

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)

截至二零二五年九月三十日止六個月的
中期業績公佈

摘要

- 收益減少62.9% 至 2.535億元 (二零二四年：6.837億元)
- 期內虧損2,610萬元 (二零二四年：溢利5,260萬元)。每股基本虧損1.8仙 (二零二四年：每股基本盈利3.7仙)
- 董事會議決不會就2025/26上半年宣派任何中期股息
- 資產淨值於二零二五年九月三十日為 26.931億元

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」)截至二零二五年九月三十日止六個月(「2025/26 上半年」)的未經審核中期業績，連同截至二零二四年九月三十日止六個月(「2024/25 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	
		二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
收益	5(a)	253,504	683,747
直接成本		<u>(165,620)</u>	<u>(377,839)</u>
毛利		87,884	305,908
其他收入及收益淨額	5(b)	2,159	8,060
銷售開支		(36,810)	(196,259)
一般及行政開支		(28,323)	(24,784)
投資物業公平值變動	10(a)	<u>362</u>	<u>25,560</u>
經營溢利		25,272	118,485
財務成本	6(a)	<u>(43,675)</u>	<u>(50,743)</u>
除稅前（虧損）／溢利	6	(18,403)	67,742
所得稅支出	7	<u>(7,649)</u>	<u>(15,142)</u>
期內（虧損）／溢利		<u><u>(26,052)</u></u>	<u><u>52,600</u></u>
		仙	仙
每股（虧損）／盈利	9(a)		
— 基本		<u><u>(1.8)</u></u>	<u><u>3.7</u></u>
— 攤薄		<u><u>(1.8)</u></u>	<u><u>3.7</u></u>

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	
	二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
期內（虧損）／溢利	<u>(26,052)</u>	<u>52,600</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>-</u>	<u>86</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	2,895	1,680
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>(4,608)</u>	<u>(1,287)</u>
	<u>(1,713)</u>	<u>393</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(1,713)</u>	<u>479</u>
期內全面收益總額	<u><u>(27,765)</u></u>	<u><u>53,079</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二五年 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	6,798,000	6,489,000
— 物業、廠房及設備		737,404	749,884
		<u>7,535,404</u>	<u>7,238,884</u>
遞延稅項資產		85,610	87,883
無形資產		500	500
衍生金融工具		273	355
按公平值計入其他全面收益之金融資產		-	9,935
按公平值計入損益之金融資產		9,956	-
		<u>7,631,743</u>	<u>7,337,557</u>
流動資產			
物業存貨		1,512,670	1,482,569
應收賬款及其他應收款項	11	104,860	93,249
衍生金融工具		-	397
應收稅項資產		2,303	2,332
受限制及已抵押存款		111,549	146,607
現金及銀行結餘		42,626	33,624
		<u>1,774,008</u>	<u>1,758,778</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	447,349	412,613
合約負債		25,244	37,797
銀行及其他貸款	13	5,382,890	5,066,492
應付稅項負債		14,214	12,947
		<u>5,869,697</u>	<u>5,529,849</u>
流動淨負債		<u>(4,095,689)</u>	<u>(3,771,071)</u>
總資產減流動負債		<u>3,536,054</u>	<u>3,566,486</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	142,969	162,969
遞延稅項負債		101,967	98,798
衍生金融工具		7,468	2,428
來自最終控股公司之借款	14	36,800	36,800
來自控股股東之借款	15	553,789	544,665
		<u>842,993</u>	<u>845,660</u>
資產淨值		<u>2,693,061</u>	<u>2,720,826</u>
股本及儲備			
股本		14,202	14,202
儲備		<u>2,678,859</u>	<u>2,706,624</u>
總權益		<u>2,693,061</u>	<u>2,720,826</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. 編製基準及持續經營基準

截至二零二五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二零二五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，故須與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零二五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綜合財政報表，而是摘錄自該等財務報表。核數師於二零二五年六月三十日的報告中已對該等財務報表表示無保留意見。

截至二零二五年九月三十日止期間，本集團錄得淨虧損 26,052,000 元，且於二零二五年九月三十日，本集團的流動淨負債為 4,095,689,000 元。於二零二五年九月三十日，本集團有須按要求償還或於報告日期後十二個月內償還的銀行貸款 5,382,890,000 元，而本集團截至同一日僅持有現金及銀行結餘 42,626,000 元。於評估本集團的持續經營能力及採用持續經營會計基礎編製未經審核簡明綜合財務報表的適當性時，董事已基於涵蓋報告期末後十八個月經計及下列各項的現金流量預測及審慎考慮本集團的未來業績及流動資金狀況：

- (i) 於二零二五年九月三十日，本集團未能遵守若干銀行融資的若干財務契諾。相關銀行融資項下已提取之銀行貸款於二零二五年九月三十日的結餘為 4,724,268,000 元，其中銀行貸款 4,079,134,000 元根據貸款協議原定償還日期為二零二六年九月三十日之後。按照相關銀行貸款協議，未遵守契諾可能導致全部銀行貸款 4,724,268,000 元即時到期及須按要求償還。於報告期末前，本集團並未獲貸款方就未遵守相關財務契諾之豁免。因此，原約定於二零二六年九月三十日之後償還共 4,079,134,000 元之銀行貸款，現被重新分類為流動負債。

管理層已積極與相關銀行磋商，以獲取銀行就本集團截至二零二五年九月三十日未遵守相關財務契諾之豁免。截至本綜合財務報表獲授權刊發之日，本集團已就金額為 4,141,599,000 元的銀行貸款成功獲得相關銀行就未遵守相關財務契諾之豁免。

根據與相關銀行的溝通，相關銀行尚未通知本集團，且董事亦未得悉相關銀行有意因未遵守財務契諾而撤銷其銀行信貸額度或要求立即償還銀行貸款，惟本集團需繼續按照預定的還款日期償還利息及貸款本金。此外，董事相信該等銀行將重續現有銀行信貸額度，並向本集團提供相應的非約束性銀行信貸額度；

- (ii) 本集團將繼續監控是否遵守銀行貸款的契諾。本集團仍然致力於嚴格監控所有貸款的財務契諾遵守情況。如果出現潛在的不合規情況，管理層將主動與貸方重新協商條款或尋求豁免以降低風險；
- (iii) 本集團正在考慮可能出售若干資產，以提高其流動性並減少債務。於二零二五年九月二十二日，本集團已與一名潛在買方訂立了一份不具法律約束力的指示性條款書，據此本集團擬出售其四個數據中心項目的整個組合。進一步詳情於本公司日期為二零二五年九月二十二日的公佈中披露；

倘出售事項得以落實，所得款項淨額將使本集團能夠減少其整體負債及改善本集團營運資金，從而增強其財務狀況；

- (iv) 董事相信，本集團將透過物業租賃分部的租金收入及物業發展分部的銷售收益產生持續的經營現金流。本集團將繼續實施計劃及措施，加快銷售餘下已竣工待售物業，並加快收回租金；
- (v) 於本未經審核簡明綜合財務報表獲授權刊發之日，本集團尚可使用的信貸額度約為146,006,000 元，以支持本集團各項物業發展及數據中心項目之持續發展。董事認為，基於上述第(i)項所述之理據，有關信貸融資額度將可繼續供本集團使用；及
- (vi) 本集團有正在進行的物業發展項目。該等項目預計將於預測期間啟動預售。本集團已啟動銷售及營銷活動並開始準備預售所需文件。因此，董事認為物業發展項目於預測期間將能為本集團產生經營現金流。

董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金來撥付其營運及履行到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營基準編製未經審核簡明綜合財務報表屬適當之舉。

儘管如此，持續經營基準的使用取決於上述計劃及措施能否成功實施。該等計劃及措施的未來結果本身存在不確定性，包括(i)與銀行成功協商獲得豁免，確保現有銀行貸款按照商定的還款計劃償還，且未使用的信貸額度可供本集團使用；(ii)本集團數據中心租賃業務成功出售；(iii)本集團已竣工物業得以出售；及(iv)成功啟動物業發展項目的預售。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑問，並因此可能無法在正常業務過程中變現其資產或清償其負債。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將需作出調整以將本集團的資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在本未經審核簡明綜合財務報表內反映。

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二零二五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 21 號及香港財務報告準則 缺乏可兌換性
第 1 號（修訂本）

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

截至二零二五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	2,946	119,426	131,132	–	253,504
分部間收益	322,205	6,608	–	(328,813)	–
分部收益總額	325,151	126,034	131,132	(328,813)	253,504
分部業績	8,549	59,493	(16,275)	(17,884)	33,883
未分配淨收入					707
未分配支出					(9,318)
財務成本					(43,675)
除稅前虧損					(18,403)

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	263,815	149,447	532,214	(261,729)	683,747
分部業績	9,116	107,711	37,306	(16,576)	137,557
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					67,742

(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	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元
添置非流動 分部資產	—	335	308,807	291,440	—	—	—	—	308,807	291,775
折舊	116	103	111	119	24	592	9,655	9,977	9,906	10,791

(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	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於某一時間點	—	—	—	—	131,132	532,214	131,132	532,214
隨時間轉移	2,946	8,643	28,871	33,731	—	—	31,817	42,374
來自其他來源 的收益	—	—	90,555	109,159	—	—	90,555	109,159
	2,946	8,643	119,426	142,890	131,132	532,214	253,504	683,747

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 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (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	2,946	8,643
租金相關收入	28,871	33,731
物業銷售	131,132	532,214
來自其他來源的收益		
租金收入	90,555	109,159
	<u>253,504</u>	<u>683,747</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	24	4,634
非上市投資基金股息收入	241	361
外匯兌換淨收益	299	149
其他	1,595	2,916
	<u>2,159</u>	<u>8,060</u>

6. 除稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）以下各項：

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款及其他借款利息	157,388	198,573
減：資本化金額	(113,713)	(147,830)
	<u>43,675</u>	<u>50,743</u>
(b) 員工成本（包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	59,778	59,929
界定供款退休計劃之供款	1,395	1,283
	<u>61,173</u>	<u>61,212</u>
減：資本化金額	(43,858)	(35,229)
	<u>17,315</u>	<u>25,983</u>
(c) 其他項目		
確認為開支之存貨成本	105,885	308,698
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	56,556	60,912
折舊	<u>9,906</u>	<u>10,791</u>

7. 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	1,296	9,870
過往年度超額撥備	-	-
	<u>1,296</u>	<u>9,870</u>
遞延稅項		
扣除期內損益	<u>6,353</u>	<u>5,272</u>
	<u>7,649</u>	<u>15,142</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按 16.5%（二零二四年：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%（二零二四年：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%（二零二四年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二四年：無）。

8. 股息

董事會議決不宣派任何截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息（二零二四年：無）。

9. 每股（虧損）／盈利

(a) 賬目所示之每股（虧損）／盈利

本公司權益股東應佔截至二零二五年九月三十日止六個月的每股基本盈利及攤薄（虧損）／盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
(虧損)／盈利：		
本公司權益股東應佔期內 (虧損)／溢利	(26,052)	52,600

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	千股
股份數目：		
用以計算每股攤薄盈利的已發行普通股之加權平均數	1,420,222	1,420,222

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月之每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／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（虧損）／盈利時並未假設本公司購股權獲行使。

(b) 每股基礎（虧損）／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（虧損）／盈利按照本公司權益股東應佔基礎（虧損）／溢利（即撇除投資物業公平值變動之影響）26,414,000元（二零二四年：27,040,000元）計算及同時呈列。基礎（虧損）／溢利之對賬如下：

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千元	二零二四年 (未經審核) 千元
期內（虧損）／溢利	(26,052)	52,600
投資物業公平值變動	(362)	(25,560)
期內基礎（虧損）／溢利	(26,414)	27,040
	仙	仙
每股基礎（虧損）／盈利		
－ 基本	(1.9)	1.9
－ 攤薄	(1.9)	1.9

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二零二五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一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362,000元（二零二四年：25,560,000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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
應收賬款	32,025	30,355
減：虧損撥備	-	(81)
	<u>32,025</u>	<u>30,274</u>
按金、預付款項及其他應收款項	72,835	62,975
	<u>104,860</u>	<u>93,249</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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	23,793	22,019
超過一個月但少於三個月	7,748	8,182
超過三個月但少於六個月	484	-
超過六個月	-	73
	<u>32,025</u>	<u>30,274</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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
應付賬款	212,002	157,164
其他應付款項及應計費用	58,480	110,676
租金及其他按金	5,930	5,210
預收租金	108,359	86,980
應付保留款項	62,578	52,583
	<u>447,349</u>	<u>412,613</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	34,223	71,363
超過一個月但少於三個月	96,186	59,183
超過三個月但少於六個月	72,758	26,618
超過六個月	8,835	-
	<u>212,002</u>	<u>157,164</u>

13. 銀行及其他貸款

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
- 有抵押	5,396,967	5,176,894
- 無抵押	36,892	52,567
其他貸款	92,000	—
	<u>5,525,859</u>	<u>5,229,461</u>

銀行及其他貸款須於如下年期償還：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 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	5,382,890	5,066,492
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	-	-
兩年後但五年內	142,969	162,969
五年後	-	-
	<u>142,969</u>	<u>162,969</u>
	<u>5,525,859</u>	<u>5,229,461</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	6,798,000	6,489,000
物業、廠房及設備	679,917	688,713
按公平值計入其它全面收益之金融資產	—	9,935
按公平值計入損益之金融資產	9,956	—
物業存貨	1,203,207	740,175
已抵押存款	111,449	133,155
應收賬款	31,300	29,310
其他按金	16,603	15,603
	8,850,432	8,105,891

14. 來自最終控股公司之借款

該款項為無抵押，以香港上海滙豐銀行港元最優惠年利率計息，且須於二零二六年十二月或之前償還。

15. 來自控股股東之借款

該款項為無抵押，以年利率 3% 計息，且須於二零二八年四月至五月或之前償還。

借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。借款本金合計 607,498,000 元。借款於各自授出日期之公平值合計約 532,050,000 元。借款本金與初始確認公平值之差異 75,448,000 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

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

中期股息

董事會議決不會就 2025/26 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

「北映薈」

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。項目提供 90 個住宅單位及商舖，總樓面面積合計約 36,000 平方呎。上蓋工程及室內裝修工程已經完成。在報告期末後，住宅單位的預售已經展開，市場反應熱烈，約 95% 之住宅單位（就數目而言）已售出，並預期於二零二六年第一季度交付予買家。

「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 22% 之住宅單位（就數目而言）已交付予買家，相關收益於 2025/26 上半年確認。

「明翹匯」

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。回顧期內一個特色單位已交付予買家，相關收益於 2025/26 上半年確認。

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。項目之地基工程已竣工，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，並將於二零二六年一月成交。

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減少 17.1%至 1.152 億元，主要由於在回顧期內一個數據中心租約到期所致。

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，計劃於二零二五年第四季開始分階段交付。 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。

於二零二五年九月二十二日，本集團與一名意向買方訂立了一份不具法律約束力的指示性條款書，據此本集團擬出售其四個數據中心項目的整個組合。

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。於二零二五年九月三十日，本集團持有之合約（包括外部客戶及本集團公司）總價值約 20.5 億元。

2025/26 上半年源自外部客戶之建築收益為 290 萬元，與 2024/25 上半年比較減少 66.3%。

展望

當前經濟格局仍持續充滿挑戰且高度不穩。即使地緣政治緊張局勢及全球通脹正逐步緩和，且本地房地產市場持續穩定，但該些因素對經濟前景仍存在相當大的不確定性。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仍保持審慎樂觀。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，以進一步提升本集團的財務狀況，以尋求長遠持續增長和發展。與此同時，我們已開展「北映薈」的預售，市場反應熱烈，預期該項目將全面售罄，並於二零二六年第一季度交付予買家。

另一方面，本集團正積極評估及推行各種可行策略，以降低資產負債表的槓桿水平、提升營運資金並加強長期財務穩定性。於二零二五年九月二十二日，本集團跟一名潛在買方訂立了一份不具法律約束力指示性條款書，涉及潛在收購本集團持有之全部四個數據中心項目之公司之全部權益。惟有關交易尚須進一步磋商及簽訂具約束力之最終協議。董事認為，有關出售可為本集團帶來淨收益，從而改善本集團之財務狀況並降低整體負債水平。

在營運方面，我們對客戶的承諾始終堅定不移。我們正與客戶緊密合作，以確保順利交付 iTech Tower 3.1 的承諾。同時，與潛在客戶就 iTech Tower 3.2 的租賃事宜持續進行磋商。至於已落成的 iTech Tower 1 及 2，我們堅守為客戶提供可靠服務及支援，包括對所有關鍵基礎設施的維護及升級，以確保設施能夠不斷符合科技發展的最新要求。

財務回顧

本集團 2025/26 上半年的綜合收益為 2.535 億元 (2024/25 上半年：6.837 億元)，較 2024/25 上半年減少 62.9%。綜合毛利亦減少 71.3% 至 8,790 萬元 (2024/25 上半年：3.059 億元)。收益及毛利減少主要歸因回顧期內住宅物業交付大幅減少，以及一個數據中心租約到期所致。

期內營運開支（包括銷售以及一般及行政開支）減少 70.5% 至 6,510 萬元 (2024/25 上半年：2.210 億元)，主要源自交付住宅物業減少，相關的地產代理佣金相應下降所致。

於 2025/26 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 40 萬元 (2024/25 上半年：2,560 萬元)。

期內財務成本減少 13.8% 至 4,370 萬元 (2024/25 上半年：5,070 萬元)，該減少主要由於回顧期內多次減息，令本集團的實際借貸成本下降。

本集團於 2025/26 上半年錄得淨虧損 2,610 萬元，相對於 2024/25 上半年則錄得淨溢利 5,260 萬元。由淨溢利轉為淨虧損主要由於：(i) 住宅物業交付大幅減少及一項數據中心租約到期；(ii) 因上述物業銷售收入減少而導致銷售費用下降；及 (iii) 發展中投資物業重估所產生的公平值收益顯著減少至 40 萬元。撇除投資物業公平值變動，本集團於 2025/26 上半年錄得基礎虧損約 2,650 萬元，相對於 2024/25 上半年則錄得基礎溢利 2,700 萬元。

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貸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 16 年。於二零二五年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約 55.26 億元（二零二五年三月三十一日：約 52.29 億元），全部貸款均為港元。

除銀行貸款外，於二零二五年九月三十日，本集團尚有應付 Chan HM Company Limited（本公司最終控股公司）及陳孔明先生（本公司主席、執行董事及控股股東）之借款，分別為約 3,680 萬元及 5.538 億元。來自最終控股公司之借款為無抵押，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。

來自控股股東之借款為無抵押，以年利率 3%計息，並於二零二八年四月至五月到期。該借款交易屬上市規則第 14A 章項下之關連交易，然而借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。

於二零二五年九月三十日，本集團的資本負債比率（定義為計息貸款總額減現金及銀行結餘以及受限制及已抵押存款除以股東權益）約為 221.4%（二零二五年三月三十一日：約 213.6%）。流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為 0.30 倍（二零二五年三月三十一日：0.32 倍）。

本集團於二零二五年九月三十日的現金及銀行結餘約 1.542 億元（二零二五年三月三十一日：約 1.802 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。於二零二五年九月三十日，本集團持有名義合約金額約 9.50 億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息 2.85%至 3.67%，將於二零二七年五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

於二零二五年九月三十日，本集團若干合計賬面值約 88.50 億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約 53.97 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

本集團於二零二五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 2025/26 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

於二零二五年九月三十日，本集團共有 168 名僱員。2025/26 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 2025/26 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)）。於二零二五年九月三十日，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 2025/26 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 2025/26 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 2025/26 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 2025/26 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，二零二五年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生、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。