

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



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

**截至二零二零年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月的總收益較二零一九年同期增加10.9%至約人民幣22,296.8百萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利較二零一九年同期增加12.4%至約人民幣7,539.2百萬元，而期內毛利率增加0.4個百分點至33.8%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利為約人民幣2,358.7百萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣2,768.7百萬元。
- 本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益淨額、金融衍生工具公平值收益，並扣除相關遞延稅項)為人民幣3,461.3百萬元，較二零一九年同期增加25.7%。
- 本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售增加3.9%至約人民幣36,032百萬元。
- 董事會建議宣派中期股息每股3港仙。

* 僅供識別

中期業績

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一九年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	22,296,842	20,105,995
銷售成本	4	(14,757,655)	(13,398,448)
毛利		7,539,187	6,707,547
其他虧損淨額		(246,933)	(314,136)
視作出售附屬公司的臨時收益淨額		325,873	979,449
銷售及市場推廣成本	4	(747,636)	(730,644)
行政開支	4	(1,267,405)	(1,323,494)
投資物業公平值收益淨額		72,153	390,345
經營溢利		5,675,239	5,709,067
應佔聯營公司業績		10,719	(63,182)
應佔合營企業業績		76,168	(122)
金融衍生工具公平值收益		62,076	—
融資收入	5	231,123	224,226
融資成本	5	(1,295,903)	(577,865)
融資成本淨額	5	(1,064,780)	(353,639)
除所得稅前溢利		4,759,422	5,292,124
所得稅開支	6	(2,400,721)	(2,514,984)
期內溢利		2,358,701	2,777,140
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		2,768,697	2,837,222
非控股權益		(409,996)	(60,082)
		2,358,701	2,777,140
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
— 基本	7	0.456	0.467
— 攤薄	7	0.455	0.459

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內溢利	2,358,701	2,777,140
期內其他全面虧損，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌虧損	<u>(13,743)</u>	<u>(31,692)</u>
期內其他全面虧損，包括重新分類調整	<u>(13,743)</u>	<u>(31,692)</u>
期內全面收益總額	<u>2,344,958</u>	<u>2,745,448</u>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	2,770,126	2,822,823
非控股權益	<u>(425,168)</u>	<u>(77,375)</u>
	<u>2,344,958</u>	<u>2,745,448</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	未經審核 二零二零年 六月 三十日 附註 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,495,096	4,819,506
使用權資產	560,172	1,358,516
投資物業	35,960,300	35,309,000
土地使用權	730,195	753,493
於聯營公司之投資	11,702,796	11,918,789
於合營企業之投資	15,502,178	14,092,325
按公平值經損益入賬的金融資產	7,381,767	7,807,357
應收賬款、按金及其他應收款項	9 -	553,500
商譽及無形資產	1,238,521	1,238,218
長期銀行存款	1,200,000	1,600,000
遞延稅項資產	1,093,338	864,268
	79,864,363	80,314,972
流動資產		
發展中物業	66,583,596	63,674,746
持作銷售的已落成物業	13,693,233	13,003,874
存貨	294,318	260,302
收購土地按金	19,539,639	19,891,354
擬發展項目預付款項	30,072,551	23,782,080
應收賬款、按金及其他應收款項	9 40,803,365	33,461,565
預繳稅項	821,395	1,092,397
受限制現金	5,561,782	6,016,455
按公平值經損益入賬的金融資產	1,484,387	43,034
短期銀行存款	1,649,947	2,536,724
現金及銀行結餘	32,062,136	26,824,859
	212,566,349	190,587,390
流動負債		
合同負債	47,282,258	39,388,659
應計建築成本	15,729,722	14,494,060
應付所得稅	12,226,583	10,739,849
租賃負債	111,787	159,694
借款	10 31,576,493	31,891,998
其他應付款項	27,847,399	27,011,322
衍生金融工具	21,670	82,807
	134,795,912	123,768,389

	未經審核 二零二零年 六月 三十日 附註 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動資產淨值	<u>77,770,437</u>	<u>66,819,001</u>
資產總值減流動負債	<u>157,634,800</u>	<u>147,133,973</u>
非流動負債		
租賃負債	465,423	1,226,605
借款	10 90,082,596	85,303,554
其他應付款項	10,040	10,248
遞延稅項負債	<u>4,825,233</u>	<u>4,886,993</u>
	<u>95,383,292</u>	<u>91,427,400</u>
資產淨值	<u>62,251,508</u>	<u>55,706,573</u>
權益		
股本	536,789	534,844
股份溢價	5,057,307	5,546,561
儲備	<u>22,770,386</u>	<u>19,634,942</u>
本公司擁有人應佔權益	28,364,482	25,716,347
非控股權益	<u>33,887,026</u>	<u>29,990,226</u>
權益總值	<u>62,251,508</u>	<u>55,706,573</u>

簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，本簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。本簡明綜合財務資料已經由董事會於二零二零年八月二十七日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務資料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。簡明綜合財務資料應與截至二零一九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

截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料乃按本集團截至二零一九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，惟採納下列於二零二零年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則除外。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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及	重大之定義
香港會計準則第8號(修訂本)	
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革
香港會計準則第39號及	
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或本簡明綜合財務資料所載披露並無重大影響。

3. 收益及分部資料

主要營運決策人(「**主要營運決策人**」)已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績計量評估各單一營運分部的表現。按公平值經損益入賬(「**按公平值經損益入賬**」)的金融資產的公平值虧損淨額、回購優先票據虧損淨額、出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額、金融衍生工具公平值收益、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支不計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務營運的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務，戲院、百貨店及文化中心業務及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。本集團將其健康業務歸納至其他分部下，有關業務並不重大，並無作為可呈報分部。

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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	20,639,268	18,501,739
租金收入	162,480	194,669
物業管理服務	554,754	375,043
酒店及餐飲業務	71,567	100,048
戲院、百貨店及文化中心業務	44,483	139,546
水路客貨運業務	193,726	393,230
其他	630,564	401,720
	<u>22,296,842</u>	<u>20,105,995</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核							總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路客 貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	20,639,268	169,335	767,353	79,243	78,254	195,153	895,534	22,824,140
減：分部間收益	-	(6,855)	(212,599)	(7,676)	(33,771)	(1,427)	(264,970)	(527,298)
來自外來客戶之收益	<u>20,639,268</u>	<u>162,480</u>	<u>554,754</u>	<u>71,567</u>	<u>44,483</u>	<u>193,726</u>	<u>630,564</u>	<u>22,296,842</u>
收益確認時間按香港財務報告 準則第15號								
某一時間點	17,899,692	-	-	-	-	94,222	630,564	18,624,478
隨時間	2,739,576	-	554,754	71,567	44,483	99,504	-	3,509,884
不屬於香港財務報告準則第15號 範圍的收益	<u>-</u>	<u>162,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,480</u>
	<u>20,639,268</u>	<u>162,480</u>	<u>554,754</u>	<u>71,567</u>	<u>44,483</u>	<u>193,726</u>	<u>630,564</u>	<u>22,296,842</u>
除視作出售附屬公司的臨時收益淨額、 投資物業公平值收益淨額及應佔聯營 公司及合營企業業績前的分部業績	5,232,707	58,994	33,146	129,447	274,725	(28,607)	(27,832)	5,672,580
視作出售附屬公司的臨時收益淨額	91,329	-	-	234,544	-	-	-	325,873
投資物業公平值收益淨額	-	72,153	-	-	-	-	-	72,153
應佔聯營公司業績	3,954	-	-	-	-	-	6,765	10,719
應佔合營企業業績	<u>104,998</u>	<u>-</u>	<u>(1,255)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27,575)</u>	<u>76,168</u>
分部業績	5,432,988	131,147	31,891	363,991	274,725	(28,607)	(48,642)	6,157,493
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值虧損淨額								(201,861)
出售按公平值經損益入賬的金融資產 的收益淨額								8,628
金融衍生工具公平值收益								62,076
企業及其他未分配開支								(202,134)
融資收入								231,123
融資成本								<u>(1,295,903)</u>
融資成本淨額(附註5)								<u>(1,064,780)</u>
除所得稅前溢利								4,759,422
所得稅開支(附註6)								<u>(2,400,721)</u>
期內溢利								<u>2,358,701</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核							
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及餐	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客 貨運業務	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	人民幣千元
收益	18,501,739	261,620	586,887	110,751	175,116	405,555	612,669	20,654,337
減：分部間收益	—	(66,951)	(211,844)	(10,703)	(35,570)	(12,325)	(210,949)	(548,342)
來自外來客戶之收益	<u>18,501,739</u>	<u>194,669</u>	<u>375,043</u>	<u>100,048</u>	<u>139,546</u>	<u>393,230</u>	<u>401,720</u>	<u>20,105,995</u>
收益確認時間按香港財務報告 準則第15號								
某一時間點	17,985,653	—	—	—	—	266,180	401,720	18,653,553
隨時間	516,086	—	375,043	100,048	139,546	127,050	—	1,257,773
不屬於香港財務報告準則第15號 範圍的收益	<u>—</u>	<u>194,669</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,669</u>
	<u>18,501,739</u>	<u>194,669</u>	<u>375,043</u>	<u>100,048</u>	<u>139,546</u>	<u>393,230</u>	<u>401,720</u>	<u>20,105,995</u>
除視作出售附屬公司的臨時收益、 投資物業公平值收益及應佔 聯營公司及合營企業業績前的 分部業績	5,013,338	(216,555)	89,912	(44,516)	(396,957)	115,068	(177,996)	4,382,294
視作出售附屬公司的臨時收益	979,449	—	—	—	—	—	—	979,449
投資物業公平值收益	—	390,345	—	—	—	—	—	390,345
應佔聯營公司業績	(54,056)	—	—	—	—	—	(9,126)	(63,182)
應佔合營企業業績	<u>10,164</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,286)</u>	<u>(122)</u>
分部業績	5,948,895	173,790	89,912	(44,516)	(396,957)	115,068	(197,408)	5,688,784
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值虧損淨額								(33,809)
回購優先票據虧損淨額								(63,477)
出售按公平值經損益入賬的 金融資產的收益淨額								241,915
企業及其他未分配開支								(187,650)
融資收入								224,226
融資成本								<u>(577,865)</u>
融資成本淨額(附註5)								<u>(353,639)</u>
除所得稅前溢利								5,292,124
所得稅開支(附註6)								<u>(2,514,984)</u>
期內溢利								<u>2,777,140</u>

於二零二零年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核								
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及	戲院、	水路客	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	餐飲業務	百貨店及	貨運業務	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				人民幣千元	文化中心業務	人民幣千元			
分部資產 未分配	746,799,925	47,380,007	8,599,544	3,860,875	8,446,596	27,830,257	8,312,019	(569,579,398)	281,649,825
									<u>10,780,887</u>
									<u>292,430,712</u>
分部負債 未分配	665,012,039	7,966,642	5,666,300	3,301,451	9,138,426	19,128,008	5,316,191	(522,082,119)	193,446,938
									<u>36,732,266</u>
									<u>230,179,204</u>

於二零一九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	未經審核								
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及	戲院、	水路客	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	餐飲業務	百貨店及	貨運業務	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				人民幣千元	文化中心業務	人民幣千元			
分部資產 未分配	634,693,133	44,219,135	5,500,989	4,606,920	4,199,238	27,786,843	8,166,274	(468,077,226)	261,095,306
									<u>9,807,056</u>
									<u>270,902,362</u>
分部負債 未分配	559,964,657	8,273,196	2,740,966	4,104,471	5,077,836	19,126,219	5,085,521	(426,293,166)	178,079,700
									<u>37,116,089</u>
									<u>215,195,789</u>

截至二零二零年及二零一九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。

截至二零二零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、公司借款及衍生金融工具以外的所有負債組成。

4. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金	3,000	2,500
廣告及其他宣傳成本	177,167	275,101
代理費	299,296	246,628
土地使用權攤銷	10,695	9,079
無形資產攤銷	105,928	139,371
銀行費用	13,297	27,175
已售物業成本	13,359,608	12,027,806
折舊		
—物業、廠房及設備	108,623	130,202
—使用權資產	65,698	72,097
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	57,032	128,637
—物業管理服務	456,176	227,953
—酒店及餐飲業務	15,361	24,098
—戲院、百貨店及文化中心業務	60,014	96,233
—水路客貨運業務	179,611	280,746
捐款	69,791	154,960
酬酢	46,362	43,118
法律及專業費用	227,958	141,572
辦公室開支	112,922	67,413
經營租賃之最低租金(附註)	12,759	—
其他	582,923	375,693
其他稅項	30,135	111,131
員工成本—包括董事酬金	763,497	852,470
差旅	14,843	18,603
	16,772,696	15,452,586

附註：根據香港財務報告準則第16號租賃，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款在損益表按直線法確認為開支。短期租賃是租期少於12個月的租賃。

5. 融資成本淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	176,600	100,943
來自聯營公司利息收入	1,848	3,337
來自給予第三方貸款所得利息收入	52,675	119,946
	<u>231,123</u>	<u>224,226</u>
融資成本		
利息開支：		
－銀行及其他借款	2,369,471	2,591,497
－優先票據	3,431,669	2,273,703
－可換股債券	46,492	39,608
－租賃負債	19,883	33,824
	<u>5,867,515</u>	<u>4,938,632</u>
總利息開支	5,867,515	4,938,632
減：資本化利息	(5,255,506)	(4,472,214)
	<u>612,009</u>	<u>466,418</u>
匯兌虧損淨額	683,894	111,447
	<u>1,295,903</u>	<u>577,865</u>
融資成本淨額	<u>(1,064,780)</u>	<u>(353,639)</u>

6. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	2,091,570	1,219,125
－中國土地增值稅	599,257	1,344,731
遞延稅項	(290,106)	(48,872)
	<u>2,400,721</u>	<u>2,514,984</u>

截至二零二零年及二零一九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

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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%（截至二零一九年六月三十日止六個月：25%）的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值（即銷售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權成本及所有物業開發開支））按30%至60%之累進稅率徵收。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 二零一九年	
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	2,768,697	2,837,222
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	6,074,558,089
每股基本盈利（人民幣元）	<u>0.456</u>	<u>0.467</u>

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣2,768,697,000元（未經審核）（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,837,222,000元（未經審核））及加權平均數6,067,118,267股（截至二零一九年六月三十日止六個月：6,074,558,089股）普通股計算（經就期內行使購股權時發行股份作出調整）。

(b) 攤薄

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,768,697	2,837,222
具攤薄潛力的普通股的影響：		
—可換股債券利息(人民幣千元)	—	39,650
	<u>2,768,697</u>	<u>2,876,872</u>
已發行普通股的加權平均數	6,067,118,267	6,074,558,089
根據下列情況發行股份的影響：		
—就購股權計劃作出調整	21,910,648	34,001,363
—就可換股債券作出調整	—	156,600,000
	<u>6,089,028,915</u>	<u>6,265,159,452</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數		
	<u>0.455</u>	<u>0.459</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃基於假設所有具攤薄潛力的普通股獲轉換或行使而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每半年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權及兌換可換股債券而發行的股份數目作出比較。截至二零二零年六月三十日止六個月，兌換本公司可換債券產生的潛在股份會增加本公司擁有人應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。

8. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 期內應佔股息		
二零二零年宣派中期股息每股0.03港元		
(二零一九年：每股0.03港元)	<u>167,380</u>	<u>165,961</u>
(ii) 上個財政年度應佔股息，於期內批准：		
有關上個財政年度的末期股息，		
於下個中期期間批准每股0.10港元		
(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股0.09港元)	<u>545,262</u>	<u>478,683</u>

二零二零年六月十五日股東週年大會批准截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10港仙(相當於人民幣8.96分)(截至二零一九年六月三十日止六個月：二零一九年六月十四日股東週年大會批准截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙(相當於人民幣7.89分)並附以股代息選項)。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額為608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元))。

董事會建議就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股3港仙(相當於人民幣2.74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183,249,000港元(相當於約人民幣167,380,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000元))。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。本簡明綜合財務資料並無反映本應付股息。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業銷售及物業管理。物業銷售之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。租賃物業的租金收入及建築合約的所得款項一般根據相關協議的條款收取，物業銷售之所得款項，租賃物業租金收入及建築合約之所得款項均須根據相關協議條款收回除外。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 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	483,909	894,543
逾期超過90日至180日	55,452	37,554
逾期超過180日至270日	105,500	270,500
逾期超過270日至365日	38,643	22,999
逾期超過365日	180,046	119,926
	863,550	1,345,522
減：減值撥備	(70,930)	(72,472)
	792,620	1,273,050

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。於二零二零年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣70,930,000元(未經審核)的撥備(二零一九年十二月三十一日：人民幣72,472,000元(經審核))。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款人民幣247,885,000元(經審核)已逾期超過180日至270日。該等結餘主要指向獨立第三方銷售商業及住宅物業及開發中物業的應收款項。

10. 借款

	未經審核 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	10,479,858	3,663,743
銀行借款－有抵押	4,775,337	19,263,692
銀行借款－無抵押	1,921,639	1,167,308
其他借款－有抵押	11,052,020	6,492,249
其他借款－無抵押	3,238,858	1,191,225
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	—	5,000
	31,576,493	31,891,998
列作非流動負債之借款：		
優先票據	53,975,250	52,755,120
可換股債券	719,785	699,900
銀行借款－有抵押	25,695,080	17,243,728
銀行借款－無抵押	4,074,637	2,343,930
其他借款－有抵押	4,007,854	9,692,786
其他借款－無抵押	1,609,990	2,568,090
	90,082,596	85,303,554
借款總額	121,659,089	117,195,552

11. 承擔

- (a) 就收購／建設物業、廠房及設備、物業發展開支及收購附屬公司、合營企業及聯營公司之承擔

	未經審核 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－收購／建設物業、廠房及設備	126,190	69,257
－收購土地使用權及物業發展活動	31,069,983	34,429,933
－收購附屬公司	2,684,122	2,660,912
－收購合營企業	560,000	560,000
－收購聯營公司	—	111,863
	34,440,295	37,831,965

(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 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>2,903</u>	<u>6,441</u>

於二零二零年六月三十日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的短期租賃及低價值資產租賃豁免符合資格入賬。

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零二零年 六月 三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年以內	182,056	211,320
一年後但兩年以內	157,563	182,619
兩年後但三年以內	96,945	135,328
三年後但四年以內	69,333	93,231
四年後但五年以內	108,887	69,385
五年後	<u>143,556</u>	<u>182,316</u>
	<u>758,340</u>	<u>874,199</u>

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業，租約初步為期一至二十一年(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：一至二十一年(經審核))，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日期重續租約並重新磋商條款。租約條款一般要求租戶支付保證金。

12. 報告期後事項

於二零二零年七月八日，本公司(i)按面值99.266%發行本金額為400,000,000美元(相等於約人民幣2,831,800,000元)的二零二三年到期的9.75%優先票據；及(ii)按面值99.266%發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣2,123,850,000元)的二零二五年到期的11.25%優先票據。新二零二三年票據及新二零二五年票據分別以9.75%及11.25%的年利率計息，並須每半年支付一次。新二零二三年票據及新二零二五年票據的到期日分別為二零二三年九月二十八日及二零二五年四月十六日。

主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月（「期內」）的業績，連同上一期間之比較數字。

業績及股息

回顧期內，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣22,296.8百萬元及人民幣7,539.2百萬元，較二零一九年同期分別增長約10.9%及12.4%。期內本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣2,768.7百萬元及人民幣45.6分，同比分別下跌約2.4%及2.4%。期內本公司擁有人應佔核心淨溢利（不包括按公平值經損益入帳之金融資產之公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益淨額、金融衍生工具公平值收益及扣除相關遞延稅項）約為人民幣3,461.3百萬元，較二零一九同期的約人民幣2,753.2百萬元增加25.7%。

董事會建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙（二零一九年六月三十日：每股3港仙）。有關股息有待股東於應屆股東特別大會上批准。

業務回顧

市場及政策

二零二零年上半年，受新型冠狀病毒疫情的影響，全球經濟遭遇大蕭條以來最嚴重的衰退。各國各自採取包括封城，甚至封國等在內的一系列措施，以抵抗疫情蔓延。全球進出口為此明顯下滑，而中國作為進出口大國，在全球經濟一體化的大潮中，亦無法獨善其身。一季度國內經濟基本陷入停滯，實體經濟顯著受創。二季度開始，隨著政府大力支持企業復工復產，並從貨幣、財政政策上解決企業的資金問題，國內經濟逐步復蘇。根據國家統計局數據顯示，二零二零年上半年國內商品房銷售面積為69,404萬平方米，同比下降8.4%；商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，降幅較今年1至5月份分別收窄3.9個百分點及5.2個百分點。

在此背景下，為充分釋放國內消費潛能，中央提出推進新型城鎮化，出台新規下放土地審批權，並提出加快國內老舊小區改造等，為房地產行業釋放了中長期利好。中國人民銀行期內三度降準，以保持實體經濟流動性合理充裕。各地方政府則因城施策，從供需兩端對房地產行業進行扶持。一方面從土地出讓環節為企業減壓，包括取消若干土地出讓限制、增加優質土地供應、延期或分期繳納土地款、延長竣工期限等；另一方面，需求端繼續則堅守「限購」、「限貸」等主體調控底綫，從放寬人口落戶、降低人才引進門檻、加大購房補貼等方面刺激需求，以保持房地產行業整體平穩發展。

合約銷售

期內，面對突如其來的新冠疫情，本集團積極運用各類綫上營銷途徑，包括在綫直播、自主銷售平台—微信小程序「築夢佳」、手機端APP「置業佳」，並聯合各大房產平台，通過綫上綫下及VR看房聯動，全力加速去化。伴隨著全國複產復工有序進行，市場需求逐步回升，本集團通過重點關注產品品質及客戶服務的提升，贏得了消費者的青睞。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團實現累計合約銷售權益金額約人民幣36,032百萬元，同比增長3.9%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零二零年一至六月中國房企銷售排行榜」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第二十七位，穩居百強房企前列。

合約銷售中，來自粵港澳大灣區（「大灣區」）的銷售貢獻達近60%。其中深圳作為本集團銷售的重點市場，得益於大灣區規劃、深圳先行示範區及深圳都市圈等政策利好，新房及二手房市場自今年二季度以來，交易持續火熱。

期內，本集團多個舊改項目均取得良好的銷售成績，其中深圳鹽田區的佳兆業城市廣場更獲得上半年深圳市成交量冠軍。大灣區的其它城市中，廣州未來城及惠州東江新城則分別問鼎當地銷冠；而包括上海佳兆業8號、南京佳兆業悅峰、張家港佳兆業鳳鳴水岸在內的多個長三角地區項目，亦取得片區前五名的銷售排名。

土地儲備

期內，本集團繼續以多元化的渠道補充土地儲備。鑒於粵港澳大灣區的蓬勃發展及本集團深耕該區域市場累積的良好口碑，期內本集團分別於香港、深圳、廣州等大灣區核心城市布局，新增多幅優質地塊，以把握市場發展帶來的紅利。

二零二零年上半年，本集團合共獲得23幅地塊，應估計容建築面積約為2.8百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣22,208百萬元，新增項目平均土地成本逾每平方米人民幣7,896元。按收購土地權益建築面積計，大灣區新增土地佔整體新增土地的74%，華中及華西分別佔10%及10%。

截至二零二零年六月三十日，本集團於全國48個城市合共擁有195個房地產項目，土地儲備達約26.8百萬平方米；其中大灣區土地儲備約14.0百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的52.2%。而大灣區城市中，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41.1%。

舊改

舊改方面，作為深耕大灣區舊改市場的龍頭企業，本集團仍有面積龐大的舊改項目尚未納入公司土地儲備，這些項目絕大部分位於深圳、廣州等核心大灣區內城市。本集團計劃每年通過穩定的轉化，為公司銷售補充優質的貨源。

上半年儘管面臨疫情的影響，本集團仍成功轉化包括1個位於香港西環的舊樓改造項目，2個分別位於深圳南山區及羅湖區的項目，及2個分別位於廣州增城區及南沙區項目，這些項目為本集團提供總計逾811,000平方米的建築面積，整體可銷售資源約人民幣270億元。按二零二零年上半年新增土地的權益代價來計，通過舊改供應的土地佔本集團整體的土地供應的約23.9%。舊改已成為本集團於土地資源稀缺的一線城市獲取項目的重要方式。

值得一提的是，本集團位於香港西環東邊街的舊樓改造項目於期內成功轉化，目前項目正在進行現場拆遷。此乃本集團首次涉足香港舊樓改造市場，這對於本集團獲取香港優質地段土地及豐富本集團於大灣區的舊改經驗來說，提供了寶貴的機遇。

有鑒於佳兆業在城市更新領域的優異成績，本集團於今年三月，由中國指數研究院、中國房地產TOP10研究組主辦的「2020中國房地產百強企業研究成果發布會」上，獲授予「2020中國房地產城市更新優秀企業」榜首。

資金與資本市場管理

二零二零年上半年，面對疫情對實體經濟的衝擊，央行運用降準、降息等積極的貨幣政策保持流動性合理充裕。期內本集團境內融資成本較二零一九年底有所下降。同時，為不斷探索新型融資渠道以調整債務結構，降低融資成本，本集團分別於今年四月及七月發行購房尾款及供應鏈金融兩筆資產支持專項計劃，發行金額合計約人民幣12億元，票面成本介乎7%-7.5%。

此外，本集團於今年七月分別獲得境內中誠信國際及聯合評級「AA+」的主體評級，展望為「穩定」，這為本集團未來進一步拓展國內融資渠道，奠定了良好的基礎。

期內，本集團亦分別獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級重申「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。面對上半年波動的境外中資美元債市場，本集團憑藉前瞻性的策略部署，積極把握海外融資窗口，通過發行包括兩筆二零二五年到期優先票據在內的再融資活動，為公司發展籌措資金，增強自身抵禦風險的能力，同時亦提升了本集團資金使用的靈活性。境外銀行融資渠道方面，憑藉本集團於香港獲取的兩幅住宅地塊，公司已與各大商業銀行建立了良好的業務往來。

本集團於期內通過回購方式，合計贖回2,700萬美元短期優先票據，以積極的態度進行債務管理。

截至二零二零年六月三十日，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40,473.9百萬元。本集團的速動比率(現金及銀行存款／短期借款)維持在1.28倍的良好水平，反映本集團的流動性充裕。

得益於本集團現金流管理及持續降負債的舉措，本集團於期內獲評「2020中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10」第8位。該獎項由中指研究院及中國房地產TOP10研究組頒布。

本集團亦於上半年獲納入恒生大中型股價值偏向指數，這將有利於佳兆業成為更多指數基金的配置目標，有助於增加本集團股份買賣的流動性，並進一步提升本集團的投資價值。有賴於投資者的信賴與支持，本集團於今年3月及7月分別獲評新財富最佳IR港股公司及《機構投資者》「2020年亞洲區公司管理團隊」之「受尊崇企業」，顯示資本市場對公司投資者關係工作的認同。

企業社會責任

二零二零年上半年，本集團履行企業公民的社會責任，為國內疫情防控積極捐款人民幣1000萬元，並通過捐贈防護服、酒精、蔬菜等多項舉措，與社會各界共克時艱。同時，作為最早投入精準扶貧的廣東企業，自二零一七年以來，佳兆業已累計捐贈人民幣5.13億元，全面用於廣東省脫貧攻堅戰，是近四年來累積捐贈金額最大的廣東企業之一。期內，本集團亦獲廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東省扶貧濟困日活動10周年突出貢獻愛心企業」之稱號。

與此同時，作為最早於深圳從事城市更新的企業之一，佳兆業通過城市更新項目的運作，實現了包括保障房、中小學、幼兒園等大量公眾利益配套設施的落地，既為城市發展提供了寶貴的土地資源，又實現了持份人多贏的局面。

前景

展望未來，全球新型冠狀病毒疫情的反覆，及中美之間的摩擦，仍將對中國經濟發展帶來一系列不確定的因素，但中央政府提出的「六穩」（穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期）及「六保」（保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應鏈穩定、保基層運轉）預計仍然會是本年度重要的工作目標。

於此同時，在於二零二零七月三十日的中共中央政治局會議上，中央重申要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，促進房地產市場平穩健康發展。相信中央將堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，因城施策、一城一策，從各地實際出發，採取差異化調控措施，及時科學精準調控，確保房地產市場平穩健康發展。

在此大背景下，本集團將繼續堅持尊重市場及客戶要求，打造客戶滿意的好產品；重點關注大灣區、長三角、華中、華西及環渤海經濟繁榮城市的投資機會；實現快周轉、高利潤、規模化的發展。

目前，中國房地產正處於從增量市場到存量市場的轉軌期，城市更新無疑將成為城市發展新的增長點。面對萬億級的城市更新市場，本集團通過前瞻性的布局，深耕包括深圳、廣州、上海在內的一綫及重點二綫城市舊改市場，積累了大量優質的項目資源，為未來銷售增長奠定了堅實的基礎。同時，本集團亦緊隨政策導向，積極踐行「地產+城市更新+產業」三駕馬車驅動的戰略，聚焦地產主業的同時，亦依托多元化產業協同發展，以尋求新的利潤增長點。

今年正值深圳特區成立40周年，根據《粵港澳大灣區發展規劃綱要》及《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》等國家戰略賦予深圳的重大使命及目標，預計深圳城市地位有望持續提升，深圳整體樓市長遠將繼續保持穩健增長。與此同時，深圳政府通過加快舊改來實現多渠道穩定土地供應的策略，對於在深圳以舊改起家的佳兆業來說，無疑是一次重大的機遇。為此，本集團將繼續深入推進深圳重大舊改項目的落地，同時把握大灣區其他重點城市的投資機遇。

同時，本集團亦繼續強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並持續尋求低成本、多元化的融資渠道。

致謝

本集團於期內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。本集團將密切關注疫情進展，我們亦將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零二零年八月二十七日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣22,296.8百萬元，較二零一九年同期的人民幣20,106.0百萬元增加10.9%。本公司擁有人應佔期間溢利約為人民幣2,768.7百萬元，同比減少2.4%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值收益淨額、金融衍生工具公平值收益及扣除相關遞延稅項)同比增長25.7%達約人民幣3,461.3百萬元。每股基本盈利為人民幣45.6分(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣46.7分)。

董事會建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股3港仙)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

二零二零年上半年合約銷售

二零二零年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣36,032百萬元，較二零一九年上半年增長3.9%。期內已售總建築面積約為2,119,033平方米，較二零一九年上半年增長8.0%。二零二零年上半年合約銷售平均售價約每平方米人民幣17,004元(二零一九年上半年：每平方米人民幣17,686元)。下表顯示本集團二零二零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	908,855	20,577
長三角	278,510	5,974
中部	120,686	1,277
西部	316,268	3,838
環渤海	494,714	4,366
總計	2,119,033	36,032

物業發展

二零二零年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內本集團新完工項目的建築面積約為0.95百萬平方米。

開發中項目

於二零二零年六月三十日，本集團發展中項目共有94個，建築面積合共約為14.8百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約48.8百萬平方米。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。截至二零二零年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國44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。於二零二零年六月三十日，本集團持有21個投資物業項目，總建築面積為1.36百萬平方米，其中有總建築面積0.63百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

二零二零年上半年，本集團通過招拍掛、收併購及舊改等多元化的渠道共購入23幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣22,208百萬元，應佔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7,896元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為2.8百萬平方米。

於二零二零年六月三十日，本集團總土地儲備近26.8百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約52.2%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應佔計容 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地性質
二零二零年一月	浙江杭州	51%	49,166	55,164	457.6	住宅
二零二零年二月	湖南長沙	49%	126,529	228,252	774.9	住宅及商業
二零二零年三月	河北石家莊	100%	88,649	106,379	73.1	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	34%	69,524	70,914	837.4	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	24%	33,763	26,465	169.3	住宅及商業
二零二零年三月	廣東中山	100%	33,000	83,000	727.1	住宅
二零二零年三月	四川成都	55%	45,635	50,160	489.4	住宅及商業
二零二零年五月	廣東佛山	51%	62,406	90,990	1,027.7	商住
二零二零年五月	湖南長沙	65%	34,300	57,879	319.0	商住
二零二零年五月	廣東廣州	100%	113,401	340,204	2,923.0	住宅
二零二零年五月	廣東東莞	49%	22,451	33,002	374.9	住宅
二零二零年六月	廣東惠州	55%	110,871	189,035	1,080.8	住宅及商業
二零二零年六月	廣東東莞	51%	27,600	42,177	359.8	住宅
二零二零年六月	廣東揭陽	100%	159,004	461,727	494.0	住宅及商業
二零二零年六月	重慶	100%	116,773	175,160	1,325.0	住宅
二零二零年六月	廣東東莞	51%	60,512	77,153	1,335.0	住宅
二零二零年六月	四川成都	100%	39,588	59,382	947.1	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	102,392	262,123	2,114.3	住宅及商業
二零二零年六月	廣東深圳	51%	5,427	17,054	217.2	工業
二零二零年六月	廣東深圳	26%	7,241	13,780	635.6	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	243,200	314,960	1,840.0	住宅及商業
境內小計			<u>1,551,432</u>	<u>2,754,960</u>	<u>18,522.2</u>	
二零二零年一月	香港新界	100%	13,538	54,152	3,185.0	住宅
二零二零年五月	香港港島	100%	<u>365</u>	<u>3,258</u>	<u>500.5</u>	住宅
境外小計			<u>13,903</u>	<u>57,410</u>	<u>3,685.5</u>	
合計			<u>1,565,335</u>	<u>2,812,370</u>	<u>22,207.7</u>	

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；及(vii)其他。截至二零二零年六月三十日止六個月的收益由二零一九年同期約為人民幣20,106.0百萬元增加10.9%至約人民幣22,296.8百萬元。本集團92.6%的收益乃來自物業銷售(二零一九年：92.0%)，而7.4%來自其他分部(二零一九年：8.0%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一九年同期的約人民幣18,501.7百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣20,639.3百萬元，增幅約為人民幣2,137.5百萬元或11.6%，此增加乃主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月交付建築面積的平均售價有所增加所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一九年同期的約人民幣194.7百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣162.5百萬元，減幅約為人民幣32.2百萬元或16.5%。減幅主要由於新型冠狀病毒疫情爆發所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一九年同期的約人民幣375.0百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣554.8百萬元，增幅約為人民幣179.7百萬元或47.9%，增加主要由於管理物業的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一九年同期的約人民幣100.0百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣71.6百萬元，減幅約人民幣28.5百萬元或28.5%。酒店及餐飲業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

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二零一九年同期的約人民幣139.5百萬元減少約人民幣95.1百萬元或68.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣44.5百萬元。戲院、百貨店及文化中心業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一九年同期約人民幣393.2百萬元減少約人民幣199.5百萬元或50.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣193.7百萬元。水路客貨運業務受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

毛利

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣7,539.2百萬元及毛利率33.8%，去年同期則為毛利約人民幣6,707.5百萬元及毛利率33.4%。截至二零二零年六月三十日止六個月毛利率上升主要是由於已完工及向買家交付的物業售價整體處於較高水平。

視作出售附屬公司的收益

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得視作出售附屬公司的收益約人民幣325.9百萬元，二零一九年同期則約為人民幣979.4百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一九年同期的約人民幣730.6百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣747.6百萬元，增幅約為人民幣17.0百萬元或2.3%。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年同期的約人民幣1,323.5百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,267.4百萬元，減幅約為人民幣56.1百萬元或4.2%。該減少乃主要由於對本集團行政開支的嚴謹控制。

投資物業公平值收益淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一九年同期的約人民幣390.3百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣72.2百萬元，減幅約為人民幣318.2百萬元或81.5%，其與現行市況一致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一九年同期約人民幣353.6百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,064.8百萬元，增幅約為人民幣711.1百萬元或201.1%。增幅乃主要由於匯兌虧損由二零一九年同期人民幣111.4百萬元增加至人民幣683.9百萬元所致。匯兌虧損主要產生自以美元計值的境外融資，此乃由於人民幣兌美元貶值。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年同期的約人民幣2,515.0百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣2,400.7百萬元，減幅約為人民幣114.3百萬元或約4.5%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額分別約為人民幣2,358.7百萬元及約人民幣2,345.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：溢利及全面收益總額分別約人民幣2,777.1百萬元及約人民幣2,745.4百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣40,473.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣36,978.0百萬元)，較二零一九年十二月三十一日增加9.5%。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，於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣5,561.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣6,016.5百萬元)。

優先票據

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於二零二零年一月發行500百萬美元之10.5%二零二五年到期的優先票據及300百萬美元之9.95%二零二五年到期的優先票據；於二零二零年二月發行400百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據；及於二零二零年六月發行300百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於二零二零年六月於市場購回本金額27百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已於二零二零年六月到期時償還本金額513.0百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據。

變動詳情載列如下：

	7.25%	6.75%	7.875%	7.875%	11.75%	11.25%	8.5%	11.95%	11.5%	10.875%	11.95%	9.375%	10.5%	9.95%
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零二零年一月一日	540,000	-	400,000	-	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500	-	-
發行新票據	-	400,000	-	300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	300,000
到期時還款	(513,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回及註銷	(27,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	-	400,000	400,000	300,000	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500	500,000	300,000

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

可換股債券

於二零二零年六月三十日，本集團擁有本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於經調整換股價每股4.66港元及假設可換股債券按經調整換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為168,025,751股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零二零年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣121,659.1百萬元，其中約人民幣31,576.5百萬元須於一年內償還、約人民幣32,520.4百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣54,188.2百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣3,374.0百萬元須於五年以後償還。

於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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27.8%(二零一九年十二月三十一日：29.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元增加16.4%至二零二零年六月三十日的約人民幣77,770.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款／短期借款)由二零一九年十二月三十一日的1.1倍增加至二零二零年六月三十日的1.2倍，而流動比率則由二零一九年十二月三十一日的1.5倍增加至二零二零年六月三十日的1.6倍。

借款成本

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額(包括匯兌虧損淨額)為人民幣1,295.9百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣718.0百萬元或124.3%。增加乃主要由於本期間錄得的匯兌虧損淨額增加所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二零年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣69,309.6百萬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

於二零二零年六月三十日，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33,994.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣32,816.5百萬元)。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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘用約16,000名僱員(二零一九年十二月三十一日：約15,300名僱員)。截至二零二零年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約達人民幣763.5百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技巧。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的詳情載列於本公司日期為二零一九年四月二十九日的通函。

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，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事陳少環女士以及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他重要事務而無法出席於二零二零年六月十五日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團的二零二零年中期報告。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至二零二零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，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

除上述披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會建議宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(「**中期股息**」)每股3港仙(二零一九年六月三十日：3港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零二零年十二月十八日或前後派付予二零二零年十二月四日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息的股東，本公司將由二零二零年十二月二日(星期三)至二零二零年十二月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零二零年十二月一日(星期二)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二零年中期報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二零年八月二十七日

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