

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)

截至二零二零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65.9%至4,420萬元（二零一九年：1.296億元）。每股基礎盈利*為6.2仙（二零一九年：18.3仙）
- 本年溢利為3,380萬元（二零一九年：1.490億元），包括投資物業公平值減少1,030萬元（二零一九年：增加1,940萬元）。每股盈利為4.8仙（二零一九年：21.0仙）
- 建議派發末期股息每股4.0仙（二零一九年：每股5.8仙）
- 建議發行紅股，基準為每持有一股股份獲派發一股已繳足新股份
- 資產淨值於二零二零年三月三十一日為24.05億元

* 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」）截至二零二零年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同二零一九年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	千元	千元
收益	4	902,596	613,410
直接成本		<u>(682,308)</u>	<u>(346,962)</u>
毛利		220,288	266,448
其他收入及收益/(虧損)淨額	4	9,290	4,487
銷售開支		(69,179)	(26,676)
一般及行政開支		(39,455)	(33,093)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>(10,344)</u>	<u>19,419</u>
經營溢利		110,600	230,585
財務成本	5(a)	<u>(67,328)</u>	<u>(53,471)</u>
除稅前溢利	5	43,272	177,114
所得稅支出	6	<u>(9,443)</u>	<u>(28,114)</u>
本年溢利		<u><u>33,829</u></u>	<u><u>149,000</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>4.8</u></u>	<u><u>21.0</u></u>
每股盈利(每股基礎盈利)			
—基本及攤薄	8(b)	<u><u>6.2</u></u>	<u><u>18.3</u></u>

屬於本年溢利應付予本公司擁有人的股息詳情載於財務報表附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
本年溢利	<u>33,829</u>	<u>149,000</u>
年度其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目：		
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>(2,596)</u>	<u>(830)</u>
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	(587)	-
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>(15,366)</u>	<u>(29,194)</u>
	<u>(15,953)</u>	<u>(29,194)</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(18,549)</u>	<u>(30,024)</u>
年度全面收益總額	<u><u>15,280</u></u>	<u><u>118,976</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千元	二零一九年 千元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	9	3,643,000	3,595,000
－物業、廠房及設備		<u>865,774</u>	<u>864,368</u>
		4,508,774	4,459,368
遞延稅項資產		27,876	12,436
衍生金融工具		-	288
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		10,114	12,710
按公平值計入損益之金融資產		<u>7,766</u>	<u>7,220</u>
		4,555,030	4,492,522
流動資產			
物業存貨		2,385,683	2,080,437
合約資產		228,303	196,173
應收賬款及其他應收款項	10	170,160	116,918
可收回稅項		3,338	2,000
衍生金融工具		8	-
受限制及已抵押存款		2,127,031	104,478
現金及銀行結餘		<u>80,059</u>	<u>58,269</u>
		4,994,582	2,558,275
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	252,125	157,744
合約負債		2,159,022	25,555
應付股息		354,885	-
銀行貸款	12	664,496	782,538
應付稅項		<u>23,727</u>	<u>11,791</u>
		3,454,255	977,628
流動資產淨值		<u>1,540,327</u>	<u>1,580,647</u>
總資產減流動負債		<u>6,095,357</u>	<u>6,073,169</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年三月三十一日

		二零二零年 千元	二零一九年 千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	12	3,603,271	3,188,219
遞延稅項負債		48,831	50,653
衍生金融工具		37,896	19,775
		<u>3,689,998</u>	<u>3,258,647</u>
資產淨值		<u>2,405,359</u>	<u>2,814,522</u>
股本及儲備			
股本		7,098	7,098
儲備		<u>2,398,261</u>	<u>2,807,424</u>
總權益		<u>2,405,359</u>	<u>2,814,522</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二零二零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 – 於二零一九年四月一日生效

本集團於本年度首次採納以下香港會計師公會頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於本集團於二零一九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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂，縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	在聯營公司和合資企業的長期權益
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	對香港財務報告準則第3號企業合併、香港財務報告準則第11號合營安排、香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸成本的修訂

採納於二零一九年四月一日生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團綜合財務報表並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效的新訂或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3號（修訂本）	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號和第8號（修訂本）	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率指標改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂本原擬於二零一八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	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元
來自外部客戶的 收益	497,147	264,918	139,835	157,460	265,614	191,032	902,596	613,410
分部間收益	537,203	192,403	30,382	32,035	—	—	567,485	224,438
分部收益	<u>1,034,350</u>	<u>457,321</u>	<u>170,117</u>	<u>189,495</u>	<u>265,614</u>	<u>191,032</u>	<u>1,470,081</u>	<u>837,848</u>
分部業績	<u>78,757</u>	<u>84,931</u>	<u>71,444</u>	<u>86,373</u>	<u>(15,091)</u>	<u>58,833</u>	<u>135,110</u>	<u>230,137</u>
未分配收入淨額							3,606	4,487
未分配支出							(18,126)	(20,644)
按公平值計入損益 之金融資產之公 平值變動							354	(2,814)
投資物業之公平值 變動							(10,344)	19,419
財務成本							(67,328)	(53,471)
除稅前溢利							<u>43,272</u>	<u>177,114</u>

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元
添置非流 動分部 資產	178	196	63,039	118,695	19,029	454,671	4,602	67	86,848	573,629

(c) 地區資料

由於本集團大部分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

貢獻本集團10%以上收益的客戶之收益如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
客戶 A ¹	464,486	212,806
客戶 B ²	95,603	—
客戶 C ²	91,242	—
客戶 D ³	70,067	70,714
客戶 E ⁴	—	148,000

¹ 收益源自樓宇建造

² 收益源自物業銷售

³ 收益源自物業租賃。截至二零二零年三月三十一日止年度，客戶D並無貢獻本集團10%以上總收益

⁴ 收益源自物業銷售，其被識別為關聯方交易。截至二零二零年三月三十一日止年度，客戶E並無貢獻本集團10%以上總收益

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於某一時間點	-	-	-	-	265,614	191,032	265,614	191,032
隨時間轉移	497,147	264,918	20,024	24,060	-	-	517,171	288,978
來自其他來源 的收益	-	-	119,811	133,000	-	-	119,811	133,400
	<u>497,147</u>	<u>264,918</u>	<u>139,835</u>	<u>157,460</u>	<u>265,614</u>	<u>191,032</u>	<u>902,596</u>	<u>613,410</u>

4. 收益以及其他收入及收益/(虧損)淨額

來自本集團主營業務的收益以及其他收入及收益/(虧損)淨額分析如下：

(a) 收益分拆

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
來自客戶合約的收益		
樓宇建造收益	497,147	264,918
租金相關收入	20,024	24,060
物業銷售	265,614	191,032
來自其他來源的收益		
租金收入	119,811	133,400
	<u>902,596</u>	<u>613,410</u>

於二零二零年三月三十一日，分配給本集團現有合約履約責任的剩餘交易價格總金額約55.863億元(二零一九年：20.961億元)。此數額代表根據客戶與本集團已簽定之建築合約及物業銷售合約將於預計未來確認的收入。本集團預計將在未來十二至四十八個月內完成合約並於完成合約時確認預期收入。

(b) 其他收入及收益/(虧損)淨額

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行利息收入	2,720	1,127
非上市投資基金的股息收入	848	850
外匯兌換淨(虧損)/收益	(632)	145
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	354	(2,814)
其他	6,000	5,179
	<u>9,290</u>	<u>4,487</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 以下各項：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借貸成本	185,959	149,614
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(108,124)	(3,348)
	<u>(108,124)</u>	<u>(92,795)</u>
	<u>67,328</u>	<u>53,471</u>
(b) 員工成本（包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	129,061	112,779
界定供款退休計劃之供款	2,670	2,924
	<u>131,731</u>	<u>115,703</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(58,688)	(50,491)
	<u>(47,922)</u>	<u>(41,321)</u>
	<u>25,121</u>	<u>23,891</u>
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(119,812)	(133,400)
減：直接支出	66,091	65,161
	<u>(53,721)</u>	<u>(68,239)</u>
折舊	22,746	14,838
應收賬款(撥回減值)/ 減值虧損	(272)	25
短期租賃開支	3,849	-
核數師酬金		
— 審計服務	1,088	962
— 其他服務	145	140
	<u>1,088</u>	<u>962</u>
	<u>145</u>	<u>140</u>

6. 所得稅支出

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	24,139	26,676
過往年度超額撥備	(469)	(464)
	<u>23,670</u>	<u>26,212</u>
遞延稅項		
於本年度損益(計入)/扣除	(14,227)	1,902
	<u>9,443</u>	<u>28,114</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%（二零一九年：16.5%）計算。

根據中國企業所得稅法（「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%。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
已宣派及支付的中期股息 每股 4.0 仙 (二零一九年：4.0 仙)	28,391	28,391
已宣派及應付的特別中期股息 每股 50.0 仙 (二零一九年：無)	354,885	—
於報告期末後建議派發之末期股息 每股 4.0 仙 (二零一九年：5.8 仙)	28,391	41,167
	<u>411,667</u>	<u>69,558</u>

於二零二零年三月十九日，董事會決議向於二零二零年四月二十日名列本公司股東名冊的股東宣派發特別中期股息每股50.0仙，共計約354,885,000元。特別中期股息反映為報告期末之應付股息。

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：

	二零二零年 千元	二零一九年 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 (二零一九年：5.8 仙)	41,167	41,167

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33,829,000元（二零一九年：149,000,000元）及年內已發行股份的加權平均數709,771,173股（二零一九年：709,771,173股）計算。

截至二零二零年及二零一九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的本公司權益股東應佔之基礎溢利44,173,000元（二零一九年：129,581,000元）而計算並同時呈列。溢利之對賬如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
年內溢利	33,829	149,000
投資物業公平值變動	10,344	(19,419)
年內基礎溢利	<u>44,173</u>	<u>129,581</u>

9. 投資物業

- (a) 本集團的投資物業於二零二零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，其採用與二零一九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，有關投資物業的虧損10,344,000元（二零一九年：8,513,000元）已於年內綜合損益表確認。
- (b) 截至二零一九年三月三十一日止年度期間，本集團將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元已於截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。
- (c) 本集團的投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，詳情載於財務報表附註12。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
應收賬款	89,491	52,328
減：減值	(159)	(431)
	<u>89,332</u>	<u>51,897</u>
按金、預付款項及其他應收款項	80,828	65,021
	<u>170,160</u>	<u>116,918</u>

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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
少於一個月	87,388	47,895
超過一個月但少於三個月	1,710	2,481
超過三個月但少於六個月	176	1,093
超過六個月	58	428
	<u>89,332</u>	<u>51,897</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

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
應付賬款	103,250	26,235
其他應付款項及應計費用	63,983	41,552
租金及其他按金	1,900	7,174
預收賬款	5,341	4,050
應付保留款項	77,651	78,733
	<u>252,125</u>	<u>157,744</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
少於一個月	102,406	25,677
超過一個月但少於三個月	844	558
	<u>103,250</u>	<u>26,235</u>

12. 銀行貸款

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行貸款		
－ 有抵押	4,202,198	3,970,757
－ 無抵押	65,569	—
	<u>4,267,767</u>	<u>3,970,757</u>

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
一年內及列入流動負債	664,496	782,538
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	2,032,982	335,590
兩年後但五年內	1,459,515	2,734,876
五年後	110,774	117,753
	<u>3,603,271</u>	<u>3,188,219</u>
	<u>4,267,767</u>	<u>3,970,757</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
投資物業	3,643,000	3,595,000
物業、廠房及設備	819,646	836,741
按公平值計入其他全面收益之金融資產	10,114	12,710
物業存貨	1,850,399	2,080,437
已抵押存款	100,965	72,854
其他資產	39,782	40,885
	<u>6,463,906</u>	<u>6,638,627</u>

13. 資本承擔

於二零二零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：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
發展投資物業	—	2,290
在建中之資產	—	14,212
	<u>—</u>	<u>16,502</u>

14. 或然負債

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，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4.0仙予於二零二零年八月四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二零二零年八月十七日發送予股東。

連同中期股息每股4.0仙及特別中期股息每股50.0仙，截至二零二零年三月三十一日止年度的股息總額將為每股58.0仙。

建議紅股發行

董事會建議配發紅股予於二零二零年八月四日名列本公司股東名冊內的股東，基準為每持有一股股份可獲派送一股已繳足新股份。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票預計於二零二零年八月十七日派送予股東。

此等紅股除無權享有截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息外，自發行當日起在各方面均與現已發行股份享有同等權益。所有零碎紅股將不予配發，零碎股份經彙集後於董事認為適當之時出售。

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，本公司將於二零二零年七月二十二日至二零二零年七月二十七日（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二零二零年七月二十一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54樓，以辦理登記手續。

為確定合資格獲派發建議末期股息及紅股的股東身份，本公司將於二零二零年七月三十一日至二零二零年八月四日（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及紅股，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年七月三十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54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二零一九年三月三十一日止年度（「2018/19年度」）約2.649億元增加至截至二零二零年三月三十一日止年度（「2019/20年度」）約4.971億元，增加約87.7%或2.322億元。收益增加主要源自位於啟德的一個新建築項目，在二零一九年三月獲得該項目合約，並於二零一九年五月開展工程。

於二零二零年三月三十一日，在建建築項目之合約毛額價值約16.3億元。

數據中心物業租賃

本集團擁有，發展和出租兩座高端數據中心大樓(即iTech Tower 1和iTech Tower 2)的架空地台空間，彼專門為數據中心建造，具備高度可靠、冗餘和安全性。我們數據中心的客戶包括全球和本地數據中心營運商、跨國電信公司和金融機構。iTech Tower 1自二零零八年投入營運後一直運作順暢並提供穩定的收入來源。iTech Tower 2亦營運良好，現有和新客戶帶動租金收入日益增加。於二零二零年三月三十一日，iTech Tower 2所有架空地台空間已完成洽租及簽定有約束性文件。

來自數據中心物業租賃業務的收益由2018/19年度約1.522億元減少至2019/20年度約1.398億元，減少約8.2%或1,240萬元，主要由於在回顧期內iTech Tower 1租戶降低了用電量，導致與租金相關的收入減少。

物業發展

青衣細山路項目

本集團位於新界青衣細山路18號之首個物業發展項目，現命名為「明翹滙」，其樓面建築面積約400,000平方呎。此項目提供兩幢住宅大廈共776個單位，間隔包括一房單位至四房單位及特式戶。地基工程現已完成，上蓋工程將緊接開展。整個項目預計於二零二一年底完成。

項目於二零一九年十月取得預售樓花同意書。本集團掌握銷售時機，加上政府放寬對首次置業人士之貸款限制以及本地銀行下調最優惠利率，於二零一九年十一月展開項目預售，銷情相當理想。截至二零二零年五月底，已售出逾83%住宅單位，錄得預售總額累計約40億元。

明寓

本集團位於九龍太子道西279號的高檔住宅項目「明寓」銷售理想。於回顧期內已完成五個單位之銷售及交付，確認之收益約2.656億元。此外，本集團就銷售八個單位訂立了八份臨時買賣合約，合計合約銷售金額約4.057億元。此八個單位的交易將於二零二零年六月至二零二一年十月期間完成。

展望

對本集團而言，2019/20年度為充滿挑戰的關鍵性一年。本集團於二零一九年十一月展開明翹滙項目的預售，在社會不穩定情況下仍獲市場熱烈反應。於二零二零年第一及第二季銷售持續平穩。我們預期當預售款項逐步按付款計劃收到後，本集團的財務狀況將會顯著改善，同時亦為本集團未來的物業發展業務奠定堅實的基礎。

自二零一九年中以來，因建議修訂引渡條例引發的大規模抗議和示威已令香港經濟受到嚴重打擊。更甚是，二零二零年初新冠狀病毒爆發進一步拖跨本已疲弱的經濟。因此，短期及中期經濟前景將依然疲弱。儘管如此，我們認為這可能為本集團擴展房地產開發業務創造機會。我們採取一貫謹慎的策略，積極尋找合適土地及物業收購機會，以增加本集團土地儲備並增強本集團的可持續發展。

自二零二零年一月完成收購一房地產開發業務後，本集團物業發展業務的地域分佈開始從香港擴展到中國內地的廣西省，其土地成本相對較低，但具有巨大的市場潛力。我們正在廣西省南寧市尋找合適的發展項目，以拓寬本集團的收入來源並提高股東的回報。

我們致力投資和升級兩個數據中心現有基礎建設和設備，以滿足客戶的需求。同時，我們繼續尋找合適的擴展機會，積極在香港及香港以外的其他地方尋找新地點（未發展土地或現有工業大廈）以建立我們的第三個高端數據中心。

建築業務方面，我們仍專注現有建築項目。同時，由於新住宅項目的減少和建築行業之間的激烈競爭大大削弱了利潤率，故我們在投標新建築合約仍需保持極其謹慎的策略。

財務回顧

本集團於2019/20年度的綜合總收益約9.026億元（二零一九年：6.134億元），較去年同期增加約47.1%。增加主要由啟德之新建築合約及年內銷售五個明寓單位所帶動。

綜合毛利較去年同期下跌17.3%至約2.203億元（二零一九年：2.664億元），主要由於(i) 2018/19年度一建築項目之額外工程確認利潤，而2019/20年度並無錄得額外工程；(ii) 鐵路大廈22樓的單位於2018/19年度對出租，但自二零一九年五月起由本集團使用作為總部，以致並無租金收入；及(iii)來自數據中心租賃業務的租金相關收入下降。

年內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支)增加81.8%至約1.086億元（二零一九年：5,980萬元），主要源自(i) 明翹滙銷售活動產生之廣告及營銷費用計入本集團本年度的綜合損益表內，然而預售所得款項將於該項目落成後始於本集團綜合損益表中反映；及(ii) 銷售辦事處及總部的裝修及設備折舊費用增加。

於本年度確認投資物業之未實現的公平價值虧損約1,030萬元（二零一九年：收益1,940萬元）。虧損反映了本集團進一步投資兩個數據中心的基礎建設和設備，以滿足新客戶的要求。

年內融資成本增加約25.9%至約6,730萬元（二零一九年：5,350萬元），乃由於(i) 利率上升令本集團浮息借款之平均利率上升至約4.00%（二零一九年：3.70%）及(ii) iTech Tower 2竣工後停止利息支出資本化。

2019/20年度的淨溢利約3,380萬元(二零一九年：1.490億元)，與2018/19年度相比減少約77.3%。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2019/20年度錄得基礎溢利約4,420萬元，較2018/19年度基礎溢利約1.296億元減少約65.9%。

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18.1年。於二零二零年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約42.678億元（二零一九年三月三十一日：約39.708億元）。本集團的資本負債比率(計息借款總額除股東權益)約177.4%（二零一九年三月三十一日：約141.1%）。銀行貸款及資本負債比率上升主因本集團提取新銀行貸款為啟德新建築項目及青衣明翹滙項目之建築工程提供融資。

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。本集團於二零二零年三月三十一日的總現金結餘約22.071億元（二零一九年三月三十一日：約1.627億元），大部分為港元。本集團的流動比率(流動資產除流動負債)為1.45倍（二零一九年三月三十一日：2.62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。於二零二零年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約16.3億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息1.3%至2.63%，並將於二零二零年至二零二二年到期。

外匯風險

由於本集團絕大部分交易均以港元計值，董事認為本集團承受的外匯風險並不重大。本集團目前尚未實行任何外幣對沖政策。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

於二零二零年三月三十一日，本集團若干資產，其合計賬面值約64.64億元，已就為數約42.02億元的銀行貸款作出質押。

資本承擔

本集團於二零二零年三月三十一日並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零二零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

於二零二零年一月十八日，本集團訂立買賣協議，以總現金代價18,800,000元收購駿豪企業有限公司（「駿豪」）的全部股權及其股東貸款（「收購事項」）。駿豪為一家投資控股公司，除持有廣西佳明房地產開發有限公司（「廣西佳明」）的全部股權外，並無其他重大業務。廣西佳明主要在中國廣西省從事物業發展業務。收購事項於二零二零年一月二十一日完成，其詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十日的公告內。

除上述所披露者外，本集團於2019/20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

於二零二零年三月三十一日，本集團共有173名僱員。2019/20年度的員工總薪酬約1.317億元。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、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於2019/20年度期內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於2019/20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2019/20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

本公司將於二零二零年七月二十七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2019/20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2019/20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2019/20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2019/20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，二零二零年六月五日

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