

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股份有限公司)

(股份代號：2337)

截至二零零四年六月三十日止六個月中期業績公告

摘要

截至二零零四年六月三十日止六個月

營業額	為人民幣918,082,000元
毛利	為人民幣361,953,000元
毛利率	達39.42%
股東應佔溢利	為人民幣220,150,000元

董事會議決派發中期股息每股人民幣0.06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、其附屬公司及合營公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月(「期內」)根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則34號(「中期財務報告」)編制之未經審核的綜合業績(「中期業績」)。本公司的審核委員會已審閱及確認此中期業績。

業績及股息

於期內，本集團錄得的營業額約為人民幣918,082,000元。本集團毛利率達到39.42%，經營業務溢利為人民幣306,509,000元，股東應佔溢利為人民幣220,150,000元，每股基本盈利為人民幣0.107元。同時，董事會議決派發截至二零零四年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.06元。

本集團於回顧期內之未經審核的綜合損益表、資產、負債、少數股東權益及相關的附註載列如下：

簡明綜合損益表

(除每股基本盈利外，所有數字均以人民幣千元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
營業額	2	918,082	1,146,207
銷售物業成本		(556,129)	(802,711)
毛利		361,953	343,496
其他收入	2	14,936	12,913
銷售開支		(38,505)	(25,728)
行政開支		(30,376)	(28,320)
其他成本		(1,499)	(1,108)
經營業務溢利		306,509	301,253
融資成本		(4,901)	(719)
應佔聯營公司之溢利減虧損		68,581	44,041
除所得稅及少數股東權益前之溢利		370,189	344,575
所得稅開支	3	(103,967)	(87,821)
未計少數股東權益前溢利		266,222	256,754
少數股東權益		(46,072)	(16,408)
股東應佔溢利		220,150	240,346
股息			
議決之中期股息	4	132,407	—
每股盈利－基本(人民幣元)	5	0.107	0.162

二零零四年
六月三十日
(未經審核)

二零零三年
十二月三十一日

資產、負債及少數股東權益

總資產	5,562,674	3,972,310
總負債	2,438,412	2,804,206
少數股東權益	173,007	134,811
淨資產	2,951,255	1,033,293

附註：

1. 呈報基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露要求以及國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則34號「中期財務報告」編制。

2. 營業額及收入

營業額及收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
銷售及預售物業	954,540	1,199,367
物業代理及中介費	20,430	12,616
物業銷售策劃費	313	—
建築工程監理費	125	200
	<hr/>	<hr/>
	975,408	1,212,183
減：營業稅及政府附加費	(57,326)	(65,976)
	<hr/>	<hr/>
營業額	918,082	1,146,207
	<hr/>	<hr/>
政府津貼	11,902	11,459
利息收入	2,442	730
確認為收入之負商譽	172	172
代辦登記收費	127	348
其他	293	204
	<hr/>	<hr/>
其他收入	14,936	12,913
	<hr/>	<hr/>
收入合計	933,018	1,159,120
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3. 稅項

中國所得稅撥備乃按本公司之應納稅溢利所適用之所得稅率33%作出。

位於上海浦東新區的兩家子公司，上海新遠房地產開發有限公司和上海策通房地產經紀有限公司，以及一家聯營公司－上海浦華房地產開發有限公司，乃按優惠稅率15%支付所得稅。

根據財政部及國家稅務總局於一九九四年三月二十九日聯合發出之文件《(94)財稅字001號》及上海市普陀區稅務局於二零零二年十二月二十八日發出之批文，本公司之子公司上海策源置業顧問有限公司（「策源顧問」）（成立於二零零二年七月三日，主要從事提供顧問服務）自二零零二年九月一日（即策源顧問開始經營業務之日）起至二零零四年八月三十一日止兩年內免繳所得稅。

另外，根據上海市普陀區稅務局於二零零四年五月發出之批文，本公司之子公司上海策源廣告有限公司（成立於二零零四年一月十五日，主要從事提供廣告諮詢服務）於截至二零零四年十二月三十一日止一年內免繳所得稅。

本公司之所有其他子公司、聯營公司及一家合營公司均須按所得稅率33%繳稅。

由於本集團於期內並無在香港獲得任何課稅溢利，因此並無就香港利得稅作為撥備。

於本期間，所得稅開支之主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
集團		
－當期	96,420	6,286
－遞延	(6,283)	73,580
	<u>90,137</u>	<u>79,866</u>
應佔聯營公司之稅項	<u>13,830</u>	<u>7,955</u>
所得稅開支	<u><u>103,967</u></u>	<u><u>87,821</u></u>

運用適當之所得稅稅率，會計溢利和所得稅開支之調節表如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
會計溢利	370,189	344,575
兩家子公司毋需課稅之溢利	(22,391)	(32,505)
本集團須繳納所得稅之溢利	347,798	312,070
按下列適用稅率計算稅項		
— 33%	81,821	62,010
— 15%	14,978	18,624
小計	96,799	80,634
所得稅不獲扣減之開支項目之稅項影響	7,168	7,187
未計少數股東權益前稅項開支	103,967	87,821

遞延稅項與收益、成本及開支確認之暫時性差異有關。

4. 議決之中期股息

本公司董事已通過議決按每股人民幣0.06元(截至二零零三年六月三十日止六個月：無)派發中期股息。

5. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內的股東應佔溢利人民幣220,150,000元(截至二零零三年六月三十日止六個月：人民幣240,346,000元)除以期內已發行股份之加權平均股數2,060,331,269股(截至二零零三年六月三十日止六個月期間為1,480,430,000股，假設該1,480,430,000股內資股已於二零零三年一月一日發行，及猶如二零零四年一月本公司股份由每股面值人民幣1.00元之普通股拆細為五股每股面值為人民幣0.20元之普通股一事於二零零三年一月一日已經發生)計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故於截至二零零三年六月三十日及二零零四年六月三十日止各六個月期間經稀釋之每股盈利未作披露。

業務回顧

在中國政府不斷出台宏觀調控的政策環境下，通過本集團管理層及員工的不懈努力，上半年本集團取得良好的業績，主要成就體現在三個方面：

項目發展

1、回顧期內，本集團相繼有14個項目處於開發過程中，建築面積約為867,000平方米。其中新開工兩個項目(頤和華城(二期)、復地香堤苑)，建築面積約為192,700平方米，另

外有三個項目(復地太陽城(三期)、多摩園景(二期)、復地翠微新城(一期A))實現落成入賬，建築面積約為153,800平方米。

- 2、本集團成功與海外基金(包括摩根士丹利房地產基金和荷蘭國際房地產公司)合作開發復地雅園和復地香堤苑項目，本集團與海外基金建立合作的機制，溝通的平台，為未來更廣泛的合作奠定基礎。

銷售業績

因項目開發周期的原因，二零零四年上半年度本集團可供銷售面積較去年同期有所減少，但都錄得了理想的銷售成績，累計實現銷售建築面積約200,691平方米，其中包括聯營公司59,938平方米。在上海，春申復地城二期(又稱柏林春天)、復地雅園一期、頤和華城一期和錦繡華城等主要項目均順利完成銷售計劃、並有良好市場表現。異地發展方面，武漢「復地翠微新城一期B」和南京「復地朗香別墅一期」的銷售進展亦很順利。

二零零四年度上半年之銷售項目

表(1)：已在二零零四年一月一日前取得預售許可證的項目 截止二零零四年六月三十日

序號	項目名稱	所在區域	上半年 售出面積 (平方米)	累計銷售率	集團權益
1	春申復地城(二期)	上海	58,420	93%	90%
2	頤和華城(一期)	上海	42,666	88%	50%
3	錦繡華城(一期)	上海	5,046	99%	40%
4	錦繡華城(二期)	上海	28,233	100%	40%
5	錦繡華城(三期、六期A)	上海	9,360	96%	40%
6	復地愛倫坡(一期)	上海	4,428	93%	70%
7	復地雅園(一期)	上海	4,978	62%	93.99%
8	復地翠微新城(一期A)	武漢	3,559	100%	60%
9	復地盛唐藝郡(一期) 更名為「復地朗香別墅」	南京	4,398	85%	99.67%
10	其它零星尾盤項目	上海	12,952	不適用	不適用

以上項目上半年度總概約售出面積：174,040平方米

表(2)：在二零零四年一月一日後取得預售許可證的項目 截止二零零四年六月三十日

序號	項目名稱	所在區域	預售證取得時間	可銷售面積 (平方米)	上半年	累計	集團權益
					售出面積 (平方米)	銷售率	
11	錦繡華城 (四、五、七期)	上海	二零零四年四月一日	12,953			40%
			二零零四年四月二十九日	4,712	15226	52%	
			二零零四年五月二十四日	11,472			
12	復地翠微新城 (一期B)	武漢	二零零四年五月二十六日	20,913	11425	55%	60%
			二零零四年六月十日	19,097	—	—	

以上項目上半年度總概約售出面積： 26,651平方米

土地儲備

受一系列宏觀調控的影響，中國政府加大土地供應的調控力度，控制了新增土地的供應量，所以本集團今年對增加新土地儲備採取謹慎態度。儘管如此，本集團為確保可供銷售的樓盤供應持續不斷，積極辦理有關手續，二零零四年上半年，公司四個土地儲備項目：「松江11號地塊」、「松江九亭項目」、「曲陽新光項目」及「青浦18號地塊」(一期)已獲《房地產權證》，總規劃建築面積約為483,094平方米(其中按本集團權益計算約為428,554平方米)。

截至二零零四年六月三十日，按本集團權益計算，已獲得《房地產權證》的土地儲備的總可建建築面積約為1,676,617平方米。

下半年展望

- 1、今年下半年，本集團將陸續推出多個新項目以供預售，憑藉公司準確的產品定位，忠實的客戶群，良好的品牌以及優秀的營銷組織能力，相信會取得較好的銷售業績，進一步提高集團本財政年度的盈利。
- 2、在現行的宏觀政策調控下，預計下半年新增土地供應仍將收緊，同時銀行對開發商的信貸資金也仍偏緊，但消費市場需求仍會保持暢旺。這樣的行業環境，反而有利於像復地這樣土地儲備充足，資金充沛的企業。本集團將會利用現有土地儲備，繼續按計劃推進各個項目，同時也將會審慎地進行分析判斷，尋找合適的收購機會，穩健拓展公司業務。

財務分析

1. 中期溢利

截至二零零四年六月三十日止六個月內，本集團錄得營業額人民幣918,082,000元，較二零零三年同期下降19.9% (二零零三年同期：人民幣1,146,207,000元)；除稅及少數股東權益後的綜合淨溢利為人民幣220,150,000元，較二零零三年同期下降8.4% (二零零三年同期：人民幣240,346,000元)。本集團營業額的下降主要原因在於期內推出的可供銷售面積較上年同期減少，而綜合淨溢利的下降比率小於營業額的下降幅度主要原因在於項目平均毛利率的上升。本集團於期內之整體毛利率已由二零零三年同期之29.97%上升至期末之39.42%。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零零四年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣5,562,674,000元，其中流動資產達人民幣2,650,263,000元，總負債為人民幣2,438,412,000元，其中流動負債為2,022,372,000元，非流動負債為416,040,000元，股東權益達到人民幣2,951,255,000元。

於二零零四年六月三十日，本集團之現金和銀行存款達到人民幣983,332,000元，集團的淨資本負債比體現為淨現金狀態 (計算方式為銀行借款餘額減去現金及銀行存款餘額之淨額 (以A表示) 除以淨資產和A之和)。董事相信本集團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

截至二零零四年六月三十日止，賬面總值約為人民幣782,122,320元的發展中物業，已抵押於銀行作為本集團取得銀行信貸之擔保。

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。於二零零四年六月三十日，已提供的擔保餘額達人民幣975,776,000元。

除上文所披露者外，於二零零四年六月三十日，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

於二零零四年六月三十日，本集團所承擔的項目以合同方式承擔的資本開支人民幣2,098,783,000元，此外，於二零零四年六月三十日，不可撤銷經營性租約項下為人民幣15,709,000元，其中人民幣6,859,000元需於一年內支付，人民幣4,888,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，另外人民幣3,962,000元於五年後支付。

中期股息

股東於二零零四年六月十一日本公司的股東周年大會上授權董事會考慮及批准派發二零零四年中期股息。董事會議決派發截至二零零四年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.06元(包括內資股股東及H股股東)，分配對象為截止二零零四年九月九日收市後於公司登記在冊的全體股東。中期股息的支票將於二零零四年十月十五日前後寄發予股東。

根據本公司之公司章程(「公司章程」)，所派股息將以人民幣計值和宣佈，應付之股息以人民幣向內資股股東發放，以港幣向H股股東發放。以港幣發放的股息計算之匯率以宣派中期股息日前五個工作天中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率為準。

暫停辦理股份過戶登記手續

根據公司章程，股東的登記過戶手續將於本公司股息登記前五天暫停辦理。本公司H股股東的登記過戶手續將於二零零四年九月三日至二零零四年九月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理。為符合收取中期股息之資格，所有過戶表格連同有關股票須於二零零四年九月二日(星期四)下午四時前送達本公司於香港之H股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室。

主要股東

於二零零四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條所存置的主要股東登記名冊顯示，下列股東(非本公司董事或最高行政人員)於本公司已發行股份、相關股份及債券中擁有5%或以上的實益權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	股份數目	佔該類別股本的百分比	佔總股本的百分比
上海復星高新技術發展有限公司	內資股	318,292,450 (長倉)	21.60%	14.42%
上海復星高科技(集團)有限公司(復星高科技)	內資股	1,051,845,515 (長倉) (註1)	71.37%	47.66%
上海廣信科技發展有限公司(上海廣信)	內資股	1,140,671,315 (長倉) (註2)	77.40%	51.69%
上海復星實業股份有限公司(復星實業)	內資股	267,217,615 (長倉) (註3)	18.13%	12.11%
上海復星信息產業發展有限公司(復星信息)	內資股	207,260,200 (長倉)	14.06%	9.39%
上海復星醫藥產業發展有限公司(復星醫藥)	內資股	267,217,615 (長倉)	18.13%	12.11%
The Capital Group Companies, Inc.	H股	85,016,000 (長倉)	11.60%	3.85%
J.P. Morgan Chase & Co.	H股	74,254,000 (長倉) 73,510,000 (可供借出的股份)	10.13% 10.03%	3.36% 3.33%
Commonwealth Bank of Australia	H股	65,460,000 (長倉)	8.93%	2.97%
T.Rowe Price International	H股	58,938,000 (長倉)	8.04%	2.67%
Morgan Stanley	H股	41,081,000 (長倉) 41,391,000 (淡倉)	5.60% 5.65%	1.86% 1.88%

附註：

1. 該等1,051,845,515股股份中，577,367,700股股份由復星高科技直接持有，而餘下474,477,815股股份被視為透過復星信息及復星醫藥間接持有的公司權益。
2. 該等1,140,671,315股股份中，88,825,800股股份由上海廣信直接持有，餘下的1,051,845,515股股份被視為透過復星高科技、復星信息及復星醫藥間接持有的公司權益。
3. 所有該等267,217,615股股份被視為由復星實業透過復星醫藥間接持有的公司權益。

H股上市

本公司H股於二零零四年二月六日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

購買、贖回或出售本集團的上市證券

於期內，本集團、其任何子公司及共同控制實體於年內概無購買、贖回或出售任何本集團的上市證券。

遵守最佳應用守則

董事會認為，自本集團於二零零四年二月六日上市以來至二零零四年六月三十日期間，本公司一直嚴格遵守上市規則附錄14載列的最佳應用守則。

審核委員會

根據上市規則附錄14規定而成立之審核委員會，其成員包括蒲祿祺先生、陳穎傑先生及張泓銘先生。審核委員會的主要職責為審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本公司截至二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報告已經由審核委員會審閱。

於聯交所網頁公佈之資料

截有根據聯交所上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的資料，將於限期前呈交聯交所，並在其網址www.hkex.com.hk上發佈。

承董事會命
董事長
郭廣昌

二零零四年八月十日，中國•上海

* 僅供識別

於本公告日期，本公司的執行董事包括郭廣昌、范偉和丁國其、非執行董事馮變堃和獨立非執行董事蒲祿祺、陳穎傑和張鴻銘。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。