

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



**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**

**佳兆業集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

## 截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二二年同期的比較數字。

### 財務摘要

- 截至二零二三年六月三十日止六個月的總收益較二零二二年同期增加1.0%至約人民幣13,564.6百萬元。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利增加28.7%至約人民幣2,972.9百萬元，而期內毛利率為21.9%。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損較二零二二年同期減少14.9%至約人民幣6,600.5百萬元。
- 本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售增加16.1%至約人民幣12,190百萬元。
- 概無就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派中期股息。

\* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	<b>13,564,598</b>	13,431,394
銷售成本	4	<b>(10,591,702)</b>	(11,120,590)
毛利		<b>2,972,896</b>	2,310,804
其他收益及虧損淨額	5	<b>(4,035,137)</b>	(5,682,493)
銷售及市場推廣成本	4	<b>(358,580)</b>	(156,466)
行政開支	4	<b>(789,639)</b>	(1,376,100)
投資物業公平值虧損淨額		<b>(124,000)</b>	(183,108)
出售附屬公司的收益／(虧損)淨額		<b>17,804</b>	(89,616)
視作出售附屬公司的虧損淨額		<b>-</b>	(678,692)
預期信貸虧損撥備	5	<b>(2,484,578)</b>	(644,235)
經營虧損		<b>(4,801,234)</b>	(6,499,906)
應佔聯營公司業績		<b>(516,837)</b>	(214,926)
應佔合營企業業績		<b>324,984</b>	(252,160)
融資收入	6	<b>42,021</b>	211,576
融資成本	6	<b>(981,837)</b>	(1,019,462)
融資成本淨額	6	<b>(939,816)</b>	(807,886)
除所得稅前虧損		<b>(5,932,903)</b>	(7,774,878)
所得稅(開支)／抵免	7	<b>(667,597)</b>	17,067
期內虧損		<b>(6,600,500)</b>	(7,757,811)
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		<b>(6,973,892)</b>	(7,672,565)
非控股權益		<b>373,392</b>	(85,246)
		<b>(6,600,500)</b>	(7,757,811)
期內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣列示)			
— 基本	8	<b>(0.994)</b>	(1.104)
— 攤薄	8	<b>(0.994)</b>	(1.104)

附註	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(6,600,500)</u>	<u>(7,757,811)</u>
期內其他全面收益，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目		
換算境外業務匯兌收益	29,769	25,500
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益， 扣除所得稅	<u>(2,602)</u>	<u>3</u>
期內其他全面收益，包括重新分類調整	<u>27,167</u>	<u>25,503</u>
期內全面開支總額	<u>(6,573,333)</u>	<u>(7,732,308)</u>
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(6,959,617)	(7,657,163)
非控股權益	<u>386,284</u>	<u>(75,145)</u>
	<u>(6,573,333)</u>	<u>(7,732,308)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,212,391	4,456,386
使用權資產		584,259	574,378
投資物業		9,328,400	9,452,400
土地使用權		385,848	395,098
於聯營公司之權益		24,633,892	25,155,266
於合營企業之權益		8,491,574	8,166,590
按公平值經損益入賬的金融資產		6,073,242	6,359,654
應收賬款、按金及其他應收款項	10	33,045	26,553
商譽及無形資產		961,797	974,984
遞延稅項資產		1,503,437	1,509,410
<b>非流動資產總額</b>		<b>57,207,885</b>	<b>57,070,719</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		85,575,267	91,871,852
持作銷售的已落成物業		18,524,766	16,465,066
存貨		384,745	347,600
應收賬款、按金及其他應收款項	10	50,360,719	52,575,325
收購土地按金		227,581	226,434
擬發展項目預付款項		38,441,355	38,581,706
預繳稅項		100,015	519,266
受限制銀行結餘及現金		3,115,229	3,713,407
按公平值經損益入賬的金融資產		856,470	904,837
現金及銀行結餘		1,396,824	2,067,642
<b>流動資產總額</b>		<b>198,982,971</b>	<b>207,273,135</b>
<b>流動負債</b>			
合同負債		29,305,804	36,629,118
應計建築成本		11,919,790	12,409,696
應付所得稅		12,812,266	12,569,282
租賃負債		138,674	127,418
借款	11	117,898,573	109,892,414
其他應付款項		37,805,097	30,091,531
<b>流動負債總額</b>		<b>209,880,204</b>	<b>201,719,459</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(10,897,233)</b>	<b>5,553,676</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>46,310,652</b>	<b>62,624,395</b>

		未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		455,767	467,704
借款	11	19,679,883	24,275,535
其他應付款項		3,954	18,548
遞延稅項負債		2,502,084	2,617,644
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		22,641,688	27,379,431
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		23,668,964	35,244,964
		<hr/>	<hr/>
權益			
股本		613,530	613,530
股份溢價		6,376,801	6,376,801
永續資本證券		1,350,054	1,350,054
儲備		(7,433,094)	(477,548)
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		907,291	7,862,837
非控股權益		22,761,673	27,382,127
		<hr/>	<hr/>
權益總值		23,668,964	35,244,964
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 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、文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，本簡明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)。本簡明綜合財務報表未經審核及已經由董事會於二零二三年八月三十日批准發佈。

### 2. 編製基準及重大會計政策概要

#### (i) 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的本簡明綜合財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合財務報表應與截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據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。

#### (ii) 應用香港財務報告準則的修訂本

截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃按本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策編製，惟採納下列於二零二三年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務 報告準則第17號(修訂本))	保險合同
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號(二零二零年)的有關修訂
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項

本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

本期間採納經修訂香港財務報告準則對編製及呈列本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

### (iii) 持續經營基準

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣6,600,500,000元。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣10,897,233,000元。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣209,880,204,000元。

此外，於二零二三年六月三十日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣49,212,455,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二三年六月三十日，本金總額約為人民幣104,058,326,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二三年六月三十日後，本集團並未按預定的還款日期償還若干其他銀行及其他借款。此外，本公司及其附屬公司涉及多項訴訟案件。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期末起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。同時，本集團一直積極與債權人進行溝通，以解決未決訴訟案件。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；

董事考慮上述計劃及措施後，認為並信納按持續經營基準編製截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及會否獲得本集團債權人提供支援以及多項訴訟的結果存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中。

### 3. 收益及分部資料

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。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。執行董事已根據分部業績計量評估各單一營運分部的表現。購回優先票據收益淨額、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免／開支不計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務營運的性質識別分部。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、文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務的表現，並視該等分部為可申報分部。本集團將其金融服務業務歸納至其他分部下，有關業務並不重大，並無作為單一分部呈列。

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主要源自中國市場，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。

期內收益包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	11,727,659	11,347,209
租金收入	197,456	188,560
物業管理服務	827,538	814,753
酒店及餐飲業務	159,884	133,214
文化中心業務	84,634	114,775
水路客貨運業務	-	232,265
健康業務	314,281	217,157
其他	253,146	383,461
	<b>13,564,598</b>	<b>13,431,394</b>



截至二零二三年六月三十日止六個月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	文化中心 業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	11,727,659	224,406	935,230	161,740	101,731	-	314,281	289,058	13,754,105
減：分部間收益	-	(26,950)	(107,692)	(1,856)	(17,097)	-	-	(35,912)	(189,507)
來自外來客戶之收益	<u>11,727,659</u>	<u>197,456</u>	<u>827,538</u>	<u>159,884</u>	<u>84,634</u>	<u>-</u>	<u>314,281</u>	<u>253,146</u>	<u>13,564,598</u>
根據香港財務報告準則第15號 確認收益的時間									
某一時間點	11,727,659	-	-	-	-	-	314,281	253,146	12,295,086
隨時間	-	-	827,538	159,884	84,634	-	-	-	1,072,056
來自香港財務報告準則第15號 其他來源的收益	-	197,456	-	-	-	-	-	-	197,456
	<u>11,727,659</u>	<u>197,456</u>	<u>827,538</u>	<u>159,884</u>	<u>84,634</u>	<u>-</u>	<u>314,281</u>	<u>253,146</u>	<u>13,564,598</u>
除投資物業公平值虧損淨額以及 應佔聯營公司及合營企業業績前 的分部業績	(1,486,193)	99,494	126,070	21,384	(60,033)	(530)	102,483	(3,123,411)	(4,320,736)
投資物業公平值虧損淨額	-	(124,000)	-	-	-	-	-	-	(124,000)
應佔聯營公司業績	(401,422)	-	(4,179)	-	-	-	-	(111,236)	(516,837)
應佔合營企業業績	190,927	-	-	-	-	-	-	134,057	324,984
分部業績	<u>(1,696,688)</u>	<u>(24,506)</u>	<u>121,891</u>	<u>21,384</u>	<u>(60,033)</u>	<u>(530)</u>	<u>102,483</u>	<u>(3,100,590)</u>	<u>(4,636,589)</u>
按公平值經損益入賬的 金融資產的公平值虧損淨額									(262,369)
企業及其他未分配開支									(94,129)
融資收入									42,021
融資成本									<u>(981,837)</u>
融資成本淨額(附註6)									<u>(939,816)</u>
除所得稅前虧損									(5,932,903)
所得稅開支(附註7)									<u>(667,597)</u>
期內虧損									<u>(6,600,500)</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月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	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	水路 客貨運業務	健康業務	其他	總計
	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
收益	11,347,209	206,033	936,557	154,639	124,672	232,265	217,157	423,744	13,642,276
減：分部間收益	-	(17,473)	(121,804)	(21,425)	(9,897)	-	-	(40,283)	(210,882)
來自外來客戶之收益	<u>11,347,209</u>	<u>188,560</u>	<u>814,753</u>	<u>133,214</u>	<u>114,775</u>	<u>232,265</u>	<u>217,157</u>	<u>383,461</u>	<u>13,431,394</u>
根據香港財務報告準則第15號 確認收益的時間									
某一時間點	11,347,209	-	-	-	-	55,007	217,157	383,461	12,002,834
隨時間	-	-	814,753	133,214	114,775	177,258	-	-	1,240,000
來自香港財務報告準則第15號 其他來源的收益	<u>-</u>	<u>188,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,560</u>
	<u>11,347,209</u>	<u>188,560</u>	<u>814,753</u>	<u>133,214</u>	<u>114,775</u>	<u>232,265</u>	<u>217,157</u>	<u>383,461</u>	<u>13,431,394</u>
除投資物業公平值虧損淨額以及 應佔聯營公司及合營企業業績前 的分部業績	247,750	335,587	63,932	7,558	(56,225)	(723,159)	(82,830)	(4,079,404)	(4,286,791)
投資物業公平值虧損淨額	-	(183,108)	-	-	-	-	-	-	(183,108)
應佔聯營公司業績	(147,073)	-	3,405	-	-	-	-	(71,257)	(214,925)
應佔合營企業業績	<u>(202,221)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(49,939)</u>	<u>(252,160)</u>
分部業績	(101,544)	152,479	67,337	7,558	(56,225)	(723,159)	(82,830)	(4,200,600)	(4,936,984)
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值虧損淨額									(1,889,747)
企業及其他未分配開支									(140,261)
融資收入									211,576
融資成本									<u>(1,019,462)</u>
融資成本淨額(附註6)									<u>(807,886)</u>
除所得稅前虧損									(7,774,878)
所得稅抵免(附註7)									<u>17,067</u>
期內虧損									<u>(7,757,811)</u>

於二零二三年六月三十日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	水路 客貨運業務	健康業務	其他	對銷	總計
	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	人民幣千元
分部資產 未分配	996,585,742	37,180,616	6,988,259	3,766,729	11,212,773	14,910,045	4,804,771	165,706,784	(993,498,027)	247,657,692
										<u>8,533,164</u>
										<u>256,190,856</u>
分部負債 未分配	821,703,590	2,054,223	3,540,220	3,281,814	11,743,176	15,202,521	785,585	155,532,411	(934,099,454)	79,744,086
										<u>152,777,806</u>
										<u>232,521,892</u>

於二零二二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	水路 客貨運業務	健康業務	其他	對銷	總計
	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	人民幣千元
分部資產 未分配	1,016,719,551	37,100,830	6,721,907	3,759,684	11,238,689	14,910,661	4,979,334	169,703,560	(1,010,083,529)	255,050,687
										<u>9,293,167</u>
										<u>264,343,854</u>
分部負債 未分配	838,095,593	2,229,423	3,398,437	3,272,229	11,685,820	15,174,528	1,014,449	155,908,976	(951,035,439)	79,744,016
										<u>149,354,874</u>
										<u>229,098,890</u>

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，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。

截至二零二三年六月三十日止六個月劃分分部基準或分部溢利或虧損的計量基準概無變動。

分部資產主要由除按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項以外的所有資產組成。

分部負債主要由除遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款以外的所有負債組成。

#### 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：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年 人民幣千元
廣告及其他宣傳成本	133,371	55,433
代理費	149,588	17,531
土地使用權攤銷	6,738	9,972
無形資產攤銷	18,086	17,207
已售物業成本	9,312,469	9,789,205
折舊		
—物業、廠房及設備	175,142	191,526
—使用權資產	29,783	64,087
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	93,679	121,842
—物業管理服務	617,432	652,135
—酒店及餐飲業務	103,247	99,413
—文化中心業務	199,182	124,020
—水路客貨運業務	—	179,782
—健康業務	156,977	99,117
捐款	3	123
法律及專業費用	104,168	174,642
經營租賃之最低租金(附註)	531	8,641
其他稅項	63,021	45,290
員工成本—包括董事酬金	456,458	835,212

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在損益表按直線法確認為開支。短期租賃是租期少於12個月的租賃。

## 5. 其他收益及虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	-	16,061
沒收客戶按金	2,504	1,909
政府補貼收入(附註)	86,045	62,365
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額	(50,000)	(51,840)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(262,369)	(1,889,747)
出售物業、廠房及設備收益淨額	167	27,700
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(376,346)	(4,486)
匯兌虧損淨額	(3,057,450)	(3,867,822)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
(計提)／撥回預期信貸虧損撥備／撤銷包括：		
—有關金融資產及合同資產	(605,305)	(801,167)
—有關財務擔保	(1,879,273)	156,932
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>(2,484,578)</u>	<u>(644,235)</u>

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	<u>42,021</u>	<u>211,576</u>
<b>融資成本</b>		
利息開支：		
—銀行及其他借款	2,013,463	1,913,417
—優先票據	4,216,531	3,751,846
—租賃負債	<u>4,257</u>	<u>2,664</u>
總利息開支	<u>6,234,251</u>	<u>5,667,927</u>
減：資本化利息	<u>(5,252,414)</u>	<u>(4,648,465)</u>
	<u>981,837</u>	<u>1,019,462</u>
<b>融資成本淨額</b>	<u>(939,816)</u>	<u>(807,886)</u>

## 7. 所得稅開支／(抵免)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	184,818	97,357
－中國土地增值稅	585,506	60,521
遞延稅項	(102,727)	(174,945)
	<u>667,597</u>	<u>(17,067)</u>

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的所得稅開支按管理層估計的預期整個財政年度的加權平均年度所得稅稅率確認。

### 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。集團公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

### 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%(截至二零二二年六月三十日止六個月：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。

## 8. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	(6,973,892)	(7,672,565)
應付永續資本證券之分派	<u>-</u>	<u>(69,701)</u>
	<b><u>(6,973,892)</u></b>	<b><u>(7,742,266)</u></b>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<b><u>7,015,468,487</u></b>	<b><u>7,015,468,487</u></b>

附註：

- (a) 計算截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。
- (b) 截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團之上市附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)及佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康」)所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

## 9. 股息

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

## 10. 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及物業管理。物業銷售之應收所得款項按照買賣協議所載條款支付。租賃物業的租金收入一般根據相關協議的條款收取，於各報告日期按照合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	1,096,918	1,115,564
超過90日至180日內	243,191	368,899
超過180日至270日內	179,074	118,131
超過271日至365日內	92,317	100,572
超過365日	545,299	358,276
	<b>2,156,799</b>	2,061,442
減：減值撥備	<b>(172,695)</b>	(126,118)
	<b>1,984,104</b>	1,935,324

## 11. 借款

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	84,522,232	81,642,282
銀行借款—有抵押	4,070,095	4,305,664
銀行借款—無抵押	3,944,744	3,127,155
其他借款—有抵押	10,734,619	6,564,133
其他借款—無抵押	14,518,102	14,144,399
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	<b>117,898,573</b>	109,892,414
列作非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	8,982,276	9,340,897
銀行借款—無抵押	2,722,500	3,789,520
其他借款—有抵押	7,445,207	10,795,118
其他借款—無抵押	414,900	350,000
來自本公司控股股東的貸款—無抵押	115,000	—
	<b>19,679,883</b>	24,275,535
借款總額	<b>137,578,456</b>	134,167,949



## 12. 承擔

### (a) 就收購物業發展開支、附屬公司及合營企業之承擔

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－收購土地使用權及物業發展活動	15,970,292	15,476,892
－收購附屬公司(附註)	13,000,000	13,000,000
	<u>28,970,292</u>	<u>28,476,892</u>

附註：

於二零二一年三月二十五日，本公司與高捷投資有限公司、昇晴投資有限公司、北京誠義豪泰投資管理有限公司(作為賣方)以及郭英成先生(作為擔保人)就收購泓達投資有限公司、Logic Capital Limited及北京耀輝置業有限公司訂立協議，現金代價為人民幣13,000,000,000元。交易已於二零二一年七月二日獲本公司股東於股東特別大會表決通過。有關收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

### (b) 經營租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>302</u>	<u>365</u>

於二零二三年六月三十日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的短期租賃及低價值資產租賃豁免符合資格入賬。

(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：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	169,501	191,992
超過一年但不超過二年	169,004	162,359
超過二年但不超過三年	134,252	136,148
超過三年但不超過四年	110,081	114,643
超過四年但不超過五年	83,938	76,433
超過五年	178,853	193,946
	<u>845,629</u>	<u>875,521</u>

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，初步年期為一至二十年(未經審核)(二零二二年十二月三十一日：一至二十年(經審核))，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日期重續租約及重新磋商條款。租約條款一般要求租戶支付保證金。

### 13. 報告期後事項

於二零二三年七月十日，本公司接獲布洛德峰投資顧問有限公司(「呈請人」)針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出日期為二零二三年七月六日的清盤呈請(「呈請」)，內容有關未償還佳兆業集團(深圳)有限公司(「發行人」)發行的若干以人民幣計值的公司債券，涉及本金人民幣170百萬元及應計利息。發行人為本公司的全資附屬公司。

本公司將反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

呈請的提出不代表呈請人能成功對本公司進行清盤。截至本公告日期，高等法院並無頒佈清盤令以將本公司清盤。高等法院將呈請的首次聆訊日期定於二零二三年九月十三日。

## 主席報告

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」)，提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二二年同期之比較數字。

### 業績及股息

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣13,564.6百萬元及人民幣2,972.9百萬元，較二零二二年同期分別增長約1.0%及28.7%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣6,973.9百萬元，每股基本虧損為人民幣0.994分(二零二二年同期：虧損約人民幣7,672.6百萬元，每股基本虧損人民幣1.104元)。

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

### 業務回顧

#### 市場及政策

今年以來，國際環境複雜嚴峻，全球經濟復蘇乏力，通脹水平依然較高，主要經濟體貨幣政策緊縮外溢效應突出。在此背景下，中國經濟穩步復蘇仍面臨一定壓力。房地產作為國民經濟的支柱產業，二季度市場明顯降溫且調整壓力持續加大，成為拖累經濟增長的重要因素。

樓市方面，上半年中央層面仍維持「防風險、因城施策」總基調，已發佈政策多為對現行制度的優化調整，政策力度限於「托而不舉」。今年上半年房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升；但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，二季度購房者置業情緒快速下滑，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。上半年，全國土地市場延續低迷態勢，購房貸款需求依然偏弱，房企整體融資環境仍不容樂觀。

中共中央政治局2023年7月24日召開會議，對房地產的定調發生了歷史性的變化。會議指出，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。未來，房地產政策有望進一步優化和鬆綁，城中村改造有望提速，市場有望止跌企穩。

### 保民生、保交付、保品質

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣12,190百萬元。

佳兆業緊抓一季度市場回暖窗口期，採取靈活的營銷策略，加大項目推售力度。在二季度市場持續走低的背景下，本集團的東莞碧海雲天項目依然受到市場追捧，榮登二零二三年上半年東莞市成交套數、成交面積雙榜冠軍。

期內，佳兆業夯實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保品質」工作。交付前，客服團隊站在客戶視角對施工質量層層把關，並開展多輪模擬驗收，嚴控交付質量；交付現場，為業主們提供一站式入夥服務，由專業驗房師一對一全程陪同驗收。二零二三年上半年，本集團分別在深圳、廣州、上海、杭州、南京、惠州、武漢、長沙、洛陽等多個城市，累計交付33個項目約2.1萬套房源，已達到去年全年總交付量。

步入新的競爭周期，佳兆業始終堅持產品為先，立足客戶需求，設計和打造高質量、高標準的產品。上半年，本集團交付的廣州悅江府、廣州鳳鳴山、深圳樾伴山、武漢濱江新城等多個項目均達到國家認證二星級綠色建築標準，總建築面積約113萬平方米。佳兆業堅持綠色設計理念，致力於通過控制建築物能耗，在為客戶提供舒適的工作和居住環境的同時，降低城市發展對生態環境的負面影響，取得可持續的社會效益。

## 土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國50個城市合共擁有193個具可銷售資源的房地產項目，土地儲備達26.46百萬平方米；其中大灣區土地儲備約16.16百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的61%。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37%。

## 城市更新

二零二三年七月，國務院常務會議審議通過《關於在超大特大城市積極穩步推進城中村改造的指導意見》。《意見》指出，在超大特大城市，要加大對城中村改造的政策支持，積極創新改造模式，鼓勵和支持民間資本參與。《意見》對於當前的城市更新市場具有指導意義，為接下來城市建設、住房發展以及企業投資指引了新的方向，同時也意味著城中村改造將成為今年超大特大城市的重要任務。

聚焦在大灣區來看，工業上樓和國企主導是兩大政策熱點。深圳大力推動「工業上樓」，在五年提供一億平方米產業規模的大目標下，釋放了較大的政策紅利，提出工業上樓項目可以增配30%的住宅，用來解決產業項目算賬難問題，同時允許在合法比例、工業區塊線、城中村綜合整治區等剛性限制條件上給予政策突破。工業上樓政策可加快盤活本集團工改工項目。

廣州推出做地政策，按做地與收儲相分離原則，將土地整理各項前期具體工作交由做地主體，待形成淨地後向土地儲備機構申請交儲。同時，政策規定做地主體僅限政府認定的國有企業，該政策進一步強化了政府對土地一級市場的統籌管理。東莞全面改革「單一主體掛牌」模式，轉向「公開招引實施主體」模式。一方面取消前期服務商，前期工作強化政府統籌；另一方面簡化審批流程，強化公開透明，將原本19個環節串聯流程，整合為前期工作、確認主體、實施方案、開發監管四個階段，市場主體可通過公開競價方式確認為項目實施主體，並於限期內完成改造單元的土地整理。

總體而言，在政府主導的原則下，央企和國企越來越成為城市更新市場的「主力玩家」，不僅在保交樓中接盤一批項目的股權，還在進一步拓展整村統籌、舊小區整治、存量翻新項目等新的領域。未來，拓展與國央企合作將成為本集團開展城市更新投資和轉化的重要路徑。

憑藉24年的城市更新經驗，本集團已佈局全國十餘個核心城市與地區，其中，大部分更新項目位於大灣區。截至二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司在粵港澳大灣區有一百多個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積五千多萬平方米。本集團計劃將城市更新儲備補充為優質貨源，同時輸出全流程更新服務模式，賦能產業升級，踐行高質量、可持續發展。

## 財務管理

截至二零二三年六月三十日，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)約為人民幣45億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率上升至90.2%；淨負債率上升至602.3%，現金短債比(剔除受限制現金)為0.01倍。

## 融資

二零二三年年上半年，融資環境持續改善，但融資規模疲軟，行業分化加劇。一方面，政府積極表態以引導房地產市場預期修復，優化調整房貸利率、集中供地等制度政策，金融層面降准降息穩經濟，多部門也陸續強調，要促進金融與房地產正常循環、落實「金融16條」等，融資政策持續向好。另一方面，當前融資開閘仍僅限於優質房企，整體行業面融資面仍處於築底階段，未有全面回暖，多數民營房企融資難、融資貴的現象依然突出。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理並率先復牌，成為二零二三年首家復牌房企，經營基本面企穩，同時積極洽談融資展期及降利率。期內，本集團已有項目引進合作實現盤活，年內將進一步推進多個項目的合作盤活方案落地。憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，本集團將持續探索切實可行的發展路徑，推動核心資產提速盤活及境內外債務重組。

## 核心資產提速盤活

為積極響應國家政策，提振市場信心，在政府指導下，佳兆業引入國企福田安城投，並與長城資產、安居建業、福田投控、建安集團等央國企深度合作、攜手共建，共同打造深圳福田中心區高品質人居標杆之作—天宸項目。本集團對於「民營房企+AMC+地產國企」發展新路徑的積極探索實踐，將進一步推動核心資產提速盤活，經營基本面企穩修復。

## 前景

展望未來，在全球貿易摩擦、地緣政治衝突持續和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

我國經濟增長動能在上半年冲高回落後，下半年有望在政策托舉下加力。預計下半年穩增長政策將接續加碼，降息拉開新一輪貨幣寬鬆序幕，財政支持也將協同發力。而房地產政策方面，預計中央層面仍將保持一定戰略定力，類似「930」、「330」全國統一的重磅刺激或許不會重現，以防市場出現「大起大落」。地方政策持續放鬆，考慮到核心城市政策工具更充足、鬆綁的餘量更足，且復蘇動能也在轉弱、內部存在分化行情，地方鬆綁主力軍將轉為核心一二線城市。

我們認為，未來，中國房地產市場仍然是一個十萬億量級的大市場，也仍然是國民經濟的重要支柱。我們將積極推進經營風險化解，加速重回良性健康發展軌道，發揮「城市公共服務商」綜合能力和城市更新領域的專業優勢，捕捉市場機遇，踐行企業高質量、可持續發展。

## 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，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

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，二零二三年八月三十日



## 管理層討論及分析

### 整體表現

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣13,564.6百萬元，較二零二二年同期約人民幣13,431.4百萬元增加1.0%。期內虧損約為人民幣6,600.5百萬元，而於截至二零二二年六月三十日止六個月期內虧損則為人民幣7,757.8百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣6,973.9百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損則約為人民幣7,672.6百萬元。每股基本虧損為人民幣0.994元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損人民幣1.104元)。

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 二零二三年上半年合約銷售

二零二三年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣12,190百萬元。期內已售總建築面積約為671,906平方米。下表顯示二零二三年上半年按地區分類的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
大灣區	391,193	8,919
長三角	94,274	1,719
中部	98,578	1,015
西部	73,572	318
環渤海	14,289	219
總計	<b>671,906</b>	<b>12,190</b>

## 物業發展

### 二零二三年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約1.67百萬平方米。

### 開發中項目

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目84個，建築面積合共約為11.08百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約101.6百萬平方米。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。截至二零二三年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國68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。於二零二三年六月三十日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積為0.43百萬平方米。

## 土地儲備

本集團綜合衡量本公司的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約26.46百萬平方米，其中約61%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，足夠應付本集團未來五年的發展所需。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。截至二零二三年六月三十日止六個月的收益由二零二二年同期約為人民幣13,431.4百萬元增加1.0%至約人民幣13,564.6百萬元。本集團86.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二二年六月三十日止六個月：84.5%)，而13.5%來自其他分部(截至二零二二年六月三十日止六個月：15.5%)。

### 物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二二年同期的約人民幣11,347.2百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣11,727.7百萬元，增幅約為人民幣380.5百萬元或3.4%。該增加乃由於截至二零二三年六月三十日止六個月已交付建築面積的平均售價較高所致。另外，截至二零二三年六月三十日止六個月的總交付建築面積由二零二二年同期的約0.68百萬平方米減少至約0.54百萬平方米。

### 租金收入

來自租金收入的收益由二零二二年同期的約人民幣188.6百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣197.5百萬元，增幅約為人民幣8.9百萬元或4.7%。

### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二二年同期的約人民幣814.8百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣827.5百萬元，增幅約為人民幣12.8百萬元或1.6%。

### 酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二二年同期的約人民幣133.2百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣159.9百萬元，增幅約人民幣26.7百萬元或20.0%。增加的主要原因是上半年酒店及餐飲業逐步復蘇。

## 文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二二年同期的約人民幣114.8百萬元減少約人民幣30.1百萬元或26.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣84.6百萬元。該減少主要由於文化中心業務的廣告收入減少。

## 水路客貨運業務

截至二零二三年六月三十日止六個月並無錄得水路客貨運業務的收益，而二零二二年同期則為約人民幣232.3百萬元。此乃由於二零二二年上半年出售水路客貨運業務。

## 健康業務

健康業務的收益由二零二二年同期約人民幣217.2百萬元增加約人民幣97.1百萬元或44.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣314.3百萬元。該增加主要由於健康業務的銷售因需求增加而提升。

## 毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二二年同期的約人民幣2,310.8百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣2,972.9百萬元，增幅約為人民幣662.1百萬元或28.7%。本集團的毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的17.2%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的21.9%，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月已落成及交付予買家的物業的整體售價水平較高。

## 其他收益及虧損－淨額

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣4,035.1百萬元，二零二二年同期則為約人民幣5,682.5百萬元。本集團的其他收益及虧損淨額主要包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣262.4百萬元、持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣376.3百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,057.5百萬元。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的其他收益及虧損淨額主要包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣1,889.7百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,867.8百萬元。

## 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二二年同期的約人民幣156.5百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣358.6百萬元，增幅約為人民幣202.1百萬元或129.2%。銷售及市場推廣成本增加乃由於加大市場推廣力度以加快合約銷售。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零二二年同期的約人民幣1,376.1百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣789.6百萬元，減幅約為人民幣586.5百萬元或42.6%。該減少主要由於員工成本減少。

## 投資物業公平值虧損淨額

本集團的投資物業公平值虧損淨額由二零二二年同期的約人民幣183.1百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣124.0百萬元，減幅約為人民幣59.1百萬元或32.3%。

## 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二二年同期約人民幣807.9百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣939.8百萬元，增幅約為人民幣131.9百萬元或16.3%。

## 所得稅開支／抵免

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的所得稅開支約為人民幣667.6百萬元，而二零二二年同期所得稅抵免則為約人民幣17.1百萬元。

## 截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損及全面開支總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損及全面開支總額分別約為人民幣6,600.5百萬元及約人民幣6,573.3百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損及全面開支總額分別約人民幣7,757.8百萬元及約人民幣7,732.3百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,512.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,781.0百萬元)，較二零二二年十二月三十一日減少22.0%。本集團的若干物業發展公司將若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押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，於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣3,115.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,713.4百萬元)。

### 借款及抵押本集團資產

於二零二三年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣137,578.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣134,167.9百萬元)，其中約人民幣117,898.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)須於一年內償還、約人民幣4,909.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,957.6百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣4,020.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,451.0百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣10,749.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10,866.9百萬元)須於五年以後償還。

於二零二三年六月三十日，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。

### 供股

於二零二一年四月三十日，本公司按於記錄日期二零二一年四月十四日每持有七股現有股份獲發一股普通供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價完成供股。本公司向合資格股東(定義見本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程(「**供股章程**」))配發及發行876,552,528股股份。

供股所籌得的所得款項總額及淨額分別約為2,586百萬港元及2,148百萬港元。於二零二二年十二月三十一日，所得款項淨額已根據供股章程的「董事會函件」內「進行供股之理由及所得款項用途」一節所載的披露悉數用作一般營運資金。

## 主要財務比率

於二零二三年六月三十日，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、短期銀行存款、長期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為51.9%(二零二二年十二月三十一日：48.6%)。本集團於二零二三年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣10,897.2百萬元，而於二零二二年十二月三十一日的流動資產淨值則約為人民幣5,553.7百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)於二零二三年六月三十日為0.1倍(二零二二年十二月三十一日：0.1倍)，而於二零二三年六月三十日，流動比率為1.0倍(二零二二年十二月三十一日：1.0倍)。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。截至二零二三年六月三十日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為約人民幣138,928.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣135,518.0百萬元)，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為約人民幣4,512.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,781.0百萬元)。權益總額(剔除永續資本證券)為約人民幣22,318.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣33,894.9百萬元)，因此淨資產負債比率為602.3%，較二零二二年十二月三十一日的382.8%增加219.5個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為約人民幣1,396.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,067.6百萬元)，而短期借款為約人民幣117,898.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)，因此現金短債比為0.01(二零二二年十二月三十一日：0.02)。

資產負債率(剔除合同負債)乃將總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二三年六月三十日，本集團的合同負債為約人民幣29,305.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣36,629.1百萬元)，總負債(包括永續資本證券)為約人民幣233,871.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣230,448.9百萬元)，總資產為約人民幣256,190.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣264,343.9百萬元)。總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除合同負債)分別為約人民幣204,566.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣193,819.8百萬元)和約人民幣226,885.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣227,714.7百萬元)，因此資產負債率(剔除合同負債)為90.2%，較二零二二年十二月三十一日的85.1%增加約5.1個百分點。

## 借款成本

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額約為人民幣6,234.3百萬元，較二零二二年同期的約人民幣5,667.9百萬元增加約人民幣566.3百萬元或10.0%。

## 外幣風險

本集團的物業開發項目大部分位於中國，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。於二零二三年六月三十日，本集團擁有賬面總值約為人民幣86,977.2百萬元並以美元及港元結算的借款，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

於二零二三年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保的或然負債約人民幣16,529.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,061.5百萬元)。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。

截至二零二三年六月三十日，本集團就本集團的合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保約為人民幣22,678.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,787.5百萬元)。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。



## 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘用15,679名僱員(二零二二年十二月三十一日：16,782名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK) 12,361名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK) 856名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK) 113名僱員。截至二零二三年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣456.5百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣835.2百萬元)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本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巧。另外，本公司已採納購股權計劃及附屬公司購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於中期報告內。

## 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，截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

## 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。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 中期業績審閱

本公司獨立核數師開元信德會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 獨立核數師報告摘錄

以下摘錄自本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告：

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

### 有關持續經營的重大不確定性

我們謹請閣下垂注簡明綜合財務報表附註2(iii)，當中載明貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣6,973.9百萬元，而於截至該日貴集團流動負債淨額為人民幣10,897.2百萬元，貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣117,898.6百萬元，而其即期部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣1,396.8百萬元。此外，於二零二三年六月三十日，貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額，且本集團涉及多項訴訟案件。這些情況連同附註2(iii)所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

### 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，彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月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

截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二年：無)。

## 於聯交所及本公司網站內刊登二零二三年中期報告

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))刊登截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

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，二零二三年八月三十日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；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。