

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分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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 之年度業績公告

佳兆業資本投資集團有限公司董事會(「本公司」及「董事會」或「董事」)宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止財政年度(「二零二四財政年度」或「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二三年十二月三十一日止財政年度(「二零二三財政年度」)之比較數據如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	5	225,114	237,700
銷售及服務成本		(89,804)	(103,311)
毛利		135,310	134,389
其他收入及收益	6	3,240	3,247
銷售及分銷開支		(2,275)	(2,641)
行政開支		(61,745)	(56,279)
其他營運開支	7	(55,899)	(55,245)
財務費用	8	(11,301)	(10,951)
除所得稅前溢利	9	7,330	12,520
所得稅開支	10	(1,450)	(7,123)
來自持續經營業務的年內溢利		5,880	5,397
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損	12	(118,396)	(16)
年內(虧損)溢利		(112,516)	5,381

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
其他全面(虧損)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>(2,860)</u>	<u>688</u>
年內本公司擁有人應佔全面(虧損)收入總額		<u><u>(115,376)</u></u>	<u><u>6,069</u></u>
每股基本及攤薄盈利(虧損)	13		
— 持續經營業務(港仙)		0.55	0.51
— 已終止經營業務(港仙)		(11.17)	(0.00)*

* 每股虧損四捨五入至小數點後兩位。

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		188,364	187,957
使用權資產		176,500	139,572
無形資產	14	—	412
		<u>364,864</u>	<u>327,941</u>
流動資產			
發展中物業	15	—	137,212
存貨及耗材		16,428	15,401
貿易應收款項	16	67,270	62,380
預付款項、按金及其他應收款項		11,809	21,280
現金及現金等值項目		14,368	24,228
		<u>109,875</u>	<u>260,501</u>
流動負債			
貿易應付款項	17	85,868	83,806
預收款項、應計費用及其他應付款項		107,324	95,270
合約負債		1,624	248
借款		14,277	23,506
其他貸款	18	83,000	83,000
租賃負債		41,606	33,320
應付稅項		4,046	4,284
		<u>337,745</u>	<u>323,434</u>
流動負債淨值		<u>(227,870)</u>	<u>(62,933)</u>
總資產減流動負債		<u>136,994</u>	<u>265,008</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<i>附註</i>		
非流動負債		
借款	2,680	19,201
租賃負債	69,627	57,208
預收款項、應計費用及其他應付款項	27,078	36,808
遞延稅項負債	9,817	8,623
	<u>109,202</u>	<u>121,840</u>
資產淨值	<u>27,792</u>	<u>143,168</u>
權益		
股本	10,600	10,600
儲備	17,192	132,568
權益總額	<u><u>27,792</u></u>	<u><u>143,168</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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，而其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，其與其附屬公司（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。本公司的直接控股公司為盛君集團有限公司，而本公司的最終控股公司則為佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）。盛君集團有限公司於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。

2. 編製基準

2.1 綜合財務報表的編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則（「香港財務報告準則」）編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，該等綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為227,870,000港元及約475,867,000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132,832,000港元，其中即期借款約為130,152,000港元，而其現金及現金等值項目約為14,368,000港元。

2. 編製基準(續)

2.1 綜合財務報表的編製基準(續)

本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於自二零二四年十二月三十一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財務支持函件，二零二四年十二月三十一日起計為期十五個月，令本集團得以在債務到期時應付其債務。

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綜合財務報表乃屬適當。

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綜合財務報表中反映。

綜合財務報表乃於各報告期末按歷史成本基準編製，如下文會計政策所述。

歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價的公平值。

本公司謹此指出，編製綜合財務報表須使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認知及判斷，惟可能與實際結果有所不同。

2.2 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈並於本集團於二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效的下列經修訂香港財務報告準則：

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

除下文所披露者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況和表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂(「二零二零年修訂」)以及香港會計準則第1號之修訂附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該等二零二零年修訂就評估自報告日期起至少十二個月之延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應以報告期末已存在之權利為依據。具體而言，分類不應受到管理層在12個月內清償負債之意圖或期望所影響。
- 澄清結算負債可以透過向對手方轉讓現金、商品或服務，或實體本身的股本工具予以結算。倘負債具有可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結清之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號**金融工具：呈列**將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則(續)

應用香港會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂(「二零二零年修訂」)以及香港會計準則第1號之修訂附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)的影響(續)

就以遵守契諾為條件的自報告日期起延遲結付至少十二個月的權利而言，二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表使用者了解負債可能須於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債的賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已將對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

3.2 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提前應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量(修訂本) ³
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 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 -第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ³

¹ 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第18號財務報表呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表呈列及披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列以及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

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(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告的資料，主要集中於所交付或提供貨品或服務的性質。

就「建築設備業務」的營運而言，向主要經營決策者呈報的資料進一步分類為不同地區(包括香港、新加坡及中國)的不同零售地點，而主要經營決策者將各零售地點視為獨立的營運分部。就分部報告而言，該等個別營運分部已合併為單一報告分部。

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(已終止經營業務)

4. 分部資料(續)

(a) 提供予主要經營決策者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				小計	已終止經營	總計
	香港	新加坡	中國	分部間抵銷		業務—物業 發展業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
收益							
來自外界客戶	111,142	90,820	23,152	-	225,114	20,000	245,114
來自分部間	16,376	-	-	(16,376)	-	-	-
可呈報分部收益	127,518	90,820	23,152	(16,376)	225,114	20,000	245,114
可呈報分部溢利/(虧損)	18,026	5,352	(6,677)	-	16,701	(118,396)	(101,695)
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							(4,036)
—公司員工成本							(2,635)
—其他							
年內虧損							(112,516)
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
其他可呈報分部資料							
利息收入	-	-	1	1	-	-	1
利息開支	(2,934)	(3,186)	(1,031)	(7,151)	-	-	(7,151)
非金融資產折舊	(18,672)	(29,615)	(7,200)	(55,487)	-	-	(55,487)
無形資產攤銷	(412)	-	-	(412)	-	-	(412)
出售物業、廠房及設備收益	1,081	-	-	1,081	-	-	1,081
所得稅抵免(開支)	39	(1,489)	-	(1,450)	-	-	(1,450)
年內添置非流動分部資產	65,761	38,324	585	104,670	-	-	104,670

4. 分部資料(續)

(a) 提供予主要經營決策者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				小計 千港元	已終止經營	總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元		業務—物業 發展業務 千港元	
截至二零二三年十二月三十一日							
止年度							
收益							
來自外界客戶	79,589	116,877	41,234	-	237,700	-	237,700
來自分部間	52,244	-	-	(52,244)	-	-	-
可呈報分部收益	131,833	116,877	41,234	(52,244)	237,700	-	237,700
可呈報分部溢利/(虧損)	10,666	8,334	(3,766)	-	15,234	(16)	15,218
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							(2,827)
—公司員工成本							(2,860)
—其他							
年內溢利							5,381

	持續經營業務—建築設備業務				小計 千港元	已終止經營	總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元		業務—物業 發展業務 千港元	
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
其他可呈報分部資料							
利息收入	-	-	4		4	-	4
利息開支	(2,113)	(1,959)	(2,729)		(6,801)	-	(6,801)
非金融資產折舊	(17,497)	(28,621)	(8,028)		(54,146)	-	(54,146)
無形資產攤銷	(274)	-	(825)		(1,099)	-	(1,099)
出售物業、廠房及設備收益	2,229	-	-		2,229	-	2,229
所得稅抵免(開支)	36	(7,159)	-		(7,123)	-	(7,123)
年內添置非流動分部資產	45,290	64,495	1,688		111,473	-	111,473

經營分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部業績是指未分配企業項目(包括若干企業員工的薪金)的各分部業績。此為向主要營運決策者匯報以作出資源分配及表現評估的方式。

分部間銷售按現行市場費率計費。

4. 分部資料(續)

(a) 提供予主要經營決策者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					已終止經營 業務—物業 發展業務	總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 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	
於二零二四年十二月三十一日							
可呈報分部資產	170,351	247,764	58,823	(3,288)	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	119,335	104,340	106,878	-	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
	持續經營業務—建築設備業務					已終止經營 業務—物業 發展業務	總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 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	
於二零二三年十二月三十一日							
可呈報分部資產	153,194	254,533	88,672	(45,864)	450,535	137,241	587,776
其他未分配分部資產							666
總資產							588,442
可呈報分部負債	85,116	97,657	147,942	-	330,715	1,945	332,660
其他貸款							83,000
其他未分配分部負債							29,614
總負債							445,274

就監控分部表現及於分部之間分配資源的目的而言：

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

4. 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。

	截至十二月三十一日止年度					
	持續經營業務— 建築設備業務(附註)		已終止經營業務— 物業發展業務		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
主要地區市場						
香港(註冊地)	122,616	91,616	20,000	—	142,616	91,616
新加坡	75,848	85,237	—	—	75,848	85,237
中國	23,152	41,234	—	—	23,152	41,234
阿拉伯聯合酋長國	1,567	15,212	—	—	1,567	15,212
韓國	1,164	3,847	—	—	1,164	3,847
斯里蘭卡	681	487	—	—	681	487
法國	86	—	—	—	86	—
越南	—	67	—	—	—	67
總計	<u>225,114</u>	<u>237,700</u>	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>245,114</u>	<u>237,700</u>

附註：建築設備業務的收益來自香港、新加坡及中國的可呈報分部。

下表呈列按資產所在地劃分的非流動資產(不包括遞延稅項資產)。

非流動資產

	香港(註冊地) 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月 三十一日	<u>106,268</u>	<u>208,882</u>	<u>49,714</u>	<u>364,864</u>
於二零二三年十二月 三十一日	<u>68,443</u>	<u>207,646</u>	<u>51,852</u>	<u>327,941</u>

本集團來自外界客戶的收益按產品及服務劃分的明細載於附註5。

4. 分部資料(續)

有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自一名外界客戶的收益佔本集團總收益的10%或以上。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A	39,397	34,228

5. 收益

年內本集團主要業務的收益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
<u>建築設備業務</u>		
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	2,694	15,801
銷售備件	2,058	2,130
服務收入	64,552	44,558
	69,304	62,489
<u>其他來源的收益：</u>		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	88,967	100,020
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	66,843	75,191
	155,810	175,211
	225,114	237,700

5. 收益 (續)

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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	4,752	17,931
一段時間內轉移	64,552	44,558
	<u>69,304</u>	<u>62,489</u>
其他來源的收益		
一段時間內轉移	155,810	175,211
	<u>225,114</u>	<u>237,700</u>

6. 其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
銀行利息收入	1	4
匯兌收益淨額	1,325	2
已收補償	41	467
銷售廢料	780	—
出售物業、廠房及設備收益	1,081	2,229
其他	12	545
	<u>3,240</u>	<u>3,247</u>

7. 其他營運開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
物業、廠房及設備折舊：		
— 自有資產	32,307	32,461
— 使用權資產	23,180	21,685
無形資產攤銷	412	1,099
	<u>55,899</u>	<u>55,245</u>

8. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 借款	900	2,419
— 其他貸款	4,150	4,150
— 租賃負債	6,251	4,382
	<u>11,301</u>	<u>10,951</u>

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
核數師酬金	970	970
確認為開支的存貨成本	2,002	27,297
無形資產攤銷	412	1,099
物業、廠房及設備折舊	32,307	32,461
使用權資產折舊	23,180	21,685
貿易應收款項之減值虧損淨額	390	4,199
存貨(撥回)撥備淨額	(55)	24
短期租約之租賃支出	1,003	4,017
僱員成本(包括董事薪酬(附註(i)))		
—工資、薪金及花紅	54,805	51,410
—定額供款計劃之供款(附註(ii))	3,039	3,259
	57,844	54,669
出售物業、廠房及設備的收益	(1,081)	(2,229)
匯兌收益淨額	(1,325)	(2)

附註：

- (i) 僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約13,817,000港元(二零二三年：約13,591,000港元)及行政開支約44,027,000港元(二零二三年：約41,078,000港元)。
- (ii) 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用於減低現有供款水平。

10. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項		
— 本年度	941	7,123
— 過往年度撥備不足	509	—
所得稅開支總額	<u>1,450</u>	<u>7,123</u>

根據開曼群島及英屬處女群島（「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。

就本集團於新加坡的附屬公司而言，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。

就本集團於中國從事建築設備業務的附屬公司而言，由於相關附屬公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無計提有關撥備。企業所得稅於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內就相關附屬公司估計應課稅溢利按適用稅率25%計提撥備。

就本集團於香港的附屬公司而言，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. 股息

本公司董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零二三年：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。

來自已終止經營的物業發展業務的年內虧損載列如下。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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	20,000	—
銷售成本	(20,000)	—
毛利	—	—
就發展中物業確認的減值虧損	(118,381)	—
其他收入及收益	—	17
行政開支	(15)	(33)
除所得稅前虧損	(118,396)	(16)
所得稅開支	—	—
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的年內虧損	<u>(118,396)</u>	<u>(16)</u>

12. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務產生的現金流量：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動(所用)所得現金淨額	(118)	4,563
投資活動的現金流入淨額	-	4,490
融資活動的現金流出淨額	-	(8,989)
	<u> </u>	<u> </u>
物業發展業務的資產淨值：		二零二四年 千港元
發展中物業		20,000
其他應付款項		<u>(3,023)</u>
出售物業發展業務的資產淨值		<u>16,977</u>
已收現金代價及出售的現金流入淨額		<u>16,977</u>

13. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	二零二四年	二零二三年 (經重列)
溢利		
年內本公司擁有人應佔(虧損)溢利(千港元)	(112,516)	5,381
減：		
來自己終止經營業務的年內虧損	<u>(118,396)</u>	<u>(16)</u>
用於計算來自持續經營業務的每股基本盈利的盈利	5,880	5,397
股份數目		
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十二月三十一日止年度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(二零二三年：無)。

13. 每股(虧損)盈利(續)

來自持續及已終止經營業務

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

(虧損)盈利數字計算如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之(虧損)盈利	<u>(10.61)</u>	<u>0.51</u>

所使用之分母數字，就基本及攤薄(虧損)盈利而言，乃與上文詳述者相同。

來自己終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股11.17港仙(二零二三年：每股0.00*港仙)，乃根據本公司股權持有人應佔來自己終止經營業務的年內虧損約118,396,000港元(二零二三年：16,000港元)以及上述用於每股基本及攤薄虧損之分母數字計算。

* 每股虧損乃約整至小數點後兩位。

14. 無形資產

	建築牌照 千港元
成本	
於二零二三年一月一日、二零二三年及二零二四年十二月三十一日	<u>6,037</u>
攤銷	
於二零二三年一月一日	4,526
年度計提減值撥備	<u>1,099</u>
於二零二三年十二月三十一日	5,625
年度計提減值撥備	<u>412</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>6,037</u>
賬面值	
於二零二四年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>412</u>

上述無形資產具有限可使用年期。該等無形資產以直線法於3年內攤銷。

15. 發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
在正常營運周期內計入流動資產：		
土地使用權	-	85,900
建築成本	-	46,944
資本化利息	-	4,368
	<hr/>	<hr/>
總計	-	137,212
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內並無作出任何減值撥備。

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。

於二零二三年十二月三十一日，概無發展中物業被抵押作為銀行借款的抵押品。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，發展中物業以現金代價20,000,000港元出售予獨立第三方，並作出118,381,000港元減值以反映其可變現淨值。

16. 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項總額	74,432	69,152
減：虧損撥備	(7,162)	(6,772)
貿易應收款項淨額	<u>67,270</u>	<u>62,380</u>

於二零二三年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項約為53,603,000港元。

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：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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	35,646	26,265
31至60日	8,600	5,586
61至90日	3,591	2,486
90日以上	19,433	28,043
	<u>67,270</u>	<u>62,380</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總金額為60,674,000港元(二零二三年：57,257,000港元)於報告日期已逾期的債務。逾期結餘包括已逾期90天或以上的22,335,000港元(二零二三年：30,732,000港元)。

17. 貿易應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	85,868	83,806

信貸期一般介乎30至90日(二零二三年：30至90日)或以購買協議所協定期限為準。

於報告日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	8,876	7,494
31至60日	8,882	1,676
61至90日	2,683	12,698
90日以上	65,427	61,938
	85,868	83,806

預計將於一年內償還的貿易應付款項的公平值與賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期日的期限較短。

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。

本公司董事認為，貸款乃按正常商業條款授予本公司。

19. 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團能夠持續經營，以為股東及其他利益相關者創造回報及利益、維持最佳股本結構以減少資本成本以及支持本集團的穩定增長。本集團資本架構由債務淨額及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)組成。本集團考慮未來資本需求後積極及定期審閱及管理資本架構，確保為股東帶來最佳回報。

本集團使用資本負債比率(即債務淨額除以總資本)監控資本。總債務為綜合財務狀況表所示借款、其他貸款及租賃負債的賬面值總和。本集團致力維持合理的資本負債比率。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款	16,957	42,707
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	111,233	90,528
總債務	211,190	216,235
總權益	27,792	143,168
總債務對總權益比率	7.6	1.5

管理層討論及分析

業務及財務回顧

整體表現

於本年度，本集團產生來自持續經營業務的收益約225,100,000港元(二零二三年：約237,700,000港元)，本年度產生來自持續經營業務的溢利約5,900,000港元(二零二三財政年度：約5,400,000港元)。

業務回顧

建築設備業務

於本年度來自機械銷售的收益約2,700,000港元，較本集團於二零二三財政年度所錄得金額減少約83.0%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

機械租賃所得租賃收入由約175,200,000港元按年減少約11.1%至本年度約155,800,000港元，此乃主要歸因於在中國內地起重機租賃市場的需求減少。

來自服務收入之收益由約44,600,000港元按年增加約44.9%至本年度約64,600,000港元，此乃主要由於香港對服務的需求增加所致。

於本年度之備件銷售約2,100,000港元，較二零二三財政年度錄得金額減少約3.4%。減少主要由於機械備件的市場需求有所轉變。

香港分部

於香港分部，收益由二零二三財政年度約79,600,000港元增加約31,600,000港元或39.6%至本年度約111,100,000港元。主要由於起重機數量及使用率增加。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由二零二三財政年度約116,900,000港元減少約26,100,000港元或22.3%至本年度約90,800,000港元。主要由於機械銷售減少。

中國分部

於中國分部，收益由二零二三財政年度約41,200,000港元減少約18,100,000港元或43.9%至本年度約23,200,000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

本年度，本集團完成出售其物業發展業務（「已終止經營業務」）。有關已終止經營業務的資料載於本公告所載本集團本年度綜合財務報表附註12。

股息

董事會議決不就本年度派付任何末期股息（二零二三財政年度：無）。

財務回顧

年度業績

按上文「整體表現」一節所述，本集團於本年度錄得來自持續經營業務的溢利約5,900,000港元（二零二三財政年度：約5,400,000港元）。

於本年度，本集團來自持續經營業務的其他收入及收益約為3,200,000港元，較二零二三財政年度減少約0.2%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為188,400,000港元，較二零二三年十二月三十一日增加約0.2%。於本年度的折舊支出（計入其他營運開支）及員工成本（計入銷售成本及行政開支）相比去年錄得的金額分別增加約1,300,000港元及增加約3,200,000港元。

於本年度，財務費用約為11,300,000港元，較二零二三財政年度增加約3.2%。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，

- (a) 本集團持有現金及現金等值項目約14,400,000港元（二零二三年十二月三十一日：約24,200,000港元）；
- (b) 本集團的權益總額減少至約27,800,000港元（二零二三年十二月三十一日：約143,200,000港元）；及
- (c) 本集團流動負債淨值約為227,900,000港元（二零二三年十二月三十一日：約62,900,000港元）。

資本架構

於二零二四年十二月三十一日，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（「股份」）。本公司股本於本年度並無變動。

投資狀況及計劃

本年度，本集團就收購廠房及設備斥資約104,700,000港元（二零二三財政年度：約111,500,000港元）。

重要投資／重大收購及出售

除上文披露者外，本集團於本年度內並無作出涉及附屬公司、聯營公司或合營企業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，本集團於二零二四年十二月三十一日並無其他有關進行重大投資及資本資產的計劃。

資產負債比率

本集團利用資產負債比率監察資本狀況。資產負債比率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。本集團於二零二四年十二月三十一日的資產負債比率增至7.6（二零二三年十二月三十一日：1.5），主要由於本年度權益總額減少。

集團資產抵押及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，

- (a) 本集團的銀行融資以租賃土地房產業權利益及權益以及總賬面值約為24,900,000港元（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2,600,000港元（二零二三年十二月三十一日：約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機械約174,800,000港元（二零二三年十二月三十一日：約143,400,000港元）作抵押；

- (c) 本集團的其他借款以物業、廠房及設備約25,100,000港元(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(二零二三年十二月三十一日：無)。

匯率風險

於本年度及截至二零二四年十二月三十一日，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，本集團於新加坡及中國內地的租賃業務所產生的收益分別主要以新加坡元及人民幣計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元、美元或人民幣計值。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匯率波動。然而，現未曾就本集團於新加坡及中國內地的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

庫務政策

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。大部份借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本承擔總額約為20,700,000港元(二零二三年十二月三十一日：約51,600,000港元)。

僱用及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡及中國內地合共聘有109名(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任何困難。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，發放員工福利及作出法定供款(如有)，並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

未來前景

新加坡建築業在未來幾年將繼續呈現穩健增長態勢，特別是在大型建設和基礎設施開發方面，預計這些領域將繼續成為推動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。

新加坡房屋署 (Building and Construction Authority) 預計二零二五年建築業需求 (即將批出的建築合同價) 價值將在470億至530億新加坡元之間。相比二零二四年全年442億新加坡元高出28至88億新加坡元 (約6至20%)。新加坡樟宜機場五號航站樓(T5)和濱海灣金沙綜合度假村(Marina Bay Sands Integrated Resort)的擴建，以及公共住房開發和升級工程，預計將推出多項大型開發項目的合同，從而支撐了強勁的需求。其他項目貢獻者包括高規格工業建築，教育發展、醫療保健設施。從中期來看，新加坡房屋署預計從二零二六年到二零二九年，建築總需求將平均達到每年390億至460億新加坡元之間。

近年香港將迎來一系列大型基建工程，如北部都會區、公立醫院「十年發展計劃」等，這些專案將推動建築業的持續發展。隨著港深雙城融合的加速，以及香港本土基礎設施的建設，將支持香港提升其作為國際樞紐城市的地位。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。

本集團將繼續積極尋找新加坡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，集團計劃與優質的合作夥伴強強聯合，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。大陸房地產經濟過去幾年調整後已趨於平穩，政府出台利好政策刺激房地產經濟復蘇，使其軟著陸，集團有信心大陸塔吊租賃業務未來幾年會良性發展。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司並無贖回其任何上市證券（包括本公司並無持有的庫存股份），而本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售任何有關證券。

報告期後事項

本集團於報告期後至本公告日期並無任何其他重大期後事項。

企業管治常規

本公司認為，良好的企業管治不僅可加強管理層的责任感與投資者信心，亦可為本公司的長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司將致力發展及執行有效的企業管治常規及程序。

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分列載的守則條文，作為其本身的企業管治守則。董事會已檢閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於整個本年度一直遵守企業管治守則所載的適用守則條文。

有關本公司主要企業管治常規的全部詳細資料載於本公司於本年度的年報（「二零二四年年報」）內。

董事及控股股東於競爭業務的權益

於本年度，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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身規管董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個二零二四財政年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會的審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）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本年度的綜合財務報表（「**綜合財務報表**」），包括本集團所採納的會計政策及實務。

獨立核數師的審閱

本集團獨立核數師天職香港會計師事務所有限公司（「**天職**」）已同意本集團於本年度業績公告所載有關二零二四財政年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數據與綜合財務報表所載金額一致。天職就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此，天職並無對本公告發出任何核證。

二零二五年股東週年大會

本公司二零二五年股東週年大會（「**二零二五年股東週年大會**」）將於二零二五年五月二十八日（星期三）舉行。二零二五年股東週年大會通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊發及寄發予本公司股東（「**股東**」）。

暫停辦理股份過戶

本公司將由二零二五年五月二十三日（星期五）至二零二五年五月二十八日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶，期間將不會接納任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零二五年股東週年大會及於會上發言及投票，非登記股東必須將所有填妥並繳妥印花稅之過戶文件連同有關股票在不遲於二零二五年五月二十二日（星期四）下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊發二零二四年年度業績公告及二零二四年年報

本年度業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kaisa-capital.com)。載有根據上市規則附錄D2所規定的全部資料的二零二四年年報將刊載於上述網站，並於適當時候按照上市規則規定的方式寄發予股東。

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，二零二五年三月二十五日

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