



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

中期報告

2021



KAISA  
GROUP

\* 僅供識別

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 18 項目組合
- 46 權益披露
- 67 獨立審閱報告
- 68 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 70 簡明綜合財務狀況表
- 72 簡明綜合權益變動表
- 73 簡明綜合現金流量表
- 75 簡明綜合財務資料附註
- 145 其他資料



## 董事

### 執行董事

郭英成先生(主席)  
孫越南先生(副主席)  
麥帆先生(副主席)  
李海鳴先生  
郭曉群先生

### 非執行董事

陳少環女士

### 獨立非執行董事

饒永先生  
張儀昭先生  
劉雪生先生

## 審核委員會

饒永先生(主席)  
張儀昭先生  
陳少環女士

## 薪酬委員會

張儀昭先生(主席)  
饒永先生  
郭英成先生

## 提名委員會

郭英成先生(主席)  
饒永先生  
張儀昭先生

## 授權代表

孫越南先生  
麥帆先生

## 公司秘書

余國良先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO 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  
皇后大道中99號  
中環中心30樓

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman, KY1-1110  
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

中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司

公司資料(續)

### 法律顧問

香港及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

### 上市資料

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)

### 公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>

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」)，提呈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二零年同期之比較數字。

## 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30,065.4百萬元及人民幣9,278.0百萬元，較二零二零年同期分別增長約34.8%及23.1%。期內溢利增加30.5%至約人民幣3,079.1百萬元。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3,002.9百萬元及人民幣46.8分，較二零二零年同期分別增長約8.5%及5.2%。

期內核心淨溢利(不包括按公平值經損益入帳之金融資產之公平值變動淨額、匯兌收益／虧損淨額、投資物業公平值變動淨額、金融衍生工具公平值變動、購回優先票據收益／虧損淨額及扣除相關遞延稅項)約為人民幣3,932.2百萬元，較二零二零同期的約人民幣3,051.4百萬元增長28.9%。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息每股4港仙(二零二零年六月三十日：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

隨著疫情防控常態化，我國經濟持續穩定恢復，經濟發展韌性持續顯現。在政策驅動、結構性復甦、出口額擴大等諸多因素共同作用下，我國經濟繼續呈現穩中加固、穩中向好的發展態勢。當前實際經濟增速基本回到潛在經濟增速附近，各行業產能利用率已經回到正常水平。

樓市方面，中央繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，精準調控，以實現穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。在「三道紅綫」融資新規和房地產貸款集中度政策之後，推出了22個重點城市供地「兩集中」政策，進一步升級落實調控政策，形成了房地產行業發展的長效機制，防範金融風險，目前部分城市調控效果已顯。

二零二一年上半年，全國房地產市場整體延續了去年底運行態勢，據國家統計局數據顯示，當前房地產行業整體銷售和開發投資繼續保持增長趨勢。

在長效機制落地的發展大環境下，房企一方面加速資金回籠，優化投融資結構，積極實施進一步降負債，降低財務槓桿；另一方面強化管理，降本增效，提升運營能力，同時加速產業鏈上下游以及多元化創新業務的探索和發展。

### 合約銷售

截至二零二一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63,854百萬元，較二零二零年同期增長77.2%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發佈「二零二一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，本集團排名第二十三位，銷售排名持續攀升。

期內，本集團成立數字營銷事業部，全面發力科技營銷，助力銷售去化。在抖音、微信視頻號等平台搭建新媒體矩陣，以短視頻、直播等方式與主流年輕購房客群高頻互動，傳遞佳兆業美好生活方式及產品亮點，精準拓展誠意客戶，並推出「佳兆業京東房產旗艦店」，聯動全新微信小程序「置業佳」，為客戶提供更便捷的在線看房購房服務。二零二一年上半年，本集團在線成交較二零二零年同期增長124%。

本集團始終堅持高品質人居產品的主張，通過產品創新研發不斷自我進化、推陳出新，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。期內，本集團逾11個項目在室內、園林、商業建築、酒店建築等設計領域獲得包括柏林設計獎、紅點設計獎在內的15項國內外設計大獎，南京佳兆業江望潤府、杭州佳兆業印月、重慶佳兆業曉岸雲起、惠州佳兆業樾伴灣、洛陽佳兆業水岸華府等新產品受到市場熱烈追捧。

### 土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略，為在當前行業背景下實現有質量的增長，期內，本集團在公開市場拿地較為審慎，通過多元化渠道補充土地儲備。

二零二一年上半年，本集團合共獲得15幅優質地塊，應估計容建築面積約為2.46百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣25,215百萬元。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63%，華西及長三角分別佔18%及12%。

截至二零二一年六月三十日，本集團於全國51個城市合共擁有233個房地產項目，土地儲備達約31.1百萬平方米；其中大灣區土地儲備約19.23百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的61.8%。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35.3%。

## 城市更新

佳兆業自成立伊始便進入城市更新領域，從深圳起家，深耕大灣區，走向全國。憑藉22年的城市更新經驗，本集團現已佈局全國十餘個核心城市與地區，穩固行業領航者地位。期內，本集團成功轉化位於深圳、廣州、湛江的3個城市更新項目，轉化可售面積約112.5萬平方米，轉化可售貨值人民幣約727億元。按二零二一年新增土地的權益代價來計，今年上半年通過城市更新供應的土地已佔本集團整體的土地供應約41.3%，城市更新已成為公司補充優質低成本土儲的重要渠道。

在二零二一年全國兩會上，城市更新首次被寫入政府工作報告，國家十四五規劃明確實施城市更新行動。城市更新逐漸成為國家「促進投資、提升消費」的主要載體，賽道更寬，機會更多。

在大灣區，廣東省三舊管理辦法從立法層面盤活存量建設用地、擴大優質增量供給；深圳城市更新條例正式實施，以立法形式破解拆遷難題，加速轉化速度；佛山特急發佈拆除重建類舊村居改造實施政策，加速城中村改造工作；東莞實施頭雁計劃，對具有示範性、產城融合類更新在轉化中開闢了綠色通道。

非大灣區域，上海支持五大新城存量土地二次開發，助力整區域城市更新；北京、廈門、濟南、徐州、福州、蘇州、天津、重慶等城市紛紛加入到城市更新隊伍中。城市更新作為中國城市發展新思路的戰略目標之一從二零二一年全面推開，這對我司城市更新的全國化佈局在投資和轉化上有重要的指導價值。

截至二零二一年六月三十日，本集團仍有超213個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約5,370萬平方米。今年上半年新增項目15個，大部分位於大灣區，進一步鞏固集團在大灣區的龍頭地位。本集團計劃通過每年高效、穩定的轉化，將城市更新儲備補充為優質貨源，促進集團高質發展。此外，本集團城市更新團隊亦將繼續物色全國範圍內適宜佈局的城市，探索城市更新更多模式，尋求更多發展機遇。

## 融資

二零二一年上半年，地產融資延續去年底供需兩端收緊的態勢。各地加強地產融資合規審查，進一步強調防範地產債券違約金融風險。受去通道、房住不炒等一系列監管政策影響，中基協叫停基金子公司備案房地產供應鏈類產品。整體來看，調控組合拳的實施逐漸推動房企去槓桿，重塑行業競爭格局。

面對此景，本集團持續拓展融資渠道，降低融資成本，並開展主動的債務管理。期內，本集團境內融資成本較二零二零年底有所下降，在與傳統融資渠道維護良好的合作關係基礎上，公司成功發行了包括尾款ABS、供應鏈ABS/ABN，長租公司債在內的標準化產品合計人民幣18.37億，發行金額較去年同期增長186%。

境外融資方面，本集團於二零二一年上半年主動實行一系列債務管理措施，其中包括就二零二四年六月到期之30億美元優先票據完成交換及要約收購並發行5億美元二零二五年十一月到期優先票據，成功有效的降低其融資壁壘及優債券化收益率曲線，亦創下中國房地產領域近年來最大規模的交換及新發交易。同時，公司成功完成近年首度供股，並獲得股東積極支持，集資逾25億港元，亦再次證明公司在優化整體債務結構的決心。為增加公司的流動性，公司於本年上半年度增發四筆美元優先票據，亦通過現金要約收購、二級市場回購等方式，全期償還19億美元優先票據，致力積極的債務管理。

繼佳兆業於二零二零年發行兩筆可持續發展美元優先票據後，公司於本年上半年度亦成功發行一筆5年期可持續發展美元債券，不但有助於延長整體債務久期，降低短期還款壓力，也反映公司致力推動綠色及具社會意義的項目，為環境、社會及企業管治方面可持續發展作出貢獻。

### 財務管理

期內，本集團在維持原有地產運營精細化管理的基礎上，提升了精細化管理的顆粒度及信息化系統建設，通過動態貨值系統、地產精細化管理系統、運營駕駛艙等IT系統對運營的強力支撐，截止二零二一年六月三十日，全集團運營效率得到大幅提升，同比二零二零年，地產項目從拿到展示區開放提升了16%，地產項目從拿地到項目首次開盤提升23%。

同時，本集團通過財務指標牽引業務，提升公司業績，控制財務風險，實現價值創造。利潤方面，統籌全集團降本增效目標，深挖內部潛力、向管理要效益。現金流方面，推行「以收定支、先收後支、收大於支」，增強各業務單元的資金統籌能力和自我造血能力，嚴控負債規模，優化資本結構。截至二零二一年六月三十日，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487億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率下降至69.9%；淨負債率降低至93.7%，現金短債比(剔除受限制現金)則維持穩定於1.53倍，反映本集團的流動性充裕。

## 資本市場認可

佳兆業於資本市場的表現一直備受肯定。截至二零二一年六月三十日，佳兆業股票已先後獲納入恒生綜合指數、恒生港股通指數、恒生綜合大中型股指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數、及恒生大中型股(可投資)指數，成為更多指數基金的配置目標。期內，佳兆業再度蟬聯香港股票分析師協會主辦的2021年「優質中國房地產企業大獎」，公司綜合表現再獲業界高度認可。

環境、社會及企業管治(「ESG」)方面，本集團於期內發佈二零二零年度可持續發展報告，這也是佳兆業首次獨立發佈可持續發展報告，旨在更加全面客觀地反映過去一年來佳兆業在可持續發展道路上的成績和進步。基於佳兆業在ESG管治方面的優異表現，全球著名指數編製公司MSCI給予本集團「BB」的ESG評級。ESG評級及研究公司Sustainalytics亦給予本集團18.7分的「低風險」評價，此得分在房地產行業中處絕對領先地位。

評級方面，境內中誠信國際、聯合資信及大公國際分別給予本集團及佳兆業(深圳)均為「AA+」的主體評級；境外國際評級機構穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級亦給予本集團「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。

在研究報告方面，本集團獲得包括花旗銀行、匯豐銀行、海通證券、國信證券、平安證券等多家大行一致看好，資本市場關注度持續提升。截至二零二一年六月三十日，本集團港股通持股比例提升至10.5%，體現了內地投資機構對公司投資價值的認可。

## 前景

展望未來，在全球價值鏈調整、碳達峰碳中和等一系列因素的綜合作用下，預計全球主要經濟體將由衰退轉為弱復甦態勢，中國全年通脹可控，貨幣政策操作更加謹慎，經濟將逐步穩定復甦。

二零二一年是中國「十四五」規劃的開局之年，也是中國共產黨百年華誕，中國將開啟全面建設社會主義現代化國家新征程，中國偉大復興之路勢不可擋。根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，中央堅持「房住不炒」的定位，通過實施房地產市場平穩健康發展長效機制，促進房地產與實體經濟均衡發展，有利於降低行業風險，優化行業競爭格局。

公司準確把握地產行業發展周期，在投資端，一是加快現有城市更新項目的轉化入市，為公司發展貢獻優質高利潤的項目，提升舊改項目對業績的貢獻，同時實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出。在銷售端，公司將繼續加強銷售回款，通過線上線下聯動銷售，加速去化。在運營端，公司將進一步提升運營標準，持續做好產品研發和成本控制，加大科技創新，提升產品溢價能力。在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，持續優化債務結構及降低融資成本。

我們對於中國房地產行業的中長期發展依然持積極樂觀態度。一是城鎮化進程每年帶來新增的人口住房需求紅利；二是隨著消費升級、三孩政策推行，將持續帶來消費升級需求；三是佳兆業深耕大灣區，將持續分享大灣區及深圳先行示範區的政策紅利。公司作為城市更新領域的領先者，將獲得更為充足的戰略發展優勢，做到規模與利潤兼顧，穩步發展。

### 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 support 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，二零二一年八月二十五日

## 整體表現

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣30,065.4百萬元，較二零二零年同期約人民幣22,296.8百萬元增加34.8%。期內溢利由去年同期約人民幣2,358.7百萬元增加30.5%至約人民幣3,079.1百萬元。本公司擁有人應佔期間溢利約為人民幣3,002.9百萬元，較去年同期約人民幣2,768.7百萬元增加8.5%。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變動淨額、匯兌虧損淨額、投資物業公平值變動淨額、金融衍生工具公平值變動及扣除相關遞延稅項)較去年同期約人民幣3,051.4百萬元增長28.9%至約人民幣3,932.2百萬元。每股基本盈利為人民幣46.8分(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣44.5分(經重列))。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付中期股息每股4港仙(截至二零二零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。

## 二零二一年上半年合約銷售

二零二一年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣63,854百萬元，較二零二零年上半年增長77.2%。期內已售總建築面積約為3,805,882平方米，較二零二零年上半年增長79.6%。二零二一年上半年合約銷售平均售價為每平方米人民幣16,778元(二零二零年上半年：每平方米人民幣17,004元)。下表顯示本集團二零二一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	1,620,001	30,885
長三角	545,803	14,422
中部	286,067	2,490
西部	590,879	7,750
環渤海	763,132	8,307
總計	3,805,882	63,854

## 物業發展

### 二零二一年上半年完工項目

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1.5百萬平方米。

### 開發中項目

於二零二一年六月三十日，本集團發展中項目共有115個，建築面積合共約為18.6百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約86.3百萬平方米。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。截至二零二一年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國53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。於二零二一年六月三十日，本集團持有17個投資物業項目，總建築面積為1.01百萬平方米，其中有總建築面積0.50百萬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。

二零二一年上半年，本集團通過招拍掛、收併購及舊改等多元化的渠道共購入15幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣25,215百萬元。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2.46百萬平方米。

於二零二一年六月三十日，本集團總土地儲備近31.15百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約61.8%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)	應佔建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	土地用途
2021年1月	廣東汕頭	100.0%	116,204	493,296	2,271	住宅及商業
2021年1月	廣東惠州	100.0%	40,000	104,000	262	住宅及商業
2021年2月	重慶	100.0%	57,460	86,190	750	住宅
2021年2月	廣東湛江	100.0%	26,676	110,045	331	住宅及商業
2021年2月	廣東廣州	55.0%	1,013,800	520,090	8,415	住宅及商業
2021年3月	四川成都	100.0%	50,538	101,076	1,304	住宅及商業
2021年3月	廣東深圳	100.0%	24,781	187,870	1,668	住宅
2021年4月	重慶	100.0%	62,405	93,608	1,000	住宅
2021年4月	重慶	100.0%	31,493	78,733	920	住宅
2021年4月	遼寧瀋陽	63.0%	130,657	164,628	1,445	住宅
2021年5月	廣東深圳	100.0%	21,051	67,360	2,544	住宅
2021年4月	江蘇無錫	49.0%	50,732	44,969	322	住宅
2021年6月	安徽合肥	100.0%	147,147	259,647	2,301	住宅
2021年6月	四川成都	100.0%	28,912	86,737	840	住宅
2021年6月	廣東佛山	40.0%	54,381	65,256	842	住宅及商業
合計			<b>1,856,237</b>	<b>2,463,505</b>	<b>25,215</b>	

## 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；(vii)健康業務；及(viii)其他。截至二零二一年六月三十日止六個月的收益由二零二零年同期約為人民幣22,296.8百萬元增加34.8%至約人民幣30,065.4百萬元。本集團92.0%的收益乃來自物業銷售(截至二零二零年六月三十日止六個月：92.6%)，而8.0%來自其他分部(截至二零二零年六月三十日止六個月：7.4%)。

### 物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二零年同期的約人民幣20,639.3百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣27,665.9百萬元，增幅約為人民幣7,026.6百萬元或34.0%，此增加乃主要由於總交付建築面積由二零二零年同期的約1.1百萬平方米增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的大約1.4百萬平方米所致。

### 租金收入

來自租金收入的收益由二零二零年同期的約人民幣162.5百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣152.3百萬元，減幅約為人民幣10.2百萬元或6.3%。

### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二零年同期的約人民幣554.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣983.2百萬元，增幅約為人民幣428.4百萬元或77.2%，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二零二零年同期的約人民幣71.6百萬元增至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣138.7百萬元，增幅約人民幣67.1百萬元或93.7%。於二零二一年的上半年，酒店及餐飲業務繼續從新型冠狀病毒疫情影響之中恢復過來。

### 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二零二零年同期的約人民幣44.5百萬元增加約人民幣76.3百萬元或171.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣120.8百萬元。於二零二一年的上半年，戲院、百貨店及文化中心業務繼續從新型冠狀病毒疫情影響之中恢復過來。

### 水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二零年同期約人民幣193.7百萬元增加約人民幣21.7百萬元或11.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣215.4百萬元。

### 健康業務

健康業務的收益由二零二零年同期約人民幣235.0百萬元增加約人民幣29.7百萬元或12.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣264.7百萬元。

### 毛利

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣9,278.0百萬元及毛利率30.9%，二零二零年同期則為毛利約人民幣7,539.2百萬元及毛利率33.8%。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二零年同期的約人民幣747.6百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣758.7百萬元，增幅約為人民幣11.1百萬元或1.5%。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零二零年同期的約人民幣1,267.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,445.9百萬元，增幅約為人民幣178.5百萬元或14.1%。該增加乃主要由於員工成本上升。

### 投資物業公平值(虧損)／收益淨額

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣1,166.2百萬元，而二零二零年同期則為投資物業公平值收益淨額約人民幣72.2百萬元。

### 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二零年同期約人民幣380.9百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣791.5百萬元，增幅約為人民幣410.6百萬元或107.8%。增加主要是資本化融資成本金額較二零二零年同期相對較少。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二零年同期的約人民幣2,400.7百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,963.7百萬元，減幅約為人民幣437.0百萬元或約18.2%。

### 截至二零二一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，本集團於截至二零二一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3,079.1百萬元及約人民幣3,087.3百萬元(截至二零二零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2,358.7百萬元及約人民幣2,345.0百萬元)。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣48,735.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣47,113.2百萬元)，較二零二零年十二月三十一日增加3.4%。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，於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣5,786.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,248.9百萬元)。

#### 優先票據

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300百萬美元10.875%優先票據、(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200百萬美元9.95%優先票據、(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100百萬美元9.75%優先票據、(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200百萬美元9.75%優先票據、(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000百萬美元11.7%優先票據、(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300百萬美元11.65%優先票據及(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280百萬美元9.75%優先票據。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據以及(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據。

### 供股

為本集團籌集資金，並同時擴大其股東及資本基礎，並籌集額外資金為本集團的長期增長提供資金，從而在不增加融資成本的情況下增強其財務狀況。

於二零二一年四月三十日，本公司按於記錄日期二零二一年四月十四日每持有七股現有股份獲發一股普通供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價完成供股(「供股」)。本公司向合資格股東(定義見本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程(「供股章程」))配發及發行合共876,552,528股股份，其中，根據不可撤銷承諾，大昌投資有限公司、大豐投資有限公司及大正投資有限公司(均為本公司的主要股東)已認購暫時分配予其的342,023,447股供股股份。

供股所籌得的所得款項總額在扣除開支前約為2,586百萬港元。供股所籌得的所得款項淨額約為2,148百萬港元，相當於每股供股股份的淨認購價約2.450港元。於二零二一年三月二十六日(即供股公告日期)於聯交所所報收市價為每股3.573港元。

誠如供股章程所披露，本公司擬使用供股所得款項淨額為潛在收購中國北京一個房地產項目(即耀輝國際城項目)的部分代價提供資金，代價為人民幣13,000,000,000元(「潛在收購」)。

於二零二一年六月三十日，供股所籌集的所得款項淨額維持未使用狀況，預計所得款項淨額將於二零二一年十二月三十一日前按計劃使用。

### 可換股債券

於二零二一年六月三十日，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4.31港元及假設可換股債券按經調整換股價悉數兌換，將兌換為181,670,534股新股份。

### 借款及抵押本集團資產

於二零二一年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣123,778.0百萬元，其中約人民幣25,017.3百萬元須於一年內償還、約人民幣28,318.0百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣68,095.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣2,347.7百萬元須於五年以後償還。

於二零二一年六月三十日，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**

於二零二一年六月三十日，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23.5%(二零二零年十二月三十一日：24.0%)。本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣100,325.6百萬元增加10.1%至二零二一年六月三十日的約人民幣110,418.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款／短期借款)由二零二零年十二月三十一日的2.0倍減少至二零二一年六月三十日的1.9倍，而二零二一年六月三十日的流動比率則維持穩定於1.8倍。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。於二零二一年六月三十日，本集團的借款(包括短期及長期借款)為人民幣123,778.0百萬元，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為人民幣48,735.9百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣80,099.6百萬元，因此於二零二一年六月三十日的淨資產負債比率為93.7%，較二零二零年十二月三十一日的96.1%減少2.4個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘除以短期借款計算。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣38,363.7百萬元，短期借款人民幣25,017.3百萬元，因此現金短債比為1.53。

剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產(剔除永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)計算。於二零二一年六月三十日，本集團的預收賬款(包括合同負債)為人民幣51,545.1百萬元，總負債為人民幣237,662.1百萬元，總資產人民幣319,111.8百萬元；總負債和總資產(剔除永續資本證券)減去預收賬款後分別為人民幣186,117.0百萬元及人民幣266,216.6百萬元，因此剔除預收賬款的資產負債率為69.9%，較二零二零年十二月三十一日的70.1%減少0.2個百分點。

**借款成本**

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額為人民幣5,910.1百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣42.6百萬元或0.7%。增加乃主要由於平均借款餘額增加所致。

**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。於二零二一年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣76,965.6百萬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**

於二零二一年六月三十日，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32,996.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣27,272.6百萬元)。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。於二零二一年六月三十日，本集團已為其合營企業及聯營公司若干銀行貸款約人民幣4,930.0百萬元提供擔保。

### **僱員及薪酬政策**

於二零二一年六月三十日，本集團聘用約16,500名僱員(二零二零年十二月三十一日：約17,100名僱員)。截至二零二一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1,159.5百萬元。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，本公司已採納購股權計劃及附屬公司購股權計劃。購股權計劃的詳情載列於本報告。

# 項目組合

於二零二一年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型
<b>粵港澳大灣區<sup>(5)</sup></b>				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	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 <sup>(1)</sup>	福田區上步南路東、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	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗區阪田街道阪田小區	深圳	住宅
8	深圳佳兆業科技中心	福田區深南大道	深圳	商業
9	深圳大都匯大廈 <sup>(1)</sup>	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
10	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區阪雪崗大道	深圳	住宅
11	深圳佳兆業新都匯家園 <sup>(1)</sup>	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
12	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
13	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區阪田布龍路	深圳	住宅
14	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
15	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
16	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
19	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
20	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
21	深圳佳兆業東門新世界 <sup>(1)</sup>	羅湖區東門街道	深圳	商業及住宅
22	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商業及住宅
23	深圳南太雲創谷	光明區光明高新科技園西片區	深圳	工業
24	深圳南太科技中心	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
25	深圳南太創之谷	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
26	深圳佳兆業航運紅樹灣	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
27	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (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	-	-	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
1	14,411	175,180	-	175,180	-	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	-	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	-	-	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	-	-	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	-	-	100%
1-3	188,825	880,858	633,008	247,850	-	100%
1-4	869,838	559,879	141,848	259,302	158,729	51%
1	34,449	77,834	77,834	-	-	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	-	-	51%
1-3	118,488	666,848	666,848	-	-	100%
1-2	48,773	328,773	266,713	62,060	-	80%
1	25,966	51,930	-	51,930	-	50%
1	5,992	50,556	50,556	-	-	100%
1	34,129	160,970	160,970	-	-	51%
1	103,739	331,701	190,722	140,979	-	24%
1	22,364	194,595	-	194,595	-	24%
1	22,367	170,200	-	-	170,200	24%
1	9,467	44,270	-	44,270	-	70%
1	35,239	150,820	-	150,820	-	51%

編號	項目	地址	地點	類型
28	深圳通達匯軒 <sup>(1)</sup>	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商業及住宅
29	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
30	深圳佳兆業壹都匯 <sup>(1)</sup>	龍崗區布吉老街	深圳	商業及住宅
31	深圳佳兆業雲峰匯 <sup>(2)</sup>	光明區光明大街	深圳	商業及住宅
32	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
33	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
34	深圳南門墩項目一期 <sup>(2)</sup>	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
35	深圳佳兆業雲望府 <sup>(2)</sup>	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
36	佳兆業新城燕瀾和鳴	坪山區石井街道綠蔭南路與東縱路交匯處西北角	深圳	住宅
37	深圳佳兆業曉岸雲起 <sup>(2)</sup>	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	商業及住宅
38	深圳寶安尖崗山項目	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與臥龍四路交匯處	深圳	商業及住宅
39	廣州佳兆業廣場 <sup>(1)</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
40	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
41	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
42	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
43	廣州佳兆業天禦	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
44	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
45	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
46	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
47	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
48	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
49	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛田	廣州	住宅
50	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
51	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
52	廣州霞逕村項目 <sup>(2)</sup>	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
53	廣州石溪村項目 <sup>(2)</sup>	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
54	廣州佳兆業悅伴灣	南沙區英東大道以南、港前大道以西	廣州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	9,321	46,176	-	46,176	-	80%
1	7,590	50,796	-	50,796	-	66%
1	6,033	68,686	-	68,686	-	100%
1	28,841	138,820	-	138,820	-	50%
1	5,427	33,440	-	33,440	-	51%
1	7,241	58,400	-	58,400	-	26%
1	34,422	429,740	-	-	429,740	100%
1	29,500	212,427	-	-	212,427	100%
1	37,254	168,080	-	168,080	-	13%
1	24,781	187,870	-	-	187,870	100%
1	21,051	67,360	-	-	67,360	100%
1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
-	7,707	56,666	56,666	-	-	49%
1	15,178	86,138	-	86,138	-	59%
1-2	65,627	226,946	226,946	-	-	49%
-	19,671	80,854	80,854	-	-	49%
1-4	190,742	776,317	776,317	-	-	95%
1-3	321,261	547,995	547,995	-	-	49%
1-3	52,176	314,540	-	48,998	265,542	50%
1-4	186,283	544,209	-	67,494	476,715	55%
1-2	47,626	94,960	-	94,960	-	49%
-	22,215	68,704	-	68,704	-	100%
1-3	113,401	340,204	-	340,204	-	49%
1-2	102,392	327,654	-	327,654	-	39%
1-3	243,200	393,700	-	-	393,700	80%
1-4	1,013,800	945,618	-	-	945,618	55%
1	30,623	101,056	-	101,056	-	60%

編號	項目	地址	地點	類型
55	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
56	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
57	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
58	佛山佳兆業悅都會	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
59	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
60	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
61	佛山順德項目	佛山市順德區倫教街道倫常北路以西、規劃水廠路以北	佛山	住宅及商業
62	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
63	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
64	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
65	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
66	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
67	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
68	東莞禦龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
69	東莞石龍項目 <sup>(2)</sup>	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
70	東莞水岸林語 <sup>(2)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
71	東莞水岸峰景 <sup>(2)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
72	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
73	東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
74	東莞南太瓏璽	麻涌鎮東太村	東莞	住宅及商業
75	東莞佳兆業風華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
76	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
77	東莞佳兆業世茂璀璨時代	虎門鎮龍眼學校北側	東莞	住宅
78	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅及商業
79	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
80	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
81	惠州圓洲項目 <sup>(2)(3)</sup>	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
82	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
83	惠州田心村項目	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-5	343,749	1,183,351	43,050	327,754	812,547	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	-	-	49%
1	14,387	71,934	-	71,934	-	49%
1	15,271	61,082	-	61,082	-	30%
1	31,017	93,052	-	93,052	-	100%
1	62,406	178,411	-	178,411	-	51%
1	54,381	163,139	-	-	163,139	40%
-	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
1	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
1	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
1-4	239,050	678,926	289,529	389,397	-	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	-	-	100%
-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
-	62,702	112,864	-	-	112,864	85%
-	64,743	161,858	-	-	161,858	90%
1	38,096	95,239	-	95,239	-	51%
1	69,524	208,571	-	208,571	-	34%
-	33,763	114,520	-	114,520	-	24%
1	22,451	68,066	-	68,066	-	49%
1	27,572	80,062	-	80,026	-	51%
1	60,512	151,280	-	151,280	-	51%
1	41,837	104,593	-	104,593	-	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	55%
1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	55%
-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
1-13, 15-17	1,663,969	4,326,239	1,986,800	2,308,814	30,625	55%
1	40,000	104,000	-	-	104,000	100%

編號	項目	地址	地點	類型
84	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
85	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
86	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
87	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
88	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
89	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
90	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
91	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
92	惠州佳兆業時光道	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
93	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
94	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
95	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
96	珠海水岸華都花園 <sup>(2)</sup>	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
97	珠海禦金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
98	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
99	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
100	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
101	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
102	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
103	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
104	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
105	中山佳兆業樾伴山	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
106	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
107	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
108	揭陽佳兆業未來城	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
109	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
110	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅及商業
111	汕頭佳兆業印月府	汕頭市龍湖區東海岸新城D、F組團	汕頭	住宅
112	香港西環項目	西環東邊街1號	香港	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	169,331	286,395	-	286,395	-	55%
1-7	252,117	641,781	195,313	433,900	12,568	51%
1-4	176,724	441,809	-	196,332	245,477	55%
1-2	112,896	225,791	-	225,791	70%	
1	22,201	95,447	95,447	-	-	55%
1	17,392	78,264	-	78,264	-	55%
1	48,179	168,627	-	168,627	-	18%
1	27,820	85,879	-	85,879	-	28%
1-4	131,866	460,505	-	213,748	246,757	55%
-	72,710	343,700	-	-	343,700	50%
1-2	207,685	1,015,755	-	494,480	521,275	60%
1-6	165,998	692,638	-	105,181	587,457	55%
1-3	159,891	232,017	60,369	46,675	124,973	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	-	-	100%
-	16,088	28,958	28,958	-	-	100%
1	21,970	73,815	73,215	600	-	100%
1	74,729	129,260	-	129,260	-	51%
1	21,061	52,579	52,579	-	-	100%
1	22,307	66,819	66,819	-	-	72%
1-2	61,873	176,471	176,471	-	-	80%
1-2	51,340	128,347	-	128,347	-	51%
1	33,333	83,333	-	83,333	-	100%
1-2	78,452	192,007	118,911	73,096	-	49%
1-2	159,004	461,678	-	461,678	-	60%
1-3	135,715	314,007	-	314,007	-	100%
1	45,937	71,699	-	71,699	-	49%
1	26,676	110,045	-	-	110,045	100%
1-2	116,204	493,296	-	493,296	-	100%
1	386	3,271	-	3,271	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型
113	香港屯門項目	新界屯門第48區青山公路－青山灣段	香港	住宅
114	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
115	香港啟德項目	新九龍內地段第6591號	香港	住宅
116	九龍旺角上海街項目	九龍旺角上海街／新填地街	香港	商業及住宅
117	三亞佳兆業海棠四季	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
118	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
<b>華西</b>				
119	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
120	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
121	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
122	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
123	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
124	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
125	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
126	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
127	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商業及住宅
128	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
129	成都瓏樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
130	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組	成都	住宅及商業
131	成都溫江區大學城43畝項目	溫江區天府街道游家渡社區	成都	住宅
132	彭州佳兆業金域都薈	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
133	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
134	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
135	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
136	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
137	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
138	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
139	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
140	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	13,538	54,152	-	54,152	-	100%
1	381	3,299	-	3,299	-	75%
1	9,708	53,394	-	53,394	-	50%
1	253	2,223	-	2,223	-	31%
1-2	42,585	42,585	-	42,585	-	60%
1	36,943	57,946	-	57,946	-	44%
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
1	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
1-5	120,570	592,795	592,795	-	-	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	-	-	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	-	-	100%
1-2	113,411	447,537	447,537	-	-	100%
1	34,088	99,926	99,926	-	-	51%
1	3,286	32,876	32,876	-	-	100%
1	45,635	128,393	-	128,393	-	100%
1	39,588	83,578	-	83,578	-	100%
1	50,538	101,076	-	-	101,076	100%
1	28,912	86,737	-	-	86,737	100%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	-	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	-	-	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	-	-	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	-	-	100%
1-10	324,330	806,034	763,461	-	42,573	100%
1	56,644	132,178	-	132,178	-	50%
1-3	77,544	214,475	121,504	92,971	-	50%
1	41,724	104,311	-	104,311	-	50%
1-2	88,510	252,850	-	252,850	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型
----	----	----	----	----

141	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
142	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
143	重慶佳兆業瓏樾壹號二期	沙坪壩區西永	重慶	住宅
144	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
145	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
146	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁	貴陽	住宅及商業

## 環渤海

147	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
148	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
149	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
150	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
151	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區蒼城路777號	青島	住宅
152	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
153	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
154	瀋陽佳兆業學府壹號	和平區徐州街東、中華路北	瀋陽	住宅
155	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文瀟街東、匯泉東路北	瀋陽	住宅
156	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
157	鞍山佳兆業廣場 <sup>(1)</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
158	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
159	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 <sup>(2)</sup>	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
160	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
161	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
162	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
163	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商業及住宅
164	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅

## 華中

165	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
166	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
167	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
168	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
169	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
170	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花侯路與香樟路交界	長沙	商業
171	長沙佳兆業湘府熙園	雨花區萬家麗路與湘府路交匯處東南角	長沙	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	116,773	178,605	-	178,605	-	52%
1	57,460	86,190	-	-	86,190	100%
1	31,493	78,733	-	-	78,733	100%
1	62,405	93,608	-	-	93,608	100%
1	33,728	73,430	-	73,430	-	49%
1-3	182,977	548,930	-	264,166	284,764	91%
1	20,039	40,077	-	40,077	-	60%
1	36,576	54,859	-	54,859	-	51%
1	32,484	48,726	48,726	-	-	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	-	-	100%
1	61,492	110,685	-	110,685	-	51%
1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	-	-	100%
1	12,874	102,989	-	-	102,989	51%
1-2	130,657	261,315	-	-	261,315	63%
1-4	129,739	296,474	145,626	67,300	83,548	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	50%
1	122,200	324,480	324,480	-	-	100%
1-16	1,647,042	2,918,573	1,328,104	352,008	1,238,461	100%
1-4	133,340	331,542	331,542	-	-	100%
1-2	26,610	122,803	85,153	37,650	-	100%
-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
1	41,150	105,912	105,912	-	-	100%
1	24,334	83,390	-	83,390	-	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
-	21,770	108,731	108,731	-	-	50%
1	14,324	171,592	171,592	-	-	50%
1-6	253,693	892,604	892,604	-	-	100%
1-4	126,529	465,820	-	302,882	162,938	49%
1-2	20,108	171,932	-	171,932	-	30%
1	23,136	69,408	-	69,408	-	30%

編號	項目	地址	地點	類型
172	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	住宅及商業
173	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
174	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
175	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
176	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
177	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
178	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
179	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
180	武漢佳兆業翡翠天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	住宅
181	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
182	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
183	孝感佳兆業玫瑰院	臨空港經濟區	孝感	住宅
184	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
185	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
186	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
187	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
188	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
189	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
<b>長三角</b>				
190	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
191	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
192	上海佳兆業大廈	浦東區民生路與楊高中路交界處	上海	商業
193	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
194	上海佳兆業城市廣場(1-3期)	嘉定區徐行鎮勝竹東路與澄瀏公路交界處	上海	住宅
195	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	34,300	89,047	-	89,047	-	65%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	-	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	50%
-	40,351	156,763	156,763	-	-	100%
1	26,861	142,355	142,355	-	-	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	-	-	50%
1	56,901	142,252	-	142,252	-	50%
1	129,191	258,382	-	258,382	-	30%
1	45,754	114,600	-	114,600	-	34%
1	103,175	281,668	-	281,668	-	35%
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	-	70%
1-2	141,448	158,442	-	-	158,442	50%
1-2	69,499	156,619	104,376	52,243	-	100%
1	23,165	81,068	-	81,068	-	100%
1-5	120,649	361,947	-	361,947	-	51%
1-3	90,234	225,585	-	225,585	-	16%
1	95,613	239,023	-	239,023	-	32%
1-3	238,037	873,288	-	-	873,288	49%
1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
-	23,307	84,448	84,448	-	-	50%
1	11,088	77,811	77,811	-	-	1%
1-2	143,052	171,659	171,659	-	-	100%
1-3	117,257	224,837	224,837	-	-	100%
1-4	126,923	213,515	-	213,515	-	90%

編號	項目	地址	地點	類型
196	上海君匯上品	青浦區重固鎮崧建路與福茂路交叉口	上海	住宅
197	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇、南至樹屏東路、北至新建一路	上海	住宅
198	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界、南至梗浦涇、北至新建一路	上海	住宅
199	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
200	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
201	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側、石塘路北側	杭州	住宅
202	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
203	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
204	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	住宅
205	杭州佳兆業德信雲望璞園	富陽區東橋路與七號路口東北側	杭州	住宅
206	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
207	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
208	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
209	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
210	寧波佳兆業鳴翠東著	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
211	嘉興新城佳兆業蠶繭西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
212	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
213	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
214	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
215	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
216	南京佳兆業城市廣場	建鄴河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
217	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
218	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
219	南京佳兆業弘陽雲溪璟園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
220	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
221	無錫佳兆業祥瑞月溪和鳴	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
222	無錫香逸蠶悅	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-2	90,642	212,240	212,240	-	-	100%
1	23,638	42,549	42,549	-	-	41%
1	44,590	80,262	-	80,262	-	41%
1	27,819	88,584	-	88,584	-	47%
-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%
1	74,779	207,476	207,476	-	-	100%
1	26,000	19,500	-	-	19,500	100%
1	19,175	38,350	-	38,350	-	100%
1	49,166	108,165	-	108,165	-	100%
1	36,748	88,195	-	88,195	-	52%
1	61,133	46,657	46,657	-	-	36%
1	19,852	47,943	47,943	-	-	70%
1	15,086	56,285	56,285	-	-	30%
1	26,647	66,386	-	66,386	-	51%
1	38,881	64,857	64,857	-	-	51%
1-2	33,234	123,216	123,216	-	-	100%
1-2	59,629	155,553	155,553	-	-	100%
1	32,006	47,861	-	47,861	-	100%
1	31,666	37,999	37,999	-	-	100%
1-3	109,783	290,946	290,946	-	-	100%
1	27,376	63,050	63,050	-	-	100%
1	65,698	144,520	-	144,520	-	51%
1	69,332	103,160	-	103,160	-	51%
1-2	40,522	89,183	-	89,183	-	49%
1	48,697	78,195	-	78,195	-	49%
1	50,732	91,773	-	-	91,773	49%

編號	項目	地址	地點	類型
223	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
224	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
225	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
226	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
227	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
228	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
229	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
230	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
231	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
232	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅
233	合肥新站項目	新站高新區規劃張衡路以西、少荃街以南	合肥	住宅

## 附註：

1. 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
2. 本集團於二零二一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自相關國土資源局取得土地成交確認書。其中包括：
  - (i) 東莞石龍項目；
  - (ii) 東莞水岸林語；
  - (iii) 東莞水岸峰景；
  - (iv) 惠州園洲項目；
  - (v) 珠海水岸華都花園的部分土地；
  - (vi) 深圳南門墩；

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	132,397	168,526	168,526	-	-	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	49%
1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
1-2	103,589	186,738	109,088	77,650	-	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
1-7	192,506	360,378	74,850	285,528	-	51%
1-2	111,503	270,185	-	270,185	-	49%
1	37,485	73,204	-	73,204	-	100%
1-3	147,147	259,647	-	-	259,647	100%
	<b>22,847,944</b>	<b>61,193,030</b>	<b>31,607,579</b>	<b>18,645,926</b>	<b>10,939,505</b>	

(vii) 深圳佳兆業雲望府；

(viii) 廣州霞逕村項目；

(ix) 深圳曉岸雲起；

(x) 廣州石溪項目。

3. 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
4. 截至二零二一年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,558,698平方米。
5. 包括海南2個項目。

## 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二零二一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。

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計總計容建築面積(平方米)	可售建築面積或估計可售建築面積(平方米)
深圳佳兆業科技中心	深圳	1	175,180	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2-3	247,850	379,268
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	259,302	241,500
深圳佳兆業未來城	深圳	2	62,060	237,003
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳南太雲創谷	深圳	1	140,979	265,000
深圳南太科技中心	深圳	1	194,595	125,572
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	44,270	36,547
深圳佳兆業樾伴山	深圳	1	150,820	134,128
深圳通達匯軒	深圳	1	46,176	32,775
深圳福田東山項目一期	深圳	1	50,796	22,998
深圳佳兆業壹都匯	深圳	1	68,686	63,543
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	138,820	129,900
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
佳兆業新城燕瀾和鳴	深圳	1	168,080	107,380
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	43,181
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	67,494	66,214
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	70,342
廣州佳澤園	廣州	-	68,704	43,064
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-3	340,204	318,484
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	327,654	318,105
廣州佳兆業悅伴灣	廣州	1	101,056	84,129
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1-2	327,754	320,569
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,249
佛山佳兆業悅都會	佛山	1	61,082	60,601
佛山佳兆業悅峰	佛山	1	93,052	89,232
佛山佳兆業花樣年廣雅院	佛山	1	178,411	136,690

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
深圳佳兆業科技中心	2018年4月	否	2021年第3季度	100%
深圳佳兆業城市廣場	2017年12月	是	2021年第3季度	100%
深圳鹽田佳兆業城市廣場	2018年8月	是	2022年第2季度	100%
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	2018年10月	否	2023年第4季度	51%
深圳佳兆業未來城	2019年11月	是	2022年第1季度	80%
深圳南澳項目	2020年9月	否	2023年第4季度	50%
深圳南太雲創谷	2017年5月	否	2021年第3季度	24%
深圳南太科技中心	2019年7月	否	2022年第1季度	24%
深圳佳兆業航運紅樹灣	2020年4月	否	2021年第4季度	70%
深圳佳兆業樾伴山	2020年4月	是	2021年第4季度	51%
深圳通達匯軒	2019年10月	是	2022年第2季度	80%
深圳福田東山項目一期	2020年6月	否	2023年第2季度	66%
深圳佳兆業壹都匯	2020年5月	是	2022年第4季度	100%
深圳佳兆業雲峰匯	2020年9月	是	2022年第4季度	50%
深圳羅湖三順項目	2021年4月	否	2023年第2季度	51%
深圳佳兆業深未	2021年4月	否	2024年第4季度	26%
佳兆業新城燕瀾和鳴	2021年5月	否	2023年第2季度	13%
廣州佳兆業壹號	2016年4月	是	2021年第3季度	59%
廣州佳兆業中心	2021年2月	否	2022年第4季度	50%
廣州佳兆業白雲城市廣場	2021年1月	否	2022年第3季度	55%
廣州佳兆業悅江府	2020年1月	是	2021年第3季度	49%
廣州佳澤園	2020年5月	否	2022年第3季度	100%
廣州佳兆業悅峰	2020年10月	是	2022年第2季度	49%
廣州佳兆業鳳鳴山	2020年9月	是	2022年第2季度	39%
廣州佳兆業悅伴灣	2021年4月	否	2023年第1季度	60%
清遠佳兆業城市廣場	2019年8月	是	2022年第2季度	100%
佛山佳兆業大都匯	2019年10月	否	2021年第4季度	49%
佛山佳兆業悅都會	2019年5月	是	2021年第3季度	30%
佛山佳兆業悅峰	2019年12月	是	2022年第1季度	100%
佛山佳兆業花樣年廣雅院	2020年10月	是	2022年第3季度	51%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	389,397	281,137
東莞佳兆業時代水岸風華花園	東莞	1	95,239	92,985
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1	208,571	192,854
東莞南太瓏璽	東莞	-	114,520	64,408
東莞佳兆業風華花園	東莞	1	68,066	68,006
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	80,062	77,492
東莞佳兆業世茂璀璨時代	東莞	1	151,280	129,394
東莞佳兆業芳華花園	東莞	1	104,593	101,507
惠州佳兆業東江新城	惠州	1,11,12	2,308,814	2,261,056
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	286,395	277,746
惠州佳兆業時代可園	惠州	3-6	433,900	427,555
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	225,791	224,834
惠州佳兆業君滙上品	惠州	1	78,264	77,164
惠州佳兆業璞園	惠州	1	168,627	166,804
惠州佳兆業雲築	惠州	1	85,879	66,048
惠州佳兆業雲峰	惠州	1-2	213,748	161,300
惠州佳兆業時光道	惠州	1	105,181	81,644
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1	494,480	288,605
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	26,314
珠海佳兆業悅峰	珠海	2	600	600
珠海佳兆業金域都薈花園	珠海	1	129,260	114,729
中山佳兆業香山熙園	中山	1-2	128,347	118,698
中山佳兆業樾伴山	中山	1	83,333	76,788
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	2	73,096	60,553
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	461,678	441,584
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1-3	314,007	300,159
江門佳兆業悅峰府	江門	1	71,699	21,417
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1-2	493,296	464,164
香港西環項目	香港	1	3,271	2,620
香港屯門項目	香港	1	54,152	47,859
香港弦雅	香港	1	3,299	2,491
香港啟德項目	香港	1	53,394	47,811
九龍旺角上海街項目	香港	1	2,223	2,553

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
東莞沙田碧海雲天花園	2018年7月	是	2021年第4季度	100%
東莞佳兆業時代水岸風華花園	2019年10月	是	2021年第4季度	51%
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	2020年8月	是	2023年第2季度	34%
東莞南太瓏璽	2020年7月	否	2022年第4季度	24%
東莞佳兆業風華花園	2019年10月	是	2021年第4季度	49%
東莞佳兆業芳華水岸花園	2020年12月	是	2022年第4季度	51%
東莞佳兆業世茂璀璨時代	2020年10月	是	2023年第1季度	51%
東莞佳兆業芳華花園	2020年11月	是	2022年第3季度	49%
惠州佳兆業東江新城	2019年1月	是	2021年第4季度	55%
惠州佳兆業山海灣	2019年1月	是	2021年第4季度	55%
惠州佳兆業時代可園	2019年3月	是	2023年第4季度	51%
惠州佳兆業東江熙園	2019年3月	是	2021年第4季度	55%
惠州龍門湯泉驛	2019年6月	是	2022年第4季度	70%
惠州佳兆業君滙上品	2019年12月	是	2022年第3季度	55%
惠州佳兆業璞園	2020年4月	是	2023年第2季度	18%
惠州佳兆業雲築	2020年2月	是	2022年第4季度	28%
惠州佳兆業雲峰	2020年9月	是	2023年第1季度	55%
惠州佳兆業時光道	2021年3月	否	2023年第4季度	55%
惠州佳兆業樾伴灣	2021年6月	否	2024年第2季度	60%
珠海水岸華都花園	2021年5月	是	2023年第1季度	100%
珠海佳兆業悅峰	2018年11月	是	2021年第3季度	100%
珠海佳兆業金域都薈花園	2019年12月	是	2022年第3季度	51%
中山佳兆業香山熙園	2020年3月	否	2022年第1季度	51%
中山佳兆業樾伴山	2020年10月	否	2022年第4季度	100%
陽江佳兆業濱江壹號	2020年5月	是	2023年第1季度	49%
揭陽佳兆業城市廣場	2020年12月	是	2023年第1季度	60%
揭陽佳兆業未來城	2021年1月	是	2022年第4季度	100%
江門佳兆業悅峰府	2021年4月	是	2023年第2季度	49%
汕頭佳兆業印月府	2021年5月	否	2023年第4季度	100%
香港西環項目	2020年7月	否	2023年第3季度	100%
香港屯門項目	2021年1月	否	2025年第3季度	100%
香港弦雅	2018年11月	是	2021年第4季度	75%
香港啟德項目	2020年10月	否	2024年第1季度	50%
九龍旺角上海街項目	2020年10月	否	2023年第3季度	31%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	128,393	69,868
成都瓏樾壹號項目	成都	1	83,578	59,382
彭州佳兆業金域都薈	彭州	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	132,178	131,433
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2-3	92,971	132,148
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	104,311	104,311
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1-2	252,850	248,153
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	1-3	178,605	170,890
重慶佳兆業濱江新城	重慶	9	42,573	42,573
昆明滇池府項目	昆明	1	73,430	53,964
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	264,166	255,814
北京佳兆業花樣年西山相府	北京	1	40,077	38,889
霸州佳兆業孔雀城悅峰	霸州	1	54,859	52,354
青島佳兆業悅峰	青島	1	110,685	106,662
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	67,300	53,111
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2,4,12,13	352,008	390,842
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
大連佳兆業悅璟	大連	1	83,390	82,903
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1-3	302,882	296,722
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1-2	171,932	170,669
長沙佳兆業湘府熙園	長沙	1	69,408	68,113
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,047	87,593
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	142,252
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	258,382
武漢佳兆業翡麗天璽	武漢	1	114,600	114,600
鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂州	1	281,668	281,668
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	2	52,243	49,788
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	81,068	80,002
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	1-5	361,947	354,341
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,023	227,756
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	225,585	223,857

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
成都佳兆業麓山壹號	2020年8月	是	2023年第2季度	100%
成都瓏樾壹號項目	2020年11月	否	2022年第3季度	100%
彭州佳兆業金域都薈	2019年10月	是	2021年第4季度	100%
重慶佳兆業鳳鳴水岸	2020年6月	是	2022年第1季度	50%
重慶佳兆業篆山熙園	2019年4月	是	2021年第3季度	50%
重慶佳兆業濱江四季	2019年12月	是	2021年第4季度	50%
重慶佳兆業樾伴山	2019年8月	是	2021年第4季度	100%
重慶佳兆業曉岸雲起	2020年12月	是	2022年第1季度	52%
重慶佳兆業濱江新城	2018年7月	否	2025年第3季度	100%
昆明滇池府項目	2020年11月	是	2022年第1季度	49%
貴陽佳兆業樾伴山	2020年11月	是	2022年第2季度	91%
北京佳兆業花樣年西山相府	2021年1月	否	2023年第3季度	60%
霸州佳兆業孔雀城悅峰	2019年3月	是	2021年第3季度	51%
青島佳兆業悅峰	2019年11月	是	2022年第2季度	51%
鞍山佳兆業君匯上品	2019年9月	是	2021年第3季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2019年9月	是	2022年第2季度	100%
大連佳兆業中心	2018年10月	否	2022年第3季度	100%
大連佳兆業悅璟	2019年6月	是	2022年第2季度	100%
長沙佳兆業城市廣場	2020年11月	是	2022年第4季度	49%
長沙佳兆業雲頂都匯	2019年9月	是	2022年第2季度	30%
長沙佳兆業湘府熙園	2020年4月	是	2022年第2季度	30%
長沙佳兆業濱江四季	2020年12月	是	2023年第2季度	65%
衡陽佳兆業悅峰	2019年5月	是	2022年第3季度	51%
武漢佳兆業濱江新城	2019年12月	是	2022年第4季度	30%
武漢佳兆業浣溪璞園	2020年6月	是	2023年第4季度	34%
武漢佳兆業翡麗天璽	2021年3月	是	2024年第1季度	34%
鄂州中梁佳兆業壹號院	2018年10月	是	2021年第4季度	35%
孝感佳兆業空港科技城	2020年7月	是	2022年第1季度	70%
新鄭佳兆業悅峰	2019年2月	是	2021年第4季度	100%
新鄉佳兆業悅峰	2019年4月	是	2021年第4季度	100%
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	2020年6月	是	2022年第4季度	51%
洛陽佳兆業水岸華府	2021年3月	是	2023年第4季度	16%
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	2019年9月	是	2022年第2季度	32%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	80,262
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	1	213,515	155,384
上海佳兆業未來城	上海	1	88,584	60,389
杭州佳兆業雲峰	杭州	1	38,350	32,623
杭州佳兆業德信雲望璞園	杭州	1	108,165	101,478
杭州佳兆業印月	杭州	2	88,195	88,195
寧波佳兆業鳴翠東著	寧波	1	66,386	59,026
蘇州木瀆和光雅院項目	蘇州	1	47,861	46,721
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,520	70,311
南京佳兆業弘陽雲溪環園	南京	1	103,160	84,034
南京佳兆業江望潤府	南京	1-2	89,183	23,557
無錫佳兆業祥瑞月溪和鳴	無錫	1	78,195	76,078
江陰周莊金域天下花園	江陰	1-2	77,650	75,681
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-7	285,528	281,616
合肥佳兆業濱湖和鳴	合肥	1-2	270,185	201,633
合肥徽創佳兆業未來城	合肥	1	73,204	150,529
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1-2	42,585	33,207
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	57,946	43,901
			<b>18,645,926</b>	<b>17,210,021</b>

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
上海尚品佳苑	2019年4月	否	2021年第4季度	90%
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	2019年12月	是	2022年第1季度	41%
上海佳兆業未來城	2020年11月	是	2022年第4季度	47%
杭州佳兆業雲峰	2019年8月	是	2021年第4季度	100%
杭州佳兆業德信雲望璞園	2020年4月	是	2022年第4季度	100%
杭州佳兆業印月	2020年11月	是	2023年第1季度	52%
寧波佳兆業鳴翠東著	2021年2月	是	2023年第4季度	51%
蘇州木瀆和光雅院項目	2019年9月	是	2021年第3季度	100%
南京佳兆業悅峰	2019年9月	是	2023年第4季度	51%
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	2019年10月	是	2023年第4季度	51%
南京佳兆業江望潤府	2020年11月	是	2023年第4季度	49%
無錫佳兆業祥瑞月溪和鳴	2021年4月	是	2023年第2季度	49%
江陰周莊金域天下花園	2019年7月	是	2021年第3季度	100%
泰州佳兆業壹號公館	2019年9月	是	2022年第1季度	51%
合肥佳兆業濱湖和鳴	2021年4月	否	2023年第2季度	49%
合肥徽創佳兆業未來城	2020年6月	是	2022年第2季度	100%
三亞佳兆業海棠四季	2019年5月	否	2022年第4季度	60%
三亞佳兆業海棠伴山	2020年9月	是	2022年第2季度	44%

## 未來發展物業

下表載列我們於二零二一年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 <sup>1</sup>
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	3	158,729	2026年
深圳南太創之谷	深圳	2-4	170,200	2025年
深圳南門墩項目	深圳	1-2	429,740	2024年
深圳佳兆業雲望府	深圳	1-2	212,427	2023年
深圳佳兆業曉岸雲起	深圳	1	187,870	2025年
深圳寶安尖崗山項目	深圳	1	67,360	2023年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	265,542	2023年
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1-4	476,715	2022年
廣州霞徑村項目	廣州	1-3	393,700	2026年
廣州石溪村項目	廣州	1	945,618	2026年
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-5	812,547	2022年
佛山順德項目	佛山	1	163,139	2024年
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2023年
東莞水岸林語	東莞	-	112,864	2023年
東莞水岸峰景	東莞	-	161,858	2023年
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2024年
惠州佳兆業東江新城	惠州	8	30,625	2022年
惠州田心村項目	惠州	1	104,000	2022年
惠州佳兆業時代可園	惠州	7	12,568	2022年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3-4	245,477	2023年
惠州佳兆業時光道	惠州	3-4	246,757	2024年
惠州佳兆業山海灣	惠州	1	343,700	2022年
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	521,275	2024年
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	2-6	587,457	2026年
珠海水岸華都花園	珠海	3	124,973	2023年
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	2023年
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,076	2023年
成都溫江區大學城43畝項目	成都	1	86,737	2023年

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計總計容	
			建築面積 (平方米)	預計完工時間 <sup>1</sup>
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,190	2023年
重慶佳兆業瓏樾壹號二期	重慶	1	78,733	2023年
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,608	2024年
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	3	284,764	2023年
瀋陽佳兆業學府壹號	瀋陽	1	102,989	2023年
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1-2	261,315	2024年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	83,548	2021年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4,7,10,11,14-16	1,238,461	2023年
長沙佳兆業城市廣場	長沙	4	162,938	2022年
孝感佳兆業玖瓏院	孝感	1-2	158,422	2024年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1-3	873,288	2024年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	2026年
無錫香逸璽悅	無錫	1	91,773	2024年
合肥新站項目	合肥	1-3	259,647	2023年
<b>總計</b>			<b>10,939,505</b>	

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。

## 現有購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「現有購股權計劃」)。現有購股權計劃的主要條款概要載列如下：

### (1) 現有購股權計劃的目的

現有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，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (2) 現有購股權計劃的參與者

現有購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

### (3) 根據現有購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據現有購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不可超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據現有購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。現有購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二一年六月三十日，悉數行使根據現有購股權計劃授出的購股權後可供發行的最多股份數目為280,752,343股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約4.00%。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，由於在二零二一年五月六日進行供股，總共7,189,876份購股權有所調整，總共5,935,262份購股權已獲行使，總共6,000,000份購股權獲註銷，總共2,400,000份購股權已沒收/失效。緊接相關購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.69港元。

### (4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各現有購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的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，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

### (6) 接納購股權要約的付款

現有購股權計劃合資格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

根據現有購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可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正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個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；及(iii)股份於授出日期的面值。

### (8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零二一年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 六月三十日 的結餘
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	二零二一年 六月三十日止 六個月內調整	二零二一年 六月三十日止 六個月內行使		二零二一年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	
董事 孫越南	二零二一年六月六日 (附註2)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	1,004,000	-	32,553	-	-	-	1,036,553
			二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	2,004,000	-	64,985	-	-	-	2,068,985
			二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.36	2,004,000	-	64,985	-	-	-	2,068,985
			二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.36	2,004,000	-	64,985	-	-	-	2,068,985
			二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.36	2,004,000	-	64,985	-	-	-	2,068,985
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,000,000	-	194,562	-	-	-	6,194,562
			二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.27	6,000,000	-	194,563	-	-	-	6,194,563
			二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.27	6,000,000	-	194,563	-	-	-	6,194,563
			二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.27	12,000,000	-	389,126	-	-	-	12,389,126

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於				截至		於 二零二一年 六月三十日 的結餘
					二零二一年 一月一日 的結餘	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內調整 (附註1)	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二一年 六月三十日 註銷/沒收/ 失效	
麥帆	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,855	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,000,000	-	129,708	-	-	-	4,129,708
李海鳴	二零一二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
		1.36	二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
		1.36	二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	590,000	-	19,132	-	-	-	609,132
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,400,000	-	45,398	-	-	-	1,445,398
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,800,000	-	90,796	-	-	-	2,890,796
	饒永	二零一二年六月六日 (附註2)	1.36	二零一三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,242	-	-	-
1.36			二零一四年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
1.36			二零一五年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
1.36			二零一六年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243
1.36			二零一七年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	100,000	-	3,243	-	-	-	103,243

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 六月三十日 的結餘
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	二零二一年 六月三十日止 六個月內調整 (附註1)	二零二一年 六月三十日止 六個月內行使		二零二一年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	
	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,079	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	560,000	-	18,159	-	-	-	578,159
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,079	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	280,000	-	9,080	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	560,000	-	18,159	-	-	-	578,159
劉喜生	二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,782	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,783	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	240,000	-	7,783	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	480,000	-	15,565	-	-	-	495,565
其他僱員	二零二零年 三月二十三日 (附註4)	2.62	二零二零年六月九日至 二零二二年四月二十四日	3.01	1,622,00	-	46,098	200,000	3.82	-	1,468,098
		2.62	二零二一年三月三十日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,250,000	-	267,531	-	-	-	8,517,531
		2.62	二零二二年四月二十四日至 二零二二年四月二十四日	3.01	8,500,000	-	275,637	-	-	-	8,775,637

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 六月三十日 的結餘			
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	二零二一年 六月三十日止 六個月內調整 (附註1)	二零二一年 六月三十日止 六個月內行使		二零二一年 六月三十日 註銷/沒收/ 失效				
二零二二年六月六日 (附註2)	1.36	二零二三年六月六日至 二零二二年六月五日	1.45	953,000	-	1,654	902,000	3.55	-	52,654				
					二零二四年六月六日至 二零二二年六月五日	1,203,000	-	19,295	917,728	3.50	-	304,567		
						二零二五年六月六日至 二零二二年六月五日	4,434,000	-	141,814	860,822	3.65	-	3,714,992	
							二零二六年六月六日至 二零二二年六月五日	5,094,000	-	165,198	202,356	3.60	-	5,056,842
								二零二七年六月六日至 二零二二年六月五日	5,676,000	-	184,032	202,356	3.60	-
二零一七年七月十九日 (附註3)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	28,000,000	-	469,049	200,000	3.82	600,000	27,669,049				
					二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	28,950,000	-	469,427	1,200,000	3.83	600,000	27,617,427		
						二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	29,450,000	-	482,020	1,250,000	3.82	600,000	28,082,020	
							二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	62,400,000	-	1,158,587	-	-	1,200,000	62,358,587
二零一九年 一月二十四日 (附註5)	2.33	二零二零年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854				
					二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854		
						二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854	
							二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	4,000,000	-	129,709	-	-	-	4,129,709

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於	截至	截至	截至	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	於 二零二一年 六月三十日 的結餘
					二零二一年 一月一日 的結餘	二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	二零二一年 六月三十日止 六個月內調整	二零二一年 六月三十日止 六個月內行使		二零二一年 六月三十日 止六個月內 註銷/沒收/ 失效	
	二零一九年四月十二日 (附註6)	3.68	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,800,000	-	168,621	-	-	600,000	5,368,621
		3.68	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	6,400,000	-	168,621	-	-	1,200,000	5,368,621
		3.68	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	6,400,000	-	168,621	-	-	1,200,000	5,368,621
		3.68	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	12,800,000	-	337,242	-	-	2,400,000	10,737,242
<b>總計</b>					288,222,000	-	6,865,605	5,935,262	-	8,400,000	280,752,343

於二零二一年六月三十日，總共175,031,817份購股權可獲行使。

附註：

- 由於本公司於二零二一年五月六日完成供股，尚未行使的購股權數目及行使價均有所調整。
- 授予的購股權分為五批等額部分，從授予日期(即二零一二年六月六日)起為期五年。這五批分別於二零一三年六月六日、二零一四年六月六日、二零一五年六月六日、二零一六年六月六日及二零一七年六月六日歸屬。
- 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
- 授予的購股權分為三批。33%的已授予購股權於二零一零年六月九日歸屬，另外33%的已授予購股權於二零一一年三月三十日歸屬，其餘34%的已授予購股權於二零一二年四月二十四日歸屬。
- 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年一月二十四日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年一月二十四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二一年一月二十四日歸屬，最多60%的已授予購股權將於二零二二年一月二十四日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年一月二十四日歸屬。
- 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權將於二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權將於二零二三年四月十二日歸屬。

## 新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

### (1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「**新合資格參與者**」)。

### (3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「**新購股權**」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東批准，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二一年六月三十日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為607,781,569股股份，即本公司於採納日期之已發行股本10.0%，以及324,271份新購股權，乃根據本公司於二零二一年五月六日供股完成後導致所作出的調整，並相當於報告日期本公司已發行股本約10.00%。

權益披露(續)

於截至二零二一年六月三十日止六個月，概無尚未行使新購股權或根據新購股權計劃授出新購股權。以下概要載列於二零二一年六月三十日根據新購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接		行使價 (經調整) (附註1) (港元)	於		截至		購股權獲 行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至	
		該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期		二零二一年 一月一日 之結餘	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內授出	二零二一年 六月三十日止 六個月內調整	二零二一年 六月三十日止 六個月內行使		緊接 二零二一年 六月三十日 止六個月 內註銷/ 沒收/失效	於 二零二一年 六月三十日 之結餘
其他僱員	二零二零年 十一月四日 (附註2)	3.71	二零二一年十一月 四日至二零二零年 十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.71	二零二二年十一月 四日至二零二零年 十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.71	二零二三年十一月 四日至二零二零年 十一月三日	3.57	2,000,000	-	64,854	-	-	-	2,064,854
		3.71	二零二四年十一月 四日至二零二零年 十一月三日	3.57	4,000,000	-	129,709	-	-	-	4,129,709
<b>總計</b>					10,000,000	-	324,271	-	-	-	10,324,271

附註：

- 由於本公司於二零二一年五月六日完成供股，尚未行使的購股權數目及行使價均有所調整。
- 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零二零年十一月四日)起為期48個月。最多20%的將授予購股權於二零二一年十一月四日歸屬，最多40%的將授予購股權於二零二二年十一月四日歸屬，最多60%的將授予購股權於二零二三年十一月四日歸屬，而所有剩餘的將授予購股權於二零二四年十一月四日歸屬。

**(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

**(5) 根據新購股權須認購證券的期限**

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

**(6) 接納新購股權要約的付款**

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

**(7) 釐定行使價的基準**

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

**(8) 新購股權計劃剩餘年期**

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

**附屬公司購股權計劃****佳兆業美好集團有限公司**

本集團旗下從事物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「佳兆業美好購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納購股權計劃(「佳兆業美好購股權計劃」)。佳兆業美好購股權計劃的主要條款概要載列如下：

**(1) 佳兆業美好購股權計劃的目的**

佳兆業美好購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格佳兆業美好參與者(定義見下文)授出佳兆業美好購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格佳兆業美好參與者為佳兆業美好的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格佳兆業美好參與者或與其保持持續的業務關係，而其貢獻乃對或將對佳兆業美好的長遠發展有利。

**(2) 佳兆業美好購股權計劃的參與者**

佳兆業美好購股權計劃的參與者包括佳兆業美好董事會全權認為將會或已經對佳兆業美好作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格佳兆業美好參與者」)。

**(3) 根據佳兆業美好購股權計劃可供發行的佳兆業美好股份總數**

悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業美好購股權(「佳兆業美好購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「佳兆業美好股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業美好股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據佳兆業美好購股權計劃予以授出的佳兆業美好購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的佳兆業美好股份數目上限不得超過佳兆業美好購股權計劃採納日期已發行佳兆業美好股份總數的10%。於二零二一年六月三十日，悉數行使根據佳兆業美好購股權計劃可能授出的佳兆業美好購股權後可供發行的佳兆業美好股份最高數目為12,600,000股佳兆業美好股份，即佳兆業美好於佳兆業美好購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%減去已行使、註銷、沒收或失效的佳兆業美好購股權，其佔佳兆業美好於報告日期已發行股本約8.18%。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，概無根據佳兆業美好購股權計劃授出佳兆業美好購股權。以下概要載列根據佳兆業美好購股權計劃於截至二零二一年六月三十日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至				
					於二零二一年一月一日的結餘	截至二零二一年六月三十日止六個月內授出	截至二零二一年六月三十日止六個月內行使	截至二零二一年六月三十日止六個月內註銷/沒收/失效	於二零二一年六月三十日的結餘
<b>佳兆業美好董事</b>									
廖傳強	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二二年七月二十日至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	400,000
		15.36	二零二三年七月二十日至二零二九年七月十八日	15.70	800,000	-	-	-	800,000

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 行使	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二一年 六月三十日 的結餘
郭麗	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	120,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	240,000	-	-	-	240,000
馬秀敏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日至 二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
劉洪柏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二一年 一月一日 的結餘	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 行使	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二一年 六月三十日 的結餘
陳斌	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
其他僱員	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	110,000	-	1,460,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,570,000	-	-	110,000	1,460,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	3,140,000	-	-	220,000	2,920,000
總計					10,600,000	-	110,000	440,000	10,050,000

**(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非佳兆業美好股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業美好購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的佳兆業美好購股權有關的佳兆業美好股份數目上限與(a)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；(b)根據佳兆業美好購股權計劃授出的未行使佳兆業美好購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業美好股份；及(c)根據佳兆業美好購股權計劃授出的佳兆業美好購股權或授予並獲合資格附屬公司參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行佳兆業美好股份總數的1%。

**(5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限**

佳兆業美好購股權行使期由佳兆業美好於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自附屬公司購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

**(6) 接納附屬公司購股權要約的付款**

佳兆業美好購股權計劃的合資格附屬公司參與者於接納所提呈的附屬公司購股權時應向佳兆業美好支付1.00港元作為授出代價。

**(7) 釐定行使價的基準**

根據佳兆業美好購股權計劃，每股佳兆業美好股份行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)佳兆業美好股份於書面提呈附屬公司購股權日期(「佳兆業美好要約日期」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接佳兆業美好要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)佳兆業美好股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前佳兆業美好股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的佳兆業美好股份發行價應被視作佳兆業美好股份於聯交所上市前期間內的各營業日的佳兆業美好股份收市價。

**(8) 佳兆業美好購股權計劃剩餘年期**

佳兆業美好購股權計劃有效期直至二零二九年六月十八日，此後不得再授出任何佳兆業美好購股權。然而，佳兆業美好購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業美好購股權或根據佳兆業美好購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業美好購股權應繼續有效並可按照佳兆業美好購股權計劃行使。

### 佳兆業健康集團控股有限公司

本集團旗下從事義齒業務及健康業務的附屬公司佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)已於二零一五年六月八日舉行的佳兆業健康股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃的主要條款概要載列如下：

#### (1) 佳兆業健康購股權計劃的目的

佳兆業健康購股權計劃旨在為透過授予購股權作為激勵或回報，對董事、僱員及佳兆業健康顧問之貢獻加以肯定。

#### (2) 佳兆業健康購股權計劃的參與者

佳兆業健康購股權計劃的參與者包括佳兆業健康或其任何附屬公司之所有全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行、非執行董事及獨立非執行董事)，以及佳兆業健康董事會全權認為將會或已經對佳兆業健康及／或其任何附屬公司作出貢獻之任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人(「合資格佳兆業健康參與者」)。

#### (3) 根據佳兆業健康購股權計劃可供發行的佳兆業健康股份總數

悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃及佳兆業健康其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業健康購股權(「佳兆業健康購股權」)後可予發行的佳兆業健康股份(「佳兆業健康股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業健康股份的30%。就可能根據佳兆業健康購股權計劃予以授出的佳兆業健康購股權及佳兆業健康其他計劃項下的購股權的佳兆業健康股份數目上限不得超過佳兆業健康購股權計劃更新日期(「佳兆業健康購股權計劃更新日期」，即二零二零年六月二十二日)已發行佳兆業健康股份總數的10%。於二零二一年六月三十日，悉數行使根據佳兆業健康購股權計劃可能授出的佳兆業健康購股權後可供發行的最高數目為594,413,937股佳兆業健康股份，即佳兆業健康於佳兆業健康購股權計劃更新日期之已發行股本10%及已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權的總和，減去已行使、註銷、沒收或失效的佳兆業健康購股權，其佔佳兆業健康於報告日期已發行股本約11.79%。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，概無根據佳兆業健康購股權計劃授出佳兆業健康購股權。以下概要載列根據佳兆業健康購股權計劃於截至二零二一年六月三十日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接該等購股權授出日期前證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於二零二一年一月一日的結餘	截至二零二一年六月三十日止六個月內行使	截至二零二一年六月三十日止六個月內註銷/沒收/失效	於二零二一年六月三十日的結餘
<b>佳兆業健康的董事</b>								
張華綱先生	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	50,000,000 (附註1)	-	-	50,000,000
羅軍先生	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	40,000,000 (附註1)	-	-	40,000,000
武天逾先生(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350港元	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40港元	38,000,000 (附註3)	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	20,000,000 (附註1)	-	-	20,000,000
姜思思女士(附註2)	二零一六年九月十二日	0.350港元	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40港元	38,000,000 (附註3)	-	-	38,000,000
	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	10,000,000 (附註1)	-	-	10,000,000
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	6,000,000 (附註1)	-	-	6,000,000
霍義禹先生	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	6,000,000 (附註1)	-	6,000,000 (附註4)	-
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	6,000,000 (附註1)	-	-	6,000,000
僱員及顧問	二零一六年九月十二日	0.350港元	二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日(附註3)	0.40港元	21,800,000 (附註3及5)	-	[1,600,000]	20,200,000
	二零二零年七月二十二日	0.142港元	二零二一年七月二十二日至二零二零年七月二十一日(附註1)	0.196港元	10,000,000 (附註1)	-	-	10,000,000
<b>總計</b>					245,800,000	-	7,600,000	238,200,000

附註：

1. 30%的已授出購股權於二零二一年七月二十二日歸屬，並可於二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。另外30%的已授出購股權於二零二二年七月二十二日歸屬，並可於二零二二年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。其餘40%的已授出購股權於二零二三年七月二十二日歸屬，並可於二零二三年七月二十二日至二零三零年七月二十一日行使。
2. 姜思思女士為佳兆業健康首席營運官，亦為佳兆業健康若干附屬公司之董事。彼亦為武天逾先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，姜思思女士及武天逾先生被視為或當作於彼此之購股權中擁有權益。於二零二一年六月三十日，購股權中的家族權益總額為106,000,000份。
3. 30%的已授出購股權於二零一七年九月十二日歸屬，可於二零一七年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外25%的已授出購股權於二零一八年九月十二日歸屬，可於二零一八年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外20%的已授出購股權於二零一九年九月十二日歸屬，可於二零一九年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。另外15%的已授出購股權於二零二零年九月十二日歸屬，可於二零二零年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。餘下10%的已授出購股權於二零二一年九月十二日歸屬，可於二零二一年九月十二日至二零二二年九月十一日行使。
4. 霍義禹先生於二零二一年三月四日辭任佳兆業健康獨立非執行董事的職務。根據佳兆業健康購股權計劃，所授予的佳兆業健康購股權將在停止僱用後30天失效。
5. 已計入授予武安生女士(彼為佳兆業健康一間附屬公司之總經理兼銷售總監，亦為武天逾先生之胞妹)之8,000,000份購股權。

#### **(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非佳兆業健康股東批准，否則在截至及包括授出佳兆業健康購股權日期止任何十二個月期間，因根據佳兆業健康購股權計劃向各名合資格佳兆業健康參與者授出的佳兆業健康購股權有關的佳兆業健康股份數目上限與(a)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；(b)根據佳兆業健康購股權計劃授出的未行使佳兆業健康購股權或授予合資格佳兆業健康參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何佳兆業健康股份；及(c)根據佳兆業健康購股權計劃授出的佳兆業健康購股權或授予並獲合資格佳兆業健康參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超過授出日期已發行佳兆業健康股份總數的1%。

#### **(5) 根據佳兆業健康購股權須認購證券的期限**

佳兆業健康購股權行使期由佳兆業健康於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業健康購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

**(6) 接納佳兆業健康購股權要約的付款**

授出購股權之要約(「佳兆業健康要約」)須於佳兆業健康要約日期起14日內接納，而承授人須於接納時支付合共1.00港元之代價。

**(7) 釐定行使價的基準**

佳兆業健康購股權計劃下的每股佳兆業健康股份行使價將按不低於以下各項之最高者決定：(i)佳兆業健康股份於緊接佳兆業健康要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；(ii)佳兆業健康股份於佳兆業健康要約日期在香港聯交所每日報價表所示之收市價；及(iii)股份之面值。

**(8) 佳兆業健康購股權計劃剩餘年期**

佳兆業健康購股權計劃有效期直至二零二五年六月七日，此後不得再授出任何佳兆業健康購股權。然而，佳兆業健康購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業健康購股權或根據佳兆業健康購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業健康購股權應繼續有效並可按照佳兆業健康購股權計劃行使。

**佳兆業資本投資集團有限公司**

本集團旗下從事建築設備業務及物業開發業務的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)已於二零一五年七月三十日(「佳兆業資本購股權計劃採納日期」)舉行的佳兆業資本股東特別大會上採納購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)。佳兆業資本購股權計劃的主要條款概要載列如下：

**(1) 佳兆業資本購股權計劃的目的**

佳兆業資本購股權計劃旨在就合資格參與者為本集團作出的貢獻及為促進佳兆業資本利益而持續作出的努力向彼等提供激勵及／或獎勵。

**(2) 佳兆業資本購股權計劃的參與者**

佳兆業資本購股權計劃的參與者包括(a)佳兆業資本的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本任何董事，不論執行或非執行，及不論是否獨立)；(b)佳兆業資本的任何業務或合營夥伴、承建商、代理或代表、諮詢人、顧問、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)佳兆業資本董事會全權酌情認為對佳兆業資本已作出或可能作出貢獻的任何人士(「合資格佳兆業資本參與者」)。

**(3) 根據佳兆業資本購股權計劃可供發行的佳兆業資本股份總數**

悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃及佳兆業資本其他計劃已授出惟尚未行使的佳兆業資本購股權(「佳兆業資本購股權」)後可予發行的佳兆業資本股份(「佳兆業資本股份」)總數不得超過不時已發行佳兆業資本股份的30%。就可能根據佳兆業資本購股權計劃予以授出的佳兆業資本購股權及佳兆業資本其他計劃項下的購股權的佳兆業資本股份數目上限不得超過佳兆業資本購股權計劃採納日期(即二零一五年七月三十日)已發行佳兆業資本股份總數的10%。於二零二一年六月三十日,悉數行使根據佳兆業資本購股權計劃可能授出的佳兆業資本購股權後可供發行的佳兆業資本股份最高數目為80,000,000股佳兆業資本股份,即佳兆業資本於佳兆業資本購股權計劃採納日期之已發行股本10%,並佔佳兆業資本於報告日期已發行股本的約7.55%。

自佳兆業資本購股權計劃採納日期起及截至二零二一年六月三十日止六個月期間,概無根據佳兆業資本購股權計劃授出佳兆業資本購股權。

**(4) 各參與者可獲得的最高配額**

除非佳兆業資本股東批准,否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間,因根據佳兆業資本購股權計劃向各名合資格佳兆業資本參與者授出的佳兆業資本購股權有關的佳兆業資本股份數目上限與(a)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份;(b)根據佳兆業資本購股權計劃授出的未行使佳兆業資本購股權或授予合資格佳兆業資本參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份;及(c)根據佳兆業資本購股權計劃授出的佳兆業資本購股權或授予並獲合資格佳兆業資本參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超過授出日期已發行股份總數的1%。

此外,倘擬向同時身為佳兆業資本主要股東(定義見上市規則)或佳兆業資本獨立非執行董事的關連人士或彼等各自的聯繫人士授出佳兆業資本購股權,而授出有關佳兆業資本購股權將導致於截至向該人士授出佳兆業資本購股權當日(包括該日)止任何12個月期間內,已授予及將授予該人士的佳兆業資本購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的佳兆業資本購股權)獲行使時已發行及將予發行的佳兆業資本股份總數合共超過已發行佳兆業資本股份總數的0.1%,且總值(按證券在該等購股權各授出日期的收市價計算)超過5,000,000港元,則須獲佳兆業資本股東於股東大會上以投票表決方式批准。承授人、其聯繫人士及佳兆業資本所有核心關連人士必須於有關股東大會上放棄投票贊成授出購股權的建議。

**(5) 根據佳兆業資本購股權須認購證券的期限**

佳兆業資本購股權行使期由佳兆業資本於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自佳兆業資本購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

**(6) 接納佳兆業資本購股權要約的付款**

授出購股權要約(「佳兆業資本要約」)須於佳兆業資本要約日期起計21日內接納，承授人須支付10.00港元作為代價。

**(7) 釐定認購價的基準**

根據佳兆業資本購股權計劃，每股佳兆業資本股份認購價由董事會釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)提出佳兆業資本要約日期(「佳兆業資本要約日期」)(該日須為營業日)，聯交所每日報價表所報的佳兆業資本股份收市價；(ii)佳兆業資本股份於緊接佳兆業資本要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均收市價；及(iii)佳兆業資本股份的面值。

**(8) 佳兆業資本購股權計劃剩餘年期**

佳兆業資本購股權計劃有效期直至二零二五年七月二十九日，此後不得再授出任何佳兆業資本購股權。然而，佳兆業資本購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何佳兆業資本購股權或根據佳兆業資本購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的佳兆業資本購股權應繼續有效並可按照佳兆業資本購股權計劃行使。

### 董事及主要行政人員的證券權益

於二零二一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員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」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有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根據上市發行人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) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目						總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	受控法團權益	信託權益	其他權益			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	-	809,181,003 (L) (附註1)	964,388,735 (L) (附註2)	225,885,714 (L) (附註3)	1,773,569,738 (L)	25.28%	
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	-	238,000 (L)	0.00%	
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	1,453,000 (L)	-	-	1,453,000 (L)	0.94%	
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000	308,000,000 (L)	-	-	310,020,000 (L)	6.15%	

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2。
- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註4。
- 這代表根據郭英成先生全資擁有的公司大昌投資有限公司訂立的購回(購回)協議的條款及條件，購回225,885,714股股份的權利。
- 百分比乃根據相關實體於二零二一年六月三十日已發行股份數目計算。

#### (ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) [%]
孫越南	實益擁有人	40,285,307	0.57%
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.15%
李海鳴	實益擁有人	9,054,386	0.13%
饒永	實益擁有人	1,961,612	0.03%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.02%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「現有購股權計劃」及「新購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二一年六月三十日已發行股份數目7,015,468,487股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有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或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東

於二零二一年六月三十日，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	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	809,181,003 (L) (附註2)	11.53%
	衍生權益	225,885,714 (附註3)	3.22%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	964,388,735 (L) (附註4)	13.75%
東亞銀行信託	受託人	964,388,735 (L) (附註4)	13.75%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	13.73%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人	649,700,957 (L)	21.92%
	受控法團權益	887,995,149 (L) (附註5)	
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	12.66%

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大昌由郭英成先生全資擁有。
- 這代表根據購回(購回)協議的條款及條件，購回225,885,714股股份的權利。
- 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，其由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下964,388,735股股份的受託人。
- 於二零二一年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
- 百分比乃根據於二零二一年六月三十日已發行之7,015,468,487股股份計算。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，就董事所知，概無其他人士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或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

# 獨立審閱報告



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)

## 緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第68至144頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)中期財務資料，此中期財務資料包括於二零二一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、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，就中期財務資料的編製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」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號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」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號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年八月二十五日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	30,065,363	22,296,842
銷售成本	5	(20,787,373)	(14,757,655)
<b>毛利</b>		<b>9,277,990</b>	7,539,187
其他收益及(虧損)淨額	6	(317,026)	(604,954)
銷售及市場推廣成本	5	(758,717)	(747,636)
行政開支	5	(1,445,923)	(1,267,405)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	11	(1,166,201)	72,153
<b>經營溢利</b>		<b>5,590,123</b>	4,991,345
應佔聯營公司業績	13(a)	(7,417)	10,719
應佔合營企業業績	13(b)	224,062	76,168
金融衍生工具公平值收益	23	27,450	62,076
融資收入	7	431,783	231,123
融資成本	7	(1,223,292)	(612,009)
<b>融資成本淨額</b>	7	<b>(791,509)</b>	(380,886)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>5,042,709</b>	4,759,422
所得稅開支	8	(1,963,651)	(2,400,721)
<b>期內溢利</b>		<b>3,079,058</b>	2,358,701
以下人士應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		3,002,904	2,768,697
非控股權益		76,154	(409,996)
		<b>3,079,058</b>	2,358,701
		人民幣元	人民幣元 (經重列)
<b>期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b>			
— 基本	9	0.468	0.445
— 攤薄	9	0.465	0.444

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期內溢利		<b>3,079,058</b>	2,358,701
期內其他全面收益／(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			
換算境外業務匯兌收益／(虧損)		<b>4,862</b>	(13,743)
應佔聯營公司其他全面收益，扣除所得稅	13(a)	<b>3,407</b>	-
期內其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整		<b>8,269</b>	(13,743)
期內全面收益總額		<b>3,087,327</b>	2,344,958
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		<b>2,988,658</b>	2,770,126
非控股權益		<b>98,669</b>	(425,168)
		<b>3,087,327</b>	2,344,958

第75至第144頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	5,531,381	5,311,916
使用權資產	12	581,392	536,993
投資物業	11	28,739,000	34,524,400
土地使用權	11	716,418	720,913
於聯營公司之投資	13(a)	12,051,412	13,817,340
於合營企業之投資	13(b)	18,175,814	18,386,366
按公平值經損益入賬的金融資產	14	5,256,207	5,369,151
應收賬款、按金及其他應收款項	15	187,922	20,000
商譽及無形資產	16	1,376,268	1,276,405
長期銀行存款	17	1,000,000	1,200,000
遞延稅項資產		925,064	628,380
		<b>74,540,878</b>	<b>81,791,864</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	83,474,404	71,367,943
持作銷售的已落成物業		16,226,342	13,036,568
存貨		473,416	416,781
收購土地按金		18,435,768	18,204,746
擬發展項目預付款項		25,466,332	25,004,121
應收賬款、按金及其他應收款項	15	45,233,895	48,468,486
預繳稅項		811,131	356,481
受限制現金	17	5,786,598	6,248,888
按公平值經損益入賬的金融資產	14	4,592,435	5,338,349
短期銀行存款	17	3,585,570	3,585,570
現金及銀行結餘	17	38,363,726	36,078,762
		<b>242,449,617</b>	<b>228,106,695</b>
於持作銷售聯營公司之投資	19	2,121,258	-
		<b>244,570,875</b>	<b>228,106,695</b>
<b>流動負債</b>			
合同負債		51,545,115	49,706,027
應計建築成本		27,168,220	18,593,833
應付所得稅		14,086,481	12,020,469
租賃負債	20	130,599	103,208
借款	21	25,017,332	23,069,223
其他應付款項	22	16,204,679	24,260,845
金融衍生工具	23	-	27,450
		<b>134,152,426</b>	<b>127,781,055</b>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二一年六月三十日

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值		110,418,449	100,325,640
資產總值減流動負債		184,959,327	182,117,504
非流動負債			
租賃負債	20	476,288	453,240
借款	21	98,760,716	98,401,736
其他應付款項	22	32,585	19,768
遞延稅項負債		4,240,126	4,523,386
		103,509,715	103,398,130
資產淨值		81,449,612	78,719,374
權益			
股本	24	613,530	538,942
股份溢價	24	6,457,928	4,948,564
永續資本證券	25	1,350,054	1,350,054
儲備	26	28,457,624	25,496,179
本公司擁有人應佔權益		36,879,136	32,333,739
非控股權益		44,570,476	46,385,635
權益總值		81,449,612	78,719,374

郭英成  
董事

麥帆  
董事

第75至第144頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	未經審核						
	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	永續資本證券 人民幣千元 (附註25)	儲備 人民幣千元 (附註26)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	538,942	4,948,564	1,350,054	25,496,179	32,333,739	46,385,635	78,719,374
期內溢利	-	-	77,050	2,925,854	3,002,904	76,154	3,079,058
期內其他全面(虧損)/收益	-	-	-	(14,246)	(14,246)	22,515	8,269
期內全面收益總額	-	-	77,050	2,911,608	2,988,658	98,669	3,087,327
收購附屬公司	-	-	-	-	-	267,842	267,842
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	(2,440,125)	(2,440,125)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	289,862	289,862
出售附屬公司(附註30)	-	-	-	15,936	15,936	(30,018)	(14,082)
已付永續資本證券之分派(附註10及25)	-	-	(77,050)	-	(77,050)	-	(77,050)
宣派二零二零年末期股息(附註10)	-	(619,382)	-	-	(619,382)	-	(619,382)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(1,389)	(1,389)
發行供股普通股	74,086	2,111,464	-	-	2,185,550	-	2,185,550
行使購股權時發行股份	502	17,282	-	(5,495)	12,289	-	12,289
以股份為基礎的付款	-	-	-	39,396	39,396	-	39,396
於二零二一年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,457,928	1,350,054	28,457,624	36,879,136	44,570,476	81,449,612
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	534,844	5,546,561	-	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573
期內溢利/(虧損)	-	-	-	2,768,697	2,768,697	(409,996)	2,358,701
期內其他全面收益/(虧損)	-	-	-	1,429	1,429	(15,172)	(13,743)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	2,770,126	2,770,126	(425,168)	2,344,958
收購附屬公司(附註29)	-	-	-	-	-	(22,448)	(22,448)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	305,993	305,993	-	305,993
非控股權益注資	-	-	-	-	-	4,392,751	4,392,751
視作出售附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	(26,112)	(26,112)
出售附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	1,747	1,747
宣派二零一九年末期股息(附註10)	-	(545,262)	-	-	(545,262)	-	(545,262)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(23,970)	(23,970)
行使購股權時發行股份	1,945	56,008	-	(16,048)	41,905	-	41,905
以股份為基礎的付款	-	-	-	75,373	75,373	-	75,373
於二零二零年六月三十日的結餘(未經審核)	536,789	5,057,307	-	22,770,386	28,364,482	33,887,026	62,251,508

第75至第144頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金		17,387,681	9,839,659
已付所得稅		(966,205)	(892,091)
已付利息		(5,572,810)	(5,255,934)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>10,848,666</b>	<b>3,691,634</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備	11	(415,297)	(279,774)
添置投資物業	11	(46,444)	(579,147)
添置無形資產	16	(127,591)	(104,526)
向聯營公司注資	13(a)	(397,574)	(73,524)
收購附屬公司，扣除已取得現金	29	326,781	(84,476)
收購附屬公司非控股權益		(2,440,125)	-
應收合營企業款項增加		(6,537,193)	(3,996,245)
應收聯營公司款項(增加)/減少		(1,586,232)	2,160,600
其他應收款項減少/(增加)		2,830,352	(3,688,895)
應收附屬公司非控股權益款項增加		(578,293)	(503,390)
短期銀行存款減少		-	886,777
長期銀行存款減少		200,000	400,000
向合營企業注資	13(b)	(74,529)	(908,358)
有關收購聯營公司的應付代價減少		(185,162)	(120,000)
出售附屬公司現金流入	30	303,346	281,041
視作出售附屬公司現金流出	31	-	(54,580)
有關收購附屬公司的應付代價付款		(96,564)	(122,744)
購入按公平值經損益入賬的金融資產	14	(581,998)	(1,578,379)
出售按公平值經損益入賬的金融資產的所得款項		359,923	324,913
其他投資活動現金流入		507,101	218,174
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(8,539,499)</b>	<b>(7,822,533)</b>

簡明綜合現金流量表(續)  
截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
其他應付款項增加		386,764	3,222,761
應付聯營公司款項減少		(180,662)	(1,012,237)
應付合營企業款項減少		(4,078,593)	(794,226)
與借款有關的受限制現金增加		(908,149)	(7,804)
非控股權益注資		289,862	4,392,751
應付附屬公司非控股權益款項增加		71,284	26,345
銀行及其他借款所得款項		8,092,157	11,807,563
發行優先票據所得款項淨額	21(a)	16,337,777	10,527,146
償還銀行及其他借款		(9,058,396)	(14,397,234)
償還聯營公司貸款		-	(5,000)
贖回/購回優先票據款項	21(a)	(12,393,419)	(3,822,930)
就供股發行普通股所得款項		2,185,550	-
其他融資活動現金流出		(749,155)	(600,606)
<i>融資活動(所用)/所得現金淨額</i>		<b>(4,980)</b>	9,336,529
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>			
期初的現金及現金等值項目		2,304,187	5,205,630
匯兌調整		36,078,762	26,824,859
		(19,223)	31,647
<b>期末的現金及現金等值項目，為現金及銀行結餘</b>		<b>38,363,726</b>	32,062,136

第75至第144頁的附註為本簡明綜合財務資料的整體部分。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零二一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、健康業務及提供顧問服務。

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未經審核及已經由董事會於二零二一年八月二十五日批准發佈。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要

### (i) 編製基準

截至二零二一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二零二零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

截至二零二一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二零二零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，惟採納下列於二零二一年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減

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。

除下文所述外，本期間應用經修訂香港財務報告準則對編製及呈列本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

### (ii) 應用香港財務報告準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革 – 第二階段」(修訂本) (「第二階段修訂」)

第二階段修訂對香港財務報告準則中的若干規定提供實際減免。這些減免涉及金融資產及金融負債(按攤銷成本計量)以及租賃合約的修改，或由合約中的基準利率替換為新的替代無風險基準利率而引發的對沖關係。

本集團於二零二一年一月一日首次應用第二階段修訂，並追溯應用有關修訂。然而，根據第二階段修訂允許的例外情況，本集團選擇不重列前期情況以反映這些修訂的應用，包括不提供二零二零年的額外披露。

#### **對金融資產及金融負債計量的影響**

對於因利率基準改革而導致按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的合約現金流量的釐定基準的變動，本集團採用實際權宜方式對這些變動進行核算，即不會終止確認金融資產及金融負債的賬面金額並確認僅因利率基準改革而產生的變動的即時收益或損失，而是修訂金融資產及金融負債的實際利率。如果滿足以下條件，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基準：

- 該變動是利率基準改革的直接後果；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於以前的基準(即緊接變動之前的基準)。

這些修訂對截至二零二一年一月一日及本期間的綜合財務業績及綜合財務狀況並無重大影響。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計

#### 3.1 財務風險因素

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

簡明綜合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二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零二零年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何變動。

#### 3.2 公平值估計

下表按公平值計量所用估值技術的輸入數據層級，分析按公平值列賬的金融工具。公平值層級的三個層級乃基於計量的輸入數據的可觀察及重要程度界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據，且並未使用重大不可觀察輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第3層)。

金融資產或負債整體所應歸入之公平值層級，應基於對公平值計量具有重大意義之最低層輸入數據而釐定。

下表呈列於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二一年六月三十日(未經審核)</b>				
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	2,041,543	2,338,315	5,468,784	9,848,642
<b>於二零二零年十二月三十一日(經審核)</b>				
<b>資產</b>				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	2,421,118	2,692,525	5,593,857	10,707,500
<b>負債</b>				
金融衍生工具(附註23)	-	-	27,450	27,450

於截至二零二一年六月三十日止六個月，期內第1、第2及第3層之間概無轉移(二零二零年十二月三十一日：無)。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.3 計算第1層公平值所用的估值技術

第1層公平值計量乃以於活躍市場就相同資產或負債的報價(未經調整)得出。

#### 3.4 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第2層)

本集團屬第2層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	2,692,525	1,209,339
增加	158,188	888
公平值變動	(272,719)	285,134
終止確認	(69,236)	(61,938)
匯兌調整	(170,443)	17,373
於六月三十日的公平值(未經審核)	2,338,315	1,450,796

截至二零二一年六月三十日止六個月的增加主要為香港非上市管理基金。

對於按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損，已於簡明綜合損益及其他全面收益表「其他收益及虧損淨額」內計入人民幣272,719,000元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣285,134,000元(未經審核))。

於二零二一年六月三十日，屬於第2層的非上市管理基金及非上市債務證券的公平值人民幣2,094,897,000元(未經審核)及人民幣243,418,000元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,450,796,000元(未經審核)及零(未經審核))乃經參考金融機構釐定的該等投資的資產淨值後釐定。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.5 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第3層)

本集團屬第3層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	5,593,857	6,382,938
增加	244,819	369,353
重新分類	-	(60,000)
出售	(107,033)	(9,650)
出售附屬公司	(32,000)	-
公平值變動	(228,254)	(512,797)
匯兌調整	(2,605)	984
於六月三十日的公平值(未經審核)	5,468,784	6,170,828

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的增加主要為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位及非上市債券(截至二零二零年六月三十日止六個月：中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位)。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的出售為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣228,254,000元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣512,797,000元(未經審核))已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及虧損淨額」項內。

金融工具的公平值採用市場法及二項期權定價模式釐定。按公平值經損益入賬的金融資產的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 (經審核)	不可觀察輸入數據與 公平值的敏感度關係
按公平值經損益入賬的 若干金融資產	市場法	市賬率	0.5至3.0	0.5至4.1	市賬率上升/(下跌)導致 公平值上升/(下跌)
		基於缺乏 市銷性的折讓	20%	20%	折讓上升/(下跌)導致 公平值(下跌)/上升
金融衍生工具	二項期權定價模式	預期波幅	-	43.85%至 45.90%	預期波幅增加/(減少)將 導致公平值(減少)/增加

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

### 3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

#### 3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異：

	未經審核 二零二一年六月三十日		經審核 二零二零年十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註21(a))	71,704,691	69,055,524	68,324,036	73,377,953

### 4. 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。回購優先票據虧損淨額、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、水路客貨運業務、健康業務及提供顧問服務的表現，並視該等分部為可申報分部。本集團將其金融服務業務歸納至其他分部下，有關業務並不重大，並無作為單一分部呈列。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	27,665,897	20,639,268
租金收入	152,300	162,480
物業管理服務	983,199	554,754
酒店及餐飲業務	138,667	71,567
戲院、百貨店及文化中心業務	120,785	44,483
水路客貨運業務	215,400	193,726
健康業務	264,706	234,986
其他	524,409	395,578
	30,065,363	22,296,842

#### 4. 收益及分部資料(續)

截至二零二一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 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	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	27,665,897	169,119	1,341,788	145,162	178,391	216,170	264,706	692,155	30,673,388
減：分部間收益	-	(16,819)	(358,589)	(6,495)	(57,606)	(770)	-	(167,746)	(608,025)
來自外來客戶之收益	27,665,897	152,300	983,199	138,667	120,785	215,400	264,706	524,409	30,065,363
收益確認時間按香港財務報告準則第15號 某一時間點	25,948,521	-	-	-	-	99,394	264,706	524,409	26,837,030
隨時間	1,717,376	-	983,199	138,667	120,785	116,006	-	-	3,076,033
不屬於香港財務報告準則第15號範圍的收益	-	152,300	-	-	-	-	-	-	152,300
	27,665,897	152,300	983,199	138,667	120,785	215,400	264,706	524,409	30,065,363
除投資物業公平值虧損淨額及應佔聯營 公司及合營企業業績前的分部業績	5,719,620	367,745	226,174	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	633,911	6,998,825
投資物業公平值虧損淨額(附註11)	-	(1,166,201)	-	-	-	-	-	-	(1,166,201)
應佔聯營公司業績(附註13(a))	(6,154)	-	(649)	-	-	-	-	(614)	(7,417)
應佔合營企業業績(附註13(b))	266,941	(10,804)	(2,776)	-	-	-	-	(29,299)	224,062
分部業績	5,980,407	(809,260)	222,749	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	603,998	6,049,269
購回優先票據虧損淨額(附註6)									(2,198)
金融衍生工具公平值收益									27,450
企業及其他未分配開支									(240,303)
融資收入									431,783
融資成本									(1,223,292)
融資成本淨額(附註7)									(791,509)
除所得稅前溢利									5,042,709
所得稅開支(附註8)									(1,963,651)
期內溢利									3,079,058

#### 4. 收益及分部資料(續)

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								
	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	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	20,639,268	169,335	767,353	79,243	78,254	195,153	234,986	660,548	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	20,639,268	162,480	554,754	71,567	44,483	193,726	234,986	395,578	22,296,842
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	234,986	395,578	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	-	162,480	-	-	-	-	-	-	162,480
	20,639,268	162,480	554,754	71,567	44,483	193,726	234,986	395,578	22,296,842
除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	5,324,036	58,994	33,146	363,991	274,725	(28,607)	13,077	(918,036)	5,121,326
投資物業公平值收益淨額(附註11)	-	72,153	-	-	-	-	-	-	72,153
應佔聯營公司業績(附註13(a))	3,954	-	-	-	-	-	16,272	(9,507)	10,719
應佔合營企業業績(附註13(b))	104,998	-	(1,255)	-	-	-	-	(27,575)	76,168
分部業績	5,432,988	131,147	31,891	363,991	274,725	(28,607)	29,349	(955,118)	5,280,366
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									(612,009)
融資成本淨額(附註7)									(380,886)
除所得稅前溢利									4,759,422
所得稅開支(附註8)									(2,400,721)
期內溢利									2,358,701

#### 4. 收益及分部資料(續)

於二零二一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	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	健康業務 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 未分配	989,475,762	43,022,323	8,699,401	3,933,007	15,373,268	29,281,247	6,071,876	173,788,310	(952,269,636)	317,375,558
										1,736,195
										319,111,753
分部負債 未分配	821,722,799	4,603,165	5,220,008	3,367,385	17,039,739	20,475,289	2,277,410	143,456,251	(877,378,452)	140,783,594
										96,878,547
										237,662,141

於二零二零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	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	健康業務 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 未分配	869,372,198	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,253,266	9,763,374	165,737,692	(832,182,754)	308,913,698
										984,861
										309,898,559
分部負債 未分配	693,522,528	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,225,903	21,533,281	5,683,350	136,632,746	(755,128,110)	126,553,978
										104,625,207
										231,179,185

截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一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、公司借款及金融衍生工具以外的所有負債組成。

## 5. 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	5,000	3,000
廣告及其他宣傳成本	154,044	177,167
代理費	289,575	299,296
土地使用權攤銷(附註11)	10,830	10,695
無形資產攤銷(附註16)	126,770	105,928
銀行費用	11,580	13,297
已售物業成本	18,793,439	13,359,608
折舊		
—物業、廠房及設備(附註11)	149,681	108,623
—使用權資產	90,681	65,698
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	135,472	57,032
—物業管理服務	640,888	456,176
—酒店及餐飲業務	88,734	15,361
—戲院、百貨店及文化中心業務	33,745	60,014
—水路客貨運業務	210,064	179,611
—健康業務	111,896	99,613
捐款	29,361	69,791
酬酢	49,855	46,362
法律及專業費用	219,671	227,958
辦公室開支	157,370	112,922
經營租賃之最低租金(附註)	17,133	12,759
其他	331,165	483,310
其他稅項	156,322	30,135
員工成本—包括董事酬金	1,159,518	763,497
差旅	19,219	14,843
	<b>22,992,013</b>	<b>16,772,696</b>

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。

## 6. 其他收益及(虧損)淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	23,609	21,400
沒收客戶按金	1,786	3,301
政府補貼收入(附註)	125,741	53,558
購回優先票據虧損淨額	2,198	-
出售按公平值經損益入賬的金融資產的(虧損)/收益淨額	(31,000)	8,628
預期信貸虧損撥備(附註15(d))	(185,676)	(498,458)
出售附屬公司的臨時收益(附註30)	526,012	793,202
視作出售附屬公司的臨時收益淨額(附註31)	-	325,873
重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的收益/(虧損)(附註29)	313,066	(369,332)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額(附註14)	(833,022)	(201,861)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(22,101)	(46)
其他	(73,781)	379,977
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(662,438)	(422,611)
商譽減值(附註16)	(118,051)	(14,691)
匯兌收益/(虧損)淨額	616,631	(683,894)
	<b>(317,026)</b>	<b>(604,954)</b>

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

## 7. 融資成本淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	410,192	176,600
來自聯營公司利息收入	-	1,848
來自給予第三方貸款所得利息收入	21,591	52,675
	<b>431,783</b>	231,123
<b>融資成本</b>		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,159,108	2,369,471
— 優先票據(附註21(a))	3,700,792	3,431,669
— 可換股債券(附註21(b))	44,279	46,492
— 租賃負債	5,891	19,883
	<b>5,910,070</b>	5,867,515
總利息開支	<b>5,910,070</b>	5,867,515
減：資本化利息(附註)	<b>(4,686,778)</b>	(5,255,506)
	<b>1,223,292</b>	612,009
<b>融資成本淨額</b>	<b>(791,509)</b>	(380,886)

附註：期內借款資本化率為10.13%(截至二零二零年六月三十日止六個月：10.17%)。

## 8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,615,131	2,091,570
— 中國土地增值稅	863,345	599,257
遞延稅項	(514,825)	(290,106)
	<b>1,963,651</b>	<b>2,400,721</b>

截至二零二一年及二零二零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

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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%（截至二零二零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。

## 9. 每股盈利

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利	3,002,904	2,768,697
已付永續資本證券之分派	(77,050)	-
本公司擁有人應佔溢利	2,925,854	2,768,697

  

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	6,253,297,382	6,216,858,471
潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權	34,283,545	21,910,648
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,287,580,927	6,238,769,119

附註：

- (a) 普通股加權平均數6,253,297,382股來自於二零二一年一月一日已發行的普通股，並已計及於截至二零二一年六月三十日止六個月期間完成供股之影響。就截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本盈利而言，普通股的加權平均數已就二零二一年五月八日進行的供股進行調整。
- (b) 本公司具攤薄潛力普通股包含購股權及可換股債券。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。截至二零二一年及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。
- (c) 截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團之上市附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)及佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)(前稱鵬程亞洲有限公司)所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

## 10. 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>(i) 期內應佔股息</b>		
二零二一年宣派中期股息每股4.0港仙(二零二零年：每股3.0港仙)	<b>223,503</b>	167,380
<b>(ii) 上個財政年度應佔股息，於期內批准：</b>		
有關上個財政年度的末期股息，於下個中期期間批准每股12.0港仙 (截至二零二零年六月三十日止六個月：每股10.0港仙)	<b>619,382</b>	545,262
<b>(iii) 永續資本證券之分派</b>		
截至二零二一年六月三十日止六個月內向證券持有人分派永續資本證券	<b>77,050</b>	-

二零二一年六月十五日股東週年大會批准截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(相當於人民幣10.0分)(截至二零二零年六月三十日止六個月：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10.0港仙(相當於人民幣8.96分))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額為739,957,000港元(相當於約人民幣619,382,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元))。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息每股4.0港仙(相當於人民幣3.3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280,618,000港元(相當於約人民幣233,503,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000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。

## 11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業、廠房 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
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
於二零二一年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	5,311,916	34,524,400	720,913
收購附屬公司(附註29)	151,767	-	-
添置	415,297	46,444	5,903
轉撥至發展中物業	-	(973,643)	-
攤銷(附註5)	-	-	(10,830)
折舊(附註5)	(149,681)	-	-
出售附屬公司(附註30)	(188,023)	(3,692,000)	-
出售	(17,428)	-	-
公平值減少淨額	-	(1,166,201)	-
匯兌調整	7,533	-	432
於二零二一年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	5,531,381	28,739,000	716,418

	未經審核		
	物業、廠房 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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>			
於二零二零年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	4,819,506	35,309,000	753,493
收購附屬公司(附註29)	4,240	-	-
添置	279,774	579,147	39,633
攤銷(附註5)	-	-	(10,695)
折舊(附註5)	(108,623)	-	-
出售附屬公司(附註30)	(479,108)	-	(52,236)
視作出售附屬公司(附註31)	(10,728)	-	-
出售	(11,446)	-	-
公平值增加淨額	-	72,153	-
匯兌調整	1,481	-	-
於二零二零年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	4,495,096	35,960,300	730,195

附註：

本集團於中國的投資物業的公平值乃根據由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日所作出之估值計算。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

## 11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

### 估值技術

#### 採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的該土地部分可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

期內概無改變估值方法。

#### 釐定公平值所用的重大輸入數據

已落成商業物業：

	未經審核		經審核	
	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.5%	6.5%	3.0%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-5%	不適用	0%-5%	不適用
每月租金	每平方米	每單位	每平方米	每單位
	人民幣158-594元	人民幣2,330元	人民幣113-621元	人民幣2,330元

資本化率及貼現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

## 11. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

### 估值技術(續)

#### 採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(續)

#### 釐定公平值所用的重大輸入數據(續)

發展中商業物業：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
收益率及復歸收益率	4.35%-4.75%	4.35%-4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣元)	205-5,124	242-5,124
預計發展商利潤率	10%-20%	10%-20%

收益率及復歸收益率愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於報告日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本愈高，公平值愈低。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，概無轉入第3層或自第3層轉出。

## 12. 使用權資產

首次應用香港財務報告準則第16號後，使用權資產指位於香港及中國的員工宿舍、辦公室及辦公室設備項目的租約。

## 13. 以權益法入賬之投資

### (a) 於聯營公司之投資

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	2,044,561	4,204,053
— 非上市	10,144,254	9,746,680
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(137,403)	(133,393)
	12,051,412	13,817,340

### 13. 以權益法入賬之投資(續)

#### (a) 於聯營公司之投資(續)

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月於聯營公司之投資變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	11,657,848	11,918,789
額外收購附屬公司後終止確認(附註29(b)及29(c))	-	(200,236)
出售附屬公司(附註30)	-	(100,000)
向聯營公司注資	397,574	73,524
應佔聯營公司業績	(7,417)	10,719
應佔聯營公司其他全面收益	3,407	-
於六月三十日	12,051,412	11,702,796

#### (b) 於合營企業之投資

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月於合營企業之投資變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非上市投資</b>		
於一月一日	18,386,366	14,092,325
轉撥自附屬公司(附註31)	-	583,019
轉撥至附屬公司	(509,143)	-
向合營企業注資	74,529	908,358
額外收購附屬公司後終止確認(附註29(b)及29(c))	-	(157,692)
應佔合營企業業績	224,062	76,168
於六月三十日	18,175,814	15,502,178

#### 14. 按公平值經損益入賬的金融資產

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	10,707,500	7,850,391
添置	581,998	1,578,379
收購附屬公司(附註29(b))	10,138	-
重新分類	-	(60,000)
出售	(390,923)	(316,285)
出售附屬公司(附註30)	(54,000)	-
視作出售附屬公司(附註31)	-	(3,000)
公平值虧損淨額(附註6)	(833,022)	(201,861)
匯兌差額	(173,049)	18,530
於六月三十日	9,848,642	8,866,154
減：非流動	(5,256,207)	(7,381,767)
	4,592,435	1,484,387

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，按公平值經損益入賬的金融資產的結餘包括以下各項：

	未經審核	經審核
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券及債務證券	2,041,543	2,421,118
非上市股本投資	7,807,099	8,286,382
	9,848,642	10,707,500
減：非流動	(5,256,207)	(5,369,151)
	4,592,435	5,338,349

該等投資之公平值變動記入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及虧損淨額」之「按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額」。

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款—淨額(附註(a))	2,289,781	2,119,811
其他應收款項(附註(b))	8,125,611	10,823,730
其他按金(附註(b))	1,592,805	1,506,767
預付款項(附註(c))	4,066,938	4,186,184
其他預繳稅項	4,060,525	2,062,944
非金融機構借款之受限制按金(附註(b))	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註(b))	3,597,234	5,183,466
應收合營企業款項(附註(b))	16,630,166	18,025,120
應收附屬公司非控股權益款項(附註(b))	5,126,474	4,548,181
	45,159,956	48,296,595
減：減值撥備(附註(d))	(2,027,920)	(1,927,920)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	43,132,036	46,368,675
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	45,421,817	48,488,486
減：非流動部分		
其他應收款項(附註(b)(i))	(20,000)	(20,000)
按金	(167,922)	-
非流動部分	(187,922)	(20,000)
流動部分	45,233,895	48,468,486

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 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一般根據相關協議的條款收取，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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	969,425	1,411,610
超過90日至180日	328,619	208,915
超過180日至270日	543,021	186,823
超過270日至365日	130,054	55,025
超過365日	462,338	315,438
	<b>2,433,457</b>	2,177,811
減：減值撥備(附註d)	<b>[143,676]</b>	[58,000]
	<b>2,289,781</b>	2,119,811

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。於二零二一年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣143,676,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣58,000,000元(經審核))的撥備。

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。

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項(附註(i))	8,125,611	10,823,730
其他按金(附註(ii))	1,592,805	1,506,767
非金融機構借款之受限制按金(附註(iii))	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註(iv))	3,597,234	5,183,466
應收合營企業款項(附註(iv))	16,630,166	18,025,120
應收附屬公司非控股權益款項(附註(iv))	5,126,474	4,548,181
	<b>37,032,493</b>	42,047,467
減：減值撥備(附註d)	<b>(2,027,920)</b>	(1,927,920)
按金及其他應收款項－淨額	<b>35,004,573</b>	40,119,547

(i) 按金及其他應收款項主要包括按金、應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項、就本期間及過往年度出售附屬公司應收前附屬公司款項及預付第三方款項。於二零二一年六月三十日，為數人民幣265,646,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣316,714,000(經審核))的其他應收款項為無抵押、按年利率4.35%至15%(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：4.35%至15%(經審核))計息。在其他應收款項中，於二零二一年六月三十日，人民幣20,000,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,000,000元(經審核))須於一年後償還的金額分類為非流動資產。

(ii) 其他按金之詳情如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已付收購附屬公司的按金	72,528	-
已付收購物業、廠房及設備的按金	95,394	-
已付就物業發展收購土地使用權的按金	42,000	42,000
向重建項目夥伴支付的可退回按金	488,686	496,235
其他	894,197	968,532
	<b>1,592,805</b>	1,506,767

(iii) 該款項為非金融機構借款之不計息受限制按金。

(iv) 該等款項並無抵押、免息、按要求償還及預期將於報告日期起計十二個月內收回並因此分類為流動資產。

(v) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (d) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值撥備變動如下：

	應收貿易賬款 人民幣千元 (附註a)	按金及其他 應收款項 (不包括預付款項 及其他預繳稅項) 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>			
於二零二一年一月一日期初虧損撥備(經審核)	58,000	1,927,920	1,985,920
於期內損益確認的虧損撥備(附註6)	85,676	100,000	185,676
於二零二一年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	143,676	2,027,920	2,171,596
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>			
於二零二零年一月一日期初虧損撥備(經審核)	72,472	1,069,694	1,142,166
於期內損益確認的虧損(撥回)/撥備(附註6)	[1,542]	500,000	498,458
於二零二零年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	70,930	1,569,694	1,640,624

- (e) 於二零二一年六月三十日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值為人民幣39,465,950,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣44,225,278,000元(經審核))，因此虧損風險上限為人民幣39,465,950,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣44,225,278,000元(經審核))。期內並無對應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)進行撇銷。

## 16. 商譽及無形資產

	未經審核						
	商譽 (附註a)	與運動員 之合約	商標及專利	客戶關係	技術	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
截至二零二一年六月三十日止六個月 於二零二一年一月一日的賬面淨值 (經審核)	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	2,907	1,276,405
收購附屬公司(附註29(b))	199,805	-	1,750	18,000	-	-	219,555
添置	-	127,591	-	-	-	-	127,591
出售附屬公司(附註30)	(2,462)	-	-	-	-	-	(2,462)
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(81,320)	(26,959)	(15,024)	(2,035)	(1,432)	(126,770)
減值虧損(附註6)	(118,051)	-	-	-	-	-	(118,051)
於二零二一年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	748,819	363,112	210,333	52,529	-	1,475	1,376,268

	未經審核						
	商譽	與運動員 之合約	商標及專利	客戶關係	技術	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
截至二零二零年六月三十日止六個月 於二零二零年一月一日的賬面淨值 (經審核)	645,149	280,829	258,386	48,094	-	5,760	1,238,218
收購附屬公司(附註29(b)及29(c))	14,691	-	-	-	-	1,705	16,396
添置	-	104,526	-	-	-	-	104,526
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(82,751)	(7,167)	(14,855)	-	(1,155)	(105,928)
減值虧損(附註6)	(14,691)	-	-	-	-	-	(14,691)
於二零二零年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	645,149	302,604	251,219	33,239	-	6,310	1,238,521

## 16. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所主要產生之商譽與收購：(i)建科保險經紀有限公司(前稱「福建建科保險經紀有限公司」)；(ii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司；(iii)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司；(iv)深圳市足球俱樂部有限公司；(v)青海製藥廠有限公司；(vi)嘉興大樹物業管理有限公司及其附屬公司；(vii)江蘇恒源物業管理有限公司及其附屬公司；(viii)寧波朗通物業服務有限公司；(ix)佳兆業資本投資集團有限公司及其附屬公司；及(x)浙江瑞源物業管理有限公司(附註29(b))有關。
- (b) 該金額為收購運動員合約或續訂合約之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎9至118個月(截至二零二零年六月三十日止六個月：1至58個月)。

## 17. 長期銀行存款／受限制現金／短期銀行存款／現金及銀行結餘

長期及短期存款均以人民幣計值，原到期日介乎3個月至60個月(二零二零年十二月三十一日：6個月至60個月)。該等存款於二零二一年六月三十日的實際利率介乎每年1.55%至3.75%(二零二零年十二月三十一日：每年1.55%至3.85%)。

長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣元	45,768,030	45,585,918
港元	1,865,792	803,940
美元	1,102,072	706,328
歐元	-	17,034
	<b>48,735,894</b>	<b>47,113,220</b>

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

## 18. 發展中物業

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	85,745,440	73,684,733
減：就發展中物業計提撥備	(2,271,036)	(2,316,790)
	<b>83,474,404</b>	<b>71,367,943</b>

發展中物業位於中國及香港(二零二零年十二月三十一日：中國及香港)並按成本列賬。

## 19. 於持作銷售聯營公司之投資

於二零二一年六月三十日，本集團擬計劃逐步出售一間聯營公司，其賬面值為人民幣2,121,258,000元(未經審核)。本公司董事預計出售該聯營公司將於二零二一年十一月十三日或之前完成。

## 20. 租賃負債

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內逾期	176,203	137,953
第二至五年逾期	350,982	309,437
第五年後逾期	247,574	272,251
	<b>774,759</b>	719,641
租賃負債的未來財務費用	<b>(167,872)</b>	(163,193)
	<b>606,887</b>	556,448
租賃負債的現值	<b>606,887</b>	556,448
最低租金的現值：		
一年內逾期	138,569	103,208
第二至五年逾期	267,309	225,408
第五年後逾期	201,009	227,832
	<b>606,887</b>	556,448
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	<b>(130,599)</b>	(103,208)
	<b>476,288</b>	453,240

## 21. 借款

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 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	(a)	14,286,348	9,673,242
可換股債券	(b)	676,423	663,398
銀行借款－有抵押	(c)	3,691,989	5,885,374
銀行借款－無抵押	(c)	67,000	351,800
其他借款－有抵押	(c)	5,692,266	5,240,937
其他借款－無抵押	(c)	494,525	1,145,691
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
		<b>25,017,332</b>	23,069,223
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	57,418,343	58,650,794
銀行借款－有抵押	(c)	24,552,431	20,053,407
銀行借款－無抵押	(c)	5,811,039	5,281,464
其他借款－有抵押	(c)	4,040,200	10,817,519
其他借款－無抵押	(c)	6,938,703	3,598,552
		<b>98,760,716</b>	98,401,736
借款總額		<b>123,778,048</b>	121,470,959

## 21. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	經審核			未經審核
	二零二零年 十二月三十一日	新發行	購回/贖回	二零二一年 六月三十日
面值				
二零二一年6.5%票據－第一批(千美元)	250,000	-	-	250,000
二零二一年6.5%票據－第二批(千美元)	150,000	-	-	150,000
二零二一年6.75%票據(千美元)	174,296	-	(174,296)	-
二零二一年7.875%票據－第一批(千美元)	400,000	-	(400,000)	-
二零二一年7.875%票據－第二批(千美元)	300,000	-	(300,000)	-
二零二一年11.75%票據(千美元)	215,812	-	(215,812)	-
二零二二年8.5%票據(千美元)	1,147,000	-	-	1,147,000
二零二二年11.25%票據－第一批(千美元)	350,000	-	-	350,000
二零二二年11.25%票據－第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二二年11.95%票據－第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二二年11.95%票據－第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二三年9.75%票據－第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二三年9.75%票據－第二批(千美元)	-	100,000	-	100,000
二零二三年9.75%票據－第三批(千美元)	-	200,000	-	200,000
二零二三年9.75%票據－第四批(千美元)	-	280,000	-	280,000
二零二三年10.875%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年10.875%票據－第二批(千美元)	150,000	-	-	150,000
二零二三年10.875%票據－第三批(千美元)	-	300,000	-	300,000
二零二三年11.5%票據－第一批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二三年11.5%票據－第二批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年11.95%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二三年11.95%票據－第二批(千美元)	200,000	-	-	200,000
二零二四年9.375%票據(千美元)	3,051,500	-	(804,047)	2,247,453
二零二五年9.95%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二五年9.95%票據－第二批(千美元)	-	200,000	-	200,000
二零二五年10.5%票據(千美元)	500,000	-	-	500,000
二零二五年11.25%票據－第一批(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二五年11.25%票據－第二批(千美元)	400,000	-	-	400,000
二零二五年11.7%票據(千美元)	-	1,000,022	-	1,000,022
二零二六年11.65%票據(千美元)	-	300,000	-	300,000
總計(千美元)	10,388,608	2,380,022	(1,894,155)	10,874,475
攤銷成本(千美元)	10,471,278			11,099,626
攤銷成本總值(人民幣千元)	68,324,036			71,704,691

## 21. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

本集團(i)於二零二一年一月按面值102.215%發行10.875%二零二三年到期優先票據，本金總額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,957,470,000元)(「二零二三年10.875%票據」)、(ii)於二零二一年一月按面值96.53%發行9.95%二零二五年到期優先票據，本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,304,980,000元)(「二零二五年9.95%票據」)、(iii)於二零二一年二月按面值100%發行9.75%二零二三年到期優先票據，本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣652,490,000元)(「二零二三年9.75%票據」)、(iv)於二零二一年四月按面值101.262%發行9.75%二零二三年到期優先票據，本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)(「二零二三年9.75%票據」)、(v)於二零二一年四月按面值100%發行11.7%二零二五年到期優先票據，本金總額為1,000,022,000美元(相等於約人民幣6,571,445,000元)(「二零二五年11.7%票據」)、(vi)於二零二一年五月按面值100%發行11.65%二零二六年到期優先票據，本金總額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,971,390,000元)(「二零二六年11.65%票據」)、(vii)於二零二一年六月按面值101.696%發行9.75%二零二三年到期優先票據，本金總額為280,000,000美元(相等於約人民幣1,839,964,000元)(「二零二三年9.75%票據」)。

於二零二一年二月十八日，二零二一年6.75%票據已到期，本集團已償還未償還的二零二一年6.75%票據，本金額為174,296,000美元(相等於約人民幣1,137,264,000元)。於二零二一年二月二十六日，二零二一年11.75%票據已到期，本集團已償還未償還的二零二一年11.75%票據，本金額為215,812,000美元(相等於約人民幣1,408,152,000元)。於二零二一年四月二十七日，本集團購回二零二一年7.875%票據，本金額為113,344,000美元(相等於約人民幣744,818,000元)。於二零二一年六月九日，二零二一年7.875%票據已到期，本集團已償還未償還的二零二一年7.875%票據，本金額為586,656,000美元(相等於約人民幣3,855,092,000元)。

於二零二一年四月二十七日，本集團向本金額3,051,000,000美元(相等於約人民幣20,049,036,000元)的二零二四年9.375%票據持有人展開交換要約(「交換要約」)。交換要約容許現有優先票據持有人按年票息率11.7%將其票據轉換為於二零二五年到期的新票據。交換要約於二零二一年五月六日屆滿後，持有500,022,000美元(相等於約人民幣3,285,795,000元)的二零二四年9.375%票據優先票據持有人已根據交換要約有效提交票據以作交換及接納。次日，本集團宣佈發行本金額為500,022,000美元(相等於約人民幣3,285,650,000元)的新系列美元計值優先票據，年利率為11.7%，於二零二五年到期。

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時按本公司選擇贖回及購回優先票據。提早贖回及購回權嵌入式衍生工具的估計公平值在初始確認時並不重大。

上述優先票據的加權平均實際利率為每年10.4%(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：10.1%(經審核))。

除二零二二年6.6%票據外，所有上述優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

上述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作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

## 21. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的優先票據變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的賬面值(經審核)	68,324,036	56,418,863
應計利息(附註7)	3,700,792	3,431,669
已付利息	(3,487,853)	(2,881,143)
已確認優先票據	16,466,934	10,625,970
交易成本	(129,157)	(98,824)
購回/贖回優先票據	(12,390,501)	(3,822,930)
匯兌差額	(779,560)	781,503
於六月三十日的賬面值(未經審核)	71,704,691	64,455,108
減：計入流動負債的流動部分	(14,286,348)	(10,479,858)
計入非流動負債	57,418,343	53,975,250

(b) 可換股債券

於二零一九年一月十四日，本公司發行本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣687,920,000元)10.5%可換股債券(「可換股債券」)，其將於二零二一年七月十四日(「到期日」)到期。可換股債券以美元計值，並由本公司及本集團若干附屬公司股份作抵押。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後第四十一日起至到期日前十日期間隨時可按兌換價每股5港元(按固定匯率1.00美元兌7.83港元換算為港元)兌換為本公司普通股，惟可作出反攤薄調整。可換股債券的換股價由二零二一年六月二十一日起調整為每股4.31港元。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券的條款並不符合香港財務報告準則第9號「固定換固定」規定。可換股債券所得款項已於首次確認時分配至兩個組成部分：債務及金融衍生工具部分。可換股債券未償還本金總額按年利率10.5%計息，並須每半年支付一次，直至可換股債券獲兌換或到期為止。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，尚未轉換可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

初始確認時的負債部分的公平值乃源自按實際年利率13.5%貼現的未來現金流量現值。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月可換股債券負債的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日(經審核)	663,398	699,900
利息開支(附註7)	44,279	46,492
已付利息	(34,256)	(36,625)
匯兌差額	3,002	10,018
於六月三十日(未經審核)	676,423	719,785

## 21. 借款(續)

附註：(續)

### (c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣37,976,885,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,997,237,000元(經審核))已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、按公平值經損益入賬的金融資產及本集團若干附屬公司及聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,265,113	1,323,368
投資物業	13,991,000	13,665,400
土地使用權	219,240	495,989
發展中物業	42,395,638	44,926,104
持作銷售的已落成物業	5,064,306	5,196,679
按公平值經損益入賬的金融資產	773,834	-
短期銀行存款	188,000	188,000
受限制現金	1,514,703	606,554
	<b>65,411,834</b>	<b>66,402,094</b>

本集團的銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	36,808,570	35,076,224
— 由本公司作擔保	11,829,927	19,593,107
	<b>48,638,497</b>	<b>54,669,331</b>

### (d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押及以12%(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：12%(經審核))的年利率計息。該關連公司由本公司的主要股東控制。

## 22. 其他應付款項

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註(a))	6,476,863	5,922,490
應計利息	1,151,042	1,042,636
應計員工成本	266,884	340,360
應付票據	-	35,964
有關收購附屬公司的應付代價	1,224,663	1,321,227
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	536,780	721,942
有關收購按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	256,680	256,680
契稅及其他應付稅項	2,759,613	1,771,163
已收按金	524,050	497,252
應付聯營公司款項(附註(b))	1,164,656	1,526,789
應付合營企業款項(附註(b))	1,162,687	10,202,048
應付附屬公司非控股權益款項(附註(b))	713,346	642,062
	<b>16,237,264</b>	24,280,613
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	(32,585)	(19,768)
	<b>16,204,679</b>	24,260,845

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建建築公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項、就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還、合作方應付款項及就本期間及過往年度出售附屬公司應付前附屬公司款項。

計入其他應付款項及應計款項中有應付款項人民幣1,200,000,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,200,000,000元(經審核))，由不計息存款289,355,000美元(約人民幣1,960,203,000元(未經審核))(二零二零年十二月三十一日：289,355,000美元(約人民幣1,960,203,000元(經審核)))擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (b) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

## 23. 金融衍生工具

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具	-	27,450

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至二零二一年六月三十日止六個月，公平值收益人民幣27,450,000元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣62,076,000元(未經審核))已於損益中確認。

## 24. 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
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>					
於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	6,132,977,697	613,297	538,942	4,948,564	5,487,506
供股時發行普通股(附註(a))	876,555,528	87,656	74,086	2,111,464	2,185,550
行使購股權時發行股份(附註(b))	5,935,262	594	502	17,282	17,784
宣派二零二零年末期股息(附註10)	-	-	-	(619,382)	(619,382)
<b>於二零二一年六月三十日的結餘 (未經審核)</b>	<b>7,015,468,487</b>	<b>701,547</b>	<b>613,530</b>	<b>6,457,928</b>	<b>7,071,458</b>
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>					
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	6,086,866,697	608,686	534,844	5,546,561	6,081,405
行使購股權時發行股份	21,441,000	2,144	1,945	56,008	57,953
宣派二零一九年末期股息(附註10)	-	-	-	(545,262)	(545,262)
<b>於二零二零年六月三十日的結餘 (未經審核)</b>	<b>6,108,307,697</b>	<b>610,830</b>	<b>536,789</b>	<b>5,057,307</b>	<b>5,594,096</b>

## 24. 股本及股份溢價(續)

附註：

- (a) 於二零二一年四月十五日，本公司按合資格股東於二零二一年四月十五日每持有七股現有股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價，根據供股向合資格股東發行及配發5,935,262股每股面值0.10港元的普通股(「供股」)，並籌得所得款項總額約人民幣2,185,550,000元，其中約人民幣74,086,000元計入股本，而約人民幣2,111,464,000元(扣除股份發行開支前)則計入本公司的股份溢價賬。

股份發行開支主要包括股份包銷佣金、律師費用及其他與供股有關的相關成本。發行新股份直接應佔之增量成本約人民幣28,654,000元被視為供股產生之股份溢價賬之扣減項。有關供股的進一步詳情載於本公司發佈的日期為二零二一年三月二十六日的公告及二零二一年五月二十六日的通函。

- (b) 截至二零二一年六月三十日止六個月，5,935,262股(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：21,441,000股(未經審核))股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為14,581,000港元(相等於約人民幣12,324,000元)(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：46,443,000港元(相等於約人民幣41,905,000元)(未經審核))。行使時的加權平均股價為每股2.457港元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2.176港元(未經審核))。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

## 25. 永續資本證券

於二零二零年九月三十日，本公司(「發行人」)發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,361,519,000元)的在新加坡證券交易所有限公司上市的10.875%永續資本證券(「證券」)，發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可以選擇於二零二三年九月三十日按公司選擇贖回全部(但不是部分贖回)或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

## 26. 儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	未經審核 購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本儲備 人民幣千元 (附註(d))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘(經審核)	382	17,728	1,024,195	360,548	(205,001)	24,298,327	25,496,179
期內溢利	-	-	-	-	-	2,925,854	2,925,854
期內其他全面(開支)/收益	-	(17,653)	-	-	-	3,407	(14,246)
期內全面(開支)/收益總額	-	(17,653)	-	-	-	2,929,261	2,911,608
行使購股權時發行股份	-	-	-	(5,495)	-	-	(5,495)
轉入法定儲備	-	-	359	-	-	(359)	-
以股份為基礎的付款	-	-	-	39,396	-	-	39,396
購股權失效	-	-	-	(8,761)	-	8,761	-
出售附屬公司(附註30)	-	-	-	-	15,936	-	15,936
於二零二一年六月三十日的結餘(未經審核)	382	75	1,024,554	385,688	(189,065)	27,235,990	28,457,624
於二零二零年一月一日的結餘(經審核)	382	(8,018)	1,064,810	473,945	(491,584)	18,595,407	19,634,942
期內溢利	-	-	-	-	-	2,768,697	2,768,697
期內其他全面收益	-	1,429	-	-	-	-	1,429
期內全面收益總額	-	1,429	-	-	-	2,768,697	2,770,126
行使購股權時發行股份	-	-	-	(16,048)	-	-	(16,048)
以股份為基礎的付款	-	-	-	75,373	-	-	75,373
購股權失效	-	-	-	(177,015)	-	177,015	-
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	305,993	-	305,993
於二零二零年六月三十日的結餘(未經審核)	382	(6,589)	1,064,810	356,255	(185,591)	21,541,119	22,770,386

## 26. 儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之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之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。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。
- (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所結轉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5%至10%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，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外商投資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註33)授出之購股權之僱員服務價值。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外權益應付代價的差額產生的資本儲備。

## 27. 財務擔保合同

本集團於報告日期之財務擔保如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔保(附註(a))	32,996,051	27,272,582
就合營企業及聯營公司之借款提供借款擔保(附註(b))	4,930,000	-
	<b>37,926,051</b>	<b>27,272,582</b>

## 27. 財務擔保合同(續)

- (a) 就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時屆滿或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在簡明綜合財務資料中就擔保計提撥備。

- (b) 該等主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供的擔保的風險上限。

## 28. 承擔

### (a) 就收購物業發展開支、附屬公司及合營企業之承擔

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 收購土地使用權及物業發展活動	35,527,808	31,627,158
— 收購附屬公司(附註)	13,000,000	107,706
— 收購合營企業	360,000	360,000
	<b>48,887,808</b>	<b>32,094,864</b>

附註：

於二零二一年三月二十五日，本公司與高捷投資有限公司、昇晴投資有限公司、北京誠義豪泰投資管理有限公司(作為賣方)以及郭英成先生(作為擔保人)就收購泓達投資有限公司、Logic Capital Limited及北京耀輝置業有限公司訂立協議，現金代價為人民幣13,000,000,000元。交易已於二零二一年七月二日獲股東大會表決通過。有關收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

## 28. 承擔(續)

### (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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	427	969
超過一年但不超過五年	46	4
	<b>473</b>	<b>973</b>

於二零二一年六月三十日，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應收之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	208,504	173,929
超過一年但不超過二年	203,517	143,228
超過二年但不超過三年	157,583	97,883
超過三年但不超過四年	142,872	92,852
超過四年但不超過五年	112,872	98,715
超過五年	196,784	160,850
	<b>1,022,132</b>	<b>767,457</b>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，初步年期為一至二十一年(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：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及重新磋商條款。租約條款一般要求租戶支付保證金。

## 29. 收購附屬公司

### (a) 收購資產

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立協議，以人民幣240,000,000元的現金代價收購一家於中國註冊成立的公司的100%股權以及股東貸款。該公司於收購前並無經營業務，且僅持有發展中物業。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,114
發展中物業	235,868
現金及銀行結餘	18
其他應付款項－股東貸款	<u>(27,859)</u>
可識別資產淨值總額	212,141
轉讓股東貸款至本集團	<u>27,859</u>
所購入可識別資產淨值	<u>240,000</u>
總購買代價	
－期內以現金結付	<u>240,000</u>
以現金結算之購買代價	240,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	<u>(18)</u>
收購附屬公司之現金流出	<u>239,982</u>

### (b) 收購業務

(i) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價人民幣9,600,000元收購了一間公司的80%股權。該公司的主要活動為從事體育業務。本集團董事認為收購構成業務收購。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### (i) (續)

商譽產生自所支付的代價，包括有關所收購業務收益增長及未來市場發展的金額。該等裨益概無與商譽分開確認，因其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預期不可扣稅。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

完成收購後，本集團可取得該附屬公司的實際控制權，從而成為本集團的附屬公司。

下表概述就收購該公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值臨時總額。

	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,295
應收賬款、按金及其他應收款項	20
現金及銀行結餘	55
應計建築成本	(127)
其他應付款項及合同負債	(1,055)
所購入可識別資產淨值	188
商譽	11,812
	12,000
減：非控股權益	(2,400)
	9,600
總購買代價	
— 期內以現金結算	7,500
— 應付款項	2,100
	9,600
以現金結算之購買代價	7,500
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(55)
收購附屬公司之現金流出	7,445

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### (i) (續)

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣787,000元及淨溢利人民幣83,000元。倘收購事項已於二零二一年一月一日發生，本集團的期內綜合收益將增加人民幣302,000元，而期內綜合溢利將減少人民幣392,000元。

#### (ii) 於二零二零年十二月二十七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購浙江瑞源物業管理有限公司(「浙江瑞源」，一家主要業務為向住宅物業、商業物業及其他非住宅物業提供物業管理服務的公司)之60%權益。收購已於二零二一年一月完成。

透過於二零二一年一月簽立買賣協議，所有戰略性財務及經營決定均需得到董事會的簡單多數批准，而當中的兩名及一名董事分別由本集團及其他股東提名。由於本集團取得有效控制投票權來治理實體的相關活動，浙江瑞源被視為本集團的附屬公司。

收購的目的乃擴充本集團的現有營運規模及擴大本集團的市場知名度，並一直使用收購法入賬為業務收購。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### (iii) (續)

於收購日期之所收購資產及負債的公平值如下：

	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	6,708
無形資產－物業管理合約及客戶關係(附註16)	18,000
使用權資產	1,145
遞延稅項資產	755
應收賬款、按金及其他應收款項	52,809
現金及銀行結餘	16,771
應計建築成本	(5,447)
應付所得稅	(2,117)
租賃負債	(1,315)
其他應付款項及合同負債	(59,309)
遞延稅項負債	(4,500)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	23,500
減：非控股權益	(9,400)
所購入可識別資產淨值	14,100
商譽	93,606
	107,706
總購買代價	
－期內以現金結算	53,853
－應付款項	53,853
	107,706
以現金結算之購買代價	53,853
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,772)
收購附屬公司之現金流出	37,081

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### (iii) (續)

浙江瑞源的代價可視乎由賣方所授出的利潤保證調整。管理層相信上述利潤保證的公平值對收購日期及二零二一年六月三十日並不重要。

於收購日期所取得公平值人民幣52,809,000元的應收賬款及其他應收款項的總合約金額為人民幣55,829,000元。於收購日期，預期未能收回的合約現金流量的最佳估算為人民幣3,020,000元。

#### (iii) 佳兆業資本

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以收購佳兆業資本324,400,000份股份，佔佳兆業資本約30.60%的權益，代價為145,980,000港元(相當於約人民幣123,382,000元)。該公司主要從事買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務。本集團董事認為收購構成業務收購。

根據日期為二零二一年四月二十八日的一致行動承諾的條款，Excel Range Investments Limited(「Excel Range」)不可撤回地及無條件地向本集團承諾，其將就佳兆業資本與本集團一致行動，Excel Range將在佳兆業資本的股東大會上與本集團以同一方式投票，並將讓本集團主導佳兆業資本的控制權。由於一致行動承諾，於完成後佳兆業資本將作為佳兆業集團的附屬公司入賬。

商譽產生自所支付的代價，包括有關所收購業務收益增長及未來市場發展的金額。該等裨益概無與商譽分開確認，因其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預期不可扣稅。

完成收購後，本集團可取得佳兆業資本的實際控制權，從而使其成為本集團的附屬公司。

下表概述就收購該等公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值臨時總額。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### (iii) 佳兆業資本(續)

	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	143,129
使用權資產	92,557
無形資產－商標及專利(附註16)	1,750
遞延稅項資產	82
發展中物業	85,257
按公平值經損益入賬的金融資產	9,438
應收賬款、按金及其他應收款項	60,249
可收回稅項	1,621
存貨	18,921
現金及銀行結餘	16,691
應計建築成本	(28,579)
應付所得稅	(786)
租賃負債	(65,589)
借款	(82,574)
其他應付款項及合同負債	(154,141)
遞延稅項負債	(1,830)
所購入可識別資產淨值	96,196
減：非控股權益	(67,201)
商譽	28,995
	94,387
	123,382
總購買代價	
－期內以現金結算	123,382
以現金結算之購買代價	123,382
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,691)
收購附屬公司之現金流出	106,691

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣23,422,000元及淨溢利人民幣8,714,000元。倘收購事項已於二零二一年一月一日發生，本集團的期內綜合收益將增加人民幣57,439,000元，而期內綜合溢利會減少人民幣5,874,000元。

附註：於二零二一年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與現有業務夥伴訂立若干股份轉讓協議，分別以代價約人民幣1元、人民幣8,182,000元、人民幣1元、人民幣1元及人民幣609,600,000元收購若干合營企業50%、45%、50%、49%及49%的額外股權。該等公司主要從事物業管理。本集團董事認為收購構成業務收購。

完成收購後，本集團可取得該等附屬公司的實際控制權，從而使其成為本集團的附屬公司。

於收購日期，本集團在該等附屬公司原有權益的賬面值及公平值分別為人民幣509,143,000元及人民幣644,482,000元。額外收購該等附屬公司的臨時收益為人民幣135,339,000元。

下表概述就收購該等公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值臨時總額。

	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	585
使用權資產	383
按公平值經損益入賬的金融資產	700
遞延稅項資產	168
發展中物業	4,540,650
應收賬款、按金及其他應收款項	4,013,363
擬發展項目預付款項	702,319
預繳稅項	73,292
現金及銀行結餘	473,006
應計建築成本	(205,388)
其他應付款項及合同負債	(7,288,843)
借款	(1,047,700)
租賃負債	(272)
所收購的可識別資產淨額	1,262,263
總購買代價	
— 期內以現金結算	600,000
— 應付款項	17,782
— 原有權益的公平值	644,482
	1,262,263
以現金結算之購買代價	600,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(473,006)
收購附屬公司之現金流出	126,994

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣826,341,000元及淨虧損人民幣176,462,000元。倘收購事項已於二零二一年一月一日發生，本集團的期內綜合溢利將減少人民幣93,270,000元。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### 收購若干附屬公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團對若干在香港註冊成立的公司完成額外收購91%、50%股權以及收購100%股權，總代價為164,100,000港元(相當於人民幣148,590,000元)。該等公司的主要活動為證券經紀、提供保證金及其他融資服務、在香港提供代理人及保管服務、根據證券及期貨條例持牌提供投資顧問、諮詢服務，以及根據放債人條例在香港提供放債業務。本集團董事認為收購構成業務收購。

因此，本集團於完成日重新計量了在該等公司原有權益的公平值，並因重新計量本集團在該等公司的原有權益至收購日公平值而確認了由此產生的臨時虧損人民幣10,615,000元。

商譽產生自所支付的代價，包括有關所收購業務收益增長及未來市場發展的金額。該等裨益概無與商譽分開確認，因其不符合可識別無形資產的確認標準。收購產生的商譽預期不可扣稅。

完成額外收購及收購後，本集團可取得該等公司的實際控制權，從而該等公司成為本集團的附屬公司。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

#### 收購若干附屬公司(續)

下表概述就收購該等公司所支付的代價、所收購資產及所承擔負債於各自的收購日期的公平值臨時總額。

	二零二零年 人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	175,308
現金及銀行結餘	94,042
其他應付款項	(131,971)
所購入可識別資產淨值	137,379
轉讓股東貸款至本集團	6,279
商譽	14,691
	158,349
總購買代價	
— 期內以現金結算	148,590
— 原有權益的公平值	9,759
	158,349
以現金結算之購買代價	148,590
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(94,042)
收購附屬公司之現金流出	54,548

所收購公司於收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣2,874,000元及淨溢利人民幣12,800,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日發生，本集團的期內綜合收益將增加人民幣18,294,000元，而期內綜合溢利將增加人民幣3,986,000元。

附註：於二零二零年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購附屬公司額外權益

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與現有業務夥伴訂立注資協議，分別以人民幣39,250,000元及人民幣30,000,000元進一步收購合營企業的11%及30%股權。

本集團於該等公司的實際權益分別由40%增加至51%以及50%增加至80%。注資後，本集團可取得該等公司的實際控制權，該等公司從而成為本集團的附屬公司。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

於收購日期，本集團在該等附屬公司原有權益的賬面值及公平值分別約為人民幣零元及人民幣177,727,000元。額外收購該等附屬公司的臨時收益為人民幣177,727,000元。

該等附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的臨時公平值總額詳情載列如下：

	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	50
發展中物業	5,862,740
持作銷售的已落成物業	434,502
應收賬款、按金及其他應收款項	9,736,747
預繳稅項	20,932
現金及銀行結餘	674,242
應計建築成本	(475,641)
應付所得稅	(110,495)
其他應付款項及合同負債	(14,536,389)
借款	(1,179,870)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	426,818
非控股權益	(188,841)
透過注資所收購的資產淨額	237,977
注資	69,250
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(674,242)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(604,992)

附註：於二零二一年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

## 29. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購附屬公司額外權益(續)

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與現有業務夥伴訂立注資協議，以人民幣39,239,000元進一步收購一間聯營公司的12%股權及以人民幣8,000,000元進一步收購一間合營企業的50%股權。

本集團於該等公司的實際權益分別由39%增加至51%以及50%增加至90%。注資後，本集團可取得該等公司的實際控制權，該等公司從而成為本集團的附屬公司。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

於收購日期，本集團在該等附屬公司原有權益的賬面值及公平值分別約為人民幣337,554,000元及人民幣21,163,000元。額外收購該等附屬公司的臨時虧損為人民幣358,717,000元。

該等附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的臨時公平值總額詳情載列如下：

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	126
無形資產(附註16)	1,705
發展中物業	3,017,509
應收賬款、按金及其他應收款項	1,133,789
預繳稅項	47,492
現金及銀行結餘	257,293
合同負債	(3,723,699)
應計建築成本	(112,466)
其他應付款項	(333,508)
借款	(284,613)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	3,628
非控股權益	22,448
透過注資收購資產淨額	26,076
注資	47,239
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(257,293)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(210,054)

附註：於二零二零年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待專業估值。

### 30. 出售附屬公司

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司分別從事物業發展、物業投資、健康業務以及保險業務。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二一年				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	保險業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售(負債)/資產淨額：					
物業、廠房及設備	-	17	187,094	912	188,023
投資物業	-	3,692,000	-	-	3,692,000
按公平值經損益入賬的金融資產	-	22,000	-	32,000	54,000
商譽及無形資產(附註16)	-	-	-	2,462	2,462
遞延稅項資產	-	696	-	-	696
發展中物業	-	-	178,013	-	178,013
應收賬款、按金及其他應收款項	-	916,134	74,783	14,117	1,005,034
預繳稅項	-	-	10,398	-	10,398
現金及銀行結餘	1	2,479	8,008	6,166	16,654
合同負債	-	(9,011)	-	(37)	(9,048)
應計建築成本	-	(183,546)	(7,417)	(3,552)	(194,515)
其他應付款項	(6)	(2,637,005)	(28,654)	(23,549)	(2,689,214)
借款	-	(2,200,000)	(230,497)	-	(2,430,497)
	(5)	(396,236)	191,728	28,519	(175,994)
非控股權益	-	-	(24,302)	(5,716)	(30,018)
出售(負債)/資產淨額	(5)	(396,236)	167,426	22,803	(206,012)
出售附屬公司之臨時收益(附註6)	5	396,236	110,574	19,197	526,012
以現金支付的現金代價	-	-	278,000	42,000	320,000
現金代價	-	-	278,000	42,000	320,000
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(1)	(2,479)	(8,008)	(6,166)	(16,654)
出售附屬公司之現金 (流出)/流入淨額	(1)	(2,479)	269,992	35,834	303,346

### 30. 出售附屬公司(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司從事物業發展、酒店及餐飲業務以及戲院及百貨店業務。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
出售負債淨額：	
物業、廠房及設備(附註11)	479,108
使用權資產	89,116
於聯營公司之投資(附註13(a))	100,000
土地使用權(附註11)	52,236
發展中物業	556,163
持作銷售的已落成物業	233,801
應收賬款、按金及其他應收款項	1,355,889
存貨	11,102
預繳稅項	3,443
現金及銀行結餘	32,322
合同負債	(12,025)
應計建築成本	(520,208)
其他應付款項	(2,286,248)
借款	(487,299)
租賃負債	(88,986)
	<hr/>
	(481,586)
非控股權益	1,747
	<hr/>
出售負債淨額	(479,839)
出售附屬公司之臨時收益(附註6)	793,202
	<hr/>
以現金支付的現金代價	313,363
	<hr/>
現金代價	313,363
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(32,322)
	<hr/>
出售附屬公司之現金流入淨額	281,041

### 31. 視作出售附屬公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%攤薄至30%、44.44%、50%及51%。該等附屬公司從事投資控股及持有物業重建項目及物業開發。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司或合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司及合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	10,728
使用權資產	44,855
發展中物業	1,564,592
持作銷售的已落成物業	20,125
存貨	3,543
擬發展項目預付款項	27
應收賬款、按金及其他應收款項	3,276,759
預繳稅項	2,527
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	3,000
現金及銀行結餘	54,580
合同負債	(662,209)
應計建築成本	(884,146)
應付所得稅	(202)
借款	(795,236)
其他應付款項	(2,309,669)
租賃負債	(46,016)
	<u>283,258</u>
非控股權益	<u>(26,112)</u>
出售資產淨值	257,146
視作出售附屬公司的臨時收益淨額(附註6)	<u>325,873</u>
	<u>583,019</u>
由下列結付：	
於合營企業股權之公平值(附註13(b))	<u>583,019</u>
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	<u>(54,580)</u>

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的市場價值或估值報告。於二零二零年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待最終專業估值。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

### 32. 與非控股權益的交易

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收購若干附屬公司額外股權，總代價為人民幣2,435,981,000元。緊接收購事項前，現有非控股權益的賬面值約為人民幣2,699,768,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣2,435,981,000元及母公司擁有人應佔權益減少人民幣2,435,981,000元。

### 33. 購股權

#### (a) 本公司購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，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。根據購股權計劃之條款，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之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、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之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」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得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，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(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之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

### 33. 購股權(續)

#### (a) 本公司購股權計劃(續)

本公司購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二一年		二零二零年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日(經審核)	3.307	298,222,000	3.464	435,053,000
供股的影響(附註)	3.133	7,189,876	-	-
期內行使	2.457	(5,935,262)	2.176	(21,441,000)
期內註銷/失效	3.646	(8,400,000)	4.564	(94,800,000)
於六月三十日(未經審核)	3.209	291,076,614	3.224	318,812,000

附註：由於供股完成，假設並無觸發購股權計劃之條款及條件規定之其他調整事件，以及根據(i)購股權計劃的條款及條件；及(ii)上市規則第17章及聯交所根據上市規則第17.03(13)條就購股權調整於二零零五年九月五日發佈的補充指引，購股權之行使價及行使購股權所附認購權時可能將予發行之股份數目已經調整。

於二零二一年六月三十日，175,031,817(未經審核)(二零二零年六月三十日：168,812,000(未經審核))份購股權計劃下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

### 33. 購股權(續)

#### (a) 本公司購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股行使價 港元	購股權數目	
			二零二一年 六月三十日	二零二零年 六月三十日
10/6/2010-24/4/2022	9/12/2009-9/6/2010	3.010*/3.105	1,468,098*	5,250,000
30/3/2011-24/4/2022	9/12/2009-29/3/2011	3.010*/3.105	8,517,531*	7,650,000
24/4/2012-24/4/2022	9/12/2009-23/4/2012	3.010*/3.105	8,775,637*	8,500,000
23/7/2014-22/7/2020	23/7/2014-22/7/2015	2.000	-	2,500,000
23/7/2015-22/7/2020	23/7/2015-22/7/2016	2.000	-	3,999,000
6/6/2013-5/6/2022	6/6/2013-5/6/2014	1.450*/1.500	1,192,449*	3,686,000
6/6/2014-5/6/2022	6/6/2014-5/6/2015	1.450*/1.500	2,476,795*	3,758,000
6/6/2015-5/6/2022	6/6/2015-5/6/2016	1.450*/1.500	6,496,352*	9,464,000
6/6/2016-5/6/2022	6/6/2016-5/6/2017	1.450*/1.500	7,838,202*	10,181,000
6/6/2017-5/6/2022	6/6/2017-5/6/2018	1.450*/1.500	8,439,036*	10,624,000
19/7/2018-18/7/2027	19/7/2018-18/7/2019	3.440*/3.550	38,199,804*	46,700,000
19/7/2019-18/7/2027	19/7/2019-18/7/2020	3.440*/3.550	38,148,185*	48,100,000
19/7/2020-18/7/2027	19/7/2020-18/7/2021	3.440*/3.550	38,612,778*	42,800,000
19/7/2021-18/7/2027	19/7/2021-18/7/2022	3.440*/3.550	83,420,100*	73,600,000
24/1/2020-23/1/2029	24/1/2020-23/1/2021	2.310*/2.380	2,064,854*	2,000,000
24/1/2021-23/1/2029	24/1/2021-23/1/2022	2.310*/2.380	2,064,854*	2,000,000
24/1/2022-23/1/2029	24/1/2022-23/1/2023	2.310*/2.380	2,064,854*	2,000,000
24/1/2023-23/1/2029	24/1/2023-23/1/2024	2.310*/2.380	4,129,709*	4,000,000
12/4/2020-11/4/2029	12/4/2020-11/4/2021	3.580*/3.700	5,368,621*	6,400,000
12/4/2021-11/4/2029	12/4/2021-11/4/2022	3.580*/3.700	5,368,621*	6,400,000
12/4/2022-11/4/2029	12/4/2022-11/4/2023	3.580*/3.700	5,368,621*	6,400,000
12/4/2023-11/4/2029	12/4/2023-11/4/2024	3.580*/3.700	10,737,242*	12,800,000
4/11/2021-4/11/2030	4/11/2021-3/11/2022	3.580*/3.690	2,064,854*	-
4/11/2022-4/11/2030	4/11/2022-3/11/2023	3.580*/3.690	2,064,854*	-
4/11/2023-4/11/2030	4/11/2023-3/11/2024	3.580*/3.690	2,064,854*	-
4/11/2024-4/11/2030	4/11/2024-3/11/2025	3.580*/3.690	4,129,709*	-
			<b>291,076,614</b>	<b>318,812,000</b>

\* 於二零二一年五月八日完成供股後的購股權數目及行使價已經調整。

### 33. 購股權(續)

#### (a) 本公司購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為1.60港元。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一八年四月三日，本公司向本公司一名董事提呈授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零二零年十一月四日，本公司向本公司及其附屬公司的一名僱員提呈授出(「二零二零年十一月授出」)10,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出	二零一九年 一月 授出	二零一九年 四月 授出	二零二零年 十一月 授出
二項式期權模式下的										
公平值(千港元)	142,362	198,688	543,168	68,887	61,987	37,218	77,023	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價 (港元)	1.71	1.39	3.55	6.66	4.26	4.31	4.35	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	2.00	1.50	3.55	6.66	4.37	4.32	4.37	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.93%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	40%	44%	42%	43%	44%	44%	44%	45%	46%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無	無	無	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	3.46%

### 33. 購股權(續)

#### (a) 本公司購股權計劃(續)

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月確認購股權開支約人民幣39,396,000元(未經審核)(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣75,373,000元(未經審核))。

#### (b) 佳兆業美好購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計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佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

### 33. 購股權(續)

#### (b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二一年		二零二零年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日(經審核)	15.7	10,600,000	15.7	11,450,000
期內行使	15.7	(110,000)	-	-
期內沒收	15.7	(440,000)	15.7	(550,000)
於六月三十日(未經審核)	15.7	10,050,000	15.7	10,900,000

於二零一九年七月十九日，本公司分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向本公司董事授出的2,750,000份購股權，二項式期權模式下的公平值分別約為62,564,000港元及22,241,000港元。按估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一九年七月 授出
二項式期權模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

總括而言，截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員酬金之人民幣6,025,000元(未經審核)已在損益中確認(二零二零年六月三十日：人民幣13,130,000元(未經審核))，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無就以股份支付之交易確認負債。

### 33. 購股權(續)

#### (b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於二零二一年六月三十日，購股權計劃項下授出的2,010,000份(未經審核)尚未行使購股權可予行使(二零二零年六月三十日：無(未經審核))。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	於二零二一年		於二零二零年	
	每股行使價 港元	六月三十日 購股權數目	每股行使價 港元	六月三十日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000	15.70	2,180,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000	15.70	2,180,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,010,000	15.70	2,180,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	4,020,000	15.70	4,360,000
		<b>10,050,000</b>		<b>10,900,000</b>

#### (c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃

佳兆業健康集團批准及採納一個購股權計劃，向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及/或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

特定類別購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
2015A	二零一五年六月十六日	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2015B	二零一五年七月二十四日 (附註(ii))	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元
2016	二零一六年九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零二一年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二二年九月十一日	0.400港元
2020	二零二零年七月二十二日 (附註(iii))	二零二零年七月二十二日至 二零二三年七月二十一日	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日	0.196港元

附註：

- (i) 該等購股權由佳兆業健康集團董事會於二零一五年六月十六日建議及授出(須經獨立股東批准)，其後於二零一五年七月二十四日(即根據香港財務報告準則第2號界定的授出日期)獲得批准。
- (ii) 該購股權由董事會於二零二零年七月二十二日建議及授出(須經獨立股東批准)。

### 33. 購股權(續)

#### (c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間內的變動概列如下：

參與者類別	購股權類別	二零二一年		於二零二一年		二零二零年		於二零二零年	
		一月一日	期內沒收	六月三十日	一月一日	期內沒收	六月三十日	尚未行使	尚未行使
		尚未行使 (經審核)	(未經審核)	尚未行使 (未經審核)	尚未行使 (經審核)	(未經審核)	尚未行使 (經審核)	(未經審核)	尚未行使 (未經審核)
武天逾先生	2015B	-	-	-	74,070,000	(74,070,000)	-	-	-
姜思思女士	2015B	-	-	-	74,070,000	(74,070,000)	-	-	-
武天逾先生	2016	38,000,000	-	38,000,000	38,000,000	-	38,000,000	-	38,000,000
姜思思女士	2016	38,000,000	-	38,000,000	38,000,000	-	38,000,000	-	38,000,000
武安生女士(附註)	2016	8,000,000	-	8,000,000	8,000,000	-	8,000,000	-	8,000,000
僱員	2015A	-	-	-	3,000,000	(3,000,000)	-	-	-
僱員	2016	13,800,000	(1,600,000)	12,200,000	20,000,000	(6,200,000)	13,800,000	-	13,800,000
顧問	2015A	-	-	-	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-
張華綱先生	2020	50,000,000	-	50,000,000	-	-	-	-	-
羅軍先生	2020	40,000,000	-	40,000,000	-	-	-	-	-
武天逾先生	2020	20,000,000	-	20,000,000	-	-	-	-	-
劉彥文博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	-	-	-	-	-
霍義禹先生	2020	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-	-	-	-
呂愛平博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	-	-	-	-	-
姜思思女士	2020	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	-	-
僱員	2020	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	-	-
		245,800,000	(7,600,000)	238,200,000	259,140,000	(161,340,000)	97,800,000	-	97,800,000
期末可行使		88,020,000		86,850,000	234,640,000		73,350,000		73,350,000
加權平均行使價		0.277港元	0.279港元	0.278港元	0.630港元	0.769港元	0.400港元		0.400港元

附註：武安生女士為佳兆業健康集團一間附屬公司之總經理兼銷售總監，並為武先生之胞妹。

董事認為，顧問所提供服務之公平值不能被可靠估計，與顧問進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

### 34. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務資料其他部份所披露者外，本集團於期內與其關連人士進行下列交易：

#### (a) 關連人士名稱及關係

##### **控股股東**

郭英成先生

##### **關連公司，由本公司主要股東控制的公司**

深圳市富德資源投資有限公司

##### **聯營公司**

重慶渝隆佳實業有限公司及其附屬公司

重慶渝兆興實業有限公司及其附屬公司

大廠回族自治縣佳通房地產開發有限公司

固安孔雀亭房地產開發有限公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司

廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司

廣州佳兆業城市更新諮詢服務有限公司及其附屬公司

海南自貿區香瑞園房地產開發有限公司及其附屬公司

海南弘安實業有限公司

合肥佳麥房地產有限公司

佳兆業聯合資產管理(北京)有限公司

佳兆業聯合金融集團控股有限公司

南太集團

南京正業置業發展有限公司

三河市兆龍佳業房地產開發有限公司

深圳市海吉星國際食品產業發展有限公司

深圳市華佳商務諮詢有限公司

深圳市佳兆業三順實業發展有限公司

深圳前海金土財富管理有限公司

深圳深信產業控股有限公司及其附屬公司

武漢城市圈海吉星農產品物流有限公司

陽江市陽東區銘峰房地產有限公司

### 34. 關連人士交易(續)

#### (a) 關連人士名稱及關係(續)

##### 合營企業

安徽佳創房地產開發有限公司及其附屬公司  
鞍山佳兆業商業管理有限公司  
北京晨卓佳陽房地產開發有限公司  
北京鼎泰佳業房地產開發有限公司及其附屬公司  
北京佳業之星房地產開發有限公司  
長沙市佳旺房地產開發有限公司  
長沙市佳鑫房地產開發有限公司及其附屬公司  
長沙市佳兆業物流有限公司及其附屬公司  
成都市佳苑業房地產開發有限公司及其附屬公司  
重慶興佳業實業有限公司及其附屬公司  
重慶渝盛業實業有限公司及其附屬公司  
大連市佳兆業商業經營管理有限公司  
東莞市佳創商業管理有限公司  
東莞佳時房地產開發有限公司  
東莞市雋璟房地產開發有限公司  
東莞佳兆業實業有限公司  
東莞市睿達興房地產開發有限公司及其附屬公司  
東莞桂芳園房地產開發有限公司  
佛山市佛佳房地產開發有限公司  
佛山市佳航房地產開發有限公司  
佛山市佳航房地產開發有限公司及其附屬公司  
廣東佳紅房地產開發有限公司  
廣東佳盛房地產開發有限公司及其附屬公司  
廣州市佳兆業商業經營管理有限公司及其附屬公司  
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司  
廣州兆盈房地產開發有限公司及其附屬公司

### 34. 關連人士交易(續)

#### (a) 關連人士名稱及關係(續)

##### 合營企業(續)

杭州格駿置業有限公司及其附屬公司  
杭州億佳置業有限公司及其附屬公司  
河南省佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司  
浩霖管理顧問有限公司  
華耀城(洛陽)發展有限公司  
惠州市愷樂居置業有限公司  
惠州市佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司  
湖南達業房地產開發有限公司及其附屬公司  
湖南明泰置業發展有限公司及其附屬公司  
江門市兆祥房地產開發有限公司  
佳裕置業(東莞)有限公司  
佳兆業國承置業(深圳)有限公司  
佳兆業地產(上海)有限公司及其附屬公司  
佳兆業地產江陰有限公司及其附屬公司  
佳兆業科技產業(深圳)有限公司及其附屬公司  
佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司及其附屬公司  
南京弘佳房地產開發有限公司  
南京佳期房地產開發有限公司  
南京佳兆業佳御房地產開發有限公司  
澎湃置業(深圳)有限公司及其附屬公司  
清遠威宇科技產業發展有限公司  
迅富國際有限公司

### 34. 關連人士交易(續)

#### (a) 關連人士名稱及關係(續)

##### 合營企業(續)

上海恒灣兆業置業發展有限公司及其附屬公司  
汕頭市佳晟房地產開發有限公司及其附屬公司  
盛安恆業諮詢服務(深圳)有限公司及其附屬公司  
深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司  
深圳市景佳城市更新有限公司  
深圳市大族君瀾房地產開發有限公司  
深圳市大族雲海房地產開發有限公司  
深圳市福田佳兆業投資諮詢有限公司  
深圳市公明佳兆業置業發展有限公司  
深圳嘉美軒餐飲有限公司及其附屬公司  
深圳市佳賢置業發展有限公司  
深圳市吉創商務諮詢有限公司  
深圳市金坂控股有限公司及其附屬公司  
深圳市景昊實業發展有限公司及其附屬公司  
深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司  
深圳市佳兆業致遠投資諮詢有限公司及其附屬公司  
深圳市佳兆業致遠科技有限公司及其附屬公司  
深圳力高宏業地產開發有限公司  
深圳市龍城廣場房地產開發有限公司  
深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司  
深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司  
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司  
深圳一號倉物流園有限公司  
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司

### 34. 關連人士交易(續)

#### (a) 關連人士名稱及關係(續)

##### 合營企業(續)

深圳市天地同昌投資發展有限公司  
深圳市天佳實業發展有限公司  
深圳市亞美加置業有限公司  
深圳市耀業園置業發展有限公司  
深圳市佳德美奧旅遊開發有限公司  
深圳市佳富東部旅遊開發有限公司  
深圳市兆富德旅遊開發有限公司，一併名為大鵬下沙合營發展專案  
桃源建設(深圳)有限公司及其附屬公司  
佳兆業地產(武漢)有限公司及其附屬公司  
武漢市佳兆業物流有限公司及其附屬公司  
無錫市祥佳房地產開發有限公司  
無錫市祥澤房地產開發有限公司  
咸陽佳兆業文化體育科技有限公司  
興隆縣中程佳業房地產開發有限公司  
雲南佳鴻房地產開發有限公司及其附屬公司  
中山市佳駿房地產開發有限公司及其附屬公司  
中山市泰盈房地產開發有限公司及其附屬公司  
珠海佳瑞健康管理有限公司  
珠海市佳兆業君匯企業管理有限公司及其附屬公司

### 34. 關連人士交易(續)

#### (b) 主要管理層酬金

本集團主要管理層為董事會成員，以及本公司「管理委員會」成員。主要管理層人員的酬金包括下列開支：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
董事袍金	378	408
薪酬及其他短期僱員福利	109,697	61,805
酌情花紅	3,535	1,089
退休金計劃供款	405	73
以股份為基礎的付款	12,945	18,281
	<b>126,960</b>	<b>81,656</b>

#### (c) 關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自一間聯營公司的利息收入(附註(ii))	-	1,848
就進一步收購一間附屬公司向董事支付的購買代價(附註(iii))	-	124,837
向控股股東支付的租金開支(附註(i))	1,034	1,034
向一間合營企業支付的租金開支	-	220
來自合營企業的租金收入	5,523	3,642
來自一間聯營公司的租金收入	130	545
來自合營企業的管理費	21,976	1,790
來自一間聯營公司的諮詢費用	-	887
來自合營企業的諮詢費用	12,547	54,436
來自一間聯營公司的文體收入	-	4,245
來自合營企業的服務收入	46,339	24,804
來自一間聯營公司的服務收入	7,134	29
向合營企業支付的員工成本	4,179	420
向一間合營企業支付的其他銷售開支	100	445
來自一間聯營公司的其他收益	64	159
來自一間合營企業的其他收益	3,427	173
來自合營企業的物資收入	65	-
來自一間聯營公司的物資收入	163	-

### 34. 關連人士交易(續)

#### (c) 關連人士交易(續)

附註：

- (i) 此代表就各辦公室物業向控股股東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之當時市價釐定。
- (ii) 應收一間聯營公司款項以12.0%的年利率計算利息收入。
- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團向董事郭英成先生的家族成員收購一間附屬公司的91%股權。

#### (d) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註21(d))	108,781	108,781
應收聯營公司的其他收益—計入應收貿易賬款	142,395	112,417
應收合營企業的其他收益—計入應收貿易賬款	463,978	568,659
應收聯營公司款項(附註15)	3,597,234	5,183,466
應收合營企業款項(附註15)	16,630,166	18,025,120
應付聯營公司款項(附註22)	(1,164,656)	(1,526,789)
應付合營企業款項(附註22)	(1,162,687)	(10,202,048)
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	(235,535)

#### (e) 合營企業及聯營公司財務擔保

	未經審核 二零二一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合營企業及聯營公司	4,930,000	-

### 35. 報告期後事項

於二零二一年七月十五日，本公司按面值100%發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,292,020,000元)的二零二二年到期的8.65%優先票據(「**新二零二二年票據**」)。新二零二二年票據以8.65%的年利率計息，並須每半年支付一次。到期日為二零二二年七月二十二日。

於二零二一年七月十六日，10.5%可換股債券到期，本集團償還本金額為100,000,000美元(相等於約人民幣646,010,000元)的未償還10.5%可換股債券。

### 36. 比較數字

財務報表中的若干比較數字已被重新分類，以符合本期間的呈列方式。

## 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。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司一直遵從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因處理其他重要事務而無法出席分別於二零二一年六月十五日及二零二一年七月二日舉行之股東週年大會及股東特別大會。

### 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截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。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」，審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

### 董事資料變動

於二零二一年六月三日，主席兼執行董事郭英成先生獲委任為星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)的主席兼執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。於二零二一年七月十六日，郭先生獲委任為佳兆業資本投資集團有限公司(股份代號：936)的主席兼執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。

除上文所披露者外，自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告刊發日期以來，概無董事資料變動而須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

### 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，彼等於截至二零二一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「流動資金、財務及資本資源」一節披露外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 中期股息

董事會建議宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(「**中期股息**」)每股4港仙(二零二零年六月三十日：3港仙)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零二一年十二月十七日或前後派付予二零二一年十二月三日(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，本公司將由二零二一年十二月一日(星期三)至二零二一年十二月三日(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二零二一年十一月三十日(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號舖。