

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)

截至二零二三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)
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	
收益及其他收益／(虧損)	216,856	176,634	22.8%
毛利	12,716	19,307	(34.1)%
除所得稅開支前(虧損)／溢利	(4,869)	869	(660.3)%
本公司擁有人應佔期內虧損	(4,936)	(158)	3,024.1%
每股基本及攤薄虧損(港仙)	(0.6)	(0.0)	3,024.1%

董事會不建議就截至二零二三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」)截至二零二三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二零二二年同期的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	6	219,252	179,728
其他收益／(虧損)	6	(2,396)	(3,094)
收益及其他收益／(虧損)	6	216,856	176,634
直接成本		(204,140)	(157,327)
毛利		12,716	19,307
其他收入	7	423	2,694
行政及其他經營開支		(15,853)	(20,407)
融資成本	9	(2,155)	(725)
除所得稅開支前(虧損)／溢利	8	(4,869)	869
所得稅開支	10	(195)	(1,229)
期內虧損		(5,064)	(360)
以下人士應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(4,936)	(158)
— 非控股權益		(128)	(202)
		(5,064)	(360)
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		(569)	(1,785)
全面收入總額		(5,633)	(2,145)
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		(5,505)	(1,943)
— 非控股權益		(128)	(202)
		(5,633)	(2,145)
每股虧損：			
基本及攤薄(港仙)	11	(0.6)	(0.0)

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	附註	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		278	486
使用權資產		430	1,721
按公平值計入損益的金融資產		7,603	9,999
投資物業		121,206	124,633
非流動資產總值		<u>129,517</u>	<u>136,839</u>
流動資產			
合約資產		112,625	89,611
貿易及其他應收款項	13	50,532	19,089
發展中物業		10,956	10,943
存貨		503	480
已抵押存款		7,657	6,486
可收回稅項		195	371
現金及現金等價物		38,741	58,870
流動資產總值		<u>221,209</u>	<u>185,850</u>
流動負債			
合約負債		-	492
貿易及其他應付款項	14	118,367	76,141
須於12個月內償還的銀行借款		19,400	19,333
租賃負債		233	1,759
應付稅項		803	684
流動負債總額		<u>138,803</u>	<u>98,409</u>
流動資產淨值		<u>82,406</u>	<u>87,441</u>
資產總值減流動負債		<u>211,923</u>	<u>224,280</u>
非流動負債			
須於12個月後償還的銀行借款		54,792	61,516
非流動負債總額		<u>54,792</u>	<u>61,516</u>
資產淨值		<u>157,131</u>	<u>162,764</u>
資本及儲備			
股本	15	8,000	8,000
儲備		150,466	155,971
本公司擁有人應佔權益		<u>158,466</u>	<u>163,971</u>
非控股權益		(1,335)	(1,207)
權益總額		<u>157,131</u>	<u>162,764</u>

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

截至二零二三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」)附錄十六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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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

(a) 自二零二三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	會計政策之披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易所產生之資產及 負債相關之遞延稅項

自二零二三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。

(b) 香港會計師公會就香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制之會計影響發出之新指引

於二零二二年六月，《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)刊憲。修訂條例廢除以強制性公積金(「強積金」)僱主強制性供款之累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長期服務金」)之安排(「廢除安排」)。其後，香港特別行政區政府宣佈，廢除安排將於二零二五年五月一日(「轉制日」)生效。

以下主要變動將自轉制日起生效：

- 僱主強積金供款所產生之累算權益不可用於抵銷轉制日後受僱期間之長期服務金／遣散費。
- 轉制前之長期服務金／遣散費以緊接轉制日前最後一個月之薪金計算，而非以終止受僱當日之薪金計算。

由於抵銷僱主強積金供款及其長期服務金義務之會計處理相當複雜，以及廢除安排造成之影響，香港會計師公會於二零二三年七月發表《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》(「該指引」)，為抵銷機制及廢除安排之會計處理提供指引。香港會計師公會總結，有兩種可接受之會計處理方法：

- 方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期抵銷之款額入賬列作視作僱員對僱員長期服務金福利之供款
- 方法2：將僱主之強積金供款及抵銷機制作為長期服務金義務之供款機制處理

於過往年度及本六個月中期期間，本集團按照香港會計準則第19號僱員福利之界定福利計劃會計要求估計其長期服務金義務，而其強積金計劃義務則入賬列作界定供款計劃。本集團之估計長期服務金義務按從其供款產生之累算強積金權益扣減。該指引提供有關僱主強積金供款與其長期服務金義務之間相互作用之會計處理之新資料。按本集團評估，有需要就上述相互作用更改其會計政策，以符合該指引。本集團之管理團隊現時正在收集資料，以及評估上述兩種會計方法對財務報表之影響。授權刊發本中期財務報表之時，管理團隊仍在收集資料及評估影響。因此，本集團尚未就新會計政策及因而對財務報表造成之影響作出結論。無論採用方法1或方法2作為本集團之新會計政策，新會計政策將根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤追溯應用。本集團估計新會計政策將於二零二四年初結束前定案，而因而對財務報表造成之影響將於本集團之二零二四年度財務報表中反映。

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二零二三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。

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團有四個(二零二二年：三個)可報告分部。繼上一年度收購位於愛爾蘭的物業後，物業投資被確定為新可報告分部。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 — 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) 截至二零二三年及二零二二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)

截至二零二二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)	總計 千港元 (未經審核)
收益及其他收益／(虧損)	175,406	1,911	(634)	176,683
分部間收益	—	(49)	—	(49)
來自外部客戶及其他渠道 的總收益	175,406	1,862	(634)	176,634
分部溢利／(虧損)	9,746	(940)	(4,457)	4,349
未分配銀行利息收入				4
未分配企業開支				(3,359)
融資成本				(125)
除所得稅開支前溢利				<u>869</u>

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。截至二零二二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、公司開支及融資成本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。

於二零二三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	184,644	2,733	18,591	125,446	331,414
未分配資產					<u>19,312</u>
					350,726
分部負債	134,031	435	43	58,129	192,638
未分配負債					<u>957</u>
					<u>193,595</u>

於二零二三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	139,187	4,079	24,045	133,590	300,901
未分配資產					<u>21,788</u>
					322,689
分部負債	92,894	649	20	65,353	158,916
未分配負債					<u>1,009</u>
					<u>159,925</u>

為監控分部表現及在分部之間分配資源：

- 截至二零二三年九月三十日止六個月，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
- 截至二零二三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除外。
- 截至二零二二年九月三十日止六個月，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、使用權資產以及若干現金及現金等價物除外；及
- 截至二零二二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租賃負債除外。

(b) 其他分部資料

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
計量分部溢利或虧損或 分部資產時所計及的金額：							
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 的公平值收益/(虧損)淨額	-	-	(2,396)	-	(2,396)	-	(2,396)
添置物業、廠房及設備	72	-	-	-	72	-	72

截至二零二二年九月三十日止六個月：

	承建	Building Solutions	策略投資	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
計量分部溢利或虧損或 分部資產時所計及的金額：						
利息收入	-	-	-	-	4	4
利息開支	-	-	600	600	125	725
物業、廠房及設備折舊	62	220	-	282	-	282
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 收益/(虧損)淨額	-	-	(3,094)	(3,094)	-	(3,094)
添置物業、廠房及設備	75	-	-	75	-	75
添置投資物業	-	-	125,319	125,319	-	125,319

(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)	物業投資 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>

截至二零二二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	截至二零二二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	175,406	1,806	—
愛爾蘭	—	—	2,259
澳門及其他	—	56	—
	<u>175,406</u>	<u>1,862</u>	<u>2,259</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

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
香港	708	2,207
愛爾蘭	<u>121,206</u>	<u>124,633</u>
	<u>121,914</u>	<u>126,840</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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
客戶I	38,584	不適用
客戶II	37,989	不適用
客戶III	33,609	不適用
客戶IV	24,204	不適用
客戶V	不適用	42,574
客戶VI	不適用	27,625
客戶VII	不適用	25,958
客戶VIII	不適用	23,640

上述主要客戶的收益均來自承建分部。

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

截至二零二二年九月三十日止六個月，客戶I、II、III及IV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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
來自承建的收益	213,343	175,406
來自Building Solutions的收益	2,193	1,862
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	235	201
投資物業的租金收入 — 固定付款	3,481	2,259
	<u>219,252</u>	<u>179,728</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虧損淨額	<u>(2,396)</u>	<u>(3,094)</u>
	<u>216,856</u>	<u>176,634</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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自承建的收益		
— 隨時間	213,343	175,406
來自Building Solutions的收益		
— 按時間點	2,193	1,862
	<u>215,536</u>	<u>177,268</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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	423	4
政府補助(附註)	-	2,649
其他	-	41
	<u>423</u>	<u>2,694</u>

截至二零二二年九月三十日止六個月，計入損益的金額為自香港政府及澳門政府取得的與支持本集團僱員工資有關的政府補助約2,622,000港元。本集團須承諾將從香港政府獲得的援助用於支付工資開支，且在特定時期內不得將員工人數減少至低於規定水平。於報告期末，本集團並無有關該等計劃的任何未履行責任。

截至二零二二年九月三十日止六個月，27,000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(虧損)/溢利

除所得稅開支前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
核數師薪酬	475	460
物業、廠房及設備折舊	280	282
使用權資產折舊	1,291	1,291
員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金及津貼	33,114	32,563
— 界定供款退休計劃供款	760	776
	<u>33,874</u>	<u>33,339</u>
短期租賃開支	252	185
外匯虧損/(收益)淨額	1,356	4,773
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)	400	79
	<u>400</u>	<u>79</u>

9. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債的利息開支	29	125
銀行借款的利息開支	2,126	600
	<u>2,155</u>	<u>725</u>

10. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	195	1,186
即期稅項—海外		
— 期內撥備	—	43
	<u>195</u>	<u>1,229</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。

截至二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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. 每股虧損

截至二零二三年九月三十日止六個月的每股基本虧損乃基於本公司擁有人應佔截至二零二三年九月三十日止六個月虧損約4,936,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：虧損158,000港元)及本公司普通股加權平均數800,000,000股(截至二零二二年九月三十日止六個月：800,000,000股)計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二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虧損與每股基本虧損相同。

12. 股息

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付中期股息。並無就截至二零二三年三月三十一日止年度宣派及支付股息。

本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的末期股息為每股普通股1.0港仙，於二零二二年十月七日支付8,000,000港元。

13. 貿易及其他應收款項

	於 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註(i)及(ii))	49,072	17,653
按金及其他應收款項	1,014	988
預付款項	446	448
	<u>50,532</u>	<u>19,089</u>

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 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	28,854	14,625
31至60日	19,558	2,550
61至90日	660	195
超過90日	-	283
	<u>49,072</u>	<u>17,653</u>

14. 貿易及其他應付款項

	於 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(i))	12,304	6,658
合約工程成本應計費用	80,401	44,564
應付保留款項(附註(ii))	20,625	19,552
其他應付款項及應計費用	5,037	5,367
	<u>118,367</u>	<u>76,141</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 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	11,695	6,314
31至60日	274	20
61至90日	10	-
超過90日	325	324
	<u>12,304</u>	<u>6,658</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) 於二零二三年九月三十日，應付保留款項約667,000港元(二零二三年三月三十一日：907,000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	
	於二零二三年 九月三十日 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 (經審核)	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
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

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
主要管理人員薪酬	<u>4,348</u>	<u>3,103</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。本集團的附屬公司包括建築承建商、建築解決方案提供商、策略投資分部及物業投資部。

承建

本集團透過其附屬公司IBI Limited、IBI Projects及IBI Macau，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，還是降低終端用戶的能源消耗，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

透過其附屬公司IBI International Investments Limited，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

截至二零二三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216.9百萬港元(二零二二年：176.6百萬港元)的本公司擁有人應佔稅後虧損約4.9百萬港元(二零二二年：虧損0.2百萬港元)。

1. 承建

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團完成5個項目並獲授11個項目，其中10個為裝修項目，1個為改建及加建(「A&A」)項目。本集團錄得來自承包的分部虧損約1.2百萬港元。

於本期間，本集團可獲得的投標機會大幅增加，儘管競爭持續激烈，但本集團在獲取新項目方面取得相當大的成果。

本集團繼續受到上一年度營業額下降的滯後效應影響，該影響已反映在已結轉毛利中。然而，我們相信，最近獲得的更多項目將產生可觀的毛利，並在年底前反映出穩健的業績。

就澳門而言，儘管新博彩牌照的審核及重新簽發工作已告結束，但獲得新項目的機會仍然較少。如前所述，我們在澳門的辦事處處於休眠狀態，直到我們相信新項目的數量足以支持資源的分配。

2. Building Solutions

截至二零二三年九月三十日止六個月，BSL錄得分部虧損約0.6百萬港元(二零二二年：0.9百萬港元)。

與上一財政年度相比，BSL於本期間的財務業績獲得顯著改善，毛利增加0.3百萬港元。

BSL不斷壯大，並向香港眾多知名企業實體實現穩定的銷售，其中許多企業在香港擁有多個房地產地點。

BSL已成功獲得多種新產品的經銷權，並正在向現有客戶及新客戶介紹有關產品。

我們相信，隨著BSL產品線的市場飽和度變得更加明顯，BSL將繼續提升其盈利能力。

3. 策略投資

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團的策略投資部錄得分部虧損約2.7百萬港元(二零二二年：4.5百萬港元)。

該分部虧損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虧損而實現，該香港上市公司擁有及管理多元化及優質的投資組合，包括遍布中國、澳洲、新加坡及英國的零售設施、停車場、寫字樓及物流資產。其核心優勢乃投資組合管理、資本管理及資產管理，我們相信彼等代表直接物業所有權選項的有效替代方案。

此前，本集團於日本北海道取得兩幅毗鄰地塊。該地塊緊鄰規劃中的新幹線(高速鐵路線)的未來站台，隨著當地城鎮的發展具有巨大的未來潛力。

本集團現正與當地規劃及發展專家合作，以確定土地的最有效利用以及發展時機。

展望未來，本集團將繼續尋找潛在的投資機會，我們期待就此公佈進一步成功。

4. 投資物業

截至二零二三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0.6百萬港元。

本集團在都柏林Adelaide Chambers的資產表現良好。本集團已進行多項建築改善工程以提高其吸引力，包括全面升級電梯、新對講系統、新外部照明以及多項外觀改進，以使內部裝修與整體建築風格一致。

與大樓主要租戶之一的租賃談判以及新空間的裝修工程已進入最後階段。為該租戶重新分配空間不僅為租戶提供現代時尚的新工作空間，更提高整體樓層的效率。該效率最終將轉化為大樓的收入及其整體價值。

Adelaide Chambers是一座美麗的歷史建築，本集團很自豪能收購該建築。我們期待在未來十二個月內對其進行進一步硬件升級，並繼續提高其整體效率。

展望未來

隨著香港經濟逐漸恢復正常以及建造業的機遇大幅改善，本集團期望二零二三／二零二四財政年度的財務業績有所改善。

香港政府過去一年實施的多項措施已初見成效，我們相信香港的前景依然令人振奮。遊客人數的大幅增加無疑將為酒店、餐飲及零售業帶來可觀的額外收入，而這一改善的前景將以新項目的形式惠及本集團。

本集團持續積極尋找新投資機會，及高效率並高效益地分配其資本。我們期待在今後的工作中向股東介紹有關機遇。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	213,343	100.0%	175,406	100.0%
澳門	-	0.0%	-	0.0%
總計	<u>213,343</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,406</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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	174,786	81.9%	151,586	86.4%
A&A項目	38,557	18.1%	23,820	13.6%
總計	<u>213,343</u>	<u>100.0%</u>	<u>175,406</u>	<u>100.0%</u>

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的承建收益約為213.3百萬港元，較去年同期增加約37.9百萬港元或約21.6%。收益正在恢復至與Covid-19疫情之前相當的水平。

本集團承建業務的毛利由截至二零二二年九月三十日止六個月約19.2百萬港元減少約8.9百萬港元或約46.4%至截至二零二三年九月三十日止六個月約10.3百萬港元。本集團截至二零二三年九月三十日止六個月承建業務的毛利率由截至二零二二年九月三十日止六個月約10.9%減至約4.8%。毛利及毛利率減少乃主要歸因於競爭性投標而獲得的項目毛利率較低所致。

Building Solutions

我們的業務分部BSL於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得收益約2.2百萬港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月則約為1.9百萬港元，相當於增加約0.3百萬港元或17.8%。毛利亦由截至二零二二年九月三十日止六個月約0.8百萬港元增加約0.3百萬港元或46.9%至截至二零二三年九月三十日止六個月約1.1百萬港元。截至二零二三年九月三十日止六個月BSL的毛利率為約50.7%，而截至二零二二年九月三十日止六個月則為約40.6%。收益及毛利增加乃主要由於節能照明產品的銷量增加以及所提供服務的毛利率更高所致。

策略投資

截至二零二三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0.2百萬港元(二零二二年：0.2百萬港元)並確認按公平值計入損益的金融資產已變現及未變現虧損淨額約2.4百萬港元，而截至二零二二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3.1百萬港元。詳情請參閱本公告「所持重大投資」一節。

物業投資

截至二零二三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3.5百萬港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月則約為2.3百萬港元。詳情請參閱本公告「所持重大投資」一節。

行政及其他經營開支

截至二零二三年九月三十日止六個月的行政及其他經營開支約為15.9百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約20.4百萬港元減少約4.6百萬港元或約22.3%。該減少乃主要由於上一期間錄得大額外匯匯兌虧損以及嚴格的成本控制所致。

期內虧損／溢利

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損約為4.9百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月虧損約0.2百萬港元增加約4.8百萬港元或約3,024.1%。有關虧損增加乃主要由於前述毛利減少所致。

銀行借款

於二零二三年九月三十日，本集團銀行借款約為74.2百萬港元(於二零二三年三月三十一日：80.8百萬港元)。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

於二零二三年九月三十日，本集團有流動資產約221.2百萬港元(於二零二三年三月三十一日：185.9百萬港元)，其中主要以港元計值的現金及現金等價物約38.7百萬港元(於二零二三年三月三十一日：58.9百萬港元)。於二零二三年九月三十日，本集團有非流動負債約54.8百萬港元(於二零二三年三月三十一日：61.5百萬港元)，主要為銀行借款，而其流動負債則約為138.8百萬港元(於二零二三年三月三十一日：98.4百萬港元)，主要為日常營運中產生的應付款項。因此，本公司於二零二三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1.6倍(於二零二三年三月三十一日：1.9倍)。

資產負債比率

本集團的資產負債比率界定為報告期末借款總額除以報告期末權益總額所得百分比。於二零二三年九月三十日，本集團的資產負債比率約為47.4%(於二零二三年三月三十一日：50.8%)。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

於二零二三年九月三十日，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，其於截至二零二三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。

截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（於二零二三年三月三十一日：無）。

僱員資料

於二零二三年九月三十日，本集團有僱員94名(於二零二二年九月三十日：95名)，包括執行董事。截至二零二三年九月三十日止六個月的總員工成本(包括董事薪酬)約為33.9百萬港元，而截至二零二二年九月三十日止六個月則約為33.3百萬港元。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透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

於二零二三年九月三十日，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7.6百萬港元(於二零二三年三月三十一日：10.0百萬港元)。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團收取股息約0.2百萬港元(二零二二年：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已變現及未變現虧損淨額約2.4百萬港元。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。

於二零二三年九月三十日，上市股權投資各自的公平值佔本集團的資產總值少於5%。

截至二零二二年九月三十日止六個月，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。物業已於截至二零二三年九月三十日止六個月產生租金收入總額約3.5百萬港元。我們預期待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

本集團於二零二三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

截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，已抵押存款約7.7百萬港元(於二零二三年三月三十一日：6.5百萬港元)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

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二三年三月三十一日：無)。

報告期後事項

於截至二零二三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

截至二零二三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，於截至二零二三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十四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，彼等於截至二零二三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。

截至二零二三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二零二三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二零二三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>)。本公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定的所有資料)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，二零二三年十一月二十三日

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。