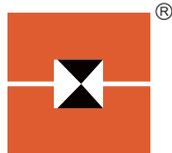


香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

**截至二零零九年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

財務摘要

- 總收益攀升50.2%至人民幣4,672.2百萬元。
- 毛利增長52.2%至人民幣1,320.1百萬元。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣547.9百萬元，增幅為9.4%。
- 每股盈利為人民幣13.8分，增幅為7.8%。
- 淨負債與權益比率由二零零八年十二月三十一日184%減少至二零零九年十二月三十一日42.5%。

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		91,731	76,692
投資物業		1,578,600	1,278,400
土地使用權		22,634	23,248
遞延所得稅資產		119,559	91,122
		<u>1,812,524</u>	<u>1,469,462</u>
流動資產			
土地使用權		4,388,463	4,816,003
發展中物業		3,250,938	2,375,017
持作銷售的已落成物業		749,713	1,279,655
應收賬款、按金及其他應收款項	3	2,526,713	1,318,719
擬發展項目預付款項		1,383,871	1,144,409
預繳稅項		142,571	108,821
受限制現金		382,966	105,836
銀行及手頭現金		3,344,453	679,271
		<u>16,169,688</u>	<u>11,827,731</u>
資產總值		<u>17,982,212</u>	<u>13,297,193</u>
權益			
權益持有人			
股本		440,550	1
股份溢價		4,024,775	1,490,772
儲備		2,203,702	1,651,180
		<u>6,669,027</u>	<u>3,141,953</u>
少數股東權益		(40,494)	(40,480)
權益總額		<u>6,628,533</u>	<u>3,101,473</u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日(續)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
	附註	
負債		
非流動負債		
借款	2,812,890	2,991,925
遞延所得稅負債	228,701	156,239
	<u>3,041,591</u>	<u>3,148,164</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款	2,266,075	1,155,926
應計建築成本	1,119,549	1,144,981
應付所得稅	404,906	277,969
借款	3,048,988	2,200,000
附帶可分拆認股權證的貸款	684,736	1,305,546
金融衍生工具	—	80,522
其他應付款項	4 750,357	880,776
應付附屬公司少數股東權益款項	37,477	—
應付關連人士款項	—	1,836
	<u>8,312,088</u>	<u>7,047,556</u>
負債總額	<u>11,353,679</u>	<u>10,195,720</u>
權益及負債總額	<u>17,982,212</u>	<u>13,297,193</u>
流動資產淨值	<u>7,857,600</u>	<u>4,780,175</u>
資產總值減流動負債	<u>9,670,124</u>	<u>6,249,637</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益	5	4,672,156	3,110,446
銷售成本		(3,352,040)	(2,243,354)
毛利		1,320,116	867,092
其他收益／(虧損)淨額	6	37,201	(116,216)
銷售及市場推廣成本		(163,543)	(151,821)
行政開支		(250,105)	(165,721)
投資物業公平值變動		289,847	302,557
金融衍生工具的公平值變動		(85,339)	27,221
經營溢利	7	1,148,177	763,112
融資收入		9,958	7,243
融資成本		(204,740)	(117,642)
融資成本－淨額		(194,782)	(110,399)
除所得稅前溢利		953,395	652,713
所得稅開支	8	(405,538)	(151,800)
年內溢利及全面收益總額		547,857	500,913
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		547,871	500,921
少數股東權益		(14)	(8)
		547,857	500,913
年內本公司權益持有人 應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)	9	0.138	0.128

附註

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)(經不時綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務。

為籌備本公司在香港聯合交易所有限公司主板上市，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)進行了重組(「重組」)，重組已於二零零七年十二月完成。重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市。

除另有說明外，此等綜合財務報表乃以人民幣千元呈列，並已經由本公司董事會於二零一零年三月十八日批准發佈。

2. 編製基準及會計政策

本集團之綜合財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已根據歷史成本法就投資物業及金融衍生工具的重估作出修正而編製。

本集團已採納若干全新或經修訂的準則及詮釋，乃與本集團業務相關，並必須於二零零九年十二月三十一日止之財政年度採用。

對本集團有影響之全新或經修訂的準則主要包括：

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」引入若干專門用語之變動，包括修訂簡明財務報表之標題，導致對呈列及披露方式作出若干變動。尤其是本集團以綜合全面收益表呈列於年內確認之所有收入及支出項目，顯示盈虧之組成部份及其他全面收益之組成部份。然而，香港會計準則第1號(經修訂)對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成影響。

香港財務報告準則第8號「營運分類」代替香港會計準則第14號「分類報告」，此項準則規定採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。香港財務報告準則第8號對本集團的報告分類並無構成影響。

「香港財務報告準則之改進」(於二零零八年十月頒佈)。改進包括對二十個不同的準則作出的三十五個修訂，當中大部分是對一些在以前存在差異之會計處理方法作出闡明，此等修訂導致本集團會計政策之若干改變。

以下已頒布的新準則、準則修訂及詮釋必須於二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而本集團並無提早採納。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號	分配非流動資產予擁有人
香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒布之香港財務報告準則之改進

本集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋對現有準則的影響進行評估，且並不預期採納將會對本集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

3 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款、其他應收款項、向第三方預付的建築成本、預付利息及其他稅項以及土地按金。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	81,080	17,350
91至180日(附註b)	10,352	—
	91,432	17,350

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。物業發展業務客戶之信貸期一般為1至3個月。
- (b) 根據物業單位的買賣協議，應收獨立客戶款項將於二零一零年六月三十日或以前結算。

4 其他應付款項

其他應付款項主要包括收購附屬公司之遞延應付代價、裝修工程合約之已收可退還按金及其他應付稅項。

5 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會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。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、項目顧問服務、租金收入及物業管理服務的表現。由於本集團的大部分資產及經營位於中華人民共和國(「中國」)(被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

年度收益載列如下：

	二 零 零 九 年 人 民 幣 千 元	二 零 零 八 年 人 民 幣 千 元
物業銷售	4,513,257	2,947,371
項目顧問服務	—	70,320
租金收入	100,405	52,478
物業管理服務	<u>58,494</u>	<u>40,277</u>
	<u>4,672,156</u>	<u>3,110,446</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度可報告分部提供予董事會的分部資料如下：

	物業發展 人 民 幣 千 元	物業顧問 服 務 人 民 幣 千 元	物業投資 及代理 人 民 幣 千 元	物業管理 人 民 幣 千 元	其他 人 民 幣 千 元	本集團 人 民 幣 千 元
收益	<u>4,513,257</u>	<u>—</u>	<u>100,405</u>	<u>58,494</u>	<u>—</u>	<u>4,672,156</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前的 分部業績	874,892	—	65,766	18,279	(15,268)	943,669
投資物業公平值變動	—	—	289,847	—	—	289,847
金融衍生工具公平值 變動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(85,339)</u>	<u>(85,339)</u>
分部業績	874,892	—	355,613	18,279	(100,607)	1,148,177
融資收入						9,958
融資成本						<u>(204,740)</u>
融資成本—淨額						<u>(194,782)</u>
除所得稅前溢利						953,395
所得稅開支						<u>(405,538)</u>
年度溢利						<u>547,857</u>

	物業發展 人民幣千元	物業顧問 服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	29,073,029	—	3,831,972	1,030,766	12,569,267	(28,784,952)	17,720,082 <u>262,130</u>
資產總值							<u>17,982,212</u>
分部負債 未分配	20,144,965	11,158	1,709,044	259,949	6,608,719	(24,560,377)	4,173,458 <u>7,180,221</u>
負債總額							<u>11,353,679</u>
折舊(附註7)	10,973	—	1,033	613	1,009	—	13,628
攤銷(附註7)	10,741	—	—	—	—	—	10,741
資本開支	<u>293,908</u>	<u>—</u>	<u>277</u>	<u>365</u>	<u>4,153</u>	<u>—</u>	<u>298,703</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度可報告分部提供予董事會的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業顧問 服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>2,947,371</u>	<u>70,320</u>	<u>52,478</u>	<u>40,277</u>	<u>—</u>	<u>3,110,446</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前的 分部業績	241,680	51,488	35,569	10,378	94,219	433,334
投資物業公平值變動	—	—	302,557	—	—	302,557
金融衍生工具公平值 變動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,221</u>	<u>27,221</u>
分部業績	241,680	51,488	338,126	10,378	121,440	763,112
融資收入						7,243
融資成本						<u>(117,642)</u>
融資成本—淨額						<u>(110,399)</u>
除所得稅前溢利						652,713
所得稅開支						<u>(151,800)</u>
年度溢利						<u>500,913</u>

	物業發展 人民幣千元	物業顧問 服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	23,111,264	—	2,859,652	623,666	7,557,329	(21,054,661)	13,097,250 <u>199,943</u>
資產總值							<u>13,297,193</u>
分部負債 未分配	13,944,303	22,452	1,981,736	41,192	4,449,827	(17,255,992)	3,183,518 <u>7,012,202</u>
負債總額							<u>10,195,720</u>
折舊(附註7)	6,743	1,353	1,246	353	998	—	10,693
攤銷(附註7)	4,129	—	—	—	—	—	4,129
資本開支	<u>2,426,187</u>	<u>1,909</u>	<u>868</u>	<u>2,202</u>	<u>4,597</u>	—	<u>2,435,763</u>

年內並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目，但不包括聯營公司、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的長期貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括物業及設備的添置、土地使用權及預期可用超過一個年期的投資物業。

6 其他收益／(虧損)淨額

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
沒收客戶按金	2,628	1,582
終止擬發展項目的賠償	14,395	—
一級土地開發的投資回報	17,782	—
減值虧損(附註)	—	(213,000)
滙兌收益淨額	<u>2,396</u>	<u>95,202</u>
	<u>37,201</u>	<u>(116,216)</u>

附註：

金額指土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值虧損。

7 經營溢利

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營溢利已扣除：		
已銷售落成物業成本	3,054,987	2,097,172
物業及設備的折舊	13,628	10,693
土地使用權的攤銷	10,741	4,129

8 所得稅開支

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	217,166	135,035
－中國土地增值稅	144,347	11,997
遞延所得稅	44,025	4,768
	<u>405,538</u>	<u>151,800</u>

年內，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無提供香港利得稅(二零零八年：無)。中國企業所得稅乃按中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按20%及25%作出撥備(二零零八年：18%及25%)。中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本租賃開支及所有物業發展開支等應扣除項目金額的餘額，已包括於綜合全面收益表的所得稅內。

9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零九年	二零零八年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	547,871	500,921
已發行普通股之加權平均數	3,977,697,890	3,912,127,492
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.138</u>	<u>0.128</u>

每股基本盈利乃本集團權益持有人應佔溢利人民幣547,871,000元(二零零八年：人民幣500,921,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,977,697,890股(二零零八年：3,912,127,492股)計算，並已假設本集團為籌備在聯交所主板上市重組已於二零零八年一月一日進行資本發行3,912,116,622股，並以考慮與附帶可分拆認股權證的長期貸款融資(「貸款」)有關於二零零九年十二月九日發行的87,872,508股認股權證股份。

由於會計年度內並無已發行之潛在攤薄普通股，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度概無披露年度每股攤薄盈利。

10 就物業發展開支之資金承擔

於十二月三十一日
二零零九年 二零零八年
人民幣千元 人民幣千元

已訂約但未撥備	<u>4,246,961</u>	<u>7,300,651</u>
---------	------------------	------------------

附註：

金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約之預付款項之資金承擔。

管理層討論與分析

業務回顧

二零零九年，國內經濟在中央政府一系列刺激經濟方案的保障下，國民經濟總體出現平穩發展的態勢，房地產市場逐漸回暖，圍繞中央「擴內需、調結構、保增長」的總體要求，各地方政府進一步出台相關有利政策，本集團審時度勢，順應市場趨勢發展，抓緊市場機會，實現理想增長。

年內，本集團的營業額為人民幣4,672.2百萬元，較去年度增長50.2%，股東應佔溢利為人民幣547.9百萬元，較去年度上升9.4%，每股基本盈利為人民幣0.138元(二零零八年：人民幣0.128元)。董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：

成功登陸香港主板市場

二零零九年十二月九日，本公司於聯交所上市(股份代號：1638)，集資總額34.5億港元，標誌著本集團獲得了國際資本市場與香港投資者的認同，成功進入國際融資平台，為日後業務發展奠定穩固基礎。

合約銷售達人民幣60.2億元，創下歷史新高，在三大區域取得可觀業績

本集團已經進入全國五個主要經濟區域包括珠三角地區、長三角地區、環渤海地區、成渝地區及中部地區的10個核心城市，並逐步進入全國化拓展的階段，於二零零九年成功實現合約銷售額人民幣60.2億元，較去年度大幅增長114.0%，其中，在國家繼續加大經濟刺激力度的基礎上，通過四次全國主題營銷整合工作穩步推進銷售業績目標完成。這些措施有效應付市場起伏多變等不利因素，推進集團項目銷售的較快增長。

年內，本集團各區域的合約銷售數據詳情如下：

區域	項目個數	合約 銷售面積 平方米	合同 銷售金額 人民幣億元
珠三角	9	478,708	46.6
長三角	2	74,684	8.0
成渝地區	1	134,708	5.6
合計	12	688,100	60.2

加大品牌推廣工作，品牌知名度持續上升

回顧年內，本集團持續加強品牌推廣工作，成功取得多個行業榮譽，包括蟬聯「二零零九年中國華南區域房地產品牌價值TOP10」、「二零零九年中國房地產百強企業運營效率TOP10」、「二零零九年中國房地產百強」，業務專業領域獲得「二零零九年度中國最佳僱主企業」、「二零零九中國廣告主長城獎最具傳播力品牌」、「二零零九中國地產年會年度品牌大獎」、「國家一級資質物業管理企業」等，令本集團的品牌知名度不斷提升並邁向全國。

與生命人壽及海航置業成立策略聯盟，進一步推動項目開發及拓展融資管道

本集團於二零零九年十二月與生命人壽保險訂立策略聯盟框架協議，於五年內共同拓展商業地產領域的投資機會，雙方將以租賃、買賣、信託、抵押融資等方式開展合作。是次策略聯盟為集團上市後第一宗重要合作協議，亦是自二零零九年十月一日，新修訂的《中華人民共和國保險法》允許保險資金投資不動產後，生命人壽保險直接參與地產投資的重大策略合作協議。

此外，另一重要策略聯盟亦於業績期後成立。本集團於二零一零年三月與海航置業訂立策略聯盟框架協議，將共同對國內優質物業發展項目進行可行性論證，合作領域包括但不限於商業地產、寫字樓、旅遊地產等投資性地產項目、高尚住宅、商務公寓等住宅地產項目，並將積極研究與拓展在金融與其它商業領域的全面合作機會。

上述聯盟成立為本集團拓寬在融資及項目開發兩方面的管道，加強集團開發與收購高質素項目的實力，合作各方亦可在商業地產投資與金融領域上產生協同效應。

物業發展

1. 二零零九年完工項目

本集團採取從緊審慎的發展態度，適度調整開發規模，年內，本集團新完工項目建築面積42.3萬平方米。

2. 開發中項目

截止於二零零九年12月31日止年度，本集團開發中項目建築面積約135.8萬平方米。

3. 物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供管理服務，管理物業面積約260.0萬平方米，一直以「服務創造價值」為目標，為本集團逾17,708戶業主提供物業管理服務。

本集團的主要物業管理運營主體佳兆業物業管理(深圳)有限公司於二零零九年12月31日正式獲得國家建設部授予一級資質物業管理公司。本集團的物業管理公司將以此為契機，不斷提高企業的管理水平和服務品質，實現規範化、專業化服務，更好地為廣大業主提供優質、滿意的服務，創建具有良好品牌形象的物業管理企業。

4. 投資性物業及酒店業務

本集團具有多元化的發展戰略，特別是加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大整體收入基礎。

年內，本集團位於廣州天河核心區域的「柏西商都」正式開業運營，該項目總建築面積約38,202平方米，位於廣州成熟商圈，由公司自主經營，定位於金融服務、娛樂、高檔餐飲、百貨。

年內，本集團收購位於深圳市大鵬的金沙灣大酒店，該酒店為一家渡假型酒店，與深圳知名旅遊區域金沙灣海域、沙灘連為一體，其中酒店佔地面積為34,728平方米，建築面積17,901平方米，至此，本集團正式涉足酒店業運營。

土地儲備

本集團積極拓展土地儲備，持續維持低土地成本的優勢，進一步鞏固珠三角的領先地位，同時加大長三角投資，積極尋找機會進入環渤海的拓展戰略。截至二零零九年十二月三十一日止，集團土地儲備的總建築面積約為1,263.4萬平方米，足夠應付未來三至五年的發展需要。

年內，本集團在江陰增加了兩幅商住土地，佔地面積55,206平方米，總建築面積為79,382平方米，是集團拓展長三角經濟區的策略體現；並成功購得「瀋陽青年大街」優質項目，佔地面積21,422平方米，總建築面積214,220平方米，這不僅顯示本集團正式進軍環渤海區域，更標誌著集團開始策略性的全國佈局。

年內，本集團新增的土地儲備詳情如下：

區域	項目	佔地面積 平方米	建築面積 平方米
珠三角	東莞雁田項目	16,186	40,465
珠三角	廣州江南大道	8,579	53,809
環渤海	瀋陽青年大街	21,422	214,220
長三角	江陰顧山項目	55,206	79,382
長三角	江陰總部經濟園	158,240	465,990
	全計	259,633	853,866

於業績期後，集團通過行使買賣協議的期權成功收購深圳寶吉項目。寶吉項目位於深圳市龍崗阪雪崗片區，項目佔地面積約32.18萬平方米，土地性質為工業用地。本項目擬根據二零零九年十二月一日施行的《深圳市城市更新辦法》進行更新改造，將項目用地轉為商住用途。該項目已被納入深圳市規劃和國土資源委員會於二零一零年三月五日發佈的第一批更新單元計劃。

期後，本集團簽署股權買賣協議增持豐隆集團有限公司至100%權益，豐隆中心位於深圳福田區，佔地14,111平方米，總建築面積142,000平方米。豐隆中心包括一幢高層辦公室大樓，內設有大型餐飲區及零售空間。鑒於深港合作越見緊密，加上香港落實深港高鐵計劃，本集團對深圳市商用物業市場前景樂觀，計劃該項目將讓集團進一步鞏固其於深圳商用物業市場之領導地位。

展望

二零一零年是公司定位於「承上十年啟下十年」的關鍵之年，雖然國際經濟形勢仍存在不明朗因素，但國內經濟經中央政府主導的一系列的經濟刺激措施後，通過內需帶動國內經濟保持穩步增長的勢頭，所以我們相信本集團的規模及盈利能力均還存在較大的提升空間。

基於上述分析，本集團管理層在二零一零年將重點圍繞如下事項予以開展工作：

堅持舊改戰略，保證核心區域土地儲備；並積極開拓在其它區域的土地儲備

集團在2004年開始前瞻性地積極參與舊改業務，通過舊城改造來獲取優質的土地資源，並在深圳布吉開發桂芳園八期項目、金翠園等項目上成功進行開發。經過多年的摸索實踐，集團在舊改業務板塊累積大量經驗豐富的舊改人才和土地項目儲備。

基於廣東省及深圳市分別在二零零九年末出台政策，給集團在廣東省內(尤其是深圳)的舊改業務注入了新動力，並提供強而有力的政策保障。根據深圳規劃與國土資源管理委員會公示的《二零一零年深圳市城市更新單元規劃制定計劃》第一批草案，集團在深圳的寶吉工業區、金沙灣大酒店以及橫崗安良五、六、七、八村項目均列入立項改造範圍。

在長三角，本集團繼續拓展高增長的二線城市，在環渤海、成渝和中部地區，積極尋找在省會城市的機會。

強化集團品牌

本集團將繼續強化公司品牌運作和推廣，加大銷售的執行力度，推動營銷品質提升工作，重點加強銷售服務的標準化水平及通過更好的物業管理提升售後服務的素質，進一步擴大本集團的品牌知名度。

加快業態整合，強化商業運營，擴大多元化收入來源

本集團將進行現有商業運營業務的整合，形成商業運營品牌化、專業化，同時積極在國內一線城市拓展新型商業項目，實施多元化發展戰略。

強化內部運營效率，提升盈利水平

本集團會透過加強內部管理，提高運營效率及產品標準化，落實成本控制工作，以及招聘專業優良人才，以面對市場變化與行業整合，滿足集團快速戰略擴張的需要。

審慎經營，打造國際融資平台，保持良好的財務管理情況與抗風險能力

本集團一貫重視現金流管理，保持合理的現金水平，注意規模發展與有效發展的合理組合。通過在香港上市的地位，開拓更多元化的融資渠道，及提升集團在國際資本市場的知名度。本集團於二零一零年將繼續堅持以現金為本的策略，保持良好的資金狀況，並通過匹配產品推出計劃和銷售進度，能夠控制存貨規模於適當水平，從而增強抵禦市場風險的能力。

展望未來，集團將堅守公司的核心價值觀和充分發揮公司的核心競爭力，繼續在建築的價值、居住的體驗、服務的提升上孜孜不倦的追求，致力實踐「佳居樂業」的公司核心理念，爭取在中國房地產市場佔據重要的一席、為社會發展創造貢獻。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)物業銷售的所得款項(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務分部所產生：物業開發、物業投資及物業管理。

收益由二零零八年約人民幣3,110.4百萬元增加至二零零九年約人民幣4,672.2百萬元，增加人民幣1,561.8百萬元，增長率為50.2%，此增加主要由於二零零九年的物業銷售增加。二零零九年年內，由物業開發、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣4,513.3百萬元、人民幣100.4百萬元及人民幣58.5百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零八年的人民幣2,947.4百萬元增加至二零零九年的人民幣4,513.3百萬元，增加人民幣1,565.9百萬元，增長率為53.1%。此增加主要由於已交付總建築面積由二零零八年約303,218平方米增至二零零九年約494,632平方米所致，而每平方米平均售價由二零零八年約人民幣9,720元減至二零零九年約人民幣9,124元則部份抵銷該增幅，銷售均價降低是由於二零零八年交付廣州金貿的項目，該項目位於廣州商業中心區的黃金地段，並包括具有較高平均售價的甲級辦公室樓宇及零售空間。於二零零九年為我們的收益帶來重大貢獻的物業為香瑞園、茗萃園第一期至第二期、江陰水岸新都第一期、深圳水岸新都第四期至第五期及中央豪門第一期。

租金收入

我們的租金收入由二零零八年的人民幣52.5百萬元增加至二零零九年的人民幣100.4百萬元，增加人民幣47.9百萬元，增長率為91.3%。此增加主要來自廣州金貿項目增加的商業空間，該商業空間於二零零九年出租。

物業管理服務

我們來自物業管理費的收益由二零零八年的人民幣40.3百萬元增加至二零零九年的人民幣58.5百萬元，增加人民幣18.2百萬元，增長率為45.2%。此增加主要由於向廣州金貿的商用物業以及於二零零九年交付的住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

毛利

我們的毛利由二零零八年的人民幣867.1百萬元增加至二零零九年的人民幣1,320.1百萬元，增加人民幣453.0百萬元，增長率為52.5%。毛利率由二零零八年27.9%增至二零零九年約28.3%。

其他收益／(虧損)淨額

我們於二零零九年的其他收益淨額為人民幣37.2百萬元，而於二零零八年則有其他虧損淨額人民幣116.2百萬元。二零零九年的其他收益主要包括來自終止建議發展項目的賠償及一級土地整治合同的投資回報人民幣32.2百萬元。二零零八年的其他虧損淨額主要由於(i)茗萃園第一期及麗晶港第一期分別有減值虧損人民幣58.0百萬元及人民幣155.0百萬元，主要由於該兩個項目的預售及銷售受到二零零八年全球經濟放緩的不利影響，部分被(ii)二零零八年的匯兌收益人民幣95.2百萬元所抵銷(主要來自本公司於二零零七年下半年所借取的美元計值貸款的所得款項)。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零零八年的人民幣151.8百萬元增加至二零零九年的人民幣163.5百萬元，增加人民幣11.7百萬元，增長率為7.7%。此增加主要由於相對二零零八年，二零零九年的項目中有較多的預售活動而增加的廣告及其他宣傳開支。

行政開支

我們的行政開支由二零零八年的人民幣165.7百萬元增加至二零零九年的人民幣250.1百萬元，增加人民幣84.4百萬元，增長率為50.9%。此增加主要因為我們進行更多土地收購活動而令土地使用權的攤銷成本增加，我們於不同地區的租賃辦公室物業增加而令經營租賃開支增加以及擴充業務而令員工成本增加。

投資物業之公平值的變動

我們的投資物業公平值於二零零八年增加人民幣302.6百萬元及於二零零九年增加人民幣289.8百萬元。二零零八年的投資物業公平值增加主要由於將廣州金貿的商用物業加入我們的投資物業組合中。於二零零九年的投資物業公平值增加主要由於廣州金貿的投資物業公平值增加及將桂芳園第四期的商用物業加入我們的投資物業組合中。

金融衍生工具公平值之變動

我們於二零零九年錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣85.3百萬元，而二零零八年則錄得金融衍生工具公平值收益人民幣27.2百萬元。於二零零七年九月，我們訂立信貸協議，據此，若干金融機構同意向我們提供該貸款。就該貸款而言，我們於二零零九年十二月九日就相關認股權證工具發行認股權證。金融衍生工具之公平值反映根據該貸款及認股權證工具發行之金融衍生工具之公平值。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零零八年的人民幣110.4百萬元增加至二零零九年的人民幣194.8百萬元，增加人民幣84.4百萬元，增長率為76.4%。此增加主要由於二零零九年項目數目及平均債款增加，原因是作為物業發展活動撥資的銀行借款增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零零八年的人民幣151.8百萬元增加至二零零九年的人民幣405.5百萬元，增加人民幣253.7百萬元，增長率為167.2%。我們的實際所得稅率由二零零八年的23.3%增加至二零零九年的42.5%。增加主要由於(i)二零零九年的匯兌收益減少，為人民幣1.4百萬元，而二零零八年則為人民幣95.2百萬元，其乃根據相關開曼群島法例獲豁免繳付所得稅；及(ii)二零零九年的土地增值稅有所增加，主要由於毛利增加及較多項目須繳納土地增值稅。

年度溢利

由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零零八年的人民幣500.9百萬元增加至二零零九年的人民幣547.9百萬元，增加人民幣46.9百萬元，增長率為9.4%。我們於二零零九年的淨利率為11.7%，二零零八年則為16.1%。二零零八年及二零零九年我們的純利潤(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為人民幣253.3百萬元及人民幣414.5百萬元，導致截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的純利率(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為8.1%及8.9%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,727.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣785.1百萬元)，較二零零八年十二月三十一日增加374.8%。

根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後終止。此外，於二零零九年十二月三十一日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零零九年十二月三十一日，以上擔保存款合計為人民幣383.0百萬元。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零零九年十二月三十一日的借款共約為人民幣6,546.6百萬元，其中約人民幣3,733.7百萬元將於一年內償還，約人民幣2,203.9百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣609.0百萬元將於五年以後償還。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣4,627.3百萬元，乃以總賬面值約人民幣5,664.4百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。

除於二零零九年十二月三十一日結餘為100百萬美元的貸款乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。該貸款乃由本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保以及質押該等公司的股份所抵押。

本集團的本地銀行貸款附帶按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自貸款的浮動利率。我們不能確定其對我們的業務或中國物業市場的影響。然而，利率增加可能會對本集團的融資成本構成壓力。

淨負債與權益比率

資產負債比率乃以本集團的負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零零九年十二月三十一日，資產負債比率為42.5%(二零零八年十二月三十一日：184.2%)。於二零零九年十二月三十一日，本集團的淨流動資產由二零零八年增加64.4%至人民幣7,857.6百萬元，而流動比率則由二零零八年十二月三十一日的1.68倍增至二零零九年十二月三十一日的1.95倍。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有大量港元金額，乃來自首次公開發售，而結餘為100百萬美元的該貸款乃以美元計值。由於人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規，於二零零九年十二月三十一日，港元並未就本集團的物業發展項目兌換為人民幣。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管匯兌風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保有關的或然負債約人民幣2,391.9百萬元(二零零八年：約人民幣1,629百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證時(以較早者為準)終止。

重大收購及出售資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

全球發售所得款項用途

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市，而本集團自全球發售籌得所得款項淨額約3,209.5百萬港元。於二零零九年十二月三十一日，本公司已應用約556.7百萬港元償還該貸款，約502.5百萬港元開發現有及未來項目，其乃符合本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程所披露的所得款項擬定用途。於二零零九年十二月三十一日，約2,150.3百萬港元的結餘仍為銀行存款。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共聘用2,678名僱員。截至二零零九年十二月三十一日止年度所產生的總員工成本約為人民幣121.4百萬元。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。

本公司於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司向本集團合資格僱員、行政人員或高級人員授予購股權，以供其認購本公司股份（「首次公開發售前購股權計劃」）。於二零零九年十二月三十一日，概無根據首次公開發售前購股權計劃行使或註銷購股權。本公司亦於二零零九年十一月二十二日有條件地採納購股權計劃，據此，本公司可向合資格參與者授予購股權以供其認購本公司股份（「購股權計劃」）。於二零零九年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出任何購股權。有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的其他資料，請參閱本公司於二零零九年十一月二十六日刊發的招股章程。

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。饒永先生為審核委員會之主席。

年度業績已由本公司審核委員會審核。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

企業管治

本公司自上市日起至二零零九年十二月三十一日已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「守則」）。

遵守上市規則之標準守則

本公司已採納上市規則之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。所有董事已在本公司作出特定查詢後確認於上市日至二零零九年十二月三十一日止已遵守標準守則所載的規定買賣標準。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守不比標準規則寬鬆的書面指引。

購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

於聯交所網站刊登二零零九年年報

本公司將在適當時候於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登二零零九年年報。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成先生

香港，二零一零年三月十八日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、葉劍生先生、陳耿賢先生、譚禮寧先生及金潔女士；本公司獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。