

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1638)

**截至二零一零年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 合約銷售增長41.2%至人民幣3,426.2百萬元。
- 總收益減14.2%至人民幣2,122.5百萬元。
- 毛利增長32.2%至人民幣793.1百萬元。
- 毛利率增加13.1個百分點至37.4%。
- 純利潤(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)增長42.6%至人民幣247.1百萬元。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣247.1百萬元，減幅為32.9%。
- 於二零一零年六月三十日，於未來十二個月到期的銀行負債相當於負債總額的26.6%，二零零九年十二月三十一日則為57.0%。

* 僅供識別

中期業績

佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合業績，連同二零零九年同期的比較數字。

簡明綜合資產負債表－未經審核

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重修訂)
資產		
非流動資產		
物業及設備	103,439	91,731
投資物業	1,578,600	1,578,600
土地使用權	18,589	18,798
聯營公司之投資	299,874	—
遞延所得稅資產	94,589	119,559
	<u>2,095,091</u>	<u>1,808,688</u>
流動資產		
發展中物業	9,005,997	7,379,830
持作銷售的已落成物業	1,006,817	1,013,120
應收賬款、按金及其他應收款項	2,845,468	2,526,713
擬發展項目預付款項	1,664,588	1,383,871
預繳稅項	335,518	142,571
受限制現金	406,044	382,966
現金及現金等值項目	1,968,698	3,344,453
	<u>17,233,130</u>	<u>16,173,524</u>
資產總值	<u>19,328,221</u>	<u>17,982,212</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	432,150	440,550
股份溢價	3,815,214	4,024,775
儲備	2,096,222	2,203,702
	<u>6,343,586</u>	<u>6,669,027</u>
非控股權益	4,953	(40,494)
權益總值	<u>6,348,539</u>	<u>6,628,533</u>

	於 二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重修訂)
負債		
非流動負債		
借款	4,584,713	2,812,890
遞延所得稅負債	228,697	228,701
	<u>4,813,410</u>	<u>3,041,591</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款	4,110,652	2,266,075
應計建築成本	995,161	1,119,549
應付所得稅	511,538	404,906
借款	1,665,700	3,048,988
附帶可分拆認股權證的貸款	—	684,736
其他應付款項	812,948	750,357
應付附屬公司非控股權益款項	70,273	37,477
	<u>8,166,272</u>	<u>8,312,088</u>
負債總值	<u>12,979,682</u>	<u>11,353,679</u>
權益及負債總值	<u>19,328,221</u>	<u>17,982,212</u>
流動資產淨值	<u>9,066,858</u>	<u>7,861,436</u>
資產總值減流動負債	<u>11,161,949</u>	<u>9,670,124</u>

簡明綜合全面收益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	3	2,122,488	2,473,732
銷售成本		(1,329,437)	(1,874,108)
毛利		793,051	599,624
其他收益／(虧損)淨額		4,073	(482)
銷售及市場推廣開支		(72,417)	(70,174)
行政開支		(161,760)	(99,389)
投資物業公平值變動		—	281,397
金融衍生工具的公平值變動		—	(19,925)
經營溢利		562,947	691,051
應佔聯營公司業績		(126)	—
融資收入	4	5,294	1,792
融資成本	4	(64,653)	(108,401)
融資成本－淨額		(59,359)	(106,609)
除所得稅前溢利		503,462	584,442
所得稅開支	5	(256,410)	(216,480)
期內溢利及期內全面收益總值		247,052	367,962
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		247,078	367,972
非控股權益		(26)	(10)
		247,052	367,962
期內本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣列示)		人民幣	人民幣
每股基本及攤薄盈利	6	0.050	0.094

附註：

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands, 主要營業地點的地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室。

本公司主要從事投資控股,而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司股份於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除另有說明外,此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)千元呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一零年八月二十三日獲批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

此截至二零一零年六月三十日止六個月簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與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」)編製之截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者外,採用的會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度年度財務報表所採用者(如該等年度財務報表所述)一致。

中期收入的稅項乃使用預期年度盈利總額適用的稅率累算。

採納新訂/經修訂的香港財務報告準則

於二零一零年,本集團採納以下新訂/經修訂會計準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋,乃與本集團業務相關:

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號	客戶轉讓資產

於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則的年度改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具:確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部

本集團已評估採納該等經修訂準則、修訂本及詮釋的影響，並認為除下文所述的香港會計準則第17號外，對本集團業績及財務狀況概無任何重大影響，本集團會計政策及簡明綜合中期財務資料的呈報概無任何重大變動。

會計政策變動

於二零一零年一月一日，本集團修訂應用於其持作開發以供銷售的土地使用權的會計政策。

持作開發以供銷售的土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」及香港會計準則第17號「租賃」之定義。

以往，持作開發以供銷售的土地使用權分類為預付經營租賃，而付款乃根據香港會計準則第17號於租期內按直線法攤銷。建築期內的租賃土地攤銷乃撥充資本作為物業部分建築成本。於開發前及物業落成後產生的攤銷費用於簡明綜合全面收益表確認。

於會計政策變動後，有關持作開發以供銷售的土地使用權乃根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權新分類為存貨更能反映本集團財務狀況以及年度業績表現。經修訂會計處理反映管理層對土地用途的目的，並使呈報方式與行業慣例一致。

由於發展幾乎於緊隨取得土地使用權後便開始，而大部份已落成之物業在其各自落成之同期推售，絕大部份之攤銷已於以往年度資本化。故此，會計政策之改變，對本集團比較期間之簡明綜合全面收益表並無重大影響。簡明綜合資產負債表若干項目重新分類的變動概述如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 一月一日 人民幣千元
非流動資產		
土地使用權減少	(3,836)	(4,011)
流動資產		
持作銷售物業增加	263,407	503,278
發展中物業增加	4,128,892	4,316,736
土地使用權減少	(4,388,463)	(4,816,003)

尚未生效的準則、現有準則修訂本及詮釋

於以下或其後
開始的會計
期間生效

新訂／經修訂準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項	二零一一年一月一日

於以下或其後
開始的會計
期間生效

於二零一零年五月頒佈的香港財務報告準則的年度改進

香港會計準則第1號	財務報表的呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零一一年一月一日
香港會計準則第34號	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露	二零一一年一月一日

本集團並無提早採納與本集團營運相關的上述新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋，惟尚未能說明是否會導致本集團的會計政策及簡明綜合中期財務資料的呈報出現重大變動。

3 收入及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會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。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、租金收入及物業管理服務的表現。由於本集團的大部分資產及經營位於中華人民共和國(「中國」)(被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

收益包括以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	2,009,195	2,404,762
租金收入	52,923	42,727
物業管理服務	60,370	26,243
	<u>2,122,488</u>	<u>2,473,732</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月期間提供予董事會之可申報分部之分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>2,009,195</u>	<u>52,923</u>	<u>60,370</u>	—	<u>2,122,488</u>
分部業績	523,614	30,333	23,147	(14,147)	562,947
應佔聯營公司業績					(126)
融資收入					5,294
融資成本					<u>(64,653)</u>
融資成本—淨額					<u>(59,359)</u>
除所得稅前溢利					503,462
所得稅開支					<u>(256,410)</u>
期內溢利					<u>247,052</u>
其他資料：					
折舊	8,045	543	176	951	9,715
攤銷	209	—	—	—	209
資本開支	11,142	227	407	10,378	22,154
沖回發展中物業及已落成 物業的減值虧損	<u>155,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>155,000</u>

截至二零零九年六月三十日止期間提供予董事會之可申報分部之分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>2,404,762</u>	<u>42,727</u>	<u>26,243</u>	<u>—</u>	<u>2,473,732</u>
投資物業及金融衍生工具 公平值變動前的分部業績	400,269	33,115	6,506	(10,311)	429,579
投資物業公平值變動	—	281,397	—	—	281,397
金融衍生工具公平值變動	—	—	—	(19,925)	(19,925)
分部業績	400,269	314,512	6,506	(30,236)	691,051
融資收入					1,792
融資成本					<u>(108,401)</u>
融資成本—淨額					<u>(106,609)</u>
除所得稅前溢利					584,442
所得稅開支					<u>(216,480)</u>
期內溢利					<u>367,962</u>
其他資料：					
折舊	2,487	665	3,000	505	6,657
攤銷	6,559	—	—	—	6,559
資本開支	<u>21,220</u>	<u>86</u>	<u>208</u>	<u>—</u>	<u>21,514</u>

於二零一零年六月三十日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	37,068,253	3,764,920	1,135,329	21,284,860	(44,355,248)	18,898,114
資產總值						<u>430,107</u>
資產總值						<u>19,328,221</u>
分部負債 未分配	27,298,070	1,952,618	283,758	13,584,995	(37,130,407)	5,989,034
負債總值						<u>6,990,648</u>
負債總值						<u>12,979,682</u>

於二零零九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	物業 顧問服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	29,073,029	-	3,831,972	1,030,766	12,569,267	(28,784,952)	17,720,082 <u>262,130</u>
資產總值							<u>17,982,212</u>
分部負債 未分配	20,144,965	11,158	1,709,044	259,949	6,608,719	(24,560,377)	4,173,458 <u>7,180,221</u>
負債總值							<u>11,353,679</u>

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、聯營公司之投資、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金、以及現金及現金等值項目組成，但不包括遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的貸款及借款。

資本開支包括物業及設備的添置、自用物業的土地使用權及預期可用超過一年的投資物業。

4 融資成本／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息開支		
—銀行借款	149,559	172,329
—附帶可分拆認股權證的貸款	16,972	90,493
—優先票據	54,793	—
—其他借款	5,462	10,923
	<u>226,786</u>	<u>273,745</u>
總利息開支	226,786	273,745
減：資本化利息	(162,133)	(165,344)
	<u>64,653</u>	<u>108,401</u>
融資成本	64,653	108,401
融資收入：		
銀行存款利息收入	5,294	1,792
	<u>5,294</u>	<u>1,792</u>

5 所得稅開支

由於本集團於截至二零一零年六月三十日止期間並無任何香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：零)。已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按22%及25%(二零零九年六月三十日：20%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。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(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合全面收益表。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	148,346	90,849
—中國土地增值稅	100,299	60,306
遞延所得稅	7,765	65,325
	<u>256,410</u>	<u>216,480</u>

6 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	247,078	367,972
已發行普通股之加權平均數	4,951,613,481	3,912,127,492
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.050</u>	<u>0.094</u>

截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利分別為人民幣247,078,000元及人民幣367,972,000元以及已發行普通股之加權平均數分別為4,951,613,481股及3,912,127,492股計算。二零一零年六月三十日的已發行普通股加權平均數已計入二零一零年內購回的股份，而其於二零零九年六月三十日的則已計入資本發行之本公司為籌備在聯交所上市之重組已被視為於二零零八年一月一日已發行之3,912,116,622股及普通股原數目10,870股。

由於所示會計期內並無已發行之潛在攤薄性普通股，故截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利與截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間之每股基本盈利相同。

7 股息

本公司概無於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月派付或宣派股息。

8 應收帳款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易帳款、其他應收款項、向第三方預付建築成本、預付利息及其他稅項，以及土地按金。

本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月 三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元
90日內	23,852	81,080
91至180日	—	10,352
	<u>23,852</u>	<u>91,432</u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般就物業開發業務獲授1至3個月的信貸期。

9 就物業開發開支之資本承擔

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>4,057,187</u>	<u>4,246,961</u>

附註：金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

管理層討論及分析

業務回顧

中國房地產業上半年面對重重挑戰。中央政府推出新一輪宏調措施，包括上調房貸利率及首付款、對貸出房貸施加更多規定及限制以及重新採取購房內五年出售須繳納5.5%稅項，以遏抑房地產市場過熱。自二零一零年第二季實施以來，措施逐步生效，由中國主要城市成交量及樓價大幅下降可見一斑。

儘管中國中央政府採取收緊措施，本集團的合約銷售於截至二零一零年六月三十日止六個月期間（「本期間」）仍創下新高。本集團於本期間內合約銷售按年增長41.2%至人民幣3,426.2百萬元，合約銷售面積約321,960平方米。此外，根據CREIS中指數據對二零一零年上半年深圳房地產市場編製的數據，本集團在成交建築面積及套數皆排名第一，進一步鞏固了我們在深圳的市場領先地位。

本期間內，本集團各區域的合約銷售數據概述如下：

區域	項目個數	合約銷售	合同銷售
		面積	金額
		平方米	人民幣 百萬元
珠三角	13	215,112	2,588.1
長三角	2	42,553	474.1
成渝地區	1	46,252	257.6
華中地區	1	18,043	106.4
合計	17	321,960	3,426.2

本期間，本集團的營業額為人民幣2,122.5百萬元，較二零零九年同期減少14.2%，股東應佔溢利為人民幣247.1百萬元，較二零零九年同期下降32.9%。然而不包括投資物業及金融衍生工具的公平值變動及相應遞延稅項，我們於本期間的純利潤增至人民幣247.1百萬元，較二零零九年同期增加42.6%。每股基本盈利為人民幣0.05元，較二零零九年同期減少46.8%。董事會不建議派發本期間之中期股息。

物業發展

1. 本期間完工項目

本集團採取直接及審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度，本期間內，本集團新完工項目建築面積約276,000平方米。

2. 開發中項目

於二零一零年六月三十日，本集團開發中項目建築面積約1,630,000平方米。

3. 物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，管理物業總建築面積約3.7百萬平方米，本集團合計為逾23,640戶業主提供物業管理服務。

4. 投資性物業及酒店業務

本集團具有多元化的業務發展戰略，特別是加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大本集團整體收入基礎。

土地儲備

本集團持續進行適當擴展並進一步鞏固於珠三角的領先地位。於二零一零年六月三十日，集團土地儲備合共約為12.5百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展需要。本集團於本期間內收購的新土地儲備詳情如下：

區域	項目	佔地面積 平方米	建築面積 平方米
深圳	寶吉項目	321,824	955,472
深圳	宏達項目	5,241	88,987
合計		327,065	1,044,459

展望

本集團預期中國房地產市場將於二零一零年下半年持續調整。但本集團相信，憑藉國家經濟的可持續性以及城市化繼續加快，中國房地產行業前景不會出現根本轉變。於此中期期間，本集團將集中變現日後重建項目的價值，進一步改善產品質量及發揮出色品牌優勢，將給予股東最大的回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)物業銷售的所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收入總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務分部所產生：物業開發、物業投資及物業管理。收益由二零零九年同期約人民幣2,473.7百萬元減少至本期間約人民幣2,122.5百萬元，減少人民幣351.2百萬元，減幅為14.2%，此減少主要由於去年同期已落成物業存貨銷售以及該等單位的交付。本期間內，由物業開發、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣2,009.2百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣60.4百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零九年同期的人民幣2,404.8百萬元減少至本期間的人民幣2,009.2百萬元，減少人民幣395.6百萬元，減幅為16.4%。此減少主要由於已交付總建築面積由二零零九年同期約276,442平方米減至本期間約258,449平方米所致，而每平方米平均售價由二零零九年同期約人民幣8,699元減至本期間約人民幣7,774元，銷售均價降低主要由於交付東莞帝景灣及成都麗晶港物業所致。

租金收入

我們的租金收入由二零零九年同期的人民幣42.7百萬元增加至本期間的人民幣52.9百萬元，增加人民幣10.2百萬元，增長率為23.9%。此增加主要由於增加的零售空間取得較高租金所致。

物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零零九年同期的人民幣26.2百萬元增加至本期間的人民幣60.4百萬元，增加人民幣34.2百萬元，增長率為130.5%。此增加主要由於本期間較二零零九年同期就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

毛利

本集團的毛利由二零零九年同期的人民幣599.6百萬元增加至本期間的人民幣793.1百萬元，增加人民幣193.5百萬元，增長率為32.2%。毛利率由二零零九年同期24.3%增至本期間的37.4%，主要由於每平方米物業銷售成本自二零零九年同期每平方米約人民幣6,266元降至本期間每平方米約人民幣4,577元，部分由每平方米平均售價自二零零九年同期約人民幣8,699元降至本期間約人民幣7,774元抵銷。

其他收益／(虧損)淨額

本集團於本期間的其他收益淨額為人民幣4.1百萬元，而於二零零九年同期則有其他虧損淨額人民幣0.5百萬元。本期間的其他收益主要包括匯兌收益約人民幣1.3百萬元。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零零九年同期的人民幣70.2百萬元增加至本期間的人民幣72.4百萬元，增加人民幣2.2百萬元，增長率為3.2%。與二零零九年同期比較，銷售及市場推廣開支相當穩定。

行政開支

本集團的行政開支由二零零九年同期的人民幣99.4百萬元增加至本期間的人民幣161.8百萬元，增加人民幣62.4百萬元，增長率為62.8%。此增加主要來自非現金購股權開支人民幣39.9百萬元及自本集團首次公開發售後僱員相關成本增加。

投資物業之公平值的變動

本集團的投資物業公平值於本期間概無任何變動。本集團的投資物業公平值於二零零九年同期增加乃主要由於本集團廣州金貿的投資物業的公平值增加，以及將桂芳園第四期的商用物業加入本集團的投資物業組合中。

金融衍生工具公平值之變動

本期間金融衍生工具公平值概無變動。本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月期間錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣19.9百萬元。於二零零七年九月，本集團訂立信貸協議，據此，若干金融機構同意向本集團提供附帶可分拆認股權證貸款(「該貸款」)。就該貸款而言，本集團於二零零九年十二月九日就相關認股權證工具發行認股權證。金融衍生工具之公平值根據反映該貸款及認股權證工具發行之金融衍生工具之公平值。上述認股權證已於二零零九年十二月全數轉換為本公司股份。

融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由二零零九年同期的人民幣106.6百萬元減少至本期間的人民幣59.4百萬元，減少人民幣47.3百萬元，減幅為44.3%。此減少主要由於本期間有關峻工項目的平均未償還銀行負債結餘減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零零九年同期的人民幣216.5百萬元增加至本期間的人民幣256.4百萬元，增加人民幣39.9百萬元，增長率約為18.4%。主要由於本期間土地增值稅(「土地增值稅」)有所增加以及交付項目適用平均企業所得稅率增加。

年度溢利

由於上述因素影響，本集團的年度溢利由二零零九年同期的人民幣368.0百萬元減少至本期間的人民幣247.1百萬元，減少人民幣120.9百萬元，減幅為32.9%。於本期間的淨利率為11.6%，二零零九年同期則為14.9%。本期間及二零零九年同期我們的純利潤(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為人民幣247.1百萬元及人民幣173.3百萬元，導致本期間及二零零九年同期的純利率(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為11.6%及7.0%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣2,374.7百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,724.4百萬元)。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後終止。此外，於二零一零年六月三十日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一零年六月三十日，以上擔保存款合計為人民幣358.4百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行面值350百萬美元(相等於約人民幣2,389.2百萬元)年息13.5%的五年期優先票據(「優先票據」)，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。本公司可選擇(i)於二零一三年四月二十八日前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數但而非部分贖回優先票據及(ii)於二零一三年四月二十八日或之後及到期前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數或部分贖回優先票據。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一零年六月三十日的借款共約為人民幣6,250.4百萬元，其中約人民幣1,665.7百萬元將於一年內償還，約人民幣3,997.0百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣587.7百萬元將於五年以後償還。於二零一零年六月三十日，本集團的銀行貸款約人民幣2,834.2百萬元，乃以總賬面值約人民幣5,557.9百萬元之本集團現金、廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。除於二零一零年六月三十日結餘為350百萬美元的優先票據乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。該優先票據乃由本集團若干中國境外註冊成立的附屬公司質押該等公司的股份以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的本地銀行貸款附帶按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自貸款的浮動利率。

槓桿比率

於二零一零年六月三十日，本集團負債淨額與權益比率為61.0%(二零零九年十二月三十一日：42.5%)。淨負債與權益比率乃以本集團的負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一零年六月三十日，本集團的淨流動資產由二零零九年十二月三十一日增加15.3%至人民幣9,066.9百萬元，而流動比率則由二零零九年十二月三十一日的1.9倍增至二零一零年六月三十日的2.1倍，主要由於流動境外及境內銀行借款結餘自二零零九年十二月三十一日的人民幣3,459.8百萬元減少至二零一零年六月三十日的人民幣1,665.7百萬元。

借款成本

於二零一零年六月三十日，本集團借款成本總額為人民幣226.8百萬元，較二零零九年同期減少人民幣46.9百萬元，減幅為17.1%。減少乃由於本期間銀行貸款平均結餘低於二零零九年同期。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零一零年六月三十日，本集團擁有約128.0百萬美元(人民幣869.0百萬元)及約46.1百萬港元(人民幣40.2百萬元)的現金結餘，以及結餘為350百萬美元的優先票據。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管匯兌風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一零年六月三十日，本集團擁有就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保有關的或然負債約人民幣3,476.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣2,391.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於以下更早者發生時終止(i)物業買家償還按揭貸款；或(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證。

重大收購及出售資產

本期間，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

全球發售所得款項用途

本集團股份於二零零九年十二月九日在聯交所開始買賣，而本集團自全球發售籌得所得款項淨額約3,209.5百萬港元。於二零一零年六月三十日，本集團已應用約620.0百萬港元償還該貸款，約2,217.5百萬港元開發現有及未來項目，其餘則作一般公司用途，其乃符合本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程(「招股章程」)所披露的所得款項擬定用途。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團合共聘用約2,884名僱員。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。

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。饒永先生為審核委員會之主席。

企業管治

董事認為，本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內，一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則之條文。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核之中期業績。

證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券之守則。本公司已取得全體董事發出的具體確認，確認在截至二零一零年六月三十日止六個月期間符合標準守則所規定的標準。本公司至今並未發現任何違規事件。惟本公司由於無心之失，並無根據第A.3(b)條規定事先知會聯交所緊接本集團二零零九年年度業績公佈日期前六十天期間之開始除外。本公司其後已於二零一零年一月二十二日知會聯交所六十天期間之開始。可能擁有本集團未公開股價敏感資料之有關僱員亦須於截至二零一零年六月三十日止六個月遵守書面指引，其條款不下於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本期間內，本公司於市場購回合共95,330,000股本公司股份，股價介乎每股2.47港元至2.72港元之間，總代價為247,241,280港元。所有購回股份其後均已註銷。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司概無於本期間內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：零)。

刊登中期業績及中期報告

中期業績公告於本公司(www.kaisagroup.com)及聯交所(www.hkexnews.hk)網站刊登。載有上市規則附錄十六規定之所有資料之本公司截至二零一零年六月三十日止六個月中期報告將寄發予本公司股東並於適當時於上述網站可供查閱。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成先生

香港，二零一零年八月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、黃傳奇博士、陳耿賢先生及金潔女士；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。