

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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）

#### 截至二零二二年六月三十日止六個月 之中期業績公布

佳兆業資本投資集團有限公司（「本公司」），連同其附屬公司，統稱「本集團」董事會（分別簡稱「董事」及「董事會」）宣布本集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核簡明綜合業績連同截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	6	<b>95,689</b>	94,774
銷售及服務成本		<b>(32,850)</b>	(39,650)
毛利		<b>62,839</b>	55,124
其他收入及收益	7	<b>4,559</b>	9,477
銷售及分銷開支		<b>(884)</b>	(1,114)
行政開支		<b>(25,962)</b>	(25,374)
其他營運開支	8	<b>(31,111)</b>	(29,148)
財務費用	9	<b>(4,898)</b>	(4,973)
除所得稅前溢利	10	<b>4,543</b>	3,992
所得稅開支	11	<b>(723)</b>	(579)
期內溢利		<b>3,820</b>	3,413

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
附註	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算國外業務產生的匯兌差額	<u>(1,928)</u>	<u>159</u>
期內其他全面(虧損)／收入	<u>(1,928)</u>	<u>159</u>
期內全面收入總額	<u><b>1,892</b></u>	<u><b>3,572</b></u>
以下項目應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	<b>3,820</b>	3,881
非控股權益	<u>—</u>	<u>(468)</u>
	<u><b>3,820</b></u>	<u>3,413</u>
以下項目應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<b>1,892</b>	4,040
非控股權益	<u>—</u>	<u>(468)</u>
	<u><b>1,892</b></u>	<u>3,572</u>
每股盈利		
— 基本及攤薄(港仙)	13 <u><b>0.36</b></u>	<u>0.37</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	176,394	187,634
使用權資產	14	108,424	105,154
無形資產	15	2,471	3,432
遞延稅項資產		98	101
按金		-	164
		<u>287,387</u>	<u>296,485</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	127,277	115,938
存貨及耗材		14,504	10,249
貿易應收款項	17	41,064	88,658
預付款項、按金及其他應收款項		21,214	11,950
可收回稅項		231	380
現金及現金等值項目		25,560	26,356
		<u>229,850</u>	<u>253,531</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	18	79,909	61,703
預收款項、應計費用及其他應付款項		82,909	83,654
合約負債		2,172	3,840
借款	19	19,790	15,735
其他貸款	20	83,000	83,000
租賃負債		26,702	37,161
應付稅項		3,525	2,093
		<u>298,007</u>	<u>287,186</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(68,157)</u>	<u>(33,655)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>219,230</u>	<u>262,830</u>

		於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動負債</b>			
借款	19	<b>43,029</b>	90,813
租賃負債		<b>39,876</b>	37,584
遞延稅項負債		<b>2,197</b>	2,197
		<u><b>85,102</b></u>	<u>130,594</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>134,128</b></u>	<u>132,236</u>
<b>權益</b>			
股本		<b>10,600</b>	10,600
儲備		<b>123,528</b>	121,636
<b>權益總額</b>		<u><b>134,128</b></u>	<u>132,236</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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。香港主要營業地點由香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室更改為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室。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。

截至二零二二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」）及聯交所主板證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製。

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約68,157,000港元。董事認為，本集團將能應付於二零二二年六月三十日起計十二個月到期的財務責任，原因是獲本公司一名前主要股東提供財政支持 — 該主要股東不會於未來十二個月要求本集團償還其於二零二二年六月三十日應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及25,483,000港元。經計及上述措施及評估本集團目前及未來現金流量狀況，董事信納本集團將能於其財務責任到期時履行該等責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

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內迄今為止的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際結果可能與該等估計有所差異。編製財務報表時已作出的重大判斷及估計的範圍以及其影響披露於附註4。

## 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。中期財務報告載有簡明綜合中期財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自刊發二零二一年年度財務報表(「二零二一年度財務報表」)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。中期財務報告及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二一年度財務報表一併閱讀。

## 2. 會計政策

編製中期財務報告所用會計政策及計算方法與二零二一年度財務報表所用者一致。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布，且與本集團業務有關及於本集團綜合財務報表所涵蓋的年度期間(於二零二二年一月一日開始)生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的索引
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－用作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期年度改進
會計指引第5號(經修改)	共同控制之合併的會計處理

採納經修訂香港財務報告準則對如何編製及呈列本期及前期業績及財務狀況並無任何重大影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

於簡明綜合中期財務報表獲授權刊發日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已予頒布但尚未生效，且未獲本集團提前採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二一年)之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務說明第2號之修訂	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定生效日期

本集團正在評估上述各項進程於初步應用期內的預期影響。目前的結論是採納該等準則對本集團的簡明綜合中期財務報表不大可能有任何重大影響。

### 4. 使用判斷及估計

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，與二零二一年度財務報表所採用者相同。

### 5. 分部資料

本集團根據營運所在地分開組織及管理其營運業務。本集團各個營運分部代表一個提供產品及服務的戰略業務單元，其承擔的風險及享有的回報與其他營運分部彼此不同。

首席營運決策人(「首席營運決策人」)已識別建築設備業務及物業發展業務為可呈報分部。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不獲分配至任何分部的公司資產，其主要歸屬於本集團總部。分部負債不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不獲分配至任何分部的公司負債及其他貸款。

## 5. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團首席營運決策人的本集團可呈報分部資料載列如下：

	未經審核							總計 千港元
	建築設備業務					物業發展業務		
	香港 千港元	新加坡 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	
截至二零二二年六月三十日止六個月								
收益								
來自外界客戶	17,935	41,816	-	35,938	-	95,689	-	95,689
來自分部間	2,329	-	-	-	(2,329)	-	-	-
可呈報分部收益	20,264	41,816	-	35,938	(2,329)	95,689	-	95,689
可呈報分部(虧損)/溢利	(2,922)	9,456	(2,163)	4,711	-	9,082	(42)	9,040
其他貸款利息						(2,059)	-	(2,059)
未分配公司開支						(2,531)	-	(2,531)
— 公司員工成本						(630)	-	(630)
— 其他								
期內溢利/(虧損)						3,862	(42)	3,820

	未經審核							總計 千港元
	建築設備業務					物業發展業務		
	香港 千港元	新加坡 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	
於二零二二年六月三十日								
可呈報分部資產	87,838	194,248	-	108,781	(2,643)	388,224	128,626	516,850
其他未分配分部資產								387
總資產								517,237
可呈報分部負債	69,543	68,777	-	148,430	-	286,750	11,301	298,051
其他貸款								83,000
其他未分配分部負債								2,058
總負債								383,109



## 5. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團首席營運決策人的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	未經審核										
	建築設備業務						物業發展業務		其他		總計
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	香港 千港元		
截至二零二一年六月三十日止六個月											
收益											
來自外界客戶	22,652	38,411	-	-	33,711	-	94,774	-	-	94,774	
來自分部間	7,774	-	-	-	-	(7,774)	-	-	-	-	
可呈報分部收益	30,426	38,411	-	-	33,711	(7,774)	94,774	-	-	94,774	
可呈報分部(虧損)/溢利	(3,937)	2,328	136	25	2,440	-	992	(53)	(351)	588	
出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產之收益							453	-	-	453	
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益							6,240	-	-	6,240	
按公平值計入損益的金融資產之利息收入							512	-	-	512	
其他貸款利息							(2,058)	-	-	(2,058)	
來自中間控股公司的貸款利息							(311)	-	-	(311)	
未分配公司開支											
—公司員工成本							(1,413)	-	-	(1,413)	
—其他							(598)	-	-	(598)	
期內溢利/(虧損)							3,817	(53)	(351)	3,413	
經審核											
於二零二一年十二月三十一日											
可呈報分部資產	85,140	206,305	-	3	136,623	(4,428)	423,643	119,412		543,055	
其他未分配分部資產										6,961	
總資產										<u>550,016</u>	
可呈報分部負債	69,830	79,841	-	6	125,002	(326)	274,353	56,277		330,630	
其他貸款										83,000	
其他未分配分部負債										4,150	
總負債										<u>417,780</u>	

## 5. 分部資料(續)

(b) 下表的收益乃按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					
	建築設備業務		物業發展業務		總計	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>主要地區市場</b>						
香港(註冊地)	17,935	22,652	-	-	17,935	22,652
新加坡	39,456	33,026	-	-	39,456	33,026
中華人民共和國(「中國」)	35,938	33,711	-	-	35,938	33,711
韓國	686	942	-	-	686	942
土耳其	1,143	-	-	-	1,143	-
越南	391	154	-	-	391	154
泰國	140	1,046	-	-	140	1,046
以色列	-	1,413	-	-	-	1,413
澳洲	-	1,830	-	-	-	1,830
	<u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,830</u>
<b>總計</b>	<b>95,689</b>	<b>94,774</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95,689</b>	<b>94,774</b>

## 6. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：</i>		
銷售機械	4,942	10,419
銷售備件	1,789	173
服務收入	9,190	13,205
	<b>15,921</b>	23,797
<i>其他來源的收益：</i>		
出租自置機器及使用權資產的租金收入	60,457	39,252
轉租廠房及機器的租金收入	19,311	31,725
	<b>79,768</b>	70,977
	<b>95,689</b>	94,774

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					
	建築設備業務		物業發展業務		總計	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益確認時間						
某個時間點	6,731	10,592	-	-	6,731	10,592
一段時間內轉移	9,190	13,205	-	-	9,190	13,205
	<b>15,921</b>	23,797	-	-	<b>15,921</b>	23,797
其他來源的收益	79,768	70,977	-	-	79,768	70,977
	<b>95,689</b>	94,774	-	-	<b>95,689</b>	94,774

## 7. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
出售按公平值計入損益的金融資產之收益	-	453
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益	-	6,240
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	-	512
出售物業、廠房及設備收益	-	37
收回貿易應收款項減值虧損淨額	1,469	19
政府補貼	759	247
已收補償(附註)	385	-
銷售材料收益	207	104
其他	1,739	1,865
	<u>4,559</u>	<u>9,477</u>

附註： 該款項為期內自保險公司收取之申索。

## 8. 其他營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	14,208	13,284
使用權資產折舊	15,942	15,041
無形資產攤銷	961	823
	<u>31,111</u>	<u>29,148</u>

## 9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 借款	332	488
— 其他貸款	2,059	2,058
— 租賃負債	2,507	2,116
— 來自中間控股公司的貸款	—	311
	<u>4,898</u>	<u>4,973</u>

## 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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	14,208	13,284
使用權資產折舊	15,942	15,041
無形資產攤銷	961	823
收回貿易應收款項減值虧損淨額	(1,469)	(19)
物業及廠房及機器之租賃支出(附註)	20,159	17,616
僱員成本，計入銷售及服務成本及行政開支		
— 工資、薪金及花紅	15,359	16,593
— 定額供款計劃之供款	1,677	1,379
匯兌虧損淨額	<u>2,774</u>	<u>45</u>

附註：物業及廠房及機器被釐定為短期租約，租期由租賃開始日期起計為期12個月或以下。

## 11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 期內撥備	635	500
— 中國企業所得稅撥備不足	85	76
遞延稅項		
— 本年度	3	3
所得稅開支總額	<u>723</u>	<u>579</u>

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。

由於本集團於期內在有關的司法權區並無應課稅溢利，故並無為香港及新加坡所得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

中國企業所得稅乃就於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (二零二一年：25%) 計提撥備。

## 12. 中期股息

本公司並無就本期間派付或宣派中期股息 (二零二一年：無)。

### 13. 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔業績除以期內已發行普通股加權平均數計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
每股基本及攤薄盈利(港仙)	<u>0.36</u>	<u>0.37</u>

由於截至二零二一年及二零二二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。

#### (ii) 在計算每股盈利中所用的盈利對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本及攤薄盈利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>3,820</u>	<u>3,881</u>

#### (iii) 作為分母的股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
在計算每股基本盈利中作為分母的 普通股加權平均數	<u>1,060,000,000</u>	<u>1,060,000,000</u>

### 14. 資本開支

於本期間，本集團產生資本開支約36,805,000港元(二零二一年：約54,144,000港元)，主要與增購物業、廠房及設備以及使用權資產有關。

## 15. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	3,432
攤銷	(961)
	<u>2,471</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>2,471</u>
於二零二一年一月一日(經審核)	2,466
收購附屬公司	2,749
攤銷	(1,783)
	<u>3,432</u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	<u>3,432</u>

## 16. 發展中物業

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
在正常營運周期內計入流動資產	<u>127,277</u>	<u>115,938</u>

全部發展中物業均位於香港。於本期間內並無作出任何減值撥備。發展中物業預期於12個月後竣工並可供作銷售。

發展中物業包括用作收購若干土地的使用權，以於固定期限內作物業發展用途的成本。有關土地位於香港。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，價值85,900,000港元的發展中物業已抵押作為銀行借款的抵押品(附註19)。



## 17. 貿易應收款項

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	42,838	91,937
減：虧損撥備	(1,774)	(3,279)
貿易應收款項淨額	<u>41,064</u>	<u>88,658</u>

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(二零二一年：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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	19,843	29,197
31至60日	5,311	5,716
61至90日	2,227	5,802
90日以上	13,683	47,943
	<u>41,064</u>	<u>88,658</u>

期內貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 六月三十日 千港元
於一月一日(經審核)	3,279	1,550
已確認減值虧損	45	423
收回減值	(1,514)	(442)
匯兌差額淨值	(36)	(207)
於六月三十日(未經審核)	<u>1,774</u>	<u>1,324</u>

## 18. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至60日或以相關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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,189	12,013
31至60日	7,360	2,443
61至90日	2,305	10,127
90日以上	64,055	37,120
	<u>79,909</u>	<u>61,703</u>

## 19. 借款

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
須於以下時間償還的借款：		
一年內	19,790	15,735
一年以上，兩年以內	20,643	66,243
兩年以上，五年以內	22,385	24,569
五年以上	1	1
	<u>62,819</u>	<u>106,548</u>
歸為流動負債的部分	<u>(19,790)</u>	<u>(15,735)</u>
	<u>43,029</u>	<u>90,813</u>

以新加坡元及人民幣元計值的借款按浮動利率計息，實際年利率為2.90%至6.25%（於二零二一年十二月三十一日：2.4%至5.0%）。

於二零二二年六月三十日，本集團銀行融資以按成本列賬的樓宇約28,366,000港元（二零二一年十二月三十一日：約28,168,000港元）、物業、廠房及設備約34,422,000港元（二零二一年十二月三十一日：6,974,000港元）以及於發展中物業項下按成本列賬的本集團土地使用權約85,900,000港元（二零二一年十二月三十一日：85,900,000港元）作抵押。

## 19. 借款(續)

於二零二二年六月三十日，本集團其他借款以物業、廠房及設備約30,815,000港元(二零二一年十二月三十一日：約21,375,000港元)作抵押。

概無就本公司及若干附屬公司在公司擔保下的責任作出撥備，因為董事認為銀行借款不大可能被拖欠償還。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，未償還銀行借款的相關貸款協議內並無任何條款規定貸款人可按其酌情權隨時決定無條件要求還款。

## 20. 其他貸款

於二零一八年八月二十八日，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股東)訂立無抵押其他貸款協議，內容有關173,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於履行本集團的財務承擔。於二零一八年八月二十八日，本公司提取了173,000,000港元。

於二零一八年十一月三十日，本公司與福港訂立無抵押其他貸款協議，內容有關5,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一八年十二月三日，本公司提取了5,000,000港元。

於二零一九年二月二十六日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年二月二十七日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零一九年四月二十四日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年四月二十五日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零二零年八月六日，本公司與福港訂立補充協議，內容有關福港同意將貸款結餘183,000,000港元的年利率由10%調整至5%，自提取日期起生效，並同意豁免任何超出經重估應收利息金額的應收本公司利息。所豁免之金額17,537,000港元已作為一項視作股東出資而計入本公司資本儲備。

於二零二零年八月十日，福港獲償還100,000,000港元。

其他貸款並無以本集團任何資產作抵押。董事認為，其他貸款乃按正常商業條款或對本公司較有利的條款授予本公司。

## 管理層討論與分析

### 集團整體業績

於本期間，本集團產生收益約95,700,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約94,800,000港元），本期間產生溢利約3,800,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約3,400,000港元）。

於本期間，收益增加乃主要由於租金收入增加。

於本期間錄得來自機械銷售的收益約4,900,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月所錄得金額減少約52.6%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

本期間的租賃收入增加至約79,800,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月約71,000,000港元增加約12.4%。

於本期間錄得的備件銷售約1,800,000港元，較二零二一年同期錄得金額上升約934%。上升主要由於機械備件的市場需求有所轉變。於本期間錄得的服務收入約9,200,000港元，較二零二一年同期約13,200,000港元下跌約30.3%。此乃由於本期間內對收費爬升及拆除活動服務的需求減少。

於二零二二年六月三十日，本集團於香港有一項發展中的物業發展項目，該項目已於二零二零年第二季度動工。本期間並無銷售。

### 本集團於二零二二年六月三十日的物業發展項目

項目名稱	位置／郵寄地址	本集團 應佔權益	土地總面積 (平方呎)	狀況	估計竣工 時間 (附註)	用途
旺角	香港九龍旺角新填地街及 上海街地段第11238號	100%	2,718	發展中	二零二四年二月	住宅

附註：估計竣工時間為按項目現時情況及進度估計。

## 於二零二二年六月三十日的發展中物業分析

項目名稱	發展中／已竣工樓面總面積		可銷售樓面總面積 (平方呎)	於二零二二年六月三十日		平均售價 (港元／平方呎)
	樓面總面積 (平方呎)	工樓面總面積 (平方呎)		累計銷售樓面 總面積 (平方呎)	累計交付樓面 總面積 (平方呎)	
旺角	22,594	0	12,279	0	0	不適用

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57,100,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月產生的開支增加約4.7%。

### 中期股息

董事會已議決不就本期間宣派中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

### 展望

集團將繼續發揮旗下新加坡、香港、中國內地，三地的經營平台各自競爭優勢，同時發展銷售網絡，以各區域為核心，輻射周邊東南亞國家、韓國、迪拜、南美洲等國家。在全球經濟增速放緩和區域調控政策等不利因素下，集團多區域發展政策可充分做到經營風險分散特性，仍保持業務穩定增長。

新加坡土地發展局繼續為新加坡未來基建及土地使用發展作出規劃，多項大型建設正進行中，包括機場第五客運大樓，兩個賭場娛樂城擴建等。新加坡繼續成為外國人垂青之地，私人住宅發展繼續蓬勃帶動建築。模板塊建築方式繼續使用。從去年開始，集團新加坡區域也已成功引入大型塔吊服務模板塊建築，為業務注入重要元素。

香港特區政府現正推行北部都會計劃並將會大量興建公營房屋，亦會廣泛使用組裝合成建築法(MIC- Modular Integrated Construction)，這個建築方法需要使用重型塔吊，而集團香港區域亦會配合市場發展方向，增添大型塔吊供市場所需。這些大型塔吊亦會跟集團新加坡區域使用的塔吊相容，務求達致最大之協同效益。

隨著二零二一年下半年房地產市場的變化，中國區域建築市場增速放緩，期內新開工項目比去年同期下降幅度較大，建築機械租賃市場處於調整期，調整期間會淘汰一些中小型租賃企業，集團深圳區域將利用市場調整期，大力拓展市場，特別是公建類市場，擴大市場佔有率和品牌影響力。

### 報告期後事項

本集團於報告期後及直至本公告日期並無任何其他重大期後事項。

### 財務資源及流動資金

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為25,600,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約26,400,000港元）。

於二零二二年六月三十日，本集團的資產總值約為517,200,000港元，較二零二一年十二月三十一日減少約32,800,000港元。

本集團於二零二二年六月三十日的資產負債比率為1.6（於二零二一年十二月三十一日：2.0），乃按截至有關日期之總債務（其他貸款、借款、及租賃負債之賬面值總和）除以總權益計算。

於本期間內及於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為68,200,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約33,700,000港元）。

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129,500,000港元須於二零二二年六月三十日起計一年內償還（於二零二一年十二月三十一日：約135,900,000港元），而約82,900,000港元可於一年後償還（於二零二一年十二月三十一日：約128,400,000港元）。

### **資本架構**

於二零二二年六月三十日，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，本集團就收購廠房及設備以及使用權資產斥資約36,800,000港元（二零二一年：約54,100,000港元）。

### **集團資產抵押及或然負債**

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行融資以賬面值為85,900,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約85,900,000港元）的本集團租賃土地房產業權利益及權益；總賬面值約為28,400,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約28,200,000港元）的本集團樓宇；物業、廠房及設備約34,400,000港元（於二零二一年十二月三十一日：7,000,000港元）；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二二年六月三十日，本集團的租賃負債以物業、廠房及設備約78,000,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約58,100,000港元）作抵押。

於二零二二年六月三十日，本集團的其他借款以物業、廠房及設備約30,800,000港元（於二零二一年十二月三十一日：約21,400,000港元）以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二二年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債（於二零二一年十二月三十一日：無）。

### **僱員及薪酬政策**

於二零二二年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有100名（於二零二一年十二月三十一日：121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**

除上文披露者外，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**

除上文披露者外，本集團於二零二二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。

## **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十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

## **審核委員會**

本公司審核委員會（「審核委員會」）於二零一零年六月二十五日成立，並列明其書面職權範圍。為遵守企業管治守則的相關守則條文，書面職權範圍已於二零一二年三月二十七日作出修訂，並於二零一五年十二月三十一日、二零一七年三月二十二日及二零一八年十二月二十四日再作出修訂。

目前，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），即徐小伍先生（審核委員會主席）、李永軍先生及刁英峰先生。

## **審閱財務資料**

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並與管理層討論有關審核、風險管理、內部監控及財務申報的事宜，當中包括審閱本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。

## **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。

## **董事及控股股東於構成競爭的業務中的權益**

於本期間，概無董事、控股股東（定義見上市規則）或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）(a)於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益；及(b)與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。



## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其規管董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出個別查詢後，全體董事確認，彼等於整個期間一直遵守標準守則所載的標準。

## 刊發二零二二年中期業績及中期報告

中期業績公告於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://kaisa-capital.com>)刊載。本公司於本期間的中期報告載有上市規則附錄十六規定的所有資料，並將按上市規則所規定的方式適時發送予本公司股東及於上述網站刊載。

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，二零二二年八月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭英成先生、趙毅先生及李健萍女士；以及獨立非執行董事徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生。