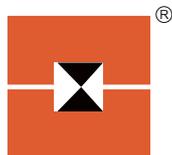


香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的
年度業績公告

財務摘要

- 年內總收益較二零一八年增加24.1%至約人民幣48,021.7百萬元。
- 年內毛利增加24.3%至約人民幣13,830.1百萬元，而年內毛利率則維持不變在28.8%。
- 年度溢利增加26.4%至約人民幣4,164.0百萬元。
- 本公司擁有人應佔年度溢利增加67.1%至約人民幣4,594.3百萬元。
- 合約銷售增加25.8%至約人民幣88,120百萬元。
- 於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行存款增加61.3%至約人民幣36,978.0百萬元。
- 董事會建議派付末期股息每股10港仙。

* 僅供識別

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	48,021,685	38,704,967
銷售成本	4	(34,191,622)	(27,576,209)
毛利		13,830,063	11,128,758
其他收益及(虧損)淨額		(677,844)	(638,696)
出售附屬公司的收益淨額		245,581	—
視作出售附屬公司的收益淨額		2,460,638	2,912,593
銷售及市場推廣成本	4	(1,996,166)	(1,262,466)
行政開支	4	(3,350,817)	(2,601,078)
投資物業公平值收益		178,419	212,374
金融衍生工具公平值虧損		(82,191)	—
經營溢利		10,607,683	9,751,485
應佔聯營公司業績		92,619	239,913
應佔合營企業業績		(197,697)	(48,726)
融資收入	5	580,269	402,511
融資成本	5	(1,615,271)	(2,573,298)
融資成本淨額	5	(1,035,002)	(2,170,787)
除所得稅前溢利		9,467,603	7,771,885
所得稅開支	6	(5,303,595)	(4,477,629)
年度溢利		4,164,008	3,294,256
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		4,594,265	2,750,206
非控股權益		(430,257)	544,050
		4,164,008	3,294,256
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本	8	0.756	0.453
—攤薄	8	0.752	0.450

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2.1。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度溢利	<u>4,164,008</u>	<u>3,294,256</u>
其他全面(虧損)/收益，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌差額	<u>(25,165)</u>	<u>6,641</u>
年度其他全面(虧損)/收益， 包括重新分類調整	<u>(25,165)</u>	<u>6,641</u>
年度全面收益總額	<u>4,138,843</u>	<u>3,300,897</u>
以下人士應佔年度全面收益/(虧損)總額：		
本公司擁有人	4,578,816	2,734,394
非控股權益	<u>(439,973)</u>	<u>566,503</u>
	<u>4,138,843</u>	<u>3,300,897</u>

附註：於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2.1。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,819,506	3,055,880
使用權資產		1,358,516	–
投資物業		35,309,000	35,930,000
土地使用權		753,493	669,078
於聯營公司之投資	9(a)	11,918,789	7,072,822
於合營企業之投資	9(b)	14,092,325	8,677,152
按公平值經損益入賬的金融資產		7,807,357	6,567,622
應收賬款、按金及其他應收款項	11	553,500	1,652,852
商譽及無形資產	10	1,238,218	1,105,288
長期銀行存款		1,600,000	400,000
遞延稅項資產		864,268	784,310
		80,314,972	65,915,004
流動資產			
發展中物業		63,674,746	64,764,338
持作銷售的已落成物業		13,003,874	13,130,534
存貨		260,302	105,305
收購土地按金		19,891,354	19,445,196
擬發展項目預付款項		23,782,080	19,080,815
應收賬款、按金及其他應收款項	11	33,461,565	22,600,171
預繳稅項		1,092,397	1,134,324
受限制現金		6,016,455	6,792,292
按公平值經損益入賬的金融資產		43,034	328,204
短期銀行存款		2,536,724	252,718
現金及銀行結餘		26,824,859	15,479,139
		190,587,390	163,113,036
流動負債			
合同負債		39,388,659	39,154,089
應計建築成本		14,494,060	12,599,547
應付所得稅		10,739,849	7,773,315
租賃負債		159,694	–
借款	12	31,891,998	16,965,694
其他應付款項		27,011,322	19,917,262
衍生金融工具		82,807	–
		123,768,389	96,409,907

	二零一九年 附註 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>66,819,001</u>	<u>66,703,129</u>
資產總值減流動負債	<u>147,133,973</u>	<u>132,618,133</u>
非流動負債		
租賃負債	1,226,605	–
借款	12 85,303,554	91,800,258
其他應付款項	10,248	–
遞延稅項負債	<u>4,886,993</u>	<u>4,478,563</u>
	<u>91,427,400</u>	<u>96,278,821</u>
資產淨值	<u>55,706,573</u>	<u>36,339,312</u>
權益		
股本	534,844	533,389
股份溢價	5,546,561	6,168,607
儲備	<u>19,634,942</u>	<u>14,938,114</u>
本公司擁有人應佔權益	25,716,347	21,640,110
非控股權益	<u>29,990,226</u>	<u>14,699,202</u>
權益總值	<u>55,706,573</u>	<u>36,339,312</u>

附註： 於二零一九年一月一日，本集團已利用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註2.1。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二零年三月三十一日批准發佈。

2. 合規聲明

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

2.1 於二零一九年一月一日開始的年度期間或之後生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則，其與本集團業務相關並就二零一九年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的預付特性
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的 年度改進
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除香港財務報告準則第16號「租賃」(見下文附註)外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本年度及過往年度的業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」以及三項詮釋(香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生之累計影響於權益內確認作本年度保留盈利之期初結餘調整。過往年度未予重列。

就於首次應用日期已存續之合約，本集團選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號項下之租賃定義，且對先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號定義為租賃的安排並無應用香港財務報告準則第16號。

作為承租人

於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)已存續之經營租賃，本集團選擇於計量經營租賃使用權資產時不計初始直接成本。於該日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於過渡日期存續的預付或應計租賃付款作出調整。於過渡時計入「應收賬款、按金及其他應收款項」的所付可退回租金按金的貼現影響被視為額外租金，並調整至相應使用權資產的成本。此外，計入「其他應付款項」的負債就物業租約累計，當中出租人提供的免租期調整至過渡時相應使用權資產的成本。

倘本集團作為承租人，本集團已就該等租賃確認為土地租賃預付租金。除餘額現呈列為非流動資產下的「土地使用權」，應用香港財務報告準則第16號並無對該等資產產生影響。

本集團根據於緊接香港財務報告準則第16號首次應用日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審視。

於過渡期間，就先前按經營租賃入賬處理且餘下租期低於十二個月之租賃及低價值資產之租賃而言，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法就租賃開支入賬處理。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款年率為5.82%。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔總額與於二零一九年一月一日確認的租賃負債之期初結餘對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔總額(附註13(b))	1,152,467
減：與免於資本化的租賃有關的承擔：	
— 短期租賃，剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束	<u>(11,378)</u>
貼現前的經營租賃負債	1,141,089
減：按二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現	<u>(341,922)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債總額	<u>799,167</u>
分類為：	
流動租賃負債	110,519
非流動租賃負債	<u>688,648</u>
	<u>799,167</u>

於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團的餘下合約到期情況載列如下：

	於二零一九年一月一日	
	最低租金 現值 人民幣千元	最低租金 總額 人民幣千元
一年內	<u>110,519</u>	<u>157,479</u>
一年後但兩年內	88,248	128,950
兩年後但五年內	171,283	268,300
五年後	<u>429,117</u>	<u>586,360</u>
	<u>688,648</u>	<u>983,610</u>
	<u>799,167</u>	<u>1,141,089</u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃的過渡作出任何調整，惟須於首次應用日期起就該等租賃根據香港財務報告準則第16號入賬，比較資料不予以重列。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，於首次應用日期後訂立但未開始且與現有租約項下相同相關資產有關的新租約按猶如現有租約已於二零一九年一月一日修訂方式入賬。有關應用並無對本集團二零一九年一月一日的綜合財務狀況表造成任何影響。然而，自二零一九年一月一日起，與經修訂租期有關的修訂後租金於經延長租期內按直線法確認為收入。
- (b) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號，分配合約代價至各項租賃及非租賃部分。分配基準的變動並無對本集團本年度的綜合財務報表造成任何重大影響。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加(非流動資產)	799,167
租賃負債增加(流動負債)	(110,519)
租賃負債增加(非流動負債)	<u>(688,648)</u>

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

		於以下日期或 以後開始之會計 期間生效
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義	二零二零年 一月一日(附註)
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革	二零二零年 一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間資產出售或注資	待釐定

附註：就收購日期為二零二零年一月一日當日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購事項生效。

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務之定義」

該等修訂縮窄及釐清業務之定義，旨在協助實體釐定交易應否作為業務合併或資產收購入賬。

修訂本為：

- 釐清業務被視為所收購之一系列活動及資產，必須包括至少一項輸入值和一個實質性過程，以及該過程有助創造產出之能力。修訂本提供指引及說明例子，以幫助實體評估是否已獲得實質性過程；
- 通過專注於向客戶提供之貨品和服務以及移除所述降低成本之能力，以縮窄業務和產出之定義；
- 增加一項可選擇之集中測試，容許簡化評估所收購之一系列活動及資產是否並非業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失之投入或過程並繼續產生產出之評估。

香港財務報告準則第3號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始之年度報告期間生效及作預期應用，獲准提早應用。董事預期該等修訂本對此等綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大之定義」

該等修訂澄清重大的定義，並訂明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。重大性取決於有關資料的性質或重要性或兩者。

修訂亦：

- 於考慮重要性時引入資料模糊不清的概念，並舉例說明可能會導致重大資料模糊不清的情況；
- 澄清重大性評估亦須計及重大性定義中用「合理預期會造成影響」代替「會影響」會如何合理預期會對主要用戶作出之經濟決策造成影響；及
- 澄清重大性評估亦須計及通用財務報表的主要用戶(即就大部分彼等所需要財務資料而依賴通用財務報表的現有及潛在投資者、債務人及其他債權人)所提供的資料。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效及作預期應用，獲准提早應用。董事預期該等修訂將不會對此等綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

主要營運決策人(「主要營運決策人」)已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值虧損、按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產公平值收益／虧損淨額、購回優先票據收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。健康業務並不重大，並無作為可呈報分部，因此歸納至其他分部下。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零一九年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售		
—持作銷售的已落成物業	40,451,657	29,766,932
—發展中物業／擬發展項目	3,396,987	6,313,620
	43,848,644	36,080,552
租金收入	455,728	278,592
物業管理服務	912,299	516,221
酒店及餐飲業務	276,862	249,932
戲院、百貨店及文化中心業務	664,433	491,099
水路客貨運業務	869,842	810,634
其他	993,877	277,937
	48,021,685	38,704,967

截至二零一九年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	43,848,644	639,332	1,356,640	309,451	723,285	897,369	2,298,426	50,073,147
減：分部間收益	-	(183,604)	(444,341)	(32,589)	(58,852)	(27,527)	(1,304,549)	(2,051,462)
來自外來客戶之收益	<u>43,848,644</u>	<u>455,728</u>	<u>912,299</u>	<u>276,862</u>	<u>664,433</u>	<u>869,842</u>	<u>993,877</u>	<u>48,021,685</u>
來自客戶合約的收益								
—某一時間點確認	41,836,893	-	-	-	-	563,360	-	42,400,253
—隨時間確認	2,011,751	-	912,299	276,862	664,433	306,482	993,877	5,165,704
來自其他來源的收益								
—租金收入	-	455,728	-	-	-	-	-	455,728
	<u>43,848,644</u>	<u>455,728</u>	<u>912,299</u>	<u>276,862</u>	<u>664,433</u>	<u>869,842</u>	<u>993,877</u>	<u>48,021,685</u>
除出售附屬公司的收益淨額、 視作出售附屬公司的收益淨額、 投資物業公平值收益、應佔 聯營公司及合營企業業績前的 分部業績	7,610,242	(94,426)	212,451	(85,339)	(468,853)	193,706	(535,241)	6,832,540
出售附屬公司的收益淨額	245,581	-	-	-	-	-	-	245,581
視作出售附屬公司的收益淨額	2,460,638	-	-	-	-	-	-	2,460,638
投資物業公平值收益	-	178,419	-	-	-	-	-	178,419
應佔聯營公司業績	95,002	-	-	-	-	-	(2,383)	92,619
應佔合營企業業績	(180,128)	-	(412)	-	-	-	(17,157)	(197,697)
分部業績	<u>10,231,335</u>	<u>83,993</u>	<u>212,039</u>	<u>(85,339)</u>	<u>(468,853)</u>	<u>193,706</u>	<u>(554,781)</u>	<u>9,612,100</u>
金融衍生工具公平值虧損 按公平值經損益入賬的 金融資產公平值收益淨額								(82,191)
購回優先票據收益淨額								1,380,931
企業及其他未分配開支								178,438
								<u>(586,673)</u>
融資收入								580,269
融資成本								<u>(1,615,271)</u>
融資成本—淨額(附註5)								<u>(1,035,002)</u>
除所得稅前溢利								9,467,603
所得稅開支(附註6)								<u>(5,303,595)</u>
年度溢利								<u>4,164,008</u>

	戲院、百貨店及								總計
			酒店及		文化中心		水路		
	物業發展	物業投資	物業管理	餐飲業務	業務	客貨運業務	其他	未分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他資料：									
折舊									
—物業、廠房及設備(附註4)	80,056	4,463	6,582	25,110	7,106	43,055	22,992	827	189,691
—使用權資產(附註4)	52,559	6,043	2,020	7,938	11,859	4,547	97,915	-	182,881
無形資產攤銷(附註4)	-	-	819	-	251,021	-	91,050	-	342,890
土地使用權攤銷(附註4)	8,515	-	-	7,898	1,745	-	-	-	18,158
出售投資物業虧損	-	193,825	-	-	-	-	-	-	193,825
出售收購土地按金虧損	40,753	-	-	-	-	-	-	-	40,753
於聯營公司之權益減值虧損	252,016	-	-	-	-	-	-	-	252,016
商譽減值虧損	-	-	-	-	-	-	203,931	-	203,931
無形資產減值虧損	-	-	-	-	-	-	473,361	-	473,361
撇減持作銷售的已落成物業及									
發展中物業	367,737	-	-	-	-	-	-	-	367,737
撇銷無形資產	-	-	-	-	22,230	-	-	-	22,230

	戲院、百貨店及								總計
			酒店及		文化中心		水路		
	物業發展	物業投資	物業管理	餐飲業務	業務	客貨運業務	其他	對銷	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	634,693,133	44,219,135	5,500,989	4,606,920	4,199,238	27,786,843	8,166,274	(468,077,226)	261,095,306
未分配									9,807,056
資產總值									270,902,362
分部負債	486,880,843	6,447,349	3,065,795	4,199,199	5,118,559	20,494,836	4,757,522	(428,198,664)	102,765,439
未分配									112,430,350
負債總值									215,195,789
其他資料：									
資本開支*	5,140	1,164,626	7,339	9,198	340,681	120,785	173,770	-	1,821,539
於聯營公司之投資	2,668,593	-	-	-	-	-	3,022,504	-	5,691,097
於合營企業之投資 (附註9(b))	2,326,022	-	2,520	-	-	-	60,000	-	2,388,542

* 資本開支由添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及土地使用權組成，不包括收購附屬公司所得資產。

截至二零一八年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、百貨店 及文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	36,080,552	355,253	948,587	284,014	525,184	833,696	962,829	39,990,115
減：分部間收益	-	(76,661)	(432,366)	(34,082)	(34,085)	(23,062)	(684,892)	(1,285,148)
來自外來客戶之收益	<u>36,080,552</u>	<u>278,592</u>	<u>516,221</u>	<u>249,932</u>	<u>491,099</u>	<u>810,634</u>	<u>277,937</u>	<u>38,704,967</u>
來自客戶合約的收益								
—某一時間點確認	30,586,932	-	-	-	-	516,140	-	31,103,072
—隨時間確認	5,493,620	-	516,221	249,932	491,099	294,494	277,937	7,323,303
來自其他來源的收益								
—租金收入	-	278,592	-	-	-	-	-	278,592
	<u>36,080,552</u>	<u>278,592</u>	<u>516,221</u>	<u>249,932</u>	<u>491,099</u>	<u>810,634</u>	<u>277,937</u>	<u>38,704,967</u>
除投資物業公平值收益、 視作出售附屬公司的收益淨額、 應佔聯營公司及合營企業業績 前的分部業績	7,516,709	157,920	100,144	(66,593)	(306,569)	209,450	(222,785)	7,388,276
視作出售附屬公司的收益淨額	2,912,593	-	-	-	-	-	-	2,912,593
投資物業公平值收益	-	212,374	-	-	-	-	-	212,374
應佔聯營公司業績	282,202	-	-	-	-	-	(42,289)	239,913
應佔合營企業業績	(49,645)	-	-	-	-	-	919	(48,726)
分部業績	<u>10,661,859</u>	<u>370,294</u>	<u>100,144</u>	<u>(66,593)</u>	<u>(306,569)</u>	<u>209,450</u>	<u>(264,155)</u>	<u>10,704,430</u>
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(271,276)
購回優先票據收益淨額								142,745
企業及其他未分配開支								(633,227)
融資收入								402,511
融資成本								<u>(2,573,298)</u>
融資成本—淨額(附註5)								<u>(2,170,787)</u>
除所得稅前溢利								7,771,885
所得稅開支(附註6)								<u>(4,477,629)</u>
年度溢利								<u>3,294,256</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	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(附註4)	104,536	5,119	3,880	22,838	11,476	38,955	11,400	1,466	199,670
無形資產攤銷(附註4)	-	-	1,316	-	119,323	-	57,689	-	178,328
土地使用權攤銷(附註4)	16,222	-	-	7,423	2,143	-	-	-	25,788
出售投資物業虧損	-	7,102	-	-	-	-	-	-	7,102
於聯營公司之權益減值虧損	-	-	-	-	-	-	658,685	-	658,685
豁免其他應付款項	-	-	-	-	-	-	(406,326)	-	(406,326)
撤減持作銷售的已落成物業 及發展中物業	220,178	-	-	-	-	-	-	-	220,178
撤銷無形資產	-	-	-	-	7,654	-	-	-	7,654
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	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	426,400,365	37,780,959	4,058,636	4,290,435	2,376,480	24,518,165	1,262,151	(280,473,611)	220,213,580 8,814,460
資產總值									229,028,040
分部負債 未分配	331,132,956	6,623,833	2,426,885	3,965,223	3,274,999	17,578,090	3,348,064	(252,153,763)	116,196,287 76,492,441
負債總值									192,688,728
其他資料：									
資本開支*	56,412	3,529,263	301	449	92,098	109,897	131,206	-	3,919,626
於聯營公司之投資	1,628,382	-	-	-	-	-	596,486	-	2,224,868
於合營企業之投資 (附註9(b))	339,100	-	-	-	-	-	-	-	339,100

* 資本開支由添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及土地使用權組成，不包括收購附屬公司所得資產。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

於二零一九年十二月三十一日，物業發展分部及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣5,770,634,000元及人民幣6,148,155,000元(二零一八年：人民幣3,944,592,000元及人民幣3,128,230,000元)。另外，物業發展分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣14,030,585,000元、人民幣2,108,000元及人民幣59,632,000元(二零一八年：人民幣8,670,538,000元、零及人民幣6,614,000元)。

分部資產主要由使用權資產、物業、廠房及設備、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延所得稅負債、應付所得稅及公司借款。

4. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	7,000	6,000
— 非審計服務	2,800	2,500
廣告及其他宣傳成本	655,115	504,726
代理費	644,043	310,920
土地使用權攤銷	18,158	25,788
無形資產攤銷(附註10)	342,890	178,328
銀行費用	16,092	64,161
已售物業成本	31,096,871	25,309,550
折舊		
— 物業、廠房及設備	189,691	199,670
— 使用權資產	182,881	—
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	97,561	42,594
— 物業管理服務	577,056	297,161
— 酒店及餐飲業務	107,518	73,514
— 戲院、百貨店及文化中心業務	564,918	264,301
— 水路客貨運業務	635,350	565,156
捐款	188,044	81,252
酬酢	99,717	101,893
法律及專業費用	565,220	257,874
辦公室開支	191,717	165,255
經營租賃之最低租金(附註)	11,378	57,171
其他	943,913	744,994
其他稅項	465,997	298,867
員工成本—包括董事酬金	1,888,554	1,841,222
差旅	46,121	46,856
	39,538,605	31,439,753

附註：根據香港財務報告準則第16號「租賃」，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃乃租期少於12個月的租賃。

5. 融資成本—淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	377,317	208,600
來自聯營公司利息收入	3,337	3,535
來自給予第三方貸款利息收入	<u>199,615</u>	<u>190,376</u>
	580,269	402,511
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	3,928,097	3,755,861
—優先票據	5,062,042	3,007,885
—可交換債券	93,632	—
—其他借款	1,721,120	2,253,666
—租賃負債	<u>71,678</u>	<u>—</u>
總利息開支	10,876,569	9,017,412
減：資本化利息(附註)	<u>(10,077,795)</u>	<u>(7,968,385)</u>
	798,774	1,049,027
匯兌虧損淨額	<u>816,497</u>	<u>1,524,271</u>
	1,615,271	2,573,298
融資成本—淨額	<u>(1,035,002)</u>	<u>(2,170,787)</u>

附註：年內借款資本化率為11.32%(二零一八年：13.62%)。

6. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	2,466,161	2,687,318
—中國土地增值稅	2,559,899	2,505,458
遞延所得稅	<u>277,535</u>	<u>(715,147)</u>
	5,303,595	4,477,629

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

7. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
二零一九年中期股息每股3.0港仙 (二零一八年：3.0港仙)	<u>165,961</u>	<u>153,530</u>
建議二零一九年末期股息每股10港仙 (二零一八年：9.0港仙)	<u>545,262</u>	<u>478,683</u>

股東特別大會上已就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派中期股息每股3.0港仙(相當於約人民幣2.53分)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000元)(二零一八年：182,102,000港元(相當於約人民幣153,530,000元))。

董事會建議派付二零一九年末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分)，合共608,687,000港元(相當於約人民幣545,262,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。此等綜合財務報表並不反映此應付股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股9.0港仙 (二零一八年：11.8港仙)	<u>478,683</u>	<u>603,729</u>

二零一九年六月十四日股東週年大會批准截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙(相當於約人民幣7.89分)並附以股代息選項(二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股11.8港仙(相當於人民幣9.95分)。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元)(二零一八年：716,082,000港元(相當於約人民幣603,729,000元))。

8. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	4,594,265	2,750,206
已發行普通股的加權平均數	6,079,445,127	6,067,118,267
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.756</u>	<u>0.453</u>

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣4,594,265,000元(二零一八年：人民幣2,750,206,000元)及加權平均數6,079,445,127股(二零一八年：6,067,118,267股)普通股計算(經就截至二零一九年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零一九年 人民幣元	二零一八年 人民幣元
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>4,594,265</u>	<u>2,750,206</u>
年內已發行普通股的加權平均數 根據下列情況發行股份的影響：	6,079,445,127	6,067,118,267
—就購股權計劃作出調整	<u>29,625,471</u>	<u>45,258,367</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>6,109,070,598</u>	<u>6,112,376,634</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.752</u>	<u>0.450</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權及可換股債券。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。

9. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
– 上市	4,204,258	2,020,256
– 非上市	7,594,921	4,843,875
應佔收購後溢利及其他全面溢利， 扣除已收股息	119,610	208,691
	11,918,789	7,072,822
上市投資公平值	2,732,836	1,134,144

於二零一九年十二月三十一日，本集團於聯營公司Nam Tai Property Inc.、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司及南方雙林生物製藥股份有限公司(前稱「振興生化股份有限公司」)(分別於紐約證券交易所、深圳證券交易所及深圳證券交易所上市)的權益公平值分別為人民幣551,463,000元、人民幣546,313,000元及人民幣1,635,060,000元(二零一八年：人民幣547,535,000元、人民幣586,609,000元及零)(根據各證券交易所各自的市價)，就香港財務報告準則第13號—公平值計量而言屬第一級輸入數據。

(b) 於合營企業之投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	8,677,152	6,818,118
添置	12,720	339,100
轉撥自附屬公司	3,224,328	1,568,660
向聯營公司注資(附註)	2,375,822	–
應佔合營企業業績	(197,697)	(48,726)
於十二月三十一日	14,092,325	8,677,152

附註：本集團與其他投資者訂立協議以向合營企業廣東佳盛房地產開發有限公司注資。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度，向該合營企業出資人民幣2,225,806,000元。餘下注資指本集團向若干合營企業注資的人民幣150,016,000元。

10. 商譽及無形資產

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	之合約 人民幣千元	商標及專利 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	技術 人民幣千元	分銷網絡 人民幣千元	其他 人民幣千元	
成本								
於二零一八年一月一日	332,379	473,258	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,402,672
添置	-	85,024	9	-	-	-	-	85,033
撇銷	-	(28,943)	-	-	-	-	-	(28,943)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	332,379	529,339	23,609	59,700	8,440	497,400	7,895	1,458,762
收購附屬公司	516,701	-	288,032	51,399	-	-	-	856,132
添置	-	319,210	-	-	-	-	-	319,210
撇銷	-	(27,430)	-	-	-	-	-	(27,430)
於二零一九年十二月三十一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
累計攤銷及減值								
於二零一八年一月一日	-	196,435	-	-	-	-	-	196,435
攤銷-於行政開支中支銷(附註4)	-	119,323	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	178,328
撇銷	-	(21,289)	-	-	-	-	-	(21,289)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	294,469	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	353,474
攤銷-於行政開支中支銷(附註4)	-	251,021	31,781	12,114	2,344	44,811	819	342,890
年內減值支出	203,931	-	19,348	42,483	3,752	407,778	-	677,292
撇銷	-	(5,200)	-	-	-	-	-	(5,200)
於二零一九年十二月三十一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
賬面淨值								
於二零一九年十二月三十一日	645,149	280,829	258,386	48,094	-	-	5,760	1,238,218
於二零一八年十二月三十一日	332,379	234,870	21,483	51,292	6,096	452,589	6,579	1,105,288

11. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
逾期少於90日	894,543	730,411
逾期90至180日	37,554	24,598
逾期181至270日	270,500	50,376
逾期271至365日	22,999	5,841
逾期超過365日	119,926	221,527
	<u>1,345,522</u>	<u>1,032,753</u>
減：減值撥備	(72,472)	(23,470)
	<u>1,273,050</u>	<u>1,009,283</u>

12. 借款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	3,663,743	2,963,540
銀行借款—有抵押	19,263,692	2,893,985
銀行借款—無抵押	1,167,308	1,629,373
其他借款—有抵押	6,492,249	4,490,557
其他借款—無抵押	1,191,225	3,638,908
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	5,000	1,240,550
	<u>31,891,998</u>	<u>16,965,694</u>
列作非流動負債之借款：		
優先票據	52,755,120	36,763,326
可換股債券	699,900	—
銀行借款—有抵押	17,243,728	34,902,751
銀行借款—無抵押	2,343,930	6,510,020
其他借款—有抵押	9,692,786	12,407,961
其他借款—無抵押	2,568,090	1,216,200
	<u>85,303,554</u>	<u>91,800,258</u>
借款總額	<u>117,195,552</u>	<u>108,765,952</u>

13. 承擔

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購／建設物業、廠房及設備	69,257	100,178
—收購土地使用權及物業發展活動	34,429,933	35,376,964
—收購附屬公司	22,598	863,328
—收購聯營公司及合營企業	671,863	1,878,239
	<u>35,193,651</u>	<u>38,218,709</u>

- (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇及辦公室設備之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不超過一年	6,441	167,967
超過一年但不超過五年	—	398,140
超過五年	—	586,360
	<u>6,441</u>	<u>1,152,467</u>

- (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
不超過一年	211,320	174,899
超過一年但不超過五年	480,563	532,408
超過五年	182,316	227,787
	<u>874,199</u>	<u>935,094</u>

14. 報告期後事項

- (i) 二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒疫情(「二零一九年新型冠狀病毒疫情」)後，國家／地區實行了一系列預防及控制措施。本集團將密切留意二零一九年新型冠狀病毒疫情的發展並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於此等財務報表獲授權日期，本集團尚未發現二零一九年新型冠狀病毒疫情對綜合財務報表有任何重大不利影響。
- (ii) 於二零二零年一月八日，本公司發行本金總額為500,000,000美元(約人民幣3,488,100,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按10.5%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二五年一月十五日。
- (iii) 於二零二零年一月十五日，本公司發行本金總額為300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按9.95%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二五年七月二十三日。
- (iv) 於二零二零年二月十三日，本公司發行本金總額為400,000,000美元(約人民幣2,790,480,000元)的二零二一年到期優先票據。優先票據按6.75%的年利率計息，並須每半年支付一次。優先票據的到期日為二零二一年二月十八日。

主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣48,021.7百萬元及人民幣13,830.1百萬元，較二零一八年分別大幅增長約24.1%及24.3%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣4,594.3百萬元及人民幣75.6分，較二零一八年分別大幅增長約67.1%及66.9%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據收益淨額、按公平值經損益入賬之金融資產之公平值收益淨額、匯兌虧損淨額、出售投資物業虧損、投資物業公平值收益及金融衍生工具公平值虧損及扣除相關遞延稅項)約為人民幣4,303.4百萬元，較二零一八年約人民幣4,190.3百萬元增加2.7%。

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股10港仙(二零一八年：每股9.0港仙)。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

業務回顧

政策及市場

二零一九年，中國全年國內生產總值達人民幣990,865億，較上年增長6.1%，國民經濟繼續保持了總體平穩、穩中有進發展態勢。全年商品房銷售額同比增長6.5%達人民幣159,725億元，商品房銷售面積同比微跌0.1%，達171,558萬平方米。

本年度內，面對中美貿易局勢對中國經濟帶來的影響，中央政府始終貫徹「房子是用來住的，不是用來炒的」指導方針，並明確中央不會將房地產作為短期刺激經濟的手段。在政策基調保持穩定的大背景下，各地方政府亦積極根據當地情況，對樓市進行適時調節，確保各地樓市在合理區間運行。

合約銷售

本年度，本集團布局的一線及重點二線城市，整體市場交投表現良好。佳兆業憑藉自身於區域市場的口碑及不斷提升的產品競爭力，持續為廣大剛需及改善型需求客戶提供優質的產品與服務。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現累計合約銷售權益金額達約人民幣88,120百萬元，同比攀升26%。根據克而瑞聯合中國房地產測評中心共同發布「二零一九年中國房企銷售排行榜」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第二十七位，較二零一八年底的第三十七位上升十位。

得益於國家對粵港澳大灣區及深圳先行示範區的政策紅利，大灣區市場本年度繼續成本集團銷售的主力，該區域合約銷售貢獻逾60%。佳兆業作為大灣區市場城市更新的前行者，繼續通過優質的舊改項目供應，為本集團銷售規模的提升奠定基礎。本年度，包括深圳佳兆業鹽田城市廣場、深圳平湖佳兆業廣場、深圳佳兆業未來城、深圳佳兆業東門新世界及深圳佳兆業坂田城市廣場等舊改項目均錄得良好銷情。

土地儲備

本集團繼續以多元化渠道補充土地。本年度本集團合共獲得30幅地塊，應估計容建築面積約為4,117,680平方米，土地收購權益代價人民幣達約27,214百萬元，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣6,609元。按收購土地權益建築面積計，大灣區新增土地儲備佔整體新增土地儲備的53%，華中及長三角分別佔22%及13%。按收購土地權益代價計，一線城市新增土地儲備佔整體新增土地儲備的41%。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團於全國48個城市合共擁有176個房地產項目，土地儲備達約2,680萬平方米；其中大灣區土地儲備約1,360萬平方米，佔本集團整體土地儲備的51%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的35%。

值得一提的是，本集團於今年伊始成功於香港屯門青山灣投得一幅住宅用地，此乃本集團首次進軍香港住宅市場。該地塊是今年香港特區政府首幅推出的官地，佔地面積約14.6萬平方呎，最高可建樓面面積約58.3萬平方呎。項目位置毗鄰香港黃金海岸及哈羅國際學校，區內基建亦具有良好發展前景。目前由項目駕車至深圳灣僅需20分鐘，駕車至中環僅需30分鐘。待未來屯門至赤鱸角連接路開通後，由本項目駕車至香港機場及港珠澳大橋僅需15分鐘。區域內基建交通的完善將進一步提升本集團業務於大灣區各城市間的良好互動及協同，並將進一步完善本集團在大灣區的整體布局。

舊改

舊改方面，本年度佳兆業迎來了舊改土地供應的集中釋放，包括6個深圳項目、1個上海項目及1個惠州項目在本年度成功納入土地儲備。深圳轉化的6個項目，分別位於福田區、龍華區、龍崗區、寶安區及光明區，這令集團實現了舊改項目於深圳各行政區的全面落地。舊改已成為本集團於一線及重點二線城市獲取土地資源的重要方式。

鑒於佳兆業於城市更新領域多年來的深耕及貢獻，本集團於二零一九年九月榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院頒布的「2019中國房地產城市更新領先品牌TOP1」。此獎項亦是對佳兆業通過城市更新業務，積極參與中國城市化發展運營，推動城市產業升級及提升城市價值努力的認可。

資金與資本市場管理

面對二零一九年先鬆後緊的融資環境，本集團一方面通過銷售加速現金回籠，另一方面堅決執行年初訂立的降槓桿目標。截至二零一九年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款(包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金)達人民幣36,978.0百萬元。本集團的速動比率(現金及銀行存款/短期借款)維持在1.1倍的良好水平，反映本集團的流動性充裕。

境內融資方面，本集團在深化現有銀行合作的基礎上，亦持續擴拓與各區域知名股份制銀行的合作，並繼續探求新的融資渠道以改善債務結構，降低融資成本，強化現金流管理。本年度本集團獲深交所批准逾人民幣110億元的資產支持專項計劃額度，並成功發行包括海上航運客票收入資產支持專項計劃、購房尾款資產支持專項計劃及供應鏈金融資產支持專項計劃合計人民幣26億元。該等產品的票面利率介於5.4%至7.5%，年期介乎1-4年。

境外融資方面，本集團於二零一九年五月獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級分別授予「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。憑藉國際信貸評級的基礎，本集團積極把握海外融資窗口，通過發行長債置換短債，降低短期債務風險，同時也為本集團的快速發展保駕護航。其中本集團於二零一九年十月於美國證券法144A條例下的4億美元二零二二年到期優先票據，更獲國際知名資產管理及投資雜誌《財資》評為「二零一九年最佳高收益債券交易」。該次發行不僅是本集團自二零一四年以來首次於144A規則下發行優先票據，更是中國房地產企業自二零一五年以來首次在144A條例下發行優先票據。而該次發行的熱烈程度也反映了資本市場對公司發展的信心。於二零二零年二月，憑藉本集團審慎的財務管理策略及降低融資成本的決心，本集團成功發行4億美元6.75%二零二一年到期優先票據，以增強自身抵禦風險的能力。此外，本集團亦與各境外商業銀行建立良好業務往來，包括本集團於香港屯門投得的首個住宅項目，已順利獲得資金支持，為進一步鞏固境外融資渠道奠定基礎。

本年度，本集團通過要約收購及回購等方式，合計購回7.36億美元短期優先票據，以積極的態度進行債務管理。

前景

展望未來，新型冠狀病毒疫情的爆發預計將對房地產的短期增長帶來壓力，本集團亦針對目前局勢做出積極部署。在政府政策允許條件下，本集團將調整開盤策略，改變集中開盤模式。同時本公司組織各種類型線上銷售，包括線上直播、自主銷售平台微信小程序及手機端APP，及聯合各大中介平台進行線上銷售等，助力消費者購房行動。

儘管短期疫情的影響及未來中美貿易關係的反復，或對中國經濟的穩定增長帶來一定影響，但長遠來講，相信中央政府仍將通過一系列制度性改革、財政及貨幣政策，解決目前社會面臨的困難，並最終實現穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。同時，各地方政府亦將通過優化部分區域調控政策，以穩定當地市場經濟，提振市場信心。

鑒於目前的市場狀況，本集團將審慎參與招拍掛及收併購等土地補充機遇，並確保集團現金流安全。本集團同時亦繼續強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並持續尋求低成本、多元化的融資渠道。

致謝

本集團於本年度的穩健發展，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。本集團將密切關注疫情進展。我們萬眾一心、同舟共濟，一定能打贏這場疫情防控戰。我們亦將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零二零年三月三十一日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣48,021.7百萬元，較二零一八年約人民幣38,705.0百萬元增加24.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣4,594.3百萬元，較二零一八年增加67.1%。本公司擁有人應佔核心淨溢利(不包括回購優先票據的收益淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額、匯兌虧損淨額、出現投資物業虧損、投資物業公平值收益及金融衍生工具公平值虧損及扣除相關遞延稅項)，達約人民幣4,303.4百萬元(二零一八年：約人民幣4,190.3百萬元)。每股基本盈利為人民幣75.6分(二零一八年：人民幣45.3分)。

董事會建議派付末期股息每股10港仙。有關股息有待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准(二零一八年：9.0港仙)。

二零一九年合約銷售

二零一九年，本集團的合約銷售約為人民幣88,120百萬元，較二零一八年增長25.8%。本年度已售總建築面積為4,642,075平方米，較二零一八年增長21.0%。二零一九年合約銷售平均售價較二零一八年每平方米人民幣18,261元增長4.0%，達每平方米人民幣18,983元。下表顯示本集團二零一九年按地區分析的合約銷售數據：

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	1,830,981	53,641
長三角	427,689	7,724
中部	584,395	9,226
西部	614,681	5,751
環渤海	1,184,329	11,778
總計	4,642,075	88,120

物業發展

二零一九年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為3.17百萬平方米。

開發中項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團發展中項目共有81個，建築面積合共約為13.94百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約46.2百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一九年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近42個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有21個投資物業項目，總建築面積約為1.24百萬平方米，其中有總建築面積約0.54百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團結合各區域土地供應及自身庫存情況，審慎安排土地儲備的補充。本集團通過收並購、招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的地區物色項目資源。本年度合共購入30幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣27,214百萬元，應佔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6,609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4,117,680平方米。

於二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為26.8百萬平方米，其中約50.7%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應估計容 建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣 百萬元)	土地性質
二零一九年二月	江蘇蘇州	100%	32,006	48,008	891	住宅
二零一九年二月	浙江杭州	50%	19,175	19,175	316	住宅
二零一九年四月	廣東清遠	100%	343,749	1,183,327	4,661	住宅
二零一九年四月	湖北孝感	70%	218,814	183,804	47	工業
二零一九年四月	遼寧大連	100%	24,334	85,169	270	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	100%	65,697	144,535	940	住宅
二零一九年四月	江蘇南京	51%	73,686	52,612	607	住宅
二零一九年五月	廣東東莞	51%	38,096	48,572	529	住宅
二零一九年五月	重慶	100%	41,724	104,311	1,050	住宅
二零一九年六月	廣東廣州	100%	47,626	94,960	1,485	住宅
二零一九年六月	廣東佛山	100%	31,017	93,052	1,163	住宅
二零一九年六月	湖北武漢	100%	56,900	142,252	538	住宅
二零一九年六月	廣東深圳	70%	9,467	29,820	830	住宅
二零一九年六月	上海	90%	126,923	192,164	2,790	住宅
二零一九年七月	湖南長沙	51%	53,486	120,532	365	商住
二零一九年七月	廣東廣州	100%	17,746	44,364	612	住宅
二零一九年七月	河南洛陽	32%	210,884	188,011	807	住宅
二零一九年八月	廣東深圳	100%	9,321	46,176	790	商住
二零一九年八月	廣東惠州	33%	48,179	55,647	156	住宅
二零一九年八月	廣東惠州	100%	17,392	78,264	175	住宅
二零一九年八月	廣東珠海	100%	74,729	129,260	434	住宅
二零一九年八月	重慶	100%	126,443	252,887	946	住宅
二零一九年八月	遼寧瀋陽	51%	12,874	52,524	169	住宅
二零一九年十月	湖北武漢	100%	129,191	258,382	961	住宅
二零一九年十月	廣東深圳	80%	35,239	120,656	2,223	住宅
二零一九年十一月	廣東深圳	100%	6,033	66,600	533	商住
二零一九年十一月	廣東惠州	51%	27,820	66,768	109	住宅
二零一九年十一月	廣東深圳	60%	28,842	83,292	1,666	商住
二零一九年十二月	安徽合肥	49%	111,503	98,345	837	住宅
二零一九年十二月	廣東深圳	70%	7,590	34,213	315	住宅
			2,046,486	4,117,680	27,214	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。收益由二零一八年約人民幣38,705.0百萬元增加至二零一九年約人民幣48,021.7百萬元，增幅為24.1%。本集團91.3%的收益乃來自物業銷售(二零一八年：93.2%)，而8.7%來自其他分部(二零一八年：6.8%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一八年的約人民幣36,080.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣43,848.6百萬元，增幅約為人民幣7,768.1百萬元或21.5%。此增幅乃主要由於交付總建築面積自二零一八年約2,096,568平方米增加至二零一九年約2,547,961平方米所抵銷。

租金收入

租金收入由二零一八年的約人民幣278.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣455.7百萬元，增幅約為人民幣177.1百萬元或63.6%。此增幅乃主要由於出租面積增加。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一八年的約人民幣516.2百萬元增加至二零一九年的約人民幣912.3百萬元，增幅約為人民幣396.1百萬元或76.7%。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二零一八年的約人民幣249.9百萬元上升至二零一九年的約人民幣276.9百萬元，升幅約為人民幣27.0百萬元或10.8%。此增幅主要乃由於此分部業務擴展所致。

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二零一八年的約人民幣491.1百萬元增加約人民幣173.3百萬元或35.3%至二零一九年的約人民幣664.4百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一八年的約人民幣810.6百萬元增加約人民幣59.2百萬元或7.3%至二零一九年的約人民幣869.8百萬元。此增幅主要歸因於該分部的業務擴張。

毛利

鑒於以上各項，本集團的毛利由二零一八年的約人民幣11,128.8百萬元增加至二零一九年的約人民幣13,830.1百萬元，增幅約為人民幣2,701.3百萬元或24.3%。本集團二零一九年的毛利率維持不變在28.8%。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零一九年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣2,460.6百萬元，二零一八年則為約人民幣2,912.6百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一八年的約人民幣1,262.5百萬元增加至二零一九年的約人民幣1,996.2百萬元，增幅約為人民幣733.7百萬元或58.1%。截至二零一九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二零一八年的約人民幣2,601.1百萬元增加至二零一九年的約人民幣3,350.8百萬元，增幅約為人民幣749.7百萬元或28.8%。增加主要是由於法律及專業費用、捐款增加及無形資產攤銷所致。

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益由二零一八年約人民幣212.4百萬元減少約人民幣34.0百萬元或16.0%至二零一九年約人民幣178.4百萬元。減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售若干投資物業。

金融衍生工具公平值虧損

本集團於二零一九年及二零一八年錄得金融衍生工具公平值變動所導致虧損分別約人民幣82.2百萬元及零元。二零一九年的金融衍生工具公平值虧損乃主要由於本公司股價上升所導致二零一九年發行的可換股債券金融衍生工具部分公平值增加。

融資成本－淨額

本集團於二零一九年的融資成本淨額較二零一八年約人民幣2,170.8百萬元減少約人民幣1,135.8百萬元或52.3%至約人民幣1,035.0百萬元。有關減少乃主要由於二零一九年人民幣兌美元貶值幅度較二零一八年有所減少，導致以美元計值的境外融資產生的匯兌虧損減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一八年的約人民幣4,477.6百萬元增加至二零一九年的約人民幣5,303.6百萬元，增幅約為人民幣826.0百萬元或約18.4%。此增幅乃主要由於二零一九年經營溢利增加所致。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣4,164.0百萬元及約人民幣4,138.8百萬元(二零一八年：年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣3,294.3百萬元及人民幣3,300.9百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣36,978.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣22,924.1百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加61.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零一九年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,016.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,792.3百萬元)。

優先票據

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年二月發行本金額400百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據；於二零一九年四月發行本金額350百萬美元之11.25%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年五月發行本金額400百萬美元之11.5%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年七月發行本金額200百萬美元之11.25%二零二二年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之11.5%二零二三年到期的額外優先票據；於二零一九年七月發行本金額300百萬美元之10.875%二零二三年到期的優先票據；於二零一九年十月發行本金額400百萬美元之11.95%二零二二年到期的優先票據；於二零一九年十一月發行本金額200百萬美元之11.95%二零二二年到

期的額外優先票據；於二零一九年十一月發行本金額300百萬美元之11.95%二零二三年到期的優先票據；及於二零一九年十一月發行本金額150百萬美元之10.875%二零二三年到期的額外優先票據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年十二月到期時償還138.7百萬美元之12.0%二零一九年到期的優先票據。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年六月於市場購回本金額250百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；於二零一九年八月購回本金額1,162百萬港元之6.1%二零一九年到期的優先票據；及於二零一九年十一月購回本金額175百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。於二零一九年八月，本集團以要約收購購回本金額161.3百萬美元之12%二零一九年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

變動詳情載列如下：

	6.1%	12.0%	7.25%	7.875%	11.75%	11.25%	8.5%	11.95%	11.5%	10.875%	11.95%	9.375%
	二零一九年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的	到期的
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據
	千港元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零一九年一月一日	1,162,000	300,000	790,000	575,000	-	-	1,147,000	-	-	-	-	3,051,500
發行新票據	-	-	-	-	400,000	550,000	-	600,000	700,000	450,000	300,000	-
到期時還款	-	(138,700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回及註銷	(1,162,000)	(161,300)	(250,000)	(175,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年 十二月三十一日	-	-	540,000	400,000	400,000	550,000	1,147,000	600,000	700,000	450,000	300,000	3,051,500

可換股債券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已發行本金總額為100百萬美元（相等於約783百萬港元）10.5%的可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於經調整換股價每股股份4.82港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為162,448,132股新股份。

借款及抵押本集團資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣117,195.6百萬元，其中約人民幣31,892.0百萬元須於一年內償還、約人民幣26,068.5百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣56,869.6百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣2,365.5百萬元須於五年以後償還。

於二零一九年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為29.6%(二零一八年十二月三十一日：37.5%)。本集團的流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣66,703.1百萬元增加0.2%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元，二零一九年十二月三十一日的速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)由二零一八年十二月三十一日的1.3倍跌至1.1倍，而流動比率則由二零一八年十二月三十一日的1.7倍降低至二零一九年十二月三十一日的1.5倍。

借款成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團借款成本(包括匯兌虧損淨額)總額約為人民幣1,035.0百萬元，較二零一八年同期減少約人民幣1,135.8百萬元或52.3%。減少乃主要由於年內錄得的匯兌虧損淨額減少所致。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣64,156.7百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

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

財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，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32,816.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣30,587.4百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本

集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用約15,300名僱員(二零一八年十二月三十一日：約14,200名僱員)。截至二零一九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1,888.6百萬元。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。購股權計劃的進一步資料已載列於年報內。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零一九年六月十四日舉行之股東週年大會。

本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事張儀昭先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一九年十一月十九日舉行之股東特別大會。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一九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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於二零一九年六月於市場購回本金額250百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；於二零一九年八月購回本金額1,162百萬港元之6.1%二零一九年到期的優先票據；及於二零一九年十一月購回本金額175百萬美元之7.875%二零二一年到期的優先票據。於二零一九年八月，本集團以要約收購購回本金額161.3百萬美元之12%二零一九年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

上述所有票據均於新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所述外，截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師致同(香港)會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表內所列載的金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公告作出任何保證。

股息

董事建議宣派每股10港仙之末期股息，派付予於二零二零年六月二十九日(星期一)登記為本公司股份持有人的所有人士(須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准)。末期股息將於二零二零年八月六日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零二零年六月十八日(星期四)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二零年六月十五日(星期一)至二零二零年六月十八日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二零年六月十二日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於二零二零年六月二十四日(星期三)至二零二零年六月二十九日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零二零年六月二十三日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二零年六月十八日(星期四)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

於聯交所及本公司網站內刊登二零一九年年度報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二零年三月三十一日

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、麥帆先生及翁昊先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。