



執行董事兼總裁  
范偉

## 市場概要

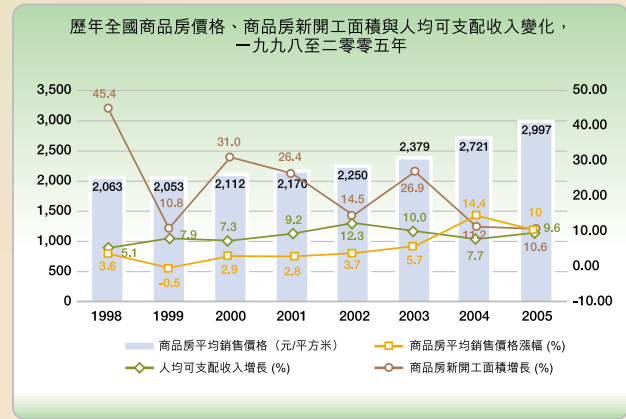
二零零五年，中央政府繼續執行打壓房地產過度投機行為、遏制部分地區商品房價格過快漲幅的強硬的調控政策。同時，為防止調控政策傷及公眾居住條件的提高，中央政府一再強調「鼓勵居民適時適度消費」<sup>1</sup>，並通過擴大中低價位商品房供應等手段改善市場結構。

與中央政府政策設計的初衷一致，最新統計數據顯示，二零零五年中國房地產市場軟著陸趨勢明顯。一方面，二零零五年全國商品房均價為人民幣2,997元，同比上漲10%、低於二零零四年4個百分點，商品房價格企穩之勢明顯。另

一方面，供銷兩旺仍是二零零五年房地產市場的主基調。全年房地產開發投資人民幣15,759億元，比上年增長19.8%。商品房銷售面積為5.58億平方米，增長15.3%，超過了商品房新開工面積10.6%的增幅。

調控政策的效應之一是區域市場表現的不一致。部分投機氣氛一度過重的區域開始溫和整理，交易量減少、消費者持幣觀望；而其他大部分區域保持了旺盛的自住需求推動下的良好走勢。效應之二是房地產企業市場表現的不一致。以積極的全國性擴張、項目收購和融資渠道趨於多元為標誌，優勢企業在過去一

年中獲得了更多的資金、土地和人力資源，市場份額增長顯著；劣勢企業則開始加速退市。



數據來源：國家統計局

註：

1. 國家發改委：《二零零六年房地產調控工作重點》



◊ 復地愛倫坡

# 上海

統計期內，配合中央政府的調控政策，上海實施了一系列包括稅收、金融和法律手段在內的舉措，打壓被認為將制約市場健康發展的過度投機因素。

在政策的強力干預下，上海市場在二零零五年開始溫和的階段性盤整。企業投資下降：全年購置土地面積、完成土地開發面積分別同比減少27.4%和17%。新增供應趨減：商品房新開工面積下降4.4%。交易量下降：全年商品房銷售面積同比下降9.5%。價格企穩：全年商品房平均銷售價格人民幣6,842元/平方米，僅上漲5.4%，顯示房價上漲過快的勢頭得到了有效遏制。

一系列線索表明，導致市場縮量的原因不是政策引起了市場信心的喪失和資金大舉撤離，而在於大量需求在場外等待表明政府改變現階段對樓市所持強硬態度的明確信號。首先，統計期內價格漲幅大幅回落的直接原因是大量中低檔商品房於年內上市、稀釋了全市均價；而中高檔商品房的價格並未出現大的波動。其次，許多銷售一度吃緊的項目只要輕微降價促銷，







# 復地愛倫坡

總建築面積

134,500 平方米

愛倫坡，是位於上海市松江區九亭鎮的純別墅社區中央近2,000平方米的中心湖。

泊滿播曳生姿的浮萍，水中置石點綴其間似斑斕的落葉正沉入湖底。

迷人的異域情調，把品位延伸到每一個細節中。

大片湖面、蜿蜒小溪、濕地植被、沿河綠帶和宅間線化，

一齊呈現度假水演的意象、精致、典雅、生動，喧囂遠去，返璞歸真。







銷售速度即迅速回升，反映了市場對本輪調整中價格底部的普遍預期。又如，大量海外和國內機構加快了整幢收購寫字樓、服務式公寓、商場的節奏，引致此類收租型項目價格一路走高，顯示了機構對上海房地產市場中遠期走勢的強烈信心。





# 復地北橋城

總建築面積 /  
289,600 平方米

上海西南別墅板塊佔地42萬平方米的旗艦領地。閃耀着庭院光芒的現代合院別墅。一期6萬平方米純別墅，獨棟、聯排、鄰裏合院別墅融於公共景觀，沿兩道天然汀道有序分布。多個主題花園，荷蘭De stijl風格主義藝術設計手法，打造公園式靜美社區。









# 復地香堤苑

總建築面積 /

81,778 平方米





### 帕緹歐香苑

位置 / 上海市青浦區

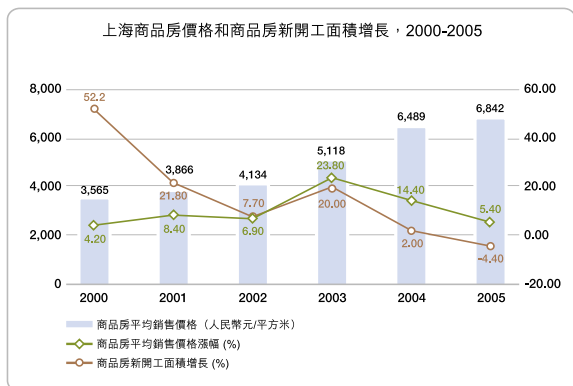
總建築面積 / 325,000 平方米





遠景佳苑

位置／上海市寶山區  
總建築面積／222,000 平方米



數據來源：上海市統計局



# 北京

二零零五年，北京市房地產開發市場呈現平穩調整態勢，需求依然旺盛。

在宏觀調控政策的作用下，影響房地產市場的上游指標繼續了上一年的下行趨勢。土地購置費、土地開發面積、商品住宅新開工面積分別下降了13.1%、50.4%、10.1%，預示中期內市場的新增供應量將繼續吃緊。

不同於上海，北京市場的需求並未被調控政策所抑制。相反，隨著二零零八年北京奧運會的臨近，對中心城區以及規劃場館區的投資需求迅速釋放。另外，看好北京市場的中短期走勢，大量個人投資者開始將資金從上海、華東轉移到北京。

在以上因素的主導下，加之市場供應十分緊張，二零零五年北京住宅價格漲勢迅猛。全年商品住宅期房平均價格人民幣6,725元／平方米，比上年上漲了人民幣1,083元／平方米，漲幅達到19.2%。該價格一改往年市場溫和上行的局面，升勢強勁。

數據來源：北京市統計局



# 新天嘉園

總建築面積 /

156,027 平方米



\* 效果圖



\* 效果圖





### 玉泉新城（一期）

位置／北京市石景山區

建築面積／109,241 平方米



\* 夜景效果圖



\* 玉泉新城總平圖



# 天津、重慶、武漢、南京、無錫

二零零五年，繼續平穩向上運行的天津市房地產市場未受到調控政策的負面影響，整體呈現投資增長，供求平衡、價格走高的局面，顯示天津正迅速回復其四大直轄市之一的應有地位。全年房地產開發投資增長24.1%，竣工面積增長均超過20%，銷售均價為人民幣4,048元/平方米，漲幅達到可觀的23%。

重慶市房地產市場保持了良好的發展態勢。商品房銷售面積1,559.76萬平方米，增長17.3%，銷售額達到人民幣312.73億元，增長34.3%，其中住宅銷售增長23.8%。商品房均價為2,005元/平方米，增長14.5%<sup>1</sup>。

武漢市房地產開發投資持續增長，房地產業穩步發展。二零零五年，全市房地產開發投資增長27.7%，新開工面積增長13.3%。商品住宅銷售面積和銷售均價都有大幅度提升。商品住宅銷售面積為693.7萬平方米，上升了13%<sup>2</sup>；銷售均價為人民幣3,416元/平方米，上升了18%<sup>3</sup>。

## 翠微新城

位置/武漢市漢陽區

總建築面積/304,000平方米



\*效果圖



## 金韻天城

(註冊名：復地上城)

位置/重慶市經開區

總建築面積/790,000平方米

# 天津北洋大廈

總建築面積 /

151,600 平方米

\* 效果圖







### 復地朗香別墅

位置／南京市佛城西路

總建築面積／123,000 平方米



註：

1. 由重慶市統計局公佈數據計算取得
2. 數據來源：武漢市開發辦；
3. 數據來源：武漢市房產局；
4. 由南京市統計局公佈數據計算取得
5. 數據來源：無錫市房產管理局《錫房指數報告》；
6. 未標註的數據均來自國家及各地方統計局。

南京市房地產繼續呈高速發展的態勢。全年房地產投資增長65.0%。商品住宅銷售面積為570.66萬平方米，增長了5.20%；銷售額增長了29.2%，銷售均價為人民幣3,805元／平方米，增長了22.8%<sup>4</sup>。

無錫市房地產開發平穩發展。全年房地產開發投資增長16.0%，商品住宅新開工面積上漲了27.49%。商品住宅銷售面積略有下降，為300.78萬平方米，下降了3.20%；均價卻大幅上升，為人民幣4,038元／平方米，上升了22.55%<sup>5</sup>。



### 復地新城

位置／無錫市惠山區  
總建築面積／529,000 平方米







完美的一天。



我有一所大房子  
大大的落地窗  
陽光灑滿地板  
也溫暖我的心房

我有一所大房子  
很多的房間  
一個房間有最快的網絡  
一個房間有可口的零食  
一個房間有我漂亮的衣服  
一個房間住著我們倆  
一個房間一個房間  
我也不知道該放些什麼？

我們晚上不睡覺  
白天在窗口思考  
小狗在屋裏奔跑  
度過完美的一天  
度過幸福的每一天





## 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，較二零零四年約增長 13.5%。

二零零五年物業銷售額按城市劃分如下：

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

## 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資公司項目）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<br>(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  | 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 |            |                 | <b>367,688</b>   |         |

## 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<br>(平方米) | 本集團<br>權益比例 |
|----|----|-------------|-----------------------|----------------|-------------|
| 1  | 上海 | 遠景佳苑(三期)    | 上海市寶山區<br>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<br>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<br>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<br>涑亭南路599弄 | 262            | 99.67%      |
| 5  |    | 春申復地城(一期)   | 上海市閔行區<br>都市路4580弄    | 166            | 90.00%      |
| 6  |    | 復地翠堤苑(一期)   | 上海市松江區<br>文翔路3688弄    | 19,809         | 99.89%      |
| 7  |    | 東方知音(一期)    | 上海市浦東新區<br>博山東路699號   | 249            | 98.90%      |
| 8  |    | 帕緹歐香苑(一期)   | 上海市青浦區<br>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<br>吳中路511弄     | 546            | 50.00%      |
| 10 |    | 錦繡華城(三期)    | 上海市浦東新區<br>錦繡路3336弄   | 1,240          | 40.00%      |
| 11 |    | 錦繡華城(四期)    | 上海市浦東新區<br>錦繡路3336弄   | 37,346         | 40.00%      |
| 12 |    | 錦繡華城(五期)    | 上海市浦東新區<br>錦繡路3336弄   | 27,564         | 40.00%      |

| 序號 | 地區 | 項目名稱       | 地點                  | 售出總面積<br>(平方米) | 本集團<br>權益比例 |
|----|----|------------|---------------------|----------------|-------------|
| 13 |    | 錦繡華城(一期)   | 上海市浦東新區<br>錦繡路3336弄 | 166            | 40.00%      |
| 14 |    | 復地太陽城(二期)  | 上海市普陀區<br>古浪路8號     | 2,394          | 98.00%      |
| 15 |    | 復地太陽城(三期)  | 上海市普陀區<br>古浪路8號     | 378            | 98.00%      |
| 16 |    | 復地太陽城(一期)  | 上海市普陀區<br>古浪路8號     | 173            | 98.00%      |
| 17 |    | 上海知音(二期)   | 上海市普陀區<br>長壽路1028弄  | 614            | 100.00%     |
| 18 |    | 上海知音(一期)   | 上海市普陀區<br>長壽路1028弄  | 257            | 100.00%     |
| 19 |    | 頤和華城(二期)   | 上海市普陀區<br>真金路577弄   | 9,511          | 50.00%      |
| 20 |    | 頤和華城(四期)   | 上海市普陀區<br>真金路577弄   | 2,514          | 50.00%      |
| 21 |    | 頤和華城(一期)   | 上海市普陀區<br>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<br>政和大道99號   | 15,098         | 99.95%      |
| 24 |    | 復地新城(一期B)  | 無錫市惠山區<br>政和大道99號   | 3,096          | 99.95%      |
| 25 |    | 復地新城(一期C)  | 無錫市惠山區<br>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<br>浦珠北路59號   | 47,953         | 38.00%      |



| 序號 | 地區 | 項目名稱       | 地點                  | 售出總面積<br>(平方米) | 本集團<br>權益比例 |
|----|----|------------|---------------------|----------------|-------------|
| 27 |    | 復地朗香別墅(二期) | 南京市佛城西路<br>138~158號 | 23,353         | 99.67%      |
| 28 | 武漢 | 翠微新城(一期B)  | 武漢市漢陽區<br>翠微橫路16號   | 8,066          | 60.00%      |
| 29 |    | 翠微新城(一期C)  | 武漢市漢陽區<br>翠微橫路16號   | 65,409         | 60.00%      |
| 30 |    | 翠微新城(二期A)  | 武漢市漢陽區<br>翠微橫路16號   | 4,856          | 60.00%      |
| 31 | 北京 | 新天嘉園       | 北京市朝陽區<br>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         |                     | 425,536        |             |

## 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」)是本集團的附屬公司，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<br>(平方米) | 本集團<br>權益比例 | 本集團約佔<br>權益面積<br>(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        | 1,521,108       |             | 1,458,375              |

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<br>(平方米) |           | 總建築面積約數<br>(平方米) |           |           |           |
|----|------------------|-----------|------------------|-----------|-----------|-----------|
|    |                  |           | 在建               |           | 未建        |           |
|    | 權益前              | 權益後       | 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 | 5,710,015        | 4,019,183 | 1,695,703        | 1,185,467 | 4,014,312 | 2,833,716 |



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地復城，又名「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新城，又名「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，保障企業的整体穩健發展。
- 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附屬公司（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<br>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)        |
| <b>營業額</b>       | <b>2,026,403</b> |

## 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。