 財務資助

在首次公開招股以前，本集團的主要營運公司遠洋地產有限公司為中遠集團及中化集團以合資企業方式擁有，中遠的全資附屬公司中遠財務有限責任公司及中化的全資附屬公司中國經貿信託公司向本集團提供多項貸款。截至2006年12月31日及2007年3月31日，尚欠貸款總額約為人民幣5億元。該等貸款已於2007年9月28日本公司的股份在聯交所上市前以內部資金全數償還。

2. 中遠酒店物業管理有限公司向凱晨置業提供的物業管理服務

根據於2006年11月10日、2004年12月6日及2006年12月30日分別訂立的三份聘請協議（「凱晨置業協議」），本集團的附屬公司中遠酒店物業管理有限公司（「中遠酒店物業公司」）獲凱晨置業聘請，向凱晨世貿中心（北京）提供前期物業管理服務及保安與清潔服務。凱晨置業為中化的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。凱晨置業協議已於2007年6月30日到期。而於2007年給予中遠酒店物業公司的管理服務費約為人民幣320,000元。

3. 凱晨世貿中心（北京）的銷售及租賃代理協議

凱晨置業（本公司主要股東中化的聯繫人）與北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司（「北京遠嘉」）於2007年1月4日訂立銷售及租賃代理協議。根據2007年5月31日的補充協議，原訂於2007年12月31日屆滿的銷售及租賃代理協議已於2007年5月31日終止。

凱晨置業應付予北京遠嘉的佣金為於凱晨世貿中心（北京）任何銷售的3%，及每項租賃交易則為2個月租金。凱晨置業應付予北京遠嘉的佣金總額為人民幣14.9百萬元。

4. 凱晨物業管理有限公司提供的物業管理服務

中化全資附屬公司凱晨置業與本集團附屬公司凱晨物業管理有限公司（「凱晨物業管理」）於2007年5月22日訂立物業管理服務協議，並於2007年7月16日訂立補充協議。根據該兩份協議，凱晨物業管理同意自2007年1月26日起向凱晨置業提供凱晨世貿中心（北京）的物業管理服務。物業管理協議符合正常商業條款，並將於2009年12月31日屆滿。

自本集團於2007年9月21日以人民幣3.2百萬元的代價出售於凱晨物業管理的全數60%股本權益後，該物業管理安排已終止作為本集團的關連交易。

董事局報告

B. 現有的一次性關連交易

1. 授予Beijing Jasmine I Ltd的認沽期權

本集團的兩間全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(「香港遠洋地產」)及德力國際投資有限公司(「德力」)於2005年12月29日與Beijing Jasmine I Ltd(「Jasmine」)訂立認購及股東協議，由Jasmine認購德盛國際投資有限公司(「德盛」)143,870,191股每股面值1.00港元的優先股及3,572股每股面值1.00港元的B股(「出售股份」)，據此，Jasmine已獲授認沽期權，可要求德力按其中所載之預期條款及條件購買出售股份。Jasmine 由於擁有德盛(本公司的一間附屬公司)35.72%的股權，因此屬於關連人士。截至2007年12月31日，Jasmine尚未行使該認沽期權。

2. 出售北京凱晨的協議

本集團向中化的附屬公司出售間接持有北京凱晨50%權益的盛榮國際投資有限公司全部股權，代價為人民幣954.5百萬元。該交易已於2007年6月28日完成。

3. 出售凱晨物業管理的協議

本集團亦於2007年8月29日向中化的附屬公司凱晨置業出售凱晨物業管理的60%股權，代價為人民幣3.2百萬元。該交易已於2007年9月21日完成。

4. 不競爭承諾

中遠就其於中國的地產商業活動於2007年8月30日訂立有利於本集團的不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據該項不競爭承諾，中遠承諾(其中包括)不會及促使其聯繫人士將不會於競爭承諾到期前任何時間以其本身或代理人之身份，直接或間接從事與本公司的物業業務競爭或可能競爭的任何業務，或於從事該等業務的公司或實體中擁有權益。不競爭承諾將於中遠終止控制本公司15%或以上股份之日，或本公司股份不再於任何證券交易所上市之日(以較早者為準)起終止。

C. 豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下持續關連交易已由本公司的獨立非執行董事審閱，而有關的獨立非執行董事已確認該等持續關連交易乃(i)在本公司一般及日常之業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該交易之有關協議，並按公平合理及符合本公司整體股東利益之條款而訂立。

根據上市規則14A.38，本公司已委聘本公司的核數師就有關本集團之持續關連交易，根據香港會計師公會發出之香港相關服務準則第4400號「對財務資料執行商定程序之委聘」(「Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information」)進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並就該等據實調查結果向董事局提交報告，確認於2007年度有關持續關連交易(i)已獲本公司董事局批准；(ii)倘涉及由本集團提供服務，則根據本集團的定價政策；(iii)根據規管該項交易之有關協議訂立；及(iv)並無超過已於公司招股書內披露截至2007年12月31日止年度之相關上限。

1. 物業租約

(a) 北京遠洋大廈有限公司與中遠酒店物業公司之間的租約

本公司的附屬公司中遠酒店物業公司與北京遠洋大廈有限公司(「遠洋大廈公司」)於2006年1月1日訂立為期一年的租約共於其後延長至2007年12月31日，據此遠洋大廈公司同意將遠洋大廈(北京)B1樓的部分中間層樓面租予中遠酒店物業公司。中遠酒店物業公司於2007年底應繳付的總租金為人民幣1.2百萬元。截至2007年12月31日止年度的總額上限為人民幣3.1百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的關連人士。

(b) 遠洋大廈公司與中國遠洋運輸(集團)總公司之間的物業租賃

本公司的附屬公司遠洋大廈公司於2005年12月29日與中國遠洋運輸(集團)公司訂立租約，據此，遠洋大廈公司同意將總面積1,069平方米的遠洋大廈(北京)辦公用房租予中遠，中國遠洋運輸(集團)公司於2007年度的總租金為人民幣3.9百萬元。金額上限為人民幣3.9百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.25條及按照本公司招股章程所披露，第1(a)及1(b)項所述物業於2007年、2008年及2009年應支付的全年租金總額上限預計分別約為每年人民幣7.0百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣3.9百萬元。

董事局報告

2. 物業管理服務

(a) 中遠酒店物業公司向遠洋大廈公司提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業公司於2005年5月31日、2005年12月31日及2006年3月1日分別與遠洋大廈公司訂立三項物業管理協議。根據此三項物業管理協議，中遠酒店物業公司獲聘任為(i)遠洋大廈公司的寫字樓及空置單位；(ii)遠洋大廈(北京)的停車場；及(iii)遠洋大廈(北京)地庫一層的食堂提供物業管理服務。該三項協議為期2至3年不等，先後於2008年5月31日或2009年2月28日到期。於2007年中遠酒店物業公司獲支付的物業管理費為人民幣1.1百萬元。於2007年、2008年及2009年3個年度每年應付予中遠酒店物業公司的管理年度總額上限約為每年人民幣1.2百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資附屬公司及關連人士。

(b) 中遠酒店物業公司向中遠集團提供物業管理服務

本公司的附屬公司中遠酒店物業公司與遠洋大廈公司已於2006年3月1日訂立物業管理服務協議，據此中遠酒店物業公司須為遠洋大廈所有業主及租戶(包括該大廈的租戶中遠)提供物業管理服務。該協議為期三年，於2009年2月28日到期。於2007年應付予中遠酒店物業公司的管理費為人民幣4.8百萬元。截至2009年12月31日止三個年度各年，應付予中遠酒店物業管理公司的年度管理費合共預計最高約為每年人民幣5.0百萬元。

根據上市規則第14A.25條及按照招股章程所披露，第2(a)及2(b)項所述須付予中遠酒店物業公司的管理費於2007年、2008年及2009年的年度總額上限約為每年人民幣6.2百萬元。

本公司的主要股東中遠的聯繫人香遠(北京)投資有限公司擁有遠洋大廈公司28%權益，因此遠洋大廈公司為本公司的非全資附屬公司及關連人士。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，董事確認自股份在聯交所上市後，本公司超越25%的已發行股份由公眾人士持有，及一直維持足夠的公眾持股量。

捐款

截至2007年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款分別約人民幣6.0百萬元。

企業管治

本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司已就董事之證券交易及買賣採納上市規則附錄10所規定的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等一直遵守本公司所採納關於證券交易的標準守則。本公司已收到本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等的獨立性所提供的年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

核數師

截止2007年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所須告退，並符合資格及願意應聘連任。

薪酬政策

本集團的薪酬政策乃參照及考慮本公司經營業績，個人表現及可作比較的市場統計數字後作出建議。本公司亦採納購股權計劃作為獎勵合資格僱員，提供具有市場競爭力的員工薪資和福利，為公司的持續發展提供人力資源保障。

本集團員工福利開支的詳情載於本集團綜合財務報表附註34。

企業管治報告

企業管治常規

董事局及集團管理層承諾達到及保持高度企業管治，這也是保護廉潔營商環境和提高投資者對本公司信心的關鍵因素。管理層亦時常主動留意香港與海外的最新企業管治發展。本公司自股份於2007年9月28日在聯交所上市後已採納及遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。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。

董事局

目前，董事局成員包括10名董事。其中，執行董事2名，分別為李明、陳潤福；非執行董事4名，分別為李建紅、羅東江、梁岩峰、鄭奕；獨立非執行董事4名，分別為曾慶麟、顧雲昌、韓小京、趙康。所有獨立非執行董事均已確認彼等與本集團之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則的獨立標準。

董事局各成員背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱「董事及高級管理層簡介」一節。

董事局的職責是達成公司目標，制訂發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層，以達到提升本公司股份價值之目標。董事局亦規劃、發展本公司的業務。與本集團日常運營相關的事務授權管理層處理。於回顧年度內，董事局已審閱及通過（其中包括）截至2007年6月30日止的中期業績，成功促使本公司的股份於聯交所上市，批准本集團之收購事項，審議及採納購股權計劃，評核本集團的內部監控，以及其他重要業務營運及財務事宜。

董事局會議

董事局定期及在業務有需要時召開會議。於回顧年度內，董事局共召開五次會議。就召開上述董事局而言，全體董事局已獲得充足的通知（倘為定期董事局會議）及合理通知（倘為非定期董事局會議），以確保各董事均有機會出席該會議，並及時向全體董事發出議程及相關董事局文件。在有需要時，董事局亦向外界諮詢專業意見，費用由本集團支付。於董事局休會期間，所有可能影響本集團業務之主要變動均須向董事報告。董事局會議記錄由會議秘書草擬，然後於合理時間內由全體董事傳閱並提供意見。已獲通過之董事局會議記錄由公司秘書保存，於董事的要求下隨時可供查閱。

於回顧年度內，每位董事於董事局會議的出席率如下：

董事	出席會議數目／舉行會議數目
李建紅先生	5/5
羅東江先生	5/5
李明先生	5/5
梁岩峰先生	5/5
陳潤福先生	5/5
鄭奕先生	5/5
楊林先生（於2007年10月5日辭去董事職務）	2/5
曾慶麟先生	5/5
顧雲昌先生	5/5
韓小京先生	5/5
趙康先生	5/5

根據本公司的組織章程細則，至少三分之一或倘董事人數並非為三的倍數則以最接近三分之一的董事人數，須於每次股東週年大會上輪流退任及重選，惟每位董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格參與重選，並須於其退任大會上繼續作為董事。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本集團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上市規則附錄10標準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標準守則所載的規定標準。

問責及審核

本公司董事確認，彼等有責任在年報及中期年報的綜合財務報表中提供客觀持平，清晰淺明的評估。倘董事知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營能力，董事必須在企業管治報告中清楚披露及詳細討論該等不明朗因素。

內部監控

本集團的內部監控致力於保障集團的資產及信息。內部監控能讓集團在富挑戰的營商環境下實踐最佳的營商手法，本集團的內部監控涵蓋多個內部程序及政策。本集團的管理層已審閱截至2007年12月31日止的內部監控系統並作出檢討，其中包括財務，營運和法規監控，以及風險管理程序。檢討結果及有關的建議和意見已提交董事局審核委員會考慮。

審核委員會

本集團於2007年6月12日成立審核委員會，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即曾慶麟先生（委員會主席）、顧雲昌先生、韓小京先生。成員之中概無本公司前任或現任核數師。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序，同時負責審議核數師之任命、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜。此外，審核委員會亦須檢視本集團內部監控之成效，包括持續就各公司架構以及業務流程之內部監控作定期檢討，並考慮其潛在風險及迫切性以確保公司業務運作及實現企業目標及策略。該等檢討的涵蓋範圍包括財務、營運、法規及風險管理。審核委員會同時檢討本集團之內部審核計劃，並定期向審核委員會提交報告及建議。

審核委員會每年須舉行不少於兩次會議，以討論中期及年度綜合財務報表。但由於本集團僅於2007年9月28日於聯交所上市，截至2007年12月31日止年度，並無舉行審核委員會會議。

企業管治報告

薪酬及提名委員會

本集團於2007年6月12日成立薪酬及提名委員會，薪酬及提名委員會由三名為獨立非執行董事組成，薪酬及提名委員會成員包括：韓小京先生、顧雲昌先生及趙康先生。

薪酬及提名委員會的主要職責為向本集團董事的薪酬政策和架構向董事局提出建議；透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討及批准按業績和履職表現而釐訂的薪酬。此外，薪酬及提名委員會還會提名董事人選、審議董事提名並向董事局就該等任命提出推薦。如有需要，薪酬及提名委員會將召開會議以便向董事局提交報告。

董事或高級行政人員將不會參與有關其酬金的任何討論。薪酬及提名委員會亦會向主席諮詢有關其他執行董事酬金意見，並在有須要時尋求專業意見。委員會會向人力資源部主管諮詢有關人事政策及其他公司資料。薪酬及提名委員會之首要目標乃確保本集團能夠吸引、挽留及激勵對本團有貢獻的高質素工作團隊，對本公司的成功十分重要。

薪酬及提名委員會於截至2007年12月31日止年度，共舉行三次會議，出席率均達到100%。

投資委員會

本集團於2007年6月12日成立投資委員會。投資委員會由七名成員組成，其中2名為執行董事、4名為獨立非執行董事、1名為非執行董事。投資委員會成員包括：李明先生(委員會主席)、陳潤福先生、鄭奕先生、曾慶麟先生、韓小京先生、顧雲昌先生、趙康先生。投資委員會須於任何委員成員提出要求時召開會議，財務部主管亦會參與討論。委員會亦獲授權可尋求外界專業意見及安排該等顧問出席會議。

投資委員會的主要職責為就本集團重要投資、收購及出售項目作出考慮、評估及檢討，並向董事局提出建議，同時對投資項目進行投資後的評估工作，並檢討及考慮本公司之整體策略方向及業務發展。截至2007年12月31日止年度，共舉行一次投資委員會會議，出席率為100%。

獨立核數師

本公司之獨立核數師乃羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。羅兵咸永道負責審計及對年度綜合財務報表發出獨立意見。除對年度綜合財務報表作出法定審計外，羅兵咸永道亦獲聘為審閱本公司截至2007年6月30日止6個月中期綜合財務報表，並就稅務法規及有關事宜提供意見。

截至2007年12月31日止年度，本集團就羅兵咸永道提供法定審核服務及非審核服務之應付費用分別為人民幣5,138,000元及人民幣9,380,000元。

投資者關係

本集團投資者關係的主要工作及目的是向股東、投資者、分析師和投資銀行清晰地介紹本集團，包括本集團的商業定位、現有業務和未來發展方向。今後，本集團將會就發展戰略、經營管理、財務前景及業務營運等各方面進一步加強與股東、投資者、分析師及投資銀行的溝通。本集團有信心通過不斷提升信息的透明度，與國際資本市場機構建立良好的投資關係。

自2007年9月28日上市至今，本集團一直不遺餘力地與來自世界各地的股東及投資者建立長期、緊密和具建設性的關係。本集團努力不懈，為股東及投資者安排150多次會議及80多個項目的實地考察活動。本集團亦參加了高盛在北京舉辦的中國投資者年會、摩根士丹利在新加坡召開的亞太區高峰論壇和荷蘭銀行在香港舉辦的投資者年會等會議。

目前，本集團已被公認為華北及環渤海區域具領導地位的開發商之一。

在上市後，本集團在公司網站上開設了「投資者關係」專欄，將最新公告和投資者關係聯絡人等信息公佈在網站上，並及時更新以供參閱。除了公司網站，本集團也通過電子郵件回覆股東及投資者提出的問題和建議。此外，本集團的最新動態也通過大眾媒體對外傳播。

與股東之溝通

本集團十分重視與股東及投資者保持良好的溝通，提高公司的透明度及增進股東瞭解如何行使應有的權利。本集團設有溝通渠道，讓股東有效表達意見和行使權利。

股東可直接聯絡本公司的股份過戶登記處，查詢一般資料。股東週年大會可提供一個很好的平台給股東與各位董事直接交流意見。董事局成員樂意回答股東的問題。股東如欲向董事局提呈任何建議，可致函本集團的企業傳訊部，定當妥善處理有關事宜。

獨立核數師報告

致遠洋地產控股有限公司股東
(在香港註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第55至第126頁遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2007年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足適當，足以為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2007年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年3月27日

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	7	292,579	265,837
土地使用權	8	36,947	37,674
投資物業	9	1,984,000	1,526,000
商譽	10	756,796	16,976
共同控制企業	12	54	44,078
聯營公司	13	327,056	7,058
可供出售金融資產	16	67,487	53,563
貿易及其他應收款項	20	602,920	—
遞延所得稅資產	29	101,942	81,608
		4,169,781	2,032,794
流動資產			
發展中物業	17	13,002,533	6,792,663
發展中土地	18	2,994,646	1,773,189
存貨(按成本)		1,506	1,366
土地使用權按金	19	5,579,771	1,701,194
貿易及其他應收款項	20	934,529	474,287
已落成待售物業	21	1,734,680	1,389,813
受限制銀行存款	22	879,632	56,751
現金及現金等價物	23	8,468,815	2,580,157
		33,596,112	14,769,420
資產總值		37,765,893	16,802,214
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	24	14,191,020	2,400,750
儲備	25	(399,126)	499,157
保留溢利			
— 擬派末期股息		502,907	248,794
— 其他		1,529,408	376,924
		15,824,209	3,525,625
少數股東權益		1,054,110	541,280
權益總值		16,878,319	4,066,905

綜合資產負債表 (續)

	附註	於12月31日	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
附屬公司的優先股	26	144,796	129,698
貸款	27	8,002,777	4,108,520
衍生金融工具	28	157,877	—
遞延所得稅負債	29	773,306	192,983
		<u>9,078,756</u>	<u>4,431,201</u>
流動負債			
貸款	27	3,281,334	2,848,037
貿易及其他應付款項	30	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>
總資產減流動負債		<u>25,957,075</u>	<u>8,498,106</u>

於2008年3月27日獲董事會批准。

李建紅
主席

李明
董事

資產負債表

	附註	於2007年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
投資附屬公司	11	3,407,371
流動資產		
應收附屬公司款項	11	13,038,949
現金及現金等價物	23	72,612
		<u>13,111,561</u>
資產總值		<u><u>16,518,932</u></u>
權益		
股本及溢價	24	14,191,020
儲備	25	27,925
保留溢利		
— 擬派末期股息		502,907
— 其他		121,570
		<u>14,843,422</u>
權益總值		<u><u>14,843,422</u></u>
負債		
非流動負債		
貸款	27	1,402,777
衍生金融工具	28	157,877
		<u>1,560,654</u>
流動負債		
應付附屬公司款項	11	7,249
其他應付款項	30	107,607
		<u>114,856</u>
負債總額		<u><u>1,675,510</u></u>
權益及負債總額		<u><u>16,518,932</u></u>
流動資產淨值		<u><u>12,996,705</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>16,404,076</u></u>

於2008年3月27日獲董事會批准。

李建紅
主席

李明
董事

第62至第126頁所載的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

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	6	5,750,046	3,708,357
銷售成本	33	(3,842,701)	(2,618,951)
毛利		1,907,345	1,089,406
其他收入	31	359,449	40,241
其他(虧損)/收益淨額	32	(28,287)	7,088
出售共同控制企業收益	42	909,690	—
投資物業公平值收益	9	418,277	282,181
銷售及市場推廣費用	33	(129,215)	(85,435)
行政費用	33	(302,462)	(173,062)
經營溢利		3,134,797	1,160,419
可換股債券的公平值虧損	28	(49,410)	—
財務費用	35	(213,940)	(131,870)
分佔共同控制企業虧損	12	(24,768)	(1,470)
分佔聯營公司溢利	13	9,895	2,143
除所得稅前溢利		2,856,574	1,029,222
所得稅	36	(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(以每股人民幣為單位)			
— 基本	37	0.512	不適用
— 攤薄	37	0.511	不適用
股息	38	502,907	248,794

第62頁至第126頁所載的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	附註	本公司股東應佔				少數		權益總額 人民幣千元
		股本	股份溢價	儲備	保留溢利	合計	股東權益	
		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2006年12月31日結餘		2,400,750	—	499,157	625,718	3,525,625	541,280	4,066,905
年度溢利		—	—	—	1,721,502	1,721,502	70,310	1,791,812
重組發行股份	24	—	1,006,243	(1,006,243)	—	—	—	—
上市發行股份	24	1,166,302	10,059,351	—	—	11,225,653	—	11,225,653
股份發行費用淨額	24	—	(441,626)	—	—	(441,626)	—	(441,626)
股份分拆及重組	24	(96,030)	96,030	—	—	—	—	—
可供出售金融資產 的公平值收益	25	—	—	13,924	—	13,924	—	13,924
僱員購股權計劃的公平值儲備	25	—	—	27,925	—	27,925	—	27,925
轉撥自保留溢利	25	—	—	66,111	(66,111)	—	—	—
2006年股息	38	—	—	—	(248,794)	(248,794)	(18,161)	(266,955)
因以下各項所產生的少數 股東權益增加／(減少)								
— 向少數股東增購附屬公司權益		—	—	—	—	—	(134,171)	(134,171)
— 少數股東注資		—	—	—	—	—	587,479	587,479
— 收購附屬公司	42	—	—	—	—	—	111,841	111,841
— 視為出售附屬公司		—	—	—	—	—	(104,468)	(104,468)
於2007年12月31日結餘		<u>3,471,022</u>	<u>10,719,998</u>	<u>(399,126)</u>	<u>2,032,315</u>	<u>15,824,209</u>	<u>1,054,110</u>	<u>16,878,319</u>
呈報：								
股本及儲備		3,471,022	10,719,998	(399,126)	1,529,408	15,321,302	1,054,110	16,375,412
2007年擬派末期股息	38	—	—	—	502,907	502,907	—	502,907
於2007年12月31日結餘		<u>3,471,022</u>	<u>10,719,998</u>	<u>(399,126)</u>	<u>2,032,315</u>	<u>15,824,209</u>	<u>1,054,110</u>	<u>16,878,319</u>

綜合權益變動表 (續)

	附註	本公司股東應佔			合計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2006年1月1日結餘		2,400,750	(1,246,767)	280,229	1,434,212	516,233	1,950,445
年度溢利		—	—	570,380	570,380	26,429	596,809
滙兌損益	25	—	2,152	—	2,152	—	2,152
可供出售金融資產 公平值收益	25	—	2,030	—	2,030	—	2,030
股東注資	25	—	1,620,803	—	1,620,803	—	1,620,803
轉撥自保留溢利	25	—	120,939	(120,939)	—	—	—
2005年股息		—	—	(103,952)	(103,952)	(8,357)	(112,309)
因以下各項所致少數股東 權益增加/(減少)							
— 向少數股東增購附屬公司權益		—	—	—	—	(3,615)	(3,615)
— 少數股東注資		—	—	—	—	122,166	122,166
— 撥予附屬公司優先股		—	—	—	—	(129,698)	(129,698)
— 收購附屬公司		—	—	—	—	25,000	25,000
— 出售附屬公司		—	—	—	—	(6,878)	(6,878)
		<u>2,400,750</u>	<u>499,157</u>	<u>625,718</u>	<u>3,525,625</u>	<u>541,280</u>	<u>4,066,905</u>
呈報：							
股本及儲備		2,400,750	499,157	376,924	3,276,831	541,280	3,818,111
2006年擬派末期股息		—	—	248,794	248,794	—	248,794
於2006年12月31日結餘		<u>2,400,750</u>	<u>499,157</u>	<u>625,718</u>	<u>3,525,625</u>	<u>541,280</u>	<u>4,066,905</u>

綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營所用現金	39	(8,108,830)	(1,939,936)
已付利息		(549,121)	(373,438)
已付所得稅		(291,143)	(459,787)
經營活動所用現金淨額		(8,949,094)	(2,773,161)
投資活動的現金流量			
購買物業、機器及設備		(42,109)	(301,927)
購買土地使用權		—	(3,797)
收購聯營公司		—	(6,055)
出售物業、機器及設備所得款	39	2,546	834
收購附屬公司，淨現金支付	42	(384,296)	(102,425)
視為出售附屬公司		10,622	—
出售附屬公司所得款	42	12,809	22,434
出售共同控制企業所得款	42	954,190	—
已收利息	31	321,105	35,481
已收股息		7,717	1,870
增購附屬公司權益		(777,516)	(7,238)
投資活動所得／(所用)現金淨額		105,068	(360,823)
融資活動的現金流量			
貸款所得款		8,589,066	8,673,177
償還貸款		(4,921,666)	(5,656,620)
發行股份所得款		10,784,027	1,620,803
向少數股東派付股息		(18,161)	(6,620)
向本公司股東派付股息		(248,794)	(103,952)
少數股東注資		587,479	139,166
融資活動所得現金淨額		14,771,951	4,665,954
現金及現金等價物增加淨額		5,927,925	1,531,970
年初現金及現金等價物		2,580,157	1,046,036
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(39,267)	2,151
年終現金及現金等價物	23	8,468,815	2,580,157

第62頁至第126頁所載的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般數據

遠洋地產控股有限公司(「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。本公司及附屬公司(「本集團」)的主要業務為投資控股和在中國境內從事物業發展及物業投資等業務。

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。

除另有陳述外，該等綜合財務報表均以人民幣千元為單位而呈列。該等綜合財務報表已於2008年3月27日獲董事會批准刊發。

2 呈列基準

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。

3 主要會計政策概要

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。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，而亦需要管理層在應用本集團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綜合財務報表有重大影響的方面於附註5披露。

(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)一詮釋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)一詮釋10，「中期財務報告及減值」，禁止於中期期間就按成本值列賬的商譽、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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

(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)一詮釋11,「香港財務報告準則2一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)一詮釋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)一詮釋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)一詮釋9,「重新評估嵌入式衍生工具」。

(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

以下為已頒佈且須於自2008年1月1日或之後開始的本集團會計期間或以後期間強制採用但本集團並無提早採納的準則、現有準則的修訂及詮釋:

香港財務準則8,「經營分部」(自2009年1月1日起生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號。新準則規定一項「管理方針」,據此,分部數據按就內部申報目的採用者相同的基準呈列。本集團將自2009年1月1日起應用香港財務報告準則第8號。預期影響現仍由管理層詳細評估中,惟可申報分部數目及已申報分部所用方式似乎將改為與向營運總決策人所提供內部申報所採用者貫徹一致。

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)。修訂後的準則要求對特定交易,財務報表中列示變更與進一步的披露,但不變更確認和計量。本集團將會於2009年1月1日應用本準則,但本準則不會對本集團的會計政策有重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

(e) 尚未生效且與本集團業務無關的現有準則的詮釋

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、已頒佈準則的修訂及詮釋：

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋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)一詮釋第12號適用於參與服務特許權安排的公司並為公共服務特許私營安排的會計處理提供指引。由於集團實體概無參與服務特許權安排,故香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第12號與本集團業務無關。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋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)一詮釋第13號闡明,倘貨品或服務連同消費者長期支持優惠售出,有關安排屬多元安排,而應收客戶代價按公平值於安排元素間分配。香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第13號與本集團的業務無關,原因為本集團公司概無運作任何長期支持計劃。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋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)。香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號為評估香港會計準則第19號內有關可確認為資產的盈餘金額限制提供指引。該詮釋亦對退休金資產或負債如何受法定或合約最低資金需求影響作出闡釋。由於本集團實體概無界定福利資產,故香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號與本集團業務無關。

3.1 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至12月31日所編製的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有實體,一般由本集團持有過半數投票權的股權。評估本集團是否控制另一家實體時,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。

附屬公司於其控制權轉交本集團當日起全面綜合入賬,並於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,本集團收購附屬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產生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)。收購成本超過本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附屬公司的資產淨值公平值,則有關差額會直接在綜合收益表確認。

倘收購涉及超過一項交易,則本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數據釐定該交易有關的商譽數額。

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

在本公司資產負債表上,對附屬公司投資以成本扣除減值準備後的餘額列示(附註3.7)。本公司以收到/應收紅利為基礎記錄附屬公司的業績。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.1 綜合入賬 (續)

(b) 交易及少數股東權益

根據本集團的政策，與少數股東的交易視為本集團與外界人士交易。本集團向少數股東進行銷售所產生的損益於綜合收益表入賬。與少數股東進行購買股權的交易一般產生商譽，即任何已付代價超過分佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額。

(c) 共同控制企業

共同控制企業指由本集團與另一方共同控制的公司，而雙方對該實體概無單方控制權。對共同控制企業投資以權益會計法入賬，首先按成本確認。

本集團分佔共同控制企業收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其分佔收購後儲備的變動則於儲備中確認。投資賬面值按累計收購後變動調整。

本集團與共同控制企業交易的未變現收益按本集團所持共同控制企業權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。共同控制企業的會計政策已作出所需改變，以確保與本集團所採用的政策一致。

(d) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但非控制權的所有實體，一般由本集團持有相當於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。本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)。

本集團分佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而分佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後權益變動按投資賬面值調整。當本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，本集團不再確認虧損，惟須代表聯營公司承擔責任或付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益會按本集團所持聯營公司權益予以抵銷。除有跡象顯示所轉讓資產出現減值外，未變現虧損亦會抵銷。聯營公司的會計政策已作出所需變動，以確保與本集團所採用的政策一致。

3.2 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。地域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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體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。財務數據則以本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益於綜合收益表確認。

非貨幣金融資產與負債的換算差額呈報為公平值損益一部分。按公平值計入損益的權益工具等的非貨幣項目的換算差額呈報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實體(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) 所有因而產生的兌差額確認為權益的獨立部分。

3.4 物業

(a) 投資物業

本集團為賺取長期租金收益或資本增值而持有但並非由本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，公平值每年由獨立專業合資格評估師作出評估。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。倘本集團未能獲取相關數據，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。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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.4 物業 (續)

(a) 投資物業 (續)

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本集團，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綜合收益表支銷。

倘投資物業為業主自用，則會重新分類至物業、機器及設備，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、機器及設備，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、機器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、機器及設備。然而，倘公平值收益抵銷過去的減值虧損，則該收益會於綜合收益表確認。

(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

中國內地所有的土地都是國有的，沒有單獨的土地所有權存在。本集團獲得使用特定土地的權利，獲取該等權利而支付的代價記錄為土地使用權，以成本計量，並在40-70年的使用期限內用直線法攤銷計入損益表。

土地使用權於物業建築期內按照上述方法進行攤銷予以資本化計入物業發展成本。物業發展的土地使用權賬面值於收入確認時轉到銷售成本。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.5 物業、機器及設備

物業、機器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本集團，並能可靠計量項目成本時，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綜合收益表扣除。

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(附註3.7)。

出售損益透過比較所得款項與賬面值釐定，並記錄於收益表其他(虧損)/收益淨額。

在建工程指正在建設及待裝置的物業、機器及設備或投資物業，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。

3.6 商譽

商譽指收購成本超過收購當日本集團分佔所收購附屬公司/聯營公司/共同控制企業可識別資產淨值公平值的差額。收購附屬公司產生的商譽是無形資產。收購聯營公司或共同控制企業產生的商譽列為對聯營公司或共同控制企業投資，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。出售實體產生的損益包括與所出售實體有關的商譽賬面值。

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。本集團將商譽分配至經營所在各國的各個業務分部。

3.7 對附屬公司、聯營公司、共同控制企業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現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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.8 金融資產

本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」(附註3.11)。

(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(即本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，且本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綜合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，並在綜合收益表確認為其他收入的一部分。當本集團收取股息的權利確立時，可供出售證券的股息在綜合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，則本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，儘量使用市場數據而減少依賴特定公司的數據。

本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)，並在綜合收益表確認。於綜合收益表確認入賬的股本工具減值虧損不能在綜合收益表撥回。

3.9 發展中土地

發展中土地指，在土地介入公開市場投標程序之前進行的一級土地開發。一級土地開發包括拆遷、土地平整，以及建造基礎公共設施。其補償金額一般會與具體政府管理部門協商一致。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.10 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。

3.11 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。倘有客觀證據顯示本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，而虧損數額會於綜合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綜合收益表的一般及行政開支內。

3.12 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。

3.13 股本

普通股股本列入權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的成本，作為權益的減項，其稅後的淨支出，從發行所得中扣除。

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 金融負債

(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綜合收益表內確認。

除非本集團享有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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.15 金融負債 (續)

(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。有關金額按攤銷成本列作負債，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。換股權公平值的變動在綜合收益表確認。

3.16 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃按結算日本公司的附屬公司及聯營實體及共同控制企業經營及產生應課稅收入所在的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的稅項回報所採取的準備，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅以負債法就資產及負債的稅基與財務數據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。

遞延所得稅就對附屬公司、聯營公司及共同控制企業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本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

(a) 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於放假時方可確認。

(b) 獎金福利

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.17 僱員福利 (續)

(c) 退休福利

根據中國規則及規例，本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，本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，本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，並與本集團其他資產分開持有。

本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，為全部香港僱員加入退休金計劃。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，與本集團其他資產分開持有。

本集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

3.18 撥備

當本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。

撥備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的稅前利率計算。因時間流逝而導致的撥備金額增加確認為利息開支。

3.19 或然負債

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本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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.20 財務擔保負債

財務擔保負債乃本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。

3.21 營業額確認

營業額包括就本集團業務過程中銷售產品及提供服務的已收及應收代價的公平值。營業額在扣除退貨、回扣及折扣並經抵銷集團內銷售後列賬。

當營業額金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入有關實體，且符合下述各項本集團業務特定準則時，本集團方會將收益金額確認為營業額。本集團基於其以往業績，交易類型及各項安排細節作出估計。

(a) 出售物業

出售物業收入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。於收入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，則本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。

綜合財務報表附註 (續)

3 主要會計政策概要 (續)

3.22 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。

(a) 本集團為承租人

(i) 本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綜合收益表扣除。

(ii) 本集團為土地使用權營運租約的承租人

本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綜合收益表中支銷。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3.4)。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。

(b) 本集團為出租人

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。

3.23 股息分派

分派予本公司股東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本公司及本集團的財務報表確認為負債。

綜合財務報表附註 (續)

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體財務風險控制體系著力於控制資金市場的不確定性並減少其對集團財務狀況的不利影響。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效的方式實行適當措施。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團以人民幣為功能貨幣，原因本集團主要收益源自中國內地。

本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。本集團的外幣交易及結餘主要以港元及美元計值。本集團現時並無對沖外匯風險的政策。然而，本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。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

於2007年12月31日，倘若人民幣兌港元及美元上升5%而所有其他變數維持不變，則本年度稅後利潤將減少人民幣94,520,000元（2006年：人民幣18,662,000元），這主要是由於以港元／美元計值的現金及現金等價物的外匯虧損減去換算以港元計值的衍生金融工具所產生的外匯收益所致。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大可以產生利息收益的資產，本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團因以現行市場利率計息的長期銀行貸款所附有的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。本集團收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。

本集團的公平值利率風險主要與固定息率的短期貸款及其他應付款項有關。本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2007年12月31日，倘若利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，考慮利息資本化影響之後則本集團的稅後利潤將減少／增加約人民幣887,000元（2006年：人民幣643,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險

本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。該等金融工具詳情於相關附註披露。有關該等金融工具的信貸風險及減低該等風險的政策載於下文。

為管理該風險，本集團訂有適當政策，確保貨品銷售予具有合適財務實力及信貸紀錄的客戶，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。本集團亦制訂其他程序，確保能跟進追收逾期債務。此外，本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。本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。

本集團的受限制存款存放在具有良好信貸評級的銀行，因此信貸風險有限。

本集團通常就客戶為購買物業向銀行融資的按揭貸款提供還款擔保。倘若買方於擔保期間拖欠按揭還款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還有關貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可將物業出售以償還本集團應付銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註 (續)

4 財務風險管理 (續)

4.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團未能履行當前到期義務的風險。

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未使用信貸融資額度確保有足夠的可動用資金。本公司致力維持可動用的已承諾未使用信貸融資額度，保持資金調配靈活。

下表分析本集團的金融負債及以淨額結算的衍生金融負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	1年以下 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
集團					
2007年12月31日					
貸款	3,281,334	6,563,320	400,000	1,200,000	11,444,654
衍生金融工具	—	157,877	—	—	157,877
貿易及其他應付款項	4,583,643	—	—	—	4,583,643
	<u>7,864,977</u>	<u>6,721,197</u>	<u>400,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>16,186,174</u>
2006年12月31日					
貸款	2,848,037	3,098,800	1,009,720	—	6,956,557
貿易及其他應付款項	2,349,743	—	—	—	2,349,743
	<u>5,197,780</u>	<u>3,098,800</u>	<u>1,009,720</u>	<u>—</u>	<u>9,306,300</u>
公司					
2007年12月31日					
貸款	—	1,563,320	—	—	1,563,320
衍生金融工具	—	157,877	—	—	157,877
貿易及其他應付款項	107,607	—	—	—	107,607
	<u>107,607</u>	<u>1,721,197</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,828,804</u>

綜合財務報表附註 (續)

4 財務風險管理 (續)

4.2 資本風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，為股東提供回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

和業內其他公司一致，本集團以負債比率作為監控資本的基準。負債率按淨負債除以資本淨額計算。淨負債按總借貸(包括綜合資產負債表所載之「流動及非流動借貸」)減去現金及現金等價物計算。資本淨額按綜合資產負債表所載的「權益」加上淨負債計算。

於2007年及2006年12月31日期間的負債比率如下：

	於12月31日	
	2007年	2006年
貸款總額 (附註27)	11,284,111	6,956,557
減：現金及現金等價物 (附註23)	(8,468,815)	(2,580,157)
淨負債	2,815,296	4,376,400
權益淨額	16,878,319	4,066,905
資本淨額	19,693,615	8,443,305
負債率	14%	52%

截至2007年12月31日止年度，負債率的降低主要是本公司2007年9月28日發行新股造成的。

4.3 公平值估計

並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃採用估值技術釐定。本集團於必要時參考專業估值並採用多種方法及基於各結算日當時的市況作出假設。

貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備以及貿易及其他應付款項的賬面值因臨近到期而與其公平值相若。用作披露用途的金融負債的公平值乃由本集團按類似金融工具的當前市場利率透過貼現未來合約現金流量估計。

綜合財務報表附註 (續)

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。

本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

本集團投資物業的公平值乃根據獨立專業合資格估值師於2007年12月31日估值所作出評估，而獨立專業合資格估值師為戴德梁行有限公司。在作出判斷時，本集團考慮多方面的數據，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。

(b) 可轉股債券公平價值的估計

本集團發行的可轉股債券的公平價值由獨立的評估師戴德梁行於2007年12月31日進行評估。評估的開展是以本集團上市股份的公開市場價值為基礎的，也考慮該金融工具債券部分現金流量折現方法。使用的假設主要是在各資產負債表日市場現狀為基礎的。

(c) 員工認股權的估計

本集團發行的員工期權的公平價值由獨立的評估師於相關的認股權發行日進行評估，截至2007年12月31日止的評估由戴德梁行進行。評估是以本集團上市股份的公開市場價值為基礎的，也考慮未來的實現率。使用的假設主要是在各資產負債表日市場現狀為基礎的，以及以前年度本集團員工流失率的記錄。

(d) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國大陸境內從事物業發展，本集團主要繳納中國大陸稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與確定最終稅負並不確定。本公司以估計稅務是否到期為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等決定作出期間的所得稅及遞延稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借款成本、營業稅、所有物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

本集團並未與中國當地稅務機構最終確定土地增值稅的計算與清繳。相應地，土地增值與相關稅負金額的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的損益表。

綜合財務報表附註 (續)

5 重大會計估計及假設 (續)

(e) 遞延稅項

管理層認為，暫時性差異與稅務損失能夠用來沖抵未來應稅利潤的情況下，才去確認與暫時性差異及稅務損失確認有關的遞延所得稅資產。實際使用的結果可能會有不同。

(f) 收入確認

誠如附註3.21所披露，本集團已確認來自出售持作待售物業的收益。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方須對交易狀況進行審查。大多數情況下，在各物業交付予買方之後，所有權風險和收益的轉移時間會與物業的公平權益歸屬予買方的時間相一致。

誠如附註40所披露，本集團就為本集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證交予各銀行時，該等擔保將告到期。根據中華人民共和國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交吉之前，需已交付合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。再者，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已被轉移至買方。

(g) 估計資產減值

本集團每年按附註3.7所呈列的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化導致資產賬面值超過其可回收金額，則會對資產進行年度減值檢討。資產或現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。有關計算需利用假設及估計。

(h) 估計物業總建築成本

本集團在確認銷售的各項成本後對物業總建築成本作出估計。該等估計由專業人士所提供的管理層詳細預算資料以及工程實際進度情況予以核證，並定期評估。倘若該等估計與其實際落實成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

6 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。本集團將其業務劃分為以下分部：

物業發展： 開發住宅、商業等物業以及出租已落成待售物業以賺取租金收入。

物業投資： 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。

綜合財務報表附註 (續)

6 營業額及分部資料 (續)

主要呈報方式 – 業務分部

截至2007年12月31日止年度業務分部如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 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	<u>5,431,043</u>	<u>71,346</u>	<u>247,657</u>	<u>5,750,046</u>
分部業績	1,841,036	54,862	14,806	1,910,704
處置共同控制企業收益 (附註42)	909,690	—	—	909,690
投資物業公平價值變動收益 (附註9)	—	418,277	—	418,277
未分配				(103,874)
經營溢利				3,134,797
可換股債券公平值虧損 (附註28)	(49,410)	—	—	(49,410)
財務費用 (附註35)				(213,940)
分佔共同控制企業虧損 (附註12)	(24,768)	—	—	(24,768)
分佔聯營公司溢利 (附註13)	1,195	—	8,700	9,895
除所得稅前溢利				2,856,574
所得稅 (附註36)				(1,064,762)
年度溢利				<u>1,791,812</u>
分部資產	35,153,586	2,034,728	148,527	37,336,841
共同控制企業 (附註12)	54	—	—	54
聯營公司 (附註13)	313,226	—	13,830	327,056
遞延所得稅資產 (附註29)				101,942
資產總值				<u>37,765,893</u>
分部負債	9,930,229	37,464	107,364	10,075,057
遞延所得稅負債 (附註29)				773,306
未分配				10,039,211
負債總值				<u>20,887,574</u>
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	<u>779,452</u>	<u>36</u>	<u>2,441</u>	<u>781,929</u>

綜合財務報表附註 (續)

6 營業額及分部資料 (續)

主要呈報方式 – 業務分部

截至2006年12月31日止年度業務分部如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 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	64,110	51,134	932,316
投資物業公平價值變動收益	—	282,181	—	282,181
未分配	—	—	—	(54,078)
經營溢利	—	—	—	1,160,419
財務費用 (附註35)	—	—	—	(131,870)
分佔共同控制企業虧損 (附註12)	(1,470)	—	—	(1,470)
分佔聯營公司溢利 (附註13)	—	—	2,143	2,143
除所得稅前溢利	—	—	—	1,029,222
所得稅 (附註36)	—	—	—	(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 (附註12)	44,078	—	—	44,078
聯營公司 (附註13)	—	—	7,058	7,058
遞延所得稅資產 (附註29)	—	—	—	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 (附註29)	—	—	—	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，而未分配負債包括總部貸款。

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

綜合財務報表附註 (續)

7 物業、機器及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2007年12月31日止年度							
年初賬面淨值	55,841	174,615	617	19,159	15,605	—	265,837
添置	31,247	—	422	4,501	5,939	—	42,109
處置	(1,491)	—	—	(594)	(508)	—	(2,593)
收購附屬公司 (附註42)	—	—	—	1,516	229	—	1,745
處置及視為處置附屬公司	—	—	—	(1,116)	(491)	—	(1,607)
折舊	(1,697)	(3,760)	(356)	(3,049)	(4,050)	—	(12,912)
年終賬面淨值	<u>83,900</u>	<u>170,855</u>	<u>683</u>	<u>20,417</u>	<u>16,724</u>	<u>—</u>	<u>292,579</u>
於2007年12月31日							
成本	85,701	188,252	3,079	32,622	29,174	—	338,828
累計折舊	(1,801)	(17,397)	(2,396)	(12,205)	(12,450)	—	(46,249)
賬面淨值	<u>83,900</u>	<u>170,855</u>	<u>683</u>	<u>20,417</u>	<u>16,724</u>	<u>—</u>	<u>292,579</u>
於2006年1月1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	<u>42,624</u>	<u>178,169</u>	<u>936</u>	<u>13,850</u>	<u>12,999</u>	<u>376,595</u>	<u>625,173</u>
截至2006年12月31日止年度							
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
處置	—	—	(56)	(589)	(295)	—	(940)
轉撥至投資物業 (附註9)	—	—	—	—	—	(651,819)	(651,819)
收購附屬公司	—	—	—	345	13	—	358
處置附屬公司	—	—	—	—	(213)	—	(213)
折舊	(2,637)	(3,554)	(661)	(377)	(1,420)	—	(8,649)
年終賬面淨值	<u>55,841</u>	<u>174,615</u>	<u>617</u>	<u>19,159</u>	<u>15,605</u>	<u>—</u>	<u>265,837</u>
於2006年12月31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	<u>55,841</u>	<u>174,615</u>	<u>617</u>	<u>19,159</u>	<u>15,605</u>	<u>—</u>	<u>265,837</u>

截至2007年及2006年12月31日止年度，折舊支出分別為人民幣12,912,000元及人民幣8,649,000元，均計入合併收益表的銷售成本及行政開支。

於2007年12月31日，酒店物業已抵押人民幣170,855,000元以及樓宇抵押人民幣78,130,000元作為本集團借款之擔保(附註27)。而於2006年12月31日並無作出該抵押。

綜合財務報表附註 (續)

8 土地使用權

土地使用權指本集團按不超過50年的租期持有的中國土地權益，相關變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	37,674	34,580
添置	2,386,407	1,342,401
攤銷	(727)	(703)
轉至發展中物業 (附註17)	(2,386,407)	(1,338,604)
年末	<u>36,947</u>	<u>37,674</u>

於2007年12月31日，土地使用權餘額已就本集團的貸款(附註27)抵押。2006年12月31日並無作出相關抵押。

9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	1,526,000	592,000
自物業、機器及設備重新分類 (附註7)	—	651,819
自己落成待售物業重新分類	39,723	—
公平值收益	418,277	282,181
年末	<u>1,984,000</u>	<u>1,526,000</u>

本集團於2007年及2006年12月31日的投資物業公平值由獨立專業合資格估值師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。

本集團所持投資物業權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於中國，按不超過50年租約持有	<u>1,984,000</u>	<u>1,526,000</u>

於2007年及2006年12月31日，本集團的投資物業賬面值分別為人民幣1,260,000,000元及人民幣326,005,000元，已用作本集團借款(附註27)的抵押。

以下項目已確認於本年收益表中：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
租賃收入	71,346	55,085
直接營運費用	23,987	6,227
間接營運費用	1,984	2,065

綜合財務報表附註 (續)

10 商譽

	人民幣千元
於2006年1月1日	
成本及賬面淨值	13,335
截至2006年12月31日年度止	
期初賬面淨值	13,335
收購附屬公司	3,641
期末賬面淨值	16,976
於2006年12月31日	
成本及賬面淨值	16,976
截至2007年12月31日年度止	
期初賬面淨值	16,976
收購附屬公司 (附註42a(iii))	96,475
從其他投資者購買附屬公司更多的權益(a)	643,345
期末賬面淨值	756,796
於2007年12月31日	
成本及賬面淨值	756,796

(a) 2006年，本集團實際持有遠洋地產(中山)有限公司(「中山」)40.25%權益。中山被視作本集團附屬公司處理乃由於本集團因與其他投資者訂立協議而透過附屬公司直接或間接擁有中山過半數投票權。

2007年，本集團向其他投資者收購中山餘下的59.75%權益。由於本集團自中山註冊成立時便已取得其控制權，故在此情況下毋須考慮作出公平值調整。代價與59.75%權益的資產淨值之間的差額按商譽作出會計處理。

商譽乃按下述業務分部分配至本集團已識別現金產生單位(現金產生單位)：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業發展	743,461	3,641
其他	13,335	13,335
	<u>756,796</u>	<u>16,976</u>

現金產生單位的可回收金額按使用價值計算釐定。該等計算需採用基於管理層所批准的五年財務預算所作的現金流量預測。五年以上的現金流量則採用不同的估計利率作出推斷。

用於計算使用價值的重要假設及考慮包括物業開發行業的毛利、其估計增長率以及平均市場貼現率。

管理層根據以往表現以及其對市場發展的預期釐定預算毛利。所採用的加權平均增長率與行業報告中所載的預測保持一致。所採用的貼現率屬稅前貼現率，該貼現率可反映出相關分部的特定風險。

綜合財務報表附註 (續)

11 投資附屬公司

於12月31日
2007年
人民幣千元

投資於非上市公司，以成本計	3,407,371
應收附屬公司	13,038,949
應付附屬公司	(7,249)
	<u>13,439,071</u>

與附屬公司到期的往來款項為無抵押，並不計息及須應要求償還。

董事認為下表為於2007年12月31日，重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2007年 12月31日實際 持有權益	主要活動
遠洋地產(中山)開發有限公司	中國	中外合作企業	人民幣715,640	100%	物業發展
中遠酒店物業管理有限公司	中國	中外合資企業	人民幣12,677	98.34%	酒店與物業管理
北京世紀遠洋賓館有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	99.34%	酒店運營
北京中聯置地房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	土地與物業發展
北京市天麟房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
北京林達華夏房地產開發 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣219,000	75%	物業發展
北京遠坤房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	100%	物業發展
德盛國際投資有限公司	香港	有限責任公司	美元10	64.28%	投資控股
遠洋地產(中山)有限公司	香港	有限責任公司	港幣10	100%	投資控股
北京遠洋嘉業房地產經紀 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣2,667	100%	銷售代理

綜合財務報表附註 (續)

11 投資附屬公司 (續)

董事認為下表為於2007年12月31日，重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：(續)

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2007年 12月31日實際 持有權益	主要活動
北京遠洋基業物業管理有限公司	中國	中外合資企業	人民幣8,800	100%	物業管理
北京遠洋大廈有限公司	中國	中外合資企業	美元30,000	70%	投資物業
北京銀帆基業房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	物業發展
北京銀港房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	土地發展
北京龍澤源置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣60,000	80%	物業發展
大連新遠豐房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	70%	土地發展
遠洋地產(天津)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣170,000	94.10%	投資控股
遠洋地產(香港)有限公司	香港	有限責任公司	港幣10	100%	投資控股
勳業(大連)置業有限公司	中國	中外合資企業	美元90,000	100%	物業發展
天津市遠馳房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣400,000	96.99%	物業發展
北京東隆房地產開發有限公司	中國	中外合作企業	美元9,772	100%	物業發展
北京遠麟置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
北京遠聯置地房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	80%	土地與物業發展

綜合財務報表附註 (續)

11 投資附屬公司 (續)

董事認為下表為於2007年12月31日，重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：(續)

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2007年 12月31日實際 持有權益	主要活動
北京五河房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100,000	75%	土地發展
北京遠東新地置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	70%	土地發展
天津遠濱房地產開發有限公司	中國	中外合資企業	人民幣600,000	97.05%	物業發展
北京遠乾置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣50,000	100%	物業發展
北京遠洋商業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000	60%	商業管理
遼寧萬祥置業有限公司	中國	中外合資企業	人民幣459,240	100%	物業發展
萬祥置業(瀋陽)有限公司	中國	中外合資企業	人民幣582,830	100%	物業發展
耀勝發展有限公司	維爾京群島	有限責任公司	美元10	100%	投資控股
Mega Precise Profits Limited	維爾京群島	有限責任公司	美元—	100%	投資控股
Smart State Properties Limited	維爾京群島	有限責任公司	美元—	100%	投資控股
Wonderland Capital Inc.	維爾京群島	有限責任公司	美元—	100%	投資控股
穎博有限公司	香港	有限責任公司	港幣—	100%	投資控股
昇能有限公司	香港	有限責任公司	港幣—	100%	投資控股
遠洋地產國際發展有限公司 (原名為 Rillbluk Navigation Limited)	香港	有限責任公司	港幣20	100%	投資控股
遠洋地產有限公司	中國	外商獨資經營企業	人民幣3,800,000	100%	土地與物業發展
大連明遠置業有限公司	中國	中外合資企業	美元80,000	51%	土地與物業發展
大連正乾置業有限公司	中國	中外合資企業	美元76,860	51%	土地與物業發展

綜合財務報表附註 (續)

11 投資附屬公司 (續)

董事認為下表為於2007年12月31日，重大影響本集團業績或資產的附屬公司清單：(續)

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/支付 (千元)	於2007年 12月31日實際 持有權益	主要活動
中山遠洋物業服務有限公司	中國	中外合資企業	人民幣2,959	99.67%	物業管理
天津普利達房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000	100%	土地與物業發展
北京金和萬盛房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣75,000	51%	土地與物業發展
北京遠河房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	人民幣30,000	90%	物業發展
杭州遠洋萊福房地產開發 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣20,000	70%	物業發展
遠洋地產資本投資有限公司	維爾京群島	有限責任公司	美元50	100%	投資控股
北京市新空間廣告有限公司	中國	有限責任公司	人民幣100	100%	廣告

綜合財務報表附註 (續)

12 共同控制企業

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
期初	44,078	—
分佔共同控制企業業績	(24,768)	(1,470)
重分類		
— 附屬公司變為共同控制企業	24,822	—
— 聯營公司變為共同控制企業	—	45,548
出售共同控制企業	(44,078)	—
期末	54	44,078

於2007及2006年12月31日，下表列示了共同控制企業的清單，他們在中國成立、經營。

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/ 支付 (千元)	於12月31日 實際持有權益		主要活動
				2007年	2006年	
北京凱晨置業 有限公司	中國	中外合資企業	人民幣 96,010	—	50%	物業發展
北京麟聯置業 有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000	50%	—	土地與物業發展

本集團佔共同控制企業的資產、負債、營業額、業績，列示如下：

名稱	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	營業額 人民幣千元	虧損 人民幣千元	%持有權益
2007年					
北京麟聯置業有限公司	<u>320,053</u>	<u>295,305</u>	<u>—</u>	<u>(24,768)</u>	50%
2006年					
北京凱晨置業有限公司	<u>1,249,306</u>	<u>1,205,228</u>	<u>—</u>	<u>(1,470)</u>	50%

本集團在共同控制企業，並無其他的或有負債或資本承擔。

綜合財務報表附註 (續)

13 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
期初	7,058	45,476
分佔聯營公司業績	9,895	2,143
重分類		
— 附屬公司變為聯營公司	312,005	—
— 聯營公司變為共同控制企業	—	(45,548)
添置	—	6,055
出售聯營公司	—	(18)
已收股息	(1,902)	(1,050)
期末	<u>327,056</u>	<u>7,058</u>

於2007及2006年12月31日，下表列示了聯營公司的清單，他們均在中國成立、經營。

名稱	成立和經營的 國家/場所	法律地位	資本發行/ 支付 (千元)	實際持有權益		主要活動
				2007年	2006年	
北京中遠廣田裝飾 工程有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 10,000	40%	40%	裝修服務
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣 680,850	47%	75.29%	土地開發

本集團佔聯營公司的資產、負債、營業額、業績，列示如下：

名稱	資產 人民幣	負債 人民幣	營業額 人民幣	虧損 人民幣	%持有權益
2007年					
北京中遠廣田裝飾工程有限公司	66,624	52,794	184,439	8,700	40%
北京商務中心區開發 建設有限責任公司	607,422	282,865	—	1,195	47%
	<u>674,046</u>	<u>335,659</u>	<u>184,439</u>	<u>9,895</u>	
2006年					
北京中遠廣田裝飾工程有限公司	<u>38,999</u>	<u>31,941</u>	<u>89,414</u>	<u>2,143</u>	40%

本集團在聯營公司，並無其他的或有負債或資本承擔。

綜合財務報表附註 (續)

14 按類別劃分之金融工具

以下項目已應用金融工具所採用的會計政策：

(a) 本集團

	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	合計
資產			
於2007年12月31日			
可供出售金融資產 (附註16)	—	67,487	67,487
貿易應收款項 (附註20)	50,930	—	50,930
受限銀行存款 (附註22)	879,632	—	879,632
現金及現金等價物 (附註23)	8,468,815	—	8,468,815
	<u>9,399,377</u>	<u>67,487</u>	<u>9,466,864</u>
於2006年12月31日			
可供出售金融資產 (附註16)	—	53,563	53,563
貿易應收款項 (附註20)	7,335	—	7,335
受限銀行存款 (附註22)	56,751	—	56,751
現金及現金等價物 (附註23)	2,580,157	—	2,580,157
	<u>2,644,243</u>	<u>53,563</u>	<u>2,697,806</u>
	以公平價值計量 且公平價值變動 計入損益表的負債	其他金融負債	合計
負債			
於2007年12月31日			
貸款 (附註27)	1,402,777	9,881,334	11,284,111
衍生金融工具 (附註28)	157,877	—	157,877
附屬公司優先股 (附註26)	—	144,796	144,796
	<u>1,560,654</u>	<u>10,026,130</u>	<u>11,586,784</u>
總計			
	<u>1,560,654</u>	<u>10,026,130</u>	<u>11,586,784</u>
於2006年12月31日			
貸款 (附註27)	—	6,956,557	6,956,557
附屬公司優先股 (附註26)	—	129,698	129,698
	<u>—</u>	<u>7,086,255</u>	<u>7,086,255</u>

綜合財務報表附註 (續)

14 按類別劃分之金融工具 (續)

(b) 本公司

		貸款及應收款項	
資產			
於2007年12月31日			
應收附屬公司款項 (附註11)			13,038,949
現金及現金等價物 (附註23)			72,612
			<u>13,111,561</u>
	以公平價值計量 且公平價值變動 計入損益表的負債	其他金融工具	合計
負債			
於2007年12月31日			
應付附屬公司款項 (附註11)	—	7,249	7,249
貸款 (附註27)	1,402,777	—	1,402,777
衍生金融工具 (附註28)	157,877	—	157,877
	<u>1,560,654</u>	<u>7,249</u>	<u>1,567,903</u>

15 金融資產之信貸質量

(a) 本集團

未過期，也未減值的金融資產的信貸質量，可以根據對方違約率的歷史信息進行評估。

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應收款項		
對方的無信用評級	53,376	9,360
未逾信用期及未減值應收款項	40,590	5,281
	<u>93,966</u>	<u>14,641</u>

本集團存款主要存入具有良好信譽的商業銀行和投資銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

(b) 本公司

本公司的銀行存款皆存入具有良好信譽的銀行。該等銀行存款未有重大信用風險。

綜合財務報表附註

16 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非上市公司股權證券並以人民幣計值。

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	53,563	51,533
重估盈餘	13,924	2,030
年終	<u>67,487</u>	<u>53,563</u>

2007年及2006年內，可供出售金融資產均未有處置或減值撥備。未上市證券的公允價值以各自證券的資產淨值為基礎。

17 發展中物業

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	6,792,663	3,721,854
增加	7,178,288	6,605,664
因收購附屬公司之添置 (附註42)	3,282,923	277,436
處置附屬公司 (附註42)	(509,837)	(538,830)
轉出至已落成待出售物業	(3,741,504)	(3,273,461)
年終	<u>13,002,533</u>	<u>6,792,663</u>
發展中物業包括：		
土地使用權	3,973,554	2,119,223
建築成本及資本化支出	8,455,371	4,442,119
資本化利息	573,608	231,321
	<u>13,002,533</u>	<u>6,792,663</u>

土地使用權變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	2,119,223	1,060,940
自土地使用權轉入 (附註8)	2,386,407	1,338,604
攤銷－資本化於發展中物業	(49,326)	(42,979)
攤銷－計入行政費用	(8,233)	—
因處置附屬公司之減少	(162,095)	—
撥入已落成待售物業	(312,422)	(237,342)
年終	<u>3,973,554</u>	<u>2,119,223</u>

綜合財務報表附註 (續)

17 發展中物業—本集團 (續)

資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	231,321	160,469
年內添置 (附註35)	378,421	241,568
收購附屬公司之添置	74,429	—
處置附屬公司之減少	(33,110)	(45,007)
撥入已落成待售物業	(77,453)	(125,709)
	<u>573,608</u>	<u>231,321</u>

發展中物業全部位於中國。

於2007年及2006年12月31日，發展中物業中分別約人民幣3,635,009,000元及人民幣1,349,533,000元(附註27)用於本集團的貸款抵押。

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。

18 發展中土地

發展中土地指一級土地開發項目。這些項目沒有取得正式的土地使用權證書，本集團一般會根據協議收回確定的補償金。一級土地開發項目的主要活動包括拆除及土地平整等工程。

19 土地使用權按金

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
付予當地土地機關的按金(a)	3,410,634	1,691,000
付予第三方的按金(b)	2,169,137	10,194
	<u>5,579,771</u>	<u>1,701,194</u>

(a) 於2007年及2006年12月31日，就於公開市場拍賣的土地使用權而支付予當地土地機關的按金分別約為人民幣3,410,634,000元及人民幣1,691,000,000元。

(b) 於2007年及2006年12月31日，就轉讓土地使用權而支付予第三方的按金分別約為人民幣2,169,137,000元及人民幣10,194,000元。該等土地乃為發展項目而收購。

綜合財務報表附註 (續)

20 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 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 (a)	50,930	7,335
收購預付款 (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 (c)	130,000	—
借予共同控制企業委託貸款 (d)	545,400	—
借予聯營公司委託貸款 (d)	5,000	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 人民幣千元	2006年 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

於2007年12月31日，貿易應收款項人民幣12,786,000元(2006年：人民幣4,079,000元)經已逾期。在上述款項中，人民幣8,706,000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，貿易應收款項人民幣4,080,000元(2006年：人民幣4,079,000元)經已減值。於2007年12月31日，撥備金額為人民幣2,446,000元(2006年：人民幣2,025,000元)。個別減值的應收款項主要來自於應收的物業管理費。部分應收款項預計將可收回。

綜合財務報表附註 (續)

20 貿易及其他應收款項 (續)

- (a) 於有關結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：(續)
貿易應收減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於1月1日	(2,025)	(1,755)
應收賬項減值撥備	(421)	(1,320)
未能收回應收賬款沖銷	—	1,050
於12月31日	<u>(2,446)</u>	<u>(2,025)</u>

- (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104,500,000元的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。該貸款以部份土地使用權作為抵押，按利率8.82厘，且須於2008年6月30日前還款。
- (d) 借予共同控制企業及聯營公司委託貸款為無抵押，按利率6.73厘至7.29厘(2006年：4.78厘至6.24厘)計息，且須於2009年4月30日前內還款。

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。本集團貿易及其他應收款的賬面值均以人民幣為單位。

21 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2007年及2006年12月31日按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已落成待售物業包括：		
土地使用權	168,301	140,929
建築成本及資本化支出	1,509,420	1,218,497
資本化利息	56,959	30,387
	<u>1,734,680</u>	<u>1,389,813</u>

土地使用權變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	140,929	70,637
自發展中物業撥入(附註17)	312,422	237,342
攤銷	(1,250)	(3,117)
撥入銷售成本	(283,800)	(163,933)
年終	<u>168,301</u>	<u>140,929</u>

於2007年12月31日，已落成可供出售物業約有人民幣408,240,000元作為抵押取得本集團的貸款(附註27)。2006年無此等抵押。

綜合財務報表附註 (續)

22 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指銀行就按揭貸款信貸授予本集團物業買方按揭貸款融資以及與第三方共同發展項目而作出的保證存款。結餘亦包括作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款。

於2007年12月31日，為參與公開市場投標獲取土地，根據當地土地部門的要求，受限制銀行存款有餘額人民幣600,000,000元(2006年：零)存放於受限制銀行賬戶。該等受限制存款於2008年1月解除限制。

23 現金及現金等價物

	於12月31日		本公司 2007年 人民幣千元
	本集團 2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	
銀行存款及現金	8,178,353	2,580,137	72,612
短期銀行存款	290,462	20	—
	<u>8,468,815</u>	<u>2,580,157</u>	<u>72,612</u>
現金及現金等價物	8,468,815	2,580,157	72,612
以下列貨幣計值：			
— 人民幣	3,944,983	1,995,238	35
— 港元	2,895,824	229,570	68,969
— 美元	1,628,008	355,349	3,608
	<u>8,468,815</u>	<u>2,580,157</u>	<u>72,612</u>

截至2007年及2006年12月31日止年度，短期銀行存款實際年利率分別為1.71%及2.25%。

本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。將該等中國大陸境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

綜合財務報表附註 (續)

24 股本及溢價

	普通股股數	普通股面值 港幣千元	普通股面值 等同人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定股本					
公司成立時普通股 (每股港幣0.8元)	12,000	10	10	—	10
股本增加	9,999,988,000	7,999,990	7,759,991	—	7,759,991
(a)	<u>10,000,000,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>7,760,001</u>	<u>—</u>	<u>7,760,001</u>
發行並支付					
於2007年3月12日 (公司成立)發行 普通股(每股港幣0.8元)	1	—	—	—	—
於重組時發行股本	(b) 2,969,999,999	2,475,000	2,400,750	1,006,243	3,406,993
股票分拆及更改股份面值	(c) —	(99,000)	(96,030)	96,030	—
配股及公開發行股本	(d) 1,505,540,000	1,204,432	1,166,302	10,059,351	11,225,653
上市費用	—	—	—	(441,626)	(441,626)
於2007年12月31日	<u>4,475,540,000</u>	<u>3,580,432</u>	<u>3,471,022</u>	<u>10,719,998</u>	<u>14,191,020</u>

(a) 於2007年3月12日(本公司註冊成立之日)，本公司法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。

於2007年6月7日，通過股東決議案，批准(其中包括)藉增設4,999,990,000股每股面值1.00港元的新普通股，將本公司法定股本由10,000港元增至5,000,000,000港元。

於2007年8月31日，通過股東決議案，批准(其中包括)以下事項：

(i) 股本調整(「股本調整」)，據此，本公司股本中每股面值1.00港元的普通股分拆成六股每股面值1/6港元的拆細股份(「拆細股份」)，而每五股拆細股份會合併為一股每股面值5/6港元的合併股份。

股本調整後，本公司的法定股本會由5,000,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股)變為5,000,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股(「新股」))；

(ii) 待落實股本調整並登記若干規定的文件後，新股的面值會由每股5/6港元重新釐定(「重新釐定」)為每股0.80港元，而本公司法定股本亦因此由5,000,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值5/6港元的普通股)減至4,800,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值0.80港元的普通股)。

(iii) 待通過有關股本調整及重新釐定的決議案後，本公司通過增加4,000,000,000股每股面值0.80港元普通股，將法定股本由4,800,000,000港元(分為6,000,000,000股每股面值0.80港元普通股)增加至8,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.80港元普通股)。

綜合財務報表附註 (續)

24 股本及股本溢價—本集團 (續)

- (b) 於2007年5月15日，本公司與本集團當時的股東訂立換股協議（「上市公司換股協議」）。根據上市公司換股協議，於2007年6月7日，本公司已向當時的股東收購本集團當時的控股公司耀勝發展有限公司全部已發行股本。有關代價由向耀勝發展有限公司當時的股東發行及配發2,474,999,999股入賬列為繳足股份的方式支付。

根據上述附註(a)中所述的股本調整，該等交易的已發行股本由2,474,999,999港元（分為2,474,999,999股每股面值1.00港元的普通股）變為2,475,000,000港元（分為2,969,999,999股每股面值5/6港元的普通股）。

- (c) 根據上述附註(a)中所述的重新釐定，本公司通過將因削減已發行股本而產生的99,000,000港元記入本公司的股份溢價賬，將已發行股本由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）削減為2,376,000,000港元（分為2,970,000,000股每股面值0.80港元的普通股）。

- (d) 於2007年9月28日，本公司就上市按每股7.70港元的價格發行1,272,860,000股每股面值0.80港元的普通股，集資共約9,801,022,000港元。此外，於2007年10月4日，本公司因行使超額配股權，按每股7.70港元的價格額外發行232,680,000股每股面值0.80港元的普通股，集資共約1,791,636,000港元。

購股權乃授予部分董事及經選取僱員。該等已授出購股權的行使價為7.70港元，其中購股權的40%可由授出當日起計一年內行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年內行使；而所有購股權可於授出當日起計三年內行使。購股權的合約購股權期限為五年。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

未行使的購股權數目及其相關加權平均行使價的變動如下：

	平均每認股權 行權價 (港元)	期權數 (千)
1月1日	—	—
年內授予	<u>7.70</u>	<u>69,820</u>
12月31日	<u>7.70</u>	<u>69,820</u>

本期發行的69,820,000期權中（2006：不適用），於2007年12月31日未有行權發生。

年末，未行使期權的有效期限及行使價為：

	每股行使價 (港元)	股數 (千)
有效期—2012年9月27日	<u>7.7</u>	<u>69,820</u>

報告期內，已授認股權加權平均公平值根據二叉網絡模型為每認股權約值港幣2.99元（2006年：不適用）。二叉網絡模型的主要假設包括加權平均股價；預期波幅；預期股息率；以及年度無風險利率。

綜合財務報表附註 (續)

25 儲備

(a) 本集團

	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	以股份支付 員工酬金儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2006年1月1日	(1,377,987)	131,082	(1,992)	2,130	—	(1,246,767)
匯兌損益	—	—	2,152	—	—	2,152
股東注資	1,620,803	—	—	—	—	1,620,803
可供出售金融資產 公平值收益	—	—	—	2,030	—	2,030
自年度溢利撥入	—	120,939	—	—	—	120,939
於2006年12月31日	<u>242,816</u>	<u>252,021</u>	<u>160</u>	<u>4,160</u>	<u>—</u>	<u>499,157</u>
於2007年1月1日	242,816	252,021	160	4,160	—	499,157
可供出售金融資產 公平值收益	—	—	—	13,924	—	13,924
員工購股權福利	—	—	—	—	27,925	27,925
自留存收益轉入	—	66,111	—	—	—	66,111
股東注資(附註24)	(1,006,243)	—	—	—	—	(1,006,243)
於2007年12月31日	<u>(763,427)</u>	<u>318,132</u>	<u>160</u>	<u>18,084</u>	<u>27,925</u>	<u>(399,126)</u>

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。

(b) 本公司

	以股份支付 員工酬金儲備 人民幣千元
2007年1月1日	—
員工購股權福利	27,925
2007年12月31日	<u>27,925</u>

26 附屬公司的優先股

優先股由本集團附屬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。優先股確認為負債。

綜合財務報表附註 (續)

27 貸款

本集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
計入非流動負債的貸款：		
銀行貸款		
— 有抵押 (a) (i)	3,530,000	1,780,000
— 無抵押	5,063,740	2,210,000
	<u>8,593,740</u>	<u>3,990,000</u>
其他貸款		
— 有抵押 (a) (ii)	—	209,720
— 無抵押	191,744	368,800
	<u>191,744</u>	<u>578,520</u>
可換股債券 (附註 28)	1,402,777	—
減：一年內到期款項	(2,185,484)	(460,000)
非流動貸款總額	<u>8,002,777</u>	<u>4,108,520</u>
即期長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押 (a) (i)	660,000	230,000
— 無抵押	1,525,484	230,000
	<u>2,185,484</u>	<u>460,000</u>
短期銀行貸款		
— 有抵押 (a) (iii)	800,000	600,000
— 無抵押	295,850	1,250,000
	<u>1,095,850</u>	<u>1,850,000</u>
同系附屬公司之貸款		
— 無抵押	—	500,000
	<u>—</u>	<u>500,000</u>
其他貸款		
— 無抵押	—	38,037
即期貸款總額	<u>3,281,334</u>	<u>2,848,037</u>
總借貸	<u>11,284,111</u>	<u>6,956,557</u>

綜合財務報表附註 (續)

27 貸款 (續)

本公司：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貸款 (包括非流動貸款)		
可換股債券 (附註28)	1,402,777	—

(a) 本集團貸款抵押詳情如下：

- (i) 於2007年及2006年12月31日，長期銀行借款分別為人民幣3,530,000,000元及人民幣1,780,000,000元，以本集團的發展中物業(附註17)、土地使用權(附註8)、物業、機器及設備(附註7)及投資物業(附註9)作抵押擔保。
- (ii) 於2006年12月31日，向第三方貸款為人民幣209,720,000元，以本集團附屬公司股本作抵押擔保。
- (iii) 於2007年及2006年12月31日，短期銀行借款分別為人民幣800,000,000元及人民幣600,000,000元，以本集團發展中物業(附註17)、已落成待售物業(附註21)、土地使用權(附註8)及物業、機器及設備(附註7)作抵押擔保。

(b) 本集團於相關結算日的總貸款到期日如下：

	於12月31日			2006年 銀行貸款 人民幣千元
	銀行及 其他貸款 人民幣千元	2007年 可換股債券 人民幣千元	合計 人民幣千元	
總貸款				
— 1年內	3,281,334	—	3,281,334	2,848,037
— 1年至2年	5,000,000	1,402,777	6,402,777	3,098,800
— 2年至5年	400,000	—	400,000	1,009,720
— 5年以上	1,200,000	—	1,200,000	—
	9,881,334	1,402,777	11,284,111	6,956,557

(c) 除可換股債券以港幣計值外，本集團所有借款均以人民幣計值。

(d) 於相關結算日的加權平均實際利率詳列如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行貸款	6.99%	5.95%
其他貸款	7.90%	6.29%
可換股債券	6.50%	—

綜合財務報表附註 (續)

27 貸款 (續)

本公司：(續)

(e) 本集團貸款的利率變動及按合約重定價格日期如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
6個月或以下	5,243,740	6,708,800
6至12個月	4,345,850	38,037
1至5年	1,694,521	209,720
	<u>11,284,111</u>	<u>6,956,557</u>

(f) 非即期貸款的賬面值與公平值如下：

	賬面值		公平值	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動貸款	<u>8,002,777</u>	<u>4,108,520</u>	<u>8,002,777</u>	<u>4,097,468</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。

於2007年12月31日，所有長期貸款均以市場現行的利率計息。其公平值與其賬面值並無重大差異。於2006年12月31日，非即期貸款的公平值乃按貸款利率5.88%計算的貼現現金流量釐定。

28 衍生金融工具

於2007年9月7日，本集團發行總金額為1,575,000,000港元票面利率為3厘息可換股債券(「債券」)。債券持有人有權於發行當日起至2009年9月6日期間按每股12.50港元的換股價將所持有債券轉換為本公司每股面值0.80港元的股份。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於香港聯交所上市後六個月的最後連續三個交易日的平均收市價高於12.50港元，則本集團可按可換股協議所界定的贖回價贖回全部(而非部分)債券。

於到期日前任何時間，倘本集團股份於連續三個交易日的平均收市價高於13.5港元，則本集團可於緊隨該交易日後以書面通知債券持有人可行使有關換股權。在收到本集團的書面通知後，債券持有人應於五個工作日內轉換所有債券或選擇收取現金1,575,000,000港元。

由於債券發行實體的功能貨幣為人民幣，以港元結算的債券換股權不會導致以固定金額的現金換取固定數量權益工具的方式進行結算。因此，換股權列作以公平價值計入損益的衍生金融工具。

綜合財務報表附註 (續)

29 遞延所得稅

遞延所得稅賬目之淨變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	111,375	46,720
於收益表內確認	40,299	64,655
收購附屬公司	519,690	—
年終	<u>671,364</u>	<u>111,375</u>

當有法定權利以及遞延所得稅涉及同一稅務機關時，可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，則可按以下所載將遞延所得稅資產及負債抵銷：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於十二月後轉回	31,716	29,043
— 將於十二個月內轉回	70,226	52,565
	<u>101,942</u>	<u>81,608</u>
遞延所得稅負債		
— 將於十二個月後結清	(773,306)	(192,983)
遞延所得稅淨負債	<u>(671,364)</u>	<u>(111,375)</u>

截至2007年及2006年12月31日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債時的變動情況如下所示：

遞延所得稅資產：

	折舊差額 人民幣千元	財務擔保 負債確認 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2006年1月1日	32,739	1,364	39,862	73,965
計入綜合收益表	—	14,078	20,580	34,658
於2006年12月31日	32,739	15,442	60,442	108,623
計入綜合收益表	35,166	442	28,965	64,573
未來稅率變化影響(由33%變為25%)	(16,462)	(3,851)	(21,674)	(41,987)
於2007年12月31日	<u>51,443</u>	<u>12,033</u>	<u>67,733</u>	<u>131,209</u>

資產所得稅資產，在可以在將來極有可能實現的盈利範圍內確認。於2006年及2007年12月31日，本集團未確認的可以抵銷未來納稅收入的稅務損失為分別為人民幣40,998,000元、88,585,000元。該等稅務損失於5年內過期。

綜合財務報表附註 (續)

29 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債：

	投資					合計 人民幣千元
	折舊差額 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	視為出售 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2006年1月1日	(2,850)	(75,247)	—	(24,138)	(18,450)	(120,685)
計入綜合收益表	(5,821)	(93,545)	—	(5,610)	5,663	(99,313)
於2006年12月31日	(8,671)	(168,792)	—	(29,748)	(12,787)	(219,998)
計入綜合收益表	(4,573)	(146,231)	—	—	(2,355)	(153,159)
未來稅率變化影響 (由33%變為25%)	3,211	76,369	—	7,212	3,482	90,274
收購附屬公司 (附註42)	—	—	(519,690)	—	—	(519,690)
於2007年12月31日	(10,033)	(238,654)	(519,690)	(22,536)	(11,660)	(802,573)

30 貿易及其他應付款項

(a) 本集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應付款項	2,006,157	880,983
應計支出	1,583,477	1,091,588
其他應付款項	894,554	293,358
其他稅項	33,778	16,798
財務擔保負債撥備	65,677	67,016
	4,583,643	2,349,743

貿易應付款項及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項(包括應付貿易關聯人士的款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
6個月內	1,710,168	577,172
6個月至12個月	251,122	246,062
1年至2年	9,599	32,494
2年至3年	32,494	17,077
3年以上	2,774	8,178
	2,006,157	880,983

綜合財務報表附註 (續)

30 貿易及其他應付款項 (續)

(a) 本集團 (續)

附註40所載給予本集團物業買家的財務擔保負債撥備如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初	67,016	24,354
增加	18,520	56,771
利息支出	5,314	3,195
撥回	(25,173)	(17,304)
年終	<u>65,677</u>	<u>67,016</u>

(b) 本公司

	於2007年 12月31日 人民幣千元
應計支出	16,309
其他應付款項	91,298
	<u>107,607</u>

31 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 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>

32 其他 (虧損) / 收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
視為出售一家附屬公司之收益 (a)	15,606	17,000
出售附屬公司之收益 (附註42)	26,334	1,867
出售物業、機器及設備之虧損	(47)	(106)
匯兌虧損	(70,180)	(11,673)
	<u>(28,287)</u>	<u>7,088</u>

(a) 視為出售收益乃因一家附屬公司少數股東注資導致本集團應佔該附屬公司資產淨值被攤薄所致。

綜合財務報表附註 (續)

33 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費用，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業和土地使用權成本：		
— 土地使用權 (附註21)	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 (附註9)	25,971	8,292
僱員工資及福利費用 (附註34)	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 (附註20)	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>

綜合財務報表附註 (續)

34 僱員工資及福利費用

本集團僱員工資及福利費用(包括董事酬金)詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	162,508	90,273
退休福利供款	13,979	12,437
授予董事與員工的認股權	27,925	—
其他津貼及福利	34,628	22,814
	<u>239,040</u>	<u>125,524</u>
減：資本化計入發展中物業	(44,002)	(16,772)
	<u>195,038</u>	<u>108,752</u>

本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，本集團須按截至2007年和2006年12月31日止年度的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，本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(以港幣20,000元為上限)5%的最低法定供款額計算。

(a) 董事酬金

每位董事的酬金載列如下：

董事姓名	截至12月31日止年度								
	2007年			其他			2006年		
	袍金	薪金與獎金	僱主退休 金計劃供款	長期福利	合計	薪金與獎金	僱主退休 金計劃供款	合計	
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅東江先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—
李建紅先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—
李明先生	—	2,839	1,811	1,675	6,325	2,835	100	2,935	—
陳潤福先生	—	2,158	77	—	2,235	—	—	—	—
梁岩峰先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鄭奕先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—
曾慶麟先生	162	—	—	—	162	—	—	—	—
顧雲昌先生	162	—	—	—	162	—	—	—	—
韓小京先生	162	—	—	—	162	—	—	—	—
趙康先生	113	—	—	—	113	—	—	—	—
	<u>599</u>	<u>4,997</u>	<u>1,888</u>	<u>1,675</u>	<u>9,159</u>	<u>2,835</u>	<u>100</u>	<u>2,935</u>	

綜合財務報表附註 (續)

34 僱員工資及福利費用 (續)

(b) 五名最高酬人士

年內本集團五名最高薪人士包括2名(2006年：1名)董事，彼等之酬金已如上述分析列示。年度內剩餘3名(2006年：4名)最高人士酬金如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
基本薪金及津貼	1,806	1,510
花紅	3,795	2,202
退休福利供款	225	186
其他長期福利	240	—
	<u>6,066</u>	<u>3,898</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
零至人民幣936,400元(0至港幣1,000,000元)	—	2
人民幣936,400元至1,404,600元(港幣1,000,000元至港幣1,500,000元)	—	2
人民幣1,404,600元至2,809,200元人民幣 (港幣1,500,000元至港幣3,000,000元)	3	—
	<u>3</u>	<u>4</u>

(c) 於2007年和2006年12月31日止年度，現時組成本集團的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本集團的獎金或離職補償。

35 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 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	(378,421)	(241,568)
	<u>213,940</u>	<u>131,870</u>

綜合財務報表附註 (續)

36 所得稅

若干集團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各集團成員公司的應課稅收入按法定所得稅率33%計提撥備。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開支為：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 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 (附註29)	40,299	64,655
	1,064,762	432,413

自綜合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12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除稅前溢利	2,856,574	1,029,222
加：分佔共同控制企業虧損 (附註12)	24,768	1,470
減：應佔聯營公司溢利 (附註13)	(9,895)	(2,143)
	2,871,447	1,028,549
按於相關國家產生的溢利適用國內稅率33%計算的稅項	947,578	339,421
適用2008年所得稅率的影響	(48,287)	—
較高的中國土地增值稅率的影響	174,510	56,190
毋須課稅收入	(99,718)	(8,519)
不可扣稅支出	59,824	19,708
未確認的稅務虧損	30,855	31,254
抵減以前未確認的稅務虧損	—	(5,641)
	1,064,762	432,413

綜合財務報表附註 (續)

37 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為將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(每股人民幣)	<u><u>0.512</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

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。

	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>
調整：	
— 購股權(千股)	<u>4,675</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,366,528</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣)	<u><u>0.511</u></u>

於2006年12月31日，本公司未有稀釋可能的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

由於本公司在2007年成立及上市，故並無2006年12月31日每股盈利資料。

38 股息

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已派付末期股息	<u>248,794</u>	—
已宣派末期股息	<u>502,907</u>	—

於2008年3月27日，本公司建議擬派發普通股之末期息港幣502,907,000元。

綜合財務報表附註 (續)

39 經營活動所用現金

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年內溢利	1,791,812	596,809
就以下項目作出調整：		
－稅項 (附註36)	1,064,762	432,413
－折舊 (附註7)	12,912	8,649
－土地使用權攤銷 (附註33)	10,210	3,820
－貿易及其他應收款項減值 (附註33)	421	1,320
－出售物業、機器及設備的虧損 (附註32)	47	106
－利息支出 (附註35)	213,940	131,870
－利息收入 (附註31)	(321,105)	(35,481)
－應佔共同控制企業虧損 (附註12)	24,768	1,470
－分佔聯營公司溢利 (附註13)	(9,895)	(2,143)
－投資物業估值收益 (附註9)	(418,277)	(282,181)
－衍生金融工具估值虧損	49,410	—
－視為出售附屬公司的收益 (附註32)	(15,606)	(17,000)
－出售共同控制公司收益 (附註42)	(909,690)	—
－出售附屬公司收益 (附註32)	(26,334)	(1,867)
－可供出售金融資產的投資收入 (附註31)	(5,815)	(820)
－滙兌虧損	39,267	—
－員工購股權福利 (附註34)	27,925	—
	1,528,752	836,965
營運資金變動 (不包括收購及綜合賬目時產生的滙兌差額)：		
－已落成待售物業	(385,840)	(156,159)
－存貨 (按成本列賬)	(140)	(147)
－貿易及其他應收款項	(1,147,113)	818,477
－發展中土地	(1,796,334)	(748,573)
－土地使用權按金	(3,878,577)	(1,423,602)
－貿易及其他應付款項	1,186,937	1,303,575
－派息	(430)	—
－衍生金融工具	80,325	—
－預付款項	126,829	(207,807)
－預收客戶款項	66,238	864,659
－發展中物業	(680,189)	(1,913,881)
－土地使用權	(2,386,407)	(1,338,604)
－受限制現金	(822,881)	25,161
經營活動所用現金	(8,108,830)	(1,939,936)

綜合財務報表附註 (續)

39 經營活動所用現金 (續)

於現金流量表內，出售物業、機器及設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
賬面淨值 (附註7)	2,593	940
出售物業、機器及設備的虧損	(47)	(106)
出售物業、機器及設備所得款項	<u>2,546</u>	<u>834</u>

非現金交易

主要非現金交易為發行金融工具作為附註42所論及收購事項的代價。

40 財務擔保 — 本集團

於2007年和2006年12月31日，本集團有下列財務擔保：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保(a)	1,731,637	1,812,885
向聯營公司提供的銀行融資擔保(b)	<u>600,000</u>	<u>—</u>
	<u>2,331,637</u>	<u>1,812,885</u>

(a) 於2007年及2006年12月31日，本集團就若干銀行為本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，本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，而本集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。本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。

(b) 於2007年12月31日，本集團因聯營公司北京商務中心區開發建設有限責任公司向銀行融資而向其提供擔保人民幣600,000,000元。

綜合財務報表附註 (續)

41 承擔－本集團

(a) 資本承擔

於結算日已訂約但尚未撥備的資本開支如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
土地使用權	5,432,123	194,403
發展中物業	4,800,931	1,259,487
	<u>10,233,054</u>	<u>1,453,890</u>

(b) 營運租約應收租金

根據不可撤銷營運租約就土地及樓宇應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
1年以內	104,993	58,195
1至5年	182,582	85,554
5年以後	53,838	13,085
	<u>341,413</u>	<u>156,834</u>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團

(a) 收購

- (i) 於2007年1月8日，本集團以代價人民幣80,000,000元收購於2006年5月18日成立的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	<u>(80,000)</u>
商譽	<u>—</u>

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值 人民幣千元	被收購公司 賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	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	<u>(26,550)</u>	<u>(26,550)</u>
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)
被收購附屬公司的現金及現金等價物		<u>2,177</u>
收購所用現金		<u>(77,823)</u>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團 (續)

(a) 收購 (續)

- (ii) 於2007年2月13日，本集團以代價人民幣185,080,000元收購於2005年12月19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	<u>(185,080)</u>
商譽	<u>—</u>

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平值 人民幣千元	被收購公司 賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	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	<u>98,899</u>	<u>96,858</u>
資產淨值	<u>203,183</u>	<u>201,142</u>
少數股東權益(9%)	<u>(18,103)</u>	
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)
被收購附屬公司的現金及現金等價物		<u>16,063</u>
收購所用現金		<u>(169,017)</u>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團 (續)

(a) 收購 (續)

(iii) 於2007年9月7日，本集團以代價港幣1,575,000,000元的可換股債券及人民幣41,015,000元現金收購天津普利達房地產建設開發有限公司全部權益。

所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	1,575,818
所收購資產淨值公平值－如下文所示	<u>(1,479,343)</u>
商譽	<u>96,475</u>

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平價值 人民幣千元	被收購公司 賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	7	7
現金及現金等價物	1,048	1,048
貿易及其他應收款項和預付款項	27,739	27,739
發展中物業	3,000,000	1,080,491
貸款	(47,100)	(47,100)
貿易及應付款項	(1,022,473)	(1,022,473)
應付所得稅	(1)	(1)
遞延所得稅負債	<u>(479,877)</u>	<u>—</u>
淨資產	<u>1,479,343</u>	<u>39,711</u>
所並購資產公平價值	<u>1,479,343</u>	
以現金支付收購代價		(41,015)
被收購附屬公司的現金及現金等價物		<u>1,048</u>
收購所用現金		<u>(39,967)</u>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團 (續)

(a) 收購 (續)

(iv) 於2007年11月22日，本集團以代價人民幣97,859,000元收購於2001年9月22日成立的北京金和萬盛房地產開發有限公司(一家房地產開發公司) 51% 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	97,859
所收購資產淨值公平值－如下文所示	(97,859)
	<hr/>
商譽	—
	<hr/> <hr/>

因收購產生的資產及負債詳情如下：

	公平價值 人民幣千元	被收購公司 賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	269	269
現金及現金等價物	370	370
貿易及其他應收款項和預付款項	14,412	14,412
發展中物業	307,601	148,019
貸款	(90,101)	(90,101)
其他應付款	(1,129)	(1,129)
應付所得稅	(12)	(12)
遞延所得稅負債	(39,813)	—
	<hr/>	<hr/>
淨資產	191,597	71,828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
少數股東權益(49%)	(93,738)	
	<hr/>	
所收購資產淨值公平值	97,859	
	<hr/> <hr/>	
以現金支付收購代價		(97,859)
被收購附屬公司的現金及現金等價物		370
		<hr/>
收購所得現金		(97,489)
		<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團 (續)

(b) 處置附屬公司

- (i) 2007年11月29日，本集團無償處置了對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(北京第一分公司)(一家房地產開發公司)。轉讓之後，北京第一分公司不再成為本集團的附屬公司。

處置的淨資產與損失詳細如下：

	2007年 人民幣千元
處置附屬公司所得	—
處置附屬公司的淨負債額－詳細如下	<u>26,155</u>
處置附屬公司收益	<u><u>26,155</u></u>

該項處置的資產與負債情況如下所示：

	賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	123
現金及現金等價物	11,968
貿易及其他應收及預付款	317
發展中物業	509,837
貸款	<u>(548,400)</u>
本公司持有的該項處置的負債淨額	<u><u>(26,155)</u></u>
收到的現金所得	—
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	<u>(11,968)</u>
該項處置現金流出	<u><u>(11,968)</u></u>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併—本集團 (續)

(b) 處置附屬公司 (續)

- (ii) 2007年11月22日，本集團以對價人民幣25,000,000元出售了北京麟聯置業有限公司(麟聯)50%(一家房地產開發公司)的權益。

轉讓完成後，麟聯由本集團的附屬公司變為共同控制企業。

處置的淨資產與損失詳細如下：

	人民幣千元
處置附屬公司所得	25,000
處置附屬公司的賬面淨額—詳細如下	(24,821)
	<hr/>
處置附屬公司收益	179
	<hr/> <hr/>

該項處置的資產與負債情況如下所示：

	賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	223
貿易及其他應收及預付款	50,020
貿易及其他應付款	(600)
	<hr/>
淨資產	49,643
對方佔50%權益	(24,821)
	<hr/>
本公司佔淨資產的賬面淨值轉為對共同控制企業的投資(附註12)	24,822
	<hr/> <hr/>
收到的現金所得	25,000
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	(223)
	<hr/>
該項處置現金流入	24,777
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註 (續)

42 業務合併－本集團 (續)

(c) 處置共同控制企業 (續)

2007年6月28日，本集團以對價人民幣9.545億元將其持有的盛榮國際投資有限公司的全部股份售於中化香港（本公司的一家股東）。盛榮持有北京凱晨置業有限公司（凱晨置業）50%的權益。轉讓完成之後，凱晨置業不再為本集團的共同控制企業。

處置的淨資產與損失詳細如下：

	2007年 人民幣千元
處置附屬公司所得	954,472
處置附屬公司的賬面淨額－詳細如下	<u>(44,782)</u>
處置附屬公司收益	<u><u>909,690</u></u>

該項處置的資產與負債情況如下所示：

	賬面值 人民幣千元
對共同控制企業的投資	42,975
現金及現金等價物	282
貿易及其他應收款，預付款項	<u>1,525</u>
本公司持有的該項處置的資產淨額	<u><u>44,782</u></u>
收到的現金所得	954,472
所處置的附屬公司的現金及現金等價物	<u>(282)</u>
該項處置現金流入	<u><u>954,190</u></u>

綜合財務報表附註 (續)

43 關連方交易

以下為本集團與其關連方於截至2007年及2006年12月31日止年度內在日常業務中訂立的重大關連方結餘及交易概要：

(a) 出售物業及服務

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售物業：		
— 中遠集團	—	24,524
提供服務：		
— 中遠集團	9,085	9,014
— 共同控制企業	14,917	770
	<u>24,002</u>	<u>34,308</u>

(b) 銷售共同控制企業

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銷售共同控制企業		
— 中化香港 (附註42)	954,472	—
	<u>954,472</u>	<u>—</u>

(c) 購入服務

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
購入服務：		
— 聯營公司	(93,340)	(21,159)
— 同系附屬公司	—	(10,715)
	<u>(93,340)</u>	<u>(31,874)</u>

(d) 主要管理人員的酬金

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	15,924	8,625
僱用後福利	2,483	397
其他長期福利	2,151	—
	<u>20,558</u>	<u>9,022</u>

綜合財務報表附註 (續)

43 關連方交易 (續)

(e) 利息收入及支出

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已收利息：		
— 聯營公司	85	618
— 共同控制企業	—	13,584
— 同系附屬公司	23	4,182
利息支出：		
— 同系附屬公司	—	(10,263)
	<u>108</u>	<u>8,121</u>

(f) 從關連方貸款

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
— 同系附屬公司	—	500,000
	<u>—</u>	<u>500,000</u>

(g) 由關聯人士擔保之貸款披露如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非即期貸款		
有抵押		
— 凱晨	—	230,000
	<u>—</u>	<u>230,000</u>

凱晨給本集團貸款提供的擔保全部已於2007年解除。

本集團上市前由兩家受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條「關聯人士披露」，由中國政府直接或間接控制的國有企業（「國有企業」）及其附屬公司（中遠集團及中化集團除外）亦界定為本集團的關聯人士。

本集團於2007年9月28日上市後，中遠集團及中化集團不再共同控制本集團，因此，各相關的國有企業亦不再視為本集團的關聯人士。

綜合財務報表附註 (續)

43 關連方交易 (續)

以下為截至2007年9月28日與國有企業的結餘及交易概要。

(a) 出售服務

	截至 2007年 9月28日 止期間 人民幣千元	截至 2006年 12月31日 止年度 人民幣千元
提供服務 — 國有企業	40,987	—

(b) 購入服務

	截至 2007年 9月28日 止期間 人民幣千元	截至 2006年 12月31日 止年度 人民幣千元
提供服務 — 國有企業	(1,586,533)	(1,562,835)

(c) 利息收入與費用

	截至 2007年 9月28日 止期間 人民幣千元	截至 2006年 12月31日 止年度 人民幣千元
利息收入 — 國有銀行	28,481	11,904
利息費用 — 國有銀行	(392,072)	(262,603)
	(363,591)	(250,699)

(d) 銀行存款

	於2007年 9月28日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
— 國有銀行	3,218,421	2,150,446

(e) 銷售與購買服務餘額

	於2007年 9月28日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
應付關連方的貿易及其他應付款 — 國有企業	239,167	237,693

綜合財務報表附註 (續)

43 關連方交易 (續)

(f) 從關連方貸款

	於2007年 9月28日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
— 國有銀行	6,447,744	4,290,000

(g) 截至2007年9月28日期間及截至2006年12月31日止年度，本集團就機械維修、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。本集團認為該等數額並不重大，故並無單獨披露。

(h) 關連方擔保借款披露如下：

	於2007年 9月28日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
非流動貸款 有擔保 — 國有企業	—	180,000

44 結算日後事項

- (a) 於2008年1月17日，本集團成功以代價人民幣1,650,000,000元投得一幅位於中國北京石景山地區內的土地。該幅土地佔地192,178平方米，總樓面面積310,050平方米。該幅土地計劃作商住用途。
- (b) 於2008年1月23日，本集團宣佈(原於2007年10月26日宣佈)，由於未能履行賣方載列的若干先決條件，故此未能完成收購青島頤中。收購各方於2008年1月18日訂立終止協議，一致同意終止收購。所有與收購有關的付款已於2008年1月退還。
- (c) 於2008年2月4日，本集團與本公司附屬公司德盛國際投資有限公司(「德盛」)的股東Beijing Jasmine I Limited(持有35.72%普通股及143,870,191股優先股)訂立協議，以代價252,024,808港元收購其持有的德盛全部股權。



公司資料

董事

李建紅先生 (主席兼非執行董事)
羅東江先生 (副主席兼非執行董事)
李明先生 (執行董事兼行政總裁)
梁岩峰先生 (非執行董事)
陳潤福先生 (執行董事)
鄭奕先生 (非執行董事)
曾慶麟先生 (獨立非執行董事)
顧雲昌先生 (獨立非執行董事)
韓小京先生 (獨立非執行董事)
趙康先生 (獨立非執行董事)

合資格會計師

沈培英先生

公司秘書

沈培英先生

審核委員會

曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生

薪酬及提名委員會

韓小京先生
顧雲昌先生
趙康先生

投資委員會

李明先生
陳潤福先生
鄭奕先生
曾慶麟先生
顧雲昌先生
韓小京先生
趙康先生

主要往來銀行

中國農業銀行
交通銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

富爾德律師事務所

合規顧問

中銀國際亞洲有限公司

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所
有限公司上市

股份代號

聯交所：03377

註冊辦事處

香港金鐘道88號太古廣場
一座1512室

主要營業地址

中國北京朝陽區東四環中路56號
遠洋國際中心A座31層

公司網址

www.sinooceanland.com

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanland.com