

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2016年6月30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		
	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	上升 百分比
收入	1,889.7	832.2	127.1%
期內利潤	34.5	1.1	3,036.4%
歸屬於母公司股東的淨利潤／(虧損)	24.1	(15.0)	
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	1分	(1)分	

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2016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2015年同期的比較數字。

中期綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,889,749	832,151
銷售成本		(1,612,858)	(669,489)
毛利		276,891	162,662
其他收入及收益	4	21,450	114,658
銷售及分銷費用		(83,847)	(64,041)
行政開支		(152,071)	(139,663)
其他開支		(3,509)	(1,657)
投資物業的公允價值變動		16,057	26,978
財務費用		(12,370)	(22,706)
分佔合營企業虧損		(3)	(1,147)
除稅前利潤	5	62,598	75,084
所得稅開支	6	(28,105)	(73,976)
期內利潤		34,493	1,108
以下應佔：			
母公司股東		24,124	(15,043)
非控股權益		10,369	16,151
		34,493	1,108
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	7		
基本		1分	(1)分
攤薄		1分	(1)分

中期綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月期間	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>34,493</u>	<u>1,108</u>
將於其後期間重新分類為損益之其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	<u>8,932</u>	<u>(18,457)</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>8,932</u>	<u>(18,457)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>43,425</u>	<u>(17,349)</u>
應佔：		
母公司股東	<u>33,056</u>	<u>(33,500)</u>
非控股權益	<u>10,369</u>	<u>16,151</u>
	<u>43,425</u>	<u>(17,349)</u>

中期綜合財務狀況表

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		173,076	182,711
投資物業		5,279,000	5,244,100
開發中物業		4,550,708	4,588,912
可供出售投資		28,300	3,300
於合營企業的投資		771	774
長期預付款		515,754	359,321
受限制現金		117,050	90,100
遞延稅項資產		164,964	184,258
		<u>10,829,623</u>	<u>10,653,476</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		7,518,136	4,506,299
開發中物業		1,564,143	4,661,802
存貨		11,406	10,628
應收貿易賬款及票據	8	92,961	72,198
預付款、按金及其他應收款項		598,888	537,972
按公允價值計入損益的權益投資		493	558
受限制現金		362,780	162,216
現金及現金等價物		919,927	1,454,458
		<u>19,500</u>	<u>29,800</u>
分類為持作出售的投資物業		<u>19,500</u>	<u>29,800</u>
		<u>11,088,234</u>	<u>11,435,931</u>
流動負債			
應付貿易賬款	9	2,009,301	2,320,479
其他應付款項及應計費用		662,335	782,531
客戶預付款		3,848,587	3,569,147
計息銀行貸款及其他借款		2,193,160	2,213,181
應付稅項		651,003	677,684
		<u>9,364,386</u>	<u>9,563,022</u>
總流動負債		<u>9,364,386</u>	<u>9,563,022</u>
		<u>1,723,848</u>	<u>1,872,909</u>
淨流動資產		<u>1,723,848</u>	<u>1,872,909</u>
		<u>12,553,471</u>	<u>12,526,385</u>
總資產減流動負債		<u>12,553,471</u>	<u>12,526,385</u>

中期綜合財務狀況表

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>12,553,471</u>	<u>12,526,385</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,973,131	3,981,662
遞延稅項負債	<u>990,810</u>	<u>991,957</u>
總非流動負債	<u>4,963,941</u>	<u>4,973,619</u>
淨資產	<u><u>7,589,530</u></u>	<u><u>7,552,766</u></u>
權益		
母公司股東應佔權益		
股本	220,811	220,811
儲備	<u>6,219,094</u>	<u>6,189,412</u>
	<u>6,439,905</u>	<u>6,410,223</u>
非控股權益	<u>1,149,625</u>	<u>1,142,543</u>
總權益	<u><u>7,589,530</u></u>	<u><u>7,552,766</u></u>

中期綜合權益變動表

母公司股東應佔

	股本	股份溢價賬	實繳盈餘	股本準備金	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	擬派末期股息	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
於2016年1月1日	220,811	2,966,252	39,318	272,161	152,753	205,978	8,239	(110,772)	2,655,483	-	6,410,223	1,142,543	7,552,766
期內利潤/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	24,124	-	24,124	10,369	34,493
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	8,932	-	-	8,932	-	8,932
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	8,932	24,124	-	33,056	10,369	43,425
出售非控股權益	-	-	-	(3,439)	-	65	-	-	-	-	(3,374)	(3,287)	(6,661)
於購股權沒收或屆滿後 轉撥購股權準備金	-	-	-	-	(604)	-	-	-	604	-	-	-	-
於2016年6月30日(未經審核)	<u>220,811</u>	<u>2,966,252</u>	<u>39,318</u>	<u>268,722</u>	<u>152,149</u>	<u>206,043</u>	<u>8,239</u>	<u>(101,840)</u>	<u>2,680,211</u>	<u>-</u>	<u>6,439,905</u>	<u>1,149,625</u>	<u>7,589,530</u>
於2015年1月1日	220,811	2,966,252	39,318	272,161	156,325	202,306	8,239	(97,839)	2,234,975	-	6,002,548	990,849	6,993,397
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,043)	-	(15,043)	16,151	1,108
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(18,457)	-	-	(18,457)	-	(18,457)
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(18,457)	(15,043)	-	(33,500)	16,151	(17,349)
於購股權沒收或屆滿後 轉撥購股權準備金	-	-	-	-	(3,572)	-	-	-	3,572	-	-	-	-
於2015年6月30日(未經審核)	<u>220,811</u>	<u>2,966,252</u>	<u>39,318</u>	<u>272,161</u>	<u>152,753</u>	<u>202,306</u>	<u>8,239</u>	<u>(116,296)</u>	<u>2,223,504</u>	<u>-</u>	<u>5,969,048</u>	<u>1,007,000</u>	<u>6,976,048</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(1961年第3號法例，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位於中華人民共和國(「中國」)浙江省及安徽省以及加拿大英屬哥倫比亞省。於回顧期間，本集團的主要業務之性質概無重大變動。

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先生(又名施中安)(「施先生」)全資擁有Whole Good Management Limited。

未經審核之中期簡明綜合財務報表已於2016年8月26日經董事會批准發布。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2016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2015年12月31日之年度財務報表一並閱覽。

2.2 主要會計政策

除下文所述採用於2016年1月1日生效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，於編製本中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與本集團截至2015年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納的會計政策貫徹一致：

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外 ¹
國際財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益的會計方法 ¹
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ²
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號之修訂本	折舊和攤銷的可接受方法澄清 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
2012至2014年週期之年度改善	多項國際財務報告準則之修訂本 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 對首次採納國際財務報告準則的實體生效，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

³ 尚未確定任何強制性生效日期，惟可供予以採納

採納該等新訂及經修訂之國際財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2.3 已頒布但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之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15號	客戶合同收益 ²
國際會計準則第16號	租賃 ³
國際會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ¹
國際財務報告準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ¹

¹ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2019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，並有兩個可報告經營分部如下：

- (a) 住宅分部，在中國內地及加拿大開發及銷售住宅物業，並向住宅物業提供管理及保安服務；及
- (b) 商業分部，在中國內地開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店並向商用物業提供管理及保安服務。

管理層會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) 與本集團除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制現金、現金及現金等價物、按公允價值計入損益的權益投資及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

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。

下表分別呈列本集團截至2016年及2015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2016年6月30日止六個月期間 (未經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：			
對外部客戶銷售	<u>1,403,643</u>	<u>486,106</u>	<u>1,889,749</u>
收入			<u><u>1,889,749</u></u>
分部業績	<u>(54,356)</u>	<u>116,954</u>	<u>62,598</u>
除稅前利潤			<u><u>62,598</u></u>
截至2015年6月30日止六個月期間 (未經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：			
對外部客戶銷售	<u>633,746</u>	<u>198,405</u>	<u>832,151</u>
收入			<u><u>832,151</u></u>
分部業績	<u>(71,345)</u>	<u>146,429</u>	<u>75,084</u>
除稅前利潤			<u><u>75,084</u></u>

下表分別呈報本集團於2016年6月30日及2015年12月31日經營分部之分部資產：

於2016年6月30日(未經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	10,926,500	11,047,988	21,974,488
調節：			
分部間應收款項對銷			(56,631)
總資產			<u>21,917,857</u>
分部負債	8,608,306	5,776,652	14,384,958
調節：			
分部間應收款項對銷			(56,631)
總負債			<u>14,328,327</u>
於2015年12月31日(經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	10,861,577	11,293,164	22,154,741
調節：			
分部間應收款項對銷			(65,334)
總資產			<u>22,089,407</u>
分部負債	8,528,653	6,073,322	14,601,975
調節：			
分部間應收款項對銷			(65,334)
總負債			<u>14,536,641</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	截至6月30日止六個月期間	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
中國內地	<u>1,889,749</u>	<u>832,151</u>

上述持續經營業務的收入資料乃以客戶所在地為基礎。

(b) 非流動資產

	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	中國內地	<u>10,384,605</u>
加拿大	<u>133,933</u>	<u>121,639</u>
	<u>10,518,538</u>	<u>10,465,144</u>

上述持續經營交易的非流動資產資料乃以資產所在地為基礎且不包括金融工具及遞延稅項資產。

關於主要客戶的資料

截至2016年6月30日及2015年6月30日止六個月期間，概無因對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售而產生的收入過本集團收入的10%或以上。

4. 收入及其他收入

收入(亦為本集團的營業額)為在期間內的銷售物業收入、物業租賃收入、酒店營運及管理費收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅及銷售折扣後)。

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2016年	2015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	1,877,555	808,147
物業租賃收入	38,002	46,187
物業管理費收入	41,837	13,630
酒店營運收入	22,548	23,970
減：營業稅及附加費	(90,193)	(59,783)
	<u>1,889,749</u>	<u>832,151</u>
其他收入		
來自一間合營企業的利息收入	—	98,088
銀行利息收入	1,529	14,033
補貼收入	10,661	24
其他	6,801	1,116
	<u>18,991</u>	<u>113,261</u>
收益		
出售投資物業所得收益	1,538	1,397
匯兌收益	921	—
	<u>21,450</u>	<u>114,658</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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	1,605,998	652,139
折舊	9,661	8,997
根據經營租賃的最低租金款項：		
— 辦公室物業	4,444	2,564
員工成本	105,482	83,771
直接經營開支(包括賺取租賃的 投資物業所產生的維修及保養)	1,335	2,119
匯兌差額，淨值	921	186
出售投資物業的收益	(1,538)	(1,397)
開發中物業撇減至可變現淨值	9,318	22,148
公允價值虧損／(收益)，淨值：		
投資物業公允價值的變動	(16,057)	(26,978)
按公允價值計入損益的權益投資	65	9
	<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內地的附屬公司的應課稅利潤按適用所得稅稅率25%(截至2015年6月30日止六個月期間：25%)計提撥備。

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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	28,315	38,820
期內中國土地增值稅	(18,357)	41,131
遞延稅項	18,147	(5,975)
	<hr/>	<hr/>
期內稅項費用總額	28,105	73,976
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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持有人應佔期內虧損人民幣24,124,000元(截至2015年6月30日止六個月期間利潤：人民幣15,043,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,348,582,400股(截至2015年6月30日止六個月期間：2,348,582,400股)計算。

每股攤薄盈利金額乃基於母公司普通股持有人應佔期內利潤計算。計算所用之普通股加權平均數為本期間發行的普通股數目，作為計算每股基本盈利，以及普通股加權平均數於所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時，假設已按零代價發行。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月期間	
	2016年 (未經審核) 人民幣千元	2015年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤／(虧損)， 用於計算每股基本盈利	24,124	(15,043)
股份		
用於計算每股基本盈利之本年度 已發行普通股加權平均數	2,348,582,400	2,348,582,400
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	—	—
	2,348,582,400	2,348,582,400

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報告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：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,545,083	2,056,558
超過6個月但1年內	417,689	206,986
超過1年	46,529	56,935
	<u>2,009,301</u>	<u>2,320,479</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：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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>893,011</u>	<u>1,266,578</u>

11. 或有負債

2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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>3,479,279</u>	<u>3,867,074</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。

本集團於財政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. 報告期後事項

自2016年6月30日後，並無發生對本集團造成重大影響的事項。

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1,889.7百萬元，較2015年同期的收入人民幣832.2百萬元，增加約127.1%。回顧期內利潤約為人民幣34.5百萬元，較2015年同期人民幣1.1百萬元，增加約30倍。回顧期間內的未經審核每股盈利為人民幣0.01元（2015年同期每股虧損：人民幣0.01元）。

董事會不建議派發回顧期間內的中期股息（2015年：無）。

2016年上半年，浙江省杭州市商品住宅的銷售面積約為11,726,000平方米，較2015年同期增加約100.9%¹；平均銷售價格約為每平方米人民幣15,608元，較2015年同期減少約4.0%¹。2016年上半年，余姚市商品住宅的銷售面積約為445,800平方米，較2015年同期增加約23.5%²；平均銷售價格約為每平方米人民幣8,979元，較2015年同期減少約1.9%²。2016年上半年，慈溪市商品住宅的銷售面積約為384,243平方米，較2015年同期減少約31.5%³；平均銷售價格約為每平方米人民幣8,399元，較2015年同期減少約13.6%³。

2016年上半年，安徽省合肥市商品住宅的銷售面積約為5,226,700平方米，較2015年同期增加約21.1%⁴；平均銷售價格約為每平方米人民幣10,074元，較2015年同期增加約22.0%⁴。2016年上半年，淮北市商品住宅的銷售面積約為556,500平方米，較2015年同期增加約24.9%⁵；平均銷售價格約為每平方米人民幣4,705元，較2015年同期增加約0.7%⁵。

資料來源：

1. 杭州透明售房網 (<http://www.tmsf.com>)
2. 余姚生活網房產 (<http://fang.eyuyao.com>)
3. 慈溪房產網 (<http://house.zxip.com>)
4. 合肥萬家房產網 (<http://365jia.cn>)
5. 搜房網淮北站 (<http://news.huaibei.fang.com>)

收入

於回顧期間內，來自物業銷售的收入約為人民幣1,877.6百萬元，較2015年同期的人民幣808.1百萬元增加約132.3%。增加是由於因該等物業出售的過往年度的市場狀況改善所確認的物業銷售及交付收入增加所致。

物業租賃產生的收入約為人民幣38.0百萬元(2015年同期：人民幣46.2百萬元)，減少約17.7%。減少是由於本集團的主要投資物業(恒隆廣場)的商場於2016年上半年進行大規模翻新，引致大部份商鋪短暫關門所致。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣22.5百萬元(2015年同期：人民幣24.0百萬元)，減少約6.3%。本集團物業管理服務產生的收入約為人民幣41.8百萬元(2015年同期：人民幣13.6百萬元)，增加約207.4%。增加是由於目前住宅社區的收入因於2015年及2016年交付的物業數目大幅上升及回顧期間內其他住宅社區的新物業管理合約而急升。該等業務分部與2015年同期比較有一定程度的改善。

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9,187元(2015年同期：人民幣10,977元)，減少約16.3%。截至2016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7,811元(2015年同期：人民幣8,364元)，減少約6.6%。主要原因為與2015年同期相比，出售的排屋比例較少，而排屋的售價及出售成本高較回顧期間已售住宅公寓的售價及出售成本高。

毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣276.9百萬元，較去年同期增加約70.2%。毛利率約為14.7%，較2015年同期下降約4.8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毛利增加，連帶出售及交付數目大幅增加，以及毛利率下降主要由於相關項目受到嚴峻市場狀況限制。

其他收入

於回顧期間內，其他收入由2015年同期人民幣114.7百萬元減至約人民幣21.5百萬元，減少約81.3%。減少主要由於2015年同期概無來一間自合營企業賺取的利息收入(其於2015年12月出售)所致。

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2015年同期的人民幣64.0百萬元增至約人民幣83.8百萬元，增加約30.9%。原因主要為與2015年同期相比，於回顧期間內，預售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2015年同期的人民幣139.7百萬元增至約人民幣152.1百萬元，增加約8.9%，主要由於回顧期間內員工數目增加所致。

投資物業的公允價值變動

於回顧期間內，本集團的投資物業公允價值變動由2015年同期的人民幣27.0百萬元減少至人民幣16.1百萬元，減少約40.4%。

財務費用

於回顧期間內，財務費用由2015年同期的人民幣22.7百萬元減少至約人民幣12.4百萬元，減少45.4%。減少是由於貸款自2015年同期持續減少所致。

盈利

截至2016年6月30日止六個月期間的回顧期間內利潤約為人民幣34.5百萬元(2015年同期：人民幣1.1百萬元)，增加約30倍。增加主要由於於回顧期間出售及交付物業收入增加所致。

合同銷售

截至2016年6月30日止，本集團的合同銷售總建築面積約為194,305平方米，金額為人民幣2,012.4百萬元，詳情如下：

項目	本集團佔項目 權益百分比	合同 總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
杭州			
朝陽8號	90.0	22,626	302.0
嘉潤公館	73.2	35,575	548.2
理想灣	45.9	26,074	162.6
景海灣	92.6	14,491	183.6
白馬山莊	90.0	3,061	37.9
其他*		1,770	15.7
余姚			
悦龍灣	90.0	4,856	127.1
翡翠瓏灣	93.0	27,488	265.2
眾安時代廣場二期	93.0	14,763	138.1
慈溪			
眾安山水苑	90.0	7,186	33.6
合肥			
綠色港灣	84.2	4,522	43.4
淮北			
溫哥華城	100.0	31,893	155.0
		<hr/>	<hr/>
		194,305	2,012.4
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 包括：隱龍灣、山水苑及白馬尊邸

入賬銷售

截至2016年6月30日止，本集團的入賬銷售總建築面積約為204,381平方米，金額約為人民幣1,877.6百萬元，詳情載列如下：

項目	本集團佔項目 權益百分比	入賬 總建築面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
杭州			
嘉潤公館	73.2	30,676	441.4
理想灣	45.9	7,176	43.5
景海灣	92.6	9,941	113.5
白馬山莊	90.0	8,958	81.9
其他*		1,850	15.6
余姚			
悅龍灣	90.0	6,128	170.0
翡翠瓏灣	93.0	42,440	547.2
慈溪			
眾安山水苑	90.0	60,822	273.6
合肥			
綠色港灣	84.2	7,390	71.5
淮北			
溫哥華城	100.0	29,000	119.4
		<hr/>	<hr/>
		204,381	1,877.6
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 包括：隱龍灣、山水苑及白馬尊邸

土地儲備

於回顧期間，本集團於2016年1月21日以總代價約人民幣673百萬元取得中國浙江省杭州市蕭山區的一幅劃撥土地，總建築面積約114,788平方米。

截至2016年6月30日止，本集團土地儲備的總建築面積合共約為6.3百萬平方米。

區域	建築面積 (平方米)	百分比
中國		
浙江省		
杭州	3,366,928	53.4%
余姚	873,011	13.9%
慈溪	449,303	7.1%
安徽省		
合肥	702,669	11.2%
淮北	878,436	14.0%
天津	17,282	0.3%
加拿大		
英屬哥倫比亞省溫哥華	7,719	0.1%
合計	6,295,348	

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。截至2016年6月30日止，尚未支付的應付地價約為人民幣168.3百萬元(2015年同期：人民幣75.0百萬元)。

人力資源及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團僱用員工2,455人(2015年6月30日：2,225人)。本集團截至2016年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約人民幣105.5百萬元(2015年同期：人民幣83.8百萬元)，增加約25.9%。增加的主要原因為回顧期間員工人數增加，致使員工成本增加。

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經營附屬公司獲得股息。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2016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1,399.8百萬元(2015年12月31日：人民幣1,706.8百萬元)。減少主要是由於收購土地所用資金所致。

於2016年6月30日的流動比率為1.18(2015年12月31日：1.20)。

於2016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2,193.2百萬元及人民幣3,973.1百萬元(2015年12月31日：分別為人民幣2,213.2百萬元及人民幣3,981.7百萬元)。減少乃由於回顧期間內償還銀行貸款所致。

截至2016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12.4百萬元(2015年同期：人民幣22.7百萬元)。截至2016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229.8百萬元(2015年同期：人民幣258.1百萬元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.32倍(2015年同期：0.36倍)。

於2016年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.65(2015年12月31日：0.66)。

於2016年6月30日，本集團的淨債項(銀行貸款及其他借款，扣除現金及現金等價物以及受限制現金)與總權益比率為0.63(2015年12月31日：0.59)。銀行貸款及其他借款與總資產比率約為0.28(2015年12月31日：0.28)。

資本性承擔

於2016年6月30日，本集團的資本性承擔約為人民幣893百萬元(2015年12月31日：人民幣1,266.6百萬元)，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2016年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣3,479.3百萬元(2015年12月31日：人民幣3,867.1百萬元)，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2016年6月30日，本集團已抵押以下資產，作為本集團獲授銀行融資及其他借款的抵押品。

抵押資產	2016年	2015年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業及設備	139.5	144.3
投資物業	2,395.9	3,692.3
開發中物業	2,560.9	2,741.7
持作銷售已落成物業	2,878.0	2,378.4
受限制現金	262.0	123.1
於本集團一間附屬公司的100%權益	57.0	6.0
	<u>8,293.3</u>	<u>9,085.8</u>

匯率風險

由於本集團於2016年上半年及2015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2016年上半年及2015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

於2016年6月30日後及直至本公告日期，概無事項對本集團造成重大影響。

前景展望

展望2016年下半年，中國經濟仍然面臨挑戰，環球市場情況持續不明朗，尤其是英國脫歐。

然而，中央政府已採取貨幣手段來增加貨幣市場的流動性及調整政策來維持房地產市場的穩定發展。因此，二、三線城市的物業存貨壓力於不同程度上有所放緩。同時，中央政府繼續推進城鎮化的政策、推行二孩政策及2016年的GDP增長為6.8%的情況下，預期房地產行業有持續增長。

本集團將維持短期審慎、長期樂觀的觀點，積極把握市場機會，靈活調整營銷策略、定價方針及產品結構，實現企業可持續發展，為股東帶來理想回報。本集團將繼續推進「平價購地、平價銷售、快速開發、快速回籠」的運營模式，推出更多符合剛需快銷型住宅產品以及高附加值低密度住宅，加快資產周轉，並充分利用品牌優勢，不斷優化營銷方式和渠道，實現銷售快速增長。

股息

董事會不建議派發截至2016年6月30日止六個月期間的中期股息(2015年：無)。

企業管治

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2007年11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」)

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。

本公司作出特定查詢後，所有董事已向本公司確認，於回顧期間內，彼等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2016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(2015年同期：無)。

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、張堅鋼先生及金建榮先生，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，2016年8月26日