



# 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: 0406



**Be GREEN, Be LEAN, Be BIM**



# 2014

中 期 報 告



本中期報告採用環保紙印製

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

黃業強 (主席)  
黃天祥 (副主席)  
黃慧敏  
申振威

### 獨立非執行董事

陳智思  
胡經昌  
楊俊文

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 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

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

## 公司秘書

林國芬

## 主要銀行

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

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

何耀棟律師事務所  
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  
1712-1716室

## 概要

本集團錄得收入由2,286,198,000港元增加至4,073,008,000港元。

本集團於本期間錄得毛利216,720,000港元（二零一三年：184,665,000港元）。

本期間溢利由21,597,000港元增加至47,229,000港元。

每股基本及攤薄盈利約為10.76港仙（二零一三年：4.92港仙）。

於二零一四年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,572,848,000港元（二零一四年三月三十一日：1,531,610,000港元），按已發行普通股438,053,600股（二零一四年三月三十一日：438,053,600股）計算，相當於每股3.59港元（二零一四年三月三十一日：3.50港元）。

## 中期業績

有利集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
收入	6	4,073,008	2,286,198
銷售成本	8	(3,856,288)	(2,101,533)
毛利		216,720	184,665
其他收入及收益	7	55,714	40,517
分銷成本	8	(14,046)	(10,783)
行政開支	8	(187,232)	(169,443)
其他營運支出	8	(2,247)	(2,647)
經營溢利		68,909	42,309
財務費用	9	(14,446)	(18,365)
應佔聯營公司之溢利		682	306
應佔合營企業之虧損		(2)	(1)
除所得稅前溢利		55,143	24,249
所得稅開支	10	(7,914)	(2,652)
期內溢利		47,229	21,597
應佔部分：			
本公司權益持有人		47,113	21,557
非控制性權益		116	40
		47,229	21,597
中期股息	11	4,381	4,381
每股盈利（基本及攤薄）	12	10.76仙	4.92仙

# 未經審核簡明綜合全面收入表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利	47,229	21,597
其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	170	2,659
期內全面總收入	47,399	24,256
應佔部分：		
本公司權益持有人	47,283	24,197
非控制性權益	116	59
期內全面總收入	47,399	24,256

# 未經審核簡明綜合資產負債表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,156,902	1,138,264
投資物業	13	61,986	329,115
租賃土地及土地使用權	13	58,776	59,480
無形資產		15,150	15,678
商譽		15,905	15,905
聯營公司		2,066	1,384
遞延所得稅資產		4,480	4,481
可供出售金融資產		11,800	11,800
其他非流動資產		45,164	49,364
		<u>1,372,229</u>	<u>1,625,471</u>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	14	788,119	1,001,142
應收賬項，淨額	15	1,384,274	1,190,512
預付款項、按金及其他應收款項		807,250	773,215
存貨		116,962	115,622
預付所得稅		718	1,200
應收客戶建築合約款項		1,214,626	994,186
按公平值計入損益之金融資產		42,177	32,544
待售發展中物業		515,146	445,744
應收聯營公司款項，淨額		1,306	1,657
應收合營企業／共同經營業務款項		28,528	4,026
應收其他共同經營業務夥伴款項		56,797	56,797
		<u>4,955,903</u>	<u>4,616,645</u>
持作出售投資物業	13	<u>305,000</u>	—
<b>總資產</b>		<u><u>6,633,132</u></u>	<u><u>6,242,116</u></u>

## 未經審核簡明綜合資產負債表（續）

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
<b>權益</b>			
股本	17	87,611	87,611
其他儲備		452,667	452,497
保留盈利			
擬派股息		4,381	6,045
其他		1,028,189	985,457
本公司權益持有人應佔部分		1,572,848	1,531,610
非控制性權益		1,776	1,660
<b>總權益</b>		<b>1,574,624</b>	<b>1,533,270</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	18	1,260,043	1,280,525
遞延所得稅負債		3,759	3,846
		1,263,802	1,284,371
<b>流動負債</b>			
短期銀行貸款	18	1,346,886	1,098,821
長期借貸之即期部分	18	135,307	71,066
衍生金融負債	16	12,800	15,127
應付供應商及分包承建商之款項	19	616,510	591,416
預提費用、應付保固金及其他負債		626,727	567,139
應付所得稅		18,544	12,242
合營企業承擔		1,346	1,343
應付客戶建築合約款項		933,774	985,298
應付共同經營業務款項		60,090	60,090
應付其他共同經營業務夥伴款項		42,722	21,933
		3,794,706	3,424,475
<b>總負債</b>		<b>5,058,508</b>	<b>4,708,846</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>6,633,132</b>	<b>6,242,116</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,161,197</b>	<b>1,192,170</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,838,426</b>	<b>2,817,641</b>

# 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔部分						非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	貨幣 匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元		
於二零一四年四月一日	87,611	413,776	359	38,362	991,502	1,531,610	1,660	1,533,270
全面收入：								
期內溢利	-	-	-	-	47,113	47,113	116	47,229
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	170	-	170	-	170
二零一四年末期股息 (附註11)	-	-	-	-	(6,045)	(6,045)	-	(6,045)
於二零一四年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>38,532</u>	<u>1,032,570</u>	<u>1,572,848</u>	<u>1,776</u>	<u>1,574,624</u>
於二零一三年四月一日	87,611	413,776	359	34,381	963,313	1,499,440	1,022	1,500,462
全面收入：								
期內溢利	-	-	-	-	21,557	21,557	40	21,597
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	2,640	-	2,640	19	2,659
二零一三年末期股息 (附註11)	-	-	-	-	(6,045)	(6,045)	-	(6,045)
於二零一三年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>37,021</u>	<u>978,825</u>	<u>1,517,592</u>	<u>1,081</u>	<u>1,518,673</u>



# 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
<b>經營活動所耗用現金流量</b>		
經營溢利	68,909	42,309
利息收入	(10,574)	(10,015)
投資的股息收入	-	(74)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(141)	(814)
投資物業公平值收益淨額	(36,349)	(14,174)
攤銷無形資產	528	528
攤銷租賃土地及土地使用權	704	732
折舊	49,813	42,557
衍生金融負債之收益淨額	-	(3,358)
按公平值計入損益之金融資產收益	(22)	(757)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	72,868	56,934
給予供應商之貸款減少	4,200	-
應收賬項淨額增加	(194,501)	(84,728)
存貨增加	(1,340)	(30,313)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(26,934)	(198,135)
應收客戶建築合約款項增加	(218,109)	(443,474)
添置待售發展中物業	(69,402)	(24,238)
應收聯營公司款項增加	(29)	(1,212)
應付合營企業／共同經營業務／其他 共同經營業務夥伴款項淨額減少	(3,712)	(22,161)
應付供應商及分包承建商之款項增加／(減少)	24,089	(213)
預提費用、應付保固金及其他負債增加	59,291	34,495
應付客戶建築合約款項(減少)／增加	(51,524)	278,721
	<hr/>	<hr/>
業務所耗用現金淨額	(405,103)	(434,324)
香港利得稅退稅	627	-
已付海外稅項	(1,843)	(218)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所耗用現金淨額	(406,319)	(434,542)

## 未經審核簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
附註	千港元	千港元
<b>投資活動之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(51,145)	(67,419)
添置投資物業	(643)	(1,660)
按公平值計入損益之金融資產之 已變現（虧損）／收益淨額	(77)	180
添置按公平值計入損益之金融資產	(42,388)	(31,633)
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	32,474	32,714
出售物業、廠房及設備所得款項	1,325	866
已收聯營公司股息	380	114
已收投資股息	-	74
已收利息	4,045	1,710
投資活動所耗用現金淨額	(56,029)	(65,054)
<b>融資活動之現金流量</b>		
償還長期銀行貸款	(30,319)	(30,862)
提取長期銀行貸款	65,903	93,433
短期銀行貸款淨額增加	247,139	449,647
受限制存款減少	3,937	12,485
融資租賃付款之資本部分	(10,942)	(4,044)
融資租賃付款之利息部分	(365)	(80)
衍生金融負債之已變現虧損淨額	(4,695)	(4,671)
已付股息	(6,045)	(6,045)
已付利息	(11,403)	(18,256)
融資活動所產生現金淨額	253,210	491,607
現金及現金等價物減少	(209,138)	(7,989)
期初之現金及現金等價物	917,039	531,598
現金及現金等價物之匯兌收益	52	1,062
期終之現金及現金等價物	707,953	524,671
現金及現金等價物分析：		
現金及銀行結餘	491,690	320,319
定期存款	216,263	204,352
	707,953	524,671

# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 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建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應，物業投資及發展以及酒店營運。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

除另有列明外，簡明綜合中期財務資料以千港元（「千港元」）呈列。簡明綜合中期財務資料於二零一四年十一月二十五日獲董事局批准刊發。

## 2. 編製基準

截至二零一四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（「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（「香港財務報告準則」）所編製截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務資料以歷史成本法編製，並就重估按公平值計入損益之金融資產及金融負債（包括衍生金融工具），按公平值列賬之投資物業以及持作出售投資物業作出調整。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率予以累計。

### 3. 會計政策

#### (i) 本集團採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋

未經審核簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致，惟以下情況除外：

以下為已公佈的新訂／經修訂準則、修訂及詮釋並已在本集團二零一四年四月一日開始之會計期間生效。

－ 香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
－ 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）之修訂本	投資實體
－ 香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產可收回金額披露
－ 香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具更替及對沖會計法之延續
－ 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號	徵費

於本期間採納上述新訂／經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

### 3. 會計政策（續）

#### (i) 本集團採納新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（續）

採納香港財務報告準則第11號之影響

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度採納香港財務報告準則第11號「共同安排」後，對截至二零一三年九月三十日止六個月之綜合損益表及綜合現金流量表業績之影響如下：

	千港元
收入增加	453,489
銷售成本增加	(426,377)
其他收入及收益減少淨額	(167)
行政開支增加	(536)
其他營運支出增加	(1)
財務費用增加	(403)
應佔合營企業之溢利減少	(22,767)
所得稅開支增加	(3,238)
	<hr/>
期內溢利變動淨額	<hr/> <hr/> -
概無對每股盈利產生任何影響。	
經營活動所耗用現金淨額減少	31,394
投資活動所耗用現金淨額增加	(229)
	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	31,165
期初之現金及現金等價物增加	197,857
	<hr/>
對期終之現金及現金等價物之淨影響	<hr/> <hr/> 229,022

### 3. 會計政策（續）

#### (ii) 於二零一四年四月一日開始之財政年度尚未生效且並未獲提早採納之已公佈新訂及經修訂準則

— 香港財務報告準則第9號	金融工具
— 香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
— 香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
— 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
— 香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法
— 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法
— 香港會計準則第19號 (二零一一年)之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
— 香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營業務權益之會計法
— 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資
— 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	
— 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	
— 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	

本集團將於上述新訂及經修訂準則生效時採納使用。本集團已開始評估上述採納對本集團之影響，惟現時未能就有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響發表意見。

### 4. 估計

編製中期財務資料需要管理層作出對會計政策應用及對所呈報資產及負債、收入及開支之金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果或會有別於此等估計。

於編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源與應用於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表相同。

## 5. 財務風險管理及金融工具

### (i) 財務風險因素

本集團面對不同財務風險：市場風險（包括價格風險、外匯風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財報表規定之所有財務風險管理資料和披露事項，應與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自財政年度末以來，風險管理政策概無任何變動。

### (ii) 公平值估計

下表利用估值方法分析按公平值計量之金融工具。不同級別之定義如下：

- 以相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量（第一級）。
- 使用除第一級之報價以外之資產或負債之可觀察數據計量（無論直接（即價格）或間接（即按價格推算）觀察到之數據）（第二級）。
- 使用並非基於可觀察市場資料之資產或負債數據（不可觀察之數據）計量（第三級）。

## 5. 財務風險管理及金融工具（續）

### (ii) 公平值估計（續）

下表列示本集團按公平值計量之金融資產及負債：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零一四年九月三十日				
按公平值計入損益之金融資產	-	42,177	-	42,177
衍生金融負債	-	(12,800)	-	(12,800)
	<u>-</u>	<u>42,177</u>	<u>-</u>	<u>42,177</u>
於二零一四年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	32,544	-	32,544
衍生金融負債	-	(15,127)	-	(15,127)
	<u>-</u>	<u>32,544</u>	<u>-</u>	<u>32,544</u>

第一級與第二級公平值分類層級之間並無重大金融資產轉撥。

於期內估值方法概無其他變動。

### (iii) 推斷第二級公平值之估值方法

按公平值計入損益之第二級金融資產包括非上市貨幣市場基金。該等基金按可觀察利率計算公平值。折現對該等基金之估值之影響並不重大。

第二級衍生工具包括利率掉期。利率掉期按從可觀察收益率曲線中推斷之遠期利率計算公平值。第二級衍生工具之折現影響一般而言並不重大。

### (iv) 本集團估值過程

本集團之財務部審閱本集團以公平值呈列之金融工具之估值，作為財務報告之用途。該等估值結果將向財務總監及本集團之高級管理層報告，並用於有關估值過程及估值結果合理性之討論中。



## 6. 收入及分部資料

本集團主要從事樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
收入		
建築	3,179,215	1,766,757
機電安裝	822,656	386,256
建築材料供應	8,724	75,232
物業投資及發展	1,026	1,030
酒店營運	55,963	52,347
其他	5,424	4,576
	<u>4,073,008</u>	<u>2,286,198</u>

主要營運決策者已被確定為執行董事。根據本集團提交予執行董事（由其負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定）之內部財務報告，應報告之經營分部如下：

- 建築 — 樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程
- 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
- 建築材料供應 — 建築及樓宇材料供應
- 物業投資及發展
- 酒店營運

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務，由於規模有限，故並無獨立呈報。

## 6. 收入及分部資料（續）

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 供應 千港元	物業投資 及發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一四年 九月三十日止六個月							
總銷售	3,243,981	1,040,449	232,248	1,026	55,963	29,814	4,603,481
分部間銷售	(64,766)	(217,793)	(223,524)	-	-	(24,390)	(530,473)
外部銷售	<u>3,179,215</u>	<u>822,656</u>	<u>8,724</u>	<u>1,026</u>	<u>55,963</u>	<u>5,424</u>	<u>4,073,008</u>
分部業績	22,448	401	7,951	34,114	11,996	(5,873)	71,037
應佔聯營公司之溢利	-	682	-	-	-	-	682
應佔合營企業之虧損	-	-	(2)	-	-	-	(2)
	<u>22,448</u>	<u>1,083</u>	<u>7,949</u>	<u>34,114</u>	<u>11,996</u>	<u>(5,873)</u>	<u>71,717</u>
未分配開支 財務費用							(2,128) <u>(14,446)</u>
除所得稅前溢利 所得稅開支							55,143 <u>(7,914)</u>
期內溢利							<u>47,229</u>
於二零一四年 九月三十日							
分部資產	3,372,737	714,663	756,464	896,450	645,363	208,127	6,593,804
於聯營公司之權益	-	2,041	-	-	-	25	2,066
未分配資產							<u>37,262</u>
總資產							<u>6,633,132</u>

## 6. 收入及分部資料（續）

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 供應 千港元	物業投資 及發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一三年							
九月三十日止六個月（重列）							
總銷售	1,818,405	507,982	229,935	1,030	52,347	21,301	2,631,000
分部間銷售	(51,648)	(121,726)	(154,703)	-	-	(16,725)	(344,802)
外部銷售	<u>1,766,757</u>	<u>386,256</u>	<u>75,232</u>	<u>1,030</u>	<u>52,347</u>	<u>4,576</u>	<u>2,286,198</u>
分部業績	45,502	(8,394)	(10,368)	12,838	9,774	(3,425)	45,927
應佔聯營公司之溢利	-	306	-	-	-	-	306
應佔合營企業之虧損	-	-	(1)	-	-	-	(1)
	<u>45,502</u>	<u>(8,088)</u>	<u>(10,369)</u>	<u>12,838</u>	<u>9,774</u>	<u>(3,425)</u>	<u>46,232</u>
未分配開支 財務費用							(3,618) <u>(18,365)</u>
除所得稅前溢利							24,249
所得稅開支							<u>(2,652)</u>
期內溢利							<u>21,597</u>
於二零一四年三月三十一日							
分部資產	3,170,849	758,917	635,866	790,402	658,310	188,403	6,202,747
於聯營公司之權益	-	1,359	-	-	-	25	1,384
未分配資產							<u>37,985</u>
總資產							<u>6,242,116</u>

總負債與上一份年度財務報表披露之金額並無重大變動。

## 7. 其他收入及收益

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
其他收入		
投資的股息收入	-	74
銀行利息收入	4,045	1,710
來自分包承建商的利息收入	6,529	8,305
來自共同經營業務的管理服務收入	72	361
雜項收入	7,033	7,844
	<u>17,679</u>	<u>18,294</u>
其他收益		
投資物業公平值收益淨額	36,349	14,174
按公平值計入損益之金融資產之收益	22	757
衍生金融負債之收益淨額	-	3,358
出售物業、廠房及設備之收益淨額	141	814
匯兌收益淨額	1,523	3,120
	<u>38,035</u>	<u>22,223</u>
	<u>55,714</u>	<u>40,517</u>

## 8. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
建築成本	3,212,409	1,530,327
已售存貨成本	159,682	190,238
員工成本（包括董事酬金）	528,230	396,572
折舊		
自置物業、廠房及設備	43,449	39,768
租賃物業、廠房及設備	6,364	2,789
	<u>49,813</u>	<u>42,557</u>
經營租賃之租金		
土地及樓宇	8,001	6,932
其他設備	34,216	53,610
	<u>42,217</u>	<u>60,542</u>
攤銷租賃土地及土地使用權	704	732
攤銷無形資產	528	528
核數師酬金	2,563	2,153
由投資物業產生之直接營運支出		
— 產生租金收入	149	139
— 不產生租金收入	51	24
分銷成本	14,046	10,783
其他	49,421	49,811
銷售成本、分銷成本、行政以及 其他營運支出總額	<u>4,059,813</u>	<u>2,284,406</u>

## 9. 財務費用

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
透支及短期銀行貸款之利息	14,447	20,837
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	9,584	3,256
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	5,491	136
融資租賃付款之利息部分	506	228
	<hr/>	<hr/>
所產生總借貸成本	30,028	24,457
減：歸類為建築成本之款額	(8,289)	(2,921)
撥充至投資物業之資本	(510)	(1,084)
撥充至待售發展中物業之資本	(9,461)	(2,116)
	<hr/>	<hr/>
	11,768	18,336
按公平值計入損益之金融資產虧損	310	29
衍生金融負債之虧損	2,368	—
	<hr/>	<hr/>
	14,446	18,365
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 所得稅開支

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）計算。

海外溢利之稅項乃根據期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。

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	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
香港利得稅本期內撥備	166	789
海外稅項本期內撥備	7,806	2,510
過往年度撥備不足／(超額撥備)	28	(160)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(86)	(487)
	<hr/>	<hr/>
	7,914	2,652
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內已付股息		
截至二零一四年三月三十一日止 財政年度之末期股息－普通股 每股1.38港仙（二零一三年：1.38港仙）	<u>6,045</u>	<u>6,045</u>
宣派中期股息		
中期股息－普通股每股1.0港仙 （二零一三年：1.0港仙）	<u>4,381</u>	<u>4,381</u>

該中期股息於截至二零一四年九月三十日止期間後宣派，故並無於簡明綜合資產負債表內列作負債。中期股息將向於二零一四年十二月二十九日名列股東名冊之股東派付。

## 12. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利按以下方式計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	<u>47,113</u>	<u>21,557</u>
	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一三年
期內已發行股份加權平均數	<u>438,053,600</u>	<u>438,053,600</u>

由於截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之已發行股份，故並無呈列該等期間之每股攤薄盈利。

### 13. 資本開支

	物業、廠房 及設備	投資物業 (附註)	持作出售 投資物業 (附註)	租賃土地及 土地使用權
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日				
之賬面淨值	1,138,264	329,115	-	59,480
添置	69,431	133	-	-
利息撥充之資本	-	510	-	-
投資物業公平值收益淨額	-	36,349	-	-
貨幣匯兌差額	204	879	-	-
出售	(1,184)	-	-	-
轉撥	-	(305,000)	305,000	-
折舊／攤銷開支（附註8）	(49,813)	-	-	(704)
於二零一四年九月三十日				
之賬面淨值	<u>1,156,902</u>	<u>61,986</u>	<u>305,000</u>	<u>58,776</u>
於二零一三年四月一日				
之賬面淨值	1,095,013	324,023	-	59,801
添置	73,293	576	-	-
利息撥充之資本	-	1,084	-	-
投資物業公平值收益淨額	-	14,174	-	-
貨幣匯兌差額	4,129	(1,615)	-	1,140
出售	(52)	-	-	-
折舊／攤銷開支（附註8）	(42,557)	-	-	(732)
於二零一三年九月三十日				
之賬面淨值，重列	<u>1,129,826</u>	<u>338,242</u>	-	<u>60,209</u>

附註：

- 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行所進行之估值而釐定。
- 於二零一四年八月，本集團訂立一份協議，以代價328,000,000港元出售位於香港觀塘駿業街的投资物業。完成日期將於二零一四年十二月十八日或之前生效。於二零一四年九月三十日，該賬面值305,000,000港元分類為持作出售投資物業。



#### 14. 現金及銀行結餘

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	491,690	560,773
定期存款	216,263	356,266
受限制存款（附註a）	80,166	84,103
	<u>788,119</u>	<u>1,001,142</u>

(a) 受限制存款乃為取得本集團之銀行融資而抵押之資金。

(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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	491,690	560,773
定期存款	216,263	356,266
	<u>707,953</u>	<u>917,039</u>

#### 15. 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去減值撥備。

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。於二零一四年九月三十日，應收賬項76,424,000港元（二零一四年三月三十一日：74,327,000港元）已逾期但無減值。此等應收賬項涉及之客戶近期並無不履行還款記錄。應收賬項，淨額之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期	1,307,850	1,116,185
逾期日數：		
1-30日	6,912	15,203
31-90日	7,778	16,742
91-180日	10,038	7,299
180日以上	51,696	35,083
	<u>76,424</u>	<u>74,327</u>
	<u>1,384,274</u>	<u>1,190,512</u>

## 16. 衍生金融負債

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
按公平值列賬 港元利率掉期	<u>12,800</u>	<u>15,127</u>

於二零一一年，本集團與銀行訂立總名義金額為600,000,000港元的數份利率掉期協議。根據該等協議，本集團將支付固定利率及收取浮動利率加利率幅度，以減輕對其業務引致的利率風險。該等掉期協議已於二零一二年六月至二零一二年八月期間生效及將於生效日期的四年後到期。

## 17. 股本

	股份數目		金額	
	二零一四年 九月三十日	二零一四年 三月三十一日	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 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	<u>1,000,000,000</u>	1,000,000,000	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
期／年初及期／年終	<u>438,053,600</u>	<u>438,053,600</u>	<u>87,611</u>	<u>87,611</u>

## 18. 借貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
一年內	1,462,712	1,154,111	19,481	15,776
一至二年	373,645	446,655	16,250	11,123
二至五年	546,239	476,900	6,553	7,994
五年後	317,356	337,853	-	-
	<u>2,699,952</u>	<u>2,415,519</u>	<u>42,284</u>	<u>34,893</u>

銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、持作出售投資物業、待售發展中物業、受限制存款及按公平值計入損益之金融資產作抵押。

## 19. 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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期	565,551	529,633
1-30日	32,289	47,966
31-90日	10,005	11,915
91-180日	7,756	412
180日以上	909	1,490
	<u>616,510</u>	<u>591,416</u>

## 20. 承擔及或然負債

本集團現時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。於二零一四年九月三十日，本集團就若干合約面對多項定額賠償索償，相關延期申請已遞交予客戶。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) 於二零一零年，本集團向一名分包承建商提交一份金額為10,000,000港元的申索陳述書，此乃與該分包承建商未能履行合約的義務及為向該分包承建商收回超額支付的款項有關。該分包承建商向本集團提出金額為10,000,000港元的反申索。該案件目前正在交換訴訟證據過程中。董事認為，目前毋須就該案件作出任何撥備。
- (c) 本集團給予其客戶履約保證總額約為857,386,000港元（二零一四年三月三十一日：884,253,000港元）。
- (d) 於二零一四年九月三十日，本集團之已訂約但未產生之資本開支約為15,787,000港元（二零一四年三月三十一日：16,170,000港元），該等開支涉及收購廠房及設備及於中國內地興建一座廠房。
- (e) 根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
土地及樓宇		
一年內	13,656	11,328
一至五年	19,228	19,912
五年後	31,433	33,126
	<u>64,317</u>	<u>64,366</u>

## 21. 關連人士交易

### 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團之董事（執行及獨立非執行董事）。就員工提供之服務而已付或應付主要管理人員之薪酬如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及袍金	7,620	6,972
退休金成本 – 定額供款計劃	359	327
	<u>7,979</u>	<u>7,299</u>

## 22. 未來應收最低租金

本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
一年內	3,950	3,849
一至五年	1,244	1,316
	<u>5,194</u>	<u>5,165</u>

### 中期業績及業務回顧

二零一四年上半年，本集團之營業額為4,073,000,000港元，較上一年2,286,000,000港元上升78%，受惠於各核心分部皆有銷售增長。建築及維修之收益增長80%至3,179,000,000港元，反映合約工程數目增加。機電安裝分部收入由上一年508,000,000港元增加一倍至1,040,000,000港元，主要受惠於澳門業務。酒店收入同樣較同期增長7%至56,000,000港元，此乃由於入住率及房價均上升。

期內綜合毛利為216,700,000港元，較前期上升約17%。儘管金額上升，但由於數年前行業尚未十分蓬勃時所接獲之私營機構項目的建築利潤率較低，令利潤率下降。建築成本於過往數年間前所未見地大幅飆升，令此等無價格調整機制的私營機構項目無利可圖。

總營運支出較同期增加11%。此增長主要由於薪金調整及於香港、澳門及新加坡員工人數增加所致。由於項目數量增加，故此等地區之員工數量亦有所增加。

期內權益持有人應佔溢利淨額為47,100,000港元，高於去年的21,600,000港元。每股基本及攤薄盈利為10.76港仙，而去年為4.92港仙。溢利上升包括來自經營溢利及其他收入增加，而經營溢利增加乃由於業務擴展。其他收入增加乃主要由於投資物業公平值收益增加22,000,000港元，惟該金額部分被衍生金融負債之收益減少3,400,000港元所抵銷。於本期內，位於觀塘之物業以溢利約47,000,000港元出售，其中37,000,000港元於本期內以重估收益之形式入賬。餘下部分將於十二月交易完成後入賬。

於二零一四年九月三十日，手頭合約價值增長至26,775,000,000港元，較二零一四年三月底高6%。我們於六個月期間接獲合約金額共3,208,000,000港元，以及完成合約金額共1,637,000,000港元。於本期內，我們接獲六份私營機構及維修合約，總值2,272,000,000港元，較同期上升49%。機電安裝分部接獲之新訂單亦錄得增長，金額增至970,000,000港元，較前期增加26%。

合約之變動

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 三月三十一日 百萬港元	合約 接獲金額 百萬港元	完成金額 百萬港元	二零一四年 九月三十日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及 維修	20,827	2,272	(865)	22,234
機電安裝	5,339	970	(133)	6,176
建築材料供應	2,182	345	(795)	1,732
電腦軟件開發以及 建築設計及工程服務	27	3	(14)	16
減：分部間的合約	(3,171)	(382)	170	(3,383)
	<u>25,204</u>	<u>3,208</u>	<u>(1,637)</u>	<u>26,775</u>

### 財務狀況

本集團之財務及資金運作一直由香港總部集中管理及控制。於二零一四年九月三十日，本集團之手頭現金總額為788,100,000港元（二零一四年三月三十一日：1,001,100,000港元），期內借貸總額增至2,742,200,000港元（二零一四年三月三十一日：2,450,400,000港元）。借貸增加主要用於現時進行得如火如荼之建築項目、本集團的住宅物業發展項目及於中國內地上海、廣州購買辦公室撥付資金。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零一四年九月三十日為1.31（二零一四年三月三十一日：1.35）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,260,000,000港元（二零一四年三月三十一日：1,280,500,000港元）。

於本期內，本集團出售位於觀塘之物業，經解除現有按揭及扣除相關支出後之代價餘額約222,000,000港元將於二零一四年十二月收到。此款項連同預計於未來數月內推出之住宅物業發展項目銷售所得現金將加強我們的財務狀況。

所有銀行借貸均按浮動息率計算。為減輕本集團因利率變動而產生之風險，我們已安排若干利率對沖工具，旨在將利息成本維持在可控制範圍內。本集團將密切監察及管理其利率波動風險，並在有需要時考慮使用相關對沖安排。截至二零一四年九月三十日，本集團的銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資相關之銀行融資總額為4,347,000,000港元（二零一四年三月三十一日：4,244,200,000港元），當中3,267,100,000港元（二零一四年三月三十一日：2,931,500,000港元）已動用。本集團認為，獲承諾及未動用之銀行融資額度足以應付其目前之業務營運、物業發展及資本開支需要。

### 人力資源

於二零一四年九月三十日，本集團聘用僱員約4,300名（二零一四年三月三十一日：4,700名）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為3,100人（二零一四年三月三十一日：3,000人），中國內地僱員人數約為1,200人（二零一四年三月三十一日：1,700人）。香港、澳門及新加坡人手增加反映該等地區之建築業務增加。中國內地人手減少乃因配合生產計劃變動而作出之週期調整。有利以成為優秀及具吸引力的僱主為目標，因我們明白人才是長遠成功之關鍵。本集團提供具吸引力之薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團致力於培訓及推動僱員發展，並繼續努力不懈確保僱員潛能得以全面發揮，藉以加強在本集團的發展。



### 展望

本集團之核心市場機遇接踵而至，特別是香港及新加坡政府為應付房屋供應短缺而繼續推出房屋發展項目。儘管業務前景明朗，我們在提升生產力方面絕不怠慢。鑒於建築成本上升及勞工短缺問題，我們將改善生產力以減輕成本造成的不利影響。我們將會繼續投資於生產過程自動化，並擴建惠州廠房以擴大預製件產能，研究及開發全新或優化之建築方法及預製件應用。我們會全力以赴努力不懈地提升核心能力及競爭優勢，贏取具有合理利潤率之業務。

本集團未來發展藍圖依然是成為一間環保創新企業。按此藍圖，本集團將不遺餘力地繼續投資於可為行業及社區創造可持續利益之建造解決方案及技術。我們在整個價值鏈（包括建築流程上游及下游部分）開發技術，五維建築資訊模型技術（「BIM」）及能源優化諮詢服務為發展之主要部分。現時，行業內雖然積極採用3D BIM，但有利將此技術推進一個新的層次，加入施工程序及增設成本預算為第五維。透過使用5D建造方法，在實際建造動工前，我們可於模擬設計及建造（「VDC」）的環境下仔細研究整個項目。VDC能有效地將建築圖則轉變成現實，可降低成本、縮短時間及減少錯誤，最終達致保護天然資源。集團首次採用VDC方法於旗下酒店發展項目香港蘇豪智選假日酒店，且該方法繼續用於我們其中一個公營房屋發展項目。同時，三個建築項目獲得「優質公共房屋建造及保養維修大獎－建築信息模型技術之創新應用」獎項。我們在此方面的能力備受客戶認同。現時，我們有若干個項目與客戶共同合作設計及開發可優化樓宇建造所需之時間及成本的創新技術。採用VDC方法無疑會為本集團帶來巨大業務機遇。我們的策略促使我們不斷精益求精，保持具競爭力之區別。

與此同時，我們繼續於物業市場尋找有潛力之項目，希望可物色能夠增值之項目，透過我們於設計及建築方面之專業知識，為項目增加及釋放資產價值。我們非常重視股東於本集團之權益，並會竭盡所能為股東締造更佳回報。

我們相信本集團之手頭合約將維持於高水平，從而為持續發展及業績奠定穩固根基。短期而言發展明顯依舊充滿挑戰，我們將保持警覺，努力不懈解決成本上升的問題。不管怎樣，我們仍會堅守策略，繼續審慎前進，穩步發展，對業務前景樂觀。

## 其他資料

### 中期股息

於二零一四年十一月二十五日，董事局議決就截至二零一四年九月三十日止六個月宣派中期股息為普通股每股1.0港仙並向於二零一四年十二月二十九日名列股東名冊之股東派付。中期股息會於二零一五年一月十六日或之前派付。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年十二月二十二日至二零一四年十二月二十九日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，於該期間不會處理股份過戶。為符合資格獲派付其中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲於二零一四年十二月十九日下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

### 董事權益

於本報告日期，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交所之權益如下：

### 本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目 (好倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	261,346,599股	59.66%

上述230,679,599股及30,667,000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。All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited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。

截至二零一四年九月三十日止期間，董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未成年子女）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。

## 其他資料（續）

### 董事權益（續）

於該期間內任何時間，本公司、其附屬公司、聯營公司、合營企業或共同經營業務概無訂有任何安排，致使董事及本公司最高行政人員持有本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債券之權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，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

截至二零一四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。

### 審閱中期財務資料

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。

### 香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十三章之持續責任－貸款協議載有關於控股股東須履行特定責任之條件

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報以下包含本公司控股股東須履行特定責任之條件之貸款融資詳情。

於二零一二年三月二十九日，本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行訂立最多為475,000,000港元之定期貸款融資，旨在再融資該附屬公司與該銀行之間的現有債務。有關貸款須分二十期連續攤還，每半年還款一次，首次還款日期為貸款協議日期起計六個月。根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親成員直接或間接持有本公司之股本權益及具表決權之股份少於40%，即屬違約。

### 香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十三章之持續責任－貸款協議載有關於控股股東須履行特定責任之條件（續）

於二零一二年十月十二日，本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行訂立最多為300,000,000港元之定期貸款融資，旨在為該附屬公司撥付一般營運資金需求。有關貸款須分十期連續攤還，每半年還款一次，首次還款日期為貸款協議日期起計六個月。根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親成員直接或間接持有本公司之股本權益及具表決權之股份少於40%，即屬違約。

透過本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行於二零一一年十一月二十二日訂立的融資協議（經相同訂約方於二零一三年十二月六日訂立的第一份補充協議補充）（經補充的融資協議下文稱為「融資協議」），該附屬公司獲授總額為325,500,000港元的定期貸款融通額，旨在為一幢新樓宇的地價及建築資金提供部分融資。貸款須於融資協議日期起計48個月或香港建築事務監督發出整幢新樓宇的佔用許可證日期起計六個月內（以較早者為準）償還。

根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生不再實益擁有本公司全部已發具表決權之股份50%或以上，則屬違約。

於二零一四年九月三十日及截至本報告日期，概無違反契約。

### 企業管治

董事局確信企業管治為企業持續成功及提升股東價值的基本要素。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）的原則及常規。本公司透過穩健管理、投資及理財政策，致力提高企業管治常規之透明度，並為股東爭取最佳回報。有關本公司企業管治常規之詳情可查閱二零一四年年報。

## 遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條外，本公司於截至二零一四年九月三十日止期間一直遵守上市規則附錄十四所載守則之規定。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色有所區分，且不可由一人同時兼任。主席與行政總裁間之職責應清楚劃分，並以書面訂明。然而，本公司並無區分主席與行政總裁之職位，並由黃業強先生同時兼任。現行架構令本公司迅速及有效地作出及執行決策。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就其董事進行的證券交易採納上市規則附錄十所載標準守則作為其操守準則。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的標準規定。

承董事局命  
主席  
黃業強

香港，二零一四年十一月二十五日