

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

財務摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益較二零二二年增加3.0%至約人民幣26,158.8百萬元。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利減少49.9%至約人民幣1,698.5百萬元，而年內毛利率為6.5%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損較二零二二年增加51.4%至約人民幣19,701.6百萬元。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售減少4.9%至約人民幣17,836百萬元。
- 概無就截至二零二三年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	26,158,767	25,390,022
銷售成本	5	<u>(24,460,265)</u>	<u>(21,997,576)</u>
毛利		1,698,502	3,392,446
其他收益及虧損淨額	6	(7,802,732)	(8,881,629)
銷售及市場推廣成本	5	(591,952)	(568,666)
行政開支	5	(1,901,110)	(2,620,064)
投資物業公平值虧損淨額		(408,900)	(232,508)
出售附屬公司的虧損淨額		(619,793)	(68,721)
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>(4,701,719)</u>	<u>(1,011,958)</u>
經營虧損		(14,327,704)	(10,669,792)
應佔聯營公司業績		(2,919,188)	(619,919)
應佔合營企業業績		288,216	(113,133)
融資收入	7	48,751	286,165
融資成本	7	<u>(1,785,323)</u>	<u>(1,795,311)</u>
融資成本淨額	7	<u>(1,736,572)</u>	<u>(1,509,146)</u>
除所得稅前虧損		(18,695,248)	(12,911,990)
所得稅開支	8	<u>(1,006,350)</u>	<u>(99,936)</u>
年度虧損		<u>(19,701,598)</u>	<u>(13,011,926)</u>
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(19,932,153)	(13,064,558)
非控股權益		<u>230,555</u>	<u>52,632</u>
		<u>(19,701,598)</u>	<u>(13,011,926)</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	(2.841)	(1.883)
— 攤薄	10	<u>(2.841)</u>	<u>(1.883)</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損	(19,701,598)	(13,011,926)
其他全面(開支)／收益，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(開支)／收益	(2,602)	60
出售境外業務後重新分類累計匯兌儲備	9,462	–
換算境外業務匯兌差額	17,256	18,030
年度其他全面收益，包括重新分類調整	24,116	18,090
年度全面開支總額	(19,677,482)	(12,993,836)
以下人士應佔年度全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(19,916,594)	(13,049,239)
非控股權益	239,112	55,403
	(19,677,482)	(12,993,836)

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,029,514	4,456,386
使用權資產		598,175	574,378
投資物業		9,016,710	9,452,400
土地使用權		379,176	395,098
於聯營公司之投資	11(a)	22,254,794	25,155,266
於合營企業之投資	11(b)	8,450,839	8,166,590
按公平值經損益入賬的金融資產		4,562,844	6,359,654
商譽及無形資產	12	939,729	974,984
應收賬款、按金及其他應收款項		28,608	26,553
遞延稅項資產		1,362,966	1,509,410
非流動資產總額		52,623,355	57,070,719
流動資產			
發展中物業		71,497,787	91,871,852
持作銷售的已落成物業		20,484,100	16,465,066
存貨		378,757	347,600
應收賬款、按金及其他應收款項		44,486,906	52,575,325
收購土地按金		2,425,322	226,434
擬發展項目預付款項		36,555,406	38,581,706
預繳稅項		–	519,266
受限制銀行結餘及現金		2,406,284	3,713,407
按公平值經損益入賬的金融資產		967,978	904,837
現金及銀行結餘		994,771	2,067,642
流動資產總額		180,197,311	207,273,135
流動負債			
合同負債		20,325,482	36,629,118
應計建築成本		8,695,203	12,409,696
應付所得稅		12,958,433	12,569,282
租賃負債		135,416	127,418
借款	14	117,051,570	109,892,414
其他應付款項		46,474,111	30,091,531
流動負債總額		205,640,215	201,719,459

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
流動(負債)/資產淨值	<u>(25,442,904)</u>	<u>5,553,676</u>
資產總值減流動負債	<u>27,180,451</u>	<u>62,624,395</u>
非流動負債		
租賃負債	441,389	467,704
借款	14 16,572,447	24,275,535
其他應付款項	5,876	18,548
遞延稅項負債	<u>2,436,384</u>	<u>2,617,644</u>
非流動負債總額	<u>19,456,096</u>	<u>27,379,431</u>
資產淨值	<u>7,724,355</u>	<u>35,244,964</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>(20,389,495)</u>	<u>(477,548)</u>
本公司擁有人應佔權益	(12,049,110)	7,862,837
非控股權益	<u>19,773,465</u>	<u>27,382,127</u>
權益總值	<u>7,724,355</u>	<u>35,244,964</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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、文化中心業務及健康業務等。

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，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)。綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二四年三月二十八日批准發佈。

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。

除另有說明外，重要會計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。

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。涉及較高程度的判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範圍。

2.2 持續經營基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣19,701,598,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣25,442,904,000元及本集團的流動負債(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)約為人民幣205,640,215,000元。

此外，截至二零二三年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣68,475,643,000元的若干銀行及其他借款。因此，截至二零二三年十二月三十一日，本金總額約為人民幣105,641,934,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二三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。

此外，誠如本公司日期為二零二四年三月八日的公告所披露，香港特別行政區高等法院已就關於本公司所發行於二零二三年到期的10.875%票據未償還本金750,000,000美元及應計利息尚未償還的清盤呈請批准花旗國際有限公司的申請。該呈請之聆訊已押後至二零二四年四月二十九日。

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。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司一直積極與其財務顧問華利安諾基(中國)有限公司和法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權利的全面解決方案，且隨著境內經營環境逐步恢復，能夠釋放本集團業務和資產的內在價值。據此，本公司一直在與本集團發行的優先票據及其他債務的若干持有人及其財務顧問和法律顧問進行溝通與建設性接洽，以推動經雙方同意的本集團債務重組方案的制定。截至綜合財務報表獲授權刊發之日，尚未達成任何協議；
- 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。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；及
- 本集團一直採取措施，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。

管理層認為，債權人提出上述清盤呈請是為了推動與本集團就全面債務展期方案進行磋商的進程。事實上，本集團一直在與債券持有人小組及其財務顧問進行積極溝通和建設性對話，以盡快促進就本集團的境外債務制定一個切實可行的債務展期方案。董事相信，本集團將能夠就本集團現有借款的債務重組與其債權人達成協議。董事已考慮管理層所編製本集團自報告期末起不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，鑑於上述計劃及措施，本集團在可預見的未來將擁有充足的營運資金為其經營提供資金及在與其債權人達成協定後履行到期的財務義務。因此，彼等信納截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製屬適當。

儘管以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。本集團能否按持續經營基準繼續運作將視乎以下各項：

- (a) 其債務(包括銀行及其他借款以及優先票據)成功展期；
- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款的收回，控制成本及控制資本支出，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

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二零二三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 於二零二三年一月或之後開始的年度期間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二零二三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)	產生自單一交易的負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本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。

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免模糊綜合財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於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	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
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
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
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、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、酒店及餐飲業務、文化中心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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售	22,550,814	21,277,141
租金收入	459,841	467,422
物業管理	1,658,208	1,614,007
酒店及餐飲業務	339,952	319,324
文化中心業務	264,308	241,943
水路客貨運業務	-	232,265
健康業務	590,892	485,615
其他	294,752	752,305
	<u>26,158,767</u>	<u>25,390,022</u>

截至二零二三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	文化中心 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	22,550,814	526,843	1,861,861	343,900	277,049	590,892	373,808	26,525,167
減：分部間收益	-	(67,002)	(203,653)	(3,948)	(12,741)	-	(79,056)	(366,400)
來自外來客戶之收益	<u>22,550,814</u>	<u>459,841</u>	<u>1,658,208</u>	<u>339,952</u>	<u>264,308</u>	<u>590,892</u>	<u>294,752</u>	<u>26,158,767</u>
來自客戶合約的收益								
— 某一時間點確認	22,550,814	-	-	-	-	590,892	-	23,141,706
— 隨時間確認	-	-	1,658,208	339,952	264,308	-	294,752	2,557,220
來自其他來源的收益								
— 租金收入	-	459,841	-	-	-	-	-	459,841
	<u>22,550,814</u>	<u>459,841</u>	<u>1,658,208</u>	<u>339,952</u>	<u>264,308</u>	<u>590,892</u>	<u>294,752</u>	<u>26,158,767</u>
除以下項目前的分部業績：	(6,859,498)	593,883	181,201	51,203	110,297	(5,185)	(5,881,824)	(11,809,923)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	(682,895)	-	-	-	-	63,102	-	(619,793)
投資物業公平值虧損淨額	-	(408,900)	-	-	-	-	-	(408,900)
應佔聯營公司業績	(3,084,859)	-	6,963	-	-	-	158,708	(2,919,188)
應佔合營企業業績	166,517	-	-	-	-	-	121,699	288,216
分部業績	<u>(10,460,735)</u>	<u>184,983</u>	<u>188,164</u>	<u>51,203</u>	<u>110,297</u>	<u>57,917</u>	<u>(5,601,417)</u>	<u>(15,469,588)</u>
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(1,294,962)
企業及其他未分配開支								(194,126)
融資收入								48,751
融資成本								<u>(1,785,323)</u>
融資成本淨額								<u>(1,736,572)</u>
除所得稅前虧損								(18,695,248)
所得稅開支								<u>(1,006,350)</u>
年度虧損								<u>(19,701,598)</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	文化中心 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									
-物業、廠房及設備	148,790	17,095	14,310	3,231	6,920	14,825	93,012	298,183	
-使用權資產	13,503	-	160	-	-	6,203	22,231	42,097	
無形資產攤銷	-	-	6,034	-	-	28,245	2,976	37,255	
土地使用權折舊	3,914	-	-	8,920	304	338	-	13,476	
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業	3,275,282	-	-	-	-	-	-	3,275,982	
擬發展項目預付款項減值虧損	1,128,201	-	-	-	-	-	-	1,128,201	
預期信貸虧損撥備/撇銷應收賬款及 其他應收款項	2,026,931	78,759	15,613	7,917	20,578	9,923	368,482	2,528,203	
	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	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	957,755,020	37,214,630	7,377,524	3,740,927	9,723,261	4,688,673	174,113,543	(968,686,700)	225,926,878 6,893,788
資產總值									232,820,666
分部負債 未分配	799,651,573	1,847,654	3,720,573	3,282,597	10,970,974	761,958	165,334,170	(909,492,025)	76,077,474 149,018,837
負債總值									225,096,311
其他資料：									
資本開支	3,152	5,726	4,036	2,782	10,571	20,442	139,047	-	185,756
於聯營公司之投資淨額	420,285	-	-	-	-	-	-	-	420,285

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	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	319,324	241,943	177,258	-	752,305	3,104,837
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>
按公平值總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									<u>(1,795,311)</u>
融資成本淨額									<u>(1,509,146)</u>
除所得稅前虧損									(12,911,990)
所得稅開支									<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	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	48,546	-	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
撤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/撤銷應收賬款及 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
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
資產總值										9,293,167
資產總值										
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
負債總值										149,354,874
負債總值										
未分配	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

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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、現金及銀行結餘、受限制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。

於二零二三年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理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20,197,345,000元、人民幣33,945,000元及人民幣2,023,504,000元(二零二二年：人民幣22,863,856,000元、人民幣26,982,000元及人民幣2,264,428,000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6,780,803,000元及人民幣1,670,036,000元(二零二二年：人民幣6,618,253,000元及人民幣1,548,337,000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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	6,000	6,000
— 非審計服務	2,100	2,000
廣告及其他宣傳成本	249,455	252,794
中國物業銷售所產生代理費	179,808	119,887
土地使用權折舊	13,476	17,502
無形資產攤銷	37,255	34,193
已售物業成本	21,956,287	19,457,901
折舊		
— 物業、廠房及設備	298,183	290,619
— 使用權資產	42,097	76,584
以下項目的直接經營開支		
— 投資物業	242,074	247,154
— 物業管理	1,310,306	1,305,380
— 酒店及餐飲業務	216,543	215,870
— 文化中心業務	189,637	261,594
— 水路客貨運業務	—	179,782
— 健康業務	296,729	200,287
捐款	3	2,053
法律及專業費用	207,376	252,941
經營租賃之最低租金	4,304	10,856
其他稅項	78,002	46,847
員工成本—包括董事酬金	1,207,867	1,626,421

6. 其他收益及虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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非上市金融資產	—	16,062
沒收客戶按金	2,984	1,955
政府補貼收入(附註)	92,069	157,954
出售物業、廠房及設備收益	167	29,721
匯兌虧損淨額	(1,239,476)	(6,809,102)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(1,294,962)	(380,834)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	(50,000)	(9,682)
擬發展項目預付款項減值虧損	(1,128,201)	—
於聯營公司之投資減值虧損	(397,030)	—
物業、廠房及設備減值虧損	—	(22,670)
使用權資產減值虧損	—	(7,898)
撇減發展中物業及持作銷售的已落成物業	(3,275,982)	(1,687,805)
(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的預期信貸虧損	(2,528,203)	(1,215,956)
—有關財務擔保的預期信貸虧損	(2,173,516)	203,998
	(4,701,719)	(1,011,958)

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	48,751	286,165
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	2,461,388	2,193,325
—優先票據	7,396,568	7,100,445
—其他借款	2,670,178	2,649,105
—租賃負債	2,084	4,179
總利息開支	12,530,218	11,947,054
減：資本化利息	(10,744,895)	(10,151,743)
	1,785,323	1,795,311
融資成本淨額	(1,736,572)	(1,509,146)

8. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	243,210	404,468
— 中國土地增值稅	797,956	125,041
遞延所得稅	<u>(34,816)</u>	<u>(429,573)</u>
	<u>1,006,350</u>	<u>99,936</u>

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(18,695,248)	(12,911,990)
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	<u>2,630,972</u>	<u>733,052</u>
	<u>(16,064,276)</u>	<u>(12,178,938)</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二二年：25%)	(4,016,069)	(3,044,735)
附屬公司不同所得稅稅率之影響	228,516	384,390
毋須課稅收入	(72,328)	(71,741)
不可扣稅開支	167,827	106,260
稅項虧損影響／未確認可扣減暫時差額	<u>3,900,448</u>	<u>2,600,721</u>
中國企業所得稅	208,394	(25,105)
中國土地增值稅	<u>797,956</u>	<u>125,041</u>
所得稅開支	<u>1,006,350</u>	<u>99,936</u>

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

於截至二零二三年及二零二二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%(二零二二年：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

二零二三年	二零二二年
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
(二零二二年：零)

-	-
---	---

本公司已決議不會就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

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。

二零二三年	二零二二年
-------	-------

本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(19,932,153)	(13,064,558)
永續資本證券之分派(人民幣千元)	-	(148,289)

已發行普通股的加權平均數	7,015,468,487	7,015,468,487
每股基本虧損(人民幣元)	(2.841)	(1.883)

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19,932,153,000元(二零二二年：虧損人民幣13,212,847,000元)及加權平均數7,015,468,487股(二零二二年：7,015,468,487股)普通股計算。

(b) 攤薄

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(19,932,153)</u>	<u>(13,212,847)</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>7,015,468,487</u>	<u>7,015,468,487</u>
每股攤薄虧損(人民幣元)	<u>(2.841)</u>	<u>(1.883)</u>

計算截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	703,521	1,100,551
— 非上市	25,353,387	24,935,039
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	<u>(3,802,114)</u>	<u>(880,324)</u>
	<u>22,254,794</u>	<u>25,155,266</u>
上市投資公平值	<u>534,142</u>	<u>459,768</u>

b) 於合營企業之投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	8,166,590	12,997,981
視作出售	—	(4,612,826)
轉撥至附屬公司	(3,967)	(114,432)
向合營企業注資	—	9,000
應佔合營企業業績	<u>288,216</u>	<u>(113,133)</u>
於十二月三十一日	<u>8,450,839</u>	<u>8,166,590</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								
於二零二二年一月一日	1,087,331	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	7,895	3,356,796
添置	-	-	-	-	-	-	453	453
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<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>8,348</u>	<u>3,357,249</u>
添置	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000
於二零二三年十二月三十一日	<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>10,348</u>	<u>3,359,249</u>
累計攤銷								
於二零二二年一月一日	321,982	1,279,274	131,076	96,587	13,858	497,400	7,895	2,348,072
攤銷	-	-	23,871	10,322	-	-	-	34,193
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<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>
攤銷	-	-	26,008	10,322	-	-	925	37,255
於二零二三年十二月三十一日	<u>321,982</u>	<u>1,279,274</u>	<u>180,955</u>	<u>117,231</u>	<u>13,858</u>	<u>497,400</u>	<u>8,820</u>	<u>2,419,520</u>
賬面淨值								
於二零二三年十二月三十一日	<u>765,349</u>	<u>-</u>	<u>146,294</u>	<u>26,558</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,528</u>	<u>939,729</u>
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>

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於90日	931,165	1,115,564
超過90至180日內	253,480	368,899
超過180至270日內	112,606	118,131
超過270至365日內	89,121	100,572
超過365日	656,379	358,276
	<u>2,042,751</u>	<u>2,061,442</u>
減：預期信貸虧損撥備	(193,708)	(126,118)
應收貿易賬款—扣除預期信貸虧損	<u>1,849,043</u>	<u>1,935,324</u>

14. 借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	82,049,361	81,642,282
銀行借款—有抵押	8,434,276	4,305,664
銀行借款—無抵押	2,471,457	3,127,155
其他借款—有抵押	10,815,902	6,564,133
其他借款—無抵押	13,171,793	14,144,399
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	<u>117,051,570</u>	<u>109,892,414</u>
列作非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	5,456,233	9,340,897
銀行借款—無抵押	2,735,794	3,789,520
其他借款—有抵押	7,399,630	10,795,118
其他借款—無抵押	865,790	350,000
	<u>16,457,447</u>	<u>24,275,535</u>
來自本公司控股股東的貸款	115,000	—
	<u>16,572,447</u>	<u>24,275,535</u>
借款總額	<u>133,624,017</u>	<u>134,167,949</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	12,348,756	15,476,892
– 收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>25,348,756</u>	<u>28,476,892</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
不超過一年	365	365
超過一年但不超過五年	–	–
	<u>365</u>	<u>365</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
不超過一年	180,956	191,992
超過一年但不超過二年	180,947	162,359
超過二年但不超過三年	139,678	136,148
超過三年但不超過四年	110,190	114,643
超過四年但不超過五年	84,514	76,433
超過五年	181,277	193,946
	<u>877,562</u>	<u>875,521</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」），提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛損分別約為人民幣26,158.8百萬元及人民幣1,698.5百萬元，較二零二二年分別增加約3.0%及減少約49.9%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣19,932.2百萬元，每股基本虧損為人民幣2.841元（二零二二年：虧損約人民幣13,064.6百萬元，每股基本虧損人民幣1.883元）。

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二二年：無）。

業務回顧

市場及政策

二零二三年，受通脹上升、主要經濟體收緊貨幣政策、地區安全形勢及地緣政治風險等影響，全球經濟復蘇乏力。面對複雜嚴峻的世界宏觀局勢，中國加緊構建新發展格局，深入實施創新驅動戰略，加快培育穩增長新動能。在穩經濟一攬子政策刺激下，中國全年經濟主要預期目標總體達成，全年GDP取得5.2%增長。但在國內週期性和結構性矛盾疊加的背景下，部分領域仍面臨挑戰。

樓市方面，中央層面房地產政策調節優化、穩中有鬆，部署城中村改造、保障性住房等「三大工程」。在「房地產市場供求關係發生重大變化」定調下，各級政府部門不斷優化樓市政策力促房地產市場平穩運行。但居民收入預期弱、房價調整預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏，新房市場壓力態勢未改，重點城市二手房市場在以價換量下優於新房。目前，我國房地產呈現逐漸企穩態勢。

盤活核心資產 探索發展新路徑

本年度，面對房地產行業的變局與嚴峻挑戰，佳兆業積極應對、強化管控、降本增效，全方位整合資源，持續盤活核心資產，走出一條「民營房企+AMC+地產國企」的發展新路徑，經營基本面企穩修復。

在資產盤活方面，佳兆業引入央國企合作，提振了市場信心，推進了項目建設。深圳天宸項目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；深圳鳳鳴水岸引入央企中化注資，為項目提供資金支持，力保項目高效運營；廣州南沙悅伴灣項目與中國信達深圳分公司、深圳華建以及平安信託展開合作盤活，項目重獲新生。

二零二三年，本集團緊抓市場消費回暖窗口，充分發揮「城市公共服務商」核心優勢，旗下地產、商業、文體、酒店等業態多措併舉，提前謀劃，緊跟不斷升級的消費需求，豐富消費新場景、新業態、新模式，以實際行動響應國家促消費號召，服務居民消費需求，推動企業經營持續恢復向好。

保民生、保交付、保品質

二零二三年，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17,836百萬元。佳兆業密切關注市場政策，緊貼市場趨勢，結合項目情況因盤施策，推出創新營銷「組合拳」，加快項目去化。部分在售項目在市場較低迷情況下依然受到客戶熱烈追捧，其中，東莞碧海雲天項目榮登本年度東莞市樓盤住宅網簽面積&網簽套數TOP 1，河南洛陽中心項目榮登本年度洛陽商品住宅銷售金額&面積TOP 1。

佳兆業始終堅持把「保民生、保交付、保品質」作為首要經營任務，多措併舉兌現保交付承諾，履行企業責任，穩固客戶信心。本年度，佳兆業分別在深圳、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61個項目共計4.6萬套房源，超過本集團二零二二年全年總交付量的兩倍。

二零二三年，本集團交付的廣州悅江府、長沙城市廣場、廣州鳳鳴山等多個項目獲得國家星級綠色建築認證，總建築面積約198萬平方米。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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國50個城市合共擁有195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23.83百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.84百萬平方米，佔本集團整體土地儲備近58%。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43%。

城市更新

二零二三年以來，城中村改造備受中央關注。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，落實政府主體責任。《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本年度超大特大城市的重要任務。

聚焦大灣區來看，深圳城市更新體系面臨顛覆性變化，市場化更新模式告一段落，政府主導開啟新一輪更新之路；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，取消前期服務商，前期工作強化政府統籌。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」。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。

本年度，佳兆業直面經營壓力，加快推進重大城市更新項目建設，提升城市品質，兌現業主對新家園的美好期盼。二零二三年十二月，深圳市福田區東山小區改造項目一期—佳兆業佳園(天宸)順利完成回遷房集中交付。東山小區的拆除重建，對於解決老一輩工程兵的民生問題，優化福田中心區城市環境、提升城市品質具有重大意義。

截至二零二三年十二月三十一日，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，佔地面積約三千八百萬平方米。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。

融資

二零二三年全年，政策力度前穩後鬆，以7月定調「房地產市場供求關係發生重大變化」為分水嶺，政策逐漸轉向「托舉併用」。一方面，各政府部門頻繁優化樓市政策力促房地產市場平穩運行，下半年隨著續期「金融16條」、「三個不低於」、「一視同仁支持合理融資」等保主體措施相繼出台，融資環境持續改善，金融政策覆蓋面有所提升。另一方面，整體行業面融資面仍然疲軟，行業分化繼續加劇，民營房企須把握近期政策窗口期，爭取利好實質落地以改善融資狀況。

面對此景，本集團主動有為，穩步推進債務管理工作，成為二零二三年首家復牌房企。境內債務方面，本集團積極洽談融資展期及降本降息，融資成本較二零二二年底持續下降，並有多個核心資產提速盤活。憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，本集團將持續探索創新化債模式，推動境內外債務重組。

境外債務管理方面，本集團至今一直積極與其財務及法律顧問緊密合作，評估當前財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權益的全面解決方案。過去一年，本公司及其顧問與債權人小組及其顧問持續進行溝通及建設性接洽，以推動制定雙方同意的本集團債務重組方案。本集團將繼續保持與債權人的溝通，進行積極和建設性對話，以在切實可行情況下盡快落實全面的重組方案，並繼續適時公佈關於重組進度的最新消息。

前景

展望未來，全球經濟仍面臨一定壓力。中央金融工作會議提出要「更加注重做好跨週期和逆週期調節，充實貨幣政策工具箱」，預計貨幣政策和財政政策將進一步發力，穩定經濟發展。中國通脹壓力小，政策潛力巨大，未來隨著各項穩增長措施落地見效，經濟有望呈現進一步回升向好態勢。

從行業整體來看，二零二四年房地產市場仍面臨一定壓力。若經濟提升、置業意願改善，疊加城中村改造等因素，房地產銷售規模或可實現小幅增長；全國新開工、投資短期仍面臨下行壓力。預計「三大工程」將是政策發力主要點，有望對二零二四年穩投資起到重要作用，同時也會對銷售恢復、穩定預期起到積極作用。

未來，全球發展仍面臨諸多不確定因素挑戰。對中國而言，二零二四年既是新中國成立75週年，也是「十四五」規劃的關鍵一年。隨著國家對民營經濟、房地產健康發展支持政策不斷落地，我們對中國經濟光明前景充滿信心。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，並發揮城市公共服務商綜合優勢，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，二零二四年三月二十八日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣26,158.8百萬元，較二零二二年增加3.0%。截至二零二三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19,932.2百萬元，而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則約為人民幣13,064.6百萬元。每股基本虧損為人民幣2.841元(二零二二年：人民幣1.883元)。

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

二零二三年合約銷售

二零二三年，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17,836百萬元，較二零二二年約人民幣18,749百萬元減少4.9%。本年度已售總建築面積約為1,047,671平方米，較二零二二年約1,122,423平方米減少6.7%。下表顯示本集團二零二三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	599,766	12,804
長三角	159,645	2,438
中部	158,921	1,680
西部	103,427	545
環渤海	25,912	369
總計	1,047,671	17,836

物業發展

二零二三年完工項目

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3.4百萬平方米。

開發中項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有69個，建築面積合共約為9.29百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約102.3百萬平方米。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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國74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。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.41百萬平方米。

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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為23.83百萬平方米，其中約58%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)文化中心業務；(vi)健康業務；及(vii)其他。收益由二零二二年約人民幣25,390.0百萬元增加至二零二三年約人民幣26,158.8百萬元，增幅為3.0%。本集團86.2%的收益乃來自物業銷售(二零二二年：83.8%)，而13.8%來自其他分部(二零二二年：16.2%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二二年的約人民幣21,277.1百萬元增加至二零二三年的約人民幣22,550.8百萬元，增幅約為人民幣1,273.7百萬元或6.0%。該增幅乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度的交付建築面積的售價較高，而交付總建築面積則由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約1.4百萬平方米減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1.2百萬平方米。

租金收入

租金收入由二零二二年的約人民幣467.4百萬元減少至二零二三年的約人民幣459.8百萬元，減幅約為人民幣7.6百萬元或1.6%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二二年的約人民幣1,614.0百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,658.2百萬元，增幅約為人民幣44.2百萬元或2.7%。該增幅主要歸因於在管總建築面積增加。

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的約人民幣319.3百萬元增加至二零二三年的約人民幣340.0百萬元，增幅約為人民幣20.6百萬元或6.5%。該增幅主要由於年內酒店及餐飲業逐步復蘇。

文化中心業務

來自文化中心業務的收益由二零二二年的約人民幣241.9百萬元增加約人民幣22.4百萬元或9.2%至二零二三年的約人民幣264.3百萬元。該增幅主要由於文化中心業務的場館使用率增加。

水路客貨運業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度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二零二二年的約人民幣485.6百萬元增加約人民幣105.3百萬元或21.7%至二零二三年的約人民幣590.9百萬元。增加乃主要由於健康業務的銷售因需求增加而增加。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二二年的約人民幣3,392.4百萬元減少至二零二三年的約人民幣1,698.5百萬元，減幅約為人民幣1,693.9百萬元或49.9%。本集團的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的13.4%下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度的6.5%，主要歸因於截至二零二三年十二月三十一日止年度已落成及交付予買家的物業融資成本龐大。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二三年的其他虧損淨額約為人民幣7,802.7百萬元，二零二二年其他虧損淨額則為約人民幣8,881.6百萬元。本集團於二零二三年的其他收益及虧損淨額主要包括撇減發展中物業及持作銷售的已落成物業約人民幣3,276.0百萬元、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1,295.0百萬元、擬發展項目預付款項減值虧損約人民幣1,128.2百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣1,239.5百萬元。

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的約人民幣568.7百萬元增加至二零二三年的約人民幣592.0百萬元，增幅約為人民幣23.3百萬元或4.1%。

行政開支

本集團的行政開支由二零二二年的約人民幣2,620.1百萬元減少至二零二三年的約人民幣1,901.1百萬元，減幅約為人民幣719.0百萬元或27.4%。該減幅主要是由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損淨額

本集團於截至二零二三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408.9百萬元，而二零二二年投資物業公平值虧損淨額則為約人民幣232.5百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二二年的約人民幣1,509.1百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,736.6百萬元，增幅約為人民幣227.4百萬元或15.1%。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二二年的約人民幣99.9百萬元增加至二零二三年的約人民幣1,006.4百萬元，增幅約為人民幣906.4百萬元。

年度虧損及全面開支總額

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19,701.6百萬元及約為人民幣19,677.5百萬元(二零二二年：年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,011.9百萬元及人民幣12,993.8百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,401.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,781.0百萬元)，較二零二二年十二月三十一日減少41.2%。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，於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣2,406.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣3,173.4百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣133,624.0百萬元(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117,051.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣109,892.4百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣1,837.3百萬元(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4,112.3百萬元(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10,622.8百萬元(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

於二零二三年十二月三十一日，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、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55.9%(二零二二年十二月三十一日：48.6%)。本集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額約為人民幣25,442.9百萬元，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)於二零二三年十二月三十一日為0.1倍(二零二二年十二月三十一日：0.1倍)，而於二零二三年十二月三十一日，流動比率為0.9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)為約人民幣134,974.1百萬元(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3,401.1百萬元(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6,374.3百萬元(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2,064.1%，較二零二二年十二月三十一日的382.8%增加1,681.3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)為約人民幣994.8百萬元(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117,051.6百萬元(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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的合同負債為約人民幣20,325.5百萬元(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226,446.4百萬元(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232,820.7百萬元(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206,120.9百萬元(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212,495.2百萬元(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97.0%，較二零二二年十二月三十一日的85.1%增加約11.9個百分點。

借款成本

截至二零二三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12,530.2百萬元，較二零二二年的約人民幣11,947.1百萬元增加約人民幣583.2百萬元或4.9%。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣84,487.6百萬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

於二零二三年十二月三十一日，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26,269.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣30,592.6百萬元)。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。

截至二零二三年十二月三十一日，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21,630.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用16,667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)12,713名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK)893名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK)110名僱員。截至二零二三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1,207.9百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，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將載列於年報內。

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，截至二零二三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C1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。審核委員會已審閱截至二零二三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」)真實而公平地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明 貴集團於截至二零二三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19,932,153,000元，而於截至該日 貴集團流動負債淨額為人民幣25,442,904,000元， 貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣117,051,570,000元，而其流動部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣994,771,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團尚未按照綜合財務報表附註31所述的預定還款日期償還若干借款本金總額。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C3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

截至二零二三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

有關本集團截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(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)刊登截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二四年六月二十五日(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二零二四年六月二十五日(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，本公司將於二零二四年六月二十日(星期四)至二零二四年六月二十五日(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二零二四年六月十九日(星期三)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，二零二四年三月二十八日

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。