

FORTE 复地

復地（集團）股份有限公司 SHANGHAI FORTE LAND CO., LTD.*

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：2337)

截至二零零五年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

截至二零零五年十二月三十一日止年度業績

營業額	+11.0%至人民幣2,026百萬元
毛利	+15.5%至人民幣814百萬元
本公司股東應佔純利	+24.6%至人民幣561百萬元
每股盈利	人民幣0.241元
已派發每股中期股息	人民幣0.07元
建議每股末期股息	人民幣 0.04元

復地（集團）股份有限公司（「本公司」或「復地」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司與其附屬公司及合營公司（「本集團」）截至二零零五年十二月三十一日止年度（「年內」）之經審核綜合業績。於年內，經審核營業額及股東應佔純利分別為人民幣2,026,403,000元及人民幣560,553,000元，較上年度分別增加11.0%及24.6%。

在二零零五年六月十五日舉行之股東大會上，股東授權董事會提議並批准分配二零零五年度中期股息。董事會已通過決議向截至二零零五年十月十二日止本公司股東名冊中之股東（包括內資股及境外上市外資股股東）分派截至二零零五年六月三十日止六個月期間每股人民幣0.07元（二零零四年度：人民幣0.06元）的中期股息。

董事建議向截至本公司二零零六年六月十五日止本公司股東名冊中之股東（包括內資股及H股股東）派發每股人民幣0.04元的二零零五年度末期股息。上述截至二零零五年十二月三十一日止年度建議派發末期股息尚待即將舉行的本公司年度股東大會批准。

本集團按國際財務報告準則編製之於本年度之經審核的財務信息及相關的附註載列如下：

綜合利潤表

		二零零五年度	二零零四年度
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
營業收入	3	2,026,403	1,825,882
銷售物業成本		(1,212,547)	(1,121,498)
毛利		813,856	704,384
其他收益	3	306,820	45,292
銷售開支		(116,200)	(72,190)
行政開支		(128,922)	(99,475)
其他開支		(19,146)	(2,056)
融資成本	4	(486)	(6,010)
應佔聯營公司之溢利減虧損		2,996	139,358
除稅前溢利		858,918	709,303
稅項	5	(190,271)	(168,770)
溢利		668,647	540,533
本公司股東應佔之溢利		560,553	449,889
少數股東權益		108,094	90,644
		668,647	540,533
股息	6		
中期股息		164,737	132,407
建議派發末期股息		94,135	141,203
		258,872	273,610
每股盈利－基本(人民幣元)	7	0.241	0.210

綜合資產負債表

	二零零五年 十二月三十一日 附註	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產		
固定資產	37,415	30,775
商譽	32,401	26,848
負商譽	—	(217)
遞延稅項資產	21,359	—
於合營公司之權益	121,787	86,895
於聯營公司之權益	269,256	454,769
可供出售之投資	250	250
開發中物業	2,680,118	1,539,418
非流動資產合計	<u>3,162,586</u>	<u>2,138,738</u>
流動資產		
現金及現金等價物	923,035	1,037,815
預繳稅金	53,638	32,784
應收賬款	8 94,456	50,450
預付款項、按金及其他應收款項	293,438	807,453
待售已落成物業	536,211	100,244
開發中物業	4,913,684	2,646,297
流動資產合計	<u>6,814,462</u>	<u>4,675,043</u>

		二零零五年 十二月三十一日	二零零四年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
流動負債			
計息借款		527,500	717,816
應付賬款及票據	9	1,644,028	751,755
預收賬款		1,306,028	1,565,375
應計負債及其他應付款項		626,877	608,491
應交税金		66,059	108,615
流動負債合計		<u>4,170,492</u>	<u>3,752,052</u>
流動資產淨額		<u>2,643,970</u>	<u>922,991</u>
總資產減流動負債		<u>5,806,556</u>	<u>3,061,729</u>
非流動負債			
計息借款		1,833,230	140,000
遞延稅項負債		219,308	-
非流動負債合計		<u>2,052,538</u>	<u>140,000</u>
淨資產		<u>3,754,018</u>	<u>2,921,729</u>
權益			
本公司股東應佔之權益：			
股本		470,677	441,356
儲備		2,866,691	2,164,284
建議之末期股息		94,135	141,203
		<u>3,431,503</u>	<u>2,746,843</u>
少數股東權益		<u>322,515</u>	<u>174,886</u>
權益合計		<u>3,754,018</u>	<u>2,921,729</u>

附註：

1. 會計政策變更

1.1 以下新頒佈及經修訂之國際財務報告準則影響本集團，並首次採用於本會計年度財務報表：

國際財務報告準則第3號	企業合併
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報告列示
國際會計準則第2號(經修訂)	存貨
國際會計準則第8號(經修訂)	會計政策,會計估計與差錯之變動
國際會計準則第10號(經修訂)	結算日後事項
國際會計準則第16號(經修訂)	固定資產
國際會計準則第17號(經修訂)	租賃
國際會計準則第21號(經修訂)	匯率變動之影響
國際會計準則第24號(經修訂)	關聯方之披露
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合與獨立財務報告
國際會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司之投資
國際會計準則第31號(經修訂)	於合營公司之權益
國際會計準則第32號(經修訂)	金融資產：披露與列示
國際會計準則第33號(經修訂)	每股盈利
國際會計準則第36號(經修訂)	資產減值
國際會計準則第38號(經修訂)	無形資產
國際會計準則第39號(經修訂)	金融資產：確認與計量

採用國際會計準則第2、8、10、16、17、21、24、27、28、31、32、33、38及39號對於本集團與本公司之會計政策和本集團與本公司財務報告之計算方法並無重大影響。

國際財務報告準則第3號適用於二零零四年三月三十一日後訂立協議之企業合併。採納國際財務報告準則第3號及國際會計準則第36號致使本集團終止商譽的年度攤銷，並自二零零五年一月一日起每年按現金產生單元作減值測試(除非年內發生之事項需要增加對商譽進行測試之次數)。因企業合併產生之負商譽經評定後直接於利潤表中確認。

根據國際財務報告準則第3號之過渡條款，本集團將二零零五年一月一日之商譽累計攤銷額抵減相應之商譽原值，以及將二零零五年一月一日之負商譽計入留存溢利中。

國際會計準則第1號影響了少數股東權益於綜合資產負債表，綜合利潤表，綜合股東權益變動表中及其他的披露。此外，在以前年度，本集團應佔聯營公司之稅項作為本集團之稅項的一部分列於綜合利潤表中。採用國際會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司收購後之業績以扣除本集團應佔聯營公司之稅項後列示。

1.2 如本公司於二零零五年七月五日發佈的公告中陳述，董事會決議批准本公司籍依循香港第3號詮釋(初時於二零零五年三月作為會計實務準則第24號詮釋頒佈，並於二零零五年五月由香港會計師公會作為香港第3號詮釋再度頒佈)更改開發中物業預售合同之收入確認的會計政策，由此，財務報表可以提供本集團更為相關的信息。由於本公司是一間在香港證券交易所上市的H股公司，遵循香港行業標準將增強股東、投資者以及本公司財務報告之閱讀者對於本公司財務信息的理解，並可進一步提升本公司與其他物業開發公司財務信息之可比性。因此，本集團不再採用完工進度法來確認預售物業的收入，決定物業銷售收入將在符合所有出售條件及所有權之風險及回報已轉移至買方時確認。根據國際會計準則第8號，變更收入確認會計政策採用追溯調整法。

1.3 因上述變更對比較數據的影響匯總如下：

(a) 對二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響

	原列報	變更收入確認 會計政策之影響	經重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司之權益	485,736	(30,967)	454,769
預付款項、按金及其它應收款項	689,168	118,285	807,453
開發中物業	1,854,381	791,916	2,646,297
預售賬款、應計負債及其他應付款項	618,444	1,555,422	2,173,866
遞延稅項負債	(164,703)	164,703	—
少數股東權益	260,008	(85,122)	174,886
留存溢利	769,714	(426,363)	343,351
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 對截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合利潤表之影響

	原列報	採用國際 會計準則 第1號之影響	變更收入 確認會計 政策之影響	經重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2,383,720	—	(557,838)	1,825,882
銷售物業成本	(1,326,861)	—	205,363	(1,121,498)
銷售開支	(95,290)	—	23,100	(72,190)
應佔聯營公司之溢利減虧損	119,886	(33,038)	52,510	139,358
所得稅開支	(304,187)	33,038	102,379	(168,770)
少數股東損益	(140,511)	—	49,867	(90,644)
每股盈利				
基本(人民幣)	0.269	—	(0.059)	0.210
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

2 · 分類資料

截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度本集團之收入及溢利主要來自其在中國之物業開發業務。本集團之主要資產位於中國。因此，不再贅述按業務及地區劃分之分類資料。

3 · 收入及其他收益

收入及其他收益之分析如下：

	二零零五年度 人民幣千元	二零零四年度 人民幣千元 (經重列)
物業銷售	2,105,841	1,855,002
物業代理及中介費	58,575	86,246
物業銷售策劃及廣告費	13,240	5,699
物業管理收入	1,883	—
建築工程監理費	973	221
	<hr/>	<hr/>
	2,180,512	1,947,168
減：營業稅、土地增值稅及政府附加費	(154,109)	(121,286)
	<hr/>	<hr/>
營業收入	2,026,403	1,825,882
	<hr/>	<hr/>
政府津貼	51,575	23,638
股權處置收益	32,560	—
確認為收入之負商譽	216,252	14,424
利息收入	1,771	4,560
租金收入	3,763	1,636
代辦登記收入	53	72
其他	846	962
	<hr/>	<hr/>
其他收益	306,820	45,292
	<hr/>	<hr/>
收入及其他收益合計	<u>2,333,223</u>	<u>1,871,174</u>

4 · 融資成本

	二零零五年度 人民幣千元	二零零四年度 人民幣千元
銀行貸款利息	82,337	49,087
減：資本化利息	(82,092)	(47,569)
	<hr/>	<hr/>
	245	1,518
匯兌損失	133	4,369
銀行手續費及其他	108	123
	<hr/>	<hr/>
	<u>486</u>	<u>6,010</u>

5. 稅項

截至二零零五及二零零四年十二月三十一日止兩年各年度之所得稅開支的主要構成如下：

	二零零五年度 人民幣千元	二零零四年度 人民幣千元 (經重列)
集團		
— 當期	211,630	168,770
— 遞延	(21,359)	—
所得稅開支	<u>190,271</u>	<u>168,770</u>

根據相關地方稅務局之稅務通知，該等地方稅務局於二零零四年開始按本集團物業之銷售及預售收入的1%至3%徵收土地增值稅。除該等已支付之數額外，本集團未就土地增值稅做出額外撥備。本公司董事會認為除已繳納之土地增值稅外，相關稅務機關不太可能再徵收額外之土地增值稅。倘需繳納，截至二零零五年十二月三十一日止，本集團潛在之有關應付金額共計約人民幣108,635,000.00元(扣除相關所得稅後)。

根據本公司與控股公司—上海複星高科技(集團)有限公司(「複星高科技」)在本公司於二零零四年重組上市過程中簽訂之一份稅務彌償保證契據，複星高科技將就本集團於二零零三年十一月三十日持有之物業的評估價值所產生之潛在土地增值稅(扣除相關所得稅後)作出彌償。

6. 股息

	二零零五年度 人民幣千元	二零零四年度 人民幣千元
年內已宣派：		
二零零四年度之末期股息：		
每股人民幣0.06元(二零零三年度：無)	<u>141,203</u>	<u>—</u>
中期股息：		
每股人民幣0.07元(二零零四年度：人民幣0.06元)	<u>164,737</u>	<u>132,407</u>
建議之尚待即將舉行之年度股東大會批准：		
建議之二零零五年度末期股息：		
每股人民幣0.04元(二零零四年度：人民幣0.06元)	<u>94,135</u>	<u>141,203</u>

7. 本公司股東應佔純利之每股盈利

本年度本公司股東應佔純利之每股基本盈利乃按本公司股東應佔純利約人民幣560,553,000元(二零零四年度：人民幣449,889,000元)除以年度內平均發行在外之2,328,884,225股(二零零四年度：2,138,688,751股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至二零零四及二零零五年十二月三十一日止年度經稀釋之每股盈利未作披露。

8. 應收賬款

本集團應收賬款信用期通常在30天至360天之間。應收賬款之帳齡分析如下：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
6個月內	75,865	49,897
6個月至1年	18,591	553
	<u>94,456</u>	<u>50,450</u>

9. 應付賬款及票據

應付賬款及票據之帳齡分析如下：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
6個月內	1,160,103	605,872
6個月至1年	265,766	68,463
1年以上	218,159	77,420
	<u>1,644,028</u>	<u>751,755</u>

業務回顧

二零零五年是中國房地產市場整合、調整之年。面對市場整合，集團在年內通過全國性的發展戰略，有選擇性地進入北京、武漢、南京、無錫、重慶、天津、海口等大城市，分散投資風險，也使本集團業績保持穩定增長。年內主要業績體現在以下幾方面：

營業額

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團的營業額為人民幣2,026,403,000元，較二零零四年約增長11.0%。而對應之物業銷售金額為人民幣2,105,841,000元。

二零零五年物業銷售額按城市劃分如下：

地區	結算面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)
上海	243,690	1,779,768
南京	28,111	158,497
武漢	51,506	167,576
	<u>323,307</u>	<u>2,105,841</u>

項目發展

回顧期內，本集團相繼有29個項目(含本集團擁有股權的合營公司項目)處於開發過程中，總建築面積約為2,063,391平方米(上海以外城市約佔43.8%)，較二零零四年約增長88.4%；

年內，新開工15個項目，新開工建築面積約為1,156,491平方米(上海以外城市約佔49.3%)，較二零零四年約增長259.1%；

另外6個項目實現落成，落成建築面積約為367,688平方米，較二零零四年約增長12.8%。

二零零五年度落成項目

序號	項目名稱	地點	概約 總建築面積 (平方米)	本集團 權益比例
1	春申復地城(二期)	上海市閔行區都市路4580弄	84,201	90.00%
2	復地香堤苑	上海市松江區三新北路1755弄	81,778	88.00%
3	頤和華城(二期A)	上海市普陀區真金路577弄	63,258	50.00%
4	遠景佳苑(三期)	上海市寶山區大華路1355弄	45,622	60.00%
5	武漢翠微新城(一期B)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	52,749	60.00%
6	復地朗香別墅(二期)	南京市佛城西路138~158號	40,080	99.67%
合計			<u>367,688</u>	

物業銷售

本集團全年實現物業銷售總建築面積約為425,536平方米(含本集團擁有股權的合資公司項目)。

本集團積極開拓上海以外中國內地七個城市房產開發業務。回顧期內，四個城市已開始銷售物業，分別為北京市、湖北省的武漢市、江蘇省的南京市及無錫市。其銷售總建築面積分別約為98,007平方米、78,330平方米、71,306平方米及18,304平方米。

二零零五年度簽約售出總建築面積

序號	地區	項目名稱	地點	售出總面積 (平方米)	本集團 權益比例
1	上海	遠景佳苑(三期)	上海市寶山區大華路1355弄	18,760	60.00%
2		復地愛倫坡(二期A)	上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄	21,652	99.67%
3		復地愛倫坡(一期A)	上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄	311	99.67%
4		復地愛倫坡(一期B)	上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄	262	99.67%
5		春申復地城(一期)	上海市閔行區都市路4580弄	166	90.00%
6		復地翠堤苑(一期)	上海市松江區文翔路3688弄	19,809	99.89%
7		東方知音(一期)	上海市浦東新區博山東路699號	249	98.90%
8		帕緹歐香苑(一期)	上海市青浦區外青松公路6666弄	7,974	55.00%
9		古北新城(東塊一期B)	上海市閔行區吳中路511弄	546	50.00%
10		錦繡華城(三期)	上海市浦東新區錦繡路3336弄	1,240	40.00%
11		錦繡華城(四期)	上海市浦東新區錦繡路3336弄	37,346	40.00%
12		錦繡華城(五期)	上海市浦東新區錦繡路3336弄	27,564	40.00%
13		錦繡華城(一期)	上海市浦東新區錦繡路3336弄	166	40.00%
14		復地太陽城(二期)	上海市普陀區古浪路8號	2,394	98.00%
15		復地太陽城(三期)	上海市普陀區古浪路8號	378	98.00%
16		復地太陽城(一期)	上海市普陀區古浪路8號	173	98.00%
17		上海知音(二期)	上海市普陀區長壽路1028弄	614	100.00%
18		上海知音(一期)	上海市普陀區長壽路1028弄	257	100.00%
19		頤和華城(二期)	上海市普陀區真金路577弄	9,511	50.00%
20		頤和華城(四期)	上海市普陀區真金路577弄	2,514	50.00%
21		頤和華城(一期)	上海市普陀區真金路577弄	5,126	50.00%
22		零星樓盤		2,576	65.99%
23	無錫	復地新城(一期A)	無錫市惠山區政和大道99號	15,098	99.95%
24		復地新城(一期B)	無錫市惠山區政和大道99號	3,096	99.95%
25		復地新城(一期C)	無錫市惠山區政和大道99號	110	99.95%
26	南京	南京錦繡華城(一期)	南京市浦口區浦珠北路59號	47,953	38.00%
27		復地朗香別墅(二期)	南京市佛城西路138~158號	23,353	99.67%
28	武漢	翠微新城(一期B)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	8,066	60.00%
29		翠微新城(一期C)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	65,409	60.00%
30		翠微新城(二期A)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	4,856	60.00%
31	北京	新天嘉園	北京市朝陽區西大望21路	8,988	86.40%
32		玉泉新城(一期)	北京市石景山區玉泉路	89,019	30.00%
合計				<u>425,536</u>	

銷售代理與策劃業務

上海策源置業顧問有限公司(「策源顧問」)是本集團的子公司，於二零零五年內獲CIHAF中國房地產營銷代理品牌TOP10第四位及二零零五年中國房地產百強策劃代理企業等榮譽。回顧期內，策源顧問累計代理銷售由獨立第三方開發的物業總建築面積約達183,900平方米。

土地儲備

回顧期內，本集團積極參與透過政府土地拍賣、掛牌及收購項目公司股權等方式增加土地儲備。本集團在年內增加的土地儲備中可建總建築面積約152萬平方米，較去年約增長189.1%(按本集團權益計算約為146萬平方米，較去年增長約194.8%)。年內增加的土地儲備除了住宅用地外，也增加辦公及商業用地。此舉措有利於本集團全國性的規模化發展佈局和可持續的發展戰略。

年內增加的土地儲備

序號	項目	預計 建築面積 (平方米)	本集團 權益比例	本集團約佔 權益面積 (平方米)
1	無錫復地新城(續)	104,000	99.95%	103,948
2	上海高福豪庭	99,165	60.00%	59,499
3	上海復地北橋城	86,880	99.67%	86,593
4	重慶金韻天城	790,000	99.95%	789,605
5	北京新天嘉園	156,027	86.40%	134,807
6	海南新世界	73,257	99.80%	73,110
7	海南華僑	60,179	98.95%	59,547
8	天津北洋大廈	151,600	99.78%	151,266
合計		<u>1,521,108</u>		<u>1,458,375</u>

加上本集團已有的土地儲備，於二零零五年十二月三十一日，本集團共擁有總建築面積571萬平方米的土地儲備，其中位於上海、南京、無錫、武漢、重慶、北京、天津及海口，其建築面積分別約為1,949,827平方米、1,542,681平方米、529,220平方米、204,569平方米、790,000平方米、408,681平方米、151,600平方米及133,437平方米(含本集團擁有股權的合資公司項目)。

土地儲備(截至二零零五年十二月三十一日)

地區	總建築面積約數 (平方米)		總建築面積約數 (平方米)			
	權益前	權益後	在建		未建	
			權益前	權益後	權益前	權益後
上海	1,949,827	1,357,659	884,235	599,373	1,065,592	758,286
南京	1,542,681	627,736	103,102	57,363	1,439,579	570,373
無錫	529,220	528,956	94,685	94,638	434,535	434,318
武漢	204,569	122,741	204,569	122,741	—	—
重慶	790,000	789,605	143,844	143,772	646,156	645,833
北京	408,681	308,562	265,268	167,580	143,413	140,982
天津	151,600	151,266	—	—	151,600	151,266
海口	133,437	132,658	—	—	133,437	132,658
合計	<u>5,710,015</u>	<u>4,019,183</u>	<u>1,695,703</u>	<u>1,185,467</u>	<u>4,014,312</u>	<u>2,833,716</u>

本集團目前的土地儲備量足夠滿足未來四至五年的發展需要，為集團長遠的高速發展奠定了良好基礎。

國際合作

回顧期內，本集團積極推進與外資的合作，年內有三個項目處於合作中。此舉不僅提升了公司的品牌形象，開拓了新的融資渠道，而且使本集團在國際項目管理、開發模式和公司管治方面有所收穫。

本集團年內成功實現與全球三大房地產投資管理公司之一ING的合作，共同開發位於上海的復城國際項目，預計二零零八年完成。繼之不久，又與加拿大著名退休基金Caisse de dépôt et placement du Québec(「CDP」)旗下的房地產投資集團Cadim達成協議，合作開發位於無錫的復地公園城項目，預計二零一零年完成。

未來展望

中國國民經濟呈連續穩步增長、加之城市化仍在持續推進中、以及社會購買力及消費潛力亦不斷成長，蓄積了雄厚的購買力、住房消費需求在進一步釋放、人民幣升值趨勢增強市場趨好預期，房地產市場在未來幾年相信仍是重要的消費熱點。

二零零五年宏觀調控引導了房地產市場的梯度消費，城市間差異化發展為房地產開發商提供了廣闊的空間。環境變化加速行業內部分化，企業競爭優勝劣汰，強者恆強，對堅持規範運作的、已經有相當積累和競爭實力的企業將是很好的發展機會。

因此，復地在未來發展中，將充分發揮既有優勢，抓住行業機遇，戰略拓展，全國佈局，兼併收購，整合資源，謀求更出色的發展。

- 開展全國性戰略佈局，增加土地儲備。保持並提升持續的資源獲取能力，利用大型城市與二線城市的市場階梯發展差異，快速進入新的市場，提高效率與增強規模效應並重，保持一流市場的一流企業的優勢地位。
- 建設多渠道融資平台。運用境內外資本市場來實現公司產業成本的最優化和公司價值的最大化，在投資和運營資金的籌措上建立更加廣泛的融資來源，同時，鞏固和完善嚴格的風險控制機制，保障企業的整體穩健發展。
- 優化企業管理架構。旨在提高效率、分散風險。加快了外地公司的戰略部署和建設的步伐，強化全國佈局，把目前的總部統籌管理體系逐步向區域授權體系過渡，經過持續改良，實現企業更快發展。
- 提升多項目管理能力，發掘自身的增長空間。持續提升我們在成本控制、研發創新和市場拓展方面的實力，為未來預期中出現的新的並購機會從資金、管理等各個方面積蓄實力，實現以內涵式增長為主線的可持續發展。
- 貫徹「以人為藍圖」品牌理念。抓住市場機遇，培育企業的系統價值創造能力，力爭在資金、品牌、管理、技術、文化融合等方面有大的提升，在全國一流企業群中佔據更堅實的競爭地位。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零零五年上海房地產市場因受國家宏觀調控政策影響發展步伐逐漸放緩。在此市場環境下，本集團通過管理層和全體員工的努力仍取得較好業績。二零零五年度，本集團共錄得營業額約為人民幣2,026,403,000元，與二零零四年度的人民幣1,825,882,000元比較，上升了11.0%。股東應佔溢利約為人民幣560,553,000元，與二零零四年度的人民幣449,889,000元比較，增長了24.6%。股東應佔溢利的上升主要原因在期內確認因收購兩間子公司(北京柏宏房地產開發有限公司和重慶潤江置業有限公司)產生的負商譽共約人民幣216,252,000元。根據二零零五年度內本集團股份之加權股數共計2,328,884,225股計算，每股盈利為人民幣0.241元。本集團二零零五年毛利率40.2%，較二零零四年的38.6%上升了1.6個百分點。

此外，策源置業顧問有限公司及其下屬公司在二零零五年繼續大力拓展房地產策劃諮詢服務、銷售代理服務。年內通過代理銷售多個由獨立第三方開發的項目，取得項目銷售策劃及廣告諮詢、銷售代理及中介收入約人民幣71,815,000元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	二零零五年度 人民幣千元
銷售物業	2,105,841
物業代理及中介費	58,575
物業銷售策劃及廣告費	13,240
物業管理費	1,883
建築工程監理費	973
減：營業稅、土地增值稅及政府附加	(154,109)
營業額	2,026,403

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

年內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源也作出合理分佈。於二零零五年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約9,977,048,000元，其中流動資產達人民幣約6,814,462,000元，總負債約為人民幣6,223,030,000元，其中流動負債約為人民幣4,170,492,000元，非流動負債約為人民幣2,375,053,000元，本公司股東應佔權益達到約人民幣3,431,503,000元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到約人民幣923,035,000元，有充足資金作為日常營運用途，資產流動性良好，償債能力充分。

3. 資產抵押

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣4,066,953,000元的發展中物業已設作本集團取得金融機構信貸之抵押物。其相對應的金融機構貸款為人民幣2,072,730,000元。

4. 或然負債

本集團為銀行就給予購買本集團物業之客戶的按揭貸款提供擔保，擔保將於有關客戶向承按銀行呈交有關的房屋所有權的權益證書的時候終止。於二零零五年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣1,228,382,000元。

期內本公司董事會決議通過連同北京玉泉其他兩方股東北京陽光時代投資公司和北京城建發展有限公司為北京城建集團有限責任公司為本公司之聯營公司北京玉泉新城房地產開發有限公司向中信實業銀行申請房地產開發貸款人民幣150,000,000元所提供擔保事項提供無限連帶責任反擔保。二零零五年十一月十五日，北京玉泉新城房地產開發有限公司已將該筆貸款本息全部歸還中信實業銀行，本集團對北京城建集團有限責任公司的無限連帶反擔保責任同時解除。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，除集團內公司間的負債外，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支、承兌負債、或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其他重大或然負債。

5. 承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣31,432,000元，其中約人民幣12,995,000元需於一年內支付，約人民幣15,587,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，另外約人民幣2,850,000元將於五年後支付。

6. 滙兌風險

本集團絕大部分業務均以人民幣經營，故毋須承受任何直接外滙波動風險。董事並不預期本集團有任何重大的滙兌風險，但不能保證外滙風險在未來不會對本集團的經營業務產生影響。

員工資料

截至二零零五年十二月三十一日，集團共有員工1414人，其中，本科以上550人，約佔38.9%，40歲以下員工1203人，約佔85.1%，工程技術人員376人，約佔26.6%，經營管理人員343人，約佔24.3%。

股東周年大會

本公司二零零五年度股東周年大會將於二零零六年六月十五日(星期四)舉行，股東周年大會通知將會按照香港聯合交易所有限公司(下稱「聯交所」)證券上市規則的規定發佈和派送。

暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東名冊將由二零零六年五月十六日(星期二)至二零零六年六月十五日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲得將提呈股東周年大會上通過的擬派末期股息，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零零六年五月十五日(星期一)下午四時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司及合營企業於年內並無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

企業管治常規守則

董事會認為，年內公司一直嚴格遵守聯交所證券上市規則中附錄十四載列的《企業管治常規守則》的守則條文。

審核委員會

年內，審核委員會成員共有四名，均為公司獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責將為審核及監管公司的財務呈報程序及內部控制系統，並向董事會提供建議及意見。

審核委員會之審閱

公司之審核委員會已對本集團二零零五年度之業績進行審閱。

於聯交所網頁公佈之資料

載有根據聯交所上市規附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的財務數據，將於限期前呈交聯交所，並在其網址 www.hkex.com.hk 上發佈。

致謝

本人謹借此機會代表董事會，感謝股東、業務夥伴和公司員工對集團的承擔、貢獻及支持。同時，本人亦對董事會同仁的指導及建議深致謝意。

其它

於本公告日期，本公司的執行董事包括郭廣昌先生、范偉先生及丁國其先生，非執行董事包括馮燮堃先生，獨立非執行董事包括蒲祿祺先生、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士。

承董事會命
董事長
郭廣昌

二零零六年三月二十三日，中國上海

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。