

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)

**截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

**財務摘要**

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益較二零二三年減少55.8%至約人民幣11,560.7百萬元。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利減少86.0%至約人民幣237.9百萬元，而年內毛利率為2.1%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損較二零二三年增加48.4%至約人民幣29,228.9百萬元。
- 截至二零二四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62.1%至約人民幣6,757百萬元。
- 概無就截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	11,560,734	26,158,767
銷售成本		<u>(11,322,837)</u>	<u>(24,460,265)</u>
毛利		237,897	1,698,502
其他收入、收益及虧損淨額	6	(15,006,119)	(7,802,732)
銷售及市場推廣成本		(453,731)	(591,952)
行政開支		(1,388,135)	(1,901,110)
投資物業公平值虧損淨額		(769,560)	(408,900)
出售附屬公司的虧損淨額		(1,137,880)	(619,793)
已確認減值虧損	7	<u>(5,533,950)</u>	<u>(4,701,719)</u>
經營虧損		(24,051,478)	(14,327,704)
應佔聯營公司業績		(2,121,921)	(2,919,188)
應佔合營企業業績		(965,039)	288,216
融資收入	8	19,362	48,751
融資成本	8	<u>(1,966,489)</u>	<u>(1,785,323)</u>
融資成本淨額	8	<u>(1,947,127)</u>	<u>(1,736,572)</u>
除所得稅前虧損	9	(29,085,565)	(18,695,248)
所得稅開支	10	<u>(143,350)</u>	<u>(1,006,350)</u>
年度虧損		<u>(29,228,915)</u>	<u>(19,701,598)</u>
以下人士應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(28,533,737)	(19,932,153)
非控股權益		<u>(695,178)</u>	<u>230,555</u>
		<u>(29,228,915)</u>	<u>(19,701,598)</u>
每股虧損			
— 基本	12	(4.067)	(2.841)
— 攤薄	12	<u>(4.067)</u>	<u>(2.841)</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度虧損	(29,228,915)	(19,701,598)
年度其他全面收益(開支)，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收益(開支)	5,640	(2,602)
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	(4,410)	17,256
年度其他全面收益	1,230	24,116
年度全面開支總額	(29,227,685)	(19,677,482)
以下人士應佔年度全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(28,530,472)	(19,916,594)
非控股權益	(697,213)	239,112
	(29,227,685)	(19,677,482)

## 綜合財務狀況表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	4,317,377	5,029,514
使用權資產	611,554	598,175
投資物業	8,409,800	9,016,710
土地使用權	364,866	379,176
商譽及無形資產	13 875,898	939,729
於聯營公司之投資	14(a) 14,381,513	22,254,794
於合營企業之投資	14(b) 7,446,149	8,450,839
按公平值經損益入賬的金融資產	1,336,990	4,562,844
應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項	3,649	28,608
遞延稅項資產	1,111,395	1,362,966
<b>非流動資產總額</b>	<b>38,859,191</b>	<b>52,623,355</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	73,658,253	71,497,787
持作銷售的已落成物業	17,531,998	20,484,100
存貨	386,519	378,757
應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項	37,497,730	44,486,906
收購土地按金	2,483,257	2,425,322
擬發展項目預付款項	36,964,847	36,555,406
按公平值經損益入賬的金融資產	907,510	967,978
受限制銀行結餘及現金	1,692,711	2,406,284
現金及銀行結餘	697,649	994,771
<b>流動資產總額</b>	<b>171,820,474</b>	<b>180,197,311</b>
<b>流動負債</b>		
合同負債	18,520,388	20,325,482
應計建築成本	11,517,764	8,695,203
其他應付款項	61,923,817	46,474,111
應付所得稅	12,651,233	12,958,433
租賃負債	145,110	135,416
借款	16 118,077,834	117,051,570
<b>流動負債總額</b>	<b>222,836,146</b>	<b>205,640,215</b>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債淨值	<u>(51,015,672)</u>	<u>(25,442,904)</u>
資產總值減流動負債	<u>(12,156,481)</u>	<u>27,180,451</u>
非流動負債		
其他應付款項	4,433	5,876
租賃負債	425,900	441,389
借款	16,995,728	16,572,447
遞延稅項負債	<u>2,159,258</u>	<u>2,436,384</u>
非流動負債總額	<u>19,585,319</u>	<u>19,456,096</u>
(負債)資產淨值	<u>(31,741,800)</u>	<u>7,724,355</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>(48,917,181)</u>	<u>(20,389,495)</u>
本公司擁有人應佔虧絀	<u>(40,576,796)</u>	<u>(12,049,110)</u>
非控股權益	<u>8,834,996</u>	<u>19,773,465</u>
(虧絀)權益總值	<u>(31,741,800)</u>	<u>7,724,355</u>

附註

## 綜合財務報表附註

截至二零二四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」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年報「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。

綜合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

#### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港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」)的金融資產及投資物業)重估作出修正。

綜合財務報表亦符合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。採納新訂及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

本公司董事於批准本年度的綜合財務報表時，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，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣28,534百萬元(二零二三年：人民幣19,932百萬元)，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣51,016百萬元(二零二三年：人民幣25,443百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，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(「該等借款」)合共約為人民幣135,074百萬元(二零二三年：人民幣133,624百萬元)，其中約人民幣118,078百萬元(二零二三年：人民幣117,052百萬元)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1,693百萬元(二零二三年：人民幣2,406百萬元)及人民幣698百萬元(二零二三年：人民幣995百萬元)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約人民幣114,158百萬元(二零二三年：人民幣105,642百萬元)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，尤其截至二零二四年十二月三十一日止年度物業銷售額降至約人民幣8,057百萬元(二零二三年：人民幣22,551百萬元)。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，以致持續承受重大流動性壓力。

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(「呈請人」)已就本公司尚未就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提出將本公司清盤的呈請(「呈請」)。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六月三十日，呈請人已由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。

在編製綜合財務報表時，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二零二四年十二月三十一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，認為本集團在二零二四年十二月三十一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。綜合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) 直至批准綜合財務報表當日，除擬由瑞景投資有限公司於英屬處女群島實施的計劃安排外，於香港及開曼群島實施的平行計劃安排已分別獲高等法院及開曼法院批准，其為實施本集團範圍內債務(載於本公司日期為二零二四年十一月二十九日的公告)整體境外債務重組(「重組」)的重大里程碑。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28,903百萬元。直至發佈綜合財務報表當日，本集團已就約人民幣2,900百萬元的借款成功修訂還款安排，而還款期已延展至二零二五年至二零二八年。此外，本集團約人民幣17,300百萬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，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。例如，直至批准綜合財務報表當日，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。

於批准綜合財務報表當日，董事認為，本集團大部分物業開發項目均按計劃推進，且本集團能夠如期完成並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，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，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最佳的付款條款。

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，並使成本節省及現金流入達到預期水平。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二四年十二月三十一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，董事相信本集團將擁有足夠資金維持其營運，並能履行於二零二四年十二月三十一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綜合財務報表誠屬適當。

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綜合財務報表中。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

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

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/或綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

**應用香港會計準則第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(「二零二零年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)的影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂對評估將結清負債期限延遲至報告日期起計最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意向或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行結清。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號**金融工具：呈列**，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

對於將結清期限延遲至報告日期起計最少十二個月的權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體將結清負債期限延遲至報告日期後起計最少十二個月的權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估亦然。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲結清負債的權利受限於實體須於報告期起計十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期起計十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債的賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過度條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。

本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的修訂 香港會計準則第21號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 <sup>3</sup> 缺乏可交換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性的附屬公司：披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及修訂本外，應用香港財務報告準則修訂本預期不會對本集團未來的綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第18號—財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表中的呈列及披露*(「香港財務報告準則第18號」)載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*(「香港會計準則第1號」)。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*及香港財務報告準則第7號*現金流量表*(「香港財務報告準則第7號」)。香港會計準則第7號及香港會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用香港財務報告準則第18號預計將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露，但不會對本集團未來的財務狀況及表現造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團未來綜合財務報表的詳細影響。

#### 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。

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、融資成本及所得稅抵免及開支。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。

截至二零二四年十二月三十一日及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 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
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>								
<b>收益及業績</b>								
收益	8,056,756	614,026	1,841,415	283,898	200,803	666,724	260,436	11,924,058
減：分部間收益	-	(115,405)	(222,232)	(22,121)	(2,231)	-	(1,335)	(363,324)
來自外來客戶之收益	<u>8,056,756</u>	<u>498,621</u>	<u>1,619,183</u>	<u>261,777</u>	<u>198,572</u>	<u>666,724</u>	<u>259,101</u>	<u>11,560,734</u>
<b>業績</b>								
除以下項目的分部業績：	(16,636,956)	(787,397)	211,950	36,306	(89,506)	(54,195)	(4,337,874)	(21,657,672)
出售附屬公司的虧損淨額	(1,137,880)	-	-	-	-	-	-	(1,137,880)
投資物業公平值虧損淨額	-	(769,560)	-	-	-	-	-	(769,560)
應佔聯營公司業績	(2,077,504)	-	8,160	-	-	-	(52,577)	(2,121,921)
應佔合營企業業績	(964,708)	-	-	-	-	-	(331)	(965,039)
分部業績	<u>(20,817,048)</u>	<u>(1,556,957)</u>	<u>220,110</u>	<u>36,306</u>	<u>(89,506)</u>	<u>(54,195)</u>	<u>(4,390,782)</u>	<u>(26,652,072)</u>
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(253,165)
企業及其他未分配開支								(233,201)
融資收入								19,362
融資成本								<u>(1,966,489)</u>
融資成本淨額								<u>(1,947,127)</u>
除所得稅前虧損								(29,085,565)
所得稅開支								<u>(143,350)</u>
年度虧損								<u>(29,228,915)</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
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>								
<b>收益及業績</b>								
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>
<b>業績</b>								
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)
出售附屬公司的收益(虧損)淨額	(682,895)	-	-	-	-	63,102	-	(619,793)
投資物業公平值收益(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	<u>166,517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,699</u>	<u>288,216</u>
分部業績	(10,460,735)	184,983	188,164	51,203	110,297	57,917	(5,601,417)	(15,469,588)
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>
年內虧損								<u>(19,701,598)</u>

## (b) 地區資料

由於主要營運決策人認為截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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%。

## 5. 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。

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動歸屬於下列經營分部，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

### (a) 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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
銷售物業	8,056,756	22,550,814
提供物業管理服務	1,619,183	1,658,208
提供酒店及餐飲業務服務	261,777	339,952
提供文化中心業務服務	198,572	264,308
提供健康業務服務	666,724	590,892
其他	259,101	294,752
	<b>11,062,113</b>	25,698,926
來自其他來源的收益		
來自租賃物業的租金	498,621	459,841
	<b>11,560,734</b>	26,158,767

(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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
— 隨時間	2,338,633	2,557,220
— 於某一時間點	8,723,480	23,141,706
	<b>11,062,113</b>	25,698,926

## 6. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
沒收客戶按金	7,865	2,984
政府補貼收入	26,166	92,069
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(699,080)	167
出售投資物業虧損	(107,712)	-
匯兌虧損淨額	(1,516,440)	(1,239,476)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(253,165)	(1,294,962)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額	-	(50,000)
終止建築項目虧損淨額	-	(1,128,201)
註銷聯營公司虧損	(834)	-
就於聯營公司之投資確認的減值虧損	(252,353)	(397,030)
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	(270,000)	-
就商譽確認的減值虧損	(24,378)	-
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	(11,297,601)	(3,275,982)
其他	(618,587)	(512,301)
	<u>(15,006,119)</u>	<u>(7,802,732)</u>

## 7. 已確認減值虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
就以下各項確認的減值虧損：		
—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	5,606,275	2,528,203
—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	(72,325)	2,173,516
	<u>5,533,950</u>	<u>4,701,719</u>

## 8. 融資成本淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>19,362</u>	<u>48,751</u>
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	2,370,483	2,461,388
—優先票據	8,423,109	7,396,568
—其他借款	3,133,449	2,670,178
—租賃負債	526	2,084
總利息開支	<u>13,927,567</u>	<u>12,530,218</u>
減：資本化利息	<u>(11,961,078)</u>	<u>(10,744,895)</u>
	<u>1,966,489</u>	<u>1,785,323</u>
融資成本淨額	<u>(1,947,127)</u>	<u>(1,736,572)</u>



## 9. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
—員工薪金及津貼	898,031	1,155,890
—績效花紅	—	—
—按權益結算以股份為基礎的付款開支	2,786	5,805
—界定供款退休計劃供款	33,528	46,881
	<u>934,345</u>	<u>1,208,576</u>
核數師酬金		
—審計服務	5,800	6,000
—非審計服務	—	2,100
	<u>5,800</u>	<u>8,100</u>
前任核數師酬金		
—非審計服務	1,000	—
	<u>1,000</u>	<u>—</u>
投資物業租金收入總額	498,621	459,841
減：年內產生租金收入的投資物業支出	(258,748)	(242,074)
	<u>239,873</u>	<u>217,767</u>
其他：		
折舊及攤銷：		
—物業、廠房及設備	268,546	298,183
—使用權資產	68,085	42,097
—無形資產	40,625	37,255
—土地使用權	13,410	13,476
經營租賃之最低租金	4,828	4,304
銷售成本	11,322,837	24,460,265

## 10. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	91,859	243,210
– 中國土地增值稅	78,109	797,956
遞延所得稅	<u>(26,618)</u>	<u>(34,816)</u>
	<b><u>143,350</u></b>	<b><u>1,006,350</u></b>

## 11. 股息

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無派付、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. 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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(28,533,737)</u>	<u>(19,932,153)</u>
	二零二四年 股份數目(千股)	二零二三年 股份數目(千股)
年內已發行普通股的加權平均數	<u>7,015,469</u>	<u>7,015,469</u>

計算截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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。因此，截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 13. 商譽及無形資產

	無形資產								
	與運動員之 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	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>									
於二零二三年一月一日	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	8,348	2,269,918	1,087,331	3,357,249
添置	-	-	-	-	-	2,000	2,000	-	2,000
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	10,348	2,271,918	1,087,331	3,359,249
添置	-	-	-	-	-	1,172	1,172	-	1,172
於二零二四年十二月三十一日	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	11,520	2,273,090	1,087,331	3,360,421
<b>累計攤銷及減值</b>									
於二零二三年一月一日	1,279,274	154,947	106,909	13,858	497,400	7,895	2,060,283	321,982	2,382,265
攤銷	-	26,008	10,322	-	-	925	37,255	-	37,255
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,279,274	180,955	117,231	13,858	497,400	8,820	2,097,538	321,982	2,419,520
攤銷	-	33,036	7,236	-	-	353	40,625	-	40,625
減值	-	-	-	-	-	-	-	24,378	24,378
於二零二四年十二月三十一日	1,279,274	213,991	124,467	13,858	497,400	9,173	2,138,163	346,360	2,484,523
<b>賬面淨值</b>									
於二零二四年十二月三十一日	-	113,258	19,322	-	-	2,347	134,927	740,971	875,898
於二零二三年十二月三十一日	-	146,294	26,558	-	-	1,528	174,380	765,349	939,729

## 14. 以權益法入賬之投資

### a) 於聯營公司之投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
– 上市	–	703,521
– 非上市	19,848,741	25,353,387
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	<u>(5,467,228)</u>	<u>(3,802,114)</u>
	<b>14,381,513</b>	<b>22,254,794</b>
上市投資公平值	<u>–</u>	<u>534,142</u>

### b) 於合營企業之投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	8,450,839	8,166,590
轉撥至附屬公司	(39,651)	(3,967)
應佔合營企業業績	<u>(965,039)</u>	<u>288,216</u>
於十二月三十一日	<b>7,446,149</b>	<b>8,450,839</b>

## 15. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
少於90日	477,147	931,165
超過90至180日內	92,360	253,480
超過180至270日內	285,929	112,606
超過270至365日內	108,279	89,121
超過365日	<u>798,783</u>	<u>656,379</u>
	<b>1,762,498</b>	<b>2,042,751</b>
減：預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備	<u>(501,956)</u>	<u>(193,708)</u>
應收貿易賬款，扣除預期信貸虧損	<b>1,260,542</b>	<b>1,849,043</b>

## 16. 借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
借款包括：		
－優先票據	83,273,840	82,049,361
－銀行借款	20,334,066	19,097,760
－其他借款	31,241,875	32,253,115
－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
	<u>135,073,562</u>	<u>133,624,017</u>
減：流動部分	(118,077,834)	(117,051,570)
	<u>16,995,728</u>	<u>16,572,447</u>
於非流動負債項下列示的金額		
分析為：		
－固定利率銀行及其他借款	110,234,884	109,780,548
－浮動利率銀行及其他借款	24,838,678	23,843,469
	<u>135,073,562</u>	<u>133,624,017</u>
分析為：		
－優先票據	83,273,840	82,049,361
－有抵押	33,603,468	32,106,041
－無抵押	18,196,254	19,468,615
	<u>135,073,562</u>	<u>133,624,017</u>

## 17. 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	11,300,005	12,348,756
—收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>24,300,005</u>	<u>25,348,756</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
不超過一年	330	365
超過一年但不超過五年	—	—
	<u>330</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
不超過一年	201,310	180,956
超過一年但不超過二年	173,366	180,947
超過二年但不超過三年	130,785	139,678
超過三年但不超過四年	89,233	110,190
超過四年但不超過五年	81,808	84,514
超過五年	184,487	181,277
	<u>860,989</u>	<u>877,562</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」），提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績，連同上一年之比較數字。

## 業績及股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣11,560.7百萬元及人民幣237.9百萬元，較二零二三年分別減少約55.8%及86.0%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣28,533.7百萬元，每股基本虧損為人民幣4.067元（二零二三年：虧損約人民幣19,932.2百萬元，每股基本虧損人民幣2.841元）。

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二三年：無）。

## 業務回顧

### 市場及政策

二零二四年，中國經濟在複雜多變的國際環境中依然保持了穩健增長，預計全年GDP增速將穩定在5%左右，展現出強大的發展韌性和潛力。在政策層面，中央採取了一系列穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險的有力措施，包括加大財政政策力度、提高資金使用效率，以及實施靈活適度的貨幣政策，引導金融機構加大對實體經濟的支持力度。這些政策的有效實施，為經濟平穩健康發展提供了有力保障。

樓市方面，在政策託底與市場調整的雙重作用下房地產市場逐步「止跌回穩」。政策層面圍繞「穩地價、穩房價、穩預期」目標，延續「因城施策」基調，重點城市進一步放鬆限購限貸、降低首付比例、優化房貸利率，並通過稅收優惠、購房補貼等刺激剛性及改善性需求。同時，中央加大保交樓專項借款支持，多地試點現房銷售制度以緩解購房者擔憂。保障性住房建設提速，全年計劃籌建超200萬套，與市場化商品房形成「雙軌制」補充，長租房市場規範化發展同步推進。市場表現分化，一綫及強二綫城市新房成交回升，三四綫城市仍承壓。房企端，頭部國央企憑藉融資優勢加速整合資源，銷售排名前十房企市佔率提升至35%。總體看，行業進入政策見效期，市場築底，全面復甦需經濟與居民收入改善支撐。

### 加快轉型升級 探索新發展模式

本年度，本集團面對房地產行業深度調整的嚴峻挑戰，展現出創新求變、降本增效的堅定決心。隨著國家促進房地產穩健發展的新政策實施，市場呈現積極態勢。本集團緊抓政策機遇，堅決執行「保交樓、提品質」的策略，確保高品質交付，並加速核心資產盤活與重點項目建設。同時，公司積極推進債務重組，為長期發展奠定基礎。

2024年，本集團積極響應國家促進服務消費高質量發展的號召，立足城市公共服務商的戰略定位，扎實推進經營企穩與轉型提質，通過創新服務模式、豐富消費場景、加速輕資產拓展，推動文商旅業態融合發展，不斷探索新的發展模式，為本集團探尋更高質量、更具可持續性的發展道路。



## 積極落實項目交付 提升品質服務

二零二四年，本集團實現累計合約銷售權益金額約人民幣6,757百萬元，同比減少47.2%。

二零二四年，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6,757百萬元。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，加快項目去化。全方位梳理案場接待及服務流程，優化精簡購房步驟，明晰顆粒度，提高客戶服務，提升客戶現場購房體驗及信息獲取效率。

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，多措並舉兌現保交付承諾，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、北京、重慶、長沙、汕頭、洛陽等多個城市，累計交付25個項目，超萬套房源，持續兌現美好交付承諾，為業主打造美好家園。

二零二四年，本集團交付的深圳佳園、洛陽水岸華府、汕頭印月府、重慶鳳鳴水岸等多個項目獲得國家星級綠色建築認證，總建築面積超160萬平方米。佳兆業始終堅持綠色設計理念，不遺餘力地運用最新材料和技術以控制建築能耗；在致力為客戶打造既舒適又高品質的居住環境的同時，積極踐行綠色發展之道，改善生態環境，為發展可持續型社會貢獻力量。

## 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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團於全國48個城市合共擁有172個房地產項目，土地儲備達22.31百萬平方米；其中大灣區土地儲備約13.54百萬平方米，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41%。

## 城市更新

2024年，國家和地方政府持續釋放政策紅利，推動城市更新邁向高質量發展。國務院印發《深入實施以人為本的新型城鎮化戰略五年行動計劃》，將「實施城市更新和安全韌性提升行動」列為四大重點行動之一，明確加大中央財政性建設資金對符合條件的城鎮老舊小區改造、城市燃氣管道等老化設施更新改造及城市排水防澇等項目的支持力度。住建部也提出以城中村改造、保障房建設及「平急兩用」設施為核心抓手，全力推動城市更新。

在土地政策方面，各地積極探索創新，允許複合利用存量用地，完善土地用途變更和建築功能轉換等政策，推動低效用地再開發，並通過「騰籠換鳥」及零星用地整理等方式實現土地的集約利用。上述政策的出台不僅為佳兆業城市更新項目營造了良好的政策環境，也為重點項目的突破提供了更多機遇，有助於公司經營企穩、轉型提質，開啟可持續發展的新篇章。

截至二零二四年十二月三十一日，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37.0百萬平方米。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

二零二四年，在「止跌回穩」基調下，房地產調控政策經歷了前所未有的重大轉向。這一年，住建部會同有關部門以及地方政府打出「四個取消、四個降低、兩個增加」政策組合拳，通過一系列調整措施，有效推動房地產市場從低谷穩步回升，邁向更加穩健的發展道路。二零二四年房地產融資政策進一步寬鬆，白名單項目貸款投放力度加大，支持盤活存量閒置土地，融資環境持續改善。另一方面，非銀融資規模仍未改變下滑趨勢，行業分化繼續加劇，民營房企須把握政策窗口期，爭取利好實質落地以改善融資狀況。

面對此景，本集團積極主動作為，順應行業變革趨勢，穩步推進債務管理工作，境外債務重組取得重大進展。境內債務方面，本集團積極洽談融資展期及降本降息，融資成本較二零二三年底持續下降，並有多個白名單項目獲得貸款投放，圓滿完成保交付工作。未來，本集團將依託於大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，持續探索創新化債模式，推動境內外債務重組。

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。於二零二四年九月十三日，佳兆業範圍內債務未償還本金總額約75.11%及瑞景範圍內債務未償還本金總額約81.07%的持有人已加入重組支持協議。於報告期末後，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。於各個計劃會議後，本公司已尋求相關法的批准及認許。直至本集團綜合財務報表獲授權刊發當日，佳兆業香港計劃、佳兆業開曼計劃及瑞景香港計劃已於二零二五年三月獲相關法院認許。尋求認許瑞景英屬處女群島計劃的呈請聆訊訂於二零二五年四月七日舉行。本集團將於適當時候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溫和復甦態勢，各國央行可能繼續降息以應對經濟增長放緩和通脹壓力下降。隨著多國關鍵選舉落定，各國新政府政策方向不明朗，地緣政治風險、貿易保護主義等因素或將加劇貿易政策相關的不確定性，影響貿易前景和經濟活動。

2025年作為「十四五」規劃的收官之年，中國經濟預計總體趨勢向好，市場信心逐步增強，政策或將加大逆週期調節力度，以應對外部風險和內部結構調整帶來的挑戰。樓市方面，在政策組合拳的持續落地和利好刺激下，市場需求逐步釋放，新房和二手房成交量有望回升。一線城市或將率先企穩，帶動二線城市復甦。整體而言，2025年中國房地產市場將逐步築底企穩。

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。

本人借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，二零二五年三月三十一日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣11,560.7百萬元，較二零二三年減少55.8%。截至二零二四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28,533.7百萬元，而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則約為人民幣19,932.2百萬元。每股基本虧損為人民幣4.067元(二零二三年：人民幣2.841元)。

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

### 二零二四年合約銷售

二零二四年，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6,757百萬元，較二零二三年約人民幣17,836百萬元減少62.1%。本年度已售總建築面積約為553,297平方米，較二零二三年約1,047,671平方米減少47.2%。下表顯示本集團二零二四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	322,845	4,872
長三角	64,345	516
中部	30,532	227
西部	48,886	210
環渤海	86,689	932
<b>總計</b>	<b>553,297</b>	<b>6,757</b>

### 物業發展

#### 二零二四年完工項目

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2.3百萬平方米。

#### 開發中項目

於二零二四年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有64個，建築面積合共約為7.4百萬平方米。

## 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約102.7百萬平方米。本集團的物業管理服務致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以本集團提升品牌及企業形象。截至二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有十個投資物業項目，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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為22.31百萬平方米，其中約61%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。收益由二零二三年約人民幣26,158.8百萬元減少至二零二四年約人民幣11,560.7百萬元，減幅為55.8%。本集團69.7%的收益乃來自物業銷售(二零二三年：86.2%)，而30.3%來自其他分部(二零二三年：13.8%)。

### 銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二三年的約人民幣22,550.8百萬元減少至二零二四年的約人民幣8,056.8百萬元，減幅約為人民幣14,494.0百萬元或64.3%。該減幅主要由於交付總建築面積由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1.2百萬平方米減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約0.6百萬平方米。

## 租金收入

租金收入由二零二三年的約人民幣459.8百萬元輕微增加至二零二四年的約人民幣498.6百萬元，增幅約為人民幣38.8百萬元或8.4%。

## 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二三年的約人民幣1,658.2百萬元輕微減少至二零二四年的約人民幣1,619.2百萬元，減幅約為人民幣39.0百萬元或2.4%。

## 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的約人民幣340.0百萬元減少至二零二四年的約人民幣261.8百萬元，減幅約為人民幣78.2百萬元或23.0%。該減幅主要由於年內酒店數目減少。

## 文化中心業務

來自文化中心業務的收益由二零二三年的約人民幣264.3百萬元減少約人民幣65.7百萬元或24.9%至二零二四年的約人民幣198.6百萬元。該減幅主要由於文化中心業務的廣告收入減少。

## 健康業務

來自健康業務的收益由二零二三年的約人民幣590.9百萬元增加約人民幣75.8百萬元或12.8%至二零二四年的約人民幣666.7百萬元。增加乃主要由健康業務銷售因需求上升而增加所帶動。

## 毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二三年的約人民幣1,698.5百萬元減少至二零二四年的約人民幣237.9百萬元，減幅約為人民幣1,460.6百萬元或86.0%。本集團的毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的6.5%下降至截至二零二四年十二月三十一日止年度的2.1%，主要歸因於截至二零二四年十二月三十一日止年度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

本集團於二零二四年的其他虧損淨額約為人民幣15,006.1百萬元，二零二三年其他虧損淨額則為約人民幣7,802.7百萬元。本集團於二零二四年的其他虧損淨額主要包括就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損約人民幣11,297.6百萬元、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253.2百萬元、出售物業、廠房及設備虧損約人民幣699.1百萬元及匯兌虧損淨額約人民幣1,516.4百萬元。

## 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的約人民幣592.0百萬元減少至二零二四年的約人民幣453.7百萬元，減幅約為人民幣138.3百萬元或23.4%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣成本的減少與本集團合同銷售額的下降趨勢一致。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零二三年的約人民幣1,901.1百萬元減少至二零二四年的約人民幣1,388.1百萬元，減幅約為人民幣513.0百萬元或27.0%。該減幅主要是由於實施成本控制措施。

## 投資物業公平值虧損淨額

於二零二四年，本集團錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣769.6百萬元(二零二三年：人民幣408.9百萬元)。投資物業公平值虧損主要由於房地產市場惡化導致若干投資物業的公平值減少。

## 已確認減值虧損

本集團就金融資產及金融負債確認的減值虧損由二零二三年的約人民幣4,701.7百萬元增加約人民幣832.3百萬元或17.7%至二零二四年的約人民幣5,534.0百萬元，主要由於應收款項賬齡長導致預期信貸虧損增加。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由二零二三年的約人民幣1,736.6百萬元增加至二零二四年的約人民幣1,947.1百萬元，增幅約為人民幣210.5百萬元或12.1%。

## 所得稅開支

於二零二四年，本集團錄得所得稅開支約人民幣143.4百萬元，而二零二三年則為約人民幣1,006.4百萬元。

## 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29,228.9百萬元及約為人民幣29,227.7百萬元(二零二三年：年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣19,701.6百萬元及人民幣19,677.5百萬元)。



## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣2,390.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,401.1百萬元)，較二零二三年十二月三十一日減少29.7%。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，於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣1,692.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,406.3百萬元)。

### 借款及抵押本集團資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣135,073.6百萬元(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118,077.8百萬元(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4,235.5百萬元(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10,728.6百萬元(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2,031.7百萬元(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

於二零二四年十二月三十一日，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、受限制銀行結餘及現金)與資產總值比率為63.0%(二零二三年十二月三十一日：55.9%)。本集團於二零二四年十二月三十一日的流動負債淨額約為人民幣51,015.7百萬元，而於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨額則約為人民幣25,442.9百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)於二零二四年十二月三十一日為0.02倍(二零二三年十二月三十一日：0.03倍)，而於二零二四年十二月三十一日，流動比率為0.8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。於二零二四年十二月三十一日，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697.6百萬元(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118,077.8百萬元(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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的合同負債為約人民幣18,520.4百萬元(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243,771.5百萬元(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210,679.7百萬元(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不包括合同負債)和總資產(減去合同負債)分別為約人民幣225,251.1百萬元(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192,159.3百萬元(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117.2%，較二零二三年十二月三十一日的97.0%增加約20.2個百分點。

#### 借款成本

截至二零二四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13,927.6百萬元，較二零二三年的約人民幣12,530.2百萬元增加約人民幣1,397.4百萬元或11.2%。

#### 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。於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣85,769.9百萬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

於二零二四年十二月三十一日，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24,312.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣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20,767.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣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

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用15,225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)12,013名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK)861名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK)111名僱員。截至二零二四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934.3百萬元(二零二三年：人民幣1,208.6百萬元)。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，截至二零二四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。審核委員會已審閱截至二零二四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 貴集團於二零二四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，當中載明於截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣28,534百萬元，而於截至二零二四年十二月三十一日，其流動負債超出其流動資產約人民幣51,016百萬元。該等狀況連同綜合財務報表附註2.2所載的其他事項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。董事於考慮 貴集團採取的措施及計劃後，認為 貴集團將能夠持續經營。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，彼等於截至二零二四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**

截至二零二四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**

有關本集團截至二零二四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永拓富信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。永拓富信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，永拓富信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二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

### **於聯交所及本公司網站內刊登二零二四年年度報告**

本公司將在適當時間於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com))刊登截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告。

### **股東週年大會**

股東週年大會將於二零二五年六月二十五日(星期三)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二零二五年六月二十五日(星期三)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二五年六月二十日(星期五)至二零二五年六月二十五日(星期三)(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二零二五年六月十九日(星期四)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，二零二五年三月三十一日

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、張儀昭先生及劉雪生先生。