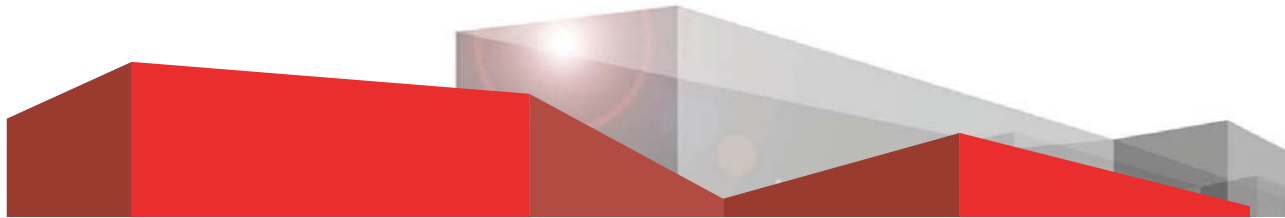


2008 中期報告

復地（集團）股份有限公司

股份代號：2337



FORTE 复地®
以人为蓝图

中国驰名商标

目錄

公司資料	2
市場概要	3
管理層討論及分析	13
財務分析	17
其他資料	20
中期綜合利潤表	25
中期綜合資產負債表	26
中期綜合權益變動表	28
中期簡明綜合現金流量表	30
中期簡明綜合財務報告附註	31

公司資料

執行董事

郭廣昌
范偉
王哲

非執行董事

丁國其（於二零零八年九月五日辭任）
馮燮堃

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke（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

中國註冊地址

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：forte@forte.com.cn

互聯網址

www.forte.com.cn

香港主要營業地點

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
中國工商銀行
上海浦東發展銀行
中國建設銀行
東亞銀行
渣打銀行

股份代號

2337

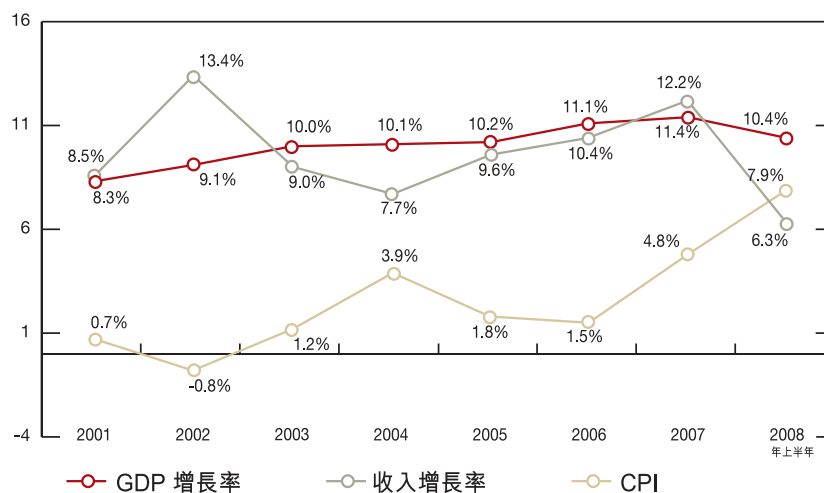
復地（集團）股份有限公司（「本公司」或「復地」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年六月三十日止六個月（「期內」、「報告期內」）之未經審核中期綜合業績（「中期業績」）。本公司的審計委員會已審閱並確認此中期業績。

市場概要

概述

2008 年上半年，中國經濟面臨複雜局面：高通脹、企業盈利下降、出口增速下滑等情形預示着中國經濟的風險已經顯現；股市亦不斷走低。中央政府的經濟政策選擇因此而在「防通脹」和「防衰退」兩個很難兼容的目標間遊移難決。

主要宏觀經濟指標增幅與歷年比較（2001 年－2008 年上半年）



資料來源：國家統計局

單就房地產市場而言，由於 2007 年下半年旨在抑制短期投機的一系列嚴厲措施已迅速得到了市場回應，因此自去年第 4 季度以來，中央政府沒有進一步出台針對房地產市場的干預政策；去年 3、4 季度央行的兩次高調升息，亦維持房貸利率不變。

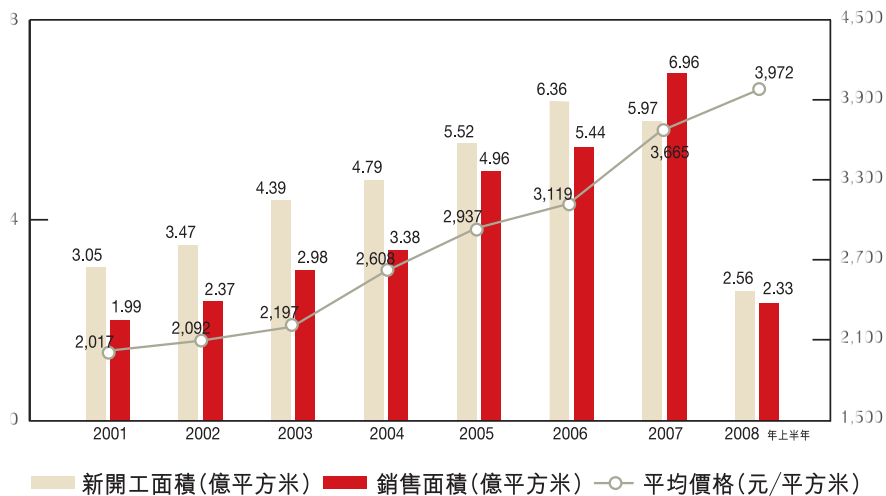
市場概要 (續)

概述 (續)

因政策趨穩，房地產市場在今年3、4月份一度初顯回暖跡象，但這一跡象迅速為負面消息不斷的宏觀經濟環境所影響。2008年上半年度，中國房地產市場價格出現下行的趨勢，局部地區價格下跌，交易量大幅萎縮。政策的不確定性，使各類投資者對房地產市場的中短期預期趨於保守，自住型買家的觀望心態濃厚，導致大量購買決定被推遲。

上半年度總體上處於低位調整期間的房地產市場呈現下述顯著特徵。就區域而言，一線城市市場表現嚴重分化的局面迅速向二線城市蔓延，價格漲幅過快、炒作跡象明顯的二線城市房地產市場回落明顯，而過去兩年中房價走勢溫和的二線城市依然量價穩定。就項目而言，優質地段的高端產品和鎖定初次置業人群的中端住宅的表現活躍。就企業而言，跨區域發展的大型房地產企業的銷售業績普遍下滑、但資金面依然相對寬裕，而中小企業則面臨嚴峻的生存危機。

全國商品住宅供求及價格詳情 (2001年 - 2008年上半年)



資料來源：國家統計局 (幣種：人民幣)

市場概要 (續)

概述 (續)

下半年度，市場能否反彈，主要取決於國際、國內經濟大背景是否會得到改善，以及與此相應的政策變化。如果樓市繼續惡化，不排除中央會出台適當的政策以釋放部分購房需求，防止因樓市繼續下滑導致經濟持續惡化。

區域市場

2008 年上半年度，在交易量整體低迷的局面下，各地市場的價格走勢分化明顯，有的繼續上漲，有的微漲，有的平穩調整，有的則持續下跌。其核心原因在於過去幾年中各地市場發展節奏、短期投資的活躍程度的不同、以及短期內供求關係的不一致。

1、上海

自 2005 年以後，上海住宅土地供應持續偏緊，房地產開發投資增速一直低位徘徊，導致今年上半年上海住宅新增供應量同比下降 11.7%。而另一方面，受宏觀經濟環境拖累，上半年上海住宅市場成交量創 2006 年以來新低，但住宅價格卻繼續走高。

2008 年上半年上海商品住宅供求及價格情況

項目	上海	
	數值	增長率
GDP(億元)	6,530.73	10.3%
城鎮居民人均可支配收入(元)	13,912	13.3%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	618.04	-11.7%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	524.63	-49.8%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	14,104	41.9%

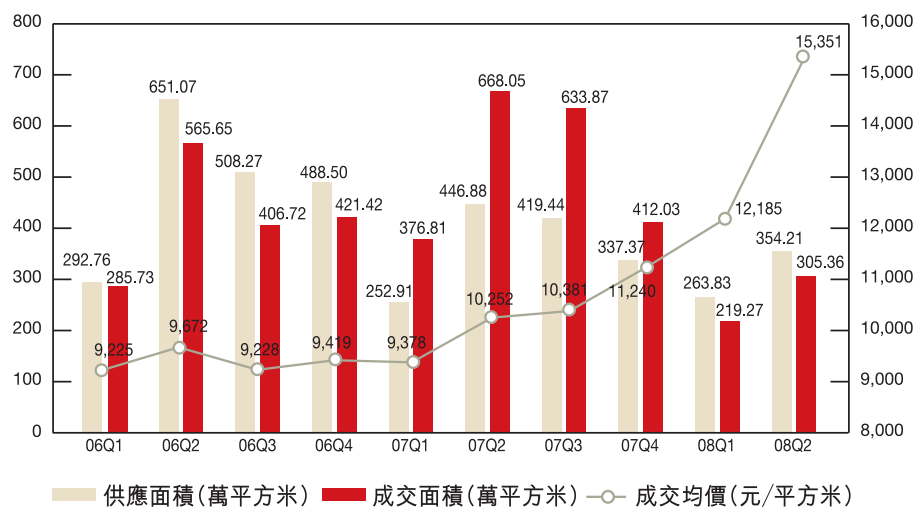
市場概要 (續)

區域市場 (續)

1、上海 (續)

值得注意的是，從3月到6月，在投資客退場、大量自住需求推遲購房的低迷局面下，上海住宅市場月度成交量依舊維持在100萬平方米上下，這本身就意味著上海有強勁的剛性需求支撐。另一方面，今年以來住宅新房有效供應量始終維持在每天300萬平方米上下，短期內難有增長趨勢，一旦過去半年多積壓的大量自住需求由於宏觀經濟環境的改善而釋放，目前脆弱的供求基本平衡的格局將被迅速打破，從而推動價格的走高。

上半年各季度上海商品住宅供求及價格行情 2006年－2008年



資料來源：網上房地產、上海市房地產交易中心(幣種：人民幣)

市場概要 (續)

區域市場 (續)

2、北京

一改過去兩年供應量不足的局面，今年以來北京住宅新增供應量同比增長 22%。中心城區交易量的低迷，又進一步加重了市場的觀望氣氛、從而導致其他區域住宅的成交量的走低。就價格而言，各區域成交價格半年來均小幅上揚，但由於高端住宅佔全市成交量的比重下降，上半年全市均價與去年下半年度基本持平。

2008 年上半年北京商品住宅供求及價格情況

項目	數值	北京	
		數值	增長率
GDP(億元)	4,972.80		11.0%
城鎮居民人均可支配收入(元)	12,546		11.6%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	655.89		22.1%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	454.89		-42.6%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	12,895		29.2%

資料來源：北京市統計局、房地產交易中心(幣種：人民幣)

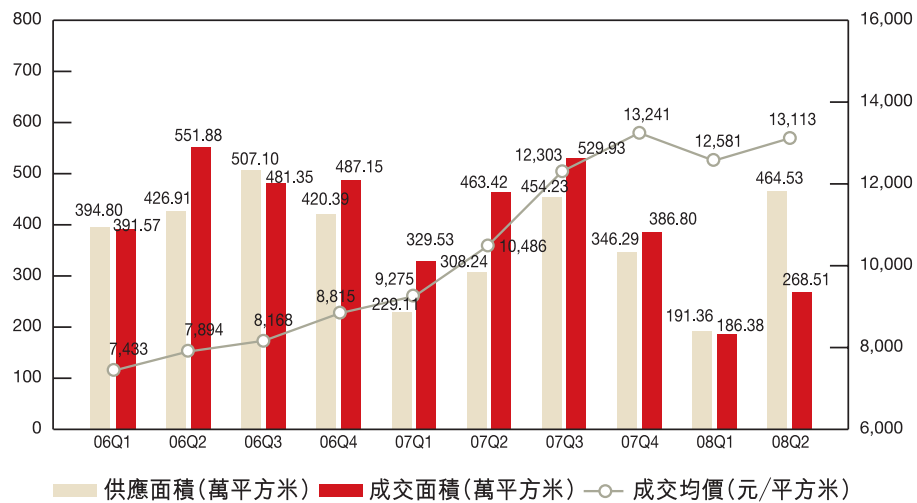
值得注意的是，在整體低迷的局面下，一些鎖定初次置業的中產階層且臨近軌道交通的項目，只要定價不高過當期區域市場平均水平，就能實現較快的銷售速度，顯示在熊市背景下、買家對作為市場基石的中端產品的短期價格走勢仍持較積極的態度。

市場概要 (續)

區域市場 (續)

2、北京 (續)

上半年各季度北京商品住宅供求及價格行情 2006年－2008年



資料來源：北京市房地產交易中心(幣種：人民幣)

3、天津、重慶

受宏觀環境影響，今年上半年，天津住宅市場一年多來的火暴行情被打斷，成交量下跌約28%，而成交均價則由於中心城區項目在今年上半年的陸續推出而繼續走高，較去年同期上漲28%，總體表現還算溫和。

房地產價格的長期嚴重被低估，加之北方金融中心定位的明確，是天津住宅在過去一年中迅速走高的直接原因，而境內外短期投資資金在這一輪行情中幾乎沒有現身。這是天津與北京、深圳、上海等一線城市最大的差異。基於這種差異，我們認為，一旦宏觀經濟環境有所改善，天津將迅速擺脫目前成交量低迷的局面，重新進入上升軌道。

市場概要 (續)

區域市場 (續)

3、天津、重慶 (續)

2008 年上半年天津、重慶商品住宅供求及價格情況

項目	天津		重慶*	
	數值	增長率	數值	增長率
GDP(億元)	2,951.88	16.3%	2,104.76	15.2%
城鎮居民人均可支配收入(元)	8,934	16.0%	7,452	14.4%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	519.95	9.9%	371.19	-19.3%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	260.82	-28.1%	468.48	-25.9%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	7,094	28.4%	4,132	35.3%

資料來源：天津、重慶房地局、房地產交易中心(幣種：人民幣)

*重慶為商品房數據，無商品住宅數據

雖然重慶房地產市場在去年 10 月就已領先於上海、北京等其他直轄市進入調整期，但重慶住宅市場今年上半年調整卻相對溫和。雖然過去整體供應量偏大的局面並未緩解，且受到 5 月份汶川地震的影響，重慶上半年度住宅成交量 26% 的下跌幅度卻低於其他直轄市。重慶市場量、價格突然上漲始於去年 7、8 月份，導致今年上半年全市均價較同期仍有較大的漲幅。

由於價格水平明顯偏低，重慶房地產市場價格在未來半年內不存在較大下調空間。短期內重慶房地產市場的主要風險依然是於局部區域供應量過大。與此同時生活配套的薄弱環節將繼續抑制這些區域中自住需求的增長。

市場概要 (續)

區域市場 (續)

4、南京、杭州、武漢、成都、西安、無錫

受宏觀環境影響，一些新開發的遠郊住宅區成交量極度低迷，導致整個南京的住宅交易量下降 50%。而中心城區成交量和成交均價的堅挺，則導致上半年度南京市場住宅整體均價依然保持近 25% 的同比增長。下半年遠離中心城區的新興中端住宅市場，短期內走勢則仍不明朗。

濃重的觀望氣氛抑制了買家對今年以來供應量增長迅速的遠郊地區的投資意願，導致杭州上半年度整體交易量降低了近 50%。中心城區住宅的持續供不應求導致上半年度杭州住宅平均價格同比漲幅仍達到驚人的 43.8%。一旦宏觀環境趨穩、房地產市場復蘇，一度活躍於全國市場的浙江籍房地產投資人群將首先現身杭州，並帶動杭州市場成交量的反彈。

2008 年上半年南京、杭州、武漢商品住宅供求及價格情況

項目	南京		杭州*		武漢	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
GDP(億元)	1,768.90	13.0%	2,158.54	12.4%	1,833.09	15.6%
城鎮居民人均可支配收入(元)	12,448	14.6%	12,979	9.1%	8,668	14.8%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	347.01	-11.4%	174.50	4.8%	383.05	-21.6%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	249.42	-50.7%	114.54	-47.2%	239.50	-57.8%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	6,216	24.9%	13,254	43.8%	5,155	28.7%

資料來源：南京、杭州、武漢房地局、房地產交易中心

*杭州只是主城區的數據，不包括余杭、蕭山

市場概要 (續)

區域市場 (續)

4、南京、杭州、武漢、成都、西安、無錫 (續)

由於過去兩年在國內短期投資資金的推動下出現了一波快速上揚行情，武漢市場最近半年呈明顯縮量整理之勢，一度價格漲幅驚人的外圍城區中端住宅交易極為清淡、價格亦呈現程度不同的回調。相反，幾個傳統優質地段的高端項目，儘管價格穩中有升，但仍受到當地改善型需求和長線投資者的歡迎，成交量相對穩定。

始於去年第一季度的新一輪調控，一向健康、穩定的成都市場的衝擊較其他省會城市溫和許多。但 5 月份的汶川地震後，成都住宅銷售量極度萎縮，導致整個上半年住宅成交面積同比下降約 43%。地震造成的影響是短期的，隨著中央政府出台一系列利好政策，地震所造成的影響將逐漸消除，也將直接刺激成都住宅市場成交量的反彈，還將吸引國內各產業投資成都，從而加速成都的產業升級步伐、拉動就業和消費，進而強有力地推動寫字樓、酒店等商業物業市場的發展。

西安樓市在地震後成交量的突降，導致上半年度住宅銷售面積較去年同期下降了約 20%。下半年度，隨著地震對當地買家的心理衝擊的迅速衰減，我們預期當地市場將回歸震前的溫和整理格局，即價格緩慢上行而成交量將穩定在略低於去年同期水平的位置上。今年以來住宅新增供應量略顯不足的局面將在下半年持續。一旦宏觀環境發生方向性變化，可能成為刺激房價突破目前緩慢上行走勢的誘因。

市場概要(續)

區域市場(續)

4、南京、杭州、武漢、成都、西安、無錫(續)

2008年上半年成都、西安、無錫商品住宅供求及價格情況

項目	成都		西安		無錫	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
GDP(億元)	1,746.17	11.2%	936.56	16.1%	2,147.82	13.6%
城鎮居民人均可支配收入(元)	8,365	16.5%	7,802	18.1%	12,100	12.3%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	486.10	-4.3%	499.35	-4.9%	199.88	30.2%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	275.07	-42.5%	281.58	-20.4%	131.51	-22.3%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	5,922	24.9%	4,341	22.4%	5,786	26.0%

資料來源：成都、西安、無錫房地局、房地產交易中心(幣種：人民幣)

過去兩年中短期投機資金並未大規模進入無錫市場，其房價漲幅因此也低於其他華東城市。但今年以來，新增住宅供應量快速放量，但大都地處配套尚不完善的郊區，這無疑加重了買家在目前低迷的宏觀經濟環境下的觀望情緒，導致無錫市場上半年度住宅交易量同比下降了22%。下半年新增供應量偏大且結構不合理的局面將繼續困擾無錫市場。

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

於報告期內，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	2,276,393

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）。

管理層討論及分析(續)

項目發展(續)

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

於報告期內，根據本集團發展戰略和行業背景，本集團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 總建築面積 (平方米)	公司權益 (%)	備註	按權益計 總建築面積 (平方米)
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		566,913			403,481

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。

管理層討論及分析（續）

土地儲備（續）

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	10,074,323	6,309,740	2,196,838	1,497,407	7,877,485	4,812,333

本集團目前的土地儲備量足以滿足集團未來 3-5 年的發展需要，為集團長遠的高速發展奠定了良好的基礎。

物業銷售

於報告期內，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	241,536

管理層討論及分析(續)

物業入賬

於報告期內，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。本集團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，還將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。

財務分析(續)

1. 收入與經營業績(續)

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
銷售物業收入	1,048,625
物業代理及中介收入	32,524
物業銷售策劃及廣告收入	2,106
物業管理收入	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
營業額	1,033,177

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零八年中中期，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。

財務分析（續）

3. 財政資源、流動資金及負債狀況（續）

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。

其他資料

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%。

股本

截至二零零八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：		
上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)	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	10.56
大華(集團)有限公司	7,402,150	0.29
大眾交通(集團)股份有限公司	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。

其他資料(續)

主要股東及其它人士於股份及相關股份之權益

於二零零八年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）（「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
復星高科技	內資股	1,458,963,765 (L) (附註1)	99.00%	57.68%
復星國際有限公司 (「復星國際」)	內資股	1,458,963,765 (L) (附註2)	99.00%	57.68%
	H股	118,492,000 (L)	11.23%	4.68%
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765 (L) (附註3)	99.00%	57.68%
	H股	118,492,000 (L)	11.23%	4.68%
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (附註4)	99.00%	57.68%
	H股	118,492,000 (L)	11.23%	4.68%
復星醫藥	內資股	267,217,615 (L)	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 (L) (附註5)	18.13%	10.56%

其他資料(續)

主要股東及其它人士於股份及相關股份之權益(續)

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
JPMorgan Chase & Co.	H股	54,683,000 (L)	5.18%	2.16%
		54,315,000 (P)	5.15%	2.15%
Platinum Asset Management Limited	H股	86,256,000 (L)	8.17%	3.41%
T. Rowe Price International, Inc. on behalf of our advisory clients	H股	84,818,000 (L)	8.03%	3.35%
The Hamon Investment Group Pte Limited	H股	86,423,344 (L)	8.19%	3.42%
The Bank of New York Mellon Corporation	H股	53,006,000 (L)	5.02%	2.10%

附註：

- 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，而餘下267,217,615股股份被視為透過復星醫藥(集團)之全資附屬公司間接持有之法人權益。
- 復星高科技為復星國際之全資附屬公司。復星國際被視為擁有復星高科技直接持有之1,191,746,150股股份及復星醫藥直接持有之267,217,615股股份的權益。
- 復星控股有限公司持復星國際77.66%股份權益。
- 復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資持有。
- 復星醫藥(集團)持有復星醫藥100%股權。其被視為擁有復星醫藥所持267,217,615股股份的權益。
- (L)及(P)分別代表好倉及可供借出的股份。

其他資料 (續)

董事及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

截至二零零八年六月三十日，本公司董事及監事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部分）的股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部分第 7 及第 8 部分須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據《證券及期貨條例》規定，彼等當作或視為擁有之權益或淡倉）或根據《證券及期貨條例》第 XV 部分第 352 條規定須予存置之登記冊或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份、相關股份及債券之好倉：

董事名稱	股份類別	權益類別	股份數目	佔總股本的概約百分比
郭廣昌	內資股	法人	1,458,963,765	99.00%
	H 股	法人	118,492,000	11.23%

(b) 於本公司之相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）的股份、相關股份及債券之好倉：

董事名稱	相聯法團名稱	權益類別	直接及間接持有的股份數目	佔相聯法團已發行股本的概約百分比
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

本公司或其任何附屬公司於報告期內並無購買、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，報告期內公司已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。

其他資料(續)

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已遵守該守則。

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。

截止於二零零八年六月三十日的中期業績未經審核，但安永會計師事務所已進行審閱。審計委員會已對本中期報告進行審閱。

刊登中期報告

中期報告將寄發予股東並於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及公司網站 (<http://www.forte.com.cn>) 刊登。

其他

於本報告之日，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

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

	附註	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)
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

中期綜合資產負債表(續)

2008年6月30日

	附註	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)
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
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
非流動負債合計		6,031,555	2,297,906
淨資產		5,720,179	5,609,587
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
少數股東權益		639,769	524,616
權益合計		5,720,179	5,609,587

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

	可供									
	已發行之 股本	股本 溢價	出售之投資 評估儲備	股本 儲備	法定 公積金	匯率 波動儲備	留存 溢利	合計	少數 股東權益	權益合計
附註	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	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	505,861	2,624,510	(128,536)	228,222	481,302	6,058	1,362,993	5,080,410	639,769	5,720,179

中期綜合權益變動表（續）

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月

	歸屬於母公司股東之權益									
	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	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	101,172	4,520,923	359,486	4,880,409
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	505,861	2,624,510	143,695	388,918	50	833,650	—	4,496,684	312,808	4,809,492

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；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 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
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
	1,094,612	1,412,216
減：營業稅及政府附加費	(61,495)	(76,441)
收入合計	1,033,117	1,335,775

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)
其他收入		
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
	24,435	19,039
收益		
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
	10,000	8,808
其他收入及收益合計	34,435	27,847

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	22,931	2,735
滙兌收益	(3,858)	—
銀行手續費及其他	275	—
融資成本合計	19,348	2,735

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 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (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 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (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。

(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。

7. 稅項 (續)

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	466,000	456,000

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
	11,942,906	9,438,509
列作流動資產部分	(6,044,378)	(3,428,916)
	5,898,528	6,009,593

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
	126,297	205,787

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 6 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。

(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。

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 (續)

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 6 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) 收購上海地傑置業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 6 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

	附註	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (經審核)
銀行借款：	(1)		
有抵押		3,088,060	2,300,150
無抵押		2,605,968	2,033,750
其他借款：	(2)	5,694,028	4,333,900
無抵押		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

14. 計息銀行借款及其他借款 (續)

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% 至 8.69%	4.30% 至8.13%
(2) 其他借款		
其他借款之年利率範圍	7.47% 至 9.84%	5.02% 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
	750,844	921,406

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
	18,343	18,428

(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
	30,446	28,647

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
	5,350,091	6,078,963

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	300,000	—
提供予若干買家的按揭融資擔保	2,758,130	2,261,983
	3,058,130	2,261,983

(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	—
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
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	—
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

(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。

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)

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。

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	8,853	2,298

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。