

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



## GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

### 佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

(除另有指明外，本公佈內「元」指港元及「仙」指港仙)

### 截至二零二二年九月三十日止六個月的 中期業績公佈

#### 摘要

- 收益增加7.4倍至49.201億元 (二零二一年：5.861億元)
- 期內溢利上升19.4倍至14.102億元 (二零二一年：6,920萬元)。每股盈利為99.3仙 (二零二一年：4.9仙)
- 資產淨值於二零二二年九月三十日為31.775億元
- 宣派中期股息每股6.0仙 (二零二一年：每股4.0仙)

佳明集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同二零二一年同期的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
收益	5(a)	4,920,088	586,127
直接成本		<u>(2,883,394)</u>	<u>(484,401)</u>
毛利		2,036,694	101,726
其他收入及收益淨額	5(b)	7,604	14,463
銷售開支		(255,455)	(32,538)
一般及行政開支		(27,108)	(14,016)
投資物業公平值變動	10(a)	<u>(4,134)</u>	<u>40,025</u>
經營溢利		1,757,601	109,660
財務成本	6(a)	<u>(49,890)</u>	<u>(35,568)</u>
除稅前溢利	6	1,707,711	74,092
所得稅支出	7	<u>(297,546)</u>	<u>(4,858)</u>
期內溢利		<u>1,410,165</u>	<u>69,234</u>
		仙	仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	9(a)	<u>99.3</u>	<u>4.9</u>

股息詳情載於簡明財務報表附註 8。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
期內溢利	<u>1,410,165</u>	<u>69,234</u>
其他全面(虧損)/收益		
不會重新分類為損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產－公平值 儲備的淨變動	<u>(1,692)</u>	<u>73</u>
其後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(19,863)</u>	<u>221</u>
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>4,045</u>	<u>11,786</u>
	<u>(15,818)</u>	<u>12,007</u>
期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(17,510)</u>	<u>12,080</u>
期內全面收益總額	<u><u>1,392,655</u></u>	<u><u>81,314</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	10	4,502,700	4,453,700
— 物業、廠房及設備		788,892	817,064
		<b>5,291,592</b>	<b>5,270,764</b>
遞延稅項資產		30,227	44,698
衍生金融工具		2,688	—
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		9,330	11,022
按公平值計入損益之金融資產		9,020	8,932
		<b>5,343,357</b>	<b>5,335,916</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		1,486,997	4,133,991
合約資產		200,072	257,844
應收賬款及其他應收款項	11	189,802	247,091
可收回稅項		2,963	2,055
受限制及已抵押存款		106,931	583,743
現金及銀行結餘		956,241	113,090
		<b>2,943,006</b>	<b>5,337,814</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	223,496	263,660
合約負債		6,025	3,312,486
銀行貸款	13	674,924	4,906,937
衍生金融工具		—	1,317
應付稅項		281,821	1,943
		<b>1,186,266</b>	<b>8,486,343</b>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>		<b>1,756,740</b>	<b>(3,148,529)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,100,097</b>	<b>2,187,387</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	13	3,858,858	-
遞延稅項負債		63,725	60,999
衍生金融工具		-	839
		<u>3,922,583</u>	<u>61,838</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,177,514</u>	<u>2,125,549</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		14,196	14,196
儲備		3,163,318	2,111,353
<b>總權益</b>		<u>3,173,514</u>	<u>2,125,549</u>

## 簡明財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於二零一二年八月十四日根據開曼群島法律第 22 章公司法（一九六一年第 3 號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點分別位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands 及香港九龍尖沙咀漆咸道南 39 號鐵路大廈 22 樓。

本公司為投資控股公司，其股份於二零一三年八月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本集團主要從事樓宇建築，物業租賃及物業發展業務。

### 2. 編製基準

截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 所要求的適用披露條文編製，及遵守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」的規定。中期財務報表為未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期財務報表乃按照截至二零二二年三月三十一日止年度的財務報表所採納的相同會計政策編製，惟簡明財務報表附註 3 所披露經修訂的香港財務報告準則（其統稱包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則對編製整全財務報表要求的所有資料及披露，故須與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零二二年三月三十一日止財政年度的財務資料已包括在中期財務報表中作為比較資料，但不構成本公司於該財政年度的法定年度簡明綜合財政報表，而是摘錄自該等財務報表。核數師於日期為二零二二年六月二十三日的報告中已對該等財務報表表示無保留意見。

### 3. 採納香港財務報告準則

本集團於本期間應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團二零二二年四月一日開始的財政年度生效：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約 – 履行合約的成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進

於本期間應用香港財務報告準則的修訂本對本集團本期間及過往期間的業績和財務狀況並無重大影響。

#### 4. 分部報告

本集團按主要經營決策人依據審閱的報告而作出策略決定來釐定經營分部。

本集團有三個須申報分部。有關分部因各業務提供不同的產品及服務，需要不同的業務策略而作出獨立管理。以下概述闡明本集團各須申報分部的業務：

- 建築：為外部客戶及本集團之公司建造住宅樓宇、商業樓宇及數據中心
- 物業租賃：出租數據中心及商業物業
- 物業發展：物業發展及銷售

分部間交易乃參考就類似訂單向外部人士收取的費用而定價。由於中央收益及開支並不包括在主要經營決策人用以評估分部表現的分部溢利內，故並無分配至各營運分部。

##### (a) 分部收益及業績

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

	建築	物業租賃	物業發展	分部間抵銷	總計
	千元	千元	千元	千元	千元
來自外部客戶的收益	29,705	118,131	4,772,252	—	4,920,088
分部間收益	37,609	16,052	—	(53,661)	—
分部收益總額	<u>67,314</u>	<u>134,183</u>	<u>4,772,252</u>	<u>(53,661)</u>	<u>4,920,088</u>
分部業績	<u>(18,463)</u>	<u>71,143</u>	<u>1,732,442</u>	<u>(10,093)</u>	<u>1,775,029</u>
未分配淨收入					1,822
未分配支出					(15,116)
投資物業之公平值變動					(4,134)
財務成本					<u>(49,890)</u>
除稅前溢利					<u>1,707,711</u>

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	建築 千元	物業租賃 千元	物業發展 千元	分部間抵銷 千元	總計 千元
來自外部客戶的收益	304,291	92,929	188,907	–	586,127
分部間收益	190,743	36,947	–	(227,690)	–
分部收益總額	495,034	129,876	188,907	(227,690)	586,127
分部業績	33,434	63,385	(10,026)	(15,505)	71,288
未分配淨收入					5,427
未分配支出					(7,080)
投資物業之公平值變動					40,025
財務成本					(35,568)
除稅前溢利					74,092

(b) 其他分部資料

截至九月三十日止六個月(未經審核)

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元
添置非流動 分部資產	175	478	61,159	241,943	–	–	66	84	61,400	242,505

(c) 地區資料

本集團所有來自外部客戶的收益均來自位於香港的客戶。本集團大部分非流動資產（遞延稅項資產及金融工具除外）亦位於香港。

(d) 收益確認時間

截至九月三十日止六個月(未經審核)

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於某一時間點	–	–	–	–	4,772,252	188,907	4,772,252	188,907
隨時間轉移	29,705	304,291	18,466	12,425	–	–	48,171	316,716
來自其他來源 的收益	–	–	99,665	80,504	–	–	99,665	80,504
	29,705	304,291	118,131	92,929	4,772,252	188,907	4,920,088	586,127



## 5. 收益以及其他收入及收益淨額

來自本集團主營業務的收益以及其他收入及收益淨額分析如下：

### (a) 收益分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益		
樓宇建造收益	29,705	304,291
租金相關收入	18,466	12,425
物業銷售	4,772,252	188,907
來自其他來源的收益		
租金收入	99,665	80,504
	<u>4,920,088</u>	<u>586,127</u>

### (b) 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	790	3,081
非上市投資基金股息收入	361	398
已沒收訂金	2,801	4,216
政府補貼 (註)	3,361	-
外匯兌換淨 (虧損) / 收益	(3,269)	431
其他	3,560	6,337
	<u>7,604</u>	<u>14,463</u>

註：此金額從香港特別行政區政府發起的防疫抗疫基金保就業計劃(「保就業計劃」)取得，用於補貼本集團僱員的薪資。根據保就業計劃，本集團須承諾將補貼用於支付薪酬，且指定時期內不得裁減僱員人數至低於指定水平。本集團並無與此計劃有關的任何未履行責任。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
<b>(a) 財務成本</b>		
銀行貸款利息及其他借款成本	72,757	57,497
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(1,839)	(2,812)
	<u>(21,028)</u>	<u>(19,117)</u>
	<u>49,890</u>	<u>35,568</u>
<b>(b) 員工成本 (包括董事薪酬)</b>		
薪金、工資及其他福利	69,772	65,641
界定供款退休計劃供款	1,483	1,513
	<u>71,255</u>	<u>67,154</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(10,485)	(20,319)
	<u>(22,961)</u>	<u>(35,355)</u>
	<u>37,809</u>	<u>11,480</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	51,292	42,169
折舊	13,421	13,442
短期租賃費用	-	988
	<u>-</u>	<u>988</u>

## 7. 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
<b>即期稅項</b>		
期內香港利得稅撥備	281,148	6,257
過往年度超額撥備	-	(40)
	<u>281,148</u>	<u>6,217</u>
<b>遞延稅項</b>		
扣除 / (計入) 期內損益	16,398	(1,359)
	<u>16,398</u>	<u>(1,359)</u>
	<u>297,546</u>	<u>4,858</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按 16.5% (二零二一年：16.5%) 之稅率計算，除根據兩級制利得稅率，合資格集團實體之首 2,000,000 元應課稅溢利按 8.25% (二零二一年：8.25%) 之稅率計算外。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。

根據中華人民共和國 (「中國」) 企業所得稅法 (「企業所得稅法」) 及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的法定稅率為 25% (二零二一年：25%)。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利 (二零二一年：無)。

## 8. 股息

(a) 屬於本中期的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
已宣派及支付的特別中期股息每股 20.0 仙 (二零二一年：20.0 仙)	283,908	283,908
於本中期後宣派的中期股息每股 6.0 仙 (二零二一年：4.0 仙)	85,173	56,782
	<u>369,081</u>	<u>340,690</u>

中期股息尚未於報告期末確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度並於本中期內批准及支付的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
於本中期內批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 4.0 仙 (二零二一年：4.0 仙)	56,782	56,782

## 9. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利 1,410,165,000 元 (二零二一年：69,234,000 元) 及期內已發行股份的加權平均數 1,419,542,346 股 (二零二一年：1,419,542,346 股) 計算。

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月期間，本公司並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基本及攤薄盈利按已撇除投資物業公平值變動之影響的本公司權益股東應佔之基礎溢利 1,414,299,000 元 (二零二一年：29,209,000 元) 而計算並同時呈列。基礎溢利之對賬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千元	二零二一年 (未經審核) 千元
期內溢利	1,410,165	69,234
投資物業公平值變動	4,134	(40,025)
期內基礎溢利	<u>1,414,299</u>	<u>29,209</u>
	港仙	港仙
每股基礎盈利 — 基本及攤薄	<u>99.6</u>	<u>2.1</u>

## 10. 投資物業

### (a) 重估投資物業

本集團的投資物業及發展中投資物業已於二零二二年九月三十日由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準進行重估。投資物業之公平值按收益資本化法或市場比較法釐定。發展中投資物業之公平值按剩餘法釐定。

據此，投資物業及發展中投資物業之公平值淨虧損為4,134,000元(二零二一年：淨收益40,025,000元)，已於期內簡明綜合損益表內確認。

### (b) 本集團的投資物業及發展中投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，其詳情載於簡明財務報表附註13。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
應收賬款	36,726	39,597
減：虧損撥備	(823)	(468)
	<u>35,903</u>	<u>39,129</u>
按金、預付款項及其他應收款項	153,899	88,774
合約成本	-	119,188
	<u>189,802</u>	<u>247,091</u>

根據發票日期計算本集團應收賬款(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	21,173	31,082
超過一個月但少於三個月	14,658	7,287
超過三個月	72	760
	<u>35,903</u>	<u>39,129</u>

本集團一般授予貿易客戶30天信用期。本集團通常不會要求客戶提供抵押品。

## 12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
應付賬款	20,020	91,052
其他應付款項及應計費用	106,426	34,003
租金及其他按金	4,650	5,971
預收賬款	5,801	7,504
應付保留款項	86,599	125,130
	<u>223,496</u>	<u>263,660</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	12,759	88,926
超過一個月但少於三個月	7,261	2,116
超過三個月但少於六個月	-	10
	<b>20,020</b>	<b>91,052</b>

### 13. 銀行貸款

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
- 有抵押	4,523,782	4,837,268
- 無抵押	10,000	69,669
	<b>4,533,782</b>	<b>4,906,937</b>

銀行貸款須於如下年期償還：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
按要求或於一年內及列入流動負債	674,924	4,906,937
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	994,676	-
兩年後但五年內	2,713,718	-
五年後	150,464	-
	<b>3,858,858</b>	<b>-</b>
	<b>4,533,782</b>	<b>4,906,937</b>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	4,502,700	4,453,700
物業、廠房及設備	776,783	785,356
按公平值計入其它全面收益之金融資產	9,330	11,022
物業存貨	725,506	266,224
已抵押存款	91,519	536,756
其他資產	34,440	46,329
	<b>6,140,278</b>	<b>6,099,387</b>

### 14. 或然負債

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 中期股息

董事會宣佈派發中期股息每股 6.0 仙予二零二二年十二月二日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)。中期股息將於二零二二年十二月十五日派付予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二二年十一月三十日至二零二二年十二月二日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年十一月二十九日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓,以辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 建築

本集團的建築業務包括以物業發展項目主承建商身份為本地知名發展商、公營機構及本集團之公司提供樓宇建造服務,及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程。於二零二二年九月三十日,本集團持有之合約(包括外部客戶及本集團公司)總價值約 27.1 億元。

截至二零二二年九月三十日止六個月(「**2022/23 上半年**」)源自外部客戶之建築收益為 2,970 萬元,與截至二零二一年九月三十日止六個月(「**2021/22 上半年**」)比較減少 90.2%。收益顯著減少乃因已完成之啟德建築項目於 2022/23 上半年確認之收益大幅減少所致。

#### 數據中心租賃

本集團現時擁有 iTech Tower 1 及 iTech Tower 2 兩座數據中心,其租賃業務的收益保持穩健增長,按年上升 23.9%至 1.139 億元。增長主要由現有及新客戶在數據中心空間的使用率上升帶動。

位於新界粉嶺安居街 3 號及安全街 8 號的兩幅地塊將發展為兩座全新高端數據中心作租賃用途,估計樓面面積合計約 185,000 平方呎。兩幅地塊正在申請以換地方式改變土地用途,補地價評估預期將於二零二二年底落實。

安居街 3 號之地基工程現已竣工,項目預計於二零二五年年中完成;而安全街 8 號預計於二零二三年初開展拆卸現有建築物工程,項目預計於二零二六年年中完成。

## 物業發展—香港

### 「明翹滙」

此住宅項目位於新界青衣細山路 18 號，提供 776 個住宅單位，實用面積約 345,000 平方呎。自二零一九年十一月開始預售以來，深受市場歡迎，售出逾 92% 之單位。「明翹滙」於二零二二年三月獲發滿意紙。預售單位其後於二零二二年四月開始交付予買家，相關 47.7 億元之銷售收益於 2022/23 上半年確認入賬。

### 炮仗街項目（「明雋」）

此發展項目位於九龍土瓜灣炮仗街 41、43 及 45 號，鄰近土瓜灣港鐵站，現已命名為「明雋」。地盤將發展為一幢樓高 25 層的住宅大廈，提供 76 個單位和會所設施，並設有兩層商舖，總樓面面積約 31,000 平方呎。項目上蓋經已平頂，內部裝修工程現正進行，預售前期工作亦已展開。項目預計於二零二三年上半年完工。

### 聯發街項目

此地盤位於新界粉嶺聯發街 1 號，擬發展為總樓面面積約 36,000 平方呎的住宅及商業項目。土地轉換用途之申請正在處理。地基工程已展開，預計項目將於二零二五年中完成。待地盤完成重建後，已完成物業將會出售並為本集團帶來收益。

### 「明寓」

此位於九龍太子道西 279 號高檔住宅項目銷售理想。截至二零二二年九月項目共 18 個單位中已售出 15 個。

## 物業發展—中國內地

此地盤位於廣西省南寧市武鳴區廣西-東盟經濟技術開發區，地盤面積約 574,000 平方呎，擬發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目，包括高層住宅單位、別墅、零售商店及康養中心，目標客戶將為銀齡和退休人士及其家屬。預計總樓面面積約為 1,100,000 平方呎。地盤勘測已大致完成，現準備建築圖則審批之申請。

## 展望

展望未來，香港經濟前景仍然充滿挑戰。儘管本地的隔離安排和社交距離措施逐步放寬或解除，旨在恢復經濟活動，但疫情持續、利率攀升、以及市場對本地及環球經濟前景的憂慮將為本集團業務面對的主要挑戰。

雖然經濟前景不明朗，我們仍對本地住宅物業市場的短期前景審慎樂觀，長期前景充滿信心。歸功於「明翹滙」項目完成銷售，本集團在 2022/23 上半年取得顯著的業績，收益和淨溢利創新高，財務狀況亦顯著提升。我們將謹慎運用從營運所得的財務資源及本集團可用的銀行融資，持續物色合適的土地收購機會，以補充我們的土地儲備。

本集團亦致力為數據中心客戶提供全面及可靠的服務。除為 iTech Tower 1 和 2 的現有設施升級外，我們位於粉嶺兩座新數據中心的設計和設施均顧及需求高功率的客戶。

## 財務回顧

本集團於 2022/23 上半年的綜合收益為 49.201 億元 (2021/22 上半年：5.861 億元)，較 2021/22 上半年增加 7.4 倍。綜合毛利亦增加 19.0 倍至 20.367 億元 (2021/22 上半年：1.017 億元)。主要來自「明翹滙」項目完成銷售並交付單位予客戶，致使於回顧期內確認相關收益和盈利。

期內營運開支 (包括銷售以及一般及行政開支) 增加 507% 至 2.826 億元 (2021/22 上半年：4,660 萬元)，主要源自銷售「明翹滙」項目產生的銷售佣金及交付費用。

於 2022/23 上半年確認之投資物業未實現公平值虧損為 410 萬元 (2021/22 上半年：收益 4,000 萬元)。

財務成本期內增加 40.3% 至 4,990 萬元 (2021/22 上半年：3,560 萬元)，主要由於回顧期內利率上升所致。

2022/23 上半年的淨溢利上升 19.4 倍至 14.102 億元 (2021/22 上半年：6,920 萬元)。撇除投資物業的公平值變動，本集團於 2022/23 上半年錄得基礎溢利 14.143 億元，較 2021/22 上半年上升 47.4 倍。

## 流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流量及銀行借款撥付營運資金和資本支出。本集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至 19 年。於二零二二年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約 45.338 億元 (二零二二年三月三十一日：約 49.069 億元)，全部貸款均為港元。本集團的資本負債比率 (計息借款總額除股東權益) 約 142.7% (二零二二年三月三十一日：約 230.9%)。本集團的流動比率 (流動資產除流動負債) 為 2.48 倍 (二零二二年三月三十一日：0.63 倍)。

於二零二二年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘約 10.632 億元 (二零二二年三月三十一日：約 6.968 億元)。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。



## 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款，其利息按浮動利率計息。本集團採納之庫務政策為運用利率掉期合約減低面對浮動利率的風險。於二零二二年九月三十日，本集團持有之利率掉期合約的名義合約金額約 5,130 萬元。該等掉期合約的固定利率介乎年息 1.3% 至 2.7%，將於二零二五年到期。

## 外匯風險

由於本集團的交易絕大部分以港元計值，董事認為本集團承受的外匯風險並不重大。本集團目前未實行任何外匯對沖政策。然而，管理層密切監察本集團的外匯風險，並可能視乎外幣的情況和趨勢考慮日後採納外幣對沖政策。

## 資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團若干合計賬面值約 61.403 億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約 45.238 億元的銀行貸款。

## 或然負債

本集團於二零二二年九月三十日並無重大或然負債。

## 報告期後事項

於報告期間後直至本公佈日期，並無發生重大事項。

## 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本公司於 2022/23 上半年內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有 172 名僱員。2022/23 上半年的員工總薪酬約 7,130 萬元。本集團參考當時市況定期檢討僱員的薪酬政策及待遇。薪酬待遇包括基本薪金、實物福利、附帶福利及強制性公積金供款，以及按個人表現釐定的酌情花紅。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二二年九月三十日止之六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事認為，本公司於截至二零二二年九月三十日止之六個月內已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則所載所有守則條文。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二二年九月三十日止之六個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照上市規則第 3.21 條制定書面職權範圍。其由四名獨立非執行董事組成，即莫貴標先生（委員會主席）、徐家華先生、簡友和先生及李宗耀先生。

審核委員會已審閱本集團 2022/23 上半年未經審核簡明綜合中期財務報表，經與本公司管理層商議本集團所採用會計準則及政策後並無意見分歧。

## 刊載中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈已於本公司網站 ([www.grandming.com.hk](http://www.grandming.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 發佈。本公司 2022/23 上半年的中期報告（當中載列上市規則規定的所有資料）會適時寄予股東並於本公司及聯交所網站發佈。

承董事會命  
佳明集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
陳孔明

香港，二零二二年十一月十一日

於本公佈日期，董事會包括：

**執行董事**：陳孔明先生、劉志華先生及關永和先生；以及

**獨立非執行董事**：徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生