

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二三年同期的比較數字。

財務摘要

- 截至二零二四年六月三十日止六個月的總收益較二零二三年同期減少60.0%至約人民幣5,428.6百萬元。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利減少75.0%至約人民幣744.3百萬元，而期內毛利率為13.7%。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損較二零二三年同期增加36.3%至約人民幣8,993.9百萬元。
- 截至二零二四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的合約銷售減少70.8%至約人民幣3,556百萬元。
- 概無就截至二零二四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
截至二零二四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 二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3	5,428,581	13,564,598
銷售成本	4	<u>(4,684,268)</u>	<u>(10,591,702)</u>
毛利		744,313	2,972,896
其他收益及虧損淨額	5	(3,293,358)	(4,035,137)
銷售及市場推廣成本	4	(243,989)	(358,580)
行政開支	4	(710,042)	(789,639)
投資物業公平值虧損淨額		(489,190)	(124,000)
出售附屬公司的收益淨額		-	17,804
預期信貸虧損撥備	5	<u>(2,670,274)</u>	<u>(2,484,578)</u>
經營虧損		(6,662,540)	(4,801,234)
應佔聯營公司業績		(1,517,311)	(516,837)
應佔合營企業業績		52,023	324,984
融資收入	6	5,945	42,021
融資成本	6	<u>(945,126)</u>	<u>(981,837)</u>
融資成本淨額	6	<u>(939,181)</u>	<u>(939,816)</u>
除所得稅前虧損		(9,067,009)	(5,932,903)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>73,097</u>	<u>(667,597)</u>
期內虧損		<u>(8,993,912)</u>	<u>(6,600,500)</u>
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(9,115,416)	(6,973,892)
非控股權益		<u>121,504</u>	<u>373,392</u>
		<u>(8,993,912)</u>	<u>(6,600,500)</u>
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	(1.299)	(0.994)
— 攤薄	8	<u>(1.299)</u>	<u>(0.994)</u>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
附註	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(8,993,912)</u>	<u>(6,600,500)</u>
期內其他全面(開支)/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(虧損)/收益	(5,462)	29,769
應佔聯營公司其他全面收益/(開支)，扣除所得稅	<u>1,280</u>	<u>(2,602)</u>
期內其他全面(開支)/收益，包括重新分類調整	<u>(4,182)</u>	<u>27,167</u>
期內全面開支總額	<u>(8,998,094)</u>	<u>(6,573,333)</u>
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(9,116,605)	(6,959,617)
非控股權益	<u>118,511</u>	<u>386,284</u>
	<u>(8,998,094)</u>	<u>(6,573,333)</u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,566,649	5,029,514
使用權資產		603,005	598,175
投資物業		8,188,870	9,016,710
土地使用權		371,538	379,176
於聯營公司之權益		16,384,473	22,254,794
於合營企業之權益		8,463,211	8,450,839
按公平值經損益入賬的金融資產		1,626,560	4,562,844
商譽及無形資產		923,613	939,729
應收賬款、按金及其他應收款項	10	8,981	28,608
遞延稅項資產		1,361,475	1,362,966
非流動資產總額		42,498,375	52,623,355
流動資產			
發展中物業		73,202,829	71,497,787
持作銷售的已落成物業		21,571,257	20,484,100
存貨		370,572	378,757
應收賬款、按金及其他應收款項	10	43,445,949	44,486,906
收購土地按金		2,453,814	2,425,322
擬發展項目預付款項		37,282,725	36,555,406
預繳稅項		133,210	-
受限制銀行結餘及現金		2,005,376	2,406,284
按公平值經損益入賬的金融資產		872,074	967,978
現金及銀行結餘		745,654	994,771
流動資產總額		182,083,460	180,197,311
流動負債			
合同負債		18,790,671	20,325,482
應計建築成本		9,490,777	8,695,203
應付所得稅		13,008,830	12,958,433
租賃負債		144,444	135,416
借款	11	117,604,095	117,051,570
其他應付款項		53,997,083	46,474,111
流動負債總額		213,035,900	205,640,215
流動負債淨值		(30,952,440)	(25,442,904)
資產總值減流動負債		11,545,935	27,180,451

		未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		425,900	441,389
借款	11	17,474,332	16,572,447
其他應付款項		4,810	5,876
遞延稅項負債		2,228,991	2,436,384
		<u>20,134,033</u>	<u>19,456,096</u>
非流動負債總額			
		<u>20,134,033</u>	<u>19,456,096</u>
(負債)／資產淨值		<u>(8,588,098)</u>	<u>7,724,355</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		(29,504,461)	(20,389,495)
		<u>(21,164,076)</u>	<u>(12,049,110)</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		12,575,978	19,773,465
		<u>12,575,978</u>	<u>19,773,465</u>
(虧絀)／權益總值		<u>(8,588,098)</u>	<u>7,724,355</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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，本未經審核簡明綜合中期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二零二四年八月二十九日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二四年六月三十日止六個月的本未經審核簡明綜合中期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D2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二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃按本集團截至二零二三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，惟採納下列於二零二四年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則除外。

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(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
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

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。

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。

(iii) 持續經營基準

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣8,993,912,000元。於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣30,952,440,000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213,035,900,000元。

此外，截至二零二四年六月三十日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣90,050,329,000元的若干銀行及其他借款。因此，截至二零二四年六月三十日，本金總額約為人民幣111,430,886,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二四年六月三十日後，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，花旗國際有限公司(「呈請人」)已就本公司尚未償還所發行於二零二三年到期的10.875%票據未償還本金750,000,000美元及應計利息向香港特別行政區高等法院申請將本公司清盤(「呈請」)。呈請之聆訊已多次押後，最近一次聆訊已押後至二零二四年九月九日(如本公司日期為二零二四年八月十二日的公告所披露)。

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。誠如本公司日期為二零二四年八月二十日的公告(「該公告」)所披露，本公司已於二零二四年八月二十日與債權人小組(「債權人小組」)訂立重組支持協議(「重組支持協議」)，董事認為其為本集團境外債務重組(「重組」)的重大進展。截至二零二四年六月三十日，債權人小組分別佔佳兆業範圍內債務及瑞景範圍內債務(兩者的定義見該公告)未償還本金總額34%以上及36%以上。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。

除重組支持協議(其顯示重組已取得大進展)外，本集團將繼續進行以下各項：

- a) 實施措施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；
- b) 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
- c) 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。

儘管已訂立重組支持協議，但於截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表獲授權刊發當日，呈請人尚未撤回呈請。管理層認為，呈請人利用呈請的目的乃為促進談判進程，直至完成重組。如上文所闡述，過去幾年，本集團一直積極與債權人小組及其財務顧問進行溝通並保持建設性對話，促成於二零二四年八月訂立重組支持協議。

如該公告所闡述，本公司希望盡快啟動重組相關法律程序。

董事認為，假設上述計劃及措施可如期成功實行，本集團在二零二四年六月三十日起的十二個月內將擁有充足的財務資源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，董事信納截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表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、加快未付銷售回款及其他應收款項的收回，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二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表中。

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。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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	3,691,046	11,727,659
租金收入	207,262	197,456
物業管理服務	826,372	827,538
酒店及餐飲業務	116,633	159,884
文化中心業務	82,884	84,634
健康業務	348,183	314,281
其他	156,201	253,146
	<u>5,428,581</u>	<u>13,564,598</u>

截至二零二四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	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	3,691,046	266,661	940,371	118,784	95,546	348,183	158,053	5,618,644
減：分部間收益	-	(59,399)	(113,999)	(2,151)	(12,662)	-	(1,852)	(190,063)
來自外來客戶之收益	<u>3,691,046</u>	<u>207,262</u>	<u>826,372</u>	<u>116,633</u>	<u>82,884</u>	<u>348,183</u>	<u>156,201</u>	<u>5,428,581</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	3,691,046	-	-	-	-	348,183	156,201	4,195,430
隨時間	-	-	826,372	116,633	82,884	-	-	1,025,889
來自香港財務報告準則第15號 其他來源的收益	<u>-</u>	<u>207,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207,262</u>
	<u>3,691,046</u>	<u>207,262</u>	<u>826,372</u>	<u>116,633</u>	<u>82,884</u>	<u>348,183</u>	<u>156,201</u>	<u>5,428,581</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	(5,227,019)	101,731	141,424	6,238	(103,497)	23,141	(951,504)	(6,009,486)
投資物業公平值虧損淨額	-	(489,190)	-	-	-	-	-	(489,190)
應佔聯營公司業績	(1,478,863)	-	3,772	-	-	-	(42,220)	(1,517,311)
應佔合營企業業績	<u>57,137</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,114)</u>	<u>52,023</u>
分部業績	(6,648,745)	(387,459)	145,196	6,238	(103,497)	23,141	(998,838)	(7,963,964)
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值虧損淨額								(73,888)
企業及其他未分配開支								(89,976)
融資收入								5,945
融資成本								<u>(945,126)</u>
融資成本淨額(附註6)								<u>(939,181)</u>
除所得稅前虧損								(9,067,009)
所得稅抵免(附註7)								<u>73,097</u>
期內虧損								<u>(8,993,912)</u>

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	<u>-</u>	<u>197,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>197,456</u>
	<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	<u>190,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,057</u>	<u>324,984</u>
分部業績	(1,696,688)	(24,506)	121,891	21,384	(60,033)	(530)	102,483	(3,100,590)	(4,636,589)
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>

於二零二四年六月三十日的分部資產及負債如下：

	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	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	953,020,043	34,763,474	7,673,693	3,742,607	9,693,413	4,732,730	172,902,283	(965,752,730)	220,775,513 <u>3,806,322</u>
									<u>224,581,835</u>
分部負債 未分配	807,451,677	2,472,228	3,851,243	3,293,774	11,110,434	3,954,033	164,847,797	(914,127,501)	82,853,685 <u>150,316,248</u>
									<u>233,169,933</u>

於二零二三年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	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	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 <u>6,893,788</u>
資產總值									<u>232,820,666</u>
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 <u>149,018,837</u>
負債總值									<u>225,096,311</u>

截至二零二四年及二零二三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。

截至二零二四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 二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
廣告及其他宣傳成本	112,695	133,371
代理費	60,231	149,588
土地使用權攤銷	6,738	6,738
無形資產攤銷	17,300	18,086
已售物業成本	3,507,579	9,312,469
折舊		
—物業、廠房及設備	144,800	175,142
—使用權資產	32,823	30,184
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	93,543	93,679
—物業管理服務	606,056	617,432
—酒店及餐飲業務	89,193	103,247
—文化中心業務	63,643	199,182
—健康業務	194,731	156,977
捐款	450	3
法律及專業費用	86,433	104,168
經營租賃之最低租金	205	531
其他稅項	28,427	63,021
員工成本—包括董事酬金	446,356	456,458

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	
	二零二四年	二零二三年
	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	-	-
沒收客戶按金	4,574	2,504
政府補貼收入(附註)	8,768	86,045
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額	-	(50,000)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(73,888)	(262,369)
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(813,454)	167
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(1,590,613)	(376,346)
於聯營公司之投資減值虧損	(288,124)	-
匯兌虧損淨額	<u>(452,396)</u>	<u>(3,057,450)</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	(2,734,238)	(605,305)
—有關財務擔保	<u>63,964</u>	<u>(1,879,273)</u>
	<u>(2,670,274)</u>	<u>(2,484,578)</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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	<u>5,945</u>	<u>42,021</u>
融資成本		
利息開支：		
—銀行及其他借款	2,251,398	2,013,463
—優先票據	4,331,127	4,216,531
—租賃負債	<u>1,016</u>	<u>4,257</u>
總利息開支	6,583,541	6,234,251
減：資本化利息	<u>(5,638,415)</u>	<u>(5,252,414)</u>
	<u>945,126</u>	<u>981,837</u>
融資成本淨額	<u>(939,181)</u>	<u>(939,816)</u>

7. 所得稅(抵免)/開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	48,312	184,818
– 中國土地增值稅	84,693	585,506
遞延稅項	(206,102)	(102,727)
	(73,097)	667,597

截至二零二四年及二零二三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

由於本集團於截至二零二四年及二零二三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%(截至二零二三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 二零二四年	二零二三年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(9,115,416)</u>	<u>(6,973,892)</u>
	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<u>7,015,468,487</u>	<u>7,015,468,487</u>

附註：

- (a) 計算截至二零二四年及二零二三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) 截至二零二四年及二零二三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及佳兆業健康集團控股有限公司所發行的購股權之攤薄影響並不重大。

9. 股息

截至二零二四年及二零二三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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	841,210	931,165
超過90日至180日內	284,485	253,480
超過180日至270日內	132,207	112,606
超過270日至365日內	111,511	89,121
超過365日	<u>680,424</u>	<u>656,379</u>
	2,049,837	2,042,751
減：減值撥備	<u>(476,084)</u>	<u>(193,708)</u>
	<u>1,573,753</u>	<u>1,849,043</u>

11. 借款

	未經審核 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 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	82,560,236	82,049,361
銀行借款－有抵押	9,286,588	8,434,276
銀行借款－無抵押	2,895,208	2,471,457
其他借款－有抵押	11,218,588	10,815,902
其他借款－無抵押	11,419,694	13,171,793
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
來自本公司控股股東的貸款－無抵押	115,000	-
	<u>117,604,095</u>	<u>117,051,570</u>
列作非流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押	5,772,037	5,456,233
銀行借款－無抵押	2,729,318	2,735,794
其他借款－有抵押	8,187,281	7,399,630
其他借款－無抵押	785,696	865,790
來自本公司控股股東的貸款－無抵押	-	115,000
	<u>17,474,332</u>	<u>16,572,447</u>
借款總額	<u>135,078,427</u>	<u>133,624,017</u>

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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 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	12,103,079	12,348,756
－收購附屬公司(附註)	13,000,000	13,000,000
	<u>25,103,079</u>	<u>25,348,756</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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>348</u>	<u>365</u>

於二零二四年六月三十日，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 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	189,752	180,956
超過一年但不超過二年	178,426	180,947
超過二年但不超過三年	145,303	139,678
超過三年但不超過四年	110,607	110,190
超過四年但不超過五年	86,835	84,514
超過五年	<u>192,130</u>	<u>181,277</u>
	<u>903,053</u>	<u>877,562</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)(二零二三年十二月三十一日：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

於二零二四年八月二十日，本公司與債權人小組訂立重組支持協議，有關債權人分別佔佳兆業範圍內債務未償還本金總額的34%以上及瑞景範圍內債務未償還本金總額的36%以上。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月二十日的公告。

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」)，提呈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二三年同期之比較數字。

業績及股息

截至二零二四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5,428.6百萬元及人民幣744.3百萬元，較二零二三年同期分別減少約60.0%及75.0%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣9,115.4百萬元，每股基本虧損為人民幣1.299元(二零二三年同期：虧損約人民幣6,973.9百萬元，每股基本虧損人民幣0.994元)。

董事會不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：零)。

業務回顧

市場及政策

二零二四年上半年，外部環境複雜性和不確定性提升，國內結構調整深化帶來挑戰，但宏觀政策效應釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等方面形成有效支撐。宏觀經濟總體平穩，上半年GDP61.7萬億元，同比增長5.0%；CPI同比上漲0.1%；城鎮調查失業率均值5.1%，同比下降0.2個百分點。發展質量轉型升級穩中有進，產業向「新」向「綠」轉型態勢更加明顯。總的來看，上半年國民經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進。

樓市方面，今年以來，房地產政策的主基調是寬鬆，但行業整體下行壓力仍較大。一季度在中央精神及全國兩會的指引下，房地產政策導向明確，多項組合發力，保持寬鬆態勢。市場方面繼續尋底築底，部分數據、區域及局部城市出現向好跡象。二季度政策持續發力，取消貸款利率下限、首付比例下調，促進需求釋放。多項政策落地後部分核心城市二手房成交率先好轉，但新房市場整體尚未明顯改善，政策見效仍需時間。

保民生、保交付、保品質

截至二零二四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3,556百萬元。

佳兆業緊跟新政變化，結合市場走勢，因城施策、一盤一策，採取靈活的營銷策略，加大項目推售力度；同時，加大車位、商鋪等沉澱資產的銷售去化，資產租賃的運營，有效地盤活資金助力保交付、保運營。

期內，佳兆業夯實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保質量」工作。交付前半年，客服團隊牽頭組建「交付專項工作小組」，制定《項目交付總體方案》。以客戶視角，對施工品質層層把關，聯合工程團隊開展多輪模擬驗收及風險排查，嚴控交付品質；交付現場，為業主提供一站式入夥服務，由專業驗房師一對一全程陪同驗收。二零二四年上半年，本集團分別在深圳、北京、重慶、徐州、揭陽、中山等地累計交付12個項目總建築面積約280,000平方米，有力推進保交房各項工作。

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，本集團交付的深圳佳園、深圳雲峰匯、北京西山相府、泰州壹號公館等多個項目均達到國家認證二星級綠色建築標準，建築面積超19.2萬平方米。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布局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二四年六月三十日，本集團於全國50個城市合共擁有186個房地產項目，土地儲備約達23.30百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.64百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的59%。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

為響應國務院發布的《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》，深圳正式發布了《關於積極穩步推進城中村改造實現高質量發展的實施意見》，明確未來城中村改造走政府主導和一二級分離的城中村改造新路徑。土地淨地入庫，通過綜合評價出讓或帶設計方案出讓等公開方式確定土地受讓方。拆除新建類城中村改造項目內土地需淨地入庫，後續可採用綜合評價出讓或帶設計方案出讓等公開方式確定土地受讓方，由土地受讓方實施開發建設。做地模式下，央國企將成為城中村改造的主角，民企主要聚焦給央國企做全流程服務。

另一方面，政府對於歷史項目也在研究穩妥推進方案。《關於穩妥有序推進城市更新工作的若干措施》的徵求意見稿主要著眼於項目推進困難的問題，擬從規劃指標、稅收優惠政策、金融支持力度等方面給予支持。同時，對於引入「善意第三人」承接的紓困類項目，在審批程序、稅收等方面也給予支持。

憑藉25年的城市更新經驗，本集團已布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。截至二零二四年六月三十日，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，佔地面積約3,800萬平方米。本集團計劃通過每年的持續轉化，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

截至二零二四年六月三十日，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)約達人民幣2,751.0百萬元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率下降至104.8%；現金短債比(剔除受限制現金)為0.01。

融資

二零二四年上半年，融資層面，調控政策延續寬鬆態勢，各地政府均出台了多項利好政策，包括「降低首付比例」、「貸款利率下調」、「認房不認貸」、「經營性物業貸新規」、「城市房地產融資協調機制」等，均傳遞出政策支持房企融資的積極信號。因城施策優化房地產調控，推動降低房貸成本，積極推進保交樓工作，以促進房地產市場平穩健康發展。但行業風險尚未出清完畢，金融機構對房企尤其民營房企預期仍屬偏弱，融資利好政策實質受益群體有限，房地產市場信心修復預計仍需一定時間，當下仍處於調整期，呈現低迷狀態，市場的企穩復蘇和防範房企債務風險仍需政策持續穩固。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理，尋找新增融資放款，為集團提供流動性支持，同時積極洽談融資展期及降利率，融資成本較二零二三年底持續下降。並持續積極引進合作實現盤活，借鑒已有的盤活項目經驗，年內將進一步推進多個項目的合作盤活方案落地。本集團將持續探索切實可行的發展路徑，憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，借助政策融資的積極信號，繼續推動核心資產提速盤活及境內外債務重組。

境外債務重組方面，過去幾年，本集團及其財務和法律顧問一直積極與債權人小組(「**債權人小組**」)及其顧問進行溝通，制定雙方同意的整體債務重組計劃。於二零二四年八月二十日，本公司與債權人小組訂立重組支持協議(「**重組支持協議**」)，其為本集團境外債務重組(「**重組**」)的重大里程碑。擬進行重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定；及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組的成功需要廣泛的支持。本集團將繼續與債權人保持積極及具建設性的對話，以在切實可行的情況下盡快推動及實施重組，並在適當時公佈重組的最新進展。

前景

展望未來，全球經濟或將繼續呈現復蘇態勢。多國央行正在積極為利率下行做部署，全球降息趨勢已經展開，以期為經濟增長帶來支撐。十多個國家已經或即將舉行關鍵選舉，與貿易政策相關的不確定性加劇，更多潛在的政策可能會影響貿易前景和經濟活動。下半年，預計我國經濟將總體保持平穩，但國內經濟短期需求不足、預期偏弱與中長期結構轉型陣痛相互交際，經濟穩增長、防風險壓力仍然存在。樓市方面，在政策寬鬆的大環境下，房地產市場在低迷中尋求復蘇，預計下半年新房市場下行態勢將有所放緩，但由於居民收入預期、房價下跌預期尚未明顯改善，全國房地產市場仍面臨調整壓力，新房市場或仍處於築底階段。

未來，我們將積極推進本集團經營風險化解，加速重回良性健康發展軌道，堅持以利潤和現金流為核心的經營策略，積極探索輕資產、高質量、可持續發展新模式。

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，二零二四年八月二十九日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣5,428.6百萬元，較二零二三年同期約人民幣13,564.6百萬元減少60.0%。期內虧損約為人民幣8,993.9百萬元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月則為虧損人民幣6,600.5百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣9,115.4百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損則約為人民幣6,973.9百萬元。每股基本虧損為人民幣1.299元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損人民幣0.994元)。

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

二零二四年上半年合約銷售

二零二四年上半年，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3,556百萬元。期內已售總建築面積約為329,915平方米。下表顯示二零二四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	188,683	2,386
長三角	37,407	266
中部	54,560	444
西部	17,963	92
環渤海	31,302	368
總計	329,915	3,556

物業發展

二零二四年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零二四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1.2百萬平方米。

開發中項目

於二零二四年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目65個，建築面積合共約為7.9百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約104.5百萬平方米。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。截至二零二四年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國77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。於二零二四年六月三十日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.39百萬平方米。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約23.30百萬平方米，其中約59%的土地儲備位於大灣區內，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以下業務分部：(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。截至二零二四年六月三十日止六個月的收益由二零二三年同期約為人民幣13,564.6百萬元減少60.0%至約人民幣5,428.6百萬元。本集團68.0%的收益乃來自物業銷售(截至二零二三年六月三十日止六個月：86.5%)，而32.0%來自其他分部(截至二零二三年六月三十日止六個月：13.5%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二三年同期的約人民幣11,727.7百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3,691.0百萬元，減幅約為人民幣8,036.7百萬元或68.5%。該減少乃由於截至二零二四年六月三十日止六個月的總交付建築面積由二零二三年同期的約0.54百萬平方米減少至約0.28百萬平方米及截至二零二四年六月三十日止六個月已交付建築面積的平均售價下跌所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二三年同期的約人民幣197.5百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣207.3百萬元，增幅約為人民幣9.8百萬元或5.0%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二三年同期的約人民幣827.5百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣826.4百萬元，減幅約為人民幣1.1百萬元或0.1%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二三年同期的約人民幣159.9百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣116.6百萬元，減幅約人民幣43.3百萬元或27.1%。該減少乃由於上半年的酒店入住率較低。

文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二三年同期的約人民幣84.6百萬元減少約人民幣1.7百萬元或2.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣82.9百萬元。

健康業務

健康業務的收益由二零二三年同期約人民幣314.3百萬元增加約人民幣33.9百萬元或10.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣348.2百萬元。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，本集團的毛利由二零二三年同期的約人民幣2,972.9百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣744.3百萬元，減幅約為人民幣2,228.6百萬元或75.0%。本集團的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的21.9%減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的13.7%，主要由於截至二零二四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下跌。

其他收益及虧損－淨額

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣3,293.4百萬元，二零二三年同期則為約人民幣4,035.1百萬元。本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的其他收益及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1,590.6百萬元、匯兌虧損淨額約人民幣452.4百萬元及出售物業、廠房及設備的虧損淨額約人民幣813.5百萬元。本集團截至二零二三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262.4百萬元、撇減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。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二三年同期的約人民幣358.6百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣244.0百萬元，減幅約為人民幣114.6百萬元或32.0%。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的合約銷售減少一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零二三年同期的約人民幣789.6百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣710.0百萬元，減幅約為人民幣79.6百萬元或10.1%。該減少乃主要由於折舊及其他稅項減少。

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二零二三年同期的約人民幣124.0百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣489.2百萬元，增幅約為人民幣365.2百萬元或294.5%。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二三年同期約人民幣939.8百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣939.2百萬元，減幅約為人民幣0.6百萬元或0.1%。

所得稅抵免／開支

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的所得稅抵免約為人民幣73.1百萬元，而二零二三年同期所得稅開支則為約人民幣667.6百萬元。

截至二零二四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，本集團於截至二零二四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8,993.9百萬元及約人民幣8,998.1百萬元(截至二零二三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6,600.5百萬元及約人民幣6,573.3百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款(包括受限制銀行結餘及現金)賬面值約為人民幣2,751.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,401.1百萬元)，較二零二三年十二月三十一日減少19.1%。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，於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣2,005.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,406.3百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二四年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣135,078.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣133,624.0百萬元)，其中約人民幣117,604.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣117,051.6百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣3,128.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,837.3百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣11,061.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,112.3百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣3,284.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣10,622.8百萬元)須於五年以後償還。

於二零二四年六月三十日，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。

主要財務比率

於二零二四年六月三十日，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及受限制銀行結餘及現金)與資產總值比率為58.9%(二零二三年十二月三十一日：55.9%)。本集團於二零二四年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣30,952.4百萬元，而於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨值則約為人民幣25,442.9百萬元。速動比率(現金及銀行結餘除以短期借款)於二零二四年六月三十日為0.1倍(二零二三年十二月三十一日：0.1倍)，而於二零二四年六月三十日，流動比率為0.9倍(二零二三年十二月三十一日：0.9倍)。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)除以短期借款計算。於二零二四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)為約人民幣745.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣994.8百萬元)，而短期借款為約人民幣117,604.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣117,051.6百萬元)，因此現金短債比為0.01(二零二三年十二月三十一日：0.01)。

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。於二零二四年六月三十日，本集團的合同負債為約人民幣18,790.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣20,325.5百萬元)，總負債(包括永續資本證券)為約人民幣234,520.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣226,446.4百萬元)，總資產為約人民幣224,581.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣232,820.7百萬元)。總負債(包括永續資本證券但剔除合約負債)和總資產(剔除合同負債)分別為約人民幣215,729.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣206,120.9百萬元)和約人民幣205,791.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣212,495.2百萬元)，因此資產負債率(剔除合同負債)為104.8%，較二零二三年十二月三十一日的97.0%增加約7.8個百分點。

借款成本

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團利息開支總額約為人民幣6,583.5百萬元，較二零二三年同期的約人民幣6,234.3百萬元增加約人民幣349.2百萬元或5.6%。

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。於二零二四年六月三十日，本集團擁有賬面總值約為人民幣85,004.2百萬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

於二零二四年六月三十日，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25,150.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣26,269.5百萬元)。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。

截至二零二四年六月三十日，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20,797.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣21,730.8百萬元)。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

於二零二四年六月三十日，本集團聘用16,036名僱員(二零二三年十二月三十一日：16,667名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK) 12,440名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK) 890名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK) 105名僱員。截至二零二四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446.4百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣456.5百萬元)。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將載列於中期報告內。

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，截至二零二四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獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。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二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

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，彼等於截至二零二四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

截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息（二零二三年：無）。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二四年中期報告

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)刊登截至二零二四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，二零二四年八月二十九日

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；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。