

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)

截至二零二三年九月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 收益減少96.1%至1.917億元（二零二二年：49.201億元）
- 期內溢利減少92.1%至1.111億元（二零二二年：14.102億元）。每股基本盈利7.8仙（二零二二年：99.3仙）
- 宣派中期股息每股4.0仙（二零二二年：每股6.0仙）
- 資產淨值於二零二三年九月三十日為28.237億元

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」）截至二零二三年九月三十日止六個月（「2023/24 上半年」）的未經審核中期業績，連同截至二零二二年九月三十日止六個月（「2022/23 上半年」）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	
		二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
收益	5(a)	191,702	4,920,088
直接成本		(94,333)	(2,883,394)
毛利		97,369	2,036,694
其他收入及收益淨額	5(b)	10,152	7,604
銷售開支		(15,777)	(255,455)
一般及行政開支		(29,469)	(27,108)
投資物業公平值變動	10(a)	109,822	(4,134)
經營溢利		172,097	1,757,601
財務成本	6(a)	(60,344)	(49,890)
除稅前溢利	6	111,753	1,707,711
所得稅支出	7	(629)	(297,546)
期內溢利		111,124	1,410,165
		仙	仙
每股盈利	9(a)		
— 基本		7.8	99.3
— 攤薄		7.8	99.3

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	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
期內溢利	<u>111,124</u>	<u>1,410,165</u>
其他全面收益		
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>(74)</u>	<u>(1,692)</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>(8,411)</u>	<u>(19,863)</u>
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>14,168</u>	<u>4,045</u>
	<u>5,757</u>	<u>(15,818)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>5,683</u>	<u>(17,510)</u>
期內全面收益總額	<u><u>116,807</u></u>	<u><u>1,392,655</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	5,382,000	4,594,220
— 物業、廠房及設備		827,178	837,043
		6,209,178	5,431,263
遞延稅項資產		80,378	71,306
無形資產		500	500
衍生金融工具		22,826	5,857
按公平值計入其他全面收益之金融資產		9,591	9,665
按公平值計入損益之金融資產		9,679	9,591
		6,332,152	5,528,182
流動資產			
物業存貨		1,844,202	1,727,828
合約資產		46,317	46,317
應收賬款及其他應收款項	11	153,781	233,051
可收回稅項		2,812	3,063
受限制及已抵押存款		497,158	386,367
現金及銀行結餘		76,409	225,434
		2,620,679	2,622,060
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	189,442	197,905
合約負債		1,423	1,005
銀行貸款	13	1,149,195	770,948
應付稅項		269,912	265,821
		1,609,972	1,235,679
流動淨資產		1,010,707	1,386,381
總資產減流動負債		7,342,859	6,914,563

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	13	4,437,420	3,859,106
遞延稅項負債		81,736	73,624
		<u>4,519,156</u>	<u>3,932,730</u>
資產淨值		<u>2,823,703</u>	<u>2,981,833</u>
股本及儲備			
股本		14,202	14,198
儲備		2,809,501	2,967,635
總權益		<u>2,823,703</u>	<u>2,981,833</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

截至二零二三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二零二三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，故須與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零二三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。核數師於日期為二零二三年六月十九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二零二三年四月一日開始的財政年度生效：

香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本）	會計政策披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅收改革—支柱二規則範本

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

截至二零二三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	35,687	137,144	18,871	—	191,702
分部間收益	135,819	14,424	—	(150,243)	—
分部收益總額	<u>171,506</u>	<u>151,568</u>	<u>18,871</u>	<u>(150,243)</u>	<u>191,702</u>
分部業績	<u>12,196</u>	<u>92,150</u>	<u>(4,978)</u>	<u>(18,207)</u>	<u>81,161</u>
未分配淨收入					3,996
未分配支出					(22,882)
投資物業之公平值變動					109,822
財務成本					<u>(60,344)</u>
除稅前溢利					<u>111,753</u>

截至二零二二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	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	67,314	134,183	4,772,252	(53,661)	4,920,088
分部業績	(18,463)	71,143	1,732,442	(10,093)	1,775,029
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					(49,890)
除稅前溢利					1,707,711

(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	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
添置非流動 分部資產	174	175	676,377	61,159	51	—	780	66	677,382	61,400

(c) 地區資料

本集團所有外部客戶的收益來自位於香港的客戶。本集團絕大部分非流動資產亦位於香港。故並無呈列地區資料的其他分析。

(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	二零二三年	二零二二年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於某一時間點	—	—	—	—	18,871	4,772,252	18,871	4,772,252
隨時間轉移	35,687	29,705	26,992	18,466	—	—	62,679	48,171
來自其他來源 的收益	—	—	110,152	99,665	—	—	110,152	99,665
	35,687	29,705	137,144	118,131	18,871	4,772,252	191,702	4,920,088

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	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (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	35,687	29,705
租金相關收入	26,992	18,466
物業銷售	18,871	4,772,252
來自其他來源的收益		
租金收入	110,152	99,665
	<u>191,702</u>	<u>4,920,088</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	4,979	790
非上市投資基金股息收入	361	361
已沒收訂金	262	2,801
政府補貼(註)	—	3,361
外匯兌換淨虧損	(1,344)	(3,269)
其他	5,894	3,560
	<u>10,152</u>	<u>7,604</u>

註：二零二二年金額指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	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借款成本	111,993	72,757
減：計入在建建造合約的金額	–	(1,839)
資本化金額	<u>(51,649)</u>	<u>(21,028)</u>
	<u>60,344</u>	<u>49,890</u>
(b) 員工成本 (包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	64,697	69,772
以股份形式付款開支	7,468	–
界定供款退休計劃供款	1,435	1,483
	<u>73,600</u>	<u>71,255</u>
減：計入在建建造合約的金額	–	(10,485)
資本化金額	<u>(28,423)</u>	<u>(22,961)</u>
	<u>45,177</u>	<u>37,809</u>
(c) 其他項目		
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	57,874	51,292
折舊	10,941	13,421

7. 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	4,906	281,148
過往年度超額撥備	<u>(517)</u>	<u>–</u>
	4,389	281,148
遞延稅項		
(計入) / 扣除期內損益	<u>(3,760)</u>	<u>16,398</u>
	<u>629</u>	<u>297,546</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按 16.5% (二零二二年：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% (二零二二年：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% (二零二二年：25%)。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利 (二零二二年：無)。

8. 股息

(a) 屬於本中期的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
已宣派及支付的特別中期股息每股零仙 (二零二二年：20.0 仙)	-	283,908
於本中期後宣派的中期股息每股 4.0 仙 (二零二二年：6.0 仙)	56,809	85,173
	56,809	369,081

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	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (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 5.0 仙 (二零二二年：4.0 仙)	71,006	56,782
於本中期內批准及支付的上一財政年度特別股息 每股 15.0 仙 (二零二二年：無)	213,018	-
	284,024	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 111,124,000 元 (二零二二年：1,410,165,000 元) 及期內已發行股份的加權平均數 1,420,130,000 股 (二零二二年：1,419,542,000 股) 計算。

每股攤薄盈利按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
盈利：		
本公司權益股東應佔期內溢利	111,124	1,410,165

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千股	二零二二年 (未經審核) 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利的已發行普通股之加權平均數	1,420,130	1,419,542
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>1,449</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利的已發行普通股份之加權平均數	<u><u>1,421,579</u></u>	<u><u>1,419,542</u></u>

截至二零二三年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利按假設轉換全部具攤薄影響的潛在普通股而調整發行在外普通股的加權平均數計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

截至二零二二年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因本公司並無潛在攤薄普通股份。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基礎盈利乃按照本公司權益股東應佔基礎溢利(溢利撇除投資物業公平值變動之影響) 1,302,000元(二零二二年：1,414,299,000元)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	
	二零二三年 (未經審核) 千元	二零二二年 (未經審核) 千元
期內溢利	111,124	1,410,165
投資物業公平值變動	<u>(109,822)</u>	<u>4,134</u>
期內基礎溢利	<u><u>1,302</u></u>	<u><u>1,414,299</u></u>
	仙	仙
每股基礎盈利		
— 基本	0.09	99.6
— 攤薄	<u>0.09</u>	<u>99.6</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二零二三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收益為 109,822,000 元(二零二二年：淨虧損 4,134,000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

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
應收賬款	29,130	36,597
減: 虧損撥備	(817)	(786)
	<u>28,313</u>	<u>35,811</u>
按金、預付款項及其他應收款項	125,468	197,240
	<u>153,781</u>	<u>233,051</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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	22,156	22,167
超過一個月但少於三個月	6,125	12,848
超過三個月但少於六個月	-	67
超過六個月	32	729
	<u>28,313</u>	<u>35,811</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

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
應付賬款	43,857	47,377
其他應付款項及應計費用	69,014	55,439
租金及其他按金	4,810	4,650
預收租金	2,816	9,268
應付保留款項	68,945	81,171
	<u>189,442</u>	<u>197,905</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	22,947	29,486
超過一個月但少於三個月	20,453	17,753
超過三個月但少於六個月	457	138
	<u>43,857</u>	<u>47,377</u>

13. 銀行貸款

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
- 有抵押	5,513,615	4,571,450
- 無抵押	73,000	58,604
	5,586,615	4,630,054
銀行貸款須於如下年期償還：		
	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
一年內或按要求及列入流動負債	1,149,195	770,948
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	606,319	858,835
兩年後但五年內	3,513,889	2,673,541
五年後	317,212	326,730
	4,437,420	3,859,106
	5,586,615	4,630,054
銀行貸款由下列資產作擔保：		
	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	5,382,000	4,594,220
物業、廠房及設備	759,637	768,210
按公平值計入其它全面收益之金融資產	9,591	9,665
物業存貨	1,693,052	1,727,828
已抵押存款	473,579	371,043
其他資產	28,790	35,971
	8,346,649	7,506,937

14. 或然負債

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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 4.0 港仙予於二零二三年十二月一日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)。中期股息將於二零二三年十二月二十日派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定獲派發中期股息的資格，本公司將由二零二三年十一月二十九日至二零二三年十二月一日（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二零二三年十一月二十八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

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，共提供 776 個住宅單位，總樓面面積約 400,000 平方呎。該項目深受市場歡迎，截至本公佈日期已售出逾 94% 之單位。

「明雋」

此發展項目位於九龍土瓜灣炮仗街 45 號，鄰近土瓜灣港鐵站。地盤已發展為一幢住宅大廈，提供 76 個單位和會所設施，地下及一樓設有零售商舖，總樓面面積約 31,000 平方呎。該項目現已竣工，並於二零二三年六月推出預售。截至本公佈日期，約 56% 單位已售出，合約銷售金額約 2.1 億元。項目在二零二三年八月取得入伙紙，並於二零二三年十月開始交付預售單位予買家。

粉嶺項目

此項目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。本集團已接受將土地轉換為住宅及商業用地的臨時基本條款，現待批出補地價金額。項目之地基工程現已完成，計劃將於二零二五年年中落成。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街 66 號的一幢大廈及建華街 57 號的一幅空置土地，地盤面積約 3,240 平方呎，可發展總樓面面積合計約 30,000 平方呎。地盤將重建為住宅兼商業項目，預計於二零二七年完成。現正進行拆卸堡壘街 66 號現有建築物之圍板工程。

「明寓」

此位於九龍太子道西 279 號之高檔住宅項目銷售理想。於二零二三年九月三十日項目共 18 個單位中已售出 15 個。

物業發展 — 中國內地

本集團在中國內地之發展項目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，目標客戶將包括銀齡和退休人士以及其家屬。預計總樓面面積約為 1,100,000 平方呎。地下室及土方工程挖掘工作正在進行中。

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。租賃業務的收益錄得按年增長 17% 至 1.332 億元。增長主要由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 號的兩幅地塊現正發展為兩座全新高端數據中心作租賃用途，樓面面積合計約 185,700 平方呎。轉換兩幅地塊用途的換地程序已於二零二三年六月完成。安居街 3 號的上蓋工程現正進行中，預計於二零二五年年中完成。安全街 8 號的地基工程亦已展開，預計於二零二六年年中完成。

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。於二零二三年九月三十日，本集團持有之合約(包括外部客戶及本集團公司)總價值約 21 億元。

於 2023/24 上半年源自外部客戶之建築收益為 3,570 萬元，與 2022/23 上半年比較增加 20.1%。

展望

全球和香港的經濟形勢預期將繼續大幅波動。儘管自今年年初，香港與中國內地通關以及解除防疫措施，但綜合利率上升、全球通脹、地緣政治緊張和對中國內地經濟增長的憂慮之因素均為香港經濟復甦蒙上陰影。

在此不利的環境下，我們仍開展銷售「明雋」項目，市場反應理想。我們繼續竭力推售「明雋」、「明翹滙」和「明寓」剩餘的單位。數據中心業務方面，我們會繼續致力為客戶提供可靠的服務和支援。同時本集團積極發展粉嶺兩座高端數據中心，並確保該兩座數據中心如期落成及交付。

面對持續的不確定性和挑戰，我們將專注改善和管理本集團的業務及財務狀況。同時，我們維持謹慎態度探索能為本集團帶來可持續發展的潛在發展項目。

財務回顧

本集團於 2023/24 上半年的綜合收益為 1.917 億元 (2022/23 上半年：49.201 億元)，較 2022/23 上半年下跌 96.1%。綜合毛利亦減少 95.2% 至 9,740 萬元 (2022/23 上半年：20.367 億元)。主要於回顧期內從物業發展項目售出的物業數量大幅減少。

期內營運開支 (包括銷售以及一般及行政開支) 減少 84.0% 至 4,520 萬元 (2022/23 上半年：2.826 億元)，主要由於售出物業的數量減少令銷售佣金支出亦大幅減少。

於 2023/24 上半年確認之投資物業及發展中投資物業之未實現公平值收益為 1.098 億元 (2022/23 上半年：虧損 410 萬元)。主要源自重估兩座發展中的數據中心。由於上述兩幅地塊已完成改變土地用途之程序，相關補地價亦已悉數結清，因此回顧期內錄得重估收益。

期內財務成本增加 21.0% 至 6,030 萬元 (2022/23 上半年：4,990 萬元)，主要由於回顧期內利率上升所致。

2023/24 上半年的淨溢利減少 92.1% 至 1.111 億元 (2022/23 上半年：14.102 億元)。撇除投資物業的公平值變動，本集團於 2023/24 上半年錄得基礎溢利 130 萬元 (2022/23 上半年：14.143 億元)，較 2022/23 上半年減少 99.9%。

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 18 年。於二零二三年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約 55.87 億元 (二零二三年三月三十一日：約 46.30 億元)，全部貸款均為港元。銀行借款增加主要由於回顧期內提取銀行貸款，為粉嶺兩個數據中心項目地皮部分地價和補地價款項再融資，並為建造數據中心提供資金。於二零二三年九月三十日本集團的資本負債比率 (計息借款總額除股東權益) 約 197.8% (二零二三年三月三十一日：約 155.3%)，而流動比率 (流動資產除流動負債) 為 1.63 倍 (二零二三年三月三十一日：2.12 倍)。

於二零二三年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘約 5.736 億元 (二零二三年三月三十一日：約 6.118 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。於二零二三年九月三十日，本集團持有之利率掉期合約的名義合約金額約 10.49 億元。該等掉期合約的固定利率介乎年息 1.3% 至 3.4%，將於二零二五年三月至七月到期。

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貨幣波動趨勢考慮日後採納外幣對沖政策。

資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團若干合計賬面值約 83.47 億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約 55.14 億元的銀行貸款。

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。

或然負債

本集團於二零二三年九月三十日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本公司於 2023/24 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

於二零二三年九月三十日，本集團共有 156 名僱員。2023/24 上半年的員工總薪酬約 7,360 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 2023/24 上半年概無購買、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 2023/24 上半年已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則第二部分所載所有守則條文。

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 2023/24 上半年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，即何超然先生(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 2023/24 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)及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 發佈。本公司 2023/24 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，二零二三年十一月八日

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生、關永和先生及曾嘉敏女士；獨立非執行董事為徐家華先生、簡友和先生、何超然先生及李宗耀先生。