



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)

截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

	未經審核		減少 百分比
	截至6月30日止六個月		
	2009年	2008年	
收入(人民幣千元)	<b>330,640</b>	1,288,872	74.3
本公司股權持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>72,647</b>	302,758	76.0
本公司股權持有人應佔每股基本盈利(人民幣)	<b>0.04</b>	0.15	73.3
每股中期股息(人民幣)	<b>0.02</b>	無	不適用

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2009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資料及中期報告。

## 簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	4	330,640	1,288,872
銷售成本		(212,230)	(828,997)
<b>毛利</b>		<b>118,410</b>	<b>459,875</b>
其它收入	4	16,082	56,480
銷售及分銷成本		(16,558)	(25,031)
行政開支		(37,171)	(32,004)
其它開支		(13,762)	(44,680)
投資物業的公允價值增加		63,232	151,977
財務費用		(10,784)	(6,676)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>119,449</b>	<b>559,941</b>
所得稅	6	(35,585)	(226,102)
<b>期內利潤</b>		<b>83,864</b>	<b>333,839</b>
以下應佔：			
本公司股權持有人		72,647	302,758
少數股東權益		11,217	31,081
		<b>83,864</b>	<b>333,839</b>
本公司普通股權持有人			
每股盈利(人民幣)			
基本	7	0.04	0.15
股息			
中期	8	38,853	—

## 簡明綜合中期全面收入表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期內利潤		<b>83,864</b>	333,839
其他全面收入			
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額		77	(72,613)
期內全面收入		<b>83,941</b>	261,226
應佔全面收入總額：			
本公司股權持有人		72,724	230,145
少數股東權益		11,217	31,081
		<b>83,941</b>	261,226

# 簡明綜合財務狀況報表

		未經審核 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		195,532	200,739
投資物業		1,314,400	1,146,500
開發中物業		972,391	1,034,200
商譽		5,314	15,292
可供出售投資		3,300	3,300
遞延稅項資產		18,344	20,188
總非流動資產		<u>2,509,281</u>	<u>2,420,219</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		407,833	219,171
開發中物業		1,005,970	1,326,318
存貨		9,401	3,549
應收賬款	9	13,198	10,857
預付款、按金及其它應收款項		727,727	677,808
抵押存款		25,844	16,343
現金及現金等價物		1,728,469	1,652,098
總流動資產		<u>3,918,442</u>	<u>3,906,144</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳款	10	305,041	485,222
其它應付款項及應計費用		290,824	287,585
客戶預付款		560,683	368,986
計息銀行貸款及其它借款		61,920	142,117
應付稅項		202,709	251,139
總流動負債		<u>1,421,177</u>	<u>1,535,049</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>2,497,265</u>	<u>2,371,095</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,006,546</u>	<u>4,791,314</u>

## 簡明綜合財務狀況報表(續)

	附註	未經審核 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其它借款	12	676,125	521,789
遞延稅項負債		242,881	227,073
總非流動負債		919,006	748,862
<b>淨資產</b>		<b>4,087,540</b>	<b>4,042,452</b>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股權			
已發行股本	11	185,339	185,339
儲備		3,780,411	3,746,540
		3,965,750	3,931,879
少數股東權益		121,790	110,573
<b>總權益</b>		<b>4,087,540</b>	<b>4,042,452</b>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核										
	已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價帳 人民幣千元	實繳 盈餘 人民幣千元	股本 準備金 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	法定 準備金 人民幣千元	滙兌波動 準備金 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數股東 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年1月1日	190,808	3,094,116	39,318	9,766	61,648	6,104	(26,804)	479,337	3,854,293	81,681	3,935,974
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	302,758	302,758	31,081	333,839
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(72,613)	-	(72,613)	-	(72,613)
期內全面收入	190,808	3,094,116	39,318	9,766	61,648	6,104	(99,417)	782,095	4,084,438	112,762	4,197,200
增加非全資子公司 實際權益				11,921					11,921	(11,921)	-
已購回及注銷股份	(1,738)	(62,211)	-	-	-	-	-	-	(63,949)	-	(63,949)
2008年6月30日	<u>189,070</u>	<u>3,031,905</u>	<u>39,318</u>	<u>21,687</u>	<u>61,648</u>	<u>6,104</u>	<u>(99,417)</u>	<u>782,095</u>	<u>4,032,410</u>	<u>100,841</u>	<u>4,133,251</u>
2009年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	107,936	7,841	(80,125)	685,298	3,931,879	110,573	4,042,452
期內利潤								72,647	72,647	11,217	83,864
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額							77		77		77
期內全面收入	185,339	2,976,821	39,318	9,451	107,936	7,841	(80,048)	757,945	4,004,603	121,790	4,126,393
2008年度末期股息								(38,853)			(38,853)
2009年6月30日	<u>185,339</u>	<u>2,976,821*</u>	<u>39,318*</u>	<u>9,451*</u>	<u>107,936*</u>	<u>7,841*</u>	<u>(80,048)*</u>	<u>719,902*</u>	<u>4,004,603</u>	<u>121,790</u>	<u>4,087,540</u>

\* 此等保留帳目內包括在簡明綜合財務狀況表的儲備人民幣3,780,411,000元(2008年：人民幣3,843,340,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營業務所產生的現金	<u>126,005</u>	<u>240,825</u>
經營業務的現金淨流入	52,932	165,084
投資業務的現金淨流出	(11,924)	(372,109)
融資活動的現金流入／(流出)淨額	<u>35,286</u>	<u>(442,159)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	76,294	(649,184)
1月1日的現金及現金等價物	1,652,098	3,038,517
匯率變動的影響，淨額	<u>77</u>	<u>(72,613)</u>
6月30日的現金及現金等價物	<u>1,728,469</u>	<u>2,316,720</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>1,728,469</u>	<u>2,316,720</u>

# 簡明綜合財務資料附註

## 1. 公司資料

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。

本集團主要從事房地產開發、租賃及酒店營運。本集團於截至2009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。在回顧期間內，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，一家於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在2009年9月7日獲董事局批准刊發。

## 2. 編製基準及會計政策

截至2009年6月30日止六個月期間的本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2008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2008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、經修訂準則及全詮釋由2009年1月1日開始的財政年度首次適用：

- 國際財務報告準則第1號—首次採納國際財務報告準則及國際會計準則第27號合併與母公司單獨財務報表—投資子公司、共同控制實體或聯營公司的成本
- 國際財務報告準則第2號—股份行權的條件及取消
- 國際財務報告準則第7號—金融工具的披露



- 國際財務報告準則第8號－經營分部
- 國際會計準則第1號(修訂版)－財務報表列報
- 國際會計準則第23號－借款成本(經修訂)
- 國際會計準則第32號－金融工具：列報與國際會計準則第1號－可回售金融工具與由清算產生的債務
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號－嵌入衍生工具的重估和國際會計準則第39號－金融工具的確認為計量
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第13號－顧客忠誠度計劃
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第15號 房產建造協議
- 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第16號－海外運營淨投資套期

### 國際財務報告準則的改進

於二零零八年五月，國際會計準則理事會發布了對準則的第一次綜合修改，主要是關於去除不一致性和澄清措辭的概覽。並對每一準則設定了單獨的過渡條款。採用該等改進將使本集團的會計政策發生變化，但不會對本集團的財務狀況和經營業績產生重大影響。

國際會計準則第1號－財務報表列報：根據《國際會計準則第39號－金融工具：確認與計量》的規定分類為交易性的資產或負債不能直接在資產負債表歸類為流動資產或負債。本集團據此對會計政策進行了修訂，並對金融資產和金融負債預期實現期間與其分類之間可能存在的差異進行了分析，結果表明並不存在資產負債表中金融工具在流動和非流動間的重分類調整。

國際會計準則第16號－固定資產：將「淨售價」替換為「公允值與出售成本的差額」。本集團對會計政策進行了相應的調整，但對本集團的財務狀況無任何影響。

國際會計準則第20號政府補助及披露政府援助：規定日後授予的零息或利率低於市場利率的政府貸款，將根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，而較低利息的利益將入賬列作政府補助。

國際會計準則第23號－借款成本：修改了借款成本的定義，以「借款成本」當中考慮的兩種組成合併成一個概念，即《國際會計準則第39號》當中實際利率法計算的利息費用。本集團對會計政策進行了相應的修訂但不會對本集團的財務狀況產生任何影響。

下列準則的修訂對本集團的會計政策、財務狀況及經營業績無任何影響：

- 國際財務報告準則第5號：持有待售非流動資產及停止經營業務
- 國際財務報告準則第7號：金融工具：披露
- 國際會計準則第8號：會計政策、會計估計變更以及差錯
- 國際會計準則第10號：期後事項
- 國際會計準則第16號：固定資產
- 國際會計準則第18號：收入
- 國際會計準則第19號：職工福利
- 國際會計準則第27號：合併與母公司單獨財務報表
- 國際會計準則第28號：對聯營企業的投資
- 國際會計準則第31號：合營公司中的權益
- 國際會計準則第34號：中期財務報告
- 國際會計準則第36號：資產減值
- 國際會計準則第38號：無形資產
- 國際會計準則第39號：金融工具：確認和計量

#### 已頒布但未生效的國際財務報告準則的影響

本集團並無於該等中期簡明合併財務報表採用下列已頒布但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號修訂	本修訂國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款－集團以現金結算的以股份為基礎付款交易 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(經修訂)	合併及獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號修訂本	修訂國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第18號	客戶轉讓資產 <sup>1</sup>

除上文所述者外，國際會計準則委員會亦頒布了經改進的國際財務報告準則\*，對若干國際財務報告準則進行了修訂，主要目的為刪除不一致條文及厘清措辭。本集團預計於二零一零年一月一日起採納國際財務報告準則的修訂版。各準則均有單獨的過渡條文。

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

\* 經改進的國際財務報告準則包括經修訂的國際財務報告準則第2號、國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第8號、國際會計準則第1號、國際會計準則第7號、國際會計準則第17號、國際會計準則第18號、國際會計準則第36號、國際會計準則第38號、國際會計準則第39號、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第16號。

本集團正在評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。目前，認為採納國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策的變動，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 分部資料

本集團截至2009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. 收入及其它收入

收入(亦為本集團的營業額)為在回顧期間內銷售物業收入、物業租賃收入、物業管理費收入及酒店營運收入(扣除營業稅及其它銷售相關稅及銷售折扣後)。

收入及其它收入的分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
銷售物業	302,607	1,323,005
租賃收入	19,265	11,164
管理費收入	3,360	2,763
酒店營運的收入	23,589	22,126
其它項目	46	144
減：營業稅及附加費	(18,227)	(70,330)
	<u>330,640</u>	<u>1,288,872</u>
其它收入		
利息收入	13,979	26,247
政府補貼	—	2,300
匯兌差額的收益	10	27,904
其它項目	2,093	29
	<u>16,082</u>	<u>56,480</u>

## 5. 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	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售物業成本	202,466	820,481
折舊	5,685	5,655
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	1,926	979
核數師酬金	258	357
員工成本(包括董事酬金)：		
— 工資及其它員工成本	19,314	20,860
— 退休福利計劃供款	1,627	1,358
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及修理)	183	823
商譽減值	9,978	41,343
投資物業公允價值的變動	(63,232)	(151,977)
	<u>202,466</u>	<u>820,481</u>

## 6. 所得稅

由於本集團在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暫行法規的規定及1995年1月27日生效的中國土地增值稅(「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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	19,986	98,870
中國土地增值稅	1,635	101,971
遞延稅項：		
有關產生及轉回暫時差額	13,964	25,261
稅項總額	<u>35,585</u>	<u>226,102</u>

## 7. 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2009年6月30日止六個月利潤人民幣72,647,000元(2008年同比期間：人民幣302,758,000元)，以及截至2009年6月30日止六個月已發行普通股1,942,672,000股(2008年同比期間：1,993,051,005股)而計算。

由於回顧期間內並無攤薄事件，故並無呈列每股攤薄盈利金額。

## 8. 股息

未經審核	
截至6月30日止六個月	
2009年	2008年
人民幣千元	人民幣千元

於六個月期間宣派及支付末期股息：

2008年末期股息每股普通股人民幣0.02元(2007：人民幣零元)	<b>38,853</b>	—
2009年中期股息每股普通股人民幣0.02元(2008：人民幣零元)	<b>38,853</b>	—

附註：

- (a) 於2009年3月31日之會議上，本公司董事建議派發截至2008年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.02元，有關股息已於2009年5月29日支付並已被反映為截至2009年6月30日止六個月之保留盈利撥款。
- (b) 於2009年9月7日之會議上，本公司董事宣佈派發中期股息每股普通股人民幣0.02元。此擬派股息乃根據於會議舉行日期已發行股份數目計算，並無於本中期財務資料反映為應付股息，惟將被反映為截至2009年12月31日止年度之保留盈利撥款。

## 9. 應收賬款

本集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收貿易帳款於年底的所有餘額均未逾期或減值。

## 10. 應付帳款

應付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 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
6個月內	217,765	472,654
超過6個月但1年內	74,834	2,803
超過1年	12,442	9,765
	<u>305,041</u>	<u>485,222</u>

上述結餘乃無抵押及免息。應付帳款在2009年6月30日及2008年12月31日的公允價值與其相關帳面值相若。

## 11. 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 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>828,475</u>	<u>568,744</u>

## 12. 或有負債

未經審核 2009年 6月30日 人民幣千元	經審核 2008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	<b>24,023</b>	<b>116,295</b>
-----------------	---------------	----------------

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。

在回顧期間，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。

## 13. 結算日後事項

由結算日起至本中期報告日期，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2009年6月30日止六個月的未經審核合併收入為人民幣330,640,000元，較2008年同期減少74.3%。截至2009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72,647,000元，較2008年同期減少76.0%。截至2009年6月30日止六個月的未經審核每股基本盈利為0.04元人民幣，較2008年同期減少73.3%。

董事會建議派發中期息每股人民幣0.02元。

杭州樓市於上半年強勁復蘇，商品房住宅平均銷售價格上升至人民幣11,200元/平方米，較二零零八年底上漲4%，而銷售面積上漲223%，達到4,740,000平方米，而同期的商品住宅新增批准預售面積為2,970,000平方米。截止2009年6月30日，杭州市場商品住宅庫存量約為3,110,000平方米。購房者對於房產的信心回升和預期通漲，預期商品住宅銷售量及價格上漲。

於回顧期內，合肥商品房住宅平均銷售價格人民幣4,220元/平方米，較二零零八年下半年均價上升5.5%，而銷售面積較二零零八年下半年上漲161%，達到4,570,000平方米，而同期的商品住宅新增批准預售面積為2,716,500平方米。截止2009年6月30日，合肥市場商品住宅庫存量約為773,900平方米。

## 業務回顧

本集團採取一貫穩健經營策略，面對2008年的金融危機，本集團減少開工量，所以對2009年的可銷售面積有所影響。本集團在2009年的第一季度內，已增大開工量為今後的穩定發展打好基礎。

自2009年第二季度以來，杭州房地產市場有大幅回暖，故本集團的預售取得了重大的收獲。截至2009年8月31日，本公司的預售面積達到122,156平方米，預售金額達到人民幣1,046,000,000元，完成超過95%的全年銷售目標。這些預售項目中的絕大部分將於今年完工並交付使用。

## 銷售及盈利

本集團於截至2009年6月30日止六個月的已出售及已交付的銷售面積為46,366平方米（2008年同期：161,142平方米），減少71.2%；毛利為人民幣118,410,000元，較2008年同期的人民幣459,875,000元減少74.3%。減少原因為本期所確認收入主要來自綠色港灣1A之樓盤，其已交付面積30,873平方米比上年同期的主要樓盤新白馬公寓之交付面積154,178平方米為少；而餘下為其他已竣工項目的尾盤單位。

2009年上半年的平均每平方米銷售價為人民幣6,527元，較2008年同期的每平方米銷售價人民幣8,210元減少20.5%。主要原因為銷售收入主要源自安徽省，其平均銷售價比杭州低。

截至2009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4,367元，較2008年同期的人民幣5,092元減少14.2%。

截至2009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72,647,000元(2008年同期:人民幣302,758,000元)，較2008年同期減少76.0%。減少原因為本期銷售減少。其中截至2009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63,232,000元(扣除相應的企業所得稅和少數股東權益後則為人民幣42,681,600元)，而2008年同期則為人民幣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)。截至2009年6月30日止六個月的投資物業的公允價值增加是源自恒隆廣場的服務式公寓的物業評估。

### 預售及入帳面積

截至2009年6月30日止，本集團的預售面積約為91,222平方米，預售面積詳情如下：

城市	項目	權益	銷售面積(平方米)
杭州	新白馬公寓	90.00%	2,770
杭州	白馬尊邸	99.70%	69,952
合肥	綠色港灣	84.15%	9,466
淮北	溫哥華城	95.00%	7,927
杭州	其他完工樓盤		1,107
總計			91,222

截至2009年6月30日止，本集團的入帳面積約為46,366平方米，入帳面積詳情如下：

城市	項目	權益	結轉面積(平方米)
杭州	新白馬公寓	90.00%	4,962
合肥	綠色港灣	84.15%	30,873
淮北	溫哥華城	95.00%	6,293
杭州	其他完工樓盤		4,238
總計			46,366

## 土地儲備

截至2009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3,094,941平方米和2,230,586平方米，合計共5,325,527平方米。足夠本集團未來四至五年發展之用。

截至2009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
浙江省杭州市西湖區 匯駿白馬尊邸B期	住宅/店鋪	168,657	109,107	99.7%
浙江省杭州市寧圍 鎮景海灣的土地	住宅/店鋪	324,339	248,230	92.6%
浙江省杭州市蕭山區 育才路匯豐廣場的土地	住宅	69,545	28,991	90.0%
浙江省杭州市蕭山區 聞堰鎮名企廣場的土地	住宅/店鋪/ 辦公室	245,000	202,000	94.5%
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	843,400	694,300	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		<b>3,094,941</b>	<b>2,301,028</b>	

	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		<b>2,230,586</b>	<b>2,095,100</b>	
土地儲備合計		<b>5,325,527</b>	<b>4,396,128</b>	

#### 人力資源及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團僱用員工1,004人(2008年6月30日：960人)。截至2009年6月30日止六個月的未經審核員工成本約人民幣20,941,000元(2008年同期：約人民幣22,218,000元)。

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2009年6月30日的現金及現金等價物為人民幣1,728,469,000元(2008年12月31日：人民幣1,652,098,000元)。

於2009年6月30日的流動比率為2.8(2008年12月31日：2.5)。

於2009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61,920,000元及人民幣676,125,000元(2008年12月31日：分別約為人民幣142,117,000元及人民幣521,789,000元)。

截至2009年6月30日止六個月的未經審核合併利息支出共人民幣10,783,000元(2008年同期：人民幣6,676,000元)。另截至2009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9,906,000元(2008年同期：人民幣31,040,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為3.5倍(2008年同期：12.2倍)。

於2009年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為36.4%(2008年12月31日：36.1%)。

於2009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18.6%(2008年12月31日：16.9%)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為11.5%(2008年12月31日：10.5%)。增加的主因是當期獲得人民幣200,000,000元的銀行貸款。

總括而言，本集團的財務狀況是穩健的。

## 資本性承擔

於2009年6月30日，本集團的資本性承擔為人民幣828,475,000元(2008年12月31日：人民幣568,744,000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2009年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣24,023,000元(2008年12月31日：人民幣116,295,000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2009年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣1,058,164,000元(2008年12月31日：約人民幣1,134,900,000元)的投資物業、約人民幣327,000,000元(2008年12月31日：約人民幣153,798,000元)的開發中物業、約人民幣153,506,000元(2008年12月31日：人民幣163,872,000元)的房屋及設備中的物業，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

於2009年6月30日，抵押存款人民幣25,844,000元(2008年：約人民幣16,343,000元)，作為建築安全及授予本集團物業買方銀行按揭貸款的擔保。

## 匯率風險

本集團於2009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97.3%、1.1%、1.5%及0.1%(2008年12月31日：分別佔92.7%、1.0%、6.0%及0.3%)。

由於本集團於2009上半年及2008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2009上半年及2008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2009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

本集團將繼續對中國房產市場保持謹慎態度，繼續採納低成本策略收購土地，避免以拍賣方式購地，同時加快現有項目的開發速度，藉以達到(1)資產快速周轉及(2)高利潤。

本集團現時擁有充裕低成本土地儲備及於主要的專注地區的收購機會增多下，加強在市場上的競爭優勢。

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

於回顧期內，本公司已以條款不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十發行人董事進行證券交易的標準守則「標準守則」所載的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已向本公司確認，於回顧期內，他們已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

## 更換董事

邢詒春先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，自2009年6月30日起生效。陸海林博士獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，自2009年6月30日起生效。

## 審核委員會及獨立非執行董事

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並採納遵從上市規則規定的職權範圍。審核委員會主席為陸海林博士。其它成員為貝克偉教授及王曙光教授。審核委員會由本公司所有三名獨立非執行董事組成。



## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(2008年同比期間：19,244,000股普通股)。

## 遵守企業管治常規守則

本公司及董事局已採納上市規則附錄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2009年6月30日止六個月，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，讓本公司領導層貫徹，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。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2009年9月22日至2009年9月28日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續，於該期間所作的任何股份過戶均不會生效。欲符合資格獲派發擬付中期股息的股東，必須於2009年9月21日下午四時三十分前將所有過戶檔連同有關股票送交本公司於香港的股票過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 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

於本中期報告日期，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、王曙光教授及陸海林博士。

承董事會命  
眾安房產有限公司  
董事長  
施侃成

中國，二零零九年九月七日