

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)

截至二零一一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39.7%至人民幣10,834.7百萬元
- 毛利增長7.4%至人民幣3,233.5百萬元
- 權益持有人應佔溢利為人民幣1,901.0百萬元，減幅為47.7%，主要是由於來自投資物業重估收益之貢獻減少
- 純利潤(不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)增長11.8%至人民幣1,574.7百萬元
- 合約銷售增長51.5%至人民幣153億元
- 已售建築面積增加148.7%至2,177,447平方米
- 於二零一一年十二月三十一日，待交付的合約銷售總額約為人民幣94億元

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	148,725	106,140
投資物業	6,375,100	5,484,000
土地使用權	20,603	18,379
於聯營公司之投資	298,979	299,521
遞延所得稅資產	105,601	75,075
	<u>6,949,008</u>	<u>5,983,115</u>
流動資產		
發展中物業	22,159,585	10,521,175
持作銷售的已落成物業	1,342,662	603,321
應收賬款、按金及其他應收款項	3,697,460	2,482,284
擬發展項目預付款項	2,915,684	1,827,183
預繳稅項	153,891	135,797
受限制現金	541,030	530,067
現金及現金等值項目	3,945,389	4,339,600
	<u>34,755,701</u>	<u>20,439,427</u>
資產總值	<u>41,704,709</u>	<u>26,422,542</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	432,210	432,150
股份溢價	3,816,563	3,815,214
儲備	7,692,893	5,741,093
	<u>11,941,666</u>	<u>9,988,457</u>
非控股權益	7,786	4,936
權益總值	<u>11,949,452</u>	<u>9,993,393</u>

附註

綜合資產負債表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	11,577,305	6,175,664
遞延所得稅負債	1,079,415	971,237
	<u>12,656,720</u>	<u>7,146,901</u>
流動負債		
自顧客收取的墊款	7,241,863	4,494,353
應計建築成本	5,274,097	1,325,983
應付所得稅	989,100	866,390
借款	2,067,186	1,751,708
其他應付款項	1,522,814	806,337
應付附屬公司非控股權益款項	3,477	37,477
	<u>17,098,537</u>	<u>9,282,248</u>
負債總值	<u>29,755,257</u>	<u>16,429,149</u>
權益及負債總值	<u>41,704,709</u>	<u>26,422,542</u>
流動資產淨值	<u>17,657,164</u>	<u>11,157,179</u>
資產總值減流動負債	<u>24,606,172</u>	<u>17,140,294</u>

附註

4

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	5	10,834,726	7,755,890
銷售成本		(7,601,182)	(4,745,012)
毛利		3,233,544	3,010,878
其他收益	6	43,309	5,962
銷售及市場推廣成本		(404,841)	(183,308)
行政開支		(565,048)	(411,155)
投資物業公平值變動		432,712	2,970,144
經營溢利	7	2,739,676	5,392,521
應佔聯營公司業績		(542)	(479)
融資收入／(成本)－淨額	8	85,834	(45,842)
除所得稅前溢利		2,824,968	5,346,200
所得稅開支	9	(925,690)	(1,709,544)
年度溢利及全面收益總值		1,899,278	3,636,656
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,900,954	3,636,699
非控股權益		(1,676)	(43)
		1,899,278	3,636,656
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)	10		
—基本		0.388	0.738
—攤薄		0.372	0.736

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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一二年三月十九日批准發佈。

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,並就投資物業重估作出修正。

採納新訂/經修訂的香港財務報告準則

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

- 香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士披露」
- 對二零一零年香港財務報告準則之改進

採納上述經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團綜合財務報表並無重大財務影響。

(b) 尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下準則、現有準則的修訂本及詮釋已經公佈，且必須於本集團二零一二年一月一日或之後開始的會計期間採用，惟本集團並無提早採納：

	於以下日期／以後 開始之會計期間適用
對香港會計準則第1號(經修訂)之修訂 「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(二零一一年)「僱員福利」	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年)「獨立財務報表」	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司 及合營企業之投資」	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)「抵銷財務資產及財務負債」	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露—轉讓財務資產」	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露—抵銷財務資產 及財務負債」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號「合併財務報表」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號「聯合安排」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號「公平值計量」	二零一三年一月一日

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

	本集團	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註)	842,679	177,133
其他應收款項	258,897	74,981
其他按金	189,731	241,751
預付款項	90,533	246,996
收購土地按金	2,121,917	1,585,759
預付其他稅項	193,703	155,664
	<u>3,697,460</u>	<u>2,482,284</u>

附註：應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般並無獲授信貸期。本集團之應收貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
尚未到期(附註i)	375,900	-
90日內(附註ii)	466,779	176,077
91至180日	-	1,056
	<u>842,679</u>	<u>177,133</u>

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，結餘指獨立第三方將於二零一二年底清償的來自銷售商用物業及發展中物業的應收賬款。
- (ii) 本集團視上述已逾期惟尚未減值的應收賬款為客戶於申請按揭貸款時的應收結餘之主要部分。此等款項乃與近期並無違約紀錄的多名獨立客戶有關。於二零一一年十二月三十一日後及直至本報告日期，人民幣195,957,000元的應收貿易賬款已經償還。

4 其他應付款項

其他應付款項主要包括收購附屬公司的遞延應付代價、其他按金、應付款項及應計款項及其他應付稅項。

5 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會審閱本集團的內部申報以評估表現及資源分配。管理層已根據該等報告釐定營運分部。董事會根據單一營運分部除融資成本及所得稅開支前溢利的計量作表現評估。

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，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營位於中華人民共和國（「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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	10,065,614	5,630,783
—發展中物業	510,000	1,900,000
租金收入	151,024	119,517
物業管理服務	108,088	105,590
	<u>10,834,726</u>	<u>7,755,890</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
收益	<u>10,575,614</u>	<u>151,024</u>	<u>108,088</u>	<u>-</u>	<u>10,834,726</u>	
投資物業公平值變動前的 分部業績	2,857,963	23,382	17,850	(592,231)	2,306,964	
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>432,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>432,712</u>	
分部業績	2,857,963	456,094	17,850	(592,231)	2,739,676	
應佔聯營公司業績	(542)	-	-	-	(542)	
融資收入－淨額					<u>85,834</u>	
除所得稅前溢利					2,824,968	
所得稅開支					<u>(925,690)</u>	
年度溢利					<u>1,899,278</u>	
其他資料：						
折舊	16,600	3,325	3,135	7,149	30,209	
土地使用權攤銷(附註8)	<u>791</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791</u>	
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	60,837,718	6,941,867	1,253,851	48,748,768	(76,635,966)	41,146,238
於聯營公司之投資	298,979	-	-	-	-	298,979
未分配						<u>259,492</u>
資產總值						<u>41,704,709</u>
分部負債	37,640,296	2,345,156	305,219	33,145,451	(59,393,871)	14,042,251
未分配						<u>15,713,006</u>
負債總值						<u>29,755,257</u>
其他資料：						
資本開支	<u>31,174</u>	<u>488,828</u>	<u>11,634</u>	<u>15,612</u>	<u>-</u>	<u>547,248</u>

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 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
收益	<u>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)	-	-	-	(479)	
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	13,841	1,062	692	2,686	18,281	
攤銷	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	<u>155,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,000</u>	
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	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						<u>210,872</u>
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>
其他資料：						
資本開支	<u>22,667</u>	<u>365</u>	<u>668</u>	<u>13,121</u>	<u>-</u>	<u>36,821</u>

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目組成，但不包括於聯營公司之投資、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、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、應付所得稅及借款。

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

6 其他收益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
沒收客戶按金	2,181	5,962
基建項目的投資回報	32,375	-
其他	8,753	-
	<u>43,309</u>	<u>5,962</u>

7 經營溢利

經營溢利乃經扣除下列各項後達致：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已銷售落成物業成本	6,933,997	4,352,621
物業及設備折舊	30,209	18,281
土地使用權攤銷	791	419
	<u>7,264,997</u>	<u>4,571,321</u>

8 融資收入／(成本)－淨額

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行存款利息收入	20,959	11,031
利息開支：		
－銀行借款	488,174	281,555
－附帶可分拆認股權證的貸款	－	16,972
－優先票據	470,280	213,533
－可換股債券	162,721	4,860
－優先有抵押擔保債券	158,387	－
－其他借款	－	5,461
總利息開支	1,279,562	522,381
減：資本化利息(附註)	(1,210,275)	(425,063)
	69,287	97,318
匯兌收益淨額	134,162	40,445
融資收入／(成本)，淨額	85,834	(45,842)

附註： 借款資本化率於年內為8.87%(二零一零年：5.33%)。

9 所得稅開支

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

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按24%及25%(二零一零年：22%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合全面收益表。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	632,084	512,743
—中國土地增值稅	271,870	409,781
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅	(55,916)	—
遞延所得稅	77,652	787,020
	<u>925,690</u>	<u>1,709,544</u>

10 每股盈利

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

	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,900,954	3,636,699
已發行普通股的加權平均數	4,904,936,959	4,927,948,822
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.388</u>	<u>0.738</u>

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣1,900,954,000元(二零一零年：人民幣3,636,699,000元)及年內已發行4,904,936,959股(二零一零年：4,927,948,822股)股份的加權平均數計算。於二零一零年十二月三十一日的已發行普通股加權平均數已計入年內已購回的股份。

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

	二零一一年	二零一零年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,900,954	3,636,699
就可換股債券的融資成本的調整	162,721	4,860
用作釐定每股攤薄盈利的溢利(人民幣千元)	<u>2,063,675</u>	<u>3,641,559</u>
已發行普通股的加權平均數	4,904,936,959	4,927,948,822
就可換股債券的調整	620,000,000	20,383,562
就購股權的調整	23,825,339	—
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,548,762,298</u>	<u>4,948,332,384</u>
—每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.372</u>	<u>0.736</u>

11 承擔

(a) 就物業發展開支的承擔

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>18,395,255</u>	<u>9,181,209</u>

附註：

金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約的預付款項的資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
不超過一年	30,857	13,808
超過一年但不超過五年	<u>27,088</u>	<u>10,095</u>
	<u>57,945</u>	<u>23,903</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
不超過一年	94,820	100,143
超過一年但不超過五年	248,328	339,691
超過五年	<u>178,170</u>	<u>286,266</u>
	<u>521,318</u>	<u>726,100</u>

12 股息

本公司概無於截至二零一一年及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二零一一年十二月三十一日止年度的全年業績。

截至二零一一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10,834.7百萬元及人民幣3,233.5百萬元，分別較二零一零年上升39.7%及7.4%；股東應佔利潤達人民幣1,901.0百萬元，每股基本盈利為人民幣38.8分，分別較二零一零年下跌47.7%及47.4%。

業務回顧

二零一一年，中華人民共和國(「中國」)中央政府(「中央政府」)繼續實施其緊縮政策以應付通脹壓力，包括銀行存款準備金率被調整至21.5%的歷史高位，並一連三度調高基準貸款利率。房地產方面，中央政府繼續實施多項緊縮措施遏抑樓價，包括要求地方政府設定及公佈其所屬城市新物業的指定年度房價增長目標、第二套房的最低首付款比率由原本的50%調高至60%、於所有主要城市、省會城市及若干次級城市推行購置第二套房的限制以及於若干城市實施新樓價格上限等。中央政府亦重申增建公共住房的承諾。上述措施令房地產開發企業面臨嚴竣考驗。因此，一線城市及富裕二線城市的房價及成交量均有所下降，該等趨勢於二零一一年第四季尤為顯著。此外，歐元區國債危機導致信貸環境轉差以及中國收緊銀根，包括地方銀行的按揭墊款長期滯緩及建築貸款的有限度供應，均會減低房地產開發企業的資金流動性，加重彼等的資金成本。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團成功實施資產周轉業務模式，把握廣大市場旺盛的住房需求。本集團實現合約銷售人民幣153億元，按年增長51.5%。二零一二年一月，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「2011年度中國房地產企業銷售首50排行榜」，佳兆業的已售建築面積(「建築面積」)位列第12位，而根據中國房產信息集團編撰的統計數字，佳兆業於成都的已售建築面積及出售套數則位列第二名。

此外，本集團亦繼續擴充土地儲備，進軍二、三線城市，以實現地區多元化及全國性擴展，該等城市包括珠三角地區的珠海、東莞及佛山、長三角地區的杭州及江陰、華中地區的長沙及武漢以及環渤海地區的本溪、鞍山、濰坊、葫蘆島、遼陽及盤錦等。二、三線城市對住房的龐大需求一般受自住用家及換樓人

士所帶動。二零一一年，本集團成功購得最高規劃建築面積約4.9百萬平方米的優質土地儲備，總代價約為人民幣59億元。於二零一一年十二月三十一日，本集團共有59個項目，遍佈中國共24個城市，土地儲備以總規劃建築面積計算約為23.7百萬平方米，足夠迎合本集團未來五年的發展所需。

本集團亦成功維持其於珠三角地區的競爭力並鞏固其市場地位。二零一一年三月，深圳市政府宣佈為落實中央政府十二五規劃推出60個重大標誌性項目。該等項目包括基建、環保、教育、城市舊改及地標發展等12個類別。該60項重大標誌性項目中亦涵蓋本集團的三個項目—鹽田三個舊村搬遷重建項目、深圳佳兆業城市廣場(原「寶吉項目」)以及位於深圳商業區中心的代表性商業項目深圳佳兆業環球中心(原「豐隆項目」)。憑藉於舊改項目以及變現不良資產潛在價值方面的經驗及品牌，佳兆業將可進一步鞏固於深圳的領導地位。

我們於舊改項目方面亦取得重大進展。二零一一年三月，全賴佳兆業在市區舊改方面的良好往績以及執行能力，本集團通過投標方式競得深圳鹽田區三個舊村搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米。二零一一年六月，深圳市政府通過深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的城市發展規劃的評審，核准的建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。

發展及融資策略

本集團將繼續採用靈活審慎的策略，應對市場及政策的變化，包括合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、銷售及市場推廣策略。在信貸緊縮的情況下，為使本集團的業務拓展得以緩沖，本公司於二零一一年三月十五日及二零一一年六月十四日分別成功發行於二零一四年到期人民幣20億元以美元結算的8.5厘債券及二零一五年到期300百萬美元的13.5厘優先票據。二零一一年，本集團亦於香港獲授合共約117.5百萬美元的無抵押銀行貸款。上述融資安排印證了本集團利用資本市場取得所需資金支持其長期業務增長的能力。

投資者關係

本公司致力達致高水平的企業管治，並努力透過各種途徑與股東及投資者維持及時有效的溝通，包括刊發中期報告及年報、新聞稿及每月通訊，以及刊登公告，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括發展策略、銷售表現、營運管理及財務狀況。同時，本集團亦致力維持一定程度的企業透明度，透過各種投資者關係活動加強與投資者的關係，並收集公眾人士的寶貴意見。

前景

儘管受到歐元區債務危機及全球經濟不明朗的不利影響，中國經濟於二零一一年維持穩健，國內生產總值錄得穩定增長。最新的消費物價指數(CPI)數字顯示通脹受到控制的良好跡象，可見緊縮措施逐步為經濟帶來正面的影響。此外，房地產業亦出現穩定跡象的跡象，包括銀行於二零一二年初向首次購房人士提供優惠按揭利率以及迅速批核按揭融資等。自二零一一年十一月起兩度削減存款儲備金率亦可逐步改善整體的資金流動性。儘管如此，長遠而言，我們相信房地產業將會繼續受惠於內地消費增長以及城市化所帶動的自住用家需求。

深圳地鐵網絡持續完善及擴展，標誌著深圳公共運輸邁入新紀元。此外，廣深高速鐵路等城際高速鐵路相繼竣工，亦大大縮減珠三角地區內外各城市間的通勤時間。本集團於珠三角擁有建築面積約10.5百萬平方米，因此，佳兆業已作好準備把握因基建改善而產生的住房需求。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，我們亦將審慎實施資產周轉業務模式，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

致謝

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

主席
郭英成

香港，二零一二年三月十九日

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10,834.7百萬元，較二零一零年增加39.7%。權益持有人應佔溢利為人民幣1,901.0百萬元，較二零一零年減少47.7%。年內純利(不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項)增至人民幣1,574.7百萬元，較二零一零年增加11.8%。每股基本盈利為人民幣38.8分(二零一零年：人民幣73.8分)。

物業發展

二零一一年合約銷售

於二零一一年十二月三十一日，本集團已經進入全國五個區域包括珠三角、長三角、環渤海地區、華西地區及華中地區的24個核心城市。下表顯示本集團二零一一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	18	333,903	4,115
長三角	8	393,536	3,899
華西地區	5	859,471	4,368
華中地區	2	341,262	1,748
環渤海地區	5	249,275	1,159
總計	38	<u>2,177,447</u>	<u>15,289</u>

儘管中國中央政府採取緊縮政策，本集團的年度合約銷售仍創下新高。回顧年內，本集團的合約銷售及已售建築面積約為人民幣15,289.1百萬元及2,177,447平方米，分別按年增長51.5%及148.7%。合約平均售價(「平均售價」)按年下降38.8%至每平方米人民幣7,022元。建築面積增加但平均售價下降乃主要由於本集團的策略以滾存土地儲備為重心，同時向平均售價一般較低的深圳以外範圍作地域多元化發展所致。二零一一年，本集團合共推出建築面積約2,840,979平方米。

二零一一年，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「2011年度中國房地產企業銷售首50排行榜」，佳兆業以已售建築面積計全國排名第12位。
- 根據中國房產信息集團編撰的統計數字，佳兆業於成都取得已售建築面積及出售套數第二名的佳績。
- 根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)，我們的長沙水岸新都項目於長沙的已售建築面積及出售套數分別取得第三名及第二名的佳績。

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

二零一一年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。二零一一年內，本集團新完工項目的建築面積約為1.6百萬平方米。

開發中項目

於二零一一年十二月三十一日，本集團開發中項目的建築面積約為6.9百萬平方米。

物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，管理總建築面積約5.2百萬平方米。總括而言，本集團為46,456戶業主提供物業管理服務。二零一一年，佳兆業獲頒為中國國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒佈的「2011中國物業服務優秀品牌企業」之一。藉著於全國的知名度，我們的物業管理部門致力向客戶提供超卓、專業的服務，進一步提升品牌及企業形象。

投資物業

本集團具有多元化的業務戰略，特色為加大在投資物業上的投資。投資物業組合將可為本集團提供穩定可靠的收入，擴大整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店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，本集團將會考慮估計長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零一一年十二月三十一日，本集團持有總建築面積約75,559平方米之已落成投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以尚未反映全部土地價值的價格購入土地。下表載列本集團以城市劃分的土地儲備：

城市／地區	建築面積 千平方米	發展中物業 千平方米	持有作未來 發展物業 千平方米	持作銷售 已落成物業 千平方米	總建築 面積百分比
珠三角	10,453	2,394	7,993	66	44.1%
大深圳區	8,765	1,329	7,370	66	37.0%
— 深圳	1,508	15	1,469	24	6.4%
— 惠州	5,981	878	5,102	1	25.2%
— 東莞	1,276	436	799	41	5.4%
廣州	57	57	—	—	0.2%
佛山	824	668	156	—	3.5%
珠海	807	340	467	—	3.4%
華西地區	2,158	1,664	402	92	9.1%
成都	1,567	1,182	293	92	6.6%
南充	591	482	109	—	2.5%
環渤海地區	7,343	943	6,400	—	30.9%
瀋陽	292	—	292	—	1.2%
營口	2,282	581	1,701	—	9.6%
鞍山	2,363	116	2,247	—	10.0%
本溪	357	132	225	—	1.5%
盤錦	380	—	380	—	1.6%
葫蘆島	1,165	114	1,051	—	4.9%
濰坊	247	—	247	—	1.0%
遼陽	257	—	257	—	1.1%
華中地區	2,350	805	1,529	16	10.0%
長沙	1,512	458	1,040	14	6.4%
株洲	486	347	137	2	2.1%
武漢	352	—	352	—	1.5%
長三角	1,388	1,127	147	114	5.9%
江陰	842	671	76	95	3.6%
常州	256	256	—	—	1.1%
上海	19	—	—	19	0.1%
太倉	200	200	—	—	0.8%
杭州	71	—	71	—	0.3%
總計	23,692	6,933	16,471	288	100.0%

回顧年內，我們在市區舊改項目方面取得重大進展。二零一一年三月，憑藉其出價及經驗，本集團於競爭非常激烈的拍賣中競得深圳鹽田區三個舊村搬遷重建項目，總建築面積約1.1百萬平方米。二零一一年六月，深圳佳兆業城市廣場及大鵬項目的發展規劃獲深圳市政府審批通過，建築面積分別約為1.3百萬平方米及141,000平方米。該等項目規模龐大，定必能鞏固我們於市區舊改業務以及珠三角地區的領導地位。

此外，回顧年內，我們透過政府公開招標、拍賣或掛牌出售購入共32幅土地，並透過收購股權於二手市場購入另外3幅土地。收購上述35幅土地的權益的總代價約為人民幣5,949.8百萬元，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1,208.5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4.9百萬平方米。於二零一一年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.7百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助發展組合更趨地區多元化，鞏固我們的全國版圖。下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位最高 獲允許容積率 的應佔建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零一一年一月	浙江省杭州市之江	100%	39,376/ (1)	70,877	672.0	住宅
二零一一年一月	廣東省東莞市沙田鎮	100%	239,061/ (5)	525,934	352.0	住宅
二零一一年一月	江蘇省江陰市長溼鎮	100%	93,274/ (2)	141,328	162.5	住宅、商業及辦公室
二零一一年二月	遼寧省本溪市明山區	100%	122,200/ (2)	356,824	171.1	住宅及商業
二零一一年三月	遼寧省盤錦市興隆台區	100%	52,812/ (2)	380,092	246.4	住宅及商業
二零一一年三月	廣東省佛山市容桂鎮	100%	197,584/ (2)	493,961	1,050.2	住宅及商業
二零一一年四月	廣東省珠海市斗門區	100%	192,711/ (1)	256,305	517.7	住宅
二零一一年四月	遼寧省鞍山市高新區	100%	308,956/ (3)	926,868	649.4	住宅及商業
二零一一年五月	山東省濰坊區濰膠路	100%	164,469/ (5)	246,704	296.0	住宅
二零一一年五月	湖北省武漢市洪山區	100%	118,750/ (1)	351,760	680.0	住宅及商業

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
二零一一年七月	遼寧省遼陽市弓長嶺區	100%	372,427/ (1)	256,975	184.4	商業
二零一一年七月	遼寧省葫蘆島市綏中縣	100%	430,508/ (7)	742,028	323.1	住宅及商業
二零一一年八月	遼寧省鞍山市鐵西區	100%	9,783/ (2)	76,200	180.0	商業
二零一一年八月	廣東省東莞市南城區	100%	65,020/ (1)	97,530	465	住宅及商業
總計			<u>2,406,931/(35)</u>	<u>4,923,386</u>	<u>5,949.8</u>	

前景

儘管現時中國並無跡象解除緊縮政策，但由於美國主權債務評級下降、歐元區的債務危機以及全球經濟前景不明朗，中國現行信貸政策可能會出現某程度的放寬，以應付對經濟造成的不利影響。而且，中國經濟仍然為全球增長最快速的經濟體系之一，加上長期的城市化政策，我們對中國房地產業的前景保持樂觀。於此期間，本集團將會繼續專注於實現其現有舊改項目以及資產周轉業務模式的價值，進一步提高產品質量，發揮其出色品牌優勢，務求為本公司股東帶來最大的回報。

財務回顧

收益

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。收益由二零一零年約人民幣7,755.9百萬元增加至二零一一年約人民幣10,834.7百萬元，增加人民幣3,078.8百萬元，增長率為39.7%，主要是由於二零一零年的物業銷售增加所致。二零一一年內，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10,575.6百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣108.1百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零一零年的人民幣7,530.8百萬元增加至二零一一年的人民幣10,575.6百萬元，增加人民幣3,044.8百萬元，增長率為40.4%。此增加主要是由於已交付總建築面積由二零一零年約706,701平方米增至二零一一年約1,178,108平方米所致，部分已由每平方米平均售價(「平均售價」)由二零一零年約人民幣10,656元減少至二零一一年約人民幣8,977元抵銷，此乃由於本集團向平均售價一般較低的一線城市以外範圍作地域多元化發展所致。於二零一一年為我們的收益帶來重大貢獻的物業項目為深圳金翠園、深圳茗萃園、深圳大都匯、江陰水岸新都、長沙水岸新都、惠州佳兆業廣場及成都麗晶港。

租金收入

我們的租金收入由二零一零年的人民幣119.5百萬元增加至二零一一年的人民幣151.0百萬元，增加人民幣31.5百萬元，增長率為26.4%。此增加主要是由於出租零售空間建築面積增加且租金較高所致。

物業管理服務

我們來自物業管理費的收益大致維持穩定，由二零一零年的人民幣105.6百萬元輕微上升至二零一一年的人民幣108.1百萬元，增加人民幣2.5百萬元，增幅為2.4%。

銷售成本

銷售成本由二零一零年人民幣4,745.0百萬元增加至二零一一年人民幣7,601.2百萬元，增加人民幣2,856.2百萬元，增幅為60.2%。此增加乃符合交付的總建築面積的增幅。

毛利

鑑於以上各項，我們的毛利由二零一零年的人民幣3,010.9百萬元增加至二零一一年的人民幣3,233.5百萬元，增加人民幣222.6百萬元，增長率為7.4%，增加主要是由於來自物業銷售的貢獻增加所致。毛利率由二零一零年的38.8%下跌至29.8%。毛利率下跌主要是由於(i)二零一一年確認的每平方米平均售價低於二零一零年及(ii)二零一零年整體出售廣州佳兆業廣場。整體出售廣州佳兆業廣場毛利率為51.8%，導致二零一零年利潤率較高。二零一一年，土地成本、建築成本及利息資本化分別佔我們已確認銷售物業約15.5%(二零一零年：13.0%)、45.4%(二零一零年：39.2%)及4.7%(二零一零年：5.6%)。

其他收益

本集團於二零一一年擁有其他收益淨額人民幣43.3百萬元，二零一零年則為人民幣6.0百萬元。於二零一一年錄得的其他收益主要包括來自惠州基建項目的投資回報約人民幣32.4百萬元。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零一零年的人民幣183.3百萬元增加至二零一一年的人民幣404.8百萬元，增加人民幣221.5百萬元，增長率為120.9%。銷售及市場推廣成本增加主要可歸因於本集團實施地區多元化的策略，導致與二零一零年相比，年內項目數量相對較高，有關的售前活動所產生的廣告、員工及其他宣傳成本增加，以及因二零一一年合約銷售金額增加導致代理費較高所致。

行政開支

我們的行政開支由二零一零年的人民幣411.2百萬元增加至二零一一年的人民幣565.0百萬元，增加人民幣153.8百萬元，增長率為37.4%。此增加主要是由於本集團業務擴展導致員工成本有所增加以及我們自二零一零年下半年起進軍多個新城市令經營開支增加所致。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零一零年增加人民幣2,970.1百萬元及於二零一一年增加人民幣432.7百萬元。二零一零年的投資物業公平值增加主要是由於二零一零年將深圳佳兆業環球中心、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佳兆業廣場等商用物業加入為我們的投資物業組合中。二零一一年的投資物業公平值增加主要是由於深圳佳兆業環球中心、惠州佳兆業中心第二期及深圳佳兆業中心的投資物業公平值升值。

融資收入

本集團的融資收入由二零一零年的人民幣51.5百萬元增加至二零一一年的人民幣155.1百萬元，增加人民幣103.6百萬元，增幅約為201.2%。增加主要是由於二零一一年因人民幣兌美元升值，導致以美元計值的離岸融資產生匯兌收益淨額。

融資成本

本集團的融資成本由二零一零年的人民幣97.3百萬元減少至二零一一年的人民幣69.3百萬元，減少人民幣28.0百萬元，減幅約為28.8%。此減少主要是由於二零一一年有關完工項目的平均未償還銀行債務結餘有所減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一零年的人民幣1,709.5百萬元減少至二零一一年的人人民幣925.7百萬元，減少人民幣783.8百萬元，減幅約為45.8%，主要是由於投資物業公平值收益所產生的遞延稅項開支減少所致。我們的實際所得稅率由二零一零年的32.0%增加至二零一一年的32.8%。增加主要是由於源自我們的投資物業公平值增加的除稅前營運溢利比例較低，而該等部分無須計提土地增值稅（「土地增值稅」）撥備。

年度溢利

由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零一零年的人民幣3,636.7百萬元減少至二零一一年的人人民幣1,899.3百萬元，減少人民幣1,737.4百萬元，減幅為47.8%。我們於二零一一年的淨利率為17.5%，二零一零年則為46.9%。我們於二零一零年及二零一一年的純利潤（不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項）分別為人民幣1,409.0百萬元及人民幣1,574.7百萬元，導致截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的相應純利率（不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項）分別為18.2%及14.5%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,486.4百萬元（二零一零年十二月三十一日：人民幣4,869.7百萬元），較二零一零年十二月三十一日減少7.9%。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，於二零一一年十二月三十一日，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。於二零一一年十二月三十一日，以上擔保存款合計約為人民幣541.0百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行面值350百萬美元二零一五年到期年票息率13.5厘的優先票據，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，本公司另外發行本金總額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。

可換股債券

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

優先債券

於二零一一年三月十五日，本公司發行人民幣20億元的二零一四年到期美元結算年票息率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。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一一年十二月三十一日的借款合計約為人民幣13,644.5百萬元，其中約人民幣2,067.2百萬元須於一年內償還、約人民幣11,030.1百萬元須於兩年以後但五年內償還及約人民幣547.2百萬元須於五年以後償還。於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣5,036.2百萬元，乃以總賬面值約人民幣11,539.7百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及現金作抵押。除於二零一一年十二月三十一日賬面值為人民幣3,995.0百萬元之優先票據、賬面值為人民幣1,277.9百萬元之可換股債券、賬面值為人民幣1,983.2百萬元之債券及賬面值為人民幣986.1百萬元之其他境外銀行融資乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。優先票據、可換股債券及債券乃以本集團於中國以外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。本集團的本地銀行貸款附帶與中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率相連的浮動利率。我們的利率風險主要來自本地銀行貸款的浮動利率。

槓桿

於二零一一年十二月三十一日，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76.6%(二零一零年十二月三十一日：30.6%)。本集團的淨流動資產由二零一零年十二月三十一日之人民幣11,157.2百萬元增加58.3%至二零一一年十二月三十一日之人民幣17,657.2百萬元，而流動比率則由二零一零年十二月三十一日之2.2倍減少至二零一一年十二月三十一日之2.0倍。

借款成本

回顧年內，本集團借款成本總額為人民幣1,279.6百萬元，較去年同期增加人民幣757.2百萬元，增長率為144.9%。增加乃主要由於二零一一年之債務平均結餘及利率較上一年度為高。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣列值的已確認資產及負債。於二零一一年十二月三十一日，本集團的美元現金結餘約為62.4百萬美元，港元現金結餘約為479.1百萬港元，美元結算優先票據的賬面值為634.0百萬美元，其他境外銀行融資的賬面值則為156.5百萬美元，須受承受外幣風險。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管匯兌風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零一一年十二月三十一日，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3,679.3百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣4,367.0百萬元)。減少乃主要由於二零一一年透過按揭貸款獲取的銷售所得款項比例低於二零一零年。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還失責買家拖欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)按揭物業獲發行房地產所有權證及完成按揭的取消登記手續時(以較早者為準)解除。

重大收購及出售資產

回顧年內，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有約6,633名僱員(二零一零年十二月三十一日：約3,150名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，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二零一一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，本公司於截至二零一一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，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。本公司目前並無注意到任何違規的情況。可能擁有本集團未公開股價敏感資料之有關僱員亦須於截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊登二零一一年年報

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)刊登二零一一年年報。

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，二零一二年三月十九日

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、韓振捷先生及金志剛先生；本公司獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。