



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)

中期報告 2023



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
- 28 管理層討論與分析
- 33 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

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

網站

<https://kaisa-capital.com>

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股東
(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27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二零二三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，以及若干解釋性附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，就中期財務資料擬備的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」(「香港審閱準則第2410號」)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。

其他事項

本中期財務報告內截至二零二二年六月三十日止六個月期間的具比較性簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表以及相關註釋並未根據香港審閱準則第2410號審閱。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零二三年八月二十九日

朱俊賢
執業證書編號P05720

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	6	125,076	95,689
銷售及服務成本		(55,529)	(32,850)
毛利		69,547	62,839
其他收入及收益	7	930	3,090
銷售及分銷開支		(1,347)	(884)
行政開支		(27,731)	(24,493)
其他營運開支	8	(28,429)	(31,111)
財務費用	9	(5,465)	(4,898)
除所得稅前溢利	10	7,505	4,543
所得稅開支	11	(3,425)	(723)
期內溢利		4,080	3,820
其他全面收入／(虧損)			
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		3,460	(1,928)
期內全面收入總額		7,540	1,892
每股盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	13	0.38	0.36

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	14	189,082	206,043
使用權資產	14	138,085	89,994
無形資產	15	825	1,511
遞延稅項資產		–	101
		327,992	297,649
流動資產			
發展中物業	16	136,410	133,630
存貨及耗材		10,874	18,701
貿易應收款項	17	71,385	53,603
預付款項、按金及其他應收款項		12,346	17,521
現金及現金等值項目		25,023	38,442
		256,038	261,897
流動負債			
貿易應付款項	18	68,364	77,613
應計費用及其他應付款項		119,339	109,227
合約負債		6,802	15,910
借款	19	18,033	20,378
其他貸款	20	83,000	83,000
租賃負債		39,737	25,763
應付稅項		4,169	4,133
		339,444	336,024
流動負債淨值		(83,406)	(74,127)
總資產減流動負債		244,586	223,522

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款	19	25,983	33,435
租賃負債		69,388	51,438
遞延稅項負債		4,576	1,550
		99,947	86,423
資產淨值		144,639	137,099
權益			
股本		10,600	10,600
儲備		134,039	126,499
權益總額		144,639	137,099

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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)
於二零二二年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,157	120,985	17,537	6,742	(373,609)	132,236
期內溢利	-	-	-	-	-	-	3,820	3,820
期內其他全面虧損：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,928)	-	(1,928)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(1,928)	3,820	1,892
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	10,600	346,824	3,157	120,985	17,537	4,814	(369,789)	134,128
	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
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	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

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	16,148	77,689
已付利息	(1,719)	(2,463)
已付所得稅	-	(239)
經營活動所得的現金淨額	14,429	74,987
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	(5,609)	(17,332)
已收利息	3	-
出售物業、廠房及設備的所得款項	7,193	-
投資活動所得／(所用)的現金淨額	1,587	(17,332)
融資活動產生的現金流量		
償還租賃負債	(18,329)	(13,397)
已付租金的利息成分	(2,286)	(2,507)
償還借款	(13,338)	(58,908)
借款的所得款項	4,630	16,884
融資活動所用的現金淨額	(29,323)	(57,928)
現金及現金等值項目減少淨額	(13,307)	(273)
於一月一日的現金及現金等值項目	38,442	26,356
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響	(112)	(523)
於六月三十日的現金及現金等值項目	25,023	25,560

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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。

截至二零二三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。

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約83,406,000港元。本公司董事（「董事」）認為，本集團將能應付於二零二三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，而經計及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。

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二零二二年度財務報表（「二零二二年度財務報表」）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，並應與二零二二年度財務報表一併閱讀。

若干比較數字已予重列，以符合本年度將歸類於其他收入及收益項下的貿易應收款項減值虧損淨額歸類入行政開支的呈列方式。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 會計政策

除因應用新訂及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二零二二年度財務報表所用者一致。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

應用新訂及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新訂及經修訂香港財務報告準則，其於二零二三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17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二示範規則

於本中期期間應用新訂及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，與二零二二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。

為方便管理，本集團現分為以下兩個經營分部：

- 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，並由本公司主要營運決策者(即本公司執行董事)定期審閱作資源分配及評估經營分部表現用途。各經營分部各自為一個業務分部及報告分部。

於本中期期間，具比較性的分部資料已予重列，以更準確地披露相關資料。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) (續)

(經重列)

	建築設備業務	物業發展業務	總計
	千港元	千港元	千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
可呈報分部收益	95,689	-	95,689
可呈報分部溢利/(虧損)	9,082	(42)	9,040
其他貸款利息			(2,059)
未分配公司開支			
— 公司員工成本			(2,531)
— 其他			(630)
期內溢利			3,820

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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可呈報分部內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資產及負債對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
建築設備業務		
主要地區市場		
香港(註冊地)	40,334	17,935
新加坡	45,637	39,456
中華人民共和國(「中國」)	26,659	35,938
韓國	3,871	686
土耳其	–	1,143
越南	–	391
泰國	–	140
以色列	1,341	–
澳洲	7,234	–
總計	125,076	95,689

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) (續)

	建築設備業務 千港元	物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二三年六月三十日 (未經審核)			
可呈報分部資產	446,901	136,470	583,371
其他未分配分部資產			659
總資產			584,030
可呈報分部負債	324,071	2,876	326,947
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			29,444
總負債			439,391

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) (續)

(經重列)

	建築設備業務 千港元	物業發展業務 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)			
可呈報分部資產	424,267	133,723	557,990
其他未分配分部資產			1,556
總資產			559,546
可呈報分部負債	307,600	2,911	310,511
其他貸款			83,000
其他未分配分部負債			28,936
總負債			422,447

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、若干使用權資產、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、若干借款、其他貸款以及若干租賃負債外，所有負債均分配至營運分部。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
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	16,376	4,942
銷售備件	663	1,789
服務收入	23,314	9,190
	40,353	15,921
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	68,177	60,457
轉租涉及廠房及機器的短期租約的租金收入	16,546	19,311
	84,723	79,768
	125,076	95,689

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
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	17,039	6,731
一段時間內轉移	23,314	9,190
	40,353	15,921
其他來源的收益	84,723	79,768
	125,076	95,689

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
政府補貼	21	759
已收補償(附註)	467	385
銷售材料收益	208	207
其他	234	1,739
	930	3,090

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	16,727	14,208
使用權資產折舊	11,016	15,942
無形資產攤銷	686	961
	28,429	31,111

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	1,120	332
— 其他貸款	2,059	2,059
— 租賃負債	2,286	2,507
	5,465	4,898

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項減值／(收回減值)淨額	839	(1,469)
出售物業、廠房及設備的虧損	282	—
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	16,724	15,359
— 定額供款計劃之供款	1,568	1,677
	18,292	17,036
匯兌虧損淨額	681	2,774

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	720
遞延稅項		
— 期內支出	3,206	3
所得稅開支總額	3,425	723

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，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(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

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	
	二零二三年	二零二二年
每股基本及攤薄盈利(港仙)	0.38	0.36

由於截至二零二二年及二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
溢利		
就每股基本及攤薄盈利而言之溢利	4,080	3,820

(iii) 作為分母的股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
股份數目		
普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000

14. 資本開支

於本期間，本集團已增購物業、廠房及設備約1,819,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：17,937,000港元)及使用權資產約60,581,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：18,868,000港元)。

於本中期期間，本集團出售總賬面值約9,305,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)的若干物業、廠房及設備以收取所得款項總額約9,023,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)，導致錄得出售虧損約282,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。於二零二二年十二月三十一日已預先收取出售相關按金約1,800,000港元。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二三年一月一日(經審核)	1,511
攤銷	(686)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	825
於二零二二年一月一日(經審核)	3,432
攤銷	(1,921)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	1,511

16. 發展中物業

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	136,410	133,630

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	74,715	56,176
減：虧損撥備	(3,330)	(2,573)
貿易應收款項淨額	71,385	53,603

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(二零二二年十二月三十一日：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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	32,175	26,738
31至60日	9,393	3,739
61至90日	2,214	924
90日以上	27,603	22,202
	71,385	53,603

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 六月三十日 千港元
於一月一日(經審核)	2,573	3,279
已確認減值虧損	839	45
收回減值	-	(1,514)
匯兌差額淨值	(82)	(36)
於六月三十日(未經審核)	3,330	1,774

18. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至90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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	5,235	12,473
31至60日	1,481	3,207
61至90日	7,583	873
90日以上	54,065	61,060
	68,364	77,613

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 借款

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	24,380	29,667
非銀行借款	19,636	24,146
	44,016	53,813
須於以下時間償還的借款：		
一年內	18,033	20,378
一年以上但不超過兩年	17,721	21,147
兩年以上但不超過五年	8,262	12,288
	44,016	53,813
歸為流動負債的部分	(18,033)	(20,378)
非流動部分	25,983	33,435

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%（於二零二二年十二月三十一日：2.90%至6.25%）。

於二零二三年六月三十日，本集團銀行借款以按成本列賬的樓宇約27,697,000港元（於二零二二年十二月三十一日：約28,548,000港元）、物業、廠房及設備約3,200,000港元（於二零二二年十二月三十一日：5,870,000港元）作抵押。

於二零二三年六月三十日，本集團其他借款以物業、廠房及設備約31,870,000港元（於二零二二年十二月三十一日：約27,082,000港元）作抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三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。於二零二三年六月三十日，其他貸款之未償還結餘為83,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：83,000,000港元)。

本公司董事認為，貸款乃按正常商業條款授予本公司。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 承擔

21.1 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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	118,734	128,281
第二年	28,694	44,907
	147,428	173,188

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。

21.2 承擔—作為承租人

本集團根據不可撤銷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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	6,863	13,887

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 承擔(續)

21.3 其他承擔

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購物業、廠房及設備以及使用權資產 — 已訂約但未撥備	8,897	49,430
發展中物業相關建築成本 — 已訂約但未撥備	5,401	7,548
	14,298	56,978

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,439	614
離職後福利	17	15
	1,456	629

23. 金融工具的公平值計量

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

截至二零二三年六月三十日止六個月的中期財務報告已於二零二三年八月二十九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」)已議決不就截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)宣派中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

集團整體業績

於本期間，本集團產生收益約125,100,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約95,700,000港元)，本期間產生溢利約4,100,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約3,800,000港元)。

於本期間，收益增加乃主要由於服務收入及機械銷售額增加。

於本期間錄得來自機械銷售的收益約16,400,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月所錄得金額增加約231.4%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求增加所致。

本期間的租賃收入增加至約84,700,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約79,800,000港元增加約6.2%。

於本期間錄得的備件銷售約700,000港元，較二零二二年同期錄得金額下跌約62.9%。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23,300,000港元，較二零二二年同期約9,200,000港元上升約153.7%。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

收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約17,900,000港元增加約22,400,000港元或124.9%至本期間約40,300,000港元。主要由於起重機數量及起重機使用率增加所致。

新加坡及其他亞洲(香港及中國除外)市場

收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約41,800,000港元增加約16,300,000港元或38.9%至本期間約58,100,000港元。主要由於重型塔吊的數量增加，從而獲得較高的租金價值。

中國

收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約35,900,000港元減少約9,300,000港元或25.8%至本期間約26,700,000港元。主要由於房地產開發公司的建造活動放緩所致。

於二零二三年六月三十日，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。

管理層討論與分析 (續)

本集團於二零二三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	二零二五年三月	住宅

附註：估計竣工時間為按項目現時情況及進度估計。

於二零二三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)	於二零二三年	於二零二三年	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

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56,200,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月產生的開支增加約1.0%。

管理層討論與分析 (續)

展望

二零二三年上半年度香港之大型工程陸續推出，當中包括港鐵東涌東站、東涌西站和古洞站；公屋建設包括東涌地區、西九龍填海區和古洞北地區；公共設施方面則有廣華醫院重建第二期工程。下半年之大型工程包括港鐵屯門南延線之屯門南站及屯門A16站，公屋建築工程包括粉嶺北第15區東第二期地盤、屯門湖山路地盤及啟德地盤、美東邨(較舊部分)公營房屋重建計劃及簡約公屋計劃。該些工程將直接帶動塔式起重機(特別是重型塔機)之需求，集團的香港分部亦會積極參與並把握機會在眾工程項目中爭取中標。

集團的深圳及新加坡業務的業務量近年來一直保持高位增長。新加坡業務得益於新加坡建築業的強勁復蘇，當地建築工程已穩步恢復疫情前水平。新加坡建築業二零二三年上半年批出合約額共145億新加坡元。新加坡建設局預計二零二三年全年相關合約額達到270億至320億新加坡元。從資料上顯示二零二三年第二季公共及私人工程批出合約額明顯比第一季減少，相信下半年公屋局會推出較多項目。另外從二零二四年到二零二七年間，建築需求將預計每年250億至320億新加坡元，屬平穩發展。新加坡政府依然繼續研究興建公屋(又稱為組屋)滿足民眾需求，私人住宅的發展也將繼續平穩發展。建築和房地產行業的需求也將繼續保持，穩定塔式起重機租賃業的市場需求。

集團的深圳業務方面，目前塔機租賃業務基本覆蓋大灣區所有重點區域，據相關資料顯示，二零二二年中國內地建築業增加值增長超過人民幣8.3萬億元，同比增長4%。國內全年建築業簽訂合同額為人民幣71萬億元，其中廣東省簽訂合同額為人民幣6.8萬億元，位列第一，大灣區建築業發展潛力依然巨大。預計二零二三年建築業產值和增加值會穩步增長，到年底，大灣區開工建設項目將超過20萬個。今年內新開工的省重點項目為1,530個，年度計劃投資人民幣1萬億元，約有一半的項目將於二零二三年下半年開工建設，隨著這些新項目開工，塔機市場需求將得到較大提升。

集團將利用旗下新加坡、香港和中國內地的經營平台各自的競爭優勢，加強區域之間的聯動，例如快速推進將內地塔吊出租至香港參與當地項目建設，以及香港和新加坡區域之間機器調配，爭取參與更多優質項目投標與中標。

管理層討論與分析 (續)

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

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為25,000,000港元（於二零二二年十二月三十一日：約38,400,000港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團的資產總值約為584,000,000港元，較二零二二年十二月三十一日增加約24,500,000港元。

本集團於二零二三年六月三十日的資產負債比率為1.6（於二零二二年十二月三十一日：1.6），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。

於本期間內及於二零二三年六月三十日，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。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為83,400,000港元（於二零二二年十二月三十一日：約74,100,000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140,800,000港元須於二零二三年六月三十日起計一年內償還（於二零二二年十二月三十一日：約129,100,000港元），而約95,400,000港元可於一年後償還（於二零二二年十二月三十一日：約84,900,000港元）。

資本架構

於二零二三年六月三十日，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。

管理層討論與分析 (續)

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62,400,000港元(二零二二年：約36,800,000港元)。

集團資產抵押及或然負債

於二零二三年六月三十日：

- (a) 本集團的銀行融資以總賬面值約為27,700,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約28,500,000港元)的本集團樓宇；物業、廠房及設備約3,200,000港元(於二零二二年十二月三十一日：5,900,000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89,600,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約82,400,000港元)作抵押；
- (c) 本集團的其他借款以物業、廠房及設備約31,900,000港元(於二零二二年十二月三十一日：約27,100,000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(於二零二二年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有113名(於二零二二年十二月三十一日：102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，本集團於二零二三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

於二零二三年六月三十日，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)根據上市規則附錄十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

於二零二三年六月三十日，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(續)

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

1. 根據於二零二三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(相當於本公司已發行股本約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，相當於本公司已發行股本約26.00%，當中郭曉亭女士、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. Excel Range於二零二一年四月二十八日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，於二零二三年六月三十日，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及淡倉。

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^(續)

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。

於二零二三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，於二零二三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十四所載企業管治守則（「**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截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

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**」）進行中期財務報告的審閱。本中期財務報告內截至二零二二年六月三十日止六個月期間的具比較性簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表以及相關註釋並未根據香港審閱準則第2410號審閱。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。

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。

其他資料的披露(續)

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，二零二三年八月二十九日