

香港交易及結算所有限公司以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，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1638)

**截至二零一三年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 總收入大幅上升205.0%至人民幣7,016.1百萬元
- 毛利大幅上升130.5%至人民幣2,555.5百萬元
- 核心純利(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除稅項影響)上升195.1%至人民幣1,092.7百萬元
- 權益持有人應佔溢利及純利分別增加51.8%及49.1%至人民幣1,024.6百萬元及人民幣1,004.4百萬元
- 合約銷售及平均售價分別增加70.7%及58.0%至人民幣11,021.5百萬元及每平方米人民幣9,253元

\* 僅供識別

## 中期業績

佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期的比較數字。

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		521,847	307,948
投資物業		8,831,835	7,539,500
土地使用權		153,994	60,485
遞延所得稅資產		297,622	208,941
		<u>9,805,298</u>	<u>8,116,874</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		37,835,703	31,670,226
持作銷售的已落成物業		4,499,681	3,169,518
應收賬款、按金及其他應收款項	3	9,914,368	5,843,114
擬發展項目預付款項		4,123,396	3,608,772
預繳稅項		318,744	191,806
受限制現金		577,377	669,784
現金及現金等值項目		5,597,313	4,682,502
		<u>62,866,582</u>	<u>49,835,722</u>
<b>資產總值</b>		<u>72,671,880</u>	<u>57,952,596</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		432,924	432,246
股份溢價		3,835,111	3,817,526
儲備		11,155,224	10,100,417
		<u>15,423,259</u>	<u>14,350,189</u>
非控股權益		872,228	703,994
<b>權益總值</b>		<u>16,295,487</u>	<u>15,054,183</u>

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	15,942,913	12,257,358
金融衍生工具	-	59,084
遞延所得稅負債	1,188,939	1,143,247
	<u>17,131,852</u>	<u>13,459,689</u>
<b>流動負債</b>		
自顧客收取的墊款	19,551,871	13,878,568
預收按金	6,243,479	3,365,279
應計建築成本	5,764,652	5,414,517
應付所得稅	1,917,578	1,480,732
借款	3,657,257	3,150,338
金融衍生工具	6,908	-
其他應付款項	1,713,062	1,697,391
應付附屬公司非控股權益款項	389,734	451,899
	<u>39,244,541</u>	<u>29,438,724</u>
<b>負債總額</b>	<u>56,376,393</u>	<u>42,898,413</u>
<b>權益及負債總值</b>	<u>72,671,880</u>	<u>57,952,596</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>23,622,041</u>	<u>20,396,998</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>33,427,339</u>	<u>28,513,872</u>

## 簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	4	7,016,075	2,300,172
銷售成本		<u>(4,460,576)</u>	<u>(1,191,586)</u>
毛利		2,555,499	1,108,586
其他收益—淨額		2,004	17,408
銷售及市場推廣開支		(356,698)	(232,008)
行政開支		(406,170)	(282,740)
投資物業公平值變動		363,910	423,874
金融衍生工具公平值變動		<u>(6,908)</u>	<u>3,798</u>
經營溢利		2,151,637	1,038,918
應佔聯營公司業績		—	(208)
融資收入		179,547	10,819
融資成本		<u>(566,958)</u>	<u>(35,389)</u>
融資成本—淨額	5	<u>(387,411)</u>	<u>(24,570)</u>
除所得稅前溢利		1,764,226	1,014,140
所得稅開支	6	<u>(759,818)</u>	<u>(340,509)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>1,004,408</u>	<u>673,631</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,024,624	674,815
非控股權益		<u>(20,216)</u>	<u>(1,184)</u>
		<u>1,004,408</u>	<u>673,631</u>
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)			
—基本	7	0.209	0.138
—攤薄	7	<u>0.197</u>	<u>0.137</u>

# 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。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、物業管理及酒店及餐飲業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外,簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。簡明綜合中期財務資料於二零一三年八月十五日獲本公司董事會批准刊發。

簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準及會計政策

截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽,有關財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製而成。

除下文所述者外,所採用的會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者一致,有關會計政策於該等全年財務報表中闡述。

- (a) 中期期間的收入稅項乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。
- (b) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂 年度改進項目	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體 的權益披露:過渡指引
	二零零九年至二零一一年週期之 年度改進

除有關香港會計準則第1號之修訂及香港財務報告準則第13號的若干披露外，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

(c) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財務年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號及 過渡披露的強制性生效 日期	二零一五年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額 披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會 計的延續	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)–詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

本集團將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。

### 3 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款、其他應收款項、向第三方的建築成本預付款項、預付其他稅項及土地收購按金。

貿易應收賬款主要來自銷售物業。本集團應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
尚未到期(附註i)	1,289,108	1,070,450
90日內(附註ii)	94,230	182,748
91日至180日(附註ii)	26,539	42,824
181日至270日(附註ii)	13,738	-
	<u>1,423,615</u>	<u>1,296,022</u>

附註：

- (i) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，結餘人民幣1,289,108,000元及人民幣1,070,450,000元為應收獨立第三方的銷售商業物業、發展中物業及擬發展項目款項，該等應收賬款將於若干法律文件完成後一年內償還，預期於二零一四年期間結算。
- (ii) 於二零一三年六月三十日，結餘主要為應收獨立第三方的銷售住宅物業款項。一般並無向該等客戶授予信貸期。本集團視上述已逾期惟尚未減值的應收賬款為於申請按揭貸款時應收客戶的結餘的主要部分或已按照還款時間表償還。此等款項與多名獨立客戶有關，而他們近期並無違約記錄。

### 4 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的執行董事。執行董事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。執行董事根據除應佔聯營公司業績、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估單一營運分部的表現。

執行董事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、酒店及餐飲業務以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業務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。

期內收益包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>營業額</b>		
物業銷售	6,833,888	2,155,052
租金收入	87,817	87,277
物業管理服務	70,514	57,843
酒店及餐飲業務	23,856	—
	<u>7,016,075</u>	<u>2,300,172</u>

截至二零一三年六月三十日止期間提供予執行董事的可申報的分部資料如下：

	未經審核					總計 人民幣千元
	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	酒店及 餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	<u>6,833,888</u>	<u>87,817</u>	<u>70,514</u>	<u>23,856</u>	<u>—</u>	<u>7,016,075</u>
除投資物業及 金融衍生工具公平值 變動前的分部業績	1,810,345	2,268	3,003	(15,556)	(5,425)	1,794,635
投資物業公平值變動	—	363,910	—	—	—	363,910
金融衍生工具公平值變動	—	(6,908)	—	—	—	(6,908)
分部業績	<u>1,810,345</u>	<u>359,270</u>	<u>3,003</u>	<u>(15,556)</u>	<u>(5,425)</u>	<u>2,151,637</u>
融資收入						179,547
融資成本						<u>(566,958)</u>
融資成本—淨額(附註5)						<u>(387,411)</u>
除所得稅前溢利						1,764,226
所得稅開支(附註6)						<u>(759,818)</u>
期內溢利						<u>1,004,408</u>
其他資料：						
折舊	14,835	2,694	1,949	6,032	4,879	30,389
攤銷	495	956	—	740	—	2,191



截至二零一二年六月三十日止期間提供予執行董事的可申報的分部資料如下：

	未經審核				總計 人民幣千元
	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	
收益	2,155,052	87,277	57,843	-	2,300,172
除投資物業及金融衍生 工具公平值變動前的 分部業績	603,006	3,119	2,095	3,026	611,246
投資物業公平值變動	-	423,874	-	-	423,874
金融衍生工具公平值變動	-	3,798	-	-	3,798
分部業績	603,006	430,791	2,095	3,026	1,038,918
應佔聯營公司業績	(208)	-	-	-	(208)
融資收入					10,819
融資成本					(35,389)
融資成本—淨額(附註5)					(24,570)
除所得稅前溢利					1,014,140
所得稅開支(附註6)					(340,509)
期內溢利					673,631
其他資料：					
折舊	11,365	2,430	1,474	2,691	17,960
攤銷	404	-	-	-	404

於二零一三年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核						總計 人民幣千元
	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	酒店及 餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產 未分配	128,412,585	11,106,800	2,230,093	220,856	61,783,946	(131,698,766)	72,055,514 616,366
資產總值							72,671,880
分部負債 未分配	100,842,059	4,560,025	1,252,808	154,660	36,351,877	(109,491,723)	33,669,706 22,706,687
負債總值							56,376,393
其他資料：							
資本開支	18,052	1,186,873	2,626	6,320	995	-	1,214,866

於二零一二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核						總計 人民幣千元
	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	酒店及 餐飲 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產 未分配	91,944,113	8,754,775	1,825,485	182,753	55,698,761	(100,854,038)	57,551,849 400,747
資產總值							<u>57,952,596</u>
分部負債 未分配	63,297,796	3,385,844	923,284	111,307	37,174,026	(80,025,519)	24,866,738 18,031,675
負債總值							<u>42,898,413</u>
其他資料：							
資本開支	<u>31,043</u>	<u>540,319</u>	<u>4,055</u>	<u>23,616</u>	<u>5,488</u>	<u>-</u>	<u>604,521</u>

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、預收按金、應計建築成本、金融衍生工具、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。

## 5 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	12,840	10,819
匯兌收入淨額	166,707	—
	<u>179,547</u>	<u>10,819</u>
融資成本		
利息開支：		
—銀行借款	(435,686)	(311,160)
—優先票據	(582,303)	(297,113)
—可換股債券	(85,737)	(83,162)
—優先有抵押擔保債券	(4,991)	(99,896)
—可換定期貸款	(3,256)	(14,284)
債務提早贖回溢價(附註)	(521,042)	—
利息開支總額	(1,633,015)	(805,615)
減：資本化利息	1,066,057	788,583
	<u>(566,958)</u>	<u>(17,032)</u>
匯兌虧損淨額	—	(18,357)
	<u>(566,958)</u>	<u>(35,389)</u>
融資成本—淨額	<u>(387,411)</u>	<u>(24,570)</u>

### 附註：

於二零一三年一月十三日，本公司悉數償還尚未償還的可換定期貸款及悉數贖回優先有抵押擔保債券，贖回價分別為上述借款未償還本金額的100%，即120,000,000美元(相等於人民幣754,260,000元)及人民幣2,000,000,000元，可換定期貸款及優先有抵押擔保債券的累計未付票息分別為2,160,000美元(相等於人民幣13,576,000元)及人民幣55,250,000元，而可換定期貸款持有人的適用溢價為9,576,000美元(相等於人民幣60,058,000元)。

於二零一三年四月二十八日，本公司贖回部分尚未贖回的優先票據，贖回價為當時優先票據本金額的100%，即388,000,000美元(相等於人民幣2,432,333,000元)，累計未付票息為43,740,000美元(相等於人民幣274,201,000元)，債券持有人的適用溢價為26,190,000美元(相等於人民幣164,182,000元)。

於二零一三年五月二十二日，本公司贖回尚未贖回的優先票據餘額，贖回價為當時優先票據本金額的100%，即260,000,000美元(相等於人民幣1,629,914,000元)，累計未付票息為2,340,000美元(相等於人民幣14,669,000元)，債券持有人的適用溢價為17,550,000美元(相等於人民幣110,019,000元)。

該等贖回的溢價達到人民幣521,042,000元，已於融資成本中確認。

## 6 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一三年及二零一二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。

### 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25%(二零一二年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

### 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%(二零一二年：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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	785,822	275,396
– 中國土地增值稅	16,985	32,216
遞延所得稅	(42,989)	32,897
	<u>759,818</u>	<u>340,509</u>

## 7 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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,024,624	674,815
已發行普通股的加權平均數	4,909,832,669	4,905,390,000
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.209</u>	<u>0.138</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣1,024,624,000元(二零一二年：人民幣674,815,000元)及期內已發行4,909,832,669股(二零一二年：4,905,390,000股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。截至二零一三年六月三十日止期間，本公司具有可攤薄的潛在普通股的可換股債券及購股權(二零一二年：可換股債券)。

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期內市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>1,024,624</b>	674,815
就可換股債券的融資成本的調整(人民幣千元)	<b>85,737</b>	83,162
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	<b>1,110,361</b>	757,977
已發行普通股的加權平均數	<b>4,909,832,669</b>	4,905,390,000
就可換股債券的調整	<b>620,000,000</b>	620,000,000
就購股權的調整	<b>116,385,795</b>	-
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>5,646,218,464</b>	5,525,390,000
每股攤薄盈利(人民幣)	<b>0.197</b>	0.137

## 8 股息

本公司並無就截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月派付或宣派任何股息。

## 9 就物業發展開支的資本承擔

	未經審核	經審核
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>25,611,194</b>	20,922,726

附註：金額指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。

## 主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間(「本期間」)的中期業績。

回顧期間，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣7,016.1百萬元及人民幣2,555.5百萬元，分別較去年同期增加約205.0%及130.5%。股東應佔溢利約為人民幣1,024.6百萬元，每股基本盈利為人民幣20.9分，分別較去年同期上升約51.8%及51.4%。

### 業務回顧

二零一三年上半年，中華人民共和國(「中國」)中央政府(「中央政府」)繼續遏抑樓價。二零一三年二月二十日，國務院頒佈有關房地產業的「新國五條」，包括規定地方政府負責控制其各自司法權區內的樓價、嚴格推行資本利得稅及購房限制、提高非首次置房者的按揭首付款。根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)編撰的數據，儘管有新措施，第二季的平均樓價自二零一二年中起連續十三個月錄得升幅，主要歸因於釋放壓抑的需求，惟升幅於上述措施頒佈後已有所放緩。

國際資本市場於二零一三年第一季持續改善，惟於二零一三年五月大市推測美國將會較預期提早結束量化寬鬆政策後急劇下滑。本地銀行環境亦於二零一三年六月面對小規模的流動資金危機，由於中國人民銀行拒絕將流動資金注入系統，以表現其對審慎貨幣政策的承擔，隔夜銀行同業貸款利率急升至13.44%的歷史新高。

回顧期間，本集團成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售約人民幣110億元，按年增長70.7%，其中約32.8%乃來自深圳的項目。二零一三年七月，根據中國房產信息集團(納斯達克代碼：CRIC；「中國房產信息集團」)及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2013年上半年度房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的已售建築面積(「建築面積」)位列第23位，而根據中國房產信息集團編撰的統計數字，其已售建築面積及出售套數均於深圳排名第3位。

佳兆業亦獲《亞洲金融》雜誌譽為中國「最佳中型企業」，並於中國「最佳投資者關係」類別中位列第8位。本集團已成功推出於西部地區的成都佳兆業8號、長三角地區的杭州玖瓏雅苑及上海香溢雅苑(亦稱「上海佳兆業8號」)及珠三角地區的深圳大鵬佳兆業假日廣場，進一步鞏固本集團的全國版圖。按連續十二個月基準計算，於二零一三年六月三十日，佳兆業成功達到去化率70.7%。

土地收購方面，我們繼續專注於自住用家市場。自二零一一年後期起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機。回顧期間，本集團訂立多份土地購買協議，總代價為人民幣87億元，其中91.3%乃位於一線城市及省會城市。由於我們致力達致更均衡的土地儲備組合，於二零一三年六月三十日，我們約27.5%的土地儲備乃位於一線城市及省會城市，而二零一二年底則為24.4%。上述土地收購不僅可讓本集團累積足夠的可銷售資源支持其業務擴充，亦鞏固其日後的市場地位。我們計劃於二零一四年推出上述大部分項目的第一期。

回顧期間，我們的市區舊改項目對本集團合約銷售作出重大貢獻。二零一二年十二月，我們推出深圳佳兆業城市廣場第一期，其為深圳歷來最大型的商住綜合體及城市更新項目。該項目佔回顧期間合約銷售的約21.5%。二零一三年六月，我們推出深圳大鵬項目，當中96.2%的單位的面積為80平方米以內，以迎合深圳的自住用家需求。我們的其他市區舊改項目取得重大進展，深圳及廣州項目的表現尤為出色。

二零一三年五月，我們購入兩幅位於廣州白雲區的土地。該等土地收購不單讓本集團取得位於同區現有市區舊改項目的協同效益，亦將進一步提升我們的品牌，鞏固我們於珠江三角洲的市場領導地位。

上述項目連同我們的城市舊改項目不僅將為本集團提供大量可銷售資源以保持其中期增長，亦提高其日後的盈利能力。

## 發展及融資策略

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、資本架構、銷售及市場推廣策略。

自二零一二下半年以來，我們已採取積極的措施管理我們的負債。為利用資本市場的流動資金優勢，本公司於二零一三年一月八日成功發行於二零二零年到期之500百萬美元10.25厘優先票據，把可換定期貸款及於二零一四年到期之優先債券合共本金額約人民幣28億元再融資。二零一三年三月十九日，本公司成功發行於二零一八年到期之550百萬美元8.875厘優先票據，部分用於再融資未償還本金額為648百萬美元的二零一五年到期優先票據，及作一般公司用途。二零一三年四月二十二日，本公司成功發行於二零一六年到期之人民幣18億元6.875厘優先票據，以再融資二零一五年到期優先票據的餘額。上述三項交易均獲國際基金經理的熱烈回應，分別獲超額認購超過10倍。該等交易使本集團能延長其債務到期組合的期限，同時大幅減低我們的資金成本。成功再融資離岸債務亦為本公司的業務擴充提供更高的靈活性。

## 投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治及高企業透明度，並努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、媒體通訊、投資者會議、實地考察及反路演，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

## 前景

由於大市推測美國將會較預期提早結束量化寬鬆政策，第一季全球金融市場的樂觀取態急劇逆轉。本集團於二零一三年第一季把握機會為其離岸優先票據進行再融資，有關再融資項目獲得國際投資者的踴躍回應。本集團將會繼續監察市場，尋求取得低成本融資及改善其資本架構的機會。

近期的中國經濟數據(包括國內生產總值指數)已指出中國的經濟弱勢，並對下半年更進一步的放緩表現憂慮，儘管如此，消費價格指數數字呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。雖然市場普遍認為有關中國房地產業的整體政策取向於短期及中期內將會維持不變，新中國行政措施已重申對城市化的承諾，並鼓勵首次購房者置業。因此，我們相信未來的樓價及成交量將會回穩，當中以自住用家市場分部尤為顯著。



隨著深圳前海確立為中國的新金融服務中心，加上多項優惠政策，深圳已邁入歷史上的新紀元。憑藉其深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過9百萬平方米的土地儲備，本集團已作好準備把握新機遇帶來的住房需求。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，我們亦將繼續實施資產周轉業務模式，把握城市化令廣大的自住用家市場不斷增長的機會，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

## 致謝

本集團期內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表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，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席  
郭英成

香港，二零一三年八月十五日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

儘管中央政策對房地產業的取向維持不變並繼續出台新政策，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。二零一三年上半年，本集團的合約銷售及建築面積約達人民幣110億元及1,191,141平方米，分別按年增長70.7%及8.0%。合約平均售價（「平均售價」）按年增加58.0%至每平方米人民幣9,253元。回顧期間，本集團合共推出建築面積約1.3百萬平方米，而二零一三年下半年計劃另外推出建築面積約2.3百萬平方米。根據中國房產信息集團編撰及發佈的「2013年上半年房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的已售建築面積位列全國第23位，印證了本集團的市場地位及品牌聲譽。下表顯示本集團於二零一三年上半年各區域的合約銷售數據：

地區	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(不包括深圳)	10	245,524	2,367.4
深圳	4	166,093	3,610.3
長三角	10	101,682	948.3
西部地區	6	281,314	1,855.3
中部地區	3	227,043	1,299.3
環渤海地區	7	169,485	940.9
合計	40	1,191,141	11,021.5

本期間，本集團的營業額為人民幣7,016.1百萬元，較二零一二年同期增加205.0%。權益持有人應佔溢利為人民幣1,024.6百萬元，較二零一二年同期增加51.8%。不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業的公平值變動並扣除相應遞延稅項，本集團於本期間的純利為人民幣1,092.7百萬元，較二零一二年同期增加195.1%。每股基本盈利為人民幣20.9分，較二零一二年同期增加51.4%。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827,000平方米。

### 2. 發展中項目

於二零一三年六月三十日，本集團同時發展中項目共有36個，建築面積合共約為8.4百萬平方米。

### 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。回顧期間，本集團管理總建築面積約8.4百萬平方米，相等於67,588戶。於二零一三年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top 10研究組聯合編撰的「2013中國物業服務百強企業」中位列第15位。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，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一三年六月三十日，本集團持有總建築面積87,567平方米的完工投資物業作租賃用途。

## 土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其迅速增長的周轉模式的業務策略。自二零一一年起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住用家市場為重心，令本集團受到較少的政策風險影響然而達致更均衡的物業組合。二零一三年上半年，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共14幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣8,653.3百萬元，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6,935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1,247,786平方米。以建築面積計，

27.5%的土地儲備乃位於一線及二線城市。於二零一三年六月三十日，本集團總土地儲備約為24.8百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。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 應佔建築 面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零一三年二月	杭州	100%	36,595/(1)	73,190	466.0	住宅
二零一三年二月	青島	100%	206,879/(3)	273,420	370.8	住宅
二零一三年二月	南充	100%	67,942/(1)	156,267	305.7	住宅
二零一三年三月	東莞	100%	33,910/(1)	84,775	450.1	住宅
二零一三年四月	成都	100%	51,256/(1)	143,516	509.5	住宅
二零一三年四月	武漢	100%	40,390/(1)	116,323	439.0	住宅
二零一三年五月	廣州	100%	65,627/(1)	72,966	1,867.7	住宅
二零一三年五月	深圳	11.5%	14,411/(1)	16,306	405.0	商業
二零一三年五月	上海	100%	11,088/(1)	49,896	1,505.0	商業
二零一三年五月	杭州	100%	75,214/(1)	142,907	1,010.0	住宅
二零一三年五月	廣州	100%	19,671/(1)	35,479	798.7	住宅
二零一三年六月	上海	100%	48,387/(1)	82,741	525.8	住宅
<b>合計</b>			<b>671,370/(14)</b>	<b>1,247,786</b>	<b>8,653.3</b>	

## 展望

本集團已做好準備，迎接二零一三年下半年充滿挑戰的經營環境。儘管預期近期房地產業的整體政策取態將會維持審慎，中央政府已保證將會支持由首次購房者帶動的需求。然而，中國經濟增長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仍維持樂觀態度。於此期間，本集團繼續專注於實現舊改項目的價值，並一直致力交付迅速增長的資產周轉業務模式，進一步改善產品質量及發揮品牌優勢，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(包括持作銷售的已落成物業及發展中物業)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。收益主要由四個業務分部所產生：物業發展、物業投資、物業管理，及酒店及餐飲。收益由二零一二年同期約人民幣2,300.2百萬元增加至本期間約人民幣7,016.1百萬元，增幅為人民幣4,715.9百萬元或205.0%，乃主要由於已確認的物業銷售增加所致。本期間內，由物業發展、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務產生的收益分別約為人民幣6,833.9百萬元、人民幣87.8百萬元、人民幣70.5百萬元及人民幣23.9百萬元。

### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一二年同期的人民幣2,155.1百萬元增加至本期間的人民幣6,833.9百萬元，增幅為人民幣4,678.8百萬元或217.1%，此增加乃主要由於已交付總建築面積自二零一二年同期約283,362平方米增加至本期間約997,124平方米。

### 租金收入

本期間來自租金收入的收益與二零一二年同期相比維持相對穩定。

### 物業管理服務

來自物業管理服務的收益由二零一二年同期的人民幣57.8百萬元增加至本期間的人民幣70.5百萬元，增幅為人民幣12.7百萬元或21.9%，此增加主要由於管理物業項下的總建築面積增加所致。

### 毛利

本集團的毛利由二零一二年同期的人民幣1,108.6百萬元增加至本期間的人民幣2,555.5百萬元，增幅為人民幣1,446.9百萬元或130.5%，乃主要由於已確認的物業銷售增加所致。毛利率由二零一二年同期的48.2%減少至36.4%，主要是由於每平方米物業銷售成本(不包括營業稅)自二零一二年同期約人民幣3,658元增加至本期間約人民幣4,128元所致。

### 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一二年同期的人民幣232.0百萬元增加至本期間的人民幣356.7百萬元，增幅為人民幣124.7百萬元或53.7%。銷售及市場推廣開支的增幅與合約銷售一致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一二年同期的人民幣282.7百萬元增加至本期間的人民幣406.2百萬元，增幅為人民幣123.4百萬元或43.7%。此增加乃主要由於員工成本及營運開支因本集團業務擴充而增加所致。

### 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、廣州金貿及惠州佳兆業中心第二期的投資物業公平值增加所致。

### 融資成本—淨額

本集團的融資成本淨額由二零一二年同期的人民幣24.6百萬元增加至本期間的人民幣387.4百萬元，增幅為人民幣362.8百萬元或1,476.8%。融資成本淨額增加乃主要由於本集團離岸債務的一次性預付開支人民幣521.0百萬元，惟已由主要來自美元計值離岸融資的匯兌收益人民幣166.7百萬元所抵銷，該項收益乃由於本期間錄得人民幣兌美元的波動所產生。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一二年同期的人民幣340.5百萬元增加至本期間的人民幣759.8百萬元，增幅為人民幣419.3百萬元或約123.1%。此增幅乃主要由於本期間經營溢利增加所致。

### 本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一二年同期的人民幣673.6百萬元增加至本期間的人民幣1,004.4百萬元，增幅為人民幣330.7百萬元或49.1%。本期間的純利率為14.3%，於二零一二年同期則為29.3%。本期間及二零一二年同期本集團的純利(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為人民幣1,092.7百萬元及人民幣370.3百萬元，導致本期間及二零一二年同期的相應純利率(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為15.6%及16.1%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣6,174.7百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,352.3百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加15.4%。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預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一三年六月三十日，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抵押。於二零一三年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣577.4百萬元。

### 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行350百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據，作為債務預付款項、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300百萬美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。優先票據已於本期間全數贖回。

### 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。債券已於二零一三年一月全數贖回。

### 可換定期貸款

為再融資本集團的信託貸款以及撥支本集團的物業項目，於二零一二年五月二十三日，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120.0百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，年利率為13.5%，為期27個月(「**可換定期貸款**」)，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。於二零一二年六月三十日，可換定期貸款已獲全數提取，並於其後在二零一三年一月獲全數預付。

### 二零一七年到期優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支現有及新物業項目，以及再融資現有債務及作一般公司用途。

### 二零二零年到期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資本集團的可換定期貸款及債券，以及作一般公司用途。

### 二零一八年到期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)，以再融資部分優先票據及作一般公司用途。

### 二零一六年到期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以再融資優先票據的餘額及作一般公司用途。

### 借款及抵押本集團資產

於二零一三年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣19,600.2百萬元，其中約人民幣3,657.3百萬元將於一年內償還、約人民幣12,135.4百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣3,807.5百萬元將於五年以後償還。於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣4,536.3百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣10,645.5百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。除於二零一三年六月三十日賬面總值為人民幣8,179.6百萬元的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據及二零一三年三月優先票據、賬面值為人民幣1,349.7百萬元可換股債券及賬面值為人民幣913.2百萬元其他離岸銀行信貸乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款及二零一三年四月優先票據的賬面值均以人民幣計值。二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據及可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押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貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。



## 槓桿

於二零一三年六月三十日，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)與權益總值比率為82.4%(二零一二年十二月三十一日：66.8%)。本集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣20,397.0百萬元增加15.8%至二零一三年六月三十日的人民幣23,622.0百萬元，而流動比率則由二零一二年十二月三十一日的1.7倍減至二零一三年六月三十日的1.6倍。

## 借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣1,633.0百萬元，較二零一二年同期增加人民幣827.4百萬元或102.7%。增加乃主要由於本期間錄得本集團離岸債務的一次性預付開支人民幣521.0百萬元及本期間平均債務結餘高於二零一二年所致。

## 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。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一三年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約4.0百萬美元及約282.1百萬港元、賬面總值為1,323.8百萬美元，以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據及二零一三年三月優先票據，以及賬面值為147.8百萬美元的其他離岸銀行信貸，該等款項均須承受外幣風險。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的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。

## 財務擔保

於二零一三年六月三十日，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9,644.4百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,786.2百萬元)。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應計利息及罰款，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)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

## 重大收購及出售資產

回顧期間，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

於二零一三年六月三十日，本集團聘用約9,480名僱員(二零一二年十二月三十一日：約8,656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。

## 企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高企業管治標準。截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會認為，於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則之守則條文。

## 董事會組成變更及董事資料更新

截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會組成概無變動。

## 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二零一三年六月三十日止六個月的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工作準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零一三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

本公司已採納上市守則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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，確認在截至二零一三年六月三十日止六個月符合標準守則所載

的規定標準。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內幕消息之有關僱員亦須於截至二零一三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**

截至二零一三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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：零)。

### **刊登中期業績及中期報告**

中期業績公告於本公司([www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com))及聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))網站刊登。載有上市規則附錄16規定之所有資料之本公司截至二零一三年六月三十日止六個月中期報告將寄發予本公司股東並於適當時於上述網站可供查閱。

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席  
郭英成

香港，二零一三年八月十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、陳耿賢先生及金志剛先生；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。