



佳明
GRAND MING

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

2014
年報





目 錄

公司資料	2
財務摘要	3
四年財務概要	4
主席報告	5
管理層討論及分析	8
董事會報告	11
董事及高級管理層履歷	20
企業管治報告	25
獨立核數師報告	35
綜合收益表	36
綜合全面收入表	37
綜合資產負債表	38
資產負債表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
財務報表附註	44
本集團所持有物業資料	92



公司資料

董事會 執行董事

陳孔明先生(主席)
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

公司秘書

梁偉泉先生 · HKICPA, FCCA, ACS, ACIS

董事委員會 審核委員會

莫貴標先生(主席)
徐家華先生
簡友和先生
李宗耀先生

薪酬委員會

徐家華先生(主席)
簡友和先生
莫貴標先生
李宗耀先生

提名委員會

簡友和先生(主席)
徐家華先生
莫貴標先生
李宗耀先生

授權代表

陳孔明先生
劉志華先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港軒尼詩道395-399號
東區商業大廈19樓

香港法律顧問

李偉斌律師行
香港德輔道中19號
環球大廈22樓

合規顧問

信達國際融資有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈45樓

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環遮打道10號
太子大廈8樓

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

開曼群島股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

1271

公司網址

www.grandming.com.hk

財務摘要

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
營業額(千港元)				
a. 建築	348,300	640,112	926,844	349,780
b. 數據中心物業租賃	135,763	133,588	131,218	108,181
	484,063	773,700	1,058,062	457,961
分部溢利(千港元)				
a. 建築	70,326	35,344	17,264	8,757
b. 數據中心物業租賃	90,285	93,749	94,212	79,849
	160,611	129,093	111,476	88,606
經調整本年經營溢利(千港元)(附註(i))	107,544	81,586	58,936	45,781
流動比率	1.84	1.55	0.41	0.35
資本負債比率(附註(ii))	45.1%	64.8%	61.2%	77.4%
淨資本負債比率(附註(iii))	31.2%	57.1%	50.7%	71.5%
股本回報	24.1%	12.2%	9.1%	25.6%

附註:

- (i) 經調整本年經營溢利乃根據本年溢利並撇除投資物業公平值變動後得出
- (ii) 資本負債比率指總計息借貸除以股東權益再乘以100%
- (iii) 淨資本負債比率指總計息借貸(扣除現金及銀行結餘)除以股東權益再乘以100%



四年財務概要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業績				
截至三月三十一日止年度				
營業額	484,063	773,700	1,058,062	457,961
除稅前溢利	463,402	165,959	113,429	256,891
本年溢利	438,482	148,981	101,936	247,703
資產及負債				
於三月三十一日				
總資產	2,801,509	2,292,427	2,211,858	2,103,247
總負債	981,080	1,002,023	1,054,466	1,012,775
總權益	1,820,429	1,290,404	1,157,392	1,090,472

主席報告



主席
陳孔明

本人謹代表佳明集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度(「二零一四財政年度」)的年報，此乃自本公司股份(「股份」)於二零一三年八月九日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市以來的第一份年報。

首次公開招股

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，且首次公開招股在當時香港股市低迷情況下仍獲超額認購176倍。本公司股份於二零一四年三月三十一日的收市價為3.20港元，較股份發售的最終價格1.11港元上升約188%，這顯示得到本公司股東(「股東」)鼎力支持。

業績

二零一四財政年度，本公司權益股東應佔本集團溢利約為438.5百萬港元，較截至二零一三年三月三十一日止相應年度(「二零一三財政年度」)約149.0百萬港元增加約289.5百萬港元或194%。每股盈利為120.3港仙。撇除投資物業公平值變動後，本集團於二零一四財政年度錄得純利約107.5百萬港元，較二零一三財政年度約81.6百萬港元增加約25.9百萬港元或31.7%。

派付股息

為答謝股東的支持和信任，董事會建議向於二零一四年八月七日名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股4.6港仙。連同已派付的中期股息每股3.6港仙，二零一四財政年度的股息總額將為每股8.2港仙，派息比率約為30.5%(根據二零一四財政年度的股息總額及本集團本年溢利撇除投資物業公平值變動收益)。

擬派發之末期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃選擇收取部分或全部新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有擬派發之末期股息及紅股(如下文所詳述)外，新股於發行後與現有股份於各方面享有同等權益。



主席報告 (續)

以股代息計劃需待本公司應屆股東週年大會通過有關派發末期股息之決議案，及聯交所上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。末期股息及根據以股代息計劃發行之股票預計於二零一四年九月二十二日或之前派發及寄送各股東。

載有以股代息計劃詳情的通函連同選擇表格將於適當時候寄送各股東。

紅股發行

董事會建議發行紅股予於二零一四年八月七日名列在本公司股東名冊內之股東，基準為每持有10股股份可獲派送一股新股。有關決議案將於應屆股東週年大會上提出，如決議案獲得通過，以及聯交所上市委員會批准該等新股上市及買賣，紅股股票預計於二零一四年九月二十二日或之前寄送各股東。

此等紅股於發行時除無權享有截至二零一四年三月三十一日止財政年度的末期股息外，在其他方面將與現有股份享有同等權益。紅股發行產生的所有零碎紅股將不予配發，零碎股份經彙集後，在董事認為適當的時候出售，收益撥歸本公司所有。

業務回顧

本集團於建造業歷史悠久，乃本地知名發展商的住宅物業發展項目之主要承包商。為擴闊其收入來源，由以項目為基礎轉為較均衡發展，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。

1. 建築業務

於二零一四財政年度，全球經濟增長放緩。然而，香港建造業仍能保持強勁勢頭，在政府項目推出下穩步改善。市場對於香港建造業的新建築項目、就業率及前景抱持樂觀態度。香港特別行政區政府（「政府」）透過增加公營房屋數量及為興建私人住宅單位提供土地，調整新房屋供應目標。因行內人力資源短缺而引發的建築成本上漲仍然持續。因此，本集團在參與投標及承接新建築項目時，將繼續採取審慎態度，並強調工程質素，務求爭取更多知名發展商成為旗下客戶。回顧年度內，建築業務錄得營業額約348.3百萬港元（二零一三年：約640.1百萬港元），下跌約45.6%。截至二零一四年六月三日，本集團手頭在建建造合約的總值約為961百萬港元。

2. 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，並於二零一四年五月完成地基工程。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）估計約為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，並於二零一五年年底前開始投入營運。於二零一四財政年度，數據中心物業租賃業務的營業額微升1.63%至約135.8百萬港元。



主席報告 (續)

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，中長期仍無法遏抑市民對私人住宅房屋的需求。當全球市場逐步復甦及香港樓價逐步靠穩時，我們來自房屋建築業務的收益將從中受惠。然而，建造業專才及熟練技工短缺，建築成本恐仍有上升趨勢。我們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，以減省整體建築成本。我們擴闊收益基礎的另一項策略，乃進一步擴大現有若干知名物業發展商以外的優質客戶基礎。鑑於有更多土地供應作為興建私人住宅單位以達到政府的新供應目標，我們對建築業務於可見未來的發展仍感樂觀。由於預期政府放寬部分現有緊縮措施，香港物業發展市場可望於短期內復甦，私人住宅房屋需求亦預期將逐步上升。本集團藉此良機在地價調整至健康水平之際，利用其過往豐富的房屋建造經驗和物業發展經驗，加上有效管理物業發展及建築成本，重新考慮再次從事物業發展業務。

據香港特區商務及經濟發展局於二零一一年三月發表的討論文件所載，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快步伐，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。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、多元化的電訊基礎設施及發生天災的風險較低，是發展數據中心的優越地點。政府繼續給予支持，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。我們的核心策略仍為自行發展高端數據中心並出租予跨國企業。我們在出租第二座高端數據中心獲得良好的諮詢反應。我們亦得悉跨國企業傾向自置及持有高端數據中心大樓的新趨勢正逐漸流行。因此，我們將考慮為該等企業物色合適的土地或現有建築物並設計及興建或改建為高端數據中心。

致謝

本人謹藉此機會，衷心感謝董事會的英明領導、股東的鼎力支持、社會的熱心援助及全體員工的不懈努力。

主席

陳孔明

香港，二零一四年六月三日

管理層討論及分析



財務回顧

營業額

本集團於二零一四財政年度的總營業額約為484.1百萬港元，較二零一三財政年度約773.7百萬港元減少約37.4%或289.6百萬港元。營業額減少主要由於多個大型建築項目於二零一三財政年度的下半年大致上竣工，而該等項目於二零一四財政年度獲確認的工程金額相比下較少。

毛利

本集團的毛利由二零一三財政年度約140.1百萬港元增至二零一四財政年度約172.8百萬港元，增加約23.4%或32.7百萬港元。毛利增加源自若干建築項目的後加工程於二零一四財政年度竣工而增加毛利進賬。

其他收益

本集團的其他收益由二零一三財政年度約3.2百萬港元增至二零一四財政年度約3.3百萬港元，增加約2.4%或0.1百萬港元。其他收益增加主要由於銀行利息收入增加所致。

其他收入淨額

本集團的其他收入淨額由二零一三財政年度約0.2百萬港元增至二零一四財政年度約3.1百萬港元，增加約1,441%或2.9百萬港元。其他收入淨額增加主要由於利率掉期的未變現收益淨額增加所致。

管理層討論及分析 (續)

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支由二零一三財政年度約20.8百萬港元增至二零一四財政年度約24.6百萬港元，增加約18.3%或3.8百萬港元，主要由於上市後專業費用增加及二零一四財政年度內產生的一次性上市相關開支所致。

投資物業公平值變動

本集團於二零一四財政年度錄得投資物業公平值收益約330.9百萬港元，而去年同期則錄得公平值收益約67.4百萬港元。公平值收益大幅增加主要源自本集團位於香港葵涌打磚坪街的第二個高端數據中心的發展進度所致。

本年溢利

撇除投資物業的公平值收益後，本集團於本年錄得經調整溢利約107.5百萬港元，較去年同期的經調整溢利約81.6百萬港元增加約31.7%。

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。

於二零一四年三月三十一日，本集團的總現金結餘約為252.1百萬港元(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倍增至二零一四年三月三十一日的1.84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%下降至二零一四年三月三十一日約45.1%，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。本集團所採納的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(已扣除包銷費用及佣金以及相關開支)。截至二零一四年三月三十一日，本集團已根據本公司日期為二零一三年七月三十日之招股章程(「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	24.3	31.3
新建築項目的初始費用	21.0	0.2	20.8
銷售與市場推廣活動	0.4	—	0.4
一般營運資金	8.6	8.6	—
	<u>85.6</u>	<u>33.1</u>	<u>52.5</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的知名銀行內。



管理層討論及分析 (續)

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一四財政年度，除招股章程所披露者外，本公司並無收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘用135名(二零一三年：147名)僱員。本集團於二零一四財政年度的薪酬成本總額約為62.2百萬港元(二零一三年：約55.4百萬港元)。

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

於二零一四年三月三十一日，本集團有銀行借款合同共約820.2百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則約為828.1百萬港元。該等銀行借款以本集團資產作抵押，其於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日的合計賬面值分別約為2,452.8百萬港元及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

除財務報表附註27所披露者外，於二零一四年三月三十一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

除財務報表附註28所披露者外，於二零一四年三月三十一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。



董事會報告

董事欣然呈報本年報連同本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司主要從事香港的數據中心物業租賃及建築業務。主要附屬公司的主要業務載於財務報表附註16。截至二零一四年三月三十一日止年度內，本集團主要業務的性質並無重大變動。

業績及分派

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的業績載於本年報第36頁的綜合收益表。本集團於二零一三年十二月二十日派付中期股息每股3.6港仙。董事會建議向於二零一四年八月七日名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股4.6港仙(連同以股代息選擇權)及每持有10股股份獲派送一股入賬列作繳足的新股。

暫停辦理股份過戶登記手續

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分，本公司將於二零一四年七月二十八日至二零一四年七月三十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年七月二十五日下午四時三十分前遞交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定合資格獲派發建議末期股息及紅股的股東身分，本公司將於二零一四年八月六日至二零一四年八月七日(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年八月五日下午四時三十分前遞交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股本

本公司年內股本變動的詳情載於財務報表附註25(c)。

儲備及可供分派儲備

本集團及本公司年內儲備變動的詳情分別載於本年報第41頁的綜合權益變動表及財務報表附註25(a)。

本公司可供分派予股東的儲備載於財務報表附註25(e)。

捐款

本集團年內作出捐款為2,000港元。



董事會報告 (續)

四年財務概要

本集團的業績、資產及負債概要載於本年報第4頁。

固定資產

固定資產(包括投資物業以及其他物業、廠房及設備)年內的變動詳情載於財務報表附註15。

銀行貸款

於二零一四年三月三十一日，本集團銀行貸款的詳情載於財務報表附註23。

資本化利息

本集團年內資本化的利息金額載於財務報表附註7(a)。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及合計五大客戶分別應佔本集團營業額41.2%及96.8%。

本集團最大供應商及合計五大供應商分別應佔本集團採購額7.3%及29.5%。

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)擁有本集團五大供應商或五大客戶任何權益。

優先購買權

本公司組織章程細則(「細則」)並無優先購買權條文，亦無針對本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份的限制。

董事

於年內及截至本年報日期止，本公司董事如下：

執行董事

(全體於二零一二年八月十四日獲委任)

陳孔明先生(主席)

劉志華先生

袁英偉先生

關永和先生

獨立非執行董事

(全體於二零一三年七月二十三日獲委任)

徐家華先生

簡友和先生

莫貴標先生

李宗耀先生

根據細則第83(3)條，任何董事獲董事會委任加入現有董事會僅任職至本公司下屆股東週年大會舉行為止，惟符合資格重選連任。陳孔明先生、劉志華先生、袁英偉先生、關永和先生、徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生將退任董事職位，惟符合資格並願意在應屆股東週年大會上重選連任董事。

董事會報告 (續)

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報第20至24頁。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起生效，初步為期三年，除非董事或本公司向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各獨立非執行董事已與本公司簽訂委聘書，自上市日期起生效，為期三年，除非獨立非執行董事或本公司向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

除上述者外，概無擬於應屆股東週年大會上重選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內終止合約須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

獨立非執行董事確認其獨立身分

各獨立非執行董事徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條的規定，已向本公司確認各自的獨立身分。本公司已審閱上述各董事的獨立身分。我們認為，獨立非執行董事由各自獲委任日期起至二零一四年三月三十一日一直保持其獨立身分。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第352條或上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則的規定須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱	身分/權益性質	股份數目	股權概約百分比
陳孔明先生	本公司	受控法團權益(附註1)	270,000,000股 (好倉)	67.50%
	Chan HM Company Limited	實益擁有人	1股 (好倉)	100%
劉志華先生	本公司	受控法團權益(附註2)	30,000,000股 (好倉)	7.50%

董事會報告 (續)

附註：

1. 陳孔明先生持有 Chan HM Company Limited 已發行股本的全部權益，而 Chan HM Company Limited 擁有本公司已發行股本中 270,000,000 股股份。因此，陳孔明先生被視為於本公司擁有有關權益。
2. 劉志華先生持有 Lau CW Company Limited 已發行股本的全部權益，而 Lau CW Company Limited 擁有本公司已發行股本中 30,000,000 股股份。因此，劉志華先生被視為於本公司擁有有關權益。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第 XV 部第 336 條所存置的權益登記冊所載，以下人士擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉：

股東姓名	身分／權益性質	股份數目	本公司權益 概約百分比
Chan HM Company Limited	實益擁有人	270,000,000 股 (好倉)	67.50%
陳孔明先生	受控法團權益(附註1)	270,000,000 股 (好倉)	67.50%
Lau CW Company Limited	實益擁有人	30,000,000 股 (好倉)	7.50%
劉志華先生	受控法團權益(附註2)	30,000,000 股 (好倉)	7.50%
張淑芳女士	配偶(附註3)	30,000,000 股 (好倉)	7.50%

附註：

1. 陳孔明先生持有 Chan HM Company Limited 已發行股本的全部權益，而 Chan HM Company Limited 擁有本公司已發行股本中 270,000,000 股股份。因此，陳孔明先生被視為於本公司擁有有關權益。
2. 劉志華先生持有 Lau CW Company Limited 已發行股本的全部權益，而 Lau CW Company Limited 擁有本公司已發行股本中 30,000,000 股股份。因此，劉志華先生被視為於本公司擁有有關權益。
3. 根據證券及期貨條例，劉志華先生的配偶張淑芳女士被視為於劉先生在本公司的權益中擁有權益。

董事會報告 (續)

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，本公司並無獲通知本公司已發行股本中有任何其他相關權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或本公司控股公司的任何附屬公司於二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日止期間的任何時間及直至本年報日期止概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益，亦無董事或彼等的任何配偶或十八歲以下的子女獲授任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股權或債務證券或已行使任何有關權利。

董事於競爭業務的權益

除董事各自於本集團的權益外，截至二零一四年三月三十一日止年度，彼等並無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

關連交易

年內，本集團進行下列持續關連交易。本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

- (i) 於二零一三年四月十七日，本公司的間接全資附屬公司佳盛建築有限公司(「佳盛」)與本公司的關連人士(定義見上市規則)佳盛企業發展有限公司(「佳盛企業」)訂立租賃協議(「佳盛企業租賃協議」)。根據佳盛企業租賃協議，佳盛向佳盛企業租賃位於香港軒尼詩道395-399號東區商業大廈19樓C、D、E及F室物業作辦公室用途，月租為74,000港元，期限由二零一三年四月一日至二零一六年三月三十一日，為期三年。於二零一三年十一月二十一日，佳盛企業與本公司的關連人士(定義見上市規則)Perfect Top Development Limited(「Perfect Top」)訂立轉讓協議，據此，Perfect Top同意自該日起承擔佳盛企業於佳盛企業租賃協議內的全部權益及責任。
- (ii) 於二零一三年四月十七日，本公司的間接全資附屬公司偉豐置業有限公司(「偉豐」)與本公司的關連人士(定義見上市規則)盛輝集團有限公司(「盛輝」)訂立租賃協議(「盛輝租賃協議」)。根據盛輝租賃協議，偉豐向盛輝租賃位於香港軒尼詩道395-399號東區商業大廈19樓A及B室物業作辦公室用途，月租為41,000港元，期限由二零一三年四月一日至二零一六年三月三十一日，為期三年。於二零一三年十一月二十一日，盛輝與本公司的關連人士(定義見上市規則)Gain Glory Development Limited(「Gain Glory」)訂立轉讓協議，據此，Gain Glory同意自該日起承擔盛輝於盛輝租賃協議內的全部權益及責任。

佳盛企業、盛輝、Perfect Top及Gain Glory均為佳明控股有限公司的全資附屬公司，其由本公司控股股東陳孔明先生及本公司執行董事劉志華先生分別擁有90%及10%權益。



董事會報告 (續)

本公司的獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認交易乃：(a) 本公司日常一般業務；(b) 按一般商業條款或有關條款不遜於本公司從獨立第三方取得或向其提供的條款；(c) 根據規管該等交易而其條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益的相關協議；及(d) 根據招股章程所載上限或總交易價值而訂立。

本公司核數師獲委聘，遵照香港會計師公會發出的《香港審驗委聘服務準則3000》的「歷史財務資料審核或審閱以外之審驗委聘」，並參照《實務說明》第740號「關於上市規則項下持續關連交易之核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.38條，就本公司所披露持續關連交易的審驗結果，發出無保留意見函件。

控股股東的不競爭承諾

本公司每名控股股東已各自就其遵守不競爭承諾的條款作出年度聲明。

獨立非執行董事已審閱並確認本公司的控股股東已遵守不競爭承諾，且本公司已根據其條款執行不競爭承諾，以及並無新機會(定義見招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」)由本公司控股股東根據不競爭承諾規定轉介予本公司。

董事於重大合約的權益

除本年報的財務報表附註29(a)及「董事會報告 — 持續關連交易」一節所披露者外，截至二零一四年三月三十一日止年度任何時間內，並無董事直接或間接於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立任何對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

管理合約

年內，並無訂立或存在任何與本公司全部或大部分業務有關的管理及行政事宜的合約。

董事薪酬

董事年內的薪酬詳情載於本年報財務報表附註10內。

董事會報告 (續)

退休金計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，由受託人控制的基金管理。根據強積金計劃規定，僱主及其僱員須按規定訂明的比率向計劃作出供款。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團向上述計劃作出供款約1,650,000港元。

購股權計劃

本公司於二零一三年七月二十三日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃之目的在於吸引及保留高質素的人員，並向彼等提供額外激勵，以促進本集團長遠業務邁向成功。根據計劃，董事會可酌情授出購股權予任何全職或兼職僱員、行政人員、辦事人員、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、諮詢顧問、顧問、供應商、客戶、代理及其他董事會認為對本集團有所貢獻或未來有貢獻的人士。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的購股權所涉及股份，合共最多不得超過於上市日期本公司所有已發行股份的10%，即40,000,000股股份(「計劃限額」)。倘若獲股東於股東大會上批准，董事會可(i)隨時更新此限額至該股東大會上獲股東批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)授出超過計劃限額的購股權予董事會指定的合資格參與者。

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使時而可予發行的股份總數，於任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘此舉將導致股份總數超逾該限額，則不得根據本公司任何其他計劃(包括計劃)授出購股權。

於任何十二個月期間，每名合資格參與者根據計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權獲行使時而可予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。任何進一步授出購股權須待股東於股東大會上批准且該合資格參與者及其聯繫人放棄投票後方可作實。

購股權可根據計劃的條款於董事會可能釐定的期間內隨時行使，惟有關期間自授出日期起計不超過10年，且受有關計劃的提前終止條文所規限。計劃於採納日期起計10年期間內生效及有效。

於接納所授出的購股權時須支付1.0港元的代價。

根據購股權計劃，參與者可於行使購股權時按董事會釐定的價格認購本公司股份，惟該價格不得低於下列最高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份的面值。

截至及於二零一四年三月三十一日，本公司並無根據計劃授出購股權。

董事會報告 (續)

股份獎勵計劃

本公司於採納日期採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。在股份獎勵計劃的規則規限下，董事會可向股份獎勵計劃指定的若干類別合資格參與者給予股份作為獎勵，人選由董事會根據建議獲獎人士目前及／或日後對本集團發展及成長所作貢獻不時決定。股份獎勵計劃由董事會或由董事會授權管理該計劃的有關委員會、小組委員會或人士管理。涉及實施股份獎勵計劃的股份及其他信託基金由本公司委任的一名或多名信託人(「股份獎勵計劃信託人」)管理。根據股份獎勵計劃，董事會將決定合資格參與者的資格及將用作獎勵的股份數目(「獎勵股份」)，並就給予獎勵事宜通知股份獎勵計劃信託人。股份獎勵計劃信託人須從股份組合中撥出適當數目的獎勵股份以待轉讓及歸屬予相關參與者，股份組合包括(其中包括)(1)由任何人士(本集團除外)以饋贈方式轉讓予股份獎勵計劃信託人的股份；(2)股份獎勵計劃信託人動用股份獎勵計劃信託人獲贈或以象徵式代價獲得的資金所購入的股份；(3)股份獎勵計劃信託人動用由董事會從本集團資源劃撥的資金(「集團出資」)在股份獎勵計劃規則所定條款及條件限制下認購或購買的股份。股份獎勵計劃信託人可於聯交所按現行市價或於場外購買股份。對於任何場外交易，不得與任何關連人士進行有關購買，且購買價不得高於下列兩者中較低者：(1)進行有關購買當日的收市價，及(2)本公司股份於之前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價。於本集團每個財政年度開始時，董事會須釐定將於該財政年度內撥給股份獎勵計劃信託人(或透過股份獎勵計劃信託人可能根據本公司(以財產授予人身份)將與股份獎勵計劃信託人(以信託人身份)訂立的信託契約所載條文成立的特殊目的公司(簡稱「股份獎勵計劃特殊目的公司」))的集團出資上限，惟各財政年度根據股份獎勵計劃獎勵的股份數目上限不得超過於該財政年度初的已發行股份總數10%。倘董事會認為情況合適，股份獎勵計劃信託人亦可自集團出資中撥款，按面值或董事會指示的其他認購價認購新股份。董事根據股份獎勵計劃向股份獎勵計劃信託人配發及發行新股份，毋須事先徵求本公司股東批准，前提為董事備有不出現有一般授權的足夠數目未發行股份，且受股份獎勵計劃所載若干限制條件的規限。本公司在授出獎勵股份時，須遵守相關上市規則的規定。相關獎勵股份的合法及實益擁有權須於下列最遲日期後10個營業日內，歸屬予相關選定參與者：(1)董事會發給股份獎勵計劃信託人的獎勵通知上列明的日期；及(2)(在適用情況下)相關獎勵通知中載列的選定參與者應達成的條件或表現目標(如有)已獲達成且董事會書面通知股份獎勵計劃信託人的日期。股份獎勵計劃信託人或股份獎勵計劃特殊目的公司(倘按規定設立及存在)不會行使以信託形式持有的股份所賦予的投票權。股份獎勵計劃將自採納日期起維持有效10年。自上市日期至二零一四年三月三十一日，概無任何股份根據股份獎勵計劃用作獎勵。

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年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

自上市日期至二零一四年三月三十一日止期間，本公司已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則(「企業管治守則」)所載的所有守則條文。有關詳情載於本年報第25至34頁的企業管治報告內。



董事會報告 (續)

稅務寬減及豁免

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

充足公眾持股量

於本年報日期，就本公司所得公開資料及其董事所知悉，本公司自上市日期起至本年報日期止期間一直維持上市規則所規定的最低公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所將任滿退任，且符合資格並願意應聘續任。本公司將就續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師於應屆股東週年大會上提呈決議案。

代表董事會

主席

陳孔明

香港，二零一四年六月三日



董事及高級管理層履歷

執行董事

陳孔明先生，60歲，為本公司主席兼執行董事。彼為本集團的共同創辦人，自一九九五年起參與本集團的管理，現亦任偉豐置業有限公司、佳盛建築有限公司、煒創有限公司及本集團旗下其他公司的董事。陳先生亦為我們的控股股東。根據證券及期貨條例，於本年報日期，陳先生於270,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本67.5%。

陳先生主要負責制定本集團業務發展的整體發展策略及方向。彼於建築及物業發展領域擁有逾40年經驗。此外，彼在數據中心物業租賃業務方面擁有逾6年經驗。

陳先生持有香港理工學院(現稱香港理工大學)頒發的建築技術高級證書。

除上文所披露者外，陳先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

劉志華先生，49歲，為本公司執行董事兼行政總裁。彼為本集團的共同創辦人，自一九九五年起參與本集團的管理，現亦任偉豐置業有限公司、佳盛建築有限公司、煒創有限公司及本集團旗下其他公司的董事。根據證券及期貨條例，於本年報日期，劉先生於30,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本7.5%。

劉先生主要負責制定本集團整體策略規劃及監督本集團的業務發展、行政及合規事宜。彼擁有逾20年的審核、會計及財務經驗。

劉先生持有由嶺南學院(現稱嶺南大學)頒發的會計學榮譽文憑及香港理工大學頒授的專業會計碩士學位。彼為香港會計師公會的資深會員。

除上文所披露者外，劉先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

袁英偉先生，51歲，為本公司執行董事。袁先生於二零零一年加入本集團，自二零零七年起參與本集團的管理。袁先生現亦任偉豐置業有限公司、煒創有限公司、佳盛建築有限公司及本集團其他成員公司的董事。

董事及高級管理層履歷 (續)

袁先生負責建築及數據中心租賃業務的整體管理。彼於工料測量及建築項目管理方面擁有逾30年經驗，並於建造高端數據中心及相關租賃事宜方面擁有逾6年經驗。

袁先生持有由香港職業訓練局頒發的土木工程研究證書、由Business & Technician Education Council頒發的土木工程研究國家證書，由香港理工學院(現稱香港理工大學)頒發的土木工程高級證書及由英國房地產管理學院(College of Estate Management)頒發的測量學文憑。彼為測量員學會及香港測量師學會的會員。

於本年報日期，袁先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

除上文所披露者外，袁先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

關永和先生，46歲，為本公司執行董事兼財務總監。彼自二零零八年起參與本集團的管理。彼亦為煒創有限公司及本集團其他成員公司的董事。

關先生負責本集團的企業財務、會計、稅務、投資及行政事宜。彼在審核、會計及財務領域擁有逾23年經驗。於二零零八年加入本集團前，彼於一間香港上市公司擔任管理層職位12年，主要負責其財務、財務匯報責任、會計、稅務及行政事宜。

關先生持有由香港城市大學頒授的會計學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會會員。

於本年報日期，關先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

除上文所披露者外，關先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

獨立非執行董事

徐家華先生，61歲，於二零一三年七月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。

徐先生於美資銀行及本地銀行擁有28年銀行業經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層職位。彼現時於中小企財務有限公司擔任行政總裁。彼亦分別為東方網庫控股有限公司(股份代號：430)、萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898)及華信地產財務有限公司(股份代號：252)的獨立非執行董事，該等公司的股份於聯交所主板上市。

徐先生持有由香港中文大學頒授的文學士學位及工商管理碩士學位。



董事及高級管理層履歷 (續)

於本年報日期，徐先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

徐先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

簡友和先生，61歲，於二零一三年七月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會的成員。

簡先生於富士通集團公司工作逾30年，在二零零七年獲任命為Fujitsu Hong Kong Ltd (富士通香港有限公司)總裁，後任富士通華南及香港區行政總裁。簡先生於二零一一年從富士通集團公司退休。

簡先生於一九七八年七月畢業於英國赫爾大學，獲頒計算機科學及數學理學學士學位(一級榮譽)。

於本年報日期，簡先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

簡先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

莫貴標先生，53歲，於二零一三年七月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。

莫先生於香港及中國內地的會計、財務及銀行領域擁有26年經驗，並在管理財務及會計營運、籌募資金、投資者關係及實施企業策略方面具備專業知識。彼自二零一一年十一月起擔任Fortune Oil PLC (一家於倫敦證券交易所上市的公司(倫敦證券交易所股份代號：FTO))財務總監。二零一零年至二零一一年，莫先生獲委任為麗悅酒店集團有限公司(現稱帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266))總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。於二零一一年十一月一日，彼辭任麗悅酒店集團有限公司總裁，並由執行董事調任為非執行董事至二零一二年八月。

莫先生持有由美國華盛頓大學頒授的工商管理文學學士學位及由美國西雅圖大學頒授的工商管理碩士學位。彼分別為美國註冊會計師協會及香港會計師公會的會員。

於本年報日期，莫先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

莫先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

董事及高級管理層履歷 (續)

李宗耀先生，70歲，於二零一三年七月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。

憑藉在建築領域約19年的經驗，李先生在一九九五年至二零零九年間在多家建築師事務所擔任董事。二零零九年以來，李先生一直擔任一家建築公司項目總監。

李先生於一九六八年十一月畢業於香港大學，獲頒建築學學士學位。彼分別於一九七七年四月及一九九一年一月起成為香港建築師學會會員及香港建築師註冊管理局的註冊建築師。李先生亦為屋宇署保存的建築師名單的認可人士。

於本年報日期，李先生概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定的任何權益或相關權益。

李先生與任何現任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連。

除上文所披露者外，各董事於過去三年內並無擔任任何其他上市公司的董事。

除本報告所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本年報日期，並無有關重選董事的其他事宜須提請股東注意，亦無與董事有關的資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露。

高級管理層

歐陽耀偉先生，56歲，於一九九七年加入本集團，為我們建築業務的項目董事，負責管理我們的項目經理及監督建築事宜。彼亦為佳盛建築有限公司的董事。歐陽先生擁有逾33年建造業經驗。

歐陽先生持有香港理工學院(現稱香港理工大學)土木工程高級證書、布萊頓理工學院(現稱布萊頓大學)建築學理學士學位及香港建造業訓練局建築管理文憑。歐陽先生為英國特許建造學會及香港營造師學會會員。

伍國方先生，43歲，於一九九八年加入本集團，為我們建築業務的建築設計和施工項目技術總監。彼亦為佳盛建築有限公司的董事。

伍先生持有香港理工學院(現稱香港理工大學)土木工程學學士學位、倫敦大學法學學士學位及香港城市大學法學碩士學位。憑藉英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員的雙重身分，伍先生成為英國特許工程師及香港註冊專業工程師。



董事及高級管理層履歷 (續)

陳錫年先生，49歲，於二零一三年八月加入本集團，出任我們數據中心租賃業務的總經理，負責其業務發展及營運。陳先生於數據中心行業具備逾十年經驗，成功承接多項涉及客戶嚴格要求的高端數據中心服務的重大交易。於加入本集團前，彼擔任新意網集團有限公司(股份代號：8008，其股份於聯交所創業板上市)的附屬公司互聯優勢有限公司的銷售與業務部副總裁，其後獲調任該公司企業發展部副總裁。

陳先生持有堪培拉大學(University of Canberra)工商管理碩士學位、香港中文大學市場及國際業務文憑及香港理工學院(現稱香港理工大學)商業學專業文憑。

公司秘書

梁偉泉先生，48歲，為本公司的公司秘書。梁先生分別為香港會計師公會執業會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會附屬會員。彼持有香港大學頒發的社會科學學士學位、英國威爾斯大學及曼徹斯特大學聯合頒發的工商管理碩士學位，以及墨爾本皇家理工學院(現稱墨爾本皇家理工大學)頒發的工商(物流管理)碩士學位。

梁先生於審核、會計及財務管理以及公司秘書事務方面擁有逾23年經驗。於二零一三年七月加入本集團前，彼曾於多家香港上市公司工作及擔任高級職務，負責該等公司的財務、會計及公司秘書職能。

除所披露者外，本公司高級管理層及公司秘書於本報告日期前三年內並無擔任任何其他公眾上市公司的董事。



企業管治報告

董事會欣然提呈本公司於上市日期至二零一四年三月三十一日止期間(「企業管治報告期間」)的企業管治報告。

A. 對企業管治的承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序的重要性，確信傑出的董事會、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則的要素。本公司致力確保業務遵照規則及規例，以及適用守則及標準進行。

B. 企業管治守則

於企業管治報告期間，本公司應用上市規則附錄十四企業管治守則所載原則並遵守適用守則條文。

C. 董事會

1. 董事責任及向其作出的協助

董事會負責本公司的管理，包括制訂業務策略、領導及督導本公司事務；批准通過中期報告及年報、中期與全年業績公佈及新聞稿；商討派息政策；及批准發行、配發或出售或授出有關本公司證券或債券的期權；及檢討內部監控制度的效能，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、經驗、培訓計劃及預算是否足夠。董事會負責整體決策，至於細節則交由三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會負責。

本公司執行董事及管理層獲授權進行本公司的日常管理、行政及營運。董事會就管理層的權力及管理層需進行匯報的情況向管理層發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及注意力以處理本公司的事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司的董事職務或於公眾組織擔任的職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織的名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料的任何變動。每名董事亦確認向本公司投入時間。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書的意見及協助，以確保董事會程序以及所有適用規則及規例均已獲遵守。本公司亦會通知董事有關企業管治守則條例的修訂更新，以便董事了解最新條例的要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有定期主要財務摘要及前景。該月報載列有關本公司的表現及狀況的評估，令董事易於掌握。獨立非執行董事可於履行職務時向董事會提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事會於二零一三年七月二十三日根據企業管治守則守則A.5.6考慮及採納董事會多元化政策。



企業管治報告 (續)

2. 董事會組成

董事會現有以下八位成員：

執行董事

陳孔明先生(主席)

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

董事的個人資料詳列於本年報第20至23頁。董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關的關係。董事名單與其角色和職能登載於本公司網頁。

於企業管治報告期間，董事會由具備多元背景及／或豐富企業管理專業知識的男性董事組成，逾半董事具備專業資歷。兩名董事年齡介乎40至49歲、兩名董事年齡介乎50至59歲，另外四名董事超過60歲。各執行董事已於本集團服務超過五年，而全體獨立非執行董事於上市日期起獲委任。本公司遵照上市規則第3.10(1)條，同時符合上市規則第3.10A條有關董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事的規定。一名獨立非執行董事具備會計專業資格，符合上市規則第3.10(2)條的規定。

於企業管治報告期間，本公司已接獲各獨立非執行董事發出的獨立身分確認函，符合上市規則第3.13條，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的任何關係。董事會認為，各獨立非執行董事均能將其本身的專業知識帶入董事會。

企業管治報告 (續)

3. 董事的委任及重選

董事會依照細則有權委任任何人士出任董事以替補臨時空缺或作為董事會新增成員。具豐富經驗及才能，能夠履行誠信責任及應有技能、謹慎和勤勉行事的最佳候選人士始獲推薦予董事會以供甄選。

提名委員會首先根據職權範圍及本公司董事會成員多元化政策商議新董事的提名及任命，然後向董事會提交提名委員會的建議，以作出決定。

各執行董事與本公司已訂立服務協議，自上市日期起初步為期三年，並須根據細則於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及重選連任。

各獨立非執行董事與本公司已簽訂委聘書，自上市日期起為期三年，並須根據細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

獨立非執行董事的委任符合上市規則第3.13條所載有關評估獨立身分的指引。

根據細則，董事會內新委任的董事須於下屆股東週年大會重選。此外，接近三分之一人數的董事(包括以特定任期委任者)須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可重選連任；而董事會會確定各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，當中載列其委任的主要條款及條件。

4. 董事會會議

(i) 會議次數及董事出席記錄

董事會不時會面以討論本公司及本集團事務及交流意見。於企業管治報告期間，董事會曾舉行三次常規董事會會議(於會議前至少14日發出通知)及一次發出合理通知之其他董事會會議，以批准中期/全年業績的公佈及中期/全年報告、決定股息水平、批准董事酌情花紅、討論本公司及本集團重要事宜及一般運作以及批准須由董事會決定的特定事宜及交易。董事出席董事會會議記錄載列於下表。

董事姓名	董事會會議 出席次數/總數
執行董事	
陳孔明先生	4/4
劉志華先生	4/4
袁英偉先生	4/4
關永和先生	4/4
獨立非執行董事	
徐家華先生	4/4
簡友和先生	4/4
莫貴標先生	3/4
李宗耀先生	4/4

企業管治報告 (續)

(ii) 會議的常規及進行

董事會常規會議的通知於舉行會議前至少14天送交全體董事，而其他董事會及董事委員會會議則一般發出合理通知。公司秘書協助董事會主席預備董事會及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。董事會文件連同所有完整及可靠的合適資料將會於相關會議舉行前至少3天送交全體董事。公司秘書負責記錄及保存所有董事會及董事委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事及董事委員會成員傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署的定稿則送交全體董事及董事委員會成員作記錄並可供彼等查閱。

5. 利益衝突

倘若董事於董事會將予考慮的事項中存有潛在利益衝突，則彼須放棄表決。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理有關利益衝突的事項。

6. 董事及高級職員責任保險

本公司已為董事及高級職員責任投購適合及充分的保險，以彌償董事及高級管理層可能需要承擔任何因本公司業務所產生的潛在責任。

7. 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認投入足夠時間及充分關注本公司事務。董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及的時間。本公司鼓勵董事參與專業、公眾及社區組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料的任何變更。將於二零一四年股東週年大會重選連任的董事，於過去三年在上市公司出任董事的資料已載於通函及一般授權中。有關董事的其他資料，載於本年報第20至23頁的董事個人資料中。本公司敦請全體董事及董事委員會成員親身出席董事會及董事委員會會議。倘董事及董事委員會成員無法出席會議，則會安排透過電子方式參與會議。

於企業管治報告期間，本公司接獲全體董事參與持續專業發展培訓的記錄，當中涉及(a)閱讀與本公司或其業務相關的最新監管資訊或資料及(b)出席與監管發展及董事責任有關的培訓／簡報會／講座／會議。

本集團於每名新委任董事首次獲委任時向其作出正式、全面及特設的就任導引，以確保其對本集團的業務及運作具有適當的了解，並完全知悉其於上市規則及有關監管規例下的職責及責任。



企業管治報告 (續)

D. 主席及行政總裁

企業管治守則守則條文第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁目前分別由陳孔明先生及劉志華先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席陳孔明先生負責管理及領導董事會制定本集團總體策略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的資料，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

主席負責確保董事會有效運作及履行其職責，並確保適時商討所有主要及合適事宜。主席主要負責釐定並批准每次董事會會議的議程，並在適當情況下納入其他董事提議加入議程的任何事項。主席可將該項責任轉授指定的董事或公司秘書。主席亦負起主要責任，確保制定良好的企業管治常規及程序。主席鼓勵董事全力積極投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合發行人最佳利益。主席鼓勵持不同意見的董事表達本身關注事宜、給予該等事宜充分時間討論，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。主席亦曾於企業管治報告期間與獨立非執行董事舉行一次會議。

行政總裁劉志華先生負責本集團日常營運，實施由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

E. 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監察本集團特定方面的事務。本公司所有三個委員會均訂有明確書面職權範圍。

薪酬委員會、審核委員會以及提名委員會的全體成員均為獨立非執行董事。

董事委員會具備充足資源以履行其職責，並可於提出合理要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。



企業管治報告 (續)

1. 薪酬委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立薪酬委員會，並遵照上市規則第3.25條制定書面職權範圍。薪酬委員會由四名獨立非執行董事徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生組成。徐家華先生為薪酬委員會的主席。有關書面職權範圍已於聯交所及本公司網站登載。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)就我們對董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及就該等薪酬制定政策訂立正式及透明的程序而向董事提供推薦意見；(ii)參照董事會的企業目標及目的檢討及批准管理層薪酬政策並確保其與合約條款一致，且屬合理及適當；(iii)就執行董事及高級管理層的個別薪酬組合向董事會提出推薦意見；及(iv)確保並無董事釐定其自身薪酬。

於企業管治報告期間，薪酬委員會曾舉行一次會議，以檢討薪酬政策及結構，同時向董事會就執行董事及高級管理層的年度薪酬待遇以及其他相關事宜提出建議。薪酬委員會會議的出席記錄載於下文第4項內。

請參閱財務報表附註11(b)按酬金範圍劃分的高級管理層薪酬。

2. 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。審核委員會由四名獨立非執行董事莫貴標先生、徐家華先生、簡友和先生及李宗耀先生組成。莫貴標先生為審核委員會的主席，彼具備上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格。有關書面職權範圍已於聯交所及本公司網站登載。

審核委員會的主要職責包括但不限於：(i)檢討及監督外聘核數師與本集團之間的關係，尤其是外聘核數師的獨立身分、客觀水平及效益；(ii)就本集團的財務報告過程、內部監控、合規及風險管理制度的成效提供獨立意見；(iii)監察審核過程以及履行董事會指派的其他職務與職責；(iv)審閱本集團財務資料，確保遵守會計準則及檢討因核數而出現的重大調整；(v)制定、檢討及監督適用於我們僱員及董事的行為守則；(vi)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就此向董事會提出建議；(vii)檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(viii)檢討及監督本公司的企業管治政策及常規有否遵守法律及規管規定；及(ix)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。審核委員會獲董事會授權監察本集團的企業管治職能。

企業管治報告 (續)

審核委員會已考慮及審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已與管理層討論內部監控及財務報告等事宜。審核委員會認為截至二零一四年三月三十一日止年度的全年財務業績符合有關會計準則、規則及規定，並已妥善作出適當披露。

審核委員會於企業管治報告期間曾舉行兩次會議，以審閱中期業績及報告、財務報告及守章程序、內部監控顧問對本集團內部控制及風險管理審閱與處理的報告、企業管治常規及續聘外聘核數師。審核委員會亦曾於企業管治報告期間與外聘核數師舉行一次會議。審核委員會會議的出席記錄載於下文第4項內。

本集團截至二零一三年九月三十日止期間的中期業績及截至二零一四年三月三十一日止年度的全年業績已由審核委員會審閱。

3. 提名委員會

本公司於二零一三年七月二十三日成立提名委員會，並遵照上市規則附錄十四第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會由四名獨立非執行董事簡友和先生、徐家華先生、莫貴標先生及李宗耀先生組成。簡友和先生為提名委員會的主席。提名委員會至少每年檢討董事會架構、規模及組成，並就任何建議變更(如有)向董事會提出推薦意見。有關書面職權範圍已於聯交所及本公司網站登載。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)物色、挑選及向董事會推薦合適人選出任董事及本公司總經理，並為繼任計劃物色人選；(ii)監督評估董事會表現的程序；(iii)制定、向董事會推薦及監察本集團的提名指引；(iv)評核獨立非執行董事的獨立評估身分；及(v)每年匯報董事會在多元化層面的組成，並檢討董事會多元化政策的成效。

提名委員會於企業管治報告期間曾舉行一次會議，計及平衡本集團業務發展需求和有效領導所需技能與經驗，檢討董事會的人數、組成及成員多元化。提名委員會會議的出席記錄載於下文第4項內。

4. 董事委員會會議的出席記錄

委員會成員	會議出席次數／總數		
	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會
徐家華先生	1/1	2/2	1/1
簡友和先生	1/1	2/2	1/1
莫貴標先生	1/1	2/2	1/1
李宗耀先生	1/1	2/2	1/1



企業管治報告 (續)

F. 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」)。本公司已向全體董事作出個別查詢，而董事已確認彼等於企業管治報告期間一直遵守標準守則。

G. 董事進行財務申報的責任

董事確認彼等根據企業管治守則守則條文第C.1.3條編製本集團及本公司截至二零一四年三月三十一日止年度財務報表的責任。

董事會負責對年度及中期報告、股價敏感內幕消息公佈及按上市規則及其他監管要求規定的其他財務披露，作出平衡、清晰而可理解的評估。

高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本集團及本公司財務資料及狀況作出知情評估，並提呈董事會批准。

H. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師有關其對財務報表的申報責任的聲明載於本年報第35頁的「獨立核數師報告」內。

就本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所於二零一四財政年度向本集團提供的審計及非審計服務的薪酬分別約為1,450,000港元(二零一三年：1,420,000港元)及748,000港元(二零一三年：1,443,000港元)。非審計服務主要包括審閱本集團中期財務報告及稅務顧問服務。

除提供年度審計服務，畢馬威會計師事務所亦出任本公司於二零一三年首次公開招股的申報會計師。

I. 內部控制

董事會負責維持適當的內部控制制度，以保障股東投資及本集團資產，並檢討內部控制制度的成效。內部控制顧問已獲委聘協助董事會定期檢討本集團業務營運的內部控制系統。有關檢討涵蓋所有重大控制範疇，包括財務、合規及風險管理職能。

於企業管治報告期間，審核委員會已審閱內部控制顧問發出的內部控制檢討報告。根據內部控制顧問的發現結果及審核委員會的意見，董事會信納本集團已維持有效的內部控制系統。

企業管治報告 (續)

J. 與股東及投資者的溝通

本公司認為，與股東有效溝通乃促進投資者關係及投資者了解本集團業務表現及策略所必需。本公司亦明白公司資料保持透明並及時披露公司資料以便股東及投資者能夠作出知情投資決定的重要性。

本公司股東大會有望為董事會與股東提供溝通平台。董事會主席以及各薪酬委員會、審核委員會及提名委員會主席(如彼等未能出席，則各委員會其他成員)將出席股東大會回答提問。本公司外聘核數師將獲邀出席股東週年大會回答與審計工作以及獨立核數師報告的編製及內容有關的提問。

為促進有效溝通，本公司設有網站 www.grandming.com.hk，網站載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料及各項更新，以供公眾人士查閱。

本公司已制定股東通訊政策，自上市日期起於本公司網站登載，並將定期檢討以確保其成效。

K. 股東權利

召開股東特別大會

以下為股東根據細則召開本公司股東特別大會的程序：

- (1) 須於一名或多名於遞呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東(「遞呈要求人士」)要求時召開，彼等將有權以書面形式向董事就有關要求中指明的任何業務交易召開股東特別大會。
- (2) 該項要求須以書面形式向董事會或本公司公司秘書提呈。
- (3) 股東特別大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。
- (4) 倘董事會未有於有關遞呈後二十一(21)日內召開股東特別大會，則遞呈要求人士可自行以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

股東提名人選參選董事的程序

以下為根據組織章程細則，供本公司股東提名人選參選本公司董事的程序。倘股東有意於股東大會提呈一名人選(「候選人」)參選董事，其須於下述期限內將以下文件遞交予本公司的香港總辦事處或本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓：

企業管治報告 (續)

股東提名人選參選董事的程序(續)

- (a) 提呈候選人參選董事的書面通知(「提名通知」)必須(i)根據上市規則第13.51(2)條載有候選人的資料，有關規定登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)；及(ii)必須經股東簽署；及
- (b) 候選人的書面通知(「同意通知」)必須(i)表明其願意參選董事的意向，以及同意根據上市規則第13.51(2)條刊登其個人資料；及(ii)必須經提名人簽署。

提名通知及同意通知須於寄發股東大會通告當日起至少七(7)個足日及不遲於有關股東大會日期前七(7)個足日期間，遞交至本公司總辦事處或香港股份過戶登記分處。

為使股東於股東大會上就選舉事項作出知情決定，本公司須於接獲提名通知及同意通知後在實際可行情況下盡快刊發公告或發出補充通函。本公司須於該公告或補充通函載列候選人資料。

上述程序已上載至本公司網站。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可經以下方式向本公司公司秘書或董事會提交書面查詢連同其聯絡詳情：

郵寄至本公司香港總辦事處

電郵至 info@grandming.com.hk

L. 章程文件

於企業管治報告期間，本公司並無修訂其章程文件。

M. 公司秘書

公司秘書支援主席、董事會及董事委員會，確保資訊無阻以及遵循董事會政策及程序。公司秘書為本公司僱員並由董事會委任。公司秘書向主席及行政總裁匯報。所有董事可隨時要求公司秘書提供有關其職責的意見和協助。公司秘書持有香港特許秘書公會執業者認可證明，並已參與不少於15小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條。公司秘書的個人履歷載於本年報第24頁。

獨立核數師報告



致佳明集團控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核載於第36至91頁佳明集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年三月三十一日的綜合及公司資產負債表、截至當日止年度的綜合收益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，並落實其認為編製綜合財務報表所需內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下整體匯報，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對實體內部控制成效發表意見。審核亦包括評價董事所用會計政策是否合適及所作會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所得審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一四年六月三日

綜合收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
營業額	4	484,063	773,700
直接成本		(311,297)	(633,648)
毛利		172,766	140,052
其他收益	5	3,307	3,231
其他收入淨額	6	3,051	198
一般及行政開支		(24,640)	(20,832)
投資物業公平值變動	15	330,938	67,395
經營溢利		485,422	190,044
財務成本	7(a)	(22,020)	(24,085)
除稅前溢利	7	463,402	165,959
所得稅	8(a)	(24,920)	(16,978)
本年溢利		438,482	148,981
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	13	120.3	49.7

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。本年溢利應佔派付予本公司權益股東的股息詳情載於附註25(b)。

綜合全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
本年溢利		438,482	148,981
本年其他全面收入	9		
<i>其後可能重新分類至損益的項目</i>			
可供出售證券：			
一 公平值儲備變動淨額		(78)	760
現金流量對沖：			
一 對沖儲備變動淨額		8,087	3,271
		8,009	4,031
本年全面收入總額		446,491	153,012

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動資產			
固定資產	15		
— 投資物業		2,352,000	1,974,000
— 其他物業、廠房及設備		505	1,131
		2,352,505	1,975,131
其他金融資產	17	14,967	15,045
		2,367,472	1,990,176
流動資產			
應收客戶合約工程毛額	21	41,654	16,358
貿易及其他應收款項	18	140,324	186,506
受限制及已抵押存款	19	43,149	43,920
現金及銀行結餘	20	208,910	55,467
		434,037	302,251
流動負債			
應付客戶合約工程毛額	21	-	33,747
貿易及其他應付款項	22	111,259	87,582
有抵押銀行貸款	23	114,429	67,470
應付稅項	8(c)	10,004	5,996
		235,692	194,795
流動資產淨值		198,345	107,456
總資產減流動負債		2,565,817	2,097,632

綜合資產負債表 (續)

於二零一四年三月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動負債			
有抵押銀行貸款	23	705,737	760,671
遞延稅項負債	8(c)	23,671	17,833
衍生金融工具	24	15,980	28,724
		745,388	807,228
資產淨值			
		1,820,429	1,290,404
股本及儲備			
	25		
股本	25(c)	4,000	5,000
儲備		1,816,429	1,285,404
總權益			
		1,820,429	1,290,404

經董事會於二零一四年六月三日批准及授權刊發

陳孔明
董事

劉志華
董事

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。

資產負債表

於二零一四年三月三十一日
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	16	-	-
流動資產			
預付款項及其他應收款項	18	85,842	2,082
現金及銀行結餘	20	38,677	-
		124,519	2,082
流動負債			
其他應付款項	22	973	10,565
應付稅項	8(c)	50	-
		1,023	10,565
流動資產/(負債)淨值		123,496	(8,483)
資產/(負債)淨值		123,496	(8,483)
股本及儲備			
股本	25	4,000	-
儲備	25(c)	119,496	(8,483)
總權益/(虧絀)		123,496	(8,483)

經董事會於二零一四年六月三日批准及授權刊發

陳孔明
董事

劉志華
董事

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔					
	股本 千元	股份溢價 千元	公平值儲備 千元	對沖儲備 千元	保留溢利 千元	總權益 千元
於二零一二年四月一日	5,000	-	(715)	(17,801)	1,170,908	1,157,392
二零一三年權益變動：						
本年溢利	-	-	-	-	148,981	148,981
其他全面收入	9	-	760	3,271	-	4,031
本年全面收入總額	-	-	760	3,271	148,981	153,012
本年度已宣派股息	25(b)(ii)	-	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	5,000	-	45	(14,530)	1,299,889	1,290,404
二零一四年權益變動：						
本年溢利	-	-	-	-	438,482	438,482
其他全面收入	9	-	(78)	8,087	-	8,009
本年全面收入總額	-	-	(78)	8,087	438,482	446,491
因重組而產生	25(c)(i)	(5,000)	-	-	-	(5,000)
根據首次公開招股(「首次 公開招股」)發行新股份， 扣除發行開支	25(c)(iii)	1,000	101,934	-	-	102,934
資本化發行	25(c)(ii)	3,000	(3,000)	-	-	-
本年度已宣派股息	25(b)(i)	-	-	-	(14,400)	(14,400)
於二零一四年三月三十一日	4,000	98,934	(33)	(6,443)	1,723,971	1,820,429

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
經營活動			
除稅前溢利		463,402	165,959
就以下各項作出調整：			
— 利息收入	5	(1,139)	(354)
— 財務成本	7(a)	22,020	24,085
— 折舊	7(c)	752	1,390
— 非上市證券的股息收入	5	(847)	(920)
— 投資物業公平值變動	15	(330,938)	(67,395)
— 衍生金融工具未變現收益淨額	6	(3,059)	(174)
— 匯兌虧損淨額	6	8	18
營運資金變動：			
— 貿易及其他應收款項減少		46,174	92,516
— 應收客戶合約工程毛額增加		(14,735)	(3,804)
— 貿易及其他應付款項增加／(減少)		30,067	(196,645)
— 應付客戶合約工程毛額(減少)／增加		(33,747)	19,161
經營所得現金		177,958	33,837
已付稅項		(16,672)	(12,522)
經營活動所得現金淨額		161,286	21,315
投資活動			
購買固定資產付款		(126)	(1,043)
投資物業開支		(41,862)	(123,605)
已收利息		1,139	354
購入時原訂到期日超過三個月的存款增加		(4,462)	—
已收非上市證券的股息		847	920
投資活動所用現金淨額		(44,464)	(123,374)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度
(以港元列示)

	附註	二零一四年 千元	二零一三年 千元
融資活動			
銀行貸款所得款項		143,205	587,481
償還銀行貸款		(148,219)	(457,474)
已抵押存款減少		771	864
應付前控股公司款項減少		(8,450)	–
已付利息及其他借款成本		(38,682)	(30,106)
重組時向前控股公司分派的現金		(5,000)	–
發行股份所得款項		111,000	–
股份發行開支		(8,066)	–
已付股息		(14,400)	(20,000)
融資活動所得現金淨額		32,159	80,765
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		148,981	(21,294)
年初的現金及現金等價物		55,467	76,761
年末的現金及現金等價物	20	204,448	55,467

第44至91頁所載附註屬於該等財務報表一部分。



財務報表附註

(除另有指明者外，以港元列示)

1 一般資料

佳明集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事香港的數據中心物業租賃及建築業務。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，而重組已採用合併會計原則列賬。本集團在編製綜合財務報表時，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。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

此等財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則而編製，此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以及香港公認會計原則。此等財務報表亦符合香港公司條例(根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第76至87條所載第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間而言仍為香港法例第32章前公司條例)的適用披露規定。此等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團所採納主要會計政策載於下文。

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或可供提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則。首次應用與此等財務報表所反映本集團目前及過往會計期間有關的變動產生的會計政策變動詳情載於附註2(c)。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準

截至二零一四年三月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製此等財務報表乃以歷史成本法作為計量基準，惟下文所載會計政策所闡述以下按公平值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(h)(i))；
- 可供出售證券(見附註2(e))；及
- 衍生金融工具(見附註2(f))。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。估計及相關假設乃基於以往經驗及在有關情況下相信屬合理的多項其他因素，所得結果構成對無法明顯從其他來源得出的資產與負債賬面值的判斷基礎。實際結果可能與該等估計有別。

估計及相關假設獲持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂的期間，則在該期間內確認修訂，或倘修訂同時影響當前及日後期間，則在作出修訂及日後期間內確認。

管理層在應用對財務報表有重大影響的香港財務報告準則時所作判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

(c) 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*

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(c) 會計政策變動 (續)

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則的影響於下文論述：

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*

此等修訂本規定實體將日後於符合若干條件時會重新分類至損益的其他全面收入項目與永不會重新分類至損益的其他全面收入項目分開呈列。本集團於此等財務報表中綜合全面收入表呈列其他全面收入的方式已相應修改。

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號亦載有金融工具及非金融工具公平值計量的廣泛披露規定。就適用於本集團的規定而言，本集團已於附註15及26作出有關披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債公平值計量並無重大影響。

在其他方面的發展對本集團的財務報表並無重大影響。

(d) 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團從參與實體的事務獲得或有權享有可變回報，並有能力藉對實體行使其權力而影響該等回報，則本集團控制該實體。評估本集團是否有權時，僅會考慮由本集團及其他人士持有的實質權利。

於附屬公司的投資由控制權開始當日直至控制權終止當日止期間在綜合財務報表中綜合入賬。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損僅在未出現減值跡象時以與抵銷未變現溢利相同的方法予以抵銷。

並無導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動作為權益交易入賬，據此，綜合權益內控股及非控股權益金額會作出調整，以反映相應權益變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則作為出售其於該附屬公司的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損於損益內確認。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，該金額將被視為初步確認金融資產時的公平值(見附註2(e))，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業的投資成本。

於本公司資產負債表內，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損列賬(見附註2(j))，除非有關投資獲分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(e) 其他證券投資

本集團及本公司的證券投資(於附屬公司的投資除外)政策載列如下：

證券投資初步按公平值(即其交易價格)列賬，除非初步確認時的公平值與交易價格有所不同，且公平值乃依據相同資產或負債的活躍市場報價，或根據僅採用來自可觀察市場數據的估值方法計量。成本包括應佔交易成本。

其他證券投資(即持作非買賣目的)分類為可供出售證券。公平值於各結算日重新計量，由此產生的任何收益或虧損於其他全面收入內確認，並於公平值儲備的權益內單獨累計。例外情況包括倘股本證券投資於活躍市場的相同工具並無報價及其公平值無法可靠計量，則該等投資在資產負債表中以成本減去減值虧損確認(見附註2(j))。使用實際利息法計算的股本證券的股息收入與債務證券的利息收入分別根據附註2(s)(iv)及2(s)(v)所載政策於損益確認。債務證券等貨幣項目的攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損直接於損益確認。

當該等投資被取消確認或減值(見附註2(j))時，於權益確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。投資於本集團承諾購買/出售投資或投資到期時確認/取消確認。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。公平值於各結算日重新計量。重新計量公平值產生的收益或虧損即時於損益內確認，惟當衍生工具合資格進行現金流量對沖會計處理，在此情況下確認由此產生的任何收益或虧損取決於正在對沖項目的性質(見附註2(g))。

(g) 對沖

現金流量對沖

倘衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債、或極有可能發生的預期交易的現金流量或已承諾未來交易的外匯風險變動，重新計量衍生金融工具的公平值產生的任何收益或虧損的有效部分於其他綜合收入內確認，並於對沖儲備的權益內單獨累計。任何收益或虧損的無效部分即時於損益內確認。

倘對沖預期交易隨後導致確認非金融資產或非金融負債，相關收益或虧損會從權益重新分類，並計入非金融資產或負債的初步成本或其他賬面值。

倘對沖預期交易隨後致使確認金融資產或金融負債，相關收益或虧損於同期或收購資產或承擔負債影響損益期間(如確認利息收入或開支時)從權益重新分類至損益。



財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(g) 對沖 (續)

現金流量對沖 (續)

就現金流量對沖而言，除上述兩項政策聲明所涵蓋者外，相關收益或虧損於同期或對沖預期交易影響損益期間從權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或被出售、終止或已行使，或實體撤銷指定對沖關係但仍預計會發生對沖預期交易時，此時累計收益或虧損保留於權益內，直至交易發生時根據上述政策確認。若對沖交易預期不再發生，累計未變現收益或虧損即時從權益重新分類至損益。

(h) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註2(i))擁有或持有用以賺取租金收入及／或用作資本增值的土地及／或樓宇，包括持作目前尚未確定未來用途的土地及正在建設或開發中以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟於結算日仍在建設或開發中的投資物業除外，其公平值當時無法可靠計量。公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入乃按附註2(s)(ii)所述者入賬。

倘本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或用作資本增值，該權益根據不同物業分類並入賬列作投資物業。任何已分類至投資物業的物業權益入賬列作根據融資租賃持有的投資物業(見附註2(i))，適用於該權益的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業所採用者相同。租賃款項乃按附註2(i)所述者入賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的損益按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期於損益內確認。

傢俬、裝置及其他固定資產折舊乃按其估計可使用年期3至5年，以直線法撇銷其成本減去估計剩餘價值(如有)計提。

倘部分傢俬、裝置及其他固定資產項目的可使用年期有別，其成本按合理基準分配予各部分並單獨計提折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產

倘本集團決定安排(包括一項交易或一系列交易)賦予權利於協定期限內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項，則該項安排屬於或包含租賃。有關決定乃根據評估安排的內容作出，而不論有關安排是否屬法定形式的租賃。

(i) 出租予本集團的資產分類

本集團根據租賃持有且租賃將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的資產，會分類為根據融資租賃持有。不會將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃分類為經營租賃，惟根據經營租賃持有並符合投資物業定義的物業根據不同物業分類為投資物業則除外；而倘分類為投資物業，則入賬列作根據融資租賃持有(見附註2(h)(i))。

(ii) 經營租賃費用

如本集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式於損益扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益模式則除外。所得租賃優惠在損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間內於損益扣除。

收購根據經營租賃持有的土地的成本在租賃期內按直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業則除外(見附註2(h)(i))。

(j) 資產減值

(i) 證券投資及其他應收款項減值

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據顯示按成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的證券投資以及其他即期及非即期應收款項出現減值。減值的客觀證據包括本集團注意到有關下列一項或多項損失事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化；及
- 股本工具投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本值。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 證券投資及其他應收款項減值 (續)

倘存在任何所述跡象，則按以下方式計量及確認任何減值虧損：

- 就按成本列賬的貿易及其他應收款項而言，倘貼現的影響屬重大，減值虧損以金融資產賬面值與以同類金融資產當時的市場回報率貼現的估計未來現金流量之間的差額計量。按成本列賬的股本證券的減值虧損不予撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項以及按攤銷成本列賬的其他金融資產而言，倘貼現的影響屬重大，減值虧損以資產賬面值與以金融資產原實際利率（即初步確認該等資產時所計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會集中進行。集中評估減值的金融資產的未來現金流量乃根據與整個組別信貸風險特徵類似的資產的過往虧損經驗作出。

倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值超過過往年度如無確認任何減值虧損而應釐定的金額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備內確認的累計虧損重新分類至損益。於損益內確認的累計虧損金額乃為收購成本（已扣除任何本金還款及攤銷）與當前公平值之間的差額，減去先前於損益內確認的該資產的任何減值虧損。

於損益內確認的可供出售股本證券的減值虧損不得透過損益撥回。該等資產的公平值任何其後增加於其他全面收入內確認。

可供出售債務證券的減值虧損，如果有跡象表明其後增加的公平值可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，則減值虧損可予撥回。在此情況下撥回的減值虧損於損益中確認。

減值虧損直接以有關資產撇銷，惟就貿易及其他應收款項所包括的應收貿易賬款確認的減值虧損除外，有關款項能否收回被視為存疑但並非微乎其微。於此情況下，呆賬的減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團確認可收回性微乎其微，被視為不可收回的金額直接在應收貿易賬款內撇銷，而任何計入撥備賬與此債務有關的金額將會撥回。先前於撥備賬扣除且其後能收回的款項會從撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額均於損益內確認。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各結算日審閱內部及外界資料來源，以確定以下資產是否可能有減值跡象，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已有所減少：

- 固定資產(按重估金額入賬的物業除外)；及
- 本公司資產負債表內於附屬公司的投資。

倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減去銷售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生者，按獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則會於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，按比例減少單位(或一組單位)其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減去銷售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 減值虧損撥回

如用於釐定可收回金額的估計數字出現有利變動，則減值虧損會予撥回。

所撥回的減值虧損以假設過往年度如無確認減值虧損而應釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損於確認撥回當年計入損益內。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號，*中期財務報告*編製有關財政年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用與財政年度末相同的減值測試、確認及撥回標準(見附註2(i)(i)及(ii))。

商譽及可供出售股本證券於中期期間確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使在該中期期間所屬財政年度末評估減值時並無確認虧損或虧損屬輕微，亦不會撥回減值虧損。因此，倘可供出售股本證券的公平值於剩餘年度期間或其後任何其他期間增加，則增幅於其他全面收入而非損益內確認。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(k) 建造合約

建造合約乃就建造一項資產或一組資產而與客戶特別磋商的合約，客戶可在合約內指明設計的主要結構元素。合約收益的會計政策載於附註2(s)(i)。倘建造合約的結果能可靠估計，合約成本經參考結算日的合約完成進度將確認為開支。倘合約總成本可能超過合約總收益，預期虧損將即時確認為開支。倘不能可靠估計建造合約的結果，合約成本將於其產生期間確認為開支。

結算日尚在進行當中的建造合約按所產生成本淨額加上已確認溢利，再減去已確認虧損及進度款項列賬，並於資產負債表內呈列為「應收客戶合約工程毛額」(作為資產)或「應付客戶合約工程毛額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項計入「貿易及其他應收款項」。於相關工程進行前所收取的金額乃計入「貿易及其他應付款項」。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減去呆賬減值撥備(見附註2(j))列賬，惟倘應收款項為向關聯方所提供無任何固定償還期限的免息貸款或貼現影響並不重大則除外。於此等情況下，應收款項將按成本減去呆賬減值撥備列賬。

(m) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之間的任何差額連同任何應付利息及應付費用則按實際利率法於借款期間在損益內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註2(r)(i)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流通性投資。此等投資可隨時轉換為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內累計。倘延遲付款或結算並造成重大影響，則該等金額將按現值列賬。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅

本年所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，於此情況下，有關稅項款項分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項乃本年應課稅收入的預期應繳稅項(按於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算)以及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務申報之用的資產及負債賬面值與彼等稅基之間的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干為數不多的例外情況外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟限於可能有可利用資產抵扣的未來應課稅溢利的情況。可支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額將產生的數額，惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉期間內撥回。倘應課稅暫時差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦採納同一準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不可扣稅商譽產生的該等暫時差額、不影響會計處理及應課稅溢利的資產或負債的初步確認(惟不屬於業務合併的一部分)以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，限於本集團控制撥回時間且在可預見將來不大可能會撥回差額的情況，或如屬可扣稅差額，則除非差額很可能在將來撥回。

倘投資物業根據附註2(h)(i)所載會計政策按公平值入賬，已確認遞延稅項金額乃採用於結算日按賬面值銷售該等資產所適用的稅率計量，除非有關物業可折舊，且於旨在隨時間(而非透過銷售)消耗物業所含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。於所有其他情況下，已確認遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並於不再可能產生足夠的應課稅溢利以抵扣有關的稅務利益時作調減。倘可能會有足夠的應課稅溢利可供使用，則任何該等調減將予撥回。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會抵銷。倘本集團或本公司有法定可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言，本集團或本公司計劃按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘該等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 計劃在預期結算或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間，按淨額基準或同時變現及結算即期稅項資產及即期稅項負債的不同應課稅實體。

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項以作賠償的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平磋商交易所收取費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保時實際徵收的利率與在不獲提供擔保時可能徵收的估計利率作比較(如該等資料能可靠估計)。倘在發出該擔保時已收或應收代價，則代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時於損益內確認為即時開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出申索，及(ii)向本集團申索款額預期超過現時列於貿易及其他應付款項內的擔保金額(即初步確認的金額)減去累計攤銷，則撥備金額根據附註2(r)(ii)確認。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠估計時，須就該等時間或數額不確定的其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則有關撥備按履行責任預期所需開支的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方會確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

(s) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。倘本集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能可靠地計量，則按下列方式於損益內確認收益：

(i) 合約收益

倘建造合約的結果能可靠地估計，則來自固定價格合約的收益採用完工百分比予以確認。

倘建造合約的結果無法可靠地估計，則僅按有可能收回的已產生合約成本確認收益。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間按等額於損益內確認，惟如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式除外。經營租賃所得獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 租金相關收入

租金相關收入乃按應計基準確認。

(iv) 股息

非上市投資所得股息收入於本集團有權收取付款時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。



財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算

本年進行的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

(u) 借款成本

直接涉及收購、建造或生產資產(即須於較長時期後方能投入作擬定用途或出售者)的借款成本均會資本化作為該資產的部分成本。其他借款成本於其產生期間列作開支。

借款成本於資產相關開支產生、借款成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需活動進行時開始資本化為合資格資產成本的一部分。當有關籌備合資格資產作其擬定用途或出售所需絕大部分活動中斷或完成時，即會暫停或終止資本化借款成本。

(v) 關聯方

(a) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或其家庭近親成員與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘一家實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(v)(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (v)(a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

某名人士的家庭近親成員指在與該實體進行交易的過程中預計會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。



財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

2 主要會計政策 (續)

(w) 分部報告

本集團為分配資源予本集團各業務及地區及評估其表現，會定期向本集團最高級行政管理人員提供財務資料，與財務報表所呈報經營分部及各分部項目的金額相同。

個別重要的經營分部不會匯總作財務申報，除非有關分部具有類似經濟特徵且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境的性質方面相似。倘並非個別重要的經營分部共同擁有上述大部分特徵，該等經營分部可予匯總呈報。

3 會計判斷及估計

於應用本集團會計政策時，管理層已作出以下會計判斷：

(a) 投資物業及發展中投資物業估值

誠如附註15所述，投資物業及發展中投資物業乃基於獨立專業估值師作出的估值按公平值列示。

於釐定投資物業公平值時，估值師所採用的估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括適當的貼現率、最終資本化比率及預期日後市場租金。管理層依賴該估值報告時已行使其判斷，並信納估值法已反映當前市況。

發展中投資物業乃透過估計該等物業的公平值而進行估值，猶如該等物業已根據有關發展計劃竣工並扣除完成建設的估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 建造合約

誠如政策附註2(k)及2(s)(i)所述，對未完成項目的收益及溢利確認取決於對建造合約總結果的估計及迄今已進行的工程。根據本集團的近期經驗及本集團進行的建築業務的性質，本集團估計其認為工程已充分完工及能可靠地估計完成成本及收益的時間點。因此，在達到該時間點前，應收客戶合約工程款項(如附註21所披露)將不會包括本集團最終可自迄今已進行的工程變現的溢利。此外，有關總成本或收益的實際結果可能高於或低於結算日的估計，將會影響於未來年度作為迄今所入賬金額的調整而確認的收益及溢利。

(c) 貿易應收款項減值

本集團評估是否有任何客觀證據證明貿易應收款項減值，且估計因債務人不能作出規定付款而產生的呆賬撥備。本集團根據貿易應收款項結餘的賬齡分析、客戶的信用及過往撇銷經驗作出估計。倘債務人的財政狀況惡化，實際的撇銷將高於估計。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

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：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
建造合約所得收益	348,300	640,112
租金收入	112,541	113,049
租金相關收入	23,222	20,539
	484,063	773,700

5 其他收益

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
銀行利息收入	1,139	354
非上市證券的股息收入	847	920
其他	1,321	1,957
	3,307	3,231

6 其他收入淨額

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
衍生金融工具未變現收益淨額	3,059	174
外匯虧損淨額	(8)	(18)
外匯遠期合約已變現收益淨額	-	6
其他	-	36
	3,051	198

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
(a) 財務成本		
須於下列期限悉數償還的銀行貸款利息：		
—於五年內	30,534	24,030
—於五年後	3,437	5,565
其他借款成本	2,258	686
	36,229	30,281
減：計入在建建造合約的金額	(10,561)	(6,196)
資本化為發展中投資物業的金額*	(3,648)	—
	22,020	24,085
* 借貸成本已按年率3.27% (二零一三年：無)資本化		
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	60,609	53,755
界定供款退休計劃供款	1,625	1,652
	62,234	55,407
減：計入在建建造合約的金額	(53,471)	(47,963)
資本化為發展中投資物業的金額	(1,696)	—
	7,067	7,444
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(112,541)	(113,049)
減：直接支出	38,380	34,749
	(74,161)	(78,300)
折舊	752	1,390
貿易及其他應收款項的減值虧損	38	—
核數師薪酬		
—核數服務	1,450	1,420
—其他服務	748	1,443

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

8 所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅指：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
即期稅項		
本年香港利得稅撥備	18,905	12,993
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,775	(322)
	20,680	12,671
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	4,240	4,307
	24,920	16,978

- (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) 香港利得稅撥備乃根據本年估計應課稅溢利，計及香港特別行政區政府就各業務於二零一二至二零一三年評稅年度的應付稅項授出一次性減免75%(上限為10,000元)後，按16.5%(二零一三年：16.5%)計算。

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前會計溢利的對賬如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
除稅前溢利	463,402	165,959
除稅前溢利的名義稅項(按相關司法權區適用於溢利的稅率計算)	76,461	27,383
非應課稅收入的影響	(55,446)	(11,534)
不可扣抵開支的影響	1,992	1,454
未確認未動用稅項虧損的影響	180	-
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,775	(322)
其他	(42)	(3)
實際所得稅開支	24,920	16,978

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

8 所得稅 (續)

(c) 綜合及本公司資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
本年香港利得稅撥備	18,905	12,993	50	-
已付暫繳利得稅	(9,943)	(6,522)	-	-
	8,962	6,471	50	-
有關過往年度的應付／(可收回) 利得稅結餘	1,042	(475)	-	-
	10,004	5,996	50	-

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團

於綜合資產負債表內確認的遞延稅項(資產)／負債的組成部分及本年的變動如下：

來自以下各項的遞延稅項：	超出相關 折舊的 折舊撥備 千元	對沖儲備 千元	總計 千元
於二零一二年四月一日	16,397	(3,516)	12,881
在其他全面收入內扣除	-	645	645
在損益內扣除	4,307	-	4,307
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	20,704	(2,871)	17,833
在其他全面收入內扣除	-	1,598	1,598
在損益內扣除	4,240	-	4,240
於二零一四年三月三十一日	24,944	(1,273)	23,671

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
在綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債淨額	23,671	17,833

(d) 於二零一四年三月三十一日，由於未有足夠的未來應課稅溢利可動用以抵銷未使用的稅項虧損，本集團並無就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產1,089,000元(二零一三年：零元)。根據現行稅務法規，稅項虧損不會逾期屆滿。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

9 其他全面收入

(a) 有關計入其他全面收入的現金流量對沖的稅務影響：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
除稅前金額	9,685	3,916
稅項支出	(1,598)	(645)
除稅後金額	8,087	3,271

(b) 其他全面收入的組成部分(包括重新分類調整)

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
可供出售證券：		
公平值變動及在其他全面收入內確認的本年公平值儲備變動淨額	(78)	760
現金流量對沖：		
本年已確認的對沖工具公平值變動的有效部分	9,685	3,916
在其他全面收入內列支的遞延稅項淨額	(1,598)	(645)
在其他全面收入內確認的本年對沖儲備變動淨額	8,087	3,271

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

10 董事薪酬

根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第78條及參照香港法例第32章前香港公司條例第161條所披露的董事薪酬如下：

	二零一四年				
	袍金 千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 千元	花紅 千元	退休計劃 供款 千元	總計 千元
執行董事					
陳孔明	-	1,638	410	15	2,063
劉志華	-	1,638	410	15	2,063
袁英偉	-	1,640	410	15	2,065
關永和	-	1,213	300	15	1,528
獨立非執行董事					
徐家華	166	-	60	-	226
簡友和	166	-	60	-	226
莫貴標	166	-	60	-	226
李宗耀	166	-	60	-	226
總計	664	6,129	1,770	60	8,623

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

10 董事薪酬 (續)

	二零一三年				
	袍金 千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 千元	花紅 千元	退休計劃 供款 千元	總計 千元
執行董事					
陳孔明	—	1,579	260	15	1,854
劉志華	—	1,579	260	15	1,854
袁英偉	—	1,632	260	15	1,907
關永和	—	1,076	170	15	1,261
獨立非執行董事					
徐家華	—	—	—	—	—
簡友和	—	—	—	—	—
莫貴標	—	—	—	—	—
李宗耀	—	—	—	—	—
總計	—	5,866	950	60	6,876

附註：

- (i) 年內概無董事自本集團收取任何酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時的獎金或作為離職補償。截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本公司並無操作任何有關購買本公司普通股的購股權計劃。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

11 五名最高薪酬人士及高級管理層酬金

(a) 五名最高薪酬人士酬金

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括4名(二零一三年：4名)董事，其酬金於附註10披露。其餘人士的酬金總額如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
薪金、津貼及實物福利	919	876
酌情花紅	227	144
退休計劃供款	15	15
	1,161	1,035

上述人士酬金範圍如下：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
1,000,001元至1,500,000元	1	1

(b) 高級管理層酬金

除於附註10及11(a)所披露的董事及五名最高薪酬人士的酬金外，餘下高級管理層的酬金處於下列範圍內：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零至1,000,000元	2	2
1,000,001元至1,500,000元	1	-

12 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理的溢利43,445,000元(二零一三年：虧損8,483,000元)。

已付及應付本公司權益股東的股息詳情載於附註25(b)。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

13 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438,482,000元(二零一三年：148,981,000元)及本年已發行股份的加權平均數364,384,000股(二零一三年：300,000,000股)計算。

截至二零一四年三月三十一日止年度內已發行股份的加權平均數乃假設本公司已發行300,000,000股股份(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，猶如此等股份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。

截至二零一三年三月三十一日止年度內已發行股份的加權平均數乃假設本公司已發行300,000,000股股份，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，猶如此等股份於本年一直發行在外。

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
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25(c)(i))	10	10
資本化發行的影響(附註25(c)(ii))	299,990	299,990
根據首次公開招股發行之新股份的影響(附註25(c)(iii))	64,384	-
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日的股份加權平均數	364,384	300,000

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本公司並無潛在攤薄股份。

14 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：此分部租賃數據中心以產生租金收入。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

14 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及分部間資源分配而言，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：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟金融資產、遞延稅項資產及其他企業資產投資除外。分部負債包括個別分部經營活動應佔的應付貿易賬款、應計費用、其他流動及非流動負債以及分部直接管理的銀行借款。

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。

本集團就本年資源分配及評估分部表現向其最高層行政管理人員提供有關本集團可報告分部的資料載列如下。

	建造合約		物業租賃		總計	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
來自外部客戶的收益	348,300	640,112	135,763	133,588	484,063	773,700
分部間收益	-	-	-	-	-	-
可報告分部收益	348,300	640,112	135,763	133,588	484,063	773,700
可報告分部溢利	70,326	35,344	90,285	93,749	160,611	129,093
利息收入	909	354	-	-	909	354
利息開支	-	-	(22,020)	(24,085)	(22,020)	(24,085)
非上市證券的股息收入	847	920	-	-	847	920
本年折舊	(69)	(197)	(683)	(1,193)	(752)	(1,390)
投資物業公平值變動	-	-	330,938	67,395	330,938	67,395
可報告分部資產	326,871	236,809	2,420,421	2,038,491	2,747,292	2,275,300
本年非流動分部資產添置	88	-	47,100	124,648	47,188	124,648
可報告分部負債	(302,910)	(319,655)	(643,522)	(649,269)	(946,432)	(968,924)

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

14 分部報告 (續)

(b) 可報告分部收益、損益、資產及負債的對賬

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益		
可報告分部收益	484,063	773,700
對銷分部間收益	-	-
綜合營業額	484,063	773,700
溢利		
來自本集團外部客戶的可報告分部溢利	160,611	129,093
其他收益及其他收入淨額	3,299	3,255
折舊	(752)	(1,390)
財務成本	(22,020)	(24,085)
投資物業公平值變動	330,938	67,395
衍生金融工具的未變現收益淨額	3,059	174
未分配總部及企業開支	(11,733)	(8,483)
除稅前綜合溢利	463,402	165,959
資產		
可報告分部資產	2,747,292	2,275,300
可供出售證券	14,967	15,045
未分配總部及企業資產	39,250	2,082
綜合總資產	2,801,509	2,292,427

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

14 分部報告 (續)

(b) 可報告分部收益、損益、資產及負債的對賬 (續)

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
負債		
可報告分部負債	(946,432)	(968,924)
應付稅項	(10,004)	(5,996)
遞延稅項負債	(23,671)	(17,833)
未分配總部及企業負債	(973)	(9,270)
綜合總負債	(981,080)	(1,002,023)

(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

為本集團貢獻逾10%總營業額的客戶的收益如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
客戶A(附註(i))	199,598	146,558
客戶B(附註(i))	133,270	473,450
客戶C(附註(ii))	80,682	79,620

附註：

- (i) 來自客戶A及B的收益均源自提供建造服務。
- (ii) 來自客戶C的收益源自物業租賃。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

15 固定資產

	本集團				
	投資物業 千元	發展中 投資物業 千元	小計 千元	傢俬、裝置 及其他 固定資產 千元	總計 千元
成本或估值：					
於二零一二年四月一日	1,783,000	-	1,783,000	20,730	1,803,730
添置	-	123,605	123,605	1,043	124,648
出售	-	-	-	(256)	(256)
撤銷	-	-	-	(11,840)	(11,840)
重估盈餘	29,000	38,395	67,395	-	67,395
於二零一三年三月三十一日	1,812,000	162,000	1,974,000	9,677	1,983,677
即：					
成本	-	-	-	9,677	9,677
估值	1,812,000	162,000	1,974,000	-	1,974,000
	1,812,000	162,000	1,974,000	9,677	1,983,677
累計折舊：					
於二零一二年四月一日	-	-	-	19,252	19,252
本年扣除	-	-	-	1,390	1,390
出售撥回	-	-	-	(256)	(256)
撤銷	-	-	-	(11,840)	(11,840)
於二零一三年三月三十一日	-	-	-	8,546	8,546
賬面淨值：					
於二零一三年三月三十一日	1,812,000	162,000	1,974,000	1,131	1,975,131

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

15 固定資產 (續)

	本集團				
	投資物業 千元	發展中 投資物業 千元	小計 千元	傢俬、裝置 及其他 固定資產 千元	總計 千元
成本或估值：					
於二零一三年四月一日	1,812,000	162,000	1,974,000	9,677	1,983,677
添置	-	47,062	47,062	126	47,188
重估盈餘	5,000	325,938	330,938	-	330,938
於二零一四年三月三十一日	1,817,000	535,000	2,352,000	9,803	2,361,803
即：					
成本	-	-	-	9,803	9,803
估值	1,817,000	535,000	2,352,000	-	2,352,000
	1,817,000	535,000	2,352,000	9,803	2,361,803
累計折舊：					
於二零一三年四月一日	-	-	-	8,546	8,546
本年扣除	-	-	-	752	752
於二零一四年三月三十一日	-	-	-	9,298	9,298
賬面淨值：					
於二零一四年三月三十一日	1,817,000	535,000	2,352,000	505	2,352,505

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

15 固定資產 (續)

附註：

(a) 投資物業及發展中投資物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團投資物業及發展中投資物業於結算日按經常性基準計量的公平值，並按照香港財務報告準則第13號，公平值計量的定義分為三個公平值等級。公平值計量等級乃參照估值技術所用數據的可觀察性和重要性分類如下：

- 第一級估值：僅使用第一級數據計量的公平值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第二級估值：使用第二級數據計量的公平值，即不符合第一級的可觀察數據及未有採用不可觀察的重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料的數據
- 第三級估值：使用不可觀察的重要數據計量的公平值

	於二零一四年 三月三十一日的 公平值 千元	本集團 於二零一四年三月三十一日的 公平值計量分類為		
		第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元

經常性公平值計量

投資物業及發展中投資物業	2,352,000	—	—	2,352,000
--------------	-----------	---	---	-----------

截至二零一四年三月三十一日止年度，第一級及第二級之間並無轉撥，亦未有第三級的轉入或轉出。本集團政策為在報告期末確認公平值等級各級之間發生的轉撥。

本集團所有投資物業及發展中投資物業於二零一四年三月三十一日獲重新估值。估值工作由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司進行，該測量師行的員工之中有香港測量師學會會員，其近期的估值經驗包括與所估值物業屬於同一地點和類別的物業。估值按市值基準進行。本集團管理層於各中期及年度報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與該等估值師進行討論。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

15 固定資產 (續)

附註：(續)

(a) 投資物業及發展中投資物業的公平值計量 (續)

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	估值方法	不可觀察數據	已採納 利率/價值
投資物業	收入法 — 貼現現金流量分析	風險調整貼現率	6%
		預期市場租金增長	4.5%
		預期出租率	100%
		終止資本化率	4.5%
發展中投資物業	剩餘價值法 — 貼現現金流量分析	風險調整貼現率	6%
		預期市場租增長	4.5%
		預期出租率	100%
		終止資本化率	4.5%
		預期月租(元/平方呎)	190
		估計利潤率	20%
		竣工成本(千元)	505,855
估計修訂契約之土地補價(千元)	189,000		

投資物業公平值乃根據貼現現金流量資本化分析釐定，有關分析以使用風險調整貼現率貼現與該等物業相關的一系列預測現金流量。估值考慮到該等物業的預期市場租金增幅及出租率。使用的貼現率已調整有關大廈的質素及地點以及租戶的信貸風險質素。投資物業的公平值計量與預期市場租金增幅及出租率成正比，而與風險調整貼現率及終止資本化率成反比。

發展中投資物業的公平值按剩餘價值方法透過估計該等物業公平值而釐定，猶如該等物業按照相關發展計劃竣工，並扣除估計修訂契約之土地補價、估計完成建造的成本金額、融資成本及合理利潤。發展中投資物業的公平值計量與預期月租、市場租金增幅及出租率成正比，與風險調整貼現率、終止資本化率、估計利潤率、竣工成本及估計租約變動土地溢價成反比。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

15 固定資產 (續)

附註：(續)

(a) 投資物業及發展中投資物業的公平值計量 (續)

(ii) 有關第三級公平值計量的資料 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度，該等第三級公平值計量的結餘變動如下：

	投資物業及 發展中投資物業 千元
於二零一三年四月一日	1,974,000
添置	47,062
公平值調整	330,938
於二零一四年三月三十一日	2,352,000

投資物業及發展中投資物業的公平值調整於綜合收益表的「投資物業公平值變動」項目中確認。

(b) 本集團所有投資物業及發展中投資物業均位於香港及以中期租約持有。

(c) 根據經營租賃出租的固定資產

本集團根據經營租賃出租部分樓宇設施。該等租賃一般初步為期五至二十年，並有權選擇於約滿及重續各租約時重新協商所有條款。

根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業定義的所有物業，均會分類為投資物業。

本集團根據不可撤銷經營租賃於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一年內	115,451	111,161
一年後但五年內	400,339	420,182
五年後	266,192	361,800
	781,982	893,143

(d) 本集團的投資物業及發展中投資物業已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

16 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
非上市股份，按成本	—*	—*

* 各指23元

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

16 於附屬公司的投資 (續)

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份的類別為普通股。

附屬公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團的實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
佳盛建築有限公司	香港	5,000,000元	100%	-	100%	建築
偉豐置業有限公司	香港	100元	100%	-	100%	數據中心物業租賃
煒創有限公司	香港	1元	100%	-	100%	物業投資

17 其他金融資產

	本集團	
	二零一四年千元	二零一三年千元
可供出售證券，已報價但非上市	14,967	15,045

可供出售證券已抵押作為本集團獲授銀行貸款的擔保(見附註23)。

18 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年千元	二零一三年千元	二零一四年千元	二零一三年千元
應收貿易賬款(附註(i))	77,350	135,950	-	-
減：呆賬撥備	(38)	-	-	-
按金、預付款項及其他應收款項(附註(i))	77,312	135,950	-	-
應收保留款項(附註(ii))	8,513	8,858	572	2,082
應收附屬公司款項(附註(iii))	54,499	41,698	-	-
	-	-	85,270	-
	140,324	186,506	85,842	2,082

附註：

- (i) 除於二零一四年三月三十一日34,789,000元(二零一三年：33,410,000元)的款項預期於一年後收回外，餘下所有結餘預期於一年內收回。
- (ii) 除於二零一四年三月三十一日18,463,000元(二零一三年：33,039,000元)的款項預期於一年後收回外，餘下所有結餘預期於一年內收回。
- (iii) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及可按要求收回。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

18 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(iv) 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：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
未逾期	75,143	126,148
逾期一個月內	1,903	8,824
逾期一個月至三個月	86	902
逾期三個月至六個月	180	49
逾期六個月至一年	-	27
	77,312	135,950

(v) 應收貿易賬款的減值

應收貿易賬款的減值虧損以撥備賬記錄，惟倘本集團認為收回有關數額的可能性極低，則減值虧損會直接從應收貿易賬款內撇銷(見附註2(j)(i))。

本年，呆賬撥備(包括個別及共同虧損部分)的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
於二零一三年/二零一二年四月一日	-	-	-	-
已確認減值虧損	38	-	-	-
於三月三十一日	38	-	-	-

於二零一四年三月三十一日，本集團應收貿易賬款38,000元(二零一三年：零元)已按其個別情況釐定為已減值。個別釐定為減值的應收款項與面對財務困難的客戶相關，而按管理層評估，預期僅有部分應收款項可予收回。因此，本集團已於本年確認與被視為無法收回款項有關的減值虧損。

(vi) 未減值的應收貿易賬款

並無個別或共同視作已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
既未逾期亦未減值	75,143	126,148
一個月內到期	1,903	8,824
一個月至三個月內到期	86	902
三個月至六個月內到期	180	49
六個月至一年內到期	-	27
	2,169	9,802
	77,312	135,950

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

18 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(vi) 未減值的應收貿易賬款 (續)

既未逾期亦未減值的應收款項均為有關一系列近期無拖欠記錄的客戶。

已逾期但未減值的應收款項與獨立客戶 (與本集團有良好的交易往績記錄) 有關。基於過往經驗，由於信貸質素並無重大變化且結餘仍被認為可全數收回，故管理層認為毋須就該等結餘計提減值撥備。

19 受限制及已抵押存款

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已抵押存款 (附註 (i))	37,085	37,856
受限制存款 (附註 (ii))	6,064	6,064
	43,149	43,920

附註：

(i) 結餘指抵押銀行存款以獲取本集團銀行貸款 (見附註 23)。

(ii) 結餘指根據本集團與一名租戶訂立的租賃協議條款存入銀行的保證金。由於使用銀行結餘受租賃協議下租戶的明確限制，本集團對銀行結餘並無絕對權利及控制權。本集團可於該租戶違反租賃協議時扣除該結餘。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。

20 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
銀行及手頭現金	204,448	55,467	38,677	—*
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	204,448	55,467	—	—
購入時原訂到期日超過三個月的存款	4,462	—	—	—
資產負債表內的現金及銀行結餘	208,910	55,467	38,677	—*

* 各指 100 元

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

21 應收／應付客戶合約工程毛額

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
應收客戶合約工程毛額		
產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損	1,892,998	232,950
減：已收及應收進度款項	(1,851,344)	(216,592)
	41,654	16,358
應付客戶合約工程毛額		
已收及應收進度款項	-	1,728,718
減：產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損	-	(1,694,971)
	-	33,747

所有應收／應付客戶合約工程毛額預期於一年內收回／結清。

22 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元	二零一四年 千元	二零一三年 千元
應付賬款及應計費用	65,611	37,106	973	820
租金及其他按金(附註(ii))	6,064	6,064	-	-
預收賬款	3,116	-	-	-
應付保留款項(附註(iii))	36,468	35,962	-	-
應付前控股公司款項(附註(iv))	-	8,450	-	8,450
應付一家附屬公司款項(附註(iv))	-	-	-	1,295
	111,259	87,582	973	10,565

附註：

- (i) 除下文附註22(ii)至(iii)所披露者外，所有貿易及其他應付款項預期於一年內結清。
- (ii) 租金及其他按金預期於一年後結清。
- (iii) 除於二零一四年三月三十一日7,645,000元(二零一三年：24,176,000元)的款項外，餘下所有結餘預期於一年內結清。
- (iv) 有關結餘為無抵押、免息並已於截至二零一四年三月三十一日止年度全數清償。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

22 貿易及其他應付款項 (續)

附註：(續)

(v) 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：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一個月內到期或按要求	30,769	6,843
一個月至三個月內到期	207	10,472
三個月至六個月內到期	174	-
六個月後到期	126	-
	31,276	17,315

23 有抵押銀行貸款

於二零一四年三月三十一日，有抵押銀行貸款償還期如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
一年內及列入流動負債	114,429	67,470
一年後及列入非流動負債：		
一年至兩年內	116,765	110,765
兩年至五年內	433,159	401,235
五年後	155,813	248,671
	705,737	760,671
	820,166	828,141

附註：

(i) 於二零一四年三月三十一日，銀行貸款的年利率介乎2.23厘至3.78厘(二零一三年：2.25厘至6.00厘)，並由下列資產作擔保：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
投資物業	2,352,000	1,812,000
已抵押存款	37,085	37,856
可供出售證券	14,967	15,045
其他資產	48,773	55,390
總計	2,452,825	1,920,291

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

23 有抵押銀行貸款 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一四年三月三十一日，與本集團投資物業有關的所有租金及所有款項乃就本集團所獲授初步本金額為740,000,000元的貸款(將分期償還直至二零二零年三月)轉讓予銀行。
- (iii) 於二零一四年三月三十一日，來自若干建設項目的所有所得款項乃就履約保證及本集團所獲授金額最高為185,700,000元(二零一三年：352,561,000元)的銀行融資轉讓予銀行。
- (iv) 於二零一四年三月三十一日，本集團的銀行融資乃以下列方式作擔保：
- 轉讓若干建造合約的項目所得款項、項目險及火險保單；
 - 轉讓本集團投資物業改裝工程的保險、銷售所得款項以及改裝合約及配套安裝合約；及
 - 就若干附屬公司的全部已發行及繳足股本作出的股份抵押。
- (v) 本集團的若干銀行融資須達成有關若干資產負債比率的契諾，此種契諾常見於與金融機構作出的借款安排。倘本集團違反契諾，所提取的融資將變成須按要償還。本集團定期監控其遵守該等契諾的情況。本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註26(b)。

24 衍生金融工具

負債	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
現金流量對沖：利率掉期	11,661	21,296
利率掉期	4,319	7,428
	15,980	28,724

- (a) 於結算日未贖回的衍生金融工具的名義本金額如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
利率掉期	962,000	1,020,000

- (b) 衍生金融負債指倘於結算日平倉，本集團將支付的款項。不合資格進行會計對沖的衍生金融工具及其公平值的相應變動已於損益內確認。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

25 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分於年初與年末結餘的對賬載於綜合權益變動表內。本公司個別權益組成部分於年初與年末的變動詳情載列如下：

	本公司			總計 千元
	股本 千元	股份溢價 千元	(累計虧損)／ 保留溢利 千元	
於二零一二年八月十四日(註冊成立日期)的結餘	-	-	-	-
於註冊成立時發行新股份(附註25(c)(i))	-*	-	-	-*
期內虧損及全面收入總額	-	-	(8,483)	(8,483)
於二零一三年三月三十一日的結餘	-*	-	(8,483)	(8,483)
於二零一三年四月一日的結餘	-*	-	(8,483)	(8,483)
二零一四年的權益變動：				
本年溢利及全面收入總額	-	-	43,445	43,445
根據首次公開招股發行新股份， 扣除發行開支(附註25(c)(iii))	1,000	101,934	-	102,934
資本化發行(附註25(c)(ii))	3,000	(3,000)	-	-
本年度已宣派股息(附註25(b)(i))	-	-	(14,400)	(14,400)
於二零一四年三月三十一日的結餘	4,000	98,934	20,562	123,496

* 各指100元

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

25 資本、儲備及股息 (續)

(b) 股息

(i) 本年應付予本公司權益股東的股息

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已宣派及支付的中期股息每股普通股3.6港仙(二零一三年：無)	14,400	—
於結算日後建議宣派的末期股息每股普通股4.6港仙 (二零一三年：無)	18,400	—
	32,800	—

於結算日後建議宣派的末期股息於結算日尚未確認為負債。

- (ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，佳盛建築有限公司宣派、批准及派付股息20,000,000元予前控股公司佳明控股有限公司。

(c) 股本

	本公司			
	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元

法定：

每股面值0.01元(二零一三年：
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：

於四月一日	—#	—*	—#	—*
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	—	—
於三月三十一日	400,000	4,000	—#	—*

* 各指100元

各指100股股份

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司股東大會上每股一票的投票權。所有普通股就分配本公司餘下資產而言享有同等地位。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

25 資本、儲備及股息 (續)

(c) 股本 (續)

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。於二零一四年三月三十一日綜合資產負債表內的股本則指本公司股本。

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。

(d) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬由開曼群島公司法規管，本公司於向權益股東支付分派或股息時可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)動用股份溢價賬。

除非緊隨建議支付分派或股息當日後本公司將可支付於日常業務中到期的債務，否則不可動用股份溢價賬以向權益股東支付分派或股息。

(ii) 公平值儲備

公平值儲備包括於結算日持有的可供出售證券公平值的累計變動淨額，並根據附註2(e)所載會計政策處理。

(iii) 對沖儲備

對沖儲備包括現金流量對沖所用對沖工具公平值的累計變動淨額的有效部分，以待其後根據附註2(g)所載會計政策確認已對沖的現金流量。



財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

25 資本、儲備及股息 (續)

(e) 儲備可分派程度

於二零一四年三月三十一日，本公司可供分派予本公司權益股東的儲備總額(根據開曼群島公司法以及本公司組織章程大綱及細則計算)為119,496,000元(二零一三年：零元)。結算日後，董事建議派付每股普通股4.6港仙(二零一三年：無)的末期股息達18,400,000元(二零一三年：零元)(附註25(b)(i))。有關股息於結算日尚未確認為負債。

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以為本集團的建築業務及物業投資項目提供資金、為股東及其他利益相關者提供回報及利益以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在提高股東回報(可能伴隨較高的借款水平)與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況的變化調整資本架構。

本公司或其任何附屬公司概不受任何外部施加的資本規定所限。

26 財務風險管理及金融工具公平值

本集團所面臨的信貸、流動資金及利率風險乃在本集團正常業務過程中產生。本集團所面臨的該等風險以及本集團為管理該等風險所採納的財務風險管理政策及措施如下。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行存款、衍生金融工具以及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監管該等信貸風險。

現金乃存放於信貸評級穩健的財務機構，而本集團就任何個別財務機構所承擔的風險有限。涉及衍生金融工具的交易是與具良好信貸評級的對手方進行。鑑於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等財務機構及對手方不會無法履行其責任。

訂立建造合約前，對潛在客戶的評估乃為新合約接納程序的一部分。

本集團對應收客戶的貿易應收款項逾期金額進行定期檢討及採取跟進措施，使管理層得以評估其可收回性及將信貸風險降至最低水平。貿易應收款項自發票日期起0至45日內到期。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

26 財務風險管理及金融工具公平值 (續)

(a) 信貸風險 (續)

就來自物業租賃的租金收入而言，本集團持有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。本集團定期編製應收款項的賬齡分析並作出密切監控，以將與該等應收款項有關的任何信貸風險降至最低水平。估計不可收回的數額已計提足夠的減值虧損。

於結算日，本集團少量客戶存在重大信貸集中風險。鑑於其信貸評級、良好支付記錄及與本集團建立的長期關係，管理層認為本集團面臨的信貸風險並不重大。於結算日，應收貿易賬款總額中分別有39%及96%（二零一三年：24%及99%）為應收本集團最大客戶及五大客戶款項。

除附註28所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無提供會使本集團承受信貸風險的任何其他擔保。於結算日，就該等財務擔保而面臨的最高信貸風險於附註28披露。

有關本集團因貿易及其他應收款項產生信貸風險的進一步量化披露載於附註18。

(b) 流動資金風險

本集團旗下各附屬公司負責其本身的現金管理，包括籌集貸款以滿足預期現金需求，惟須由本公司董事會批准。本集團的政策為定期監控當前及預期流動資金需要以及其遵守借款契諾的情況，以確保其維持足夠現金儲備及獲主要財務機構授予充足的已承諾資金額度，應付其短期及長期的流動資金需要。

下表詳列本集團的金融負債於結算日的餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量（包括按合約利率（如屬浮息，則根據結算日的現行利率）計算的利息付款）及本集團可被要求付款的最早日期而得出：

	二零一四年					賬面值 千元
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 千元	一年以上 但兩年內 千元	兩年以上 但五年內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
有抵押銀行貸款	132,130	131,791	455,629	157,499	877,049	820,166
應付賬款及應計費用	65,611	-	-	-	65,611	65,611
應付保證金	28,823	7,645	-	-	36,468	36,468
	226,564	139,436	455,629	157,499	979,128	922,245

按淨額結算的衍生工具：

利率掉期合約	12,984	5,486	1,995	-	20,465	15,980
--------	--------	-------	-------	---	--------	--------

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

26 財務風險管理及金融工具公平值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

	二零一三年					賬面值 千元
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 千元	一年以上 但兩年內 千元	兩年以上 但五年內 千元	五年以上 千元	總計 千元	
有抵押銀行貸款	75,604	126,483	430,684	254,270	887,041	828,141
應付賬款及應計費用	37,106	-	-	-	37,106	37,106
應付保證金	11,786	24,176	-	-	35,962	35,962
應付前控股公司款項	8,450	-	-	-	8,450	8,450
	132,946	150,659	430,684	254,270	968,559	909,659

按淨額結算的衍生工具：

利率掉期合約	14,221	12,690	5,669	-	32,580	28,724
--------	--------	--------	-------	---	--------	--------

本公司根據合約未貼現現金流量計算的金融負債的結算日及本公司須還款的最早日期的合約到期日為一年內或按要求。

(c) 利率風險

本集團因計息借款的利率變動影響而面臨利率風險，而該等計息借款主要按浮動利率計息。本集團密切監控其所面臨的利率風險以及固定利率及浮動利率借款的水平，並於必要時考慮進行利率風險對沖。管理層所監控的本集團利率情況載於下文(ii)。

本集團計息借款的利率及償還條款於財務報表附註23披露。

(i) 對沖

本集團已訂立以港元計值的利率掉期，以達致符合本集團政策的適當固定及浮動利率風險組合。於二零一四年三月三十一日，本集團持有名義合約金額為762,000,000元(二零一三年：820,000,000元)的利率掉期，指定為其浮動利率銀行借款內在利率風險的現金流量對沖。於二零一四年三月三十一日，本集團持有名義合約金額為200,000,000元(二零一三年：200,000,000元)的利率掉期，並未指定為其現金流量對沖工具。

掉期將於未來四年內到期，而固定利率掉期介乎0.99厘至1.97厘(二零一三年：0.89厘至1.97厘)。本集團於二零一四年三月三十一日訂立的掉期公平值淨額為15,980,000元(二零一三年：28,724,000元)。該等數額被確認為衍生金融工具(附註24)。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

26 財務風險管理及金融工具公平值 (續)

(c) 利率風險 (續)

(ii) 利率情況

下表詳列計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，本集團於結算日的借款淨額(定義見上文)的利率情況(見上文(i))。

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率	金額	實際利率	金額
	%	千元	%	千元
固定利率借款淨額：				
有抵押銀行貸款	3.68	760,709	3.66	821,289
浮動利率借款：				
有抵押銀行貸款	3.25	59,457	2.38	6,852
總借款淨額		820,166		828,141
固定利率借款淨額佔總借款淨額的百分比		92.75%		99.17%

(iii) 敏感度分析

於二零一四年三月三十一日，估計利率整體上升/減少100個基點，而所有其他變數維持不變，本集團除稅後溢利及總權益將減少/增加約496,000元(二零一三年：57,000元)，此乃由於利率整體上升/減少所致。

上述敏感度分析乃按假設利率變動已於結算日發生而釐定，並已用於當日存在的非衍生金融工具的利率風險上。二零一三年分析按相同基準進行。

(d) 外幣風險

本集團並無面臨重大外幣風險，因本集團的絕大部分交易以港元計值。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

26 財務風險管理及金融工具公平值 (續)

(e) 公平值計量

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值等級

下表呈列本集團金融工具於結算日按經常性基準計量的公平值，並按照香港財務報告準則第13號，公平值計量的定義分為三個公平值等級。公平值計量等級乃參照估值技術所用數據的可觀察性和重要性分類如下：

- 第一級估值：僅使用第一級數據計量的公平值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價。
- 第二級估值：使用第二級數據計量的公平值，即不符合第一級的可觀察數據及未有採用不可觀察的重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料的數據。
- 第三級估值：使用不可觀察的重要數據計量的公平值。

	本集團			
	於二零一四年 三月三十一日的 公平值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
資產				
可供出售證券	14,967	-	14,967	-
負債				
衍生金融工具：				
— 利率掉期	15,980	-	15,980	-

	本集團			
	於二零一三年 三月三十一日的 公平值 千元	第一級 千元	第二級 千元	第三級 千元
資產				
可供出售證券	15,045	-	15,045	-
負債				
衍生金融工具：				
— 利率掉期	28,724	-	28,724	-

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

26 財務風險管理及金融工具公平值 (續)

(e) 公平值計量 (續)

(i) 按公平值計量的金融資產及負債 (續)

公平值等級 (續)

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，第一級及第二級分級之間並無轉撥，亦未有第三級的轉入或轉出。本集團政策為確認在報告期末公平值等級各級之間發生的轉撥。

第二級公平值計量所用估值技術及數據

可供出售證券的公平值乃以結算日的市場報價為依據，毋須扣減交易成本。

利率掉期的公平值乃經計及現行利率及掉期交易對手目前的信貸評級後，本集團將於結算日收取或支付以終止掉期之估計金額。

(ii) 並非按公平值計量的金融工具的公平值

本集團及本公司的金融工具按成本或攤銷成本計算的賬面值與其於二零一四年及二零一三年三月三十一日的公平值並無重大差異。

27 承擔

於二零一四年三月三十一日，未於本集團財務報表撥備的未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已訂約	24,735	12,756
已批准但未訂約	486,605	545,646
	511,340	558,402

資本承擔僅與數據中心大樓的發展開支有關。

28 或然負債

	本集團	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
就授予前控股公司的貸款融資向財務機構提供的擔保	-	5,734

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。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

29 重大關聯方交易

(a) 除財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，本集團於本年訂立以下重大關聯方交易：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
已付關聯公司的租金(附註(ii))	1,380	-

附註：

- (i) 本集團董事認為上述交易乃於日常業務過程中訂立。
- (ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團佔用由兩家關聯公司(即佳盛企業發展有限公司(「佳盛企業」)及盛輝集團有限公司(「盛輝」))持有的辦公室單位。該兩家公司均豁免其向本集團收取經營租賃支出的權利。於二零一三年四月十七日，本集團與該兩家關聯公司訂立租賃協議(「租賃協議」)，以按月租115,000元租用辦公室單位，自二零一三年四月一日起計為期三年。於二零一三年十一月二十一日，佳盛企業及盛輝分別與兩家關聯公司(即Perfect Top Development Limited(「Perfect Top」)及Gain Glory Development Limited(「Gain Glory」))訂立轉讓協議。該等辦公室單位的擁有權分別由佳盛企業及盛輝轉移至Perfect Top及Gain Glory，而Perfect Top及Gain Glory同意承擔租賃協議項下的全部權利及責任。該等交易構成上市規則第14A章界定的持續關連交易。上市規則第14A章所規定的披露載於董事會報告「持續關連交易」一節內。
- (iii) 於二零一三年三月三十一日，前控股公司佳明控股有限公司就本集團所承接建造合約的若干履約保證向銀行作出彌償保證。有關彌償保證已於上市日期後解除。
- (iv) 於過往年度，應偉豐置業有限公司的要求，佳明控股有限公司與一名獨立第三方客戶就(其中包括)租賃由偉豐置業有限公司擁有的本集團投資物業(「該物業」)訂立協議(「原訂協議」)。該安排乃根據由佳明控股有限公司與偉豐置業有限公司訂立的一份協議(「協議」)作出。根據協議，佳明控股有限公司應偉豐置業有限公司的要求行事，並負責向該名獨立第三方客戶開具發票以及向其收取租金及相關收入。截至二零一三年三月三十一日止年度，佳明控股有限公司並無就提供該等服務向偉豐置業有限公司收取任何費用。於二零一二年十二月五日，偉豐置業有限公司與該名獨立第三方客戶及佳明控股有限公司訂立一份約務更替契據(「約務更替契據」)，據此，偉豐置業有限公司同意承擔佳明控股有限公司於原訂協議及其後續修訂下的所有權利及責任。於約務更替契據生效後，佳明控股有限公司與偉豐置業有限公司訂立的協議即告終止。
- (b) 主要管理人員的薪酬(包括已付董事的金額)於附註10披露，而若干最高薪酬僱員及高級管理層的薪酬則於附註11披露如下：

	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
短期僱員福利	11,597	9,431
離職福利	115	102
	11,712	9,533

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

財務報表附註 (續)

(除另有指明者外，以港元列示)

29 重大關聯方交易 (續)

(b) (續)

與本公司董事及最高行政人員薪酬有關的關聯方交易構成上市規則第14A章界定的關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

與本公司主要管理人員(董事及最高行政人員除外)薪酬有關的關聯方交易並不屬上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

30 毋須作出調整的結算日後事項

於結算日後，董事建議宣派末期股息。進一步詳情於附註25(b)披露。

31 已頒佈但於截至二零一四年三月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能產生的影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一四年三月三十一日止年度尚未生效且呈列此等財務報表時並無採納的修訂及新訂準則，當中包括以下可能與本集團有關的修訂及新訂準則。

	於下列日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第32號的修訂本，金融資產及金融負債對銷	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	尚未釐定

本集團正在評估該等修訂及新訂準則於初次應用期間預期產生的影響。迄今，本集團的結論為採納該等修訂及新訂準則不大可能會對綜合財務報表構成重大影響。

此外，根據香港法例第622章的新香港公司條例第358條，該條例第9部「賬目及審核」的規定由本公司於二零一四年三月三日後開始的首個財政年度(即本公司於二零一四年四月一日開始的財政年度)起實施。本集團現正評估公司條例的轉變對於首次應用第9部期間的綜合財務報表的預期影響。迄今，本集團的結論為有關影響不太可能為重大且僅將主要影響綜合財務報表資料的呈列及披露。

32 直接母公司及最終控股公司

於二零一四年三月三十一日，董事認為，本集團的直接母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Chan HM Company Limited。此實體並無編製供公眾使用的財務報表。



本集團所持有物業資料

本集團投資物業及發展中投資物業的詳情如下：

地點	用途	租期
投資物業		
香港新界 荃灣 白田壩街28號 iTech Tower	數據中心	中期租約
發展中投資物業		
香港新界 荃灣 打磚坪街54-56號 (丈量約份第444約地段326)	工業	中期租約