

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)

截至二零二五年三月三十一日止年度的 全年業績公佈

摘要

- 收益增加115%至11.458億元(二零二四年：5.327億元)
- 年內虧損為2.921億元(二零二四年：溢利2.985億元)。每股基本虧損為20.56仙(二零二四年：每股基本盈利21.02仙)
- 董事會不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息
- 資產淨值於二零二五年三月三十一日為27.208億元

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**」)截至二零二五年三月三十一日止年度(「**2024/25年度**」)經審核綜合業績，連同截至二零二四年三月三十一日止年度(「**2023/24年度**」)經審核比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
收益	4(a)	1,145,755	532,691
直接成本		<u>(813,037)</u>	<u>(364,126)</u>
毛利		332,718	168,565
其他收入及收益／(虧損)淨額	4(c)	(33,841)	6,123
銷售開支		(299,583)	(50,387)
一般及行政開支		(48,057)	(72,666)
投資物業之公平值變動	9(a)	<u>(120,697)</u>	<u>384,163</u>
經營(虧損)／溢利		(169,460)	435,798
財務成本	5(a)	<u>(96,811)</u>	<u>(122,667)</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(266,271)	313,131
所得稅支出	6	<u>(25,784)</u>	<u>(14,681)</u>
年內(虧損)／溢利		<u>(292,055)</u>	<u>298,450</u>
		仙	仙
每股(虧損)／盈利	8(a)		
—基本		<u>(20.56)</u>	<u>21.02</u>
—攤薄		<u>(20.56)</u>	<u>21.00</u>

股息的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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
年內(虧損)／溢利	(292,055)	298,450
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	(192)	462
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	(3,104)	(6,142)
現金流量對沖—對沖儲備的淨變動	(12,277)	5,986
	(15,381)	(156)
年度其他全面收益，扣除稅項	(15,573)	306
年度全面收益總額	(307,628)	298,756

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
非流動資產			
固定資產			
—投資物業	9	6,489,000	5,950,000
—物業、廠房及設備		749,884	816,284
		<u>7,238,884</u>	<u>6,766,284</u>
遞延稅項資產		87,883	81,013
無形資產		500	500
衍生金融工具		355	12,103
按公平值計入其他全面收益之金融資產		9,935	10,127
按公平值計入損益之金融資產		—	10,476
		<u>7,337,557</u>	<u>6,880,503</u>
流動資產			
物業存貨		1,482,569	1,773,757
應收賬款及其他應收款項	10	93,249	161,196
衍生金融工具		397	923
應收稅項資產		2,332	2,445
受限制及已抵押存款		146,607	504,859
現金及銀行結餘		33,624	62,562
		<u>1,758,778</u>	<u>2,505,742</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	412,613	167,223
合約負債		37,797	24,937
銀行貸款	12	5,066,492	1,657,064
應付稅項負債		12,947	274,648
		<u>5,529,849</u>	<u>2,123,872</u>
流動淨(負債)／資產		<u>(3,771,071)</u>	<u>381,870</u>
總資產減流動負債		<u>3,566,486</u>	<u>7,262,373</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千元	二零二四年 千元
非流動負債			
銀行貸款	12	162,969	4,183,866
遞延稅項負債		98,798	88,701
衍生金融工具		2,428	—
來自最終控股公司之貸款	13	36,800	36,800
來自控股股東之貸款	14	544,665	—
		<u>845,660</u>	<u>4,309,367</u>
資產淨值		<u>2,720,826</u>	<u>2,953,006</u>
股本及儲備			
股本		14,202	14,202
儲備		<u>2,706,624</u>	<u>2,938,804</u>
總權益		<u>2,720,826</u>	<u>2,953,006</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二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。

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「香港財務報告準則會計準則」）編製。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，包括香港公司條例的披露條文。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損292,055,000元，且於二零二五年三月三十一日，本集團的流動淨負債為3,771,071,000元。於二零二五年三月三十一日，本集團有須按要求償還或於報告日期後十二個月內償還的銀行貸款5,066,492,000元，而本集團於截至同一日僅持有現金及銀行結餘33,624,000元。於評估本集團的持續經營能力及採用持續經營會計基礎編製綜合財務報表的適當性時，董事已基於涵蓋報告期末後十八個月的現金流量預測（經計及下列各項），審慎考慮本集團的未來業績及流動資金狀況：

- (i) 於二零二五年三月三十一日，本集團未能遵守若干銀行融資的若干財務契諾。相關銀行融資項下已提取之銀行貸款於二零二五年三月三十一日的結餘為4,686,925,000元，其中銀行貸款4,313,943,000元根據貸款協議原定償還日期為二零二六年三月三十一日之後。按照相關銀行貸款協議，未遵守契諾可能導致全部銀行貸款4,686,925,000元即時到期及須按要求償還。於報告期末前，本集團並未獲貸款方就未遵守相關財務契諾之豁免。因此，原約定於二零二六年三月三十一日之後償還共4,313,943,000元之銀行貸款，現被重新分類為流動負債。

管理層已積極與相關銀行磋商，以獲取銀行就本集團截至二零二五年三月三十一日未遵守相關財務契諾之豁免。截至本綜合財務報表獲授權刊發之日，本集團已就金額為2,521,649,000元的銀行貸款成功獲得相關銀行就未遵守相關財務契諾之豁免。

根據與相關銀行的溝通，相關銀行尚未通知本集團，且董事亦未得悉相關銀行有意因未遵守財務契諾而撤銷其銀行信貸額度或要求立即償還銀行貸款的意圖，惟本集團需繼續按照預定的還款日期償還利息及貸款本金。此外，董事相信該等銀行將重續現有銀行信貸額度，並向本集團提供相應的非約束性銀行信貸額度；

- (ii) 本集團將繼續監控是否遵守銀行貸款的契諾。本集團仍然致力於嚴格監控所有貸款的財務契諾遵守情況。如果出現潛在的不合規情況，管理層將主動與貸方重新協商條款或尋求豁免以降低風險；
- (iii) 本集團正在考慮可能出售若干資產，以提高其流動性並減少債務。於二零二五年六月十九日，本集團收到一名潛在買方收購兩間附屬公司（即悅基發展有限公司及金達富有限公司（統稱為「**目標公司**」））全部股權的意向書。目標公司為位於新界粉嶺的其各自地塊的唯一實益擁有人，該地塊現正興建兩座高端數據中心。進一步詳情於本公司日期為二零二五六月十九日的公佈中披露；

倘出售事項得以落實，所得款項淨額將使本集團能夠減少其整體負債及改善本集團營運資金，從而增強其財務狀況；

- (iv) 董事相信，本集團將透過物業租賃分部的租金收入及物業發展分部的銷售收益產生持續的經營現金流。本集團將繼續實施計劃及措施，加快銷售餘下已竣工待售物業，並加快收回租金；
- (v) 於本綜合財務報表獲授權刊發之日，本集團尚可使用的信貸額度約為272,000,000元，以支持正在進行的各項物業發展項目。根據上文(i)所述理由，董事認為該等信貸安排將繼續可用；及
- (vi) 本集團有正在進行的物業發展項目。該等項目預計將於預測期間啟動預售。本集團已啟動銷售及營銷活動並開始準備預售所需文件。因此，董事認為物業發展項目於預測期間將能為本集團產生經營現金流。

董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金來撥付其營運及履行到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當之舉。

儘管如此，持續經營基準的使用取決於上述計劃及措施能否成功實施。該等計劃及措施的未來結果本身存在不確定性，包括(i)與銀行成功協商獲得豁免，確保現有銀行貸款按照商定的還款計劃償還，且未使用的信貸額度可供本集團使用；(ii)本集團部分數據中心租賃業務成功出售；(iii)本集團已竣工物業得以出售；及(iv)成功啟動物業發展項目的預售。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑問，並因此可能無法在正常業務過程中變現其資產或清償其負債。

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本綜合財務報表內反映。

2. 會計政策變動

(a) 自二零二四年四月一日起採納的新準則、詮釋及經修訂香港財務報告準則

以下修訂於自二零二四年四月一日開始的年度報告期起生效：

- 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*
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，*售後租回之租賃責任*
- 香港會計準則第1號(修訂本)，*負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第1號(修訂本)，*附帶契諾之非流動負債*
- 香港詮釋第5號(經修訂)(修訂本)，*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*

採納該等香港財務報告準則之修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

(b) 尚未生效之新準則、詮釋及修訂

香港會計師公會已頒佈多項將於未來會計期間生效的準則、準則修訂及詮釋，但本集團已決定不提前採納。

以下修訂於自二零二五年一月一日開始的年度報告期起生效：

- 香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)，*缺乏可交換性*

以下修訂於自二零二六年一月一日開始的年度報告期起生效：

- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，*金融工具分類與計量之修訂*
- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，*參考自然電力的合約*
- 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

以下修訂於自二零二七年一月一日開始的年度報告期起生效：

- 香港財務報告準則第18號，*財務報表呈列及披露*
- 香港財務報告準則第19號，*不承擔公共責任的附屬公司：披露*

本集團目前正在評估該等新會計準則及其修訂的影響。

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交易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業績內，故並無分配至各營運分部。

(a) 分部收益及業績

截至二零二五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	13,721	281,976	850,058	–	1,145,755
分部間收益	<u>666,081</u>	<u>13,144</u>	<u>–</u>	<u>(679,225)</u>	<u>–</u>
分部收益	<u><u>679,802</u></u>	<u><u>295,120</u></u>	<u><u>850,058</u></u>	<u><u>(679,225)</u></u>	<u><u>1,145,755</u></u>
分部業績	<u><u>18,803</u></u>	<u><u>35,951</u></u>	<u><u>(145,158)</u></u>	<u><u>(36,458)</u></u>	<u><u>(126,862)</u></u>
未分配其他收入及收益／(虧損)淨額					8,980
未分配支出					(51,578)
財務成本					<u>(96,811)</u>
除稅前虧損					<u><u>(266,271)</u></u>

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	<u>426,916</u>	<u>26,242</u>	<u>–</u>	<u>(453,158)</u>	<u>–</u>
分部收益	<u><u>504,564</u></u>	<u><u>302,773</u></u>	<u><u>178,512</u></u>	<u><u>(453,158)</u></u>	<u><u>532,691</u></u>
分部業績	<u><u>35,557</u></u>	<u><u>559,538</u></u>	<u><u>(70,144)</u></u>	<u><u>(42,433)</u></u>	<u><u>482,518</u></u>
未分配其他收入及收益／(虧損)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					<u>(122,667)</u>
除稅前溢利					<u><u>313,131</u></u>

(b) 其他分部資料

	建築		物業租賃		物業發展		未分配		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	335	174	659,697	971,880	-	51	-	779	660,032	972,884
折舊	219	195	224	259	1,183	1,179	19,632	20,280	21,258	21,913
物業、廠房及設備減值	-	-	-	-	27,204	-	18,226	-	45,430	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(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。因此，不再對地區資料進行進一步分析。

(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：

	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
客戶A ¹	不適用 ²	90,696
客戶B ¹	不適用 ²	75,697
	<u> </u>	<u> </u>

¹ 收益源自物業租賃分部。

² 不適用指少於年內的10%。

(e) 收益確認時間

	建築		物業租賃		物業發展		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於某一時間點	-	-	-	-	850,058	178,512	850,058	178,512
隨時間轉移	13,721	77,648	65,521	59,157	-	-	79,242	136,805
其他來源的收益	-	-	216,455	217,374	-	-	216,455	217,374
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>13,721</u>	<u>77,648</u>	<u>281,976</u>	<u>276,531</u>	<u>850,058</u>	<u>178,512</u>	<u>1,145,755</u>	<u>532,691</u>

4. 收益及其他收入及收益／(虧損)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／(虧損)淨額分析如下：

(a) 收益分拆

	二零二五年 千元	二零二四年 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	850,058	178,512
樓宇建造收益	13,721	77,648
租金相關收入	65,521	59,157
其他來源的收益		
租金收入	216,455	217,374
	<u>1,145,755</u>	<u>532,691</u>

(b) 未履行履約責任

於二零二五年三月三十一日，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：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
預期確認為收益之金額：		
一年內	283,469	129,611
一年後但兩年內	—	233,966
	<u>283,469</u>	<u>363,577</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／(虧損)淨額

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
銀行利息收入	8,127	9,919
非上市基金投資的股息收入	722	722
外匯兌換淨虧損	(3,674)	(13,053)
已沒收訂金	787	1,391
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	—	707
出售物業、廠房及設備之收益	—	3
物業、廠房及設備的減值虧損	(45,430)	—
其他	5,627	6,434
	<u>(33,841)</u>	<u>6,123</u>

5. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
(a) 財務成本		
銀行貸款及其他借貸利息	380,771	359,999
減：資本化金額	(283,960)	(237,332)
	<u>96,811</u>	<u>122,667</u>
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、工資及其他福利	115,150	117,773
以股份形式支付之開支	—	11,631
界定供款退休計劃之供款	2,617	2,387
	<u>117,767</u>	<u>131,791</u>
減：資本化金額	(67,590)	(61,913)
	<u>50,177</u>	<u>69,878</u>

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
(c) 其他項目		
確認為開支之存貨成本	489,599	168,153
賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	120,574	118,111
應收賬款回撥之減值虧損	(50)	(655)
銷售佣金	272,102	17,580
物業存貨之撇減	189,817	20,296
折舊	21,258	21,913
核數師酬金		
—審計服務	1,453	1,425
—其他服務	25	25
	<u>25</u>	<u>25</u>

6. 所得稅支出

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
即期稅項		
年內香港利得稅撥備	20,067	9,383
過往年度撥備不足	65	1,111
	<u>20,132</u>	<u>10,494</u>
遞延稅項		
扣除本年度損益	5,652	4,187
	<u>5,652</u>	<u>4,187</u>
	<u>25,784</u>	<u>14,681</u>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%（二零二四年：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%（二零二四年：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%（二零二四年：25%）。本集團於年內並無在中國產生任何應課稅溢利（二零二四年：無）。

7. 股息

(a) 屬於本年的股息：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
已宣派及支付的中期股息每股零仙 (二零二四年：4.0仙)	<u>-</u>	<u>56,809</u>
董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。		

(b) 於本年度批准及支付屬於上一個財政年度的股息：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
於本年度批准及支付的上一財政年度末期股息 每股零仙(二零二四年：5.0仙)	-	71,006
於本年度批准及支付的上一財政年度特別股息 每股零仙(二零二四年：15.0仙)	<u>-</u>	<u>213,018</u>
	<u>-</u>	<u>284,024</u>

8. 每股(虧損)／盈利

(a) 賬目所示之每股(虧損)／盈利

本公司權益股東應佔截至二零二五年三月三十一日止年度的每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
(虧損)／盈利：		
本公司權益股東應佔年度(虧損)／溢利	<u>(292,055)</u>	<u>298,450</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目：		
計算每股基本(虧損)／盈利之已發行普通股加權 平均數	1,420,222	1,420,176
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>814</u>
計算每股攤薄(虧損)／盈利之已發行普通股加權 平均數	<u>1,420,222</u>	<u>1,420,990</u>

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的每股攤薄（虧損）／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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，調整後的行使價高於普通股的平均市價。因此，本公司的購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並未計入每股攤薄虧損的計算。

(b) 每股基礎虧損

作為評估本集團之基礎業務表現，每股基本及攤薄基礎虧損亦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）171,358,000元（二零二四年：85,713,000元）計算及同時呈列。基礎虧損之對賬如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
年內（虧損）／溢利	(292,055)	298,450
投資物業公平值變動	<u>120,697</u>	<u>(384,163)</u>
年內基礎虧損	<u><u>(171,358)</u></u>	<u><u>(85,713)</u></u>
	仙	仙
每股基礎虧損		
—基本	<u><u>(12.07)</u></u>	<u><u>(6.04)</u></u>
—攤薄	<u><u>(12.07)</u></u>	<u><u>(6.04)</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專業測量師行萊坊測量師行有限公司（二零二四年：高力國際物業顧問（香港）有限公司）於報告日期按市值基準進行重估。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虧損為120,697,000元（二零二四年：收益384,163,000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，詳情載於附註12。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
應收賬款		
一來自租金收入的應收款項	29,310	35,740
一來自施工服務的應收款項	1,045	923
	30,355	36,663
減：虧損撥備	(81)	(131)
	30,274	36,532
公用事業及其他按金	26,478	25,591
預付銷售佣金	405	8,071
預付貸款安排費	19,871	29,958
其他預付款項	4,178	56,855
可抵扣增值稅	11,111	3,314
其他應收款項	932	875
	93,249	161,196

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：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
少於一個月	22,019	19,417
超過一個月但少於三個月	8,182	16,992
超過六個月	73	123
	30,274	36,532

本集團一般授予貿易客戶30天的信用期。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

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
應付賬款	157,164	60,865
添置投資物業應付款項	74,750	2,813
添置物業存貨應付款項	11,250	13,000
其他應付款項及應計費用	24,676	38,912
租金及其他按金	5,210	4,810
預收租金	86,980	8,159
應付保留款項	52,583	38,664
	412,613	167,223

根據發票日期計算本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
少於一個月	71,363	27,616
超過一個月但少於三個月	59,183	27,077
超過三個月但少於六個月	26,618	6,172
	<u>157,164</u>	<u>60,865</u>

12. 銀行貸款

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
銀行貸款		
—有抵押	5,176,894	5,754,284
—無抵押	52,567	86,646
	<u>5,229,461</u>	<u>5,840,930</u>

銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
一年內或按要求及列入流動負債 (附註)	5,066,492	1,657,064
一年後及列入非流動負債：		
—一年後但兩年內	—	227,046
—兩年後但五年內	162,969	3,804,179
—五年後	—	152,641
	<u>162,969</u>	<u>4,183,866</u>
	<u>5,229,461</u>	<u>5,840,930</u>

附註： 包括原約定於二零二六年三月三十一日之後償還之銀行貸款4,313,943,000元。
詳情載於附註1。

銀行貸款由下列資產作擔保：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
投資物業	6,489,000	5,950,000
物業、廠房及設備	688,713	751,512
按公平值計入其他全面收益之金融資產	9,935	10,127
物業存貨	740,175	1,478,601
已抵押存款	133,155	478,542
應收賬款	29,310	35,741
其他按金	15,603	15,809
	8,105,891	8,720,332

13. 來自最終控股公司之貸款

該款項為無抵押，以香港上海滙豐銀行港元最優惠年利率計息，且須於二零二六年十二月或之前償還。

14. 來自控股股東之貸款

該款項為無抵押，以年利率為3%計息，且須於二零二八年四月至五月或之前償還。

貸款初始以公平值確認，乃按照現行市場利率折現的現金流計算，其後以攤銷成本列示。貸款本金合計607,498,000元。貸款於各自授出日期之公平值合計約532,050,000元。貸款本金與初始確認的公平值之差額75,448,000元視同控股股東出資，計入綜合財務報表之權益內。

15. 資本承擔

於二零二五年及二零二四年三月三十一日未有在綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二五年 千元	二零二四年 千元
發展投資物業	514,291	1,086,364

16. 或然負債

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

17. 報告期後事項

於二零二五年六月十九日，本集團收到一名潛在買方簽立日期為二零二五年六月十六日的意向書，以就可能收購悅基發展有限公司及金達富有限公司（統稱為「目標公司」）各自全部股權進行磋商。目標公司為位於新界粉嶺的其各自地塊的唯一實益擁有人，該地現正興建兩座高端數據中心（即iTech Tower 3.1及3.2）。進一步詳情已於本公司日期為二零二五六月十九日的公告中披露。

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。

2024/25年度並無派付任何股息。

董事會不建議派付截至二零二五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，本公司將於二零二五年八月十八日至二零二五年八月二十一日(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二零二五年八月十五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」

此住宅發展項目位於新界青衣細山路18號，於二零二二年三月竣工，提供776個住宅單位，總樓面面積約400,000平方呎。項目備受市場追捧，所有標準單位經已售出，僅餘少量特色單位待售。回顧年內約6%之單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於2024/25年度確認。

「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。項目發展於二零二三年六月竣工，市場反應踴躍，全部住宅單位均已售出。回顧年內約30%之住宅單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於2024/25年度確認。

粉嶺項目

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及兩層地下停車場，總樓面面積約36,000平方呎。此地盤已於二零二四年十二月完成換地手續並已全額支付相關補地價金額。上蓋工程已竣工，內部裝修工程正在順利進行，預計於二零二五年第三季度竣工。該項目已申請預售許可。

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。項目共18個單位中已累計售出15個。一個停車位的銷售已於回顧年內確認。另外，項目於二零二四年十一月售出一個單位，將於二零二五年十一月成交。

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，兼備有商業配套及康養中心設施，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2.0%至2.743億元。

位於新界粉嶺兩座在建的數據中心iTech Tower 3.1及iTech Tower 3.2施工進展良好。iTech Tower 3.1的機電設備安裝和內部裝修工程現正進行中，計劃於二零二五年第三季度開始分階段交付。iTech Tower 3.2的上蓋工程現正進行中，計劃於二零二六年中分階段竣工。

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。於二零二五年三月三十一日，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。

展望

面對持續的中美貿易緊張局勢及中東地區地緣政治不穩定導致的經濟不確定性加劇，本集團正處於充滿挑戰的金融環境中。對此，我們採取高度謹慎的態度以保障我們的財務穩定。我們着力從主營業務中獲取充足的營運資金，以維持日常營運並同時減少整體負債。至此我們繼續推動銷售「明翹匯」及「明寓」的剩餘單位，並推進「明雋」的交付。此外，我們正辦理粉嶺住宅項目的預售許可及準備相關文件，並已啟動相關的銷售及市場推廣事宜。

另一方面，我們正積極評估及推行一切可行策略，以降低本集團資產負債表的槓桿率，增加營運資金並加強長期財務穩定。於二零二五年六月十九日，本集團收到一位潛在買家一份不具約束力的意向書，內容涉及可能收購持有iTech Tower 3.1及3.2的控股公司的全部權益。潛在買家已對兩間目標公司啟動盡職調查。儘管此項交易尚待進一步磋商、盡職調查及簽訂正式協議，故其完成與否無法保證，董事仍相信若交易順利達成，所得款項淨額將有助改善本集團的財務狀況，同時減少其整體負債。

在營運方面，我們對客戶的承諾始終堅定不移。我們正與客戶緊密合作，確保履行iTech Tower 3.1的交付承諾。同時，與潛在客戶磋商iTech Tower 3.2的租賃事宜仍在持續進行。對於營運中的iTech Tower 1及2，我們秉持堅定承諾致力為客戶提供可靠的服務與支持，包括對所有關鍵基礎設施進行持續維護及升級，以確保我們的設施繼續滿足不斷發展的技術進步。

我們的建築分部繼續專注於自行交付建築項目，以直接支援我們的數據中心租賃及物業發展業務。

財務回顧

本集團於2024/25年度的綜合收益為11.458億元(2023/24年度：5.327億元)，較2023/24年度上漲115.1%。綜合毛利增加97.4%至3.327億元(2023/24年度：1.686億元)。收益及毛利增加主要由於回顧年內竣工並交付予買家的「明翹匯」及「明雋」單位銷量增加。然而，毛利率從2023/24年度的31.6%下降至2024/25年度的29.0%，乃由於在當前香港物業市場不利的情況下，年內確認了1.898億元發展中物業及持有作銷售之已建成物業的減值虧損作為直接成本。

計入「其他收入及收益／(虧損)淨額」內包括4,540萬元自用物業的減值虧損，反映了當前商業物業市場的不利市場狀況。

年內營運開支(包括銷售以及一般及行政開支)增加182.5%至3.476億元(2023/24年度：1.231億元)，主要源自銷售「明翹匯」及「明雋」產生的地產代理佣金。

於2024/25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1.207億元(2023/24年度：收益3.842億元)。公平值的變動受到現有租約所得的未來租金收入預測的影響。

年內財務成本減少21.1%至9,680萬元(2023/24年度：1.227億元)，主要是由於年內物業發展項目的利息資本化增加所致。

本集團於2024/25年度錄得淨虧損2.921億元，而2023/24年度則為淨溢利2.985億元。由淨溢利轉為淨虧損主要由於確認(i)發展中物業及持有作銷售之已建成物業的減值虧損(扣除遞延稅項) 1.807億元；(ii)持作自用物業的減值虧損4,540萬元；及(iii)投資物業及發展中投資物業的公平值虧損1.207億元。撇除投資物業的公平值變動，本集團於2024/25年度錄得基礎虧損1.714億元(2023/24年度：8,570萬元)。

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貸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16.5年。截至二零二五年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款約52.29億元(二零二四年三月三十一日：約58.41億元)，全部貸款均為港元。銀行貸款減少是由於年內使用出售物業所得款項償還銀行貸款。

除銀行貸款外，於二零二五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，該筆貸款為無抵押，以香港上海匯豐銀行不時公佈的最優惠港元貸款年利率計息，並將於二零二六年十二月底到期。

於回顧年內，本公司進一步向陳孔明先生(本公司主席兼執行董事及控股股東)取得總額約6.075億元的貸款。該等貸款無抵押，年利率為3%，到期日為二零二八年四月至五月。該等貸款交易根據上市規則第十四A章構成關連交易，但根據上市規則獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，因為該等貸款交易按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以本集團資產作抵押。

上述本公司最終控股公司及控股股東的借款用於補充本集團營運資金及結算正常業務中所發生的支出。

於二零二五年三月三十一日，本集團的資本負債比率(計息借款總額除股東權益)約213.6%(二零二四年三月三十一日：約199.0%)。流動比率(定義為流動資產除以流動負債)為0.32倍(二零二四年三月三十一日：1.18倍)。

本集團的現金及銀行結餘約1.802億元(二零二四年三月三十一日：約5.674億元)。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。經計及經營活動產生的現金以及銀行及控股股東提供的信貸額度，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。於二零二五年三月三十一日，本集團持有名義合約金額約15.20億元的利率掉期合約。該等掉期合約的固定利率介乎年息2.63%至3.67%，將於二零二五年四月至二零二八年八月到期。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團若干合計賬面值約81.06億元的資產已予抵押，用作擔保本集團約51.77億元的銀行貸款。

報告期後重大事項

除綜合財務報表附註17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15所披露外，本集團於二零二五年三月三十一日並無其他資本承擔。

或然負債

本集團於二零二五年及二零二四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2024/25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

於二零二五年三月三十一日，本集團共有157名僱員。2024/25年度的員工總薪酬約1.178億元。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2024/25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2024/25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」），作為其董事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2024/25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

本公司將於二零二五年八月二十一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（「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2024/25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2024/25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會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五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)，顯示截至二零二五年三月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損292,055,000港元，且於二零二五年三月三十一日，貴集團的流動淨負債為3,771,071,000港元。該等情況連同附註3(b)所載其他事宜，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2024/25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，與本集團該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核證業務，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

本全年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。載有上市規則要求全部相關資料之本公司2024/25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，二零二五年六月三十日

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、曾嘉敏女士及陳沛妍小姐；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。