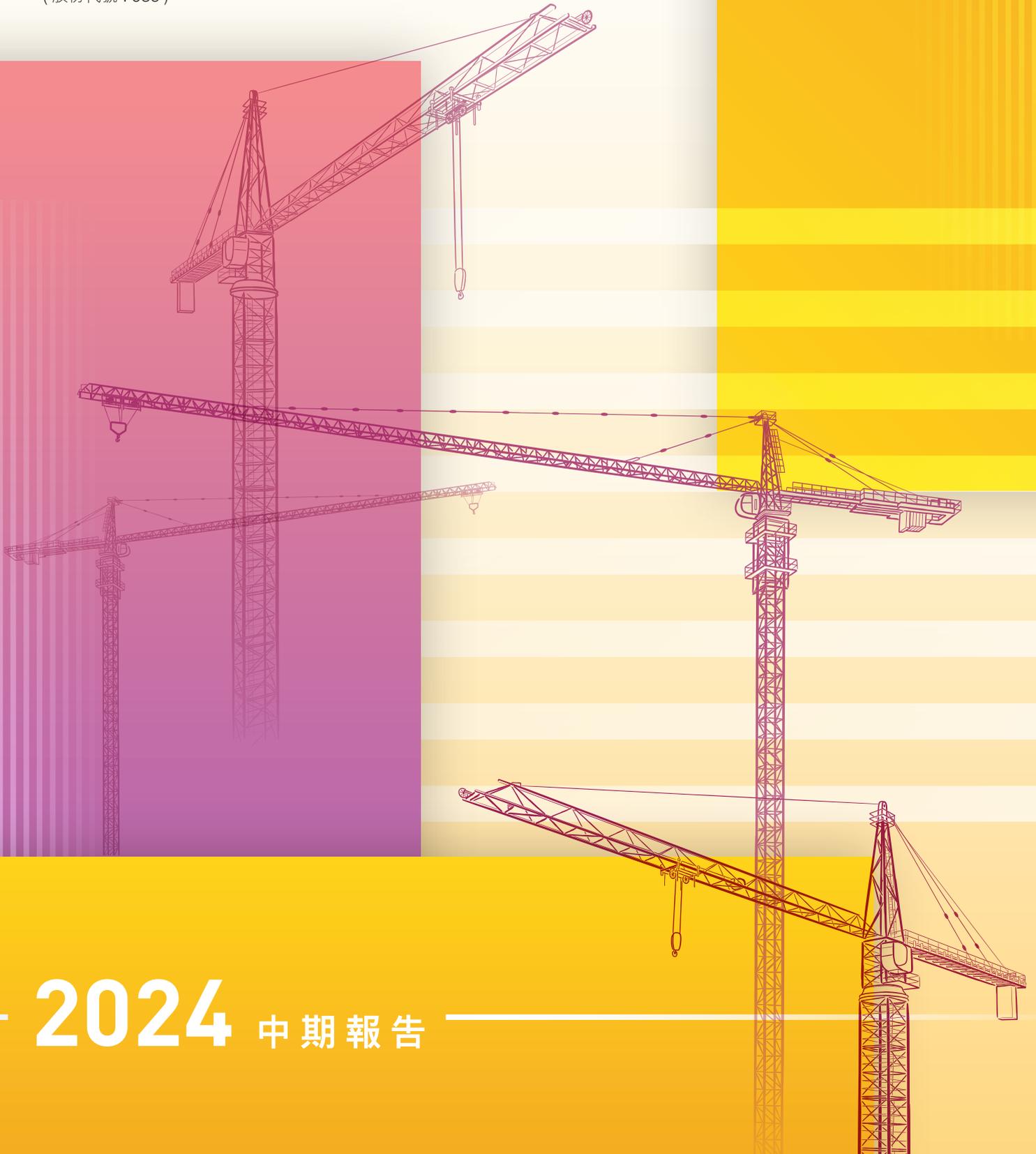


# KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 佳兆業資本投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：936)



— 2024 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
- 31 其他資料的披露



## 公司資料

### 執行董事

郭英成先生(主席)  
鄭威先生(行政總裁)  
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

鄭威先生  
盤頊貞女士

### 主要往來銀行

香港  
渣打銀行(香港)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
大華銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
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)  
徐小伍先生  
李永軍先生

### 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

香港銅鑼灣  
希慎道33號利園一期  
19樓1901室

### 獨立核數師

天職香港會計師事務所有限公司  
香港執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 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二零二四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，以及若干解釋附註。《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上或承擔任何責任。

## 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，令我們相信於二零二四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，二零二四年八月二十八日

陳家傑  
執業證書編號P08291

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	<b>6</b>	<b>111,185</b>	125,076
銷售及服務成本		(38,575)	(55,529)
<b>毛利</b>		<b>72,610</b>	69,547
其他收入及收益	7	670	930
銷售及分銷開支		(1,001)	(1,347)
行政開支		(34,527)	(27,731)
其他營運開支	8	(27,391)	(28,429)
財務費用	9	(5,719)	(5,465)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>10</b>	<b>4,642</b>	7,505
所得稅開支	11	(398)	(3,425)
<b>期內溢利</b>		<b>4,244</b>	4,080
<b>其他全面收入</b>			
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		2,252	3,460
<b>期內全面收入總額</b>		<b>6,496</b>	7,540
<b>每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(港仙)	13	0.40	0.38

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	178,390	187,957
使用權資產	14	154,925	139,572
無形資產	15	-	412
		<b>333,315</b>	<b>327,941</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	137,228	137,212
存貨及耗材		15,319	15,401
貿易應收款項	17	70,410	62,380
預付款項、按金及其他應收款項		16,409	21,280
現金及現金等值項目		17,096	24,228
		<b>256,462</b>	<b>260,501</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	18	77,774	83,806
預收款項、應計費用及其他應付款項		103,108	95,270
合約負債		1,053	248
借款	19	23,964	23,506
其他貸款	20	83,000	83,000
租賃負債		43,984	33,320
應付稅項		4,046	4,284
		<b>336,929</b>	<b>323,434</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(80,467)</b>	<b>(62,933)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>252,848</b>	<b>265,008</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
借款	19	7,870	19,201
租賃負債		50,740	57,208
預收款項、應計費用及其他應付款項		35,745	36,808
遞延稅項負債		8,829	8,623
		<b>103,184</b>	121,840
<b>資產淨值</b>		<b>149,664</b>	143,168
<b>權益</b>			
股本		10,600	10,600
儲備		139,064	132,568
<b>權益總額</b>		<b>149,664</b>	143,168

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四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)
於二零二三年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	6,426	(368,732)	137,099
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,080	4,080
期內其他全面收入：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	3,460	-	3,460
<b>期內全面收入總額</b>	-	-	-	-	-	3,460	4,080	7,540
於二零二三年六月三十日(未經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	9,886	(364,652)	144,639
	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
<b>期內全面收入總額</b>	-	-	-	-	-	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

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
經營活動所得的現金	34,780	16,148
已付利息	(799)	(1,719)
<b>經營活動所得的現金淨額</b>	<b>33,981</b>	<b>14,429</b>
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備以及支付使用權資產	(6,506)	(5,609)
已收利息	-	3
出售物業、廠房及設備的所得款項	184	7,193
<b>投資活動(所用)／所得的現金淨額</b>	<b>(6,322)</b>	<b>1,587</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
償還租賃負債	(20,974)	(18,329)
已付租金的利息成分	(2,856)	(2,286)
償還借款	(10,572)	(13,338)
借款的所得款項	-	4,630
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(34,402)</b>	<b>(29,323)</b>
現金及現金等值項目減少淨額	(6,743)	(13,307)
於一月一日的現金及現金等值項目	24,228	38,442
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響	(389)	(112)
<b>於六月三十日的現金及現金等值項目</b>	<b>17,096</b>	<b>25,023</b>

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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。

截至二零二四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。

截至二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為80,467,000港元及約359,107,000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145,622,000港元，其中即期借款約為137,752,000港元，而其現金及現金等值項目約為17,096,000港元。

本公司董事（「董事」）認為，本集團將能應付於自二零二四年六月三十日起計十二個月到期的財務責任，原因是本集團於二零二四年三月自第三方獲得120,000,000港元的貸款額度，按固定年利率8%計息，並將於貸款提取日期後24個月內到期，而本集團有責任於貸款到期時償還貸款金額及應計利息。該相關貸款協議並無規定貸款人可全權隨時無條件要求借款人還款。於本報告日期尚未提取該貸款。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料以及編製基準 (續)

經計及上述新取得的貸款額度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。

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二零二三年年度財務報表（「二零二三年度財務報表」）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（「香港財務報告準則」）編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二三年度財務報表一併閱讀。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 2. 會計政策

除因應用經修訂香港財務報告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二零二三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

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，其於二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
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(二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	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號之修訂	供應商融資安排

於本中期期間應用經修訂香港財務報告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，與二零二三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
- b. 物業發展業務

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。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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：

	建築設備業務	物業發展業務	總計
	千港元	千港元	千港元
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	7,705	-	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
	建築設備業務	物業發展業務	總計
	千港元	千港元	千港元
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
可呈報分部收益	125,076	-	125,076
可呈報分部溢利	8,295	-	8,295
其他貸款利息			(2,059)
未分配公司開支			
— 公司員工成本			(717)
— 其他			(1,439)
期內溢利			4,080

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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)

	建築設備業務 千港元	物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二四年六月三十日(未經審核)			
可呈報分部資產	450,061	137,249	587,310
其他未分配分部資產			2,467
<b>總資產</b>			<b>589,777</b>
可呈報分部負債	321,584	1,870	323,454
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			33,659
<b>總負債</b>			<b>440,113</b>
	建築設備業務 千港元	物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二三年十二月三十一日(經審核)			
可呈報分部資產	450,535	137,241	587,776
其他未分配分部資產			666
<b>總資產</b>			<b>588,442</b>
可呈報分部負債	330,715	1,945	332,660
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			29,614
<b>總負債</b>			<b>445,274</b>

為方便監控分部表現及於分部之間分配資源：

- 除若干物業、廠房及設備、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

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>建築設備業務</b>		
<b>主要地區市場</b>		
香港(註冊地)	60,015	40,334
新加坡	39,083	45,637
中華人民共和國(「中國」)	11,860	26,659
韓國	8	3,871
阿拉伯聯合酋長國	217	8,575
斯里蘭卡	2	–
總計	111,185	125,076

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>建築設備業務</b>		
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	221	16,376
銷售備件	288	663
服務收入	32,657	23,314
	33,166	40,353
<b>其他來源的收益：</b>		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	75,541	68,177
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	2,478	16,546
	78,019	84,723
	111,185	125,076

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>建築設備業務</b>		
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	509	17,039
一段時間內轉移	32,657	23,314
	33,166	40,353
<b>其他來源的收益</b>		
一段時間內轉移	78,019	84,723
	111,185	125,076

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 7. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
政府補貼	-	21
已收補償(附註)	39	467
銷售材料收益	445	208
其他	186	234
	<b>670</b>	<b>930</b>

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	14,945	16,727
使用權資產折舊	12,034	11,016
無形資產攤銷	412	686
	<b>27,391</b>	<b>28,429</b>

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	799	1,120
— 其他貸款	2,064	2,059
— 租賃負債	2,856	2,286
	5,719	5,465

## 10. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項減值虧損淨額	678	839
出售物業、廠房及設備的虧損	1,481	282
僱員成本(包括董事薪酬)		
— 工資、薪金及花紅	16,618	16,724
— 定額供款計劃之供款	1,184	1,568
	17,802	18,292
匯兌虧損淨額	2,926	681

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	—	219
— 新加坡企業所得稅撥備	398	—
遞延稅項		
— 期內支出	—	3,206
所得稅開支總額	398	3,425

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六月三十日止六個月並無應課稅溢利，故並無計提有關撥備。截至二零二三年六月三十日止六個月，企業所得稅乃就相關附屬公司的估計應課稅溢利按適用稅率25%計提撥備。

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。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，故截至二零二三年六月三十日止六個月並無計提有關撥備。

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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
<b>溢利</b>		
就每股基本及攤薄盈利而言之溢利(千港元)	<b>4,244</b>	4,080
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<b>1,060,000,000</b>	1,060,000,000
每股基本及攤薄盈利(港仙)	<b>0.40</b>	0.38

由於截至二零二三年及二零二四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。

### 14. 資本開支

於本中期期間，本集團已增購物業、廠房及設備約16,406,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,819,000港元)及使用權資產約25,721,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：60,581,000港元)。

此外，本集團出售總賬面值約1,665,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：9,305,000港元)的若干物業、廠房及設備以收取所得款項總額約184,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：9,023,000港元)，導致錄得出售虧損約1,481,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：282,000港元)。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 15. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	412
攤銷	(412)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	-
於二零二三年一月一日(經審核)	1,511
攤銷	(1,099)
於二零二三年十二月三十一日(經審核)	412

### 16. 發展中物業

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	137,228	137,212

全部發展中物業均位於香港。於本期間及過往年度內並無作出任何減值撥備。發展中物業預期在多於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。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 貿易應收款項

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	77,685	69,152
減：虧損撥備	(7,275)	(6,772)
貿易應收款項淨額	70,410	62,380

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(二零二三年十二月三十一日：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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	34,220	26,265
31至60日	8,857	5,586
61至90日	5,923	2,486
90日以上	21,410	28,043
	70,410	62,380

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日 (經審核)	6,772	2,573
已確認減值虧損	678	839
匯兌差額淨值	(175)	(82)
於六月三十日 (未經審核)	7,275	3,330

### 18. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至90日 (二零二三年十二月三十一日：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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	0至30日	10,410
31至60日	2,936	1,676
61至90日	8,160	12,698
90日以上	56,268	61,938
	77,774	83,806

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 19. 借款

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	15,096	20,383
非銀行借款	16,738	22,324
	<b>31,834</b>	42,707
歸為流動負債的部分	<b>(23,964)</b>	(23,506)
非流動部分	<b>7,870</b>	19,201
須於以下時間償還的借款：		
一年內	23,964	23,506
一年以上但不超過兩年期間	6,709	16,428
兩年以上但不超過五年期間	1,161	2,773
	<b>31,834</b>	42,707

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%（二零二三年十二月三十一日：2.9%至6.3%）。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行借款以本集團樓宇賬面淨值約25,897,000港元（二零二三年十二月三十一日：約27,396,000港元）及物業、廠房及設備賬面淨值約2,805,000港元（二零二三年十二月三十一日：3,202,000港元）作抵押。

於二零二四年六月三十日，本集團非銀行借款以物業、廠房及設備賬面淨值約27,417,000港元（二零二三年十二月三十一日：約30,711,000港元）作抵押。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	118,734	128,893
第二年	28,694	70,537
	147,428	199,430

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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	6,863	4,841

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 21. 承擔 (續)

### (c) 其他承擔

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	20,160	51,584
發展中物業相關建築成本 — 已訂約但未撥備	9,427	9,802
	29,587	61,386

## 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,360	1,439
離職後福利	17	17
	1,377	1,456

## 23. 金融工具的公平值計量

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期財務報告已於二零二四年八月二十八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」)已議決不就截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)宣派中期股息(截至二零二三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111,200,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約125,100,000港元)，本期間產生溢利約4,200,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約4,100,000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200,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月所錄得金額減少約98.7%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

本期間的租賃收入減少至約78,000,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約84,700,000港元減少約7.9%。

於本期間錄得的備件銷售約300,000港元，較二零二三年同期錄得金額下跌約56.6%。下跌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32,700,000港元，較二零二三年同期約23,300,000港元上升約40.1%。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，收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約40,300,000港元增加約19,700,000港元或48.8%至本期間約60,000,000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，收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約58,100,000港元減少約18,700,000港元或32.3%至本期間約39,300,000港元。主要由於機械銷售額減少。

##### 中國分部

於中國分部，收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約26,700,000港元減少約14,800,000港元或55.5%至本期間約11,900,000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

於二零二四年六月三十日，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。

本集團於二零二四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	二零二六年三月	住宅

附註：估計竣工時間為按項目現時情況及進度估計。

於二零二四年六月三十日的發展中物業分析

項目名稱	樓面總面積 (平方呎)	發展中／ 已竣工 樓面總面積 (平方呎)	可銷售 樓面總面積 (平方呎)	於二零二四年	於二零二四年	平均售價 (港元／ 平方呎)
				六月三十日 累計銷售 樓面總面積 (平方呎)	六月三十日 累計交付 樓面總面積 (平方呎)	
旺角	17,910	0	10,308	0	0	不適用

#### 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4,200,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約4,100,000港元)。

於本期間，本集團其他收入及收益約為700,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月減少約28.0%。減少主要由於已收補償減少所致。

於二零二四年六月三十日，本集團物業、廠房及設備約為178,400,000港元，較於二零二三年十二月三十一日減少約5.1%。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)相比截至二零二三年六月三十日止六個月錄得的金額分別減少約800,000港元及約500,000港元。

## 管理層討論與分析

### 業務及財務回顧(續)

#### 財務回顧(續)

於本期間，財務費用約為5,700,000港元，較截至二零二三年六月三十日止年度增加約4.6%。

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61,900,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月產生的開支增加約10.3%。

#### 未來前景

新加坡和香港各地建築業在未來幾年將呈現穩健增長態勢。這種積極的展望得益於不斷上升的市場需求，特別是在住宅建設和基礎設施開發方面，預計這些領域將繼續成為推動該行業發展的主要動力。鑒於這種有利的市場環境，本集團計劃進一步加大在新加坡和香港投資力度，以充分把握這一機遇。

根據新加坡房屋署(Building and Construction Authority)公佈二零二四年上半年已批出的建造業工程合約為182億新元佔全年預算總額百分之五十。預計全年批出的合約為320到380億新元。與年初計劃預算吻合。而全年建築產量(Output)預計為340到370億新元。建屋發展局(「建屋局」)上半年推出公屋單位11,000個，與去年同期相約。建屋局在北區繼續計劃推出多塊地段為興建公屋。另外新加坡樟宜機場第五客運大樓工程正式起動，將帶動整個建造業需求。新加坡現兩家賭場也正在對擴充建築進行招標。

近年香港樓市走勢向下，房價下跌影響私人發展商投地及減慢新私人住宅項目投資，進而令私人住宅的工程量有所減少。相反，政府工務工程則有所增加，未來5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。政府及公營項目已在香港陸續展開，包括傳統公屋和簡約公屋、醫院擴建、港鐵延線及其他公共設施建設。這些項目預計將持續約4至5年，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。

本集團將繼續深化對新加坡市場的理解和研究，積極尋找適合的投資項目和合作夥伴。在這個充滿活力的市場環境中，我們有信心通過戰略性的佈局和創新性的項目，進一步鞏固和擴大我們的市場份額，為客戶提供優質的建築和基礎設施解決方案。香港的建築業在未來幾年有著廣闊的發展空間和投資機會，市場對中大噸位機械設備的需求甚殷，集團計劃加大對這些設備的投資。集團將通過抓住市場機遇，在激烈的市場競爭中脫穎而出，取得長足發展。

## 管理層討論與分析

### 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。

### 財務資源及流動資金

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為17,100,000港元（於二零二三年十二月三十一日：約24,200,000港元）。

於二零二四年六月三十日，本集團的資產總值約為589,800,000港元，較二零二三年十二月三十一日增加約1,300,000港元。

本集團於二零二四年六月三十日的資產負債比率為1.4（於二零二三年十二月三十一日：1.5），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。

於本期間內及於二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為80,500,000港元（於二零二三年十二月三十一日：約62,900,000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150,900,000港元須於二零二四年六月三十日起計一年內償還（於二零二三年十二月三十一日：約139,800,000港元），而約58,600,000港元可於一年後償還（於二零二三年十二月三十一日：約76,400,000港元）。

## 管理層討論與分析

### 資本架構

於二零二四年六月三十日，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42,100,000港元(二零二三年：約62,400,000港元)。

### 集團資產抵押及或然負債

於二零二四年六月三十日：

- (a) 本集團的銀行融資以總賬面值約為25,900,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約27,400,000港元)的本集團樓宇；物業、廠房及設備約2,800,000港元(於二零二三年十二月三十一日：3,200,000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物業、廠房及設備約151,000,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約143,400,000港元)作抵押；
- (c) 本集團的非銀行借款以物業、廠房及設備約27,400,000港元(於二零二三年十二月三十一日：約30,700,000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(於二零二三年十二月三十一日：無)。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有105名(於二零二三年十二月三十一日：110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，本集團於二零二四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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，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%
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. 根據於二零二四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由郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士各自擁有三分之一。根據證券及期貨條例，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、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，於二零二四年六月三十日，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的最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲的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。

## 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。

於二零二四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，於二零二四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，亦無購股權於本年度行使及註銷或失效。

### 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本期間的未經審核簡明綜合中期財務報告。

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」（「**香港審閱準則第2410號**」）進行本期間的簡明綜合中期財務報告的審閱，有關審閱報告載於本中期報告第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。

## 其他資料的披露

### 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。

### 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，二零二四年八月二十八日