

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	25,390,022	35,544,684
銷售成本	5	<u>(21,997,576)</u>	<u>(30,916,419)</u>
毛利		3,392,446	4,628,265
其他收益及虧損淨額	6	(8,881,629)	(7,262,310)
銷售及市場推廣成本	5	(568,666)	(1,611,875)
行政開支	5	(2,620,064)	(3,588,635)
投資物業公平值虧損淨額		(232,508)	(1,822,651)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額		(68,721)	392,360
視作出售附屬公司的虧損淨額		(678,692)	-
預期信貸虧損撥備	6	<u>(1,011,958)</u>	<u>(2,875,764)</u>

* 僅供識別

		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營虧損		(10,669,792)	(12,140,610)
應佔聯營公司業績		(619,919)	(115,327)
應佔合營企業業績		(113,133)	(324,699)
金融衍生工具公平值收益		-	27,450
融資收入	7	286,165	689,893
融資成本	7	<u>(1,795,311)</u>	<u>(1,710,160)</u>
融資成本淨額	7	<u>(1,509,146)</u>	<u>(1,020,267)</u>
除所得稅前虧損		(12,911,990)	(13,573,453)
所得稅(開支)/抵免	8	<u>(99,936)</u>	<u>315,050</u>
年度虧損		<u>(13,011,926)</u>	<u>(13,258,403)</u>
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(13,064,558)	(12,726,728)
非控股權益		<u>52,632</u>	<u>(531,675)</u>
		<u>(13,011,926)</u>	<u>(13,258,403)</u>
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	10	(1.883)	(1.898)
—攤薄	10	<u>(1.883)</u>	<u>(1.898)</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度虧損	(13,011,926)	(13,258,403)
其他全面收益／(開支)，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目		
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	60	(268)
換算境外業務匯兌差額	<u>18,030</u>	<u>(23,562)</u>
年度其他全面收益／(開支)，包括重新分類調整	<u>18,090</u>	<u>(23,830)</u>
年度全面開支總額	<u>(12,993,836)</u>	<u>(13,282,233)</u>
以下人士應佔年度全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(13,049,239)	(12,758,281)
非控股權益	<u>55,403</u>	<u>(523,952)</u>
	<u>(12,993,836)</u>	<u>(13,282,233)</u>

綜合財務狀況表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,456,386	5,245,085
使用權資產		574,378	626,471
投資物業		9,452,400	20,262,500
土地使用權		395,098	672,088
於聯營公司之投資	11(a)	25,155,266	7,088,114
於合營企業之投資	11(b)	8,166,590	12,997,981
按公平值經損益入賬的金融資產		6,359,654	7,912,876
商譽及無形資產	12	974,984	1,008,724
應收賬款、按金及其他應收款項	13	26,553	25,000
長期銀行存款		-	700,000
遞延稅項資產		1,509,410	1,201,915
非流動資產總額		57,070,719	57,740,754
流動資產			
發展中物業		91,871,852	84,981,277
持作銷售的已落成物業		16,465,066	15,951,492
存貨		347,600	518,561
應收賬款、按金及其他應收款項	13	52,575,325	54,606,478
收購土地按金		226,434	19,391,786
擬發展項目預付款項		38,581,706	37,482,981
預繳稅項		519,266	658,793
受限制銀行結餘及現金		3,713,407	11,110,309
按公平值經損益入賬的金融資產		904,837	3,127,408
短期銀行存款		-	1,500,000
現金及銀行結餘		2,067,642	3,060,184
流動資產總額		207,273,135	232,389,269
流動負債			
合同負債		36,629,118	44,788,870
應計建築成本		12,409,696	18,597,466
應付所得稅		12,569,282	12,819,884
租賃負債		127,418	134,041
借款	14	109,892,414	104,743,370
其他應付款項		30,091,531	19,750,707
流動負債總額		201,719,459	200,834,338

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>5,553,676</u>	<u>31,554,931</u>
資產總值減流動負債	<u>62,624,395</u>	<u>89,295,685</u>
非流動負債		
租賃負債	467,704	491,473
借款	14 24,275,535	26,963,124
其他應付款項	18,548	19,350
遞延稅項負債	<u>2,617,644</u>	<u>2,739,722</u>
非流動負債總額	<u>27,379,431</u>	<u>30,213,669</u>
資產淨值	<u>35,244,964</u>	<u>59,082,016</u>
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	<u>(477,548)</u>	<u>12,690,673</u>
本公司擁有人應佔權益	7,862,837	21,031,058
非控股權益	<u>27,382,127</u>	<u>38,050,958</u>
權益總值	<u>35,244,964</u>	<u>59,082,016</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

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、水路客貨運業務及健康業務等。

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，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(即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二零二三年三月三十一日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

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，並就若干按公平值列賬的資產(包括按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產、投資物業)重估作出修正。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值經損益入賬的金融資產、投資物業按公平值計量除外。

務請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註5披露。

2.2 持續經營基準

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣13,011,926,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值降至人民幣5,553,676,000元。於二零二二年十二月三十一日，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201,719,459,000元。

此外，截至二零二二年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣40,617,042,000元的若干銀行及其他借款。因此，截至二零二二年十二月三十一日，本金總額約為人民幣57,913,890,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二二年十二月三十一日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

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計不少於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。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。

董事經考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至二零二二年十二月三十一日止年度的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獲得本集團貸款人提供的支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二一年一月或之後開始的年度期間生效的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經修訂準則及經修訂概念框架，其與本集團業務相關並就二零二一年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日以後的新冠肺炎疫情相關之租金寬減
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

採納經修訂香港財務報告準則對於編製及呈列當前及過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

3.2 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	二零二三年一月一日
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二零二三年一月一日 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	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計定義	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租的租賃負債	二零二四年一月一日
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 合資公司之間的 資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有適用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。經修訂香港財務報告準則及解釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

4. 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。按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額、購回優先票據收益淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免/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及健康業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	21,277,141	30,565,700
租金收入	467,422	477,254
物業管理服務	1,614,007	2,136,147
酒店及餐飲業務	319,324	343,834
戲院、百貨店及文化中心業務	241,943	205,895
水路客貨運業務	232,265	591,662
健康業務	485,615	530,661
其他	752,305	693,531
	<u>25,390,022</u>	<u>35,544,684</u>

截至二零二二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	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	21,277,141	495,181	1,870,789	340,515	268,940	232,265	485,615	1,008,749	25,979,195
減：分部間收益	-	(27,759)	(256,782)	(21,191)	(26,997)	-	-	(256,444)	(589,173)
來自外來客戶之收益	<u>21,277,141</u>	<u>467,422</u>	<u>1,614,007</u>	<u>319,324</u>	<u>241,943</u>	<u>232,265</u>	<u>485,615</u>	<u>752,305</u>	<u>25,390,022</u>
來自客戶合約的收益									
—某一時間點確認	21,277,141	-	-	-	-	55,007	485,615	-	21,817,763
—隨時間確認	-	-	1,614,007	319,624	241,943	177,258	-	752,305	3,105,137
來自其他來源的收益									
—租金收入	-	467,422	-	-	-	-	-	-	467,422
	<u>21,277,141</u>	<u>467,422</u>	<u>1,614,007</u>	<u>319,324</u>	<u>241,943</u>	<u>232,265</u>	<u>485,615</u>	<u>752,305</u>	<u>25,390,022</u>
除以下項目前的分部業績：	(880,088)	264,081	120,366	40,379	(100,163)	(746,690)	(230,415)	(7,540,241)	(9,072,771)
出售附屬公司虧損淨額	(68,721)	-	-	-	-	-	-	-	(68,721)
視作出售附屬公司虧損淨額	(678,692)	-	-	-	-	-	-	-	(678,692)
投資物業公平值虧損淨額	-	(232,508)	-	-	-	-	-	-	(232,508)
應佔聯營公司業績	(588,446)	-	5,818	-	-	-	-	(37,291)	(619,919)
應佔合營企業業績	(38,410)	-	-	-	-	-	-	(74,723)	(113,133)
分部業績	<u>(2,254,357)</u>	<u>31,573</u>	<u>126,184</u>	<u>40,379</u>	<u>(100,163)</u>	<u>(746,690)</u>	<u>(230,415)</u>	<u>(7,652,255)</u>	<u>(10,785,744)</u>
按公平值經損益入賬的金融資產公平值									
虧損淨額									(380,834)
企業及其他未分配開支									(236,266)
融資收入									286,165
融資成本									(1,795,311)
融資成本淨額									<u>(1,509,146)</u>
除所得稅前虧損									(12,911,990)
所得稅									<u>(99,936)</u>
年內虧損									<u>(13,011,926)</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	健康業務 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
其他資料										
折舊										
一物業、廠房及設備	104,741	10,177	26,281	3,811	588	72,753	23,722	48,456	-	290,619
一使用權資產	49,900	-	783	-	36	-	6,929	18,936	-	76,584
無形資產攤銷	-	-	5,100	-	-	-	27,637	1,456	-	34,193
土地使用權折舊	7,342	-	-	8,920	304	-	936	-	-	17,502
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業	1,687,805	-	-	-	-	-	-	-	-	1,687,805
預期信貸虧損撥備/撇銷應收賬款及 其他應收款項	693,534	1,280	27,401	12,654	8,773	18,064	2,808	451,442	-	1,215,956
	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	健康業務 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	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
未分配										9,293,167
資產總值										264,343,854
分部負債	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
未分配										149,354,874
負債總值										229,098,890
其他資料：										
資本開支	90,943	-	2,115	651	-	-	31,586	68,284	-	193,579
於聯營公司之投資淨額	-	4,900	-	-	-	-	-	-	-	4,900
於合營企業之投資淨額	9,000	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000

截至二零二一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	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	30,565,700	537,415	2,768,872	371,007	243,506	597,442	530,661	1,106,257	36,720,860
減：分部間收益	-	(60,161)	(632,725)	(27,173)	(37,611)	(5,780)	-	(412,726)	(1,176,176)
來自外來客戶之收益	<u>30,565,700</u>	<u>477,254</u>	<u>2,136,147</u>	<u>343,834</u>	<u>205,895</u>	<u>591,662</u>	<u>530,661</u>	<u>693,531</u>	<u>35,544,684</u>
來自客戶合約的收益									
– 某一時間點確認	28,848,324	-	-	-	-	216,374	530,661	-	29,595,359
– 隨時間確認	1,717,376	-	2,136,147	343,834	205,895	375,288	-	693,531	5,472,071
來自其他來源的收益									
– 租金收入	-	477,254	-	-	-	-	-	-	477,254
	<u>30,565,700</u>	<u>477,254</u>	<u>2,136,147</u>	<u>343,834</u>	<u>205,895</u>	<u>591,662</u>	<u>530,661</u>	<u>693,531</u>	<u>35,544,684</u>
除以下項目的分部業績：	(9,306,390)	305,407	(66,334)	(8,368)	(397,266)	172,232	(42,922)	1,192,887	(8,150,754)
出售附屬公司的收益/(虧損)淨額	396,243	-	-	-	-	-	110,574	(114,457)	392,360
投資物業公平值虧損淨額	-	(1,822,651)	-	-	-	-	-	-	(1,822,651)
應佔聯營公司業績	2,865	-	1,537	-	(1)	(26,947)	1,234	(94,015)	(115,327)
應佔合營企業業績	(372,449)	-	-	-	-	-	-	47,750	(324,699)
分部業績	(9,279,731)	(1,517,244)	(64,797)	(8,368)	(397,267)	145,285	68,886	1,032,165	(10,021,071)
金融衍生工具公平值收益									27,450
按公平值經損益入賬的金融資產									
公平值虧損淨額									(2,046,289)
購回優先票據收益淨額									2,198
企業及其他未分配開支									(515,474)
融資收入									689,893
融資成本									<u>(1,710,160)</u>
融資成本淨額									<u>(1,020,267)</u>
除所得稅前虧損									(13,573,453)
所得稅									<u>315,050</u>
年度虧損									<u>(13,258,403)</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	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
其他資料										
折舊										
一物業、廠房及設備	113,294	19,697	3,197	5,269	3,961	88,152	19,363	46,063	298,996	
一使用權資產	41,360	805	6,630	1,434	373	604	15,664	30,158	97,028	
無形資產攤銷	-	-	39,912	-	184,718	-	27,541	4,099	256,270	
土地使用權折舊	7,837	-	-	10,412	631	-	996	-	19,876	
商譽及無形資產減值虧損	-	-	-	-	404,191	-	-	-	404,191	
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業	6,281,357	-	-	-	-	-	-	-	6,281,357	
預期信貸虧損撥備/撇減應收賬款及 其他應收款項	1,859,946	1,402	54,949	1,355	11,311	5,005	743	597,310	2,532,021	
	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	健康業務 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	1,029,023,481	26,422,120	6,703,937	3,855,148	11,560,340	36,553,510	6,280,712	164,352,948	(1,007,523,165)	277,229,031 12,900,992
資產總值										290,130,023
分部負債 未分配	846,722,022	4,093,868	3,613,795	3,383,717	13,710,021	19,698,759	2,240,175	139,335,537	(949,015,988)	83,781,906 147,266,101
負債總值										231,048,007
其他資料：										
資本開支	547,943	3,577	22,401	4,969	160,996	48,583	70,129	429,477	-	1,288,075
於聯營公司之投資淨額	45,113	-	-	-	-	-	-	385,324	-	430,437
於合營企業之投資淨額	166,916	-	-	-	-	-	-	-	-	166,916

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、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、銀行結餘及現金組成，但不包括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。

於二零二二年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理、健康業務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22,863,856,000元、人民幣26,982,000元、零及人民幣2,264,428,000元(二零二一年：人民幣5,245,875,000元、人民幣13,060,000元、人民幣11,283,000元及人民幣1,817,896,000元)。另外，物業發展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6,618,253,000元及人民幣1,548,337,000元(二零二一年：人民幣11,449,275,000元及人民幣1,548,706,000元)。

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、遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款。

5. 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,000	6,500
— 非審計服務	2,000	—
前任核數師酬金		
— 審計服務	—	4,980
— 非審計服務	—	5,000
廣告及其他宣傳成本	252,794	414,813
代理費	119,887	620,329
土地使用權折舊	17,502	19,876
無形資產攤銷	34,193	256,270
已售物業成本	19,457,901	26,584,407
折舊		
— 物業、廠房及設備	290,619	298,996
— 使用權資產	76,584	97,028
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	247,154	252,382
— 物業管理服務	1,305,380	1,897,634
— 酒店及餐飲業務	215,870	243,423
— 戲院、百貨店及文化中心業務	261,594	127,174
— 水路客貨運業務	179,782	483,292
— 健康業務	200,287	235,825
捐款	2,053	46,900
法律及專業費用	252,941	490,593
經營租賃之最低租金	10,856	36,246
其他稅項	46,847	183,741
員工成本—包括董事酬金	1,626,421	2,412,499

6. 其他收益及虧損淨額以及預期信貸虧損撥備

二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元

其他收益及(虧損)主要包括下列項目：

來自下列項目的股息收入

—按公平值經損益入賬的上市金融資產	–	22,974
—按公平值經損益入賬的非上市金融資產	16,062	18,425
沒收客戶按金	1,955	3,943
政府補貼收入(附註)	157,954	165,628
出售物業、廠房及設備收益	29,721	25,742
匯兌(虧損)/收益淨額	(6,809,102)	1,617,758
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(380,834)	(2,046,289)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	(9,682)	(37,937)
商譽及無形資產減值虧損	–	(404,191)
物業、廠房及設備減值虧損	(22,670)	–
使用權資產減值虧損	(7,897)	–
撤減發展中物業	(1,687,805)	(6,259,505)
撤減持作銷售的已落成物業	–	(21,852)
購回優先票據收益淨額	–	2,198

(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	(1,215,956)	(2,532,021)
—有關財務擔保	203,998	(343,743)
	(1,011,958)	(2,875,764)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。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。

7. 融資成本淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	286,165	683,968
來自給予第三方貸款利息收入	—	5,925
	<u>286,165</u>	<u>689,893</u>
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	2,193,325	2,615,007
—優先票據	7,100,445	7,465,054
—可換股債券	—	47,781
—其他借款	2,649,105	1,746,347
—租賃負債	4,179	18,767
	<u>11,947,054</u>	<u>11,892,956</u>
總利息開支	11,947,054	11,892,956
減：資本化利息	<u>(10,151,743)</u>	<u>(10,182,796)</u>
	<u>1,795,311</u>	<u>1,710,160</u>
融資成本淨額	<u>(1,509,146)</u>	<u>(1,020,267)</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	404,468	803,545
－中國土地增值稅	125,041	1,206,077
遞延所得稅	(429,573)	(2,324,672)
	99,936	(315,050)

本集團除稅前虧損的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(12,911,990)	(13,573,453)
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	733,052	440,026
	(12,178,938)	(13,133,427)
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二一年：25%)	(3,044,735)	(3,283,356)
附屬公司不同所得稅稅率之影響	384,390	471,602
毋須課稅收入	(71,741)	(179,917)
不可扣稅開支	106,260	82,328
稅項虧損影響／未確認可扣減暫時差額	2,600,721	1,388,216
中國企業所得稅	(25,105)	(1,521,127)
中國土地增值稅	125,041	1,206,077
所得稅開支／(抵免)	99,936	(315,050)

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

於截至二零二二年及二零二一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%(二零二一年：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。

9. 股息

二零二二年	二零二一年
人民幣千元	人民幣千元

過往財政年度向本公司普通股股東派付末期股息每股零
(二零二一年：12.0港仙)

-	700,509
---	---------

本公司已決議不會就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

二零二一年六月十五日股東週年大會批准截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(相當於約人民幣10.00分)。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為841,856,000港元(相當於約人民幣700,509,000元)。

10. 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(13,064,558)	(12,726,728)
永續資本證券之分派(人民幣千元)	<u>(148,289)</u>	<u>(141,212)</u>
	(13,212,847)	(12,867,940)
已發行普通股的加權平均數	7,015,468,487	6,780,371,974
每股基本虧損(人民幣元)	<u>(1.883)</u>	<u>(1.898)</u>

每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔本集團虧損人民幣13,212,847,000元(二零二一年：虧損人民幣12,867,940,000元)及加權平均數7,015,468,487股(二零二一年：6,780,371,974股)普通股計算。

(b) 攤薄

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(13,212,847)</u>	<u>(12,867,940)</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	7,015,468,487	6,780,371,974
每股攤薄虧損(人民幣元)	<u>(1.883)</u>	<u>(1.898)</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損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。

計算截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度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。

11. 以權益法入賬之投資

a) 於聯營公司之投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	1,100,551	1,100,551
— 非上市	24,935,039	6,248,030
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	<u>(880,324)</u>	<u>(260,467)</u>
	<u>25,155,266</u>	<u>7,088,114</u>
上市投資公平值	<u>459,768</u>	<u>658,550</u>

b) 於合營企業之投資

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	12,997,981	18,386,366
添置	—	81,586
視作出售	(4,612,826)	—
轉撥至附屬公司	(114,432)	(3,754,208)
合營企業投資回報	—	(1,476,394)
向合營企業注資	9,000	85,330
應佔合營企業業績	<u>(113,133)</u>	<u>(324,699)</u>
於十二月三十一日	<u>8,166,590</u>	<u>12,997,981</u>

12. 商譽及無形資產

	與運動員之							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元	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								
於二零二一年一月一日	873,458	1,125,257	320,359	125,789	13,858	497,400	7,895	2,964,016
添置	-	154,017	2,247	-	-	-	-	156,264
收購附屬公司	216,335	-	4,643	18,000	-	-	-	238,978
出售附屬公司	(2,462)	-	-	-	-	-	-	(2,462)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<u>1,087,331</u>	<u>1,279,274</u>	<u>327,249</u>	<u>143,789</u>	<u>13,858</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>3,356,796</u>
添置	-	-	-	-	-	-	453	453
於二零二一年十二月三十一日	<u>1,087,331</u>	<u>1,279,274</u>	<u>327,249</u>	<u>143,789</u>	<u>13,858</u>	<u>497,400</u>	<u>8,348</u>	<u>3,357,249</u>
累計攤銷								
於二零二一年一月一日	203,931	808,416	84,817	76,236	11,823	497,400	4,988	1,687,611
攤銷	-	184,718	46,259	20,351	2,035	-	2,907	256,270
減值	118,051	286,140	-	-	-	-	-	404,191
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<u>321,982</u>	<u>1,279,274</u>	<u>131,076</u>	<u>96,587</u>	<u>13,858</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>2,348,072</u>
攤銷	-	-	23,871	10,322	-	-	-	34,193
於二零二二年十二月三十一日	<u>321,982</u>	<u>1,279,274</u>	<u>154,947</u>	<u>106,909</u>	<u>13,858</u>	<u>497,400</u>	<u>7,895</u>	<u>2,382,265</u>
賬面淨值								
於二零二二年十二月三十一日	<u>765,349</u>	<u>-</u>	<u>172,302</u>	<u>36,880</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>453</u>	<u>974,984</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>765,349</u>	<u>-</u>	<u>196,173</u>	<u>47,202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,008,724</u>

13. 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、提供物業管理服務、提供建設及設計服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
少於90日	1,115,564	1,458,322
超過90至180日內	368,899	263,364
超過180至270日內	118,131	264,476
超過270至365日內	100,572	82,728
超過365日	358,276	279,908
	<u>2,061,442</u>	<u>2,348,798</u>
減：預期信貸虧損撥備	(126,118)	(121,446)
應收貿易賬款—扣除預期信貸虧損	<u>1,935,324</u>	<u>2,227,352</u>

14. 借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	81,642,282	74,883,812
銀行借款—有抵押	4,305,664	11,601,144
銀行借款—無抵押	3,127,155	2,049,691
其他借款—有抵押	6,564,133	5,525,299
其他借款—無抵押	14,144,399	10,574,643
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	<u>109,892,414</u>	<u>104,743,370</u>
列作非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	9,340,897	10,971,142
銀行借款—無抵押	3,789,520	3,011,970
其他借款—有抵押	10,795,118	4,605,058
其他借款—無抵押	350,000	8,374,954
	<u>24,275,535</u>	<u>26,963,124</u>
借款總額	<u>134,167,949</u>	<u>131,706,494</u>

15. 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	15,476,892	24,181,744
– 收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>28,476,892</u>	<u>37,181,744</u>

- (b) 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
不超過一年	365	572
超過一年但不超過五年	–	–
	<u>365</u>	<u>572</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
不超過一年	191,992	180,484
超過一年但不超過二年	162,359	153,084
超過二年但不超過三年	136,148	116,544
超過三年但不超過四年	114,643	115,035
超過四年但不超過五年	76,433	65,389
超過五年	193,946	181,798
	<u>875,521</u>	<u>812,334</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」），提呈本集團截至二零二二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，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣25,390.0百萬元及人民幣3,392.4百萬元，較二零二一年分別減少約28.6%及26.7%。本公司權益擁有人應佔虧損約為人民幣13,064.6百萬元，每股基本虧損為人民幣1.883元（二零二一年：虧損約人民幣12,726.7百萬元，每股基本虧損人民幣1.898元）。本公司擁有人應佔核心淨虧損（不包括按公平值經損益入賬之金融資產之公平值變動淨額、匯兌收益／虧損淨額、投資物業公平值變動淨額及扣除相關遞延稅項）於二零二二年約為人民幣5,762.4百萬元，較二零二一年約人民幣11,217.2百萬元減少48.6%。

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二一年：無）。

業務回顧

市場及政策

二零二二年，內外部環境更加複雜嚴峻，俄烏衝突升級、美國連續加息、全球經濟面臨較大挑戰。國內多個重點城市受新冠疫情衝擊較大，疊加房地產、平台經濟等行業調控，國內經濟面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」的壓力。三季度，在穩經濟一攬子政策和接續措施的支持下，經濟大盤恢復回穩，全年GDP取得3.0%增長。

樓市方面，中央在堅持「房住不炒」的前提下，提出要以「保交樓、保民生、保穩定」為首要目標，「因城施策」維護房地產穩定。房地產政策進入全面寬鬆周期，地方政策從試探性鬆綁到應出盡出。兩度降准、三次降息以及階段性放寬房貸利率下限，仍難刺激居民加槓桿購房。11月出台融資「三支箭」，監管層對於房企融資態度發生根本轉變，逐漸轉為保主體，但只惠及少數優質民企，多數房企融資難的基本面沒有改變。

二零二二年，房地產開發投資和商品房銷售均大幅下跌，市場觀望情緒濃重，陷入流動性危機的房企數量持續增加。面對嚴峻挑戰，房企加大促銷力度、加快項目去化、加速現金回流，同時優化組織結構、降本增效以應對行業寒冬。

合約銷售

二零二二年，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18,749百萬元。

本集團通過深入梳理客戶敏感點，針對現有產品進行科學且體系的全面優化，提升了目標客群的需求匹配度，夯實了佳兆業產品標準化落地，進一步明晰及傳播佳兆業產品核心價值觀；同時，多批次全方位梳理案場接待及服務流程，形成八大模塊，優化精簡購房步驟，明晰顆粒度，形成以客戶服務接觸點為指南的接待白皮書，提升客戶現場購房體驗及信息獲取效率；持續分析已交付入住社區滿意度形成案例卡，梳理客戶反饋紅黑榜，提升客研顆粒度，以助力後續開發項目的滿意度有效提升。

本年度，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。客戶及營銷部客服團隊更是以客戶視角對房屋設計、施工質量進行層層把關。交付前6個月，至少開展三輪模擬驗收，嚴控交付品質。交付現場，為業主提供一站式入夥服務，專業驗房師一對一全程陪同。本集團全年分別在深圳、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29個項目、35批次、超2萬套房源，持續向業主兌現美好生活承諾。

佳兆業始終堅持高品質人居產品的主張，通過產品創新研發不斷自我進化、推陳出新，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。本年度，本集團東戴河栖樾台、中山樾伴山、惠州城市廣場、洛陽中心公元印等6個項目在建築、室內、園林等設計領域首次獲得CREDAWARD地產設計大獎，取得行業高度贊譽；泰州壹號公館、惠州城市廣場等4個項目獲得國家認證二星級綠色建築標志，踐行企業社會責任；杭州棹月雅府、東莞碧海雲天等項目在行業低迷情況下逆勢受到市場熱烈追捧，展示企業產品影響力。

土地儲備

深化一綫及重點二綫城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國53個城市合共擁有222個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近27.53百萬平方米，本集團連同其合營企業及聯營公司的上述土地儲備中約16.19百萬平方米或59%位於大灣區。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38%。

城市更新

二零二二年，黨的二十大報告提出要「實施城市更新行動，加強城市基礎設施建設，打造宜居、韌性、智慧城市」。二零二三年兩會政府工作報告再提要「實施城市更新行動」。城市更新已經成為未來中國城市發展的共識，是城鎮化發展的必然過程。高質量發展是我們建設現代化國家的首要任務，而城市更新就是推動城市高質量發展的重要手段之一。

聚焦在大灣區來看，一城一策趨勢更加明顯。深圳發佈十四五更新和整備規劃，奠定未來五年更新發展基調，土地整備規模逐步反超城市更新，同時大力扶持實體產業空間，重磅推出「工業上樓」政策，五年提供1億平米廠房規模，可加快盤活我司工改工項目。廣州重啟舊改項目審批，黃浦區一口氣批覆了3個城中村舊改項目，這是自二零二一年十月全市城市更新項目核查工作開展以來，首批獲得正式批覆的三個項目，同時在11個重點更新項目中試點政府主導「整地」模式，進一步強化政府對土地一級市場的統籌管理。東莞大力推動頭雁計劃，首批道滘鎮大羅沙、黃江大冚等項目完成單一主體掛牌招商，同時計劃調整前期服務商制度，由政府主導前期工作，加快項目推進。

從行業趨勢來看，政府主導和扶持產業是兩大熱點。一方面政府主導下，央企和國企越來越成為城市更新市場的「主力玩家」。二零二二年國家隊的發力是大維度的，國央企介入城市更新表現尤為突出，不僅大舉進入城更基金，同時接

盤一批更新項目的股權，還在進一步拓展微更新、舊小區整治、存量翻新項目等新的領域。拓展與國企合作將成為我司城市更新投資和轉化的重要路徑。另一方面扶持產業發展將成為更新的主導方向，由深圳發起的「工業上樓」吹響了大力扶持實體經濟的政策號角，親自下場提供較低成本產業空間，必然會引發全國效仿。

截至二零二二年十二月三十一日，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。本集團計劃通過每年高效、穩定的轉化，將城市更新儲備補充為優質貨源，促進集團高質發展。

融資

二零二二年全年，政策基調穩步回暖，融資環境陸續改善。其中前三季度聚焦定點紓困「保交付」，重點以支持房地產企業合理融資需求、加大對優質項目的支持力度、防範化解房地產企業風險等。四季度政策轉向定向托舉「保企業」，隨著「金融16條」、「三支箭」一系列利好政策出台，金融政策覆蓋面有所提升，優質房企融資窗口期已至，但中小型及出險房企融資難的基本面沒有得到改善，未來多數民營房企融資狀況能否有明顯改善，還要看政策的持續落地與利好傳導的效果。

面對此景，本集團攻堅克難，主動做好債務管理，積極洽談融資展期及降利率。年內，憑藉大灣區豐厚土儲及城市更新領域核心優勢，本集團成功引入了中信、招商蛇口、長城資產等央企和AMC，探索出多條切實有效的紓困路徑，有效盤活資產，經營基本面持續回歸良性軌道，整體風險化解工作取得階段性成果。目前，集團依然在積極推進融資展期、協調AMC新增投放、存量資產盤活等相關工作。

境外債務管理方面，自二零二二年以來，本集團一直與公司顧問合作，以期兼顧所有利益相關方的權益，並已與債權人進行建設性對話，以加快制定潛在重組計劃，緩解流動性問題。本集團將繼續保持與債權人的溝通，並於適當時機公佈關於重組進度的最新消息。

前景

展望未來，在全球貿易摩擦、地緣政治衝突和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟仍面臨著較大壓力。在國內優化調整防疫政策的背景下，二零二三年將是中國社會生活、經濟重返常態的「拐點之年」，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，我國經濟將逐步復蘇。

自二零二一年底房地產調控政策邊際放鬆以來，全國各大城市放鬆限購、限售等措施，央行降低房貸利率，更多針對提振房地產的政策正在陸續出台，持續加碼穩地產、提振市場信心，房地產行業有望加速築底、溫和回暖。

中央經濟工作會議明確，二零二三年要把「穩增長」放在首位，把「發展經濟」作為第一要務。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，仍然是國民經濟的重要支柱。同時，行業結構性之變也會產生一些新的發展機遇。我們將主動作為，積極推進經營風險化解，加快回歸良性健康發展軌道，並發揮城市更新領域的行業領先優勢，捕捉市場機遇，實現高質量、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，二零二三年三月三十一日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣25,390.0百萬元，較二零二一年減少28.6%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣13,064.6百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損則約為人民幣12,726.7百萬元。本公司擁有人應佔核心淨虧損(不包括按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動淨額、匯兌收益／虧損淨額、投資物業公平值變動淨額及扣除相關遞延稅項)於二零二二年約為人民幣5,762.4百萬元，較二零二一年約人民幣11,217.2百萬元減少48.6%。每股基本虧損為人民幣1.883元(二零二一年：人民幣1.898元)。

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：無)。

二零二二年合約銷售

二零二二年，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18,749百萬元，較二零二一年減少79.7%。本年度已售總建築面積約為1,122,423平方米，較二零二一年減少80.2%。下表顯示本集團二零二二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)
粵港澳大灣區	620,916	11,907
長三角	211,807	4,667
中部	123,446	1,223
西部	104,952	439
環渤海	61,302	513
總計	1,122,423	18,749

物業發展

二零二二年完工項目

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，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為3.02百萬平方米。

開發中項目

於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有92個，建築面積合共約為12.98百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約94.5百萬平方米。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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國65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。於二零二二年十二月三十一日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.43百萬平方米。

土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為27.53百萬平方米，其中約59%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。

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；(vii)健康業務；及(viii)其他。收益由二零二一年約人民幣35,544.7百萬元減少至二零二二年約人民幣25,390.0百萬元，降幅為28.6%。本集團83.8%的收益乃來自物業銷售(二零二一年：86.0%)，而16.2%來自其他分部(二零二一年：14.0%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二一年的約人民幣30,565.7百萬元減少至二零二二年的約人民幣21,277.1百萬元，降幅約為人民幣9,288.6百萬元或30.4%。此降幅乃主要由於交付總建築面積自二零二一年約2.1百萬平方米減少至二零二二年約1.4百萬平方米所致。

租金收入

租金收入由二零二一年的約人民幣477.3百萬元減少至二零二二年的約人民幣467.4百萬元，降幅約為人民幣9.8百萬元或2.1%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二一年的約人民幣2,136.1百萬元減少至二零二二年的約人民幣1,614.0百萬元，降幅約為人民幣522.1百萬元或24.4%。此降幅主要由於年內國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情導致對物業開發商服務的需求減少所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二一年的約人民幣343.8百萬元減少至二零二二年的約人民幣319.3百萬元，降幅約為人民幣24.5百萬元或7.1%。

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二零二一年的約人民幣205.9百萬元增加約人民幣36.0百萬元或17.5%至二零二二年的約人民幣241.9百萬元。該增幅乃主要由於疫情趨於穩定及新場館開業。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二一年的約人民幣591.7百萬元減少約人民幣359.4百萬元或60.7%至二零二二年的約人民幣232.3百萬元。該降幅乃主要由於年內出售水路客貨運業務。

健康業務

來自健康業務的收益由二零二一年的約人民幣530.7百萬元減少約人民幣45.0百萬元或8.5%至二零二二年的約人民幣485.6百萬元。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二一年的約人民幣4,628.3百萬元減少至二零二二年的約人民幣3,392.4百萬元，降幅約為人民幣1,235.8百萬元或26.7%。本集團的毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的13.0%上升至截至二零二二年十二月三十一日止年度的13.4%。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二二年的其他虧損淨額約為人民幣8,881.6百萬元，二零二一年其他虧損淨額則為約人民幣7,262.3百萬元。本集團於二零二二年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣1,012.0百萬元、撇減發展中物業約人民幣1,687.8百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣6,809.1百萬元。本集團於二零二一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6,281.4百萬元、預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣2,875.8百萬元、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2,046.3百萬元，被匯兌收益淨額約人民幣1,617.8百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二一年的約人民幣1,611.9百萬元減少至二零二二年的約人民幣568.7百萬元，降幅約為人民幣1,043.2百萬元或64.7%。銷售及市場推廣成本減少與本集團年內的合約銷售減少一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零二一年的約人民幣3,588.6百萬元減少至二零二二年的約人民幣2,620.1百萬元，降幅約為人民幣968.6百萬元或27.0%。該降幅主要是由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損淨額

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣232.5百萬元，而二零二一年投資物業公平值虧損淨額則為約人民幣1,822.7百萬元。

出售附屬公司的虧損／收益淨額

本集團於二零二二年錄得出售附屬公司的虧損淨額約人民幣68.7百萬元，而於二零二一年則為出售附屬公司的收益淨額約人民幣392.4百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二一年的約人民幣1,020.3百萬元增加至二零二二年的約人民幣1,509.1百萬元，增幅約為人民幣488.9百萬元或47.9%。增加主要是由於所得融資收入金額較去年相對減少。

所得稅開支／抵免

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣99.9百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則為所得稅抵免約人民幣315.1百萬元。

年度虧損及年度全面開支總額

由於上述因素影響，本集團年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,011.9百萬元及約為人民幣12,993.8百萬元(二零二一年：年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,258.4百萬元及人民幣13,282.2百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣5,781.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,370.5百萬元)，較二零二一年十二月三十一日減少64.7%。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，於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣3,713.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣11,110.3百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二二年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣134,167.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣131,706.5百萬元)，其中約人民幣109,892.4百萬元(二零二一年：約為人民幣104,743.4百萬元)須於一年內償還(包括該等已經違約或交叉違約或包含提前要求償還條款的借款)、約人民幣9,957.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣12,944.1百萬元)須於一至兩年內償還、約人民幣3,451.0百萬元須於兩至五年內償還及約人民幣10,866.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣4,034.2百萬元)須於五年以後償還。

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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48.6%(二零二一年十二月三十一日：39.8%)。本集團的流動資產淨值由二零二一年十二月三十一日的約人民幣31,554.9百萬元減少82.4%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣5,553.7百萬元，二零二二年十二月三十一日的速動比率(現金及短期銀行存款約為人民幣5,781.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣15,670.5百萬元)除以短期借款約人民幣109,892.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣104,743.4百萬元))由二零二一年十二月三十一日的0.15倍降至0.05倍，流動比率則由二零二一年十二月三十一日的1.2倍降至二零二二年十二月三十一日的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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)約為人民幣135,518.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣133,056.5百萬元)，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)約為人民幣5,781.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣16,370.5百萬元)。權益總額(剔除永續資本證券)約為人民幣33,894.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣57,732.0百萬元)，因此淨資產負債比率為382.8%，較二零二一年十二月三十一日的202.1%上升180.7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。於二零二二年十二月三十一日，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)約為人民幣2,067.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣3,060.2百萬元)，短期借款約為人民幣109,892.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣104,743.4百萬元)，因此現金短債比為0.02(二零二一年十二月三十一日：0.03)。

剔除合同負債的資產負債率乃將總負債(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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的合同負債約為人民幣36,629.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣44,788.9百萬元)，總負債(包括永續資本證券)約為人民幣230,448.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣232,398.1百萬元)，總資產約人民幣264,343.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣290,130.0百萬元)；總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除合同負債後)分別約為人民幣193,819.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣187,609.2百萬元)及約人民幣227,714.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣245,341.2百萬元)，因此剔除合同負債的資產負債率為85.1%，較二零二一年十二月三十一日的76.5%增加8.6個百分點。

借款成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣11,947.1百萬元，較二零二一年同期增加約人民幣54.1百萬元或0.5%。

外幣風險

本集團的物業開發項目基本上位於中國，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。於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣83,592.3百萬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

於二零二二年十二月三十一日，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30,592.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣30,859.2百萬元)。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。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團就本集團主要從事物業開發的合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保約為人民幣23,787.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣11,549百萬元)，於二零二二年十二月三十一日的撥備約為人民幣254.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣458.2百萬元)。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘用約15,881名僱員(二零二一年十二月三十一日：約18,650名僱員)。截至二零二二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1,626.4百萬元。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。本集團定期檢視薪酬政策及方案，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，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。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，截至二零二二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：

守則條文B2.2規定，每名董事應至少每三年輪值告退一次。由於截至二零二二年六月三十日止六個月並無舉行股東大會，故陳少環女士已超過三年未輪值告退。陳少環女士將於應屆股東週年大會告退。

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。審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績。

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：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明， 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣13,064.6百萬元，而於截至該日， 貴集團流動資產淨額約為人民幣5,553.7百萬元， 貴集團即期部分的計息銀行及其他借款約為人民幣109,892.4百萬元，而其即期部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物約為人民幣2,067.6百萬元。此外，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額（綜合財務報表附註31所述）。這些情況連同附註2.2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，彼等於截至二零二二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

截至二零二二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

有關本集團截至二零二二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開元信德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。開元信德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，開元信德會計師事務所有限公司並無對本初步公告作出任何保證。

末期股息

董事不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二二年年度報告

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)刊登截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二三年六月二十七日(星期二)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據聯交所上市規則所規定的形式刊印及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於二零二三年六月二十七日(星期二)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二三年六月二十一日(星期三)至二零二三年六月二十七日(星期二) (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二零二三年六月二十日(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。

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、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。