

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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.*

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：02337)

截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度業績

營業收入	38.9%至人民幣5,185百萬元 (二零零八年：人民幣3,733百萬元)
本公司股東應佔溢利	388.6%至人民幣497百萬元 (二零零八年：人民幣102百萬元)
本公司股東應佔綜合溢利	316.3%至人民幣645百萬元(二零零八年：人民幣155百萬元)
每股溢利	人民幣0.196元(二零零八年：人民幣0.040元)
已派發每股中期股息	無(二零零八年：無)
擬派期末股息	每股人民幣0.06元(稅前)(二零零八年：0.02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」）截至二零零九年十二月三十一日止年度（「報告期內」）之經審核綜合業績。

本集團按國際財務報告準則編製之於報告期內之經審核的財務信息及相關的附註載列如下：

綜合利潤表

	附註	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
營業收入	3	5,184,804	3,733,255
銷售成本		<u>(3,655,761)</u>	<u>(1,959,973)</u>
毛利		1,529,043	1,773,282
其他收入及收益	3	157,959	50,446
銷售及分銷成本		(233,993)	(287,970)
行政開支		(288,427)	(263,142)
其他開支		(36,997)	(335,985)
融資成本	4	(76,302)	(44,421)
分佔共同控制企業溢利及虧損		14,859	(6,354)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(5,433)</u>	<u>1,222</u>
除稅前溢利		1,060,709	887,078
稅項	5	<u>(451,854)</u>	<u>(645,472)</u>
本年溢利		<u>608,855</u>	<u>241,606</u>
本公司股東應佔溢利		496,648	101,655
少數股東損益		<u>112,207</u>	<u>139,951</u>
		<u>608,855</u>	<u>241,606</u>
股息			
擬派期末股息	6	<u>151,758</u>	<u>50,586</u>
每股溢利－基本(人民幣元)	7	<u>0.196</u>	<u>0.040</u>

綜合收益表

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
本年溢利	<u>608,855</u>	<u>241,606</u>
其他綜合溢利		
可供出售資產：		
公平值調整	145,770	(143,363)
綜合利潤表中收益之重分類調整		
－減值損失	—	190,226
稅項之影響	—	—
	<u>145,770</u>	<u>46,863</u>
應佔合營公司之綜合收益	2,515	—
境外經營報表折算滙兌差額	<u>464</u>	<u>6,517</u>
本年其他綜合收益，除稅	<u>148,749</u>	<u>53,380</u>
本年綜合收益總額	<u>757,604</u>	<u>294,986</u>
歸屬於：		
本公司股東應佔溢利	645,397	155,035
少數股東損益	<u>112,207</u>	<u>139,951</u>
	<u>757,604</u>	<u>294,986</u>

綜合財務狀況表

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
非流動資產		
物業及設備	291,533	202,187
投資物業	2,057,400	429,000
開發中物業	5,167,352	6,718,930
商譽	65,867	35,719
其他無形資產	5,198	5,780
於共同控制企業之投資	689,737	629,232
於聯營公司之投資	598,892	256,278
可供出售之投資	298,110	77,018
應收關聯公司款項	191,905	—
應收借款	220,000	220,000
預付款項	616,313	1,156,383
遞延稅項資產	427,359	383,549
非流動資產合計	10,629,666	10,114,076
流動資產		
現金及現金等價物	3,629,771	1,213,089
抵押存款	122,000	19,449
可收回稅項	141,028	95,684
應收賬款	242,475	185,189
預付款、按金及其他應收款	1,531,989	569,331
應收關聯公司款項	724,667	454,759
應收控股公司款項	98,462	59,441
待售已落成物業	1,698,292	987,604
開發中物業	7,089,469	6,263,042
	15,278,153	9,847,588
分類為持有待售之處置組中資產	1,548,894	—
流動資產合計	16,827,047	9,847,588
流動負債		
計息銀行借款及其他借款	2,966,897	2,507,736
應付賬款及票據	1,491,922	1,275,421
預收賬款	4,696,858	2,110,091
應計款項及其他應付款項	1,541,972	447,005
應付稅項	1,316,669	1,191,732
應付關聯公司款項	270,985	227,368
	12,285,303	7,759,353
直接與分類為持有待售之處置組中資產相關的負債	997,393	—
流動負債合計	13,282,696	7,759,353
流動資產淨額	3,544,351	2,088,235
資產總額減流動負債	14,174,017	12,202,311
非流動負債		
計息銀行借款及其他借款	7,344,170	5,938,232
關聯公司借款	106,618	152,193
遞延稅項負債	217,514	261,687
非流動負債合計	7,668,302	6,352,112
淨資產	6,505,715	5,850,199
權益		
本公司股東應佔之權益：		
已發行股本	505,861	505,861
儲備	5,254,927	4,728,140
擬派末期股息	151,758	50,586
	5,912,546	5,284,587
少數股東權益	593,169	565,612
權益合計	6,505,715	5,850,199

財務報表附註：

1. 編報基準

- 1.1 本財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則(包括所有國際財務報告準則，國際會計準則及詮釋)及香港公司條例之披露要求編製。除投資物業及個別金融資產按公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基礎編製。持有待售之處置組中資產乃按公平值撇減銷售開支與賬面值較低者計量。該等財務報表以人民幣呈報。除特別指明外，所有涉及金額均以進位之最接近的人民幣千元列示。
- 1.2 本集團於本年度財務報表中首次採納下列新頒佈及經修訂國際財務報告準則。

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	修訂之國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則及國際會計準則第27號合併財務報表和單獨財務報表—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	修訂之國際財務報告準則第2號以股份為基礎的支付—可行權條件與取消
對國際財務報告準則第7號的修訂	修訂之國際財務報告準則第7號金融工具：披露—改進金融工具的相關披露
國際財務報告準則第8號	經營分部
國際會計準則第1號(修訂本)	財務報表的列報
對國際會計準則第18號的修訂*	修訂之國際會計準則第18號附錄收入—確定主體是作為委託人還是代理
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	修訂之國際會計準則第32號金融工具：披露與列報及國際會計準則第1號財務報表的列報—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	修訂之國際財務呈報詮釋第9號嵌入衍生工具的重估及國際會計準則第39號金融工具：確認和計量—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
國際財務呈報詮釋第18號	客戶轉讓的資產(於2009年7月1日起採納)
國際財務報告準則修訂(2008年5月)	修訂之若干國際財務報告準則

* 包括於2009年經修訂之國際財務報告準則(於2009年4月頒佈)

- 1.3 本集團尚未於該等財務報表中採納下列已頒佈但未生效之新制定及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用國際財務報告準則(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際財務報告準則第1號的修訂	修訂之國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則—首次採用的額外豁免(於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效)

對國際財務報告準則第1號的修訂	首次採用者無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免(於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際財務報告準則第2號的修訂	修訂之國際財務報告準則第2號以股份為基礎的支付：集團內現金結算的以股份為基礎的支付交易(於2010年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務報告準則第9號	金融工具(於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際會計準則第24號(修訂本)	關聯方披露(於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際會計準則第27號(修訂本)	合併及單體財務報表(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際會計準則第32號的修訂	修訂之國際會計準則第32號金融工具：披露－配股的分類(於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際會計準則第39號的修訂	修訂之國際會計準則第39號金融工具：確認與計量－符合條件的被套期項目(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際財務呈報詮釋第14號的修訂	修訂之國際財務呈報詮釋第14號最低注資要求(於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第17號	向所有者分配非現金資產(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)
國際財務呈報詮釋第19號	以權益工具消除金融負債(於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效)
對國際財務報告準則第5號的修訂 (包含於2008年10月頒佈的國際財務報告準則修訂中)	修訂之國際財務報告準則第5號持有待售之非流動資產與終止經營－喪失對子公司控制權的出售計劃(於2009年7月1日或之後開始的會計期間生效)

除上述之外，國際會計準則理事會頒佈了國際財務報告準則2009年度修訂。除國際財務報告準則第2號、國際會計準則第38號、國際財務呈報詮釋第9號及第16號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效外，儘管各準則及詮釋存在不同的過渡期，國際財務報告準則第5號、第8號、國際會計準則第1號、第7號、第17號、第36號及第39號的修訂於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2. 分部資料

出於管理目的，本集團根據提供之業務及所處地區劃分業務單元，本集團有如下11個報告分部：

- (a) 上海、北京、天津、湖北、重慶、浙江、四川、江蘇、吉林以及陝西分部主要從事住宅及商用物業之開發與銷售；
- (b) 「其他」分部主要包括本集團提供之與房地產相關服務，包括物業代理、物業管理、房產諮詢及廣告服務。

管理層出於決定資源配置和業績評價的目的，對各報告分部的經營成果分開進行管理。分部業績，以扣除土地增值稅後的除稅前溢利及虧損為基礎進行評價。

分部資產不包括遞延稅項資產及商譽。

分部負債不包括除土地增值稅彌償款外其他事項引起的遞延稅項負債。

經營分部間的轉移定價，參照與第三方進行交易所採用的公允價格制定。

	房地產開發											合計
	上海	北京	天津	湖北	重慶	浙江	四川	江蘇	吉林	陝西	其他	
	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	人民幣千元
截止2009年12月31日												
止年度												
分部收入：												
向外部客戶銷售	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	159,247	5,467,820
分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	110,290	110,290
	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	269,537	5,578,110
調整：												
抵消分部間銷售												(110,290)
抵消營業稅及政府附加費												(283,016)
收入												5,184,804
分部業績	337,444	635,433	122,063	(19,883)	(9,754)	66,476	(10)	5,918	4,079	(9,084)	(34,771)	1,097,911
調整：												
抵消及調整												(37,202)
除稅前溢利												1,060,709
分部資產	18,558,850	9,292,736	269,816	2,705,297	721,636	3,143,367	439,613	3,015,019	1,084,853	692,621	2,147,405	42,071,213
調整：												
抵消及調整												(16,163,394)
分類為持有待售之處置組中資產												1,548,894
資產合計												27,456,713
分部負債	14,390,056	10,607,511	467,838	1,951,430	366,861	2,064,152	239,623	2,555,798	1,051,203	612,000	2,313,746	36,620,218
調整：												
抵消及調整												(16,666,613)
直接與持有待售之處置組中資產相關的負債												997,393
負債合計												20,950,998

房地產開發

	上海	北京	天津	湖北	重慶	浙江	四川	江蘇	吉林	陝西	其他	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	人民幣千元

截止2009年12月31日

止年度

其他分部信息：

於利潤表中確認之減值損失	-	3,179	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,179
於利潤表中轉回之減值損失	-	(19,168)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,168)

房地產開發

	上海	北京	天津	湖北	重慶	浙江	四川	江蘇	吉林	陝西	其他	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	人民幣千元

截止2008年12月31日

止年度

分部收入：

向外部客戶銷售	2,706,454	839,092	17	47,795	247,744	-	-	22,068	-	-	85,326	3,948,496
分部間銷售	22,191	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,805	111,996
	2,728,645	839,092	17	47,795	247,744	-	-	22,068	-	-	175,131	4,060,492

調整：

抵消分部間銷售												(111,996)
抵消營業稅及政府附加費												(215,241)

收入

3,733,255

分部業績	947,978	84,978	(3,614)	(21,174)	(35,740)	(43,745)	-	3,347	-	(2,839)	(263,309)	665,882
------	---------	--------	---------	----------	----------	----------	---	-------	---	---------	-----------	---------

調整：

抵消及調整												221,196
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

除稅前溢利

887,078

分部資產	13,899,820	8,405,383	1,306,030	2,146,295	920,321	1,729,100	171,998	272,244	280,338	494,322	1,149,347	30,775,198
------	------------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	---------	---------	---------	---------	-----------	------------

調整：

抵消及調整												(10,813,534)
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

資產合計

19,961,664

分部負債	9,911,925	9,002,649	1,062,034	1,562,393	547,792	1,056,903	105,998	692,253	250,767	404,617	1,216,634	25,813,965
------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	---------	---------	---------	---------	-----------	------------

調整：

抵消及調整												(11,702,500)
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

負債合計

14,111,465

房地產開發

上海	北京	天津	湖北	重慶	浙江	四川	江蘇	吉林	陝西	其他	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	人民幣千元

截止2008年12月31日

止年度

其他分部信息：

於利潤表中確認

之減值損失	11,235	52,062	-	-	24,124	-	-	-	-	-	190,226	277,647
-------	--------	--------	---	---	--------	---	---	---	---	---	---------	---------

3. 營業收入、其他收入及收益

營業收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
物業銷售收入	5,286,497	3,857,386
租金收入	26,529	7,230
物業代理收入	86,209	47,801
物業銷售策劃及廣告收入	6,998	6,167
物業管理收入	38,645	19,734
建築工程監理收入及諮詢收入	12,884	9,234
裝飾及工程材料收入	10,058	944
	<u>5,467,820</u>	<u>3,948,496</u>
減：營業稅及政府附加費	(283,016)	(215,241)
營業收入合計	<u>5,184,804</u>	<u>3,733,255</u>
政府津貼	32,112	16,496
存貨減值之轉回	19,168	-
銀行利息收入	1,649	5,966
應收借款之利息收入	6,870	17,257
雜項租金收入	10,424	6,486
投資物業公平值調整收益	75,404	-
收購少數股東權益之收益	4,057	-
處置可供出售投資之收益	2,351	-
處置物業及設備之收益	1,022	-
其他	4,902	4,241
	<u>157,959</u>	<u>50,446</u>
其他收入及收益合計	<u>157,959</u>	<u>50,446</u>

4. 融資成本

	二零零九年度 人民幣千元	二零零八年度 人民幣千元
銀行借款，其他借款及債券之利息：		
— 須於五年內全部償還	619,224	670,871
— 毋須於五年內全部償還	7,161	4,290
名義利息	11,132	10,489
利息合計	637,517	685,650
減：資本化利息		
— 銀行借款，其他借款及債券利息	(558,068)	(631,434)
— 名義利息	(5,840)	(5,396)
資本化利息合計	(563,908)	(636,830)
	73,609	48,820
其他融資成本：		
— 滙兌損失／(收益)	1,665	(4,557)
— 銀行手續費及其他	1,028	158
融資成本合計	76,302	44,421

5. 稅項

除若干間位於香港的附屬公司之應納稅溢利適用16.5% (2008：16.5%) 的香港所得稅率外，本公司及集團內其他附屬公司均適用中國企業所得稅稅率。

根據2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，中國即期所得稅撥備乃按本集團2009年度內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出 (2008：25%)，惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率15%或20%繳稅除外。

中國土地增值稅以增值額的累進稅率30%至60%計算。增值額為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅和所有物業開發開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

截至2009及2008年12月31日止兩個年度，所得稅開支之主要構成如下：

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
即期稅項		
— 本年度企業所得稅	351,251	374,456
— 本年度計提之土地增值稅	205,422	477,579
遞延稅項	(104,819)	(206,563)
本年度之稅項開支	451,854	645,472

截至2009年12月31日，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，本集團於本年計提人民幣112,768,000元 (2008：人民幣432,415,000元) 的額外土地增值稅撥備。

根據本公司與控股公司—復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)在本公司於2004年重組上市過程中簽訂之一份稅務彌償保證契據，復星高科技將就本集團於2003年11月30日持有之物業所產生之潛在土地增值稅超過按1%至3%預繳部分(扣除潛在所得稅後)做出彌償。於2009年12月31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)彌償款為人民幣98,462,000元 (2008：59,441,000元)。

6. 股息

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
擬派期末股息：		
每股普通股人民幣0.06元(2008：人民幣0.02元)	151,758	50,586

於2010年3月15日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派2009年度期末股息每股人民幣0.06元，合計人民幣151,758,000元；該股利分配須在2010年6月15日之前舉行的年度股東大會經股東審批。

7. 本公司普通股股東應佔之每股溢利

每股基本溢利乃按本公司普通股股東應佔純利約人民幣496,648,000元(2008：人民幣101,655,000元)除以年度內平均發行在外之2,529,306,000股(2008：2,529,306,000股)普通股計算。

因無導致每股溢利稀釋之事項存在，故截至2009及2008年12月31日止兩年各年度經稀釋之每股溢利未作披露。

8. 應收賬款

於報告日，本集團之應收賬款基於到期日之賬齡分析如下：

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
信用期內	230,606	185,189
信用期外，6個月以內	11,869	—
	<u>242,475</u>	<u>185,189</u>

本集團給予客戶之信用期限為30至360天。

本集團之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
未到期且未發生減值	230,606	185,189
到期，6個月內	11,869	—
	<u>242,475</u>	<u>185,189</u>

本集團之未到期且未發生減值之應收賬款乃屬於若干近期無違約記錄的客戶。

本集團已到期但未發生減值之應收賬款乃屬於若干有良好信用記錄且相互獨立的客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全額收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

應收賬款之賬面值與其公平值相當。

9. 應付賬款及票據

於報告日，本集團之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零零九 人民幣千元	二零零八 人民幣千元
6個月內	1,029,176	1,079,125
6個月至1年	137,250	7,698
1年以上	325,496	188,598
	<u>1,491,922</u>	<u>1,275,421</u>

應付賬款及票據之賬面值與其公平值相當。

業務回顧

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41項項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目)處於開發過程中。上述項目總建築面積約為3,551,228平方米，按公司權益計總建築面積約為2,630,038平方米，較去年同期約增長9.90%(二零零八年：按公司權益計總建築面積約為2,393,126平方米)。

報告期內物業開發

城市	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
上海	893,391	595,901
北京	302,719	220,400
天津	151,903	113,927
南京	523,982	220,845
杭州	623,049	533,562
無錫	57,369	28,685
重慶	336,071	336,071
武漢	234,922	164,445
西安	232,399	220,779
長春	195,423	195,423
合計	<u>3,551,228</u>	<u>2,630,038</u>

在上述41項項目中，新增開發項目14項，總建築面積約為1,168,140平方米，按公司權益計總建築面積約為852,585平方米，較去年同期約下降27.37%(二零零八年：按公司權益計總建築面積約為1,173,922平方米)。

在上述41項項目中，13項項目實現落成，落成總建築面積約為812,174平方米，按公司權益計總建築面積約為609,324平方米，較去年同期約增長35.50%（二零零八年：按公司權益計總建築面積約為449,680平方米）。

項目儲備

報告期內，根據本集團發展戰略和房地產行業政策背景，本集團採取謹慎獲取項目儲備的策略，通過參與土地竟買及收購股權等方式增加項目儲備。在報告期內本集團共獲取7個項目，可建建築面積總計約143萬平方米，按公司權益計總建築面積約121萬平方米，較去年同期約下降4.72%（二零零八年：按公司權益計總建築面積約為127萬平方米）。

報告期內新增加的項目儲備

序號	城市	項目名稱	概約總	按權益計		用途
			建築面積 (平方米)	公司權益	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	上海	金光北塊	49,100	100.00%	49,100	住宅
3	上海	復地金石灣(二期)	27,249	100.00%	27,249	商用
4	杭州	杭州富陽項目	254,574	100.00%	254,574	住宅、商用
5	天津	天津空港項目	405,233	70.00%	283,663	住宅
6	成都	復地雲閱	311,183	80.00%	248,946	住宅
7	南京	南京潤昌	379,518	90.00%	341,566	住宅
合計			<u>1,434,170</u>		<u>1,212,411</u>	

備註：按最新規劃文件實時更新數據。

加上本集團已有的項目儲備，於報告期內，本集團共擁有規劃建築面積總計約為1088萬平方米的項目儲備，分別位於上海、北京、天津、南京、杭州、無錫、重慶、武漢、西安、成都及長春十一個城市，全國性的規模化發展佈局和可持續的發展戰略，有利於本集團今後幾年主營業務及利潤的穩定增長。

項目儲備一覽表(截至二零零九年十二月三十一日止)

單位：平方米

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	1,727,564	1,065,736	637,607	427,793	1,089,957	637,942
北京	210,080	127,761	210,080	127,761	0	0
天津	405,233	283,663	0	0	405,233	283,663
南京	1,479,645	833,504	435,171	184,476	1,044,474	649,027
杭州	830,575	726,679	524,028	459,297	306,547	267,383
無錫	701,997	350,999	57,369	28,685	644,628	322,314
重慶	568,929	568,929	279,051	279,051	289,878	289,878
武漢	1,064,490	745,143	234,922	164,445	829,568	580,698
西安	2,590,453	1,399,806	232,399	220,779	2,358,054	1,179,027
成都	511,183	448,946	0	0	511,183	448,946
長春	793,842	793,842	128,427	128,427	665,415	665,415
合計	<u>10,883,991</u>	<u>7,345,007</u>	<u>2,739,054</u>	<u>2,020,714</u>	<u>8,144,937</u>	<u>5,324,293</u>

備註：

- 1、 項目儲備包括在建未竣工項目及未開發項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)。
- 2、 上表中，未建權益前約為8,144,937平方米項目儲備(包括已簽約土地出讓合同或已獲得中國政府批文，但尚未取得國有土地使用權證的項目)，其中已取得全部或部分國有土地使用權證的權益前項目儲備約為5,844,678平方米。

本集團目前的項目儲備量足以滿足未來3至5年的發展需要，為本集團的長遠發展奠定了良好基礎。

物業銷售

報告期內，本集團全年實現物業銷售面積和銷售金額分別約為1,163,009平方米和人民幣10,923,747千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為892,179平方米和人民幣8,516,545千元，較去年同期約增長150.33%和169.09%(二零零八年：按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為356,407平方米和人民幣3,164,996千元)。

本集團積極開拓中國內地十一個城市房地產開發業務，於報告期內，內地十個城市已開始銷售物業。

報告期內簽約售出面積和金額

序號	地區	項目	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
1	上海	復地北橋城一期	1,038	1,038	7,119	7,119
2		復地北橋城二期	274	274	3,350	3,350
3		復地北橋城三期	55,961	55,961	972,080	972,080
4		帕緹歐香一期	420	231	4,064	2,235
5		帕緹歐香二期	40,229	22,126	409,572	225,265
6		頤和華城二期A	914	457	2,780	1,390
7		頤和華城四期	221	110	2,792	1,396
8		頤和華城三期B1	2,045	1,023	44,084	22,042
9		頤和華城三期B2	9,148	4,574	167,743	83,872
10		頤和華城三期B3	28,172	14,086	450,632	225,316
11		復地富頓街區1.1期	24,227	24,227	323,155	323,155
12		復地愛倫坡3.1期	2,171	2,171	32,330	32,330
13		復地愛倫坡3.2期	7,433	7,433	113,377	113,377
14		復地復城國際	22,558	16,998	339,227	255,548
15		金色城市回遷房	50,523	20,209	262,717	105,087
16		金色城市C街坊一期	47,810	19,124	848,128	339,251
17		金色城市C街坊二期	14,998	5,999	350,089	140,036
18		其它項目	3,590	2,578	24,570	18,331
19	北京	復地灣流滙1.1、2.1期	1,416	1,416	27,942	27,942
20		復地灣流滙2.2期	25,519	25,519	368,225	368,225
21		復地嘉都大廈	22,528	22,528	455,000	455,000
22		復地新天嘉園南區*	139,033	139,033	609,520	609,520
23		復地新天嘉園北區ABC區	3,113	3,113	122,836	122,836
24		復地新天嘉園北區D區	21,299	21,299	579,427	579,427
25		復地國際公寓	14,731	14,731	296,336	296,336
26		復地西絨線26號2號樓	7,049	7,049	249,948	249,948

序號	地區	項目	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
27		復地西絨線26號3號樓	6,439	6,439	293,698	293,698
28		玉泉新城一期	649	195	2,715	815
29	天津	復地天津中心	2,609	1,957	52,119	39,089
30	西安	復地優尚國際一期	62,839	59,697	279,182	265,223
31	長春	復地淨月國際C區	9,304	9,304	35,113	35,113
32		復地淨月國際D區	11,695	11,695	53,818	53,818
33		復地淨月國際E區2.1期	39,576	39,576	194,524	194,524
34	杭州	復地連城國際一期	11,363	8,523	113,277	84,958
35		復地連城國際二期	59,134	44,350	376,037	282,028
36		復地連城國際三期	51,143	38,357	453,949	340,462
37		復地北城中心1.1期	3,534	3,534	30,178	30,178
38	重慶	復地上城一期	961	961	2,923	2,923
39		復地上城二期	14,891	14,891	77,271	77,271
40		復地上城三期	46,230	46,230	257,542	257,542
41		復地上城四期	40,053	40,053	172,646	172,646
42	武漢	復地東湖國際1.1期	9,112	6,379	68,487	47,941
43		復地東湖國際1.2期	60,097	42,068	450,579	315,406
44		復地東湖國際2.1期	188	131	1,689	1,182
45		復地翠微新城	6,138	3,683	27,777	16,666
46	無錫	復地公園城邦一期	366	183	1,448	724
47		復地公園城邦2.1期	41,740	20,870	197,407	98,704
48		復地公園城邦2.2期	8,656	4,328	45,493	22,746
49	南京	復地朗香一期	828	828	11,780	11,780
50		復地朗香三期西	1,160	1,160	10,300	10,300
51		復地朗香四期	1,883	1,883	26,336	26,336
52		錦繡華城	126,002	51,598	620,416	254,060
合計			1,163,009	892,179	10,923,747	8,516,545

*備註：北京復地新天嘉園南區是土地一級開發。

物業結轉

報告期內，結轉面積(入賬面積)和結轉金額分別約為764,436平方米和人民幣6,964,989千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計結轉面積和結轉金額分別約為577,237平方米和人民幣5,679,967千元，較去年同期分別約增長59.88%和73.05%(二零零八年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為361,051平方米和人民幣3,282,326千元)。

二零零九年度內物業結轉面積和金額

序號	地區	項目	結轉面積 (平方米)		結轉金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
1	上海	復地復城國際	26,015	19,590	421,525	317,271
2		復地愛倫坡三期	17,926	17,926	247,214	247,214
3		頤和華城三期B1	3,110	1,555	64,104	32,052
4		頤和華城二期A	914	457	2,780	1,390
5		頤和華城四期	221	110	2,792	1,396
6		頤和華城三期B2	21,667	10,834	390,974	195,487
7		復地北橋城一期	1,038	1,038	7,119	7,119
8		復地北橋城二期	274	274	3,350	3,350
9		帕緹歐香一期A、B	420	231	9,899	5,444
10		金色城市	115,323	46,129	599,677	239,871
11		其它樓盤	3,794	2,758	25,819	19,431
12	天津	復地天津中心	18,421	13,815	375,028	281,271
13	北京	復地新天嘉園南區*	139,033	139,033	609,520	609,520
14		復地世華國際公寓	19,367	19,367	379,479	379,479
15		復地新天嘉園低板	6,846	6,846	231,699	231,699
16		復地新天嘉園高板	26,190	26,190	719,414	719,414
17		復地灣流滙1.1期	3,247	3,247	52,493	52,493
18		復地灣流滙1.2期	12,134	12,134	117,161	117,161
19		復地灣流滙2.2期	44,612	44,612	645,467	645,467
20		玉泉新城一期	649	195	2,715	815
21		復地嘉都大廈	22,528	22,528	455,000	455,000

序號	地區	項目	結轉面積 (平方米)		結轉金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
22	杭州	復地連成國際一期	58,746	44,059	519,126	389,344
23	南京	復地朗香一期	828	828	11,780	11,780
24		復地朗香三期西	1,160	1,160	10,300	10,300
25		錦繡華城	80,117	32,808	356,116	145,830
26	無錫	復地公園城邦一期	366	183	1,448	724
27		復地公園城邦2.1期	55,226	27,613	262,675	131,338
28	武漢	復地翠微新城	6,374	3,824	30,019	18,012
29	重慶	復地上城一期	496	496	948	948
30		復地上城二期	16,889	16,889	88,711	88,711
31		復地上城三期	45,507	45,507	252,846	252,846
32	長春	復地淨月國際C區	14,999	14,999	67,791	67,791
合計			<u>764,436</u>	<u>577,237</u>	<u>6,964,989</u>	<u>5,679,967</u>

*備註：北京復地新天嘉園南區是土地一級開發。

報告期內，已售未結轉面積和結轉金額分別約為761,683平方米和人民幣7,448,307千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計已售未結轉面積和結轉金額分別約為545,537平方米和人民幣5,432,886千元，較去年同期約增長136.91%和109.75%(二零零八年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為230,274平方米和人民幣2,590,196千元)。

報告期內，本集團物業——復星國際中心及復地北城中心轉作投資物業，於二零零九年十二月三十一日，其公平值為人民幣2,057,400,000元。

重大事項

報告期內重大事項

發行境內公司債券

二零零九年九月二十五日，本公司在境內發行了五年期人民幣19億元的公司債券，債券票面利率為7.3%，二零零九年十一月二日09復地債(債券代碼：122020)在上海證券交易所掛牌上市。

出售上海策源置業顧問有限公司67.1%股權

二零零九年十二月一日，上海復星創業投資管理有限公司與上海復地投資管理有限公司（各自分別為復星國際有限公司及復地的全資附屬公司）訂立股權轉讓協議。據此，上海復星創業投資管理有限公司已同意以人民幣91,440,000元的代價（相當於約103,804,107.21港元）向上海復地投資管理有限公司收購上海策源置業顧問有限公司的67.1%股權。

出售天津復地浦和發展有限公司75%股權

二零零九年十二月二十四日，復地、天津復地浦和發展有限公司及海航集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此，海航集團有限公司同意向復地收購天津復地浦和發展有限公司的75%股權，代價（包括現金對價和股東貸款）為人民幣2,001,790,000元（相等於約2,273,004,951港元）。

報告期後重大事項

認購上海證大房地產有限公司之股份

二零一零年一月八日，本公司之全資附屬公司China Alliance Properties Limited（下稱「China Alliance」）與上海證大房地產有限公司（下稱「證大房地產」）訂立認購協議，據此，China Alliance同意認購而證大房地產同意按認購價每股認購股份0.31港元向China Alliance配發及發行認購股份（即1,550,000,000股新股份），代價為480,500,000港元。緊隨認購事項完成後，China Alliance將持有證大房地產2,431,815,000股股份，相當於經配發及發行認購股份而擴大之證大房地產已發行股本約19.68%。

收購GARDEN PLAZA CAPITAL SRL股本中全部已發行股權

二零一零年二月十日，復地的全資附屬公司Skysail Investments（「買方」）與Garden Plaza 2005 (Delaware) LLC，Garden Plaza 2007 (Delaware) LLC，Garden Plaza DM 2007 (Delaware) LLC及Baekdu Investments（「賣方」）訂立購股協議。據此，賣方同意轉讓GARDEN PLAZA CAPITAL SRL股本中全部已發行股權及出讓股東貸款予買方，總代價為328,000,000美元（相等於約2,548,562,549港元），另加實際完成時調整淨額。

未來展望

經營環境

二零零九年，受國際金融危機的影響，國內經濟運行大幅波動。國家堅定不移地實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，落實刺激經濟、拉動內需的一攬子計劃和相關政策措施，經濟形勢開始企穩向好回升。同時國家和地方政府對房地產市場也採取了多項促進政策，在寬鬆的貨幣政策使購房成本降低及資本市場財富效應的雙重作用下，房地產市場迅速回暖，中國樓市上演了從年初的溫和復蘇，到下半年量價齊升的火熱行情。至年末，房地產和房價再次成為焦點。國家統計局發佈的數據顯示，2009年中國的商品住宅銷售總額為38157億元，同比增長80%，增幅達到了歷史最高水平。

二零一零年，中國宏觀經濟層面已逐步擺脫金融海嘯的影響，顯示強勁的復蘇勢頭。年初中央層面已經定調，中國仍將繼續維持適度寬鬆的貨幣政策，信貸總量仍將維持高位，但對不同的行業將區別對待。預計房地產行業將是信貸區別對待的重點行業，行業資金可能趨緊。

同時針對部分城市房價的過快上漲，中央和地方政府出台了一系列以「增加供給、抑制投機、加強監管、推進保障房建設」為指導思想的房地產調控政策，二零一零年中國房地產面臨的大環境已經發生變化。

儘管如此，房地產的總體形勢仍是供應不足。因此我們認為，上半年中國房地產市場仍將看好，但在政策變動的預期之下，房價將趨於穩定；隨著通脹、經濟過熱等預期升溫，宏觀經濟政策可能調整，對房地產的影響將加大，下半年中國房地產的不確定性將增加。

但我們相信通過調控能夠促進房地產市場健康發展，會給我們帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具有可持續發展能力的行業環境。「風物長宜放眼量」，基於中國經濟持續穩定的上升趨勢及高速推進的城市化進程，中國房地產行業的上升趨勢仍勿庸置疑，我們將牢牢把握行業發展機遇，爭取取得優異成績來回報股東、回報社會。

業務策略

- 確定新的發展戰略

在分析房地產特性、行業發展趨勢以及自身資源優勢的基礎上，本集團明確未來十年的發展戰略是：投資和開發業務齊頭並進，尋求風險管理下的高增長。

開發業務聚焦重點區域，採用中短期項目為主、長線戰略儲備相結合的方式，通過管理的持續優化提升開發速度，通過產品附加值提高回報率。

投資業務致力價值發現，着重於投資價值的發現和投資後的管理提升，堅持價值投資、週期性投資和整合產業資源的投資原則。

- 優化組織設置和業務管控模式

為適應新的發展需要，集團將整合現有投資業務，積極穩健地推進組織結構的優化調整和對區域發展戰略管控型模式的探索。

- 保持營銷策略的靈活性，確保銷售目標實現

繼續保持對市場的敏感，在平衡利潤期望、現金流安全的基礎上，採取機動靈活的銷售策略，積極應對市場的變化。

- 推進運營體系建設

深入推進管理信息系統的建設，全面開展業務管理標準化體系建設，通過設計管理、進度管理、招投標管理等系統的實施，更加貼近業務、服務戰略，以提升組織及項目的運營效率。

- 繼續推進多渠道融資工作

積極推進本集團A股發行工作，以壯大本集團的資金實力；在二零零九年取得初步成效的基礎上，繼續發展房地產業私募基金業務，進一步拓展業務發展的資金渠道。

- 適度加大項目儲備力度

根據本集團的發展戰略和業務發展目標，在謹慎的原則下適度加大項目儲備的力度，通過外部資源的整合和母公司產業資源優勢，獲得優質的土地和項目資源。

經營前景

長遠來看，城市化帶來的剛性需求、財富快速積累下的中產階層的改善和投資需求仍然旺盛，二線城市房地產市場的發展也已進入快速的通道。本集團對行業趨勢仍然看好，對二零一零年的發展前景保持謹慎樂觀態度。

本集團將繼續改善項目周轉速度、保持合理的項目儲備和穩健的財務結構，加大各區域中高端產品的發展。在做好住宅開發的同時，也會在新的發展戰略指引下，加大對房地產領域投資的研究和投入，以應對行業的短期波動。

董事會對集團的未來充滿信心，對二零一零年取得滿意的業績充滿信心。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零零九年度，本集團共錄得營業額約為人民幣5,184,804,000元，與二零零八年度的人民幣3,733,255,000比較，上升了38.9%，營業額上升的主要原因是期內本集團合併範圍內入賬面積約49萬平方米，較二零零八年度約32.6萬平方米增加了50.3%。

本集團二零零九年度毛利潤約為人民幣1,529,043,000元，與二零零八年度的人民幣1,773,282,000比較，下降了13.8%。本年毛利率為29.5%，較二零零八年度47.5%下降

了18個百分點。毛利率下降的主要原因：一是二零零九年入賬面積有約40%來自二零零八年度的已售待結轉面積，項目銷售時市場價格不高，影響了毛利率；二是二零零九年入賬物業項目的土地取得時間較晚，成本較高，而二零零八年度入賬物業項目土地取得時間較早，成本較低，因此毛利率較高；三是本年度入賬的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。

二零零九年度股東應佔溢利約為人民幣496,648,000元，與二零零八年約人民幣101,655,000元比較，上升了388.6%。股東應佔溢利上升的主要原因：一是二零零九年度無須對存貨和可供出售投資計提減值準備，而二零零八年度本集團計提了約人民幣270,682,000元的減值；二是二零零八年度因入賬項目毛利率較高，計提土地增值稅撥備相應較大，而二零零九年入賬項目毛利率為市場平均水平，計提土地增值稅撥備約為人民幣112,768,000元，較二零零八年度減少約人民幣319,647,000元。

根據期內本集團股份之加權股數共計2,529,306,000股計算，每股溢利為人民幣0.196元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	二零零九年度 人民幣千元
物業銷售收入	5,286,497
租金收入	26,529
物業代理收入	86,209
物業銷售策劃及廣告收入	6,998
物業管理收入	38,645
建築工程監理及諮詢收入	12,884
裝飾及工程材料收入	10,058
減：營業稅及政府附加費	(283,016)
營業額	5,184,804

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零九年度，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86,939,000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112,768,000元，與二零零八年度的約人民幣432,415,000元比較下降了73.9%。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額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣39,021,000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。於二零零九年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約27,456,713,000元，其中流動資產達人民幣約16,827,047,000元，總負債約為人民幣20,950,998,000元，其中流動負債約為人民幣13,282,696,000元，非流動負債約為人民幣7,668,302,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,912,546,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約3,629,771,000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

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣4,639,332,000元的開發中物業、賬面總值約為人民幣309,490,000元的待售已落成物業、賬面總值約為人民幣94,718,000元的自有物業、賬面總值約為人民幣2,057,400,000元的投資物業、賬面總值約為人民幣91,158,000元的抵押存款和賬面總值約為人民幣163,769,000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約為人民幣4,710,043,000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。於二零零九年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣2,762,666,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及上海家飾佳有限公司分別為本集團之聯營公司北京荷華自上海浦東發展銀行股份有限公司北京亞運村支行取得的一筆金額為人民幣900,000,000元、期限為八年的貸款提供連帶責任擔保，其中由本公司提供擔保金額為人民幣441,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及北京城建房地產開發有限公司為本集團之聯營公司北京玉泉自華融國際信託有限責任公司取得的一筆金額為人民幣400,000,000元、期限為18個月的信託貸款提供連帶責任擔保，其中由本公司提供擔保金額為人民幣100,000,000元。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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

於二零零九年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣555,584,000元，其中約人民幣37,340,000元需於一年內支付，約人民幣150,103,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，約人民幣368,141,000元需於五年以後支付。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣5,035,791,000元，本集團應佔共同控制企業之資本項下承擔約為人民幣33,499,000元。

股息

董事建議派發二零零九年末期股息每股人民幣0.06元(稅前)，待將舉行股東周年大會通過決議後派發。

員工與薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有員工2019人，較去年同期約增長2.49%(二零零八年度：1970人)。

本集團的薪資體系乃參照知名諮詢公司提供的市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等諸多方面因素而確定。本集團提供管理層及員工持續教育和培訓計劃，旨在不斷提升他們的技能和知識。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

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

本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。本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，均為本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本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。

本公司之審計委員會已對本集團二零零九年度之業績進行審閱。

股東周年大會

本公司將於二零一零年六月十五日之前舉行股東周年大會，股東周年大會通知將按照上市規則的規定發佈和派送。

刊登業績公佈及年度報告

此業績公佈現於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及公司網站(www.forte.com.cn)刊登。年度報告將會按照上市規則的規定刊登於上述網站並寄發予股東。

致謝

本人謹借此機會代表董事會，感謝股東、業務夥伴和本公司員工對本集團的承擔、支持及信任。同時，本人亦對董事會同仁的指導及建議深致謝意！

其它

於本公告日期，本公司的執行董事包括范偉先生、張華先生及王哲先生，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Mr. Charles Nicholas Brooke、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

二零一零年三月十五日，中國上海

* 僅供識別