

本公司董事會僅此提呈董事會報告，本公司及本集團截至二零零六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

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的溢利和本公司及本集團於該日的財務狀況載於截至二零零六年十二月三十一日止財務報表內。

每股人民幣 0.05 元之二零零六年中期股息已於二零零六年十月十八日派發。

董事會建議向截至二零零七年六月二十八日止名列於本公司股東名冊之股東派發每股人民幣 0.04 元之二零零六年度末期股息。該等建議已作為一項淨利潤之分配載於在財務報表之資產負債表的權益中。

根據公司章程，應付股息將以人民幣計值並宣佈。應付之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 (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。

財務概要

本集團摘錄已審財務報表之五個財政年度的公佈業績、資產及負債和少數股東權益之概要，經適當編排後將其載入本年報之「財務概要」一節。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

物業及設備與投資物業

本集團及本公司之物業及設備與投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註 13 及附註 14。

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「管理層討論與分析」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 31。

配售新H股

於二零零六年四月三日，本公司與摩根士丹利簽訂一份股份配售協議，據此摩根士丹利（作為獨家配售代理）同意按每股 H 股 3.95 港元向投資者配售合共 175,922,000 股新 H 股（「配售股份」）（「配售」）。配售股份佔配售前已發行 H 股及本公司股本分別約 20% 及 7.48%，而佔經發行配售股份擴大後的已發行 H 股及本公司股本分別約 16.67% 及 6.96%。配售已於二零零六年四月十二日完成。經扣除配售的佣金及相關開支後，配售所得款項淨額約為 684,400,000 港元。該等款項已用於本集團房地產項目之開發。

主要股東及其它人士於股份及相關股份之權益

於二零零六年十二月三十一日，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：

股東名稱	佔該類別股本之 股份類別	佔總股本之 股份數目	概約百份比 (%)	概約百分比 (%)
復星高科技	內資股	1,458,963,765(L) (註1)	99.00	57.68
復星國際有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註2)	99.00	57.68
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註3)	99.00	57.68
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註4)	99.00	57.68
上海復星醫藥產業發展有限公司	內資股	267,217,615(L)	18.13	10.56
復星醫藥	內資股	267,217,615(L) (註5)	18.13	10.56
Capital Research and Management Company	H股	91,956,000(L)	8.71	3.64
Platinum Asset Management Limited	H股	86,256,000(L)	8.17	3.41
JPMorgan Chase & Co.	H股	82,607,700(L)	7.83	3.27
	H股	75,139,700(P)	7.12	2.97
TIAA-CREF Investment Management, LLC	H股	76,485,884(L)	7.25	3.02
T. Rowe Price International, Inc. on behalf of our advisory clients	H股	73,214,000(L)	6.94	2.89
UBS AG	H股	61,973,900 (L)	5.87	2.45
	H股	1,600,000 (S)	0.15	0.06
Wellington Management Company, LLP	H股	53,512,000(L)	5.07	2.12

附註：

- 該等1,458,963,765股股份中，1,191,746,150股股份由復星高科技直接持有，餘下267,217,615股股份被視為透過復星醫藥之全資附屬公司間接持有。
- 復星高科技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復星高科技所持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。

3. 復星國際有限公司由復星控股有限公司全資持有。
4. 復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資持有。
5. 復星醫藥持有上海復星醫藥產業發展有限公司約100%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。
6. (L)、(P)及(S)分別代表長倉，可供借出的股份及淡倉。

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及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本年報的財務報表。

可供分配之儲備

於二零零六年十二月三十一日，根據相關條例、規定及公司章程，本公司可供分配之儲備為人民幣 2,927,105,000 元（包括可能以全額支付分紅股形式分配之儲備），其中人民幣 101,172,000 元為建議之期末股息。

根據公司章程，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。

本公司於二零零六年十二月三十一日之可供分配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，於二零零六年十二月三十一日之留存溢利結餘為人民幣 302,595,000 元。另外，公司之股本儲備中人民幣 2,624,510,000 元可能以全額支付分紅股之形式分配。

慈善捐款

本集團於本年度作出之慈善捐款合計為人民幣 1,779,000 元。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之銷售額及五大建築工程承包商之付款額佔本集團於年內之總銷售額及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、其聯營公司或股東（據董事會所知持有 5% 以上本公司所發行股票）擁有本集團五大客戶及五大建築工程承包商之收益權。

董事

於年內，本公司之董事會成員如下：

執行董事

郭廣昌先生（董事長）

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

根據公司章程第 95 條，董事任期為三年。

本公司已收到蒲祿祺先生、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士之年度獨立性確認信，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。

董事酬金

董事之袍金在董事會議中由股東正式批准。董事之其它報酬由公司董事會根據各董事之職責決定。

董監事之合約的權益

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它法人團體之股份而獲益。

董監事於競爭性業務之權益

年內本公司之董監事概無從事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。

董事及監事於股份或相關股份之權益、淡倉及債券

截至二零零六年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部分所指的相聯法團）的相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部分第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所或根據《證券及期貨條例》第 XV 部分第 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	法人	1,458,963,765	57.68%

(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 已發行的 概約比例
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

於截止二零零六年十二月三十一日年度內，本公司進行了下列的關連交易，並已符合聯交所《上市規則》第 14A 章的披露規定。

本年度之關連交易

本公司於截止二零零六年十二月三十一日年度內，未發生新增的關連交易。

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：

(A) 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，於本年度，策源顧問包銷古北新城（東塊）第二期，本報告期末，第二期住宅已售出 49,589 平方米，策源顧問就此從復鑫按包銷協議，先期取得銷售代理收入人民幣 45,000,000 萬元。

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聯人士。

(B) 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（「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 2.24 元之日租，及每日支付每平方米人民幣 2.12 元之物業管理費及其它雜費。

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 8,101,914.24 元。

復星醫藥是復星高科技之附屬公司，而復星高科技是本公司之大股東，截至二零零六年十二月三十一日止，其持有本公司 47.12% 之股權。根據《上市規則》，復星醫藥視為本公司之關連人士。

(C) 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」）。該股東貸款仍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。截至二零零六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。

上市 (A) 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 (B) 及 (C) 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 (A)、(B) 及 (C) 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

- 發行對象 : 中國公眾及機構投資者（即於上海證券交易所設有 A 股帳戶的中國個人及機構投資者（包括於中國獲認可之合資格境外機構投資者）），惟根據中國法律法規禁止投資 A 股者除外。
- 面值 : 每股人民幣 1.00 元或每股人民幣 0.20 元（視乎相關政府部門的批准）
- 釐定發行價之基準 : 建議 A 股發行的發行價將按照市場行情及建議 A 股發行時中國證券市場之市況，通過市場詢價及以中國證監會認可的其他方式而釐定。因此透過 A 股發行募集資金金額，於年報日期當天尚未能確定，但該發行價將不會低於(i)本公司 A 股招股說明書正式刊登前二十個交易日公司 H 股或合併 H 股（視情況而定）平均價的 90% 或(ii)本公司 A 股招股說明書正式刊登前一個交易日收市價的 90%（以(i)及(ii)的較高者為準）。
- 發行方式 : 本次發行將透過在中國證監會批准下以網下配售予機構投資者，於網上以發行價配售，或以中國證監會認可的其它發行方式。
- 募集資金用途 :
- 1、 杭州九堡開發項目約人民幣 22 億元；
 - 2、 天津北洋大廈開發項目約人民幣 11 億元；
 - 3、 無錫復地新城開發項目約人民幣 6 億元；
 - 4、 復地北橋城開發項目約人民幣 3.3 億元。
- 募集資金將首先確保上述專案的實施，如有資金剩餘，將用於補充公司營運資金。
- 董事會獲臨時股東大會及類別股東大會授權可根據實際所募集的資金額、上述項目的進度、其他土地儲備項目的審批進展情況及相關政府部門的意見，對臨時股東大會及類別股東會批准的本次募集資金用途作出適當的調整。

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二零零六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二零零七年度的國際和國內審計師之決議。

承董事會命

董事長

郭廣昌

中國 • 上海

二零零七年四月十日