

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)

截至二零二二年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 收益下跌45.2%至8.179億元（二零二一年：14.924億元）。
- 本年溢利減少88.2%至1,750萬元（二零二一年：1.49億元）。每股盈利為1.2仙（二零二一年：10.5仙）。
- 建議派發末期股息每股4.0仙（二零二一年：每股4.0仙）。
連同已派付之中期股息及特別中期股息，全年股息總額為每股28.0仙（二零二一年：每股8.0仙）。
- 資產淨值於二零二二年三月三十一日為21.26億元

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」）截至二零二二年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零二一年三月三十一日止年度的經審核比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

		二零二二年	二零二一年
	附註	千元	千元
收益	4	817,867	1,492,385
直接成本		<u>(756,184)</u>	<u>(1,161,276)</u>
毛利		61,683	331,109
其他收入及收益淨額	4	21,047	23,437
銷售開支		(45,745)	(68,629)
一般及行政開支		(44,120)	(37,840)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>92,714</u>	<u>1,389</u>
經營溢利		85,579	249,466
財務成本	5(a)	<u>(58,846)</u>	<u>(61,562)</u>
除稅前溢利	5	26,733	187,904
所得稅支出	6	<u>(9,186)</u>	<u>(38,869)</u>
本年溢利		<u>17,547</u>	<u>149,035</u>
		仙	仙
每股盈利			
基本及攤薄	8(a)	<u>1.2</u>	<u>10.5</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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
本年溢利	<u>17,547</u>	<u>149,035</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>(867)</u>	<u>1,775</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	3,247	2,262
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>25,556</u>	<u>4,280</u>
	<u>28,803</u>	<u>6,542</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>27,936</u>	<u>8,317</u>
年度全面收益總額	<u><u>45,483</u></u>	<u><u>157,352</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	9	4,453,700	4,086,700
－物業、廠房及設備		817,064	840,385
		<u>5,270,764</u>	<u>4,927,085</u>
遞延稅項資產		44,698	38,985
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		11,022	11,889
按公平值計入損益之金融資產		8,932	8,339
		<u>5,355,916</u>	<u>4,986,798</u>
流動資產			
物業存貨		4,133,991	3,202,908
合約資產		257,844	309,536
應收賬款及其他應收款項	10	247,091	217,077
可收回稅項		2,055	1,921
受限制及已抵押存款		583,743	752,409
現金及銀行結餘		113,090	369,610
		<u>5,337,814</u>	<u>4,853,461</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	263,660	359,338
合約負債		3,312,486	2,878,029
銀行貸款	12	4,906,937	2,512,262
衍生金融工具		1,317	17,512
應付稅項		1,943	34,568
		<u>8,486,343</u>	<u>5,801,709</u>
流動淨負債		<u>(3,148,529)</u>	<u>(948,248)</u>
總資產減流動負債		<u>2,187,387</u>	<u>4,038,550</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千元	二零二一年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	-	1,492,639
遞延稅項負債		60,999	53,122
衍生金融工具		839	15,251
		61,838	1,561,012
資產淨值		2,125,549	2,477,538
股本及儲備			
股本		14,196	14,196
儲備		2,111,353	2,463,342
總權益		2,125,549	2,477,538

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二零二二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適用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。

於報告期末，本集團未能符合若干銀行貸款之相關貸款協議內規定的若干財務契約。倘若借款人根據貸款協議行使其權利，有關不遵守契約有可能導致相關銀行貸款約4,837,262,000元須即時到期償還。因此，於二零二二年三月三十一日，本集團全部銀行借款被分類為流動負債，而此重新分類令本集團在二零二二年三月三十一日錄得淨流動負債約3,148,529,000元。此外，本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得營運現金流出約16,884,000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由報告期末直至二零二三年九月三十日止期間的現金流量預測（「預測期」），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) 當獲取相關滿意紙後，本集團於報告期末後開始轉讓和交付「明翹匯」之預售單位予買家。因此，於報告期末後直至本公佈日期為止，本集團已確認之銷售收益約47.5億元，以及收到預售物業收益之餘款約14.5億元，其中約5.08億元用於清還下列(b)項內部分銀行貸款，其餘款項充盈了本集團的營運資金；
- (b) 報告期末後，本集團於二零二二年五月清還了約 10.5 億元之定期貸款和若干循環貸款；
- (c) 報告期末後，本集團成功從銀行獲得一筆5.0億元的新定期貸款及一筆2.4億元的新循環貸款；及
- (d) 報告期末後，本集團成功就為數約35.46億元（當中包括預定償還日期為二零二二年三月三十一日起計一年後的借款約32.74億元）之銀行貸款向相關銀行（包括本集團主要往來銀行）取得豁免於截至二零二二年三月三十一日止年度遵守相關之財務契約。此外，該等銀行亦確認彼等不會要求立即償還上述銀行貸款，直到下一個評估日期，屆時將測試相關財務契約的合規性。根據預測期內的現金流量預測，包括上文 (i) 所述的報告期後確認的銷售額，董事合理預期本集團將能夠在預測期內遵守所有財務契約。

儘管本集團之現金流量預測中的計劃存在對未來結果的不確定性，包括本集團是否能夠改善財務表現並維持其銀行融資，但董事認為按持續經營基準編制綜合財務報表是恰當的。

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 — 於二零二一年四月一日生效

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二零二一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9號、香港會計準則第 利率基準改革 - 第二階段
39號、香港財務報告準則第7號、第4號及
第16號 (修訂本)

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

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。本集團並無提早應用任何尚未於本會計期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

(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：

香港會計準則第37號 (修訂本) 有償合約 - 履行合約之成本¹

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¹

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 (修訂本) 首次採納
香港財務報告準則、香港財務報告準則第9
號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃
及香港會計準則第41號農業¹

香港財務報告準則第3號 (修訂本) 參考概念框架⁴

香港財務報告準則第17號及香港財務報告 保險合約²
準則第17號 (修訂本)

香港會計準則第1號 (修訂本) 會計政策披露²

香港詮釋第5號 (2020年) 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³

香港會計準則第1號及香港財務報告準則 分類為流動或非流動負債²
實務聲明第2號 (修訂本)

香港會計準則第8號 (修訂本) 會計估計的定義²

香港會計準則第12號 (修訂本) 從單一交易產生的資產和負債之相關遞延稅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營企業之間的資產出售或注資 ²
會計準則5 (修訂本)	共同控制合併的合併會計 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂預期將適用於在待釐定日期當日或之後開始的年度期間所發生的出售或注入資產

⁴ 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

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

截至二零二二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	395,521	200,687	221,659	-	817,867
分部間收益	265,225	32,037	-	(297,262)	-
分部收益	660,746	232,724	221,659	(297,262)	817,867
分部業績	37,844	122,125	(39,565)	(109,520)	10,884
未分配收入淨額					5,813
未分配支出					(24,250)
按公平值計入損益之金融資產之公 平值變動					418
投資物業之公平值變動					92,714
財務成本					(58,846)
除稅前溢利					26,733

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	30,501	-	(1,172,465)	-
分部收益	2,275,675	195,175	194,000	(1,172,465)	1,492,385
分部業績	224,049	86,711	3,805	(54,863)	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

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元
添置非流 動分部 資產	478	-	274,877	442,785	436	8	2,275	1,550	278,066	444,343

(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(遞延稅項及金融工具除外)亦位於香港。

(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：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
客戶 A ¹	<u>380,740</u>	<u>1,123,816</u>

¹ 收益源自樓宇建造

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於某一時間點	-	-	-	-	221,659	194,000	221,659	194,000
隨時間轉移	395,521	1,133,711	28,118	22,637	-	-	423,639	1,156,348
其他來源的收益	-	-	172,569	142,037	-	-	172,569	142,037
	<u>395,521</u>	<u>1,133,711</u>	<u>200,687</u>	<u>164,674</u>	<u>221,659</u>	<u>194,000</u>	<u>817,867</u>	<u>1,492,385</u>

4. 收益以及其他收入及收益淨額

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

	二零二二年 千元	二零二一年 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	395,521	1,133,711
租金相關收入	28,118	22,637
物業銷售	221,659	194,000
其他來源的收益		
租金收入	<u>172,569</u>	<u>142,037</u>
	<u>817,867</u>	<u>1,492,385</u>

(b) 未履行履約責任

於二零二二年三月三十一日，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53.563億元(二零二一年：52.404億元)。此金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。本集團預計在未來十二個月內當合約完成或將該等物業的擁有權交付予客戶時確認此等預期收入。

(c) 其他收入及收益淨額

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
銀行利息收入	3,646	4,275
非上市投資基金的股息收入	778	817
外匯兌換淨收益	1,265	2,265
已沒收訂金	4,216	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	418	385
政府補貼(註)	—	7,482
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(119)
其他	10,724	8,332
	<u>21,047</u>	<u>23,437</u>

註：二零二一年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：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借貸成本	128,971	156,345
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(8,335)	(13,185)
	<u>(61,790)</u>	<u>(81,598)</u>
	<u>58,846</u>	<u>61,562</u>
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	141,414	134,445
界定供款退休計劃之供款	3,000	2,870
	<u>144,414</u>	<u>137,315</u>
減：計入在建建造合約的金額 資本化金額	(38,637)	(38,594)
	<u>(73,775)</u>	<u>(69,706)</u>
	<u>32,002</u>	<u>29,015</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	87,607	75,878
應收賬款及合約資產的減值虧損	216	93
物業存貨之撇減	7,984	—
折舊	28,385	27,922
短期租賃開支	988	4,936
核數師酬金		
— 審計服務	1,341	1,176
— 其他服務	148	145
	<u>148</u>	<u>145</u>

6. 所得稅支出

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	13,220	47,196
過往年度超額撥備	<u>(1,148)</u>	<u>(664)</u>
	12,072	46,532
遞延稅項		
於本年度計入損益	<u>(2,886)</u>	<u>(7,663)</u>
	<u>9,186</u>	<u>38,869</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%（二零二一年：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%（二零二一年：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%（二零二一年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二一年：無）。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
已宣派及支付的特別中期股息 每股20.0仙（二零二一年：無）	283,908	—
已宣派及支付的中期股息 每股4.0仙（二零二一年：4.0仙）	56,782	56,782
於報告期末後建議派發之末期股息 每股4.0仙（二零二一年：4.0仙）	<u>56,782</u>	<u>56,782</u>
	<u>397,472</u>	<u>113,564</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) 於本年度批准及支付屬於上一個財政年度的股息：

	二零二二年 千元	二零二一年 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（二零二一年：4.0仙）	<u>56,782</u>	<u>28,391</u>

(c) 於報告期末後批准及派發的股息：

於二零二二年五月二十六日，董事會決議向於二零二二年六月十五日名列本公司股東名冊的股東宣派特別中期股息每股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。

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17,547,000元（二零二一年：149,035,000元）及年內已發行股份的加權平均數1,419,542,346股（二零二一年：1,419,542,346股）計算。

截至二零二二年及二零二一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（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之基礎虧損（即撇除投資物業公平值變動之影響）為75,167,000元（二零二一年：溢利147,646,000元）計算及同時呈列。基礎(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
年內溢利	17,547	149,035
投資物業公平值變動	<u>(92,714)</u>	<u>(1,389)</u>
年內基礎(虧損)/ 溢利	<u>(75,167)</u>	<u>147,646</u>
	仙	仙
每股基礎(虧損)/ 盈利 – 基本及攤薄	<u>(5.3)</u>	<u>10.4</u>

9. 投資物業

(a) 本集團的投資物業及發展中投資物業已於二零二二年三月三十一日由獨立合資格測量師行高力國際物業顧問（香港）有限公司進行重估。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92,714,000元（二零二一年：1,389,000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

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
應收賬款	39,597	28,394
減：虧損撥備	<u>(468)</u>	<u>(252)</u>
	39,129	28,142
按金、預付款項及其他應收款項	88,774	83,513
合約成本	<u>119,188</u>	<u>105,422</u>
	<u>247,091</u>	<u>217,077</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：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
少於一個月	31,082	23,347
超過一個月但少於三個月	7,287	4,586
超過三個月	760	209
	<u>39,129</u>	<u>28,142</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

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
應付賬款	91,052	203,037
其他應付款項及應計費用	34,003	26,670
租金及其他按金	5,971	3,074
預收租金賬款	7,504	9,274
應付保留款項	125,130	117,283
	<u>263,660</u>	<u>359,338</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
少於一個月	88,926	202,483
超過一個月但少於三個月	2,116	533
超過三個月但少於六個月	10	21
	<u>91,052</u>	<u>203,037</u>

12. 銀行貸款

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	4,837,268	3,951,901
— 無抵押	69,669	53,000
	<u>4,906,937</u>	<u>4,004,901</u>

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
一年內或按要求償還及列入流動負債	4,906,937	2,512,262
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	—	1,025,943
兩年後但五年內	—	363,786
五年後	—	102,910
	—	1,492,639
	4,906,937	4,004,901

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
投資物業	4,453,700	4,086,700
物業、廠房及設備	785,356	802,501
按公平值計入其他全面收益之金融資產	11,022	11,889
物業存貨	266,224	—
已抵押存款	536,756	494,892
其他資產	46,329	31,734
	6,099,387	5,427,716

13. 報告期後事項

除本公佈其他部分披露外，本集團於報告期後發生以下重大事項：

於二零二二年六月九日，香港立法會通過二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例草案（「草案」），取消使用強制性公積金（「強積金」）抵銷機制。預期取消該機制直至最早二零二五年前亦不會生效。取消使用強制性公積金抵銷機制不會有追溯效果。本集團將會評估草案對本集團的影響。本集團尚未處於可申明取消強制性公積金抵銷機制會否導致本集團的財務報表出現重大變動的狀況。

14. 資本承諾

本集團財務報表未計提之截至二零二二年三月三十一日止未償還之資本承諾如下：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
承諾：		
投資物業之發展	59,308	—

15. 或然負債

於二零二二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仙予於二零二二年八月十七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二零二二年九月二日發送予股東。

連同已派付之中期股息每股4.0仙及特別中期股息每股20.0仙，截至二零二二年三月三十一日止年度的股息總額將為每股28.0仙。

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，本公司將於二零二二年八月二日至二零二二年八月五日（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二零二二年八月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，本公司將於二零二二年八月十五日至二零二二年八月十七日（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二零二二年八月十二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二零二一年三月三十一日止年度（「2020/21年度」）約11.337億元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度（「2021/22年度」）約3.955億元，減少約65.1%或7.382億元。收益減少乃因啟德建築項目在2021/22年度處於完工階段，因而確認之收益較低所致。

於二零二二年三月三十一日，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

本集團現時擁有 iTech Tower 1 和 iTech Tower 2 兩座數據中心，其租賃業務於2021/22年度錄得穩健增長。來自此分部的收益由2020/21年度約1.647億元增加至2021/22年度約1.950億元，增加約18.4%或3,030萬元，主要受 iTech Tower 2 數據中心空間使用率上升帶動。

位於新界粉嶺安居街3號及安全街8號的兩幅地塊將發展為兩座全新高端數據中心作租賃用途，估計總樓面面積約 185,000 平方呎。兩幅地塊正在申請以換地方式改變土地用途。

安居街3號目前正在進行地基工程，項目預計於2025年年中完成；而安全街8號預計於2022年第三至第四季開展拆卸現有建築物工程，項目預計於2026年年中完成。

物業發展 — 香港

「明翹滙」

此住宅項目實用面積約 345,000 平方呎，位於新界青衣細山路 18 號，提供 776 個住宅單位，並設有會所及停車場設施。自二零一九年十一月開始預售以來，深受市場歡迎。累計已售出逾92%之單位。項目於二零二一年十二月取得入伙紙，並於二零二二年三月獲發滿意紙。預售單位於二零二二年四月中開始轉讓及交付予買家，在報告期末後直至本公佈日期為止，合約銷售金額約47.5億元已確認入賬。

「明寓」

此高檔住宅項目位於九龍太子道西279號。於2021/22年度完成六個單位之銷售和交付，相應確認之收益約2.217億元。

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，擬發展為總樓面面積約36,000平方呎的住宅及商業項目。發展計劃已獲城市規劃委員會批准，現正辦理改變土地用途申請。待地盤完成重建後，已完成物業將會出售並為本集團帶來收益。

炮仗街項目

本集團於二零二一年十月購入此位於九龍土瓜灣炮仗街41、43及45號之地盤，現正發展為一幢樓高25層的住宅大廈，並設有兩層商舖，總面積約31,000平方呎。上蓋建築工程進展順利，預計於二零二三年上半年完工。待地盤完成重建後，已完成物業將會出售，並為本集團帶來收益。

物業發展 — 中國內地

本集團於二零二一年七月透過政府公開拍賣獲得其在中國內地的第一幅地塊。該地塊位於廣西省南寧市武鳴區廣西-東盟經濟技術開發區。此地盤面積約574,000平方呎，擬發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目。初步設計包括高層住宅單位、別墅、零售商店及康養中心。目標客戶將為銀齡和退休人士以及其家屬。預計總樓面面積約為1,100,000平方呎。此地盤之平整已完成。規劃和設計工作正在進行中。

展望

隨着二零二二年四月中開始轉移及交付「明翹匯」之預售單位後，本集團相應收到預售合約之銷售餘款，並將於2022/23財政年度確認此項目預售之收益和利潤。因此，我們對本集團來年的業績表現充滿信心。我們仍持續推售「明翹匯」和「明寓」餘下的單位，進一步為本集團貢獻現金流。

展望未來，二零二二年仍是充滿挑戰的一年。前景仍面對各重大不確定因素，包括可能出現新一波新型冠狀病毒傳染、美國聯儲局加快加息步伐引發本地息率上升、以及全球地域政治之不穩定。另一方面，本地用家對住宅需求剛性、土地供應有限及按揭息率處於低水平的環境繼續支持本地住宅市場。我們對住宅物業市場維持謹慎樂觀態度。面對重重挑戰及不確定性，我們堅持以審慎態度管理本集團的業務及制定相應策劃，將繼續在香港和中國內地南寧市物適合適的物業發展項目，以鞏固本集團之長遠發展。

在疫情期間，商業運營和個體溝通加速對數碼的需求，此轉型推動了對高端數據中心的需求。我們現正致力發展粉嶺兩座新數據中心，並繼續尋找新的發展規劃。

財務回顧

本集團於2021/22年度的綜合收益約8.179億元（2020/21年度：14.924億元），較去年同期減少約45.2%。減少主要由啟德建築項目處於竣工階段，於2021/22年度獲確認的收益相對減少。

2021/22年度的綜合毛利亦下跌81.4%至約6,170萬元（2020/21年度：3.311億元），主要由於以下綜合效應：(i)上述所提及的建築分部確認之收益減少；(ii) 2021/22年度售出「明寓」六個標準單位獲得的利潤較2020/21年度售出一個複式和一個標準單位以及六個車位為低；(iii) 一項已完工建築項目於2021/22年度之附加工程訂單出現虧損。

年內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支)減少15.6%至約8,990萬元（2020/21年度：1.065億元），主要由於2021/22年度銷售「明寓」及「明翹滙」項目產生較少的銷售佣金及推廣開支。

於2021/22年度確認之投資物業未實現公平價值收益約9,270萬元(2020/21年度：140萬元)。

年內財務成本減少4.4%至約5,880萬元(2020/21年度：6,160萬元)，乃因資本化借貸成本至發展項目下的新物業中。

2021/22年度淨溢利下跌88.2%至約1,750萬元（2020/21年度：1.49億元）。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2021/22年度錄得基礎虧損約7,520萬元，對比2020/21年度則為基礎溢利約1.476億元。

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19.5年。於二零二二年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約49.07億元（二零二一年三月三十一日：約40.05億元），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230.9%（二零二一年三月三十一日：約161.6%）。銀行借貸及資本負債比率大幅上升主要是由於提取(i)新的定期銀行貸款合共約7.04億元，為本集團業務發展及日常營運提供額外資金；(ii)與收購及發展炮仗街項目有關的項目貸款。

於二零二二年三月三十一日，本集團未能符合若干銀行貸款之相關貸款協議內規定的若干金融契約。倘若借款人根據貸款協議行使其權利，有關不遵守契約有可能導致相關銀行貸款約48.37億元（其中35.26億元的預定償還日期為二零二二年三月三十一日起計一年後）須即時到期償還。因此，於二零二二年三月三十一日，本集團全部銀行借款被分類為流動負債，而此重新分類令本集團在二零二二年三月三十一日錄得淨流動負債約31.49億元。本集團流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.63倍（二零二一年三月三十一日：0.84倍）。

於二零二二年三月三十一日後，本集團成功就為數約36.77億元之相關銀行貸款向相關銀行（包括本集團主要往來銀行）取得豁免於截至二零二二年三月三十一日止年度遵守相關財務契約。此外，該等銀行亦確認彼等不會要求立即償還上述銀行借款（當中預定償還日期為二零二二年三月三十一日起計一年後的借款約33.88億元），直到下一個評估日期，屆時將測試相關財務契約的合規性。

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。本集團於二零二二年三月三十一日的總現金結餘約6.968億元（二零二一年三月三十一日：約11.22億元），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，交付「明翹滙」預售單位後收到的款項以及售出「明翹滙」和「明寓」餘下單位預計所得款項，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。於二零二二年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約11.5億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息0.5%至2.63%，並將於二零二二年四月至二零二五年三月到期。

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

於二零二二年三月三十一日，本集團若干合計賬面值約60.99億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約48.37億元的銀行貸款。

報告期末後事項

報告期末後事項之詳情載於財務報表附註13。

資本承擔

除本公佈內財務報表附註14所披露外，本集團於二零二二年三月三十一日並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零二二年及二零二一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

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 318,297,000元。收購已於二零二一年十月五日完成。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。

除上述所披露外，本公司於2021/22年度期內並無其他收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團共有181名僱員。2021/22年度的員工總薪酬約1.444億元。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2021/22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2021/22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。

企業管治守則之修訂本（「新企業管治守則」）自二零二二年一月一日起生效，新企業管治守則的規定須應用於本公司二零二二年一月一日或之後開始的財政年度之企業管治報告。本公司將繼續檢討其企業管治常規，務求提高其企業管治標準，遵守日益嚴謹的監管規定以及符合本公司股東與其他相關人士不斷提升的期望。

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2021/22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

本公司將於二零二二年八月五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2021/22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2021/22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 貴集團於二零二二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 貴集團於二零二二年三月三十一日的流動負債超出其流動資產3,148,529,000港元，及於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得營運現金流出約16,884,000港元。此外，本集團未能符合若干銀行貸款（為數約4,837,262,000港元）相關貸款協議內規定的若干財務契約。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本初步公佈所載有關本集團2021/22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2021/22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2021/22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，二零二二年六月二十三日

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