

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)

截至二零二三年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 收益增加 5.1倍至50.046億元（二零二二年：8.179億元）
- 本年溢利上升71.7倍至12.755億元（二零二二年：1,750萬元）。每股基本盈利及攤薄盈利為89.85仙及89.79仙（二零二二年：1.24仙及1.24仙）
- 建議派發末期股息每股5.0仙（二零二二年：每股4.0仙）
- 建議派發特別股息每股15.0仙以慶祝本集團上市十週年
- 資產淨值於二零二三年三月三十一日為29.818億元

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」）截至二零二三年三月三十一日止年度（「2022/23年度」）經審核綜合業績，連同截至二零二二年三月三十一日止年度（「2021/22年度」）經審核比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

		二零二三年	二零二二年
	附註	千元	千元
收益	4	5,004,560	817,867
直接成本		<u>(3,016,788)</u>	<u>(756,184)</u>
毛利		1,987,772	61,683
其他收入及收益淨額	4(c)	6,303	21,047
銷售開支		(275,663)	(45,745)
一般及行政開支		(60,268)	(44,120)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>(23,872)</u>	<u>92,714</u>
經營溢利		1,634,272	85,579
財務成本	5(a)	<u>(105,092)</u>	<u>(58,846)</u>
除稅前溢利	5	1,529,180	26,733
所得稅支出	6	<u>(253,720)</u>	<u>(9,186)</u>
本年溢利		<u>1,275,460</u>	<u>17,547</u>
		仙	仙
每股盈利	8(a)		
— 基本		<u>89.85</u>	<u>1.24</u>
— 攤薄		<u>89.79</u>	<u>1.24</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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本年溢利	<u>1,275,460</u>	<u>17,547</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>(1,357)</u>	<u>(867)</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	(13,765)	3,247
現金流量對沖－對沖儲備的淨變動	<u>6,692</u>	<u>25,556</u>
	<u>(7,073)</u>	<u>28,803</u>
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(8,430)</u>	<u>27,936</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,267,030</u></u>	<u><u>45,483</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業	9	4,594,220	4,453,700
－物業、廠房及設備		837,043	817,064
		5,431,263	5,270,764
遞延稅項資產		71,306	44,698
衍生金融工具		5,857	—
無形資產		500	500
按公平值計入其他全面收益之金融資產		9,665	11,022
按公平值計入損益之金融資產		9,591	8,932
		5,528,182	5,355,916
流動資產			
物業存貨		1,727,828	4,133,991
合約資產		46,317	257,844
應收賬款及其他應收款項	10	233,051	247,091
可收回稅項		3,063	2,055
受限制及已抵押存款		386,367	583,743
現金及銀行結餘		225,434	113,090
		2,622,060	5,337,814
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	197,905	263,660
合約負債		1,005	3,312,486
銀行貸款	12	770,948	4,906,937
衍生金融工具		—	1,317
應付稅項		265,821	1,943
		1,235,679	8,486,343
流動淨資產/(負債)		1,386,381	(3,148,529)
總資產減流動負債		6,914,563	2,187,387

綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	3,859,106	—
遞延稅項負債		73,624	60,999
衍生金融工具		—	839
		<u>3,932,730</u>	<u>61,838</u>
資產淨值		<u>2,981,833</u>	<u>2,125,549</u>
股本及儲備			
股本		14,198	14,196
儲備		<u>2,967,635</u>	<u>2,111,353</u>
總權益		<u>2,981,833</u>	<u>2,125,549</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二零二三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。

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 — 於二零二二年四月一日生效

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二零二二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)	對觀念架構之引述
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
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 - 履行合約之成本
香港財務報告準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港財務報告準則第16號(修訂本)及香港會計準則第41號(修訂本)	香港財務報告準則2018-2020年年度改進

該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團當前期間之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)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ¹

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ²
香港詮釋第5號 (修訂本)	財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

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。

(a) 分部收益及業績

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)	144,808	1,742,001	(28,620)	1,695,800
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
投資物業之公平值變動					(23,872)
財務成本					(105,092)
除稅前溢利					1,529,180

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
未分配其他收入及收益淨額					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

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元
添置非流 動分部 資產	175	478	164,392	274,877	-	436	60,888	2,275	225,455	278,066

(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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
客戶 A ¹	<u>不適用</u>	<u>380,740</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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於某一時間點	—	—	—	—	4,850,442	221,659	4,850,442	221,659
隨時間轉移	(88,954)	395,521	38,500	28,118	—	—	(50,454)	423,639
其他來源的收益	—	—	204,572	172,569	—	—	204,573	172,569
	<u>(88,954)</u>	<u>395,521</u>	<u>243,072</u>	<u>200,687</u>	<u>4,850,442</u>	<u>221,659</u>	<u>5,004,560</u>	<u>817,867</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

	二零二三年 千元	二零二二年 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	4,850,442	221,659
樓宇建造收益(註)	(88,954)	395,521
租金相關收入	38,500	28,118
其他來源的收益		
租金收入	<u>204,572</u>	<u>172,569</u>
	<u>5,004,560</u>	<u>817,867</u>

註：

截至二零二三年三月三十一日止年度，樓宇建造收益包括年內因合約資產估算出現變動產生的累積相應調整而回撥收益 165,471,000 元。此與一個建築項目有關，本集團於二零一九年獲委聘為該項目總承包商。在合約期內，本集團受客戶指示執行若干更改訂單，而本集團亦已完成該等更改訂單。建築工程經已竣工，項目最終賬目決算於年內進行商議，唯本集團未能與客戶協議部分更改訂單的交易價格。上述事項導致交易價格的估算出現變動，因而按照本集團會計政策，在本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的收益中扣除約165,471,000 元。

(b) 未履行履約責任

於二零二三年三月三十一日，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1.398億元(二零二二年：53.563億元)。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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行利息收入	12,576	3,646
非上市投資基金的股息收入	722	778
外匯兌換淨(虧損)/收益	(18,106)	1,265
已沒收訂金	2,801	4,216
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	483	418
政府補貼(註)	3,743	—
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(445)	—
其他	4,529	10,724
	<u>6,303</u>	<u>21,047</u>

註：此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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息及其他借貸成本	182,700	128,971
減：計入在建建造合約的金額	—	(8,335)
資本化金額	<u>(77,608)</u>	<u>(61,790)</u>
	<u>105,092</u>	<u>58,846</u>
(b) 員工成本（包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	139,700	141,414
員工以股權結算以股份形式支付之開支	14,050	—
界定供款退休計劃之供款	<u>2,834</u>	<u>3,000</u>
	156,584	144,414
減：計入在建建造合約的金額	—	(38,637)
資本化金額	<u>(76,561)</u>	<u>(73,775)</u>
	<u>80,023</u>	<u>32,002</u>
(c) 其他項目		
確認為開支之存貨成本	2,827,198	199,484
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	98,389	87,607
應收賬款及合約資產的減值虧損	318	216
物業存貨之撇減	52,358	7,984
折舊	40,343	28,385
短期租賃開支	—	988
核數師酬金		
— 審計服務	1,384	1,341
— 其他服務	156	148
	<u>1,384</u>	<u>1,341</u>
	<u>156</u>	<u>148</u>

6. 所得稅支出

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	268,321	13,220
過往年度撥備不足 / (超額撥備)	<u>703</u>	<u>(1,148)</u>
	269,024	12,072
遞延稅項		
於本年度計入損益	<u>(15,304)</u>	<u>(2,886)</u>
	<u>253,720</u>	<u>9,186</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%（二零二二年：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%（二零二二年：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%（二零二二年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二二年：無）。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
已宣派及支付的特別中期股息 每股 20.0 仙 (二零二二年：20.0 仙)	283,908	283,908
已宣派及支付的中期股息 每股 6.0 仙 (二零二二年：4.0 仙)	85,173	56,782
於報告期末後建議派發之末期股息 每股 5.0 仙 (二零二二年：4.0 仙)	71,006	56,782
於報告期末後建議派發之特別股息 每股 15.0 仙 (二零二二年：無)	213,018	—
	<u>653,105</u>	<u>397,472</u>

於報告期末後建議派發之末期和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：

	二零二三年 千元	二零二二年 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 (二零二二年：4.0 仙)	56,782	56,782

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1,275,460,000元（二零二二年：17,547,000元）及年內已發行股份的加權平均數1,419,599,000股（二零二二年：1,419,542,000股）計算。

截至二零二三年三月三十一日止年度本公司權益股東應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
盈利：		
本公司權益股東應佔溢利	<u>1,275,460</u>	<u>17,547</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 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	<u>1,419,599</u>	1,419,542
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>944</u>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,420,543</u>	<u>1,419,542</u>

截至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。

由於截至二零二二年三月三十一日止年度並無具有潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) **每股基礎盈利／（虧損）**

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基礎盈利／（虧損）按照本公司權益股東應佔基礎溢利（即撇除投資物業公平值變動之影響）1,299,332,000元（二零二二年：本公司權益股東應佔虧損 75,167,000元）計算及同時呈列。基礎溢利／（虧損）之對賬如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
年內溢利	1,275,460	17,547
投資物業公平值變動	<u>23,872</u>	<u>(92,714)</u>
年內基礎溢利／（虧損）	<u>1,299,332</u>	<u>(75,167)</u>
	仙	仙
每股基礎盈利／（虧損）		
— 基本	<u>91.53</u>	<u>(5.30)</u>
— 攤薄	<u>91.47</u>	<u>(5.30)</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二零二三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虧損為23,872,000元（二零二二年：公平值淨收益92,714,000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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
應收賬款	36,597	39,597
減: 虧損撥備	(786)	(468)
	<u>35,811</u>	<u>39,129</u>
按金、預付款項及其他應收款項	197,240	88,774
合約成本	—	119,188
	<u>233,051</u>	<u>247,091</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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
少於一個月	22,167	31,082
超過一個月但少於三個月	12,848	7,287
超過三個月但少於六個月	67	—
超過六個月	729	760
	<u>35,811</u>	<u>39,129</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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
應付賬款	47,377	91,052
其他應付款項及應計費用	55,439	34,003
租金及其他按金	4,650	5,971
預收租金賬款	9,268	7,504
應付保留款項	81,171	125,130
	<u>197,905</u>	<u>263,660</u>

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
少於一個月	29,486	88,926
超過一個月但少於三個月	17,753	2,116
超過三個月但少於六個月	138	10
	<u>47,377</u>	<u>91,052</u>

12. 銀行貸款

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行貸款		
– 有抵押	4,571,450	4,837,268
– 無抵押	58,604	69,669
	<u>4,630,054</u>	<u>4,906,937</u>

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
一年內或按要求償還及列入流動負債	770,948	4,906,937
一年後及列入非流動負債：		
一年後但兩年內	858,835	–
兩年後但五年內	2,673,541	–
五年後	326,730	–
	<u>3,859,106</u>	<u>–</u>
	<u>4,630,054</u>	<u>4,906,937</u>

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
投資物業	4,594,220	4,453,700
物業、廠房及設備	768,210	785,356
按公平值計入其他全面收益之金融資產	9,665	11,022
物業存貨	1,727,828	266,224
已抵押存款	371,043	536,756
其他資產	35,971	46,329
	<u>7,506,937</u>	<u>6,099,387</u>

13. 資本承擔

於二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
承擔：		
投資物業之發展	2,046,067	59,308

14. 或然負債

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

股息

董事會建議派發2022/23年度末期股息每股5.0仙。為慶祝本集團在聯交所上市十週年，並感謝本公司股東（「股東」）一直以來的支持，董事會同時建議派發特別股息每股15.0仙。連同已派付之中期股息每股6.0仙及特別中期股息每股20.0仙，2022/23年度的股息總額將為每股46.0仙。

擬派末期股息及特別股息須待股東在本公司建議於二零二三年八月四日舉行的應屆股東週年大會上批准。倘獲得批准，末期股息及特別股息將於二零二三年九月十八日或前後派付予二零二三年八月十五日名列本公司股東名冊之股東。

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，本公司將於二零二三年八月一日至二零二三年八月四日（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二零二三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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

為釐定獲派發建議末期股息及特別股息的資格，本公司將於二零二三年八月十四日至二零二三年八月十五日（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及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年八月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，實用面積約 345,000 平方呎。自二零一九年十一月開始預售以來深受市場歡迎，於二零二三年三月三十一日已售出逾 92% 之單位。項目在二零二二年三月獲發滿意紙後，預售單位於二零二二年四月開始交付予買家。於 2022/23 年度確認入賬之銷售收益達 48.5 億元。

「明雋」

項目位於九龍土瓜灣炮仗街 41、43 及 45 號，鄰近土瓜灣港鐵站，樓面面積約 31,000 平方呎，現發展成為一幢樓高 22 層的商住大廈，提供 76 個住宅單位及住客會所，並設有兩層商舖。住宅內部裝修工程已大致完成，預售前期工作亦已展開。

聯發街項目

此地盤位於新界粉嶺聯發街 1 號，擬發展為總樓面面積約 36,000 平方呎的住宅及商業項目。於二零二二年十二月本集團與香港政府已協定換地的基本條款，現正待政府就補地價批出金額。地基工程正在進行中，項目預計將於二零二五年中完成。

北角項目

本集團於二零二三年二月收購位於北角堡壘街 66 號和建華街 57 號兩個物業，其地盤面積約 3,240 平方呎，可發展樓面面積約 30,000 平方呎。現時建華街 57 號為空置土地，而堡壘街 66 號為一幢五層建築物，將安排於二零二三年第三季內拆卸。此地盤計劃重建為住宅及商業項目。

「明寓」

此位於九龍太子道西 279 號高檔住宅項目銷售理想。於二零二三年三月三十一日，項目共 18 個單位中已售出 15 個。

物業發展 — 中國內地

此地盤位於廣西省南寧市武鳴區廣西-東盟經濟技術開發區，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，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及其家屬。預計總樓面面積約為 1,100,000 平方呎。本集團正向相關政府部門辦理所需的文件審批，計劃於今年稍後時間開始施工。

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 20.5% 至 2.350 億元。增長主要由現有和新客戶在數據中心空間的使用率上升以及電費上漲令租金相關收入增加帶動。

位於新界粉嶺安居街3號及安全街8號之地塊將發展為兩座全新高端數據中心作租賃用途，合計樓面面積約 186,000 平方呎。安居街3號之土地轉換已完成，而所涉及地價已悉數結清。上蓋工程現正進行，項目預計於二零二五年年中完成。而安全街8號之換地申請已完成，現正進行土地轉換的手續。現有建築物的拆卸工程已完成，項目發展工程預期於二零二三年第三季開展，預期於二零二六年年中完成。

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。於二零二三年三月三十一日，本集團持有之合約(包括外部客戶及本集團公司)總價值約 27.2 億元。

2022/23 年度源自外部客戶之建築收益錄得負 8,900 萬元，主要由於本集團於年內進行一個建築項目之最終賬目決算商議時，因若干更改訂單的交易價格估算出現變動，令收益回撥 1.655 億元。有關詳情，請參閱本公佈內之財務報表附註 4。

展望

二零二三年對企業來說仍然是充滿挑戰的一年。儘管所有防疫措施已取消，香港與中國內地的邊境亦於二零二三年第一季重新開放，但本地經濟仍處於緩慢復甦的狀態。另外，利率攀升繼續為房地產市場前景蒙上陰影。我們對二零二三年的前景仍持謹慎態度。

在此形勢下，我們2022/23年度仍取得顯著的業績，收益和全年溢利創新高，全歸功於「明翹滙」項目完成銷售。我們將繼續推售「明翹滙」和「明寓」剩餘之單位。此外，視乎市場狀況，我們預期將於二零二三年下半年開展預售「明雋」項目。

粉嶺兩座全新高端數據中心的發展正按計劃進行，目標分別於二零二五年年中及二零二六年年中交付。香港對新數據中心的需求依然強勁，我們全力為這兩個項目爭取客戶。同時，我們仍致力改善和升級現有數據中心的基礎設施，為現有客戶提供可靠的服務。

憑藉良好的往績記錄及穩健財務狀況，我們會繼續改善我們的業務表現，同時謹慎物色適合的發展項目，令本集團業務可持續發展。

財務回顧

本集團於2022/23年度的綜合收益約50.046億元（2021/22年度：8.179億元），較2021/22年度增加5.1倍。綜合毛利亦增加31.2倍至19.878億元（2021/22年度：6,170萬元）。主要來自「明翹滙」項目完成銷售並交付單位予客戶，致使於回顧年內確認相關收益和盈利。

年內營運總開支(包括銷售以及一般及行政開支)增加274%至3.359億元（2021/22年度：8,990萬元），主要源自 (i) 銷售「明翹滙」項目產生的銷售佣金及交付開支；以及 (ii) 與授予購股權相關的員工成本增加約1,400萬元（2021/22年度：無）。

於2022/23年度確認之投資物業及發展中投資物業之未實現公平值虧損為2,380萬元(2021/22年度：公平值收益9,270萬元)。

年內財務成本增加78.6%至1.051億元(2021/22年度：5,880萬元)，主要由於回顧年內利率上升所致。

2022/23年度淨溢利增長71.7倍至12.755億元(2021/22年度：1,750萬元)。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2022/23年度錄得基礎溢利12.993億元，對比2021/22年度則為基礎虧損7,520萬元。

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18.5年。於二零二三年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約46.30億元(二零二二年三月三十一日：約49.07億元)，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155.3%(二零二二年三月三十一日：約230.9%)。本集團流動比率(定義為流動資產除以流動負債)為2.12倍(二零二二年三月三十一日：0.63倍)。

於二零二三年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約6.118億元(二零二二年三月三十一日：約6.968億元)。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。於二零二三年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約10.5億元的利率掉期合約。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

於二零二三年三月三十一日，本集團若干合計賬面值約75.07億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約45.71億元的銀行貸款。

報告期後事項

報告期末後至本公佈日期並無重大事項。

資本承擔

除本公佈內財務報表附註13所披露外，本集團於二零二三年三月三十一日並無其他資本承擔。

或然負債

本集團於二零二三年及二零二二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2022/23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

於二零二三年三月三十一日，本集團共有159名僱員。2022/23年度的員工總薪酬約1.566億元。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、按個人表現釐定的酌情花紅，以及購股權。

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2022/23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2022/23年度內已遵守上市規則附錄十四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2022/23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

本公司將於二零二三年八月四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2022/23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本初步公佈所載有關本集團2022/23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2022/23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2022/23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，二零二三年六月十九日

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。