

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

有關本公司2023年年報的進一步資料

茲提述佳兆業美好集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的年報(「2023年年報」)。本公司謹此提供以下有關截至2023年12月31日止年度的應收貿易賬款減值(「減值」)的額外資料。

如2023年年報所披露，本公司確認減值人民幣621.4百萬元。減值評估如下：

估值方法及採納原因

本集團有關應收貿易賬款的減值評估政策載於2023年年報附註2.11。

本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，該方法允許對所有應收貿易賬款使用整個存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，已根據共同的信貸風險特徵及過去逾期狀態對應收貿易賬款進行分組。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

本集團亦已委聘一名獨立估值師，估算就應收貿易賬款確認的預期信貸虧損金額。本集團的減值評估與獨立估值師估計的金額一致。預期信貸虧損率及其他假設於2023年年報第234頁及235頁披露。在編製本集團截至2023年12月31日止年度的財務報表時，上述方法未作改動。

在達致估值時，已參考應收貿易賬款的公認估值方法、香港財務報告準則第9號有關金融工具的披露及呈列、確認及計量的規定。

扣除信貸虧損撥備約人民幣893.4百萬元後，於2023年12月31日的應收貿易賬款賬面值約為人民幣393.6百萬元。截至2023年12月31日止年度的信貸虧損撥備約人民幣621.4百萬元已於損益中確認，其中信貸虧損撥備約人民幣608.0百萬元為來自關連人士佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司（「佳兆業集團」）的應收貿易賬款。

於本公告日期，估值方法自2023年12月31日以來概無後續變動。

減值原因

截至2023年12月31日止年度確認的減值主要為來自關連人士的應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備。與上一年相比，來自關連人士的應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備大幅增加。主要原因如下：

- (a) 2023年中國經濟(尤其是房地產行業)復甦緩慢。根據估值師在估算本集團來自關連人士的應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備過程中獲得的公開可得資料，2023年中國購買物業的市場情緒依然消極，不可避免地影響了中國開發商產生現金流量以清償其負債(包括應付貿易賬款)的能力。
- (b) 佳兆業集團仍在進行債務重組，一項針對佳兆業集團提出的清盤呈請仍在進行中。

由於上述原因，估值師在估算來自關連人士的應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備金額時，大幅提高了預期信貸虧損率，本公司核數師亦同意作出上述提高。本公司基於審慎原則，同意估值師的意見，因此，截至2023年12月31日止年度，來自關連人士的應收貿易賬款的預期信貸虧損減值大幅增加。

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，2024年5月28日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、廖傳強先生、李海鳴先生、郭曉群先生、趙建華先生及牟朝輝女士；及獨立非執行董事為劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。