

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2011年6月30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		
	2011年	2010年	增加／(減少) 百分比
收入(人民幣千元)	246,631	207,898	18.6
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	46,378	82,870	(44.0)
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利(人民幣)	0.02	0.04	(50.0)

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2011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。

中期綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	4	246,631	207,898
銷售成本		(116,891)	(118,872)
毛利		129,740	89,026
其他收入	4	10,854	1,510
銷售及分銷成本		(50,905)	(34,158)
行政開支		(95,307)	(71,832)
其他開支		(4,011)	(30,792)
投資物業的公允價值增加		105,550	186,280
財務費用		(893)	(3,614)
除稅前利潤	5	95,028	136,420
所得稅開支	6	(39,284)	(47,125)
期內利潤		55,744	89,295
以下應佔：			
母公司擁有人		46,378	82,870
非控股權益		9,366	6,425
		55,744	89,295
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	7	0.02	0.04

中期綜合全面收入表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	<u>55,744</u>	<u>89,295</u>
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	<u>(6,486)</u>	<u>533</u>
期內全面收入總額	<u>49,258</u>	<u>89,828</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	39,892	83,403
非控股權益	<u>9,366</u>	<u>6,425</u>
	<u>49,258</u>	<u>89,828</u>

中期綜合財務狀況表

		未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
房屋及設備		226,163	195,710
投資物業		2,037,000	1,931,000
開發中物業		1,854,178	1,130,603
可供出售投資		3,300	3,300
於共同控制實體的投資		175,776	—
長期預付款		2,167,192	1,860,027
遞延稅項資產		96,848	71,737
總非流動資產		6,560,457	5,192,377
流動資產			
持作銷售已落成物業		1,224,788	1,139,350
開發中物業		3,448,508	2,981,185
存貨		23,640	14,191
應收賬款	8	8,384	16,139
應收票據		2,000	—
預付款、按金及其他應收款項		735,045	359,520
按公允價值計入損益的權益投資		6,703	—
抵押存款		388,345	428,558
現金及現金等價物		667,970	1,007,979
總流動資產		6,505,383	5,946,922
流動負債			
應付賬款	9	391,171	508,998
其他應付款項及應計費用		638,326	587,741
客戶預付款		2,858,115	1,725,582
計息銀行貸款及其他借款		646,500	950,500
應付稅項		250,299	341,618
總流動負債		4,784,411	4,114,439
淨流動資產		1,720,972	1,832,483
總資產減流動負債		8,281,429	7,024,860

中期綜合財務狀況表(續)

	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>8,281,429</u>	<u>7,024,860</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,917,806	1,823,500
遞延稅項負債	<u>423,242</u>	<u>387,017</u>
總非流動負債	<u>3,341,048</u>	<u>2,210,517</u>
淨資產	<u>4,940,381</u>	<u>4,814,343</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	223,425	219,216
儲備	<u>4,529,366</u>	<u>4,416,903</u>
	4,752,791	4,636,119
非控股權益	<u>187,590</u>	<u>178,224</u>
總權益	<u>4,940,381</u>	<u>4,814,343</u>

中期綜合權益變動表

母公司擁有人應佔

	已發行	股份	實繳盈餘	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		虧蝕	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
2011年1月1日	219,216	2,942,944	39,318	(43,902)	40,396	142,616	8,239	(73,898)	1,361,190	4,636,119	178,224	4,814,343
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	46,378	46,378	9,366	55,744
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	(6,486)	-	(6,486)	-	(6,486)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(6,486)	46,378	39,892	9,366	49,258
發行新股	4,209	53,618	-	-	-	-	-	-	-	57,827	-	57,827
股權結算購股權安排	-	-	-	-	18,953	-	-	-	-	18,953	-	18,953
2011年6月30日(未經審核)	<u>223,425</u>	<u>2,996,562</u>	<u>39,318</u>	<u>(43,902)</u>	<u>59,349</u>	<u>142,616</u>	<u>8,239</u>	<u>(80,384)</u>	<u>1,407,568</u>	<u>4,752,791</u>	<u>187,590</u>	<u>4,940,381</u>

母公司擁有人應佔

	已發行	股份	實繳盈餘	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/	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	準備金/ (虧蝕)	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
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	82,870	82,870	6,425	89,295
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	533	-	533	-	533
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於中國大陸的子公司之5%非控股權益。該代價與該被收購淨資產的賬面值之差額人民幣53,353,000元已被確認為一權益交易。

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。本集團於期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、江蘇省及安徽省。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。

本未經審核中期簡明綜合財務資料在2011年8月31日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2011年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料按照國際會計準則(「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2010年12月31日之年度財務報表一並閱覽。

2.2 主要會計政策

除下文所述於2011年1月1日所採用的新訂及經修訂之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)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2010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:

國際財務報告準則第1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號的修訂首次採納國際財務報告準則—國際財務報告準則第7號對首次採用者披露比較數字之有限度豁免
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號的修訂金融工具： 呈列—供股之分類
國際財務報告詮釋委員會第14號(修訂本)	國際財務報告詮釋委員會第14號的修訂最低資金規定之預付款項
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具撤銷金融負債
2010年國際財務報告準則的改進	若干於2010年5月頒布的國際財務報告準則的修訂

除下文就國際會計準則第24號(經修訂)、國際財務報告準則第3號、國際會計準則第1號及國際會計準則第27號(包括2010年國際財務報告準則的改進)的影響作進一步說明外，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂之國際財務報告準則之主要影響如下：

(a) 國際會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

經修訂之準則澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，以及澄清個人及主要管理層人員影響一家實體關連人士關係的情況。其次，該修訂本推出有關政府及受作為報告實體的同一政府控制、共同控制或重大影響的實體之間的交易的一般關連人士披露的豁免規定。關連人士會計政策已作修訂以反映於經修訂標準下對關連人士之定義產生之影響。採納該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(b) 於2010年5月頒布的2010年國際財務報告準則的改進載列多項國際財務報告準則的修訂。各項準則均有個別的過渡條文。儘管採納若干修訂可能導致會計政策產生變動，該等修訂概不會對本集團之財務狀況或表現構成重大財務影響。適用於本集團之主要修訂細節如下：

- 國際財務報告準則第3號業務合併：闡明國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號及國際會計準則第39號修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於收購日期為採用國際財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前的業務合併的或然代價。

此外，非控股權益之計量已作修訂。屬現有擁有權(清盤時，股權持有人有權按比例分享該實體之淨資產)之非控股權益之唯一組成部分將按公允價值或按目前擁有之工具按比例分佔之被收購人之可識別淨資產計量。所有其他組成部分將其於收購日期之公允價值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支付獎勵的會計處理方式。

- 國際會計準則第1號*財務報表的呈列*：闡明其他全面收入各成份的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- 國際會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：闡明國際會計準則第27號(於二零零八年經修訂)的過渡規定須應用於其後的經修訂準則。

2.3 已頒布但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團在財務報表中並無採納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1號(修訂本)	國際財務報告準則第1號的修訂 <i>首次採納國際財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期</i> ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第7號的修訂 <i>金融工具：披露—轉讓金融資產</i> ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	國際會計準則第12號的修訂 <i>所得稅：遞延稅項—收回相關資產</i> ²
國際會計準則第1號(經修訂)	<i>其他全面收入(「其他全面收入」)於財務報表的呈列</i> ³
國際會計準則第19號(經修訂)	<i>僱員福利</i> ⁴
國際財務報告準則第9號	<i>金融工具：分類及計量</i> ⁴
國際財務報告準則第10號	<i>綜合財務報告</i> ⁴
國際財務報告準則第11號	<i>合營安排</i> ⁴
國際財務報告準則第12號	<i>於其他實體之權益披露</i> ⁴
國際財務報告準則第13號	<i>公允價值計量</i> ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一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，但不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 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，在中國大陸開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國大陸租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營一家酒店；及
- (d) 其他分部，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／(虧損) (即以經調整除稅前利潤／(虧損) 計量) 予以評估。經調整除稅前利潤／(虧損) 與本集團的除稅前利潤的計量方法一致，惟利息收入、財務費用、股息收入、以及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。

下述表分別為本集團截至2011年及2010年6月30日止六個月期間的經營分部之收入及利潤：

截至2011年6月30日止期間(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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
對外部客戶銷售	175,960	37,307	27,510	5,854	246,631
分部間銷售	11,000	—	—	1,845	12,845
	<u>186,960</u>	<u>37,307</u>	<u>27,510</u>	<u>7,699</u>	<u>259,476</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(12,845)
收入					<u>246,631</u>
分部業績	18,524	114,955	1,225	(21,885)	112,819
調節：					
利息收入					2,055
購股權費用					(18,953)
財務費用					(893)
除稅前利潤					<u><u>95,028</u></u>
截至2010年6月30日止期間(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	其他 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><u>207,898</u></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><u>136,420</u></u>

下述表分別為本集團截至2011年及2010年6月30日止六個月期間的經營分部之資產：

於2011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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	10,085,386	2,097,561	399,368	1,066,657	13,648,972
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,359,954)
企業及其他未分配資產					776,822
總資產					<u>13,065,840</u>
於2010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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	8,170,098	1,966,343	399,746	1,212,362	11,748,549
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,700,971)
企業及其他未分配資產					1,091,721
總資產					<u>11,139,299</u>

4. 收入及其他收入

收入(亦為本集團的營業額)為在回顧期間內銷售物業收入、租賃物業收入、物業管理費收入及酒店經營收入(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日止六個月期間	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
銷售物業	193,210	163,327
租賃物業收入	33,475	22,572
物業管理費收入	6,711	3,978
酒店經營收入	29,255	29,813
減：營業稅及附加費	(16,020)	(11,792)
	<u>246,631</u>	<u>207,898</u>
其他收入		
利息收入	2,055	929
其他	8,799	581
	<u>10,854</u>	<u>1,510</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日止六個月期間	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售物業成本	104,193	102,794
折舊	9,560	8,734
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	2,787	2,557
土地使用權攤銷	2,222	2,222
員工成本	54,369	34,057
匯兌差額，淨值	(5,309)	89
其他應收款項減值	—	29,517
公允價值收益，淨值		
按公允價值計入損益的權益投資	(1,153)	—
投資物業公允價值的變動	(105,550)	(186,280)
出售房屋及設備項目的收益	(65)	—
	<u> </u>	<u> </u>

6. 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2010年6月30日止六個月期間：25%) 的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅(「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、借貸成本及其他物業開發開支)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

2011年

2010年

人民幣千元

人民幣千元

即期稅項：

期內中國企業所得稅	19,663	8,500
期內中國土地增值稅	8,507	6,907
遞延稅項	11,114	31,718
期內稅項總額	<u>39,284</u>	<u>47,125</u>

7. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股股權持有人應佔期內利潤人民幣46,378,000元(截止2010年6月30日止六個月期間：人民幣82,870,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,360,212,000股(截止2010年6月30日止六個月期間：2,331,206,400股)計算。

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。

8. 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。

應收賬款乃免息及無抵押。

9. 應付賬款

應付賬款於結算日按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
6個月內	356,440	475,635
超過6個月但1年內	3,112	8,903
超過1年	31,619	24,460
	<u>391,171</u>	<u>508,998</u>

上述結餘乃無抵押及免息並按工程進度清付。

10. 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 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>1,757,471</u>	<u>2,185,729</u>

11. 或有負債

未經審核 2011年 6月30日 人民幣千元	經審核 2010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

780,350

659,460

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。

12. 報告期後事項

除上文所披露者外，由報告期末至本公告日期，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2011年6月30日止六個月的未經審核綜合收入為人民幣246,631,000元，較2010年同期的收入人民幣207,898,000元，增加18.6%；截至2011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46,378,000元，較2010年同期的應佔盈利人民幣82,870,000元，減少44.0%。截至2011年6月30日止六個月的未經審核每股盈利為人民幣0.02元，(2010年同期：人民幣0.04元)，減少50.0%。

董事會決議不派發截至2011年6月30日止六個月的中期股息。

中國房地產市場受中央政府連續實施的調控措施影響。2011年上半年，杭州市商品住宅的銷售面積為1,243,000平方米，較2010年同期減少約5.9%；平均銷售價格為每平方米人民幣23,700元，較2010年同期增加約15.9%。

2011年上半年，安徽省商品住宅的銷售面積為20,130,000平方米，較2010年同期增加約11.4%，平均銷售價格為每平方米人民幣4,960元，較2010年同期增加約22.7%。調控措施看來並無對中國安徽省的房地產市場構成重大影響。

業務回顧

鑒於中國中央政府對房地產的調控政策帶來的影響，本集團保持一貫的穩健經營策略。對此，本集團於年初推出發展項目預售。因此，預售在回顧期間取得本集團預期的成績。

浙江及安徽省的預售項目將分期竣工，有關銷售將於本年內入帳。

銷售及盈利

本集團於截至2011年6月30日止六個月的已出售及已交付的銷售面積為22,337平方米(2010年同期：16,804平方米)，增加32.9%，主要原因是與2010年同期相比，2010年底竣工的單位較多，增加了回顧期的樓盤銷售及其確認收入。

本集團於截至2011年6月30日止六個月的毛利為人民幣129,740,000元(2010年同期：人民幣89,026,000元)，增加45.7%。增加原因由於回顧期間有確認售價較高的杭州蕭山區景海灣排屋的收入，但2010年同期尚未能確認該樓盤收入所致。

截至2011年6月30日止六個月，平均每平方米銷售價為人民幣8,650元(2010年同期：人民幣9,720元)，減少11.0%；平均每平方米銷售成本為人民幣4,665元(2010年同期：人民幣6,117元)，減少23.75%。減少的主要原因是回顧期間確認銷售主要來自安徽省淮北溫哥華城的樓盤，該項目的售價和銷售成本較低。

截至2011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46,378,000元(2010年同期：人民幣82,870,000元)，減少44.0%。原因是回顧期間之投資物業公允價值增加值比2010年同期為少所致。截至2011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105,550,000元(扣除相應的企業所得稅為人民幣79,162,500元)，2010年同期則為人民幣186,280,000元(扣除相應的企業所得稅為人民幣139,710,000元)。截至2011年6月30日止六個月的投資物業的公允價值減少的主要是物業市場受到中國中央政府實施的宏觀調控政策所影響。

合同銷售

截至2011年6月30日止，本集團的合同銷售面積約為94,531平方米，項目的合同銷售詳情載列如下：

城市	項目	權益	合同銷售面積 (平方米)
杭州	景海灣	92.6%	16,341
杭州	白馬尊邸	99.7%	1,872
杭州	隱龍灣	94.5%	20,390
余姚	悦龍灣	90.0%	10,985
合肥	綠色港灣	84.2%	3,145
淮北	溫哥華城	100.0%	41,798
			94,531
總計			94,531

入帳銷售

截至2011年6月30日止，本集團的結轉面積約為22,337平方米，有關結轉面積的項目詳情如下：

城市	項目	權益	結轉面積 (平方米)
杭州	景海灣	92.6%	2,881
杭州	白馬尊邸	99.7%	777
合肥	綠色港灣	84.2%	1,689
淮北	溫哥華城	100.0%	16,990
總計			<u>22,337</u>

土地儲備

截至2011年6月30日止，本集團位於浙江省、安徽省和江蘇省的土地儲備的總樓面面積分別為4,565,142平方米、1,848,083平方米和232,000平方米，合計共6,645,225平方米，足夠本集團未來四至五年發展之用。

截至2011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	232,652	177,348	92.6%
浙江省杭州市蕭山區育才路 匯豐廣場的土地	住宅	49,920	40,311	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	243,184	196,490	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	739,133	641,875	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	1,526,895	1,108,000	100.0%
浙江省淳安縣千島湖鎮山水逸苑土地	住宅／酒店	34,608	23,808	100.0%
浙江省杭州市余杭區小和山山水逸郡土地	住宅	229,040	158,697	90.0%
浙江省余姚市勝歸山				
－住宅1期－悅龍灣	住宅	196,519	133,491	90.0%
－住宅2期	住宅	164,614	164,614	91.5%
眾安時代廣場*	住宅／辦公室／ 酒店／店鋪	640,736	407,601	91.5%/90.0%
浙江省杭州市余杭開發區 新洲路及星河路土地	住宅/店鋪	507,841	377,030	45.9%
位於浙江省的土地儲備小計		<u>4,565,142</u>	<u>3,429,265</u>	

	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3B至3D期	住宅/店鋪	309,712	280,712	100.0%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅/店鋪/酒店	792,126	678,542	100.0%
安徽省合肥市綠色港灣第1C期	住宅	77,745	51,593	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第2期	住宅/店鋪	108,200	84,200	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第3至第6期	住宅/店鋪/酒店	560,300	492,500	84.2%
位於安徽省的土地儲備小計		<u>1,848,083</u>	<u>1,587,547</u>	
江蘇省蘇州市蘇州工業園區土地	住宅/辦公室/ 酒店/店鋪	232,000	152,000	45.0%
土地儲備合計		<u><u>6,645,225</u></u>	<u><u>5,168,812</u></u>	

* 該項目由本集團2家子公司共同合作發展。

人力資源及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團僱用員工1,340人(2010年6月30日：1,099人)。截至2011年6月30日止六個月的未經審核員工成本約人民幣54,369,000元(2010年同期：約人民幣34,057,000元)，增加59.6%，主要原因為本集團因發展所需而增加員工、本公司自2009年5月15日起採納的購股權計劃項下及於2011年1月22日授出之8千萬購股權的費用額外攤銷和採用高待遇政策來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，本集團員工均根據業績表現獲得公司提供的購股權計劃。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，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他因素而酌情釐定。

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2011年6月30日的現金及現金等價物為人民幣667,970,000元(2010年12月31日：人民幣1,007,979,000元)。減少的主因是回顧期增加繳付經營業務的支出(主要是項目的建築費用)所致。

於2011年6月30日的流動比率為1.4(2010年12月31日：1.4)。

於2011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646,500,000元及人民幣2,917,806,000元(2010年12月31日：分別約為人民幣950,500,000元及人民幣1,823,500,000元)。

截至2011年6月30日止六個月的未經審核綜合利息支出共人民幣893,000元(2010年同期：人民幣3,614,000元)。截至2011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96,274,000元(2010年同期：人民幣50,534,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.02倍(2010年同期：(1.0)倍)。

於2011年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為62.2%(2010年12月31日：56.8%)。

於2011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75.0%(2010年12月31日：60.5%)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為27.3%(2010年12月31日：24.8%)。增加的主因是當期獲得的銀行貸款。

資本性承擔

於2011年6月30日，本集團的資本性承擔為人民幣1,757,471,000元(2010年12月31日：人民幣2,185,729,000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2011年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣780,350,000元(2010年12月31日：人民幣659,460,000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2011年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣1,736,800,000元(2010年12月31日：約人民幣1,645,300,000元)的投資物業、約人民幣3,245,306,000元(2010年12月31日：約人民幣2,684,405,000元)的開發中物業和約人民幣146,617,000元(2010年12月31日：人民幣150,542,000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2011年6月30日，抵押存款人民幣370,272,000元(2010年12月31日：約人民幣412,000,000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2011上半年及2010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2011上半年及2010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。

報告期後事項

自報告期末後至本公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

前景展望

預期中國中央政府不會於短期內放鬆對房地產市場的調控措施，房地產市場將適應有關監管措施並將平穩地持續發展。

本集團現時擁有充裕低成本土地儲備，繼續專注長三角地區尋求進一步的發展，審慎地增加戰略性區域的土地，以應集團日後的發展所需，並依然實施穩健的財務管理。

股息

董事會決議不派發截至2011年6月30日止六個月的中期股息(2010年：無)。

購股權計劃

本公司於2009年5月15日採納購股權計劃(「購股權計劃」)給予本集團的合資格人士(「承授人」)。

下述為本公司按購股權計劃，於2011年1月22日授予承授人合共80,000,000份購股權（「購股權」），當中，6,600,000份購股權被授予董事，詳情如下：

身份	承授人姓名	購股權數目
執行董事：	施侃成先生	2,300,000
	樓一飛先生	1,100,000
	沈條娟女士	1,200,000
	張堅鋼先生	1,100,000
獨立非執行董事：	貝克偉教授	300,000
	王曙光教授	300,000
	陸海林博士	300,000
		6,600,000

其他有關詳情載列如下：

1. 授出購股權的行使價為每股港幣1.85元；
2. 購股權的有效期是由2011年1月22日至2021年1月21日（「購股權期間」）；及
3. 購股權可於授出日期（即2011年1月22日）之第三個周年（「鎖定期間」）屆滿後，惟各承授人必需於鎖定期間內，達其表現目標及經本公司考核後，方可在購股權期間屆滿前行使。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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月本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「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）。董事會相信此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。其他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2011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(2010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

中華人民共和國，2011年8月31日