

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)

**截至二零一八年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零一八年六月三十日止六個月的總收益較二零一七年同期增加75.0%至約人民幣15,027.8百萬元。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利較二零一七年同期增加65.7%至約人民幣4,736.5百萬元，而期內毛利率則減少1.8個百分點至31.5%。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利較二零一七年同期增加23.7%至約人民幣2,232.1百萬元。
- 核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨收益、按公平值經損益入賬的金融資產的金融資產公平值收益淨額、投資物業公平值收益，並扣除遞延稅項)為人民幣1,884.7百萬元，較二零一七年同期增加66.0%。
- 本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售增加12.7%至約人民幣25,319百萬元。
- 董事會建議宣派中期股息每股3港仙。

\* 僅供識別

## 中期業績

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一七年同期的比較數字。

### 簡明綜合中期損益及其他全面收益表

截至二零一八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 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	15,027,788	8,586,802
銷售成本	5	(10,291,313)	(5,728,185)
毛利		4,736,475	2,858,617
其他收益及(虧損)淨額	6	115,704	480,216
視作出售的臨時收益		1,994,891	–
銷售及市場推廣成本	5	(361,269)	(262,086)
行政開支	5	(1,402,041)	(788,016)
投資物業公平值收益		134,806	1,320,415
金融衍生工具公平值虧損		–	(321,816)
經營溢利		5,218,566	3,287,330
應佔聯營公司業績	11(a)	(55,223)	(31,818)
應佔合營企業業績	11(b)	33,234	(9,202)
融資收入		106,152	57,486
融資成本		(730,108)	(70,442)
融資成本淨額	7	(623,956)	(12,956)
除所得稅前溢利		4,572,621	3,233,354
所得稅開支	8	(2,340,530)	(1,429,459)
期內溢利		2,232,091	1,803,895
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,704,082	1,890,586
非控股權益		528,009	(86,691)
		2,232,091	1,803,895
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
— 基本	9	0.281	0.368
— 攤薄	9	0.276	0.367

未經審核  
截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
人民幣千元 人民幣千元

期內溢利	2,232,091	1,803,895
期內其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌收益／(虧損)	13,516	(12,309)
期內其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整	13,516	(12,309)
期內全面收益總額	2,245,607	1,791,586
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	1,712,587	1,881,964
非控股權益	533,020	(90,378)
	2,245,607	1,791,586

簡明綜合中期財務狀況表  
於二零一八年六月三十日

		未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,821,403	2,551,580
投資物業		33,476,100	32,025,830
土地使用權		399,721	395,815
於聯營公司之投資	11(a)	5,427,123	5,284,835
於合營企業之投資	11(b)	7,513,722	6,818,118
可供出售金融資產		-	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產		6,160,364	-
應收賬款、按金及其他應收款項	12	466,828	823,860
商譽及無形資產		1,163,389	1,206,237
長期銀行存款		400,000	-
可換股債券應收款項		-	41,328
遞延稅項資產		111,652	9,699
		<b>57,940,302</b>	<b>53,558,098</b>
流動資產			
發展中物業		58,784,519	68,066,413
持作銷售的已落成物業		12,915,303	18,170,966
存貨		4,221	2,714
收購土地按金		20,370,801	21,422,522
擬發展項目預付款項		17,928,102	15,925,608
應收賬款、按金及其他應收款項	12	19,322,902	14,124,677
預繳稅項		1,360,294	850,499
受限制現金		10,097,550	7,939,574
按公平值經損益入賬的金融資產		63,045	96,467
短期銀行存款		42,430	1,232,206
現金及銀行結餘		15,746,532	11,998,423
		<b>156,635,699</b>	<b>159,830,069</b>
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金		-	29,564,933
合同負債		34,372,036	-
應計建築成本		11,609,397	15,170,791
應付所得稅		6,154,901	5,649,679
借款	13	18,304,868	22,173,037
其他應付款項		15,904,440	17,315,611
		<b>86,345,642</b>	<b>89,874,051</b>
流動資產淨值		<b>70,290,057</b>	<b>69,956,018</b>
資產總值減流動負債		<b>128,230,359</b>	<b>123,514,116</b>

		未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
借款	13	91,316,785	89,000,150
其他應付款項		-	104,171
遞延稅項負債		4,641,014	4,411,645
		<u>95,957,799</u>	<u>93,515,966</u>
資產淨值		<u>32,272,560</u>	<u>29,998,150</u>
權益			
股本		533,279	532,865
股份溢價		6,318,120	6,913,069
儲備		13,768,364	11,641,988
本公司擁有人應佔權益		20,619,763	19,087,922
非控股權益		11,652,797	10,910,228
權益總值		<u>32,272,560</u>	<u>29,998,150</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，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)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、水路客貨運業務，以及健康業務。

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，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並已於二零一八年八月二十八日獲董事會批准刊發。

### 2. 編製基準及重大會計政策概要

#### (i) 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「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二零一七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。

#### (ii) 重大會計政策概要

除附註2(iv)所述者外，所應用的會計政策與截至二零一七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。

(iii) 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二零一八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
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付特點	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
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	待定

除下文所述者外，本公司董事預期應用所有其他已頒佈但未於二零一八年一月一日開始的財政期間生效的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有任何重大影響。

*香港財務報告準則第16號「租賃」*

香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號「租賃」及三項相關詮釋。

本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的類別對租賃安排各自進行列賬。本集團作為出租人訂立若干租約，並作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干土地及樓宇(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表確認開支的時間。於二零一八年六月三十日，本集團於就土地及樓宇的不可撤銷經營租賃項下日後最低租賃付款達人民幣676,495,000元，其中大部分須於報告日期後一至五年內或五年後支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

此項準則於二零一九年一月一日或之後開始之年度申報期間內的首個中期期間強制生效。本集團無意提早於此項準則生效日期前予以採納。

**(iv) 新會計準則以及會計政策變動**

下列為本集團已於二零一八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。

年度改進項目香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 (修訂本)	二零一四年至二零一六年週期之年度改進
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
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釐清事項
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
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

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號的修訂釐清實體須將物業(包括在建成或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明,物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂的年度報告期間開始時或之後發生的物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日評估所持物業的分類,並(倘適用)將有關物業重新分類,以反映該日的實際情況。倘毋須採納事後確認,方可採納追溯調整法。該等修訂於二零一八年一月一日開始生效並預期不會對本集團的中期財務資料產生任何重大影響。

除香港會計準則第40號(修訂本)、香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)外,應用上述於二零一八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。

**(v) 對中期財務資料的影響**

本集團按追溯基準全面採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號,而並無重列比較資料。由於實體的會計政策有變動,故此經重列的二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表並無反映若干重新分類及調整項目。

下表列示各個別項目確認的調整,並無列出不受變動影響的項目。

簡明綜合中期財務狀況表(摘要)	於			於 二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) 人民幣千元	對首次應用 香港財務 報告準則 第9號的影響 人民幣千元	對首次應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	
<b>非流動資產</b>				
可供出售金融資產	4,400,796	(4,400,796)	-	-
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	5,086,320	-	5,182,787
可換股債券應收款項	41,328	(41,328)	-	-
遞延稅項資產	9,699	63,459	-	73,158
	<u>14,124,677</u>	<u>(253,832)</u>	<u>-</u>	<u>13,870,845</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款、按金及其他應收款項	14,124,677	(253,832)	-	13,870,845
	<u>14,124,677</u>	<u>(253,832)</u>	<u>-</u>	<u>13,870,845</u>
<b>流動負債</b>				
自顧客收取的墊款及已收按金	29,564,933	-	(29,564,933)	-
合同負債	-	-	29,564,933	29,564,933
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,564,933</u>	<u>29,564,933</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	4,411,645	161,049	-	4,572,694
	<u>4,411,645</u>	<u>161,049</u>	<u>-</u>	<u>4,572,694</u>
<b>權益</b>				
保留盈利	10,973,620	299,998	-	11,273,618
非控股權益	10,910,228	(7,224)	-	10,903,004
	<u>10,910,228</u>	<u>(7,224)</u>	<u>-</u>	<u>10,903,004</u>

### 3. 重大會計估計及判斷

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。

編製本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二零一七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。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及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

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國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	13,984,832	5,787,764
— 擬發展項目	—	2,079,641
租金收入	126,400	125,700
物業管理服務	201,814	172,614
酒店及餐飲業務	105,441	45,380
戲院、百貨店及文化中心業務	107,184	99,832
水路客貨運業務	362,571	249,524
其他	139,546	26,347
	<u>15,027,788</u>	<u>8,586,802</u>

截至二零一八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	13,984,832	169,341	448,980	117,682	115,408	366,470	484,859	15,687,572
減：分部間收益	-	(42,941)	(247,166)	(12,241)	(8,224)	(3,899)	(345,313)	(659,784)
來自外來客戶之收益	<u>13,984,832</u>	<u>126,400</u>	<u>201,814</u>	<u>105,441</u>	<u>107,184</u>	<u>362,571</u>	<u>139,546</u>	<u>15,027,788</u>
除視作出售的臨時收益、 投資物業公平值收益及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	3,604,922	71,183	46,325	(38,775)	(247,885)	171,636	(299,546)	3,307,860
視作出售的臨時收益	1,994,891	-	-	-	-	-	-	1,994,891
應佔聯營公司業績 (附註11(a))	(54,659)	-	-	-	-	-	(564)	(55,223)
應佔合營企業業績 (附註11(b))	32,732	-	-	-	-	-	502	33,234
投資物業公平值收益	-	134,806	-	-	-	-	-	134,806
分部業績	<u>5,577,886</u>	<u>205,989</u>	<u>46,325</u>	<u>(38,775)</u>	<u>(247,885)</u>	<u>171,636</u>	<u>(299,608)</u>	<u>5,415,568</u>
按公平值經損益入賬的金融 資產的公平值收益淨額 (附註6)								103,515
企業及其他未分配開支								(322,506)
融資收入								106,152
融資成本								(730,108)
融資成本-淨額(附註7)								(623,956)
除所得稅前溢利								4,572,621
所得稅開支(附註8)								(2,340,530)
期內溢利								<u>2,232,091</u>

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>
除投資物業公平值收益及 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 (附註11(a))	(1,408)	-	-	-	-	2,246	(32,656)	(31,818)
應佔合營企業業績 (附註11(b))	(633)	-	-	-	-	(8,569)	-	(9,202)
投資物業公平值收益	<u>-</u>	<u>1,320,415</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,320,415</u>
分部業績	2,481,492	1,394,670	43,014	(27,970)	(276,554)	100,357	(14,530)	3,700,479
金融衍生工具公平值虧損								(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>

於二零一八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	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產 未分配	396,985,700	40,365,400	2,673,000	3,072,158	2,366,120	17,843,214	99,462,482	(355,887,428)	206,880,646 <u>7,695,355</u>
資產總值									<u>214,576,001</u>
分部負債 未分配	298,422,783	8,048,489	1,770,777	2,694,135	3,098,373	16,539,725	80,068,853	(304,130,933)	106,512,202 <u>75,791,239</u>
負債總值									<u>182,303,441</u>

於二零一七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	水路客貨運 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	339,842,097	37,616,411	1,553,818	2,964,885	2,484,709	17,386,862	87,274,219	(281,092,295)	208,030,706 <u>5,357,461</u>
資產總值									<u>213,388,167</u>
分部負債 未分配	252,222,094	5,361,023	1,210,529	2,384,989	1,641,563	16,257,045	69,895,423	(239,811,698)	109,160,968 <u>74,229,049</u>
負債總值									<u>183,390,017</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團最大客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

截至二零一八年六月三十日止六個月劃分分部基準或分部溢利或虧損的計量基準概無變動。

分部資產主要由除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以外的所有資產組成。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括遞延稅項負債、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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	2,500	1,900
廣告及其他宣傳成本	165,079	88,297
代理費	93,001	27,192
土地使用權攤銷	6,112	736
無形資產攤銷	88,773	56,072
銀行費用	21,197	30,155
營業稅／增值稅	138,037	174,287
已售物業成本	9,527,356	4,993,411
折舊	84,907	50,474
下列項目的直接經營開支：		
－投資物業	18,310	6,609
－物業管理服務	100,854	104,984
－酒店及餐飲業務	32,674	16,203
－戲院、百貨店及文化中心業務	143,224	41,090
－水路客貨運業務	223,730	142,528
捐款	45,358	628
酬酢	32,843	22,504
法律及專業費用	88,057	72,611
辦公室開支	71,154	50,951
經營租賃租金	31,250	20,395
其他	270,581	207,231
員工成本－包括董事酬金	848,583	658,041
差旅	21,043	11,988
	<b>12,054,623</b>	<b>6,778,287</b>

## 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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
— 按公平值經損益入賬的金融資產	21,162	-
沒收客戶按金	3,484	6,442
政府補貼收入(附註)	357,581	30,278
購回優先票據收益淨額	142,745	-
預期信貸虧損撥備	(129,679)	-
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額	103,515	2,474
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(261)	416
其他	8,616	(4,024)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(390,962)	(17,765)
撇銷無形資產	(497)	(9,830)
	<b>115,704</b>	<b>480,216</b>

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入		
— 第三方	69,822	57,486
— 聯營公司	36,330	-
	<b>106,152</b>	<b>57,486</b>
<b>融資成本</b>		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,922,589	2,359,897
— 優先票據	1,436,760	954,992
— 可換股債券	-	99,873
總利息開支	4,359,349	3,414,762
減：資本化利息(附註)	(4,048,415)	(2,912,061)
	<b>310,934</b>	<b>502,701</b>
匯兌虧損/(收益)淨額	419,174	(432,259)
	<b>730,108</b>	<b>70,442</b>
<b>融資成本－淨額</b>	<b>(623,956)</b>	<b>(12,956)</b>

附註：借款資本化率於期內為12.82%(二零一七年：13.15%)。

## 8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	1,373,948	851,949
– 中國土地增值稅	914,620	247,407
遞延稅項	51,962	330,103
	<u>2,340,530</u>	<u>1,429,459</u>

截至二零一八年及二零一七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

由於本集團於截至二零一八年及二零一七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%(二零一七年：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%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擁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	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,704,082	1,890,586
已發行普通股的加權平均數	6,064,446,329	5,136,367,766
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.281</u>	<u>0.368</u>

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣1,704,082,000元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,890,586,000元(未經審核))及加權平均數6,064,446,329股(二零一七年六月三十日：5,136,367,766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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,704,082</u>	<u>1,890,586</u>
於六月三十日的已發行普通股的加權平均數	<u>6,064,446,329</u>	5,136,367,766
就購股權計劃的調整而發行股份的影響	<u>107,993,528</u>	<u>21,043,365</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,172,439,857</u>	<u>5,157,411,131</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.276</u>	<u>0.367</u>

截至二零一八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。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。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每年市場股價)。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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內宣派的股息：		
二零一八年中期—每股0.03港元(二零一七年：無)	<u>153,530</u>	<u>—</u>
期內確認的股息：		
二零一七年末期—每股0.118港元(二零一七年：無)	<u>603,729</u>	<u>—</u>

二零一八年六月十一日股東週年大會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣9.95分(相當於11.8港仙)並附以股代息選項。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為人民幣603,729,000元(相當於716,082,000港元)。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息人民幣2.53分(相當於3.0港仙)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額合共約為人民幣153,530,000元(相當於182,102,000港元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。本簡明綜合中期財務資料並無反映本應付股息。

## 11. 以權益法入賬之投資

### (a) 於聯營公司之投資

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	2,678,941	2,677,741
— 非上市	2,804,200	2,620,207
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	<u>(56,018)</u>	<u>(13,113)</u>
	<u>5,427,123</u>	<u>5,284,835</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月於聯營公司之投資變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,284,835	1,331,121
添置	49,877	-
轉撥自附屬公司	20,004	-
向聯營公司注資	127,630	14,000
出售	-	(12,885)
應佔聯營公司業績	<u>(55,223)</u>	<u>(31,818)</u>
於六月三十日	<u>5,427,123</u>	<u>1,300,418</u>

### (b) 於合營企業之投資

截至二零一八年六月三十日止六個月於合營企業之投資變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非上市投資		
於一月一日	6,818,118	931,751
添置	30,600	9,998
轉撥自附屬公司	631,270	-
向合營企業注資	500	-
出售	-	(800)
應佔合營企業業績	<u>33,234</u>	<u>(9,202)</u>
於六月三十日	<u>7,513,722</u>	<u>931,747</u>

## 12. 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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
90日內	643,336	240,801
91至180日	18,301	10,512
181至270日	9,858	1,612,128
271至365日	1,929	1,006
超過365日	64,862	99,943
	<b>738,286</b>	<b>1,964,390</b>
減：減值撥備	<b>(7,449)</b>	<b>—</b>
	<b>730,837</b>	<b>1,964,390</b>

本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別為零(未經審核)及人民幣40,831,000元(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分析如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	643,336	1,797,872
逾期91至180日	18,301	10,512
逾期181至270日	9,858	14,226
逾期271至365日	1,929	1,006
逾期超過365日	64,862	99,943
	<b>738,286</b>	<b>1,923,559</b>

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣7,449,000元的減值撥備(二零一七年十二月三十一日(經審核)：零)。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。銷售擬發展項目的應收款項須於協議日期起計180日內償還。

### 13. 借款

借款概要如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	4,073,652	6,824,887
銀行借款—無抵押	1,278,000	1,606,325
其他借款—有抵押	6,540,455	6,255,979
其他借款—無抵押	5,370,430	6,273,065
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	933,550	1,104,000
	<u>18,304,868</u>	<u>22,173,037</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	35,977,249	34,752,933
銀行借款—有抵押	36,721,749	36,469,412
銀行借款—無抵押	1,956,830	2,442,000
其他借款—有抵押	16,260,957	14,905,519
其他借款—無抵押	400,000	307,086
來自聯營公司的貸款	—	123,200
	<u>91,316,785</u>	<u>89,000,150</u>
借款總額	<u>109,621,653</u>	<u>111,173,187</u>

## 14. 承擔

### (a) 就物業發展開支及收購附屬公司及聯營公司之承擔

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 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	38,654,545	31,849,843
— 收購附屬公司	996,198	834,598
— 收購聯營公司	1,879,002	1,947,851
	<u>41,529,745</u>	<u>34,632,292</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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	103,374	46,920
超過一年但不超過五年	253,009	91,077
超過五年	320,112	70,055
	<u>676,495</u>	<u>208,052</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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	237,871	209,090
超過一年但不超過五年	813,672	569,683
超過五年	255,590	193,586
	<u>1,307,133</u>	<u>972,359</u>

## 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」），提呈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月（「期間」）的業績，連同上一期內之比較數字。

## 業績及股息

回顧期內，本集團的收益及毛利分別約為人民幣15,027.8百萬元及人民幣4,736.5百萬元，較去年同期分別大幅增長約75.0%及65.7%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣1,704.1百萬元及人民幣28.1分。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息每股3港仙（二零一七年六月三十日止：無）。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

## 業務回顧

### 政策及市場

二零一八年上半年，在美聯儲加息、縮表的背景下，全球流動性出現持續緊縮，美國發起的貿易戰令包括中國、歐盟等國家的進出口貿易大幅下降，拉低中美乃至全球經濟增長速度。中國政府通過擴大內需，拉動消費等方式刺激經濟發展。期內，中國國民經濟總體延續平穩、穩中向好的發展態勢，國內生產總值達人民幣41.9萬億元，同比增長6.8%。全國固定資產投資增速期內持續回落，消費成為穩定中國經濟增長的主要動力，服務業對經濟增長的貢獻穩步提升，進一步支撐中國經濟邁向高質量的發展。

期內，國內房地產市場在「房子是用來住的，不是用來炒的」思想指導下，進入新的發展階段。各地政府一方面積極通過各種調控手段，抑制非理性需求；另一方面亦通過出台住房發展規劃、土地供給中長期計劃，落實有效供給，重點調整房地產市場中長期供給結構。根據國家統計局數據，二零一八年上半年，全國商品房銷售面積達77,143萬平方米，同比增長3.3%，增長率比去年同期減少12.8個百分點；商品房銷售額達人民幣6.69萬億元，同比增長13.2%，增長率比去年同期減少8.3個百分點。

與此同時，期內中央著力加強金融去槓桿，切實防範化解金融風險。在此指導思想下，國內房地產行業的融資更加合規，融資門檻和結構也逐漸產生新的變化。二零一八年上半年，房地產貸款增加人民幣3.54萬億元，佔同期各項貸款比重較上年低1.9個百分點。

## 合約銷售

面對當前的政策及市場環境，本集團期內在「現金為王」的指導思想下，在拿地、開發建設及項目銷售的各環節將「快周轉」作為經營工作的重點，通過聚焦市場主流產品，高效整合資源，實現「快速投資、快速開發、快速銷售」的目標。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團累計合約銷售額同比上升12.7%達約人民幣253.2億元，合約銷售均價同比增長10.6%達約每平方米人民幣17,880元。得益於本集團多年來深耕粵港澳大灣區（「大灣區」），期間來自該區域的合約銷售佔本集團整體合約銷售的55%，其中深圳市場貢獻達37%。

本集團專注一綫及重點二綫城市的投資發展策略令期內來自該等主綫城市的貢獻近乎各自佔據半壁江山。一綫城市中，深圳佳兆業未來城、深圳佳兆業城市廣場及廣州佳兆業城市廣場銷售表現突出。其中，根據深圳中原研究中心數據顯示，深圳佳兆業未來城以650套成交量，名列深圳市龍崗區2018年上半年新房成交套數第一名，以及深圳市2018年上半年新房成交套數第二名。此外，於本集團布局的重點二綫城市中，南京佳兆業城市廣場、成都佳兆業8號及長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目亦保持了良好的銷售勢頭。

## 土地儲備

截至二零一八年六月三十日，本集團已布局全國五大城市發展群的43個城市。在持續布局一綫及重點二綫城市之餘，本集團亦積極物色區域經濟發展前景良好，具有人口及產業支持，且可承接一二綫熱點城市溢出需求的周邊城市進行布局。期內本集團通過招拍掛及收併購等方式，首次進入廣東陽江、江蘇徐州及張家港、浙江寧波、河北固安及霸州、湖南衡陽、四川彭州，以把握次級城市市場發展帶來的機遇。

在招拍掛及收併購獲取土地之餘，本集團的城市更新業務亦為公司提供穩定而優質的項目資源。期內位於廣東深圳羅湖區的東門道項目以及廣東珠海香洲區的水岸華都花園三期已實現供地，為本集團未來的銷售奠定了基礎。此外，深圳地區在建的舊改項目深圳平湖佳兆業廣場及深圳鹽田佳兆業城市廣場亦在穩步推進中，預計該等項目將在今年下半年推向市場。

期內本集團以總代價人民幣約5,371.5百萬元，合共收購14幅地塊，應估計容建築面積約為1,088,770平方米，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣4,934元，其中絕大部分土地位於大灣區及長三角地區。

土地儲備方面，截止二零一八年六月底，本集團土地儲備合計22.2百萬平方米，其中大灣區土地儲備達57.0%。

### 資金與資本市場管理

二零一八年上半年，房企融資環境保持收緊的態勢，一方面政府出台政策加強對信托貸款、銀行貸款以及委托貸款的限制；另一方面，發改委和財政部聯合發文，對境外發債的資金用途做出明確規定，這些都對房地產企業的融資提出了更高要求。

在此情況下，本集團將銷售回款作為全年經營工作的重要考核指標，確保銷售的首期款、按揭款進度可控，加快已銷售物業的資金回籠，提升資金周轉率。同時，本集團憑藉自身優質的項目資源，繼續爭取境內傳統融資渠道的資金支持，為項目的再融資奠定基礎。

本集團亦致力擴拓境內、境外融資渠道，降低企業融資成本。期內，國內權威評級機構中誠信證券評估有限公司評定佳兆業集團主體信用等級為「AA+」，評級展望為「穩定」。此次評級為本集團拓展境內融資渠道奠定了基礎。境外市場方面，得益於本集團前瞻性的外債管理及債務結構優化措施，本集團目前面臨的短期外債償付壓力較小，這有助於本集團度過當前緊縮的融資環境。

本集團於今年五月及六月於公開市場合共回購本金代價為108.0百萬美元之二零二二年到期8.5%優先票據，以及本金代價為67.5百萬美元之二零二四年到期9.375%優先票據，以積極的態度進行債務管理。

截至二零一八年六月三十日，本集團現金及銀行存款達人民幣26,286.5百萬元，較二零一七年底有明顯改善。

繼本集團於今年三月獲納入恒生綜合大中型股指數成份股後，本集團於今年五月獲納入恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股，反映本集團於粵港澳大灣區表現卓越，備受市場關注及肯定。

## 前景

展望下半年，全球政治及經濟局勢的變化，或對中國經濟增長的穩定性帶來影響。於二零一八年七月底的中共中央政治局會議上，中央政府提出下半年要保持經濟社會大局穩定，深入推進供給側結構性改革，保持經濟運行在合理區間。同時，中央將堅持實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持流動性合理充裕。預計未來國家將繼續通過「緊信用」和「寬貨幣」加強配合的措施，持續優化槓桿結構。

房地產市場方面，預計全國各綫城市房價將仍然呈現分化趨勢。一綫及熱點二綫城市的房價漲幅，在嚴格執行的各類房地產調控政策下，將趨向平緩；而三四綫城市隨著短期內投資需求的存在，房地產市場仍將保持緩慢增長。

在此局面下，本集團將從項目開發銷售的各個環節加快資金周轉，通過合作開發等模式獲取優質具發展潛力的項目進行開發。同時，在堅守產品品質的基礎上，加快推行標準化，提升開發效能；並根據各地市場狀況，靈活調整銷售步伐及節奏，加快現金回籠。

土地儲備補充方面，本集團將繼續關注大灣區、長三角、京津冀、華中及華西市場的發展機遇，通過合作開發、收併購、招拍掛及城市更新等多樣化的方式補充土地儲備。預計今年下半年將有若干位於深圳、廣州及上海的舊改項目可實現供地，有望在將來為本集團貢獻優質的銷售資源。此外，本集團亦將結合自身在文旅、科技及大健康等多元化領域累積的優勢，長遠尋求通過產業地產等方式獲取土地資源。

融資方面，預計未來資產證券化、租賃專項債券以及基金合作將是國家倡導的房地產企業融資的主要方式。本集團亦將積極於境內探索購房尾款、供應鏈、長租公寓等各類融資方式，力求通過多元化的融資渠道，優化債務結構，降低融資成本。與此同時，隨著中央加快推進債轉股項目的落地，本集團亦將尋求市場機遇，通過項目層面的股權融資，與有實力的合作夥伴共同開發資源。

此外，本集團從事物業管理業務之附屬公司－佳兆業物業集團有限公司已於期內向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）遞交上市申請表格（A1表格），申請於聯交所主板上市及獲准買賣。本集團將於適當時候就建議分拆刊發進一步公告。

## 致謝

本集團於期內的穩健發展，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，二零一八年八月二十八日

## 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15,027.8百萬元，較二零一七年同期增加75.0%。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,704.1百萬元，較二零一七年同期減少9.9%。核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨收益、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額、投資物業公平值收益，並扣除遞延稅項)較二零一七年同期增長66.0%，達約人民幣1,884.7百萬元。每股基本盈利為人民幣28.1分(二零一七年：人民幣36.8分)。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(二零一七年六月三十日：無)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

### 二零一八年上半年合約銷售

二零一八年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣25,319百萬元，較二零一七年同期增長12.7%。期內已售總建築面積約為1,416,053平方米，較二零一七年同期增長1.9%。合約銷售平均售價按年增長10.6%，達約每平方米人民幣17,880元。下表顯示本集團二零一八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	559,012	14,045
長三角	195,069	4,402
中部	146,568	2,170
西部	288,097	2,758
環渤海	227,307	1,944
總計	<u>1,416,053</u>	<u>25,319</u>

### 物業發展

#### 二零一八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。期內，本集團新完工項目的建築面積約為1.0百萬平方米。

## 開發中項目

於二零一八年六月三十日，本集團發展中項目共有47個，建築面積合共約為9.0百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。期內，本集團管理總建築面積約25.4百萬平方米。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。截至二零一八年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國近40個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

## 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。於二零一八年六月三十日，本集團持有20個投資物業項目，總建築面積為1,422,656平方米，其中有總建築面積570,183平方米的完工投資物業用作租賃用途。

## 土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、土地市場機遇及自身的財務狀況，進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收並購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國五大城市群內物色項目資源，並在原有35個城市布局的基礎上，進入位於江蘇、浙江、河北、廣東、四川及湖南等省份的8個新城市。

二零一八年上半年，本集團共購入14幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣5,371.5百萬元，應佔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4,934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1,088,772平方米。

於二零一八年六月三十日，本集團總土地儲備約為22.2百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約57.0%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應估計容 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地性質
二零一八年五月	江蘇徐州	50%	132,397	86,058	867.0	住宅
二零一八年五月	廣東深圳	90%	34,129	144,081	2,015.0	商住
二零一八年五月	浙江紹興	36%	61,234	16,798	112.1	住宅
二零一八年五月	河北霸州	51%	36,576	27,979	133.8	住宅
二零一八年五月	河北固安	49%	32,484	23,876	87.7	住宅
二零一八年六月	浙江寧波	30%	15,086	11,767	82.4	商住
二零一八年六月	四川彭州	100%	104,964	278,192	267.7	住宅
二零一八年六月	江蘇蘇州	100%	31,666	37,999	213.6	住宅
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,063	60,553	168.7	住宅
二零一八年六月	上海	100%	44,590	80,262	398.1	社會保障房
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,389	98,472	251.7	住宅
二零一八年六月	湖南衡陽	51%	50,054	81,943	225.4	住宅
二零一八年六月	瀋陽大連	100%	41,150	104,392	232.3	住宅
二零一八年六月	廣東深圳	72%	5,992	36,400	316.0	商住
			<b>668,774</b>	<b>1,088,772</b>	<b>5,371.5</b>	

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自業務分部：(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。截至二零一八年六月三十日止六個月的收益由二零一七年同期約為人民幣8,586.8百萬元增加75.0%至約人民幣15,027.8百萬元。本集團93.1%的收益乃來自物業銷售(二零一七年：91.6%)，而6.9%來自其他分部(二零一七年：8.4%)。

### 物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一七年同期的約人民幣7,867.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣13,984.8百萬元，增幅約為人民幣6,117.4百萬元或77.8%，此增加乃主要由於截至二零一八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二零一七年同期的約人民幣125.7百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣126.4百萬元，增幅約為人民幣0.7百萬元或0.6%。

## 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一七年同期的約人民幣172.6百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣201.8百萬元，增幅約為人民幣29.2百萬元或16.9%，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二零一七年同期的約人民幣45.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣105.4百萬元，增幅約人民幣60.0百萬元或132.2%，增幅主要乃由於二零一七年下半年新酒店開張所致。

## 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二零一七年同期的約人民幣99.8百萬元增加約人民幣7.4百萬元或7.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣107.2百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

## 水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一七年同期約人民幣249.5百萬元增加約人民幣113.1百萬元或45.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣362.6百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

## 毛利

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣4,736.5百萬元及毛利率31.5%，去年同期則為毛利約人民幣2,858.6百萬元及毛利率33.3%。

## 其他收益－淨額

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收益淨額約為人民幣115.7百萬元，二零一七年同期為其他收益淨額約人民幣480.2百萬元。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收益淨額主要包括政府補貼收入約人民幣357.6百萬元、回購優先票據收益約人民幣142.7百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益淨額人民幣103.5百萬元及按公平值經損益入賬的金融資產的股息收入約人民幣21.2百萬元，被撇銷持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣391.0百萬元及預期信貸虧損撥備約人民幣130.0百萬元抵銷。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的其他收益淨額主要包括收回其他應收款項壞賬約人民幣450.0百萬元、政府補貼收入約人民幣30.3百萬元及可供出售金融資產的股息收入約人民幣22.2百萬元，由撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣17.8百萬元及撇銷無形資產約人民幣9.8百萬元所抵銷。

## 視作出售的臨時收益

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得視作出售附屬公司的臨時收益約人民幣1,994.9百萬元。

## 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一七年同期的約人民幣262.1百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣361.3百萬元，增幅約為人民幣99.2百萬元或37.8%。銷售及市場推廣成本的升幅乃由於廣告及其他推廣成本增加所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零一七年同期的約人民幣788.0百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣1,402.0百萬元，增幅約為人民幣614.0百萬元或77.9%。此增加乃主要由於員工成本、辦公開支及捐款增加所致。

## 投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益於截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣134.8百萬元及於二零一七年同期約人民幣1,320.4百萬元。若干物業已於二零一七年上半年轉為投資物業，導致公平值大幅增加，而本期間並無有關轉撥，導致截至二零一八年六月三十日止六個月本集團的投資物業公平值收益減少。

## 金融衍生工具公平值虧損

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虧損人民幣321.8百萬元。金融衍生工具已於二零一七年終止確認，此乃由於可換股債券獲兌換。

## 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一七年同期約人民幣13.0百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣624.0百萬元，增幅約為人民幣611.0百萬元或4,716.0%。升幅乃主要由於匯兌虧損淨額為人民幣419.2百萬元，而去年同期則錄得匯兌收益淨額人民幣432.3百萬元。匯兌虧損／收益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／升值。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一七年同期的約人民幣1,429.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣2,340.5百萬元，增幅約為人民幣911.0百萬元或約63.7%。

## 截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額分別約為人民幣2,232.1百萬元及約人民幣2,245.6百萬元(二零一七年：溢利及全面收益總額分別約人民幣1,803.9百萬元及約人民幣1,791.6百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣26,286.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣21,170.2百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加24.2%。本集團的若干物業發展公司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，於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣10,097.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,939.6百萬元)。

## 優先票據

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已發行本金額330.0百萬美元之額外二零二零年票據。於二零一八年五月及六月，本集團於市場購回本金額108.0百萬美元之二零二二年票據及本金額67.5百萬美元之二零二四年票據。購回票據因而註銷，於二零一八年六月三十日，優先票據包括：

	二零一九年 票據 千港元	二零二零年 票據 千美元	二零二一年 票據 千美元	二零二二年 票據 千美元	二零二四年 票據 千美元
於二零一八年一月一日	2,325,000	460,000	325,000	1,255,000	3,119,000
發行新票據	-	330,000	-	-	-
註銷	-	-	-	(108,000)	(67,500)
	<u>2,325,000</u>	<u>790,000</u>	<u>325,000</u>	<u>1,147,000</u>	<u>3,051,500</u>

## 借款及抵押本集團資產

於二零一八年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣109,621.7百萬元，其中約人民幣18,304.9百萬元須於一年內償還、約人民幣23,152.7百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣45,009.3百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣23,154.8百萬元須於五年以後償還。

於二零一八年六月三十日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的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

於二零一八年六月三十日，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、長期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為38.8%(二零一七年十二月三十一日：42.2%)。本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元增加0.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣70,290.1百萬元，而流動比率則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日維持穩定在1.8倍。

## 借款成本

截至二零一八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4,778.5百萬元，較二零一七年同期增加約人民幣1,796.0百萬元或60.2%。增加乃主要由於利息開支總額增加及本期間錄得的匯兌虧損淨額所致。

## 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。於二零一八年六月三十日，本集團擁有以美元計值的現金結餘約人民幣546.7百萬元及港元計值的現金結餘約人民幣289.0百萬元、未償還結餘總額分別為人民幣34,016.1百萬元及人民幣1,961.1百萬元並以美元及港元結算的優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸人民幣794.0百萬元及人民幣1,332.1百萬元，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

於二零一八年六月三十日，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30,013.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣30,094.9百萬元)。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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘用約13,320名僱員(二零一七年十二月三十一日：約12,810名僱員)。截至二零一八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848.6百萬元。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二零一七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，截至二零一八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饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年六月十一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二零一八年中中期報告。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」，審閱截至二零一八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，彼等於截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於市場購回於新加坡證券交易所上市之二零二二年票據及二零二四年票據。二零二二年票據及二零二四年票據之本金額分別為108.0百萬美元及67.5百萬美元。

除上述披露者外，截至二零一八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

董事會建議宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股3港仙(二零一七年六月三十日：無)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零一八年十二月十八日或前後派付予二零一八年十二月五日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東。

## 暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息的股東，本公司將由二零一八年十二月三日(星期一)至二零一八年十二月五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年十一月三十日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一八年中期報告

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))刊登截至二零一八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  
主席兼執行董事  
郭英成

香港，二零一八年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、張建軍先生、鄭毅先生、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。