

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，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## IBI Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1547)

### 截至二零二四年九月三十日止六個月 中期業績公告

#### 財務摘要

	截至九月三十日 止六個月		增加／ (減少)
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	
收益及其他收益／(虧損)	123,534	216,856	(43.0%)
毛利	19,555	12,716	53.8%
除所得稅開支前溢利／(虧損)	4,790	(4,869)	198.4%
本公司擁有人應佔期內 溢利／(虧損)	4,171	(4,936)	184.5%
每股基本及攤薄溢利／(虧損) (港仙)	0.5	(0.6)	184.5%

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付中期股息。

#### 中期業績

IBI Group Holdings Limited (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 欣然宣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的未經審核簡明綜合中期業績連同二零二三年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	6	122,426	219,252
其他收益／(虧損)	6	1,108	(2,396)
收益及其他收益／(虧損)	6	123,534	216,856
直接成本		(103,979)	(204,140)
毛利		19,555	12,716
其他收入	7	528	423
行政及其他經營開支		(13,090)	(15,853)
融資成本	9	(2,203)	(2,155)
除所得稅開支前溢利／(虧損)	8	4,790	(4,869)
所得稅開支	10	(324)	(195)
期內溢利／(虧損)		4,466	(5,064)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		4,171	(4,936)
— 非控股權益		295	(128)
		4,466	(5,064)
除稅後其他全面收入			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		291	(569)
全面收入總額		4,757	(5,633)
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		4,462	(5,505)
— 非控股權益		295	(128)
		4,757	(5,633)
每股盈利／(虧損)：			
基本及攤薄(港仙)	11	0.5	(0.6)

簡明綜合財務狀況表  
於二零二四年九月三十日

	附註	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		122	129
使用權資產		2,921	4,174
按公平值計入損益的金融資產		7,772	6,663
投資物業		119,375	113,176
預付款項		887	2,754
<b>非流動資產總值</b>		<b>131,077</b>	126,896
<b>流動資產</b>			
合約資產		134,458	209,580
貿易及其他應收款項	13	13,423	38,498
發展中物業		10,970	10,956
存貨		566	444
已抵押存款		8,150	13,407
可收回稅項		49	48
現金及現金等價物		52,127	21,105
<b>流動資產總值</b>		<b>219,743</b>	294,038
<b>流動負債</b>			
合約負債		-	-
貿易及其他應付款項	14	104,242	173,908
租賃負債		2,680	2,580
銀行借款		74,380	23,520
應付稅項		1,636	1,848
應付股息		4,000	-
<b>流動負債總額</b>		<b>186,938</b>	201,856
<b>流動資產淨值</b>		<b>32,805</b>	92,182
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>163,882</b>	219,078
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		283	1,759
銀行借款		-	54,477
<b>非流動負債總額</b>		<b>283</b>	56,236
<b>資產淨值</b>		<b>163,599</b>	162,842
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	8,000	8,000
儲備		156,560	156,098
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>164,560</b>	164,098
非控股權益		(961)	(1,256)
<b>權益總額</b>		<b>163,599</b>	162,842

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於二零一六年四月六日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法律，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。其香港主要營業地點位於香港文咸西街18號盤谷銀行大廈3樓。

本公司股份於二零一六年十月十四日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司為投資控股公司。本集團主要業務為作為專注於提供翻新服務的建築承建商，擔任香港及澳門私營機構物業項目的總承建商(「承建」)、策略投資、物業投資及提供以空氣質量、能效及現代可持續性建築材料為重點的產品及服務。

### 2. 編製基準

截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並無包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表(乃根據香港財務報告準則(「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)編製)一併閱覽。簡明綜合財務報表未經本公司外聘核數師審核或審閱，但已由本公司審核委員會審閱。

此等未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表採納的相同會計政策編製，惟與本集團於本會計期間首次生效的新訂準則或詮釋有關者除外。採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對該等簡明綜合中期財務報表構成任何重大影響。

此等未經審核簡明綜合中期財務報表乃遵照香港會計準則第34號而編製，當中須運用若干判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及按年初至今基準匯報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估計。編製未經審核簡明綜合中期財務報表時已作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註4披露。

未經審核簡明綜合中期財務報表以港元(「港元」，亦為本公司的功能貨幣)呈列。除另有列明者外，所有數值已約整至最接近千位數。

### 3. 香港財務報告準則的變動

自二零二四年四月一日起採納的修訂本

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	負債分類為流動或非流動以及附帶契諾的非流動負債

自二零二四年四月一日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

### 4. 使用判斷及估計

編製此等未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表所應用者相同。

### 5. 分部報告

本公司的執行董事(為本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」))審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已基於本公司執行董事審閱的報告釐定用以作出策略決定的經營分部。

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團有四個可報告分部。由於各業務提供不同的服務及需要不同的業務策略，該等分部分開管理。以下概述本集團各可報告分部的營運：

符合香港財務報告準則第15號範圍的來自客戶的合約收益：

- 承建一於香港及澳門私營機構物業項目擔任總承建商提供翻新服務
- Building Solutions — 提供產品及服務，專注於空氣質量、能效及現代可持續性建築材料

來自其他渠道的收益：

- 策略投資—投資於上市證券及房地產開發
- 物業投資—於愛爾蘭租賃物業的租金收入

(a) 截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的分部收益及業績如下：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	承建 千港元 (未經審核)	Building Solutions 千港元 (未經審核)	策略投資 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益及其他 收益／(虧損)	113,300	5,659	1,370	4,034	124,363
分部間收益	(829)	-	-	-	(829)
來自外部客戶及其他 渠道的總收益	112,471	5,659	1,370	4,034	123,534
分部溢利	113	1,137	1,810	1,087	4,147
未分配銀行利息收入					427
未分配企業開支					216
除所得稅開支前虧損					<u>4,790</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月

	承建 千港元 (未經審核)	Building Solutions 千港元 (未經審核)	策略投資 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益及其他收益／ (虧損)	213,343	2,193	(2,161)	3,481	216,856
分部間收益	—	—	—	—	—
來自外部客戶及 其他渠道的總收益	213,343	2,193	(2,161)	3,481	216,856
分部溢利／(虧損)	(1,203)	(579)	(2,667)	599	(3,850)
未分配銀行利息收入					423
未分配企業開支					(1,442)
除所得稅開支前虧損					(4,869)

分部間交易乃參考就類似訂單向外部人士收取的價格定價。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，分部業績指各分部在並無分配若干銀行利息收入及公司開支的情況下賺取的溢利或產生的虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策人報告的方式。

於二零二四年九月三十日的分部資產及負債如下：

	承建 千港元 (未經審核)	Building Solutions 千港元 (未經審核)	策略投資 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部資產	183,775	5,212	18,797	123,692	331,476
未分配資產					19,344
					350,820
分部負債	121,187	979	25	60,075	182,266
未分配負債					4,955
					187,221

於二零二四年三月三十一日的分部資產及負債如下：

	承建 千港元	Building Solutions 千港元	策略投資 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部資產	267,439	3,539	17,670	117,638	406,286
未分配資產					<u>14,648</u>
					420,934
分部負債	197,756	1,244	20	58,343	257,363
未分配負債					<u>729</u>
					<u><u>258,092</u></u>

為監控分部表現及在分部之間分配資源：

- 截至二零二四年九月三十日止六個月及截至二零二四年三月三十一日止年度，所有資產均分配至可報告及經營分部，惟若干其他應收款項及若干現金及現金等價物除外；及
- 截至二零二四年九月三十日止六個月，所有負債均分配至可報告及經營分部，惟若干其他應付款項及應付股息除外；及
- 截至二零二四年三月三十一日止年度，所有負債均分配至可報告及經營分部，惟若干其他應付款項除外。



(b) 其他分部資料

截至二零二四年九月三十日止六個月：

	承建	Building Solutions	策略投資	物業投資	分部合計	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
計量分部溢利或虧損或 分部資產時所計及的金額：							
直接成本	100,993	2,984	2	-	103,979	-	103,979
利息收入	-	-	-	-	-	427	427
利息開支	448	23	-	1,732	2,203	-	2,203
物業、廠房及設備折舊	38	-	-	-	38	-	38
使用權資產折舊	1,034	219	-	-	1,253	-	1,253
按公平值計入損益的金融資產 的公平值收益淨額	-	-	1,108	-	1,108	-	1,108
添置物業、廠房及設備	31	-	-	-	31	-	31

截至二零二三年九月三十日止六個月：

	承建	Building Solutions	策略投資	物業投資	分部合計	未分配	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
計量分部溢利或虧損或 分部資產時所計及的金額：							
直接成本	203,052	1,081	7	-	204,140	-	204,140
利息收入	-	-	-	-	-	423	423
利息開支	357	7	-	1,791	2,155	-	2,155
物業、廠房及設備折舊	62	218	-	-	280	-	280
使用權資產折舊	1,106	185	-	-	1,291	-	1,291
按公平值計入損益的 金融資產的公平值 虧損淨額	-	-	(2,396)	-	(2,396)	-	(2,396)
添置物業、廠房及設備	72	-	-	-	72	-	72

(c) 地域資料

本集團在兩個主要地理區域經營—香港及愛爾蘭。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶承建、Building Solutions及物業投資分部的收益分析如下：

來自外部客戶的收益	截至二零二四年九月三十日止六個月		
	承建 千港元 (未經審核)	Building Solutions 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)
香港	112,471	5,659	—
愛爾蘭	—	—	4,034
	<u>112,471</u>	<u>5,659</u>	<u>4,034</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團來自外部客戶承建、Building Solutions及策略投資分部的收益分析如下：

來自外部客戶的收益	截至二零二三年九月三十日止六個月		
	承建 千港元 (未經審核)	Building Solutions 千港元 (未經審核)	策略投資 千港元 (未經審核)
香港	213,343	2,100	—
愛爾蘭	—	—	3,481
澳門及其他	—	93	—
	<u>213,343</u>	<u>2,193</u>	<u>3,481</u>

下表載列有關本集團非流動資產(「指定非流動資產」)的分析：

**指定非流動資產**

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	3,043	4,303
愛爾蘭	<u>119,375</u>	<u>113,176</u>
	<u><b>122,418</b></u>	<u><b>117,479</b></u>

上述非流動資產資料不包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產，其乃根據有關資產的實際位置劃分。

**(d) 有關主要客戶的資料**

來自佔本集團外部客戶總收益10%或以上的各主要客戶的收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
客戶I	32,712	不適用
客戶II	16,636	不適用
客戶III	13,258	不適用
客戶IV	不適用	38,584
客戶V	不適用	37,989
客戶VI	不適用	33,609
客戶VII	<u>不適用</u>	<u>24,204</u>

上述主要客戶的收益均來自承建分部。

截至二零二四年九月三十日止六個月，客戶IV、V、VI及VII的相應收益佔本集團外部客戶總收益的比例不超過10%。

截至二零二三年九月三十日止六個月，客戶I、II及III的相應收益佔本集團外部客戶總收益的比例不超過10%。

## 6. 收益及其他收益／(虧損)

於期內確認的收益及其他收益／(虧損)包括下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
來自承建的收益	112,471	213,343
來自Building Solutions的收益	5,659	2,193
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	262	235
投資物業的租金收入 — 固定付款	4,034	3,481
	<u>122,426</u>	<u>219,252</u>
其他收益／(虧損)		
按公平值計入損益的金融資產的已變現及未變現收益／(虧損)淨額	1,108	(2,396)
	<u>123,534</u>	<u>216,856</u>

香港財務報告準則第15號範圍內的收益確認時間：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自承建的收益		
— 隨時間	112,471	213,343
來自Building Solutions的收益		
— 按時間點	5,659	2,193
	<u>118,130</u>	<u>215,536</u>

就收益確認時間而言，股息收入及租金收入不屬於香港財務報告準則第15號範圍內。

## 7. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	427	423
政府補助(附註)	97	—
其他	4	—
	<u>528</u>	<u>423</u>

截至二零二四年九月三十日止六個月，97,000港元為來自建造業議會下的建造業創新及科技基金(「建造業創科基金」)的培訓補助。根據建造業創科基金的規定，本集團應承諾將有關補助用於建築資訊模擬(「BIM」)培訓及BIM軟件(限於特定供應商)。本集團並無與該等計劃有關的其他尚未履行的責任。

## 8. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

除所得稅開支前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師薪酬	469	475
物業、廠房及設備折舊	38	280
使用權資產折舊	1,253	1,291
員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金及津貼	29,705	33,114
— 界定供款退休計劃供款	802	760
	<u>30,507</u>	<u>33,874</u>
短期租賃開支	229	252
外匯(收益)／虧損淨額	(1,515)	1,356
賺取租金收入的投資物業產生的直接營運開支 (包括維修及保養)	581	400
	<u>581</u>	<u>400</u>

## 9. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債的利息開支	134	29
銀行借款的利息開支	2,069	2,126
	<u>2,203</u>	<u>2,155</u>

## 10. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項—香港利得稅		
— 期內撥備	324	195
即期稅項—海外		
— 期內撥備	—	—
	<u>324</u>	<u>195</u>

根據香港兩級利得稅制度(「該制度」)，本公司一間附屬公司(合資格法團)的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利則按16.5%徵稅。其他並無被選入兩級利得稅制度的集團實體的溢利將繼續按16.5%的稅率徵稅。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，香港利得稅乃根據該制度計算。

根據澳門相關法律及法規以及基於澳門政府給予的短期稅項獎勵，本集團澳門附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止課稅年度須就超過稅收起徵點澳門幣600,000元的應課稅溢利按12%的稅率繳納所得補充稅。澳門政府尚未公佈截至二零二四年十二月三十一日止課稅年度的稅收起徵點。

本集團於愛爾蘭的附屬公司須按25%的稅率繳納公司稅。

## 11. 每股盈利／(虧損)

截至二零二四年九月三十日止六個月的每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔截至二零二四年九月三十日止六個月溢利約4,171,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損4,936,000港元)及本公司普通股加權平均數800,000,000股(截至二零二三年九月三十日止六個月：800,000,000股)計算。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月並無潛在攤薄股份，故有關期間的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

## 12. 股息

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付中期股息。

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的末期股息為每股普通股0.5港仙，於二零二四年十月七日支付4,000,000港元。

## 13. 貿易及其他應收款項

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	11,951	37,011
按金及其他應收款項	909	905
預付款項	1,450	3,336
	<b>14,310</b>	41,252
減：計入預付款項的非即期部分	(887)	(2,754)
	<b>13,423</b>	38,498

附註：

(i) 授予客戶最終款項及工程進度款的信用期一般介乎發票日期起計14至60日。

(ii) 於各報告期末，貿易應收款項(扣除撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	11,559	36,626
31至60日	46	385
61至90日	-	-
超過90日	346	-
	<u>11,951</u>	<u>37,011</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(i))	14,821	18,675
合約工程成本應計費用	60,099	128,969
應付保留款項(附註(ii))	23,828	22,138
其他應付款項及應計費用	5,494	4,126
	<u>104,242</u>	<u>173,908</u>

附註：

(i) 於各報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	14,326	18,311
31至60日	143	20
61至90日	-	-
超過90日	352	344
	<u>14,821</u>	<u>18,675</u>



供應商授予的信用期一般介乎發票日期起計14至60日，而分包商授予的信用期一般為收到客戶付款後14日內。

- (ii) 於二零二四年九月三十日，應付保留款項約1,355,000港元(二零二四年三月三十一日：4,168,000港元)預期於報告期末起計十二個月後結償。

## 15. 股本

	普通股數目		股本	
	於二零二四年 九月三十日 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 (經審核)	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
每股面值0.01港元的普通股 法定：	<u>10,000,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>

## 16. 關聯方交易

### 主要管理人員薪酬

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，主要管理人員(即本公司董事)的薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
主要管理人員薪酬	<u>5,076</u>	<u>4,348</u>

## 管理層討論及分析

### 本集團簡介

IBI Group Holdings Limited 為聯交所主板的公眾上市控股公司。本集團專注於建築環境方面的投資，而本集團的附屬公司包括建築承建商、高科技建築解決方案提供商、策略投資分部及物業投資部。

### 承建

本集團透過其承建附屬公司，在香港及澳門提供世界級的室內裝修及樓宇翻新服務。

於主要擔任總承建商的同時，本集團為包括但不限於銀行、法律、酒店及房地產開發在內的多個行業領域的客戶承包及完成多個項目。

本集團的競爭優勢推動其在承建方面取得成功，並使其從競爭對手中脫穎而出。我們相信本身的競爭優勢側重三個主要特定業務方面：

1. 良好聲譽及彪炳往績；
2. 實施、管理及執行專業知識；及
3. 致力於管理風險、現金流量及財務保障。

### Building Solutions

Building Solutions Limited (「BSL」) 提供可提升建築環境的表現及福祉的產品及服務，以為用者提供現代、健康及高性能的空間。無論是改善工作場所的空氣品質，還是降低能源消耗，BSL 都致力於識別及採用尖端技術，為建築業主及終端用戶改善建築環境。

### 策略投資

本集團成立策略投資分部是為了有效利用其可用資金進入新的市場領域，並擴大本集團的建築環境領域的影響力。

本集團繼續專注於「建築環境」，正在詳細研究廣泛的投資機會，涵蓋從房地產開發、資產管理及建築管理及技術領域的新初創企業的投資機會。

## 物業投資

透過其物業投資附屬公司，本集團旨在直接投資於實體物業。

透過收購實體房地產，本集團期望其物業投資為本集團提供額外收入，並擴大其地理覆域範圍。

## 業務回顧

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得源自收益及其他收益／(虧損)合共約123.5百萬港元(二零二三年：216.9百萬港元)的本公司擁有人應佔稅後溢利約4.2百萬港元(二零二三年：虧損4.9百萬港元)。

### 1. 承建

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得來自承建的溢利約0.1百萬港元。

儘管期內有大量投標機會，但市場競爭仍然激烈。本集團繼續專注於風險管理，且有別於部分競爭對手，我們並無參與過於進取的投標。

本集團於期內完成7個項目並獲授6個項目，其中4個為裝修項目，2個為A&A項目。

我們以質量為基礎的投標方式和對項目合理定價的堅持正產生積極的成效，而雖然期內的營業額較去年同期大幅下降，但我們已成功獲得多個項目，並將於二零二五年取得成果。

澳門的情況已有顯著改善的跡象，因此我們決定讓業務擺脫休眠狀態，重新全面投入服務。我們已覓得新址進行營運，而區域營運總監雷兆康現已開始將大量時間投入到重啟以往的合作關係，並讓市場得知我們已重新展開業務。我們期待在獲得新業務時再作匯報。

## 2. Building Solutions

截至二零二四年九月三十日止六個月，BSL錄得分部溢利約1.1百萬港元。

於此期間，BSL業績持續顯著改善，銷售收益同比增長158%。本公司現已轉虧為盈，標誌此初創業務的重大里程碑。

在期內獲得並進行的項目均來自知名的高端品牌，我們相信這些佳績將為BSL帶來大量正面的營銷效果。在本財政年度的餘下時間，我們將繼續努力，務求提升此業務表現。

## 3. 策略投資

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的策略投資部錄得分部溢利約1.8百萬港元。

該分部溢利乃由於我們於大型房地產投資信託基金的投資出現未實現公平值收益而實現，該香港上市公司擁有及管理多元化及優質的投資組合，包括遍佈亞洲的零售設施、停車場、寫字樓及物流資產。

隨著利率回軟，整體房地產前景持續向好，我們預期利率將於二零二五年進一步下降。

就本集團的日本資產而言，即位於北海道俱知安町的兩塊相鄰地塊，本集團繼續對該地塊進行分析並制定最佳戰略。分析顯示更大規模的開發可帶來顯著的經濟效益及更高的投資回報，因此本集團繼續考慮擴大此項目。

展望未來，本集團將繼續尋找潛在的投資機會，我們期待就此公佈更多佳績。

#### 4. 投資物業

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的物業投資部錄得分部溢利約1.1百萬港元。

我們欣然匯報，由於我們將Adelaide Chambers最後的剩餘單位租予其中一位現有租戶，故該大樓現已全數入伙。我們協助租戶設計和裝修的優質公共空間將成為租戶社交活動的主要地點。

我們目前正準備用作擴大現有天台區域的概念設計，並已聘請規劃專家管理此流程，預計將於十一月內完成預先規劃並提交予都柏林規劃委員會審批。目前的設計將在兩樓層上提供額外2,500平方英尺的空間，大大提升建築的外觀和投資價值。

#### 展望未來

特朗普當選美國新任總統可能會為中國及香港帶來諸多不明朗因素，而在其策略變得更清晰之前，區內可能會出現一定程度的波動。

儘管如此，我們對香港的未來發展感到樂觀，並相信政府的各項措施正發揮強大推動力。

風險管理仍然是我們高級管理層的關注重點，我們相信在嚴格的成本控制下，我們將能夠實現理想的全年業績。

## 財務回顧

### 收益及其他收益／(虧損)、毛利及毛利率

#### 承建

本集團主要為專注於提供翻新服務的建築承建商，擔任香港及澳門私營機構物業項目的總承建商。我們的兩大類項目為(i)裝修項目及(ii)A&A項目。

#### 按項目地點劃分的收益

	截至九月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	千港元 (未經審核)	佔收益百分比	千港元 (未經審核)	佔收益百分比
香港	112,471	100.0%	213,343	100.0%
澳門	-	0.0%	-	0.0%
總計	<u>112,471</u>	<u>100.0%</u>	<u>213,343</u>	<u>100.0%</u>

#### 按項目種類劃分的收益

	截至九月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	千港元 (未經審核)	佔收益百分比	千港元 (未經審核)	佔收益百分比
裝修項目	87,545	77.8%	174,786	81.9%
A&A項目	24,926	22.2%	38,557	18.1%
總計	<u>112,471</u>	<u>100.0%</u>	<u>213,343</u>	<u>100.0%</u>

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的承建收益約為112.5百萬港元，較去年同期減少約100.9百萬港元或約47.2%。收入減少主要是由於報告期內所獲得的項目數量減少以及較大型的項目於上一期間完成所致。

本集團承建業務的毛利由截至二零二三年九月三十日止六個月約10.3百萬港元增加約1.2百萬港元或約11.5%至截至二零二四年九月三十日止六個月約11.5百萬港元。本集團截至二零二四年九月三十日止六個月承建業務的毛利率由截至二零二三年九月三十日止六個月約4.8%增至約10.2%。毛利及毛利率增加乃主要歸因於上一期間獲得的項目毛利率較低所致。

### *Building Solutions*

我們的業務分部BSL於截至二零二四年九月三十日止六個月錄得收益約5.7百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則約為2.2百萬港元，相當於增加約3.5百萬港元或158.1%。毛利亦由截至二零二三年九月三十日止六個月約1.1百萬港元增加約1.6百萬港元或140.5%至截至二零二四年九月三十日止六個月約2.7百萬港元。截至二零二四年九月三十日止六個月BSL的毛利率為約47.3%，而截至二零二三年九月三十日止六個月則為約50.7%。收益及毛利增加乃主要由於節能照明產品的銷量增加所致。

### *策略投資*

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團自按公平值計入損益的金融資產獲得股息約0.3百萬港元(二零二三年：0.2百萬港元)並確認按公平值計入損益的金融資產未變現收益淨額約1.1百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月的已變現及未變現虧損淨額則約為2.4百萬港元。詳情請參閱本公告「所持重大投資」一節。

### *物業投資*

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團位於愛爾蘭都柏林的投資物業已產生租金收入總額約4.0百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則約為3.5百萬港元。租金收入增加乃主要由於現有租戶遷至同一大樓內更大的空間以及訂立此新租約所致。

## 行政及其他經營開支

截至二零二四年九月三十日止六個月的行政及其他經營開支約為13.1百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約15.9百萬港元減少約2.8百萬港元或約17.4%。該減少乃主要由於與上一期間錄得外匯匯兌虧損相比，本期間錄得外匯匯兌收益以及嚴格的成本控制所致。

## 期內溢利／虧損

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔溢利約為4.2百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月虧損約4.9百萬港元增加約9.1百萬港元或約184.5%。有關溢利增加乃主要由於前述毛利增加以及行政及其他經營開支減少所致。

## 銀行借款

於二零二四年九月三十日，本集團銀行借款約為74.4百萬港元(於二零二四年三月三十一日：78.0百萬港元)。概無利用金融工具進行對沖，亦無任何以即期借款及／或其他對沖工具對沖的外幣淨投資。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團有流動資產約219.7百萬港元(於二零二四年三月三十一日：294.0百萬港元)，其中主要以港元計值的現金及現金等價物約52.1百萬港元(於二零二四年三月三十一日：21.1百萬港元)。於二零二四年九月三十日，本集團有非流動負債約0.3百萬港元(於二零二四年三月三十一日：56.2百萬港元)，主要為租賃負債(於二零二四年三月三十一日：銀行借款)，而其流動負債則約為186.9百萬港元(於二零二四年三月三十一日：201.9百萬港元)，主要為日常營運中產生的應付款項。因此，本公司於二零二四年九月三十日的流動比率(即流動資產相對流動負債的比率)約為1.2倍(於二零二四年三月三十一日：1.5倍)。

## 資產負債比率

本集團的資產負債比率界定為報告期末總債務除以報告期末權益總額所得百分比。於二零二四年九月三十日，本集團的資產負債比率約為47.3%(於二零二四年三月三十一日：50.6%)。總債務包括銀行借款及租賃負債。



## 庫務政策

在庫務政策上，本集團已採取審慎的理財原則，故回顧期間一直維持穩健的流動資金狀況。本集團不斷評估其客戶的信用狀況及財政狀況，務求降低信貸風險。為調控流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔的流動結構能滿足其不時的資金需要。

## 外匯風險

於二零二四年九月三十日，本集團面臨的貨幣風險主要歸因於現金及現金等價物以及銀行借款，均以歐元計值。本集團面臨若干外匯風險，惟預計未來的匯率波動不會造成重大經營困難或流動資金問題。

除上文所披露者外，本集團的貨幣資產及交易主要以港元計值，其於截至二零二四年九月三十日止六個月並無面對任何因外幣匯率變動而導致的重大風險。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無進行任何衍生工具活動，亦無利用任何金融工具對沖外幣風險。

## 資本結構

本公司股份於二零一六年十月十四日（「上市日期」）在聯交所主板上市。本公司的資本結構自上市日期以來及截至本公告日期並無任何變動。本公司的資本包括普通股及資本儲備。

## 資本承擔

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（於二零二四年三月三十一日：無）。

## 僱員資料

於二零二四年九月三十日，本集團有僱員99名(於二零二三年九月三十日：94名)，包括執行董事。截至二零二四年九月三十日止六個月的總員工成本(包括董事薪酬)約為30.5百萬港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則約為33.9百萬港元。酬金乃參考市場慣例及個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。

除基本薪金外，或會參考本集團及個人表現發放花紅。其他員工福利包括向香港的強制性公積金計劃供款，以及為本集團的僱員而設的各項福利計劃，包括退休金、醫療保險、失業保險及其他相關保險。

本集團僱員的薪酬及福利均維持一定競爭力，僱員在本集團薪酬及花紅制度的一般框架(每年檢討)下獲論功行賞。本集團亦營運一項本公司於二零一六年九月二十日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，董事及本集團僱員可據此獲授予購股權以認購股份。

## 購股權計劃

本公司於二零一六年九月二十日通過本公司當時股東的書面決議案有條件地批准並採納購股權計劃。購股權計劃已於上市日期生效，並將維持有效直至上市日期十週年止。

購股權計劃旨在令本公司可靈活給予合資格參與者激勵、獎賞、酬勞、報酬及福利，以及達致董事會不時批准的其他目的。

自採納購股權計劃以來及直至本公告日期，概無任何購股權計劃項下購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 所持重大投資

於二零二四年九月三十日，本集團的上市股權投資(計入按公平值計入損益的金融資產)約為7.8百萬港元(於二零二四年三月三十一日：6.7百萬港元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團收取股息約0.3百萬港元(二零二三年：0.2百萬港元)。本集團確認按公平值計入損益的金融資產之未變現收益淨額約1.1百萬港元。上市股權投資主要包括在香港上市的優質藍籌房地產投資信託基金。本集團預期長期將從收取股息及資本收益中獲益。本集團將持續監察及評估該等投資的表現，並作出及時及適當的調整，以為本集團提高投資回報並最終惠及股東整體利益。

於二零二四年九月三十日，上市股權投資各自的公平值佔本集團的資產總值少於5%。

於二零二二年，本集團收購位於愛爾蘭都柏林的一項物業(「物業」)。物業由本集團持有，以賺取租金，因此，分類為投資物業。物業已於截至二零二四年九月三十日止六個月產生租金收入總額約4.0百萬港元。我們預期物業於未來將產生穩定的租金收入，並有可能實現資本增值。

除上文所披露者外，本集團並無持有其他重大投資。

#### **重大投資及資本資產的未來計劃**

本集團於二零二四年九月三十日並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

#### **有關附屬公司及聯屬公司的重大收購及出售**

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司及聯屬公司的重大收購及出售。

#### **資產抵押及押記**

於二零二四年九月三十日，已抵押存款約8.2百萬港元(於二零二四年三月三十一日：13.4百萬港元)已存入銀行或保險公司，作為銀行及保險公司就若干客戶的項目向其發行履約保證的抵押品。已抵押存款將於銀行或保險公司信納履約保證項下項目將不會產生申索時，方會解除。

#### **或然負債**

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二四年三月三十一日：無)。

## 報告期後事項

於截至二零二四年九月三十日止六個月後直至本公告日期，概無發生重大事項。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司確認，除偏離守則條文C.2.1外，於截至二零二四年九月三十日止六個月整段期間，本公司已遵守上市規則附錄C1內企業管治守則所載所有守則條文(「守則條文」)。

企業管治守則守則條文C.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。Neil David Howard先生(「Howard先生」)兼任兩個職務。Howard先生自二零零六年加入本集團以來，一直主要負責監督本集團的整體管理及業務發展以及就業務管理及運營制定業務策略及政策。考慮到管理的持續及業務策略的實施，董事(包括獨立非執行董事)認為，Howard先生同時擔任行政總裁及董事會主席職務最為合適，當前安排屬有利且符合本公司及股東(「股東」)的整體利益。本公司將繼續進行檢討，並會在計及本集團整體情況後考慮於適當及合適時候將董事會主席與本公司行政總裁的角色分開。

## 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」)作為其進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二四年九月三十日止六個月整段期間已遵守標準守則所載交易必守標準。

## 審核委員會

本公司根據於二零一六年九月二十日通過的董事決議案成立本公司審核委員會(「**審核委員會**」)，其書面權責範圍符合上市規則第3.21及3.22條。審核委員會的書面權責範圍乃根據守則條文採納。其權責範圍可於本公司及聯交所網站查閱。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即David John Kennedy先生(主席)、Robert Peter Andrews先生及Christopher John Brooke先生。

截至二零二四年九月三十日止六個月的綜合中期財務報表並未經本公司外聘核數師審核或審閱，惟已由審核委員會審閱，而審核委員會認為截至二零二四年九月三十日止六個月的中期業績乃根據適用會計準則、規例及法規編製，並已妥善作出適當披露。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付中期股息。

## 發表中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ibighl.com>)。本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄D2規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東及可於上述網站查閱。

承董事會命  
**IBI Group Holdings Limited**  
主席  
**Neil David Howard**

香港，二零二四年十一月二十八日

於本公告日期，執行董事為Neil David Howard先生及Steven Paul Smithers先生，而獨立非執行董事為Robert Peter Andrews先生、David John Kennedy先生及Christopher John Brooke先生。