



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

KAISA GROUP

2023 中期報告



* 僅供識別

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 9 管理層討論及分析
- 16 項目組合
- 44 權益披露
- 62 獨立審閱報告
- 64 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 66 簡明綜合財務狀況表
- 68 簡明綜合權益變動表
- 69 簡明綜合現金流量表
- 71 簡明綜合財務報表附註
- 119 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

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

開元信德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」)，提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二二年同期之比較數字。

業績及股息

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣13,564.6百萬元及人民幣2,972.9百萬元，較二零二二年同期分別增長約1.0%及28.7%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣6,973.9百萬元，每股基本虧損為人民幣0.994元(二零二二年同期：虧損約人民幣7,672.6百萬元，每股基本虧損人民幣1.104元)。

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

業務回顧

市場及政策

今年以來，國際環境複雜嚴峻，全球經濟復蘇乏力，通脹水平依然較高，主要經濟體貨幣政策緊縮外溢效應突出。在此背景下，中國經濟穩步復蘇仍面臨一定壓力。房地產作為國民經濟的支柱產業，第二季度市場明顯降溫且調整壓力持續加大，成為拖累經濟增長的重要因素。

樓市方面，上半年中央層面仍維持「防風險、因城施策」總基調，已發佈政策多為對現行制度的優化調整，政策力度限於「托而不舉」。今年上半年房地產市場整體表現先揚後抑，第一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升；但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，第二季度購房者置業情緒快速下滑，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。上半年，全國房地產市場延續低迷態勢，購房貸款需求依然偏弱，房企整體融資環境仍不容樂觀。

中共中央政治局2023年7月24日召開會議，對房地產的定調發生了歷史性的變化。會議指出，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。未來，房地產政策有望進一步優化和鬆綁，城中村改造有望提速，市場有望止跌企穩。

保民生、保交付、保品質

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣12,190百萬元。

佳兆業緊抓第一季度市場回暖窗口期，採取靈活的營銷策略，加大項目推售力度。在第二季度市場持續走低的背景下，本集團的東莞碧海雲天項目依然受到市場追捧，榮登二零二三年上半年東莞市成交套數、成交面積雙榜冠軍。

期內，佳兆業夯實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保品質」工作。交付前，客服團隊站在客戶視角對施工質量層層把關，並開展多輪模擬驗收，嚴控交付質量；交付現場，為業主們提供一站式入夥服務，由專業驗房師一對一全程陪同驗收。二零二三年上半年，本集團分別在深圳、廣州、上海、杭州、南京、惠州、武漢、長沙、洛陽等多個城市，累計交付33個項目約2.1萬套房源，已達到去年全年總交付量。

步入新的競爭周期，佳兆業始終堅持產品為先，立足客戶需求，設計和打造高質量、高標準的產品。上半年，本集團交付的廣州悅江府、廣州鳳鳴山、深圳樾伴山、武漢濱江新城等多個項目均達到國家認證二星級綠色建築標準，總建築面積約113萬平方米。佳兆業堅持綠色設計理念，致力於通過控制建築物能耗，在為客戶提供舒適的工作和居住環境的同時，降低城市發展對生態環境的負面影響，取得可持續的社會效益。

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。截至二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國50個城市合共擁有193個具可銷售資源的房地產項目，土地儲備達26.46百萬平方米；其中大灣區土地儲備約16.16百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的61%。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37%。

城市更新

二零二三年七月，國務院常務會議審議通過《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》。《意見》指出，在超大特大城市，要加大對城中村改造的政策支持，積極創新改造模式，鼓勵和支持民間資本參與。《意見》對於當前的城市更新市場具有指導意義，為接下來城市建設、住房發展以及企業投資指引了新的方向，同時也意味著城中村改造將成為今年超大特大城市的重要任務。

聚焦在大灣區來看，工業上樓和國企主導是兩大政策熱點。深圳大力推動「工業上樓」，在五年提供一億平方米產業規模的大目標下，釋放了較大的政策紅利，提出工業上樓項目可以增配30%的住宅，用來解決產業項目算賬難問題，同時允許在合法比例、工業區塊線、城中村綜合整治區等剛性限制條件上給予政策突破。工業上樓政策可加快盤活本集團工改工項目。

廣州推出做地政策，按做地與收儲相分離原則，將土地整理各項前期具體工作交由做地主體，待形成淨地後向土地儲備機構申請交儲。同時，政策規定做地主體僅限政府認定的國有企業，該政策進一步強化了政府對土地一級市場的統籌管理。東莞全面改革「單一主體掛牌」模式，轉向「公開招引實施主體」模式。一方面取消前期服務商，前期工作強化政府統籌；另一方面簡化審批流程，強化公開透明，將原本19個環節串聯流程，整合為前期工作、確認主體、實施方案、開發監管四個階段，市場主體可通過公開競價方式確認為項目實施主體，並於限期內完成改造單元的土地整理。

總體而言，在政府主導的原則下，央企和國企越來越成為城市更新市場的「主力玩家」，不僅在保交樓中接盤一批項目的股權，還在進一步拓展整村統籌、舊小區整治、存量翻新項目等新的領域。未來，拓展與國央企合作將成為本集團開展城市更新投資和轉化的重要路徑。

憑藉24年的城市更新經驗，本集團已佈局全國十餘個核心城市與地區，其中，大部分更新項目位於大灣區。截至二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司在粵港澳大灣區有一百多個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積五千多萬平方米。本集團計劃將城市更新儲備補充為優質貨源，同時輸出全流程更新服務模式，賦能產業升級，踐行高質量、可持續發展。

財務管理

截至二零二三年六月三十日，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)約為人民幣45億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率上升至90.2%；淨負債率(含永續債)上升至602.3%，及現金短債比(剔除受限制現金)為0.01倍。

融資

二零二三年上半年，融資環境持續改善，但融資規模疲軟，行業分化加劇。一方面，政府積極表態以引導房地產市場預期修復，優化調整房貸利率、集中供地等制度政策，金融層面降准降息穩經濟，多部門也陸續強調，要促進金融與房地產正常循環、落實「金融16條」等，融資政策持續向好。另一方面，當前融資開閘仍僅限於優質房企，整體行業面融資面仍處於築底階段，未有全面回暖，多數民營房企融資難、融資貴的現象依然突出。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理並率先復牌，成為二零二三年首家復牌房企，經營基本面企穩，同時積極洽談融資展期及降利率。期內，本集團已有項目引進合作實現盤活，年內將進一步推進多個項目的合作盤活方案落地。憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，本集團將持續探索切實可行的發展路徑，推動核心資產提速盤活及境內外債務重組。

核心資產提速盤活

為積極響應國家政策，提振市場信心，在政府指導下，佳兆業引入國企福田安城投，並與長城資產、安居建業、福田投控、建安集團等央國企深度合作、攜手共建，共同打造深圳福田中心區高品質人居標杆之作—天宸項目。本集團對於「民營房企+AMC+地產國企」發展新路徑的積極探索實踐，將進一步推動核心資產提速盤活，經營基本面企穩修復。

前景

展望未來，在全球貿易摩擦、地緣政治衝突持續和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

我國經濟增長動能在上半年沖高回落後，下半年有望在政策托舉下加力。預計下半年穩增長政策將接續加碼，降息拉開新一輪貨幣寬鬆序幕，財政支持也將協同發力。而房地產政策方面，預計中央層面仍將保持一定戰略定力，類似「930」、「330」全國統一的重磅刺激或許不會重現，以防市場出現「大起大落」。地方政策持續放鬆，考慮到核心城市政策工具更充足、鬆綁的餘量更足，且復蘇動能也在轉弱、內部存在分化行情，地方鬆綁主力軍將轉為核心一二線城市。

我們認為，未來，中國房地產市場仍然是一個十萬億量級的大市場，也仍然是國民經濟的重要支柱。我們將積極推進經營風險化解，加速重回良性健康發展軌道，發揮「城市公共服務商」綜合能力和城市更新領域的專業優勢，捕捉市場機遇，踐行企業高質量、可持續發展。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席
郭英成

香港，二零二三年八月三十日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣13,564.6百萬元，較二零二二年同期約人民幣13,431.4百萬元增加1.0%。期內虧損約為人民幣6,600.5百萬元，而於截至二零二二年六月三十日止六個月期內虧損則為人民幣7,757.8百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣6,973.9百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損則約為人民幣7,672.6百萬元。每股基本虧損為人民幣0.994元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損人民幣1.104元)。

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

二零二三年上半年合約銷售

二零二三年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣12,190百萬元。期內已售總建築面積約為671,906平方米。下表顯示二零二三年上半年按地區分類的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
大灣區	391,193	8,919
長三角	94,274	1,719
中部	98,578	1,015
西部	73,572	318
環渤海	14,289	219
總計	671,906	12,190

物業發展

二零二三年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約1.67百萬平方米。

開發中項目

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目84個，建築面積合共約為11.08百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約101.6百萬平方米。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。截至二零二三年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國68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

本集團實現多元化的業務戰略。投資物業組合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。於二零二三年六月三十日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積為0.43百萬平方米。

土地儲備

本集團綜合衡量本集團的發展、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。

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約26.46百萬平方米，其中約61%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，足夠應付本集團未來五年的發展所需。

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)文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。截至二零二三年六月三十日止六個月的收益由二零二二年同期約為人民幣13,431.4百萬元增加1.0%至約人民幣13,564.6百萬元。本集團86.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二二年六月三十日止六個月：84.5%)，而13.5%來自其他分部(截至二零二二年六月三十日止六個月：15.5%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二二年同期的約人民幣11,347.2百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣11,727.7百萬元，增幅約為人民幣380.5百萬元或3.4%。該增加乃由於截至二零二三年六月三十日止六個月已交付建築面積的平均售價較高所致。另外，截至二零二三年六月三十日止六個月的總交付建築面積由二零二二年同期的約0.68百萬平方米減少至約0.54百萬平方米。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二二年同期的約人民幣188.6百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣197.5百萬元，增幅約為人民幣8.9百萬元或4.7%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二二年同期的約人民幣814.8百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣827.5百萬元，增幅約為人民幣12.8百萬元或1.6%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二二年同期的約人民幣133.2百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣159.9百萬元，增幅約人民幣26.7百萬元或20.0%。增加的主要原因是上半年酒店及餐飲業逐步復蘇。

文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二二年同期的約人民幣114.8百萬元減少約人民幣30.1百萬元或26.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣84.6百萬元。該減少主要由於文化中心業務的廣告收入減少。

水路客貨運業務

截至二零二三年六月三十日止六個月並無錄得水路客貨運業務的收益，而二零二二年同期則為約人民幣232.3百萬元。此乃由於二零二二年上半年出售水路客貨運業務。

健康業務

健康業務的收益由二零二二年同期約人民幣217.2百萬元增加約人民幣97.1百萬元或44.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣314.3百萬元。該增加主要由於健康業務的銷售因需求增加而提升。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二二年同期的約人民幣2,310.8百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣2,972.9百萬元，增幅約為人民幣662.1百萬元或28.7%。本集團的毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的17.2%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的21.9%，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月已落成及交付予買家的物業的整體售價水平較高。

其他收益及虧損－淨額

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣4,035.1百萬元，二零二二年同期則為約人民幣5,682.5百萬元。本集團的其他收益及虧損淨額主要包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣262.4百萬元、持作銷售的已落成物業及發展中物業的撇減約人民幣376.3百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,057.5百萬元。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的其他收益及虧損淨額主要包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣1,889.7百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,867.8百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二二年同期的約人民幣156.5百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣358.6百萬元，增幅約為人民幣202.1百萬元或129.2%。銷售及市場推廣成本增加乃由於加大市場推廣力度以加快合約銷售。

行政開支

本集團的行政開支由二零二二年同期的約人民幣1,376.1百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣789.6百萬元，減幅約為人民幣586.5百萬元或42.6%。該減少主要由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損淨額

本集團的投資物業公平值虧損淨額由二零二二年同期的約人民幣183.1百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣124.0百萬元，減幅約為人民幣59.1百萬元或32.3%。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二二年同期約人民幣807.9百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣939.8百萬元，增幅約為人民幣131.9百萬元或16.3%。

所得稅開支／抵免

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的所得稅開支約為人民幣667.6百萬元，而二零二二年同期所得稅抵免則為約人民幣17.1百萬元。

截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損及全面開支總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損及全面開支總額分別約為人民幣6,600.5百萬元及約人民幣6,573.3百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損及全面開支總額分別約人民幣7,757.8百萬元及約人民幣7,732.3百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,512.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,781.0百萬元)，較二零二二年十二月三十一日減少22.0%。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，於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣3,115.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,713.4百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二三年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣137,578.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣134,167.9百萬元)，其中約人民幣117,898.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)須於一年內償還、約人民幣4,909.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,957.6百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣4,020.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,451.0百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣10,749.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,866.9百萬元)須於五年以後償還。

於二零二三年六月三十日，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。

供股

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。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876,552,528股股份。

供股所籌得的所得款項總額及淨額分別約為2,586百萬港元及2,148百萬港元。於二零二二年十二月三十一日，所得款項淨額已根據供股章程的「董事會函件」內「進行供股之理由及所得款項用途」一節所載的披露悉數用作一般營運資金。

主要財務比率

於二零二三年六月三十日，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51.9%(二零二二年十二月三十一日：48.6%)。本集團於二零二三年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣10,897.2百萬元，而於二零二二年十二月三十一日的流動資產淨值則約為人民幣5,553.7百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)於二零二三年六月三十日為0.1倍(二零二二年十二月三十一日：0.1倍)，而於二零二三年六月三十日，流動比率為1.0倍(二零二二年十二月三十一日：1.0倍)。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)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。截至二零二三年六月三十日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為約人民幣138,928.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣135,518.0百萬元)，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)為約人民幣4,512.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,781.0百萬元)。權益總額(剔除永續資本證券)為約人民幣22,318.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣33,894.9百萬元)，因此淨資產負債比率為602.3%，較二零二二年十二月三十一日的382.8%增加219.5個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為約人民幣1,396.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,067.6百萬元)，而短期借款為約人民幣117,898.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)，因此現金短債比為0.01(二零二二年十二月三十一日：0.02)。

資產負債率(剔除合同負債)乃將總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二三年六月三十日，本集團的合同負債為約人民幣29,305.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣36,629.1百萬元)，總負債(包括永續資本證券)為約人民幣233,871.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣230,448.9百萬元)，總資產為約人民幣256,190.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣264,343.9百萬元)。總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除合同負債)分別為約人民幣204,566.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣193,819.8百萬元)和約人民幣226,885.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣227,714.7百萬元)，因此資產負債率(剔除合同負債)為90.2%，較二零二二年十二月三十一日的85.1%增加約5.1個百分點。

借款成本

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額約為人民幣6,234.3百萬元，較二零二二年同期的約人民幣5,667.9百萬元增加約人民幣566.3百萬元或10.0%。

外幣風險

本集團的物業開發項目大部分位於中國，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。於二零二三年六月三十日，本集團擁有賬面總值約為人民幣86,977.2百萬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

於二零二三年六月三十日，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16,529.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,061.5百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二三年六月三十日，本集團就本集團的合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保約為人民幣22,678.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,787.5百萬元)。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘用15,679名僱員(二零二二年十二月三十一日：16,782名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)12,361名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK)856名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK)113名僱員。截至二零二三年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣456.5百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣835.2百萬元)。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。購股權計劃的進一步資料已載列於中期報告內。

根據上市規則第13.22條之規定而作出之披露

於二零二三年六月三十日，由本集團提供財務資助之聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)(A)條)之綜合財務狀況表載列如下：

	綜合財務狀況 人民幣千元
非流動資產	18,601,453
流動資產	233,752,399
流動負債	211,900,934
非流動負債	23,410,096
淨資產	17,042,822
<hr/>	
股本	6,439,787
儲備	10,603,035
權益總額	17,042,822

於二零二三年六月三十日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣(7,275,824,000)元。

聯屬公司的綜合財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策。

於二零二三年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
粵港澳大灣區⁽⁶⁾				
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 ⁽²⁾	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	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
9	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
10	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
12	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
13	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
14	深圳佳兆業金沙灣國際樂園 ⁽⁷⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
15	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
16	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
17	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
18	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
19	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
20	深圳佳兆業東門新世界 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
21	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	商住
22	深圳佳兆業航運紅樹灣 ⁽⁷⁾	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
23	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%
1-4	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	230,315	794,562	540,349	254,213	-	100%
1-4	869,838	508,670	154,722	195,219	158,729	-
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	310,131	248,071	62,060	-	100%
1	25,966	51,930	-	51,930	-	87%
1	5,992	50,556	50,556	-	-	100%
1	34,129	160,970	160,970	-	-	51%
1	9,467	40,321	-	40,321	-	<1%
1	35,239	150,820	150,820	-	-	40%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
24	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
25	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
26	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
27	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住
28	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
29	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
30	深圳南門墩項目一期 ^[3]	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
31	深圳佳兆業雲望府	龍崗區阪田街道	深圳	住宅
32	深圳佳兆業曉岸雲起 (橫嶺舊村項目) ^[3]	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
33	深圳鳳鳴水岸	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	住宅及商業
34	深圳東角頭項目 ^[7]	深圳市南山區望海路與後海濱路交界東北角	深圳	住宅及商業
35	廣州佳兆業廣場 ^[2]	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天禦	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	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
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	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
43	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
44	廣州佳兆業悅江山	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛田	廣州	住宅
46	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	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
48	廣州霞徑村項目 ^[3]	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

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	37,265	37,265	-	-	100%
1	7,590	25,389	-	25,389	-	46%
1	6,033	68,686	-	68,686	-	100%
1	28,841	138,820	-	138,820	-	54%
1	5,427	30,021	-	30,021	-	51%
1	7,241	58,400	-	58,400	-	22%
1	34,422	262,371	-	-	262,371	100%
1	29,500	113,031	-	113,031	-	100%
1	24,781	100,782	-	-	100,782	90%
1	21,051	67,360	-	67,360	-	5%
1-2	108,821	396,085	-	-	396,085	<1%
1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	99%
-	7,707	56,666	56,666	-	-	94%
1	15,178	86,138	86,138	-	-	95%
1-2	65,627	226,946	226,946	-	-	94%
-	19,671	80,854	80,854	-	-	94%
1-4	190,742	776,317	776,317	-	-	99%
1-3	240,089	592,832	309,647	50,644	232,541	78%
1-3	52,176	328,459	-	48,998	279,461	39%
1-4	158,071	543,007	-	15,768	527,239	39%
1-2	47,626	94,960	23,757	71,203	-	94%
-	22,215	68,704	34,352	34,352	-	100%
1-3	113,300	351,200	-	246,100	105,100	-
1-2	102,392	336,709	35,648	301,061	-	55%
1-3	243,200	393,700	-	-	393,700	79%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
49	廣州石溪村項目 ⁽³⁾	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
50	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
51	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
52	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
53	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
54	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
55	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
56	佛山倫敦澤鋒業帝景灣	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
57	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
58	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
59	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
60	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
61	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
62	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
63	東莞禦龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
64	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
65	東莞水岸林語 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
66	東莞水岸峰景 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
67	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
68	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
69	東莞佳兆業風華花園(前名芳華花園)	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅
71	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆鼓洲	東莞	住宅及商業
72	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
73	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業

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)	
1-4	1,013,800	945,618	-	-	945,618	55%
1-5	343,749	1,468,131	101,734	421,263	945,134	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	-	-	94%
1	14,387	71,934	-	71,934	-	94%
1	15,271	61,082	61,082	-	-	100%
1	31,054	93,052	93,052	-	-	90%
1	62,406	178,392	96,672	81,720	-	51%
1	54,380	163,137	-	163,137	-	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	555,735	555,735	-	-	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
1	33,910	79,573	79,573	-	-	100%
-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
-	63,325	164,603	-	-	164,603	85%
-	65,310	218,698	-	-	218,698	90%
1	38,096	97,281	97,281	-	-	51%
1	69,524	208,571	66,967	141,604	-	34%
1	22,451	68,102	68,102	-	-	49%
1	27,572	83,358	-	83,358	-	51%
1	41,837	104,295	104,295	-	-	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	99%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
74	惠州園洲項目	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
75	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
76	惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
77	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
78	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
79	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
80	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
81	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
82	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
83	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
84	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
85	惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
86	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
87	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
88	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
89	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
90	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
91	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
92	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
93	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
94	中山佳兆業香山禦府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
95	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
96	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
97	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	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)	
-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
1-17	1,563,976	3,665,611	2,723,012	89,823	852,776	36%
1	40,000	104,000	-	-	104,000	100%
1-3	169,331	286,395	72,976	213,419	-	96%
1-7	252,117	641,781	629,213	-	12,568	50%
1-4	176,724	441,809	196,332	113,852	131,625	51%
1-2	112,896	225,791	-	225,791	70%	
1	22,201	95,447	95,447	-	-	41%
1	17,392	78,264	78,264	-	-	27%
1	48,179	168,627	168,627	-	-	17%
1	27,820	66,768	66,768	-	-	26%
1-4	116,270	348,200	74,868	273,332	-	51%
-	72,710	343,700	-	-	343,700	95%
1-2	212,785	755,979	-	365,824	390,155	18%
1-6	165,998	576,745	-	153,820	422,925	51%
1-3	159,891	232,017	60,369	46,675	124,973	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	-	-	99%
-	16,088	28,958	28,958	-	-	100%
1	21,970	73,815	73,815	-	-	100%
1	74,729	129,260	129,260	-	-	100%
1	21,061	52,579	52,579	-	-	100%
1	22,307	66,819	66,819	-	-	78%
1-2	61,873	176,471	176,471	-	-	99%
1-2	51,339	128,329	128,329	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
98	中山佳兆業閩山府	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
99	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
100	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
101	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
102	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
103	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、商業
104	汕頭佳兆業印月府	汕頭市龍湖區東海岸新城D組團	汕頭	住宅
105	汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭市龍湖區東海岸新城F組團	汕頭	住宅
106	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
107	九龍旺角上海街／新填地街項目	上海街／新填地街	香港	住宅及商業
108	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

華西地區

109	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
110	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
111	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
112	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
113	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
114	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
115	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
116	成都佳兆業瓏壘	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
117	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
118	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
119	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
120	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、商業
121	成都佳兆業海玥和鳴	溫江區天府街道游家渡社區	成都	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	33,333	83,333	-	83,333	-	80%
1-2	78,451	192,011	118,911	73,100	-	90%
1-2	159,004	461,678	-	461,678	-	60%
1-3	135,715	311,726	-	169,900	141,826	100%
1	45,937	71,699	-	71,699	-	26%
1	26,676	110,045	-	-	110,045	94%
1-2	66,002	264,229	-	264,229	-	5%
1	50,200	223,390	-	-	223,390	5%
1	382	3,299	3,299	-	-	75%
1	252	1,637	-	1,637	-	31%
1	36,943	59,258	-	59,258	-	62%
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	-	56%
1	50,538	101,100	-	101,100	-	100%
1	28,912	86,737	-	-	86,737	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
122	彭州佳兆業金域都薈	濠陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
123	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
124	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
125	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
126	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
127	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
128	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
129	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
130	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
131	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
132	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
133	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
134	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
135	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁及 青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業
環渤海				
136	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
137	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
138	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
139	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
140	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區蒼城路777號	青島	住宅
141	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
142	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
143	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東，匯泉東路北	瀋陽	住宅
144	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
145	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅
146	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
147	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
148	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅及商業

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)	
1-4	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	238,017	778,153	778,153	-	-	100%
1	56,644	132,178	-	132,178	-	90%
1-3	77,544	222,479	85,803	124,209	12,467	90%
1	41,724	104,311	-	104,311	-	90%
1-2	126,443	249,909	105,230	144,679	-	94%
1-3	116,773	175,161	31,253	71,639	72,269	90%
1	57,460	86,158	-	86,158	-	88%
1	62,405	93,603	-	93,603	-	-
1	33,693	53,909	53,909	-	-	39%
1-3	182,989	548,438	-	262,805	285,633	91%
1	20,039	61,626	-	61,626	-	12%
1	36,576	75,067	75,067	-	-	100%
1	32,484	48,726	48,726	-	-	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	-	-	99%
1	61,492	111,254	111,254	-	-	50%
1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	-	-	100%
1-2	130,658	261,315	-	95,560	165,755	1%
1-4	129,739	253,256	198,056	15,406	39,794	100%
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	89%
1	122,200	324,480	324,480	-	-	99%
1-11	1,339,750	2,183,154	1,340,545	56,022	786,587	99%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
149	葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	綏中東戴河新區濱海路北側、渤海大街南側	葫蘆島	住宅及商業
150	懷來京北悅峰	張家口市懷來縣新興路與濱河東街交匯處	張家口	住宅
151	燕郊望京苑	廊坊市燕郊鎮神威北大街南與漢王路交匯處	廊坊	住宅
152	遼陽湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮柳河村	遼陽	商業
153	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
154	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
155	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
156	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
157	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
華中				
158	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
159	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
160	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
161	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
162	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
163	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
164	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	商住
165	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
166	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
167	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
168	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
169	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
170	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
171	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
172	武漢佳兆業翡麗天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	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	307,292	735,476	110,697	172,848	451,931	100%
1	45,183	119,881	-	-	119,881	67%
1	52,714	105,993	-	-	105,993	17%
1-10	372,427	311,034	108,570	-	202,464	99%
1-4	133,340	331,542	331,542	-	-	99%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	-	100%
-	15,955	78,454	78,454	-	-	90%
1	41,150	105,912	105,912	-	-	100%
1	24,334	85,168	-	85,168	-	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
-	21,770	108,731	108,731	-	-	30%
1	14,324	171,592	171,592	-	-	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	-	-	99%
1-4	117,077	372,290	-	372,290	-	63%
1-2	20,108	171,932	114,626	57,306	-	32%
1	34,300	89,047	-	89,047	-	77%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	-	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	90%
-	40,351	156,763	156,763	-	-	99%
1	26,861	142,355	142,355	-	-	100%
1-2	128,539	257,078	257,078	-	-	100%
1	56,901	142,252	142,252	-	-	89%
1	129,191	258,382	-	258,382	-	62%
1	45,754	114,600	-	114,600	-	30%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
173	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
174	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
175	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
176	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
177	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
178	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
179	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
180	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
長三角				
181	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
182	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
183	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
184	上海佳兆業城市廣場(1-3期)	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
185	上海佳兆業城市廣場(4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
186	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崑建路交叉口	上海	住宅
187	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
188	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
189	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
190	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
191	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
192	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
193	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
194	杭州佳兆業雲峰	余杭區閑林街道	杭州	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	103,175	281,668	281,668	-	-	31%
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	-	27%
1-2	69,499	156,619	156,619	-	-	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	-	-	51%
1	95,613	239,023	-	239,023	-	51%
1-3	238,073	873,288	-	320,219	553,069	75%
1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
-	23,307	84,448	84,448	-	-	62%
1-2	143,052	171,659	171,659	-	-	100%
1-3	117,257	222,199	222,199	-	-	100%
1-4	126,923	213,514	79,567	133,947	-	56%
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	-	-	51%
-	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	95%
1	19,175	38,350	38,350	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
195	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
196	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
197	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
198	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
199	寧波佳兆業鳴翠東著(仇畢項目)	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
200	寧波海玥和鳴	寧波市象山縣丹南路南側、規劃一路北側、白鶴路兩側	寧波	住宅
201	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
202	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
203	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
204	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
205	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
206	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
207	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
208	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
209	南京佳兆業弘陽雲溪環園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
210	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
211	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
212	無錫香逸璽悅(東港合作項目)	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
213	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
214	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
215	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
216	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
217	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
218	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
219	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	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	36,748	88,195	-	88,195	-	54%
1	61,133	46,657	46,657	-	-	99%
1	19,852	47,943	47,943	-	-	100%
1	15,086	56,285	56,285	-	-	30%
1	26,647	93,881	-	93,881	-	1%
1	45,034	92,997	-	92,997	-	26%
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	-	-	90%
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	91,802	-	91,802	-	49%
1-2	132,397	246,029	88,031	157,998	-	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	94%
1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	-	-	99%
1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
220	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
221	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交叉口西南側	合肥	住宅
222	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

累計

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 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。
- 3 本集團於二零二三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) 深圳南門墩；
 - (v) 廣州霞徑村項目；
 - (vi) 深圳曉岸雲起；
 - (vii) 廣州石溪項目。
- 4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 5 截至二零二三年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達4,778,161平方米。
- 6 包括海南1個項目。
- 7 本集團享有信託收益權，與該項目無股權關係

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)	
1-4	192,506	360,724	299,298	61,426	-	51%
1-2	111,500	206,575	206,575	-	-	49%
1	37,485	75,966	-	75,966	-	15%
	22,550,030	58,435,680	36,751,750	11,079,053	10,604,877	

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二零二三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)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	1-3	254,213	11,327
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1, 2, 4	195,219	87,150
深圳佳兆業未來城	深圳	2	62,060	61,840
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	40,321	36,568
深圳福田東山項目一期	深圳	1	25,389	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	30,021	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	113,031	53,764
深圳鳳鳴水岸	深圳	1	67,360	36,098
廣州佳兆業未來城	廣州	2	50,644	43,259
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	66,214
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	15,768	15,768
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	71,203	71,203
廣州佳澤園	廣州	-	34,352	21,532
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-2	246,100	216,300
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	301,061	292,157
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1, 2, 5	421,263	258,990
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,249
佛山佳兆業花樣年廣雅院	佛山	1	81,720	41,841
佛山倫教澤鋒業帝景灣	佛山	1	163,137	162,359
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1	141,604	2,055
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	83,358	83,358

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2017年12月	是	2024年第3季度	100%
2018年8月	是	2023年第4季度	100%
2018年10月	否	2024年第1季度	-
2019年11月	是	2023年第4季度	100%
2020年9月	否	2023年第4季度	87%
2020年4月	是	2023年第4季度	<1%
2020年6月	否	2023年第4季度	46%
2020年5月	是	2023年第3季度	100%
2020年9月	是	2023年第3季度	54%
2021年4月	否	2025年第2季度	51%
2021年4月	否	2024年第2季度	22%
2021年7月	否	2023年第3季度	100%
2021年8月	否	2024年第2季度	5%
2020年5月	是	2024年第2季度	78%
2021年2月	是	2024年第3季度	39%
2021年6月	否	2024年第2季度	39%
2020年1月	是	2023年第3季度	94%
2020年5月	是	2023年第4季度	100%
2020年10月	是	2024年第1季度	-
2020年9月	是	2023年第3季度	55%
2019年8月	是	2023年第4季度	100%
2019年10月	否	2023年第3季度	94%
2020年10月	是	2023年第4季度	51%
2022年3月	否	2024年第3季度	40%
2019年10月	是	2023年第4季度	34%
2020年12月	是	2023年第4季度	51%

項目名稱	城市	項目分期	總計容建築面積或估計容建築面積(平方米)	可售建築面積或估計可售建築面積(平方米)
惠州佳兆業東江新城	惠州	13	89,823	88,580
惠州佳兆業山海灣	惠州	2-3	213,419	209,388
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3	113,852	107,469
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	225,791	224,834
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	2-4	273,332	271,353
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	365,824	301,884
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1, 5	153,820	144,884
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	26,314
中山佳兆業閱山府	中山	1	83,333	76,788
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	2	73,100	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	169,900	36,855
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	264,229	243,532
九龍旺角上海街/新填地街項目	香港	1	1,637	958
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	59,258	46,277
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	128,393	69,868
成都龍樾壹號項目	成都	1	83,578	59,382
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	132,178	131,214
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	2	124,209	124,209
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	2	144,679	249,909
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	2	71,639	99,617
重慶佳兆業龍樾壹號	重慶	1	86,158	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	96,039
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	262,805	212,448
北京佳兆業花樣年西山相府	北京	1	61,626	38,889
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	15,406	9,608
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916

項目組合(續)

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2020年10月	是	2024年第3季度	36%
2019年1月	是	2023年第4季度	96%
2021年3月	否	2024年第4季度	51%
2019年6月	是	2023年第3季度	70%
2020年11月	是	2023年第4季度	51%
2021年7月	是	2024年第2季度	18%
2021年3月	是	2023年第4季度	51%
2021年5月	否	2024年第4季度	100%
2020年10月	是	2023年第3季度	80%
2020年5月	是	2023年第3季度	90%
2020年12月	是	2023年第3季度	60%
2021年4月	否	2023年第4季度	100%
2021年4月	是	2023年第4季度	26%
2021年5月	是	2023年第4季度	5%
2021年6月	否	2025年第2季度	31%
2021年2月	是	2023年第3季度	62%
2020年8月	是	2023年第4季度	100%
2020年11月	否	2023年第4季度	56%
2021年9月	否	2024年第3季度	100%
2019年10月	是	2023年第3季度	100%
2020年6月	是	2024年第4季度	90%
2019年8月	是	2023年第3季度	90%
2019年12月	是	2023年第4季度	90%
2020年3月	是	2023年第4季度	94%
2021年1月	是	2024年第1季度	90%
2021年7月	是	2023年第4季度	88%
2021年10月	是	2025年第1季度	-
2020年11月	是	2023年第3季度	91%
2021年1月	是	2024年第1季度	12%
2021年11月	否	2024年第4季度	1%
2019年9月	是	2023年第3季度	100%
2020年7月	是	2023年第4季度	100%

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)
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	56,022	3,141
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	1	172,848	145,079
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
大連佳兆業悅璟	大連	1	85,168	83,428
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1-4	372,290	364,835
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	2	57,306	56,948
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
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	142,252
武漢佳兆業翡麗天璽	武漢	1	114,600	114,352
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
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	365,341
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,023	227,756
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	320,219	248,041
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	5-7	133,947	63,679
杭州佳兆業印月	杭州	1	88,195	88,195
寧波佳兆業鳴翠東著(仇畢項目)	寧波	1	93,881	93,881
寧波海玥和鳴	寧波	1	92,997	92,997
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	103,160	84,034
南京佳兆業江望潤府	南京	1-2	89,183	87,639
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	78,195	76,078
東港合作項目	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	2	157,998	86,309
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-4	61,426	281,616
合肥佳兆業濱湖和鳴	合肥	1	75,966	41,355
			11,079,053	9,271,012

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2014年9月	是	2023年第4季度	99%
2019年9月	是	2023年第3季度	100%
2018年8月	是	2023年第4季度	100%
2019年7月	是	2023年第4季度	100%
2019年9月	是	2023年第4季度	63%
2019年9月	否	2026年第4季度	32%
2020年12月	是	2026年第2季度	77%
2019年5月	是	2023年第4季度	51%
2019年12月	是	2023年第4季度	62%
2021年3月	是	2024年第1季度	30%
2020年7月	是	2025年第1季度	27%
2019年4月	是	2023年第3季度	100%
2020年8月	是	2023年第4季度	51%
2021年3月	是	2024年第3季度	51%
2021年7月	是	2024年第2季度	75%
2020年7月	是	2023年第4季度	56%
2020年11月	是	2023年第4季度	54%
2021年2月	是	2023年第4季度	1%
2021年9月	是	2024年第1季度	26%
2019年10月	否	2023年第4季度	51%
2020年11月	是	2023年第4季度	49%
2021年4月	是	2024年第2季度	49%
2021年9月	否	2024年第1季度	49%
2019年3月	否	2024年第1季度	50%
2018年10月	是	2023年第4季度	51%
2021年4月	是	2023年第3季度	15%

未來發展物業

下表載列我們於二零二三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 ¹
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	3-4	158,729	2027年
深圳南門墩項目一期	深圳	1	262,371	2025年
深圳佳兆業曉岸雲起(橫嶺舊村項目)	深圳	1-2	100,782	2025年
深圳東角頭項目	深圳	1-2	396,085	2027年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	232,541	2025年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	279,461	2024年
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	2-3	527,239	2024年
廣州佳兆業悅峰	廣州	3	105,100	2026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	1-4	945,618	2026年
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-4	945,134	2025年
東莞石龍項目	東莞	2-5	10,131	2026年
東莞水岸林語	東莞	1	164,603	2026年
東莞水岸峰景	東莞	-	218,698	2026年
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2026年
惠州佳兆業東江新城	惠州	8, 15-17	852,776	2026年
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	惠州	-	104,000	2026年
惠州佳兆業時代可園	惠州	7	12,568	2026年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	4	131,625	2026年
惠州惠東項目	惠州	-	343,700	2026年
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	390,155	2026年
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	2-4, 6	422,925	2026年
珠海水岸華都花園	珠海	3	124,973	2027年
揭陽佳兆業未來城	揭陽	2	141,826	2026年
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	2026年
汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭	1	223,390	2027年
成都佳兆業海玥和鳴	成都	1	86,737	2026年
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	3	12,467	2027年
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	3	72,269	2026年
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	3	285,633	2025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 ¹
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1-2	165,755	2025年
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	39,794	2027年
鞍山水岸悅府	鞍山	3	43,422	2026年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4,7,10,11	786,587	2027年
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	3-5	451,931	2027年
懷來京北悅峰	張家口	1	119,881	2025年
燕郊望京苑	廊坊	1	105,993	2027年
遼陽湯泉驛	遼陽	1-10	202,464	2027年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	2-3	553,069	2024年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	2026年
總計			10,604,877	

附註：

- 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。於二零二三年六月三十日，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158,580,803股股份，佔本公司於報告日期之已發行股本約2.26%。

期內，概無購股權獲授出或行使，且總共76,967,440份購股權已根據計劃條款失效。

(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二零二三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)(港元)	於二零二三年一月一日的結餘	截至二零二三年六月三十日止期間內授出	截至二零二三年六月三十日止期間內行使	緊接購股權獲行使日期前的證券加權平均收市價	截至二零二三年六月三十日止期間內註銷/失效	於二零二三年六月三十日的結餘
董事 孫越南	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	6,194,562	-	-	-	-	6,194,562
		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	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		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	6,194,563	-	-	-	-	6,194,563
		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	12,389,126	-	-	-	-	12,389,126
麥帆	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	2,064,855	-	-	-	-	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	2,064,854	-	-	-	-	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	2,064,854	-	-	-	-	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	4,129,708	-	-	-	-	4,129,708

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) (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內授出	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 六月三十日 的結餘
李海鳴	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	1,445,398	-	-	-	-	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	1,445,398	-	-	-	-	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	1,445,398	-	-	-	-	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	2,890,796	-	-	-	-	2,890,796
饒永	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	289,079	-	-	-	-	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	289,080	-	-	-	-	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	289,080	-	-	-	-	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	578,159	-	-	-	-	578,159
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	289,079	-	-	-	-	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	289,080	-	-	-	-	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	289,080	-	-	-	-	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	578,159	-	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	247,782	-	-	-	-	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	247,783	-	-	-	-	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	247,783	-	-	-	-	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	495,565	-	-	-	-	495,565

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) (港元)	於 二零二三年 一月一日 的結餘	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內授出	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 六月三十日 的結餘
其他僱員	二零一七年七月十九日 (附註1)	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	27,669,049	-	-	-	-	27,669,049
		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	27,617,427	-	-	-	-	27,617,427
		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	28,082,020	-	-	-	-	28,082,020
		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	62,358,587	-	-	-	-	62,358,587
	二零一九年一月二十四日 (附註2)	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	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二一年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二二年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		2.33	二零二三年一月二十四日至 二零二九年一月二十三日	2.31	4,129,709	-	-	-	(4,129,709)	-
	二零一九年四月十二日 (附註3)	3.69	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	5,368,621	-	-	-	-	5,368,621
		3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	10,737,242	-	-	-	-	10,737,242
	總計				235,548,243	-	-	-	(76,967,440)	158,580,803

於二零二三年六月三十日，總共158,580,803份購股權可獲行使。

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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%的已授予購股權將在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%。截至二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，本公司所有計劃授出的購股權可發行股份數量分別為220,681,291股及158,580,803股，分別佔截至本報告日期已發行股份的3.15%及2.26%。除非本公司股東批准及就二零二一年五月的供股作出調整，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%。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，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分別為617,165,893股及617,165,893股股份，並相當於報告日期本公司已發行股本約8.80%及8.80%。

於截至二零二三年六月三十日止期間，概無根據新購股權計劃授出新購股權。以下概要載列於二零二三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)	於二零二三年一月一日的結餘	截至二零二三年六月三十日止期間內授出	截至二零二三年六月三十日止期間內行使	緊接行使購股權當日前的證券加權平均收市價	截至二零二三年六月三十日止期間內註銷/沒收/失效(附註2)	於二零二三年六月三十日的結餘
其他僱員	二零二零年十一月四日 (附註1)	3.68	二零二一年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二二年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二三年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	2,064,854	-	-	-	(2,064,854)	-
		3.68	二零二四年十一月四日至二零二零年十一月三日	3.57	4,129,709	-	-	-	(4,129,709)	-
總計				10,324,271	-	-	-	(10,324,271)	-	

附註：

1. 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%的已授予購股權於二零二一年十一月四日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零二二年十一月四日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二三年十一月四日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二四年十一月四日歸屬。
2. 該等購股權已沒收。

(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%。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，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12,020,000股及11,940,000股股份，其佔於報告日期已發行股份總數154,110,000股約7.8%及7.8%。

於截至二零二三年六月三十日止期間，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二零二三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)	於二零二三年一月一日的結餘	截至		於二零二三年六月三十日止期間內註銷/沒收/失效	於二零二三年六月三十日的結餘
						截至二零二三年六月三十日止期間內授出	截至二零二三年六月三十日止期間內行使		
佳兆業美好董事									
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	二零二三年七月十九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 二零二三年 一月一日 的結餘	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內 授出	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內 行使	截至 二零二三年 六月三十日 止期間內 註銷/ 沒收/失效	於 二零二三年 六月三十日 的結餘
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	二零二三年七月十九日至 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	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000
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	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	20,000

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	截至	截至	截至	於
					二零二三年 一月一日 的結餘	二零二三年 六月三十日 止期間內 授出	二零二三年 六月三十日 止期間內 行使	二零二三年 六月三十日 止期間內 註銷/ 沒收/失效	二零二三年 六月三十日 的結餘
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	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		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	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		15.36	二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,580,000	-	-	-	1,580,000
		15.36	二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	2,640,000	-	-	80,000	2,560,000
總計					9,470,000	-	-	80,000	9,390,000

(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透過授予購股權作為激勵或回報，對佳兆業健康之董事、僱員及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%。於二零二三年六月三十日，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504,213,937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%及於佳兆業健康購股權計劃更新日期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，其佔於報告日期已發行股份總數5,042,139,374股約2.81%。

於截至二零二三年六月三十日止期間，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二零二三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)	於二零二三年一月一日的結餘	截至二零二三年六月三十日止期間內授出	截至二零二三年六月三十日止期間內行使	截至二零二三年六月三十日止期間內註銷/沒收/失效	於二零二三年六月三十日的結餘
佳兆業健康董事									
張華綱先生	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	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	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	40,000,000 (附註1)	-	-	-	40,000,000
武天逾先生(附註2)	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1、2)	0.196	20,000,000 (附註1、2)	-	-	-	20,000,000
姜思思女士(附註2)	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1、2)	0.196	10,000,000 (附註1、2)	-	-	-	10,000,000
劉彥文博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000
呂愛平博士	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至二零三零年七月二十一日(附註1)	0.196	6,000,000 (附註1)	-	-	-	6,000,000

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 二零二三年 一月一日 的結餘	截至	截至	截至	於 二零二三年 六月三十日 的結餘
						二零二三年 六月三十日 止期間內 授出	二零二三年 六月三十日 止期間內 行使	二零二三年 六月三十日 止期間內 註銷/ 沒收/失效	
僱員及參與者									
僱員及顧問	二零二零年七月二十二日	0.142	二零二一年七月二十二日至 二零三零年七月三十一日(附註1)	0.196	10,000,000 (附註1)	-	-	-	10,000,000
總計					142,000,000	-	-	-	142,000,000

附註：

- 該等購股權於二零二零年七月二十二日授出。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三十一日行使。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三十一日行使。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三十一日行使。
- 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。於二零二三年六月三十日，購股權中的家族權益總額為30,000,000份。

(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，不得超逾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，而承授人須支付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聯交所每日報價表所示之收市價；及(iii)佳兆業健康股份之面值。

(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促進佳兆業資本利益而作出的貢獻及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總數的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%。於二零二三年六月三十日，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二零二三年六月三十日止期間，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其他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

授出購股權之要約(「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

於二零二三年六月三十日，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			
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	819,506,003 (L) (附註1)	970,533,735 (L) (附註2)	1,791,656,738 (L)	25.54%	
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%	
	張儀昭	7,175,398	-	-	-	7,175,398 (L)	0.10%	
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	258,250 (L)	-	258,250 (L)	0.17%	
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%	
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000	-	-	275,600,000	26.0%	

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3。
- 百分比乃根據相關實體於二零二三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	30,972,814	0.44%
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.15%
李海鳴	實益擁有人	7,226,990	0.10%
饒永	實益擁有人	1,445,398	0.02%
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。

百分比乃根據於二零二三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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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	819,506,003 (L) (附註2)	11.68%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	970,533,735 (L) (附註3)	13.83%
東亞銀行信託	受託人	970,533,735 (L) (附註3)	13.83%
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 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註4)	21.92%
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。
- 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970,533,735股股份的受託人。
- 於二零二三年六月三十日，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。
- 百分比乃根據於二零二三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，於二零二三年六月三十日，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。



致佳兆業集團控股有限公司董事會

(於百慕達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64至118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」)中期財務報表，此中期財務報表包括於二零二三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(「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報表作出結論，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。審閱中期財務報表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報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請閣下垂注簡明綜合財務報表附註2(iii)，當中載明貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣6,973,892,000元，而於截至該日貴集團流動負債淨額為人民幣10,897,233,000元，貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣117,898,573,000元，而其流動部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣1,396,824,000元。此外，於二零二三年六月三十日，貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額，且本集團涉及多項訴訟案件。這些情況連同附註2(iii)所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二三年八月三十日

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

葉啟賢

執業證書號碼：P07854

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	13,564,598	13,431,394
銷售成本	5	(10,591,702)	(11,120,590)
毛利		2,972,896	2,310,804
其他收益及虧損淨額	6	(4,035,137)	(5,682,493)
銷售及市場推廣成本	5	(358,580)	(156,466)
行政開支	5	(789,639)	(1,376,100)
投資物業公平值虧損淨額	11	(124,000)	(183,108)
出售附屬公司的收益／(虧損)淨額	27	17,804	(89,616)
視作出售附屬公司的虧損淨額		-	(678,692)
預期信貸虧損撥備	6	(2,484,578)	(644,235)
經營虧損		(4,801,234)	(6,499,906)
應佔聯營公司業績	13(a)	(516,837)	(214,926)
應佔合營企業業績	13(a)	324,984	(252,160)
融資收入	7	42,021	211,576
融資成本	7	(981,837)	(1,019,462)
融資成本淨額	7	(939,816)	(807,886)
除所得稅前虧損		(5,932,903)	(7,774,878)
所得稅(開支)／抵免	8	(667,597)	17,067
期內虧損		(6,600,500)	(7,757,811)
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(6,973,892)	(7,672,565)
非控股權益		373,392	(85,246)
		(6,600,500)	(7,757,811)
期內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣列示)			
— 基本	9	(0.994)	(1.104)
— 攤薄	9	(0.994)	(1.104)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期內虧損		(6,600,500)	(7,757,811)
期內其他全面收益，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		29,769	25,500
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益，扣除所得稅	13(a)	(2,602)	3
期內其他全面收益，包括重新分類調整		27,167	25,503
期內全面開支總額		(6,573,333)	(7,732,308)
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(6,959,617)	(7,657,163)
非控股權益		386,284	(75,145)
		(6,573,333)	(7,732,308)

第71至第118頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

簡明綜合財務狀況表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	5,212,391	4,456,386
使用權資產	12	584,259	574,378
投資物業	11	9,328,400	9,452,400
土地使用權	11	385,848	395,098
於聯營公司之權益	13(a)	24,633,892	25,155,266
於合營企業之權益	13(b)	8,491,574	8,166,590
按公平值經損益入賬的金融資產	14	6,073,242	6,359,654
應收賬款、按金及其他應收款項	15	33,045	26,553
商譽及無形資產	16	961,797	974,984
遞延稅項資產		1,503,437	1,509,410
非流動資產總額		57,207,885	57,070,719
流動資產			
發展中物業	18	85,575,267	91,871,852
持作銷售的已落成物業		18,524,766	16,465,066
存貨		384,745	347,600
應收賬款、按金及其他應收款項	15	50,360,719	52,575,325
收購土地按金		227,581	226,434
擬發展項目預付款項		38,441,355	38,581,706
預繳稅項		100,015	519,266
受限制銀行結餘及現金	17	3,115,229	3,713,407
按公平值經損益入賬的金融資產	14	856,470	904,837
現金及銀行結餘	17	1,396,824	2,067,642
流動資產總額		198,982,971	207,273,135
流動負債			
合同負債		29,305,804	36,629,118
應計建築成本		11,919,790	12,409,696
應付所得稅		12,812,266	12,569,282
租賃負債	19	138,674	127,418
借款	20	117,898,573	109,892,414
其他應付款項	21	37,805,097	30,091,531
流動負債總額		209,880,204	201,719,459

簡明綜合財務狀況表(續)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動(負債)/資產淨值		(10,897,233)	5,553,676
資產總值減流動負債		46,310,652	62,624,395
非流動負債			
租賃負債	19	455,767	467,704
借款	20	19,679,883	24,275,535
其他應付款項	21	3,954	18,548
遞延稅項負債		2,502,084	2,617,644
非流動負債總額		22,641,688	27,379,431
資產淨值		23,668,964	35,244,964
權益			
股本	22	613,530	613,530
股份溢價	22	6,376,801	6,376,801
永續資本證券	23	1,350,054	1,350,054
儲備	24	(7,433,094)	(477,548)
本公司擁有人應佔權益		907,291	7,862,837
非控股權益		22,761,673	27,382,127
權益總值		23,668,964	35,244,964

第64至第70頁的財務報表已於二零二三年八月三十日獲董事會批准並由以下人士代為簽署：

郭英成
董事

麥帆
董事

第71至第118頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	未經審核							
	本公司擁有人應佔							
	永續				非控股			
股本	股份溢價	資本證券	儲備	小計	權益	權益總值		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二三年一月一日的結餘(經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	(477,548)	7,862,837	27,382,127	35,244,964	
期內虧損	-	-	-	(6,973,892)	(6,973,892)	373,392	(6,600,500)	
期內其他全面收益	-	-	-	14,275	14,275	12,892	27,167	
期內全面開支總額	-	-	-	(6,959,617)	(6,959,617)	386,284	(6,573,333)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	(4,900,000)	(4,900,000)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	926	926	
出售附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	(83,384)	(83,384)	
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(24,280)	(24,280)	
以股份為基礎的付款	-	-	-	4,071	4,071	-	4,071	
於二零二三年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	(7,433,094)	907,291	22,761,673	23,668,964	
於二零二二年一月一日的結餘(經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	12,690,673	21,031,058	38,050,958	59,082,016	
期內虧損	-	-	69,701	(7,742,266)	(7,672,565)	(85,246)	(7,757,811)	
期內其他全面收益	-	-	-	15,402	15,402	10,101	25,503	
期內全面開支總額	-	-	69,701	(7,726,864)	(7,657,163)	(75,145)	(7,732,308)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(391,316)	(391,316)	
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	-	-	(98,000)	(98,000)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	401	401	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(198,385)	(198,385)	
應付永續資本證券之分派	-	-	(69,701)	-	(69,701)	-	(69,701)	
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	(10,315,921)	(10,315,921)	
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(597)	(597)	
以股份為基礎的付款	-	-	-	10,658	10,658	-	10,658	
於二零二二年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	4,974,467	13,314,852	26,971,995	40,286,847	

第71至第118頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(373,033)	(4,832,789)
已付所得稅		(286,613)	(345,883)
已付利息		(160,578)	(793,395)
經營活動所用現金淨額		(820,224)	(5,972,067)
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	11	(57,281)	(146,418)
添置投資物業	11	-	(67,408)
添置無形資產	16	(4,899)	-
添置使用權資產		(834)	-
向聯營公司注資	13(a)	-	(4,900)
收購附屬公司，扣除已取得現金		-	388,041
應收合營企業款項(增加)/減少		(116,594)	160,375
應收聯營公司款項增加		(220,822)	(3,815,408)
應收一間附屬公司非控股權益款項增加		(36,098)	(60,554)
長期銀行存款減少		-	299,844
向合營企業注資	13(b)	-	(4,000)
有關收購聯營公司的應付代價減少		-	(2,100)
出售附屬公司現金(流出)/流入	27	(6,159)	152,125
視作出售附屬公司現金流出		-	(89,447)
有關收購附屬公司的應付代價付款		(60,014)	(15,543)
購入按公平值經損益入賬的金融資產	14	-	(340,764)
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		32,431	676,939
出售物業、廠房及設備的所得款項		34,472	189,833
其他投資活動現金流入		42,021	227,637
投資活動所用現金淨額		(393,777)	(2,451,748)

簡明綜合現金流量表(續)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
應付聯營公司款項增加	48,885	3,937,106
應付合營企業款項(減少)/增加	(73,780)	1,840,093
與借款有關的受限制現金減少	50,246	4,937,940
非控股權益注資	926	401
應付附屬公司非控股權益款項增加/(減少)	1,602	(435)
銀行及其他借款所得款項	865,169	96,279
來自本公司控股股東的貸款的所得款項	115,000	-
償還銀行及其他借款	(449,612)	(2,186,649)
其他融資活動現金流出	(69,422)	(49,007)
融資活動所得現金淨額	489,014	8,575,728
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(724,987)	151,913
期初的現金及現金等值項目	2,067,642	3,060,184
匯兌調整	54,169	110,030
期末的現金及現金等值項目，為現金及銀行結餘	1,396,824	3,322,127

第71至第118頁的附註為本簡明綜合財務報表的整體部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，本簡明綜合財務報表乃以人民幣(「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)。本簡明綜合財務報表未經審核及已經由董事會於二零二三年八月三十日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務報表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。簡明綜合財務報表應與截至二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃按本集團截至二零二二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，惟採納下列於二零二三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17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務報告準則第17號 (修訂本))	保險合同
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號(二零二零年)的有關修訂 會計政策披露
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第8號(修訂本)	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	

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。

本期間採納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)

(iii) 持續經營基準

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣6,600,500,000元。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣10,897,233,000元。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按的要求償還條款的流動負債)為人民幣209,880,204,000元。

此外，於二零二三年六月三十日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣49,212,455,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二三年六月三十日，本金總額約為人民幣104,058,326,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二三年六月三十日後，本集團並未按預定的還款日期償還若干其他銀行及其他借款。此外，本公司及其附屬公司涉及多項訴訟案件。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期末起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。同時，本集團一直積極與債權人進行溝通，以解決未決訴訟案件。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(iii) 持續經營基準(續)

董事考慮上述計劃及措施後，認為並信納按持續經營基準編製截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及會否獲得本集團債權人提供支援以及多項訴訟的結果存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中。

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。

簡明綜合財務報表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二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零二二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)(第一層)。
- 除第一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(第二層)。
- 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(第三層)。

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。

下表呈列於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.2 公平值估計(續)

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年六月三十日(未經審核)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	856,470	1,853,303	4,219,939	6,929,712
於二零二二年十二月三十一日(經審核)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註14)	904,837	1,784,385	4,575,269	7,264,491

於截至二零二三年六月三十日止六個月，第一、第二及第三層之間概無轉移(二零二二年十二月三十一日：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。

3.3 計算第一層公平值所用的估值技術

第一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. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.4 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第二層)

本集團屬第二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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	1,784,385	2,944,787
增加	-	340,264
收購附屬公司	-	5,350
公平值變動	118,918	(1,696,094)
終止確認	(50,000)	(298,127)
匯兌調整	-	(19,240)
於六月三十日的公平值(未經審核)	1,853,303	1,276,940

於二零二三年及二零二二年六月三十日，分類為第二層的按公平值經損益入賬的金融資產主要為非上市管理基金。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣118,918,000元(未經審核)(截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣1,696,094,000元(未經審核))已計入簡明綜合損益及其他全面收益表「其他收益及虧損淨額」內。

於二零二三年六月三十日，屬於第二層的非上市管理基金的公平值人民幣1,853,303,000元(未經審核)(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,276,940,000元(未經審核))乃經參考金融機構提供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(第三層)

本集團屬第三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	4,575,269	5,256,659
增加	31,360	500
出售	-	(7,893)
視作出售附屬公司	-	(147,438)
公平值變動	(365,351)	290,297
匯兌調整	(21,339)	312
於六月三十日的公平值(未經審核)	4,219,939	5,392,437

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的增加主要為非上市股本證券。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣365,351,000元(未經審核)(截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣290,297,000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。

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(第三層)(續)

主要金融工具的公平值採用市場法及收入法模式釐定。該等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	二零二三年六月三十日 (未經審核)	二零二二年十二月三十一日 (經審核)	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
非上市股本證券	市場法	市賬率	0.4至3.1	0.3至3.4	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
其他金融資產	收入法	預期增長率	0%至2%	3%至5%	預期增長率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
		折讓率	11.5%	10.0%	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升

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。

3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，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 二零二三年六月三十日		經審核 二零二二年十二月三十一日	
	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20(a))	84,522,232	5,707,496	81,642,282	11,609,041

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。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免/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、文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務的表現，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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售	11,727,659	11,347,209
租金收入	197,456	188,560
物業管理服務	827,538	814,753
酒店及餐飲業務	159,884	133,214
文化中心業務	84,634	114,775
水路客貨運業務	-	232,265
健康業務	314,281	217,157
其他	253,146	383,461
	13,564,598	13,431,394

4. 收益及分部資料(續)

截至二零二三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：

	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	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	11,727,659	224,406	935,230	161,740	101,731	-	314,281	289,058	13,754,105
減：分部間收益	-	(26,950)	(107,692)	(1,856)	(17,097)	-	-	(35,912)	(189,507)
來自外來客戶之收益	11,727,659	197,456	827,538	159,884	84,634	-	314,281	253,146	13,564,598
根據香港財務報告準則第15號 確認收益的時間									
某一時間點	11,727,659	-	-	-	-	-	314,281	253,146	12,295,086
隨時間	-	-	827,538	159,884	84,634	-	-	-	1,072,056
來自香港財務報告準則第15號 其他來源的收益	-	197,456	-	-	-	-	-	-	197,456
	11,727,659	197,456	827,538	159,884	84,634	-	314,281	253,146	13,564,598
除投資物業公平值虧損淨額以及 應佔聯營公司及合營企業業績前的 分部業績	(1,486,193)	99,494	126,070	21,384	(60,033)	(530)	102,483	(3,123,411)	(4,320,736)
投資物業公平值虧損淨額(附註11)	-	(124,000)	-	-	-	-	-	-	(124,000)
應佔聯營公司業績(附註13(a))	(401,422)	-	(4,179)	-	-	-	-	(111,236)	(516,837)
應佔合營企業業績(附註13(b))	190,927	-	-	-	-	-	-	134,057	324,984
分部業績	(1,696,688)	(24,506)	121,891	21,384	(60,033)	(530)	102,483	(3,100,590)	(4,636,589)
按公平值經損益入賬的 金融資產的公平值虧損 企業及其他未分配開支									(262,369)
									(94,129)
融資收入									42,021
融資成本									(981,837)
融資成本淨額(附註7)									(939,816)
除所得稅前虧損									(5,932,903)
所得稅開支(附註8)									(667,597)
期內虧損									(6,600,500)

4. 收益及分部資料(續)

截至二零二二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：

	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	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	11,347,209	206,033	936,557	154,639	124,672	232,265	217,157	423,744	13,642,276
減：分部間收益	-	[17,473]	[121,804]	[21,425]	[9,897]	-	-	[40,283]	[210,882]
來自外來客戶之收益	11,347,209	188,560	814,753	133,214	114,775	232,265	217,157	383,461	13,431,394
根據香港財務報告準則第15號確認收益的時間 某一時間點	11,347,209	-	-	-	-	55,007	217,157	383,461	12,002,834
隨時間	-	-	814,753	133,214	114,775	177,258	-	-	1,240,000
來自香港財務報告準則第15號其他來源的收益	-	188,560	-	-	-	-	-	-	188,560
	11,347,209	188,560	814,753	133,214	114,775	232,265	217,157	383,461	13,431,394
除投資物業公平值虧損淨額以及 應佔聯營公司及合營企業業績前的分部業績	247,750	335,587	63,932	7,558	[56,225]	[723,159]	[82,830]	[4,079,404]	[4,286,791]
投資物業公平值虧損淨額(附註11)	-	[183,108]	-	-	-	-	-	-	[183,108]
應佔聯營公司業績(附註13(a))	[147,073]	-	3,405	-	-	-	-	[71,257]	[214,925]
應佔合營企業業績(附註13(b))	[202,221]	-	-	-	-	-	-	[49,939]	[252,160]
分部業績	[101,544]	152,479	67,337	7,558	[56,225]	[723,159]	[82,830]	[4,200,600]	[4,936,984]
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額									[1,889,747]
企業及其他未分配開支									[140,261]
融資收入									211,576
融資成本									[1,019,462]
融資成本淨額(附註7)									[807,886]
除所得稅前虧損									[7,774,878]
所得稅抵免(附註8)									17,067
期內虧損									[7,757,811]

4. 收益及分部資料(續)

於二零二三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	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	996,585,742	37,180,616	6,988,259	3,766,729	11,212,773	14,910,045	4,804,771	165,706,784	(993,498,027)	247,657,692 8,533,164
										256,190,856
分部負債 未分配	821,703,590	2,054,223	3,540,220	3,281,814	11,743,176	15,202,521	785,585	155,532,411	(934,099,454)	79,744,086 152,777,806
										232,521,892

於二零二二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	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	1,016,719,551	37,100,830	6,721,907	3,759,684	11,238,689	14,910,661	4,979,334	169,703,560	(1,010,083,529)	255,050,687 9,293,167
										264,343,854
分部負債 未分配	838,095,593	2,229,423	3,398,437	3,272,229	11,685,820	15,174,528	1,014,449	155,908,976	(951,035,439)	79,744,016 149,354,874
										229,098,890

截至二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年六月三十日止六個月劃分分部基準或分部溢利或虧損的計量基準概無變動。

分部資產主要由除按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項以外的所有資產組成。

分部負債主要由除遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
廣告及其他宣傳成本	133,371	55,433
代理費	149,588	17,531
土地使用權攤銷(附註11)	6,738	9,972
無形資產攤銷(附註16)	18,086	17,207
已售物業成本	9,312,469	9,789,205
折舊		
—物業、廠房及設備(附註11)	175,142	191,526
—使用權資產	30,184	64,087
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	93,679	121,842
—物業管理服務	617,432	652,135
—酒店及餐飲業務	103,247	99,413
—文化中心業務	199,182	124,020
—水路客貨運業務	—	179,782
—健康業務	156,977	99,117
捐款	3	123
法律及專業費用	104,168	174,642
經營租賃之最低租金(附註)	531	8,641
其他稅項	63,021	45,290
員工成本—包括董事酬金	456,458	835,212

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	-	16,061
沒收客戶按金	2,504	1,909
政府補貼收入(附註)	86,045	62,365
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額	(50,000)	(51,840)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額(附註14)	(262,369)	(1,889,747)
出售物業、廠房及設備收益淨額	167	27,700
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(376,346)	(4,486)
匯兌虧損淨額	(3,057,450)	(3,867,822)
(計提)／撥回預期信貸虧損撥備／撇銷包括：		
— 有關金融資產及合同資產	(605,305)	(801,167)
— 有關財務擔保	(1,879,273)	156,932
	(2,484,578)	(644,235)

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	42,021	211,576
融資成本		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,013,463	1,913,417
— 優先票據(附註20(a))	4,216,531	3,751,846
— 租賃負債	4,257	2,664
總利息開支	6,234,251	5,667,927
減：資本化利息	(5,252,414)	(4,648,465)
	981,837	1,019,462
融資成本淨額	(939,816)	(807,886)

8. 所得稅開支／(抵免)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	184,818	97,357
－中國土地增值稅	585,506	60,521
遞延稅項	(102,727)	(174,945)
	667,597	(17,067)

截至二零二三年及二零二二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

由於本集團於截至二零二三年及二零二二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%(截至二零二二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. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	(6,973,892)	(7,672,565)
應付永續資本證券之分派	-	(69,701)
	(6,973,892)	(7,742,266)

	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	7,015,468,487	7,015,468,487

附註：

- 計算截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。
- 截至二零二三年及二零二二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」)及佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

10. 股息

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

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	土地使用權 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月			
於二零二三年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	4,456,386	9,452,400	395,098
添置	57,281	-	834
轉撥自持作銷售的物業	914,215	-	-
攤銷(附註5)	-	-	(6,738)
折舊(附註5)	(175,142)	-	-
出售附屬公司(附註27)	(2,550)	-	(3,328)
出售	(34,305)	-	-
公平值減少淨額	-	(124,000)	-
匯兌調整	(3,494)	-	(18)
	5,212,391	9,328,400	385,848
於二零二三年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)			

	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	土地使用權 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月			
於二零二二年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	5,245,085	20,262,500	672,088
收購附屬公司	459,102	-	-
添置	146,418	67,408	-
攤銷(附註5)	-	-	(9,972)
折舊(附註5)	(191,526)	-	-
出售附屬公司	(288,976)	-	(6,522)
視作出售附屬公司	(510,525)	-	-
出售	(162,133)	-	-
公平值減少淨額	-	(183,108)	-
匯兌調整	(3,513)	-	(42)
	4,693,932	20,146,800	655,552
於二零二二年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)			

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)

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量

就投資物業而言

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益資本化法而產生。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 二零二三年六月三十日		經審核 二零二二年十二月三十一日	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	2.5%-6.5%	6.5%	2.5%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-10%	不適用	0%-6%	不適用
每月租金	每平方米 人民幣74-774元	每單位 人民幣2,330元	每平方米 人民幣73-775元	每單位 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)

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(續)

就投資物業而言(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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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%	3% - 4.75%
預算建築成本(每平方米人民幣元)	1,200 - 4,000	1,200 - 6,000
預計發展商利潤率	5% - 10%	5% - 12%

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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無轉入第三層或自第三層轉出。

12. 使用權資產

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) 於聯營公司之權益

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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	1,100,551	1,100,551
— 非上市	24,933,104	24,935,039
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(1,399,763)	(880,324)
	24,633,892	25,155,266

13. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之權益(續)

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月於聯營公司之權益變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	25,155,266	7,088,114
視作出售附屬公司及合營企業的添置	-	18,638,393
視作出售	-	(11,282)
添置	-	55,000
向聯營公司注資	-	4,900
註銷聯營公司	(1,935)	-
應佔聯營公司業績	(516,837)	(214,926)
應佔聯營公司其他全面收益	(2,602)	3
於六月三十日	24,633,892	25,560,202

(b) 於合營企業之權益

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月於合營企業之權益變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非上市投資		
於一月一日	8,166,590	12,997,981
視作出售	-	(4,612,826)
向合營企業注資	-	4,000
額外收購附屬公司後終止確認	-	(108,301)
應佔合營企業業績	324,984	(252,160)
於六月三十日	8,491,574	8,028,694

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	7,264,491	11,040,284
添置(附註27)	31,360	340,764
收購附屬公司	-	5,350
出售	(82,431)	(1,628,064)
視作出售附屬公司	-	(147,438)
公平值虧損淨額(附註6)	(262,369)	(1,889,747)
匯兌差額	(21,339)	(32,131)
於六月三十日	6,929,712	7,689,018
減：非流動	(6,073,242)	(6,358,940)
	856,470	1,330,078

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
上市證券	856,470	904,837
非上市證券或基金及其他金融資產	6,073,242	6,359,654
減：非流動	(6,929,712)	(7,264,491)
	(6,073,242)	(6,359,654)
	856,470	904,837

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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款—淨額(附註(a))	1,984,104	1,935,324
其他應收款項(附註(b))	12,351,082	12,811,418
其他按金(附註(b))	1,814,855	1,913,621
預付款項(附註(c))	3,647,561	2,475,206
其他預繳稅項	1,571,399	1,553,411
應收聯營公司款項(附註(b))	13,516,682	15,021,916
應收合營企業款項(附註(b))	15,264,439	15,767,845
應收附屬公司非控股權益款項(扣除直接撤銷)(附註(b))	2,949,538	4,250,548
	51,115,556	53,793,965
減：預期信貸虧損撥備(附註d)	(2,705,896)	(3,127,411)
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	48,409,660	50,666,554
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	50,393,764	52,601,878
減：非流動部分		
其他應收款項(附註(b)(i))	(33,045)	(26,553)
流動部分	50,360,719	52,575,325

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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	1,096,918	1,115,564
超過90日至180日內	243,191	368,899
超過180日至270日內	179,074	118,131
超過271日至365日內	92,317	100,572
超過365日	545,299	358,276
	2,156,799	2,061,442
減：減值撥備(附註(d))	(172,695)	(126,118)
	1,984,104	1,935,324

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。於二零二三年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣172,695,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣126,118,000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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項(附註(i))	12,351,082	12,811,418
其他按金(附註(iii))	1,814,855	1,913,621
應收聯營公司款項(附註(iii))	13,516,682	15,021,916
應收合營企業款項(附註(iii))	15,264,439	15,767,845
應收附屬公司非控股權益款項(扣除直接撇銷)(附註(iii))	2,949,538	4,250,548
	45,896,596	49,765,348
減：減值撥備(附註(d))	(2,705,896)	(3,127,411)
按金及其他應收款項－淨額	43,190,700	46,637,937

(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、為確保及獲得可能的物業發展項目向獨立第三方付款、向第三方支付貸款墊款以及其他應收雜項。在其他應收款項中，於二零二三年六月三十日，人民幣33,045,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣26,553,000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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已付就物業發展收購土地使用權的按金	155,200	155,200
向重建項目夥伴支付的可退回按金	1,072,539	1,061,812
其他	587,116	696,609
	1,814,855	1,913,621

(iii) 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。

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：

	按金及其他應收款項 (不包括預付款項及 其他預繳稅項)		總計 人民幣千元
	應收貿易賬款 人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	
截至二零二三年六月三十日止六個月			
於二零二三年一月一日期初虧損撥備(經審核)	126,118	3,127,411	3,253,529
於期內損益確認的虧損撥備	46,577	352,809	399,386
撥回於期內損益確認的虧損撥備	-	(774,324)	(774,324)
於二零二三年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	172,695	2,705,896	2,878,591
截至二零二二年六月三十日止六個月			
於二零二二年一月一日期初虧損撥備(經審核)	121,446	2,652,862	2,774,308
於期內損益確認的虧損撥備	25,528	773,324	798,852
撇銷	(1,538)	-	(1,538)
於二零二二年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	145,436	3,426,186	3,571,622

截至二零二三年六月三十日止六個月確認總金額為人民幣605,305,000元(二零二二年：人民幣801,167,000元)的虧損撥備及直接撇銷。

(e) 於二零二三年六月三十日，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48,053,395,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣51,826,790,000元(經審核))，因此虧損風險上限為人民幣48,053,395,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣51,826,790,000元(經審核))。

16. 商譽及無形資產

	未經審核				
	商譽	商標及專利	客戶關係	其他	總計
	(附註a)				
	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
截至二零二三年六月三十日止六個月					
於二零二三年一月一日的					
賬面淨值(經審核)	765,349	172,302	36,880	453	974,984
添置	-	-	-	4,899	4,899
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(12,074)	(5,161)	(851)	(18,086)
於二零二三年六月三十日的					
賬面淨值(未經審核)	765,349	160,228	31,719	4,501	961,797

	未經審核				
	商譽	商標及專利	客戶關係	其他	總計
	(附註a)				
	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
截至二零二二年六月三十日止六個月					
於二零二二年一月一日的					
賬面淨值(經審核)	765,349	196,173	47,202	-	1,008,724
於行政開支中的攤銷支銷(附註5)	-	(12,046)	(5,161)	-	(17,207)
於二零二二年六月三十日的					
賬面淨值(未經審核)	765,349	184,127	42,041	-	991,517

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) 深圳市齊家互聯網科技股份有限公司；(ii) 上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司；(iii) 青海製藥廠有限公司；(iv) 嘉興大樹物業管理有限公司及其附屬公司；(v) 江蘇恒源物業管理有限公司及其附屬公司；(vi) 寧波朗通物業服務有限公司；(vii) 佳兆業資本投資集團有限公司及其附屬公司；(viii) 浙江瑞源物業管理有限公司；及(ix) Basic Dental Implant Systems, Inc有關。

17. 受限制銀行結餘及現金／現金及銀行結餘

受限制銀行結餘及現金、現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	4,199,566	5,262,418
港元	263,081	439,837
美元	49,406	78,267
歐元	-	527
	4,512,053	5,781,049

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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	86,987,697	93,136,137
減：就發展中物業計提撥備	(1,412,430)	(1,264,285)
	85,575,267	91,871,852

發展中物業位於中國及香港(二零二二年十二月三十一日：中國及香港)並按成本列賬。

19. 租賃負債

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	152,351	152,351
第二至五年到期	355,779	345,779
第五年後到期	236,585	226,585
	744,715	724,715
租賃負債的未來財務費用	(150,274)	(129,593)
	594,441	595,122
最低租金的現值：		
一年內到期	138,674	127,418
第二至五年到期	234,822	261,426
第五年後到期	220,945	206,278
	594,441	595,122
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	(138,674)	(127,418)
	455,767	467,704
列作非流動負債之於一年後到期的部分		

20. 借款

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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)	84,522,232	81,642,282
銀行借款－有抵押	(b)	4,070,095	4,305,664
銀行借款－無抵押	(b)	3,944,744	3,127,155
其他借款－有抵押	(b)	10,734,619	6,564,133
其他借款－無抵押	(b)	14,518,102	14,144,399
來自一間關連公司的貸款	(c)	108,781	108,781
		117,898,573	109,892,414
列作非流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(b)	8,982,276	9,340,897
銀行借款－無抵押	(b)	2,722,500	3,789,520
其他借款－有抵押	(b)	7,445,207	10,795,118
其他借款－無抵押	(b)	414,900	350,000
來自本公司控股股東的貸款	(d)	115,000	-
		19,679,883	24,275,535
借款總額		137,578,456	134,167,949

20. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	新發行 人民幣千元	購回/贖回 人民幣千元	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
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
二零二二年6.6%票據(千美元)	110,000	-	-	110,000
二零二二年8.65%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
二零二二年10.5%票據(千美元)	300,000	-	-	300,000
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)	2,247,453	-	-	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)	11,584,475	-	-	11,584,475
攤銷成本(千美元)	11,722,466			11,697,284
攤銷成本總值(人民幣千元)	81,642,282			84,522,232

20. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月，概無發行、購回或贖回優先票據。

第一批及第二批二零二一年6.5%票據於二零二一年十二月七日期到期。二零二二年6.6%票據於二零二二年二月四日期到期。第一批及第二批二零二二年11.25%票據於二零二二年四月九日期到期。二零二二年8.5%票據於二零二二年六月三十日期到期。二零二二年8.65%票據於二零二二年七月二十二日期到期。二零二二年10.5%票據於二零二二年九月七日期到期。第一批及第二批二零二二年11.95%票據於二零二二年十月二十二日期到期。第一批及第二批二零二三年11.5%票據於二零二三年一月三十日期到期。本集團並未在到期日支付本金及應計未付利息。

鑑於相關優先票據協議所載的交叉違約條款及條件，所有未償還優先票據已於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日分類為流動負債。

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%(二零二二年十二月三十一日：10.4%)。

除二零二三年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。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的優先票據變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值(經審核)	81,642,282	74,883,812
應計利息(附註7)	4,216,531	3,751,846
應付利息(計入其他應付款項)	(4,394,031)	(3,776,816)
匯兌差額	3,057,450	3,942,166
於六月三十日的賬面值(未經審核)	84,522,232	78,801,008
減：計入流動負債的流動部分	(84,522,232)	(78,801,008)
計入非流動負債	-	-

20. 借款(續)

附註：(續)

(b) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣31,232,197,000元(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：人民幣31,919,866,000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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,941,093	1,962,923
投資物業	9,328,400	9,452,400
土地使用權	208,767	208,832
發展中物業	68,512,464	74,635,713
持作銷售的已落成物業	8,419,548	8,587,295
受限制銀行結餘及現金	226,193	276,439
	88,636,465	95,123,602

本集團若干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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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	30,722,331	26,799,953
— 由本公司作擔保	22,986,840	23,709,078
	53,709,171	50,509,031

(c) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押及以12%(二零二二年十二月三十一日：12%)的年利率計息。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(d) 來自本公司控股股東的貸款

該款項為無抵押及以5%的年利率計息，且須於二零二五年償還。

21. 其他應付款項

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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))	6,130,355	7,289,169
應計利息	21,384,975	15,133,802
應計員工成本	113,611	103,392
有關收購附屬公司的應付代價	100,667	160,681
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	598,180	598,180
契稅及其他應付稅項	2,895,851	2,130,026
已收按金	867,660	937,001
財務擔保合同撥備	2,133,467	254,194
應付聯營公司款項(附註(b))	2,569,036	1,796,207
應付合營企業款項(附註(b))	310,764	1,004,544
應付附屬公司非控股權益款項(附註(b))	704,485	702,883
	37,809,051	30,110,079
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的應付代價	(3,954)	(18,548)
	37,805,097	30,091,531

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、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。
- (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。

22. 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
截至二零二三年六月三十日止六個月 於二零二三年一月一日(經審核)及二零 二三年六月三十日(未經審核)的結餘	7,015,468,487	701,547	613,530	6,376,801	6,990,331
截至二零二二年六月三十日止六個月 於二零二二年一月一日(經審核)及二零 二二年六月三十日(未經審核)的結餘	7,015,468,487	701,547	613,530	6,376,801	6,990,331

23. 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。

就於二零二二年三月三十日及二零二二年九月三十日的永續資本證券分派支付而言，本集團並無支付。

本公司已向信託代理人寄發日期為二零二三年三月十五日的選擇性遞延通知，當中載明本公司已選擇遞延原定於二零二三年三月三十日的分派付款日期支付的分派。

24. 儲備

	未經審核						
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘(經審核)	382	1,702	1,025,629	376,690	(158,477)	(1,723,474)	(477,548)
期內虧損	-	-	-	-	-	(6,973,892)	(6,973,892)
期內其他全面收益	-	16,877	-	-	-	(2,602)	14,275
期內全面收益/(開支)總額	-	16,877	-	-	-	(6,976,494)	(6,959,617)
以股份為基礎的付款	-	-	-	4,071	-	-	4,071
購股權失效	-	-	-	(203,242)	-	203,242	-
於二零二三年六月三十日的結餘(未經審核)	382	18,579	1,025,629	177,519	(158,477)	(8,496,726)	(7,433,094)
於二零二二年一月一日的結餘(經審核)	382	(13,557)	1,025,629	397,445	(158,477)	11,439,251	12,690,673
期內虧損	-	-	-	-	-	(7,742,266)	(7,742,266)
期內其他全面收益	-	15,399	-	-	-	3	15,402
期內全面收益/(開支)總額	-	15,399	-	-	-	(7,742,263)	(7,726,864)
以股份為基礎的付款	-	-	-	10,658	-	-	10,658
購股權失效	-	-	-	(35,346)	-	35,346	-
於二零二二年六月三十日的結餘(未經審核)	382	1,842	1,025,629	372,757	(158,477)	3,732,334	4,974,467

24. 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28)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。

25. 財務擔保合同

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣16,529,241,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,061,457,000元)。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，而本集團則有權接管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)時逾期或終止。

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報表中就擔保計提撥備。

- (ii) 於二零二三年六月三十日，本集團就本集團合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保金額為人民幣22,677,972,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,787,493,000元)。

26. 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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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	15,970,292	15,476,892
— 收購附屬公司(附註)	13,000,000	13,000,000
	28,970,292	28,476,892

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本公司股東於股東特別大會表決通過，且於本報告日期尚未完成。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。

(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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	302	365

於二零二三年六月三十日，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。

26. 承擔(續)

(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 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	169,501	191,992
超過一年但不超過二年	169,004	162,359
超過二年但不超過三年	134,252	136,148
超過三年但不超過四年	110,081	114,643
超過四年但不超過五年	83,938	76,433
超過五年	178,853	193,946
	845,629	875,521

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年(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：一至二十年(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。

27. 出售附屬公司

截至二零二三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及健康業務。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值總額，而其財務影響概述如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,550
使用權資產	5,017
土地使用權	3,328
存貨	140
發展中物業	168,491
持作銷售的已落成物業	32,889
應收賬款、按金及其他應收款項	187,241
擬發展項目預付款項	13,500
預繳稅項	172,009
現金及銀行結餘	6,259
應計建築成本	(64,965)
其他應付款項及合同負債	(411,243)
租賃負債	(12,741)
應付所得稅	(335)
資產淨值總額	102,140
減：非控股權益	(83,384)
	18,756
出售附屬公司的收益淨額	17,804
總代價	36,560
由以下結付：	
現金	100
其他應收款項	5,100
按公平值經損益入賬的金融資產	31,360
	36,560
出售附屬公司之現金流出淨額	
已收現金	100
出售現金及銀行結餘	(6,259)
	(6,159)

28. 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。

本公司購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二三年		二零二二年	
	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)	3.413	245,872,514	3.209	291,076,614
期內註銷/失效	3.322	(87,291,711)	2.097	(45,204,100)
於六月三十日(未經審核)	3.463	158,580,803	3.413	245,872,514

於二零二三年六月三十日，158,580,803(未經審核)(二零二二年六月三十日：222,746,145(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)。

28. 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	
			二零二三年 六月三十日	二零二二年 六月三十日
19/7/2018-18/7/2027	19/7/2017-18/7/2018	3.440*/3.550	24,871,170	38,199,804
19/7/2019-18/7/2027	19/7/2017-18/7/2019	3.440*/3.550	24,819,551	38,148,185
19/7/2020-18/7/2027	19/7/2017-18/7/2020	3.440*/3.550	25,284,144	38,612,778
19/7/2021-18/7/2027	19/7/2017-18/7/2021	3.440*/3.550	56,762,833	83,420,100
24/1/2020-23/1/2029	24/1/2019-23/1/2020	2.310*/2.380	-	2,064,854
24/1/2021-23/1/2029	24/1/2019-23/1/2021	2.310*/2.380	-	2,064,854
24/1/2022-23/1/2029	24/1/2019-23/1/2022	2.310*/2.380	-	2,064,854
24/1/2023-23/1/2029	24/1/2019-23/1/2023	2.310*/2.380	-	4,129,709
12/4/2020-11/4/2029	12/4/2019-11/4/2020	3.580*/3.700	5,368,621	5,368,621
12/4/2021-11/4/2029	12/4/2019-11/4/2021	3.580*/3.700	5,368,621	5,368,621
12/4/2022-11/4/2029	12/4/2019-11/4/2022	3.580*/3.700	5,368,621	5,368,621
12/4/2023-11/4/2029	12/4/2019-11/4/2023	3.580*/3.700	10,737,242	10,737,242
4/11/2021-4/11/2030	4/11/2020-3/11/2021	3.580*/3.690	-	2,064,854
4/11/2022-4/11/2030	4/11/2020-3/11/2022	3.580*/3.690	-	2,064,854
4/11/2023-4/11/2030	4/11/2020-3/11/2023	3.580*/3.690	-	2,064,854
4/11/2024-4/11/2030	4/11/2020-3/11/2024	3.580*/3.690	-	4,129,709
			158,580,803	245,872,514

* 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。

28. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

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。

	二零二零年 七月 授出	二零二一年 六月 授出	二零一七年 七月 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	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價(港元)	1.71	1.39	3.55	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	2.00	1.50	3.55	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.05%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	40%	44%	42%	45%	46%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無	2.5%	2.5%	3.46%

28. 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型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。

二項式期權定價模型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。

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月確認購股權開支約人民幣4,071,000元(未經審核)(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣10,658,000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。

28. 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：

	二零二三年		二零二二年	
	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	9,470,000	15.70	10,050,000
期內沒收	15.7	(80,000)	-	-
於六月三十日(未經審核)	15.7	9,390,000	15.70	10,050,000

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，二項式期權模型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型以下列數據及假設作出：

	二零二零年七月 授出
二項式期權模型下的公平值	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。

二項式期權定價模型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，截至二零二三年六月三十日止六個月，僱員酬金開支之人民幣1,090,000元(未經審核)已在損益中確認(二零二二年六月三十日：人民幣4,647,000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。

28. 購股權(續)

(b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於二零二三年六月三十日，購股權計劃項下授出的5,970,000份(未經審核)尚未行使購股權可予行使(二零二二年六月三十日：4,020,000份(未經審核))。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	於二零二三年		於二零二二年	
	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
19/7/2020-18/7/2029	15.70	2,010,000	15.70	2,010,000
19/7/2021-18/7/2029	15.70	2,010,000	15.70	2,010,000
19/7/2022-18/7/2029	15.70	1,950,000	15.70	2,010,000
19/7/2023-18/7/2029	15.70	3,420,000	15.70	4,020,000
		9,390,000		10,050,000

(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
2016	12/9/2016	12/9/2016-15/6/2021	12/9/2017-11/9/2022	0.400港元
2020	22/7/2020(附註)	22/7/2020-21/7/2023	22/7/2021-21/7/2030	0.196港元

附註：該等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)。

28. 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二零二三年及二零二二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	於二零二三年		於二零二三年		於二零二二年		於二零二二年	
		一月一日	期內沒收	六月三十日	尚未行使	一月一日	期內沒收	六月三十日	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 (未經審核)	
武天逾先生	2016	-	-	-	38,000,000	-	-	38,000,000	
姜思思女士	2016	-	-	-	38,000,000	-	-	38,000,000	
僱員	2016	-	-	-	8,200,000	-	-	8,200,000	
張華綱先生	2020	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000	-	-	50,000,000	
羅軍先生	2020	40,000,000	-	40,000,000	40,000,000	-	-	40,000,000	
武天逾先生	2020	20,000,000	-	20,000,000	20,000,000	-	-	20,000,000	
劉彥文博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	6,000,000	-	-	6,000,000	
呂愛平博士	2020	6,000,000	-	6,000,000	6,000,000	-	-	6,000,000	
姜思思女士	2020	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	-	-	10,000,000	
僱員	2020	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	-	-	10,000,000	
		142,000,000	-	142,000,000	226,200,000	-	-	226,200,000	
期末可行使		100,000,000		100,000,000	141,600,000			141,600,000	
加權平均行使價		0.196港元		0.196港元	0.272港元	零		0.272港元	

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。

29. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務報表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) 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
董事袍金	404	375
薪酬及其他短期僱員福利	30,262	57,842
酌情花紅	68	-
退休金計劃供款	386	557
以股份為基礎的付款	1,408	3,257
	32,528	62,031

(b) 關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
向本公司控股股東支付的租金開支(附註(i))	570	570
向一間合營企業支付的租金開支	2,999	454
向一間聯營公司支付的租金開支	63	-
來自合營企業的租金收入	1,754	3,898
來自一間聯營公司的租金收入	-	50
來自合營企業的管理費	750	6,381
來自一間聯營公司的諮詢費用	-	13,109
來自合營企業的諮詢費用	-	22,739
來自合營企業的服務收入	48,994	59,284
來自一間聯營公司的服務收入	15,208	19,946
向合營企業支付的員工成本	247	488
向一間合營企業支付的其他銷售開支	4,485	2,537
來自一間聯營公司的其他收益	3,582	10,267
來自一間合營企業的其他收益	13,409	26,462
來自合營企業的物資收入	-	41
來自一間聯營公司的物資收入	-	43

附註：

- (i) 此代表就各辦公室物業向本公司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。

29. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 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20(d))	(108,781)	(108,781)
來自聯營公司的貿易應收賬款－扣除預期信貸虧損	156,058	192,740
來自合營企業的貿易應收賬款－扣除預期信貸虧損	359,784	510,176
應收聯營公司款項－扣除預期信貸虧損(附註15)	13,350,427	14,837,146
應收合營企業款項－扣除預期信貸虧損(附註15)	15,076,686	15,573,901
應付聯營公司款項(附註21)	(2,569,036)	(1,796,207)
應付合營企業款項(附註21)	(310,764)	(1,004,544)
來自本公司控股股東的貸款	(115,000)	-
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)

(d) 合營企業及聯營公司財務擔保

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
合營企業及聯營公司	20,827,448	23,787,493

30. 報告期後事項

於二零二三年七月十日，本公司接獲布洛德峰投資顧問有限公司(「呈請人」)針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出日期為二零二三年七月六日的清盤呈請(「呈請」)，內容有關未償還佳兆業集團(深圳)有限公司(「發行人」)發行的若干以人民幣計值的公司債券，涉及本金人民幣170百萬元及應計利息。發行人為本公司的全資附屬公司。

本公司將反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

呈請的提出不代表呈請人能成功對本公司進行清盤。截至本報告日期，高等法院並無頒佈清盤令以將本公司清盤。高等法院將呈請的首次聆訊日期定於二零二三年九月十三日。

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，截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則的守則條文。

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。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

中期業績審閱

本公司獨立核數師開元信德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」，審閱截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二三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

截至二零二三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

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二年：無)。