

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)

**截至二零一六年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零一六年六月三十日止六個月的總收益較二零一五年同期增加22.6%至約人民幣4,997.8百萬元
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利及毛利率約為人民幣881.0百萬元及17.6%，二零一五年同期則為毛損及毛損率約人民幣202.0百萬元及5.0%
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利約為人民幣2,521.9百萬元，而二零一五年同期則為虧損約人民幣138.4百萬元
- 合約銷售增加349%至約人民幣138億元

\* 僅供識別

簡明綜合中期損益及其他全面收益表  
截至二零一六年六月三十日止六個月

|   | 附註 | 未經審核                          |                |
|---|----|-------------------------------|----------------|
|   |    | 截至六月三十日止六個月<br>二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 |
| 收益  | 5  | 4,997,768                     | 4,075,704      |
| 銷售成本  | 8  | (4,116,807)                   | (4,277,719)    |
| 毛利／(損)                                      |    | 880,961                       | (202,015)      |
| 其他收益／(虧損)淨額                                 | 6  | 23,140                        | (107,487)      |
| 銷售及市場推廣成本                                   | 8  | (280,616)                     | (174,932)      |
| 行政開支  | 8  | (570,372)                     | (374,611)      |
| 投資物業公平值變動                                   |    | 4,573,475                     | 1,932,993      |
| 金融衍生工具公平值變動                                 |    | -                             | (42,219)       |
| 經營溢利  |    | 4,626,588                     | 1,031,729      |
| 應佔聯營公司業績                                    |    | 8,249                         | (1,177)        |
| 融資收入  |    | 14,841                        | 8,737          |
| 融資成本  |    | (772,510)                     | (512,113)      |
| 融資成本淨額                                      | 7  | (757,669)                     | (503,376)      |
| 除所得稅前溢利                                     |    | 3,877,168                     | 527,176        |
| 所得稅開支                                       | 9  | (1,355,313)                   | (665,614)      |
| 期內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額                       |    | 2,521,855                     | (138,438)      |
| 以下人士應佔期內溢利／(虧損)及<br>期內全面收益／(虧損)總額：          |    |                               |                |
| 本公司權益持有人                                    |    | 2,529,588                     | (180,251)      |
| 非控股權益                                       |    | (7,733)                       | 41,813         |
|   |    | 2,521,855                     | (138,438)      |
| 期內本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)的<br>每股盈利／(虧損)(以每股人民幣列示) | 10 |                               |                |
| —基本   |    | 0.493                         | (0.035)        |
| —攤薄   |    | 0.437                         | (0.035)        |

簡明綜合中期財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

|                |    | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 資產及負債          |    |                                 |                                  |
| 非流動資產          |    |                                 |                                  |
| 物業及設備          |    | 1,100,546                       | 760,171                          |
| 投資物業           |    | 29,731,520                      | 20,738,703                       |
| 土地使用權          |    | 159,799                         | 162,942                          |
| 商譽及無形資產        |    | 240,529                         | –                                |
| 於聯營公司之投資       | 12 | 972,071                         | 783,175                          |
| 可供出售金融資產       |    | 96,903                          | –                                |
| 長期銀行存款         |    | 1,479                           | 1,479                            |
| 遞延所得稅資產        |    | 32,207                          | 32,207                           |
|                |    | <b>32,335,054</b>               | <b>22,478,677</b>                |
| 流動資產           |    |                                 |                                  |
| 發展中物業          |    | 60,808,294                      | 63,861,735                       |
| 持作銷售的已落成物業     |    | 20,687,218                      | 17,663,012                       |
| 可供出售金融資產       |    | 10,000                          | 10,000                           |
| 應收賬款、按金及其他應收款項 | 4  | 4,951,639                       | 5,357,835                        |
| 收購土地按金         |    | 17,596,004                      | 4,002,386                        |
| 擬發展項目預付款項      |    | 10,900,090                      | 10,566,950                       |
| 預繳稅項           |    | 692,782                         | 298,157                          |
| 受限制現金          |    | 2,194,623                       | 969,403                          |
| 短期銀行存款         |    | 35,700                          | 13,974                           |
| 現金及現金等值項目      |    | 6,540,331                       | 2,324,546                        |
|                |    | <b>124,416,681</b>              | <b>105,067,998</b>               |
| 流動負債           |    |                                 |                                  |
| 自顧客收取的墊款及已收按金  |    | 22,052,085                      | 14,524,168                       |
| 應計建築成本         |    | 13,145,383                      | 14,591,720                       |
| 應付所得稅          |    | 3,894,892                       | 3,989,909                        |
| 借款             |    | 25,481,145                      | 33,713,019                       |
| 其他應付款項         |    | 7,406,183                       | 5,287,570                        |
| 應付附屬公司非控股權益款項  |    | 672,449                         | 672,405                          |
|                |    | <b>72,652,137</b>               | <b>72,778,791</b>                |
| 流動資產淨值         |    | <b>51,764,544</b>               | <b>32,289,207</b>                |
| 資產總值減流動負債      |    | <b>84,099,598</b>               | <b>54,767,884</b>                |

|              | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |                                 |                                  |
| 借款           | 53,886,375                      | 38,405,150                       |
| 遞延所得稅負債      | 4,306,458                       | 3,163,089                        |
|              | <u>58,192,833</u>               | <u>41,568,239</u>                |
| <b>資產淨值</b>  | <u>25,906,765</u>               | <u>13,199,645</u>                |
| <b>權益</b>    |                                 |                                  |
| 股本           | 450,450                         | 450,450                          |
| 股份溢價         | 4,253,704                       | 4,253,704                        |
| 儲備           | 11,378,809                      | 8,845,390                        |
|              | <u>16,082,963</u>               | 13,549,544                       |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 16,082,963                      | 13,549,544                       |
| 非控股權益        | 9,823,802                       | (349,899)                        |
|              | <u>25,906,765</u>               | <u>13,199,645</u>                |
| <b>權益總值</b>  | <u>25,906,765</u>               | <u>13,199,645</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法例第22章公司法(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, P.O. 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、酒店及餐飲業務,以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外,此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一七年三月二十五日獲本公司董事會批准。

### 2. 編製基準及會計政策

截至二零一六年六月三十日止六個月的此簡明綜合中期財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽,有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

所應用的會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致,有關會計政策於年度財務報表中闡述,惟下列所述者除外:

- (i) 下列額外會計政策因期內發生業務合併而採納:

#### 業務合併過程中所收購之無形資產

倘業務合併過程中所收購之無形資產符合無形資產之定義,且其公平值能可靠計量,則有關資產會與商譽分開識別及確認。該等無形資產之成本為其於收購當日之公平值。

於初步確認後,可使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限之無形資產按估計使用年期以直線法攤銷。無定限可使用年期之無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。

- (ii) 中期期間的所得稅乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則。

|   |                            |
|---|----------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本)                                     | 二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進 |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況           |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本)                                 | 收購合營業務權益的會計處理              |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                                    | 披露計劃                       |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號(修訂本)                    | 可接受的折舊及攤銷方法的澄清             |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第41號(修訂本)                    | 農業：生產性植物                   |
| 香港會計準則第27號(修訂本)                                   | 獨立財務報表內的權益法                |

應用上述於二零一六年一月一日開始的財政年度生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

(iv) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

|                                      |                                  | 於以下日期或以後<br>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15號                         | 來自客戶合約的收益                        | 二零一八年一月一日             |
| 香港財務報告準則第16號                         | 租賃                               | 二零一九年一月一日             |
| 香港財務報告準則<br>第15號(修訂本)                | 香港財務報告準則第15號<br>來自客戶合約的收益<br>的澄清 | 二零一八年一月一日             |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號<br>(修訂本) | 投資者與其聯營或合營公司<br>之間資產出售或注資        | 待釐定                   |
| 香港會計準則第7號(修訂本)                       | 現金流量表                            | 二零一七年一月一日             |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                      | 就未變現虧損確認遞延稅項<br>資產               | 二零一七年一月一日             |

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

### 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。

編製此簡明綜合中期財務資料時，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二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

#### 4. 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其他預繳稅項。

應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

|          | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 90日內     | 241,203                         | 186,102                          |
| 91至180日  | 4                               | 7                                |
| 181至270日 | -                               | 98                               |
| 271至365日 | 136                             | 187                              |
| 超過365日   | 246,931                         | 439,362                          |
|          | <u>488,274</u>                  | <u>625,756</u>                   |

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別零及人民幣6,130,000元並未到期，該等結餘指來自銷售商業及住宅物業、發展中／持作銷售物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

|            | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 逾期少於90日    | 241,203                         | 179,972                          |
| 逾期91至180日  | 4                               | 7                                |
| 逾期181至270日 | -                               | 98                               |
| 逾期271至365日 | 136                             | 187                              |
| 逾期超過365日   | 246,931                         | 439,362                          |
|            | <u>488,274</u>                  | <u>619,626</u>                   |

已逾期但未減值的應收款項主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項，當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等簡明綜合中期財務資料批准之日，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣406,814,000元及人民幣552,610,000元已獲結付。

## 5. 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估各營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從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，以及戲院、百貨店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」）（被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置），本集團並無呈列地理分部分析。

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      |                  |
|               | 二零一六年            | 二零一五年            |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 物業銷售          |                  |                  |
| —持作銷售的已落成物業   | 4,584,115        | 3,769,436        |
| 租金收入          | 123,342          | 110,886          |
| 物業管理服務        | 163,441          | 121,798          |
| 酒店及餐飲業務       | 36,636           | 30,130           |
| 戲院、百貨店及文化中心業務 | 63,597           | 43,454           |
| 其他            | 26,637           | —                |
|               | <u>4,997,768</u> | <u>4,075,704</u> |



截至二零一六年六月三十日止期間提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

|                                   | 未經審核          |               |               |                      |                                    |             | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------------|-------------|-------------|
|                                   | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店及<br>餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 |             |
| 收益                                | 4,584,115     | 128,493       | 269,542       | 38,474               | 64,113                             | 26,637      | 5,111,374   |
| 減：分部間收益                           | -             | (5,151)       | (106,101)     | (1,838)              | (516)                              | -           | (113,606)   |
| 來自外來客戶之收益                         | 4,584,115     | 123,342       | 163,441       | 36,636               | 63,597                             | 26,637      | 4,997,768   |
| 除投資物業公平值變動<br>及應佔聯營公司<br>業績前的分部業績 | 90,059        | 59,337        | 59,419        | (27,516)             | (63,100)                           | 10,349      | 128,548     |
| 應佔聯營公司業績                          | 8,249         | -             | -             | -                    | -                                  | -           | 8,249       |
| 投資物業公平值變動                         | -             | 4,573,475     | -             | -                    | -                                  | -           | 4,573,475   |
| 分部業績                              | 98,308        | 4,632,812     | 59,419        | (27,516)             | (63,100)                           | 10,349      | 4,710,272   |
| 企業及其他未分配開支                        |               |               |               |                      |                                    |             | (75,435)    |
| 融資收入                              |               |               |               |                      |                                    |             | 14,841      |
| 融資成本                              |               |               |               |                      |                                    |             | (772,510)   |
| 融資成本—淨額                           |               |               |               |                      |                                    |             | (757,669)   |
| 除所得稅前溢利                           |               |               |               |                      |                                    |             | 3,877,168   |
| 所得稅開支                             |               |               |               |                      |                                    |             | (1,355,313) |
| 期內溢利                              |               |               |               |                      |                                    |             | 2,521,855   |

|                            | 未經審核          |               |               |                      |                                    |             |              | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
|                            | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店及<br>餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 未分配<br>人民幣千元 |             |
| 其他資料：                      |               |               |               |                      |                                    |             |              |             |
| 折舊                         | 13,591        | 1,881         | 1,509         | 10,932               | 3,679                              | -           | 1,946        | 33,538      |
| 土地使用權攤銷                    | 1,051         | -             | -             | 934                  | 1,158                              | -           | -            | 3,143       |
| 撇減持作銷售的<br>已落成物業及<br>開發中物業 | 8,333         | -             | -             | -                    | -                                  | -           | -            | 8,333       |

截至二零一五年六月三十日止期間提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

|                                   | 未經審核             |                |                |                      |                                    |  | 總計<br>人民幣千元      |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------------|------------------------------------|--|------------------|
|                                   | 物業發展<br>人民幣千元    | 物業投資<br>人民幣千元  | 物業管理<br>人民幣千元  | 酒店及<br>餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 |  |                  |
| 收益                                | 3,769,436        | 116,403        | 232,015        | 32,653               | 43,898                             |  | 4,194,405        |
| 減：分部間收益                           | —                | (5,517)        | (110,217)      | (2,523)              | (444)                              |  | (118,701)        |
| 來自外來客戶之收益                         | <u>3,769,436</u> | <u>110,886</u> | <u>121,798</u> | <u>30,130</u>        | <u>43,454</u>                      |  | <u>4,075,704</u> |
| 除投資物業公平值變動及<br>應佔聯營公司業績前<br>的分部業績 | (837,950)        | 49,050         | 40,270         | (35,245)             | (3,265)                            |  | (787,140)        |
| 應佔聯營公司業績                          | (1,177)          | —              | —              | —                    | —                                  |  | (1,177)          |
| 投資物業公平值變動                         | —                | 1,932,993      | —              | —                    | —                                  |  | 1,932,993        |
| 分部業績                              | (839,127)        | 1,982,043      | 40,270         | (35,245)             | (3,265)                            |  | 1,144,676        |
| 金融衍生工具公平值變動                       |                  |                |                |                      |                                    |  | (42,219)         |
| 企業及其他未分配開支                        |                  |                |                |                      |                                    |  | (71,905)         |
| 融資收入                              |                  |                |                |                      |                                    |  | 8,737            |
| 融資成本                              |                  |                |                |                      |                                    |  | <u>(512,113)</u> |
| 融資成本—淨額                           |                  |                |                |                      |                                    |  | <u>(503,376)</u> |
| 除所得稅前溢利                           |                  |                |                |                      |                                    |  | 527,176          |
| 所得稅開支                             |                  |                |                |                      |                                    |  | <u>(665,614)</u> |
| 期內虧損                              |                  |                |                |                      |                                    |  | <u>(138,438)</u> |

|                            | 未經審核           |               |               |                      |                                    |              |  | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--|----------------|
|                            | 物業發展<br>人民幣千元  | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店<br>及餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 | 未分配<br>人民幣千元 |  |                |
| 其他資料：                      |                |               |               |                      |                                    |              |  |                |
| 折舊                         | 27,526         | 3,083         | 2,259         | 16,518               | 4,425                              | 3,690        |  | 57,501         |
| 土地使用權攤銷                    | 1,080          | —             | —             | 904                  | 1,159                              | —            |  | 3,143          |
| 撇減持作銷售的<br>已落成物業及<br>開發中物業 | <u>129,175</u> | <u>—</u>      | <u>—</u>      | <u>—</u>             | <u>—</u>                           | <u>—</u>     |  | <u>129,175</u> |

於二零一六年六月三十日的分部資產及負債如下：

|               | 未經審核          |                  |               |                      |                                    |               |               | 總計<br>人民幣千元              |
|---------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
|               | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店及<br>餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元   | 對銷<br>人民幣千元   |                          |
| 分部資產<br>未分配   | 263,153,434   | 12,005,787       | 3,035,337     | 2,389,941            | 509,358                            | 4,045,252     | (129,219,266) | 155,919,843<br>831,892   |
| 資產總值          |               |                  |               |                      |                                    |               |               | <u>156,751,735</u>       |
| 分部負債<br>未分配   | 158,666,235   | 3,783            | 1,788,508     | 1,653,991            | 574,400                            | 14,534,344    | (133,945,162) | 43,276,099<br>87,568,871 |
| 負債總值          |               |                  |               |                      |                                    |               |               | <u>130,844,970</u>       |
| 其他資料：<br>資本開支 | <u>3,927</u>  | <u>2,463,278</u> | <u>568</u>    | <u>3,516</u>         | <u>6,164</u>                       | <u>99,297</u> | <u>-</u>      | <u>2,576,750</u>         |

於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

|               | 經審核           |                |               |                      |                                    |               |  | 總計<br>人民幣千元              |
|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|------------------------------------|---------------|--|--------------------------|
|               | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元  | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店及<br>餐飲業務<br>人民幣千元 | 戲院、<br>百貨店及<br>文化中心<br>業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元   |  |                          |
| 分部資產<br>未分配   | 230,715,816   | 15,261,027     | 2,202,259     | 2,402,689            | 404,888                            | (123,780,368) |  | 127,206,311<br>340,364   |
| 資產總值          |               |                |               |                      |                                    |               |  | <u>127,546,675</u>       |
| 分部負債<br>未分配   | 151,056,825   | 2,167,609      | 1,568,503     | 1,457,390            | 319,788                            | (121,498,966) |  | 35,071,149<br>79,275,881 |
| 負債總值          |               |                |               |                      |                                    |               |  | <u>114,347,030</u>       |
| 其他資料：<br>資本開支 | <u>17,570</u> | <u>661,649</u> | <u>1,236</u>  | <u>2,074</u>         | <u>1,289</u>                       | <u>-</u>      |  | <u>683,818</u>           |

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、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、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、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及已收按金、應計建築成本、經營借款、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、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

## 6. 其他收益／(虧損)－淨額

|                    | 未經審核           |                  |
|--------------------|----------------|------------------|
|                    | 截至六月三十日止六個月    |                  |
|                    | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元   |
| 沒收客戶按金             | 3,168          | 2,579            |
| 撇減持作銷售的已落成物業及開發中物業 | (8,333)        | (129,175)        |
| 政府補貼收入             | 32,927         | 26,205           |
| 出售物業及設備虧損          | (100)          | (6,243)          |
| 其他                 | (4,522)        | (853)            |
|                    | <u>23,140</u>  | <u>(107,487)</u> |

## 7. 融資成本－淨額

|             | 未經審核               |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
|             | 截至六月三十日止六個月        |                    |
|             | 二零一六年<br>人民幣千元     | 二零一五年<br>人民幣千元     |
| <b>融資收入</b> |                    |                    |
| 銀行存款利息收入    | <u>14,841</u>      | <u>8,737</u>       |
| <b>融資成本</b> |                    |                    |
| 利息開支：       |                    |                    |
| －銀行及其他借款    | 2,041,024          | 1,983,142          |
| －優先票據       | 598,370            | 868,110            |
| －可換股債券      | <u>65,030</u>      | <u>125,873</u>     |
| 總利息開支       | 2,704,424          | 2,977,125          |
| 減：資本化利息(附註) | <u>(2,293,167)</u> | <u>(2,499,427)</u> |
|             | <u>411,257</u>     | <u>477,698</u>     |
| 匯兌虧損淨額      | <u>361,253</u>     | <u>34,415</u>      |
|             | <u>772,510</u>     | <u>512,113</u>     |
| 融資成本－淨額     | <u>(757,669)</u>   | <u>(503,376)</u>   |

附註： 借款資本化率於期內為12.66%(二零一五年：11.25%)。

## 8. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

|             | 未經審核             |                  |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|             | 二零一六年            | 二零一五年            |
|             | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 核數師酬金       | 230              | 230              |
| 廣告及其他宣傳成本   | 125,236          | 82,945           |
| 代理費         | 44,269           | 11,825           |
| 營業稅         | 276,261          | 253,059          |
| 已售物業成本      | 3,632,864        | 3,903,207        |
| 捐款          | 16,002           | —                |
| 法律及專業費用     | 91,982           | 33,722           |
| 折舊          | 33,538           | 57,501           |
| 土地使用權攤銷     | 3,143            | 3,143            |
| 員工成本—包括董事酬金 | 248,480          | 221,385          |
| 辦公室開支       | 36,574           | 24,557           |
| 經營租賃租金      | 23,980           | 16,064           |
| 其他          | 435,236          | 219,624          |
|             | <b>4,967,795</b> | <b>4,827,262</b> |

## 9. 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。

### 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%(二零一五年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一六年及二零一五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。

## 中國土地增值稅

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

|           | 未經審核             |                |
|-----------|------------------|----------------|
|           | 截至六月三十日止六個月      |                |
|           | 二零一六年            | 二零一五年          |
|           | 人民幣千元            | 人民幣千元          |
| 即期所得稅     |                  |                |
| – 中國企業所得稅 | 157,116          | 169,096        |
| – 中國土地增值稅 | 54,828           | 13,270         |
| 遞延所得稅     | 1,143,369        | 483,248        |
|           | <u>1,355,313</u> | <u>665,614</u> |

## 10. 每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)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   |                |
|                          | 二零一六年         | 二零一五年          |
| 本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)(人民幣千元) | 2,529,588     | (180,251)      |
| 已發行普通股的加權平均數             | 5,135,427,910 | 5,135,427,910  |
| 每股基本盈利/(虧損)(人民幣元)        | <u>0.493</u>  | <u>(0.035)</u> |

每股基本盈利/(虧損)乃按本公司權益持有人應佔本集團溢利人民幣2,529,588,000元(二零一五年：虧損人民幣180,251,000元)及期內已發行5,135,427,910股(二零一五年：5,135,427,910股)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      |                  |
|                                    | 二零一六年            | 二零一五年            |
| 本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)(人民幣千元)           | 2,529,588        | (180,251)        |
| 就可換股債券的損益影響的調整(人民幣千元)              | 5,277            | –                |
| 用作釐定每股攤薄盈利/(虧損)的溢利/(虧損)<br>(人民幣千元) | <u>2,534,865</u> | <u>(180,251)</u> |

|                          | 股份數目                 |                      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | 截至六月三十日止六個月<br>二零一六年 | 二零一五年                |
| 已發行普通股的加權平均數             | 5,135,427,910        | 5,135,427,910        |
| —就可換股債券的調整               | <u>662,184,424</u>   | <u>—</u>             |
| 用作計算每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數 | <u>5,797,612,334</u> | <u>5,135,427,910</u> |
| 每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)        | <u>0.437</u>         | <u>(0.035)</u>       |

截至二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(可換股債券及購股權)獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。

截至二零一六年六月三十日止六個月，假設可換股債券已獲轉換為本公司普通股，而純利獲調整以對銷可換股債券的損益影響。至於購股權，計算每股攤薄盈利並無假設本公司的未行使購股權獲行使，因其於本期間並無攤薄影響。

截至二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股具反攤薄影響。

## 11. 股息

本公司並無宣派截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月的中期股息。

## 12. 於聯營公司之投資

|          | 未經審核                    | 經審核                       |
|----------|-------------------------|---------------------------|
|          | 二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
| 於聯營公司之投資 |                         |                           |
| 投資成本     | 954,909                 | 786,761                   |
| 收購附屬公司   | 8,913                   | —                         |
| 應佔聯營公司業績 | <u>8,249</u>            | <u>(3,586)</u>            |
|          | <u>972,071</u>          | <u>783,175</u>            |

### 13. 承擔

#### (a) 就物業發展開支之承擔

|         | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備 | <u>25,008,858</u>               | <u>24,511,831</u>                |

附註：金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

|            | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 不超過一年      | 26,233                          | 22,884                           |
| 超過一年但不超過五年 | 24,378                          | 14,301                           |
| 超過五年       | <u>486</u>                      | <u>648</u>                       |
|            | <u>51,097</u>                   | <u>37,833</u>                    |

#### (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

|            | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 不超過一年      | 268,895                         | 194,728                          |
| 超過一年但不超過五年 | 1,057,242                       | 484,406                          |
| 超過五年       | <u>331,144</u>                  | <u>305,882</u>                   |
|            | <u>1,657,281</u>                | <u>985,016</u>                   |



## 14. 報告日期後事項

- 1) 於報告日期後，與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商已完成。大部分銀行及非銀行金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資取得融資等。

於二零一六年七月二十一日，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已透過本公司建議的協議安排完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章授出命令確認香港高等法院對協議安排的批准。

本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。

- 2) 於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技股份有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

## 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**」)，提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間的中期業績，連同上一期間同期之比較數字。

本人再次藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「**股份**」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。復牌進度請參考本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告內「復牌進度」一節。

## 業績及股息

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣4,997.8百萬元，較二零一五年同期上升22.6%。本集團於二零一六年上半年錄得毛利約為人民幣881.0百萬元，而二零一五年同期則為毛損約人民幣202.0百萬元。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利分別約為人民幣2,529.6百萬元及人民幣49.3分，而二零一五年同期則分別為本公司權益持有人應佔虧損約人民幣180.3百萬元及每股基本虧損人民幣3.5分。

董事會不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(二零一五年六月三十日：無)。

## 業務回顧

於二零一六年上半年，在大為寬鬆的信貸政策下，首付降低，部分選定城市的置業限制逐步解除，中國住宅物業市場持續復蘇。大多數城市的價格與銷售量同步上升。根據中國國家統計局發表的數據，二零一六年一月至六月期間，全國已售總建築面積達643.02百萬平方米，較去年同期增長27.9%。六個月期間內售出總值人民幣48,682億元的住宅單位，較去年同期增長42.1%。

藉著市場復蘇，本集團於二零一六年上半年實現合約銷售人民幣13,817百萬元，較去年同期增長349%，而已售合約總建築面積(「**建築面積**」)為1,154,885平方米。本集團把握市場復蘇勢頭，調整對於不受鎖定限制項目的策略，以實現更

多銷售，帶動其業績及財務狀況改善。與此同時，本集團繼續盡力與相關機構緊密合作，以解除項目的鎖定。

土地獲取方面，本集團仍聚焦一二線城市及省會。於二零一六年六月三十日，本集團的79.0%土地儲備位於一二線城市。本集團持續優化的土地儲備，確保本集團擴張所需的優質貨源，並增強本集團抗衡行業周期性調整的能力。

## 投資者關係

本公司努力透過監管備案、公告及會議與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等了解本公司的最新發展。本集團重視投資者的寶貴意見，並不時檢討其營運及財務管理。

## 前景

展望二零一七年，預期中國房地產市場的熾熱氣氛將因二零一六年下半年起重推限購限貸而適度緩和。交易量的增長將因二零一六年的高基數而有所下跌，自住及投資需求亦因限購限貸而有所抑制。房價增長動力受壓，但由於二零一六年進行數月的清存貨銷售後，庫存大幅降低，對房價帶來強力支持，尤其是在一、二線城市。

基於我們對房地產開發核心業務的專注，本集團將致力不斷改善盈利能力，維持穩定，同時推進協同的發展。

## 致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

本人藉此機會對所有股東於期內的鼎力支持致以最衷心的謝意。各級員工一直竭力服務本集團，加上合作夥伴及債權人的信任，燃起我們的勇氣及動力與相關機構及各方合作解決周遭的局面。本人謹代表董事會向本公司所有股東、投資者、合作夥伴及客戶致以衷心的謝意。

主席  
郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團於回顧期間創下合約銷售的新高。二零一六年上半年，本集團的合約銷售及已售建築面積約達人民幣138億元及1,154,885平方米，分別按年上升349%及118%。合約平均售價(「平均售價」)按年增加106%至每平方米人民幣11,964元。下表顯示本集團於二零一六年上半年各地區的合約銷售：

| 地區   | 合約銷售面積<br>平方米    | 合約銷售金額<br>人民幣百萬元 |
|------|------------------|------------------|
| 珠三角  | 426,613          | 6,674            |
| 長三角  | 347,664          | 4,783            |
| 華西地區 | 116,883          | 710              |
| 華中地區 | 136,694          | 1,075            |
| 環渤海  | 127,031          | 575              |
| 合計   | <u>1,154,885</u> | <u>13,817</u>    |

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的營業額為人民幣4,997.8百萬元，較二零一五年同期上升22.6%。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣2,529.6百萬元，去年同期則為本公司權益持有人應佔虧損約人民幣180.3百萬元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項)約為人民幣908.3百萬元(二零一五年：虧損淨額約人民幣1,546.0百萬元)。每股基本盈利為人民幣49.3分，去年同期則為每股基本虧損人民幣3.5分。

### 物業發展

#### 1. 截至二零一六年六月三十日止六個月完工項目

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。截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團新完工項目的建築面積約為1.0百萬平方米。

#### 2. 發展中項目

於二零一六年六月三十日，本集團發展中項目共有31個，建築面積合共約為7.0百萬平方米。

### 3. 物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧期間，本集團管理總建築面積約18.3百萬平方米。於二零一六年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top10研究組聯合編撰的「2016中國物業服務百強企業」中位列第14位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

### 4. 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。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、其現金流量及財務狀況。於二零一六年六月三十日，本集團持有總建築面積409,795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，實施其快速周轉模式的業務策略。於二零一六年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.85百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

### 展望

受到二零一六年十月再次推出的限購限貸政策影響，預計二零一七年住宅地產市場將較二零一六年有所降溫。一二線城市的房價將獲支持，而銷售量的增長將於短期之內有所回落。在此背景下，本集團將秉承在重點城市建設、出售及管理優質住宅物業的核心業務，並於深圳及周邊地區開發重點市區舊改項目。同時，本集團將繼續推進項目和土地儲備的地域的再平衡，更注重主線城市。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自六個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；及(vi)其他。截至二零一六年六月三十日止六個月的收益由二零一五年同期約為人民幣4,075.7百萬元增加22.6%至約人民幣4,997.8百萬元。本集團91.7%的收益乃來自物業銷售(二零一五年：92.5%)，而8.3%來自其他分部(二零一五年：7.5%)。

### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一五年同期的約人民幣3,769.4百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣4,584.1百萬元，增幅約為人民幣814.7百萬元或21.6%，此增加乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月交付的總建築面積增加。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「**鎖定**」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「**查封**」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

### 租金收入

來自租金收入的收益由二零一五年同期的約人民幣110.9百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣123.3百萬元，增幅約為人民幣12.5百萬元或11.2%。增加主要歸因於出租空間增加及租金上升所致。

### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一五年同期的約人民幣121.8百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣163.4百萬元，增幅約為人民幣41.6百萬元或34.2%，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二零一五年同期的約人民幣30.1百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣36.6百萬元，增幅約人民幣6.5百萬元或21.6%。

## 戲院、百貨店及文化中心業務

本集團來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一五年同期的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣20.1百萬元或46.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣63.6百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

## 毛利／(損)

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣881.0百萬元及毛利率17.6%，去年同期則為毛損約人民幣202.0百萬元及毛損率5.0%。毛利率上升乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月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二零一五年同期的約人民幣174.9百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣280.6百萬元，增幅約為人民幣105.7百萬元或60.4%。銷售及市場推廣成本的增幅與截至二零一六年六月三十日止六個月的合約銷售增加一致。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零一五年同期的約人民幣374.6百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣570.4百萬元，增幅約為人民幣195.8百萬元或52.3%。此增加乃主要由於專業費用增加所致。

## 投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於截至二零一六年六月三十日止六個月增加約人民幣4,573.5百萬元及於二零一五年同期增加約人民幣1,933.0百萬元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的投資物業公平值增加，主要是由於土地價值增加及租金增加所致，此與可比物業的土地價值及租金水平上漲的市況一致。

## 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一五年同期約人民幣503.4百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣757.7百萬元，增幅約為人民幣254.3百萬元或50.5%。增幅乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣326.8百萬元。匯兌虧損淨額主要產生自以美元計值的境外融資，此乃由於人民幣兌美元貶值。



## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一五年同期的約人民幣665.6百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,355.3百萬元，增幅約為人民幣689.7百萬元或約103.6%。此增幅乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月的經營溢利大幅增加所致。

## 截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利

由於上述因素影響，本集團錄得溢利約人民幣2,521.9百萬元(二零一五年：虧損約人民幣138.4百萬元)。截至二零一六年六月三十日止六個月及二零一五年同期本集團的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別約為人民幣908.3百萬元及約人民幣1,546.0百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣8,772.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,309.4百萬元)，較二零一五年十二月三十一日增加165.1%。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，於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣2,194.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣969.4百萬元)。

### 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。兌換價於二零一四年派付末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一六年六月三十日止六個月內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。



## 優先票據

本公司於二零一六年六月三十日的優先票據詳情如下：

### (a) 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」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

### (b) 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120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

### (c) 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，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目(「二零一三年三月優先票據」)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(「二零一四年一月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

### (d) 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」)，以全數再融資二零一三年三月優先票據及作一般公司用途。

### (e) 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9.0厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

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、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據(統稱「現有優先票據」)已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據(「新優先票據」)。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

## 借款及抵押本集團資產

於二零一六年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣79,367.5百萬元，其中約人民幣25,481.1百萬元須於一年內償還、約人民幣52,816.8百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣1,069.6百萬元須於五年以後償還。

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣49,263.6百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣57,932.0百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份作抵押。於二零一六年六月三十日，現有優先票據及可換股債券乃由於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司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。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

## 主要財務比率

於二零一六年六月三十日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為45.0%(二零一五年十二月三十一日：53.9%)。本集團的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣32,289.2百萬元增加60.3%至二零一六年六月三十日的約人民幣51,764.5百萬元，而流動比率則由二零一五年十二月三十一日的1.4倍增至二零一六年六月三十日的1.7倍。

## 借款成本

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額(包括匯兌虧損淨額)為人民幣3,065.7百萬元，較二零一五年同期增加約人民幣54.1百萬元或1.8%。增加乃主要由於以美元計值的境外貸款的匯兌虧損淨額增加。

## 外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且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。於二零一六年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約人民幣37.2百萬元及約人民幣74.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並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、二零一四年一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境外銀行信貸0.7百萬美元及919.8百萬港元，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境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

### *財務擔保*

於二零一六年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣16,862.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣15,105.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，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應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。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、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃*

於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元(相當於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。由於被收購的附屬公司並不構成一項業務，因此該項收購當作購置資產入賬。

除上述披露者外，於截至二零一六年六月三十日止六個月概無持有任何重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本公告披露者外，於本公告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘用約9,051名僱員(二零一五年十二月三十一日：約8,218名僱員)。截至二零一六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248.5百萬元。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。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載於本公司二零一五年年報內。

## 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。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一六年六月三十日止六個月，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」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟下文的偏離情況除外：

- (a) 守則條文A.1.2規定，董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。截至二零一六年六月三十日止六個月內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。

- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。
- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。
- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。
- (f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。
- (g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。

守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。



守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

### 其他不符合上市規則之處

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績；及(ii)刊發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.48條及第13.49條的事項。

### 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、內部監控及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。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的二零一六年中期報告。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司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」，審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，截至二零一六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

董事會議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年六月三十日：無)。

## 於聯交所及本公司網站內刊登二零一六年中期報告

本公司將在適當時間於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com))刊登截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告。

## 繼續暫停買賣

按本公司要求，股份於聯交所暫停買賣，自二零一五年三月三十一日上午九時正起生效。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零一七年三月二十七日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席  
郭英成先生

香港，二零一七年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生及喻建清先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。