

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)

#### 截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績公告

#### 摘要

截至二零一零年六月三十日止六個月

收入	+71.2%至人民幣3,431百萬元 (二零零九年中：人民幣2,004百萬元)
毛利	+99.0%至人民幣1,395百萬元 (二零零九年中：人民幣701百萬元)
本公司股東應佔純利	+383.9%至人民幣1,387百萬元 (二零零九年中：人民幣287百萬元)
每股盈利	人民幣0.548元(二零零九年中：人民幣0.113元)
擬派中期股息	無(二零零九年中：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」）截至二零一零年止六個月（「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3,431百萬元，本集團毛利率達到40.67%，本公司股東應佔純利約為人民幣1,387百萬元，本公司普通股股東應佔之每股盈利為人民幣0.548元。同時，董事會決議不予派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間的股息（二零零九年中：無）。

## 中期綜合利潤表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入	4	3,430,863	2,003,574
銷售成本		<u>(2,035,521)</u>	<u>(1,302,308)</u>
毛利		1,395,342	701,266
其它收入及收益	4	1,211,624	114,295
銷售及分銷成本		(137,193)	(101,935)
行政開支		(153,013)	(116,581)
其它開支	5	(38,068)	(9,671)
融資成本	6	(133,119)	(29,477)
分佔共同控制企業溢利及虧損		(13,205)	6,407
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>133,179</u>	<u>(4,768)</u>
除稅前溢利	7	2,265,547	559,536
稅項	8	<u>(887,246)</u>	<u>(257,569)</u>
本期溢利		<u>1,378,301</u>	<u>301,967</u>
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利		1,387,304	286,700
少數股東損益		<u>(9,003)</u>	<u>15,267</u>
		<u>1,378,301</u>	<u>301,967</u>
歸屬於母公司普通股股東的每股收益			
— 基本 (人民幣元)	9	<u>0.548</u>	<u>0.113</u>

## 中期綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
本期溢利		1,378,301	301,967
其他綜合溢利			
可供出售資產：			
公平值調整		7,161	99,994
包含於其他綜合收益中的公平值調整轉回	13	(152,931)	—
稅項之影響		—	—
		(145,770)	99,994
分佔共同控制企業之其他綜合收益		—	2,515
分佔聯營公司之其他綜合收益		(3,685)	—
境外經營報表折算匯兌差額		17,841	230
本期其他綜合收益，除稅		(131,614)	102,739
本期綜合收益總額		1,246,687	404,706
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利		1,255,690	389,439
少數股東損益		(9,003)	15,267
		1,246,687	404,706

## 中期綜合財務狀況表

		6月30日 2010年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2009年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		341,798	291,533
投資物業	11	4,779,000	2,057,400
開發中物業	12	6,320,998	5,167,352
商譽		102,182	65,867
無形資產		4,906	5,198
於共同控制企業之投資		1,030,736	689,737
於聯營公司之投資		1,605,109	598,892
可供出售之投資	13	100,633	298,110
應收關聯公司款項		371,051	191,905
應收借款		290,000	220,000
預付款項		616,313	616,313
遞延稅項資產		537,605	427,359
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動資產合計</b>		<b>16,100,331</b>	<b>10,629,666</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		3,903,746	3,629,771
抵押存款		57,105	122,000
可收回稅項		189,049	141,028
應收賬款	14	123,431	242,475
預付款、按金及其他應收款		993,477	1,531,989
以公平值計量且其變動計入損益之權益投資		4,056	—
應收關聯公司款項		1,963,076	724,667
應收控股公司款項		234,375	98,462
待售已落成物業		2,229,279	1,698,292
開發中物業	12	7,217,411	7,089,469
		<hr/>	<hr/>
		16,915,005	15,278,153
分類為持有待售之處置組中資產	15	163,187	1,548,894
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產合計</b>		<b>17,078,192</b>	<b>16,827,047</b>
		<hr/>	<hr/>

中期綜合財務狀況表(續)

		6月30日 2010年 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 2009年 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他貸款	16	3,155,248	2,966,897
應付帳款及票據	17	2,046,665	1,491,922
預收賬款		5,194,211	4,696,858
應計款項及其他應付款項		1,961,138	1,541,972
應付股利	10	145,821	—
應付稅項		1,978,301	1,316,669
應付關聯公司款項		833,001	270,985
應付控股公司款項		216,422	—
		<u>15,530,807</u>	<u>12,285,303</u>
直接與分類為持有待售之處置組中資產相關的負債	15	—	997,393
		<u>15,530,807</u>	<u>13,282,696</u>
<b>流動負債合計</b>			
		<u>15,530,807</u>	<u>13,282,696</u>
<b>流動資產淨額</b>			
		<u>1,547,385</u>	<u>3,544,351</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<u>17,647,716</u>	<u>14,174,017</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他貸款	16	9,289,502	7,344,170
關聯公司借款		110,054	106,618
遞延稅項負債		547,907	217,514
		<u>9,947,463</u>	<u>7,668,302</u>
<b>非流動負債合計</b>			
		<u>9,947,463</u>	<u>7,668,302</u>
<b>淨資產</b>			
		<u>7,700,253</u>	<u>6,505,715</u>
<b>權益</b>			
<b>歸屬於母公司股東之權益</b>			
已發行股本		505,861	505,861
儲備		6,673,728	5,254,927
擬派末期股息		—	151,758
		<u>7,179,589</u>	<u>5,912,546</u>
<b>少數股東權益</b>			
		<u>520,664</u>	<u>593,169</u>
<b>權益合計</b>			
		<u>7,700,253</u>	<u>6,505,715</u>

## 中期綜合權益變動表

歸屬於母公司股東之權益											
附註	已發行之股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	可供出售之		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	擬派末期股息 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
			投資重估儲備 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元							
於2010年1月1日以前年度呈報 期初調整	505,861	2,628,392	145,770	266,946	625,909	9,546	1,578,364	151,758	5,912,546	593,169	6,505,715
—可供出售之投資成為 聯營公司之減值損失轉回	13	—	—	—	—	—	190,226	—	190,226	—	190,226
調整後期初數	505,861	2,628,392	145,770	266,946	625,909	9,546	1,768,590	151,758	6,102,772	593,169	6,695,941
本期間綜合收益總額	—	—	(145,770)	—	—	14,156	1,387,304	—	1,255,690	(9,003)	1,246,687
收購少數股東權益	—	—	—	(129,050)	—	—	—	—	(129,050)	(24,834)	(153,884)
關閉一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,444)	(11,444)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86,480	86,480
處置附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,704)	(113,704)
控股公司土地增值稅彌償	—	—	—	135,913	—	—	—	—	135,913	—	135,913
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	—	(33,978)	—	—	—	—	(33,978)	—	(33,978)
宣派2009年末期股息	10	—	—	—	—	—	—	(151,758)	(151,758)	—	(151,758)
於2010年6月30日 (未經審核)	505,861	2,628,392	—	239,831	625,909	23,702	3,155,894	—	7,179,589	520,664	7,700,253
歸屬於母公司股東之權益											
附註	已發行之股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	可供出售之		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	擬派末期股息 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
			投資重估儲備 人民幣千元	股本儲備 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
本期間綜合收益總額	—	—	99,994	—	—	2,745	286,700	—	389,439	15,267	404,706
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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

中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨(流出)／流入	(54,762)	866,415
投資活動產生之現金淨流出	(2,113,763)	(182,175)
融資活動產生之現金淨流入	2,442,500	999,436
現金及現金等價物增加淨額	273,975	1,683,676
期初現金及現金等價物結餘	3,629,771	1,213,089
期末現金及現金等價物結餘	3,903,746	2,896,765
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)	3,903,746	2,896,765

## 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。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發與投資，以及開發經營房地產相關服務。

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2010年6月30日止6個月(「本期間」)之中期簡明綜合財務報告乃根據國際會計準則第34號《中期財務報告》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披露之信息，該等中期簡明綜合財務報告應與本集團截至2009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之採納新制訂及經修訂國際財務報告準則(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2009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2010年6月30日止6個月期間生效。

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
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
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
國際財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併
國際會計準則第27號(修訂本)	合併及單體財務報表
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
國際財務呈報詮釋第17號	向所有者分配非現金資產
對國際財務報告準則第5號的修訂	修訂之國際財務報告準則第5號持有
(包含於2008年10月頒佈的國際	待售之非流動資產與終止經營—
財務報告準則修訂中)	喪失對子公司控制權的出售計劃
國際財務報告準則年度修訂	國際財務報告準則的若干修訂
(於2009年4月頒佈)	



## 2.3 採納新制訂及經修訂國際財務報告準則(續)

採納上述新頒佈及經修訂國際財務報告準則之主要影響：

國際財務報告準則第3號(修訂本)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。

國際會計準則第27號(修訂本)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號聯營企業的投資和國際會計準則第31號共同控制企業的權益也作了其他相應的更改。

修訂之國際財務報告準則第5號要求若主體計劃出售附屬公司權益並導致喪失控制權，無論主體是否保留少數股東權益，與該被處置附屬公司相關之資產和負債均應歸為持有待售。

除上文所述之國際財務報告準則第3號(修訂本)、國際會計準則第27號(修訂本)及修訂之國際財務報告準則第5號外，採納這些新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團之財務報告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。

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 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際會計準則第24號(修訂本)	關聯方披露 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
國際財務呈報詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

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2010年度修訂，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3號及國際會計準則第27號的修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效以外，儘管各準則及詮釋存在不同的過渡期，對國際財務報告準則第1號、第7號，國際會計準則第1號、第34號以及國際財務呈報詮釋第13號的修訂於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- <sup>1</sup> 於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效
- <sup>2</sup> 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效
- <sup>3</sup> 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效
- <sup>4</sup> 於2013年1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)

於2009年11月頒佈之國際財務報告準則第9號為最終完全取代國際會計準則第39號金融工具：確認與計量的第一階段。本階段修訂主要關注金融資產分類和計量。與目前將金融資產分為四類不同，所有金融資產將根據企業管理金融資產之業務模式及合同現金流特徵測試以攤余成本或以公平值計量。與國際會計準則第39號相比，該等修訂將有助於改進並簡化金融資產的分類與計量。

除上文所述之國際財務報告準則第9號外，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經營業績及財務狀況不會有重大影響。

## 3. 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12個報告分部：

- (a) 上海、北京、天津、湖北、重慶、浙江、四川、江蘇、吉林、陝西以及山西分部主要從事住宅及商用物業之開發與銷售。
- (b) 「其他」分佈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。

根據本集團本期間之業務及所處地區，管理層將山西分部劃分為一個新的報告分部。

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。

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。

截至2010年 6月30日 止6個月 (未經審核)	房地產開發												合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元	山西 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入：													
向外部客戶銷售	1,404,704	1,482,808	3,276	223,903	10,565	441,228	-	-	2,285	-	-	69,048	3,637,817
分部間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,086	51,086
	1,404,704	1,482,808	3,276	223,903	10,565	441,228	-	-	2,285	-	-	120,134	3,688,903
調整：													
抵消分部間銷售													(51,086)
抵消營業稅及政府附加費													(206,954)
收入													3,430,863
分部業績	1,303,823	365,958	(40,691)	(25,803)	(12,623)	69,525	(2,588)	(4,467)	(5,605)	(6,462)	-	(17,729)	1,623,338
調整：													
抵消及調整													642,209
除稅前溢利													2,265,547

### 3. 分部資料(續)

截至2010年													
6月30日													
房地產開發													
止6個月 (未經審核)	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元	山西 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	22,056,702	11,367,057	229,948	3,007,598	1,016,527	2,708,711	1,366,816	2,870,900	1,310,062	1,056,144	382,800	3,937,328	51,310,593
調整：													
抵消及調整 分類為持有待售之 處置組中資產													(18,295,257)
資產合計													<u>33,178,523</u>
截至2009年													
6月30日													
房地產開發													
止6個月 (未經審核)	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
分部收入：													
向外部客戶銷售	589,282	1,053,536	322,449	7,011	64,490	—	—	22,080	—	—	—	46,512	2,105,360
分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,857	35,857
	<u>589,282</u>	<u>1,053,536</u>	<u>322,449</u>	<u>7,011</u>	<u>64,490</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,369</u>	<u>2,141,217</u>
調整：													
抵消分部間銷售													(35,857)
抵消營業稅及政府附加費													(101,786)
收入													<u>2,003,574</u>
分部業績	208,373	280,435	75,269	(18,937)	(6,435)	(16,054)	(10)	5,216	(440)	(5,402)	(45,027)		476,988
調整：													
抵消及調整													82,548
除稅前溢利													<u>559,536</u>
2009年													
12月31日													
房地產開發													
(經審核)	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
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 分類為持有待售之 處置組中資產													(16,163,394)
資產合計													<u>27,456,713</u>

#### 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	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售收入	3,536,808	2,050,895
租金收入	38,145	7,801
物業代理收入	28,805	21,825
物業銷售策劃及廣告收入	1,140	2,559
物業管理收入	22,546	16,402
建築工程監理收入及諮詢收入	5,811	3,239
裝飾及工程材料收入	4,562	2,639
	<u>3,637,817</u>	<u>2,105,360</u>
減：營業稅及政府附加費	<u>(206,954)</u>	<u>(101,786)</u>
收入合計	<u><u>3,430,863</u></u>	<u><u>2,003,574</u></u>
其它收入		
政府補貼	1,081	13,104
存貨減值轉回	—	26,813
銀行利息收入	6,112	3,832
應收款項利息收入	7,531	3,566
雜項租金收入	8,211	7,608
其他	945	3,702
	<u>23,880</u>	<u>58,625</u>
收益		
投資物業公平值調整收益	169,504	55,670
處置附屬公司收益	1,017,986	—
其他	254	—
	<u>1,187,744</u>	<u>55,670</u>
其它收入及收益合計	<u><u>1,211,624</u></u>	<u><u>114,295</u></u>

5. 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
出租成本	—	4,830
商譽減值	33,327	—
捐贈	3,150	1,411
以公平值計量且變動計入損益之權益投資的公平值變動損失	890	—
處置投資物業之損失	—	1,820
處置物業及設備之損失	285	46
其他	416	1,564
	<u>38,068</u>	<u>9,671</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款，其他貸款及債券之利息：		
— 須於五年內全部償還	348,327	315,232
— 毋須於五年內全部償還	28,719	2,932
名義利息	8,988	5,443
利息合計	<u>386,034</u>	<u>323,607</u>
減：資本化利息		
— 銀行貸款，其他貸款及債券利息	253,915	293,216
— 名義利息	—	2,861
資本化利息合計	<u>253,915</u>	<u>296,077</u>
	132,119	27,530
其他融資成本：		
— 匯兌損失	46	—
— 銀行手續費及其他	954	1,947
融資成本合計	<u>133,119</u>	<u>29,477</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
銷售成本		2,035,521	1,302,308
員工成本		81,755	83,225
物業及設備折舊		11,705	9,331
無形資產攤銷		291	291
存貨減值轉回		—	(26,813)
商譽減值	5	33,327	—
投資物業公平值調整收益	4	(169,504)	(55,670)
處置附屬公司收益	4	(1,017,986)	—
融資成本	6	133,119	29,477
核數師酬金		1,100	1,730
賺取租金之投資物業所產生之直接經營開支		7,328	—
處置物業及設備之損失	5	285	46

## 8. 稅項

一間註冊成立於英屬維京群島的附屬公司無須繳納所得稅。一間註冊成立於巴貝多的附屬公司於本期間內未產生應納稅溢利，故未對巴貝多所得稅作出撥備。若干間註冊成立於香港的附屬公司之應納稅溢利適用16.5% (2009年同期：16.5%) 的香港所得稅率。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期間內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25% (2009年同期：25%) 作出，惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率22%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。

## 8. 稅項(續)

於截至2010年6月30日及2009年6月30日止六個月期間內，所得稅開支之主要部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
— 本期間企業所得稅	531,391	195,066
— 本期間計提之土地增值稅	427,597	129,912
遞延稅項	(71,742)	(67,409)
稅項開支總額	<u>887,246</u>	<u>257,569</u>

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0.5%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，本集團於本期間內就出售集團內物業作出額外土地增值稅撥備人民幣384,684,000元(2009年同期：人民幣112,659,000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0.5%至3%預繳部分(扣除潛在所得稅後)做出彌償。於2010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234,375,000元(2009年12月31日：人民幣98,462,000元)。由此產生的遞延稅款負債為人民幣106,295,000元(2009年12月31日：人民幣72,317,000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。

本集團分佔共同控制企業之稅項為人民幣2,569,000元(2009年同期：人民幣999,200元)，分佔聯營公司之稅項為人民幣72,731,000元(2009年同期：人民幣1,352,000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「分佔共同控制企業及聯營公司溢利及虧損」中。

## 9. 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1,387,304,000元(2009年同期：人民幣286,700,000元)除以本期間內平均發行在外之2,529,306,000股(2009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2010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。

## 10. 股息

根據本公司於2010年6月8日召開的周年股東大會之決議，本公司宣派2009年度末期股息每股人民幣0.06元，撤減預扣稅項後，合計為人民幣145,821,000元。

## 11. 投資物業

		2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於期初之賬面值		2,057,400	429,000
收購新增	18	2,400,000	—
新增開發支出		152,096	—
轉自開發中物業		—	1,981,996
按公平值調整之收益		169,504	75,404
處置		—	(429,000)
於期末之賬面值		<u>4,779,000</u>	<u>2,057,400</u>

本集團之投資物業位於中國北京，杭州及上海。

於2010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—戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司及仲量聯行西門有限公司基於公開市場之基準重估為人民幣4,779,000,000元。該估值乃按基準日，互有交易意願的買賣雙方在適當的市場，對此物業進行公平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。



## 12. 開發中物業

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地成本	10,047,171	8,869,790
建造成本	2,743,233	2,605,321
財務開支	748,005	781,710
	<u>13,538,409</u>	<u>12,256,821</u>
列作流動資產	<u>(7,217,411)</u>	<u>(7,089,469)</u>
	<u>6,320,998</u>	<u>5,167,352</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、成都及太原。

## 13. 可供出售之投資

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市權益投資，按成本值	100,633	57,420
上市權益投資，按公平值	—	240,690
	<u>100,633</u>	<u>298,110</u>

於2010年1月7日，本集團與上海證大房地產有限公司（「上海證大」）訂立認購協議，以每股港幣0.31元的價格認購上海證大發行之新股1,550,000,000股，對價合計為港幣480,500,000元。繼該認購事項於2010年1月26日完成後，本集團於上海證大之權益由8.47%增至19.47%。上海證大由可供出售之投資成為本集團之聯營公司。因此，由先前持有上海證大之權益而產生的金額為人民幣152,931,000元的公平值變動於本期間其他綜合收益中轉回，而以前年度計提的金額為人民幣190,226,000元的減值撥備作為期初調整於留存溢利中轉回。

於2010年6月30日，若干賬面值為人民幣100,633,000元（2009年12月31日：人民幣57,420,000元）的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。

#### 14. 應收賬款

於2010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：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
信用期內	109,634	230,606
信用期外，6個月以內	13,797	11,869
	<u>123,431</u>	<u>242,475</u>

本集團給予客戶之信用期限為30至360天。

本集團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。

#### 15. 分類為持有待售之處置組中資產

於2010年5月18日，繼工商註冊登記變更完成及大部分處置對價支付後，處置天津復地浦和房地產開發有限公司75%股權的交易完成。該資產於2009年被分類為持有待售之處置組中資產。

於2010年3月17日，本公司之全資附屬公司上海復地投資管理有限公司（「復地投資」）簽訂股權轉讓協議，以對價人民幣182,494,000元處置一間聯營公司，成都博瑞房地產開發有限公司（「成都博瑞」）21%的股權（「處置」）。

於2010年6月30日，該處置尚待相關工商管理部門批准及處置對價的支付。該處置預計於2010年底前完成。因此，於成都博瑞之投資分類為持有待售之處置組中資產。

16. 計息銀行貸款及其它貸款

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	(1)	6,212,464	4,710,043
銀行貸款，無抵押		1,751,500	1,509,750
		<u>7,963,964</u>	<u>6,219,793</u>
其他貸款，無抵押	(2)	2,609,029	2,221,970
公司債券，無抵押	(3)	1,871,757	1,869,304
		<u>12,444,750</u>	<u>10,311,067</u>
銀行貸款及其它貸款合計			
列作流動負債部分		<u>(3,155,248)</u>	<u>(2,966,897)</u>
非流動負債部分		<u>9,289,502</u>	<u>7,344,170</u>

附註：

(1) 本集團之銀行貸款由下列項目抵押：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
抵押存款	40,065	91,158
於附屬公司投資	9	—
於聯營公司投資	835,196	—
可供出售之投資	—	163,769
投資物業	4,779,000	2,057,400
物業及設備	72,405	94,718
開發中物業	3,325,969	4,639,332
待售已落成物業	870,702	309,490
	<u>9,923,346</u>	<u>7,355,867</u>
銀行貸款之年利率範圍	2.179% 至 6.750%	2.179% 至 6.750%

(2) 其它貸款

其它貸款之年利率範圍	2.945% 至 12.180%	3.179% 至 12.180%
------------	---------------------	---------------------

(3) 於2009年9月25日，本公司發行總值為人民幣1,900,000,000元的五年期公司債券。該公司債券由復星高科技提供擔保，固定票面年利率為7.3%，於每年9月22日付息，到期日為2014年9月22日。

## 17. 應付賬款及票據

於2010年6月30日，本集團應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,358,517	1,029,176
六個月至一年	449,792	137,250
一年以上	238,356	325,496
	<u>2,046,665</u>	<u>1,491,922</u>

## 18. 企業合併

於2010年5月31日，本集團收購Garden Plaza SRL(「SRL」) 100%權益。該公司乃根據巴貝多法律成立之有限公司，其主要業務為在上海進行物業投資。本集團收購SRL之主要目的為提高本集團在上海房地產市場的競爭力。本集團採用購買法核算該收購。中期簡明綜合財務報告包括SRL自收購日起一個月期間的經營成果。該收購之現金對價為人民幣731,051,000元。於2010年6月30日，尚未支付的收購對價為人民幣13,138,000元。

SRL於收購日之可辨認資產與負債之公平值列示如下：

	收購日 可辨認公平值 人民幣千元
物業及設備	19,584
投資物業	2,400,000
現金及銀行結餘	90,728
應收賬款	135
預付款、按金及其他應收款	52,015
應付賬款	(266)
預收賬款	(6,816)
應付稅項	(2,553)
應計款項及其他應付款項	(32,815)
應付股東款項	(867,514)
計息銀行貸款	(742,500)
遞延稅項負債	(248,589)
	<u>661,409</u>
收購產生之商譽	<u>69,642</u>
	<u>731,051</u>
現金對價	<u>731,051</u>

有關上述收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	(717,913)
收購附屬公司獲得之現金	<u>90,728</u>
收購附屬公司現金及現金等價物流出淨額	<u>(627,185)</u>

應收賬款及其他應收款之賬面值與公平值相當。應收款項預計可全額收回，故未計提減值撥備。

自收購日起，SRL之經營成果對本集團截至2010年6月30日止期間之綜合收入及淨溢利無重大影響。若該收購於期初發生，本期間將產生金額為人民幣26,966,000元之虧損及金額為人民幣61,519,000元之營業收入。

上述確認之商譽乃由於收購物業之實質的升值潛力產生。確認之商譽於計算所得稅時不可抵扣。

## 19. 處置附屬公司

### 19.1 處置上海驛舟投資管理有限公司(「上海驛舟」)

於2010年3月3日，本集團簽訂股權轉讓協議，以人民幣906,687,000元之對價轉讓上海驛舟及其附屬公司100%股權。該處置於2010年5月18日完成。

	2010年5月18日 人民幣千元
被處置淨資產：	
物業及設備	4,986
遞延稅項資產	7,081
現金及銀行結餘	29,666
應收賬款	741
預付款、按金及其他應收款	92,288
待售已落成物業	1,437,174
應付賬款	(135,635)
預收賬款	(486)
應付稅項	(53,427)
應計款項及其他應付款項	(1,277,092)
	<u>105,296</u>
少數股東權益	(75,006)
與處置直接相關之中介機構服務費	40,036
處置附屬公司收益	<u>836,361</u>
	<u>906,687</u>
現金對價	<u>906,687</u>
處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額分析如下：	
	人民幣千元
已收到的現金對價	831,687
被處置之現金及現金等價物	(29,666)
	<u>802,021</u>

## 19. 處置附屬公司 (續)

### 19.2 處置上海策源置業顧問有限公司 (「上海策源」)

於2009年12月1日，本集團簽訂的股權轉讓協議，以人民幣91,440,000元之對價轉讓上海策源及其附屬公司67.1%股權。於2010年2月28日該股權轉讓完成後，本集團仍持有上海策源9.9%股權作為可供出售之投資。

	2010年2月28日 人民幣千元
被處置淨資產：	
物業及設備	6,189
遞延稅項資產	9,324
現金及銀行結餘	51,423
應收賬款	31,438
預付款、按金及其他應收款	562,569
待售已落成物業	80,012
計息銀行貸款	(210,000)
應付賬款	(1,586)
應付稅項	(3,061)
應計款項及其他應付款項	(429,169)
	<u>97,139</u>
少數股東權益	(38,698)
於被處置附屬公司剩餘權益	(12,592)
處置附屬公司收益	45,591
	<u>91,440</u>
現金對價	<u>91,440</u>

處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收到的現金對價	91,440
被處置之現金及現金等價物	(51,423)
處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額	<u>40,017</u>

## 19. 處置附屬公司(續)

### 19.3 處置Shiner Way Limited (「Shiner Way」)

於2010年6月8日，本集團簽訂股權轉讓協議，以人民幣64,117,000元之對價轉讓Shiner Way及其附屬公司50%股權。於2010年6月30日完成股權轉讓後，本集團仍持有Shiner Way 50%股權作為於共同控制企業之投資。

2010年6月30日  
人民幣千元

被處置淨資產：	
物業及設備	1,697
現金及銀行結餘	192,623
預付款、按金及其他應收款	76,287
開發中物業	434,966
計息銀行貸款	(150,000)
應付賬款	(43,564)
預收賬款	(148,376)
應付稅項	(11,567)
應計款項及其他應付款項	(355,241)
	<u>(3,175)</u>
於被處置附屬公司剩餘權益	(68,742)
處置附屬公司收益	<u>136,034</u>
	<u>64,117</u>
現金對價	<u>64,117</u>

處置附屬公司現金及現金等價物流出淨額分析如下：

人民幣千元

已收到的現金對價	26,683
被處置之現金及現金等價物	<u>(192,623)</u>
處置附屬公司現金及現金等價物流出淨額	<u>(165,940)</u>

## 20. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出所持有之投資物業，經商定之物業出租年限介乎一年至十七年。

於2010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：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	112,054	32,333
二至五年，(包括首尾兩年)	92,696	71,463
五年以上	24,941	25,244
	<u>229,691</u>	<u>129,040</u>

## 20. 經營租賃安排(續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干物業，經商定之物業租賃年限介乎一至二十年。

於2010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：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	40,012	37,340
二至五年，(包括首尾兩年)	152,459	150,103
五年以上	349,245	368,141
	<u>541,716</u>	<u>555,584</u>

## 21. 資本承擔

除上述附註20(b)之詳述經營租賃承擔外，本集團於2010年6月30日之資本承擔如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009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	445,266	460,013
物業及設備	44,234	44,253
開發中物業	4,716,152	4,531,525
	<u>5,205,652</u>	<u>5,035,791</u>

## 22. 或然負債

本集團之或然負債如下：

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就獲得銀行授信額度提供之擔保			
— 聯營公司		541,000	541,000
— 由本集團最終控股公司控制之企業	(1)	100,000	—
就其客戶獲得銀行授信額度提供之擔保	(2)	3,044,081	2,762,666
		<u>3,685,081</u>	<u>3,303,666</u>

- (1) 於2009年9月24日，上海策源房地產經紀有限公司(「策源經紀」)與中國農業銀行就一筆金額為人民幣100,000,000元的短期銀行貸款(「貸款」)簽署銀行貸款協議(「貸款協議」)。根據貸款協議：(i)該貸款年利率為5.31%，須於2010年9月23日償還；(ii)該貸款中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣100,000,000元。



## 22. 或然負債(續)

- (1) 於2010年2月28日，於本集團處置策源經紀67.1%股權給一間復星國際控制之企業完成後，策源經紀成為與本集團受同一最終控股公司控制之企業。
- (2) 截至2010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3,044,081,000元(2009年12月31日：人民幣2,762,666,000元)。

該等擔保將於客戶取得商品房所有權證並交予該等銀行作為已授按揭貸款之抵押後解除。董事認為倘若買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

## 23. 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	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續性關聯交易</b>		
控股公司：		
土地增值稅彌償款	135,913	11,027
銀行委託貸款之利息支出	35,472	32,822
物業管理收入	895	—
聯營公司：		
物業管理費用	4,529	6,108
利息收入	5,310	—
名義利息支出	677	—
共同控制企業：		
銀行委託貸款利息收入	8,797	7,132
提供銀行委託貸款	70,000	220,000
提供股東貸款	225,446	—
名義利息支出	2,758	2,582
工程諮詢服務收入	994	—
銷售代理服務收入	—	33
物業管理服務收入	164	297
其他關聯公司：		
接受銀行委託貸款	1,373,271	—
銀行委託貸款之利息支出	24,334	32,966
經營租賃費用	2,509	2,509
物業管理費用	2,728	1,890
裝修費用	489	—
廣告費用	10,217	—
銷售佣金費用	7,516	—
諮詢費用	550	—
名義利息支出	5,553	2,861
<b>非持續性關聯交易</b>		
其他關聯公司：		
處置附屬公司	91,440	—

## 23. 關聯方交易(續)

### (b) 由本集團關聯方提供之擔保

於2010年4月13日，本集團與復星國際達成財務資助補充協議，根據該協議，復星高科技及復星國際同意將提供給本集團的無償銀行擔保額度從人民幣1,300,000,000元提高至總金額不超過人民幣5,300,000,000元。

根據財務資助協議及其補充協議，於2010年6月30日，(i)本集團之金額為港幣206,850,000元(等值於人民幣180,454,000元)之短期銀行貸款，金額為港幣700,000,000元(等值於人民幣610,673,000元)及金額為美金150,000,000元(等值於人民幣1,018,635,000元)之長期銀行貸款由復星國際擔保；(ii)本集團之金額為人民幣340,000,000元之短期銀行貸款以及人民幣270,000,000元之短期其他貸款由復星高科技擔保；以及(iii)本集團金額為人民幣1,900,000,000元公司債券由復星高科技提供擔保。

### (c) 本集團關鍵管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及其他短期僱員福利	9,488	6,674
退休金計劃供款	134	122
關鍵管理人員薪酬總額	<u>9,622</u>	<u>6,796</u>

## 24. 報告期日後事項

於二零一零年八月十九日，本公司之全資附屬公司復地投資與重慶渝開發股份有限公司(「重慶渝開發」)及重慶朗福置業有限公司(「重慶朗福」)訂立合作協議，據此，重慶渝開發以人民幣663,000,000元的對價將其所持重慶朗福50%的股權及股東借款人民幣200,000,000元轉讓給復地投資。

## 25. 批准中期簡明綜合財務報告

本中期簡明綜合財務報告於2010年8月21日由董事會批准及授權發佈。

## 管理層討論及分析

### 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40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，未含聯營公司上海證大房地產有限公司(「上海證大」)開發的項目)處於開發過程中，總建築面積約為3,515,974平方米，按公司權益計總建築面積約為2,589,853平方米，較去年同期約增長23.84%(二零零九年中：按權益計2,091,285平方米)。

## 二零一零年上半年開發項目面積

地區	總建築面積(平方米)	
	權益前	權益後
上海	651,361	482,366
北京	210,080	127,761
天津	153,470	107,429
南京	656,519	330,158
杭州	524,443	407,266
無錫	107,796	53,898
重慶	279,051	279,051
武漢	301,450	211,015
成都	146,372	117,097
西安	232,399	220,779
長春	253,033	253,033
合計	<u>3,515,974</u>	<u>2,589,853</u>

報告期內，新開工項目8項，總建築面積約為744,045平方米，按公司權益計總建築面積約為557,179平方米，較去年同期約增長117.86%(二零零九中期：按權益計255,756平方米)。

報告期內，8項項目實現落成，落成總建築面積約為619,188平方米，按公司權益計總建築面積約為391,906平方米，較去年同期約增長333.64%(二零零九年中期：按權益計90,375平方米)。

### 項目儲備

報告期內，根據本集團發展戰略，通過參與竟買及收購等方式增加項目儲備。今年上半年共獲取四個項目，可建總建築面積約149萬平方米，按權益計總建築面積約124萬平方米，較去年同期約增長188.37%(二零零九年中期：按權益計43萬平方米)。

### 二零一零年上半年新增加的項目儲備

序號	城市	項目名稱	總建築面積 (平方米)	公司權益	按權益計	備註
					總建築面積 (平方米)	
1	上海	花園廣場	97,227	100.00%	97,227	住宅
2	上海	新都國際*	120,195	增加40.00%	48,078	住宅
3	成都	成都雙流	410,126	100.00%	410,126	住宅
4	太原	復地半山	861,209	80.00%	688,967	住宅
總計			<u>1,488,757</u>		<u>1,244,398</u>	

- 備註：上海新都國際項目通過收購40%股權獲得公司權益從60%增為100%。

加上本集團(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目，未含聯營公司上海證大開發的項目)已有的項目儲備，截至二零一零年六月三十日止，本集團擁有規劃建築面積合計約849萬平方米的權益後項目儲備。

項目儲備(截至二零一零年六月三十日止)

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	1,885,285	1,201,286	489,403	362,284	1,395,882	839,002
北京	16,690	16,690	16,690	16,690	0	0
天津	405,233	283,663	153,470	107,429	251,763	176,234
太原	861,209	688,967	0	0	861,209	688,967
南京	1,399,194	800,634	556,813	289,328	842,381	511,306
杭州	730,044	523,994	423,862	331,830	306,182	192,164
無錫	701,997	350,999	107,796	53,898	594,201	297,101
重慶	568,929	568,929	279,051	279,051	289,878	289,878
武漢	1,291,250	903,875	237,896	166,527	1,053,354	737,348
成都	921,309	859,072	146,372	117,097	774,937	741,975
西安	2,590,453	1,399,806	232,399	220,779	2,358,054	1,179,027
長春	893,679	893,679	253,033	253,033	640,646	640,646
<b>合計</b>	<b>12,265,272</b>	<b>8,491,594</b>	<b>2,896,785</b>	<b>2,197,946</b>	<b>9,368,487</b>	<b>6,293,648</b>

備註：1、項目儲備包括在建未竣工項目及未開發項目。

2、上表的未建權益前9,368,487平方米項目儲備中，其中已取得全部或部分國有土地使用權證的建築面積約5,814,984平方米權益前的土地儲備。

本集團目前的項目儲備量足夠滿足未來3至5年的發展需要，為本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542,059平方米和人民幣7,576,787千元(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目，未含聯營公司上海證大開發的項目，含復地天津中心股權出售)，按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為429,239平方米和人民幣5,968,640千元，較去年同期分別約下降0.17%和增長72.00%(二零零九年中期：按權益計銷售面積和銷售金額分別約429,966平方米和人民幣3,470,216千元)。

二零一零年上半年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	復地新都國際	5,905	5,905	228,227	228,227
2		帕緹歐香	13,235	7,279	180,634	99,349
3		復地北橋城	54,150	54,150	741,239	741,239
4		復地富頓街區	10,923	10,923	195,274	195,274
5		復地復城國際	8,942	8,942	171,778	171,778
6		金色城市	16,928	6,771	451,397	180,559
7		頤和華城	5,641	2,821	125,472	62,736
8	北京	復地西絨線26號	4,114	4,114	211,400	211,400
9		復地灣流匯	5,987	5,987	93,420	93,420
10		復地首府	15,542	15,542	533,789	533,789
11	長春	復地淨月國際	46,950	46,950	274,136	274,136
12	杭州	復地連城國際	12,255	9,191	153,603	115,202
13		復地復城國際	22,877	11,439	243,887	121,944
14		復地北城中心	314	314	2,865	2,865
15	南京	錦綉華城	39,048	15,990	305,829	125,237
16		復地朗香	2,218	2,218	32,258	32,258
17	無錫	復地公園城邦	22,594	11,297	133,926	66,963
18	重慶	復地上城	40,909	40,909	211,353	211,353
19	武漢	復地翠微新城	49	30	234	141
20		復地東湖國際	26,843	18,790	336,612	235,628
21	西安	復地優尚國際	50,951	48,404	273,921	260,225
22	其他		1,183	397	6,480	3,127
		<b>合計</b>	<b>407,558</b>	<b>328,363</b>	<b>4,907,734</b>	<b>3,966,850</b>
23	天津	復地天津中心股權出售	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
		<b>總計</b>	<b>542,059</b>	<b>429,239</b>	<b>7,576,787</b>	<b>5,968,640</b>

備註：含可出售的車位。

物業入帳

報告期內，本集團結轉面積(入帳面積)和入帳金額分別約為430,091平方米和人民幣6,520,792千元(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目，未含聯營公司上海證大開發的項目，含復地天津中心股權出售)，按公司權益計入帳面積和入帳金額分別約為323,570平方米和人民幣5,480,433千元，較去年同期約增長30.23%和131.94%(二零零九年中報：按權益計入帳面積和入帳金額分別約248,457平方米和人民幣2,362,891千元)。

## 二零一零年上半年物業入帳面積和入帳金額

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	79,758	78,800	1,394,193	1,384,636
北京	39,820	39,116	1,469,023	1,465,971
杭州	65,456	49,092	440,962	330,722
南京	76,256	31,227	305,518	125,110
無錫	1,041	521	5,289	2,644
武漢	31,051	21,730	223,903	156,709
重慶	1,920	1,920	10,566	10,566
長春	288	288	2,285	2,285
<b>合計</b>	<b>295,590</b>	<b>222,694</b>	<b>3,851,739</b>	<b>3,478,643</b>
天津(復地天津中心股權出售)	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
<b>總計</b>	<b>430,091</b>	<b>323,570</b>	<b>6,520,792</b>	<b>5,480,433</b>

截至二零一零年六月三十日止，已售未入帳面積和金額分別約880,768平方米和人民幣8,553,072千元，按公司權益計已售未入帳面積和金額分別約為654,050平方米和人民幣5,939,199千元，(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目，未含聯營公司上海證大開發的項目)，較去年同期約增長58.71%和60.62%(二零零九年中報：按權益計已售未入帳面積和金額分別約412,101平方米和人民幣3,697,560千元)。

### 回顧與展望

二零一零年上半年房地產市場風雲變幻。一至四月份，全國商品房市場延續了二零零九年以來的旺銷局面，但自四月十七日國務院下發《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》後，市場反應迅速，主要市場的成交量快速下挫，六月份全國商品住宅成交面積和成交金額同比分別下降5.9%和11.1%。目前投機購房行為基本得到遏制，一些城市房價過快上漲的勢頭得到了初步的遏制，價格逐漸出現鬆動的跡象，土地出讓的溢價水平明顯下降，市場心態回歸理性，政府保障房建設也明顯加強。

公司在總體發展戰略指引下，上半年組建了投資集團及其專業團隊，啟動了開發業務區域發展規劃。在房地產調控的形勢下，公司堅持年初制定的業務策略，保持對市場的敏感，採取靈活的市場策略及時應對，上半年取得較好的銷售業績，銷售金額同比大增。同時，通過整體出售天津中心、轉讓海之門股權等措施優化資產組合，持續減低負債率。在確保資金狀況穩健的前提下，公司積極關注項目資源機會，上半年新增項目儲備超過上年全年水平，為公司未來三年的持續發展奠定了基礎。

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，儘管目前全球經濟整體復蘇的形勢仍然復雜，但引發經濟二次探底的可能性不大，中國全年經濟增長仍會保持較高速度。

長遠來看，中國房地產整體仍有較大發展空間，城鎮化的高速發展時期帶來的剛性需求、財富快速積累下的中產階層的改善需求仍然旺盛，二線城市房地產市場的發展也已進入快速的通道。

本集團明確了未來十年的戰略目標，力爭成為國際一流的房地產開發和投資商。為達到這一宏偉目標，公司採用「雙核驅動」的商業模式。本集團未來的業務增長將來自於房地產開發業務平台和房地產投融資業務平台的雙重推動。

本集團的開發業務平台將繼續致力於開發以住宅為主的項目，為客戶提供更高品質的產品，堅持快速周轉，不斷獲得更大的市場份額。

本集團通過創立和發展投融資業務平台，可以更好地發現房地產行業的各種投資機會，堅持價值型投資理念；借助房地產開發業務平台的開發能力和品牌影響力，不斷推進房地產私募股權基金管理業務的成長，鑄就業內知名和績效卓越的基金管理品牌。

復地對二零一零年的發展前景保持謹慎樂觀態度，我們在堅定信心的同時，會順應政策，及時有效應對，以促進企業的平穩發展。

- **積極應對市場，一盤一策，以靈活的銷售策略推進銷售目標的實現**

儘管上半年公司銷售計劃完成較好，七月份以來部分市場成交也有趨於活躍的跡象，但下半年的市場環境不確定性仍然較大，復地將繼續堅持不捂盤、不惜售，一盤一策的總體策略，尤其針對新開樓盤，將根據不同市場結構、經營環境和客戶群體來制定靈活的銷售策略，確保銷售目標的實現。

- **繼續加快現有項目，尤其是二線城市項目的開發速度**

基於公司對各地樓市總體判斷，和公司持續穩定增長的目標需要，本集團在下半年將繼續推進已有土地儲備項目，尤其是二線城市項目的開發進展速度，以保證年度供應計劃和全年銷售目標的實現，也為明年的銷售供應作充分的準備。

- **堅持積極樂觀的態度，適當增加優質項目儲備**

經過此輪調控，房地產市場會更加趨於理性穩健，同時市場上也一定會存在很多機會，下半年我們將會利用行業的整合機會，以合理的價格增加項目儲備，重點加強現有業務布點城市的發展，在密切關注北京、上海等一線城市業務機會的同時，聚焦重點二線城市的發展，為公司未來幾年的加快發展奠定基礎。

- 全面啟動和確定區域發展戰略規劃，制定提升產品力和客戶忠誠度的行動方案

復地已明確未來十年的總體發展戰略：投資和開發業務齊頭並進，尋求風險管理下的高增長。在總體發展戰略的指引下，下半年公司將全面啟動區域發展戰略規劃，優化業務管控模式，同時制定提升產品力和客戶忠誠度的行動方案。

- 積極推進投資業務的探索，重點推進私募房地產基金的發展，積極尋求股權機會

投資業務將著重於投資價值的發現和投資後的管理提升。在上半年成立投資集團、組建專業團隊基礎上，下半年將進一步明確發展戰略和業務策略，積極推進投資業務的探索，重點推進私募地產基金的發展，把握房地產領域的價值投資機會。

## 財務分析

### 1. 收入與經營業績

二零一零年度中期，本集團共錄得營業額約為人民幣3,430,863,000元，與二零零九年同期的人民幣2,003,574,000元比較，上升了71.2%。營業額上升的主要原因是期內本集團合併範圍內入帳項目銷售單價較高，較二零零九年同期增加約97.6%。

本集團二零一零年中期毛利潤約為人民幣1,395,342,000元，與二零零九年同期的人民幣701,266,000元比較，增長了99.0%。本期扣減營業稅及政府附加費後的毛利率為40.7%，較二零零九年同期35%上升了5.7個百分點。毛利率上升的主要原因：一是本期入帳的主要項目為一線城市的低密度住宅，售價高於所在地區的平均價格；二是本期入帳項目的銷售期集中於二零零九年市價較高時。

二零一零年中期股東應佔溢利約為人民幣1,387,304,000元，與二零零九年約人民幣286,700,000元比較，上升了383.9%。

股東應佔溢利上升的主要原因：一是本集團主營業務毛利潤增長約99.0%；二是本期內出售集團下屬天津復地浦和有限公司(天津中心)75%股權，確認股權處置收益。

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0.548元。



## 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：

	二零一零年 六月三十日止期間 人民幣千元
物業銷售收入	3,536,808
租金收入	38,145
物業代理收入	28,805
物業銷售策劃及廣告收入	1,140
物業管理收入	22,546
建築工程監理收入及諮詢收入	5,811
裝飾及工程材料收入	4,562
減：營業稅及政府附加費	(206,954)
營業額	<u><u>3,430,863</u></u>

## 2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零一零年中期，本集團根據各地方稅務局的通知，按物業銷售及預售收入的0.5%至3%預繳土地增值稅。同時，根據國家稅務總局相關土地增值稅法及條列的規定，二零一零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384,684,000元，與二零零九年同期約人民幣112,659,000元比較增長了241.46%。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二零一零年中期額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣135,913,000元。

## 3. 財政資源、流動資金及負債狀況

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。於二零一零年六月三十日，本集團的總資產達到人民幣約33,178,523,000元，其中流動資產達人民幣約17,078,192,000元，總負債約為人民幣25,478,270,000元，其中流動負債約為人民幣15,530,807,000元，非流動負債約為人民幣9,947,463,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約7,179,589,000元。於二零一零年六月三十日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約3,903,746,000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

截至二零一零年六月三十日止，本集團賬面總值約為人民幣3,325,969,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣870,702,000元的待售已落成物業、賬面總值約為人民幣72,405,000元的自有物業、賬面總值約為人民幣4,779,000,000元的投資物業、賬面總值約為人民幣40,065,000元的抵押存款和賬面總值約為人民幣835,205,000元的長期投資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6,212,464,000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。於二零一零年六月三十日，已提供的擔保餘額約達人民幣3,044,081,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團及上海家飾佳有限公司分別為本集團之聯營企業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，其中由本集團提供擔保金額為人民幣441,000,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團及北京城建房地產開發有限公司為本集團之聯營企業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。

於二零一零年六月三十日，本集團為與本集團受同一最終控股公司控制的其他公司策源經紀（原本集團子公司）二零零九年內自中國農業銀行股份有限公司取得的一筆金額為人民幣100,000,000元、期限為一年的貸款提供連帶責任擔保。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣541,716,000元，其中約人民幣40,012,000元需於一年內支付，約人民幣152,459,000元需於二至五年（包括首尾兩年）內支付，約人民幣349,245,000元需於五年以後支付。

於二零一零年六月三十日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣5,205,652,000元。

## 其他資訊

### 股息

董事建議不予派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間的中期股息（二零零九年中期：無）。

### 員工

截至二零一零年六月三十日，本集團共有員工1,435人，較去年同期約減少26.71%（二零零九年中期：1,958人）（因二零一零年三月完成出售上海策源置業顧問有限公司及其子公司）。其中，本科以上673人，約佔員工總數的46.9%；40歲以下員工991人，約佔員工總數的69.1%；工程技術人員605人，約佔員工總數的42.2%；經營管理人員398人，約佔員工總數的27.7%。

## 購買、出售、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、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

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。

## 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！

承董事會命  
董事長  
范偉

二零一零年八月二十一日，中國上海

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

\* 僅供識別