

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月期間之中期業績公告

財務摘要

	未經審核		
	截至6月30日止六個月期間		
	2013年	2012年	增加倍數
收入(人民幣千元)	1,182,389	307,774	2.8
母公司股東應佔利潤(人民幣千元)	309,284	20,908	13.8
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	0.13	0.01	12.0

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年6月30日止六個月期間(「回顧期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同2012年同期的比較數字。

中期綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,182,389	307,774
銷售成本		(734,938)	(147,820)
毛利		447,451	159,954
其他收入及收益	4	11,564	18,171
銷售及分銷成本		(50,199)	(28,125)
行政開支		(106,571)	(101,118)
其他開支		(2,246)	(3,943)
投資物業的公允價值增加		302,574	16,435
財務費用		(5,732)	(390)
分佔合營企業的溢利及虧損		(384)	(371)
除稅前利潤	5	596,457	60,613
所得稅開支	6	(238,713)	(38,402)
期內利潤		357,744	22,211
以下應佔：			
母公司股東		309,284	20,908
非控股權益		48,460	1,303
		357,744	22,211
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	7	0.13	0.01

中期綜合全面損益表

	截至6月30日止六個月期間	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	<u>357,744</u>	<u>22,211</u>
其他全面收益／(虧損)		
將於其後期間重新分類為損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	<u>7,795</u>	<u>(751)</u>
將於其後期間重新分類為損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<u>7,795</u>	<u>(751)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>365,539</u>	<u>21,460</u>
以下應佔：		
母公司股東	317,079	20,157
非控股權益	<u>48,460</u>	<u>1,303</u>
	<u>365,539</u>	<u>21,460</u>

中期綜合財務狀況表

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012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	206,339	206,585
投資物業	2,485,300	2,057,300
開發中物業	6,806,142	5,637,964
可供出售投資	3,300	5,610
長期預付款	46,707	38,910
於合營企業的投資	399,450	361,622
遞延稅項資產	125,630	128,963
受限制現金	95,750	95,750
總非流動資產	10,168,618	8,532,704
流動資產		
持作銷售已落成物業	4,673,327	4,055,476
開發中物業	32,129	1,008,595
存貨	9,682	9,560
應收貿易賬款及票據	8 7,131	3,860
預付款、按金及其他應收款項	219,031	215,821
按公允價值計入損益的權益投資	759	722
受限制現金	125,720	129,688
現金及現金等價物	1,136,460	894,077
分類為持作出售的投資物業	33,000	35,100
總流動資產	6,237,239	6,352,899
流動負債		
應付貿易賬款	9 1,790,237	1,513,439
其他應付款項及應計費用	492,998	662,943
客戶預付款	1,807,599	1,688,766
計息銀行貸款及其他借款	1,774,391	1,739,030
應付稅項	711,798	651,799
總流動負債	6,577,023	6,255,977
淨流動資產／(負債)	(339,784)	96,922
總資產減流動負債	9,828,834	8,629,626

中期綜合財務狀況表

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>9,828,834</u>	<u>8,629,626</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,261,718	2,493,137
遞延稅項負債	<u>526,765</u>	<u>435,343</u>
總非流動負債	<u>3,788,483</u>	<u>2,928,480</u>
淨資產	<u>6,040,351</u>	<u>5,701,146</u>
權益		
母公司股東應佔權益		
已發行股本	222,319	222,319
儲備	<u>5,504,347</u>	<u>5,174,902</u>
	5,726,666	5,397,221
非控股權益	<u>313,685</u>	<u>303,925</u>
總權益	<u>6,040,351</u>	<u>5,701,146</u>

中期綜合權益變動表

	母公司股東應佔											
	已發行		股本		購股權 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	總計	非控股權益	總權益
	股本	溢價賬	實繳盈餘	(虧絀)								
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	
2013年1月1日	222,319	2,983,238	39,318	(43,902)	99,839	181,480	8,239	(108,653)	2,015,343	5,397,221	303,925	5,701,146
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	309,284	309,284	48,460	357,744
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	7,795	-	7,795	-	7,795
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	7,795	309,284	317,079	48,460	365,539
已向非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,700)	(38,700)
股權結算購股權安排 於購股權沒收或屆滿後	-	-	-	-	12,366	-	-	-	-	12,366	-	12,366
轉撥購股權準備金	-	-	-	-	(4,440)	-	-	-	4,440	-	-	-
2013年6月30日(未經審核)	<u>222,319</u>	<u>2,983,238</u>	<u>39,318</u>	<u>(43,902)</u>	<u>107,765</u>	<u>181,480</u>	<u>8,239</u>	<u>(100,858)</u>	<u>2,329,067</u>	<u>5,726,666</u>	<u>313,685</u>	<u>6,040,351</u>
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
股權結算購股權安排 於購股權沒收或屆滿後	-	-	-	-	14,935	-	-	-	-	14,935	-	14,935
轉撥購股權準備金	-	-	-	-	(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>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 公司資料

本公司在2007年3月13日根據開曼群島公司法第22章(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、江蘇省及安徽省。於回顧期間內，本集團的主營業務性質並無發生重大變動。

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(又名施中安)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2013年8月15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2013年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表按照由國際會計準則理事會所刊發的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。除有另有注明外，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，且應與本集團截至2012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2013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2012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－抵銷金融資產及金融負債之修訂本
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號之修訂本	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號－過渡指引之修訂本
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
國際財務報告準則第13號	公允價值計量
國際會計準則第1號修訂本	國際會計準則第1號財務報表的呈報－其他全面收益項目的呈報之修訂本
國際會計準則第19號 修訂本	國際會計準則第19號僱員福利之修訂本
國際會計準則第27號 (經修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號 (經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
國際財務報告詮釋委員會 第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期之年度改善	於2012年5月頒佈多項國際財務報告準則之修訂本

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財務影響。

2.3 已頒佈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應用下述已頒佈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9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(經修訂)之修訂本	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(經修訂)－投資實體之修訂本 ¹
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－抵銷金融資產及金融負債之修訂本 ¹
國際會計準則第36號 修訂本	國際會計準則第36號資產減值－非金融資產之可收回金額披露之修訂本 ¹
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－衍生工具更替及對沖會計法之延續之修訂本 ¹
國際財務報告詮釋委員會 第21號	徵稅 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

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(即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2013年及2012年6月30日止六個月期間的經營分部之收入及利潤資料：

截至2013年6月30日止六個月期間 (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	1,107,843	37,757	25,690	11,099	1,182,389
分部間銷售	—	12,250	—	14,289	26,539
	<u>1,107,843</u>	<u>50,007</u>	<u>25,690</u>	<u>25,388</u>	<u>1,208,928</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(26,539)
收入					<u>1,182,389</u>
分部業績	296,581	332,176	2,970	(19,579)	612,148
調節：					
利息收入					2,754
以股權結算的購股權費用					(12,366)
公允價值虧損，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					37
分估損益：					
合營企業					(384)
財務費用					(5,732)
除稅前利潤					<u>596,457</u>

截至2012年6月30日止六個月期間 (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	238,970	33,329	27,043	8,432	307,774
分部間銷售	11,850	–	–	4,444	16,294
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	250,820	33,329	27,043	12,876	324,068
調節：					
分部間銷售對銷					(16,294)
					<hr/>
收入					<u>307,774</u>
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)
公允價值虧損，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					(222)
分估損益：					
合營企業					(371)
財務費用					(390)
					<hr/>
除稅前利潤					<u>60,613</u>

下表呈報本集團於2013年6月30日及2012年12月31日經營分部之分部資產：

於2013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	12,151,885	2,765,510	359,920	2,236,470	17,513,785
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,666,100)
企業及其他未分配資產					1,558,172
總資產					<u>16,405,857</u>
於2012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	11,211,350	2,317,313	351,110	1,534,401	15,414,174
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,859,178)
企業及其他未分配資產					1,330,607
總資產					<u>14,885,603</u>

4. 收入及其他收入

收入(亦為本集團的營業額)為在回顧期間內的銷售物業收入、租賃收入、酒店運營收入及管理費收入(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：

	截至6月30日止六個月期間	
	2013年	2012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	1,182,682	255,265
租賃收入	39,511	35,407
管理費收入	12,071	9,392
酒店營運收入	27,214	28,647
減：營業稅及附加費	(79,089)	(20,937)
	<u>1,182,389</u>	<u>307,774</u>
其他收入		
利息收入	2,754	1,831
補貼收入	150	9,700
其他	305	3,637
	<u>3,209</u>	<u>15,168</u>
收益		
匯兌收益	8,355	—
出售投資物業之收益	—	3,003
	<u>11,564</u>	<u>18,171</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	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	717,225	129,842
折舊	9,672	12,252
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室物業	2,301	4,704
土地使用權攤銷	—	2,018
員工成本	68,341	59,797
匯兌差額，淨值	(8,355)	2,655
公允價值虧損／(收益)，淨值：		
按公允價值計入損益的權益投資	(37)	222
投資物業公允價值的變動	(302,574)	(16,435)
出售投資物業的虧損／(收益)	336	(3,003)
出售房屋及設備項目的虧損	—	12
	<u> </u>	<u> </u>

6. 所得稅開支

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附屬公司的應課稅利潤按適用所得稅稅率25% (截至2012年6月30日止六個月期間：25%) 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。

截至6月30日止六個月期間

2013 2012

人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

即期稅項：

中國企業所得稅	59,140	30,833
中國土地增值稅	84,818	20,457
遞延稅項	94,755	(12,888)
	<u>238,713</u>	<u>38,402</u>

7. 母公司普通股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期內利潤人民幣309,284,000元(截至2012年6月30日止六個月期間：人民幣20,908,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,367,635,400股(截至2012年6月30日止六個月期間：2,369,989,000股普通股)計算。

由於自授出購股權日期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

應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,729,317	1,391,382
超過6個月但1年內	24,618	96,320
超過1年	36,302	25,737
	<u>1,790,237</u>	<u>1,513,439</u>

上述結餘乃無抵押及免息並通常按工程進度清付。

10. 承擔

於報告期末，本集團就房地產開發支出的承擔如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012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>2,489,740</u>	<u>1,794,483</u>

11. 或有負債

2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012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>1,812,561</u>	<u>1,362,294</u>
-----------------	------------------	------------------

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款出具擔保。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。

本集團於回顧期間並無就本集團物業的買家獲授予的按揭貸款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. 股息

董事會並不建議派發截至2013年6月30日止六個月期間的中期股息(2012年：無)。

13. 報告期後事項

自2013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

本集團於回顧期間內的未經審核綜合收入約為人民幣1,182,389,000元，較2012年同期的收入人民幣307,774,000元，增加約284.2%。截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核母公司股東應佔利潤約為人民幣309,284,000元，較2012年同期的應佔利潤人民幣20,908,000元，增加約13.8倍。截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核每股盈利為人民幣0.13元（2012年同期：人民幣0.01元），較2012年同期的每股盈利增加約12.0倍。

董事會不建議派發回顧期間內的中期股息（2012年：無）。

雖然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，於回顧期間內仍錄得增長。

2013年上半年，浙江省杭州市商品住宅的銷售面積約為2,462,200平方米，較2012年同期增加約10.3%；平均銷售價格約為每平方米人民幣21,982元，較2012年同期增加約32.3%¹。2013年上半年，余姚市商品住宅的銷售面積約為404,700平方米，較2012年同期增加約32.6%；平均銷售價格約為每平方米人民幣12,457元，較2012年同期增加約17.6%²。

2013年上半年，安徽省合肥市商品住宅的銷售面積約為6,579,000平方米，較2012年同期增加約83.1%；平均銷售價格約為每平方米人民幣6,882元，較2012年同期增加約6.2%³。2013年上半年，淮北市商品住宅的銷售面積約為771,500平方米，較2012年同期增加約158.8%；平均銷售價格約為每平方米人民幣4,766元，較2012年同期增加約12.6%⁴。

收入

於回顧期間內，來自物業銷售的收入約為人民幣1,182,682,000元，較2012年同期的人民幣255,265,000元增加約363.3%。原因是於回顧期間內確認已交付的物業銷售收入增加。

資料來源：

1. 中國指數研究院《中國主要城市住宅市場交易情報（2013年1-6月）》
2. 余姚生活網《樓市月報》
3. 合肥房地產交易網《合房網研究報告（2013年上半年報）》
4. 淮北市房管局

物業租賃產生的收入約為人民幣39,511,000元(2012年同期：人民幣35,407,000元)，增加約11.6%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣27,214,000元(2012年同期：人民幣28,647,000元)，減少約5.0%。本集團物業管理服務產生的收入約為人民幣12,071,000元(2012年同期：人民幣9,392,000元)，增加約28.5%。

於回顧期間內，本集團平均每平方米物業銷售價約為人民幣9,559元(2012年同期：人民幣5,675元)，增加約68.4%。截至2013年6月30日止六個月期間，平均每平方米銷售成本約為人民幣5,797元(2012年同期：人民幣2,887元)，增加約100.8%。主要原因為於回顧期間內的大部分確認銷售來自浙江省的隱龍灣及景海灣的高層單位及悅龍灣的排屋，其銷售價格和成本較高。然而，2012年同期的銷售收入主要來自安徽省溫哥華城的樓盤，該項目的銷售價和銷售成本較低。

毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣447,451,000元，較去年同期增加約179.7%。毛利率約為37.8%，較2012年同期下降約14.1個百分點。毛利增加主要由於本集團物業開發分部於回顧期間內產生的收入增加令毛利增加。毛利率下降主要由於2012年同期項目的土地成本較低導致銷售成本降低，因此產生較高的毛利率。

銷售及分銷費用

於回顧期間內，本集團的銷售及分銷費用由2012年同期的人民幣28,125,000元增至約人民幣50,199,000元，增加約78.5%。原因主要為與2012年同期相比，於回顧期間內預售更多物業項目令銷售及分銷活動增加。

行政開支

於回顧期間內，本集團的行政開支由2012年同期的人民幣101,118,000元增至約人民幣106,571,000元，增加約5.4%，主要由於回顧期間內僱員人數增加所致。

盈利

截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核母公司股東應佔利潤約為人民幣309,284,000元(2012年同期：人民幣20,908,000元)，增加約13.8倍。原因是於回顧期間收入增加及投資物業的公允價值的增加。截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核投資物業增加的公允價值約為人民幣302,574,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣226,931,000元)，2012年同期則約為人民幣16,435,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣12,326,000元)。截至2013年6月30日止六個月期間的投資物業的公允價值增加主要是來自於回顧期間增添的浙江省杭州市隱龍灣的新投資物業。

合同銷售

截至2013年6月30日止，本集團的合同銷售面積約為128,303平方米，詳情如下：

城市	項目	權益	合同面積 (平方米)
杭州	景海灣	92.6%	13,946
杭州	隱龍灣	92.5%	5,082
杭州	白馬山莊	90.0%	28,004
杭州	理想灣	45.9%	1,737
余姚	悦龍灣	90.0%	6,909
余姚	翡翠瓏灣	93.0%	12,082
合肥	綠色港灣	84.2%	9,206
淮北	溫哥華城	100.0%	51,337
總計			<u>128,303</u>

入賬銷售

截至2013年6月30日止，本集團的入賬銷售面積約為123,726平方米，詳情如下：

城市	項目	權益	入賬面積 (平方米)
杭州	景海灣	92.6%	12,578
杭州	隱龍灣	92.5%	63,954
余姚	悦龍灣	90.0%	9,873
合肥	綠色港灣	84.2%	4,761
淮北	溫哥華城	100.0%	32,560
總計			<u>123,726</u>

土地儲備

本集團於回顧期間，以總代價約人民幣2.38億元取得浙江省寧波市慈溪慈東濱海區龍山新城住宅及商業用地，總建築面積約494,138平方米，平均土地成本約每平方米人民幣482元。

截至2013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建築面積分別約為5,006,520平方米、1,842,735平方米和251,391平方米，合計共約7,100,646平方米。

區域	建築面積(平方米)	百分比
浙江省		
大杭州	3,508,691	49.4
其他	1,497,829	21.1
安徽省		
合肥市	779,677	11.0
淮北市	1,063,058	15.0
江蘇省		
蘇州	251,391	3.5
合計	<u>7,100,646</u>	

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。截至2013年6月30日止，概無尚未支付的應付地價(2012年同期：無)。

人力資源及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團僱用員工1,731人(2012年6月30日：1,479人)。本集團截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約人民幣68,341,000元(2012年同期：人民幣59,797,000元)，增加約14.3%，主要因為回顧期間員工人數增加。

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酌情花

紅。為有利於引進人才和穩定管理層，合資格參與者(包括本集團員工)均根據業績表現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

董事會將按本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他因素而酌情釐定股息政策。

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公司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2013年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣1,357,930,000元(2012年12月31日：人民幣1,119,515,000元)。增加的主因是於回顧期間物業項目的預售款增加所致。

於2013年6月30日的流動比率為0.95(2012年12月31日：1.02)。

於2013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1,774,391,000元及人民幣3,261,718,000元(2012年12月31日：分別為人民幣1,739,030,000元及人民幣2,493,137,000元)。

截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核綜合利息支出共約人民幣5,732,000元(2012年同期：人民幣390,000元)。截至2013年6月30日止六個月期間的未經審核利息資本化金額約為人民幣193,546,000元(2012年同期：人民幣144,659,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為1.61倍(2012年同期：0.51倍)。

於2013年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.63(2012年12月31日：0.62)。

於2013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0.88(2012年12月31日：0.78)。銀行貸款及其他借款與總資產比率約為0.31(2012年12月31日：0.28)。增加的主因是回顧期間獲得的銀行貸款增加。

資本性承擔

於2013年6月30日，本集團的資本性承擔約為人民幣2,489,740,000元(2012年12月31日：人民幣1,794,483,000元)，主要為建築成本。預計將由本集團的自有資金及／或銀行貸款所提供。

擔保及或有負債

於2013年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣1,812,561,000元(2012年12月31日：人民幣1,362,294,000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2013年6月30日，本集團已抵押約人民幣762,207,000元(2012年12月31日：人民幣1,894,005,000元)的投資物業、約人民幣3,063,772,000元(2012年12月31日：人民幣4,298,558,000元)的開發中物業、約人民幣1,293,879,000元(2012年12月31日：人民幣704,968,000元)的已落成物業、約人民幣163,244,000元(2012年12月31日：人民幣168,025,000元)的房屋及設備及約人民幣95,750,000元(2012年12月31日：約人民幣95,750,000元)的定期存款，作為本集團獲授銀行融資的抵押品。本集團一家擁有總權益約為人民幣525,837,000元(2012年12月31日：人民幣1,258,394,000元)的附屬公司的全部股權已作質押以作為本集團獲得其他借款的抵押品。

匯率風險

由於本集團於2013上半年及2012年同期的銷售、採購及銀行借貸均主要以人民幣計值，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2013上半年及2012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，並無發生對本集團造成重大影響的事項。

前景展望

中國新一屆政府對房地產市場開始著眼於長效調控制度的建設，預期對整個行業的健康發展將產生積極的作用。十八大亦提出「新型城鎮化」的發展要求，推動城鎮化發展由速度擴張向質量提升「轉型」。長遠而言，隨着中國經濟的持續增長和新型城鎮化的穩步推進，民眾對優質住房的需求會不斷增長。

長三角是本集團專注發展的核心區域，也是新型城鎮化推行的重點區域。目前，長三角也將加快打造更具國際競爭力的城市群，這將為本集團帶來了巨大的發展空間。經過十六年的發展，眾安房產已由一家地方性房產公司成長為長三角地區領先的城市運營商，在小城鎮住宅和商業項目開發建設和運營方面積累了豐富的經驗，加之對長三角經濟形勢的深入研究和發展機遇的敏銳洞察，將在新型城鎮化發展中搶佔先機。

具體而言，本集團將陸續推出符合剛需快銷型住宅產品以及高附加值低密度住宅，包括理想灣高層公寓及時代廣場高層公寓，充分利用品牌優勢，繼續保持良好的銷售進度。同時，採取合作開發、品牌管理輸出、引入戰略合作者等多種方式加大業務開發規模，實現資源整合疊加效應，充分把握市場機遇，迅速擴大市場份額，推動本集團業務的快速發展。

以房地產開發為主、商業和服務業並舉是本集團經過多年積累而確定的發展路線。除積極發展住宅項目外，本集團將繼續穩步推進商業及投資物業發展，適度拓寬房地產的下游服務業，創造穩定收益，分散經營風險。

股息

董事會不建議派發截至2013年6月30日止六個月期間的中期股息(2012年：無)。

遵守企業管治守則

於回顧期間內，本公司已應用企業管治守則（「守則」）的原則及遵守守則條文和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載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在聯交所上市以來，施侃成（又名施中安）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。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

於回顧期間內，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，於回顧期間內，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。其他成員為貝克偉教授及張化橋先生。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至2013年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務資料。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(2012年同期：1,856,000股普通股)。

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、陸海林博士及張化橋先生。

承董事會命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中國，二零一三年八月十五日

* 僅供識別