



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

佳居樂業
源自佳兆業

2010年中期報告

* 僅供識別



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
項目組合	12
權益披露	17
獨立核數師審閱報告	25
簡明綜合資產負債表－未經審核	26
簡明綜合全面收益表－未經審核	28
簡明綜合權益變動表－未經審核	29
簡明綜合現金流量表－未經審核	30
簡明綜合中期財務資料附註	31
其他資料	53

公司資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧博士
黃傳奇博士
陳耿賢先生
金潔女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
霍義禹先生

薪酬委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

授權代表

郭英成先生
張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

合規顧問

新百利有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓
2001室

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行深圳市分行
中國建設銀行·深圳分行
中國工商銀行有限公司·深圳分行

公司資料

法律顧問

香港法律及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

(股份代號：1638.HK)

優先票據上市

本公司二零一五年到期13.5%優先票據

於新加坡證券交易所有限公司上市

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

主席報告

各位股東：

本人欣然提呈佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「本期間」)的中期業績。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的收入及毛利分別約為人民幣2,122.5百萬元和人民幣793.1百萬元，較去年同期分別下降14.2%和上升32.2%；股權持有人應佔利潤約為人民幣247.1百萬元；每股基本盈利為人民幣0.05元。我們於本期間及二零零九年同期的純利(不包括投資物業公平值變動、衍生財務工具及相關遞延稅項公平值變動)分別為人民幣247.1百萬元及人民幣173.3百萬元。

業務回顧

二零一零年上半年，中央政府進一步加強對中國房地產市場實施宏觀調控，目的是為了促進中華人民共和國(「中國」)房地產的穩定及健康發展。較大波動及不穩定的經營環境為房地產開發企業帶來嚴峻挑戰，本集團本著穩健的發展策略，採取了積極的應對措施以保持其競爭力和市場佔有率。憑藉品牌知名度、完善的項目配套、成熟的產品類型等競爭優勢，集團成功在數個中國城市取得卓越的銷售業績。根據CREIS中指數據對二零一零年上半年深圳房地產開發商的統計，期內集團在成交面積及套數皆排名第一。進一步鞏固了其在珠三角地區的市場領先地位。

本集團在穩固於珠三角地區的市場地位的同時，亦積極落實區域多元化的發展策略，繼續加大於長三角、環渤海及華中等區域的全國性投資發展。期內，集團成功推出華中區域的第一個項目長沙水岸新都。珠三角區域的東莞東江豪門、惠州佳兆業中心等新項目也都順利面市，並錄得令人鼓舞的銷售業績，進一步鞏固集團全國化拓展戰略。截至二零一零年六月三十日，土地儲備的總建築面積約12.5百萬平方米，足夠支持未來五年的發展。

經過多年的摸索實踐，本集團在舊改業務方面已經形成標準化的運營模式，並招攬了大量經驗豐富的舊改人才。同時，亦聯合長江(中國投資)企業等其他合作夥伴來共同發展。上半年，集團繼續通過推進舊城改造項目以達至實現城市再造及增加土地供應。於二零一零年一月，本集團收購一幅位於深圳市龍崗區地盤面積約322,000平方米的土地。根據深圳地方政府近期實施的分區措施，本集團將可於取得地方政府批准後重建該幅土地作商業及住宅用途，毋須通過招拍掛程序。截至二零一零年六月三十日，本集團於深圳及珠海等地實施的專項舊改工作均有一定進展，集團在珠三角範圍內已訂有合約安排的舊改項目佔地約7.3百萬平方米。

主席報告

發展策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場的變化，合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、營銷及推廣策略。於二零一零年四月二十八日，作為本集團開拓資金渠道業務策略的一部分，本公司發行本金總額350百萬美元的二零一五年到期優先票據。是次發行使本集團的債務到期組合得到重大改善。

展望

儘管受到調控政策的不利影響，使上半年中國房地產市場出現波動，但長遠來看，我們相信國內的消費力仍然龐大，住房需求依舊旺盛。中央政府實施一系列的宏觀政策不但加速了行業的整合，加強優勝劣汰的市場競爭機制，同時更有助進一步實現整個行業的健康發展，為具實力的品牌發展商提供良好的經營環境。

與此同時，我們亦將充分利用自身在舊改項目的競爭優勢及品牌，並繼續提供物超所值的產品，加強產品質素和物業管理的服務水準，憑藉佳兆業的多元化的物業組合、優質的土地儲備，以及健康的財政狀況，集團將可在市場中繼續長遠穩步發展，盎然走向全國，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

佳兆業的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守，本人藉此機會代表本公司董事會（「董事會」）向本公司全體股東、投資者、戰略合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「家居樂業，源自佳兆業」的精神，銳意進取，為客戶締造美好居所，並竭誠為我們的股東創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一零年八月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產業上半年面對重重挑戰。中央政府推出新一輪宏調措施，包括上調房貸利率及首付款、對貸出房貸施加更多規定及限制以及重新採取購房內五年出售須繳納5.5%稅項，以遏抑房地產市場過熱。自二零一零年第二季實施以來，措施逐步生效，由中國主要城市成交量及樓價大幅下降可見一斑。

儘管中國中央政府採取收緊措施，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。本集團於本期間內合約銷售按年增長41.2%至人民幣3,426.2百萬元，合約銷售面積約321,960平方米。此外，根據CREIS中指數據對二零一零年上半年深圳房地產市場編製的數據，本集團在成交建築面積及套數皆排名第一，進一步鞏固了我們在深圳的市場領先地位。

本期間內，本集團各區域的合約銷售數據概述如下：

區域	項目個數	合約銷售 面積 平方米	合同銷售 金額 人民幣百萬元
珠三角	13	215,112	2,588.1
長三角	2	42,553	474.1
成渝地區	1	46,252	257.6
華中地區	1	18,043	106.4
合計	17	321,960	3,426.2

本期間，本集團的營業額為人民幣2,122.5百萬元，較二零零九年同期減少14.2%，股東應佔溢利為人民幣247.1百萬元，較二零零九年同期下降32.9%。然而不包括投資物業及金融衍生工具的公平值變動及相應遞延稅項，我們於本期間的純利潤增至人民幣247.1百萬元，較二零零九年同期增加42.6%。每股基本盈利為人民幣0.05元，較二零零九年同期減少46.8%。董事會不建議派發本期間之中期股息。

管理層討論及分析

物業發展

1. 本期間完工項目

本集團採取直接及審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度，本期間內，本集團新完工項目建築面積約276,000平方米。

2. 開發中項目

於二零一零年六月三十日，本集團開發中項目建築面積約1,600,000平方米。

3. 物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，管理物業總建築面積約3.7百萬平方米，本集團合計為23,640戶業主提供物業管理服務。

4. 投資性物業及酒店業務

本集團具有多元化的業務發展戰略，特別是加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大本集團整體收入基礎。

土地儲備

本集團持續進行適當擴展並進一步鞏固於珠三角的領先地位。於二零一零年六月三十日，集團土地儲備合共約為12.5百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展需要。本集團於本期間內收購的新土地儲備詳情如下：

區域	項目	佔地面積 平方米	建築面積 平方米
深圳	寶吉項目	321,824	955,472
深圳	宏達項目	5,241	88,987
合計		327,065	1,044,459

管理層討論及分析

展望

本集團預期中國房地產市場將於二零一零年下半年持續調整。但本集團相信，憑藉國家經濟的可持續性以及城市化繼續加快，中國房地產行業前景不會出現根本轉變。於此中期期間，本集團將集中變現日後重建項目的價值，進一步改善產品質量及發揮出色品牌優勢，將給予本公司股東最大的回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)物業銷售的所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收入總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務分部所產生：物業開發、物業投資及物業管理。收益由二零零九年同期約人民幣2,473.7百萬元減少至本期間約人民幣2,122.5百萬元，減少人民幣351.2百萬元，減幅為14.2%，此減少主要由於去年同期已落成物業存貨銷售以及該等單位的交付。本期間內，由物業開發、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣2,009.2百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣60.4百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零九年同期的人民幣2,404.8百萬元減少至本期間的人民幣2,009.2百萬元，減少人民幣395.6百萬元，減幅為16.4%。此減少主要由於已交付總建築面積由二零零九年同期約276,442平方米減至本期間約258,449平方米所致，而每平方米平均售價由二零零九年同期約人民幣8,699元減至本期間約人民幣7,774元，銷售均價降低主要由於交付東莞帝景灣及成都麗晶港物業所致。

租金收入

我們的租金收入由二零零九年同期的人民幣42.7百萬元增加至本期間的人民幣52.9百萬元，增加人民幣10.2百萬元，增長率為23.9%。此增加主要由於增加的零售空間取得較高租金所致。

物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零零九年同期的人民幣26.2百萬元增加至本期間的人民幣60.4百萬元，增加人民幣34.2百萬元，增長率為130.5%。此增加主要由於本期間較二零零九年同期就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

毛利

本集團的毛利由二零零九年同期的人民幣599.6百萬元增加至本期間的人民幣793.1百萬元，增加人民幣193.5百萬元，增長率為32.2%。毛利率由二零零九年同期24.3%增至本期間的37.4%，主要由於每平方米物業銷售成本自二零零九年同期每平方米約人民幣6,266元降至本期間每平方米約人民幣4,577元，部分由每平方米平均售價自二零零九年同期約人民幣8,699元降至本期間約人民幣7,774元抵銷。

管理層討論及分析

其他收益／(虧損)淨額

本集團於本期間的其他收益淨額為人民幣4.1百萬元，而於二零零九年同期則有其他虧損淨額人民幣0.5百萬元。本期間的其他收益主要包括匯兌收益約人民幣1.3百萬元。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零零九年同期的人民幣70.2百萬元增加至本期間的人民幣72.4百萬元，增加人民幣2.2百萬元，增長率為3.2%。與二零零九年同期比較，銷售及市場推廣開支相當穩定。

行政開支

本集團的行政開支由二零零九年同期的人民幣99.4百萬元增加至本期間的人民幣161.8百萬元，增加人民幣62.4百萬元，增長率為62.8%。此增加主要來自非現金購股權開支人民幣39.9百萬元及自本集團首次公開發售後僱員相關成本增加。

投資物業之公平值的變動

本集團的投資物業公平值於本期間概無任何變動。本集團的投資物業公平值於二零零九年同期增加乃主要由於本集團廣州金貿的投資物業的公平值增加，以及將桂芳園第四期的商用物業加入本集團的投資物業組合中。

金融衍生工具公平值之變動

本期間金融衍生工具公平值概無變動。本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月期間錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣19.9百萬元。於二零零七年九月，本集團訂立信貸協議，據此，若干金融機構同意向本集團提供附帶可分拆認股權證貸款(「該貸款」)。就該貸款而言，本集團於二零零九年十二月九日就相關認股權證工具發行認股權證。金融衍生工具之公平值反映根據該貸款及認股權證工具發行之金融衍生工具之公平值。上述認股權證已於二零零九年十二月全數轉換為本公司股份。

融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由二零零九年同期的人民幣106.6百萬元減少至本期間的人民幣59.4百萬元，減少人民幣47.3百萬元，減幅為44.3%。此減少主要由於本期間有關峻工項目的平均未償還銀行負債結餘減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零零九年同期的人民幣216.5百萬元增加至本期間的人民幣256.4百萬元，增加人民幣39.9百萬元，增長率約為18.4%。主要由於本期間土地增值稅(「土地增值稅」)有所增加以及交付項目適用平均企業所得稅率增加。

管理層討論及分析

年度溢利

由於上述因素影響，本集團的年度溢利由二零零九年同期的人民幣368.0百萬元減少至本期間的人民幣247.1百萬元，減少人民幣120.9百萬元，減幅為32.9%。於本期間的淨利率為11.6%，二零零九年同期則為14.9%。本期間及二零零九年同期我們的純利潤(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為人民幣247.1百萬元及人民幣173.3百萬元，導致本期間及二零零九年同期的純利率(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為11.6%及7.0%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣2,374.7百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,724.4百萬元)。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後終止。此外，於二零一零年六月三十日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一零年六月三十日，以上擔保存款合計為人民幣358.4百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行面值350百萬美元(相等於約人民幣2,389.2百萬元)的二零一五年到期13.5%優先票據(「優先票據」)，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。本公司可選擇(i)於二零一三年四月二十八日前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數但而非部分贖回優先票據及(ii)於二零一三年四月二十八日或之後及到期前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數或部分贖回優先票據。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一零年六月三十日的借款共約為人民幣6,250.4百萬元，其中約人民幣1,665.7百萬元將於一年內償還，約人民幣3,997.0百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣587.7百萬元將於五年以後償還。於二零一零年六月三十日，本集團的銀行貸款約人民幣2,834.2百萬元，乃以總賬面值約人民幣5,557.9百萬元之本集團現金、廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。除於二零一零年六月三十日結餘為350百萬美元的優先票據乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。該優先票據乃由本集團若干中國境外註冊成立的附屬公司質押該等公司的股份以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的本地銀行貸款附帶按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

管理層討論及分析

槓桿比率

於二零一零年六月三十日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目)與權益比率為61.0%(二零零九年十二月三十一日：42.5%)。於二零一零年六月三十日，本集團的淨流動資產由二零零九年十二月三十一日增加15.3%至人民幣9,066.9百萬元，而流動比率則由二零零九年十二月三十一日的1.9倍增至二零一零年六月三十日的2.1倍，主要由於流動境外及境內銀行借款結餘自二零零九年十二月三十一日的人民幣3,459.8百萬元減少至二零一零年六月三十日的人民幣1,665.7百萬元。

借款成本

於二零一零年六月三十日，本集團借款成本總額為人民幣226.8百萬元，較二零零九年同期減少人民幣46.9百萬元，減幅為17.1%。減少乃由於本期間銀行貸款平均結餘低於二零零九年同期。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零一零年六月三十日，本集團擁有約128.0百萬美元(人民幣869.0百萬元)及約46.1百萬港元(人民幣40.2百萬元)的現金結餘，以及結餘為350百萬美元的優先票據。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管匯兌風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一零年六月三十日，本集團擁有就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保有關的或然負債約人民幣3,476.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣2,391.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於以下更早者發生時終止(i)物業買家償還按揭貸款；或(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證。

重大收購及出售資產

本期間，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

全球發售所得款項用途

本集團股份於二零零九年十二月九日在聯交所開始買賣，而本集團自全球發售籌得所得款項淨額約3,209.5百萬港元。於二零一零年六月三十日，本集團已應用約620.0百萬港元償還該貸款，約2,217.5百萬港元開發現有及未來項目，其餘則作一般公司用途，其乃符合本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程(「招股章程」)所披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團合共聘用約2,884名僱員。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

項目組合

佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔 權益
		已完工項目 (平方米)	在建 (平方米)	用作未來 發展 (平方米)	
160,514	580,135	580,135			100%
185,724	735,299	735,299			100%
5,966	98,241	98,241			100%
182,064	388,626	388,626			100%
57,984	143,796	143,796			100%
102,439	390,372	290,428	88,415	11,530	100%
9,066	79,748		79,748		100%
45,829	230,628		230,628		100%
69,941	104,910			104,910	100%
14,411	142,000			142,000	89%
73,305	44,000			44,000	100%
5,241	88,987			88,987	100%
321,824	955,472			955,472	100%
12,788	149,736	149,736			100%
7,106	117,522		117,522		100%
8,579	53,809			53,809	100%
70,938	350,272	135,925	108,739	105,608	100%
86,324	244,137		69,346	174,791	100%
54,548	208,837			208,837	80%
43,884	154,318	154,318			100%
89,998	267,995			267,995	100%
58,235	644,330		104,644	539,686	100%
20,400	61,200			61,200 ⁽²⁾	100%
731,487	731,487			731,487 ⁽²⁾	100%
1,663,969	4,326,319			4,326,319	100%
21,123	61,257			61,257	100%
182,666	767,630			767,630	100%
150,071	804,963	121,775	326,551	356,637	100%
133,269	197,420			197,420	100%
21,423	214,220			214,220	100%
673,536	950,543		212,897	737,646	100%
225,530	267,908	114,577	153,331		100%
55,206	79,382			79,382	100%
158,241	465,990			465,990	100%
104,796	149,359		59,204	90,155	100%
5,808,425	15,250,849	2,912,855	1,604,834	10,733,160	

項目組合

摘選物業項目資料—於二零一零年六月三十日

編號	項目	地點	類型	項目分期
珠江三角洲地區				
1	深圳桂芳園	深圳	住宅	1-8
2	深圳可園	深圳	住宅	1-7
3	深圳佳兆業中心	深圳	住宅	—
4	深圳水岸新都	深圳	住宅	1-5
5	深圳香瑞園	深圳	住宅	—
6	深圳茗萃園	深圳	住宅	1-4
7	深圳金翠園	深圳	住宅	—
8	深圳上品雅園項目	深圳	住宅	—
9	深圳李朗路項目	深圳	住宅	—
10	深圳豐隆中心	深圳	商業	—
11	深圳南澳康保項目	深圳	住宅	—
12	深圳宏達項目	深圳	住宅	—
13	寶吉項目	深圳	住宅 ⁽³⁾	—
14	廣州金貿	廣州	商業	—
15	廣州佳兆業中心	廣州	商業	—
16	廣州江南大道	廣州	住宅	—
17	東莞中央豪門	東莞	住宅	1-4
18	東莞東江豪門	東莞	住宅	1-3
19	東莞雁田項目	東莞	住宅	—
20	東莞帝景灣	東莞	住宅	—
21	惠州錦城山莊	惠州	住宅	1-2
22	惠州佳兆業中心	惠州	商業	1-3
23	惠州園洲項目	惠州	住宅	—
24	惠州潼湖項目	惠州	住宅	1-4
25	惠州博羅項目	惠州	住宅	1-6
26	珠海灣仔項目	珠海	住宅	—
成渝地區				
27	華陽項目(雙流)	成都	住宅	1-6
28	成都麗晶港	成都	住宅	1-7
29	成都商貿園	成都	商業	1-2
環渤海地區				
30	瀋陽佳兆業中心	瀋陽	商業	1-4
華中地區				
31	長沙水岸新都	長沙	住宅	1-6
長三角區域				
32	江陰水岸新都項目	江陰	住宅	1-3
33	江陰顧山可園項目	江陰	住宅	—
34	江陰總部經濟園	江陰	住宅	1-3
35	上海珊瑚湖灣雅園項目	上海	住宅	1-4
合計⁽¹⁾				

附註：

- (1) 包括本集團尚未取得土地使用權證但已訂立土地出讓合同或取得相關國土資源局確認本集團為公開掛牌程序中標者之項目。
- (2) 根據我們的內部項目規劃但有待取得政府批准。
- (3) 目前持作工業用途。

項目組合

估計總 可售面積 (平方米)	開工日期	預計完工日期	我們 應佔權益
68,792	二零零九年二月	二零一一年第三季	100%
45,883	二零零八年九月	二零一零年第四季	100%
155,231	二零零八年六月	二零一零年第四季	100%
98,945	二零零八年七月	二零一零年第四季	100%
39,791	二零一零年六月	二零一三年第三季	100%
93,973	二零零九年八月	二零一二年第一季	100%
63,794	二零零九年一月	二零一一年第二季	100%
79,176	二零零九年八月	二零一一年第四季	100%
32,540	二零零九年二月	二零一零年第三季	100%
4,246	二零一零年一月	二零一零年第三季	100%
22,675	二零零九年十二月	二零一一年第一季	100%
52,567	二零零九年七月	二零一一年第二季	100%
87,075	二零一零年六月	二零一一年第二季	100%
186,401	二零零九年九月	二零一零年第四季	100%
47,509	二零零八年五月	二零一零年第四季	100%
48,773	二零零九年十二月	二零一二年第二季	100%
34,059	二零一零年五月	二零一二年第四季	100%
1,161,430			

項目組合

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一零年六月三十日之若干資料。

項目	區域	期數	預計 總建築面積 (平方米)
深圳茗萃園	深圳	3	88,415
深圳金翠園	深圳	—	79,748
深圳上品雅園	深圳	—	230,628
廣州佳兆業中心	廣州	—	117,522
廣州江南大道	廣州	—	53,809
東莞中央豪門	東莞	3	108,739
東莞東江豪門	東莞	1	69,346
惠州佳兆業中心	惠州	1	104,644
上海珊瑚灣	上海	1	23,795
上海珊瑚灣	上海	2	7,059
上海珊瑚灣	上海	3	28,170
江陰水岸新都	江陰	2	52,566
江陰水岸新都	江陰	3	100,765
長沙水岸新都	長沙	1	212,897
成都麗晶港	成都	2	119,027
成都麗晶港	成都	3	122,194
成都麗晶港	成都	4	85,330
合計			1,604,834

項目組合

用作未來發展物業

下表載列我們用作未來發展物業項目於二零一零年六月三十日的若干資料。

項目	地點	期數	預計 總建築面積 (平方米)	預計完工日期 ⁽¹⁾
深圳茗萃園	深圳	4	11,530	2012
深圳李朗路	深圳	—	104,910	2013
深圳豐隆中心 ⁽²⁾	深圳	—	142,000	2014
深圳南澳康保	深圳	—	44,000	2012
寶吉項目	深圳	—	955,472	2012
深圳宏達項目	深圳	—	88,987	2011
東莞中央豪門	東莞	4	105,608	2013
東莞東江豪門	東莞	2-3	174,791	2012
東莞雁田 ⁽²⁾	東莞	1-3	208,837	2012
惠州園洲	惠州	—	61,200	2015
惠州錦城山莊	惠州	1-2	267,995	2011
惠州佳兆業中心	惠州	2-3	539,686	2012
惠州潼湖	惠州	1-4	731,487	2013
惠州博羅 ⁽²⁾	惠州	1-6	4,326,319	2012
珠海灣仔	珠海	—	61,257	2013
華陽項目(雙流)	成都	1-6	767,630	2012
成都麗晶港	成都	5-7	356,637	2012
成都商貿園	成都	1-2	197,420	2012
長沙水岸新都	長沙	2-4	737,646	2011
上海珊瑚灣	上海	4	90,155	2011
瀋陽佳兆業中心 ⁽²⁾	瀋陽	1-4	214,220	2013
顧山可園項目	江陰	1-3	79,382	2012
江陰總部經濟園 ⁽²⁾	江陰	1-3	465,990	2013
合計			10,733,160	

附註：

- (1) 就分期項目而言，指項目第一期的估計落成時間。
- (2) 除我們已就約1,023,430平方米建築面積取得土地使用權證的惠州博羅外，我們概無取得該等項目的土地使用權證。然而，我們已訂立土地出讓合同或已取得相關國土資源局確認本集團為公開掛牌程序中標者之項目。

權益披露

購股權計劃

本公司於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及購股權計劃。

首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款概要載於簡明綜合中期財務資料附註20(a)。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於截至二零一零年六月三十日止六個月內的變動如下：

參與者類別 及姓名	授出購股權日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目				
				於 二零一零年 一月一日 尚未行使	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 期間行使	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 期間失效	於 二零一零年 六月三十日 尚未行使
董事								
金潔	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	1,750,000	—	—	—	1,750,000
張儀昭	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	500,000	—	—	—	500,000
饒永	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	500,000	—	—	—	500,000
霍義禹	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	750,000	—	—	—	750,000
孫越南	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	3,000,000	—	—	—	3,000,000
葉劍生(附註2)	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	2,900,000	—	—	2,900,000	—
陳耿賢	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	2,850,000	—	—	—	2,850,000
高級管理層及 其他僱員 (附註3)								
	二零零九年十一月二十二日	3.105	(附註1)	37,750,000	—	—	2,900,000	34,850,000
合計				50,000,000	—	—	5,800,000	44,200,000

附註1: 購股權可按下列方式行使：(i) 自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii) 自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii) 自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。

附註2: 葉劍生先生於二零一零年六月十五日起辭任本公司執行董事兼總裁。

附註3: 本公司若干高級管理層及僱員於截至二零一零年六月三十日止六個月內辭職。

有關首次公開發售前購股權計劃的其他資料，請參閱招股章程。

權益披露

購股權計劃

購股權計劃主要條款概要載於簡明綜合中期財務資料附註20(b)。

根據購股權計劃授出的購股權於截至二零一零年六月三十日止六個月內的變動如下：

參與者類別 及姓名	授出購股權 日期	行使價 (港元)	行使期	緊接授出 購股權前的 股份收市價 (港元)	於二零一零年 一月一日 尚未行使	購股權數目			於二零一零年 六月三十日 尚未行使
						截至 二零一零年 六月三十日止 六個月 期間授出	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月 期間行使	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月 期間失效	
董事									
譚禮寧	二零一零年 三月二十三日	3.105	(附註1)	2.56	-	25,000,000 (附註2)	-	-	25,000,000 (附註2)
合計					-	25,000,000	-	-	25,000,000

附註1： 該等購股權可由譚先生自各歸屬日期起計五年內隨時悉數或部分行使。

附註2： 購股權的歸屬時間表：(i) 33%的購股權應自本公司於聯交所上市日期起計六個月內歸屬；(ii) 33%的購股權應於本公司二零一零年年報刊發後第二個營業日起歸屬；及(iii) 其餘34%的購股權應於本公司二零一一年年報刊發後第二個營業日起歸屬。

有關購股權計劃的其他資料，請參閱招股章程。

權益披露

董事及主要行政人員的股份權益

於二零一零年六月三十日，除下文所披露者外，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份中的好倉

董事名稱	身份	家族權益 (附註1)	授出購股權 項下股份數目	總計	佔二零一零年 六月三十日 已發行股本 概約百分比
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	2,894,983,701	—	2,894,983,701	59.03%
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	2,894,983,701	—	2,894,983,701	59.03%
孫越南	個人	—	3,000,000 附註(2)	3,000,000	0.06%
譚禮寧	個人	—	25,000,000 附註(3)	25,000,000	0.51%
陳耿賢	個人	—	2,850,000 附註(2)	2,850,000	0.06%
金潔	個人	—	1,750,000 附註(2)	1,750,000	0.04%
張儀昭	個人	—	500,000 附註(2)	500,000	0.01%
饒永	個人	—	500,000 附註(2)	500,000	0.01%
霍義禹	個人	—	750,000 附註(2)	750,000	0.02%

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金(就郭氏家族利益所成立之信託基金)實益擁有之股份。見「主要股東」。
- (2) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃於二零零九年十一月二十二日授出之購股權。
- (3) 該等股份指根據購股權計劃於二零一零年三月二十三日授出之購股權。

權益披露

(ii) 於本公司相關法團股份之好倉

董事姓名	相關法團名稱	身分	股份數目	於相關法團的 持股百分比
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100%
郭英智(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100%
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100%

附註：

大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以作為郭氏家族信託基金的受託人身分行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金之贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份權益。

除上文披露者外，概無董事得知任何人士(非本公司董事或主要行政人員)擁有或被視為擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的本公司股份、本公司或其任何相聯法團的相關股份或債券的任何權益或淡倉。概無董事或其配偶或十八歲以下之子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本或債券證券權利，或於二零零九年十二月三十一日至二零一零年六月三十日期間行使任何該等權利。

權益披露

主要股東

於二零一零年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔二零一零年 六月三十日 已發行股本 概約百分比
大昌	實益擁有人	法團	957,404,622(L) (附註2及24)	19.52%(L)
大豐	實益擁有人	法團	983,174,457(L) (附註2及24)	20.05%(L)
大正	實益擁有人	法團	954,404,622(L) (附註2及24)	19.46%(L)
昌裕	受控法團權益	法團	2,894,983,701(L) (附註2及24)	59.03%(L)
Good Health	受控法團權益	法團	2,894,983,701(L) (附註2、3及24)	59.03%(L)
Seletar Limited	受控法團權益	法團	2,894,983,701(L) (附註2、3及24)	59.03%(L)
Serangoon Limited	受控法團權益	法團	2,894,983,701(L) (附註2、3及24)	59.03%(L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	2,894,983,701(L) (附註4及24)	59.03%(L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	2,894,983,701(L) (附註4及24)	59.03%(L)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	2,894,983,701(L) (附註4及24)	59.03%(L)
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	2,894,983,701(L) (附註4及24)	59.03%(L)
TC Group Cayman Investment Holdings, LP.	受控法團權益	法團	431,309,914(L) (附註6、7及23)	8.79%(L)
TCG Holdings Cayman II, LP.	受控法團權益	法團	431,309,914(L) (附註6、7及23)	8.79%(L)
Temasek Holdings (Private) Limited	受控法團權益	法團	431,309,914(L) (附註5及23)	8.79%(L)
Credit Suisse Group AG	受控法團權益	法團	77,842,783(L) (附註8)	1.59%(L)

權益披露

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔二零一零年 六月三十日 已發行股本 概約百分比
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	207,000(L) (附註8)	0.004%(L)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	207,000(L) (附註8)	0.004%(L)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	77,842,783(L) (附註8及24)	1.59%(L)
CAGP Ltd	受控法團權益	法團	172,523,965(L) (附註6、9、 10及24)	3.52%(L)
CAGP General Partner, L.P.	受控法團權益	法團	172,523,965(L) (附註9、10及24)	3.52%(L)
CAGP III Co-Investment L.P.	受控法團權益	法團	7,347,852(L) (附註9、10及24)	0.15%(L)
Carlyle Asia Growth Partners III L.P.	受控法團權益	法團	165,176,113(L) (附註9、10及24)	3.37%(L)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註12, 13, 24)	5.28%(L)
Carlyle Asia Real Estate II GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註11, 12及24)	5.28%(L)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註11及24)	5.28%(L)
Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註12及24)	5.28%(L)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註12及24)	5.28%(L)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd.	受控法團權益	法團	431,309,914(L) (附註13及24)	8.79%(L)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註14及24)	1.59%(L)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註14及24)	1.59%(L)
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註14及24)	1.59%(L)
Diversified Asian Strategies Fund	受控法團權益	法團	27,638,338(L) (附註15)	0.56%(L)

權益披露

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔二零一零年 六月三十日 已發行股本 概約百分比
DLJ Real Estate Capital IV, Inc.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註16及24)	1.59%(L)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註16及24)	1.59%(L)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註16及24)	1.59%(L)
Forum Asia Realty Income II, L.P.	受控法團權益	法團	17,252,397(L) (附註17及24)	0.35%(L)
Longhill Holding Company Ltd.	受控法團權益	法團	258,785,949(L) (附註18及24)	5.28%(L)
PMA Capital Management Limited	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註19、20、 21及24)	1.58%(L)
PMA Credit Opportunities Fund	受控法團權益	法團	77,635,783(L) (附註19及24)	1.58%(L)
PMA Focus Fund	受控法團權益	法團	7,763,579(L) (附註20及24)	0.16%(L)
PMA Temple Fund	受控法團權益	法團	15,216,614(L) (附註21及24)	0.31%(L)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651(L) 715,688,491(S) (附註22及23)	75.83%(L) 14.31%(S)

附註：

1. 字母「L」代表有關人士之股份好倉，字母「S」代表有關人士之股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自之全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%權益。
4. Credit Suisse Trust Limited以作為由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立之全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身分行事。郭氏家族信託基金的受益人包括郭氏家族的直系家族成員(包括郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生)。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被視為擁有大昌、大豐及大正所持有之股份之權益。
5. Temasek Capital (Private) Limited由Temasek Holdings (Private) Limited全資擁有，而Temasek Capital (Private) Limited全資擁有Seletar Limited，而Seletar Limited則全資擁有Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd.。
6. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合夥商號，其擁有CAGP Ltd的控股權益。

權益披露

7. TCG Holdings Cayman II, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合夥商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。
8. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，為Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG的母公司。
9. Carlyle Asia Growth Partners III L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號，由其一般合夥人CAGP General Partner, L.P.(根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號)代為行事，而CAGP General Partner, L.P.則由其一般合夥人CAGP, Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司及投資基金)代為行事。
10. CAGP III Co-Investment, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號及投資基金，由其一般合夥人CAGP General Partner, L.P.(根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號)代為行事，而CAGP General Partner, L.P.則由其一般合夥人CAGP, Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司及投資基金)代為行事。
11. Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號及投資基金，由其一般合夥人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.(根據開曼群島註冊成立的獲豁免公司及由Carlyle Asia Real Estate II, GP, L.P.全資擁有)代為行事。
12. Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號及投資基金，由其一般合夥人Carlyle Asia Real Estate Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司)代為行事。
13. Carlyle Offshore Partners II, Ltd.全資擁有TCG Holdings Cayman II, L.P.，而TCG Holdings Cayman II, L.P.則全資擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.，而TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.則全資擁有CAGP Ltd。
14. Credit Suisse Private Equity, Inc.由Credit Suisse (USA), Inc.全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc.則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc.全資擁有。
15. Diversified Asian Strategies Fund為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間由PMA Capital Management Limited管理的公司。
16. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.由DLJ Real Estate Capital IV, L.P.全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P.則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc.全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, Inc.則由Credit Suisse Private Equity, Inc.全資擁有。
17. Forum Asian Realty Income II, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合夥商號，由其一般合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司)代為行事。
18. Longhill, Ltd.為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.的聯屬實體。
19. PMA Credit Opportunities Fund為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間由PMA Capital Management Limited管理的公司。
20. PMA Focus Fund為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間由PMA Capital Management Limited管理的公司。
21. PMA Temple Fund為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間由PMA Capital Management Limited管理的公司。
22. RECP IV Kaisa, LLC為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.控制。
23. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份之權益為投資者、本公司與控股股東之首次公開發售前股本協議之全部投資者總權益。根據該等協議，有關投資者被視作證券及期貨條例第317及318條項下之一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司之所有權益(包括其聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司之權益時一併計入。就此目的，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有之股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司之權益時計入。
24. 根據本公司、大昌、大豐、大正以及以下投資者，當中包括Carlyle Asia Growth Partners III, L.P.、CAGP III Co-Investment, L.P.、Longhill Holding Company Ltd.、Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、RECP IV Kaisa, LLC、Forum Asian Realty Income II, L.P.及PMA Credit Opportunities Fund於二零零七年十一月七日訂立之股份購買協議(於二零零九年十月二十一日修訂並於二零零九年十一月二十日進一步修訂)。自二零零九年十二月九日起計的六個月禁售期屆滿後，大昌、大豐及大正已於二零一零年六月八日向投資者轉讓本公司股本中每股面值0.10港元的股份合共565,688,491股。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

中期財務資料的審閱報告

致佳兆業集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第26至52頁的中期財務資料，此中期財務資料包括佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於二零一零年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年八月二十三日

簡明綜合資產負債表—未經審核

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重修訂)
資產			
非流動資產			
物業及設備	5	103,439	91,731
投資物業	5	1,578,600	1,578,600
土地使用權	5	18,589	18,798
聯營公司之投資		299,874	—
遞延所得稅資產		94,589	119,559
		2,095,091	1,808,688
流動資產			
發展中物業		9,005,997	7,379,830
持作銷售的已落成物業		1,006,817	1,013,120
應收賬款、按金及其他應收款項	6	2,845,468	2,526,713
擬發展項目預付款項		1,664,588	1,383,871
預繳稅項		335,518	142,571
受限制現金		406,044	382,966
現金及現金等值項目		1,968,698	3,344,453
		17,233,130	16,173,524
資產總值		19,328,221	17,982,212
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	7	432,150	440,550
股份溢價	7	3,815,214	4,024,775
儲備	8	2,096,222	2,203,702
		6,343,586	6,669,027
非控股權益		4,953	(40,494)
權益總值		6,348,539	6,628,533

簡明綜合資產負債表—未經審核

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重修訂)
負債			
非流動負債			
借款	9	4,584,713	2,812,890
遞延所得稅負債		228,697	228,701
		4,813,410	3,041,591
流動負債			
自顧客收取的墊款		4,110,652	2,266,075
應計建築成本		995,161	1,119,549
應付所得稅		511,538	404,906
借款	9	1,665,700	3,048,988
附帶可分拆認股權證的貸款	10(c)	—	684,736
其他應付款項	11	812,948	750,357
應付附屬公司非控股權益款項		70,273	37,477
		8,166,272	8,312,088
負債總值		12,979,682	11,353,679
權益及負債總值		19,328,221	17,982,212
流動資產淨值		9,066,858	7,861,436
資產總值減流動負債		11,161,949	9,670,124

第31至52頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合全面收益表—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	4	2,122,488	2,473,732
銷售成本	12	(1,329,437)	(1,874,108)
毛利		793,051	599,624
其他收益／(虧損)淨額		4,073	(482)
銷售及市場推廣開支	12	(72,417)	(70,174)
行政開支	12	(161,760)	(99,389)
投資物業公平值變動	5	—	281,397
金融衍生工具的公平值變動	10(c)	—	(19,925)
經營溢利		562,947	691,051
應佔聯營公司業績		(126)	—
融資收入	13	5,294	1,792
融資成本	13	(64,653)	(108,401)
融資成本—淨額		(59,359)	(106,609)
除所得稅前溢利		503,462	584,442
所得稅開支	14	(256,410)	(216,480)
期內溢利及期內全面收益總值		247,052	367,962
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		247,078	367,972
非控股權益		(26)	(10)
		247,052	367,962
期內本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣列示)		人民幣	人民幣
每股基本及攤薄盈利	15	0.050	0.094

第31至52頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表—未經審核

截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月
本公司權益持有人應佔資本及儲備

	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	總計
	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
	(附註7)	(附註7)	(附註8)			
於二零零九年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
截至二零零九年六月三十日止期間全面收益總額	—	—	367,972	367,972	(10)	367,962
於二零零九年六月三十日的結餘	1	1,490,772	2,019,152	3,509,925	(40,490)	3,469,435
於二零一零年一月一日的結餘	440,550	4,024,775	2,203,702	6,669,027	(40,494)	6,628,533
截至二零一零年六月三十日止期間的全面收益總額	—	—	247,078	247,078	(26)	247,052
與擁有人以其擁有人身分進行的交易：						
購回普通股	(8,400)	(209,561)	—	(217,961)	—	(217,961)
僱員購股權計劃	—	—	39,917	39,917	—	39,917
收購附屬公司	—	—	—	—	998	998
收購附屬公司額外權益	—	—	(394,475)	(394,475)	44,475	(350,000)
於二零一零年六月三十日的結餘	432,150	3,815,214	2,096,222	6,343,586	4,953	6,348,539

第31至52頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表—未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	27,837	62,373
投資活動所耗現金淨額	(900,564)	(237,860)
融資活動(所耗)/所得現金淨額	(501,535)	231,124
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(1,374,262)	55,637
期初的現金及現金等值項目	3,344,453	679,271
匯兌調整	(1,493)	(655)
期終的現金及現金等值項目	1,968,698	734,253

第31至52頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)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地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點的地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室。

本公司主要從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司股份於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)開始買賣。

除另有說明外，此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)千元呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一零年八月二十三日獲批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

此截至二零一零年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

除下文所述者外，採用的會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度年度財務報表所採用者(如該等年度財務報表所述)一致。

中期收入的稅項乃使用預期年度盈利總額適用的稅率累算。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

聯營公司指本集團對其行使重大影響力但並無控制權之實體，一般擁有佔其表決權20%至50%之股權。於聯營公司之投資按權益會計法列賬，並初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時確定之商譽，扣除任何累計減值虧損。本集團應佔其聯營公司之收購後損益於全面收益表確認，應佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後變動對投資賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會進一步確認虧損，除非其已代表該聯營公司產生債務或付款則作別論。本集團與其聯營公司間進行交易之未變現收入會作對銷，惟以本集團於適用聯營公司之權益為限。未變現虧損亦作對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。聯營公司之會計政策已按需要作出修訂，以確保與本集團採納之政策貫徹一致。來自聯營公司的投資所產生的攤薄盈虧於綜合收益表確認。

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

於二零一零年，本集團採納以下新訂／經修訂會計準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋，乃與本集團業務相關：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號	客戶轉讓資產

於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的年度改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部

本集團已評估採納該等經修訂準則、修訂本及詮釋的影響，並認為除下文所述的香港會計準則第17號外，對本集團業績及財務狀況概無任何重大影響，本集團會計政策及簡明綜合中期財務資料的呈報概無任何重大變動。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

會計政策變動

於二零一零年一月一日，本集團修訂應用於其持作開發以供銷售的土地使用權的會計政策。

持作開發以供銷售的土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」及香港會計準則第17號「租賃」之定義。

以往，持作開發以供銷售的土地使用權分類為預付經營租賃，而付款乃根據香港會計準則第17號於租期內按直線法攤銷。建築期內的租賃土地攤銷乃撥充資本作為物業部分建築成本。於開發前及物業落成後產生的攤銷費用於簡明綜合全面收益表確認。

於會計政策變動後，有關持作開發以供銷售的土地使用權乃根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權新分類為存貨更能反映本集團財務狀況以及年度業績表現。經修訂會計處理反映管理層對土地使用權用途的目的，並使呈報方式與行業慣例一致。

由於發展幾乎於緊隨取得土地使用權後便開始，而大部份已落成之物業在其各自落成之同期推售，絕大部份之攤銷已於以往年度資本化。故此，會計政策之改變，對本集團比較期間之簡明綜合全面收益表並無重大影響。簡明綜合資產負債表若干項目重新分類的變動概述如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 一月一日 人民幣千元
非流動資產		
土地使用權減少	(3,836)	(4,011)
流動資產		
持作銷售物業增加	263,407	503,278
發展中物業增加	4,128,892	4,316,736
土地使用權減少	(4,388,463)	(4,816,003)

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

尚未生效的準則、現有準則修訂本及詮釋

於以下或其後
開始的會計
期間生效

新訂/經修訂準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項	二零一一年一月一日

於以下或其後
開始的會計
期間生效

於二零一零年五月頒佈的香港財務報告準則的年度改進

香港會計準則第1號	財務報表的呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零一一年一月一日
香港會計準則第34號	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露	二零一一年一月一日

本集團並無提早採納與本集團營運相關的上述新訂/經修訂準則、修訂本及詮釋，惟尚未能說明是否會導致本集團的會計政策及簡明綜合中期財務資料的呈報出現重大變動。

4 收入及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、租金收入及物業管理服務的表現。由於本集團的大部分資產及經營位於中華人民共和國(「中國」)(被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

簡明綜合中期財務資料附註

4 收入及分部資料(續)

收益包括以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	2,009,195	2,404,762
租金收入	52,923	42,727
物業管理服務	60,370	26,243
	2,122,488	2,473,732

截至二零一零年六月三十日止六個月期間提供予董事會之可申報分部之分部資料如下：

	物業投資				本集團 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	2,009,195	52,923	60,370	—	2,122,488
分部業績	523,614	30,333	23,147	(14,147)	562,947
應佔聯營公司業績					(126)
融資收入					5,294
融資成本					(64,653)
融資成本—淨額					(59,359)
除所得稅前溢利					503,462
所得稅開支					(256,410)
期內溢利					247,052
其他資料：					
折舊	8,045	543	176	951	9,715
攤銷	209	—	—	—	209
資本開支	11,142	227	407	10,378	22,154
沖回發展中物業及已落成 物業的減值虧損	155,000	—	—	—	155,000

簡明綜合中期財務資料附註

4 收入及分部資料(續)

截至二零零九年六月三十日止期間提供予董事會之可申報分部之分部資料如下：

	物業投資				本集團 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	2,404,762	42,727	26,243	—	2,473,732
投資物業及金融衍生工具					
公平值變動前的分部業績	400,269	33,115	6,506	(10,311)	429,579
投資物業公平值變動	—	281,397	—	—	281,397
金融衍生工具公平值變動	—	—	—	(19,925)	(19,925)
分部業績	400,269	314,512	6,506	(30,236)	691,051
融資收入					1,792
融資成本					(108,401)
融資成本—淨額					(106,609)
除所得稅前溢利					584,442
所得稅開支					(216,480)
期內溢利					367,962
其他資料：					
折舊	2,487	665	3,000	505	6,657
攤銷	6,559	—	—	—	6,559
資本開支	21,220	86	208	—	21,514

簡明綜合中期財務資料附註

4 收入及分部資料(續)

於二零一零年六月三十日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	37,068,253	3,764,920	1,135,329	21,284,860	(44,355,248)	18,898,114
未分配						430,107
資產總值						19,328,221
分部負債	27,298,070	1,952,618	283,758	13,584,995	(37,130,407)	5,989,034
未分配						6,990,648
負債總值						12,979,682

於二零零九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業 顧問服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	29,073,029	—	3,831,972	1,030,766	12,569,267	(28,784,952)	17,720,082
未分配							262,130
資產總值							17,982,212
分部負債	20,144,965	11,158	1,709,044	259,949	6,608,719	(24,560,377)	4,173,458
未分配							7,180,221
負債總值							11,353,679

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、聯營公司之投資、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金、以及現金及現金等值項目組成，但不包括遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的貸款及借款。

資本開支包括物業及設備的添置、自用物業的土地使用權及預期可用超過一年的投資物業。

簡明綜合中期財務資料附註

5 物業及設備、投資物業及土地使用權

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一零年六月三十日止六個月			
於二零一零年一月一日的期初賬面淨值 (如過往申報)	91,731	1,578,600	4,411,097
採納會計政策變動之影響(附註3)	—	—	(4,392,299)
於二零一零年一月一日的期初賬面淨值(經重列)	91,731	1,578,600	18,798
收購附屬公司	20	—	—
添置	22,134	—	—
攤銷			
— 列支於行政開支	—	—	(209)
折舊	(9,715)	—	—
出售	(731)	—	—
於二零一零年六月三十日的期終賬面淨值	103,439	1,578,600	18,589

	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日的期初賬面淨值 (如過往申報)	76,692	1,278,400	4,839,251
採納會計政策變動之影響(附註3)	—	—	(4,820,014)
於二零零九年一月一日的期初賬面淨值(經重列)	76,692	1,278,400	19,237
收購附屬公司	4,514	—	—
添置	17,000	—	—
轉撥			
— 自土地使用權及持作銷售的 已落成物業至投資物業	—	10,353	—
攤銷			
— 列支於行政開支	—	—	(226)
折舊	(6,657)	—	—
出售	(699)	—	—
公平值變動	—	281,397	—
於二零零九年六月三十日的期終賬面淨值	90,850	1,570,150	19,011

簡明綜合中期財務資料附註

5 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

附註：於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之所有投資物業乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。估值透過來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本並利用反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定因素的評估的折現率計算，或運用直接比較法(假設各項物業按現有狀況以交吉形式出售，並參考有關市場的可比較銷售交易)作出。根據外部估值師進行的估值，管理層認為即期的投資物業公平值並無任何重大淨變動。

6 應收賬款、按金及其他應收款項

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	23,852	91,432
其他應收款項(附註b)	240,713	189,616
預付款項(附註c)	352,645	247,900
土地按金(附註d)	2,028,517	1,919,117
預付附帶可分拆認股權證的貸款的利息	—	15,022
預付其他稅項	199,741	63,626
	2,845,468	2,526,713

附註：

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般就物業開發業務獲授1至3個月的信貸期。

本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	23,852	81,080
91至180日	—	10,352
	23,852	91,432

(b) 其他應收款項主要包括興建物業項目之已付按金。

(c) 預付款項主要包括向第三方預付的建築成本。

(d) 土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。

簡明綜合中期財務資料附註

7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股面值 等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足：					
於二零零九年一月一日及 二零零九年六月三十日	10,870	1	1	1,490,772	1,490,773
於二零一零年一月一日	5,000,000,000	500,000	440,550	4,024,775	4,465,325
購回普通股(附註)	(95,330,000)	(9,533)	(8,400)	(209,561)	(217,961)
於二零一零年六月三十日	4,904,670,000	490,467	432,150	3,815,214	4,247,364

附註：

截至二零一零年六月三十日止期間，本公司於市場合共購回95,330,000股自身的普通股，總代價為247,241,280港元。已購回股份其後已被註銷，而本公司的已發行股本因而按該等股份的面值減少。

8 儲備

	合併儲備 (附註a) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註b) 人民幣千元	購股權 儲備 (附註c) 人民幣千元	收益儲備 (附註d) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日之結餘	382	24,835	231,020	—	—	1,394,943	1,651,180
期間溢利	—	—	—	—	—	367,972	367,972
於二零零九年六月三十日之結餘	382	24,835	231,020	—	—	1,762,915	2,019,152
於二零一零年一月一日之結餘	382	24,835	244,278	4,651	—	1,929,556	2,203,702
期間溢利	—	—	—	—	—	247,078	247,078
收購附屬公司的額外權益(附註d)	—	—	—	—	(394,475)	—	(394,475)
僱員購股權計劃	—	—	—	39,917	—	—	39,917
於二零一零年六月三十日之結餘	382	24,835	244,278	44,568	(394,475)	2,176,634	2,096,222

簡明綜合中期財務資料附註

8 儲備(續)

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將溢利的任何百分比分配至法定儲備。
- 至於外資企業，二零零六年一月一日之前，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。二零零六年一月一日之後，該等外資企業毋須將任何溢利分配至法定儲備。
- (c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註20)。
- (d) 截至二零一零年六月三十日止期間，本集團收購一家附屬公司的其餘45%非控股權益，總現金代價為人民幣350,000,000元。

9 借款

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
列作非流動負債之借款：		
優先票據—有抵押(附註a)	2,376,199	—
銀行借款—有抵押	2,208,514	2,552,890
銀行借款—無抵押	—	260,000
	4,584,713	2,812,890
列作流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	625,700	1,050,500
銀行借款—無抵押	1,040,000	1,724,600
其他借款—有抵押	—	273,888
	1,665,700	3,048,988
總借款	6,250,413	5,861,878

簡明綜合中期財務資料附註

9 借款(續)

借款的變動分析如下：

	人民幣千元
截至二零一零年六月三十日止六個月	
於二零一零年一月一日的期初金額	5,861,878
添置	3,180,973
還款	(2,792,438)
於二零一零年六月三十日的期終金額	6,250,413
截至二零零九年六月三十日止六個月	
於二零零九年一月一日的期初金額	5,191,925
添置	1,622,624
還款	(1,390,000)
於二零零九年六月三十日的期終金額	5,424,549

附註：

(a) 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日按面值發行總面值350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5%優先票據(「優先票據」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)達到約341,800,000美元(相等於約人民幣2,333,507,000元)。優先票據將於二零一五年四月二十八日到期。本公司可選擇(i)於二零一三年四月二十八日前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數而非部分贖回優先票據及(ii)於二零一三年四月二十八日或之後及到期前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數或部分贖回優先票據。

優先票據乃由質押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份所抵押，並由本集團若干附屬公司作出共同及個別擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

9 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

於資產負債表內確認的優先票據計算如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元
面值	2,389,205
發行成本	(55,698)
於發行日期的公平值	2,333,507
應計利息	54,793
匯兌收益	(12,101)
於二零一零年六月三十日的賬面值	2,376,199

(b) 於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借款人民幣2,786,614,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,588,890,000元)均已由本集團之若干物業及土地使用權共同作出抵押。於二零一零年六月三十日，人民幣47,600,000元乃以本集團之現金作抵押(二零零九年十二月三十一日：人民幣14,500,000元)。

(c) 來自第三方之其他借款乃有抵押、年息8厘，並已於截至二零一零年六月三十日止期間內清償。

(d) 銀行借款獲擔保如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
—有抵押	2,069,614	2,784,390
—無抵押	730,000	1,948,488
	2,799,614	4,732,878

(e) 於各結算日之實際利率如下：

	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日
優先票據	14.1%	—
銀行借款(列作非流動負債)	5.6%	5.7%
銀行借款(列作流動負債)	5.6%	5.8%
其他借款	—	8.0%

簡明綜合中期財務資料附註

10 附帶可分拆認股權證的貸款

- (a) 於二零零七年八月二十四日(二零零七年九月十二日經修訂並重列)，本公司與多間財務機構訂立為期36個月、金額200,000,000美元之附帶可分拆認股權證協議的有期貸款(「貸款連認股權證協議」)。

貸款連認股權證協議共有A及B兩組認股權證，將可在若干情況(包括本公司之首次公開發售(「首次公開發售」))下兌換本公司若干數量之股份。此外，貸款人及本公司均有預付選擇權，要求於到期日前償還貸款。

貸款連認股權證協議所收取的所得款項淨額已劃分為負債部分、多項金融衍生工具及權益部分如下：

- (i) 負債部分指由合同釐定的未來現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的當時適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但並無嵌入式衍生工具。

該年度所計的利息是以自貸款發行起計，透過實際年利率約13.5%在負債部分進行計算。根據貸款連認股權證協議，年利率為8.8%，並於每半年支付。

- (ii) 金融衍生工具指B組認股權證及預付選擇權。

- (iii) 權益部分指A組認股權證。

- (b) 根據經修訂之貸款連認股權證協議，負債部份之到期日被延至二零一零年十二月一日，而自二零零九年十月二十四日，實際利率已由13.5%改為8.4%。A組及B組認股權證已於二零零九年十二月兌換為本公司之股份。若干預付選擇權已於首次公開發售日期屆滿。

100,000,000美元已於二零零九年十二月三十一日預付或償還。其餘結餘100,000,000美元已於截至二零一零年六月三十日止期間內預付或償還。

簡明綜合中期財務資料附註

10 附帶可分拆認股權證的貸款(續)

(c) 貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於二零零九年一月一日	1,305,546	80,522
已計利息	90,493	—
已付利息	(63,465)	—
公平值變動	—	19,925
匯兌差額	1,084	67
於二零零九年六月三十日	1,333,658	100,514
於二零一零年一月一日	684,736	—
已計利息	16,972	—
已付利息	(18,888)	—
還款	(682,820)	—
於二零一零年六月三十日	—	—

11 其他應付款項

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	167,371	223,015
附屬公司之收購代價	604,352	338,978
翻新合約之已收可退還按金	—	150,101
其他應付稅項	41,225	38,263
	812,948	750,357

簡明綜合中期財務資料附註

12 按性質分類的開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金	2,994	656
廣告及其他宣傳成本	50,445	53,548
代理費	10,991	10,995
營業稅(附註)	111,824	123,687
已銷售落成物業成本	1,182,919	1,732,179
捐款	4,538	1,280
法律及專業費用	8,396	3,217
折舊	9,715	6,657
土地使用權攤銷	209	6,559
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪酬、工資及員工福利成本	59,626	50,855
— 購股權開支	39,917	—
經營租賃租金	6,422	5,505
其他	75,618	48,533
	1,563,614	2,043,671

附註：

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理	5%

簡明綜合中期財務資料附註

13 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借款	149,559	172,329
— 附帶可分拆認股權證的貸款	16,972	90,493
— 優先票據	54,793	—
— 其他借款	5,462	10,923
總利息開支	226,786	273,745
減：資本化利息	(162,133)	(165,344)
融資成本	64,653	108,401
融資收入：		
銀行存款利息收入	5,294	1,792

14 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	148,346	90,849
— 中國土地增值稅	100,299	60,306
遞延所得稅	7,765	65,325
	256,410	216,480

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按22%及25%(二零零九年：20%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

簡明綜合中期財務資料附註

14 所得稅開支(續)

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合全面收益表。

15 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	247,078	367,972
已發行普通股之加權平均數	4,951,613,481	3,912,127,492
每股基本盈利(人民幣)	0.050	0.094

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利分別為人民幣247,078,000元及人民幣367,972,000元以及已發行股份之加權平均數分別為4,951,613,481股及3,912,127,492股計算。二零一零年六月三十日的已發行普通股加權平均數已計入二零一零年內購回的股份，而其於二零零九年六月三十日的則已計入資本發行之本公司為籌備在聯交所上市之重組已被視為於二零零八年一月一日已發行之3,912,116,622股及普通股原數目10,870股。

由於所示會計期內並無已發行之潛在攤薄性普通股，故截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利與截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間之每股基本盈利相同。

16 股息

本公司概無於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月派付或宣派股息。

簡明綜合中期財務資料附註

17 財務擔保合同

本集團於各結算日之財務擔保如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	3,476,044	2,391,887

財務擔保合同指若干銀行就為本集團物業若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭信貸之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責支付未償還按揭本金連同累計利息及失責買家欠付銀行之罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定擁有權以及管有相關物業。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

18 承擔

就物業發展開支之承擔

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	4,057,187	4,246,961

附註：金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

簡明綜合中期財務資料附註

19 收購事項

(a) 與非控股權益之交易

截至二零一零年六月三十日止期間，本集團收購豐隆集團有限公司已發行股本之額外45%權益，購買代價為人民幣350,000,000元。本集團於豐隆集團有限公司之非控股權益於收購日期之賬面值為人民幣44,475,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣44,475,000元，而已付代價超過賬面值的餘額乃於收益儲備內入賬。

(b) 收購附屬公司之權益

截至二零一零年六月三十日止期間，本集團收購多家附屬公司之全部股權，惟僅向各第三方收購廣東冠基投資有限公司之80%股權除外，總代價約為人民幣994,000,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務。因此，本集團認為該等收購事項實質上為收購資產。

20 購股權

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日就採納首次公開發售前購股權計劃通過之決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股之購股權已有條件地授予52名合資格參與者，當中包括本公司董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下之行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)折讓10%而釐定。

購股權可按下列方式行使：(i) 自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii) 自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii) 自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。購股權須待達成董事會可能釐定的溢利目標後方可行使。本集團並無責任以現金購回或清償購股權。該等購股權將於二零一二年十二月九日(即自本公司上市日期起計36個月期間屆滿後)屆滿。

20 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

該等已授出購股權按二元模式得出之公平值為83,870,000港元。模式之重大數據為，於授出日期的股價為3.45港元、行使價為3.105港元、波幅為74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命為3年及年度無風險利率為0.72%。按預期股價回報標準差額所計量之波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作之統計分析得出。

(b) 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。於行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份之30%。

概不可於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權須不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得高於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

該等已授出購股權按二元模式得出之公平值為22,355,000港元。模式之重大數據為，於授出日期的股份收市價為2.56港元、行使價為3.105港元、波幅為40%、並無預期股息回報、預期購股權壽命為5至7年及年度無風險利率為1.82%至2.33%。按預期股價回報標準差額所計量之波幅，乃根據對本公司自其上市日期至授出日期的買賣期內的股價所作之分析得出。

簡明綜合中期財務資料附註

21 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生

由控股股東控制

泰怡集團有限公司

(b) 主要管理層酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	11,073	6,737
退休金計劃供款	120	129
購股權福利	22,017	—
	33,210	6,866

其他資料

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內，一直遵從上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之條文。

董事會組成變更

於二零一零年三月八日，譚禮寧博士(「譚博士」)獲委任為執行董事兼本公司副主席，為期三年。譚博士之進一步履歷資料，請參閱日期為二零一零年三月八日之本公司公告。

於二零一零年六月十五日，黃傳奇博士(「黃博士」)獲委任為執行董事、本公司總裁兼副主席，為期三年，而葉劍生先生辭任執行董事兼本公司總裁。黃博士之進一步履歷資料，請參閱日期為二零一零年六月十五日之本公司公告。

董事履歷資料變更

獨立非執行董事霍義禹先生目前為富高諮詢有限公司的高級董事總經理，該公司為協助公司保障及提升企業價值的環球顧問公司。

審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。饒永先生為審核委員會之主席。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券之守則。本公司已取得全體董事發出的具體確認，確認在截至二零一零年六月三十日止六個月期間符合標準守則所規定的標準。本公司至今並未發現任何違規事件。惟本公司由於無心之失，並無根據第A.3(b)條規定事先知會聯交所緊接本集團二零零九年度業績公佈日期前六十天期間之開始除外。本公司其後已於二零一零年一月二十二日知會聯交所六十天期間之開始。可能擁有本集團未公開股價敏感資料之有關僱員亦須於截至二零一零年六月三十日止六個月遵守書面指引，其條款不下於標準守則之條文。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

本期間內，本公司於市場購回合共 95,330,000 股本公司股份，股價介乎 2.47 港元至 2.72 港元之間，總代價為 247,241,280 港元。所有購回股份其後均已註銷。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：零)。