

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二一年同期的比較數字。

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二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 二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	13,431,394	30,065,363
銷售成本	4	(11,120,590)	(20,787,373)
毛利		2,310,804	9,277,990
其他收益及虧損淨額	5	(5,682,493)	(657,362)
銷售及市場推廣成本	4	(156,466)	(758,717)
行政開支	4	(1,376,100)	(1,445,923)
投資物業公平值虧損淨額		(183,108)	(1,166,201)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額		(89,616)	526,012
視作出售附屬公司的虧損淨額		(678,692)	-
預期信貸虧損撥備	5	(644,235)	(185,676)
經營(虧損)/溢利		(6,499,906)	5,590,123
應佔聯營公司業績		(214,926)	(7,417)
應佔合營企業業績		(252,160)	224,062
金融衍生工具公平值收益		-	27,450
融資收入	6	211,576	431,783
融資成本	6	(1,019,462)	(1,223,292)
融資成本淨額	6	(807,886)	(791,509)
除所得稅前(虧損)/溢利		(7,774,878)	5,042,709
所得稅抵免/(開支)	7	17,067	(1,963,651)
期內(虧損)/溢利		(7,757,811)	3,079,058
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(7,672,565)	3,002,904
非控股權益		(85,246)	76,154
		(7,757,811)	3,079,058
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股 (虧損)/盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本	8	(1.104)	0.468
— 攤薄	8	(1.104)	0.465

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元

期內(虧損)/溢利	(7,757,811)	3,079,058
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	25,500	4,862
應佔聯營公司其他全面收益，扣除所得稅	<u>3</u>	<u>3,407</u>
期內其他全面收益，包括重新分類調整	<u>25,503</u>	<u>8,269</u>
期內全面(開支)/收益總額	<u>(7,732,308)</u>	<u>3,087,327</u>
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(7,657,163)	2,988,658
非控股權益	<u>(75,145)</u>	<u>98,669</u>
	<u>(7,732,308)</u>	<u>3,087,327</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

		未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,693,932	5,245,085
使用權資產		613,344	626,471
投資物業		20,146,800	20,262,500
土地使用權		655,552	672,088
於聯營公司之投資		25,560,202	7,088,114
於合營企業之投資		8,028,694	12,997,981
按公平值經損益入賬的金融資產		6,358,940	7,912,876
應收賬款、按金及其他應收款項	10	25,000	25,000
商譽及無形資產		991,517	1,008,724
長期銀行存款		400,156	700,000
遞延稅項資產		1,401,103	1,201,915
非流動資產總額		68,875,240	57,740,754
流動資產			
發展中物業		85,478,437	84,981,277
持作銷售的已落成物業		16,581,422	15,951,492
存貨		570,808	518,561
應收賬款、按金及其他應收款項	10	56,332,510	54,606,478
收購土地按金		218,546	19,391,786
擬發展項目預付款項		38,046,515	37,482,981
預繳稅項		828,268	658,793
受限制銀行結餘及現金		5,661,789	11,110,309
按公平值經損益入賬的金融資產		1,330,078	3,127,408
短期銀行存款		1,500,000	1,500,000
現金及銀行結餘		3,322,127	3,060,184
流動資產總額		209,870,500	232,389,269

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動負債			
合同負債		44,001,679	44,788,870
應計建築成本		18,008,661	18,597,466
應付所得稅		12,582,294	12,819,884
租賃負債		126,854	134,041
借款	11	106,537,088	104,743,370
其他應付款項		28,987,295	19,750,707
流動負債總額		<u>210,243,871</u>	<u>200,834,338</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(373,371)</u>	<u>31,554,931</u>
資產總值減流動負債		<u>68,501,869</u>	<u>89,295,685</u>
非流動負債			
租賃負債		478,204	491,473
借款	11	24,953,881	26,963,124
其他應付款項		19,350	19,350
遞延稅項負債		2,763,587	2,739,722
非流動負債總額		<u>28,215,022</u>	<u>30,213,669</u>
資產淨值		<u>40,286,847</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		4,974,467	12,690,673
本公司擁有人應佔權益		<u>13,314,852</u>	<u>21,031,058</u>
非控股權益		<u>26,971,995</u>	<u>38,050,958</u>
權益總值		<u>40,286,847</u>	<u>59,082,016</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務、健康業務及提供顧問服務。

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三月九日批准發佈。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二二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二零二一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

截至二零二二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二零二一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，惟採納下列於二零二二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3號(修訂本)	引用概念框架
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
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：達致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)	週期香港財務報告準則之二零一八年至二零二零年年度改進

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣7,757,811,000元。於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣373,371,000元。於二零二二年六月三十日，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的償還條款的流動負債)為人民幣210,243,871,000元。

此外，於二零二二年六月三十日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣23,158,513,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二二年六月三十日，本金總額約為人民幣87,147,461,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二二年六月三十日後，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。

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日起不少於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。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，認為按持續經營基準編製截至二零二二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，戲院、百貨店及文化中心業務、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 二零二二年	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	11,347,209	27,665,897
租金收入	188,560	152,300
物業管理服務	814,753	983,199
酒店及餐飲業務	133,214	138,667
戲院、百貨店及文化中心業務	114,775	120,785
水路客貨運業務	232,265	215,400
健康業務	217,157	264,706
其他	383,461	524,409
	13,431,394	30,065,363

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	戲院、 百貨店及 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>
來自客戶合約的收益									
—某一時間點確認	11,347,209	-	-	-	-	55,007	217,157	383,461	12,002,833
—隨時間確認	-	-	814,753	133,214	114,775	177,258	-	-	1,240,001
來自其他來源的收益									
—租金收入	-	<u>188,560</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 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	(202,221)	-	-	-	-	-	-	(49,939)	(252,160)
分部業績	<u>(101,544)</u>	<u>152,479</u>	<u>67,337</u>	<u>7,558</u>	<u>(56,225)</u>	<u>(723,159)</u>	<u>(82,830)</u>	<u>(4,200,600)</u>	<u>(4,936,984)</u>
按公平值經損益入賬的金融資產的 公平值虧損									(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>

截至二零二一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	戲院、 百貨店及 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	27,665,897	169,119	1,341,788	145,162	178,391	216,170	264,706	692,155	30,673,388
減：分部間收益	-	(16,819)	(358,589)	(6,495)	(57,606)	(770)	-	(167,746)	(608,025)
來自外來客戶之收益	<u>27,665,897</u>	<u>152,300</u>	<u>983,199</u>	<u>138,667</u>	<u>120,785</u>	<u>215,400</u>	<u>264,706</u>	<u>524,409</u>	<u>30,065,363</u>
來自客戶合約的收益									
— 某一時間點確認	25,948,521	-	-	-	-	99,394	264,706	524,409	26,837,030
— 隨時間確認	1,717,376	-	983,199	138,667	120,785	116,006	-	-	3,076,033
來自香港財務報告準則第15號 其他來源的收益									
— 租金收入	-	152,300	-	-	-	-	-	-	152,300
	<u>27,665,897</u>	<u>152,300</u>	<u>983,199</u>	<u>138,667</u>	<u>120,785</u>	<u>215,400</u>	<u>264,706</u>	<u>524,409</u>	<u>30,065,363</u>
除投資物業公平值虧損淨額及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	5,719,620	367,745	226,174	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	633,911	6,998,825
投資物業公平值虧損淨額	-	(1,166,201)	-	-	-	-	-	-	(1,166,201)
應佔聯營公司業績	(6,154)	-	(649)	-	-	-	-	(614)	(7,417)
應佔合營企業業績	<u>266,941</u>	<u>(10,804)</u>	<u>(2,776)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29,299)</u>	<u>224,062</u>
分部業績	5,980,407	(809,260)	222,749	(6,730)	(9,905)	(20,504)	88,514	603,998	6,049,269
購回優先票據虧損淨額									(2,198)
金融衍生工具公平值收益									27,450
企業及其他未分配開支									(240,303)
融資收入									431,783
融資成本									<u>(1,223,292)</u>
融資成本淨額(附註6)									<u>(791,509)</u>
除所得稅前溢利									5,042,709
所得稅開支(附註7)									<u>(1,963,651)</u>
期內溢利									<u>3,079,058</u>

於二零二二年六月三十日的分部資產及負債如下：

	經審核									總計 人民幣千元
	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	
分部資產 未分配	1,036,140,676	37,238,822	6,500,958	3,756,879	8,509,806	15,967,377	6,248,035	170,813,680	(1,016,348,882)	268,827,351 <u>9,918,389</u>
										<u>278,745,740</u>
分部負債 未分配	849,101,972	1,014,068	3,299,834	3,278,003	10,633,762	16,244,767	2,273,978	154,009,155	(948,233,497)	91,622,042 <u>146,836,851</u>
										<u>238,458,893</u>

於二零二一年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	未經審核									總計 人民幣千元
	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	
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 <u>12,900,992</u>
										<u>290,130,023</u>
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 <u>147,266,101</u>
										<u>231,048,007</u>

截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二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 二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
廣告及其他宣傳成本	55,433	154,044
代理費	17,531	289,575
土地使用權攤銷	9,972	10,830
無形資產攤銷	17,207	126,770
已售物業成本	9,789,205	18,793,439
折舊		
—物業、廠房及設備	191,526	149,681
—使用權資產	64,087	90,681
下列項目的直接經營開支		
—物業投資	121,842	135,472
—物業管理服務	652,135	640,888
—酒店及餐飲業務	99,413	88,734
—戲院、百貨店及文化中心業務	124,020	33,745
—水路客貨運業務	179,782	210,064
—健康業務	99,117	111,896
捐款	123	29,361
法律及專業費用	174,642	219,671
經營租賃之最低租金(附註)	8,641	17,133
其他稅項	45,290	156,322
員工成本—包括董事酬金	835,212	1,159,518

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	
	二零二二年	二零二一年
	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	23,609
沒收客戶按金	1,909	1,786
政府補貼收入(附註)	62,365	125,741
購回優先票據收益淨額	-	2,198
出售按公平值經損益入賬的金融資產的虧損淨額	(51,840)	(31,000)
重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的收益	-	313,066
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)	(833,022)
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	27,700	(22,101)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(4,486)	(662,438)
商譽減值	-	(118,051)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,867,822)	616,631
計提預期信貸虧損撥備/撇銷包括：		
- 有關金融資產及合同資產	(801,167)	(185,676)
- 有關財務擔保	156,932	-
	(644,235)	(185,676)

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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	211,576	410,192
來自給予第三方貸款所得利息收入	-	21,591
	211,576	431,783
融資成本		
利息開支：		
- 銀行及其他借款	1,913,417	2,159,108
- 優先票據	3,751,846	3,700,792
- 可換股債券	-	44,279
- 租賃負債	2,664	5,891
總利息開支	5,667,927	5,910,070
減：資本化利息	(4,648,465)	(4,686,778)
	1,019,462	1,223,292
融資成本淨額	(807,886)	(791,509)

7. 所得稅(抵免)/開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	97,357	1,615,131
– 中國土地增值稅	60,521	863,345
遞延稅項	(174,945)	(514,825)
	<u>(17,067)</u>	<u>1,963,651</u>

截至二零二二年及二零二一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

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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%(截至二零二一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)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(7,672,565)	3,002,904
應付/已付永續資本證券之分派	<u>(69,701)</u>	<u>(77,050)</u>
	<u>(7,742,266)</u>	<u>2,925,854</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	7,015,468,487	6,253,297,382
潛在攤薄普通股之影響		
—購股權	<u>—</u>	<u>34,283,545</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>7,015,468,487</u>	<u>6,287,580,927</u>

附註：

- (a) 本公司具攤薄潛力普通股包含購股權及可換股債券。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每半年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權及兌換可換股債券而發行的股份數目作出比較。
- (b) 計算截至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。
- (c) 截至二零二一年六月三十日止六個月，以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換產生的潛在股份會增加本公司擁有人應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。
- (d) 截至二零二二年及二零二一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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 期內應佔股息		
二零二二年宣派中期股息每股零 (二零二一年：每股4.0港仙)(附註ii)	-	-
(ii) 上個財政年度應佔股息，於期內批准：		
有關上個財政年度的末期股息，於下個中期期間 每股零(截至二零二一年六月三十日止六個月： 每股12.0港仙)(附註i)	-	619,382
(iii) 永續資本證券之分派		
截至六月三十日止六個月內向證券 持有人分派永續資本證券(附註iii)	69,701	77,050

附註：

- i) 概無就截至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(相當於人民幣10分)。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額為739,957,000港元(相當於約人民幣619,382,000元)。

- ii) 概無就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派中期股息。

董事會建議就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息每股4.0港仙(相當於人民幣3.3分)。從本公司股份溢價中所建議宣派的中期股息總額合共為280,618,000港元(相當於約人民幣223,503,000元)。有關股息已獲股東於二零二一年十月二十七日的股東特別大會上批准。於檢討本公司的財務狀況後，本公司董事會已決議不會派付中期股息。

- iii) 就二零二二年三月三十日的永續資本證券之分派而言，本集團並未派付。

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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
少於90日	1,206,182	1,458,322
超過90日至180日內	390,099	263,364
超過180日至270日內	165,025	264,476
超過270日至365日內	122,404	82,728
超過365日	380,916	279,908
	2,264,626	2,348,798
減：預期信貸虧損撥備	(145,436)	(121,446)
	2,119,190	2,227,352

11. 借款

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	78,801,008	74,883,812
銀行借款—有抵押	4,504,249	11,601,144
銀行借款—無抵押	3,558,388	2,049,691
其他借款—有抵押	5,885,335	5,525,299
其他借款—無抵押	13,679,327	10,574,643
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	106,537,088	104,743,370
列作非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	16,438,899	10,971,142
銀行借款—無抵押	2,139,710	3,011,970
其他借款—有抵押	5,091,383	4,605,058
其他借款—無抵押	1,283,889	8,374,954
	24,953,881	26,963,124
借款總額	131,490,969	131,706,494

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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 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	20,721,819	24,181,744
– 收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>33,721,819</u>	<u>37,181,744</u>

(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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>333</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：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
不超過一年	163,307	180,484
超過一年但不超過二年	165,713	153,084
超過二年但不超過三年	125,224	116,544
超過三年但不超過四年	122,331	115,035
超過四年但不超過五年	68,942	65,389
超過五年	182,892	181,798
	<u>828,409</u>	<u>812,334</u>

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」)，提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二一年同期之比較數字。

首先，本人藉此機會謹代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「股份」)自二零二二年四月一日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。有關復牌進度，請參閱董事會報告「復牌進度」一節。

業績及股息

截至二零二二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13,431.4百萬元及人民幣2,310.8百萬元，較二零二一年同期分別減少約55.3%及75.1%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣7,672.6百萬元，每股基本虧損為人民幣1.104元(二零二一年同期：溢利約人民幣3,002.9百萬元，每股基本盈利人民幣0.468元)。

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

業務回顧

市場及政策

二零二二年上半年，內外部環境更加複雜嚴峻，俄烏衝突升級、美國連續加息、全球經濟陷入滯脹。國內多個重點城市受疫情衝擊較大，供應鏈受阻、製造業收到顯著衝擊，房地產、消費和服務業深度下跌，基建、出口成為重要支撐。上半年中國經濟整體走弱，中央實施降准、降息、降LPR等貨幣政策和退稅減費等積極財政政策全力穩增長。

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。地方放鬆政策頻率明顯加快、力度持續加碼，具體措施包括放鬆限購、限貸，降低首付比例、減免稅費、發放購房補貼等。但是上半年放鬆政策並未覆蓋一綫及強二綫等高能級城市，暫無全國層面的系統性政策，銷售端並未明顯改善，行業持續大幅下行。

上半年，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。

復工復產復銷

截至二零二二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10,497百萬元。

面對行業變局和疫情疊加的嚴峻挑戰，本集團堅定履行企業責任，認真落實「保民生、保交付、保品質」工作，全力盤活項目，推進各地項目持續復工。

二零二二年上半年，本集團在行業困境下依然堅持產品力提升，逾12個項目在建築、室內、園林等設計領域獲得倫敦設計獎、IDG金創意獎、亞太空間設計大獎等國內外設計獎項。尤其在近年來行業影響力較大的「CREDAWARD地產設計大獎」第八屆評選中一舉斬獲6項大獎，取得同行高度認可。

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。截至二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國51個城市合共擁有220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27.40百萬平方米；其中大灣區土地儲備約16.41百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的60%。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

憑藉23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。

二零二二年上半年，大灣區城市更新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，力推更新和整備融合發展，同時助推項目實施，更新項目第二單行政徵收正式落地。廣州重啟城市更新項目審批，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。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。

從行業主體來看，國央企介入城市更新表現尤為突出。上半年國家隊的發力是大維度的，不僅大舉進入城更基金，同時接盤一批更新項目的股權，而且還在進一步拓展微更新、舊小區整治、存量翻新項目等新領域，未來他們將協同政府成為這個賽道的主力玩家。

截至二零二二年六月三十日，佳兆業仍有176個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約53.94百萬平方米。未來，拓展與國央企合作將成為佳兆業城市更新投資和轉化的重要路徑。本集團將繼續發揮在城市更新領域積累的經驗和優勢，為本集團補充優質且低成本土地儲備。

財務管理

截至二零二二年六月三十日，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)達人民幣109億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率上升至83.4%；淨負債率增加至313.2%，現金短債比(剔除受限制現金)為0.03倍。

融資

二零二二年上半年，政策基調穩步回暖，二季度起融資環境適度改善。整體來看，一季度融資環境維持二零二一年底的基調，多部門針對房地產政策暖風頻吹，助力維穩房地產，從併購、租賃住房等多方面出台支持措施，同時金融機構及地方政府等也幫助企業進行紓困，防範化解房地產市場風險，房企融資環

境得到適度改善。而後監管層釋放重要信號支持民企融資，個別示範房企陸續發行人民幣債券，但其他房企的到位資金壓力依然較大。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理，與存續機構積極洽談融資展期及降低成本，並全力以赴盤活資產回籠資金，積極化解流動性危機。期內，境內債務方面本集團已完成多筆融資展期，融資成本較二零二一年底持續下降，另有多個項目完成債務重組實現盤活，項目復工復產復銷。

資本市場認可

環境、社會及企業管治(ESG)方面，基於佳兆業在ESG方面的優秀表現，全球著名指數編製公司MSCI對本集團的ESG評級維持「BB」不變；ESG評級及研究公司Sustainalytics給予本集團17.6分的「低風險」評價，體現了國際評級機構對佳兆業ESG相關工作的高度肯定。

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。

戰略合作

二零二二年上半年，本集團與招商蛇口、長城資產在深圳簽署戰略合作協議。三方本著「著眼長遠、互惠互利、合作共贏、共同發展」原則，建立戰略合作關係，重點圍繞粵港澳大灣區城市更新、房地產開發、商業綜合體經營等領域開展全面合作。佳兆業率先走出「央企+AMC+出險企業」紓困路徑，有利於釋放佳兆業在粵港澳大灣區核心產業價值，推動城市更新項目轉化，盤活商住項目資產，緩解短期+流動性困難，經營基本面有望加快企穩回升。

深化戰略定位

佳兆業基於長期在城市公共服務領域的積累，進一步深化「城市公共服務商」戰略定位，持續聚焦城市公共服務需求，不斷增強城市公共服務綜合能力，以城市「服務者」的邏輯順應國家發展大勢，為未來發展贏得更多的確定性。

未來，佳兆業將緊密圍繞國家發展戰略，聚焦城市公共服務需求，不斷增強城市公共服務綜合能力，踐行可持續發展理念，向城市服務型企業蛻變。

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，全球經濟企穩復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著疫情影響逐步減弱、各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

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，二零二二年十一月，通過支持民營房企發債的「第二支箭」、維護房地產市場穩定的「金融16條」等政策，持續加碼穩定地產行業、提振市場信心，房地產行業有望加速築底、溫和回暖。

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，佔GDP的比重雖然會有下降，但仍然是國民經濟的重要支柱。同時，行業結構性變化也會產生一些新的發展機遇。我們將加快化解風險、重回經營正軌，並發揮在產品、服務和運營方面的競爭優勢和城市更新領域的專業能力，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。最後，董事會已盡力使本公司的股份能在合理可行的情況下儘快恢復買賣。

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，二零二三年三月九日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣13,431.4百萬元，較二零二一年同期約人民幣30,065.4百萬元減少55.3%。期內虧損約為人民幣7,757.8百萬元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月期內溢利則為人民幣3,079.1百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣7,672.6百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利則約為人民幣3,002.9百萬元。每股基本虧損為人民幣1.104元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股基本盈利人民幣0.468元)。

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

二零二二年上半年合約銷售

二零二二年上半年，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10,497百萬元。期內已售總建築面積約為579,553平方米。下表顯示二零二二年上半年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
珠三角	333,642	6,418
長三角	118,199	3,076
中部	20,548	235
西部	32,709	144
環渤海	74,455	624
總計	<u>579,553</u>	<u>10,497</u>

物業發展

二零二二年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內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0.97百萬平方米。

開發中項目

於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目104個，建築面積合共約為15.45百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約93.0百萬平方米。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。截至二零二二年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國58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。於二零二二年六月三十日，本集團持有12個投資物業項目，總建築面積為1.07百萬平方米，其中有總建築面積0.48百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、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。

於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備近27.40百萬平方米，其中約60%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)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。截至二零二二年六月三十日止六個月的收益由二零二一年同期約為人民幣30,065.4百萬元減少55.3%至約人民幣13,431.4百萬元。本集團84.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二一年六月三十日止六個月：92.0%)，而15.5%來自其他分部(截至二零二一年六月三十日止六個月：8.0%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二一年同期的約人民幣27,665.9百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣11,347.2百萬元，減幅約為人民幣16,318.7百萬元或59.0%，此減少乃主要由於總交付建築面積由二零二一年同期的大約1.44百萬平方米減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的大約0.68百萬平方米所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二一年同期的約人民幣152.3百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣188.6百萬元，增幅約為人民幣36.3百萬元或23.8%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二一年同期的約人民幣983.2百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣814.8百萬元，減幅約為人民幣168.4百萬元或17.1%，減少主要由於期內的國家宏觀政策、房地產行業市況及新冠肺炎疫情導致物業開發商對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同期的約人民幣138.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣133.2百萬元，減幅約人民幣5.5百萬元或3.9%。

戲院、百貨店及文化中心業務

本集團來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零二一年同期的約人民幣120.8百萬元減少約人民幣6.0百萬元或5.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣114.8百萬元。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二一年同期約人民幣215.4百萬元增加約人民幣16.9百萬元或7.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣232.3百萬元。

健康業務

健康業務的收益由二零二一年同期約人民幣264.7百萬元減少約人民幣47.5百萬元或18.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣217.2百萬元。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二一年同期的約人民幣9,278.0百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,310.8百萬元，降幅約為人民幣6,967.2百萬元或75.1%。本集團的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的30.9%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的17.2%，主要由於對平均售價作出調整以加快銷售的步伐，後續影響了本集團的毛利率，以及於截至二零二二年六月三十日止六個月確認的物業銷售每平方米的成本較二零二一年同期高。

其他收益及虧損－淨額

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣5,682.5百萬元，二零二一年同期則為約人民幣657.4百萬元。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1,889.7百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣3,867.8百萬元。本集團截至二零二一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撥備約人民幣662.4百萬元及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833.0百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣616.6百萬元及重新計量由聯營公司及合營企業轉至附屬公司的收益約人民幣313.1百萬元所抵銷。

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同期的約人民幣758.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣156.5百萬元，減幅約為人民幣602.3百萬元或79.4%。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二二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二零二一年同期的約人民幣1,445.9百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,376.1百萬元，減幅約為人民幣69.8百萬元或4.8%。

投資物業公平值虧損淨額

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣183.1百萬元，而二零二一年同期則約為人民幣1,166.2百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二一年同期約人民幣791.5百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣807.9百萬元，增幅約為人民幣16.4百萬元或2.1%。

所得稅抵免／(開支)

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的所得稅抵免約為人民幣17.1百萬元，而二零二一年同期所得稅開支則為約人民幣1,963.7百萬元。

截至二零二二年六月三十日止六個月的(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損及全面虧損總額分別約為人民幣7,757.8百萬元及約人民幣7,732.3百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利及全面收益總額分別約人民幣3,079.1百萬元及約人民幣3,087.3百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣10,884.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣16,370.5百萬元)，較二零二一年十二月三十一日減少33.5%。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，於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，以上抵押(即預售監管資金餘額)合計約為人民幣5,661.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,110.3百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二二年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣131,491.0百萬元，其中約人民幣106,537.1百萬元須於一年內償還、約人民幣8,190.1百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣6,329.8百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣10,434.0百萬元須於五年以後償還。

於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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43.3%(二零二一年十二月三十一日：39.8%)。本集團於二零二二年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣373.4百萬元，而於二零二一年十二月三十一日的流動資產淨值則約為人民幣31,554.9百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)由二零二一年十二月三十一日的0.15倍減少至二零二二年六月三十日的0.10倍，而流動比率則由二零二一年十二月三十一日的1.2倍減少至二零二二年六月三十日的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)為人民幣132,841.0百萬元，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)為人民幣10,884.1百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣38,936.8百萬元，因此於二零二二年六月三十日的淨資產負債比率為313.2%，較二零二一年十二月三十一日的202.1%增加111.1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)為人民幣3,322.1百萬元，短期借款人民幣106,537.1百萬元，因此現金短債比為0.03(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。於二零二二年六月三十日，本集團的合同負債為人民幣44,001.7百萬元，總負債(包括永續資本證券)為人民幣239,809.0百萬元，總資產人民幣278,745.7百萬元；總負債(包括永續資本證券)和總資產分別為人民幣195,807.3百萬元、人民幣234,744.0百萬元，因此資產負債率為83.4%，較二零二一年十二月三十一日的76.5%增加6.9個百分點。

借款成本

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額為人民幣5,667.9百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣242.1百萬元或4.1%。

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。於二零二二年六月三十日，本集團擁有賬面總值為人民幣81,220.8百萬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

於二零二二年六月三十日，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29,886.2百萬元(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。

截至二零二二年六月三十日，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9,935,562,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣11,549,138,000元)，於二零二二年六月三十日的撥備為人民幣301,260,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣458,192,000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

於二零二二年六月三十日，本集團聘用約16,870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，截至二零二二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，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。審核委員會已審閱本集團的截至二零二二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」，審閱截至二零二二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二零二二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7,672,565,000元，而於截至該日貴集團流動負債淨額為人民幣373,371,000元，貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣106,537,088,000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3,322,127,000元。此外，於二零二二年六月三十日，貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額。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，彼等於截至二零二二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

截至二零二二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

董事不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(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)刊登截至二零二二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，二零二三年三月九日

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；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。