



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

中期報告 2014



The background of the page is a collage of various industrial and office-related images. On the left, there are photos of people working at computer monitors in an office setting. On the right, there are photos of industrial interiors, including a long hallway with hanging equipment and a large construction site with cranes and structural steel. The overall color scheme is a warm, light beige or cream color.

目 錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
審閱報告	10
綜合收益表 — 未經審核	12
綜合全面收入表 — 未經審核	13
綜合資產負債表	14
綜合權益變動表 — 未經審核	16
簡明綜合現金流量表 — 未經審核	17
中期財務報告附註	18
其他資料	38

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

香港中環遮打道10號

太子大廈8樓

公司資料(續)

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

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

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

管理層討論及分析

佳明集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)由二零一四年四月一日至二零一四年九月三十日止期間的中期業績。

業務回顧

建築業務

本集團已與本港知名發展商建立穩固關係，向其提供建築服務、改建、翻新及裝修工程。截至本報告日期，本集團手頭在建建造合約的總值約為1,649百萬港元。本集團持續強調工程質素，務求爭取更多知名發展商成為旗下客戶。

數據中心物業租賃業務

本集團現有位於荃灣的高端數據中心 iTech Tower 提供架空地台面積約 53,200 平方呎，自二零一一年起已全面租出。位於葵涌打磚坪街的第二個高端數據中心地盤於二零一二年十一月購入，並自二零一四年五月起進行上蓋建築工程。該發展工程可望於二零一六年第三季前後竣工，總發展成本(包括土地成本)估計為 682 百萬港元。預期第二座數據中心大樓可提供架空地台面積約 45,000 平方呎，將於二零一五年年底前開始投入營運。

展望

隨著全球經濟逐步反彈，預期香港目前的經濟環境維持穩定。本港私人及公共住宅房屋的需求仍然強勁，故本集團的房屋建築業務仍有增長空間。本集團持續推行進一步擴大優質客戶基礎的策略，引入新的知名物業發展商，從而擴闊收益來源。此外，本集團積極參與投標香港政府拍賣的土地，務求發揮其過往的房屋建造經驗及物業發展經驗，涉足物業發展業務。

管理層討論及分析(續)

儘管面對東南亞及西方各國的重重挑戰，但香港仍穩踞國際金融中心位置。例如，香港須與其他金融中心競爭成為主要人民幣離岸結算中心及吸引證券上市。為堅守其國際金融中心地位，香港必須繼續領先，不遺餘力發展高端數據中心，支援股票買賣、電子商貿及雲端運算服務。滬港股票市場交易互聯互通機制為獲得高端數據中心支持的重點金融項目。借助香港與中國內地的密切關係、有效的私隱保障、可靠的電力供應、多元化的電訊基建設施及發生天災的風險較低，香港必須帶頭為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以供出租予跨國企業。我們在出租第二座高端數據中心時繼續獲得良好市場反應。第二座高端數據中心的上蓋建築工程預期將於二零一五年中完成，其發展進度良好，並預期將按計劃完成。另一方面，許多跨國企業傾向自置及持有高端數據中心大樓，此新趨勢正逐漸盛行。本集團因應對此感興趣的跨國企業的要求，為該等企業物色合適土地或現有建築物並設計及興建或改建為高端數據中心。由於中國內地的基建越趨可靠及先進，故我們的另一舉措為研究及發掘在中國內地發展高端數據中心的機遇。另外，中華人民共和國政府不斷提升其金融市場及其他方面的國際地位，例如成立中國(上海)自由貿易試驗區及深圳前海特區，從而吸引更多大型跨國企業在中國內地設立亞洲總部。高端數據中心實為中國內地發展成國際樞紐的支柱。

憑藉足夠內部財務資源及充裕銀行融資，本公司董事相信本集團備有充足營運資金以應付本集團的業務營運及未來的擴展所需。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

營業額

本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月(「二零一四年上半年」)的總營業額約為333.0百萬港元，較截至二零一三年九月三十日止六個月(「二零一三年上半年」)約224.4百萬港元增加約48.4%或108.6百萬港元。來自建築業務的營業額由二零一三年上半年約156.9百萬港元增至二零一四年上半年約262.0百萬港元，增加約67.0%或105.1百萬港元。來自數據中心物業租賃業務的營業額由二零一三年上半年約67.5百萬港元增至二零一四年上半年約71.1百萬港元，增加約5.3%或3.6百萬港元。

收益急升主要由於一項大型建築項目的主要部分竣工，因而於二零一四年上半年錄得較大額收益，加上來自數據中心物業租賃的相關租金收入亦因租戶耗用更多電力而上升。

毛利

本集團的毛利由二零一三年上半年約87.9百萬港元微跌至二零一四年上半年約85.2百萬港元，減少約3.0%或2.7百萬港元，主要由於本期並無較高毛利的後加工程，而該等工程已於二零一三年上半年完成。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支由二零一三年上半年約21.2百萬港元減至二零一四年上半年約5.6百萬港元，減少約73.4%或15.5百萬港元，主要由於本公司於二零一三年成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，故二零一四年上半年並無產生上市及上市相關開支。

期內溢利

本集團於二零一四年上半年錄得純利約238.8百萬港元，較二零一三年同期約55.2百萬港元增加約333%或183.7百萬港元。撇除投資物業的公平值收益後，本集團於二零一四年上半年錄得經調整期內溢利約60.6百萬港元，較二零一三年上半年經調整期內溢利約46.9百萬港元增加約29.1%或13.7百萬港元。

財務狀況

本集團主要以經營活動所得現金流入淨額、銀行借款以及公開發售及配售股份(「首次公開招股」)所得款項提供流動資金及資本需求。

於二零一四年九月三十日，本集團的總現金結餘約為277.9百萬港元(二零一四年三月三十一日：約252.1百萬港元)，大部分為港元。本集團的流動比率(流動資產除流動負債)為1.61倍(二零一四年三月三十一日：1.84倍)。本集團的資本負債比率(計息借款總額除股東權益)約為44.6%(二零一四年三月三十一日：約45.1%)。

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。截至二零一四年九月三十日，本集團已根據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」)所載的建議用途動用大部分所得款項淨額：

	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	55.6	-
新建築項目的初始費用	21.0	21.0	-
銷售與市場推廣活動	0.4	0.3	0.1
一般營運資金	8.6	8.6	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	85.6	85.5	0.1

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於回顧期內，除招股章程所披露者外，本公司並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團共聘用156名(二零一三年九月三十日：137名)僱員。本集團於二零一四年上半年的薪酬總額約為34.3百萬港元(二零一三年上半年：約26.0百萬港元)。

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

於二零一四年九月三十日，本集團有銀行借款合同共約913.3百萬港元(二零一四年三月三十一日：約820.2百萬港元)。為數約899.3百萬港元的銀行借款以本集團資產作抵押，其於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日的合計賬面值分別約為2,728.7百萬港元及2,452.8百萬港元。

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

除中期財務報告附註19所披露者外，於二零一四年九月三十日，本集團並無任何其他資本承擔。

或然負債

除中期財務報告附註20所披露者外，於二零一四年九月三十日，本集團並無其他或然負債。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月中期股息每股4.2港仙(二零一三年上半年：3.6港仙)予二零一四年十二月五日名列本公司股東名冊的股東。中期股息將於二零一四年十二月十八日前後派付予本公司股東(「股東」)。

建議紅股發行

董事會建議發行紅股予於二零一四年十二月五日名列本公司股東名冊的股東，基準為每持有十股現有股份可獲派送一股紅股。有關決議案已於二零一四年十一月十七日舉行的股東特別大會上提呈及獲得通過，並待聯交所上市委員會批准該等新股份上市及買賣，紅股股票預計於二零一四年十二月十八日或之前寄送各股東。

除無權享有截至二零一四年九月三十日止六個月的中期股息外，紅股將自發行當日起在各方面與現有已發行股份享有同等權益。有關進一步資料請參閱本公司於二零一四年十月三十日所刊發有關建議紅股發行及股東特別大會通告的通函以及本公司於二零一四年十一月十七日所刊發有關股東特別大會投票表決結果的公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一四年十二月三日至二零一四年十二月五日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息及建議紅股，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一四年十二月二日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

審閱報告



致佳明集團控股有限公司董事會的審閱報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第12至37頁的中期財務報告，其中包括佳明集團控股有限公司於二零一四年九月三十日的綜合資產負債表以及截至該日止六個月的相關綜合收益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告必須遵照上市規則有關規定及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編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款，僅向全體董事報告。除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。中期財務報告的審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能識別的所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

審閱報告 (續)

致佳明集團控股有限公司董事會的審閱報告 (續)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無注意到任何事項使吾等相信於二零一四年九月三十日的中期財務報告在各重大方面並非按照香港會計準則第34號中期財務報告編製。

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

二零一四年十一月十七日

綜合收益表 — 未經審核

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	333,048	224,398
直接成本		(247,862)	(136,533)
毛利		85,186	87,865
其他收益	5	1,519	1,315
其他收入淨額	6	1,212	1,868
一般及行政開支		(5,637)	(21,179)
投資物業公平值變動		178,279	8,235
經營溢利		260,559	78,104
財務成本	7(a)	(10,063)	(11,604)
除稅前溢利	7	250,496	66,500
所得稅	8	(11,648)	(11,331)
期內溢利		238,848	55,169
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利(附註)			
一 基本及攤薄	10	54.3	15.3

附註：誠如附註17(a)(v)所闡述，截至二零一三年九月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利已就發行紅股的影響予以重列。

第18至37頁所載附註屬於中期財務報告一部分。

綜合全面收入表 — 未經審核

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利		238,848	55,169
期內其他全面收入	9		
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售證券：			
公平值儲備變動淨額		(355)	(495)
現金流量對沖：			
對沖儲備變動淨額		4,194	6,486
		3,839	5,991
期內全面收入總額		242,687	61,160

第 18 至 37 頁所載附註屬於中期財務報告一部分。

綜合資產負債表

於二零一四年九月三十日

	附註	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產	11		
— 投資物業		2,614,000	2,352,000
— 其他物業、廠房及設備		1,040	505
		2,615,040	2,352,505
衍生金融工具		713	—
其他金融資產		14,612	14,967
		2,630,365	2,367,472
流動資產			
應收客戶合約工程毛額		35,845	41,654
貿易及其他應收款項	12	223,970	140,324
受限制及已抵押存款	13	49,840	43,149
現金及銀行結餘	14	228,087	208,910
		537,742	434,037
流動負債			
應付客戶合約工程毛額		9,372	—
貿易及其他應付款項	15	145,608	111,259
銀行貸款	16	152,939	114,429
衍生金融工具		10,458	—
應付稅項		15,179	10,004
		333,556	235,692
流動資產淨值		204,186	198,345
總資產減流動負債		2,834,551	2,565,817

綜合資產負債表(續)

於二零一四年九月三十日

		於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
銀行貸款	16	760,318	705,737
遞延稅項負債		26,714	23,671
衍生金融工具		-	15,980
		787,032	745,388
資產淨值		2,047,519	1,820,429
股本及儲備	17		
股本		4,407	4,000
儲備		2,043,112	1,816,429
總權益		2,047,519	1,820,429

第 18 至 37 頁所載附註屬於中期財務報告一部分。

綜合權益變動表 — 未經審核

截至二零一四年九月三十日止六個月

附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	公平值 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一三年四月一日	5,000	-	45	(14,530)	1,299,889	1,290,404
截至二零一三年九月三十日止 六個月權益變動：						
期內溢利	-	-	-	-	55,169	55,169
其他全面收入	-	-	(495)	6,486	-	5,991
期內全面收入總額	-	-	(495)	6,486	55,169	61,160
因重組而產生	17(a)(i)	(5,000)	-	-	-	(5,000)
根據首次公開招股(「首次 公開招股」)而發行新股份， 扣除發行開支	17(a)(iii)	1,000	101,934	-	-	102,934
資本化發行	17(a)(ii)	3,000	(3,000)	-	-	-
於二零一三年九月三十日	4,000	98,934	(450)	(8,044)	1,355,058	1,449,498
於二零一四年四月一日	4,000	98,934	(33)	(6,443)	1,723,971	1,820,429
截至二零一四年九月三十日止 六個月權益變動：						
期內溢利	-	-	-	-	238,848	238,848
其他全面收入	-	-	(355)	4,194	-	3,839
期內全面收入總額	-	-	(355)	4,194	238,848	242,687
根據紅股發行而發行新股份	17(a)(v)	400	(400)	-	-	-
根據以股代息計劃而發行股份	17(a)(iv)	7	2,796	-	-	2,803
上一年度批准的股息	17(b)(ii)	-	-	-	(18,400)	(18,400)
於二零一四年九月三十日	4,407	101,330	(388)	(2,249)	1,944,419	2,047,519

第 18 至 37 頁所載附註屬於中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營所得現金	47,999	75,418
已付稅項	(4,259)	(2,126)
經營活動所得現金淨額	43,740	73,292
投資活動		
購買固定資產付款	(863)	(179)
投資物業開支	(78,863)	(8,962)
投資活動所得其他現金	1,212	844
投資活動所用現金淨額	(78,514)	(8,297)
融資活動		
銀行貸款所得款項	219,620	109,138
償還銀行貸款	(127,181)	(73,677)
發行股份所得款項	—	111,000
股份發行開支	—	(8,066)
已付利息及其他借款成本	(16,227)	(21,834)
已付股息	(15,597)	—
融資活動所用其他現金	(6,693)	(7,126)
融資活動所得現金淨額	53,922	109,435
現金及現金等價物增加淨額	19,148	174,430
於四月一日的現金及現金等價物	204,448	55,467
於九月三十日的現金及現金等價物	223,596	229,897

14

第 18 至 37 頁所載附註屬於中期財務報告一部分。

中期財務報告附註

(以港元列示)

1 一般資料及編製基準

(a) 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。

根據本公司及其附屬公司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。本集團在編製中期財務報告時，乃假設目前的集團架構於兩段呈列期間(或自集團公司各自的註冊成立日期以來)一直存在，而並非自本公司根據重組成為本集團控股公司當日起計。

(b) 編製基準

中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*的規定。中期財務報告已於二零一四年十一月十七日獲授權刊發。

中期財務報告已根據二零一三/一四年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零一四/一五年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載列於附註2。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

1 一般資料及編製基準(續)

(b) 編製基準(續)

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

中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註闡釋自二零一三／一四年度財務報表以來的事件及交易，對瞭解本集團的財務狀況及表現變動關係重大。簡明綜合中期財務報表及有關附註並未載列依據香港財務報告準則編製整份財務報表所需的一切資料。

中期財務報告未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所遵照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第10及11頁。

中期財務報告所載有關之前所呈報截至二零一四年三月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，而是摘錄自該等財務報表。截至二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表於本公司註冊辦事處可供查閱。核數師就該等財務報表於日期為二零一四年六月三日的報告發表無保留意見。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的多項香港財務報告準則的修訂本及一項新訂詮釋如下：

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號，投資實體的修訂本
- 香港會計準則第32號，金融資產及金融負債對銷的修訂本
- 香港會計準則第36號，非金融資產的可收回金額披露的修訂本
- 香港會計準則第39號，衍生工具的更替及對沖會計的延續的修訂本
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，徵費

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

2 會計政策變動(續)

該等變動對本集團財務報表並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 分部報告

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

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

(a) 分部業績

就評估分部表現及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：

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。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

3 分部報告(續)

(a) 分部業績(續)

本集團就期內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。

	截至九月三十日止六個月(未經審核)					
	建造合約		物業租賃		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自外部客戶的收益	261,972	156,855	71,076	67,543	333,048	224,398
分部間收益	75,000	-	-	-	75,000	-
可報告分部收益	336,972	156,855	71,076	67,543	408,048	224,398
可報告分部溢利	34,973	35,823	45,443	46,942	80,416	82,765
利息收入	639	389	-	13	639	402
利息開支	-	-	(10,051)	(11,604)	(10,051)	(11,604)
非上市證券的股息收入	405	442	-	-	405	442
折舊	(74)	(98)	(254)	(517)	(328)	(615)
投資物業公平值變動	-	-	178,279	8,235	178,279	8,235

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

3 分部報告(續)

(b) 可報告分部收益及損益的對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
收益		
可報告分部收益	408,048	224,398
對銷分部間收益	(75,000)	-
綜合營業額	333,048	224,398
溢利		
來自本集團外部客戶的可報告分部溢利	80,416	82,765
其他收益	1,519	1,315
折舊	(328)	(615)
財務成本	(10,063)	(11,604)
投資物業公平值變動	178,279	8,235
衍生金融工具的未變現收益淨額	1,212	1,868
未分配總部及企業開支	(539)	(15,464)
綜合除稅前溢利	250,496	66,500

(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。

中期財務報告附註(續)

(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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
建造合約所得收益	261,972	156,855
租金收入	56,270	56,270
租金相關收入	14,806	11,273
	333,048	224,398

5 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	836	402
非上市證券的股息收入	405	442
其他	278	471
	1,519	1,315

6 其他收入淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
衍生金融工具的未變現收益淨額	1,212	1,868

中期財務報告附註(續)

(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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
(a) 財務成本		
須於下列期限悉數償還的銀行貸款之利息：		
— 於五年內	14,947	13,883
— 於五年後	1,161	3,216
其他借款成本	1,365	1,122
	17,473	18,221
減：計入在建建造合約的金額	(4,171)	(6,617)
資本化為發展中投資物業的金額	(3,239)	—
	10,063	11,604
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	33,402	25,172
界定供款退休計劃之供款	854	800
	34,256	25,972
減：計入在建建造合約的金額	(23,243)	(20,608)
資本化為發展中投資物業的金額	(8,515)	—
	2,498	5,364
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(56,270)	(56,270)
減：直接支出	22,664	19,160
	(33,606)	(37,110)
折舊	328	615

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

8 所得稅

綜合收益表內的所得稅指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	9,434	9,253
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	2,214	2,078
	11,648	11,331

- (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截至二零一四年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%（二零一三年：16.5%）計算。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

9 其他全面收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
可供出售證券：		
公平值變動及在其他全面收入內確認的 期內公平值儲備變動淨額	(355)	(495)
現金流量對沖：		
期內已確認的對沖工具公平值變動的有效部分	5,023	7,767
在其他全面收入內列支的遞延稅項淨額	(829)	(1,281)
在其他全面收入內確認的期內對沖儲備變動淨額	4,194	6,486

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一四年九月三十日止六個月的本公司權益股東應佔溢利238,848,000元(二零一三年:55,169,000元)及期內已發行股份之加權平均數440,035,019股(二零一三年(重列):361,428,572股)計算。

截至二零一三年九月三十日止六個月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,猶如此等股份於該期間一直發行在外),並已作出調整以反映於二零一四年九月二十二日按每持有十股股份可獲派送一股紅股的基準進行的紅股發行的影響。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千股	二零一三年 (未經審核) 千股 (重列)
股份加權平均數		
於四月一日已發行普通股	400,000	-
股份拆細的影響(附註17(a)(i))	-	10
資本化發行的影響(附註17(a)(ii))	-	299,990
根據首次公開招股而發行新股份的影響 (附註17(a)(iii))	-	28,571
紅股發行的影響(附註17(a)(v))	40,000	32,857
根據以股代息而發行的股份之加權平均數 (附註17(a)(iv))	35	-
	440,035	361,428
於九月三十日的股份加權平均數	440,035	361,428

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月,本公司並無潛在攤薄股份。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

11 固定資產

(a) 重估投資物業

獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司採用與估值師在進行二零一四年三月估值時相同的估值技術來更新投資物業及發展中投資物業於二零一四年九月三十日的估值。因應投資物業估值更新而產生的收益178,279,000元(二零一三年: 8,235,000元)已於期內損益確認。

(b) 本集團的投資物業及發展中投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，其詳情載於附註16。

12 貿易及其他應收款項

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款(附註)	148,026	77,350
減: 呆賬撥備	(38)	(38)
	147,988	77,312
按金、預付款項及其他應收款項	14,542	8,513
應收保留款項	61,440	54,499
	223,970	140,324

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

12 貿易及其他應收款項(續)

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

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
未逾期	136,047	75,143
逾期一個月內	3,013	1,903
逾期一個月至三個月	8,928	86
逾期三個月至六個月	-	180
	147,988	77,312

本集團訂有明確的信貸政策，並持續監管該等信貸風險。訂立建造合約前，對潛在客戶評估乃為接納新合約的其中一項程序。就物業租賃的租金收入而言，本集團持有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。估計不可收回的金額已計提足夠的減值虧損。

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。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

13 受限制及已抵押存款

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已抵押存款(附註(ii))	43,776	37,085
受限制存款(附註(iii))	6,064	6,064
	49,840	43,149

附註：

- (i) 結餘指抵押銀行存款以獲取本集團銀行貸款(附註16)。
- (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。

14 現金及銀行結餘

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
銀行及手頭現金	223,596	204,448
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	223,596	204,448
購入時原訂到期日超過三個月的存款	4,491	4,462
綜合資產負債表內的現金及銀行結餘	228,087	208,910

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

15 貿易及其他應付款項

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款及應計費用(附註)	97,065	65,611
租金及其他按金	6,064	6,064
預收賬款	13	3,116
應付保留款項	42,466	36,468
	145,608	111,259

附註：於結算日列入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內到期或按要求	79,148	30,769
一個月至三個月內到期	519	207
三個月至六個月內到期	85	174
六個月後到期	50	126
	79,802	31,276

16 銀行貸款

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	899,270	820,166
— 無抵押	13,987	—
	913,257	820,166

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

16 銀行貸款(續)

於二零一四年九月三十日，銀行貸款須於下列年期償還：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內及列入流動負債	152,939	114,429
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	130,776	116,765
兩年後但五年內	521,672	433,159
五年後	107,870	155,813
	760,318	705,737
	913,257	820,166

於二零一四年九月三十日，銀行貸款由下列資產作擔保：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	2,614,000	2,352,000
已抵押存款	43,776	37,085
可供出售證券	14,612	14,967
其他資產	56,292	48,773
	2,728,680	2,452,825

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

17 資本、儲備及股息 (a) 股本

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核)		於二零一四年 三月三十一日 (經審核)	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01元的普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
普通股，已發行及繳足：				
於二零一四年／二零一三年 四月一日	400,000	4,000	-#	-*
股份拆細(附註(ii))	-	-	10	-
資本化發行(附註(iii))	-	-	299,990	3,000
根據首次公開招股發行之 新股份(附註(iii))	-	-	100,000	1,000
就以股代息發行之股份(附註(iv))	712	7	-	-
根據紅股發行發行之新股份 (附註(v))	40,000	400	-	-
於九月三十日／三月三十一日	440,712	4,407	400,000	4,000

* 各指100元

各指100股股份

附註：

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

於二零一三年七月十九日完成重組後，本公司成為本集團的控股公司。

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

於二零一三年七月二十三日，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。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

17 資本、儲備及股息(續)

(a) 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一三年七月二十三日，根據本公司股東的書面決議案，本公司向本公司當時的現有股東配發及發行299,990,000股每股面值0.01元的股份。此項決議案須待股份溢價賬因本公司首次公開招股而獲得進賬後，方可作實，而根據此項決議案，股份溢價賬為數2,999,900元的進賬其後在上市日期用於繳足該資本化金額。
- (iii) 於二零一三年八月九日，在完成首次公開招股按每股1.11元的價格發行100,000,000股每股面值0.01元的股份後，本公司成功於聯交所上市。所得款項1,000,000元(即所發行股份的面值)已計入本公司股本。餘下所得款項101,934,000元(扣除發行開支8,066,000元後)則計入股份溢價賬。
- (iv) 於二零一四年九月二十二日，本公司根據以股代息計劃，就截至二零一四年三月三十一日止年度的末期股息按每股3.936元的發行價發行及配發712,058股股份。除不獲享上述末期股息及紅股發行(附註17(a)(v))的權利外，該712,058股已發行股份與當時的現有股份在所有方面享有同等地位。
- (v) 根據本公司於二零一四年七月三十一日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案，於二零一四年八月七日(記錄日期)名列本公司股東名冊的股東獲發行紅股，基準為每持有十股股份可獲派送一股入賬列作繳足的新股份。

於二零一四年九月二十二日，股份溢價賬為數400,000元的進賬用於繳足40,000,000股每股面值0.01元的普通股，該等繳足普通股乃配發及發行予有權獲派送紅股的股東。

(b) 股息

- (i) 中期期間應付予權益股東的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	千港元	千港元
於中期期間後宣派及支付的中期股息 每股4.2港仙(二零一三年： 每股3.6港仙)	18,510	14,400

中期股息於結算日尚未確認為負債。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

17 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息(續)

(ii) 應付予本公司權益股東上一財政年度的股息於中期期間批准及支付：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
上一財政年度的末期股息每股4.6港仙 (二零一三年：無)於中期期間批准 及支付	18,400	-

18 金融工具的公平值計量

(a) 按公平值計量的金融資產及負債

(i) 公平值等級

	公平值計量			
	於二零一四年 九月三十日 的公平值 千港元	活躍市場上 相同資產 的報價 (第一級) 千港元	其他可觀察 的重要 輸入數據 (第二級) 千港元	不可觀察 的重要 輸入數據 (第三級) 千港元
經常性公平值計量				
金融資產：				
可供出售證券	14,612	-	14,612	-
衍生金融工具： — 利率掉期	713	-	713	-
金融負債：				
衍生金融工具： — 利率掉期	10,458	-	10,458	-

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

18 金融工具的公平值計量(續)

(a) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公平值等級(續)

	公平值計量			
	於二零一四年三月三十一日使用			
於二零一四年三月三十一日的公平值	活躍市場上相同資產的報價(第一級)	其他可觀察的重要輸入數據(第二級)	不可觀察的重要輸入數據(第三級)	
	千港元	千港元	千港元	千港元

經常性公平值計量

金融資產：

可供出售證券	14,967	-	14,967	-
--------	--------	---	--------	---

金融負債：

衍生金融工具：

一 利率掉期	15,980	-	15,980	-
--------	--------	---	--------	---

截至二零一四年九月三十日止之六個月期間，第一級與第二級之間並無任何轉撥，亦無撥入或撥出第三級。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。

(ii) 第二級公平值計量所用估值技術及輸入數據

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，若本集團於結算日終止掉期所收取或支付的估計金額。

(b) 並非按公平值計量的金融資產及負債的公平值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日的公平值並無存在重大差距。

中期財務報告附註(續)

(以港元列示)

19 資本承擔

於二零一四年九月三十日，未於中期財務報告撥備的未履行資本承擔如下：

	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約	56,433	24,735
已批准但未訂約	375,680	486,605
	432,113	511,340

資本承擔僅與數據中心大樓的發展開支有關。

20 或然負債

於二零一四年九月三十日，本公司就有關擔保本集團其中一家附屬公司為履行承諾責任而發出履約保證的或然負債為103,670,000元(二零一四年三月三十一日：65,700,000元)。

21 關聯方交易

本集團於期內進行以下重大關聯方交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
支付租金予關聯公司(附註)	690	690

董事認為，期內所有關聯方交易乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行。

附註：於二零一三年四月十七日，本集團與兩家關聯公司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」)訂立租賃協議(「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同意承擔協議項下的全部權利及責任。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第352條或上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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	證券數目 及類別 (附註1)	股權 概約百分比
陳孔明先生	本公司	受控法團權益(附註2)	297,000,000(L)	67.39%
	Chan HM Company Limited	實益擁有人	1	100%
劉志華先生	本公司	受控法團權益(附註3)	33,000,000(L)	7.49%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司或相關相聯法團股份的好倉。
2. 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297,000,000股股份。因此，陳孔明先生被視為擁有本公司相同權益。
3. 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33,000,000股股份。因此，劉志華先生被視為擁有本公司相同權益。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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。

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，就董事所知，以下人士／實體(並非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或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司或已於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊記錄的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身分／權益性質	證券數目 及類別 (附註1)	股權 概約百分比
Chan HM Company Limited	實益擁有人	297,000,000(L)	67.39%
Lau CW Company Limited	實益擁有人	33,000,000(L)	7.49%
張淑芳女士	家族(附註2)	33,000,000(L)	7.49%

附註：

1. 字母「L」指該人士於本公司或相關集團成員公司股份的好倉。
2. 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志華先生於本公司之權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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。

其他資料 (續)

購股權計劃及股份獎勵計劃

(a) 購股權計劃

本公司於二零一三年七月二十三日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

有關購股權計劃條款的詳情於本公司招股章程內披露。

購股權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。

截至二零一四年九月三十日止之六個月期間，概無任何購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

(b) 股份獎勵計劃

本公司於二零一三年七月二十三日採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，據此，在股份獎勵計劃的規則下，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。

有關股份獎勵計劃條款的概要於本公司招股章程內披露。

截至二零一四年九月三十日止之六個月期間，概無任何股份根據股份獎勵計劃用作獎勵。

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。審核委員會的主要職責主要為就任免外聘核數師向董事會提供建議、審閱財務報表及相關事宜、就財務申報程序提供意見以及監督本集團的內部監控程序。審核委員會現由四名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即莫貴標先生(主席)、徐家華先生、簡友和先生及李宗耀先生。

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一四年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一四年九月三十日止之六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

企業管治

截至二零一四年九月三十日止之六個月期間，本公司一直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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為監察董事進行證券交易的操守守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一四年九月三十日止之六個月期間一直遵守標準守則所規定的準則。

刊發中期業績公佈及中期報告

本公司的中期業績公佈已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grandming.com.hk)登載。中期報告亦在上述網站登載。

其他資料(續)

鳴謝

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

承董事會命

佳明集團控股有限公司

主席兼執行董事

陳孔明

香港，二零一四年十一月十七日

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