

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)

截至二零二五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」、「董事」及「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止財政年度(「二零二五財政年度」或「本年度」)之經審核綜合業績連同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」)之比較數據如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收益	5	237,506	225,114
銷售及服務成本		(106,491)	(89,804)
毛利		131,015	135,310
其他收入及收益	6	6,777	3,240
銷售及分銷開支		(2,740)	(2,275)
行政開支		(54,897)	(61,745)
其他營運開支	7	(60,053)	(55,899)
財務費用	8	(11,446)	(11,301)
除所得稅前溢利	9	8,656	7,330
所得稅開支	10	(1,856)	(1,450)
來自持續經營業務的年內溢利		6,800	5,880
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損	12	—	(118,396)
年內溢利(虧損)		6,800	(112,516)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 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>3,921</u>	<u>(2,860)</u>
年內本公司擁有人應佔全面收入(虧損)總額		<u><u>10,721</u></u>	<u><u>(115,376)</u></u>
每股基本及攤薄盈利(虧損)	13		
— 持續經營業務(港仙)		0.64	0.55
— 已終止經營業務(港仙)		<u>不適用</u>	<u>(11.17)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		212,275	188,364
使用權資產		171,169	176,500
無形資產	14	–	–
按公平值計入其他全面收益的權益工具		290	–
		<u>383,734</u>	<u>364,864</u>
流動資產			
存貨及耗材		18,968	16,428
貿易應收款項	15	66,174	67,270
預付款項、按金及其他應收款項		9,986	11,809
現金及現金等值項目		5,996	14,368
		<u>101,124</u>	<u>109,875</u>
流動負債			
貿易應付款項	16	106,958	85,868
預收款項、應計費用及其他應付款項		111,889	107,324
合約負債		671	1,624
借款		2,193	14,277
其他貸款	17	83,000	83,000
租賃負債		49,619	41,606
應付稅項		3,714	4,046
		<u>358,044</u>	<u>337,745</u>
流動負債淨值		<u>(256,920)</u>	<u>(227,870)</u>
總資產減流動負債		<u>126,814</u>	<u>136,994</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	附註	
非流動負債		
借款	522	2,680
租賃負債	47,062	69,627
預收款項	28,163	27,078
遞延稅項負債	12,554	9,817
	<u>88,301</u>	<u>109,202</u>
資產淨值	<u>38,513</u>	<u>27,792</u>
權益		
股本	10,600	10,600
儲備	27,913	17,192
權益總額	<u><u>38,513</u></u>	<u><u>27,792</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點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。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聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及累計虧損分別約為256,920,000港元及約469,067,000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122,740,000港元，其中即期借款約為122,218,000港元，而其現金及現金等值項目約為5,996,000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十二月三十一日起計至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財務支持函件，二零二五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。

2. 編製基準(續)

2.1 綜合財務報表的編製基準(續)

經計及上述主要股東向本公司作出的財務支持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(除以公平值計量的權益工具外)，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會計準則

3.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

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二零二五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會計準則：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計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新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

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) ²
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計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。

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號之修訂金融工具澄清金融資產及金融負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(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會計準則(續)

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) (續)

該等修訂亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。倘合約現金流量與基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂陳述，在若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本借貸安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*(「香港財務報告準則第7號」)有關指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具的投資之披露規定已予修訂。尤其是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂引入對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現造成重大影響。

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會計準則(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*(「**香港會計準則第1號**」)。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*會計政策、會計估計變更及錯誤*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。應用新訂準則預期對本集團財務狀況及表現不會構成重大影響。

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。

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、新加坡及中華人民共和國(「**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；及
- 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				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	
截至二零二五年十二月 三十一日止年度					
收益					
來自外界客戶	103,280	107,611	26,615	-	237,506
來自分部間	10,462	-	-	(10,462)	-
可呈報分部收益	113,742	107,611	26,615	(10,462)	237,506
可呈報分部溢利(虧損)	12,087	12,370	(7,925)	(289)	16,243
其他貸款利息					(4,150)
未分配公司開支					
－公司員工成本					(3,231)
－其他					(2,062)
年內溢利					6,800

	持續經營業務－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	
截至二零二五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
利息開支	(3,560)	(3,326)	(410)	(7,296)
非金融資產折舊	(22,497)	(30,984)	(6,572)	(60,053)
出售物業、廠房及設備收益	674	-	-	674
所得稅抵免(開支)	388	(2,244)	-	(1,856)
年內添置非流動分部資產	30,736	35,766	763	67,265

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	
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)

	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	小計 千港元	香港 千港元		
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

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酬金)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				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					
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
	持續經營業務－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
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
其他貸款					83,000
其他未分配分部負債					33,394
總負債					446,947

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)

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。

(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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
主要地區市場						
香港(註冊地)	107,137	122,616	-	20,000	107,137	142,616
新加坡	98,452	75,848	-	-	98,452	75,848
中國	26,615	23,152	-	-	26,615	23,152
阿拉伯聯合酋長國	4,301	1,567	-	-	4,301	1,567
韓國	513	1,164	-	-	513	1,164
斯里蘭卡	465	681	-	-	465	681
法國	-	86	-	-	-	86
澳大利亞	23	-	-	-	23	-
總計	237,506	225,114	-	20,000	237,506	245,114

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。

4. 分部資料(續)

下表呈列按資產所在地劃分的非流動資產(不包括按公平值計入其他全面收益的權益工具)。

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
於二零二五年十二月三十一日	<u>115,536</u>	<u>227,292</u>	<u>40,616</u>	<u>383,444</u>
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>

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無來自任何單一外界客戶佔其總收益的10%或以上(二零二四年：一名外界客戶佔本集團總收益的10%或以上)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	<u>不適用</u>	<u>39,397</u>

5. 收益

年內本集團主要業務的收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	4,426	2,694
銷售備件	3,296	2,058
服務收入	71,510	64,552
	<u>79,232</u>	<u>69,304</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	79,919	88,967
轉租已租賃廠房及機器的租金收入	78,355	66,843
	<u>158,274</u>	<u>155,810</u>
	<u>237,506</u>	<u>225,114</u>

下表的收益乃根據香港財務報告準則第15號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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
<u>建築設備業務</u>		
某個時間點	7,722	4,752
一段時間內轉移	71,510	64,552
	<u>79,232</u>	<u>69,304</u>
其他來源的收益確認時間		
一段時間內轉移	158,274	155,810
	<u>237,506</u>	<u>225,114</u>

6. 其他收入及收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
銀行利息收入	1	1
匯兌收益淨額	5,820	1,325
已收補償	-	41
銷售廢料	83	780
出售物業、廠房及設備收益	674	1,081
其他	199	12
	<u>6,777</u>	<u>3,240</u>

7. 其他營運開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
物業、廠房及設備折舊：		
— 自有資產	32,206	32,307
— 使用權資產	27,847	23,180
無形資產攤銷	-	412
	<u>60,053</u>	<u>55,899</u>

8. 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	553	900
— 其他貸款	4,150	4,150
— 租賃負債	6,743	6,251
	<u>11,446</u>	<u>11,301</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務		
核數師酬金	950	970
確認為開支的存貨成本	4,155	2,002
無形資產攤銷	—	412
物業、廠房及設備折舊	32,206	32,307
使用權資產折舊	27,847	23,180
貿易應收款項確認之減值虧損淨額	2,690	390
存貨撥備(撥回撥備)淨額	175	(55)
短期租約之租賃支出	1,267	1,003
僱員成本(包括董事薪酬(附註(i)))		
— 工資、薪金及花紅	45,333	54,805
— 定額供款計劃之供款(附註(ii))	3,309	3,039
	48,642	57,844
出售物業、廠房及設備的收益	(674)	(1,081)
匯兌收益淨額	(5,820)	(1,325)
	(6,494)	(2,406)

附註：

- (i) 僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約10,443,000港元(二零二四年：約13,817,000港元)及行政開支約38,199,000港元(二零二四年：約44,027,000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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項		
過往年度超額撥備		
— 香港	(332)	—
遞延稅項	<u>2,188</u>	<u>1,450</u>
所得稅開支總額	<u><u>1,856</u></u>	<u><u>1,450</u></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二零二五年及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。企業所得稅於截至二零二五年及二零二四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二零二五年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零二四年：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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自已終止經營的物業發展業務的虧損載列如下。

	二零二四年 千港元
收益	20,000
銷售成本	<u>(20,000)</u>
毛利	-
就發展中物業確認的減值虧損	(118,381)
行政開支	<u>(15)</u>
除所得稅前虧損	(118,396)
所得稅開支	<u>-</u>
本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的年內虧損	<u><u>(118,396)</u></u>
已終止經營業務產生的現金流量：	
	二零二四年 千港元
經營活動所用現金淨額	<u><u>(118)</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><u>16,977</u></u>
已收現金代價及出售的現金流入淨額	<u><u>16,977</u></u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
溢利		
年內本公司擁有人應佔溢利(虧損)	6,800	(112,516)
減：		
來自己終止經營業務的年內虧損	<u>-</u>	<u>(118,396)</u>
用於計算來自持續經營業務的每股基本盈利的盈利	<u>6,800</u>	<u>5,880</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>

由於截至二零二五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(二零二四年：無)。

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盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

盈利(虧損)數字計算如下：

	二零二五年 港仙	二零二四年 港仙
就每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之盈利(虧損)	<u>0.64</u>	<u>(10.61)</u>

所使用之分母數字，就基本及攤薄盈利(虧損)而言，乃與上文詳述者相同。

來自己終止經營業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股11.17港仙，乃根據來自己終止經營業務的截至二零二四年十二月三十一日止年度虧損約118,396,000港元以及上述用於每股基本及攤薄虧損之分母數字計算。

14. 無形資產

建築牌照
千港元

成本

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、
二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日

6,037

攤銷

於二零二四年一月一日
年度撥備

5,625

412

於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及
二零二五年十二月三十一日

6,037

賬面值

於二零二五年十二月三十一日

-

於二零二四年十二月三十一日

-

上述無形資產具有有限可使用年期。該等無形資產以直線法於3年內攤銷。

15. 貿易應收款項

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

貿易應收款項總額

76,026

74,432

減：虧損撥備

(9,852)

(7,162)

貿易應收款項淨額

66,174

67,270

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項約為62,380,000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(二零二四年：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基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	30,049	35,646
31至60日	4,567	8,600
61至90日	962	3,591
90日以上	30,596	19,433
	<u>66,174</u>	<u>67,270</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘包括賬面總金額為58,347,000港元(二零二四年：56,013,000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34,982,000港元(二零二四年：22,335,000港元)。

16. 貿易應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	<u>106,958</u>	<u>85,868</u>

信貸期一般介乎30至90日(二零二四年：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	9,748	8,876
31至60日	9,641	8,882
61至90日	2,032	2,683
90日以上	85,537	65,427
	<u>106,958</u>	<u>85,868</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。

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
借款	2,715	16,957
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	96,681	111,233
總債務	182,396	211,190
總權益	38,513	27,792
總債務對總權益比率	4.7	7.6

管理層討論及分析

業務及財務回顧

整體表現

於本年度，本集團產生來自持續經營業務的收益約237,500,000港元（二零二四財政年度：約225,100,000港元），本年度產生來自持續經營業務的溢利約6,800,000港元（二零二四財政年度：約5,900,000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4,400,000港元，較本集團於二零二四財政年度所錄得金額增加約64.3%。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155,800,000港元按年增加約1.6%至本年度約158,300,000港元，此乃主要歸因於在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64,600,000港元按年增加約10.8%至本年度約71,500,000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3,300,000港元，較二零二四財政年度錄得金額增加約60.2%。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，收益由二零二四財政年度約111,100,000港元減少約7,800,000港元或7.1%至本年度約103,300,000港元。主要由於起重機使用率減少。

新加坡分部

於新加坡分部，收益由二零二四財政年度約90,800,000港元增加約16,800,000港元或18.5%至本年度約107,600,000港元。主要由於起重機數量及使用率增加。

中國分部

於中國分部，收益由二零二四財政年度約23,200,000港元增加約3,400,000港元或15.0%至本年度約26,600,000港元。主要由於房地產開發公司的建造活動增加所致。

股息

董事會議決不就本年度派付任何末期股息（二零二四財政年度：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6,800,000港元（二零二四財政年度：約5,900,000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6,800,000港元，較二零二四財政年度增加約109.2%。增加主要由於匯兌收益增加所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為212,300,000港元，較二零二四年十二月三十一日增加約12.7%。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4,600,000港元及減少9,200,000港元。

於本年度，財務費用約為11,400,000港元，較二零二四財政年度增加約1.3%。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，

- (a) 本集團持有現金及現金等值項目約6,000,000港元（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38,500,000港元（二零二四年十二月三十一日：約27,800,000港元）；及
- (c) 本集團流動負債淨值約為256,900,000港元（二零二四年十二月三十一日：約227,900,000港元）。

資本架構

於二零二五年十二月三十一日，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及使用權資產斥資約67,300,000港元（二零二四財政年度：約104,700,000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，本集團於二零二五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。本集團於二零二五年十二月三十一日的資產負債比率減少至4.7（二零二四年十二月三十一日：7.6），主要由於本年度總債務減少及總權益增加。

集團資產抵押及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，

- (a) 本集團的銀行融資以本集團租賃土地房產業權利益及權益以及總賬面值為零港元（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、廠房及設備零港元（二零二四年十二月三十一日：約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158,000,000港元（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8,700,000港元（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(二零二四年十二月三十一日：無)。

匯率風險

於本年度及截至二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資本承擔總額約為7,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：約20,700,000港元)。

僱用及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡及中國內地合共聘有106名(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

新加坡建築業於二零二六年預期將持續保持穩健增長態勢。在大型基建及綜合發展項目的持續推動下，行業需求維持於高位水平。主要工程包括樟宜機場第五航廈(T5)、濱海灣金沙綜合度假村擴建，以及公共住房、醫療、教育及高規格工業建築項目，均為市場帶來穩定而具規模的建築需求。

根據新加坡建設局(Building and Construction Authority)之中期預測，二零二六至二零二九年間之年均建築需求將穩處於390億至460億新加坡元之高位。隨着預製建築(Prefabricated Construction)及高效率施工模式的普及，中大型塔式起重機仍然為市場主流需求設備。本集團憑藉穩定的設備基礎、完善的工程支援能力及長期客戶關係，將持續受惠於此市場趨勢。

香港建築市場方面，根據特區政府之中期財政預測，未來數年基本工程年均預算開支將提升至約1,200億港元水平，重點涵蓋北部都會區及各項民生基建。同時，隨著二零二六年樓市呈現回暖跡象，私人住宅開發市場預期將重拾動力，呈現穩步復甦態勢。在公共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、價值提升這幾方面制定策略，進一步增強市場競爭力。

本集團積極響應香港及新加坡政府關於『智慧建築』與『數位化施工』之政策導向。於二零二五財政年度，本集團全面深化『安全智慧工地』系統(4S)的應用規模。透過部署集中管理平台(CMP)為核心，整合流動機械警報系統、高精確度防碰撞監測、遠端無人機巡檢及即時報警技術。旨在建立標準化、數字化作業環境，履行本集團職業安全與提升工程質量，擴大塔式起重機租賃市場佔有率。

本集團已與國內行業龍頭一品茗科技股份有限公司達成戰略合作，共同開拓包括香港、新加坡及中東在內等發達地區之業務。

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，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（包括轉售或轉讓庫存股份）。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

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」）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（「二零二五年年報」）內。

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，彼等於整個二零二五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二零二五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。

二零二六年股東週年大會

本公司二零二六年股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)將於二零二六年五月二十八日(星期四)舉行。二零二六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

本公司將由二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間將不會接納任何股份過戶。為符合資格出席二零二六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二零二六年五月二十日(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。

刊發二零二五年年度業績公告及二零二五年年報

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)。載有根據上市規則所規定的全部資料的二零二五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，二零二六年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭英成先生(主席)、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。