

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虧損承擔任何責任。



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)

截至二零一二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 |         |                |
|                        | 2012年       | 2011年   | 增加／(減少)<br>百分比 |
| 收入(人民幣千元)              | 307,774     | 246,631 | 24.8%          |
| 母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)      | 20,908      | 46,378  | (54.9%)        |
| 母公司普通股擁有人應佔每股基本盈利(人民幣) | 0.01        | 0.02    | (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附屬公司(「本集團」)截至2012年6月30日止六個月(「回顧期間」)的未經審計簡明綜合中期業績，連同2011年同期的同比數字。

## 中期綜合損益表

|                   | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                   |    | 2012年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                | 4  | 307,774                  | 246,631                  |
| 銷售成本              |    | (147,820)                | (116,891)                |
| <b>毛利</b>         |    | <b>159,954</b>           | 129,740                  |
| 其它收入及收益           | 4  | 18,171                   | 10,854                   |
| 銷售及分銷成本           |    | (28,125)                 | (50,905)                 |
| 行政開支              |    | (101,118)                | (95,307)                 |
| 其它開支              |    | (3,943)                  | (4,011)                  |
| 投資物業的公允價值增加       |    | 16,435                   | 105,550                  |
| 財務費用              |    | (390)                    | (893)                    |
| 分佔共同控制實體的溢利及虧損    |    | (371)                    | —                        |
| <b>除稅前利潤</b>      | 5  | <b>60,613</b>            | 95,028                   |
| 所得稅               | 6  | (38,402)                 | (39,284)                 |
| <b>期內利潤</b>       |    | <b>22,211</b>            | 55,744                   |
| 以下應佔：             |    |                          |                          |
| 母公司擁有人            |    | 20,908                   | 46,378                   |
| 非控股權益             |    | 1,303                    | 9,366                    |
|                   |    | <b>22,211</b>            | 55,744                   |
| 母公司擁有人應佔每股盈利(人民幣) |    |                          |                          |
| 基本及攤薄             | 7  | <b>0.01</b>              | 0.02                     |

## 中期綜合全面收入表

|                     | 截至6月30日止六個月             |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | 2012<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期內利潤                | 22,211                  | 55,744                  |
| 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 | (751)                   | (6,486)                 |
| 期內全面收入總額            | <u>21,460</u>           | <u>49,258</u>           |
| 以下應佔：               |                         |                         |
| 母公司擁有人              | 20,157                  | 39,892                  |
| 非控股權益               | <u>1,303</u>            | <u>9,366</u>            |
|                     | <u>21,460</u>           | <u>49,258</u>           |

## 中期綜合財務狀況表

|                | 附註 | 2012年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                                   |                                   |
| 房屋及設備          |    | 214,994                           | 226,553                           |
| 投資物業           |    | 2,013,600                         | 1,995,600                         |
| 開發中物業          |    | 4,021,800                         | 2,935,604                         |
| 可供出售投資         |    | 5,610                             | 5,610                             |
| 於共同控制實體的投資     |    | 359,949                           | 177,482                           |
| 長期預付款          |    | 79,586                            | 737,073                           |
| 遞延稅項資產         |    | 113,570                           | 107,746                           |
| 總非流動資產         |    | <u>6,809,109</u>                  | <u>6,185,668</u>                  |
| <b>流動資產</b>    |    |                                   |                                   |
| 持作銷售已落成物業      |    | 2,035,422                         | 1,480,192                         |
| 開發中物業          |    | 4,712,017                         | 4,695,260                         |
| 存貨             |    | 6,210                             | 11,623                            |
| 應收貿易賬款及票據      | 8  | 28,585                            | 56,750                            |
| 預付款、按金及其它應收款項  |    | 547,286                           | 542,972                           |
| 按公允價值計入損益的權益投資 |    | 782                               | 1,004                             |
| 受限制現金          |    | 208,207                           | 189,587                           |
| 現金及現金等價物       |    | 307,929                           | 412,508                           |
| 分類持作出售的投資物業    |    | <u>7,846,438</u>                  | <u>7,389,896</u>                  |
|                |    | <u>34,900</u>                     | <u>73,218</u>                     |
| 總流動資產          |    | <u>7,881,338</u>                  | <u>7,463,114</u>                  |
| <b>流動負債</b>    |    |                                   |                                   |
| 應付貿易賬款         | 9  | 1,301,212                         | 1,423,408                         |
| 其它應付款項及應計費用    |    | 732,323                           | 670,731                           |
| 客戶預付款          |    | 2,652,839                         | 2,285,805                         |
| 計息銀行貸款及其它借款    |    | 1,227,450                         | 1,064,930                         |
| 應付稅項           |    | 475,870                           | 508,882                           |
| 總流動負債          |    | <u>6,389,694</u>                  | <u>5,953,756</u>                  |
| 淨流動資產          |    | <u>1,491,644</u>                  | <u>1,509,358</u>                  |
| 總資產減流動負債       |    | <u>8,300,753</u>                  | <u>7,695,026</u>                  |

## 中期綜合財務狀況表

|              | 2012年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產減流動負債     | <u>8,300,753</u>                  | <u>7,695,026</u>                  |
| <b>非流動負債</b> |                                   |                                   |
| 計息銀行貸款及其它借款  | 2,524,329                         | 1,990,451                         |
| 遞延稅項負債       | <u>429,403</u>                    | <u>436,467</u>                    |
| 總非流動負債       | <u>2,953,732</u>                  | <u>2,426,918</u>                  |
| <b>淨資產</b>   | <u><b>5,347,021</b></u>           | <u><b>5,268,108</b></u>           |
| <b>權益</b>    |                                   |                                   |
| 母公司擁有人應佔權益   |                                   |                                   |
| 已發行股本        | 222,485                           | 222,636                           |
| 儲備           | <u>4,873,733</u>                  | <u>4,840,072</u>                  |
|              | <b>5,096,218</b>                  | <b>5,062,708</b>                  |
| 非控股權益        | <u>250,803</u>                    | <u>205,400</u>                    |
| 總權益          | <u><b>5,347,021</b></u>           | <u><b>5,268,108</b></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          | 股本虧絀            | 購股權           | 法定盈餘           | 法定           | 匯兌波動            | 保留盈利             | 總計               | 非控股權益          | 總權益              |
|-------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                   | 股本             | 溢價賬              |               |                 | 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            |
| 2012年1月1日         | 222,636        | 2,985,925        | 39,318        | (43,902)        | 74,774        | 144,115        | 8,239        | (80,230)        | 1,711,833        | 5,062,708        | 205,400        | 5,268,108        |
| 期內利潤              | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | -               | 20,908           | 20,908           | 1,303          | 22,211           |
| 期內其他全面收益          | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | (751)           | -                | (751)            | -              | (751)            |
| 期內全面收益總額          | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | (751)           | 20,908           | 20,157           | 1,303          | 21,460           |
| 購回及註銷股份           | (151)          | (1,431)          | -             | -               | -             | -              | -            | -               | -                | (1,582)          | -              | (1,582)          |
| 非控股股東出資           | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | -               | -                | -                | 44,100         | 44,100           |
| 以股權結算的購股權安排       | -              | -                | -             | -               | 14,935        | -              | -            | -               | -                | 14,935           | -              | 14,935           |
| 於購股權沒收或屆滿後轉撥購股權儲備 | -              | -                | -             | -               | (4,647)       | -              | -            | -               | 4,647            | -                | -              | -                |
| 2012年6月30日(未經審核)  | <u>222,485</u> | <u>2,984,494</u> | <u>39,318</u> | <u>(43,902)</u> | <u>85,062</u> | <u>144,115</u> | <u>8,239</u> | <u>(80,981)</u> | <u>1,737,388</u> | <u>5,096,218</u> | <u>250,803</u> | <u>5,347,021</u> |

### 母公司擁有人應佔

|                  | 已發行            | 股份               | 實繳盈餘          | 股本虧絀            | 購股權           | 法定盈餘           | 法定           | 匯兌波動            | 保留盈利             | 總計               | 非控股權益          | 總權益              |
|------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                  | 股本             | 溢價賬              |               |                 | 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           |
| 期內其他全面收益         | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | (6,486)         | -                | (6,486)          | -              | (6,486)          |
| 期內全面收益總額         | -              | -                | -             | -               | -             | -              | -            | (6,486)         | 46,378           | 39,892           | 9,366          | 49,258           |
| 發行新股             | 4,209          | 53,618           | -             | -               | -             | -              | -            | -               | -                | 57,827           | -              | 57,827           |
| 以股權結算的購股權安排      | -              | -                | -             | -               | 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> |

# 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日在英屬維爾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2012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2012年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表按照國際會計準則理事會所頒布的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。除有特別注明外,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所有資料和披露項目,應與本集團截至2011年12月31日止年度財務報表一並閱覽。

### 2.2 主要會計政策

除下文所述於2012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,於編寫本簡明綜合中期財務報表所應用的會計政策與本集團截至2011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之修訂本 |
| 國際財務報告準則第7號(修訂本) | 國際財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂本                  |
| 國際會計準則第12號(修訂本)  | 國際會計準則第12號所得稅：遞延稅項—收回相關資產之修訂本                  |

採納該等新訂及經修訂之國際財務報告準則對本財務報表並無重大影響。

### 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以下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號首次採納國際財務報告準則之修訂本 <sup>2</sup>            |
| 國際財務報告準則第7號(修訂本)           | 國際財務報告準則第7號金融工具：<br>披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂本 <sup>2</sup> |
| 國際財務報告準則第9號                | 金融工具 <sup>4</sup>                                   |
| 國際財務報告準則第10號               | 綜合財務報表 <sup>2</sup>                                 |
| 國際財務報告準則第11號               | 合營安排 <sup>2</sup>                                   |
| 國際財務報告準則第12號               | 於其他實體之權益披露 <sup>2</sup>                             |
| 國際財務報告準則第13號               | 公允價值計量 <sup>2</sup>                                 |
| 國際會計準則第1號(修訂本)             | 國際會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目呈列方式之修訂本 <sup>1</sup>      |
| 國際會計準則第19號(2011年)          | 僱員福利 <sup>2</sup>                                   |
| 國際會計準則第27號(2011年)          | 獨立財務報表 <sup>2</sup>                                 |
| 國際會計準則第28號(2011年)          | 於聯營公司的投資 <sup>2</sup>                               |
| 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：<br>呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂本 <sup>3</sup>  |
| 國際財務報告詮釋委員會<br>詮釋第20號      | 露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>                          |
| 國際財務報告準則二零零九年<br>至二零一一年的改進 | 二零一二年五月頒佈多項國際財務報告準則之修訂本 <sup>2</sup>                |

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效



本集團正評估初次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。

本公司管理層分別監察本集團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一貫計量，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。

下表分別為本集團截至2012年及2011年6月30日止六個月期間的經營分部之收入及利潤：

| 截至2012年6月30日止六個月期間<br>(未經審核) | 物業開發<br>人民幣千元  | 物業租賃<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其它<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元          |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| 分部收入                         |                |               |               |               |                      |
| 對外部客戶銷售                      | 238,970        | 33,329        | 27,043        | 8,432         | 307,774              |
| 分部間銷售                        | —              | 11,850        | —             | 4,444         | 16,294               |
|                              | <u>238,970</u> | <u>45,179</u> | <u>27,043</u> | <u>12,876</u> | <u>324,068</u>       |
| 調節：                          |                |               |               |               |                      |
| 分部間銷售對銷                      |                |               |               |               | (16,294)             |
| 收入                           |                |               |               |               | 307,774              |
| 分部業績                         | 52,254         | 28,395        | (1,162)       | (4,787)       | 74,700               |
| 調節：                          |                |               |               |               |                      |
| 利息收入                         |                |               |               |               | 1,831                |
| 以股權結算的購股權費用                  |                |               |               |               | (14,935)             |
| 公允值虧損，淨值：                    |                |               |               |               |                      |
| 按公允價值計入損益的權益投資               |                |               |               |               | (222)                |
| 分佔溢利及虧損：                     |                |               |               |               |                      |
| 共同控制實體                       |                |               |               |               | (371)                |
| 財務費用                         |                |               |               |               | (390)                |
| 除稅前利潤                        |                |               |               |               | <u><u>60,613</u></u> |

| 截至2011年6月30日止六個月期間<br>(未經審核) | 物業開發<br>人民幣千元  | 物業租賃<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其它<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元    |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 分部收入                         |                |               |               |              |                |
| 對外部客戶銷售                      | 186,960        | 26,307        | 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          |
| 以股權結算的購股權費用                  |                |               |               |              | (18,953)       |
| 財務費用                         |                |               |               |              | (893)          |
| 除稅前利潤                        |                |               |               |              | <u>95,028</u>  |

下表分別為本集團於2012年6月30日及2011年12月31日的經營分部之資產：

| 於2012年6月30日(未經審核) | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業租賃<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其它<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------------|
| 分部資產              | 11,758,628    | 2,275,827     | 396,584       | 1,514,955   | 15,945,994        |
| 調節：               |               |               |               |             |                   |
| 分部間應收款項對銷         |               |               |               |             | (1,817,241)       |
| 企業及其它未分配資產        |               |               |               |             | 561,694           |
| 總資產               |               |               |               |             | <u>14,690,447</u> |
| 於2011年12月31日(經審核) | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業租賃<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其它<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
| 分部資產              | 10,505,704    | 2,295,771     | 398,198       | 1,342,045   | 14,541,718        |
| 調節：               |               |               |               |             |                   |
| 分部間應收款項對銷         |               |               |               |             | (1,697,956)       |
| 企業及其它未分配資產        |               |               |               |             | 805,020           |
| 總資產               |               |               |               |             | <u>13,648,782</u> |

#### 4. 收入、其它收入及收益

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

收入、其它收入及收益的分析如下：

|           | 截至6月30日止六個月期間  |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2012年          | 2011年          |
|           | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
|           | (未經審核)         | (未經審核)         |
| 收入        |                |                |
| 銷售物業      | 255,265        | 193,210        |
| 物業租賃收入    | 35,407         | 33,475         |
| 物業管理費收入   | 9,392          | 6,711          |
| 酒店營運收入    | 28,647         | 29,255         |
| 減：營業稅及附加費 | (20,937)       | (16,020)       |
|           | <u>307,774</u> | <u>246,631</u> |
| 其它收入      |                |                |
| 利息收入      | 1,831          | 2,055          |
| 補貼收入      | 9,700          | —              |
| 其他        | 3,637          | 8,799          |
|           | <u>15,168</u>  | <u>10,854</u>  |
| 收益        |                |                |
| 出售投資物業之收益 | 3,003          | —              |
|           | <u>18,171</u>  | <u>10,854</u>  |

## 5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

|                   | 截至6月30日止六個月期間            |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 2012年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 已出售物業成本           | 129,842                  | 104,193                  |
| 折舊                | 12,252                   | 9,560                    |
| 根據經營租賃的最低租金款項     |                          |                          |
| — 辦公室地方           | 4,704                    | 2,787                    |
| 土地使用權攤銷           | 2,018                    | 2,222                    |
| 員工成本              | 59,797                   | 54,369                   |
| 匯兌差額，淨值           | 2,655                    | (5,309)                  |
| 公允價值虧損／(收益)，淨值：   |                          |                          |
| 按公允價值計入損益的權益投資    | 222                      | (1,153)                  |
| 投資物業公允價值的變動       | (16,435)                 | (105,550)                |
| 出售房屋及設備項目的虧損／(收益) | 12                       | (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大陸的附屬公司的應課稅利潤25% (截至2011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日止六個月期間

2012 2011

人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

即期稅項：

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 當期中國企業所得稅 | 30,833        | 19,663        |
| 當期中國土地增值稅 | 20,457        | 8,507         |
| 遞延稅項      | (12,888)      | 11,114        |
| 當期稅項總額    | <u>38,402</u> | <u>39,284</u> |

## 7. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股擁有人應佔期內利潤人民幣20,908,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣46,378,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,369,989,000股(截至2011年6月30日止六個月：2,360,212,000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. 應收貿易賬款及票據

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。應收貿易賬款及票據於期末的所有餘額均未逾期或減值。

應收貿易賬款及票據乃免息及無抵押。

## 9. 應付貿易賬款

本集團的應付貿易賬款於結算日按付款到期日計算的賬齡分析如下：

|           | 2012年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 6個月內      | 1,272,222                         | 1,354,178                         |
| 超過6個月但1年內 | 11,300                            | 24,224                            |
| 超過1年      | 17,690                            | 45,006                            |
|           | <u>1,301,212</u>                  | <u>1,423,408</u>                  |

上述結餘乃無抵押及免息並通常按工程進度而清付。

## 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：

|                   | 2012年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 已訂約但未撥備：<br>開發中物業 | <u>1,608,567</u>                  | <u>2,557,415</u>                  |



## 11. 或有負債

| 2012年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2011年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
|-----------------------------------|-----------------------------------|

就給予銀行的擔保：

|                 |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
| 本集團物業買家獲授銀行按揭貸款 | <u>1,505,455</u> | <u>1,238,914</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。

在財政期間內，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。本公司董事認為，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

自2012年6月30日後，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2012年6月30日止六個月的未經審核綜合收入為人民幣307,774,000元，較2011年同期的收入人民幣246,631,000元，增加24.8%；截至2012年6月30日止六個月的未經審核母公司股東應佔盈利為人民幣20,908,000元，較2011年同期的應佔盈利人民幣46,378,000元，減少54.9%。截至2012年6月30日止六個月的未經審核每股基本盈利為人民幣0.01元，與2011年同比期間的每股基本盈利人民幣0.02元，減少50.0%。

中國房地產市場受中國中央政府連續實施的調控措施影響。2012年上半年，杭州市商品住宅的銷售面積為2,232,771平方米，較2011年同期增加約79.6%；平均銷售價格為每平方米人民幣16,617元，較2011年同期減少約29.9%。平均銷售價格受到影響。

2012年上半年，安徽省商品住宅的銷售面積為18,866,000平方米，較2011年同期減少約6.3%，平均銷售價格為每平方米人民幣5,026元，較2011年同期增加約1.3%。調控措施對安徽省房地產市場並未產生重大影響。

### 業務回顧

由於中國中央政府未有放鬆對房地產市場的調控，本集團繼續保持一貫的穩健經營策略。有鑒於此，本集團在回顧期內審慎發展項目，以市場價格推出樓盤預售。

於回顧期內，租賃業務為集團提供穩定的現金流，租賃收入達人民幣35,407,000元，較2011年同期的人民幣33,475,000元，增長5.8%。本集團的物業管理收入達人民幣9,392,000元，較2011年同期的人民幣6,711,000元增長39.9%。酒店營運收入為人民幣28,647,000元，較2011年同期的人民幣29,255,000元減少2.1%。

## 銷售及盈利

本集團於截至2012年6月30日止六個月的已出售及已交付的銷售面積為44,977平方米(2011年同期：22,337平方米)，增加101%。本集團於截至2012年6月30日止六個月的毛利為人民幣159,954,000元(2011年同期：人民幣129,740,000元)，增加23.3%。增加原因由於回顧期間的確認銷售收入增加。

截至2012年6月30日止六個月，平均每平方米銷售價為人民幣5,675元(2011年同期：人民幣8,650元)，減少34.4%；平均每平方米銷售成本為人民幣2,887元(2011年同期：人民幣4,665元)，減少38.1%。主因為大部分確認銷售來自安徽省溫哥華城的樓盤，該項目的售價和銷售成本較低，而2011年同期的銷售收入來自杭州的排屋，其銷售價格和成本較高。

截至2012年6月30日止六個月的未經審核母公司股東應佔盈利為人民幣20,908,000元(2011年同期：人民幣46,378,000元)，減少54.9%。減少原因主要是政府的調控措施令投資物業公允價值增加值比2011年同期的為少所致。截至2012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16,435,000元(扣除相應的企業所得稅為人民幣12,326,000元)，2011年同期則為人民幣105,550,000元(扣除相應的企業所得稅為人民幣79,163,000元)。

## 合同銷售面積

截至2012年6月30日止，本集團的合同銷售面積約為51,810平方米，合同銷售面積詳情如下：

| 城市 | 項目   | 權益     | 銷售面積<br>(平方米) |
|----|------|--------|---------------|
| 杭州 | 景海灣  | 92.6%  | 4,299         |
| 杭州 | 隱龍灣  | 94.5%  | 15,205        |
| 余姚 | 悅龍灣  | 90.0%  | 4,760         |
| 合肥 | 綠色港灣 | 84.2%  | 3,792         |
| 淮北 | 溫哥華城 | 100.0% | 23,754        |
| 總計 |      |        | <u>51,810</u> |

截至2012年6月30日止，本集團的入賬面積約為44,977平方米，入賬面積詳情如下：

| 城市 | 項目   | 權益     | 入賬面積<br>(平方米) |
|----|------|--------|---------------|
| 杭州 | 景海灣  | 92.6%  | 3,943         |
| 合肥 | 綠色港灣 | 84.2%  | 1,611         |
| 淮北 | 溫哥華城 | 100.0% | 39,423        |
| 總計 |      |        | <u>44,977</u> |

### 土地儲備

截至2012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4,608,830平方米、1,537,362平方米和221,500平方米，合計共6,367,692平方米，足夠本集團未來四至五年發展之用。

截至2012年6月30日止的土地儲備詳情如下：

|                          | 物業類型             | 總樓面面積<br>(平方米) | 可供出售/<br>可供出租<br>樓面面積<br>(平方米) | 本集團佔<br>該物業權益的<br>百分比 |
|--------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>浙江省杭州市</b>            |                  |                |                                |                       |
| 蕭山區育才路滙豐廣場的土地            | 住宅               | 49,920         | 40,311                         | 90.0%                 |
| 蕭山區聞堰鎮隱龍灣的土地             | 住宅/店鋪/辦公室        | 242,138        | 199,807                        | 94.5%                 |
| 國際辦公中心第A期之預留土地           | 住宅/辦公室/酒店        | 843,018        | 584,112                        | 100.0%                |
| 國際辦公中心第B及C期之預留土地         | 住宅/辦公室/<br>酒店/店鋪 | 1,526,895      | 1,018,400                      | 100.0%                |
| 淳安縣千島湖鎮山水逸苑的土地           | 住宅/酒店            | 34,608         | –                              | 100.0%                |
| 小和山白馬山莊 <sup>△</sup> 的土地 | 住宅               | 243,497        | 164,635                        | 90.0%                 |

|                 | 物業類型             | 總樓面面積<br>(平方米)          | 可供出售/<br>可供出租<br>樓面面積<br>(平方米) | 本集團占<br>該物業權益的<br>百分比 |
|-----------------|------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 余杭經濟開發區理想灣的土地   | 住宅/店鋪            | 538,856                 | 385,530                        | 45.9%                 |
| <b>浙江省余姚市</b>   |                  |                         |                                |                       |
| 勝歸山北側的土地        | 住宅/辦公室/<br>酒店/店鋪 |                         |                                |                       |
| 住宅1期—悅龍灣        |                  | 196,809                 | 133,491                        | 90.0%                 |
| 住宅2期—翡翠龍灣       |                  | 292,808                 | 232,807                        | 90.0%                 |
| 眾安時代廣場#         |                  | 640,281                 | 326,966                        | 90.0%/93.0%           |
| 位於浙江省的土地儲備小計    |                  | <u>4,608,830</u>        | <u>3,086,059</u>               |                       |
| <b>安徽省淮北市</b>   |                  |                         |                                |                       |
| 溫哥華城第3B至3D期     | 住宅/店鋪            | 309,712                 | 280,712                        | 100.0%                |
| 溫哥華城第4期南、5期南及6期 | 住宅/店鋪/酒店         | 468,697                 | 357,540                        | 100.0%                |
| <b>安徽省合肥市</b>   |                  |                         |                                |                       |
| 綠色港灣第1C期        | 住宅               | 90,453                  | 67,260                         | 84.2%                 |
| 綠色港灣第2期         | 住宅/店鋪            | 108,200                 | 84,200                         | 84.2%                 |
| 綠色港灣第3至6期       | 住宅/店鋪/酒店         | <u>560,300</u>          | <u>492,500</u>                 | 84.2%                 |
| 位於安徽省的土地儲備小計    |                  | <u>1,537,362</u>        | <u>1,282,212</u>               |                       |
| 江蘇省蘇州市蘇州工業園區的土地 | 住宅/辦公室/<br>酒店/店鋪 | 221,500                 | 144,500                        | 44.1%                 |
| <b>土地儲備總計</b>   |                  | <u><u>6,367,692</u></u> | <u><u>4,512,771</u></u>        |                       |

△ 原稱為山水逸郡

# 該項目由本集團2家附屬公司合作開發。

## 人力資源及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱用員工1,479人(2011年6月30日：1,340人)。截至2012年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本約人民幣59,797,000元(2011年同期：約人民幣54,369,000元)，增加10%，主要原因為於回顧期間增加員工所致。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合同行業的薪資狀況、通脹水準、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，結果用於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。為有利於挽留高素質員工和穩定管理層，合資格參與者(包括本集團員工)均可獲得本公司提供的購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。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財務狀況、經營業績、資本需要、股東權益、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，本公司在未來向股東支付的股息，亦將視乎本公司是否從中國的附屬公司獲得股息。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純利前預留部分作法定準備金。該等法定準備金不得作為現金股息予以分派。本公司從附屬公司獲得的分派，亦可能因附屬公司產生虧損，或按照銀行信貸融資的任何限制性契諾或本集團或其附屬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2012年6月30日的現金及現金等價物為人民幣307,929,000元(2011年12月31日：人民幣412,508,000元)。減少的主因是回顧期增加經營業務的支出(主要是項目的建築費用)所致。

於2012年6月30日的流動比率為1.2(2011年12月31日：1.3)。

於2012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1,227,450,000元及人民幣2,524,329,000元(2011年12月31日：分別約為人民幣1,064,930,000元及人民幣1,990,451,000元)。

截至2012年6月30日止六個月的利息支出共人民幣390,000元(2011年同期：人民幣893,000元)。截至2012年6月30日止六個月的利息資本化金額為人民幣144,659,000元(2011年同期：人民幣96,274,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.41倍(2011年同期：0.02倍)。

於2012年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.64(2011年12月31日：0.61)。

於2012年6月30日，本集團的銀行貸款及其他借款與股東權益比率為0.70(2011年12月31日：0.58)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.26(2011年12月31日：0.22)。增加的主因是當期獲得的銀行貸款。

## 資本性承擔

於2012年6月30日，本集團的資本性承擔為人民幣1,608,567,000元(2011年12月31日：人民幣2,557,415,000元)，主要為建築成本的資本性承擔，預計將通過本集團的自有資金及／或銀行貸款提供資金。

## 擔保及或有負債

於2012年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣1,505,455,000元(2011年12月31日：人民幣1,238,914,000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2012年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣1,851,893,000元(2011年12月31日：約人民幣1,835,806,000元)的投資物業、約人民幣4,626,898,000元(2011年12月31日：約人民幣3,214,543,000元)的開發中物業、約人民幣138,766,000元(2011年12月31日：人民幣146,617,000元)的房屋及設備中的物業及約人民幣95,750,000元(2011年12月31日：無)的本集團定期存款已作質押以擔保本集團的銀行融資。於2012年6月30日，本集團一家擁有總權益約為人民幣693,967,000元(2011年12月31日：人民幣675,560,000元)的附屬公司的全部股權已作質押以擔保本集團的其他借款。於2012年6月30日，約人民幣21,271,000元(2011年12月31日：人民幣23,130,000元)的存款已抵押予若干銀行，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

由於本集團於2012上半年及2011年同期的銷售、採購及大部份借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險並不重大。本集團於回顧期間及2011年同期並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

## 利率風險

本集團貸款為浮息。利率上昇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對沖利率風險。

## 報告期後事項

自2012年6月30日後至本公告日期止期間，並無發生對本集團造成重大影響的任何事項。

## 前景展望

由於全球經濟復甦乏力，中國外貿出現下滑跡象。中國中央政府開始調低存款準備金率及貸款基準利率。中國的經濟增長預料穩定，並於2012年達到GDP增幅7.5%的目標。同時，預期中央政府不會放寬對房地產市場的調控措施。

本集團在經營及財政管理方面將繼續秉持審慎態度，保持良好回報及充足的現金流入，應對受調控的市況。

由於中國的城市化將會持續，故中國房地產市場的發展將保持穩定。本集團將繼續提供高質素產品，配合增值服務，例如為本集團管理物業的業主提供物業管理及配套服務，提升本集團的品牌。故此，本集團得以致力於長三角地區獲取更大的市場佔有率。

## 股息

董事會決議不派發截至2012年6月30日止六個月的中期股息(2011年：無)。



## 遵守企業管治守則和企業管治報告

於回顧期內，董事會已採納企業管治守則和企業管治報告（「守則」）的原則及遵守守則條文和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載該守則的某些建議最佳常規，惟偏離守則條文A.2.1除外（即自本公司於二零零七年十一月聯交所上市以來，施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，有利於本集團的管理及發展。

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角色。

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

於回顧期內，本公司已以條款不遜於上市規則附錄10所定之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，且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。

## 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2012年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期內，本公司根據於2011年5月27日舉行的股東周年大會上獲股東授予董事購回股份之一般授權，於聯交所購回本公司股份合共1,856,000股(2011年同期：無)。該等購回之詳情如下：

| 年／月     | 購回股份數目    | 每股價格     |          | 代價總額<br>港元 |
|---------|-----------|----------|----------|------------|
|         |           | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |            |
| 2012年1月 | 1,856,000 | 1.07     | 1.02     | 1,937,550  |

上述購回之股份已全部注銷，本公司之已發行股本亦已扣除此等股份之面值。購回股份是為提高每股資產淨值及每股盈利，有利於本公司及其股東整體利益而進行。

除上文所披露者外，於回顧期內，本公司或其它任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 在聯交所及本公司網站刊發中期報告

本集團收錄上市規則規定有關資料的中期報告將適時寄發給本公司股東及分別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，二零一二年八月三十一日