

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)

截至二零一八年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 基礎溢利*增加42.4%至171.3百萬港元（二零一七年：120.3百萬港元）。每股基礎盈利*為24.1港仙（二零一七年：因應二零一七年八月派發紅股調整為16.9港仙）
- 本年溢利為171.8百萬港元（二零一七年：203.0百萬港元），包括投資物業公平值增加0.5百萬港元（二零一七年：82.7百萬港元）。每股盈利為24.2港仙（二零一七年：因應二零一七年八月派發紅股調整為28.6港仙）
- 建議派發末期股息每股5.8港仙（二零一七年：每股4.0港仙）
- 資產淨值於二零一八年三月三十一日為2,765百萬港元

* 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」）截至二零一八年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	4	1,423,933	1,055,741
直接成本		<u>(1,154,665)</u>	<u>(873,692)</u>
毛利		269,268	182,049
其他收入及收益/(虧損)淨額	4	3,759	4,936
銷售開支		(9,217)	–
一般及行政開支		(29,346)	(21,047)
投資物業之公平值增加	9(a)	<u>495</u>	<u>82,723</u>
經營溢利		234,959	248,661
財務成本	5(a)	<u>(29,564)</u>	<u>(21,343)</u>
除稅前溢利	5	205,395	227,318
所得稅支出	6	<u>(33,608)</u>	<u>(24,298)</u>
本年溢利		<u>171,787</u>	<u>203,020</u>
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利(賬目所示之每股盈利)			
—基本及攤薄	8(a)	<u>24.2</u>	<u>28.6</u>
每股盈利(每股基礎盈利)			
—基本及攤薄	8(b)	<u>24.1</u>	<u>16.9</u>

屬於本年溢利應付予本公司擁有人的股息詳情載於本公佈內財務報表附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年溢利	<u>171,787</u>	<u>203,020</u>
年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益的項目：		
現金流量對沖：		
公平值變動，扣除稅項	12,565	1,175
現金流量對沖儲備變現	-	6,305
	<u>12,565</u>	<u>7,480</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>12,565</u>	<u>7,480</u>
年度全面收益總額	<u><u>184,352</u></u>	<u><u>210,500</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	9	3,627,300	3,586,600
— 物業、廠房及設備		253,858	260,844
		3,881,158	3,847,444
收購附屬公司按金		42,000	—
遞延稅項資產		6,425	2,549
衍生金融工具		15,821	571
無形資產		500	—
其他金融資產		13,540	13,884
		3,959,444	3,864,448
流動資產			
物業存貨		1,994,145	992,697
應收客戶合約工程毛額		32,861	49,397
應收賬款及其他應收款項	10	360,608	184,781
可收回稅項		92	—
受限制及已抵押存款		66,144	59,158
現金及銀行結餘		312,063	390,300
		2,765,913	1,676,333
流動負債			
應付客戶合約工程毛額		1,187	—
應付賬款及其他應付款項	11	308,302	218,172
銀行貸款	12	403,703	118,016
應付稅項		16,565	6,932
		729,757	343,120
流動資產淨值		2,036,156	1,333,213
總資產減流動負債		5,995,600	5,197,661
非流動負債			
銀行貸款	12	3,181,642	2,520,010
遞延稅項負債		48,510	42,556
衍生金融工具		344	142
		3,230,496	2,562,708
資產淨值		2,765,104	2,634,953
股本及儲備			
股本		7,098	6,452
儲備		2,758,006	2,628,501
總權益		2,765,104	2,634,953

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19樓。

本公司為投資控股公司，其股份於二零一三年八月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本集團主要從事樓宇建築，物業租賃及物業發展業務。

本公佈所載的綜合全年業績並不構成本集團截至二零一八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。

財務報表乃根據所有適用之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適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。此等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」）適用的披露規定。

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－ 2017年4月1日生效

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於本集團於2017年4月1日或之後開始之年度期間之財務報表：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第12號（修訂本），於其他實體之權益披露

除須於綜合財務報表內作出額外披露以滿足香港會計準則第7號（修訂本）- 現金流量表：披露計劃所引入的新披露規定外，採納上述經修訂的香港財務報告準則對本集團的全年財務報表並沒有重大影響。

(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財務報表潛在相關，惟尚未獲本集團提早採納：

香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第15號（修訂本）	來自客戶合約的收益（對香港財務報告準則第15號的釐清） ¹
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港會計準則第28號（修訂本），於聯營公司及合營企業的投資 ¹
香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號（修訂本），首次採用香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	附帶負補償的預付款項 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	員工福利 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	投資聯營公司和合資企業 ²
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	以下各項的修訂本：香港財務報告準則第3號業務合併；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；香港會計準則第23號借貸成本 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 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2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂本原擬於2016年1月1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

本集團預期所有聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。本集團目前正在評估上述新訂或經修訂準則於首次應用時之影響。直至現時，除香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益外，本集團認為其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的營運業績及財務狀況沒有產生重大影響。

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：出租數據中心及辦公室物業
- 物業發展：發展及銷售物業

分部間交易乃參考就類似訂單向外部人士收取的費用而定價。由於中央收益及開支並不包括在主要經營決策人用以評估分部表現的分部溢利內，故並無分配至各營運分部。

(a) 分部收益及業績

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自外部客戶的收益	1,274,528	912,789	149,405	142,952	—	—	1,423,933	1,055,741
分部間收益	28,565	63,200	21,975	10,189	—	—	50,540	73,389
分部收益	<u>1,303,093</u>	<u>975,989</u>	<u>171,380</u>	<u>153,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,474,473</u>	<u>1,129,130</u>
分部業績	<u>172,882</u>	<u>88,536</u>	<u>89,013</u>	<u>86,679</u>	<u>(15,884)</u>	<u>(3,484)</u>	<u>246,011</u>	<u>171,731</u>
未分配收入淨額							4,102	2,752
未分配支出							(15,305)	(10,730)
衍生金融工具淨收益							—	1,110
可供出售證券(減值)/回撥減值							(344)	1,075
投資物業之公平值增加							495	82,723
財務成本							(29,564)	(21,343)
除稅前溢利							<u>205,395</u>	<u>227,318</u>

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
添置非流動分部資產	21	618	40,257	217,789	42,000	—	542	132,800	82,820	351,207

(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

收益源自貢獻超過本集團收益10%的客戶如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶 A	1,153,455	449,514
客戶 B	<u>100,884</u> *	<u>428,108</u>

以上所有客戶的收益均源自樓宇建造。

* 收益源自客戶B於截至二零一八年三月三十一日止年度貢獻少於本集團收益10%。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益		
樓宇建造收益	1,274,528	912,789
租金收入	123,181	114,844
租金相關收入	<u>26,224</u>	<u>28,108</u>
	<u>1,423,933</u>	<u>1,055,741</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額		
銀行利息收入	1,983	199
非上市證券的股息收入	849	875
衍生金融工具淨收益	-	1,110
可供出售證券(減值)/回撥減值	(344)	1,075
外匯兌換淨收益	175	6
其他	<u>1,096</u>	<u>1,671</u>
	<u>3,759</u>	<u>4,936</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息：		
— 貸款於五年內悉數償還	74,855	55,841
— 貸款於五年後悉數償還	14,841	7,100
其他借貸成本	18,872	11,985
	<u>108,568</u>	<u>74,926</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(7,544)	(10,193)
	<u>(71,460)</u>	<u>(43,390)</u>
	<u>29,564</u>	<u>21,343</u>
(b) 員工成本（包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	116,992	100,264
界定供款退休計劃之供款	3,184	3,058
	<u>120,176</u>	<u>103,322</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(89,854)	(81,844)
	<u>(8,683)</u>	<u>(9,474)</u>
	<u>21,639</u>	<u>12,004</u>
(c) 其他項目		
投資物業所得租金收入	(123,181)	(114,844)
減：直接支出	56,423	52,593
	<u>(66,758)</u>	<u>(62,251)</u>
折舊	7,057	5,248
應收賬款之減值虧損	165	203
核數師酬金		
— 審計服務	895	815
— 其他服務	117	234
	<u>1,012</u>	<u>1,052</u>

6. 所得稅支出

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	33,997	22,775
過往年度撥備不足/(超額撥備)	16	(448)
	<u>34,013</u>	<u>22,327</u>
遞延稅項		
於本年度損益(計入)/扣除	(405)	1,971
	<u>33,608</u>	<u>24,298</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%（二零一七年：16.5%）計算。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已宣派及支付的中期股息 每股 4.0 港仙 (二零一七年：4.0 港仙)	28,391	25,810
於報告期末後建議派發之末期股息 每股 5.8 港仙 (二零一七年：4.0 港仙)	<u>41,167</u>	<u>25,810</u>
	<u>69,558</u>	<u>51,620</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於本年批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 4.0 港仙 (二零一七年：4.0 港仙)	<u>25,810</u>	<u>23,464</u>

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 171,787,000 港元（二零一七年：203,020,000 港元）及年內已發行股份的加權平均數 709,771,173 股（二零一七年（重列）：709,771,173 股）計算。截至二零一七年三月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利已就本公司發行紅股的影響予以重列。

截至二零一八年及二零一七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 171,292,000 港元（二零一七年：120,297,000 港元）而計算並同時呈列。

溢利之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	171,787	203,020
投資物業公平值變動	(495)	(82,723)
年內基礎溢利	<u>171,292</u>	<u>120,297</u>

9. 投資物業

(a) 重估投資物業

本集團的投資物業於二零一八年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，其採用與二零一七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，有關投資物業的收益495,000港元(二零一七年：82,723,000港元)已於年內綜合損益表確認。

(b) 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收賬款	200,331	56,301
按金、預付款項及其他應收款項	53,691	55,050
應收保留款項	106,586	73,430
	<u>360,608</u>	<u>184,781</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
少於一個月	191,098	53,017
超過一個月但少於三個月	8,895	2,432
超過三個月但少於六個月	279	683
超過六個月但少於一年	59	169
	<u>200,331</u>	<u>56,301</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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付賬款	144,450	110,190
其他應付款項及應計費用	56,402	36,345
租金及其他按金	8,295	7,435
預收賬款	2,465	3,613
應付保留款項	96,690	60,589
	<u>308,302</u>	<u>218,172</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
少於一個月	133,812	74,159
超過一個月但少於三個月	9,739	35,740
超過三個月但少於六個月	858	122
超過六個月但少於一年	41	137
超過一年	—	32
	<u>144,450</u>	<u>110,190</u>

12. 銀行貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	3,564,766	2,625,972
— 無抵押	20,579	12,054
	<u>3,585,345</u>	<u>2,638,026</u>

銀行貸款須於如下年期償還：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內及列入流動負債	403,703	118,016
一年後及列入非流動負債：		
— 一年後但兩年內	752,283	69,763
— 兩年後但五年內	2,397,573	1,929,378
— 五年後	31,786	520,869
	<u>3,181,642</u>	<u>2,520,010</u>
	<u>3,585,345</u>	<u>2,638,026</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業	3,627,300	3,586,600
物業、廠房及設備	248,704	253,897
已抵押存款	60,080	53,094
可供出售證券	13,540	13,884
物業存貨	1,994,145	992,697
其他資產	60,941	45,966
	6,004,710	4,946,138

13. 資本承擔

於二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
承擔：		
發展投資物業	72,628	19,986
收購附屬公司	378,000	—
	450,628	19,986

14. 或然負債

於二零一八年三月三十一日，本公司並無任何或然負債。

於二零一七年三月三十一日，本公司就有關擔保本集團其中一家附屬公司履行所承諾責任而發出履約保證的或然負債為29,307,000港元。

15. 報告期末後的非調整事項

於二零一七年十二月十五日，本公司其一全資附屬公司與一名獨立第三方簽訂買賣協議，收購Excel One Global Limited全部已發行股本連同其全資附屬公司茂昌投資有限公司（統稱為「Excel One 集團」）及股東貸款，代價為420,000,000港元（需就Excel One集團於完成日期的流動資產淨值予以調整）。按金42,000,000港元已計入於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表作為收購附屬公司按金。Excel One 集團之主要資產為持有位於香港九龍漆咸道南39號之地庫層、地下層之A及C舖和一樓A舖的投資物業。

餘下的代價約375,007,000港元已於二零一八年四月十三日悉數支付，收購因而完成。

股息

董事會建議派發末期股息每股5.8港仙予於二零一八年八月三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二零一八年八月十五日發送予股東。

連同已派付的中期股息每股4.0港仙，截至二零一八年三月三十一日止年度的股息總額將為每股9.8港仙，派息比率約為40.6%。

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，本公司將於二零一八年七月二十三日至二零一八年七月二十六日（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二零一八年七月二十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22樓，以辦理登記手續。

為確定合資格獲派發建議末期股息的股東身份，本公司將於二零一八年八月一日至二零一八年八月三日（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，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年七月三十一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22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二零一七年三月三十一日止年度（「2016/17年度」）約912.8百萬港元增加至截至二零一八年三月三十一日止年度（「2017/18年度」）約1,274.5百萬港元，增加約39.6%或361.7百萬港元。收益增加主要源自九龍啟德之建築項目增加確認收益，因其建築工程在二零一六年六月開展並於回顧期內全力進行。

於二零一八年三月三十一日，在建建築項目之合約毛額價值約為14.8億港元。

數據中心物業租賃

本集團擁有、發展及出租兩座專門為數據中心建造，且具備高度可靠、冗餘和安全性之高端數據中心大樓的架空地台空間。第一座高端數據中心名為 iTech Tower 1，維持高出租率及為本集團帶來穩定的租金收入。第二座高端數據中心名為 iTech Tower 2，其租務進展理想並逐步為本集團增加收入來源。

來自數據中心物業租賃業務的收益由2016/17年度約140.8百萬港元增加至2017/18年度約145.0百萬港元，增加約3.0%或4.2百萬港元，乃主要由於回顧期內 iTech Tower 2之出租率有所提升。

物業發展

本集團位於新界青衣細山路之首個集團物業發展項目，其樓面建築面積約400,000平方呎，用作私人住宅用途。此項目發展將包括兩幢三十層高的住宅大廈，設有會所設施及停車場。地盤平整及地基工程現正進行。此項目發展應於二零二四年九月三十日或之前竣工及可供入住。

於二零一七年十月二十日，本集團透過收購常陞有限公司連同其全資附屬公司高業發展有限公司（統稱為「常陞集團」）的全部權益和股東貸款成功購置一項物業，經調整的代價約814百萬港元。交易詳情載於本公司二零一七年八月三十日之公告內。常陞集團持有之物業為位於九龍太子道西279號的整幢住宅大廈，包括十八個住宅單位連同一間會所，獲批樓面面積約39,420平方呎。該物業已取得佔用許可證及完成證明書。物業現命名為「明寓」，銷售活動自二零一八年三月開始啟動，並獲得市場熱烈和積極的迴響。其中一個單位的銷售合約於二零一八年四月訂立，合約銷售額約為48百萬港元，並將於二零一八年八月完成交易。

誠如本公司日期為二零一七年十二月十五日之公告所披露，為促進未來銷售本集團物業發展分部的住宅物業，本集團已訂立協議透過收購Excel One集團購置位於九龍漆咸道南39號地庫，地下及一樓若干單位，用作設立銷售辦事處及設置示範單位。收購已於二零一八年四月十三日完成，裝修工程預計於二零一八年六月展開，並預期銷售辦事處將在二零一八年底投入使用。

此業務分部於回顧期內並無錄得收益。

展望

隨着香港特區政府新管治班子對增加土地供應的承諾，我們對香港建築行業仍保持審慎樂觀態度。但是勞動力老化，技術工人長期短缺和工資不斷上升的挑戰依然持續。有見及此，我們將維持以謹慎策略競投新的建築項目，以確保現有及將來的建築項目可按客戶的要求準時完成及交付，同時確保我們的建築項目獲得合理利潤。

數據中心租賃業務方面，我們將繼續投資及提升數據中心的基礎設施，以強化我們的市場地位，並滿足客戶不斷變化的需求。因收購空地或合適工業大廈作為發展或改建數據中心的成本仍然高昂，我們將非常謹慎投資及發展第三個高端數據中心。同時我們亦探討於香港以外地方發展新數據中心的可能性。

本集團主動搜尋擴充其土地儲備的渠道以強化物業發展業務。除以獨資或與其他地產發展商合資形式參與公開競投政府土地外，我們亦探索其他收購物業的機會，例如收購整幢已完成之物業或全部業權已獲收購之物業。此外，我們將會審慎物色地理位置的各種商機，例如土地成本較低但具有強大經濟增長潛力之中國內地二線城市，其經濟增長可帶動物業需求。

財務回顧

收益

本集團2017/18年度總收益約1,423.9百萬港元，較2016/17年度約1,055.7百萬港元增加約34.9%或368.2百萬港元。收益增加主要源自九龍啟德之建築項目在回顧期內全力進行，令確認收益顯著上升。

毛利

本集團毛利由2016/17年度約182.0百萬港元增加約47.9%或87.3百萬港元至2017/18年度約269.3百萬港元。毛利增加主要由於上述九龍啟德的建築項目收益上升及確認後加工程。

銷售開支

本集團本年的銷售開支主要包括銷售明寓項目相關之廣告及推廣開支和營業及市場部的員工成本。

一般及行政開支

本集團一般及行政開支由2016/17年度約21.0百萬港元增加約39.4%或8.3百萬港元至2017/18年度約29.3百萬港元，主要由於(i)二零一七年十月收購常陞集團產生的交易費用；(ii)鐵路大廈18樓之自用物業及裝修折舊於2017/18年度計入全年費用，而2016/17年度則為六個月折舊費用；及(iii)因薪酬上調令員工成本上升。

重估投資物業

本集團2017/18年度於綜合損益表確認投資物業之公平值增加約0.5百萬港元，而2016/17年度公平值增加約82.7百萬港元。

本年溢利

本集團2017/18年度錄得純利約171.8百萬港元，較2016/17年度純利約203.0百萬港元減少約15.4%或31.2百萬港元。撇除投資物業之公平值收益後，本集團2017/18年度錄得經調整溢利約171.3百萬港元，較2016/17年度經調整溢利約120.3百萬港元增加約42.4%或51.0百萬港元。

流動資金及財務資源

本集團透過內部資源和銀行借款為其業務和資本支出提供資金。於二零一七年三月本集團與一組金融機構訂立信貸協議以獲取一筆24億港元的銀團貸款融資，為當時的債務再融資並為本集團的日常營運及業務發展提供額外流動資金。於二零一八年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約3,585.3百萬港元（二零一七年三月三十一日：約2,638.0百萬港元）。本集團的資本負債比率（計息借款總額除股東權益）約 129.7%（二零一七年三月三十一日：約100.1%）。資本負債比率上升主因提取上述銀團貸款，以及增加其他銀行借款以應對本集團業務發展。

本集團在管理現金結存方面採取審慎的態度，其主要存入香港知名銀行的銀行帳戶和短期存款內。本集團於二零一八年三月三十一日的總現金結餘約378.2百萬港元（二零一七年三月三十一日：約449.5百萬港元），大部分為港元。本集團的流動比率（流動資產除流動負債）為3.79倍（二零一六年三月三十一日：4.89倍）。董事認為經計及銀行結存連同可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前營運及未來擴充業務。

利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款，其利息按浮動利率計息。本集團採納之庫務政策為運用利率掉期合約減低面對浮動利率的風險。於二零一八年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約80百萬港元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息1.3%至1.8%，並將於2020年及2021年到期。此外，本集團已訂立名義合約金額約15.7億港元之遠期掉期合約以鎖定固定利率於年息2.1%至2.63%，年期為三年。此等利率掉期合約將於2019及2020年生效。

外匯風險

由於本集團的交易絕大部分以港元計值，故並無面對重大外匯風險。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團若干資產，其合計賬面值約6,004.7百萬港元，已就為數約3,564.8百萬港元的銀行貸款作出質押。

資本承擔

除本公佈內財務報表附註13所披露者外，本集團於二零一八年三月三十一日並無其他資本承擔。

或然負債

除本公佈內財務報表附註14所披露者外，本集團於二零一八年三月三十一日並無其他或然負債。

報告期後事項

除本公佈內財務報表附註7(a)及附註15所披露者外，自二零一八年三月三十一日後至本公佈日期，並無其他重大事項。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一七年八月三十日，本公司其一全資附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，收購常陞集團的全部權益及股東貸款，代價約為814,017,000港元（已按常陞集團於完成日期之流動資產淨值予以調整）。收購已於二零一七年十月二十日完成。常陞集團的主要資產為位於香港九龍太子道西279號的整幢住宅大廈。

於二零一七年十二月十五日，本公司其一全資附屬公司與一名獨立第三方簽訂買賣協議，收購Excel One集團的全部權益及股東貸款，總代價為420,000,000港元（需就Excel One集團於完成日期的流動資產淨值予以調整）。於二零一八年三月三十一日42,000,000港元之代價已償付作為收購Excel One集團的按金。Excel One 集團之主要資產為持有位於香港九龍漆咸道南39號之地庫層、地下層之A及C舖和一樓A舖的投資物業。於二零一八年四月十三日餘下的代價已悉數支付，收購Excel One集團因而完成。

除上述所披露者外，本公司於2017/18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

於二零一八年三月三十一日，本集團共有202名僱員。2017/18年度的員工總薪酬約120.2百萬港元。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、出售或贖回本公司的上市股份

於2017/18年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

企業管治

於2017/18年度內，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。

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2017/18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

本公司將於二零一八年七月二十六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2017/18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2017/18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2017/18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2017/18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，二零一八年六月十一日

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