

2006

二 零 零 六 中 期 報 告
(股份代號：2337)



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」）截至二零零六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會計準則（「國際會計準則」）34號編製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，本集團取得的收入約為人民幣 973,590,000 元。本集團毛利率達到 39.58%，本公司股東應佔純利約為人民幣 281,718,000 元，本公司普通股股東應佔之每股基本盈利為人民幣 0.116 元。同時，董事會決議派發截至二零零六年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣 0.05 元。

市場回顧

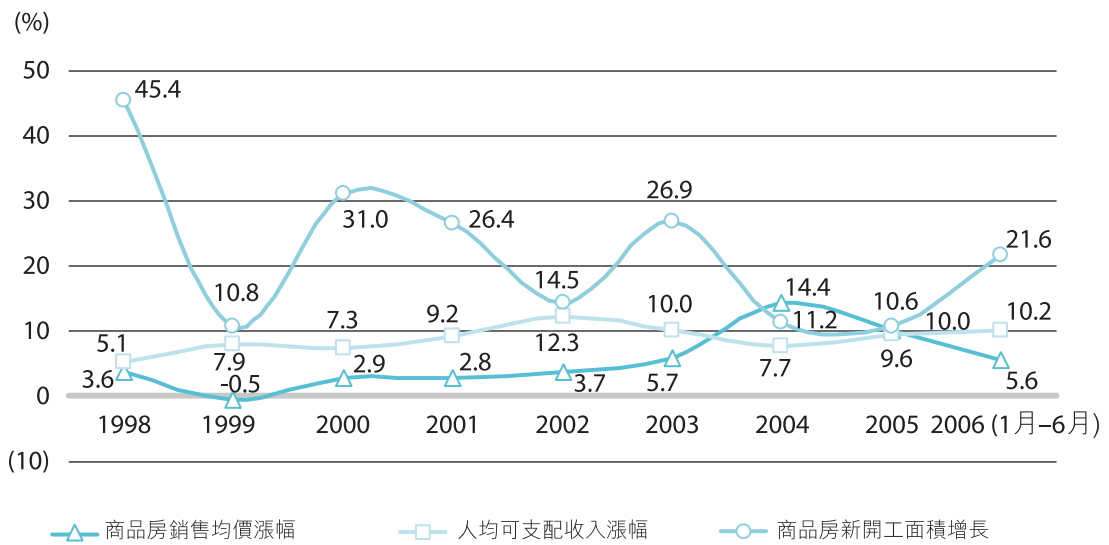
二零零六年上半年，中國房地產市場逐漸消化了去年中國政府宏觀調控政策的影響，並在有些地區出現了市場仍舊過熱的趨向，導致中國政府在五月份再次出台了一系列新的宏觀調控政策。其根本目的在於緩解房價過快上漲，尋求行業平穩健康發展。

期內，全國 70 個大中城市商品房銷售均價同比漲幅為 5.6%，房價的漲幅得到了控制。

二零零六年上半年，商品房新開工面積漲幅開始變大，經歷了二零零四、二零零五兩年的宏觀調控，開發商普遍對後市表示樂觀，並又一次開始加大開發投入。

期內，中國整體經濟仍舊獲得了出人意料的快速增長，與此相應的上半年人均可支配收入同比漲幅達到 10.2%，大大超過了同期房價的漲幅。

歷年全國商品房銷售均價、新開工面積與人均可支配收入變化，一九九八年至二零零六年上半年



註 1：二零零六年一月至六月商品房銷售均價漲幅為全國70個大中城市商品房銷售均價漲幅

2：二零零六年一月至六月人均可支配收入漲幅和新開工面積漲幅均基於二零零五年同期的比較

3：數據來源於國家統計局

上海

二零零六年上半年，上海房地產市場呈現了交易增加、開發萎縮的市場格局，為宏觀調控平穩過渡做好了準備。

期內，上海市商品住宅銷售面積 1,044 萬平方米，同比上漲了 11.8%。商品住宅新開工面積 886 萬平方米，低於銷售面積，同比下降 11.9%。

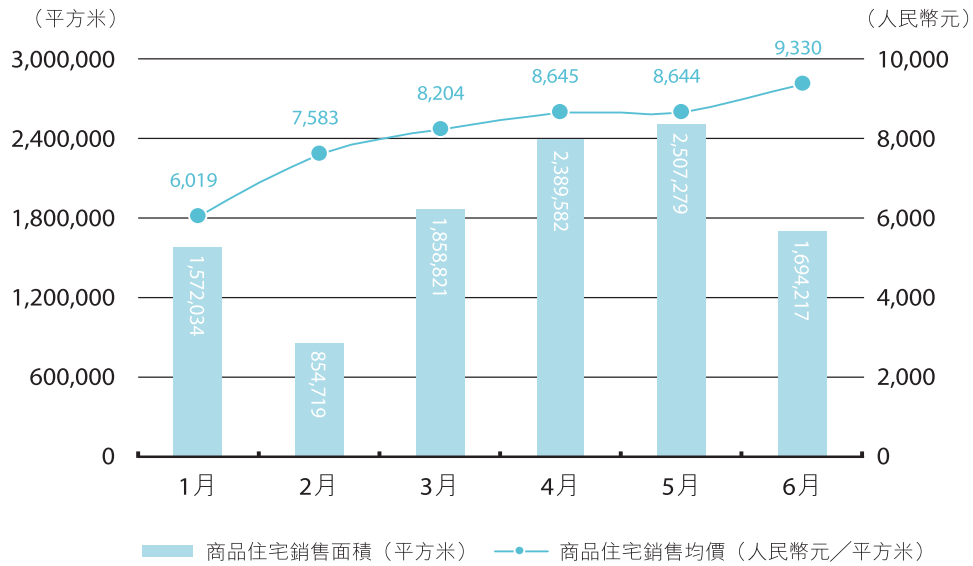
供小於求的市場格局推動了上海房地產價格的穩步走高。上半年，上海商品住宅銷售均價為人民幣 8,213 元／平方米。

上海市商品住宅新開工面積增長幅度，二零零零年至二零零六年上半年

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (1月-6月)
商品住宅新開工面積增長	54%	21%	7%	13%	2%	-7%	-11.9%

註：數據來源於上海市統計局

上海市各月商品住宅銷售面積和銷售均價，二零零六年一月至六月



註：數據來源於上海市房地產交易中心

北京、武漢、南京、無錫及重慶

二零零六年上半年各地房地產開發和成交狀況普遍回暖，導致中國政府於今年五月份出台了新的宏觀調控政策。

	北京		武漢		南京		無錫		重慶	
	數值	變化	數值	變化	數值	變化	數值	變化	數值	變化
商品住宅銷售面積 (萬平方米)	1,041.3	-34.8%	400	-5.5%	433	18.4%	144	-15.8%	734	54.2%
商品住宅新開工面積 (萬平方米)	802.9	36.1%	520	-6.1%	435	23.6%	284	6.8%	991	18.6%
商品住宅銷售均價 (人民幣元/平方米)	7,005	—	—	—	4,398	-1.7%	4,450	13.1%	2,676	-1.8%

註：數據來源於或計算於各地方統計局及各地方房產管理部門的相關統計數據

業務回顧

二零零六年上半年，中國政府的宏觀調控政策仍繼續進行，實施更多的土地供應、銀行融資及其它相應措施以緩解部分城市房地產投資規模過大和房價上漲過快的問題，鼓勵中、低檔房地產的發展，以促進中國房地產業的健康發展。在新的政策環境下，本集團堅持以人為藍圖的理念，從人性化角度出發，為日益增加的城市中產階層提供優質產品與服務，為股東創造價值。今年上半年本集團取得較好的業績，主要成就體現在以下方面：

項目發展

回顧期內，本集團相繼有 30 個項目（含本集團擁有股權的合資公司項目）處於開發過程中，總建築面積約為 2,062,659 平方米，其中上海以外城市約佔 47.55%。

回顧期內，新開工 7 個項目，建築面積約為 367,394 平方米，其中上海以外城市約佔 44.81%。

另外 6 個項目實現落成入伙，建築面積約為 434,973 平方米。

二零零六年上半年度開發項目如下：

序號	地區	項目名稱	地點	概約	本集團	備註
				總建築面積 (平方米)	權益比例 (%)	
1	上海	復地雅園(一期)	上海市黃浦區復興東路29號	16,026	87.99	在建中
2		復地雅園(二期)	上海市黃浦區復興東路29號	25,313	87.99	在建中
3		復地復城	上海市虹口區曲陽路910號	151,818	75.00	在建中
4		復地太陽城(二期B)	上海市普陀區古浪路8號	17,783	98.00	在建中
5		復地北橋城(一期)	上海市閔行區都市路399號	110,757	99.67	在建中
6		帕緹歐香苑(一期)	上海市青浦區外青松公路6666弄	119,569	55.00	在建中
7		頤和華城(三期A)	上海市普陀區武威東路479弄	25,408	50.00	在建中
8		頤和華城(三期B1)	上海市普陀區武威東路479弄	46,935	50.00	新開工
9		頤和華城(四期)	上海市普陀區武威東路478弄	75,584	50.00	在建中
10		錦鏞華城(四期、五期)	上海市浦東新區錦鏞路3336弄	117,965	40.00	完工
11		錦鏞華城(七期)	上海市浦東新區錦鏞路3336弄	55,611	40.00	完工
12		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	99.67	完工
13		復地翠堤苑	上海市松江區文翔路3688弄	44,126	99.89	完工
14		古北新城(東塊二期)	上海市閔行區吳中路511弄	60,612	50.00	在建中
15		上海寶山國際鋼鐵物流 服務業基地(一期)	上海市寶山區友誼路1578號	151,941	50.00	新開工
16		遠景佳苑(一期5號樓)	上海市寶山區大華路1355弄	3,905	60.00	新開工

二零零六中期報告

序號	地區	項目名稱	地點	概約	本集團	備註
				總建築面積 (平方米)	權益比例 (%)	
17	北京	新天嘉園	北京市朝陽區西大望21路	156,027	98.27	在建中
18		玉泉新城(一期A)	北京市石景山區玉泉路	72,868	30.00	完工
19		玉泉新城(一期B)	北京市石景山區玉泉路	40,989	30.00	在建中
20		灣流滙(帝景園)(一期)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	49,909	99.51	新開工
21		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
22	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
23		翠微新城(二期)	武漢市漢陽區翠微橫路18號	118,775	60.00	在建中
24	南京	南京錦繡華城(一期A)	南京市浦口區浦珠北路59號	32,214	38.00	在建中
25		南京錦繡華城(一期B)	南京市浦口區浦珠北路59號	41,402	38.00	在建中
26		南京錦繡華城(一期C)	南京市浦口區浦珠北路59號	15,686	38.00	新開工
27		南京錦繡華城臨江苑	南京市浦口區浦珠北路59號	53,953	38.00	新開工
28		復地朗香別墅(三期A)	南京市佛城西路88號	29,486	99.67	在建中
29	無錫	復地新城(一期)	無錫市惠山區政和大道99號	94,685	50.00	在建中
30	重慶	金韻天城(A塊一期)	重慶市經開區金渝大道81號	143,844	99.95	在建中
合計				2,062,659		

註： 含本集團擁有股權的合資公司項目

物業銷售

回顧期內，本集團簽約售出總建築面積約為 271,328 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 47.68%。

二零零六年上半年簽約售出總建築面積如下：

序號	地區	項目名稱	地點	概約售出 總面積 (平方米)	本集團 權益比例 (%)
1	上海	復地愛倫坡(二期A)	上海市松江區九亭鎮涑亭南路599弄	7,045	99.67
2		復地北橋城(一期)	上海市閔行區都市路399號	42,802	99.67
3		復地翠堤苑	上海市松江區文翔路3688弄	5,719	99.89
4		錦鏞華城(四、五、七期)	上海市浦東新區錦鏞路3336弄	23,960	40.00
5		頤和華城(四期)	上海市普陀區真金路577弄	28,882	50.00
6		復地雅園(二期)	上海市黃浦區復興東路29號	5,982	87.99
7		帕緹歐香苑(一期A)	上海市青浦區外青松公路6666弄	13,902	55.00
8		帕緹歐香苑(一期B)	上海市青浦區外青松公路6666弄	22,915	55.00
9		復地太陽城(二期B)	上海市普陀區古浪路8號	2,023	98.00
10		其他項目		4,408	
小計				157,638	

二 零 零 六 中 期 報 告

序號	地區	項目名稱	地點	概約售出 總面積 (平方米)	本集團 權益比例 (%)
11	北京	新天嘉園	北京市朝陽區西大望21路	13,707	98.27
12		玉泉新城(一期B)	北京市石景山區玉泉路	6,514	30.00
13	南京	南京錦繡華城(一期)	南京市浦口區浦珠北路59號	33,782	38.00
14		復地朗香別墅(二期)	南京市佛城西路88號	6,506	99.67
15	武漢	翠微新城 (一期A,一期B,一期C)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	5,140	60.00
16		翠微新城(二期)	武漢市漢陽區翠微橫路16號	41,467	60.00
17	重慶	金韻天城(一期)	重慶市經開區金渝大道81號	3,707	99.95
18	無錫	復地新城(一期A)	無錫市惠山區政和大道99號	1,834	50.00
19		復地新城(一期B)	無錫市惠山區政和大道99號	377	50.00
20		復地新城(一期C)	無錫市惠山區政和大道99號	656	50.00
合計				271,328	

註： 含本集團擁有股權的合資公司項目

土地儲備

回顧期內，本集團通過參與收購項目公司股權方式增加土地儲備，開發上海寶山鋼鐵物流服務基地項目，該地塊位於上海市寶山區，可建總建築面積約達 26.28 萬平方米，截至二零零六年六月三十日，該企業工商變更手續尚在進行之中。

土地儲備（截至二零零六年六月三十日止）

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	1,886,927	1,294,497	805,651	526,403	1,081,276	768,094
南京	1,542,681	627,735	172,741	83,825	1,369,940	543,910
無錫	529,220	264,611	94,685	47,343	434,535	217,268
武漢	118,775	71,265	118,775	71,265	—	—
重慶	790,000	789,605	143,844	143,772	646,156	645,833
北京	379,716	344,492	291,990	258,551	87,726	85,941
天津	151,600	151,266	—	—	151,600	151,266
海口	133,437	132,658	—	—	133,437	132,658
合計	5,532,356	3,676,129	1,627,686	1,131,159	3,904,670	2,544,970

加上本集團已有的土地儲備，於二零零六年六月三十日止，本集團共擁有總建築面積 5,532,356 平方米的土地儲備，其中位於上海、南京、無錫、武漢、重慶、北京、天津及海口，其建築面積分別約為 1,886,927 平方米、1,542,681 平方米、529,220 平方米、118,775 平方米、790,000 平方米、379,716 平方米、151,600 平方米及 133,437 平方米（含本集團擁有股權的合資公司項目）。

本集團目前的土地儲備總量足夠滿足未來四至五年的發展需要，為集團長遠的高速發展奠定了良好基礎。

下半年展望

- 公司將在現有的基礎上，再擴展一至二個新的二級城市
- 考慮收購一些具有良好土地資源和優秀管理團隊的開發商
- 繼續加強在目前宏觀調控政策環境下的適應能力
- 繼續加強區域管理，從當地引進人才，並由上海總部對其培訓和支持，從而保證該區域的多項目管理
- 公司仍會謹慎地擴展一些非住宅項目的業務機會
- 在不斷擴大公司規模的同時，繼續加強快速周轉的運作模式

財務分析

1. 中期經營業績

於期內，本集團共錄得收入約為人民幣 973,590,000 元，與二零零五年度同期的人民幣 607,992,000 元比較，上升了 60.13%，收入增加主要是期內竣工樓盤數量較上年同期增加。股東應佔溢利約為人民幣 281,718,000 元，與二零零五年度同期的人民幣 336,032,000 元比較，下降了 16.16%。股東應佔溢利的下降主要原因在於上年同期確認因收購兩間子公司（北京柏宏房地產開發有限公司和重慶潤江置業有限公司）產生的負商譽共約人民幣 216,252,000 元。根據期內本公司股份加權股數共計 2,431,139,580 股計算，本期每股盈利為人民幣 0.116 元。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

於期內，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。於二零零六年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣約 11,477,397,000 元，其中流動資產達人民幣約 8,149,134,000 元，總負債約為人民幣 6,848,415,000 元，其中流動負債約為人民幣 3,906,422,000 元，非流動負債約為人民幣 2,941,993,000 元，股東應佔權益達到人民幣約 4,318,861,000 元。

於二零零六年六月三十日，本集團現金和銀行結餘達到人民幣約 1,826,422,000 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

於二零零六年六月三十日，本集團賬面總值約為人民幣 5,467,203,000 元的物業已抵押於銀行作為本集團取得銀行信貸之擔保。其相對應的銀行貸款為人民幣 2,721,480,000 元。

4. 或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團就若干銀行授出的按揭融資款而提供擔保，產生之或有負債約計人民幣 1,718,730,000 元，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至為承按人取得「物業所有權證」為止。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，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。

5. 承擔

於二零零六年六月三十日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣 26,501,000 元，其中人民幣約 12,883,000 元需於一年內支付，人民幣約 10,827,000 元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付，另外人民幣約 2,791,000 元於五年後支付。

6. 滙兌風險

本集團絕大部分業務均以人民幣經營，故毋須承受任何直接外滙波動風險。董事並不預期本集團有任何重大的滙兌風險，但不能保證外滙風險在未來不會對本集團的經營業務產生影響。

僱員

於二零零六年六月三十日，本集團共聘用 1,428 名全職員工。員工薪酬乃視乎參考市場情況、員工之表現、學歷及經驗而定。公司提供之僱員福利，包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險及住房公積金和補充住房公積金等計劃。

二零零五年末期股息

本公司於二零零五年度股東周年大會批准派發截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣 0.04 元。支付末期股息之支票已於二零零六年七月十九日寄發予股東。

二零零六年中期股息

股東於二零零六年六月十五日本公司的股東周年大會上授權董事會考慮及批准派發二零零六年中期股息。董事會議決派發截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣 0.05 元予截止二零零六年九月二十九日名列於公司股東名冊的股東。支付中期股息的支票將在二零零六年十月十八日（星期三）左右寄發予股東。

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應採用股息宣佈日之前一個公曆星期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公司決定分配股利的基準日前五日內暫停辦理。本公司 H 股股東的登記過戶手續將於二零零六年九月二十五日至二零零六年九月二十九日（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 H 股股份之過戶表格連同有關 H 股股票須於二零零六年九月二十二日（星期五）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。

配售新 H 股

根據本公司與摩根士丹利添惠亞洲有限公司（「摩根士丹利」）於二零零六年四月三日簽訂之股份配售協議，摩根士丹利作為獨家配售代理，同意按每股 H 股港幣 3.95 元之價格配售共計 175,922,000 股新 H 股（「配售股份」）予投資者（「配售」）。配售股份佔本公司配售前已發行 H 股及已發行股本之比例分別約為 20% 及 7.48%，且配售股份佔本公司經擴大後之已發行 H 股及已發行股本之比例分別約為 16.67% 及 6.96%。本次配售已於二零零六年四月十二日完成，實際募集資金在扣除配售佣金及相關開支後之淨額約為港幣 684,400,000 元。

配售前後本公司之股本的持股明細表如下：

股東名稱	緊接配售完成前		緊接配售完成後	
	所持股份數目	持股比例	所持股份數目	持股比例
內資股持有人				
上海復星高科技(集團)有限公司 (「復星高科技」)	1,191,746,150	50.64%	1,191,746,150	47.12%
上海復星醫藥產業發展有限公司 (「復星醫藥」)	267,217,615	11.36%	267,217,615	10.56%
大華(集團)有限公司 (「大華」)	7,402,150	0.31%	7,402,150	0.29%
大眾交通(集團)股份有限公司 (「大眾」)	7,402,150	0.31%	7,402,150	0.29%
H股持有人	879,616,122	37.38%	1,055,538,122	41.73%
合計	2,353,384,187	100.00%	2,529,306,187	100.00%

註：由於以四捨五入計算，故表內之數字之和未必與合計數字相符

股本

截至二零零六年六月三十日止本公司之股權結構：

股份類別	股份數目	百分比(%)
內資股	1,473,768,065	58.27
其中：		
復星高科技	1,191,746,150	47.12
復星醫藥	267,217,615	10.56
大華	7,402,150	0.29
大眾	7,402,150	0.29
H股	1,055,538,122	41.73
總計	2,529,306,187	100.00

註：由於以四捨五入計算，故表內之數字之和未必與合計數字相符。

主要股東

於二零零六年六月三十日，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：

股東名冊	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
復星高科技	內資股	1,458,963,765 (長倉)(附註1)	99.00%	57.68%
復星國際有限公司	內資股	1,458,963,765 (長倉)(附註2)	99.00%	57.68%
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765 (長倉)(附註3)	99.00%	57.68%
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765 (長倉)(附註4)	99.00%	57.68%

股東名冊	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
復星醫藥	內資股	267,217,615 (長倉)	18.13%	10.56%
上海復星醫藥(集團)股份有限公司 (「復星醫藥(集團)」)	內資股	267,217,615 (長倉)(附註5)	18.13%	10.56%
Capital Research and Management Company	H股	91,956,000 (長倉)	8.71%	3.64%
UBS AG	H股	85,445,000 (長倉)	8.09%	3.38%
		6,071,000 (淡倉)	0.58%	0.24%
Commonwealth Bank of Australia	H股	84,400,000 (長倉)	8.00%	3.34%
The Capital Group Companies, Inc.	H股	61,652,000 (長倉)	5.84%	2.44%
JPMorgan Chase & Co.	H股	61,463,700 (長倉)	5.82%	2.43%
		35,533,700 (可借出的股份)	3.37%	1.40%
Platinum Asset Management Limited	H股	56,476,000 (長倉)	5.35%	2.23%
TIAA-CREF Investment Management, LLC	H股	55,743,884 (長倉)	5.28%	2.20%
Fidelity International Limited	H股	53,370,000 (長倉)	5.06%	2.11%

附註：

- 1、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，及餘下的267,217,615股股份被視為透過復星醫藥(集團)間接持有，其為復星高科技之非全資附屬公司
- 2、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股股份及復星醫藥所持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(集團)持有復星醫藥約90.3%股權，被視為擁有復星醫藥所持267,217,615股股份的權益

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年六月三十日，根據證券及期貨條例第 XV 部 7 及 8 分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例視作擁有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第 352 條規定本公司須存置的登記冊顯示，下列董事於本公司已發行股本中擁有本公司及其相關法人（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有實益權益或淡倉：

(a) 與本公司股份、相關股份及債券的長倉：

董事名稱	權益類別	股份數目	佔已發行 股本的概約 百分比
郭廣昌	公司	1,458,963,765	57.68%

(b) 與本公司相關法人（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份，相關股份及債券的長倉：

董事名稱	相關法人名稱	權益類別	直接及間接持有的股份數目	佔相關
				法人已發行股本的概約百分比
郭廣昌	上海復星虹橋房地產開發有限公司	公司	不適用	20%
郭廣昌	上海復錦房地產開發有限公司	公司	不適用	10%
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%

購買、贖回或出售本公司的上市證券

回顧期內，本公司、其任何附屬公司及合營企業於期內概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

遵守企業管治常規守則

董事會認為，截至二零零六年六月三十日止六個月中，本公司一直嚴格遵守聯交所證券「上市規則」附錄十四載列的《企業管治常規守則》的所有守則條文。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們確認，截至二零零六年六月三十日止六個月，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

審核委員會

期內，審核委員會成員共有四名，均為公司獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本公司截至二零零六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

載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。

其他

於本公告日期，本公司的執行董事包括郭廣昌先生、范偉先生及丁國其先生，非執行董事包括馮燮堃先生，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

二零零六年八月八日，中國上海

簡明綜合利潤表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	973,590	607,992
物業銷售成本		(588,215)	(332,378)
毛利		385,375	275,614
其他收入及收益	4	74,494	224,237
銷售開支		(77,489)	(34,140)
行政開支		(75,809)	(46,379)
其他開支		(1,852)	(356)
融資成本	5	(585)	(325)
應佔聯營公司之溢利及虧損		101,092	3,005
除稅前溢利	5	405,226	421,656
所得稅	6	(109,986)	(74,698)
本期溢利		295,240	346,958
本公司股東應佔溢利		281,718	336,032
少數股東損益		13,522	10,926
		295,240	346,958
股息			
建議之中期	7	126,465	164,737
本公司普通股股東應佔之每股盈利			
— 基本(人民幣元)	8	0.116	0.146

簡明綜合股東權益變動表

	截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (未經審核)
已發行及繳足之股本		
期初餘額	470,677	441,356
股份發行	35,184	29,321
期末餘額	505,861	470,677
資本儲備		
期初餘額	1,952,881	1,552,544
股份發行	682,121	409,214
發行開支	(10,493)	(8,877)
期末餘額	2,624,509	1,952,881
法定公積金		
期初及期末餘額	195,770	158,348
法定公益金		
期初及期末餘額	147,160	110,041
留存溢利		
期初餘額，原列報	570,880	769,714
收入確認會計政策變更之影響	—	(426,363)
採用國際財務報告準則第3號之影響	—	389
期初餘額，經重列	570,880	343,740
本公司股東應佔之本期純利	281,718	336,032
因二零零六年四月發行股份而調整二零零五年度建議之末期股息	(7,037)	—
建議之中期股息	(126,465)	(164,737)
期末餘額	719,096	515,035
儲備	3,686,535	2,736,305

	截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (未經審核)
建議之股息		
期初餘額	94,135	141,203
因二零零六年四月發行股份而調整二零零五年度建議之末期股息	7,037	—
支付末期股息	(101,172)	(141,203)
建議之中期股息	126,465	164,737
期末餘額	126,465	164,737
少數股東權益		
期初餘額，原列報	322,515	260,008
變更收入確認原則之影響	—	(85,122)
期初餘額，經重列	322,515	174,886
少數股東應佔之本期純利	13,522	10,926
少數股東之投資	—	6,486
收購一間附屬公司	—	24,000
收購少數股東之權益	263	(2,114)
處置一間附屬公司	5	—
支付予少數股東之股息	(26,184)	(54,455)
期末餘額	310,121	159,729
權益合計	4,628,982	3,531,448

簡明綜合資產負債表

	附註	2006年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2005年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
固定資產		40,001	37,415
商譽		32,664	32,401
遞延稅項資產		26,377	21,359
於合營公司之權益		86,160	121,787
於聯營公司之權益		234,037	269,256
預付款		63,685	—
可供出售之投資		250	250
開發中物業	9	2,522,089	2,680,118
投資物業	10	323,000	—
非流動資產合計		3,328,263	3,162,586
流動資產			
現金及現金等價物		1,826,422	923,035
短期投資		150,000	—
應收賬款	11	83,639	94,456
預付款項、按金及其他應收款項		295,473	293,438
待售已落成物業		297,604	536,211
開發中物業	9	5,470,265	4,913,684
預繳稅金		25,731	53,638
流動資產合計		8,149,134	6,814,462
流動負債			
計息貸款及其他借款	12	822,680	527,500
應付賬款	13	947,593	1,644,028
預收賬款		1,475,922	1,306,028
應計負債及其他應付款項		603,179	626,877
應繳稅金		57,048	66,059
流動負債合計		3,906,422	4,170,492
淨流動資產		4,242,712	2,643,970
總資產減流動負債		7,570,975	5,806,556

	附註	2006年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2005年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
計息貸款及其他借款	12	2,717,306	1,833,230
遞延稅項負債		224,687	219,308
非流動負債合計		2,941,993	2,052,538
淨資產		4,628,982	3,754,018
權益			
本公司股東應佔之權益			
股本	14	505,861	470,677
儲備		3,686,535	2,866,691
建議之股息	7	126,465	94,135
少數股東權益		4,318,861	3,431,503
		310,121	322,515
權益合計		4,628,982	3,754,018

郭廣昌
董事

范偉
董事

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流出淨額	(937,319)	(773,466)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	172,243	(123,642)
未計融資活動前之現金流出淨額	(765,076)	(897,108)
融資活動之現金流入淨額	1,668,463	625,049
現金及現金等價物之淨增加／(減少)	903,387	(272,059)
現金及現金等價物之期初餘額	923,035	1,037,815
現金及現金等價物之期末餘額	1,826,422	765,756
現金及現金等價物結餘額分析		
現金及銀行結餘	1,826,422	765,756

簡明財務報表附註

1. 編製基礎和會計政策

該等未經審核的簡明中期綜合賬目應與二零零五年度賬目一併閱讀。

本簡明中期綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露要求以及國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第 34 號《中期財務報告》編製。

除採用下述投資物業之有關會計政策外，本中期簡明綜合財務報表所採用的編製基礎和會計政策與本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採用的編製基礎和會計政策相一致。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。該等物業按反映結算日市況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所產生之盈損計入其產生期間之利潤表。

投資物業報廢或出售產生之任何盈損，確認於報廢或出售期間之利潤表中。

由投資物業轉為自置物業時，該物業期後之核算成本按改變用途當日之公允值入賬。若本集團之自置物業轉為投資物業，該物業在改變用途前按固定資產之政策核算，賬面值與公允值之差額按固定資產之政策以重估值核算。由待售已落成物業轉為投資物業時，該物業於轉換日之公允值與其先前賬面值之差額在利潤表中確認。本集團完成自建投資物業之工程開發後，該物業於落成日之公允值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。

2. 已頒佈尚未生效之國際財務報告準則之影響

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。若無特別說明，該等國際財務報告準則將於二零零七年一月一日以後年度採用。

國際會計準則第 1 號（經修訂）	《資本之披露》
國際財務報告準則第 7 號	《金融工具：披露》

本集團預期採用上述準則對本集團首次採用期間的財務報表不會產生重大影響。

3. 分類資料

本集團於截至二零零五年及二零零六年六月三十日止各六個月期間之收入及溢利主要來自中國之物業開發。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。

4. 收入、其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
銷售物業	1,028,223	639,083
物業代理收入	7,587	13,141
物業銷售策劃及廣告收入	5,273	4,186
建築工程監理收入	672	270
	1,041,755	656,680
減：營業稅、土地增值稅及政府附加費	(68,165)	(48,688)
收入	973,590	607,992
政府津貼	31,469	1,650
投資物業公允價值收益	16,299	—
處置一間聯營公司權益之收益	17,950	—
處置一間附屬公司權益之收益	3,271	70
利息收入	4,356	1,046
租賃收入	526	4,910
確認為收入之超過企業合併開支額	—	216,252
代辦登記收入	—	6
其他	623	303
其他收入及收益	74,494	224,237
收入、其他收入及收益合計	1,048,084	832,229

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
銀行貸款其他借款利息	84,497	22,333
減：資本化之利息	(84,497)	(22,246)
	—	87
滙兌損失	569	195
銀行手續費及其他	16	43
	585	325
融資成本	585	325
資本化之利息平均利率	6.05%	5.40%
折舊	3,573	2,806
處置固定資產損失	236	144
核數師酬金	881	1,184
員工成本：		
工資及薪金	45,666	32,458
退休金：		
一定額供款	2,812	2,432
住房福利：		
一定額供款	1,630	753

6. 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。

位於上海浦東新區之三家附屬公司及一家聯營公司，乃按優惠稅率 15% 計繳所得稅。

位於海南經濟特區之兩家附屬公司乃按優惠稅率 15% 計繳所得稅。

本公司之所有其他附屬公司、聯營公司及合營公司均須按 33% 之稅率計繳所得稅。

由於本集團於截至二零零六年六月三十日止六個月並無在香港獲得任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

於截至二零零六年六月三十日六個月期間，所得稅開支之主要構成如下：

	截至6月30日止六個月	
	2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
集團：		
— 當期	109,625	74,698
— 遞延	361	—
所得稅開支	109,986	74,698

6. 稅項 (續)

所得稅開支與按會計溢利乘以所適用之稅率計算所得之調節表如下：

	截至6月30日止六個月	
	2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
除應佔聯營公司之溢利及虧損前之溢利	304,134	418,651
附屬公司毋需課稅之溢利	—	(2,437)
本集團須計繳所得稅之溢利	304,134	416,214
按下列適用稅率計算稅項		
33%	97,947	128,815
15%	1,099	3,880
小計	99,046	132,695
毋需課稅之收入的稅項影響額	(1,458)	(71,363)
不可扣稅之開支的稅項影響額	12,398	13,366
所得稅開支	109,986	74,698

遞延稅項與投資物業及收購附屬公司產生之公允價值調整及可抵減將來應納稅溢利之損失的暫時性差異有關。

根據相關地方稅務局之稅務通知，本集團於二零零四年開始按其持有之物業之銷售及預售收入的0.5%至3%繳付土地增值稅。除該等已支付之土地增值稅外，本集團並未自相關稅務主管機關接獲其他關於繳付土地增值稅的通知，因此，未就土地增值稅做出額外的撥備。董事認為除已繳納之土地增值稅外，主管稅務機關不太可能再徵收額外的土地增值稅。若需繳納，則扣除所節省的潛在所得稅後，截至二零零六年六月三十日止，本集團潛在的應付有關金額共計人民幣155,497,000元（二零零五年十二月三十一日：人民幣108,635,000元）。

6. 稅項(續)

根據本公司與控股公司—復星高科技在本公司於二零零四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二零零三年十一月三十日物業的資本價值所產生之潛在土地增值稅（扣除潛在所得稅後）作出彌償。

7. 股息

(1) 中期股息

在二零零六年六月十五日舉行的年度股東大會上，股東授權董事會考慮並批准派發二零零六年度中期股息。董事會已通過決議向截至二零零六年九月二十九日止名列本公司股東名冊中之股東（包括內資股股東及 H 股股東）派發截至二零零六年六月三十日止六個月期間每股人民幣 0.05 元之中期股息（截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣 0.07 元）。

(2) 本期宣派之股息

	截至6月30日止六個月	
	2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
二零零五年度之末期股息每股人民幣0.04元 (二零零四年度：每股人民幣0.06元)		
本期宣派	101,172	141,203

8. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零六年六月三十日止六個月期間的本公司普通股股東應佔純利約人民幣 281,718,000 元（二零零五年同期：人民幣 336,032,000 元）除以截至二零零六年六月三十日止六個月期間內平均發行在外之 2,431,139,580 股（二零零五年同期：2,308,836,409 股）普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故於截至二零零五及二零零六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。

9. 開發中物業

	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
土地成本	5,736,576	5,509,813
建造成本	1,994,354	1,878,208
資本化之融資成本	261,424	205,781
成本合計	7,992,354	7,593,802
列作流動資產	(5,470,265)	(4,913,684)
	2,522,089	2,680,118

本集團之開發中物業位於中國上海、武漢、南京、北京、重慶、海口、無錫市及天津。

本集團於二零零六年六月三十日之賬面值為人民幣 4,502,486,000 元（二零零五年十二月三十一日：人民幣 3,863,558,000 元）之開發中物業，已設作銀行貸款人民幣 2,137,480,000 元（二零零五年十二月三十一日：人民幣 1,873,000,000 元）之抵押物。另，賬面值為人民幣 641,717,000 元（二零零五年十二月三十一日：人民幣 203,395,000 元）之開發中物業，已設作其他借款人民幣 450,000,000 元（二零零五年十二月三十一日：人民幣 200,000,000 元）之抵押物。

10. 投資物業

	(未經審核)
於二零零六年一月一日之賬面值	—
增加	306,701
公允價值調整之收益	16,299
於二零零六年六月三十日之賬面值	323,000

本集團之投資物業位於中國北京，以中期租賃持有。

本集團之投資物業於二零零六年六月三十日經由獨立合資格之專業估值師—西門（遠東）有限公司以公開市場及現時用途重估為人民幣 323,000,000 元。投資物業擬以經營租賃方式租予第三方。

於二零零六年六月三十日，本集團將價值約為人民幣 323,000,000 元之投資物業（二零零五年十二月三十一日：無）設作人民幣 134,000,000 元之銀行貸款（二零零五年十二月三十一日：無）的抵押物。

11. 應收賬款

	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
按賬齡分類之結餘：		
六個月內	40,300	75,865
六個月至一年	27,667	18,591
一至兩年	15,672	—
	83,639	94,456

12. 計息貸款及其他借款

	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
銀行貸款：		
無抵押	566,500	75,000
抵押	2,271,480	1,872,730
	2,837,980	1,947,730
其他借款：		
無抵押	252,006	213,000
抵押	450,000	200,000
	702,006	413,000
	3,539,986	2,360,730
須於以下期限償還：		
一年內	822,680	527,500
第二年	2,410,500	1,063,230
第三至第五年(包括首尾兩年)	306,806	770,000
	3,539,986	2,360,730
列作流動負債	(822,680)	(527,500)
	2,717,306	1,833,230

銀行貸款年利率為 5.12% 至 6.43% (二零零五年十二月三十一日：5.18% 至 6.91%)。其他借款之年利率為零至 9.20% (二零零五年十二月三十一日：5.22% 至 9.20%)。

於二零零六年六月三十日，銀行貸款計人民幣 2,271,480,000 元 (二零零五年十二月三十一日：人民幣 1,872,730,000 元) 以本集團開發中物業及一項投資物業作為抵押物，該等開發中物業與投資物業於二零零六年六月三十日之賬面值分別為人民幣 4,502,486,000 元 (二零零五年十二月三十一日：人民幣 3,863,558,000 元) 及人民幣 323,000,000 元 (二零零五年十二月三十一日：無)。此外，本集團以賬面值為人民幣 641,717,000 元 (人民幣 203,395,000 元) 之開發中物業設作其他借款人民幣 450,000,000 元 (二零零五年十二月三十一日：人民幣 200,000,000 元) 之抵押物。

13. 應付賬款

	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
按賬齡分類之餘額：		
六個月內	714,570	1,160,103
六個月至一年	131,511	265,766
一年以上	101,512	218,159
	947,593	1,644,028

14. 股本

	2006年 6月30日 股份數目 千股	2005年 12月31日 股份數目 千股	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
已註冊	2,529,306	2,353,384	505,861	470,677
已發行並繳足：				
每股面值人民幣0.20元之內資股	1,473,768	1,473,768	294,754	294,754
每股面值人民幣0.20元之H股	1,055,538	879,616	211,107	175,923
合計	2,529,306	2,353,384	505,861	470,677

內資股尚未上市流通。普通股股東有權領取本公司宣告之股利，並且普通股同股同權。

於二零零六年四月十二日，本公司按每股H股3.95港元向投資者配售合共175,922,000股新H股（「配售」）。扣除配售佣金及相關開支後，本公司之配售實際募集資金淨額約為港幣684,400,000元（相當於約人民幣706,813,000元），其中已發行股本計人民幣35,184,000元，資本儲備計人民幣671,629,000元。

15. 承擔

經營租賃承擔

	2006年 6月30日 (未經審核)	2005年 12月31日
不可取消之經營租約須於未來下列期間內支付之最低租金：		
一年內	12,883	12,995
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,827	15,587
五年以上	2,791	2,850
	26,501	31,432

16. 或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團就若干銀行授出的按揭融資款而提供擔保，產生之或有負債約計人民幣 1,718,730,000 元，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至為承按人取得「物業所有權證」為止。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

17. 關聯方交易

本集團與關聯方進行之重大交易如下所列：

關聯方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2006年 (未經審核)	2005年 (未經審核)
持續性交易			
復星醫藥(集團) (釋註1、2及3)	由本公司向關聯公司 租用辦公樓宇之經營租賃	4,051	3,598
上海復瑞物業管理 有限公司(釋註1及2)	由關聯公司提供之物業管理服務	3,450	1,204
上海中行別業科技發展 有限公司(釋註1及2)	由一間附屬公司向關聯公司 租用辦公樓宇之經營租賃	1,125	851
北京玉泉新城房地產開發 有限公司(釋註1及4)	向關聯公司提供之銷售中介服務	534	—
上海石化鑫地置業 有限公司(釋註1及2)	由關聯公司提供之委託貸款服務	3,200	—

17. 關聯方交易 (續)

釋註：

- (1) 復星醫藥(集團)(原稱上海復星實業有限公司,「復星實業」)及上海中行別業科技發展有限公司為本公司之控股公司復星高科技之附屬公司。北京玉泉新城房地產開發有限公司、上海復瑞物業管理有限公司及上海石化鑫地置業有限公司為本公司之聯營公司。
- (2) 董事認為,支付予關聯公司之物業管理服務費、辦公室樓宇之租金及委託貸款之利息乃根據關聯公司給予第三方客戶之價格釐定。
- (3) 於二零零四年十一月十八日,本公司和復星實業終止了原有之辦公樓宇租賃協議,並簽署了關於租賃座落於中國上海市復興東路2號復興商務大廈5至7樓(郵編:200010)總面積為5,161.77平方米之新協議。上述辦公樓宇為本公司目前在上海之主要辦公場所,根據新協議,復星實業同意將上述辦公樓宇自二零零四年十一月一日起出租予本公司,租期三年。
- (4) 董事認為,提供予關聯公司之銷售中介服務之費用乃根據給予第三方客戶之價格釐定。

18. 結算日後事項

本集團無須披露重大的結算日後事項。

19. 批准財務報表

本中期財務報告已於二零零六年八月八日獲董事會批准。

公司資料

執行董事

郭廣昌
范偉
丁國其

非執行董事

馮燮堃

獨立非執行董事

蒲祿祺
陳穎傑
張泓銘
王美娟

獲授權代表

范偉
丁國其

公司秘書

盧綺霞

中國註冊辦事處

中國
上海
曹楊路510號
9樓

中國主要營業地點

中國上海
復興東路2號
復星商務大廈
5樓-7樓
郵編200010
電話：(8621) 6332 0055/6332 2337
傳真：(8621) 6332 5018
電子郵件：contact@forte.com.cn

互聯網址

www.forte.com.cn

香港辦事處

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座
28樓

核數師

安永會計師事務所

香港法律顧問

史密夫律師事務所

中國法律顧問

瑛明律師事務所

香港H股過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國農業銀行
上海浦東發展銀行
中國建設銀行
招商銀行
交通銀行
中國工商銀行

股份代號

2337