

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)

截至二零一八年九月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 基礎溢利*減少22.4%至5,240萬元 (二零一七年: 6,750萬元)。每股基礎溢利*為7.4仙 (二零一七年: 9.5仙)
- 期內溢利為5,130萬元 (二零一七年: 7,140萬元)，此金額已計入110萬元投資物業之公平值減少(二零一七年: 增加390萬元)。每股盈利為7.2仙 (二零一七年: 10.1仙)
- 宣派中期股息每股4.0仙 (二零一七年: 每股4.0仙)
- 資產淨值於二零一八年九月三十日為27.86億元

* 基礎溢利及每股基礎溢利乃分別從期內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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年九月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 收益 | 5 | 272,032 | 815,032 |
| 直接成本 | | <u>(158,940)</u> | <u>(706,954)</u> |
| 毛利 | | 113,092 | 108,078 |
| 其他收入及收益 | 5 | 8,695 | 2,327 |
| 銷售開支 | | (12,233) | — |
| 一般及行政開支 | | (17,656) | (14,497) |
| 投資物業公平值(減少)/增加 | 10(a) | <u>(1,102)</u> | <u>3,928</u> |
| 經營溢利 | | 90,796 | 99,836 |
| 財務成本 | 6(a) | <u>(27,915)</u> | <u>(15,380)</u> |
| 除稅前溢利 | 6 | 62,881 | 84,456 |
| 所得稅支出 | 7 | <u>(11,595)</u> | <u>(13,059)</u> |
| 期內溢利 | | <u><u>51,286</u></u> | <u><u>71,397</u></u> |
| | | 仙 | 仙 |
| 每股盈利 (賬目所示之每股盈利) | | | |
| — 基本及攤薄 | 9(a) | <u><u>7.2</u></u> | <u><u>10.1</u></u> |
| 每股盈利 (每股基礎盈利) | | | |
| — 基本及攤薄 | 9(b) | <u><u>7.4</u></u> | <u><u>9.5</u></u> |

股息詳情載於簡明財務報表附註8。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 期內溢利 | 51,286 | 71,397 |
| 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 | (568) | — |
| 其後可能重新分類為損益的項目： | | |
| 現金流量對沖－對沖儲備的淨變動 | 11,019 | (7,248) |
| 期內其他全面收益，扣除稅項 | 10,451 | (7,248) |
| 期內全面收益總額 | 61,737 | 64,149 |

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

| | 附註 | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| — 投資物業 | 10 | 3,710,300 | 3,627,300 |
| — 物業、廠房及設備 | | 674,883 | 253,858 |
| | | 4,385,183 | 3,881,158 |
| 收購附屬公司按金 | | — | 42,000 |
| 遞延稅項資產 | | 8,471 | 6,425 |
| 衍生金融工具 | | 28,674 | 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 | | 12,972 | — |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 9,854 | — |
| 其他金融資產 | | — | 13,540 |
| | | 4,445,654 | 3,959,444 |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 2,052,662 | 1,994,145 |
| 應收客戶合約工程毛額 | | — | 32,861 |
| 合約資產 | | 212,975 | — |
| 應收賬款及其他應收款項 | 11 | 83,104 | 360,608 |
| 可收回稅項 | | 107 | 92 |
| 受限制及已抵押存款 | | 89,900 | 66,144 |
| 現金及銀行結餘 | | 59,512 | 312,063 |
| | | 2,498,260 | 2,765,913 |
| 流動負債 | | | |
| 應付客戶合約工程毛額 | | — | 1,187 |
| 應付賬款及其他應付款項 | 12 | 217,358 | 308,302 |
| 銀行貸款 | 13 | 312,702 | 403,703 |
| 應付稅項 | | 23,336 | 16,565 |
| | | 553,396 | 729,757 |
| 流動資產淨值 | | 1,944,864 | 2,036,156 |
| 總資產減流動負債 | | 6,390,518 | 5,995,600 |

簡明綜合財務狀況表 (續)

| | | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|--------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 13 | 3,552,614 | 3,181,642 |
| 遞延稅項負債 | | 52,230 | 48,510 |
| 衍生金融工具 | | — | 344 |
| | | <u>3,604,844</u> | <u>3,230,496</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,785,674</u> | <u>2,765,104</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 7,098 | 7,098 |
| 儲備 | | <u>2,778,576</u> | <u>2,758,006</u> |
| 總權益 | | <u>2,785,674</u> | <u>2,765,104</u> |

簡明財務報表附註

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19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

截至二零一八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16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二零一八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，惟本中期財務報表附註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，故須與本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零一八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。核數師於日期為二零一八年六月十一日的報告中已對該等財務報表表示無保留意見。

3. 採納香港財務報告準則

香港會計師公會已頒布多項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(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 |

採納香港財務報告準則第9號金融工具（見下文附註3A）及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益（見下文附註3B）的影響概述如下。其他自二零一八年一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。

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之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集了金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計處理。自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和於中期財務報表內確認之金額產生變動。

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前香港會計準則第39號有關持有至到期金融資產、貸款及應收賬及可供出售金融資產的分類類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

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上（倘為並非按公平值計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。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（定義見上文）。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。

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。 |

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 千元 |
|-----------|----------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 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)12個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後12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期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。

對於應收賬款，本集團已選擇應用香港財務報告準則第9號簡化法，並按年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗，並按與債務人、債務人的信用度及經濟條件相關的前瞻性因素調整的撥備矩陣。

對於其他金融資產，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180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365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。

預期信貸虧損模式之影響

本集團根據歷史結算記錄、過往經驗及可用前瞻性資料，設立預期信貸虧損模型。本集團得出結論認為，於二零一八年四月一日，預期信貸虧損對金融資產造成之影響微乎其微。

(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號之過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之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。根據管理層的評估，於二零一八年四月一日，於保留盈利及儲備中採納香港財務報告準則第9號確認所產生的金融資產與金融負債的賬面值並無重大差異。

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。

本集團利用可行權宜方法之累計影響法採納香港財務報告準則第15號。本集團已確認首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響，作為對於首次應用日期（即二零一八年四月一日）之保留盈利期初結餘之調整。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經重列。

本集團已審閱香港財務報告準則第15號的影響，並認為香港財務報告準則第15號對中期財務報表並無重大財務影響，惟合約資產和合約負債的呈列除外。過往，有關在建工程合約的合約結餘於財務狀況表分別呈列為「應收客戶合約工程毛額」及「應付客戶合約工程毛額」。本集團就代價有權收取的應收款項須待達到若干里程碑或完成保存期以達至滿意後方可作實，並於財務狀況表內呈列於「應收賬款及其他應收款項」項下的「應收保留款項」。

因採納香港財務報告準則第15號，為了反映該等呈列變動，本集團於二零一八年四月一日作出如下調整：

| | 於二零一八年四月一日 | | |
|---------------------|--------------------|------------|----------|
| | 根據香港財務 報告準則第15號 | | |
| | 以前年度列示 千元 | 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。 |
| 租金收入 | 投資物業租金收入於租期內以直線法於損益確認 | 物業租賃收入繼續按香港會計準則第17號租賃入賬。 |
| 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 | 本集團釐定認為，視乎出售物業之相關合約條款及合約適用法律，資產控制權或會隨時間或於特定時間轉移。倘本集團之履約並無創建一項對本集團具有替代用途之資產且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，資產控制權則隨時間轉移。倘資產控制權隨時間轉移，則參照完成履約責任之進度於合約期限內確認收益。否則，於客戶獲得資產控制權的時間點確認收益。 | 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。 |

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：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：租賃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

| | 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 | |
| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
| 來自外部客戶的 收益 | 149,450 | 740,605 | 79,549 | 74,427 | 43,033 | — | 272,032 | 815,032 |
| 分部間收益 | 58,873 | — | 17,558 | 6,466 | — | — | 76,431 | 6,466 |
| 分部收益 | <u>208,323</u> | <u>740,605</u> | <u>97,107</u> | <u>80,893</u> | <u>43,033</u> | <u>—</u> | <u>348,463</u> | <u>821,498</u> |
| 分部業績 | <u>56,470</u> | <u>61,463</u> | <u>44,895</u> | <u>43,511</u> | <u>(3,753)</u> | <u>(3,267)</u> | <u>97,612</u> | <u>101,707</u> |
| 未分配淨收入 | | | | | | | 7,144 | 2,315 |
| 未分配支出 | | | | | | | (12,858) | (8,126) |
| 可供出售證券回 撥減值 | | | | | | | — | 12 |
| 投資物業公平值 (減少)/增加 | | | | | | | (1,102) | 3,928 |
| 財務成本 | | | | | | | <u>(27,915)</u> | <u>(15,380)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | <u>62,881</u> | <u>84,456</u> |

(b) 其他分部資料

| | 截至九月三十日止六個月 (未經審核) | | | | | | | | 總計 | |
|---------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 建築 | | 物業租賃 | | 物業發展 | | 未分配 | | | |
| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
| 添置非流動 分部資產 | — | 20 | 97,019 | 14,061 | — | — | 427,420 | — | 524,439 | 14,081 |

(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) 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 | |
| | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 | 二零一八年 千元 | 二零一七年 千元 |
| 於某一時間點 | — | — | — | — | 43,033 | — | 43,033 | — |
| 隨時間轉移 | 149,450 | 740,605 | 79,549 | 74,427 | — | — | 228,999 | 815,032 |
| | <u>149,450</u> | <u>740,605</u> | <u>79,549</u> | <u>74,427</u> | <u>43,033</u> | <u>—</u> | <u>272,032</u> | <u>815,032</u> |

5. 收益以及其他收入及收益

來自本集團主營業務的收益以及其他收入及收益分析如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 收益 | | |
| 樓宇建造收益 | 149,450 | 740,605 |
| 租金收入 | 66,719 | 60,279 |
| 租金相關收入 | 12,830 | 14,148 |
| 物業銷售 | 43,033 | — |
| | <u>272,032</u> | <u>815,032</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 765 | 1,640 |
| 非上市證券的股息收入 | 425 | 425 |
| 可供出售證券回撥減值 | — | 12 |
| 外匯兌換淨收益 | 71 | 77 |
| 其他 | 7,434 | 173 |
| | <u>8,695</u> | <u>2,327</u> |

6. 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 | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| (a) 財務成本 | | |
| 銀行貸款利息 | | |
| — 貸款悉數於五年內償還 | 61,434 | 36,048 |
| — 貸款悉數於五年後償還 | 2,751 | 6,837 |
| 其他借款成本 | 6,352 | 6,151 |
| | <u>70,537</u> | <u>49,036</u> |
| 減：計入在建建造合約的金額 | (1,453) | (8,286) |
| 資本化金額 | <u>(41,169)</u> | <u>(25,370)</u> |
| | <u>27,915</u> | <u>15,380</u> |
| (b) 員工成本 (包括董事薪酬) | | |
| 薪金、工資及其他福利 | 59,305 | 50,314 |
| 界定供款退休計劃供款 | 1,547 | 1,652 |
| | <u>60,852</u> | <u>51,966</u> |
| 減：計入在建建造合約的金額 | (28,294) | (37,818) |
| 資本化金額 | <u>(19,084)</u> | <u>(6,773)</u> |
| | <u>13,474</u> | <u>7,375</u> |
| (c) 其他項目 | | |
| 投資物業所得租金收入 | (66,719) | (60,279) |
| 減：直接支出 | 33,946 | 29,216 |
| | <u>(32,773)</u> | <u>(31,063)</u> |
| 折舊 | 7,090 | 3,538 |
| | <u>7,090</u> | <u>3,538</u> |

7. 所得稅支出

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 即期稅項 | | |
| 期內香港利得稅撥備 | 12,098 | 12,400 |
| 遞延稅項 | | |
| 產生及撥回暫時差額 | (503) | 659 |
| | <u>11,595</u> | <u>13,059</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期內估計應課稅溢利按16.5% (二零一七年：16.5%) 計算。

8. 股息

(a) 屬於本中期的股息：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 於本中期後宣派及支付的中期股息 每股 4.0 仙 (二零一七年：每股 4.0 仙) | 28,391 | 28,391 |

中期股息尚未於報告期末確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度並於本中期內批准及支付的股息：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 於本中期內批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 5.8 仙 (二零一七年：每股 4.0 仙) | 41,167 | 25,810 |

9. 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51,286,000元 (二零一七年: 71,397,000元) 及期內已發行股份的加權平均數709,771,173股 (二零一七年: 709,771,173股)計算。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月期間，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的本公司權益股東應佔之基礎溢利52,388,000元 (二零一七年：67,469,000元) 而計算並同時呈列。溢利之對賬如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 (未經審核) 千元 | 二零一七年 (未經審核) 千元 |
| 期內溢利 | 51,286 | 71,397 |
| 投資物業公平值變動 | <u>1,102</u> | <u>(3,928)</u> |
| 期內基礎溢利 | <u>52,388</u> | <u>67,469</u> |

10. 投資物業

(a) 重估投資物業

本集團的投資物業於二零一八年九月三十日進行重估。投資物業－數據中心的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，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－數據中心錄得1,102,000元之重估虧損(二零一七年：3,928,000元重估收益)已於期內綜合損益表確認。

投資物業－辦公室物業的公平值由董事釐定，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基準。由於更新的結果，期內於綜合損益表確認之投資物業－辦公室物業重估收益為0元(二零一七年：1,700,000元)。

(b) 本集團的投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，其詳情載於簡明財務報表附註13。

11. 應收賬款及其他應收款項

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 應收賬款 | 33,811 | 200,737 |
| 減：呆賬撥備 | (96) | (406) |
| | <u>33,715</u> | <u>200,331</u> |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 49,389 | 53,691 |
| 應收保留款項(附註) | — | 106,586 |
| | <u>83,104</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：

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 少於一個月 | 30,962 | 191,098 |
| 超過一個月但少於三個月 | 2,476 | 8,895 |
| 超過三個月但少於六個月 | 107 | 279 |
| 超過六個月但少於一年 | 170 | 59 |
| | <u>33,715</u> | <u>200,331</u> |

本集團一般授予貿易客戶30天的信用期。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

12. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 應付賬款 | 14,468 | 144,450 |
| 其他應付款項及應計費用 | 93,206 | 56,402 |
| 租金及其他按金 | 7,826 | 8,295 |
| 預收賬款 | 6,510 | 2,465 |
| 應付保留款項 | 95,348 | 96,690 |
| | 217,358 | 308,302 |

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 少於一個月 | 8,234 | 133,812 |
| 超過一個月但少於三個月 | 6,172 | 9,739 |
| 超過三個月但少於六個月 | 62 | 858 |
| 超過六個月但少於一年 | — | 41 |
| | 14,468 | 144,450 |

13. 銀行貸款

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 3,865,316 | 3,564,766 |
| — 無抵押 | — | 20,579 |
| | 3,865,316 | 3,585,345 |

銀行貸款須於如下年期償還：

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 一年內及列入流動負債 | 312,702 | 403,703 |
| 一年後及列入非流動負債： | | |
| — 一年後但兩年內 | 734,523 | 752,283 |
| — 兩年後但五年內 | 2,696,768 | 2,397,573 |
| — 五年後 | 121,323 | 31,786 |
| | 3,552,614 | 3,181,642 |
| | 3,865,316 | 3,585,345 |

銀行貸款由下列資產作擔保：

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|
| 投資物業 | 3,710,300 | 3,627,300 |
| 物業、廠房及設備 | 669,939 | 248,704 |
| 可供出售證券 | 12,972 | 13,540 |
| 物業存貨 | 2,052,662 | 1,994,145 |
| 已抵押存款 | 83,836 | 60,080 |
| 其他資產 | 42,929 | 60,941 |
| | <u>6,572,638</u> | <u>6,004,710</u> |

14. 資本承擔

於二零一八年九月三十日未履行及未有在本集團財務報表撥備的資本承擔如下：

| | 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千元 | 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千元 |
|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| 承擔： | | |
| 發展投資物業 | 5,300 | 72,628 |
| 收購附屬公司 | — | 378,000 |
| | <u>5,300</u> | <u>450,628</u> |

15. 或然負債

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

中期股息

董事會宣佈派發中期股息每股4.0仙予二零一八年十一月二十八日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)。中期股息將於二零一八年十二月十二日派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一八年十一月二十六日至二零一八年十一月二十八日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。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二零一八年十一月二十三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。

管理層討論及分析

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。來自建築業務的收益由截至二零一七年九月三十日止六個月(「2017/18上半年」)約7.406億元減少至截至二零一八年九月三十日止六個月(「2018/19上半年」)約1.495億元，減少約79.8%或5.911億元。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上半年確認的收益的百份比較去年同期大幅減少。

於二零一八年九月三十日，在建建築項目之合約毛額價值約14.8億元。

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，維持高客戶使用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上半年約7,220萬元上升至2018/19上半年約7,470萬元，上升約3.5%或250萬元，主要由於 iTech Tower 2客戶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。此項目發展將包括兩幢三十層高的住宅大廈，設有會所設施及停車場。地盤平整及地基工程現正進行。此發展項目應於二零二四年九月三十日或之前竣工及可供入住。

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。此物業為一幢全新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。

於回顧期內已完成一個單位之銷售及交付，期內確認之收益約4,300萬元。於二零一八年十月，本集團就銷售五個單位訂立了五份臨時買賣合約，合計合約銷售金額約1.875億元。交易將於二零二零年十二月至二零二一年十月完成。

展望

持續加息和美中兩國就關稅引發的貿易摩擦對全球商業環境構成了不確定性。然而，由於私人住宅單位供求長期失衡，我們仍對香港房地產市場持審慎樂觀態度，特別是本地傳統豪宅區的新住宅單位供應仍非常有限。因此我們對明寓項目可為集團帶來理想回報持正面態度。與此同時，我們為預售青衣細山路項目已開展預備工作。

雖然住宅物業價格仍處於較高水平，但我們相信熾熱的住宅房地產價格已停止上升勢頭並開始整固。這可能為本集團擴大土地儲備提供機會。除以獨資或與其他地產發展商以合資形式參與公開競投政府土地外，我們亦探索其他收購的機會，例如收購整幢已完成之物業或全部業權已獲收購之物業。

數據中心租賃業務方面，我們繼續投資和升級數據中心的基礎設施，以鞏固我們的市場地位，並滿足客戶不斷變化的需求。同時我們仍非常謹慎考慮在本地或者是香港以外的其他地方投資第三個高端數據中心。

建造業仍持續工資上漲和熟練勞工短缺的狀況。更糟糕的是，由於同業之間激烈競爭，新建築項目的投標合約金額和利潤已開始惡化。因此，我們在競投新建築項目依舊保持謹慎態度，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上半年的綜合總收益約2.720億元 (2017年：8.150億元)，較去年同期減少約66.6%。減少主要由於源自建築分部的收益減少79.8%，部分抵銷了物業發展分部確認售出明寓一個住宅單位的收益的影響。

儘管收益減少，綜合毛利較去年同期增加4.6%至約1.131億元 (2017年：1.081億元)。毛利率亦顯著改善。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。

期內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支)增加106.2%至約2,990萬元 (2017年：1,450萬元)，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81.5%至約2,790萬元 (2017年：1,540萬元)，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4.2% (2017年：2.7%)及(ii)本集團之銀行借款較上個財政年度年終增加約2.8億元。

2018/19上半年的淨溢利約5,130萬元 (2017年：7,140萬元)，與2017/18上半年相比減少約28.2%。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2018/19上半年錄得基礎溢利約5,240萬元，較2017/18上半年基礎溢利約6,750萬元減少約22.4%。

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16.5年。於二零一八年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約38.653億元 (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138.8% (二零一八年三月三十一日：約129.7%)。資本負債比率上升主因本集團提取新一筆銀行貸款用作一般營運資金及為收購Excel One Global Limited連同其全資附屬公司茂昌投資有限公司(統稱為「Excel One集團」)提供融資。

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。本集團於二零一八年九月三十日的總現金結餘約1.494億元 (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4.51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。於二零一八年九月三十日，本集團持有名義合約金額約7,520萬元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息1.3%至1.8%，並將於2020年及2021年到期。此外，本集團已訂立名義合約金額約15.7億元之遠期掉期合約以鎖定固定利率於年息2.10%至2.63%，為期三年。此等利率掉期合約將於2019年及2020年生效。

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

於二零一八年九月三十日，本集團若干資產，其合計賬面值約65.726億元，已就為數約38.653億元的銀行貸款作出質押。

資本承擔

除簡明財務報表附註14所披露者外，本集團於二零一八年九月三十日並無任何其他資本承擔。

或然負債

本集團於二零一八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

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上半年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

於二零一八年九月三十日，本集團共有181名僱員。2018/19上半年的員工總薪酬約6,090萬元。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。

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。審核委員會主要職責為就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供意見；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上半年未經審核綜合中期財務報表。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一八年九月三十日止之六個月內，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證券。

企業管治

截至二零一八年九月三十日止之六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄14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10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截至二零一八年九月三十日止之六個月內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本公司網站(www.grandming.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)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，二零一八年十一月九日

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