

復地（集團）股份有限公司（「本公司」）董事會僅此提呈董事會報告及本公司及本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核之財務報表。

## 主要業務

本集團主要專注於房地產開發。本集團的主營業務性質在本年度內並無重大改變。

## 業績及股息

本集團截至二零零五年十二月三十一止年度的溢利和本公司及本集團於該日的財務狀況載於第 77 頁至第 133 頁之財務報表內。

每股人民幣 0.07 元之中期股息已於二零零五年十月二十六日派發。董事會建議派發每股人民幣 0.04 元之二零零五年度末期股息需經將於二零零六年六月十五日（星期四）召開之年度股東周年大會批准。股息將於二零零六年七月十九日之前向截至二零零六年六月十五日止名列於本公司股東名冊之股東派發。該等建議已作為一項淨利潤之分配載於財務報表之資產負債表的權益中。

根據本公司之公司章程（「公司章程」），所有應付股息將以人民幣計值並宣派。應付股息以人民幣向內資股股東派發，以港幣向 H 股股東派發。所採用之匯率為宣派股息日前五個工作日中國人民銀行公佈之平均收市匯率。

## 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四月二十七日（星期四）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（1）將於股東周年大會上通過的擬派末期股息及（2）參加並於股東周年大會上投票，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零零六年四月二十六日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。

## 本公司首次公開招股所得款項用途

本公司於二零零四年二月六日發行 H 股並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，扣除相關發行費用後，募得資金約為人民幣 1,697,000,000 元。該等募集資金已根據本公司之募股章程所載之用途於截至二零零五年十二月三十一日止年度全額用於本集團之房地產開發業務。

## 財務概要

本集團摘自已審財務報表並經適當編排之最近五個財政年度已公佈之業績、資產及負債和少數股東權益之概要，載於本年報之「財務概要」一節。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

## 固定資產

本集團及本公司之固定資產於年內之變動詳情載於財務報表附註 12。

## 主要房地產開發項目

本集團於年內之主要房地產開發項目之詳情載於本年報「房地產開發項目」一節。

## 股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報表附註 24。

## 配售新 H 股

於二零零五年二月二十四日，本公司與摩根士丹利簽訂一項股份配售協議，據此，摩根士丹利（作為獨家配售代理）同意按每股 H 股 2.82 港元向投資者配售合共 146,602,687 股新 H 股（「配售股份」）（「配售」）。配售股份佔配售前已發行 H 股及本公司股本的比例分別約為 20% 及 6.64%，配售股份佔擴大後之已發行 H 股及本公司股本的比例分別為 16.67% 及 6.23%。該項配售已於二零零五年三月四日完成。扣除配售佣金及相關開支後，配售所得款項淨額約為 405,100,000 港元。該等款項已用於本公司房地產項目之開發。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

記冊所載錄的人士（非本公司董事、監事及高管人員）於本公司之股本或相關股本中擁有權益或淡倉如下：

於二零零五年十二月三十一日，據董事會獲悉，根據證券及期貨條例第 336 條而備存的登

股東名稱	股份類別	股份數目	佔該類別股本之概約百分比(%)	佔總股本之概約百分比(%)
上海復星高科技(集團)有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註1)	99.00	62.00
復星國際有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註2)	99.00	62.00
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註3)	99.00	62.00
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註4)	99.00	62.00
上海復星醫藥產業發展有限公司	內資股	267,217,615(L)	18.13	11.36
上海復星醫藥(集團)有限公司	內資股	267,217,615(L) (註5)	18.13	11.36
The Capital Group Companies, Inc.	H股	98,424,000(L)	11.19	4.18
Platinum Asset Management Limited	H股	54,476,000(L)	6.19	2.31

股東名稱	股份類別	股份數目	佔該類別股本之概約百分比(%)	佔總股本之概約百分比(%)
TIAA – CREF Investment Management, LLC	H股	53,292,000(L)	6.06	2.26
Fidelity International Limited	H股	44,042,000(L)	5.01	1.87
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Ltd.	H股	45,000,000(L)	5.12	1.91

附註：

- 該等 1,458,963,765 股股份中，1,191,746,150 股股份由上海復星高科技（集團）有限公司直接持有，267,217,615 股股份被視為透過上海復星醫藥（集團）股份有限公司之非全資附屬公司間接持有。
- 上海復星高科技（集團）有限公司為復星國際有限公司之全資附屬公司。復星國際有限公司被視為擁有上海復星高科技（集團）有限公司所持 1,191,746,150 股股份及上海復星醫藥產業發展有限公司所持 267,217,615 股股份的權益。
- 復星國際有限公司由復星控股有限公司全資持有。
- 復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資持有。
- 上海復星醫藥（集團）股份有限公司持有上海復星醫藥產業發展有限公司約 90.3% 股權，被視為擁有上海復星醫藥產業發展有限公司所持 267,217,615 股股份的權益。
- 「L」代表長倉。

### 足夠公眾持股量

根據於本年度報告日期可以得知及本公司董事亦知悉的公開資料，本公司具有足夠的公眾持股量。

### 優先購買權

本公司的公司章程或中國法律並無載有優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 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或合營企業於年內並無購買、贖回或出售本公司之上市證券。

### 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情載於財務報表第 80 頁至 81 頁之權益變動表。

### 可供分配之儲備

於二零零五年十二月三十一日，根據相關條例、規定及本公司之公司章程，本公司可供分配之儲備為人民幣 2,146,429,000 元，其中人民幣 94,135,000 元為建議之期末股息。

根據本公司的公司章程，本公司須按中國會計準則及國際財務報告準則釐定之本公司可供分配之儲備之較低者分派股息。

本公司於二零零五年十二月三十一日之可供分配之儲備乃按國際財務報告準則釐定，其低於按中國會計準則釐定之可供分配之儲備。根據本公司按國際財務報告準則編製之財務報表，於二零零五年十二月三十一日之留存溢利結餘為人民幣 193,548,000 元。此外，本公司之股本儲備計人民幣 1,952,881,000 元可用於派發紅股。

### 慈善捐款

本集團於本年度作出之慈善捐款合計為人民幣 400,000 元。

### 主要客戶及供應商

本集團前五大客戶之銷售額及前五大建造商之付款額佔本集團於年內之總銷售額及總建築成本之比例均在 30% 以下。由此，並未提呈主要客戶及供應商之相應分析。

無任何本公司董事、其關聯人士或任何股東（據董事會所知持有 5% 以上本公司股本者）擁有本集團前五大客戶及前五大建造商之任何權益。

## 董事

於年內，本公司之董事如下：

### 執行董事

郭廣昌先生，主席

范偉先生，總裁

丁國其先生

### 非執行董事

馮燮堃先生

### 獨立非執行董事

蒲祿祺先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

本公司已收到蒲祿祺、陳穎傑、張泓銘及王美娟之年度獨立性確認函，並且於本報告日仍確認他們之獨立性。

## 董事、監事及高級管理層履歷

本公司董事、監事及本集團高級管理層之履歷資料詳列於本年報之「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

## 董監事服務合約

列位董監事與本公司訂立服務合約，為期三年。

概無董監事與本公司訂立於一年內如不支付賠償（法定賠償除外）即不可終止之服務合約。

## 董監事酬金

董事之袍金在股東大會中由股東正式批准。董事之其他報酬由本公司董事會根據各董事之職責決定。

## 董監事之合約權益

於本年內，概無董監事在本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司參與訂立對本集團業務有重大（直接或間接）影響之任何合同或安排中佔有重大權益。

### 董監事購買股份權益

本公司、控股公司或其任何附屬公司於本年內概無參與任何安排，致使本公司的董監事或其配偶或其未成年子女藉收購本公司或任何其他法人團體之股份而獲益。

### 董監事於競爭性業務之權益

年內，除郭廣昌先生和范偉先生通過復星高科技於上海興業投資發展有限公司（「上海興業」）之間接權益外（該等事項已於招股章程業務一章中「與復星集團及現有股東之競爭」作全面披露），本公司之董監事概無擁有任何與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭之業務的權益。

### 董事及監事於股份或相關股份之權益、淡倉

截至二零零五年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司或本公司相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部所指的相聯法團）的相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及香港聯交所或須記入根據《證券及期貨條例》第 352 條規定須予存置之登記冊或須根據上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）須另行知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》規定，彼等當作或視為擁有之權益或淡倉）如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之長倉：

董事姓名	權益類別	股份數目	約佔已發行股本的百分比
郭廣昌	公司	1,458,963,765	62.00%

(b) 於本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份及相關股份之長倉：

董事姓名	相聯法人名稱	權益類別	直接及間接持有的股份數目	佔相聯法人已發行股份的概約比例
郭廣昌	上海復星虹橋房地產開發有限公司	公司	不適用	20%
郭廣昌	上海復錦房地產開發有限公司	公司	不適用	10%
郭廣昌	復星國際控股有限公司	個人	29,000	58%
范偉	復星國際控股有限公司	個人	5,000	10%

## 關連交易

於截止二零零五年十二月三十一日年度內，本公司進行了下列的關聯交易，並已符合《上市規則》第 14A 章的披露規定。

### 本年度之關連交易

#### (A) 收購上海松江復地房地產開發有限公司（「松江復地」）股權

於二零零五年四月二十二日，本公司附屬公司—上海遠景房地產開發有限公司（「遠景」）與荷蘭國際房地產投資（中國）有限公司（「荷蘭地產投資」）訂立股權轉讓協議，據此，遠景收購松江復地 30% 的股權，對價為人民幣 30,805,216 元。該收購以本集團自有資金撥付。

松江復地為本公司之附屬公司，而荷蘭地產投資持有松江復地 30% 的股權，因此荷蘭地產投資就上市規則而言視為本公司之關連人士。收購後，本公司及其擁有 60% 權益之附屬公司—遠景分別擁有松江復地 70% 及 30% 的權益。

由於荷蘭地產投資的母公司 ING Real Estate 是一家跨國房地產投資者，商業慣常做法是於可量化其投資回報時隨即退出發展項目，而毋須等到整個房地產項目竣工以及松江復地清盤。本次收購使荷蘭地產投資可退出已開發完畢之項目，亦可與 ING Real Estate 保持良好的戰略夥伴關係。此外，股權轉讓協議之條款乃按公平原則磋商後達成，為公平合理，並為正常商業條款。董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立股權轉讓協議乃符合本集團及股東之整體利益。

#### (B) 收購上海柏斯置業有限公司（「柏斯」）股權

於二零零五年十一月三十日，本公司擁有 98.9% 權益的附屬公司上海新遠房地產開發有限公司（「新遠」）與上海滬莘房地產開發有限公司（「滬莘」）訂立股權轉讓協議，收購柏斯 30% 的股權，對價為人民幣 15,000,000 元。新遠亦於同日與滬莘訂立代償協議，據此，新遠同意為柏斯向滬莘支付代償款項人民幣 142,580,000 元。該交易以本集團自有資金撥付。

完成該等交易前，本公司及滬莘分別持有柏斯 70% 及 30% 的權益。滬莘為本公司附屬公司之主要股東，故根據上市規則其為本公司之關連人士。完成該等交易後，新遠擁有柏斯 30% 的股權，因此柏斯成為本公司之全資附屬公司。

本集團認為，由於目前上海物業市場正在進行整合，通過此項收購，本集團能以合理的價格增加在上海之土地儲備，為將來本集團在上海的發展做好準備，故該等交易符合本公司及其股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）確認，股權轉讓協議及代價協議的條款均屬公平合理，且符合本公司全體股東利益。

### 持續關連交易

誠如本公司招股章程所披露，下文載列了本集團已獲聯交所之豁免函或依照上市規則披露要求豁免遵守獨立股東批准規定之持續關連交易概要：

### (C) 物業包銷協議

於二零零二年八月，本公司之附屬公司上海策源置業顧問有限公司（「策源顧問」）與上海復鑫房地產開發有限公司（「復鑫」）訂立物業包銷協議，根據該協議，策源顧問同意根據該協議訂立之包銷價格包銷古北新城（東塊）之住宅單元。有關古北新城（東塊）及該物業包銷協議之條款詳情，已於招股章程中披露。

根據該物業包銷協議，古北新城（東塊）第一期之包銷期由二零零二年十月至二零零四年一月。於二零零三年底，第一期住宅單元中約 99% 已售出，餘下建築面積約 538.5 平方米之 5 個單元在包銷期結束時尚未售出。於本年度，策源顧問與復鑫之間未發生該物業包銷協議所述之交易。

復鑫之股權由本公司發起人之一之上海新長寧及本公司同比例持有。因此，根據上市規則復鑫被視為本公司之關連人士。

#### (D) 租賃協議

於二零零四年十一月十八日，本公司與復星醫藥訂立了一項辦公室租賃協議（「該辦公室租賃協議」）。根據該辦公室租賃協議，復星醫藥同意將復星商務大廈5至7樓總面積約為5,125.05平方米之辦公場所（「該辦公場所」）出租予本公司，年期自二零零四年十一月一日起為期三年。本公司按辦公室租賃協議應付之租金為每平方米人民幣2.0元之日租，及每日支付每平方米人民幣1.9元之物業管理費及其他雜費。

於年內，本公司按辦公室租賃協議向復星醫藥所支付之租金計約人民幣7,230,000元。

復星醫藥是上海復星高科技（集團）有限公司（「復星高科技」）之附屬公司，而復星高科技是本公司之大股東，截至二零零五年十二月三十一日止，其持有本公司50.64%之股權。根據上市規則，復星醫藥視為本公司之關連人士。

#### (E) 給予南京大華投資發展有限公司（「南京大華」）之股東貸款

於年內，本公司向南京大華提供免息並須於要求時償還之股東貸款（「該股東貸款」）。該股東貸款乃按本公司佔南京大華

之股權比例提供，其目的是為南京大華之物業開發提供資金。截至二零零五年十二月三十一日止，本公司提供予南京大華之股東貸款計人民幣76,033,169元。

南京大華是本公司之發起人及股東大華之附屬公司。南京大華根據上市規則視為本公司之關連人士。

上文(C)段所述之關連交易已獲聯交所有關遵守上市規則關於須獲得獨立股東批准要求之豁免函，但須在本公司年報內披露。

上文(D)及(E)段所述之持續關連交易根據上市規則第14A.34條免除獨立股東之批准，但須在本公司之年報內披露。

獨立非執行董事已審閱上述(C)、(D)及(E)段所述之持續關連交易並確認該等關連交易為：

- (i) 按本集團一般及日常業務過程訂立；
- (ii) 按一般商業條款（如有可予比較的交易）進行或，倘若並無足夠可比較之交易以判斷

該等協議是否按一般商業條款進行，則按對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或（倘若適用）獨立第三方所提供之條款進行；

- (iii) 按規管該等交易之協議條款訂立，就本公司股東而言為公平合理；及
- (iv) 上述(C)段所述之持續關聯交易之全年總額均未超過聯交所授予之豁免函所載之建議年度限額。

本公司之核數師安永會計師事務所已審閱上文(C)、(D)及(E)段所述之持續關連交易，並在給董事會之確認函（副本已呈交聯交所上市部門）中確認該等持續關連交易：

- (i) 已獲得董事會批准；
- (ii) 按規管該等交易之協議條款訂立；倘若無該等協議，則按不遜於獨立第三方可取得或提供（倘若適用）之條款訂立；及
- (iii) 該上文所述之持續關連交易之年度總額均未超過聯交所授予之豁免函所載之建議年度限額。

## 資產負債表期後事項

重要資產負債表期後事項之詳情載於財務報表附註 31。

## 符合上市規則《企業管治常規守則》之守則條文

董事確定本公司於截止二零零五年十二月三十一日年度內所有時間均遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》之守則條文。

## 審計師

本年度按《國際財務報告準則》編製的財務報告由安永會計師事務所審計，按《中國公認會計準則》編製的財務報告由安永華明會計師事務所審計。在即將舉行的股東周年大會上，將提呈繼續委任安永會計師事務所及安永華明會計師事務所分別為本公司二零零六年度的國際和國內審計師之決議。

承董事會命

董事長

中國·上海

二零零六年三月二十三日