

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 本集團於回顧期間內的收入約為人民幣832百萬元，較2014年同期人民幣1,003百萬元減少17.0%。
- 本集團期內利潤約為人民幣1百萬元，較2014年同期人民幣377百萬元減少99.7%。

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2015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2014年同期的比較數字。本公司審核委員會及本公司核數師安永會計師事務所已審閱本集團截至2015年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期業績。

中期綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	832,151	1,002,530
銷售成本		(669,489)	(742,295)
毛利		162,662	260,235
其他收入及收益	4	114,658	11,564
銷售及分銷費用		(64,041)	(62,541)
行政開支		(139,663)	(145,194)
其他開支		(1,657)	(5,301)
轉撥至投資物業的公允價值收益		–	513,507
投資物業的公允價值變動		26,978	9,300
財務費用		(22,706)	(4,966)
分佔合營企業虧損		(1,147)	(553)
除稅前利潤	5	75,084	576,051
所得稅開支	6	(73,976)	(198,978)
期內利潤		1,108	377,073
以下應佔：			
母公司股東		(15,043)	381,724
非控股權益		16,151	(4,651)
		1,108	377,073
母公司普通股持有人應佔每股盈利(人民幣)	7		
基本		(1)分	16分
攤薄		(1)分	16分

中期綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>1,108</u>	<u>377,073</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虧損：		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	<u>(18,457)</u>	<u>(3,039)</u>
將於其後期間重新分類為損益之其他全面虧損淨額	<u>(18,457)</u>	<u>(3,039)</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u>(17,349)</u>	<u>374,034</u>
以下應佔：		
母公司股東	<u>(33,500)</u>	378,685
非控股權益	<u>16,151</u>	<u>(4,651)</u>
	<u>(17,349)</u>	<u>374,034</u>

中期綜合財務狀況表

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		181,776	188,068
投資物業		3,821,600	3,773,200
開發中物業		6,203,608	8,444,787
可供出售投資		3,300	3,300
於共同控制實體的投資		45,081	46,228
來自一間合營企業的貸款及應收款項		257,174	390,931
長期預付款		87,476	80,712
受限制現金		1,000	—
遞延稅項資產		224,362	201,926
總非流動資產		10,825,377	13,129,152
流動資產			
持作銷售已落成物業		4,272,131	4,339,181
開發中物業		4,251,035	1,181,754
存貨		10,272	9,608
應收貿易賬款及票據	8	33,013	16,954
預付款、按金及其他應收款項		783,585	433,045
按公允價值計入損益的權益投資		806	815
來自一間合營企業的貸款及應收款項		—	29,769
受限制現金		367,383	620,123
現金及現金等價物		932,504	969,306
分類為持作出售的投資物業		29,800	31,000
總流動資產		10,680,529	7,631,555
流動負債			
應付貿易賬款	9	2,001,105	1,784,709
其他應付款項及應計費用		521,283	507,943
客戶預付款		4,031,160	3,124,840
計息銀行貸款及其他借款		1,431,230	2,045,636
應付稅項		647,227	619,909
總流動負債		8,632,005	8,083,037
淨流動資產／(負債)		2,048,524	(451,482)
總資產減流動負債		12,873,901	12,677,670

中期綜合財務狀況表(續)

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	5,117,716	4,920,598
遞延稅項負債	780,137	763,675
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	5,897,853	5,684,273
	<hr/>	<hr/>
淨資產	6,976,048	6,993,397
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司股東應佔權益		
股本	220,811	220,811
儲備	5,748,237	5,781,737
	<hr/>	<hr/>
	5,969,048	6,002,548
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,007,000	990,849
	<hr/>	<hr/>
總權益	6,976,048	6,993,397
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期綜合權益變動表

母公司股東應佔

	股份		股本	購股權	法定盈餘	法定	匯兌波動	擬派		總計	非控股權益	總權益	
	股本	溢價賬	實繳盈餘	準備金	準備金	準備金	準備金	保留盈利	末期股息				
	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>
於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/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	381,724	-	381,724	(4,651)	377,073
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,039)	-	-	(3,039)	-	(3,039)
期內全面(虧損)/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	-	-	-	-	2,221	-	-	-	-	-	2,221	-	2,221
於購股權沒收或屆滿後 轉撥購股權準備金	-	-	-	-	(3,589)	-	-	-	3,589	-	-	-	-
於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>

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位於中華人民共和國(「中國」)浙江省、江蘇省及安徽省以及加拿大英屬哥倫比亞省。

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2015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2014年12月31日之年度財務報表一並閱覽。

中期簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟按公允價值計入損益之投資物業及股本投資除外。

2.2 主要會計政策

除下文所述採用於2015年1月1日生效的新訂準則及詮釋外，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2014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：

國際會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
2010年至2012年週期之年度改進	對若干國際財務報告準則之修訂
2011年至2013年週期之年度改進	對若干國際財務報告準則之修訂

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 尚未採納之新訂及經修訂國際財務報告準則以及香港公司條例項下之新披露規定

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 ³
國際財務報告準則第10號(2011年)及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的出售 資產或出資 ¹
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情況 ¹
國際財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益的會計法 ²
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ³
國際會計準則第1號之修訂本	披露主動性 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號之修訂本	折舊及攤銷可接受方法之澄清 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	單獨財務報表中的權益法 ¹
2012年至2014年週期之年度改進	若干國際財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始年度期間生效

² 於2017年1月1日或之後開始年度期間生效

³ 於2018年1月1日或之後開始年度期間生效

⁴ 實體為其於2016年1月1日或之後開始年度財務報表首次採納國際財務報告準則時生效，故並不適用於本集團

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) (即以持續經營業務的經調整除稅前利潤／(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2015年及2014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	633,746	198,405	832,151
收入			<u>832,151</u>
分部業績	(71,345)	146,429	<u>75,084</u>
除稅前利潤			<u>75,084</u>
截至2014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	887,054	115,476	1,002,530
分部間銷售	2,053	—	2,053
	889,107	115,476	1,004,583
調節：			
分部間銷售對銷			(2,053)
收入			<u>1,002,530</u>
分部業績	60,888	515,163	<u>576,051</u>
除稅前利潤			<u>576,051</u>

下表分別呈報本集團於2015年6月30日及2014年12月31日經營分部之分部資產：

於2015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	11,654,820	10,013,193	21,668,013
調節：			
分部間應收款項對銷			(162,107)
總資產			<u>21,505,906</u>
於2014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	10,829,245	10,043,821	20,873,066
調節：			
分部間應收款項對銷			(112,359)
總資產			<u>20,760,707</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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
中國內地	<u>832,151</u>	<u>1,002,530</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

	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
中國內地	10,426,982	12,749,873
加拿大	124,652	127,825
	<u>10,551,634</u>	<u>12,877,698</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2015年6月30日及2014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	
	2015年	2014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	808,147	980,266
物業租賃收入	46,187	47,952
物業管理費收入	13,630	10,770
酒店營運收入	23,970	24,836
減：營業稅及附加費	(59,783)	(61,294)
	<u>832,151</u>	<u>1,002,530</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	14,033	6,535
補貼收入	24	740
其他	1,116	2,252
	<u>113,261</u>	<u>9,527</u>
收益		
出售投資物業所得收益	1,397	—
匯兌收益	—	2,037
	<u>114,658</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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	652,139	726,182
折舊	8,997	9,596
根據經營租賃的最低租金款項：		
— 辦公室物業	2,564	2,320
員工成本	83,771	69,643
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)	2,119	3,156
匯兌差額，淨值	186	(2,037)
出售投資物業的虧損	(1,397)	—
開發中物業撇減至可變現淨值	22,148	—
公允價值(收益)／虧損，淨值：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	—	(513,507)
投資物業公允價值的變動	(26,978)	(9,300)
按公允價值計入損益的權益投資	9	(82)
	<u>9</u>	<u>(82)</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2014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

	2015年	2014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	38,820	49,144
期內中國土地增值稅	41,131	41,037
遞延稅項	<u>(5,975)</u>	<u>108,797</u>
 期內稅項費用總額	 <u>73,976</u>	 <u>198,978</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持有人應佔期內虧損人民幣15,043,000元(截至2014年6月30日止六個月期間利潤：人民幣381,724,000元)，以及期內已發行普通股的加權平均數2,348,582,400股(截至2014年6月30日止六個月期間：2,367,635,400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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司普通股持有人應佔(虧損)/利潤， 用於計算每股基本盈利	<u>(15,043)</u>	<u>381,724</u>
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	2,367,635,400
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	<u>—</u>	<u>14,495,827</u>
	<u>2,348,582,400</u>	<u>2,382,131,227</u>

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	1,810,233	1,578,817
超過6個月但1年內	136,109	152,400
超過1年	54,763	53,492
	<u>2,001,105</u>	<u>1,784,709</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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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>1,732,857</u>	<u>2,071,415</u>

11. 或有負債

2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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	3,421,582	2,520,813
-----------------	------------------	------------------

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2015年6月30日止六個月期間的中期股息(2014年：無)。

13. 報告期後事項

自期末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。

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832,151,000元，較2014年同期的收入人民幣1,002,530,000元，減少約17.0%。回顧期內利潤約為人民幣1,108,000元，較2014年同期人民幣377,073,000元，減少約99.7%。回顧期間內的未經審核每股虧損為人民幣0.01元(2014年同期每股盈利：人民幣0.16元)，較2014年同期的每股盈利減少約106.3%。

董事會不建議派發回顧期間內的中期股息(2014年：無)。

2015年上半年，浙江省杭州市商品住宅的銷售面積約為5,838,000平方米，較2014年同期增加約80.7%¹；平均銷售價格約為每平方米人民幣16,254元，較2014年同期增加約4.3%¹。2015年上半年，余姚市商品住宅的銷售面積約為361,000平方米，較2014年同期增加約10.8%²；平均銷售價格約為每平方米人民幣9,150元，較2014年同期減少約15.9%²。2015年上半年，慈溪市商品住宅的銷售面積約為560,633平方米，較2014年同期增加約240.0%³；平均銷售價格約為每平方米人民幣9,726元，較2014年同期減少約11.2%³。

2015年上半年，安徽省合肥市商品住宅的銷售面積約為4,315,100平方米，較2014年同期減少約7.5%⁴；平均銷售價格約為每平方米人民幣8,259元，較2014年同期增加約10.1%⁴。2015年上半年，淮北市商品住宅的銷售面積約為445,700平方米，較2014年同期減少約47.5%⁵；平均銷售價格約為每平方米人民幣4,674元，較2014年同期減少約12.1%⁵。

資料來源：

1. 杭州透明售房網(<http://www.tmsf.com>) (包括蕭山區及余杭區)
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808,147,000元，較2014年同期的人民幣980,266,000元減少約17.6%。減少是由於因過往年度的市場狀況所確認的物業銷售收入減少所致。

物業租賃產生的收入約為人民幣46,187,000元(2014年同期：人民幣47,952,000元)，減少約3.7%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣23,970,000元(2014年同期：人民幣24,836,000元)，減少約3.5%。本集團物業管理服務產生的收入約為人民幣13,630,000元(2014年同期：人民幣10,770,000元)，減少約26.6%。該等業務分部大致與2014年同期者相一致。

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10,977元(2014年同期：人民幣12,211元)，減少約10.1%。截至2015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8,364元(2014年同期：人民幣9,046元)，減少約7.5%。主要原因為與2014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162,662,000元，較去年同期減少約37.5%。毛利率約為19.5%，較2014年同期下降約6.5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以及毛利率下降主要由於相關項目的土地成本較高及售價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2014年同期人民幣11,654,000元增至約人民幣114,658,000元，增加約891.5%。增加主要由於自合營企業賺取的利息收入(於2014年同期並無就此收取費用)增加所致。

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2014年同期的人民幣62,541,000元增至約人民幣64,041,000元，增加約2.4%。原因主要為與2014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2014年同期的人民幣145,194,000元減至約人民幣139,663,000元，減少約3.8%，主要由於2014年同期本集團進行分拆產生的非連續性一次性上市開支所致。

轉撥至投資物業時的公允價值收益

於回顧期間內，並無完工物業轉撥至及分類為投資物業，故並無錄得公允價值收益。於2014年同期，自完工物業轉撥至投資物業錄得公允價值收益人民幣513,507,000元。

盈利

截至2015年6月30日止六個月期間的回顧期間內利潤約為人民幣1,108,000元(2014年同期：人民幣377,073,000元)，減少約99.7%。減少主要由於於回顧期間完工物業轉撥至投資物業並無獲得公允價值所致。截至2015年6月30日止六個月期間的未經審核投資物業公允價值的增加約為人民幣26,978,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣20,234,000元)，2014年同期則約為人民幣522,807,000元(扣除相應的中國企業所得稅為人民幣392,105,000元)。

合同銷售

截至2015年6月30日止，本集團的合同銷售總建築面積約為145,802平方米，金額為人民幣1,285,367,000元，詳情如下：

城市	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	朝阳8號	90.0	17,981	235.8
杭州	嘉潤公館	73.1	4,121	63.3
杭州	隱龍灣	67.6	3,375	22.6
杭州	理想灣	45.9	37,609	280.9
杭州	景海灣	92.6	5,220	62.7
杭州	白馬山莊	90.0	1,208	20.1
杭州	其他*		—	5.2
余姚	悦龍灣	90.0	4,018	121.7
余姚	翡翠瓏灣	93.0	10,408	117.9
余姚	眾安時代廣場二期	93.0	8,699	75.4
余姚	眾安山水苑	90.0	17,429	75.2
合肥	綠色港灣	84.2	12,357	98.8
淮北	溫哥華城	100.0	23,377	105.8
			<hr/>	<hr/>
			145,802	1,285.4
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 包括山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸

入賬銷售

截至2015年6月30日止，本集團的入賬銷售總建築面積約為73,621平方米，金額為人民幣808,147,000元，詳情載列如下：

城市	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	隱龍灣	67.6	5,103	34.8
杭州	嘉潤公館	73.1	7,830	108.9
杭州	景海灣	92.6	6,627	78.7
杭州	其他*		—	4.1
余姚	悅龍灣	90.0	3,307	96.2
余姚	翡翠瓏灣	93.0	12,881	246.3
合肥	綠色港灣	84.2	16,420	134.2
淮北	溫哥華城	100.0	21,453	104.9
			<u>73,621</u>	<u>808.1</u>

* 包括山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸

土地儲備

於回顧期間，本集團於2015年5月15日以總代價約人民幣1.25億元取得中國天津市河西區的一幅劃撥土地，佔地面積約17,282平方米。

截至2015年6月30日止，本集團土地儲備的總建築面積合共約為6,572,427平方米。

區域	建築面積 (平方米)	百分比
中國		
浙江省		
杭州	3,205,120	48.7%
余姚	935,428	14.2%
慈溪	510,125	7.8%
安徽省		
合肥	721,008	11.0%
淮北	924,354	14.1%
江蘇省		
蘇州	251,391	3.8%
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	<u>6,572,427</u>	

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。截至2015年6月30日止，尚未支付的應付地價約為人民幣7,500萬元(2014年同期：人民幣3.68億元)。

人力資源及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團僱用員工2,225人(2014年6月30日：2,102人)。本集團截至2015年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約人民幣83,771,000元(2014年同期：人民幣69,643,000元)，增加約20.3%。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2015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1,300,887,000元(2014年12月31日：人民幣1,589,429,000元)。減少是由於回顧期間內項目開發及收購土地所用資金增加所致。

於2015年6月30日的流動比率為1.24(2014年12月31日：0.94)。增加是因為將於一年內完工的發展中物業增加所致。

於2015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1,431,230,000元及人民幣5,117,716,000元(2014年12月31日：分別為人民幣2,045,636,000元及人民幣4,920,598,000元)。減少乃由於回顧期間內償還銀行貸款所致。

截至2015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22,706,000元(2014年同期：人民幣4,966,000元)。截至2015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258,149,000元(2014年同期：人民幣241,207,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.36倍(2014年同期：0.29倍)。

於2015年6月30日，本集團的總負債與總資產比率為0.68(2014年12月31日：0.66)。

於2015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0.75(2014年12月31日：0.77)。銀行貸款及其他借款與總資產比率約為0.30(2014年12月31日：0.34)。減少乃由於回顧期間獲得的銀行貸款減少所致。

資本性承擔

於2015年6月30日，本集團的資本性承擔約為人民幣1,732,857,000元(2014年12月31日：人民幣2,071,415,000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2015年6月30日，本集團的或有負債約為人民幣3,421,582,000元(2014年12月31日：人民幣2,520,813,000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2015年6月30日，本集團已抵押約人民幣1,785,275,000元(2014年12月31日：人民幣2,093,990,000元)的投資物業、約人民幣3,375,037,000元(2014年12月31日：人民幣2,658,731,000元)的開發中物業、約人民幣1,898,483,000元(2014年12月31日：人民幣2,160,113,000元)的已落成物業、約人民幣139,380,000元(2014年12月31日：人民幣153,682,000元)的物業及設備及無(2014年12月31日：約人民幣319,952,000元)定期存款，作為本集團獲授銀行融資及其他借款的抵押品。

匯率風險

由於本集團於2015年上半年及2014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2015年上半年及2014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，本集團於2015年7月3日以代價人民幣259,380,000元收購一幅位於浙江省杭州市余杭區的地塊以供未來商品住宅及商業開發。

前景展望

展望2015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。儘管如此，中央政府已採取貨幣政策放鬆貨幣市場的流動性並對政策進行調整以維持房地產市場的穩健發展。同時，藉助中央政府持續推進新型城鎮化政策及努力達成2015年國內生產總值7%的目標，預期中國房地產行業將持續增長。

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。

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2015年6月30日止六個月期間的中期股息(2014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2015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(2014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，二零一五年八月二十七日