

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 收益增加 257% 至 6.837億元 (二零二三年：1.917億元)
- 期內溢利減少 52.7% 至 5,260萬元 (二零二三年：1.111億元)。每股基本盈利 3.7仙 (二零二三年：7.8仙)
- 董事會議決不會就2024/25上半年宣派任何中期股息
- 資產淨值於二零二四年九月三十日為 30.758億元

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」)截至二零二四年九月三十日止六個月(「2024/25 上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二三年九月三十日止六個月(「2023/24 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	
		二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
收益	5(a)	683,747	191,702
直接成本		(377,839)	(94,333)
毛利		305,908	97,369
其他收入及收益淨額	5(b)	8,060	10,152
銷售開支		(196,259)	(15,777)
一般及行政開支		(24,784)	(29,469)
投資物業公平值變動	10(a)	25,560	109,822
經營溢利		118,485	172,097
財務成本	6(a)	(50,743)	(60,344)
除稅前溢利	6	67,742	111,753
所得稅支出	7	(15,142)	(629)
期內溢利		52,600	111,124
		仙	仙
每股盈利	9(a)		
— 基本		3.7	7.8
— 攤薄		3.7	7.8

股息詳情載於簡明綜合財務報表附註 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	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
期內溢利	<u>52,600</u>	<u>111,124</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>86</u>	<u>(74)</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>1,680</u>	<u>(8,411)</u>
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>(1,287)</u>	<u>14,168</u>
	<u>393</u>	<u>5,757</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>479</u>	<u>5,683</u>
期內全面收益總額	<u><u>53,079</u></u>	<u><u>116,807</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二四年 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	6,267,000	5,950,000
— 物業、廠房及設備		805,843	816,284
		<u>7,072,843</u>	<u>6,766,284</u>
遞延稅項資產		82,358	81,013
無形資產		500	500
衍生金融工具		8,321	12,103
按公平值計入其他全面收益之金融資產		10,213	10,127
按公平值計入損益之金融資產		7,803	10,476
		<u>7,182,038</u>	<u>6,880,503</u>
流動資產			
物業存貨		1,637,019	1,773,757
應收賬款及其他應收款項	11	129,593	161,196
衍生金融工具		3,165	923
應收稅項資產		58	2,445
受限制及已抵押存款		528,582	504,859
現金及銀行結餘		47,049	62,562
		<u>2,345,466</u>	<u>2,505,742</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	284,450	167,223
合約負債		41,306	24,937
銀行貸款	13	1,283,666	1,657,064
應付稅項負債		16,602	274,648
		<u>1,626,024</u>	<u>2,123,872</u>
流動淨資產		<u>719,442</u>	<u>381,870</u>
總資產減流動負債		<u>7,901,480</u>	<u>7,262,373</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	13	4,214,279	4,183,866
遞延稅項負債		95,064	88,701
來自最終控股公司之貸款	14	36,800	36,800
來自控股股東之貸款	15	479,544	-
		<u>4,825,687</u>	<u>4,309,367</u>
資產淨值		<u>3,075,793</u>	<u>2,953,006</u>
股本及儲備			
股本		14,202	14,202
儲備		<u>3,061,591</u>	<u>2,938,804</u>
總權益		<u>3,075,793</u>	<u>2,953,006</u>

簡明綜合財務報表附註

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

截至二零二四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 D2 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二零二四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，惟簡明綜合財務報表附註 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，故須與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零二四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。核數師於日期為二零二四年六月二十五日的報告中已對該等財務報表表示無保留意見。

3. 會計政策變動

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於本集團二零二四年四月一日開始之財政年度生效之以下新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號（二零二零年）「財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類」相關修訂
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回之租賃責任
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排

應用上述新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對本集團本期間及過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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：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

截至二零二四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	8,643	142,890	532,214	—	683,747
分部間收益	255,172	6,557	—	(261,729)	—
分部收益總額	<u>263,815</u>	<u>149,447</u>	<u>532,214</u>	<u>(261,729)</u>	<u>683,747</u>
分部業績	<u>9,116</u>	<u>107,711</u>	<u>37,306</u>	<u>(16,576)</u>	<u>137,557</u>
未分配淨收入					5,194
未分配支出					(24,266)
財務成本					(50,743)
除稅前溢利					<u>67,742</u>

截至二零二三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	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>201,972</u>	<u>(4,978)</u>	<u>(18,207)</u>	<u>190,983</u>
未分配淨收入					3,996
未分配支出					(22,882)
財務成本					(60,344)
除稅前溢利					<u>111,753</u>

(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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
添置非流動 分部資產	335	174	291,440	676,377	-	51	-	780	291,775	677,382
折舊	103	100	119	140	592	588	9,977	10,113	10,791	10,941

(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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
於某一時間點	-	-	-	-	532,214	18,871	532,214	18,871
隨時間轉移	8,643	35,687	33,731	26,992	-	-	42,374	62,679
來自其他來源 的收益	-	-	109,159	110,152	-	-	109,159	110,152
	<u>8,643</u>	<u>35,687</u>	<u>142,890</u>	<u>137,144</u>	<u>532,214</u>	<u>18,871</u>	<u>683,747</u>	<u>191,702</u>

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	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (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	8,643	35,687
租金相關收入	33,731	26,992
物業銷售	532,214	18,871
來自其他來源的收益		
租金收入	<u>109,159</u>	<u>110,152</u>
	<u>683,747</u>	<u>191,702</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	4,634	4,979
非上市投資基金股息收入	361	361
已沒收訂金	-	262
外匯兌換淨收益 / (虧損)	149	(1,344)
其他	2,916	5,894
	<u>8,060</u>	<u>10,152</u>

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	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款及其他借款利息	198,573	111,993
減：資本化金額	<u>(147,830)</u>	<u>(51,649)</u>
	<u>50,743</u>	<u>60,344</u>
(b) 員工成本 (包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	59,929	64,697
以股份形式支付之開支	-	7,468
界定供款退休計劃之供款	1,283	1,435
	<u>61,212</u>	<u>73,600</u>
減：資本化金額	<u>(35,229)</u>	<u>(28,423)</u>
	<u>25,983</u>	<u>45,177</u>
(c) 其他項目		
確認為開支之存貨成本	308,698	9,279
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	60,912	57,874
折舊	10,791	10,941

7. 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	9,870	4,906
過往年度超額撥備	-	(517)
	<u>9,870</u>	<u>4,389</u>
遞延稅項		
扣除 / (計入) 期內損益	5,272	(3,760)
	<u>15,142</u>	<u>629</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按 16.5%（二零二三年：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%（二零二三年：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%（二零二三年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二三年：無）。

8. 股息

(a) 屬於本中期的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
於本中期後宣派的中期股息為零 (二零二三年：每股 4.0 仙)	—	56,809

董事會議決不宣派任何截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息。

(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	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
於本中期內批准及支付的上一財政年度末期股息為零 (二零二三年：每股 5.0 仙)	—	71,006
於本中期內批准及支付的上一財政年度特別股息為零 (二零二三年：每股 15.0 仙)	—	213,018
	—	284,024

9. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司權益股東應佔截至二零二四年九月三十日止六個月的每股基本盈利及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
盈利：		
本公司權益股東應佔期內溢利	52,600	111,124

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千股	二零二三年 (未經審核) 千股
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的已發行普通股之加權平均數	1,420,222	1,420,130
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	—	1,449
用以計算每股攤薄盈利的已發行普通股之加權平均數	<u>1,420,222</u>	<u>1,421,579</u>

截至二零二四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，由於本公司購股權的行使價高於本公司股份的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司購股權獲行使。

截至二零二三年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基本及攤薄基礎盈利按照本公司權益股東應佔基礎溢利（即撇除投資物業公平值變動之影響）27,040,000元（二零二三年：1,302,000元）計算及同時呈列。基礎溢利之對賬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千元	二零二三年 (未經審核) 千元
期內溢利	52,600	111,124
投資物業公平值變動	<u>(25,560)</u>	<u>(109,822)</u>
期內基礎溢利	<u>27,040</u>	<u>1,302</u>
	仙	仙
每股基礎盈利		
— 基本	<u>1.9</u>	<u>0.09</u>
— 攤薄	<u>1.9</u>	<u>0.09</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二零二四年九月三十日由獨立測量師行萊坊測量師行有限公司按市值基準作出重估。投資物業之公平值按收入法—貼現現金流量分析或市場比較法釐定。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25,560,000元（二零二三年：109,822,000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，其詳情載於附註13。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
應收賬款	41,630	36,663
減: 虧損撥備	(81)	(131)
	<u>41,549</u>	<u>36,532</u>
按金、預付款項及其他應收款項	88,044	124,664
	<u>129,593</u>	<u>161,196</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：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	17,690	19,417
超過一個月但少於三個月	23,850	16,992
超過三個月但少於六個月	9	-
超過六個月	-	123
	<u>41,549</u>	<u>36,532</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

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
應付賬款	99,159	60,865
其他應付款項及應計費用	121,829	54,725
租金及其他按金	4,810	4,810
預收租金	12,276	8,159
應付保留款項	46,376	38,664
	<u>284,450</u>	<u>167,223</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	32,553	27,616
超過一個月但少於三個月	57,771	27,077
超過三個月但少於六個月	3,387	6,172
超過六個月	5,448	-
	<u>99,159</u>	<u>60,865</u>

13. 銀行貸款

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
- 有抵押	5,447,231	5,754,284
- 無抵押	50,714	86,646
	5,497,945	5,840,930
銀行貸款須於如下年期償還：		
	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 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	1,283,666	1,657,064
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	227,509	227,046
兩年後但五年內	3,842,274	3,804,179
五年後	144,496	152,641
	4,214,279	4,183,866
	5,497,945	5,840,930
銀行貸款由下列資產作擔保：		
	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	6,267,000	5,950,000
物業、廠房及設備	742,820	751,512
按公平值計入其它全面收益之金融資產	10,213	10,127
物業存貨	1,268,293	1,478,601
已抵押存款	490,100	478,542
應收賬款	37,603	35,741
其他按金	15,809	15,809
	8,831,838	8,720,332

14. 來自最終控股公司之貸款

該款項為無抵押，以香港上海匯豐銀行港元最優惠年利率計息，及預期不會於一年內償還。

15. 來自控股股東之貸款

該款項為無抵押，以年利率 3%計息，及預期不會於一年內償還。

貸款按照現行市場利率折現後的現值計算之公平值初始確認，其後以攤銷成本列值。貸款本金合計 544,998,000 元。貸款於各自授出日期之公平值合計約 475,290,000 元。貸款本金與初始確認公平值之差異 69,708,000 元視同控股股東出資，計入綜合財務報表之權益內。

16. 或然負債

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

中期股息

董事會議決不會就 2024/25 上半年宣派任何中期股息。

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，提供 776 個住宅單位，總樓面面積約 400,000 平方呎。項目於二零二二年三月竣工，並於二零一九年底開始預售。項目備受市場追捧，所有標準單位經已售出，僅餘少量特色單位待售。回顧期內約 4% 之單位（就數目而言）已交付予買家，相關收益於 2024/25 上半年確認。

「明雋」

此住宅及商業項目位於九龍土瓜灣炮仗街 45 號，鄰近土瓜灣港鐵站，提供 76 個住宅單位，地下及一樓設有商舖，總樓面面積合計約 31,000 平方呎。項目於二零二三年八月竣工，二零二三年六月開始預售，市場反應踴躍，全部住宅單位均已售出。回顧期內約 18% 之住宅單位（就數目而言）已交付予買家，相關收益於 2024/25 上半年確認。

粉嶺項目

此地盤位於新界粉嶺聯發街 1 號，正發展為一幢 17 層高的住宅及商業大樓及兩層地下停車場，總樓面面積約 36,000 平方呎。上蓋工程進展良好，項目預期於二零二五年中或前後完成。

於二零二四年九月，本集團接納地政總署有關建議換地之補地價金額，隨後在二零二四年十月支付該地價之按金。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街 66 號和建華街 57 號兩個地塊，合計總樓面面積約 30,000 平方呎。位於建華街 57 號之地盤將發展為一幢 27 層高的住宅大廈，而堡壘街 66 號之地盤將發展為一個單層商舖。項目之地基工程正在進行中，預計於二零二七年下半年或前後完成。

「明寓」

此位於九龍太子道西 279 號之高檔住宅項目銷售理想，項目共 18 個單位累計已售出 15 個。回顧期內概無售出任何單位。

項目於二零二四年十一月售出一個單位，將於二零二五年十一月成交。

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，總樓面面積約 1,435,000 平方呎，將發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目，包括高層公寓、別墅，兼備有商業及康養中心設施，目標客戶將為銀齡和退休人士以及其家屬。高層公寓的上蓋工程及地盤其餘部分的地庫工程現正進行中。項目預計將於二零二六年下半年或前後完成。

數據中心租賃

本集團持有 iTech Tower 1 及 iTech Tower 2 兩座數據中心，其租賃業務的收益按年上升 4.3% 至 1.390 億元，增長主要由客戶用電量增加所帶動。

位於新界粉嶺兩座在建的數據中心 iTech Tower 3.1 及 iTech Tower 3.2 施工進展良好。iTech Tower 3.1 的機電設備安裝和內部裝修工程現正進行中，計劃於二零二五年中開始分階段交付。 iTech Tower 3.2 已完成地基工程，上蓋工程現已展開，計劃於二零二六年前後完成。

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。於二零二四年九月三十日，本集團持有之合約（包括外部客戶及本集團公司）總價值約 20.6 億元。

2024/25 上半年源自外部客戶之建築收益為 860 萬元，與 2023/24 上半年比較減少 75.8%。

展望

當前經濟格局仍持續充滿挑戰且高度不穩。地緣政治緊張局勢、中美關係和利率走勢為經濟前景帶來相當大的不確定性。儘管存在各種不明朗狀況，我們對香港和中國內地房地產市場的中長期前景保持審慎樂觀。本集團將專注完成和交付現有發展項目。此外，我們密切關注市場變化，繼續推售「明翹匯」和「明寓」剩餘的單位。我們竭力管理本集團的財務資源及狀況，包括日常業務產生的現金流與資本負債水平，同時探索可以改善本集團財務狀況的再融資機會，以尋求長遠持續增長和發展。與此同時，我們已為預售粉嶺聯發街住宅項目開展預備工作，此項目預定在二零二五年下半年推出。

人工智能的崛起及廣泛應用對超大規模數據中心的需求不斷增加。 iTech Tower 3.1 和 3.2 旨在滿足人工智能工作負載和雲端運算的需求。我們正與客戶密切合作，確保 iTech Tower 3.1 數據中心按照彼等的要求交付。此外，與潛在客戶洽談租賃 iTech Tower 3.2 已展開。我們同時繼續致力為 iTech Tower 1 及 2 的客戶提供可靠服務和支援，維護和升級此兩個數據中心的機電設備，以緊跟行業的科技趨勢與變化。

財務回顧

本集團 2024/25 上半年的綜合收益為 6.837 億元 (2023/24 上半年：1.917 億元)，較 2023/24 上半年增加 257%。綜合毛利亦增加 214%至 3.059 億元 (2023/24 上半年：9,740 萬元)。收益及毛利增加主要歸因回顧期內「明翹滙」及「明雋」成交並交付予買家的物業銷售數目增加所致。

期內營運開支 (包括銷售以及一般及行政開支) 增加 389%至 2.210 億元 (2023/24 上半年：4,520 萬元)，主要源自銷售「明翹滙」及「明雋」產生的地產代理佣金。

於 2024/25 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 2,560 萬元 (2023/24 上半年：1.098 億元)。

期內財務成本減少 15.9%至 5,070 萬元 (2023/24 上半年：6,030 萬元)，主要由於發展中物業項目利息資本化增加。

2024/25 上半年的淨溢利減少 52.7%至 5,260 萬元 (2023/24 上半年：1.111 億元)。撇除投資物業的公平值變動，本集團於 2024/25 上半年錄得基礎溢利 2,700 萬元 (2023/24 上半年：130 萬元)，較 2023/24 上半年增加 19.8 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約 17 年。於二零二四年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約 54.98 億元 (二零二四年三月三十一日：約 58.41 億元)，全部貸款均為港元。銀行借款減少主要由於回顧期內出售物業所得款項償還銀行貸款所致。

除銀行貸款外，於二零二四年九月三十日有一項 3,680 萬元之貸款由 Chan HM Company Limited (本公司最終控股公司) 墊付。此貸款為無抵押，以香港上海滙豐銀行有限公司不時報出的港元最優惠年利率計息，並於二零二六年十二月底到期。

於回顧期內，本公司進一步從陳孔明先生 (本公司主席兼執行董事以及控股股東) 取得合計約 5.45 億元的貸款。此等貸款為無抵押，以年利率 3%計息，並於二零二八年四月至五月到期。該貸款交易屬上市規則第 14A 章項下之關連交易，然而貸款按正常商業條款或更佳條款進行，且並非以本集團資產作抵押，根據上市規則可獲全面豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

上述來自最終控股公司及控股股東之借款用作補充本集團的營運資金，以及支付日常業務的開支。

於二零二四年九月三十日，本集團的資本負債比率（定義為計息借款總額除以股東權益）約為 195.5%（二零二四年三月三十一日：約 199.0%）。流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為 1.44 倍（二零二四年三月三十一日：1.18 倍）。

本集團於二零二四年九月三十日的現金及銀行結餘約 5.756 億元（二零二四年三月三十一日：約 5.674 億元）。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。計及營運活動產生之現金和現有可用之銀行與控股股東的信貸額度，董事認為本集團具備足夠營運資金應付其流動資金需求。

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。於二零二四年九月三十日，本集團持有名義合約金額約 15.46 億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息 1.30% 至 3.67%，將於二零二五年三月至二零二八年八月到期。

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趨勢考慮日後採納外幣對沖政策。

資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團若干合計賬面值約 88.32 億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約 54.47 億元的銀行貸款。

報告期末後事項

於報告期末後直至本公佈日期，並無發生重大事項。

或然負債

本集團於二零二四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 2024/25 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

於二零二四年九月三十日，本集團共有 156 名僱員。2024/25 上半年的員工總薪酬約 6,120 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。本集團亦推行購股權

計劃及股份獎勵計劃，旨在留聘、激勵及獎勵僱員。

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 2024/25 上半年概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二四年九月三十日，本公司概無持有任何庫存股份。

企業管治

董事認為，本公司於 2024/25 上半年內已遵守上市規則附錄 C1 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 C3 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 2024/25 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 2024/25 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) 登載。本公司 2024/25 上半年中期報告載有上市規則要求的全部資料，將於適當時間派發予股東及在上述網站登載。

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，二零二四年十一月二十六日

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、曾嘉敏女士及陳沛妍小姐；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。