

# 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)

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度業績公佈

### 摘要

#### 截至二零零六年十二月三十一日止年度業績

營業額	+23.1%至人民幣2,533百萬元(二零零五年：人民幣2,057百萬元)
毛利	+14.4%至人民幣966百萬元(二零零五年：人民幣845百萬元)
本公司股東應佔純利	-14.1%至人民幣481百萬元(二零零五年：人民幣561百萬元)
撇除負商譽及額外計提土地增值稅之影響後的本公司股東應佔純利	+74.0%至人民幣599百萬元(二零零五年：人民幣344百萬元)
每股盈利	人民幣0.194元(二零零五年：人民幣0.241元)
已派發每股中期股息	人民幣0.05元(二零零五年：人民幣0.07元)
建議每股末期股息	人民幣0.04元(二零零五年：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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度(「年內」、「報告期內」)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2,532,733,000元及人民幣481,361,000元，較上年度分別增加23.1%及下降14.1%。

在二零零六年六月十五日舉行之股東周年大會上，股東授權董事會提議並批准分配二零零六年度中期股息。董事會已通過決議向截至二零零六年九月二十九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)分派截至二零零六年六月三十日止六個月期間每股人民幣0.05元的中期股息(二零零五年中期股息：人民幣0.07元)。

董事建議向截至本公司二零零七年六月二十八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元的二零零六年度末期股息(二零零五年末期股息：人民幣0.04元)。上述截至二零零六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股東周年大會(「股東周年大會」)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

		二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
	附註		
營業收入	3	2,532,733	2,057,295
銷售成本		<u>(1,566,597)</u>	<u>(1,212,547)</u>
毛利		966,136	844,748
其它收入及收益	3	204,095	306,820
銷售開支		(146,087)	(116,200)
行政開支		(160,857)	(128,922)
其它開支		(5,189)	(19,146)
融資成本	4	(9,981)	(486)
應佔聯營公司之溢利減虧損		<u>112,884</u>	<u>2,996</u>
除稅前溢利		961,001	889,810
稅項	5	<u>(462,615)</u>	<u>(221,163)</u>
溢利		<u>498,386</u>	<u>668,647</u>
本公司股東應佔之溢利		481,361	560,553
少數股東權益		<u>17,025</u>	<u>108,094</u>
		<u>498,386</u>	<u>668,647</u>
股息	6		
中期股息		126,465	164,737
建議派發末期股息		<u>101,172</u>	<u>94,135</u>
		<u>227,637</u>	<u>258,872</u>
每股盈利－基本(人民幣元)	7	<u>0.194</u>	<u>0.241</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		93,066	37,415
投資性物業		446,000	—
商譽		32,664	32,401
遞延稅項資產		111,346	21,359
於聯營公司之權益		193,688	219,435
可供出售之投資		250	250
預付收購款		111,742	—
開發中物業		3,888,036	2,680,118
<b>非流動資產合計</b>		<b>4,876,792</b>	<b>2,990,978</b>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		1,164,624	894,743
受限制之銀行存款		26,099	28,292
預繳稅金		63,993	62,648
應收賬款	8	138,375	94,456
預付款項、按金及其它應收款項		228,923	284,428
應收關聯公司款項		242,211	222,406
應收控股公司款項		117,746	—
待售已落成物業		791,097	536,211
開發中物業		4,105,695	4,913,684
<b>流動資產合計</b>		<b>6,878,763</b>	<b>7,036,868</b>
<b>流動負債</b>			
計息借款		1,100,730	527,500
應付賬款及票據	9	882,232	1,644,028
預收賬款		1,442,713	1,306,028
應計負債及其它應付款項		544,224	615,560
應交稅金		353,976	77,376
應付關聯公司款項		137,179	50,798
<b>流動負債合計</b>		<b>4,461,054</b>	<b>4,221,290</b>

	二零零六年度 附註 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
流動資產淨額	2,417,709	2,815,578
總資產減流動負債	7,294,501	5,806,556
非流動負債		
計息借款	1,961,731	1,833,230
關聯公司借款	150,487	—
遞延稅項負債	301,874	219,308
非流動負債合計	2,414,092	2,052,538
淨資產	4,880,409	3,754,018
權益		
本公司股東應佔之權益：		
股本	505,861	470,677
儲備	3,913,890	2,866,691
建議之末期股息	101,172	94,135
	4,520,923	3,431,503
少數股東權益	359,486	322,515
權益合計	4,880,409	3,754,018

賬目附註：

## 1. 編製基準

- 1.1 上海復地(集團)股份有限公司的綜合財務報表乃按國際財務報告準則、香港公司條例(「公司條例」)之披露要求及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)編製。除持有待售之投資價值計量外，該等財務報表乃按歷史成本基礎編製。該等財務會計報表以人民幣呈報。除特別指明外，所有涉及金額均以約合人民幣千元列示。
- 1.2 本集團尚未於該等財務報表中採用下述與本集團之財務報表相關之新頒佈及修訂但尚未生效之國際財務報告準則。若無特別說明，該等國際財務報告準則將於二零零七年一月一日以後年度採用：

國際會計準則第1號(經修訂)	資本之披露
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露
國際財務報告準則第8號	經營分部(由2009年1月1日起或以後的年度期間生效)
國際財務呈報詮釋第8號	國際財務呈報準則第2號(由2006年5月1日起或以後的年度期間生效)
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具(由2006年6月1日起或以後的年度期間生效)
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值(由2006年11月1日起或以後的年度期間生效)
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務呈報準則第2號－集團及庫存股份交易(由2007年3月1日起或以後的年度期間生效)
國際財務呈報詮釋第12號	服務特許權協議(由2008年1月1日起或以後的年度期間生效)
國際會計準則第23號(修訂)	借貸成本(由2009年1月1日起或以後的年度期間生效)

國際會計準則第1號(修訂)適用於二零零七年一月一日或之後開始的年度會計期間。修訂後的準則將影響如下事項的披露：本集團管理資本控制的目標、政策及程序等非量化資料，本公司視為資本的量化資料，對任何資本要求的遵循情形，以及任何不合規情況的後果。

國際財務報告準則第7號適用於二零零七年一月一日或之後開始的年度會計期間。此準則要求報告披露達到報表使用者評估本集團金融工具的重要性及該金融工具的性質及衍生之風險的要求，同時亦滿足國際會計準則第32號的披露要求。

國際財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日起或以後的年度期間。該準則要求主體報告其可報告分部的財務和描述性信息，包括分部提供之產品與服務，運營之區域，以及來自集團主要客戶之收入。該準則將取代《國際會計準則第14號－分部報告》。

除上文所述者外，本集團預期採納上文所列之其它已頒佈準則將不會對本集團於初次應用期間之財務報告構成任何重大影響。

## 2. 分類資料

截至二零零六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、其它收入及收益

收入及其它收益之分析如下：

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
物業銷售收入	2,573,801	2,105,841
物業代理及中介費	95,142	58,575
物業銷售策劃及廣告費	7,364	13,240
物業管理收入	5,064	1,883
投資物業租金收入	3,100	—
建築工程監理費	922	973
	<hr/>	<hr/>
	2,685,393	2,180,512
減：營業稅及政府附加費	(152,660)	(123,217)
	<hr/>	<hr/>
營業收入	2,532,733	2,057,295
	<hr/>	<hr/>
政府津貼	43,304	51,575
利息收入	7,648	1,771
雜項租金收入	640	3,763
確認為收入之負商譽	—	216,252
投資性物業之公允價值調整	130,651	—
處置附屬公司部分權益收益	3,289	32,560
處置一家聯營公司收益	17,950	—
其它	613	899
	<hr/>	<hr/>
其它收入及收益	204,095	306,820
	<hr/>	<hr/>
收入及其它收益合計	<u>2,736,828</u>	<u>2,364,115</u>

#### 4. 融資成本

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
銀行貸款利息，全部須於五年內償還	197,133	82,337
免息關聯公司借款之名義利息	4,323	—
銀行貸款利息合計	<u>201,456</u>	<u>82,337</u>
減：資本化利息		
— 銀行貸款	(190,054)	(82,092)
— 免息關聯公司借款之名義利息	(2,812)	—
資本化利息合計	<u>(192,866)</u>	<u>(82,092)</u>
	<u>8,590</u>	<u>245</u>
其它融資成本：		
匯兌損失	1,312	133
銀行手續費及其它	79	108
融資成本合計	<u><u>9,981</u></u>	<u><u>486</u></u>

#### 5. 稅項

截至二零零六及二零零五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：

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
即期稅項		
— 企業所得稅	261,689	211,630
— 土地增值稅	248,681	30,892
遞延稅項	<u>(47,755)</u>	<u>(21,359)</u>
所得稅開支	<u><u>462,615</u></u>	<u><u>221,163</u></u>

本集團之主要經營業務於中國境內進行，除其位於上海浦東新區之三間附屬公司及位於海南經濟特區之二家附屬公司乃按15%的優惠稅率計徵所得稅外，本集團之其它附屬公司、聯營公司及兩間共同控制實體均須按33%的稅率計徵所得稅。

根據相關地方稅務局的通知，本集團於二零零四年開始按本集團持有物業之銷售及預售收入的1%至3%徵收土地增值稅。除該等已支付之土地增值稅外，於以前年度，本集團並未自相關稅務主管機關接獲其它關於繳納土地增值稅的通知。本公司董事認為除已繳納之土地增值稅外，主管稅務機關不太可能徵收額外的土地增值稅。因此，於以前年度本集團未就土地增值稅做出額外的撥備。

年內，本集團已按照對相關土地增值稅法及條例的最新瞭解，對相關物業銷售收入作出人民幣234,588,000元的額外土地增值稅撥備。

根據本公司與控股公司—上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)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，復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所產生之潛在土地增值稅超過按1%-3%預繳部分(扣除相關所得稅後)作出彌償。於二零零六年十二月三十一日，按照該協議，本集團應從復星高科技收取人民幣117,746,000的稅務彌償。

## 6. 股息

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
中期股息：		
每股普通股人民幣0.05元(二零零五年度：人民幣0.07元)	126,465	164,737
二零零六年度發行新股除權之影響	7,037	—
擬派末期股息：		
每股普通股人民幣0.04元(二零零五年度：人民幣0.04元)	101,172	94,135
	<u>234,674</u>	<u>258,872</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481,361,000元(二零零五年度：人民幣560,553,000元)除以年度內平均發行在外之2,480,627,000股(二零零五年度：2,328,884,000股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至二零零六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：

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
6個月內	138,375	75,865
6個月至1年	—	18,591
	<u>138,375</u>	<u>94,456</u>

本集團之應收賬款以人民幣記錄，應收賬款之賬面值與其公平值相當。

## 9. 應付賬款及票據

應付賬款及票據之帳齡分析如下：

	二零零六年度 人民幣千元	二零零五年度 人民幣千元
6個月內	638,568	1,354,066
6個月至1年	42,995	69,272
1年以上	200,669	220,690
	<u>882,232</u>	<u>1,644,028</u>

應付賬款之賬面值與公平值相當。

## 10. 比較數字

若干比較數字已重新編排，以符合本年度之呈報形式。

### 業務回顧

二零零六年，中國政府進一步實施宏觀調控，為穩定房地產市場起到了一定的作用。同時也為房地產市場的健康持續發展奠定了良好的基礎，我們基於對中國房地產市場長期看好的基本判斷，積極推進本集團房地產業務的發展。

報告期內，本集團業績保持穩定增長，主要業績體現在以下幾方面：

### 項目發展

報告期內，本集團相繼有33項項目(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2,754,897平方米(上海以外城市約佔58%)，較去年同期約增長33.5%(二零零五年：2,063,391平方米)。

報告期內，新開工9項項目，新開工建築面積約為944,502平方米(其中上海以外城市約佔70%)，較去年同期約減少18%(二零零五年：1,156,491平方米)。

報告期內，13項項目實現落成，落成總建築面積約為1,109,653平方米，較去年同期約增長202%(二零零五年：367,688平方米)，其中可售面積1,049,826平方米，2006年度入賬面積為875,532平方米，此入賬面積較去年同期約增長169%(二零零五年：325,320平方米)。

## 二零零六年度入帳項目

序號	地區	項目	地址	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	已入賬面積 (平方米)	集團權益 (%)
1	上海	復地太陽城 (二期B-1)	上海市普陀區古浪路8號	12,075	12,075	11,374	100.00
2		復地雅園(一期)	上海市黃浦區復興東路29號	16,026	15,039	14,896	88.00
3		復地愛倫坡 (二期A)	上海市松江區九亭鎮 涇亭南路599弄	58,609	55,852	53,699	100.00
4		復地翠堤苑	上海市松江區文翔路3688弄	44,126	43,432	31,659	100.00
5		復地北橋城 (一期A)	上海市閔行區都市路399號	110,757	105,378	82,024	100.00
6		帕緹歐香苑 (一期A)	上海市青浦區 外青松公路6666弄	38,224	38,224	29,057	55.00
7		錦繡華城 (四、五、七期)	上海市浦東新區 錦繡路3336弄	176,119	168,620	168,620	40.00
8	北京	玉泉新城(一期)	北京市石景山區玉泉路	112,271	103,122	96,265	30.00
9		玉泉新城 (二期B)	北京市石景山區玉泉路	108,093	108,093	108,093	30.00
10	武漢	翠微新城 (一期C、二期-1)	武漢市漢陽區 翠微橫路16號	179,530	176,124	150,349	60.00
11	南京	南京錦繡華城 (A塊一、二期)	南京市浦口區 浦珠北路59號	89,638	73,786	73,062	38.00
12	無錫	復地新城 (一期A)	無錫市惠山區 政和大道99號	20,341	20,341	19,833	50.00
13	重慶	金韻天城 (A塊一期)	重慶市經開區 金渝大道81號	143,844	129,740	11,385	100.00
14		以前年度竣工項目				25,216	
		合計		1,109,653	1,049,826	875,532	

註： 含本集團擁有股權的合資公司項目

## 物業銷售

於報告期內，本集團全年實現物業銷售面積約為728,544平方米(含本集團擁有股權的合資公司項目)，較去年同期約增長71%(二零零五年：425,536平方米)。

本集團積極開拓中國內地九個城市房產開發業務。於報告期內，六個城市已開始銷售物業，分別為上海、北京、重慶、江蘇省的南京及無錫、湖北省的武漢。其銷售總建築面積分別約為346,704平方米、136,141平方米、11,385平方米、122,449平方米、15,944平方米、89,526平方米及其他物業6,395平方米。

### 二零零六年度簽約售出面積

地區	項目名稱	簽約面積 (平方米)	集團權益 (%)
上海	復地愛倫坡(二期)	8,870	100.00
	復城國際(復地復城)	4,708	75.00
	復地北橋城(一期)	73,402	100.00
	復地翠堤苑	10,286	100.00
	錦鏞華城(四、五期)	23,960	40.00
	頤和華城(三期B-1、四期)	47,986	50.00
	遠景佳苑(三期)	11,337	60.00
	復地雅園(二期)	18,552	88.00
	帕緹歐香苑(一期A、B)	65,832	55.00
	古北新城(東塊二期)	49,590	50.00
	寶山國際鋼鐵物流服務業基地(一期) <sup>*1</sup>	32,181	50.00
	上海匯總	346,704	47.6%
北京	玉泉新城(一期)	7,246	30.00
	玉泉新城(二期B) <sup>*2</sup>	108,093	30.00
	新天嘉園	20,802	98.40
	北京匯總	136,141	18.7%

南京	復地朗香別墅(二期)	10,934	100.00
	南京錦銹華城(A塊、B塊)	111,515	38.00
無錫	復地新城(一期)	15,944	50.00
武漢	翠微新城(北塊三期)	5,107	60.00
	翠微新城(南塊一、二期、別墅)	84,419	60.00
重慶	金韻天城(一期)	11,385	100.00
	其他項目	6,395	
總計		728,544	

註： 含本集團擁有股權的合資公司項目

備註：\*1 截至二零零六年十二月三十一日，上海寶山國際鋼鐵物流服務業基地企業的工商變更手續尚在進行之中

\*2 北京玉泉新城(二期B)是土地一級開發銷售面積

## 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，報告期內，策源顧問累計代理銷售的非本集團開發的物業總建築面積約達251,624平方米，較去年同期約增長37%(二零零五年：183,900平方米)。

## 土地儲備

報告期內，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85萬平方米。年內增加的土地儲備除了住宅用地外，還增加辦公、商業及酒店用地。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。

## 二零零六年內新增加的項目儲備

項目	預計建築面積 (平方米)	集團權益 (%)	權益面積 (平方米)
上海寶山國際鋼鐵物流服務業基地*1	262,815	50.00	131,408
重慶金山國際商務中心	37,500	100.00	37,500
杭州九堡項目	420,170	100.00	420,170
北京萬豪中心*2	130,664	33.00	43,119
合計	851,149		632,197

備註：\*1 截至二零零六年十二月三十一日，上海寶山國際鋼鐵物流服務業基地企業的工商變更手續尚在進行之中

\*2 截至二零零六年十二月三十一日，北京萬豪中心項目，本公司已簽訂合作協議，尚待完成有關股權轉讓的批准及工商變更登記手續

加上本集團已有的土地儲備，於二零零六年十二月三十一日，本集團共擁有總建築面積559萬平方米的土地儲備，位於上海、南京、無錫、武漢、重慶、北京、天津、海口及杭州。

#### 土地儲備和在建項目(截至二零零六年十二月三十一日)

地區	總建築面積約數 (平方米)			總建築面積約數 (平方米)		
	總建築面積約數 在建		總建築面積約數 未建		權益後	
	權益前	權益後	權益前	權益後		
上海	1,730,834	1,149,188	711,371	451,971	1,019,463	697,217
南京	1,459,882	600,734	450,485	187,020	1,009,397	413,714
無錫	508,920	254,461	74,385	37,193	434,535	217,268
武漢	27,340	16,404	27,340	16,404	—	—
重慶	683,656	683,656	—	—	683,656	683,656
北京	469,391	376,003	381,665	289,821	87,726	86,182
天津	151,600	113,700	—	—	151,600	113,700
海口	133,437	133,437	—	—	133,437	133,437
杭州	420,170	420,170	—	—	420,170	420,170
合計	<u>5,585,230</u>	<u>3,747,753</u>	<u>1,645,246</u>	<u>982,409</u>	<u>3,939,984</u>	<u>2,765,344</u>

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

#### 國際合作

報告期內，本集團積極推進與外資的合作，年內有位於上海、無錫和天津的共四個項目處於合作中。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。

年內，本集團與加拿大著名投資基金Caisse de dépôt et placement du Québec的房地產投資集團Cadim簽約合作開發無錫復地新城項目。

年內，本集團與美國世邦魏理仕投資公司(CB Richard Ellis Investors)簽約合作開發天津環貿商務中心(又名北洋大廈)項目。

## 未來展望

- 建議發行A股以拓寬融資渠道。

現時中國政府鼓勵海外上市的中國公司回歸A股，因此，集團建議發行A股，募集的資金將壯大本公司的資金實力。

- 2007年計劃通過收購或拍賣方式增加新的土地儲備總可建面積達150萬-200萬平方米。

集團看好中國房地產市場未來的增長，集團計劃加快土地儲備的更新，以維持可供開發4-5年的水平。

- 鞏固已有9個城市的房地產開發地位。

集團經過兩年的全國化擴張戰略，集團現已進入了中國內地主要的9個城市的房地產市場，全國化戰略佈局已初步完成。2007年集團主要是鞏固現有市場及投資新的項目。

- 加快項目發展和資產周轉速度。

集團應繼續堅持「快速周轉」及「規模擴張」的開發經營模式。

- 擴大與投資基金的合作，建立新的房地產開發管理模式。

集團與境外投資基金的合作不僅獲得了股權投資的收益，更加速了集團自有資金的周轉。

- 在房地產行業整合過程中，關注更多的收購、兼併機會。

中國政府連續實施的宏觀經濟調控加速了房地產行業的整合進程，中小企業正在逐步退出市場，收購兼併的機會大量涌現。集團將積極發現其中的投資機會，並借此獲取更快的成長。

## 財務分析

### 1. 收入與經營業績

二零零六年度，本集團共錄得營業額約為人民幣2,532,733,000元，與二零零五年度的人民幣2,057,295,000元比較，上升了23.1%。本集團二零零六年度毛利潤約為人民幣966,136,000，與二零零五年的人民幣844,748,000比較，增加了14.4%；本期毛利率38.1%，較二零零五年的41.1%下降了3個百分點。毛利率下降的主要原因是公司在新購買土地上開發的項目毛利率較低。二零零六年度股東應佔溢利約為人民幣481,361,000元，與二零零五年度的人民幣560,553,000元比較，下降了14.1%。股東應佔溢利下降的主要原因：一是在二零零五年度內因確認收購兩間子公司產生的負商譽增加溢利約人民幣216,252,000元，而本期內沒有發生該項收益；二是本期內除按稅務部門規定比例預繳的土地增值稅外，另計提土地增值稅撥備234,588,000元。若撇除額外計提土地增值稅之影響計人民幣117,746,000元後，2006年股東應佔溢利約為人民幣599,107,000元，較2005年撇除負商譽之影響後的股東應佔溢利344,301,000元增長了74.0%。

根據本集團與控股公司－複星高科技在本集團於2004年重組上市過程中簽訂之稅務彌償協議，複星高科技將就本集團於2003年11月30日持有之物業所產生之潛在土地增值稅超過按1%-3%預繳部分(扣除相關所得稅後)作出彌償。於2006年12月31日，按照該稅務彌償協議，本公司應收復星高科技之補償款人民幣117,746,000元，計入本集團之資本公積。

根據二零零六年度本集團股份之加權股數共計2,480,627,000股計算，每股盈利為人民幣0.194元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	2006
	人民幣千元
銷售物業	2,573,801
物業代理及中介費	95,142
物業銷售策劃及廣告費	7,364
物業管理費	5,064
建築工程監理費	922
投資物業租金收入	3,100
	<hr/>
	2,685,393
減：營業稅及政府附加	(152,660)
	<hr/>
營業額	<u>2,532,733</u>

## 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。於二零零六年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約11,755,555,000元，其中流動資產達人民幣約6,878,763,000元，總負債約為人民幣6,875,146,000元，其中流動負債約為人民幣4,461,054,000元，非流動負債約為人民幣2,414,092,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約4,520,923,000元。

於二零零六年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約1,164,624,000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

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣4,147,804,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣26,099,000元的受限制銀行存款和賬面總值為人民幣446,000,000元的投資性物業已設作本集團取得金融機構信貸之抵押物。其相對應的銀行貸款總額為人民幣2,143,230,000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。於二零零六年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣1,325,788,000元。另外，本集團為銀行就給予本集團之一間合營公司的貸款提供擔保，於二零零六年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣37,500,000元。

期內，本集團為杭州大地環保有限公司（「杭州大地」）向中國工商銀行浙江省分行和交通銀行杭州分行高新支行的人民幣228,000,000貸款提供擔保。根據二零零六年八月三十日本集團與杭州大地簽署之土地動遷補償協議，本集團將於二零零七年九月之前向杭州大地支付拆遷補償款人民幣273,000,000元，其中人民幣228,000,000元用於償還杭州大地之貸款，其餘以現金方式支付。該等擔保將於本集團向杭州大地環保有限公司支付土地動遷補償費時逐筆解除。其中人民幣6,500,000元擔保款於二零零六年十二月三十一日已得到解除。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，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、或其它類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其它重大或然負債。

## 5. 承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣16,264,000元，其中人民幣約10,215,000元需於一年內支付，人民幣約3,349,000元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付，另外人民幣約2,700,000元於五年後支付。

於二零零六年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下約為人民幣2,203,583,000元。

## 6. 外幣風險

本集團主要於中國內地經營，交易主要以人民幣計值。除部分以美元計值的借款外，本集團並無其他資產或負債面臨外幣風險。因此外幣匯率波動可能影響本集團之經營結果，但董事並不預期本集團有任何重大的外幣風險，因而未通過套期保值交易規避潛在風險。

## 員工

截至二零零六年十二月三十一日，本集團共有員工1,569人（二零零五年度：1,414人），其中，本科以上622人，約佔39.6%，40歲以下員工1,304人，約佔83.1%，工程技術人員475人，約佔30.3%，經營管理人員409人，約佔26.0%。

## 股東周年大會

本公司二零零六年度股東周年大會將於二零零七年六月二十八日（星期四）舉行，股東周年大會通知將會按照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二零零七年五月二十九日（星期二）至二零零七年六月二十八日（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，須於二零零七年五月二十八日（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

報告期內，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二零零六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本集團的承擔、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，非執行董事包括丁國其先生、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

二零零七年四月十日，中國上海

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。