

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

截至二零二一年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月的總收益較二零二零年同期增加34.8%至約人民幣30,065.4百萬元。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利增加23.1%至約人民幣9,278.0百萬元，而期內毛利率為30.9%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利較二零二零年同期增加30.5%至約人民幣3,079.1百萬元。
- 核心淨溢利(不包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動淨額、匯兌收益／虧損淨額、投資物業公平值變動淨額、金融衍生工具公平值變動、購回優先票據收益／虧損淨額及扣除相關遞延稅項)為人民幣3,932.2百萬元，較二零二零年同期增加28.9%。
- 本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售增加77.2%至約人民幣63,854百萬元。
- 於二零二一年六月三十日，淨資產負債比率¹下降至93.7%、現金短債比²為1.53以及剔除預收賬款的資產負債率³下降至69.9%。
- 董事會建議宣派中期股息每股4港仙。

附註：

1. 淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款)減現金及現金等價物(包括銀行存款、受限制現金以及現金及銀行結餘)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。
2. 現金短債比乃現金及現金等價物(剔除受限制現金及銀行存款)除以短期借款計算。
3. 剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產(剔除永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)計算。

* 僅供識別

中期業績

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二零年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零二一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 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	30,065,363	22,296,842
銷售成本	4	(20,787,373)	(14,757,655)
毛利		9,277,990	7,539,187
其他收益及(虧損)淨額		(317,026)	(604,954)
銷售及市場推廣成本	4	(758,717)	(747,636)
行政開支	4	(1,445,923)	(1,267,405)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(1,166,201)	72,153
經營溢利		5,590,123	4,991,345
應佔聯營公司業績		(7,417)	10,719
應佔合營企業業績		224,062	76,168
金融衍生工具公平值收益		27,450	62,076
融資收入	5	431,783	231,123
融資成本	5	(1,223,292)	(612,009)
融資成本淨額	5	(791,509)	(380,886)
除所得稅前溢利		5,042,709	4,759,422
所得稅開支	6	(1,963,651)	(2,400,721)
期內溢利		3,079,058	2,358,701
以下人士應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		3,002,904	2,768,697
非控股權益		76,154	(409,996)
		3,079,058	2,358,701
		人民幣元	人民幣元 (經重列)
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利			
—基本	7	0.468	0.445
—攤薄	7	0.465	0.444

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

期內溢利	3,079,058	2,358,701
期內其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目		
換算境外業務匯兌收益／(虧損)	4,862	(13,743)
應佔聯營公司其他全面收益，扣除所得稅	3,407	-
	<hr/>	<hr/>
期內其他全面收益／(虧損)， 包括重新分類調整	8,269	(13,743)
	<hr/>	<hr/>
期內全面收益總額	3,087,327	2,344,958
	<hr/>	<hr/>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	2,988,658	2,770,126
非控股權益	98,669	(425,168)
	<hr/>	<hr/>
	3,087,327	2,344,958
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	未經審核 二零二一年 六月 三十日 附註 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,531,381	5,311,916
使用權資產	581,392	536,993
投資物業	28,739,000	34,524,400
土地使用權	716,418	720,913
於聯營公司之投資	12,051,412	11,657,848
於合營企業之投資	18,175,814	18,386,366
按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」) 的金融資產	5,256,207	5,369,151
應收賬款、按金及其他應收款項	9 187,922	20,000
商譽及無形資產	1,376,268	1,276,405
長期銀行存款	1,000,000	1,200,000
遞延稅項資產	925,064	628,380
	<u>74,540,878</u>	<u>79,632,372</u>
流動資產		
發展中物業	83,474,404	71,367,943
持作銷售的已落成物業	16,226,342	13,036,568
存貨	473,416	416,781
收購土地按金	18,435,768	18,204,746
擬發展項目預付款項	25,466,332	25,004,121
應收賬款、按金及其他應收款項	9 45,233,895	48,468,486
預繳稅項	811,131	356,481
受限制現金	5,786,598	6,248,888
按公平值經損益入賬的金融資產	4,592,435	5,338,349
短期銀行存款	3,585,570	3,585,570
現金及銀行結餘	38,363,726	36,078,762
	<u>242,449,617</u>	<u>228,106,695</u>
於持作銷售聯營公司之投資	10 2,121,258	2,159,492
	<u>244,570,875</u>	<u>230,266,187</u>

	未經審核 二零二一年 六月 三十日 附註 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債		
合同負債	51,545,115	49,706,027
應計建築成本	27,168,220	18,593,833
應付所得稅	14,086,481	12,020,469
租賃負債	130,599	103,208
借款	11 25,017,332	23,069,223
其他應付款項	16,204,679	24,260,845
衍生金融工具	-	27,450
	<u>134,152,426</u>	<u>127,781,055</u>
流動資產淨值	<u>110,418,449</u>	<u>102,485,132</u>
資產總值減流動負債	<u>184,959,327</u>	<u>182,117,504</u>
非流動負債		
租賃負債	476,288	453,240
借款	11 98,760,716	98,401,736
其他應付款項	32,585	19,768
遞延稅項負債	4,240,126	4,523,386
	<u>103,509,715</u>	<u>103,398,130</u>
資產淨值	<u>81,449,612</u>	<u>78,719,374</u>
權益		
股本	613,530	538,942
股份溢價	6,457,928	4,948,564
永續資本證券	1,350,054	1,350,054
儲備	28,457,624	25,496,179
	<u>36,879,136</u>	<u>32,333,739</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>44,570,476</u>	<u>46,385,635</u>
非控股權益		
權益總值	<u>81,449,612</u>	<u>78,719,374</u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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

本公司從事投資控股，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、健康業務及提供顧問服務。

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二零二一年八月二十五日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務資料已按照聯交所證券上市規則(「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二零二零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

截至二零二一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二零二零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，惟採納下列於二零二一年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
--	-------------

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減
-------------------	---------------

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。

除下文所述外，本期間應用經修訂香港財務報告準則對編製及呈列本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革－第二階段」(修訂本)(「第二階段修訂」)。

第二階段修訂對香港財務報告準則中的若干規定提供實際減免。這些減免涉及金融資產及金融負債(按攤銷成本計量)以及租賃合約的修改，或由合約中的基準利率替換為新的替代無風險基準利率而引發的對沖關係。

本集團於二零二一年一月一日首次應用第二階段修訂，並追溯應用有關修訂。然而，根據第二階段修訂允許的例外情況，本集團選擇不重列前期情況以反映這些修訂的應用，包括不提供二零二零年的額外披露。

對金融資產及金融負債計量的影響

對於因利率基準改革而導致按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的合約現金流量的釐定基準的變動，本集團採用實際權宜方式對這些變動進行核算，即不會終止確認金融資產及金融負債的賬面金額並確認僅因利率基準改革而產生的變動的即時收益或損失，而是修訂金融資產及金融負債的實際利率。如果滿足以下條件，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基準：

- 該變動是利率基準改革的直接後果；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於以前的基準(即緊接變動之前的基準)。

這些修訂對截至二零二一年一月一日及本期間的綜合財務業績及綜合財務狀況並無重大影響。

3. 收益及分部資料

主要營運決策人(「主要營運決策人」)已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績計量評估各單一營運分部的表現。回購優先票據虧損淨額、金融衍生工具公平值收益、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、水路客貨運業務及健康業務的表現，並視該等分部為可申報分部。本集團將其金融服務業務歸納至其他分部下，有關業務並不重大，並無作為單一分部呈列。

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	27,665,897	20,639,268
租金收入	152,300	162,480
物業管理服務	983,199	554,754
酒店及餐飲業務	138,667	71,567
戲院、百貨店及文化中心業務	120,785	44,483
水路客貨運業務	215,400	193,726
健康業務	264,706	234,986
其他	524,409	395,578
	30,065,363	22,296,842

截至二零二一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	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	27,665,897	169,119	1,341,788	145,162	178,391	216,170	264,706	692,155	30,673,388
減：分部間收益	-	(16,819)	(358,589)	(6,495)	(57,606)	(770)	-	(167,746)	(608,025)
來自外來客戶之收益	<u>27,665,897</u>	<u>152,300</u>	<u>983,199</u>	<u>138,667</u>	<u>120,785</u>	<u>215,400</u>	<u>264,706</u>	<u>524,409</u>	<u>30,065,363</u>
收益確認時間按香港財務 報告準則第15號									
某一時間點	25,948,521	-	-	-	-	99,394	264,706	524,409	26,837,030
隨時間	1,717,376	-	983,199	138,667	120,785	116,006	-	-	3,076,033
不屬於香港財務報告準則 第15號範圍的收益	-	152,300	-	-	-	-	-	-	152,300
	<u>27,665,897</u>	<u>152,300</u>	<u>983,199</u>	<u>138,667</u>	<u>120,785</u>	<u>215,400</u>	<u>264,706</u>	<u>524,409</u>	<u>30,065,363</u>
除投資物業公平值虧損淨額及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	5,719,620	367,745	226,174	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	633,911	6,998,825
投資物業公平值虧損淨額	-	(1,166,201)	-	-	-	-	-	-	(1,166,201)
應佔聯營公司業績	(6,154)	-	(649)	-	-	-	-	(614)	(7,417)
應佔合營企業業績	266,941	(10,804)	(2,776)	-	-	-	-	(29,299)	224,062
分部業績	<u>5,980,407</u>	<u>(809,260)</u>	<u>222,749</u>	<u>(6,730)</u>	<u>(9,905)</u>	<u>(20,504)</u>	<u>88,514</u>	<u>603,998</u>	<u>6,049,269</u>
購回優先票據虧損淨額									(2,198)
金融衍生工具公平值收益									27,450
企業及其他未分配開支									(240,303)
融資收入									431,783
融資成本									(1,223,292)
融資成本淨額(附註5)									(791,509)
除所得稅前溢利									5,042,709
所得稅開支(附註6)									(1,963,651)
期內溢利									<u>3,079,058</u>

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								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	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	20,639,268	169,335	767,353	79,243	78,254	195,153	234,986	660,548	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	<u>20,639,268</u>	<u>162,480</u>	<u>554,754</u>	<u>71,567</u>	<u>44,483</u>	<u>193,726</u>	<u>234,986</u>	<u>395,578</u>	<u>22,296,842</u>
收益確認時間按香港財務 報告準則第15號									
某一時間點	17,899,692	-	-	-	-	94,222	234,986	395,578	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
	<u>20,639,268</u>	<u>162,480</u>	<u>554,754</u>	<u>71,567</u>	<u>44,483</u>	<u>193,726</u>	<u>234,986</u>	<u>395,578</u>	<u>22,296,842</u>
除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	5,324,036	58,994	33,146	363,991	274,725	(28,607)	13,077	(918,036)	5,121,326
投資物業公平值收益淨額	-	72,153	-	-	-	-	-	-	72,153
應佔聯營公司業績	3,954	-	-	-	-	-	16,272	(9,507)	10,719
應佔合營企業業績	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)	29,349	(955,118)	5,280,366
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									(612,009)
融資成本淨額(附註5)									(380,886)
除所得稅前溢利									4,759,422
所得稅開支(附註6)									(2,400,721)
期內溢利									<u>2,358,701</u>

於二零二一年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核									
	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	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產 未分配	989,475,762	43,022,323	8,699,401	3,933,007	15,373,268	29,281,247	6,071,876	173,788,310	(952,269,636)	317,375,558
										<u>1,736,195</u>
										<u>319,111,753</u>
分部負債 未分配	821,722,799	4,603,165	5,220,008	3,367,385	17,039,739	20,475,289	2,277,410	143,456,251	(877,378,452)	140,783,594
										<u>96,878,547</u>
										<u>237,662,141</u>

於二零二零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	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	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產 未分配	869,372,198	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,253,266	9,763,374	165,737,692	(832,182,754)	308,913,698
										<u>984,861</u>
										<u>309,898,559</u>
分部負債 未分配	693,522,528	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,225,903	21,533,281	5,683,350	136,632,746	(755,128,110)	126,553,978
										<u>104,625,207</u>
										<u>231,179,185</u>

截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一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。

4. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	5,000	3,000
廣告及其他宣傳成本	154,044	177,167
代理費	289,575	299,296
土地使用權攤銷	10,830	10,695
無形資產攤銷	126,770	105,928
銀行費用	11,580	13,297
已售物業成本	18,793,439	13,359,608
折舊		
—物業、廠房及設備	149,681	108,623
—使用權資產	90,681	65,698
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	135,472	57,032
—物業管理服務	640,888	456,176
—酒店及餐飲業務	88,734	15,361
—戲院、百貨店及文化中心業務	33,745	60,014
—水路客貨運業務	210,064	179,611
—健康業務	111,896	99,613
捐款	29,361	69,791
酬酢	49,855	46,362
法律及專業費用	219,671	227,958
辦公室開支	157,370	112,922
經營租賃之最低租金(附註)	17,133	12,759
其他	331,165	483,310
其他稅項	156,322	30,135
員工成本—包括董事酬金	1,159,518	763,497
差旅	19,219	14,843
	22,992,013	16,772,696

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。

5. 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
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	410,192	176,600
來自聯營公司利息收入	-	1,848
來自給予第三方貸款所得利息收入	21,591	52,675
	<u>431,783</u>	<u>231,123</u>
融資成本		
利息開支：		
—銀行及其他借款	2,159,108	2,369,471
—優先票據	3,700,792	3,431,669
—可換股債券	44,279	46,492
—租賃負債	5,891	19,883
	<u>5,910,070</u>	<u>5,867,515</u>
總利息開支	5,910,070	5,867,515
減：資本化利息	(4,686,778)	(5,255,506)
	<u>1,223,292</u>	<u>612,009</u>
融資成本淨額	<u>(791,509)</u>	<u>(380,886)</u>

6. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	1,615,131	2,091,570
– 中國土地增值稅	863,345	599,257
遞延稅項	(514,825)	(290,106)
	<u>1,963,651</u>	<u>2,400,721</u>

截至二零二一年及二零二零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

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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%（截至二零二零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。

7. 每股盈利

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 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利	3,002,904	2,768,697
已付永續資本證券之分派	(77,050)	-
本公司擁有人應佔溢利	<u>2,925,854</u>	<u>2,768,697</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	6,253,297,382	6,216,858,471
潛在攤薄普通股之影響		
—購股權	<u>34,283,545</u>	<u>21,910,648</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,287,580,927</u>	<u>6,238,769,119</u>

附註：

- (a) 普通股加權平均數6,253,297,382股來自於二零二一年一月一日已發行的普通股，並已計及於截至二零二一年六月三十日止六個月期間完成供股之影響。就截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本盈利而言，普通股的加權平均數已就二零二一年五月八日進行的供股進行調整。
- (b) 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。截至二零二一年及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。
- (c) 截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團之上市附屬公司佳兆業美好集團有限公司及佳兆業資本投資集團有限公司所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

8. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 期內應佔股息		
二零二一年宣派中期股息每股4.0港仙 (二零二零年：每股3.0港仙)	<u>233,503</u>	<u>167,380</u>
(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12.0港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月： 每股10.0港仙)	<u>619,382</u>	<u>545,262</u>
(iii) 永續資本證券之分派		
截至二零二一年六月三十日止六個月內向 證券持有人分派永續資本證券	<u>77,050</u>	<u>-</u>

二零二一年六月十五日股東週年大會批准截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(相當於人民幣10.0分)(截至二零二零年六月三十日止六個月：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))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額為739,957,000港元(相當於約人民幣619,382,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元))。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息每股4.0港仙(相當於人民幣3.3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280,618,000港元(相當於約人民幣233,503,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000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。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業銷售及物業管理。物業銷售之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。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 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	969,425	1,411,610
逾期超過90日至180日	328,619	208,915
逾期超過180日至270日	543,021	186,823
逾期超過270日至365日	130,054	55,025
逾期超過365日	<u>462,338</u>	<u>315,438</u>
	2,433,457	2,177,811
減：減值撥備	<u>(143,676)</u>	<u>(58,000)</u>
	<u>2,289,781</u>	<u>2,119,811</u>

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。於二零二一年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣143,676,000元(未經審核)的撥備(二零二零年十二月三十一日：人民幣58,000,000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。

10. 於持作銷售聯營公司之投資

於二零二一年六月三十日，本集團正考慮出售一間聯營公司。可能出售事項可透過大宗交易、公開投標及私人銷售方式進行。預期一旦落實，可能出售事項預期於二零二一年十一月十三日或之前完成。

11. 借款

	未經審核 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 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	14,286,348	9,673,242
可換股債券	676,423	663,398
銀行借款—有抵押	3,691,989	5,885,374
銀行借款—無抵押	67,000	351,800
其他借款—有抵押	5,692,266	5,240,937
其他借款—無抵押	494,525	1,145,691
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	<u>25,017,332</u>	<u>23,069,223</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	57,418,343	58,650,794
銀行借款—有抵押	24,552,431	20,053,407
銀行借款—無抵押	5,811,039	5,281,464
其他借款—有抵押	4,040,200	10,817,519
其他借款—無抵押	6,938,703	3,598,552
	<u>98,760,716</u>	<u>98,401,736</u>
借款總額	<u>123,778,048</u>	<u>121,470,959</u>

12. 承擔

(a) 就收購物業發展開支、附屬公司及合營企業之承擔

	未經審核 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購土地使用權及物業發展活動	35,527,808	31,627,158
—收購附屬公司(附註)	13,000,000	107,706
—收購合營企業	360,000	360,000
	<u>48,887,808</u>	<u>32,094,864</u>

附註：於二零二一年三月二十五日，本公司與高捷投資有限公司、昇晴投資有限公司、北京誠義豪泰投資管理有限公司(作為賣方)以及郭先生(作為擔保人)就收購泓達投資有限公司、Logic Capital Limited及北京耀輝置業有限公司訂立協議，現金代價為人民幣13,000,000,000元。交易已於二零二一年七月二日獲股東大會表決通過。有關收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

(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 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	427	969
超過一年但不超過五年	46	4
	<u>473</u>	<u>973</u>

於二零二一年六月三十日，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應收之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	208,504	173,929
超過一年但不超過二年	203,517	143,228
超過二年但不超過三年	157,583	97,883
超過三年但不超過四年	142,872	92,852
超過四年但不超過五年	112,872	98,715
超過五年	196,784	160,850
	1,022,132	767,457

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租約初步年期為一至二十一年(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：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。

13. 報告期後事項

於二零二一年七月十五日，本公司按面值100%發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,292,020,000元)的二零二二年到期的8.65%優先票據(「二零二二年票據」)。新二零二二年票據以8.65%的年利率計息，並須每半年支付一次，到期日為二零二二年七月二十二日。

於二零二一年七月十六日，10.5%可換股債券到期，本集團償還本金額為100,000,000美元(相等於約人民幣646,010,000元)的未償還10.5%可換股債券。

主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二零年同期之比較數字。

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30,065.4百萬元及人民幣9,278.0百萬元，較二零二零年同期分別增長約34.8%及23.1%。期內溢利增加30.5%至約人民幣3,079.1百萬元。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3,002.9百萬元及人民幣46.8分，較二零二零年同期分別增長約8.5%及5.2%。

期內核心淨溢利(不包括按公平值經損益入帳之金融資產之公平值變動淨額、匯兌收益／虧損淨額、投資物業公平值變動淨額、金融衍生工具公平值變動、購回優先票據收益／虧損淨額及扣除相關遞延稅項)約為人民幣3,932.2百萬元，較二零二零同期的約人民幣3,051.4百萬元增長28.9%。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息每股4港仙(二零二零年六月三十日：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

隨著疫情防控常態化，我國經濟持續穩定恢復，經濟發展韌性持續顯現。在政策驅動、結構性復甦、出口額擴大等諸多因素共同作用下，我國經濟繼續呈現穩中加固、穩中向好的發展態勢。當前實際經濟增速基本回到潛在經濟增速附近，各行業產能利用率已經回到正常水平。

樓市方面，中央繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，精準調控，以實現穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。在「三道紅綫」融資新規和房地產貸款集中度政策之後，推出了22個重點城市供地「兩集中」政策，進一步升級落實調控政策，形成了房地產行業發展的長效機制，防範金融風險，目前部分城市調控效果已顯。

二零二一年上半年，全國房地產市場整體延續了去年底的運行態勢，據國家統計局數據顯示，當前房地產行業整體銷售和開發投資繼續保持增長趨勢。

在長效機制落地的發展大環境下，房企一方面加速資金回籠，優化投融資結構，積極實施進一步降負債，降低財務槓桿；另一方面強化管理，降本增效，提升運營能力，同時加速產業鏈上下游以及多元化創新業務的探索和發展。

合約銷售

截至二零二一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63,854百萬元，較二零二零年同期增長77.2%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發佈「二零二一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，本集團排名第二十三位，銷售排名持續攀升。

期內，本集團成立數字營銷事業部，全面發力科技營銷，助力銷售去化。在抖音、微信視頻號等平台搭建新媒體矩陣，以短視頻、直播等方式與主流年輕購房客群高頻互動，傳遞佳兆業美好生活方式及產品亮點，精準拓展誠意客戶，並推出「佳兆業京東房產旗艦店」，聯動全新微信小程序「置業佳」，為客戶提供更便捷的在綫看房購房服務。二零二一年上半年，本集團在綫成交較二零二零年同期增長124%。

本集團始終堅持高品質人居產品的主張，通過產品創新研發不斷自我進化、推陳出新，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。期內，本集團逾11個項目在室內、園林、商業建築、酒店建築等設計領域獲得包括柏林設計獎、紅點設計獎在內的15項國內外設計大獎，南京佳兆業江望潤府、杭州佳兆業印月、重慶佳兆業曉岸雲起、惠州佳兆業樾伴灣、洛陽佳兆業水岸華府等新產品受到市場熱烈追捧。

土地儲備

深化一綫及重點二綫城市的佈局是集團一直以來的發展戰略，為在當前行業背景下實現有質量的增長，期內，本集團在公開市場拿地較為審慎，通過多元化渠道補充土地儲備。

二零二一年上半年，本集團合共獲得15幅優質地塊，應估計容建築面積約為2.46百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣25,215百萬元。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63%，華西及長三角分別佔18%及12%。

截至二零二一年六月三十日，本集團於全國51個城市合共擁有233個房地產項目，土地儲備達約31.1百萬平方米；其中大灣區土地儲備約19.23百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的61.8%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的35.3%。

城市更新

佳兆業自成立伊始便進入城市更新領域，從深圳起家，深耕大灣區，走向全國。憑藉22年的城市更新經驗，本集團現已佈局全國十餘個核心城市與地區，穩固行業領航者地位。期內，本集團成功轉化位於深圳、廣州、湛江的3個城市更新項目，轉化可售面積約112.5萬平方米，轉化可售貨值人民幣約727億元。按二零二一年新增土地的權益代價來計，今年上半年通過城市更新供應的土地已佔本集團整體的土地供應約41.3%，城市更新已成為公司補充優質低成本土儲的重要渠道。

在二零二一年全國兩會上，城市更新首次被寫入政府工作報告，國家十四五規劃明確實施城市更新行動。城市更新逐漸成為國家「促進投資、提升消費」的主要載體，賽道更寬，機會更多。

在大灣區，廣東省三舊管理辦法從立法層面盤活存量建設用地、擴大優質增量供給；深圳城市更新條例正式實施，以立法形式破解拆遷難題，加速轉化速度；佛山特急發佈拆除重建類舊村居改造實施政策，加速城中村改造工作；東莞實施頭雁計劃，對具有示範性、產城融合類更新在轉化中開闢了綠色通道。

非大灣區域，上海支持五大新城存量土地二次開發，助力整區域城市更新；北京、廈門、濟南、徐州、福州、蘇州、天津、重慶等城市紛紛加入到城市更新隊伍中。城市更新作為中國城市發展新思路的戰略目標之一從二零二一年全面推開，這對我司城市更新的全國化佈局在投資和轉化上有重要的指導價值。

截至二零二一年六月三十日，本集團仍有超213個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約5,370萬平方米。今年上半年新增項目15個，大部分位於大灣區，進一步鞏固集團在大灣區的龍頭地位。本集團計劃通過每年高效、穩定的轉化，將城市更新儲備補充為優質貨源，促進集團高質發展。此外，本集團城市更新團隊亦將繼續物色全國範圍內適宜佈局的城市，探索城市更新更多模式，尋求更多發展機遇。

融資

二零二一年上半年，地產融資延續去年底供需兩端收緊的態勢。各地加強地產融資合規審查，進一步強調防範地產債券違約金融風險。受去通道、房住不炒等一系列監管政策影響，中基協叫停基金子公司備案房地產供應鏈類產品。整體來看，調控組合拳的實施逐漸推動房企去槓桿，重塑行業競爭格局。

面對此景，本集團持續拓展融資渠道，降低融資成本，並開展主動的債務管理。期內，本集團境內融資成本較二零二零年底有所下降，在與傳統融資渠道維護良好的合作關係基礎上，公司成功發行了包括尾款ABS、供應鏈ABS/ABN，長租公司債在內的標準化產品合計人民幣18.37億，發行金額較去年同期增長186%。

境外融資方面，本集團於二零二一年上半年主動實行一系列債務管理措施，其中包括就二零二四年六月到期之30億美元優先票據完成交換及要約收購並發行5億美元二零二五年十一月到期優先票據，成功有效的降低其融資壁壘及優債券化收益率曲綫，亦創下中國房地產領域近年來最大規模的交換及新發交易。同時，公司成功完成近年首度供股，並獲得股東積極支持，集資逾25億港元，亦再次證明公司在優化整體債務結構的決心。為增加公司的流動性，公司於本年上半年度增發四筆美元優先票據，亦通過現金要約收購、二級市場回購等方式，全期償還19億美元優先票據，致力積極的債務管理。

繼佳兆業於二零二零年發行兩筆可持續發展美元優先票據後，公司於本年上半年度亦成功發行一筆5年期可持續發展美元債券，不但有助於延長整體債務久期，降低短期還款壓力，也反映公司致力推動綠色及具社會意義的項目，為環境、社會及企業管治方面可持續發展作出貢獻。

財務管理

期內，本集團在維持原有地產運營精細化管理的基礎上，提升了精細化管理的顆粒度及信息化系統建設，通過動態貨值系統、地產精細化管理系統、運營駕駛艙等IT系統對運營的強力支撐，截止二零二一年六月三十日，全集團運營效率得到大幅提升，同比二零二零年，地產項目從拿到展示區開放提升了16%，地產項目從拿地到項目首次開盤提升23%。

同時，本集團通過財務指標牽引業務，提升公司業績，控制財務風險，實現價值創造。利潤方面，統籌全集團降本增效目標，深挖內部潛力、向管理要效益。現金流方面，推行「以收定支、先收後支、收大於支」，增強各業務單元的資金統籌能力和自我造血能力，嚴控負債規模，優化資本結構。截至二零二一年六月三十日，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487億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率下降至69.9%；淨負債率降低至93.7%，現金短債比(剔除受限制現金)則維持穩定於1.53倍，反映本集團的流動性充裕。

資本市場認可

佳兆業於資本市場的表現一直備受肯定。截至二零二一年六月三十日，佳兆業股票已先後獲納入恒生綜合指數、恒生港股通指數、恒生綜合大中型股指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數、及恒生大中型股(可投資)指數，成為更多指數基金的配置目標。期內，佳兆業再度蟬聯香港股票分析師協會主辦的2021年「優質中國房地產企業大獎」，公司綜合表現再獲業界高度認可。

環境、社會及企業管治(ESG)方面，本集團於期內發佈二零二零年度可持續發展報告，這也是佳兆業首次獨立發佈可持續發展報告，旨在更加全面客觀地反映過去一年來佳兆業在可持續發展道路上的成績和進步。基於佳兆業在ESG管治方面的優異表現，全球著名指數編製公司MSCI給予本集團『BB』的ESG評級。ESG評級及研究公司Sustainalytics亦給予本集團18.7分的「低風險」評價，此得分在房地產行業中處絕對領先地位。

評級方面，境內中誠信國際、聯合資信及大公國際分別給予本集團及佳兆業(深圳)均為「AA+」的主體評級；境外國際評級機構穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級亦給予本集團「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。

在研究報告方面，本集團獲得包括花旗銀行、匯豐銀行、海通證券、國信證券、平安證券等多家大行一致看好，資本市場關注度持續提升。截至二零二一年六月三十日，本集團港股通持股比例提升至10.5%，體現了內地投資機構對公司投資價值的認可。

前景

展望未來，在全球價值鏈調整、碳達峰碳中和等一系列因素的綜合作用下，預計全球主要經濟體將由衰退轉為弱復甦態勢，中國全年通脹可控，貨幣政策操作更加謹慎，經濟將逐步穩定復甦。

二零二一年是中國「十四五」規劃的開局之年，也是中國共產黨百年華誕，中國將開啟全面建設社會主義現代化國家新征程，中國偉大復興之路勢不可擋。根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，中央堅持「房住不炒」的定位，通過實施房地產市場平穩健康發展長效機制，促進房地產與實體經濟均衡發展，有利於降低行業風險，優化行業競爭格局。

公司準確把握地產行業發展周期，在投資端，一是加快現有城市更新項目的轉化入市，為公司發展貢獻優質高利潤的項目，提升舊改項目對業績的貢獻，同時實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出。在銷售端，公司將繼續加強銷售回款，通過綫上綫下聯動銷售，加速去化。在運營端，公司將進一步提升運營標準，持續做好產品研發和成本控制，加大科技創新，提升產品溢價能力。在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，持續優化債務結構及降低融資成本。

我們對於中國房地產行業的中長期發展依然持積極樂觀態度。一是城鎮化進程每年帶來新增的人口住房需求紅利；二是隨著消費升級、三孩政策推行，將持續帶來消費升級需求；三是佳兆業深耕大灣區，將持續分享大灣區及深圳先行示範區的政策紅利。公司作為城市更新領域的領先者，將獲得更為充足的戰略發展優勢，做到規模與利潤兼顧，穩步發展。

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，二零二一年八月二十五日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣30,065.4百萬元，較二零二零年同期約人民幣22,296.8百萬元增加34.8%。期內溢利由去年同期約人民幣2,358.7百萬元增加30.5%至約人民幣3,079.1百萬元。本公司擁有人應佔期間溢利約為人民幣3,002.9百萬元，較去年同期約人民幣2,768.7百萬元增加8.5%。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變動淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值變動淨額、金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)較去年同期約人民幣3,051.4百萬元增長28.9%至約人民幣3,932.2百萬元。每股基本盈利為人民幣46.8分(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣44.5分(經重列))。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息每股4港仙(截至二零二零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。

二零二一年上半年合約銷售

二零二一年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣63,854百萬元，較二零二零年上半年增長77.2%。期內已售總建築面積約為3,805,882平方米，較二零二零年上半年增長79.6%。二零二一年上半年合約銷售平均售價為每平方米人民幣16,778元(二零二零年上半年：每平方米人民幣17,004元)。下表顯示本集團二零二一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	1,620,001	30,885
長三角	545,803	14,422
中部	286,067	2,490
西部	590,879	7,750
環渤海	763,132	8,307
總計	<u>3,805,882</u>	<u>63,854</u>

物業發展

二零二一年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內本集團新完工項目的建築面積約為1.5百萬平方米。

開發中項目

於二零二一年六月三十日，本集團發展中項目共有115個，建築面積合共約為18.6百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約86.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二一年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國53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。於二零二一年六月三十日，本集團持有17個投資物業項目，總建築面積為1.01百萬平方米，其中有總建築面積0.50百萬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。

二零二一年上半年，本集團通過招拍掛、收併購及舊改等多元化的渠道共購入15幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣25,215百萬元。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2.46百萬平方米。

於二零二一年六月三十日，本集團總土地儲備近31.15百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約61.8%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 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地用途
2021年1月	廣東汕頭	100.0%	116,204	493,296	2,271	住宅及商業
2021年1月	廣東惠州	100.0%	40,000	104,000	262	住宅及商業
2021年2月	重慶	100.0%	57,460	86,190	750	住宅
2021年2月	廣東湛江	100.0%	26,676	110,045	331	住宅及商業
2021年2月	廣東廣州	55.0%	1,013,800	520,090	8,415	住宅及商業
2021年3月	四川成都	100.0%	50,538	101,076	1,304	住宅及商業
2021年3月	廣東深圳	100.0%	24,781	187,870	1,668	住宅
2021年4月	重慶	100.0%	62,405	93,608	1,000	住宅
2021年4月	重慶	100.0%	31,493	78,733	920	住宅
2021年4月	遼寧瀋陽	63.0%	130,657	164,628	1,445	住宅
2021年5月	廣東深圳	100.0%	21,051	67,360	2,544	住宅
2021年4月	江蘇無錫	49.0%	50,732	44,969	322	住宅
2021年6月	安徽合肥	100.0%	147,147	259,647	2,301	住宅
2021年6月	四川成都	100.0%	28,912	86,737	840	住宅
2021年6月	廣東佛山	40.0%	54,381	65,256	842	住宅及商業
合計			1,856,237	2,463,505	25,215	

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；(vii)健康業務；及(viii)其他。截至二零二一年六月三十日止六個月的收益由二零二零年同期約為人民幣22,296.8百萬元增加34.8%至約人民幣30,065.4百萬元。本集團92.0%的收益乃來自物業銷售(截至二零二零年六月三十日止六個月：92.6%)，而8.0%來自其他分部(截至二零二零年六月三十日止六個月：7.4%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二零年同期的約人民幣20,639.3百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣27,665.9百萬元，增幅約為人民幣7,026.6百萬元或34.0%，此增加乃主要由於總交付建築面積由二零二零年同期的大約1.1百萬平方米增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的大約1.4百萬平方米所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二零年同期的約人民幣162.5百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣152.3百萬元，減幅約為人民幣10.2百萬元或6.3%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二零年同期的約人民幣554.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣983.2百萬元，增幅約為人民幣428.4百萬元或77.2%，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二零二零年同期的約人民幣71.6百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣138.7百萬元，增幅約為人民幣67.1百萬元或93.7%。於二零二一年的上半年，酒店及餐飲業務繼續從新型冠狀病毒疫情影響之中恢復過來。

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二零二零年同期的約人民幣44.5百萬元增加約人民幣76.3百萬元或171.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣120.8百萬元。於二零二一年的上半年，戲院、百貨店及文化中心業務繼續從新型冠狀病毒疫情影響之中恢復過來。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二零年同期約人民幣193.7百萬元增加約人民幣21.7百萬元或11.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣215.4百萬元。

健康業務

健康業務的收益由二零二零年同期約人民幣235.0百萬元增加約人民幣29.7百萬元或12.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣264.7百萬元。

毛利

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣9,278.0百萬元及毛利率30.9%，二零二零年同期則為毛利約人民幣7,539.2百萬元及毛利率33.8%。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二零年同期的約人民幣747.6百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣758.7百萬元，增幅約為人民幣11.1百萬元或1.5%。

行政開支

本集團的行政開支由二零二零年同期的約人民幣1,267.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,445.9百萬元，增幅約為人民幣178.5百萬元或14.1%。該增加乃主要由於員工成本上升。

投資物業公平值(虧損)/收益淨額

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣1,166.2百萬元，而二零二零年同期則為投資物業公平值收益淨額約人民幣72.2百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二零年同期約人民幣380.9百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣791.5百萬元，增幅約為人民幣410.6百萬元或107.8%。增加主要是資本化融資成本金額較二零二零年同期相對較少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二零年同期的約人民幣2,400.7百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,963.7百萬元，減幅約為人民幣437.0百萬元或約18.2%。

截至二零二一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，本集團於截至二零二一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3,079.1百萬元及約人民幣3,087.3百萬元(截至二零二零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2,358.7百萬元及約人民幣2,345.0百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣48,735.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,113.2百萬元)，較二零二零年十二月三十一日增加3.4%。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，於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣5,786.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,248.9百萬元)。

優先票據

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300百萬美元10.875%優先票據、(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200百萬美元9.95%優先票據、(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100百萬美元9.75%優先票據、(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200百萬美元9.75%優先票據、(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000百萬美元11.7%優先票據、(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300百萬美元11.65%優先票據及(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280百萬美元9.75%優先票據。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據以及(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據。

供股

為本集團籌集資金，並同時擴大其股東及資本基礎，並籌集額外資金為本集團的長期增長提供資金，從而在不增加融資成本的情況下增強其財務狀況。

於二零二一年四月三十日，本公司按於記錄日期二零二一年四月十四日每持有七股現有股份獲發一股普通供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價完成供股(「供股」)。本公司向合資格股東(定義見本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程(「供股章程」))配發及發行合共876,552,528股股份，其中，根據不可撤銷承諾，大昌投資有限公司、大豐投資有限公司及大正投資有限公司(均為本公司的主要股東)已認購暫時分配予其的342,023,447股供股股份。

供股所籌得的所得款項總額在扣除開支前約為2,586百萬港元。供股所籌得的所得款項淨額約為2,148百萬港元，相當於每股供股股份的淨認購價約2.450港元。於二零二一年三月二十六日(即供股公告日期)於聯交所所報收市價為每股3.573港元。

誠如供股章程所披露，本公司擬使用供股所得款項淨額為潛在收購中國北京一個房地產項目(即耀輝國際城項目)的部分代價提供資金，代價為人民幣13,000,000,000元(「潛在收購」)。

於二零二一年六月三十日，供股所籌集的所得款項淨額維持未使用狀況，預計所得款項淨額將於二零二一年十二月三十一日前按計劃使用。

可換股債券

於二零二一年六月三十日，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4.31港元及假設可換股債券按經調整換股價悉數兌換，將兌換為181,670,534股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零二一年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣123,778.0百萬元，其中約人民幣25,017.3百萬元須於一年內償還、約人民幣28,318.0百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣68,095.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣2,347.7百萬元須於五年以後償還。

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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23.5%(二零二零年十二月三十一日：24.0%)。本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣102,485.1百萬元增加7.7%至二零二一年六月三十日的約人民幣110,418.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款/短期借款)由二零二零年十二月三十一日的2.0倍減少至二零二一年六月三十日的1.9倍，而二零二一年六月三十日的流動比率則維持穩定於1.8倍。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。於二零二一年六月三十日，本集團的借款(包括短期及長期借款)為人民幣123,778.0百萬元，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為人民幣48,735.9百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣80,099.6百萬元，因此於二零二一年六月三十日的淨資產負債比率為93.7%，較二零二零年十二月三十一日的96.1%減少2.4個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘除以短期借款計算。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣38,363.7百萬元，短期借款人民幣25,017.3百萬元，因此現金短債比為1.53。

剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產(剔除永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)計算。於二零二一年六月三十日，本集團的預收賬款(包括合同負債)為人民幣51,545.1百萬元，總負債為人民幣237,662.1百萬元，總資產人民幣319,111.8百萬元；總負債和總資產(剔除永續資本證券)減去預收賬款後分別為人民幣186,117.0百萬元及人民幣266,216.6百萬元，因此剔除預收賬款的資產負債率為69.9%，較二零二零年十二月三十一日的70.1%減少0.2個百分點。

借款成本

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額為人民幣5,910.1百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣42.6百萬元或0.7%。增加乃主要由於平均借款餘額增加所致。

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。於二零二一年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣4,584.5百萬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

於二零二一年六月三十日，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32,996.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣27,272.6百萬元)。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。於二零二一年六月三十日，本集團已為其合營企業及聯營公司若干銀行貸款約人民幣4,930.0百萬元提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團聘用約16,500名僱員(二零二零年十二月三十一日：約17,100名僱員)。截至二零二一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1,159.5百萬元。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。

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，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事陳少環女士因處理其他重要事務而無法出席分別於二零二一年六月十五日及二零二一年七月二日舉行之股東週年大會及股東特別大會。

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截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。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」，審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二一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

除上文「流動資金、財務及資本資源」一節披露者外，截至二零二一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二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股4港仙(二零二零年六月三十日：3港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零二一年十二月十七日或前後派付予二零二一年十二月三日(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，本公司將由二零二一年十二月一日(星期三)至二零二一年十二月三日(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二零二一年十一月三十日(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鋪。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二一年中期報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二一年八月二十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。