

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)

截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績公告

摘要

截至二零零七年六月三十日止六個月

收入	人民幣1,336百萬元
毛利	人民幣403百萬元
本公司股東應佔純利	人民幣62百萬元
每股盈利	人民幣0.025元

董事會決議派發中期股息每股人民幣0.025元

復地（集團）股份有限公司（「本公司」或「復地」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七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」）。本公司的審計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1,336百萬元。本集團毛利率達到30.1%，本公司股東應佔純利約為人民幣62百萬元，本公司普通股股東應佔之每股基本盈利為人民幣0.025元。同時，董事會決議派發截至二零零七年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.025元。

簡明中期綜合利潤表

截至2007年06月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (經重列 未經審核)
收入	4	1,335,775	981,490
銷售成本		(933,102)	(588,214)
毛利		402,673	393,276
其它收入及收益	4	27,847	74,494
銷售及分銷成本		(106,962)	(77,011)
行政開支		(99,517)	(75,809)
其它開支		(1,666)	(1,852)
財務費用	5	(2,735)	(585)
分佔共同控制企業利潤及虧損		8,176	1,248
分佔聯營公司利潤及虧損		4,444	101,092
稅前利潤	6	232,260	414,853
稅項	7	(114,814)	(119,613)
本期利潤		117,446	295,240
可歸於：			
本公司股權持有人		62,071	281,718
少數股東權益		55,375	13,522
		117,446	295,240
股息	8	—	126,465
歸屬於母公司普通股股東的每股盈利			
— 基本 (人民幣元)	9	0.025	0.116

簡明中期綜合資產負債表
2007年06月30日

		6月30日 2007年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2006年 人民幣千元 (經審核 經重列)
	附註		
非流動資產			
物業及設備		120,555	92,670
投資物業	10	451,000	446,000
在建物業	11	3,941,088	3,487,672
商譽		32,664	32,664
對共同控制企業投資		198,486	92,072
對聯營公司投資		198,132	193,688
可供出售投資		250	250
預付款項	12	284,400	111,742
遞延稅務資產		143,530	110,469
非流動資產合計		5,370,105	4,567,227
流動資產			
現金及等同現金項目		1,435,174	1,160,476
抵押存款		2,246	25,599
衍生金融工具	13	3,808	—
預繳稅項		91,741	63,993
應收賬款	14	190,445	136,962
預付款項、按金及其它應收款項		268,441	222,309
應收關聯公司款項		357,778	372,730
應收控股公司款項		139,854	117,746
待售已落成物業		865,961	790,489
在建物業	11	3,809,053	4,022,172
流動資產合計		7,164,501	6,912,476

流動負債			
計息銀行及其它借貸	15	1,218,000	1,063,230
應付賬款	16	867,202	789,210
預收款項		2,038,907	1,422,345
應計負債及其它應付款項		338,735	426,010
應付稅項		455,222	353,512
應付股利	8	101,172	—
應付關聯公司款項		332,263	136,809
		<hr/>	<hr/>
流動負債合計		5,351,501	4,191,116
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		1,813,000	2,721,360
		<hr/>	<hr/>
資產總值減流動負債		7,183,105	7,288,587
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
計息銀行及其它借貸	15	1,976,000	1,961,731
來自關聯公司的貸款		149,301	144,573
遞延稅務負債		248,313	301,874
		<hr/>	<hr/>
非流動負債合計		2,373,614	2,408,178
		<hr/>	<hr/>
淨資產		4,809,491	4,880,409
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
本公司股東應佔之權益：			
已發行股本		505,861	505,861
儲備		3,990,822	3,913,890
擬派期末股息		—	101,172
		<hr/>	<hr/>
		4,496,683	4,520,923
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		312,808	359,486
		<hr/>	<hr/>
權益合計		4,809,491	4,880,409
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明中期綜合權益變動表
截至2007年06月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
股本		
已發行及繳足之股本		
期初餘額	505,861	470,677
股份發行	—	35,184
期末餘額	<u>505,861</u>	<u>505,861</u>
儲備		
股本儲備		
期初餘額	2,753,393	1,952,881
股本發行	—	682,121
發行開支	—	(10,493)
因下述事項產生之股本儲備：		
— 控股公司土地增值稅彌償	22,108	—
— 土地增值稅彌償之稅務調整	(7,296)	—
期末餘額	<u>2,768,205</u>	<u>2,624,509</u>
滙兌波動儲備		
滙兌調整及直接在權益確認的		
本期收入總額	49	—
法定公積金		
期初及期末餘額	<u>388,918</u>	<u>195,770</u>
法定公益金		
期初及期末餘額	<u>—</u>	<u>147,160</u>

留存溢利		
期初餘額	771,579	570,880
本公司股東分佔本期盈利	62,071	281,718
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)
擬派中期股息	—	(126,465)
	<hr/>	<hr/>
期末餘額	833,650	719,096
	<hr/>	<hr/>
儲備合計	3,990,822	3,686,535
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
擬派末期股息		
期初餘額	101,172	94,135
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
宣告發放之股息	(101,172)	(101,172)
擬派中期股息	—	126,465
	<hr/>	<hr/>
期末餘額	—	126,465
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
少數股東權益		
期初餘額	359,486	322,515
少數股東分佔本期盈利	55,375	13,522
少數股東之投資	400	—
處置一間附屬公司	—	5
收購少數股東之權益	(1,000)	263
發放少數股東股息	(101,453)	(26,184)
	<hr/>	<hr/>
期末餘額	312,808	310,121
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益合計	4,809,491	4,628,982
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明中期綜合現金流量表
截至2007年06月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (經重列 未經審核)
經營活動現金流入／(流出)淨額	560,734	(900,354)
投資活動現金流入／(流出)淨額	(253,433)	33,250
未計融資活動前之現金流入／(流出)淨額	307,301	(867,104)
融資活動現金流入／(流出)淨額	(32,603)	1,761,072
現金及等同現金項目增加淨額	274,698	893,968
期初的現金及等同現金項目結餘	1,160,476	894,210
期末的現金及等同現金項目結餘	<u>1,435,174</u>	<u>1,788,178</u>
現金及等同現金項目結餘分析：		
現金及銀行結餘(不包括抵押存款)	<u>1,435,174</u>	<u>1,788,178</u>

簡明中期綜合財務報表附注
截至2007年06月30日止六個月

1. 公司資料

復地集團股份有限公司(「本公司」)於1998年8月13日在中國境內註冊成立為有限責任公司，於2001年9月27日改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國上海市曹楊路510號9樓，主要營業地位於中國上海市復興東路2號復星商務大廈5樓至7樓。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主營業務範圍為房地產之開發、代理、投資、物業管理及以上相關業務之諮詢服務。

董事認為，本集團的控股公司為成立於中國的上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)；本集團的最終控股公司為成立於英屬維京群島的復星國際控股有限公司。

2.1 編報基礎

本未經審核的中期財務資料，其中包括於2007年6月30日之簡明綜合資產負債表，以及截至該日止6個月之簡明綜合利潤表、權益變動報表及現金流量表，乃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」)第34號《中期財務報告》之相關規定編製。

本未經審核中期財務資料並未包含所有要求在年度綜合財務報告中所需披露之財務信息，該等未經審核的中期財務資料應與本集團截至2006年12月31日止的年度綜合財務報告一併閱讀。

2.2 主要會計政策

除載於本簡明中期綜合財務報表附註2.3及2.4之會計政策變更及採用新制訂及經修訂之國際財務報告準則(包含國際會計準則及國際財務呈報詮釋)外，本中期財務資料所採用的編製基礎和會計政策均與本集團截至2006年12月31日止的年度綜合財務報告之編製基礎和會計政策相一致。

2.3 會計政策變更

於截至2007年6月30日止6個月期間內，本集團於共同控制企業之權益的核算方法在中期財務資料中由比例合併法更改為權益法。該變化乃同本集團在編製中國法定財務報告時所採用之中國新企業會計準則（「新準則」）的要求相一致。新準則於2007年1月1日及以後之會計期間生效，乃取消比例合併法之使用，並要求對於共同控制企業之權益採用權益法核算。

該項會計政策變更對留存溢利期初餘額和截至2007年6月30日止6個月期間內之淨利潤並無影響。

惟依據國際會計準則第8號，該項會計政策變更之影響已做追溯調整，2006年12月31日之資產負債表和截至2006年6月30日止6個月期間內之中期財務資料之相關比較數據已經重列，影響如下：

(a) 會計政策變更追溯調整對2006年12月31日之綜合資產負債表之影響：

	調增／(調減)
	人民幣千元
流動資產	33,713
非流動資產	(309,565)
資產合計	(275,852)
流動負債	(269,936)
非流動負債	(5,916)
負債合計	(275,852)
權益	—

(b) 會計政策變更追溯調整對截至2006年6月30日止6個月期間內之簡明綜合利潤表之影響：

	調增／(調減)
	人民幣千元
收入	—
銷售及分銷成本	(479)
分佔共同控制企業利潤及虧損	1,248
稅項	1,727

於2006年6月30日止6個月期間內，鑒於本集團共同控制的兩家企業並無相應收入產生，因此會計政策變更追溯調整對該期間內的收入並無影響。

2.4 採納新制訂及經修訂國際財務報告準則

本集團於2007年採納下列與本集團之財務資料相關之新制訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第1號(修訂本)	資本披露
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露
國際財務呈報詮釋第8號	國際財務報告準則第2號範圍
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值

本集團採納上述新制訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本中期財務資料不會有任何重大影響。

2.5 已頒佈但未生效的國際財務報告準則之影響

本集團並未在本中期財務資料採納下列已頒佈但未生效的新制訂及經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
國際財務報告準則第8號	營運板塊 ¹
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ²
國際財務呈報詮釋第12號	服務特許安排 ³
國際財務呈報詮釋第13號	長期客戶優惠計劃 ⁴
國際財務呈報詮釋第14號	界定福利資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係 ³

¹於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效

²於2007年3月1日或之後開始的會計期間生效

³於2008年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效

除本集團預期採用國際財務報告準則第8號可能需要做出新的披露或修改目前披露外，上述新制訂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。

3. 分類資料

本集團於截至2007年6月30日止6個月期間內(「本期間」)之收入及利潤主要來自在中國之物業開發。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、其它收入及收益

收入、其它收入及收益之分析列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經重列 未經審核)
收入		
物業銷售收入	1,364,488	1,028,223
投資物業租金收入	2,069	526
物業代理收入	37,197	7,587
物業銷售策劃及廣告收入	3,985	1,918
物業管理收入	3,318	2,829
建築工程監理收入	1,159	672
	<hr/>	<hr/>
	1,412,216	1,041,755
減：營業稅及政府附加費	(76,441)	(60,265)
	<hr/>	<hr/>
	1,335,775	981,490
	<hr/>	<hr/>
其它收入		
政府津貼	15,373	31,469
利息收入	643	4,356
雜項租金收入	860	912
其它	2,163	237
	<hr/>	<hr/>
	19,039	36,974
	<hr/>	<hr/>
收益		
投資物業公平值調整收益	5,000	16,299
衍生工具－不符合套期條件的交易之公平值收益	3,808	—
處置一間附屬公司部分權益之收益	—	3,271
處置一間聯營公司之收益	—	17,950
	<hr/>	<hr/>
	8,808	37,520
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益	27,847	74,494
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>1,363,622</u>	<u>1,055,984</u>

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息總額	89,738	84,497
減：資本化利息	(87,003)	(84,497)
利息開支淨額	2,735	—
滙兌虧損	—	569
銀行收費及其它財務費用	—	16
財務費用總額	<u>2,735</u>	<u>585</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經重列 未經審核)
銷售成本	933,102	588,214
折舊	7,843	3,573
處置物業及設備之虧損	427	236

7. 稅項

由於本集團於本期間並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故無就香港利得稅作出撥備。

於截至2007年6月30日及2006年6月30日止6個月期間內，所得稅開支的主要部分如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (經重列 未經審核)
當期稅項：			
— 本期間中國所得稅	(1)	118,969	111,352
— 本期間中國土地增值稅	(2)	89,763	7,900
遞延稅項	(3)	(93,918)	361
本期間稅項開支		<u>114,814</u>	<u>119,613</u>

(1) 中國當期所得稅撥備乃按截至2007年6月30日及2006年6月30日止6個月期間內根據中國有關所得稅規則及規例計算的本集團應課稅利潤按法定稅率33%計算，惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率15%繳稅除外。

(2) 根據有關地方稅務當局頒佈的稅務通告，本集團於2004年起開始繳納土地增值稅，稅率介乎出售及預售物業所得款項的1%至3%。於2006年之前，除已付予地方稅務當局的款項外，並無就土地增值稅做出其他撥備。董事認為，有關稅務當局不大可能額外徵收土地增值稅，惟按出售及預售本集團物業所得款項有關百分比支付的款項除外。

截至2007年6月30日止六個月期間內，根據稅務當局最近期頒佈的土地增值稅法規，本集團根據有關中國稅務法律及法規所載的規定就出售本集團物業作出全數額外土地增值稅撥備人民幣77,186,000元（2006年同期：無）。

根據本公司與控股公司—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6月30日，按照該稅務彌償協議，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139,854,000元（2006年12月31日：人民幣117,746,000元），直接計入本集團之股本儲備，由此產生的遞延稅務負債為人民幣46,152,000元（2006年12月31日：38,856,000元）。

- (3) 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包括將內、外資企業所得稅率統一為25%等一系列變化。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。

8. 股息

(a) 中期股息

根據本公司於2007年8月27日之董事決議案，董事會宣派中期股息每股人民幣0.025元。

(b) 於中期宣派並支付之過往年度股息

	截至6月30日止六個月	
	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
2006年度之末期股息為每股人民幣0.04元 (2005年：每股人民幣0.04元)		
中期宣派股息	101,172	101,172
中期支付股息	—	(101,172)
	<u>101,172</u>	<u>—</u>

9. 歸屬於母公司普通股股東的每股股份盈利

每股基本盈利乃根據截至2007年6月30日止六個月期間內本公司普通股股東應佔當期利潤約人民幣62,071,000元(2006年同期：人民幣281,718,000元)除以截至2007年6月30日止六個月期間內平均發行在外之2,529,306,000股(2006年同期：2,431,140,000股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至2006及2007年6月30日止各六個月期間經稀釋之每股盈利未作披露。

10. 投資物業

	2007年6月30日
	人民幣千元
	(未經審核)
於2007年1月1日的賬面值	446,000
公平值調整收益	5,000
	<hr/>
於2007年6月30日的賬面值	<u>451,000</u>

本集團之投資物業位於中國北京。於2007年6月30日，本集團之投資物業經由獨立專業認可之測量師－西門（遠東）有限公司依據公平市場及現有使用情況之基準重估為人民幣451,000,000元。該等估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值權利。該投資物業按經營租約租予第三方。

11. 在建物業

	2007年	2006年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核經重列)
土地成本	5,326,329	4,924,685
建築成本	2,045,547	2,299,362
資本化之財務費用	378,265	285,797
	<hr/>	<hr/>
	7,750,141	7,509,844
列作流動資產的部分	(3,809,053)	(4,022,172)
	<hr/>	<hr/>
	<u>3,941,088</u>	<u>3,487,672</u>

本集團的在建物業位於中國上海、杭州、武漢、南京、北京、重慶、海口、無錫及天津。

12. 預付款項

於2006年12月28日，本集團與家飾佳控股有限公司（「家飾佳」）訂立合作協議，收購家飾佳子公司北京荷華房地產開發有限公司（「北京荷華」）的33%的股權，以在北京共同開發萬豪中心項目。據此，(i)本集團將有條件同意以注入北京荷華註冊資本的形式注資共合美元7,600,000（等同於人民幣60,000,000元）的形式取得北京荷華33%的股權；及(ii)本集團有條件同意於日後對北京荷華額外付款人民幣387,000,000元，作為項目投資。

截至2007年6月30日，本集團已向北京荷華支付預付款項人民幣284,400,000元。餘下未撥備的資本承擔人民幣162,600,000元（2006年12月31日：人民幣340,100,000元）載於附註18。

13. 衍生金融工具

於2007年6月30日，本集團持有之衍生金融工具系以公平值計量的利率互換協議。

本集團採用利率互換來對沖面臨的利息浮動的風險。於2007年5月23日，本集團與中國農業銀行上海分行訂立關於利率互換的外匯理財業務協議，交易涵蓋期限為2007年5月25日起至2010年5月25日止。在此合約書下，本集團在名義本金人民幣1,560,000,000.00元上獲取浮動利率，同時在同金額上支付6.23%的固定利率。本集團約定每一季度與中國農業銀行上海分行互換建立在認定名義本金額上固定利率與浮動利率的差異。

該協議適用浮動利率，計息條件與[歐元CMS30Y－歐元CMS2Y]（「歐元CMS30Y」、「歐元CMS2Y」分別為「30年期歐元互換利率的報價」及「2年期歐元互換利率的報價」）大於－0.10%的天數密切相關。

於2007年6月30日，還未償付的利率互換合約的具體條款及以人民幣為計價貨幣的名義本金額如下：

	2007年6月30日
	人民幣千元
	(未經審核)
大於1年但小於5年	1,560,000

14. 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：

	2007年	2006年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核經重列)
未償還結餘賬齡		
未到期及於90日內到期	190,445	136,962

15. 計息銀行及其它借貸

		2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核經重列)
銀行貸款：			
有抵押	(1)	1,727,000	1,928,230
無抵押		1,075,000	704,000
		<u>2,802,000</u>	<u>2,632,230</u>
其它借貸			
有抵押	(2)	200,000	200,000
無抵押		192,000	192,731
		<u>392,000</u>	<u>392,731</u>
合計		<u><u>3,194,000</u></u>	<u><u>3,024,961</u></u>

附註：

(1) 銀行貸款

以下列項目抵押：

保證存款	2,246	25,598
投資物業	451,000	446,000
在建物業	2,229,992	3,909,014
待售已落成物業	31,671	—
	<u>2,714,909</u>	<u>4,380,612</u>

計息銀行貸款的年利率範圍

6.30%至7.43% 5.58%至6.93%

(2) 其他借貸

以下列項目抵押：

在建物業	<u>280,889</u>	<u>203,395</u>
------	----------------	----------------

其他借貸的年利率範圍

5.85%至9.20% 5.22%至9.20%

16. 應付賬款

於資產負債表日，本集團應付賬款基於發票日的賬齡分析如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核經重列)
未付結餘賬齡		
90日內	406,656	544,841
91日至180日	140,004	705
181日至365日	181,341	42,995
一年以上	139,201	200,669
	<u>867,202</u>	<u>789,210</u>

17. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議租出所持有之投資物業，協定租期介乎一年至八年。

於資產負債表日，本集團根據與承租人訂立之不可撤銷經營租約的未來最低應收租金總額如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,843	4,164
二至五年 (包括首尾兩年)	9,807	9,884
五年以上	544	475
	<u>13,194</u>	<u>14,523</u>

(b) 作為承租人

本集團為經營租賃下多項物業的承租人，該等租約介乎三年至六年。

於資產負債表日，本集團不可撤銷經營租約的未來最低應付租金總額如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	7,608	10,215
二至五年(包括首尾兩年)	5,366	3,349
五年以上	—	2,700
	<u>12,974</u>	<u>16,264</u>

18. 承擔

除本簡明中期綜合財務報表附註17(b)之詳述經營租賃承擔外，本集團於資產負債日之資本承擔如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已授權但未訂約之權益投資	—	340,100
已訂約但未撥備之		
權益投資	162,600	58,858
開發中物業	1,440,515	2,137,491
	<u>1,603,115</u>	<u>2,536,449</u>

19. 或然負債

本集團的或然負債如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核經重列)
有擔保銀行貸款：		
第三方	184,500	221,500
關聯公司	37,000	75,000
合資格買家的按揭貸款	1,805,864	1,325,788
	<u>2,027,364</u>	<u>1,622,288</u>

20. 關聯方交易

(1) 本集團於本期間內與關聯方進行之重大交易如下所列：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
經常交易		
聯營公司：		
物業管理服務費	2,384	3,450
銷售代理服務費	—	534
建築監理服務收入	600	—
廣告服務收入	1,477	—
	<u>4,461</u>	<u>3,984</u>
共同控制企業：		
貸款名義利息	2,249	—
工程諮詢服務收入	1,805	—
	<u>4,054</u>	<u>—</u>
控股公司：		
應收之土地增值稅彌償款	22,108	—
其他關聯公司：		
經營租約之費用	4,449	4,051
經營租約之收入	1,005	1,125
貸款名義利息	2,479	—
	<u>7,933</u>	<u>5,176</u>

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非經常交易		
聯營公司：		
提供之委託貸款	—	3,200

董事認為，除了應收控股公司之土地增值稅彌償款及接收聯營公司提供之委託貸款外，上述與關聯公司發生之交易均按一般商業條款進行。

(2) 本集團關鍵管理層薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	2,140	2,625
退休金供	158	105
關鍵管理層薪酬總額	<u>2,298</u>	<u>2,730</u>

21. 本期內重大事項

於2007年2月21日，本公司董事會通過決議：(i)向中國證監會申請，向中國公眾和機構投資者發行不超過126,400,000股每股面值人民幣1.0元A股(或632,000,000股每股面值人民幣0.2元的A股)，(ii)向上海證券交易所申請批准該等A股於上海證券交易所上市。發行所得款淨額將投入於本公司已獲准開發的房地產項目。

22. 資產負債表日後事項

根據本公司於2007年8月27日之董事決議案，董事會宣派中期股息每股人民幣0.025元。

23. 比較數字

如載於本簡明中期綜合財務報表附註之2.3所述，鑒於本集團在本期間更改部分會計政策，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。

24. 批准中期財務資料

本中期財務資料於2007年8月27日由董事會批准及授權發佈。

業務回顧

二零零七年上半年中國宏觀經濟形勢依然良好，人民幣升值速度加快，全國房地產市場日趨活躍。同時，行業競爭日趨激烈，土地成本快速上升。本集團今年上半年各項房產項目進展良好，主要成就體現在以下方面：

項目發展

於期內，本集團相繼有33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1,969,702平方米，其中上海以外城市約佔63%。

於期內，新開工6個項目，建築面積約為322,017平方米。

另外5個項目實現竣工，建築面積約為235,249平方米。

二零零七年上半年度開發項目如下：

地區	總建築面積(平方米)
上海	733,331
武漢	27,468
南京	543,131
無錫	73,794
杭州	9,289
天津	151,903
北京	430,786
合計	<u>1,969,702</u>

物業銷售

於期內，本集團簽約售出總建築面積約為420,647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55%。

二零零七年上半年簽約售出總建築面積如下：

地區	簽約面積(平方米)
上海	180,947
無錫	21,879
重慶	23,554
北京	89,852
武漢	4,014
南京	100,401
總計	<u>420,647</u>

注：含本集團擁有股權的合資公司項目。

土地儲備(截止二零零七年六月三十日止)

地區	總建築面積約數 (平方米)		其中：在建 (平方米)		其中：未建 (平方米)	
	權益前	權益後	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	1,577,406	1,070,039	576,402	391,051	1,001,004	678,988
南京	1,459,882	600,734	543,132	222,226	916,750	378,508
無錫	486,545	243,273	52,010	26,005	434,535	217,268
重慶	683,656	683,656	—	—	683,656	683,656
北京	452,281	359,358	401,718	310,339	50,563	49,019
天津	151,903	113,927	151,903	113,927	—	—
海口	133,437	133,437	—	—	133,437	133,437
杭州	420,170	420,170	9,289	9,289	410,881	410,881
合計	<u>5,365,280</u>	<u>3,624,594</u>	<u>1,734,454</u>	<u>1,072,837</u>	<u>3,630,826</u>	<u>2,551,757</u>

注：含本集團擁有股權的合資公司項目。

於期內，本集團通過參與收購項目公司股權方式增加土地儲備。於二零零七年六月十一日，本公司之全資附屬公司上海復地投資管理有限公司與上海豫園旅遊商城股份有限公司之全資附屬公司上海豫園商城房地產發展有限公司簽訂一項武漢市武昌區中北路147號地塊合作開發協議，該項目位於中國武漢市，該地盤面積為465,799平方米，建築面積高達1,064,490平方米。

注：該項目需股東特別大會上批准，暫未計入土地儲備內

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，為本集團長遠的高速發展奠定了良好基礎。

下半年展望

- 建議發行A股以拓寬融資渠道

自今年二月份本公司啟動A股計劃，本公司已完成相關文件的準備工作，目前尚待中國證券監督管理委員會及相關政府部門的審核批准。建議發行A股，所募集的資金將壯大本集團的資金實力。

- 增加新的土地儲備

本集團看好中國房地產市場未來的增長，在房地產行業整合過程中，關注更多的收購、兼併機會。下半年計劃通過收購或拍賣方式積極增加新的土地儲備。

- 鞏固本集團已進入城市的房地產開發地位

本集團的全國化擴張戰略已初步完成，現已進入了中國內地9個城市的房地產市場，下半年本集團將繼續鞏固及擴大這些城市的發展，並繼續尋找新的發展機會。

- 加快項目發展和資產周轉速度

本集團應繼續堅持「快速周轉」及「規模擴張」的開發經營模式。

- 擴大與投資基金的合作

目前本集團與境外投資基金已有四個項目處於合作開發之中，此不僅獲得了股權投資收益，更加速了本集團自有資金的周轉。我們將繼續鞏固及擴大這種合作模式。

財務分析

1. 收入與經營業績

於期內，本集團共錄得營業額約為人民幣1,335,775,000元，與經重列二零零六年度同期的人民幣981,490,000元比較，上升了36.1%，營業額上升主要是期內合併報表範圍內的項目竣工入賬面積較上年同期增加。本集團二零零七年度中期毛利潤約為人民幣402,673,000元，與經重列二零零六年同期的人民幣393,276,000元比較，增加了2.4%；本期毛利率30.1%，較經重列二零零六年同期的40.1%下降了10個百分點。毛利率下降的主要原因是本期入賬的項目中位於上海青浦的帕堤歐香一期B塊為毛利率較低的一般普通住宅。二零零七年中期股東應佔溢利約為人民幣62,071,000元，與二零零六年同期的人民幣281,718,000元比較，下降了78%。股東應佔溢利下降的主要原因：一是本期內合營和聯營公司竣工入賬面積較去年同期減少97%，因此來自於合營及聯營公司的利潤較上年同期減少人民幣約89,720,000元。二是本期內除按稅務部門規定比例預繳的土地增值稅外，另額外計提土地增值稅撥備約為人民幣77,186,000元，而上年同期沒有計提額外土地增值稅撥備。

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0.025元。

2. 財政資源、流動資金及負債狀況

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。於二零零七年六月三十日，本集團的總資產達到約人民幣12,534,606,000元，其中流動資產約達人民幣7,164,501,000元，總負債約為人民幣7,725,115,000元，其中流動負債約為人民幣5,351,501,000元，非流動負債約為人民幣2,373,614,000元，本公司股東應佔權益達到約人民幣4,496,683,000元。

於二零零七年六月三十日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約1,435,174,000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

截至二零零七年六月三十日止，本集團賬面總值約為人民幣2,246,000元的保證存款、人民幣2,542,552,000元的發展中物業及待售已落成物業、人民幣451,000,000元的投資物業已設作本集團取得金融機構信貸之抵押物。其相對應的銀行及其它貸款為人民幣1,927,000,000元。

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。於二零零七年六月三十日，已提供的擔保餘額約達人民幣1,805,864,000元。

另外，本集團為銀行就給予本集團之一間合營公司的貸款提供擔保，於二零零七年六月三十日，已提供的擔保餘額約達人民幣37,000,000元。

期內本公司作為購買杭州喬司地塊的條件，為杭州大地環保有限公司向中國工商銀行浙江省分行和交通銀行杭州分行高新支行貸款提供擔保。該等擔保將於本公司向杭州大地環保有限公司支付土地動遷補償費時逐筆解除。於二零零七年六月三十日，該擔保餘額約為人民幣184,500,000元。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，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. 經營租賃安排及承擔

於二零零七年六月三十日，本集團不可撤銷經營性租約項下未來最低應付租金總額約為人民幣12,974,000元，其中人民幣約7,608,000元需於一年內支付，人民幣約5,366,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付。

於二零零七年六月三十日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下約為人民幣1,603,115,000元。

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。

二零零六年末期股息

本公司二零零六年度股東周年大會批准的派發截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.04元。支付該末期股息之支票已於二零零七年八月十六日寄發予股東。

二零零七年中期股息

股東於二零零七年六月二十八日本公司的股東周年大會上授權董事會考慮及批准派發二零零七年中期股息。董事會議決派發截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.025元予截止二零零七年九月二十四日名列於公司股東名冊的股東。支付中期股息的支票將在二零零七年十月三日(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二零零七年九月二十日至二零零七年九月二十四日(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股股票須於二零零七年九月十九日(星期三)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。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於期內，本公司、其任何附屬公司及合營企業概無購買、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，截至二零零七年六月三十日止六個月中，本公司一直嚴格遵守香港聯合交易所有限公司上市規則(「聯交所上市規則」)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

本公司已採納聯交所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，截至二零零七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。

審計委員會

於期內，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。本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務報告已由審計委員會審閱。

於聯交所網頁、公司網頁公佈之資料

載有根據聯交所上市規則附錄十六所規定的數據，將於限期前呈交聯交所，並在聯交所網址 www.hkex.com.hk 及公司網址 www.forte.com.cn 上發佈。

其它

於本公告日期，本公司的執行董事為郭廣昌先生、范偉先生，非執行董事為丁國其先生、馮燮堃先生，獨立非執行董事為蒲祿祺先生、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

二零零七年八月二十七日，中國上海

* 僅供識別