

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）

截至二零二三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（「本公司」），連同其附屬公司，統稱「本集團」董事會（「董事會」或「董事」）宣布本集團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」或「本年度」）之經審核綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止財政年度（「二零二二財政年度」）之比較數據如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5	237,700	200,168
銷售及服務成本		(103,311)	(74,036)
毛利		134,389	126,132
其他收入及收益	6	3,264	6,145
銷售及分銷開支		(2,641)	(2,565)
行政開支		(56,312)	(47,450)
其他營運開支	7	(55,245)	(66,169)
財務費用	8	(10,951)	(10,467)
除所得稅前溢利	9	12,504	5,626
所得稅開支	10	(7,123)	(447)
年內溢利		5,381	5,179

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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		<u>688</u>	<u>(316)</u>
年內全面收入總額		<u><u>6,069</u></u>	<u><u>4,863</u></u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (港仙)	12	<u><u>0.51</u></u>	<u><u>0.49</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		187,957	206,043
使用權資產		139,572	89,994
無形資產	13	412	1,511
遞延稅項資產		–	101
		327,941	297,649
流動資產			
發展中物業	14	137,212	133,630
存貨及耗材		15,401	18,701
貿易應收款項	15	62,380	53,603
預付款項、按金及其他應收款項		21,280	17,521
現金及現金等值項目		24,228	38,442
		260,501	261,897
流動負債			
貿易應付款項	16	83,806	77,613
預收款項、應計費用及其他應付款項		95,270	109,227
合約負債		248	15,910
借款		23,506	20,378
其他貸款	17	83,000	83,000
租賃負債		33,320	25,763
應付稅項		4,284	4,133
		323,434	336,024
流動負債淨值		(62,933)	(74,127)
總資產減流動負債		265,008	223,522

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
借款	19,201	33,435
租賃負債	57,208	51,438
預收款項、應計費用及其他應付款項	36,808	—
遞延稅項負債	8,623	1,550
	<u>121,840</u>	<u>86,423</u>
資產淨值	<u>143,168</u>	<u>137,099</u>
權益		
股本	10,600	10,600
儲備	132,568	126,499
	<u>143,168</u>	<u>137,099</u>
權益總額	<u><u>143,168</u></u>	<u><u>137,099</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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。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（「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。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為62,933,000港元及約363,351,000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154,432,000港元，其中即期借款約為135,231,000港元，而其現金及現金等值項目約為24,228,000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二零二三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。於本公告日期尚未提取該貸款。

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新訂及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二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

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	會計估計之定義
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	國際租稅變革—支柱二規則範本
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

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。

3.2 已頒布但尚未生效的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
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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。

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。

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,並由本公司主要營運決策者、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。

(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		
	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	總計 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)	7,823	8,334	(3,766)	-	12,391	-	12,391
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							-
—公司員工成本							-
—其他							(2,860)
年內溢利							5,381

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)

	建築設備業務				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	小計 千港元	香港 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

	建築設備業務				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
截至二零二二年							
十二月三十一日止年度							
收益							
來自外界客戶	37,625	87,284	75,259	-	200,168	-	200,168
來自分部間	34,022	-	-	(34,022)	-	-	-
可呈報分部收益	71,647	87,284	75,259	(34,022)	200,168	-	200,168
可呈報分部溢利／(虧損)	13,351	(707)	2,151	-	14,795	-	14,795
其他貸款利息							(4,150)
未分配公司開支							(3,678)
—公司員工成本							(1,788)
—其他							
年內溢利							5,179

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)

	建築設備業務				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	小計 千港元	香港 千港元	
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
其他可呈報分部資料						
利息收入	-	-	6	6	-	6
利息開支	(872)	(2,670)	(2,775)	(6,317)	-	(6,317)
非金融資產折舊	(17,187)	(28,081)	(18,980)	(64,248)	-	(64,248)
無形資產攤銷	(825)	-	(1,096)	(1,921)	-	(1,921)
撇銷物業、廠房及設備	(78)	-	-	(78)	-	(78)
所得稅抵免/(開支)	647	-	(1,094)	(447)	-	(447)
年內添置非流動分部資產	24,264	21,235	28,512	74,011	-	74,011

經營分部的會計政策與本集團的會計政策一致。分部業績是指未分配企業項目(包括若干公司開支，佣金)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。

	建築設備業務					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

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)

	建築設備業務				小計	物業 發展業務	
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間 抵銷 千港元		香港 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日							
可呈報分部資產	98,208	220,794	108,456	(3,191)	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	61,199	82,142	164,259	-	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

就監控分部表現及於分部之間分配資源的目的而言：

- 除若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、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、若干借款、其他貸款及若干租賃負債外，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					
	建築設備業務(附註)		物業發展業務		總計	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
主要地區市場						
香港(註冊地)	91,616	39,718	-	-	91,616	39,718
新加坡	85,237	79,853	-	-	85,237	79,853
中國	41,234	75,440	-	-	41,234	75,440
阿拉伯聯合酋長國	15,212	1,929	-	-	15,212	1,929
韓國	3,847	1,326	-	-	3,847	1,326
斯里蘭卡	487	-	-	-	487	-
越南	67	387	-	-	67	387
土耳其	-	1,133	-	-	-	1,133
法國	-	243	-	-	-	243
泰國	-	139	-	-	-	139
總計	237,700	200,168	-	-	237,700	200,168

附註： 建築設備業務的收益來自香港、中國及新加坡的可呈報分部。

4. 分部資料(續)

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>
於二零二二年十二月三十一日	<u>62,914</u>	<u>158,648</u>	<u>75,986</u>	<u>297,548</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。

有關主要客戶的資料

截至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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A	<u>34,228</u>	<u>不適用¹</u>

¹ 相應收益並無佔本集團總收益的10%或以上。

5. 收益

年內本集團主要業務的收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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	15,801	9,117
銷售備件	2,130	1,599
服務收入	44,558	25,868
	<u>62,489</u>	<u>36,584</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	100,020	76,908
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	75,191	86,676
	<u>175,211</u>	<u>163,584</u>
	<u><u>237,700</u></u>	<u><u>200,168</u></u>

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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	17,931	10,716
一段時間內轉移	44,558	25,868
	62,489	36,584
其他來源的收益		
一段時間內轉移	175,211	163,584
	237,700	200,168

6. 其他收入及收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	4	6
政府補貼(附註(a))	-	1,187
已沒收之客戶按金	-	1,326
撥回法律撥備(附註(b))	-	1,029
匯兌收益淨額	2	1,220
已收補償	467	494
銷售廢料	-	514
出售物業、廠房及設備收益	2,229	-
其他	562	369
	3,264	6,145

附註：

- (a) 於二零二二年，本集團從香港特別行政區政府(「香港政府」)推出的「防疫抗疫基金」下的保就業計劃獲得補貼，以及從新加坡人力部為對抗新冠肺炎疫情而推出的就業支援計劃(Job Support Scheme)獲得補貼。
- (b) 於二零二二年，有關金額指在取得本集團不再就該法律申索承擔責任的法律意見後在過往年度作出的法律撥備撥回。

7. 其他營運開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備折舊：		
—自有資產	32,461	38,337
—使用權資產	21,685	25,911
無形資產攤銷	1,099	1,921
	<u>55,245</u>	<u>66,169</u>

8. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
—借款	2,419	2,921
—其他貸款利息	4,150	4,150
—租賃負債	4,382	3,396
	<u>10,951</u>	<u>10,467</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金	970	1,205
確認為開支的存貨成本	27,297	2,210
無形資產攤銷	1,099	1,921
物業、廠房及設備折舊	32,461	38,337
使用權資產折舊	21,685	25,911
貿易應收款項之減值虧損／(撥回撥備)淨額	4,199	(706)
撤銷物業、廠房及設備	–	78
撤銷貿易應收款項	–	1,125
存貨撥備淨額	24	207
短期租約之租賃支出	4,017	24,902
僱員成本(包括董事薪酬)(附註(i))		
– 工資、薪金及花紅	51,410	31,435
– 定額供款計劃之供款(附註(ii))	3,259	2,893
	54,669	34,328
出售物業、廠房及設備的收益	2,229	–
轉租已租賃廠房及機器的收入	(75,191)	(86,676)
出租自置廠房及機器及使用權資產的收入	(100,020)	(76,908)
匯兌收益淨額	(2)	(1,220)
	<u>(20,305)</u>	<u>(138,072)</u>

附註：

- (i) 僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約13,591,000港元(二零二二年：約6,667,000港元)及行政開支約41,078,000港元(二零二二年：約27,661,000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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	—	1,094
遞延稅項		
— 本年度	<u>7,123</u>	<u>(647)</u>
所得稅開支總額	<u>7,123</u>	<u>447</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二零二三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。企業所得稅於截至二零二二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. 股息

本公司董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

12. 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：

	二零二三年	二零二二年
溢利		
就每股基本及攤薄盈利而言之溢利 (千港元)	<u>5,381</u>	<u>5,179</u>
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,060,000,000</u>	<u>1,060,000,000</u>
每股基本及攤薄盈利 (港仙)	<u>0.51</u>	<u>0.49</u>

由於截至二零二三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(二零二二年：無)。

13. 無形資產

	建築牌照 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	3,432
攤銷	<u>(1,921)</u>
年末賬面淨值	<u>1,511</u>
於二零二二年十二月三十一日	
成本	6,037
累計攤銷	<u>(4,526)</u>
賬面淨值	<u>1,511</u>
截至二零二三年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	1,511
攤銷	<u>(1,099)</u>
年末賬面淨值	<u>412</u>
於二零二三年十二月三十一日	
成本	6,037
累計攤銷	<u>(5,625)</u>
賬面淨值	<u>412</u>

14. 發展中物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
在正常營運周期內計入流動資產：		
土地使用權	85,900	85,900
建築成本	46,944	43,362
資本化利息	4,368	4,368
	<u>137,212</u>	<u>133,630</u>
總計	<u>137,212</u>	<u>133,630</u>

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二三年及二零二二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。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（二零二二年：無）被抵押作為銀行借款的抵押品。

於二零二二年，資本化借貸成本來自於為發展中物業提供資金的銀行借款。

15. 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期部分：		
貿易應收款項總額	69,152	56,176
減：虧損撥備	(6,772)	(2,573)
	<u>62,380</u>	<u>53,603</u>
貿易應收款項淨額	<u>62,380</u>	<u>53,603</u>

於二零二二年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項約為88,658,000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（二零二二年：0至90日）或以相關銷售及租賃協議所協定期限為準。

15. 貿易應收款項(續)

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	26,265	26,738
31至60日	5,586	3,739
61至90日	2,486	924
90日以上	28,043	22,202
	<u>62,380</u>	<u>53,603</u>

年內貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	2,573	3,279
已確認／(撥回)減值虧損淨額	4,199	(502)
收回減值	—	(204)
於十二月三十一日	<u>6,772</u>	<u>2,573</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已確認的貿易應收款項減值虧損約846,000港元(二零二二年：約646,000港元)，其代表對已作信貸減值的特定債務作出的虧損撥備。已信貸減值的特定債務指應收該等因財務糾紛而面對違約或逾期事件的客戶的款項。

此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，已撇銷的貿易應收款項約為1,125,000港元，其計入行政開支。

16. 貿易應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	<u>83,806</u>	<u>77,613</u>

信貸期一般介乎30至90日(二零二二年：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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	7,494	12,473
31至60日	1,676	3,207
61至90日	12,698	873
90日以上	<u>61,938</u>	<u>61,060</u>
	<u>83,806</u>	<u>77,613</u>

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。

17. 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為本公司主要股東)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，貸款乃按本公司之正常商業條款授予本公司。

18. 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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借款	42,707	53,813
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	90,528	77,201
總債務	216,235	214,014
總權益	143,168	137,099
總債務對總權益比率	1.5	1.6

管理層討論及分析

業務及財務回顧

整體表現

於本年度，本集團產生收益約237,700,000港元（二零二二年：約200,200,000港元），本年度產生溢利約5,400,000港元（二零二二年：約5,200,000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15,800,000港元，較本集團於二零二二財政年度所錄得金額增加約73.3%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求增加所致。

機械租賃所得租賃收入由約163,600,000港元按年增加約7.1%至本年度約175,200,000港元，此乃主要歸因於在香港及新加坡起重機租賃市場的需求增加。

來自服務收入之收益由約25,900,000港元按年增加約72.3%至本年度約44,600,000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，較二零二二財政年度錄得金額增加約33.2%。增加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，收益由二零二二年約37,600,000港元增加約42,000,000港元或111.5%至二零二三年約79,600,000港元。主要由於起重機數量及起重機使用率增加。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由二零二二年約87,300,000港元增加約29,600,000港元或33.9%至二零二三年約116,900,000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。

中國分部

於中國分部，收益由二零二二年約75,300,000港元減少約34,000,000港元或45.2%至二零二三年約41,200,000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

於二零二三年十二月三十一日，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。本年度並無銷售。

本集團於二零二三年十二月三十一日的物業發展項目

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。

於二零二三年十二月三十一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 面積 (平方呎)	可銷售樓面 總面積 (平方呎)	於 二零二三年 十二月 三十一日 累計銷售 樓面總面積 (平方呎)	於 二零二三年 十二月 三十一日 累計交付 樓面總面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)
旺角	17,910	0	10,308	0	0	不適用

股息

董事會議決不就本年度派付任何股息(二零二二年：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溢利約5,400,000港元(二零二二年：約5,200,000港元)。

於二零二三財政年度，本集團的其他收入及收益約為3,300,000港元，較二零二二財政年度減少約46.9%。減少主要由於政府補貼減少。

於二零二三年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為188,000,000港元，較二零二二年十二月三十一日減少約8.8%。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減少約10,100,000港元及增加約20,300,000港元。

於二零二三財政年度，財務費用約為11,000,000港元，較二零二二財政年度增加約4.6%。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約24,200,000港元(二零二二年：約38,400,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的權益總額增加至約143,200,000港元(二零二二年：約137,100,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為62,900,000港元(二零二二年：約74,100,000港元)。

資本架構

於二零二三年十二月三十一日，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111,500,000港元（二零二二年：約74,000,000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，本集團於二零二三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。本集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率減至1.5（二零二二年：1.6），主要由於本年度計息借款／銀行借款減少。

集團資產抵押及或然負債

於二零二三年十二月三十一日，

- (a) 本集團的銀行融資以租賃土地房產業權利益及權益；總賬面值約為27,400,000港元（二零二二年：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（二零二二年：約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。於二零二三年十二月三十一日，概無發展中物業（二零二二年：無）被抵押作為銀行借款的抵押品；

- (b) 本集團的租賃負債以物業、廠房及設備約143,400,000港元(二零二二年：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30,700,000港元(二零二二年：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(二零二二年：無)。

匯率風險

於本年度及截至二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備以及供作銷售的發展中物業而作出的資本承擔總額分別約51,600,000港元及9,800,000港元(二零二二年：分別約49,400,000港元及7,500,000港元)。

僱用及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有110名(二零二二年：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

根據新加坡房屋署(Building and Construction Authority)公佈，二零二四年整體建造業需求估計於320到380億新加坡元，比較二零二三年全年的338億新加坡元，有所增加。年度預測二零二四年實際建築數量(Output)為340到370億新加坡元。二零二五到二零二八年期間，每年建築業體量約為310至380億新加坡元。這表明新加坡房地產市場對建築服務的需求仍然強勁，可能由於基礎設施專案和住房需求的增加。在建築業持續活躍的情況下，實際建築數量有望增加。建築輸出的增加可能受到政府投資、私營部門項目以及可持續建築趨勢的推動。二零二四年三月五日，新加坡國家發展局(National Development Board)公佈下來在義順鎮(Yishun)將興建10,000戶組屋，及另在吉爾曼軍營(Gillman Barracks)地段27公頃面積進行興建發展。這將對建築業產生重要影響。這不僅提高了住房供應，還創造了建築和基礎設施建設的機會，包括商業、文化或住宅用途的建築。總體而言，這些資料和專案的公佈表明新加坡建築業在未來幾年仍然充滿活力，市場需求旺盛，特別是在住房和基礎設施方面。因此本集團將繼續投資新加坡，在這個有利的環境中找到豐富的商機。

香港方面，根據二零二四至二五年度財政預算案，公營房屋已覓得足夠土地興建約30.8萬個單位，二零二四年起計5年內，私營房屋每年平均落成量超過19,000個。未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量約有10.9萬個，隨著公營房屋和私人住宅項目的增加，建設項目數量有望增加。更多的住宅和商業建築專案將需要大量的塔吊來支援建築施工。政府及公營專案已經陸續展開，這些專案包括傳統公屋及簡約公屋，醫院擴建工程，港鐵延線工程及公共設施工程，並且會維持約4至5年，預計這些項目會大大提升了塔吊需求，塔吊租賃及工程服務亦會受到正面影響。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三財政年度，本公司並無贖回其任何上市證券，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責任感與投資者信心，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CI所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）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（「**二零二三年年報**」）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，彼等於整個二零二三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二零二三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。

二零二四年股東週年大會

本公司二零二四年股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）將於二零二四年五月二十八日（星期二）舉行。二零二四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

本公司將由二零二四年五月二十三日（星期四）至二零二四年五月二十八日（星期二）（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。為符合資格出席二零二四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二零二四年五月二十二日（星期三）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。

刊發二零二三年年度業績及二零二三年年報

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二零二三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，二零二四年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭英成先生(主席)、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。