

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)

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

##### 財務摘要

- 年內總收益較二零一三年增加0.4%至約人民幣19,600.2百萬元
- 年內毛利及毛利率較二零一三年分別減少54.9%及18.0個百分點(經重列)至約人民幣2,870.9百萬元及14.6%
- 年度虧損約為人民幣1,300.1百萬元，二零一三年則為溢利約人民幣2,191.1百萬元(經重列)
- 年內合約銷售減少3%至約人民幣231億元

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	<b>19,600,176</b>	19,523,056
銷售成本	7	<b>(16,729,262)</b>	(13,152,594)
毛利		<b>2,870,914</b>	6,370,462
其他虧損淨額	5	<b>(1,742,408)</b>	(428,681)
銷售及市場推廣成本	7	<b>(798,518)</b>	(861,877)
行政開支	7	<b>(1,170,986)</b>	(952,013)
投資物業公平值變動		<b>3,626,772</b>	728,712
金融衍生工具公平值變動		<b>(85,772)</b>	51,450
由事故產生的虧損	2.1(a)	<b>(482,736)</b>	—
經營溢利		<b>2,217,266</b>	4,908,053
應佔聯營公司業績		<b>(634)</b>	—
融資收入		<b>25,039</b>	317,519
融資成本		<b>(775,804)</b>	(741,303)
融資成本淨額	6	<b>(750,765)</b>	(423,784)
除所得稅前溢利		<b>1,465,867</b>	4,484,269
所得稅開支	8	<b>(2,765,935)</b>	(2,293,213)
年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		<b>(1,300,068)</b>	2,191,056
以下人士應佔年度(虧損)/溢利及 年度全面(虧損)/收益總額：			
本公司權益持有人		<b>(1,287,484)</b>	2,174,639
非控股權益		<b>(12,584)</b>	16,417
		<b>(1,300,068)</b>	2,191,056
年度本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利的 每股(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)	9		
—基本		<b>(0.255)</b>	0.442
—攤薄		<b>(0.255)</b>	0.391

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一三年 人民幣千元 (經重列)	於 二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備		848,179	579,528	307,948
投資物業		16,256,160	9,595,200	7,539,500
土地使用權		169,228	165,342	60,485
於聯營公司之投資	11	778,461	–	–
長期銀行存款		64,695	–	–
遞延所得稅資產		58,824	197,560	208,941
		<b>18,175,547</b>	<b>10,537,630</b>	<b>8,116,874</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		69,335,835	46,416,918	32,193,551
持作銷售的已落成物業		11,320,631	6,192,231	3,174,683
可供出售金融資產		56,823	–	–
其他資產	12	–	3,358,856	129,570
應收賬款、按金及其他應收款項	3	3,697,214	3,270,459	2,472,289
收購土地按金		3,776,684	9,662,066	3,462,425
擬發展項目預付款項		9,617,786	4,025,563	3,608,772
預繳稅項		262,507	197,760	191,806
金融衍生工具		627	51,450	–
受限制現金		1,078,291	1,676,463	669,784
短期銀行存款		189,860	263,723	–
現金及現金等值項目		3,131,154	6,765,970	4,682,502
		<b>102,467,412</b>	<b>81,881,459</b>	<b>50,585,382</b>
<b>流動負債</b>				
自顧客收取的墊款及已收按金		15,771,087	13,844,861	10,446,568
應計建築成本		14,118,865	8,020,540	5,414,517
應付所得稅		3,879,450	2,817,056	1,480,732
借款		61,256,102	45,446,443	21,849,610
金融衍生工具		34,735	–	59,084
其他應付款項		3,787,568	2,661,171	1,771,684
應付附屬公司非控股權益款項		672,318	70,793	451,899
		<b>99,520,125</b>	<b>72,860,864</b>	<b>41,474,094</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,947,287</b>	<b>9,020,595</b>	<b>9,111,288</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,122,834</b>	<b>19,558,225</b>	<b>17,228,162</b>

	於十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)	於 二零一三年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
借款	4,466,896	1,913,250	2,018,296
遞延所得稅負債	2,206,959	1,300,266	1,143,247
	<u>6,673,855</u>	<u>3,213,516</u>	<u>3,161,543</u>
<b>資產淨值</b>	<u>14,448,979</u>	<u>16,344,709</u>	<u>14,066,619</u>
<b>權益</b>			
股本	450,450	434,139	432,246
股份溢價	4,253,704	3,861,789	3,817,526
儲備	9,958,817	11,969,010	9,772,806
本公司權益持有人應佔權益	14,662,971	16,264,938	14,022,578
非控股權益	(213,992)	79,771	44,041
<b>權益總值</b>	<u>14,448,979</u>	<u>16,344,709</u>	<u>14,066,619</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 編製基準

#### 2.1 編製基準

##### (a) 事故

誠如本公司日期為二零一五年四月二十九日的公告所詳述,本公司成立了由本公司兩位獨立非執行董事所組成的董事會獨立委員會(「獨立委員會」),而獨立委員會已委聘林炳昌律師事務所為獨立委員會的法律顧問及富事高諮詢有限公司(「富事高」)為獨立調查顧問,就若干事項進行獨立調查(「調查」)。富事高於二零一六年十月七日就其調查結果向林炳昌律師事務所出具報告。本公司已於二零一六年十二月十九日刊發主要調查結果(「主要結果公告」)。

根據富事高出具的報告中所述有關審計事項1、2、3及5(統稱「事故」)的調查結果,富事高發現:(1)本集團若干前僱員(「前僱員」)精心策劃企圖隱瞞若干借款協議(「新發現借款」)的存在,當中涉及:(i)製作虛構協議及文件;(ii)巨額的不恰當未經授權付款;(iii)利用匯款代理掩飾不恰當未經授權付款的真正目的;(iv)本集團會計賬目中對於付款及未清償負債的不正確會計處理方式;及(v)與多方串通,包括前僱員、供應商、匯款代理及若干其他第三方;(2)若干由數名前僱員批准的付款交易並無清晰業務目的,而本集團進行的若干收款交易亦未獲正式授權或並無可識別業務目的;及(3)本集團於二零一四財政年度收購19家項目公司的股權,總充作代價約為人民幣81億元,該等交易並未獲正式授權及批准。富事高未能發現由本集團就收購該19家項目公司而支付的任何款

項(或其他類別的代價)。該19家項目公司賣方代表已發出書面確認，表示於二零一四年十二月三十一日並無應收本公司或本集團任何附屬公司的未清償代價。於報告期末後，本公司董事已授權該19項收購交易。

在編製截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表時，本公司董事已考慮所有調查結果，並信納已就綜合財務報表作出適當調整(包括下述過往年度調整)，以糾正及呈列有關事故的重大會計誤差。

事故的調查結果導致確認由事故產生的整體虧損人民幣482,736,000元，其已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益中確認，此乃由於本公司董事經考慮事故的調查結果後，認為此乃最早可切實確認虧損的期間。

(b) 持續經營基準

於二零一四年十二月三十一日，本集團短期銀行存款及現金及現金等值項目合計為人民幣3,321,014,000元，而分類為流動負債的未償還計息借款為人民幣61,256,102,000元。

本公司董事已採取措施改善本集團的流動資金及償債狀況。根據管理層對本集團未來現金流量作出的估計並經考慮下文所述的後續事件後，本公司董事有信心本集團能產生充足資金，於可見將來的財務責任到期時滿足其財務責任。因此，本集團的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

- (a) 誠如富事高出具的報告中審計事項6所述，於二零一四年十二月三十一日，中華人民共和國(「中國」)的政府機關及／或法院對本集團的39個物業項目施加不同類型的限制。該等限制已全面解除，不再對本集團於其一般業務過程中出售及出租物業的能力造成任何影響，惟其中2個於二零一四年十二月三十一日賬面總值為人民幣501,296,000元的項目仍然受部分限制除外；
- (b) 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(統稱「境內債務重組」)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進行融資等；
- (c) 透過本公司建議的協議安排，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)已於二零一六年七月二十一日完成，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；
- (d) 本集團截至本公告日期於一般業務過程中的後續物業銷售；及
- (e) 對本集團未來於一般業務過程中進行的物業銷售的預測。

(c) 過往年度調整

下文載列過往年度調整的影響，以反映事故的調查結果。

事故導致的過往年度調整對截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度 調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
銷售成本	(12,923,218)	(229,376)	(2c)	(13,152,594)
其他虧損淨額	(84,291)	(344,390)	(3)	(428,681)
融資成本	(643,478)	(97,825)	(2d)	(741,303)
以下人士應佔溢利：				
本公司權益持有人	2,857,449	(682,810)		2,174,639
非控股權益	<u>5,198</u>	<u>11,219</u>	(1)	<u>16,417</u>
	<u>2,862,647</u>	<u>(671,591)</u>		<u>2,191,056</u>
年度本公司權益 持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股 人民幣列示)				
—基本	0.581			0.442
—攤薄	<u>0.534</u>			<u>0.391</u>

事故導致的過往年度調整對於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度 調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
<b>資產</b>				
發展中物業	45,168,917	1,592,391	(2a)	46,416,918
		(344,390)	(3)	
持作銷售的已落成物業	6,134,899	57,332	(2b)	6,192,231
其他資產	-	3,358,856	(7)	3,358,856
應收賬款、按金及其他 應收款項	3,323,539	(29,890)	(2f)	3,270,459
		(450,000)	(4)	
		426,810	(5)	
<b>負債</b>				
自顧客收取的墊款及已收按金	29,638,940	(15,794,079)	(1)	13,844,861
借款—流動	4,023,758	1,120,537	(1)	45,446,443
		40,302,148	(6)	
其他應付款項	1,977,465	31,487	(1)	2,661,171
		225,409	(2e)	
		426,810	(5)	
借款—非流動	18,200,998	24,014,400	(1)	1,913,250
		(40,302,148)	(6)	
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔儲備	13,001,645	(339,025)	(1)	11,969,010
		(349,220)	(2c)、(2d)	
		(344,390)	(3)	
非控股權益	4,460,591	(4,380,820)	(1)	79,771



事故導致的過往年度調整對於二零一三年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	按先前呈報 人民幣千元	過往年度 調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
<b>資產</b>				
發展中物業	31,670,226	287,325	(2a)	32,193,551
		236,000	(5)	
持作銷售的已落成物業	3,169,518	5,165	(2b)	3,174,683
其他資產	-	129,570	(7)	129,570
應收賬款、按金及其他 應收款項	2,380,689	(8,400)	(2f)	2,472,289
		100,000	(5)	
<b>負債</b>				
自顧客收取的墊款及已收按金 借款—流動	17,243,847	(6,797,279)	(1)	10,446,568
	3,150,338	8,224,210	(1)	21,849,610
		10,239,062	(6)	
		236,000	(5)	
金融衍生工具—流動	-	59,084	(6)	59,084
其他應付款項	1,697,391	(45,386)	(1)	1,771,684
		19,679	(2e)	
		100,000	(5)	
借款—非流動	12,257,358	(10,239,062)	(6)	2,018,296
金融衍生工具—非流動	59,084	(59,084)	(6)	-
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔儲備	10,100,417	(305,592)	(1)	9,772,806
		(22,019)	(2c)、(2d)	
非控股權益	703,994	(659,953)	(1)	44,041

附註：

- (1) 於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日，與新發現借款有關的計息借款分別約人民幣25,134,937,000元及人民幣8,224,210,000元被錯誤入賬或並無入賬。因此，已作出下列重新分類／調整以反映計息借款。

	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一三年 一月一日 人民幣千元
自顧客收取的墊款及已收按金減少	<b>15,794,079</b>	6,797,279
資本儲備減少	<b>323,667</b>	301,452
非控股權益減少	<b>4,380,820</b>	659,953
其他應付款項(增加)／減少	<b>(31,487)</b>	45,386
保留盈利減少	<b>15,358</b>	4,140
總計	<b>20,482,437</b>	7,808,210

此外，由於錯誤分類過往期間部分新發現借款，非控股權益應佔虧損人民幣11,219,000元已重新分類至本公司權益持有人應佔溢利。

- (2) 於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度由新發現借款產生的利息分別為人民幣1,976,924,000元及人民幣314,509,000元。已作出下列調整以反映該等利息：
- (a) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的開發中物業中資本化人民幣1,592,391,000元及人民幣287,325,000元；
  - (b) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的持作銷售的已落成物業中資本化人民幣57,332,000元及人民幣5,165,000元；
  - (c) 分別於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度確認人民幣229,376,000元及人民幣2,340,000元作為售出相關物業時的銷售成本一部分；
  - (d) 分別於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度確認人民幣97,825,000元及人民幣19,679,000元為融資成本；
  - (e) 分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日確認人民幣225,409,000元及人民幣19,679,000元為應付利息；及
  - (f) 分別對二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的已付利息人民幣29,890,000元及人民幣8,400,000元作出調整以由其他應收款項重新分類至發展中物業。
- (3) 調整以確認截至二零一三年十二月三十一日止年度發展中物業及持作銷售的已落成物業減值約人民幣344,390,000元(經資本化利息成本至相關物業)。
- 如上文分段(2)所闡述，若干由新發現借款產生的利息成本乃直接歸因於本集團的物業發展項目的建築工程，因此已資本化作為建築成本的一部分。於各報告期末，本公司管理層參照發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值，對該等物業之經修訂賬面值的可收回性進行評估。如物業之經修訂賬面值(經計及因新發現借款的利息成本資本化而導致的修訂後)被釐定為超逾其估計可變現淨值，將相應確認額外減值虧損。
- (4) 自應收賬款、按金及其他應收款項中重新分類並無清晰業務目的之預付款項。
- (5) 糾正誤差的調整主要包括(i)若干借款人民幣236,000,000元與發展中物業錯誤抵銷；及(ii)應分別計入二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的應收賬款、按金及其他應收款項的借方結餘人民幣426,810,000元及人民幣100,000,000元計入其他應付款項。
- (6) 調整以將於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日的若干借款分別人民幣40,302,148,000元及人民幣10,239,062,000元以及於二零一三年一月一日的相關金融衍生工具人民幣59,084,000元自非流動負債重新分類至流動負債，此乃由於調整以入賬導致違反相關貸款協議的債務契諾的新發現借款。
- (7) 調整以反映無清晰業務目的之付款及收款淨額。上述交易的最終虧損為人民幣482,736,000元。

## 2.2 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。此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)(兩者均按公平值列賬)作出修正。

### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一四年一月一日開始的財政年度首次採納的新訂及經修訂準則：

香港會計準則第32號的修訂本：抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第36號的修訂本：非金融資產可收回金額披露

香港會計準則第39號的修訂本：更替衍生工具及持續進行對沖會計法

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27號的修訂本(二零一一年)：投資實體

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」

應用上述於二零一四年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

### (ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下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二零一四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)	二零一零年至二零一二年週期	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	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	二零一四年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 二零一二年至二零一四年週期	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其他預繳稅項。

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：

	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一四年	二零一三年	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	524,245	988,272	199,815
91至180日	26,561	24,618	18,235
181至270日	89,322	15,422	614,810
271至365日	5,607	684,672	-
超過365日	74,596	50,798	463,162
	<b>720,331</b>	<b>1,763,782</b>	<b>1,296,022</b>

本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日以及二零一三年一月一日的應收貿易賬款結餘中分別零、人民幣683,870,000元以及人民幣1,070,450,000元並未到期。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：

	於十二月三十一日		二零一三年
	二零一四年	二零一三年	一月一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
逾期少於90日	524,245	988,272	199,815
逾期91至180日	26,561	24,618	18,235
逾期181至270日	89,322	15,422	160
逾期271至365日	5,607	802	-
逾期超過365日	74,596	50,798	7,362
	<b>720,331</b>	<b>1,079,912</b>	<b>225,572</b>

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，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣685,371,000元及人民幣1,762,871,000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、物業管理服務以及酒店及餐飲業務的表現，並視該等分部為可申報分部。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料時，本公司執行董事認為與二零一三年開始的戲院、百貨店及文化中心業務有關的業務為獨立可申報分部。因此，比較資料已獲重新列報以達致一致的列報。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中國(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	16,289,809	15,196,535
—發展中／持作銷售物業及擬發展項目	2,713,860	3,893,750
租金收入	234,112	178,575
物業管理服務	227,525	166,010
酒店及餐飲業務	66,115	50,156
戲院、百貨店及文化中心業務	68,755	38,030
	<u>19,600,176</u>	<u>19,523,056</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度提供予本公司現任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	19,003,669	265,801	530,734	80,307	72,591	19,953,102
減：分部間收益	-	(31,689)	(303,209)	(14,192)	(3,836)	(352,926)
來自外來客戶之收益	19,003,669	234,112	227,525	66,115	68,755	19,600,176
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	(693,175)	87,185	23,268	(136,750)	(68,232)	(787,704)
應佔聯營公司業績	(634)	-	-	-	-	(634)
投資物業公平值變動	-	3,626,772	-	-	-	3,626,772
分部業績	(693,809)	3,713,957	23,268	(136,750)	(68,232)	2,838,434
金融衍生工具公平值變動						(85,772)
企業及其他未分配開支						(53,294)
由事故產生的虧損						(482,736)
融資收入						25,039
融資成本						(775,804)
融資成本-淨額						(750,765)
除所得稅前溢利						1,465,867
所得稅開支						(2,765,935)
年度虧損						(1,300,068)

	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	32,446	4,325	4,212	33,287	16,759	9,548	100,577
土地使用權攤銷	1,897	-	-	1,706	2,413	-	6,016
物業及設備以及土地 使用權減值虧損	84,113	-	-	47,515	32,824	-	164,452
撤減持作銷售的已落成 物業及發展中物業	<u>1,673,218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,673,218</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	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)	<u>120,264,178</u> 378,781
資產總值							<u>120,642,959</u>
分部負債 未分配	125,296,829	3,301,801	1,116,918	235,627	218,220	(95,819,556)	<u>34,349,839</u> 71,844,141
負債總值							<u>106,193,980</u>
其他資料：							
資本開支 未分配	24,101	2,146,026	4,858	47,652	29,369	-	<u>2,252,006</u> 11,958
							<u>2,263,964</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度提供予本公司現任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 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	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 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
收益	19,090,285	203,119	494,117	50,156	38,030	19,875,707
減：分部間收益	<u>-</u>	<u>(24,544)</u>	<u>(328,107)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(352,651)</u>
來自外來客戶之收益	<u>19,090,285</u>	<u>178,575</u>	<u>166,010</u>	<u>50,156</u>	<u>38,030</u>	<u>19,523,056</u>
除投資物業公平值變動前的 分部業績	4,269,103	45,060	22,437	(33,885)	(30,520)	4,272,195
投資物業公平值變動	<u>-</u>	<u>728,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,712</u>
分部業績	4,269,103	773,772	22,437	(33,885)	(30,520)	5,000,907
金融衍生工具公平值變動						51,450
企業及其他未分配開支						(144,304)
融資收入						317,519
融資成本						<u>(741,303)</u>
融資成本—淨額						<u>(423,784)</u>
除所得稅前溢利						4,484,269
所得稅開支						<u>(2,293,213)</u>
年度溢利						<u>2,191,056</u>



	物業發展 人民幣千元 (經重列)	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 (經重列)
<b>其他資料：</b>							
折舊	40,419	3,935	3,557	12,825	-	7,811	68,547
土地使用權攤銷	3,742	-	-	1,480	-	-	5,222
撇減持作銷售的已落成 物業及發展中物業	550,734	-	-	-	-	-	550,734
	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	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 (經重列)	對銷 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
分部資產 未分配	159,845,935	10,420,310	2,514,776	222,412	156,559	(84,546,529)	88,613,463 <u>3,805,626</u>
資產總值							<u>92,419,089</u>
分部負債 未分配	108,745,573	3,360,968	1,518,295	154,690	191,023	(83,319,683)	30,650,866 <u>45,423,514</u>
負債總值							<u>76,074,380</u>
<b>其他資料：</b>							
資本開支 未分配	306,551	1,370,443	7,610	20,529	20,520	-	1,725,653 <u>829</u>
							<u>1,726,482</u>

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、其他資產、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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
沒收客戶按金	(8,397)	(5,618)
終止擬發展項目的補償	(7,037)	(64,905)
物業及設備以及土地使用權減值虧損(附註)	164,452	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	1,673,218	550,734
政府補貼收入	(60,127)	(49,933)
出售物業及設備的虧損	1,460	—
其他	(21,161)	(1,597)
	<u>1,742,408</u>	<u>428,681</u>

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。

## 6 融資成本—淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	25,039	37,570
匯兌收益淨額	—	279,949
	<u>25,039</u>	<u>317,519</u>
<b>融資成本</b>		
<b>利息開支</b>		
—銀行借款	1,902,990	823,082
—優先票據	1,287,219	1,070,684
—可換股債券	181,716	174,588
—優先有抵押擔保債券	—	4,991
—可換定期貸款	—	3,256
—其他借款	2,356,686	1,753,955
債務提早贖回溢價	—	521,042
	<u>5,728,611</u>	<u>4,351,598</u>
總利息開支	5,728,611	4,351,598
減：資本化利息(附註)	(4,958,714)	(3,610,295)
	<u>769,897</u>	<u>741,303</u>
匯兌虧損淨額	5,907	—
	<u>775,804</u>	<u>741,303</u>
<b>融資成本—淨額</b>	<u>(750,765)</u>	<u>(423,784)</u>

附註： 借款資本化率於年內為 11.28% (二零一三年：11.06% (經重列))。

## 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	34,069	4,793
廣告及其他宣傳成本	479,847	576,735
代理費	56,711	49,342
營業稅	1,004,328	902,424
已售物業成本	15,405,307	12,038,475
折舊	100,577	68,547
土地使用權攤銷	6,016	5,222
捐款	54,989	55,607
法律及專業費用	61,110	48,115
經營租賃租金	36,585	30,193
員工成本—包括董事酬金	650,762	574,994
辦公室開支	84,710	120,872
差旅	18,194	24,279
其他	705,561	466,886
	<b>18,698,766</b>	<b>14,966,484</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%(二零一三年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一四年及二零一三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。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	1,407,268	1,671,698
—中國土地增值稅	330,276	453,404
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅	(17,038)	(289)
遞延所得稅	1,045,429	168,400
	<b>2,765,935</b>	<b>2,293,213</b>

## 9 每股(虧損)/盈利

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

	二零一四年	二零一三年 (經重列)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(1,287,484)</b>	2,174,639
已發行普通股的加權平均數	<b>5,042,120,440</b>	4,916,125,011
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<b><u>(0.255)</u></b>	<u>0.442</u>

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣1,287,484,000元(二零一三年：溢利人民幣2,174,639,000元(經重列))及年內已發行5,042,120,440股(二零一三年：4,916,125,011股)普通股的加權平均數計算。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(1,287,484)</b>	2,174,639
就可換股債券的損益影響的調整	<u>-</u>	<u>26,998</u>
釐定每股攤薄(虧損)/盈利所用的(虧損)/溢利	<b><u>(1,287,484)</u></b>	<u>2,201,637</u>

	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股的加權平均數	<b>5,042,120,440</b>	4,916,125,011
— 就可換股債券的調整	-	619,917,333
— 就購股權的調整	-	97,543,200
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b><u>5,042,120,440</u></b>	<u>5,633,585,544</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	<b><u>(0.255)</u></b>	<u>0.391</u>

截至二零一三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(可換股債券及購股權)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具反攤薄影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，假設可換股債券已獲轉換為本公司普通股，而純利獲調整以對銷可換股債券的損益影響。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

## 10 股息

本公司並無宣派截至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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資成本	779,095	—
應佔聯營公司業績	(634)	—
	<u>778,461</u>	<u>—</u>

## 12 其他資產

綜合財務狀況表內的其他資產為本集團根據事故於報告期末已付的現金淨額超逾就新發現借款的利息及本金付款／還款以及收購19家項目公司入賬金額的結餘。

## 13 承擔

### (a) 就物業發展開支之承擔

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>24,462,837</b>	21,504,675

附註：金額指就土地使用權、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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
不超過一年	<b>28,301</b>	26,119
超過一年但不超過五年	<b>20,833</b>	17,127
超過五年	<b>1,050</b>	1,297
	<b>50,184</b>	44,543

### (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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
不超過一年	<b>170,232</b>	144,122
超過一年但不超過五年	<b>457,244</b>	323,723
超過五年	<b>258,317</b>	242,796
	<b>885,793</b>	710,641

## 14 報告日期後事項

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(相等於約人民幣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。

於二零一六年七月二十一日，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(附註2.1(b))。

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」)，公佈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績，連同上一年度同期經重列之比較數字。

首先，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二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣19,600.2百萬元及人民幣2,870.9百萬元，分別較二零一三年增加約0.4%及減少約54.9%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,287.5百萬元，每股基本虧損為人民幣25.5分(二零一三年：溢利約人民幣2,174.6百萬元，每股基本盈利人民幣44.2分)。

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一三年：每股15港仙)。

## 業務回顧

二零一四年，中國大陸房地產市場經歷了沖高後回落的調整，全年商品房銷售面積和金額同比分別下降7.6%和6.3%，房價持續上漲趨勢反轉。國家統計局公佈的二零一四年十二月房價數據顯示，七十個大中城市中，六十八個城市房價同比下跌。市場整體下行，城市分化加劇，一線城市和區域中心城市成交依然較為樂觀。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團回歸一二線城市戰略成效顯著，抗市場波動能力增強。然而，由於本年度下半年深圳的若干地產項目之買賣協議的處理及備案被鎖定(「鎖定」)，本集團實現合約銷售約人民幣231億元，按年減少3%。根據中國房地產信息集團及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「中國房地產企業銷售TOP50排行榜」，佳兆業的銷售額於二零一四年位列第22位，較二零一三年上升3位。

本集團二零一四年於以下區域推出10個新項目，分別為西南部地區的成都佳兆業城市廣場、成都麗晶公館及重慶濱江新城，長三角地區的杭州璞玉雅園、杭州君匯上品及上海佳兆業城市廣場，珠三角地區的惠州佳兆業壹號及廣州佳兆業廣場，華中的長沙佳兆業時代廣場及武漢佳兆業壹號，進一步鞏固其於全國各地的版圖。

土地獲取方面，本集團繼續專注於一二線城市及省會城市。二零一四年，本集團通過招拍掛、合作開發及收購獲取10幅土地或相關權益，總代價為人民幣12,539百萬元，其中本集團首次落戶南京及蘇州，進一步豐富其土地儲備組合。經過三年的持續調整，本集團土地儲備進一步優化。截至二零一四年十二月三十一日，本集團79.2%的土地儲備位於一二線城市。持續優化的土地儲備結構，確保本集團擴張所需的更多優質貨源，並增強本集團盈利能力及抗衡行業周期波動的能力。

雖然經歷年底被鎖定的風波，深圳公司於本年度依然錄得人民幣87億元的合約銷售額，即本集團總合約銷售金額約38%。深圳佳兆業城市廣場、深圳佳兆業悅峰花園及深圳佳兆業前海廣場均實現熱銷。根據深圳房地產信息網(www.szhome.com)編撰的統計數據，二零一四年度，深圳佳兆業城市廣場銷售面積和銷售金額分別位列深圳市場單項目銷售第一名和第二名；二零一四年，本集團在深圳市場銷售金額排名位列第二，市場地位仍然穩固。

## 投資者關係

本公司努力透過各種途徑與其股東及投資者維持及時有效的溝通。除監管備案及公告外，本集團亦透過每月通訊、媒體通訊、投資者會議、實地考察及路演，確保股東及投資者獲得本集團的最新資料，包括業務策略、銷售表現、營運及財務狀況。本集團重視投資者、債券持有人及股東的寶貴意見，並透過多個渠道收集彼等的意見。

## 前景

預計二零一七年房地產調控效應將進一步釋放，以確保房地產市場平穩健康發展。一線城市和重點二線城市的樓市預計將進入調整期，但由於人口淨流入的影響，優質宅地供應量仍然不足。本集團對一二線城市房地產市場仍感樂觀，同時相信三四線城市去庫存的壓力將在城鎮化建設推進的過程中得到緩解。貨幣政策方面預計繼續寬鬆的空間有限。



在此背景下，本集團將因應不同地區的市場政策及行情，調整推盤及銷售節奏，以優質的產品及服務來滿足市場需求。

## 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。最後，董事會已盡力使本公司的股份能在合理可行的情況下盡快恢復買賣。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

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

年內，本集團的營業額約為人民幣19,600.2百萬元，較二零一三年增加0.4%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1,287.5百萬元(二零一三年：溢利約人民幣2,174.6百萬元)。除虧損約人民幣482.7百萬元與事故有關外，本集團的營運及其他損益項目並無受事故所影響。本集團的年內虧損淨額(不包括債務提早贖回溢價以及投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)減少至約人民幣3,934.4百萬元，較二零一三年減少286.1%。每股基本虧損為人民幣25.5分(二零一三年：每股基本盈利人民幣44.2分)。

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一三年：每股15港仙)。

### 二零一四年合約銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣23,127百萬元，按年降幅為3%。年內已售總建築面積(「**建築面積**」)約為2,461,978平方米，按年降幅為0.5%。合約銷售的平均售價(「**平均售價**」)按年降幅4%，為每平方米人民幣9,394元。下表顯示本集團二零一四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	755,342	12,046
長三角	371,268	3,484
華西地區	524,365	2,954
華中地區	417,716	2,654
環渤海	393,287	1,989
總計	<u>2,461,978</u>	<u>23,127</u>

## 物業發展

### 二零一四年完工項目

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4.5百萬平方米。

### 開發中項目

於二零一四年十二月三十一日，本集團發展中項目共有38個，建築面積合共約為8.1百萬平方米。

### 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17.7百萬平方米。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。

### 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。於二零一四年十二月三十一日，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，以減少本集團受政策影響的風險，並達致更均衡的物業組合。二零一四年，我們透過招拍掛、合作開發及收購方式購入共10幅土地或相關權益。土地收購的總代價為人民幣12,539.4百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本為約每平方米人民幣6,319元。本集團應佔每單位最高獲允容積率的總規劃建築面積上限約為1,984,276平方米。於二零一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.4百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

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	佔地面積 (平方米)	應佔		代價 (人民幣 百萬元)	類別
				建築面積 (平方米)			
二零一四年一月	惠州	100%	167,000	288,700		142.4	住宅
二零一四年一月	蘇州	100%	59,628	155,035		500.0	住宅
二零一四年一月	蘇州	100%	33,234	93,055		740.0	住宅
二零一四年一月	南京	100%	109,832	302,037		4,379.6	住宅
二零一四年一月	深圳	51%	49,582	205,700		2,245.2	商住
二零一四年二月	成都	100%	57,837	248,500		570.3	住宅
二零一四年四月	深圳	51%	869,838	516,030		2,754.0	綜合
二零一四年四月	長沙	100%	3,855	13,107		41.9	住宅
二零一四年五月	鞍山	100%	3,208	8,020		11.0	住宅
二零一四年八月	上海	100%	<u>90,642</u>	<u>154,092</u>		<u>1,155.0</u>	住宅
合計			<u>1,444,656</u>	<u>1,984,276</u>		<u>12,539.4</u>	

## 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。收益由二零一三年約人民幣19,523.1百萬元增至二零一四年約人民幣19,600.2百萬元，增幅為0.4%。本集團97.0%的收益乃來自物業銷售(二零一三年：97.8%)，而3.0%來自其他分部(二零一三年：2.2%)。

### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一三年的約人民幣19,090.3百萬元減少至二零一四年的約人民幣19,003.7百萬元，減幅約為人民幣86.6百萬元或0.5%，而已交付總建築面積自二零一三年約2,577,534平方米增加至二零一四年約2,596,476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

租金收入由二零一三年的約人民幣178.6百萬元增加至二零一四年的約人民幣234.1百萬元，增幅約為人民幣55.5百萬元或31.1%。此增加主要是由於出租空間增加及租金上升所致。

### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一三年的約人民幣166.0百萬元上升至二零一四年的約人民幣227.5百萬元，增幅約為人民幣61.5百萬元或37.1%。此增幅主要是由於二零一四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二零一三年的約人民幣50.2百萬元上升至二零一四年的約人民幣66.1百萬元，升幅約人民幣15.9百萬元或31.8%。有關升幅主要乃由於本集團於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二零一三年的約人民幣38.0百萬元增加約人民幣30.8百萬元或80.8%至二零一四年的約人民幣68.8百萬元。此增幅乃主要由於此分部於二零一四年擴展業務所致。

### 毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一三年的約人民幣6,370.5百萬元減少至二零一四年的約人民幣2,870.9百萬元，減幅約為人民幣3,499.5百萬元或54.9%。本集團的毛利率由二零一三年的32.6%減少至二零一四年的14.6%。

毛利率降低乃主要由於二零一四年持作銷售的已落成物業每平方米售價下跌，即使每平方米已售物業成本主要因每平方米建築成本增加而有所上升。二零一四年整批銷售的交易量較二零一三年大幅下跌亦導致二零一四年的毛利率下跌，此乃由於二零一三年項目物業的整批銷售的毛利率遠高於所售商品房的毛利率。

### 其他虧損－淨額

本集團於二零一四年的其他虧損淨額約為人民幣1,742.4百萬元，二零一三年則為其他虧損淨額約人民幣428.7百萬元。本集團於二零一四年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，由政府津貼收入人民幣60.1百萬元所抵銷。本集團於二零一三年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550.7百萬元，由終止擬發展項目的補償約人民幣64.9百萬元及就本集團經營的文化項目的政府補貼收入總額約人民幣49.9百萬元所抵銷。

二零一四年及二零一三年的撇減持作銷售的已落成物業及開發中物業金額乃按本公司於過往年報所披露的撇減物業存貨的會計政策為基準。二零一四年的撇減大幅增加乃由於二零一四年中國房地產市場調整，二零一四年以及二零一五年及二零一六年的後續物業合約售價下跌。此外，本集團於二零一四年十二月三十一日有更大量持作銷售的已落成物業，主要為位於中國三、四線城市的未售物業單位。相對位於一、二線城市的物業而言，該等物業受到中國房地產市場調整的不利影響較大。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一三年的約人民幣861.9百萬元減少至二零一四年的約人民幣798.5百萬元，減幅約為人民幣63.4百萬元或7.4%。銷售及市場推廣成本減少，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的合約銷售減幅一致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一三年的約人民幣952.0百萬元增加至二零一四年的約人民幣1,171.0百萬元，增幅約為人民幣219.0百萬元或23.0%。此增加主要是由於員工成本及核數師酬金有所增加所致。

## 投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一三年增加約人民幣728.7百萬元及於二零一四年增加約人民幣3,626.8百萬元。本集團於二零一四年的投資物業公平值增加，主要是由於將持作銷售物業轉入投資物業及租金增加所致，此與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。於二零一三年及二零一四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。於二零一四年，本集團的金融衍生工具的公平值變動虧損約人民幣85.8百萬元，主要歸因於年內人民幣兌美元貶值所引致。

## 由事故產生的虧損

本集團於二零一四年錄得整體由事故產生的虧損約人民幣482.7百萬元，乃由於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描述的調查結果所致。

## 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一三年的約人民幣423.8百萬元增加至二零一四年的約人民幣750.8百萬元，增幅約為人民幣327.0百萬元。增加乃主要由於二零一四年錄得匯兌虧損淨額約人民幣5.9百萬元，而二零一三年則錄得匯兌收益淨額約人民幣279.9百萬元。二零一三年的匯兌收益淨額主要由於人民幣兌美元升值，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二零一三年的約人民幣2,293.2百萬元增加至二零一四年的約人民幣2,765.9百萬元，增幅約為人民幣472.7百萬元或約20.6%。此增幅乃主要由於投資物業公平值增加導致遞延稅項增加所致。

## 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1,300.1百萬元(二零一三年：溢利及全面收益總額約人民幣2,191.1百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,464.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣8,706.2百萬元)，較二零一三年十二月三十一日減少48.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。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，於二零一四年十二月三十一日，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。於二零一四年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣1,078.3百萬元(二零一三年：約人民幣1,676.5百萬元)。

### 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。兌換價在派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的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。截至二零一四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

本公司於二零一四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」)，以全數再融資二零一三年三月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

於二零一四年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣65,723.0百萬元，其中約人民幣61,256.1百萬元須於一年內償還、約人民幣3,807.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣659.9百萬元須於五年以後償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣38,786.5百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣44,160.0百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業及持作銷售的已落成物業作抵押。於二零一四年十二月三十一日，現有優先票據及可換股債券已由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

於二零一四年十二月三十一日，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、受限制現金以及長期銀行存款)與資產總值比率為50.8%(二零一三年十二月三十一日：41.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的約人民幣9,020.6百萬元減少67.3%至二零一四年十二月三十一日的約人民幣2,947.3百萬元，而流動比率則由二零一三年十二月三十一日的1.1倍減少至二零一四年十二月三十一日的1.0倍。

## 借款成本

於截至二零一四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5,734.5百萬元，較二零一三年同期增加約人民幣1,662.9百萬元或40.8%。增加乃主要由於年內平均債務結餘高於二零一三年所致。

## 外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且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。於二零一四年十二月三十一日，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332.9百萬元及約人民幣54.0百萬元、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935.0百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

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

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間境外銀行訂立安排，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團就國內銀行向本集團的客戶提供按揭融資有關的擔保而承擔或然負債約人民幣15,337.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣9,856.7百萬元)。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。

*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*

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無持有任何重大投資，亦無任何附屬公司、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

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用約9,846名僱員(二零一三年十二月三十一日：約10,570名僱員)。截至二零一四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650.8百萬元。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，本集團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將載列於本公司截至二零一四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，截至二零一四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（「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E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會。孫越南先生及陳少環女士因有其他先前的業務安排，未能出席於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會。
- (b) 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。截至二零一四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)公佈截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度／中期業績；及(ii)刊發截至二零一四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，舉行截至二零一四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二零一四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。

董事就本集團截至二零一四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，彼等於截至二零一四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。

本公司亦已向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

除二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及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。

## 過往年度調整

本公司鑒於事故而對本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及之前的綜合財務報表作出若干過往年度調整。有關進一步詳情，請參閱本公司綜合財務報表附註2。

## 核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的意見轉載如下：

### 「不發表意見之基準

誠如綜合財務報表附註2.1(a)所述，貴公司成立了董事會獨立委員會，而獨立委員會已委聘林炳昌律師事務所為獨立委員會的法律顧問及富事高諮詢有限公司(「富事高」)為獨立調查顧問，就若干事項(「事故」)進行獨立調查(「調查」)。

因應調查結果而確認由事故(詳見附註2.1(a))產生的虧損為人民幣482,736,000元(「由事故產生的虧損」)，其已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認，此乃由於貴公司董事經考慮調查結果後，認為此乃最早可切實確認虧損的期間。

由於事故的不尋常性質，我們未能取得充分保證以確定導致由事故產生的虧損的相關交易的性質及商業實質，以及事故中涉及的該等相關交易的性質是否已於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中妥為披露。

任何可能被發現有必要就事故作出之調整將影響貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中有關由事故產生的虧損的披露及於二零一四年及二零一三年一月一日的綜合財務狀況表中有關其他資產的披露，以及截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表中相關現金流量的分類。

## 不發表意見

基於「不發表意見之基準」所述有關事宜對由事故產生的虧損的性質是否充分披露及由事故產生的現金流量的分類可能造成的影響的嚴重性，我們未能取得充分適當的審核證據作為就 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的虧損及現金流量審核意見之基準。因此，我們不會對 貴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內的虧損及現金流量是否作出真實而公平的反映發表意見。

## 有關財務狀況之無保留意見

我們認為， 貴公司及 貴集團財務狀況表乃根據香港財務報告準則真實公平反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況。

就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據香港《公司條例》的披露規定妥為編製。」

## 於聯交所及本公司網站內刊登二零一四年年報

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))刊登二零一四年年報。

## 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。