

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)

截至二零二一年九月三十日止六個月的 中期業績公佈

摘要

- 期內溢利為6,920萬元 (二零二零年: 7,020萬元)。每股盈利為4.9仙 (二零二零年: 4.9仙)
- 期內基礎溢利*為2,920萬元 (二零二零年: 8,340萬元)。每股基礎盈利*為2.1仙 (二零二零年: 5.9仙)
- 資產淨值於二零二一年九月三十日為22.18億元
- 宣派中期股息每股4.0仙 (二零二零年: 每股4.0仙)

* 期內基礎溢利及每股基礎盈利分別從期內溢利及每股盈利中扣除投資物業公平值變動的影響得出

佳明集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
收益	5(a)	586,127	786,132
直接成本		<u>(484,401)</u>	<u>(595,505)</u>
毛利		101,726	190,627
其他收入及收益淨額	5(b)	14,463	11,081
銷售開支		(32,538)	(54,876)
一般及行政開支		(14,016)	(18,033)
投資物業公平值變動	10(a)	<u>40,025</u>	<u>(13,161)</u>
經營溢利		109,660	115,638
財務成本	6(a)	<u>(35,568)</u>	<u>(26,127)</u>
除稅前溢利	6	74,092	89,511
所得稅支出	7	<u>(4,858)</u>	<u>(19,288)</u>
期內溢利		<u>69,234</u>	<u>70,223</u>
		仙	仙
每股盈利 (賬目所示之每股盈利)			
— 基本及攤薄	9(a)	<u>4.9</u>	<u>4.9</u>
每股盈利 (每股基礎盈利)			
— 基本及攤薄	9(b)	<u>2.1</u>	<u>5.9</u>

股息詳情載於簡明財務報表附註 8。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
	千元	千元
期內溢利	<u>69,234</u>	<u>70,223</u>
其他全面收益/(虧損)		
不會重新分類為損益的項目：		
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>73</u>	<u>1,325</u>
其後可能重新分類為損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>221</u>	<u>1,157</u>
現金流量對沖—對沖儲備的淨變動	<u>11,786</u>	<u>(4,043)</u>
	<u>12,007</u>	<u>(2,886)</u>
期內其他全面收益/(虧損)，扣除稅項	<u>12,080</u>	<u>(1,561)</u>
期內全面收益總額	<u>81,314</u>	<u>68,662</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	4,367,700	4,086,700
— 物業、廠房及設備		828,529	840,385
		<u>5,196,229</u>	<u>4,927,085</u>
遞延稅項資產		40,840	38,985
已付收購附屬公司按金		32,000	-
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		11,962	11,889
按公平值計入損益之金融資產		8,426	8,339
		<u>5,289,957</u>	<u>4,986,798</u>
流動資產			
物業存貨		3,361,068	3,202,908
已付收購土地使用權按金		64,772	-
合約資產		364,294	309,536
應收賬款及其他應收款項	11	218,657	217,077
可收回稅項		1,741	1,921
受限制及已抵押存款		403,538	752,409
現金及銀行結餘		179,902	369,610
		<u>4,593,972</u>	<u>4,853,461</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	446,647	359,338
合約負債		3,124,669	2,878,029
銀行貸款	13	1,363,756	2,512,262
衍生金融工具		18,064	17,512
應付稅項		29,603	34,568
		<u>4,982,739</u>	<u>5,801,709</u>
流動負債淨值		<u>(388,767)</u>	<u>(948,248)</u>
總資產減流動負債		<u>4,901,190</u>	<u>4,038,550</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	13	2,626,496	1,492,639
遞延稅項負債		55,948	53,122
衍生金融工具		584	15,251
		<u>2,683,028</u>	<u>1,561,012</u>
資產淨值		<u>2,218,162</u>	<u>2,477,538</u>
股本及儲備			
股本		14,196	14,196
儲備		2,203,966	2,463,342
總權益		<u>2,218,162</u>	<u>2,477,538</u>

簡明財務報表附註

1. 一般資料

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。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。

2. 編製基準

截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 所要求的適用披露條文編製，及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。中期財務報表為未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

中期財務報表乃按照截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表所採納的相同會計政策編製，惟簡明財務報表附註 3 所披露經修訂的香港財務報告準則（其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）除外。

中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則對編製整全財務報表要求的所有資料及披露，故須與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表一起閱讀。

有關截至二零二一年三月三十一日止財政年度的財務資料已包括在中期財務報表中作為比較資料，但不構成本公司於該財政年度的法定年度簡明綜合財政報表，而是摘錄自該等財務報表。核數師於日期為二零二一年六月十八日的報告中已對該等財務報表表示無保留意見。

儘管本集團於二零二一年九月三十日錄得流動負債淨額，惟編制中期財務報表乃假設本集團將持續經營。本公司董事經考慮下列因素後認為編制基礎屬適當：

- (a) 於二零二一年九月二十九日，本集團與一家主要往來銀行（作為協調安排人和代理行）簽立一份 28 億元的融資協議。該協議包括 (i) 為數 22 億元的承諾貸款融資（「再融資貸款」），用作再融資一筆 2 億元之循環貸款以及若干將於二零二二年三月到期約 19.72 億元之定期貸款；和(ii) 為數 6 億元的無承諾貸款融資（「新貸款」），旨在為本集團提供營運資金。

再融資貸款將於二零二六年十月一次還清（附有選擇權可將貸款到期日延長三年）。新貸款於二零二一年十月已由本集團全數動用，並將於二零二一年十一月起分六十期每月還款。

- (b) 估計出售香港項目中持有作銷售之物業及預售發展中物業所得的款項。

據此，本公司董事認為本集團有足夠營運資金應付到期的財務責任。

3. 採納香港財務報告準則

本集團已於當前會計期間就本集團的財務報表應用香港會計師公會頒布的下列新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、第4號及第16號(修訂本)	利率基準改革 - 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠
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

於本期間應用新訂或經修訂的香港財務報告準則對本集團當期的財務報表並無重大影響。

4. 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：租賃數據中心及商業物業
- 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，以符合本期間之呈列方式。

(a) 分部收益及業績

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	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
來自外部客戶的收益	304,291	92,929	188,907	—	586,127
分部間收益	190,743	36,947	—	(227,690)	—
分部收益	495,034	129,876	188,907	(227,690)	586,127
分部業績	33,434	63,385	(10,026)	(15,505)	71,288
未分配淨收入					5,427
未分配支出					(7,080)
投資物業之公平值變動					40,025
財務成本					(35,568)
除稅前溢利					74,092

截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)

	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
來自外部客戶的收益	538,001	78,131	170,000	—	786,132
分部間收益	449,608	30,046	—	(479,654)	—
分部收益	987,609	108,177	170,000	(479,654)	786,132
分部業績	97,243	47,719	232	(12,484)	132,710
未分配淨收入					5,086
未分配支出					(8,997)
投資物業之公平值變動					(13,161)
財務成本					(26,127)
除稅前溢利					89,511

(b) 其他分部資料

截至九月三十日止六個月(未經審核)

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
添置非流動 分部資產	478	—	241,943	417,614	—	—	84	—	242,505	417,614

(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) 收益確認時間

截至九月三十日止六個月(未經審核)

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於某一時間點	—	—	—	—	188,907	170,000	188,907	170,000
隨時間轉移	304,291	538,001	12,425	10,881	—	—	316,716	548,882
來自其他來源 的收益	—	—	80,504	67,250	—	—	80,504	67,250
	304,291	538,001	92,929	78,131	188,907	170,000	586,127	786,132

5. 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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
來自客戶合約的收益		
樓宇建造收益	304,291	538,001
租金相關收入	12,425	10,881
物業銷售	188,907	170,000
來自其他來源的收益		
租金收入	80,504	67,250
	<u>586,127</u>	<u>786,132</u>

(b) 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
銀行利息收入	3,081	3,341
非上市投資基金股息收入	398	420
已沒收訂金	4,216	-
外匯兌換淨收益	431	1,112
其他	6,337	6,208
	<u>14,463</u>	<u>11,081</u>

6. 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	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借款成本	57,497	85,103
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(2,812) (19,117)	(9,850) (49,126)
	<u>35,568</u>	<u>26,127</u>
(b) 員工成本 (包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	65,641	64,954
界定供款退休計劃供款	1,513	1,467
	<u>67,154</u>	<u>66,421</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(20,319) (35,355)	(23,692) (28,798)
	<u>11,480</u>	<u>13,931</u>
(c) 其他項目		
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	42,169	35,382
折舊	13,442	13,532
短期租賃費用	988	2,208
	<u>56,599</u>	<u>51,122</u>

7. 所得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
即期稅項		
期內香港利得稅撥備	6,257	23,118
過往年度超額撥備	(40)	-
	<u>6,217</u>	<u>23,118</u>
遞延稅項		
計入期內損益	(1,359)	(3,830)
	<u>4,858</u>	<u>19,288</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)。

8. 股息

(a) 屬於本中期的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
已宣派及支付的特別中期股息每股 20.0 仙 (二零二零年：無)	283,908	-
於本中期後宣派的中期股息每股 4.0 仙 (二零二零年：每股 4.0 仙)	56,782	56,782
	<u>340,690</u>	<u>56,782</u>

中期股息尚未於報告期末確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度並於本中期內批准及支付的股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
於本中期內支付的上一財政年度特別中期股息 每股零仙 (二零二零年：50.0 仙)	-	354,885
於本中期內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：每股 4.0 仙)	56,782	28,391
	<u>56,782</u>	<u>383,276</u>

9. 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69,234,000元 (二零二零年：70,223,000元) 及期內已發行股份的加權平均數1,419,542,346股 (二零二零年：1,419,542,346股)計算。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月期間，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29,209,000元 (二零二零年：83,384,000元) 而計算並同時呈列。溢利之對賬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千元	二零二零年 (未經審核) 千元
期內溢利	69,234	70,223
投資物業公平值變動	(40,025)	13,161
期內基礎溢利	<u>29,209</u>	<u>83,384</u>

10. 投資物業

(a) 重估投資物業

本集團的投資物業已於二零二一年九月三十日由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司按市值基準進行重估。投資物業之公平值按收益資本化法或市場比較法釐定。發展中投資物業之公平值按剩餘法釐定。

據此，投資物業及發展中投資物業之公平值淨收益為40,025,000元（二零二零年：淨虧損13,161,000元），已於期內簡明綜合損益表內確認。

(b) 本集團的投資物業已抵押作為銀行貸款的擔保，其詳情載於簡明財務報表附註13。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
應收賬款	33,574	28,394
減：虧損撥備	(259)	(252)
	<u>33,315</u>	<u>28,142</u>
按金、預付款項及其他應收款項	74,522	83,513
合約成本	<u>110,820</u>	<u>105,422</u>
	<u><u>218,657</u></u>	<u><u>217,077</u></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 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	21,114	23,347
超過一個月但少於三個月	9,437	4,586
超過三個月但少於六個月	2,764	-
超過六個月	-	209
	<u>33,315</u>	<u>28,142</u>

本集團一般授予貿易客戶 30 天的信用期。一般而言，本集團不會要求客戶提供抵押品。

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
應付賬款	244,349	203,037
其他應付款項及應計費用	56,712	26,670
租金及其他按金	5,655	3,074
預收賬款	7,166	9,274
應付保留款項	<u>132,765</u>	<u>117,283</u>
	<u><u>446,647</u></u>	<u><u>359,338</u></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 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
少於一個月	156,330	202,483
超過一個月但少於三個月	87,966	533
超過三個月但少於六個月	53	21
	<u>244,349</u>	<u>203,037</u>

13. 銀行貸款

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
銀行貸款		
- 有抵押	3,937,252	3,951,901
- 無抵押	53,000	53,000
	<u>3,990,252</u>	<u>4,004,901</u>

銀行貸款須於如下年期償還：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
按要求或於一年內及列入流動負債	1,363,756	2,512,262
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	473,893	1,025,943
兩年後但五年內	1,990,658	363,786
五年後	161,945	102,910
	<u>2,626,496</u>	<u>1,492,639</u>
	<u>3,990,252</u>	<u>4,004,901</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千元
投資物業	4,367,700	4,086,700
物業、廠房及設備	793,928	802,501
按公平值計入其它全面收益之金融資產	11,962	11,889
已抵押存款	343,113	494,892
其他資產	44,082	31,734
	<u>5,560,785</u>	<u>5,427,716</u>

14. 或然負債

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

15. 報告期後非調整事項

於二零二一年九月二日，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，以收購 Dream Palace Holdings Limited 全部已發行股本連同其全資附屬公司多萬有限公司（統稱為「Dream Palace 集團」）及股東貸款，現金代價為 320,000,000 元（可根據 Dream Palace 集團於完成日期之流動資產淨值作出調整）。按金 32,000,000 元已計入於二零二一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表作為已付收購附屬公司按金。Dream Palace 集團的主要資產為位於香港九龍土瓜灣炮仗街 41、43 及 45 號之地盤。

於二零二一年十月五日，餘下之代價約 286,297,000 元已悉數支付，收購亦因而完成。

中期股息

董事會宣佈派發中期股息每股 4.0 仙予二零二一年十二月三日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)。中期股息將於二零二一年十二月十六日派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二一年十二月一日至二零二一年十二月三日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年十一月三十日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓,以辦理登記手續。

管理層討論及分析

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。來自建築業務的收益由截至二零二零年九月三十日止六個月(「2020/21 上半年」)約 5.380 億元減少至截至二零二一年九月三十日止六個月(「2021/22 上半年」)約 3.043 億元,減少 43.4%或 2.337 億元。收益減少乃因回顧期內九龍啟德之建築項目處於完工階段因而確認較低收益所致。

於二零二一年九月三十日,在建建築項目之合約毛額價值約 16.3 億元。

數據中心物業租賃

本集團現時擁有 iTech Tower 1 及 iTech Tower 2 兩座數據中心,其租賃業務於回顧期內錄得穩健增長。來自此分部的收益由 2020/21 上半年約 7,810 萬元增加至 2021/22 上半年約 9,190 萬元,增加 17.6%或 1,380 萬元,主要由 iTech Tower 2 之數據中心空間使用率上升帶動。

誠如早前所披露,本集團於二零二零年九月同時購入兩幅位於新界粉嶺安居街 3 號及安全街 8 號的地塊。該兩幅地塊擬發展為兩座高端數據中心作租賃用途,目標於二零二五年中及二零二六年中交付。兩幅地塊正在申請以換地方式改變土地用途。

物業發展—香港

「明翹滙」

「明翹滙」為全資擁有位於新界青衣細山路之住宅發展項目，其實用面積約 345,000 平方呎，提供 776 個住宅單位。項目自二零一九年十一月推出預售，市場反應熱烈，已售出逾 92% 之單位，錄得已簽約銷售總額約 48 億元。室內裝修工程正在進行，項目預期將於二零二一年底竣工。

「明寓」

此高檔住宅項目位於九龍太子道西 279 號。於 2021/22 上半年完成五個單位之銷售及交付，確認之收益約 1.889 億元。

聯發街項目

本集團於二零二一年一月購入此幅位於新界粉嶺聯發街 1 號的地塊，擬發展住宅及商業物業，總樓面面積約 36,000 平方呎。發展方案已交由城市規劃委員會審批。如獲批准，本集團將進行改變土地用途及補地價之申請。地盤於完成重建後，已完成物業將會出售，為本集團帶來收益。

炮仗街項目

本集團於二零二一年十月上旬透過收購 Dream Palace 集團之全部股權權益，為其土地儲備新增一個位於九龍土瓜灣炮仗街 41、43 及 45 號的地盤。此地盤將重新發展為住宅及商業項目，包括一幢低層設有零售店鋪之住宅大樓，總樓面面積約 31,000 平方呎。此商住項目的建築圖則已獲批准，地基工程亦已完成，上蓋工程預計於二零二二年第一季度展開。地盤於完成重建後，已完成物業將會出售，為本集團帶來收益。

物業發展—中國內地

於二零二一年七月，本集團透過政府公開拍賣獲得其在中國內地第一幅地塊。該地塊位於廣西省南寧市武鳴區內廣西—東盟經濟技術開發區，佔地面積約 53,334 平方米，將發展為一個商業住宅綜合項目。除一般住宅和商業物業外，本集團亦計劃發展以休閒和健康生活為主題的豪華別墅和低層公寓單位，對象為銀齡和退休人士及其家屬。該地塊已移交予本集團，現正展開地盤平整。規劃和設計工作亦在進行中。

展望

在用家穩健需求、短期土地供應短缺導致房屋供應有限、以及超低利息的支持下，香港住宅物業市場受新型冠狀病毒疫情影響仍保持堅穩。我們對本地住宅物業市場的前景維持樂觀，積極透過各種渠道發掘更多新項目，從而確保本集團可持續發展。另一方面，持續的疫情促進商業交易、遙距工作和學習使用互聯網，繼而推動對高端數據中心的需求。我們將繼續加大投資，升級兩個數據中心現有基礎建設和設備，並尋找合適地點擴展我們數據中心的版圖。

收購南寧市武鳴地塊標誌著本集團將物業發展業務擴展至中國內地邁出堅實的一步。我們將繼續探索中國內地具潛質的物業發展項目。因應人口老齡化的加劇而推動長者房屋的巨大需求，我們將集中開拓南寧以及大灣區內城市的長者住房項目。

財務回顧

本集團於 2021/22 上半年的綜合總收益約 5.861 億元 (2020/21 上半年：7.861 億元)，較去年同期減少約 2.00 億元或 25.4%。減少主要來自處於竣工階段的九龍啟德建築項目在回顧期內獲確認之收益減少。

綜合毛利較去年同期減少 8,890 萬元或 46.6% 至約 1.017 億元 (2020/21 上半年：1.906 億元)，主要由於下列的合併影響：(i) 建築分部確認之收益減少；(ii) 期內售出「明寓」五個標準單位獲得的利潤較上年同期售出一個複式及一個標準單位為低。

期內營運開支（包括銷售以及一般及行政開支）減少 36.1% 至約 4,660 萬元（2020/21 上半年：7,290 萬元），主要由於 2021/22 上半年銷售「明寓」及「明翹匯」項目產生的銷售佣金及推廣開支較上年同期為低。

於 2021/22 上半年確認之投資物業未實現公平值收益約 4,000 萬元（2020/21 上半年：虧損 1,320 萬元）。

期內財務成本增加約 36.1% 至約 3,560 萬元（2020/21 上半年：2,610 萬元），主要由於發展中待售物業處於完工階段，令財務費用資本化的金額減少。

2021/22 上半年的淨溢利約 6,920 萬元，與 2020/21 上半年約 7,020 萬元比較輕微減少約 1.4%。撇除投資物業的公平值變動，本集團於 2021/22 上半年錄得基礎溢利約 2,920 萬元，較 2020/21 上半年基礎溢利約 8,340 萬元減少約 65.0%。

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 20 年。於二零二一年九月三十日，本集團有未償還銀行貸款約 39.903 億元（二零二一年三月三十一日：約 40.049 億元），全部貸款均為港元。本集團的資本負債比率（計息借款總額除股東權益）約 179.9%（二零二一年三月三十一日：約 161.6%）。於二零二一年九月三十日，本集團錄得流動負債淨值約 3.888 億元。本集團的流動比率（流動資產除流動負債）為 0.92 倍（二零二一年三月三十一日：0.84 倍）。

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賬戶和短期存款內。本集團於二零二一年九月三十日的總現金結餘約 5.834 億元（二零二一年三月三十一日：約 11.22 億元），大部分為港元。

如上文所述，本集團於二零二一年九月二十九日訂立一份新融資協議，據此，本集團獲得 22 億元的 5 年期承諾貸款融資，用作再融資一筆循環貸款和若干於二零二二年三月到期的定期貸款。此外，本集團亦取得一筆 6 億元的新貸款融資作為營運資金。考慮到銀行現金及可用信貸融資，董事認為本集團擁有充足營運資金供其目前營運及未來業務擴展。

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。於二零二一年九月三十日，本集團持有之利率掉期合約的名義合約金額約 21.2 億元。該等掉期合約的固定利率介乎年息 0.5%至 2.63%，並將於二零二二年至二零二五年到期。

外匯風險

董事認為，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。本集團目前未實施任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察本集團的外匯風險，並可能視情況及外幣趨勢而考慮於日後採取外幣對沖政策。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團若干合計賬面值約 55.61 億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約 39.37 億元的銀行貸款。

報告期後非調整事項

報告期後非調整事項的詳情載於簡明財務報表附註 15。

或然負債

本集團於二零二一年九月三十日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二一年九月二日，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，以收購 Dream Palace Holdings Limited 全部已發行股本連同其全資附屬公司多萬有限公司（統稱為「Dream Palace 集團」）及股東貸款，現金代價為 320,000,000 元（可根據 Dream Palace 集團於完成日期之流動資產淨值作出調整）。按金 32,000,000 元已計入於二零二一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表作為已付收購附屬公司按金。Dream Palace 集團的主要資產為位於香港九龍土瓜灣炮仗街 41、43 及 45 號之地盤。於二零二一年十月五日，餘下之代價約 286,297,000 元已悉數支付，收購亦因而完成。

除上述所披露者外，本公司於 2021/22 上半年內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共有 185 名僱員。2021/22 上半年的員工總薪酬約 6,720 萬元。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證券

於二零二一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證券。

企業管治

董事認為，本公司於截至二零二一年九月三十日止之六個月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截至二零二一年九月三十日止之六個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

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。審核委員會主要職責為就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供意見；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 2021/22 上半年未經審核簡明綜合中期財務報表。

刊發中期業績公佈

本公司的中期業績公佈已在本公司網站(www.grandming.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)登載。

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，二零二一年十一月十二日

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