

香港交易及結算所有限公司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)

**截至二零一一年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 合約銷售及建築面積分別增長31.0%及93.1%至人民幣4,489.2百萬元及621,745平方米
- 總收益增長74.7%至人民幣3,707.5百萬元
- 毛利增長56.3%至人民幣1,239.3百萬元
- 純利潤(不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項)增長129.4%至人民幣566.7百萬元
- 權益持有人應佔溢利為人民幣917.4百萬元，增幅為271.3%

\* 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」)截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期的比較數字。

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		114,500	106,140
投資物業		6,092,400	5,484,000
土地使用權		17,762	18,379
於聯營公司之投資		299,377	299,521
遞延所得稅資產		74,045	75,075
		<u>6,598,084</u>	<u>5,983,115</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		16,202,335	10,521,175
持作銷售的已落成物業		513,324	603,321
應收賬款、按金及其他應收款項	8	4,349,626	2,482,284
擬發展項目預付款項		1,914,770	1,827,183
預繳稅項		96,115	135,797
受限制現金		609,226	530,067
現金及現金等值項目		3,949,296	4,339,600
		<u>27,634,692</u>	<u>20,439,427</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>34,232,776</b></u>	<u><b>26,422,542</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本		432,150	432,150
股份溢價		3,815,214	3,815,214
儲備		6,692,179	5,741,093
		<u>10,939,543</u>	<u>9,988,457</u>
非控股權益		9,298	4,936
<b>權益總值</b>		<u><b>10,948,841</b></u>	<u><b>9,993,393</b></u>

	未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	10,387,232	6,175,664
遞延所得稅負債	1,088,101	971,237
	<u>11,475,333</u>	<u>7,146,901</u>
<b>流動負債</b>		
自顧客收取的墊款	5,008,265	4,494,353
應計建築成本	2,534,321	1,325,983
應付所得稅	618,730	866,390
借款	2,502,976	1,751,708
其他應付款項	1,106,833	806,337
應付附屬公司非控股權益款項	37,477	37,477
	<u>11,808,602</u>	<u>9,282,248</u>
<b>負債總值</b>	<u>23,283,935</u>	<u>16,429,149</u>
<b>權益及負債總值</b>	<u>34,232,776</u>	<u>26,422,542</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>15,826,090</u>	<u>11,157,179</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>22,424,174</u>	<u>17,140,294</u>

## 簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	3	3,707,543	2,122,488
銷售成本		<u>(2,468,238)</u>	<u>(1,329,437)</u>
毛利		1,239,305	793,051
其他收益		33,137	4,073
銷售及市場推廣開支		(115,229)	(72,417)
行政開支		(229,793)	(161,760)
投資物業公平值變動		<u>467,456</u>	<u>—</u>
經營溢利		1,394,876	562,947
應佔聯營公司業績		(144)	(126)
融資收入／(成本)－淨額	4	<u>7,936</u>	<u>(59,359)</u>
除所得稅前溢利		1,402,668	503,462
所得稅開支	5	<u>(485,398)</u>	<u>(256,410)</u>
期內溢利及期內全面收益總額		<u>917,270</u>	<u>247,052</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		917,434	247,078
非控股權益		<u>(164)</u>	<u>(26)</u>
		<u>917,270</u>	<u>247,052</u>
		人民幣	人民幣
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)	6		
－基本		0.187	0.050
－攤薄		<u>0.176</u>	<u>0.050</u>

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。期內,本公司從事投資控股,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。

本公司以香港聯合交易所有限公司為第一上市地。

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」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一一年八月十七日獲本公司董事會批准刊發。

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

此截至二零一一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(「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」)編製的截至二零一零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二零一零年十二月三十一日止年度的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。

### (a) 採納新訂/經修訂的香港財務報告準則

於二零一一年,本集團採納以下與其業務相關的新訂/經修訂會計準則以及香港財務報告準則的修訂本。

- 香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂強調香港會計準則第34號的現有披露原則及增加其他指引以說明如何應用該等原則。其更加強調重大事件及交易的披露原則。額外規定涵蓋公平值計量變動(如重大)的披露及更新自最近期年報以來的相關資料的需要。會計政策變動僅導致額外披露。

必須於二零一一年一月一日開始的財政期間首次採納但目前與本集團並不相關的新訂及經修訂準則及詮釋。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士披露」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港會計準則第32號「供股分類」的修訂於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「最低資金要求的預付款項」的修訂於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具抵銷財務負債」於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 香港會計師公會於二零一零年五月頒佈香港財務報告準則(二零一零年)的第三次改進，惟上文所披露香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂以及釐清可呈列其他全面收益按項目劃分的組成部分分析除外。

**(b) 尚未生效的準則、修訂本及詮釋**

以下新準則、現有準則的修訂本及詮釋已經公佈，且必須於本集團二零一一年七月一日或之後開始的會計期間採用，而本集團並無提早採納：

		於以下或其後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則 第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採 納者的固定日期	二零一一年七月一日
香港會計準則 第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關 資產	二零一二年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團將會於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

### 3 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的董事會。董事會審閱本集團的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。董事會根據除融資成本及所得稅開支前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，並視該等分部為可申報分部。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)，故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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	3,585,034	2,009,195
租金收入	66,286	52,923
物業管理服務	56,223	60,370
	<u>3,707,543</u>	<u>2,122,488</u>

截至二零一一年六月三十日止期間提供予董事會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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>3,585,034</u>	<u>66,286</u>	<u>56,223</u>	<u>-</u>	<u>3,707,543</u>
投資物業公平值					
變動前的分部業績	889,970	18,659	7,989	10,802	927,420
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>467,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467,456</u>
分部業績	889,970	486,115	7,989	10,802	1,394,876
應佔聯營公司業績	(144)	-	-	-	(144)
融資收入—淨額					<u>7,936</u>
除所得稅前溢利					1,402,668
所得稅開支					<u>(485,398)</u>
期內溢利					<u>917,270</u>
其他資料：					
折舊	9,798	1,489	369	1,989	13,645
攤銷	<u>417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>417</u>

截至二零一零年六月三十日止期間提供予董事會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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>2,009,195</u>	<u>52,923</u>	<u>60,370</u>	<u>-</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
撥回發展中物業及持作 銷售的已落成物業的 減值虧損	<u>155,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,000</u>

於二零一一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 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	總計 人民幣千元
分部資產	<b>45,640,294</b>	<b>6,694,647</b>	<b>1,103,892</b>	<b>44,984,461</b>	<b>(64,660,055)</b>	<b>33,763,239</b>
於聯營公司之 投資	<b>299,377</b>	-	-	-	-	<b>299,377</b>
未分配						<u>170,160</u>
資產總值						<u>34,232,776</u>
分部負債	<b>27,083,028</b>	<b>1,480,139</b>	<b>151,736</b>	<b>30,330,055</b>	<b>(50,358,062)</b>	<b>8,686,896</b>
未分配						<u>14,597,039</u>
負債總值						<u>23,283,935</u>
其他資料：						
資本開支	<u>17,979</u>	<u>149,410</u>	<u>253</u>	<u>1,449</u>	<u>-</u>	<u>169,091</u>



於二零一零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	物業投資 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	總計 人民幣千元
分部資產	36,231,346	6,669,134	995,645	31,578,737	(49,562,713)	25,912,149
於聯營公司之投資	299,521	-	-	-	-	299,521
未分配						<u>210,872</u>
資產總值						<u>26,422,542</u>
分部負債	22,707,960	1,238,642	74,404	21,169,512	(38,526,368)	6,664,150
未分配						<u>9,764,999</u>
負債總值						<u>16,429,149</u>
其他資料：						
資本開支	<u>22,667</u>	<u>365</u>	<u>668</u>	<u>13,121</u>	<u>-</u>	<u>36,821</u>

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間，並無進行分部間轉撥或交易。

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、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，但不包括於聯營公司之投資、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、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括非流動資產(遞延所得稅資產除外)的添置及預期可於結算日後超過一年收回的於聯營公司之投資。

#### 4 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
融資收入：		
銀行存款利息收入	6,322	5,294
匯兌收益淨額	<u>50,018</u>	<u>—</u>
	<u>56,340</u>	<u>5,294</u>
融資成本		
利息開支：		
— 銀行借款	(187,124)	(149,559)
— 附帶可分拆認股權證的貸款	—	(16,972)
— 優先票據	(171,091)	(54,793)
— 可換股債券	(80,040)	—
— 優先有抵押擔保債券	(58,093)	—
— 其他借款	<u>—</u>	<u>(5,462)</u>
總利息開支	(496,348)	(226,786)
減：資本化利息	<u>447,944</u>	<u>162,133</u>
	<u>(48,404)</u>	<u>(64,653)</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>7,936</u>	<u>(59,359)</u>

#### 5 所得稅開支

由於本集團於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港的應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按24%及25%（二零一零年：22%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發展開支））按30%至60%的累進稅率徵收。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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	262,862	148,346
— 中國土地增值稅	104,642	100,299
遞延所得稅	<u>117,894</u>	<u>7,765</u>
	<u>485,398</u>	<u>256,410</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的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	917,434	247,078
已發行普通股的加權平均數	4,904,670,000	4,951,613,481
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.187</u>	<u>0.050</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣917,434,000元(二零一零年：人民幣247,078,000元)及已發行4,904,670,000股(二零一零年：4,951,613,481股)股份的加權平均數計算。於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期內購回的股份。

每股攤薄盈利乃經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。截至二零一一年六月三十日止期間，本公司的可換股債券及購股權具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲行使而可能發行的股份數目作比較。截至二零一零年六月三十日止期間，由於並無可攤薄的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	917,434	247,078
就可換股債券的融資成本的調整(扣除稅項)	<u>60,030</u>	<u>-</u>
用作釐定每股攤薄盈利的溢利	<u>977,464</u>	<u>247,078</u>
已發行普通股的加權平均數	4,904,670,000	4,951,613,481
就可換股債券的調整	620,000,000	-
就購股權的調整	<u>42,631,022</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,567,301,022</u>	<u>4,951,613,481</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.176</u>	<u>0.050</u>

## 7 股息

本公司概無於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月支付或宣派股息。

## 8 應收賬款、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賬款、其他應收款項、向第三方的建築成本預付款項、預付其他稅項及土地按金。

本集團的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	三十一日
		人民幣千元
90日內	504,687	176,077
91至180日	-	1,056
	<u>504,687</u>	<u>177,133</u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般獲授一至三個月的信貸期，惟商用物業銷售將於一年內清償除外。

## 9 就物業發展開支的資本承擔

	於	
	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月
	人民幣千元	三十一日
		人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>15,195,783</u>	<u>9,181,209</u>

附註：金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

## 主席報告

各位股東：

本人欣然提呈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」）截至二零一一年六月三十日止六個月（「本期間」）的中期業績。

回顧期內，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣3,707.5百萬元和人民幣1,239.3百萬元，較去年同期分別上升74.7%和56.3%。本期間的權益持有人應佔溢利及純利（不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項）約為人民幣917.4百萬元及人民幣566.7百萬元，分別較去年同期上升271.3%和129.4%。每股基本盈利為人民幣0.187元，較二零一零年同期上升274.0%。

### 業務回顧

二零一一年上半年，中華人民共和國（「中國」）中央政府（「中央政府」）繼續實施其緊縮政策以抑制通脹壓力，包括銀行存款準備金率被調整至21.5%的歷史高位，並兩次調高基準貸款利率。房地產方面，遏抑樓價的緊縮措施包括中央政府要求地方政府設定及公佈二零一一年其各自城市出售物業的指定房價目標的規定、第二套房的最低首付款比率由原本的50%調高至60%，以及於所有主要城市及省會城市購置第二套房的限制等。上述措施令房地產開發企業面臨進一步挑戰。

儘管如此，本集團仍然得以維持其競爭力及市場份額。二零一一年三月，深圳市政府宣佈為落實中央政府十二五規劃推出60個地標項目。該等項目包括基建、環保、教育、城市舊改及地標發展等12個類別。該60項地標項目中亦涵蓋本集團的三個項目—鹽田三條舊村搬遷重建項目、深圳佳兆業城市廣場（原「寶吉項目」）以及位於商業區中心的代表性項目深圳佳兆業環球中心（原「豐隆項目」）。憑藉於舊改項目以及變現不良資產潛在價值方面的經驗及品牌，佳兆業將可進一步鞏固於深圳市場的領導地位。

本集團在穩固於珠三角地區的市場地位的同時，在回顧期內，亦以資產周轉業務模式為重心，把握中國住房的龐大需求。本集團已成功推出於珠三角佛山及長三角太倉、常州的首個項目。珠三角地區的深圳大都匯、成渝地區的成都麗

晶港六、七期、成都現代城一期、成都佳兆業君匯上品一期、長三角地區的江陰顧山可園二期、江陰佳兆業廣場二期、江陰周莊金域天下一期、上海珊瑚灣四期及華中地區的長沙水岸新都二期亦相繼順利推出項目，進一步落實本集團的全國性擴展策略。

此外，本集團亦積極擴展土地儲備，進軍二、三線城市，以實現地區多元化及全國性擴展，該等城市包括珠三角地區的珠海、東莞及佛山、長三角地區的杭州及江陰、華中地區的武漢以及環渤海地區的本溪、鞍山、濰坊及盤錦等。二、三線城市對住房的龐大需求一般受最終用戶及換樓人士所帶動。二零一一年上半年，本集團成功購得最高規劃建築面積約3.8百萬平方米的優質土地儲備，總代價約為人民幣48億元。於二零一一年六月三十日，本集團共有57個項目，遍佈中國共23個城市，土地儲備以總規劃建築面積計算約為23.4百萬平方米，足夠迎合本集團未來五年的發展所需。

本集團於城市舊改項目擁有穩健往績，而該等舊改項目將可緩解廣東省高度都市化的土地供應緊絀壓力。二零一一年三月，本集團通過投標方式競得深圳鹽田區三條舊村的搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米，主要有賴佳兆業在城市舊改方面的良好往績以及執行能力。二零一一年六月，我們獲深圳市政府批准深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的城市發展規劃，建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。

## 發展策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、營銷及推廣策略。

在信貸緊縮的情況下，為使本集團的業務拓展得以緩沖，本公司於二零一一年三月十五日及二零一一年六月十四日分別發行於二零一四年到期人民幣20億元以美元結算的8.5厘債券及二零一五年到期300百萬美元的13.5厘優先票據。該等發行將為本集團的長遠業務增長提供強大的支持。

## 前景

儘管受到緊縮措施的不利影響，但我們相信國內的通脹將會受到嚴謹監控，長遠來看，國內的消費力及住房需求將繼續增長。下半年度，鑒於房地產行業的潛在整合，我們相信將有機會增加土地儲備。此外，深圳地鐵網絡持續完善及

擴展，標誌著深圳公共運輸邁入新紀元。加上城際高速鐵路包括廣深高速鐵路等相繼竣工，亦大大縮減珠三角地區內外各城市間的通勤時間。我們相信，憑藉多元化的物業組合、優質土地儲備及健康的財務狀況，佳兆業已作好準備把握因改善基建而產生的住房需求。

我們將繼續充分利用自身的品牌及專長，發揮現有舊改項目的價值。與此同時，我們亦將以資產周轉業務模式為重心，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

## 致謝

佳兆業的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守，本人藉此機會代表本公司董事會（「董事會」）向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「家居樂業，源自佳兆業」的精神，竭誠為我們的股東創造最佳回報。

主席  
郭英成

香港，二零一一年八月十七日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

儘管中國中央政府採取緊縮措施，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。二零一一年上半年，本集團的合約銷售及建築面積達約人民幣4,489.2百萬元及621,745平方米，分別按年增長31%及93%。合約平均售價按年下降32%至每平方米人民幣7,220元。合約建築面積增加及合約平均售價下降乃主要由於本集團的策略以滾存土地儲備為重心，同時向平均售價一般較低的深圳以外範圍作地域多元化發展所致。回顧期間，本集團合共推出建築面積約950,000平方米，而二零一一年下半年另外推出建築面積約2.9百萬平方米。

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	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	9	108,906	1,080.5
長三角	7	155,257	1,465.6
成渝	3	255,557	1,373.9
華中	1	102,025	569.2
合計	20	621,745	4,489.2

本期間，本集團的營業額為人民幣3,707.5百萬元，較二零一零年同期增加74.7%。權益持有人應佔溢利為人民幣917.4百萬元，較二零一零年同期增加271.3%。不包括投資物業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566.7百萬元，較二零一零年同期增加129.4%。每股基本盈利為人民幣0.187元，較二零一零年同期增加274.0%。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

本集團採取嚴謹審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。本期間內，本集團新完工項目的建築面積約為438,342平方米。



## 2. 發展中項目

於二零一一年六月三十日，本集團同時發展中項目共有25個，建築面積合共為4.6百萬平方米。

## 3. 物業管理

本集團亦為其本身的發展項目提供物業管理服務，管理物業總建築面積約4.0百萬平方米，相等於37,430戶。本集團一直以「服務創造價值」為物業管理目標。本集團的物業管理分部將憑藉其全國性品牌，致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務，以進一步提升品牌及企業形象。

## 4. 投資物業及酒店業務

本集團具有多元化的業務戰略，特別是加大物業投資。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及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，本集團將會考慮長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一一年六月三十日，本集團持有總建築面積約77,014平方米的完工投資物業作租賃用途。

## 土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信，我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以尚未反映土地全部價值的價格購入土地。為取得資產周轉業務模式與利潤率規模之間的平衡，本集團採用雙管齊下的土地收購策略：(i)關注珠三角地區的舊改項目的利潤及不良資產的商機；及(ii)著重二、三線城市大型發展項目的周轉。

回顧期內，我們在城市舊改項目方面取得重大進展。二零一一年三月，憑藉其出價及經驗，本集團於競爭激烈的拍賣中競得深圳鹽田區三條村的搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米。二零一一年六月，我們分別獲深圳市政府批准深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的發展規劃，建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。該等項目規模巨大，定必能鞏固我們於城市舊改業務以及珠三角地區地理上的領導地位。

此外，二零一一年上半年，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌購入共21幅土地，並透過收購股權於二手市場購入另外3幅土地。收購上述24幅土地的權益的總代價約為人民幣4,797.3百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣1,279元，本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為3.8百萬平方米。於二零一一年六月三十日，本集團總土地儲備約為23.4百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助發展組合更趨地區多元化，鞏固我們的全國版圖。下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米) / (土地數目)	每單位 最高獲允許 容積率的 應佔建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零一一年一月	浙江省杭州市之江	100%	39,376 / (1)	70,877	672.0	住宅
二零一一年一月	廣東省東莞市沙田鎮	100%	239,061 / (5)	525,934	352.0	住宅
二零一一年一月	江蘇省江陰市長涇鎮	100%	93,274 / (2)	141,328	162.5	住宅、商業及 辦公室
二零一一年二月	遼寧省本溪市明山區	100%	122,200 / (2)	356,824	171.1	住宅及商業
二零一一年三月	遼寧省盤錦市興隆台區	100%	52,812 / (2)	380,092	246.4	住宅及商業
二零一一年三月	廣東省佛山市容桂鎮	100%	197,584 / (2)	493,961	1,050.2	住宅及商業
二零一一年四月	廣東省珠海市斗門區	100%	192,711 / (1)	256,305	517.7	住宅
二零一一年四月	遼寧省鞍山市高新區	100%	308,956 / (3)	926,868	649.4	住宅及商業
二零一一年五月	山東省濰坊市濰膠路	100%	164,469 / (5)	246,704	296.0	住宅
二零一一年五月	湖北省武漢市洪山區	100%	118,750 / (1)	351,760	680.0	住宅及商業
總計			<u>1,529,193 / (24)</u>	<u>3,750,653</u>	<u>4,797.3</u>	

## 展望

本集團已做好準備，迎接二零一一年下半年的緊縮環境。儘管現時中國的緊縮政策並無放寬跡象，但鑒於美國主權信貸評級下調及全球經濟前景的不確定性，中國可能會適度放鬆現時政策以抗衡經濟方面的不利影響。然而，中國經濟增長速度仍然是全球最快國家之一，加上城市化的長遠政策，本集團對於中國房地產行業前景維持樂觀態度。此外，於二零一一年下半年另外推出建築面積約2.9百萬平方米，本集團預期合約銷售繼續增長。於此中期期間，本集團將繼續集中變現重建項目及資產周轉業務模式的價值，進一步改善產品質量及發揮出色品牌優勢，力求為本公司股東帶來最大回報。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要包括(i)銷售物業的銷售所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收益總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務分部所產生：物業發展、物業投資及物業管理。收益由二零一零年同期約人民幣2,122.5百萬元增加至本期間約人民幣3,707.5百萬元，增幅為人民幣1,585.1百萬元或74.7%，乃主要由於已確認物業銷售增加所致。本期間內，由物業發展、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣3,585.0百萬元、人民幣66.3百萬元及人民幣56.2百萬元。

### 銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一零年同期的人民幣2,009.2百萬元增加至本期間的人民幣3,585.0百萬元，增幅為人民幣1,575.8百萬元或78.4%，此增加乃主要由於已交付總建築面積由二零一零年同期約258,449平方米增至本期間約262,211平方米所致，而每平方米平均售價由二零一零年同期約人民幣7,774元增至本期間約人民幣13,670元。

### 租金收入

我們的租金收入由二零一零年同期的人民幣52.9百萬元增加至本期間的人民幣66.3百萬元，增幅為人民幣13.4百萬元或25.2%。此增加乃主要由於租金上升所致。

### 物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零一零年同期的人民幣60.4百萬元減少至本期間的人民幣56.2百萬元，減幅為人民幣4.2百萬元或7.0%。此減少乃主要由於由廣州金貿項目所得的物業管理費減少所致。

## 毛利

本集團的毛利由二零一零年同期的人民幣793.1百萬元增加至本期間的人民幣1,239.3百萬元，增幅為人民幣446.2百萬元或56.3%，乃主要由於物業銷售增加所致。毛利率由二零一零年同期的37.4%減少至33.4%，主要是由於每平方米物業銷售成本(不包括營業稅)自二零一零年同期約人民幣4,577元增加至本期間約人民幣8,453元，抵銷部分由每平方米平均售價自二零一零年同期約人民幣7,774元增加至本期間約人民幣13,670元所致。

## 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33.1百萬元，而於二零一零年同期則有人民幣4.1百萬元。本期間的其他收益主要包括惠州基建項目的投資回報約人民幣32.4百萬元。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一零年同期的人民幣72.4百萬元增加至本期間的人民幣115.2百萬元，增幅為人民幣42.8百萬元或59.1%。銷售及市場推廣開支增加乃主要由於本集團達致地域多元化的策略所致，以致與二零一零年同期相比，本期間項目數目較多，就此產生之售前活動廣告及其他宣傳成本上升。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零一零年同期的人民幣161.8百萬元增加至本期間的人民幣229.8百萬元，增幅為人民幣68.0百萬元或42.1%。此增加乃主要由於員工成本因業務擴充而增加以及我們於去年下半年進軍多個新城市之營運開支增加所致。

## 投資物業之公平值變動

本集團的投資物業公平值於本期間增加，主要是由於本集團於深圳佳兆業環球中心(原「豐隆項目」)及惠州佳兆業中心的投資物業公平值增加所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由二零一零年同期的人民幣64.7百萬元減少至本期間的人民幣48.4百萬元，減幅為人民幣16.2百萬元或約25.1%。此減少乃主要由於本期間有關竣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二零一零年同期的人民幣256.4百萬元增加至本期間的人民幣485.4百萬元，增幅為人民幣229.0百萬元或約89.3%。此增加乃主要由於本期間來自投資物業公平值盈利之遞延稅項開支及企業所得稅增加所致。

## 本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一零年同期的人民幣247.1百萬元增加至本期間的人民幣917.3百萬元，增幅為人民幣670.2百萬元或271.3%。本期間的純利率為24.7%，二零一零年同期則為11.6%。本期間及二零一零年同期我們的純利潤(不包括扣除遞延稅項之投資物業公平值變動)分別為人民幣566.7百萬元及人民幣247.1百萬元，導致本期間及二零一零年同期的相應純利率(不包括扣除遞延稅項之投資物業公平值變動)分別為15.3%及11.6%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,558.5百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,869.7百萬元)，較二零一零年十二月三十一日減少6.4%。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)後解除。此外，於二零一一年六月三十日，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。於二零一一年六月三十日，以上擔保存款合計為人民幣609.2百萬元。

### 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(於二零一一年六月三十日相等於約人民幣2,265.1百萬元)的二零一五年到期年票息率13.5厘優先票據，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行本金總額300百萬美元(於二零一一年六月三十日相等於約人民幣1,941.5百萬元)的二零一五年到期13.5厘優先票據(「優先票據」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

## 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

## 優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算優先有抵押擔保債券(「債券」)，年票息率8.5厘，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

## 借款及抵押本集團資產

本集團於二零一一年六月三十日的借款共約為人民幣12,890.2百萬元，其中約人民幣2,503.0百萬元將於一年內償還、約人民幣9,836.6百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣550.6百萬元將於五年以後償還。於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款約人民幣4,070.8百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣8,719.2百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及現金作抵押。除於二零一一年六月三十日賬面值為人民幣4,062.5百萬元的優先票據、賬面值為人民幣1,256.2百萬元的可換股債券、賬面值為人民幣1,969.8百萬元的債券及賬面值為人民幣821.8百萬元其他離岸銀行信貸乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。優先票據、可換股債券及債券乃由質押本集團若干中國境外註冊成立的附屬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乃以與中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

## 槓桿

於二零一一年六月三十日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)與權益比率為76.1%(二零一零年十二月三十一日：30.6%)。於二零一一年六月三十日，本集團的淨流動資產由二零一零年十二月三十一日增加41.8%至人民幣15,826.1百萬元，而流動比率則由二零一零年十二月三十一日的2.2倍增至二零一一年六月三十日的2.3倍。

## 借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣496.3百萬元，較去年同期增加人民幣269.6百萬元或118.9%。增加乃主要由於本期間平均負債結餘高於二零一零年同期所致。



## 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。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣計值的已確認資產及負債。於二零一一年六月三十日，本集團擁有約333.5百萬美元(相等於約人民幣2,158.1百萬元)及約686.4百萬港元(相等於約人民幣570.8百萬元)的現金結餘、賬面值為627.7百萬美元(相等於約人民幣4,062.5百萬元)的美元優先票據、賬面值為194.1百萬美元(相等於約人民幣1,256.2百萬元)的美元可換股債券、賬面值為304.4百萬美元(相等於約人民幣1,969.8百萬元)的美元債券及賬面值為127.0百萬美元(相等於約人民幣821.8百萬元)的其他離岸銀行信貸。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團就與國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保擁有或然負債約人民幣4,064.1百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣4,367.0百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還違約買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，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)發出房屋所有權證。

## 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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團聘用約4,996名僱員(二零一零年十二月三十一日：約3,150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。

## 企業管治

董事認為，本公司於截至二零一一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。

## 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。

## 中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一一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》，審閱截至二零一一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，確認在截至二零一一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。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二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會議決不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：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](http://www.kaisagroup.com))及聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))網站刊登。載有上市規則附錄16規定之所有資料之本公司截至二零一一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  
郭英成

香港，二零一一年八月十七日

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、陳耿賢先生及韓振捷先生；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。