

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)

截至二零一四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		
	2014年	2013年	增加／ (減少)百分比
收入(人民幣千元)	<b>1,002,530</b>	1,182,389	(15.2)
母公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>381,724</b>	309,284	23.4
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	<b>0.16</b>	0.13	23.1

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2014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2013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	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,002,530	1,182,389
銷售成本		(742,295)	(734,938)
<b>毛利</b>		<b>260,235</b>	447,451
其他收入及收益	4	11,564	11,564
銷售及分銷費用		(62,541)	(50,199)
行政開支		(145,194)	(106,571)
其他開支		(5,301)	(2,246)
轉撥至投資物業的公允價值收益		513,507	257,041
投資物業的公允價值增加		9,300	45,533
財務費用		(4,966)	(5,732)
分佔合營企業虧損		(553)	(384)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>576,051</b>	596,457
所得稅開支	6	(198,978)	(238,713)
<b>期內利潤</b>		<b>377,073</b>	357,744
以下應佔：			
母公司股東		381,724	309,284
非控股權益		(4,651)	48,460
		<b>377,073</b>	357,744
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	7		
基本		16分	13分
攤薄		16分	13分

## 中期綜合全面損益表

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>377,073</u>	<u>357,744</u>
其他全面收益		
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>(3,039)</u>	<u>7,795</u>
將於其後期間重新分類為損益之其他全面收益淨額	<u>(3,039)</u>	<u>7,795</u>
期內全面收益總額	<u>374,034</u>	<u>365,539</u>
以下應佔：		
母公司股東	<u>378,685</u>	<u>317,079</u>
非控股權益	<u>(4,651)</u>	<u>48,460</u>
	<u>374,034</u>	<u>365,539</u>

## 中期綜合財務狀況表

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		194,429	202,133
投資物業		3,298,300	2,501,000
開發中物業		6,345,124	6,078,296
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		449,648	48,584
於合營企業的投資		436,896	412,448
遞延稅項資產		157,227	142,785
受限制現金		—	95,750
<b>總非流動資產</b>		<b>10,884,924</b>	<b>9,484,296</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		4,811,919	4,386,355
開發中物業		1,633,921	1,430,161
存貨		9,508	10,078
應收貿易賬款及票據	8	37,874	22,980
預付款、按金及其他應收款項		444,828	241,004
按公允價值計入損益的權益投資		1,159	1,077
受限制現金		253,490	301,722
現金及現金等價物		627,928	1,234,975
<b>分類為持作出售的投資物業</b>		<b>31,000</b>	<b>31,000</b>
<b>總流動資產</b>		<b>7,851,627</b>	<b>7,659,352</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	1,926,833	1,794,221
其他應付款項及應計費用		455,012	495,389
客戶預付款		1,960,881	1,871,993
計息銀行貸款及其他借款		2,472,308	835,890
應付稅項		710,062	783,047
應付股息		42,617	—
<b>總流動負債</b>		<b>7,567,713</b>	<b>5,780,540</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>283,914</b>	<b>1,878,812</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,168,838</b>	<b>11,363,108</b>

## 中期綜合財務狀況表(續)

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>11,168,838</u>	<u>11,363,108</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,969,928	4,620,404
遞延稅項負債	<u>675,670</u>	<u>553,102</u>
總非流動負債	<u>4,645,598</u>	<u>5,173,506</u>
淨資產	<u>6,523,240</u>	<u>6,189,602</u>
權益		
母公司股東應佔權益		
已發行股本	222,319	222,319
儲備	6,002,872	5,621,966
擬派期末股息	—	42,617
	<u>6,225,191</u>	<u>5,886,902</u>
非控股權益	<u>298,049</u>	<u>302,700</u>
總權益	<u>6,523,240</u>	<u>6,189,602</u>

# 中期綜合權益變動表

## 母公司股東應佔

	已發行 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
2014年1月1日	222,319	2,983,238	39,318	(43,902)	157,707	221,087	8,239	(101,819)	2,358,098	42,617	5,886,902	302,700	6,189,602
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	381,724	-	381,724	(4,651)	377,073
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(3,039)	-	-	(3,039)	-	(3,039)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(3,039)	381,724	-	378,685	(4,651)	374,034
已宣派的2013年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,617)	(42,617)	-	(42,617)
股權結算購股權安排 於購股權沒收或屆滿後 轉撥購股權準備金	-	-	-	-	2,221	-	-	-	-	-	2,221	-	2,221
	-	-	-	-	(3,589)	-	-	-	3,589	-	-	-	-
2014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>156,339</u>	<u>221,087</u>	<u>8,239</u>	<u>(104,858)</u>	<u>2,743,411</u>	<u>-</u>	<u>6,225,191</u>	<u>298,049</u>	<u>6,523,240</u>
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 轉撥購股權準備金	-	-	-	-	12,366	-	-	-	-	-	12,366	-	12,366
	-	-	-	-	(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>-</u>	<u>5,726,666</u>	<u>313,685</u>	<u>6,040,351</u>

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 1. 公司資料

眾安房產有限公司(「本公司」)在2007年3月13日根據開曼群島公司法(經修訂)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。

本公司及其附屬公司(「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。

本公司董事(「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中安先生全資擁有Whole Good Management Limited。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

截至2014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2013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2014年1月1日生效的新訂及經修訂準則外，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2013年12月31日止年度的年度綜合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10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011年)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號及國際會計報告準則第27號(2011年)之修訂本—投資實體
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
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
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
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵稅

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 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但於2014年1月1日後開始的財政年度尚未生效的新訂及經修訂準則：

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9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號修訂本	對沖會計法及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號之修訂 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第11號修訂本	國際財務報告準則第11號聯合安排—收購聯合營運權益之會計處理之修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>
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—界定福利計劃：僱員供款之修訂 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號修訂本	國際會計準則第16號物業、廠房及設備及國際會計準則第38號無形資產—澄清折舊及攤銷之可接受方法之修訂 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號修訂本	國際會計準則第16號及國際會計準則第41號農業：生產性植物之修訂 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號修訂本	國際會計準則第27號獨立財務報表權益方法之修訂 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	2013年12月頒佈的若干國際財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	2013年12月頒佈的若干國際財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018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。

下述表分別為本集團截至2014年及2013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2014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	924,301	44,921	23,444	9,864	1,002,530
分部間銷售	—	12,800	—	10,705	23,505
	<u>924,301</u>	<u>57,721</u>	<u>23,444</u>	<u>20,569</u>	<u>1,026,035</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(23,505)
收入					<u>1,002,530</u>
分部業績	100,237	529,367	711	(53,694)	576,621
調節：					
利息收入					6,535
股權結算購股權開支					(2,221)
公允價值收益，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					82
財務費用					(4,966)
除稅前利潤					<u>576,051</u>

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
<b>分部收入</b>					
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>
<i>調節：</i>					
分部間銷售對銷					<u>(26,539)</u>
收入					<u><u>1,182,389</u></u>
<b>分部業績</b>	296,197	332,176	2,970	(19,579)	611,764
<i>調節：</i>					
利息收入					2,754
股權結算購股權開支					(12,366)
公允價值收益，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					37
財務費用					<u>(5,732)</u>
除稅前利潤					<u><u>596,457</u></u>

下表呈報本集團於2014年6月30日及2013年12月31日經營分部之分部資產：

於2014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	14,733,674	3,343,580	444,676	1,243,973	19,765,903
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,227,910)
企業及其他未分配資產					1,198,558
總資產					<u>18,736,551</u>
於2013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	12,517,936	2,538,865	426,710	1,839,388	17,322,899
調節：					
分部間應收款項對銷					(2,029,096)
企業及其他未分配資產					1,849,845
總資產					<u>17,143,648</u>

## 地區資料

本集團的全部收入源自於中國內地客戶，及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

截至2014年及2013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、其他收入及收益

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、物業管理費收入及酒店營運收入(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	
	2014年	2013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	980,266	1,182,682
物業租賃收入	47,952	39,511
物業管理費收入	10,770	12,071
酒店營運收入	24,836	27,214
減：營業稅及附加費	(61,294)	(79,089)
	<u>1,002,530</u>	<u>1,182,389</u>
其他收入		
利息收入	6,535	2,754
補貼收入	740	150
其他	2,252	305
	<u>9,527</u>	<u>3,209</u>
收益		
匯兌收益	2,037	8,355
	<u>11,564</u>	<u>11,564</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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	726,182	717,225
折舊	9,596	9,672
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室物業	2,320	2,301
員工成本	65,822	68,341
匯兌差額，淨值	(2,037)	(8,355)
出售投資物業的虧損	—	336
公允價值收益，淨值：		
— 轉撥至投資物業的公允價值收益	(513,507)	(257,041)
— 投資物業公允價值的變動	(9,300)	(45,533)
按公允價值計入損益的權益投資	(82)	(37)
	<u>726,182</u>	<u>717,225</u>

## 6. 所得稅開支

由於本集團在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2013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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國所得稅	49,144	59,140
期內中國土地增值稅	41,037	84,818
遞延稅項	108,797	94,755
	<hr/>	<hr/>
期內稅項總額	<b>198,978</b>	<b>238,713</b>
	<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股權持有人應佔期內利潤人民幣381,724,000元(截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣309,284,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,367,635,400股(截至2013年6月30日止六個月期間：2,367,635,400股普通股)計算。

每股攤薄盈利金額乃基於母公司普通股股權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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司普通股股權持有人應佔利潤，用於計算每股基本盈利	<b>381,724</b>	309,284
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	<b>2,367,635,400</b>	2,367,635,400
攤薄影響－普通股加權：		
購股權	<b>14,495,827</b>	—
	<b>2,382,131,227</b>	2,367,635,400

## 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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,602,889	1,544,719
超過6個月但1年內	269,073	190,125
超過1年	54,871	59,377
	<u>1,926,833</u>	<u>1,794,221</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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013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>1,538,914</u>	<u>1,723,747</u>

## 11. 或有負債

2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013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>2,268,420</u>	<u>2,094,348</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。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. 股息

董事會並不建議派發截至2014年6月30日止六個月期間的中期股息(2013年：無)。

## 13. 報告期後事項

於2014年7月10日，本公司的附屬公司中國新城市商業發展有限公司透過按發行價每股1.30港元合共發行468,000,000股面值0.10港元的新股份而完成全球發售，其股份隨後於香港聯交所上市。

## 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1,002,530,000元，較2013年同期的收入人民幣1,182,389,000元，減少約15.2%。回顧期間內的未經審核母公司股東應佔利潤約為人民幣381,724,000元，較2013年同期的應佔利潤人民幣309,284,000元，增加約23.4%。回顧期間內的未經審核每股盈利為人民幣0.16元（2013年同期：人民幣0.13元），較2013年同期的每股盈利增加約23.1%。

董事會不建議派發回顧期間內的中期股息（2013年：無）。

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。中國的經濟發展已呈現減緩趨勢。隨著若干地區存貨水平上升及房地產開發商的流動資金狀況惡化，於回顧期內錄得售價及交易量調整。

2014年上半年，浙江省杭州市商品住宅的銷售面積約為1,354,600平方米，較2013年同期減少約45.0%<sup>1</sup>；平均銷售價格約為每平方米人民幣21,570元，較2013年同期減少約1.9%<sup>1</sup>。2014年上半年，余姚市商品住宅的銷售面積約為325,800平方米，較2013年同期減少約19.5%<sup>2</sup>；平均銷售價格約為每平方米人民幣10,881元，較2013年同期減少約12.7%<sup>2</sup>。

2014年上半年，安徽省合肥市商品住宅的銷售面積約為4,665,100平方米，較2013年同期減少約29.1%<sup>3</sup>；平均銷售價格約為每平方米人民幣7,499元，較2013年同期增加約9.0%<sup>3</sup>。2014年上半年，淮北市商品住宅的銷售面積約為848,700平方米，較2013年同期增加約10.0%<sup>4</sup>；平均銷售價格約為每平方米人民幣5,319元，較2013年同期增加約11.6%<sup>4</sup>。

### 收入

於回顧期間內，來自物業銷售的收入約為人民幣980,266,000元，較2013年同期的人民幣1,182,682,000元減少約17.1%。減少是由於確認的物業銷售收入減少所致，回顧期間內的物業銷售收入主要來自受限購令限制的排屋，而2013年同期則主要來自公寓銷售。

資料來源：

1. 中國指數研究院
2. 余姚生活網房產數據中心
3. 合肥房地產交易網(www.hfhouse.com)的「合肥市的365地產家居網」
4. 淮北市房管局

物業租賃產生的收入約為人民幣47,952,000元(2013年同期：人民幣39,511,000元)，增加約21.4%。增加主要是由於回顧期間內隱龍灣於2013年4月竣工後出租商鋪所得的租金收入增加所致。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣24,836,000元(2013年同期：人民幣27,214,000元)，減少約8.7%。本集團物業管理服務產生的收入約為人民幣10,770,000元(2013年同期：人民幣12,071,000元)，減少約10.8%。

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12,211元(2013年同期：人民幣9,559元)，增加約27.7%。截至2014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9,046元(2013年同期：人民幣5,797元)，增加約56.0%。主要原因為於回顧期間內的大部分銷售來自余姚市悅龍灣及翡翠瓏灣的排屋，其售價及銷售成本較高，而2013年同期的銷售則包括售價及銷售成本較低的杭州市及淮北市的公寓。

## 毛利

於回顧期間內，本集團的毛利約為人民幣260,235,000元，較去年同期減少約41.8%。毛利率約為26.0%，較2013年同期下降約11.8個百分點。毛利減少主要由於本集團物業開發分部於回顧期間內產生的毛利減少。毛利率下降主要由於項目的土地成本較高及售價受到嚴峻市場狀況限制。

## 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2013年同期的人民幣50,199,000元增至約人民幣62,541,000元，增加約24.6%。原因主要為與2013年同期相比，於回顧期間內市場嚴峻及競爭強勁，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2013年同期的人民幣106,571,000元增至約人民幣145,194,000元，增加約36.2%，主要由於回顧期間內經營規模擴大及本集團進行分拆產生的一次性上市開支所致。

## 盈利

截至2014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381,724,000元(2013年同期：人民幣309,284,000元)，增加約23.4%。原因是於回顧期間投資物業的公允價值的增加。截至2014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522,807,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣392,105,000元)，2013年同期則約為人民幣302,574,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣226,931,000元)。截至2014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國際辦公中心A3期已竣工的若干投資物業。

## 合同銷售

截至2014年6月30日止，本集團的合同銷售面積約為121,941平方米，金額為人民幣1,007,410,000元，詳情如下：

城市	項目	本集團佔項目權益百分比	合同面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
杭州	景海灣	92.65	6,861	80.3
杭州	隱龍灣	92.50	5,637	46.8
杭州	白馬山莊	90.00	20,421	260.2
杭州	其他*		-	10.3
杭州	理想灣	45.90	15,735	96.9
余姚	悦龍灣	90.00	939	6.3
余姚	翡翠瓏灣	93.00	10,771	116.1
余姚	眾安時代廣場二期	93.00	1,034	36.1
慈溪	眾安山水苑	90.00	14,901	67.2
合肥	綠色港灣	84.16	8,309	77.9
淮北	溫哥華城	100.00	37,333	209.3
			<u>121,941</u>	<u>1,007.4</u>

\* 包括國泰花園、山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸。

## 入賬銷售

截至2014年6月30日止，本集團的入賬銷售面積約為80,276平方米，金額為人民幣980,266,000元，詳情如下：

城市	項目	本集團佔項目權益百分比	入賬面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
杭州	景海灣	92.65	14,215	157.5
杭州	隱龍灣	92.50	5,033	42.2
杭州	其他*		-	10.0
余姚	悦龍灣	90.00	3,104	111.4
余姚	翡翠瓏灣	93.00	22,275	455.5
合肥	綠色港灣	84.16	6,563	49.3
淮北	溫哥華城	100.00	29,086	154.4
			<u>80,276</u>	<u>980.3</u>

\* 包括國泰花園、山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸。

## 土地儲備

本集團於回顧期間，以總代價約人民幣7.36億元取得浙江省杭州市蕭山區朝陽社區住宅及商業用地，總建築面積約138,147平方米，平均土地成本約每平方米人民幣5,328元。

截至2014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4,625,226平方米、1,715,002平方米和251,391平方米，合計共約6,591,619平方米。

區域	建築面積(平方米)	百分比
浙江省		
大杭州	3,171,230	48%
其他	1,453,996	22%
安徽省		
合肥市	747,913	11%
淮北市	967,089	15%
江蘇省		
蘇州	251,391	4%
合計	<u>6,591,619</u>	

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。截至2014年6月30日止，尚未支付的應付地價約為人民幣3.68億元(2013年同期：無)。

## 人力資源及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱用員工2,102人(2013年6月30日：1,731人)。本集團截至2014年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約人民幣65,822,000元(2013年同期：人民幣68,341,000元)，減少約3.7%，主要原因為回顧期間員工人數增加，致使員工成本增加以及攤銷購股權費用減少的淨影響。

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2014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881,418,000元(2013年12月31日：人民幣1,632,447,000元)。減少是由於回顧期間內項目開發所用資金增加所致。

於2014年6月30日的流動比率為1.04(2013年12月31日：1.33)。減少是由於將於一年內到期的銀行貸款及其他借款增加。

於2014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2,472,308,000元及人民幣3,969,928,000元(2013年12月31日：分別為人民幣835,890,000元及人民幣4,620,404,000元)。增加是由於回顧期間內物業開發所需的銀行貸款增加。

截至2014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4,966,000元(2013年同期：人民幣5,732,000元)。截至2014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241,207,000元(2013年同期：人民幣193,546,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.29倍(2013年同期：1.61倍)。

於2014年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.65(2013年12月31日：0.64)。

於2014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0.85(2013年12月31日：0.62)。銀行貸款及其他借款與總資產比率約為0.34(2013年12月31日：0.32)。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2014年6月30日，本集團的資本性承擔約為人民幣1,538,914,000元(2013年12月31日：人民幣1,723,747,000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2014年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣2,268,420,000元(2013年12月31日：人民幣2,094,348,000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2014年6月30日，本集團已抵押約人民幣2,073,354,000元(2013年12月31日：人民幣1,576,589,000元)的投資物業、約人民幣2,803,719,000元(2013年12月31日：人民幣2,134,865,000元)的開發中物業、約人民幣2,174,781,000元(2013年12月31日：人民幣1,841,098,000元)的已落成物業、約人民幣153,682,000元(2013年12月31日：人民幣31,472,000元)的房屋及設備及約人民幣95,750,000元(2013年12月31日：約人民幣247,750,000元)的定期存款，作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

## 匯率風險

由於本集團於2014上半年及2013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2014上半年及2013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

於報告期後，透過中國新城市商業發展有限公司(「中國新城市」)股本中的普通股(「中國新城市股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市，分拆本公司於中國新城市的權益已成功進行。於同日，建議發行及發售以供香港公眾認購中國新城市股份及將中國新城市股份向專業、機構及其他投資者進行國際配售已成功完成，詳情披露於本公司日期為2014年7月10日的公告中。

除上文所披露者外，自期末至本公告日期止期間，概無發生對本集團有重大影響的事宜。

## 前景展望

展望2014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，正在進行中的各項經濟改革和結構調整可能對中國經濟的增長動力帶來短期影響。房地產市場調控政策預期將逐漸放鬆。同時，中央政府穩妥推進新型城鎮化的政策也為房地產行業帶來持續成長的空間。因此，市場對物超所值及具升值潛力的終端住宅產品的需求將逐步加強。

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。

長三角地區是中國新型城鎮化優化開發的重點地區之一，以建設世界級城市群為目標。眾安專注於長三角地區城鎮化發展，累積了在該地區開發綜合房地產項目的豐富經驗，建立起卓越的品牌優勢。

故此，本集團將貫徹執行既定的發展戰略，主要在長三角區內富裕的二、三線城市及全國百強縣物色投資機會，加強與戰略夥伴的合作，進一步擴大市場份額，保持競爭優勢。

## 股息

董事會不建議派發截至2014年6月30日止六個月期間的中期股息(2013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2014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(2013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，二零一四年八月二十七日

\* 僅供識別