



众安房产
ZHONG'AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

截至2008年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

	未經審核		增加 百分比
	截至6月30日止六個月		
	2008年	2007年	
收入(人民幣百萬元)	1,288.9	135.6	850.4
本公司股權持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	302.8	30.8	884.5
本公司股權持有人應佔每股基本盈利(人民幣)	0.15	0.02	650.0

2008年6月30日未經審核的淨現金為人民幣14.16億元。

於2008年6月30日，本集團土地儲備的總樓面面積為5,303,317平方米，足夠本集團未來五年發展之用。

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然提呈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至2008年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績，連同去年同期的同比金額。本公司的審核委員會已審閱未經審核簡明合併中期業績：

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	4	1,288,872	135,613
銷售成本		(828,997)	(76,733)
毛利		459,875	58,880
其他收入	4	56,480	23,897
銷售及分銷成本		(25,031)	(8,277)
行政開支		(32,004)	(27,809)
其他開支		(44,680)	(1,068)
投資物業的公允價值增加	5	151,977	13,668
財務費用		(6,676)	(17,926)
除稅前利潤	6	559,941	41,365
所得稅	7	(226,102)	(9,205)
期內利潤		333,839	32,160
以下應佔：			
本公司股權持有人		302,758	30,751
少數股東權益		31,081	1,409
		333,839	32,160
本公司普通股權持有人			
每股盈利(人民幣)	8	0.15	0.02
基本			
股息	9	—	—

	附註	未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
房屋及設備		202,183	37,151
投資物業		1,175,913	958,913
開發中物業		1,617,588	997,961
商譽		115,915	63,928
可供出售投資		3,300	—
遞延稅項資產		16,501	21,738
		<u>3,131,400</u>	<u>2,079,691</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		246,425	212,820
開發中物業		357,345	1,433,404
預付款、按金及其他應收款項	10	490,137	920,746
抵押存款		—	196
現金及現金等價物		2,316,720	3,038,517
		<u>3,410,627</u>	<u>5,605,683</u>
總資產		<u>6,542,027</u>	<u>7,685,374</u>
權益及負債			
權益			
本公司股權持有人應佔股權			
已發行股本		189,070	190,808
儲備		3,843,340	3,663,485
		<u>4,032,410</u>	<u>3,854,293</u>
少數股東權益		<u>100,841</u>	<u>81,681</u>
總權益		<u>4,133,251</u>	<u>3,935,974</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		844,395	854,716
遞延稅項負債		151,978	71,864
		<u>996,373</u>	<u>926,580</u>
流動負債			
應付帳款	11	253,830	406,155
應付票據		—	196
其他應付款項及應計費用		271,303	283,268
客戶預付款		271,077	1,301,721
計息銀行貸款及其他借款		56,342	438,197
應付稅項		559,851	393,283
		<u>1,412,403</u>	<u>2,822,820</u>
總負債		<u>2,408,776</u>	<u>3,749,400</u>
總權益及負債		<u>6,542,027</u>	<u>7,685,374</u>
淨流動資產／(負債)		<u>1,998,224</u>	<u>2,782,863</u>
總資產減流動負債		<u>5,129,624</u>	<u>4,862,554</u>

簡明合併財務資料部份附註

1. 公司資料及重組

本公司在2007年3月13日根據開曼群島公司法(修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

為籌備本公司於2007年11月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市,本公司及其子公司進行重組(「重組」),據此本公司成為組成本集團子公司的控股公司。

本集團主要從事房地產開發、租賃及酒店管理。本集團於截至2008年6月30日止六個月期間的房地產開發項目全部位於中華人民共和國(「中國」)浙江省及安徽省。於回顧期間內,本集團的主要業務在性質方面沒有重大轉變。

依董事認為,本公司的控股公司及最終控股公司為Whole Good Management Limited,一家在2007年5月3日在英屬維京群島註冊成立的公司。本公司董事長兼首席執行官施侃成先生(又名施中安)(「施先生」)全資擁有Whole Good Management Limited。

本未經審核簡明合併中期財務資料於2008年9月12日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

未經審核簡明合併中期財務資料按持續經營基準編製,猶如重組於2007年開始時已完成。根據重組,收購Ideal World Investments Limited(「Ideal World」)及其他子公司被視為受共同控制下的業務合併,乃由於本公司、Ideal World及其他子公司於重組之前及之後受同一方施先生所最終控制。現組成本集團各公司的未經審核簡明合併損益表、資產負債表、現金流量表及權益變動表已在假設重組於2007年開始時,或自該等公司各自的成立/註冊成立日期起(倘為較短期間)完成,並且按由本公司股東持有的權益程度而編製。

截至2008年6月30日止六個月期間的未經審核簡明合併中期財務資料按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明合併中期財務資料應與本集團截至2007年12月31日止年度按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的年度財務報表一並閱覽,始屬完備。

除下文所述者外,所應用的會計政策與本集團截至2007年12月31日止年度的年度財務報表內所述已應用的會計政策貫徹一致。

以下新準則、經修訂準則或詮釋為強制性就由2008年1月1日開始的財政年度首次適用，但現時與本集團無相關性：

- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第11號「國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號「服務特許權協議」
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號「國際會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者間的互動」

以下新準則、經修訂準則及詮釋為已頒布，但就2008年1月1日開始的財政年度尚未生效，而本集團並無提早採納：

- 國際財務報告準則第8號「經營分部」，由2009年1月1日或以後開始的年度期間起生效。國際財務報告準則第8號取代國際會計準則第14號「分部報告」，並需要採取「管理方法」，據此，分部數據按內部申報採用的相同基準呈列。倘採納國際財務報告準則第8號適用於本集團，本集團預計在2009年1月1日起開始應用該準則。
- 國際會計準則第23號(經修訂)「借款費用」，由2009年1月1日或以後開始的年度期間起生效。該準則在修訂後要求將購置、建造或生產符合條件的資產相關的借款費用予以資本化。由於本集團目前將直接應佔建造本集團項目的借款費用資本化，該經修訂準則將不大可能對本集團產生任何財務影響。
- 國際財務報告準則第2號(經修訂)「以股份支付的款項」，由2009年1月1日或以後開始的年度期間起生效。該準則限制「歸屬條件」的定義，指應包括提供服務的明示或暗示要求。任何其他條件為非歸屬條件，在釐定已授出權益工具的公允價值時需予考慮。如果獎勵因為未能符合非歸屬條件而沒有歸屬，而非歸屬條件受實體或另一方所控制，則必須當作取消入賬。本集團沒有按附帶非歸屬條件訂立以股份支付的款項計劃，因此並不預期對以股份支付的款項造成重大影響。
- 國際財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」以及國際會計準則第27號「合併財務報表和獨立財務報表」的相應修訂、國際會計準則第28號「於聯營公司的投資」，以及國際會計準則第31號「於合營企業的權益」，將適用於企業合併的收購日為2009年7月1日或以後開始的首個年度報告期間或以後的日期。管理層正在評估新規定對本集團的影響。
- 國際會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」，由2009年1月1日或以後開始的年度期間起生效。該準則分開所有者及非所有者的權益變動。權益變動表只包含所有者的交易詳情，而非所有者的權益變動將作為單一項目呈列。此外，該準則引入全面收入報表。於單一報表內，或於兩項相連的報表內呈列於損益確認的所有收入及開支項目，連同已確認收入及開支的所有其他項目。本集團仍在評估其將採用單一報表或兩項相連的報表。
- 國際會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」以及國際會計準則第1號「呈列財務報表」的相應修訂，由2009年1月1日或以後開始的年度期間起生效。對國際會計準則第32號的修訂要求在符合特定標準時，把某些由清算產生的認沽金融工具和債務確認為權益。對國際會計準則第1號的修訂則要求披露被確認為權益的認沽金融工具的相關信息。本集團並不預期這些修訂會對本集團的財務報表造成影響。

- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第13號「客戶忠誠計劃」，由2008年7月1日或以後開始的年度期間起生效。該詮釋要求如授予客戶忠誠度獎勵作為銷售交易一部份，須以銷售交易之獨立部份入賬。銷售交易中所得的代價乃按忠誠度獎勵及其它銷售部份分配。分配予忠誠度獎勵之金額乃經參考其公允價值厘訂並遞延直至該獎勵獲贖回或負債已獲清償為止。由於本集團並無授予客戶忠誠度獎勵，該詮釋不適用於本集團，及因此不大可能對本集團造成任何財務影響。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。直至目前為止的結論認為若採用國際財務報告準則第8號將引致新訂或經修訂的披露，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部資料

本集團截至2007年6月30日及2008年6月30日止六個月期間的營業額及盈利均主要來自房地產開發業務。本集團運用的主要資產及本集團的房地產開發項目均位於中國。據此，並無提供業務或地區分部資料分析。

4. 收入及其他收入

收入(亦為本集團的營業額)為於回顧期間內銷售物業收入、租賃、酒店運營收入及管理費收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅及銷售折扣後)。

收入及其他收入的分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
銷售物業	1,323,005	138,584
租賃收入	11,164	2,742
管理費收入	2,763	1,694
酒店營運的收入	22,126	—
其他項目	144	—
減：營業稅及附加費	(70,330)	(7,407)
	<u>1,288,872</u>	<u>135,613</u>
其他收入		
利息收入	26,247	3,548
收購人於可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超出收購成本的盈餘	—	19,689
政府補貼	2,300	600
匯兌差額的收益	27,904	—
其他項目	29	60
	<u>56,480</u>	<u>23,897</u>

5. 投資物業的公允價值增加

截至2008年6月30日止六個月的投資物業的公允價值增加來自恒隆廣場的辦公樓。

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售物業成本	820,481	76,733
折舊	5,655	2,463
土地使用權攤銷	—	1,044
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	979	99
核數師酬金	357	129
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及其他員工成本	20,860	12,966
— 退休福利計劃供款	1,358	696
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括修理及維護)	823	659
收購子公司產生收購人於可識別資產、負債及 或然負債的公允淨值的權益超出收購成本的盈餘	—	(19,689)
出售子公司的收益	—	(4)
商譽減值	41,343	—
投資物業公允價值的變動	(151,977)	(13,668)

7. 所得稅

由於本集團於回顧期間內並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

中國所得稅已就本集團在中國的子公司的應課稅利潤，按25%的適用所得稅稅率作出撥備。

根據1994年1月1日生效的中國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行法規的規定及1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行法規的詳細實行規則，出售或轉讓國有預付土地租金、中國內地樓宇及附屬設施所得的一切收入均須繳納土地增值稅，遞進稅率介乎增值的30%至60%，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則普通住宅物業的物業銷售可獲豁免。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	98,870	8,380
中國土地增值稅	101,971	9,492
遞延稅項：		
有關產生及轉回暫時差額	25,261	(8,667)
稅項總額	<u>226,102</u>	<u>9,205</u>

中國企業所得稅法規定對外商企業投資者來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%稅率徵收所得稅。

8. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據本公司普通股股權持有人應佔截至2008年6月30日止六個月利潤人民幣302,758,000元(2007年同比期間：人民幣30,751,000元)，以及截至2008年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數1,993,051,005股(2007年同比期間：1,457,000,000股)而計算。

計算截至2007年6月30日止六個月每股基本盈利使用的本公司已發行普通股加權平均數1,457,000,000股，是假設於期內這些普通股已發行而釐定，而這些普通股包括：

- (i) 在2007年3月13日註冊成立時未繳款配發及發行的本公司股份1股及999,999股；
- (ii) 在2007年10月17日收購一間子公司時發行作為代價的1,000,000股股份；及
- (iii) 有關本公司首次公司發售在2007年10月17日配發及發行的1,455,000,000股。

由於在回顧期內並無攤薄事件，故並無呈列每股攤薄盈利金額。

9. 股息

本公司及其子公司於截至2008年6月30日止六個月並無派付或宣派股息(2007年同比期間：零)。

10. 預付款、按金及其他應收款項

預付款、按金及其他應收款項並不包括營業性應收帳款。

11. 應付帳款

應付貿易帳款於結算日按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
6個月內	241,486	394,101
超過6個月但1年內	6,308	7,170
超過1年	6,036	4,884
	<u>253,830</u>	<u>406,155</u>

上述結餘乃無抵押及免息。應付帳款於2008年6月30日和2007年12月31日的公允價值與其相關賬面值相若。

12. 資本性承擔

於結算日，本集團就房地產開發支出的承擔如下：

	未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>208,766</u>	<u>437,493</u>

13. 或有負債

未經審核 2008年 6月30日 人民幣千元	經審核 2007年 12月31日 人民幣千元
---------------------------------	---------------------------------

就以下項目給予銀行的擔保：

本集團物業買家獲授銀行按揭貸款

681,261

523,015

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，本集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於回顧期間，本集團並無就本集團房地產的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

14. 資產負債表日的期後事項

由資產負債表日起至本公告日期，概無發生對本集團造成重大影響的任何事項。

管理層討論與分析

本集團截至2008年6月30日止六個月的未經審核合併收入為人民幣1,288,872,000元，較2007年同期增加850.4%；截至2008年6月30日止六個月的未經審核本公司股權持有人應佔盈利為人民幣302,758,000元，較2007年同期上升884.5%。截至2008年6月30日止六個月的未經審核每股基本盈利為0.15元人民幣，較2007年同期上升650%。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於截至2008年6月30日止六個月的未經審核已出售及已交付的銷售面積為161,142平方米(2007年同期: 50,777平方米), 增加217.4%。截至2008年6月30日止六個月的未經審核毛利為人民幣459,875,000元, 較2007年同期的人民幣58,880,000元增加681.0%。增加原因為新白馬公寓於2008年第二季度共交付樓盤154,178平方米; 而2007年同期的物業銷售收入主要來自銷售已於2006年12月份完工的位於杭州市的山水苑第2期和安徽省淮北市的溫哥華城第2期南部的住宅及其他項目的尾盤單位。

本集團於截至2008年6月30日止六個月的未經審核平均每平方米銷售價為人民幣8,210元, 較2007年同期的每平方米銷售價人民幣2,729元增加200.8%。主要原因為截至2008年6月30日止六個月的未經審核合併收入中, 佔總銷售物業收入達97.6%的新白馬公寓中的每平方米住宅銷售價為人民幣7,462元, 而2007年同期的物業銷售收入中, 溫哥華城第2期南部和山水苑第2期的物業銷售收入佔總物業銷售收入的比例較大, 但其每平方米住宅銷售價分別為人民幣1,766元和人民幣5,290元所致。

截至2008年6月30日止六個月的未經審核平均每平方米銷售成本為人民幣5,092元, 較2007年同期的人民幣1,511元增加237.0%。主要原因為新白馬公寓中的每平方米住宅銷售成本為人民幣5,179元, 而2007年同期的溫哥華城第2期南部和山水苑第2期的每平方米住宅銷售成本, 分別為人民幣1,157元和人民幣2,552元所致。

截至2008年6月30日止六個月的未經審核的本公司股權持有人應佔盈利為人民幣302,758,000元(2007年同期: 人民幣30,751,000元), 較2007年同期上升884.5%。其中截至2008年6月30日止六個月的未經審核的投資物業增加的公允價值為人民幣151,977,000元(扣除相應的企業所得稅和少數股東權益後則為人民幣102,584,475元), 而2007年同期則為人民幣13,668,000元(扣除相應的企業所得稅和少數股東權益後則為人民幣8,996,017元)。

預售面積

截至2008年6月30日止，本集團的預售面積約為85,664平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	平方米
安徽省合肥市綠色港灣1A期	23,790
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部	48,770

預計於2008年下半年項目完工情況

預計於2008年下半年完工項目的預計可供出售／可供出租樓面面積約為177,970平方米，詳情如下：

	預計完工日期	可供出售／ 可供出租樓 面面積 (平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比	用途
浙江省杭州市恒隆廣場 — 第1至第5層的未完工商場	已完工，將與服務式 住宅一起驗收	13,261	90.0%	作出租用途
— 服務式住宅	2008年9月	22,593		作出租／出售用途
浙江省杭州市西湖區白馬尊邸	2008年12月	14,610	99.7%	作出售用途
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部 — 低層公寓單位	2008年8月	59,100	95.0%	作出售用途
— 別墅		3,000		
— 店鋪		9,000		
安徽省合肥市綠色港灣第1A期 — 排屋單位	2008年12月	56,406	84.2%	作出售用途
合計		<u>177,970</u>		

土地儲備

截至2008年6月30日止，本集團位於浙江省杭州市和安徽省的土地儲備的總樓面面積分別為2,941,531平方米和2,361,786平方米，合計共5,303,317平方米。足夠本集團未來五年發展之用。

截至2008年6月30日止的土地儲備詳情如下：

	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售／可供 出租樓面面積 (平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比
浙江省杭州市恒隆廣場	商場／服務式住宅	42,358	35,854	90.0%
浙江省杭州市寧圍鎮景海灣的土地	住宅／店鋪	307,600	268,000	92.7%
浙江省杭州市西湖區匯駿土地	住宅／店鋪	168,657	127,910	99.7%
浙江省杭州市匯豐廣場的土地	住宅	37,316	28,991	90.0%
浙江省杭州市正江的土地	住宅／店鋪／辦公室	245,000	202,000	96.3%
浙江省杭州市國際辦公中心 第A期之預留土地	住宅／辦公室／酒店	696,600	603,600	100.0%
浙江省杭州市國際辦公中心 第B及C期之預留土地	住宅／辦公室／酒店／店鋪	1,444,000	1,018,400	100.0%
位於浙江省杭州市的土地儲備小計		2,941,531	2,284,755	

物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售／可供 出租樓面面積 (平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比	
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部	住宅／店鋪	73,600	71,100	95.0%
安徽省淮北市溫哥華城第3A至3D期	住宅／店鋪	534,036	491,300	95.0%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅／店鋪／酒店	921,050	890,000	95.0%
安徽省合肥市綠色港灣第1A期	住宅	57,600	56,406	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第1B期及C期	住宅	92,000	84,000	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第2期	住宅／店鋪	128,200	87,300	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第3至第6期	住宅／店鋪／酒店	555,300	542,500	84.2%
位於安徽省的土地儲備小計		2,361,786	2,222,606	
土地儲備合計		5,303,317	4,507,361	

於2008年1月15日，本集團收購杭州正江房地產開發有限公司（「正江」）的全部權益，其主要資產為位於浙江省蕭山區湘湖湖畔的一塊面積達89,173平方米的土地，總建築面積可達245,000平方米。湘湖區塊預期將會發展為杭州之核心旅遊及休憩開發區。預計項目將包括SOHO(小型辦公室及家居辦公室)辦公樓和商業房。

全球售股所得款項之用款情況

本公司於二零零七年十一月份，通過全球發售本公司股份，以每股港幣6.67元共發行543,000,000股股份，扣除相關費用後的淨募集資金約為港幣34.398億元。截至由二零零七年十一月十三日至二零零八年六月三十日止期間，上市募集資金淨額按照招股章程中所列用款計劃的實施情況如下：

	人民幣百萬元
1. 用於景海灣項目	40.5
2. 用於國際辦公中心第A期項目	61.2
3. 用於支付綠色港灣的土地出讓金	3.7
4. 用於收購杭州規劃建築面積480,000平方米土地的資金	361.1
5. 營運資金及其他一般企業用途	403.0
	<hr/>
	869.5
	<hr/> <hr/>

於二零零八年六月三十日，尚未使用的上市募集資金存於銀行作為短期及活期存款。

人力資源及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團僱用員工960人(2007年6月30日：486人)，增加的主要原因為增加酒店、商場和物業公司員工所致。截至2008年6月30日止六個月的未經審核員工成本約人民幣22,218,000元(2007年同期：約人民幣13,662,000元)，增長62.6%。

員工成本包括基本薪金及福利，僱員福利包括醫療保險計劃、養老金計劃、失業保險計劃、生育保險計劃等。本集團的僱員都根據僱傭合同聘任。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。本集團的僱員均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。本集團亦向僱員提供一系列福利，包括房屋津貼、醫療保險和交通津貼。佣金僅提供予本公司的銷售人員。本集團每年審查員工的薪酬組合。本集團亦會對業內提供予相類似職階的薪酬組合進行研究，以使本公司可於人才市場上保持競爭力。

股息政策

董事會將按公司日後的一般財務狀況、經營業績、資本需要、股東的權益、合約性限制及董事會認為相關的其它因素而酌情釐定。

此外，本公司在未來向其股東支付的股息，亦將視乎本公司是否從中國的子公司獲得股息。中國法律規定，以根據中國會計準則計算的淨利潤支付的股息，在很多方面與國際財務報告準則有所不同。中國法律亦規定中國的企業在分派所得款項淨額前預留淨利潤作為法定準備金。該等法定準備金不得作為現金股息予以分派。本公司從子公司獲得的分派，亦可能因子公司產生虧損，或按照銀行信貸融資的任何限制性契諾或本公司或其子公司可能於未來訂立的其他協議受到限制。

資本結構

本集團於2008年6月30日的現金及銀行結存(包括抵押存款)為人民幣2,316,720,000元(2007年12月31日：人民幣3,038,517,000元)。減少主要原因為償還帶息貸款和支付收購正江的對價款所致。

於2008年6月30日的流動比率為2.4(2007年12月31日：2.0)。

於2008年6月30日，本集團一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣56,342,000元及人民幣844,395,000元(2007年12月31日：分別約為人民幣438,197,000元及人民幣854,716,000元)。

截至2008年6月30日止六個月的未經審核合併利息支出共人民幣6,676,000元(2007年同期：人民幣17,926,000元)。另截至2008年6月30日止六個月的未經審核利息資本化金額為人民幣31,040,000元(2007年同期：人民幣18,430,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為12.2倍(2007年同期：0.8倍)。

於2008年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為36.8%(2007年12月31日：48.8%)。

於2008年6月30日，本集團的銀行貸款及其他借款與股本權益比率為22.3%(2007年12月31日：33.5%)。

於2008年6月30日，本集團的銀行貸款及其他借款與總資產比率為13.8%(2007年12月31日：16.8%)。

總括而言，本集團的財務狀況是穩健的。

資本性承擔

於2008年6月30日，本集團的資本性承擔為人民幣208,766,000元(2007年12月31日：人民幣437,493,000元)，主要為土地收購成本和建築成本的資本性承擔。預計將由集團的自有資金及／或銀行貸款所融資。

擔保及或有負債

於2008年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣681,261,000元(2007年12月31日：人民幣523,015,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。

資產抵押

於2008年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣946,367,000元(2007年12月31日：約人民幣946,367,000元)的投資物業、約人民幣0元(2007年12月31日：約人民幣22,689,000元)的持作銷售已落成物業、約人民幣764,034,364元(2007年12月31日：約人民幣1,117,186,000元)的開發中物業、約人民幣163,422,852元(2007年12月31日：人民幣0元)的房屋及設備中的物業和約人民幣0元的抵押存款(2007年12月31日：約人民幣196,000元)，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

匯率風險

本集團於2008年6月30日的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)中，人民幣、美元、港元及歐元分別佔79.2%、19.4%、1.1%及0.3%(2007年12月31日：分別佔33.2%、56.2%、10.6%及0%)。

由於本集團於2008上半年及2007年同期的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2008上半年及2007年同期內並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

利率風險

本集團貸款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

資產負債表日後事項

自資產負債表日(即2008年6月30日)後至本中期公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

前景展望

本集團將繼續關注市場動態，以謹慎的態度，抓住市場機遇，通過收購兼併，重點以低成本吸納商業綜合開發的土地儲備，同時加快現有項目的開發進度，儘快實現資金回籠。憑藉集團充裕的資金、低負債比率，以及優質低成本土地儲備，具備較強的抗風險能力，並在市場上繼續保持較強的競爭優勢。

股息

董事局不建議就截至2008年6月30日止六個月派付中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2008年6月30日止六個月，本公司已於聯交所購回其19,244,000股股份，合共支付69,820,038港元。除上文所披露者外，本公司或其任何子公司概無於截至2008年6月30日止六個月購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司及董事局已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)，已應用守則條文的準則。

截至2008年6月30日止六個月，在盡可能適用的情況下，董事局已採納及遵守守則的守則條文，惟偏離守則條文A.2.1除外(即施先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色)。

董事局相信，同一名人士擔任本公司董事長及首席執行官，讓本公司達到領導層的連貫性，並使本公司有效地規劃和執行業務計劃及決策。

董事局將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

在聯交所網站刊發中期報告

本集團收錄上市規則規定所有有關資料的中期報告將適時寄發給本公司股東及在聯交所及本公司的網站刊發。

董事名單

於本公告日期，執行董事為施侃成先生、樓一飛先生、沈條娟女士及張堅鋼先生，而獨立非執行董事為貝克偉博士、王曙光教授及邢詒春先生。

承董事局命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中國，2008年9月12日