

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 總收益增加10.3%至人民幣11,955.0百萬元
- 毛利及毛利率分別增長20.2%及2.7個百分點至人民幣3,885.4百萬元及32.5%
- 年度溢利增加11.4%至人民幣2,116.2百萬元
- 純利(不包括匯兌差額以及投資物業及金融衍生工具的公平值變動，並扣除遞延稅項)增長15.9%至人民幣1,669.8百萬元
- 淨負債資本比率於二零一二年十二月三十一日減少9.8個百分點至66.8%
- 合約銷售增長13.4%至人民幣173億元
- 已售建築面積增加18.3%至2,576,605平方米
- 於二零一二年十二月三十一日，待交付的合約銷售總額約為人民幣140億元

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	307,948	148,725
投資物業	7,539,500	6,375,100
土地使用權	60,485	20,603
於聯營公司之投資	-	298,979
遞延所得稅資產	208,941	105,601
	<u>8,116,874</u>	<u>6,949,008</u>
流動資產		
發展中物業	31,670,226	22,159,585
持作銷售的已落成物業	3,169,518	1,342,662
應收賬款、按金及其他應收款項	3	3,697,460
擬發展項目預付款項	3,608,772	2,915,684
預繳稅項	191,806	153,891
受限制現金	669,784	541,030
現金及現金等值項目	4,682,502	3,945,389
	<u>49,835,722</u>	<u>34,755,701</u>
資產總值	<u>57,952,596</u>	<u>41,704,709</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	432,246	432,210
股份溢價	3,817,526	3,816,563
儲備	10,100,417	7,692,893
	<u>14,350,189</u>	<u>11,941,666</u>
非控股權益	703,994	7,786
權益總值	<u>15,054,183</u>	<u>11,949,452</u>

綜合資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	12,257,358	11,577,305
金融衍生工具	59,084	—
遞延所得稅負債	1,143,247	1,079,415
	<u>13,459,689</u>	<u>12,656,720</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款	13,878,568	7,241,863
預收按金	3,365,279	—
應計建築成本	5,414,517	5,274,097
應付所得稅	1,480,732	989,100
借款	3,150,338	2,067,186
其他應付款項	1,697,391	1,522,814
應付附屬公司非控股權益款項	451,899	3,477
	<u>29,438,724</u>	<u>17,098,537</u>
負債總值	<u>42,898,413</u>	<u>29,755,257</u>
權益及負債總值	<u>57,952,596</u>	<u>41,704,709</u>
流動資產淨值	<u>20,396,998</u>	<u>17,657,164</u>
資產總值減流動負債	<u>28,513,872</u>	<u>24,606,172</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	5	11,955,020	10,834,726
銷售成本		(8,069,591)	(7,601,182)
毛利		3,885,429	3,233,544
其他收益－淨額	6	226,051	43,309
銷售及市場推廣成本		(578,325)	(404,841)
行政開支		(818,386)	(565,048)
投資物業公平值變動		501,075	432,712
金融衍生工具公平值變動		54,710	—
經營溢利	7	3,270,554	2,739,676
應佔聯營公司業績		(462)	(542)
融資收入		37,811	155,121
融資成本		(38,501)	(69,287)
融資(成本)／收入－淨額	8	(690)	85,834
除所得稅前溢利		3,269,402	2,824,968
所得稅開支	9	(1,153,225)	(925,690)
年度溢利及全面收益總值		2,116,177	1,899,278
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		2,072,219	1,900,954
非控股權益		43,958	(1,676)
		2,116,177	1,899,278
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)			
—基本	10	0.422	0.388
—攤薄	10	0.406	0.372

附註

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, 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、物業管理以及酒店及餐飲業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除非另有指明,此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此等綜合財務報表已經由本公司董事會(「董事會」)於二零一三年二月二十一日批准發佈。

2 編製基準

本公司的綜合財務報表已按照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就投資物業重估及按公平值於損益入賬之財務負債(包括衍生工具)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

採納新訂/經修訂香港財務報告準則:

(a) 會計政策變更

於二零一零年十二月,香港會計師公會修改香港會計準則第12號「所得稅」,以加入按公平值計量的投資物業產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售資產以收回資產的賬面值從而計量資產的遞延稅項。此修訂引入一項可推翻的假設,即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。此修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯適用,並可提早採納。

董事會考慮到本公司的業務模式乃為隨時間流逝(而非透過銷售)享用投資物業之絕大部分經濟效益。因此,採納此項修訂時假設會被推翻及相關遞延稅項不會重新計量。

並無其他經修訂準則或詮釋於二零一二年一月一日或之後開始的財政年度首次生效而預期可能對本集團構成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下新訂／經修訂的準則、修訂本及詮釋已經頒佈但於二零一二年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團並無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收益項目的 呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之 投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷財務資產及 財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—抵銷財務資產及財 務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段的 剝採成本	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之 修訂	香港財務報告準則 第9號之強制生效 日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 之修訂	綜合財務報表、聯合 安排及於其他實體的權 益披露：過渡指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之 修訂(二零一一年)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年 週期的年度改進	二零一三年一月一日

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

3 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註)	1,296,022	842,679
其他應收款項	234,400	258,897
其他按金	329,323	189,731
預付款項	139,580	90,533
收購土地按金	3,462,425	2,121,917
預付其他稅項	381,364	193,703
	5,843,114	3,697,460

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。本集團之應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
尚未到期(附註i)	1,070,450	375,900
90日內(附註ii)	182,748	466,779
91至180日(附註ii)	42,824	—
	1,296,022	842,679

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，該結餘指來自銷售商用物業、發展中物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項應於完成若干法律文件後一年內償還，預期將於二零一三年底前清償。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，該結餘主要來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項。上述客戶一般並無獲授信貸期。由於該應收款項中主要部份的客戶正申請按揭貸款，本集團視上述的應收款項為已逾期惟尚未減值的應收款項。此等款項乃與近期並無違約紀錄的多名獨立客戶有關。

4 其他應付款項

其他應付款項主要包括收購附屬公司及一間聯營公司的遞延應付代價、其他應付款項及應計款項、應付票據及其他應付稅項。

5 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事審閱本集團的內部申報以評估表現及資源分配。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事根據單一營運分部除應佔聯營公司業績、融資收入、融資成本及所得稅開支前溢利的計量作表現評估。

執行董事僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理及酒店及餐飲業務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營位於中國(被視為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。

年內收益包括以下各項：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額		
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	9,528,507	10,065,614
—發展中物業及擬發展項目	2,069,370	510,000
租金收入	169,561	151,024
物業管理服務	137,180	108,088
酒店及餐飲業務	50,402	—
	<u>11,955,020</u>	<u>10,834,726</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度提供予董事會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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>11,597,877</u>	<u>169,561</u>	<u>137,180</u>	<u>50,402</u>	—	<u>11,955,020</u>
投資物業及金融衍生工具						
公平值變動前的分部業績	2,893,682	1,819	22,211	(31,838)	(171,105)	2,714,769
投資物業公平值變動	—	501,075	—	—	—	501,075
金融衍生工具公平值變動	—	54,710	—	—	—	54,710
分部業績	2,893,682	557,604	22,211	(31,838)	(171,105)	3,270,554
應佔聯營公司業績	(462)	—	—	—	—	(462)
融資收入						37,811
融資成本						(38,501)
融資成本—淨額						<u>(690)</u>
除所得稅前溢利						3,269,402
所得稅開支						<u>(1,153,225)</u>
年度溢利						<u>2,116,177</u>
其他資料：						
折舊	25,671	3,094	1,064	6,402	5,711	41,942
土地使用權攤銷	852	—	—	652	—	1,504

	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	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	91,944,113	8,754,775	1,825,485	182,753	55,698,761	(100,854,038)	57,551,849 <u>400,747</u>
資產總值							<u>57,952,596</u>
分部負債 未分配	63,297,796	3,385,844	923,284	111,307	37,174,026	(80,025,519)	24,866,738 <u>18,031,675</u>
負債總值							<u>42,898,413</u>
其他資料：							
資本開支	<u>31,043</u>	<u>540,319</u>	<u>4,055</u>	<u>23,616</u>	<u>5,488</u>	<u>-</u>	<u>604,521</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度提供予董事會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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<u>10,575,614</u>	<u>151,024</u>	<u>108,088</u>	<u>-</u>	<u>10,834,726</u>
投資物業公平值變動前的 分部業績	2,857,963	23,382	17,850	(592,231)	2,306,964
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>432,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>432,712</u>
分部業績	2,857,963	456,094	17,850	(592,231)	2,739,676
應佔聯營公司業績	(542)	-	-	-	(542)
融資收入					155,121
融資成本					<u>(69,287)</u>
融資收入－淨額					<u>85,834</u>
除所得稅前溢利					2,824,968
所得稅開支					<u>(925,690)</u>
年度溢利					<u>1,899,278</u>
其他資料：					
折舊	16,600	3,325	3,135	7,150	30,210
土地使用權攤銷	<u>791</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	60,837,718	6,941,867	1,253,851	48,748,768	(76,635,966)	41,146,238
於聯營公司之投資	298,979	-	-	-	-	298,979
未分配						<u>259,492</u>
資產總值						<u>41,704,709</u>
分部負債	37,640,296	2,345,156	305,219	33,145,451	(59,393,871)	14,042,251
未分配						<u>15,713,006</u>
負債總值						<u>29,755,257</u>
其他資料：						
資本開支	<u>31,174</u>	<u>488,828</u>	<u>11,634</u>	<u>15,612</u>	<u>-</u>	<u>547,248</u>

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度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、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目組成，但不包括於聯營公司之投資、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、預收按金、應計建築成本、金融衍生工具、其他應付款項及應付附屬公司非控股權益款項組成。但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括添置非流動資產(遞延所得稅資產除外)及預期可在結算日後超過一年於聯營公司收回的投資。

6 其他收益－淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關金額主要包括出售一間聯營公司的收益合共人民幣242,861,000元(二零一一年：零)。

7 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列各項後達致：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已銷售物業成本	7,358,403	6,933,997
物業及設備折舊	41,942	30,210
土地使用權攤銷	<u>1,504</u>	<u>791</u>

8 融資(成本)/收入—淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
融資收入：		
銀行存款利息收入	21,964	20,959
匯兌收益淨額	15,847	134,162
	<u>37,811</u>	<u>155,121</u>
融資成本：		
—銀行借款	521,352	488,174
—優先票據	662,218	470,280
—可換股債券	168,737	162,721
—優先有抵押擔保債券	201,619	158,387
—可換定期貸款	87,804	—
	<u>1,641,730</u>	<u>1,279,562</u>
總利息開支	1,641,730	1,279,562
減：資本化利息(附註)	(1,603,229)	(1,210,275)
	<u>38,501</u>	<u>69,287</u>
融資(成本)/收入—淨額	<u>(690)</u>	<u>85,834</u>

附註： 借款資本化率於年內為10.41%(二零一一年：8.87%)。

9 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一一年：24%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

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(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合全面收益表。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	974,782	632,084
—中國土地增值稅	224,718	271,870
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅	(6,767)	(55,916)
遞延所得稅	(39,508)	77,652
	<u>1,153,225</u>	<u>925,690</u>

10 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的加權平均數計算。

	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,072,219	1,900,954
已發行普通股的加權平均數	4,905,400,683	4,904,936,959
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.422</u>	<u>0.388</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣2,072,219,000元(二零一一年：人民幣1,900,954,000元)及年內已發行4,905,400,683股(二零一一年：4,904,936,959股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃透過假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司的可換股債券(二零一一年：可換股債券及購股權)具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲行使而可能發行的股份數目作比較。

	二零一二年	二零一一年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,072,219	1,900,954
就可換股債券的融資成本的調整	168,737	162,721
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	<u>2,240,956</u>	<u>2,063,675</u>
已發行普通股的加權平均數	4,905,400,683	4,904,936,959
就可換股債券的調整	620,000,000	620,000,000
就購股權的調整	—	23,825,339
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,525,400,683</u>	<u>5,548,762,298</u>
—每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.406</u>	<u>0.372</u>

11 承擔

(a) 就物業發展開支的承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>20,922,726</u>	<u>18,395,255</u>

附註：

金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
不超過一年	30,926	30,857
超過一年但不超過五年	<u>14,796</u>	<u>27,088</u>
	<u>45,722</u>	<u>57,945</u>

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
不超過一年	141,392	94,820
超過一年但不超過五年	361,690	248,328
超過五年	<u>321,631</u>	<u>178,170</u>
	<u>824,713</u>	<u>521,318</u>

12 股息

本公司概無於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度支付或宣派股息。

主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年業績。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣11,955.0百萬元及人民幣3,885.4百萬元，分別較二零一一年上升約10.3%及20.2%；股東應佔溢利達人民幣約2,072.2百萬元，每股基本盈利為人民幣42.2分，分別較二零一一年上升約9.0%及8.8%。

業務回顧

二零一二年，儘管並無頒佈任何主要新緊縮措施，但由於中華人民共和國(「中國」)中央政府(「中央政府」)繼續堅定對房地產市場行業推行緊縮措施，以打擊樓價，經營環境仍然困難重重。然而，為應付本地經濟放緩，其兩度削減存款儲備金率、進行逆回購操作以及兩度調低基準貸款利率，推行信貸放寬措施。此外，銀行向首次購房人士提供優惠按揭利率以及迅速批核發展商的按揭融資，而若干地方政府放寬使用住房公積金並提高有關上限，並為購房者提供獎勵。儘管預期新行政措施不大可能於近期放寬對房地產業的監控，惟上述的放寬政策均有利整體市場氛圍，使成交量自二零一二年第四季起大幅回升。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售約人民幣173億元，按年增長約13.4%。二零一三年一月，根據中國房產信息集團(納斯達克代碼：CRIC；「中國約房產信息集團」)及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2012年度中國房地產企業銷售Top 50排行榜」，佳兆業的已售建築面積(「建築面積」)位列第17位。本集團已成功推出於珠三角地區的深圳佳兆業城市廣場、深圳新都匯家園、珠海御金山花園及佛山順德佳兆業金域天下、華中地區的武漢金域天下以及環渤海地區的瀋陽佳兆業中心及盤錦佳兆業中心，進一步鞏固本集團的全國版圖。

於二零一零年及二零一一年，本集團積極拓展其於三線及低級別城市的土地儲備，把握自住用家及換樓人士的旺盛住房需求，以建立其全國版圖及實現地區多元化。於二零一二年，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機，以達致均衡的土地儲備組合。自二零一一年下半年起，在一系列流標的土地拍賣後，該等城市的土地成本逐步下降至合理水平。我們認為只要我們保持專注於廣大市場，該等城市將會為受惠於整體市場反彈的首批城市。事實上，早前的市場復甦中，一線城市的反彈較低級別城市強勁，而近期的土地拍賣結果足證土地市場(尤其是一線城市)已強勢復甦。年內，本集團訂立多項土地購買協議，總代價為人民幣45億元，其中73%乃位於一線城市及省會城市(包括大連)。

回顧年內，我們的市區舊改項目有重大進展：—

- 於二零一二年十二月，我們推出佳兆業城市廣場第一期，其為深圳最大型的商住綜合體及城市更新項目。該項目亦獲指定為深圳市政府十二五規劃的60個標誌性項目之一，總建築面積約一百萬平方米。該項目位於華為科技城，區內獲多間知名技術公司包括華為及富士康科技集團進駐。
- 年內，珠海最大型的舊城鎮搬遷重建項目—珠海水岸華都花園的建設取得重大進展，其第一期準備於二零一三年初推出。該項目位於珠海灣仔香洲區，距澳門僅約五分鐘車程。
- 我們已擬定深圳大鵬項目的土地溢價安排，預期於短期內推出該項目。

上述項目連同我們的城市舊改項目不僅將為本集團提供可銷售資源以保持其中期增長，亦提高其日後的盈利能力。此將有助進一步提升品牌並鞏固我們於珠三角的市場領導地位。

發展及融資策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、資本架構、銷售及市場推廣策略。

於二零一二年五月，本公司與PA International Opportunity VI Limited就本金總額120百萬美元的可換定期貸款(「PAG貸款」)訂立融資協議，為期27個月，以再融資本集團部分未償還信託貸款。於二零一二年九月十八日，本公司成功發行於二零一七年到期之250百萬美元12.875%優先票據，以再融資現有債務、為物業項目提供資金及用作一般公司用途。為利用資本市場的流動資金優勢，本公司於二零一三年一月八日成功發行於二零二零年到期之500百萬美元10.25%優先票據，以再融資PAG貸款，並發行於二零一四年三月到期之本金額人民幣20億元優先債券。兩項交易均獲國際基金經理的熱烈回應，而於二零一二年九月及二零一三年一月發行的票據分別獲超額認購超過14倍及18倍。該等交易使本集團能延長其債務到期組合的期限，同時為其日後負債管理奠下實力雄厚的基礎。

上述集資措施顯示本集團自國際資本市場取得資金的能力，且有助改善本集團的資本架構以及減少其融資成本。此外，為把握投資機會並有效管理其整體債務槓桿比率，於二零一二年第二季，本集團透過與獨立第三方財務投資者的合作安排取得若干土地的控制性股權。展望未來，本集團將會繼續致力建立策略性合作關係，支持其業務擴充計劃的同時，達致最佳的資本架構。

建立團隊及人力資源

本集團迅速增長的資產周轉業務模式及地區多元化策略為其僱員的個人發展提供了廣闊的平台。本集團於不同的項目階段為其僱員制訂配合彼等個人發展的培訓計劃，並採納具競爭力的激勵計劃鼓勵員工。於二零一二年六月，本集團向超過200名主要僱員授出僱員購股權，賦予彼等權力認購合共326.8百萬本公司股份。於二零一二年，為配合本集團的迅速擴展，本集團作出兩項主要委任—金志剛先生獲委任為執行董事兼行政總裁及季加銘先生獲委任為副主席。金先生於二零零四年加盟本集團，出任本集團其中一間主要附屬公司的銷售及營銷總監，並曾於本集團旗下出任副總裁及營運總監等多個職位。季先生於中國建築及建設行業擁有逾30年經驗，並曾於中國建築工程總公司(「中建總公司」)集團旗下出任多個高級職位。上述委任不僅將會加強本集團的執行能力及提高本集團的盈利能力，亦將為本集團的未來業務策略加入新思維，大力支持其可持續的業務增長。

投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治及高企業透明度，並努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、投資者會議、媒體及實地考察，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

前景

二零一三年初，儘管歐元區主權債務危機問題大部分仍然未解決，美國仍面臨財政困難，但自二零零八年金融危機以來多項主要貿易指數近期停留於高位，顯示全球市場整體重新感到樂觀。投資者願意承擔風險很大程度上是由於美國及其他中央銀行推出量化寬鬆措施帶來充裕的流動資金所致。受惠於去年下半年度的此等充裕流動資金，二零一二年對亞洲債券發行而言為創新紀錄的一年。事實上，年內中國房地產業在債券及股票市場均取得亮眼的成績，此等向好的走勢一直維持至二零一三年初。本集團將會繼續監察市場，開拓以低成本取得融資的機會，改善其資本架構。

中國近期的經濟數據(包括國民生產總值指數)顯示中國經濟增長已於二零一二年第三季度自谷底反彈，暗示中國出現軟著陸或經濟復甦。此外，消費者物價指數呈現通脹受控的良好跡象，允許中央政府加強調控政策支持中國經濟的靈活性，以及為中國經濟增長模式進行結構性改革，確保日後更均衡及可持續的發展。

中國新領導班子順利交接後，市場普遍認為政府政策將會大致保持不變。在經濟層面上，鑒於美國及歐元區經濟前景有欠樂觀，本地消費及固定資產投資將會推動短期及中期的經濟增長。新中國行政措施亦重申對城市化的承諾。儘管房地產業近期至中期的整體政策形式將會維持審慎，我們預期中央政府將會繼續支持由首次購房者帶動的市場需求。隨著按揭信貸的供應有所改善、首次購房者適用的有利按揭利率，加上自二零一一年中起的價格調整將會提高購房力，我們相信未來樓價及成交量將會回穩，當中以廣大的自住用家市場尤為顯著。

隨著深圳前海確立為中國的新金融服務中心，加上多項優惠政策，包括作為中國測試人民幣兌換能力的試點，以及深圳交通運輸網絡使珠三角內外各城市間的城際連繫持續擴展，深圳已邁入歷史上的新紀元。憑藉其深圳市區舊改項目的項目優勢，以及坐擁珠三角內超過九百萬平方米的土地儲備，本集團已作好準備把握新機遇帶來的住房需求。我們將繼續充分利用自身的品牌及專長，發揮現有舊改項目的價值。與此同時，我們亦將繼續實施資產周轉業務模式，把握城市化令廣大的自住用家市場不斷增長的機會，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

本集團的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「家居樂業，源自佳兆業」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零一三年二月二十一日

管理層討論及分析

整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣11,955.0百萬元，較二零一一年增加10.3%。權益持有人應佔溢利為人民幣2,072.2百萬元，較二零一一年增加9.0%。年內純利(不包括匯兌差額以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)增加至人民幣1,669.8百萬元，較二零一一年增加15.9%。每股基本盈利為人民幣42.2分(二零一一年：人民幣38.8分)。

董事會並不建議派付二零一二年度的末期股息。

物業發展

二零一二年合約銷售

於二零一二年十二月三十一日，本集團已經進入全國五個區域包括珠三角、長三角、環渤海地區、西部地區及華中地區的28個核心城市。下表顯示本集團二零一二年按地區分析的合約銷售：

地區	項目個數	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	16	547,856	5,147.1
長三角	8	388,563	2,283.6
西部地區	5	716,985	4,337.3
華中地區	3	460,222	2,613.8
環渤海地區	7	462,979	2,959.4
總計	39	2,576,605	17,341.2

儘管經濟環境緊縮，本集團的年度合約銷售仍創下新高。回顧年內，本集團的合約銷售及已售建築面積約為人民幣17,341.2百萬元及2,576,605平方米，分別按年增長13.4%及18.3%。合約平均售價(「平均售價」)按年下降4.1%至每平方米人民幣6,730元。建築面積增加但平均售價下降乃主要由於本集團的策略以滾存土地儲備為重心，同時向平均售價一般較低的一線城市以外範圍作地域多元化發展所致。二零一二年，本集團合共推出建築面積約2.7百萬平方米。

二零一二年，本集團於中國多個主要城市取得卓越的銷售業績：

- 根據中國房產信息集團(「中國房產信息集團」)及中國房地產測評中心聯合編撰及頒佈的「2012年度中國房地產企業銷售Top 50排行榜」，佳兆業以已售建築面積計全國排名第17位。
- 根據中國房產信息集團編撰的統計數字，成都佳兆業君匯上品於成都分別取得已售建築面積第一名及出售套數第二名的佳績。
- 根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)編撰的統計數字，長沙水岸新都於長沙取得出售套數第三名的佳績。
- 根據中國房地產指數系統編撰的統計數字，佳兆業於南充取得銷售金額、已售建築面積及出售套數第一名的驕人成績。

以上令人鼓舞的銷售業績不但肯定本集團的市場地位，亦為本集團在深圳以外的品牌信譽給予認同，證明了本集團將其成功的業務模式複製至珠三角以外地區的能力。

二零一二年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。二零一二年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.4百萬平方米。

開發中項目

於二零一二年十二月三十一日，本集團開發中項目的建築面積約為7.3百萬平方米。

物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，管理總建築面積約7.5百萬平方米。總括而言，本集團為59,733戶業主提供物業管理服務。二零一二年，佳兆業獲頒為中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒佈的「2012中國物業服務優秀品牌企業」之一。藉著於全國的知名度，我們的物業管理部門致力向客戶提供超卓、專業的服務，進一步提升品牌及企業形象。

投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特色為加大在投資物業上的投資。投資物業組合將可為本集團提供穩定可靠的收入，擴大整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店舖及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團將會考慮估計長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有總建築面積約87,567平方米之已落成投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以尚未反映全部土地價值的價格購入土地。回顧年內，我們在深圳、珠海、東莞及廣州的多項市區舊改項目取得重大進展，包括深圳佳兆業城市廣場第一期的重新分區審批程序已完成，而深圳佳兆業城市廣場為在深圳已推出的最大型的商住綜合體及城市更新項目，並為深圳市政府十二五規劃的60個標誌性項目之一，總建築面積約一百萬平方米。

此外，回顧年內，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售以及透過收購股權於二手市場購入共21幅土地。收購上述21幅土地的權益的總代價約為人民幣4,519.6百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣1,858元，本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為2,432,677平方米。於二零一二年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.9百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助發展組合更趨地區多元化，鞏固我們的全國版圖。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位 最高獲允許 容積率的應佔 建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零一二年一月	長沙	100%	21,770/(2)	87,079	237.0	住宅及商業
二零一二年五月	廣州	51%	15,178/(1)	23,222	280.0	住宅
二零一二年六月	上海	100%	23,307/(1)	58,268	407.3	住宅
二零一二年六月	上海	100%	70,318/(1)	84,381	405.0	住宅
二零一二年六月	武漢	100%	64,090/(1)	153,816	266.0	住宅
二零一二年七月	葫蘆島	100%	260,718/(4)	573,580	195.6	住宅及商業
二零一二年七月	泰州	51%	192,505/(2)	196,355	132.4	住宅及商業
二零一二年七月	大連	100%	26,610/(1)	119,700	814.0	住宅及商業
二零一二年八月	江陰	100%	41,440/(1)	74,592	109.4	住宅
二零一二年八月	江陰	100%	35,801/(1)	114,563	161.1	住宅
二零一二年十月	丹東	100%	133,340/(2)	293,326	400.0	住宅及商業
二零一二年十月	重慶	60%	84,980/(1)	178,458	205.5	住宅及商業
二零一二年十一月	上海	100%	68,870/(1)	137,741	275.5	住宅及商業
二零一二年十一月	成都	80%	120,570/(2)	337,596	630.8	住宅及商業
總計			<u>1,159,497/(21)</u>	<u>2,432,677</u>	<u>4,519.6</u>	

前景

於二零一二年，中央政府推出放寬政策，以減慢經濟放緩。此外，中國經濟仍然為全球增長最快速的經濟體系之一，加上長期的城市化政策，我們對中國房地產業的前景保持樂觀。於此期間，本集團將會繼續專注於實現其現有舊改項目以及資產周轉業務模式的價值，進一步提高產品質量，發揮其出色品牌優勢，務求為本公司股東帶來最大的回報。

財務回顧

收益

我們的收益由二零一一年的人民幣10,834.7百萬元增加至二零一二年人民幣11,955.0百萬元，增加人民幣1,120.3百萬元，增長率為10.3%。收益增長主要是由於物業銷售增加所致。收益主要由物業發展、物業投資及物業管理產生。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一一年的人民幣10,575.6百萬元增加至二零一二年的人民幣11,597.9百萬元，增加人民幣1,022.3百萬元，增長率為9.7%。此增加主要是由於已交付總建築面積由二零一一約1,178,108平方米增至二零一二年約1,648,128平方米所致，部分已由已確認每平方米平均售價由二零一一年人民幣8,977元減少至二零一二年人民幣7,037元抵銷。於二零一二為我們的收益帶來重大貢獻的物業項目為廣州君匯上品園、成都麗晶港、成都佳兆業君匯上品及成都現代城。於二零一二年，由大深圳區項目產生的收益為人民幣3,723.3百萬元，而由大深圳區以外地區產生的收益為人民幣7,874.6百萬元。

租金收入

我們的租金收入由二零一一年的人民幣151.0百萬元增加至二零一二年的人民幣169.6百萬元，增加人民幣18.6百萬元，增長率為12.3%。此增加主要是由於位於大連市的購物商場的額外出租空間所致。

物業管理服務

我們來自物業管理服務的收益由二零一一年的人民幣108.1百萬元上升至二零一二年的人民幣137.2百萬元，增加人民幣29.1百萬元，增幅為26.9%。此增幅主要是由於二零一二年就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業服務而收取的額外物業管理費所致。

銷售成本

銷售成本由二零一一年人民幣7,601.2百萬元增加至二零一二年人民幣8,069.6百萬元，增加人民幣468.4百萬元，增幅為6.2%。此增加主要是由於交付的總建築面積增加所致。

毛利

鑑於以上各項，我們的毛利由二零一一年的人民幣3,233.5百萬元增加至二零一二年的人民幣3,885.4百萬元，增加人民幣651.9百萬元，增長率為20.2%。毛利率由二零一一年的29.8%增加至二零一二年的32.5%。毛利率上升主要歸因於每平方米平均建築成本較低，部分升幅被二零一二年較二零一一年低的每平方米平均售價所抵銷。

其他收益－淨額

我們於二零一二年擁有其他收益－淨額人民幣226.1百萬元，二零一一年其他收益則為人民幣43.3百萬元。於二零一二年錄得的其他收益主要包括出售於一間聯營公司的權益所得收益人民幣242.9百萬元。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零一一年的人民幣404.8百萬元增加至二零一二年的人民幣578.3百萬元，增加人民幣173.5百萬元，增長率為42.9%。此增加主要由於我們的地區多元化策略，導致與二零一一年相比，二零一二年內項目數量龐大，有關的預售活動所產生的廣告、員工及其他宣傳成本增加，以及因二零一二年合約銷售金額增加導致代理費較高所致。

行政開支

我們的行政開支由二零一一年的人民幣565.0百萬元增加至二零一二年的人民幣818.4百萬元，增加人民幣253.4百萬元，增長率為44.8%。此增加主要是由於本集團業務擴展導致員工成本及經營成本有所增加所致。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零一一年增加人民幣432.7百萬元及於二零一二年增加人民幣501.1百萬元。二零一一年的投資物業公平值增加主要是由於深圳佳兆業環球中心、惠州佳兆業中心第二期及深圳佳兆業中心的投資物業公平值升值。二零一二年的投資物業公平值增加主要是由於惠州佳兆業中心第二期及瀋陽佳兆業中心的投資物業公平值升值。

金融衍生工具公平值變動

於二零一二年，我們的金融衍生工具公平值增幅為人民幣54.7百萬元。該增長主要歸因於PAG貸款的金融衍生工具部分公平值變動所致。

融資收入

我們的融資收入由二零一一年的人民幣155.1百萬元減少至二零一二年的人民幣37.8百萬元，減少人民幣117.3百萬元，跌幅約為75.6%。減少主要是由於二零一二年因人民幣兌美元升值，導致以美元計值的離岸融資產生的匯兌收益淨額減少所致。

融資成本

我們的融資成本由二零一一年的人民幣69.3百萬元減少至二零一二年的人民幣38.5百萬元，減少人民幣30.8百萬元，減幅約為44.4%。此減少主要是由於二零一二年有關完工項目的平均未償還銀行債務結餘有所減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一一年的人民幣925.7百萬元增加至二零一二年的人民幣1,153.2百萬元，增加人民幣227.5百萬元，增幅約為24.6%。我們的實際所得稅率由二零一一年的32.8%增加至二零一二年的35.3%。增加主要是由於二零一二年因人民幣兌美元升值，導致源自以美元計值的離岸融資產生的匯兌收益淨額(毋須繳付所得稅)的除稅前經營溢利較低所致。

年度溢利及年度全面收益總額

由於上述因素影響，我們的年度溢利及年度全面收益總額由二零一一年的人民幣1,899.3百萬元增加至二零一二年的人民幣2,116.2百萬元，增加人民幣216.9百萬元，增幅為11.4%。我們於二零一二年的純利率為17.7%，二零一一年則為17.5%。我們於二零一二年及二零一一年的純利率(不包括匯兌差額以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為14.0%及13.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣5,352.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣4,486.4百萬元)，較二零一一年十二月三十一日增加19.3%。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)後解除。此外，於二零一二年十二月三十一日，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。於二零一二年十二月三十一日，以上擔保存款合計約為人民幣669.8百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行350百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據，以支付債務預付款項、撥支物業項目及作一般公司用途。於二零一一年六月十四日，本公司另外發行300百萬美元的二零一五年到期13.5厘優先票據(統稱「優先票據」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

於二零一一年八月二十九日，本公司於公開市場購回總金額2百萬美元的優先票據。購回之優先票據其後已被註銷。

可換股債券

本公司於二零一零年十二月二十日發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券(「債券」)，以撥支中國新土地儲備及房地產項目。

可換定期貸款

為再融資本集團的信託貸款以及撥支本集團的物業項目，於二零一二年五月二十三日，本公司與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)就本金總額120.0百萬美元的可換定期貸款訂立信貸協議，年利率為13.5%，為期27個月(「可換定期貸款」)，並與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於行使認購期權後，貸方將成為豐隆集團有限公司(目前為本集團全資附屬公司)的少數股東。於二零一二年十二月三十一日，可換定期貸款已獲全數提取。

二零一二年優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支現有及新物價項目及再融資現有債務及作一般公司用途。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一二年十二月三十一日的借款合計約為人民幣15,407.7百萬元，其中約人民幣3,150.3百萬元須於一年內償還、約人民幣11,772.9百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣484.5百萬元須於五年以後償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣3,408.8百萬元，乃以總賬面值約人民幣9,221.1百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、

持作銷售的已落成物業及現金作抵押。除於二零一二年十二月三十一日賬面值為人民幣4,035.0百萬元的優先票據、賬面值為人民幣1,324.6百萬元的可換股債券、賬面值為人民幣2,012.0百萬元的債券、賬面值為人民幣674.6百萬元的可換定期貸款、賬面值為人民幣1,577.9百萬元的二零一二年優先票據及賬面總值為人民幣983.7百萬元及其他境外銀行融資乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。優先票據、可換股債券、債券、可換定期貸款及二零一二年優先票據乃以本集團若干於中國以外註冊成立的附屬公司的股份押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。本集團的本地銀行貸款附帶與中國人民銀行貸款基準利率相連的浮動利率。我們的利率風險主要來自本地銀行貸款的浮動利率。

槓桿

於二零一二年十二月三十一日，本集團的淨負債(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)與權益比率為66.8%(二零一一年十二月三十一日：76.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日的人民幣17,657.2百萬元增加15.5%至二零一二年十二月三十一日的人民幣20,397.0百萬元，而流動比率則由二零一一年十二月三十一日的2.0倍減少至二零一二年十二月三十一日的1.7倍。

借款成本

於二零一二年，本集團借款成本總額為人民幣1,641.7百萬元，較二零一一年增加人民幣362.2百萬元，增長率為28.3%。增加乃主要由於年內的債務平均結餘較二零一一年為高。

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列值的已確認資產及負債。於二零一二年十二月三十一日，本集團的以美元計值現金結餘約為17.1百萬美元，港元現金結餘約為278.4百萬港元，美元結算優先票據的賬面值為642.0百萬美元，美元結算可換定期貸款的賬面值為107.3百萬美元、美元結算二零一二年優先票據的賬面值為251.0百萬美元及其他境外銀行融資的賬面值則為156.5百萬美元，須受承受外幣風險。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保擁有或然負債約人民幣6,786.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,679.3百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還失責買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)按揭物業獲發行房地產所有權證及完成按揭的取消登記手續時(以較早者為準)解除。

重大收購及出售資產

回顧年內，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有約8,656名僱員(二零一一年十二月三十一日：約6,633名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

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可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為本公司獨立非執行董事，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閱。

股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

企業管治

本公司致力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。本公司亦致力維持高水平的企業管治。截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會認為，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間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所載企業管治守則的守則條文，而於二零一二年四月一日至二零一二

年十二月三十一日期間，本公司已遵守自二零一二年四月一日起生效的企業管治守則的經修訂守則條文(「新守則」)，惟下文所討論之偏離情況除外。

守則第A.6.7條

由於其他先前的業務安排，所有本公司獨立非執行董事未能出席於二零一二年五月二十三日舉行的本公司股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。

守則第E.1.2條

由於其他先前的業務安排，郭英成先生或本公司任何獨立非執行董事均未能出席二零一一年股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的準則。本公司已向本公司全體董事作出特定查詢，而彼等均已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。本公司目前並無注意到任何違規的情況。可能擁有本集團未公開股價敏感資料之有關僱員亦須於截至二零一二年十二月三十一日止年度遵守書面指引，其條款不下於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，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。

於聯交所及本公司網站刊登二零一二年年報

本公司將在適當時候於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登二零一二年年報。

代表董事會
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，二零一三年二月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、陳耿賢先生及金志剛先生；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。