

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。



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)

截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

	未經審核		
	截至6月30日止六個月		
	2010年	2009年	增加／(減少) 百分比
收入(人民幣千元)	207,898	330,640	(37%)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	82,870	72,647	14%
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	3.55分	3.12分	14%

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至2010年6月30日止六個月(「回顧期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同去年同期的同比金額。

簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	207,898	330,640
銷售成本		(118,872)	(212,230)
毛利		89,026	118,410
其它收入	5	1,510	16,082
銷售及分銷成本		(34,158)	(16,558)
行政開支		(71,832)	(37,171)
其它開支		(30,792)	(13,762)
投資物業的公允價值增加		186,280	63,232
財務費用		(3,614)	(10,784)
除稅前利潤	6	136,420	119,449
所得稅	7	(47,125)	(35,585)
期內利潤		89,295	83,864
以下應佔：			
母公司擁有人		82,870	72,647
非控股權益		6,425	11,217
		89,295	83,864
母公司普通股持有人			
每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	8	3.55分	3.12分
股息			
中期	9	—	38,853

簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期內利潤	89,295	83,864
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	533	77
期內全面收入	<u>89,828</u>	<u>83,941</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	83,403	72,724
非控股權益	6,425	11,217
	<u>89,828</u>	<u>83,941</u>

簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
房屋及設備		191,268	190,812
投資物業		1,840,600	1,608,800
開發中物業		3,605,194	1,275,367
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		735,234	1,692,205
遞延稅項資產		57,787	34,404
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		6,433,383	4,804,888
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
持作銷售已落成物業		246,446	391,516
開發中物業		945,788	675,555
存貨		8,680	7,193
應收賬款	10	14,858	14,318
預付款、按金及其它應收款項		506,411	451,621
抵押存款		28,144	29,348
現金及現金等價物		751,720	891,787
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		2,502,047	2,461,338
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付帳款	11	466,935	628,570
其它應付款項及應計費用		318,126	335,950
客戶預付款		1,189,302	175,194
計息銀行貸款及其它借款		634,616	173,753
應付稅項		232,506	337,209
		<hr/>	<hr/>
總流動負債		2,841,485	1,650,676
		<hr/>	<hr/>
淨流動(負債)/資產		(339,438)	810,662
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		6,093,945	5,615,550
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>6,093,945</u>	<u>5,615,550</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其它借款		1,266,884	891,036
遞延稅項負債		<u>355,175</u>	<u>300,074</u>
總非流動負債		<u>1,622,059</u>	<u>1,191,110</u>
淨資產		<u>4,471,886</u>	<u>4,424,440</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益：			
已發行股本		185,339	185,339
儲備		<u>4,140,299</u>	<u>4,094,690</u>
		4,325,638	4,280,029
非控股權益		<u>146,248</u>	<u>144,411</u>
總權益		<u>4,471,886</u>	<u>4,424,440</u>

簡明綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔											
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳盈餘	股本		法定盈餘 準備金	法定 準備金	匯兌波動 準備金	保留盈利	總計	非控股	
				準備金/ (虧絀)	購股權 準備金						權益	總權益
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
2010年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	15,519	115,429	8,234	(78,705)	1,008,623	4,280,029	144,411	4,424,440
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	533	82,870	83,403	6,425	89,828
收購非控股權益*	-	-	-	(53,353)	-	-	-	-	-	(53,353)	(4,588)	(57,941)
股權結算購股權安排	-	-	-	-	15,559	-	-	-	-	15,559	-	15,559
2010年6月30日(未經審核)	<u>185,339</u>	<u>2,976,821</u>	<u>39,318</u>	<u>(43,902)</u>	<u>31,078</u>	<u>115,429</u>	<u>8,234</u>	<u>(78,172)</u>	<u>1,091,493</u>	<u>4,325,638</u>	<u>146,248</u>	<u>4,471,886</u>

* 於2010年2月，本集團以人民幣57,941,000元從非控股股東收購5%非控股權益。該代價與被收購淨資產的賬面值之差額人民幣53,353,000元已被作為一項權益交易。

	母公司擁有人應佔											
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳盈餘	股本 準備金	法定盈餘 準備金	法定 準備金	匯兌波動 準備金	保留盈利	擬派發 末期股息	總計	非控股	
											權益	總權益
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
2009年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	107,936	7,841	(80,125)	646,445	38,853	3,931,879	110,573	4,042,452
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	77	72,647	-	72,724	11,217	83,941
宣派2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	(38,853)	-	(38,853)
2009年6月30日(未經審核)	<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>719,092</u>	<u>-</u>	<u>3,965,750</u>	<u>121,790</u>	<u>4,087,540</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(1961年法例3, 經綜合及修訂)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。本集團於回顧期間內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。

本未經審核簡明綜合中期財務資料在2010年8月30日獲董事局批准刊發。

2. 淨流動負債

於2010年6月30日,本集團流動負債超過流動資產約為人民幣339百萬元。但是,於2010年8月1日本集團尚未動用的信貸額為人民幣938百萬元,因此儘管出現淨負債,董事仍以持續經營為基礎編寫財務資料。此外,本集團預計在建項目的銷售/預售可產生足夠的現金流以滿足到期的財務承擔。

3. 編製基準及會計政策

截至2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料按照由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所刊發的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括所有年度財務報表所要求的資料和披露,應與本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表一併閱覽。

除下文所述於2010年1月1日所採用的新的準則及詮釋外，於編寫本未經審核簡明綜合中期財務報表所應用的會計政策與本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表所應用的會計政策貫徹一致：

新訂及經修訂國際財務報告準則之影響

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則於2009年7月1日及2010年1月1日或之後開始之會計期間生效。採納該等新訂及經修訂準則、詮釋及修訂對本未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納國際財務報告準則
國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂
國際財務報告準則第2號修訂本	國際財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 集團以現金結算股份付款交易之修訂
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號修訂本	國際會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目之修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
國際財務報告準則第5號之修訂，已包括在2008年10月頒佈之國際財務報告準則之改進內	國際財務報告準則第5號持有待售非流動資產及終止經營業務 — 計劃出售於一間附屬公司之控股權益之修訂

除上述外，國際會計準則理事會已於2009年4月頒佈2009年國際財務報告準則之改進，當中載列對若干國際財務報告準則之修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。對國際財務報告準則第2號、國際會計準則第38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號之修訂於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效，而對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36號及國際會計準則第39號之修訂則於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋另有過渡性條文。

已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團於該等未經審核簡明綜合中期財務報表中並未採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。

國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 — 首次採納者就國際財務報告準則第7號披露之比較資料所獲有限豁免 ⁴ 之修訂
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
國際會計準則第32號修訂本	國際會計準則第32號金融工具：呈報 — 供股分類之修訂 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號修訂本	國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號最低資本規定之預付款項 ³ 之修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 ²

於2010年5月，國際會計準則理事會亦頒佈2010年國際財務報告準則之改進，其中載列對若干國際財務報告準則之修訂，該等修訂來自2009年8月發佈之有關國際財務報告準則之修訂之意見徵詢草案內所載列之建議。對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第1號、國際會計準則第34號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號之修訂於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效，而對國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號之修訂則於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋另有過渡性條文。

¹ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為，該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能導致會計政策變動，但不會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部，在中國開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營一家酒店；及
- (d) 其它分部，主要包括本集團的物業管理服務業務，為住宅及商用物業提供管理及保安服務。

本公司管理層會分別監察其經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤(即以除稅前經調整利潤計量)予以評估。經調整除稅前利潤與本集團除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入、總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

下表分別為本集團截至2010年及2009年6月30日止6個月的經營分部之收入及利潤：

截至2010年6月30日止(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	158,510	17,493	28,115	3,780	207,898
分部間銷售	6,620	—	—	—	6,620
	<u>165,130</u>	<u>17,493</u>	<u>28,115</u>	<u>3,780</u>	<u>214,518</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(6,620)
收入					<u>207,898</u>
分部業績	(25,546)	189,872	3,608	(13,270)	154,664
調節：					
利息收入					929
購股權費用					(15,559)
財務費用					(3,614)
除稅前利潤					<u>136,420</u>
截至2009年6月30日止(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	288,649	17,883	22,245	1,863	330,640
分部間銷售	—	—	—	1,150	1,150
	<u>288,649</u>	<u>17,883</u>	<u>22,245</u>	<u>3,013</u>	<u>331,790</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(1,150)
收入					<u>330,640</u>
分部業績	110,430	11,542	3,542	(9,260)	116,254
調節：					
利息收入					13,979
財務費用					(10,784)
除稅前利潤					<u>119,449</u>

下表分別為本集團於2010年6月30日及2009年12月31日的經營分部之資產：

於2010年6月30日(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	6,313,853	1,899,370	138,978	1,157,798	9,509,999
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,477,763)
企業及其它未分配資產					903,194
總資產					<u>8,935,430</u>

於2009年12月31日(經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,636,889	1,668,086	392,864	826,186	7,524,025
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,218,972)
企業及其它未分配資產					961,173
總資產					<u>7,266,226</u>

5. 收入及其它收入

收入(亦為本集團的營業額)為在期間內銷售物業收入、租賃、酒店營運收入及管理費收入(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日止六個月期間	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
銷售物業	163,327	302,607
租賃收入	22,572	19,265
管理費收入	3,978	3,406
酒店營運的收入	29,813	23,589
減：營業稅及附加費	(11,792)	(18,227)
	<u>207,898</u>	<u>330,640</u>
其它收入		
利息收入	929	13,979
其它	581	2,103
	<u>1,510</u>	<u>16,082</u>

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日止六個月期間	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售物業成本	102,794	202,466
折舊	8,734	5,685
土地使用權攤銷	2,222	—
商譽減值	—	9,978
員工成本(包括董事酬金)	34,057	20,941
其他應收款項減值	29,517	—
投資物業公允價值的變動	(186,280)	(63,232)

7. 所得稅

由於本集團在期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%(截至2009年6月30日止六個月：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其它物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核准。

未經審核

截至6月30日止六個月期間

2010年

2009年

人民幣千元

人民幣千元

當期稅項：

期內中國企業所得稅

8,500

19,986

期內中國土地增值稅

6,907

1,635

遞延稅項

31,718

13,964

期內稅項總額

47,125

35,585

8. 母公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣82,870,000元(截至2009年6月30日止六個月期間：人民幣72,647,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,331,206,400股(截至2009年6月30日止六個月期間(經調整以反映紅股發行)：2,331,206,400股)計算(經調整以反映於報告期間結束後及於簡明綜合中期財務報表發佈日期前的紅股發行)。

由於自授出購股權起至報告期末止期間，普通股的平均市場報價低於購股權的經調整行使價，故並無呈列每股攤薄盈利。

9. 股息

未經審核

截至6月30日止六個月期間

2010年

2009年

人民幣千元

人民幣千元

擬派中期股息：零(2009年同比期間：人民幣0.02元)

—

38,853

10. 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。應收貿易帳款於期末的所有餘額均未逾期或減值並按到期付款日計算帳齡為三個月內。

應收帳款乃免息及無抵押。

11. 應付帳款

應付帳款於報告期間之末按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
6個月內	363,172	613,647
超過6個月但1年內	91,779	6,495
超過1年	11,984	8,428
	<u>466,935</u>	<u>628,570</u>

上述結餘乃無抵押及免息並按工程進度清付。

12. 資本性承擔

於報告期間之末，本集團就房地產開發支出的承擔如下：

	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,466,458</u>	<u>1,954,409</u>

13. 或有負債

未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經審核 2009年 12月31日 人民幣千元
---------------------------------	---------------------------------

就以下給予銀行的擔保：

本集團物業買家獲授銀行按揭貸款	1,361,828	872,285
-----------------	------------------	----------------

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。

14. 期後事項

於2010年6月30日所舉行的股東周年大會，批准按五股股份獲發一股紅股之基準發行紅股（「紅股發行」）。於2010年7月19日，根據紅股發行本公司發行了388,534,000紅股，而溢價賬的港幣38,853,440元已撥充資本。該等紅股發行後入賬列為繳足，在各方面與當時股份享有同等地位。

就因上述發行紅股及根據購股權計劃和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）於2005年9月5日就聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17.03(13)條之購股權的調整而發出的補充指引，應配發及發行所有尚未行使的購股權的行使價及數量，已由每股港幣3.10元及40,000,000股調整為每股港幣2.58元及48,062,016股。

除上文所披露者外，由報告期間之末起至本公告日期，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2010年6月30日止六個月的未經審核綜合收入為人民幣207,898,000元，較2009年同期減少37.1%；截至2010年6月30日止六個月的未經審核母公司擁有人應佔盈利為人民幣82,870,000元，較2009年同期增加14.1%。截至2010年6月30日止六個月的未經審核每股基本盈利為人民幣3.55分(2009年同期：人民幣3.12分(經調整以反映紅股發行))，增加13.8%。

中國房地產市場受中央政府連續實施的調控措施影響。2010年上半年，杭州市住宅物業的銷售面積約1,321,000平方米，較2009年同期減少約63.2%；平均銷售價格為每平方米人民幣20,456元，較2009年同期增加約60.0%。

2010年上半年，安徽省住宅物業的銷售面積約18,067,000平方米，較2009年同期增加約24.5%，平均銷售價格為每平方米人民幣4,043元，較2009年同期增加約22.6%。調控措施對中國安徽省房地產市場並未產生重大的影響。

業務回顧

鑒於中央政府按步實施經濟調控措施以冷卻樓市，本集團保持一貫的穩健經營策略。本集團預期國家將有調控措施陸續出臺，於本年較早時候推出樓盤預售。

2009年開工項目將於下半年投入銷售，雖然上半年可銷售樓面面積減少，在可銷售量的實現比率上將可取得滿意的成績。

杭州及安徽省的預售項目將分期竣工，有關銷售可將於本下半年內入帳。

銷售及盈利

本集團於截至2010年6月30日止六個月的已出售及已交付的銷售面積為16,804平方米(2009年同期：46,366平方米)，減少63.8%，主要受回顧期間所實施的調控措施所影響。截至2010年6月30日止六個月的毛利為人民幣89,026,000元(2009年同期：人民幣118,410,000元)，減少24.8%。減少原因是銷售和交付樓盤減少及價格較高的排屋所佔比例增加相對效應而所致。

截至2010年6月30日止六個月，平均每平方米銷售價為人民幣9,720元(2009年同期：人民幣6,527元)，增加48.9%；平均每平方米銷售成本為人民幣6,117元(2009年同期：人民幣4,367元)，增加40.1%。原因為銷售主要來自於杭州住宅單位及合肥的排屋，這兩類項目的毛利和銷售成本較高。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核母公司擁有人應佔盈利為人民幣82,870,000元(2009年同期：人民幣72,647,000元)，增加14.1%。主要原因是投資物業公允價值增加所致。截至2010年6月30日止六個月的未經審核投資物業增加的公允價值為人民幣186,280,000元(扣除相應的企業所得稅和非控股權益後為人民幣130,816,000元)，2009年同期則為人民幣63,232,000元(扣除相應的企業所得稅和非控股權益後為人民幣42,681,000元)。截至2010年6月30日止六個月的投資物業的公允價值增加主要源自杭州山水苑及淮北溫哥華城之投資性物業評估，該等物業原持作出售，並可帶來一穩定收入來源。

預售面積

截至2010年6月30日止，本集團的預售樓面面積約為127,078平方米，項目的預售面積詳情如下：

城市	項目	權益	合同預售樓面面積(平方米)
杭州	景海灣	92.6%	79,369
杭州	白馬尊邸	99.7%	993
合肥	綠色港灣	84.2%	11,034
淮北	溫哥華城	100.0%	35,682
總計			<u>127,078</u>

已入帳樓面面積

截至2010年6月30日止，本集團的入帳樓面面積約為16,804平方米，項目的入帳面積詳情如下：

城市	項目	權益	已入帳樓面面積(平方米)
杭州	新白馬公寓	90.0%	313
杭州	白馬尊邸	99.7%	4,268
合肥	綠色港灣	84.2%	12,233
總計			<u>16,804</u>

土地儲備

截至2010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3,903,649平方米和2,253,267平方米，合計共約為6,156,916平方米，足夠本集團未來四至五年發展之用。

截至2010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
浙江省杭州市寧圍鎮景海灣的土地	住宅/店鋪	320,316	259,796	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隱龍灣#的土地	住宅/店鋪/辦公室	246,822	217,962	94.5%
浙江省杭州市國際辦公中心第A期的土地	住宅/辦公室/酒店	843,400	683,300	100.0%
浙江省杭州市國際辦公中心第B及C期的土地	住宅/辦公室/ 酒店/店鋪	1,444,000	1,018,400	100.0%
浙江省淳安縣千島湖鎮山水逸苑的土地	住宅/酒店	41,640	23,700	100.0%

	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
浙江省杭州市余杭區小和山山水逸郡的土地	住宅	201,138	149,283	90.0%
浙江省余姚市勝歸山北側山水逸墅及 時代廣場的土地	住宅／辦公室／ 酒店／店鋪	339,788	310,100	90.0%
浙江省杭州市余杭經濟開發區新洲路與 星河路的土地	住宅／店鋪	397,000	334,302	51.0%
位於浙江省的土地儲備小計		3,903,649	3,025,834	
安徽省淮北市溫哥華城第3A至3D期	住宅／店鋪	534,036	491,300	100.0%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅／店鋪／酒店	921,050	471,891	100.0%
安徽省合肥市綠色港灣第1B期及C期	住宅	114,681	71,349	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		2,253,267	1,664,340	
土地儲備合計		6,156,916	4,690,174	

原稱為隱龍山莊

人力資源及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團僱用員工1,099人(2009年6月30日：1,004人)。截至2010年6月30日止六個月的未經審核員工成本約人民幣34,057,000元(2009年同期：約人民幣20,941,000元)。增加主要因為本公司自2009年5月15日起採納的購股權計劃項下及於2009年7月9日授出之購股權的費用攤銷和採用高待遇政策招聘高素質員工所致。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，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多方面因素而確定。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。本集團的員工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。為有利於引進人材和穩定管理層，有資格的參與者(包括本集團員工)均根據業績表現獲得公司根據購股權計劃授予可認購本公司股份的購股權。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，以使本公司不斷提升他們的技能和知識，保持公司人才競爭力。

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釐定股息政策。

此外，本公司在未來向股東支付的股息，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2010年6月30日的現金及現金等價物為人民幣779,864,000元(2009年12月31日：人民幣921,135,000元)。

於2010年6月30日的流動比率為0.9(2009年12月31日：1.5)。減少的主要是因回顧期間所收預售房款增加所致。

於2010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634,616,000元及人民幣1,266,884,000元(2009年12月31日：分別約為人民幣173,753,000元及人民幣891,036,000元)。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合利息支出共人民幣3,614,000元(2009年同期：人民幣10,784,000元)。截至2010年6月30日止六個月的未經審核利息資本化金額約為人民幣19,534,000元(2009年同期：人民幣6,973,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為(1.0)倍(2009年同期：3.5倍)。

於2010年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為50.0%(2009年12月31日：39.1%)。

於2010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44.0%(2009年12月31日：24.9%)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為21.3%(2009年12月31日：14.7%)。增加的主因是回顧期內獲得的銀行貸款所致。

資本性承擔

於2010年6月30日，本集團的資本性承擔為人民幣1,466,458,000元(2009年12月31日：人民幣1,954,409,000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2010年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣1,361,828,000元(2009年12月31日：人民幣872,285,000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2010年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣1,703,700,000元(2009年12月31日：約人民幣1,596,400,000元)的投資物業、約人民幣157,198,000元(2009年12月31日：約人民幣145,367,000元)的開發中物業、約人民幣154,467,000元(2009年12月31日：人民幣158,392,000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2010年6月30日，抵押予若干銀行的存款為人民幣28,144,000元(2009年：約人民幣29,348,000元)，作為授予本集團物業買方銀行按揭貸款的擔保。

匯率風險

由於本集團於2010上半年及2009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2010上半年及2009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

除上文簡明綜合財務資料附註14所披露之事件外，自報告期之末（即2010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

中國房地產市場預期受中央政府出臺的調控措施嚴峻的影響，將於下半年逐漸平穩下來。本集團將繼續採納低成本策略收購土地，並於時機來臨時加快銷售速度，藉以達到資產快速周轉及高利潤。

本集團現時擁有充裕低成本土地儲備及聚焦於中國經濟最發達的長三角地區，並不斷鞏固已形成的競爭優勢，繼續審慎、前瞻性、有選擇性地在區域經濟發達的城市增加高質量、低成本的戰略土地儲備，致力打造一體化的房地產開發、投資、管理、運營企業，以實現規模效應和可持續發展。進一步提高企業品牌知名度，持續增加投資物業，保證穩健的財務運作和資金平衡。

股息

董事會決議不派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息(2009年：人民幣0.02元)。

企業管治

與回顧期內，董事會已採納企業管治常規守則(「守則」)的原則及遵守守則條文和上市規則附錄14所載的某些建議最佳常規，惟偏離守則條文A.2.1除外(即自於2007年11月本公司股份於聯交所上市，施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色)。董事會相信詞管理架構不會影響董事會權力及權威的平衡，而且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。此是對於本集團的管理及發展是有利的。董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候分開董事長兼首席執行官的職務。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)作為董事進行本公司證券交易的守則。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所載的規定準則。

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。本公司的審核委員會及核數師安永會計師事務所已審閱截止2010年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期資料。

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(2009年同期：無)。

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教授、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，二零一零年八月三十日