

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)

有關重列截至2009年6月30日止六個月期間中期業績之公告

概要

董事會謹此宣佈，緊接本公司於2010年8月30日刊發本集團截至2010年6月30日止六個月期間未經審核中期業績之公告後，本公司已委聘外部核數師安永根據香港審閱委聘準則第2410號，對截至2009年6月30日止六個月期間之可比較財務資料(載入本集團截至2010年6月30日止六個月期間之未經審核中期業績)進行審閱。

由於審閱可比較財務資料期間作出的若干審閱調整，故本公司已調整本集團截至2009年6月30日止六個月期間之未經審核中期簡明綜合財務報表。該等審閱調整對本公司先前呈報之截至**2009年12月31日止財政年度及截至2010年6月30日止六個月期間之本集團綜合業績並無影響。**

截至2010年6月30日止六個月期間之未經審核中期業績概要，連同2009年同期之可比較重列數字載於下表。

財務摘要

	未經審核		
	截至 6 月 30 日止六個月期間		
	2010 年	2009 年 (重列)	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	194,157	(57%)
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	3.55 分	8.33 分	(57%)

茲提述眾安房產有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司「本集團」)於2010年8月30日刊發之本集團截至2010年6月30日止六個月期間(「本期間」)之未經審核中期業績之公告(「中期業績公告」)。

本集團本期間之未經審核中期業績包括截至2009年6月30日止六個月期間之可比較財務資料(「可比較財務資料」)。本公司外部核數師安永會計師事務所(「核數師」)並無根據香港審閱委聘準則第2410號(「香港審閱委聘準則第2410號」)審閱先前呈報的可比較財務資料。

重列截至2009年6月30日止六個月期間之未經審核中期業績

本公司董事會（「董事會」）謹此宣佈，於2010年8月30日刊發中期業績公告後，本公司已委聘核數師以根據香港審閱委聘準則第2410號對可比較財務資料進行審閱。

由於審閱可比較財務資料期間作出的若干審閱調整，故本公司已調整本集團截至2009年6月30日止六個月期間之未經審核中期簡明綜合財務報表。本公司管理層認為該等前期調整在單獨及整體而言屬重大，足以需要重列本集團截至2009年6月30日止六個月期間之未經審核中期業績，其原本於2009年9月7日刊發且在近期於2010年8月30日刊發之中期業績公告中為未經審閱可比較資料。

本公司於截至2009年6月30日止六個月期間之重列中期業績中錄得的主要前期審閱調整乃投資物業的公允價值的變動、所得稅費用、已出售物業銷售成本及一項其他應收款項減值的確認。前期審閱調整對截至2009年6月30日止六個月期間中期財務報表的影響已於本公告下文披露之2010年6月30日之中期簡明綜合財務報表附註3中概述。

此等前期審閱調整對本集團先前呈報對截至2009年12月31日止財政年度及截至2010年6月30日止六個月期間之綜合業績並無影響。

董事會謹此於下文呈列本期間中期業績連同2009年同期經本公司審核委員會審閱之可比較重列數字。

簡明綜合損益表

	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) (重列)
收入	6	207,898	330,640
銷售成本		(118,872)	(185,570)
毛利		89,026	145,070
其它收入	6	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)	(31,762)
投資物業的公允價值增加	12	186,280	239,442
財務費用		(3,614)	(197)
除稅前利潤	7	136,420	314,906
所得稅	8	(47,125)	(95,038)
期內利潤		89,295	219,868
以下應佔：			
母公司擁有人		82,870	194,157
非控股權益		6,425	25,711
		89,295	219,868
母公司普通股持有人每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	10	3.55分	8.33分

簡明綜合全面收入表

	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) (重列)
期內利潤	89,295	219,868
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>219,945</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	83,403	194,234
非控股權益	<u>6,425</u>	<u>25,711</u>
	<u>89,828</u>	<u>219,945</u>

簡明綜合財務狀況表

		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)
	附註		
非流動資產			
房屋及設備	11	191,268	190,812
投資物業	12	1,840,600	1,608,800
開發中物業	13	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	13	945,788	675,555
存貨		8,680	7,193
應收賬款	14	14,858	14,318
預付款、按金及其它應收款項		506,411	451,621
抵押存款	15	28,144	29,348
現金及現金等價物	15	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	16	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	17	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)

		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)
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	17	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	股份	股本	購股權	法定盈餘	法定	匯兌波動	保留盈利	總計	非控股	總權益	
	股本	溢價賬	準備金/ (虧絀)	準備金	準備金	準備金	準備金					
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集團一家於中國內地的子公司之餘下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	股份	股本	法定盈餘	法定	匯兌波動	保留盈利	擬派發	總計	非控股	總權益	
	股本	溢價賬	準備金	準備金	準備金	準備金		末期股息				
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
重列年內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	77	194,157	-	194,234	25,711	219,945
宣派2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	(38,853)	-	(38,853)
2009年6月30日(未經審核)(重列)	<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>840,602</u>	<u>-</u>	<u>4,087,260</u>	<u>136,284</u>	<u>4,223,544</u>

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)
經營業務的現金(流出)／流入淨額	(964,595)	52,932
投資業務的現金流出淨額	(12,717)	(11,924)
融資活動的現金流入淨額	836,712	35,286
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(140,600)	76,294
期初現金及現金等價物	891,787	1,652,098
匯率變動的影響，淨額	533	77
期末現金及現金等價物	<u>751,720</u>	<u>1,728,469</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>751,720</u>	<u>1,728,469</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。

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。儘管出現淨負債,董事仍以持續經營為基礎編寫財務資料,原因是本集團預計在建項目的銷售/預售以及融資可產生足夠的現金流以滿足到期的財務承擔。此外,如附註22所披露,於報告日期後管理層獲得新增銀行授信額度人民幣20億元。

3. 前期調整

本公司記載了若干截至2009年6月30日止六個月期間之同比財務資料的審閱修正，所作修正對財務報表的影響匯總如下。

	早前呈列 人民幣千元	重列 人民幣千元	對截至 2009年 6月30日止 六個月的影響 增加/(減少) 利潤 人民幣千元
銷售成本	(212,230)	(185,570)	26,660
財務費用	(10,784)	(197)	10,587
投資物業的公允價值的變動	63,232	239,442	176,210
其他費用	(13,762)	(31,762)	(18,000)
所得稅費用	(35,585)	(95,038)	(59,453)
非控股權益	(11,217)	(25,711)	(14,494)
利潤增加			<u>121,510</u>
權益增加			<u>121,510</u>

截至2009年6月30日止六個月的每股基本和攤薄盈利由每股人民幣4分增加至每股人民幣8分。上述變化不會對本集團截至2009年6月30日止期間內的現金流產生任何影響。亦不會對本集團截至2009年12月31日止的綜合財務狀況和綜合營運成果產生影響。

4. 編製基準及會計政策

4.1 編製基準

截至2010年6月30日止六個月的中期簡明綜合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。除有特別註明外,該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報,並調整至最近的千元單位。

中期簡明綜合財務報表並不包括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。

4.2 主要會計政策

除下文所述於2010年1月1日所採用的新的準則及詮釋外,於編寫本中期簡明綜合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、詮釋及修訂對本中期簡明綜合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

本集團於該等中期簡明綜合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 ⁴
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 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。

5. 經營分部數據

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，在中國內地開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國內地租賃投資物業；
- (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(即以經調整除稅前利潤計量)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
	165,130	17,493	28,115	3,780	214,518
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)(重列)	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><u>330,640</u></u>
分部業績	53,910	252,932	3,542	(9,260)	301,124
調節：					
利息收入					13,979
財務費用					(197)
除稅前利潤					<u><u>314,906</u></u>

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

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><u>8,935,430</u></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><u>7,266,226</u></u>

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，本集團全部非流動資產亦位於中國內地。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額截至2010年及2009年6月30日止6個月收入的10%以上。

6. 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、酒店運營收入及管理費收入(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：

	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		
銷售物業	163,327	302,607
物業租賃收入	22,572	19,265
物業管理費收入	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>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(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) (重列)
已出售物業成本		102,794	175,806
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	18,000
投資物業公允價值的變動	12	<u>(186,280)</u>	<u>(239,442)</u>

8. 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%(2009年同比期間：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。

	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) (重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	8,500	22,928
中國土地增值稅	6,907	15,948
遞延稅項	<u>31,718</u>	<u>56,162</u>
稅項總額	<u>47,125</u>	<u>95,038</u>

9. 股息

	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)
擬派中期股息：零(2009年同比期間：人民幣0.02元)	—	38,853

10. 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(2009年同比期間(重列)：人民幣194,157,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,331,206,400股(2009年同比期間：2,331,206,400股)計算(經調整已反映於報告期間結束後及於簡明綜合中期財務報表發布日期前的紅股發行)。

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。

11. 房屋及設備

截至2010年6月30日止6個月，本集團增加成本值人民幣7,819,000元的房屋及設備(2009年同比期間：人民幣2,947,000元)及出售/核銷賬面價值人民幣零元的房屋及設備(2009年同比期間：人民幣523,000元)。

本集團若干物業及設備淨值約人民幣154,467,000元(2009年12月31日：人民幣158,392,000元)，如附註17(iii)所披露，已作為授予本集團計息銀行貸款的抵押。

12. 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)
期初/年初	1,608,800	1,146,500
增加	—	1,947
轉撥自開發中物業	—	166,610
轉撥自己落成供出售物業	45,520	—
公允價值調整所得收益	186,280	293,743
期末/年終	<u>1,840,600</u>	<u>1,608,800</u>

本集團全部投資物業於2010年6月30日由獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公允價值重估。世邦魏理仕有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指資產可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

本集團若干投資物業價值約人民幣1,703,700,000元(2009年12月31日：人民幣1,596,400,000元)，如附註17(i)所披露，已作為授予本集團計息銀行貸款的抵押。

13. 開發中物業

	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)
期初／年初		1,950,922	2,360,518
增加		2,602,282	781,400
收購一家子公司		-	200,000
攤銷確認為開支的土地使用權		(2,222)	-
轉撥至物業及設備		-	(2,370)
轉撥至投資物業	12	-	(166,610)
轉撥至持作銷售已落成物業		-	(1,222,016)
		<u>4,550,982</u>	<u>1,950,922</u>
期末／年終		<u>4,550,982</u>	<u>1,950,922</u>
流動資產		945,788	675,555
非流動資產		<u>3,605,194</u>	<u>1,275,367</u>
		<u>4,550,982</u>	<u>1,950,922</u>

本集團的開發中物業均位於中國。

根據附註17(ii)所披露，本集團賬面淨值為人民幣157,198,000元(2009年12月31日：人民幣145,367,000元)的若干開發中物業已作抵押用以獲得計息銀行貸款。

14. 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款日計算帳齡為三個月內。

上述結餘乃無抵押及免息。

15. 現金及現金等價物及抵押存款

	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)
現金及銀行結餘	527,720	792,787
定期存款	252,144	128,348
	<hr/>	<hr/>
減：抵押存款	779,864 (28,144)	921,135 (29,348)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物	<u>751,720</u>	<u>891,787</u>

銀行存款基於銀行日常儲蓄率以浮動利率計息。短期定期存款為一天至三個月不等的期限（視本集團的即時現金需求而定），及按不同的短期定期存款利率計息。銀行結餘及抵押存款均存放於近期並無違約歷史的信譽良好之銀行。

於2010年6月30日及2009年12月31日，有關存款分別為人民幣28,144,000元和人民幣29,348,000元抵押予銀行，作為本集團物業買家所獲授按揭貸款的擔保。

16. 應付帳款

應付帳款於報告期之末按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	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)
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
	<hr/>	<hr/>
	<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。

17. 計息銀行借款及其他借款

	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)
即期：		
銀行貸款－有抵押	234,616	173,753
其他貸款－有抵押	400,000	—
	<u>634,616</u>	<u>173,753</u>
非即期：		
銀行貸款－有抵押	1,266,884	891,036
須於下列期間償還：		
一年內或要求時	634,616	173,753
多於一年但少於兩年	183,437	164,027
多於兩年但少於五年	717,631	432,321
五年以上	365,816	294,688
	<u>1,901,500</u>	<u>1,064,789</u>
流動負債	<u>634,616</u>	<u>173,753</u>
非流動負債	<u>1,266,884</u>	<u>891,036</u>

除於2009年6月30日為數人民幣5,000,000元的若干短期銀行貸款按固定利率計息外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

本集團的銀行貸款分別按年利率5.21厘至6.53厘(2009年12月31日：4.86厘至8.32厘)計息。

本集團的其他貸款年利率8厘由賬面值約人民幣145,367,000元的開發中物業作抵押(2009年12月31日：零)(附註13)。

截至2010年6月30日，本集團所有銀行貸款均以人民幣計值。

本集團銀行及其它貸款由以下各項抵押：

- (i) 本集團於報告期末的賬面總值約人民幣1,703,700,000元(2009年12月31日：人民幣1,596,400,000元)的投資物業已為銀行貸款作抵押(附註12)；
- (ii) 本集團為數約人民幣157,198,000元(2009年12月31日：人民幣145,367,000元)的開發中物業已為銀行貸款作抵押，部分由投資物業作抵押(附註13)；及
- (iii) 本集團於報告期末的賬面淨值約人民幣154,467,000元(2009年12月31日：人民幣158,392,000元)的物業及設備已為銀行貸款作抵押(附註11)。

18. 關連方交易

本集團於本期間與關連方進行了下列重大交易：

(a) 關連方結餘

	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)
應收關連方	<u>8,292</u>	<u>8,292</u>

關連方結餘均因非交易活動而產生，乃無抵押、免息及按要求償還。

(b) 本集團主要管理人員酬金

	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)
總酬金	<u>4,037</u>	<u>2,197</u>

19. 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：

	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)
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,466,458</u>	<u>1,954,409</u>

20. 經營承租承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業和部分已完成持作銷售物業，租期由一年至十五年不等，且享有於到期日續約的決定權。於到期日，所有條款將重新協商。

根據不可撤銷之租賃合約，下列為本集團於報告日與租客簽訂合約之未來有關租賃之最低應收租金總額：

	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)
1年內	48,892	44,038
1年以上但不超過5年	133,122	144,978
超過5年	39,876	49,237
	<u>221,890</u>	<u>238,253</u>

作為承租人

根據經營租賃安排，本集團租用部分辦公處所，每五年更新租約，且本集團享有於到期日續租的決定權，屆時所有條款將重新協商。

根據不可撤銷之租賃合約，下列為本集團於2010年6月30日和2009年12月31日未來有關租賃承擔所須支付之最低租金：

	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)
1年內	6,389	6,527
1年以上但不超過5年	12,646	15,191
超過5年	30,487	31,820
	<u>49,522</u>	<u>53,538</u>

21. 或有負債

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)
-----------------------------------	-----------------------------------

就以下給予銀行的擔保：

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

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。

22. 期後事項

- i) 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。

- ii) 2010年8月1日，本集團獲得新增銀行授信額度人民幣20億元，已動用約人民幣10億元，餘下約人民幣10億元於2010年8月31日可動用。已動用的約人民幣10億元銀行授信指根據該授信額度借出的銀行貸款，主要用於集團的在建項目，年利率為5.31厘至6.53厘，由約人民幣1.45億元的在建項目、約人民幣5.94億元的投資物業以及約人民幣1.54億元的物業及設備作為抵押。

23. 財務報表的審批

董事會於2010年9月20日通過財務報表的審批並授權刊發。

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年同期減少57.3%。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(重列)：人民幣8.33分(經調整以反映紅股發行))，減少57.3%。

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(重列)：人民幣145,070,000元)，減少38.6%。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市住宅單位及合肥市的排屋，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(重列)：人民幣194,157,000元)，減少57.3%。主要原因是投資物業公允價值增加之減少所致。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(重列)則為人民幣239,442,000元(扣除相應的企業所得稅和非控股權益後為人民幣161,378,000元)。減少乃因截至2010年6月30日止六個月投資物業的公允價值增加較2009年同期為少。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來源於杭州市山水苑和淮北市溫哥華城之投資物業評估，該等物業原持作銷售。2009年同期的投資物業的公允價值增加主要來自於杭州恒隆廣場服務式公寓和部分商鋪的估值。

已訂約樓面面積

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

城市	項目	權益	已訂約樓面面積 (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%	12,223
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(重列)：人民幣197,000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(重列)：人民幣17,560,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為(1.0)倍(2009年同期(重列)：4.6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新增銀行貸款所致。

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。

期後事項

除上文簡明綜合財務資料附註22所披露之事件外，自報告期之末（即2010年6月30日）後至本中期報告日期止期間，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)。

刊發中期報告

本公司本期間載列2009年同期可比較重列數字之中期報告(載有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定之全部資料)將寄發予本公司股東並將在適當時候刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)「最新上市公司訊息」及本公司網站(<http://www.zafo.com>)。

若本公告中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

承董事會命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中華人民共和國，2010年9月21日

於本公告日期，本公司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；而本公司獨立非執行董事為貝克偉教授、王曙光教授及陸海林博士。