

FORTE 复地

復地（集團）股份有限公司

SHANGHAI FORTE LAND CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立之中外合資股份有限公司)

(股份代號：2337)

截至二零零八年六月三十日止六個月中期業績公告

摘要

截至二零零八年六月三十日止六個月

收入	-22.7%至人民幣1,033百萬元 (二零零七年中期：人民幣1,336百萬元)
毛利	+55.1%至人民幣624百萬元 (二零零七年中期：人民幣403百萬元)
本公司股東應佔純利	-42.0%至人民幣36百萬元 (二零零七年中期：人民幣62百萬元)
每股盈利	人民幣0.014元(二零零七年中期：人民幣0.025元)
擬派中期股息	無(二零零七年中期：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」）欣然宣佈本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年六月三十日止六個月（「期內」、「報告期內」）之未經審核綜合業績（「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1,033百萬元，本集團毛利率達到60.4%，本公司股東應佔純利約為人民幣36百萬元，本公司普通股股東應佔之每股基本盈利為人民幣0.014元。同時，董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月期間的中期股息（二零零七年中期：每股人民幣0.025元）。

中期綜合利潤表

截至2008年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入	4	1,033,117	1,335,775
銷售成本		(408,753)	(933,102)
毛利		624,364	402,673
其他收入及收益	4	34,435	27,847
銷售及分銷成本		(121,098)	(106,962)
行政開支		(141,959)	(99,517)
其他開支		(6,716)	(1,666)
經營溢利		389,026	222,375
融資成本	5	(19,348)	(2,735)
分佔共同控制企業虧損		2,909	8,176
分佔聯營公司利潤及虧損		(616)	4,444
除稅前溢利	6	371,971	232,260
稅項	7	(239,050)	(114,814)
本期溢利		132,921	117,446
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利		35,981	62,071
少數股東應佔溢利		96,940	55,375
		132,921	117,446
歸屬於母公司普通股股東的每股收益			
— 基本 (人民幣元)	8	0.014	0.025

中期綜合資產負債表

2008年6月30日

		6月30日 2008年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2007年 人民幣千元 (經審核， 經重列)
	附註		
非流動資產			
物業及設備		141,248	128,113
投資物業	9	466,000	456,000
開發中物業	10	5,898,528	6,009,593
商譽		27,422	27,422
於共同控制企業之投資		640,291	377,330
於聯營公司之投資		404,346	406,519
可供出售之投資	11	126,297	205,787
應收借款		220,000	220,000
預付款項	12	1,505,709	1,427,278
遞延稅項資產		261,099	195,103
非流動資產合計		9,690,940	9,453,145
流動資產			
現金及現金等價物		2,701,981	2,379,169
抵押存款		3,472	2,250
可收回稅項		136,790	114,073
應收賬款	13	184,268	280,828
預付款、按金及其他應收款		378,237	1,358,749
應收關聯公司款項		511,584	368,403
應收控股公司款項		46,831	190,808
待售已落成物業		675,545	746,538
開發中物業	10	6,044,378	3,428,916
流動資產合計		10,683,086	8,869,734
流動負債			
計息銀行借款及其他借款	14	3,308,784	5,301,976
應付賬款	15	750,844	921,406
預收款項		3,272,452	2,610,633
應計款項及其他應付款項		292,918	351,411
應付稅項		824,724	838,416
應付關聯公司款項		172,570	391,544
流動負債合計		8,622,292	10,415,386
流動資產／(負債)淨額		2,060,794	(1,545,652)
資產總額減流動負債		11,751,734	7,907,493

中期綜合資產負債表(續)

2008年6月30日

		6月30日 2008年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2007年 人民幣千元 (經審核， 經重列)
	附註		
非流動負債			
計息銀行借款及其他借款	14	5,617,720	1,886,700
關聯公司借款		147,355	147,719
遞延稅項負債		266,480	263,487
		<hr/>	<hr/>
非流動負債合計		6,031,555	2,297,906
		<hr/>	<hr/>
淨資產		5,720,179	5,609,587
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
歸屬於母公司股東之權益			
已發行股本		505,861	505,861
儲備		4,574,549	4,579,110
		<hr/>	<hr/>
		5,080,410	5,084,971
少數股東權益		639,769	524,616
		<hr/>	<hr/>
權益合計		5,720,179	5,609,587
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期綜合權益變動表
截至2008年6月30日止六個月

歸屬於母公司股東之權益										
附註	可供出售之							合計	少數股東 權益	權益合計
	已發行之 股本	股本 溢價	投資評估 儲備	股本 儲備	法定 公積金	匯率 波動儲備	留存 溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2008年1月1日	505,861	2,624,510	(46,863)	193,099	481,302	50	1,327,012	5,084,971	524,616	5,609,587
可供出售之投資之										
公平值調整	—	—	(81,673)	—	—	—	—	(81,673)	—	(81,673)
匯率波動	—	—	—	—	—	6,008	—	6,008	—	6,008
本期溢利	—	—	—	—	—	—	35,981	35,981	96,940	132,921
處置一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,075)	(1,075)
設立附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	62,838	62,838
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(43,550)	(43,550)
控股公司土地										
增值稅彌償	7	—	—	46,831	—	—	—	46,831	—	46,831
土地增值稅彌償										
之稅項調整	—	—	—	(11,708)	—	—	—	(11,708)	—	(11,708)
於2008年6月30日	<u>505,861</u>	<u>2,624,510</u>	<u>(128,536)</u>	<u>228,222</u>	<u>481,302</u>	<u>6,058</u>	<u>1,362,993</u>	<u>5,080,410</u>	<u>639,769</u>	<u>5,720,179</u>

歸屬於母公司股東之權益										
附註	已發行 之股本	股本 溢價	股本 儲備	法定 公積金	匯率 波動儲備	留存 溢利	擬派 期末股息	合計	少數股東 權益	權益 合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	於2007年1月1日	505,861	2,624,510	128,883	388,918	—	771,579			
匯率波動	—	—	—	—	50	—	—	50	—	50
本期溢利	—	—	—	—	—	62,071	—	62,071	55,375	117,446
設立一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	400	400
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,000)	(1,000)
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(101,453)	(101,453)
宣告發放之期末股息	—	—	—	—	—	—	(101,172)	(101,172)	—	(101,172)
控股公司土地增值稅彌償	—	—	22,108	—	—	—	—	22,108	—	22,108
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	(7,296)	—	—	—	—	(7,296)	—	(7,296)
於2007年6月30日	<u>505,861</u>	<u>2,624,510</u>	<u>143,695</u>	<u>388,918</u>	<u>50</u>	<u>833,650</u>	<u>—</u>	<u>4,496,684</u>	<u>312,808</u>	<u>4,809,492</u>

中期簡明綜合現金流量表
截至2008年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金(流出)／流入淨額	(1,319,310)	560,734
投資活動現金流出淨額	(131,576)	(253,433)
未計融資活動前現金(流出)／流入淨額	(1,450,886)	307,301
融資活動現金流入／(流出)淨額	1,773,698	(32,603)
現金及現金等價物增加淨額	322,812	274,698
現金及現金等價物期初結餘	2,379,169	1,160,476
現金及現金等價物期末結餘	2,701,981	1,435,174
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘(不包括抵押存款)	2,701,981	1,435,174

中期簡明綜合財務報告附註

截至2008年6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」)是於1998年8月13日在中國境內成立之有限公司。根據上海市政府於2001年9月12日簽發之「滬府體改審[2001]第026號」批文，本公司於2001年9月27日改制為股份有限公司。本公司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。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發。本集團之房地產開發項目位於上海、杭州、武漢、南京、北京、重慶、西安及天津。本公司之註冊辦公地址為中國上海市曹楊路510號9樓。本公司之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(郵編：200010)。

董事認為，本集團之控股公司為成立於中國之上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)；本集團之中間控股公司為成立於香港之復星國際有限公司(「復星國際」)；本集團之最終控股公司為成立於英屬維京群島之復星國際控股有限公司。

2.1 編報基礎

本截至2008年6月30日止6個月之中期簡明綜合財務報告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。

本中期簡明綜合財務報告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，該等中期簡明綜合財務報告應與本集團截至2007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

除載於本中期簡明綜合財務報告附註2.3及2.4之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，本中期簡明綜合財務報告所採用的編製基礎和會計政策均與本集團截至2007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 採納新制訂及經修訂國際財務報告準則

下列新制訂及經修訂之國際財務報告準則於截至2008年6月30日止6個月期間生效。

國際財務呈報詮釋第11號	國際財務報告準則第2號範圍－集團及庫存股份交易
國際財務呈報詮釋第12號	服務特許安排
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

本集團預期採納上述新制訂及經修訂之國際財務報告準則對本集團會計政策及本中期簡明綜合財務報告之計算方法不會有任何重大影響。

2.4 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簡明綜合財務報告中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1號(修訂本)	財務報表的列報 ³
國際會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ³
國際會計準則第27號(修訂本)	合併及單體財務報表 ¹
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司投資 ¹
國際會計準則第31號(修訂本)	於合營公司投資 ¹
對國際會計準則第32號及 國際會計準則第1號的修訂	可贖回金融工具及清算產生的義務 ³
對國際會計準則第39號的修訂	金融工具：確認和計量 ³
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	子公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本 ³
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付：可行權條件及取消 ³
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併 ¹
國際財務報告準則第8號	營運板塊 ³
國際財務呈報詮釋第13號	長期客戶優惠計劃 ²
國際財務呈報詮釋第15號	房地產建造協議 ³
國際財務呈報詮釋第16號	國外經營淨投資套期 ⁴

¹ 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2008年7月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁴ 於2008年10月1日或之後開始的會計期間生效

2.4 已頒佈但未生效的國際財務報告準則之影響(續)

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。

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。

3. 分類資料

本集團於截至2008年6月30日止6個月期間內(「本期間」)之營業額及溢利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、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>收入</u>		
物業銷售收入	1,048,625	1,364,488
投資物業之租金收入	3,532	2,069
物業代理收入	32,524	37,197
物業銷售策劃及廣告收入	2,106	3,985
物業管理收入	6,546	3,318
建築工程監理收入及諮詢收入	1,279	1,159
	<hr/>	<hr/>
	1,094,612	1,412,216
減：營業稅及政府附加費	(61,495)	(76,441)
	<hr/>	<hr/>
收入合計	<u>1,033,117</u>	<u>1,335,775</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
<u>其他收入</u>		
政府津貼	11,422	15,373
利息收入	3,172	643
應收借款之利息收入	5,463	—
雜項租金收入	1,970	860
其他	2,408	2,163
	<u>24,435</u>	<u>19,039</u>
<u>收益</u>		
投資物業公平值調整收益	10,000	5,000
衍生工具—不符合套期條件 的交易之公平值調整收益	—	3,808
	<u>10,000</u>	<u>8,808</u>
其他收入及收益合計	<u>34,435</u>	<u>27,847</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息合計	301,176	89,738
減：資本化利息	(278,245)	(87,003)
利息開支淨額	<u>22,931</u>	<u>2,735</u>
滙兌收益	(3,858)	—
銀行手續費及其他	275	—
融資成本合計	<u>19,348</u>	<u>2,735</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售成本	408,753	933,102
員工成本	99,200	58,516
折舊	9,630	7,843
處置物業及設備之虧損	144	427

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2008年6月30日及2007年6月30日止6個月期間內，所得稅開支之主要構成如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：			
— 企業所得稅	(1)	137,918	118,969
— 計提之土地增值稅	(2)	175,843	89,763
遞延稅項		(74,711)	(93,918)
稅項開支總額		239,050	114,814

- (1) 根據2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，中國即期所得稅撥備乃按本集團截至2008年6月30日止6個月期間內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出(2007年同期：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。

7. 稅項(續)

- (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2008年6月30日止六個月期間內，本集團根據最新有關中國土地增值稅法律及法規所載的規定就出售本集團物業作出額外土地增值稅撥備人民幣165,016,000元(2007年同期：人民幣77,186,000元)。

根據本公司與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46,831,000元(2007年12月31日：人民幣190,808,000元)。由此產生的遞延稅款負債為人民幣59,410,000元(2007年12月31日：人民幣47,702,000元)。該土地增值稅彌償款在扣除潛在所得稅後，直接計入股本儲備。

- (3) 本集團於本期間分佔共同控制企業之稅項為人民幣1,832,000元(2007年同期：人民幣878,000元)，應佔聯營公司之稅項為人民幣790,000元(2007年同期：人民幣2,342,000元)。該分佔共同控制企業及聯營公司之稅項已包含於本中期綜合利潤表之「分佔共同控制及聯營公司利潤及虧損」中。

8. 本公司普通股股東應佔之每股盈利

每股基本盈利乃按本公司截至2008年6月30日止六個月期間內普通股股東應佔純利約人民幣35,981,000元(2007年同期：人民幣62,071,000元)除以本期間內平均發行在外之2,529,306,000股(2007年同期：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2007及2008年6月30日止各六個月期間經稀釋之每股盈利未作披露。

9. 投資物業

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2008年1月1日之賬面值	456,000	446,000
公平值調整收益	10,000	10,000
於2008年6月30日之賬面值	<u>466,000</u>	<u>456,000</u>

本集團之投資物業位於中國北京。

於2008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466,000,000元(2007年12月31日：人民幣456,000,000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。

10. 開發中物業

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地成本	8,420,015	6,999,910
建造成本	2,757,573	1,946,381
財務開支	765,318	492,218
	<u>11,942,906</u>	<u>9,438,509</u>
列作流動資產部分	<u>(6,044,378)</u>	<u>(3,428,916)</u>
	<u>5,898,528</u>	<u>6,009,593</u>

本集團之開發中物業位於中國上海、杭州、武漢、南京、北京、重慶、西安及天津。

11. 可供出售之投資

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市權益投資，按成本值	3,529	3,529
上市權益投資，按公平值	122,768	202,258
	<u>126,297</u>	<u>205,787</u>

於2008年6月30日，非上市權益投資為本集團持有之三家位於中國境內之非上市有限責任公司之5%股權。本集團之非上市權益投資乃按成本計價，因其合理估計公平值範圍屬顯著，董事認為其公平值無法合理評估。本集團在短期內無處置該投資之意圖。

本集團之上市權益投資為本集團投資香港聯交所主板上市公司，上海證大房地產有限公司9.23%之普通股。該投資被指定為可供出售之投資，其公平值通過參考活躍市場中的公開市場報價確定。

12. 預付款項

預付款項之詳情如下：

(a) 收購上海確誠房地產有限公司之預付款項

於2008年1月25日，本集團之全資附屬公司，上海復地投資管理有限公司（「復地投資」）與山東亞泰實業有限公司（「山東亞泰」）及香港佳確投資有限公司（「KINCORP」）簽署股權轉讓協議，以人民幣148,000,000元收購其旗下上海確誠房地產有限公司（「上海確誠」）之100%股權。

於2008年06月30日，本集團已向上海確誠預付收購款共計人民幣148,000,000元。於上述股權轉讓手續辦理期間，上海確誠已將其土地使用權抵押予復地投資，以保證復地投資之預付款項。

12. 預付款項 (續)

(b) 注資北京荷華房地產開發有限公司之預付款項

於2006年12月28日，本集團與家飾佳控股有限公司（「家飾佳」）簽署合作協議（「協議」），合作開發位於北京的萬豪中心項目。根據此協議：(i)本集團將以向家飾佳旗下子公司北京荷華房地產開發有限公司（「北京荷華」）注入資本美元7,600,000（等值於人民幣60,000,000元）的方式取得北京荷華33%的股權；(ii)本集團將以股東貸款的形式陸續投入項目開發資金人民幣387,000,000元，此外(iii)本集團與家飾佳將各按50%之比例，以股東貸款的形式進一步增加項目開發投入。

根據本集團與北京荷華於2006年12月簽訂之補充協議，(ii)及(iii)中所述之股東貸款為無抵押，免息及須於要求時償還，且該筆股東貸款金額總計不超過人民幣1,000,000,000元。

於2008年7月14日，本集團與家飾佳簽訂補充協議。根據此協議：(i)雙方在北京荷華中的股權比例確定為37%:63%，不再按33%:67%計算；(ii)雙方對本項目的投資資金投入比例應保持為37%:63%，不再執行原協議中按50%:50%共同投入項目開發資金的約定。

於2008年06月30日，本集團預付北京荷華收購款餘額為人民幣741,400,000元（2007年12月31日：人民幣851,400,000元），其中包括協議中所述人民幣60,000,000元之注入資本。

(c) 收購上海地傑房地產有限公司之預付款項

於2007年12月20日，復地投資與上海萬科房地產有限公司（「上海萬科」）簽署投資合作協議，雙方將以總計人民幣2,430,690,000元的對價合作開發位於上海之房地產項目。根據上述協議，(i)上海萬科及復地投資將分別收購上海地傑置業有限公司（「上海地傑」）60%和40%的股權；(ii)復地投資將向上海萬科支付人民幣972,276,000元，作為收購上海地傑40%的股權對應的對價。

於2008年06月30日，本集團已向上海萬科預付收購款共計人民幣616,309,000元。相關尚未撥備之資本承擔為人民幣355,967,000元，詳情載於附註17。

13. 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：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
信用期內	184,268	280,828

14. 計息銀行借款及其他借款

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註		
銀行借款：		
有抵押	(1) 3,088,060	2,300,150
無抵押	2,605,968	2,033,750
	5,694,028	4,333,900
其他借款：		
無抵押	(2) 3,232,476	2,854,776
銀行借款及其他借款合計	8,926,504	7,188,676
列作流動負債部分	(3,308,784)	(5,301,976)
非流動負債部分	5,617,720	1,886,700

附註：

(1) 本集團之銀行借款由以下項目作抵押：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
抵押存款	—	2,250
可供出售之投資	113,973	—
投資物業	466,000	456,000
物業及設備	9,950	—
開發中物業	3,929,662	3,550,027
	4,519,585	4,008,277

計息銀行借款之年利率範圍

4.30%	4.30%
至 8.69%	至 8.13%

(2) 其他借款

其他借款之年利率範圍

7.47%	5.02%
至 9.84%	至 9.84%

15. 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：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月以內	436,172	441,564
6個月至1年	74,917	323,474
1年以上	239,755	156,368
	<u>750,844</u>	<u>921,406</u>

16. 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：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	7,399	7,273
二至五年，(包括首尾兩年)	10,316	10,527
五年以上	628	628
	<u>18,343</u>	<u>18,428</u>

(b) 作為承租人

本集團為經營租賃下多項物業的承租人，該等租約介乎一年至五年。

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：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	15,990	11,257
二至五年，(包括首尾兩年)	14,456	17,390
	<u>30,446</u>	<u>28,647</u>

17. 資本承擔

除本簡明中期綜合財務報表附註16(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：

	2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備之：		
權益投資	355,967	536,398
物業及設備	52,946	—
開發中物業	4,941,178	5,542,565
	<u>5,350,091</u>	<u>6,078,963</u>

18. 或然負債

本集團之或然負債如下：

		2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供予北京荷華的銀行借款擔保：	(1)	300,000	—
提供予若干買家的按揭融資擔保：		2,758,130	2,261,983
		<u>3,058,130</u>	<u>2,261,983</u>

- (1) 於2008年1月9日，北京荷華與中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）簽署銀行借款協議：工商銀行向北京荷華提供人民幣為300,000,000元的長期銀行借款，該借款之年利率為7.83%，須於2016年1月8日償還。根據此協議，本集團為上述北京荷華之銀行借款提供連帶擔保責任。

19. 關聯方交易

(a) 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	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
持續性交易		
控股公司：		
應收土地增值稅彌償款	46,831	22,108
應償還銀行委託貸款	250,000	—
銀行委託貸款之利息支出	83,045	—
	<u> </u>	<u> </u>
聯營公司：		
物業管理服務費	4,276	2,384
銷售代理服務收入	296	—
工程監理服務收入	—	600
廣告服務收入	—	1,477
	<u> </u>	<u> </u>
共同控制企業：		
提供銀行委託貸款之利息收入	10,926	—
提供之股東貸款	266,400	—
關聯公司借款之名義利息	2,636	2,249
工程諮詢服務收入	1,772	1,805
銷售代理服務收入	345	—
	<u> </u>	<u> </u>
其他關聯公司：		
經營租賃費用	4,595	4,449
經營租賃收入	1,339	1,005
關聯公司借款之名義利息	2,702	2,479
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 由本集團關聯方提供之銀行委託貸款及擔保

於2007年10月25日，本集團與復星國際及復星高科技達成財務資助協議。根據該協議，(i)復星國際與復星高科技將向本集團提供總金額不超過人民幣2,000,000,000元之銀行委託貸款，該貸款系一年內到期之無抵押貸款，年利率為8.748%；以及(ii)總金額為人民幣1,300,000,000元的無償擔保額度。

根據本集團與復星國際於2008年3月13日簽訂之補充協議，復星高科技以及復星國際同意將上述提供之銀行委託貸款展期至2010年10月23日。

19. 關聯方交易 (續)

(b) 由本集團關聯方提供之銀行委託貸款及擔保 (續)

於2008年6月30日，本集團之金額為港幣490,000,000元(等值與人民幣430,808,000元)以及人民幣740,000,000元的短期銀行借款由復星國際擔保。

董事認為，除應收控股公司之土地增值稅彌償款及為共同控制企業提供之股東貸款外，上述與關聯公司發生之交易均按一般商業條款進行。

(c) 本集團關鍵管理層薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及其他短期僱員福利	8,752	2,140
退休金計劃供款	101	158
關鍵管理層薪酬總額	<u>8,853</u>	<u>2,298</u>

20. 比較數字

若干比較數字已重列且按本次報告呈報形式重新編排。

21. 批准中期簡明綜合財務報告

本中期簡明綜合財務報告於2008年8月19日由董事會批准及授權發佈。

管理層討論及分析

業務回顧

二零零八年上半年，國際金融市場動盪加劇、中國國內經濟增速放緩，中國房地產市場價格整體穩定、局部鬆動，而交易量大幅萎縮。今年上半年中國宏觀調控政策未見鬆動，宏觀經濟走勢和相應政策的不確定性，影響了購房者心理預期，使各類投資者對房地產市場的中短期預測趨於保守，但中國房地產行業中長期始終看好。

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(含本集團擁有股權的聯屬公司項目)處於開發過程中，總建築面積約為2,276,393平方米，按公司權益計總建築面積為1,540,789平方米，較去年同期約增長29.4%(二零零七年中期：按權益計1,190,660平方米)。

二零零八年上半年開發項目

地區	概約總建築面積(平方米)
上海	683,896
北京	503,972
天津	151,903
杭州	260,203
南京	503,045
無錫	58,270
重慶	57,708
武漢	57,396
總計	<u>2,276,393</u>

其中，新增開發項目7項，總建築面積約為525,947平方米，按公司權益計總建築面積為324,504平方米，較去年同期約增長43.2%(二零零七年中期：按權益計226,600平方米)。

其中，3項項目實現落成入夥，落成入夥總建築面積約為79,555平方米，按公司權益計總建築面積為43,383平方米，較去年同期約下降68.7%（二零零七年中期：按權益計138,507平方米）。

土地儲備

報告期內，根據本集團發展戰略和行業背景，通過參與土地竟買及股權收購等方式增加土地儲備，今年上半年共獲取三個項目，可建建築面積總計約57萬平方米，按權益計總建築面積約40萬平方米，較去年同期約下降46.7%（二零零七年中期：按權益計75萬平方米）。

二零零八年上半年新增加的土地儲備

城市	項目名稱	概約		備註	股權面積 (平方米)
		總建築面積 (平方米)	公司權益 (%)		
無錫	無錫晉全項目	326,863	50.00	住宅	163,431
成都	成都項目	200,000	100.00	商用	200,000
上海	上海確誠項目	40,050	100.00	商用	40,050
	總計	<u>566,913</u>			<u>403,481</u>

備註：截至二零零八年六月三十日，無錫晉全項目之項目公司尚在設立之中。

加上本集團（含本集團擁有股權的聯屬公司項目）已有的土地儲備，於二零零八年六月三十日，本集團共擁有規劃建築面積總計約1,007萬平方米的土地儲備。

土地儲備和在建項目(截至二零零八年六月三十日止)

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	2,142,684	1,299,617	611,552	395,966	1,531,132	903,651
北京	508,719	426,401	496,761	414,443	11,958	11,958
南京	1,402,874	607,983	503,045	210,794	899,829	397,189
無錫	761,947	380,973	58,270	29,135	703,677	351,838
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	57,396	40,177	1,007,094	704,966
重慶	683,656	683,656	57,708	57,708	625,948	625,948
成都	200,000	200,000	—	—	200,000	200,000
西安	2,577,462	1,376,494	—	—	2,577,462	1,376,494
合計	<u>10,074,323</u>	<u>6,309,740</u>	<u>2,196,838</u>	<u>1,497,407</u>	<u>7,877,485</u>	<u>4,812,333</u>

本集團目前的土地儲備量足夠滿足未來3-5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

報告期內，本集團實現物業銷售面積約為241,536平方米(含本集團擁有股權的聯屬公司項目)，按公司權益計銷售面積約為148,979平方米，較去年同期約下降44.5%(二零零七年中期：按權益計268,106平方米)。由於今年上半年中國房地產市場整體交易量大幅萎縮，公司銷售業績相應下降。

二零零八年上半年簽約售出面積

地區	概約總建築面積(平方米)
上海	66,783
北京	26,649
天津	4,248
杭州	32,770
南京	86,343
無錫	6,755
武漢	1,397
重慶	16,591
總計	<u>241,536</u>

物業入賬

報告期內，本集團結轉面積(入賬面積)為66,047平方米，按公司權益計結轉面積為43,652平方米，較去年同期約下降65.3%(二零零七年中期：按權益計125,626平方米)。由於本集團上半年竣工項目較少，報告期內結轉面積相應減少。

截至二零零八年六月三十日止，已售未結轉面積約548,588平方米，按公司權益計已售未結轉面積為340,225平方米。

未來展望：

- 全力推動項目銷售，加快資金回流速度

下半年，本集團將根據各地市場的實際情況，組織安排各項目的銷售推廣工作，拓寬客戶通路，合理定價，以保證項目的銷售速度和資金回籠。

- 堅持加快現有土地儲備的開發速度

基於本集團對中國房地產市場基本面的正面看法，下半年會繼續推進已有土地儲備項目的開發進度，以保證更多的新開工項目能在明年達到預售標準，增加可銷售面積的準備，為明年的市場回暖作好準備。

- 堅持謹慎樂觀的態度，選擇合適時機增加土地儲備

下半年，本集團在加快銷售、加快現有項目開發速度的基礎上，仍然要密切關注市場機會，有目的地尋找合適的時機增加新的土地儲備。

- 加強與外資及其他國內企業的合作，拓寬資金來源

下半年，本集團將繼續尋找與外資及其他國內企業新的合作機會，以拓寬資金及項目的來源，除繼續推進A股計劃外，積極探索其他新的融資方法。

- 完善公司內部營運機制，提高營運效率

下半年，本集團將繼續完善全國化發展的機構設置及制度完善，確保公司內部營運及管理的順暢、高效，同時，加強非住宅物業項目發展及營運團隊的建設，以保障非住宅物業項目的良好發展。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零零八年中期，本集團共錄得營業額約為人民幣1,033,117,000元，與二零零七年度同期的人民幣1,335,775,000元比較，下降了22.7%。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64.1%。

本集團二零零八年中期毛利潤約為人民幣624,364,000元，與二零零七年同期的人民幣402,673,000元比較，增加了55.1%；本期毛利率60.4%，較二零零七年同期的30.1%上升了30.3個百分點。毛利率上升的原因是本期入賬的主要項目中部分產品為低密度住宅，售價明顯高於所在項目平均價格，而該部分產品的開發成本是按建築面積平均分攤的；同時這兩個項目的土地均為以前較早年度獲得，因此項目的成本也較低。

二零零八年中期股東應佔溢利約為人民幣35,981,000元，與二零零七年同期的人民幣62,071,000元比較，下降了42%。股東應佔溢利下降的主要原因：一是因本期毛利率較高且多為非普通住宅，相應計提的額外土地增值稅撥備約為人民幣165,016,000元較上年同期增加了約人民幣87,830,000元；二是本期的主營收入反映的僅是當期較少的入賬項目的經營狀況，而本集團二零零八年上半年業務規模進一步擴大，本集團的管理費用和營業費用也有較大增長；三是本期利潤主要來源於本集團持有之非全資附屬公司，因此本期少數股東應佔溢利約為人民幣96,940,000元，較上年同期增加了約人民幣41,565,000元。

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0.014元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	2008年6月30日
	人民幣千元
銷售物業	1,048,625
物業代理及中介費	32,524
物業銷售策劃及廣告費	2,106
物業管理費	6,546
建築工程監理及諮詢收入	1,279
投資物業租金收入	3,532
減：營業稅及政府附加	61,495
	<hr/>
營業額	<u><u>1,033,177</u></u>

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零八年中期，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18,765,000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，二零零八年中期本集團對相關物業計提額外的土地增值稅撥備約人民幣165,016,000元，與二零零七年同期的人民幣77,186,000元比較增長了113.8%。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中期額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣46,831,000元。

3. 財政資源、流動資金及負債狀況

報告期內，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。於二零零八年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣約20,374,026,000元，其中流動資產達人民幣約10,683,086,000元，總負債約為人民幣14,653,847,000元，其中流動負債約為人民幣8,622,292,000元，非流動負債約為人民幣6,031,555,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,080,410,000元。

於二零零八年六月三十日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約2,701,981,000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。

於二零零八年中期，本集團資本化利息約為人民幣278,245,000元，較上年同期增加約人民幣191,242,000元，主要為借款利率上升和貸款規模大幅增加所致。

4. 資產抵押

截至二零零八年六月三十日止，本集團賬面總值約為人民幣3,929,662,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣9,950,000元的自有物業、帳面總值為人民幣466,000,000元的投資性物業和賬面總值為人民幣113,973,000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為人民幣3,088,060,000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。於二零零八年六月三十日，已提供的擔保餘額約達人民幣2,758,130,000元。

於2008年6月30日，本公司為中國工商銀行股份有限公司北京東城支行向北京荷華發放的人民幣300,000,000元、期限為八年的貸款提供連帶責任保證。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，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。

6. 承擔

於二零零八年六月三十日，本集團不可撤銷經營性租約項下承擔約為人民幣30,446,000元，其中人民幣約15,990,000元需於一年內支付，人民幣約14,456,000元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付。

於二零零八年六月三十日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣5,350,091,000元。

股息

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，董事建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月期間的中期股息（二零零七年中期：每股人民幣0.025元）。

員工

截至二零零八年六月三十日，本集團共有員工2,210人（二零零七年中期：1,695人）。其中，本科以上866人，約佔39.2%；40歲以下員工1,858人，約佔84.1%；工程技術人員662人，約佔30.0%；經營管理人員535人，約佔24.2%。

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，報告期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，各董事均確認於報告期內皆遵守該規則。

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。

本中期業績未經審核，安永會計師事務所已進行審閱。審計委員會已對本中期業績進行審閱。

刊登業績公佈及中期報告

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

其他

於本公告日期，本公司的執行董事包括郭廣昌先生、范偉先生及王哲先生，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 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

二零零八年八月十九日，中國上海

* 僅供識別