

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)

**截至二零一零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66.0%至人民幣7,755.9百萬元
- 毛利增長128.1%至人民幣3,010.9百萬元
- 毛利率大幅增加10.5個百分點至38.8%
- 權益持有人應佔溢利為人民幣3,636.7百萬元，增幅為563.8%
- 核心純利潤(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項影響)增長239.9%至人民幣1,409.0百萬元
- 每股盈利為人民幣73.8分，增幅為434.8%
- 淨負債與權益比率由二零零九十二月三十一日42.5%減少至二零一零年十二月三十一日30.6%
- 合約銷售增長67.7%至人民幣101億元
- 已售建築面積增加27.2%至875,562平方米
- 於二零一零年十二月三十一日，待交付的合約銷售總額約為人民幣4,760.0百萬元

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

		於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 (重修訂)	於 二零零九年 一月一日 人民幣千元 (重修訂)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備		106,140	91,731	76,692
投資物業	3	5,484,000	1,578,600	1,278,400
土地使用權		18,379	18,798	19,237
聯營公司之投資		299,521	—	—
遞延所得稅資產		75,075	119,559	91,122
		<u>5,983,115</u>	<u>1,808,688</u>	<u>1,465,451</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		10,521,175	7,379,830	6,691,753
持作銷售的已落成物業		603,321	1,013,120	1,782,933
應收賬款、按金及其他應收款項	4	2,482,284	2,526,713	1,318,719
擬發展項目預付款項		1,827,183	1,383,871	1,144,409
預繳稅項		135,797	142,571	108,821
受限制現金		530,067	382,966	105,836
現金及現金等值項目		4,339,600	3,344,453	679,271
		<u>20,439,427</u>	<u>16,173,524</u>	<u>11,831,742</u>
<b>資產總值</b>		<u>26,422,542</u>	<u>17,982,212</u>	<u>13,297,193</u>
<b>權益</b>				
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>				
股本		432,150	440,550	1
股份溢價		3,815,214	4,024,775	1,490,772
儲備		5,741,093	2,203,702	1,651,180
		<u>9,988,457</u>	<u>6,669,027</u>	<u>3,141,953</u>
非控股權益		4,936	(40,494)	(40,480)
<b>權益總值</b>		<u>9,993,393</u>	<u>6,628,533</u>	<u>3,101,473</u>

## 綜合資產負債表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	於十二月三十一日 二零一零年 附註 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元 (重修訂)	於 二零零九年 一月一日 人民幣千元 (重修訂)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	6,175,664	2,812,890	2,991,925
遞延所得稅負債	971,237	228,701	156,239
	<u>7,146,901</u>	<u>3,041,591</u>	<u>3,148,164</u>
<b>流動負債</b>			
自顧客收取的墊款	4,494,353	2,266,075	1,155,926
應計建築成本	1,325,983	1,119,549	1,144,981
應付所得稅	866,390	404,906	277,969
借款	1,751,708	3,048,988	2,200,000
附帶可分拆認股權證的貸款	—	684,736	1,305,546
金融衍生工具	—	—	80,522
其他應付款項	806,337	750,357	880,776
應付附屬公司非控股權益款項	37,477	37,477	—
應付關連人士款項	—	—	1,836
	<u>9,282,248</u>	<u>8,312,088</u>	<u>7,047,556</u>
<b>負債總值</b>	<u>16,429,149</u>	<u>11,353,679</u>	<u>10,195,720</u>
<b>權益及負債總值</b>	<u>26,422,542</u>	<u>17,982,212</u>	<u>13,297,193</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>11,157,179</u>	<u>7,861,436</u>	<u>4,784,186</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>17,140,294</u>	<u>9,670,124</u>	<u>6,249,637</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	5	7,755,890	4,672,156
銷售成本		<u>(4,745,012)</u>	<u>(3,352,040)</u>
毛利		3,010,878	1,320,116
其他收益	6	5,962	37,201
銷售及市場推廣成本		(183,308)	(163,543)
行政開支		(411,155)	(250,105)
投資物業公平值變動	3	2,970,144	289,847
金融衍生工具的公平值變動		-	(85,339)
經營溢利	7	5,392,521	1,148,177
應佔聯營公司業績		(479)	-
融資收入		11,031	9,958
融資成本		<u>(56,873)</u>	<u>(204,740)</u>
融資成本—淨額		<u>(45,842)</u>	<u>(194,782)</u>
除所得稅前溢利		5,346,200	953,395
所得稅開支	8	<u>(1,709,544)</u>	<u>(405,538)</u>
年度溢利及年度全面收益總值		<u>3,636,656</u>	<u>547,857</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		3,636,699	547,871
非控股權益		<u>(43)</u>	<u>(14)</u>
		<u>3,636,656</u>	<u>547,857</u>
年內本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)	9		
基本		0.738	0.138
攤薄		<u>0.736</u>	<u>0.138</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、物業投資及物業管理。

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

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市。

除另有說明外,此等綜合財務報表乃以人民幣千元呈列,並已經由本公司董事會於二零一一年三月十日批准發佈。

### 2 編製基準及會計政策

本集團的綜合財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就按公平值入賬的投資物業重估作出修正。

#### 會計政策變動

於二零一零年一月一日,本集團修訂應用於其持作開發以供銷售的土地使用權的會計政策,並已追溯應用有關會計政策。

持作開發以供銷售的土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地的定義。

以往,持作開發以供銷售的土地使用權分類為預付經營租賃,而付款乃根據香港會計準則第17號於租期內按直線法攤銷。建築期內的租賃土地攤銷乃撥充資本作為物業建築成本的一部分。於開發前及物業落成後產生的攤銷費用於綜合全面收益表確認。

於會計政策變動後,有關持作開發以供銷售的土地使用權乃根據香港會計準則第2號分類為存貨,並按成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

管理層相信,將土地使用權新分類為存貨更能反映本集團財務狀況以及年度業績表現。經修訂會計處理反映管理層對土地使用權用途的目的,並使呈報方式與行業慣例一致。

由於發展幾乎於緊隨取得土地使用權後便開始，而大部份已落成之物業在其各自落成的同期推售，絕大部份的攤銷費用已於以往年度資本化。故此，會計政策之改變，對本集團比較期間的綜合全面收益表並無重大影響。綜合資產負債表若干項目重新分類所造成的變動概述如下：

	於 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零零九年 一月一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
土地使用權減少	(3,524)	(3,836)	(4,011)
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業增加	276,429	263,407	503,278
發展中物業增加	6,467,311	4,128,892	4,316,736
土地使用權減少	<u>(6,740,216)</u>	<u>(4,388,463)</u>	<u>(4,816,003)</u>

#### 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

於二零一零年，本集團採納以下新訂／經修訂會計準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋，乃與本集團業務相關。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號「合併及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「合營企業權益」的其後修訂，對收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度申報期間或之後開始的業務合併前瞻生效。

經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，但較香港財務報告準則第3號有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在全面收益表重新計量。於被收購方的非控制性權益可選擇根據個別交易按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘控制權並無變動，與非控股權益進行所有交易的影響須記錄於權益，而該等交易將不再導致商譽或收益與虧損。該準則亦訂明失去控制權時的會計處理方法。任何於有關實體的剩餘權益將重新計量至公平值，並於損益中確認收益或虧損。由於非控股權益並無赤字結餘，故香港會計準則第27號(經修訂)對當期並不構成影響；概無於失去對實體的控制權後仍保留該實體權益的交易，亦概無與非控股權益進行的交易。

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以消除與租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃採用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資或經營租賃，即以租賃是否將資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉至本集團的土地權益乃分類為「土地使用權」項下的經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號(修訂本)已按照修訂本的生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始的年度期間追溯應用。本集團已根據該等租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之土地使用權分類，並認為於中華人民共和國(「中國」)的租賃土地仍屬經營租賃。本集團並無因進行重新評估而將任何租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

- 香港詮釋第5號—香港會計師公會於二零一零年十一月二十九日頒佈的香港詮釋第5號「財務報表的呈報—由借款人的定期貸款分類，其中包含一個按要求償還條款」。此項詮釋澄清現有的標準，並即時生效。根據該項詮釋，定期貸款的分類乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，應該根據借款人是否享有無條件的權利在申報期間至少十二個月之後延遲付款。因此，貸款協議項下的償還數額包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求貸款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動項目的項下。該項詮釋預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

#### 尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下新準則、現有準則的修訂本及詮釋已經公佈，且必須於本集團二零一一年一月或之後開始的會計期間或較後期間採用，而本集團並無提早採納：

#### 適用於以下／其後開始的會計期間

香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」	二零一二年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)「關聯人士披露」	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)「供股的分類」	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	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14號(修訂本) 「最低資金要求預付款」	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號「以股本工具 抵銷金融負債」	二零一零年七月一日
二零一零年香港財務報告準則的改進	二零一一年一月一日

(除非另有指明)

本集團將會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 投資物業

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	1,578,600	1,278,400
轉撥自發展中物業	926,760	—
轉撥自持作銷售的已落成物業	8,496	10,353
公平值增加	2,970,144	289,847
年終	<b>5,484,000</b>	<b>1,578,600</b>

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。於各申報期間結束時，董事考慮最近期的獨立估值以更新彼等對各物業公平值的評估。董事按合理的公平值估計範圍釐定物業價值。

公平值的最佳憑證為相類似的投資物業在活躍市場的當時價格。如未能取得有關資料，董事則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入。

本集團於投資物業的權益分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	764,200	149,800
介乎10至50年的租賃	4,719,800	1,428,800
	<b>5,484,000</b>	<b>1,578,600</b>

於二零一零年十二月三十一日，投資物業賬面值合共人民幣2,029,700,000元(二零零九年：人民幣1,428,800,000元)已質押作為本集團借款的抵押。

### 4 應收賬款、按金及其他應收款項

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

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	176,077	81,080
91至180日	1,056	10,352
	<b>177,133</b>	<b>91,432</b>

應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般就物業開發業務獲授1至3個月的信貸期。

## 5 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會審閱本集團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，並把物業發展、物業投資及代理以及物業管理視為營運分部。董事會根據除融資成本及所得稅開支前溢利的計量評估單一營運分部的表現。

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

年內收益包括以下各項：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	7,530,783	4,513,257
租金收入	119,517	100,405
物業管理服務	105,590	58,494
	<u>7,755,890</u>	<u>4,672,156</u>

截至二零一零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 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>7,530,783</u>	<u>119,517</u>	<u>105,590</u>	<u>-</u>	<u>7,755,890</u>
投資物業公平值變動前 的分部業績	2,472,702	78,793	35,384	(164,502)	2,422,377
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>2,970,144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,970,144</u>
分部業績	2,472,702	3,048,937	35,384	(164,502)	5,392,521
應佔聯營公司業績					(479)
融資收入					11,031
融資成本					(56,873)
融資成本—淨額					<u>(45,842)</u>
除所得稅前溢利					5,346,200
所得稅開支					<u>(1,709,544)</u>
年度溢利					<u>3,636,656</u>
其他資料：					
折舊(附註7)	13,841	1,062	692	2,686	18,281
攤銷(附註7)	419	-	-	-	419
撥回發展中物業及持作銷 售的已落成物業的減值 虧損	155,000	-	-	-	155,000
資本開支	<u>22,667</u>	<u>365</u>	<u>668</u>	<u>13,121</u>	<u>36,821</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資及 代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	36,231,346	6,669,134	995,645	31,578,737	(49,562,713)	25,912,149
於聯營公司之投資	299,521	-	-	-	-	299,521
未分配						210,872
資產總值						<u>26,422,542</u>
分部負債	22,707,960	1,238,642	74,404	21,169,512	(38,526,368)	6,664,150
未分配						<u>9,764,999</u>
負債總值						<u>16,429,149</u>

截至二零零九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 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收益	<u>4,513,257</u>	<u>100,405</u>	<u>58,494</u>	<u>-</u>	<u>4,672,156</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前的 分部業績	874,892	65,766	18,279	(15,268)	943,669
投資物業公平值變動	-	289,847	-	-	289,847
金融衍生工具公平值 變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(85,339)</u>	<u>(85,339)</u>
分部業績	874,892	355,613	18,279	(100,607)	1,148,177
融資收入					9,958
融資成本					(204,740)
融資成本—淨額					<u>(194,782)</u>
除所得稅前溢利					953,395
所得稅開支					<u>(405,538)</u>
年度溢利					<u>547,857</u>
其他資料：					
折舊(附註7)	10,973	1,033	613	1,009	13,628
攤銷(附註7)	10,741	-	-	-	10,741
資本開支	<u>25,003</u>	<u>277</u>	<u>365</u>	<u>4,153</u>	<u>29,798</u>

	物業投資					對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元			
分部資產 未分配	29,073,029	3,831,972	1,030,766	12,569,267	(28,784,952)	17,720,082	<u>262,130</u>
資產總值							<u>17,982,212</u>
分部負債 未分配	20,144,965	1,709,044	259,949	6,619,877	(24,560,377)	4,173,458	<u>7,180,221</u>
負債總值							<u>11,353,679</u>

年內並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、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，但不包括遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本、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、附帶可分拆認股權證的長期貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括非流動資產(遞延所得稅資產除外)的添置及預期可於結算日後超過一年收回的於聯營公司之投資。

## 6 其他收益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
沒收客戶按金	5,962	2,628
終止擬發展項目的賠償	-	14,395
一級土地開發的投資回報	-	17,782
其他	-	2,396
	<u>5,962</u>	<u>37,201</u>

## 7 經營溢利

二零一零年 二零零九年  
人民幣千元 人民幣千元

經營溢利乃經扣除下列各項後達致：

已銷售落成物業成本	4,352,621	3,054,987
物業及設備折舊	18,281	13,628
土地使用權攤銷	419	10,741

## 8 所得稅開支

二零一零年 二零零九年  
人民幣千元 人民幣千元

當期所得稅		
－中國企業所得稅	512,743	217,166
－中國土地增值稅	409,781	144,347
遞延所得稅	787,020	44,025
	<u>1,709,544</u>	<u>405,538</u>

由於本集團年內並無任何香港應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備(二零零九年：零)。已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按22%及25%(二零零九年：20%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。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%的累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合全面收益表。

## 9 每股盈利

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

二零一零年 二零零九年  
人民幣千元 人民幣千元

權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	3,636,699	547,871
已發行普通股的加權平均數	4,927,948,822	3,977,697,890
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.738</u>	<u>0.138</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣3,636,699,000元(二零零九年：人民幣547,871,000元)及年內已發行股份的加權平均數4,927,948,822股計算。就截至二零零九年十二月三十一日止年度而言，已發行股份的加權平均數3,977,697,800股已計入本公司為籌備在聯交所上市而進行重組，被視為於最早申報期間開始時已發行的資本化發行的3,912,116,622股，及與附帶可分拆認股權證的長期貸款融資(「貸款」)有關而於二零零九年十二月九日發行的87,872,508股認股權證股份。

每股攤薄盈利乃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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司只有可換股債券具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設全部轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於並無可攤薄的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>3,636,699</b>	547,871
就可換股債券的融資成本的調整(扣除稅項)	<u>3,645</u>	<u>不適用</u>
用作釐定每股攤薄盈利的溢利	<b>3,640,344</b>	547,871
已發行普通股的加權平均數	<b>4,927,948,822</b>	3,977,697,890
—就可換股債券的調整	<u>20,383,562</u>	<u>不適用</u>
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>4,948,332,384</b>	3,977,697,890
—每股攤薄盈利(人民幣)	<u><b>0.736</b></u>	<u>0.138</u>

## 10 就物業發展開支的資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u><b>9,181,209</b></u>	<u>4,246,961</u>

金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

## 11 股息

本公司概無於截至二零一零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(「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」)，欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績。

截至二零一零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7,755.9百萬元及人民幣3,010.9百萬元，分別較二零零九年上升66.0%及128.1%；股東應佔利潤達人民幣3,636.7百萬元，每股基本盈利為人民幣73.8分，分別較二零零九年度上升563.8%及434.8%。

## 業務回顧

二零一零年是中國房地產市場充滿挑戰的一年。中央政府連番推出措施，希望從壓抑非終端客戶的需求及收緊信貸等多方面打擊炒風，防止樓市泡沫形成。雖然上述嚴厲的措施對房地產市場的營商環境造成了一定的影響，然而，本集團把握有利的相關市場需求，透過果斷地調整業務策略，成功擴大其市場佔有率，於多個中國城市取得超卓的銷售佳績。二零一零年，本集團的合約銷售增加人民幣41億元或67.7%至人民幣101億元，跨越年度合約銷售額人民幣百億元的門檻。另外，根據中國指數研究院於二零一一年一月頒佈的「中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)-深圳住宅物業銷售指數」，本集團於深圳的合約銷售取得了已售建築面積及出售套數第二名的佳績，確立其於珠三角地區領導市場的地位。

憑藉在具策略性經濟地位之城市所擁有的業務，本集團繼續積極實施其地區多元化之業務策略，為成為領導性全國發展商奠定基礎。二零一零年是我們擴展至長三角地區、成渝地區及華中地區的里程碑。我們已完成並交付上海珊瑚灣雅園項目第一期、江陰水岸新都項目第一期、成都麗晶港第一期及第二期以及長沙水岸新都第一期之工程。

憑藉多年的實踐經驗，本集團已經累積舊改業務方面的專業知識，並形成標準化的運營程序。二零一零年，我們的舊改項目深圳金翠園的合約銷售金額、已售建築面積及出售套數均於深圳市羅湖區名列首位。而基於我們在舊改方面的專業知識，我們吸引長江(中國投資)企業有限公司成為我們的合作夥伴，攜手合作發掘深圳市坂田區的商機。年內，本集團透過取得必要的政府批文，繼續釋放現有舊改項目的價值。於二零一零年十月，我們已就珠海水岸華都花園

項目第一期(前珠海灣仔項目)約180,300平方米之規劃建築面積取得珠海市政府的批准。於二零一零年一月，我們完成收購一幅位於深圳市龍崗區地盤面積約322,000平方米的土地，而於二零一一年一月，深圳市龍崗區政府已就該項目的城市發展規劃授出批准，惟須待深圳市政府最終審批後方可作實。我們於深圳市的其他舊改項目進程亦相當理想。

## 發展策略

本集團將繼續採用積極而審慎的策略，應對市場的變化及政策改變，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、營銷及推廣策略。

年內，為應對中央政府推出的措施，本集團以資金周轉模式為重心，以把握中國日益增長的消費力及住房需求。此外，本集團積極增加土地儲備，進軍二三線城市，以實現地區多元化及全國性擴展。二零一零年，本集團在多個極具發展潛力的中國城市包括珠三角地區的深圳及佛山、長三角地區和上海、太倉、常州及江陰、成渝地區的南充、華中地區的長沙及株洲以及環渤海地區的營口、鞍山及葫蘆島等成功購得最高規劃建築面積約7.5百萬平方米的優質土地儲備，總代價約為人民幣67億元。於二零一零年十二月三十一日，本集團共有47個項目，遍佈中國共17個城市，土地儲備以總規劃建築面積計算約為20.0百萬平方米，足夠支持本集團未來五年的發展所需。

於二零一零年四月二十八日及二零一零年十二月二十日，作為本集團開拓資金渠道業務策略的一部分，本公司分別發行13.5厘的5年期優先票據(本金總額為350百萬美元)(「優先票據」)以及8厘的5年期美元可換股債券(總額為人民幣15億元)。於二零一零年十一月及二零一一年三月，本集團分別獲授3年期及5年期的無抵押銀行貸款39百萬美元及60百萬美元。於二零一一年一月十九日，本公司訂立一份認購協議，發行人民幣20億元的8.5厘美元債券，於二零一四年到期。於國際資本市場的債務發行及境外信貸融資不但令本集團的資金渠道更趨多元化，亦使本集團的債務到期組合得以大幅改善，為本集團長期業務增長提供強力支持。

## 展望

儘管受到調控政策的不利影響，使二零一零年中國房地產市場出現短期波動，但長遠來看，我們相信國內的消費力仍然龐大，住房需求依舊旺盛。中央政府實施的緊縮政策不但加速了行業的整合，加強優勝劣汰的市場競爭機制，同時更有助於實現整個行業的長期健康發展，為具備實力的發展商提供良好的經營環境。與此同時，我們亦將充分利用自身在舊改領域的競爭力及良好的品牌信譽，繼續為客戶提供物超所值的高質素產品。憑藉多元化的物業組合、優質的土地儲備，以及健康的財政狀況，本集團將可在房地產市場中繼續長遠穩步發展，盎然走向全國，實現全國領導性房地產開發商的目標。

## 致謝

佳兆業的迅速發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守。本人藉此機會代表本公司董事會向本公司所有股東、投資者、戰略合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「佳居樂業，源自佳兆業」的精神，銳意進取，竭誠為股東創造最佳回報。

主席  
郭英成

香港，二零一一年三月十日

---

## 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7,755.9百萬元，較二零零九年增加66.0%。權益持有人應佔溢利為人民幣3,636.7百萬元，較二零零九年增加563.8%。每股基本盈利為人民幣73.8分(二零零九年：人民幣13.8分)。

### 物業發展

#### 二零一零年合約銷售

本集團已經進入全國五個區域包括珠三角地區、長三角地區、環渤海地區、成渝地區及華中地區的21個核心城市。二零一零年，儘管中央政府推出宏調措施，本集團的合約銷售增加至人民幣101億元，增加人民幣41億元，增長率為67.7%，跨越人民幣100億元的年度合約銷售門檻。本集團二零一零年按地區分析的合約銷售概述如下：

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	12	488,974	6,968.9
長三角	2	142,230	1,736.2
成渝地區	1	180,052	990.3
華中地區	1	64,306	395.2
總計	16	875,562	10,090.6

二零一零年，本集團於中國多個主要城市取得卓越的銷售業績：

- 根據中國指數研究院頒佈的「中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)—深圳住宅物業銷售指數」，於二零一零年，本集團於深圳的合約銷售取得了已售建築面積及出售套數第二名的佳績。
- 根據江陰房地產網的統計數據，本集團於長三角地區江陰市的首個項目江陰水岸新都於二零一零年的合約銷售額及已售建築面積均名列江陰市第一位。江陰水岸新都亦為江陰市歷史上首個年度銷售額超過人民幣10億元的物業項目。

- 根據長沙房地產指數中心的統計數據，本集團於華中地區長沙市的首個項目長沙水岸新都取得二零一零年出售洋房數目第一名的佳績。

上述令人鼓舞的銷售業績不但肯定本集團於深圳的市場領導地位，亦為本集團在深圳以外的品牌信譽給予認同，證明了本集團將成功的業務模式複製至珠三角以外地區的能力。

### 二零一零年完工項目

鑑於最近連番推出的宏調措施，本集團重整其業務策略，採納資金周轉模式。年內，本集團新完工項目建築面積約850,553平方米。

### 開發中項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團開發中項目建築面積約2.2百萬平方米。

### 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，於二零一零年十二月三十一日，管理總建築面積約3.2百萬平方米。總括而言，本集團為約32,550戶業主提供物業管理服務。本集團一直以「服務創造價值」為物業管理目標。本集團的物業管理公司將以打造成為全國性品牌，繼續提升其管理水平及服務品質，實現專業化服務。透過為廣大客戶提供理想、優質的服務，我們將可進一步提升品牌及企業形象。

### 投資性物業

本集團具有多元化的業務戰略，特別是於回顧年內加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大整體收入基礎。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，並可在本集團相信銷售可較租金產生較佳的投資回報時選擇出售已發展的商用物業。在管理投資性物業組合方面，本集團將會考慮長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有總建築面積約77,589平方米之完工投資性物業作租賃用途。

## 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相對較低成本購入大量土地。我們能以相對較低成本購入土地，乃由於我們的土地儲備主要包括位於經挑選城市的土地地塊，而我們相信被收購土地的價值於收購時並未被他人所認知。

回顧年內，我們已利用於管理城市舊改項目方面的豐富經驗、深入的本地知識及技術專長，把握深圳政府於二零零九年十月所公佈推廣城市化及舊改項目的措施及優惠政策。二零一零年一月，我們完成收購一幅位於深圳市龍崗區地盤面積約321,824平方米的土地（「寶吉項目」），該地盤現時作工業用途。於二零一一年一月二十四日，深圳市龍崗區政府已授出批准，原則性同意重新分區該地盤作住宅及商業用途，預期建築面積約1,283,000平方米。舊改項目的批准過程將於取得深圳市政府的批准後隨即完成，預期將於二零一一年四月前獲批。

此外，儘管若干有問題的資產擁有以較低成本取得盈利的潛力，惟此種土地收購方法必需解決與相關資產有關的多項問題方可發揮其價值。於二零一零年五月，我們透過磋商完成收購豐隆集團有限公司餘下的45%權益，該公司的主要資產為一項當時不良資產豐隆項目。其後於二零一零年後期，我們完成與所有原居民的磋商並達成協議，成功解除之前由深圳中級人民法院實施的地盤扣押。我們獲中國法律顧問告知，本集團在取得該地盤的土地使用權證方面並無法律障礙。我們現正申請土地使用權證，預期將可於二零一一年取得有關土地使用權證。該地盤位於深圳的中心商業區福田區。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團因該項目產生的公平值重估收益約為人民幣17.6億元。

為實現資產－營業額模式，本集團採用雙管齊下的土地收購策略：(i)於珠三角關注利潤的舊改項目及不良資產的商機；及(ii)於二、三線城市著重周轉率的大型發展項目。年內，我們於政府公開招標、拍賣或掛牌中獲授共25幅土地，並透過向原土地使用權擁有人收購權益取得另外兩幅土地（寶吉項目及豐隆項目除外）之權益。

收購於上述29幅土地的權益的總代價約為人民幣6,710.9百萬元，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894元，每單位本集團應佔最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為7,505,300平方米。於二零一零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為20.0百萬平方米，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鞏固我們於珠三角地區的市場領導地位，令發展組合更趨地區多元化，整合我們的全國版圖。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
二零一零年一月	廣東省深圳市龍崗區	100%	321,824／(1)	*1,283,430	836.7	住宅及商業
二零一零年二月	廣東省深圳市龍崗區	100%	5,241／(1)	88,987	297.0	住宅
二零一零年二月	廣東省深圳市福田區	39.8%	14,411／(1)	56,552	349.8	辦公室及商業
二零一零年九月	江蘇省江陰市顧山鎮	100%	21,259／(1)	38,266	35.2	住宅
二零一零年九月	江蘇省太倉市 科教新城利民社區	100%	87,741／(1)	201,233	473.7	住宅
二零一零年十月	廣東省佛山市順德區 北滘鎮	100%	32,819／(1)	72,203	230.0	住宅
二零一零年十月	廣東省佛山市順德區 杏壇鎮	100%	71,200／(1)	185,120	188.0	住宅
二零一零年十一月	江蘇省江陰市周莊鎮	100%	103,589／(2)	218,597	306.2	住宅、商業及 酒店
二零一零年十一月	四川省南充市順慶區	100%	29,541／(1)	88,623	177.3	住宅
二零一零年十一月	遼寧省營口市	100%	469,552／(5)	1,408,656	516.5	住宅

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	代價 (人民幣 百萬元)	類別
				獲允許 容積率的 應佔 建築面積 (平方米)		
二零一零年十一月	遼寧省營口市	100%	249,470 / (3)	873,145	598.7	住宅
二零一零年十一月	四川省南充市順慶區	100%	188,246 / (1)	474,261	818.9	住宅及商業
二零一零年十一月	江蘇省常州市新北區	100%	101,819 / (1)	224,002	488.0	住宅
二零一零年十二月	遼寧省鞍山市	100%	477,463 / (4)	1,359,251	764.0	住宅及商業
二零一零年十二月	遼寧省葫蘆島市綏中縣	100%	423,265 / (2)	423,265	131.0	酒店
二零一零年十二月	湖南省株洲市	100%	222,177 / (3)	509,709	499.9	住宅
總計			<u>2,819,617 / (29)</u>	<u>7,505,300</u>	<u>6,710.9</u>	

\* 重新分區後的預期建築面積；有待深圳市政府最終審批作實

## 財務回顧

### 收益

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

收益由二零零九年約人民幣4,672.2百萬元增加至二零一零年約人民幣7,755.9百萬元，增加人民幣3,083.7百萬元，增長率為66.0%，此增加主要由於二零一零年的物業銷售增加。二零一零年內，由物業發展、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣7,530.8百萬元、人民幣119.5百萬元及人民幣105.6百萬元。

### 銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零九年的人民幣4,513.3百萬元增加至二零一零年的人民幣7,530.8百萬元，增加人民幣3,017.5百萬元，增長率為66.9%。此增加主要由於已交付總建築面積由二零零九年約494,632平方米增至二零一零年約706,701平方米所致，而此乃由於本集團業務擴充，及每平方米平均售價由二零零九年約人民幣9,124元增加至二零一零年約人民幣10,656元，平均售價上升反映整體市況改善，亦由於產品組合轉為趨向商業物業。於二零一零年為我們

的收益帶來重大貢獻的物業項目為深圳上品雅園、廣州佳兆業廣場、東莞帝景灣及成都麗晶港。

### 租金收入

我們的租金收入由二零零九年的人民幣100.4百萬元增加至二零一零年的人民幣119.5百萬元，增加人民幣19.1百萬元，增長率為19.0%。此增加主要由於增加的零售空間取得較高租金所致。

### 物業管理服務

我們來自物業管理費的收益由二零零九年的人民幣58.5百萬元增加至二零一零年的人民幣105.6百萬元，增加人民幣47.1百萬元，增長率為80.5%。此增加主要由於二零一零年就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

### 毛利

我們的毛利由二零零九年的人民幣1,320.1百萬元增加至二零一零年的人民幣3,010.9百萬元，增加人民幣1,690.8百萬元，增長率為128.1%。此增加主要由於物業銷售的貢獻增加所致。我們的毛利率由二零零九年28.3%增至38.8%。此大幅改善主要由於物業銷售取得較高的平均售價、實現較低成本的土地儲備、更有效的成本控制及改善資產－營業額所致。

### 其他收益

二零一零年的其他收益人民幣6.0百萬元主要包括沒收客戶按金。於二零零九年的其他收益主要包括來自終止擬發展項目的賠償以及來自一級土地發展合約的投資回報人民幣32.2百萬元。

### 銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零零九年的人民幣163.5百萬元增加至二零一零年的人民幣183.3百萬元，增加人民幣19.8百萬元，增長率為12.1%。銷售及市場推廣成本增加主要由於二零一零年的合約銷售額增加導致較高的代理費。

### 行政開支

我們的行政開支由二零零九年的人民幣250.1百萬元增加至二零一零年的人民幣411.2百萬元，增加人民幣161.1百萬元，增長率為64.4%。此增加主要由於非現金購股權開支人民幣74.3百萬元及本集團自二零零九年十二月首次公開發售後的業務擴展導致僱員相關成本有所增加。

## 投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零零九年增加人民幣289.8百萬元及於二零一零年增加人民幣2,970.1百萬元。二零零九年的投資物業公平值增加主要由於我們於廣州金貿的投資物業公平值升值，以及將桂芳園第四期的商用物業加入我們的投資物業組合中。於二零一零年的投資物業公平值增加主要由於將豐隆中心、惠州佳兆業中心第二期、瀋陽佳兆業中心、桂芳園第六期及江陰總部經濟園的商用物業加入我們二零一零年的投資物業組合中。

## 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零零九年的人民幣194.8百萬元減少至二零一零年的人民幣45.8百萬元，減少人民幣149.0百萬元，減幅約為76.5%。此減少主要由於本集團採納資產營業額模式以減低持作銷售的已落成物業之水平，導致二零一零年有關完工項目的平均未償還銀行債務結餘有所減少，並就源自本公司於二零一零年四月發行的美元結算優先票據的所得款項錄得匯兌收益淨額約人民幣40.4百萬元。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零零九年的人民幣405.5百萬元增加至二零一零年的人民幣1,709.5百萬元，增加人民幣1,304.0百萬元，增長率約為321.5%，主要由於本集團收益於二零一零年有所增加以及投資性物業公平值收益所產生的遞延稅項開支約人民幣742.5百萬元。然而，我們的實際所得稅率由二零零九年的42.5%減少至二零一零年的32.0%。減少主要由於(i)出售廣州佳兆業廣場乃透過股權轉讓進行，因此出售不會導致中國土地增值稅(「土地增值稅」)；及(ii)我們的投資物業公平值增加，為除稅前營運溢利貢獻較高的比例，而該等部分無須計提土地增值稅撥備。

## 年度溢利

由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零零九年的人民幣547.9百萬元增加至二零一零年的人民幣3,636.7百萬元，增加人民幣3,088.8百萬元，增長率為563.8%。我們於二零一零年的淨利率為46.9%，二零零九年則為11.7%。我們於二零零九年及二零一零年的純利潤(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)分別為人民幣414.5百萬元及人民幣1,409.0百萬元，導致截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度的純利率(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)分別為8.9%及18.2%。

## 流動資金、財務及資本來源

### 現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,869.7百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,727.4百萬元)，較二零零九年十二月三十一日增加30.6%。

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，於二零一零年十二月三十一日，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。於二零一零年十二月三十一日，以上擔保存款合計為人民幣530.1百萬元。

### 優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行面值350百萬美元(相等於約人民幣2,389.2百萬元)年息13.5%的優先票據(「優先票據」)，於二零一五年到期，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。本公司可選擇(i)於二零一三年四月二十八日前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數但而非部分贖回優先票據及(ii)於二零一三年四月二十八日或之後及到期前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數或部分贖回優先票據。

### 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1,500百萬元(約225百萬美元)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。本公司可選擇：(i)隨時按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數但而非部分贖回當時尚未贖回的可換股債券，條件為於刊發有關必要贖回通知當日前，原發行的可換股債券的本金額最少90%已兌換、贖回或購買及註銷；及(ii)於二零一三年十二月二十日或之後及到期前按贖回價加贖回日期應計及未付利息全數但而非部分贖回可換股債券，惟須受若干條件規限。

## 借款及抵押本集團資產

本集團於二零一零年十二月三十一日的借款合計約為人民幣7,927.4百萬元，其中約人民幣1,751.7百萬元須於一年內償還、約人民幣5,657.2百萬元須於兩年以後但五年內償還及約人民幣518.5百萬元須於五年以後償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣2,808.8百萬元，乃以總賬面值約人民幣6,102.0百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。除於二零一零年十二月三十一日賬面值為人民幣2,320.6百萬元之優先票據及總結餘為67.5百萬美元的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。優先票據乃以質押本集團大部分於中國以外註冊成立的附屬公司的股份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按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自本地銀行貸款的浮動利率。

## 槓桿

於二零一零年十二月三十一日，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30.6%(二零零九年十二月三十一日：42.5%)。於二零一零年十二月三十一日，本集團的淨流動資產由二零零九年增加41.9%至人民幣11,157.2百萬元，而流動比率則由二零零九年十二月三十一日的1.95倍增加至二零一零年十二月三十一日的2.20倍。

## 借款成本

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團借款成本總額為人民幣522.4百萬元，較二零零九年減少人民幣28.4百萬元，減幅為5.2%。減少乃主要由於二零一零年債務平均結餘低於二零零九年。

## 外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零一零年十二月三十一日，本集團的美元現金結餘約為308.6百萬美元(人民幣2,043.9百萬元)，港元現金結餘約為765.0百萬港元(人民幣650.9百萬元)，美元結算優先票據的賬面值為350.3百萬美元。

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

## 財務擔保

於二零一零年十二月三十一日，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4,367.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣2,391.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的應計利息及罰款，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)發出已按揭物業的房地產所有權證時(以較早者為準)解除。

## 重大收購及出售資產

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購資產事項。

於二零一零年八月二十六日，我們訂立一份股權轉讓協議，出售我們全資附屬公司中國農業科技有限公司的100%股權予盛譽(BVI)有限公司(恒大地產集團有限公司的附屬公司)，該公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市。中國農業科技有限公司的主要相關資產為其於廣州佳兆業廣場的100%間接權益，廣州佳兆業廣場為一項商業項目，主要包括一幢附有零售空間的辦公室摩天大廈，位於中國廣州天河區的中心商業區。該項交易的代價為人民幣10億元，而我們亦已獲退還項目的相關開支人民幣900百萬元。該項交易已於二零一零年十二月二十日完成。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團合共聘用3,150名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度所產生的總員工成本約為人民幣242.2百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

本公司於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司向本集團合資格僱員、行政人員或高級人員授予購股權，以供其認購本公司股份(「首次公開發售前購股權計劃」)。於二零一零年十二月三十一日，承授人或本公司並無根據首次公開發售前購股權計劃行使或註銷任何購股權。

本公司亦於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃，據此，本公司可向合資格參與者授予購股權，以供其認購本公司股份（「購股權計劃」）。於二零一零年十二月三十一日，本公司已根據購股權計劃向本集團若干僱員、行政人員及高級人員授出合共204,750,000份購股權，承授人並無行使而本公司亦無註銷任何購股權。

## 審核委員會

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

年度業績已由本公司審核委員會審核。

## 股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 企業管治

董事認為，本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵從上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月期間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，惟本公司由於無心之失，並無根據第A.3(b)條規定事先知會聯交所緊接本集團二零零九年年度業績公佈日期前六十天期間之開始除外。本公司其後已於二零一零年一月二十二日知會聯交所六十天期間之開始。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二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司於市場購回合共95,330,000股本公司股份，股價介乎每股2.47港元至2.72港元之間，總代價為247,241,280港元。所有購回股份其後均已註銷。董事相信購回股份將可提高本集團及其資產淨值及／或其每股盈利。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。購回股份的詳情如下：

購回月份	購回 股份數目	每股 最高價 港元	每股 最低價 港元	總購買價 港元
二零一零年三月	62,930,000	2.64	2.47	160,122,760
二零一零年四月	32,400,000	2.72	2.65	87,118,520
				<u>247,241,280</u>

## 於聯交所網站刊登二零一零年年報

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)刊登二零一零年年報。

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
郭英成先生

香港，二零一一年三月十日

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、譚禮寧先生、黃傳奇博士、陳耿賢先生及韓振捷先生；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。