

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

截至二零一零年十二月三十一日止年度業績	
營業收入	+66.9%至人民幣8,652百萬元 (二零零九年：人民幣5,185百萬元)
毛利率	+7個百分點至36.5% (二零零九年：29.5%)
本公司股東應佔溢利	+254.4%至人民幣1,760百萬元 (二零零九年：人民幣497百萬元)
每股溢利	人民幣0.696元(二零零九年：人民幣0.196元)
已派發每股中期股息	無(二零零九年：無)
擬派期末股息	無(二零零九年：人民幣0.06元(稅前))

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」）截至二零一零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	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
營業收入	3	8,651,806	5,184,804
銷售成本		<u>(5,493,887)</u>	<u>(3,655,761)</u>
毛利		3,157,919	1,529,043
其他收入及收益	3	1,350,204	157,959
銷售及分銷成本		(257,117)	(233,993)
行政開支		(369,725)	(288,427)
其他開支	4	(80,929)	(36,997)
融資成本	5	(297,072)	(76,302)
分佔共同控制企業溢利及虧損		(25,775)	14,859
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>94,519</u>	<u>(5,433)</u>
除稅前溢利		3,572,024	1,060,709
稅項	6	<u>(1,717,575)</u>	<u>(451,854)</u>
本年溢利		<u>1,854,449</u>	<u>608,855</u>
母公司股東應佔溢利		1,760,162	496,648
非控股股東損益		<u>94,287</u>	<u>112,207</u>
		<u>1,854,449</u>	<u>608,855</u>
股息			
擬派末期股息	7	<u>—</u>	<u>151,758</u>
歸屬於母公司普通股股東的每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	8	<u>0.696</u>	<u>0.196</u>

綜合收益表

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
本年溢利	<u>1,854,449</u>	<u>608,855</u>
其他綜合溢利		
可供出售投資：		
公平值調整	7,161	145,770
包含於其他綜合收益中的公平值調整轉回	(152,931)	—
稅項之影響	—	—
	<u>(145,770)</u>	<u>145,770</u>
應佔共同控制企業之綜合收益	3,741	2,515
應佔聯營公司之綜合收益	2,165	—
境外經營報表折算匯兌差額	78,548	464
	<u>(61,316)</u>	<u>148,749</u>
本年其他綜合收益，除稅		
本年綜合收益總額	<u>1,793,133</u>	<u>757,604</u>
歸屬於：		
母公司股東應佔溢利	1,698,846	645,397
非控股股東損益	94,287	112,207
	<u>1,793,133</u>	<u>757,604</u>

綜合財務狀況表

	二零一零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	366,497	291,533
投資物業	2,551,167	2,057,400
開發中物業	5,186,952	5,167,352
商譽	70,526	65,867
無形資產	4,616	5,198
於共同控制企業之投資	1,009,073	689,737
於聯營公司之投資	1,780,355	598,892
可供出售之投資	55,503	298,110
應收關聯公司款項	413,793	191,905
應收借款	110,000	220,000
預付款及其他應收款	711,748	616,313
遞延稅項資產	567,150	427,359
非流動資產合計	12,827,380	10,629,666
流動資產		
現金及現金等價物	4,736,425	3,629,771
抵押存款	214,379	122,000
可收回稅項	268,523	141,028
應收賬款	9 188,726	242,475
預付款、按金及其他應收款	1,199,579	1,531,989
以公平值計量且其 變動計入損益之權益投資	84,595	—
應收關聯公司款項	1,351,628	724,667
應收控股公司款項	246,279	98,462
應收借款	220,000	—
待售已落成物業	1,967,477	1,698,292
開發中物業	10,003,199	7,089,469
	20,480,810	15,278,153
分類為持有待售之處置組中資產	—	1,548,894
流動資產合計	20,480,810	16,827,047

	二零一零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債		
計息銀行貸款及其他貸款	2,006,159	2,966,897
關聯方貸款	26,678	—
應付賬款及票據	10 2,139,506	1,491,922
預收賬款	6,332,113	4,696,858
應計款項及其他應付款項	1,392,162	1,541,972
應付稅項	2,192,702	1,316,669
應付關聯公司款項	675,281	270,985
	<u>14,764,601</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	—	997,393
流動負債合計	<u>14,764,601</u>	<u>13,282,696</u>
流動資產淨額	<u>5,716,209</u>	<u>3,544,351</u>
資產總額減流動負債	<u>18,543,589</u>	<u>14,174,017</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他貸款	8,982,669	7,344,170
關聯公司貸款	86,887	106,618
遞延稅項負債	792,025	217,514
非流動負債合計	<u>9,861,581</u>	<u>7,668,302</u>
淨資產	<u>8,682,008</u>	<u>6,505,715</u>
權益		
歸屬於母公司股東之權益		
— 已發行股本	505,861	505,861
— 儲備	7,123,263	5,254,927
— 擬派末期股息	—	151,758
	<u>7,629,124</u>	<u>5,912,546</u>
非控股股東權益	<u>1,052,884</u>	<u>593,169</u>
權益合計	<u>8,682,008</u>	<u>6,505,715</u>

財務報表附註：

1 編報基礎

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。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。

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 (包括於2008年5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
國際財務報告準則2009年度修訂	於2009年4月頒佈之若干國際財務報告準則的修訂

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	修訂之國際會計準則第1號首次採用國際財務報告準則－嚴重惡性通貨膨脹及取消首次採用者的固定過渡日(於2011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	修訂之國際會計準則第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(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－金融資產轉讓(於2011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)
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)
對國際會計準則第12號的修訂	修訂之國際會計準則第12號稅項：相關資產的收回(於2012年1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2010年度修訂*。其中載列多項對國際財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪去不一致條文及澄清措辭。除對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號及國際財務呈報詮釋第13號的修訂於2011年7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、銷售及租賃；
- (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。

根據本集團本年之業務及所處地區，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。

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。

截至2010年 12月31日 止年度	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	山西		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	人民幣千元
分部收入：													
向外部客戶銷售	4,077,995	2,008,875	3,276	893,827	406,121	1,037,406	—	—	35,995	582,621	—	118,174	9,164,290
分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83,955	83,955
	4,077,995	2,008,875	3,276	893,827	406,121	1,037,406	—	—	35,995	582,621	—	202,129	9,248,245
調整：													
抵消分部間銷售													(83,955)
抵消營業稅及政 府附加費													(512,484)
收入													<u>8,651,806</u>
分部業績	1,119,615	1,334,880	(44,622)	(64,121)	105,137	213,982	(19,810)	(45,245)	(3,656)	69,992	—	(119,157)	2,546,995
調整：													
抵消及調整													<u>1,025,029</u>
除稅前溢利													<u>3,572,024</u>
分部資產	22,996,161	8,613,194	656,624	3,306,023	1,534,492	2,535,154	3,004,161	3,141,479	1,668,818	753,801	313,693	7,635,217	56,158,817
調整：													
抵消及調整													<u>(22,850,627)</u>
資產合計													<u>33,308,190</u>
分部負債	17,742,757	10,235,349	640,559	2,416,278	1,083,630	1,726,732	1,633,782	2,743,433	1,638,824	627,084	213,693	8,516,579	49,218,700
調整：													
抵消及調整													<u>(24,592,518)</u>
負債合計													<u>24,626,182</u>
其他分部信息：													
於利潤表中確認 之減值損失	35,055	21,631	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,797	<u>71,483</u>

截至2009年
12月31日
止年度

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
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												<u>5,184,804</u>
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												<u>1,060,709</u>
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)
處置組中資產												<u>1,548,894</u>
資產合計												<u>27,456,713</u>
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												<u>997,393</u>
負債合計												<u>20,950,998</u>
其他分部信息：												
於利潤表中確認 之減值損失	—	3,179	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>3,179</u>
於利潤表中轉回 之減值損失	—	(19,168)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>(19,168)</u>

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：

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
營業收入		
物業銷售收入	8,912,367	5,286,497
租金收入	153,762	26,529
物業代理收入	28,805	86,209
物業銷售策劃及廣告收入	1,140	6,998
物業管理收入	53,162	38,645
建築工程監理收入及諮詢收入	4,071	12,884
裝飾及工程材料收入	10,983	10,058
	<u>9,164,290</u>	<u>5,467,820</u>
減：營業稅及政府附加費	<u>(512,484)</u>	<u>(283,016)</u>
營業收入合計	<u>8,651,806</u>	<u>5,184,804</u>
其他收入		
政府補貼	6,407	32,112
存貨減值之轉回	—	19,168
銀行利息收入	15,861	1,649
應收借款之利息收入	17,794	6,870
雜項租金收入	11,930	10,424
可供出售投資之股息收入	253	—
其他	4,310	4,902
	<u>56,555</u>	<u>75,125</u>
收益		
投資物業公平值調整收益	264,578	75,404
收購非控股股東權益之收益	—	4,057
處置可供出售投資之收益	—	2,351
處置附屬公司之收益	1,009,764	—
處置一間聯營公司之收益	19,307	—
處置物業及設備之收益	—	1,022
	<u>1,293,649</u>	<u>82,834</u>
其他收入及收益合計	<u>1,350,204</u>	<u>157,959</u>

4. 其他開支

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
商譽減值	64,983	3,179
固定資產減值	6,500	—
捐贈	3,310	3,015
延遲交付補償金	—	28,182
處置物業及設備之損失	1,274	—
處置投資物業之損失	—	790
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	1,929	—
其他	2,933	1,831
	<u>80,929</u>	<u>36,997</u>

5. 融資成本

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
銀行貸款，其他貸款及債券之利息：		
— 須於五年內全部償還	695,996	619,224
— 毋須於五年內全部償還	55,239	7,161
名義利息	12,499	11,132
	<u>763,734</u>	<u>637,517</u>
利息合計	763,734	637,517
減：資本化利息		
— 銀行貸款，其他貸款及債券利息	(469,968)	(558,068)
— 名義利息	—	(5,840)
	<u>(469,968)</u>	<u>(563,908)</u>
資本化利息合計	(469,968)	(563,908)
	293,766	73,609
其他融資成本：		
— 匯兌損失	1,346	1,665
— 銀行手續費及其他	1,960	1,028
	<u>3,306</u>	<u>2,693</u>
融資成本合計	<u>297,072</u>	<u>76,302</u>

6. 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。一間註冊成立於巴巴多斯的附屬公司本年無應稅利潤，未計提所得稅。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% (2009：16.5%) 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集團2010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 (2009：25%)，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。

截至2010及2009年12月31日止兩個年度，所得稅開支之主要構成如下：

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
即期稅項：		
— 本年度企業所得稅	869,356	351,251
— 本年度計提之土地增值稅	708,366	205,422
遞延稅項		
— 本年度企業所得稅	(74,611)	(104,819)
— 本年度計提之土地增值稅	214,464	—
本年度之稅項開支	<u>1,717,575</u>	<u>451,854</u>

截至2010年12月31日止，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443,540,000元 (2009：人民幣112,768,000元) 的額外土地增值稅撥備。

根據本公司與控股公司—上海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0.5%至5%預繳部分 (扣除潛在所得稅後) 做出彌償。於2010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246,279,000元 (2009：人民幣98,462,000元)。

7. 股息

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
擬派末期股息—無 (2009：普通股每股人民幣0.06元)	<u>—</u>	<u>151,758</u>

根據2011年3月24日召開之董事會會議之決議，本公司並無擬派任何截至2010年12月31日止年度之末期股息。

8. 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1,760,162,000元(2009：人民幣496,648,000元)除以年度內平均發行在外之2,529,306,000股(2009：2,529,306,000股)普通股計算。

因無導致每股溢利稀釋之事項存在，故截至2010及2009年12月31日止兩年各年度經稀釋之每股溢利未作披露。

9. 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：

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
信用期內	182,072	230,606
信用期外，6個月以內	6,654	11,869
	<u>188,726</u>	<u>242,475</u>

本集團給予客戶之信用期限為30至360天。

本集團之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
未到期且未發生減值	182,072	230,606
到期，六個月內	6,654	11,869
	<u>188,726</u>	<u>242,475</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。

10. 應付賬款及票據

於報告日，本集團應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零一零 人民幣千元	二零零九 人民幣千元
六個月內	1,565,907	1,029,176
六個月至一年	144,854	137,250
一年以上	428,745	325,496
	<u>2,139,506</u>	<u>1,491,922</u>

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52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。上述項目總建築面積約為**4,976,566**平方米，按公司權益計總建築面積約為**3,675,477**平方米，較去年同期約增長**39.75%**(二零零九年：按公司權益計總建築面積約為**2,630,038**平方米)。

報告期內物業開發

城市	總建築面 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
上海	878,373	599,247
北京	210,080	127,761
天津	153,470	107,429
南京	702,525	375,741
杭州	723,848	506,968
無錫	171,918	85,959
重慶	407,828	407,828
武漢	306,991	214,894
成都	636,457	574,511
西安	429,033	319,096
長春	356,043	356,043
合計	<u>4,976,566</u>	<u>3,675,477</u>

在上述52項項目中，新增開發項目19項，總建築面積約為2,151,110平方米，按公司權益計總建築面積約為1,629,328平方米，較去年同期約增長91.10%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約為852,585平方米）。

在上述52項項目中，17項項目實現竣工，其總建築面積約為1,318,229平方米，按公司權益計總建築面積約為964,389平方米，較去年同期約增長58.27%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約為609,324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9個項目，可建建築面積總計約379萬平方米，按公司權益計總建築面積約216萬平方米，較去年同期約增長78.51%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約為121萬平方米）。

報告期內新增加的項目儲備

序號	城市	項目名稱	概約總 建築面積 (平方米)	公司權益	按權益計 總建築面積 (平方米)	用途
1	上海	花園廣場	97,227	100.00%	97,227	住宅
2		新都國際	120,195	股權增加40.00%	48,078	住宅
3		新天地107酒店項目	47,988	20%	9,598	綜合
4	成都	雙流項目	410,126	100.00%	410,126	住宅
5		黃龍項目	555,733	50.00%	277,867	商住
6		銀泰項目	654,620	20.00%	130,924	商住
7	太原	復地半山項目	861,209	80.00%	688,967	住宅
8	無錫	五愛北項目	246,089	40.00%	98,436	住宅
9	重慶	南山黃桷壩項目	794,458	50.00%	397,229	住宅
	總計		3,787,646		2,158,452	

備註：1、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%。
2、按最新規劃文件實時更新數據。

於報告期內，本集團共擁有規劃建築面積總計約1,414萬平方米，按公司權益計總建築面積約905萬平方米的項目儲備，較去年同期約增長23.13%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約735萬平方米），分別位於上海、北京、天津、太原、南京、杭州、無錫、重慶、武漢、成都、西安及長春十二個城市，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（截至二零一零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	1,671,927	1,018,283	443,039	276,402	1,228,888	741,880
北京	5,148	5,148	5,148	5,148	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	1,400,924	802,364	602,819	334,911	798,105	467,453
杭州	689,362	481,104	533,070	363,885	156,292	117,219
無錫	1,012,209	481,495	171,918	85,959	840,291	395,536
重慶	1,282,515	885,287	310,448	310,448	972,067	574,838
武漢	1,208,519	845,963	155,165	108,616	1,053,354	737,348
成都	2,256,937	1,393,428	636,457	574,511	1,620,480	818,917
西安	2,452,179	1,268,446	290,759	187,736	2,161,420	1,080,710
長春	893,679	893,679	356,043	356,043	537,635	537,635
合計	14,139,842	9,047,827	3,658,338	2,711,088	10,481,504	6,336,738

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10,481,504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），其中權益前建築面積約為6,220,911平方米已取得國有土地使用權證。

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**1,333,364**平方米和人民幣**17,362,953**千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司，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**1,070,389**平方米和人民幣**13,809,610**千元，較去年同期約增長**19.98%**和**62.15%**(二零零九年：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)。

本集團積極開拓中國內地十二個城市房地產開發業務，於報告期內，十一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	復地新都國際	55,257	55,257	2,141,599	2,141,599
2		帕緹歐香	27,004	14,852	353,505	194,428
3		復地北橋城	81,047	81,047	1,113,668	1,113,668
4		復地富頓苑	15,657	15,657	268,417	268,417
5		復地復城國際	8,198	8,198	167,671	167,671
6		金色城市	57,436	22,974	1,644,034	657,613
7		頤和華城	15,238	7,619	330,924	165,462
8		復地金石灣	3,338	3,338	19,383	19,383
9		其它項目	21,520	19,422	92,445	84,172
10	北京	復地西絨綫26號	12,647	12,647	654,989	654,989
11		復地灣流匯	11,243	11,243	184,010	184,010
12		復地首府	24,175	24,175	790,477	790,477
13		玉泉新城	1,924	577	9,717	2,915
14	南京	錦繡華城	85,106	34,851	661,698	270,965
15		復地朗香	16,195	16,195	257,422	257,422
16		復地新都國際	31,405	28,265	520,638	468,574
17	杭州	復地連城國際	37,493	28,120	388,877	291,658
18		復地復城國際	59,550	29,775	677,213	338,606
19		復地北城中心	314	314	2,865	2,865
20	無錫	復地公園城邦	45,443	22,722	316,460	158,231
21	重慶	復地上城	152,050	152,050	793,900	793,900
22	武漢	復地東湖國際	108,643	76,050	1,092,476	764,734
23		復地翠微新城	49	29	234	141
24	西安	復地優尚國際	120,232	114,221	658,441	625,519
25	成都	復地雍湖灣	88,921	71,137	812,180	649,744
26	長春	復地淨月國際	118,778	118,778	740,657	740,657
		合計	1,198,863	969,513	14,693,900	11,807,820
27	天津	復地天津中心股權出售	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
		合計	1,333,364	1,070,389	17,362,953	13,809,610

備註：含可出售的車位

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1,110,781平方米和人民幣12,988,103千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司，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)，按公司權益計結轉面積和結轉金額分別約為869,201平方米和人民幣10,455,828千元，較去年同期分別約增長50.58%和84.08%(二零零九年：按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)。

報告期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	復地愛倫坡	7,344	7,344	112,984	112,984
2		復地北橋城	146,490	146,490	2,099,127	2,099,127
3		帕緹歐香	58,903	32,397	657,979	361,889
4		復地美墅	175	175	2,163	2,163
5		復地富頓苑	45,518	45,518	599,861	599,861
6		復地上海知音	32	32	182	182
7		復地新都國際	658	658	3,994	3,994
8		復地雅園	142	125	3,451	3,037
9		頤和華城	27,513	13,757	348,466	174,233
10		復地復城國際	10,284	10,284	177,385	177,385
11		金色城市	58,049	23,220	982,045	392,818
12		古北新城	298	149	1,095	548
13	北京	復地灣流匯	8,700	8,700	137,340	137,340
14		復地西絨綫26號	31,115	31,115	1,278,280	1,278,280
15		復地首府	16,474	16,474	546,552	546,552
16		玉泉新城	1,924	577	9,717	2,915
17	南京	錦繡華城	94,343	38,633	408,538	167,296
18	杭州	復地連城國際	127,542	95,657	1,026,039	769,529
19	無錫	復地公園城邦	1,041	521	5,289	2,644
20	重慶	復地上城	87,756	87,756	406,121	406,121
21	武漢	復地東湖國際	124,189	86,932	893,592	625,515
22		復地翠微新城	49	29	234	140
23	西安	復地優尚國際	119,179	113,220	582,621	553,490
24	長春	復地淨月國際	8,562	8,562	35,995	35,995
		合計	976,280	768,325	10,319,050	8,454,038
25	天津	復地天津中心股權出售	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
		總計	1,110,781	869,201	12,988,103	10,455,828

備註：含可出售的車位

報告期內，已售未結轉面積和結轉金額分別約為989,848平方米和人民幣11,874,220千元（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748,008平方米和人民幣8,804,555千元，較去年同期約增長37.11%和62.06%（二零零九年：按權益計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）。

投資物業

為獲取穩定及經常性的收入，本集團持有兩個（復星國際中心及復地北城中心）投資物業供租賃之用，於二零一零年十二月三十一日，其公平值為人民幣2,551,167,000元。

企業社會責任報告

在報告期內，本公司在各方面實踐了企業公民的社會責任，包括：履行對國家的責任、對股東負責、員工權益保護、對客戶的承諾、善待環境與資源、與合作夥伴陽光共贏，以及社會公益事業，報告期末，復地發佈了首份《企業社會責任報告》。

報告期後重大事項

二零一一年一月二十日及二月二十五日本公司及復星國際有限公司（「復星國際」）聯合發出公告及綜合要約文件，渣打銀行（香港）有限公司代表復星國際就本公司的全部已發行H股（復星國際及與其一致行動人士已持有者除外）提出的自願有條件收購要約，復星國際就本公司的全部已發行內資股（復星國際及與其一致行動人士已持有者除外）提出的自願有條件收購要約。詳細內容請見公告及通函。

未來展望

經營環境

二零一零年，中國經濟運行逐步擺脫國際金融危機的負面衝擊，回歸常規增長軌道。年內，中央繼續實施適度寬鬆的貨幣政策，房地產市場亦延續了二零零九年末的火熱行情。儘管政府自第一季度開始展開了多次針對房地產市場的調控，但受益城市化發展帶來的剛性需求、以及全球化的熱錢湧動與人民幣升值預期相結合，市場的成交量在三輪調控下依然維持了高位盤整態勢，房價亦穩步上升。

在過去兩年內，由於房價的過快上漲導致投機資金大舉入市，為行業帶來了非理性繁榮的隱憂。作為「十二五規劃」的開局之年，二零一一年我國的經濟發展將面臨調整經濟結構和抑制通脹的雙重目標。

二零一一年，我國政府針對房地產調控仍有進一步持續和深化的可能性，「限購」政策的深化與擴展在短期內已對市場產生了一定影響。

但我們認為，支持中國房地產發展的關鍵因素沒有發生變化，只是部分前期價格上漲過快的區域可能將面臨合理的市場調整。在經濟轉型的大背景下，區域協調發展與城鎮化，將推動新興城市的房地產市場發展；經濟的健康增長，為行業發展帶來良好的前景。

我們相信，通過調控能夠促進房地產市場健康發展，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。

業務策略

- 進一步深化和落實發展戰略，啟動精品戰略

復地在《集團總體十年發展戰略》的基礎上，進一步明確了開發業務板塊「住宅為主、快速周轉、區域深耕、精品立市」的戰略，並明確了上海、北方、江浙和中西部四大片區的五年發展目標和策略。二零一一年啟動了精品戰略，全方位提升產品的競爭能力。

- 確保銷售目標的實現

對於目前的調控繼續保持對市場的敏感，充分評估目前市場情況，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，通過制定購房者願意接受的價格體系、有創造力的營銷措施，實現快速出貨、快速變現。

- 確保投資力度和項目儲備力度

加強整合母公司的資源和收購兼併的力度，利用好中國的城市化和城市梯度發展給房地產行業帶來的長期機會，進行「產業概念」的拓展嘗試。並進一步完善投資評估體系。

- 推動基金管理業務的開展

加大基金管理業務的投入，切實落實投資集團的戰略業務，進一步拓展業務發展的資金渠道，使「雙核驅動」形成良性循環。

- 加大精英人才的引進和培養

公司的戰略發展要求具有國際化視野的精英人才作支撐，繼續加大高端人才的引進力度，並培養具有企業家精神的專業和管理人才，完善復地學院的建設，推動新的考核激勵機制的實施。

經營前景

在房地產調控政策繼續深化的背景下，今年年內房地產市場的總體成交水平或將受到一定限制。尤其是，對於一部分過去兩年房價上漲較快的城市，政府將採取更嚴厲的措施。本集團充分預估了二零一一年可能出現的波動和面臨的挑戰。

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，同時推進精品戰略的落實，提升產品力。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。

本集團將保持謹慎的經營態度，為今年業績目標的實現而努力。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零一零年度，本集團共錄得營業額約為人民幣8,651,806,000元，與二零零九年度的人民幣5,184,804,000元比較，上升了66.9%，營業額上升的主要原因是本年度本集團合併範圍內入賬面積82萬平方米，較二零零九年約49萬平方米增加了約67.3%。

本集團二零一零年毛利潤約為人民幣3,157,919,000元，與二零零九年的人民幣1,529,043,000元比較，增長了106.5%。本年毛利率為36.5%，較二零零九年29.5%上升了7個百分點。毛利率上升的主要原因：一是本年度入賬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；二是本年度入賬項目的銷售期集中於二零零九年和二零一零年市價較高時。

二零一零年股東應佔溢利約為人民幣1,760,162,000元，與二零零九年約人民幣496,648,000元比較，上升了254.4%。股東應佔溢利上升的主要原因：一是二零一零年本集團營業額較二零零九年增長了66.9%；二是毛利率的增長進一步增加了本年度毛利潤；三是二零一零年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。

根據本年度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0.696元。

年內本集團主營業務的營業額分佈如下：

	二零一零年度 人民幣千元
物業銷售收入	8,912,367
租金收入	153,762
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	53,162
建築工程監理收入及諮詢收入	4,071
裝飾及工程材料收入	10,983
減：營業稅及政府附加費	(512,484)
	<hr/>
營業收入合計	<u>8,651,806</u>

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零一零年，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5%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，二零一零年本集團對相關物業計提額外的土地增值稅撥備約人民幣443,540,000元，與二零零九年的約人民幣112,768,000元比較增長了293.3%。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額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣147,817,000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。於二零一零年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約33,308,190,000元，其中流動資產達人民幣約20,480,810,000元，總負債約為人民幣24,626,182,000元，其中流動負債約為人民幣14,764,601,000元，非流動負債約為人民幣9,861,581,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約7,629,124,000元。於二零一零年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約4,736,425,000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

截至二零一零年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣5,778,577,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣315,519,000元的待售已落成物業、賬面總值約為人民幣45,092,000元的自有物業、賬面總值約為人民幣2,551,167,000元的投資性物業、賬面總值約為人民幣179,091,000元的抵押存款、賬面總值約為人民幣632,619,000元的於附屬公司之投資及賬面總值約為人民幣865,487,000元的於聯營公司之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及其他貸款約為人民幣6,656,586,000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。於二零一零年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣3,013,599,000元。

於二零一零年十二月三十一日，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，其中由本公司提供擔保金額為人民幣441,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，華融國際向本集團之聯營企業北京玉泉提供一筆金額為人民幣400,000,000元、期限為1.5年的信託貸款，本集團為北京玉泉提供連帶責任擔保，擔保金額為人民幣100,000,000元。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣552,732,000元，其中約人民幣42,655,000元需於一年內支付，約人民幣160,388,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，約人民幣349,689,000元需於五年以後支付。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣4,226,205,000元，本集團應佔共同控制企業之資本項下承擔約為人民幣199,999,000元。

股息

董事建議不派發二零一零年末期股息(二零零九年：0.06元(稅前))，待將舉行股東周年大會通過決議。

員工與薪酬政策

截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有員工1477人，較去年同期約減少26.8%(二零零九年度：2019人)(鑒於原隸屬本集團的上海策源置業顧問有限公司因二零一零年三月完成股權轉讓不再計入，導致當期員工人數減少)。

本集團的薪資體系與激勵機制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，不斷提升他們的技能和知識，旨在從管理制度及人才配備上，為本集團戰略目標與年度經營目標實現提供人力資源後續保障。

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二零一零年度之業績進行審閱。

股東周年大會

本公司將於二零一一年六月十五日舉行股東周年大會，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
張華

二零一一年三月二十四日，中國上海

* 僅供識別