

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**FORTE 復地**  
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：02337)

截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績公告

摘要

截至二零零九年六月三十日止六個月

收入	+93.9%至人民幣2,004百萬元 (二零零八年中中期：人民幣1,033百萬元)
毛利	+12.3%至人民幣701百萬元 (二零零八年中中期：人民幣624百萬元)
本公司股東應佔純利	+696.8%至人民幣287百萬元 (二零零八年中中期：人民幣36百萬元)
每股盈利	人民幣0.113元(二零零八年中中期：人民幣0.014元)
擬派中期股息	無(二零零八年中中期：無)

復地（集團）股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年止六個月（「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

於報告期內，本集團取得的收入約為人民幣2,004百萬元，本集團毛利率達到35%，本公司股東應佔純利約為人民幣287百萬元，本公司普通股股東應佔之每股盈利為人民幣0.113元。同時，董事會決議不予派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的股息（二零零八年中中期：無）。

## 中期綜合利潤表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入	4	2,003,574	1,033,117
銷售成本		(1,302,308)	(408,753)
毛利		701,266	624,364
其它收入及收益	4	114,295	34,435
銷售及分銷成本		(101,935)	(121,098)
行政開支		(116,581)	(141,959)
其它開支		(9,671)	(6,716)
經營溢利		587,374	389,026
融資成本	5	(29,477)	(19,348)
分佔共同控制企業溢利		6,407	2,909
分佔聯營公司虧損		(4,768)	(616)
除稅前溢利	6	559,536	371,971
稅項	7	(257,569)	(239,050)
本期溢利		301,967	132,921
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利		286,700	35,981
少數股東損益		15,267	96,940
		301,967	132,921
歸屬於母公司普通股股東的每股收益 — 基本 (人民幣元)	8	0.113	0.014

## 中期綜合收益表

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
本期溢利	301,967	132,921
境外經營報表折算匯兌差額	2,745	6,008
可供出售之投資淨收益／(損失)	99,994	(81,673)
與其他綜合收益構成部分相關之稅項	—	—
本期其他綜合收益／(虧損)，除稅	102,739	(75,665)
本期綜合收益總額	404,706	57,256
歸屬於：		
母公司股東	389,439	(39,684)
少數股東	15,267	96,940
	404,706	57,256

## 中期綜合財務狀況表

		6月30日 2009年 人民幣千元 附註 (未經審核)	12月31日 2008年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		227,574	202,187
投資物業	9	1,351,205	429,000
開發中物業	10	4,516,388	6,718,930
商譽		35,719	35,719
其他無形資產		5,489	5,780
於共同控制企業之投資		634,588	629,232
於聯營公司之投資		290,197	256,278
可供出售之投資	11	213,948	77,018
應收借款		220,000	220,000
預付款項	12	1,153,452	1,156,383
遞延稅項資產		427,430	383,549
<b>非流動資產合計</b>		<b>9,075,990</b>	<b>10,114,076</b>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		2,896,765	1,213,089
抵押存款		113,420	19,449
可收回稅項		105,835	95,684
應收賬款	13	384,676	185,189
應收借款		220,000	—
預付款、按金及其他應收款		835,356	569,331
應收關聯公司款項		444,361	454,759
應收控股公司款項		70,468	59,441
待售已落成物業		1,045,388	987,604
開發中物業	10	7,445,739	6,263,042
<b>流動資產合計</b>		<b>13,562,008</b>	<b>9,847,588</b>
<b>流動負債</b>			
計息銀行借款及其他借款	14	3,471,507	2,507,736
應付賬款及票據	15	1,255,784	1,275,421
預收賬款		3,348,296	2,110,091
應計款項及其他應付款項		385,718	447,005
應付稅項		1,240,997	1,191,732
應付關聯公司款項		300,072	227,368
<b>流動負債合計</b>		<b>10,002,374</b>	<b>7,759,353</b>

		6月30日 2009年 人民幣千元 附註 (未經審核)	12月31日 2008年 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨額		3,559,634	2,088,235
資產總額減流動負債		12,635,624	12,202,311
非流動負債			
計息銀行借款及其他借款	14	5,948,047	5,938,232
關聯公司借款		157,635	152,193
遞延稅項負債		240,917	261,687
非流動負債合計		6,346,599	6,352,112
淨資產		6,289,025	5,850,199
權益			
歸屬於母公司股東之權益			
— 已發行股本		505,861	505,861
— 儲備		5,125,849	4,728,140
— 擬派期末股息		50,586	50,586
少數股東權益		606,729	565,612
權益合計		6,289,025	5,850,199

## 中期綜合權益變動表

### 歸屬於母公司股東之權益

	可供出售之										
	已發行 之股本	股本 溢價	投資重估 儲備	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	人民幣千元
於2009年1月1日	505,861	2,624,510	—	237,680	592,172	6,567	1,267,211	50,586	5,284,587	565,612	5,850,199
本期溢利	—	—	—	—	—	—	286,700	—	286,700	15,267	301,967
其他綜合收益	—	—	99,994	—	—	2,745	—	—	102,739	—	102,739
綜合收益總額	—	—	99,994	—	—	2,745	286,700	—	389,439	15,267	404,706
設立附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,850	25,850
控股公司土地增值稅彌償	—	—	—	11,027	—	—	—	—	11,027	—	11,027
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	—	(2,757)	—	—	—	—	(2,757)	—	(2,757)
於2009年6月30日(未經審核)	505,861	2,624,510	99,994	245,950	592,172	9,312	1,553,911	50,586	5,682,296	606,729	6,289,025

### 歸屬於母公司股東之權益

	可供出售之									
	已發行 股本	股本 溢價	投資重估 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
	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
本期溢利	—	—	—	—	—	—	35,981	35,981	96,940	132,921
其他綜合收益	—	—	(81,673)	—	—	6,008	—	(75,665)	—	(75,665)
綜合收益總額	—	—	(81,673)	—	—	6,008	35,981	(39,684)	96,940	57,256
處置一間附屬公司部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,075)	(1,075)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	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	—	—	—	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(未經審核)	505,861	2,624,510	(128,536)	228,222	481,302	6,058	1,362,993	5,080,410	639,769	5,720,179

## 中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨流入／(流出)	866,415	(1,319,310)
投資活動產生之現金淨流出	(182,175)	(131,576)
融資活動產生之現金淨流入	999,436	1,773,698
現金及現金等價物增加淨額	1,683,676	322,812
期初現金及現金等價物結餘	1,213,089	2,379,169
期末現金及現金等價物結餘	<u>2,896,765</u>	<u>2,701,981</u>
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)	<u>2,896,765</u>	<u>2,701,981</u>

### 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26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。

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的復星國際控股有限公司。

## 2.1 編報基礎

本截至2009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2008年12月31日止的年度財務報告一併閱讀。

## 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2008年12月31日止的年度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2009年6月30日止6個月期間生效。

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
對國際財務報告準則第2號的修訂	可行權條件及取消
對國際財務報告準則第7號的修訂	改進金融工具的相關披露
國際財務報告準則第8號	營運板塊
國際會計準則第1號（修訂本）	財務報表的列報
國際會計準則第23號（修訂本）	借貸成本
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
對國際財務呈報詮釋第9號及 國際會計準則第39號的修訂	嵌入衍生工具
國際財務呈報詮釋第13號	長期客戶優惠計劃
國際財務呈報詮釋第15號	房地產建造協議
國際財務呈報詮釋第16號	國外經營淨投資套期

國際財務報告準則2008年年度修訂

2008年5月，國際會計準則理事會首次對若干準則進行了修訂，各準則修訂本存在不同的過渡期。除國際會計準則第1號（修訂本）影響本中期簡明綜合財務報告之列報外，本集團預期採納上述新制訂及經修訂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產生重大影響。

## 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表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。

對國際財務報告準則第1號的修訂	首次採用的額外豁免 <sup>2</sup>
對國際財務報告準則第2號的修訂	集團內現金結算的以股份為基礎的支付交易的會計處理 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(修訂本)	合併及單體財務報表 <sup>1</sup>
對國際會計準則第39號的修訂	符合條件的被套期項目 <sup>1</sup>
國際財務呈報詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 <sup>1</sup>
國際財務呈報詮釋第18號	客戶轉讓的資產 <sup>1</sup>

除上述之外，國際會計準則理事會頒佈了經修訂之國際財務報告準則\*對若干國際財務報告準則進行了修訂。除國際財務報告準則第12號、國際財務呈報詮釋第9號、第16號以及國際會計準則第38號的若干修訂條款於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效以外，其他修訂本於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效

\* 經修訂之國際財務報告準則包含經修訂之國際財務報告準則第2號、第5號、第8號、國際會計準則第1號、第7號、第17號、第18號、第36號、第38號、第39號以及國際財務呈報詮釋第9號和第16號。

由於採用上述新頒佈及經修訂的國際財務報告準則所產生的變化可能對集團產生影響之具體信息列示如下：

經修訂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。

經修訂的國際會計準則第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，上述經修訂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。國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第12號所得稅、國際會計準則第21號匯率變動的影響、國際會計準則第28號聯營企業的投資以及國際會計準則第31號共同控制企業的權益也作了其它相應的更改。

本集團正在對首次採用新頒佈及經修訂的國際財務報告準則之影響進行評價。採用經修訂的國際財務報告準則第3號及經修訂的國際會計準則第27號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，本集團預期採用其他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產生重大影響。

## 3. 分部報告

本集團於截至2009年6月30日止6個月期間內(「本期間」)之營業收入及溢利主要來自位於中國之物業開發。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部報告信息。



#### 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	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售收入	2,050,895	1,048,625
投資物業之租金收入	7,801	3,532
物業代理收入	21,825	32,524
物業銷售策劃及廣告收入	2,559	2,106
物業管理收入	16,402	6,546
裝飾及工程材料收入	2,639	—
建築工程監理收入及諮詢收入	3,239	1,279
	<hr/>	<hr/>
	2,105,360	1,094,612
減：營業稅及政府附加費	(101,786)	(61,495)
	<hr/>	<hr/>
收入合計	<u>2,003,574</u>	<u>1,033,117</u>
其它收入		
政府補貼	13,104	11,422
存貨減值轉回	26,813	—
銀行利息收入	3,832	3,172
應收借款利息收入	3,566	5,463
雜項租金收入	7,608	1,970
其他	3,702	2,408
	<hr/>	<hr/>
	58,625	24,435
收益		
投資物業公平值調整收益	55,670	10,000
	<hr/>	<hr/>
其它收入及收益合計	<u>114,295</u>	<u>34,435</u>

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支合計	323,607	301,176
減：資本化利息	(296,077)	(278,245)
	<hr/>	<hr/>
利息開支淨額	27,530	22,931
匯兌收益	—	(3,858)
銀行手續費及其它	1,947	275
	<hr/>	<hr/>
融資成本合計	<u>29,477</u>	<u>19,348</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售成本	1,302,308	408,753
員工成本	83,225	99,200
物業及設備折舊	9,331	9,630
其他無形資產攤銷	291	—
存貨減值轉回	(26,813)	—
處置物業及設備之損失	97	144

## 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溢利，故無就香港利得稅作出撥備。

於截至2009年6月30日及2008年6月30日止6個月期間內，所得稅開支之主要部分如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2009年	2008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)	195,066	137,918
— 計提之土地增值稅	(2)	129,912	175,843
遞延稅項		(67,409)	(74,711)
稅項開支總額		257,569	239,050

(1) 中國即期所得稅撥備乃按本集團截至2009年6月30日止6個月內計算的應課稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出(2008年同期：25%)，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。

自2006年起，本集團按照相關國家稅法及條例的規定對已出售物業計提額外土地增值稅撥備。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，本集團於截至2009年6月30日止6個月內就出售集團內物業作出額外土地增值稅撥備人民幣112,659,000元(2008年同期：人民幣165,016,000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的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2009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70,468,000元(2008年12月31日：人民幣59,441,000元)。由此產生的遞延稅款負債為人民幣65,319,000元(2008年12月31日：人民幣62,562,000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) 本集團分佔共同控制企業之稅項為人民幣999,200元(2008年同期：人民幣1,832,000元)，分佔聯營公司之稅項為人民幣1,352,000元(2008年同期：人民幣790,000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簡明綜合利潤表之「分佔共同控制及聯營公司溢利及虧損」中。

#### 8. 本公司普通股股東應佔之每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間內本公司普通股股東應佔純利約人民幣286,700,000元(2008年同期：人民幣35,981,000元)除以本期間內平均發行在外之2,529,306,000股(2008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2008及2009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

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2009年1月1日之賬面值	429,000	456,000
轉自開發中物業	1,295,535	—
按公平值調整之收益／(損失)	55,670	(27,000)
處置	(429,000)	—
	<u>1,351,205</u>	<u>429,000</u>
於2009年6月30日之賬面值	<u>1,351,205</u>	<u>429,000</u>

本集團之投資物業位於中國北京。

於2009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—仲量聯行西門有限公司依據公開市場及現有使用情況之基準重估為人民幣1,351,205,000元。該等估值乃按評估基準日，互有交易意願的買賣雙方在適當的市場對此物業進行交易時的市場估值而定，其中買賣雙方的交易行為均基於對該市場有一定瞭解，且是謹慎的，自願的。該投資物業按經營租約租予第三方。

## 10. 開發中物業

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地成本	7,440,504	8,227,326
建造成本	3,435,024	3,801,908
財務開支	1,086,599	952,738
	<u>11,962,127</u>	<u>12,981,972</u>
列作流動資產	<u>(7,445,739)</u>	<u>(6,263,042)</u>
	<u>4,516,388</u>	<u>6,718,930</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、天津、長春及成都。

## 11. 可供出售之投資

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市權益投資，按成本值	22,798	3,529
上市權益投資，按公平值	191,150	73,489
	<u>213,948</u>	<u>77,018</u>

於2009年6月30日，非上市權益投資為本集團持有之四家位於中國境內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8.43%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) 收購北京荷華房地產開發有限公司之預付款

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，該股東貸款為無抵押，免息及須於要求時償還。

於2009年6月23日，本集團全資附屬公司－Easley投資有限公司（「Easley」）與家飾佳之附屬公司－獅王集團有限公司（「獅王」）簽訂股權轉讓協議。根據此協議：(i)雙方在北京荷華中的股權比例最終確定為37%:63%；(ii)雙方對本項目的投資資金投入比例應保持在37%:63%。

於2009年6月30日，本集團預付北京荷華收購款餘額為人民幣565,070,000元（2008年12月31日：人民幣540,070,000元），其中包括協議中所述人民幣60,000,000元之注入資本。

(b) 收購上海地傑置業有限公司之預付款

於2007年12月20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」）與上海萬科房地產有限公司（「上海萬科」）簽署合作協議，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2009年6月30日，本集團已向上海萬科預付收購款共計人民幣588,382,000元（2008年12月31日：人民幣616,313,000元）。相關尚未撥備之資本承擔為人民幣383,894,000元，詳情載於附註17。

### 13. 應收賬款

於2009年6月30日，本集團之應收賬款基於到期日之賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
信用期內	384,676	185,189
給予集團客戶的信貸期		30至360天

### 14. 計息銀行借款及其它借款

		2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款，有抵押	(1)	5,918,399	3,702,442
銀行借款，無抵押		1,448,500	2,183,500
		7,366,899	5,885,942
其他借款，無抵押	(2)	2,052,655	2,560,026
銀行借款及其它借款合計		9,419,554	8,445,968
列作流動負債部分		(3,471,507)	(2,507,736)
非流動負債部分		5,948,047	5,938,232

附註：

(1) 本集團之銀行借款由下列項目抵押：

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
抵押存款	70,000	—
可供出售之投資	132,225	61,380
投資物業	1,351,205	429,000
物業及設備	73,817	7,960
開發中物業	6,092,732	3,937,313
待售已落成物業	31,589	—
	<u>7,751,568</u>	<u>4,435,653</u>
銀行借款之年利率範圍	1.551% 至 8.694%	2.790% 至 8.590%
(2) 其它借款		
其它借款之年利率範圍	2.099% 至 7.178%	2.099% 至 9.340%

#### 15. 應付賬款及票據

於2009年6月30日，本集團應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	799,445	1,079,125
六個月至一年	333,730	7,698
一年以上	122,609	188,598
	<u>1,255,784</u>	<u>1,275,421</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，協定租期介乎兩年至五年。

於2009年6月30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：

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	14,265	17,233
二至五年，(包括首尾兩年)	40,042	29,766
五年以上	—	395
	<u>54,307</u>	<u>47,394</u>

(b) 作為承租人

本集團為經營租賃下多項物業的承租人，該等租約為期一年至二十年。

於2009年6月30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：

	2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	38,416	13,996
二至五年，(包括首尾兩年)	378,977	4,950
五年以上	134,894	—
	<u>552,287</u>	<u>18,946</u>

17. 資本承擔

除上述附註16(b)之詳述經營租賃承擔外，本集團於2009年6月30日之資本承擔如下：

	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
已授權但未簽約之：		
權益投資	<u>143,844</u>	<u>—</u>
已簽約但未撥備之：		
權益投資	403,894	375,963
物業及設備	53,123	46,439
開發中物業	<u>5,171,485</u>	<u>4,108,550</u>
	<u>5,628,502</u>	<u>4,530,952</u>

18. 或然負債

本集團之或然負債如下：

		2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就第三方獲得銀行授信 額度提供之擔保	(1)	441,000	441,000
就其客戶獲得銀行授信 額度提供之擔保	(2)	<u>2,314,133</u>	<u>1,938,549</u>
		<u>2,755,133</u>	<u>2,379,549</u>

(1) 於2008年10月23日，北京荷華與上海浦東發展銀行股份有限公司就一筆金額為人民幣900,000,000元的長期借款簽署借款協議。根據協議：(i)該借款由北京荷華持有之萬豪酒店設作抵押物；(ii)上述借款年利率為7.2%，須於2016年10月23日償還；(iii)該借款中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣441,000,000元。

(2) 截至2009年6月30日，本集團對因購買其物業而辦理銀行按揭貸款之客戶提供擔保，產生的或然負債約計人民幣2,314,133,000元(2008年度：人民幣1,938,549,000元)。

## 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	
	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
控股公司：		
土地增值稅彌償款	11,027	46,831
接受銀行委託貸款	—	250,000
銀行委託貸款之利息支出	32,822	83,045
	<u>          </u>	<u>          </u>
聯營公司：		
物業管理費用	6,108	4,276
銷售代理服務收入	—	296
	<u>          </u>	<u>          </u>
共同控制企業：		
銀行委託貸款利息收入	7,132	10,926
提供銀行委託貸款	220,000	—
提供股東貸款	—	266,400
名義利息支出	2,582	2,636
工程諮詢服務收入	—	1,772
物業管理服務收入	297	—
銷售代理服務收入	33	345
	<u>          </u>	<u>          </u>
其他關聯公司：		
銀行委託貸款之利息支出	32,966	—
經營租賃費用	2,509	4,595
物業管理費用	1,890	—
經營租賃收入	—	1,339
名義利息支出	2,861	2,702
	<u>          </u>	<u>          </u>

(b) 由本集團關聯方提供之擔保

於2007年10月25日，本集團與復星國際達成財務資助協議，復星高科技以及復星國際將共同為本集團提供總額為人民幣1,300,000,000元的無償銀行擔保額度。

於2009年6月30日，本集團之金額為港幣206,850,000元(等值於人民幣182,338,000元)以及人民幣740,000,000元之短期銀行借款由復星國際擔保。

董事認為，除了應收控股公司之土地增值稅彌償款外，上述與關聯公司發生之交易均按一般商業條款進行。



(c) 本集團關鍵管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
基本薪金及其他短期僱員福利	6,674	8,752
退休金計劃供款	122	101
	<hr/>	<hr/>
關鍵管理人員薪酬總額	<u>6,796</u>	<u>8,853</u>

## 20. 財務狀況表日後事項

(a) 於2009年8月9日，本公司與江陰利昌房地產開發有限公司（「利昌房地產」）以及江蘇正陽置業有限公司（「正陽置業」）簽署股權轉讓協議。據此，本公司以人民幣1,044,500,000的對價收購利昌房地產以及正陽置業分別持有之南京潤昌房地產開發有限公司（「南京潤昌」）51%以及49%的股權，用於收購及發展位於中國南京的土地開發項目。

該地塊為一幅總面積約176,751.7平方米及總建築面積約300,417平方米，位於中國南京作住宅及商業用途的地塊。南京潤昌將就該地塊以分期付款形式支付土地出讓價總額為人民幣1,750,000,000元，並申請以其名義的土地使用權證。

(b) 於2009年8月17日，本公司收到中國證監會《關於核准復地（集團）股份有限公司公開發行公司債券的批復》（證監許可[2009]786號），核准本公司向社會公開發行面值不超過人民幣1,900,000,000元的境內公司債券。

(c) 於2009年8月18日，在北京荷華之工商註冊登記變更及相關股權轉讓手續完成後，如附注12所列之本集團擬收購北京荷華37%股權的交易正式完成。

## 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2009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

二零零八年下半年，全球性的金融危機對中國的影響逐步加大，自去年九月份開始中央迅速採取了大幅度降息、擴大信貸規模、4萬億投資和實行積極的財政政策等措施，經濟下滑的趨勢在今年第二季度逐步得以遏制，部分經濟指標出現觸底反彈的趨勢：GDP增速今年第一季度從6.1%回升至第二季度的7.9%。得益於去年十月份以來國家刺激經濟計劃，房地產的政策環境寬鬆，尤其是房地產交易的稅費減免、個人信貸相對寬鬆、以及充裕的流動性，致使今年上半年中國房地產市場再度繁榮：成交量大幅增長，價格也在第二季度止跌並迅速回升。

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29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3,004,141平方米，按公司權益計總建築面積約為2,091,285平方米，較去年同期約增長35.7%(二零零八年中期：按權益計1,540,789平方米)。

### 二零零九年上半年開發項目

地區	概約總建築面積(平方米)	
	權益前	權益後
上海	911,050	609,665
北京	291,712	209,394
天津	151,903	113,927
南京	516,379	211,457
浙江	481,136	400,956
無錫	57,369	28,685
重慶	154,400	154,400
武漢	234,922	164,445
西安	138,274	131,360
長春	66,996	66,996
合計	<b>3,004,141</b>	<b>2,091,285</b>

其中，新增開發項目5項，總建築面積約為505,468平方米，按公司權益計總建築面積約為255,756平方米，較去年同期約下降21.2%(二零零八中期：按權益計324,504平方米)。

其中，4項項目實現落成入伙，落成入伙總建築面積約為135,001平方米，按公司權益計總建築面積約為90,375平方米，較去年同期約增長108.3%(二零零八年中期：按權益計43,383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，通過參與土地競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51萬平方米，按權益計總建築面積約43萬平方米，較去年同期約增長7.50%(二零零八年中期：按權益計40萬平方米)。

## 二零零九年上半年新增加的土地儲備

序號	城市	項目名稱	概約總	公司權益	按權益計	備註
			建築面積 (平方米)		總建築面積 (平方米)	
1	上海	復地愛倫坡(二期B2)	7,313	100.00%	7,313	住宅
2	浙江	杭州富陽項目	234,185	100.00%	234,185	住宅、商用
3	天津	天津空港項目	265,533	70.00%	185,873	住宅
總計			<b>507,031</b>		<b>427,371</b>	

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,於二零零九年六月三十日止,本集團共擁有規劃建築面積總計約1,078萬平方米的土地儲備。

## 土地儲備(截至二零零九年六月三十日止)

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	1,998,816	1,193,875	891,993	590,608	1,106,823	603,267
北京	283,323	201,004	271,781	189,462	11,542	11,542
天津	381,992	273,217	116,459	87,345	265,533	185,873
南京	1,118,488	486,730	455,811	186,655	662,677	300,075
浙江	909,207	780,556	481,136	400,956	428,071	379,600
無錫	701,997	350,999	57,369	28,685	644,628	322,314
重慶	625,948	625,948	154,400	154,400	471,548	471,548
武漢	1,064,490	745,143	234,922	164,445	829,568	580,698
西安	2,634,289	1,441,450	138,274	131,360	2,496,015	1,310,090
成都	200,000	200,000	—	—	200,000	200,000
長春	862,226	862,226	66,996	66,996	795,230	795,230
合計	<b>10,780,776</b>	<b>7,161,148</b>	<b>2,869,141</b>	<b>2,000,911</b>	<b>7,911,635</b>	<b>5,160,237</b>

- 備註：
- 1、土地儲備包括在建未竣工項目及未開發項目。
  - 2、在上表的未建權益前7,911,635平方米土地儲備中,其中已取得土地使用權證的土地約為476萬平方米(權益前)。

本集團目前的土地儲備量足夠滿足未來3至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和銷售金額分別約為539,391平方米和人民幣4,320,346千元(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和銷售金額分別約為429,966平方米和人民幣3,470,216千元，較去年同期分別約增長188.6%和121.2%(二零零八年中期：按權益計銷售面積148,979平方米和銷售金額人民幣1,568,651千元)。

### 二零零九年上半年簽約售出面積和金額

地區	銷售面積 (平方米)		銷售金額 (人民幣千元)	
	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	59,950	32,689	943,349	517,208
重慶	54,596	54,596	284,501	284,501
北京	200,374	200,374	1,850,670	1,850,670
杭州	77,603	58,203	495,293	371,470
武漢	43,515	30,349	283,500	197,973
天津	66	49	1,539	1,154
長春	1,936	1,936	9,756	9,756
西安	13,524	12,847	57,564	54,685
無錫	19,705	9,853	92,227	46,113
南京	68,120	29,069	301,947	136,686
<b>總計</b>	<b>539,391</b>	<b>429,966</b>	<b>4,320,346</b>	<b>3,470,216</b>

備註：包括北京土地一級整理開發面積139,033平方米。

## 物業入賬

報告期內，本集團結轉面積(入賬面積)和入帳金額分別約為265,682平方米和人民幣2,575,801千元(含本集團擁有股權的聯屬公司項目)，按公司權益計入帳面積和入帳金額分別約為248,457平方米和人民幣2,362,891千元，較去年同期約增長469.2%和225.5%(二零零八年中期：按權益計入帳面積43,652平方米和入帳金額人民幣725,887千元)。

截至二零零九年六月三十日止，已售未入帳面積約636,853平方米，按公司權益計已售未入帳面積為412,101平方米，較去年年末約增長79.0%(二零零八年年末：按權益計230,274平方米)。

## 二零零九年上半年物業入賬面積和金額

地區	入帳面積 (平方米)		入帳金額 (人民幣千元)	
	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	35,965	31,020	589,282	494,741
天津	15,786	11,839	322,449	241,837
北京	181,831	181,831	1,500,582	1,500,582
南京	1,988	1,988	22,080	22,080
無錫	15,582	7,791	69,906	34,953
武漢	1,355	813	7,011	4,207
重慶	13,175	13,175	64,491	64,491
<b>合計</b>	<b>265,682</b>	<b>248,457</b>	<b>2,575,801</b>	<b>2,362,891</b>

備註：包括北京土地一級整理開發面積139,033平方米。

### 下半年展望：

- **密切關注市場，靈活調整銷售價格，在考慮資金回籠速度的同時確保股東回報**

今年三月以來全國樓市復蘇，整體回暖已成定局，下半年本集團將隨時關注各地市場實際情況，組織安排各項目的銷售推廣工作，拓寬客戶通路，靈活調整價格，在保證現金回籠的同時，考慮更高的利潤，給股東更大的回報。

- **繼續加快現有項目的開發速度**

基於全國樓市已回暖，本集團在未來半年內，儘管存在宏觀經濟政策、房地產信貸方面可能收緊的預期，但仍堅持認為未來一兩年內市場將持續發展的基本判斷，下半年將繼續推進已有土地儲備項目的開發進展速度，以保證更多的新開工項目能儘快達到預售標準，增加可銷售面積的準備，為本公司明年在市場的競爭中處於有利位置作好準備。

- **堅持積極樂觀的態度，適當增加優質土地儲備**

下半年，本集團將時刻關注市場機會，無論是一手市場還是二手市場上的優質土地和項目，在相對積極、謹慎樂觀的前提下積極增加優質土地儲備，為未來更為激烈的市場競爭作充分儲備。

- 尋求多渠道的融資，積極尋求國內外的資金投資和與企業合作的機會

於二零零九年八月十七日本公司已獲中國證監會核准向社會公開發行面值不超過人民幣1,900,000,000元的境內公司債券，公司將按相關規定積極落實公司債事宜。除繼續推進A股上市發行工作外，本集團將積極尋求國內外的資金投資和與企業合作的機會，拓寬資金來源，尋求更多的合作共贏的機會。並將積極研究、探索其他的融資方法。

- 完善公司內部運營機制提高運營效率，積極引進人才用好人才

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，確保公司內部運營及管理順暢、高效，同時繼續加強非住宅物業項目發展的機構及團隊建設，確保非住宅物業和住宅物業均良性運轉。積極引進人才、培養人才，並用好人才，讓每位員工人盡其才，找到適合自己的工作崗位，鍛煉一支精兵強將隊伍，適應未來更激烈的競爭環境，確保本集團能在競爭中不斷發展壯大。

## 財務分析

### 1. 收入與經營業績

二零零九年中，本集團共錄得營業額約為人民幣2,003,574,000元，與二零零八年同期的人民幣1,033,117,000元比較，上升了93.9%。營業額上升的主要原因是期內本集團分別有愛倫坡三期、天津中心公寓、新天嘉園南區、復地國際公寓以及復城國際尾盤等項目結算入帳，合併範圍內結算面積約為25萬平方米；而上年同期僅有頤和華城三期及新天嘉園北區尾盤等項目結算入帳，結算面積約為6.5萬平方米；本期合併範圍內的項目入帳面積比上年同期增加了284.6%。

本集團二零零九年中毛利潤約為人民幣701,266,000元，與二零零八年同期的人民幣624,364,000元比較，增加了12.3%。本期毛利率35%，較二零零八年中期的60.4%下降了25.4個百分點。

本期入賬的項目毛利率居於正常水平，其中新天嘉園南區為土地一級整理開發項目，其毛利率水平低於一般房地產開發項目。而上年同期入賬的主要項目頤和華城土地取得的時間較早，成本較低，且為同一小區中低密度住宅部分，售價較高，因此，項目的毛利率較高。

二零零九年中期末股東應佔溢利約為人民幣286,700,000元，與二零零八年同期的人民幣35,981,000元比較，上升了696.8%。股東應佔溢利上升的主要原因：

首先，本期結轉面積較上年同期增加了約18.5萬平方米，營業收入較上年同期大幅增長93.9%；其次，本集團通過提升行政與銷售管理能力，大幅提高了管理效率，因而，在本報告期內，在銷售收入大幅上升的情況下，行政開支較上年同期下降了17.9%，銷售費用較上年同期下降了15.8%。另外，本期公司入賬項目大多為全資項目，因此本期溢利絕大部分歸屬於本公司股東所有。2009年上半年母公司股東應佔溢利約佔當期全部溢利的95%；而上年同期母公司股東應佔溢利約佔全部溢利的27.1%。

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0.113元。

本期間本集團主營業務的營業額分佈如下：

	2009年6月30日 止期間 人民幣千元
銷售物業	2,050,895
物業代理及中介費	21,825
物業管理費	16,402
投資物業租金收入	7,801
建築工程監理及諮詢收入	3,239
裝飾及工程材料收入	2,639
物業銷售策劃及廣告費	2,559
減：營業稅及政府附加	(101,786)
	<hr/>
營業額	<u><u>2,003,574</u></u>

## 2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零九年度中期，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30,069,000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，二零零九年度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112,659,000元，與二零零八年度同期的人民幣165,016,000元比較減少了31.7%。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二零零九年度中期額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣11,027,000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。於二零零九年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣約22,637,998,000元，其中流動資產約為人民幣13,562,008,000元，總負債約為人民幣16,348,973,000元，其中流動負債約為人民幣10,002,374,000元，非流動負債約為人民幣6,346,599,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,682,296,000元。

於二零零九年六月三十日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約2,896,765,000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

截至二零零九年六月三十日止，本集團賬面總值約為人民幣6,092,732,000元的發展中物業、帳面總值約為人民幣31,589,000元的待售已落成物業、帳面總值約為人民幣73,817,000元的自有物業、帳面總值約為人民幣1,351,205,000元的投資性物業和帳面總值為人民幣132,225,000元的可供出售金融資產、及帳面總值約為人民幣70,000,000元的存款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5,918,399,000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。於二零零九年六月三十日，已提供的擔保餘額約為人民幣2,314,133,000元。



於二零零九年六月三十日，本公司與上海家飾佳有限公司分別為上海浦東發展銀行有限公司北京亞運村支行向北京荷華發放的人民幣900,000,000元、期限為八年的貸款提供連帶責任保證，其中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣441,000,000元。該貸款由北京荷華持有之物業設作抵押物。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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、或其它類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其它重大或然負債。

## 6. 承擔

於二零零九年六月三十日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣552,287,000元，其中人民幣約38,416,000元需於一年內支付，人民幣約378,977,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，另外人民幣約134,894,000元將於五年後支付。

於二零零九年六月三十日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣5,628,502,000元，已授權但尚未簽約的資本項下權益投資約為人民幣143,844,000元。

## 股息

董事建議不予派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零零八年中期：無)。

## 員工

截至二零零九年六月三十日，本集團共有員工1,958人(二零零八年中期：2,210人)。其中，本科以上842人，約佔員工總數的43.0%；40歲以下員工1,531人，約佔員工總數的78.2%；工程技術人員620人，約佔員工總數的31.6%；經營管理人員497人，約佔員工總數的25.4%。

## 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，報告期內本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。

## 刊登業績公告及中期報告

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

## 其它

於本公告日期，本公司的執行董事包括范偉先生及王哲先生，非執行董事包括郭廣昌先生、陳啟宇先生及馮燮堃先生，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  
范偉

二零零九年八月十九日，中國上海

\* 僅供識別