

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 收益減少 89.4% 至 5.327 億元 (二零二三年: 50.046 億元)
- 本年溢利減少 76.6% 至 2.985 億元 (二零二三年: 12.755 億元)。每股基本盈利為 21.02 仙 (二零二三年: 89.85 仙)
- 董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息
- 資產淨值於二零二四年三月三十一日為 29.53 億元

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」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「2023/24年度」)經審核綜合業績，連同截至二零二三年三月三十一日止年度(「2022/23年度」)經審核比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

		二零二四年	二零二三年
	附註	千元	千元
收益	4(a)	532,691	5,004,560
直接成本		<u>(364,126)</u>	<u>(3,016,788)</u>
毛利		168,565	1,987,772
其他收入及收益淨額	4(c)	6,123	6,303
銷售開支		(50,387)	(275,663)
一般及行政開支		(72,666)	(60,268)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>384,163</u>	<u>(23,872)</u>
經營溢利		435,798	1,634,272
財務成本	5(a)	<u>(122,667)</u>	<u>(105,092)</u>
除稅前溢利	5	313,131	1,529,180
所得稅支出	6	<u>(14,681)</u>	<u>(253,720)</u>
本年溢利		<u><u>298,450</u></u>	<u><u>1,275,460</u></u>
		仙	仙
每股盈利	8(a)		
— 基本		<u><u>21.02</u></u>	<u><u>89.85</u></u>
— 攤薄		<u><u>21.00</u></u>	<u><u>89.79</u></u>

屬於本年溢利應付予本公司擁有人的股息詳情載於綜合財務報表附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
本年溢利	<u>298,450</u>	<u>1,275,460</u>
年度其他全面收益		
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>462</u>	<u>(1,357)</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	(6,142)	(13,765)
現金流量對沖—對沖儲備的淨變動	<u>5,986</u>	<u>6,692</u>
	<u>(156)</u>	<u>(7,073)</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>306</u>	<u>(8,430)</u>
年度全面收益總額	<u><u>298,756</u></u>	<u><u>1,267,030</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業	9	5,950,000	4,594,220
– 物業、廠房及設備		816,284	837,043
		6,766,284	5,431,263
遞延稅項資產		81,013	71,306
無形資產		500	500
衍生金融工具		12,103	5,857
按公平值計入其他全面收益之金融資產		10,127	9,665
按公平值計入損益之金融資產		10,476	9,591
		6,880,503	5,528,182
流動資產			
物業存貨		1,773,757	1,727,828
合約資產		–	46,317
應收賬款及其他應收款項	10	161,196	233,051
衍生金融工具		923	–
應收稅項資產		2,445	3,063
受限制及已抵押存款		504,859	386,367
現金及銀行結餘		62,562	225,434
		2,505,742	2,622,060
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	167,223	197,905
合約負債		24,937	1,005
銀行貸款	12	1,657,064	770,948
應付稅項負債		274,648	265,821
		2,123,872	1,235,679
流動淨資產		381,870	1,386,381
總資產減流動負債		7,262,373	6,914,563

綜合財務狀況表 (續)
於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千元	二零二三年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	4,183,866	3,859,106
遞延稅項負債		88,701	73,624
來自最終控股公司之貸款	13	36,800	—
		<u>4,309,367</u>	<u>3,932,730</u>
資產淨值		<u>2,953,006</u>	<u>2,981,833</u>
股本及儲備			
股本		14,202	14,198
儲備		<u>2,938,804</u>	<u>2,967,635</u>
總權益		<u>2,953,006</u>	<u>2,981,833</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料、編製基準及持續經營基準

本公司於二零一二年八月十四日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法律，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。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，其股份自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二零二四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香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定編制。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定的適用披露事項。

於二零二四年三月三十一日，本集團有須於報告日期後十二個月內償還的銀行貸款1,657,064,000元，而本集團於截至同一日持有現金及現金等價物62,562,000元。按持續經營基準編製該等綜合財務報表時，董事根據自報告期末起十二個月的現金流量預測考慮本集團未來的流動資金，並考慮下列各項：

- (i) 隨著香港特別行政區政府於二零二四年二月取消所有住宅物業交易的需求管理措施，本集團預期將可變現大部分物業存貨。取消上述措施後，本集團已售出該等物業的大部分，並預計在預測期內變現剩餘物業存貨且能涵蓋其賬面值；
- (ii) 截至本綜合財務報表批准日期，本集團有未動用信貸融資618,367,000元以支持各物業項目的持續發展。鑑於本集團並無違反信貸融資，董事合理預期可以動用該等信貸融資；
- (iii) 本集團於二零二四年四月取得控股股東50,000,000元貸款。於二零二四年五月，控股股東進一步授予700,000,000元貸款融資，其中已提取貸款298,247,000元。兩項貸款均為無抵押，以每年3%固定利率計息，並須於貸款融資協議日期起四十八個月內償還。控股股東亦已確認其有意為本集團提供持續財務支持，使本集團能夠履行其到期責任，以維持本集團持續經營；及
- (iv) 於二零二四年三月三十一日，本集團未能符合與一間銀行簽訂之相關貸款協議下的一項財務契約。該違反契約之行為令有關銀行可要求相關銀行貸款192,914,000元須即時到期償還，其中原定於十二個月後償還的貸款130,912,000元已重新分類為流動負債。根據與相關銀行的溝通，董事認為該銀行不太可能行使其酌情權要求立即還款，而該等銀行貸款亦將按照預定還款日期償還。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金及履行其到期時的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適宜之舉。

儘管如此，使用持續經營基礎取決於上述計劃及措施的成功實施。該等計劃及措施包含未來發生的事件，存在固有不確定性，包括(1)於預測期間物業存貨在預期市場情緒下銷售及(2)如上

文(iii)所述在需要時成功從控股股東獲得資金。此等情況顯示存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素，因此，本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將需作出調整以將本集團的資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，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。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

2. 會計政策變動

(a) 新準則、詮釋及經修訂香港財務報告準則 — 於二零二三年四月一日生效

本集團於本年度應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂適用於本集團於二零二三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17號「保險合約」
- 香港會計準則第8號(修訂本)「會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義」
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」及香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷：會計政策披露」
- 香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅：有關單一交易所產生資產及負債的遞延稅項」
- 香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅：國際稅務改革— 第二支柱模型規例」(即時生效並可追溯應用有關修訂本)

除下文所透露外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷：會計政策披露」

香港會計師公會於二零二一年三月頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)。該等修訂將披露要求由「重大會計政策」改為「重大會計政策資料」，旨在使會計政策披露的資料更加豐富。該等修訂亦提供於何等情況下會計政策資料可能被視為重大並因此須披露的指引。

該等修訂對本集團綜合財務報表內任何項目的計量或呈列並無造成影響，惟影響本集團的會計政策披露。

(b) 香港會計師公會頒佈之香港取消強積金—長服金抵銷機制的新會計指引

於二零二二年六月，頒佈《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)。修訂條例取消使用強制性公積金(「強積金」)下僱主的強制性供款累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長服金」)(「取消」)。香港特區政府隨後宣佈取消將自二零二五年五月一日(「過渡日期」)起生效。自過渡日期起生效的主要變動如下：

- 就過渡日期後的僱傭期間而言，僱主的強制性強積金供款累算權益不得用作抵銷長服金／遣散費。
- 過渡前長服金／遣散費按緊接過渡日期前之最後一個月的薪金，而非按僱傭終止日期的薪金計算。

由於抵銷僱主的強積金供款累算權益及其長服金責任的會計處理十分複雜，且抵銷機制的會計處理可能因取消而變得重大，故香港會計師公會於二零二三年七月頒佈香港取消強積金—長服金抵銷機制之會計影響（「指引」），為抵銷機制及取消提供會計處理指引。香港會計師公會總結，對於抵銷機制，有兩種可接受的會計處理方法：

- 方法1：就香港會計準則第19.93(a)條而言，將僱員長服金福利預期抵銷金額入賬為視作僱員供款
- 方法2：將僱主的強積金供款及抵銷機制入賬為長服金責任的融資機制

應用指引不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(c) 已頒佈但尚未生效之新準則、詮釋及修訂

下列香港財務報告準則之修訂已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租中的租賃責任 ¹
香港會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ¹
香港詮釋第5號 (經修訂)	財務報表的呈列— 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性 ²
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資企業之間出售或出資資產 ³

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未確定強制生效日期，但可供採用

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：建造住宅樓宇、商業樓宇及數據中心

— 物業租賃：出租數據中心物業及商舖

— 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。由於中央收入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

截至二零二四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	77,648	276,531	178,512	—	532,691
分部間收益	426,916	26,242	—	(453,158)	-
分部收益	504,564	302,773	178,512	(453,158)	532,691
分部業績	35,557	559,538	(70,144)	(42,433)	482,518
未分配其他收入及收益淨額					(2,374)
未分配支出					(45,053)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動					707
財務成本					(122,667)
除稅前溢利					313,131

截至二零二三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	(88,954)	243,072	4,850,442	—	5,004,560
分部間收益	239,305	30,729	—	(270,034)	—
分部收益	150,351	273,801	4,850,442	(270,034)	5,004,560
分部業績	(162,389)	120,936	1,742,001	(28,620)	1,671,928
未分配其他收入及收益淨額					(4,049)
未分配支出					(34,090)
按公平值計入損益之金融資產之公 平值變動					483
財務成本					(105,092)
除稅前溢利					1,529,180

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元								
添置非流動 分部資產	174	175	971,880	164,418	51	5,866	779	54,996	972,884	225,455
折舊	195	152	259	325	1,179	489	20,280	39,377	21,913	40,343

(c) 地區資料

本集團所有來自外部客戶的收益乃源自位於香港的客戶。而本集團絕大部份非流動資產亦位於香港。

(d) 有關主要客戶的資料

貢獻本集團總收益超過10%的客戶之收益如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
客戶 A ¹	90,696	不適用
客戶 B ¹	75,697	不適用

¹ 收益源自物業租賃分部

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元	二零二四年 千元	二零二三年 千元	二零二四年 千元	二零二三年 千元	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於某一時間點	—	—	—	—	178,512	4,850,442	178,512	4,850,442
隨時間轉移	77,648	(88,954)	59,157	38,500	—	—	136,805	(50,454)
其他來源的收益	—	—	217,374	204,572	—	—	217,374	204,572
	<u>77,648</u>	<u>(88,954)</u>	<u>276,531</u>	<u>243,072</u>	<u>178,512</u>	<u>4,850,442</u>	<u>532,691</u>	<u>5,004,560</u>

4. 收益以及其他收益淨額

年內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

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
香港財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收益		
物業銷售	178,512	4,850,442
樓宇建造收益 (註)	77,648	(88,954)
租金相關收入	59,157	38,500
其他來源的收益		
租金收入	<u>217,374</u>	<u>204,572</u>
	<u>532,691</u>	<u>5,004,560</u>

註：截至二零二三年三月三十一日止年度樓宇建造收益包括該年內因估算交易價格出現變動產生的累積相應調整而回撥收益 165,471,000 元。

(b) 未履行履約責任

於二零二四年三月三十一日，本集團分配至現有合約項下剩餘履約責任的交易價格如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
預期確認為收益之金額：		
一年內	129,611	139,782
一年後但兩年內	233,966	—
	<u>363,577</u>	<u>139,782</u>

此金額指將來預期由客戶訂立物業銷售合約確認的收益。本集團將於物業擁有權交付予客戶時確認預期收益。

(c) 其他收入及收益淨額

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
銀行利息收入	9,919	12,576
非上市投資基金的股息收入	722	722
外匯兌換淨虧損	(13,053)	(18,106)
已沒收訂金	1,391	2,801
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	707	483
政府補貼(註)	—	3,743
出售物業、廠房及設備之收益	3	—
撤銷物業、廠房及設備之虧損	—	(445)
其他	6,434	4,529
	<u>6,123</u>	<u>6,303</u>

註：截至二零二三年三月三十一日止年度之金額指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。本集團於二零二三年三月三十一日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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款及其他借貸利息	359,999	182,700
減：資本化金額	<u>(237,332)</u>	<u>(77,608)</u>
	122,667	105,092
(b) 員工成本 (包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	117,773	139,700
以股份形式支付之開支	11,631	14,050
界定供款退休計劃之供款	<u>2,387</u>	<u>2,834</u>
	131,791	156,584
減：資本化金額	<u>(61,913)</u>	<u>(76,561)</u>
	69,878	80,023
(c) 其他項目		
確認為開支之存貨成本	168,153	2,827,198
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	118,111	98,389
應收賬款的減值(回撥)/虧損	(655)	318
物業存貨之撇減	20,296	52,358
折舊	21,913	40,343
核數師酬金		
— 審計服務	1,425	1,384
— 其他服務	25	25
	329,228	3,022,915

6. 所得稅支出

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	9,383	268,321
過往年度撥備不足	<u>1,111</u>	<u>703</u>
	10,494	269,024
遞延稅項		
扣除/(計入)本年度損益	<u>4,187</u>	<u>(15,304)</u>
	14,681	253,720

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零二三年：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% (二零二三年：8.25%) 之稅率計算外。

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。

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%(二零二三年：25%)。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利(二零二三年：無)。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
已宣派及支付的特別中期股息 每股零仙（二零二三年：20.0 仙）	—	283,908
已宣派及支付的中期股息 每股 4.0 仙（二零二三年：6.0 仙）	56,809	85,173
報告期末後建議派發之末期股息 每股零仙（二零二三年：5.0 仙）	—	71,006
於報告期末後建議派發之特別股息 每股零仙（二零二三年：15.0 仙）	—	213,018
	<u>56,809</u>	<u>653,105</u>

董事會不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。

截至二零二三年三月三十一日止年度，於報告期末後建議派發之末期及特別股息尚未在報告期末確認為負債。

(b) 於本年度批准及支付屬於上一個財政年度的股息：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於本年度批准及支付的上一財政年度末期股息 每股 5.0 仙（二零二三年：4.0 仙）	71,006	56,782
於本年度批准及支付的上一財政年度特別股息 每股 15.0 仙（二零二三年：無）	213,018	—
	<u>284,024</u>	<u>56,782</u>

8. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司權益股東應佔截至二零二四年三月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
盈利：		
本公司權益股東應佔溢利	<u>298,450</u>	<u>1,275,460</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,420,176	1,419,599
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	814	944
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,420,990</u>	<u>1,420,543</u>

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

(b) 每股基礎（虧損）／盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基礎(虧損) / 盈利按照本公司權益股東應佔基礎虧損(即撇除投資物業公平值變動之影響)85,713,000元 (二零二三年：本公司權益股東應佔溢利 1,299,332,000元) 計算及同時呈列。基礎(虧損) / 溢利之對賬如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
年內溢利	298,450	1,275,460
投資物業公平值變動	<u>(384,163)</u>	<u>23,872</u>
年內基礎(虧損) / 溢利	<u><u>(85,713)</u></u>	<u><u>1,299,332</u></u>
	<i>仙</i>	<i>仙</i>
每股基礎(虧損) / 盈利		
－ 基本	<u><u>(6.04)</u></u>	<u><u>91.53</u></u>
－ 攤薄	<u><u>(6.04)</u></u>	<u><u>91.47</u></u>

9. 投資物業

(a) 本集團的投資物業及發展中投資物業由獨立合資格測量師行高力國際物業顧問（香港）有限公司於報告日期進行重估。投資物業之公平值按收入法—貼現現金流量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384,163,000元 (二零二三年：公平值淨虧損23,872,000元)，已於年內綜合損益表內確認。

(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，詳情載於財務報表附註12。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
應收賬款	36,663	36,597
減：虧損撥備	<u>(131)</u>	<u>(786)</u>
	36,532	35,811
按金、預付款項及其他應收款項	<u>124,664</u>	<u>197,240</u>
	<u><u>161,196</u></u>	<u><u>233,051</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：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
少於一個月	19,417	22,167
超過一個月但少於三個月	16,992	12,848
超過三個月但少於六個月	—	67
超過六個月	123	729
	36,532	35,811

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

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
應付賬款	60,865	47,377
其他應付款項及應計費用	54,725	55,439
租金及其他按金	4,810	4,650
預收租金	8,159	9,268
應付保留款項	38,664	81,171
	167,223	197,905

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
少於一個月	27,616	29,486
超過一個月但少於三個月	27,077	17,753
超過三個月但少於六個月	6,172	138
	60,865	47,377

12. 銀行貸款

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	5,754,284	4,571,450
— 無抵押	86,646	58,604
	5,840,930	4,630,054

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
一年內或按要求及列入流動負債	<u>1,657,064</u>	<u>770,948</u>
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	227,046	858,835
兩年後但五年內	3,804,179	2,673,541
五年後	<u>152,641</u>	<u>326,730</u>
	<u>4,183,866</u>	<u>3,859,106</u>
	<u>5,840,930</u>	<u>4,630,054</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
投資物業	5,950,000	4,594,220
物業、廠房及設備	751,512	768,653
按公平值計入其他全面收益之金融資產	10,127	9,665
物業存貨	1,478,601	1,727,828
已抵押存款	478,542	371,043
應收賬款	35,741	19,755
其他按金	<u>15,809</u>	<u>15,773</u>
	<u>8,720,332</u>	<u>7,506,937</u>

13. 來自最終控股公司之貸款

該貸款為無抵押，按香港滙豐銀行港元最優惠利率計息，並不早於報告日後十二個月內償還。

14. 資本承擔

於二零二四年及二零二三年三月三十一日未有在本集團綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二四年 千元	二零二三年 千元
發展投資物業	<u>1,086,364</u>	<u>2,046,067</u>

15. 或然負債

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

16. 報告期後事項

報告日期後，本集團取得控股股東貸款，其為無抵押、以每年 3% 固定利率計息，並不早於報告日後十二個月內償還。控股股東貸款的初值按公平值（即以市場利率貼現該貸款的所有未來現金流）列帳。估計貸款面值與其公平值之差額約 5,200 萬元將於截至二零二五年三月三十一日止年度內視作控股股東資本注資。

股息

截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股5.0仙以及特別股息每股15.0仙於二零二三年九月十八日派付予本公司股東（「股東」）。截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息每股4.0仙於二零二三年十二月二十日派付予股東。

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。

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，本公司將於二零二四年八月十九日至二零二四年八月二十二日（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二零二四年八月十六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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

業務回顧

物業發展 — 香港

「明翹滙」

此住宅項目位於新界青衣細山路 18 號，提供 776 個住宅單位，總樓面面積約 400,000 平方呎。該項目深受市場歡迎，截至本公佈日期累計已售出逾98%單位。

「明雋」

此項目位於九龍土瓜灣炮仗街 45 號，鄰近土瓜灣港鐵站，提供 76 個住宅單位，地下及一樓設有商舖，總樓面面積合計約 31,000 平方呎。市場對此項目反應踴躍，截至本公佈日期已售出全部住宅單位。約 31%住宅單位已交付予買家，相關收益於 2023/24 年度確認。

聯發街項目

此地盤位於新界粉嶺聯發街 1 號，正發展為一幢 17 層高的住宅及商業大樓，總樓面面積約 36,000 平方呎。本集團已接納將土地轉換為住宅及商業用地的臨時基本條款，現正與香港政府磋商補地價金額。項目之上蓋工程正在進行中，預期於二零二五年中或前後完成。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街 66 號和建華街 57 號兩個地塊，合計總樓面面積約 30,000 平方呎。位於建華街 57 號之地盤將發展一幢 27 層高的住宅大廈，而堡壘街 66 號之地盤將發展一個單層商舖。項目之地基工程現正進行中，預計於二零二七年下半年或前後完成。

「明寓」

此位於九龍太子道西 279 號高檔住宅項目銷售理想。於二零二四年三月三十一日，項目共 18 個單位中已累計售出 15 個。此項目於 2023/24 年度並無錄得銷售。

物業發展 — 中國內地

本集團在中國內地之發展項目位於廣西省南寧市武鳴區廣西-東盟經濟技術開發區，總樓面面積約 1,435,000 平方呎，將發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目，包括高層公寓、別墅，兼備有商業及康養中心設施，目標客戶將為銀齡和退休人士以及其家屬。高層公寓的上蓋工程及地盤其餘部分的地庫工程現正進行中。項目預計將於二零二六年下半年或前後完成。

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，其租賃業務的收益保持良好增長，按年上升 14.4% 至 2.688 億元。增長主要由客戶在數據中心空間使用率遞增及用電量增加帶動。

位於新界粉嶺安居街 3 號及安全街 8 號之項目現分別命名為 iTech Tower 3.1 及 iTech Tower 3.2，合計總樓面面積約 186,000 平方呎。轉換兩幅地塊用途的換地程序已完成，而所涉及地價已悉數結清。

iTech Tower 3.1 及 3.2 的基礎設施及電力供應設計兼容雲端運算和人工智能負載。iTech Tower 3.1 之上蓋工程已完成，而電力及機械設備和內部裝修工程現正進行中。年內此數據中心已與單一客戶簽訂長期協議，計劃於二零二五年中開始分階段交付。

iTech Tower 3.2 之地基工程現正進行，預計將於二零二六年或前後完成。

建築

本集團的建築業務包括以物業發展項目主承建商身份為本地知名發展商、公營機構及本集團之公司提供樓宇建造服務，及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程。

於二零二四年三月三十一日，本集團持有之合約（包括外部客戶及本集團公司）總價值約 20.5 億元。

2023/24 年度源自外部客戶之建築收益錄得 7,760 萬元，而 2022/23 年度錄得負收益 8,900 萬元，主要由於一個建築項目部分更改訂單交易價格的估價出現變動，令收益回撥 1.655 億元。撇除收益回撥之影響，2023/24 年度建築收益較 2022/23 年度上升 1.5%。

展望

我們的經營環境在二零二四年仍充滿挑戰。經濟前景不明朗及息率持續高企拖累本地經濟和房地產市場的復甦。於二零二四年二月二十八日，香港政府宣布撤銷所有住宅物業交易的需求管理措施，暫停按揭壓力測試及放寬按揭貸款比率。此等措施改善了市場情緒並使住宅物業交易量增加。我們亦捉緊機會成功將「明寓」所有單位和「明翹滙」剩餘大部分單位售出。出售物業所得款項將補充本集團營運資金及用作償還現有銀行貸款。我們將繼續出售「明翹滙」和「明寓」的剩餘單位。

iTech Tower 3.1及 iTech Tower 3.2 的發展正按計劃進行。我們致力滿足客戶的嚴格要求並如期交付 iTech Tower 3.1。與此同時，我們仍全力為 iTech Tower 3.2 爭取客戶。我們持續改善和升級 iTech Tower 1 及 iTech Tower 2 現有設備，為客戶提供可靠的服務並滿足客戶的需求。

鑑於建築施工人工和物料成本仍然居高不下，我們的建築團隊將專注承接數據中心租賃和物業發展分部的內部建築項目。我們現時有四個內部項目正進行中，預計於二零二五年中至二零二七年底完成。

財務回顧

本集團於2023/24年度的綜合收益為5.327億元（2022/23年度：50.046億元），較2022/23年度下跌89.4%。綜合毛利亦減少91.5%至1.686億元（2022/23年度：19.878億元）。主要由於於回顧年內從物業發展項目售出的物業數量大幅減少。

年內營運總開支(包括銷售以及一般及行政開支)減少63.4%至1.231億元（2022/23年度：3.359億元），主要由於銷售物業的數量減少令銷售佣金支出亦減少。

於2023/24年度確認之投資物業及發展中投資物業之未實現公平值收益為3.842億元（2022/23年度：公平值虧損2,390萬元）。主要是源自重估兩座發展中的數據中心。由於上述兩幅地塊已完成改變土地用途程序並全數結清所涉補地價金額，以及 iTech Tower 3.1與客戶簽訂協議，年內因而錄得重估收益。

年內財務成本增加16.7%至1.227億元(2022/23年度：1.051億元)，主要由於回顧年內息率上升所致。

2023/24年度的淨溢利減少76.6%至2.985億元（2022/23年度：12.755億元）。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2023/24年度錄得基礎虧損8,570萬元，對比2022/23年度則為基礎溢利12.993億元。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流量及銀行借款撥付營運資金和資本支出。本集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至17.5年。於二零二四年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約58.41億元（二零二三年三月三十一日：約46.30億元），全部貸款均為港元。銀行借款增加主要是由於回顧年內提取銀行貸款，用於iTech 3.1和3.2地皮部分地價與補地價款項再融資，並為其建築提供資金。

除銀行借款外，於二零二四年三月三十一日亦有貸款3,680萬元由Chan HM Company Limited(本公司最終控股公司)墊付，年息率按香港上海滙豐銀行港元最優惠利率計算，須於二零二六年十二月償還。該貸款交易屬上市規則第14A章項下之關連交易。然而，因該貸款是按正常商業條款或更佳條件進行，且並非以本集團資產擔保，其根據上市規則獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

本集團的資本負債比率（計息借款總額除股東權益）約199.0%（二零二三年三月三十一日：約155.3%）。本集團流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為1.18倍（二零二三年三月三十一日：2.12倍）。

於二零二四年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約5.674億元（二零二三年三月三十一日：約6.118億元）。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。經計及銀行結存及現有可用之信貸額度，董事認為本集團具備足夠營運資金應付其流動資金需求。

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。於二零二四年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約10.48億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息1.3%至3.4%，將於二零二五年三月至七月到期。

外匯風險

由於本集團絕大部分交易以港元計值，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

於二零二四年三月三十一日，本集團若干合計賬面值約87.20億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約57.54億元的銀行貸款。

報告期後重大事項

除綜合財務報表附註16所披露外，於報告期末後直至本公佈日期，並無發生其他重大事項。

資本承擔

除綜合財務報表附註14所披露外，本集團於二零二四年三月三十一日並無其他資本承擔。

或然負債

本集團於二零二四年及二零二三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2023/24年度期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

於二零二四年三月三十一日，本集團共有152名僱員。2023/24年度的員工總薪酬約1.318億元。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。本集團亦推行購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在留聘、激勵及獎勵僱員。

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2023/24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2023/24年度內已遵守上市規則附錄C1內企業管治守則第二部分所載所有守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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2023/24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

本公司將於二零二四年八月二十二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。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即何超然先生(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2023/24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2023/24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 貴集團於二零二四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

我們務請垂注綜合財務報表附註3(b)，顯示 貴集團有須於報告日期後十二個月內償還的銀行借款1,657,064,000港元，而本集團於截至同一日僅持有現金及現金等價物62,562,000港元。該情況連同附註3(b)所述，顯示存在重大不確定性，其可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。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本初步公佈所載有關本集團2023/24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2023/24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本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2023/24年度年報將於適當時間派發予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，二零二四年六月二十五日

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生、關永和先生及曾嘉敏女士；獨立非執行董事為徐家華先生、簡友和先生、何超然先生及李宗耀先生。