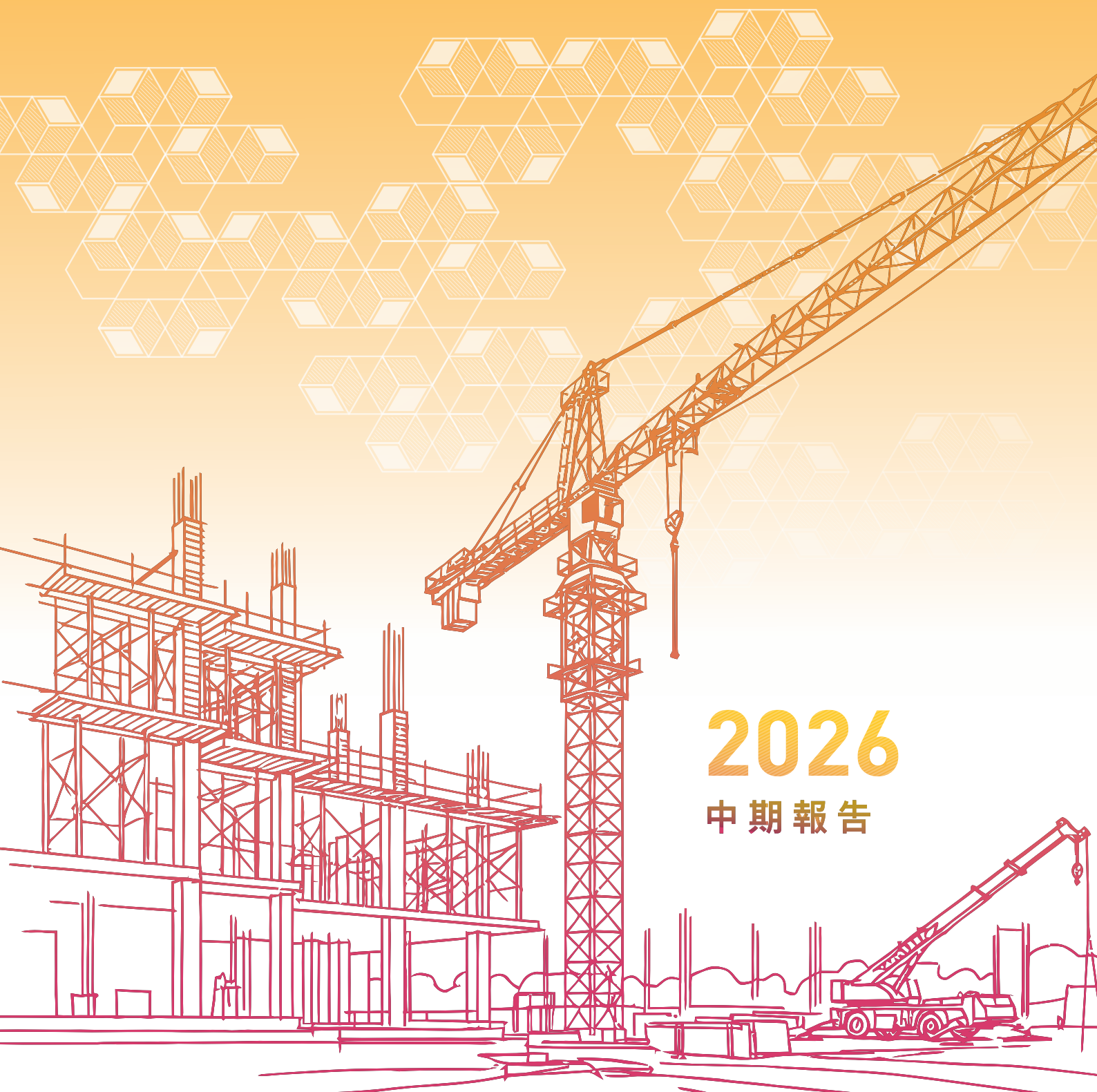


KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

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)

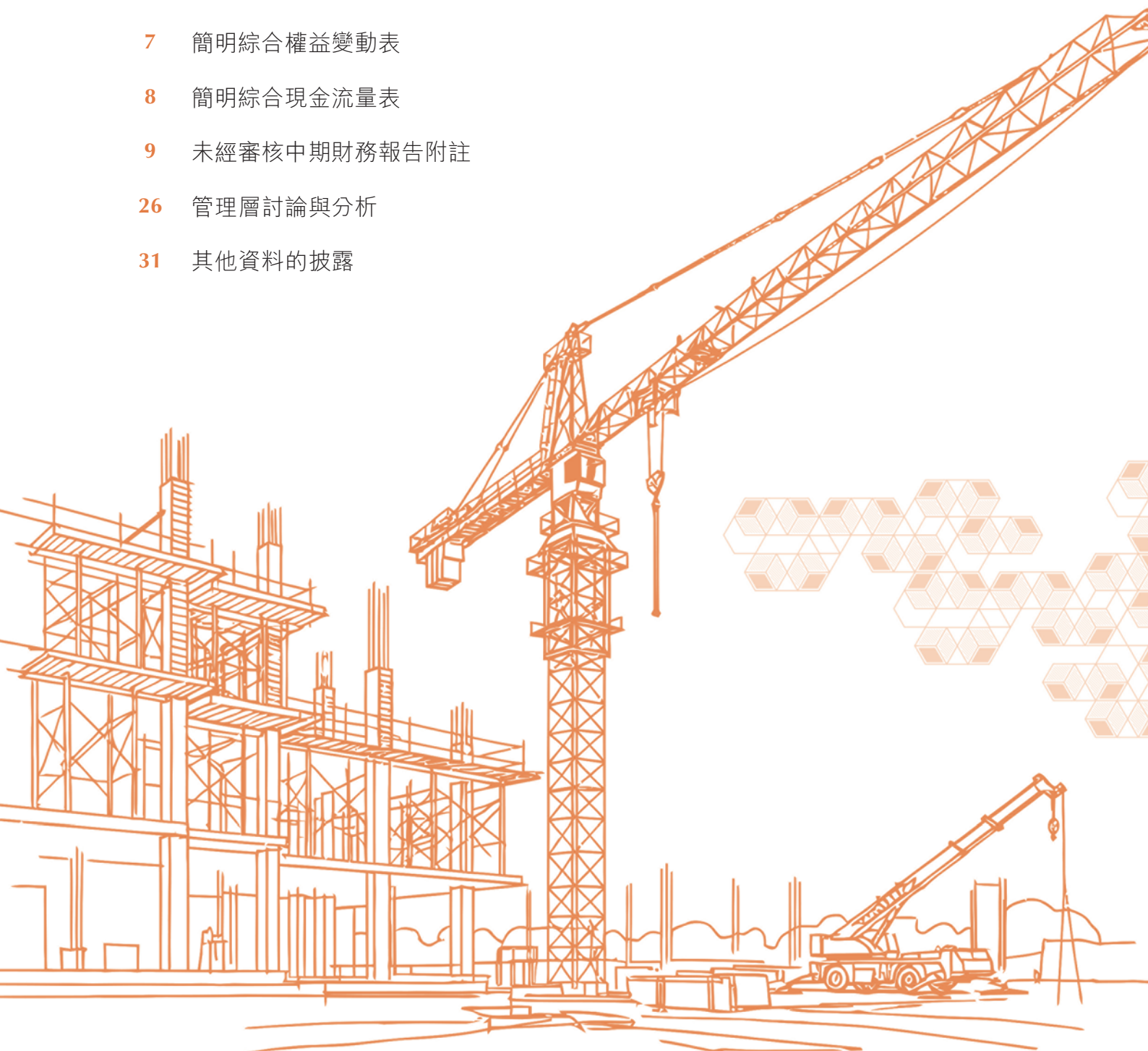


2026

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)
郭曉欣女士(副主席)(於二零二六年四月十四日獲委任)
于蕙銘先生(執行總裁)
宋偉先生(於二零二六年七月十六日獲委任)
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

盤項貞女士

授權代表

于蕙銘先生
盤項貞女士

主要往來銀行

香港
中國銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司
新加坡
大華銀行有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
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)
李健萍女士
徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

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
香港
鰂魚涌英皇道728號
K11 ATELIER King's Road 8樓

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二零二六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責或承擔任何責任。

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，令我們相信於二零二六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，二零二六年八月二十六日

陳家傑
執業證書編號P08291

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	6	104,317	117,727
銷售及服務成本		(36,946)	(57,145)
毛利		67,371	60,582
其他收入及其他收益及虧損	7	(1,271)	9,548
銷售及分銷開支		(1,401)	(1,401)
行政開支		(24,735)	(28,052)
其他營運開支	8	(31,310)	(28,374)
財務費用	9	(4,744)	(5,830)
除所得稅前溢利	10	3,910	6,473
所得稅開支	11	(1,188)	(2,013)
期內溢利		2,722	4,460
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		1,048	4,196
期內全面收入總額		3,770	8,656
每股盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	13	0.26	0.42

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	195,679	212,275
使用權資產	14	170,327	171,169
無形資產	15	—	—
按公平值計入其他全面收入的權益工具	16	290	290
		366,296	383,734
流動資產			
存貨及耗材		20,674	18,968
貿易應收款項	17	57,372	66,174
預付款項、按金及其他應收款項		10,063	9,986
現金及現金等值項目		9,820	5,996
		97,929	101,124
流動負債			
貿易應付款項	18	95,896	106,958
預收款項、應計費用及其他應付款項		110,007	111,889
合約負債		2,299	671
借款	19	1,220	2,193
其他貸款	20	83,000	83,000
租賃負債		44,886	49,619
應付稅項		3,903	3,714
		341,211	358,044
流動負債淨值		(243,282)	(256,920)
總資產減流動負債		123,014	126,814

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款	19	—	522
租賃負債		36,752	47,062
預收款項		30,064	28,163
遞延稅項負債		13,915	12,554
		80,731	88,301
資產淨值		42,283	38,513
權益			
股本		10,600	10,600
儲備		31,683	27,913
權益總額		42,283	38,513

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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)
於二零二五年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	4,254	(475,867)	27,792
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,460	4,460
期內其他全面收入：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	4,196	-	4,196
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	4,196	4,460	8,656
於二零二五年六月三十日(未經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	8,450	(471,407)	36,448
	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)
於二零二六年一月一日(經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	8,175	(469,067)	38,513
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,722	2,722
期內其他全面收入：								
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,048	-	1,048
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,048	2,722	3,770
於二零二六年六月三十日(未經審核)	10,600	346,824	3,459	120,985	17,537	9,223	(466,345)	42,283

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	32,041	46,439
已付利息	(77)	(387)
經營活動所得的現金淨額	31,964	46,052
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	(1,934)	(25,234)
出售物業、廠房及設備的所得款項	2,630	471
投資活動所得(所用)的現金淨額	696	(24,763)
融資活動產生的現金流量		
償還租賃負債	(24,822)	(25,000)
已付租金的利息成分	(2,610)	(3,386)
償還借款	(1,495)	(4,766)
融資活動所用的現金淨額	(28,927)	(33,152)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	3,733	(11,863)
於一月一日的現金及現金等值項目	5,996	14,368
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響	91	750
於六月三十日的現金及現金等值項目	9,820	3,255

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心30樓。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」）。

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及本公司的最終控股公司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。

截至二零二六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。

截至二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為243,282,000港元及約466,345,000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123,303,000港元，而其現金及現金等值項目約為9,820,000港元。

本公司董事（「董事」）認為，本集團將能應付於自二零二六年六月三十日起計最少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二零二六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。

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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 一般資料以及編製基準(續)

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二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(「二零二五年度財務報表」)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，並應與二零二五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二零二五年度財務報表所呈列者一致。

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，其於二零二六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)
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
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

於本中期期間應用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／或該等簡明綜合財務報表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，與二零二五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。

本集團的營運架構及管理乃根據其業務所在的地理位置而定。根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團在香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)的經營分部已合併呈列為單一可報告分部，即建築設備業務。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

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。各地區經營分部各自為一個業務分部。該等業務分部已合併為一個報告分部，即建築設備業務。

(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				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	
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)					
收益					
來自外界客戶	39,710	55,498	9,109	–	104,317
來自分部間	967	–	2,160	(3,127)	–
可呈報分部收益	40,677	55,498	11,269	(3,127)	104,317
可呈報分部溢利(虧損)	4,588	8,138	(1,449)	(46)	11,231
其他貸款利息					(2,057)
未分配公司開支					
– 公司員工成本					(1,670)
– 其他					(4,782)
期內溢利					2,722

	建築設備業務				總計 千港元 (經重列)
	香港 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)					
收益					
來自外界客戶	61,453	47,032	9,242	–	117,727
來自分部間	1,189	3,730	1,427	(6,346)	–
可呈報分部收益	62,642	50,762	10,669	(6,346)	117,727
可呈報分部溢利(虧損)	6,095	9,657	(5,734)	53	10,071
其他貸款利息					(2,057)
未分配公司開支					
– 公司員工成本					(1,645)
– 其他					(1,909)
期內溢利					4,460

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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				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	
於二零二六年六月三十日 (未經審核)					
可呈報分部資產	201,450	263,351	59,834	(60,643)	463,992
其他未分配分部資產					233
總資產					464,225
可呈報分部負債	77,004	112,006	109,384	–	298,394
其他貸款					83,000
其他未分配分部負債					40,548
總負債					421,942

	建築設備業務				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	
於二零二五年十二月三十一日 (經審核)					
可呈報分部資產	217,820	264,771	61,930	(60,035)	484,486
其他未分配分部資產					372
總資產					484,858
可呈報分部負債	99,945	115,449	109,993	–	325,387
其他貸款					83,000
其他未分配分部負債					37,958
總負債					446,345

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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核) (經重列)
建築設備業務		
主要地區市場		
香港(註冊地)	39,710	61,453
新加坡	53,917	44,688
中國	9,109	9,242
阿拉伯聯合酋長國	—	1,809
以色列	900	—
泰國	681	—
韓國	—	410
斯里蘭卡	—	102
澳洲	—	23
總計	104,317	117,727

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 收益

截至六月三十日止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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	1,581	1,935
銷售備件	701	1,557
服務收入	26,017	39,038
	28,299	42,530
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	65,183	68,220
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	10,835	6,977
	76,018	75,197
	104,317	117,727

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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	2,282	3,492
一段時間內轉移	26,017	39,038
	28,299	42,530
其他來源的收益		
一段時間內轉移	76,018	75,197
	104,317	117,727

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 其他收入及其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	3,006	—
匯兌(虧損)收益淨額	(2,904)	9,043
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(1,485)	282
銷售廢料	—	117
其他	112	106
	(1,271)	9,548

8. 其他營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	17,844	15,387
使用權資產折舊	13,466	12,987
	31,310	28,374

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	77	387
— 其他貸款	2,057	2,057
— 租賃負債	2,610	3,386
	4,744	5,830

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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項(減值虧損撥回)減值虧損淨額	(3,006)	622
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	1,485	(282)
僱員成本(包括董事薪酬)		
— 工資、薪金及花紅	16,354	17,906
— 定額供款計劃之供款	1,344	2,195
	17,698	20,101
匯兌虧損(收益)淨額	2,904	(9,043)

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 新加坡企業所得稅撥備	—	2,013
遞延稅項	1,188	—
所得稅開支總額	1,188	2,013

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，故並無於截至二零二六年六月三十日止期間計提有關撥備。

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二零二六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。

12. 中期股息

本公司並無於本期間派付或宣派中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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	
	二零二六年	二零二五年
溢利		
用於計算每股基本盈利的盈利(千港元)	2,722	4,460
股份數目		
普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000
每股基本及攤薄盈利(港仙)	0.26	0.42

由於截至二零二五年及二零二六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。

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。

14. 物業、廠房及設備以及使用權資產

於本中期期間，本集團已增購物業、廠房及設備約1,934,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約25,234,000港元)及使用權資產約11,672,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約16,411,000港元)。

此外，本集團出售總賬面值約4,115,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約189,000港元)的若干物業、廠房及設備以收取所得款項總額約2,630,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約471,000港元)，導致錄得出售虧損約1,485,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：出售收益約282,000港元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 無形資產

建築牌照

千港元

成本

於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年十二月三十一日(經審核)、

二零二六年一月一日(經審核)及二零二六年六月三十日(未經審核) 6,037

攤銷

於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年十二月三十一日(經審核)、

二零二六年一月一日(經審核)及二零二六年六月三十日(未經審核) 6,037

賬面值

於二零二六年六月三十日(未經審核) —

於二零二五年十二月三十一日(經審核) —

上述無形資產具有有限的使用年限。該等無形資產採用直線法於3年內攤銷。

16. 按公平值計入其他全面收入的權益工具

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市		
— 權益工具(附註)	290	290

附註：

上述非上市股權投資乃本集團於一家在香港成立的私人實體所持有的股權。該投資乃自本集團一家同系附屬公司收購，該同系附屬公司由本公司的最終控股公司持有。董事已選擇將該股權工具投資指定為按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)，因彼等認為該項投資並非為持作買賣，而是基於長期策略目的持有，且其認為將該等投資的短期公平值波動計入損益，與集團長期持有投資並實現其長期表現潛力的策略並不相符。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	64,362	76,026
減：虧損撥備	(6,990)	(9,852)
貿易應收款項淨額	57,372	66,174

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（二零二五年十二月三十一日：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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	21,028	30,049
31至60日	7,182	4,567
61至90日	2,529	962
90日以上	26,633	30,596
	57,372	66,174

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於一月一日 (經審核)	9,852	7,162
已確認 (減值虧損撥回) 減值虧損	(3,006)	622
匯兌差額淨值	144	127
於六月三十日 (未經審核)	6,990	7,911

18. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至90日 (二零二五年十二月三十一日：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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	5,574	9,748
31至60日	8,290	9,641
61至90日	6,769	2,032
90日以上	75,263	85,537
	95,896	106,958

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

19. 借款

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	1,220	1,896
非銀行借款	–	819
	1,220	2,715
歸為流動負債的部分	(1,220)	(2,193)
	–	522
非流動部分	–	522
須於以下時間償還的借款：		
一年內	1,220	2,193
一年以上但不超過兩年期間	–	522
	1,220	2,715

以人民幣元計值的借款按浮動利率計息，實際年利率為4.3%至5.7%（二零二五年十二月三十一日：4.3%至5.7%）。

於二零二六年六月三十日，本集團並無非銀行借款以物業、廠房及設備（二零二五年十二月三十一日：賬面淨值約8,680,000港元）作抵押。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	135,045	111,741
第二年	83,979	54,847
	219,024	166,588

本集團根據經營租賃安排租賃其所有的廠房及機器，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中國的廠房及機器所涉的短期租賃而於日後支付的最低租賃款項總額如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,622	5,775

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，中國的廠房及機器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

截至二零二六年六月三十日止六個月

21. 承擔 (續)

(c) 其他承擔

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	3,247	7,308

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	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,501	1,746
離職後福利	29	28
	1,530	1,774

未經審核中期財務報告附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

23. 金融工具的公平值計量

於其發生報告期末之公平值層級

(i) 本集團經常性按公平值計量的金融資產

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公平值的資料（特別是所採用的估值方法及輸入數據）。

金融資產	公平值	公平值層級	估值方法 及輸入數據	主要不可 觀測輸入數據	公平值對輸入 數據之敏感度
	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)			
按公平值計入其他全面收益 的權益工具					
— 非上市股權投資	290	290	第三層級	資產淨值	不適用

於截至二零二六年六月三十日止六個月，金融資產並無第一及第二層級之間的轉移，亦無轉入或轉出第三層級。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告期末予以確認。

(ii) 第三層級之金融資產公平值計量對賬

	按公平值 計入其他全面 收益之權益工具 千港元
於二零二五年一月一日（經審核）	—
增添	290
於二零二五年十二月三十一日（經審核）、二零二六年一月一日（經審核） 及二零二六年六月三十日（未經審核）	290

(iii) 本集團非按公平值列賬的金融資產及負債

本集團金融資產及負債的公平值與賬面值並無重大差別，原因是該等金融工具即時或於短期內到期。由於非流動負債賬面值與公平值並無重大差別，故並無披露公平值。

24. 批准中期財務報告

截至二零二六年六月三十日止六個月的中期財務報告已於二零二六年八月二十六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」)已議決不就截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」)宣派中期股息(截至二零二五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104,300,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約117,700,000港元)，本期間產生溢利約2,700,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約4,500,000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1,600,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月所錄得金額減少約18.3%。此乃由於香港及新加坡對起重機的需求減少所致。

本期間的租賃收入增加至約76,000,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約75,200,000港元增加約1.1%。

於本期間錄得的備件銷售約700,000港元，較二零二五年同期錄得金額下降約55.0%。下降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26,000,000港元，較二零二五年同期約39,000,000港元減少約33.4%。此乃由於本期間內對收費爬升及拆除活動服務的需求減少所致。

香港分部

於香港分部，收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約61,500,000港元減少約21,700,000港元或35.4%至本期間約39,700,000港元。主要由於起重機使用率減少所致。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約47,000,000港元增加約8,500,000港元或18.0%至本期間約55,500,000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，收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約9,200,000港元減少約100,000港元或1.4%至本期間約9,100,000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)

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2,700,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約4,500,000港元）。

於本期間，本集團其他收入及其他收益及虧損約為虧損1,300,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月減少約10,800,000港元。減少主要由於本期間產生的匯兌虧損所致。

於二零二六年六月三十日，本集團物業、廠房及設備約為195,700,000港元，較於二零二五年十二月三十一日減少約7.8%。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）相比截至二零二五年六月三十日止六個月錄得的金額分別增加約2,900,000港元及減少約2,400,000港元。

於本期間，財務費用約為4,700,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月減少約18.6%。

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56,000,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月產生的金額減少約0.7%。

未來前景

於本期間，新加坡建築市場表現穩健，多項大型基礎設施、數據中心、半導體及工業廠房項目持續推進，帶動建築設備租賃需求穩步增長。展望下半年，當地建築業預計將維持高活躍度。隨着樟宜機場第五航站樓(T5)等核心地標工程相繼啟動，加上高科技製造業及數據中心項目加速落實，將持續釋放對高規格塔式起重機及相關設備的強勁需求。本集團將緊密跟進上述重點項目，全力捕捉潛在商機，以進一步鞏固市場領先地位。

然而，鑑於市場競爭加劇，塔式起重機租賃價格正面臨一定下行壓力。為減低租金波動對盈利能力的影響，本集團採取主動應對策略，致力維持高水平的設備利用率、深化營運效益並嚴格控制成本。憑藉在新加坡市場深耕多年的營運經驗、優質的設備資源及穩固的客戶關係，管理層對新加坡業務的中長期前景保持審慎樂觀，並將繼續聚焦基建與高科技製造業投資所帶來的增長動力。

在香港建築市場方面，根據香港特區政府最新中期財政預測，未來數年基本工程年均預算開支將提升至約1,280億港元的高水平，重點覆蓋北部都會區及各項民生基建項目。與此同時，隨著二零二六年樓市呈現回暖跡象，政府亦推出多項措施鼓勵私人項目更快啟動，私人住宅開發市場有望重拾發展動力，呈現穩步復甦態勢。在公共基建與私人工程量雙軌並進的利好環境下，市場對高效能塔式起重機的需求日益殷切，這將直接推動租賃市場的活躍度。本集團將繼續從內部優化、外部擴張、價值提升等方面制定策略，進一步增強市場競爭力。

管理層討論與分析

業務及財務回顧(續)

未來前景(續)

本集團積極響應香港及新加坡政府關於「智慧建築」與「數碼化施工」的政策導向。於本期間，本集團全面深化「安全智慧工地」系統(4S)的應用規模，透過部署以集中管理平台(CMP)為核心的智慧系統，整合流動機械警報系統、高精度防碰撞監測、遠端無人機巡檢及實時報警技術，致力建立標準化及數碼化的作業環境。此舉在切實履行本集團職業安全承諾、提升工程質量的同時，亦進一步鞏固並擴大本集團於塔式起重機租賃市場的佔有率。

本集團與中國內地行業龍頭品茗科技股份有限公司(「品茗科技」)達成戰略合作，攜手開拓包括香港及新加坡等核心市場之業務。本集團積極引進人工智能(AI)技術，透過深化與品茗科技的強強聯合，加速轉型為領先的安全智慧化系統服務商，為未來業務增長注入科技新動能。

報告期後事項

於二零二六年八月十二日，董事會建議將本公司的英文名稱由「Kaisa Capital Investment Holdings Limited」更改為「Kaisacore Group Limited」以及將中文雙重外文名稱由「佳兆業資本投資集團有限公司」更改為「佳芯科技集團有限公司」。建議更改公司名稱須待(其中包括)本公司股東於二零二六年九月二十四日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上通過特別決議案批准及開曼群島公司註冊處處長批准後，方可作實。有關建議更改公司名稱的進一步詳情載於本公司日期為二零二六年八月十二日的公告及日期為二零二六年九月七日的通函。

於二零二六年八月二十六日，董事會批准採納新股份計劃(「股份計劃」)的建議，惟須待本公司股東(「股東」)批准後，方可作實。載有(其中包括)股份計劃詳情及股東特別大會通告之日期為二零二六年九月七日的通函已寄發予股東。於二零二六年九月二十四日舉行的股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准採納股份計劃。

除上文所披露者外，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。

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，

- (a) 本集團的現金及現金等值項目約為9,800,000港元(於二零二五年十二月三十一日：約6,000,000港元)；
- (b) 本集團的權益總額增加至約為42,300,000港元(於二零二五年十二月三十一日：約38,500,000港元)；及
- (c) 本集團的流動負債淨值約為243,300,000港元(於二零二五年十二月三十一日：約256,900,000港元)。

管理層討論與分析

於本期間內及於二零二六年六月三十日，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129,100,000港元須於二零二六年六月三十日起計一年內償還（於二零二五年十二月三十一日：約134,800,000港元），而約36,800,000港元可於一年後償還（於二零二五年十二月三十一日：約47,600,000港元）。

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。本集團於二零二六年六月三十日的資產負債比率減低至3.9（二零二五年十二月三十一日：4.7），主要由於本期間總債務減少及總權益增加。

資本架構

於二零二六年六月三十日，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13,600,000港元（二零二五年：約41,600,000港元）。

集團資產抵押及或然負債

於二零二六年六月三十日：

- (a) 本集團的租賃負債以機械約155,500,000港元（於二零二五年十二月三十一日：約158,000,000港元）作抵押；
- (b) 本集團的非銀行借款以物業、廠房及設備約零港元（於二零二五年十二月三十一日：約8,700,000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
- (c) 本集團及本公司並無任何重大或然負債（於二零二五年十二月三十一日：無）。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團的資本承擔總額約為3,200,000港元（二零二五年十二月三十一日：約7,300,000港元）。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有104名（於二零二五年十二月三十一日：106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，本集團於二零二六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

於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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%
KS Holdings 2 Limited (「KS Holdings」)	受控法團權益及信託人	275,600,000 (附註3)	56.60%
郭曉亭女士（「郭曉亭女士」）	信託創辦人	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭曉欣女士（「郭曉欣女士」）	信託創辦人	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭灝麗女士（「郭灝麗女士」）	信託創辦人	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. 根據於二零二六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KS Holdings全資擁有。KS Holdings為一項全權信託項下275,600,000股股份之信託人，而郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士為該全權信託之創辦人。根據證券及期貨條例，KS Holdings、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、KS Holdings、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，於二零二六年六月三十日，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之最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲之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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露的董事資料變動載列如下：

郭曉欣女士已獲委任為執行董事及董事會副主席，自二零二六年四月十四日起生效。

宋偉先生已獲委任為執行董事，自二零二六年七月十六日起生效。

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（「二零一五年購股權計劃」），取代於二零一零年六月二十五日採納的舊購股權計劃，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。二零一五年購股權計劃已於二零二五年七月三十日屆滿。

自採納二零一五年購股權計劃起直至其屆滿日期，概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。因此，於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，二零一五年購股權計劃項下概無尚未行使的購股權。

於二零二六年八月二十六日，董事會批准採納股份計劃的建議，惟須待股東批准後，方可作實。載有（其中包括）股份計劃詳情及股東特別大會通告之日期為二零二六年九月七日的通函已寄發予股東。於二零二六年九月二十四日舉行的股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准採納股份計劃。股東務請參閱上述通函，以了解有關股份計劃條款及條件的進一步詳情。

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採納的會計政策以及本集團本期間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」進行本集團於本期間的簡明綜合中期財務報表的審閱，有關審閱報告載於本報告第3頁。

其他資料的披露

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（包括庫存股份）。

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，二零二六年八月二十六日