

股份代號：02337

09

復地（集團）股份有限公司
2009中期報告

FORTE 复地®
以人為藍圖

中國馳名商標

目錄

公司資料	02
市場概要	03
管理層討論及分析	13
財務分析	20
其他資料	25
中期綜合利潤表	30
中期綜合收益表	31
中期綜合財務狀況表	32
中期綜合權益變動表	34
中期簡明綜合現金流量表	36
中期簡明綜合財務報告附註	37

公司資料

執行董事

范偉先生 (董事長)
王哲先生

非執行董事

郭廣昌先生
陳啟宇先生
馮燮堃先生

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke 先生 (蒲祿祺)
陳穎傑先生
張泓銘先生
王美娟女士

獲授權代表

范偉先生
王哲先生

公司秘書

盧綺霞女士

董事會秘書

張茜女士

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
18 樓 1806-1807 號舖

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
中國銀行

股份代號

02337

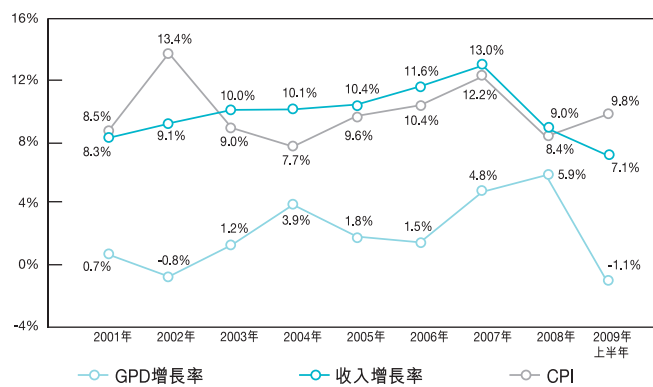
復地（集團）股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月（「報告期內」）之未經審核中期綜合業績（「中期業績」）。本公司的審計委員會已審閱並確認此中期業績。

市場概要

一、宏觀經濟和總體市場

受益於中央政府的包括大幅度降息、擴大信貸規模、4 萬億刺激計劃在內的一攬子救市政策，中國經濟的下滑趨勢在二零零九年第二季度逐步得到遏制，部分經濟指標觸底反彈。GDP 增速從二零零九年第一季度的 6.1% 回升至第二季度的 7.9%；但出口、私人消費等數據目前仍在低位徘徊。寬鬆的銀根使市場流動性充裕，大量資金集中流向股市、樓市，從而導致上半年中國的股市、樓市迅速走高。

主要宏觀經濟指標增幅比較（2001~2009 上半年）



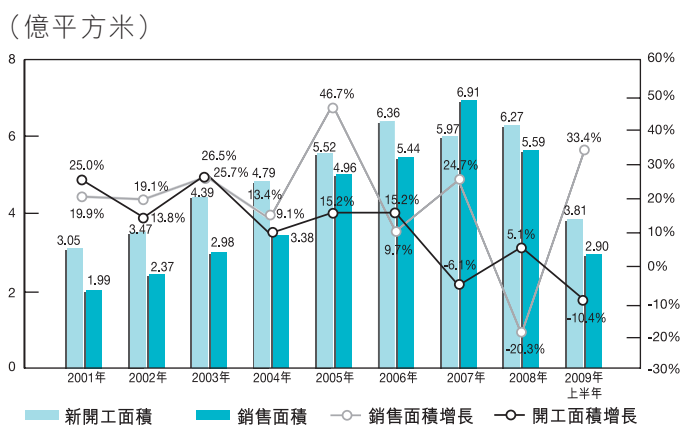
來源：國家統計局

市場概要 (續)

一、宏觀經濟和總體市場 (續)

上半年度，中國房地產市場的政策環境寬鬆。交易稅費部分減免及個人信貸寬鬆之情形，不僅迅速激活二零零八年持幣觀望的大量自住需求同時也使投資需求再度活躍。因此，上半年房地產市場繁榮。各主要城市的住宅成交量大幅增長，普遍較去年同期上升 100% 左右；價格也從三月份迅速回升，大部分城市六月份的價格已回復到二零零七年八月份市場衰退前的水平。繁榮的市場極大提振了發展商的信心，導致上半年度住宅新開工量增長顯著，各地土地拍賣市場也屢創價格新高。

全國商品住宅新開工、銷售面積 (2001~2009 上半年)



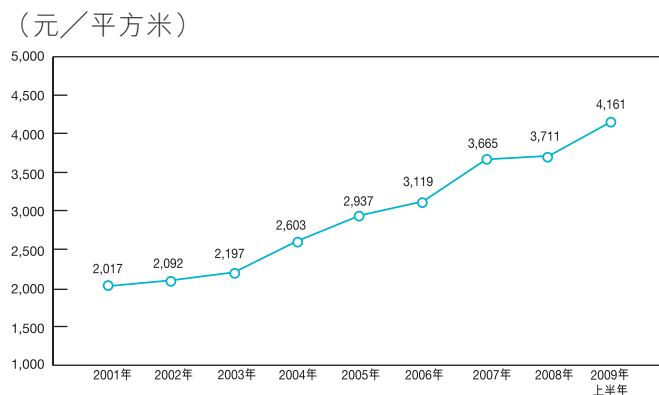
來源：國家統計局

各種跡象顯示，下半年中國宏觀經濟將繼續改善。中央政府雖然擔憂房地產市場再次過熱，但更擔心對房地產的打壓會損傷宏觀經濟企穩回升的局面。因此，中央政府下半年針對房地產出台政策的可能性減少，但信貸投放量減少以及個人信貸政策收緊將恐難避免。所以，我們判斷下半年，住宅成交量存在回落的可能，但價格仍將維持溫和上漲的局面。

市場概要(續)

一、宏觀經濟和總體市場(續)

全國商品住宅成交均價(加權)走勢(2001-2009上半年)



來源：國家統計局，加權均價=成交金額/成交面積

二、區域市場

(一) 上海市場

土地供應連續幾年偏少，尤其是二零零八年土地成交低迷；房地產新開工面積、房地產開發投資亦自二零零七年第四季度起持續負增長。因此，二零零九上半年，上海住宅新增供應量只有570萬平方米而同期住宅成交量卻大幅度增加至873萬平方米（較去年同期增長69.5%），與二零零八年全年897萬平方米的成交量基本持平。

上半年上海市場的繁榮是整個中國房地產市場的變化的典型反映。在二零零八年十月底出台的一系列刺激政策的帶動下，二零零八年第四季度雖然上海房地產市場價格繼續探底，但成交量逐步回升至80萬平方米/月。二零零九年第一季度，成交量繼續回升，價格觸底但未見明顯回升，購買的主力以首次置業者居多。進入第二季度，改善性和投資性購買迅速趨於活躍，成交量大幅上揚，月成交量達到200萬平方米/月；價格也開始迅速走高，很多項目上漲幅度甚至達到了20%。由於供應結構繼續向外環線以外積聚，中心城區供應持續減少，成交均價同比有所回落。

市場概要(續)

二、區域市場(續)

2009 年上半年上海市商品住宅供求及價格行情

項目	上海	
	數值	增長率
地區生產總值GDP(億元)	6,612.00	5.6%
城鎮居民人均可支配收入(元)	14,965	7.6%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	569.81	-7.8%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	873.29	69.5%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	13,944	-2.1%

來源：上海市房地局

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(二) 北京市場

二零零九上半年，北京房地產從回暖逐步趨向活躍。由於二零零八年北京奧運會導致不少工程停工，今年上半年北京住宅新增供應僅 489 萬平方米，同比減少 28.1%，為幾年來最大降幅。成交量卻成倍增長至 847 萬平方米，超過了去年全年的成交量。供求比接近 1：2，呈現嚴重供不應求的態勢。成交價格也出現回升，由於從去年九月份開始至今年第一季度北京樓市價格嚴重下滑，所以，雖然今年第二季度價格迅速回升且不少樓盤價格已達歷史最高點，但全市上半年的加權均價仍比去年同期下降 2.8%。進入第二季度，由於北京樓市價格增長十分迅猛，「捂盤不售」的心態抬頭，六、七月份的新增供應量回落至 50 萬平方米的低水平，出現了房地局等主管部門在公開的場合敦促開發商多推盤、快推盤的現象。

2009 年上半年北京市商品住宅供求及價格行情

項目	北京	
	數值	增長率
地區生產總值GDP(億元)	5,308.43	7.8%
城鎮居民人均可支配收入(元)	13,567	8.1%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	488.53	-28.1%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	846.66	93.1%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	12,432	-2.8%

來源：北京市建委

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(三) 杭州、南京、無錫市場

二零零八年第三季度開始，杭州市場深受金融危機的影響，投資客撤離。局部地區樓盤價格急劇下降 20~30%。從去年九月份開始，月成交量跌至不到 20 萬平方米，創歷史新低。進入二零零九年第一季度，杭州陸續出台一系列刺激政策，導致自住需求和外來人口購房激增，成交量逐漸增加；第二季度，投資需求、改善性需求成為市場的主力，推動交易量增加及價格上漲。六月份，杭州市場月度成交量超過百萬平方米。由於最近幾年杭州土地供應、新房上市向郊區余杭、蕭山轉移的趨勢明顯，全市總體成交價較去年同期有較大降幅。

2009 年上半年杭州、南京、無錫商品住宅供求及價格行情

項目	杭州		南京		無錫	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值GDP(億元)	2,210.80	6.6%	1,911.05	10.2%	2,302.17	10.4%
城鎮居民人均可支配收入(元)	14,874	14.6%	13,691	10.0%	12,961	8.8%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	178	2%	236	-32%	104	-48%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	341	197%	460	85%	269	104%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	12,199	-14%	6,364	2%	5,670	-2%

來源：杭州、南京、無錫市房地局

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(三) 杭州、南京、無錫市場(續)

由於投資客大舉進入、導致市場在二零零七年過熱。二零零八年下半年南京住宅市場先於華東其他城市進入價跌量減的回落期；至第四季度，政策的刺激作用加之開發商較大的降價力度，南京成交量的回升幅度略大於其他城市。進入二零零九年，南京樓市隨市場大勢強勁反彈。上半年，住宅成交量和成交均價分別同比上漲了 85% 和 2%。

過去幾年中，無錫市場一直是整個華東城市中最平穩的市場之一，價格沒有大起大落、投資客的比重遠不如上海、杭州等中心城市。因此，二零零八年無錫市場的衰退程度略小於其它城市。由於二零零七年第四季度至二零零八年底，無錫土地市場極度低迷，今年上半年，新房供應較去年同期大幅減少了 48%。跟隨全國範圍的反彈走勢，上半年度住宅成交量同比增長了 104%。

(四) 重慶、成都、西安市場

二零零九年上半年的重慶樓市供求兩旺，然而龐大的庫存和新增供應量制約了重慶樓市價格的上行速度。二零零七年第四季度，重慶住宅市場在中西部地區率先調整；二零零九年第一季度重慶樓市價格再次進入全國大中城市最低的行列。而今年自春節過後，重慶市場再現二零零七年的繁榮情形。上半年成交量超過上海在全國城市中排名第一。價格方面，上半年度，雖然各項目的價格普遍上漲了 10% 左右，但遠離中心城區的大盤紛紛上市，拉低了全市的總體成交價格；因此，全市均價同比下降了 13%。

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(四) 重慶、成都、西安市場(續)

去年「5.12 地震」之後，成都市經國務院同意，出台了眾多的優惠措施，鼓勵居民購房，這在一定程度上挽救了瀕臨崩盤的成都樓市。由於各種優惠措施在今年的五月底到期，因此在今年第二季度，成都住宅成交量大幅增加，月均成交量超過 160 萬平方米，與上海、北京、重慶三大直轄市不相上下。上半年度，成都住宅市場成交面積同比增長 158%。價格方面，由於二零零八年五月十二日地震後，成都住宅價格迅速走低，所以，雖然今年上半年雖然價格回升明顯，但半年度均價仍同比下降 10%。儘管如此，成都仍是中國中西部住宅價格最高的城市。

2009 年上半年重慶、成都、西安商品住宅供求及價格行情

項目	重慶		成都		西安	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值GDP(億元)	2,320.47	12.5%	1,951.28	14.3%	1,076.34	13.3%
城鎮居民人均可支配收入(元)	8,823	9.8%	9,408	12.5%	9,616	23.3%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	656	77%	400	-18%	417	-16%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	1,043	123%	709	158%	451	60%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	4,333	-13%	5,310	-10%	4,586	6%

來源：重慶、成都、西安市房地局

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(四) 重慶、成都、西安市場(續)

二零零八年，西安住宅市場成交量下降 30% 左右但價格降幅不大，在全國範圍內屬於受金融危機影響較小的城市。二零零九年上半年，西安市場成交量上升 60%，較之於其他各大城市，漲幅比較溫和。隨著這兩年中環線以外的土地大量售出，西安樓市的供應向外轉移的速度也在增加，與此同時中心城區的高新區、曲江等地也保持較大的新增供應量。品牌開發商的議價能力逐步得到體現，在幾個大型開發商的帶動下，上半年西安住宅價格上漲 6%。

(五) 天津、武漢、長春市場

二零零九年上半年，天津住宅新增供應量上漲了 35%；住宅成交量達到 562 萬平方米，較二零零八年同期增長 115%，較二零零七年同期增長 30%。因為成交價格自二零零八年第三季度起回落明顯，所以，今年以來，雖然主要項目價格走勢強勁，但上半年度均價仍較去年同期下調了 4%。

2009 年上半年天津、武漢、長春商品住宅供求及價格行情

項目	天津		武漢		長春	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值GDP(億元)	3,154.85	16.2%	1,983.18	10.1%	1,194.30	12.1%
城鎮居民人均可支配收入(元)	10,133	13.4%	9,702	11.9%	8,349	13.2%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	370	35%	251	-34.0%	127	-33%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	562	115%	491	105%	245	84%
商品住宅銷售均價(元/平方米)	6,837	-4%	5,163	2%	4,211	2%

來源：天津、武漢、長春市房地局

市場概要(續)

二、區域市場(續)

(五) 天津、武漢、長春市場(續)

二零零八年，武漢住宅價格下跌幅度在各主要城市中僅次於深圳。進入今年第二季度，武漢成為住宅市場反彈最強勁的城市之一。月度成交量達 100 萬平方米以上，與二零零七年市場最繁榮時期相當；高端住宅的價格漲幅普遍達 20% 以上。與二零零七年明顯不同的是，上半年武漢樓市新增供應和庫存均大幅度減少，導致供求關係十分緊張。

長春樓市起步較晚，二零零八年受金融危機影響的時間也滯後於其他城市。直至去年十月份以後，住宅市場才開始回調。二零零九年上半年度，長春市場溫和反彈。其中，受二零零八年新開工面積減少的影響，二零零九年上半年住宅新增供應面積下降三成；成交量上升 84%，成交價格同比上漲 2%。

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	3,004,141	2,091,285

管理層討論及分析(續)

項目發展(續)

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 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 總建築面積 (平方米)	公司權益	按權益計 總建築面積 (平方米)	備註
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			507,031		427,371	

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。

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

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	10,780,776	7,161,148	2,869,141	2,000,911	7,911,635	5,160,237

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。

管理層討論及分析(續)

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
總計	539,391	429,966	4,320,346	3,470,216

備註：包括北京土地一級整理開發面積139,033平方米。

管理層討論及分析(續)

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
合計	265,682	248,457	2,575,801	2,362,891

備註：包括北京土地一級整理開發面積 139,033 平方米。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

下半年展望：(續)

- 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

二零零九年中期，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賬面積比上年同期增加了 284.6%。

本集團二零零九年中期毛利潤約為人民幣 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。二零零九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。

財務分析(續)

1. 收入與經營業績(續)

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)
營業額	2,003,574

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。

財務分析(續)

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. 償還借貸

下表載列截至 2009 年 6 月 30 日未償還債項按到期年份劃分的年度本金額。

	到期金額 (人民幣千元)				總計
	一年內 或要求時	第二年	第三至 第五年	五年以上	
須償還的銀行貸款及其他借貸	3,471,507	3,423,205	2,497,665	27,177	9,419,554
須償還的關聯方貸款	-	78,935	78,700	-	157,635
須償還債項總額	3,471,507	3,502,140	2,576,365	27,177	9,577,189

銀行貸款之年利率為 1.551% 至 8.694%。其他借貸之年利率為 2.099% 至 7.178%。本集團未通過任何套期保值交易來規避利率風險。

5. 資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在維持良好的持續經營能力，保持優良的資本比率以支持其經營運作從而使股東的利益最大化。

本集團管理其資本結構並且隨著經濟條件的改變對其進行調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整支付於股東的股息，發行債券或者發行新股。在截至 2009 年 6 月 30 日止的 6 個月內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

本集團通過杠杆比率管理資本結構，杠杆比率按本集團淨負債除以淨負債及權益合計計算。淨負債包括計息銀行借款及其他借款、關聯公司借款及有息債券(若有)，扣減現金及現金等價物。權益包括歸屬於母公司權益與少數股東權益。於資產負債表日，本集團的杠杆比率如下表所示：

	2009年6月30日 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	9,419,554
關聯公司借款	157,635
減：現金及現金等價物	(2,896,765)
淨負債	6,680,424
權益合計	6,289,025
權益及淨負債合計	12,969,449
杠杆比率	52%

6. 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、賬面總值約為人民幣 73,817,000 元的自有物業、帳面總值約為人民幣 1,351,205,000 元的投資性物業和賬面總值為人民幣 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。

7. 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。

8. 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%。

其他資料

股本

截至二零零九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：二零零九年六月五日復星醫藥將所持本公司的25,300,000股股份轉讓給復星高科技，雙方已簽署股份轉讓協議，本次股份轉讓還須報中國商務主管審批部門的批准。

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

於二零零九年六月三十日，就董事及最高行政人員所知，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	325,710,000 (L)	30.86%	12.88%
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	325,710,000 (L)	30.86%	12.88%
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	325,710,000 (L)	30.86%	12.88%
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%
Platinum Asset Management Limited	H股	86,256,000 (L)	8.17%	3.41%

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)

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，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。
2. 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。
3. 復星控股有限公司持復星國際78.24%股份權益。
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100%股權。其被視為擁有復星醫藥所持267,217,615股股份的權益。
6. (L)代表好倉。

董事及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

截至二零零九年六月三十日，本公司董事、最高行政人員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	佔該類別股本的概約百分比
郭廣昌	內資股	法人	1,458,963,765	99.00%
	H股	法人	325,710,000	30.86%

(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%
	復星控股有限公司	法人	1	100%
	復星國際	法人	5,024,555,500	78.24%
	復星醫藥(集團)	個人	76,050	0.01%
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。

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。

截止於二零零九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.hkex.com.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范偉先生及王哲先生，非執行董事包括郭廣昌先生、陳啓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

中期綜合利潤表

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月

	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 2009 年 6 月 30 日止六個月

	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

2009年6月30日

	附註	6月30日 2009年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2008年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
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
非流動資產合計		9,075,990	10,114,076
流動資產			
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
流動資產合計		13,562,008	9,847,588

中期綜合財務狀況表(續)

2009年6月30日

	附註	6月30日 2009年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2008年 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
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
流動負債合計		10,002,374	7,759,353
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
		5,682,296	5,284,587
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

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月

歸屬於母公司股東之權益

	歸屬於母公司股東之權益										
	已發行 之股本 人民幣千元	可供出售之 股本 溢價 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	股本 儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	留存 溢利 人民幣千元	擬派 期末股息 人民幣千元	合計 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	權益 合計 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

中期綜合權益變動表(續)

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月

	歸屬於母公司股東之權益										
	已發行		可供出售之			法定	匯率波動	留存	合計	少數股東	權益
	股本	股本	投資重估	股本	公積金						
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 2009 年 6 月 30 日止六個月

	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	2,896,765	2,701,981
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)	2,896,765	2,701,981

中期簡明綜合財務報告附註

截至 2009 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 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曹楊路 510 號 9 樓。本公司之主要營業地位於中國上海復興東路 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 ²
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 ²
國際財務報告準則第 3 號 (修訂本)	企業合併 ¹
國際會計準則第 27 號 (修訂本)	合併及單體財務報表 ¹
對國際會計準則第 39 號的修訂	符合條件的被套期項目 ¹
國際財務呈報詮釋第 17 號	向所有者分配非現金資產 ¹
國際財務呈報詮釋第 18 號	客戶轉讓的資產 ¹

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 2 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。

¹ 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效

² 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。

2.4 已頒佈但未生效的國際財務報告準則之影響(續)

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
	2,105,360	1,094,612
減：營業稅及政府附加費	(101,786)	(61,495)
收入合計	2,003,574	1,033,117
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
	58,625	24,435
收益		
投資物業公平值調整收益	55,670	10,000
其它收入及收益合計	114,295	34,435

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)
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
融資成本合計	29,477	19,348

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 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (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 人民幣千元 (未經審核)	2008 年 人民幣千元 (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。

7. 稅項(續)

(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)	—
於2009年6月30日之賬面值	1,351,205	429,000

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
	11,962,127	12,981,972
列作流動資產	(7,445,739)	(6,263,042)
	4,516,388	6,718,930

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
	213,948	77,018

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

	附註	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
其他借款，無抵押	(2)	7,366,899 2,052,655	5,885,942 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

14. 計息銀行借款及其它借款(續)

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	—
	7,751,568	4,435,653
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
	1,255,784	1,275,421

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
	54,307	47,394

(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	—
	552,287	18,946

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：

	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)
已授權但未簽約之： 權益投資	143,844	—
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	5,171,485	4,108,550
	5,628,502	4,530,952

18. 或然負債

本集團之或然負債如下：

	附註	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)	2,314,133	1,938,549
		2,755,133	2,379,549

- (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
聯營公司：		
物業管理費用	6,108	4,276
銷售代理服務收入	—	296
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
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

19. 關聯方交易 (續)

(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 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (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
關鍵管理人員薪酬總額	6,796	8,853

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。

該地塊為一幅總佔地面積約為 176,751.70 平方米、總建築面積約為 300,417 平方米，位於中國南京的住宅及商用地塊。南京潤昌將就該地塊以分期付款的形式支付土地出讓價總額為人民幣 1,750,000,000 元，並以其名義申請土地使用權證。

- (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，繼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，如附註 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。