

# 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)

## 截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈

### 摘要

#### 截至二零零七年十二月三十一日止年度業績

營業收入	+58.8%至人民幣3,977百萬元 (二零零六年：人民幣2,505百萬元)
毛利	+30.2%至人民幣1,252百萬元 (二零零六年：人民幣962百萬元)
本公司股東應佔純利	+47.7%至人民幣711百萬元 (二零零六年：人民幣481百萬元)
每股盈利	人民幣0.281元(二零零六年：人民幣0.194元)
已派發每股中期股息	人民幣0.025元(二零零六年：人民幣0.05元)
擬派期末股息	無(二零零六年：人民幣0.04元)

復地(集團)股份有限公司(「本公司」或「復地」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司與其附屬公司(「本集團」)截至二零零七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

	附註	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
營業收入	3	3,976,647	2,504,544
銷售成本		(2,724,255)	(1,542,780)
毛利		1,252,392	961,764
其他收入及收益	3	537,376	202,111
銷售及分銷成本		(284,148)	(143,808)
行政開支		(204,413)	(160,857)
其他開支		(10,274)	(5,189)
融資成本	4	(15,140)	(11,492)
應佔共同控制企業之溢利及虧損		5,406	4,185
應佔聯營公司之溢利及虧損		31,270	112,884
除稅前溢利		1,312,469	959,598
稅項	5	(551,487)	(461,212)
本年溢利		760,982	498,386
本公司股東應佔之溢利		711,050	481,361
少數股東權益		49,932	17,025
		760,982	498,386
股息	6		
中期股息		63,233	126,465
擬派期末股息		—	101,172
		63,233	227,637
每股盈利－基本(人民幣元)	7	0.281	0.194

## 綜合資產負債表

	二零零七年度 附註 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	128,113	92,670
投資物業	456,000	446,000
商譽	27,422	32,664
遞延稅項資產	195,103	110,469
於共同控制企業之投資	227,330	92,072
於聯營公司之投資	317,319	193,688
可供出售之投資	205,787	250
應收借款	459,200	—
預付款項	1,427,278	111,742
開發中物業	6,009,593	3,305,549
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動資產合計</b>	<b>9,453,145</b>	<b>4,385,104</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	2,379,169	1,160,476
抵押存款	2,250	25,599
可收回稅項	114,073	63,993
應收賬款	8 280,828	136,962
預付款、按金及其他應收款	1,358,749	222,309
應收關聯公司款項	368,403	372,730
應收控股公司款項	190,808	117,746
待售已落成物業	746,538	790,489
開發中物業	3,428,916	4,204,295
	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產合計</b>	<b>8,869,734</b>	<b>7,094,599</b>
	<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表(續)

		二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
	附註		
<b>流動負債</b>			
計息銀行借款及其他借款		5,301,976	1,063,230
應付賬款	9	921,406	789,210
預收賬款		2,610,633	1,422,345
應計款項及其他應付款項		351,411	426,010
應付稅項		838,416	353,512
應付關聯公司款項		391,544	136,809
<b>流動負債合計</b>		<b>10,415,386</b>	<b>4,191,116</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b>(1,545,652)</b>	<b>2,903,483</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,907,493</b>	<b>7,288,587</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款及其他借款		1,886,700	1,961,731
關聯公司借款		147,719	144,573
遞延稅項負債		263,487	301,874
<b>非流動負債合計</b>		<b>2,297,906</b>	<b>2,408,178</b>
<b>淨資產</b>		<b>5,609,587</b>	<b>4,880,409</b>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔之權益：			
股本		505,861	505,861
儲備		4,579,110	3,913,890
擬派期末股息		—	101,172
		5,084,971	4,520,923
少數股東權益		524,616	359,486
<b>權益合計</b>		<b>5,609,587</b>	<b>4,880,409</b>

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、香港公司條例(「公司條例」)之披露要求及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)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與本集團之財務報表相關之新頒佈及修訂但尚未生效之國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付：行權條件及取消(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)
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	營運版塊(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12號	服務特許安排(於2008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13號	長期客戶優惠計劃(於2008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14號	國際會計準則第19號—界定福利資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係(於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效)

## 1. 編製基準(續)

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號於2008年1月頒佈，並將由2009年7月1日起或以後的年度期間生效。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。

修訂後的國際財務報告準則第2號—以股份為基礎的支付：行權條件及取消於2008年1月頒佈，並將由2009年1月1日起或以後的年度期間生效。在有直接或間接要求提供服務的情況下，準則嚴禁將該類行為定義為“行權條件”。其餘任何情況均為非行權條件，該等條件應在決定提供的權益工具之公平值時予以考慮。當非行權條件在公司或其對方的控制下未能得到滿足時，相應獎勵計畫不能行使，該等情形視之為取消。本集團未參與任何附帶非行權條件的以股份為基礎的支付計畫。因此，本集團預期採用修訂後的國際財務報告準則第2號不會對其有重大影響。

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

截至二零零七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：

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
物業銷售收入	4,022,389	2,542,047
投資物業之租金收入	4,901	3,100
物業代理收入	160,034	95,142
物業銷售策劃及廣告收入	8,694	7,364
物業管理收入	7,525	5,064
建築工程監理收入及諮詢收入	4,779	2,135
	<hr/>	<hr/>
	4,208,322	2,654,852
減：營業稅及政府附加費	(231,675)	(150,308)
	<hr/>	<hr/>
營業收入合計	<u>3,976,647</u>	<u>2,504,544</u>
政府津貼	24,526	41,554
銀行利息收入	8,273	5,189
應收借款之利息收入	174	—
雜項租金收入	1,406	640
投資物業公平值調整收益	10,000	130,651
處置附屬公司權益之收益	40,752	3,289
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	—
處置一間聯營公司之收益	—	17,950
衍生工具—不符合套期條件的交易之公平值收益	1,405	—
其他	2,019	2,838
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益合計	<u>537,376</u>	<u>202,111</u>

#### 4. 融資成本

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款利息	300,209	199,615
免息關聯公司借款之名義利息	9,381	3,353
利息合計	<u>309,590</u>	<u>202,968</u>
減：資本化利息		
— 銀行及其他借款利息	(293,837)	(192,536)
— 免息關聯公司借款之名義利息	(5,027)	(331)
資本化利息合計	<u>(298,864)</u>	<u>(192,867)</u>
	<u>10,726</u>	<u>10,101</u>
其他融資成本：		
— 滙兌損失	3,479	1,312
— 銀行手續費及其他	935	79
融資成本合計	<u><u>15,140</u></u>	<u><u>11,492</u></u>

#### 5. 稅項

截至二零零七及二零零六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：

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
即期稅項		
— 本年度企業所得稅	437,994	259,900
— 本年度計提之土地增值稅	317,335	248,190
遞延稅項	<u>(203,842)</u>	<u>(46,878)</u>
本年度之稅項開支	<u><u>551,487</u></u>	<u><u>461,212</u></u>

除一家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。

除位於上海浦東新區之六間附屬公司，及一間位於重慶直轄市之附屬公司，因包括在國家西部大開發政策範圍內，乃按15%的優惠稅率計徵所得稅外，本集團之其他附屬公司、聯營公司及共同控制企業均須按33%的稅率計徵所得稅。

截至2007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272,248,000元(2006年：人民幣234,588,000元)的額外土地增值稅撥備。

## 5. 稅項(續)

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2007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190,808,000元(2006年：117,746,000元)。

於2007年3月16日閉幕之第十屆中國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國企業所得稅法》(以下簡稱「新企業所得稅法」)，並將於2008年1月1日起施行。新企業所得稅法引入了包括將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等的一系列變化。這些變化將直接降低本集團2008年度及以後年度之實際稅率。根據國際會計準則第12號之相關規定，遞延稅項資產和負債，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。因此，本集團對於預期在2008年1月1日及以後會計期間內轉回的應納稅暫時性差異及可抵扣暫時性差異將根據25%新稅率進行計量。上述稅率變化的影響金額為人民幣37,138,000元。

## 6. 股息

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元
中期股息：		
每股普通股人民幣0.025元(二零零六年度：人民幣0.05元)	63,233	126,465
二零零六年四月發行新股除權之影響	—	7,037
擬派末期股息：		
每股普通股人民幣無(二零零六年度：人民幣0.04元)	—	101,172
	<u>63,233</u>	<u>234,674</u>

## 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711,050,000元(二零零六年度：人民幣481,361,000元)除以年度內平均發行在外之2,529,306,000股(二零零六年度：2,480,627,000股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至二零零七及二零零六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：

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
信用期內	243,622	136,962
6個月以內	37,206	—
	<u>280,828</u>	<u>136,962</u>

本集團之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
未到期且未發生減值	243,622	136,962
到期6個月內	37,206	—
	<u>280,828</u>	<u>136,962</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，本集團之應付賬款基於發票日之賬齡分析如下：

	二零零七年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元 (經重列)
6個月內	441,564	545,546
6個月至1年	323,474	42,995
1年以上	156,368	200,669
	<u>921,406</u>	<u>789,210</u>

應付賬款之賬面值與公平值相當。

#### 10. 比較數字

鑒於本集團在本年度更改部分會計政策，若干比較數字已按變更後的會計政策重列且已按照本次報告呈報形式重新編排。

#### 業務回顧

二零零七年，是公司尋求穩健發展的一年，由於我們的共同努力，報告期內，本集團業績保持增長，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40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2,530,402平方米，按公司權益計總建築面積為1,695,641平方米，較去年同期約增長1.2%(二零零六年：按權益計1,675,452平方米)。

## 二零零七年度開發項目

城市	概約總建築面積 (平方米)
上海	732,284
北京	620,226
南京	548,965
無錫	131,646
杭州	260,203
天津	151,903
武漢	27,468
重慶	57,708
總計	<u>2,530,402</u>

其中，新增開發項目11項，總建築面積約為813,252平方米，按公司權益計總建築面積為666,487平方米，較去年同期約增長35.8% (二零零六年：按權益計490,689平方米)。

其中，16項項目實現落成，落成總建築面積約為779,956平方米，按公司權益計總建築面積為484,582平方米，較去年同期約下降30% (二零零六年：按權益計693,045平方米)。

## 土地儲備

報告期內，根據本公司發展戰略和行業政策背景，公司加強了項目土地儲備的力度，本集團通過參與土地競買及股權收購等方式增加土地儲備。本集團在年內共獲取七個項目，可建建築面積總計約475萬平方米，按權益計總建築面積約275萬平方米，較去年同期約增長337% (二零零六年：按權益計63萬平方米)，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。這一系列競買及股權收購行為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，有利於公司今後幾年主營業務及績效的穩定增長。

二零零七年內新增加的項目儲備

城市	項目名稱	概約總建築面積(平方米)	公司權益(%)
上海	金山項目	84,793	100.00
	地傑國際城	806,500	40.00
北京	世華國際中心	103,205	100.00
武漢	東湖國際	1,064,490	70.00
西安	錦繡天下	2,358,054	50.00
	魚化寨項目	169,201	90.00
杭州	花園商貿城	160,418	100.00
<b>總計</b>		<b>4,746,661</b>	

加上本集團已有的土地儲備，於二零零七年十二月三十一日，本集團共擁有規劃建築面積總計約950萬平方米的土地儲備，分別位於上海、北京、南京、無錫、杭州、天津、武漢、重慶及西安。

土地儲備和在建項目(截至二零零七年十二月三十一日止)

地區	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	2,135,516	1,255,470	243,219	169,092	1,892,297	1,086,378
北京	516,688	429,143	487,262	399,717	29,425	29,425
南京	1,408,631	610,340	491,881	206,222	916,750	404,118
無錫	435,084	217,542	58,270	29,135	376,814	188,407
杭州	580,588	475,546	260,203	235,257	320,385	240,289
天津	151,903	113,927	151,903	113,927	—	—
武漢	1,064,490	745,143	—	—	1,064,490	745,143
重慶	683,246	683,246	57,708	57,708	625,538	625,538
西安	2,527,255	1,331,308	—	—	2,527,255	1,331,308
合計	9,503,400	5,861,664	1,750,446	1,211,058	7,752,954	4,650,606

本集團目前的土地儲備量足夠滿足未來4-5年的發展需要，為集團長遠的高速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781,090平方米(含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543,289平方米，較去年同期約增長30.1%(二零零六年：按權益計417,743平方米)。

本集團積極開拓中國內地十個城市房產開發業務。於報告期內，八個城市已開始銷售物業，分別為上海、北京、天津、重慶、江蘇省南京和無錫、湖北省武漢及浙江省杭州。

## 二零零七年度簽約售出面積

城市	概約總建築面積 (平方米)
上海	290,688
北京	140,744
南京	161,842
杭州	12,750
無錫	43,198
天津	11,112
武漢	22,668
重慶	98,088
總計	<u>781,090</u>

## 物業入賬

2007年度結轉面積(入賬面積)為825,589平方米，按公司權益計結轉面積為544,405平方米，較去年同期約增長9.6%(二零零六年：按權益計496,555平方米)。

已售未結轉面積達373,466平方米，已售未結轉權益面積為235,264平方米。

## 二零零七年度物業入賬面積

城市	概約總建築面積 (平方米)
上海	431,150
北京	109,356
南京	86,114
無錫	57,612
武漢	43,269
重慶	98,088
總計	<u>825,589</u>

## 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，榮獲2007年度第六屆上海市房地產營銷代理企業二十強金橋獎第三名，2007年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430,586平方米，較去年同期約增長71%(二零零六年：251,624平方米)。

## 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，本集團與北歐金融集團SEB旗下的房地產投資管理機構(SEB Immobilien-Investment GmbH)簽約合作，計劃共同出資2億美元開發中國的房地產項目(其中復地將出資20%，SEB將出資80%)，復地作為合作項目的管理人。

## 未來展望

- 堅持大型都市、區域中心城市、長三角發達城市三個層次的區域項目佈局

目前公司已投資項目涉足中國十個城市，分佈於上海、北京、天津、重慶、武漢、南京、無錫、海口、杭州及西安，通過全國性的發展戰略，本公司將充分考慮區域的選擇、以降低可能的風險因素。

- 繼續堅持“以住宅開發為主，以商業、現代服務業等綜合物業開發為輔”的策略

本公司將充分考慮項目的定位，提升運營效率，營造核心競爭力，提升品牌價值。

- 繼續拓寬融資渠道

努力推進本公司A股首次公開發行，所募集資金將壯大本集團的資金實力；繼續尋求及加大與其他中外資合作伙伴共同合作發展項目。

- 繼續通過收購或拍賣方式增加新的土地儲備

公司將按計劃開發現有土地儲備，及新增2008年土地儲備，並嚴格遵守中國政府頒佈的一系列土地政策。

- 中國宏觀政策的不確定、市場的波動性和緊縮貨幣政策仍將是2008年面臨的主要風險

本公司將積極關注並謹慎處理本公司可能面臨的風險因素，努力做好中國宏觀政策與市場研究，加強本公司的風險管理和控制。

## 財務分析

### 1. 收入與經營業績

二零零七年度，本集團共錄得營業額約為人民幣3,976,647,000元，與經重列二零零六年度的人民幣2,504,544,000元比較，上升了58.8%。營業額的增長主要是本年度合併範圍內的項目入賬面積比上年增加了12%；同時入賬物業的售出價格也較上年增加。

本集團二零零七年度毛利潤約為人民幣1,252,392,000，與經重列二零零六年的人民幣961,764,000比較，增加了30.2%；本期毛利率31.5%，較二零零六年的38.4%下降了6.9個百分點。毛利率下降的主要原因：一是在二零零五年度收購兩家子公司之開發中物業以公允價值入賬，本年度該兩家子公司的開發物業項目銷售入賬，按公允價值結轉本期成本，本期毛利率因此被壓低約5個百分點；二是本年度入賬的項目中位於上海青浦的帕堤歐香苑為毛利率較低的項目。

二零零七年度股東應佔溢利約為人民幣711,050,000元，與經重列二零零六年度的人民幣481,361,000元比較，上升了47.7%。股東應佔溢利上升的主要原因：一是本年度營業收入上升；二是本年度獲得部分股權出讓收益。

根據二零零七年度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0.281元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	二零零七年 人民幣千元
銷售物業	4,022,389
物業代理及中介費	160,034
物業銷售策劃及廣告費	8,694
物業管理費	7,525
建築工程監理及諮詢收入	4,779
投資物業租金收入	4,901
	<hr/>
減：營業稅及政府附加	231,675
	<hr/>
營業額	<u>3,976,647</u>

## 2. 土地增值稅預繳及撥備

二零零七年度，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。同時，根據國家稅務總局相關土地增值稅法及條列的規定，二零零七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272,248,000元，與二零零六年度的人人民幣234,588,000元比較增長了16%。該項額外土地增值稅撥備對本年度本公司股東應佔溢利的影響為人民幣159,676,000元。根據本集團與複星高科技簽訂的稅務補償保證契據，複星高科技對本集團二零零七年度額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣73,062,000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。於二零零七年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約18,322,879,000元，其中流動資產達人民幣約8,869,734,000元，總負債約為人民幣12,713,292,000元，其中流動負債約為人民幣10,415,386,000元（其中售樓預收款項為人民幣2,610,633,000元，若扣除該項負債，則流動負債為人民幣7,804,753,000元），非流動負債約為人民幣2,297,906,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,084,971,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約2,379,169,000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

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣3,550,027,000元的發展中物業、帳面總值約為人民幣2,250,000元的抵押存款和帳面總值為人民幣456,000,000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為人民幣2,300,150,000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。於二零零七年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣2,261,983,000元。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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、或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其他重大或然負債。

#### 6. 承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣28,647,000元，其中人民幣約11,257,000元需於一年內支付，人民幣約17,390,000元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付。

於二零零七年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下約為人民幣6,078,963,000元。

#### 股息

二零零七年中期股息每股人民幣0.025元於二零零七年十月三日已派發。

鑒於本公司擬公開發行A股的申請正在審核之中，為不影響該申請的審批進程，董事建議不派發二零零七年末期股息。

#### 員工與薪酬政策

截至二零零七年十二月三十一日，本集團共有員工1,979人（二零零六年度：1,569人）。其中，本科以上732人，約佔37.0%，40歲以下員工1,693人，約佔85.5%，工程技術人員560人，約佔28.3%，經營管理人員489人，約佔24.7%。配合本集團管控架構調整，二零零七年本集團秉承下放項目作業權，精簡員工編製，提升員工能力的策略下，有效控制人力成本，並顯著提升了員工效率。

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決定。福利方面則充分考慮員工的需求，提供具有市場競爭力的全面彈性福利機制，充分調動企業員工的工作熱情，為集團的快速和持續發展提供人力資源保障。

#### **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二零零七年度之業績進行審閱。

#### **股東周年大會**

本公司股東周年大會將於二零零八年六月十二日(星期四)舉行，股東周年大會通知將會按照上市規則的規定發佈和派送。

#### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司的股東名冊將由二零零八年五月十三日(星期二)至二零零八年六月十二日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲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，須於二零零八年五月九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之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號舖。

## 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](http://www.hkex.com.hk)) 及公司網站 ([www.forte.com.cn](http://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、貢獻及支持。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，非執行董事包括丁國其先生、馮燮堃先生，獨立非執行董事包括蒲祿祺先生、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

二零零八年三月八日，中國上海

\* 僅供識別