

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，並明確表示概不就因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)

#### 截至二零一五年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

##### 財務摘要

- 年內總收益較二零一四年減少44.3%至約人民幣10,926.5百萬元
- 年內毛利較二零一四年減少88.0%至約人民幣343.4百萬元，而年內毛利率則減少11.5%至3.1%
- 年度虧損較二零一四年減少3.5%至約人民幣1,254.5百萬元
- 年內合約銷售減少60%至約人民幣93億元

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	4	10,926,535	19,600,176
銷售成本	7	<u>(10,583,158)</u>	<u>(16,729,262)</u>
毛利		343,377	2,870,914
其他虧損淨額	5	(216,339)	(1,742,408)
銷售及市場推廣成本	7	(559,419)	(798,518)
行政開支	7	(1,066,169)	(1,170,986)
投資物業公平值變動		3,824,520	3,626,772
金融衍生工具公平值變動		(42,219)	(85,772)
由事故產生的虧損	5	<u>-</u>	<u>(482,736)</u>
經營溢利		2,283,751	2,217,266
應佔聯營公司業績		(3,586)	(634)
融資收入		10,717	25,039
融資成本		<u>(2,117,161)</u>	<u>(775,804)</u>
融資成本淨額	6	<u>(2,106,444)</u>	<u>(750,765)</u>
除所得稅前溢利		173,721	1,465,867
所得稅開支	8	<u>(1,428,205)</u>	<u>(2,765,935)</u>
年度虧損及全面虧損總額		<u>(1,254,484)</u>	<u>(1,300,068)</u>
以下人士應佔年度虧損 及年度全面虧損總額：			
本公司權益持有人		(1,121,577)	(1,287,484)
非控股權益		<u>(132,907)</u>	<u>(12,584)</u>
		<u>(1,254,484)</u>	<u>(1,300,068)</u>
年度本公司權益持有人應佔虧損 的每股虧損(以每股人民幣列示)	9		
—基本		(0.218)	(0.255)
—攤薄		<u>(0.218)</u>	<u>(0.255)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		760,171	848,179
投資物業		20,738,703	16,256,160
土地使用權		162,942	169,228
於聯營公司之投資	11	783,175	778,461
長期銀行存款		1,479	64,695
遞延所得稅資產		32,207	58,824
		<u>22,478,677</u>	<u>18,175,547</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		63,861,735	69,335,835
持作銷售的已落成物業		17,663,012	11,320,631
可供出售金融資產		10,000	56,823
應收賬款、按金及其他應收款項	3	5,357,835	3,697,214
收購土地按金		4,002,386	3,776,684
擬發展項目預付款項		10,566,950	9,617,786
預繳稅項		298,157	262,507
金融衍生工具		-	627
受限制現金		969,403	1,078,291
短期銀行存款		13,974	189,860
現金及現金等值項目		2,324,546	3,131,154
		<u>105,067,998</u>	<u>102,467,412</u>
<b>流動負債</b>			
自顧客收取的墊款及已收按金		14,524,168	15,771,087
應計建築成本		14,591,720	14,118,865
應付所得稅		3,989,909	3,879,450
借款		33,713,019	61,256,102
金融衍生工具		-	34,735
其他應付款項		5,287,570	3,787,568
應付附屬公司非控股權益款項		672,405	672,318
		<u>72,778,791</u>	<u>99,520,125</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>32,289,207</u>	<u>2,947,287</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>54,767,884</u>	<u>21,122,834</u>

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
借款	38,405,150	4,466,896
遞延所得稅負債	3,163,089	2,206,959
	<u>41,568,239</u>	<u>6,673,855</u>
<b>資產淨值</b>	<u>13,199,645</u>	<u>14,448,979</u>
<b>權益</b>		
股本	450,450	450,450
股份溢價	4,253,704	4,253,704
儲備	8,845,390	9,958,817
	<u>13,549,544</u>	<u>14,662,971</u>
本公司權益持有人應佔權益	13,549,544	14,662,971
非控股權益	(349,899)	(213,992)
	<u>13,199,645</u>	<u>14,448,979</u>
<b>權益總值</b>	<u>13,199,645</u>	<u>14,448,979</u>

## 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、酒店及餐飲業務,以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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二零一七年三月二十五日批准發佈。

### 2 合規聲明

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。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經損益入賬之金融資產及金融負債(包括金融衍生工具)作出修正。

#### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一五年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則:

香港會計準則第19號(修訂本)僱員福利—界定福利計劃:僱員供款

二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進

二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

應用上述於二零一五年一月一日開始的財政年度生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

#### (ii) 新香港公司條例(第622章)

聯交所證券上市規則根據香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」作出的與財務資料有關的修訂於本財政年度首次生效,主要對此等綜合財務報表若干資料的列報及披露方式造成影響。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一五年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收益的澄清	二零一八年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表內的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間資產 出售或注資	待釐定
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

### 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、其他按金、預付第三方的建築成本及預付其他稅項。

應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
90日內	186,102	524,245
91至180日	7	26,561
181至270日	98	89,322
271至365日	187	5,607
超過365日	439,362	74,596
	<u>625,756</u>	<u>720,331</u>

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別人民幣6,130,000元以及零並未到期。該等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。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
逾期少於90日	179,972	524,245
逾期91至180日	7	26,561
逾期181至270日	98	89,322
逾期271至365日	187	5,607
逾期超過365日	<u>439,362</u>	<u>74,596</u>
	<u>619,626</u>	<u>720,331</u>

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘有關，當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等財務報表批准之日，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣552,610,000元及人民幣685,371,000元已獲結付。

#### 4 收益及分部資料

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。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、由事故產生的虧損、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估各營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，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業務位於中華人民共和國（「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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	<b>10,230,515</b>	16,289,809
—發展中／持作銷售物業及擬發展項目	<b>61,380</b>	2,713,860
租金收入	<b>232,180</b>	234,112
物業管理服務	<b>224,089</b>	227,525
酒店及餐飲業務	<b>67,274</b>	66,115
戲院、百貨店及文化中心業務	<b>111,097</b>	68,755
	<b>10,926,535</b>	19,600,176

截至二零一五年十二月三十一日止年度提供予本公司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	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	<b>10,291,895</b>	<b>244,450</b>	<b>450,106</b>	<b>71,403</b>	<b>113,251</b>	<b>11,171,105</b>
減：分部間收益	-	(12,270)	(226,017)	(4,129)	(2,154)	(244,570)
來自外來客戶之收益	<b>10,291,895</b>	<b>232,180</b>	<b>224,089</b>	<b>67,274</b>	<b>111,097</b>	<b>10,926,535</b>
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 分部業績	<b>(1,479,395)</b>	<b>68,028</b>	<b>37,296</b>	<b>(69,933)</b>	<b>9,004</b>	<b>(1,435,000)</b>
應佔聯營公司業績	(3,586)	-	-	-	-	(3,586)
投資物業公平值變動	-	<b>3,824,520</b>	-	-	-	<b>3,824,520</b>
分部業績	<b>(1,482,981)</b>	<b>3,892,548</b>	<b>37,296</b>	<b>(69,933)</b>	<b>9,004</b>	<b>2,385,934</b>
金融衍生工具公平值變動						(42,219)
企業及其他未分配開支						(63,550)
融資收入						10,717
融資成本						(2,117,161)
融資成本—淨額						(2,106,444)
除所得稅前溢利						173,721
所得稅開支						(1,428,205)
年度虧損						(1,254,484)



	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊	47,066	6,142	7,627	33,436	9,954	616	104,841
土地使用權攤銷	680	-	-	2,195	3,411	-	6,286
撇減持作銷售 的已落成物 業及發展中 物業	240,276	-	-	-	-	-	240,276
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	230,715,816	15,261,027	2,202,259	2,402,689	404,888	(123,780,368)	127,206,311 <u>340,364</u>
資產總值							<u>127,546,675</u>
分部負債 未分配	151,056,825	2,167,609	1,568,503	1,457,390	319,788	(121,498,966)	35,071,149 <u>79,275,881</u>
負債總值							<u>114,347,030</u>
其他資料：							
資本開支	17,570	661,649	1,236	2,074	1,289	-	683,818



	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	197,324,504	16,127,413	2,407,374	538,702	328,697	(96,462,512)	120,264,178 378,781
<b>資產總值</b>							<b>120,642,959</b>
分部負債 未分配	125,296,829	3,301,801	1,116,918	235,627	218,220	(95,819,556)	34,349,839 71,844,141
<b>負債總值</b>							<b>106,193,980</b>
其他資料： 資本開支 未分配	24,101	2,146,026	4,858	47,652	29,369	-	2,252,006 11,958
							<b>2,263,964</b>

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、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、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、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、經營借款、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、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

## 5 其他虧損－淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
沒收客戶按金	(4,480)	(8,397)
終止擬發展項目的補償	-	(7,037)
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註1)	-	164,452
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	240,276	1,673,218
政府補貼收入	(53,740)	(60,127)
出售物業及設備的虧損	6,499	1,460
其他	27,784	(21,161)
	<b>216,339</b>	<b>1,742,408</b>

附註：

- 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已進行物業及設備以及土地使用權的減值評估，因此，物業及設備以及土地使用權的賬面值已撇減至其可收回金額。

2) 由事故產生的虧損

誠如本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所詳述，本公司就若干事項成立了調查委員會，而富事高諮詢有限公司(「富事高」)已進行獨立調查(「調查」)。富事高於二零一六年十月七日出具了調查報告，本公司於二零一六年十二月十九日刊發了主要調查結果。在本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中，已就事故(定義見本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註2.1)作出過往年度調整，藉以反映調查結果。事故的調查結果導致截至二零一四年十二月三十一日止年度確認由事故產生的整體虧損人民幣482,736,000元。

6 融資成本－淨額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	<u>10,717</u>	<u>25,039</u>
<b>融資成本</b>		
利息開支		
－銀行借款	2,882,827	1,902,990
－優先票據	1,578,482	1,287,219
－可換股債券	188,405	181,716
－其他借款	<u>1,702,922</u>	<u>2,356,686</u>
總利息開支	6,352,636	5,728,611
減：資本化利息(附註)	<u>(5,230,439)</u>	<u>(4,958,714)</u>
	1,122,197	769,897
匯兌虧損淨額	<u>994,964</u>	<u>5,907</u>
	<u>2,117,161</u>	<u>775,804</u>
融資成本－淨額	<u><b>(2,106,444)</b></u>	<u><b>(750,765)</b></u>

附註： 借款資本化率於年內為10.91%(二零一四年：11.28%)。

## 7. 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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
核數師酬金	6,127	34,069
廣告及其他宣傳成本	347,709	479,847
代理費	51,599	56,711
營業稅	624,255	1,004,328
已售物業成本	9,686,224	15,405,307
折舊	104,841	100,577
土地使用權攤銷	6,286	6,016
捐款	10	54,989
法律及專業費用	121,053	61,110
經營租賃租金	33,434	36,585
員工成本—包括董事酬金	517,717	650,762
辦公室開支	55,520	84,710
差旅	8,445	18,194
其他	645,526	705,561
	<b>12,208,746</b>	<b>18,698,766</b>

## 8 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%(二零一四年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一五年及二零一四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損益表。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	258,557	1,407,268
—中國土地增值稅	178,701	330,276
過往年度撥備不足/(超額撥備)		
—中國土地增值稅	8,200	(17,038)
遞延所得稅	982,747	1,045,429
	<b>1,428,205</b>	<b>2,765,935</b>

## 9 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一五年	二零一四年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,121,577)	(1,287,484)
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	5,042,120,440
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(0.218)</u>	<u>(0.255)</u>

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣1,121,577,000元(二零一四年：人民幣1,287,484,000元)及年內已發行5,135,427,910股(二零一四年：5,042,120,440股)普通股的加權平均數計算。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股(可換股債券及購股權)具反攤薄影響。

## 10 股息

本公司並無宣派截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的股息。

本公司於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙附有以股代息選擇權的末期股息，總額達745,230,000港元(相等於人民幣591,047,000元)，並於二零一四年五月派付。

## 11 於聯營公司之投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
投資成本	786,761	779,095
應佔聯營公司業績	<u>(3,586)</u>	<u>(634)</u>
	<u>783,175</u>	<u>778,461</u>

## 12 承擔

### (a) 就物業發展開支之承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>24,511,831</u>	<u>24,462,837</u>

附註：金額指土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

(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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	22,884	28,301
超過一年但不超過五年	14,301	20,833
超過五年	648	1,050
	<u>37,833</u>	<u>50,184</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過一年	194,728	170,232
超過一年但不超過五年	484,406	457,244
超過五年	305,882	258,317
	<u>985,016</u>	<u>885,793</u>

### 13 報告日期後事項

- 1) 於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元（相當於約人民幣58億元）收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。
- 2) 於報告日期後，與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商已完成。大部分銀行及金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資取得融資。

於二零一六年七月二十一日，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已透過本公司建議的協議安排完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章授出命令確認香港高等法院對協議安排的批准。

本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。

- 3) 於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技股份有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

## 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」)，公佈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年度同期之比較數字。

本人藉此機會謹代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「股份」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。復牌進度請參考本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報內「復牌進度」一節。

## 業績及股息

截至二零一五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10,926.5百萬元及人民幣343.4百萬元，分別較二零一四年減少約44.3%及88.0%。本公司權益持有人應佔虧損及每股基本虧損分別約為人民幣1,121.6百萬元及人民幣21.8分，而去年則為本公司權益持有人應佔虧損人民幣1,287.5百萬元及每股基本虧損人民幣25.5分。

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一四年：無)。

## 業務回顧

二零一五年度標誌中國經濟於三十年穩健增長後開展「新常態」發展階段。為減少經濟放緩影響及促進結構性改革，中央政府推出一系列刺激經濟措施，旨在帶來可持續增長及更強勁的生產力。供給側改革措施要求通過消除過剩產能、庫存，降低槓桿、降低成本及補短板達至更可持續性發展。

該措施的開展適度振興中國房地產市場活動。根據國家統計局數據顯示，國家的商品房交易量按年增加14.4%至人民幣87,281億元。同時，可供銷售的總建築面積(「建築面積」)同比增加15.6%。於主線城市的地產交易前所未有的集中，30個大中城市銷售佔全國總銷售的近半。年內，土地溢價於一線及二線城市增加逾30%。



為應付即將來臨的行業復甦及日益複雜的行業環境，本集團仍專注於其核心業務。本集團於年內實現合約銷售人民幣93億元，同比減少60%，此乃由於自二零一四年十一月起，相關中國政府機關對若干物業項目施加鎖定及限制。

土地獲取方面，本集團仍聚焦一二線城市及省會。於二零一五年十二月三十一日，本集團79.4%的土地儲備位於一二線城市。本集團持續優化的土地儲備，確保本集團擴張所需的優質貨源，並增強本集團抗衡行業周期性調整的能力。

## 投資者關係

本公司努力透過監管備案、公告及會議與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等了解本公司的最新發展。本集團重視投資者的寶貴意見，並不時檢討其營運及財務管理。

## 前景

展望二零一七年，中國房地產市場將較二零一六年降溫，此乃由於二零一六年下半年推出的限購限貸措施的持續影響所致。由於二零一六年的銷售基數較高，加上因限購限貸導致置業及投資需求萎縮，成交量的增長將會放緩。由於二零一六年清存貨銷售數個月後庫存大幅下跌，售價將得到有力的支持且緩慢上升，尤以一二線城市的售價為甚。

本集團竭力持續提升盈利能力，在發展其主營房地產業務的同時，本集團亦將追求穩健、高質及協調的發展。

## 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，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

本人藉此機會對所有股東於年內的鼎力支持致以最衷心的謝意。各級員工一直竭力服務本集團，加上合作夥伴及債權人的信任，燃起我們的勇氣及動力與相關機關及各方合作解決周遭的局面。本人謹代表董事會向本公司所有股東、投資者、合作夥伴及客戶致以衷心的謝意。

主席  
郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

年內，本集團的營業額約為人民幣10,926.5百萬元，較二零一四年減少44.3%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,121.6百萬元，二零一四年則約為人民幣1,287.5百萬元。年內虧損淨額(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)增加至約人民幣4,080.7百萬元，較二零一四年增加3.7%。每股基本虧損為人民幣21.8分，而二零一四年則為人民幣25.5分。

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一四年：無)。

### 二零一五年合約銷售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣93億元，降幅為60%，此乃由於自二零一四年十一月起，相關政府機關對若干項目施加鎖定及限制。年內已售總建築面積約為1,255,279平方米，按年降幅為49%。合約銷售的平均售價(「平均售價」)按年降幅21.5%，為每平方米人民幣7,372元。下表顯示本集團二零一五年按地區分析的合約銷售：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	263,128	3,294
長三角	157,986	1,908
華西地區	350,334	1,874
華中地區	236,767	1,128
環渤海	247,064	1,050
<b>總計</b>	<b>1,255,279</b>	<b>9,254</b>

### 物業發展

#### 二零一五年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.3百萬平方米。

#### 開發中項目

於二零一五年十二月三十一日，本集團發展中項目共有30個，建築面積合共約為6.6百萬平方米。

## 物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧年內，本集團管理總建築面積約18.2百萬平方米。於二零一五年十二月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產TOP10研究組聯合編撰的「2015中國物業服務百強企業」中位列第14位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

## 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有總建築面積409,795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，實施其快速周轉模式的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一二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以達致更均衡的物業組合。於二零一五年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.09百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

## 展望

受二零一六年十月推出的限購限貸措施的影響，預計二零一七年房地產的成交量將有所回落，而一二線城市的成交價格將保持在穩定水平。在此市況下，本集團將以高品質的產品及服務滿足市場需求，竭力提升本集團的盈利能力。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自五個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；及(v)戲院、百貨店及文化中心業務。收益由二零一四年約人民幣19,600.2百萬元減至二零一五年約人民幣10,926.5百萬元，減幅為44.3%。本集團94.2%的收益乃來自物業銷售(二零一四年：97.0%)，而5.8%來自其他分部(二零一四年：3.0%)。

## 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一四年的約人民幣19,003.7百萬元減少至二零一五年的約人民幣10,291.9百萬元，減幅約為人民幣8,711.8百萬元或45.8%。此減幅乃主要由於已交付總建築面積自二零一四年約2,596,476平方米減少至二零一五年約1,132,290平方米。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「**鎖定**」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「**查封**」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

## 租金收入

租金收入由二零一四年的約人民幣234.1百萬元減少至二零一五年的約人民幣232.2百萬元，減幅約為人民幣1.9百萬元或0.8%。

## 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一四年的約人民幣227.5百萬元減少至二零一五年的約人民幣224.1百萬元，減幅約為人民幣3.4百萬元或1.5%。

## 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一四年的約人民幣66.1百萬元上升至二零一五年的約人民幣67.3百萬元，升幅約為人民幣1.2百萬元或1.8%。有關增幅主要乃由於我們在珠三角的業務拓展所致。

## 戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一四年的約人民幣68.8百萬元增加約人民幣42.3百萬元或61.6%至二零一五年的約人民幣111.1百萬元。該增幅乃主要由於此分部於二零一五年擴展業務所致。

## 毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一四年的約人民幣2,870.9百萬元減少至二零一五年的約人民幣343.4百萬元，減幅約為人民幣2,527.5百萬元或88.0%。本集團的毛利率由二零一四年的14.6%減少至二零一五年的3.1%。毛利率下跌主要歸因於二零一五年確認的物業銷售的每平方米建築成本較二零一四年上漲。

## 其他虧損－淨額

本集團於二零一五年的其他虧損淨額約為人民幣216.3百萬元，二零一四年則約為人民幣1,742.4百萬元。本集團於二零一五年的其他虧損淨額主要包括政府補貼收入約人民幣53.7百萬元，由撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣240.3百萬元及其他虧損約人民幣27.8百萬元所抵銷。本集團於二零一四年錄得的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣1,673.2百萬元，以及物業及設備以及土地使用權減值虧損約人民幣164.5百萬元，由政府補貼收入人民幣60.1百萬元所抵銷。

## 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一四年的約人民幣798.5百萬元減少至二零一五年的約人民幣559.4百萬元，減幅約為人民幣239.1百萬元或29.9%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的減幅與本集團合約銷售的減幅一致。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零一四年的約人民幣1,171.0百萬元減少至二零一五年的約人民幣1,066.2百萬元，減幅約為人民幣104.8百萬元或9.0%。此減少主要是由於員工成本有所減少所致。

## 投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一五年增加約人民幣3,824.5百萬元及於二零一四年增加約人民幣3,626.8百萬元。本集團於二零一五年的投資物業公平值增加與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

## 金融衍生工具公平值變動

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為掉期對手方)訂立二零一二年ISDA總協議項下的遠期外匯合約，以管理本集團發行二零一三年四月優先票據所產生的外幣匯率風險。於二零一四年及二零一五年的金融衍生工具公平值變動反映該等金融衍生工具之公平值變動。於二零一五年，本集團的金融衍生工具的公平值變動虧損約人民幣42.2百萬元，主要歸因於年內人民幣兌美元貶值所引致。

## 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一四年的約人民幣750.8百萬元增加至二零一五年的約人民幣2,106.4百萬元，增幅約為人民幣1,355.7百萬元或180.6%。增加乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣989.1百萬元。匯兌虧損淨額主要由於人民幣兌美元貶值，以美元計值的境外融資所產生。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一四年的約人民幣2,765.9百萬元減少至二零一五年的約人民幣1,428.2百萬元，減幅約為人民幣1,337.7百萬元或約48.4%。此減幅乃主要由於二零一五年經營溢利減少所致。

## 年度虧損及年度全面虧損總額

由於上述因素影響，本集團的年度虧損及年度全面虧損總額約為人民幣1,254.5百萬元(二零一四年：約人民幣1,300.1百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,309.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣4,464.0百萬元)，較二零一四年十二月三十一日減少25.9%。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保證金。該等保證金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，於二零一五年十二月三十一日，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保證金。於二零一五年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣969.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,078.3百萬元)。

### 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣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。兌換價在二零一三年派付末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一五年十二月三十一日止年度內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。

## 優先票據

本公司於二零一五年十二月三十一日的優先票據詳情如下：

### (a) 二零一七年到期優先票據

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到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

### (b) 二零二零年到期優先票據

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到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資總額為120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

### (c) 二零一八年到期優先票據

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到期8.875厘優先票據，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目(「二零一三年三月優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一四年一月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

### (d) 二零一六年到期優先票據

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到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以全數再融資本集團的二零一零年優先票據及作一般公司用途。

### (e) 二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據(統稱「現有優先票據」)已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據(「新優先票據」)。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

## 借款及抵押本集團資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣72,118.2百萬元，其中約人民幣33,713.0百萬元須於一年內償還、約人民幣37,186.0百萬元須於兩年內至五年內償還及約人民幣1,219.2百萬元須於五年以後償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣45,796.6百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣56,613.5百萬元的物業及設備、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本集團附屬公司的若干股份作抵押。於二零一五年十二月三十一日，現有優先票據及可換股債券已由本公司於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

## 主要財務比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為53.9%(二零一四年十二月三十一日：50.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣2,947.3百萬元增加11.0倍至二零一五年十二月三十一日的約人民幣32,289.2百萬元，而流動比率則由二零一四年十二月三十一日的1.0倍增加至二零一五年十二月三十一日的1.4倍。

## 借款成本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團借款成本總額約為人民幣7,347.6百萬元，較二零一四年同期增加約人民幣1,613.1百萬元或28.1%。增加乃主要由於年內平均債務結餘高於二零一四年所致。

## 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。於二零一五年十二月三十一日，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29.0百萬元及約人民幣101.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並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、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸159.5百萬美元及919.8百萬港元，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境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

### *財務擔保*

於二零一五年十二月三十一日，本集團就國內銀行向我們的客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣15,105.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣15,337.2百萬元)。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。

*所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃*

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本公告披露者外，於本報告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

### *僱員及薪酬政策*

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用約8,218名僱員(二零一四年十二月三十一日：約9,846名僱員)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣517.7百萬元。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術。另外，本

公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載列於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報內。

## 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、內部監控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。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，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下文的偏離情況除外：

- (a) 守則條文A.1.2規定，董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。
- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內

並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。

- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會。
- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。
- (f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。
- (g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。

守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。

守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

- (h) 守則條文A.3.2訂明發行人應在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於本公司行政人員的無心之失，本公司未有在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事名單。

#### *其他不符合上市規則之處*

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事必須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數於二零一四年十二月三十一日至二零一七年二月二十七日期間減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的年度／中期業績；及(ii)刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.46(2)(a)條及13.49條的事項。
- (c) 本公司未能在上市規則及本公司組織章程細則規定的時限內，舉行截至二零一五年十二月三十一日止年度的股東週年大會。股東週年大會將於二零一七年六月召開，董事會將安排於會上向股東提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，以供彼等審議。股東週年大會的通函及通告，將於合理切實可行情況下盡快寄發。

## 內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存賬簿記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法例、規則及規例。

董事就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之內部監控系統的整體成效進行檢討，並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控按計劃適當運作及妥善執行。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足作出匯報。

本公司於二零一六年八月委聘外部專業顧問致同諮詢服務有限公司(「致同諮詢」)進行獨立內部監控檢討，並協助管理層改善本集團的內部監控系統。於致同諮詢完成檢討工作後，董事會認為本公司經改善後的內部監控系統為足夠並有效，以符合其上市規則的責任。

## 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，彼等於截至二零一五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。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露外，截至二零一五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。

## 核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度業績的本初步公佈數字已經獲本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表內所列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公佈作出任何保證。

## 核數師的意見

本公司核數師對本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表的意見轉載如下：

### 「意見

我們認為，綜合財務報表根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及截至該日止年度的財務業績及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 強調事項

誠如 貴公司二零一四年年報所披露，基於事故(定義見 貴公司二零一四年年報)若干事宜之可能影響的嚴重性，有關 貴集團綜合財務報表的核數師報告載明未能就截至二零一四年十二月三十一日止年度由事故產生的虧損的性質是否充分披露，以及由事故產生的現金流量的分類提供意見。因此，敬請 閣下垂注不就業績及現金流量發表意見之基準中所述的事項可能對本年度數字的可比性及比較資料造成的影響。」

### 於聯交所及本公司網站內刊登二零一五年年報

本公司將在適當時間於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com))刊登截至二零一五年十二月三十一日止年度年報。

## 繼續暫停買賣

按本公司要求，股份於聯交所暫停買賣，自二零一五年三月三十一日上午九時正起生效。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零一七年三月二十七日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席  
郭英成先生

香港，二零一七年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生及喻建清先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。