

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)

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零二五年同期的比較數字。

財務摘要

- 截至二零二六年六月三十日止六個月的總收益較二零二五年同期減少40.6%至約人民幣2,196.7百萬元。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月的毛利增加22.7%至約人民幣567.8百萬元，而期內毛利率為25.8%。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月的虧損較二零二五年同期減少7.0%至約人民幣9,387.3百萬元。
- 截至二零二六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增加474.8%至約人民幣11,514.0百萬元。
- 概無就截至二零二六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
截至二零二六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 二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收益	4	2,196,748	3,700,964
銷售成本		<u>(1,628,921)</u>	<u>(3,238,229)</u>
毛利		567,827	462,735
其他收入、收益及虧損淨額	5	(3,941,907)	(5,294,652)
銷售及市場推廣成本		(135,083)	(131,927)
行政開支		(424,398)	(472,983)
投資物業公平值虧損淨額		(276,800)	(294,612)
出售附屬公司的收益淨額		—	18
已確認減值虧損	6	<u>(3,213,803)</u>	<u>(1,646,488)</u>
經營虧損		(7,424,164)	(7,377,909)
應佔聯營公司業績		(810,265)	(1,046,885)
應佔合營企業業績		(25,752)	(100,102)
融資收入	7	557	3,091
融資成本	7	<u>(1,246,758)</u>	<u>(1,204,873)</u>
除所得稅前虧損	8	(9,506,382)	(9,726,678)
所得稅抵免(開支)	9	<u>119,075</u>	<u>(369,988)</u>
期內虧損		<u>(9,387,307)</u>	<u>(10,096,666)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
—本公司擁有人		(9,328,535)	(10,030,459)
—非控股權益		<u>(58,772)</u>	<u>(66,207)</u>
		<u>(9,387,307)</u>	<u>(10,096,666)</u>
		每股 人民幣元	每股 人民幣元
每股虧損			
—基本	10	(0.945)	(1.430)
—攤薄	10	<u>(0.945)</u>	<u>(1.430)</u>

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內虧損	<u>(9,387,307)</u>	<u>(10,096,666)</u>
期內其他全面收益(開支)，扣除稅項 其後將重新分類至損益的項目		
換算境外業務匯兌差額	39,297	36,987
應佔聯營公司其他全面開支	<u>(9,796)</u>	<u>(823)</u>
期內其他全面收益	<u>29,501</u>	<u>36,164</u>
期內全面開支總額	<u>(9,357,806)</u>	<u>(10,060,502)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
— 本公司擁有人	(9,313,666)	(9,998,116)
— 非控股權益	<u>(44,140)</u>	<u>(62,386)</u>
	<u>(9,357,806)</u>	<u>(10,060,502)</u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,215,181	4,064,514
使用權資產		365,116	390,833
投資物業		7,113,000	7,389,800
土地使用權		325,411	333,899
商譽及無形資產		833,325	844,105
於聯營公司之投資		12,058,887	12,879,827
於合營企業之投資		7,279,680	7,304,010
按公平值經損益入賬的金融資產		432,795	641,405
按金及其他應收款項		7,503	8,300
遞延稅項資產		1,110,077	1,108,459
非流動資產總額		32,740,975	34,965,152
流動資產			
發展中物業		62,891,142	63,505,030
持作銷售的已落成物業		13,419,912	14,115,500
存貨		302,500	313,737
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	12	27,288,862	30,414,704
收購土地按金		2,513,412	2,513,325
擬發展項目預付款項		36,413,760	36,144,399
按公平值經損益入賬的金融資產		369,431	574,614
受限制銀行結餘及現金		822,092	1,054,872
現金及銀行結餘		372,069	544,685
流動資產總額		144,393,180	149,180,866
流動負債			
合同負債		12,593,330	13,174,530
應計建築成本		13,805,919	13,099,021
其他應付款項		39,980,869	38,483,148
應付所得稅		13,003,054	12,967,619
租賃負債		23,576	24,698
借款	13	35,326,689	36,152,156
可換股債券		27,057	57,265
流動負債總額		114,760,494	113,958,437
流動資產淨值		29,632,686	35,222,429
資產總值減流動負債		62,373,661	70,187,581

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項		216,694	7,395
租賃負債		56,017	70,718
借款	13	49,202,341	47,643,689
可換股債券		467,505	983,456
遞延稅項負債		1,849,899	2,035,421
非流動負債總額		51,792,456	50,740,679
資產淨值		10,581,205	19,446,902
權益			
股本		1,008,899	850,316
股份溢價		6,774,586	6,457,420
儲備		(5,678,218)	3,610,077
本公司擁有人應佔權益		2,105,267	10,917,813
非控股權益		8,475,938	8,529,089
權益總值		10,581,205	19,446,902

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六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

截至二零二六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二零二五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(「香港財務報告準則會計準則」)編製。

(ii) 應用香港財務報告準則會計準則的修訂本

於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本

截至二零二六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二零二五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，惟採納下列於二零二六年一月一日生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本除外。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。

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

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)

涉及依賴自然能源生產電力的合約

香港財務報告準則會計準則的
修訂

香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

本期間採納經修訂香港財務報告準則會計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。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣9,328.5百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣10,030.5百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團分別有約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)的借款及人民幣27.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣57.3百萬元)的可換股債券將於一年內到期及須予償還，而本集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣372.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣544.7百萬元)。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團人民幣29,327.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣30,544.5百萬元)的借款已違約及／或與其他借款交叉違約，因此，倘相關貸款人要求，有關借款須即時償還。

於二零二六年三月，本公司完成一項同意徵求，以將二零二七年到期的5%優先票據的到期日由二零二七年十一月三十日修訂為二零二六年七月三十一日。除非受託人收到持有未償還票據本金總額不少於20%的持有人對該延期提出的反對意見，否則到期日將自動延長至二零二七年一月三十一日，其後再延長至二零二七年十一月三十日。於二零二六年七月，受託人收到一名或多名合資格持有人對自動延期的反對，該等持有人合共持有構成合資格持有的未償還票據本金總額超過20%，且已達到對自動延期的反對門檻。因此，自動延期並未進行，金額為30,847,942美元(相當於未償還本金總額31,159,537美元的99%)的票據的到期日仍為二零二六年七月三十一日。於批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，該等票據仍未償還。本公司正與票據持有人緊密合作，制訂可行的解決方案，以應對當前的流動性限制，並保障全體持份者的利益。

此外，由於中國近年債務融資環境困難且充滿挑戰，本集團在境內發行新公司債券及境外發行優先票據融資方面一直面臨更大挑戰。此外，本集團致力向物業買家按期交付物業，因此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。

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二零二六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，認為本集團在二零二六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) 於二零二六年六月三十日，本集團總額為數約人民幣29,327.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣30,544.5百萬元)的借款已違約。直至未經審核簡明

綜合中期財務報表出具日期，本集團約人民幣391.1百萬元的借款的還款期已延展至二零二八年。此外，本集團約人民幣14,644.4百萬元的借款乃由本集團資產作抵押。因此，本公司董事認為很有可能能夠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。

- (ii) 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。於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。

- (iii) 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。

- (iv) 於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支減少至約人民幣424.4百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣473.0百萬元)。本公司管理層將繼續實施包含詳細時間表及行動並已由本公司董事審閱的詳細計劃，以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最佳的付款條款。

- (v) 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，該預測涵蓋自二零二六年六月三十日起計至少十二個月期間。經考慮上述計劃及措施後，彼等認為，本集團將擁有足夠資金維持其營運，並能履行於二零二六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。

截至二零二六年六月三十日及二零二五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報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								
除以下項目前的分部業績：	(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								<u>(369,988)</u>
期內虧損								<u>(10,096,666)</u>

截至二零二六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
截至二零二六年六月三十日止六個月								
收益及業績								
收益	714,839	264,564	848,876	95,090	76,345	252,118	58,683	2,310,515
減：分部間收益	-	(39,692)	(67,580)	-	(5,521)	-	(974)	(113,767)
來自外來客戶之收益	<u>714,839</u>	<u>224,872</u>	<u>781,296</u>	<u>95,090</u>	<u>70,824</u>	<u>252,118</u>	<u>57,709</u>	<u>2,196,748</u>
業績								
除以下項目前的分部業績：	(7,865,157)	141,831	101,702	4,774	(5,718)	(21,385)	964,234	(6,679,719)
投資物業公平值虧損淨額	-	(276,800)	-	-	-	-	-	(276,800)
應佔聯營公司業績	(826,084)	-	9,639	-	-	-	6,180	(810,265)
應佔合營企業業績	<u>(25,763)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>(25,752)</u>
分部業績	(8,717,004)	(134,969)	111,341	4,774	(5,718)	(21,385)	970,425	(7,792,536)
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(378,340)
企業及其他未分配開支								(89,305)
融資收入								557
融資成本								<u>(1,246,758)</u>
融資成本淨額								<u>(1,246,201)</u>
除所得稅前虧損								(9,506,382)
所得稅抵免								<u>119,075</u>
期內虧損								<u>(9,387,307)</u>

(b) 地區資料

由於主要營運決策人認為截至二零二六年六月三十日及二零二五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，而截至二零二六年六月三十日及二零二五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

截至二零二六年六月三十日及二零二五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。

於截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月，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

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	截至六月三十日止六個月
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益		
銷售物業	714,839	2,089,839
提供物業管理服務	781,296	771,904
提供酒店及餐飲業務服務	95,090	105,904
提供文化中心業務服務	70,824	85,457
提供健康業務服務	252,118	304,225
其他	57,709	118,878
	<u>1,971,876</u>	<u>3,476,207</u>
來自其他來源的收益		
來自租賃物業的租金	224,872	224,757
	<u>2,196,748</u>	<u>3,700,964</u>

(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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益		
— 隨時間	1,004,919	963,265
— 於某一時間點	966,957	2,512,942
	<u>1,971,876</u>	<u>3,476,207</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	
	二零二六年	二零二五年
	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
政府補貼收入	7,725	3,927
出售物業、廠房及設備(虧損)收益淨額	(162,823)	54
匯兌收益淨額	1,102,381	469,456
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	(378,340)	(22,046)
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	(5,018,637)	(6,213,390)
撥回撇銷應收貿易賬款、按金及其他應收款項	—	485,625
強制可換股債券公平值變動	517,989	—
其他	(10,202)	(30,355)
	<u>(3,941,907)</u>	<u>(5,294,652)</u>

6. 已確認減值虧損

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	3,257,902	1,582,780
— 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	(44,099)	63,708
	<u>3,213,803</u>	<u>1,646,488</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	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入		557	3,091
融資成本			
利息開支：			
—銀行及其他借款		2,351,117	2,624,111
—優先票據		2,689,484	4,217,783
—租賃負債		4,627	3,149
總利息開支		5,045,228	6,845,043
減：資本化利息		(3,798,470)	(5,640,170)
		1,246,758	1,204,873

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	
		二零二六年	二零二五年
		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		210,275	229,546
—績效花紅		—	—
—以股權結算股份為基礎的付款開支		—	—
—界定供款退休計劃供款		14,058	10,842
		224,333	240,388
投資物業租金收入總額		224,872	224,757
減：期內產生租金收入的投資物業支出		(73,746)	(76,357)
		151,126	148,400
其他：			
折舊及攤銷：			
—物業、廠房及設備		132,141	122,864
—使用權資產		32,028	23,957
—土地使用權		8,488	6,671
—無形資產		10,780	16,692
經營租賃之最低租金		560	620
銷售成本		1,628,921	3,238,229

9. 所得稅(抵免)開支

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
—中國企業所得稅		31,707	80,754
—中國土地增值稅		33,122	366,967
遞延所得稅		(183,904)	(77,733)
		<u>(119,075)</u>	<u>369,988</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	截至六月三十日止六個月
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
用以計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(9,328,535)</u>	<u>(10,030,459)</u>

股份數目

		二零二六年	二零二五年
		股份數目(千股)	
用以計算每股基本及攤薄虧損的期內已發行普通股			
加權平均數		<u>9,873,574</u>	<u>7,015,469</u>

計算截至二零二六年六月三十日及二零二五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及其附屬公司的未行使購股權已獲行使或可換股債券獲轉換，原因是納入上述各項將會對每股虧損具有反攤薄影響。因此，截至二零二六年六月三十日及二零二五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

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無派付、宣派或建議派付中期股息，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、提供健康業務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。於各報告日期根據合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	534,384	219,447
超過90至180日內	68,080	102,919
超過180至270日內	89,015	119,012
超過270至365日內	57,572	76,537
超過365日	544,618	587,233
	1,293,669	1,105,148
減：減值撥備	(257,760)	(206,914)
	1,035,909	898,234

13. 借款

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
借款包括：		
－優先票據	749,199	773,168
－新優先票據	34,791,210	33,466,715
－銀行借款	18,918,034	19,382,150
－其他借款	29,846,806	29,950,031
－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
	84,529,030	83,795,845
減：流動部分	(35,326,689)	(36,152,156)
於非流動負債項下列示的金額	49,202,341	47,643,689
分析為：		
－固定利率銀行及其他借款	61,571,471	61,113,102
－浮動利率銀行及其他借款	22,957,559	22,682,743
	84,529,030	83,795,845
分析為：		
－優先票據	749,199	773,168
－新優先票據	34,791,210	33,466,715
－有抵押	32,634,303	32,557,168
－無抵押	16,354,318	16,998,794
	84,529,030	83,795,845

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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 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	11,035,606	11,292,484
－收購附屬公司	13,000,000	13,000,000
	<u>24,035,606</u>	<u>24,292,484</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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	<u>4,831</u>	<u>304</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 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	188,297	183,239
超過一年但不超過二年	164,656	164,509
超過二年但不超過三年	108,552	113,552
超過三年但不超過四年	81,169	79,143
超過四年但不超過五年	76,989	71,989
超過五年	169,883	171,883
	<u>789,546</u>	<u>784,315</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」)，提呈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月(「期內」)的業績，連同二零二五年同期之比較數字。

業績及股息

期內，與二零二五年同期相比，本集團的收益減少約40.6%至約人民幣2,196.7百萬元，而毛利則增加約22.7%至約人民幣567.8百萬元。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣9,328.5百萬元，每股基本虧損為人民幣0.945元(二零二五年同期：虧損約人民幣10,030.5百萬元，每股基本虧損人民幣1.430元)。

董事會不建議就期內派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：零)。

業務回顧

市場及政策

二零二六年上半年，全球經濟增長動能有所分化，地緣政治衝突持續擾動能源市場與產供鏈穩定。在此背景下，中國實施更加積極有為的宏觀政策，各項政策協同發力，擴大內需、優化供給，促進經濟平穩運行和高質量發展。上半年，我國GDP同比增長4.7%，增量達人民幣3.6萬億元，創近五年同期新高，經濟運行穩中提質，新質生產力加速壯大，為實現「十五五」良好開局奠定基礎。

房地產市場方面，政策堅持穩中求進，市場走勢分化，高能級城市房價階段性企穩。中央圍繞「十五五」房地產發展新模式強化頂層設計，政策重心轉向控增量、去庫存、優供給，推動城市更新、存量住房盤活與「好房子」建設。各地因城施策優化調控，鼓勵收購存量商品房用作保障性住房，完善項目融資與銷售制度，引導行業向高質量發展轉型。數據顯示，上半年全國新建商品房銷售面積同比下降11.6%，銷售額同比下降13.6%，降幅連續三個月收窄；一線城市新房

價格環比連續四個月上漲，二手房網簽面積同比增長10.2%，商品房待售面積持續下降。總體而言，政策效應持續釋放，市場分化仍將繼續，行業正加快向存量盤活、品質提升和滿足居住需求的高質量發展模式轉型。

保民生、保交付、保品質

截至二零二六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11,514.0百萬元。

二零二六年上半年，佳兆業緊跟市場態勢靈活統籌營銷工作，推行一盤一策差異化策略，持續拓寬多元銷售渠道，在灣區、北京等多地項目實現銷售突破，有效加速資金回籠。公司在住宅推售基礎上，積極推進商辦資產大宗交易，同步開展車位、商舖等非住資產租賃運營，拓寬資金來源。同時深化地產、商業、物業板塊協同聯動，落地業主權益服務，提升老帶新轉化效能，助力存量去化。通過多措並舉拓寬現金流渠道，最大限度盤活各類資產資金，全力保障項目保交付與常態化運營。

期內，佳兆業夯實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保品質」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伙服務，由專業驗房師一對一全程陪同驗收。

佳兆業緊扣國家「好房子」建設標準，以深圳東角頭項目為標桿、廣州白雲項目為核心，著力打造差異化的領先競爭力。企業將完善的超級底盤、專業的物業服務與社區運營能力深度融入技術體系，搭建起「好產品、好服務、好生活」三位一體全鏈條人居生態，助力地產開發從傳統空間建造，穩步轉向全周期生活場景運營。二零二六年上半年，在建及交付的項目：廣州鳳鳴山、江門悅峰府、廣州佳兆業中心、深圳雲峰匯等，獲得國家綠色建築認證面積達40萬平方米。佳兆業始終踐行綠色低碳建設，落地高品質人居的可持續發展路徑。

土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二六年六月三十日，本集團於全國41個城市合共擁有土地儲備約19.1百萬平方米；其中大灣區土地儲備約12.2百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的64.1%。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40%。

城市更新

二零二五年末，自然資源部及住房城鄉建設部聯合發佈《關於進一步支持城市更新行動若干措施的通知》，就增強詳細規劃適應性、優化過渡期支持政策、推進存量土地和空間的臨時利用、鼓勵資源資產組合供應整體運營、創新不動產登記服務及妥善處置歷史遺留問題做出了相應規定，政策核心鼓勵支持符合新產業、新業態發展需求的城市更新。結合城市更新行動需求，對擬實施城市更新的區域的詳細規劃進行評估、優化，採取技術修正、優化調整等方式優化詳細規劃；對符合新產業、新業態發展需求的項目，制定土地混合開發和空間複合利用的正面清單，經批准在更新實施中，符合正面清單的，視為符合詳細規劃。

二零二六年二月二十七日，深圳市住房建設局、市規劃和自然資源局聯合印發《關於進一步規範城市更新項目管理有關事項的通知》，提出降低土地移交率，未批規劃項目原則上可不配建保障性住房等，以提升項目經濟可行性。二零二六年三月五日，自然資源部國家林業和草原局發佈《關於進一步做好自然資源要素保障的通知》，通知規定：各省(區、市)要建立健全新增建設用地與存量建設用地盤活掛鉤機制，年度新增城鄉建設用地原則上不得超過盤活存量土地面積。新增建設用地優先保障重大項目建設和民生事業發展，原則上不用於經營性房地產開發。

上述政策的出台不僅為佳兆業城市更新項目營造了「高質量、可持續」發展的政策環境，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。

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

二零二六年上半年，作為「十五五」規劃開局的政策錨定期，地產政策保持寬鬆基調，政策重心進一步向「促發展、提品質、轉模式」傾斜，圍繞穩定房地產市場、盤活城市存量、完善住房保障、推進公共服務均等化構建完整支撐體系。中共中央政治局明確提出「要有效防範化解重點領域風險。努力穩定房地產市場，扎實推進城市更新」。城市更新戰略地位提升，成為防風險、穩樓市、惠民生的核心抓手。在此背景下，房地產金融的重點從支持大規模新建向支持結構性優化、存量盤活遷移。

當前房地產融資呈現「總量低位回升、結構劇烈分化」的特徵，融資邏輯從「主體信用」轉向「項目信用」與「資產質量」。面對此景，本集團持續主動修復存量債務風險，推進存量融資展期及降利率，融資成本較二零二五年底持續下降；通過加快盤活重點項目、提升優質資產運營質量，來拓展融資渠道，促進多個項目的盤活方案落地。本集團將以改革創新破解發展難題，以經營提質增強發展韌性，以產業升級培育新的增長動能，不斷提升企業核心競爭力，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，為集團轉型發展和高質量發展蓄能。

前景

展望未來，中央已明確將實施好更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，充分發揮各項存量政策效能，及時謀劃出台務實管用的增量政策，加大逆周期調節力度，加力擴大內需、優化供給，切實保障和改善民生，增強發展動力、激發社會活力，推動經濟持續向新向優向好發展。房地產行業仍將圍繞穩市場、防風險、促轉型推進發展新模式建設，城市更新、存量住房盤活和「好房子」建

設等政策舉措有望持續釋放效能。隨著各地因城施策優化調控，核心城市合理住房需求有望逐步釋放，市場將呈現分化修復、穩中向好的發展態勢，行業高質量發展基礎有望進一步夯實。

未來，本集團將繼續圍繞「風險化解、模式創新、高質量發展」的戰略主線，穩步推進經營修復與能力重塑。堅持以利潤和現金流為核心，持續優化業務結構，積極探索輕資產運營與可持續發展路徑，不斷提升經營質量與發展韌性，加快回歸穩健、健康的發展軌道。

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，二零二六年八月三十一日

管理層討論及分析

整體表現

期內，本集團錄得收益約人民幣2,196.7百萬元，較二零二五年同期約人民幣3,701.0百萬元減少40.6%。期內虧損約為人民幣9,387.3百萬元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則為虧損人民幣10,096.7百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣9,328.5百萬元，而二零二五年同期的虧損則約為人民幣10,030.5百萬元。每股基本虧損為人民幣0.945元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1.430元)。

董事會不建議就期內派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

二零二六年上半年合約銷售

二零二六年上半年，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11,514.0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2,003.0百萬元)。期內已售總建築面積(「**建築面積**」)為193,201平方米(截至二零二五年六月三十日止六個月：171,315平方米)。下表顯示二零二六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	162,474	11,201.8
長三角	5,369	58.9
中部	5,227	48.2
西部	11,935	95.7
環渤海	8,196	109.4
總計	193,201	11,514.0

物業發展

二零二六年上半年完工項目

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0.04百萬平方米。

開發中項目

於二零二六年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目54個，建築面積合共約為5.9百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。期內，本集團管理總建築面積約98.8百萬平方米。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。截至二零二六年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國78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。於二零二六年六月三十日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.42百萬平方米。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約19.1百萬平方米，其中約64.1%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。期內收益由二零二五年同期約人民幣3,701.0百萬元減少40.6%至約人民幣2,196.7百萬元。本集團32.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二五年六月三十日止六個月：56.5%)，而67.5%來自其他分部(截至二零二五年六月三十日止六個月：43.5%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二五年同期的約人民幣2,089.8百萬元減少至期內約人民幣714.8百萬元，減幅約為人民幣1,375.0百萬元或65.8%。該減少乃由於期內交付建築面積的售價較低以及期內的總交付建築面積由二零二五年同期的約0.11百萬平方米減少至約0.09百萬平方米所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二五年同期的約人民幣224.8百萬元增加至期內約人民幣224.9百萬元，增幅約為人民幣0.1百萬元或0.1%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二五年同期的約人民幣771.9百萬元增加至期內約人民幣781.3百萬元，增幅約為人民幣9.4百萬元或1.2%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二五年同期的約人民幣105.9百萬元減少至期內約人民幣95.1百萬元，減幅約人民幣10.8百萬元或10.2%。該減少主要由於來自餐飲業務的收益減少所致。

文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二五年同期的約人民幣85.5百萬元減少約人民幣14.6百萬元或17.1%至期內約人民幣70.8百萬元。該減少主要由於文化中心業務的場地數目減少。

健康業務

健康業務的收益由二零二五年同期約人民幣304.2百萬元減少約人民幣52.1百萬元或17.1%至期內約人民幣252.1百萬元。該減少主要由於醫藥收益下降所致。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二五年同期的約人民幣462.7百萬元增加至期內約人民幣567.8百萬元，增幅約為人民幣105.1百萬元或22.7%。本集團的毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的12.5%增加至期內的25.8%，主要歸因於期內已落成及交付予買家的物業成本較低。

其他收入、收益及虧損－淨額

本集團期內的其他虧損淨額約為人民幣3,941.9百萬元，二零二五年同期則為約人民幣5,294.7百萬元。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。本集團期內的其他收入、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5,018.6百萬元、匯兌收益淨額約人民幣1,102.4百萬元及強制可換股債券的公平值變動人民幣518.0百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二五年同期的約人民幣131.9百萬元增加至期內約人民幣135.1百萬元，增幅約為人民幣3.2百萬元或2.4%。銷售及市場推廣成本增加與本集團期內合約銷售增加一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零二五年同期的約人民幣473.0百萬元減少至期內約人民幣424.4百萬元，減幅約為人民幣48.6百萬元或10.3%。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

期內，本集團錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣276.8百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣294.6百萬元)。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二五年同期約人民幣1,201.8百萬元增加至期內約人民幣1,246.2百萬元，增幅約為人民幣44.4百萬元或3.7%。

所得稅抵免／開支

期內，本集團的所得稅抵免約為人民幣119.1百萬元，二零二五年同期則為所得稅開支約人民幣370.0百萬元。

期內虧損及全面開支總額

由於上述因素影響，本集團期內虧損及全面開支總額分別約為人民幣9,387.3百萬元及約人民幣9,357.8百萬元(截至二零二五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10,096.7百萬元及人民幣10,060.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二六年六月三十日，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1,194.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,599.6百萬元)，較二零二五年十二月三十一日減少25.3%。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，於二零二六年六月三十日，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。於二零二六年六月三十日，以上抵押(即預售託管資金餘額)合計約為人民幣822.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,054.9百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二六年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣84,529.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣83,795.8百萬元)，其中約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣3,978.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,623.8百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣27,521.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣25,928.8百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣17,702.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,091.0百萬元)須於五年以後償還。

於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團的槓桿比率(定義為負債淨額(總借款扣除現金、銀行結餘及受限制銀行結餘及現金)除以資產總值)為47.1%(二零二五年十二月三十一日：44.6%)。本集團於二零二六年六月三十日的流動資產淨額約為人民幣29,632.7百萬元，而於二零二五年十二月三十一日則為流動資產淨額人民幣35,222.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)為0.03倍(二零二五年十二月三十一日：0.04倍)，而流動比率為1.3倍(二零二五年十二月三十一日：1.3倍)。

現金短債比定義為現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)除以短期借款計算。於二零二六年六月三十日，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372.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣544.7百萬元)，而短期借款為約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)，導致有關比率為0.01(二零二五年十二月三十一日：0.02)。

資產負債率(剔除合同負債)乃總負債(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。於二零二六年六月三十日，本集團的合同負債、總負債及總資產分別為約人民幣12,593.3百萬元、人民幣166,553.0百萬元及人民幣177,134.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣13,174.5百萬元、人民幣164,699.1百萬元及人民幣184,146.0百萬元)。因此，經調整總負債及經調整總資產分別為約人民幣153,959.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣151,524.6百萬元)和約人民幣164,540.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣170,971.5百萬元)。據此計算出的比率為93.6%，較二零二五年十二月三十一日的88.6%增加約5.0個百分點。

借款成本

期內，本集團利息開支總額約為人民幣5,045.2百萬元，較二零二五年同期的約人民幣6,845.0百萬元減少約人民幣1,799.8百萬元或26.3%。

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。於二零二六年六月三十日，本集團持有賬面總值約為人民幣37,603.1百萬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

於二零二六年六月三十日，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20,708.4百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣21,617.4百萬元)。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。

截至二零二六年六月三十日，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17,430.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,409.1百萬元)。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

於二零二六年六月三十日，本集團聘用14,789名僱員(二零二五年十二月三十一日：14,286名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司(2168.HK) 11,790名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司(876.HK) 1,340名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司(936.HK) 104名僱員。期內，相關員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣224.3百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣240.4百萬元)。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，本公司於二零二六年六月十七日採納新股份計劃，以促進本集團業務之發展與成功。

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，期內，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

本公司審核委員會(「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期內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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，彼等於期內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

期內，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)。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會不建議就期內派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二六年中期報告

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)刊登截至二零二六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，二零二六年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、麥帆先生、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。