



2012 年中期報告



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1638

* 僅供識別





目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
項目組合	14
權益披露	26
獨立核數師審閱報告	35
簡明綜合資產負債表－未經審核	36
簡明綜合全面收益表－未經審核	38
簡明綜合權益變動表－未經審核	39
簡明綜合現金流量表－未經審核	40
簡明綜合中期財務資料附註	41
其他資料	67

公司資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧博士
陳耿賢先生
韓振捷先生
金志剛先生
季加銘先生

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
霍義禹先生

薪酬委員會

霍義禹先生(主席)
郭英成先生
饒永先生
張儀昭先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

授權代表

郭英成先生
張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. 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
金融街8號
國際金融中心二期20樓
2001室

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
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

中國銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行有限公司
中國農業銀行

公司資料(續)

法律顧問

香港法律及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Harney Westwood & Riegals

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

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.HK)

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一二年六月三十日止六個月(「本期間」)的中期業績。於本期間，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣2,300.2百萬元及人民幣1,108.6百萬元，分別較去年同期下跌38.0%及10.5%，主要是由於二零一二年預期推遲交付時間表所致。於二零一二年六月三十日，本集團穩握約1.5百萬平方米的建築面積(「建築面積」)以供二零一二年下半年交付。股東應佔溢利達人民幣674.8百萬元，每股基本盈利為人民幣13.8分，分別較二零一一年同期下跌26.4%及26.2%。

業務回顧

二零一二年上半年，營商環境仍然充滿困難，中華人民共和國(「中國」)中央人民政府(「中央政府」)保證繼續規管房地產市場，將樓價控制於合理的水平。儘管如此，中國房地產業出現穩定措施的跡象，包括銀行向首次購房人士提供優惠按揭利率以及迅速批核按揭融資令需求增加、兩度削減存款儲備金率及回購計劃逐步改善整體的資金流動性、自二零零八年全球金融危機以來首次兩度削減基準貸款利率提高了購房力，而若干地方政府放寬使用住房公積金並提高有關上限，並為購房者提供獎勵。儘管預期政策有所放寬，但中央政府短期內仍不大可能放寬對房地產業的監控，惟上述的調控政策均有助改善一手及二手物業市場整體的市場氛圍及成交量。

回顧期內，本集團成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售約人民幣65億元，按年增長43.9%。本集團亦成功推出其於珠三角地區的珠海御金山花園及佛山順德佳兆業金域天下以及環渤海地區的盤錦佳兆業中心的新發展項目，進一步鞏固本集團的全國版圖。

於二零一零年及二零一一年，本集團繼續積極拓展土地儲備，作為進軍三線及更低級別的城市以實現地區多元化及全國性擴展策略的一部分，該等城市旺盛的住房需求主要由自住用家及換樓人士所帶動。自二零一一年下半年起，本集團曾遇到於一線城市收購土地的機會，惟鑒於中國房地產業不明朗的前景而抱審慎的態度。在接近二零一一年底取消多宗土地拍賣後，樓價其後轉趨穩定，二零一二年第二季一線城市的土地數量回升，本集團審慎及選擇性地以廣大的自住用家市場為重心，增加其於一線城市及省會城市的土地儲備，令本集團受到較少的政策風險影響，並達致更均衡的物業組合。

二零一一年，本集團成功取得珠三角地區建築面積合共3百萬平方米的市區舊改項目，並預期於近期推出深圳佳兆業城市廣場、深圳大鵬項目及珠海水岸華都花園第一期，總建築面積約280,442平方米。該等項目亦為本集團提供大量的可銷售資源支持其增長、提高盈利能力，鞏固其於珠三角地區的市場領導地位。

主席報告(續)

發展及融資策略

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、資本架構、銷售及市場推廣策略。

為再融資本集團現有的信託貸款，並為本集團現有的物業項目提供資金，於二零一二年五月，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，為期27個月，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。上述信貸安排印證了本集團自資本市場取得資金的能力，並可能減低本集團中期的槓桿比率。此外，為把握投資機會並有效監察其槓桿比率，於二零一二年第二季，本集團透過與獨立第三方被動投資者的合夥安排取得於一幅土地的控制性股權。展望未來，本集團將會繼續致力於適當時建立策略性合夥關係，支持其業務擴充計劃的同時，達至最佳的資本架構。

建立團隊及人力資源

本集團迅速增長的資產周轉業務模式及地區多元化策略為其僱員的個人發展提供了廣闊的平台。本集團於不同的項目階段為其僱員制訂配合彼等個人發展的培訓計劃，並採納具競爭力的激勵計劃鼓勵員工。於二零一二年六月，本集團向超過200名主要僱員授出僱員購股權，賦予彼等權力認購合共326.8百萬股本公司股份。

於二零一二年二月，為配合本集團的迅速擴展，金志剛先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。金先生於二零零四年加盟本集團，出任本集團其中一間主要附屬公司的銷售及營銷總監，並曾於本集團旗下出任副總裁及營運總監等多個職位。於二零一二年六月，為進一步加強成本監控、產品質量及品牌信譽，季加銘先生獲委任為本公司執行董事兼副主席。季先生於中國建築及建設行業擁有逾30年經驗，並曾於中國建築工程總公司(「中建總公司」)旗下出任多個高級職位。上述委任不僅將會加強本集團的執行能力及提高本集團的盈利能力，亦將為本集團的未來業務策略加入新思維，大力支持其可持續的業務增長。

投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治，並努力透過各種途徑與股東及投資者維持及時有效的溝通，包括刊發中期報告及年報、新聞稿及每月通訊，以及公告，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括發展策略、銷售表現、營運管理及財務狀況。同時，本集團亦致力維持一定程度的企業透明度，透過各種投資者關係活動加強與投資者的關係，並收集公眾人士的寶貴意見。

主席報告(續)

前景

我們認為全球經濟前景仍然受到歐元區主權債務危機的不確定因素所影響，於二零一二年上半年，中國經濟亦見受壓的跡象。然而，增長放緩與市場預期的軟著陸一致，而中央政府已推出寬鬆政策減慢放緩，包括削減銀行存款儲備金率，導致近期貸款及利率增長，同時加快基建及工業投資項目的發展。鑒於上述因素，預期中國經濟增長於二零一二年第二季將會走出低谷。此外，最新的消費價格指數數字呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。

儘管預期近期房地產業的整體政策取態將會維持審慎，中央政府已保證將會支持由首次購房者帶動的需求。加上按揭信貸的供應有所改善，以及首次購房者適用的有利按揭利率，自二零一一年中起的價格調整以及預期進一步削減利率將會提高購房力，我們相信本年度餘下期間的樓價及成交量將會回穩，當中以廣大的自住用家市場尤為顯著。

隨著深圳前海確立為中國的新金融服務中心，並為測試人民幣兌換能力的首要試點，加上深圳交通運輸網絡使珠三角地區內外各城市間的城際聯繫持續擴展，標誌著深圳邁入歷史上的新紀元。憑藉其市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角地區內約10.4百萬平方米的土地儲備，本集團已作好準備把握新機遇帶來的住房需求。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，我們亦將審慎實施資產周轉業務模式，把握城市化令廣大的自住用家市場不斷增長的機會，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

本集團的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support 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，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一二年八月二十一日

管理層討論及分析

整體表現

儘管經營環境存在困難，本集團的合約銷售於本期間仍創下新高。二零一二年上半年，本集團的合約銷售及建築面積約達人民幣65億元及1,102,599平方米，分別按年增長43.9%及77.3%。合約平均售價(「平均售價」)按年下降18.9%至每平方米人民幣5,858元。合約建築面積增加但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一線城市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1.2百萬平方米，而二零一二年下半年計劃另外推出建築面積約1.5百萬平方米。根據中國房產信息集團編撰及發佈的「2012年上半年中國房地產企業銷售Top 50排行榜」，佳兆業的已售建築面積位列全國第16位，印證了本集團的市場地位及品牌聲譽。下表顯示本集團於二零一二年上半年各區域的合約銷售數據：

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	14	223,596	1,829
長三角	8	191,944	1,163
成渝地區	5	393,710	1,956
華中地區	2	148,402	808
環渤海地區	6	144,947	703
合計	35	1,102,599	6,459

本期間，本集團的營業額為人民幣2,300.2百萬元，較二零一一年同期減少38.0%，主要是由於二零一二年預期推遲交付時間表所致。於二零一二年六月三十日，本集團穩握約1.5百萬平方米的建築面積以供二零一二年下半年交付。權益持有人應佔溢利為人民幣674.8百萬元，較二零一一年同期減少26.4%。不包括匯兌差額、金融衍生工具及投資物業的公平值變動並扣除相應遞延稅項，本集團於本期間的純利為人民幣370.3百萬元，較二零一一年同期減少28.3%。每股基本盈利為人民幣13.8分，較二零一一年同期減少26.2%。董事會不建議派發本期間之中期股息。

管理層討論及分析(續)

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202,022平方米。

2. 發展中項目

於二零一二年六月三十日，本集團同時發展中項目共有33個，建築面積合共約為8.5百萬平方米。

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。回顧期內，本集團管理總建築面積約5.3百萬平方米，相等於51,129戶。於二零一二年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top 10研究組聯合編撰的「2012中國物業服務百強企業」中位列第16位。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

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。於二零一二年六月三十日，本集團持有總建築面積約87,567平方米的完工投資物業作租賃用途。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。本集團相信其對目標地區發展趨勢的精準眼光有助其以尚未反映土地全部價值的價格購入土地。

在接近二零一一年底取消多宗土地拍賣後，土地市場趨向更穩定合理，二零一二年第二季一線城市的土地數量回升，本集團審慎地以廣大的自住用家市場為重心增加其於一線城市及省會城市的土地儲備，令本集團受到較少的政策風險影響而達致更均衡的物業組合。二零一二年上半年，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售以及於二手市場透過收購股權購入共6幅土地。土地收購的總代價約為人民幣1,595.3百萬元，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3,922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406,766平方米。於二零一二年六月三十日，本集團總土地儲備約為23.9百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。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
二零一二年一月	長沙	100%	21,770/(2)	87,079	237.0	住宅及商業
二零一二年五月	廣州	51%	15,178/(1)	23,222	280.0	住宅
二零一二年六月	上海	100%	23,307/(1)	58,268	407.3	住宅
二零一二年六月	上海	100%	70,318/(1)	84,381	405.0	住宅
二零一二年六月	武漢	100%	64,090/(1)	153,816	266.0	住宅
總計			194,663/(6)	406,766	1,595.3	

展望

本集團已做好準備，迎接二零一二年下半年充滿挑戰的經營環境。儘管預期近期房地產業的整體政策取態將會維持審慎，中央政府已保證將會支持由首次購房者帶動的需求。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。於此中期期間，本集團繼續專注於實現舊改項目的價值，並一直致力交付迅速增長的資產周轉業務模式，進一步改善產品質量及發揮品牌優勢，力求為本公司股東帶來最大回報。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)銷售物業(包括持作銷售的已落成物業及發展中物業)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。收益由二零一一年同期約人民幣3,707.5百萬元減少至本期間約人民幣2,300.2百萬元，減幅為人民幣1,407.3百萬元或38.0%，乃主要由於已確認的物業銷售減少所致。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2,155.1百萬元、人民幣87.3百萬元及人民幣57.8百萬元。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一一年同期的人民幣3,585.0百萬元減少至本期間的人民幣2,155.1百萬元，減幅為人民幣1,429.9百萬元或39.9%，此減少乃主要由於每平方米平均售價由二零一一年同期約人民幣13,670元減少至本期間約人民幣7,605元所致，部分由已交付總建築面積自二零一一年同期約262,211平方米增加至本期間約283,362平方米所抵銷。

租金收入

租金收入由二零一一年同期的人民幣66.3百萬元增加至本期間的人民幣87.3百萬元，增幅為人民幣21.0百萬元或31.7%。此增加乃主要由於可出租面積增加所致。

物業管理服務

本期間來自物業管理服務的收益與二零一一年同期相比維持相對穩定。

毛利

本集團的毛利由二零一一年同期的人民幣1,239.3百萬元減少至本期間的人民幣1,108.6百萬元，減幅為人民幣130.7百萬元或10.5%，乃主要由於已確認的物業銷售減少所致。毛利率由二零一一年同期的33.4%增加至48.2%，主要是由於每平方米物業銷售成本(不包括營業稅)自二零一一年同期約人民幣8,453元減少至本期間約人民幣3,658元所致，部分由每平方米平均售價自二零一一年同期約人民幣13,670元減少至本期間約人民幣7,605元抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一一年同期的人民幣115.2百萬元增加至本期間的人民幣232.0百萬元，增幅為人民幣116.8百萬元或101.4%。銷售及市場推廣成本增加乃主要由於本集團達致地域多元化的策略所致，以致與二零一一年同期相比，本期間本集團項目數目相對較多，而就此產生之售前活動的廣告及其他宣傳成本有所上升。

行政開支

本集團的行政開支由二零一一年同期的人民幣229.8百萬元增加至本期間的人民幣282.7百萬元，增幅為人民幣52.9百萬元或23.0%。此增加乃主要由於員工成本及營運開支因本集團業務擴充而增加所致。

管理層討論及分析(續)

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及惠州佳兆業中心第二期的投資物業公平值增加以及添置惠州佳兆業中心第一期的零售空間用作投資物業所致。

融資成本淨額

本集團於本期間錄得融資成本淨額人民幣24.6百萬元，而二零一一年同期則為融資收入淨額人民幣7.9百萬元。此差額乃主要由於本期間錄得匯兌虧損人民幣18.4百萬元，而二零一一年同期則錄得匯兌收益人民幣50.0百萬元所致，兩者均主要以美元計值的離岸融資所產生，乃由於人民幣兌美元的波動所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一一年同期的人民幣485.4百萬元減少至本期間的人民幣340.5百萬元，減幅為人民幣144.9百萬元或約29.9%。此減少乃主要由於本期間經營溢利減少所致。

本期間溢利

由於上述因素影響，本集團的本期間溢利由二零一一年同期的人民幣917.3百萬元減少至本期間的人民幣673.6百萬元，減幅為人民幣243.7百萬元或26.6%。本期間的純利率為29.3%，二零一一年同期則為24.7%。本期間及二零一一年同期本集團的純利(不包括匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為人民幣370.3百萬元及人民幣516.7百萬元，導致本期間及二零一一年同期的相應純利率(不包括匯兌差額、金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為16.1%及13.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,880.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,486.4百萬元)，較二零一一年十二月三十一日減少13.5%。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物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一二年六月三十日，本集團部份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擔保存款。於二零一二年六月三十日，以上擔保存款合計約為人民幣422.9百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行350百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據，作為負債預付款項、撥支物業項目及一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行300百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「優先票據」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

管理層討論及分析(續)

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8.5厘優先有抵押擔保債券(「債券」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

可換定期貸款

為再融資本集團的信託貸款以及撥支本集團的物業項目，於二零一二年五月二十三日，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120.0百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，年利率為13.5%，為期27個月(「可換定期貸款」)，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。於二零一二年六月三十日，可換定期貸款已獲全數提取。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一二年六月三十日的總借款約為人民幣13,180.5百萬元，其中約人民幣1,102.8百萬元將於一年內償還、約人民幣11,586.9百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣490.8百萬元將於五年以後償還。於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款約人民幣3,787.9百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣9,410.3百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及現金作抵押。除於二零一二年六月三十日賬面值為人民幣4,031.9百萬元的優先票據、賬面值為人民幣1,300.0百萬元的可換股債券、賬面值為人民幣1,997.2百萬元的債券、賬面值為人民幣657.6百萬元可換定期貸款及賬面值為人民幣989.8百萬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、債券及可換定期貸款乃由本集團於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押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。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

於二零一二年六月三十日，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73.4%(二零一一年十二月三十一日：76.6%)。本集團的淨流動資產由二零一一年十二月三十一日的人民幣17,657.2百萬元增加3.1%至二零一二年六月三十日的人民幣18,209.1百萬元，而流動比率則由二零一一年十二月三十一日的2.0倍減至二零一二年六月三十日的1.8倍。

借款成本

於回顧期間，本集團借款成本總額為人民幣805.6百萬元，較二零一一年同期增加人民幣309.3百萬元或62.3%。增加乃主要由於本期間平均負債結餘高於二零一一年所致。

管理層討論及分析(續)

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確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一二年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約25.9百萬美元及約246.6百萬港元、賬面值為648.0百萬美元的美元優先票據、賬面值為120.0百萬美元的美元可換定期貸款及賬面值為156.5百萬美元的其他離岸銀行信貸，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

於二零一二年六月三十日，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5,229.5百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,679.3百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，我們須負責支付失責買家欠付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)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

重大收購及出售資產

回顧期間，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

於二零一二年六月三十日，本集團聘用約6,903名僱員(二零一一年十二月三十一日：約6,633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。

項目組合

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (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 ⁽⁶⁾			100%
1-7	185,724	735,299	735,299			100%
–	5,966	98,241	98,241 ⁽⁶⁾			100%
1-5	182,064	388,626	388,626			100%
–	57,984	143,796	143,796			100%
1-4	102,439	394,663	379,574	15,089		100%
–	9,066	105,830	105,830			100%
–	45,829	231,572	231,572			100%
–	14,411	142,000			142,000 ⁽³⁾⁽⁶⁾	89%
–	5,241	124,479	124,479			100%
1-4	321,824	1,283,430			1,283,430	100%
–	14,192	233,322	233,322 ⁽⁷⁾			100%
–	7,106	117,522	117,522			100%
–	7,707	56,644		56,644		100%
–	15,178	45,534			45,534 ⁽³⁾	51%
1-2	71,200	233,229		233,229		100%
–	32,819	97,287		97,287		100%
1-4	197,584	493,961		337,919	156,042	100%
1-4	82,742	377,481	244,234	133,247		100%
1-3	86,324	243,658	64,351	122,112	57,195	100%
1-3	70,734	200,386		200,386		80%
–	46,474	155,432	155,432			100%
1-5	239,050	525,934			525,934	100%
–	65,021	120,531			120,531	100%
–	89,998	267,995			267,995	100%
1-3	70,859	734,076	104,644 ⁽⁶⁾	450,720 ⁽⁶⁾	178,712	100%
–	20,400	61,200			61,200 ⁽⁴⁾	100%

項目組合(續)

摘選物業項目資料－截至二零一二年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲地區				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路及李朗路口	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東及南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田社區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮深惠公路布吉站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區阪雪崗大道	深圳	住宅
12	廣州金貿 ⁽²⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
13	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
14	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
15	廣州天河項目	天河區黃埔大道與車陂路交匯處西北側	廣州	住宅
16	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮二環路與杏龍路交界	佛山	住宅
17	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城林上路	佛山	住宅
18	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
19	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
20	東莞東江豪門	企石鎮新興路與黃大仙路交界	東莞	住宅
21	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
22	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
23	東莞碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村	東莞	住宅
24	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區居委會環城路與綠色路交界	東莞	住宅
25	惠州錦城山莊	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
26	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號社區	惠州	商業
27	惠州園洲項目	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-4	731,487	731,487			731,487 ⁽⁴⁾	100%
1-10	1,663,969	4,326,318	36,489	427,204	3,862,625 ⁽³⁾	100%
1-3	164,354	550,431		180,316	370,115	100%
1-4	192,711	256,305		159,521	96,784	100%
1-6	182,666	1,041,531		1,041,531		100%
1-7	150,071	761,542	456,505	305,037		100%
1-2	133,269	365,813	198,345	167,468		100%
–	29,541	116,634		116,634		100%
1-4	188,246	474,261		365,174	109,087	100%
–	30,983	292,331		292,331 ⁽⁶⁾		100%
1-3	469,552	1,408,656		347,443	1,061,213 ⁽³⁾	100%
1-3	249,470	873,145		233,745	639,400 ⁽³⁾	100%
1-3	477,463	1,359,251		267,627	1,091,624 ⁽³⁾	100%
1-3	308,956	926,868			926,868 ⁽³⁾	100%
–	9,783	76,200			76,200 ⁽³⁾	100%
–	122,200	356,824		323,120	33,704	100%
1-2	52,812	380,092		170,717	209,375 ⁽³⁾	100%
1-2	853,773	1,165,293		439,575	725,718 ⁽³⁾	100%
1-4	164,469	246,704			246,704	100%
–	372,427	256,975			256,975 ⁽³⁾	100%
1-4	673,536	1,683,840	185,729	458,282	1,039,829	100%
–	21,770	87,079			87,079	100%
1-3	222,177	509,708	80,125	292,437	137,146 ⁽³⁾	100%
1-3	182,840	505,576			505,576 ⁽³⁾	100%

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
28	惠州潼湖項目	潼湖區觀洞水庫	惠州	住宅
29	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
30	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
31	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺、王保水庫南側及黃楊大道北	珠海	住宅
西部地區				
32	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
33	成都麗晶港	溫江區湧泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
34	成都現代城	雙流縣東升社區辦事處迎春橋	成都	商業
35	南充佳兆業廣場	順慶區濱江中路與正陽東路交界	南充	住宅
36	南充君匯上品	順慶區望天壩白土壩路	南充	住宅
環渤海地區				
37	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
38	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
39	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
40	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
41	鞍山君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
42	鞍山亞光大廈項目 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	住宅
43	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
44	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街與雙星南路交界	盤錦	住宅
45	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中東戴河新區濱海路	葫蘆島	住宅
46	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
47	遼陽弓長嶺區項目	弓長嶺區湯河新城	遼陽	住宅
華中地區				
48	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
49	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
50	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
51	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	225,530	272,274	272,274			100%
1-4	76,465	132,849	67,970	64,879		100%
1-3	158,241	424,359	104,745	319,614 ⁽⁶⁾		100%
1-3	103,589	245,681	25,135	220,546		100%
1-2	93,275	149,763		149,763		100%
1-2	101,819	256,342		256,342		100%
1-4	104,796	140,151	140,151			100%
–	23,307	58,268			58,268 ⁽⁶⁾	100%
–	70,318	84,381			84,381 ⁽⁶⁾	100%
1-3	87,741	199,676	74,220	125,456		100%
–	39,376	98,041		98,041		100%
	10,941,432	29,006,912	5,348,745⁽⁶⁾	8,469,436	15,188,731	

項目組合(續)

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
長江三角洲區域				
52	江陰水岸新都	新華路南東外環路西人民東路北	江陰	住宅
53	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
54	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
55	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
56	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
57	常州鳳凰湖一號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
58	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
59	上海嘉定項目	嘉定區馬陸鎮崇福路	上海	住宅
60	上海奉賢項目	奉賢區莊行鎮南亭公路	上海	住宅
61	太倉水岸華府	科教新城鵲橋路1號	太倉	住宅
62	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區規劃鎮南路北側	杭州	住宅
總計⁽²⁾				

附註：

- (1) 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立式洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- (2) 該項目為曾為不良資產或部分已落成物業的翻新改造發展項目。
- (3) 包括(i)深圳佳兆業環球中心；(ii)廣州天河項目；(iii)惠州東江新城地盤面積750,842平方米；(iv)營口龍灣地盤面積248,883平方米；(v)營口君匯上品地盤面積177,548平方米；(vi)鞍山水岸華府地盤面積366,775平方米；(vii)鞍山君匯上品；(viii)鞍山亞光大廈項目；(ix)盤錦佳兆業中心地盤面積22,244平方米；(x)葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積99,705平方米；(xi)遼陽弓長嶺區項目；(xii)株洲金域天下地盤面積64,122平方米；(xiii)武漢金域天下地盤面積64,090平方米；(xiv)上海嘉定項目；(xv)上海奉賢項目，本集團於二零一二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已自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。
- (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) 包括已出售的已落成物業。
- (6) 包括持作投資的若干商業單位。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為12,886平方米)或中期租約(就深圳佳兆業中心及惠州佳兆業中心一期而言，本集團應佔建築面積分別約為19,170平方米及12,008平方米)持有。
- (7) 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。
- (8) 包括持作投資的若干寫字樓及商業單位，該等寫字樓及商業空間乃以長期租約(就惠州佳兆業中心二期而言，建築面積約為146,278平方米)或中期租約(就深圳佳兆業環球中心、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為125,705平方米、67,915平方米及113,219平方米)持有。
- (9) 截至2012年6月30日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達274,044平方米。

項目組合(續)

可售建築 面積或估計 可售建築面積 (平方米)	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
15,089	2011年6月	否	2012年第四季	100%
36,637	2010年12月	是	2012年第四季	100%
70,335	2011年1月	是	2012年第三季	100%
127,910	2011年1月	是	2012年第三季	100%
82,694	2011年2月	是	2012年第三季	100%
123,581	2011年5月	是	2012年第四季	100%
63,897	2011年8月	是	2013年第三季	100%
99,752	2011年10月	否	2014年第二季	100%
113,260	2011年9月	否	2013年第二季	100%
103,795	2010年12月	是	2012年第四季	100%
91,189	2011年1月	是	2012年第四季	80%
79,140	2012年3月	否	2013年第三季	80%
383,112	2011年4月	是	2013年第三季	100%
9,246	2010年11月	是	2012年第三季	100%
80,966	2011年4月	是	2012年第四季	100%
272,912	2011年10月	否	2013年第一季	100%
153,268	2011年3月	否	2013年第二季	100%
90,414	2011年3月	是	2012年第四季	100%
45,179	2011年8月	否	2013年第二季	100%
67,659	2011年11月	是	2012年第三季	100%
82,419	2010年10月	是	2012年第四季	100%
80,207	2011年4月	是	2012年第四季	100%
188,814	2011年4月	是	2012年第四季	100%
108,857	2011年3月	是	2013年第一季	100%
109,998	2011年8月	是	2013年第二季	100%
117,764	2011年8月	是	2014年第二季	100%
157,888	2012年5月	否	2014年第三季	100%
124,281	2012年6月	否	2014年第四季	100%
117,209	2011年7月	是	2013年第一季	100%
112,732	2011年9月	是	2013年第二季	100%
89,702	2011年9月	是	2013年第二季	100%

項目組合(續)

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二零一二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	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築 面積 (平方米)
深圳茗萃園	深圳	4	15,089
廣州君匯上品園	廣州	-	56,644
佛山順德佳兆業可園	佛山	1	82,747
佛山順德佳兆業可園	佛山	2	150,482
佛山順德佳兆業上品雅園	佛山	-	97,287
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	1	145,390
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	2	75,173
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	3	117,355
東莞中央豪門	東莞	4	133,247
東莞東江豪門	東莞	2	122,112
東莞水岸豪門	東莞	1	107,281
東莞水岸豪門	東莞	2	93,105
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720
惠州東江新城	惠州	1	10,877
惠州東江新城	惠州	2	95,254
惠州東江新城	惠州	3	321,073
珠海水岸華都花園	珠海	1	180,316
珠海御金山花園	珠海	1	106,369
珠海御金山花園	珠海	2	53,152
成都麗晶港	成都	5	78,475
成都麗晶港	成都	6	117,742
成都麗晶港	成都	7	108,820
成都佳兆業君匯上品	成都	1	259,981
成都佳兆業君匯上品	成都	2	149,887
成都佳兆業君匯上品	成都	3	149,845
成都佳兆業君匯上品	成都	4	149,856
成都佳兆業君匯上品	成都	5	185,750
成都佳兆業君匯上品	成都	6	146,213
成都現代城	成都	2	167,468
南充君匯上品	南充	1	132,626
南充君匯上品	南充	2	119,153

項目組合(續)

可售建築 面積或估計 可售建築面積 (平方米)	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
96,386	2011年12月	是	2013年第四季	100%
116,395	2011年7月	是	2012年第四季	100%
248,481	2012年5月	否	2014年第四季	100%
295,327	2011年7月	是	2012年第三季	100%
198,683	2011年6月	是	2012年第四季	100%
227,483	2011年10月	是	2012年第四季	100%
274,652	2011年9月	是	2013年第二季	100%
122,338	2012年3月	是	2013年第四季	100%
395,618	2011年10月	是	2013年第三季	100%
106,999	2009年8月	是	2012年第四季	100%
199,695	2011年1月	是	2013年第二季	100%
86,419	2011年11月	否	2013年第四季	100%
221,097	2011年10月	是	2012年第四季	100%
10,078	2010年8月	是	2012年第三季	100%
45,367	2011年2月	是	2012年第四季	100%
95,312	2011年1月	是	2013年第三季	100%
176,360	2011年10月	是	2013年第四季	100%
187,464	2011年5月	是	2012年第四季	100%
41,512	2011年8月	是	2012年第三季	100%
80,252	2012年6月	否	2014年第三季	100%
85,420	2011年6月	是	2012年第三季	100%
132,471	2011年6月	是	2012年第四季	100%
77,461	2011年4月	是	2012年第三季	100%
35,513	2011年4月	是	2012年第四季	100%
83,335	2012年2月	否	2013年第三季	100%

項目組合(續)

項目	城市	項目分期	總建築面積或 估計總建築 面積 (平方米)
南充君匯上品	南充	3	113,395
南充佳兆業廣場	南充	-	116,634
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331
營口龍灣	營口	1	347,443
營口君匯上品	營口	1	233,745
鞍山水岸華府	鞍山	1	267,627
本溪水岸新都	本溪	-	323,120
盤錦佳兆業中心	盤錦	1	170,717
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	439,575
長沙水岸新都	長沙	1	121,678
長沙水岸新都	長沙	2	234,935
長沙水岸新都	長沙	3	101,669
株洲金域天下	株洲	2	292,437
江陰顧山可園	江陰	3	10,372
江陰顧山可園	江陰	4	54,507
江陰佳兆業廣場	江陰	1	112,131
江陰佳兆業廣場	江陰	3	207,483
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	220,546
江陰長涇水岸華府	江陰	1	55,349
江陰長涇水岸華府	江陰	2	94,414
常州鳳凰湖一號	常州	1	100,494
常州鳳凰湖一號	常州	2	155,848
太倉水岸華府	太倉	2	81,897
太倉水岸華府	太倉	3	43,559
杭州玖瓏雅苑	杭州	-	98,041
總計			8,469,436

項目組合(續)

項目	地點	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	209,375	2013
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-2	725,718	2014
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1-4	246,704	2013
遼陽弓長嶺區項目	遼陽	-	256,975	2014
長沙水岸新都	長沙	3-4	1,039,829	2013
長沙佳兆業時代廣場	長沙	-	87,079	2013
株洲金域天下	株洲	3	137,146	2013
武漢金域天下	武漢	1-3	505,576	2014
上海嘉定項目	上海	-	58,268	2014
上海奉賢項目	上海	-	84,381	2013
總計			15,188,731	

附註：

(1) 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合(續)

用作未來發展物業

下表載列我們於二零一二年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	地點	項目分期	預計總建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳佳兆業環球中心	深圳	–	142,000	2016
深圳佳兆業城市廣場	深圳	1-4	1,283,430	2013
廣州天河項目	廣州	–	45,534	2014
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	4	156,042	2014
東莞東江豪門	東莞	3	57,195	2013
東莞碧海雲天花園	東莞	1-5	525,934	2014
東莞城市綠洲花園	東莞	–	120,531	2014
惠州錦城山莊	惠州	1-2	267,995	2014
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	2015
惠州園洲項目	惠州	–	61,200	2014
惠州潼湖項目	惠州	1-4	731,487	2014
惠州東江新城	惠州	4-10	3,862,625	2014
珠海水岸華都花園	珠海	2-3	370,115	2014
珠海御金山花園	珠海	3-4	96,784	2013
南充君匯上品	南充	4	109,087	2014
營口龍灣	營口	2-3	1,061,213	2014
營口君匯上品	營口	2-3	639,400	2013
鞍山水岸華府	鞍山	2-3	1,091,624	2013
鞍山君匯上品	鞍山	1-3	926,868	2014
鞍山亞光大廈項目	鞍山	–	76,200	2013
本溪水岸新都	本溪	–	33,704	2014

權益披露

購股權計劃

(i) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前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，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。有關根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權的本公司股份(「股份」)數目上限為50,000,000股。於二零零九年十二月九日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向董事及若干僱員授出合共50,000,000份購股權，每股行使價為3.105港元，即每股全球發售價3.45港元折讓10%。概不可根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權。承授人接受購股權要約時須向本公司支付1.00港元作為授出代價。截至二零一二年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使或註銷，並有1,550,000份購股權已失效。於二零一二年六月三十日，合共33,900,000份購股權可獲行使。以下概要載列根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一二年 一月一日 的結餘	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內失效	於 二零一二年 六月三十日 的結餘
孫越南	3,000,000	-	-	-	3,000,000
譚禮寧	-	-	-	-	-
黃傳奇(附註2)	-	-	-	-	-
陳耿賢	2,850,000	-	-	-	2,850,000
韓振捷	1,750,000	-	-	-	1,750,000
金志剛(附註3)	1,900,000	-	-	-	1,900,000
季加銘(附註3)	-	-	-	-	-
張儀昭	500,000	-	-	-	500,000
饒永	500,000	-	-	-	500,000
霍義禹	750,000	-	-	-	750,000
其他僱員(附註4)	24,200,000	-	-	(1,550,000)	22,650,000
總計	35,450,000	-	-	(1,550,000)	33,900,000

附註：

- 購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii)自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月八日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。
- 黃傳奇博士辭任執行董事一職，由二零一二年二月八日起生效。
- 金志剛先生及季加銘先生獲委任為執行董事，分別由二零一二年二月八日及二零一二年六月五日起生效。
- 截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司若干高級管理層人員及僱員離職。

(ii) 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(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

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，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃或本公司採用的任何其他購股權計劃可能授出的全部購股權而可予發行的股份數目初步上限，不得超過股份在聯交所開始買賣當日已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份的總數的10%。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可供發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。於二零一二年六月三十日，根據購股權計劃共授出531,540,000份購股權。截至二零一二年六月三十日止六個月，概無已行使或已註銷的購股權，並總共12,530,000份購股權已失效，而於二零一二年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的購股權數目為12,090,000份。截至二零一二年六月三十日止六個月及直至本報告日期，總共授出326,790,000份購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的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。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃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

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得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收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

權益披露(續)

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後，不可再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然全面有效。以下概要載列根據購股權計劃於二零一二年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一二年 一月一日 的結餘	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月內失效	於 二零一二年 六月三十日 的結餘
孫越南	10,000,000	10,020,000	-	-	20,020,000
譚禮寧	40,000,000	15,030,000	-	-	55,030,000
黃傳奇(附註)	10,000,000	980,000	-	-	10,980,000
陳耿賢	10,000,000	10,020,000	-	-	20,020,000
韓振捷	3,000,000	4,510,000	-	-	7,510,000
金志剛	4,500,000	10,020,000	-	-	14,520,000
季加銘	-	10,020,000	-	-	10,020,000
張儀昭	500,000	500,000	-	-	1,000,000
饒永	500,000	500,000	-	-	1,000,000
霍義禹	750,000	500,000	-	-	1,250,000
其他僱員	94,400,000	264,690,000	-	(12,530,000)	346,560,000
總計	173,650,000	326,790,000	-	(12,530,000)	487,910,000

附註：

黃傳奇博士辭任執行董事一職，由二零一二年二月八日起生效。於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，其以作為本公司顧問的身份獲授予10,980,000份購股權。

於二零一二年六月三十日，總共53,070,000份購股權可獲行使。

權益披露(續)

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一二年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士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」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)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(c)根據上市規則附錄十所載的上市公司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) 於股份及相關股份的好倉：

董事姓名	身份	家族權益 (附註1)	相關股份 (於本公司權益 衍生工具下) (附註2)	總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3) (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	3,062,318,701	—	3,062,318,701	62.43
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	3,062,318,701	—	3,062,318,701	62.43
孫越南	個人	—	23,020,000	23,020,000	0.47
譚禮寧	個人	—	55,030,000	55,030,000	1.12
陳耿賢	個人	—	22,870,000	22,870,000	0.47
韓振捷	個人	—	9,260,000	9,260,000	0.19
金志剛	個人	—	16,420,000	16,420,000	0.33
季加銘	個人	—	10,020,000	10,020,000	0.20
張儀昭	個人	—	1,500,000	1,500,000	0.03
饒永	個人	—	1,500,000	1,500,000	0.03
霍義禹	個人	—	2,000,000	2,000,000	0.04

權益披露(續)

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金(就郭氏家族利益所成立的信託基金)實益擁有的股份。見「主要股東」。
- (2) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃及/或購股權計劃授出的相關購股權涉及股份。
- (3) 於二零一二年六月三十日，已發行股份數目為4,905,390,000股。

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100
郭英智(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	1,000	100

附註：

大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以郭氏家族信託基金受託人的身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

權益披露(續)

(iii) 於優先票據的好倉

董事姓名	身份	於二零一二年	截至二零一二年	截至二零一二年	於二零一二年	佔已發行債券 的概約百分比 (%)
		一月一日	六月三十日止 六個月內購買	六月三十日止 六個月內出售	六月三十日	
郭英成(附註1)	受控法團權益	3,800,000美元	-	(3,800,000美元)	-	-
郭英智(附註1)	受控法團權益	3,800,000美元	-	(3,800,000美元)	-	-

附註：

1. 郭英成先生及郭英智先生(均為董事)於出售前乃透過富昌證券有限公司持有債券。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事得知任何人士(非本公司董事或主要行政人員)擁有或被視為擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的任何權益或淡倉。概無董事或其配偶或其十八歲以下的子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本證券或債券的權利，或於截至二零一二年六月三十日止六個月內行使任何該等權利。

權益披露(續)

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零一二年六月三十日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於二零一二年六月三十日，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	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	法團	1,000,307,622 (L) (附註2及16)	20.40 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,035,026,457 (L) (附註2及16)	21.10 (L)
大正	實益擁有人	法團	1,026,984,622 (L) (附註2、16及18)	20.93 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,062,318,701 (L) (附註2、16及18)	62.43 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註2、3、16及18)	62.35 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,058,198,701 (L) (附註4、16及18)	62.35 (L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	3,062,318,701 (L) (附註4、16及18)	62.43 (L)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6及16)	8.79 (L)
TCG Holdings Cayman II, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5、6及16)	8.79 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及17)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註7及17)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245 (L) 865,688,491 (S) (附註7、15及17)	82.15 (L) 17.31 (S)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9、10及16)	5.28 (L)

權益披露(續)

主要股東姓名／名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Carlyle Asia Real Estate II GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8及16)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註8及16)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Partners, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9及16)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9及16)	5.28 (L)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註10及16)	8.79 (L)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註11、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12、14、15及17)	75.83 (L) 14.31 (S)
Longhill Holding Company Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註13及16)	5.28 (L)

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. Good Health乃由Selestar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。

權益披露(續)

4. Credit Suisse Trust Limited以作為由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身份行事。郭氏家族信託基金的受益人包括郭氏家族的直系家族成員(包括郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生)。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
5. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd.的控股權益。
6. TCG Holdings Cayman II, L.P.為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。
7. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG的母公司。
8. Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司及由Carlyle Asia Real Estate II, GP, L.P.全資擁有)代為行事。
9. Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate Ltd.(根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司)代為行事。
10. Carlyle Offshore Partners II, Ltd.全資擁有TCG Holdings Cayman II, L.P.，而TCG Holdings Cayman II, L.P.則全資擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.，TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.則全資擁有CAGP Ltd.。
11. Credit Suisse Private Equity, Inc.由Credit Suisse (USA), Inc.全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc.則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc.全資擁有。
12. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.由DLJ Real Estate Capital IV, L.P.全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P.則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc.全資擁有，DLJ Real Estate Capital IV, Inc.則由Credit Suisse Private Equity, Inc.全資擁有。
13. Longhill Holding Company Ltd.為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.的聯屬實體。
14. RECP IV Kaisa, LLC為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.控制。RECP IV Kaisa, LLC於77,635,783(L)股股份中擁有直接權益。
15. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份的權益為投資者、本公司與控股股東的首次公開發售前股本協議的全部投資者總權益。根據該等協議，有關投資者被視作證券及期貨條例第317及318條項下的一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司的所有權益(包括於聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時一併計入。就此目的而言，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有的股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司的權益時計入。
16. 根據於二零一一年十二月三十一日已發行之4,905,390,000股股份計算之百分比。
17. 根據於二零零九年十二月三十一日已發行之5,000,000,000股股份計算之百分比。
18. 於二零一二年六月，郭俊偉先生透過Credit Suisse Trust Limited及中介控股公司(即大正及昌裕)間接買入41,200,000股股份(「買入股份」)。買入股份並不構成任何根據證券及期貨條例須向聯交所作出任何強制性通知的相關事項。然而，郭俊偉先生、大正及昌裕已就買入股份向聯交所進行自願備案登記，而Credit Suisse Trust Limited及其代名人Good Health則並無進行任何自願備案登記。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告

致佳兆業集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第36至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一二年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年八月二十一日

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	162,260	148,725
投資物業	6	7,167,600	6,375,100
土地使用權	6	25,392	20,603
於聯營公司之投資		298,771	298,979
遞延所得稅資產		180,399	105,601
		7,834,422	6,949,008
流動資產			
發展中物業		27,248,724	22,159,585
持作銷售的已落成物業		1,166,117	1,342,662
應收賬款、按金及其他應收款項	7	4,071,751	3,697,460
擬發展項目預付款項		3,686,763	2,915,684
預繳稅項		173,293	153,891
受限制現金		422,910	541,030
現金及現金等值項目		3,457,250	3,945,389
		40,226,808	34,755,701
資產總值		48,061,230	41,704,709
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	8	432,210	432,210
股份溢價	8	3,816,563	3,816,563
儲備	9	8,386,564	7,692,893
		12,635,337	11,941,666
非控股權益		32,961	7,786
權益總值		12,668,298	11,949,452

簡明綜合資產負債表－未經審核(續)

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	10	12,077,698	11,577,305
遞延所得稅負債		1,187,110	1,079,415
金融衍生工具	10(e)	110,381	—
		13,375,189	12,656,720
流動負債			
自顧客收取的墊款		13,339,417	7,241,863
應計建築成本		4,537,178	5,274,097
應付所得稅		899,822	989,100
借款	10	1,102,817	2,067,186
其他應付款項	11	1,881,924	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項		256,585	3,477
		22,017,743	17,098,537
負債總值		35,392,932	29,755,257
權益及負債總值		48,061,230	41,704,709
流動資產淨值		18,209,065	17,657,164
資產總值減流動負債		26,043,487	24,606,172

第41至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合全面收益表－未經審核

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	5	2,300,172	3,707,543
銷售成本	12	(1,191,586)	(2,468,238)
毛利		1,108,586	1,239,305
其他收益－淨額		17,408	33,137
銷售及市場推廣成本	12	(232,008)	(115,229)
行政開支	12	(282,740)	(229,793)
投資物業公平值變動	6	423,874	467,456
金融衍生工具公平值變動	10(e)	3,798	—
經營溢利		1,038,918	1,394,876
應佔聯營公司業績		(208)	(144)
融資(成本)／收入－淨額	13	(24,570)	7,936
除所得稅前溢利		1,014,140	1,402,668
所得稅開支	14	(340,509)	(485,398)
期內溢利及全面收益總額		673,631	917,270
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		674,815	917,434
非控股權益		(1,184)	(164)
		673,631	917,270
		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)	15		
— 基本		0.138	0.187
— 攤薄		0.137	0.176

第41至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合權益變動表－未經審核

	未經審核					
	本公司權益持有人應佔資本及儲備				非控股權益	權益總值
	股本	股份溢價	儲備	總計		
人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一一年一月一日的結餘	432,150	3,815,214	5,741,093	9,988,457	4,936	9,993,393
全面收益總額	-	-	917,434	917,434	(164)	917,270
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
以股份為基礎的付款(附註12)	-	-	33,652	33,652	-	33,652
非控股權益出資	-	-	-	-	26	26
部分出售附屬公司(附註19(c))	-	-	-	-	4,500	4,500
於二零一一年六月三十日的結餘	432,150	3,815,214	6,692,179	10,939,543	9,298	10,948,841
於二零一二年一月一日的結餘	432,210	3,816,563	7,692,893	11,941,666	7,786	11,949,452
全面收益總額	-	-	674,815	674,815	(1,184)	673,631
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
以股份為基礎的付款(附註12)	-	-	18,856	18,856	-	18,856
收購非控股權益(附註19(a))	-	-	-	-	(26)	(26)
非控股權益出資	-	-	-	-	7,900	7,900
收購附屬公司(附註19(b))	-	-	-	-	18,485	18,485
於二零一二年六月三十日的結餘	432,210	3,816,563	8,386,564	12,635,337	32,961	12,668,298

第41至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合現金流量表－未經審核

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	205,117	(4,245,606)
投資活動所用現金淨額	(262,805)	(1,074,115)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(431,462)	4,934,481
現金及現金等值項目減少淨額	(489,150)	(385,240)
期初的現金及現金等值項目	3,945,389	4,339,600
匯兌調整	1,011	(5,064)
期終的現金及現金等值項目	3,457,250	3,949,296

第41至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一二年八月二十一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

本截至二零一二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製而成。

除下文所述者外，所採用的會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者一致，有關會計政策於該等全年財務報表中闡述。

中期期間的收入稅項乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

(a) 採納準則的修訂本及詮釋的影響

下列準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一二年一月一日開始的財政年度採納。採納該等準則的修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

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用者的固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉移財務資產
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一二年一月一日開始的財務年度尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	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
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本	二零一三年一月一日

本集團將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 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同，惟釐定所得稅撥備所需估計的變動除外。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年結日以來，風險管理部門或任何風險管理政策概無出現任何變動。

5 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的執行董事。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。董事會根據除金融衍生工具公平值變動，融資成本／收入－淨額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。

營業額包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售		
– 持作銷售的已落成物業	1,465,052	3,585,034
– 發展中物業	690,000	–
租金收入	87,277	66,286
物業管理服務	57,843	56,223
	2,300,172	3,707,543

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 收益及分部資料(續)

截至二零一二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：

	未經審核				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	2,155,052	87,277	57,843	-	2,300,172
除投資物業及金融衍生工具公平值 變動前的分部業績	603,006	3,119	2,095	3,026	611,246
投資物業公平值變動(附註6)	-	423,874	-	-	423,874
金融衍生工具公平值變動(附註10(e))	-	3,798	-	-	3,798
分部業績	603,006	430,791	2,095	3,026	1,038,918
應佔聯營公司業績	(208)	-	-	-	(208)
融資成本－淨額(附註13)					(24,570)
除所得稅前溢利					1,014,140
所得稅開支(附註14)					(340,509)
期內溢利					673,631
其他資料：					
折舊(附註6)	11,365	2,430	1,474	2,691	17,960
攤銷(附註6)	404	-	-	-	404

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 收益及分部資料(續)

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：

	未經審核				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	3,585,034	66,286	56,223	–	3,707,543
除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(附註6)	–	467,456	–	–	467,456
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(附註13)					7,936
除所得稅前溢利					1,402,668
所得稅開支(附註14)					(485,398)
期內溢利					917,270
其他資料：					
折舊(附註6)	9,798	1,489	369	1,989	13,645
攤銷(附註6)	417	–	–	–	417

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 收益及分部資料(續)

於二零一二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	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	75,089,626	9,188,625	1,294,577	50,147,072	(88,311,133)	47,408,767
於聯營公司之投資	298,771	-	-	-	-	298,771
未分配						353,692
資產總值						48,061,230
分部負債	50,616,423	4,206,124	397,883	35,223,184	(70,318,129)	20,125,485
未分配						15,267,447
負債總值						35,392,932
其他資料：						
資本開支(附註6)	8,841	241,790	938	4,137	-	255,706

於二零一一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	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	60,837,718	6,941,867	1,253,851	48,748,768	(76,635,966)	41,146,238
於聯營公司之投資	298,979	-	-	-	-	298,979
未分配						259,492
資產總值						41,704,709
分部負債	37,640,296	2,345,156	305,219	33,145,451	(59,393,871)	14,042,251
未分配						15,713,006
負債總值						29,755,257
其他資料：						
資本開支(附註6)	31,174	488,828	11,634	15,612	-	547,248

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 收益及分部資料(續)

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、金融衍生工具、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。

6 物業及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一二年六月三十日止六個月			
於二零一二年一月一日的期初賬面淨值	148,725	6,375,100	20,603
自投資物業轉撥至物業及設備及土地使用權	12,743	(17,936)	5,193
轉撥自持作銷售的已落成物業	-	150,000	-
添置	19,144	236,562	-
攤銷(附註12)	-	-	(404)
折舊(附註12)	(17,960)	-	-
出售	(392)	-	-
公平值增加	-	423,874	-
於二零一二年六月三十日的期終賬面淨值	162,260	7,167,600	25,392

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一一年六月三十日止六個月			
於二零一一年一月一日的期初賬面淨值	106,140	5,484,000	18,379
轉撥自持作銷售的已落成物業	7,681	–	3,064
添置	28,147	140,944	–
收購附屬公司	51	–	–
攤銷(附註12)	–	–	(417)
折舊(附註12)	(13,645)	–	–
出售	(13,874)	–	(3,264)
公平值增加	–	467,456	–
於二零一一年六月三十日的期終賬面淨值	114,500	6,092,400	17,762

附註：

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。

公平值的最佳憑證為類似投資物業在活躍市場的現行價格。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的現行價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入；及
- (iv) 在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入整幢物業出售折現及經參考過往經驗及已訂立合約的預計完成成本(例如建築成本及預計發展商溢利)以及或然事項撥備計算。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	870,547	842,679
其他應收款項	249,155	258,897
其他按金	202,812	189,731
預付款項	81,037	90,533
收購土地按金(附註b)	2,154,384	2,121,917
預付其他稅項	513,816	193,703
	4,071,751	3,697,460

附註：

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般不會獲授信貸期。本集團應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
尚未到期(附註i)	517,727	375,900
90日內(附註ii)	301,989	466,779
90至180日(附註ii)	2,341	-
180至270日(附註ii)	48,490	-
	870,547	842,679

附註：

- (i) 結餘人民幣317,727,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣375,900,000元)及人民幣200,000,000元(二零一一年十二月三十一日：零)為應收獨立第三方的銷售商業物業及發展中物業款項，預期將分別於二零一二年及二零一三年年底前結付。
- (ii) 本集團視上述已逾期惟尚未減值的應收賬款為於申請按揭貸款時應收客戶的結餘的主要部分。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。
- (b) 收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。
- (c) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提撥備，亦無應收貿易賬款及其他應收款項已經減值。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 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
已發行及繳足：					
於二零一一年一月一日及二零一一年 六月三十日	4,904,670,000	490,467	432,150	3,815,214	4,247,364
於二零一二年一月一日及二零一二年 六月三十日	4,905,390,000	490,539	432,210	3,816,563	4,248,773

9 儲備

	未經審核							合計 人民幣千元
	合併儲備 (附註a)	匯兌儲備	法定儲備 (附註b)	購股權儲備 (附註c)	資本儲備	換股權儲備 (附註10(c))	保留溢利	
	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	
於二零一一年一月一日的結餘	382	24,835	314,405	78,994	(394,475)	220,824	5,496,128	5,741,093
期間溢利	-	-	-	-	-	-	917,434	917,434
以股份為基礎的付款	-	-	-	33,652	-	-	-	33,652
於二零一一年六月三十日 的結餘	382	24,835	314,405	112,646	(394,475)	220,824	6,413,562	6,692,179
於二零一二年一月一日 的結餘	382	24,835	461,590	129,840	(394,475)	220,824	7,249,897	7,692,893
期間溢利	-	-	-	-	-	-	674,815	674,815
以股份為基礎的付款	-	-	-	18,856	-	-	-	18,856
於二零一二年六月三十日 的結餘	382	24,835	461,590	148,696	(394,475)	220,824	7,924,712	8,386,564

- (a) 本集團的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的股本及股份溢價的面值，與本公司就交換股本而發行的股本面值兩者的差額。集團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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9 儲備(續)

(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往年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10%及5%至10%分別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，當地投資企業可將溢利的任何百分比分配至法定儲備。

至於外資企業，二零零六年一月一日之前，分配至法定儲備的溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。二零零六年一月一日之後，該等外資企業毋須將任何溢利分配至法定儲備。

(c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃(附註20)授出的購股權的僱員服務價值。

10 借款

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註a、f)	2,841,150	3,132,251
銀行借款－無抵押(附註a)	1,249,819	1,188,949
優先票據(附註b)	4,031,911	3,994,995
可換股債券(附註c)	1,300,038	1,277,876
優先有抵押債券(附註d)	1,997,186	1,983,234
可換定期貸款(附註e)	657,594	—
	12,077,698	11,577,305
列作流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註a、f)	946,700	1,903,950
銀行借款－無抵押(附註a)	156,117	163,236
	1,102,817	2,067,186
總借款	13,180,515	13,644,491

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：

(a) 銀行借款的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的期初金額	6,388,386	4,369,993
添置	972,000	2,725,946
還款	(2,170,350)	(1,477,850)
匯兌差額	3,750	(16,366)
於六月三十日的期終金額	5,193,786	5,601,723

(b) 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日按面值100%發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一零年優先票據」)。二零一一年六月十六日，本公司另外按面值100%發行本金總額300,000,000美元(相等於約人民幣1,944,000,000元)二零一五年到期13.5厘優先票據(「二零一一年優先票據」)(統稱「優先票據」)。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一一年 優先票據 人民幣千元	二零一零年 優先票據 人民幣千元
面值	1,944,000	2,389,205
減：交易成本	(163,215)	(55,698)
所得款項淨額	1,780,785	2,333,507

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

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以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據(續)

優先票據的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	3,994,995	2,320,552
添置	-	1,780,785
應計利息(附註13)	297,113	171,091
票息付款	(275,313)	(154,809)
匯兌差額	15,116	(55,160)
於六月三十日的期終金額	4,031,911	4,062,459

(c) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

負債部份的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部份的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.16560港元。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部份的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註9)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券(續)

於簡明綜合資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行時的面值	1,500,000
減：權益部分	(220,824)
交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	<u>1,231,967</u>

	未經審核	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	1,277,876	1,236,827
應計利息(附註13)	83,162	80,040
票息付款	(61,000)	(60,671)
於六月三十日的賬面值	<u>1,300,038</u>	<u>1,256,196</u>

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，概無可換股債券獲轉換或贖回。

(d) 優先有抵押擔保債券

於二零一一年三月十五日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣2,000,000,000元以人民幣計值並以美元結算的二零一四年到期8.5厘優先有抵押擔保債券(「優先有抵押擔保債券」)。所得款項淨額(扣除直接發行成本)約為人民幣1,911,737,000元。優先有抵押擔保債券將於二零一四年三月十五日到期。

優先有抵押擔保債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先有抵押擔保債券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以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：(續)

(d) 優先有抵押擔保債券(續)

於簡明綜合資產負債表內的優先有抵押擔保債券計算如下：

	人民幣千元
面值	2,000,000
減：交易成本	(88,263)
所得款項淨額	1,911,737

	未經審核	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日/發行日期的賬面值	1,983,234	1,911,737
應計利息(附註13)	99,896	58,093
票息付款	(85,944)	-
於六月三十日的賬面值	1,997,186	1,969,830

(e) 可換定期貸款

於二零一二年五月二十三日，本公司與一名獨立第三方訂立附帶換股權的定期貸款120,000,000美元(相當於約人民幣758,988,000元)(「可換定期貸款」)。可換定期貸款將於提取日期起計27個月到期，即二零一四年八月二十四日。

自可換定期貸款收取的所得款項淨額分為金融衍生工具部分及負債部分如下：

- (i) 金融衍生工具部分指可換定期貸款換股權部分於發行日期的公平值，乃採用二元模式釐定。有關協議允許貸方擁有權利於可換定期貸款到期前三個月(即二零一四年五月二十四日)將未償還的貸款轉換為本公司若干附屬公司的股權。

金融衍生工具獲分類為按公平值經損益入賬的財務負債，其後按公平值列賬。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：(續)

(e) 可換定期貸款(續)

- (ii) 負債部分指已訂約未來現金流量以可比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具當時適用的現行市場利率按相同條款貼現的現值，但不計入嵌入式期權衍生工具。

期內所收取的利息乃採用負債部分自發行貸款以來的實際年利率約22.5%計算。根據有關協議，按年利率13.5%計算的利息每半年支付。

扣除交易成本316,000美元(相當於約人民幣1,999,000元)的負債部分價值約人民幣642,632,000元及金融衍生工具部分價值約人民幣114,357,000元，乃於發行可換定期貸款時釐定。

可換定期貸款乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司共同及個別擔保。

於簡明綜合資產負債表內所確認的可換定期貸款計算如下：

	人民幣千元	
可換定期貸款於發行時的面值	758,988	
減：金融衍生工具部分	(114,357)	
交易成本	<u>(1,999)</u>	
初步確認時的負債部分	<u>642,632</u>	
	未經審核	
	負債部分	衍生工具部分
	人民幣千元	人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於發行日期的賬面值	642,632	114,357
應計利息(附註13)	14,284	-
公平值變動	-	(3,798)
匯兌差額	<u>678</u>	<u>(178)</u>
於二零一二年六月三十日的賬面值	<u>657,594</u>	<u>110,381</u>

於二零一二年六月三十日，概無可換定期貸款獲轉換或贖回。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 借款(續)

附註：(續)

(f) 本集團的銀行借款人民幣3,787,850,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣5,036,201,000元)均已由本集團的物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及現金共同抵押作擔保。

(g) 銀行借款乃以下列項目作擔保：

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	3,146,000	4,119,950
— 無抵押	1,405,936	1,352,185
	4,552,036	5,472,135

11 其他應付款項

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	1,177,478	878,312
應付票據	243,238	209,707
有關收購附屬公司的應付代價	350,913	298,913
有關收購聯營公司的應付代價	6,000	6,000
其他應付稅項	104,295	129,882
	1,881,924	1,522,814

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)的分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
核數師酬金	1,200	1,000
廣告及其他宣傳成本	148,506	86,200
代理費	22,134	8,114
營業稅(附註)	99,807	201,805
銷售已落成物業成本	1,036,404	2,216,417
捐款	2,610	9,319
法律及專業費用	20,985	14,528
折舊(附註6)	17,960	13,645
土地使用權攤銷(附註6)	404	417
員工成本(包括董事酬金)：		
—薪金、工資及員工福利成本	147,446	87,531
—購股權開支	18,856	33,652
辦公室開支	37,241	28,111
經營租賃租金	13,198	10,242
其他	139,583	102,279
	1,706,334	2,813,260

附註：

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理	5%

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 融資收入及成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	10,819	6,322
融資成本		
利息開支：		
— 銀行借款	(311,160)	(187,124)
— 優先票據(附註10(b))	(297,113)	(171,091)
— 可換股債券(附註10(c))	(83,162)	(80,040)
— 優先有抵押擔保債券(附註10(d))	(99,896)	(58,093)
— 可換定期貸款(附註10(e))	(14,284)	—
總利息開支	(805,615)	(496,348)
減：資本化利息	788,583	447,944
	(17,032)	(48,404)
匯兌(虧損)/收益淨額	(18,357)	50,018
融資(成本)/收入—淨額	(24,570)	7,936

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 所得稅開支

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。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一二年及二零一一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%(二零一一年：24%及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(包括土地使用權租賃開支及所有物業發展開支))按30%至60%(二零一一年：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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	275,396	262,862
— 中國土地增值稅	32,216	104,642
遞延所得稅	32,897	117,894
	340,509	485,398

15 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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	674,815	917,434
已發行普通股的加權平均數	4,905,390,000	4,904,670,000
每股基本盈利(人民幣)	0.138	0.187

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣674,815,000元(二零一一年：人民幣917,434,000元)及期內已發行4,905,390,000股(二零一一年：4,904,670,000股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換，並經調整已發行普通股的加權平均數後而計算。截至二零一二年六月三十日止期間，本公司的可換股債券(二零一一年：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期內市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 每股盈利(續)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	674,815	917,434
就可換股債券的融資成本的調整	83,162	60,030
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	757,977	977,464
已發行普通股的加權平均數	4,905,390,000	4,904,670,000
就可換股債券的調整	620,000,000	620,000,000
就購股權的調整	—	42,631,022
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,525,390,000	5,567,301,022
每股攤薄盈利(人民幣)	0.137	0.176

16 股息

本公司概無於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月支付或宣派股息。

17 財務擔保合同

本集團於各結算日的財務擔保如下：

	未經審核	經審核
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸的擔保	5,229,495	3,679,268

財務擔保指若干銀行就為本集團物業若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭信貸的擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，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累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值可補回支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就該等擔保計提撥備。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 承擔

就物業發展開支的承擔

	未經審核 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	19,832,645	18,395,255

附註：金額指就土地使用權以及建議發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

19 收購及出售附屬公司

(a) 收購非控股權益

於收購事項前，本集團持有八凱投資有限公司的60%股權。於二零一二年一月十三日，本集團以現金代價4,000美元(相當於約人民幣26,000元)收購八凱投資有限公司餘下的40%股權。

已付收購代價與所購入八凱投資有限公司的40%資產淨值概無差異。

(b) 收購附屬公司

截至二零一二年六月三十日止期間，本集團收購一家於中國註冊成立的附屬公司的60%股權，總代價約為人民幣142,200,000元。該公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，而代價乃歸因於土地賬面值。

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團收購多家附屬公司的全部股權，總代價約為人民幣1,355,160,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地或一項發展中物業。因此，本集團認為該等收購事項實質上為收購資產，並因此現金代價及所購入資產淨值的差額將確認為對土地及發展中物業賬面值的調整。

所有該等收購事項的代價乃按土地及發展中物業的公平值得出。

(c) 出售附屬公司權益(並無失去控制權)

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團出售本公司前全資附屬公司廣州佳兆業投資諮詢有限公司的45%已發行股本予一名獨立第三方，根據其投資成本釐定的代價為人民幣4,500,000元。因此，本集團確認非控股權益增加。

20 購股權

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日就採納首次公開發售前購股權計劃通過的決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股的購股權已有條件地授予52名合資格參與者，當中包括本公司董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下的行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)折讓10%而釐定。

購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii)自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。購股權須待達成董事會可能釐定的溢利目標後方可行使。本集團並無責任以現金購回或清償購股權。該等購股權將於二零一二年十二月九日(即自本公司上市日期起計36個月期間屆滿)或之前屆滿。

首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一二年		二零一一年	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	3.105	35,450,000	3.105	39,800,000
期內沒收	3.105	(1,550,000)	3.105	(3,250,000)
於六月三十日	3.105	33,900,000	3.105	36,550,000

20 購股權(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於二零一二年六月三十日，33,900,000份(二零一一年六月三十日：24,123,000份)首次公開發售前購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於簡明綜合資產負債表日期的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目 於	
		二零一二年 六月三十日	二零一一年 六月三十日
二零一零年三月十九日至二零一二年十二月九日	3.105	11,187,000	12,061,500
二零一一年三月十一日至二零一二年十二月九日	3.105	11,187,000	12,061,500
二零一二年三月二十日至二零一二年十二月九日	3.105	11,526,000	12,427,000
		33,900,000	36,550,000

期內並無授出或就調整而授出購股權，亦無購股權失效或註銷(二零一一年：無)。

該等已授出購股權按二元模式得出的公平值為83,870,000港元。模式的重大數據包括於授出日期的股價3.45港元、行使價3.105港元、波幅74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命三年及年度無風險利率0.72%。按預期股價回報標準差額所計量的波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作的統計分析得出。

(b) 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過的決議案，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。根據購股權計劃的條款，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的董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司的顧問、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的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」)而可能發行的股份數目最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。

概不可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，而購股權須不遲於相關授出日期起計10年後屆滿。購股權計劃項下的購股權行使價不得高於以下的最高者：(i)本公司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)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的每日報價表所報的平均正式收市價；(iii)本公司股份的面值。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一二年		二零一一年	
	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元呈列)	數目
於一月一日	2.159	173,650,000	2.144	191,450,000
期內授出(附註)	1.500	326,790,000	-	-
期內沒收	1.831	(12,530,000)	2.000	(7,900,000)
於六月三十日	1.726	487,910,000	2.151	183,550,000

於二零一二年六月三十日，53,070,000份(二零一一年六月三十日：16,500,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於簡明綜合資產負債表日期的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一二年 六月三十日	二零一一年 六月三十日
二零一零年六月九日至二零一五年六月八日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一一年三月十一日至二零一六年三月十日	3.105	8,250,000	8,250,000
二零一二年三月二十日至二零一七年十二月三十日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	28,070,000	31,710,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	28,070,000	31,710,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	28,070,000	31,710,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	28,070,000	31,710,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	28,070,000	31,710,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	64,512,000	-
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	64,512,000	-
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	64,512,000	-
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	64,512,000	-
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	64,512,000	-
		487,910,000	183,550,000

20 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

本公司於二零一二年六月六日分別向董事及僱員(「二零一二年六月授出」)提呈授出326,790,000股本公司股本中每股面值0.10港元的股份。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一二年六月授出
二元模式下的公平值	161,971,000港元
授出日期的股份收市價	1.39港元
行使價	1.50港元
年度無風險利率	1.04%
預期購股權壽命	10年
預期股息回報	無

本公司股價波動乃根據上一年度內的股價波動釐定。波動率為每年44%。

21 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生

(b) 購買服務

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
租金開支	767	661

附註：此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及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的當前市價釐定。

(c) 主要管理層酬金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	12,302	11,879
退休金計劃供款	102	168
購股權福利	8,776	19,580
	21,180	31,627

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。本公司竭力維持高企業管治標準。截至二零一二年六月三十日止六個月內，董事會認為，於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，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14所載之企業管治常規守則(「舊守則」)之守則條文，而於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，本公司一直遵從自二零一二年四月一日起生效之舊守則修訂本(「新守則」)之守則條文，惟下文闡述的偏離情況除外。

守則第A.6.7條

所有本公司的獨立非執行董事因事先安排了其他公務而未能出席本公司於二零一二年五月二十三日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。

守則第E.1.2條

由於事先安排了其他公務，郭英成先生或任何一位獨立非執行董事均未能出席二零一一年股東週年大會。

董事會組成變更及董事資料更新

黃傳奇博士自二零一二年二月八日起辭任執行董事。

金志剛先生及季加銘先生分別自二零一二年二月八日及二零一二年六月五日起獲委任為執行董事。

除上文所披露者外，概無任何資料出現變動而須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段作出披露。

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二零一二年六月三十日止六個月的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》，審閱截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

其他資料(續)

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，確認在截至二零一二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二零一二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

董事會議決不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：零)。