

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)

中期業績公佈 截至二零一三年九月三十日止六個月

佳明集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同二零一二年同期的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
營業額	4	224,398	531,365
直接成本		<u>(136,533)</u>	<u>(462,463)</u>
毛利		87,865	68,902
其他收益	5	1,315	1,804
其他收入／(虧損)淨額	6	1,868	(1,445)
一般及行政開支		(21,179)	(5,338)
投資物業公平值變動		<u>8,235</u>	<u>10,000</u>
經營溢利		78,104	73,923
財務成本	7(a)	<u>(11,604)</u>	<u>(12,376)</u>
除稅前溢利	7	66,500	61,547
所得稅	8	<u>(11,331)</u>	<u>(7,995)</u>
期內溢利		<u><u>55,169</u></u>	<u><u>53,552</u></u>
每股盈利(港仙) —			
基本及攤薄	10	<u><u>16.8</u></u>	<u><u>17.9</u></u>

綜合全面收入表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內溢利		55,169	53,552
期內其他全面收入	9		
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售證券：			
公平值儲備變動淨額		(495)	392
現金流量對沖：			
對沖儲備變動淨額		6,486	235
		5,991	627
期內全面收入總額		61,160	54,179

綜合資產負債表

	附註	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產	11		
— 投資物業		1,993,000	1,974,000
— 其他物業、廠房及設備		695	1,131
		<u>1,993,695</u>	<u>1,975,131</u>
其他金融資產		15,210	15,045
		<u>2,008,905</u>	<u>1,990,176</u>
流動資產			
應收客戶合約工程毛額		17,540	16,358
貿易及其他應收款項	12	137,833	186,506
受限制及已抵押存款	13	51,046	43,920
現金及現金等價物		229,897	55,467
		<u>436,316</u>	<u>302,251</u>
流動負債			
應付客戶合約工程毛額		5,084	33,747
貿易及其他應付款項	14	76,586	87,582
銀行貸款	15	97,872	67,470
應付稅項		13,123	5,996
		<u>192,665</u>	<u>194,795</u>
流動資產淨值		<u>243,651</u>	<u>107,456</u>
總資產減流動負債		<u>2,252,556</u>	<u>2,097,632</u>
非流動負債			
銀行貸款	15	762,117	760,671
遞延稅項負債		21,193	17,833
衍生金融工具		19,748	28,724
		<u>803,058</u>	<u>807,228</u>
資產淨值		<u>1,449,498</u>	<u>1,290,404</u>
股本及儲備			
股本	16	4,000	5,000
儲備		1,445,498	1,285,404
總權益		<u>1,449,498</u>	<u>1,290,404</u>

財務報表附註

(以港元列示)

1 一般資料及編製基準

(a) 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。

根據本集團就籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而理順集團架構的重組(「重組」)，已於二零一三年七月十九日完成，本公司成為現時組成本集團各附屬公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一三年七月三十日的招股章程(「招股章程」)內。本公司股份已於二零一三年八月九日(「上市日期」)在聯交所上市。

本集團被視為因重組而產生的共同控制持續經營實體，而重組已按合併會計原則列賬。本集團在編製中期財務報告時，乃假設目前的集團架構於兩段呈列期間(或自集團公司各自的註冊成立或成立日期以來)一直存在，而並非自本公司根據重組成為本集團控股公司當日起計。

(b) 編製基準

中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則的適用披露條文編製，包括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。中期財務報告已於二零一三年十一月十五日獲授權刊發。

中期財務報告已根據截至二零一三年三月三十一日止年度合併財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零一三/一四年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載列於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設足以影響政策的應用以及按本年度截至目前為止基準呈列的資產與負債及收支金額。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註闡釋自截至二零一三年三月三十一日止年度合併財務報表以來的事件及交易，對瞭解本集團的財務狀況及表現變動關係重大。簡明綜合中期財務報表及有關附註並未載列依據香港財務報告準則編製整份財務報表所需的一切資料。

中期財務報告未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*由實體的獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。

中期財務報告所載有關之前所呈報截至二零一三年三月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的合併財務報表，而是摘錄自該等財務報表。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團及本公司本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂。其中，以下變動與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第1號的修訂本，財務報表呈列—呈列其他全面收入項目
- 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表
- 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體的權益
- 香港財務報告準則第13號，公平值計量
- 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進
- 香港財務報告準則第7號的修訂本，披露—金融資產及金融負債對銷

香港財務報告準則第13號，公平值計量

香港財務報告準則第13號以單一公平值計量指引來源取代個別香港財務報告準則的現有指引。香港財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具公平值計量的全面披露規定。部分披露事項乃特別規定須於中期財務報告就金融工具作出披露。本集團於中期財務報告附註17載列該等披露事項。採納香港財務報告準則第13號並未對本集團資產及負債的公平值計量構成任何重大影響。

其他變動對本集團財務報表並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 分部報告

本集團透過按業務類別成立的分部管理業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下兩個可報告分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下可報告分部。

- 建造合約：此分部為外部客戶及集團公司建造住宅樓宇、購物商場、商業樓宇及數據中心。
- 物業租賃：此分部為租賃數據中心物業以產生租金收入。

(a) 分部業績

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團最高層行政管理人員按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

收益及開支乃參考該等分部帶來的收入及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷所產生的開支分配至可報告分部。

本集團最高層行政管理人員就期內資源分配及評估分部表現所獲提供有關本集團可報告分部的資料載列如下。

	截至九月三十日止六個月					
	建造合約		物業租賃		總計	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
來自外部客戶的收益	156,855	464,770	67,543	66,595	224,398	531,365
分部間收益	-	-	-	-	-	-
可報告分部收益	<u>156,855</u>	<u>464,770</u>	<u>67,543</u>	<u>66,595</u>	<u>224,398</u>	<u>531,365</u>
可報告分部溢利	<u>35,823</u>	<u>17,177</u>	<u>46,942</u>	<u>47,366</u>	<u>82,765</u>	<u>64,543</u>
利息收入	389	108	13	-	402	108
利息開支	-	-	(11,604)	(12,376)	(11,604)	(12,376)
非上市證券的股息收入	442	467	-	-	442	467
折舊	(98)	(98)	(517)	(442)	(615)	(540)
投資物業公平值變動	-	-	8,235	10,000	8,235	10,000

(b) 可報告分部收益及損益的對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益		
可報告分部收益	224,398	531,365
對銷分部間收益	-	-
綜合營業額	<u>224,398</u>	<u>531,365</u>
溢利		
來自本集團外部客戶的可報告分部溢利	82,765	64,543
其他收益及其他收入淨額	1,315	1,810
折舊	(615)	(540)
財務成本	(11,604)	(12,376)
投資物業公平值變動	8,235	10,000
衍生金融工具未變現收益/(虧損)淨額	1,868	(1,451)
未分配總部及企業開支	(15,464)	(439)
除稅前綜合溢利	<u>66,500</u>	<u>61,547</u>

(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。

4 營業額

營業額指建造合約所得收益、租金及租金相關收入，分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
建造合約所得收益	156,855	464,770
租金收入	56,270	56,469
租金相關收入	11,273	10,126
	<u>224,398</u>	<u>531,365</u>

5 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	402	108
非上市證券的股息收入	442	467
其他	471	1,229
	<u>1,315</u>	<u>1,804</u>

6 其他收入／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
衍生金融工具未變現收益／(虧損)淨額	1,868	(1,451)
外匯遠期合約已變現收益淨額	-	6
	<u>1,868</u>	<u>(1,445)</u>

7 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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(a) 財務成本		
須於下列期限悉數償還銀行貸款的利息：		
一於五年內	13,883	11,724
一於五年後	3,216	3,254
其他借款成本	1,122	164
	<u>18,221</u>	<u>15,142</u>
減：計入在建建造合約的金額	<u>(6,617)</u>	<u>(2,766)</u>
	<u><u>11,604</u></u>	<u><u>12,376</u></u>
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	25,172	22,792
界定供款退休計劃供款	800	819
減：計入在建建造合約的金額	<u>(20,608)</u>	<u>(20,330)</u>
	<u><u>5,364</u></u>	<u><u>3,281</u></u>
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(56,270)	(56,469)
減：直接支出	<u>19,160</u>	<u>17,250</u>
	<u>(37,110)</u>	<u>(39,219)</u>
折舊	<u><u>615</u></u>	<u><u>540</u></u>

8 所得稅

綜合收益表內的所得稅指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	9,253	5,948
遞延稅項		
產生及撥回臨時差額	<u>2,078</u>	<u>2,047</u>
	11,331	7,995

- (i) 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。
- (ii) 截至二零一三年九月三十日止六個月，香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

9 其他全面收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
可供出售證券：		
公平值變動及在其他全面收入內確認的 期內公平值儲備變動淨額	<u>(495)</u>	<u>392</u>
現金流量對沖：		
期內已確認的對沖工具公平值變動的有效部分	7,767	281
其他全面收入內列支的遞延稅項淨額	<u>(1,281)</u>	<u>(46)</u>
在其他全面收入內確認的期內對沖儲備變動淨額	6,486	235

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利55,169,000元(二零一二年：53,552,000元)及期內已發行股份的加權平均數328,571,429股(二零一二年：300,000,000股)計算。

截至二零一三年九月三十日止六個月的已發行股份的加權平均數乃假設已發行300,000,000股公司的股份(當中包括100股已發行股份、根據股份拆細而發行的9,900股股份及根據資本化發行而發行的299,990,000股股份，此等股份猶如於二零一三年四月一日至上市日期整段期間一直發行在外)及根據首次公開招股而發行的100,000,000股股份。截至二零一二年九月三十日止六個月的已發行股份加權平均數乃假設已發行300,000,000股公司的股份，當中包括100股已發行股份、根據股份拆細而發行的9,900股股份及根據資本化發行而發行的299,990,000股股份，此等股份猶如於該期間一直發行在外。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千股 (未經審核)	二零一二年 千股 (未經審核)
股份加權平均數		
於四月一日已發行普通股	-	-
股份拆細的影響(附註16(a)(i))	10	10
資本化發行的影響(附註16(a)(ii))	299,990	299,990
根據首次公開招股發行新股份的影響(附註16(a)(iii))	28,571	-
	<u>328,571</u>	<u>300,000</u>
於九月三十日的加權平均股數	<u>328,571</u>	<u>300,000</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月，本公司並無潛在攤薄股份。

11 固定資產

(a) 重估投資物業

獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」,其員工當中有香港測量師學會資深會員,且對所估物業的所在地點及類別有近期經驗)重估本集團名下投資物業及發展中投資物業於二零一三年九月三十日的價值。本集團投資物業乃由高力按現況下市值的基準進行估值,將根據現行市場租值及回報率作為輸入數據估計未來租金收入所得出的貼現現金流量預測加以資本化,以及(在適當情況下)以租金收入淨額資本化(已考慮潛在復歸收入)為基礎。本集團發展中投資物業乃由高力使用直接比較法進行估值,以近期可資比較市場交易為基準,並就有關可資比較市場交易的日期、地點、規模及現場佈局作出調整。

有關投資物業的收益8,235,000元(二零一二年:10,000,000元)已於期內損益確認。

(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15。

12 貿易及其他應收款項

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款(附註)	79,377	135,950
按金、預付款項及其他應收款項	7,612	8,858
應收保留款項	50,844	41,698
	<u>137,833</u>	<u>186,506</u>

附註:於結算日列入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下:

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未到期	70,583	126,148
逾期一個月內	8,590	8,824
逾期一個月至三個月	184	902
逾期三個月至六個月	-	49
逾期六個月至一年	20	27
	<u>79,377</u>	<u>135,950</u>

13 受限制及已抵押存款

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押存款(附註(i))	44,982	37,856
受限制存款(附註(ii))	6,064	6,064
	<u>51,046</u>	<u>43,920</u>

附註：

- (i) 結餘指用作本集團銀行貸款抵押的銀行存款(附註15)。
- (ii) 結餘指根據本集團與一名租戶訂立的租賃協議的條款存入銀行的保證金。由於根據租賃協議使用銀行結餘受租戶明確限制，故本集團對銀行結餘並無絕對權利及控制。本集團可於該租戶違反租賃協議時自該結餘扣除款項。倘本集團於存款中作出扣除，該租戶須按要求於14日內補足差額。

14 貿易及其他應付款項

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款及應計費用(附註(i))	33,458	37,106
租金及其他按金	6,064	6,064
應付保留款項	37,064	35,962
應付前控股公司款項(附註(ii))	-	8,450
	<u>76,586</u>	<u>87,582</u>

附註：

- (i) 於結算日列入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內到期或按要求	9,178	6,843
一個月至三個月內到期	-	10,472
六個月至一年內到期	3	-
	<u>9,181</u>	<u>17,315</u>

- (ii) 於二零一三年三月三十一日，應付前控股公司佳明控股有限公司的款項為無抵押、免息及按要求償還。有關金額已於截至二零一三年九月三十日止六個月期間悉數結清。

15 銀行貸款

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款—有抵押	859,989	828,141

於二零一三年九月三十日，銀行貸款須於如下年期償還：

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內及列入流動負債	97,872	67,470
一年後及列入非流動負債：		
一年至二年內	113,765	110,765
兩年至五年內	444,594	401,235
五年後	203,758	248,671
	762,117	760,671
	859,989	828,141

於二零一三年九月三十日，銀行貸款由下列資產作擔保：

	於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	1,993,000	1,812,000
已抵押存款	44,982	37,856
可供出售證券	14,550	15,045
其他資產	54,765	55,390
	2,107,297	1,920,291

16 股本、儲備及股息

(a) 股本

	於二零一三年 九月三十日		於二零一三年 三月三十一日	
	股份數目 千股 (未經審核)	金額 千港元	股份數目 千股 (經審核)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01元 (二零一三年三月三十一日： 每股面值1元)的普通股	10,000,000	100,000	390	390
普通股，已發行及繳足				
於二零一三年四月一日／ 二零一二年十月	— [#]	— [*]	— [#]	— [*]
股份拆細(附註(i))	10	—	—	—
資本化發行(附註(ii))	299,990	3,000	—	—
根據首次公開招股 發行新股份(附註(iii))	100,000	1,000	—	—
於二零一三年九月三十日／ 三月三十一日	400,000	4,000	— [#]	— [*]

* 各代表100元

各代表100股股份

附註：

- (i) 本公司於二零一二年八月十四日註冊成立，法定股本為390,000元，分為390,000股每股面值1元的股份。同日，本公司向其當時的股東配發及發行合共100股每股面值1元的股份。

於二零一三年七月十九日完成重組後，本公司成為本集團的控股公司。

由於重組於二零一三年三月三十一日尚未完成，於二零一三年三月三十一日綜合資產負債表內的股本指本公司及組成本集團各公司的股本總額。於二零一三年九月三十日綜合資產負債表內的股本則指本公司的股本。

於二零一三年七月二十三日，根據本公司股東的書面決議案，將每股面值1元的股份拆細為100股每股面值0.01元的股份，因此法定股本及已發行股份分別由390,000股股份增至39,000,000股股份及由100股股份增至10,000股股份。透過增設9,961,000,000股新股份，法定股本於股份拆細後由39,000,000股股份增至10,000,000,000股股份，有關新股份與於通過書面決議案當日的已發行股份在所有方面享有同等地位。

- (ii) 於二零一三年七月二十三日，根據本公司股東的書面決議案，本公司向本公司當時的現有股東配發及發行299,990,000股每股面值0.01元的股份。此項決議案須待股份溢價賬因本公司首次公開招股而獲得進賬後，方可作實，而根據此項決議案，股份溢價賬為數2,999,900元的進賬其後在上市日期用於繳足該資本化金額。

- (iii) 於二零一三年八月九日，在完成首次公開招股按每股1.11元的價格發行100,000,000股每股面值0.01元的股份後，本公司成功於聯交所上市。所得款項1,000,000元(即所發行股份的面值)已計入本公司股本。餘下所得款項101,934,000元(扣除發行開支8,066,000元後)則計入股份溢價賬。

(b) 股息

中期期間應付權益股東的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於中期期間後宣派及支付的中期股息每股3.6仙 (二零一二年：每股零仙)	<u>14,400</u>	<u>-</u>

中期股息並未確認為結算日的負債。

17 資本承擔

於二零一三年九月三十日未撥備的未履行資本承擔如下：

	於二零一三年 九月三十日	於二零一三年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
已訂約	38,687	12,756
已批准但未訂約	<u>508,951</u>	<u>545,646</u>
	<u>547,638</u>	<u>558,402</u>

資本承擔僅與數據中心大樓的發展支出有關。

18 或然負債

	於二零一三年 九月三十日	於二零一三年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
就授予前控股公司的貸款融資向金融機構提供的擔保	<u>-</u>	<u>5,734</u>

上文所載本集團於二零一三年三月三十一日提供的擔保已於上市日期解除。

管理層討論及分析

概覽

本公司董事會欣然提呈本集團由二零一三年四月一日至二零一三年九月三十日止期間(「二零一三年上半年」)的中期業績，這是自本公司股份(「股份」)於上市日期在聯交所上市以來的第一份中期業績。本公司以公開發售及配售股份形式(「首次公開招股」或「股份發售」)發行100,000,000股股份，籌集所得款項淨額約85.6百萬港元，且公開發售在當時香港股市低迷期間仍獲超額認購176倍。據本公司的招股章程所載，所得款項淨額計劃用於發展第二座高端數據中心大樓(65%)、建築項目(24.5%)、銷售與市場推廣活動(0.5%)及一般營運資金(10%)。本集團主要承接本港知名發展商的住宅物業發展項目。為擴闊本集團的收入來源，由以項目為基礎轉為較均衡發展，我們自二零零七年起將業務範圍擴展至毛利率較高的數據中心物業租賃業務。本集團於二零一三年上半年錄得營業額約224.4百萬港元，較截至二零一二年九月三十日止六個月(「二零一二年上半年」)約531.4百萬港元減少約57.8%。期內純利由二零一二年上半年約53.6百萬港元溫和增至二零一三年上半年約55.2百萬港元。為答謝本公司股東(「股東」)的支持及信任，董事會欣然宣派二零一三年上半年中期股息每股3.6港仙。

業務回顧

建築業務

本集團已與本港知名發展商建立穩固關係，向其提供建築服務、改建、翻新及裝修工程。截至本公佈日期，本集團手頭在建建造及裝修合約的總值約為672.7百萬港元。本集團始終強調工程質素，務求爭取更多知名發展商成為旗下客戶。

數據中心物業租賃業務

本集團現有位於荃灣的高端數據中心iTech Tower提供架空地台面積約53,200平方呎，自二零一一年起已全面租出。位於葵涌打磚坪街的第二個高端數據中心地盤於二零一二年十一月購入，並自二零一三年七月起展開地基工程。該發展工程可望於二零一六年第三季前後竣工，總發展成本(包括土地成本)估計為682百萬港元。預期第二座數據中心大樓可提供架空地台面積約45,000平方呎，將於二零一五年年底開始投入營運。

展望

香港目前的經濟環境穩定，平均工資、通脹率及本地生產總值均有上升。儘管物業市價受香港特區政府（「政府」）嚴密監察，但中長期仍無法遏抑市民對私人住宅物業的需求。當全球市場逐步復甦及樓價靠穩時，私人住宅物業的需求便會逐步上升，而我們來自樓宇建造業務的收益將從中受惠。另一方面，由於建造業專才及熟練技工短缺，加上建材成本上漲，建築成本恐有上升趨勢。為確保為股東帶來合理回報及維持增長，我們在參與投標及承接新建築項目時，將繼續採取審慎態度。我們亦與分包商及供應商緊密合作；開發營運效率更佳的建築技術及設計並降低人力需求，以減省整體成本。我們致力擴闊收益基礎的另一項策略，是除現有知名物業發展商外進一步擴大優質客戶基礎。因此，建築業務於可見未來的發展仍然樂觀。

據政府轄下商務及經濟發展局於二零一一年三月撰寫的討論文件所載，國家「十二·五」計劃落實中國中央人民政府繼續支持香港加強發展金融、物流、資訊服務及其他高增值服務行業。數據中心在扶植該等行業上擔當關鍵角色。為強化本身的競爭優勢，香港必須在進一步發展高端數據中心方面加一把勁，特別是支援股票買賣、電子商貿及雲端運算服務等頻密運作的數據中心。數據中心是知識型經濟中不可或缺的基礎設施，是發展資訊和通訊科技業的支柱。香港鄰近中國內地，具備有利營商環境、有效的私隱保障、可靠的電力供應、多元化的電訊基建設施及發生天災的風險較低，是發展數據中心的優越地點。政府繼續全面支持在香港發展數據中心作為經濟增長的骨幹，自二零零一年起分別在將軍澳及大埔工業村批出多幅土地，供本地及跨國企業設置高端數據中心。

政府資訊科技總監辦公室一向致力將香港打造為亞太區高端數據中心的首選地點。政府已著手製訂各項政策加以配合，包括(i)自二零一三年起在將軍澳預留多幅土地，及(ii)自二零一二年六月起設立兩項鼓勵措施，鼓勵將工業樓宇改為數據中心及在工業用地發展高端數據中心，措施包括首先將部分合資格工業樓宇改作數據中心用途豁免徵收更改土地用途費用，其次是按實際發展及高端數據中心用途評估將工業用地改作發展高端數據中心所補地價。此外，有興趣在香港設置數據中心的企業可透過數據中心促進組及其資訊網站得到一站式的支援服務，亦可就技術要求問題聯絡不同政府部門。除滿足本港的需求外，香港投資推廣署亦協助內地及海外有興趣投資數據中心的投資者提供用戶化的服務。

因此，本集團作為批發主機代管供應商，將貫徹其核心政策，於未來數年透過建設全新大樓(第二個數據中心)或類同iTech Tower將現有工業樓宇改建，進一步擴大高端數據中心的架空地台面積，切實配合本地政府支援高端數據中心的政策及充分把握由此產生的機遇。更重要的是本集團已從發展iTech Tower中獲得寶貴經驗，可滿足跨國企業對高端數據中心的嚴格要求。本集團確實接獲多個從事金融及電訊業的跨國企業直接查詢有關租用第二個高端數據中心事宜。本集團已準備就緒迎接香港高端數據中心市場湧現的機遇。

財務回顧

營業額

本集團於二零一三年上半年的總營業額約為224.4百萬港元，較二零一二年上半年約531.4百萬港元減少約57.8%或307.0百萬港元。來自建築業務的營業額由二零一二年上半年約464.8百萬港元減至二零一三年上半年約156.9百萬港元，減少約66.3%或307.9百萬港元。來自數據中心物業租賃業務的營業額由二零一二年上半年約66.6百萬港元增至二零一三年上半年約67.5百萬港元，微升約1.4%或0.9百萬港元。

營業額減少主要由於多個大型建築項目於上一個財政年度的下半年大致上竣工，而該等項目於二零一三年上半年獲確認的工程金額相比下較少。

毛利

本集團的毛利由二零一二年上半年約68.9百萬港元增至二零一三年上半年約87.9百萬港元，增加約27.5%或19.0百萬港元。毛利大幅增加是源自若干於二零一三年上半年竣工的建築項目的後加工程增加了毛利進賬。

其他收入／(虧損)淨額

於二零一三年上半年，本集團錄得利率掉期的未變現收益淨額，因而錄得其他收入約1.9百萬港元。於二零一二年上半年，其他虧損淨額主要來自利率掉期的未變現虧損淨額。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支由二零一二年上半年約5.4百萬港元增至二零一三年上半年約21.2百萬港元，增加約297%或15.8百萬港元，主要由於二零一三年上半年的上市及上市相關開支、專業費用及員工成本增加所致。

期內溢利

經計入一次性的上市及上市相關開支約11.6百萬港元以及扣除投資物業的公平值收益後，本集團於二零一三年上半年錄得經調整期內溢利約46.9百萬港元，較二零一二年上半年的經調整期內溢利約43.6百萬港元增加約7.8%或3.3百萬港元。

財務狀況

本集團主要以經營活動所得現金流入、銀行借款及首次公開招股所得款項提供流動資金及資本需求。

於二零一三年九月三十日，本集團的總現金結餘約為280.9百萬港元(二零一三年三月三十一日：約99.4百萬港元)，大部分為港元。本集團的流動比率(流動資產除流動負債)由二零一三年三月三十一日的1.55倍增至二零一三年九月三十日的2.26倍。本集團的資本負債比率(計息借款總額除股東權益)由二零一三年三月三十一日約64.2%下降至二零一三年九月三十日約59.3%，主要由於收訖首次公開招股所得款項。

銀行貸款按浮動利率計息。本集團現有庫務政策為透過使用利率掉期減低所面對的浮動利率風險。掉期合約的固定掉期利率介乎年息0.89厘至1.97厘。

首次公開招股所得款項淨額的用途

本公司透過首次公開招股籌集所得款項淨額合共約85.6百萬港元。截至二零一三年九月三十日，本集團已根據招股章程所載的建議用途動用部分所得款項淨額：

	所得款項淨額 (百萬港元)		
	可供運用	已動用	未動用
發展第二個數據中心	55.6	2.0	53.6
新建築項目的初始費用	21.0	–	21.0
銷售與市場推廣活動	0.4	–	0.4
一般營運資金	8.6	8.5	0.1
	<u>85.6</u>	<u>10.5</u>	<u>75.1</u>

未動用的所得款項淨額以短期存款及定期存款形式存入香港知名銀行。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於回顧期內，除招股章程所披露者外，本公司並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，本集團共聘用137名(二零一二年九月三十日：147名)僱員。本集團於二零一三年上半年的薪酬總額約為26.0百萬港元(二零一二年上半年：約23.6百萬港元)。

本集團僱員的薪酬政策及待遇定期參考當時市況加以檢討。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。

債項及資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團有銀行借款共約860.0百萬港元(二零一三年三月三十一日：約828.1百萬港元)。該等銀行借款以本集團資產作抵押，其於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日的合計賬面值分別約為2,107.3百萬港元及1,920.3百萬港元。

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。

資本承擔

除本公佈附註17所披露者外，於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，本集團並無任何其他資本承擔。

或然負債

除本公佈附註18所披露者外，於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，本集團並無任何其他或然負債。

中期股息

董事會建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月中期股息每股3.6港仙(二零一二年上半年：無)予二零一三年十二月五日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。中期股息將於二零一三年十二月二十日派付各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一三年十二月三日至二零一三年十二月五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年十二月二日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

審核委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立審核委員會，其職權範圍符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)，旨在就任免外聘核數師向董事會提供建議；審閱財務報表及相關事宜；並就財務申報程序提供意見及監督本集團的內部監控程序。審核委員會現由四名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即莫貴標先生(主席)、徐家華先生、簡友和先生及李宗耀先生。本集團期內的會計原則及慣例、財務報表及相關資料由審核委員會審閱。審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納的會計原則及政策，並就有關本集團截至二零一三年九月三十日止六個月未經審核中期財務報告的事項進行商討，並建議董事會採納。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

自上市日期至二零一三年九月三十日止，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

本公司董事會深明良好企業管治的重要性，並致力維持高水準的企業管治，務求加強企業透明度及維護本公司及其股東、客戶、員工及其他權益持有人的利益，透過周全的公司政策及程序以及內部系統及監控，推行有效的問責制度。自上市日期至本公佈日期止，本公司已遵守上市規則附錄十四所載守則的所有守則條文。

遵守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」)，作為監察董事進行證券交易的操守守則。經本公司向董事作

出具體查詢後，全體董事均確認彼等自上市日期至本公佈日期止一直遵守標準守則所規定的準則。

刊發中期業績公佈

本公司的中期業績公佈已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grandming.com.hk)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、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，二零一三年十一月十五日

於本公佈日期，本公司的執行董事為陳孔明先生、劉志華先生、袁英偉先生及關永和先生；而本公司的獨立非執行董事為徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生。