



## 管理層討論及分析

|          |    |
|----------|----|
| 土地儲備     | 14 |
| 地產發展     | 18 |
| 物業投資     | 26 |
| 與地產有關的業務 | 30 |
| 財務資金     | 32 |
| 顧客服務     | 34 |

- ➔ 二零零六年集團在中國內地11個城市新增土地19幅，可供發展的總樓面面積達650萬平方米
- ➔ 新進入重慶和杭州兩個城市
- ➔ 在香港新增土地1幅，可發展的樓面面積為5,600平方米
- ➔ 截止二零零六年十二月三十一日擁有可發展的總樓面面積超過1,500萬平方米

### 優質土地重要性

二零零六年集團在中國內地經濟重點發展城市或區域持續獲取優質土地資源。在中國內地共11個城市新購土地19幅，新增可供發展的總樓面面積約650萬平方米，主要分佈於廣州、深圳、蘇州、西安、南京等城市，並相繼進入了重慶、杭州兩個具有經濟增長潛力的城市。新增土地儲備地理位置優越，主要位於城市的核心區域或具有發展潛力的區域。此外，集團本年度還在香港新增購一小幅土地，可供發展的樓面面積約5,600平方米。

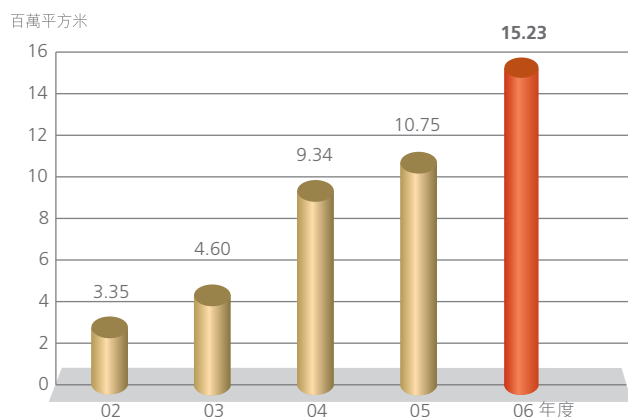
截至二零零六年十二月三十一日止，集團在中國內地、香港和澳門共16個城市/地區擁有土地儲備超過1,500萬平方米，可滿足集團未來4-5年的開發需

要。集團32%和29%的土地儲備分別位於經濟發展強勁的珠江三角洲和長江三角洲地區，10%位於具有較強經濟發展潛力的環渤海地區，在廣州地區(廣州和佛山)、蘇州、成都、北京、長春和西安等城市也擁有優質的土地資源。按樓面面積算，集團於香港和澳門的土地儲備雖然相對比較少，但都是優質的和能夠帶來不錯的回報。

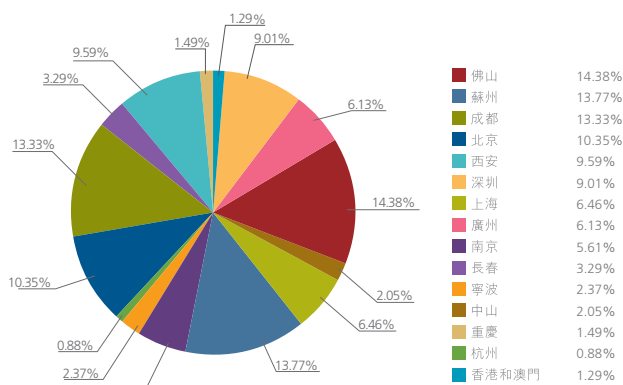
二零零七年以來，集團在長春、蘇州和香港新增了三幅土地，合計發展樓面面積約為110萬平方米，總的土地儲備增加至1,600萬平方米以上。

龐大優質的土地儲備會為集團未來業務的可持續增長奠定了資源上的基礎。

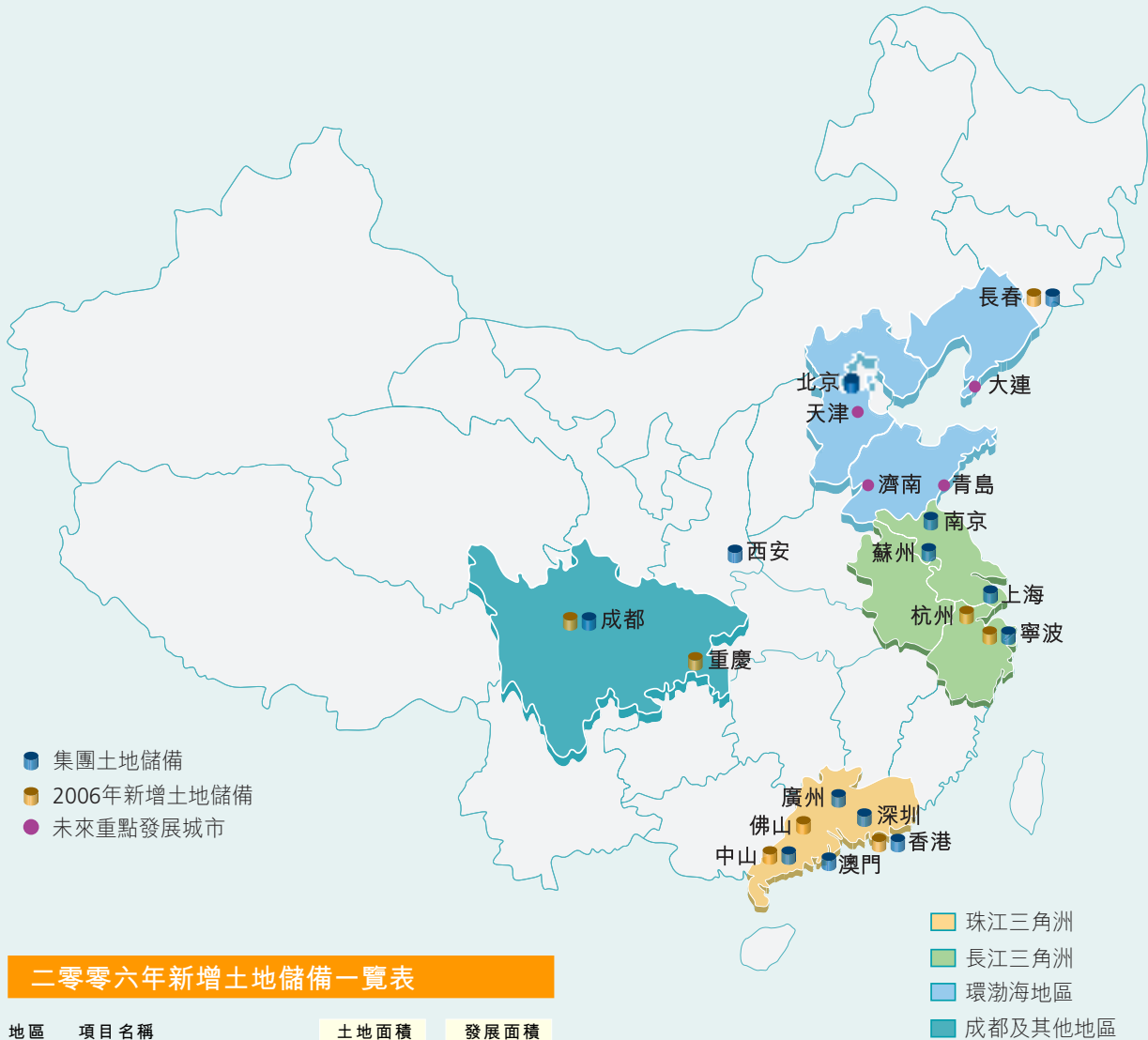
2002-2006土地儲備增長圖



本集團按地區土地儲備分佈圖(%)



# 全國性佈局的城市示意圖

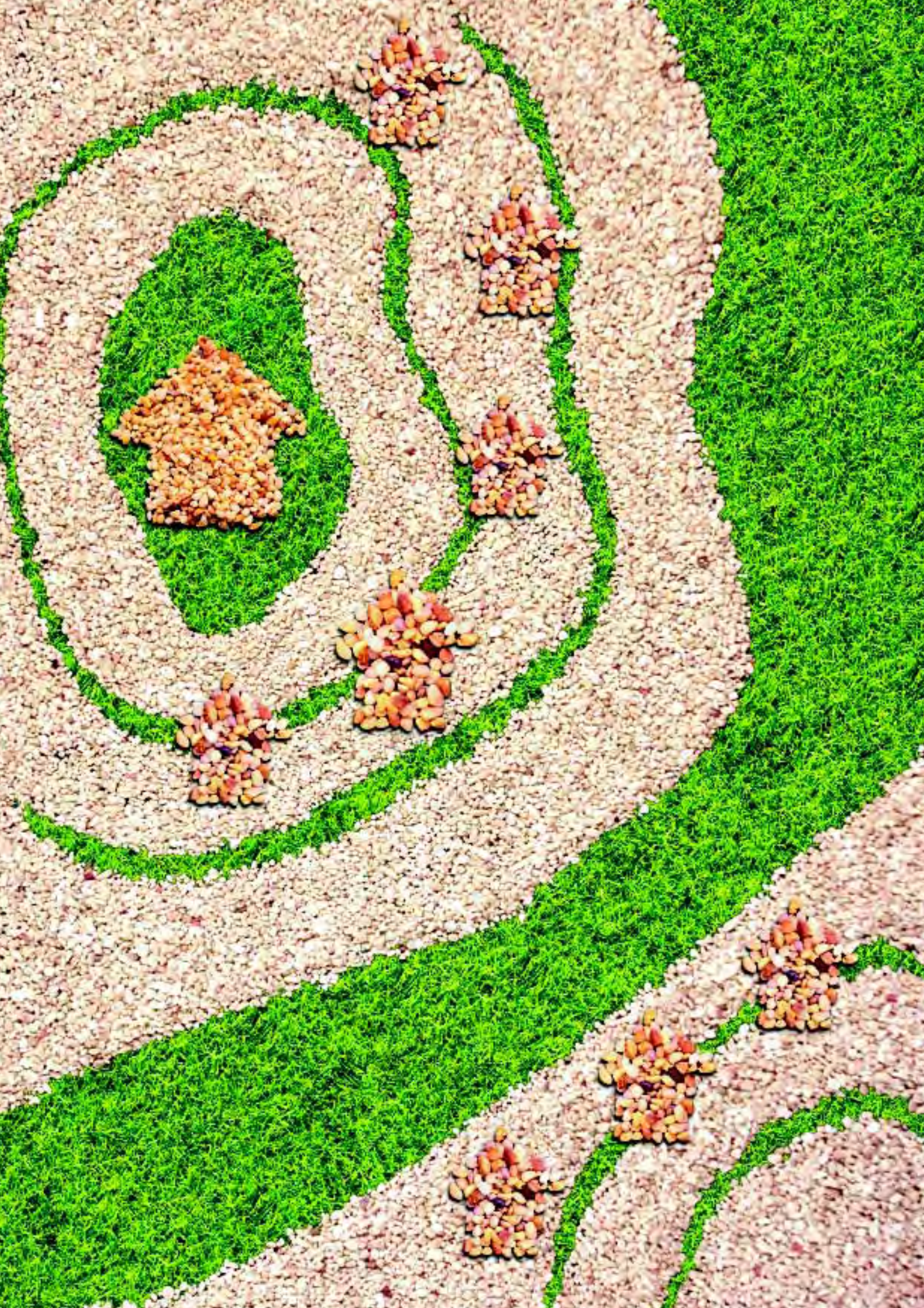


## 二零零六年新增土地儲備一覽表

| 地區 | 項目名稱            | 土地面積<br>(千平方米) | 發展面積<br>(千平方米) |
|----|-----------------|----------------|----------------|
| 蘇州 | 中海水巷鄰里7號地塊      | 267            | 312            |
|    | 中海園區8號地塊        | 108            | 177            |
|    | 中央河南側項目         | 214            | 447            |
|    | 方洲公園地塊          | 449            | 994            |
|    | 小計              | 1,038          | 1,930          |
| 長春 | 光機所地塊           | 65             | 90             |
| 北京 | 勝古三期住宅項目        | 23             | 105            |
|    | 勝古(希翰-麗堡)項目     | 57             | 280            |
|    | 小計              | 80             | 385            |
| 南京 | 鳳凰西街項目          | 170            | 681            |
|    | 東妙峰庵項目          | 22             | 112            |
|    | 小計              | 192            | 793            |
| 西安 | 曲江項目            | 303            | 653            |
|    | 新曲江項目           | 297            | 809            |
|    | 小計              | 600            | 1,462          |
| 深圳 | 龍崗奧體新城地塊        | 119            | 430            |
|    | 松崗A412-地塊       | 44             | 115            |
|    | 小計              | 163            | 545            |
| 廣州 | 佛山禪城06A地塊       | 117            | 318            |
|    | 金沙洲B3735F-01    | 78             | 190            |
|    | 金沙洲B3737F-01、03 | 49             | 106            |
|    | 小計              | 244            | 614            |
| 重慶 | 天賜龍都項目          | 127            | 227            |
| 成都 | 大源10#地塊         | 73             | 347            |
| 杭州 | 濱江區東信大道地塊       | 48             | 134            |
|    | 內地合計            | 2,630          | 6,527          |
| 香港 | 牛津道1號           | 3              | 6              |
|    | <b>總計</b>       | <b>2,633</b>   | <b>6,533</b>   |

## 集團總土地儲備一覽表

| 城市        | 樓面面積<br>(千平方米) |
|-----------|----------------|
| 北京        | 1,577          |
| 深圳        | 1,372          |
| 中山        | 311            |
| 上海        | 985            |
| 寧波        | 360            |
| 杭州        | 134            |
| 廣州        | 934            |
| 佛山        | 2,191          |
| 成都        | 2,030          |
| 長春        | 501            |
| 南京        | 854            |
| 西安        | 1,461          |
| 蘇州        | 2,098          |
| 重慶        | 227            |
| 香港        | 45             |
| 澳門        | 152            |
| <b>合計</b> | <b>15,232</b>  |



## 地產發展

集團實施全國性的品牌擴張策略，永恆追求精品。在不同的城市開發出同類檔次中最好產品，配以專業化經營管理體系，為顧客提供當地市場最優秀的產品和服務。



- ➔ 共完工入伙21個項目，入伙面積達164萬平方米
- ➔ 完工入伙項目實現總體銷售率79%
- ➔ 實現合約銷售面積172萬平方米，合約銷售額港幣142億元，分別較去年同期增長43%和50%

集團秉承「誠信卓越、精品永恆」的經營理念和專業化的管理模式，利用在中國內地強大的品牌優勢，在為客戶提供喜愛的精品樓盤的基礎上，不斷提昇物業的銷售能力和水準，提昇利潤率。集團在中國內地的地產品牌「中海地產」的品牌價值不斷得到提升。二零零六年集團榮獲中國房地產「TOP 10研究組」為中國房地產百強企業綜合實力第一名和中國房地產行業領導品牌，品牌價值高達人民幣48億元。全國工商聯和中國企業家協會評選中海地產為二零零六年度「中國25大典範品牌企業」。美國商業週刊也評選中海地產為「二零零六年度最佳中國品牌」。

二零零六年在國家宏觀調控政策的規範指導下，中國內地房地產市場總體運行趨於平穩，房價的增幅有所回落，宏觀調控初見成效。集團從事地產發展的主要地區和城市的市場運行良好，市場需求繼續保持旺盛。

本年度集團房地產銷售表現理想，共完成銷售額港幣142億元，較二零零五年增長50%，售出物業之樓面面積172萬平方米，較上年增長了43%。其中，內地地區的物業銷售額為港幣128億元，佔總銷售額的90%，比二零零五年增長71%。銷售的樓面面積為167萬平方米，比去年增長48%；港澳地區的物業銷售也取得了較大增長，本年度完成合約銷售額港幣14億元，佔總銷售額的10%，主要為澳門地區寰宇天下項目的銷售。



寧波中海東湖觀邸首天推售場面火爆，一天累計合約額逾2.7億元，創造了寧波房地產市場的「中海奇跡」。

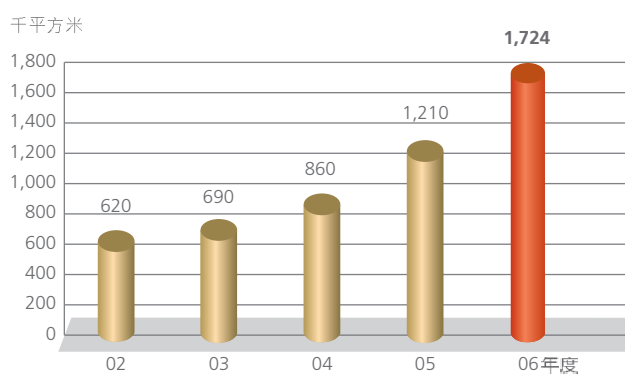


深圳香蜜湖1號於逆勢中走高，其高端精品形象深獲社會各界的認同與追捧。

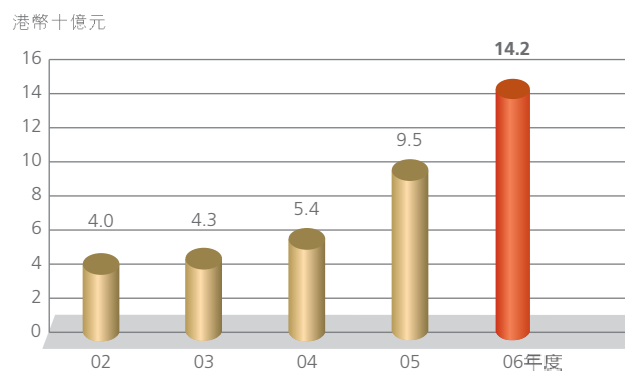
## 項目發展情況

集團於本年度共完工入伙21個項目，總完工入伙的樓面面積為164萬平方米，絕大部分為住宅物業，年底時已售出79%。集團計劃在二零零七年內完工30個項目，完工面積255萬平方米，比二零零六年增加56%。其中，中國內地完工面積240萬平方米，港澳地區完工面積15萬平方米。集團繼續追求永恆「精品」的產品戰略，實施嚴格項目管理和成本控制，以提升項目的發展速度和產品的質素。集團收購華藝設計顧問有限公司和中海物業管理有限公司，並進行有效經營整合後，已形成從產品設計定位、開發、銷售、物業管理、客戶服務等完整的一條龍業務鏈，能為顧客提供全方位，綜合性的卓越服務，創造最大化的附加價值。集團將繼續鞏固其在中國內地房地產市場的領先地位，積極探索多元化的合作模式，實現持續的盈利增長。

### 2002-2006年集團銷售面積增長示意圖



### 2002-2006年集團銷售額增長圖示



位處蘇州工業園區金雞湖畔的湖濱一號，擁有優越的位置及景觀資源，迅即成為市場焦點。

二零零七年集團預計主要完工項目表

| 城市 | 項目名稱     | 完工面積 (千平方米) |
|----|----------|-------------|
| 深圳 | 香蜜湖一號    | 87          |
|    | 怡瑞山居二期   | 69          |
|    | 大山地一、二期  | 84          |
|    | 半山溪谷一期   | 21          |
| 中山 | 翠林蘭溪園二期  | 64          |
| 上海 | 中海瀛台一期   | 189         |
|    | 翡翠湖岸三期   | 11          |
| 寧波 | 東湖觀邸二期   | 94          |
| 廣州 | 璟輝華庭一期   | 86          |
|    | 錦城大廈     | 32          |
|    | 錦城南苑     | 47          |
| 佛山 | 萬錦豪園二期   | 224         |
|    | 禪城項目一期   | 60          |
|    | 金沙灣一期    | 212         |
| 北京 | 瓦爾登湖二期   | 43          |
| 成都 | 國際社區     | 366         |
|    | 龍灣半島     | 138         |
| 長春 | 萊茵東郡三期   | 66          |
|    | 水岸馨都二、三期 | 166         |
| 西安 | 曲江項目一期   | 41          |
| 南京 | 塞納麗舍二期   | 66          |
|    | 東廟峰庵     | 4           |
| 蘇州 | 湖濱一號一期   | 89          |
|    | 御湖熙岸一期   | 58          |
|    | 星湖國際一期   | 87          |
| 澳門 | 環宇天下     | 150         |
| 合計 |          | 2,554       |



中山翠林蘭溪園的別墅戶型設計簡約獨特，為買家提供另類的優質選擇。



上海中海瀛台的會所設施齊備，集消閒、運動、商務於一身。



## 主要發展中項目的介紹



### 北京：瓦爾登湖

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 佔地面積：     | 52.73萬平方米                        |
| 可發展的樓面面積： | 13.90萬平方米                        |
| 單位數目：     | 276套                             |
| 預計完工日期：   | 2008年8月                          |
| 項目簡短介紹：   | 位於北京市昌平區。為獨棟別墅項目。分三期開發，計劃發展期為6年。 |



### 佛山：萬錦豪園

|           |  |
|-----------|--|
| 佔地面積：     | 27萬平方米                                 |
| 可發展的樓面面積： | 72.70萬平方米                              |
| 單位數目：     | 3,700套                                 |
| 預計完工日期：   | 2009年10月                               |
| 項目簡短介紹：   | 位於佛山南海區千燈湖附近，為高端高層住宅產品，計劃分三期發展，發展期為6年。 |



### 深圳：大山地

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 佔地面積：     | 17.50萬平方米                          |
| 可發展的樓面面積： | 21.42萬平方米                          |
| 單位數目：     | 569套                               |
| 預計完工日期：   | 2007年10月                           |
| 項目簡短介紹：   | 位於深圳市橫崗中心區，為聯排別墅項目。分二期發展，計劃發展期為4年。 |

## 主要發展中項目的介紹



### 寧波：東湖觀邸

|           |   |
|-----------|---|
| 佔地面積：     | 33.60萬平方米                                   |
| 可發展的樓面面積： | 41.50萬平方米                                   |
| 單位數目：     | 1,506套                                      |
| 預計完工日期：   | 2009年3月                                     |
| 項目簡短介紹：   | 該項目位於寧波市東錢湖旅遊度假村，為一高端聯排別墅項目，分三期開發，計劃開發3-5年。 |



### 長春：水岸馨都

|           |  |
|-----------|--|
| 佔地面積：     | 20.92萬平方米                                |
| 可發展的樓面面積： | 31.96萬平方米                                |
| 單位數目：     | 1,996套                                   |
| 預計完工日期：   | 2008年6月                                  |
| 項目簡短介紹：   | 位於長春淨月潭經濟開發區，主要產品類型為多層住宅，分三期開發，計劃發展期為3年。 |



### 蘇州：御湖熙岸

|           |   |
|-----------|---|
| 佔地面積：     | 26萬平方米                                    |
| 可發展的樓面面積： | 32.76萬平方米                                 |
| 單位數目：     | 已經規劃的部分的部分1,354套                          |
| 預計完工日期：   | 2010年12月                                  |
| 項目簡短介紹：   | 該項目位於蘇州工業園區，為各種物業類型的高端住宅區。分五期開發，計劃發展期為4年。 |

## 主要發展中項目的介紹



### 成都：龍灣半島

|           |  |
|-----------|--|
| 佔地面積：     | 11.69萬平方米                                  |
| 可發展的樓面面積： | 38.25萬平方米                                  |
| 單位數目：     | 1,886套                                     |
| 預計完工日期：   | 2008年12月                                   |
| 項目簡短介紹：   | 位於成都市武侯區，為聯排別墅、電梯洋房和高層高端物業。分四區開發，計劃發展期為3年。 |



### 成都：國際社區

|           |   |
|-----------|---|
| 佔地面積：     | 132.4萬平方米                                   |
| 可發展的樓面面積： | 132.58萬平方米                                  |
| 單位數目：     | 8,800套                                      |
| 預計完工日期：   | 2008年11月                                    |
| 項目簡短介紹：   | 位於成都市金牛區，為多層、小高層和高層多類高端住宅物業。分12個地塊，計劃發展期7年。 |



### 廣州：環輝華庭

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 佔地面積：     | 22.30萬平方米                            |
| 可發展的樓面面積： | 20.80萬平方米                            |
| 單位數目：     | 1,130套                               |
| 預計完工日期：   | 2008年12月                             |
| 項目簡短介紹：   | 位於廣州市海珠區珠江新城，為高層、高端住宅。分兩期開發，計劃發展期3年。 |

