

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)

**截至二零一二年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 總收入下跌38.0%至人民幣2,300.2百萬元，主要是由於二零一二年預期推遲交付時間表所致。於二零一二年七月三十一日，本集團穩握約人民幣130億元的合約銷售以供二零一二年下半年及其後交付
- 毛利率上升14.8個百分點至48.2%
- 權益持有人應佔溢利減少26.4%至人民幣674.8百萬元，純利率則上升4.6個百分點至29.3%
- 核心純利(不包括匯兌差額、投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除稅項影響)下跌28.3%至人民幣370.3百萬元，相應核心純利率上升2.2個百分點至16.1%
- 總債務減少人民幣464.0百萬元至人民幣13,180.5百萬元
- 淨負債資本比率下跌3.2個百分點至73.4%
- 合約銷售及建築面積分別增加43.9%及77.3%至人民幣6,458.5百萬元及1,102,599平方米

* 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」)截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一一年同期的比較數字。

簡明綜合資產負債表

	未經審核 二零一二年 六月 三十日 附註 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	162,260	148,725
投資物業	7,167,600	6,375,100
土地使用權	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
	<u>7,834,422</u>	<u>6,949,008</u>
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	3 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
	<u>40,226,808</u>	<u>34,755,701</u>
資產總值	<u>48,061,230</u>	<u>41,704,709</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	432,210	432,210
股份溢價	3,816,563	3,816,563
儲備	8,386,564	7,692,893
	<u>12,635,337</u>	<u>11,941,666</u>
非控股權益	32,961	7,786
權益總值	<u>12,668,298</u>	<u>11,949,452</u>

	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	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	110,381	-
	<u>13,375,189</u>	<u>12,656,720</u>
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	1,102,817	2,067,186
其他應付款項	1,881,924	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項	256,585	3,477
	<u>22,017,743</u>	<u>17,098,537</u>
負債總值	<u>35,392,932</u>	<u>29,755,257</u>
權益及負債總值	<u>48,061,230</u>	<u>41,704,709</u>
流動資產淨值	<u>18,209,065</u>	<u>17,657,164</u>
資產總值減流動負債	<u>26,043,487</u>	<u>24,606,172</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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	4	2,300,172	3,707,543
銷售成本		(1,191,586)	(2,468,238)
毛利		1,108,586	1,239,305
其他收益		17,408	33,137
銷售及市場推廣開支		(232,008)	(115,229)
行政開支		(282,740)	(229,793)
投資物業公平值變動		423,874	467,456
金融衍生工具公平值變動		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	5	(24,570)	7,936
除所得稅前溢利		1,014,140	1,402,668
所得稅開支	6	(340,509)	(485,398)
期內溢利及期內全面收益總額		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)	7		
— 基本		0.138	0.187
— 攤薄		0.137	0.176

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

(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 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
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	-
	<u>870,547</u>	<u>842,679</u>

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。

4 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／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
	<u>2,300,172</u>	<u>3,707,543</u>

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				
	物業發展	物業投資	物業管理	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
收益	<u>2,155,052</u>	<u>87,277</u>	<u>57,843</u>	<u>—</u>	<u>2,300,172</u>
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	—	423,874	—	—	423,874
金融衍生工具公平值變動	—	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5)					<u>(24,570)</u>
除所得稅前溢利					1,014,140
所得稅開支(附註6)					<u>(340,509)</u>
期內溢利					<u>673,631</u>
其他資料：					
折舊	11,365	2,430	1,474	2,691	17,960
攤銷	<u>404</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>404</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：

	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	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>
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	<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)
融資成本—淨額(附註5)					<u>7,936</u>
除所得稅前溢利					1,402,668
所得稅開支(附註6)					<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>

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						<u>353,692</u>
資產總值						<u>48,061,230</u>
分部負債	50,616,423	4,206,124	397,883	35,223,184	(70,318,129)	20,125,485
未分配						<u>15,267,447</u>
負債總值						<u>35,392,932</u>
其他資料：						
資本開支	<u>8,841</u>	<u>241,790</u>	<u>938</u>	<u>4,137</u>	<u>-</u>	<u>255,706</u>

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					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	對銷 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						<u>41,704,709</u>
分部負債	37,640,296	2,345,156	305,219	33,145,451	(59,393,871)	14,042,251
未分配						<u>15,713,006</u>
負債總值						<u>29,755,257</u>
其他資料：						
資本開支	<u>31,174</u>	<u>488,828</u>	<u>11,634</u>	<u>15,612</u>	<u>-</u>	<u>547,248</u>

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、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。

5 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	(297,113)	(171,091)
— 可換股債券	(83,162)	(80,040)
— 優先有抵押擔保債券	(99,896)	(58,093)
— 可換定期貸款	(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

6 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。

	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
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

7 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)	<u>0.138</u>	<u>0.187</u>

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。截至二零一二年六月三十日止期間，本公司具有可攤薄的潛在普通股的可換股債券(二零一一年：可換股債券及購股權)。

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。

	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)	<u>757,977</u>	<u>977,464</u>
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	<u>5,525,390,000</u>	<u>5,567,301,022</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.137</u>	<u>0.176</u>

8 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。

9 就物業發展開支的資本承擔

	於	
	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
已訂約但未撥備	<u>19,832,645</u>	<u>18,395,255</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持審慎的態度。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。

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。

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連繫持續擴展，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。

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。

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然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			<u>194,663/(6)</u>	<u>406,766</u>	<u>1,595.3</u>	

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。

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。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支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。

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，兩者均主要由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。

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657.6百萬元的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。

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。

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合併中期業績。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。

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)。

刊登中期業績及中期報告

中期業績公告於本公司(www.kaisagroup.com)及聯交所(www.hkexnews.hk)網站刊登。載有上市規則附錄16規定之所有資料之本公司截至二零一二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，二零一二年八月二十一日

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、陳耿賢先生、韓振捷先生、金志剛先生及季加銘先生；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。