

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)

截至二零一四年六月三十日止六個月的
中期業績公告

財務摘要

- 毛利上升7.1%至人民幣2,736.6百萬元
- 毛利率上升3.9個百分點至40.3%
- 核心純利(不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、推算利息收入、投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除稅項影響)及核心純利率分別上升5.8%及1.4個百分點至人民幣1,156.1百萬元及17.0%
- 本公司權益持有人應佔溢利及純利分別增加29.7%及34.1%至人民幣1,328.7百萬元及人民幣1,346.5百萬元
- 合約銷售及平均售價分別增加1.3%及28.1%至人民幣11,164.7百萬元及每平方米人民幣11,856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」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期的比較數字。

簡明綜合資產負債表

| | 未經審核 二零一四年 六月 三十日 附註 人民幣千元 | 經審核 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業及設備 | 1,003,480 | 579,528 |
| 投資物業 | 10,460,400 | 9,595,200 |
| 土地使用權 | 195,727 | 165,342 |
| 遞延所得稅資產 | 236,065 | 197,560 |
| | <u>11,895,672</u> | <u>10,537,630</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 58,410,653 | 45,168,917 |
| 持作銷售的已落成物業 | 5,849,515 | 6,134,899 |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 3,408,311 | 3,323,539 |
| 收購土地按金 | 10,530,359 | 9,662,066 |
| 擬發展項目預付款項 | 4,143,718 | 4,025,563 |
| 預繳稅項 | 308,735 | 197,760 |
| 金融衍生工具 | - | 51,450 |
| 受限制現金 | 1,527,784 | 1,676,463 |
| 短期銀行存款 | 178,453 | 263,723 |
| 現金及現金等值項目 | 9,384,761 | 6,765,970 |
| | <u>93,742,289</u> | <u>77,270,350</u> |
| 資產總值 | <u>105,637,961</u> | <u>87,807,980</u> |
| 權益 | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | |
| 股本 | 444,496 | 434,139 |
| 股份溢價 | 4,119,136 | 3,861,789 |
| 儲備 | 13,720,323 | 13,001,645 |
| | <u>18,283,955</u> | <u>17,297,573</u> |
| 永續資本工具 | 1,000,000 | - |
| 非控股權益 | 6,474,653 | 4,460,591 |
| 權益總值 | <u>25,758,608</u> | <u>21,758,164</u> |

| | 未經審核 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 | 經審核 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 借款 | 23,765,787 | 18,200,998 |
| 應付一家附屬公司的非控股權益款項 | 2,838,972 | - |
| 遞延所得稅負債 | 1,336,894 | 1,300,266 |
| | <u>27,941,653</u> | <u>19,501,264</u> |
| 流動負債 | | |
| 自顧客收取的墊款 | 20,080,813 | 16,369,710 |
| 預收按金 | 11,041,359 | 13,269,230 |
| 應計建築成本 | 7,991,424 | 8,020,540 |
| 應付所得稅 | 3,318,157 | 2,817,056 |
| 借款 | 6,007,740 | 4,023,758 |
| 金融衍生工具 | 11,886 | - |
| 其他應付款項及按金 | 3,383,723 | 1,977,465 |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | 102,598 | 70,793 |
| | <u>51,937,700</u> | <u>46,548,552</u> |
| 負債總值 | <u>79,879,353</u> | <u>66,049,816</u> |
| 權益及負債總值 | <u>105,637,961</u> | <u>87,807,980</u> |
| 流動資產淨值 | <u>41,804,589</u> | <u>30,721,798</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>53,700,261</u> | <u>41,259,428</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 | |
| | | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 收益 | 4 | 6,792,523 | 7,016,075 |
| 銷售成本 | | (4,055,930) | (4,460,576) |
| 毛利 | | 2,736,593 | 2,555,499 |
| 其他收益—淨額 | | 18,814 | 2,004 |
| 銷售及市場推廣成本 | | (417,061) | (356,698) |
| 行政開支 | | (414,368) | (406,170) |
| 投資物業公平值變動 | | 232,414 | 363,910 |
| 金融衍生工具公平值變動 | | (63,807) | (6,908) |
| 經營溢利 | | 2,092,585 | 2,151,637 |
| 融資收入 | | 168,537 | 179,547 |
| 融資成本 | | (140,012) | (566,958) |
| 融資收入／(成本)—淨額 | 5 | 28,525 | (387,411) |
| 除所得稅前溢利 | | 2,121,110 | 1,764,226 |
| 所得稅開支 | 6 | (774,624) | (759,818) |
| 期內溢利及全面收益總額 | | 1,346,486 | 1,004,408 |
| 以下人士應佔溢利： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 1,328,655 | 1,024,624 |
| 非控股權益 | | 17,831 | (20,216) |
| | | 1,346,486 | 1,004,408 |
| 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 | 0.267 | 0.209 |
| —攤薄 | 7 | 0.246 | 0.197 |

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二零一四年八月二十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

截至二零一四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二零一三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二零一三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亦必須於本集團二零一四年一月一日開始的財政年度採納。

| | |
|---|--------------------|
| 香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則第27號 (修訂本) | 投資實體之綜合 |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 金融工具:呈列抵銷資產及負債 |
| 香港會計準則第36號(修訂本) | 有關資產減值可收回金額的披露 |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 金融工具:確認及計量—衍生工具的變更 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號 | 徵費 |

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

以下為已頒佈但於二零一四年一月一日開始的財政年度尚未生效的新準則、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 |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務報告準則第11號 (修訂本) | 合營安排—收購共同經營 的權益 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第15號 | 與客戶之間之合約產生之 收益 | 二零一七年一月一日 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 僱員福利—界定福利計劃 | 二零一四年七月一日 |
| 香港會計準則第16號及 第38號(修訂本) | 物業、廠房及設備以及 無形資產折舊及攤銷 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一二年及二零一三年 年度改進 | 二零一四年七月一日 |

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、其他按金、預付第三方的建築成本及預付其他稅項。

應收貿易賬款主要來自物業銷售。本集團應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

| | 未經審核 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 | 經審核 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 尚未到期(附註i) | 315,620 | 683,870 |
| 90日內(附註i及ii) | 365,224 | 1,038,882 |
| 91至180日(附註ii) | 177,996 | 31,679 |
| 181至270日(附註ii) | 3,583 | 9,351 |
| 271至365日(附註ii) | 797 | - |
| | 863,220 | 1,763,782 |

附註：

- (i) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，結餘人民幣345,620,000元及人民幣683,870,000元為來自銷售商業及住宅物業、發展中物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項將於若干法律文件完成後一年內償還，預期於二零一四年及二零一五年期間結算。
- (ii) 於二零一四年六月三十日，結餘主要為來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項。一般並無向該等客戶授予信貸期。由於該應收款項中主要部分的客戶正申請按揭貸款或已按照還款時間表償還，本集團視上述的應收款項為已逾期惟尚未減值的應收款項。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。執行董事根據扣除融資收入、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、物業管理服務、酒店及餐飲業務及其他業務(包括百貨公司、戲院及文化中心業務)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 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 營業額 | | |
| 物業銷售 | | |
| —持作銷售的已落成物業 | 4,119,905 | 4,113,348 |
| —發展中物業及擬發展項目 | 2,420,581 | 2,720,540 |
| 租金收入 | 94,240 | 75,584 |
| 物業管理服務 | 83,937 | 70,514 |
| 酒店及餐飲業務 | 27,252 | 23,856 |
| 其他業務 | 46,608 | 12,233 |
| | <u>6,792,523</u> | <u>7,016,075</u> |

截至二零一四年六月三十日止期間提供予執行董事的可申報分部的分部資料如下：

| | 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 | 其他業務 人民幣千元 | |
| 收益 | 6,540,486 | 107,319 | 223,790 | 27,252 | 46,608 | 6,945,455 |
| 減：分部間收益 | - | (13,079) | (139,853) | - | - | (152,932) |
| 來自外來客戶之收益 | <u>6,540,486</u> | <u>94,240</u> | <u>83,937</u> | <u>27,252</u> | <u>46,608</u> | <u>6,792,523</u> |
| 除投資物業及金融衍生工具 公平值變動前的分部業績 | 1,921,556 | 47,008 | 4,682 | (31,307) | (17,961) | 1,923,978 |
| 投資物業公平值變動 | - | 232,414 | - | - | - | 232,414 |
| 金融衍生工具公平值變動 | - | - | - | - | (63,807) | (63,807) |
| 分部業績 | <u>1,921,556</u> | <u>279,422</u> | <u>4,682</u> | <u>(31,307)</u> | <u>(81,768)</u> | <u>2,092,585</u> |
| 融資收入 | | | | | | 168,537 |
| 融資成本 | | | | | | <u>(140,012)</u> |
| 融資收入—淨額(附註5) | | | | | | <u>28,525</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | 2,121,110 |
| 所得稅開支(附註6) | | | | | | <u>(774,624)</u> |
| 期內溢利 | | | | | | <u>1,346,486</u> |
| 其他資料： | | | | | | |
| 折舊 | 16,891 | 1,947 | 2,013 | 8,875 | 10,594 | 40,320 |
| 土地使用權攤銷 | 976 | - | - | 773 | 1,135 | 2,884 |
| 撇減持作銷售的已落成物業 | <u>19,763</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>19,763</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分部的分部資料如下：

| | 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 | 其他業務 人民幣千元 | |
| 收益 | 6,833,888 | 83,740 | 156,621 | 23,856 | 12,233 | 7,110,338 |
| 減：分部間收益 | — | (8,156) | (86,107) | — | — | (94,263) |
| 來自外來客戶之收益 | <u>6,833,888</u> | <u>75,584</u> | <u>70,514</u> | <u>23,856</u> | <u>12,233</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 | 1,812,808 | 34,545 | 3,003 | (15,556) | (40,165) | 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 | 1,812,808 | 398,455 | 3,003 | (15,556) | (47,073) | 2,151,637 |
| 融資收入 | | | | | | 179,547 |
| 融資成本 | | | | | | <u>(566,958)</u> |
| 融資成本—淨額(附註5) | | | | | | <u><u>(387,411)</u></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 | 1,089 | 1,949 | 6,032 | 6,484 | 30,389 |
| 土地使用權攤銷 | 495 | — | — | 740 | 956 | 2,191 |
| 撇減持作銷售的已落成物業 | <u>46,567</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>46,567</u> |

於二零一四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 | 其他業務 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | |
| 分部資產 未分配 | 214,021,686 | 11,547,442 | 2,694,837 | 614,653 | 46,031,794 | (169,817,251) | 105,093,161 <u>544,800</u> |
| 資產總值 | | | | | | | <u>105,637,961</u> |
| 分部負債 未分配 | 175,396,706 | 4,345,007 | 1,528,994 | 229,234 | 19,569,248 | (144,000,310) | 57,068,879 <u>22,810,474</u> |
| 負債總值 | | | | | | | <u>79,879,353</u> |
| 其他資料： 資本開支 | <u>2,793</u> | <u>713,364</u> | <u>2,429</u> | <u>51,660</u> | <u>33,506</u> | <u>-</u> | <u>803,752</u> |

於二零一三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 | 其他業務 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | |
| 分部資產 未分配 | 158,331,734 | 10,420,311 | 2,514,776 | 222,412 | 43,150,360 | (127,278,383) | 87,361,210 <u>446,770</u> |
| 資產總值 | | | | | | | <u>87,807,980</u> |
| 分部負債 未分配 | 123,855,947 | 3,360,969 | 1,518,295 | 154,690 | 20,705,307 | (103,833,970) | 45,761,238 <u>20,288,578</u> |
| 負債總值 | | | | | | | <u>66,049,816</u> |
| 其他資料： 資本開支 | <u>37,886</u> | <u>1,370,494</u> | <u>7,610</u> | <u>20,529</u> | <u>289,963</u> | <u>-</u> | <u>1,726,482</u> |

分部間轉撥或交易乃按各訂約方協定的條款及條件訂立。

其他業務分部包括百貨公司、戲院、文化中心業務、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、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括遞延所得稅資產、金融衍生工具及預繳稅項。

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、其他應付款項及按金以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括金融衍生工具、遞延所得稅負債、應付所得稅及公司借款。

資本開支包括添置非流動資產(預期可於結算日後超過一年收回的遞延所得稅資產除外)。

5 融資收入／(成本)－淨額

| | 未經審核 | |
|------------------|-------------------------------|--------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 融資收入 | | |
| 銀行存款利息收入 | 9,509 | 12,840 |
| 應付非控股權益款項的推算利息開支 | 159,028 | — |
| 匯兌收益淨額 | — | 166,707 |
| | <u>168,537</u> | <u>179,547</u> |
| 融資成本 | | |
| 利息開支： | | |
| —銀行及其他借款 | (474,144) | (435,686) |
| —優先票據 | (558,465) | (582,303) |
| —可換股債券 | (89,158) | (85,737) |
| —優先有抵押擔保債券 | — | (4,991) |
| —可換定期貸款 | — | (3,256) |
| 債務提早贖回溢價(附註) | — | (521,042) |
| | <u>(1,121,767)</u> | <u>(1,633,015)</u> |
| 總利息開支 | (1,121,767) | (1,633,015) |
| 減：資本化利息 | 1,060,913 | 1,066,057 |
| | <u>(60,854)</u> | <u>(566,958)</u> |
| 匯兌虧損淨額 | (79,158) | — |
| | <u>(140,012)</u> | <u>(566,958)</u> |
| 融資收入／(成本)－淨額 | <u>28,525</u> | <u>(387,411)</u> |

附註：

截至二零一三年六月三十日止期間，本公司償還及贖回若干借款，就有關贖回已付溢價人民幣521,042,000元已在融資成本中確認。

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

由於本集團於截至二零一四年及二零一三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%(二零一三年：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%(二零一三年：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 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 668,764 | 785,822 |
| —中國土地增值稅 | 107,737 | 16,985 |
| 遞延所得稅 | (1,877) | (42,989) |
| | <u>774,624</u> | <u>759,818</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 二零一四年 | 二零一三年 |
| 權益持有人應佔溢利(人民幣千元) | 1,328,655 | 1,024,624 |
| 已發行普通股的加權平均數 | 4,973,700,779 | 4,909,832,669 |
| 每股基本盈利(人民幣) | <u>0.267</u> | <u>0.209</u> |

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣1,328,655,000元(二零一三年：人民幣1,024,624,000元)及期內已發行4,973,700,779股(二零一三年：4,909,832,669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轉換後而計算。截至二零一四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(二零一三年：可換股債券及購股權)。

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進行計算，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 二零一四年 | 二零一三年 |
| 權益持有人應佔溢利(人民幣千元) | 1,328,655 | 1,024,624 |
| 就可換股債券的融資成本的調整(人民幣千元) | <u>73,984</u> | <u>85,737</u> |
| 用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元) | <u>1,402,639</u> | <u>1,110,361</u> |
| 已發行普通股的加權平均數 | 4,973,700,779 | 4,909,832,669 |
| 就可換股債券的調整 | 639,172,341 | 620,000,000 |
| 就購股權的調整 | <u>84,735,226</u> | <u>116,385,795</u> |
| 用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | <u>5,697,608,346</u> | <u>5,646,218,464</u> |
| 每股攤薄盈利(人民幣) | <u>0.246</u> | <u>0.197</u> |

8 股息

本公司並無就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月派付或宣派任何中期股息。

9 承擔

就物業發展開支之承擔

| | 未經審核 | 經審核 |
|---------|-----------------------------|-------------------------------|
| | 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 | 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備 | <u>25,022,748</u> | <u>21,504,675</u> |

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二零一四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6,792.5百萬元及人民幣2,736.6百萬元，分別較去年同期減少約3.2%及增加7.1%。股東應佔溢利約為人民幣1,328.7百萬元，每股基本盈利為人民幣26.7分，分別較去年同期上升約29.7%及27.8%。

業務回顧

二零一四年上半年，中華人民共和國(「中國」)中央政府(「中央政府」)繼續維持穩定的宏觀環境，亦允許若干政策存在彈性，刺激經濟。房地產業的貨幣持續緊縮，導致按揭率上升，土地市場降溫，市場氣氛轉差；因此，根據中華人民共和國國家統計局編撰的數據，國內物業銷售及一手住宅市場的交易量分別按年下跌約6.7%及6.0%。

回顧期間，本集團的焦點繼續放於廣大市場，實現合約銷售約人民幣112億元，按年增長1.3%。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「2014年上半年度房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的銷售額位列第19位。此外，根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按於回顧期間在深圳一手住宅市場售出的銷售額及建築面積(「建築面積」)計算，佳兆業雄踞榜首，印證我們於珠三角的領導地位。

本集團已成功推出於長江三角洲的上海佳兆業城市廣場及珠三角的深圳前海廣場，進一步鞏固本集團的全國版圖。按連續十二個月基準計算，於二零一四年六月三十日，佳兆業成功達到去化率60%。

土地收購方面，主線城市自住用家市場繼續為我們的主要重點。回顧期間，本集團訂立多份土地購買協議，總代價為人民幣90億元，其中98.4%乃位於一線城市及省會城市。隨著我們不斷努力達致更均衡的土地儲備組合，於二零一四年六月三十日我們約78.5%的(賬面成本)土地儲備位於主線城市，而二零一三年

十二月三十一日則為69.6%。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，亦鞏固其於主線城市的市場領導地位。

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。根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按於二零一四年上半年在深圳一手住宅市場售出的建築面積計算，深圳歷來最大型的商住綜合體及城市更新項目深圳佳兆業城市廣場位居榜首。我們的其他市區舊改項目取得重大進展，深圳項目的表現尤為出色。於二零一四年三月，我們自深圳鹽田項目穩得約450,246平方米的土地儲備。於二零一四年七月，我們已獲政府批准為深圳福田東山市區舊改項目的發展商，該項目目前的建築面積約為120,000平方米。實現城市舊改項目將為本集團提供大量可銷售資源以保持其中期增長，提高其日後的盈利能力。此外，於回顧期間內生效的有關取得深圳城市舊改項目的新實施細則，亦會加快日後的審批程序。

發展及融資策略

本集團已採取積極措施管理我們的負債及債務組合。於二零一四年五月，Standard & Poor's Ratings Services (「標準普爾」)及Moody's Investors Service (「穆迪」)分別將佳兆業的長期公司信貸評級提高至「BB-」及「Ba3」，兩者對我們的前景展望皆為穩定。儘管經營環境挑戰重重，本集團仍獲標準普爾與穆迪升級，積極管理負債的努力備受肯定，亦證明其執行能力有顯著改善，將可加強本集團以較低融資成本開拓國際資本市場的能力。

於二零一四年一月十三日及二零一四年六月六日，本公司分別成功發行於二零一八年到期之250百萬美元8.875厘優先票據及於二零一九年到期之4億美元9厘優先票據，以再融資現有債務、撥支物業項目及作一般企業用途(包括累積流動資金)。該兩項交易均獲國際金融機構的熱烈回應，超額認購超過9倍。於二零一四年六月，我們成功獲票據持有人同意修改及修訂若干發行在外的優先票據所載的若干條文。有關修改及修訂將讓本集團獲得本來未必能獲得的商機，更切合其業務需要，並使現有優先票據的條款與現行慣例一致。

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

於二零一三年十一月頒佈的「60項架構改革指引」，其主要信息之一為市場力量將於中國經濟擔當更為重要的角色。在過往投資錯配，國有企業的問題根深蒂固，加上外在經濟環境存在不確定性的背景下，我們相信，為維持整體經濟處於一定穩健的水平，房地產業所面對的政策阻力將會較小。事實上，一些地方政府已採取措施，振興地方經濟，包括逐步放寬購房限制、撤銷新建房屋價格上限及年度房價控制目標，以及將住房公積金更廣泛用於降低按揭率。中央銀行亦要求商業銀行儘快發放按揭融資予首次置業者。鑒於上述各項因素，我們相信市場氣氛將於二零一四年下半年逐漸改善。

回顧期間，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，深圳市政府產生約人民幣418億元的土地收益，創下十年以來的新高，此乃主要歸因於就前海深港現代服務業合作區（「前海」）的土地銷售所致。建立前海將勢必提升深圳於世界舞台的地位。為達至此目標，深圳市政府將於往後數年推展大量投資項目以提升基建，並完善商務和商業設施。無庸置疑，有關措施將會利好珠三角發展。憑藉其市場領導地位及深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過10百萬平方米的土地儲備，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，矢志維持競爭力。

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，二零一四年八月二十日

管理層討論及分析

整體表現

儘管貨幣措施收緊，本集團仍於回顧期間創下合約銷售的新高。二零一四年上半年，本集團的合約銷售及已售建築面積約達人民幣112億元及941,707平方米，分別按年增長1.3%及下跌20.9%。合約平均售價(「平均售價」)按年增加28.1%至每平方米人民幣11,856元。回顧期間，本集團合共推出建築面積約1.0百萬平方米，而二零一四年下半年計劃另外推出建築面積最多約2.7百萬平方米。根據中國房產信息集團編撰及發佈的「2014年上半年房地產企業銷售五十強排行榜」，佳兆業的合約銷售金額位列全國第19位，印證了本集團的市場地位及品牌聲譽。下表顯示本集團於二零一四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 | 20 | 340,948 | 6,314.3 |
| 長三角 | 11 | 100,747 | 1,232.6 |
| 西部地區 | 7 | 141,196 | 1,029.6 |
| 中部地區 | 4 | 142,365 | 949.0 |
| 環渤海地區 | 11 | 216,451 | 1,639.2 |
| 合計 | 53 | 941,707 | 11,164.7 |

本期間，本集團的營業額為人民幣6,792.5百萬元，較二零一三年同期下跌3.2%。權益持有人應佔溢利為人民幣1,328.7百萬元，較二零一三年同期增加29.7%。不包括離岸債務的一次性預付開支、匯兌差額、推算利息收入、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1,156.1百萬元，較二零一三年同期增加5.8%。每股基本盈利為人民幣26.7分，較二零一三年同期增加27.8%。

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0.9百萬平方米。

2. 發展中項目

於二零一四年六月三十日，本集團同時發展中項目共有41個，建築面積合共約為8.6百萬平方米。

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11.4百萬平方米，相等於89,164戶。於二零一四年六月，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「2014中國物業服務百強企業」中位列第19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。於二零一四年六月三十日，本集團持有總建築面積213,409平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展及重新平衡土地儲備，實施其迅速增長的周轉模式的業務策略。二零一四年上半年，我們透過私人洽購及政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共16幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣9,011.9百萬元，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6,686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1.7百萬平方米。以收購成本計，98.4%的土地儲備乃位於一線及二線城市。於二零一四年六月三十

日，本集團總土地儲備約為23.6百萬平方米，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 |
|-----------|----|-------------|---------------------------|---|--------------------|-------|
| 二零一四年一月 | 惠州 | 100% | 169,331(4) | 295,754 | 142.4 | 住宅 |
| 二零一四年一月 | 蘇州 | 51% | 33,234(1) | 47,458 | 369.2 | 住宅 |
| 二零一四年一月 | 蘇州 | 51% | 59,629(1) | 79,068 | 241.3 | 住宅及商業 |
| 二零一四年一月 | 南京 | 96% | 109,832(1) | 289,956 | 4,204.4 | 住宅 |
| 二零一四年二月 | 成都 | 100% | 57,837(1) | 245,806 | 570.0 | 住宅 |
| 二零一四年三月 | 深圳 | 100% | 128,902(5) | 450,246 | 57.4 | 住宅及商業 |
| 二零一四年四月 | 深圳 | 51% | 429,560(1) | 229,495 | 2,754.0 | 商業 |
| 二零一四年六月 | 深圳 | 51% | 49,582(2) | 104,903 | 673.2 | 住宅及商業 |
| 合計 | | | 1,037,907(16) | 1,742,686 | 9,011.9 | |

展望

由於境內流動資金仍然緊絀，按揭利率將維持高企，我們相信二零一四年下半年的經營環境將繼續充滿挑戰。然而，於過往數年，本集團投放巨額資金收購土地，為發展中物業提供預資，我們相信，該等物業可讓本集團支持其未來業務擴張，並抓緊所有由此產生的業務機會。此外，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、發展中物業及擬發展項目)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。收益主要由五個業務分部所產生：物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務及其他業務。收益由二零一三年同期約人民幣7,016.1百萬元減少至本期間約人民幣6,792.5百萬元，跌幅為人民幣223.6百萬元或3.2%，乃主要由於已確認的物業銷售減少所致。本期間內，由物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務及其他業務產生的收益分別約為人民幣6,540.5百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣83.9百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣46.6百萬元。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一三年同期的人民幣6,833.9百萬元減少至本期間的人民幣6,540.5百萬元，跌幅為人民幣293.4百萬元或4.3%，此減少乃主要由於發展中物業及擬發展項目的銷售減少。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一三年同期的人民幣75.6百萬元增加至本期間的人民幣94.2百萬元，增幅為人民幣18.6百萬元或24.6%。增加主要歸因於租賃空間增加及出租率上升所致。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益由二零一三年同期的人民幣70.5百萬元增加至本期間的人民幣83.9百萬元，增幅為人民幣13.4百萬元或19.0%，此增加主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一三年同期的人民幣23.9百萬元上升至本期間的人民幣27.3百萬元，升幅約人民幣3.4百萬元或14.2%。有關升幅主要乃由於珠江三角洲的業務拓展所致。

其他業務

來自其他業務的收益由二零一三年同期人民幣12.2百萬元增加至人民幣46.6百萬元，增幅為人民幣34.4百萬元或282.0%，主要是百貨公司、戲院及文化中心營運的業務拓展所致。

毛利

本集團的毛利由二零一三年同期的人民幣2,555.5百萬元增加至本期間的人民幣2,736.6百萬元，增幅為人民幣181.1百萬元或7.1%，乃主要由於已確認的物業銷售的貢獻增加所致。毛利率由二零一三年同期的36.4%上升至40.3%，主要是由於發展中物業及擬發展項目的銷售交易以及本期間已確認的物業銷售平均售價增加所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一三年同期的人民幣356.7百萬元增加至本期間的人民幣417.1百萬元，增幅為人民幣60.4百萬元或16.9%。銷售及市場推廣成本的增幅主要歸因於在滿佈挑戰的經營環境中產生更多的廣告及宣傳開支所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一三年同期的人民幣406.2百萬元增加至本期間的人民幣414.4百萬元，增幅為人民幣8.2百萬元或2.0%。此增加乃主要由於折舊及營運開支因本集團業務擴充而增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於本期間有所變動，主要是由於深圳鹽田項目的額外商業空間計入我們的投資項目組合。公平值於二零一三年同期有所變動，主要由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升值。

金融衍生工具公平值變動

於二零一三年四月十九日，我們與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)訂立ISDA總協議(作為掉期對手方)，以管理我們發行以人民幣計值的二零一三年四月票據所產生的外幣匯率風險(「二零一三年滙豐掉期」)。於二零一三年六月三十日，二零一三年滙豐掉期負債部分的價值約為人民幣6.9百萬元，公平值虧損人民幣6.9百萬元經初步確認後，反映於截至二零一三年六月三十日止六個月二零一三年滙豐掉期金融衍生部分之公平值變動。於二零一四年上半年，我們的金融衍生工具的公平值下跌人民幣63.8百萬元，主要歸因於本期間內人民幣兌美元貶值所引致。

融資收入／(成本)－淨額

本集團由二零一三年同期的融資成本淨額人民幣387.4百萬元增加至本期間的融資收入淨額人民幣28.5百萬元，增幅為人民幣415.9百萬元。增幅乃主要由於本集團於二零一三年同期有離岸債務一次性預付開支人民幣521.0百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一三年同期的人民幣759.8百萬元增加至本期間的人民幣774.6百萬元，增幅為人民幣14.8百萬元或約1.9%。儘管經營溢利於本期間輕微下跌，此增幅乃主要由於融資成本大幅減少所致。

本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一三年同期的人民幣1,004.4百萬元增加至本期間的人民幣1,346.5百萬元，增幅為人民幣342.1百萬元或34.1%。本期間的純利率為19.8%，於二零一三年同期則為14.3%。本期間及二零一三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、推算利息收入、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1,156.1百萬元及人民幣1,092.7百萬元，導致本期間及二零一三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、推算利息收入、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17.0%及15.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣11,091.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,706.2百萬元)，較二零一三年十二月三十一日增加27.4%。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，於二零一四年六月三十日，本集團部分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。於二零一四年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣1,527.8百萬元。

永續資本工具

截至二零一四年六月三十日止期間內，本集團成功發行永續資本工具，總金額為人民幣10億元，用於為其中國房地產項目提供資金。

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。兌換價在期內派付末期股息後調低至每股2.64港元。

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」)，以撥支物業項目，以及再融資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」)，以再融資總額為120百萬美元的可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元以美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，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，以部分再融資二零一五年到期的13.5厘美元優先票據、再融資現有及新物業項目(「二零一零年優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(統稱「二零一三年三月優先票據」)，以撥支現有及新物業項目、再融資債務及作一般公司用途。

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」)，以全數再融資二零一零年優先票據及作一般公司用途。

二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支現有及新物業項目、再融資債務及作一般公司用途。

借款及抵押本集團資產

於二零一四年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣29,773.5百萬元，其中約人民幣6,007.7百萬元將於一年內償還、約人民幣19,036.0百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣4,729.8百萬元將於五年以後償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣7,626.1百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣22,155.2百萬元的廠房及設備、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。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、二零一四年六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

於二零一四年六月三十日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款及受限制現金)與權益總值比率為72.5%(二零一三年十二月三十一日：62.1%)。本集團的淨流動資產由二零一三年十二月三十一日的人民幣30,721.8百萬元增加36.1%至二零一四年六月三十日的人民幣41,804.6百萬元，而流動比率則由二零一三年十二月三十一日的1.7倍增至二零一四年六月三十日的1.8倍。

借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣1,121.8百萬元，較二零一三年同期減少人民幣511.2百萬元或31.3%。減少乃主要由於二零一三年同期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直接控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一四年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約人民幣2,192.5百萬元及約人民幣33.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元，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、二零一三年三月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他離岸銀行信貸159.5百萬美元及1,030.0百萬港元，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。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間離岸銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理我們的貨幣及利率風險，並已透過貨幣掉期兌換借款人民幣18億元為約291.0百萬美元。

財務擔保

於二零一四年六月三十日，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12,758.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣9,856.7百萬元)。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。

所持有的重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一四年四月九日，佳兆業集團(深圳)有限公司與生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽」)聯手成功投得一幅位於中國深圳大鵬新區大鵬街道下沙社區G16301-0701地塊的土地(「該幅土地」)，並已自深圳市規劃和國土資源委員會取得成交確認書。收購該幅土地的代價為人民幣5,400,000,000元。佳兆業深圳與生命人壽將就持有及發展該幅土地設立合營企業公司，而有關代價將由彼等按照其各自佔合營企業公司的實際權益比例，以股權或其他有待協定的融資方式撥付予該合營企業公司。有關上述交易的詳情載於本公司日期為二零一四年四月十日的公告內。

除本公告所披露者外，截至二零一四年六月三十日止六個月，概無其他所持有的重大投資，亦無任何附屬公司的重大收購及出售。除於本公告披露的該等資料外，於本公告日期，概無經董事會授權的其他重大投資或增設資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘用約9,480名僱員(二零一三年十二月三十一日：約10,570名僱員)。截至二零一四年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約達人民幣225.5百萬元。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。此外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃，有關購股權計劃的進一步資料可於本公司二零一三年年報中查閱。

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。截至二零一四年六月三十日止六個月，董事會認為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（「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

根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。於二零一三年十二月二十六日委任陳少環女士為本公司非執行董事後，董事會由十名成員組成，包括六名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。因此，於二零一三年十二月二十六日至二零一四年四月三日期間，本公司獨立非執行董事人數不足上市規則第3.10A條所規定的董事會人數的三分之一。陳耿賢先生於二零一四年四月四月辭任執行董事後，本公司自此符合上市規則第3.10A條的規定。

除上文所披露者外，概無任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(e)至(g)項予以披露。

審核委員會

審核委員會協助董事會就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可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為本公司獨立非執行董事，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二零一四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》，審閱截至二零一四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。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至二零一四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

除本公告所披露者外，截至二零一四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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日：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)及聯交所(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二零一四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，二零一四年八月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士及金志剛先生；本公司非執行董事為陳少環女士；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。