

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）

### 截至二零二五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」）宣布本集團截至二零二五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二零二四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         | 二零二四年    |
|               | 附註 | 千港元           | 千港元      |
|               |    | (未經審核)        | (未經審核)   |
|               |    |               | (經重列)    |
| <b>持續經營業務</b> |    |               |          |
| 收益            | 5  | 117,727       | 111,185  |
| 銷售及服務成本       |    | (57,145)      | (38,575) |
| <b>毛利</b>     |    | <b>60,582</b> | 72,610   |
| 其他收入及其他收益及虧損  | 6  | 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        | 7  | (28,374)      | (27,391) |
| 財務費用          | 8  | (5,830)       | (5,719)  |

|                |    | 截至六月三十日止六個月 |         |
|----------------|----|-------------|---------|
|                |    | 二零二五年       | 二零二四年   |
|                | 附註 | 千港元         | 千港元     |
|                |    | (未經審核)      | (未經審核)  |
|                |    |             | (經重列)   |
| 除所得稅前溢利        | 9  | 6,473       | 4,657   |
| 所得稅開支          | 10 | (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 | 12 | —           | (15)    |
| 期內溢利           |    | 4,460       | 4,244   |
| 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  |    | 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)  | 13 |             |         |
| — 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

|                  |    | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|----|--------------------------------------|---|
|                  | 附註 |                                      |   |
| <b>資產及負債</b>     |    |                                      |   |
| <b>非流動資產</b>     |    |                                      |   |
| 物業、廠房及設備         | 14 | 211,004                              | 188,364                                   |
| 使用權資產            | 14 | 184,313                              | 176,500                                   |
| 無形資產             | 14 | —                                    | —   |
|                  |    | <u>395,317</u>                       | <u>364,864</u>                            |
| <b>流動資產</b>      |    |                                      |   |
| 存貨及耗材            |    | 18,054                               | 16,428                                    |
| 貿易應收款項           | 15 | 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                                    |
|                  |    | <u>93,990</u>                        | <u>109,875</u>                            |
| <b>流動負債</b>      |    |                                      |   |
| 貿易應付款項           | 16 | 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               | 17 | 7,547                                | 14,277                                    |
| 其他貸款             | 18 | 83,000                               | 83,000                                    |
| 租賃負債             |    | 52,939                               | 41,606                                    |
| 應付稅項             |    | 6,059                                | 4,046                                     |
|                  |    | <u>363,312</u>                       | <u>337,745</u>                            |
| <b>流動負債淨值</b>    |    | <u>(269,322)</u>                     | <u>(227,870)</u>                          |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <u>125,995</u>                       | <u>136,994</u>                            |

|                  |    | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|----|--------------------------------------|---|
| <b>非流動負債</b>     |    |                                      |   |
| 借款               | 17 | 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                                     |
|                  |    | <u>89,547</u>                        | <u>109,202</u>                            |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>36,448</u>                        | <u>27,792</u>                             |
| <b>權益</b>        |    |                                      |   |
| 股本               |    | 10,600                               | 10,600                                    |
| 儲備               |    | 25,848                               | 17,192                                    |
| <b>權益總額</b>      |    | <u>36,448</u>                        | <u>27,792</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。

## 1. 一般資料以及編製基準(續)

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。

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. 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12披露。

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。

#### 4. 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：

|                            | 持續<br>經營業務－<br>建築設備業務<br>千港元 | 已終止<br>經營業務－<br>物業發展業務<br>千港元 | 總計<br>千港元           |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 截至二零二五年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |                              |                               |                     |
| 可呈報分部收益                    | <u>117,727</u>               | -                             | <u>117,727</u>      |
| 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                       |                              |                               | <u>(1,130)</u>      |
| 期內溢利                       |                              |                               | <u><u>4,460</u></u> |
| 截至二零二四年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |                              |                               |                     |
| 可呈報分部收益                    | <u>111,185</u>               | -                             | <u>111,185</u>      |
| 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                       |                              |                               | <u>(1,360)</u>      |
| 期內溢利                       |                              |                               | <u><u>4,244</u></u> |



#### 4. 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<br>經營業務－<br>建築設備業務<br>千港元 | 已終止<br>經營業務－<br>物業發展業務<br>千港元 | 總計<br>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            |
| <b>總資產</b>         |                              |                               | <b>489,307</b> |
| 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         |
| <b>總負債</b>         |                              |                               | <b>452,859</b> |
|                    |                              |                               |                |
|                    | 持續<br>經營業務－<br>建築設備業務<br>千港元 | 已終止<br>經營業務－<br>物業發展業務<br>千港元 | 總計<br>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          |
| <b>總資產</b>         |                              |                               | <b>474,739</b> |
| 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         |
| <b>總負債</b>         |                              |                               | <b>446,947</b> |

#### 4. 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)

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。

(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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>千港元<br>(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                     | -                      |
|               | <hr/>                  | <hr/>                  |
| 總計            | <b>117,727</b>         | <b>111,185</b>         |
|               | <hr/> <hr/>            | <hr/> <hr/>            |

## 5. 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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>千港元<br>(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                 |
|                         | <u>42,530</u>          | <u>33,166</u>          |
| 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                  |
|                         | <u>75,197</u>          | <u>78,019</u>          |
|                         | <u><u>117,727</u></u>  | <u><u>111,185</u></u>  |

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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>千港元<br>(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                 |
|                       | <u>42,530</u>          | <u>33,166</u>          |
| 其他來源的收益               |                        |                        |
| 一段時間內轉移               | 75,197                 | 78,019                 |
|                       | <u>75,197</u>          | <u>78,019</u>          |
|                       | <u><u>117,727</u></u>  | <u><u>111,185</u></u>  |

## 6. 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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>千港元<br>(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                    |
|                  | <u>9,548</u>           | <u>(3,737)</u>         |

附註：該款項為自保險公司收取的申索。

## 7. 其他營運開支

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>千港元<br>(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                    |
|            | <u>28,374</u>          | <u>27,391</u>          |

## 8. 財務費用

|                   | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零二五年        | 二零二四年        |
|                   | 千港元          | 千港元          |
|                   | (未經審核)       | (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        |
|                   | <u>5,830</u> | <u>5,719</u> |

## 9. 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          | 二零二四年         |
|                   | 千港元            | 千港元           |
|                   | (未經審核)         | (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         |
|                   | <u>20,101</u>  | <u>17,802</u> |
| 匯兌(收益)虧損淨額        | <u>(9,043)</u> | <u>2,926</u>  |

## 10. 所得稅開支

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

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。

## 11. 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）。

## 12. 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。

來自己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<br>二零二四年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元<br>(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己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<br>二零二四年<br>六月三十日<br>止六個月<br>千港元 |
|------------|-------------------------------------|
| 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 | -                                   |

### 13. 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<br>(經重列)       |
| <b>溢利</b>                       |                      |                      |
| 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)           | <u>-</u>             | <u>(15)</u>          |
| 用於計算來自持續經營業務的每股基本盈利的盈利<br>(千港元) | 4,460                | 4,259                |
| <b>股份數目</b>                     |                      |                      |
| 普通股加權平均數                        | <u>1,060,000,000</u> | <u>1,060,000,000</u> |

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<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 就每股基本及攤薄盈利而言之盈利 | <u>0.421</u> | <u>0.402</u> |

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。



#### 14. 物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產

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)。

本集團的無形資產指建築牌照，已於二零二四年悉數攤銷。期內概無確認增購、出售或減值。

#### 15. 貿易應收款項

|          | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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 | <u>63,598</u>                        | <u>67,270</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<br>二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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                                |
|        | <u>63,598</u>                        | <u>67,270</u>                         |

## 15. 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<br>千港元 | 二零二四年<br>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)        |
|              | <u>7,911</u> | <u>7,275</u> |
| 於六月三十日(未經審核) | <u>7,911</u> | <u>7,275</u> |

## 16. 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                               | 於                                |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
|        | 二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(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                           |
|        | <u>99,837</u>                   | <u>85,868</u>                    |

## 17. 借款

|              | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 銀行借款         | 4,427                                | 5,895                                 |
| 非銀行借款        | <u>4,281</u>                         | <u>11,062</u>                         |
|              | <b>8,708</b>                         | 16,957                                |
| 歸為流動負債的部分    | <u>(7,547)</u>                       | <u>(14,277)</u>                       |
| 非流動部分        | <u><b>1,161</b></u>                  | <u>2,680</u>                          |
| 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 | <u>-</u>                             | <u>470</u>                            |
|              | <u><b>8,708</b></u>                  | <u>16,957</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2.9%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。

## 18. 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。

## 管理層討論與分析

### 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。

## 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。

## 中期股息

董事會已議決不就本期間宣派中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

## 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。

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公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）。

### 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

除本公告披露者外，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

除本公告披露者外，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。

## 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（「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。審核委員會已審閱本集團截至二零二五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。

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」進行本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表的審閱。

## 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）。

## 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、本公司控股股東（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于任何其他利益衝突。

## 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C3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。

## 刊發二零二五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D2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，二零二五年八月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭英成先生（主席）、于蕙銘先生及李健萍女士；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。