

FORTE 復地

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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

截至二零零八年十二月三十一日止年度業績

營業收入	-6.1%至人民幣3,733百萬元 (二零零七年：人民幣3,977百萬元)
毛利	+41.6%至人民幣1,773百萬元 (二零零七年：人民幣1,252百萬元)
本公司股東應佔純利	-85.7%至人民幣102百萬元 (二零零七年：人民幣711百萬元)
每股盈利	人民幣0.040元 (二零零七年：人民幣0.281元)
已派發每股中期股息	無 (二零零七年：人民幣0.025元)
擬派期末股息	每股人民幣0.02元 (二零零七年：無)

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（「本集團」）截至二零零八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。

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

		二零零八年度	二零零七年度
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	3	3,733,255	3,976,647
銷售成本		(1,959,973)	(2,724,255)
毛利		1,773,282	1,252,392
其他收入及收益	3	50,446	537,376
銷售及分銷成本		(287,970)	(284,148)
行政開支		(263,142)	(204,413)
其他開支		(335,985)	(10,274)
融資成本	4	(44,421)	(15,140)
應佔共同控制企業之溢利及虧損		(6,354)	5,406
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,222	31,270
除稅前溢利		887,078	1,312,469
稅項	5	(645,472)	(551,487)
本年溢利		241,606	760,982
本公司股東應佔之溢利		101,655	711,050
少數股東權益		139,951	49,932
		241,606	760,982
股息			
中期股息	6	—	63,233
擬派期末股息	6	50,586	—
		50,586	63,233
每股盈利－基本(人民幣元)	7	0.040	0.281

綜合資產負債表

	二零零八年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	202,187	128,113
投資物業	429,000	456,000
商譽	35,719	27,422
其他無形資產	5,780	—
遞延稅項資產	383,549	195,103
於共同控制企業之投資	629,232	377,330
於聯營公司之投資	256,278	406,519
可供出售之投資	77,018	205,787
應收借款	220,000	220,000
預付款項	1,156,383	1,427,278
開發中物業	6,718,930	6,009,593
	<hr/>	<hr/>
非流動資產合計	10,114,076	9,453,145
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
現金及現金等價物	1,213,089	2,379,169
抵押存款	19,449	2,250
可收回稅項	95,684	114,073
應收賬款	8 185,189	280,828
預付款、按金及其他應收款	569,331	1,358,749
應收關聯公司款項	454,759	368,403
應收控股公司款項	59,441	190,808
待售已落成物業	987,604	746,538
開發中物業	6,263,042	3,428,916
	<hr/>	<hr/>
流動資產合計	9,847,588	8,869,734
	<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表(續)

		二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
計息銀行借款及其他借款		2,507,736	5,301,976
應付賬款	9	1,275,421	921,406
預收賬款		2,110,091	2,610,633
應計款項及其他應付款項		447,005	351,411
應付稅項		1,191,732	838,416
應付關聯公司款項		227,368	391,544
流動負債合計		<u>7,759,353</u>	<u>10,415,386</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>2,088,235</u>	<u>(1,545,652)</u>
總資產減流動負債		<u>12,202,311</u>	<u>7,907,493</u>
非流動負債			
計息銀行借款及其他借款		5,938,232	1,886,700
關聯公司借款		152,193	147,719
遞延稅項負債		261,687	263,487
非流動負債合計		<u>6,352,112</u>	<u>2,297,906</u>
淨資產		<u>5,850,199</u>	<u>5,609,587</u>
權益			
本公司股東應佔之權益：			
股本		505,861	505,861
儲備		4,728,140	4,579,110
擬派期末股息		50,586	—
		<u>5,284,587</u>	<u>5,084,971</u>
少數股東權益		<u>565,612</u>	<u>524,616</u>
權益合計		<u>5,850,199</u>	<u>5,609,587</u>

賬目附註：

1. 編製基準

1.1 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及香港公司條例(「公司條例」)之披露要求編製。除投資物業及可供出售之投資按公平值計量外，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，所有涉及金額均以進位之最接近的人民幣千元列示。

1.2 本集團尚未於該等財務報表中採用下述新頒佈及修訂但尚未生效之國際財務報告準則。

對國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號的修訂	修訂之國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則及國際會計準則第27號 <i>合併財務報表和單獨財務報表—子公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本</i> (於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際財務報告準則第2號的修訂	修訂之國際財務報告準則第2號以 <i>股份為基礎的支付：可行權條件及取消</i> (於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務報告準則第8號	營運板塊(於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際會計準則第1號(修訂本)	財務報表的列報(於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際會計準則第23號(修訂本)	借貸成本(於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際會計準則第27號(修訂本)	合併及單體財務報表(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際會計準則第32號及 國際會計準則第1號的修訂	修訂之國際會計準則第32號 <i>金融工具：披露和列報</i> 及國際會計準則第1號 <i>財務報表的列報—可贖回金融工具及清算產生的義務</i> (於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際會計準則第39號的修訂	修訂之國際會計準則第39號 <i>金融工具：確認和計量—符合條件的被套期項目</i> (於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第13號	長期客戶優惠計劃(於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第15號	房地產建造協議(於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第16號	國外經營淨投資套期(於2008年10月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第17號	向所有者分配非現金資產(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第18號	客戶轉讓的資產(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)

1. 編製基準(續)

除上述之外，國際會計準則理事會頒佈了經修訂之國際財務報告準則* 對若干國際財務報告準則進行了修訂。除國際財務報告準則第5號於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效以外，儘管各準則存在不同的過渡期，其他修訂本於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。

* 經修訂之國際財務報告準則包含經修訂之國際財務報告準則第5號、第7號及國際會計準則第1號、第8號、第10號、第16號、第18號、第19號、第20號、第23號、第27號、第28號、第29號、第31號、第34號、第36號、第38號、第39號、第40號和第41號。

上述變化可能對集團產生影響之具體信息列示如下：

修訂後的國際財務報告準則第3號闡述了與企業合併相關會計處理的一系列變化，該等變化將對企業合併中商譽的確認，企業合併所屬會計期間及以後會計期間之經營成果產生影響。修訂後的國際會計準則第27號規定，對處置附屬公司部分股權且未失去控制權的交易應視為權益交易，該類交易對商譽無影響，亦不會由此產生相應的溢利或虧損。此外，上述修訂後的準則對附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權等交易事項的會計處理也做了相應的更改。對於修訂後的國際財務報告準則第3號以及國際會計準則第27號中所涉及的變化須採用未來適用法，該等變化將影響日後發生的收購及與少數股東之間的交易。

國際財務報告準則第8號要求其債務或權益工具在公開市場上進行交易的主體提供其報告分部的財務信息和描述性信息。報告分部是經營分部或滿足特定條件的經營分部的加總。經營分部是主體的組成部分，該部分的單獨財務信息能夠獲得，並且主體首席經營決策者能夠據此對其進行定期評價，並以此決定資源分配和業績評估。根據國際財務報告準則第8號，即使僅有一個報告分部，主體也需要按規定對整個主體的信息進行披露，這些披露信息包括關於每一產品和服務或產品和服務組的信息。

國際會計準則第1號要求當主體追溯應用一項會計政策、或對其財務報表項目作追溯重述、或對其財務報表項目進行重新分類時，應列報一份截至最早比較期間期初的財務狀況表。企業不再被允許在權益變動表內單獨列報非因與所有者交易(諸如物業，房屋及設備的評估收益及損失)導致的權益變動。此類非因與所有者交易導致的權益變動必須在綜合收益表內列報，且其總額應過賬至權益變動表。

除上文所述外，本集團預期採用上述新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團首次採納期間的財務報告不會有任何重大影響。

2. 分類資料

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度本集團之營業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. 營業收入、其他收入及收益

營業收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
物業銷售收入	3,857,386	4,022,389
投資物業之租金收入	7,230	4,901
物業代理收入	47,801	160,034
物業銷售策劃及廣告收入	6,167	8,694
物業管理收入	19,734	7,525
建築工程監理收入及諮詢收入	9,234	4,779
其它	944	—
	<u>3,948,496</u>	<u>4,208,322</u>
減：營業稅及政府附加費	(215,241)	(231,675)
營業收入合計	<u>3,733,255</u>	<u>3,976,647</u>
政府津貼	16,496	24,526
銀行利息收入	5,966	8,273
應收借款之利息收入	17,257	174
雜項租金收入	6,486	1,406
投資物業公平值調整收益	—	10,000
處置附屬公司權益之收益	—	40,752
處置共同控制企業權益之收益	—	93,614
處置一間附屬公司部分權益之收益	—	355,207
衍生工具－不符合套期條件的交易之公平值收益	—	1,405
其他	4,241	2,019
其他收入及收益合計	<u>50,446</u>	<u>537,376</u>

4. 融資成本

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
銀行借款及其他借款利息	675,161	300,209
免息關聯公司借款之名義利息	10,489	9,381
利息合計	<u>685,650</u>	<u>309,590</u>
減：資本化利息		
— 銀行借款及其他借款利息	(631,434)	(293,837)
— 免息關聯公司借款之名義利息	(5,396)	(5,027)
資本化利息合計	<u>(636,830)</u>	<u>(298,864)</u>
	<u>48,820</u>	<u>10,726</u>
其他融資成本：		
— 匯兌(收益)／損失	(4,557)	3,479
— 銀行手續費及其他	158	935
融資成本合計	<u><u>44,421</u></u>	<u><u>15,140</u></u>

5. 稅項

除一間位於香港的全資附屬公司—中合置業有限公司應納稅溢利適用之所得稅率為16.5% (2007年度：17.5%)，本公司及集團內其他附屬公司均適用中國企業所得稅稅率。

本年度內，本集團並無在香港產生或賺取應納稅溢利，故未對香港所得稅作出撥備。

根據2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，中國即期所得稅撥備乃按本集團2008年度內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出(2007年度：33%)，惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率15%，18%或20%繳稅除外。

截至二零零八及二零零七年十二月三十一日止兩年度之所得稅開支的主要構成如下：

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
即期稅項		
— 本年度企業所得稅	374,456	437,994
— 本年度計提之土地增值稅	477,579	317,335
遞延稅項	<u>(206,563)</u>	<u>(203,842)</u>
本年度之稅項開支	<u><u>645,472</u></u>	<u><u>551,487</u></u>

5. 稅項(續)

截至2008年12月31日，根據對國家稅務總局相關土地增值稅法及條例的最新瞭解，本集團對本年度已出售的房地產計提人民幣432,415,000元(2007年：人民幣272,248,000元)的額外土地增值稅撥備。

根據本公司與控股公司—復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)在本公司於2004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%至3%預繳部分(扣除潛在所得稅後)做出彌償。於2008年12月31日，按照該協議，本公司應收復星高科技之潛在土地增值稅(扣除潛在所得稅後)補償款為人民幣59,441,000元(2007年：190,808,000元)。

6. 股息

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
中期股息：		
每股普通股無(二零零七年度：人民幣0.025元)	—	63,233
擬派末期股息：		
每股普通股人民幣0.02元(二零零七年度：無)	50,586	—
	<u>50,586</u>	<u>63,233</u>

於2008年，本公司未宣派任何中期股息。

根據2009年3月3日董事會會議之決議，本公司按每股人民幣0.02元擬派2008年度末期股息，共計人民幣約50,586,000元。

7. 本公司股東應佔溢利之每股盈利

本年度本公司股東應佔溢利之每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利約人民幣101,655,000元(二零零七年度：人民幣711,050,000元)除以年度內平均發行在外之2,529,306,000股(二零零七年度：2,529,306,000股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至二零零八及二零零七年十二月三十一日止兩年度各年經稀釋之每股盈利未作披露。

8. 應收賬款

於資產負債表日，本集團之應收賬款基於到期日之賬齡分析如下：

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
信用期內	185,189	243,622
信用期外6個月以內	—	37,206
	<u>185,189</u>	<u>280,828</u>

本集團之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
未到期且未發生減值	185,189	243,622
到期6個月內	—	37,206
	<u>185,189</u>	<u>280,828</u>

應收賬款之賬面值與其公平值相當。

9. 應付賬款

於資產負債表日，本集團之應付賬款賬齡分析如下：

	二零零八年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
6個月內	1,079,125	441,564
6個月至1年	7,698	323,474
1年以上	188,598	156,368
	<u>1,275,421</u>	<u>921,406</u>

應付賬款之賬面值與公平值相當。

10. 比較數字

若干比較數字已按照本次報告呈報形式重新編排，列示如下：

列入截至2007年12月31日止年度「應收借款」之類權益貸款計人民幣150,000,000元及人民幣89,200,000元已分別重新歸類於綜合資產負債表內之「於共同控制企業之投資」及「於聯營公司之投資」。

業務回顧

二零零八年，由於全球經濟衰退加劇及房地產市場的不景氣，本集團的業績表現受到不利影響。

報告期內，本集團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34項項目(包括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3,307,175平方米，按公司權益計總建築面積約為2,393,126平方米，較去年同期約增長41.1%(二零零七年：按權益計1,695,641平方米)。

在上述34項項目中，新增開發項目15項，總建築面積約為1,547,156平方米，按公司權益計總建築面積約為1,173,922平方米，較去年同期約增長76.1%(二零零七年：按權益計666,487平方米)。

在上述34項項目中，9項項目實現落成，落成總建築面積約為705,741平方米，按公司權益計總建築面積約為449,680平方米，較去年同期約下降7.2%(二零零七年：按權益計484,582平方米)。

項目儲備

報告期內，根據本集團發展戰略和行業政策背景，本集團採取謹慎獲取項目儲備的策略，通過參與土地竟買及股權收購等方式增加項目儲備。在年內本集團共獲取四項新項目，規劃可建築面積總計約143萬平方米，按權益計總建築面積約127萬平方米，較去年同期約下降54%(二零零七年：按權益計275萬平方米)。

二零零八年度內新增加的項目儲備

序號	城市	項目名稱	概約總建築面積 (平方米)	公司權益	權益	備註
					建築面積 (平方米)	
1	無錫	無錫晉全項目	326,863	50.00%	163,431	住宅
2	成都	成都項目	200,000	100.00%	200,000	商用
3	上海	上海確誠項目	40,050	100.00%	40,050	商用
4	長春	淨月國際	862,226	100.00%	862,226	住宅
	合計		<u>1,429,139</u>		<u>1,265,707</u>	

加上本集團已有的項目儲備，於二零零八年十二月三十一日，本集團共擁有規劃建築面積總計約為1,038萬平方米的項目儲備，分別位於上海、北京、天津、南京、杭州、無錫、重慶、武漢、西安、成都及長春十一個城市。全國性的規模化發展佈局和具可持續性的發展戰略，有利於本集團今後幾年主營業務及利潤的穩定增長。

項目儲備一覽表(截至二零零八年十二月三十一日止)

單位：平方米

城市	總計		在建		未建	
	權益前	權益後	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	2,011,247	1,205,997	776,809	543,740	1,234,438	662,257
北京	415,517	333,199	403,559	321,241	11,958	11,958
天津	151,903	113,927	151,903	113,927	—	—
南京	1,135,048	493,511	261,659	107,149	873,389	386,362
杭州	580,588	475,545	450,340	377,859	130,248	97,686
無錫	703,677	351,839	57,369	28,685	646,308	323,154
重慶	625,948	625,948	154,400	154,400	471,548	471,548
武漢	1,064,490	745,143	140,126	98,088	924,364	647,055
西安	2,634,289	1,441,450	138,274	131,360	2,496,015	1,310,090
成都	200,000	200,000	—	—	200,000	200,000
長春	862,226	862,226	66,996	66,996	795,230	795,230
合計	<u>10,384,933</u>	<u>6,848,785</u>	<u>2,601,435</u>	<u>1,943,445</u>	<u>7,783,498</u>	<u>4,905,340</u>

註：項目儲備包括已簽訂土地出讓合同或已獲得有關批文，但尚未取得土地使用權證的項目及在建未竣工項目。

本集團目前的項目儲備量足以滿足未來3-5年的發展需要，為集團的長遠發展奠定了良好基礎。

物業銷售

於報告期內，本集團全年實現物業銷售面積約為540,314平方米(包括本集團擁有股權的合資公司項目)，按公司權益計銷售面積約為356,407平方米，較去年同期約下降34.4%(二零零七年：按權益計543,289平方米)。

本集團積極開拓中國內地十一個城市房產開發業務。於報告期內，已有九個城市開始物業銷售。

二零零八年度內簽約售出面積

序號	地區	項目	預售面積 (平方米)	權益
1	上海	復城國際	16,661	75.00%
2		復地愛倫坡(三期)	16,060	100.00%
3		頤和華城(三期B, 四期)	31,826	50.00%
4		復地北橋城(一期、二期)	7,159	100.00%
5		香地苑	9,897	88.00%
6		地傑國際城	70,231	40.00%
7		其他樓盤	5,047	
8	北京	灣流匯(一期、二期)	12,558	100.00%
9		新天嘉園(首府)	14,181	100.00%
10		西絨線26號	14,357	100.00%
11		復地國際公寓	4,636	100.00%
12		北京亦園*	46,676	100.00%
13		玉泉新城(一期)	202	30.00%
14		玉泉新城*	21,358	30.00%
15	天津	天津中心	4,699	75.00%
16	南京	南京錦繡華城(桂美頌)	25,576	40.95%
17		南京錦繡華城(臨江苑)	6,751	40.95%
18		南京錦繡華城(榴美頌)	33,445	40.95%
19		南京錦繡華城(柳州苑)	64,532	40.95%
20		復地朗香別墅	1,405	100.00%
21	杭州	連城國際(一期、二期)	37,502	75.00%
22	無錫	復地公國城(一期)	15,047	50.00%
23	重慶	復地上城(一期、二期)	44,458	100.00%
24	武漢	翠微新城(南塊)	6,066	60.00%
25		東湖國際	24,181	70.00%
26	長春	淨月國際	5,803	100.00%
	合計		<u>540,314</u>	

*註：復地亦園、玉泉新城是土地一級開發完成面積

物業入賬

2008年度結轉面積(入賬面積)約為550,765平方米，按公司權益計結轉面積約為361,051平方米，較去年同期約下降33.7%(二零零七年：按權益計544,405平方米)。

2008年度已售未結轉面積約為362,670平方米，按公司權益計已售未結轉面積約為230,274平方米，較去年同期約下降2.1%(二零零七年：按權益計235,264平方米)。

二零零八年度內物業入賬面積

序號	地區	項目	結轉面積 (平方米)	權益
1	上海	頤和華城(三期, 四期)	50,614	50.00%
2		復城國際	99,083	75.00%
3		復地北橋城(一期, 二期)	7,159	100.00%
4		香堤苑	9,897	88.00%
5		其他樓盤	5,047	
6	北京	新天嘉園(首府)	12,486	100.00%
7		灣流匯(一期)	29,345	100.00%
8		西絨線26號	15,280	100.00%
9		復地亦園*	46,676	100.00%
10		玉泉新城(一期)	202	30.00%
11		玉泉新城*	21,358	30.00%
12	南京	復地朗香別墅	1,405	100.00%
13		南京錦繡華城	203,032	40.95%
14	無錫	復地公國城(一期)	654	50.00%
15	重慶	復地上城(一期, 二期)	42,460	100.00%
16	武漢	翠微新城(南塊)	6,066	60.00%
	合計		<u>550,765</u>	

*註：復地亦園、玉泉新城是土地一級開發完成面積

銷售代理與策劃業務

報告期內，本集團的全資子公司上海策源置業顧問有限公司（「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為369,080平方米，較去年同期約下降14.28%（二零零七年：430,586平方米）。

未來展望

經營環境

2008年，房地產市場在外圍經濟環境的影響下受到了很大的衝擊。買房者持幣觀望的現象日趨明顯。全國各個區域尤其是珠江三角洲地區，同比銷售面積及金額都有明顯地下降。自去年10月份以來，中央和地方層面出台眾多“救市”鬆綁政策，政府由遏制轉變為主動救市，並強調房地產是國民經濟重要的支柱性產業。

進入2009年，國際金融海嘯的影響仍將持續，短期內經濟繼續下行的趨勢難以改變。但是，國家出台眾多的經濟刺激政策，尤其是大投資計劃、扶持出口、鼓勵消費、信貸放鬆等措施效應漸顯，中國經濟在2009年下半年止跌企穩是可期的。

業務策略

- **抓好現有項目銷售工作**

針對不同地區、不同物業類型，制訂合理的價格策略、推廣策略和銷售策略，通過銷售回籠資金。

- **做好項目的產品定位策劃工作**

項目的產品定位是促進銷售、控制成本、提高效益的前提條件，要充分整合、運用內外資源，做好產品的定位策劃工作。

- **加強項目成本控制，確保工程進度和質量監控工作**

制訂項目的成本控制計劃，嚴格按計劃實施，做好相應的動態成本跟蹤分析和項目監控工作，嚴格控制項目成本，抓緊工程建設進度，加強質量監控工作。

- **適時、適機增加土地儲備**

根據本集團資金情況，抓住較佳的收購兼併時機，謹慎獲取新項目。

- **繼續開展融資工作**

努力推進去年提出的境內公司債券的發行計劃，以壯大本集團的資金實力。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零零八年度，本集團共錄得營業額約為人民幣3,733,255,000元，與二零零七年度的人民幣3,976,647,000元比較，下降了6.1%。營業額的下降主要是期內合併範圍內的項目入賬面積比上年減少了29.1%。

本集團二零零八年度毛利潤約為人民幣1,773,282,000元，與二零零七年的人民幣1,252,392,000元比較，增加了41.6%；本年毛利率47.5%，較二零零七年的31.5%上升了16個百分點。毛利率上升的主要因為：本期入帳的主要項目包括復城國際、頤和華城三期、新天嘉園等，佔本年合併範圍內項目入帳面積的48.1%，這

些項目的毛利率均較高。其中，復城國際項目位於上海中心城區，其土地為以前較早年度獲得，而主要的銷售期集中於二零零七年至二零零八年市價較高時，故售價較高而成本較低，因此其毛利率高於市場平均水平。頤和華城、新天嘉園主要入帳物業為低密度住宅，售價明顯高於所在項目平均價格，同時這兩個項目的土地也均為以前較早年度獲得，因此項目的成本也較低。

二零零八年度股東應佔溢利約為人民幣101,655,000元，與二零零七年的人民幣711,050,000元比較，下降了85.7%。股東應佔溢利下降的主要因為：一是本年對上海證大的股票投資的市值縮水，因此計提了減值準備約人民幣190,226,000元；二是對世華國際、重慶上城、帕堤歐香等項目計提存貨跌價準備約人民幣80,456,000元；三是因本年度毛利率較高且多為非普通住宅，所以相應計提的土地增值稅撥備也較上年同期增加了約人民幣160,167,000元；四是本年度沒有發生屬非經常性利潤的股權交易收益；五是本集團二零零八年度項目開發規模進一步擴大，與此相對應的管理費用也有較大增長。

根據期內本集團股份之加權股數共計2,529,306,000股計算，每股盈利為人民幣0.04元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	二零零八年度 人民幣千元
物業銷售收入	3,857,386
物業代理收入	47,801
物業銷售策劃及廣告收入	6,167
物業管理收入	19,734
建築工程監理及諮詢收入	9,234
投資物業租金收入	7,230
其它	944
減：營業稅及政府附加	215,241
營業額	<u>3,733,255</u>

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零八年度，本集團根據各地方稅務局的通知，按物業銷售及預售收入的1%至3%預繳土地增值稅約人民幣45,164,000元。同時，根據國家稅務總局相關土地增值稅法及條列的規定，二零零八年度本集團對相關物業計提額外的土地增值稅撥備約人民幣432,415,000元，與二零零七年度的人人民幣272,248,000元比較增長了58.8%。根據本集團與復星高科技簽訂的稅務補償保證契據，復星高科技對本集團二零零八年度額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣59,441,000元。

3. 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約19,961,664,000元，其中流動資產達人民幣約9,847,588,000元，總負債約為人民幣14,111,465,000元，其中流動負債約為人民幣7,759,353,000元，非流動負債約為人民幣6,352,112,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,284,587,000元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約1,213,089,000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。

4. 資產抵押

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣3,937,313,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣7,960,000元的自有物業、帳面總值約為人民幣429,000,000元的投資性物業和賬面總值約為人民幣61,380,000元的可供出售金融資產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約為人民幣3,702,442,000元。

5. 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。於二零零八年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣1,938,549,000元。

二零零八年十二月三十一日，本公司及上海家飾佳有限公司（「上海家飾佳」）分別為北京荷華自上海浦東發展銀行股份有限公司北京亞運村支行取得的一筆金額為人民幣900,000,000元、期限為八年的貸款（「荷華貸款」）提供連帶責任擔保，其中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣441,000,000元。該貸款由北京荷華持有之物業設作抵押物。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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。

6. 承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣18,946,000元，其中人民幣約13,996,000元需於一年內支付，人民幣約4,950,000元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣4,530,952,000元。

股息

董事建議派發二零零八年末期股息每股人民幣0.02元，在即將舉行的股東周年大會通過決議後派發。

員工與薪酬政策

截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有員工1,970人（二零零七年度：1,979人）。

本集團的薪資體系乃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而確立。本集團提供管理層及員工持續教育和培訓計劃，旨在不斷提升他們的技能和知識。

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。

董事進行證券交易的標準守則

公司採用上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為董事們進行證券交易行為的標準。公司已向各董事做出查詢，各董事均確認其於年內皆遵守該規則。

審計委員會

報告期內，審計委員會成員共有四名，均為公司獨立非執行董事。

審計委員會的主要職責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。

公司之審計委員會已對本集團二零零八年度之業績進行審閱。

股東周年大會

本公司將舉行股東周年大會，股東周年大會通知將會按照上市規則的規定發佈和派送。

刊登業績公佈及年度報告

此業績公佈現於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及公司網站 (www.forte.com.cn) 刊登。年度報告將於適當時候寄發予股東並於上述網站刊登。

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、支持及信任。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、范偉先生及王哲先生，非執行董事包括陳啟宇先生及馮燮堃先生，獨立非執行董事包括Mr Charles Nicholas Brooke (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

二零零九年三月三日，中國上海

* 僅供識別