



佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

20th
1999-2019

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638



中期報告

2019

* 僅供識別

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 16 項目組合
- 36 權益披露
- 44 獨立審閱報告
- 45 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 47 簡明綜合財務狀況表
- 49 簡明綜合權益變動表
- 50 簡明綜合現金流量表
- 51 簡明綜合財務資料附註
- 107 其他資料



董事

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
鄭毅先生
麥帆先生
翁昊先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

公司資料(續)

法律顧問

香港及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>

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線及重點二線城市持續為公司帶來業績增長，其中一線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目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6.85億元購房尾款資產支持專項計劃及人民幣5.55億元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，繼續於全國一線城市、重點二線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 support 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

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：人民幣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	1,961,477	34,690

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)	應佔計容		土地性質
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	
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			1,140,415	2,455,358	16,206.4	

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、按公平值經損益入賬(「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。

財務成本－淨額

本集團的財務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巧。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。

於二零一九年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業金融中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙金沙大道8號	深圳	商業
18	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
19	深圳平湖佳兆業廣場 ⁽³⁾	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	深圳東門道項目 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
23	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路	深圳	商住
24	深圳雲創谷	光明新區光明高新科技園西片區	深圳	工業
25	深圳南太科技中心	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
26	深圳南太創之谷	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
27	深圳福田口岸項目	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
28	廣州佳兆業廣場 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
29	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
珠江三角洲							
1	1-8	160,514	580,135	580,135	-	-	100%
2	1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
3	-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
4	1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
5	-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
6	1-4	102,439	394,663	394,663	-	-	100%
7	-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
8	-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
9	1	14,411	142,000	-	142,000	-	100%
10	1-4	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
11	1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	-	100%
12	1-4	19,393	138,892	138,892	-	-	100%
13	1-2	48,256	186,466	186,466	-	-	100%
14	1-2	47,890	165,455	165,455	-	-	100%
15	1-3	170,311	694,042	100,211	411,915	181,916	100%
16	1-4	869,838	516,400	-	333,910	182,490	51%
17	1	34,449	77,834	77,834	-	-	100%
18	1-2	49,582	295,749	295,749	-	-	51%
19	1-2	118,488	475,000	-	333,500	141,500	100%
20	1-2	48,773	279,003	122,024	128,548	28,431	80%
21	1	25,966	51,930	-	-	51,930	50%
22	1	5,992	50,556	-	-	50,556	72%
23	1	34,129	160,970	-	160,970	-	100%
24	1	103,739	269,159	-	269,159	-	24%
25	1	22,364	194,595	-	-	194,595	24%
26	1	22,367	170,200	-	-	170,200	24%
27	1	9,467	42,600	-	-	42,600	70%
28	1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
29	-	7,707	56,666	56,666	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
30	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
31	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
32	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
33	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
34	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
35	廣州南天項目	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
36	廣州佳兆業天耀	海珠區小港路151號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業天越	越秀區北站路71號	廣州	住宅
38	廣州小坪村項目	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
39	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
40	清遠佳兆業北部城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
41	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
42	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
43	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
44	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
45	佛山佳兆業E立方	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
46	佛山里水項目 ⁽³⁾	南海區裏水鎮里廣路與佛山一環交匯處	佛山	商業
47	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
48	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
49	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
50	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
51	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
52	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
53	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
54	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
55	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
56	東莞水岸林語 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
57	東莞水岸峰景 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
58	東莞佳兆業時代水岸風華	中堂鎮豆歧洲	東莞	住宅
59	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
60	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
61	惠州圓洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
30	1	15,178	86,138	-	86,138	-	59%
31	1-2	65,627	230,577	230,577	-	-	49%
32	-	19,671	80,854	80,854	-	-	49%
33	1-4	190,742	776,318	622,770	153,548	-	95%
34	1-3	321,261	547,995	370,358	-	177,637	49%
35	1-3	78,644	315,343	-	-	315,343	70%
36	1	3,038	16,182	-	-	16,182	100%
37	1	7,759	29,383	-	-	29,383	100%
38	3	179,000	507,650	-	-	507,650	55%
39	1-2	47,626	94,960	-	-	94,960	100%
40	1-5	343,749	1,183,327	-	-	1,183,327	100%
41	1-5	71,200	234,422	234,422	-	-	100%
42	1-4	32,819	98,021	98,021	-	-	100%
43	1-9	197,584	645,921	643,202	-	2,719	49%
44	-	14,406	101,398	-	-	101,398	49%
45	-	15,271	61,082	-	61,082	-	100%
46	-	13,828	55,313	-	-	55,313	35%
47	-	31,017	94,960	-	-	94,960	100%
48	-	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
49	1	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
50	1	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
51	1-2	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
52	1-4	239,050	717,084	360,281	356,803	-	100%
53	1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
54	1-2	33,910	109,180	109,180	-	-	100%
55	-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
56	-	62,802	155,693	-	-	155,693	85%
57	-	64,743	202,294	-	-	202,294	90%
58	-	38,096	95,239	-	-	95,239	51%
59	1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	100%
60	1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	100%
61	-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
62	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
63	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
64	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
65	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
66	惠州龍門縣龍泉大境 ⁽³⁾	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
67	惠州佳兆業君匯上品 ⁽³⁾	惠城區惠風西二路與暢西五路交匯處	惠州	住宅
68	珠海水岸華都花園 ⁽³⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
69	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
70	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
71	珠海佳兆業悅峰花園	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
72	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
73	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
74	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
75	中山佳兆業香山熙園 ⁽³⁾	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
76	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區陽東區龍塘路旁	陽江	住宅
華西				
77	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
78	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
79	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
80	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
81	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
82	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
83	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
84	成都佳兆業瓏璽	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
85	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
86	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
87	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
88	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
89	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
90	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
91	重慶沙壩井口項目	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
62	1-13	1,663,969	4,326,239	1,251,805	1,202,739	1,871,695	100%
63	1-3	169,331	361,653	-	120,147	241,506	100%
64	1-5	281,066	641,781	-	458,323	183,458	51%
65	1-4	176,724	441,810	-	196,332	245,478	100%
66	1-4	386,891	630,000	-	285,982	344,018	70%
67	1	33,400	104,640	-	71,043	33,597	100%
68	1-4	164,354	550,431	416,799	78,162	55,470	100%
69	1-4	192,710	316,037	166,728	149,309	-	100%
70	-	16,088	28,958	-	28,958	-	100%
71	1	21,970	73,816	-	73,816	-	100%
72	1	21,061	69,794	-	69,794	-	100%
73	1	22,307	82,397	-	82,397	-	50%
74	1-2	61,873	211,608	-	211,608	-	80%
75	1-2	51,340	128,347	-	-	128,347	100%
76	1-2	78,452	159,025	-	118,910	40,115	100%
華西							
77	1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
78	1	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
79	1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
80	1-5	120,570	610,744	342,647	268,097	-	100%
81	1-4	112,194	460,901	460,901	-	-	100%
82	1-2	57,836	342,533	342,533	-	-	100%
83	1-2	113,411	447,537	-	447,537	-	100%
84	1	34,088	68,175	-	68,175	-	51%
85	1	3,286	26,290	-	26,290	-	100%
86	1-4	104,964	278,191	-	128,977	149,214	100%
87	1-2	29,541	116,634	116,634	-	-	100%
88	1-3	256,187	813,746	813,746	-	-	100%
89	1-3	119,767	481,362	369,035	112,327	-	100%
90	1-10	324,327	989,399	461,390	528,009	-	100%
91	1	56,778	141,945	-	-	141,945	50%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
92	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
93	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
環渤海				
94	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
95	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白山路	瀋陽	住宅
96	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
97	營口佳兆業君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
98	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
99	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
100	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
101	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽³⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
102	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
103	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
104	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
105	遼陽佳兆業湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
106	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
107	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
108	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
109	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
110	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
111	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
華中				
112	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
113	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
114	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
115	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
116	長沙高鐵新城項目	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
117	株洲佳兆業金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
118	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
119	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
120	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
121	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積				我們 應佔權益
			總建築面積 (平方米)	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
92	1-3	77,543	225,097	-	-	225,097	100%
93	1	41,724	104,311	-	-	104,311	100%
環渤海							
94	1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
95	1-2	12,947	38,844	-	38,844	-	100%
96	1-2	220,669	607,354	347,443	259,911	-	100%
97	1-2	71,922	233,745	233,745	-	-	100%
98	1-4	129,242	240,688	61,994	83,706	94,988	100%
99	1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	100%
100	1	122,200	324,480	324,480	-	-	100%
101	1-13	1,647,042	2,976,942	566,091	1,159,052	1,251,799	100%
102	1-2	128,018	131,112	-	131,112	-	100%
103	1-3	229,865	381,418	258,314	123,104	-	100%
104	1-4	133,340	331,542	214,261	117,281	-	100%
105	1-10	372,427	259,713	-	108,570	151,143	100%
106	1-2	26,610	156,239	84,120	72,119	-	100%
107	-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
108	1	41,150	104,392	-	104,392	-	100%
109	1	24,334	85,169	-	85,169	-	100%
110	1	36,576	54,859	-	54,859	-	51%
111	1	32,484	48,726	-	48,726	-	49%
華中							
112	1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
113	-	21,770	108,731	108,731	-	-	50%
114	1	14,324	221,603	-	221,603	-	100%
115	1-6	253,693	892,604	672,151	220,453	-	100%
116	1-2	50,161	283,789	-	-	283,789	60%
117	1-3	222,182	597,728	597,728	-	-	100%
118	1	50,054	160,648	-	160,648	-	51%
119	1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	100%
120	-	40,351	156,763	156,763	-	-	100%
121	1	26,861	142,355	-	142,355	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
122	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
123	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
124	鄂州中糧佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
125	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
126	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
127	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
長三角				
128	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
129	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
130	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
131	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
132	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側、興隆路東側	江陰	住宅
133	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
134	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
135	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
136	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
137	上海珊湖灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
138	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
139	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
140	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
141	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
142	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
143	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
144	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
145	上海徐行鎮項目	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
146	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
147	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積				我們 應佔權益
			總建築面積 (平方米)	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
122	1-2	128,539	352,480	-	352,480	-	50%
123	1	56,901	142,252	-	-	142,252	100%
124	1	103,176	281,669	-	281,669	-	35%
125	5	218,814	262,577	-	-	262,577	70%
126	1-2	69,499	156,620	-	156,620	-	100%
127	1	23,165	85,686	-	85,686	-	51%
長三角							
128	1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	100%
129	1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
130	1-3	158,240	553,177	553,177	-	-	100%
131	1-2	103,589	182,656	112,889	-	69,767	100%
132	1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
133	-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
134	-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
135	1-2	101,819	253,356	253,356	-	-	100%
136	1-7	192,505	322,836	75,193	247,643	-	51%
137	1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
138	-	23,307	84,448	84,448	-	-	100%
139	1-2	143,053	240,499	116,474	124,025	-	100%
140	1-3	117,256	331,724	331,724	-	-	100%
141	1	11,088	77,811	-	77,811	-	100%
142	1-2	90,642	212,240	212,240	-	-	100%
143	1	23,638	55,429	-	55,429	-	75%
144	1	44,590	80,262	-	80,262	-	75%
145	1-4	126,923	213,515	-	-	213,515	90%
146	1-3	87,741	201,346	201,346	-	-	100%
147	-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
148	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西侧，石塘路北側	杭州	住宅
149	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
150	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
151	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
152	紹興佳兆業國越府	紹興柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
153	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
154	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
155	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇隸路東、興業路南	蘇州	住宅
156	蘇州佳兆業國越府	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
157	蘇州佳兆業御峰	吳江區(同里鎮)湖心西路、龐山路交叉西南側	蘇州	住宅
158	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
159	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
160	南京佳兆業城市廣場	建鄴河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
161	南京佳兆業天御	栖霞區和燕路560號D區	南京	住宅
162	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
163	南京佳兆業弘陽水岸瀾庭	江寧區祿口街道湖泰路以東、肖山路以南地塊	南京	住宅
164	嘉興新城佳兆業靈樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
165	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
海南				
166	三亞佳兆業海棠四季	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
167	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅

附註：

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零一九年六月三十日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確證書。其中包括：
 - (i) 佛山里水項目；
 - (ii) 東莞石龍項目；
 - (iii) 東莞水岸林語；
 - (iv) 東莞水岸峰景；

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益	
			總建築面積 (平方米)	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)		用作 未來發展 (平方米)
148	-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%
149	1	74,779	207,476	207,476	-	-	100%
150	1	26,000	23,326	-	-	23,326	100%
151	1	19,175	38,350	-	38,350	-	50%
152	1	61,233	46,660	-	46,660	-	36%
153	1	19,852	72,448	-	72,448	-	70%
154	1-2	33,234	123,216	123,216	-	-	100%
155	1-2	59,629	197,069	197,069	-	-	100%
156	1	32,006	48,008	-	-	48,008	100%
157	1	29,911	81,945	-	81,945	-	100%
158	1	31,666	37,999	-	37,999	-	100%
159	1	15,086	56,285	-	56,285	-	30%
160	1-3	109,832	411,636	274,203	137,433	-	100%
161	1	27,376	89,476	-	89,476	-	100%
162	1	65,698	144,535	-	-	144,535	100%
163	1	73,686	103,160	-	-	103,160	51%
164	1	38,881	64,857	64,857	-	-	51%
165	1	132,397	172,115	-	172,115	-	50%
海南							
166	1	42,585	42,585	-	33,207	9,378	60%
167	1	36,943	44,332	-	-	44,332	44%
		18,706,283	49,846,441	26,308,438	12,783,535	10,754,467	

(v) 深圳福田口岸項目；

(vi) 惠州龍門縣龍泉大境；

(vii) 珠海水岸華都花園；

(viii) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河。

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 截至二零一九年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達2,233,210平方米。

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一九年六月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積	可售建築面積
			或估計 總建築面積 (平方米)	或估計 可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業金融中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3(5)	259,583	154,573
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2	411,915	217,904
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	333,910	59,010
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	333,500	149,930
深圳佳兆業未來城	深圳	1	128,548	87,354
深圳佳兆業E立方	深圳	1	160,970	151,098
深圳雲創谷	深圳	1	269,159	269,159
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	153,548	96,821
佛山佳兆業E立方	佛山	-	61,082	60,593
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	356,803	280,077
惠州佳兆業東江新城	惠州	5-10	1,202,739	869,530
惠州佳兆業山海灣	惠州	1	120,147	68,414
惠州佳兆業時代可園	惠州	1-2	458,323	192,834
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	1-2	285,982	225,251
惠州佳兆業君匯上品	惠州	1	71,043	70,673
珠海水岸華都花園	珠海	2	78,162	36,971
珠海御金山花園	珠海	3-4	149,309	76,503
珠海佳兆業君匯上品	珠海	1	28,958	24,627
珠海佳兆業悅峰	珠海	1	73,816	73,079
中山佳兆業香山御府	中山	1	69,794	47,928
中山佳兆業上品雅園	中山	1	82,397	63,168
中山佳兆業大都匯	中山	1-2	211,608	173,894
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	1	118,910	92,855
成都佳兆業8號	成都	4	268,097	183,135
成都佳兆業悅府	成都	1	447,537	425,191
成都佳兆業瓏璽	成都	1	68,175	68,173

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
深圳佳兆業金融中心	2018年4月	否	2020年第4季度	100%
深圳佳兆業城市廣場	2017年12月	是	2020年第2季度	100%
深圳鹽田佳兆業城市廣場	2017年4月	是	2019年第4季度	100%
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	2018年1月	否	2020年第2季度	51%
深圳平湖佳兆業廣場	2017年12月	是	2019年第2季度	100%
深圳佳兆業未來城	2017年11月	是	2020年第2季度	80%
深圳佳兆業E立方	2018年12月	是	2020年第1季度	100%
深圳雲創谷	2018年6月	否	2020年第4季度	24%
廣州佳兆業壹號	2015年1月	是	2019年第3季度	59%
廣州佳兆業城市廣場	2016年12月	是	2019年第4季度	95%
佛山佳兆業E立方	2019年5月	否	2020年第4季度	100%
東莞沙田碧海雲天花園	2016年8月	是	2021年第2季度	100%
惠州佳兆業東江新城	2016年12月	是	2019年第3季度	100%
惠州佳兆業山海灣	2018年8月	是	2020年第3季度	100%
惠州佳兆業時代可園	2017年11月	是	2020年第1季度	51%
惠州佳兆業東江熙園	2019年3月	否	2020年第4季度	100%
惠州龍門縣龍泉大境	2019年5月	是	2021年第1季度	70%
惠州佳兆業君匯上品	2019年5月	否	2020年第4季度	100%
珠海水岸華都花園	2018年1月	否	2019年第4季度	100%
珠海御金山花園	2012年12月	是	2019年第4季度	100%
珠海佳兆業君匯上品	2018年1月	是	2019年第3季度	100%
珠海佳兆業悅峰	2018年11月	是	2020年第3季度	100%
中山佳兆業香山御府	2018年9月	是	2019年第4季度	100%
中山佳兆業上品雅園	2018年5月	是	2019年第3季度	50%
中山佳兆業大都匯	2018年5月	是	2019年第4季度	80%
陽江佳兆業濱江壹號	2019年1月	是	2020年第4季度	100%
成都佳兆業8號	2017年11月	是	2019年第4季度	100%
成都佳兆業悅府	2018年2月	否	2020年第2季度	100%
成都佳兆業瓏璽	2018年10月	否	2021年第4季度	51%

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積 或估計	可售建築面積 或估計
			總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)
成都佳兆業天悅大廈	成都	1	26,290	18,704
彭州佳兆業金域都薈	彭州	1-2	128,977	128,977
重慶佳兆業廣場	重慶	3	112,327	112,327
重慶佳兆業濱江新城	重慶	5、6、9	528,009	216,495
瀋陽佳兆業悅峰	瀋陽	1	38,844	31,075
營口龍灣	營口	1	259,911	95,939
鞍山君匯上品	鞍山	2、3	83,706	83,706
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3、4、6、8	1,159,052	941,292
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	131,112	84,244
青島佳兆業水岸新都	青島	3	123,104	100,161
丹東佳兆業壹號	丹東	3	117,281	95,952
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	1	108,570	38,611
大連佳兆業中心	大連	2	72,119	37,650
大連佳兆業壹號	大連	1	104,392	103,792
大連佳兆業悅璟	大連	1	85,169	82,908
霸州佳兆業孔雀城悅峰	霸州	1	54,859	52,802
固安佳兆業逢源天賜	固安	1	48,726	46,935
長沙佳兆業廣場	長沙	1	221,603	169,780
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	長沙	6	220,453	178,032
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	1	160,648	159,679
武漢佳兆業廣場	武漢	1	142,355	104,928
武漢佳兆業悅府	武漢	1-2	352,480	251,495
鄂州中糧佳兆業壹號院	鄂州	1	281,669	275,757
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	1-2	156,620	152,834
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	85,686	80,002
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2	247,643	244,226
上海佳兆業8號	上海	2	124,025	78,496
上海佳兆業大廈	上海	1	77,811	77,658
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	42,590
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	77,768
杭州佳兆業雲峰	杭州	1	38,350	35,125
紹興佳兆業國越府	紹興	1	46,660	45,930
紹興佳兆業君匯上品	紹興	1	72,448	47,503
蘇州佳兆業御峰	蘇州	1	81,945	59,237

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
成都佳兆業天悅大廈	2018年6月	是	2020年第2季度	100%
彭州佳兆業金域都薈	2018年5月	是	2020年第3季度	100%
重慶佳兆業廣場	2017年10月	是	2019年第4季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2017年6月	是	2019年第4季度	100%
瀋陽佳兆業悅峰	2017年10月	是	2019年第4季度	100%
營口龍灣	2018年4月	否	2021年第1季度	100%
鞍山君匯上品	2017年12月	是	2019年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2014年9月	是	2019年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年11月	否	2019年第4季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2014年5月	是	2019年第3季度	100%
丹東佳兆業壹號	2017年12月	是	2019年第4季度	100%
遼陽佳兆業湯泉驛	2017年1月	是	2019年第4季度	100%
大連佳兆業中心	2014年1月	否	2019年第4季度	100%
大連佳兆業壹號	2018年6月	是	2020年第3季度	100%
大連佳兆業悅璟	2019年6月	否	2022年第2季度	100%
霸州佳兆業孔雀城悅峰	2019年3月	是	2020年第4季度	51%
固安佳兆業逢源天賜	2018年9月	是	2020年第4季度	49%
長沙佳兆業廣場	2017年6月	是	2020年第3季度	100%
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	2017年11月	是	2019年第3季度	100%
衡陽佳兆業悅峰	2019年2月	是	2020年第3季度	51%
武漢佳兆業廣場	2017年9月	是	2019年第3季度	100%
武漢佳兆業悅府	2018年9月	是	2020年第1季度	50%
鄂州中糧佳兆業壹號院	2018年10月	是	2020年第2季度	35%
新鄭佳兆業悅峰	2018年5月	是	2019年第4季度	100%
新鄉佳兆業悅峰	2019年4月	是	2021年第4季度	100%
泰州佳兆業壹號公館	2018年9月	是	2020年第1季度	51%
上海佳兆業8號	2019年4月	否	2019年第2季度	100%
上海佳兆業大廈	2016年11月	否	2019年第2季度	100%
上海佳兆業城市嘉苑	2018年6月	否	2019年第4季度	75%
上海尚品佳苑	2019年4月	否	2021年第3季度	75%
杭州佳兆業雲峰	2019年7月	否	2021年第4季度	100%
紹興佳兆業國越府	2018年12月	是	2020年第4季度	36%
紹興佳兆業君匯上品	2017年7月	是	2019年第2季度	70%
蘇州佳兆業御峰	2018年1月	否	2019年第4季度	100%

項目名稱	城市	項目分期	總建築面積	可售建築面積
			或估計 總建築面積 (平方米)	或估計 可售建築面積 (平方米)
張家港佳兆業鳳鳴水岸	張家港	1	37,999	36,862
寧波佳兆業東宸壹品	寧波	1	56,285	38,389
南京佳兆業城市廣場	南京	3	137,433	4,259
南京佳兆業天御	南京	1	89,476	51,182
徐州富春山居	徐州	1	172,115	164,926
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1	33,207	33,207
總計			12,783,535	9,289,901

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
張家港佳兆業鳳鳴水岸	2018年11月	是	2019年第4季度	100%
寧波佳兆業東宸壹品	2018年10月	否	2020年第3季度	30%
南京佳兆業城市廣場	2016年4月	是	2020年第1季度	100%
南京佳兆業天御	2018年2月	否	2019年第4季度	100%
徐州富春山居	2019年1月	是	2020年第4季度	50%
三亞佳兆業海棠四季	2019年5月	否	2020年第4季度	60%

未來發展物業

下表載列我們於二零一九年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	1-3	181,916	2021年
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-4	182,490	2020年
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	141,500	2020年
深圳佳兆業未來城	深圳	1-2	28,431	2022年
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	2021年
深圳東門道項目	深圳	1	50,556	2021年
深圳南太科技中心	深圳	1	194,595	2021年
深圳南太創之谷	深圳	1	170,200	2025年
深圳福田口岸項目	深圳	1	42,600	2021年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	177,637	2020年
廣州南天項目	廣州	1-3	315,343	2021年
廣州佳兆業天耀	廣州	1	16,182	2021年
廣州佳兆業天越	廣州	1	29,383	2021年
廣州小坪村項目	廣州	1-3	507,650	2022年
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	2020年
清遠佳兆業北部城市廣場	清遠	1-5	1,183,327	2021年
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	9	2,719	2020年
佛山佳兆業大都匯	佛山	-	101,398	2021年
佛山裏水項目	佛山	-	55,313	2021年
佛山佳兆業悅峰	佛山	-	94,960	2022年
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2024年
東莞水岸林語	東莞	-	155,693	2024年
東莞水岸峰景	東莞	-	202,294	2024年
東莞佳兆業時代水岸風華	東莞	-	95,239	2021年
惠州圓洲項目	惠州	-	61,200	2021年
惠州佳兆業東江新城	惠州	1-13	1,871,695	2020年
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	241,506	2020年
惠州佳兆業時代可園	惠州	3、5、6	183,458	2021年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3-4	245,478	2021年
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	3-4	344,018	2023年
惠州佳兆業君匯上品	惠州	1	33,597	2020年
珠海水岸華都花園	珠海	3-4	55,470	2021年
中山佳兆業香山熙園	中山	1-2	128,347	2020年
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	2	40,115	2020年
彭州佳兆業金域都薈	彭州	3-4	149,214	2022年

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
重慶沙壩井口項目	重慶	1	141,945	2023年
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	1-2	225,097	2020年
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	104,311	2023年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3-4	94,988	2021年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4、7、 11、12、13	1,251,799	2020年
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	3-10	151,143	2022年
長沙高鐵新城項目	長沙	1-2	283,789	2020年
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	2021年
孝感佳兆業空港科技城	孝感	1-5	262,577	2020年
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	69,767	2020年
上海徐行鎮項目	上海	1-4	213,515	2021年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	23,326	2022年
蘇州佳兆業國越府	蘇州	1	48,008	2021年
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,535	2022年
佳兆業弘陽·水岸瀾庭	南京	1	103,160	2021年
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1	9,378	2020年
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	44,332	2021年
總計			10,754,467	

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

現有購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納現有購股權計劃。現有購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 現有購股權計劃的目的

現有購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 現有購股權計劃的參與者

現有購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據現有購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據現有購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不可超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據現有購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。現有購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一九年六月三十日，悉數行使根據現有購股權計劃可授出的購股權後可供發行的最多股份數目為475,212,000股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約7.81%。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，合共51,700,000份購股權已根據現有購股權計劃授出。截至二零一九年六月三十日止六個月，總共10,714,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，總共82,530,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各現有購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納購股權要約的付款

現有購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據現有購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零一九年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一九年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月內註銷/ 沒收/失效	於 二零一九年 六月三十日 的結餘
董事					
孫越南	50,020,000	-	-	-	50,020,000
鄭毅	48,588,000	-	-	-	48,588,000
麥帆	10,000,000	-	-	-	10,000,000
饒永	2,400,000	-	-	-	2,400,000
張儀昭	1,400,000	-	-	-	1,400,000
劉雪生	1,200,000	-	-	-	1,200,000
其他僱員					
合共	403,148,000	51,700,000	10,714,000	82,530,000	361,604,000
總計	516,756,000	51,700,000	10,714,000	82,530,000	475,212,000

於二零一九年六月三十日，總共157,612,000份購股權可獲行使。

附註：

- (1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一九年一月一日的行使期及行使價，請參閱未經審核簡明綜合財務資料附註25。

新購股權計劃

本公司已於採納日期採納新購股權計劃。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「新合資格參與者」)。

(3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「新購股權」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東批准，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零一九年六月三十日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為608,090,769股股份，佔本公司於採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，概無根據新購股權計劃授出新購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

附屬公司購股權計劃

本集團旗下從物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「附屬公司購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納附屬公司購股權計劃。附屬公司購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 附屬公司購股權計劃的目的

附屬公司購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格附屬公司參與者(定義見下文)授出附屬公司購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格附屬公司參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格附屬公司參與者或與合資格附屬公司參與者保持持續的業務關係，而該等合資格附屬公司參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 附屬公司購股權計劃的參與者

附屬公司購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格附屬公司參與者」)。

(3) 根據附屬公司購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據附屬公司購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「附屬公司購股權」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據附屬公司購股權計劃予以授出的附屬公司購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零一九年六月三十日，悉數行使根據附屬公司購股權計劃可能授出的附屬公司購股權後可供發行的最多股份數目為14,000,000股股份，佔佳兆業美好於附屬公司購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，概無根據附屬公司購股權計劃授出附屬公司購股權。

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好已授出11,450,000份附屬公司購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業美好股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據附屬公司購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的附屬公司購股權有關的股份數目上限與(a)根據附屬公司購股權計劃授出的附屬公司購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據附屬公司購股權計劃授出的未行使附屬公司購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據附屬公司購股權計劃授出的附屬公司購股權或授予並獲合資格附屬公司參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限

附屬公司購股權行使期由佳兆業美好於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自附屬公司購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納附屬公司購股權要約的付款

附屬公司購股權計劃的合資格附屬公司參與者於接納所提呈的附屬公司購股權時應向佳兆業美好支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定行使價的基準

根據附屬公司購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈附屬公司購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 附屬公司購股權計劃剩餘年期

附屬公司購股權計劃有效期直至二零二九年六月十八日，此後不得再授出任何附屬公司購股權。然而，附屬公司購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何附屬公司購股權或根據附屬公司購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的附屬公司購股權應繼續有效並可按照附屬公司購股權計劃行使。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目					總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	-	1,551,098,756	-	1,551,098,756	25.51%	
	麥帆	238,000	905,000	-	-	1,143,000	0.02%	
	張儀昭	100,000	-	-	-	100,000	0.00%	
佳兆業美好集團有限公司 (前稱「佳兆業物業集團 有限公司」)	郭英成	-	-	1,141,750	-	1,141,750	0.82%	
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	-	308,000,000	-	308,000,000	6.11%	

百分比乃根據相關實體於二零一九年六月三十日已發行股份數目計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) (%)
孫越南	實益擁有人	50,020,000	0.82%
鄭毅	實益擁有人	48,588,000	0.80%
麥帆	實益擁有人	10,000,000	0.16%
饒永	實益擁有人	2,400,000	0.04%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000	0.02%

附註：

百分比乃根據於二零一九年六月三十日已發行股份數目6,080,907,697股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零一九年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	708,033,378 (L) (附註2)	11.64%
大豐	實益擁有人	843,065,378 (L) 240,500,000 (S) (附註2)	13.86% 3.96%
大正投資有限公司	實益擁有人	843,065,377 (L)	13.86%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註3)	25.29%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.60%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大豐投資有限公司(「大豐」)及大昌投資有限公司(「大昌」)各自由郭英成先生全資擁有。
3. 於二零一九年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
4. 百分比乃根據於二零一九年六月三十日已發行之6,080,907,697股股份計算。

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。



致佳兆業集團控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第45至106頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)中期財務資料，此中期財務資料包括於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據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」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一九年八月二十七日

林敬義

執業證書號碼：P02771

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	4	20,105,995	15,027,788
銷售成本	5	(13,398,448)	(10,291,313)
毛利		6,707,547	4,736,475
其他收益及(虧損)淨額	6	(314,136)	115,704
視作出售附屬公司的臨時收益	24	979,449	1,994,891
銷售及市場推廣成本	5	(730,644)	(361,269)
行政開支	5	(1,323,494)	(1,402,041)
投資物業公平值收益	11	390,345	134,806
經營溢利		5,709,067	5,218,566
應佔聯營公司業績		(63,182)	(55,223)
應佔合營企業業績	13(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	7	(353,639)	(623,956)
除所得稅前溢利		5,292,124	4,572,621
所得稅開支	8	(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	9	0.467	0.281
— 攤薄	9	0.459	0.276

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一九年六月三十日止六個月

	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
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	(31,692)	13,516
期內其他全面(虧損)/收益，包括重新分類調整	(31,692)	13,516
期內全面收益總額	2,745,448	2,245,607
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	(77,375)	533,020
	2,745,448	2,245,607

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

	附註	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	11	3,148,424	3,055,880
使用權資產	12	1,212,966	-
投資物業	11	35,755,000	35,930,000
土地使用權	11	673,599	669,078
於聯營公司之投資	13(a)	12,282,319	7,072,822
於合營企業之投資	13(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	14	4,074,912	1,652,852
商譽及無形資產	15	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	14	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	16	143,533	-
借款	17	22,446,501	16,965,694
其他應付款項	18	25,882,484	19,917,262
		115,304,660	96,409,907

	附註	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
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
非流動負債			
租賃負債	16	1,077,023	-
借款	17	93,091,705	91,800,258
遞延稅項負債		4,661,351	4,478,563
		98,830,079	96,278,821
資產淨值		44,848,707	36,339,312
權益			
股本	19	534,314	533,389
股份溢價	19	5,710,319	6,168,607
儲備	20	17,854,951	14,938,114
本公司擁有人應佔權益		24,099,584	21,640,110
非控股權益		20,799,123	14,699,202
權益總值		44,878,707	36,339,312

郭英成
董事

麥帆
董事

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。

第51至第106頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司擁有人應佔			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註19)	股份溢價 人民幣千元 (附註19)	儲備 人民幣千元 (附註20)			
於二零一八年一月一日的結餘(經審核)	532,865	6,913,069	11,641,988	19,087,922	10,910,228	29,998,150
採納香港財務報告準則第9號時 作出的調整，扣除稅項	-	-	299,998	299,998	(7,224)	292,774
於二零一八年一月一日的經重列結餘	532,865	6,913,069	11,941,986	19,387,920	10,903,004	30,290,924
期內溢利	-	-	1,704,082	1,704,082	528,009	2,232,091
期內其他全面收益	-	-	8,505	8,505	5,011	13,516
期內全面收益總額	-	-	1,712,587	1,712,587	533,020	2,245,607
收購附屬公司(附註23)	-	-	-	-	51,426	51,426
非控股權益注資	-	-	-	-	254,377	254,377
視作出售附屬公司(附註24)	-	-	-	-	(91,554)	(91,554)
宣派二零一七年末期股息(附註10)	-	(603,729)	-	(603,729)	-	(603,729)
行使購股權時發行股份	414	8,780	(2,667)	6,527	-	6,527
以股份付款之確認	-	-	116,458	116,458	2,524	118,982
於二零一八年六月三十日的結餘(未經審核)	533,279	6,318,120	13,768,364	20,619,763	11,652,797	32,272,560
於二零一九年一月一日的結餘(經審核)	533,389	6,168,607	14,938,114	21,640,110	14,699,202	36,339,312
期內溢利/(虧損)	-	-	2,837,222	2,837,222	(60,082)	2,777,140
期內其他全面虧損	-	-	(14,399)	(14,399)	(17,293)	(31,692)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,822,823	2,822,823	(77,375)	2,745,448
收購附屬公司(附註23)	-	-	-	-	540,680	540,680
非控股權益注資	-	-	-	-	5,618,233	5,618,233
視作出售附屬公司部分權益	-	-	(12,667)	(12,667)	43,667	31,000
視作出售附屬公司(附註24)	-	-	-	-	(39,509)	(39,509)
宣派二零一八年末期股息(附註10)	-	(478,683)	-	(478,683)	(5,775)	(484,458)
行使購股權時發行股份	925	20,395	(6,046)	15,274	-	15,274
以股份付款之確認	-	-	69,014	69,014	-	69,014
其他	-	-	43,713	43,713	-	43,713
於二零一九年六月三十日的結餘(未經審核)	534,314	5,710,319	17,854,951	24,099,584	20,779,123	44,878,707

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。

第51至第106頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
經營(所用)/所得現金		(1,286,354)	15,590,782
已付所得稅		(858,104)	(2,163,048)
已付利息		(3,949,430)	(4,562,769)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(6,093,888)	8,864,965
投資活動所得現金流量			
增加物業、廠房及設備	11	(172,545)	(90,781)
增加投資物業	11	(326,796)	(1,315,464)
增加無形資產	15	(200,559)	(46,422)
收購聯營公司		(4,642,990)	(177,507)
收購合營企業		(975,808)	-
收購附屬公司，扣除已取得現金	23	(378,452)	(205,274)
應收合營企業款項增加		-	(162,224)
應收聯營公司款項減少/(增加)		329,897	(3,631,595)
其他應收款項增加		(3,699,000)	(3,038,600)
短期銀行存款(增加)/減少		(94,623)	1,189,776
長期銀行存款增加		(1,200,000)	(400,000)
有關收購合營企業的應付款項增加		-	5,600
有關收購聯營公司的應付款項增加		530,000	-
視作出售附屬公司現金流出	24	(419,068)	(2,572,394)
有關收購附屬公司的應付款項付款		(505,855)	(1,503,087)
有關收購聯營公司的應付款項付款		-	(757,937)
購入按公平值經損益入賬的金融資產		(333,515)	(949,544)
出售按公平值經損益入賬的金融資產的所得款項		1,343,616	-
其他投資活動現金流入/(流出)		482,017	(228,800)
投資活動所用現金淨額		(10,263,681)	(13,884,253)
融資活動所得現金流量			
其他應付款項增加/(減少)		2,080,776	(78,599)
應付聯營公司款項增加		130,512	428,011
應付合營企業款項增加		1,571,279	326,386
與借款有關的受限制現金減少		2,354,596	17,463
非控股權益注資		5,618,233	254,377
應付附屬公司非控股權益款項減少		(200,058)	(166,167)
銀行及其他借款所得款項		17,627,505	17,610,195
發行優先票據所得款項淨額	17(a)	7,679,319	2,075,073
發行可換股債券所得款項	17(b)	676,913	-
聯營公司貸款所得款項		2,500	428,250
償還銀行及其他借款		(12,978,142)	(10,403,158)
償還聯營公司貸款		(306,650)	(721,900)
購回優先票據款項		(1,746,852)	(960,817)
其他融資活動現金流出		(567,515)	(67,141)
融資活動所得現金淨額		21,942,416	8,741,973
現金及現金等值項目增加淨額		5,584,847	3,722,685
期初的現金及現金等值項目		15,479,139	11,998,423
匯兌調整		(19,897)	25,424
期末的現金及現金等值項目，為銀行結餘及現金		21,044,089	15,746,532

第51至第106頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(ii) 重大會計政策變動(續)

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)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」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權益內確認作本期間累計盈利之期初結餘調整。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為土地租賃款項。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年率為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。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(ii) 重大會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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賃承擔總額(附註22(b))	1,152,467
減：與免於資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃，剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束	(11,378)
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	(341,922)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	799,167
分類為：	
流動租賃負債	110,519
非流動租賃負債	688,648
	799,167

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)	(688,648)

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。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(ii) 重大會計政策變動(續)

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。

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金(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。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(符合投資物業定義者除外)之減值。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(ii) 重大會計政策變動(續)

租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自二零一九年一月一日起適用(續)

作為承租人之租賃的計量及確認(續)

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金包括固定付款(包括實物固定付款)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。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(ii) 重大會計政策變動(續)

租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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. 財務風險管理及金融工具

3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於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讀。

自截至二零一八年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何變動。

3.2 公平值估計

下表按公平值計量所用估值技術的輸入數據層級，分析按公平值列賬的金融工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

下表呈列於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日(未經審核)				
金融資產				
按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產	252,968	62,048	5,574,418	5,889,434
於二零一八年十二月三十一日(經審核)				
金融資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	259,477	-	6,646,349	6,895,826

於截至二零一九年六月三十日止六個月，期內第1、第2及第3層之間概無轉移(二零一八年十二月三十一日：第3層內為數人民幣199,131,000元的按公平值經損益入賬的金融資產(與投資於汽車業務的股權基金投資相關)已轉入第3層)。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

3. 財務風險管理及金融工具(續)

3.3 計算第1層公平值所用的估值技術

第1層公平值計量乃以於活躍市場就相同資產或負債的報價(未經調整)得出。

3.4 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第2層)

本集團屬第2層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核 人民幣千元
於二零一九年一月一日的公平值(經審核)	-
增加	62,002
公平值變動	(94)
匯兌調整	140
於二零一九年六月三十日的公平值(未經審核)	62,048

截至二零一九年六月三十日止六個月的增加主要為香港非上市管理基金。

對於按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益，已於簡明綜合損益及其他全面收益表「其他收益及(虧損)淨額」內計入人民幣94,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

於二零一九年六月三十日，屬於第2層的非上市管理基金的公平值人民幣62,048,000元乃經參考金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定(二零一八年六月三十日：無)。

3.5 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第3層)

本集團屬第3層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	6,636,349	5,086,320
增加	95,574	949,544
重新分類	(192,546)	-
出售	(964,208)	(12,300)
公平值變動	11,240	136,937
透過視作出售附屬公司的出售(附註24)	(11,980)	-
匯兌調整	(11)	(137)
於六月三十日的公平值(未經審核)	5,574,418	6,160,364

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的增加主要為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。截至二零一九年六月三十日止六個月的出售為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣11,240,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣136,937,000元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)淨額」項內。

3. 財務風險管理及金融工具(續)

3.5 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第3層)(續)

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值採用市場法及貼現現金流量模式以及二項期權定價模式釐定。按公平值經損益入賬的金融資產的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍		不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	
市場法	市盈率	6.89至 36.40	8.26至31.22	市盈率上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
	基於缺乏市銷性的折讓	20%	20%	折讓上升/(下跌)導致公平值 (下跌)/上升
貼現現金流量模式及 二項期權定價模式	預期波幅	40.6%至 68.7%	50.4%至 55.5%	預期波幅增加/(減少)將導致 公平值增加/(減少)
	貼現率	7.4%至 11.5%	8.5%至 10.5%	貼現率增加/(減少)將導致公 平值(減少)/增加

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異：

	未經審核 二零一九年六月三十日		經審核 二零一八年十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註17(a))	43,333,603	42,625,740	36,781,870	27,985,607

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。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值(虧損)/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、財務收入、財務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分部下，有關業務並不重大，並無作為可申報分部。

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

4. 收益及分部資料(續)

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	18,501,739	194,669	375,043	100,048	139,546	393,230	401,720	20,105,995
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
	18,501,739	194,669	375,043	100,048	139,546	393,230	401,720	20,105,995
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 (附註24)	979,449	-	-	-	-	-	-	979,449
應佔聯營公司業績	(54,056)	-	-	-	-	-	(9,126)	(63,182)
應佔合營企業業績(附註13(b))	10,164	-	-	-	-	-	(10,286)	(122)
投資物業公平值收益(附註11)	-	390,345	-	-	-	-	-	390,345
分部業績	5,948,895	173,790	89,912	(44,516)	(396,957)	115,068	(197,408)	5,688,784
按公平值經損益入賬的金融資產 的公平值虧損淨額(附註6)								(33,809)
回購優先票據虧損淨額(附註6)								(63,477)
出售按公平值經損益入賬的金融 資產的收益淨額(附註6)								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7)								(353,639)
除所得稅前溢利								5,292,124
所得稅開支(附註8)								(2,514,984)
期內溢利								2,777,140

4. 收益及分部資料(續)

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							
	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	總計 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	13,984,832	126,400	201,814	105,441	107,184	362,571	139,546	15,027,788
收益確認時間按香港財務報告 準則第15號								
某一時間點	13,984,832	-	-	-	-	248,404	-	14,233,236
隨時間	-	-	201,814	105,441	107,184	114,167	139,546	668,152
不屬於香港財務報告準則 第15號範圍的收益	-	126,400	-	-	-	-	-	126,400
	13,984,832	126,400	201,814	105,441	107,184	362,571	139,546	15,027,788
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	3,462,177	71,183	46,325	(38,775)	(247,885)	171,636	(299,546)	3,165,115
視作出售附屬公司的臨時收益 (附註24)	1,994,891	-	-	-	-	-	-	1,994,891
應佔聯營公司業績	(54,659)	-	-	-	-	-	(564)	(55,223)
應佔合營企業業績(附註13(b))	32,732	-	-	-	-	-	502	33,234
投資物業公平值收益(附註11)	-	134,806	-	-	-	-	-	134,806
	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6)								103,515
回購優先票據收益淨額(附註6)								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								2,232,091

4. 收益及分部資料(續)

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								
	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	總計 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 8,723,077
									259,013,446
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 80,831,409
									214,134,739

於二零一八年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核								
	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	總計 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 8,814,460
									229,028,040
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 76,492,441
									192,688,728

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。

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(附註11)	9,079	6,112
無形資產攤銷(附註15)	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(附註11)	130,202	84,907
— 使用權資產	72,097	-
下列項目的直接經營開支		
— 物業投資	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

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)	-
出售土地收購按金虧損	(52,038)	-
回購優先票據(虧損)/收益淨額(附註17(a))	(63,477)	142,745
出售按公平值經損益入賬的金融資產的收益淨額	241,915	-
預期信貸虧損撥備(附註14(d))	(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(附註15)	-	(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。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. 財務成本淨額

	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(附註17(a))	2,273,703	1,436,760
— 可換股債券(附註17(b))	39,608	-
— 租賃負債	33,824	-
	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
財務成本—淨額	(353,639)	(623,956)

附註： 借款資本化率於期內為9.05%(截至二零一八年六月三十日止六個月：12.82%)。

8. 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
	2,514,984	2,340,530

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。

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，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。

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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)	0.467	0.281

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(未經審核)(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(截至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：		
— 可換股債券利息(人民幣千元)	39,650	—
	2,876,872	1,704,082
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	156,600,000	—
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	6,265,159,452	6,172,439,857
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.459	0.276

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獲轉換或行使而調整未行使普通股加權平均數計算。

9. 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

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。

10. 股息

	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
(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		
有關上個財政年度的末期股息，於下個中期期間批准每股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(相當於約人民幣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(相當於約人民幣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建議宣派的中期股息總額合共為182,495,000港元(相當於約人民幣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。

11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月			
於二零一九年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	3,055,880	35,930,000	669,078
收購附屬公司(附註23)	93,644	-	13,600
添置	172,545	326,796	-
攤銷(附註5)	-	-	(9,079)
折舊(附註5)	(130,202)	-	-
視作出售附屬公司(附註24)	(2,539)	(560,000)	-
出售	(41,371)	(332,141)	-
公平值增加	-	390,345	-
匯兌調整	467	-	-
於二零一九年六月三十日的期末賬面淨(未經審核)	3,148,424	35,755,000	673,599

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月			
於二零一八年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	2,551,580	32,025,830	395,815
收購附屬公司(附註23(b))	346	-	-
添置	90,781	1,315,464	-
轉撥自持作銷售的已落成物業	263,565	-	10,018
攤銷(附註5)	-	-	(6,112)
折舊(附註5)	(84,907)	-	-
視作出售附屬公司(附註24)	(1,089)	-	-
出售	(261)	-	-
公平值增加	-	134,806	-
匯兌調整	1,388	-	-
於二零一八年六月三十日的期末賬面淨(未經審核)	2,821,403	33,476,100	399,721

附註：

本集團於中國的投資物業的公平值乃根據由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日所作出之估值計算。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

估值技術

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的該土地部分可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

期內概無改變估值方法。

釐定公平值所用的重大輸入數據

已落成商業物業：

	未經審核 二零一九年六月三十日		經審核 二零一八年十二月三十一日	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	2.5% - 6.5%	6.5%	3.0% - 6.5%	6.5%
預期空置率	0% - 5%	不適用	0% - 5%	不適用
每月租金	每平方米 人民幣26-606元	每個人民幣 2,300元	每平方米 人民幣26-590元	每個人民幣 2,500元

資本化率及折現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

估值技術(續)

釐定公平值所用的重大輸入數據(續)

發展中商業物業：

	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
收益率及復歸收益率	4.35% - 4.75%	4.35% - 4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣元)	320 - 6,152	197 - 6,152
預計發展商利潤率	10% - 20%	5% - 20%

收益率及復歸收益率愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本愈高，公平值愈低。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，概無轉入第3層或自第3層轉出。

12. 使用權資產

首次應用香港財務報告準則第16號後，使用權資產指位於香港及中國的員工宿舍、辦公室及辦公室設備項目的租約。

13. 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
	12,282,319	7,072,822

13. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

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(附註24)	-	20,004
向聯營公司注資	138,750	127,630
應佔聯營公司業績	(63,259)	(55,223)
於六月三十日	12,282,319	5,427,123

附註：於二零一七年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，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，並確認振興生化為一間聯營公司。

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。

此外，本集團與一名獨立第三方訂立合作協議，以成立一間公司，即福州金鵬物業發展有限公司(「福州金鵬」)，以取得發展項目進行更新項目。本集團及該名獨立第三方分別向福州金鵬注資人民幣2,499,000,000元及人民幣2,601,000,000元。本集團擁有福州金鵬49%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(附註24)	1,322,702	631,270
向合營企業注資(附註)	975,808	500
應佔合營企業業績	(122)	33,234
於六月三十日	10,975,540	7,513,722

附註：本集團與另一投資者訂立一份協議，以向合營企業廣東佳盛房地產開發有限公司注資。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已向該合營企業出資人民幣975,808,000元。

14. 應收賬款、按金及其他應收款項

	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
應收貿易賬款—淨額(附註a)	1,243,314	1,009,283
其他應收款項(附註b)	8,023,303	7,021,735
其他按金(附註b)	6,656,768	2,973,288
預付款項(附註c)	4,582,888	3,542,639
其他預繳稅項	3,396,733	2,514,359
非金融機構借款之受限制按金(附註b)	1,960,293	1,969,293
應收聯營公司款項(附註b)	2,057,577	4,045,190
應收合營企業款項(附註b)	2,478,202	891,612
應收一間附屬公司非控股權益款項(附註b)	681,237	1,045,318
	29,837,001	24,003,434
減：減值撥備(附註d)	(921,946)	(759,694)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	28,915,055	23,243,740
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	30,158,369	24,253,023
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b(i))	(553,500)	(744,046)
其他按金(附註b(ii))	(3,521,412)	(908,806)
非流動部分	(4,074,912)	(1,652,852)
流動部分	26,083,457	22,600,171

14. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業及發展中物業。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 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
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
	1,262,193	1,032,753
減：減值撥備(附註d)	(18,879)	(23,470)
	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：人民幣23,470,000元(經審核))。

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(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣408,243,000元(經審核))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。

14. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	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
其他應收款項(附註(i))	8,023,303	7,021,735
其他按金(附註(ii))	6,656,768	2,973,288
非金融機構借款之受限制按金(附註(iii))	1,960,293	1,969,293
應收聯營公司款項(附註(iv))	2,057,577	4,045,190
應收合營企業款項(附註(iv))	2,478,202	891,612
應收一間附屬公司非控股權益款項(附註(iv))	681,237	1,045,318
	21,857,380	17,946,436
減：減值撥備(附註d)	(921,946)	(759,694)
按金及其他應收款項一淨額	20,935,434	17,186,742

- (i) 按金及其他應收款項主要包括按金、應收票據、政府將就中國土地收購退還的款項及預付第三方款項。於二零一九年六月三十日，為數人民幣973,512,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,370,176,000元(經審核))的其他應收款項為無抵押、按年利率3.8%至12%(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：3.8%至12%(經審核))計息。在其他應收款項中，人民幣553,500,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣744,046,000元(經審核))須於一年後償還的金額分類為非流動資產。
- (ii) 其他按金主要指收購附屬公司的按金人民幣3,438,844,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣279,040,000元(經審核))、收購一間聯營公司：無(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣629,766,000元(經審核))、購入物業、廠房及設備人民幣82,568,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：無(經審核))、向項目重建項目夥伴的可退回按金人民幣800,932,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣936,826,000元(經審核))及其他按金人民幣2,334,424,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,127,656,000元(經審核))。
- (iii) 該款項為非金融機構借款之受限制按金。
- (iv) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於報告日期起計十二個月內收回並因此分類為流動資產。
- (v) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

14. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (d) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值撥備變動如下：

	應收貿易賬款 人民幣千元 (附註a)	按金及 其他應收款項 (不包括預付款項 及其他預繳稅項) 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月			
於二零一九年一月一日期初虧損撥備(經審核)	23,470	759,694	783,164
(撥回)／於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	[4,591]	162,252	157,661
於二零一九年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	18,879	921,946	940,825
截至二零一八年六月三十日止六個月			
於二零一八年一月一日期初虧損撥備(經審核)	27,915	225,917	253,832
(撥回)／於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	[20,466]	150,145	129,679
於二零一八年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	7,449	376,062	383,511

- (e) 於二零一九年六月三十日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值為人民幣23,119,573,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,979,189,000元(經審核))，因此虧損風險上限為人民幣23,119,573,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,979,189,000元(經審核))。本集團期內並未對應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)進行撇銷。

15. 商譽及無形資產

	未經審核							
	與運							總計
	商譽	動員之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一九年六月三十日 止六個月								
於二零一九年一月一日的 賬面淨值(經審核)	332,379	234,870	21,483	51,292	6,096	452,589	6,579	1,105,288
收購附屬公司(附註23(b))	224,454	-	444,824	149,990	-	-	-	819,268
添置	-	200,559	-	-	-	-	-	200,559
攤銷—於行政開支中支銷(附註5)	-	(103,437)	(1,063)	(11,090)	(1,172)	(22,405)	(204)	(139,371)
於二零一九年六月三十日的 賬面淨值(未經審核)	556,833	331,992	465,244	190,192	4,924	430,184	6,375	1,985,744

	未經審核							
	與運							總計
	商譽	動員之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	
人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一八年六月三十日 止六個月								
於二零一八年一月一日的 賬面淨值(經審核)	332,379	276,823	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,206,237
添置	-	46,422	-	-	-	-	-	46,422
撤銷(附註6)	-	(497)	-	-	-	-	-	(497)
攤銷—於行政開支中支銷(附註5)	-	(58,964)	(1,073)	(4,264)	(1,206)	(22,609)	(657)	(88,773)
於二零一八年六月三十日的 賬面淨值(未經審核)	332,379	263,784	22,527	55,436	7,234	474,791	7,238	1,163,389

15. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所產生之商譽與收購：(i)佳兆業健康集團控股有限公司；(ii)福建建科保險經紀有限公司；(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司；(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司；(v)深圳市足球俱樂部有限公司；(vi)青海製藥廠有限公司(「青海製藥」)(附註23(b))；及(vii)嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(「嘉興大樹集團」)(附註23(b))有關。
- (b) 該金額為收購運動員合約或續訂合約之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至四年。
- (c) 截至二零一九年六月三十日止六個月，商標及專利以及收購青海製藥及嘉興大樹集團所產生的客戶關係分別按收購青海製藥及嘉興大樹集團日期(即二零一九年三月及二零一九年四月)的公平值計量。青海製藥及嘉興大樹集團的無形資產的估值分別由與本集團並無關聯之獨立專業估值師香港評值國際有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。該等無形資產於收購時之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。

16. 租賃負債

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元
最低租金總額：	
一年內逾期	206,057
第二至五年逾期	567,495
第五年後逾期	924,238
	1,697,790
租賃負債的未來財務費用	(477,234)
	1,220,556
租賃負債的現值	1,220,556
最低租金的現值：	
一年內逾期	147,057
第二至五年逾期	373,434
第五年後逾期	700,065
	1,220,556
減：	
列作流動負債之於一年內到期的部分	(143,533)
	1,077,023

17. 借款

	附註	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	(a)	6,535,462	2,963,540
銀行借款－有抵押	(c)	3,112,441	2,893,985
銀行借款－無抵押	(c)	1,670,485	1,629,373
其他借款－有抵押	(c)	8,178,808	4,490,557
其他借款－無抵押	(c)	2,367,024	3,638,908
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	(e)	473,500	1,240,550
		22,446,501	16,965,694
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	39,821,854	36,763,326
可換股債券	(b)	672,849	-
銀行借款－有抵押	(c)	38,810,752	34,902,751
銀行借款－無抵押	(c)	2,215,000	6,510,020
其他借款－有抵押	(c)	10,243,250	12,407,961
其他借款－無抵押	(c)	1,328,000	1,216,200
		93,091,705	91,800,258
借款總額		115,538,206	108,765,952

17. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	經審核 二零一八年 十二月三十一日	新發行	購回	未經審核 二零一九年 六月三十日
面值				
二零一九年12%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二零年7.25%票據(千美元)	790,000	-	(250,000)	540,000
二零二一年7.875%票據(千美元)	575,000	-	-	575,000
二零二一年11.75%票據(千美元)	-	400,000	-	400,000
二零二二年8.5%票據(千美元)	1,147,000	-	-	1,147,000
二零二二年11.25%票據(千美元)	-	350,000	-	350,000
二零二三年11.5%票據(千美元)	-	400,000	-	400,000
二零二四年9.375%票據(千美元)	3,051,500	-	-	3,051,500
總計(千美元)	5,863,500	1,150,000	(250,000)	6,763,500
攤銷成本(千美元)	5,640,069	-	-	6,594,335
面值				
二零一九年6.1%私募債券(千港元)	1,162,000	-	-	1,162,000
攤銷成本(千港元)	1,161,773	-	-	1,163,168
攤銷成本總值(人民幣千元)	39,726,866	-	-	46,357,316

本公司於二零一九年二月按面值99.567%發行11.75%二零二一年到期優先票據，本金總額為400,000,000美元(相等於約人民幣2,733,393,000元)(「二零二一年11.75%票據」)、二零一九年四月按面值99.69%發行11.25%二零二二年到期優先票據，本金總額為350,000,000美元(相等於約人民幣2,349,419,000元)(「二零二二年11.25%票據」)、二零一九年五月按面值99.567%發行11.5%二零二三年到期優先票據，本金總額為400,000,000美元(相等於約人民幣2,681,738,000元)(「二零二三年11.5%票據」)。二零二一年11.75%票據、二零二二年11.25%票據及二零二三年11.5%票據的實際利率分別為每年12.31%、11.54%及11.7%，其經就交易成本人民幣29,713,000元、人民幣25,788,000元及人民幣29,730,000元作出調整。

17. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時按本公司選擇贖回及購回優先票據。提早贖回及購回權嵌入式衍生工具的估計公平值在初始確認時並不重大。

上述優先票據的加權平均實際利率為每年10.85%(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：10.15%(經審核))。

除二零一九年6.1%私募票據外，所有上述優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

上述優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據變動如下：

	未經審核 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月	
於二零一九年一月一日的賬面值(經審核)	39,726,866
應計利息(附註7)	2,273,703
已付利息	(1,825,920)
已確認優先票據	7,764,550
交易成本	(85,231)
回購優先票據	(1,683,375)
匯兌差額	186,723
於二零一九年六月三十日的賬面值(未經審核)	46,357,316

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司回購250,000,000美元二零二零年到期7.25%票據(相等於約人民幣1,683,375,000元)，導致回購優先票據虧損約人民幣63,477,000元(附註6)。

17. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

於二零一九年一月十四日，本公司發行本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣687,920,000元)10.5%可換股債券(「可換股債券」)，其將於二零二一年七月十四日(「到期日」)到期。可換股債券以美元計值，並由本公司及本集團若干附屬公司股份作抵押。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後第四十一日起至到期日前十日期間隨時可按兌換價每股5港元(按固定匯率1.00美元兌7.83港元換算為港元)兌換為本公司普通股，惟可作出反攤薄調整。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券未償還本金總額按年利率10.5%計息，並須每半年支付一次，直至可換股債券獲兌換或到期為止。於到期日前，概無兌換可換股債券。

初始確認時的負債部分的公平值乃源自按實際年利率13.5%貼現的未來現金流量現值。

期內可換股債券的變動如下：

	未經審核 人民幣千元
於發行日期	687,920
交易成本	(11,007)
利息開支(附註7)	39,608
匯兌虧損	(43,672)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	672,849

17. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣60,345,251,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣54,695,254,000元(經審核))已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團若干附屬公司及聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	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
物業、廠房及設備	801,751	830,432
投資物業	19,578,596	19,365,268
土地使用權	49,800	268,675
發展中物業	41,859,788	43,079,449
持作銷售的已落成物業	7,140,622	7,267,213
短期銀行存款	200,000	200,000
受限制按金	561,736	2,916,332
	70,192,293	73,927,369

本集團的銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	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
集團公司		
—以本集團資產作擔保及作抵押	56,364,801	50,973,305
—由本公司作擔保	5,030,160	10,192,532
	61,394,961	61,165,837

(d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押及以12.0%(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：12.0%(經審核))的年利率計息。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自聯營公司的貸款

應付聯營公司的款項為無抵押、以9.5%至14.0%(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：4.35%至12.5%(經審核))的年利率計息，並須於一年內償還。

18. 其他應付款項

	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
其他應付款項及應計款項(附註a)	9,690,988	8,731,821
應計利息	1,141,025	966,236
應計員工成本	84,514	299,257
應付票據	727,078	795,197
有關收購附屬公司的應付款項	662,844	1,749,902
有關收購聯營公司及合營企業的應付款項	1,708,500	1,178,500
有關收購按公平值經損益入賬的金融資產的應付款項	1,230,377	1,441,772
契稅及其他應付稅項	1,139,126	877,287
已收按金	404,039	295,861
應付股息	484,458	-
應付聯營公司款項(附註b)	2,600,505	1,018,000
應付合營企業款項(附註b)	5,892,157	2,246,498
應付附屬公司非控股權益款項(附註b)	116,873	316,931
	25,882,484	19,917,262

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項及就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還。

計入其他應付款項及應計款項，為應付款項人民幣1,200,000,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元(經審核))，由不計息存款289,355,000美元(相當於約人民幣1,960,293,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,969,293,000元(經審核)))擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (b) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

19. 股本及股份溢價

	未經審核				總計 人民幣千元
	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
截至二零一九年六月三十日止六個月					
於二零一九年一月一日的結餘 (經審核)	6,070,193,697	607,019	533,389	6,168,607	6,701,996
行使購股權時發行股份	10,714,000	1,071	925	20,395	21,320
宣派二零一八年末期股息(附註10)	-	-	-	(478,683)	(478,683)
於二零一九年六月三十日的結餘 (未經審核)	6,080,907,697	608,090	534,314	5,710,319	6,244,633
截至二零一八年六月三十日止六個月					
於二零一八年一月一日的結餘 (經審核)	6,063,730,329	606,373	532,865	6,913,069	7,445,934
行使購股權時發行股份	5,163,000	516	414	8,780	9,194
宣派二零一七年末期股息(附註10)	-	-	-	(603,729)	(603,729)
於二零一八年六月三十日的結餘 (未經審核)	6,068,893,329	606,889	533,279	6,318,120	6,851,399

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，10,714,000(未經審核)(截至二零一八年六月三十日止六個月：5,163,000(未經審核))股股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為17,710,000港元(相等於人民幣15,274,000元)(未經審核)(截至二零一八年六月三十日止六個月：8,144,500港元(相等於人民幣6,527,000元)(未經審核))。行使時的每股加權平均股價為1.653港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股1.577港元(未經審核))。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

20. 儲備

	未經審核							總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註b)	購股權		其他 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
				儲備 人民幣千元 (附註c)	資本儲備 人民幣千元 (附註d)			
於二零一九年一月一日的結餘(經審核)	382	7,431	965,546	417,491	(478,917)	-	14,026,181	14,938,114
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,837,222	2,837,222
期內其他全面虧損	-	(14,399)	-	-	-	-	-	(14,399)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(14,399)	-	-	-	-	2,837,222	2,822,823
視作出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	(12,667)	-	-	(12,667)
行使購股權時發行股份	-	-	-	(6,046)	-	-	-	(6,046)
以股份付款之確認(附註25)	-	-	-	69,014	-	-	-	69,014
購股權失效	-	-	-	(55,077)	-	-	55,077	-
其他	-	-	-	-	-	43,713	-	43,713
於二零一九年六月三十日的結餘(未經審核)	382	(6,968)	965,546	425,382	(491,584)	43,713	16,918,480	17,854,951
於二零一八年一月一日的結餘(經審核)	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	11,273,618	11,941,986
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,704,082	1,704,082
期內其他全面收益	-	8,505	-	-	-	-	-	8,505
期內全面收益總額	-	8,505	-	-	-	-	1,704,082	1,712,587
行使購股權時發行股份	-	-	-	(2,667)	-	-	-	(2,667)
以股份付款之確認(附註25)	-	-	-	116,458	-	-	-	116,458
購股權失效	-	-	-	(8,366)	-	-	8,366	-
於二零一八年六月三十日的結餘(未經審核)	382	31,748	959,537	273,397	(482,766)	-	12,986,066	13,768,364

20. 儲備(續)

附註：

(a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外商投資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註25)授出之購股權之僱員服務價值。

(d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外權益應付代價的差額產生的資本儲備。

21. 財務擔保合同

本集團於報告日期之財務擔保如下：

	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
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	33,077,116	30,587,387

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時屆滿或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在簡明綜合財務資料中就擔保計提撥備。

22. 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
	50,837,304	38,218,709

22. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇以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(附註11)。租約初步為期一至二十二年(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：一至五十三年(經審核))，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。

23. 收購附屬公司

(a) 收購資產

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價約人民幣175,534,000元收購了若干物業發展公司。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持擬發展項目預付款項。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為擬發展項目預付款項的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	7
擬發展項目預付款項	195,342
應收賬款、按金及其他應收款項	21,197
現金及銀行結餘	684
其他應付款項	(34,036)
可識別資產淨值總額	183,194
減：非控股權益	(7,660)
所購入可識別資產淨值	175,534
總購買代價	
— 期內以現金結付	154,534
— 應付款項	21,000
	175,534
以現金結算之購買代價	154,534
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(684)
收購附屬公司之現金流出	153,850

23. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價約人民幣189,455,000元收購了若干物業發展公司。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持發展中物業。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零一八年 人民幣千元
發展中物業	472,627
應收賬款、按金及其他應收款項	21
現金及銀行結餘	7,252
其他應付款項	(240,219)
可識別資產淨值總額	239,681
減：非控股權益	(50,226)
所購入可識別資產淨值	189,455
以現金結算之購買代價	189,455
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(7,252)
收購附屬公司之現金流出	182,203

23. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團與一名獨立第三方訂立協議，收購青海製藥54.84%權益，該公司從事製造及買賣藥品，以實現健康業務多元化。本集團董事認為該項收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購青海製藥支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的臨時公平值總額。

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	88,030
無形資產(附註15)	582,527
土地使用權(附註11)	13,600
遞延稅項資產	260
存貨	121,011
應收賬款、按金及其他應收款項	83,076
現金及銀行結餘	23,037
應付所得稅	(16,517)
其他應付款項	(56,889)
遞延稅項負債	(152,169)
可識別資產淨值總額	685,966
減：非控股權益	(309,782)
所購入可識別資產淨值	376,184
商譽(附註15)	205,474
總購買代價	581,658
以現金結算之購買代價	581,658
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(23,037)
收購附屬公司之現金流出	558,621

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣51,754,000元及淨溢利人民幣8,780,000元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，本集團的期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣70,247,000元及人民幣12,994,000元。

* 於二零一九年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

23. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團訂立協議，以收購嘉興大樹及其附屬公司60%股權，該公司從事物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業樓宇、政府設施及其他非住宅項目。本集團董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述於收購日期就收購嘉興大樹及其附屬公司支付的代價、所收購資產及所承擔負債總額：

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	5,334
無形資產－客戶關係(附註15)	12,287
遞延稅項資產	681
應收賬款、按金及其他應收款項	36,158
現金及銀行結餘	16,896
其他應付款項	(30,110)
合同負債	(7,873)
應付所得稅	(969)
遞延稅項負債	(3,071)
可識別資產淨值總額	29,333
減：非控股權益	(11,733)
所購入可識別資產淨值	17,600
商譽(附註15)	18,980
總購買代價	36,580
以現金結算之購買代價	36,580
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,896)
收購附屬公司之現金流出	19,684

所收購附屬公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣24,821,000元及淨溢利人民幣2,124,000元。倘收購於二零一九年一月一日發生，本集團的期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣37,530,000元及人民幣1,567,000元。

23. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團收購中國若干從事保險、茶葉產品種植和批發和餐飲業務的公司的控股權益，以實現業務多元化。董事認為該項收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的公平值總額。

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	346
存貨	60
應收賬款、按金及其他應收款項	29,069
現金及銀行結餘	1,229
其他應付款項	(2,304)
借款	(2,900)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	25,500
減：非控股權益	(1,200)
	<hr/>
所購入可識別資產淨值	24,300
	<hr/>
總購買代價：	
一期內以現金結付	24,300
	<hr/>
以現金結算之購買代價	24,300
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(1,229)
	<hr/>
收購附屬公司之現金流出	23,071
	<hr/>

所收購公司於各自收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣5,947,000元及淨虧損人民幣366,000元。倘收購事項已於二零一八年一月一日發生，本集團的期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣6,543,000元及減少人民幣2,979,000元。

23. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與本集團聯營公司訂立合作協議以人民幣18,000,000元收購廣州裕瑞房地產開發有限公司(「廣州裕瑞」)及其附屬公司(「廣州裕瑞集團」)90%直接股權。本集團於廣州裕瑞集團的實際權益因而由49%增加至94.90%。

廣州裕瑞與本集團聯營公司訂立合作協議，廣州裕瑞向廣州市雅翔房地產開發有限公司(「廣州雅翔」)注入人民幣306,120,000元，以取得廣州雅翔25%直接股權。本集團於廣州雅翔的實際權益由49%增加至60.48%。

向廣州裕瑞及廣州雅翔注資後，本集團可取得廣州裕瑞集團及廣州雅翔的實際控制權，該等公司從而成為本集團附屬公司。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

廣州裕瑞及廣州雅翔的可識別資產及負債於收購日期的公平值總額詳情載列如下：

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	273
發展中物業	5,017,730
持作銷售的已落成物業	3,939,910
應收賬款、按金及其他應收款項	2,818,930
預繳稅項	139,290
現金及銀行結餘	677,823
合同負債	(6,738,579)
應計建築成本	(1,169,256)
其他應付款項	(3,051,095)
借款	(1,099,400)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	535,626
減：非控股權益	(211,505)
透過注資收購之資產淨值	324,121
注資	324,120
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(677,823)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	353,703

附註：於二零一九年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

24. 視作出售附屬公司

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%攤薄至30%、44.44%、50%及51%。該等附屬公司從事投資控股及物業重建項目及物業開發。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司及合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司及合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一九年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註11)	2,539
投資物業(附註11)	560,000
於聯營公司之投資	31,000
發展中物業	5,962,319
持作銷售的已落成物業	12,588
土地收購按金	631,946
擬發展項目預付款項	5,469
應收賬款、按金及其他應收款項	3,097,673
預繳稅項	17,874
按公平值經損益入賬的金融資產(附註3.5)	11,980
現金及銀行結餘	419,068
合同負債	(967,829)
應計建築成本	(409,038)
借款	(6,174,160)
其他應付款項	(2,802,333)
遞延稅項負債	(16,334)
	382,762
非控股權益	(39,509)
	343,253
出售資產淨值	979,449
視作出售附屬公司的臨時收益淨額	1,322,702
	1,322,702
由下列結付：	
於聯營公司30%及44.44%股權之公平值(附註13(a))	-
於合營企業50%及51%股權之公平值(附註13(b))	1,322,702
	1,322,702
	1,322,702
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(419,068)

24. 視作出售附屬公司(續)

附註： 公平值乃由管理層參考相關資產的市場價值或估值報告。於二零一九年六月三十日，相關資產公平值已按臨時基準釐定，有待最終專業估值。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團就注資若干附屬公司與數名投資者簽立注資協議。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%攤薄至49%及45%。該等附屬公司從事投資控股及持有位於深圳的物業舊改項目及位於廣州及佛山的物業發展項目。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業及聯營公司。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業及聯營公司之投資的初始確認成本。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一八年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註11)	1,089
發展中物業	14,237,553
持作銷售的已落成物業	3,620,253
擬發展項目預付款項	68,286
現金及銀行結餘	2,572,394
合同負債	(5,922,487)
其他負債淨額	(6,197,016)
借款	(9,632,137)
非控股權益	(91,554)
	<hr/>
	(1,343,617)
視作出售附屬公司的臨時收益	1,994,891
	<hr/>
	651,274
由下列結付：	
於聯營公司49%股權之公平值(附註13(a))	20,004
於合營企業49%及45%股權之公平值(附註13(b))	631,270
	<hr/>
	651,274
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(2,572,394)
	<hr/>

附註： 公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。於二零一八年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待最終專業估值。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

25. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一九年六月三十日		二零一八年六月三十日	
	每股加權 平均行使價	數目	每股加權 平均行使價	數目
	港元		港元	
於一月一日(經審核)	3.478	516,756,000	3.339	470,514,000
期內授出	3.243	51,700,000	4.354	63,000,000
期內行使	1.653	(10,714,000)	1.577	(5,163,000)
期內失效	3.421	(82,530,000)	3.465	(11,474,000)
於六月三十日(未經審核)	3.503	475,212,000	3.477	516,877,000

於二零一九年六月三十日，157,612,000(未經審核)(二零一八年六月三十日：109,677,000(未經審核))份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

25. 購股權(續)

購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股行使價 港元	購股權數目	
			二零一九年 六月三十日	二零一八年 六月三十日
10/6/2010-24/4/2022	9/12/2009-9/6/2010	3.105	5,350,000	5,350,000
30/3/2011-24/4/2022	9/12/2009-29/3/2011	3.105	8,250,000	8,250,000
24/4/2012-24/4/2022	9/12/2009-23/4/2012	3.105	8,500,000	8,500,000
23/7/2011-22/7/2020	23/7/2011-22/7/2012	2.000	2,700,000	3,360,000
23/7/2012-22/7/2020	23/7/2012-22/7/2013	2.000	2,700,000	3,360,000
23/7/2013-22/7/2020	23/7/2013-22/7/2014	2.000	2,900,000	3,560,000
23/7/2014-22/7/2020	23/7/2014-22/7/2015	2.000	3,640,000	4,160,000
23/7/2015-22/7/2020	23/7/2015-22/7/2016	2.000	7,937,000	8,977,000
6/6/2013-5/6/2022	6/6/2013-5/6/2014	1.500	3,784,000	4,169,000
6/6/2014-5/6/2022	6/6/2014-5/6/2015	1.500	4,075,000	5,370,000
6/6/2015-5/6/2022	6/6/2015-5/6/2016	1.500	12,100,000	15,923,000
6/6/2016-5/6/2022	6/6/2016-5/6/2017	1.500	13,042,000	16,838,000
6/6/2017-5/6/2022	6/6/2017-5/6/2018	1.500	13,580,000	17,060,000
21/2/2015-20/2/2024	21/2/2015-20/2/2016	2.610	-	1,200,000
21/2/2016-20/2/2024	21/2/2016-20/2/2017	2.610	-	1,200,000
21/2/2017-20/2/2024	21/2/2017-20/2/2018	2.610	-	1,200,000
21/2/2018-20/2/2024	21/2/2018-20/2/2019	2.610	-	1,200,000
21/2/2019-20/2/2024	21/2/2019-20/2/2020	2.610	-	1,200,000
19/7/2018-18/7/2027	19/7/2018-18/7/2019	3.550	50,854,000	59,000,000
19/7/2019-18/7/2027	19/7/2019-18/7/2020	3.550	50,200,000	59,000,000
19/7/2020-18/7/2027	19/7/2020-18/7/2021	3.550	50,200,000	59,000,000
19/7/2021-18/7/2027	19/7/2021-18/7/2022	3.550	100,400,000	118,000,000
22/9/2018-21/9/2027	22/9/2018-21/9/2019	6.660	4,000,000	4,000,000
22/9/2019-21/9/2027	22/9/2019-21/9/2020	6.660	4,000,000	4,000,000
22/9/2020-21/9/2027	22/9/2020-21/9/2021	6.660	4,000,000	4,000,000
22/9/2021-21/9/2027	22/9/2021-21/9/2022	6.660	8,000,000	8,000,000
29/11/2018-28/11/2027	29/11/2018-28/11/2019	4.370	5,600,000	5,600,000
29/11/2019-28/11/2027	29/11/2019-28/11/2020	4.370	5,600,000	5,600,000
29/11/2020-28/11/2027	29/11/2020-28/11/2021	4.370	5,600,000	5,600,000
29/11/2021-28/11/2027	29/11/2021-28/11/2022	4.370	11,200,000	11,200,000
3/4/2019-2/4/2028	3/4/2019-2/4/2020	4.320	-	4,000,000
3/4/2020-2/4/2028	3/4/2020-2/4/2021	4.320	-	4,000,000
3/4/2021-2/4/2028	3/4/2021-2/4/2022	4.320	-	4,000,000
3/4/2022-2/4/2028	3/4/2022-2/4/2023	4.320	-	8,000,000
11/6/2019-10/6/2028	11/6/2019-10/6/2020	4.370	8,600,000	8,600,000
11/6/2020-10/6/2028	11/6/2020-10/6/2021	4.370	8,600,000	8,600,000
11/6/2021-10/6/2028	11/6/2021-10/6/2022	4.370	8,600,000	8,600,000
11/6/2022-10/6/2028	11/6/2022-10/6/2023	4.370	17,200,000	17,200,000
24/1/2020-23/1/2029	24/1/2020-23/1/2021	2.380	2,000,000	-
24/1/2021-23/1/2029	24/1/2021-23/1/2022	2.380	2,000,000	-
24/1/2022-23/1/2029	24/1/2022-23/1/2023	2.380	2,000,000	-
24/1/2023-23/1/2029	24/1/2023-23/1/2024	2.380	4,000,000	-
12/4/2020-11/4/2029	12/4/2020-11/4/2021	3.700	6,800,000	-
12/4/2021-11/4/2029	12/4/2021-11/4/2022	3.700	6,800,000	-
12/4/2022-11/4/2029	12/4/2022-11/4/2023	3.700	6,800,000	-
12/4/2023-11/4/2029	12/4/2023-11/4/2024	3.700	13,600,000	-
			475,212,000	516,877,000

25. 購股權(續) 購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一八年四月三日，本公司向本公司一名董事提呈授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)33,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出	二零一九年 一月 授出	二零一九年 四月 授出
二項式期權模式下的公平值(千港元)	142,362	198,688	8,514	2,592	543,168	68,887	61,987	37,218	77,023	17,677	51,857
授出日期的股份收市價(港元)	1.71	1.39	2.60	2.83	3.55	6.66	4.26	4.31	4.35	3.69	2.37
行使價(港元)	2.00	1.50	2.61	2.84	3.55	6.66	4.37	4.32	4.37	3.70	2.38
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.93%	2.49%	2.26%
預期波幅	40%	44%	45%	43%	42%	43%	44%	44%	44%	45%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

25. 購股權(續)

購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認購股權開支人民幣69,014,000元(未經審核)(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣116,458,000元(未經審核))。

26. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務資料其他部份所披露者外，本集團於期內與其關連人士進行下列交易：

(a) 關連人士名稱及關係

控股股東

郭英成先生

關連公司，由本公司主要股東控制的公司

深圳市富德資源投資控股有限公司

聯營公司

深圳前海金土財富管理有限公司

深圳市龍城廣場房地產開發有限公司

深圳深信產業控股有限公司，前稱深圳深信金融控股有限公司

深圳深信金融服務有限公司

深圳市深信資本管理有限公司

固安孔雀亭房地產開發有限公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司，前稱廣東明家聯合移動科技股份有限公司

深圳市天佳實業發展有限公司

廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司

鄂州梁泰地產有限公司

武漢城市圈海吉星農產品物流有限公司

樂捷電子產品(深圳)有限公司

振興生化股份有限公司

昆明潤合房地產開發有限公司

佳兆業聯合金融集團控股有限公司，前稱佳兆業聯合金控(北京)有限公司

佳兆業聯合資產管理(北京)有限公司

廣東美思置業有限公司

深圳市國免鵬星免稅商品有限公司

深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司

26. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

合營企業

惠州市愷樂居置業有限公司
深圳市佳賢置業發展有限公司
深圳力高宏業地產開發有限公司
深圳市佳德美兔旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、深圳市兆富德旅遊開發有限公司，
合稱大鵬下沙合營發展專案
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司
深圳市天地同昌投資發展有限公司
深圳市公明佳兆業置業發展有限公司
浩霖管理顧問有限公司
深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司
深圳市公明佳兆業置業發展有限公司
深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司
深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司
深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司
廣東佳盛房地產開發有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
重慶興佳業實業有限公司
杭州佳裕置業有限公司
廣州市小坪房地產開發有限公司
創佳寓科技(深圳)有限公司
新鄉市佳兆業房地產開發有限公司
三亞佰佳世紀房地產開發有限公司
杭州華灣房地產有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
海南自貿區香瑞園房地產開發有限公司
河南省佳兆業房地產開發有限公司
重慶新兆鑫實業有限公司
中山富港房地產開發有限公司
中山市佳駿房地產開發有限公司
杭州億佳置業有限公司
桃源建設(深圳)有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
深圳市福田佳兆業投資諮詢有限公司
湖南湘永房地產開發有限公司
重慶市仁有置業有限公司
重慶渝兆興實業有限公司
金兆佳置業(武漢)有限公司

26. 關連人士交易(續)

(b) 主要管理層酬金

本集團主要管理層為董事會成員，以及本公司「管理委員會」成員。主要管理層人員的酬金包括下列開支：

	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
董事袍金	765	-
薪酬及其他短期僱員福利	62,955	73,624
酌情花紅	2,125	3,204
退休金計劃供款	311	311
以股份付款之確認	33,445	77,649
	99,601	154,788

(c) 關連人士交易

	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
向一間關連公司支付的利息開支(附註(i))	-	18,829
來自一間聯營公司的利息收入(附註(iii))	3,337	36,330
向聯營公司支付的利息開支(附註(iv))	8,126	41,290
向控股股東支付的租金開支(附註(ii))	1,034	1,034
向一間聯營公司支付的財務諮詢費用	10,202	28,752
來自聯營公司的其他收益	76,419	-
來自合營企業的其他收益	5,772	-

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12.0%(截至二零一八年六月三十日止六個月：12.0%)的年利率計算利息開支。
- (ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。期內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。
- (iii) 應收一間聯營公司款項以12.0%(截至二零一八年六月三十日止六個月：6.175%)的年利率計算利息收入。
- (iv) 自聯營公司的貸款以介乎9.5%至14.0%(截至二零一八年六月三十日止六個月：4.35%至12.5%)的年利率計算利息開支。

26. 關連人士交易(續)

(d) 與關連人士的結餘

	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
來自聯營公司的貸款(附註17(e))	(473,500)	(1,240,550)
來自一間關連公司的貸款(附註17(d))	(108,781)	(108,781)
應收聯營公司的其他收益—計入應收貿易賬款	55,255	-
預付一間聯營公司的財務諮詢費用—計入預付款項	153,253	153,253
應收聯營公司款項(附註14)	2,057,577	4,045,190
應收合營企業款項(附註14)	2,478,202	891,612
應付聯營公司款項(附註18)	(2,600,505)	(1,018,000)
應付合營企業款項(附註18)	(5,892,157)	(2,246,498)
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	(235,535)

27. 報告期後事項

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 於二零一九年七月十九日，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，為本公司附屬公司)授出11,450,000份購股權，可認購佳兆業美好股本中每股0.01港元普通股，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若干僱員授出8,700,000份購股權。
- (iv) 於二零一九年八月十六日，本公司完成回購及註銷本金總額1,162,000,000港元二零一九年十二月到期本公司6.1%票據，代價約為人民幣1,026,300,000元，導致回購優先票據收益為人民幣135,700,000元。

其他資料

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。