



KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
佳兆業資本投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：936)



2025
中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 3 中期財務報告審閱報告
- 4 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 5 簡明綜合財務狀況表
- 7 簡明綜合權益變動表
- 8 簡明綜合現金流量表
- 9 未經審核中期財務報告附註
- 26 管理層討論與分析
- 30 其他資料的披露



公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
于蕙銘先生(執行總裁)
李健萍女士

獨立非執行董事

徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

公司秘書

盤頊貞女士

授權代表

于蕙銘先生
盤頊貞女士

主要往來銀行

香港
中國銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司
新加坡
大華銀行有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網站

<https://kaisa-capital.com>

審核委員會

徐小伍先生(主席)
李永軍先生
刁英峰先生

薪酬委員會

李永軍先生(主席)
郭英成先生
刁英峰先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
李健萍女士
徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

獨立核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌英皇道728號
K11 ATELIER King's Road 8樓

上市資料

上市地點
香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

936

每手買賣單位

10,000股股份

中期財務報告審閱報告



致佳兆業資本投資集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第4頁至第25頁佳兆業資本投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及解釋附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，擬備中期財務報告必須符合該規則的相關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報本中期財務報告。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於二零二五年六月三十日的中期財務報告未有在各重大方面根據香港會計準則第34號擬備。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零二五年八月二十六日

陳家傑
執業證書編號P08291

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	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收益	6	117,727	111,185
銷售及服務成本		(57,145)	(38,575)
毛利		60,582	72,610
其他收入及其他收益及虧損	7	9,548	(3,737)
銷售及分銷開支		(1,401)	(1,001)
行政開支		(28,052)	(30,105)
其他營運開支	8	(28,374)	(27,391)
財務費用	9	(5,830)	(5,719)
除所得稅前溢利	10	6,473	4,657
所得稅開支	11	(2,013)	(398)
來自持續經營業務的期內溢利		4,460	4,259
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期內虧損	13	-	(15)
期內溢利		4,460	4,244
其他全面收入			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算國外業務產生的匯兌差額		4,196	2,252
期內全面收入總額		8,656	6,496
每股基本及攤薄盈利(虧損)			
	14		
— 持續經營業務(港仙)		0.421	0.402
— 已終止經營業務(港仙)		-	(0.001)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	211,004	188,364
使用權資產	15	184,313	176,500
無形資產	16	-	-
		395,317	364,864
流動資產			
存貨及耗材		18,054	16,428
貿易應收款項	17	63,598	67,270
預付款項、按金及其他應收款項		9,083	11,809
現金及現金等值項目		3,255	14,368
		93,990	109,875
流動負債			
貿易應付款項	18	99,837	85,868
預收款項、應計費用及其他應付款項		112,247	107,324
合約負債		1,683	1,624
借款	19	7,547	14,277
其他貸款	20	83,000	83,000
租賃負債		52,939	41,606
應付稅項		6,059	4,046
		363,312	337,745
流動負債淨值		(269,322)	(227,870)
總資產減流動負債		125,995	136,994

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款	19	1,161	2,680
租賃負債		51,908	69,627
預收款項、應計費用及其他應付款項		25,966	27,078
遞延稅項負債		10,512	9,817
		89,547	109,202
資產淨值		36,448	27,792
權益			
股本		10,600	10,600
儲備		25,848	17,192
權益總額		36,448	27,792

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於二零二四年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	7,114	(363,351)	143,168
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,244	4,244
期內其他全面收入：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	2,252	-	2,252
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	2,252	4,244	6,496
於二零二四年六月三十日(未經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	9,366	(359,107)	149,664
	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於二零二五年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	4,254	(475,867)	27,792
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,460	4,460
期內其他全面收入：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	4,196	-	4,196
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	4,196	4,460	8,656
於二零二五年六月三十日(未經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	8,450	(471,407)	36,448

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
經營活動所得的現金	46,439	44,680
已付利息	(387)	(799)
經營活動所得的現金淨額	46,052	43,881
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備以及支付使用權資產	(25,234)	(16,406)
出售物業、廠房及設備的所得款項	471	184
投資活動所用的現金淨額	(24,763)	(16,222)
融資活動產生的現金流量		
償還租賃負債	(25,000)	(20,974)
已付租金的利息成分	(3,386)	(2,856)
償還借款	(4,766)	(10,572)
融資活動所用的現金淨額	(33,152)	(34,402)
現金及現金等值項目減少淨額	(11,863)	(6,743)
於一月一日的現金及現金等值項目	14,368	24,228
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響	750	(389)
於六月三十日的現金及現金等值項目	3,255	17,096

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料以及編製基準

佳兆業資本投資集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。香港主要營業地點已從香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室改為香港中環皇后大道中99號中環中心30樓，自二零二五年八月八日起生效。本公司為投資控股公司，其附屬公司(與本公司統稱「本集團」)主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務(「建築設備業務」)；及(ii)發展物業(「物業發展業務」)。本集團已於二零二四年七月八日完成出售其物業發展業務。

本公司已發行股份自二零一零年七月十九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的直接及最終控股公司分別為盛君集團有限公司(「盛君集團」)及佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」)。盛君集團於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。佳兆業集團於開曼群島註冊成立，其已發行股份於聯交所主板上市。

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報告(「中期財務報告」)是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。

截至二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為269,322,000港元及約471,407,000港元。此外，本集團的借款總額包括借款、其他貸款及相關應付利息約126,641,000港元，其中即期借款約為125,480,000港元，而其現金及現金等值項目約為3,255,000港元。

本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於自二零二五年六月三十日起計十二個月到期的財務責任，原因是本公司主要股東已向本公司發出自二零二五年六月三十日起計十五個月內的財務支持函，使本集團能夠履行其到期負債。

因此，董事認為，按持續經營基準編製中期財務報告乃屬適當。

萬一本集團無法繼續持續經營，其資產的價值將須撇減至可收回金額，以就任何可能產生的未來負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整所帶來的影響並無於中期財務報告中反映。

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報告須運用若干判斷、估計及假設，其會影響政策的應用以及年初至今的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際結果可能與該等估計有所差異。所運用的判斷及估計披露於附註4。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料以及編製基準 (續)

除另有指明者外，中期財務報告乃以港元(「港元」)呈列。中期財務報告的說明附註包含對理解本集團自刊發本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(「二零二四年度財務報表」)以來所發生對財務狀況及業績變動而言屬重大的事件及交易的說明。中期財務報告並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二四年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策

除因應用經修訂香港財務報告準則會計準則而引致的會計政策變動外，編製中期財務報告所用會計政策及計算方法與二零二四年度財務報表所用者一致。

3. 應用經修訂香港財務報告準則會計準則

於本中期期間，在編製本集團的中期財務報告時，本集團首次應用由香港會計師公會頒布的以下經修訂香港財務報告準則會計準則，其於二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間應用上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況和表現及／或中期財務報告所載的披露並無重大影響。

4. 運用判斷及估計

就編製中期財務報告而言，管理層在應用本集團的會計政策以及就估計不明朗因素的主要來源方面所作出的重大判斷，與二零二四年度財務報表所採用者相同。

5. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而向本公司執行董事(被確定為主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告的資料，主要集中於所交付貨品或所提供服務的類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列的報告分部如下：

- a. 建築設備業務；及
- b. 物業發展業務(已終止經營業務)

物業發展業務分部被視為自二零二四年七月八日起已終止經營。有關該已終止經營分部的資料於附註13披露。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

該等經營分部乃按照內部報告的基準，並由主要營運決策者定期審閱作資源分配及評估分部表現用途。各經營分部各自為一個業務分部及報告分部。

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：

	持續經營業務－ 建築設備業務 千港元	已終止 經營業務－ 物業發展業務 千港元	總計 千港元
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
可呈報分部收益	117,727	–	117,727
可呈報分部溢利	7,675	–	7,675
其他貸款利息			(2,057)
未分配公司開支			
– 公司員工成本			(28)
– 其他			(1,130)
期內溢利			4,460
截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)			
可呈報分部收益	111,185	–	111,185
可呈報分部溢利(虧損)	7,720	(15)	7,705
其他貸款利息			(2,064)
未分配公司開支			
– 公司員工成本			(37)
– 其他			(1,360)
期內溢利			4,244

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	持續經營業務－ 建築設備業務 千港元	已終止 經營業務－ 物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二五年六月三十日(未經審核)			
可呈報分部資產	488,570	–	488,570
其他未分配分部資產			737
總資產			489,307
可呈報分部負債	334,394	–	334,394
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			35,465
總負債			452,859
	持續經營業務－ 建築設備業務 千港元	已終止 經營業務－ 物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日(經審核)			
可呈報分部資產	473,650	–	473,650
其他未分配分部資產			1,089
總資產			474,739
可呈報分部負債	330,553	–	330,553
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			33,394
總負債			446,947

為方便監控分部表現及於分部之間分配資源：

- 除若干預付款項、按金及其他應收款項以及若干現金及現金等值項目外，所有資產均分配至營運分部；及
- 除若干預收款項、應計費用及其他應付款項以及其他貸款外，所有負債均分配至營運分部。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

- (b) 下表的收益乃按本集團的外界客戶所在的主要地區市場細分。表內亦載有於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
建築設備業務		
主要地區市場		
香港(註冊地)	60,260	60,015
新加坡	44,454	39,083
中華人民共和國(「中國」)	10,669	11,860
韓國	410	8
阿拉伯聯合酋長國	1,809	217
斯里蘭卡	102	2
澳洲	23	-
總計	117,727	111,185

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 收益

六個月內本集團主要業務的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
建築設備業務		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
銷售機械	1,935	221
銷售備件	1,557	288
服務收入	39,038	32,657
	42,530	33,166
其他來源的收益：		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	68,220	75,541
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	6,977	2,478
	75,197	78,019
	117,727	111,185

下表的收益乃按收益確認時間劃分。表內亦載有其他來源的收益及於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
建築設備業務		
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間		
某個時間點	3,492	509
一段時間內轉移	39,038	32,657
	42,530	33,166
其他來源的收益		
一段時間內轉移	75,197	78,019
	117,727	111,185

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

7. 其他收入及其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
匯兌收益(虧損)淨額	9,043	(2,926)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	282	(1,481)
已收補償(附註)	-	39
銷售廢料	117	445
其他	106	186
	9,548	(3,737)

附註：該款項為自保險公司收取的申索。

8. 其他營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊	15,387	14,945
使用權資產折舊	12,987	12,034
無形資產攤銷	-	412
	28,374	27,391

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 借款	387	799
— 其他貸款	2,057	2,064
— 租賃負債	3,386	2,856
	5,830	5,719

10. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項減值虧損淨額	622	678
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(282)	1,481
僱員成本(包括董事薪酬)		
— 工資、薪金及花紅	17,906	16,618
— 定額供款計劃之供款	2,195	1,184
	20,101	17,802
匯兌(收益)虧損淨額	(9,043)	2,926

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 新加坡企業所得稅撥備	2,013	398

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島司法權區的任何稅項。

就中國的集團實體而言，由於相關附屬公司於截至二零二四年及二零二五年六月三十日止期間並無應課稅溢利，故並無計提有關撥備。

就新加坡的集團實體而言，所得稅會就相關實體的估計應課稅溢利按適用稅率17%計提撥備。

就香港的集團實體而言，在利得稅兩級制下，合資格集團實體首2百萬港元溢利會按稅率8.25%徵稅，其後2百萬港元以上的溢利則按16.5%徵稅。由於相關附屬公司於期內並無應課稅溢利及／或相關附屬公司的估計應課稅溢利被自以往年度結轉的稅項虧損全數吸收，故並無計提有關撥備。

12. 中期股息

本公司並無於本期間派付或宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 已終止經營業務

出售物業發展業務

於二零二四年七月二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價20,000,000港元出售本集團所有物業發展業務（「出售集團」）。出售已於二零二四年七月八日完成，出售集團的控制權於該日轉移至收購方。

來自已終止經營的物業發展業務的期內虧損載列如下。綜合損益及其他全面收益表的比較數字已重新列示，以將物業發展業務重新呈列為已終止經營業務。

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	-
銷售成本	-
毛利	-
就發展中物業確認的減值虧損	-
其他收入及收益	-
行政開支	(15)
除所得稅前虧損	(15)
所得稅開支	-
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的期內虧損	(15)

已終止經營業務產生的現金流量：

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(9)
投資活動所得現金淨額	-
融資活動所得現金淨額	-

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年 (經重列)
溢利		
期內本公司擁有人應佔溢利(千港元)	4,460	4,244
減：來自已終止經營業務的期內虧損(千港元)	-	(15)
用於計算來自持續經營業務的每股基本盈利的盈利(千港元)	4,460	4,259
股份數目		
普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000

由於截至二零二四年及二零二五年六月三十日止期間並無潛在攤薄的已發行普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就每股基本及攤薄盈利而言之盈利	0.421	0.402

所使用之分母數字，就基本及攤薄盈利而言，乃與上文詳述者相同。

來自已終止經營業務

截至二零二四年六月三十日止期間，已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.001港仙，乃根據期內來自已終止經營業務之虧損約15,000港元及上文詳述之每股基本盈利之分母計算。

由於兩個期間均無潛在尚未發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 物業、廠房及設備以及使用權資產

於本中期期間，本集團已增購物業、廠房及設備約25,234,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約16,406,000港元）及使用權資產約16,411,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約25,721,000港元）。

此外，本集團出售總賬面值約189,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約1,665,000港元）的若干物業、廠房及設備以收取所得款項總額約471,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約184,000港元），導致錄得出售收益約282,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損約1,481,000港元）。

16. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二五年一月一日（經審核）	-
攤銷	-
於二零二五年六月三十日（未經審核）	-
於二零二四年一月一日（經審核）	412
攤銷	(412)
於二零二四年十二月三十一日（經審核）	-

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	71,509	74,432
減：虧損撥備	(7,911)	(7,162)
貿易應收款項淨額	63,598	67,270

本集團主要以信貸方式與現有客戶訂立貿易條款。信貸期一般介乎0至90日(二零二四年十二月三十一日：0至90日)或以相關銷售及租賃協議所協定期限為準。

於報告日期之貿易應收款項(扣除減值)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	29,363	35,646
31至60日	7,565	8,600
61至90日	3,783	3,591
90日以上	22,887	19,433
	63,598	67,270

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項 (續)

期內貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日(經審核)	7,162	6,772
已確認減值虧損	622	678
匯兌差額淨值	127	(175)
於六月三十日(未經審核)	7,911	7,275

18. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至90日(二零二四年十二月三十一日：30至90日)或以購買協議所協定期限為準。

於報告日期之貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	9,232	8,876
31至60日	1,954	8,882
61至90日	476	2,683
90日以上	88,175	65,427
	99,837	85,868

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

19. 借款

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	4,427	5,895
非銀行借款	4,281	11,062
	8,708	16,957
歸為流動負債的部分	(7,547)	(14,277)
非流動部分	1,161	2,680
須於以下時間償還的借款：		
一年內	7,547	14,277
一年以上但不超過兩年期間	1,161	2,210
兩年以上但不超過五年期間	-	470
	8,708	16,957

以新加坡元及人民幣計值的借款按浮動利率計息，實際年利率為2.9%至6.3%（二零二四年十二月三十一日：2.9%至6.3%）。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行借款以本集團樓宇賬面淨值約26,085,000港元（二零二四年十二月三十一日：約24,857,000港元）及物業、廠房及設備賬面淨值約2,398,000港元（二零二四年十二月三十一日：約2,601,000港元）作抵押。

於二零二五年六月三十日，本集團非銀行借款以物業、廠房及設備賬面淨值約17,666,000港元（二零二四年十二月三十一日：約25,076,000港元）作抵押。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 其他貸款

自二零一八年起，本公司與福港投資有限公司(「福港」)(截至二零二一年四月二十九日為止的本公司主要股東)訂立多份無抵押其他貸款協議。該等貸款為無抵押、按年利率5%計息並須按要求償還。

於二零二零年八月六日，福港與本公司訂立補充協議，其中福港同意將未償還貸款結餘183,000,000港元的年利率由10%調整至5%，自提取日期起生效，並同意豁免因利率調整產生的本公司應付利息17,537,000港元。所豁免之應付利息已作為一項視作股東出資而計入本公司資本儲備。

董事認為，貸款乃按正常商業條款授予本公司。

21. 承擔

(a) 承擔—作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃就本集團計入物業、廠房及設備以及使用權資產的廠房及機器而於日後收取的最低租賃款項總額如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	118,171	141,062
第二年	30,648	31,518
	148,819	172,580

本集團根據經營租賃安排租賃其機器，租約初步為期一至兩年。所有租賃租金固定，不包括或然租金。租賃條款一般要求承租人支付抵押按金。

(b) 承擔—作為承租人

本集團根據經營租賃就位於香港及中國的機器、辦公室及物業場所所涉的短期租賃而於日後支付的最低租賃款項總額如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,916	1,745
第二年	643	-
	4,559	1,745

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，香港及中國的機器、辦公室及物業場所所涉的租賃付款期初步定為一年。所有租金於租期內均為固定，且不包括或然租金。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 承擔 (續)

(c) 其他承擔

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購物業、廠房及設備 — 已訂約但未撥備	7,747	20,726

22. 關聯方交易

主要管理人員薪酬

期內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,746	1,360
離職後福利	28	17
	1,774	1,377

23. 金融工具的公平值計量

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債賬面值與其公平值並無重大差異。

24. 批准中期財務報告

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報告已於二零二五年八月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論與分析

中期股息

佳兆業資本投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)已議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

業務及財務回顧

整體表現

於本期間，本集團產生收益約117,700,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約111,200,000港元)，本期間產生溢利約4,500,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,200,000港元)。

業務回顧

建築設備業務

於本期間錄得來自機械銷售的收益約1,900,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月所錄得金額增加約775.6%。此乃由於香港及新加坡對起重機的需求增加所致。

本期間的租賃收入減少至約75,200,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約78,000,000港元減少約3.6%。

於本期間錄得的備件銷售約1,600,000港元，較二零二四年同期錄得金額上升約440.6%。上升主要由於機械備件的市場需求改變。於本期間錄得的服務收入約39,000,000港元，較二零二四年同期約32,700,000港元上升約19.5%。此乃由於本期間內對收費爬升及拆除活動服務的需求增加。

香港分部

於香港分部，收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約60,000,000港元增加約1,400,000港元或2.4%至本期間約61,500,000港元。主要由於起重機數量及起重機使用率增加所致。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約39,300,000港元增加約7,700,000港元或19.6%至本期間約47,000,000港元。主要由於起重機數量及起重機使用率增加所致。

中國分部

於中國分部，收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約11,900,000港元減少約2,600,000港元或22.1%至本期間約9,200,000港元。主要由於房地產開發公司的建造活動放緩所致。

管理層討論與分析

業務及財務回顧(續)

業務回顧(續)

物業發展業務

物業發展業務已自二零二四年七月八日終止經營。

財務回顧

按上文「**整體表現**」一節所述，本集團於本期間錄得溢利約4,500,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,200,000港元)。

於本期間，本集團其他收入及其他收益及虧損約為9,500,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月增加約13,300,000港元。增加主要由於本期間產生的匯兌收益所致。

於二零二五年六月三十日，本集團物業、廠房及設備約為211,000,000港元，較於二零二四年十二月三十一日增加約12.0%。於本期間的折舊支出(計入其他營運開支)及員工成本(計入銷售成本及行政開支)相比截至二零二四年六月三十日止六個月錄得的金額分別增加約1,400,000港元及約2,300,000港元。

於本期間，財務費用約為5,800,000港元，較截至二零二四年六月三十日止年度增加約1.9%。

整體而言，本集團於本期間產生行政及其他營運開支總額約56,400,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月產生的金額減少約1.9%。

未來前景

新加坡建築業在二零二五至二零二六年預期維持穩健成長，受大型基建案如樟宜機場第五航廈(T5)、濱海灣金沙擴建、及由本集團承辦塔吊的雲頂聖淘沙娛樂城擴建項目，建築業繼續呈蓬勃現象。Building and Construction Authority(建屋與建設局)指出二零二五年的建築需求預估實質值約350億至390億新加坡元，比去年約略增長。預製建築(Prefabricated Construction)市場具穩定成長，中大型塔吊仍然為市場主要需求。智慧建築政策、數位化加速等因素推動下，整體產業將受益於市場開放及需要技術創新，本集團透過與技術供應商合作及聯合開發，可望提升效率與競爭力。

香港建築業方面，未來五年基本工程開支平均每年約900億港元，較過去五年平均每年760億港元增長約17%，令香港仍可保持一定的工程量，顯著提升對塔吊的需求，帶動塔吊租賃及工程服務市場的增長。本集團將繼續從內部優化、外部擴張、價值提升這幾方面制定策略從而鞏固和擴大其市場份額。

管理層討論與分析

業務及財務回顧 (續)

未來前景 (續)

亦鑒於香港及新加坡政府對智慧工地發展的需求及推廣，安全智慧4S工地系統得到廣泛應用，遠端無人駕駛、防碰撞、監控報警、中央處理平臺等工地安全防護技術伴隨工地開工得到大力開展，為抓住這一風口機遇，擴大塔機租賃市場佔有率，本集團已與中國大陸此行業龍頭單位品茗科技股份有限公司達成戰略合作，共同開發香港、新加坡、中東等較發達地區市場。

報告期後事項

本集團於報告期後及直至本報告日期並無任何其他重大期後事項。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，

- (a) 本集團的現金及現金等值項目約為3,300,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約14,400,000港元)；
- (b) 本集團的權益總額增加至約為36,400,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約27,800,000港元)；及
- (c) 本集團的流動負債淨值約為269,300,000港元(於二零二四年十二月三十一日：約227,900,000港元)。

於本期間內及於二零二五年六月三十日，本集團半數以上收益及部分資產與負債以港元以外的貨幣計值。具體而言，於新加坡的租賃業務所產生的收益主要以新加坡元計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元或美元計值。就以外幣進行的採購而言，我們可能訂立對沖安排以對沖外匯波動。然而，未曾就新加坡及中國的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

本集團一般以內部產生的資源或銀行融資來為其日常業務提供資金。大部分借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

本集團以港元、人民幣及新加坡元計值的債務(包括其他貸款、借款、及租賃負債)約143,500,000港元須於二零二五年六月三十日起計一年內償還(於二零二四年十二月三十一日：約138,900,000港元)，而約53,100,000港元可於一年後償還(於二零二四年十二月三十一日：約72,300,000港元)。

管理層討論與分析

資本架構

於二零二五年六月三十日，本公司股本包括1,060,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股。本公司股本於本期間並無變動。

投資狀況及計劃

於本期間，本集團收購廠房及設備以及使用權資產約41,600,000港元（二零二四年：約42,100,000港元）。

集團資產抵押及或然負債

於二零二五年六月三十日：

- (a) 本集團的銀行融資以總賬面值約為26,100,000港元（於二零二四年十二月三十一日：約24,900,000港元）的本集團樓宇；物業、廠房及設備約2,400,000港元（於二零二四年十二月三十一日：2,600,000港元）；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押；
- (b) 本集團的租賃負債以機械約173,900,000港元（於二零二四年十二月三十一日：約174,800,000港元）作抵押；
- (c) 本集團的其他借款以物業、廠房及設備約17,700,000港元（於二零二四年十二月三十一日：約25,100,000港元）以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押；及
- (d) 本集團及本公司並無任何重大或然負債（於二零二四年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有113名（於二零二四年十二月三十一日：109名）僱員。本集團與僱員之間並無任何重大矛盾，並無因勞資糾紛而導致業務受干擾，亦無在招聘及挽留資深員工方面遇到困難。本集團按行業慣例向僱員發放薪酬。本集團根據員工個人表現及其經營實體所在的現行勞工法例，發放員工利益、福利及法定供款（如有），並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

重要投資／重大收購及出售

除本報告披露者外，本集團於本期間內並無作出涉及附屬公司、聯營公司或合營公司的任何重要投資或重大收購及出售。

未來進行重大投資或資本資產的計劃

除本報告披露者外，本集團於二零二五年六月三十日並無其他有關未來進行重大投資及資本資產的計劃。

其他資料的披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，概無董事或本公司的最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄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」）知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，就董事所知，以下實體或人士（董事及本公司的最高行政人員除外）於本公司股份（「股份」）及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益或淡倉：

股份好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益／ 持有股份數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
盛君集團有限公司（「盛君」）	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 (附註4)	56.60%
佳兆業集團控股有限公司 (「佳兆業集團」)	受控法團權益	600,020,000 (附註2及4)	56.60%
Excel Range Investments Limited (「Excel Range」)	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
KS Holdings 2 Limited (「KS Holdings」)	信託人	275,600,000 (附註3)	56.60%
郭曉亭女士（「郭曉亭女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭曉欣女士（「郭曉欣女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭灝麗女士（「郭灝麗女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
陳武先生	實益擁有人	130,000,000	12.26%

其他資料的披露

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉 (續)

附註：

1. 根據於二零二五年六月三十日擁有權益的股份總數除以已發行的1,060,000,000股股份數目計算的百分比。
2. 324,420,000股股份(相當於已發行股份數目約30.60%)由佳兆業集團全資及實益擁有的盛君持有。因此，根據證券及期貨條例，佳兆業集團被視為擁有盛君持有的同一部分股份的權益。
3. Excel Range持有275,600,000股股份，相當於已發行股份數目約26.00%。Excel Range由KS Holdings全資擁有。KS Holdings為一項全權信託項下275,600,000股股份之信託人，而郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士為該全權信託之創辦人。根據證券及期貨條例，KS Holdings、郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士各自被視為擁有Excel Range持有的股份的權益。
4. 於二零二一年四月二十八日，Excel Range為盛君訂立承諾契據(「一致行動承諾」)，據此，Excel Range不可撤回地及無條件地向盛君承諾，其(其中包括)將就本公司與盛君一致行動。一致行動承諾自二零二一年四月二十九日生效。根據證券及期貨條例，盛君、佳兆業集團、Excel Range、KS Holdings、郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士被視為擁有盛君及Excel Range各自持有的合共600,020,000股股份的權益，相當於已發行股份總數約56.6%。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，就董事所知或以其他方式獲告知，概無其他實體或人士(董事或本公司的最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

於本期間內，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立任何安排促使董事或本公司之最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲之子女購買本公司或任何其他法團股份或債權證以獲取利益。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露的董事資料變動載列如下：

1. 執行董事李健萍女士及獨立非執行董事刁英峰先生已獲委任為董事會提名委員會之新增成員，自二零二五年六月二十七日起生效；
2. 鄭威先生已辭任本公司執行董事及行政總裁，且不再擔任本公司於上市規則第3.05條及香港公司條例第16部下之授權代表，自二零二五年七月十八日起生效；及
3. 于蕙銘先生已獲委任為執行董事及執行總裁以及本公司於上市規則第3.05條及香港公司條例第16部下之授權代表，自二零二五年七月十八日起生效。

其他資料的披露

購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行的股東特別大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「購股權計劃」），取代於二零一零年六月二十五日採納的舊購股權計劃（「舊計劃」），就合資格參與者對本集團的貢獻及為促進本集團的利益作出的持續努力，向彼等提供鼓勵及／或回報予合資格參與者。合資格人士包括：(a)本集團的全職或兼職僱員（包括任何董事，不論執行或非執行及不論是否獨立於本集團）；(b)本集團任何業務或合營公司合夥人、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或發牌人、客戶、持牌人（包括任何子持牌人）或分銷商、業主或租戶（包括任何分租租戶）；及(c)董事會全權酌情認為對本集團已作出或可能作出貢獻的任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年七月十三日的通函。購股權計劃已於二零一五年七月三十日屆滿。

於二零一五年六月三十日及本報告日期，概無根據舊計劃授出而尚未行使的購股權。

自採納購股權計劃以來，概無據此授出購股權。因此，於二零一五年六月三十日及本報告日期，概無根據購股權計劃已授出但尚未行使的購股權，亦無購股權於本期間授出、行使及註銷或失效。

遵守企業管治守則

本公司於本期間一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則的所有守則條文。

審閱財務資料

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。

本集團獨立核數師天職香港會計師事務所有限公司（執業會計師）已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行本集團於本期間的簡明綜合中期財務報表的審閱，有關審閱報告載於本報告第3頁。

根據上市規則第13.21條作出披露

於本期間，本公司根據上市規則第13.21條並無任何披露責任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券（包括庫存股份）。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司一直採納標準守則作為其規管董事進行證券交易的行為守則。本公司已向各董事作出個別查詢且彼等全體已確認，彼等於整個期間一直遵守標準守則所載的標準。

承董事會命
佳兆業資本投資集團有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零一五年八月二十六日