

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

財務摘要

- 年內收益較二零一九年增加16.1%至約人民幣55,770.2百萬元。
- 年內毛利增加15.0%至約人民幣15,907.5百萬元，而年內毛利率則維持穩定於28.5%。
- 年度溢利增加26.8%至約人民幣5,278.4百萬元。
- 本公司擁有人應佔溢利增加18.6%至約人民幣5,447.1百萬元。
- 合約銷售增加21.3%至約人民幣106,896百萬元。
- 於二零二零年十二月三十一日的現金及銀行存款增加27.4%至約人民幣47,113.2百萬元。
- 於二零二零年十二月三十一日，淨資產負債比率¹下降至97.9%、現金短債比²增加至1.56以及剔除預收賬款的資產負債率³下降至70.3%。
- 董事會建議派付末期股息每股12.0港仙。

附註：

1. 淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款以及永續資本證券)減現金及現金等價物(包括銀行存款、受限制現金以及現金及銀行結餘)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。
2. 現金短債比乃現金及現金等價物(剔除受限制現金及銀行存款)除以短期借款計算。
3. 剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債(包括永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產減去預收賬款(包括合同負債)計算。

* 僅供識別

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	55,770,181	48,021,685
銷售成本	5	(39,862,713)	(34,191,622)
毛利		15,907,468	13,830,063
其他收益及虧損淨額	6	334,729	(1,494,341)
銷售及市場推廣成本	5	(2,017,284)	(1,996,166)
行政開支	5	(3,730,287)	(3,350,817)
投資物業公平值收益淨額		189,433	178,419
出售附屬公司的收益淨額		774,075	245,581
視作出售附屬公司的收益淨額		816,560	2,460,638
經營溢利		12,274,694	9,873,377
應佔聯營公司業績		(44,756)	92,619
應佔合營企業業績		37,595	(197,697)
金融衍生工具公平值收益／(虧損)		52,838	(82,191)
融資收入	7	466,546	580,269
融資成本	7	(2,284,561)	(798,774)
融資(成本)淨額	7	(1,818,015)	(218,505)
除所得稅前溢利		10,502,356	9,467,603
所得稅開支	8	(5,223,975)	(5,303,595)
年度溢利		5,278,381	4,164,008
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		5,447,125	4,594,265
非控股權益		(168,744)	(430,257)
		5,278,381	4,164,008
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本	10	0.891	0.756
—攤薄	10	0.888	0.752

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度溢利	<u>5,278,381</u>	<u>4,164,008</u>
其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目		
應佔聯營公司其他全面收益	21,944	-
換算境外業務匯兌差額	<u>19,073</u>	<u>(25,165)</u>
年度其他全面收益／(虧損)，包括重新分類 調整	<u>41,017</u>	<u>(25,165)</u>
年度全面收益總額	<u>5,319,398</u>	<u>4,138,843</u>
以下人士應佔年度全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	5,494,815	4,578,816
非控股權益	<u>(175,417)</u>	<u>(439,973)</u>
	<u>5,319,398</u>	<u>4,138,843</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,311,916	4,819,506
使用權資產		536,993	1,358,516
投資物業		34,524,400	35,309,000
土地使用權		720,913	753,493
於聯營公司之投資	11(a)	13,817,340	11,918,789
於合營企業之投資	11(b)	18,386,366	14,092,325
按公平值經損益入賬的金融資產		5,369,151	7,807,357
應收賬款、按金及其他應收款項	13	20,000	553,500
商譽及無形資產	12	1,276,405	1,238,218
長期銀行存款		1,200,000	1,600,000
遞延稅項資產		628,380	864,268
		<u>81,791,864</u>	<u>80,314,972</u>
流動資產			
發展中物業		71,367,943	63,674,746
持有作銷售的已落成物業		13,036,568	13,003,874
存貨		416,781	260,302
收購土地按金		18,204,746	19,891,354
擬發展項目預付款項		25,004,121	23,782,080
應收賬款、按金及其他應收款項	13	48,468,486	33,461,565
預繳稅項		356,481	1,092,397
受限制現金		6,248,888	6,016,455
按公平值經損益入賬的金融資產		5,338,349	43,034
短期銀行存款		3,585,570	2,536,724
現金及銀行結餘		36,078,762	26,824,859
		<u>228,106,695</u>	<u>190,587,390</u>
流動負債			
合同負債		49,706,027	39,388,659
應計建築成本		18,593,833	14,494,060
應付所得稅		12,020,469	10,739,849
租賃負債		103,208	159,694
借款	14	23,069,223	31,891,998
其他應付款項		24,260,845	27,011,322
金融衍生工具		27,450	82,807
		<u>127,781,055</u>	<u>123,768,389</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>100,325,640</u>	<u>66,819,001</u>
資產總值減流動負債		<u>182,117,504</u>	<u>147,133,973</u>
非流動負債			
租賃負債		453,240	1,226,605
借款	14	98,401,736	85,303,554
其他應付款項		19,768	10,248
遞延稅項負債		<u>4,523,386</u>	<u>4,886,993</u>
		<u>103,398,130</u>	<u>91,427,400</u>
資產淨值		<u>78,719,374</u>	<u>55,706,573</u>
權益			
股本		538,942	534,844
股份溢價		4,948,564	5,546,561
永續資本證券		1,350,054	-
儲備		<u>25,496,179</u>	<u>19,634,942</u>
本公司擁有人應佔權益		32,333,739	25,716,347
非控股權益		<u>46,385,635</u>	<u>29,990,226</u>
權益總值		<u>78,719,374</u>	<u>55,706,573</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

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、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務等。

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，人民幣亦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)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二一年三月二十五日批准發佈。

2. 合規聲明

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公平值列賬之金融資產及金融負債(包括(「按公平值經損益入賬」)的金融資產、投資物業及金融衍生工具)重估作出修正。

2.1 編製基準

此等年度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」)，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂準則及經修訂概念框架，其與本集團業務相關並就二零二零年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義

此外，於二零二零年一月一日，本集團提早應用於二零二零年六月一日或之後開始的財政年度生效之香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎疫情相關之租金寬減」。

除下文所述外，採納經修訂香港財務報告準則對於編製及呈列本個及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

該修訂收窄及釐清業務的定義，旨在協助實體釐定交易是否作為業務合併或資產收購入賬。

該修訂：

- 釐清業務被視為所收購的一系列活動及資產，則必須包括至少一項投入及一個實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本提供指引並舉例說明，以幫助實體評估是否已獲得一個實質性過程；
- 集中說明向客戶提供的貨品及服務以及移除對降低成本能力的引述，以收緊業務及產出的定義；
- 增加一項可選擇的集中測試，容許以簡化方式評估所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

**香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)
「利率基準改革」**

該等修訂提供若干暫時性補救措施，以應對銀行間同業借貸利率(「銀行間同業借貸利率」)改革(「改革」)所帶來不確定性的潛在影響。

此外，該等修訂要求實體向投資者提供受不確定性直接影響的對沖關係的其他資料。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性之定義」

有關修訂釐清重大的定義，說明「倘遺漏、錯誤陳述或模糊某資料，可合理地預期影響對提供某一特定申報實體財務資料的通用財務報表主要使用者基於該等財務報表所作的決定，該等資料即屬重大」。重大程度取決於資料的性質或程度，或兩者均為取決因素。

該等修訂亦：

- 在考慮重大程度時引進模糊資料概念，並提供若干可能導致重大資料模糊的情況的例子；
- 在重大的定義中以「可合理地預期影響」取代「可影響」的閾值，以釐清重大性評估須考慮何謂可合理地預期影響主要使用者所作出的經濟決定；及
- 釐清重大性評估將須考慮向通用財務報表主要使用者(即依賴通用財務報表取得大部分所需財務資料的現有及潛在投資者、貸款人及其他債權人)提供的資料。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期	二零二一年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資	待釐定
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	於業務合併/ 共同控制合併之收購/ 合併日期為於二零二零年 一月一日或之後開始之 首個年度期間開始或 之後生效

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

4. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責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的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值收益／(虧損)、按公平值經損益入賬的金融資產公平值(虧損)／收益淨額、購回優先票據(虧損)／收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。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、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。截至二零二零年十二月三十一日止年度，健康業務對本集團而言視為重大，因而作為單一分部呈列。

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。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	51,194,413	43,848,644
租金收入	543,704	455,728
物業管理服務	1,349,154	912,299
酒店及餐飲業務	263,415	276,862
戲院、百貨店及文化中心業務	158,185	664,433
水路客貨運業務	424,371	869,842
健康業務	490,999	223,532
其他	1,345,940	770,345
	<u>55,770,181</u>	<u>48,021,685</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度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	戲院、 百貨店及 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	51,194,413	561,724	1,837,038	283,334	206,351	427,991	490,999	2,131,553	57,133,403
減：分部間收益	-	(18,020)	(487,884)	(19,919)	(48,166)	(3,620)	-	(785,613)	(1,363,222)
來自外來客戶之收益	<u>51,194,413</u>	<u>543,704</u>	<u>1,349,154</u>	<u>263,415</u>	<u>158,185</u>	<u>424,371</u>	<u>490,999</u>	<u>1,345,940</u>	<u>55,770,181</u>
來自客戶合約的收益									
– 某一時間點確認	48,374,998	-	-	-	-	241,043	490,999	-	49,107,040
– 隨時間確認	2,819,415	-	1,349,154	263,415	158,185	183,328	-	1,345,940	6,119,437
來自其他來源的收益									
– 租金收入	-	543,704	-	-	-	-	-	-	543,704
	<u>51,194,413</u>	<u>543,704</u>	<u>1,349,154</u>	<u>263,415</u>	<u>158,185</u>	<u>424,371</u>	<u>490,999</u>	<u>1,345,940</u>	<u>55,770,181</u>
除出售附屬公司的收益淨額、 視作出售附屬公司的收益 淨額、投資物業公平值收益 淨額、應佔聯營公司及合營 企業業績前的分部業績	11,510,757	211,418	(8,668)	(4,799)	(898,638)	(47,026)	67,651	704,864	11,535,559
出售附屬公司的收益淨額	207,911	281,751	-	-	279,016	-	-	5,397	774,075
視作出售附屬公司的收益淨額	573,080	8,936	-	234,544	-	-	-	-	816,560
投資物業公平值收益淨額	-	189,433	-	-	-	-	-	-	189,433
應佔聯營公司業績	63,914	-	26	-	1	-	(40,781)	(67,916)	(44,756)
應佔合營企業業績(附註11(b))	82,515	(17,473)	(8,662)	(1,000)	-	-	-	(17,785)	37,595
分部業績	12,438,177	674,065	(17,304)	228,745	(619,621)	(47,026)	26,870	624,560	13,308,466
金融衍生工具公平值收益									52,838
按公平值經損益入賬的金融 資產公平值虧損淨額(附註6)									(307,182)
購回優先票據虧損淨額(附註6)									(5,403)
企業及其他未分配開支									(728,348)
融資收入									466,546
融資成本									(2,284,561)
融資成本淨額(附註7)									(1,818,015)
除所得稅前溢利									10,502,356
所得稅開支(附註8)									(5,223,975)
年度溢利									<u>5,278,381</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	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	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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：										
折舊										
-物業、廠房及設備(附註5)	66,298	7,248	3,791	24,029	10,239	62,638	8,317	5,809	7,718	196,087
-使用權資產(附註5)	61,846	9,610	2,089	8,729	6,060	5,263	1,838	44,425	(7,983)	131,877
無形資產攤銷(附註5及12)	-	-	2,507	-	268,126	-	44,793	3,729	-	319,155
土地使用權折舊(附註5)	8,515	-	-	9,891	1,224	-	737	-	-	20,367
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註6)	2,578,917	-	-	-	-	-	-	-	-	2,578,917
撇減應收賬款及其他應收款項 (附註6)	476,510	-	-	-	-	-	-	-	-	476,510
	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	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	862,743,144	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,103,753	9,703,569	161,868,564	(832,182,754)	298,206,198 <u>11,692,361</u>
資產總值										<u>309,898,559</u>
分部負債 未分配	644,520,805	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,347,955	22,619,296	5,683,350	136,677,415	(755,128,110)	78,804,991 <u>152,374,194</u>
負債總值										<u>231,179,185</u>
其他資料：										
資本開支	152,917	1,351,599	5,897	335,773	320,667	269,568	193,622	363,717	-	2,993,760
於聯營公司之投資	2,766,105	-	14,700	-	-	-	-	235,406	-	3,016,211
於合營企業之投資	2,701,333	-	-	-	-	-	-	50,000	-	2,751,333

截至二零一九年十二月三十一日止年度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	戲院、 百貨店及 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	43,848,644	639,332	1,356,640	309,451	723,285	897,369	223,532	2,074,894	50,073,147
減：分部間收益	-	(183,604)	(444,341)	(32,589)	(58,852)	(27,527)	-	(1,304,549)	(2,051,462)
來自外來客戶之收益	43,848,644	455,728	912,299	276,862	664,433	869,842	223,532	770,345	48,021,685
來自客戶合約的收益									
— 某一時間點確認	41,836,893	-	-	-	-	563,360	223,532	-	42,623,785
— 隨時間確認	2,011,751	-	912,299	276,862	664,433	306,482	-	770,345	4,942,172
來自其他來源的收益									
— 租金收入	-	455,728	-	-	-	-	-	-	455,728
	43,848,644	455,728	912,299	276,862	664,433	869,842	223,532	770,345	48,021,685
除出售附屬公司的收益淨額、 視作出售附屬公司的收益 淨額、投資物業公平值收益 淨額、應佔聯營公司及合營 企業業績前的分部業績	6,793,745	(94,426)	212,451	(85,339)	(468,853)	193,706	(327,922)	(207,319)	6,016,043
出售附屬公司的收益淨額	245,581	-	-	-	-	-	-	-	245,581
視作出售附屬公司的收益淨額	2,460,638	-	-	-	-	-	-	-	2,460,638
投資物業公平值收益淨額	-	178,419	-	-	-	-	-	-	178,419
應佔聯營公司業績	95,002	-	-	-	-	-	16,272	(18,655)	92,619
應佔合營企業業績(附註11(b))	(180,128)	-	(412)	-	-	-	-	(17,157)	(197,697)
分部業績	9,414,838	83,993	212,039	(85,339)	(468,853)	193,706	(311,650)	(243,131)	8,795,603
金融衍生工具公平值虧損									(82,191)
按公平值經損益入賬的金融 資產公平值收益淨額(附註6)									1,380,931
購回優先票據收益淨額(附註6)									178,438
企業及其他未分配開支									(586,673)
融資收入									580,269
融資成本									(798,774)
融資成本淨額(附註7)									(218,505)
除所得稅前溢利									9,467,603
所得稅開支(附註8)									(5,303,595)
年度溢利									4,164,008

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，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。

於二零二零年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理分部、戲院、百貨店及文化中心業務、健康業務及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣8,226,990,000元、人民幣14,726,000元、人民幣1,000元、人民幣2,159,492,000元及人民幣3,416,131,000元(二零一九年：人民幣5,763,080,000元、零、零、人民幣2,200,273,000元及人民幣3,955,436,000元)。另外，物業發展分部、物業投資分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣18,159,688,000元、人民幣102,805,000元、人民幣32,027,000元及人民幣91,846,000元(二零一九年：人民幣14,030,585,000元、零、人民幣2,108,000元及人民幣59,632,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、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、長期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅、公司借款及金融衍生工具。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	8,000	7,000
— 非審計服務	3,200	2,800
廣告及其他宣傳成本	773,812	655,115
代理費	763,228	644,043
土地使用權攤銷	20,367	18,158
無形資產攤銷(附註12)	319,155	342,890
銀行費用	107,843	16,092
已售物業成本	35,874,625	31,096,871
折舊		
— 物業、廠房及設備	196,087	189,691
— 使用權資產	131,877	182,881
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	217,334	97,561
— 物業管理服務	1,207,427	577,056
— 酒店及餐飲業務	101,817	107,518
— 戲院、百貨店及文化中心業務	948,705	564,918
— 水路客貨運業務	413,091	635,350
捐款	248,112	188,044
酬酢	141,551	99,717
法律及專業費用	605,926	565,220
辦公室開支	245,654	191,717
經營租賃之最低租金(附註)	23,097	11,378
其他	434,386	943,913
其他稅項	473,108	465,997
員工成本—包括董事酬金	2,316,105	1,888,554
差旅	35,777	46,121
	45,610,284	39,538,605

附註：根據香港財務報告準則第16號「租賃」，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃乃租期少於12個月的租賃。

6. 其他收益及(虧損)淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付補償	(145,033)	-
來自下列項目的股息收入		
- 上市按公平值經損益入賬的金融資產	300	72
- 非上市按公平值經損益入賬的金融資產	16,297	30,894
沒收客戶按金	4,887	9,295
政府補貼收入(附註)	153,740	83,217
出售投資物業虧損淨額	-	(193,825)
出售物業、廠房及設備虧損	(6,768)	(17,987)
出售收購土地按金虧損	-	(40,753)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值 (虧損)/收益淨額	(307,182)	1,380,931
匯兌收益/(虧損)淨額	4,670,815	(816,497)
終止確認於聯營公司之權益虧損	-	(252,016)
無形資產減值虧損(附註12)	-	(473,361)
商譽減值虧損(附註12)	-	(203,931)
購回優先票據(虧損)/收益淨額	(5,403)	178,438
預期信貸虧損撥備	(876,453)	(478,070)
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損	(192,272)	-
撤減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(2,578,917)	(367,737)
撤銷無形資產(附註12)	-	(22,230)
撤銷應收賬款及其他應收款項	(476,510)	(275,251)
其他	77,228	(35,530)
	334,729	(1,494,341)

附註：

金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	377,139	377,317
來自聯營公司利息收入	1,848	3,337
來自給予第三方貸款利息收入	87,559	199,615
	<u>466,546</u>	<u>580,269</u>
融資成本		
利息開支		
— 銀行借款	3,063,597	3,928,097
— 優先票據	6,966,334	5,062,042
— 可換股債券	91,476	93,632
— 其他借款	1,362,675	1,721,120
— 租賃負債	41,533	71,678
	<u>11,525,615</u>	<u>10,876,569</u>
總利息開支	11,525,615	10,876,569
減：資本化利息	(9,241,054)	(10,077,795)
	<u>2,284,561</u>	<u>798,774</u>
融資成本淨額	<u>(1,818,015)</u>	<u>(218,505)</u>

8. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	3,018,379	2,466,161
– 中國土地增值稅	2,222,657	2,559,899
遞延所得稅	(17,061)	277,535
	<u>5,223,975</u>	<u>5,303,595</u>

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。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

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%（二零一九年：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. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二零年中期股息每股3.0港仙 (二零一九年：3.0港仙)	<u>167,498</u>	<u>165,961</u>
建議二零二零年末期股息每股12.0港仙 (二零一九年：10.0港仙)	<u>619,382</u>	<u>545,262</u>

股東特別大會上已就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派中期股息每股3.0港仙(相當於約人民幣2.65分)(二零一九年：3.0港仙(相當於約人民幣2.53分))。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000元)(二零一九年：182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000元))。

董事會建議派付二零二零年末期股息每股12.0港仙(相當於約人民幣10.0分)，合共735,957,000港元(相當於約人民幣619,382,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。此等綜合財務報表並不反映此應付股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股10.0港仙 (二零一九年：9.0港仙)	<u>552,089</u>	<u>478,683</u>

二零二零年六月十五日股東週年大會批准截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分)(二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙(相當於約人民幣7.89分))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為608,687,000港元(相當於約人民幣552,089,000元)(二零一九年：546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元))。

10. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,447,125	4,594,265
已發行普通股的加權平均數	6,112,724,197	6,079,445,127
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.891</u>	<u>0.756</u>

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣5,447,125,000元(二零一九年：人民幣4,594,265,000元)及加權平均數6,112,724,197股(二零一九年：6,079,445,127股)普通股計算(經就截至二零二零年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>5,447,125</u>	<u>4,594,265</u>
年內已發行普通股的加權平均數	6,112,724,197	6,079,445,127
根據下列情況發行股份的影響：		
—就購股權計劃作出調整	<u>21,930,665</u>	<u>29,625,471</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>6,134,654,862</u>	<u>6,109,070,598</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.888</u>	<u>0.752</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

11. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	4,204,258	4,204,258
— 非上市	9,770,984	7,594,921
應佔收購後(虧損)/溢利及其他全面(虧損)/溢利， 扣除已收股息	<u>(157,902)</u>	<u>119,610</u>
	<u>13,817,340</u>	<u>11,918,789</u>
上市投資公平值	<u>4,490,625</u>	<u>2,732,836</u>

(b) 於合營企業之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	14,092,325	8,677,152
添置	1,842,674	12,720
轉撥自附屬公司	1,662,907	3,224,328
轉撥至附屬公司	(157,692)	—
向合營公司注資	908,557	2,375,822
應佔合營企業業績	<u>37,595</u>	<u>(197,697)</u>
於十二月三十一日	<u>18,386,366</u>	<u>14,092,325</u>

12. 商譽及無形資產

	商譽	與運動員 之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	總計
	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
成本								
於二零一九年一月一日	332,379	529,339	23,609	59,700	8,440	497,400	7,895	1,458,762
收購附屬公司	516,701	-	288,032	51,399	-	-	-	856,132
添置	-	319,210	-	-	-	-	-	319,210
撇銷	-	(27,430)	-	-	-	-	-	(27,430)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
添置	-	304,138	8,718	-	1,186	-	-	314,042
收購附屬公司	24,378	-	-	14,690	4,232	-	-	43,300
於二零二零年十二月三十一日	873,458	1,125,257	320,359	125,789	13,858	497,400	7,895	2,964,016
累計攤銷								
於二零一九年一月一日	-	294,469	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	353,474
攤銷-於行政開支中支銷(附註5)	-	251,021	31,781	12,114	2,344	44,811	819	342,890
年內減值支出(附註6)	203,931	-	19,348	42,483	3,752	407,778	-	677,292
攤銷	-	(5,200)	-	-	-	-	-	(5,200)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
攤銷-於行政開支中支銷(附註5)	-	268,126	31,562	13,231	3,383	-	2,853	319,155
於二零二零年十二月三十一日	203,931	808,416	84,817	76,236	11,823	497,400	4,988	1,687,611
賬面淨值								
於二零二零年十二月三十一日	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	-	2,907	1,276,405
於二零一九年十二月三十一日	645,149	280,829	258,386	48,094	-	-	5,760	1,238,218

13. 應收賬款、按金及其他應收款項

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於90日	1,411,610	894,543
超過90至180日內	208,915	37,554
超過181至270日內	186,823	270,500
超過271至365日內	55,025	22,999
超過365日	315,438	119,926
	<u>2,177,811</u>	<u>1,345,522</u>
減：減值撥備	(58,000)	(72,472)
	<u>2,119,811</u>	<u>1,273,050</u>

14. 借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	9,673,242	3,663,743
可換股債券	663,398	—
銀行借款—有抵押	2,549,900	19,263,692
銀行借款—無抵押	3,687,274	1,167,308
其他借款—有抵押	1,934,150	6,492,249
其他借款—無抵押	4,452,478	1,191,225
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	—	5,000
	<u>23,069,223</u>	<u>31,891,998</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	58,650,794	52,755,120
可換股債券	—	699,900
銀行借款—有抵押	18,433,007	17,243,728
銀行借款—無抵押	6,901,865	2,343,930
其他借款—有抵押	8,314,733	9,692,786
其他借款—無抵押	6,101,337	2,568,090
	<u>98,401,736</u>	<u>85,303,554</u>
借款總額	<u>121,470,959</u>	<u>117,195,552</u>

15. 承擔

- (a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購／建設物業、廠房及設備	—	69,257
—收購土地使用權及物業發展活動	28,777,924	34,429,933
—收購附屬公司	107,706	4,399,598
—收購一間聯營公司及一間合營企業	360,000	560,000
	<u>29,245,630</u>	<u>39,458,788</u>

- (b) 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不超過一年	969	6,441
超過一年但不超過五年	4	—
	<u>973</u>	<u>6,441</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應收之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不超過一年	173,929	211,320
超過一年但不超過二年	143,228	182,619
超過二年但不超過三年	97,883	135,328
超過三年但不超過四年	92,852	93,231
超過四年但不超過五年	98,715	69,385
超過五年	160,850	182,316
	<u>767,457</u>	<u>874,199</u>

16. 報告期後事項

- (i) 於二零二一年一月二十日，本公司發行本金總額為300,000,000美元(約人民幣1,957,470,000元)的二零二三年到期優先票據。優先票據按年利率10.875%計息，每半年期末支付。優先票據之到期日為二零二三年七月二十三日。
- (ii) 於二零二一年一月二十八日，本公司發行本金總額為200,000,000美元(約人民幣1,304,980,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按年利率9.95%計息，每半年期末支付。優先票據之到期日為二零二五年七月二十三日。

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（「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」），提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

本年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣55,770.2百萬元及人民幣15,907.5百萬元，較二零一九年分別增長約16.1%及15.0%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣5,447.1百萬元及人民幣89.1分，分別較二零一九年增長約18.6%及17.9%。

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股12.0港仙（二零一九年：每股10.0港仙）。有關股息有待股東於應屆股東特別大會上批准。

業務回顧

市場及政策

二零二零年，突如其來的新冠肺炎疫情對全球經濟、社會發展帶來前所未有的衝擊，各國封鎖措施一度使經濟大面積停擺，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，全球經濟經歷了上世紀30年代大蕭條以來最嚴重的衰退。在肆虐疫情帶來的各種不確定環境下，中國政府通過分階段、有節奏、有針對性地推出一系列政策措施，助力廣大市場主體復工復產、復商復市，最早實現了疫情防控常態化，並將疫情對經濟社會的影響降到了最低，成為二零二零年世界主要經濟體中唯一保持正增長的國家，全年國民生產總值首次突破人民幣100萬億元，同比增長2.3%。

樓市方面，房地產政策前鬆後緊，上半年供需兩端政策頻出，中央及各地政府通過釋放流動性，分期繳納土地出讓金，竣工延期，加大人才引進力度，發放購房補貼等扶持政策，緩解房企資金壓力，提振市場信心。下半年政策日趨收緊，多地升級落實調控政策，中央逐步強化房地產金融監管力度，從銀行端及

個人端加快建立房地產金融長效管理機制，防範金融風險。全年中央繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，精準調控，以實現穩地價、穩房價、穩預期長期調控目標。

根據國家統計局數據顯示，二零二零年全國商品房銷售面積達176,086萬平方米，較上年增長2.6%，商品房銷售額達人民幣173,613億元，同比增長8.7%。

合約銷售

二零二零年，本集團合約銷售權益金額首次突破千億大關，達歷史新高之人民幣106,896百萬元，同比增長21.3%。根據克而瑞研究中心發佈的「二零二零年中國房企銷售排行榜200強」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第二十四位，較二零一九年排名上升三位。得益於國家賦予粵港澳大灣區（「大灣區」）的政策紅利以及區域內經濟的蓬勃發展，本集團58%的合約銷售來自大灣區，其中深圳、廣州、惠州及東莞的項目錄得良好銷情。憑藉多年來扎根深圳，服務城市發展取得的成績，本集團獲《證券時報》授予「深圳特區40周年最受尊敬40家企業」之稱號。

疫情帶來的社交距離催生數字化營銷的發展。本年度，本集團率先開展一系列線上營銷活動，包括與天貓好房達成戰略合作，推出「佳兆業X天貓好房—佳兆業官方旗艦店」，開拓淘寶直播，透過微信小程序及抖音官方藍V號「佳兆業置業佳」等推出自主銷售平台，以突破時間、空間帶來的局限性，通過線上導流，助力銷售去化，搶佔數字營銷的發展先機。

佳兆業致力為首置首改的剛需客戶提供優質的產品及服務，本年度，公司逾20個項目獲得了設計類、省級、市級質量及安全類等30多個國內外獎項，產品的口碑及品牌議價能力不斷提升，包括深圳佳兆業雲峰匯、廣州佳兆業悅江府、惠州佳兆業時光道、上海佳兆業城市廣場、南京佳兆業燕然居等項目開盤即受到市場熱烈追捧。

土地儲備

本年度本集團繼續深化於一線及重點二線城市的佈局，於全國範圍合共獲得47幅地塊，應估計容建築面積約為5.65百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣47,114百萬元。按收購土地權益代價計，本集團於一線城市獲得的土地約佔本年度新增土地的49%；按應佔建築面積劃分，大灣區新增土地分別佔整體新增土地的63%。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團於全國51個城市合共擁有217個房地產項目，土地儲備達約28.8百萬平方米；其中大灣區土地儲備約15.9百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的55%。而大灣區城市中，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36%。

值得一提的是，本年度佳兆業於香港運營四個住宅項目，分別位於港島、九龍及新界，這進一步鞏固了本集團於大灣區的戰略佈局。

城市更新

佳兆業作為於深圳以城市更新起家的企業，多年來深耕大灣區內城市更新市場，並憑藉自身良好口碑及豐富經驗，在業內建立起龍頭地位。本年度，本集團成功轉化位於香港、深圳、廣州、惠州等城市在內的9個城市更新項目，轉化建築面積約1.8百萬平方米，轉化貨值人民幣64,000百萬元，超額完成全年轉化目標。按二零二零年新增土地的權益代價來計，通過城市更新供應的土地佔本集團整體的土地供應的約29%，這為集團補充低成本的土地儲備提供了重要的渠道。

本年度，大灣區內多個城市出台城市更新利好政策。根據二零二零年十二月三十日經深圳人大常委表決通過的《深圳經濟特區城市更新條例》，深圳城市更新項目搬遷安置協議簽約率達95%以上可依法對未簽約的房屋實施調解及徵收，這無疑將加快城市更新的推進效率，提升城市更新項目的轉化速度，對於破解城市更新拆遷難題具有積極的指導作用。此外，廣州市政府也通過出台包括《關於深化城市更新推進高質量發展的實施意見》等在內的一系列城市更新相關文件，對城市更新做出新一輪部署。東莞及中山本年度亦落實相關新政推動城市更新發展。這些政策對於推進本集團在大灣區市場內大量城市更新項目的轉化，具有重要指導意義。

截至二零二零年十二月三十一日，佳兆業仍有逾200個城市更新項目尚未納入本集團的土地儲備，主要分佈在深圳、廣州、東莞、中山等大灣區城市。本集團計劃每年通過穩定的轉化，為公司銷售補充優質的貨源。此外，本集團的城市更新團隊亦積極在大灣區以外具投資價值的城市，物色城市更新的機遇。

資金及融資

二零二零年，國內整體的融資環境先鬆後緊。上半年受疫情因素影響，中央運用多種貨幣政策工具保持流動性合理充裕，隨著疫情在國內逐步受控，房地產銷售回暖，下半年國家不斷強化房地產金融監管，不僅在需求端限制房企負債增長，同時在供給端出台房地產貸款集中度管理制度，以推動房企去槓桿，提升經營質量，促進行業長遠穩健發展。

面對此景，本集團將降低融資成本、擴拓融資渠道，延長債務期限，減輕短期償付風險作為本年度的重點工作。境內融資方面，在與傳統融資渠道維護良好的合作關係基礎上，佳兆業亦成功發行了包括ABS及ABN在內的資產支持專項計劃合共人民幣26億元。同時本集團亦獲得發行公司債券額度人民幣30億元，用於撥支長租公寓的發展，進一步擴拓了境內融資渠道。

境外融資方面，本集團於本年度成功發行一筆1.5億美金，收益率為5.5%之美元票據，創下公司近年來收益率新低。同時，公司憑藉於香港的四個優質房地產項目，成功與各大商業銀行建立了更為緊密的合作關係。本年度境外新增借款融資成本同比下降逾200個基點。為減少公司短期償付的壓力，本集團於二零二零年初發行兩筆二零二五年到期的優先票據，以延長整體債務久期。同時，公司亦通過現金要約收購、二級市場回購等方式，全年償還9.5億美元優先票據，致力積極的債務管理。

本年度，佳兆業訂立了內房企業中首份《可持續發展融資框架》，並獲得《可持續發展融資框架第三方意見書》。公司兩筆可持續發展優先票據，更獲著名國際資產管理及投資雜誌The Asset/《財資》評選為「2020年最佳可持續發展債券」。

評級方面，境內中誠信國際、聯合資信及大公國際分別給予本集團及佳兆業(深圳)「AA+」的主體評級；境外國際評級機構穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級亦重申本集團「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。

截至二零二零年十二月三十一日，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)達人民幣471億元。本集團扣除預收賬款的資產負債率(包括合同負債)下降至70.3%；淨負債率大幅降低至97.9%，現金短債比(剔除受限制現金)則上升至1.56倍，反映本集團的流動性充裕。

憑藉本集團穩健的財務策略、強勁的盈利能力以及優異的償債能力，本集團一舉獲得中國經營報及和訊網授予「2020年度財務穩健標杆企業」及「2020房地產企業財務風控榜樣」的稱號。

資本市場認可

本年度佳兆業於資本市場表現備受肯定。繼佳兆業股票獲納入恒生綜合指數、恒生綜合大中型股指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數後，公司股票分別於二零二零年五月及十月獲納入恒生大中型股價值偏向指數及恒生大中型股(可投資)指數，成為更多指數基金的配置目標。佳兆業股票升幅全年大幅跑贏恒生指數及恒生地產分類指數。

環境、社會及企業管治(「環境、社會及企業管治」)方面，全球著名指數編製公司MSCI將本集團的ESG評級由『B』獲上調至『BB』。ESG評級及研究公司Sustainalytics亦給予本集團18.7分的「低風險」的評價，此乃房地產行業最優得分。公司也由於ESG方面的優異表現，獲評《財資》雜誌「環境、社會和管治企業大獎」鈦金獎及《彭博商業周刊／中文版》ESG領先社區項目獎。

有賴於投資者的信賴與支持，本集團於本年度分別獲評《新財富》「最佳IR港股公司」；並於專注財經領域的國際領先出版商《機構投資者》之「2020年亞洲區公司管理團隊」評選中獲評「受尊崇企業」，同時於其「2020年全球固收投資者關係」評選中獲評房地產及建築業組別之「最佳投資者關係」及「最佳債券運用」；以及獲得《財資》雜誌「最佳投資者關係團隊」等殊榮。

前景

展望未來，隨著新冠疫苗的投放使用，預計新冠疫情將逐步得到控制。然而世界經濟的恢復程度和增速反彈力度仍將受制於新冠疫情的發展趨勢、全球價值鏈的調整、美國政府的對外經濟政策、各國財政貨幣政策的力度和效果、以及全球金融市場的穩定性等一系列因素的綜合作用，預計全球經濟將呈現弱復蘇態勢，這將為中國經濟發展帶來眾多不確定因素。

儘管如此，我國經濟持續向好的大趨勢不會改變。二零二一年是中國「十四五」規劃的開局之年，也是中國共產黨百年華誕，中國將開啟全面建設社會主義現代化國家新征程。根據《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》，中央重申「房子是用來住的、不是用來

炒的]定位，推行租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展。與此同時，為防止房地產市場過度金融化，防範化解系統性金融風險，中央亦將繼續推進房地產金融長效管理機制的建立，並持續強化房地產金融監管。

面對房地產未來發展的新形勢，佳兆業將在投資端實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出，確保現金流充裕。同時本集團亦將加快城市更新項目的轉化，為公司發展貢獻優質高利潤的項目。在銷售端，本集團將繼續加強銷售回款，通過線上線下聯動銷售，加速去化。在運營端，公司將通過不斷提升的產品研發能力、成本控制能力等，加速項目的施工、展示、交付與服務，提升產品溢價能力，進而實現利潤的提升。而在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，優化債務結構及降低融資成本。

中國房地產城鎮化的紅利依然存在，國家賦予大灣區及深圳先行示範區的政策紅利仍在釋放，作為時代大潮中的一份子，佳兆業將繼續積極尋求中國大中城市群發展帶來的投資機遇，把握區域經濟發展、產業發展及人口政策的紅利，做到規模與利潤發展兼顧，穩步前進。

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 support 致以衷心的謝意。本集團將密切關注疫情進展，我們亦將繼續努力，實現並超越既定目標，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，二零二一年三月二十五日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣55,770.2百萬元，較二零一九年增加16.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣5,447.1百萬元，按年增加18.6%。每股基本盈利為人民幣89.1分(二零一九年：每股基本盈利人民幣75.6分)。

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(二零一九年：每股10.0港仙)。有關股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

二零二零年合約銷售

二零二零年，本集團的合約銷售約為人民幣106,896百萬元，較二零一九年增長21.3%。本年度已售總建築面積約為6,164,589平方米，較二零一九年增長32.8%。下表顯示本集團二零二零年按地區分析的合約銷售數據：

	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)
粵港澳大灣區	2,912,864	62,579
長三角	821,307	18,504
中部	423,807	4,624
西部	778,497	10,008
環渤海	1,228,114	11,181
總計	6,164,589	106,896

物業發展

二零二零年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為2.74百萬平方米。

開發中項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團發展中項目共有105個，建築面積合共約為16.44百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約57.5百萬平方米。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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近51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。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有19個投資物業項目，總建築面積約為1.33百萬平方米，其中有總建築面積為0.54百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、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。本集團於全國51個城市合共擁有217個房地產項目。

於二零二零年，本集團合共購入47幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣47,114百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總建築面積上限約為5.65百萬平方米。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為28.75百萬平方米，其中約55%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備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)	權益		土地用途
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	
二零二零年一月	浙江杭州	51%	49,166	55,164	457.6	住宅
二零二零年二月	湖南長沙	49%	126,529	228,252	774.9	住宅及商業
二零二零年三月	廣東東莞	34%	69,524	70,914	837.4	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	24%	33,763	26,465	169.4	住宅及商業
二零二零年三月	廣東中山	100%	33,000	83,000	727.1	住宅
二零二零年三月	四川成都	100%	45,635	91,200	889.9	住宅及商業
二零二零年五月	廣東佛山	51%	62,406	90,990	1,027.7	商業
二零二零年五月	湖南長沙	65%	34,300	57,879	319.1	商業
二零二零年五月	廣東廣州	49%	113,401	166,700	1,432.3	住宅
二零二零年五月	廣東東莞	49%	22,451	33,002	374.9	住宅
二零二零年六月	廣東惠州	55%	110,871	189,035	1,080.8	住宅及商業
二零二零年六月	廣東東莞	51%	27,600	42,177	359.9	住宅
二零二零年六月	廣東揭陽	60%	159,004	277,036	296.4	住宅及商業
二零二零年六月	重慶	100%	116,773	175,160	1,325.0	住宅
二零二零年六月	廣東東莞	51%	60,512	77,153	1,335.1	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	102,392	262,123	2,114.4	住宅及商業
二零二零年六月	廣東深圳	51%	5,427	17,054	217.2	工業
二零二零年六月	廣東深圳	26%	7,241	13,780	635.6	商業
二零二零年六月	廣東廣州	80%	243,200	314,960	1,840.0	住宅及商業
二零二零年七月	北京	60%	20,039	24,046	756.0	住宅
二零二零年七月	山東青島	51%	61,492	56,449	451.0	住宅
二零二零年七月	江蘇南京	49%	40,522	43,700	1,205.4	住宅
二零二零年七月	上海	47%	27,819	28,765	767.6	住宅
二零二零年七月	河南洛陽	32%	95,613	76,491	365.8	住宅
二零二零年七月	河南洛陽	49%	238,037	427,911	1,634.3	住宅及商業
二零二零年七月	廣東東莞	49%	41,837	56,393	558.4	住宅及商業
二零二零年七月	浙江杭州	52%	36,748	45,861	1,480.6	住宅
二零二零年八月	廣東惠州	50%	72,710	109,065	244.8	住宅及商業
二零二零年八月	貴州貴陽	91%	182,977	499,526	609.9	住宅及商業
二零二零年八月	雲南昆明	49%	33,728	35,981	168.5	住宅
二零二零年八月	湖北武漢	34%	45,753	57,357	584.0	住宅
二零二零年九月	廣東揭陽	100%	147,300	314,007	523.7	住宅及商業
二零二零年九月	廣東深圳	100%	68,800	214,700	2,980.1	住宅
二零二零年九月	廣東惠州	60%	207,700	365,040	1,368.9	住宅及商業
二零二零年十月	安徽合肥	100%	37,485	73,204	1,145.5	住宅
二零二零年十一月	廣東惠州	55%	165,997	292,047	2,274.0	住宅及商業
二零二零年十一月	廣東深圳	13%	37,254	21,889	364.0	住宅
二零二零年十一月	浙江寧波	51%	26,647	33,826	732.8	住宅
二零二零年十一月	江蘇無錫	49%	48,697	38,178	244.9	住宅

收購時間	地點	應佔權益	地盤面積 (平方米)	權益 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地用途
二零二零年十一月	廣東廣州	60%	30,623	60,634	1,211.0	住宅
二零二零年十一月	廣東深圳	100%	82,000	286,000	3,517.8	住宅
二零二零年十一月	湖北孝感	50%	141,448	75,675	196.3	住宅
二零二零年十二月	廣東江門	49%	45,937	56,273	388.1	住宅
境內小計			<u>3,360,358</u>	<u>5,565,063</u>	<u>39,986</u>	
二零二零年一月	香港屯門	100%	13,538	54,152	3,185.0	住宅
二零二零年五月	香港西環	100%	365	3,258	500.5	住宅
二零二零年十月	香港長沙灣	75%	381	2,475	239.4	住宅
二零二零年十一月	香港啓德	50%	9,708	26,697	3,203.2	住宅
境外小計			<u>23,992</u>	<u>86,582</u>	<u>7,128</u>	
總計			<u>3,384,350</u>	<u>5,651,645</u>	<u>47,114</u>	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。收益由二零一九年約人民幣48,021.7百萬元增加至二零二零年約人民幣55,770.2百萬元，增幅為16.1%。本集團91.8%的收益乃來自物業銷售(二零一九年：91.3%)，而8.2%來自其他分部(二零一九年：8.7%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一九年的約人民幣43,848.6百萬元增加至二零二零年的約人民幣51,194.4百萬元，增幅約為人民幣7,345.8百萬元或16.7%。此增幅乃主要由於交付總建築面積自二零一九年約2.5百萬平方米增加至二零二零年約3.2百萬平方米所致。

租金收入

租金收入由二零一九年的約人民幣455.7百萬元增加至二零二零年的約人民幣543.7百萬元，增幅約為人民幣88.0百萬元或19.3%。該增幅乃主要由於年內若干項目開始出租。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一九年的約人民幣912.3百萬元增加至二零二零年的約人民幣1,349.2百萬元，增幅約為人民幣436.9百萬元或47.9%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一九年的約人民幣276.9百萬元減少至二零二零年的約人民幣263.4百萬元，降幅約為人民幣13.5百萬元或4.9%。由於爆發新冠肺炎疫情，酒店業以及酒店及餐飲業務於第一季度受到沖擊。自第二季度起，隨著國內疫情的顯著緩解和有效控制，酒店業逐步復蘇。

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二零一九年的約人民幣664.4百萬元減少約人民幣506.2百萬元或76.2%至二零二零年的約人民幣158.2百萬元。該降幅乃主要由於二零二零年初因新冠肺炎疫情爆發，導致戲院及文化中心關閉。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一九年的約人民幣869.8百萬元減少約人民幣445.5百萬元或51.2%至二零二零年的約人民幣424.4百萬元。該降幅乃主要由於新冠肺炎疫情爆發，導致旅客量大幅下降。

健康業務

來自健康業務的收益由二零一九年的約人民幣223.5百萬元增加約人民幣267.5百萬元或119.7%至二零二零年的約人民幣491.0百萬元。該增幅乃主要由於在二零一九年收購一間製藥公司。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一九年的約人民幣13,830.1百萬元增加至二零二零年的約人民幣15,907.5百萬元，增幅約為人民幣2,077.4百萬元或15.0%。本集團的毛利率維持穩定於28.5%。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二零年的其他收益淨額約為人民幣334.7百萬元，二零一九年則為其他虧損淨額約人民幣1,494.3百萬元。本集團於二零二零年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣876.5百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣2,578.9百萬元、撇銷應收賬款及其他應收款項約人民幣476.5百萬元及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307.2百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣4,670.8百萬元所抵銷。本集團於二零一九年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣478.1百萬元、出售投資物業虧損約人民幣193.8百萬元、無形資產減值虧損約人民幣473.4百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣367.7百萬元、撇銷應收賬款及其他應收款項約人民幣275.3百萬元、終止確認於聯營公司之權益虧損約人民幣252.0百萬元、匯兌虧損淨額約人民幣816.5百萬元，由按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益淨額約人民幣1,380.9百萬元、政府補貼收入約人民幣83.2百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣178.4百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一九年的約人民幣1,996.2百萬元增加至二零二零年的約人民幣2,017.3百萬元，增幅約為人民幣21.1百萬元或1.1%。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年的約人民幣3,350.8百萬元增加至二零二零年的約人民幣3,730.3百萬元，增幅約為人民幣379.5百萬元或11.3%。增加主要是由於員工成本、法律及專業費用及捐款增加所致。

投資物業公平值收益淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一九年約人民幣178.4百萬元增加約人民幣11.0百萬元或6.2%至二零二零年約人民幣189.4百萬元。

出售附屬公司的收益淨額

本集團於二零二零年錄得出售附屬公司的收益淨額約人民幣774.1百萬元，於二零一九年錄得約人民幣245.6百萬元。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零二零年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣816.6百萬元，二零一九年則為約人民幣2,460.6百萬元。

金融衍生工具公平值收益／(虧損)

本集團於二零二零年錄得金融衍生工具公平值變動所導致收益約人民幣52.8百萬元，而本集團於二零一九年則錄得虧損人民幣82.2百萬元。二零二零年的金融衍生工具公平值收益乃主要由於本公司股價下跌所導致二零一九年發行的可換股債券金融衍生工具部分公平值下跌。

融資成本－淨額

本集團於二零二零年的融資成本由二零一九年的約人民幣218.5百萬元增加至二零二零年的約人民幣1,818.0百萬元，增幅約為人民幣1,599.5百萬元或732.0%。增加主要是由於二零二零年的平均借款結餘較高，導致利息開支總額增加，且資本化融資成本金額較去年相對減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年的約人民幣5,303.6百萬元減少至二零二零年的約人民幣5,224.0百萬元，降幅約為人民幣79.6百萬元或約1.5%。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣5,278.4百萬元及約人民幣5,319.4百萬元(二零一九年：年度溢利及年度全面收益總額分別約人民幣4,164.0百萬元及人民幣4,138.8百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣47,113.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣36,978.0百萬元)，較二零一九年十二月三十一日增加27.4%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品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，於二零二零年十二月三十一日，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抵押品。於二零二零年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,248.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,016.5百萬元)。

優先票據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於二零二零年一月發行二零二五年到期的500百萬美元10.5%優先票據及二零二五年到期的300百萬美元9.95%優先票據；於二零二零年二月發行二零二一年到期的400百萬美元6.75%優先票據；於二零二零年六月發行二零二一年到期的300百萬美元7.875%優先票據、於二零二零年七月發行二零二三年到期的400百萬美元9.75%優先票據、於二零二零年七月發行二零二五年到期的300百萬美元11.25%優先票據、於二零二零年九月發行額外二零二五年到期的400百萬美元11.25%優先票據、於二零二零年十一月發行200百萬美元優先永續證券、於二零二零年十一月發行額外二零二三年十一月到期的200百萬美元11.95%優先票據、於二零二零年十二月發行二零二一年到期的250百萬美元6.5%優先票據及於二零二零年十二月發行額外二零二一年到期的150百萬美元6.5%優先票據。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於市場購回本金額27百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；購回本金額24百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據及購回本金額21百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以要約收購購回本金額201.7百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據及購回本金額163.2百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

於二零二零年六月三十日，本集團贖回513.0百萬美元的發行在外二零二零年到期7.25%優先票據。

可換股債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團已發行本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於經調整換股價每股股份4.63港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為169,114,470股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣121,471.0百萬元，其中約人民幣23,069.2百萬元須於一年內償還、約人民幣39,364.0百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣54,622.3百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣4,415.5百萬元須於五年以後償還。

於二零二零年十二月三十一日，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。

主要財務比率及「三道紅線」

於二零二零年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為24.0% (二零一九年十二月三十一日：29.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元增加50.1%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣100,325.6百萬元，二零二零年十二月三十一日的速動比率(現金及短期銀行存款為人民幣45,913.2百萬元除以短期借款人民幣23,069.2百萬元)由二零一九年十二月三十一日的1.1倍升至2.0倍，流動比率則由二零一九年十二月三十一日的1.5倍上升至二零二零年十二月三十一日的1.8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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為人民幣122,821.0百萬元，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)為人民幣47,113百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣77,369.3百萬元，因此淨資產負債比率為97.9%，較二零一九年十二月三十一日的144.0%減少46.1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。於二零二零年十二月三十一日，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)為人民幣36,078.8百萬元，短期借款人民幣23,069.2百萬元，因此現金短債比為1.56。

剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債(包括永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產減去預收賬款(包括合同負債)計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的預收賬款(包括合同負債)為人民幣49,706.0百萬元，總負債(包括永續資本證券)為人民幣232,529.2百萬元，總資產人民幣309,898.6百萬元；總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除預收賬款後)分別為人民幣182,823.2百萬元、人民幣260,192.5百萬元，因此剔除預收賬款的資產負債率為70.3%，較二零一九年十二月三十一日的75.9%減少5.6個百分點。

借款成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣11,525.6百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣649.0百萬元或6.0%。增加乃主要由於二零二零年的平均借款結餘較高所致。

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。於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣73,185.5百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣27,272.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣32,816.5百萬元)。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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用約17,100名僱員(二零一九年十二月三十一日：約15,300名僱員)。截至二零二零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2,316.1百萬元。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。本集團定期檢視薪酬政策及方案，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，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於年報「新購股權計劃」一節內。

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，截至二零二零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」）附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零二零年六月十四日舉行之股東週年大會。

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零二零年十一月二十日舉行之股東特別大會。

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。

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，彼等於截至二零二零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

優先票據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於二零二零年一月發行二零二五年到期的500百萬美元10.5%優先票據及二零二五年到期的300百萬美元9.95%優先票據；於二零二零年二月發行二零二一年到期的400百萬美元6.75%優先票據；於二零二零年六月發行二零二一年到期的300百萬美元7.875%優先票據；於二零二零年七月發行二零二三年到期的400百萬美元9.75%優先票據；於二零二零年七月發行二零二五年到期的300百萬美元11.25%優先票據；於二零二零年九月發行二零二五年到期的400百萬美元11.25%額外優先票據；於二零二零年十一月發行200百萬美元優先永續證券；於二零二零年十一月發行二零二三年十一月到期的200百萬美元11.95%額外優先票據；於二零二零年十二月發行二零二一年到期的250百萬美元6.5%優先票據及於二零二零年十二月發行二零二一年到期的150百萬美元6.5%額外優先票據。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已於市場購回本金額為27百萬美元的二零二零年到期的7.25%優先票據、本金額為24百萬美元的二零二一年到期的6.75%優先票據及本金額為21百萬美元的二零二一年到期的11.75%優先票據。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以要約收購購回本金額為201.7百萬美元的二零二一年到期的6.75%優先票據及本金額為163.2百萬美元的二零二一年到期的11.75%優先票據。購回票據因而註銷。

於二零二零年六月三十日，本集團贖回513.0百萬美元的發行在外二零二零年到期7.25%優先票據。

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露外，截至二零二零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。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業績的本初步公告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告作出任何保證。

股息

董事建議宣派每股12.0港仙之末期股息，派付予於二零二一年六月二十九日(星期二)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准)。末期股息將於二零二一年八月六日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零二一年六月十五日(星期二)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二一年六月十日(星期四)至二零二一年六月十五日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二一年六月九日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於二零二一年六月二十四日(星期四)至二零二一年六月二十九日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零二零年六月二十三日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二一年六月十五日(星期二)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二零年年度報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告。

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

香港，二零二一年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。