

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二四年同期的比較數字。

財務摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月的總收益較二零二四年同期減少31.8%至約人民幣3,701.0百萬元。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利減少37.8%至約人民幣462.7百萬元，而期內毛利率為12.5%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損較二零二四年同期增加12.3%至約人民幣10,096.7百萬元。
- 截至二零二五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43.7%至約人民幣2,003百萬元。
- 概無就截至二零二五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
截至二零二五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 二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	3,700,964	5,428,581
銷售成本		(3,238,229)	(4,684,268)
毛利		462,735	744,313
其他收入、收益及虧損淨額	5	(5,294,652)	(3,293,358)
銷售及市場推廣成本		(131,927)	(243,989)
行政開支		(472,983)	(710,042)
投資物業公平值虧損淨額		(294,612)	(489,190)
出售附屬公司的收益淨額		18	—
已確認減值虧損	6	(1,646,488)	(2,670,274)
經營虧損		(7,377,909)	(6,662,540)
應佔聯營公司業績		(1,046,885)	(1,517,311)
應佔合營企業業績		(100,102)	52,023
融資收入	7	3,091	5,945
融資成本	7	(1,204,873)	(945,126)
除所得稅前虧損	8	(9,726,678)	(9,067,009)
所得稅(開支)／抵免	9	(369,988)	73,097
期內虧損		(10,096,666)	(8,993,912)
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
—本公司擁有人		(10,030,459)	(9,115,416)
—非控股權益		(66,207)	121,504
		(10,096,666)	(8,993,912)
每股虧損		每股 人民幣元	每股 人民幣元
—基本	10	(1.430)	(1.299)
—攤薄	10	(1.430)	(1.299)

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內虧損	<u>(10,096,666)</u>	<u>(8,993,912)</u>
期內其他全面(開支)收益，扣除稅項		
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	(823)	1,280
換算境外業務匯兌差額	<u>36,987</u>	<u>(5,462)</u>
期內其他全面收益(開支)	<u>36,164</u>	<u>(4,182)</u>
期內全面開支總額	<u>(10,060,502)</u>	<u>(8,998,094)</u>
以下人士應佔期內全面(開支)收益總額：		
—本公司擁有人	(9,998,116)	(9,116,605)
—非控股權益	<u>(62,386)</u>	<u>118,511</u>
	<u>(10,060,502)</u>	<u>(8,998,094)</u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,227,335	4,317,377
使用權資產		582,617	611,554
投資物業		8,067,838	8,409,800
土地使用權		358,195	364,866
商譽及無形資產		859,206	875,898
於聯營公司之投資		13,333,805	14,381,513
於合營企業之投資		7,346,047	7,446,149
按公平值經損益入賬的金融資產		1,216,272	1,336,990
按金及其他應收款項		8,300	3,649
遞延稅項資產		1,105,278	1,111,395
非流動資產總額		37,104,893	38,859,191
流動資產			
發展中物業		69,864,491	73,658,253
持作銷售的已落成物業		17,040,622	17,531,998
存貨		336,980	386,519
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	12	36,330,801	37,497,730
收購土地按金		2,509,705	2,483,257
擬發展項目預付款項		36,304,122	36,964,847
按公平值經損益入賬的金融資產		979,866	907,510
受限制銀行結餘及現金		1,420,409	1,692,711
現金及銀行結餘		749,047	697,649
流動資產總額		165,536,043	171,820,474
流動負債			
合同負債		16,467,535	18,520,388
應計建築成本		9,921,263	11,517,764
其他應付款項		68,670,610	61,923,817
應付所得稅		13,033,093	12,651,233
租賃負債		140,978	145,110
借款	13	119,252,045	118,077,834
流動負債總額		227,485,524	222,836,146
流動負債淨額		(61,949,481)	(51,015,672)
資產總值減流動負債		(24,844,588)	(12,156,481)

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項		7,395	4,433
租賃負債		385,598	425,900
借款	13	14,486,642	16,995,728
遞延稅項負債		<u>2,083,804</u>	<u>2,159,258</u>
非流動負債總額		<u>16,963,439</u>	<u>19,585,319</u>
負債淨額		<u>(41,808,027)</u>	<u>(31,741,800)</u>
權益			
股本		613,530	613,530
永續資本證券		1,350,054	1,350,054
股份溢價		6,376,801	6,376,801
儲備		<u>(58,915,297)</u>	<u>(48,917,181)</u>
本公司擁有人應佔虧絀		(50,574,912)	(40,576,796)
非控股權益		<u>8,766,885</u>	<u>8,834,996</u>
虧絀總額		<u>(41,808,027)</u>	<u>(31,741,800)</u>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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」或「佳兆業」)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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於中期報告「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股。本公司及其附屬公司(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。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二五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。未經審核簡明綜合中期財務報表應與截至二零二四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

截至二零二五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乃按本集團截至二零二四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，惟採納下列於二零二五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21號(修訂本) 缺乏可交換性

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) 持續經營評估

本公司董事於批准本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製未經審核簡明綜合中期財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣10,030.5百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣9,115.4百萬元)，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣61,949.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣51,015.7百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團以優先票據、銀行及其他借款、來自一間關連公司及本公司控股股東的貸款形式存在的借款合同共約為人民幣133,738.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣135,073.6百萬元)，其中約人民幣119,252.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣118,077.8百萬元)為流動負債，而本集團受限制銀行結餘及現金以及現金及銀行結餘分別僅約為人民幣1,420.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,692.7百萬元)及人民幣749.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣697.6百萬元)。此外，於二零二五年六月三十日，本集團的借款約人民幣114,017.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣114,157.9百萬元)已違約及／或與其他借款交叉違約，因此，倘貸款人要求，有關借款須即時償還。

受中國房地產市場近年下行影響，本集團銷售及預售表現持續承壓，尤其截至二零二五年六月三十日止六個月物業銷售額降至約人民幣2,089.8百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣3,691.0百萬元)。此外，由於中國近年債務融資環境困難且充滿挑戰，本集團通過境內發行新公司債券及境外發行優先票據等融資方面一直面臨更大挑戰。此外，本集團承諾向物業買家按期交付物業，在該承諾下本集團須優先將可用資金投入預售物業的建設工程，進一步增加本集團的流動性壓力。

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，花旗國際有限公司已就本公司尚未就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美元及應計利息付款一事，向香港特別行政區高等法院申請替代為本公司清盤(「呈請」)的呈請人。呈請之聆訊已數次延期，最近一次聆訊已延期至二零二五年十月六日，花旗國際有限公司已由GLAS Agency (Hong Kong) Limited替代(如本公司日期為二零二五年三月二十八日的公告所披露)。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力及在正常業務過程中變現資產及償還負債的能力構成重大疑問。

在編製未經審核簡明綜合中期財務報表時，本公司董事已就本集團未來流動性進行審慎評估。本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)。現金流量預測涵蓋自二零二五年六月三十日起計不少於十二個月期間。彼等經考慮下列計劃及措施(「計劃及措施」)後，認為本集團在二零二五年六月三十日起計未來十二個月內將擁有充足營運資金為其經營提供資金及履行到期的財務義務。未經審核簡明綜合中期財務報表乃基於本集團在計及以下計劃及措施後能夠持續經營的假設編製：

- (i) 直至批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，於香港、開曼群島及英屬處女群島的計劃已分別獲高等法院、開曼法院及東加勒比最高法院批准。此乃實施本集團範圍內債務的整體重組的重大里程碑(如本公司日期為二零二四年十一月二十九日的公告所述)。本公司董事認為，其為本公司保障所有利益相關方的利益、如期及安全地交付項目，以及繼續其業務營運及發展奠定基礎。

本公司董事承諾將竭盡所能與其財務及法律顧問合作，務求按照重組時間表達成餘下的重組條件。

- (ii) 就剩餘借款而言，本集團的逾期借款約為人民幣28,798.3百萬元。本集團約人民幣16,969.3百萬元的借款乃由本集團資產作抵押。本公司董事認為很有可能於未來十二個月重續該等借款。

基於與貸款人及債權人溝通的進展，本公司董事認為本集團很有可能取得貸款人及債權人的持續支持，就重續及延展本集團剩餘借款分期還款日期達成對本集團有利的友好解決方案。

- (iii) 本公司管理層貫徹一套詳細計劃，根據本集團銷售計劃密切監控物業開發項目的建築進度，以確保履行建築及相關付款承諾，並按計劃如期完成預售安排下已售物業的建築及交付予物業買家。直至批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，本集團已獲得部分主要承建商及供應商的支持，從而按預定進度完成工程。

於批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，本公司董事認為，本集團大部分物業開發項目均按計劃推進，且本集團能夠如期交付其物業開發項目。

- (iv) 本集團繼續積極調整銷售及預售活動，以應對市場變化並捕捉需求。管理層考慮到中國中央政府持續致力穩定中國房地產市場，認為中國房地產市場將逐步回歸健康穩定的發展軌道。本公司管理層已制定有關按期預售及銷售本集團發展中物業及持作銷售的已落成物業的詳細計劃。

本公司管理層亦採取積極措施，通過密切跟進客戶，及根據管理層編製的現金流量預測時間表，與銀行溝通協調以向客戶及時發放個人按揭貸款，以加快就物業銷售及預售向客戶收回付款的進度。

因此，本公司董事認為，本集團能夠如期完成其項目銷售計劃及加快收回銷售所得款項，以產生足夠現金流量淨額。

- (v) 本公司管理層已制定包含詳細時間表及行動的詳細計劃並已由本公司董事審閱，通過多種渠道控制營運及行政成本，包括但不限於：(1)優化及調整人力資源；(2)通過人力資源整合及生產力優化精簡物流運營；(3)限制資本開支；及(4)評估進一步減少可自由支配開支的額外措施。此外，本公司管理層亦已制定詳細計劃，並已由本公司董事審閱，實施更嚴格的現金流量管理，以期加快應收款項的回收，並與貿易供應商達成更佳的付款條款。

本公司管理層定期就實施上述相關行動後的成本節省及現金流入進行詳細分析及估計，以評估本公司能否在現金流量預測所規劃期間內將營運及行政成本降低至預期水平，並實現成本節省及產生達到預期水平的現金流入。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二五年六月三十日起計至少十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本公司董事相信本集團將擁有足夠資金維持其營運，並能履行於二零二五年六月三十日起計未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製未經審核簡明綜合中期財務報表誠屬適當。

儘管上文所述，本集團是否能夠達成上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團是否能夠於短期內取得融資及經營現金流量。

倘若本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且將須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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未經審核簡明綜合中期財務報表中。

3. 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。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別以下分部，並將其視為本集團的報告分部：

- 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；
- 健康業務；及
- 其他

(a) 分部收益及業績、資產及負債

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團的主要營運決策人監測上述各可申報分部應佔的收益及業績。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

向管理層報告來自外部的分部收益乃按綜合損益表內一致的方式計量。

分部溢利及虧損指各分部賺取或產生的溢利及虧損，當中並無分配企業及其他未分配開支、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益及虧損淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支及抵免。此乃就資源分配及表現評估報告予主要營運決策人的資料。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人有關本集團可申部分部收益及業績的資料及就資源分配及分部表現評估的其他資料載列如下。

	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	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
截至二零二四年								
六月三十日止六個月								
收益及業績								
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>
業績								
除以下項目前的分部業績：	(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								<u>(939,181)</u>
除所得稅前虧損								(9,067,009)
所得稅抵免(附註9)								<u>73,097</u>
期內虧損								<u>(8,993,912)</u>

截至二零二五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	文化中心 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
截至二零二五年六月三十日止六個月								
收益及業績								
收益	2,089,839	285,579	846,169	107,825	92,930	304,225	124,555	3,851,122
減：分部間收益	-	(60,822)	(74,265)	(1,921)	(7,473)	-	(5,677)	(150,158)
來自外來客戶之收益	<u>2,089,839</u>	<u>224,757</u>	<u>771,904</u>	<u>105,904</u>	<u>85,457</u>	<u>304,225</u>	<u>118,878</u>	<u>3,700,964</u>
業績								
除以下項目的分部業績：	(6,816,268)	444,065	135,111	12,132	(9,295)	21,715	(780,299)	(6,992,839)
出售附屬公司的收益淨額	18	-	-	-	-	-	-	18
投資物業公平值虧損淨額	-	(294,612)	-	-	-	-	-	(294,612)
應佔聯營公司業績	(1,048,472)	-	4,407	-	-	-	(2,820)	(1,046,885)
應佔合營企業業績	<u>(100,107)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>(100,102)</u>
分部業績	(7,964,829)	149,453	139,518	12,132	(9,295)	21,715	(783,114)	(8,434,420)
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(22,046)
企業及其他未分配開支								(68,430)
融資收入								3,091
融資成本								<u>(1,204,873)</u>
融資成本淨額								<u>(1,201,782)</u>
除所得稅前虧損								(9,726,678)
所得稅開支(附註9)								<u>(369,988)</u>
期內虧損								<u>(10,096,666)</u>

(b) 地區資料

由於主要營運決策人認為截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

(c) 主要客戶資料

截至二零二五年六月三十日及二零二四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%。

4. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

於截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，本集團的經營活動歸屬於七個經營分部，該等經營分部集中經營以下業務：

- 物業發展：銷售物業
- 物業投資：來自租賃物業的租金
- 物業管理：提供物業管理服務
- 酒店及餐飲業務：提供酒店及餐飲業務服務
- 文化中心業務：提供文化中心業務服務
- 健康業務：提供健康業務服務
- 其他

來自客戶合約的收益明細

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益		
銷售物業	2,089,839	3,691,046
提供物業管理服務	771,904	826,372
提供酒店及餐飲業務服務	105,904	116,633
提供文化中心業務服務	85,457	82,884
提供健康業務服務	304,225	348,183
其他	118,878	156,201
	3,476,207	5,221,319
來自其他來源的收益		
來自租賃物業的租金	224,757	207,262
	3,700,964	5,428,581

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益		
－隨時間	963,265	1,025,889
－於某一時間點	<u>2,512,942</u>	<u>4,195,430</u>
	<u>3,476,207</u>	<u>5,221,319</u>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	760	—
沒收客戶按金	—	4,574
政府補貼收入	3,927	8,768
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	54	(813,454)
匯兌收益／(虧損)淨額	469,456	(452,396)
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額	11,317	—
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(22,046)	(73,888)
就於聯營公司之投資確認的減值虧損	—	(288,124)
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	(6,213,390)	(1,590,613)
撥回撇銷應收貿易賬款、按金及其他應收款項	485,625	—
其他	<u>(30,355)</u>	<u>(88,225)</u>
	<u>(5,294,652)</u>	<u>(3,293,358)</u>

6. 已確認減值虧損

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元

就以下各項確認(撥回)的減值虧損：

—金融資產，包括應收貿易賬款及其他應收款項、 應收聯營公司款項、應收合營企業款項及 應收附屬公司非控股權益款項	1,582,780	2,734,238
—有關本集團聯營公司及合營企業以及 第三方的負債的財務擔保的金融負債	<u>63,708</u>	<u>(63,964)</u>
	<u>1,646,488</u>	<u>2,670,274</u>

7. 融資收入及融資成本

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元

融資收入

銀行存款利息收入	<u>3,091</u>	<u>5,945</u>
----------	---------------------	---------------------

融資成本

利息開支：

—銀行借款	806,518	710,294
—其他借款	1,817,593	1,541,104
—優先票據	4,217,783	4,331,127
—租賃負債	<u>3,149</u>	<u>1,016</u>

總利息開支	6,845,043	6,583,541
減：資本化利息	<u>(5,640,170)</u>	<u>(5,638,415)</u>
	<u>1,204,873</u>	<u>945,126</u>

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	二零二四年
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
—員工薪金及津貼	229,546	424,927
—績效花紅	—	—
—以股權結算股份為基礎的付款開支	—	1,639
—界定供款退休計劃供款	10,842	19,790
	240,388	446,356
投資物業租金收入總額	224,757	207,262
減：期內產生租金收入的投資物業支出	(76,357)	(93,543)
	148,400	113,719
其他：		
折舊及攤銷：		
—物業、廠房及設備	122,864	144,800
—使用權資產	23,957	32,823
—土地使用權	6,671	6,738
—無形資產	16,692	17,300
經營租賃之最低租金	620	205
銷售成本	3,238,229	4,684,268

9. 所得稅開支／(抵免)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	80,754	48,312
－中國土地增值稅	366,967	84,693
遞延所得稅	(77,733)	(206,102)
	<u>369,988</u>	<u>(73,097)</u>

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔期內虧損	(10,030,459)	(9,115,416)
股份數目	二零二五年	二零二四年 股份數目(千股)
期內已發行普通股的加權平均數	<u>7,015,469</u>	<u>7,015,469</u>

計算截至二零二五年及二零二四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。因此，截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 股息

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無派付、宣派或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

12. 應收貿易賬款

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：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	653,571	477,147
超過90至180日內	104,955	92,360
超過180至270日內	77,428	285,929
超過270至365日內	77,024	108,279
超過365日	1,057,208	798,783
	1,970,186	1,762,498
減：預期信貸虧損準備（「預期信貸虧損」）撥備	(668,099)	(501,956)
	1,302,087	1,260,542

13. 借款

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
借款包括：		
－優先票據	82,928,623	83,273,840
－銀行借款	20,101,353	20,334,066
－其他借款	30,484,930	31,241,875
－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	115,000	115,000
	133,738,687	135,073,562
減：流動部分	(119,252,045)	(118,077,834)
於非流動負債項下列示的金額	14,486,642	16,995,728
分析為：		
－固定利率銀行及其他借款	111,032,925	110,234,884
－浮動利率銀行及其他借款	22,705,762	24,838,678
	133,738,687	135,073,562
分析為：		
－優先票據	82,928,623	83,273,840
－有抵押	33,224,660	33,603,468
－無抵押	17,585,404	18,196,254
	133,738,687	135,073,562

14. 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

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 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	11,292,484	11,300,005
－收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>24,292,484</u>	<u>24,300,005</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：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>313</u>	<u>330</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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	190,686	201,310
超過一年但不超過二年	160,460	173,366
超過二年但不超過三年	118,617	130,785
超過三年但不超過四年	82,403	89,233
超過四年但不超過五年	73,971	81,808
超過五年	178,055	184,487
	<u>804,192</u>	<u>860,989</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」)，提呈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二四年同期之比較數字。

業績及股息

截至二零二五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3,701.0百萬元及人民幣462.7百萬元，較二零二四年同期分別減少約31.8%及37.8%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣10,030.5百萬元，每股基本虧損為人民幣1.430元(二零二四年同期：虧損約人民幣9,115.4百萬元，每股基本虧損人民幣1.299元)。

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)。

業務回顧

市場及政策

二零二五年上半年，全球經濟面臨增長動能減弱、地緣政治風險加劇及貿易壁壘抬升等多重挑戰。在此背景下，中國實施了積極有為的財政政策與穩健靈活的貨幣政策組合：財政端，超長期特別國債與專項債擴容提速，重點投向新基建與民生領域；貨幣端，通過降准、降息等工具持續優化市場流動性，為實體經濟降本增效。上半年我國GDP同比增長5.3%，經濟運行穩中向好，為全年經濟目標達成奠定堅實基礎，亦為產業轉型升級創造了有利環境。

樓市方面，政策持續釋放寬鬆信號，推動行業企穩。年初以來，中央及相關部門密集釋放政策利好，圍繞去庫存、擴需求、促轉型、化風險等方面落地多項舉措，包括專項債收購存量閒置土地及商品房、加力推進城中村改造、下調5年期以上LPR、推進「好房子」建設等。數據顯示，上半年全國新建商品房銷售面積同比下降3.5%，降幅較去年同期收窄15.5個百分點，較去年全年收窄9.4個百分點。總體而言，一系列政策效果逐步顯現，市場信心穩步修復，行業在構建發展新模式上邁出堅實一步。

保民生、保交付、保品質

截至二零二五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2,003百萬元。

佳兆業結合市場變化因城施策，採取靈活的營銷策略，在大力推售的同時積極推動車位、商鋪等非住資產的銷售去化、資產租賃的運營，最大化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。交付上半年，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。二零二五年上半年，集團分別在深圳、廣州、重慶、成都、昆明、合肥、洛陽、徐州、汕頭、江門等地累計交付12個項目5,076餘套房源，有力推進保交房各項工作。

佳兆業積極響應國家「好房子」的建設標準，以客戶需求為導向，設計和打造高質量、高標準的產品，為客戶提供舒適宜居的生活環境。佳兆業對所有商業項目進行提升，落地《寵物友好服務標準》，新增寵物休息區、引入專屬服務商戶，探索城市人文與商業空間的共生發展。上半年，本集團交付的河南洛陽中心五期、廣州南沙鳳鳴山、江門悅峰府、粵東印月府等多個項目均達到國家認證綠色建築標準，建築面積超37.6萬平方米。佳兆業堅持好產品理念，提升產品交付力，營造有品質的居住環境和有溫度的人文社區。

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。截至二零二五年六月三十日，本集團於全國44個城市合共擁有164個房地產項目，土地儲備達20.75百萬平方米；其中大灣區土地儲備約12.60百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的61%。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42%。

城市更新

今年以來，國家對城市更新的 support 進入實質性階段，政策重心由宏觀引導轉向財政和金融的具體落地。4月，財政部與住建部聯合發布2025年度中央財政支持計劃，首次允許專項債用於收購存量商品住房並改造為保障性住房。5月，中辦、國辦印發《關於持續推進城市更新的意見》，明確八項重點任務，提出建設「好房子、好小區、好社區、好城區」的目標。6月，國務院部署「好房子」建設，並同步實施新版的《住宅項目規範》，進一步推動城市更新向高品質發展邁進。

在此背景下，深圳出台《關於規範城市更新實施工作的若干意見》，以及關於保障性住房配建、歷史遺留問題處理等配套政策，構建以嚴控新增、盤活存量、保障民生、升級產業為導向的政策體系。通過優化配建比例、困難戶處理機制、產業導向、審批流程和資金監管等改革，提升項目推進效率與社會效益。政策「組合拳」系統落地，為本集團加快重點項目、盤活資產、探索新模式提供了機遇，夯實了高質量可持續發展的基礎。

截至二零二五年六月三十日，本集團在粵港澳大灣區有過百個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積約31.0百萬平方米。本集團計劃將城市更新儲備轉化為優質可售資源，同時，積極輸出「全流程更新服務模式」，賦能城市產業升級，助力構建高質量、可持續的城市發展體系。

融資

二零二五年上半年，房地產政策保持寬鬆基調，圍繞「穩市場、防風險、促轉型」的目標，中央政策在穩定市場預期、加大金融支持力度、推進城市更新行動等方面不斷加強；地方層面及時多次出台穩市場政策，落實專項債收儲、落地公積金新政、出台促消費政策，並進一步放開行政管控促剛需和改善性需求釋放。但行業風險尚未徹底出清，金融機構對房企尤其民營房企預期仍屬偏弱，民營房企融資難、融資成本高的問題依然突出。

面對此景，本集團堅持主動做好債務管理，拓展融資渠道，為集團提供流動性支持，同時積極推進存量融資展期及降利率，融資成本較二零二四年底持續下降。並持續積極探索新合作模式，依托房地產政策支持，多措並舉搶抓機遇，上半年將推進多個項目的合作盤活方案落地。本集團將持續探索可持續發展路徑，憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，為城市結構優化、品質提升、居住環境改善貢獻企業力量，同時也為集團持續經營發展蓄力。

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，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。此外，佳兆業範圍內債務（定義見重組支持協議）未償還本金總額約75.11%及瑞景範圍內債務（定義見重組支持協議）未償還本金總額約81.07%的持有人已加入重組支持協議。期內，舉行了多個計劃會議，所有計劃均已獲各相關計劃所需的大多數債權人批准，及均已獲相關法院批准及認許。本集團將於適當時候另行公佈重組的最新進展。

前景

展望未來，我國宏觀政策將繼續發揮關鍵作用，助力經濟平穩健康發展。一方面，預計下半年消費發展或將有更多政策支撐，消費結構繼續優化，服務消費佔比提升；另一方面，中央或將實施更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，必要時還可能推出增量儲備政策。在樓市方面，預計下半年政策將進一步加力穩市場，隨著城市更新和土地收儲政策的全面落地，房地產市場有望加快實現供求關係新的動態平衡，行業庫存壓力或將改善。同時，加大「好房子」建設供應力度，促進剛性和改善性住房需求釋放，積極構建房地產發展新模式，促進市場平穩健康發展。

未來，本集團將以「風險化解、模式創新、高質量發展」為核心戰略，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

董事會將繼續採取積極措施推進本集團經營風險化解。我們堅信，在宏觀政策護航與行業轉型機遇下，本集團將堅持可持續發展與戰略創新並重，不懈努力重回良性發展軌道。

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，二零二五年八月二十八日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣3,701.0百萬元，較二零二四年同期約人民幣5,428.6百萬元減少31.8%。期內虧損約為人民幣10,096.7百萬元，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則為虧損人民幣8,993.9百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣10,030.5百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損則約為人民幣9,115.4百萬元。每股基本虧損為人民幣1.430元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損人民幣1.299元)。

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

二零二五年上半年合約銷售

二零二五年上半年，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2,003百萬元。期內已售總建築面積約為171,315平方米。下表顯示二零二五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	103,172	1,556
長三角	10,899	107
中部	2,022	12
西部	37,608	143
環渤海	17,614	185
總計	171,315	2,003

物業發展

二零二五年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零二五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0.33百萬平方米。

開發中項目

於二零二五年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目64個，建築面積合共約為7.03百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團管理總建築面積約99.9百萬平方米。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。截至二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，本集團持有10個投資物業項目，總建築面積約為0.44百萬平方米。

土地儲備

本集團綜合衡量本公司的發展、各地區內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。

於二零二五年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約20.75百萬平方米，其中約61%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。截至二零二五年六月三十日止六個月的收益由二零二四年同期約為人民幣5,428.6百萬元減少31.8%至約人民幣3,701.0百萬元。本集團56.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二四年六月三十日止六個月：68.0%)，而43.5%來自其他分部(截至二零二四年六月三十日止六個月：32.0%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二四年同期的約人民幣3,691.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣2,089.8百萬元，減幅約為人民幣1,601.2百萬元或43.4%。該減少乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月的總交付建築面積由二零二四年同期的約0.28百萬平方米減少至約0.11百萬平方米所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二四年同期的約人民幣207.3百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣224.8百萬元，增幅約為人民幣17.5百萬元或8.4%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二四年同期的約人民幣826.4百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣771.9百萬元，減幅約為人民幣54.5百萬元或6.6%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二四年同期的約人民幣116.6百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣105.9百萬元，減幅約人民幣10.7百萬元或9.2%。

文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二四年同期的約人民幣82.9百萬元增加約人民幣2.6百萬元或3.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣85.5百萬元。

健康業務

健康業務的收益由二零二四年同期約人民幣348.2百萬元減少約人民幣44.0百萬元或12.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣304.2百萬元。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二四年同期的約人民幣744.3百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣462.7百萬元，減幅約為人民幣281.6百萬元或37.8%。本集團的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的13.7%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的12.5%，主要歸因於截至二零二五年六月三十日止六個月已落成及交付予買家的物業成本較高。

其他收入、收益及虧損－淨額

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的其他虧損淨額約為人民幣5,294.7百萬元，二零二四年同期則為約人民幣3,293.4百萬元。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。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的其他收入、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6,213.4百萬元、匯兌收益淨額約人民幣469.5百萬元及撥回撇銷應收貿易賬款、按金及其他應收款項人民幣485.6百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二四年同期的約人民幣244.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣131.9百萬元，減幅約為人民幣112.1百萬元或45.9%。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二五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二零二四年同期的約人民幣710.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣473.0百萬元，減幅約為人民幣237.1百萬元或33.4%。該減少乃主要由於員工成本減少。

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二零二四年同期的約人民幣489.2百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣294.6百萬元，減幅約為人民幣194.6百萬元或39.8%。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二四年同期約人民幣939.2百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1,201.8百萬元，增幅約為人民幣262.6百萬元或28.0%。

所得稅開支／抵免

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的所得稅開支約為人民幣370.0百萬元，而二零二四年同期則為所得稅抵免約人民幣73.1百萬元。

截至二零二五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，本集團於截至二零二五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10,096.7百萬元及約人民幣10,060.5百萬元(截至二零二四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8,993.9百萬元及人民幣8,998.1百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，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2,169.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,390.4百萬元)，較二零二四年十二月三十一日減少9.2%。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，於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，以上抵押(即預售託管資金餘額)合計約為人民幣1,420.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,692.7百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二五年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣133,738.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣135,073.6百萬元)，其中約人民幣119,252.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣118,077.8百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣2,525.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,235.5百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣10,120.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣10,728.6百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣1,841.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,031.7百萬元)須於五年以後償還。

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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、受限制銀行結餘及現金)與資產總值比率為64.9%(二零二四年十二月三十一日：63.0%)。本集團於二零二五年六月三十日的流動負債淨額約為人民幣61,949.5百萬元，而於二零二四年十二月三十一日的流動負債淨額則約為人民幣51,015.7百萬元。速動比率(現金及銀行結餘除以短期借款)於二零二五年六月三十日為0.02倍(二零二四年十二月三十一日：0.02倍)，而於二零二五年六月三十日，流動比率為0.7倍(二零二四年十二月三十一日：0.8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。於二零二五年六月三十日，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749.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣697.6百萬元)，而短期借款為約人民幣119,252.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣118,077.8百萬元)，因此現金短債比為0.01(二零二四年十二月三十一日：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。於二零二五年六月三十日，本集團的合同負債為約人民幣16,467.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣18,520.4百萬元)，總負債(包括永續資本證券)為約人民幣245,799.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣243,771.5百萬元)，總資產為約人民幣202,640.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣210,679.7百萬元)。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229,331.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣225,251.1百萬元)和約人民幣186,173.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣192,159.3百萬元)，因此資產負債率(剔除合同負債)為123.2%，較二零二四年十二月三十一日的117.2%增加約6.0個百分點。

借款成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團利息開支總額約為人民幣6,845.0百萬元，較二零二四年同期的約人民幣6,583.5百萬元增加約人民幣261.5百萬元或4.0%。

外幣風險

本集團的物業開發項目主要位於中國，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。於二零二五年六月三十日，本集團持有賬面總值約為人民幣85,308.0百萬元的美元及港元借款，該等借款面臨外幣風險。

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

於二零二五年六月三十日，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22,281.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣24,312.2百萬元)。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。

截至二零二五年六月三十日，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20,643.7百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣20,767.6百萬元)。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

於二零二五年六月三十日，本集團聘用14,807名僱員(二零二四年十二月三十一日：15,225名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)11,709名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK)917名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK)104名僱員。截至二零二五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240.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣446.4百萬元)。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。該等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，截至二零二五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二零二五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，彼等於截至二零二五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

截至二零二五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(包括出售庫存股份)。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二五年中期報告

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)刊登截至二零二五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，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、麥帆先生、李海鳴先生、郭曉群先生、羅婷婷女士、宋偉先生及劉立好先生；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生、劉雪生先生及李大鵬先生。