

天津 重慶 武漢 無錫 南京 杭州



武漢翠微新城



南京復地朗香別墅



無錫復地新城

復地目前已進入的主要城市，如天津、重慶、武漢、無錫、南京和杭州等，在二零零六年的表現各不相同。

	天津		重慶		武漢		無錫		南京		杭州	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
商品住宅銷售面積 (萬平方米)	1,332.5	5.6%	2,022.8	13.0%	906.7	8.7%	327.9	9.0%	932.4	4.5%	679.3	-38.7%
商品住宅新開工 面積(萬平方米)	1,534.8	18.5%	2,176.8	19.2%	968.1	-7.6%	423.1	-3.0%	—	—	712.4	-27.6%
十二月城市住宅價格指數 ¹	1,189	21.0%	622	5.2%	655	14.8%	4,315 ²	4.2% ²	4,497 ³	1.5% ³	1,291	-2.0%

註：

- 十二月城市住宅價格指數，反映各城市月度房屋銷售價格的走勢。數據來源：搜房中國指數研究院。
- 無錫市二零零六年全年住宅平均銷售價格及漲幅。數據來源：無錫市房產管理局。
- 南京市二零零六年全年住宅平均銷售價格及漲幅。數據來源：南京市房地產管理局。



▲ 在重慶復地上城會所長廊鳥瞰高爾夫球場美景

“ 緊臨高爾夫球場，
景觀視野開闊，擁有
風景，更擁有健康 ”



重慶復地上城

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，新開工九項項目，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）。

二零零六年度開發項目

序號	地區	項目	地址	總建築面積 (平方米)	集團權益 (%)	備註
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	100.00	完工
2		復地太陽城(二期B-2)	上海市普陀區古浪路8號	5,493	100.00	在建
3		復城國際(復地復城)	上海市虹口區曲陽路910號	151,818	75.00	在建
4		復地雅園(一期)	上海市黃浦區復興東路29號	16,026	88.00	完工
5		復地雅園(二期)	上海市黃浦區復興東路29號	25,313	88.00	在建
6		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	100.00	完工
7		復地翠堤苑	上海市松江區文翔路3688弄	44,126	100.00	完工
8		復地北橋城(一期A)	上海市閔行區都市路399號	110,757	100.00	完工
9		復地北橋城(一期B)	上海市閔行區都市路399號	83,016	100.00	新開工
10		帕緹歐香苑(一期A)	上海市青浦區外青松公路6666弄	38,224	55.00	完工
11		帕緹歐香苑(一期B)	上海市青浦區外青松公路6666弄	81,345	55.00	在建
12		古北新城(東塊二期)	上海市閔行區吳中路511弄	60,612	50.00	在建
13		錦繡華城(四、五、七期)	上海市浦東新區錦繡路3336弄	176,119	40.00	完工
14		頤和華城(三期A、四期)	上海市普陀區武威東路479弄	100,992	50.00	在建
15		頤和華城(三期B-1)	上海市普陀區武威東路479弄	46,935	50.00	新開工

序號	地區	項目	地址	總建築面積 (平方米)	集團權益 (%)	備註
16		遠景佳苑(一期5號樓)	上海市寶山區行知路380弄	3,905	60.00	新開工
17		寶山國際鋼鐵物流服務業 基地(一期)*1	上海市寶山區友誼路1578號	151,941	50.00	新開工
18	北京	新天嘉園(又名「首府」)	北京市朝陽區西大望21號	156,027	98.40	在建
19		帝景園(又名「灣流江」)(一期)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	49,909	100.00	新開工
20		復地天賦(一期)	北京市西城區東南地區F2區	45,065	96.00	新開工
21		萬豪中心*2	北京市東城區站東街	130,664	33.00	新開工
22		玉泉新城(一期)	北京市石景山區玉泉路	112,271	30.00	完工
23		玉泉新城(二期B)	北京市石景山區玉泉路	108,093	30.00	完工
24	武漢	翠微新城(一期C)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	85,794	60.00	完工
25		翠微新城(二期-1)	武漢市漢陽區翠微橫路18號	93,736	60.00	完工
26		翠微新城(二期-2)	武漢市漢陽區翠微橫路18號	27,340	60.00	在建
27	南京	復地朗香別墅(三期A)	南京市佛城西路138~158號	17,418	100.00	在建
28		復地朗香別墅(三期C)	南京市佛城西路138~158號	8,123	100.00	新開工
29		南京錦繡華城(A塊一期,二期)	南京市浦口區浦珠北路59號	89,638	38.00	完工
30		南京錦繡華城(A塊三、四、 五期, B塊, C塊, D塊)	南京市浦口區浦珠北路59號	424,943	38.00	新開工
31	無錫	復地新城(一期A)	無錫市惠山區政和大道99號	20,341	50.00	完工
32		復地新城(一期B、C)	無錫市惠山區政和大道99號	74,385	50.00	在建
33	重慶	金韻天城(A塊一期)	重慶市經開區金渝大道81號	143,844	100.00	完工
		合計		2,754,897		

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 截至二零零六年十二月三十一日，北京萬豪中心項目，復地已簽訂合作協議，但尚未完成相關過戶手續

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
	錦繡華城(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)*1	32,181	50.00
	上海匯總	346,704	47.6%

地區	項目名稱	簽約面積 (平方米)	集團權益 (%)
北京	玉泉新城(一期)	7,246	30.00
	玉泉新城(二期B) ^{*2}	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
	南京錦繡華城(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，於二零零六年內獲上海房地產 18 周年流通領域十大貢獻企業，2006 中國房地產策劃代理公司品牌價值 TOP10。

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)			
	權益前	權益後	在建		未建	
			權益前	權益後	權益前	權益後
上海	1,730,834	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	5,585,230	3,747,753	1,645,246	982,409	3,939,984	2,765,344

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。

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。

- 二零零七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 萬至 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。

- 鞏固已有九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九個城市的房地產市場，全國化戰略佈局已初步完成。二零零七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湧現。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，二零零六年股東應佔溢利約為人民幣 599,107,000 元，較二零零五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—上海復星高科技（集團）有限公司（「復星高科技」）在本集團於二零零四年重組上市過程中簽訂之稅務彌償協議，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：

二零零六年
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
	2,685,393
減：營業稅及政府附加費	(152,660)
營業額	2,532,733

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約人民幣 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，約人民幣 3,349,000 元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付，另外約人民幣 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。

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。

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%。

薪酬政策

本集團的薪資體系，參照知名諮詢公司提供的市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等諸多方面因素，福利方面則充分考慮員工的需求，提供具有市場競爭力的員工薪資和福利，充分調動企業員工的工作熱情，為集團的持續發展提供人力資源保障。

客戶服務

報告期內，本集團健全完善客服管理體系，繼續推動集團「全員服務」文化建設。全面升級復地客戶關係管理系統，保證全國一致性的服務品質。

報告期內，復地會活動：

- 三月 二零零六年復地社區植樹節
- 四月 南京復地朗香別墅舉辦業主攝影採風活動
- 五月 復地會四周年慶全國聯動活動
- 八月 復地親子夏令營綠色感恩之旅活動
- 九月 北京復地會快樂健身活動
- 十月 二零零六年復地大型籃球嘉年華
- 十一月 重慶復地會成立一周年慶典



“ 復地會以服務客戶為宗旨，致力提升客戶滿意度 ”



二零零六年復地籃球嘉年華



復地會四周年慶



復地親子夏令營—綠色感恩之旅