

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)

截至二零一九年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 基礎溢利*減少24.4%至1.296億元（二零一八年：1.713億元）。每股基礎盈利*為18.3仙（二零一八年：24.1仙）
- 本年溢利為1.490億元（二零一八年：1.718億元），包括投資物業公平值增加1,940萬元（二零一八年：50萬元）。每股盈利為21.0仙（二零一八年：24.2仙）
- 建議派發末期股息每股5.8仙（二零一八年：每股5.8仙）
- 資產淨值於二零一九年三月三十一日為28.15億元

* 基礎溢利及每股基礎盈利乃分別從本年溢利及每股盈利中扣除投資物業之公平值變動

佳明集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同二零一八年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
收益	4	613,410	1,423,933
直接成本		<u>(346,962)</u>	<u>(1,154,665)</u>
毛利		266,448	269,268
其他收入及收益/(虧損)	4	4,487	3,759
銷售開支		(26,676)	(9,217)
一般及行政開支		(33,093)	(29,346)
投資物業之公平值增加	9(a)(b)	<u>19,419</u>	<u>495</u>
經營溢利		230,585	234,959
財務成本	5(a)	<u>(53,471)</u>	<u>(29,564)</u>
除稅前溢利	5	177,114	205,395
所得稅支出	6	<u>(28,114)</u>	<u>(33,608)</u>
本年溢利		<u><u>149,000</u></u>	<u><u>171,787</u></u>
		仙	仙
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
—基本及攤薄	8(a)	<u><u>21.0</u></u>	<u><u>24.2</u></u>
每股盈利（每股基礎盈利）			
—基本及攤薄	8(b)	<u><u>18.3</u></u>	<u><u>24.1</u></u>

屬於本年溢利應付予本公司擁有人的股息詳情載於綜合財務報表附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
本年溢利	<u>149,000</u>	<u>171,787</u>
年度其他全面收益		
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財務資產 －公平值儲備的淨變動	(830)	—
其後可能重新分類至損益的項目：		
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	(29,194)	12,565
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(30,024)</u>	<u>12,565</u>
年度全面收益總額	<u>118,976</u>	<u>184,352</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	9	3,595,000	3,627,300
－物業、廠房及設備		864,368	253,858
		4,459,368	3,881,158
收購附屬公司按金		—	42,000
遞延稅項資產		12,436	6,425
衍生金融工具		288	15,821
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		12,710	—
按公平值計入損益之金融資產		7,220	—
其他金融資產		—	13,540
		4,492,522	3,959,444
流動資產			
物業存貨		2,080,437	1,994,145
應收客戶合約工程毛額		—	32,861
合約資產		196,173	—
應收賬款及其他應收款項	10	116,918	360,608
可收回稅項		2,000	92
受限制及已抵押存款		104,478	66,144
現金及銀行結餘		58,269	312,063
		2,558,275	2,765,913
流動負債			
應付客戶合約工程毛額		—	1,187
合約負債		25,555	—
應付賬款及其他應付款項	11	157,744	308,302
銀行貸款	12	782,538	403,703
應付稅項		11,791	16,565
		977,628	729,757
流動資產淨值		1,580,647	2,036,156
總資產減流動負債		6,073,169	5,995,600

綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	3,188,219	3,181,642
遞延稅項負債		50,653	48,510
衍生金融工具		19,775	344
		<u>3,258,647</u>	<u>3,230,496</u>
資產淨值		<u>2,814,522</u>	<u>2,765,104</u>
股本及儲備			
股本		7,098	7,098
儲備		2,807,424	2,758,006
總權益		<u>2,814,522</u>	<u>2,765,104</u>

財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

本公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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。

本公佈所載的綜合全年業績並不構成本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

綜合財務報表乃根據所有香港財務報告準則編製，此統稱包括香港會計師公會頒佈的所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。此等綜合財務報表亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的披露規定。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則－於二零一八年四月一日生效

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於本集團於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間之財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外匯交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	就香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

A. 香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，滙集金融工具會計之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計。於二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策以及於綜合財務報表內確認之金額出現變動。

除對沖會計外，本集團已對二零一八年四月一日之適用期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第39號匯報。

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利(除稅後)並無重大影響。根據香港財務報告準則第9號保留溢利於二零一八年四月一日的結餘仍為2,646,444,000元。

香港財務報告準則第9號延續香港會計準則第39號項下財務負債之確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之財務負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收入確認，除非會產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債之規定。然而，其取消先前就持有至到期財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產之香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關財務負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團財務資產分類及計量之影響載列如下。

(i) 金融工具的分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬（應收賬不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分）外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本（倘為並非按公平值計入損益的金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益的金融資產；或(iii)按公平值計入損益。香港財務報告準則第9號項下的金融資產分類一般基於兩個標準：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅為本金及利息付款」標準，亦稱為「僅為本金及利息付款標準」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再須要與主體金融資產分拆。相反，混合式金融工具作為整體進行分類評估。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 在目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- 該金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合純粹本金及利息付款標準的現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並無指定為按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 在目的乃同時通過收取合約現金流量及出售金融資產達致的業務模式中持有；及
- 該金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合純粹本金及利息付款標準的現金流量。

於初次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值之後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入之財務資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生財務資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入之規定）為按公平值計入損益，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

按公平值計入損益	按公平值計入損益其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。
攤銷成本	按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收入均於損益中確認。
按公平值計入其他全面收益 (股本投資)	按公平值計入其他全面收益的股本投資其後按公平值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入明確代表收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，並不重新分類至損益。

於二零一八年四月一日，非上市投資基金由可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收益。本集團以長期策略目的持有該等股本投資。根據香港財務報告準則第9號，本集團已於首個應用日指定該等股本投資為按公平值計入其他全面收益計量。因此，於二零一八年四月一日，13,540,000元具有公平價值的金融資產已從可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益之金融資產。

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別	根據香港會計準則第39號於二零一八年四月一日的賬面值 千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日的賬面值的賬面值 千元
非上市投資基金	可供出售(按公平值計入其他全面收益列賬)	按公平值計入其他全面收益	13,540	13,540
應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	200,331	200,331
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	53,691	53,691
受限制及已抵押存款	貸款及應收款項	攤銷成本	66,144	66,144
現金及銀行結餘	貸款及應收款項	攤銷成本	312,063	312,063

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就按攤銷成本列賬的金融資產及按公平值計入其他全面收入的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值物須受預期信貸虧損模式所限，惟即期減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)十二個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後十二個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額之後按資產原有實際利率相近值進行折現。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號一般方法計量應收款項及合約資產，允許確認12個月預期信貸虧損。應收款項及合約資產應用簡化方法計算預期信貸虧損，即年期內預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件所產生的年限內預期信貸虧損的一部分。然而，倘自設立後信貸風險有顯著增加，則撥備將基於年限內預期信貸虧損釐定。於釐定金融資產自初次確認後信貸風險是否有大幅增加時及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及在無需付出過多成本或努力情況下可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估並包括前瞻性資料而得出的定量及定性資料及分析。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權（例如：實現擔保）（如持有）下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。就按公平值計入其他全面收入的債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收入確認，而非從資產賬面值扣除。

預期信貸虧損模式之影響

(a) 應收賬款和合約資產的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式計量預期信貸虧損，即採納所有應收賬款及合約資產之全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款和合約資產已根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。合約資產與應收賬款具有大致相同的風險。應收賬款於二零一八年四月一日之虧損撥備釐定如下：

二零一八年 四月一日	即期	逾期 少於 1個月	逾期 1至3 個月	逾期 4至6 個月	逾期 6至12 個月	逾期 超過 12個月	總計
預期信貸 虧損率(%)	0.06%	1.90%	11.63%	17.43%	17.55%	17.58%	
賬面總值 (千元)	191,098	8,913	43	218	118	347	200,737
虧損撥備 (千元)	112	169	5	38	21	61	406

由於合約資產被視為信用風險較低且尚未逾期，在二零一八年四月一日和截至二零一九年三月三十一日止的年度應用預期信貸虧損模式後，未產生重大預期信貸虧損。

(b) 其他應收款項的減值

本集團按攤銷成本計量之其他金融資產包括訂金及其他應收款項。本集團按等於十二個月預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，於此情況下，則按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。由於金融資產被視為信用風險較低且尚未逾期，在二零一八年四月一日和截至二零一九年三月三十一日止的年度應用預期信貸虧損模式後，未產生重大預期信貸虧損。

(iii) 對沖會計處理

本集團選擇繼續採用香港會計準則第39號之對沖會計政策選項。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表中確認。這意味著採用香港財務報告準則第9號而產生金融資產及金融負債的賬面值差額在二零一八年四月一日的保留溢利及儲備中確認。因此，截至二零一八年三月三十一日止年度呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為按公平值計入損益計量；及
- 指定對按公平值計入其他全面收入且並非持有作買賣的股本投資的若干投資。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

B. 香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約產生之收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。採納香港財務報告準則第15號不會於本集團確認樓宇建造、租金和租金相關收入及物業銷售所得收益時產生重大影響。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號之累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年四月一日）對期初保留溢利結餘的調整。因此，就截至二零一八年

三月三十一日止年度呈列之財務資料並未重新呈列。

下表概述於二零一八年四月一日因採納香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報表的影響。於二零一八年四月一日，本集團的綜合現金流量表和綜合損益及其他全面收益表均沒有重大影響：

	於二零一八年四月一日		
	以前年度列示 千元	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類 千元	重列 千元
綜合財務狀況表 (摘錄)			
應收客戶合約工程毛額	32,861	(32,861)	—
應收賬款及其他應收款項	360,608	(106,586)	254,022
合約資產	—	139,447	139,447
應付客戶合約工程毛額	1,187	(1,187)	—
合約負債	—	1,187	1,187

與本集團各項貨品及服務有關之新主要會計政策及過往會計政策變動之性質詳情載列如下：

貨品/服務	貨品或服務之性質，達成履約責任	會計政策變動之性質及於二零一八年四月一日的影響
樓宇建造	本集團釐定認為樓宇建造項下的客戶合約中有一項履約責任，即建造樓宇。本集團釐定認為客戶同時收取及消耗本集團履約的利益。此外，在建工程在合約期限內得到加強。因此本集團認為該等合約的收益應隨時間確認。	香港財務報告準則第15號並無對本集團確認樓宇建造的收益產生重大影響。 然而，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團已將應收賬款及其他應收款項重新分類至合約資產，因為根據香港財務報告準則第15號，倘存在任何已達成履約責任但實體有條件權利收取代價，則實體應確認一項合約資產。 根據香港財務報告準則第15號，倘於本集團確認相關收益前，客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團亦將應付客戶合約工程毛額重新分類至合約負債。
租金相關收入	投資物業租金相關收入應隨時間確認，因本集團於履約時客戶同時收取及消耗本集團履約的利益。	根據香港會計準則第18號，租金相關收入以應計基準確認。 於二零一八年四月一日，香港財務報告準則第15號並無對本集團確認投資物業租金相關收入產生重大影響。
物業銷售	收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。	由於本集團於二零一八年四月一日前並無因出售物業而產生收益，因此不適用。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂/經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效的新訂/經修訂香港財務報告準則與本集團綜合財務報表潛在相關，惟尚未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	附帶負補償的預付款項 ¹
香港財務報告準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號（修訂本）， 業務合併 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之 年度改進	香港財務報告準則第11號（修訂本）， 合營安排 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之 年度改進	香港財務報告準則第12號（修訂本）， 所得稅 ¹
香港財務報告準則第10號和香港會計準則 第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產 ⁴
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第1號和第8號（修訂本）	重要性的定義 ²
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ²

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 該等修訂本原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。該生效日期現已被延後/解除，惟仍可繼續申請提早應用該等修訂

本集團現正評估預期該等修訂於初始應用期間之影響。迄今之結論為採納該等準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 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：為外部客戶及集團公司建造住宅樓宇、商業樓宇及數據中心
- 物業租賃：出租數據中心及辦公室物業
- 物業發展：發展及銷售物業

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

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元
來自外部客戶的 收益	264,918	1,274,528	157,460	149,405	191,032	—	613,410	1,423,933
分部間收益	192,403	28,565	32,035	21,975	—	—	224,438	50,540
分部收益	457,321	1,303,093	189,495	171,380	191,032	—	837,848	1,474,473
分部業績	84,931	172,882	86,373	89,013	58,833	(15,884)	230,137	246,011
未分配收入淨額							4,487	4,102
未分配支出							(20,644)	(15,305)
非上市投資基金 之減值							—	(344)
按公平值計入損 益之金融資產 之減值							(2,814)	—
投資物業之公平值 增加							19,419	495
財務成本							(53,471)	(29,564)
除稅前溢利							177,114	205,395

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元								
添置非流 動 分部資產	196	21	118,695	40,257	454,671	42,000	67	542	573,629	82,820

(c) 地區資料

由於本集團所有經營活動均在香港進行，故並無呈列地區資料。

(d) 有關主要客戶的資料

收益源自貢獻超過本集團收益10%的客戶如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
客戶 A ¹	212,806	1,153,455
客戶 B ²	148,000	—
客戶 C ³	70,714	70,960*

¹ 收益源自樓宇建造

² 收益源自物業銷售，其被識別為關聯方交易。

³ 收益源自物業租賃

*客戶C於截至二零一八年三月三十一日止年度並無佔本集團總收益超過10%

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於某一時間點	—	—	—	—	191,032	—	191,032	—
隨時間轉移	264,918	1,274,528	24,060	26,224	—	—	288,978	1,300,752
來自其他來源 的收益	—	—	133,000	123,181	—	—	133,400	123,181
	<u>264,918</u>	<u>1,274,528</u>	<u>157,460</u>	<u>149,405</u>	<u>191,032</u>	<u>—</u>	<u>613,410</u>	<u>1,423,933</u>

4. 收益以及其他收入及收益/(虧損)

來自本集團主營業務的收益以及其他收入及收益/(虧損)分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
來自客戶合約的收益		
樓宇建造收益	264,918	1,274,528
租金相關收入	24,060	26,224
物業銷售	191,032	—
來自其他來源的收益		
租金收入	133,400	123,181
	<u>613,410</u>	<u>1,423,933</u>

於二零一九年三月三十一日，分配給本集團現有合約履約責的剩餘交易價格總金額為2,096.1百萬元。這一數額表示根據客戶與本集團已簽定之建築合同及物業銷售合同將於預計未來確認的收入。本集團預計將在未來12至48個月內完成合約並於完成合約時確認預期收入。

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
其他收入及收益/(虧損)淨額		
銀行利息收入	1,127	1,983
非上市投資基金的股息收入	850	849
外匯兌換淨收益	145	175
非上市投資基金之減值	–	(344)
按公平值計入損益之金融資產之減值	(2,814)	–
其他	5,179	1,096
	<u>4,487</u>	<u>3,759</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 以下各項：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借貸成本	149,614	108,568
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(3,348)	(7,544)
	<u>(92,795)</u>	<u>(71,460)</u>
	<u>53,471</u>	<u>29,564</u>
(b) 員工成本 (包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	112,779	116,992
界定供款退休計劃之供款	2,924	3,184
	<u>115,703</u>	<u>120,176</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(50,491)	(89,854)
	<u>(41,321)</u>	<u>(8,683)</u>
	<u>23,891</u>	<u>21,639</u>
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(133,400)	(123,181)
減：直接支出	65,161	56,423
	<u>(68,239)</u>	<u>(66,758)</u>
折舊	14,839	7,057
應收賬款之減值虧損	25	165
核數師酬金		
— 審計服務	962	895
— 其他服務	140	117
	<u>962</u>	<u>895</u>
	<u>140</u>	<u>117</u>

6. 所得稅支出

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	26,676	33,997
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(464)	16
	<u>26,212</u>	<u>34,013</u>
遞延稅項		
於本年度損益扣除/(計入)	1,902	(405)
	<u>28,114</u>	<u>33,608</u>

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。

香港利得稅撥備乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一八年：16.5%）計算。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
已宣派及支付的中期股息 每股 4.0 仙 (二零一八年：4.0 仙)	28,391	28,391
於報告期末後建議派發之末期股息 每股 5.8 仙 (二零一八年：5.8 仙)	41,167	41,167
	<u>69,558</u>	<u>69,558</u>

於報告期末後建議派發之末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(b) 屬於上一個財政年度的股息：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於本年批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 5.8 仙 (二零一八年：4.0 仙)	41,167	25,810

8. 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149,000,000元(二零一八年：171,787,000元)及年內已發行股份的加權平均數709,771,173股 (二零一八年：709,771,173股)計算。

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度期間，本公司並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基本及攤薄盈利按已撇除投資物業公平值變動之影響之本公司權益股東應佔之基礎溢利129,581,000元（二零一八年：171,292,000元）而計算並同時呈列。溢利之對賬如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
年內溢利	149,000	171,787
投資物業公平值變動	(19,419)	(495)
年內基礎溢利	<u>129,581</u>	<u>171,292</u>

9. 投資物業

(a) 重估投資物業

本集團的投資物業於二零一九年三月三十一日進行重估。本集團投資物業之公平值由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司作出更新，其採用與二零一八年三月三十一日估值師估值時使用之相同估值方法。由於更新的結果，有關投資物業的收益8,513,000元(二零一八年：495,000元)已於年內綜合損益表確認。

(b) 於截至二零一九年三月三十一日止年度內，本集團將賬面值約585,600,000元之若干物業權益由投資物業轉撥至自用物業。於轉撥日期，由此產生與有關物業權益相關之重估盈餘約10,906,000元已於年內綜合損益表確認。

(c) 本集團的投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，詳情載於綜合財務報表附註12。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
應收賬款	52,328	200,737
減：減值	(431)	(406)
	<u>51,897</u>	<u>200,331</u>
按金、預付款項及其他應收款項	65,021	53,691
應收保留款項(附註)	–	106,586
	<u>116,918</u>	<u>360,608</u>

附註：於採納香港財務報告準則第15號後，應收保留款項計入合約資產。

根據發票日期計算本集團應收賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
少於一個月	47,895	191,098
超過一個月但少於三個月	2,481	8,895
超過三個月但少於六個月	1,093	279
超過六個月	428	59
	<u>51,897</u>	<u>200,331</u>

本集團一般向貿易客戶提供30天信用期。本集團通常不會要求客戶提供抵押品。

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
應付賬款	26,235	144,450
其他應付款項及應計費用	41,552	56,402
租金及其他按金	7,174	8,295
預收賬款	4,050	2,465
應付保留款項	78,733	96,690
	<u>157,744</u>	<u>308,302</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
少於一個月	25,677	133,812
超過一個月但少於三個月	558	9,739
超過三個月但少於六個月	-	858
超過六個月但少於一年	-	41
	<u>26,235</u>	<u>144,450</u>

12. 銀行貸款

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	3,970,757	3,564,766
— 無抵押	-	20,579
	<u>3,970,757</u>	<u>3,585,345</u>

銀行貸款須於如下年期償還：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
一年內及列入流動負債	782,538	403,703
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	335,590	752,283
兩年後但五年內	2,734,876	2,397,573
五年後	117,753	31,786
	<u>3,188,219</u>	<u>3,181,642</u>
	<u>3,970,757</u>	<u>3,585,345</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
投資物業	3,595,000	3,627,300
物業、廠房及設備	836,741	248,704
可供出售證券	12,710	60,080
物業存貨	2,080,437	13,540
已抵押存款	72,854	1,994,145
其他資產	40,885	60,941
	<u>6,638,627</u>	<u>6,004,710</u>

13. 資本承擔

於二零一九年三月三十一日未履行及未有在本集團財務報告撥備的資本承擔如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
承擔：		
發展投資物業	2,290	72,628
在建中之資產	14,212	-
收購附屬公司	-	378,000
	<u>16,502</u>	<u>450,628</u>

14. 或然負債

於二零一八年及二零一九年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

股息

董事會建議派發末期股息每股5.8仙予於二零一九年八月五日名列本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」），惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方告作實。建議派發之末期股息單估計將於二零一九年八月十五日發送予股東。

連同已派付的中期股息每股4.0仙，截至二零一九年三月三十一日止年度的股息總額將為每股9.8仙，派息比率約為53.7%。

暫停辦理股份過戶登記

為確定合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零一九年七月二十三日至二零一九年七月二十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保享有出席應屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月二十二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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

為確定合資格獲派發建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一九年八月一日至二零一九年八月五日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保獲派發建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月三十一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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

業務回顧

建築

本集團的建築業務主要包括作為主承建商身份為本地知名發展商提供樓宇建造服務，及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程服務。來自建築業務的收益由截至二零一八年三月三十一日止年度（「2017/18年度」）約12.745億元減少至截至二零一九年三月三十一日止年度（「2018/19年度」）約2.649億元，減少約79.2%或10.096億元。收益減少主要因為位於啟德之建築項目於對上財政年度已大致完成，因而在2018/19年度確認的收益的百份比較去年同期大幅減少。

在回顧年內，本集團獲得一個位於九龍啟德建議綜合發展項目的新建造合約。於二零一九年三月三十一日，手頭建築合約金額約為16.3億元。

數據中心物業租賃

本集團擁有、發展及出租兩座專門為數據中心建造，且具備高度可靠、冗餘和安全性之高端數據中心大樓的架空地台空間。第一座高端數據中心名為 iTech Tower 1，維持高出租率及為本集團帶來穩定的租金收入。第二座高端數據中心名為 iTech Tower 2亦營運良好，並逐步為本集團貢獻收入來源。

來自數據中心物業租賃業務的收益由2017/18年度約1.450億元增加至2018/19年度約1.522億元，增加約5.0%或720萬元，乃主要由於iTech Tower 2使用率上升令租金收入增加。

物業發展

青衣細山路項目

本集團位於新界青衣細山路之首個集團物業發展項目，其樓面建築面積約400,000平方呎，用作私人住宅用途。此項目提供兩幢住宅大廈約780個單位，間隔包括一房單位至四房單位及特式戶。項目現正進行地盤平整及地基工程，並預計將於二零二二年初竣工。於二零一九年四月，本集團已申請此項目的預售樓花同意書，現正等待批准。

為便利即將開展的青衣項目及未來發展項目的銷售，本集團透過收購Excel One Global Limited 及其全資附屬公司茂昌投資有限公司(統稱為「Excel One集團」)，購入九龍尖沙咀漆咸道南39號地庫、地下及一樓商舖，作為銷售辦事處和設置示範單位。裝修工程目前正在進行，預計將於二零一九年六月完成。

明寓

二零一七年十月本集團透過收購常陞有限公司連同其全資附屬公司高業發展有限公司之全部權益及股東貸款（經調整的代價約8.14億元），購入位於九龍太子道西279號的整幢住宅大廈，其可出售面積約32,000平方呎。此物業為一幢已落成位於九龍傳統豪宅區的低密度高檔住宅項目，本集團命名為「明寓」，其提供十八個單位，每個單位面積由約1,300至2,700平方呎。此發展項目自二零一八年四月起以招標形式推售，市場反應理想。

在回顧年內已完成兩個單位之銷售及交付，期內確認之收益約1.910億元。此外，截至本公告日期，本集團就銷售十個單位訂立了十份臨時買賣合約，合計合約銷售金額約4.256億元。交易將於二零一九年七月至二零二一年十月完成。

展望

二零一九年環球商業環境仍籠罩各種不明朗因素。一方面美中兩國的貿易摩擦於短時間內沒有任何解決的跡象，另一方面利率上行的週期似乎已經停止。在香港，儘管美中貿易戰令本地經濟增長和股市受挫，樓宇按揭利率處於低水平以及銀行體系充裕的流動資金仍支持用家對本地住宅物業之需求。因此，我們青衣項目將在獲得預售許可後推出市場銷售。與此同時，我們繼續致力推售明寓項目剩餘的單位。

我們對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並主動尋求和確定補充土地儲備的機會以供物業發展業務。數據中心租賃業務方面，我們將繼續提升數據中心的基礎設施和強化對租戶的支援。與此同時，我們仍不斷探索在香港以外地方發展數據中心的機會。另外同業之間激烈競爭導致投標合約金額和利潤萎縮亦窒礙了我們建築業務的發展。因此，我們採取非常謹慎態度競投新建築項目，只在確定新投標項目能獲得合理利潤率的情況下才採取行動。

財務回顧

本集團於2018/19年度的綜合總收益約6.134億元 (2018年：14.239億元)，較去年同期減少約56.9%。減少主要由於源自建築分部的收益減少79.2%，唯物業發展分部確認售出明寓物業帶來的收益抵銷了部份跌幅。

綜合毛利較去年同期輕微下跌1.0%至約2.664億元 (2018年：2.693億元)，但毛利率顯著改善。此乃主要由於售出明寓物業以及確認一個建築項目的額外工程。

年內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支)增加55.0%至約5,980萬元 (2018年：3,860萬元)，主要由於銷售明寓項目產生的營銷開支及銷售佣金，以及於二零一八年四月購入九龍尖沙咀漆咸道南39號地庫、地下及一樓商舖作自用後令折舊開支增加所致。

期內融資成本增加約80.9%至約5,350萬元 (2018年：2,960萬元)，乃由於(i)自二零一七年以來持續加息，令本集團浮息借款之平均利率上升至約3.70% (2018年：3.02%)及(ii)為收購Excel One集團和一般營運資金令銀行借款增加。

2018/19年度的淨溢利約1.490億元(2018年：1.718億元)，與2017/18年度相比減少約13.3%。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2018/19年度錄得基礎溢利約1.296億元，較2017/18年度基礎溢利約1.713億元減少約24.4%。

流動資金及財務資源

本集團透過股東資金和銀行借款為其業務和資本支出提供資金。本集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至19.1年。於二零一九年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約39.708億元 (二零一八年三月三十一日：約35.853億元)。本集團的資本負債比率(計息借款總額除股東權益)約141.1% (二零一八年三月三十一日：約129.7%)。資本負債比率上升主因提取銀行貸款用作本集團一般營運資金、為建設青衣項目和收購Excel One集團提供資金。

本集團在管理現金結存方面採取審慎的態度，其主要存入香港知名銀行的銀行帳戶和短期存款內。本集團於二零一九年三月三十一日的總現金結餘約1.627億元 (二零一八年三月三十一日：約3.782億元)，大部分為港元。本集團的流動比率(流動資產除流動負債)為2.62倍 (二零一八年三月三十一日：3.79倍)。董事認為經計及銀行結存連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前營運及未來擴充業務。

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。於二零一九年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約7,040萬元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息1.3%至1.8%，並將於二零二零年及二零二一年到期。此外，本集團已訂立名義合約金額約15.7億港元之遠期掉期合約以鎖定固定利率於年息2.1%至2.63%，年期為三年。此等利率掉期合約將於二零一九年四月和五月以及二零二零年一月生效。

外匯風險

由於本集團的交易絕大部分以港元計值，故並無面對重大外匯風險。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團若干資產，其合計賬面值約66.386億元，已就為數約39.708億元的銀行貸款作出質押。

資本承擔

除本公佈內綜合財務報表附註13所披露者外，本集團於二零一九年三月三十一日並無其他資本承擔。

或然負債

本集團於二零一九年三月三十一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

於二零一八年四月十三日，本公司其一全資附屬公司已完成收購Excel One集團的全部權益。自此，Excel One集團成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績併入本集團綜合財務報表內。收購事項之詳情已載於本公司日期為二零一七年十二月十五日之公佈、日期為二零一八年六月十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度的全年業績公佈及2017/18年報內。

除上述所披露者外，本公司於2018/19年度內並無其他重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有168名僱員。2018/19年度的員工總薪酬約1.157億元。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股份

於2018/19年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

企業管治

董事認為，本公司於2018/19年度內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。

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2018/19年度內一直遵守標準守則所規定的準則。

充足公眾持股量

於本公佈日期，根據本公司所得公開資料及董事所知悉，本公司保持上市規則所規定的最低公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於二零一九年七月二十六日召開股東週年大會。召開股東週年大會的通告將於適當時間派送各股東。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條制定書面職權範圍。審核委員會首要職責主要為就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供推薦意見；審閱財務報表、風險管理及內部監控系統；以及監督財務申報及內部監控程序的成效。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即莫貴標先生(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2018/19年度綜合財務報表。

審閱本全年業績公佈

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就初步公佈所載有關本集團2018/19年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，與本集團2018/19年度之經審核綜合財務報表所載之金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用工作準則進行之審核、審閱或其他委聘保證，故香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公佈發出任何核證。

刊發全年業績公佈及年報

本公佈已在本公司網站(www.grandming.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)登載。載有上市規則要求全部相關資料之2018/19年度年報將於適當時間派發予各股東及在上述網站登載。

鳴謝

承蒙本集團管理層及各級員工努力不懈，盡忠職守，以及股東、本集團業務夥伴及聯營公司、往來銀行及核數師鼎力支持，董事會謹此致謝。

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，二零一九年六月六日

於本公佈日期，董事會包括：

執行董事：

陳孔明 先生
劉志華 先生
袁英偉 先生
關永和 先生

獨立非執行董事：

徐家華 先生
簡友和 先生
莫貴標 先生
李宗耀 先生