



佳兆業集團控股有限公司<sup>\*</sup>  
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1638

# KAISA GROUP

# 2022

## 中期報告

<sup>\*</sup> 僅供識別



# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 9 管理層討論及分析
- 16 項目組合
- 46 權益披露
- 66 獨立審閱報告
- 68 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 70 簡明綜合財務狀況表
- 72 簡明綜合權益變動表
- 73 簡明綜合現金流量表
- 75 簡明綜合財務報表附註
- 127 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(副主席)  
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

### 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

開元信德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」)，提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二一年同期之比較數字。

## 業績及股息

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣13,431.4百萬元及人民幣2,310.8百萬元，較二零二一年同期分別減少約55.3%及75.1%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣7,672.6百萬元，每股基本虧損為人民幣1.104元(二零二一年同期：溢利約人民幣3,002.9百萬元，每股基本盈利人民幣0.468元)。

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

## 業務回顧

### 市場及政策

二零二二年上半年，內外部環境更加複雜嚴峻，俄烏衝突升級、美國連續加息、全球經濟陷入滯脹。國內多個重點城市受疫情衝擊較大，供應鏈受阻、製造業收到顯著衝擊，房地產、消費和服務業深度下跌，基建、出口成為重要支撐。上半年中國經濟整體走弱，中央實施降准、降息、降LPR等貨幣政策和退稅減費等積極財政政策全力穩增長。

樓市方面，中央在堅持「房住不炒」的前提下，提出要以「保交樓、保民生、保穩定」為首要目標，「因城施策」維護房地產穩定。地方放鬆政策頻率明顯加快、力度持續加碼，具體措施包括放鬆限購、限貸，降低首付比例、減免稅費、發放購房補貼等。但是上半年放鬆政策並未覆蓋一線及強二線等高能級城市，暫無全國層面的系統性政策，銷售端並未明顯改善，行業持續大幅下行。

上半年，房地產開發投資和商品房銷售均大幅下跌，市場觀望情緒濃重，陷入流動性危機的房企數量持續增加。面對嚴峻挑戰，房企加大促銷力度、加快項目去化、加速現金回流，同時優化組織結構、降本增效以應對行業寒冬。

## 復工復產復銷

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣10,497百萬元。

面對行業變局和疫情疊加的嚴峻挑戰，本集團堅定履行企業責任，認真落實「保民生、保交付、保品質」工作，全力盤活項目，推進各地項目持續復工。

二零二二年上半年，本集團在行業困境下依然堅持產品力提升，逾12個項目在建築、室內、園林等設計領域獲得倫敦設計獎、IDG金創意獎、亞太空間設計大獎等國內外設計獎項。尤其在近年來行業影響力較大的「CREDAWARD地產設計大獎」第八屆評選中一舉斬獲6項大獎，取得同行高度認可。

## 土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國51個城市合共擁有220個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近27.40百萬平方米；其中大灣區土地儲備約16.41百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的60%。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38%。

## 城市更新

憑藉23年的城市更新經驗，本集團已佈局全國十餘個核心城市與地區，其中，大部分更新項目位於大灣區。

二零二二年上半年，大灣區城市更新一城一策趨勢更加明顯。深圳發佈十四五更新和整備規劃，奠定未來五年更新發展基調，力推更新和整備融合發展，同時助推項目實施，更新項目第二單行政徵收正式落地。廣州重啟城市更新項目審批，黃浦區一口氣批覆了3個城中村舊改項目，這是自二零二一年十月全市城市更新項目核查工作開展以來，首批獲得正式批覆的三個項目。東莞大力推動頭雁計劃，首批道滘鎮大羅沙、黃江大田等項目完成單一主體掛牌招商。

從行業主體來看，國央企介入城市更新表現尤為突出。上半年國家隊的發力是大維度的，不僅大舉進入城更基金，同時接盤一批更新項目的股權，而且還在進一步拓展微更新、舊小區整治、存量翻新項目等新領域，未來他們將協同政府成為這個賽道的主力玩家。

截至二零二二年六月三十日，佳兆業仍有176個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約53.94百萬平方米。未來，拓展與國央企合作將成為佳兆業城市更新投資和轉化的重要路徑。本集團將繼續發揮在城市更新領域積累的經驗和優勢，為本集團補充優質且低成土地儲備。

### 財務管理

截至二零二二年六月三十日，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109億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率上升至83.4%；淨負債率增加至313.2%，現金短債比(剔除受限制現金)為0.03倍。

### 融資

二零二二年上半年，政策基調穩步回暖，二季度起融資環境適度改善。整體來看，一季度融資環境維持二零二一年底的基調，多部門針對房地產政策暖風頻吹，助力維穩房地產，從併購、租賃住房等多方面出台支持措施，同時金融機構及地方政府等也幫助企業進行紓困，防範化解房地產市場風險，房企融資環境得到適度改善。而後監管層釋放重要信號支持民企融資，個別示範房企陸續發行人民幣債券，但其他房企的到位資金壓力依然較大。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理，與存續機構積極洽談融資展期及降低成本，並全力以赴盤活資產回籠資金，積極化解流動性危機。期內，境內債務方面本集團已完成多筆融資展期，融資成本較二零二一年底持續下降，另有多個項目完成債務重組實現盤活，項目復工復產復銷。

### 資本市場認可

環境、社會及企業管治(ESG)方面，基於佳兆業在ESG方面的優秀表現，全球著名指數編製公司MSCI對本集團的ESG評級維持「BB」不變；ESG評級及研究公司Sustainalytics給予本集團17.6分的「低風險」評價，體現了國際評級機構對佳兆業ESG相關工作的高度肯定。

二零二二年以來，本集團一直與公司顧問合作，以期兼顧所有利益相關方的權益，並已與債權人進行建設性對話，以加快制定潛在重組計劃，緩解流動性問題。本集團將繼續保持與債權人的溝通，並於適當時機公佈關於重組進度的最新消息。

### 戰略合作

二零二二年上半年，本集團與招商蛇口、長城資產在深圳簽署戰略合作協議。三方本著「著眼長遠、互惠互利、合作共贏、共同發展」原則，建立戰略合作關係，重點圍繞粵港澳大灣區城市更新、房地產開發、商業綜合體經營等領域開展全面合作。佳兆業率先走出「央企+AMC+出險企業」紓困路徑，有利於釋放佳兆業在粵港澳大灣區核心產業價值，推動城市更新項目轉化，盤活商住項目資產，緩解短期+流動性困難，經營基本面有望加快企穩回升。

### 深化戰略定位

佳兆業基於長期在城市公共服務領域的積累，進一步深化「城市公共服務商」戰略定位，持續聚焦城市公共服務需求，不斷增強城市公共服務綜合能力，以城市「服務者」的邏輯順應國家發展大勢，為未來發展贏得更多的確定性。

未來，佳兆業將緊密圍繞國家發展戰略，聚焦城市公共服務需求，不斷增強城市公共服務綜合能力，踐行可持續發展理念，向城市服務型企業蛻變。

### 前景

展望未來，在全球貿易摩擦、地緣政治衝突和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟企穩復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著疫情影響逐步減弱、各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

自二零二一年底房地產調控政策邊際放鬆以來，全國各大城市放鬆限購、限售等措施，央行降低房貸利率，二零二二年十一月，通過支持民營房企發債的「第二支箭」、維護房地產市場穩定的「金融16條」等政策，持續加碼穩定地產行業、提振市場信心，房地產行業有望加速築底、溫和回暖。

我們認為，未來，中國房地產市場仍然是一個十萬億量級的大市場，佔GDP的比重雖然會有下降，但仍然是國民經濟的重要支柱。同時，行業結構性變化也會產生一些新的發展機遇。我們將加快化解風險、重回經營正軌，並發揮在產品、服務和運營方面的競爭優勢和城市更新領域的專業能力，捕捉市場機遇，實現高質量、可持續發展。



## 致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。最後，董事會已盡力使本公司的股份能在合理可行的情況下儘快恢復買賣。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席

郭英成

香港，二零二三年三月九日

# 管理層討論及分析

## 整體表現

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣13,431.4百萬元，較二零二一年同期約人民幣30,065.4百萬元減少55.3%。期內虧損約為人民幣7,757.8百萬元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月期內溢利則為人民幣3,079.1百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣7,672.6百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利則約為人民幣3,002.9百萬元。每股基本虧損為人民幣1.104元(截至二零二一年六月三十日止六個月；每股基本盈利人民幣0.468元)。

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 二零二二年上半年合約銷售

二零二二年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣10,497百萬元。期內已售總建築面積約為579,553平方米。下表顯示二零二二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	333,642	6,418
長三角	118,199	3,076
中部	20,548	235
西部	32,709	144
環渤海	74,455	624
總計	579,553	10,497

## 物業發展

### 二零二二年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為0.97百萬平方米。

## 開發中項目

於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目104個，建築面積合共約為15.45百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約93.0百萬平方米。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。截至二零二二年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國58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。於二零二二年六月三十日，本集團持有12個投資物業項目，總建築面積為1.07百萬平方米，其中有總建築面積0.48百萬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。

於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近27.40百萬平方米，其中約60%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，足夠應付本集團未來五年的發展所需。

## 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。截至二零二二年六月三十日止六個月的收益由二零二一年同期約為人民幣30,065.4百萬元減少55.3%至約人民幣13,431.4百萬元。本集團84.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二一年六月三十日止六個月：92.0%)，而15.5%來自其他分部(截至二零二一年六月三十日止六個月：8.0%)。

### 物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二一年同期的約人民幣27,665.9百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣11,347.2百萬元，減幅約為人民幣16,318.7百萬元或59.0%，此減少乃主要由於總交付建築面積由二零二一年同期的大約1.44百萬平方米減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的大約0.68百萬平方米所致。

### 租金收入

來自租金收入的收益由二零二一年同期的約人民幣152.3百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣188.6百萬元，增幅約為人民幣36.3百萬元或23.8%。

### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二一年同期的約人民幣983.2百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣814.8百萬元，減幅約為人民幣168.4百萬元或17.1%，減少主要由於期內的國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情導致物業開發商對服務的需求減少所致。

### 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二一年同期的約人民幣138.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣133.2百萬元，減幅約人民幣5.5百萬元或3.9%。

### 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二零二一年同期的約人民幣120.8百萬元減少約人民幣6.0百萬元或5.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣114.8百萬元。

**水路客貨運業務**

水路客貨運業務的收益由二零二一年同期約人民幣215.4百萬元增加約人民幣16.9百萬元或7.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣232.3百萬元。

**健康業務**

健康業務的收益由二零二一年同期約人民幣264.7百萬元減少約人民幣47.5百萬元或18.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣217.2百萬元。

**毛利**

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二一年同期的約人民幣9,278.0百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,310.8百萬元，降幅約為人民幣6,967.2百萬元或75.1%。本集團的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的30.9%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的17.2%，主要由於對平均售價作出調整以加快銷售的步伐，後續影響了本集團的毛利率，以及於截至二零二二年六月三十日止六個月確認的物業銷售每平方米的成本較二零二一年同期高。

**其他收益及虧損－淨額**

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣5,682.5百萬元，二零二一年同期則為約人民幣657.4百萬元。本集團的其他收益及虧損淨額主要包括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1,889.7百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,867.8百萬元。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的其他收益及虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業撥備約人民幣662.4百萬元及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833.0百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣616.6百萬元及重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的收益約人民幣313.1百萬元所抵銷。

**銷售及市場推廣成本**

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二一年同期的約人民幣758.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣156.5百萬元，減幅約為人民幣602.3百萬元或79.4%。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的合約銷售減少一致。

**行政開支**

本集團的行政開支由二零二一年同期的約人民幣1,445.9百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,376.1百萬元，減幅約為人民幣69.8百萬元或4.8%。

**投資物業公平值虧損淨額**

本集團於截至二零二二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183.1百萬元，而二零二一年同期則約為人民幣1,166.2百萬元。

### 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二一年同期約人民幣791.5百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣807.9百萬元，增幅約為人民幣16.4百萬元或2.1%。

### 所得稅抵免／(開支)

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的所得稅抵免約為人民幣17.1百萬元，而二零二一年同期所得稅開支則為約人民幣1,963.7百萬元。

### 截至二零二二年六月三十日止六個月的(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損及全面虧損總額分別約為人民幣7,757.8百萬元及約人民幣7,732.3百萬元(截至二零二一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3,079.1百萬元及約人民幣3,087.3百萬元)。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣10,884.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣16,370.5百萬元)，較二零二一年十二月三十一日減少33.5%。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，於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣5,661.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,110.3百萬元)。

#### 借款及抵押本集團資產

於二零二二年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣131,491.0百萬元，其中約人民幣106,537.1百萬元須於一年內償還、約人民幣8,190.1百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣6,329.8百萬元須於兩年內償還及約人民幣10,434.0百萬元須於五年以後償還。

於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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43.3%(二零二一年十二月三十一日：39.8%)。本集團於二零二二年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣373.4百萬元，而於二零二一年十二月三十一日的流動資產淨值則約為人民幣31,554.9百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)由二零二一年十二月三十一日的0.15倍減少至二零二二年六月三十日的0.10倍，而流動比率則由二零二一年十二月三十一日的1.2倍減少至二零二二年六月三十日的1.0倍。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)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。於二零二二年六月三十日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為人民幣132,841.0百萬元，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10,884.1百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣38,936.8百萬元，因此於二零二二年六月三十日的淨資產負債比率為313.2%，較二零二一年十二月三十一日的202.1%增加111.1個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為人民幣3,322.1百萬元，短期借款人民幣106,537.1百萬元，因此現金短債比為0.03(二零二一年十二月三十一日：0.03)。

剔除合同負債的資產負債率乃將總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二二年六月三十日，本集團的合同負債為人民幣44,001.7百萬元，總負債(包括永續資本證券)為人民幣239,809.0百萬元，總資產人民幣278,745.7百萬元；總負債(包括永續資本證券)和總資產分別為人民幣195,807.3百萬元、人民幣234,744.0百萬元，因此資產負債率為83.4%，較二零二一年十二月三十一日的76.5%增加6.9個百分點。

#### **借款成本**

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額為人民幣5,667.9百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣242.1百萬元或4.1%。

#### **外幣風險**

本集團的物業開發項目大部分位於中國，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。於二零二二年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣81,220.8百萬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

於二零二二年六月三十日，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29,886.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣30,859.2百萬元)。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。

截至二零二二年六月三十日，本集團就本集團主要從事物業開發的合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保約為人民幣9,935,562,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣11,549,138,000元)，於二零二二年六月三十日的撥備為人民幣301,260,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣458,192,000元)。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團聘用約16,870名僱員(二零二一年十二月三十一日：約18,650名僱員)。截至二零二二年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣835.2百萬元。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。購股權計劃的進一步資料已載列於中期報告內。



# 項目組合

於二零二二年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型
粵港澳大灣區 <sup>(6)</sup>				
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 <sup>(2)</sup>	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	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳大都匯大廈 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
9	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區阪雪崗大道	深圳	住宅
10	深圳佳兆業新都匯家園 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
12	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
13	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
14	深圳佳兆業金沙灣國際樂園 <sup>(7)</sup>	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
15	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
16	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
17	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
18	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
19	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
20	深圳佳兆業東門新世界 <sup>(2)</sup>	羅湖區東門街道	深圳	商住
21	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
22	深圳佳兆業航運紅樹灣 <sup>(7)</sup>	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
23	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 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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%
-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	-	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	230,315	794,562	446,473	348,089	-	100%
1-4	869,838	508,670	154,722	195,219	158,729	-
1	34,449	77,834	77,834	-	-	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	-	-	51%
1-3	118,488	666,848	666,848	-	-	100%
1-2	48,773	310,131	248,071	62,060	-	100%
1	25,966	51,930	-	51,930	-	87%
1	5,992	50,556	50,556	-	-	100%
1	34,129	160,970	160,970	-	-	51%
1	9,467	44,270	-	44,270	-	<1%
1	35,239	150,820	-	150,820	-	40%

編號	項目	地址	地點	類型
24	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
25	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
26	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
27	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住
28	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
29	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
30	深圳南門墩項目一期 <sup>[3]</sup>	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
31	深圳佳兆業雲望府	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
32	深圳佳兆業曉岸雲起 <sup>[3]</sup>	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
33	深圳鳳鳴水岸	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與 臥龍四路交匯處	深圳	住宅及商業
34	廣州佳兆業廣場 <sup>[2]</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
35	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
36	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天禦	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
39	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
40	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
41	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
42	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
43	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
44	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛冚	廣州	住宅
45	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
46	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
47	廣州霞徑村項目 <sup>[3]</sup>	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

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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	-	99%
1	7,590	50,796	-	50,796	-	46%
1	6,033	68,686	-	68,686	-	100%
1	28,841	138,820	-	138,820	-	54%
1	5,427	33,440	-	33,440	-	51%
1	7,241	58,400	-	58,400	-	22%
1	34,422	429,740	-	-	429,740	100%
1	29,500	212,427	-	212,427	-	100%
1	24,781	187,870	-	-	187,870	90%
1	21,051	67,360	-	67,360	-	51%
1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
-	7,707	56,666	56,666	-	-	94%
1	15,178	86,138	86,138	-	-	95%
1-2	65,627	226,946	226,946	-	-	94%
-	19,671	80,854	80,854	-	-	94%
1-4	190,742	776,317	776,317	-	-	99%
1-3	240,089	592,832	309,647	50,644	232,541	78%
1-3	52,176	314,540	-	48,998	265,542	39%
1-4	158,071	543,007	-	15,768	527,239	39%
1-2	47,626	94,960	-	94,960	-	94%
-	22,215	68,704	-	68,704	-	100%
1-3	113,300	351,200	-	246,100	105,100	49%
1-2	102,392	336,709	-	336,709	-	55%
1-3	243,200	393,700	-	-	393,700	79%

編號	項目	地址	地點	類型
48	廣州石溪村項目 <sup>(3)</sup>	海珠區石溪村	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	佛山佳兆業悅都會	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	佛山佳兆業花樣年廣雅院	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	佛山倫敦澤鋒業帝景灣	佛山市順德區倫敦街道倫常北路以西、 規劃水廠路以北	佛山	住宅及商業
56	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
57	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
58	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
59	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
60	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
61	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
62	東莞禦龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
63	東莞石龍項目 <sup>(3)</sup>	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
64	東莞水岸林語 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
65	東莞水岸峰景 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
66	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
67	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
68	東莞佳兆業風華花園	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	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅及商業
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

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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	1,013,800	945,618	-	-	945,618	55%
1-5	343,749	1,468,131	43,037	479,960	945,134	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	-	-	94%
1	14,387	71,934	-	71,934	-	94%
1	15,271	61,082	61,082	-	-	100%
1	31,054	93,052	-	93,052	-	100%
1	62,460	178,392	-	178,392	-	51%
1	54,380	163,139	-	-	163,139	40%
-	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	555,735	414,175	141,560	-	100%
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%
-	62,702	112,864	-	-	112,864	85%
-	64,743	161,858	-	-	161,858	90%
1	38,096	97,281	95,051	2,230	-	51%
1	69,524	216,889	-	216,889	-	34%
1	22,451	68,102	68,102	-	-	49%
1	27,572	83,358	-	83,358	-	51%
1	41,837	106,727	-	106,727	-	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型
73	惠州圓洲項目	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	惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
76	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
77	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
78	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
79	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
80	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
81	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
82	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
83	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
84	惠州佳兆業時光道	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
85	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
86	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
87	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
88	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
89	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
90	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
91	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
92	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
93	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
94	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
95	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

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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)	
-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
1-17	1,563,976	3,665,611	2,454,544	358,291	852,776	36%
1	40,000	104,000	-	-	104,000	100%
1-3	169,331	286,395	-	286,395	-	96%
1-7	252,117	641,781	195,313	433,900	12,568	51%
1-4	176,724	441,809	-	196,332	245,477	51%
1-2	112,896	225,791	-	225,791	-	70%
1	22,201	95,447	95,447	-	-	41%
1	17,392	78,264	-	78,264	-	27%
1	48,179	168,627	-	168,627	-	17%
1	27,820	66,768	-	66,768	-	26%
1-4	116,270	348,200	-	348,200	-	51%
-	72,710	343,700	-	-	343,700	95%
1-2	212,785	755,979	-	365,824	390,155	18%
1-6	165,998	576,745	-	153,820	422,925	51%
1-3	159,891	232,017	60,369	46,675	124,973	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	-	-	100%
-	16,088	28,958	28,958	-	-	100%
1	21,970	73,815	73,815	-	-	100%
1	74,729	129,260	-	129,260	-	100%
1	21,061	52,579	52,579	-	-	100%
1	22,307	66,819	66,819	-	-	78%
1-2	61,873	176,471	176,471	-	-	99%



編號	項目	地址	地點	類型
96	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
97	中山佳兆業樾伴山	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
98	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
99	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
100	揭陽佳兆業未來城	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
101	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
102	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅及商業
103	汕頭佳兆業印月府	汕頭市龍湖區東海岸新城D、F組團	汕頭	住宅
104	香港西環項目	西環東邊街1號	香港	住宅
105	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
106	香港九龍旺角上海街項目	九龍旺角上海街／新鎮地街	香港	住宅及商業
107	香港九龍塘項目	九龍九龍塘公爵街6-6C號	香港	住宅
108	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
<b>華西地區</b>				
109	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
110	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
111	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
112	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
113	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
114	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
115	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
116	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
117	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
118	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
119	成都瓏樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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)	
1-2	51,339	128,329	64,612	63,717	-	100%
1	33,333	83,333	-	83,333	-	80%
1-2	78,451	192,011	118,911	73,100	-	90%
1-2	159,004	461,678	-	461,678	-	60%
1-3	135,715	314,007	-	172,181	141,826	100%
1	45,937	71,699	-	71,699	-	26%
1	26,676	110,045	-	-	110,045	94%
1-2	146,507	514,582	-	291,192	223,390	1%
1	386	3,271	-	3,271	-	100%
1	382	3,299	3,299	-	-	75%
1	253	1,664	-	1,664	-	31%
1	697	3,484	-	-	3,484	100%
1	36,943	59,258	-	59,258	-	62%
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	592,795	592,795	-	-	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	99,926	99,926	-	-	51%
1	3,286	32,876	32,876	-	-	100%
1	45,635	128,393	-	128,393	-	100%
1	39,588	83,578	-	83,578	-	56%

編號	項目	地址	地點	類型
120	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組	成都	住宅及商業
121	成都佳兆業海玥和鳴	溫江區天府街道游家渡社區	成都	住宅
122	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
123	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
124	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
125	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
126	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
127	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
128	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
129	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
130	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
131	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
132	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
133	重慶佳兆業瓏樾壹號二期	沙坪壩區西永	重慶	住宅
134	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
135	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
136	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁及青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業
<b>環渤海</b>				
137	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
138	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
139	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
140	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
141	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區蒼城路777號	青島	住宅
142	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
143	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
144	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東、匯泉東路北	瀋陽	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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	50,538	101,100	-	101,100	-	100%
1	28,912	86,737	-	-	86,737	100%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	-	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	-	-	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	-	-	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	-	-	100%
1-10	238,017	778,153	778,153	-	-	100%
1	56,644	178,264	-	178,264	-	90%
1-3	77,544	226,045	85,803	124,209	16,033	90%
1	41,724	162,558	-	162,558	-	89%
1-2	126,443	360,538	-	360,538	-	94%
1-3	116,773	245,747	-	144,959	100,788	90%
1	57,460	86,158	-	86,158	-	90%
1	31,493	78,733	-	-	78,733	31%
1	62,405	93,603	-	93,603	-	90%
1	33,693	75,734	75,734	-	-	39%
1-3	134,980	624,519	-	263,334	361,185	91%
1	20,039	61,626	-	61,626	-	12%
1	36,576	75,067	75,067	-	-	100%
1	32,484	48,726	48,726	-	-	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	-	-	100%
1	61,492	110,685	-	110,685	-	51%
1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	-	-	100%
1-2	130,658	261,315	-	95,560	165,755	1%

編號	項目	地址	地點	類型
145	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
146	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅
147	鞍山佳兆業廣場 <sup>[2]</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
148	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
149	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 <sup>[3]</sup>	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
150	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
151	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
152	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
153	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
154	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
<b>華中</b>				
155	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
156	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
157	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
158	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
159	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
160	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
161	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	商住
162	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
163	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
164	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
165	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
166	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
167	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
168	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
169	武漢佳兆業翡麗天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	住宅
170	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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	129,739	253,256	198,056	15,406	39,794	100%
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	90%
1	122,200	324,480	324,480	-	-	100%
1-16	1,647,042	2,918,629	1,451,241	228,870	1,238,518	100%
1-4	133,340	331,542	331,542	-	-	100%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	-	100%
-	15,955	78,454	78,454	-	-	91%
1	41,150	105,912	105,912	-	-	100%
1	24,334	85,169	85,169	-	-	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
-	21,770	108,731	108,731	-	-	30%
1	14,324	171,592	171,592	-	-	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	-	-	100%
1-4	117,077	372,290	-	372,290	-	64%
1-2	20,108	171,932	-	171,932	-	32%
1	34,300	89,047	-	89,047	-	77%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	-	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	90%
-	40,351	156,763	156,763	-	-	100%
1	26,861	142,355	142,355	-	-	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	-	-	100%
1	56,901	142,252	-	142,252	-	90%
1	129,191	258,382	-	258,382	-	63%
1	45,754	114,600	-	114,600	-	31%
1	103,175	281,668	281,668	-	-	32%

編號	項目	地址	地點	類型
171	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
172	孝感佳兆業玫瑰院	臨空港經濟區	孝感	住宅
173	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
174	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
175	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
176	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
177	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
178	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
<b>長三角</b>				
179	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
180	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
181	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
182	上海佳兆業城市廣場(1-3期)	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
183	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
184	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
185	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
186	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
187	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
188	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
189	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
190	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
191	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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)	
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	-	27%
1-2	141,448	158,422	-	78,826	79,596	27%
1-2	69,499	156,619	104,376	52,243	-	100%
1	23,165	81,068	-	81,068	-	100%
1-5	120,649	361,947	-	361,947	-	29%
1-3	90,234	225,585	-	225,585	-	51%
1	95,613	239,023	-	239,023	-	51%
1-3	238,073	873,288	-	320,219	553,069	75%
1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
-	23,307	84,448	84,448	-	-	62%
1-2	143,052	171,659	171,659	-	-	100%
1-3	117,257	222,199	222,199	-	-	100%
1-4	126,923	213,514	-	213,514	-	56%
1-2	90,642	212,240	212,240	-	-	100%
1	23,638	42,549	42,549	-	-	41%
1	44,590	80,262	-	80,262	-	41%
1	27,819	88,584	-	88,584	-	51%
-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%
1	74,779	207,476	207,476	-	-	100%
1	26,000	19,500	-	-	19,500	95%



編號	項目	地址	地點	類型
192	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
193	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
194	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
195	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
196	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
197	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
198	寧波佳兆業鳴翠東著	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
199	嘉興新城佳兆業蠶樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
200	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
201	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
202	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
203	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
204	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
205	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
206	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
207	南京佳兆業弘陽雲溪璟園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
208	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
209	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
210	無錫香逸蠶悅	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
211	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
212	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
213	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
214	江陰周莊金城天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
215	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

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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	19,175	38,350	38,350	-	-	100%
1	49,166	108,165	-	108,165	-	51%
1	36,748	88,195	-	88,195	-	54%
1	61,133	46,657	46,657	-	-	99%
1	19,852	47,943	47,943	-	-	100%
1	15,086	56,285	56,285	-	-	30%
1	26,647	93,881	-	93,881	-	100%
1	38,881	64,857	64,857	-	-	51%
1-2	33,234	123,216	123,216	-	-	100%
1-2	59,629	155,553	155,553	-	-	100%
1	32,006	47,861	47,861	-	-	100%
1	31,666	37,999	37,999	-	-	100%
1-3	109,783	290,946	290,946	-	-	100%
1	27,376	63,050	63,050	-	-	100%
1	65,698	144,520	-	144,520	-	90%
1	69,332	103,160	-	103,160	-	51%
1-2	40,522	89,183	-	89,183	-	49%
1	48,697	78,195	-	78,195	-	49%
1	50,732	91,802	-	91,802	-	49%
1-2	132,397	246,029	-	246,029	-	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	94%
1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	-	-	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型
216	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
217	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
218	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
219	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
220	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅

**累計**

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零二二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認書。其中包括：
  - (i) 東莞石龍項目；
  - (ii) 東莞水岸林語；
  - (iii) 東莞水岸峰景；
  - (iv) 深圳南門墩項目；
  - (v) 廣州霞徑村項目；
  - (vi) 深圳曉岸雲起；
  - (vii) 廣州石溪項目。
- 4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 5 截至二零二二年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,594,384平方米。
- 6 包括海南1個項目。
- 7 該項目的權益由信託安排持有，而本集團持有該信託的若干實益權益。

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	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)	
-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
1-4	192,506	360,378	74,850	285,528	-	51%
1-2	111,500	206,575	-	206,575	-	49%
1	37,485	75,966	-	75,966	-	15%
	<b>22,130,202</b>	<b>58,490,541</b>	<b>32,592,978</b>	<b>15,438,709</b>	<b>10,458,854</b>	

## 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二零二二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)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	1-3	348,089	104,555
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-4	195,219	87,150
深圳佳兆業未來城	深圳	2	62,060	61,840
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	44,270	36,568
深圳佳兆業樾伴山	深圳	1	150,820	134,128
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	50,796	22,998
深圳佳兆業壹都匯	深圳	1	68,686	63,543
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	138,820	129,900
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	212,427	53,412
深圳鳳鳴水岸	深圳	1	67,360	36,098
廣州佳兆業未來城	廣州	2	50,644	43,259
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	66,214
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	15,768	15,768
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	94,960
廣州佳澤園	廣州	-	68,704	43,064
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-2	246,100	216,300
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	336,709	327,805
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1, 2, 5	479,960	314,367
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,249
佛山佳兆業悅峰	佛山	1	93,052	93,052
佛山佳兆業花樣年廣雅院	佛山	1	178,392	137,323

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
深圳佳兆業城市廣場	2017年12月	是	2024年第3季度	100%
深圳鹽田佳兆業城市廣場	2018年8月	是	2023年第4季度	100%
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	2018年10月	否	2024年第1季度	-
深圳佳兆業未來城	2019年11月	是	2023年第4季度	100%
深圳南澳項目	2020年9月	否	2023年第4季度	87%
深圳佳兆業航運紅樹灣	2020年4月	是	2023年第4季度	<1%
深圳佳兆業樾伴山	2020年4月	是	2022年第4季度	40%
深圳通達匯軒	2019年10月	是	2022年第4季度	99%
深圳福田東山項目一期	2020年6月	否	2023年第2季度	46%
深圳佳兆業壹都匯	2020年5月	是	2023年第3季度	100%
深圳佳兆業雲峰匯	2020年9月	是	2023年第2季度	54%
深圳羅湖三順項目	2021年4月	否	2023年第2季度	51%
深圳佳兆業深未	2021年4月	否	2024年第2季度	22%
深圳佳兆業雲望府	2021年7月	否	2023年第3季度	100%
深圳鳳鳴水岸	2021年8月	否	2024年第2季度	51%
廣州佳兆業未來城	2020年5月	是	2024年第2季度	78%
廣州佳兆業中心	2021年2月	是	2024年第3季度	39%
廣州佳兆業白雲城市廣場	2021年6月	否	2024年第2季度	39%
廣州佳兆業悅江府	2020年1月	是	2023年第2季度	94%
廣州佳澤園	2020年5月	是	2023年第2季度	100%
廣州佳兆業悅峰	2020年10月	是	2024年第1季度	49%
廣州佳兆業鳳鳴山	2020年9月	是	2023年第2季度	55%
清遠佳兆業城市廣場	2019年8月	是	2023年第4季度	100%
佛山佳兆業大都匯	2019年10月	否	2023年第3季度	94%
佛山佳兆業悅峰	2019年12月	否	2022年第4季度	100%
佛山佳兆業花樣年廣雅院	2020年10月	是	2023年第2季度	51%

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)
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	4	141,560	141,560
東莞佳兆業時代水岸風華花園	東莞	1	2,230	2,055
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1	216,889	123,665
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	83,358	83,358
東莞佳兆業芳華花園	東莞	1	106,727	103,804
惠州佳兆業東江新城	惠州	13-14	358,291	354,613
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	286,395	277,746
惠州佳兆業時代可園	惠州	3-6	433,900	427,555
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	225,791	224,834
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	66,768	66,048
惠州佳兆業時光道	惠州	1-4	348,200	337,947
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	365,824	301,884
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1, 5	153,820	144,884
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	26,314
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	2	63,717	59,486
中山佳兆業樾伴山	中山	1	83,333	76,788
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	2	73,100	60,553
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	461,678	441,584
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1, 3	172,181	161,123
江門佳兆業悅峰府	江門	1	71,699	21,417
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1	291,192	243,532
香港西環項目	香港	1	3,271	2,572
香港九龍旺角上海街項目	香港	1	1,664	958
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	59,258	46,277
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	128,393	69,868
成都瓏樾壹號項目	成都	1	83,578	59,382
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048

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
東莞沙田碧海雲天花園	2018年7月	否	2022年第4季度	100%
東莞佳兆業時代水岸風華花園	2019年10月	是	2023年第4季度	51%
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	2020年8月	是	2023年第2季度	34%
東莞佳兆業芳華水岸花園	2020年12月	是	2023年第4季度	51%
東莞佳兆業芳華花園	2020年12月	是	2023年第2季度	49%
惠州佳兆業東江新城	2020年10月	是	2023年第2季度	36%
惠州佳兆業山海灣	2019年1月	是	2022年第3季度	96%
惠州佳兆業時代可園	2019年1月	是	2022年第3季度	51%
惠州佳兆業東江熙園	2019年3月	是	2022年第3季度	51%
惠州龍門湯泉驛	2019年6月	是	2023年第2季度	70%
惠州佳兆業璞園	2019年12月	是	2022年第4季度	27%
惠州佳兆業雲築	2020年4月	是	2023年第2季度	17%
惠州佳兆業雲峰	2020年2月	是	2022年第4季度	26%
惠州佳兆業時光道	2020年9月	是	2023年第4季度	51%
惠州佳兆業城市廣場	2021年7月	是	2024年第2季度	18%
惠州佳兆業樾伴灣	2021年3月	是	2023年第4季度	51%
珠海水岸華都花園	2021年5月	否	2024年第4季度	100%
珠海佳兆業金域都薈花園	2019年12月	是	2023年第2季度	100%
中山佳兆業香山熙園	2020年11月	是	2022年第3季度	100%
中山佳兆業樾伴山	2020年10月	是	2023年第2季度	80%
陽江佳兆業濱江壹號	2020年5月	是	2023年第2季度	90%
揭陽佳兆業城市廣場	2020年12月	是	2023年第2季度	60%
揭陽佳兆業未來城	2021年1月	是	2023年第2季度	100%
江門佳兆業悅峰府	2021年4月	是	2023年第4季度	26%
汕頭佳兆業印月府	2021年5月	是	2023年第4季度	1%
香港西環項目	2020年7月	否	2024年第1季度	100%
香港九龍旺角上海街項目	2021年6月	否	2025年第2季度	31%
三亞佳兆業海棠伴山	2021年2月	是	2023年第2季度	62%
成都佳兆業麓山壹號	2020年8月	是	2023年第2季度	100%
成都龍樾壹號項目	2020年11月	否	2023年第2季度	56%
成都佳兆業印月項目	2021年9月	否	2024年第3季度	100%
彭州佳兆業金域都薈	2019年10月	是	2023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)
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	178,264	131,214
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2	124,209	124,209
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	162,558	104,311
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1-2	360,538	249,909
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	1-2	144,959	99,617
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,158	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	96,039
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	263,334	212,448
北京佳兆業花樣年西山相府	北京	1	61,626	38,889
青島佳兆業悅峰	青島	1	110,685	116,662
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	15,406	9,608
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4, 12	228,870	148,220
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1-4	372,290	364,835
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1-2	171,932	170,669
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,047	87,593
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
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	258,382	258,382
武漢佳兆業翡麗天璽	武漢	1	114,600	114,600
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
孝感佳兆業玖瓏院	孝感	1	78,826	70,092
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	2	52,243	49,788
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	81,068	80,002
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	1-5	361,947	365,341
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	225,585	223,857
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,023	227,756
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	320,219	248,041

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
重慶佳兆業鳳鳴水岸	2020年6月	是	2024年第4季度	90%
重慶佳兆業篆山熙園	2019年8月	是	2023年第3季度	90%
重慶佳兆業濱江四季	2019年12月	是	2023年第4季度	89%
重慶佳兆業樾伴山	2020年3月	是	2023年第2季度	94%
重慶佳兆業曉岸雲起	2021年1月	是	2023年第2季度	90%
重慶佳兆業瓏樾壹號	2021年7月	是	2023年第4季度	90%
重慶佳兆業江山和鳴	2021年10月	是	2025年第1季度	90%
貴陽佳兆業樾伴山	2020年11月	是	2023年第3季度	91%
北京佳兆業花樣年西山相府	2021年1月	是	2024年第1季度	12%
青島佳兆業悅峰	2019年11月	是	2023年第1季度	51%
瀋陽佳兆業時光道	2021年11月	否	2024年第4季度	1%
鞍山佳兆業君匯上品	2019年9月	是	2023年第3季度	100%
鞍山水岸悅府	2020年7月	是	2023年第2季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2019年9月	是	2023年第2季度	100%
大連佳兆業中心	2018年8月	是	2023年第4季度	100%
長沙佳兆業城市廣場	2019年9月	是	2023年第2季度	64%
長沙佳兆業雲頂都匯	2019年5月	是	2023年第2季度	32%
長沙佳兆業濱江四季	2020年12月	是	2023年第2季度	77%
衡陽佳兆業悅峰	2019年5月	是	2022年第4季度	51%
武漢佳兆業濱江新城	2019年12月	是	2023年第2季度	90%
武漢佳兆業浣溪璞園	2020年6月	是	2023年第4季度	63%
武漢佳兆業翡麗天璽	2021年3月	是	2024年第1季度	31%
孝感佳兆業空港科技城	2020年7月	是	2025年第1季度	27%
孝感佳兆業玖瓏院	2021年7月	否	2024年第3季度	27%
新鄭佳兆業悅峰	2019年2月	是	2023年第1季度	100%
新鄉佳兆業悅峰	2019年4月	是	2023年第2季度	100%
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	2020年8月	是	2023年第4季度	29%
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	2019年9月	是	2023年第1季度	51%
洛陽佳兆業水岸華府	2021年3月	是	2024年第3季度	51%
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	2021年7月	是	2024年第2季度	75%

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)
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	1-4	213,514	131,035
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	80,262
上海佳兆業未來城	上海	1	88,584	60,389
杭州佳兆業德信雲望璞園	杭州	1	108,165	101,478
杭州佳兆業印月	杭州	1	88,195	88,195
寧波佳兆業鳴翠東著	寧波	1	93,881	93,881
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,520	141,463
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	103,160	84,034
南京佳兆業江望潤府	南京	1-2	89,183	87,639
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	78,195	76,078
無錫香逸璽悅	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	1-2	246,029	167,822
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-4	285,528	281,616
合肥徽創佳兆業未來城	合肥	1-2	206,575	197,597
合肥佳兆業濱湖和鳴	合肥	1	75,966	41,355
			<b>15,438,709</b>	<b>12,969,733</b>

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
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	2019年12月	是	2023年第4季度	56%
上海尚品佳苑	2019年4月	否	2022年第4季度	41%
上海佳兆業未來城	2020年11月	是	2022年第4季度	51%
杭州佳兆業德信雲望璞園	2020年4月	是	2022年第4季度	51%
杭州佳兆業印月	2020年11月	是	2023年第4季度	54%
寧波佳兆業鳴翠東著	2021年2月	是	2023年第4季度	100%
南京佳兆業悅峰	2019年9月	是	2022年第4季度	90%
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	2019年10月	否	2023年第4季度	51%
南京佳兆業江望潤府	2020年11月	是	2023年第4季度	49%
佳兆業祥瑞香溢瀾園	2021年4月	是	2023年第2季度	49%
無錫香逸璽悅	2021年9月	否	2024年第1季度	49%
徐州富春山居	2019年3月	是	2024年第1季度	50%
泰州佳兆業壹號公館	2018年10月	是	2023年第4季度	51%
合肥徽創佳兆業未來城	2020年8月	是	2023年第2季度	49%
合肥佳兆業濱湖和鳴	2021年4月	是	2023年第3季度	15%

## 未來發展物業

下表載列我們於二零二二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 <sup>1</sup>
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	3	158,729	2027年
深圳南門墩項目一期	深圳	1	429,740	2025年
深圳佳兆業曉岸雲起	深圳	1-2	187,870	2025年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	232,541	2025年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	265,542	2024年
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	2-3	527,239	2024年
廣州佳兆業悅峰	廣州	3	105,100	2026年
廣州霞徑村項目	廣州	1-3	393,700	2026年
廣州石溪村項目	廣州	1-4	945,618	2026年
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-4	945,134	2025年
佛山倫敦澤鋒業帝景灣	佛山	1	163,139	2024年
東莞石龍項目	東莞	2-5	10,131	2026年
東莞水岸林語	東莞	1	112,864	2026年
東莞水岸峰景	東莞	-	161,858	2026年
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2026年
惠州佳兆業東江新城	惠州	8, 15-17	852,776	2026年
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	惠州	-	104,000	2026年
惠州佳兆業時代可園	惠州	7	12,568	2026年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3-4	245,477	2026年
惠州惠東項目	惠州	-	343,700	2026年
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	390,155	2026年
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	2-4, 6	422,925	2026年
珠海水岸華都花園	珠海	3	124,973	2027年
揭陽佳兆業未來城	揭陽	2	141,826	2026年
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	2026年
汕頭佳兆業印月府	汕頭	2	223,390	2027年
香港九龍塘項目	香港	1	3,484	2026年
成都佳兆業海玥和鳴	成都	1	86,737	2026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 <sup>1</sup>
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	3	16,033	2024年
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	3	100,788	2026年
重慶佳兆業瓏樾壹號二期	重慶	1	78,733	2027年
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	3	361,185	2025年
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1-2	165,755	2025年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	39,794	2027年
鞍山水岸悅府	鞍山	3	43,422	2026年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4,7,10,11,14-16	1,238,518	2027年
孝感佳兆業空港科技城住宅項目	孝感	2	79,596	2025年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	2-3	553,069	2024年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	2026年
總計			<b>10,458,854</b>	

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。於二零二二年六月三十日，悉數行使根據現有購股權計劃授出的購股權後可供發行的最多股份數目為235,548,243股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約3.36%。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出或行使，且合計45,204,100份購股權已被沒失/失效。

### (4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

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

### (5) 根據購股權須認購證券的期限

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

### (6) 接納購股權要約的付款

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

### (7) 釐定認購價的基準

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

### (8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零二二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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
董事 孫越南	二零一二年六月六日 (附註1)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	1,036,553	-	-	-	(1,036,553)	-
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,068,985	-	-	-	(2,068,985)	-
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,068,985	-	-	-	(2,068,985)	-
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,068,985	-	-	-	(2,068,985)	-
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,068,985	-	-	-	(2,068,985)	-
	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,562	-	-	-	-	6,194,562
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	12,389,126	-	-	-	-	12,389,126



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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
麥帆	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,855	-	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,129,708	-	-	-	-	4,129,708
李海鳴	二零一二年六月六日 (附註1)	1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	609,132	-	-	-	(609,132)	-
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	609,132	-	-	-	(609,132)	-
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	609,132	-	-	-	(609,132)	-
	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,890,796	-	-	-	-	2,890,796
	饒永	二零一二年六月六日 (附註1)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	103,242	-	-	-	(103,242)
1.36			二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	103,243	-	-	-	(103,243)	-
1.36			二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	103,243	-	-	-	(103,243)	-
1.36			二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	103,243	-	-	-	(103,243)	-
1.36			二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	103,243	-	-	-	(103,243)	-

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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	578,159
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,782	-	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	495,565	-	-	-	-	495,565
其他僱員	二零二零年 三月二十三日 (附註3)	2.62	二零二零年六月九日至 二零二二年四月二十四日	3.01	1,468,098	-	-	-	(1,468,098)	-
		2.62	二零一一年三月三十日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,517,531	-	-	-	(8,517,531)	-
		2.62	二零一二年四月二十四日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,775,637	-	-	-	(8,775,637)	-

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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
	二零二二年六月六日 (附註1)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	52,654	-	-	-	(52,654)	-
		1.36	二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	304,567	-	-	-	(304,567)	-
		1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	3,714,992	-	-	-	(3,714,992)	-
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	5,056,842	-	-	-	(5,056,842)	-
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	5,657,676	-	-	-	(5,657,676)	-
	二零一七年七月十九日 (附註2)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	27,669,049	-	-	-	-	27,669,049
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	27,617,427	-	-	-	-	27,617,427
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	28,082,020	-	-	-	-	28,082,020
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	62,358,587	-	-	-	-	62,358,587
	二零一九年 一月二十四日 (附註4)	2.33	二零二零年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	-	2,064,854
		2.33	二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	4,129,709	-	-	-	-	4,129,709

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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
	二零一九年四月十二日 (附註5)	3.69	二零二零年四月十二日至 二零一九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二一年四月十二日至 二零一九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二二年四月十二日至 二零一九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二三年四月十二日至 二零一九年四月十三日	3.58	10,737,242	-	-	-	-	10,737,242
<b>總計</b>					280,752,343	-	-	-	(45,204,100)	235,548,243

於二零二二年六月三十日，總共220,681,291份購股權可獲行使。

附註：

1. 授予的購股權分為五批等額部分，從授予日期(即二零一二年六月六日)起為期五年。這五批分別於二零一三年六月六日、二零一四年六月六日、二零一五年六月六日、二零一六年六月六日及二零一七年六月六日歸屬。
2. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
3. 授予的購股權分為三批。33%的已授予購股權於二零一零年六月九日歸屬，另外33%的已授予購股權於二零一一年三月三十日歸屬，其餘34%的已授予購股權於二零一二年四月二十四日歸屬。
4. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年一月二十四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年一月二十四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二一年一月二十四日歸屬，最多60%的已授予購股權將於二零二二年一月二十四日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年一月二十四日歸屬。
5. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權將在二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年四月十二日歸屬。

## 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%。於二零二二年六月三十日，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608,090,770股股份，即本公司於採納日期之已發行股本10.00%，並相當於報告日期本公司已發行股本約8.67%。

權益披露(續)

於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無根據新購股權計劃授出購股權。以下概要載列於二零二二年六月三十日根據新購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接		行使價 (經調整) (港元)	於		截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月內行使	購股權獲 行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	
		該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期		二零二二年 一月一日 之結餘	二零二二年 六月三十日 之結餘				二零二二年 六月三十日 內註銷/ 沒收/失效	於 二零二二年 六月三十日 之結餘
其他僱員	二零二零年 十一月四日 (附註1)	3.68	二零二一年十一月四日至 二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.68	二零二二年十一月四日至 二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.68	二零二三年十一月四日至 二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.68	二零二四年十一月四日至 二零二零年十一月三日	3.57	4,129,709	-	-	-	-	-	4,129,709
<b>總計</b>				10,324,271	-	-	-	-	-	10,324,271	

附註：

1. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零二零年十一月四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二一年十一月四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二二年十一月四日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二三年十一月四日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權將於二零二四年十一月四日歸屬。

#### (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之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(「**要約日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約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，倘要約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****佳兆業美好集團有限公司**

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(「**佳兆業美好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購股權計劃(「**佳兆業美好購股權計劃**」)。佳兆業美好購股權計劃的主要條款概要載列如下：

**(1) 佳兆業美好購股權計劃的目的**

佳兆業美好購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格佳兆業美好參與者(定義見下文)授出佳兆業美好購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格佳兆業美好參與者為佳兆業美好的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格佳兆業美好參與者或與其保持持續的業務關係，而其貢獻乃對或將對佳兆業美好的長遠發展有利。

## (2) 佳兆業美好購股權計劃的參與者

佳兆業美好購股權計劃的參與者包括佳兆業美好董事會全權認為將會或已經對佳兆業美好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)(「合資格佳兆業美好參與者」)。

## (3) 根據佳兆業美好購股權計劃可供發行的佳兆業美好股份總數

悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業美好購股權(「佳兆業美好購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「佳兆業美好股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業美好股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據佳兆業美好購股權計劃予以授出的佳兆業美好購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的佳兆業美好股份數目上限不得超過佳兆業美好購股權計劃採納日期已發行佳兆業美好股份總數的10%。於二零二二年六月三十日，悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃可能授出的佳兆業美好購股權後可供發行的佳兆業美好股份最高數目為14,000,000股佳兆業美好股份，即佳兆業美好於佳兆業美好購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%，其佔佳兆業美好於報告日期已發行股本約9.08%。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無根據佳兆業美好購股權計劃授出佳兆業美好購股權。以下概要載列根據佳兆業美好購股權計劃於截至二零二一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)	截至				於 二零二二年 六月三十日 的結餘
					於 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 行使	二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/ 沒收/失效	
<b>佳兆業美好董事</b>									
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 至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		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	400,000	-	-	-	400,000
		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	400,000	-	-	-	400,000
		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	800,000	-	-	-	800,000



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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 行使	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
郭麗	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	120,000	-	-	-	120,000
		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	120,000	-	-	-	120,000
		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	120,000	-	-	-	120,000
		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	240,000	-	-	-	240,000
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 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
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

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 二零二二年 一月一日 的結餘	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 行使	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二二年 六月三十日 的結餘
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	1,460,000	-	-	-	1,460,000
		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	1,460,000	-	-	-	1,460,000
		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	1,460,000	-	-	-	1,460,000
		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	2,920,000	-	-	-	2,920,000
總計					10,050,000	-	-	-	10,050,000

**(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，因根據佳兆業美好購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的佳兆業美好購股權有關的佳兆業美好股份數目上限與(a)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好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佳兆業美好股份；(b)根據佳兆業美好購股權計劃授出的未行使佳兆業美好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佳兆業美好股份；及(c)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好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佳兆業美好股份總數的1%。

**(5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限**

佳兆業美好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**

佳兆業美好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**

根據佳兆業美好購股權計劃，每股佳兆業美好股份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)佳兆業美好股份於書面提呈附屬公司購股權日期(「佳兆業美好要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接佳兆業美好要約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)佳兆業美好股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前佳兆業美好股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的佳兆業美好股份發行價應被視作佳兆業美好股份於聯交所上市前期間內的各營業日的佳兆業美好股份收市價。

**(8) 佳兆業美好購股權計劃剩餘年期**

佳兆業美好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佳兆業美好購股權。然而，佳兆業美好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佳兆業美好購股權或根據佳兆業美好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佳兆業美好購股權應繼續有效並可按照佳兆業美好購股權計劃行使。

### 佳兆業健康集團控股有限公司

本集團旗下從事義齒業務及健康業務的附屬公司佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)已於二零一五年六月八日舉行的佳兆業健康股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 佳兆業健康購股權計劃的目的

佳兆業健康購股權計劃旨在為透過授予購股權作為激勵或回報，對董事、僱員及佳兆業健康顧問之貢獻加以肯定。

#### (2) 佳兆業健康購股權計劃的參與者

佳兆業健康購股權計劃的參與者包括佳兆業健康或其任何附屬公司之所有全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行董事及獨立非執行董事)，以及佳兆業健康董事會全權認為將會或已經對佳兆業健康及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人(「合資格佳兆業健康參與者」)。

#### (3) 根據佳兆業健康購股權計劃可供發行的佳兆業健康股份總數

悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃及佳兆業健康其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業健康購股權(「佳兆業健康購股權」)後可予發行的佳兆業健康股份(「佳兆業健康股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業健康股份的30%。就可能根據佳兆業健康購股權計劃予以授出的佳兆業健康購股權及佳兆業健康其他計劃項下的購股權的佳兆業健康股份數目上限不得超過佳兆業健康購股權計劃更新日期(「佳兆業健康購股權計劃更新日期」，即二零二零年六月二十二日)已發行佳兆業健康股份總數的10%。於二零二二年六月三十日，悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃可能授出的佳兆業健康購股權後可供發行的最高數目為504,213,937股佳兆業健康股份，即佳兆業健康於佳兆業健康購股權計劃更新日期之已發行股本10%及已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權的總和，減去已行使、註銷、沒收或失效的佳兆業健康購股權，其佔佳兆業健康於報告日期已發行股本約4.48%。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無根據佳兆業健康購股權計劃授出佳兆業健康購股權。以下概要載列根據佳兆業健康購股權計劃於截至二零二二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)	於二零二二年一月一日的結餘	截至二零二二年六月三十日止六個月內行使	截至二零二二年六月三十日止六個月內註銷/沒收/失效	於二零二二年六月三十日的結餘
<b>佳兆業健康的董事</b>								
張華綱先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	50,000,000 (附註1)	-	-	50,000,000
羅軍先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	40,000,000 (附註1)	-	-	40,000,000
武天逾先生(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	38,000,000 (附註3)	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	20,000,000 (附註1)	-	-	20,000,000
姜思思女士(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	38,000,000 (附註3)	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	10,000,000
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	6,000,000
霍義禹先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	- (附註1)	-	-	-
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	6,000,000
<b>僱員及參與者</b>								
僱員及顧問	二零一六年九月十二日	0.350	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40	8,200,000 (附註3)	-	-	8,200,000
	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	10,000,000
<b>總計</b>					226,200,000	-	-	226,200,000

附註：

1. 該等購股權於二零二零年七月二十二日授出。30%的已授出購股權於二零二一年七月二十二日歸屬，並可於二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。另外30%的已授出購股權於二零二二年七月二十二日歸屬，並可於二零二二年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。其餘40%的已授出購股權於二零二三年七月二十二日歸屬，並可於二零二三年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。
2. 姜思思女士為本集團首席營運官，亦為本公司若干附屬公司之董事。姜女士亦為武天逾先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，姜思思女士及武天逾先生被視為或當作於彼此之購股權中擁有權益。於二零二二年六月三十日，購股權中的家族權益總額為106,000,000份。
3. 該等購股權於二零一六年九月十二日授出。30%的已授出購股權於二零一七年九月十二日歸屬，並可於二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外25%的已授出購股權於二零一八年九月十二日歸屬，並可於二零一八年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外20%的已授出購股權於二零一九年九月十二日歸屬，並可於二零一九年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外15%的已授出購股權於二零二零年九月十二日歸屬，並可於二零二零年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。其餘10%的已授出購股權於二零二一年九月十二日歸屬，並可於二零二一年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。

#### **(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非佳兆業健康股東批准，否則在截至及包括授出佳兆業健康購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業健康購股權計劃向各名合資格佳兆業健康參與者授出的佳兆業健康購股權有關的佳兆業健康股份數目上限與(a)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；(b)根據佳兆業健康購股權計劃授出的未行使佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；及(c)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予並獲合資格佳兆業健康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過授出日期已發行佳兆業健康股份總數的1%。

#### **(5) 根據佳兆業健康購股權須認購證券的期限**

佳兆業健康購股權行使期由佳兆業健康於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業健康購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

#### **(6) 接納佳兆業健康購股權要約的付款**

授出購股權之要約(「佳兆業健康要約」)須於佳兆業健康要約日期起14日內接納，而承授人須於接納時支付合共1.00港元之代價。

#### **(7) 釐定行使價的基準**

佳兆業健康購股權計劃下的每股佳兆業健康股份行使價將按不低於以下各項之最高者決定：(i)佳兆業健康股份於緊接佳兆業健康要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；(ii)佳兆業健康股份於佳兆業健康要約日期在香港聯交所每日報價表所示之收市價；及(iii)股份之面值。

**(8) 佳兆業健康購股權計劃剩餘年期**

佳兆業健康購股權計劃有效期直至二零二五年六月七日，此後不得再授出任何佳兆業健康購股權。然而，佳兆業健康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佳兆業健康購股權或根據佳兆業健康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佳兆業健康購股權應繼續有效並可按照佳兆業健康購股權計劃行使。

**佳兆業資本投資集團有限公司**

本集團旗下從事建築設備業務及物業開發業務的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)已於二零一五年七月三十日(「佳兆業資本購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業資本股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)。佳兆業資本購股權計劃的主要條款概要載列如下：

**(1) 佳兆業資本購股權計劃的目的**

佳兆業資本購股權計劃旨在就合資格參與者為本集團作出的貢獻及為促進佳兆業資本利益而持續作出的努力向彼等提供激勵及／或獎勵。

**(2) 佳兆業資本購股權計劃的參與者**

佳兆業資本購股權計劃的參與者包括(a)佳兆業資本的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本任何董事，不論執行或非執行，及不論是否獨立)；(b)佳兆業資本的任何業務或合營夥伴、承建商、代理或代表、諮詢人、顧問、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)佳兆業資本董事會全權酌情認為對佳兆業資本已作出或可能作出貢獻的任何人士(「合資格佳兆業資本參與者」)。

**(3) 根據佳兆業資本購股權計劃可供發行的佳兆業資本股份總數**

悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃及佳兆業資本其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業資本購股權(「佳兆業資本購股權」)後可予發行的佳兆業資本股份(「佳兆業資本股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業資本股份的30%。就可能根據佳兆業資本購股權計劃予以授出的佳兆業資本購股權及佳兆業資本其他計劃項下的購股權的佳兆業資本股份數目上限不得超過佳兆業資本購股權計劃採納日期(即二零一五年七月三十日)已發行佳兆業資本股份總數的10%。於二零二二年六月三十日，悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃可能授出的佳兆業資本購股權後可供發行的佳兆業資本股份最高數目為80,000,000股佳兆業資本股份，即佳兆業資本於佳兆業資本購股權計劃採納日期之已發行股本10%，並佔佳兆業資本於報告日期已發行股本的約7.55%。

自佳兆業資本購股權計劃採納日期起及截至二零二二年六月三十日止六個月期間，概無根據佳兆業資本購股權計劃授出佳兆業資本購股權。

#### **(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非佳兆業資本股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業資本購股權計劃向各名合資格佳兆業資本參與者授出的佳兆業資本購股權有關的佳兆業資本股份數目上限與(a)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本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)根據佳兆業資本購股權計劃授出的未行使佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本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)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予並獲合資格佳兆業資本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%。

此外，倘擬向同時身為佳兆業資本主要股東(定義見上市規則)或佳兆業資本獨立非執行董事的關連人士或彼等各自的聯繫人授出佳兆業資本購股權，而授出有關佳兆業資本購股權將導致於截至向該人士授出佳兆業資本購股權當日(包括該日)止任何12個月期間內，已授予及將授予該人士的佳兆業資本購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的佳兆業資本購股權)獲行使時已發行及將予發行的佳兆業資本股份總數合共超過已發行佳兆業資本股份總數的0.1%，且總值(按證券在該等購股權各授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元，則須獲佳兆業資本股東於股東大會上以投票表決方式批准。承授人、其聯繫人及佳兆業資本所有核心關連人士必須於有關股東大會上放棄投票贊成授出購股權的建議。

#### **(5) 根據佳兆業資本購股權須認購證券的期限**

佳兆業資本購股權行使期由佳兆業資本於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業資本購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

#### **(6) 接納佳兆業資本購股權要約的付款**

授出購股權要約(「佳兆業資本要約」)須於佳兆業資本要約日期起計21日內接納，承授人須支付10.00港元作為代價。

#### **(7) 釐定認購價的基準**

根據佳兆業資本購股權計劃，每股佳兆業資本股份認購價由董事會釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)提出佳兆業資本要約日期(「佳兆業資本要約日期」)(該日須為營業日)，聯交所每日報價表所報的佳兆業資本股份收市價；(ii)佳兆業資本股份於緊接佳兆業資本要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)佳兆業資本股份的面值。

#### **(8) 佳兆業資本購股權計劃剩餘年期**

佳兆業資本購股權計劃有效期直至二零二五年七月二十九日，此後不得再授出任何佳兆業資本購股權。然而，佳兆業資本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佳兆業資本購股權或根據佳兆業資本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佳兆業資本購股權應繼續有效並可按照佳兆業資本購股權計劃行使。



### 董事及主要行政人員的證券權益

於二零二二年六月三十日，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	受控法團權益	信託權益		
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	819,506,003 (L) (附註1)	964,388,735 (L) (附註2)	1,785,511,738 (L)	25.45%
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%
	張儀昭	2,842,000	-	-	-	2,842,000 (L)	0.04%
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%
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000	-	-	275,600,000	26.0%

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2。
- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註4。
- 百分比乃根據相關實體於二零二二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	30,972,814	0.44%
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.15%
李海鳴	實益擁有人	7,226,990	0.10%
饒永	實益擁有人	1,445,398	0.02%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.02%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「現有購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二二年六月三十日已發行股份數目7,015,468,487股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

## 權益披露(續)

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	819,506,003 (L) (附註2)	11.68%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	964,388,735 (L) (附註3)	13.75%
東亞銀行信託	受託人	964,388,735 (L) (附註3)	13.75%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	13.73%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人	649,700,957 (L)	21.92%
	受控法團權益	887,995,149 (L) (附註4)	
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	12.66%

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大昌由郭英成先生全資擁有。
- 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。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下964,388,735股股份的受託人。
- 於二零二二年六月三十日，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。
- 百分比乃根據於二零二二年六月三十日已發行之7,015,468,487股股份計算。

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，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

(於百慕達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68至126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」)中期財務報表，此中期財務報表包括於二零二二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，就中期財務資料的編製必須符合以上規則的有關係文以及香港會計師公會(「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報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務報表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報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

## 有關持續經營的重大不確定性

我們謹請閣下垂注簡明綜合財務報表附註2(iii)，當中載明貴集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣7,672,565,000元，而於截至該日貴集團流動負債淨額為人民幣373,371,000元，貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣106,537,088,000元，而其流動部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣4,822,127,000元。此外，於二零二二年六月三十日，貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額。這些情況連同附註2(iii)所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

### 開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二三年三月九日

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

### 葉啟賢

執業證書號碼：P07854

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	13,431,394	30,065,363
銷售成本	5	(11,120,590)	(20,787,373)
毛利		2,310,804	9,277,990
其他收益及虧損淨額	6	(5,682,493)	(657,362)
銷售及市場推廣成本	5	(156,466)	(758,717)
行政開支	5	(1,376,100)	(1,445,923)
投資物業公平值虧損淨額	11	(183,108)	(1,166,201)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	28	(89,616)	526,012
視作出售附屬公司的虧損淨額	29	(678,692)	-
預期信貸虧損撥備	6	(644,235)	(185,676)
經營(虧損)/溢利		(6,499,906)	5,590,123
應佔聯營公司業績	13(a)	(214,926)	(7,417)
應佔合營企業業績	13(b)	(252,160)	224,062
金融衍生工具公平值收益		-	27,450
融資收入	7	211,576	431,783
融資成本	7	(1,019,462)	(1,223,292)
融資成本淨額	7	(807,886)	(791,509)
除所得稅前(虧損)/溢利		(7,774,878)	5,042,709
所得稅抵免/(開支)	8	17,067	(1,963,651)
期內(虧損)/溢利		(7,757,811)	3,079,058
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(7,672,565)	3,002,904
非控股權益		(85,246)	76,154
		(7,757,811)	3,079,058
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣列示)			
— 基本	9	(1.104)	0.468
— 攤薄	9	(1.104)	0.465

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期內(虧損)/溢利		<b>(7,757,811)</b>	3,079,058
期內其他全面收益，包括重新分類調整			
其後將可能重新分類至損益的項目			
換算境外業務匯兌收益		<b>25,500</b>	4,862
應佔聯營公司其他全面收益，扣除所得稅	13(a)	<b>3</b>	3,407
期內其他全面收益，包括重新分類調整		<b>25,503</b>	8,269
期內全面(開支)/收益總額		<b>(7,732,308)</b>	3,087,327
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		<b>(7,657,163)</b>	2,988,658
非控股權益		<b>(75,145)</b>	98,669
		<b>(7,732,308)</b>	3,087,327

第75至第126頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	4,693,932	5,245,085
使用權資產	12	613,344	626,471
投資物業	11	20,146,800	20,262,500
土地使用權	11	655,552	672,088
於聯營公司之投資	13(a)	25,560,202	7,088,114
於合營企業之投資	13(b)	8,028,694	12,997,981
按公平值經損益入賬的金融資產	14	6,358,940	7,912,876
應收賬款、按金及其他應收款項	15	25,000	25,000
商譽及無形資產	16	991,517	1,008,724
長期銀行存款	17	400,156	700,000
遞延稅項資產		1,401,103	1,201,915
<b>非流動資產總額</b>		<b>68,875,240</b>	57,740,754
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	85,478,437	84,981,277
持作銷售的已落成物業		16,581,422	15,951,492
存貨		570,808	518,561
應收賬款、按金及其他應收款項	15	56,332,510	54,606,478
收購土地按金		218,546	19,391,786
擬發展項目預付款項		38,046,515	37,482,981
預繳稅項		828,268	658,793
受限制銀行結餘及現金	17	5,661,789	11,110,309
按公平值經損益入賬的金融資產	14	1,330,078	3,127,408
短期銀行存款	17	1,500,000	1,500,000
現金及銀行結餘	17	3,322,127	3,060,184
<b>流動資產總額</b>		<b>209,870,500</b>	232,389,269
<b>流動負債</b>			
合同負債		44,001,679	44,788,870
應計建築成本		18,008,661	18,597,466
應付所得稅		12,582,294	12,819,884
租賃負債	19	126,854	134,041
借款	20	106,537,088	104,743,370
其他應付款項	21	28,987,295	19,750,707
<b>流動負債總額</b>		<b>210,243,871</b>	200,834,338

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二二年六月三十日

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動(負債)/資產淨值		<b>[373,371]</b>	31,554,931
資產總值減流動負債		<b>68,501,869</b>	89,295,685
非流動負債			
租賃負債	19	<b>478,204</b>	491,473
借款	20	<b>24,953,881</b>	26,963,124
其他應付款項	21	<b>19,350</b>	19,350
遞延稅項負債		<b>2,763,587</b>	2,739,722
非流動負債總額		<b>28,215,022</b>	30,213,669
資產淨值		<b>40,286,847</b>	59,082,016
權益			
股本	22	<b>613,530</b>	613,530
股份溢價	22	<b>6,376,801</b>	6,376,801
永續資本證券	23	<b>1,350,054</b>	1,350,054
儲備	24	<b>4,974,467</b>	12,690,673
本公司擁有人應佔權益		<b>13,314,852</b>	21,031,058
非控股權益		<b>26,971,995</b>	38,050,958
權益總值		<b>40,286,847</b>	59,082,016

第68至74頁的財務報表已於二零二三年三月九日獲董事會批准並由以下人士代為簽署：

郭英成  
董事

麥帆  
董事

第75至第126頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。



# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	股份溢價 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	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
於二零二二年一月一日的結餘(經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	12,690,673	21,031,058	38,050,958	59,082,016
期內虧損	-	-	69,701	(7,742,266)	(7,672,565)	(85,246)	(7,757,811)
期內其他全面收益	-	-	-	15,402	15,402	10,101	25,503
期內全面開支總額	-	-	69,701	(7,726,864)	(7,657,163)	(75,145)	(7,732,308)
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	(391,316)	(391,316)
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	(98,000)	(98,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	401	401
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	(198,385)	(198,385)
應付永續資本證券之分派	-	-	(69,701)	-	(69,701)	-	(69,701)
視作出售附屬公司(附註29)	-	-	-	-	-	(10,315,921)	(10,315,921)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(597)	(597)
以股份為基礎的付款	-	-	-	10,658	10,658	-	10,658
於二零二二年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	4,974,467	13,314,852	26,971,995	40,286,847
於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	538,942	4,948,564	1,350,054	25,496,179	32,333,739	46,385,635	78,719,374
期內溢利	-	-	77,050	2,925,854	3,002,904	76,154	3,079,058
期內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	(14,246)	(14,246)	22,515	8,269
期內全面收益總額	-	-	77,050	2,911,608	2,988,658	98,669	3,087,327
收購附屬公司	-	-	-	-	-	267,842	267,842
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	(2,440,125)	(2,440,125)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	289,862	289,862
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	15,936	15,936	(30,018)	(14,082)
已付永續資本證券之分派(附註10)	-	-	(77,050)	-	(77,050)	-	(77,050)
宣派二零二一年末期股息(附註10)	-	(619,382)	-	-	(619,382)	-	(619,382)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(1,389)	(1,389)
供股時發行普通股	74,086	2,111,464	-	-	2,185,550	-	2,185,550
行使購股權時發行股份	502	17,282	-	(5,495)	12,289	-	12,289
以股份為基礎的付款	-	-	-	39,396	39,396	-	39,396
於二零二一年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,457,928	1,350,054	28,457,624	36,879,136	44,570,476	81,449,612

第75至第126頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營(所用)/所得現金		<b>(4,832,789)</b>	17,387,681
已付所得稅		<b>(345,883)</b>	(966,205)
已付利息		<b>(793,395)</b>	(5,572,810)
<i>經營活動(所用)/所得現金淨額</i>		<b>(5,972,067)</b>	10,848,666
<b>投資活動所得現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備	11	<b>(146,418)</b>	(415,297)
添置投資物業	11	<b>(67,408)</b>	(46,444)
添置無形資產	16	-	(127,591)
向聯營公司注資	13(a)	<b>(4,900)</b>	(397,574)
收購附屬公司，扣除已取得現金	27	<b>388,041</b>	326,781
收購附屬公司非控股權益		-	(2,440,125)
應收合營企業款項減少/(增加)		<b>160,375</b>	(6,537,193)
應收聯營公司款項增加		<b>(3,815,408)</b>	(1,586,232)
其他應收款項減少		-	2,830,352
應收一間附屬公司非控股權益款項增加		<b>(60,554)</b>	(578,293)
長期銀行存款減少		<b>299,844</b>	200,000
向合營企業注資	13(b)	<b>(4,000)</b>	(74,529)
有關收購聯營公司的應付代價減少		<b>(2,100)</b>	(185,162)
出售附屬公司現金流入	28	<b>152,125</b>	303,346
視作出售附屬公司現金流出	29	<b>(89,447)</b>	-
有關收購附屬公司的應付代價付款	14	<b>(15,543)</b>	(96,564)
購入按公平值經損益入賬的金融資產		<b>(340,764)</b>	(581,998)
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		<b>676,939</b>	359,923
出售物業、廠房及設備的所得款項		<b>189,833</b>	-
其他投資活動現金流入		<b>227,637</b>	507,101
<i>投資活動所用現金淨額</i>		<b>(2,451,748)</b>	(8,539,499)

簡明綜合現金流量表(續)  
截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
其他應付款項增加		-	386,764
應付聯營公司款項增加/(減少)		3,937,106	(180,662)
應付合營企業款項增加/(減少)		1,840,093	(4,078,593)
與借款有關的受限制現金減少/(增加)		4,937,940	(908,149)
非控股權益注資		401	289,862
應付附屬公司非控股權益款項(減少)/增加		(435)	71,284
銀行及其他借款所得款項		96,279	8,092,157
發行優先票據所得款項淨額	20(a)	-	16,337,777
償還銀行及其他借款		(2,186,649)	(9,058,396)
償還贖回/購回優先票據款項	20(a)	-	(12,393,419)
供股時發行普通股所得款項		-	2,185,550
其他融資活動現金流出		(49,007)	(749,155)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>8,575,728</b>	<b>(4,980)</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>151,913</b>	<b>2,304,187</b>
期初的現金及現金等值項目		3,060,184	36,078,762
匯兌調整		110,030	(19,223)
<b>期末的現金及現金等值項目，為現金及銀行結餘</b>		<b>3,322,127</b>	<b>38,363,726</b>

第75至第126頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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，本簡明綜合財務報表乃以人民幣(「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)。本簡明綜合財務報表未經審核及已經由董事會於二零二三年三月九日批准發佈。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要

### (i) 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務報表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。簡明綜合財務報表應與截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃按本集團截至二零二一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，惟採納下列於二零二二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3號(修訂本)  
香港財務報告準則第16號(修訂本)

引用概念框架  
二零二一年六月三十日以後的新冠肺炎疫情相關之租金寬減

香港會計準則第16號(修訂本)  
香港會計準則第37號(修訂本)  
香港財務報告準則(修訂本)

物業、廠房及設備：達致擬定用途前之所得款項  
虧損性合約－履約成本  
香港財務報告準則之二零一八年至二零二零年年度改進

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。

本期間採納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。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

### (iii) 持續經營基準

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣7,757,811,000元。於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣373,371,000元。於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣210,243,871,000元。

此外，於二零二二年六月三十日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣23,158,513,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二二年六月三十日，本金總額約為人民幣87,147,461,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二二年六月三十日後，本集團並未按預定的還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期末起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；

## 2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

### (iii) 持續經營基準(續)

董事考慮上述計劃及措施後，認為並信納按持續經營基準編製截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團債權人提供支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中。

## 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計

### 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。

簡明綜合財務報表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二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零二一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)(第一層)。
- 除第一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(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第三層)。

金融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。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.2 公平值估計(續)

下表呈列於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年六月三十日(未經審核) 資產 按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	1,019,641	1,276,940	5,392,437	7,689,018
於二零二一年十二月三十一日(經審核) 資產 按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	2,838,838	2,944,787	5,256,659	11,040,284

於截至二零二二年六月三十日止六個月，第一、第二及第三層之間概無轉移(二零二一年十二月三十一日：無)。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。

#### 3.3 計算第一層公平值所用的估值技術

第一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. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.4 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第二層)

本集團屬第二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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	<b>2,944,787</b>	2,692,525
增加	<b>340,264</b>	158,188
收購附屬公司	<b>5,350</b>	-
公平值變動	<b>(1,696,094)</b>	(272,719)
終止確認	<b>(298,127)</b>	(69,236)
匯兌調整	<b>(19,240)</b>	(170,443)
於六月三十日的公平值(未經審核)	<b>1,276,940</b>	2,338,315

截至二零二二年六月三十日止六個月的增加主要為非上市管理基金。

對於按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損，已於簡明綜合損益及其他全面收益表「其他收益及虧損淨額」內計入人民幣1,696,094,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣272,719,000元(未經審核))。

於二零二二年六月三十日，屬於第二層的非上市管理基金的公平值人民幣1,276,940,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,338,315,000元(未經審核))乃經參考金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定。



### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.5 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三層)

本集團屬第三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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	5,256,659	5,593,857
增加	500	244,819
出售	-	(107,033)
出售附屬公司(附註28)	(7,893)	(32,000)
視作出售附屬公司(附註29)	(147,438)	-
公平值變動	290,297	(228,254)
匯兌調整	312	(2,605)
於六月三十日的公平值(未經審核)	5,392,437	5,468,784

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的增加主要為非上市股本證券。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的出售為非上市股本證券。

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣290,297,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣228,254,000元(未經審核))已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及虧損淨額」項內。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.5 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三層)(續)

金融工具的公平值採用市場法及收入法模式釐定。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	二零二二年六月三十日 (未經審核)	二零二一年十二月三十一日 (經審核)	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
非上市股本證券	市場法	市賬率	0.3至3.4	0.4至3.3	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
其他金融資產	收入法	預期增長率	3%至5%	3%至5%	預期增長率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
		折讓率	10.0%	10.5%	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升

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

#### 3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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 二零二二年六月三十日		經審核 二零二一年十二月三十一日	
	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：				
一優先票據(附註20(a))	78,801,008	10,779,582	74,883,812	19,348,190

#### 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。購回優先票據收益淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免/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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	11,347,209	27,665,897
租金收入	188,560	152,300
物業管理服務	814,753	983,199
酒店及餐飲業務	133,214	138,667
戲院、百貨店及文化中心業務	114,775	120,785
水路客貨運業務	232,265	215,400
健康業務	217,157	264,706
其他	383,461	524,409
	<b>13,431,394</b>	<b>30,065,363</b>

#### 4. 收益及分部資料(續)

截至二零二二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：

	截至二零二二年六月三十日止六個月								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	11,347,209	206,033	936,557	154,639	124,672	232,265	217,157	423,744	13,642,276
減：分部間收益	-	(17,473)	(121,804)	(21,425)	(9,897)	-	-	(40,283)	(210,882)
來自外來客戶之收益	11,347,209	188,560	814,753	133,214	114,775	232,265	217,157	383,461	13,431,394
來自客戶合約的收益									
— 某一時間點確認	11,347,209	-	-	-	-	55,007	217,157	383,461	12,002,834
— 隨時間確認	-	-	814,753	133,214	114,775	177,258	-	-	1,240,000
來自其他來源的收益									
— 租金收入	-	188,560	-	-	-	-	-	-	188,560
	11,347,209	188,560	814,753	133,214	114,775	232,265	217,157	383,461	13,431,394
除以下項目的分部業績：	247,750	335,587	63,932	7,558	(56,225)	(723,159)	(82,830)	(4,079,404)	(4,286,791)
投資物業公平值虧損淨額	-	(183,108)	-	-	-	-	-	-	(183,108)
應佔聯營公司業績	(147,073)	-	3,405	-	-	-	-	(71,257)	(214,925)
應佔合營企業業績	(202,221)	-	-	-	-	-	-	(49,939)	(252,160)
分部業績	(101,544)	152,479	67,337	7,558	(56,225)	(723,159)	(82,830)	(4,200,600)	(4,936,984)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損									(1,889,747)
企業及其他未分配開支									(140,261)
融資收入									211,576
融資成本									(1,019,462)
融資成本淨額(附註6)									(807,886)
除所得稅前虧損									(7,774,878)
所得稅抵免(附註7)									17,067
期內虧損									(7,757,811)

#### 4. 收益及分部資料(續)

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：

	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	總計 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	27,665,897	152,300	983,199	138,667	120,785	215,400	264,706	524,409	30,065,363
來自客戶合約的收益									
— 某一時間點確認	25,948,521	-	-	-	-	99,394	264,706	524,409	26,837,030
— 隨時間確認	1,717,376	-	983,199	138,667	120,785	116,006	-	-	3,076,033
來自香港財務報告準則第15號其他來源的收益									
— 租金收入	-	152,300	-	-	-	-	-	-	152,300
	27,665,897	152,300	983,199	138,667	120,785	215,400	264,706	524,409	30,065,363
除以下項目的分部業績：	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	5,980,407	(809,260)	222,749	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	603,998	6,049,269
購回優先票據虧損淨額(附註6)									(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7)									(791,509)
除所得稅前溢利									5,042,709
所得稅開支(附註8)									(1,963,651)
期內溢利									3,079,058

#### 4. 收益及分部資料(續)

於二零二二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	健康業務 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	1,036,140,676	37,238,822	6,500,958	3,756,879	8,509,806	15,967,377	6,248,035	170,813,680	(1,016,348,882)	268,827,351
										9,918,389
										278,745,740
分部負債 未分配	849,101,972	1,014,068	3,299,834	3,278,003	10,633,762	16,244,767	2,273,978	154,009,155	(948,233,497)	91,622,042
										146,836,851
										238,458,893

於二零二一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	健康業務 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	1,029,023,481	26,422,120	6,703,937	3,855,148	11,560,340	36,553,510	6,280,712	164,352,948	(1,007,523,165)	277,229,031
										12,900,992
										290,130,023
分部負債 未分配	846,722,022	4,093,868	3,613,795	3,383,717	13,710,021	19,698,759	2,240,175	139,335,537	(949,015,988)	83,781,906
										147,266,101
										231,048,007

截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二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、應付所得稅及公司借款以外的所有負債組成。

## 5. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
廣告及其他宣傳成本	55,433	154,044
代理費	17,531	289,575
土地使用權攤銷	9,972	10,830
無形資產攤銷	17,207	126,770
已售物業成本	9,789,205	18,793,439
折舊		
— 物業、廠房及設備	191,526	149,681
— 使用權資產	64,087	90,681
下列項目的直接經營開支		
— 物業投資	121,842	135,472
— 物業管理服務	652,135	640,888
— 酒店及餐飲業務	99,413	88,734
— 戲院、百貨店及文化中心業務	124,020	33,745
— 水路客貨運業務	179,782	210,064
— 健康業務	99,117	111,896
捐款	123	29,361
法律及專業費用	174,642	219,671
經營租賃之最低租金(附註)	8,641	17,133
其他稅項	45,290	156,322
員工成本—包括董事酬金	835,212	1,159,518

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. 其他收益及虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	16,061	23,609
沒收客戶按金	1,909	1,786
政府補貼收入(附註)	62,365	125,741
購回優先票據收益淨額	-	2,198
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額	(51,840)	(31,000)
重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的收益	-	313,066
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(1,889,747)	(833,022)
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	27,700	(22,101)
撤減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(4,486)	(662,438)
商譽減值	-	(118,051)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,867,822)	616,631
計提預期信貸虧損撥備/撤銷包括：		
— 有關金融資產及合同資產	(801,167)	(185,676)
— 有關財務擔保	156,932	-
	(644,235)	(185,676)

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	211,576	410,192
來自給予第三方貸款所得利息收入	-	21,591
	<b>211,576</b>	<b>431,783</b>
<b>融資成本</b>		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	1,913,417	2,159,108
— 優先票據	3,751,846	3,700,792
— 可換股債券	-	44,279
— 租賃負債	2,664	5,891
	<b>5,667,927</b>	<b>5,910,070</b>
總利息開支	<b>5,667,927</b>	<b>5,910,070</b>
減：資本化利息	<b>(4,648,465)</b>	<b>(4,686,778)</b>
	<b>1,019,462</b>	<b>1,223,292</b>
<b>融資成本淨額</b>	<b>(807,886)</b>	<b>(791,509)</b>

附註：期內借款資本化率為9.87%(截至二零二一年六月三十日止六個月：10.13%)。

## 8. 所得稅(抵免)/開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	97,357	1,615,131
— 中國土地增值稅	60,521	863,345
遞延稅項	(174,945)	(514,825)
	(17,067)	1,963,651

截至二零二二年及二零二一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

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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%(截至二零二一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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(7,672,565)	3,002,904
應付/已付永續資本證券之分派	(69,701)	(77,050)
	<b>(7,742,266)</b>	2,925,854

  

	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	<b>7,015,468,487</b>	6,253,297,382
潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權	-	34,283,545
	<b>7,015,468,487</b>	6,287,580,927

附註：

- (a) 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。
- (b) 計算截至二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。
- (c) 截至二零二一年六月三十日止六個月，以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換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。
- (d) 截至二零二二年及二零二一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(「佳兆業美好」)及佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

## 10. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>(i) 期內應佔股息</b>		
二零二二年向本公司普通股股東宣派中期股息每股零 (二零二一年：每股4.0港仙)(附註ii)	-	-
<b>(ii) 上個財政年度應佔股息，於期內批准：</b>		
有關上個財政年度向本公司普通股股東派付末期股息，於下個中期期間 每股零(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股12.0港仙)(附註i)	-	619,382

附註：

- i) 概無就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

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分)。從本公司股份溢價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)。

- ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

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223,503,000元)。有關股息已獲股東於二零二一年十月二十七日的股東特別大會上批准。於檢討本公司的財務狀況後，本公司董事會已決議不會派付中期股息。

## 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	土地使用權 人民幣千元
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>			
於二零二二年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	5,245,085	20,262,500	672,088
收購附屬公司(附註27)	459,102	-	-
添置	146,418	67,408	-
攤銷(附註5)	-	-	(9,972)
折舊(附註5)	(191,526)	-	-
出售附屬公司(附註28)	(288,976)	-	(6,522)
視作出售附屬公司(附註29)	(510,525)	-	-
出售	(162,133)	-	-
公平值減少淨額	-	(183,108)	-
匯兌調整	(3,513)	-	(42)
於二零二二年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	4,693,932	20,146,800	655,552

	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	土地使用權 人民幣千元
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
於二零二一年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	5,311,916	34,524,400	720,913
收購附屬公司(附註27)	151,767	-	-
添置	415,297	46,444	5,903
轉撥至開發中物業	-	(973,643)	-
攤銷(附註5)	-	-	(10,830)
折舊(附註5)	(149,681)	-	-
出售附屬公司(附註28)	(188,023)	(3,692,000)	-
出售	(17,428)	-	-
公平值減少淨額	-	(1,166,201)	-
匯兌調整	7,533	-	432
於二零二一年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	5,531,381	28,739,000	716,418

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)

### 採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量

#### 就投資物業而言

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益資本化法而產生。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	
	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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	2.5%-6.5%	6.5%	2.5%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-6%	不適用	0%-6%	不適用
每月租金	每平方米	每單位	每平方米	每單位
	人民幣73-775元	人民幣2,330元	人民幣72-775元	人民幣2,330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)

### 採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(續)

#### 就投資物業而言(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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
收益率及復歸收益率	3%-4.75%	3%-4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣元)	1,200-6,000	1,200-6,000
預計發展商利潤率	5%-12%	5%-12%

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報告日的市況而估計。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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，概無轉入第三層或自第三層轉出。

## 12. 使用權資產

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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	1,100,551	1,100,551
— 非上市	24,935,039	6,248,030
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(475,388)	(260,467)
	<b>25,560,202</b>	<b>7,088,114</b>

### 13. 以權益法入賬之投資(續)

#### (a) 於聯營公司之投資(續)

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	7,088,114	11,657,848
視作出售附屬公司及合營企業的添置(附註29)	18,638,393	-
視作出售	(11,282)	-
添置	55,000	-
向聯營公司注資	4,900	397,574
應佔聯營公司業績	(214,926)	(7,417)
應佔聯營公司其他全面收益	3	3,407
於六月三十日	25,560,202	12,051,412

#### (b) 於合營企業之投資

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非上市投資</b>		
於一月一日	12,997,981	18,386,366
視作出售	(4,612,826)	-
向合營企業注資	4,000	74,529
額外收購附屬公司後終止確認(附註27)	(108,301)	(509,143)
應佔合營企業業績	(252,160)	224,062
於六月三十日	8,028,694	18,175,814



#### 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	11,040,284	10,707,500
添置	340,764	581,998
收購附屬公司(附註27)	5,350	10,138
出售	(1,628,064)	(390,923)
出售附屬公司(附註28)	-	(54,000)
視作出售附屬公司(附註29)	(147,438)	-
公平值虧損淨額(附註6)	(1,889,747)	(833,022)
匯兌差額	(32,131)	(173,049)
於六月三十日	7,689,018	9,848,642
減：非流動	(6,358,940)	(5,256,207)
	1,330,078	4,592,435

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
上市證券	1,019,641	2,838,838
非上市證券或基金及其他金融資產	6,669,377	8,201,446
減：非流動	(6,358,940)	(7,912,876)
	1,330,078	3,127,408

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「其他收益及虧損淨額」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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款—淨額(附註(a))	2,119,190	2,227,352
其他應收款項(附註(b))	10,242,981	9,856,031
其他按金(附註(b))	2,009,188	1,502,723
預付款項(附註(c))	4,854,754	3,752,296
其他預繳稅項	3,660,187	3,332,971
應收聯營公司款項(附註(b))	12,530,507	8,235,404
應收合營企業款項(附註(b))	18,881,631	22,952,859
應收附屬公司非控股權益款項(附註(b))	5,485,258	5,424,704
	57,664,506	55,056,988
減：預期信貸虧損撥備(附註(d))	(3,426,186)	(2,652,862)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	54,238,320	52,404,126
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	56,357,510	54,631,478
減：非流動部分		
其他應收款項(附註(b)(i))	(25,000)	(25,000)
流動部分	56,332,510	54,606,478

## 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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	1,206,182	1,458,322
超過90日至180日內	390,099	263,364
超過180日至270日內	165,025	264,476
超過270日至365日內	122,404	82,728
超過365日	380,916	279,908
	<b>2,264,626</b>	2,348,798
減：預期信貸虧損撥備(附註(d))	<b>[145,436]</b>	[121,446]
	<b>2,119,190</b>	2,227,352

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。於二零二二年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣145,436,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣121,446,000元(經審核))的撥備。

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。

## 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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項(附註(i))	10,242,981	9,856,031
其他按金(附註(ii))	2,009,188	1,502,723
應收聯營公司款項(附註(iii))	12,530,507	8,235,404
應收合營企業款項(附註(iii))	18,881,631	22,952,859
應收附屬公司非控股權益款項(附註(iii))	5,485,258	5,424,704
	<b>49,149,565</b>	47,971,721
減：減值撥備(附註(d))	<b>(3,426,186)</b>	(2,652,862)
按金及其他應收款項－淨額	<b>45,723,379</b>	45,318,859

(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。於二零二二年六月三十日，為數人民幣135,760,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣219,110,000元(經審核))的其他應收款項為無抵押、按年利率4.35%至15%(經審核)(二零二一年十二月三十一日：4.35%至15%(未經審核))計息。在其他應收款項中，於二零二二年六月三十日，人民幣25,000,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣25,000,000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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
已付就物業發展收購土地使用權的按金	121,082	102,000
向重建項目夥伴支付的可退回按金	697,180	1,021,873
其他	1,190,926	378,850
	<b>2,009,188</b>	1,502,723

(iii) 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。

(iv) 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
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>			
於二零二二年一月一日期初虧損撥備(經審核)	121,446	2,652,862	2,774,308
於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	25,528	773,324	798,852
撇銷	(1,538)	-	(1,538)
於二零二二年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	145,436	3,426,186	3,571,622
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
於二零二一年一月一日期初虧損撥備(經審核)	58,000	1,927,920	1,985,920
於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	85,676	100,000	185,676
於二零二一年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	143,676	2,027,920	2,171,596

- (e) 於二零二二年六月三十日，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51,414,191,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣51,084,771,000元(經審核))，因此虧損風險上限為人民幣51,414,191,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣51,084,771,000元(經審核))。

## 16. 商譽及無形資產

	經審核						
	商譽 (附註a)	與運動員 之合約	商標及專利	客戶關係	技術	其他	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
截至二零二二年六月三十日止六個月 於二零二二年一月一日的賬面淨值 (經審核)	765,349	-	196,173	47,202	-	-	1,008,724
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	-	(12,046)	(5,161)	-	-	(17,207)
於二零二二年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	765,349	-	184,127	42,041	-	-	991,517

	未經審核						
	商譽 (附註a)	與運動員 之合約	商標及專利	客戶關係	技術	其他	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
截至二零二一年六月三十日止六個月 於二零二一年一月一日的賬面淨值 (經審核)	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	2,907	1,276,405
收購附屬公司(附註27)	199,805	-	1,750	18,000	-	-	219,555
添置	-	127,591	-	-	-	-	127,591
出售附屬公司(附註29)	(2,462)	-	-	-	-	-	(2,462)
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(81,320)	(26,959)	(15,024)	(2,035)	(1,432)	(126,770)
減值虧損(附註6)	(118,051)	-	-	-	-	-	(118,051)
於二零二一年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	748,819	363,112	210,333	52,529	-	1,475	1,376,268

## 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)建科保險經紀有限公司；(ii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司；(iii)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司；(iv)深圳市足球俱樂部有限公司；(v)青海製藥廠有限公司；(vi)嘉興大樹物業管理有限公司及其附屬公司；(vii)江蘇恒源物業管理有限公司及其附屬公司；(viii)寧波朗通物業服務有限公司；(ix)佳兆業資本投資集團有限公司及其附屬公司；及(x)浙江瑞源物業管理有限公司有關。
- (b) 該等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)。截至二零二一年六月三十日止六個月，攤銷期介乎9至118個月。於二零二一年十二月三十一日，全部賬面值已發生減值。

## 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3個月至23個月(二零二一年十二月三十一日：6個月至29個月)。該等存款於二零二二年六月三十日的實際利率介乎每年2.25%至3.00%(二零二一年十二月三十一日：每年2.25%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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣元	10,549,198	15,660,722
港元	204,710	448,526
美元	118,800	261,088
歐元	11,364	157
	<b>10,884,072</b>	16,370,493

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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	86,316,989	92,245,568
減：就發展中物業計提撥備	(838,552)	(7,264,291)
	<b>85,478,437</b>	<b>84,981,277</b>

發展中物業位於中國及香港(二零二一年十二月三十一日：中國及香港)並按成本列賬。

## 19. 租賃負債

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	156,258	170,537
第二至五年到期	346,694	352,009
第五年後到期	217,027	249,161
	<b>719,979</b>	<b>771,707</b>
租賃負債的未來財務費用	(114,921)	(146,193)
租賃負債的現值	<b>605,058</b>	<b>625,514</b>
最低租金的現值：		
一年內到期	126,854	134,041
第二至五年到期	291,865	266,680
第五年後到期	186,339	224,793
	<b>605,058</b>	<b>625,514</b>
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	(126,854)	(134,041)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	<b>478,204</b>	<b>491,473</b>



## 20. 借款

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	<b>78,801,008</b>	74,883,812
銀行借款－有抵押	<b>4,504,249</b>	11,601,144
銀行借款－無抵押	<b>3,558,388</b>	2,049,691
其他借款－有抵押	<b>5,885,335</b>	5,525,299
其他借款－無抵押	<b>13,679,327</b>	10,574,643
來自一間關連公司的貸款	<b>108,781</b>	108,781
	<b>106,537,088</b>	104,743,370
列作非流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押	<b>16,438,899</b>	10,971,142
銀行借款－無抵押	<b>2,139,710</b>	3,011,970
其他借款－有抵押	<b>5,091,383</b>	4,605,058
其他借款－無抵押	<b>1,283,889</b>	8,374,954
	<b>24,953,881</b>	26,963,124
借款總額	<b>131,490,969</b>	131,706,494

## 20. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	經審核			未經審核
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	新發行 人民幣千元	購回/贖回 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元
面值				
二零二一年6.5%票據－第一批(千美元)	250,000	-	-	250,000
二零二一年6.5%票據－第二批(千美元)	150,000	-	-	150,000
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
二零二二年6.6%票據(千美元)	110,000	-	-	110,000
二零二二年8.65%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二二年10.5%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年9.75%票據－第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二三年9.75%票據－第二批(千美元)	100,000	-	-	100,000
二零二三年9.75%票據－第三批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二三年9.75%票據－第四批(千美元)	280,000	-	-	280,000
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10.875%票據－第三批(千美元)	300,000	-	-	300,000
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－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年11.95%票據－第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二四年9.375%票據(千美元)	2,247,453	-	-	2,247,453
二零二五年9.95%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二五年9.95%票據－第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二五年10.5%票據(千美元)	500,000	-	-	500,000
二零二五年11.25%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二五年11.25%票據－第二批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二五年11.7%票據(千美元)	1,000,022	-	-	1,000,022
二零二六年11.65%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
總計(千美元)	11,584,475	-	-	11,584,475
攤銷成本(千美元)	11,745,190			11,741,367
攤銷成本總值(人民幣千元)	74,883,812			78,801,008

## 20. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月，概無發行、購回或贖回優先票據。

第一批及第二批二零二一年6.5%票據於二零二一年十二月七日到期。二零二二年8.5%票據於二零二二年六月三十日到期。第一批及第二批二零二二年11.25%票據於二零二二年四月九日到期。本集團並未在到期日支付本金及應計未付利息。

鑑於相關優先票據協議所載的交叉違約條款及條件，所有未償還優先票據已於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日分類為流動負債。

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10.4%(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：10.4%(經審核))。

除二零二二年6.6%票據外，所有上述優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

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

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的優先票據變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值(經審核)	<b>74,883,812</b>	68,324,036
應計利息(附註7)	<b>3,751,846</b>	3,700,792
應付利息(計入其他應付款項)/已付利息	<b>(3,776,816)</b>	(3,487,853)
已確認優先票據	-	16,466,934
交易成本	-	(129,157)
購回/贖回優先票據	-	(12,390,501)
匯兌差額	<b>3,942,166</b>	(779,560)
於六月三十日的賬面值(未經審核)	<b>78,801,008</b>	71,704,691
減：計入流動負債的流動部分	<b>(78,801,008)</b>	(14,286,348)
計入非流動負債	-	57,418,343

## 21. 借款(續)

附註：(續)

### (b) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣31,919,866,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣32,702,643,000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、按公平值經損益入賬的金融資產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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,938,757	2,369,545
投資物業	20,146,800	20,262,500
土地使用權	285,676	286,003
於聯營公司之投資	955,455	970,758
發展中物業	54,263,103	60,029,525
持作銷售的已落成物業	8,510,908	8,671,038
按公平值經損益入賬的金融資產	310,438	1,663,785
受限制銀行結餘及現金	1,020,269	5,958,209
	<b>87,431,406</b>	<b>100,211,363</b>

本集團若干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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	31,919,866	32,702,643
— 由本公司作擔保	26,736,339	25,960,223
	<b>58,656,205</b>	<b>58,662,866</b>

### (c) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押及以12%(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：12%(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。

## 21. 其他應付款項

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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))	5,657,618	7,915,891
應計利息	7,959,087	3,059,585
應計員工成本	94,704	303,283
有關收購附屬公司的應付代價	207,441	222,984
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	629,352	631,452
契稅及其他應付稅項	3,492,016	2,442,516
已收按金	936,022	1,023,091
財務擔保合同撥備	301,260	458,192
應付聯營公司款項(附註(b))	6,410,486	2,473,380
應付合營企業款項(附註(b))	2,492,010	412,599
應付附屬公司非控股權益款項(附註(b))	826,649	827,084
	<b>29,006,645</b>	19,770,057
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	(19,350)	(19,350)
	<b>28,987,295</b>	19,750,707

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項、就收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還、合作方應付款項及就本期間及過往年度出售附屬公司應付前附屬公司款項。
- (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. 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
截至二零二二年六月三十日止六個月 於二零二二年一月一日(經審核)及 二零二二年六月三十日(未經審核) 的結餘	<b>7,015,468,487</b>	<b>701,547</b>	<b>613,530</b>	<b>6,376,801</b>	<b>6,990,331</b>
截至二零二一年六月三十日止六個月 於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	6,132,977,697	613,297	538,942	4,948,564	5,487,506
供股時發行普通股(附註(a))	876,555,528	87,656	74,086	2,111,464	2,185,550
行使購股權時發行股份(附註(b))	5,935,262	594	502	17,282	17,784
宣派二零二零年末期股息(附註10)	-	-	-	(619,382)	(619,382)
於二零二一年六月三十日的結餘 (未經審核)	7,015,468,487	701,547	613,530	6,457,928	7,071,458

附註：

- (a) 於二零二一年四月十五日，本公司按合資格股東於二零二一年四月十五日每持有七股現有股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價，根據供股向合資格股東發行及配發5,935,262股每股面值0.10港元的普通股(「供股」)，並籌得所得款項總額約人民幣2,185,550,000元，其中約人民幣74,086,000元計入股本，而約人民幣2,111,464,000元(扣除股份發行開支前)則計入本公司的股份溢價賬。

股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費用及其他與供股有關的相關成本。發行新股份直接應佔之增量成本約人民幣28,654,000元被視為供股產生之股份溢價賬之扣減項。有關供股的進一步詳情載於本公司發佈的日期為二零二一年三月二十六日的公告及二零二一年五月二十六日的通函。

- (b) 截至二零二一年六月三十日止六個月，5,935,262股股份(未經審核)已在行使購股權時發行。所得款項總額為14,581,000港元(相等於約人民幣12,324,000元)(未經審核)。行使時的加權平均股價為每股2.457港元(未經審核)。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

## 23. 永續資本證券

於二零二零年九月三十日，本公司(「發行人」)發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,361,519,000元)的在新加坡證券交易所有限公司上市的10.875%永續資本證券(「證券」)，發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可以選擇於二零二三年九月三十日按公司選擇贖回全部(但不是部分贖回)或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

就於二零二二年三月三十日的永續資本證券分派支付而言，本集團並無支付。

## 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	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
於二零二二年一月一日的結餘(經審核)	382	(13,557)	1,025,629	397,445	(158,477)	11,439,251	12,690,673
期內虧損	-	-	-	-	-	(7,742,266)	(7,742,266)
期內其他全面收益	-	15,399	-	-	-	3	15,402
期內全面收益/(開支)總額	-	15,399	-	-	-	(7,742,263)	(7,726,864)
以股份為基礎的付款	-	-	-	10,658	-	-	10,658
購股權失效	-	-	-	(35,346)	-	35,346	-
於二零二二年六月三十日的結餘(未經審核)	382	1,842	1,025,629	372,757	(158,477)	3,732,334	4,974,467
於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	382	17,728	1,024,195	360,548	(205,001)	24,298,327	25,496,179
期內溢利	-	-	-	-	-	2,925,854	2,925,854
期內其他全面(開支)/收益	-	(17,653)	-	-	-	3,407	(14,246)
期內全面(開支)/收益總額	-	(17,653)	-	-	-	2,929,261	2,911,608
行使購股權時發行股份	-	-	-	(5,495)	-	-	(5,495)
轉撥至法定儲備	-	-	359	-	-	(359)	-
以股份為基礎的付款	-	-	-	39,396	-	-	39,396
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	15,936	-	15,936
購股權失效	-	-	-	(8,761)	-	8,761	-
於二零二一年六月三十日的結餘(未經審核)	382	75	1,024,554	385,688	(189,065)	27,235,990	28,457,624



## 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30)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

- (i) 於二零二二年六月三十日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣29,886,233,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,859,154,000元(經審核))。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，而本集團則有權接管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)時逾期或終止。

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報表中就擔保計提撥備。

- (ii) 於二零二二年六月三十日，本集團就本集團合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保金額為人民幣25,588,882,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,549,138,000元(經審核))，而於二零二二年六月三十日計提的撥備金額為人民幣301,260,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣458,192,000元(經審核))。

## 26. 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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	20,721,819	24,181,744
—收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<b>33,721,819</b>	<b>37,181,744</b>

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)以及郭英成先生(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本公司股東於股東特別大會表決通過。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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	333	572

於二零二二年六月三十日，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。

## 26. 承擔(續)

### (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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	163,307	180,484
超過一年但不超過二年	165,713	153,084
超過二年但不超過三年	125,224	116,544
超過三年但不超過四年	122,331	115,035
超過四年但不超過五年	68,942	65,389
超過五年	182,892	181,798
	<b>828,409</b>	<b>812,334</b>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，初步年期為一至二十一年(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：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及重新磋商條款。租約條款一般要求租戶支付保證金。

## 27. 收購附屬公司

### 收購資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與(i)獨立第三方訂立若干買賣協議，以總代價人民幣1,602,710,000元收購若干物業發展公司；及(ii)與現有業務夥伴訂立若干股份轉讓協議，以總代價約人民幣148,000,000元收購被投資方額外股權，該等被投資方於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業。本集團認為該等收購實質上為收購資產，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。

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。

## 27. 收購附屬公司(續)

### 收購資產(續)

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：

	收購資產 人民幣千元	收購若干 合營企業 額外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	456,847	2,255
按公平值經損益入賬的金融資產	-	5,350
發展中物業	1,870,720	2,948,074
持作銷售的已落成物業	264,197	888,177
應收賬款、按金及其他應收款項	486,942	1,168,948
擬發展項目預付款項	-	4,578
應收本集團款項	313,793	-
應收合營企業款項	130,385	1,883,317
應收聯營公司款項	84,844	492,851
預繳稅項	23,606	210,068
現金及銀行結餘	2,690	385,351
應計建築成本	(268,677)	(1,119,409)
其他應付款項及合同負債	(1,149,584)	(3,011,200)
應付本集團款項	-	(816,911)
應付合營企業款項	(613,053)	(222,053)
借款	-	(2,954,411)
可識別資產/(負債)淨值總額	1,602,710	(135,105)
減：原有權益(附註13(b))	-	(108,301)
減：非控股權益	-	391,316
所收購的可識別資產淨額	1,602,710	148,000
總購買代價	1,602,710	148,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘及收購附屬公司之現金流入	2,690	385,351

## 28. 出售附屬公司

截至二零二二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。該等附屬公司從物業發展。

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：

	二零二二年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	288,976
發展中物業	775,319
應收賬款、按金及其他應收款項	132,784
現金及銀行結餘	5,053
合同負債	(46)
應計建築成本	(56,570)
借款	(161,758)
其他應付款項	(538,579)
	445,179
非控股權益	(198,385)
出售負債淨額	246,794
出售附屬公司的虧損(附註6)	(89,616)
以現金支付的現金代價	157,178
現金代價	157,178
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(5,053)
出售產生之現金流入淨額	
出售之現金及銀行結餘	152,125

## 29. 視作出售附屬公司

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與兩名獨立第三方訂立重組信託協議，據此，本集團於其附屬公司及合營企業持有的若干物業發展項目(「該等物業」)的權益被注入深圳市城開信銀投資有限公司(「城開信銀」)，作為對該信託的初始注資。於城開信銀的全部股權由該信託持有，其實益權益歸屬於三個類別，即A類、B類及C類(「信託安排」)。該信託成立後，A類及B類的實益權益由兩名獨立第三方持有，C類則由本集團持有。

## 29. 視作出售附屬公司(續)

根據信託安排，A類擁有人的實益擁有人有權獲得來自信託資產所產生現金的固定收益回報(「A類回報」)。B類擁有人有權根據固定利率獲得彼等就建設該等物業向該信託提供的融資所產生的收益回報。C類擁有人於扣除A類及B類擁有人有權獲得的回報及本金額後，有權獲得出售該等物業產生的剩餘權益。

儘管本集團有權獲得C類項下的可變回報，但根據信託安排，本集團對城開信銀及該信託並無多數決定權。因此，相關的附屬公司及合營企業在信託安排成立後不再為本集團的附屬公司及合營企業。另外，由於本集團僅對城開信銀及該信託的經營有重大影響，本集團將其於該信託的權益歸類為於聯營公司的權益。

下表概述於信託安排成立後所出售附屬公司及合營企業的資產淨值：

	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備	510,525
土地使用權	6,522
發展中物業	776,060
於聯營公司之投資	11,282
於合營企業之投資	4,612,826
存貨	26,008
應收賬款、按金及其他應收款項	4,080,439
應收本集團款項	2,498,283
應收本集團合營企業款項	5,107,645
收購土地按金	17,880,836
預繳稅項	15,141
按公平值經損益入賬的金融資產	147,438
現金及銀行結餘	89,447
合同負債	(10,474)
應付所得稅	(905)
借款	(3,935,719)
其他應付款項	(1,900,299)
應付本集團合營企業款項	(281,995)
租賃負債	(54)
	29,633,006
非控股權益	(10,315,921)
出售資產淨值	19,317,085
視作出售的虧損	(678,692)
由下列結付：	
於聯營公司的股權(附註13(a))	18,638,393
視作出售產生的現金流出淨額：	
出售之現金及銀行結餘	(89,447)

### 30. 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：

	二零二二年		二零二一年	
	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)	3.209	291,076,614	3.307	298,222,000
供股的影響(附註)	-	-	3.133	7,189,876
期內行使	-	-	2.457	(5,935,262)
期內註銷/失效	2.097	(45,204,100)	3.646	(8,400,000)
於六月三十日(未經審核)	3.413	245,872,514	3.209	291,076,614

附註：由於供股完成，假設並無觸發購股權計劃之條款及條件規定之其他調整事件，以及根據(i)購股權計劃的條款及條件；及(ii)上市規則第17章及聯交所根據上市規則第17.03(13)條就購股權調整於二零零五年九月五日發佈的補充指引，購股權之行使價及行使購股權所附認購權時可能將予發行之股份數目已經調整。

於二零二二年六月三十日，222,746,145(未經審核)(二零二一年六月三十日：175,031,817(未經審核))份購股權計劃下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

### 30. 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	
			二零二二年 六月三十日	二零二一年 六月三十日
10/6/2010-24/4/2022	9/12/2009-9/6/2010	3.010*/3.105	-	1,468,098
30/3/2011-24/4/2022	9/12/2009-29/3/2011	3.010*/3.105	-	8,517,531
24/4/2012-24/4/2022	9/12/2009-23/4/2012	3.010*/3.105	-	8,775,637
6/6/2013-5/6/2022	6/6/2013-5/6/2014	1.450*/1.500	-	1,192,449
6/6/2014-5/6/2022	6/6/2014-5/6/2015	1.450*/1.500	-	2,476,795
6/6/2015-5/6/2022	6/6/2015-5/6/2016	1.450*/1.500	-	6,496,352
6/6/2016-5/6/2022	6/6/2016-5/6/2017	1.450*/1.500	-	7,838,202
6/6/2017-5/6/2022	6/6/2017-5/6/2018	1.450*/1.500	-	8,439,036
19/7/2018-18/7/2027	19/7/2018-18/7/2019	3.440*/3.550	<b>38,199,804</b>	38,199,804
19/7/2019-18/7/2027	19/7/2019-18/7/2020	3.440*/3.550	<b>38,148,185</b>	38,148,185
19/7/2020-18/7/2027	19/7/2020-18/7/2021	3.440*/3.550	<b>38,612,778</b>	38,612,778
19/7/2021-18/7/2027	19/7/2021-18/7/2022	3.440*/3.550	<b>83,420,100</b>	83,420,100
24/1/2020-23/1/2029	24/1/2020-23/1/2021	2.310*/2.380	<b>2,064,854</b>	2,064,854
24/1/2021-23/1/2029	24/1/2021-23/1/2022	2.310*/2.380	<b>2,064,854</b>	2,064,854
24/1/2022-23/1/2029	24/1/2022-23/1/2023	2.310*/2.380	<b>2,064,854</b>	2,064,854
24/1/2023-23/1/2029	24/1/2023-23/1/2024	2.310*/2.380	<b>4,129,709</b>	4,129,709
12/4/2020-11/4/2029	12/4/2020-11/4/2021	3.580*/3.700	<b>5,368,621</b>	5,368,621
12/4/2021-11/4/2029	12/4/2021-11/4/2022	3.580*/3.700	<b>5,368,621</b>	5,368,621
12/4/2022-11/4/2029	12/4/2022-11/4/2023	3.580*/3.700	<b>5,368,621</b>	5,368,621
12/4/2023-11/4/2029	12/4/2023-11/4/2024	3.580*/3.700	<b>10,737,242</b>	10,737,242
4/11/2021-4/11/2030	4/11/2021-3/11/2022	3.580*/3.690	<b>2,064,854</b>	2,064,854
4/11/2022-4/11/2030	4/11/2022-3/11/2023	3.580*/3.690	<b>2,064,854</b>	2,064,854
4/11/2023-4/11/2030	4/11/2023-3/11/2024	3.580*/3.690	<b>2,064,854</b>	2,064,854
4/11/2024-4/11/2030	4/11/2024-3/11/2025	3.580*/3.690	<b>4,129,709</b>	4,129,709
			<b>245,872,514</b>	291,076,614

\* 於二零二一年五月八日完成供股後的購股權數目及行使價已經調整。



### 30. 購股權(續)

#### (a) 本公司購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。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，本公司向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於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0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零二零年十一月四日，本公司向本公司及其附屬公司的一名僱員提呈授出(「二零二零年十一月授出」)10,000,000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	二零一九年 一月 授出	二零一九年 四月 授出	二零二零年 十一月 授出
二項式期權模式下的						
公平值(千港元)	142,362	198,688	543,168	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價(港元)	1.71	1.39	3.55	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	2.00	1.50	3.55	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	40%	44%	42%	45%	46%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無	2.5%	2.5%	3.46%

### 30. 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型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。

二項式期權定價模型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。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月確認購股權開支約人民幣10,658,000元(未經審核)(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣39,396,000元(未經審核))。

#### (b) 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。

### 30. 購股權(續)

#### (b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二二年		二零二一年	
	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)	15.70	10,050,000	15.70	10,600,000
期內行使	-	-	15.70	(110,000)
期內沒收	-	-	15.70	(440,000)
於六月三十日(未經審核)	15.70	10,050,000	15.70	10,050,000

於二零一九年七月十九日，本公司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15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向本公司董事授出的2,750,000份購股權，二項式期權模型下的公平值分別約為62,564,000港元及22,241,000港元。按估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一九年七月 授出
二項式期權模型下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70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。

二項式期權定價模型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。

總括而言，截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員酬金開支之人民幣4,647,000元(未經審核)已在損益中確認(二零二一年六月三十日：人民幣6,025,000元(未經審核))，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無就以股份支付之交易確認負債。

### 30. 購股權(續)

#### (b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於二零二二年六月三十日，購股權計劃項下授出的4,020,000份(未經審核)尚未行使購股權可予行使(二零二一年六月三十日：2,010,000份(未經審核))。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	於二零二二年		於二零二一年	
	每股行使價 港元	六月三十日 購股權數目	每股行使價 港元	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	2,010,000	15.70	2,010,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000	15.70	2,010,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000	15.70	2,010,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	4,020,000	15.70	4,020,000
		<b>10,050,000</b>		<b>10,050,000</b>

#### (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
2016	二零一六年九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零二一年六月十五日	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
2020	二零二零年七月二十二日 (附註(ii))	二零二零年七月二十二日至 二零二三年七月二十一日	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日	0.196港元
2021	二零二一年八月二十六日 (附註(iii))	二零二一年八月二十六日至 二零二四年八月二十五日	二零二二年八月二十六日至 二零三一年八月二十五日	0.450港元

附註：

- (i) 該等購股權由董事會於二零二零年七月二十二日建議及授出(須經獨立股東批准)。
- (ii) 該等購股權由董事會於二零二零年八月二十六日授出。全部購股權於承授人辭任後於二零二一年十一月十日沒收。

### 30. 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二零二二年及二零二一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	二零二二年		於二零二二年		二零二一年		於二零二一年	
		一月一日	六月三十日	一月一日	六月三十日	一月一日	六月三十日	一月一日	六月三十日
		尚未行使 (經審核)	期內沒收 (未經審核)	尚未行使 (未經審核)	尚未行使 (經審核)	期內沒收 (未經審核)	尚未行使 (經審核)	尚未行使 (未經審核)	尚未行使 (未經審核)
武天逾先生	2016	38,000,000	-	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	-	38,000,000
武安生女士(附註)	2016	-	-	-	8,000,000	-	8,000,000	-	8,000,000
僱員	2016	8,200,000	-	8,200,000	13,800,000	(1,600,000)	12,200,000	-	12,200,000
張華綱先生	2020	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	-	50,000,000
羅軍先生	2020	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000	-	40,000,000	-	40,000,000
武天逾先生	2020	20,000,000	-	20,000,000	20,000,000	-	20,000,000	-	20,000,000
劉彥文博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000
霍義禹先生	2020	-	-	-	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-
呂愛平博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000
姜思思女士	2020	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000
僱員	2020	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000
		<b>226,200,000</b>	<b>-</b>	<b>226,200,000</b>	245,800,000	(7,600,000)	238,200,000		
期末可行使		<b>141,600,000</b>		<b>141,600,000</b>	88,020,000		86,850,000		
加權平均行使價		<b>0.272港元</b>	<b>零</b>	<b>0.272港元</b>	0.277港元	0.279港元	0.278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，顧問所提供服務之公平值不能被可靠估計，與顧問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。

### 31. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務報表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) 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
董事袍金	375	378
薪酬及其他短期僱員福利	57,842	109,697
酌情花紅	-	3,535
退休金計劃供款	557	405
以股份為基礎的付款	3,257	12,945
	<b>62,031</b>	<b>126,960</b>

#### (b) 關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
向控股股東支付的租金開支(附註(i))	570	1,034
向一間合營企業支付的租金開支	454	-
來自合營企業的租金收入	3,898	5,523
來自一間聯營公司的租金收入	50	130
來自合營企業的管理費	6,381	21,976
來自一間聯營公司的諮詢費用	13,109	-
來自合營企業的諮詢費用	22,739	12,547
來自合營企業的服務收入	59,284	46,339
來自一間聯營公司的服務收入	19,946	7,134
向合營企業支付的員工成本	488	4,179
向一間合營企業支付的其他銷售開支	2,537	100
來自一間聯營公司的其他收益	10,267	64
來自一間合營企業的其他收益	26,462	3,427
來自合營企業的物資收入	41	65
來自一間聯營公司的物資收入	43	163

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。

### 31. 關連人士交易(續)

#### (c) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註20(d))	(108,781)	(108,781)
來自聯營公司的貿易應收賬款—扣除預期信貸虧損	229,504	142,618
來自合營企業的貿易應收賬款—扣除預期信貸虧損	519,304	506,479
應收聯營公司款項—扣除預期信貸虧損(附註15)	12,367,491	8,128,224
應收合營企業款項—扣除預期信貸虧損(附註15)	18,597,018	22,615,320
應付聯營公司款項(附註21)	(6,410,486)	(2,473,380)
應付合營企業款項(附註21)	(2,492,010)	(1,162,687)
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)

#### (d) 合營企業及聯營公司財務擔保

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
合營企業及聯營公司	25,588,882	11,549,138

### 32. 比較數字

簡明綜合財務報表中的若干比較數字已被重新分類，以符合本期間的呈列方式。

## 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，截至二零二二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B2.2規定，每名董事應至少每三年輪值告退一次。由於截至二零二二年六月三十日止六個月並無舉行股東大會，故陳少環女士已超過三年未輪值告退。陳少環女士將於應屆股東週年大會告退。

### 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。審核委員會已審閱本集團的截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

### 中期業績審閱

本公司獨立核數師開元信德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」，審閱截至二零二二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，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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

董事不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一年：無)。