

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

財務摘要

- 年內總收益較二零一五年增加62.6%至約人民幣17,771.5百萬元
- 年內毛利較二零一五年增加573.3%至約人民幣2,312.0百萬元，而年內毛利率則增加9.9%至13.0%
- 年度虧損較二零一五年減少72.3%至約人民幣347.5百萬元
- 年內合約銷售增加222%至約人民幣298億元

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	17,771,517	10,926,535
銷售成本	7	<u>(15,459,546)</u>	<u>(10,583,158)</u>
毛利		2,311,971	343,377
其他虧損淨額	5	(560,512)	(216,339)
銷售及市場推廣成本	7	(842,695)	(559,419)
行政開支	7	(1,745,262)	(1,066,169)
投資物業公平值變動		4,161,371	3,824,520
金融衍生工具公平值變動		<u>(21,500)</u>	<u>(42,219)</u>
經營溢利		3,303,373	2,283,751
應佔聯營公司業績		(40,578)	(3,586)
應佔合營企業業績		8,223	–
融資收入		39,236	10,717
融資成本		<u>(2,159,602)</u>	<u>(2,117,161)</u>
融資成本淨額	6	(2,120,366)	(2,106,444)
消除金融負債收益	8	<u>716,143</u>	<u>–</u>
除所得稅前溢利		1,866,795	173,721
所得稅開支	9	<u>(2,214,306)</u>	<u>(1,428,205)</u>
年度虧損		<u>(347,511)</u>	<u>(1,254,484)</u>
其他全面虧損，包括重新分類調整			
其後將會重新分類至損益之項目			
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項		<u>(210)</u>	<u>–</u>
年度其他全面虧損，包括重新分類調整		<u>(210)</u>	<u>–</u>
年度全面虧損總額		<u>(347,721)</u>	<u>(1,254,484)</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(612,380)	(1,121,577)
非控股權益		<u>264,869</u>	<u>(132,907)</u>
		<u>(347,511)</u>	<u>(1,254,484)</u>
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司權益持有人		(612,590)	(1,121,577)
非控股權益		<u>264,869</u>	<u>(132,907)</u>
		<u>(347,721)</u>	<u>(1,254,484)</u>
年度本公司權益持有人應佔虧損的			
每股虧損(以每股人民幣列示)	10		
—基本		(0.119)	(0.218)
—攤薄		<u>(0.119)</u>	<u>(0.218)</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業及設備		1,087,064	760,171
投資物業		30,690,680	20,738,703
土地使用權		163,178	162,942
於聯營公司之投資	12a	1,331,121	783,175
於合營企業之投資	12b	931,751	–
可供出售金融資產	13	154,538	–
商譽及無形資產	14	217,798	–
長期銀行存款		–	1,479
遞延所得稅資產		26,543	32,207
		34,602,673	22,478,677
流動資產			
發展中物業		60,559,839	63,861,735
持作銷售的已落成物業		16,246,233	17,663,012
可供出售金融資產	13	13,104	10,000
應收賬款、按金及其他應收款項	3	5,786,042	5,357,835
收購土地按金		17,693,750	4,002,386
擬發展項目預付款項		13,620,415	10,566,950
預繳稅項		727,280	298,157
受限制現金		5,696,597	969,403
短期銀行存款		56,917	13,974
現金及現金等值項目		10,819,117	2,324,546
		131,219,294	105,067,998
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金		27,973,395	14,524,168
應計建築成本		10,704,790	14,591,720
應付所得稅		4,440,460	3,989,909
借款		7,762,301	33,713,019
金融衍生工具		263,822	–
其他應付款項		6,816,833	5,287,570
應付附屬公司非控股權益款項		836,019	672,405
		58,797,620	72,778,791
流動資產淨值		72,421,674	32,289,207
資產總值減流動負債		107,024,347	54,767,884

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動負債		
借款	79,774,515	38,405,150
遞延所得稅負債	4,203,433	3,163,089
	<u>83,977,948</u>	<u>41,568,239</u>
資產淨值	<u>23,046,399</u>	<u>13,199,645</u>
權益		
股本	450,450	450,450
股份溢價	4,253,704	4,253,704
儲備	8,241,973	8,845,390
	<u>12,946,127</u>	<u>13,549,544</u>
本公司權益持有人應佔權益	12,946,127	13,549,544
非控股權益	10,100,272	(349,899)
	<u>23,046,399</u>	<u>13,199,645</u>
權益總值	<u>23,046,399</u>	<u>13,199,645</u>

附註

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內,本公司從事投資控股,而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務,以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明,此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一七年三月二十五日批准發佈。

2 合規聲明

此等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定以及適用上市規則編製。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。

其他主要事項

根據中國財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅(「增值稅」)試點的通知》(財稅2016第36號)(「通知」),通知所述提供應課稅服務的納稅人將自二零一六年五月一日起繳納增值稅而非營業稅。本集團自二零一六年五月一日起應用通知。

(i) 本集團採納的經修訂準則

以下為本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納的可能與本集團營運有關的經修訂準則:

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
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

應用上述的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、已修訂準則及詮釋

以下的新訂及經修訂準則及詮釋已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一六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2號(修訂本)	以股份為基礎的 付款交易之分類及計量	二零一八年一月一日
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

本集團將於上述新訂或經修訂準則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潛在影響，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任何重大影響。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
90日內	250,634	186,102
91至180日	-	7
181至270日	7,825	98
271至365日	6	187
超過365日	69,537	439,362
	328,002	625,756

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別人民幣零元以及人民幣6,130,000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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
逾期少於90日	250,634	179,972
逾期91至180日	-	7
逾期181至270日	7,825	98
逾期271至365日	6	187
逾期超過365日	<u>69,537</u>	<u>439,362</u>
	<u>328,002</u>	<u>619,626</u>

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

截至本公告日期，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣100,590,000元及人民幣552,610,000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、消除金融負債收益、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。

執行董事根據業務營運的性質識別分部。具體而言，管理層評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中華人民共和國（「中國」）（被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置），本集團並無呈列地理分部分析。

年內收益包括以下各項：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	16,739,010	10,230,515
—發展中／持作銷售物業及擬發展項目	—	61,380
租金收入	228,054	232,180
物業管理服務	271,622	224,089
酒店及餐飲業務	81,967	67,274
戲院、百貨店及文化中心業務	253,270	111,097
其他	197,594	—
	<u>17,771,517</u>	<u>10,926,535</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	16,739,010	242,829	524,384	88,702	257,905	197,594	18,050,424
減：分部間收益	—	(14,775)	(252,762)	(6,735)	(4,635)	—	(278,907)
來自外來客戶之收益	<u>16,739,010</u>	<u>228,054</u>	<u>271,622</u>	<u>81,967</u>	<u>253,270</u>	<u>197,594</u>	<u>17,771,517</u>
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	(867,614)	126,243	104,537	(37,746)	(68,146)	115,222	(627,504)
應佔聯營公司及 合營企業業績	(40,578)	—	—	—	—	8,223	(32,355)
投資物業公平值變動	—	4,161,371	—	—	—	—	4,161,371
分部業績	<u>(908,192)</u>	<u>4,287,614</u>	<u>104,537</u>	<u>(37,746)</u>	<u>(68,146)</u>	<u>123,445</u>	<u>3,501,512</u>
金融衍生工具公平值變動							(21,500)
企業及其他未分配開支							(208,994)
融資收入							39,236
融資成本							<u>(2,159,602)</u>
融資成本—淨額							(2,120,366)
消除金融負債收益							<u>716,143</u>
除所得稅前溢利							1,866,795
所得稅開支							<u>(2,214,306)</u>
年度虧損							<u>(347,511)</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	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	45,085	3,740	3,116	4,841	10,838	1,117	32,632	101,369
土地使用權攤銷	2,160	-	-	1,808	2,318	-	-	6,286
無形資產攤銷	-	-	-	-	85,796	-	-	85,796
撤減持作銷售的已 落成物業及 發展中物業	<u>670,615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>670,615</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	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	267,711,662	17,032,340	3,400,867	2,650,132	68,056,017	25,309,894	(219,260,410)	164,900,502 <u>921,465</u>
資產總值								<u>165,821,967</u>
分部負債 未分配	174,256,468	5,601,559	1,595,338	1,868,984	29,757,713	10,177,772	(176,926,797)	46,331,037 <u>96,444,531</u>
負債總值								<u>142,775,568</u>
其他資料：								
資本開支	<u>4,671</u>	<u>3,404,525</u>	<u>2,101</u>	<u>3,696</u>	<u>25,976</u>	<u>6,522</u>	<u>-</u>	<u>3,447,491</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

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

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊	47,066	6,142	7,627	33,436	9,954	616	104,841
土地使用權攤銷	680	-	-	2,195	3,411	-	6,286
撤減持作銷售 的已落成物 業及發展中 物業	240,276	-	-	-	-	-	240,276

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	230,715,816	15,261,027	2,202,259	2,402,689	404,888	(123,780,368)	127,206,311 340,364
資產總值							127,546,675
分部負債 未分配	151,056,825	2,167,609	1,568,503	1,457,390	319,788	(121,498,966)	35,071,149 79,275,881
負債總值							114,347,030
其他資料：							
資本開支	17,570	661,649	1,236	2,074	1,289	-	683,818

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、於合營企業之投資、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、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、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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
沒收客戶按金	(9,099)	(4,480)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	670,615	240,276
政府補貼收入 (附註)	(80,104)	(53,740)
出售可供出售金融資產收益	(38,505)	-
來自可供出售金融資產股息收入	(20,801)	-
出售物業及設備虧損	793	6,499
其他	37,613	27,784
	560,512	216,339

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。

6 融資成本—淨額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	39,236	10,717
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	3,661,536	2,882,827
—優先票據	917,594	1,578,482
—可換股債券	89,610	188,405
—新高息票據	698,254	—
—強制性可交換債券	79,405	—
—其他借款	1,493,656	1,702,922
總利息開支	6,940,055	6,352,636
減：資本化利息(附註)	(6,017,783)	(5,230,439)
匯兌虧損淨額	922,272	1,122,197
	1,237,330	994,964
	2,159,602	2,117,161
融資成本—淨額	(2,120,366)	(2,106,444)

附註： 借款資本化率於年內為14.37% (二零一五年：10.91%)。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師酬金	5,230	6,127
廣告及其他宣傳成本	405,204	347,709
代理費	131,252	51,599
營業稅	737,201	624,255
已售物業成本	14,091,333	9,686,224
折舊	101,369	104,841
土地使用權攤銷	6,286	6,286
無形資產攤銷	85,796	—
捐款	25,989	10
法律及專業費用	265,586	121,053
經營租賃租金	35,509	33,434
員工成本—包括董事酬金	777,888	517,717
辦公室開支	106,805	55,520
差旅	21,985	8,445
其他	1,250,070	645,526
	18,047,503	12,208,746

8 消除金融負債收益

於二零一六年七月二十一日，債務重組(定義見本公司日期為二零一六年七月二十二日之公告(「該公告」))經已生效，據此，本集團的境外債務，包括各類優先票據、可換股債券、銀行及其他借款(統稱及個別稱為「原境外債務」)已交換為新票據，即該公告所述的A至E系列優先票據及強制性可交換票據(統稱及個別稱為「新境外債務」)。

就與原條款有重大不同的交換而言，原境外債務經已於生效日期終止確認而新境外債務已於該日按公平值確認。截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716,143,000元，即已終止確認的有關原境外債務的賬面值與已確認的有關新境外債務的公平值之間的差額，扣除已付的相關費用及交易成本。

就餘下交換而言，同意費合共人民幣104,346,000元已就有關原境外債務的賬面值作出調整，並於有關新境外債務餘下年期攤銷。

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25%(二零一五年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一六年及二零一五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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	674,476	258,557
—中國土地增值稅	465,003	178,701
過往年度撥備不足		
—中國土地增值稅	28,820	8,200
遞延所得稅	1,046,007	982,747
	2,214,306	1,428,205

10 每股虧損

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

	二零一六年	二零一五年
本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(612,380)	(1,121,577)
本公司已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	5,135,427,910
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(0.119)</u>	<u>(0.218)</u>

每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣612,380,000元(二零一五年：人民幣1,121,577,000元)及年內本公司已發行5,135,427,910股(二零一五年：5,135,427,910股)普通股的加權平均數計算。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損乃基於本公司已發行普通股的加權平均數計算所得。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股(可換股債券及購股權)具反攤薄影響。

11 股息

本公司並無宣派截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的股息。

12 於聯營公司及合營企業之投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
(a) 於聯營公司之投資		
投資成本	1,371,699	786,761
應佔聯營公司業績	<u>(40,578)</u>	<u>(3,586)</u>
	<u>1,331,121</u>	<u>783,175</u>
(b) 於合營企業之投資		
投資成本	923,528	—
應佔合營企業業績	<u>8,223</u>	<u>—</u>
	<u>931,751</u>	<u>—</u>

13. 可供出售金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
上市股本證券	1,104	-
非上市股本證券	166,538	10,000
	<u>167,642</u>	<u>10,000</u>

14 商譽及無形資產

	商譽 人民幣千元	運動員註冊 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
成本			
收購附屬公司	121,779	107,437	229,216
添置	<u>-</u>	<u>74,378</u>	<u>74,378</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>121,779</u>	<u>181,815</u>	<u>303,594</u>
累計攤銷			
攤銷—於行政開支列支	<u>-</u>	<u>(85,796)</u>	<u>(85,796)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>(85,796)</u>	<u>(85,796)</u>
賬面淨值			
於二零一六年十二月三十一日	<u>121,779</u>	<u>96,019</u>	<u>217,798</u>

附註：

運動員註冊為收購運動員註冊或續訂合同之費用(包括代理費)。運動員註冊之餘下攤銷期乃按各運動員的合同而定，介乎一至四年。

15 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>27,186,258</u>	<u>24,511,831</u>

附註：金額指土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
不超過一年	27,278	22,884
超過一年但不超過五年	29,906	14,301
超過五年	<u>324</u>	<u>648</u>
	<u>57,508</u>	<u>37,833</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
不超過一年	176,819	194,728
超過一年但不超過五年	427,198	484,406
超過五年	<u>236,789</u>	<u>305,882</u>
	<u>840,806</u>	<u>985,016</u>

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」)，提呈本集團截至二零一六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。

本人再次藉此機會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二零一六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

截至二零一六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17,771.5百萬元及人民幣2,312.0百萬元，較二零一五年分別大幅增長約62.6%及573.3%。本公司權益持有人應佔年內虧損及每股基本虧損分別約為人民幣612.4百萬元及人民幣11.9分，二零一五年則分別為人民幣1,121.6百萬元及人民幣21.8分。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：無)。

業務回顧

二零一六年國內房地產市場政策呈現先鬆後緊的勢態，前三季度大多數城市的政策導向乃以去庫存及支持自住型購買需求為主導，僅少數熱點城市出現政策收緊。但自二零一六年九月三十日以來，全國22個城市密集調控之後，以限購及限貸為代表的調控政策不斷在熱點城市蔓延，抑制了二零一六年第四季度房地產市場成交量及成交價格的增長。根據國家統計局的數據顯示，二零一六年全國商品房銷售建築面積達15.73億平方米，同比增長22.5%；交易總值達人民幣11.76萬億元，同比增加34.8%。在銷售面積及交易總值均刷新歷史紀錄的同時，銀行於二零一六年第四季開始收緊房貸。

面對此形勢，本集團一方面積極推進境內與境外債務談判及重組，解封及重啟重點城市的在售項目，釋放銷售；另一方面根據各地市場狀況，調整新項目／分期的推盤節奏及銷售進度。得益於本集團布局一線及二線重點城市發展策略的成功，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度，實現合約銷售約人民幣298億元，創歷史新高，其中珠三角地區貢獻總合約銷售近50%。根據中國房產信息集團及中國房地產測評中心共同發佈的「2016年年度中國房地產企業TOP200」排行榜，佳兆業的合約銷售額名列第46位。

土地收購方面，本年度內，本集團通過公開招標、收購、合併及合作開發等方式，分別於深圳、武漢、重慶及惠州等地購置土地，審慎補充土地資源。本集團同時亦發揮多年來於城市更新領域累積的優勢，積極推動包括深圳平湖舊墟項目、深圳雅俊眼鏡廠項目、深圳鹽田項目及珠海灣仔項目等舊改項目的土地供應，為本集團的可持續發展提供了優質且低成本的土地資源。截至二零一六年十二月三十一日止，本集團2,100萬平方米的土地儲備中，約有80%的土地位於一線城市及二線重點城市，為本集團未來的發展奠定了基礎。

在經營主營房地產開發業務的同時，本集團亦有選擇性地發展包括文化及體育等在內的業務。本集團相信，這些業務可以為佳兆業的現有客戶及潛在客戶提供豐富的配套及優質的客戶體驗，增加其對佳兆業品牌的認可度及忠誠度。而該經營策略長遠來講，將有助於增強本集團獲取土地資源的競爭力，幫助本集團擴大產業生態圈，豐富產業鏈條，為本集團在激烈競爭中開闢新的利潤增長點，實現可持續發展。

財務管理及融資

為應對宏觀經濟下行帶來的潛在風險，本年度內本集團堅持現金為王的指導思想，一方面通過合理定價銷售，加快回款，以增加手頭現金；另一方面通過積極探索各種融資渠道，致力降低財務費用，優化債務結構。

鑒於資本市場對本集團業務模式及發展實力的認可，本集團與包括中信銀行及平安銀行在內的知名金融機構達成戰略合作協議，為回歸快速發展提供了有力的資金保障。

投資者關係

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

前景

二零一七年，中國經濟的增速預計將在二零一六年基礎上進一步趨向平穩，房地產市場的整體交易量及交易價格增長預計也將有所回落，寬鬆的信貸政策及環境亦將有所收緊。然而，中央政府以供給側結構性改革為主線，適度擴大需求，堅定不移地推動改革的總體方向不會改變，這些都為國內房地產長遠的健康發展奠定了基礎。

本集團將繼續深耕一線城市及二線重點城市，通過審慎布局全國土地儲備，根據市況合理配置銷售資源，以加快項目周轉，並尋求項目利潤的最大化。財務管控方面，本集團將加強現金流管理，提升資金使用效率，積極拓展融資渠道、降低融資成本及優化債務結構。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

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

主席
郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

管理層討論及分析

整體表現

年內，本集團的營業額約為人民幣17,771.5百萬元，較二零一五年增加62.6%。本公司權益持有人應佔年內虧損約為人民幣612.4百萬元，二零一五年則約為人民幣1,121.6百萬元。年內虧損淨額(不包括消除金融負債收益、投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)增加至約人民幣4,163.2百萬元，較二零一五年增加2.0%。每股基本虧損為人民幣11.9分，而二零一五年則為人民幣21.8分。

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

二零一六年合約銷售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣298億元，升幅為222%。年內已售總建築面積約為2,269,379平方米，按年升幅為81%。合約銷售的平均售價(「平均售價」)按年升幅78.3%，為每平方米人民幣13,150元。下表顯示本集團二零一六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	769,314	13,495
長三角	583,415	10,186
華西地區	319,629	2,042
華中地區	305,451	2,529
環渤海	291,569	1,591
總計	2,269,379	29,843

物業發展

二零一六年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。年內，本集團新完工項目的建築面積約為2.2百萬平方米。

開發中項目

於二零一六年十二月三十一日，本集團發展中項目共有33個，建築面積合共約為6.8百萬平方米。

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19.3百萬平方米。於二零一六年十二月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產TOP10研究組聯合編撰的「2016中國物業服務百強企業」中位列第14位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有總建築面積408,665平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展土地儲備，實施其快速周轉模式的業務策略。自二零一一年底起，本集團再度專注於一二線城市及省會城市的商機，並以廣大的自住用家市場為重心。於二零一六年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為21.0百萬平方米，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資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應佔 建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零一六年八月	深圳	100%	25,966	51,930	780.0	商業
二零一六年十月	惠州	51%	289,160	642,174	2,393.0	商住
二零一六年十月	武漢	100%	26,996	105,434	1,436.0	商住
二零一六年十一月	深圳	100%	168,430	475,000	1,363.8	商住
二零一六年十二月	重慶	100%	34,787	86,968	175.0	商住
二零一六年十二月	深圳	80%	48,773	260,000	1,801.9	商住
			<u>594,112</u>	<u>1,621,506</u>	<u>7,949.7</u>	

展望

二零一七年，貨幣全面寬鬆的環境或將改變，貨幣政策預計將維持穩健中性。國際政治經濟環境的錯綜複雜，將對中國外貿經濟產生直接影響，而國內消費及投資需求的穩定將保障經濟實現較為穩健的增長。中央深化供給側改革，著力振興實體經濟的舉措，都將為房地產市場長遠平穩發展創造良好環境。在此情況下，本集團將繼續深耕一線城市及二線重點城市，並加快實現舊改項目的價值，通過高品質的產品及服務，力求達到資金的快速周轉及項目的利潤最大化，為股東爭取更多的回報。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自六個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；及(vi)其他。收益由二零一五年約人民幣10,926.5百萬元增加至二零一六年約人民幣17,771.5百萬元，增幅為62.6%。本集團94.2%的收益乃來自物業銷售(二零一五年：94.2%)，而5.8%來自其他分部(二零一五年：5.8%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一五年的約人民幣10,291.9百萬元增加至二零一六年的約人民幣16,739.0百萬元，增幅約為人民幣6,447.1百萬元或62.6%。此增幅乃主要由於已交付總建築面積自二零一五年約1,132,290平方米增加至二零一六年約1,866,540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

租金收入由二零一五年的約人民幣232.2百萬元減少至二零一六年的約人民幣228.1百萬元，減幅約為人民幣4.1百萬元或1.8%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一五年的約人民幣224.1百萬元增加至二零一六年的約人民幣271.6百萬元，增幅約為人民幣47.5百萬元或21.2%。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二零一五年的約人民幣67.3百萬元上升至二零一六年的約人民幣82.0百萬元，升幅約為人民幣14.7百萬元或21.8%。此增幅主要乃由於本集團在珠三角的業務拓展所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一五年的約人民幣111.1百萬元增加約人民幣142.2百萬元或128.0%至二零一六年的約人民幣253.3百萬元。該增幅乃主要由於此分部於二零一六年擴展業務所致。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一五年的約人民幣343.4百萬元增加至二零一六年的約人民幣2,312.0百萬元，增幅約為人民幣1,968.6百萬元或573.3%。本集團的毛利率由二零一五年的3.1%增加至二零一六年的13.0%。毛利率增加主要歸因於二零一六年確認的物業銷售的每平方米建築成本較二零一五年低。

其他虧損－淨額

本集團於二零一六年的其他虧損淨額約為人民幣560.5百萬元，二零一五年則為其他虧損淨額約為人民幣216.3百萬元。本集團於二零一六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670.6百萬元及其他虧損約人民幣37.6百萬元，由政府補貼收入約人民幣80.1百萬元、出售可供出售金融資產的收益約人民幣38.5百萬元及來自可供出售金融資產的股息收入約人民幣20.8百萬元所抵銷。本集團於二零一五年錄得的其他虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣240.3百萬元及其他虧損約人民幣27.8百萬元，由政府補貼收入人民幣53.7百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一五年的約人民幣559.4百萬元增加至二零一六年的約人民幣842.7百萬元，增幅約為人民幣283.3百萬元或50.6%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的增幅與本集團合約銷售的增幅一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一五年的約人民幣1,066.2百萬元增加至二零一六年的約人民幣1,745.3百萬元，增幅約為人民幣679.1百萬元或63.7%。此增加主要是由於員工成本、法律及專業費用及辦公室開支有所增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於二零一六年增加約人民幣4,161.4百萬元及於二零一五年增加約人民幣3,824.5百萬元。本集團於二零一六年的投資物業公平值增加與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

於二零一六年及二零一五年，金融衍生工具公平值分別減少人民幣21.5百萬元及人民幣42.2百萬元。二零一六年的金融衍生工具公平值減少，乃主要由於強制性可交換債券金融衍生工具部分的公平值變動。二零一五年的金融衍生工具公平值減少，乃主要由外匯合約所致。

消除金融負債收益

於二零一六年七月二十一日，債務重組(定義見本公司日期為二零一六年七月二十二日之公告(「該公告」))經已生效，據此，本集團的境外債務，包括各類優先票據、可換股債券、銀行及其他借款(統稱及個別稱為「原境外債務」)已交換為新票據，即該公告所述的A至E系列優先票據及強制性可交換票據(統稱及個別稱為「新境外債務」)。

就與原條款有重大不同的交換而言，原境外債務經已於生效日期終止確認而新境外債務已於該日按公平值確認。截至二零一六年十二月三十一日止年度已確認收益約人民幣716,143,000元，即已終止確認的有關原境外債務的賬面值與已確認的有關新境外債務的公平值之間的差額，扣除已付的相關費用及交易成本。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一五年的約人民幣2,106.4百萬元增加至二零一六年的約人民幣2,120.4百萬元，增幅約為人民幣14.0百萬元或0.7%。增加乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣242.4百萬元。匯兌虧損淨額主要由於人民幣兌美元貶值，以美元計值的境外融資所產生。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一五年的約人民幣1,428.2百萬元增加至二零一六年的約人民幣2,214.3百萬元，增幅約為人民幣786.1百萬元或約55.0%。此增幅乃主要由於二零一六年經營溢利增加所致。

年度虧損及年度全面虧損總額

受上述因素影響，本集團的年度虧損及年度全面虧損總額分別約為人民幣347.5百萬元及人民幣347.7百萬元(二零一五年：年度虧損及年度全面虧損總額約人民幣1,254.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣16,572.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,309.4百萬元)，較二零一五年十二月三十一日增加400.8%。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，於二零一六年十二月三十一日，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。於二零一六年十二月三十一日，以上保證金合計約為人民幣5,696.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣969.4百萬元)。

境外債務重組

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

過往優先票據、可換股債券及其他境外融資已交換為強制性可交換債券、五批新票據及或然價值權，金額概述如下：

	本金／名義金額 (美元)	到期／終止
強制性可交換債券	259,486,248	二零一九年十二月三十一日
A系列票據	277,460,905	二零一九年十二月三十一日
B系列票據	499,429,957	二零二零年六月三十日
C系列票據	610,414,552	二零二零年十二月三十一日
D系列票據	665,906,865	二零二一年六月三十日
E系列票據	721,398,993	二零二一年十二月三十一日
總額	3,034,097,520	
或然價值權 ¹	16,283,470	二零二一年十二月三十一日

¹ 反映232,621份每份名義金額為70美元的或然價值權。

借款及抵押本集團資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣87,536.8百萬元，其中約人民幣7,762.3百萬元須於一年內償還、約人民幣78,916.5百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣858.0百萬元須於五年以後償還。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣55,240.5百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣59,933.2百萬元的廠房及設備、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本公司附屬公司的若干股份作抵押。

於二零一六年十二月三十一日，新境外債務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

於二零一六年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為42.8%(二零一五年十二月三十一日：53.9%)。本集團的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣32,289.2百萬元增加124.3%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣72,421.7百萬元，而流動比率則由二零一五年十二月三十一日的1.4倍增加至二零一六年十二月三十一日的2.2倍。

借款成本

截至二零一六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8,177.4百萬元，較二零一五年同期增加約人民幣829.8百萬元或11.3%。增加乃主要由於年內平均債務結餘高於二零一五年所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一六年十二月三十一日，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19.2百萬元及約人民幣68.8百萬元、未償還本金總額為3,050.4百萬美元的新境外債務及或然價值權，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸60.7百萬美元及313.1百萬港元，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。

財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，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21,843.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣15,105.9百萬元)。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

於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元(相當於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。由於被收購的附屬公司並不構成一項業務，因此該項收購當作購置資產入賬。

除上文所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。於本公告日期，董事會概無授權進行重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用約9,944名僱員(二零一五年十二月三十一日：約8,218名僱員)。截至二零一六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777.9百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料將載列於本公司截至二零一六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。審核委員會由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組成。饒永先生為審核委員會之主席。本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的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，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下文的偏離情況除外：

- (a) 守則條文A.1.1及A.1.2規定，董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，而董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席，至於召開其他董事會會議，應發出合理通知。截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。
- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。

- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會。
- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。
- (f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。
- (g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。
- (h) 守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。
- (i) 守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。
- (j) 守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

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)刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績及年報；(ii)公佈截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績；及(iii)刊發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.46(2)(a)條、13.48條及13.49條的事項。

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。

董事就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之風險管理及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風險管理及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，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一六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。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一六年年報

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)刊登截至二零一六年十二月三十一日止年度年報。

繼續暫停買賣

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

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席
郭英成先生

香港，二零一七年三月二十五日

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