

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)

**截至二零一七年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一七年六月三十日止六個月的總收益較二零一六年同期增加71.8%至約人民幣8,586.8百萬元。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利較二零一六年同期增加224.5%至約人民幣2,858.6百萬元，而期內毛利率則增加15.7個百分點至33.3%。
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利較二零一六年同期減少28.5%至約人民幣1,803.9百萬元。
- 核心淨溢利(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)為人民幣1,135.4百萬元，而二零一六年同期則為核心淨虧損約人民幣908.3百萬元。
- 合約銷售增加62.6%至約人民幣22,460百萬元。

* 僅供識別

簡明綜合中期損益及其他全面收益表
截至二零一七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 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	8,586,802	4,997,768
銷售成本	5	(5,728,185)	(4,116,807)
毛利		2,858,617	880,961
其他收益及(虧損)淨額	6	480,216	23,140
銷售及市場推廣成本	5	(262,086)	(280,616)
行政開支	5	(788,016)	(570,372)
投資物業公平值變動		1,320,415	4,573,475
金融衍生工具公平值變動		(321,816)	—
經營溢利		3,287,330	4,626,588
應佔聯營公司業績		(31,818)	8,249
應佔合營企業業績		(9,202)	—
融資收入		57,486	14,841
融資成本		(70,442)	(772,510)
融資成本淨額	7	(12,956)	(757,669)
除所得稅前溢利		3,233,354	3,877,168
所得稅開支	8	(1,429,459)	(1,355,313)
期內溢利		1,803,895	2,521,855
以下人士應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司權益持有人		1,890,586	2,529,588
非控股權益		(86,691)	(7,733)
		1,803,895	2,521,855
其他全面虧損，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌差額		(12,309)	—
期內其他全面虧損，包括重新分類調整		(12,309)	—
期內全面收益總額		1,791,586	2,521,855

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
附註 人民幣千元 人民幣千元

以下人士應佔期內全面收益／

(虧損)總額：

本公司權益持有人

1,881,964 2,529,588

非控股權益

(90,378) (7,733)

1,791,586 **2,521,855**

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)

9

—基本

0.368 0.493

—攤薄

0.367 **0.437**

簡明綜合中期財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
資產及負債		
非流動資產		
物業及設備	1,109,467	1,087,064
投資物業	34,632,590	30,690,680
土地使用權	162,442	163,178
商譽及無形資產	415,927	217,798
於聯營公司之投資	1,300,418	1,331,121
於合營企業之投資	931,747	931,751
可供出售金融資產	155,338	154,538
其他應收款項	79,800	-
遞延稅項資產	14,710	26,543
	<u>38,802,439</u>	<u>34,602,673</u>
流動資產		
發展中物業	66,926,803	60,559,839
持作銷售的已落成物業	18,419,207	16,246,233
可供出售金融資產	13,000	13,104
按公平值經損益入賬的金融資產	61,588	-
應收賬款、按金及其他應收款項	11 10,534,486	5,786,042
收購土地按金	19,030,537	17,693,750
擬發展項目預付款項	11,743,267	13,620,415
預繳稅項	1,282,404	727,280
受限制現金	9,700,883	5,696,597
短期銀行存款	479,367	56,917
現金及銀行結餘	14,621,696	10,819,117
	<u>152,813,238</u>	<u>131,219,294</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款及已收按金	35,863,820	27,973,395
應計建築成本	9,952,695	10,704,790
應付所得稅	4,706,208	4,440,460
借款	14,024,348	7,762,301
金融衍生工具	586,435	263,822
其他應付款項	8,246,755	6,816,833
應付附屬公司非控股權益款項	565,192	836,019
	<u>73,945,453</u>	<u>58,797,620</u>
流動資產淨值	<u>78,867,785</u>	<u>72,421,674</u>
資產總值減流動負債	<u>117,670,224</u>	<u>107,024,347</u>

	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債		
借款	88,179,749	79,774,515
遞延稅項負債	4,533,536	4,203,433
	<u>92,713,285</u>	<u>83,977,948</u>
資產淨值	<u>24,956,939</u>	<u>23,046,399</u>
權益		
股本	450,640	450,450
股份溢價	4,257,607	4,253,704
儲備	10,124,425	8,241,973
	<u>14,832,672</u>	<u>12,946,127</u>
本公司權益持有人應佔權益	14,832,672	12,946,127
非控股權益	10,124,267	10,100,272
	<u>24,956,939</u>	<u>23,046,399</u>
權益總值	<u>24,956,939</u>	<u>23,046,399</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。

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、戲院、百貨店及文化中心業務及水路客貨運業務。

本公司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，並已於二零一七年八月二十九日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

截至二零一七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二零一六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二零一六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組成合營業務及收購按公平值經損益入賬的金融資產而採納：

於合營業務之權益

合營業務乃擁有共同控制權之各方享有與該安排相關之資產權利及負債義務之共同安排。共同控制乃按照安排約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

本集團確認與其於合營業務權益相關之：

- (i) 資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- (ii) 負債，包括其應佔共同承擔之任何負債；
- (iii) 銷售應佔於合營業務產生中獲得之收益；
- (iv) 應佔於合營業務產生之銷售收益；及
- (v) 支出，包括其應佔共同發生之任何支出。

本集團根據適用於相關資產、負債、收益及支出之香港財務報告準則，計算與其於合營業務權益之相關資產、負債、收益及支出。

按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定為按公平值經損益計入賬的金融資產。倘金融資產為於近期作出售目的而收購，則會被分類為持作買賣。

按公平值經損益入賬的金融資產於簡明綜合中期財務狀況表按公平值入賬，公平值變動淨額於簡明綜合中期損益及其他全面收益表確認。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據「收益確認」所述政策確認。

於初始確認時指定為按公平值經損益計入賬的金融資產在初始確認當日指定，且必須符合香港會計準則第39號的標準。

- (ii) 截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月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

以下為本集團已於二零一七年一月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的經修訂準則。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六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12號(修訂本)

應用上述於二零一七年一月一日開始的財政期間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二零一七年一月一日開始之財政期間生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的 分類及計量	二零一八年一月一日
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
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號來自 客戶合約的收益的澄清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間資產出售或注資	待釐定
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日

除下文所披露者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團財務表現及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」處理金融資產及金融負債的分類、計量及確認。此準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具的分類及計量的指引。香港財務報告準則第9號保留並簡化混合計量模式，建立金融資產的三個主要計量類別：攤銷成本、透過其他全面收益按公平值列賬及透過損益按公平值列賬。目前有新的預期信貸虧損模型取代香港會計準則第39號的已發生虧損減值模型，其以初始確認以來的金融資產信貸質量變動為基準。

於報告日期，本集團仍未能估計香港財務報告準則第9號對本集團簡明綜合中期財務資料的影響。本集團將繼續就影響進行更詳盡的評估。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關的詮釋。香港財務報告準則第15號建立完整框架，以五個步驟決定何時確認收益及確認收益金額：(i)識別客戶合約；(ii)識別合約中的個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配予履約責任；及(v)完成履約責任時確認收益。核心原則為公司應於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認收益。

於報告日期，本集團仍未能估計香港財務報告準則第15號對本集團簡明綜合中期財務資料的影響。本集團將繼續就影響進行更詳盡的評估。

香港財務報告準則第16號「租賃」處理租賃的定義、租賃確認及計量，並就向財務報表使用者報告有關承租人和出租人租賃活動之有用資料訂立原則。香港財務報告準則第16號的主要變動為大部分經營租賃會在承租人的簡明綜合中期財務狀況表列賬。本集團為目前分類為經營租賃的若干辦公室的承租人。香港財務報告準則第16號對租賃會計處理辦法設有新規定，當本集團為承租人時，幾乎所有租賃都必須以資產(就其使用權)和金融負債(就其付款義務)的形式確認。新準則會導致簡明綜合中期財務狀況表內的資產及金融負債增加。至於對簡明綜合中期損益及其他全面收益表中的財務業績影響是將確認使用權資產的直線折舊開支和租賃負債的利息開支將予以確認，而不會確認租金開支。根據本集團於二零一七年六月三十日的未貼現經營租賃承擔，管理層預期香港財務報告準則第16號將不會對本集團的簡明綜合中期財務資料造成重大影響。

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二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4. 收益及分部資料

主要營運決策人(「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。執行董事已根據分部業績計量評估各單一營運分部的表現。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不計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務營運的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業銷售、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。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團在其他經營分部下開始經營水路客貨運業務，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部作出披露。截至二零一七年六月三十日止六個月，其已成為本集團新的可呈報及經營分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中華人民共和國(「中國」)，而本集團僅有少部分(少於10%)的資產位於中國境外，因此概無呈列地區分部資料。

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	5,787,764	4,584,115
— 擬發展項目	2,079,641	—
租金收入	125,700	123,342
物業管理服務	172,614	163,441
酒店及餐飲業務	45,380	36,636
戲院、百貨店及文化中心業務	99,832	63,597
水路客貨運業務	249,524	—
其他	26,347	26,637
	8,586,802	4,997,768

截至二零一七年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	7,867,405	136,329	283,881	50,746	205,416	254,606	481,455	9,279,838
減：分部間收益	-	(10,629)	(111,267)	(5,366)	(105,584)	(5,082)	(455,108)	(693,036)
來自外來客戶之收益	<u>7,867,405</u>	<u>125,700</u>	<u>172,614</u>	<u>45,380</u>	<u>99,832</u>	<u>249,524</u>	<u>26,347</u>	<u>8,586,802</u>
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司及合營 企業業績前的分部業績	2,483,533	74,255	43,014	(27,970)	(276,554)	106,680	18,126	2,421,084
應佔聯營公司業績	(1,408)	-	-	-	-	2,246	(32,656)	(31,818)
應佔合營企業業績	(633)	-	-	-	-	(8,569)	-	(9,202)
投資物業公平值變動	-	1,320,415	-	-	-	-	-	1,320,415
分部業績	<u>2,481,492</u>	<u>1,394,670</u>	<u>43,014</u>	<u>(27,970)</u>	<u>(276,554)</u>	<u>100,357</u>	<u>(14,530)</u>	<u>3,700,479</u>
金融衍生工具公平值變動								(321,816)
企業及其他未分配開支								(132,353)
融資收入								57,486
融資成本								(70,442)
融資成本—淨額(附註7)								(12,956)
除所得稅前溢利								3,233,354
所得稅開支(附註8)								(1,429,459)
期內溢利								<u>1,803,895</u>

	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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
其他資料								
折舊(附註5)	21,555	1,786	1,392	2,431	3,468	17,137	2,705	50,474
無形資產攤銷(附註5)	-	-	-	-	56,072	-	-	56,072
土地使用權攤銷(附註5)	282	-	-	454	-	-	-	736
撇減持作銷售的已落成物業 及發展中物業(附註6)	<u>17,765</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,765</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 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	<u>4,584,115</u>	<u>123,342</u>	<u>163,441</u>	<u>36,636</u>	<u>63,597</u>	<u>26,637</u>	<u>4,997,768</u>
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 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	<u>98,308</u>	<u>4,632,812</u>	<u>59,419</u>	<u>(27,516)</u>	<u>(63,100)</u>	<u>10,349</u>	<u>4,710,272</u>
企業及其他未分配開支							(75,435)
融資收入							14,841
融資成本							<u>(772,510)</u>
融資成本—淨額(附註7)							<u>(757,669)</u>
除所得稅前溢利							3,877,168
所得稅開支(附註8)							<u>(1,355,313)</u>
期內溢利							<u>2,521,855</u>

	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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
其他資料								
折舊(附註5)	13,591	1,881	1,509	10,932	3,679	-	1,946	33,538
土地使用權攤銷(附註5)	1,051	-	-	934	1,158	-	-	3,143
撇減持作銷售的已落成物業 及發展中物業(附註6)	<u>8,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,333</u>

於二零一七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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產 未分配	313,934,545	20,513,639	3,826,791	2,631,767	75,126,444	26,848,437	(252,792,986)	190,088,637
資產總值								<u>1,527,040</u>
分部負債 未分配	256,105,691	6,097,961	1,880,105	2,236,511	30,454,163	15,869,573	(214,334,377)	98,309,627
負債總值								<u>68,349,111</u>
其他資料： 資本開支	<u>3,996</u>	<u>1,689,955</u>	<u>786</u>	<u>4,730</u>	<u>272,438</u>	<u>56,073</u>	<u>-</u>	<u>2,027,978</u>

於二零一六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 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 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	267,711,662	17,032,340	3,400,867	2,650,132	68,056,017	25,309,894	(219,260,410)	164,900,502
資產總值								<u>921,465</u>
分部負債 未分配	174,256,468	5,601,559	1,595,338	1,868,984	29,757,713	10,177,772	(176,926,797)	46,331,037
負債總值								<u>96,444,531</u>
其他資料： 資本開支	<u>4,671</u>	<u>3,404,525</u>	<u>2,101</u>	<u>3,696</u>	<u>25,976</u>	<u>6,522</u>	<u>-</u>	<u>3,447,491</u>

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於合營企業之投資、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、短期銀行存款以及現金及銀行結餘組成，但不包括可供出售金融資產、按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

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，但不包括遞延稅項負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

5. 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
核數師酬金	1,900	2,300
廣告及其他宣傳成本	84,290	125,236
代理費	27,192	44,269
土地使用權攤銷	736	3,143
無形資產攤銷	56,072	-
營業稅／增值稅	174,287	276,261
已售物業成本	4,993,411	3,632,864
折舊	50,474	33,538
投資物業的直接經營開支	6,609	3,887
捐款	628	16,002
法律及專業費用	72,611	91,982
辦公室開支	50,951	36,574
經營租賃租金	20,395	23,980
其他	580,690	429,279
員工成本—包括董事酬金	658,041	248,480
	6,778,287	4,967,795

6. 其他收益及(虧損)－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
收回其他應收款項壞賬	450,000	—
來自下列項目的股息收入		
—上市可供出售金融資產	11	—
—非上市可供出售金融資產	22,214	—
沒收客戶按金	6,442	3,168
政府補貼收入(附註)	30,278	32,927
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額	2,474	—
出售物業及設備收益/(虧損)淨額	416	(100)
其他	(4,024)	(4,522)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(17,765)	(8,333)
無形資產撇銷	(9,830)	—
	<u>480,216</u>	<u>23,140</u>

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

7. 融資成本－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>57,486</u>	<u>14,841</u>
融資成本		
利息開支：		
—銀行及其他借款	2,359,897	2,041,024
—優先票據	954,992	598,370
—可換股債券	<u>99,873</u>	<u>65,030</u>
總利息開支	3,414,762	2,704,424
減：資本化利息(附註)	<u>(2,912,061)</u>	<u>(2,293,167)</u>
	502,701	411,257
匯兌(收益)/虧損淨額	<u>(432,259)</u>	<u>361,253</u>
	<u>70,442</u>	<u>772,510</u>
融資成本－淨額	<u>(12,956)</u>	<u>(757,669)</u>

附註：借款資本化率於期內為13.15%(二零一六年：12.66%)。

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	851,949	157,116
—中國土地增值稅	247,407	54,828
遞延稅項	330,103	1,143,369
	<u>1,429,459</u>	<u>1,355,313</u>

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的所得稅開支按管理層估計的預期整個財政年度的加權平均年度所得稅稅率確認。

開曼群島所得稅

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

由於本集團於截至二零一七年及二零一六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%（截至二零一六年六月三十日止六個月：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%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及其他全面收益表。

9. 每股盈利

(a) 基本

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	
	二零一七年	二零一六年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,890,586	2,529,588
已發行普通股的加權平均數	5,136,367,766	5,135,427,910
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.368</u>	<u>0.493</u>

每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔本集團溢利人民幣1,890,586,000元(未經審核)(二零一六年：人民幣2,529,588,000元(未經審核))及加權平均數5,136,367,766股(二零一六年：5,135,427,910股)普通股計算(經就期內行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

(i) 本公司權益持有人應佔溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	1,890,586	2,529,588
可換股債券負債部份的實際利息的稅後影響	<u>-</u>	<u>5,277</u>
用作釐定每股攤薄盈利的 本公司權益持有人應佔溢利	<u>1,890,586</u>	<u>2,534,865</u>

(ii) 普通股加權平均數

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年	二零一六年
於六月三十日的已發行普通股的加權平均數	5,136,367,766	5,135,427,910
發行股份對下列事項的影響：		
— 就可換股債券的調整	-	662,184,424
— 就購股權的調整	<u>21,043,365</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,157,411,131</u>	<u>5,797,612,334</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.367</u>	<u>0.437</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換或行使而調整未行使普通股加權平均數計算。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均半年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。

10. 股息

本公司並無宣派截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的中期股息。

11. 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、其他預繳稅項及應收聯營公司／合營企業款項。

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 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	2,574,635	250,634
91至180日	1,400	-
181至270日	763	7,825
271至365日	-	6
超過365日	98,550	69,537
	2,675,348	328,002

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別人民幣2,308,402,000元(未經審核)及零(經審核)並未到期，該等結餘指來自銷售擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於一年內償還。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
逾期90日內	266,233	250,634
逾期91至180日	1,400	-
逾期181至270日	763	7,825
逾期271至365日	-	6
逾期超過365日	98,550	69,537
	366,946	328,002

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，其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。

12. 承擔

(a) 就物業發展開支及收購附屬公司之承擔

	未經審核 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
– 購買土地使用權及物業發展活動	23,343,417	27,186,258
– 收購附屬公司	1,660,000	461,400
	<u>25,003,417</u>	<u>27,647,658</u>

(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 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	32,493	27,278
超過一年但不超過五年	43,758	29,906
超過五年	2,129	324
	<u>78,380</u>	<u>57,508</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 二零一七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	189,936	176,819
超過一年但不超過五年	421,504	427,198
超過五年	117,451	236,789
	<u>728,891</u>	<u>840,806</u>

13. 報告日期後事項

- 1) 於二零一七年七月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團按代價111百萬美元(相等於約人民幣862百萬元)收購Nam Tai Property Inc. (「**Nam Tai**」) 的17.7%股權。Nam Tai在英屬處女群島註冊成立，並於美國紐約證券交易所上市。
- 2) 於二零一七年七月十九日，本公司向本公司董事及本公司及其附屬公司若干僱員授予314,300,000股可認購本公司股本中每股面值0.10港元普通股的購股權。
- 3) 於二零一七年七月二十八日，本集團之聯營公司美加醫學科技有限公司建議按於記錄日期每持有三股股份獲發一股供股股份之基準進行供股(「**供股**」)。根據包銷協議，供股由本集團悉數包銷。
- 4) 於二零一七年八月三日，本公司已贖回所有未償還現有A至E系列票據，贖回價相等於其本金總額的100%(約197.6百萬美元)。
- 5) 於二零一七年八月四日，本公司與機構投資者訂立認購協議，額外發行本金總額為285.0百萬美元的優先票據。

主席報告

各位股東：

本人謹代表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」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的業績，連同上一期內之比較數字。

業績及股息

回顧期內，本集團的營業額及毛利分別約達人民幣8,586.8百萬元及人民幣2,858.6百萬元，較去年同期分別增長約71.8%及224.5%。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1,890.6百萬元及人民幣36.8分，較去年同期分別減少約25.3%及25.4%。

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派付中期股息(二零一六年：無)。

業務回顧

政策及市場

二零一七年上半年，房地產市場總體延續了「因城施策」、「分類調控」的基調，信貸政策持續收緊。在全國各熱點城市密集出台「限購、限貸、限價、限售」等核心調控措施影響下，一綫及重點二綫城市商品房交易呈現「量縮價穩」的趨勢。而三四綫城市在國家去庫存政策的支持下，成為承接一二綫城市投資需求及外溢資金的主要市場。

土地市場方面，根據中國指數研究院公佈的數據顯示，二零一七年上半年，全國300個城市推出土地面積45,967萬平方米，成交面積38,196萬平方米。出讓金總額達人民幣15,055億元，同比增加37%；每平方米成交均價為人民幣2,242元，同比增加39%。土地市場的持續火熱，令各熱點城市繼續深化調控，通過限價及創新土地拍賣方式控制地價。

在此情況下，本集團一方面根據各地市場的特點，結合手頭項目資源，製定靈活的銷售策略，在保證合理利潤的前提下，實現快速周轉；另一方面憑藉自身於業內累積的經驗與優勢，把握市場節奏，通過招拍掛、股權收購及舊改等方式，擇機補充土地資源，為未來的可持續發展奠定基礎。

合約銷售

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團實現累計合約銷售額約人民幣22,460百萬元，同比上升62.6%，其中珠三角及長三角區域的銷售貢獻分別達54%及22%。得益於本集團佈局全國一綫城市及重點二綫城市策略的成效，包括深圳、上海及廣州在內一綫城市銷售貢獻佔合約銷售近六成，其中以深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業前海廣場及上海君匯上品項目銷售表現最為突出。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發佈「二零一七年上半年中國房地產企業TOP200」排行榜，佳兆業合約銷售金額排名第四十位，較二零一六年年年底同類別排名上升六位。

土地收購

土地儲備方面，二零一七年上半年，本集團以總代價約人民幣5,533百萬元收購建築面積約191萬平方米土地，平均樓面價達每平方米人民幣2,893元。

回顧期內，為鞏固佳兆業在珠三角重點城市的競爭力，迎接粵港澳大灣區市場發展帶來的機遇，本集團繼續深耕現有深圳、廣州、惠州、東莞、珠海及佛山市場，截至二零一七年六月三十日，本集團約55%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。同時，本集團亦積極在上海、南京、蘇州及紹興等長三角熱點城市補充土地資源，回顧期內更首次進入河南省會鄭州市場，進一步強化了於環北京區域的佈局。

截至二零一七年六月三十日，本集團逾約2,160萬平方米的土地儲備中，約有近80%位於一綫城市及重點二綫城市。

城市更新業務方面，憑藉多年來累積的項目操作經驗、專業團隊與良好的口碑，本集團繼續於深圳、廣州、珠海及上海，乃至全國重點熱點城市尋求項目拓展機遇，同時積極落實重點舊改項目的土地供應。回顧期內，深圳佳兆業未來城、深圳平湖佳兆業廣場及深圳鹽田城市廣場等舊改項目均已實現供地，為本集團未來的發展提供了優質且低成本的土地資源。

產業佈局

隨著中國一綫及重點二綫城市逐步進入存量房時代，市場對房地產服務的需求也逐漸釋放。房地產企業作為城市建設者及城市配套服務供應商的角色日益凸顯。因應此趨勢，本集團於回顧期內繼續深化其於文旅、科技及大健康等

產業的佈局。本集團相信，產業化佈局有助於本公司整合產業資源，增強項目開發運營的核心競爭力，有助於本公司實現由傳統房地產開發企業向新型房地產服務供應商的轉變。

融資與資本市場

本集團於回顧期內積極探索各種融資渠道。本集團於二零一七年六月完成交換要約(「交換要約」)，其中約2,657.9百萬美元的現有A至E系列優先票據獲得交換，交換率超過93%，顯示出國際資本市場對佳兆業前景的廣泛認同。本集團同時發行約792.1百萬美元的額外新優先票據，並與交換要約中發行的相應新票據構成同一系列。通過本次交易，本集團以外幣計價債務的還款期得以延長，這有助於本集團強化現金流管理。

境內融資方面，憑藉公司位處一綫及重點二綫城市的優質項目資源，本集團期內繼續深化與各大銀行的合作，為未來的開發提供了資金基礎。

於資本市場上，佳兆業的業務價值亦備受認可。本集團二零一七年六月一日獲納入MSCI明晟中國小型指數成份股。至此之後，佳兆業獲選成為恒生綜合指數成份股，同時獲納入恒生港股通指數、恒生港股通中小型股指數及恒生港股通小型股指數，相關調整將於二零一七年九月四日正式生效。

投資者關係

本集團努力達至高水平的企業管治及提升企業透明度，除了透過監管備案、公告外，本集團亦透過月度企業通訊、投資者會議、實地考察等形式與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等瞭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

2017年下半年，貨幣政策的重心將更加關注實體經濟的穩步增長，房地產市場因城施策、分類指導的調控效應將逐漸深化。長期而言，隨著租售並舉、租售同權等相關政策的出台，政府會加快推進住房租賃市場建設，進一步促進房地產市場健康穩定發展。

為此，本集團將密切關注各地市場及政策的變化，根據各地區各項目特點，靈活調整銷售策略及推盤節奏，通過優質的產品及服務，滿足一綫及重點二綫城市的剛性需求，加快銷售回款。

市場佈局方面，本集團將積極把握「粵港澳大灣區」、「京津冀一體化」等國家重點政策導向，繼續深耕一綫城市及重點二綫城市，同時深化核心城市周邊區域的佈局。

面對一綫及重點二綫城市土地供應不足，土地成交金額高等特點，本集團將加強合作渠道拓展，重點關注及物色收並購類項目，同時結合本集團在文化體育、健康科技等產業領域佈局的資源優勢，積極把握國家產城融合、租賃市場發展的新機遇。

城市更新方面，本集團始終堅守「以客戶價值為導向」，在專業、人才、規模、管理和產品等方面持續保持競爭力，在深耕珠三角之餘，未來將在全國重點熱點城市佈局，把規範、高效和先進的城市更新經驗推向全國。

財務管控方面，本集團將繼續尋求低成本融資渠道，致力做好債務管理，優化債務結構，控制各項費率在合理水平。

致謝

本集團於二零一七年上半年的穩健發展，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。我們將繼續努力，實現並超越既定目標，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，二零一七年八月二十九日

管理層討論及分析

整體表現

期內，本集團的營業額約為人民幣8,586.8百萬元，較二零一六年同期增加71.8%。本公司權益持有人應佔期內溢利約為人民幣1,890.6百萬元，較二零一六年同期下跌25.3%。期內核心淨溢利(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)約為人民幣1,135.4百萬元(二零一六年：核心淨虧損約人民幣908.3百萬元)。每股基本盈利為人民幣36.8分(二零一六年：人民幣49.3分)。

董事會不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(二零一六年：無)。

二零一七年上半年合約銷售

二零一七年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣22,460百萬元，較二零一六年同期增加62.6%。期內已售總建築面積為1,389,410平方米，較二零一六年同期增加20.3%。合約銷售平均售價由去年同期每平方米人民幣11,964元增加35.1%至每平方米人民幣16,165元。下表顯示本集團二零一七年上半年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售 面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣 百萬元)
珠三角	468,233	12,194
長三角	264,991	4,839
中部	122,396	1,225
西部	220,939	1,658
環渤海	312,851	2,544
總計	<u>1,389,410</u>	<u>22,460</u>

物業發展

二零一七年六月三十日止六個月完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧期內，本集團新完工項目的建築面積約為1.4百萬平方米。

開發中項目

於二零一七年六月三十日，本集團發展中項目共有33個，建築面積合共約為6.7百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。回顧期內，本集團管理總建築面積約21.9百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。

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，並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。於二零一七年六月三十日，本集團持有19個投資物業項目，總建築面積為1,800,294平方米，其中有總建築面積450,700平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其快速周轉的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注一二綫城市及省會城市的市場，以把握該等城市經濟發展帶來的機遇。

二零一七年上半年，本集團透過招拍掛、合作開發及收購方式購入共12幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣5,533百萬元，平均土地成本約為每平方米人民幣2,893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1,912,356平方米。

於二零一七年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.6百萬平方米，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資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	代價 (人民幣百萬元)	規劃性質
二零一七年一月	廣州	90%	312,161	480,000	765.1	商業
二零一七年一月	廣州	70%	78,913	316,443	1,960.0	商住
二零一七年一月	佛山	100%	14,406	72,031	380.0	商住
二零一七年二月	惠州	100%	176,724	441,810	372.6	商住
二零一七年二月	瀋陽	100%	12,947	38,840	239.3	商住
二零一七年二月	紹興	70%	19,852	47,943	21.0	住宅
二零一七年三月	上海	100%	23,638	42,543	84.4	住宅
二零一七年六月	珠海	100%	16,088	28,957	217.2	商住
二零一七年六月	惠州	70%	113,332	226,666	93.7	商住
二零一七年六月	鄭州	100%	36,582	91,500	388.7	住宅
二零一七年六月	鄭州	100%	32,917	65,800	283.8	住宅
二零一七年六月	蘇州	100%	29,911	59,823	727.1	住宅
			867,471	1,912,356	5,532.9	

展望

二零一七年下半年，預計全國重點城市將繼續落實房地產調控政策，在需求側遏制投機，堅持房地產領域「去杠桿」，消除金融風險隱患，防止經濟脫實向虛，防止樓市出現泡沫。

同時，預計各地市場也將支持自住和改善需求，在供給側加強政策調控。在供需矛盾較大的城市，政府將增加住宅用地和普通商品住房供給；落實住房保障和棚戶區改造的相關政策，著力發展租賃住房市場。

總體而言，二零一七年下半年房地產調控政策仍將持續，市場成交同比或有所放緩。貨幣政策將繼續維持穩健中性，以支持實體經濟發展。房地產企業整體開發投資增速或將有所回落。

在此背景下，本集團一方面將緊密留意市場動態，通過採取靈活的銷售政策，加快項目周轉，實現銷售回款；另一方面亦將積極尋求機遇，釋放舊改項目價值，為本公司股東爭取最大的回報。

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；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。截至二零一七年六月三十日止六個月的收益由二零一六年同期約為人民幣4,997.8百萬元增加71.8%至約人民幣8,586.8百萬元。本集團91.6%的收益乃來自物業銷售(二零一六年：91.7%)，而8.4%來自其他分部(二零一六年：8.3%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一六年同期的約人民幣4,584.1百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣7,867.4百萬元，增幅約為人民幣3,283.3百萬元或71.6%，此增加乃主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月交付的總建築面積增加。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一六年同期的約人民幣123.3百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣125.7百萬元，增幅約為人民幣2.4百萬元或1.9%。增加主要歸因於作租賃用途的已落成投資物業建築面積增加所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一六年同期的約人民幣163.4百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣172.6百萬元，增幅約為人民幣9.2百萬元或5.6%，增加主要由於管理物業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二零一六年同期的約人民幣36.6百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣45.4百萬元，增幅約為人民幣8.8百萬元或24.0%。

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二零一六年同期的約人民幣63.6百萬元增加約人民幣36.2百萬元或56.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣99.8百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

水路客貨運業務

本集團已進一步擴展至水路客貨運業務。截至二零一七年六月三十日止六個月，水路客貨運業務的收益約為人民幣249.5百萬元。

毛利

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣2,858.6百萬元及毛利率33.3%，去年同期則為毛利約人民幣881.0百萬元及毛利率17.6%。毛利率上升乃主要由於截至二零一七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二零一六年同期的約人民幣280.6百萬元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣262.1百萬元，減幅約為人民幣18.5百萬元或6.6%。銷售及市場推廣成本的減幅乃由於廣告及其他推廣成本減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一六年同期的約人民幣570.4百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣788.0百萬元，增幅約為人民幣217.6百萬元或38.1%。此增加乃主要由於員工成本及辦公開支增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於截至二零一七年六月三十日止六個月增加約人民幣1,320.4百萬元及於二零一六年同期增加約人民幣4,573.5百萬元。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的投資物業公平值增加，主要是由於持作銷售的已落成物業轉撥至投資物業及租金增加所致，此與可比物業的租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

截至二零一七年六月三十日止六個月，金融衍生工具公平值增加人民幣321.8百萬元。金融衍生工具公平值增加乃主要由於可換股債券金融衍生工具部分的公平值變動。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一六年同期約人民幣757.7百萬元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣13.0百萬元，減少約為人民幣744.7百萬元或98.3%。減幅乃主要由於匯兌收益淨額為人民幣432.3百萬元，而去年同期則錄得匯兌虧損淨額人民幣361.3百萬元。匯兌收益／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升值／貶值。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一六年同期的約人民幣1,355.3百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約人民幣1,429.5百萬元，增幅約為人民幣74.2百萬元或約5.5%。

截至二零一七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1,803.9百萬元(二零一六年：約人民幣2,521.9百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣24,801.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,572.6百萬元)，較二零一六年十二月三十一日增加49.7%。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，

於二零一七年六月三十日，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。於二零一七年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣9,700.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,696.6百萬元)。

交換要約、新優先票據及可換股債券

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約(「交換要約」)，據此，現有A至E系列票據已交換為二零二零年到期7.25%優先票據(「新二零二零年票據」)、二零二一年到期7.875%優先票據(「新二零二一年票據」)、二零二二年到期8.50%優先票據(「新二零二二年票據」)及二零二四年到期9.375%優先票據(「新二零二四年票據」)(連同新二零二零年票據、新二零二一年票據及新二零二二年票據統稱「新優先票據」)。約2,657.9百萬美元的現有A至E系列票據(佔未償還現有A至E系列票據本金總額約93.1%)已根據交換要約獲有效提交以供交換及接納。與此同時，本公司發行本金總額約為792.1百萬美元的額外新優先票據，其與交換要約中發行的相應新優先票據構成單一系列。於二零一七年八月三日，本公司按相等於未償還本金額100%的贖回價悉數贖回未償還本金總額約為197.6百萬美元的現有A至E系列票據。新優先票據於新加坡證券交易所上市。

於二零一七年六月三十日，本公司已根據強制性可交換債券的條款發行約265.9百萬美元的可換股債券，以交換為當時本金額的強制性可交換債券(「強制性可交換債券」)

借款及抵押本集團資產

於二零一七年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣102,204.1百萬元，其中約人民幣14,024.3百萬元須於一年內償還、約人民幣70,859.7百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣17,320.1百萬元須於五年以後償還。

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他借款為約人民幣61,393.7百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣68,554.8百萬元的物業及設備、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。於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為40.4%(二零一六年十二月三十一日：42.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣72,421.7百萬元增加8.9%至二零一七年六月三十日的約人民幣78,867.8百萬元，而流動比率則由二零一六年十二月三十一日的2.2倍減至二零一七年六月三十日的2.1倍。

借款成本

截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額(包括匯兌收益／虧損淨額)為人民幣2,982.5百萬元，較二零一六年同期減少約人民幣83.2百萬元或2.7%。減少乃主要由於利息開支總額增加所致，部分被本期間錄得的匯兌收益淨額所抵銷。

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。於二零一七年六月三十日，本集團擁有以美元計值的現金結餘約人民幣5,410.6百萬元及港元計值的現金結餘約人民幣47.1百萬元、未償還本金總額為3,465.7百萬美元並以美元結算的新優先票據及或然價值權，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸325.6百萬美元及1,226.0百萬港元，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。

財務擔保

於二零一七年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保的或然負債約人民幣27,083.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣21,843.2百萬元)。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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收購數家附屬公司的控股股權，總代價約為人民幣1,471.4百萬元。該等公司在獲收購前並無經營任何業務，並僅擁有發展中物業。因此，本集團認為這實質上為收購資產。

除上述披露者外，於截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，本集團聘用約10,786名僱員(二零一六年十二月三十一日：約9,944名僱員)。截至二零一七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658.0百萬元。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截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內。

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，截至二零一七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的守則條文，惟下列偏差除外：

守則條文第A.6.7條規定，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。本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月十二日舉行之本公司股東特別大會。本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零一七年六月二十八日舉行之股東週年大會。

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二零一七年年中期報告。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」，審閱截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

董事變動

麥帆先生已獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月四日起生效。麥先生與本公司董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

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，彼等於截至二零一七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，截至二零一七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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年六月三十日：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一七年年中期報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席
郭英成

香港，二零一七年八月二十九日

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、喻建清先生及麥帆先生；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。