



佳兆業集團控股有限公司*

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1638

KAISA 中期報告 2020 GROUP



* 僅供識別

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 18 項目組合
- 40 權益披露
- 54 獨立審閱報告
- 55 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 57 簡明綜合財務狀況表
- 59 簡明綜合權益變動表
- 60 簡明綜合現金流量表
- 62 簡明綜合財務資料附註
- 121 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)
麥帆先生
李海鳴先生
郭曉群先生

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
皇后大道中99號
中環中心30樓

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」)，提呈本集團截至二零二零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22,296.8百萬元及人民幣7,539.2百萬元，較二零一九年同期分別增長約10.9%及12.4%。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2,768.7百萬元及人民幣45.6分，同比分別下跌約2.4%及2.4%。期內本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括按公平值經損益入帳之金融資產之公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益淨額、金融衍生工具公平值收益及扣除相關遞延稅項)約為人民幣3,461.3百萬元，較二零一九同期的約人民幣2,753.2百萬元增加25.7%。

董事會建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(二零一九年六月三十日：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

二零二零年上半年，受新型冠狀病毒疫情的影響，全球經濟遭遇大蕭條以來最嚴重的衰退。各國各自採取包括封城，甚至封國等在內的一系列措施，以抵抗疫情蔓延。全球進出口為此明顯下滑，而中國作為進出口大國，在全球經濟一體化的大潮中，亦無法獨善其身。一季度國內經濟基本陷入停滯，實體經濟顯著受創。二季度開始，隨著政府大力支持企業復工復產，並從貨幣、財政政策上解決企業的資金問題，國內經濟逐步復蘇。根據國家統計局數據顯示，二零二零上半年國內商品房銷售面積為69,404萬平方米，同比下降8.4%；商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅較今年1至5月份分別收窄3.9個百分點及5.2個百分點。

在此背景下，為充分釋放國內消費潛能，中央提出推進新型城鎮化，出台新規下放土地審批權，並提出加快國內老舊小區改造等，為房地產行業釋放了中長期利好。中國人民銀行期內三度降準，以保持實體經濟流動性合理充裕。各地方政府則因城施策，從供需兩端對房地產行業進行扶持。一方面從土地出讓環節為企業減壓，包括取消若干土地出讓限制、增加優質土地供應、延期或分期繳納土地款、延長竣工期限等；另一方面，需求端繼續則堅守「限購」、「限貸」等主體調控底線，從放寬人口落戶、降低人才引進門檻、加大購房補貼等方面刺激需求，以保持房地產行業整體平穩發展。

合約銷售

期內，面對突如其來的新冠疫情，本集團積極運用各類線上營銷途徑，包括在綫直播、自主銷售平台—微信小程序「築夢佳」、手機端APP「置業佳」，並聯合各大房產平台，通過綫上綫下及VR看房聯動，全力加速去化。伴隨著全國複產復工有序進行，市場需求逐步回升，本集團通過重點關注產品品質及客戶服務的提升，贏得了消費者的青睞。

截至二零二零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約人民幣36,032百萬元，同比增長3.9%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零二零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，本集團排名第二十七位，穩居百強房企前列。

合約銷售中，來自粵港澳大灣區(「大灣區」)的銷售貢獻達近60%。其中深圳作為本集團銷售的重點市場，得益於大灣區規劃、深圳先行示範區及深圳都市圈等政策利好，新房及二手房市場自今年二季度以來，交易持續火熱。

期內，本集團多個舊改項目均取得良好的銷售成績，其中深圳鹽田區的佳兆業城市廣場更獲得上半年深圳市成交量冠軍。大灣區的其它城市中，廣州未來城及惠州東江新城則分別問鼎當地銷冠；而包括上海佳兆業8號、南京佳兆業悅峰、張家港佳兆業鳳鳴水岸在內的多個長三角地區項目，亦取得片區前五名的銷售排名。

土地儲備

期內，本集團繼續以多元化的渠道補充土地儲備。鑒於粵港澳大灣區的蓬勃發展及本集團深耕該區域市場累積的良好口碑，期內本集團分別於香港、深圳、廣州等大灣區核心城市布局，新增多幅優質地塊，以把握市場發展帶來的紅利。

二零二零年上半年，本集團合共獲得23幅地塊，應估計容建築面積約為2.8百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣22,208百萬元，新增項目平均土地成本逾每平方米人民幣7,896元。按收購土地權益建築面積計，大灣區新增土地佔整體新增土地的74%，華中及華西分別佔10%及10%。

截至二零二零年六月三十日，本集團於全國48個城市合共擁有195個房地產項目，土地儲備達約26.8百萬平方米；其中大灣區土地儲備約14.0百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的52.2%。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41.1%。

舊改

舊改方面，作為深耕大灣區舊改市場的龍頭企業，本集團仍有面積龐大的舊改項目尚未納入公司土地儲備，這些項目絕大部分位於深圳、廣州等核心大灣區內城市。本集團計劃每年通過穩定的轉化，為公司銷售補充優質的貨源。

上半年儘管面臨疫情的影響，本集團仍成功轉化包括1個位於香港西環的舊樓改造項目，2個分別位於深圳南山區及羅湖區的項目，及2個分別位於廣州增城區及南沙區項目，這些項目為本集團提供總計逾811,000平方米的建築面積，整體可銷售資源約人民幣270億元。按二零二零年上半年新增土地的權益代價來計，通過舊改供應的土地佔本集團整體的土地供應的約23.9%。舊改已成為本集團於土地資源稀缺的一線城市獲取項目的重要方式。

值得一提的是，本集團位於香港西環東邊街的舊樓改造項目於期內成功轉化，目前項目正在進行現場拆遷。此乃本集團首次涉足香港舊樓改造市場，這對於本集團獲取香港優質地段土地及豐富本集團於大灣區的舊改經驗來說，提供了寶貴的機遇。

有鑒於佳兆業在城市更新領域的優異成績，本集團於今年三月，由中國指數研究院、中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國房地產百強企業研究成果發布會」上，獲授予「2020中國房地產城市更新優秀企業」榜首。

資金與資本市場管理

二零二零年上半年，面對疫情對實體經濟的衝擊，央行運用降準、降息等積極的貨幣政策保持流動性合理充裕。期內本集團境內融資成本較二零一九年底有所下降。同時，為不斷探索新型融資渠道以調整債務結構，降低融資成本，本集團分別於今年四月及七月發行購房尾款及供應鏈金融兩筆資產支持專項計劃，發行金額合計約人民幣12億元，票面成本介乎7%-7.5%。

此外，本集團於今年七月分別獲得境內中誠信國際及聯合評級「AA+」的主體評級，展望為「穩定」，這為本集團未來進一步拓展國內融資渠道，奠定了良好的基礎。

期內，本集團亦分別獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級重申「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。面對上半年波動的境外中資美元債市場，本集團憑藉前瞻性的策略部署，積極把握海外融資窗口，通過發行包括兩筆二零二五年到期優先票據在內的再融資活動，為公司發展籌措資金，增強自身抵禦風險的能力，同時亦提升了本集團資金使用的靈活度。境外銀行融資渠道方面，憑藉本集團於香港獲取的兩幅住宅地塊，公司已與各大商業銀行建立了良好的業務往來。

本集團於期內通過回購方式，合計贖回2,700萬美元短期優先票據，以積極的態度進行債務管理。

截至二零二零年六月三十日，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40,473.9百萬元。本集團的速動比率(現金及銀行存款/短期借款)維持在1.28倍的良好水平，反映本集團的流動性充裕。

得益於本集團現金流管理及持續降負債的舉措，本集團於期內獲評「2020中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10」第8位。該獎項由中指研究院及中國房地產TOP10研究組頒布。

本集團亦於上半年獲納入恒生大中型股價值偏向指數，這將有利於佳兆業成為更多指數基金的配置目標，有助於增加本集團股份買賣的流動性，並進一步提升本集團的投資價值。有賴於投資者的信賴與支持，本集團於今年3月及7月分別獲評新財富最佳IR港股公司及《機構投資者》「2020年亞洲區公司管理團隊」之「受尊崇企業」，顯示資本市場對公司投資者關係工作的認同。

企業社會責任

二零二零年上半年，本集團履行企業公民的社會責任，為國內疫情防控積極捐款人民幣1000萬元，並通過捐贈防護服、酒精、蔬菜等多項舉措，與社會各界共克時艱。同時，作為最早投入精準扶貧的廣東企業，自二零一七年以來，佳兆業已累計捐贈人民幣5.13億元，全面用於廣東省脫貧攻堅戰，是近四年來累積捐贈金額最大的廣東企業之一。期內，本集團亦獲廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東省扶貧濟困日活動10周年突出貢獻愛心企業」之稱號。

與此同時，作為最早於深圳從事城市更新的企業之一，佳兆業通過城市更新項目的運作，實現了包括保障房、中小學、幼兒園等大量公眾利益配套設施的落地，既為城市發展提供了寶貴的土地資源，又實現了持份人多贏的局面。

前景

展望未來，全球新型冠狀病毒疫情的反覆，及中美之間的摩擦，仍將對中國經濟發展帶來一系列不確定的因素，但中央政府提出的「六穩」(穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期)及「六保」(保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應鏈穩定、保基層運轉)預計仍然會是本年度重要的工作目標。

於此同時，在於二零二零七月三十日的中共中央政治局會議上，中央重申要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，促進房地產市場平穩健康發展。相信中央將堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，因城施策、一城一策，從各地實際出發，採取差異化調控措施，及時科學精準調控，確保房地產市場平穩健康發展。

在此大背景下，本集團將繼續堅持尊重市場及客戶要求，打造客戶滿意的好產品；重點關注大灣區、長三角、華中、華西及環渤海經濟繁榮城市的投資機會；實現快周轉、高利潤、規模化的發展。

目前，中國房地產正處於從增量市場到存量市場的轉軌期，城市更新無疑將成為城市發展新的增長點。面對萬億級的城市更新市場，本集團通過前瞻性的布局，深耕包括深圳、廣州、上海在內的一綫及重點二綫城市舊改市場，積累了大量優質的項目資源，為未來銷售增長奠定了堅實的基礎。同時，本集團亦緊隨政策導向，積極踐行「地產+城市更新+產業」三駕馬車驅動的戰略，聚焦地產主業的同時，亦依托多元化產業協同發展，以尋求新的利潤增長點。

今年正值深圳特區成立40周年，根據《粵港澳大灣區發展規劃綱要》及《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》等國家戰略賦予深圳的重大使命及目標，預計深圳城市地位有望持續提升，深圳整體樓市長遠將繼續保持穩健增長。與此同時，深圳政府通過加快舊改來實現多渠道穩定土地供應的策略，對於在深圳以舊改起家的佳兆業來說，無疑是一次重大的機遇。為此，本集團將繼續深入推進深圳重大舊改項目的落地，同時把握大灣區其他重點城市的投資機遇。

同時，本集團亦繼續強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並持續尋求低成本、多元化的融資渠道。

致謝

本集團於期內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。本集團將密切關注疫情進展，我們亦將繼續努力，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，二零二零年八月二十七日

整體表現

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣22,296.8百萬元，較二零一九年同期的人民幣20,106.0百萬元增加10.9%。本公司擁有人應佔期間溢利約為人民幣2,768.7百萬元，同比減少2.4%。本公司擁有人應佔核心淨溢利（不包括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淨額、金融衍生工具公平值收益及扣除相關遞延稅項）同比增長25.7%達約人民幣3,461.3百萬元。每股基本盈利為人民幣45.6分（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣46.7分）。

董事會建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙（截至二零一九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。

二零二零年上半年合約銷售

二零二零年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣36,032百萬元，較二零一九年上半年增長3.9%。期內已售總建築面積約為2,119,033平方米，較二零一九年上半年增長8.0%。二零二零年上半年合約銷售平均售價約每平方米人民幣17,004元（二零一九年上半年：每平方米人民幣17,686元）。下表顯示本集團二零二零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	908,855	20,577
長三角	278,510	5,974
中部	120,686	1,277
西部	316,268	3,838
環渤海	494,714	4,366
總計	2,119,033	36,032

物業發展

二零二零年上半年完工項目

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0.95百萬平方米。

開發中項目

於二零二零年六月三十日，本集團發展中項目共有94個，建築面積合共約為14.8百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約48.8百萬平方米。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。截至二零二零年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國44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。於二零二零年六月三十日，本集團持有21個投資物業項目，總建築面積為1.36百萬平方米，其中有總建築面積0.63百萬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、收併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。

二零二零年上半年，本集團通過招拍掛、收併購及舊改等多元化的渠道共購入23幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣22,208百萬元，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7,896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2.8百萬平方米。

於二零二零年六月三十日，本集團總土地儲備近26.8百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約52.2%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 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	土地性質
二零二零年一月	浙江杭州	51%	49,166	55,164	457.6	住宅
二零二零年二月	湖南長沙	49%	126,529	228,252	774.9	住宅及商業
二零二零年三月	河北石家莊	100%	88,649	106,379	73.1	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	34%	69,524	70,914	837.4	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	24%	33,763	26,465	169.3	住宅及商業
二零二零年三月	廣東中山	100%	33,000	83,000	727.1	住宅
二零二零年三月	四川成都	55%	45,635	50,160	489.4	住宅及商業
二零二零年五月	廣東佛山	51%	62,406	90,990	1,027.7	商住
二零二零年五月	湖南長沙	65%	34,300	57,879	319.0	商住
二零二零年五月	廣東廣州	100%	113,401	340,204	2,923.0	住宅
二零二零年五月	廣東東莞	49%	22,451	33,002	374.9	住宅
二零二零年六月	廣東惠州	55%	110,871	189,035	1,080.8	住宅及商業
二零二零年六月	廣東東莞	51%	27,600	42,177	359.8	住宅
二零二零年六月	廣東揭陽	100%	159,004	461,727	494.0	住宅及商業
二零二零年六月	重慶	100%	116,773	175,160	1,325.0	住宅
二零二零年六月	廣東東莞	51%	60,512	77,153	1,335.0	住宅
二零二零年六月	四川成都	100%	39,588	59,382	947.1	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	102,392	262,123	2,114.3	住宅及商業
二零二零年六月	廣東深圳	51%	5,427	17,054	217.2	工業
二零二零年六月	廣東深圳	26%	7,241	13,780	635.6	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	243,200	314,960	1,840.0	住宅及商業
境內小計			1,551,432	2,754,960	18,522.2	
二零二零年一月	香港新界	100%	13,538	54,152	3,185.0	住宅
二零二零年五月	香港港島	100%	365	3,258	500.5	住宅
境外小計			13,903	57,410	3,685.5	
合計			1,565,335	2,812,370	22,207.7	

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。截至二零二零年六月三十日止六個月的收益由二零一九年同期約為人民幣20,106.0百萬元增加10.9%至約人民幣22,296.8百萬元。本集團92.6%的收益乃來自物業銷售(二零一九年：92.0%)，而7.4%來自其他分部(二零一九年：8.0%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一九年同期的約人民幣18,501.7百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣20,639.3百萬元，增幅約為人民幣2,137.5百萬元或11.6%，此增加乃主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月交付建築面積的平均售價有所增加所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一九年同期的約人民幣194.7百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣162.5百萬元，減幅約為人民幣32.2百萬元或16.5%。減幅主要由於新型冠狀病毒疫情爆發所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一九年同期的約人民幣375.0百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣554.8百萬元，增幅約為人民幣179.7百萬元或47.9%，增加主要由於管理物業的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一九年同期的約人民幣100.0百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣71.6百萬元，減幅約人民幣28.5百萬元或28.5%。酒店及餐飲業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

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二零一九年同期的約人民幣139.5百萬元減少約人民幣95.1百萬元或68.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣44.5百萬元。戲院、百貨店及文化中心業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一九年同期約人民幣393.2百萬元減少約人民幣199.5百萬元或50.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣193.7百萬元。水路客貨運業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

毛利

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣7,539.2百萬元及毛利率33.8%，去年同期則為毛利約人民幣6,707.5百萬元及毛利率33.4%。截至二零二零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。

其他虧損－淨額

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣246.9百萬元，二零一九年同期為其他虧損淨額約人民幣314.1百萬元。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的其他虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣498.5百萬元、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201.9百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣422.6百萬元、重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的虧損約人民幣369.3百萬元，由政府補貼收入約人民幣53.6百萬元所抵銷、以及出售附屬公司的臨時收益約人民幣793.2百萬元。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的金融資產的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。

視作出售附屬公司的收益

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得視作出售附屬公司的收益約人民幣325.9百萬元，二零一九年同期則約為人民幣979.4百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一九年同期的約人民幣730.6百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣747.6百萬元，增幅約為人民幣17.0百萬元或2.3%。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年同期的約人民幣1,323.5百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,267.4百萬元，減幅約為人民幣56.1百萬元或4.2%。該減少乃主要由於對本集團行政開支的嚴謹控制。

投資物業公平值收益淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一九年同期的約人民幣390.3百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣72.2百萬元，減幅約為人民幣318.2百萬元或81.5%，其與現行市況一致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一九年同期約人民幣353.6百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,064.8百萬元，增幅約為人民幣711.1百萬元或201.1%。增幅乃主要由於匯兌虧損由二零一九年同期人民幣111.4百萬元增加至人民幣683.9百萬元所致。匯兌虧損主要產生自以美元計值的境外融資，此乃由於人民幣兌美元貶值。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年同期的約人民幣2,515.0百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2,400.7百萬元，減幅約為人民幣114.3百萬元或約4.5%。

截至二零二零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，本集團於截至二零二零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2,358.7百萬元及約人民幣2,345.0百萬元(截至二零一九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2,777.1百萬元及約人民幣2,745.4百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣40,473.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣36,978.0百萬元)，較二零一九年十二月三十一日增加9.5%。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，於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣5,561.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,016.5百萬元)。

優先票據

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於二零二零年一月發行500百萬美元之10.5%二零二五年到期的優先票據及300百萬美元之9.95%二零二五年到期的優先票據；於二零二零年二月發行400百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據；及於二零二零年六月發行300百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於二零二零年六月於市場購回本金額27百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已於二零二零年六月到期時償還本金額513.0百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據。

變動詳情載列如下：

	7.25%	6.75%	7.875%	7.875%	11.75%	11.25%	8.5%	11.95%	11.5%	10.875%	11.95%	9.375%	10.5%	9.95%
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	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	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	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零二零年一月一日	540,000	-	400,000	-	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500	-	-
發行新票據	-	400,000	-	300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	300,000
到期時還款	(513,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回及註銷	(27,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	-	400,000	400,000	300,000	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500	500,000	300,000

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

可換股債券

於二零二零年六月三十日，本集團擁有本金總額為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。基於經調整換股價每股4.66港元及假設可換股債券按經調整換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為168,025,751股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零二零年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣121,659.1百萬元，其中約人民幣31,576.5百萬元須於一年內償還、約人民幣32,520.4百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣54,188.2百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣3,374.0百萬元須於五年以後償還。

於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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27.8%(二零一九年十二月三十一日：29.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元增加16.4%至二零二零年六月三十日的約人民幣77,770.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款/短期借款)由二零一九年十二月三十一日的1.1倍增加至二零二零年六月三十日的1.2倍，而流動比率則由二零一九年十二月三十一日的1.5倍增加至二零二零年六月三十日的1.6倍。

借款成本

截至二零二零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1,295.9百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣718.0百萬元或124.3%。增加乃主要由於本期間錄得的匯兌虧損淨額增加所致。

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。於二零二零年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣69,309.6百萬元並以美元及港元結算的借款，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

於二零二零年六月三十日，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33,994.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣32,816.5百萬元)。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

於二零二零年六月三十日，本集團聘用約16,000名僱員(二零一九年十二月三十一日：約15,300名僱員)。截至二零二零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763.5百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技巧。另外，本公司已採納購股權計劃及附屬公司購股權計劃。購股權計劃的詳情載列於本報告。

於二零二零年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
粵港澳大灣區				
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	深圳佳兆業金融科技中心	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上蓋	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社區金沙大道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	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	深圳佳兆業東門新世界 ⁽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交匯處	深圳	商住
24	深圳南太雲創谷	光明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	深圳佳兆業航運紅樹灣	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
28	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1-8	160,514	580,135	580,135	-	-	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	-	-	100%
-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
1	14,411	142,000	-	142,000	-	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	-	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	-	-	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	-	-	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	-	-	100%
1-3	170,311	694,042	299,206	394,836	-	100%
1-4	869,838	516,400	-	333,910	182,490	51%
1	34,449	77,834	77,834	-	-	100%
1-2	49,582	295,749	295,749	-	-	51%
1-2	118,488	475,000	382,922	92,078	-	100%
1-2	48,773	279,003	161,529	117,474	-	80%
1	25,966	51,930	-	51,930	-	50%
1	5,992	50,556	50,556	-	-	72%
1	34,129	160,970	2,306	158,664	-	51%
1	103,739	331,701	-	331,701	-	24%
1	22,364	194,595	-	194,595	-	24%
1	22,367	170,200	-	-	170,200	24%
1	9,467	42,600	-	42,600	-	70%
1	35,239	150,820	-	-	150,820	40%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
29	深圳通達匯軒 ⁽²⁾	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
30	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
31	深圳佳兆業壹都匯 ⁽²⁾	龍崗區布吉老街	深圳	商住
32	深圳佳兆業雲峰匯 ⁽³⁾	光明區光明大街	深圳	商住
33	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
34	深圳南山沙河項目	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
35	廣州佳兆業廣場 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	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
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪湧東側	廣州	商業
43	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
44	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛口	廣州	住宅
46	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
48	廣州霞迺村項目	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
49	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
50	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
51	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
52	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
53	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
54	佛山桂城94畝項目	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
55	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
56	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
57	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
58	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
59	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

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1	9,321	46,176	-	46,176	-	18%
1	7,590	48,875	-	48,875	-	70%
1	6,033	66,600	-	66,600	-	100%
1	28,842	138,820	-	-	138,820	50%
-	5,427	33,440	-	-	33,440	51%
-	7,241	53,000	-	-	53,000	26%
1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
-	7,707	56,666	56,666	-	-	49%
1	15,178	86,138	-	86,138	-	59%
1-2	65,627	230,577	-	230,577	-	49%
-	19,671	80,854	80,854	-	-	49%
1-4	190,742	776,318	776,318	-	-	95%
1-3	321,261	547,995	370,358	-	177,637	49%
1-3	78,644	315,343	-	-	315,343	50%
1-4	179,000	507,650	-	-	507,650	55%
1-2	47,626	94,960	-	-	94,960	49%
-	17,746	44,364	-	44,364	-	100%
1-3	113,401	340,204	-	-	340,204	100%
1-2	102,392	327,654	-	-	327,654	80%
1-3	243,200	393,700	-	-	393,700	80%
1-5	343,749	1,183,327	-	308,365	874,962	100%
1-9	197,584	645,921	645,921	-	-	49%
-	14,406	101,398	-	101,398	-	49%
-	15,271	61,082	-	61,082	-	30%
-	31,017	94,960	-	94,960	-	100%
1-2	62,406	178,411	-	-	178,411	51%
-	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
1	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
1	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
1-4	239,050	717,084	360,281	356,803	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
60	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
61	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
62	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
63	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
64	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
65	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
66	東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
67	東莞南太瓏璽	麻湧鎮東太村	東莞	住宅及商業
68	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
69	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業世茂雲錦花園	虎門鎮龍眼學校北側	東莞	住宅
71	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
72	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
73	惠州圓洲項目 ⁽³⁾⁽⁴⁾	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
74	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
75	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
76	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
77	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
78	惠州龍門縣龍泉大境	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
79	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
80	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
81	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
82	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
83	惠州惠城區項目	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
84	珠海水岸華都花園 ⁽³⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
85	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
86	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
87	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
88	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	-	-	100%
-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
-	62,802	155,693	-	-	155,693	85%
-	64,743	202,294	-	-	202,294	90%
1	38,096	95,239	-	95,239	-	51%
1-5	69,524	208,571	-	-	208,571	34%
-	33,763	110,271	-	-	110,271	24%
1	22,451	67,352	-	67,352	-	49%
1	27,600	82,700	-	-	82,700	51%
1	60,512	151,280	-	-	151,280	51%
1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	55%
1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	55%
-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
1-13	1,663,969	4,326,239	3,827,870	467,744	30,625	55%
1-3	169,331	361,653	-	361,653	-	55%
1-6	281,066	641,781	195,313	433,900	12,568	51%
1-4	176,724	441,810	-	196,332	245,478	55%
1-4	386,891	630,000	-	285,982	344,018	70%
1	22,201	71,043	-	71,043	-	55%
1	17,392	78,264	-	78,264	-	55%
1	48,179	168,627	-	168,627	-	18%
1	27,820	130,918	-	130,918	-	28%
1-4	110,871	343,700	-	-	343,700	55%
1-4	164,354	550,431	147,814	96,312	306,305	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	-	-	100%
-	16,088	28,958	28,958	-	-	100%
1	21,970	73,816	-	73,816	-	100%
1	74,729	129,260	-	129,260	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
89	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
90	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
91	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
92	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
93	中山佳兆業樾伴山	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
94	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
95	揭陽項目	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
96	香港西環項目	西環東邊街1號	香港	住宅
97	香港屯門項目	新界屯門第48區青山公路-青山灣段	香港	住宅
華西				
98	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
99	成都麗晶港	溫江區湧泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
100	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
101	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
102	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
103	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
104	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
105	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
106	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
107	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
108	成都龍泉驛區十陵59畝	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
109	彭州佳兆業金域都薈	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
110	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
111	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
112	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
113	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
114	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
115	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
116	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
117	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
118	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1	21,061	69,794	69,794	-	-	100%
1	22,307	82,397	82,397	-	-	50%
1-2	61,873	211,608	211,608	-	-	80%
1-2	51,340	128,347	-	64,619	63,728	51%
1	33,333	83,333	-	-	83,333	100%
1-2	78,452	159,025	-	159,025	-	49%
1-2	159,004	461,727	-	-	461,727	100%
-	365	3,258	-	-	3,258	100%
-	13,528	54,152	-	-	54,152	100%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
1	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
1-5	120,570	610,744	478,625	132,119	-	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	-	-	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	-	-	100%
1-2	113,411	447,537	-	447,537	-	100%
1	34,088	68,175	-	68,175	-	51%
1	3,286	26,290	-	26,290	-	100%
1	45,635	91,200	-	91,200	-	55%
1	39,588	59,382	-	59,382	-	100%
1-4	104,964	278,191	66,947	211,244	-	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	-	-	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	-	-	100%
1-3	119,767	481,362	369,035	112,327	-	100%
1-10	324,327	989,399	695,766	293,633	-	100%
1	56,778	141,945	-	141,945	-	50%
1-3	77,543	225,097	-	87,541	137,556	50%
1	41,724	104,311	-	104,311	-	50%
1-2	126,443	252,887	-	105,231	147,656	100%
1	116,773	175,160	-	-	175,160	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
----	----	----	----	-------------------

環渤海

119	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
120	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
121	瀋陽佳兆業學府壹號	和平區徐州街東、中華路北	瀋陽	住宅
122	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
123	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
124	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
125	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
126	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
127	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
128	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
129	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
130	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
131	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
132	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
133	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
134	石家莊佳兆業山水雅築	元氏縣蟠龍湖北岸，元大線以東	石家莊	住宅

華中

135	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
136	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
137	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
138	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
139	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
140	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
141	長沙佳兆業湘府熙園	雨花區萬家麗路與湘府路交匯處東南角	長沙	住宅
142	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商業
143	株洲佳兆業金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
144	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
145	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
146	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
147	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
148	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹線以東	武漢	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	-	-	100%
1	12,874	102,989	-	-	102,989	51%
1-4	129,242	240,688	61,994	86,716	91,978	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	50%
1	122,200	324,480	324,480	-	-	100%
1-13	1,647,042	2,976,942	669,866	1,214,315	1,092,761	100%
1-3	229,865	381,418	381,418	-	-	100%
1-4	133,340	331,542	214,261	117,281	-	100%
1-2	26,610	156,239	118,589	37,650	-	100%
-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
1	41,150	104,392	-	104,392	-	100%
1	24,334	85,169	-	85,169	-	100%
1	36,576	54,859	-	54,859	-	51%
1	32,484	48,726	-	48,726	-	49%
-	88,649	106,379	-	-	106,379	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
-	21,770	108,731	108,731	-	-	50%
1	14,324	221,603	-	221,603	-	50%
1-6	253,693	892,604	672,151	220,453	-	100%
1-4	126,529	465,820	-	-	465,820	49%
1-2	50,161	283,789	-	114,626	169,163	60%
1	23,136	69,408	-	69,408	-	30%
1	34,300	89,045	-	-	89,045	65%
1-3	222,182	597,728	597,728	-	-	100%
1	50,054	160,648	-	160,648	-	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	50%
-	40,351	156,763	156,763	-	-	100%
1	26,861	142,355	27,007	115,348	-	100%
1-2	128,539	352,480	-	352,480	-	50%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
149	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
150	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
151	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
152	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
153	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
154	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
155	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
長三角				
156	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
157	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
158	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
159	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
160	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
161	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
162	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
163	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
164	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
165	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
166	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
167	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
168	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
169	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
170	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
171	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
172	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
173	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
174	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1	56,901	142,252	-	142,252	-	50%
1-2	129,191	258,382	-	258,382	-	30%
1	103,176	281,669	-	281,669	-	35%
1-3	218,814	264,026	31,722	120,328	111,977	70%
1-2	69,499	156,620	-	156,620	-	100%
1	23,165	85,686	-	85,686	-	51%
1-5	210,884	587,534	-	304,601	282,933	16%
1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	49%
1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
1-3	158,240	553,177	553,177	-	-	100%
1-2	103,589	182,656	112,889	69,767	-	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
1-7	192,505	322,836	75,193	247,643	-	51%
1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
-	23,307	84,448	84,448	-	-	50%
1-2	143,053	240,499	116,474	124,025	-	100%
1-3	117,256	331,724	331,724	-	-	100%
1	11,088	77,811	77,811	-	-	100%
1-2	90,642	212,240	212,240	-	-	100%
1	23,638	55,429	-	55,429	-	41%
1	44,590	80,262	-	80,262	-	41%
1-4	126,923	213,515	-	213,515	-	90%
-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
175	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
176	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
177	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
178	杭州佳兆業德信雲望璞園	富陽區東橋路與七號路口東北側	杭州	住宅
179	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
180	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
181	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
182	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
183	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
184	蘇州佳兆業御峰	吳江區湖心西路與龐山路交叉西南側	蘇州	住宅
185	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
186	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
187	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
188	南京佳兆業燕然居	棲霞區和燕路560號	南京	住宅
189	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
190	南京佳兆業弘陽雲溪環園	江甯區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
191	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
192	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
193	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
海南				
194	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
195	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：

- 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。
- 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。
- 本集團於二零二零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：
 - 東莞石龍項目；
 - 東莞水岸林語；
 - 東莞水岸峰景；
 - 惠州園洲項目；

項目組合(續)

項目分期	地盤面積	總計 容建築面積	總計容建築面積			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)	
1	74,779	207,476	207,476	-	-	100%
1	26,000	23,326	-	-	23,326	100%
1	19,175	38,350	-	38,350	-	50%
1	49,166	108,165	-	108,165	-	51%
1	61,233	46,660	-	46,660	-	36%
1	19,852	72,448	72,448	-	-	70%
1-2	33,234	123,216	123,216	-	-	100%
1-2	59,629	197,069	197,069	-	-	100%
1	32,006	48,008	-	48,008	-	100%
1	29,911	81,945	-	81,945	-	100%
1	31,666	37,999	-	37,999	-	100%
1	15,086	56,285	-	56,285	-	30%
1-3	109,832	411,636	274,203	137,433	-	100%
1	27,376	89,476	-	89,476	-	50%
1	65,698	144,535	-	144,535	-	51%
1	73,686	103,160	-	103,160	-	51%
1	38,881	64,857	64,857	-	-	51%
1	132,397	172,115	-	172,115	-	50%
1-2	111,503	200,705	-	200,705	-	49%
1	42,585	42,585	-	42,585	-	60%
1	36,943	44,332	-	44,332	-	44%
	20,036,422	54,219,420	29,531,019	14,821,336	9,867,064	

(v) 珠海水岸華都花園的部分土地；

(vi) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河的部分土地；

4. 此乃根據我們的內部項目計劃而編制，須受政府批准所限。

5. 截至二零二零年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達2,110,916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二零二零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	總計容建築面積或估計總計容建築面積(平方米)	可售建築面積或估計可售建築面積(平方米)
深圳佳兆業金融科技中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3{5} ,3{6}	259,583	154,573
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2	394,836	217,541
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	333,910	146,160
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	92,078	92,078
深圳佳兆業未來城	深圳	1	117,474	101,221
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳佳兆業E立方	深圳	1	158,664	151,098
深圳南太雲創谷	深圳	1	331,701	265,000
深圳南太科技中心	深圳	1	194,595	125,572
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	42,600	36,233
深圳通達匯軒	深圳	1	46,176	32,775
深圳福田東山項目一期	深圳	1	48,875	22,998
深圳佳兆業壹都匯	深圳	1	66,600	63,905
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業天墅	廣州	1-2	230,577	68,948
廣州佳澤園	廣州	-	44,364	43,064
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1	308,365	308,365
佛山佳兆業大都匯	佛山	-	101,398	72,031
佛山佳兆業E立方	佛山	-	61,082	60,593
佛山佳兆業悅峰	佛山	-	94,960	94,960
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	356,803	274,447
東莞佳兆業時代水岸風華花園	東莞	1	95,239	94,977
東莞佳兆業芳華花園	東莞	1	67,352	67,291
惠州佳兆業東江新城	惠州	1,11,12	467,744	440,356
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	361,653	277,746
惠州佳兆業時代可園	惠州	2-4	433,900	427,555
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

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
深圳佳兆業金融科技中心	2018年4月	否	2021年第3季度	100%
深圳佳兆業城市廣場	2017年12月	是	2020年第4季度	100%
深圳鹽田佳兆業城市廣場	2018年8月	是	2020年第3季度	100%
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	2018年10月	否	2020年第3季度	51%
深圳平湖佳兆業廣場	2019年7月	是	2021年第1季度	100%
深圳佳兆業未來城	2019年3月	是	2020年第3季度	80%
深圳南澳項目	2020年6月	否	2023年第4季度	50%
深圳佳兆業E立方	2018年12月	是	2020年第3季度	51%
深圳南太雲創谷	2017年5月	否	2020年第4季度	24%
深圳南太科技中心	2019年7月	否	2022年第1季度	24%
深圳佳兆業航運紅樹灣	2020年4月	否	2021年第4季度	70%
深圳通達匯軒	2019年10月	否	2022年第2季度	18%
深圳福田東山項目一期	2020年3月	否	2023年第2季度	70%
深圳佳兆業壹都匯	2020年5月	否	2021年第4季度	100%
廣州佳兆業壹號	2016年4月	是	2021年第2季度	59%
廣州佳兆業天墅	2017年4月	是	2020年第3季度	49%
廣州佳澤園	2020年5月	否	2022年第3季度	100%
清遠佳兆業城市廣場	2019年6月	是	2022年第3季度	100%
佛山佳兆業大都匯	2019年10月	否	2021年第3季度	49%
佛山佳兆業E立方	2019年5月	否	2020年第4季度	30%
佛山佳兆業悅峰	2019年12月	否	2022年第1季度	100%
東莞沙田碧海雲天花園	2018年7月	否	2021年第2季度	100%
東莞佳兆業時代水岸風華花園	2019年9月	是	2022年第4季度	51%
東莞佳兆業芳華花園	2019年9月	是	2022年第4季度	49%
惠州佳兆業東江新城	2019年1月	是	2020年第4季度	55%
惠州佳兆業山海灣	2019年1月	是	2020年第4季度	55%
惠州佳兆業時代可園	2019年3月	是	2020年第4季度	51%
惠州佳兆業東江熙園	2019年3月	是	2021年第4季度	55%
惠州龍門縣龍泉大境	2019年6月	是	2022年第4季度	70%
惠州佳兆業君匯上品	2019年5月	是	2020年第4季度	55%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計總計容建築面積(平方米)	可售建築面積或估計可售建築面積(平方米)
惠州佳兆業璞園	惠州	1	78,264	77,164
惠州佳兆業雲築	惠州	1	168,627	166,804
惠州佳兆業雲峰	惠州	1	130,918	66,768
珠海水岸華都花園	珠海	2	96,312	35,563
珠海佳兆業悅峰	珠海	1	73,816	73,079
珠海佳兆業金域都薈花園	珠海	1	129,260	114,729
中山佳兆業香山熙園	中山	1	64,619	59,682
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	1	159,025	97,117
成都佳兆業8號	成都	5	132,119	93,314
成都佳兆業悅府	成都	1-2	447,537	339,688
成都佳兆業瓏璽	成都	1	68,175	66,831
成都佳兆業天悅大廈	成都	1	26,290	19,711
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	91,200	69,868
成都龍泉驛區十陵59畝	成都	1	59,382	59,382
彭州佳兆業金域都薈	彭州	1-4	211,244	209,133
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	7,10	293,633	105,288
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	141,945	140,736
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	1	87,541	87,541
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	104,311	102,809
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1	105,231	105,231
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	2,3	86,716	83,706
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-4	1,214,315	849,270
丹東佳兆業壹號	丹東	4	117,281	56,132
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	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	52,261
固安佳兆業逢源天賜	固安	1	48,726	46,826
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
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1	114,626	113,721
長沙佳兆業湘府熙園	長沙	1	69,408	68,113
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	1	160,648	159,679
武漢佳兆業廣場	武漢	1	115,348	104,922

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
惠州佳兆業璞園	2019年12月	否	2021年第2季度	55%
惠州佳兆業雲築	2020年4月	否	2022年第2季度	18%
惠州佳兆業雲峰	2020年2月	否	2021年第2季度	28%
珠海水岸華都花園	2018年2月	是	2020年第3季度	100%
珠海佳兆業悅峰	2019年12月	是	2021年第2季度	100%
珠海佳兆業金域都薈花園	2019年12月	是	2022年第3季度	100%
中山佳兆業香山熙園	2020年3月	否	2022年第1季度	51%
陽江佳兆業濱江壹號	2019年1月	是	2020年第3季度	49%
成都佳兆業8號	2018年1月	是	2020年第3季度	100%
成都佳兆業悅府	2018年2月	是	2020年第3季度	100%
成都佳兆業瓏璽	2019年2月	是	2021年第2季度	51%
成都佳兆業天悅大廈	2018年2月	是	2021年第3季度	100%
成都佳兆業麓山壹號	2020年9月	否	2023年第2季度	55%
成都龍泉驛區十陵59畝	2020年11月	否	2022年第3季度	100%
彭州佳兆業金域都薈	2018年12月	是	2021年第2季度	100%
重慶佳兆業廣場	2017年10月	是	2020年第3季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2019年1月	是	2020年第3季度	100%
重慶佳兆業鳳鳴水岸	2020年6月	否	2023年第4季度	50%
重慶佳兆業篆山熙園	2019年4月	是	2021年第3季度	50%
重慶佳兆業濱江四季	2020年1月	否	2023年第1季度	50%
重慶佳兆業樾伴山	2019年8月	是	2022年第2季度	100%
鞍山佳兆業君匯上品	2017年12月	是	2021年第2季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2017年11月	是	2020年第4季度	100%
丹東佳兆業壹號	2018年4月	是	2020年第4季度	100%
大連佳兆業中心	2018年10月	否	2020年第4季度	100%
大連佳兆業壹號	2019年9月	是	2020年第4季度	100%
大連佳兆業悅璟	2019年6月	是	2022年第2季度	100%
霸州佳兆業孔雀城悅峰	2019年3月	是	2021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7月	是	2020年第4季度	50%
長沙佳兆業雲頂梅溪湖	2017年11月	是	2020年第4季度	100%
長沙佳兆業雲頂都匯	2019年9月	是	2021年第3季度	60%
長沙佳兆業湘府熙園	2020年4月	是	2022年第3季度	30%
衡陽佳兆業悅峰	2019年2月	是	2020年第4季度	51%
武漢佳兆業廣場	2017年9月	是	2020年第3季度	100%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
武漢佳兆業悅府	武漢	1-2	352,480	257,067
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	142,252
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1-2	258,382	251,408
鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂州	1	281,669	281,669
孝感佳兆業空港科技城	孝感	1-3	120,328	-
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
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	304,601	302,672
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	69,767	43,745
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-7	247,643	244,250
上海佳兆業8號	上海	2	124,025	75,231
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
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	-	213,515	155,384
杭州佳兆業雲峰	杭州	1	38,350	32,623
杭州佳兆業德信雲望璞園	杭州	1	108,165	101,478
紹興佳兆業國越府	紹興	1	46,660	45,930
蘇州佳兆業國越府	蘇州	1	48,008	46,867
蘇州佳兆業御峰	蘇州	1	81,945	59,237
張家港佳兆業鳳鳴水岸	張家港	1	37,999	37,036
寧波佳兆業東宸壹品	寧波	1	56,285	38,268
南京佳兆業城市廣場	南京	3	137,433	4,665
南京佳兆業燕然居	南京	1	89,476	51,233
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,535	114,959
南京佳兆業弘陽雲溪環園	南京	1	103,160	92,655
徐州富春山居	徐州	1	172,115	164,926
合肥徽創佳兆業未來城	合肥	2	200,705	150,529
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1	42,585	33,207
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	44,332	43,942
			14,821,336	11,810,927

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
武漢佳兆業悅府	2018年9月	是	2020年第3季度	50%
武漢佳兆業濱江新城	2019年12月	否	2021年第4季度	50%
武漢佳兆業浣溪璞園	2020年6月	否	2022年第1季度	30%
鄂州中梁佳兆業壹號院	2018年10月	是	2020年第3季度	35%
孝感佳兆業空港科技城	2020年6月	否	2021年第4季度	70%
新鄭佳兆業悅峰	2018年5月	是	2020年第3季度	100%
新鄉佳兆業悅峰	2019年4月	是	2021年第4季度	51%
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	2019年9月	是	2021年第4季度	16%
江陰周莊金域天下花園	2019年7月	是	2021年第3季度	100%
泰州佳兆業壹號公館	2019年9月	是	2022年第1季度	51%
上海佳兆業8號	2019年4月	是	2020年第3季度	100%
上海佳兆業城市嘉苑	2018年6月	否	2020年第4季度	41%
上海尚品佳苑	2019年4月	否	2021年第4季度	41%
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	2019年12月	否	2022年第1季度	90%
杭州佳兆業雲峰	2019年8月	否	2021年第4季度	50%
杭州佳兆業德信雲望璞園	2020年4月	是	2022年第3季度	51%
紹興佳兆業國越府	2018年12月	是	2020年第3季度	36%
蘇州佳兆業國越府	2019年9月	是	2021年第3季度	100%
蘇州佳兆業御峰	2018年1月	是	2020年第4季度	100%
張家港佳兆業鳳鳴水岸	2018年11月	是	2020年第3季度	100%
寧波佳兆業東宸壹品	2018年10月	是	2020年第4季度	30%
南京佳兆業城市廣場	2016年4月	是	2020年第4季度	100%
南京佳兆業燕然居	2018年2月	否	2020年第4季度	50%
南京佳兆業悅峰	2019年9月	是	2023年第4季度	51%
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	2019年10月	是	2023年第4季度	51%
徐州富春山居	2019年3月	是	2020年第4季度	50%
合肥徽創佳兆業未來城	2020年6月	否	2022年第2季度	49%
三亞佳兆業海棠四季	2019年5月	否	2021年第3季度	60%
三亞佳兆業海棠伴山	2020年6月	否	2022年第3季度	44%

未來發展物業

下表載列我們於二零二零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	預計總計容 建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	3	182,490	2026年
深圳南太創之谷	深圳	2-4	170,200	2025年
深圳佳兆業樾伴山	深圳	1	150,820	2022年
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	138,820	2022年
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	2022年
深圳南山沙河項目	深圳	1	53,000	2022年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	177,637	2021年
廣州佳兆業中心	廣州	1	315,343	2020年
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1-4	507,650	2022年
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	2021年
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-3	340,204	2022年
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	327,654	2022年
廣州霞徑村項目	廣州	1-3	393,700	2022年
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-5	874,962	2023年
佛山桂城94畝項目	佛山	1-2	178,411	2023年
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2022年
東莞水岸林語	東莞	-	155,693	2022年
東莞水岸峰景	東莞	-	202,294	2024年
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1-5	208,571	2023年
東莞南太瓏壘	東莞	-	110,271	2022年
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	-	82,700	2023年
東莞佳兆業世茂雲錦花園	東莞	1	151,280	2023年
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2022年
惠州佳兆業東江新城	惠州	8	30,625	2021年
惠州佳兆業時代可園	惠州	3	12,568	2022年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3-4	245,478	2022年
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	3-4	344,018	2021年
惠州惠城區項目	惠州	1-4	343,700	2023年
珠海水岸華都花園	珠海	2-3	306,305	2022年
中山佳兆業香山熙園	中山	2	63,728	2022年

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計總計容 建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
中山佳兆業樾伴山	中山	1	83,333	2022年
揭陽項目	揭陽	1-2	461,727	2022年
香港西環項目	香港	-	3,258	2024年
香港屯門項目	香港	-	54,152	2026年
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2-3	137,556	2021年
重慶佳兆業樾伴山	重慶	2	147,656	2022年
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	1	175,160	2022年
瀋陽佳兆業學府壹號	瀋陽	1	102,989	2023年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3-4	91,978	2021年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	1,092,761	2021年
石家莊佳兆業山水雅築	石家莊	-	106,379	2022年
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1-4	465,820	2022年
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1-2	169,163	2021年
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,045	2021年
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	111,977	2022年
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	4-5	282,933	2022年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	23,326	2021年
總計			9,867,064	

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購股權計劃(「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。於二零二零年六月三十日，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318,812,000股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約5.22%。

於截至二零二零年六月三十日止六個月總共21,441,000份購股權已獲行使，總共61,600,000份購股權獲註銷，總共33,200,000份購股權已沒收/失效。緊接相關購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.57港元。

(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二零二零年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
董事 孫越南	二零一零年七月二十三日	1.60	二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-
		1.60	二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-
		1.60	二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-
		1.60	二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000
	二零一二年六月六日	1.36	二零一三年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	2,004,000
		1.36	二零一四年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	2,004,000
		1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	2,004,000
		1.36	二零一六年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	2,004,000
		1.36	二零一七年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	2,004,000

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	6,000,000	-	-	-	6,000,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	6,000,000	-	-	-	6,000,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	6,000,000	-	-	-	6,000,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	12,000,000	-	-	-	12,000,000
麥帆	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	4,000,000	-	-	-	4,000,000
李海鳴	二零一零年七月二十三日	1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	600,000	-	-	-	600,000
	二零一二年六月六日	1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	590,000	-	-	-	590,000
		1.36	二零一六年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	590,000	-	-	-	590,000
		1.36	二零一七年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	590,000	-	-	-	590,000
	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	1,400,000	-	-	-	1,400,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	1,400,000	-	-	-	1,400,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	1,400,000	-	-	-	1,400,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	2,800,000	-	-	-	2,800,000

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
饒永	二零一零年七月二十三日	1.60	二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-
		1.60	二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-
		1.60	二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-
		1.60	二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-
		1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-
	二零一二年六月六日	1.36	二零一三年六月六日 至二零一二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	100,000
		1.36	二零一四年六月六日 至二零一二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	100,000
		1.36	二零一五年六月六日 至二零一二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	100,000
		1.36	二零一六年六月六日 至二零一二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	100,000
		1.36	二零一七年六月六日 至二零一二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	100,000
	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	560,000	-	-	-	560,000
張儀昭	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	280,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零一七年七月十八日	3.55	560,000	-	-	-	560,000

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
劉雪生	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	240,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	240,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	240,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	480,000	-	-	-	480,000
其他僱員	二零二零年三月二十三日	2.62	二零二零年六月九日至 二零二二年四月二十四日	3.105	5,350,000	-	700,000	-	4,650,000
		2.62	二零二一年三月三十日至 二零二二年四月二十四日	3.105	8,250,000	-	-	-	8,250,000
		2.62	二零二二年四月二十四日至 二零二二年四月二十四日	3.105	8,500,000	-	-	-	8,500,000
	二零二零年七月二十三日	1.60	二零二一年七月二十三日至 二零二零年七月二十二日	2.000	-	-	-	-	-
		1.60	二零二二年七月二十三日至 二零二零年七月二十二日	2.000	200,000	-	200,000	-	-
		1.60	二零二三年七月二十三日至 二零二零年七月二十二日	2.000	800,000	-	800,000	-	-
		1.60	二零二四年七月二十三日至 二零二零年七月二十二日	2.000	1,440,000	-	940,000	-	500,000
		1.60	二零二五年七月二十三日至 二零二零年七月二十二日	2.000	3,320,000	-	1,921,000	-	1,399,000
	二零一二年六月六日	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.500	1,680,000	-	98,000	-	1,582,000
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.500	1,971,000	-	273,000	-	1,698,000
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.500	8,316,000	-	1,813,000	-	6,503,000
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.500	9,736,000	-	2,098,000	-	7,638,000
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.500	10,100,000	-	2,098,000	-	8,002,000

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	2,700,000	6,360,000	30,140,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	1,300,000	6,360,000	31,540,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	-	6,360,000	32,840,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	78,400,000	-	-	12,720,000	65,680,000
	二零一七年九月二十二日	6.30	二零一八年九月二十二日至 二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零一九年九月二十二日至 二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零二零年九月二十二日至 二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零二一年九月二十二日至 二零二七年九月二十一日	6.66	8,000,000	-	-	8,000,000	-
	二零一七年十一月二十九日	4.18	二零一八年十一月二十九日至 二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零一九年十一月二十九日至 二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零二零年十一月二十九日至 二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零二一年十一月二十九日至 二零二七年十一月二十八日	4.37	16,400,000	-	-	16,400,000	-
	二零一九年一月二十四日	2.33	二零二零年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.380	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		2.33	二零二一年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.380	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		2.33	二零二二年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.380	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		2.33	二零二三年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.380	4,000,000	-	-	-	4,000,000

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於	截至	截至	截至	於
					二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	二零二零年 六月三十日止 六個月內授出	二零二零年 六月三十日止 六個月內行使	二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	二零二零年 六月三十日 的結餘
	二零一九年四月十二日	3.68	二零二零年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.700	6,800,000	-	-	400,000	6,400,000
		3.68	二零二一年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.700	6,800,000	-	-	400,000	6,400,000
		3.68	二零二二年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.700	6,800,000	-	-	400,000	6,400,000
		3.68	二零二三年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.700	13,600,000	-	-	800,000	12,800,000
總計					435,053,000	-	21,441,000	94,800,000	318,812,000

於二零二零年六月三十日，總共37,290,000份購股權可獲行使。

新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「**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%。於二零二零年六月三十日，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%。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，概無尚未行使新購股權或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

本集團旗下從事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」)。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附屬公司股份總數

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附屬公司購股權(「附屬公司購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「附屬公司股份」)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%。於二零二零年六月三十日，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%。

權益披露(續)

於截至二零二零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。以下概要載列根據附屬公司購股權計劃於截至二零二零年六月三十日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於	截至	截至	截至	於
					二零二零年 一月一日	二零二零年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零二零年 六月三十日
					的結餘	止六個月內 授出	止六個月內 行使	止六個月內 註銷/沒收 /失效	的結餘
					(附註1)				
佳兆業美好董事									
廖傳強	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
			至二零二零年七月十八日						
			二零二一年七月十九日						
			至二零二零年七月十八日						
15.36	二零二二年七月二十日	15.70	400,000	-	-	-	400,000		
	至二零二零年七月十八日								
	二零二三年七月二十日								
	至二零二零年七月十八日								
郭麗	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
			至二零二零年七月十八日						
			二零二一年七月十九日						
			至二零二零年七月十八日						
15.36	二零二二年七月二十日	15.70	120,000	-	-	-	120,000		
	至二零二零年七月十八日								
	二零二三年七月二十日								
	至二零二零年七月十八日								
馬秀敏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
			至二零二零年七月十八日						
			二零二一年七月十九日						
			至二零二零年七月十八日						
15.36	二零二二年七月二十日	15.70	10,000	-	-	-	10,000		
	至二零二零年七月十八日								
	二零二三年七月二十日								
	至二零二零年七月十八日								

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至				
					於 二零二零年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月內 行使	二零二零年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收 /失效	於 二零二零年 六月三十日 的結餘
劉洪柏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
陳斌	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
其他 僱員	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	110,000	1,630,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	110,000	1,630,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	110,000	1,630,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	3,480,000	-	-	220,000	3,260,000
總計					11,450,000	-	-	550,000	10,900,000

(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

於二零二零年六月三十日，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／淡倉：

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	-	-	1,022,924,299 (L)	538,174,457 (L)	1,551,098,756 (L)	25.39%
		-	-	240,500,000 (S)	-	240,500,000 (S)	3.94%
	麥帆	238,000 (L)	905,000 (L)	-	-	1,143,000 (L)	0.02%
	張儀昭	100,000 (L)	-	-	-	100,000 (L)	0.00%
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	1,453,000 (L)	-	1,453,000 (L)	0.94%
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000	308,000,000 (L)	-	310,020,000 (L)	6.15%

百分比乃根據相關實體於二零二零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	44,020,000	0.72%
麥帆	實益擁有人	10,000,000	0.16%
李海鳴	實益擁有人	9,370,000	0.15%
饒永	實益擁有人	1,900,000	0.03%
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：

百分比乃根據於二零二零年六月三十日已發行股份數目6,108,307,697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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	708,033,378 (L) (附註2)	11.59%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	843,065,378 (L) 240,500,000 (S) (附註3)	13.80% 3.94%
東亞銀行信託	受託人	843,065,378 (L) (附註3)	13.80%
大正投資有限公司	實益擁有人	843,065,377 (L)	13.80%
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4)	25.17%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.54%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由郭英成先生全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，其由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為郭英成先生創辦的家族信託項下843,065,378股股份的受託人。
4. 於二零二零年六月三十日，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。
5. 百分比乃根據於二零二零年六月三十日已發行之6,108,307,697股股份計算。

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，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55至120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二零二零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責或承擔任何責任。

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

二零二零年八月二十七日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	22,296,842	20,105,995
銷售成本	5	(14,757,655)	(13,398,448)
毛利		7,539,187	6,707,547
其他虧損淨額	6	(246,933)	(314,136)
視作出售附屬公司的臨時收益淨額	29	325,873	979,449
銷售及市場推廣成本	5	(747,636)	(730,644)
行政開支	5	(1,267,405)	(1,323,494)
投資物業公平值收益淨額	11	72,153	390,345
經營溢利		5,675,239	5,709,067
應佔聯營公司業績	13(a)	10,719	(63,182)
應佔合營企業業績	13(b)	76,168	(122)
金融衍生工具公平值收益	22	62,076	-
融資收入	7	231,123	224,226
融資成本	7	(1,295,903)	(577,865)
融資成本淨額	7	(1,064,780)	(353,639)
除所得稅前溢利		4,759,422	5,292,124
所得稅開支	8	(2,400,721)	(2,514,984)
期內溢利		2,358,701	2,777,140
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		2,768,697	2,837,222
非控股權益		(409,996)	(60,082)
		2,358,701	2,777,140
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	0.456	0.467
— 攤薄	9	0.455	0.459

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期內溢利	2,358,701	2,777,140
期內其他全面虧損，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌虧損	(13,743)	(31,692)
期內其他全面虧損，包括重新分類調整	(13,743)	(31,692)
期內全面收益總額	2,344,958	2,745,448
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	2,770,126	2,822,823
非控股權益	(425,168)	(77,375)
	2,344,958	2,745,448

第62至第120頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	4,495,096	4,819,506
使用權資產	12	560,172	1,358,516
投資物業	11	35,960,300	35,309,000
土地使用權	11	730,195	753,493
於聯營公司之投資	13(a)	11,702,796	11,918,789
於合營企業之投資	13(b)	15,502,178	14,092,325
按公平值經損益入賬的金融資產	14	7,381,767	7,807,357
應收賬款、按金及其他應收款項	15	-	553,500
商譽及無形資產	16	1,238,521	1,238,218
長期銀行存款	17	1,200,000	1,600,000
遞延稅項資產		1,093,338	864,268
		79,864,363	80,314,972
流動資產			
發展中物業	18	66,583,596	63,674,746
持作銷售的已落成物業		13,693,233	13,003,874
存貨		294,318	260,302
收購土地按金		19,539,639	19,891,354
擬發展項目預付款項		30,072,551	23,782,080
應收賬款、按金及其他應收款項	15	40,803,365	33,461,565
預繳稅項		821,395	1,092,397
受限制現金	17	5,561,782	6,016,455
按公平值經損益入賬的金融資產	14	1,484,387	43,034
短期銀行存款	17	1,649,947	2,536,724
現金及銀行結餘	17	32,062,136	26,824,859
		212,566,349	190,587,390
流動負債			
合同負債		47,282,258	39,388,659
應計建築成本		15,729,722	14,494,060
應付所得稅		12,226,583	10,739,849
租賃負債	19	111,787	159,694
借款	20	31,576,493	31,891,998
其他應付款項	21	27,847,399	27,011,322
衍生金融工具	22	21,670	82,807
		134,795,912	123,768,389

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二零年六月三十日

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值		77,770,437	66,819,001
資產總值減流動負債		157,634,800	147,133,973
非流動負債			
租賃負債	19	465,423	1,226,605
借款	20	90,082,596	85,303,554
其他應付款項	21	10,040	10,248
遞延稅項負債		4,825,233	4,886,993
		95,383,292	91,427,400
資產淨值		62,251,508	55,706,573
權益			
股本	23	536,789	534,844
股份溢價	23	5,057,307	5,546,561
儲備	24	22,770,386	19,634,942
本公司擁有人應佔權益		28,364,482	25,716,347
非控股權益		33,887,026	29,990,226
權益總值		62,251,508	55,706,573

郭英成
董事

麥帆
董事

第62至第120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

截至二零二零年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元 (附註23)	股份溢價 人民幣千元 (附註23)	儲備 人民幣千元 (附註24)	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
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	534,844	5,546,561	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573
期內溢利/(虧損)	-	-	2,768,697	2,768,697	(409,996)	2,358,701
期內其他全面收益/(虧損)	-	-	1,429	1,429	(15,172)	(13,743)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,770,126	2,770,126	(425,168)	2,344,958
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	(22,448)	(22,448)
非控股權益注資	-	-	-	-	4,392,751	4,392,751
視作出售附屬公司(附註29)	-	-	-	-	(26,112)	(26,112)
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	1,747	1,747
宣派二零一九年末期股息(附註10)	-	(545,262)	-	(545,262)	-	(545,262)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	(23,970)	(23,970)
行使購股權時發行股份	1,945	56,008	(16,048)	41,905	-	41,905
以股份為基礎的付款	-	-	75,373	75,373	-	75,373
收購附屬公司額外權益	-	-	305,993	305,993	-	305,993
於二零二零年六月三十日的結餘(未經審核)	536,789	5,057,307	22,770,386	28,364,482	33,887,026	62,251,508
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27)	-	-	-	-	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29)	-	-	-	-	(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
以股份為基礎的付款	-	-	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

第62至第120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

截至二零二零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

附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
經營所得／(所用)現金	9,839,659	(1,286,354)
已付所得稅	(892,091)	(858,104)
已付利息	(5,255,934)	(3,949,430)
<i>經營活動所得／(所用)現金淨額</i>	3,691,634	(6,093,888)
投資活動所得現金流量		
增加物業、廠房及設備	11 (279,774)	(172,545)
增加投資物業	11 (579,147)	(326,796)
增加無形資產	16 (104,526)	(200,559)
收購聯營公司	(73,524)	(4,642,990)
收購附屬公司，扣除已取得現金	(84,476)	(378,452)
應收合營企業款項增加	(3,996,245)	-
應收聯營公司款項減少	2,160,600	329,897
其他應收款項增加	(3,688,895)	(3,699,000)
應收附屬公司非控股權益款項增加	(503,390)	-
短期銀行存款減少／(增加)	886,777	(94,623)
長期銀行存款減少／(增加)	400,000	(1,200,000)
向合營企業注資	13(b) (908,358)	(975,808)
有關收購聯營公司的應付代價(減少)／增加	(120,000)	530,000
出售附屬公司現金流入	28 281,041	(-)
視作出售附屬公司現金流出	29 (54,580)	(419,068)
有關收購附屬公司的應付代價付款	(122,744)	(505,855)
購入按公平值經損益入賬的金融資產	14 (1,595,752)	(333,516)
出售按公平值經損益入賬的金融資產的所得款項	324,913	1,343,616
其他投資活動現金流入	235,547	482,018
<i>投資活動所用現金淨額</i>	(7,822,533)	(10,263,681)

簡明綜合現金流量表(續)
截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
其他應付款項增加		3,222,761	2,080,776
應付聯營公司款項(減少)/增加		(1,012,237)	130,512
應付合營企業款項(減少)/增加		(794,226)	1,571,279
與借款有關的受限制現金(增加)/減少		(7,804)	2,354,596
非控股權益注資		4,392,751	5,618,233
應付附屬公司非控股權益款項增加/(減少)		26,345	(200,058)
銀行及其他借款所得款項		11,807,563	17,627,505
發行優先票據所得款項淨額	20(a)	10,527,146	7,679,319
發行可換股債券所得款項		(-)	676,913
聯營公司貸款所得款項		(-)	2,500
償還銀行及其他借款		(14,397,234)	(12,978,142)
償還聯營公司貸款		(5,000)	(306,650)
購回/贖回優先票據款項	20(a)	(3,822,930)	(1,746,852)
其他融資活動現金流出		(600,606)	(567,515)
融資活動所得現金淨額		9,336,529	21,942,416
現金及現金等值項目增加淨額			
期初的現金及現金等值項目		5,205,630	5,584,847
匯兌調整		26,824,859	15,479,139
		31,647	(19,897)
期末的現金及現金等值項目，為銀行結餘及現金		32,062,136	21,044,089

第62至第120頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，本簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。本簡明綜合財務資料未經審核及已經由董事會於二零二零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

截至二零二零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二零一九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) 應用香港財務報告準則的修訂本

截至二零二零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二零一九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，惟採納下列於二零二零年一月一日生效的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頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清對於視為業務之一組整合活動及資產，須至少包括對創造產出之能力作出重大貢獻之投入及實質性流程。此外，其澄清尚並無包括創造產出所需之所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂對本集團之簡明綜合財務資料並無影響，但倘本集團進行任何業務合併可能會影響未來期間。

除上文所述者外，本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或簡明綜合財務資料所載披露並無重大影響。

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二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一九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。公平值層級的三個層級乃基於計量的輸入數據的可觀察及重要程度界定如下：

- 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，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據，且並未使用重大不可觀察輸入數據(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)。

財務資產或負債整體所應歸入之公平值層級，應基於對公平值計量具有重大意義之最低層輸入數據而釐定。

下表呈列於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

	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
於二零二零年六月三十日(未經審核)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	1,244,530	1,450,796	6,170,828	8,866,154
負債				
衍生金融工具(附註22)	-	-	21,670	21,670
於二零一九年十二月三十一日(經審核)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	258,114	1,209,339	6,382,938	7,850,391
負債				
衍生金融工具(附註22)	-	-	82,807	82,807

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，第1、第2及第3層之間概無轉移。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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	1,209,339	-
增加	18,261	62,002
公平值變動	285,134	(94)
終止確認	(61,938)	-
匯兌調整	-	140
於六月三十日的公平值(未經審核)	1,450,796	62,048

截至二零二零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「其他虧損淨額」內計入人民幣285,134,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣94,000元)。

於二零二零年六月三十日，屬於第2層的非上市管理基金的公平值人民幣1,450,796,000元乃經參考金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定(二零一九年六月三十日：人民幣62,048,000元)。

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)

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	6,382,938	6,636,349
增加	369,353	95,574
重新分類	(60,000)	(192,546)
出售	(9,650)	(964,208)
公平值變動	(512,797)	11,240
透過視作出售附屬公司的出售(附註29)	-	(11,980)
匯兌調整	984	(11)
於六月三十日的公平值(未經審核)	6,170,828	5,574,418

截至二零二零年及二零一九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及非上市債券(截至二零一九年六月三十日止六個月：中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位)。截至二零二零年及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虧損人民幣512,797,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣11,240,000元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他虧損淨額」項內。

金融工具的公平值採用市場法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：

金融工具	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)	不可觀察輸入數據 與公平值的敏感度關係
按公平值經損益入賬的若干 金融資產	市場法	市賬率	0.24至 4.60	0.66至 2.75	市賬率上升/(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
衍生金融工具	二項期權定價模式	預期波幅	45.9%至 50.4%	50.4%至 56.07%	預期波幅增加/(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. 財務風險管理及金融工具(續)

3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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 二零二零年六月三十日		經審核 二零一九年十二月三十一日	
	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20(a))	64,455,108	62,902,914	56,418,863	56,416,773

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淨額、回購優先票據虧損淨額、金融衍生工具公平值收益、出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支不計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務營運的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務，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，並無作為可呈報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃主要源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

期內收益包括以下各項：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	20,639,268	18,501,739
租金收入	162,480	194,669
物業管理服務	554,754	375,043
酒店及餐飲業務	71,567	100,048
戲院、百貨店及文化中心業務	44,483	139,546
水路客貨運業務	193,726	393,230
其他	630,564	401,720
	22,296,842	20,105,995

4. 收益及分部資料(續)

截至二零二零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	20,639,268	169,335	767,353	79,243	78,254	195,153	895,534	22,824,140
減：分部間收益	-	(6,855)	(212,599)	(7,676)	(33,771)	(1,427)	(264,970)	(527,298)
來自外來客戶之收益	20,639,268	162,480	554,754	71,567	44,483	193,726	630,564	22,296,842
收益確認時間按香港財務報告準則 第15號 某一時間點	17,899,692	-	-	-	-	94,222	630,564	18,624,478
隨時間	2,739,576	-	554,754	71,567	44,483	99,504	-	3,509,884
不屬於香港財務報告準則第15號 範圍的收益	-	162,480	-	-	-	-	-	162,480
	20,639,268	162,480	554,754	71,567	44,483	193,726	630,564	22,296,842
除視作出售附屬公司的臨時收益淨額、 投資物業公平值收益淨額及應佔聯營 公司及合營企業業績前的分部業績 視作出售附屬公司的臨時收益淨額 (附註29)	5,232,707	58,994	33,146	129,447	274,725	(28,607)	(27,832)	5,672,580
投資物業公平值收益淨額(附註11)	-	72,153	-	-	-	-	-	72,153
應佔聯營公司業績(附註13(a))	3,954	-	-	-	-	-	6,765	10,719
應佔合營企業業績(附註13(b))	104,998	-	(1,255)	-	-	-	(27,575)	76,168
分部業績	5,432,988	131,147	31,891	363,991	274,725	(28,607)	(48,642)	6,157,493
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)								(201,861)
出售按公平值經損益入賬的金融資產 的收益淨額(附註6)								8,628
金融衍生工具公平值收益								62,076
企業及其他未分配開支								(202,134)
融資收入								231,123
融資成本								(1,295,903)
融資成本淨額(附註7)								(1,064,780)
除所得稅前溢利								4,759,422
所得稅開支(附註8)								(2,400,721)
期內溢利								2,358,701

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	401,720	18,653,553
隨時間	516,086	-	375,043	100,048	139,546	127,050	-	1,257,773
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29)	979,449	-	-	-	-	-	-	979,449
投資物業公平值收益淨額(附註11)	-	390,345	-	-	-	-	-	390,345
應佔聯營公司業績(附註13(a))	(54,056)	-	-	-	-	-	(9,126)	(63,182)
應佔合營企業業績(附註13(b))	10,164	-	-	-	-	-	(10,286)	(122)
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)
融資收入								224,226
融資成本								(577,865)
融資成本淨額(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)

於二零二零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	746,799,925	47,380,007	8,599,544	3,860,875	8,446,596	27,830,257	8,312,019	(569,579,398)	281,649,825
									10,780,887
									292,430,712
分部負債 未分配	665,012,039	7,966,642	5,666,300	3,301,451	9,138,426	19,128,008	5,316,191	(522,082,119)	193,446,938
									36,732,266
									230,179,204

於二零一九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	634,693,133	44,219,135	5,500,989	4,606,920	4,199,238	27,786,843	8,166,274	(468,077,226)	261,095,306
									9,807,056
									270,902,362
分部負債 未分配	559,964,607	8,273,196	2,740,966	4,104,471	5,077,836	19,126,219	5,085,521	(426,293,116)	178,079,700
									37,116,089
									215,195,789

截至二零二零年及二零一九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。

截至二零二零年六月三十日止六個月劃分分部基準或分部溢利或虧損的計量基準概無變動。

分部資產主要由除按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項以外的所有資產組成。

分部負債主要由除遞延稅項負債、應付所得稅、公司借款及衍生金融工具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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師酬金	3,000	2,500
廣告及其他宣傳成本	177,167	275,101
代理費	299,296	246,628
土地使用權攤銷(附註11)	10,695	9,079
無形資產攤銷(附註16)	105,928	139,371
銀行費用	13,297	27,175
已售物業成本	13,359,608	12,027,806
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註11)	108,623	130,202
— 使用權資產	65,698	72,097
下列項目的直接經營開支		
— 物業投資	57,032	128,637
— 物業管理服務	456,176	227,953
— 酒店及餐飲業務	15,361	24,098
— 戲院、百貨店及文化中心業務	60,014	96,233
— 水路客貨運業務	179,611	280,746
捐款	69,791	154,960
酬酢	46,362	43,118
法律及專業費用	227,958	141,572
辦公室開支	112,922	67,413
經營租賃之最低租金(附註)	12,759	-
其他	582,923	375,693
其他稅項	30,135	111,131
員工成本—包括董事酬金	763,497	852,470
差旅	14,843	18,603
	16,772,696	15,452,586

附註：根據香港財務報告準則第16號租賃，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款在損益表按直線法確認為開支。短期租賃是租期少於12個月的租賃。

6. 其他虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	21,400	23,257
沒收客戶按金	3,301	887
政府補貼收入(附註)	53,558	18,565
出售投資物業虧損	-	(221,000)
出售土地收購按金虧損	-	(52,038)
回購優先票據虧損淨額(附註20(a))	-	(63,477)
出售按公平值經損益入賬的金融資產的收益淨額	8,628	241,915
預期信貸虧損撥備(附註15(d))	(498,458)	(157,661)
重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的虧損	(369,332)	-
出售附屬公司的臨時收益(附註28)	793,202	-
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額(附註14)	(201,861)	(33,809)
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(46)	8,272
其他	365,286	6,663
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(422,611)	(85,710)
	(246,933)	(314,136)

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. 融資成本淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	176,600	100,943
來自聯營公司利息收入	1,848	3,337
來自給予第三方貸款所得利息收入	52,675	119,946
	231,123	224,226
融資成本		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,369,471	2,591,497
— 優先票據(附註20(a))	3,431,669	2,273,703
— 可換股債券(附註20(b))	46,492	39,608
— 租賃負債	19,883	33,824
	5,867,515	4,938,632
減：資本化利息(附註)	(5,255,506)	(4,472,214)
	612,009	466,418
匯兌虧損淨額	683,894	111,447
	1,295,903	577,865
融資成本淨額	(1,064,780)	(353,639)

附註：期內借款資本化率為10.17%(截至二零一九年六月三十日止六個月：9.05%)。

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,091,570	1,219,125
— 中國土地增值稅	599,257	1,344,731
遞延稅項	(290,106)	(48,872)
	2,400,721	2,514,984

截至二零二零年及二零一九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，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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%(截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,768,697	2,837,222
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	6,074,558,089
每股基本盈利(人民幣元)	0.456	0.467

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2,768,697,000元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,837,222,000元(未經審核))及加權平均數6,067,118,267股(截至二零一九年六月三十日止六個月：6,074,558,089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	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,768,697	2,837,222
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
	2,768,697	2,876,872
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	6,074,558,089
根據下列情況發行股份的影響：		
— 就購股權計劃作出調整	21,910,648	34,001,363
— 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	6,089,028,915	6,265,159,452
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.455	0.459

截至二零二零年及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。截至二零二零年六月三十日止六個月，兌換本公司可換債券產生的潛在股份會增加本公司擁有人應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。

10. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(i) 期內應佔股息		
二零二零年宣派中期股息每股0.03港元 (二零一九年：每股0.03港元)	167,380	165,961
(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0.10港元 (截至二零一九年六月三十日止六個月：每股0.09港元)	545,262	478,683

二零二零年六月十五日股東週年大會批准截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10.0港仙(相當於人民幣8.96分)(截至二零一九年六月三十日止六個月：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9.0港仙(相當於人民幣7.89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為608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元))。

董事會建議就截至二零二零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2.74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183,249,000港元(相當於約人民幣167,380,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000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
截至二零二零年六月三十日止六個月			
於二零二零年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	4,819,506	35,309,000	753,493
收購附屬公司(附註27)	4,240	-	-
添置	279,774	579,147	39,633
攤銷(附註5)	-	-	(10,695)
折舊(附註5)	(108,623)	-	-
出售附屬公司(附註28)	(479,108)	-	(52,236)
視作出售附屬公司(附註29)	(10,728)	-	-
出售	(11,446)	-	-
公平值增加淨額	-	72,153	-
匯兌調整	1,481	-	-
	4,495,096	35,960,300	730,195
於二零二零年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)			

	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27)	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29)	(2,539)	(560,000)	-
出售	(41,371)	(332,141)	-
公平值增加淨額	-	390,345	-
匯兌調整	467	-	-
	3,148,424	35,755,000	673,599
於二零一九年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)			

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		經審核	
	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	商業	停車場	商業	停車場
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本化率	3.0% - 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	每單位	每平方米	每單位
	人民幣22-592元	人民幣2,330元	人民幣21-594元	人民幣2,300元

資本化率及貼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)

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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)	208-6,008	312-6,078
預計發展商利潤率	10%-20%	10%-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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零二零年及二零一九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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	4,204,258	4,204,258
— 非上市	7,368,209	7,594,921
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	130,329	119,610
	11,702,796	11,918,789

13. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

截至二零二零年及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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	11,918,789	7,072,822
添置	-	5,134,006
額外收購附屬公司後終止確認(附註27(b)及27(c))	(200,236)	-
出售附屬公司(附註28)	(100,000)	-
向聯營公司注資	73,524	138,750
應佔聯營公司業績	10,719	(63,259)
於六月三十日	11,702,796	12,282,319

(b) 於合營企業之投資

截至二零二零年及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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資		
於一月一日	14,092,325	8,677,152
轉撥自附屬公司(附註29)	583,019	1,322,702
向合營企業注資	908,358	975,808
額外收購附屬公司後終止確認(附註27(b)及27(c))	(157,692)	-
應佔合營企業業績	76,168	(122)
於六月三十日	15,502,178	10,975,540

14. 按公平值經損益入賬的金融資產

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	7,850,391	6,895,826
添置	1,595,752	333,516
重新分類	(60,000)	(192,546)
出售	(316,285)	(1,101,702)
視作出售附屬公司	(3,000)	(11,980)
公平值虧損淨額(附註6)	(201,861)	(33,809)
匯兌差額	1,157	129
於六月三十日	8,866,154	5,889,434
減：非流動	(7,381,767)	(5,624,026)
	1,484,387	265,408

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，按公平值經損益入賬的金融資產的結餘包括以下各項：

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券及債務證券	1,244,530	258,114
非上市股本投資	7,621,624	7,592,277
	8,866,154	7,850,391
減：非流動	(7,381,767)	(7,807,357)
	1,484,387	43,034

該等投資之公平值變動記入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他虧損淨額」之「按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額」。

15. 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款—淨額(附註a)	792,620	1,273,050
其他應收款項(附註b)	9,608,875	7,559,364
其他按金(附註b)	3,348,967	2,172,369
預付款項(附註c)	4,689,376	4,106,237
其他預繳稅項	4,493,623	2,873,176
非金融機構借款之受限制按金(附註b)	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註b)	1,882,516	4,043,116
應收合營企業款項(附註b)	11,288,368	7,292,123
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	4,308,511	3,805,121
	41,580,439	33,811,709
減：減值撥備(附註d)	(1,569,694)	(1,069,694)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	40,010,745	32,742,015
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	40,803,365	34,015,065
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b(i))	-	(553,500)
非流動部分	-	(553,500)
流動部分	40,803,365	33,461,565

15. 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物業銷售及物業管理。物業銷售之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。租賃物業的租金收入一般根據相關協議的條款收取，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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	483,909	894,543
逾期超過90日至180日	55,452	37,554
逾期超過180日至270日	105,500	270,500
逾期超過270日至365日	38,643	22,999
逾期超過365日	180,046	119,926
	863,550	1,345,522
減：減值撥備(附註d)	(70,930)	(72,472)
	792,620	1,273,050

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。於二零二零年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣70,930,000元(未經審核)的撥備(二零一九年十二月三十一日：人民幣72,472,000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。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款人民幣247,885,000元(經審核)已逾期超過180日至270日。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。

15. 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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項(附註(i))	9,608,875	7,559,364
其他按金(附註(ii))	3,348,967	2,172,369
非金融機構借款之受限制按金(附註(iii))	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註(iv))	1,882,516	4,043,116
應收合營企業款項(附註(iv))	11,288,368	7,292,123
應收一間附屬公司非控股權益款項(附註(iv))	4,308,511	3,805,121
	32,397,440	26,832,296
減：減值撥備(附註d)	(1,569,694)	(1,069,694)
按金及其他應收款項－淨額	30,827,746	25,762,602

(i) 按金及其他應收款項主要包括按金、應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項、就本期間及過往年度出售附屬公司應收前附屬公司款項及預付第三方款項。於二零二零年六月三十日，為數人民幣700,876,800元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣490,790,000元(經審核))的其他應收款項為無抵押、按年利率7.0%至18.0%(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：12.0%至15.0%(經審核))計息。在其他應收款項中，於二零一九年十二月三十一日，人民幣553,500,000元(經審核)須於一年後償還的金額分類為非流動資產。

(ii) 其他按金之詳情如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
已付收購附屬公司的按金	44,800	20,000
已付收購物業、廠房及設備的按金	334,654	-
已付就物業發展收購土地使用權的按金	1,283,440	500,000
向重建項目夥伴支付的可退回按金	560,998	548,996
其他	1,125,075	1,103,373
	3,348,967	2,172,369

(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、按要求償還及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。

15. 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
截至二零二零年六月三十日止六個月			
於二零二零年一月一日期初虧損撥備(經審核)	72,472	1,069,694	1,142,166
(撥回)／於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	(1,542)	500,000	498,458
於二零二零年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	70,930	1,569,694	1,640,624
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

- (e) 於二零二零年六月三十日，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33,260,990,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,177,818,000元(經審核))，因此虧損風險上限為人民幣33,260,990,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,177,818,000元(經審核))。期內並無對應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)進行撇銷。

16. 商譽及無形資產

未經審核

	與運						總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	動員之合約 人民幣千元	商標及專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	技術 人民幣千元	其他 人民幣千元	
截至二零二零年六月三十日止六個月							
於二零二零年一月一日的							
賬面淨值(經審核)	645,149	280,829	258,386	48,094	-	5,760	1,238,218
收購附屬公司(附註27(b)及27(c))	14,691	-	-	-	-	1,705	16,396
添置	-	104,526	-	-	-	-	104,526
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(82,751)	(7,167)	(14,855)	-	(1,155)	(105,928)
減值虧損	(14,691)	-	-	-	-	-	(14,691)
於二零二零年六月三十日的							
賬面淨值(未經審核)	645,149	302,604	251,219	33,239	-	6,310	1,238,521

未經審核

	與運							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	動員之合約 人民幣千元	商標及專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	技術 人民幣千元	分銷網絡 人民幣千元	其他 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27(b))	224,454	-	444,824	149,990	-	-	-	819,268
添置	-	200,559	-	-	-	-	-	200,559
於行政開支中的攤銷支銷(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

16. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所主要產生之商譽與收購：(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27(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27(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1至58個月(截至二零一九年六月三十日止六個月：1至48個月)。

17. 長期銀行存款／受限制現金／短期銀行存款／現金及銀行結餘

長期及短期存款均以人民幣計值，原到期日介乎6個月至60個月(二零一九年十二月三十一日：1個月至60個月)。該等存款於二零二零年六月三十日的實際利率介乎每年1.55%至3.85%(二零一九年十二月三十一日：每年1.55%至3.85%)。

長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣元	39,317,385	33,958,455
港元	923,023	342,984
美元	216,613	2,660,833
歐元	16,844	15,766
	40,473,865	36,978,038

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

18. 發展中物業

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	67,289,861	63,977,578
減：就發展中物業計提撥備	(706,265)	(302,832)
	66,583,596	63,674,746

發展中物業位於中國及香港(二零一九年十二月三十一日：中國)並按成本列賬。

19. 租賃負債

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內逾期	153,169	241,716
第二至五年逾期	380,652	703,205
第五年後逾期	393,893	1,045,943
	927,714	1,990,864
租賃負債的未來財務費用	(350,504)	(604,565)
	577,210	1,386,299
租賃負債的現值		
最低租金的現值：		
一年內逾期	111,787	159,694
第二至五年逾期	266,340	450,364
第五年後逾期	199,083	776,241
	577,210	1,386,299
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	(111,787)	(159,694)
	465,423	1,226,605
列作非流動負債之於一年後到期的部分		

20. 借款

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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)	10,479,858	3,663,743
銀行借款－有抵押	(c)	4,775,337	19,263,692
銀行借款－無抵押	(c)	1,901,639	1,167,308
其他借款－有抵押	(c)	11,052,020	6,492,249
其他借款－無抵押	(c)	3,258,858	1,191,225
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)	-	5,000
		31,576,493	31,891,998
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	53,975,250	52,755,120
可換股債券	(b)	719,785	699,900
銀行借款－有抵押	(c)	25,695,080	17,243,728
銀行借款－無抵押	(c)	4,074,637	2,343,930
其他借款－有抵押	(c)	4,007,854	9,692,786
其他借款－無抵押	(c)	1,609,990	2,568,090
		90,082,596	85,303,554
借款總額		121,659,089	117,195,552

20. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	經審核			未經審核
	二零一九年 十二月三十一日	新發行	購回/贖回	二零二零年 六月三十日
面值				
二零二零年7.25%票據(千美元)	540,000	-	(540,000)	-
二零二一年6.75%票據(千美元)	-	400,000	-	400,000
二零二一年7.875%票據(千美元)	400,000	300,000	-	700,000
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-第一批(千美元)	350,000	-	-	350,000
二零二二年11.25%票據-第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二二年11.95%票據-第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二二年11.95%票據-第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二三年10.875%票據-第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年10.875%票據-第二批(千美元)	150,000	-	-	150,000
二零二三年11.5%票據-第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二三年11.5%票據-第二批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年11.95%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二四年9.375%票據(千美元)	3,051,500	-	-	3,051,500
二零二五年10.5%票據(千美元)	-	500,000	-	500,000
二零二五年9.95%票據(千美元)	-	300,000	-	300,000
總計(千美元)	8,138,500	1,500,000	(540,000)	9,098,500
攤銷成本(千美元)	8,087,335			9,104,472
攤銷成本總值(人民幣千元)	56,418,863			64,455,108

本集團(i)於二零二零年一月按面值95.22%發行10.5%二零二五年到期優先票據，本金總額為500,000,000美元(相等於約人民幣3,542,550,000元)(「二零二五年10.50%票據」)、(ii)二零二零年一月按面值92.09%發行9.95%二零二五年到期優先票據，本金總額為300,000,000美元(相等於約人民幣2,125,530,000元)(「二零二五年9.95%票據」)、(iii)二零二零年二月按面值99.92%發行6.75%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2,834,040,000元)(「二零二一年6.75%票據」)及(iv)二零二零年六月按面值100.39%發行7.875%二零二一年到期優先票據，本金總額為300,000,000美元(相等於約人民幣2,123,850,000元)(「二零二一年7.875%票據」)。

於二零二零年六月一日，本集團購回二零二零年7.25%票據，本金額為27,000,000美元(相等於約人民幣191,146,000元)。於二零二零年六月三十日，二零二零年7.25%票據已到期，本集團已償還未償還的二零二零年7.25%票據，本金額為513,000,000美元(相等於約人民幣3,631,784,000元)。

20. 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10.39%(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：10.15%(經審核))。

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。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的優先票據變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值(經審核)	56,418,863	39,726,866
應計利息(附註7)	3,431,669	2,273,703
已付利息	(2,881,143)	(1,825,920)
已確認優先票據	10,625,970	7,764,550
交易成本	(98,824)	(85,231)
購回/贖回優先票據	(3,822,930)	(1,683,375)
匯兌差額	781,503	186,723
於六月三十日的賬面值(未經審核)	64,455,108	46,357,316
減：計入流動負債的流動部分	(10,479,858)	(3,112,441)
計入非流動負債	53,975,250	43,244,875

20. 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。可換股債券的換股價由二零二零年六月三十日起調整為每股4.66港元。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券的條款並不符合香港財務報告準則第9號「固定換固定」規定。可換股債券所得款項已於首次確認時分配至兩個組成部分：債務及金融衍生工具部分。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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，尚未轉換可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

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。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月可換股債券負債的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日(經審核)	699,900	-
新發行	-	687,920
交易成本	-	(11,007)
利息開支(附註7)	46,492	39,608
已付利息	(36,625)	-
匯兌差額	10,018	(43,672)
於六月三十日(未經審核)	719,785	672,849

20. 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45,530,291,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,692,455,000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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,966,705	2,012,494
投資物業	18,738,300	20,198,000
土地使用權	499,394	557,991
發展中物業	39,844,517	42,060,748
持作銷售的已落成物業	5,968,059	5,913,860
短期銀行存款	203,900	200,000
受限制按金	840,386	832,582
	68,061,261	71,775,675

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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	44,023,660	52,292,555
— 由本公司作擔保	8,080,239	4,335,481
	52,103,899	56,628,036

(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)(二零一九年十二月三十一日：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

於二零一九年六月三十日，來自聯營公司的貸款為無抵押、以12.0%年利率計息，並須於一年內償還。

21. 其他應付款項

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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)	9,140,472	6,127,111
應計利息	813,066	778,910
應計員工成本	97,702	347,694
應付票據	240,514	735,712
有關收購附屬公司的應付代價	109,066	231,810
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	1,463,942	1,583,942
有關收購按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	687,454	687,454
契稅及其他應付稅項	2,866,477	2,449,279
已收按金	639,898	500,692
應付聯營公司款項(附註b)	1,075,006	2,087,243
應付合營企業款項(附註b)	10,217,590	11,011,816
應付附屬公司非控股權益款項(附註b)	506,252	479,907
	27,857,439	27,021,570
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	(10,040)	(10,248)
	27,847,399	27,011,322

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建築公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項、就新收購附屬公司的應付前股東款項以及於本期間及過往年度就出售附屬公司應付前附屬公司款項，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)(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元(經審核))，由不計息存款289,355,000美元(約人民幣1,960,203,000元(未經審核))(二零一九年十二月三十一日：人民幣289,355,000元(約人民幣1,960,203,000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。

22. 衍生金融工具

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具	21,670	82,807

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至二零二零年六月三十日止六個月，公平值收益人民幣62,076,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)已於損益中確認。

23. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止六個月					
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	6,086,866,697	608,686	534,844	5,546,561	6,081,405
行使購股權時發行股份	21,441,000	2,144	1,945	56,008	57,953
宣派二零一九年末期股息(附註10)	-	-	-	(545,262)	(545,262)
於二零二零年六月三十日的結餘 (未經審核)	6,108,307,697	610,830	536,789	5,057,307	5,594,096
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

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，21,441,000股(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：10,714,000股(未經審核))股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為46,443,000港元(相等於人民幣41,905,000元)(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：17,710,000港元(相等於人民幣15,274,000元)(未經審核))。行使時的每股加權平均股價為每股2.176港元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股1.653港元(未經審核))。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

24. 儲備

	未經審核							
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	其他	保留盈利	總計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	382	(8,018)	1,064,810	473,945	(491,584)	-	18,595,407	19,634,942
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,768,697	2,768,697
期內其他全面收益	-	1,429	-	-	-	-	-	1,429
期內全面收益總額	-	1,429	-	-	-	-	2,768,697	2,770,126
行使購股權時發行股份	-	-	-	(16,048)	-	-	-	(16,048)
以股份為基礎的付款	-	-	-	75,373	-	-	-	75,373
購股權失效	-	-	-	(177,015)	-	-	177,015	-
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	305,993	-	-	305,993
於二零二零年六月三十日的結餘(未經審核)	382	(6,589)	1,064,810	356,255	(185,591)	-	21,541,119	22,770,386
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)
以股份為基礎的付款	-	-	-	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

24. 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31)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。

25. 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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	33,994,828	32,816,544

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。

26. 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、合營企業及聯營公司之承擔

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	126,190	69,257
—收購土地使用權及物業發展活動	31,069,983	34,429,933
—收購附屬公司	2,684,122	2,660,912
—收購合營企業	560,000	560,000
—收購聯營公司	-	111,863
	34,440,295	37,831,965

26. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	2,903	6,441

於二零二零年六月三十日，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號項下的短期租賃及低價值資產租賃豁免符合資格入賬。

(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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	182,056	211,320
一年後但兩年以內	157,563	182,619
兩年後但三年以內	96,945	135,328
三年後但四年以內	69,333	93,231
四年後但五年以內	108,887	69,385
五年後	143,556	182,316
	758,340	874,199

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業(附註11)，租約初步為期一至二十一年(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：一至二十一年(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。

27. 收購附屬公司

(a) 收購資產

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方簽訂合作協議，以現金代價人民幣240,000,000元收購了一間於中國註冊成立的公司的100%股權及股東貸款。該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。

該項交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

該收購於收購日期產生的可識別資產及負債之結餘如下：

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	4,114
發展中物業	235,868
現金及銀行結餘	18
其他應付款項－股東貸款	(27,859)
可識別資產淨值總額	212,141
轉讓股東貸款至本集團	27,859
所購入可識別資產淨值	240,000
總購買代價	
－期內以現金結付	240,000
以現金結算之購買代價	240,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(18)
收購附屬公司之現金流出	239,982

27. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

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

27. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

收購若干附屬公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團對若干在香港註冊成立的公司完成額外收購91%、50%股權以及收購100%股權，總代價為164,100,000港元(相當於人民幣148,590,000元)。該等公司的主要活動為證券經紀、提供保證金及其他融資服務、在香港提供代理人及保管服務、根據證券及期貨條例持牌提供投資顧問、諮詢服務，以及根據放債人條例在香港提供放債業務。本集團董事認為收購構成業務收購。

因此，本集團於完成日重新計量了在該等公司原有權益的公平值，並因重新計量本集團在該等公司的原有權益至收購日公平值而確認了由此產生的臨時虧損人民幣10,615,000元。

商譽產生自所支付的代價，包括有關所收購業務收益增長及未來市場發展的金額。該等裨益概無與商譽分開確認，因其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預期不可扣稅。

完成額外收購及收購後，本集團可取得該等公司的實際控制權，從而該等公司成為本集團的附屬公司。

下表概述就收購該等公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值臨時總額。

	二零二零年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	175,308
現金及銀行結餘	94,042
其他應付款項	(131,971)
可識別所購入資產淨值	137,379
轉讓股東貸款至本集團	6,279
商譽(附註16)	14,691
	158,349
總購買代價	
— 期內以現金結付	148,590
— 原有權益的公平值	9,759
	158,349
以現金結付之購買代價	148,590
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(94,042)
收購附屬公司之現金流出	54,548

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣2,874,000元及淨溢利人民幣12,800,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日發生，本集團的期內綜合收益將增加人民幣18,294,000元，而期內綜合溢利將增加人民幣3,986,000元。

附註：於二零二零年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

27. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購青海製藥

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16)	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16)	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。

27. 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16)	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16)	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。

27. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與現有業務夥伴訂立注資協議，以人民幣39,239,000元進一步收購一間聯營公司的12%股權及以人民幣8,000,000元進一步收購一間合營企業的50%股權。

本集團於該等公司的實際權益分別由39%增加至51%以及50%增加至90%。注資後，本集團可取得該等公司的實際控制權，該等公司從而成為本集團的附屬公司。

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。

於收購日期，本集團在該等附屬公司原有權益的賬面值及公平值分別約為人民幣337,554,000元及人民幣21,163,000元。額外收購該等附屬公司的臨時虧損為人民幣358,717,000元。

該等附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的臨時公平值總額詳情載列如下：

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註11)	126
無形資產(附註16)	1,705
發展中物業	3,017,509
應收賬款、按金及其他應收款項	1,133,789
預繳稅項	47,492
現金及銀行結餘	257,293
合同負債	(3,723,699)
應計建築成本	(112,466)
其他應付款項	(333,508)
借款	(284,613)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	3,628
非控股權益	22,448
透過注資收購之資產淨值	26,076
注資	47,239
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(257,293)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(210,054)

附註：於二零二零年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

27. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益(續)

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	4,457,216
持作銷售的已落成物業	5,145,066
應收賬款、按金及其他應收款項	812,560
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	(1,689,368)
借款	(1,099,400)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	535,625
減：非控股權益	(211,505)
	<hr/>
透過注資收購之資產淨值	324,120
	<hr/>
注資	324,120
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(677,823)
	<hr/>
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。

28. 出售附屬公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司從事物業發展、酒店及餐飲業務以及戲院及百貨店業務。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
出售負債淨額：	
物業、廠房及設備(附註11)	479,108
使用權資產	89,116
於聯營公司之投資(附註13(a))	100,000
土地使用權(附註11)	52,236
發展中物業	556,163
持作銷售的已落成物業	233,801
應收賬款、按金及其他應收款項	1,355,889
存貨	11,102
預繳稅項	3,443
現金及銀行結餘	32,322
合同負債	(12,025)
應計建築成本	(520,208)
其他應付款項	(2,286,248)
借款	(487,299)
租賃負債	(88,986)
	(481,586)
非控股權益	1,747
出售負債淨額	(479,839)
出售附屬公司之收益(附註6)	793,202
以現金支付的現金代價	313,363
現金代價	313,363
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(32,322)
出售附屬公司之現金流入淨額	281,041

29. 視作出售附屬公司

於截至二零二零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%攤薄至介乎34%至70%。該等附屬公司從事投資控股、餐飲、持有物業舊改項目及物業發展項目。

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。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：

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註11)	10,728
使用權資產	44,855
發展中物業	1,564,592
持作銷售的已落成物業	20,125
存貨	3,543
擬發展項目預付款項	27
應收賬款、按金及其他應收款項	3,276,759
預繳稅項	2,527
按公平值經損益入賬的金融資產(附註3.5及14)	3,000
現金及銀行結餘	54,580
合同負債	(662,209)
應計建築成本	(884,146)
應付所得稅	(202)
借款	(795,236)
其他應付款項	(2,309,669)
租賃負債	(46,016)
	283,258
非控股權益	(26,112)
出售資產淨值	257,146
出售附屬公司的臨時收益淨額	325,873
	583,019
由下列結付：	
於合營企業股權之公平值(附註13(b))	583,019
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(54,580)

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。於二零二零年六月三十日，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。

29. 視作出售附屬公司(續)

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持有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或合營企業。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及14)	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)
出售資產淨值	343,253
出售附屬公司的臨時收益淨額	979,449
	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
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(419,068)

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。

30. 與非控股權益的交易

於二零二零年一月，本集團收購一間附屬公司額外35%的已發行股份，代價合共約為人民幣7,716,000元。緊接收購事項前，現有非控股權益的賬面值約為人民幣8,510,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣8,510,000元及母公司擁有人應佔權益減少人民幣794,000元。

31. 購股權

(a) 本公司購股權計劃

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。

本公司購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二零年		二零一九年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日(經審核)	3.464	435,053,000	3.478	516,756,000
期內授出	-	-	3.243	51,700,000
期內行使	2.176	(21,441,000)	1.653	(10,714,000)
期內註銷/失效	4.564	(94,800,000)	3.421	(82,530,000)
於六月三十日(未經審核)	3.224	318,812,000	3.503	475,212,000

於二零二零年六月三十日，168,812,000(未經審核)(二零一九年六月三十日：157,612,000(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)。

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(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	
			二零二零年 六月三十日	二零一九年 六月三十日
10/6/2010-24/4/2022	9/12/2009-9/6/2010	3.105	5,250,000	5,350,000
30/3/2011-24/4/2022	9/12/2009-29/3/2011	3.105	7,650,000	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
23/7/2012-22/7/2020	23/7/2012-22/7/2013	2.000	-	2,700,000
23/7/2013-22/7/2020	23/7/2013-22/7/2014	2.000	-	2,900,000
23/7/2014-22/7/2020	23/7/2014-22/7/2015	2.000	2,500,000	3,640,000
23/7/2015-22/7/2020	23/7/2015-22/7/2016	2.000	3,999,000	7,937,000
6/6/2013-5/6/2022	6/6/2013-5/6/2014	1.500	3,686,000	3,784,000
6/6/2014-5/6/2022	6/6/2014-5/6/2015	1.500	3,758,000	4,075,000
6/6/2015-5/6/2022	6/6/2015-5/6/2016	1.500	9,464,000	12,100,000
6/6/2016-5/6/2022	6/6/2016-5/6/2017	1.500	10,181,000	13,042,000
6/6/2017-5/6/2022	6/6/2017-5/6/2018	1.500	10,624,000	13,580,000
19/7/2018-18/7/2027	19/7/2018-18/7/2019	3.550	46,700,000	50,854,000
19/7/2019-18/7/2027	19/7/2019-18/7/2020	3.550	48,100,000	50,200,000
19/7/2020-18/7/2027	19/7/2020-18/7/2021	3.550	42,800,000	50,200,000
19/7/2021-18/7/2027	19/7/2021-18/7/2022	3.550	73,600,000	100,400,000
22/9/2018-21/9/2027	22/9/2018-21/9/2019	6.660	-	4,000,000
22/9/2019-21/9/2027	22/9/2019-21/9/2020	6.660	-	4,000,000
22/9/2020-21/9/2027	22/9/2020-21/9/2021	6.660	-	4,000,000
22/9/2021-21/9/2027	22/9/2021-21/9/2022	6.660	-	8,000,000
29/11/2018-28/11/2027	29/11/2018-28/11/2019	4.370	-	5,600,000
29/11/2019-28/11/2027	29/11/2019-28/11/2020	4.370	-	5,600,000
29/11/2020-28/11/2027	29/11/2020-28/11/2021	4.370	-	5,600,000
29/11/2021-28/11/2027	29/11/2021-28/11/2022	4.370	-	11,200,000
11/6/2019-10/6/2028	11/6/2019-10/6/2020	4.370	-	8,600,000
11/6/2020-10/6/2028	11/6/2020-10/6/2021	4.370	-	8,600,000
11/6/2021-10/6/2028	11/6/2021-10/6/2022	4.370	-	8,600,000
11/6/2022-10/6/2028	11/6/2022-10/6/2023	4.370	-	17,200,000
24/1/2020-23/1/2029	24/1/2020-23/1/2021	2.380	2,000,000	2,000,000
24/1/2021-23/1/2029	24/1/2021-23/1/2022	2.380	2,000,000	2,000,000
24/1/2022-23/1/2029	24/1/2022-23/1/2023	2.380	2,000,000	2,000,000
24/1/2023-23/1/2029	24/1/2023-23/1/2024	2.380	4,000,000	4,000,000
12/4/2020-11/4/2029	12/4/2020-11/4/2021	3.700	6,400,000	6,800,000
12/4/2021-11/4/2029	12/4/2021-11/4/2022	3.700	6,400,000	6,800,000
12/4/2022-11/4/2029	12/4/2022-11/4/2023	3.700	6,400,000	6,800,000
12/4/2023-11/4/2029	12/4/2023-11/4/2024	3.700	12,800,000	13,600,000
			318,812,000	475,212,000

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

本公司於二零二零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零二零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為1.60港元。

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。緊接授出日期前的股份收市價為1.36港元。

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。緊接授出日期前的股份收市價為3.27港元。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」)。緊接授出日期前的股份收市價分別為6.30港元及4.18港元。

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。緊接授出日期前的股份收市價為4.31港元。

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。緊接授出日期前的股份收市價為3.23港元。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。緊接授出日期前的股份收市價為3.68港元。

	二零二零年 七月 授出	二零一二年 六月 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 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	543,168	68,887	61,987	77,023	17,677	51,857
授出日期的股份收市價(港元)	1.71	1.39	3.55	6.66	4.26	4.35	3.69	2.37
行使價(港元)	2.00	1.50	3.55	6.66	4.37	4.37	3.70	2.38
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%	2.01%	2.23%	2.93%	2.49%	2.26%
預期波幅	40%	44%	42%	43%	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
預期股息回報	無	無	無	無	無	2.5%	2.5%	2.5%

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(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。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月確認購股權開支人民幣75,373,000元(未經審核)(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣69,014,000元(未經審核))。

(b) 佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好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。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計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佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好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)佳兆業美好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)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價	
	港元	數目
於二零二零年一月一日(經審核)	15.7	11,450,000
期內沒收	15.7	(550,000)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	15.7	10,900,000

31. 購股權(續)

(b) 佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)購股權計劃(續)

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一九年 七月授出
二項式期權模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.7港元
行使價	15.7港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好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。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

於二零二零年六月三十日，概無購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零一九年六月三十日：無)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於二零二零年 六月三十日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,180,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,180,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,180,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	4,360,000
		<u>10,900,000</u>

31. 購股權(續)

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃

佳兆業健康集團批准及採納一個購股權計劃，向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

特定類別購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
2015A	二零一五年 六月十六日	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2015B	二零一五年七月 二十四日(附註)	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2016	二零一六年九月 十二日	二零一六年九月十二日至 二零一九年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二二年九月十一日	0.400港元

附註：該等購股權由佳兆業健康集團董事會於二零一五年六月十六日建議及授出(須經獨立股東批准)，其後於二零一五年七月二十四日(即根據香港財務報告準則第2號界定的授出日期)獲得批准。

31. 購股權(續)

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間內的變動概列如下：

參與者類別	購股權類別	二零二零年		於二零二零年		於二零一九年		於二零一九年	
		一月一日	期內沒收	六月三十日	尚未行使	一月一日	期內沒收	六月三十日	尚未行使
		尚未行使 (經審核)	(未經審核)	尚未行使 (未經審核)		尚未行使 (經審核)	(未經審核)	尚未行使 (未經審核)	
武天逾先生	2015B	74,070,000	(74,070,000)	-		74,070,000	-	74,070,000	
姜思思女士	2015B	74,070,000	(74,070,000)	-		74,070,000	-	74,070,000	
武天逾先生	2016	38,000,000	-	38,000,000		38,000,000	-	38,000,000	
姜思思女士	2016	38,000,000	-	38,000,000		38,000,000	-	38,000,000	
武安生女士(附註)	2016	8,000,000	-	8,000,000		8,000,000	-	8,000,000	
僱員	2015A	3,000,000	(3,000,000)	-		3,800,000	(500,000)	3,300,000	
僱員	2016	20,000,000	(6,200,000)	13,800,000		23,500,000	-	23,500,000	
顧問	2015A	4,000,000	(4,000,000)	-		4,000,000	-	4,000,000	
		259,140,000	(161,340,000)	97,800,000		263,440,000	(500,000)	262,940,000	
可於期內行使		234,640,000		73,350,000		177,055,000		215,840,000	
加權平均行使價		0.630港元	0.769港元	0.400港元		0.627港元	0.471港元	0.628港元	

附註：武安生女士為佳兆業健康集團一間附屬公司之總經理兼銷售總監，並為武先生之胞妹。

董事認為，由顧問獲得之服務之公平值不能被可靠估計，與僱員進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

32. 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有限公司

聯營公司

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

固安孔雀亭房地產開發有限公司

佳兆業聯合資產管理(北京)有限公司

深圳前海金土財富管理有限公司

廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司

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

深圳市天佳實業發展有限公司

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

南方雙林生物製藥股份有限公司，前稱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

深圳市國免鵬星免稅商品有限公司

大廠回族自治縣佳通房地產開發有限公司

深圳市佳兆業三順實業發展有限公司

珠海市佳天宏房地產開發有限公司

深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司

廣東美思置業有限公司

深圳市景佳城市更新有限公司

海南自貿區香瑞園房地產開發有限公司及其附屬公司

海南弘安實業有限公司

32. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

合營企業

廣州南天商業大廣場建設發展有限公司
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
深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司
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，一併名為大鵬下沙合營發展專案
深圳市天地同昌投資發展有限公司
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及其附屬公司
重慶新兆鑫實業有限公司
深圳市佳兆業致遠科技有限公司及其附屬公司
南京佳期房地產開發有限公司
湖南明泰置業發展有限公司及其附屬公司
中山富港房地產開發有限公司及其附屬公司
深圳市佳兆業致遠投資諮詢有限公司及其附屬公司
東莞佳兆業實業有限公司
杭州億佳置業有限公司及其附屬公司
河南省佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司

32. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士名稱及關係(續)

合營企業(續)

南京佳兆業佳御房地產開發有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司及其附屬公司
佳兆業地產(上海)有限公司及其附屬公司
武漢市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
桃源建設(深圳)有限公司及其附屬公司
重慶興佳業實業有限公司及其附屬公司
長沙市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
鞍山佳兆業商業管理有限公司
佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司及其附屬公司
惠州市佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
深圳一號倉物流園有限公司
深圳市明光致遠實業發展有限公司
深圳市福田佳兆業投資諮詢有限公司
遼寧匯利房地產開發有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
中山市泰盈房地產開發有限公司及其附屬公司
上海恒灣兆業置業發展有限公司及其附屬公司
珠海市佳兆業君匯企業管理有限公司及其附屬公司
重慶渝盛業實業有限公司及其附屬公司
安徽佳創房地產開發有限公司
安徽兆安企業管理諮詢有限公司
沙市佳鑫房地產開發有限公司及其附屬公司
杭州格駿置業有限公司及其附屬公司
佛山市佛佳房地產開發有限公司
佛山市佳航房地產開發有限公司
東莞桂芳園房地產開發有限公司
成都佳麓房地產開發有限公司
雲南佳鴻房地產開發有限公司及其附屬公司
澎湃置業(深圳)有限公司及其附屬公司

32. 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
董事袍金	408	383
薪酬及其他短期僱員福利	61,805	77,953
酌情花紅	1,089	2,125
退休金計劃供款	73	541
以股份為基礎的付款	18,281	33,445
	81,656	114,447

(c) 關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自一間聯營公司的利息收入(附註(ii))	1,848	3,337
向聯營公司支付的利息開支(附註(iii))	-	8,126
就進一步收購一間附屬公司向董事支付的購買代價(附註(iv))	124,837	-
向控股股東支付的租金開支(附註(i))	1,034	1,034
向一間合營企業支付的租金開支	220	-
來自合營企業的租金收入	3,642	-
來自一間聯營公司的租金收入	545	-
來自合營企業的管理費	1,790	-
來自一間聯營公司的諮詢費用	887	-
來自合營企業的諮詢費用	54,436	-
向一間聯營公司支付的財務諮詢費用	-	10,202
來自一間聯營公司的文體收入	4,245	-
來自合營企業的服務收入	24,804	-
來自一間聯營公司的服務收入	29	-
向合營企業支付的員工成本	420	-
向一間合營企業支付的其他銷售開支	445	-
來自一間聯營公司的其他收益	159	76,419
來自一間合營企業的其他收益	173	5,772

32. 關連人士交易(續)

(c) 關連人士交易(續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 應收一間聯營公司款項以12.0%(截至二零一九年六月三十日止六個月：12.0%)的年利率計算利息收入。
- (iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，自聯營公司的貸款以介乎9.5%至14.0%的年利率計算利息開支。
- (iv) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團向董事郭英成先生的家族成員收購一間附屬公司的91%股權。

(d) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註20(e))	-	(5,000)
來自一間關連公司的貸款(附註20(d))	(108,781)	(108,781)
應收聯營公司的其他收益—計入應收貿易賬款	23,792	59,766
應收合營企業的其他收益—計入應收貿易賬款	127,539	29,499
應收聯營公司款項(附註15)	1,882,516	4,043,116
應收合營企業款項(附註15)	11,288,368	7,292,123
應付聯營公司款項(附註21)	(1,075,006)	(2,087,243)
應付合營企業款項(附註21)	(10,217,590)	(11,011,816)
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)

33. 報告期後事項

於二零二零年七月八日，本公司(i)按面值99.266%發行本金額為400,000,000美元(相等於約人民幣2,831,800,000元)的二零二三年到期的9.75%優先票據；及(ii)按面值99.266%發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣2,123,850,000元)的二零二五年到期的11.25%優先票據。新二零二三年票據及新二零二五年票據分別以9.75%及11.25%的年利率計息，並須每半年支付一次。新二零二三年票據及新二零二五年票據的到期日分別為二零二三年九月二十八日及二零二五年四月十六日。

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，截至二零二零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以及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他重要事務而無法出席於二零二零年六月十五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二零二零年中期報告。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」，審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

董事資料變動

於二零二零年四月八日，執行董事李海鳴先生獲委任為佳兆業美好集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2168)的執行董事。

於二零二零年四月九日，主席兼執行董事郭英成先生辭任佳兆業健康集團控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：876)的主席，惟仍為執行董事。

於二零二零年四月二十九日，獨立非執行董事饒永先生獲委任為茂業國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：848)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告刊發日期以來，概無董事資料變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上述披露者外，截至二零二零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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(「**中期股息**」)每股3港仙(二零一九年六月三十日：3港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零二零年十二月十八日或前後派付予二零二零年十二月四日(星期五)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，本公司將由二零二零年十二月二日(星期三)至二零二零年十二月四日(星期五)(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二零二零年十二月一日(星期二)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。