

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)

截至二零一三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63.3%至人民幣19,523.1百萬元
- 毛利及毛利率分別增長69.9%及1.3個百分點至人民幣6,599.8百萬元及33.8%
- 年度溢利增加35.3%至人民幣2,862.6百萬元
- 核心純利(不包括債務提早贖回溢價、投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)增長65.3%至人民幣2,785.7百萬元
- 淨負債資本比率於二零一三年十二月三十一日減少4.7個百分點至62.1%
- 合約銷售增長37.9%至人民幣239億元
- 於二零一三年十二月三十一日，待交付的合約銷售總額約為人民幣194億元
- 董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股15港仙

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一三年 附註 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	579,528	307,948
投資物業	9,595,200	7,539,500
土地使用權	165,342	60,485
遞延所得稅資產	197,560	208,941
	<u>10,537,630</u>	<u>8,116,874</u>
流動資產		
發展中物業	45,168,917	31,670,226
持作銷售的已落成物業	6,134,899	3,169,518
應收賬款、按金及其他應收款項	3,323,539	2,380,689
收購土地按金	9,662,066	3,462,425
擬發展項目預付款項	4,025,563	3,608,772
預繳稅項	197,760	191,806
金融衍生工具	51,450	—
受限制現金	1,676,463	669,784
短期銀行存款	263,723	—
現金及現金等值項目	6,765,970	4,682,502
	<u>77,270,350</u>	<u>49,835,722</u>
資產總值	<u>87,807,980</u>	<u>57,952,596</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	434,139	432,246
股份溢價	3,861,789	3,817,526
儲備		
—建議末期股息	581,338	—
—其他	12,420,307	10,100,417
	<u>17,297,573</u>	<u>14,350,189</u>
非控股權益	4,460,591	703,994
權益總值	<u>21,758,164</u>	<u>15,054,183</u>

綜合資產負債表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
附註	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	18,200,998	12,257,358
金融衍生工具	-	59,084
遞延所得稅負債	1,300,266	1,143,247
	<u>19,501,264</u>	<u>13,459,689</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款及已收按金	29,638,940	17,243,847
應計建築成本	8,020,540	5,414,517
應付所得稅	2,817,056	1,480,732
借款	4,023,758	3,150,338
其他應付款項	1,977,465	1,697,391
應付附屬公司非控股權益款項	70,793	451,899
	<u>46,548,552</u>	<u>29,438,724</u>
負債總值	<u>66,049,816</u>	<u>42,898,413</u>
權益及負債總值	<u>87,807,980</u>	<u>57,952,596</u>
流動資產淨值	<u>30,721,798</u>	<u>20,396,998</u>
資產總值減流動負債	<u>41,259,428</u>	<u>28,513,872</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	4	19,523,056	11,955,020
銷售成本		(12,923,218)	(8,069,591)
毛利		6,599,838	3,885,429
其他(虧損)/收益—淨額		(84,291)	226,051
銷售及市場推廣成本		(861,877)	(578,325)
行政開支		(952,013)	(818,386)
投資物業公平值變動		728,712	501,075
金融衍生工具公平值變動		51,450	54,710
經營溢利		5,481,819	3,270,554
應佔聯營公司業績		—	(462)
融資收入		317,519	37,811
融資成本		(643,478)	(38,501)
融資成本—淨額	5	(325,959)	(690)
除所得稅前溢利		5,155,860	3,269,402
所得稅開支	6	(2,293,213)	(1,153,225)
年度溢利及全面收益總額		2,862,647	2,116,177
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		2,857,449	2,072,219
非控股權益		5,198	43,958
		2,862,647	2,116,177
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	7	0.581	0.422
—攤薄	7	0.534	0.406
股息	8	581,338	—

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於二零一四年二月二十日批准發佈。

2 編製基準

本公司的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就投資物業重估以及按公平值於損益入賬之財務資產及財務負債(包括金融衍生工具)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

(i) 本集團採納並與其有關的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」,有關抵銷資產及負債之修訂。該等修訂規定新披露要求,著重於在財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具,以及受總互抵安排或類似安排約束(無論其是否被抵銷)的已確認金融工具的量化資料。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎,確定將控制權作為釐定該實體應否計入母公司的綜合財務報表內的決定因素。該準則提供在難以評估的情況下協助釐定控制權的額外指引。

香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」包括披露於其他實體的所有形式的權益的規定,包括合營安排、聯營公司、結構性實體及其他資產負債表外工具。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」目的為透過提供一個公平值的清晰定義及作為各項香港財務報告準則就公平值計量及披露規定所用的單一來源,以改善一致性及減低複雜性。香港財務報告準則及美利堅合眾國公認會計原則之該等規定大致看齊,並不延伸至公平值會計入賬的使用,但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時,應如何應用此準則。

並無其他經修訂準則或詮釋於二零一三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。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋已經頒佈但於二零一三年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團亦並無提早採納：

		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
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額 披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖 會計的延續	二零一四年一月一日
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7號及 香港財務報告準則第9號之 修訂	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、 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(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

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

3 應收賬款、按金及其他應收款項

應收賬款、按金及其他應收款項包括應收貿易賬款、其他應收款項、向第三方的建築成本預付款項及預付其他稅項。

應收貿易賬款主要來自物業銷售。本集團應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
尚未到期(附註i)	683,870	1,070,450
90日內(附註ii)	1,038,882	182,748
91至180日(附註ii)	31,679	42,824
181至270日(附註ii)	9,351	-
	<u>1,763,782</u>	<u>1,296,022</u>

- (i) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，該結餘指來自銷售商業及住宅物業、發展中／持作銷售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，預期將於二零一四年清償。

- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，該結餘主要指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分的客戶正申請按揭貸款或已按照還款時間表償還，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 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司的執行董事。執行董事審閱本集團的內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事根據除應佔聯營公司業績、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估單一營運分部的表現。

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、酒店及餐飲業務以及物業管理服務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及業務位於中華人民共和國（「中國」）（被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置），故本集團並無呈列地理分部分析。

年內收益包括以下各項：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額		
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	15,196,535	9,528,507
—發展中／持作銷售物業及擬發展項目	3,893,750	2,069,370
租金收入	216,605	169,561
物業管理服務	166,010	137,180
酒店及餐飲業務	50,156	50,402
	19,523,056	11,955,020

截至二零一三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	19,090,285	241,149	494,117	50,156	-	19,875,707
減：分部間收益	-	(24,544)	(328,107)	-	-	(352,651)
來自外部客戶的收益	19,090,285	216,605	166,010	50,156	-	19,523,056
除投資物業及金融衍生 工具公平值變動前的 分部業績	4,842,869	14,540	22,437	(33,885)	(144,304)	4,701,657
投資物業公平值變動	-	728,712	-	-	-	728,712
金融衍生工具公平值變動	-	-	-	-	51,450	51,450
分部業績	4,842,869	743,252	22,437	(33,885)	(92,854)	5,481,819
融資收入						317,519
融資成本						(643,478)
融資成本—淨額						(325,959)
除所得稅前溢利						5,155,860
所得稅開支						(2,293,213)
年內溢利						2,862,647
其他資料：						
折舊	40,419	3,935	3,557	12,825	7,811	68,547
土地使用權攤銷	3,742	-	-	1,480	-	5,222
撇減持作銷售的已落成物業 及就發展中物業計提撥備	206,344	-	-	-	-	206,344
	158,593,682	10,576,869	2,514,776	222,412	42,731,854	(127,278,383)
分部資產 未分配						87,361,210
						446,770
資產總值						87,807,980
分部負債 未分配	123,855,947	3,551,991	1,518,295	154,690	20,514,285	(103,833,970)
						45,761,238
負債總值						20,288,578
負債總值						66,049,816
其他資料：						
資本開支	306,551	1,390,963	7,610	20,529	829	-
						1,726,482

截至二零一二年十二月三十一日止年度提供予執行董事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	11,597,877	182,843	474,314	50,402	-	12,305,436
減：分部間收益	-	(13,282)	(337,134)	-	-	(350,416)
來自外部客戶的收益	11,597,877	169,561	137,180	50,402	-	11,955,020
除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						(690)
除所得稅前溢利						3,269,402
所得稅開支						(1,153,225)
年內溢利						<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
撇減持作銷售的已落成物業 及就發展中物業計提撥備	41,210	-	-	-	-	41,210

	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>

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無進行公司間轉撥。

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、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括於金融衍生工具、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及已收按金、應計建築成本、金融衍生工具、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及公司借款。

資本開支包括添置非流動資產(預期可在結算日後超過一年收回的遞延所得稅資產除外)。

5 融資成本—淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
融資收入：		
銀行存款利息收入	37,570	21,964
匯兌收益淨額	279,949	15,847
	<u>317,519</u>	<u>37,811</u>
融資成本：		
利息開支：		
—銀行借款	823,082	521,352
—優先票據	1,070,684	662,218
—可換股債券	174,588	168,737
—優先有抵押擔保債券	4,991	201,619
—可換定期貸款	3,256	87,804
—其他借款	12,415	—
債務提早贖回溢價	521,042	—
	<u>2,610,058</u>	<u>1,641,730</u>
利息開支總額	2,610,058	1,641,730
減：資本化利息	(1,966,580)	(1,603,229)
	<u>643,478</u>	<u>38,501</u>
融資成本—淨額	<u>(325,959)</u>	<u>(690)</u>

6 所得稅開支

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

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%(二零一二年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一三年及二零一二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，因此於該等期間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(即物業銷售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。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	1,671,698	974,782
—中國土地增值稅	453,404	224,718
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅	(289)	(6,767)
遞延所得稅	168,400	(39,508)
	<u>2,293,213</u>	<u>1,153,225</u>

7 每股盈利

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

	二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,857,449	2,072,219
已發行普通股的加權平均數	4,916,125,011	4,905,400,683
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.581</u>	<u>0.422</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣2,857,449,000元(二零一二年：人民幣2,072,219,000元)及年內已發行4,916,125,011股(二零一二年：4,905,400,683股)股份的加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的可換股債券及購股權(二零一二年：本公司的可換股債券)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，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

	二零一三年	二零一二年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	2,857,449	2,072,219
就可換股債券的融資成本的調整(人民幣千元)	149,065	168,737
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	<u>3,006,514</u>	<u>2,240,956</u>
已發行普通股的加權平均數	4,916,125,011	4,905,400,683
—就可換股債券的調整	619,917,333	620,000,000
—就購股權的調整(附註)	97,543,200	—
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,633,585,544</u>	<u>5,525,400,683</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.534</u>	<u>0.406</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，購股權具反攤薄作用。

8 股息

本公司將於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上提呈一項有關截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙的股息，股息總額達739,427,000港元。此等財務報表並無反映是次股息派發。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股15港仙(二零一二年：零)	<u>581,338</u>	<u>-</u>

9 就物業發展開支的資本承擔

(a) 就物業發展開支的承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>21,504,675</u>	<u>20,922,726</u>

附註：

金額指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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
不超過一年	26,119	30,926
超過一年但不超過五年	17,127	14,796
超過五年	<u>1,297</u>	<u>-</u>
	<u>44,543</u>	<u>45,722</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
不超過一年	144,122	141,392
超過一年但不超過五年	323,723	361,690
超過五年	<u>242,796</u>	<u>321,631</u>
	<u>710,641</u>	<u>824,713</u>

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二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

業績及股息

截至二零一三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19,523.1百萬元及人民幣6,599.8百萬元，分別較二零一二年上升約63.3%及69.9%；股東應佔溢利達人民幣約2,857.4百萬元，每股基本盈利為人民幣58.1分，分別較二零一二年上升約37.9%及37.7%。

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股15港仙。

業務回顧

二零一三年，中國中央政府(「中央政府」)的緊縮措施繼續令中國物業市場蒙上陰霾；然而，根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)編撰的數據，一手住宅市場的平均樓價及成交量分別錄得按年增長約7.7%及17.3%，主要歸因於釋放壓抑的需求，一線城市房價上升幅度更高踞首位。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的焦點繼續放於廣大市場，並成功實施迅速增長的資產周轉業務模式，以把握需求。本集團實現合約銷售約人民幣239億元，按年增長37.9%。根據中國房產信息集團(納斯達克代碼：CRIC；「中國房產信息集團」)及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2013年度中國房地產企業銷售Top 50排行榜」，佳兆業的銷售額位列第25位。此外，根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按二零一三年深圳一手住宅市場的銷售額、建築面積(「建築面積」)及出售套數計算，佳兆業雄踞榜首，進一步鞏固我們於珠三角的領先市場地位。

本集團已成功推出於西部地區的成都佳兆業8號及重慶佳兆業廣場、長三角地區的杭州玖瓏雅苑、上海香溢雅苑(亦稱「上海佳兆業8號」)、上海尚品雅苑(亦稱「上海佳兆業1號」)及泰州佳兆業壹號公館、珠三角地區的深圳大鵬佳兆業假日廣場、深圳佳兆業悅峰花園、東莞城市綠洲花園及珠海水岸華都花園、華中的長沙佳兆業時代廣場，以及環渤海地區的大連佳兆業中心、青島佳兆業水岸新都、丹東佳兆業壹號及濰坊佳兆業金域天下，進一步鞏固本集團的全國版圖。

過去兩年，主線城市的土地市場大幅反彈。土地收購方面，自二零一一年底起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機。二零一二年及二零一三年，本集團訂立多份土地購買協議，總代價分別為人民幣45億元及人民幣141億元，其中92.3%乃位於主線城市。由於我們致力達致更均衡的土地儲備組合，二零一三年十二月三十一日，我們約63%的土地儲備乃位於主線城市，而二零一二年底則為24.4%。上述土地收購讓本集團累積額外可銷售資源以支持其業務擴充。我們計劃於未來兩年推出上述大部分項目的第一期。

回顧年內，全賴我們於市區舊改項目的驕人表現，深圳項目佔本集團合約銷售的約30%。深圳佳兆業城市廣場為深圳歷來最大型的商住綜合體及城市更新項目，根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按二零一三年深圳一手住宅市場的銷售額、已售建築面積及出售套數計算，其排名第一。此外，二零一三年六月，我們推出深圳大鵬佳兆業假日廣場，當中96.2%的單位的面積少於80平方米，以迎合自住用家需求。我們的其他市區舊改項目取得重大進展，深圳及廣州項目的表現尤為出色。二零一三年五月，我們以總代價人民幣2,666.4百萬元購入兩幅位於廣州白雲區的土地。該等土地收購不單讓本集團取得位於同區現有市區舊改項目的協同效益，亦將進一步提升我們的品牌，而最重要是讓本集團進一步加強其集中於珠三角的市區舊改業務模式的可持續性。上述項目連同我們的城市舊改項目不僅將為本集團提供大量可銷售資源以保持其中期增長，亦提高其日後的盈利能力。

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，並根據市場現狀和最新政策，調整產品結構、資本架構、銷售及市場推廣策略。自二零一二下半年以來，我們已採取積極的措施管理我們的負債。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厘優先票據，把可換定期貸款及於二零一四年到期之優先債券合共本金額約人民幣28億元再融資。二零一三年三月十九日，本公司成功發行於二零一八年到期之550百萬美元8.875厘優先票據，部分用於再融資未償還本金額為648百萬美元的二零一五年到期優先票據，及作一般公司用途。二零一三年四月二十二日，本公司成功發行於二零一六年到期之人民幣18億元6.875厘優先票據，以再融資二零一五年到期優先票據的餘額。上述三項交易均獲國際金融機構的熱烈回應，分別獲超額認購超過10倍。此外，我們亦能取得滙豐銀行及工銀亞洲的中期貸款形式無抵押離岸融資。該等交易使本集團能延長其債務到期組合的期限，同時大幅減低我們的資金成本。成功再融資離岸債務亦為本公司的業務擴充提供更高的靈活性。

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、媒體通訊、投資者會議、實地考察及路演，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。我們就付出的努力獲得認同而感到欣慰，佳兆業獲亞洲金融雜誌評為中國「最佳中型股」，並於中國「最佳投資者關係」分類中位居第八，而首七位均為大型國有企業。

前景

在發行二零一二年的亞洲債券創下新高後，由於大市推測美國將會較預期提早結束量化寬鬆政策，二零一三年第一季全球金融市場的樂觀取態於第二季末急劇逆轉。市場於下半年有所復甦，惟仍未如上半年般蓬勃。我們一直認為現今的市場更為波動，難以預測最佳市況。回首過去，我們相信實行提早清償債務管理的工作方針，可讓本集團免受二零一四年及二零一五年的再融資風險。本集團將會繼續監察市場，進一步改善其資本架構，並減少融資成本，以切合其拓展所需。

隨著新政府上場，中央政府表明其對房地產市場政策的新方向，當中包括於二零一三年十一月三中全會後頒佈的「60項架構改革指引」（「指引」）。政策轉為市場導向，而非高壓行政措施。儘管若干舉措（包括加快實施徵收物業稅）可收短期之效，整體而言，土地改革、戶口改革、城市化及放寬一孩政策等舉措均有利於行業的長期發展。

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，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9百萬平方米的土地儲備，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，矢志維持領先地位。

致謝

本集團年內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會就本公司全體股東、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，二零一四年二月二十日

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19,523.1百萬元，較二零一二年增加63.3%。權益持有人應佔溢利為人民幣2,857.4百萬元，較二零一二年增加37.9%。年內純利(不包括債務提早贖回溢價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2,785.7百萬元，較二零一二年增加65.3%。每股基本盈利為人民幣58.1分(二零一二年：人民幣42.2分)。

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股15港仙。

二零一三年合約銷售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣239億元，增幅為37.9%。年內已售總建築面積約為2,450,829平方米，按年下降4.9%。合約銷售的每平方米平均售價(「平均售價」)按年增加45.0%，達每平方米人民幣9,760元。下表顯示本集團二零一三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	19	825,087	11,663.7
長三角	12	274,881	3,127.2
成渝地區	7	494,100	3,478.5
華中地區	4	425,012	2,830.2
環渤海地區	11	431,749	2,821.0
總計	53	2,450,829	23,920.6

二零一三年，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「2013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25位。
- 根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數字，按二零一三年深圳一手住宅市場的銷售額、建築面積(「建築面積」)及出售套數計算，佳兆業雄踞榜首，而就獨立項目而言，按銷售額、已售建築面積及出售套數計算，深圳佳兆業城市廣場則排名第一。
- 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，武漢金域天下取得出售套數第二名及已售建築面積第三的佳績。
- 根據中國房地產指數系統編撰的統計數字，佳兆業於四川省南充取得銷售額、已售建築面積及出售套數第二名的驕人成績。

以上令人鼓舞的銷售業績不但肯定本集團於珠三角的市場地位，亦為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。

物業發展

二零一三年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.9百萬平方米。

開發中項目

於二零一三年十二月三十一日，本集團同時發展中項目共有40個，建築面積合共約為8.4百萬平方米。

物業管理

本集團亦為其本身的發展項目提供物業管理服務。回顧年內，本集團管理總建築面積約10.5百萬平方米，相等於79,828戶。於二零一三年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top 10研究組聯合編撰的「2013中國物業服務百強企業」中位列第15位。本集團的物業管理分部將憑藉其全國性品牌，致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務，以進一步提升品牌及企業形象。

投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特別是加大物業投資。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店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。於二零一三年十二月三十一日，本集團持有總建築面積185,327平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其迅速增長的周轉模式的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住用家市場為重心，令本集團受到較少的政策風險影響然而達致更均衡的物業組合。二零一三年，我們透過私人協商及政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共32幅土地或相關權益。土地收購的總代價約為人民幣14,127.8百萬元，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4,539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3,112,272平方米。以購買代價計，約92.3%的土地儲備乃位於一線及二線城市。於二零一三年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.3百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	地盤面積 (平方米)	土地數目	應佔	代價 (人民幣 百萬元)	類別
					建築面積 (平方米)		
二零一三年二月	杭州	100%	36,595	1	73,190	466.0	住宅
二零一三年二月	青島	100%	206,879	3	273,420	370.8	住宅
二零一三年二月	南充	100%	67,942	1	156,267	305.7	住宅及商業
二零一三年三月	東莞	100%	33,910	1	84,775	450.1	住宅及商業
二零一三年四月	成都	100%	51,256	1	143,516	509.5	住宅及商業
二零一三年四月	武漢	100%	40,390	1	116,323	439.0	住宅及商業
二零一三年五月	廣州	100%	65,627	1	72,966	1,867.7	住宅
二零一三年五月	深圳	11.5%	14,411	1	16,306	405.0	商業
二零一三年五月	上海	100%	11,088	1	49,896	1,505.0	商業
二零一三年五月	杭州	100%	74,779	1	142,080	1,004.2	住宅及商業
二零一三年五月	廣州	100%	19,671	1	35,479	798.7	住宅
二零一三年六月	上海	100%	48,387	1	82,741	525.8	住宅
二零一三年八月	葫蘆島	100%	148,222	3	295,000	222.4	住宅
二零一三年九月	上海	100%	72,735	1	78,554	515.0	住宅
二零一三年十月	重慶	100%	303,029	6	711,967	1,293.4	住宅
二零一三年十月	重慶	100%	21,300	1	21,300	32.5	工業
二零一三年十一月	長沙	100%	143,212	3	340,418	1,089.4	住宅
二零一三年十二月	廣州	51%	190,742	1	217,174	2,211.9	住宅及商業
二零一三年十二月	葫蘆島	100%	77,037	3	200,900	115.7	住宅及商業
合計			<u>1,627,212</u>	<u>32</u>	<u>3,112,272</u>	<u>14,127.8</u>	

展望

儘管預期近期房地產業的整體政策取態將會維持嚴格，中央政府已保證將會支持由首次購房者帶動的需求。然而，鑒於向定居於中型城市的居民授出城市「戶口」的城市化政策及放寬一孩政策，本集團對於中國房地產行業前景仍維持樂觀態度。過去兩年，本集團動用大量資金於土地收購，當中78%位於主線城市，並為發展中物業提供預資，我們相信，該等物業可讓本集團支持其未來業務擴張，並抓緊所有由此產生的業務機會。此外，本集團繼續專注於實現舊改項目的價值，並一直致力交付迅速增長的資產周轉業務模式，進一步改善產品質量及發揮品牌優勢，力求為本公司股東帶來最大回報。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)銷售物業(包括持作銷售的已落成物業及發展中物業)的銷售所得款項，(ii)投資物業已收及應收經常性收益總值及(iii)物業管理費收入。收益主要由四個業務分部所產生：物業發展、物業投資、物業管理，及酒店及餐飲。收益由二零一二年約人民幣11,955.0百萬元增加至二零一三年約人民幣19,523.1百萬元，增幅為人民幣7,568.1百萬元或63.3%，乃主要由於已結轉的物業銷售增加所致。年內，由物業發展、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務產生的收益分別約為人民幣19,090.3百萬元、人民幣216.6百萬元、人民幣166.0百萬元及人民幣50.2百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一二年的人民幣11,597.9百萬元增加至二零一三年的人民幣19,090.3百萬元，增幅為人民幣7,492.4百萬元或64.6%。此增加乃主要由於已交付總建築面積自二零一二年約1,648,128平方米增加至二零一三年約2,562,359平方米。

租金收入

我們的租金收入由二零一二年的人民幣169.6百萬元增加至二零一三年的人民幣216.6百萬元，增幅為人民幣47.0百萬元或27.7%。此增加主要是由於位於鞍山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二零一二年的人民幣137.2百萬元上升至二零一三年的人民幣166.0百萬元，增幅為人民幣28.8百萬元或21.0%。此增幅主要是由於二零一三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

銷售成本由二零一二年人民幣8,069.6百萬元增加至二零一三年的人民幣12,923.2百萬元，增幅為人民幣4,853.6百萬元或60.1%。此增加主要是由於交付的總建築面積增加所致。

毛利

鑒於以上各項，我們的毛利由二零一二年的人民幣3,885.4百萬元增加至二零一三年的人民幣6,599.8百萬元，增幅為人民幣2,714.4百萬元或69.9%。毛利率由二零一二年的32.5%增加至二零一三年的33.8%。毛利率上升主要歸因於平均售價較高，部分升幅被於二零一三年確認的較二零一二年高的物業銷售每平方米建築成本所抵銷。

其他(虧損)/收益—淨額

我們於二零一三年擁有其他虧損淨額人民幣84.3百萬元，二零一二年則擁有其他收益淨額人民幣226.1百萬元。我們於二零一三年的其他虧損淨額主要包括終止擬發展項目的補償人民幣64.9百萬元及就我們經營的文化項目的政府補貼收入合共人民幣49.9百萬元，由撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業人民幣206.3百萬元所抵銷。於二零一二年錄得的其他收益淨額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二零一二年的人民幣578.3百萬元增加至二零一三年的人民幣861.9百萬元，增幅為人民幣283.6百萬元或49.0%。銷售及市場推廣成本的增幅與合約銷售的增幅一致。

行政開支

我們的行政開支由二零一二年的人民幣818.4百萬元增加至二零一三年的人民幣952.0百萬元，增幅為人民幣133.6百萬元或16.3%。此增加主要是由於本集團業務擴展導致員工成本及經營開支有所增加所致。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零一二年增加人民幣501.1百萬元及於二零一三年增加人民幣728.7百萬元。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。二零一三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的投資物業公平值上升及收購深圳佳兆業環球中心的額外股權所致。

金融衍生工具公平值變動

二零一二年及二零一三年的金融衍生工具公平值變動分別主要反映PAG貸款及二零一三年滙豐掉期的金融衍生工具部分公平值變動。

融資成本—淨額

我們的融資成本淨額大幅增加，由二零一二年的人民幣0.7百萬元增加至二零一三年的人民幣326.0百萬元，增幅為人民幣325.3百萬元或464.7倍。增加乃主要歸因於提早贖回離岸債務的溢價人民幣521.0百萬元，部分由匯兌收益淨額減少人民幣279.9百萬元所抵銷。匯兌收益淨額主要由於人民幣兌美元升值，以美元計值的離岸融資所產生。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一二年的人民幣1,153.2百萬元增加至二零一三年的人民幣2,293.2百萬元，增幅為人民幣1,140.0百萬元或約98.9%。此增幅乃主要由於二零一三年經營溢利增加所致。我們的實際稅率由二零一二年的35.3%增加至二零一三年的44.5%，乃主要由於提早贖回二零一三年確認的不可扣稅離岸債務的溢價所致。

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二零一二年的人民幣2,116.2百萬元增加至二零一三年的人民幣2,862.6百萬元，增幅為人民幣746.4百萬元或35.3%。二零一三年的純利率為14.7%，於二零一二年則為17.7%。我們於二零一三年及二零一二年的純利率(不包括提早贖回離岸債務的溢價、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14.3%及14.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣8,706.2百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,352.3百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加62.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一三年十二月三十一日，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擔保存款。於二零一三年十二月三十一日，以上擔保存款合計約為人民幣1,676.5百萬元。

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。發行在外的優先票據已於二零一三年四月全數贖回。

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。根據條款及條件，可換股債券持有人有權行使認沽期權，以於二零一三年十二月二十日贖回可換股債券，而有關權利已於二零一三年十一月十九日失效。本公司接獲合計為人民幣200,000元的認沽通知，而相關可換股債券已於二零一三年十二月贖回。

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。債券已於二零一三年一月全數贖回。

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。可換定期貸款已於二零一三年一月獲全數預付。

二零一七年期優先票據

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」)，以撥支現有及新物業項目，以及再融資現有債務及作一般公司用途。

二零二零年期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資本集團的可換定期貸款及債券，以及作一般公司用途。

二零一八年期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)，以再融資部分優先票據及作一般公司用途。

二零一六年期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以再融資優先票據的餘額及作一般公司用途。

借款及抵押本集團資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣22,224.8百萬元，其中約人民幣4,023.8百萬元須於一年內償還、約人民幣13,416.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣4,785.0百萬元須於五年以後償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣5,662.3百萬元，乃以總賬面值約人民幣13,683.8百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。本集團離岸銀行及其他融資的總賬面值為人民幣13,538.0百萬元，乃由本集團於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。我們承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

槓桿

於二零一三年十二月三十一日，本集團負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款以及受限制現金)與權益總值比率為62.1%(二零一二年十二月三十一日：66.8%)。本集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣20,397.0百萬元增加50.6%至二零一三年十二月三十一日的人民幣30,721.8百萬元，而與二零一二年十二月三十一日相比，二零一三年十二月三十一日的流動比率則維持於1.7倍。

借款成本

年內，本集團借款成本總額為人民幣2,610.1百萬元，較二零一二年同期增加人民幣968.3百萬元或59.0%。增加乃主要由於二零一三年錄得本集團離岸債務的提早贖回溢價人民幣521.0百萬元及本年度平均債務結餘高於二零一二年所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的直接控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣296.1百萬元及約人民幣23.3百萬元、未償還本金總額為1,300.0百萬美元，以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據及二零一三年三月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他離岸銀行信貸290.1百萬美元及650.0百萬港元，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。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間離岸銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理我們的貨幣及利率風險，並已透過貨幣掉期兌換借款人民幣18億元為約291.0百萬美元。

財務擔保

於二零一三年十二月三十一日，本集團就與國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保擁有或然負債約人民幣9,856.7百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,786.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，我們須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

重大收購及出售資產

於截至二零一三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。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用約10,570名僱員(二零一二年十二月三十一日：約8,656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就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。年度業績已由審核委員會審閱。

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，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則之守則條文，惟下文闡述的偏離情況除外。

根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。於二零一三年十二月二十六日委任陳少環女士為本公司非執行董事後，董事會由10名成員組成，包括六名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。因此，本公司獨立非執行董事人數不足上市規則第3.10A條所規定的董事會人數的三分之一。本公司於作出合理努力後尚未能物色合適人選出任本公司獨立非執行董事。本公司將在實際可行情況下盡快採取適當措施，以符合上市規則第3.10A條的規定，並將適時作進一步公告。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之守則。本公司已取得全體董事發出的具體確認，確認在截至二零一三年十二月三十一日止年度符合標準守則所載的規定標準。本公司至今並未發現任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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。

末期股息

董事建議向二零一四年四月三日名列本公司股東名冊的股東(「股東」)派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股15港仙(二零一二年：零)，股東有權選擇以全部新股或部分新股加部分現金的方式收取該建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(1)將於二零一四年三月三十一日舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准建議末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據該計劃將予發行的新股上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情的通函連同相關投票表格將於二零一四年四月十一日或前後寄發予股東。預期末期股息認股權證及新股份股票將於二零一四年五月十六日或前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年三月二十六日(星期三)至三月三十一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓，以釐定有權出席應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份。所有已填妥的過戶表格連同相關股票，必須於二零一四年三月二十五日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東188號合和中心17M樓。

待股東於股東週年大會上批准後，建議末期股息將派發予二零一四年四月三日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。本公司將於二零一四年四月四日(星期五)至二零一四年四月八日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓，以釐定合資格獲派建議末期股息的股東身份。所有已填妥的過戶表格連同相關股票，必須於二零一四年四月三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東188號合和中心17M樓。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一三年年報

本公司將在適當時間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)刊登二零一三年年報。

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，二零一四年二月二十日

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；本公司非執行董事為陳少環女士；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。