

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)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月的總收益較二零一八年同期增加33.8%至約人民幣20,106.0百萬元。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利較二零一八年同期增加41.6%至約人民幣6,707.5百萬元，而期內毛利率增加1.8個百分點至33.4%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的溢利較二零一八年同期增加24.4%至約人民幣2,777.1百萬元。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利較二零一八年同期增加66.5%至約人民幣2,837.2百萬元。
- 本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨虧損、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益，並扣除相關遞延稅項)為人民幣2,753.2百萬元，較二零一八年同期增加55.0%。
- 本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售增加37.0%至約人民幣34,690百萬元。
- 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」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一八年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一九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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	20,105,995	15,027,788
銷售成本	4	(13,398,448)	(10,291,313)
毛利		6,707,547	4,736,475
其他收益及(虧損)淨額	5	(314,136)	115,704
視作出售附屬公司的臨時收益		979,449	1,994,891
銷售及市場推廣成本	4	(730,644)	(361,269)
行政開支	4	(1,323,494)	(1,402,041)
投資物業公平值收益		390,345	134,806
經營溢利		5,709,067	5,218,566
應佔聯營公司業績	10(a)	(63,182)	(55,223)
應佔合營企業業績	10(b)	(122)	33,234
財務收入		224,226	106,152
財務成本		(577,865)	(730,108)
財務成本淨額	6	(353,639)	(623,956)
除所得稅前溢利		5,292,124	4,572,621
所得稅開支	7	(2,514,984)	(2,340,530)
期內溢利		2,777,140	2,232,091
以下人士應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		2,837,222	1,704,082
非控股權益		(60,082)	528,009
		2,777,140	2,232,091
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	8	0.467	0.281
—攤薄	8	0.459	0.276

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

期內溢利	2,777,140	2,232,091
期內其他全面(虧損)/收益， 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(虧損)/收益	<u>(31,692)</u>	<u>13,516</u>
期內其他全面(虧損)/收益， 包括重新分類調整	<u>(31,692)</u>	<u>13,516</u>
期內全面收益總額	<u>2,745,448</u>	<u>2,245,607</u>
以下人士應佔期內全面收益/(虧損)總額：		
本公司擁有人	2,822,823	1,712,587
非控股權益	<u>(77,375)</u>	<u>533,020</u>
	<u>2,745,448</u>	<u>2,245,607</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註2。

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

		未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,148,424	3,055,880
使用權資產		1,212,966	–
投資物業		35,755,000	35,930,000
土地使用權		673,599	669,078
於聯營公司之投資	10(a)	12,282,319	7,072,822
於合營企業之投資	10(b)	10,975,540	8,677,152
按公平值經損益入賬的金融資產		5,624,026	6,567,622
應收賬款、按金及其他應收款項	11	4,074,912	1,652,852
商譽及無形資產		1,985,744	1,105,288
長期銀行存款		1,600,000	400,000
遞延稅項資產		845,886	784,310
		78,178,416	65,915,004
流動資產			
發展中物業		67,015,369	64,764,338
持作銷售的已落成物業		16,718,753	13,130,534
存貨		242,824	105,305
收購土地按金		21,791,115	19,445,196
擬發展項目預付款項		19,563,549	19,080,815
應收賬款、按金及其他應收款項	11	26,083,457	22,600,171
預繳稅項		774,791	1,134,324
受限制現金		6,988,334	6,792,292
按公平值經損益入賬的金融資產		265,408	328,204
短期銀行存款		347,341	252,718
現金及銀行結餘		21,044,089	15,479,139
		180,835,030	163,113,036
流動負債			
合同負債		45,343,569	39,154,089
應計建築成本		12,505,088	12,599,547
應付所得稅		8,983,485	7,773,315
租賃負債		143,533	–
借款	12	22,446,501	16,965,694
其他應付款項		25,882,484	19,917,262
		115,304,660	96,409,907
流動資產淨值		65,530,370	66,703,129
資產總值減流動負債		143,708,786	132,618,133

		未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,077,023	–
借款	12	93,091,705	91,800,258
遞延稅項負債		4,661,351	4,478,563
		<u>98,830,079</u>	<u>96,278,821</u>
資產淨值		<u>44,878,707</u>	<u>36,339,312</u>
權益			
股本		534,314	533,389
股份溢價		5,710,319	6,168,607
儲備		17,854,951	14,938,114
本公司擁有人應佔權益		<u>24,099,584</u>	<u>21,640,110</u>
非控股權益		<u>20,779,123</u>	<u>14,699,202</u>
權益總值		<u>44,878,707</u>	<u>36,339,312</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日利用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予以重列。見附註2。

簡明綜合財務資料附註

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，本簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。本簡明綜合財務資料已經由董事會於二零一九年八月二十七日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務資料已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六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。簡明綜合財務資料應與截至二零一八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) 重大會計政策變動

截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料乃按本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於二零一九年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。本集團並無提前採納任何已獲頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的 香港財務報告準則年度改進
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

除採納香港財務報告準則第16號的影響(見下文附註)外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)以及三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)－第15號「經營租賃－獎勵」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生之累計影響於股本內確認作本期間累計溢利之期初結餘調整。過往期間未予重列。

就於首次應用日期已存續之合約，本集團選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號項下之租賃定義，且對先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號定義為租賃的安排並無應用香港財務報告準則第16號。倘本集團作為承租人，本集團已就該等租賃確認土地租賃付款。除餘額現呈列為非流動資產下的「土地使用權」，應用香港財務報告準則第16號並無對該等資產產生影響。

於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)已存續之經營租賃，本集團選擇於計量使用權資產經營租賃時不計初始直接成本。於該日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於過渡日期存續的預付或應計租賃付款作出調整。

本集團根據於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審視。

於過渡期間，就先前按經營租賃入賬處理且餘下租期低於十二個月之租賃及低價值資產之租賃而言，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法就租賃開支入賬處理。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款率為5.35%。

於考慮續租及終止租賃的選擇權時，本集團於釐定租賃年期時因使用未來使用基準而獲益。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔總額與於二零一九年一月一日確認的租賃負債之期初結餘對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租約承擔總額(附註13b)	1,152,467
減：與免於資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租約，剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束	<u>(11,378)</u>
貼現前的經營租賃負債	1,141,089
減：按二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現	<u>(341,922)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	<u>799,167</u>
分類為：	
流動租賃負債	110,519
非流動租賃負債	<u>688,648</u>
	<u>799,167</u>

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加(非流動資產)	799,167
租賃負債增加(流動負債)	(110,519)
租賃負債增加(非流動負債)	<u>(688,648)</u>

簡明綜合財務資料已根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的最近期年度財務報表所採用的會計政策編製，惟應用香港財務報告準則第16號的影響除外。

租賃

(a) 本集團作為承租人

自二零一九年一月一日起適用

就於二零一九年一月一日或之後訂立之任何新合約，本集團考慮有關合約是否屬於租賃或包含租賃。租賃的定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約中明示或資產可供本集團使用時或暗示合約是否包括一項已識別資產；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，本集團是否有權於整個使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估其於整個使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃部分及非租賃部分，以相對獨立價格為基準。然而，對本集團作為承租人的租賃物業而言，本集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將租賃及非租賃部分列為單一租賃部分。

作為承租人之租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表內確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生之任何初步直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生之任何估計成本；及於租賃開始日期前預付之任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

除符合投資物業定義之該等使用權資產及有關應用重估模式的物業、廠房及設備類別的使用權資產外，本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租賃年期結束止(以較早者為準)使用直線法對使用權資產進行折舊，除非本集團合理確定於租賃年期結束時將取得擁有權則除外。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃付款之現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含之利率予以折現，或倘該利率不易確認，則採用本集團之遞增借款利率予以折現。

計量租賃負債時計入的租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率之可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定會行使之購買選擇權的行使價；及倘該租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付之罰款。

於初始計量後，負債將因已付租賃付款而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。不依賴指數或利率的可變租賃付款將於出現觸發付款的事件或條件時確認為支出。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減為零，則計入損益內。

本集團選擇實際權宜方式，對短期租賃及低價值資產進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期限十二個月或以下之租賃。低價值資產包括信息技術設備及小件辦公設備。

二零一九年一月一日前適用

如本集團確定一項協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而獲得使用某一特定資產(或多項資產)的權利，則視該協議(由一宗或一系列交易組成)為租賃或具租賃性質。無論該協議是否具備租賃的法律形式，該決定乃根據相關協議的實質內容評估而作出。

對於本集團以租賃方式持有的資產，如果租賃方式使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃方式不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。

經營租賃

如果本集團是以經營租賃方式獲得資產的使用權，則因租賃作出的付款會在租賃期內以直線法在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益時間模式則除外。租賃所涉及的獎勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。收入於租期內以直線法確認。

本集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產從開始日至可使用年期完結計算折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

3. 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。按公平值經損益入賬(「**按公平值經損益入賬**」)的金融資產的公平值(虧損)及收益淨額、回購優先票據(虧損)／收益淨額、出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額、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開發、物業投資、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。本集團將其健康業務歸納至其他經營分部下，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部。

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主要源自中國市場，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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	17,985,653	13,984,832
—發展中物業	516,086	—
	18,501,739	13,984,832
租金收入	194,669	126,400
物業管理服務	375,043	201,814
酒店及餐飲業務	100,048	105,441
戲院、百貨店及文化中心業務	139,546	107,184
水路客貨運業務	393,230	362,571
其他	401,720	139,546
	20,105,995	15,027,788

截至二零一九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	18,501,739	261,620	586,887	110,751	175,116	405,555	612,669	20,654,337
減：分部間收益	-	(66,951)	(211,844)	(10,703)	(35,570)	(12,325)	(210,949)	(548,342)
來自外來客戶之收益	<u>18,501,739</u>	<u>194,669</u>	<u>375,043</u>	<u>100,048</u>	<u>139,546</u>	<u>393,230</u>	<u>401,720</u>	<u>20,105,995</u>
收益確認時間按香港財務 報告準則第15號 某一時間點	17,985,653	-	-	-	-	266,180	-	18,251,833
隨時間	516,086	-	375,043	100,048	139,546	127,050	401,720	1,659,493
不屬於香港財務報告準則 第15號範圍的收益	-	194,669	-	-	-	-	-	194,669
	<u>18,501,739</u>	<u>194,669</u>	<u>375,043</u>	<u>100,048</u>	<u>139,546</u>	<u>393,230</u>	<u>401,720</u>	<u>20,105,995</u>
除視作出售附屬公司的臨時 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	5,013,338	(216,555)	89,912	(44,516)	(396,957)	115,068	(177,996)	4,382,294
視作出售附屬公司的 臨時收益	979,449	-	-	-	-	-	-	979,449
應佔聯營公司業績(附註10(a))	(54,056)	-	-	-	-	-	(9,126)	(63,182)
應佔合營企業業績(附註10(b))	10,164	-	-	-	-	-	(10,286)	(122)
投資物業公平值收益	-	390,345	-	-	-	-	-	390,345
分部業績	<u>5,948,895</u>	<u>173,790</u>	<u>89,912</u>	<u>(44,516)</u>	<u>(396,957)</u>	<u>115,068</u>	<u>(197,408)</u>	<u>5,688,784</u>
按公平值經損益入賬的 金融資產的公平值 虧損淨額(附註5)								(33,809)
回購優先票據虧損淨額 (附註5)								(63,477)
出售按公平值經損益入賬的 金融資產收益淨額(附註5)								241,915
企業及其他未分配開支								(187,650)
財務收入								224,226
財務成本								(577,865)
財務成本淨額(附註6)								(353,639)
除所得稅前溢利								5,292,124
所得稅開支(附註7)								(2,514,984)
期內溢利								<u>2,777,140</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>
收益確認時間按香港財務 報告準則第15號 某一時間點 隨時間 不屬於香港財務報告準則 第15號範圍的收益	13,984,832 - - -	- - 126,400	- 201,814 -	- 105,441 -	- 107,184 -	248,404 114,167 -	- 139,546 -	14,233,236 668,152 126,400
	<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>
除視作出售附屬公司的臨時 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 視作出售附屬公司的 臨時收益 應佔聯營公司業績(附註10(a)) 應佔合營企業業績(附註10(b)) 投資物業公平值收益	3,462,177 1,994,891 (54,659) 32,732 -	71,183 - - - 134,806	46,325 - - - -	(38,775) - - - -	(247,885) - - - -	171,636 - - - -	(299,546) - (564) 502 -	3,165,115 1,994,891 (55,223) 33,234 134,806
分部業績	5,435,141	205,989	46,325	(38,775)	(247,885)	171,636	(299,608)	5,272,823
按公平值經損益入賬的 金融資產的公平值 收益淨額(附註5)								103,515
回購優先票據收益淨額 (附註5)								142,745
企業及其他未分配開支								(322,506)
財務收入								106,152
財務成本								(730,108)
財務成本淨額(附註6)								(623,956)
除所得稅前溢利								4,572,621
所得稅開支(附註7)								(2,340,530)
期內溢利								<u>2,232,091</u>

於二零一九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	510,040,747	43,356,948	3,971,458	4,540,677	3,041,637	27,374,244	5,050,986	(347,086,328)	250,290,369 <u>8,723,077</u>
資產總值									<u>259,013,446</u>
分部負債 未分配	407,925,814	7,039,357	2,652,426	4,058,249	4,155,210	19,285,688	6,875,089	(318,688,503)	133,303,330 <u>80,831,409</u>
負債總值									<u>214,134,739</u>

於二零一八年十二月三十一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	426,400,365	37,780,959	4,058,636	4,290,435	2,376,480	24,518,165	1,262,151	(280,473,611)	220,213,580 <u>8,814,460</u>
資產總值									<u>229,028,040</u>
分部負債 未分配	331,132,956	6,623,833	2,426,885	3,965,223	3,274,999	17,578,090	3,348,064	(252,153,763)	116,196,287 <u>76,492,441</u>
負債總值									<u>192,688,728</u>

截至二零一九年及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%。

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。

截至二零一九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。

分部資產主要由除使用權資產、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以外的所有資產組成。

分部負債主要由除租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款以外的所有負債組成。

4. 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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金	2,500	2,500
廣告及其他宣傳成本	275,101	165,079
代理費	246,628	93,001
土地使用權攤銷	9,079	6,112
無形資產攤銷	139,371	88,773
銀行費用	27,175	21,197
營業稅／增值稅	111,131	138,037
已售物業成本	12,027,806	9,527,356
折舊		
－物業、廠房及設備	130,202	84,907
－使用權資產	72,097	－
下列項目的直接經營開支：		
－投資物業	128,637	18,310
－物業管理服務	227,953	100,854
－酒店及餐飲業務	24,098	32,674
－戲院、百貨店及文化中心業務	96,233	143,224
－水路客貨運業務	280,746	223,730
捐款	154,960	45,358
酬酢	43,118	32,843
法律及專業費用	141,572	88,057
辦公室開支	67,413	71,154
經營租賃租金	－	31,250
其他	375,693	270,581
員工成本－包括董事酬金	852,470	848,583
差旅	18,603	21,043
	15,452,586	12,054,623

5. 其他收益及(虧損)淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自下列項目的股息收入		
—按公平值經損益入賬的金融資產	23,257	21,162
沒收客戶按金	887	3,484
政府補貼收入(附註)	18,565	357,581
出售投資物業虧損	(221,000)	—
出售土地出讓金虧損	(52,038)	—
回購優先票據(虧損)/收益淨額	(63,477)	142,745
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額	241,915	—
預期信貸虧損撥備	(157,661)	(129,679)
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值(虧損)/收益淨額	(33,809)	103,515
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	8,272	(261)
其他	6,663	8,616
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(85,710)	(390,962)
撇銷無形資產	—	(497)
	(314,136)	115,704

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於特定地區開發的激勵。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。

6. 融資成本—淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
財務收入		
銀行存款利息收入	100,943	69,822
來自聯營公司利息收入	3,337	36,330
向第三方貸款所得利息收入	119,946	—
	224,226	106,152
財務成本		
利息開支：		
—銀行及其他借款	2,591,497	2,922,589
—優先票據	2,273,703	1,436,760
—可換股債券	39,608	—
—租賃負債	33,824	—
	4,938,632	4,359,349
總利息開支	4,938,632	4,359,349
減：資本化利息(附註)	(4,472,214)	(4,048,415)
	466,418	310,934
匯兌虧損淨額	111,447	419,174
	577,865	730,108
融資成本—淨額	(353,639)	(623,956)

附註：借款資本化率於期內為9.05%(二零一八年：12.82%)。

7. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	1,219,125	1,373,948
－中國土地增值稅	1,344,731	914,620
遞延稅項	(48,872)	51,962
	<u>2,514,984</u>	<u>2,340,530</u>

截至二零一九年及二零一八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。

海外所得稅

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。集團公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一九年及二零一八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%（截至二零一八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。

中國預扣稅

根據新訂中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

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（包括土地使用權成本及所有物業開發開支））按30%至60%之累進稅率徵收。

8. 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	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,837,222	1,704,082
已發行普通股的加權平均數	6,074,558,089	6,064,446,329
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.467</u>	<u>0.281</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2,837,222,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,704,082,000元(未經審核))及加權平均數6,074,558,089股(二零一八年六月三十日止六個月：6,064,446,329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	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,837,222	1,704,082
具攤薄潛力的普通股的影響(人民幣千元)：		
—可換股債券利息	<u>39,650</u>	<u>—</u>
	<u>2,876,872</u>	<u>1,704,082</u>
已發行普通股的加權平均數	6,074,558,089	6,064,446,329
根據下列情況發行股份的影響：		
—就購股權計劃作出調整	34,001,363	107,993,528
—就可換股債券作出調整	<u>156,600,000</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>6,265,159,452</u>	<u>6,172,439,857</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.459</u>	<u>0.276</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃基於假設所有具攤薄潛力的普通股(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及可換股債券。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及兌換可換股債券而發行的股份數目作出比較。

9. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 期內應佔股息		
二零一九年宣派中期股息每股0.03港元		
(二零一八年：每股0.03港元)	165,961	153,530
(ii) 上個財政年度應佔股息，於期內批准及派付		
有關上個財政年度的末期股息，於下個中期期間		
批准及派付每股0.09港元(截至二零一八年		
六月三十日止六個月：每股0.118港元)	478,683	603,729

二零一九年六月十四日股東週年大會批准截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9港仙(相當於人民幣7.89分)(截至二零一八年六月三十日止六個月：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11.8港仙(相當於人民幣9.95分)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546,317,000港元(相當於人民幣478,683,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：716,082,000港元(相當於人民幣603,729,000元))。

董事會建議就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派中期股息每股3.0港仙(相當於人民幣2.53分)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額合共約為182,495,000港元(相當於人民幣165,961,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：182,102,000港元(相當於約人民幣153,530,000元))。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。本簡明綜合財務資料並無反映本應付股息。

10. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 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	4,194,260	2,020,256
– 非上市	7,942,627	4,843,875
應佔收購後溢利及其他全面收益， 扣除已收股息	145,432	208,691
	<u>12,282,319</u>	<u>7,072,822</u>

截至二零一九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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	7,072,822	5,284,835
添置(附註)	5,134,006	49,877
轉撥自附屬公司	–	20,004
向聯營公司注資	138,750	127,630
應佔聯營公司業績淨額	(63,259)	(55,223)
於六月三十日	<u>12,282,319</u>	<u>5,427,123</u>

附註：於二零一七年十一月二十八日，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購振興生化股份有限公司(「振興生化」)的50,621,064股股份，代價為人民幣2,186,830,000元。振興生化於深圳證券交易所上市，主要從事研發、生產及銷售血液製品。

截至二零一九年六月三十日止六個月，股份轉讓已完成，董事認為本集團可對振興生化行使重大影響力，並確認振興生化為聯營公司。

本集團進一步收購343,111股股份，代價為人民幣10,022,000元。於二零一九年六月三十日，本集團擁有振興生化18.70%股權。

餘下增加指與若干第三方於數家物業開發公司的投資。

(b) 於合營企業之投資

截至二零一九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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市投資		
於一月一日	8,677,152	6,818,118
添置	-	30,600
轉撥自附屬公司	1,322,702	631,270
向合營企業注資	975,808	500
應佔合營企業業績	(122)	33,234
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	10,975,540	7,513,722

11. 應收賬款、按金及其他應收款項

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。於各報告日期按照合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核	經審核
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	683,073	730,411
逾期超過90日至180日	102,553	24,598
逾期超過180日至270日	301,778	50,376
逾期超過270日至365日	5,935	5,841
逾期超過365日	168,854	221,527
	<hr/>	<hr/>
	1,262,193	1,032,753
減：減值撥備	(18,879)	(23,470)
	<hr/>	<hr/>
	1,243,314	1,009,283

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。於二零一九年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣18,879,000元(未經審核)的撥備(二零一八年十二月三十一日(經審核)：人民幣23,470,000元)。

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。

本集團應收貿易賬款中人民幣270,264,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣408,243,000元)並未逾期。該等結餘主要指向獨立第三方銷售商業及住宅物業及開發中物業的應收款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後六個月至九個月內償還，預期於本年度清償。

12. 借款

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	6,535,462	2,963,540
銀行借款—有抵押	3,112,441	2,893,985
銀行借款—無抵押	1,670,485	1,629,373
其他借款—有抵押	8,178,808	4,490,557
其他借款—無抵押	2,367,024	3,638,908
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	473,500	1,240,550
	<u>22,446,501</u>	<u>16,965,694</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	39,821,854	36,763,326
可換股債券	672,849	—
銀行借款—有抵押	38,810,752	34,902,751
銀行借款—無抵押	2,215,000	6,510,020
其他借款—有抵押	10,243,250	12,407,961
其他借款—無抵押	1,328,000	1,216,200
	<u>93,091,705</u>	<u>91,800,258</u>
借款總額	<u>115,538,206</u>	<u>108,765,952</u>

13. 承擔

- (a) 就收購／建設物業、廠房及設備、物業發展開支及收購附屬公司及一間聯營公司之承擔

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購／建設物業、廠房及設備	787,808	100,178
—收購土地使用權及物業發展活動	45,929,662	35,376,964
—收購附屬公司	4,119,834	1,423,328
—收購一間聯營公司	—	1,318,239
	<u>50,837,304</u>	<u>38,218,709</u>

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇及辦公室設備支付之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	11,378	167,967
超過一年但不超過五年	-	398,140
超過五年	-	586,360
	11,378	1,152,467

於二零一九年六月三十日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的短期租賃豁免符合資格入賬。

於二零一九年六月三十日，本集團根據經營租賃租用數項物業及辦公室設備。租約初步為期一年(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：一至十九年(經審核))，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關業主／出租人相互協定的日期重續租約並重新磋商條款。有關租約概無包含或然租金。

(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 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	195,877	174,899
超過一年但不超過五年	488,451	532,408
超過五年	193,148	227,787
	877,476	935,094

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業。租約初步為期一至二十二年(二零一八年十二月三十一日：一至五十三年)，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日期重續租約並重新磋商條款。租約條款一般要求租戶支付保證金。

14. 報告期後事項

於二零一九年七月二日，本公司發行本金額為200,000,000美元(約人民幣1,346,700,000元)二零二二年到期及300,000,000美元(約人民幣2,020,050,000元)二零二三年到期額外優先票據，其分別按11.25%及11.5%的年利率計息。該等優先票據將與於二零一九年四月九日發行的350,000,000美元11.25%二零二二年到期優先票據及於二零一九年五月三十日發行的400,000,000美元11.5%二零二三年到期優先票據合併並構成單一系列。

於二零一九年七月十六日，本公司發行本金額為300,000,000美元(約人民幣2,020,050,000元)二零二三年到期的優先票據。優先票據按10.875%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二三年七月二十三日。

於二零一九年七月十九日，本公司的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)(前稱佳兆業物業集團有限公司)授出11,450,000份購股權以認購佳兆業美好股本中每股面值0.01港元的普通股，包括(i)向佳兆業美好董事授出2,750,000份購股權；及(ii)向佳兆業美好及其附屬公司的若干僱員授出8,700,000份購股權。

於二零一九年八月十六日，本公司完成購回並註銷本金額為1,162,000,000港元於二零一九年十二月到期的本公司6.1%票據，代價約為人民幣1,026,300,000元；回購優先票據所得收益為人民幣135,700,000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(「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」)，提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同上一期間之比較數字。

業績及股息

回顧期內，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣20,106.0百萬元及人民幣6,707.5百萬元，較二零一八年同期分別大幅增長約33.8%及41.6%。期內本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣2,837.2百萬元及人民幣46.7分，同比分別大幅增長約66.5%及66.2%。期內本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據虧損淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益及扣除相關遞延稅項)約為人民幣2,753.2百萬元，較二零一八同期的約人民幣1,775.9百萬元增加55.0%。

董事會建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(二零一八年六月三十日：每股3港仙)。有關股息有待股東於應屆股東特別大會上批准。

業務回顧

市場及政策

二零一九年上半年，國內生產總值達約人民幣45.1萬億元，同比增長6.3%，延續總體平穩的發展態勢。根據國家統計局數據顯示，二零一九年上半年，全國商品房銷售面積為75,786萬平方米，同比下降1.8%；全國商品房銷售額達約人民幣7.07萬億元，同比增長5.6%。各地政府期內繼續實施「因城施政」、「分類調控」的方針，跟隨市場變化及時調整調控政策。上半年各地市場分化愈加顯著，期內全國大中城市新房市場交易量呈現先升後降的態勢。

合約銷售

期內，面對分化的市場環境，本集團根據首置首改客戶的剛性需求，推出深受客戶滿意的產品及服務，助推本集團銷售穩健增長。受益於中共中央、國務院於今年二月印發的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（「綱要」）帶來的市場憧憬及熱度，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團實現累計合約銷售權益金額達約人民幣34,690百萬元，同比攀升37%。其中來自大灣區的銷售貢獻達近60%。

本集團重點布局的一綫及重點二綫城市持續為公司帶來業績增長，其中一綫城市銷售佔上半年整體合約銷售逾40%。此外包括深圳佳兆業鹽田城市廣場、深圳佳兆業阪田城市廣場、深圳佳兆業E立方、武漢佳兆業廣場、武漢佳兆業悅府、中山佳兆業大都匯及惠州佳兆業東江新城等項日期內均錄得不俗銷售。

根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零一九年一至六月中國房企銷售排行榜」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第三十一位，較二零一八年底的第三十七位上升六位。

土地儲備

期內，本集團以總代價人民幣約16,206百萬元，合共收購15幅地塊。該等項目應估計容建築面積約為2.5百萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣6,600元。按收購土地權益建築面積計，期內大灣區新增土地儲備佔整體新增土地儲備的60%，長三角及華中分別佔19%及13%。

截至二零一九年六月三十日，本集團於全國47個城市合共擁有167個房地產項目，土地儲備達約25.8百萬平方米；其中大灣區土地儲備約14.1百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的54.6%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的35%。

舊改方面，二零一九年七月三日，本集團成功摘得上海市嘉定區徐行鎮「城中村」改造商住地塊。該項目位於上海市嘉定區東北部，佔地面積約12.7萬平方米，計容建築面積約21.35萬平方米。該項目是嘉定區首個民營企業參與並成功完成拆遷摘牌的「城中村」改造項目，也是上海市迄今佔地面積最大的「城中村」改造項目。該項目是佳兆業在上海落地的首個舊改項目，將為本集團在長三角

的土地拓展模式提供新的借鑒，並對本集團在長三角區域的深耕提供有力支撐。此外，本集團位於深圳福田區的一舊改項目期內亦成功轉化為土地儲備，為深圳銷售提供持續供應。

致力資金與資本市場管理

二零一九年上半年，融資市場呈現先鬆後緊的態勢。年初的貨幣寬鬆，令土地拍賣市場及樓市銷售暢旺。然而隨著土拍市場高溢價拿地的集中出現，各地政府及監管機構紛紛出台文件，控制土地市場的熱度逐漸傳導至樓市，切實貫徹「房住不炒」指導思想。

在此融資市場緊縮、土地及房地產市場調控收緊的大環境下，本集團於期內始終將加強銷售回款及債務管理作為工作的重點，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並積極嘗試通過境內、境外多渠道融資方式來優化債務結構，致力降低融資成本。

境內融資方面，本集團在深化現有銀行合作的基礎上，繼續推進境內資產支持專項計劃的開展。期內本集團獲深交所批准逾人民幣90億元的四項資產支持專項計劃額度。截至目前，本集團已成功於今年三月、四月及七月發行人民幣4.75億元海上航運客票收入資產支持專項計劃、人民幣6.85億購房尾款資產支持專項計劃及人民幣5.55億供應鏈金融資產支持專項計劃。該等專項計劃的發行，推動了本集團融資多元化，對於調整整體債務結構，降低融資成本，強化現金流管理具有積極作用。

境外融資方面，本集團採取了一系列措施主動管理債務。期內，本集團成功推進國際信貸評級工作，並獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級分別授予本集團「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望為「穩定」。該等評級將有助於本集團擴拓投資者基礎，進一步提升其債券交易的流動性。

本集團亦積極把握市場窗口，通過發行長債置換短債，降低短期債務風險。該等發行獲得境內外機構投資者的積極參與，反映國際資本市場對本集團業務表現及未來前景的信心。

為進一步優化債務結構，期內本集團於二級市場回購本金金額250百萬美元的7.25%二零二零年到期優先票據(「二零二零年票據」)，並於今年六月完成該筆回購票據的註銷，回購金額相等於未償還之二零二零年票據本金總額的約31.65%。於二零一九年八月八日，本集團完成以現金形式要約收購其尚未到期的三億美元12.0%二零一九年十二月到期之優先票據(「二零一九年票據」)，回購並註銷二零一九年票據本金金額161.3百萬美元，以優化債務結構並降低未來利息支出。於二零一九年八月十六日，本集團完成購回並註銷本金金額為1,162.0百萬港元於二零一九年十二月到期的6.1%的非上市票據。年初至今，本集團累計回購優先票據561.3百萬美元，令二零一九年尚未到期之優先票據本金金額減少至約138.7百萬美元。

截至二零一九年六月三十日，本集團現金及銀行存款(包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金)達人民幣299.798億元。本集團的速動比率(現金及銀行存款/短期借款)維持在1.3倍的良好水平，反映本集團的流動性充裕。

前景

展望未來，中美貿易關係的反復增加了宏觀經濟的不確定性，這亦或對中國經濟的穩定增長帶來影響。然而，相信中央政府將通過一系列制度性改革、積極的財政政策以及穩健的貨幣政策，實現穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期，確保中國經濟平穩發展。

在此大背景下，預計「穩地價、穩房價、穩預期」將繼續成為今年下半年房地產行業的主基調。「因城施策」、「一城一策」仍將在各大城市積極落實，目的是保持房地產市場平穩發展。同時，中國的城鎮化仍在推進，對住房的剛性需求依然存在，尤其是對於經濟發展良好、存在人口淨流入及具有良好產業支持的一線、重點二線城市及其周邊城市，預計市場需求仍將帶動房地產市場健康發展。

繼二零一九年二月十八日，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式出台後，廣東省進一步落實綱要的執行。二零一九年七月五日，廣東省委、省政府印發《中共廣東省委廣東省人民政府關於貫徹落實〈粵港澳大灣區發展規劃綱要〉的實施意見》。同時，廣東省推進粵港澳大灣區建設領導小組印發《廣東省推進粵港澳大灣區建設三年行動計劃(2018-2020年)》。該等文件對全省重點推進落實的大事要事進行謀劃，並將近中期加快實施的重點工作進行分工部署，對階段性目標進一步的量化。此舉將在基礎設施、人才、資金及營商環境等方面，為大灣區市場帶來更多發展機遇。

二零一九年八月十八日，中共中央、國務院發佈關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見(「意見」)。意見提出將深圳建設成為高質量發展高地、法治城市示範、城市文明典範、民生幸福標杆、可持續發展先鋒的戰略定位。按照意見，深圳的發展將分為三步走，到二零二五年，深圳要實現經濟實力、發展質量躋身全球城市前列，研發投入強度、產業創新能力世界一流，文化軟實力大幅提升，公共服務水平和生態環境質量達到國際先進水平，建設成為現代化國際化創新型城市。而到本世紀中葉，深圳將成為競爭力、創新力及影響力卓著的全球標杆城市。

這對於一九九九年於深圳以舊改起家的佳兆業來說，無疑面臨巨大的發展機遇。20年來，佳兆業深耕深圳土地市場，每年通過城市更新業務為集團提供優質且稀缺的土地資源，為本集團銷售提供良好的利潤支持。加上本集團位於深圳、廣州等大灣區一線城市的龐大舊改項目儲備，未來必將受益於深圳城市發展以及大灣區經濟騰飛帶來的紅利。

本集團亦將積極把握機遇，密切關注區域市場發展的商機，擇機獲取優質的土地資源，持續深化佳兆業於大灣區市場的布局。同時，本集團亦會關注環上海及環北京地區市場，繼續於全國一綫城市、重點二綫城市及其周邊物色發展機遇，通過招拍掛、收並購、城市更新及產業地產等方式，確保本集團短期、中期及長期的土地供應。

銷售方面，本集團將繼續以「現金為王」的指導思想，本著理性增長的原則，靈活調整銷售策略及推盤節奏。財務管控方面，本集團依然將降負債作為本集團今年工作的重點，並持續尋求低成本、多元化的融資渠道，致力優化債務結構並做好債務管理。同時，本集團將繼續加強銷售回款，並通過盤活資產，增強資金管理。

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集團全體股東、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，二零一九年八月二十七日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣20,106.0百萬元，較二零一八年同期的人民幣15,027.8百萬元增加33.8%。本公司擁有人應佔期間溢利約為人民幣2,837.2百萬元，同比增長66.5%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據的虧損淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益及扣除相關遞延稅項)同比增長55.0%達約人民幣2,753.2百萬元。每股基本盈利為人民幣46.7分(截至二零一八年六月三十日止六個月：28.1分)。

董事會建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股3港仙)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

二零一九年上半年合約銷售

二零一九年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣34,690百萬元，較二零一八年上半年增長37.0%。期內已售總建築面積約為1,961,477平方米，較二零一八年上半年增長38.5%。二零一九年上半年合約銷售平均售價約每平方米人民幣17,686元(二零一八年上半年：每平方米人民幣17,880元)。下表顯示本集團二零一九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	784,591	20,120
長三角	196,148	2,775
中部	274,607	4,857
西部	176,533	1,735
環渤海	529,598	5,203
總計	<u>1,961,477</u>	<u>34,690</u>

物業發展

二零一九年上半年完工項目

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1.2百萬平方米。

開發中項目

於二零一九年六月三十日，本集團發展中項目共有69個，建築面積合共約為12.8百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約36.3百萬平方米。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。截至二零一九年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國37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。於二零一九年六月三十日，本集團持有21個投資物業項目，總建築面積為1,355,887平方米，其中有總建築面積594,704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、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收並購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

二零一九年上半年，本集團通過招拍掛、收併購及舊改等多元化的渠道共購入15幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣16,206百萬元，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6,600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2,455,358平方米。

於二零一九年六月三十日，本集團總土地儲備約25.8百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約54.6%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
二零一九年二月	廣東惠州	100%	11,199	33,597	90.0	商住
二零一九年二月	江蘇蘇州	100%	32,006	48,008	891.1	住宅
二零一九年二月	浙江杭州	50%	19,175	19,175	315.9	住宅
二零一九年四月	廣東清遠	100%	343,749	1,183,327	4,661.2	住宅
二零一九年四月	湖北孝感	70%	218,814	183,804	47.1	工業
二零一九年四月	遼寧大連	100%	24,334	85,169	270.0	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	100%	65,698	144,535	940.0	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	51%	73,686	52,612	606.9	住宅
二零一九年五月	廣東東莞	51%	38,096	48,572	529.0	住宅
二零一九年五月	重慶	100%	41,724	104,311	1,050.0	住宅
二零一九年六月	廣東廣州	100%	47,626	94,960	1,484.5	住宅
二零一九年六月	廣東佛山	100%	31,017	93,052	1,163.0	住宅
二零一九年六月	湖北武漢	100%	56,901	142,252	537.7	住宅
二零一九年六月	廣東深圳	70%	9,467	29,820	830.0	住宅
二零一九年六月	上海	90%	126,923	192,164	2,790.0	住宅
合計			<u>1,140,415</u>	<u>2,455,358</u>	<u>16,206.4</u>	

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。截至二零一九年六月三十日止六個月的收益由二零一八年同期約為人民幣15,027.8百萬元增加33.8%至約人民幣20,106.0百萬元。本集團92.0%的收益乃來自物業銷售(二零一八年：93.1%)，而8.0%來自其他分部(二零一八年：6.9%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一八年同期的約人民幣13,984.8百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣18,501.7百萬元，增幅約為人民幣4,516.9百萬元或32.3%，此增加乃主要由於截至二零一九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二零一八年同期的約人民幣126.4百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣194.7百萬元，增幅約為人民幣68.3百萬元或54.0%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一八年同期的約人民幣201.8百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣375.0百萬元，增幅約為人民幣173.2百萬元或85.8%，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二零一八年同期的約人民幣105.4百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣100.0百萬元，減幅約人民幣5.4百萬元或5.1%。

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二零一八年同期的約人民幣107.2百萬元增加約人民幣32.3百萬元或30.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣139.5百萬元。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二零一八年同期約人民幣362.6百萬元增加約人民幣30.7百萬元或8.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣393.2百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

毛利

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣6,707.5百萬元及毛利率33.4%，去年同期則為毛利約人民幣4,736.5百萬元及毛利率31.5%。截至二零一九年六月三十日止六個月毛利率上升主要是由於已完工及向買家交付的物業售價整體處於較高水平。

其他收益及(虧損)－淨額

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣314.1百萬元，二零一八年同期為其他收益淨額約人民幣115.7百萬元。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的其他虧損淨額主要包括出售投資物業虧損約人民幣221.0百萬元、預期信貸虧損撥備約人民幣157.7百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣85.7百萬元、回購優先票據虧損淨額約人民幣63.5百萬元、出售按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣33.8百萬元，由按公平值經損益入賬的金融資產股息收入約人民幣23.3百萬元及出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額約人民幣241.9百萬元所抵銷。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，由撇減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130.0百萬元所抵銷。

視作出售的臨時收益

於截至二零一九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979.4百萬元，二零一八年同期則約為人民幣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二零一八年同期的約人民幣361.3百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣730.6百萬元，增幅約為人民幣369.4百萬元或102.2%。銷售及市場推廣成本的升幅乃由於本集團的銷售活動增加以提高合約銷售導致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二零一八年同期的約人民幣1,402.0百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣1,323.5百萬元，減幅約為人民幣78.5百萬元或5.6%。

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二零一九年六月三十日止六個月約人民幣390.3百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣134.8百萬元)，其與可資比較物業租金水平整體上升的現行市況一致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一八年同期約人民幣624.0百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣353.6百萬元，減幅約為人民幣270.3百萬元或43.3%。減幅乃主要由於匯兌虧損淨額由二零一八年同期人民幣419.2百萬元減少至人民幣111.4百萬元所致。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二零一八年同期的約人民幣2,340.5百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣2,515.0百萬元，增幅約為人民幣174.5百萬元或約7.5%。

截至二零一九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，本集團於截至二零一九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2,777.1百萬元及約人民幣2,745.4百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：溢利及全面收益總額分別約人民幣2,232.1百萬元及約人民幣2,245.6百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣29,979.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣22,924.1百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加30.8%。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，於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣6,988.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,792.3百萬元)。

優先票據

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分別於二零一九年二月、二零一九年四月及二零一九年五月發行本金額400.0百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據、本金額350.0百萬美元之11.25%二零二二年到期的優先票據及本金額400.0百萬美元之11.5%二零二三年到期的優先票據。於二零一九年五月，本集團於市場購回本金額250.0百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據。購回票據因而註銷，於二零一九年六月三十日，優先票據包括：

	6.1%	12.0%	7.25%	7.875%	11.75%	8.5%	11.25%	11.5%	9.375%
	二零一九年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千港元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一九年									
一月一日	1,162,000	300,000	790,000	575,000	-	1,147,000	-	-	3,051,500
發行新票據	-	-	-	-	400,000	-	350,000	400,000	-
註銷	-	-	(250,000)	-	-	-	-	-	-
於二零一九年									
六月三十日	1,162,000	300,000	540,000	575,000	400,000	1,147,000	350,000	400,000	3,051,500

可換股債券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已發行本金總額為100百萬美元（相等於約783百萬港元）的可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於初步換股價每股股份5.00港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為156,600,000股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零一九年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣115,538.2百萬元，其中約人民幣22,446.5百萬元須於一年內償還、約人民幣39,866.5百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣49,561.6百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣3,663.6百萬元須於五年以後償還。

於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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33.0%(二零一八年十二月三十一日：37.5%)。本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣66,703.1百萬元減少1.8%至二零一九年六月三十日的約人民幣65,530.4百萬元。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，速動比率維持在1.3倍，而流動比率則由二零一八年十二月三十一日的1.7倍跌至二零一九年六月三十日的1.6倍。

借款成本

截至二零一九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5,050.1百萬元，較二零一八年同期增加約人民幣271.6百萬元或5.7%。增加乃主要由於本期間錄得的優先票據利息開支增加所致。

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。於二零一九年六月三十日，本集團擁有賬面總值分別為人民幣45,334.1百萬元及人民幣1,023.2百萬元並以美元及港元結算的優先票據，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

於二零一九年六月三十日，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33,077.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣30,587.4百萬元)。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

於二零一九年六月三十日，本集團聘用約14,900名僱員(二零一八年十二月三十一日：約14,200名僱員)。截至二零一九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852.4百萬元。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(「現有購股權計劃」)。現有購股權計劃將於二零一九年十一月二十二日屆滿。在本公司於二零一九年六月十四日舉行的股東週年大會上，股東批准終止現有購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。現有購股權計劃已於二零一九年六月十四日終止，而新購股權計劃於同日生效。

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，截至二零一九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，對股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事陳少環女士因處理其他重要事務而無法出席於二零一九年六月十四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二零一九年中期報告。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」，審閱截至二零一九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，彼等於截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司於市場購回於新加坡證券交易所有限公司上市之7.25%二零二零年到期優先票據(「二零二零年票據」)。所購回的二零二零年票據之本金額為250.0百萬美元。

除上述披露者外，截至二零一九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二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股3港仙(二零一八年六月三十日：3港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零一九年十二月十八日或前後派付予二零一九年十二月四日(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，本公司將由二零一九年十二月二日(星期一)至二零一九年十二月四日(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二零一九年十一月二十九日(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二零一九年中期報告

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)刊登截至二零一九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，二零一九年八月二十七日

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、麥帆先生及翁昊先生；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。