

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1271)

(除另有指明外，本公佈內「元」指港元及「仙」指港仙)

截至二零二一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234.2%至1.477億元（二零二零年：4,420萬元）。每股基礎盈利*為10.4仙（二零二零年：3.1仙，經根據二零二零年八月紅股發行之調整）
- 本年溢利為1.49億元（二零二零年：3,380萬元），包括投資物業公平值增加140萬元（二零二零：減少1,030萬元）。每股盈利為10.5仙（二零二零年：2.4仙，經根據二零二零年八月紅股發行之調整）
- 建議派發末期股息每股4.0仙（二零二零年：每股4.0仙）
- 資產淨值於二零二一年三月三十一日為24.78億元

* 基礎溢利及每股基礎盈利乃分別從本年溢利及每股盈利中扣除投資物業之公平值變動

佳明集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

		二零二一年	二零二零年
	附註	千元	千元
收益	4	1,492,385	902,596
直接成本		<u>(1,161,276)</u>	<u>(682,308)</u>
毛利		331,109	220,288
其他收入及收益淨額	4	23,437	9,290
銷售開支		(68,629)	(69,179)
一般及行政開支		(37,840)	(39,455)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>1,389</u>	<u>(10,344)</u>
經營溢利		249,466	110,600
財務成本	5(a)	<u>(61,562)</u>	<u>(67,328)</u>
除稅前溢利	5	187,904	43,272
所得稅支出	6	<u>(38,869)</u>	<u>(9,443)</u>
本年溢利		<u>149,035</u>	<u>33,829</u>
		仙	仙 (重列)
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
—基本及攤薄	8(a)	<u>10.5</u>	<u>2.4</u>
每股盈利（每股基礎盈利）			
—基本及攤薄	8(b)	<u>10.4</u>	<u>3.1</u>

屬於本年溢利應付予本公司擁有人的股息詳情載於財務報表附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本年溢利	<u>149,035</u>	<u>33,829</u>
年度其他全面收益／（虧損）		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產 －公平值儲備的淨變動	<u>1,775</u>	<u>(2,596)</u>
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	2,262	(587)
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>4,280</u>	<u>(15,366)</u>
	<u>6,542</u>	<u>(15,953)</u>
年度其他全面收益／（虧損），扣除稅項	<u>8,317</u>	<u>(18,549)</u>
年度全面收益總額	<u><u>157,352</u></u>	<u><u>15,280</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業	9	4,086,700	3,643,000
– 物業、廠房及設備		840,385	865,774
		4,927,085	4,508,774
遞延稅項資產		38,985	27,876
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		11,889	10,114
按公平值計入損益之金融資產		8,339	7,766
		4,986,798	4,555,030
流動資產			
物業存貨		3,202,908	2,385,683
合約資產		309,536	228,303
應收賬款及其他應收款項	10	217,077	170,160
可收回稅項		1,921	3,338
衍生金融工具		–	8
受限制及已抵押存款		752,409	2,127,031
現金及銀行結餘		369,610	80,059
		4,853,461	4,994,582
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	359,338	252,125
合約負債		2,878,029	2,159,022
應付股息		–	354,885
銀行貸款	12	2,512,262	664,496
衍生金融工具		17,512	–
應付稅項		34,568	23,727
		5,801,709	3,454,255
流動（負債）／資產淨值		(948,248)	1,540,327
總資產減流動負債		4,038,550	6,095,357

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千元	二零二零年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	1,492,639	3,603,271
遞延稅項負債		53,122	48,831
衍生金融工具		15,251	37,896
		<u>1,561,012</u>	<u>3,689,998</u>
資產淨值		<u>2,477,538</u>	<u>2,405,359</u>
股本及儲備			
股本		14,196	7,098
儲備		<u>2,463,342</u>	<u>2,398,261</u>
總權益		<u>2,477,538</u>	<u>2,405,359</u>

財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

本公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點分別位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈22樓。

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

本集團主要從事樓宇建築，物業租賃及物業發展業務。

本公佈所載的綜合全年業績並不構成本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

綜合財務報表乃根據所有香港財務報告準則編製，此統稱包括香港會計師公會頒佈的所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。此等綜合財務報表亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的披露規定。

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產948,248,000元。此等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產並清償其負債。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因為董事根據本集團涵蓋直至二零二二年九月三十日止期間的現金流量預測，經考慮以下方面後，認為本集團有足夠營運資金為其營運提供資金及於可見將來履行到期的財務責任：

- (a) 於二零二一年五月三十一日，本集團與其中一家主要往來銀行(作為協調安排及代理行)簽訂有條件委託書以為其借貸進行續期並授予新貸款融資，涉及金額為28億元，為期五年（附有選擇權可將貸款延長三年）。董事預計本集團將能夠獲得此貸款以滿足本集團營運資金需求；及
- (b) 預售作出售之發展中物業（「明翹滙」住宅項目）估計所得之款項。

倘本集團無法持續經營業務，則須於綜合財務報表作出調整以將資產價值撇減至其變現淨額，為任何可能產生之額外負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未於綜合財務報表內反映。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 於二零二零年四月一日生效

本集團於本年度首次採納以下香港會計師公會頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於本集團於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間之綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及第8號 (修訂本)	重大性之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	利率基準改革

新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則與本集團綜合財務報表有潛在相關性，惟尚未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	COVID -19相關租金優惠 ¹
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號 (修訂本)	利率基準改革 - 第二階段 ²
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日後COVID -19相關租金優惠 ³
香港財務報告準則2018-2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號 (修訂本) ⁴
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備 - 擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號 (修訂本)	有償合約 - 履行合約之成本 ⁴
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	參考概念框架 ⁵
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁶
香港會計準則第1號 (修訂本)及香港詮釋第5號 (2020年)	負債的流動或非流動分類以及財務報表的呈列 - 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 ⁶
香港會計準則第1號 (修訂本)	會計政策披露 ⁶
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義 ⁶
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁷

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始的當日或之後的業務合併生效

⁶ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 該等修訂本應前瞻性地應用於特定日期或之後開始之年度期間所發生之資產出售或注資

本集團現正評估預期該等修訂於初始應用期間之影響。迄今之結論為採納該等準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部報告

本集團按主要經營決策人依據審閱的報告而作出策略決定來釐定經營分部。

本集團有三個須申報分部。有關分部因各業務提供不同的產品及服務，需要不同的業務策略而作出獨立管理。以下概述闡明本集團各須申報分部的業務：

- 建築：為外部客戶及集團公司建造住宅樓宇、商業樓宇及數據中心
- 物業租賃：出租數據中心物業
- 物業發展：發展及銷售物業

分部間交易乃參考就類似訂單向外部人士收取的費用而定價。由於中央收益及開支並不包括在主要經營決策人用以評估分部表現的分部溢利內，故並無分配至各營運分部。若干有關計量分部業績之比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

(a) 分部收益及業績

截至二零二一年三月三十一日止年度

	建築 千元	物業租賃 千元	物業發展 千元	分部間抵銷 千元	總計 千元
來自外部客戶收益	1,133,711	164,674	194,000	—	1,492,385
分部間收益	1,141,964	64,437	—	(1,206,401)	—
分部收益	2,275,675	229,111	194,000	(1,206,401)	1,492,385
分部業績	224,049	155,950	3,805	(124,102)	259,702
未分配收入淨額					7,445
未分配支出					(19,455)
按公平值計入損益之金融資產之公平 值變動					385
投資物業之公平值變動					1,389
財務成本					(61,562)
除稅前溢利					187,904

截至二零二零年三月三十一日止年度

	建築 千元	物業租賃 千元	物業發展 千元	分部間抵銷 千元	總計 千元
來自外部客戶收益	497,147	139,835	265,614	—	902,596
分部間收益	537,203	30,282	—	(567,485)	—
分部收益	1,034,350	170,117	265,614	(567,485)	902,596
分部業績	89,501	101,726	(15,091)	(41,026)	135,110
未分配收入淨額					3,606
未分配支出					(18,126)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動					354
投資物業之公平值變動					(10,344)
財務成本					(67,328)
除稅前溢利					<u>43,272</u>

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元
添置非流 動分部 資產	—	178	503,016	63,039	8	19,029	1,550	4,602	504,574	86,848

(c) 地區資料

由於本集團大部分經營活動均在香港進行，故並無呈列地區資料。

(d) 有關主要客戶的資料

貢獻本集團10%以上收益的客戶之收益如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
客戶 A ¹	1,123,816	464,486
客戶 B ²	不適用	95,603
客戶 C ³	不適用	91,242

¹ 收益源自樓宇建造

² 收益源自物業銷售。客戶B佔本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的總收益不超過10%

³ 收益源自物業銷售。客戶C佔本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的總收益不超過10%

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於某一時間點	—	—	—	—	194,000	265,614	194,000	265,614
隨時間轉移	1,133,711	497,147	22,637	20,024	—	—	1,156,348	517,171
其他來源的收益	—	—	142,037	119,811	—	—	142,037	119,811
	<u>1,133,711</u>	<u>497,147</u>	<u>164,674</u>	<u>139,835</u>	<u>194,000</u>	<u>265,614</u>	<u>1,492,385</u>	<u>902,596</u>

4. 收益以及其他收入及收益淨額

來自本集團主營業務的收益以及其他收入及收益淨額分析如下：

(a) 收益分拆

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益		
樓宇建造收益	1,133,711	497,147
租金相關收入	22,637	20,024
物業銷售	194,000	265,614
其他來源的收益		
租金收入	<u>142,037</u>	<u>119,811</u>
	<u>1,492,385</u>	<u>902,596</u>

於二零二一年三月三十一日，分配給本集團現有合約履約責任的剩餘交易價格總金額約52.404億元（二零二零年：55.863億元）。此數額代表根據客戶與本集團已簽定之建築合約及物業銷售合約將於預計未來確認的收入。本集團預計將在未來十二個月內完成合約或把該等物業的控制權移交給客戶，並確認預期收入。

(b) 其他收入及收益淨額

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
銀行利息收入	4,275	2,720
非上市投資基金的股息收入	817	848
外匯兌換淨收益 / (虧損)	2,265	(632)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	385	354
政府補貼 (註)	7,482	—
出售物業、廠房及設備之虧損	(119)	—
其他	<u>8,332</u>	<u>6,000</u>
	<u>23,437</u>	<u>9,290</u>

註：

此金額從香港特別行政區政府發起的防疫抗疫基金保就業計劃（「保就業計劃」）取得，用於補貼本集團僱員的薪資。根據保就業計劃，本集團須承諾將補貼用於支付薪酬，且指定時期內不得裁減僱員人數至低於指定水平。本集團並無與此計劃有關的任何未履行責任。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除 / (計入) 以下各項：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借貸成本	156,345	185,959
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(13,185)	(10,507)
	<u>(80,598)</u>	<u>(108,124)</u>
	<u>61,562</u>	<u>67,328</u>
(b) 員工成本（包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	134,445	129,061
界定供款退休計劃之供款	2,870	2,670
	<u>137,315</u>	<u>131,731</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(38,594)	(58,688)
	<u>(69,706)</u>	<u>(47,922)</u>
	<u>29,015</u>	<u>25,121</u>
(c) 其他項目		
從投資物業產生收入的直接經營開支	75,878	66,091
應收賬款及合約資產的減值虧損 / (撥回減值虧損)	93	(272)
折舊	27,922	22,746
短期租賃開支	4,936	3,849
核數師酬金		
— 審計服務	1,176	1,088
— 其他服務	145	145
	<u>145</u>	<u>145</u>

6. 所得稅支出

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	47,196	24,139
過往年度超額撥備	(664)	(469)
	<u>46,532</u>	<u>23,670</u>
遞延稅項		
於本年度計入損益	(7,663)	(14,227)
	<u>38,869</u>	<u>9,443</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。

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按 16.5%（二零二零年：16.5%）之稅率計算，除根據兩級制利得稅率，合資格集團實體之首 2,000,000 元應課稅溢利按 8.25%（二零二零年：8.25%）之稅率計算外。

根據中國華人民共和國（「中國」）企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的法定稅率為 25%（二零二零年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二零年：無）。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
已宣派及支付的中期股息 每股 4.0 仙 (二零二零年：4.0 仙)	56,782	28,391
已宣派的特別中期股息 每股零仙(二零二零年：50.0 仙)	—	354,885
於報告期末後建議派發之末期股息 每股 4.0 仙 (二零二零年：4.0 仙)	56,782	28,391
	<u>113,564</u>	<u>411,667</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) 於報告期末後批准及派發的股息：

於二零二一年五月十四日，董事會決議向於二零二一年六月二日名列本公司股東名冊的股東宣派發特別中期股息每股20.0仙，共計約283,908,000元。特別中期股息尚未在報告期末確認為負債，並於二零二一年六月十六日派付。

(c) 於本年度批准及支付屬於上一個財政年度的股息：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於本年度批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 4.0 仙 (二零二零年：5.8 仙)	28,391	41,167

8. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利149,035,000元（二零二零年：33,829,000元）及年內已發行股份的加權平均數1,419,542,346股（二零二零年(重列)：1,419,542,346股）計算。截至二零二零年三月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利已根據二零二零年八月紅股發行之影響調整。

截至二零二一年及二零二零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147,646,000元（二零二零年：44,173,000元）而計算並同時呈列。溢利之對賬如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
年內溢利	149,035	33,829
投資物業公平值變動	<u>(1,389)</u>	<u>10,344</u>
年內基礎溢利	<u>147,646</u>	<u>44,173</u>

9. 投資物業

- (a) 本集團的投資物業及發展中投資物業於二零二一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，其採用與二零二零年三月三十一日估值師估值時使用之相同估值方法。本集團的發展中投資物業的公平值採用剩餘法計算。

由於更新的結果，有關投資物業的淨收益1,389,000元（二零二零年：淨虧損10,344,000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

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
應收賬款	28,394	89,491
減：虧損撥備	(252)	(159)
	<u>28,142</u>	<u>89,332</u>
按金、預付款項及其他應收款項	83,513	73,213
合約成本	105,422	7,615
	<u>217,077</u>	<u>170,160</u>

根據發票日期計算本集團應收賬款（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
少於一個月	23,347	87,388
超過一個月但少於三個月	4,586	1,710
超過三個月但少於六個月	—	176
超過六個月	209	58
	<u>28,142</u>	<u>89,332</u>

本集團一般向貿易客戶提供30天信用期。除數據中心的租金按金外，本集團通常不會要求客戶提供抵押品。

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
應付賬款	203,037	103,250
其他應付款項及應計費用	26,670	63,983
租金及其他按金	3,074	1,900
預收租金賬款	9,274	5,341
應付保留款項	117,283	77,651
	<u>359,338</u>	<u>252,125</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
少於一個月	202,483	102,406
超過一個月但少於三個月	533	844
超過三個月但少於六個月	21	—
	<u>203,037</u>	<u>103,250</u>

12. 銀行貸款

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	3,951,901	4,202,198
— 無抵押	53,000	65,569
	<u>4,004,901</u>	<u>4,267,767</u>

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
一年內或按要求償還及列入流動負債	2,512,262	664,496
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	1,025,943	2,032,982
兩年後但五年內	363,786	1,459,515
五年後	102,910	110,774
	<u>1,492,639</u>	<u>3,603,271</u>
	<u>4,004,901</u>	<u>4,267,767</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
投資物業	4,086,700	3,643,000
物業、廠房及設備	802,501	819,646
按公平值計入其他全面收益之金融資產	11,889	10,114
物業存貨	—	1,850,399
已抵押存款	494,892	100,966
其他資產	31,734	39,782
	<u>5,427,716</u>	<u>6,463,907</u>

13. 報告期末後事項

除於綜合財務報表其他部分所披露外，於二零二一年六月一日，本集團與賣方(獨立第三方)簽訂臨時買賣合約，據此，本集團同意收購而賣方同意出售位於香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B號舖位(「該物業」)，代價為206,800,000元。初步訂金8,000,000元及進一步訂金12,680,000元已分別於二零二一年六月一日及二零二一年六月八日支付。餘下款項186,120,000元將於二零二一年八月十六日(完成收購該物業)或之前支付。

14. 或然負債

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

股息

董事會建議派發末期股息每股4.0仙予於二零二一年八月二十日名列本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」），惟須待股東於應屆股東週年大會批准後方告作實。建議派發之末期股息單估計將於二零二一年九月三日發送予股東。

連同已派付之中期股息每股4.0仙，截至二零二一年三月三十一日止年度的股息總額將為每股8.0仙，派息比率約76.9%（按股息總額和本集團撇除投資物業公平值變動的年內溢利計算）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年七月二十六日至二零二一年七月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年七月二十三日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

為釐定獲派發建議末期股息的資格，本公司將於二零二一年八月十八日至二零二一年八月二十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格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二零二一年八月十七日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

業務回顧

建築

本集團的建築業務主要包括作為主承建商身份為本地知名發展商提供樓宇建造服務，及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程服務。來自建築業務的收益由截至二零二零年三月三十一日止年度（「2019/20年度」）約4.971億元增加至截至二零二一年三月三十一日止年度（「2020/21年度」）約11.337億元，增加約128%或6.366億元。收益增加主要源自位於九龍啟德的建築項目，在二零一九年五月開展工程並於2020/21年度內全力進行。

於二零二一年三月三十一日，在建建築項目之合約毛額價值約16.3億元。

數據中心物業租賃

我們數據中心租賃業務維持穩健。iTech Tower 1 和 iTech Tower 2 持續暢順運作，於2019新冠狀病毒疫情期間向我們客戶提供不間斷服務。來自該分部的收益由2019/20年度約1.398億元增至約1.647億元，增加約17.8%或2,490萬元，主要由於已簽約之新客戶遷入及使用 iTech Tower 2 的數據中心空間。

本集團於二零二零年九月以合共3.56億元之代價完成收購位於新界粉嶺的兩幅地塊，計劃發展為兩座全新高端數據中心。現時除位於荃灣及葵涌之數據中心外，該等新用地將進一步擴展集團香港數據中心的地域分佈。該兩幅地塊現正申請以換地方式改變土地用途。

物業發展

「明翹滙」

此全資擁有位於新界青衣細山路之地盤現發展為兩幢住宅大廈，設有會所和停車場設施，其實用面積約345,000平方呎，並提供776個住宅單位。項目上蓋已經平頂，而外牆和內部裝修工程現正進行。項目預計在二零二一年底前竣工。

項目自二零一九年十一月開始進行預售，深受市場歡迎。於本公佈日期，累計已售出約89%的住宅單位，錄得預售總額約45億元。

「明寓」

本集團位於九龍太子道西279號的高檔住宅項目「明寓」亦銷售理想。年內已完成兩個單位及六個停車位之銷售和交付，2020/21年度確認之收益約1.94億元。此外，本集團就銷售六個單位訂立了六份臨時買賣合約，合計合約銷售金額約2.4億元。當中兩個單位之銷售和交付已於二零二一年五月完成，餘下四個單位的交易將於二零二一年六月至二零二二年六月期間完成。

聯發街項目

於二零二一年一月，本集團以代價1.4億元完成收購位於新界粉嶺聯發街1號地塊以擴大土地儲備。此用地之地盤面積約6,800平方呎，將發展成為住宅及商業物業。將土地轉換用途的土地轉換申請正在處理中。本集團預計申請獲批後此地塊將提供可建樓面面積約37,700平方呎。

展望

隨著新冠肺炎疫苗接種計劃之推出以及收緊外國入境限制與抵港人士的檢疫安排，香港的疫情開始趨於穩定。本地經濟活動逐步恢復，不過仍遠落後於疫情爆發前的水平。然而，住宅物業市場在二零二一年第一和第二季度出現強勁反彈，乃受惠於疫情轉趨穩定，以及需求釋放和超低利率。我們將把握市場機會，致力推售「明寓」和「明翹滙」餘下的單位。「明翹滙」預計於二零二一年第四季竣工，並預期於二零二一年底或二零二二年第一季交付物業予買家，屆時將可確認累計預售單位的收益和溢利。

本集團積極充盈土地儲備，年內收購三幅位於新界粉嶺的地塊，為本集團物業發展和數據中心租賃業務提供了新的短中期發展途徑。我們持續堅守謹慎的策略，物色適合的收購土地和物業機會以擴大本集團香港的土地儲備。另一方面，管理層亦正考量若干位於中國廣西省南寧市的物業發展及物業發展相關項目。

二零二一年仍是充滿挑戰的一年，我們將密切關注新冠肺炎的發展，特別是疫苗的功效和新變種病毒的潛在爆發風險。我們將採取必須的措施以保障我們的員工和本公司股東的利益，令疫情對本集團的財務和營運的影響減至最低。

財務回顧

本集團於2020/21年度的綜合總收益約14.924億元（2019/20年度：9.026億元），較去年同期增加約65.3%。增加主要源自位於九龍啟德的建築項目於年內全力進行。

綜合毛利較去年同期增加50.3%至約3.311億元（2019/20年度：2.203億元），主要由於(i) 位於啟德的建築項目全力進行工程，帶動建築分部的收益和溢利上升；(ii) 年內售出「明寓」停車位及一個位於頂層的複式住宅單位。

年內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支) 輕微下跌2.0%至約1.065億元（2019/20年度：1.086億元），主因「明翹滙」於2019/20年度開始銷售活動產生較高廣告及推廣費用。

於年內確認投資物業之未實現的公平價值收益約140萬元(2019/20年度：虧損1,030萬元)。

年內融資成本減少約8.6%至約6,160萬元(2019/20年度：6,730萬元)，乃由於本集團之銀行借款水平下降。

2020/21年度的淨溢利約1.490億元(2019/20年度3,380萬元)，與2019/20年度相比增加約340.6%。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2020/21年度錄得基礎溢利約1.476億元，較2019/20年度基礎溢利約4,420萬元增加約234.2%。

流動資金及財務資源

本集團透過股東資金和銀行借款為其業務和資本支出提供資金。本集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至17.1年。於二零二一年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約40.049億元（二零二零年三月三十一日：約42.678億元）。本集團的資本負債比率（計息借款總額除股東權益）約161.6%（二零二零年三月三十一日：約177.4%）。銀行貸款及資本負債比率下跌主要由於動用「明翹滙」項目所得的預售款項償還部分項目貸款。於二零二一年三月三十一日本集團錄得流動負債淨值約9.482億元（二零二零年三月三十一日：流動資產淨值約15.403億元）。流動比率（定義為流動資產除流動負債）為0.84倍（二零二零年三月三十一日：1.45倍）。此等變化主要由於重新分類一筆須於二零二二年三月償還約19.99億元的銀團貸款為流動負債。於二零二一年五月三十一日，本集團與相關往來銀行簽訂有條件委託書為上述銀團貸款進行續期並授予新貸款融資，涉及金額為28億元。董事預料該貸款之續期安排可於現有信貸到期前簽定。

本集團在管理現金結餘方面採取審慎的態度，其主要存入香港知名銀行的銀行賬戶和短期存款內。本集團於二零二一年三月三十一日的總現金結餘約11.220億元（二零二零年三月三十一日：約22.071億元），大部分為港元。董事認為經計及銀行結餘連同可動用信貸融資，以及管理層積極尋求重續尚未償還銀行借款及探求新銀行信貸，本集團具備充裕營運資金應付目前營運及可見未來業務擴充。

利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款，其利息按浮動利率計息。本集團採納之庫務政策為運用利率掉期合約減低面對浮動利率的風險。於二零二一年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約21.4億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息0.5%至2.63%，並將於二零二一年至二零二五年到期。

外匯風險

由於本集團絕大部分交易均以港元計值，董事認為本集團承受的外匯風險並不重大。本集團目前尚未實行任何外幣對沖政策。然而，管理層密切監察本集團的外匯風險，並可能視乎外幣的情況和趨勢考慮日後採納外幣對沖政策。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團若干資產，其合計賬面值約54.28億元已用作抵押，使本集團獲取約39.52億元之銀行貸款。

報告期末後事項

有關報告期末後事項之詳情載於財務報表附註13。

資本承擔

本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本公司於2020/21年度期內並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有186名僱員。2020/21年度的員工總薪酬約1.373億元。本集團參考當時市況定期檢討僱員的薪酬政策及待遇。薪酬待遇包括基本薪金、實物福利、附帶福利及強制性公積金供款，以及按個人表現釐定的酌情花紅。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於2020/21年度期內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於2020/21年度內已遵守上市規則附錄十四內企業管治守則所載所有守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於2020/21年度內一直遵守標準守則所規定的準則。

充足公眾持股量

於本公佈日期，根據本公司所得公開資料及董事所知悉，本公司保持上市規則所規定的最低公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於二零二一年七月二十九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2020/21年度綜合財務報表。

核數師報告摘錄

以下為摘錄自獨立核數師就本集團2020/21年度綜合財務報表所發出的報告：

「意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求而妥為編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們務請垂注財務報表附註3(b)，顯示 貴集團的流動負債超出其流動資產948,248,000港元。如附註3(b)所述，此狀況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們並無就此事宜發出修訂意見。」

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2020/21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2020/21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2020/21年度年報將於適當時間派發予各股東及在上述網站登載。

鳴謝

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

承董事會命
佳明集團控股有限公司
主席兼執行董事
陳孔明

香港，二零二一年六月十八日

於本公佈日期，董事會包括：

執行董事：	獨立非執行董事：
陳孔明 先生	徐家華 先生
劉志華 先生	簡友和 先生
袁英偉 先生	莫貴標 先生
關永和 先生	李宗耀 先生