



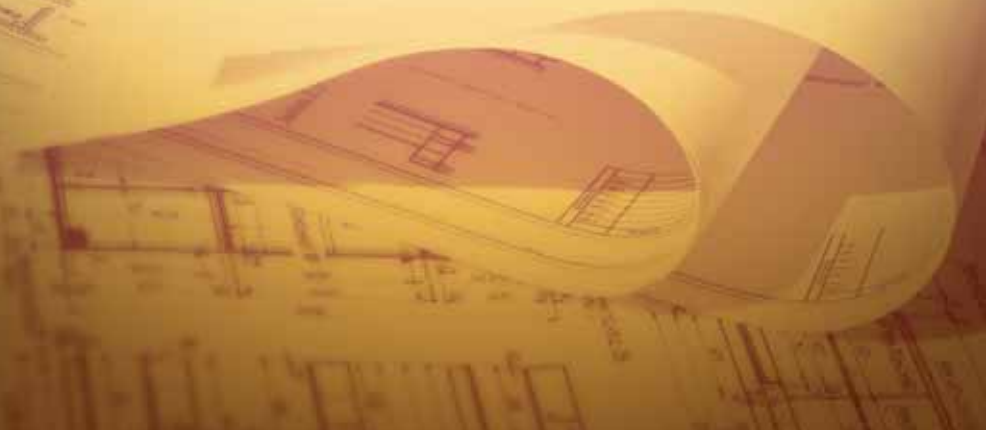
有利集團有限公司

Yau Lee Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：406)

中期報告  
2009-2010



## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

黃業強(主席)  
黃天祥(副主席)  
黃慧敏  
蘇祐芝  
申振威

#### 獨立非執行董事

陳智思  
胡經昌  
楊俊文博士

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
九龍灣  
常悅道九號  
企業廣場  
第一座十樓

### 公司秘書

何瑞民

### 主要銀行

南洋商業銀行有限公司  
法國巴黎銀行香港分行  
三菱東京UFJ銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
Mizuho Corporate Bank, Limited

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 律師

何耀棣律師事務所  
顧增海律師行

### 香港股份登記處及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東一八三號  
合和中心  
十七樓

互聯網址：  
<http://www.yaulee.com>  
<http://www.irasia.com>

## 概要

本集團營業額增加9.0%至約1,645,870,000港元。

期內應佔純利為4,868,000港元。

現金及銀行結餘約為663,616,000港元。

總資產淨值約為1,250,924,000港元。

本集團債項總額(包括銀行借貸及融資租賃合約承擔)約為288,296,000港元，佔股東權益總額約23.0%。

每股基本及攤薄盈利約為1.11港仙。

## 中期業績

有利集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

### 未經審核簡明綜合損益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	4	<b>1,645,870</b>	1,510,486
銷售成本	6	<b>(1,545,344)</b>	(1,403,906)
毛利		<b>100,526</b>	106,580
其他收入及收益	5	<b>28,777</b>	9,044
行政開支	6	<b>(110,373)</b>	(79,615)
其他營運支出	6	<b>(2,616)</b>	(1,827)
經營溢利		<b>16,314</b>	34,182
財務費用	7	<b>(2,730)</b>	(14,330)
應佔共同控制實體／業務之虧損		<b>(1,552)</b>	(6,749)
應佔一家聯營公司虧損		<b>(147)</b>	(35)
除所得稅前溢利		<b>11,885</b>	13,068
所得稅開支	8	<b>(7,017)</b>	(2,888)
期內溢利		<b>4,868</b>	10,180
<b>應佔部分：</b>			
本公司權益持有人		<b>4,868</b>	10,207
少數股東權益		—	(27)
		<b>4,868</b>	10,180
中期股息	9	—	—
每股盈利 (基本及攤薄)	10	<b>1.11仙</b>	2.31仙

## 未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零九年九月三十日

		二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	105,121	110,380
投資物業	11	152,875	24,727
租賃土地	11	397,639	34,732
無形資產，淨值		19,700	20,228
商譽		15,905	15,905
聯營公司		1,781	1,929
共同控制實體／業務		6,426	7,987
遞延所得稅資產		3,989	689
其他非流動資產		30,191	20,494
		<b>733,627</b>	237,071
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	12	663,616	888,492
應收賬項，淨額	13	453,917	577,658
預付款項、按金及其他應收款項		180,375	137,731
存貨		28,046	21,350
預付所得稅		420	530
應收客戶建築合約款項		443,214	327,353
按公平值計入損益之金融資產		5,118	15,147
衍生金融資產	14	45	—
應收聯營公司款項		8,626	8,774
應收共同控制實體／業務款項		13,038	14,988
		<b>1,796,415</b>	1,992,023
<b>總資產</b>		<b>2,530,042</b>	2,229,094
<b>權益</b>			
股本	15	87,611	87,611
其他儲備		418,982	416,824
保留盈利		—	4,249
擬派末期股息		—	—
其他		743,735	738,867
		<b>1,250,328</b>	1,247,551
權益持有人應佔部分		<b>596</b>	596
少數股東權益		—	—
<b>總權益</b>		<b>1,250,924</b>	1,248,147

未經審核簡明綜合資產負債表(續)

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	16	<b>193,955</b>	17,721
遞延所得稅負債		<b>10,801</b>	7,522
應付保固金		<b>16,889</b>	9,349
		<b>221,645</b>	34,592
<b>流動負債</b>			
短期銀行貸款－有抵押	16	<b>90,000</b>	50,000
長期借貸之即期部分	16	<b>4,341</b>	5,176
衍生金融負債	14	<b>2,213</b>	839
應付供應商及分包承建商之款項	17	<b>207,530</b>	299,914
預提費用、應付保固金及其他負債		<b>196,304</b>	198,430
應付所得稅		<b>14,687</b>	12,053
應付客戶建築合約款項		<b>538,888</b>	376,912
應付共同控制實體／業務款項		<b>3,510</b>	3,031
		<b>1,057,473</b>	946,355
<b>總負債</b>		<b>1,279,118</b>	980,947
<b>總權益及負債</b>		<b>2,530,042</b>	2,229,094
<b>流動資產淨值</b>		<b>738,942</b>	1,045,668
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,472,569</b>	1,282,739

## 未經審核綜合全面收入表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
期內溢利	4,868	10,180
其他全面收入：		
貨幣匯兌差額	2,158	428
期內全面總收入	<u>7,026</u>	<u>10,608</u>
應佔全面總收入部分：		
— 本公司權益持有人	7,026	10,635
— 少數股東權益	—	(27)
	<u>7,026</u>	<u>10,608</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔							少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	資本贖回	貨幣匯兌	保留盈利	小計	總計		
			儲備	儲備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年四月一日	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>2,689</b>	<b>743,116</b>	<b>1,247,551</b>	<b>596</b>	<b>1,248,147</b>	
期內溢利	-	-	-	-	<b>4,868</b>	<b>4,868</b>	-	<b>4,868</b>	
貨幣匯兌差額	-	-	-	<b>2,158</b>	-	<b>2,158</b>	-	<b>2,158</b>	
股息	-	-	-	-	<b>(4,249)</b>	<b>(4,249)</b>	-	<b>(4,249)</b>	
於二零零九年九月三十日	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>4,847</b>	<b>743,735</b>	<b>1,250,328</b>	<b>596</b>	<b>1,250,924</b>	
於二零零八年四月一日	88,190	415,430	359	3,144	776,559	1,283,682	625	1,284,307	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	10,207	10,207	(27)	10,180	
貨幣匯兌差額	-	-	-	428	-	428	-	428	
股息	-	-	-	-	(44,095)	(44,095)	-	(44,095)	
股份購回	(573)	(1,645)	-	-	-	(2,218)	-	(2,218)	
於二零零八年九月三十日	87,617	413,785	359	3,572	742,671	1,248,004	598	1,248,602	



未經審核簡明綜合現金流量表  
截至二零零九年九月三十日止六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
經營活動所產生／(所耗用)現金淨額	<b>61,340</b>	(55,870)
投資活動所耗用現金流量淨額	<b>(496,967)</b>	(17,131)
融資活動所產生／(所耗用) 現金流量淨額	<b>230,733</b>	(106,523)
現金及現金等價物之減少	<b>(204,894)</b>	(179,524)
期初之現金及現金等價物	<b>736,778</b>	788,831
期終之現金及現金等價物	<b>531,884</b>	609,307
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結餘	<b>419,335</b>	108,206
定期存款	<b>112,549</b>	501,101
	<b>531,884</b>	609,307

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 一般資料

有利集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、機電安裝以及建築材料貿易。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發、提供網站寄存服務及物業投資。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立的有限公司，註冊辦事處位於 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有列明外，簡明綜合中期財務報表以千港元呈列。簡明綜合中期財務報表於二零零九年十二月十六日獲董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經審核。

### 2. 編製基準

截至二零零九年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則所編製截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策

除下文所述者外，所採納之會計政策與截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，有關會計政策載於相關年度財務報表。

中期所得稅按照預期全年盈利總額適用之稅率計提。

以下新訂準則、準則修訂或詮釋強制須於二零零九年四月一日開始之財政年度首次採用。

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」

該經修訂準則禁止於權益變動表內呈列收入及開支項目(即「非擁有人之權益變動」)，並規定「非擁有人之權益變動」須與擁有人之權益變動分開呈列。所有「非擁有人之權益變動」須於業績報表中呈列。

本集團已選擇呈列兩份報表：損益表及綜合全面收入表。本中期財務報表乃按經修訂之披露規定編製。

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

### 3. 會計政策(續)

- 香港財務報告準則第8號「營運分類」

此準則取代香港會計準則第14號「分類報告」，並規定採用管理法，按內部呈報所用相同基準呈列分類資料。營運分類之報告形式與向主要營運決策者提供之內部報告形式一致。主要營運決策者已被確定為作出決策的督導委員會。除列報方式改動外，採納此準則對本集團之業績與財務狀況並無重大影響。

- 國際財務報告準則／香港財務報告準則第7號之修訂「金融工具：披露」

該修訂增加了公平值計量披露之內容，並修訂有關流動資金風險之披露。該修訂引入對金融工具公平值計量披露之三個層次，並規定須就分類為最低層次之工具作出某些具體量化披露。該等披露將有助提升實體之間公平值計量影響之可比較性。此外，該修訂澄清並加強對披露流動資金風險之現有規定，主要規定須分開對衍生及非衍生金融負債作出流動資金風險分析。該修訂亦規定對金融資產作出到期日分析，以便了解流動資金風險之性質及內容。本集團將於截至二零一零年三月三十一日止之財務報表作出額外相關披露。

- 香港會計準則第36號(修訂)「資產減值」

如公平值減出售成本按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於按照使用價值計算之披露。本集團將會於其截至二零一零年三月三十一日止的財務報表內作出相關披露(如適用)。

香港會計師公會已頒佈多項於二零零九年四月一日開始的會計期間尚未生效之新訂準則、詮釋及準則之修訂。本集團並未提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。採納新準則、詮釋及修訂對本集團財務報表並無重大影響。

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

### 4. 收入及分部資料

#### 經營分部

根據本集團提交予主要營運決策者(由其負責分配資源、評估營運分類表現及作出策略性決定)之內部財務報告,應報告之經營分部為:

- (1) 建築—樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程
- (2) 機電安裝—提供電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務以及環保工程服務
- (3) 建築材料貿易—建築及樓宇材料貿易

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發、提供網站寄存服務及物業投資,該等業務並無獨立呈報。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額		
樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程	<b>1,106,250</b>	822,002
機電安裝	<b>519,626</b>	628,409
建築材料貿易	<b>13,892</b>	56,447
其他	<b>6,102</b>	3,628
	<b>1,645,870</b>	1,510,486

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 收入及分部資料(續)

經營分部(續)

	截至二零零九年九月三十日止六個月				
	建築	機電安裝	建築材料	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總銷售	1,111,399	550,296	95,806	14,346	1,771,847
分部間銷售	(5,149)	(30,670)	(81,914)	(8,244)	(125,977)
外部銷售	1,106,250	519,626	13,892	6,102	1,645,870
分部業績	1,820	12,386	(3,697)	5,973	16,482
未分配開支					(168)
經營溢利					16,314
財務費用	(2,095)	(9)	(344)	(282)	(2,730)
應佔共同控制實體/業務之 (虧損)/溢利	(1,914)	362	—	—	(1,552)
應佔一家聯營公司虧損	—	(147)	—	—	(147)
除所得稅前溢利					11,885
所得稅開支					(7,017)
期內溢利					4,868
分部資產	1,246,775	456,503	196,812	567,058	2,467,148
於聯營公司之權益	—	1,731	—	50	1,781
於共同控制實體/業務之權益	6,426	—	—	—	6,426
未分配資產					54,687
總資產					2,530,042
分部負債	(586,054)	(386,859)	(34,374)	(259,021)	(1,266,308)
未分配負債					(12,810)
總負債					(1,279,118)
資本開支	7,016	534	1,617	468,572	477,739
折舊	5,746	1,006	8,007	395	15,154
攤銷租賃土地	86	—	—	357	443
投資物業公平值收益	—	—	—	(21,706)	(21,706)

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 收入及分部資料(續)

經營分部(續)

	截至二零零八年九月三十日止六個月				
	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 貿易 千港元	其他 千港元	總額 千港元
總銷售	826,001	651,726	91,860	8,633	1,578,220
分部間銷售	(3,999)	(23,317)	(35,413)	(5,005)	(67,734)
外部銷售	822,002	628,409	56,447	3,628	1,510,486
分部業績	27,992	20,308	(12,742)	(5,610)	29,948
未分配收入					4,234
經營溢利					34,182
財務費用	(14,075)	(10)	(59)	(186)	(14,330)
應佔共同控制實體/業務之 溢利/(虧損)	95	—	(6,844)	—	(6,749)
應佔一家聯營公司虧損	—	(35)	—	—	(35)
除所得稅前溢利					13,068
所得稅開支					(2,888)
期內溢利					10,180
分部資產	1,186,580	477,632	222,443	59,587	1,946,242
於聯營公司之權益	—	1,923	—	50	1,973
於共同控制實體之權益	17,591	—	1,833	—	19,424
未分配資產					173,134
總資產					2,140,773
分部負債	(418,674)	(413,065)	(31,428)	(18,018)	(881,185)
未分配負債					(10,986)
總負債					(892,171)
資本開支	25,404	1,659	6,101	25	33,189
折舊	5,232	596	8,969	411	15,208
攤銷租賃土地	86	—	—	357	443

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

### 4. 收入及分部資料(續)

地域分析：

本集團之客戶主要位於香港、新加坡、澳門及國內。

下表為本集團按地域市場劃分之收入分析：

	收入	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	<b>1,087,135</b>	943,333
新加坡	<b>378,316</b>	94,430
澳門	<b>116,172</b>	402,598
國內	<b>64,247</b>	70,125
	<b>1,645,870</b>	<b>1,510,486</b>

下表為按資產所在地區分析分部資產於結算日之賬面值及期內添置物業、廠房及設備、投資物業及租賃土地之分析。

	總資產之賬面值		添置物業、廠房及 設備、投資物業 及租賃土地	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	<b>1,916,494</b>	1,642,393	<b>475,904</b>	3,687
新加坡	<b>238,754</b>	114,597	<b>370</b>	21,574
澳門	<b>108,081</b>	163,771	—	2,824
國內	<b>266,713</b>	220,012	<b>1,465</b>	5,104
	<b>2,530,042</b>	<b>2,140,773</b>	<b>477,739</b>	<b>33,189</b>

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
其他收入		
上市投資的股息收入	78	149
銀行利息收入	2,358	3,498
來自分包承建商的利息收入	996	1,725
雜項收入	2,534	1,239
	<u>5,966</u>	<u>6,611</u>
其他收益		
衍生金融資產／負債之已變現收益	839	1,484
投資物業公平值收益	21,706	—
按公平值計入損益之金融資產未變現收益	71	—
按公平值計入損益之金融資產已變現收益	150	—
衍生金融資產未變現收益	45	—
匯兌收益	—	938
出售一家聯營公司之收益	—	11
	<u>22,811</u>	<u>2,433</u>
	<u>28,777</u>	<u>9,044</u>



未經審核簡明中期財務報表附註(續)

6. 按性質劃分之開支

經計入下列各項後得出的按性質劃分之開支：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
建築成本	<b>1,275,596</b>	1,182,597
已售存貨成本	<b>77,999</b>	76,842
折舊		
自置物業、廠房及設備	<b>13,824</b>	14,397
租賃物業、廠房及設備	<b>1,330</b>	811
經營租賃之租金		
土地及樓宇	<b>4,733</b>	3,726
其他設備	<b>32,040</b>	16,006
員工成本(包括董事酬金)	<b>205,722</b>	161,507
攤銷租賃土地	<b>443</b>	443
攤銷無形資產	<b>528</b>	352
已減值應收款項撇銷	—	718
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	<b>165</b>	121
匯兌虧損淨額	<b>793</b>	—
其他	<b>45,160</b>	27,828
銷售成本、行政以及其他營運支出總額	<b>1,658,333</b>	1,485,348

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

7. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
透支及短期銀行貸款之利息	459	1,844
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	651	—
融資租賃付款之利息部份	133	161
	<hr/>	<hr/>
所產生總借貸成本	1,243	2,005
減：歸類為合約成本之款額	(477)	(97)
撥充在建工程項下之資本	(367)	—
	<hr/>	<hr/>
	399	1,908
按公平值計入損益之金融資產未變現虧損	—	311
按公平值計入損益之金融資產已變現虧損	118	71
衍生金融負債未變現虧損	2,213	12,040
	<hr/>	<hr/>
	2,730	14,330
	<hr/>	<hr/>

8. 所得稅開支

由於本集團之香港業務於年內並無估計應課稅溢利，因此並無產生香港利得稅。於二零零八年，香港利得稅乃過往年度之超額撥備。

海外溢利之稅項乃根據年內之估計應課稅溢利，按本集團業務所在國家之現行稅率計算。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

8. 所得稅開支(續)

在未經審核簡明綜合損益表扣除之所得稅開支包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期所得稅		
香港利得稅	—	(729)
海外稅項	<b>7,104</b>	3,675
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	<b>(87)</b>	(58)
	<b>7,017</b>	2,888

9. 股息

董事局不建議派付本期間之中期股息(二零零八年：無)。

10. 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按如下方式計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	<b>4,868</b>	10,207
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
期內已發行股份加權平均數	<b>438,053,600</b>	440,660,453

由於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列該等期間之每股攤薄盈利。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

11. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元 (附註b)	投資物業 千港元 (附註a)	租賃土地 千港元 (附註b)
於二零零九年四月一日之賬面淨值	110,380	24,727	34,732
添置	9,774	104,615	363,350
投資物業公平值收益	—	21,706	—
貨幣匯兌差額	1,492	1,827	—
利息撥充在建工程項下之資本	367	—	—
出售	(1,738)	—	—
折舊／攤銷開支(附註6)	(15,154)	—	(443)
於二零零九年九月三十日之賬面淨值	105,121	152,875	397,639
於二零零八年四月一日之賬面淨值	97,007	—	35,655
添置	25,258	7,931	—
收購機電安裝附屬公司	3,064	—	—
出售	(262)	—	—
折舊／攤銷開支(附註6)	(15,208)	—	(443)
於二零零八年九月三十日之賬面淨值	109,859	7,931	35,212

本集團之投資物業公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格物業估值師之估值而釐定。

(a) 收購位於觀塘駿業街之物業

期內，本集團收購位於九龍觀塘駿業街43號及45號之物業，代價為100,000,000港元。

鑒於地積比率及許可建築樓面面積，本集團認為該物業具有可觀之發展潛力。收購已於二零零九年六月完成。該物業自始已為本集團帶來租金收入。於二零零九年九月三十日，該物業分類為投資物業。

(b) 收購位於上環蘇杭街之物業

期內，本集團收購位於香港蘇杭街77、79、81、83及85號及畢街14A、16、18、20及22號之物業，代價為350,000,000港元。此項交易已於二零零九年七月完成。

於二零零九年七月十五日，本集團與獨立第三方洲際酒店集團有限公司(「洲際酒店集團」)訂立一份管理協議，據此，本集團將委聘洲際酒店集團就本集團擬於上述地盤興建之快捷假日酒店品牌酒店提供酒店管理服務。

於二零零九年九月三十日，該物業分類為租賃土地，而建築成本則撥充物業、廠房及設備內在建工程的資本。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

12. 現金及銀行結餘

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	<b>419,335</b>	475,502
定期存款	<b>112,549</b>	261,276
受限制存款(附註a)	<b>131,732</b>	151,714
	<b>663,616</b>	888,492

- (a) 受限制存款乃為短期銀行貸款及若干履約保證作擔保而抵押之資金。
- (b) 就簡明綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	<b>419,335</b>	475,502
定期存款	<b>112,549</b>	261,276
	<b>531,884</b>	736,778

13. 應收賬項，淨額

應收賬項淨額包括應收賬項及應收保固金減值撥備。

視乎服務或產品之性質而定，應收賬項於開出發票後30日至150日內到期繳付。於二零零九年九月三十日，應收賬項21,202,000港元(二零零九年三月三十一日：54,532,000港元)已逾期但無減值，此等應收賬項之客戶並無近期欠款記錄。此等應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
逾期日數：		
1-30日	<b>3,399</b>	18,827
31-90日	<b>2,043</b>	9,807
91-180日	<b>1,966</b>	3,156
180日以上	<b>13,794</b>	22,742
	<b>21,202</b>	54,532

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

14. 衍生金融資產／負債

	二零零九年九月三十日		二零零九年三月三十一日	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
外幣遠期合約(附註a)	45	2,213	—	—
港元浮息掉期(附註b)	—	—	—	644
美元及人民幣績效評分 美元存款合約(附註c)	—	—	—	195
	<b>45</b>	<b>2,213</b>	<b>—</b>	<b>839</b>

附註：

- (a) 本集團訂立若干外幣遠期合約，以減輕其中國及新加坡業務產生之人民幣及新加坡元之匯率風險。該等遠期合約將於二零零九年十二月至二零一零年九月期間到期。
- (b) 本集團與一家銀行訂立名義金額為100,000,000港元之浮息掉期協議。根據該協議，收入乃藉本金賺取，而對方則擁有認購期權，在符合若干條件情況下，以沽售美元及向本集團購入港元。該期權已於二零零九年九月到期。
- (c) 本集團於二零零八年四月訂立兩份名義金額共8,800,000美元(約68,640,000港元)之美元／人民幣績效評分美元存款合約，藉以降低中國業務因人民幣升值所面對之匯率風險。該等合約於二零零九年四月到期，由於有關金融工具之本金受到保障，故其後本集團已於到期時取回名義金額。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

15. 股本

	股份數目		金額	
	二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
期／年初及期／年終	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：				
期／年初	<b>438,053,600</b>	440,949,600	<b>87,611</b>	88,190
股份購回及註銷	—	(2,896,000)	—	(579)
	<b>438,053,600</b>	438,053,600	<b>87,611</b>	87,611

16. 借貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
一年內	<b>91,350</b>	51,238	<b>2,991</b>	3,938
一至二年	<b>1,389</b>	1,275	<b>1,017</b>	349
二至五年	<b>4,402</b>	4,066	—	—
五年後	<b>187,147</b>	12,031	—	—
	<b>284,288</b>	68,610	<b>4,008</b>	4,287

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

### 17. 應付供應商及分包承建商之款項

應付供應商及分包承建商之款項賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
未到期	192,733	283,341
逾期日數：		
1—30日	9,027	11,004
31—90日	1,613	2,610
91—180日	1,445	746
180日以上	2,712	2,213
	<b>207,530</b>	<b>299,914</b>

### 18. 承擔及或然負債

本集團之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務中，本集團就其建築合約面對各項索償。於二零零九年九月三十日，本集團就若干合約面對定額賠償索償，而本集團已就客戶索償遞交延期申請。定額賠償額之最終金額(如有)仍未能確定，惟董事認為任何由此產生之負債不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零零六年，本集團接獲申索陳述書，就指稱違反設計工程合約及未經批核已完成工程提出合共約4,200,000港元之索償。本集團已就代分包承建商支付之支出及款項向其提出約2,800,000港元之反申索。董事認為索償不會產生任何重大不利財務影響，故於二零零九年九月三十日並無就此作出撥備。
- (c) 於二零零七年，本集團接獲申索陳述書，乃關於分包承建商就鋼鐵工程分包承建合同所產生未經批核已完成工程、修訂工程及延工成本提出合共約23,900,000港元之索償。本集團已就其代分包承建商支付之開支及款項，向分包承建商提出約26,000,000港元之反索償。董事認為，該索償不會產生任何重大不利財務影響，故於二零零九年九月三十日並無就此作出撥備。
- (d) 本集團向客戶所作有關履約保證之擔保約334,375,000港元(二零零九年三月三十一日：467,000,000港元)。



## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

### 18. 承擔及或然負債(續)

- (e) 於二零零九年九月三十日，本集團之已訂約但未發生之資本開支，該等開支關於本集團收購設備及服務，以生產環保及高效能的建築材料。本集團已支付訂金，而就有關收購尚未履行之承擔約為3,178,000美元(約24,788,000港元)。
- (f) 於二零零九年九月三十日，本集團之已訂約但尚未發生之資本開支涉及以代價人民幣50,375,000元(約57,244,000港元)收購土地使用權(不包括交易費用)。土地位於中國惠州市惠陽區新圩鎮黃泥塘地段，為工業用地，面積約155,000平方米。本集團現階段擬於土地上興建生產廠房，用作生產建築材料之用。此收購事項乃為配合本集團未來的業務發展而作出。

### 19. 結算日後事項

#### (a) 收購位於土瓜灣浙江街之物業

於二零零九年十月十六日，本集團一家全資附屬公司與賣方訂立具法律約束力之買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於九龍土瓜灣浙江街18號之物業，代價為121,300,000港元。

於本報告日期，收購經已完成。本集團正考慮該物業之用途以為本集團帶來最大益處。

#### (b) 有利-新昌聯營獲授於啟德1B地盤興建出租公屋發展項目之綜合合約

於二零零九年十一月，香港房屋委員會授與有利-新昌聯營(「聯營企業」)於啟德1B地盤興建出租公屋發展項目之綜合合約(「合約」)。本公司全資附屬公司有利建築有限公司擁有聯營企業之60%權益，而新昌營造廠有限公司則擁有40%權益。

根據合約，聯營企業獲委任為於啟德之設計及興建出租公共屋邨包括住宅樓宇、商用停車場設施以及相關之外牆工程(「該項目」)的總承辦商。該項目之總工程承包額估計約為29億港元，承包期為45個月。於本報告日期，該項目已展開。

## 中期股息

本公司董事局(「董事」)不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業績及營運

截至二零零九年九月三十日止六個月，營業額由去年同期約1,510,486,000港元增加9.0%至約1,645,870,000港元。有關增加主要由於新加坡Marina Bay Sands綜合度假村建設項目以及香港之建築工程增加所致。

本集團於本期間錄得毛利約100,526,000港元(二零零八年九月三十日：106,580,000港元)。此乃由於來自已完成及終止之澳門合約之溢利貢獻減少所致，惟部分由建築材料貿易業務因緊密之成本控制改善所抵銷。本集團因投資物業公平值收益及融資成本減少而獲益，惟設計及建築項目投標開支增加，加上機電安裝業務之全期經營業績於二零零八年六月收購機電安裝附屬公司後綜合計算，導致行政開支上升，因而抵銷了上述部份得益。期內應佔純利為4,868,000港元(二零零八年九月三十日：10,207,000港元)。

於二零零九年九月三十日，本集團手頭建築合約(合營合約除外)之合約總值約為9,316,000,000港元，包括建築合約以及機電安裝合約。估計於二零零九年九月三十日之餘下工程(不包括合營合約)價值約5,755,000,000港元。本集團設計及建造沙田威爾斯親王醫院擴建大樓之合營合約價值約為1,654,000,000港元，有關工程正順利進行，尚未完成之餘下工程估計價值約638,000,000港元。本集團於期內獲得三份建築合約，總值約2,132,000,000港元，包括香港之兩份建築合約與一份裝飾及翻新合約。四份合約總值約為309,000,000港元之合約已於期內完成。於澳門，與Venetian Orient Limited及另一賭場營運商進行之項目已終止，合約總金額為591,000,000港元(包括機電安裝合約)。

## 管理層討論及分析(續)

### 合約之變動

截至二零零九年九月三十日止六個月

	二零零九年 三月三十一日 百萬港元	接獲 合約額 百萬港元	完成 合約額 百萬港元	已終止 合約額 百萬港元	二零零九年 九月三十日 百萬港元
樓宇建築					
屋宇裝修及維修	4,930	2,132	(309)	(301)	<b>6,452</b>
機電安裝	<u>3,445</u>	<u>597</u>	<u>(888)</u>	<u>(290)</u>	<b>2,864</b>
	<u>8,375</u>	<u>2,729</u>	<u>(1,197)</u>	<u>(591)</u>	<b>9,316</b>

上述於二零零九年九月三十日之合約價值不包括一家共同控制業務旗下價值1,654,000,000港元之合約。

二零零九年九月三十日之後，香港房屋委員會授與有利－新昌聯營(「聯營企業」)於啓德1B地盤興建出租公屋發展項目之綜合合約(「合約」)。本公司全資附屬公司有利建築有限公司擁有聯營企業之60%權益，而新昌營造廠有限公司則擁有40%權益。

根據合約，聯營企業獲委任為於啓德之設計及興建出租公共屋邨包括住宅樓宇、商用停車場設施以及相關之外牆工程(「該項目」)的總承辦商。該項目之總工程承包額估計約為29億港元，承包期為45個月。於本報告日期，該項目已展開。

### 財務狀況

於二零零九年九月三十日，本集團手頭現金總額約663,616,000港元(二零零九年三月三十一日：888,492,000港元)，而本期間借貸總額增加至約288,296,000港元(二零零九年三月三十一日：72,897,000港元)。現金淨額減少乃由於期內進行數項主要物業收購所致，部分以本集團現金及部分以銀行借貸償付。流動比率(流動資產總值對流動負債總額之比率)由二零零九年三月三十一日之2.1變為二零零九年九月三十日之1.7。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務狀況(續)

短期及長期借貸以本集團之物業及若干定期存款作抵押。銀行貸款利息按浮動息率計算，而本公司持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖任何過度風險。截至二零零九年九月三十日，本集團獲授與銀行貸款及透支相關之銀行融資約862,963,000港元(二零零九年三月三十一日：642,120,000港元)，另外約456,843,000港元(二零零九年三月三十一日：665,606,000港元)則與擔保及貿易融資相關，本集團已分別動用其中約288,296,000港元(二零零九年三月三十一日：72,897,000港元)及約286,336,000港元(二零零九年三月三十一日：479,987,000港元)。本集團之銀行融資增加，主要由於業務擴充，而動用之信貸主要與海外建築合約作出之履約保證以及收購物業之融資所引致。

### 人力資源

隨著本集團拓展海外市場，截至二零零九年九月三十日，本集團僱用僱員約2,500人(二零零九年三月三十一日：2,200人)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為1,900人(二零零九年三月三十一日：1,600人)，中國內地僱員人數約為600人(二零零九年三月三十一日：600人)。本集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平，以及各公司及有關員工之表現釐定。

### 展望

本集團為現時在市場提供全面解決方案之承建商，其多元化的建築相關業務分佈不同地區。本集團之聯營企業近日獲授於啓德興建出租公屋發展項目價值約29億港元之綜合合約，足證本集團具備豐富專業技術以及於建築市場聲譽良好，有關合約定將於未來數年為本集團帶來業務貢獻。

受到中國內地增長推動，加上香港特別行政區政府增加公共建設開支，失業率已逐步回落，而本地建築市場亦已從谷底回升。本集團將繼續爭取政府工程，並將加大力度爭取本地及海外市場具吸引力的私人工程。二零零八年底出現的金融危機已逐步平息，而本集團與博彩營運商進行的澳門項目亦有復工跡象。將有利於本集團在澳門之建築及機電安裝業務。

## 管理層討論及分析(續)

### 展望(續)

本集團於中國內地惠州收購一幅土地之使用權，以興建新廠房，提升產能以應付新吸納之業務及發展新建築材料。本集團將繼續投資於研發活動，並會於建築項目中採納有關科研成果，以盡量提升潛在回報。

本集團於本年早數月前購入物業，並就該等物業定下包括發展酒店及辦公室之投資計劃，本集團不僅受惠於近日該等物業之估值因資產升值而上漲，未來更因推出有關完成項目所產生業務貢獻而獲益。連同新的環保業務及建築材料業務，此等項目日後定必為本集團業務提供穩定盈利來源。最後，本集團將繼續謀求方法令不同業務單位產生協同效益，包括共享最佳實務常規，務求進一步減低間接成本及提升本集團業務表現。長遠而言，本集團股東價值將得到提升。

### 董事權益

於二零零九年九月三十日，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目	
	公司權益	百份比
黃業強先生	236,083,599股	53.89%

上述230,679,599股及5,404,000股股份分別以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記。黃業強先生擁有All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited全部已發行股本。該兩家公司分別於庫克群島及英屬處女群島註冊成立。黃業強先生為All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之董事。

### 董事權益(續)

截至二零零九年九月三十日止期間，各董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)概無擁有或獲授予或行使可認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份或債券之權利。

於該期間內任何時間，本公司、其附屬公司、聯營公司或共同控制實體／業務概無訂有任何安排，致使董事及本公司高級行政人員持有本公司或其相聯法團股份或相關股份或債券的權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事及最高行政人員權益外，本公司並不知悉有任何主要股東持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉。

### 購買、出售或贖回股份

截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司並無贖回，而本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 審閱中期財務報表

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及討論核數、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱本集團之未經審核中期業績。

### 企業管治

本公司致力達致標準良好之企業管治常規，並著重董事會之質素、高透明度及有效之問責制度，以提高股東價值。有關本公司企業管治常規之詳情可查閱二零零九年年報。

## 遵守企業管治常規守則

截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)所有守則條文及若干建議最佳應用守則，惟下文所述守則之守則條文A.2.1及A.4.2條除外。

守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列明。為更快捷及有效地作出及推行決策，本公司並無區分主席與行政總裁的職位，而由黃業強先生兼任。

守則條文A.4.2條規定每名董事須至少每三年輪值退任一次，惟根據公司細則規定，除擔任主席之董事外，本公司三分一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。

守則條文A.4.2條亦規定所有獲委任填補臨時空缺之董事，須於彼等獲委任後首個股東大會由股東選出。根據本公司之公司細則，任何獲委任填補臨時空缺之董事僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於大會重選連任。本公司董事局認為，此項偏離之影響並不重大，且並非經常出現臨時空缺。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就其董事進行證券交易採納上市規則附錄10所載標準作為其操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等確認於本中期報告涵蓋之會計期間一直遵守標準守則所載標準規定。

承董事局命  
主席  
黃業強

香港，二零零九年十二月十六日