



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

* 僅供識別



佳居樂業
源自佳兆業



2011年中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 6 管理層討論及分析
- 14 項目組合
- 22 權益披露
- 31 獨立核數師審閱報告
- 32 簡明合併資產負債表－未經審核
- 34 簡明合併綜合收益表－未經審核
- 35 簡明合併權益變動表－未經審核
- 36 簡明合併現金流量表－未經審核
- 37 簡明合併中期財務資料附註
- 62 其他資料





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
韓振捷先生

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

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

中國銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行有限公司
中國農業銀行

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)

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」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「本期間」)的中期業績。

回顧期內，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣3,707.5百萬元和人民幣1,239.3百萬元，較去年同期分別上升74.7%和56.3%。本期間的權益持有人應佔溢利及純利(不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項)約為人民幣917.4百萬元及人民幣566.7百萬元，分別較去年同期上升271.3%和129.4%。每股基本盈利為人民幣0.187元，較二零一零年同期上升274.0%。

業務回顧

二零一一年上半年，中華人民共和國(「中國」)中央政府(「中央政府」)繼續實施其緊縮政策以抑制通脹壓力，包括銀行存款準備金率被調整至21.5%的歷史高位，並兩次調高基準貸款利率。房地產方面，遏抑樓價的緊縮措施包括中央政府要求地方政府設定及公佈二零一一年其所屬城市出售物業的指定房價目標的規定、第二套房的最低首付款比率由原本的50%調高至60%，以及於所有主要城市及省會城市購置第二套房的限制等。上述措施令房地產開發企業面臨進一步挑戰。

儘管如此，本集團仍然得以維持其競爭力及市場份額。二零一一年三月，深圳市政府宣佈為落實中央政府十二五規劃推出60個重大標誌性項目。該等項目包括基建、環保、教育、城市舊改及地標發展等12個類別。該60項重大標誌性項目中亦涵蓋本集團的三個項目—鹽田三個舊村搬遷重建項目、深圳佳兆業城市廣場(原「寶吉項目」)以及位於商業區中心的代表性項目深圳佳兆業環球中心(原「豐隆項目」)。憑藉於舊改項目以及變現不良資產潛在價值方面的經驗及品牌，佳兆業將可進一步鞏固於深圳市場的領導地位。

回顧期內，本集團在穩固於珠三角地區的市場地位的同時，亦以資產周轉業務模式為重心，把握中國龐大的住房需求。本集團已成功推出於珠三角地區佛山及長三角地區太倉、常州的首個項目。珠三角地區的深圳大都匯大廈、成渝地區的成都麗晶港六、七期、成都現代城一期、成都佳兆業君匯上品一期、長三角地區的江陰顧山可園二期、江陰佳兆業廣場二期、江陰周莊金域天下一期、上海珊瑚灣雅園四期及華中地區的長沙水岸新都二期亦相繼順利推出，進一步落實本集團的全國性擴展策略。

此外，本集團亦積極擴展土地儲備，進軍二、三線城市，以實現地區多元化及全國性擴展，該等城市包括珠三角地區的珠海、東莞及佛山、長三角地區的杭州及江陰、華中地區的武漢以及環渤海地區的本溪、鞍山、濰坊及盤錦等。二、三線城市對住房的龐大需求一般受自住房家及換樓人士所帶動。二零一一年上半年，本集團成功購得最高規劃建築面積約3.8百萬平方米的優質土地儲備，總代價約為人民幣48億元。於二零一一年六月三十日，本集團共有57個項目，遍佈中國共23個城市，土地儲備以總規劃建築面積計算約為23.4百萬平方米，足夠迎合本集團未來五年的發展所需。

主席報告

本集團於城市舊改方面擁有穩健往績，而該等舊改項目將可緩解廣東省高度城市化的土地供應的緊絀壓力。二零一一年三月，本集團通過投標方式競得深圳鹽田區三個舊村搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米，主要有賴佳兆業在城市舊改方面的良好往績以及執行能力。二零一一年六月，深圳市政府通過深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的城市發展規劃的評審，核准的建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。

發展策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括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。

在信貸緊縮的情況下，為使本集團的業務拓展得以緩沖，本公司於二零一一年三月十五日及二零一一年六月十四日分別發行於二零一四年到期人民幣20億元以美元結算的8.5厘債券及二零一五年到期300百萬美元的13.5厘優先票據。該等發行將為本集團的長遠業務增長提供強大的支持。

前景

儘管受到緊縮措施的不利影響，但我們相信國內的通脹將會受到嚴謹監控，長遠來看，中國人民的消費力及住房需求將繼續增長。下半年度，鑒於房地產行業的潛在整合，我們相信將有機會增加土地儲備。此外，深圳地鐵網絡持續完善及擴展，標誌著深圳公共運輸邁入新紀元。加上廣深高速鐵路等城際高速鐵路相繼竣工，亦大大縮減珠三角地區內外各城市間的通勤時間。我們相信，憑藉多元化的物業組合、優質土地儲備及健康的財務狀況，佳兆業已作好準備把握因改善基建而產生的住房需求。

我們將繼續充分利用自身的品牌及專長，發揮現有舊改項目的價值。與此同時，我們亦將以資產周轉業務模式為重心，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、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，竭誠為我們的股東創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一一年八月十七日

管理層討論及分析

整體表現

儘管中國中央政府採取緊縮措施，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。二零一一年上半年，本集團的合約銷售及建築面積約達人民幣4,489.2百萬元及621,745平方米，分別按年增長31%及93%。合約平均售價按年下降32%至每平方米人民幣7,220元。合約建築面積增加及合約平均售價下降乃主要由於本集團的策略以滾存土地儲備為重心，同時向平均售價一般較低的深圳以外範圍作地域多元化發展所致。回顧期間，本集團合共推出建築面積約950,000平方米，而二零一一年下半年將可另外推出建築面積約2.9百萬平方米。

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	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	9	108,906	1,080.5
長三角	7	155,257	1,465.6
成渝	3	255,557	1,373.9
華中	1	102,025	569.2
合計	20	621,745	4,489.2

本期間，本集團的營業額為人民幣3,707.5百萬元，較二零一零年同期增加74.7%。權益持有人應佔溢利為人民幣917.4百萬元，較二零一零年同期增加271.3%。不包括投資物業的公平值變動及相應遞延稅項，我們於本期間的純利增至人民幣566.7百萬元，較二零一零年同期增加129.4%。每股基本盈利為人民幣0.187元，較二零一零年同期增加274.0%。董事會不建議派發本期間之中期股息。

物業發展

1. 本期間完工項目

本集團採取嚴謹審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。本期間內，本集團新完工項目的建築面積約為438,342平方米。

2. 發展中項目

於二零一一年六月三十日，本集團同時發展中項目共有25個，建築面積合共約為4.6百萬平方米。

管理層討論及分析

3. 物業管理

本集團亦為其本身的發展項目提供物業管理服務，管理總建築面積約4.0百萬平方米，相等於37,430戶。本集團一直以「服務創造價值」為物業管理目標。本集團的物業管理分部將憑藉其全國性品牌，致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務，以進一步提升品牌及企業形象。

4. 投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特別是加大物業投資。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團將會考慮長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一一年六月三十日，本集團持有總建築面積約77,014平方米的完工投資物業及約453,117平方米的發展中投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信，我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以尚未反映土地全部價值的價格購入土地。為取得資產周轉業務模式與利潤率規模之間的平衡，本集團採用雙管齊下的土地收購策略：(i)關注珠三角地區的舊改項目的利潤及不良資產的商機；及(ii)著重二、三線城市大型發展項目的周轉。

回顧期內，我們在城市舊改項目方面取得重大進展。二零一一年三月，憑藉其出價及經驗，本集團於競爭激烈的拍賣中競得深圳鹽田區三個舊村搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米。二零一一年六月，深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的發展規劃獲深圳市政府審批通過，核准的建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。該等項目規模巨大，定必能鞏固我們於城市舊改業務以及珠三角地區的領導地位。

管理層討論及分析

此外，二零一一年上半年，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共21幅土地，並透過收購股權於二手市場購入另外3幅土地。收購上述24幅土地的權益的總代價約為人民幣4,797.3百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣1,279元，本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為3.8百萬平方米。於二零一一年六月三十日，本集團總土地儲備約為23.4百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助發展組合更趨地區多元化，鞏固我們的全國版圖。下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米) / (土地數目)	每單位 最高獲允許 容積率的		代價 (人民幣百萬元)	類別
				應佔建築面積 (平方米)			
二零一一年一月	浙江省杭州市之江	100%	39,376 / (1)	70,877		672.0	住宅
二零一一年一月	廣東省東莞市沙田鎮	100%	239,061 / (5)	525,934		352.0	住宅
二零一一年一月	江蘇省江陰市長涇鎮	100%	93,274 / (2)	141,328		162.5	住宅及商業
二零一一年二月	遼寧省本溪市明山區	100%	122,200 / (2)	356,824		171.1	住宅及商業
二零一一年三月	遼寧省盤錦市興隆台區	100%	52,812 / (2)	380,092		246.4	住宅及商業
二零一一年三月	廣東省佛山市容桂鎮	100%	197,584 / (2)	493,961		1,050.2	住宅及商業
二零一一年四月	廣東省珠海市斗門區	100%	192,711 / (1)	256,305		517.7	住宅
二零一一年四月	遼寧省鞍山市高新區	100%	308,956 / (3)	926,868		649.4	住宅及商業
二零一一年五月	山東省濰坊市濰膠路	100%	164,469 / (5)	246,704		296.0	住宅
二零一一年五月	湖北省武漢市洪山區	100%	118,750 / (1)	351,760		680.0	住宅及商業
總計			1,529,193 / (24)	3,750,653		4,797.3	

管理層討論及分析

展望

本集團已做好準備，迎接二零一一年下半年的緊縮環境。儘管現時中國的緊縮政策並無放寬跡象，但鑒於美國主權信貸評級下調及全球經濟前景的不確定性，中國可能會適度放鬆現時政策以抗衡經濟方面的不利影響。然而，中國經濟增長速度仍然是全球最快國家之一，加上城市化的長遠政策，本集團對於中國房地產行業前景維持樂觀態度。此外，由於我們將可於二零一一年下半年另外推出建築面積約2.9百萬平方米，本集團預期合約銷售將會繼續增長。於此中期期間本集團將繼續致力實現舊改項目及資產周轉業務模式的價值，進一步改善產品質量及發揮出色品牌優勢，力求為本公司股東帶來最大回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)銷售物業的銷售所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收益總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務模式所產生：物業發展、物業投資及物業管理。收益由二零一零年同期約人民幣2,122.5百萬元增加至本期間約人民幣3,707.5百萬元，增幅為人民幣1,585.1百萬元或74.7%，乃主要由於已確認物業銷售增加所致。本期間內，由物業發展、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣3,585.0百萬元、人民幣66.3百萬元及人民幣56.2百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一零年同期的人民幣2,009.2百萬元增加至本期間的人民幣3,585.0百萬元，增幅為人民幣1,575.8百萬元或78.4%，此增加乃主要由於已交付總建築面積由二零一零年同期約258,449平方米增至本期間約262,211平方米所致，而每平方米平均售價由二零一零年同期約人民幣7,774元增至本期間約人民幣13,670元。

租金收入

我們的租金收入由二零一零年同期的人民幣52.9百萬元增加至本期間的人民幣66.3百萬元，增幅為人民幣13.4百萬元或25.2%。此增加乃主要由於租金上升所致。

物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零一零年同期的人民幣60.4百萬元減少至本期間的人民幣56.2百萬元，減幅為人民幣4.2百萬元或7.0%。此減少乃主要由於由廣州金貿項目所得的物業管理費減少所致。

管理層討論及分析

毛利

本集團的毛利由二零一零年同期的人民幣793.1百萬元增加至本期間的人民幣1,239.3百萬元，增幅為人民幣446.2百萬元或56.3%，乃主要由於物業銷售增加所致。毛利率由二零一零年同期的37.4%減少至33.4%，主要是由於每平方米物業銷售成本(不包括營業稅)自二零一零年同期約人民幣4,577元增加至本期間約人民幣8,453元，由每平方米平均售價自二零一零年同期約人民幣7,774元增加至本期間約人民幣13,670元抵銷部分所致。

其他收益

本集團於本期間的其他收益淨額為人民幣33.1百萬元，而於二零一零年同期則有人民幣4.1百萬元。本期間的其他收益主要包括惠州基建項目的投資回報約人民幣32.4百萬元。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一零年同期的人民幣72.4百萬元增加至本期間的人民幣115.2百萬元，增幅為人民幣42.8百萬元或59.1%。銷售及市場推廣開支增加乃主要由於本集團達致地域多元化的策略所致，以致與二零一零年同期相比，本期間項目數目較多，而就此產生之售前活動的廣告及其他宣傳成本有所上升。

行政開支

本集團的行政開支由二零一零年同期的人民幣161.8百萬元增加至本期間的人民幣229.8百萬元，增幅為人民幣68.0百萬元或42.1%。此增加乃主要由於員工成本因業務擴充而增加以及我們於去年下半年進軍多個新城市之營運開支增加所致。

投資物業之公平值變動

本集團的投資物業公平值於本期間增加，主要是由於本集團於深圳佳兆業環球中心(原「豐隆項目」)及惠州佳兆業中心的投資物業公平值增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由二零一零年同期的人民幣64.7百萬元減少至本期間的人民幣48.4百萬元，減幅為人民幣16.2百萬元或約25.1%。此減少乃主要由於本期間有關竣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二零一零年同期的人民幣256.4百萬元增加至本期間的人民幣485.4百萬元，增幅為人民幣229.0百萬元或約89.3%。此增加乃主要由於本期間來自投資物業公平值盈利之遞延稅項開支及企業所得稅增加所致。

管理層討論及分析

本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一零年同期的人民幣247.1百萬元增加至本期間的人民幣917.3百萬元，增幅為人民幣670.2百萬元或271.3%。本期間的純利率為24.7%，二零一零年同期則為11.6%。本期間及二零一零年同期我們的純利(不包括扣除遞延稅項之投資物業公平值變動)分別為人民幣566.7百萬元及人民幣247.1百萬元，導致本期間及二零一零年同期的相應純利率(不包括扣除遞延稅項之投資物業公平值變動)分別為15.3%及11.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,558.5百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,869.7百萬元)，較二零一零年十二月三十一日減少6.4%。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)後解除。此外，於二零一一年六月三十日，本集團部份現金乃存放於若干銀行，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。於二零一一年六月三十日，以上擔保存款合計約為人民幣609.2百萬元。

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(於二零一一年六月三十日相等於約人民幣2,265.1百萬元)的二零一五年到期年票息率13.5厘優先票據，作為負債預付款項、撥支物業項目及一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行本金總額300百萬美元(於二零一一年六月三十日相等於約人民幣1,941.5百萬元)的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「優先票據」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算年票息率8.5厘優先有抵押擔保債券(「債券」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

管理層討論及分析

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一一年六月三十日的借款共約為人民幣12,890.2百萬元，其中約人民幣2,503.0百萬元將於一年內償還、約人民幣9,836.6百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣550.6百萬元將於五年以後償還。於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款約人民幣4,070.8百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣8,719.2百萬元之廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及現金作抵押。除於二零一一年六月三十日賬面值為人民幣4,062.5百萬元之優先票據、賬面值為人民幣1,256.2百萬元之可換股債券、賬面值為人民幣1,969.8百萬元之債券及賬面值為人民幣821.8百萬元之其他離岸銀行信貸乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款之賬面值均以人民幣計值。優先票據、可換股債券及債券乃由質押本集團中國境外註冊成立的附屬公司的若干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。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行（「中國人民銀行」）貸款基準利率掛勾之浮動利率計息。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款之浮動利率。

槓桿

於二零一一年六月三十日，本集團負債淨額（總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金）與權益比率為76.1%（二零一零年十二月三十一日：30.6%）。本集團之淨流動資產由二零一零年十二月三十一日之人民幣11,157.2百萬元增加41.8%至二零一一年六月三十日之人民幣15,826.1百萬元，而流動比率則由二零一零年十二月三十一日之2.2倍增至二零一一年六月三十日之2.3倍。

借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣496.3百萬元，較去年同期增加人民幣269.6百萬元或118.9%。增加乃主要由於本期間平均負債結餘高於二零一零年同期所致。

外幣風險

本集團之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。本公司及本集團若干於香港營運之中介控股公司有以人民幣以外的貨幣計值之已確認資產及負債。於二零一一年六月三十日，本集團擁有約333.5百萬美元（相等於約人民幣2,158.1百萬元）及約686.4百萬港元（相等於約人民幣570.8百萬元）之現金結餘、賬面值為627.7百萬美元（相等於約人民幣4,062.5百萬元）之美元優先票據、賬面值為194.1百萬美元（相等於約人民幣1,256.2百萬元）之美元可換股債券、賬面值為304.4百萬美元（相等於約人民幣1,969.8百萬元）之美元債券及賬面值為127.0百萬美元（相等於約人民幣821.8百萬元）之其他離岸銀行信貸。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團之管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

管理層討論及分析

財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團就與國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保擁有或然負債約人民幣4,064.1百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣4,367.0百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，我們須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)發出房屋所有權證。

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。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團聘用約4,996名僱員(二零一零年十二月三十一日：約3,150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



地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
		已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
160,514	580,135	580,135 ⁽⁴⁾			100%
185,724	735,299	735,299			100%
5,966	98,241	98,241 ⁽⁴⁾			100%
182,064	388,626	388,626			100%
57,984	143,796	143,796			100%
102,439	394,663	379,574	15,089		100%
9,066	105,830	105,830			100%
45,829	231,572	231,572			100%
69,941	104,910			104,910	100%
14,411	142,000			142,000 ⁽⁴⁾	89%
73,305	44,000			44,000	100%
5,241	95,559		95,559		100%
321,824	1,283,430			1,283,430	100%
14,192	233,322	233,322 ⁽⁵⁾			100%
7,106	117,522	117,522			100%
7,707	56,644		56,644		100%
71,200	233,229		233,229		100%
32,819	97,287		97,287		100%
197,584	493,961		7,173	486,788	100%
82,742	387,602	158,708	108,368	120,526	100%
86,324	243,659		186,464	57,195	100%
70,734	202,908		107,281	95,627	80%
46,474	155,432	155,432			100%
239,061	525,934			525,934	100%
89,998	267,995			267,995	100%
70,859	734,076	104,644	450,720 ⁽⁶⁾	178,712	100%
20,400	61,200			61,200 ⁽²⁾	100%
731,487	731,487			731,487 ⁽²⁾	100%
1,663,969	4,326,319		142,621	4,183,698	100%
49,503	550,431		180,316	370,115	100%
192,711	256,305			256,305	100%
182,666	1,002,253		409,867	592,386	100%
150,071	747,721	252,489	495,232		100%
133,269	316,541		196,660	119,881	100%
29,541	88,623			88,623	100%
188,246	474,261			474,261	100%

項目組合

摘選物業項目資料—於二零一一年六月三十日

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	深圳	住宅	-
9	深圳李朗路項目	深圳	住宅	-
10	深圳佳兆業環球中心(原「豐隆中心」)	深圳	商業	-
11	深圳南澳康保項目	深圳	住宅	-
12	深圳大都匯大廈	深圳	住宅	-
13	深圳佳兆業城市廣場(原「寶吉項目」)	深圳	住宅 ⁽³⁾	1-4
14	廣州金貿	廣州	商業	-
15	廣州佳兆業廣場	廣州	商業	-
16	廣州君匯上品	廣州	住宅	-
17	佛山順德佳兆業可園	佛山	住宅	1-2
18	佛山順德佳兆業上品雅園	佛山	住宅	-
19	佛山順德佳兆業金域天下	佛山	住宅	1-4
20	東莞中央豪門	東莞	住宅	1-4
21	東莞東江豪門	東莞	住宅	1-3
22	東莞水岸豪門	東莞	住宅	1-3
23	東莞帝景灣	東莞	住宅	-
24	東莞沙田項目	東莞	住宅	1-5
25	惠州錦城山莊	惠州	住宅	1-2
26	惠州佳兆業中心	惠州	商業	1-3
27	惠州園洲項目	惠州	住宅	-
28	惠州潼湖項目	惠州	住宅	1-4
29	惠州東江新城(原「惠州博羅項目」)	惠州	住宅	1-10
30	珠海水岸華都花園	珠海	住宅	1-3
31	珠海斗門項目	珠海	住宅	1-4
成渝地區				
32	成都佳兆業君匯上品	成都	住宅	1-6
33	成都麗晶港	成都	住宅	1-7
34	成都現代城	成都	商業	1-2
35	南充佳兆業廣場(原「南充正陽東路項目」)	南充	住宅	-
36	南充君匯上品(原「南充望天壩項目」)	南充	住宅	1-3

項目組合



地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
		已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
30,983	292,331			292,331 ⁽⁶⁾	100%
469,552	1,408,656			1,408,656	100%
249,470	873,145		233,745	639,400	100%
477,463	1,359,251			1,359,251	100%
308,956	926,868			926,868	100%
122,200	356,824			356,824	100%
52,812	380,092			380,092	100%
423,265	423,265			423,265	100%
164,469	246,704			246,704	100%
673,536	1,683,840	84,450	457,892	1,141,498	100%
222,177	509,709		80,125	429,584	100%
118,750	351,760			351,760	100%
225,530	272,274	171,510	100,764		100%
76,465	113,565	17,679	95,886		100%
158,241	425,389		216,876 ⁽⁶⁾	208,513	100%
103,589	212,017		110,618	101,399	100%
93,274	141,328			141,328	100%
101,819	256,342		256,342		100%
104,796	140,365	66,607	73,758		100%
87,741	199,676		199,676		100%
39,376	70,877			70,877	100%
9,897,435	27,297,051	4,025,436	4,608,192	18,663,423	

項目組合



編號	項目	地點	類型	項目分期
環渤海地區				
37	瀋陽佳兆業中心	瀋陽	商業	-
38	營口龍灣(原「營口營東新城項目」)	營口	住宅	1-3
39	營口君匯上品(原「營口市府路項目」)	營口	住宅	1-3
40	鞍山水岸華府	鞍山	住宅	1-3
41	鞍山君匯上品	鞍山	住宅	1-3
42	本溪水岸新都	本溪	住宅	1-5
43	盤錦佳兆業中心	盤錦	住宅	1-2
44	葫蘆島綏中項目	葫蘆島	商業	-
45	濰坊金域天下	濰坊	住宅	1-4
華中地區				
46	長沙水岸新都	長沙	住宅	1-4
47	株洲金域天下(原「株洲栗雨湖項目」)	株洲	住宅	1-3
48	武漢青菱項目	武漢	住宅	1-2
長江三角洲區域				
49	江陰水岸新都	江陰	住宅	1-3
50	江陰顧山可園	江陰	住宅	1-4
51	江陰佳兆業廣場(原「江陰總部經濟園」)	江陰	住宅	1-3
52	江陰周莊金域天下(原「江陰周莊項目」)	江陰	住宅	1-3
53	江陰長涇水岸華府	江陰	住宅	1-2
54	常州鳳凰湖一號(原「常州新北區項目」)	常州	住宅	1-2
55	上海珊瑚灣雅園	上海	住宅	1-4
56	太倉水岸華府(原「太倉項目」)	太倉	住宅	1-3
57	杭州之江項目	杭州	住宅	-
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已與國土資源局簽訂土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者的項目。
- (2) 此表乃根據我們的內部項目計畫而編制，須受政府批准所限。
- (3) 該用地過往持作工業用途。二零一一年六月，深圳市政府授出批文，重新規劃該項目作住宅及商業用途。
- (4) 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃根據長期租約(深圳桂芳園方面，有建築面積約12,886平方米)或中期租約(深圳佳兆業中心及深圳豐隆中心方面，有本集團應佔建築面積分別約19,170平方米及125,705平方米)持有。
- (5) 包括若干根據中期租約持作投資的商業空間及停車場，總建築面積約44,958平方米。
- (6) 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間。該等寫字樓及商業空間乃根據長期租約(惠州佳兆業中心方面，有建築面積約146,278平方米)或中期租約(江陰城市廣場及瀋陽佳兆業中心方面，有建築面積分別約67,915平方米及113,219平方米)持有。

項目組合



可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)	動工時間	取得 預售證	預計完工時間	我們應佔 權益
15,089	二零一一年六月	否	二零一二年第四季	100%
78,251	二零一零年八月	是	二零一一年第四季	100%
48,147	二零一零年六月	否	二零一三年第三季	100%
70,335	二零一零年十二月	是	二零一一年第四季	100%
127,910	二零一零年十二月	否	二零一二年第二季	100%
82,694	二零一一年二月	是	二零一二年第二季	100%
6,097	二零一一年五月	否	二零一二年第四季	100%
84,012	二零零九年八月	是	二零一一年第四季	100%
58,537	二零零九年一月	是	二零一一年第三季	100%
103,796	二零一零年十二月	是	二零一二年第四季	100%
91,189	二零一零年十二月	否	二零一二年第四季	80%
383,112	二零一一年三月	否	二零一三年第四季	100%
73,023	二零一零年十一月	否	二零一一年第四季	100%
48,205	二零一一年四月	否	二零一二年第二季	100%
116,958	二零一一年三月	否	二零一三年第二季	100%
194,986	二零一一年一月	是	二零一二年第四季	100%
102,685	二零一一年三月	是	二零一三年第二季	100%
107,970	二零零九年十二月	是	二零一一年第四季	100%
68,706	二零一零年五月	是	二零一一年第四季	100%
67,659	二零一零年十月	是	二零一二年第三季	100%
100,081	二零一一年四月	是	二零一二年第四季	100%
62,546	二零一一年四月	是	二零一三年第一季	100%
138,523	二零一零年十月	是	二零一一年第四季	100%
198,683	二零一一年六月	否	二零一二年第四季	100%
121,678	二零一零年十二月	是	二零一一年第三季	100%
285,782	二零一一年三月	是	二零一一年第四季	100%
68,106	二零一一年六月	否	二零一一年第四季	100%
90,811	二零一零年六月	是	二零一一年第四季	100%
42,983	二零一零年十二月	是	二零一一年第四季	100%
14,995	二零一一年四月	是	二零一一年第四季	100%
31,774	二零一一年六月	否	二零一一年第四季	100%
95,312	二零一零年十二月	是	二零一二年第四季	100%
98,383	二零一一年二月	是	二零一一年第四季	100%
25,090	二零一一年四月	是	二零一一年第四季	100%
71,463	二零一一年五月	否	二零一二年第四季	100%
55,692	二零一一年六月	是	二零一一年第四季	100%
166,520	二零一一年六月	否	二零一二年第四季	100%
32,200	二零一零年十月	是	二零一一年第四季	100%
42,809	二零一一年二月	是	二零一一年第三季	100%
69,613	二零一一年四月	是	二零一二年第三季	100%
37,149	二零一一年四月	否	二零一二年第三季	100%
3,779,554				

項目組合

發展中項目

下表載列於二零一一年六月三十日我們的發展中物業項目或項目分期的若干資料。

項目	城市	項目分期	總建築面積或估計總建築面積(平方米)
深圳茗萃園	深圳	4	15,089
深圳大都匯大廈	深圳	-	95,559
廣州君匯上品	廣州	-	56,644
佛山順德佳兆業可園	佛山	1	82,747
佛山順德佳兆業可園	佛山	2	150,482
佛山順德佳兆業上品雅園	佛山	-	97,287
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	1	7,173
東莞中央豪門	東莞	3	108,368
東莞東江豪門	東莞	1	64,351
東莞東江豪門	東莞	2	122,113
東莞水岸豪門	東莞	1	107,281
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720
惠州東江新城(原「惠州博羅項目」)	惠州	1	85,909
惠州東江新城(原「惠州博羅項目」)	惠州	2	56,712
珠海水岸華都花園	珠海	1	180,316
成都佳兆業君匯上品	成都	1	259,981
成都佳兆業君匯上品	成都	2	149,886
成都麗晶港	成都	3	122,194
成都麗晶港	成都	4	85,330
成都麗晶港	成都	5	78,475
成都麗晶港	成都	6	117,742
成都麗晶港	成都	7	91,491
成都現代城	成都	1	196,660
營口君匯上品(原「營口市府路項目」)	營口	1	233,745
長沙水岸新都	長沙	1	121,678
長沙水岸新都	長沙	2	336,214
株洲金域天下(原「株洲栗雨湖項目」)	株洲	1	80,125
江陰水岸新都	江陰	3	100,764
江陰顧山可園	江陰	2	42,983
江陰顧山可園	江陰	3	15,521
江陰顧山可園	江陰	4	37,382
江陰佳兆業廣場(原「江陰總部經濟園」)	江陰	1	112,132
江陰佳兆業廣場(原「江陰總部經濟園」)	江陰	2	104,744
江陰周莊金域天下(原「江陰周莊項目」)	江陰	1	26,545
江陰周莊金域天下(原「江陰周莊項目」)	江陰	2	84,073
常州鳳凰湖一號(原「常州新北區項目」)	常州	1	60,436
常州鳳凰湖一號(原「常州新北區項目」)	常州	2	195,906
上海珊瑚灣雅園	上海	4	73,758
太倉水岸華府(原「太倉項目」)	太倉	1	74,074
太倉水岸華府(原「太倉項目」)	太倉	2	81,897
太倉水岸華府(原「太倉項目」)	太倉	3	43,705
總計			4,608,192

項目組合

用作未來發展物業

下表載列於二零一一年六月三十日我們用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	地點	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳李朗路項目	深圳	-	104,910	2013
深圳佳兆業環球中心(原「豐隆中心」) ⁽²⁾	深圳	-	142,000	2014
深圳南澳康保項目	深圳	-	44,000	2013
深圳佳兆業城市廣場(原「寶吉項目」)	深圳	1-4	1,283,430	2013
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	2-4	486,788	2012
東莞中央豪門	東莞	4	120,526	2013
東莞東江豪門	東莞	3	57,195	2012
東莞水岸豪門	東莞	2-3	95,627	2012
東莞沙田項目 ⁽²⁾	東莞	1-5	525,934	2013
惠州錦城山莊	惠州	1-2	267,995	2013
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	2013
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2013
惠州潼湖項目	惠州	1-4	731,487	2013
惠州東江新城(原「惠州博羅項目」) ⁽²⁾	惠州	3-10	4,183,698	2013
珠海水岸華都花園 ⁽²⁾	珠海	2-3	370,115	2014
珠海斗門項目 ⁽²⁾	珠海	1-4	256,305	2012
成都佳兆業君匯上品	成都	3-6	592,386	2013
成都現代城	成都	2	119,881	2012
南充佳兆業廣場(原「南充正陽東路項目」) ⁽²⁾	南充	-	88,623	2012
南充君匯上品(原「南充望天壩項目」) ⁽²⁾	南充	1-3	474,261	2013
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331	2013
營口龍灣(原「營口營東新城項目」) ⁽²⁾	營口	1-3	1,408,656	2012
營口君匯上品(原「營口市府路項目」) ⁽²⁾	營口	2-3	639,400	2012
鞍山水岸華府 ⁽²⁾	鞍山	1-3	1,359,251	2012
鞍山君匯上品 ⁽²⁾	鞍山	1-3	926,868	2012
本溪水岸新都 ⁽²⁾	本溪	1-5	356,824	2012
盤錦佳兆業中心 ⁽²⁾	盤錦	1-2	380,092	2013
葫蘆島綏中項目 ⁽²⁾	葫蘆島	-	423,265	2012
濰坊金域天下 ⁽²⁾	濰坊	1-4	246,704	2012
長沙水岸新都	長沙	3-4	1,141,498	2013

項目組合

項目	地點	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
株洲金域天下(原「株洲栗雨湖項目」) ⁽²⁾	株洲	2-3	429,584	2012
武漢青菱項目 ⁽²⁾	武漢	1-2	351,760	2013
江陰佳兆業廣場(原「江陰總部經濟園」)	江陰	3	208,513	2012
江陰周莊金域天下(原「江陰周莊項目」)	江陰	3	101,399	2013
江陰長涇水岸華府 ⁽²⁾	江陰	1-2	141,328	2011
杭州之江項目	杭州	-	70,877	2012
總計			18,663,423	

附註：

- (1) 對於分為多期的項目，乃指該項目用作未來發展各分期中首期竣工的估計時間。
- (2) 我們還未取得該等項目的土地使用權證，惟惠州東江新城(原「惠州博羅項目」)建築面積約為2,231,509平方米、鞍山山水岸華府建築面積約為276,721平方米、本溪水岸新都建築面積約為290,832平方米、葫蘆島綏中項目建築面積約為235,516平方米以及江陰長涇水岸華府建築面積約為55,370平方米除外。然而，尚未取得土地使用權證的部分，我們已訂立土地出讓合同或已取得國土資源局的確認書，確認本集團為公開掛牌出售程序的得標者。

購股權計劃

(i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已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」)。首次公開發售前購股權計劃旨在本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。有關根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權的本公司股份(「股份」)數目上限為50,000,000股。於二零零九年十二月九日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向董事及若干僱員授出合共50,000,000份購股權，每股行使價為3.105港元，即每股全球發售價3.45港元折讓10%。概不可根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權。承授人接受購股權要約時須向本公司支付1.00港元作為授出代價。於二零一一年六月三十日，概無購股權獲行使或註銷，並分別有合共24,123,000份及3,250,000份購股權可獲行使及已失效。以下概要載列根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一一年 一月一日 的結餘	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內失效	於 二零一一年 六月三十日 的結餘
孫越南	3,000,000	-	-	-	3,000,000
陳耿賢	2,850,000	-	-	-	2,850,000
韓振捷	1,750,000	-	-	-	1,750,000
金潔(附註2)	1,750,000	-	-	(1,750,000)	-
張儀昭	500,000	-	-	-	500,000
饒永	500,000	-	-	-	500,000
霍義禹	750,000	-	-	-	750,000
其他僱員(附註3)	28,700,000	-	-	(1,500,000)	27,200,000
總計	39,800,000	-	-	(3,250,000)	36,550,000

附註：

- 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)。
- 金潔女士辭任本公司執行董事一職，由二零一一年二月十一日起生效。
- 截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理層人員及僱員離職。

(ii) 購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

於截至及包括根據購股權計劃授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

(2) 購股權計劃計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃或本公司採用的任何其他購股權計劃可能授出的全部購股權而可予發行的股份數目初步上限，不得超過股份在聯交所開始買賣當日已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份的總數的10%。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可供發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零一一年六月三十日，根據購股權計劃共授出204,750,000份購股權，概無已行使或已註銷的購股權，總共16,500,000份及7,900,000份購股權分別可行使及已失效，而於二零一一年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的購股權數目為306,917,000份。於二零一一年直至本報告日期，概無授出任何購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i) 股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後，不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然全面有效。

以下概要載列根據購股權計劃於二零一一年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一一年 一月一日 的結餘	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一一年 六月三十日止 六個月內失效	於二 零一一年 六月三十日 的結餘
孫越南	10,000,000	-	-	-	10,000,000
譚禮寧	40,000,000	-	-	-	40,000,000
黃傳奇	10,000,000	-	-	-	10,000,000
陳耿賢	10,000,000	-	-	-	10,000,000
韓振捷	3,000,000	-	-	-	3,000,000
金潔	3,000,000	-	-	(3,000,000)	-
張儀昭	500,000	-	-	-	500,000
饒永	500,000	-	-	-	500,000
霍羲禹	750,000	-	-	-	750,000
其他僱員	113,700,000	-	-	(4,900,000)	108,800,000
總計	191,450,000	-	-	(7,900,000)	183,550,000

權益披露

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(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當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；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規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份	家族權益 (附註1)	相關股份 (於本公司 權益衍生 工具下) (附註2)	總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3) (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	3,052,498,701	-	3,052,498,701	62.23
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	3,052,498,701	-	3,052,498,701	62.23
孫越南	個人	-	13,000,000	13,000,000	0.27
譚禮寧	個人	-	40,000,000	40,000,000	0.82
黃傳奇	個人	-	10,000,000	10,000,000	0.20
陳耿賢	個人	-	12,850,000	12,850,000	0.26
韓振捷	個人	-	4,750,000	4,750,000	0.10
張儀昭	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
饒永	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
霍義禹	個人	-	1,500,000	1,500,000	0.03

權益披露

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的信託基金)實益擁有的股份。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及／或購股權計劃授出的相關購股權涉及的股份。
- (3) 於二零一一年六月三十日，已發行股份數目為4,904,670,000股。

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 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是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以郭氏家族信託基金受託人的身份行事。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的贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

權益披露

(iii) 於優先票據的好倉

董事姓名	身份	債券數目			佔已發行債券 的概約百分比 (%)
		於二零一一年 一月一日	截至二零一一年 六月三十日止 六個月內出售	於二零一一年 六月三十日	
譚禮寧(附註)	與他人共同持有權益	1,500,000美元	(1,500,000美元)	-	-

附註：

譚禮寧博士與配偶褚欣欣女士共同持有債券。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，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登記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通知本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團的股份、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的子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本證券或債券的權利，或於截至二零一一年六月三十日止六個月內行使任何該等權利。

權益披露

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一一年六月三十日，除本報告「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註16)(%)
大昌	實益擁有人	法團	996,107,622 (L) (附註2)	20.31 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,034,526,457 (L) (附註2)	21.09 (L)
大正	實益擁有人	法團	1,021,864,622 (L) (附註2)	20.83 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,052,498,701 (L) (附註2)	62.23 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	3,052,498,701 (L) (附註2及3)	62.23 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,052,498,701 (L) (附註4)	62.23 (L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,052,498,701 (L) (附註4)	62.23 (L)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,052,498,701 (L) (附註4)	62.23 (L)
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,052,498,701 (L) (附註4)	62.23 (L)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5及6)	8.79 (L)
TCG Holdings Cayman II, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5及6)	8.79 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7)	6.12 (L) 3.06 (S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7)	6.12 (L) 3.06 (S)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245 (L) 865,688,491 (S) (附註7及15)	83.75 (L) 17.65 (S)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9及10)	5.28 (L)

權益披露

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註16)(%)
Carlyle Asia Real Estate II GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8及9)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9)	5.28 (L)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註10)	8.79 (L)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
Credit Suisse (USA), Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
Credit Suisse Private Equity, Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、14及15)	77.31 (L) 14.59 (S)
Longhill Holding Company Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註13)	5.28 (L)

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自的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Selestar 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。
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的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身份行事。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，因此被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
5. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd.的控股權益。
6. TCG Holdings Cayman II, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。
7. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG.的母公司。
8. 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伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.(根據開曼群島法例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。
9. 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伙商號及投資基金，由其一般合伙人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。
10. 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.，TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.則全資擁有CAGP Ltd.。
11. 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。
12. 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，DLJ Real Estate Capital IV, Inc.則由Credit Suisse Private Equity, Inc.全資擁有。
13. Longhill Holding Company 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。
14. 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。RECP IV Kaisa, LLC於77,635,783(L)股股份中擁有直接權益。
15. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份的權益為投資者、本公司與控股股東的首次公開發售前股本協議的全部投資者總權益。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條項下的一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司的所有權益(包括於聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時一併計入。就此目的而言，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有的股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時計入。
16. 根據於二零一一年六月三十日已發行之4,904,670,000股股份計算之百分比。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

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32至61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」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)於二零一一年六月三十日的簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明合併綜合收益表、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，二零一一年八月十七日

簡明合併資產負債表—未經審核

		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	114,500	106,140
投資物業	6	6,092,400	5,484,000
土地使用權	6	17,762	18,379
於聯營公司之投資		299,377	299,521
遞延所得稅資產		74,045	75,075
		6,598,084	5,983,115
流動資產			
發展中物業		16,202,335	10,521,175
持作銷售的已落成物業		513,324	603,321
應收賬款、按金及其他應收款項	7	4,349,626	2,482,284
擬發展項目預付款項		1,914,770	1,827,183
預繳稅項		96,115	135,797
受限制現金		609,226	530,067
現金及現金等值項目		3,949,296	4,339,600
		27,634,692	20,439,427
資產總值		34,232,776	26,422,542
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	8	432,150	432,150
股份溢價	8	3,815,214	3,815,214
儲備	9	6,692,179	5,741,093
		10,939,543	9,988,457
非控股權益		9,298	4,936
權益總值		10,948,841	9,993,393

簡明合併資產負債表—未經審核

	附註	經審核	
		二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	10	10,387,232	6,175,664
遞延所得稅負債		1,088,101	971,237
		11,475,333	7,146,901
流動負債			
自顧客收取的墊款		5,008,265	4,494,353
應計建築成本		2,534,321	1,325,983
應付所得稅		618,730	866,390
借款	10	2,502,976	1,751,708
其他應付款項	11	1,106,833	806,337
應付附屬公司非控股權益款項		37,477	37,477
		11,808,602	9,282,248
負債總值		23,283,935	16,429,149
權益及負債總值		34,232,776	26,422,542
流動資產淨值		15,826,090	11,157,179
資產總值減流動負債		22,424,174	17,140,294

第37至61頁的附註構成此等簡明合併中期財務資料的整體部分。

簡明合併綜合收益表—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	5	3,707,543	2,122,488
銷售成本	12	(2,468,238)	(1,329,437)
毛利		1,239,305	793,051
其他收益		33,137	4,073
銷售及市場推廣開支	12	(115,229)	(72,417)
行政開支	12	(229,793)	(161,760)
投資物業公平值變動	6	467,456	—
經營溢利		1,394,876	562,947
應佔聯營公司業績		(144)	(126)
融資收入／(成本)–淨額	13	7,936	(59,359)
除所得稅前溢利		1,402,668	503,462
所得稅開支	14	(485,398)	(256,410)
期內溢利及期內綜合收益總額		917,270	247,052
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		917,434	247,078
非控股權益		(164)	(26)
		917,270	247,052
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)	15	人民幣	人民幣
—基本		0.187	0.050
—攤薄		0.176	0.050

第37至61頁的附註構成此等簡明合併中期財務資料的整體部分。

簡明合併權益變動表—未經審核

	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	權益總值
	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
綜合收益總額	-	-	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)
以股份為基礎的付款	-	-	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
於二零一一年一月一日的結餘	432,150	3,815,214	5,741,093	9,988,457	4,936	9,993,393
綜合收益總額	-	-	917,434	917,434	(164)	917,270
與擁有人以其擁有人身分進行的交易：						
以股份為基礎的付款	-	-	33,652	33,652	-	33,652
非控股權益注資	-	-	-	-	26	26
部分出售附屬公司(附註19)	-	-	-	-	4,500	4,500
於二零一一年六月三十日的結餘	432,150	3,815,214	6,692,179	10,939,543	9,298	10,948,841

第 37 至 61 頁的附註構成此等簡明合併中期財務資料的整體部分。

簡明合併現金流量表—未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動(所耗)／所得現金淨額	(4,245,606)	27,837
投資活動所耗現金淨額	(1,074,115)	(900,564)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	4,934,481	(501,535)
現金及現金等值項目減少淨額	(385,240)	(1,374,262)
期初的現金及現金等值項目	4,339,600	3,344,453
匯兌調整	(5,064)	(1,493)
期終的現金及現金等值項目	3,949,296	1,968,698

第 37 至 61 頁的附註構成此等簡明合併中期財務資料的整體部分。

簡明合併中期財務資料附註

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。期內，本公司從事投資控股，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。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，此簡明合併中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此簡明合併中期財務資料於二零一一年八月十七日獲本公司董事會批准刊發。

此簡明合併中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

此截至二零一一年六月三十日止六個月簡明合併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。簡明合併中期財務資料應與根據香港會計師公會(「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」)編製的截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，採用的會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度的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。

(a) 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

於二零一一年，本集團採納以下與其業務相關的新訂／經修訂會計準則以及香港財務報告準則的修訂本。

- 香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂強調香港會計準則第34號的現有披露原則及增加其他指引以說明如何應用該等原則。其更加強調重大事件及交易的披露原則。額外規定涵蓋公平值計量變動(如重大)的披露及更新自最近期年報以來的相關資料的需要。會計政策變動僅導致額外披露。

2 編製基準及會計政策(續)

(a) 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(續)

必須於二零一一年一月一日開始的財政期間首次採納但目前與本集團並不相關的新訂及經修訂準則及詮釋。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士披露」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港會計準則第32號「供股分類」的修訂於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「最低資金要求的預付款項」的修訂於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具抵銷財務負債」於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港會計師公會於二零一零年五月頒佈香港財務報告準則(二零一零年)的第三次改進，惟上文所披露香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂以及釐清可呈列其他綜合收益按項目劃分的組成部分分析除外。

(b) 尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下新準則、現有準則的修訂本及詮釋已經公佈，且必須於本集團二零一一年七月一日或之後開始的會計期間採用，而本集團並無提早採納：

		於以下或其後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者的 固定日期	二零一一年七月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	合併財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團將會於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

簡明合併中期財務資料附註

3 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此等簡明合併中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至二零一零年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用者相同。

4 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明合併中期財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年結日以來，風險管理部門或任何風險管理政策概無出現任何變動。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團概無任何以公平值計量的財務資產及負債。

5 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的董事會。董事會審閱本集團的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。董事會根據除融資成本及所得稅開支前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，並視該等分部為可申報分部。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)，故本集團並無呈列地理分部分析。

簡明合併中期財務資料附註

5 收益及分部資料(續)

收益包括以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	3,585,034	2,009,195
租金收入	66,286	52,923
物業管理服務	56,223	60,370
	3,707,543	2,122,488

截至二零一一年六月三十日止期間提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	3,585,034	66,286	56,223	-	3,707,543
投資物業公平值變動前的分部業績	889,970	18,659	7,989	10,802	927,420
投資物業公平值變動	-	467,456	-	-	467,456
分部業績	889,970	486,115	7,989	10,802	1,394,876
應佔聯營公司業績	(144)	-	-	-	(144)
融資收入—淨額					7,936
除所得稅前溢利					1,402,668
所得稅開支					(485,398)
期內溢利					917,270
其他資料：					
折舊	9,798	1,489	369	1,989	13,645
攤銷	417	-	-	-	417

簡明合併中期財務資料附註

5 收益及分部資料(續)

截至二零一零年六月三十日止期間提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 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
撥回發展中物業及持作銷售的 已落成物業的減值虧損	155,000	-	-	-	155,000

簡明合併中期財務資料附註

5 收益及分部資料(續)

於二零一一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 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	總計 人民幣千元
分部資產	45,640,294	6,694,647	1,103,892	44,984,461	(64,660,055)	33,763,239
於聯營公司之投資	299,377	-	-	-	-	299,377
未分配						170,160
資產總值						34,232,776
分部負債	27,083,028	1,480,139	151,736	30,330,055	(50,358,062)	8,686,896
未分配						14,597,039
負債總值						23,283,935
其他資料：						
資本開支	17,979	149,410	253	1,449	-	169,091

於二零一零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	物業投資 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	總計 人民幣千元
分部資產	36,231,346	6,669,134	995,645	31,578,737	(49,562,713)	25,912,149
於聯營公司之投資	299,521	-	-	-	-	299,521
未分配						210,872
資產總值						26,422,542
分部負債	22,707,960	1,238,642	74,404	21,169,512	(38,526,368)	6,664,150
未分配						9,764,999
負債總值						16,429,149
其他資料：						
資本開支	22,667	365	668	13,121	-	36,821

簡明合併中期財務資料附註

5 收益及分部資料(續)

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間，並無進行分部間轉撥或交易。

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、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，但不包括於聯營公司之投資、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、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括非流動資產(遞延所得稅資產除外)的添置及預期可於結算日後超過一年收回的於聯營公司之投資。

6 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
截至二零一一年六月三十日止六個月			
於二零一一年一月一日的期初賬面淨值	106,140	5,484,000	18,379
添置	28,147	140,944	-
收購附屬公司	51	-	-
轉撥自持作銷售的物業	7,681	-	3,064
攤銷	-	-	(417)
折舊	(13,645)	-	-
出售	(13,874)	-	(3,264)
公平值增加	-	467,456	-
於二零一一年六月三十日的期終賬面淨值	114,500	6,092,400	17,762

簡明合併中期財務資料附註

6 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

	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	91,731	1,578,600	18,798
收購附屬公司	20	-	-
添置	22,134	-	-
攤銷	-	-	(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

附註：

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。

公平值的最佳憑證為類似投資物業在活躍市場的現行價格。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的現行價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入；及
- (iv) 在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入整幢物業出售折現及經參考過往經驗及已訂立合約的預計完成成本(例如建築成本及預計發展商溢利)以及或然事項撥備計算。

簡明合併中期財務資料附註

7 應收賬款、按金及其他應收款項

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	504,687	177,133
其他應收款項及按金	527,878	316,732
預付款項	76,884	246,996
收購土地按金(附註b)	3,048,438	1,585,759
預付其他稅項	191,739	155,664
	4,349,626	2,482,284

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般獲授1至3個月的信貸期，惟商用物業銷售將於一年內清償除外。本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
90日內(附註i)	504,687	176,077
91至180日(附註ii)	-	1,056
	504,687	177,133

- (i) 於本中期報告日期，應收貿易賬款人民幣153,130,000元已於其後收回。
- (ii) 於二零一一年六月三十日，概無經已逾期惟尚未減值的應收貿易賬款(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,056,000元)。該等款項與若干最近並無欠款紀錄的獨立客戶有關。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
直至三個月	-	1,056

- (b) 收購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。
- (c) 於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提撥備，亦無應收貿易賬款及其他應收款項已經減值。

簡明合併中期財務資料附註

8 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	(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
於二零一一年一月 一日及二零一一年 六月三十日	4,904,670,000	490,467	432,150	3,815,214	4,247,364

9 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
於二零一零年一月一日 的結餘	382	24,835	244,278	4,651	-	1,929,556	2,203,702
期間溢利	-	-	-	-	-	247,078	247,078
收購附屬公司額外權益 (附註d)	-	-	-	-	(394,475)	-	(394,475)
以股份為基礎的付款	-	-	-	39,917	-	-	39,917
於二零一零年六月三十日 的結餘	382	24,835	244,278	44,568	(394,475)	2,176,634	2,096,222

簡明合併中期財務資料附註

9 儲備(續)

	合併儲備 (附註a)		法定儲備 (附註b)	購股權儲備 (附註c)	收益儲備 (附註d)	換股權儲備 (附註10(c))	保留溢利	合計
	人民幣千元	匯兌儲備 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
於二零一一年一月一日的結餘	382	24,835	314,405	78,994	(394,475)	220,824	5,496,128	5,741,093
期間溢利	-	-	-	-	-	-	917,434	917,434
以股份為基礎的付款	-	-	-	33,652	-	-	-	33,652
於二零一一年六月三十日的結餘	382	24,835	314,405	112,646	(394,475)	220,824	6,413,562	6,692,179

(a) 本集團的合併儲備指根據於二零零七年十二月的重組收購附屬公司的股本及股份溢價的面值，與本公司就交換股本而發行的股本面值兩者的差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(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，分配至法定儲備的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(附註20)授出的購股權的僱員服務價值。

(d) 於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餘下的45%非控股權益，總現金代價為人民幣350,000,000元。

簡明合併中期財務資料附註

10 借款

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(附註a、e)	2,431,355	2,000,000
銀行借款—無抵押(附註a)	667,392	618,285
優先票據(附註b)	4,062,459	2,320,552
可換股債券(附註c)	1,256,196	1,236,827
優先有抵押擔保債券(附註d)	1,969,830	—
	10,387,232	6,175,664
列作流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(附註a、e)	1,639,442	808,750
銀行借款—無抵押(附註a)	863,534	942,958
	2,502,976	1,751,708
總借款	12,890,208	7,927,372

附註：

(a) 銀行借款的變動分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的期初金額	4,369,993	5,587,990
添置	2,725,946	804,774
還款	(1,477,850)	(2,518,550)
匯兌差額	(16,366)	—
於六月三十日的期終金額	5,601,723	3,874,214

(b) 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日按面值100%發行本金總額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厘優先票據(「二零一零年優先票據」)。二零一一年六月十六日,本公司另外按面值100%發行本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣1,944,000,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一一年優先票據」)(統稱「優先票據」)。

簡明合併中期財務資料附註

10 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據(續)

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一零年 優先票據 人民幣千元
面值	1,944,000	2,389,205
減：交易成本	(163,215)	(55,698)
所得款項淨額	1,780,785	2,333,507

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

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若干股份所抵押，並由本集團若干附屬公司作出共同及個別擔保。

優先票據的變動分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	2,320,552	—
添置	1,780,785	2,333,507
應計利息(附註13)	171,091	54,793
票息付款	(154,809)	—
匯兌差額	(55,160)	(12,101)
於六月三十日的期終金額	4,062,459	2,376,199

(c) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

負債部份的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部份的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.16560港元。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

10 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券(續)

可換股債券乃由質押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干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。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註9)。

於資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行時的面值	1,500,000
權益部分	(220,824)
減：交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	1,231,967
應計利息	4,860
於二零一一年一月一日的賬面值	1,236,827
應計利息(附註13)	80,040
票息付款	(60,671)
於二零一一年六月三十日的賬面值	1,256,196

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，概無可換股債券獲轉換或贖回。

(d) 優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣2,000,000,000元以人民幣計值並以美元結算的二零一四年到期8.5厘優先有抵押擔保債券(「優先有抵押擔保債券」)。所得款項淨額(扣除直接發行成本)約為人民幣1,911,737,000元。優先有抵押擔保債券將於二零一四年三月十五日到期。

優先有抵押擔保債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先有抵押擔保債券乃由質押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份所抵押，並由本集團若干附屬公司作出共同及個別擔保。

簡明合併中期財務資料附註

10 借款(續)

附註：(續)

(d) 優先有抵押擔保債券(續)

於資產負債表內的優先有抵押擔保債券計算如下：

	於 二零一一年 六月三十日 人民幣千元
面值	2,000,000
減：交易成本	(88,263)
於發行日期的公平值	1,911,737
應計利息(附註13)	58,093
賬面值	1,969,830

(e) 於二零一一年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣4,070,797,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,808,750,000元)均已由本集團的物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及現金共同抵押作擔保。

(f) 銀行借款乃以下列項目作擔保：

	於 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	2,842,400	1,811,750
— 無抵押	1,530,926	1,561,243
	4,373,326	3,372,993

11 其他應付款項

	於 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	242,906	307,421
應付票據	75,700	32,970
有關收購附屬公司的應付代價	716,148	380,922
有關收購聯營公司的應付代價	10,000	35,000
其他應付稅項	62,079	50,024
	1,106,833	806,337

簡明合併中期財務資料附註

12 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣開支和行政開支)的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
核數師酬金	1,000	1,000
廣告及其他宣傳成本	86,200	50,445
代理費	8,114	10,991
營業稅(附註)	201,805	111,824
已銷售落成物業成本	2,216,417	1,182,919
捐款	9,319	4,538
法律及專業費用	14,528	10,390
折舊(附註6)	13,645	9,715
土地使用權攤銷(附註6)	417	209
員工成本(包括董事酬金)：		
—薪金、工資及員工福利成本	87,531	59,626
—購股權開支	33,652	39,917
經營租賃租金	10,242	6,422
其他	130,390	75,618
	2,813,260	1,563,614

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%

簡明合併中期財務資料附註

13 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入：		
銀行存款利息收入	6,322	5,294
匯兌收益淨額	50,018	—
	56,340	5,294
融資成本		
利息開支：		
—銀行借款	(187,124)	(149,559)
—附帶可分拆認股權證的貸款	—	(16,972)
—優先票據	(171,091)	(54,793)
—可換股債券	(80,040)	—
—優先有抵押擔保債券	(58,093)	—
—其他借款	—	(5,462)
總利息開支	(496,348)	(226,786)
減：資本化利息	447,944	162,133
	(48,404)	(64,653)
融資收入／(成本)－淨額	7,936	(59,359)

14 所得稅開支

由於本集團於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港的應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按24%及25%（二零一零年：22%及25%）的稅率作出中國企業所得稅撥備。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發展開支））按30%至60%的累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明合併綜合收益表。

簡明合併中期財務資料附註

14 所得稅開支(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	262,862	148,346
—中國土地增值稅	104,642	100,299
遞延所得稅	117,894	7,765
	485,398	256,410

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的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	917,434	247,078
已發行普通股的加權平均數	4,904,670,000	4,951,613,481
每股基本盈利(人民幣)	0.187	0.050

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣917,434,000元(二零一零年：人民幣247,078,000元)及已發行4,904,670,000股(二零一零年：4,951,613,481股)股份的加權平均數計算。於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期內購回的股份。

每股攤薄盈利乃假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換，並經調整已發行普通股的加權平均數後而計算。截至二零一一年六月三十日止期間，本公司的可換股債券及購股權具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲行使而可能發行的股份數目作比較。截至二零一零年六月三十日止期間，由於並無可攤薄的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

簡明合併中期財務資料附註

15 每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	917,434	247,078
就可換股債券的融資成本的調整(扣除稅項)	60,030	-
用作釐定每股攤薄盈利的溢利	977,464	247,078
已發行普通股的加權平均數	4,904,670,000	4,951,613,481
就可換股債券的調整	620,000,000	-
就購股權的調整	42,631,022	-
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,567,301,022	4,951,613,481
每股攤薄盈利(人民幣)	0.176	0.050

16 股息

本公司概無於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月支付或宣派股息。

17 財務擔保合同

本集團於各結算日的財務擔保如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 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的擔保	4,064,108	4,366,964

財務擔保指若干銀行就為本集團物業若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭信貸的擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。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)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業的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

就物業發展開支的承擔

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	15,195,783	9,181,209

附註：金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

19 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團收購多家附屬公司的全部股權，總代價約為人民幣1,355,160,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地或一項發展中物業。因此，本集團認為該等收購事項實質上為收購資產，並因此現金代價及所購入資產淨值的差額將確認為對土地及發展中物業賬面值的調整。

所有該等收購事項的代價乃按土地及發展中物業的公平值得出。

(b) 出售附屬公司權益(並無失去控制權)

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團出售本公司前全資附屬公司廣州佳兆業投資諮詢有限公司的45%已發行股本予一名獨立第三方，根據其投資成本釐定的代價為人民幣4,500,000元。因此，本集團確認非控股權益增加。

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的決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股的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的行使價每股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、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)折讓10%而釐定。

20 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

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)或之前屆滿。

首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	二零一一年六月三十日		二零一零年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	3.105	39,800,000	3.105	50,000,000
期內失效	3.105	(3,250,000)	3.105	(6,200,000)
於六月三十日	3.105	36,550,000	3.105	43,800,000

20 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於二零一一年六月三十日，24,123,000份(二零一零年六月三十日：14,454,000份)首次公開發售前購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於報告期末的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目 於	
		二零一一年 六月三十日	二零一零年 六月三十日
二零一零年三月十九日 至二零一二年十二月九日	3.105	12,061,500	14,454,000
二零一一年三月十一日 至二零一二年十二月九日	3.105	12,061,500	14,454,000
二零一二年三月三十一日 至二零一二年十二月九日	3.105	12,427,000	14,892,000
		36,550,000	43,800,000

年內並無授出或就調整而授出購股權，亦無購股權註銷(二零一零年：無)。

該等已授出購股權按二元模式得出的公平值為83,870,000港元。模式的重大數據包括於授出日期的股價3.45港元、行使價3.105港元、波幅74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命三年及年度無風險利率0.72%。按預期股價回報標準差額所計量的波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作的統計分析得出。

20 購股權(續)

(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的決議案，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。根據購股權計劃的條款，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的董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司的顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的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」)而可能發行的股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份的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起計10年後屆滿。購股權計劃項下的購股權行使價不得高於以下的最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(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的每日報價表所報的平均正式收市價；(iii)本公司股份的面值。

購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	二零一一年六月三十日		二零一零年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	2.144	191,450,000	-	-
期內授出	-	-	3.105	25,000,000
期內失效	2.000	(7,900,000)	-	-
於六月三十日	2.151	183,550,000	3.105	25,000,000

於二零一一年六月三十日，16,500,000份(二零一零年六月三十日：8,250,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

簡明合併中期財務資料附註

20 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

附註：於報告期末的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目 於	
		二零一一年 六月三十日	二零一零年 六月三十日
二零一零年六月九日 至二零一五年六月八日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一一年三月十一日 至二零一六年三月十日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年三月三十一日 至二零一七年三月三十一日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	31,710,000	-
二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	31,710,000	-
二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	31,710,000	-
二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	31,710,000	-
二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	31,710,000	-
		183,550,000	25,000,000

本公司於二零一零年三月二十三日及二零一零年七月二十三日分別向譚禮寧博士(「三月授出」)及向數位董事及高級管理層(「七月授出」)提呈授出25,000,000股及179,750,000股本公司股本中每股面值0.10港元的股份。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	三月授出	七月授出
二元模式下的公平值	22,355,000港元	142,362,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元
行使價	3.105港元	2.00港元
年度無風險利率	1.82%至2.33%	2.29%
預期購股權壽命	5至7年	10年
預期股息回報	無	無

本公司股價波動乃根據二零一零年內的股價波動釐定。波動率為每年40%。

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

(b) 購買服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
租金開支	661	657

附註：此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業的當前市價釐定。

(c) 主要管理層酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	11,879	11,073
退休金計劃供款	168	120
購股權福利	19,580	22,017
	31,627	33,210

其他資料

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月內，一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

董事會組成變更及董事資料更新

於二零一一年二月十一日，金潔女士辭任本公司執行董事。

除上文所披露者外，概無董事的任何資料出現變動而須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段作出披露。

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二零一一年六月三十日止六個月的未經審核合併中期業績。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》，審閱截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

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，確認在截至二零一一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。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二零一一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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、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二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：零）。