

Thelloy Development Group Limited 德萊建業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1546

2019
中期報告

摘要

截至二零一九年九月三十日止六個月（「期內」）及截至二零一八年九月三十日止六個月（「過往期間」）：

- 期內·本集團收入約為345,900,000港元（過往期間：321,900,000港元）。
- 期內·本公司擁有人應佔溢利約為18,000,000港元（過往期間：15,800,000港元）。
- 已宣派期內中期股息每股1.00港仙（過往期間：1.25港仙）。
- 本公司每股盈利約為2.25港仙（過往期間：1.98港仙）。

德萊建業集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「期內」)之未經審核業績連同同期之比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	5	345,948	321,933
直接成本		(314,036)	(286,958)
毛利		31,912	34,975
其他收入	6	895	958
行政開支		(10,687)	(16,487)
應佔一間合營企業業績		(98)	-
融資成本	7	(169)	(100)
除稅前溢利	8	21,853	19,346
所得稅開支	9	(3,866)	(3,515)
本公司擁有人應佔期內溢利及 全面收益總額		17,987	15,831
每股盈利	11		
—基本(港仙)		2.25	1.98

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備	12	2,302	563
使用權資產		2,252	-
於一間合營企業的權益		1,595	-
按金及預付款項	14	4,531	-
		10,680	563
流動資產			
貿易應收款項	13	37,547	52,347
按金及預付款項	14	2,343	2,629
合約資產		16,589	13,500
可收回稅項		4,241	8,107
已抵押銀行存款	15	6,206	6,146
銀行結餘及現金		155,818	274,005
		222,744	356,734
流動負債			
貿易應付款項	16	26,610	115,439
其他應付款項及應計費用	17	62,241	69,502
合約負債		5,709	28,760
租賃負債		1,640	-
銀行借款		-	5,000
		96,200	218,701

未經審核簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		126,544	138,033
總資產減流動負債		137,224	138,596
非流動負債			
租賃負債		641	-
資產淨值		136,583	138,596
股本及儲備			
股本	18	8,000	8,000
儲備		128,583	130,596
本公司擁有人應佔權益		136,583	138,596

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日（經審核）	8,000	42,490	18,800	69,306	138,596
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	17,987	17,987
已付股息	-	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一九年九月三十日（未經審核）	8,000	42,490	18,800	67,293	136,583
於二零一八年四月一日，先前呈報（經審核）	8,000	42,490	18,800	74,627	143,917
採納香港財務報告準則第15號及 香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-	(12,829)	(12,829)
於二零一八年四月一日，經重列	8,000	42,490	18,800	61,798	131,088
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	15,831	15,831
已付股息	-	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一八年九月三十日（未經審核）	8,000	42,490	18,800	57,629	126,919

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(84,642)	(27,008)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(7,569)	20,891
融資活動所用現金淨額	(25,976)	(20,100)
現金及現金等值項目減少淨額	(118,187)	(26,217)
期初現金及現金等值項目	274,005	238,102
期末現金及現金等值項目 (即銀行結餘及現金)	155,818	211,885

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一五年五月二十八日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司，而其股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, Cayman Islands, KY1-1104，及主要營業地點為香港九龍荔枝角瓊林街82號陸佰中心2樓。

本集團主要在香港從事物業建築服務。

簡明綜合財務報表未經本公司之獨立核數師審核但已經本公司審核委員會審閱。

本集團之未經審核簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，與本公司的功能性貨幣相同。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

2. 編製基準

此等未經審核簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。此未經審核簡明綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致之會計政策變動及下文所述就於合營企業的權益採納之會計政策外，截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表內所呈示者相同。

於合營企業的權益

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排享有的控制權，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時方始存在。

合營企業的業績及資產與負債採用權益會計法納入該等財務報表，惟當投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號入賬。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

根據權益法，於合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表中確認，其後經調整以確認本集團分佔合營企業損益及其他全面收益。倘本集團分佔合營企業虧損超出本集團於合營企業的權益（包括實質上構成本集團於合營企業投資淨額一部分的任何長期權益），本集團不會繼續確認其分佔的進一步虧損。本集團僅在須承擔已產生法律或推定責任或須代合營企業支付有關款項時方會確認額外虧損。

於合營企業的投資自被投資對象成為合營企業時使用權益法入賬。收購於合營企業的投資時，投資成本超出本集團分佔被投資對象可識別資產及負債公平值淨值的任何部分確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團分佔的可識別資產及負債公平值淨值超出投資成本的任何部分經重新評估後，即時於收購投資期間的損益內確認。

本集團自投資終止為合營企業當日起終止採用權益法。倘本集團保留於前合營企業的權益且保留權益屬金融資產，則本集團計量保留權益於該日的公平值，而該公平值根據香港財務報告準則第9號被視為於初步確認時的公平值。合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益公平值間的差額及出售於合營企業的部分權益的任何所得款項，於釐定出售該合營企業的收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該合營企業確認的所有金額入賬，基準與該合營企業直接出售相關資產或負債所規定者相同。因此，倘該合營企業先前於其他全面收益確認收益或虧損，則將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售該合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

當本集團減少其於合營企業的所有權但繼續使用權益法時，倘出售有關資產或負債的收益或虧損將重新分類至損益，本集團則將所有權削減相關的先前於其他全面收益確認的收益或虧損部分重新分類至損益。

倘一間集團實體與本集團的合營企業交易，與該合營企業交易產生的損益僅會在有關合營企業的權益與本集團無關的情況下，在本集團的綜合財務報表確認。

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動

本集團已於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號租賃。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

作為承租人

短期租賃

本集團對自生效日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的辦公室及倉庫租賃採用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款乃於租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

倘本集團合理確信在租期屆滿時將取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自生效日期起至可使用年期屆滿時折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團在簡明綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團會採用在租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下的預期應付款項；
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權的行使價格；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使權利終止）。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

並非取決於某一指數或利率之可變租賃付款不會計入租賃負債及使用權資產之計量，而於觸發付款之事件或狀況出現期間確認為開支。

於開始日期後，按增量利息及租賃付款調整租賃負債。

倘發生以下任何情況，本集團將重新計量租賃負債（及對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期已變或行使購買選擇權的評估出現變動，於此情況下，相關租賃負債將於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款進行重新計量。
- 租賃付款有變，而原因是市場租金利率於進行市場租金檢討後出現變動，於此情況下，相關租賃負債將透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款進行重新計量。

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇使用實際可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃獲識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並不對先前並未獲識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未對於首次應用日期前已存續的合約重新評估。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團在評估合約是否包含租賃時按照香港財務報告準則第16號所列載的規定應用租賃之定義。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年四月一日確認累計影響。所有於首次應用日期出現的差異於期初留存盈利確認，毋須重列比較資料。

於過渡期應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準於相關租賃合約範圍內對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下實際可行權宜方法：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值評估的替代方法，評估租賃是否繁苛；
- ii. 選擇不對租期將於首次應用日期12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時排除初步直接成本；及
- iv. 於釐定本集團具有續租及終止權的租賃租期時，基於首次應用日期之事實及情況使用事後分析。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

於過渡期，本集團於應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)項過渡，確認額外租賃負債及相關使用權資產，確認金額相等於就任何預付或應計租賃付款作出調整之相關租賃負債。於就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。相關實體所應用的加權平均增量借款利率為5.25%。

(未經審核)

千港元

於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	3,301
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	(95)
減：確認豁免－短期租賃	(118)
與於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則 第16號時確認的經營租賃相關的租賃負債	3,088
分析為	
－流動	1,635
－非流動	1,453
	3,088

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

就於二零一九年四月一日簡明綜合財務狀況表內確認的金額作出以下調整。
不包括未受變動影響的項目。

	於二零一九年 三月三十一日 先前呈報的 賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日 香港財務報告 準則第16號 項下的賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	-	3,088	3,088
流動負債			
租賃負債	-	(1,635)	(1,635)
非流動負債			
租賃負債	-	(1,453)	(1,453)

4. 分部資料

期內，本集團的業務僅為於香港提供建築服務。就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者（即本集團主要行政人員）檢討根據本集團相同會計政策而編製的本集團整體業績及財務狀況。因此，本集團僅有一個單一的經營分部，並無呈列此單一分部的進一步分析。

根據提供服務的地點，本集團的收入均來自香港，因此並無呈列地區資料。於二零一九年九月三十日，本集團的非流動資產10,680,000港元（二零一九年三月三十一日：563,000港元）均位於香港。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

5. 收入

收入指來自本集團向外部客戶提供建築合約的已收及應收款項的公平值。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號隨時間確認：		
樓宇建造	269,307	144,184
維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程	76,641	164,169
設計與建造	—	13,580
來自客戶合約收入	345,948	321,933

6. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	895	948
其他	—	10
	895	958

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
下列各項的利息開支：		
— 銀行借款	97	100
— 租賃負債	72	—
	169	100

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
員工成本總額	6,534	12,939
董事薪酬	3,680	8,420
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	2,743	4,358
— 退休福利計劃供款	111	161
折舊	1,277	131
— 自有廠房及設備	441	131
— 使用權資產	836	—

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
香港利得稅	3,866	3,515

根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元利潤將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

因此，香港利得稅乃根據首2,000,000港元的估計應課稅溢利按稅率8.25%計提，而超過2,000,000港元的合資格的集團實體的估計應課稅溢利則須按稅率16.5%計提。

於二零一九年九月三十日，概無重大未確認的遞延稅項資產及負債(二零一九年三月三十一日：無)。

10. 股息

期內，已派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息20,000,000港元(每股2.5港仙)並已確認為分派。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息—每股普通股1.00港仙 (二零一八年：1.25港仙)	8,000	10,000

中期股息乃於報告期結束後宣派，因此於二零一九年九月三十日未確認為負債。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下資料計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔期內溢利(千港元)	17,987	15,831
股份數目		
已發行普通股數目(千股)	800,000	800,000

由於兩個期間內並無已發行之潛在普通股，故並無呈列兩個期間的每股攤薄盈利。

12. 廠房及設備

於期內，本集團已收購廠房及設備約2,180,000港元(二零一八年：4,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

13. 貿易應收款項

本集團向其客戶授出的信貸期為自合約工程進度款項發票日期起計30日。於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項賬齡分析如下。

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	37,547	52,347

14. 按金及預付款項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
按金	6,408	2,166
預付款項	466	463
	6,874	2,629
減：非流動部分	(4,531)	-
流動部分	2,343	2,629

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

15. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指向銀行抵押以為本集團獲授的銀行信貸(包括銀行借款及履約保證)作擔保之存款,按現行市場年利率計息,範圍介乎1.00厘至2.40厘(二零一九年三月三十一日:0.30厘至2.35厘)。

16. 貿易應付款項

本集團就分包合約工程服務獲授的信貸期介乎30至45日。以下為按於報告期末發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析。

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	22,653	73,496
31至60日	3,667	41,925
61至90日	290	18
	26,610	115,439

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

17. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	6,278	9,922
應付保固金	53,914	57,531
已收按金	2,049	2,049
	62,241	69,502

18. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元 (未經審核)
每股面值0.01港元之普通股		
法定		
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年九月三十日	2,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年九月三十日	800,000	8,000

所有已發行股份於所有方面享有同等地位。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

19. 關聯方交易

期內，本集團擁有以下重大關聯方交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
一間關聯公司(附註)		
一租金開支	-	651
一償還租賃負債	617	-
一租賃負債利息開支	58	-

附註：該關聯公司由本公司董事兼控股股東林健榮先生(「林先生」)全資擁有。

20. 履約擔保

於二零一九年九月三十日，銀行或保險公司以本集團客戶為受益人提供履約擔保約10,993,000港元(二零一九年三月三十一日：7,423,000港元)，作為本集團妥善履行及遵守其與客戶就建築工程所訂立之合約項下責任的抵押。本集團擁有或然負債，涉及就因本集團未能履行責任而客戶根據擔保提出任何申索時向銀行或保險公司作出彌償。履約擔保將以項目所得款項提供擔保及於合約工程完成後獲解除。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

21. 報告期末後事項

於二零一九年九月二十日，本公司宣佈計劃收購創威興業發展有限公司（「創威」）全部已發行股本及向賣方授出貸款，代價為90,629,000港元。代價將由本集團內部資源撥付。創威持有物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心19樓A、B、C、D、E、F室）的全部法定及實益權益。交易完成須受若干條件之規限，且於本報告日期，交易尚未完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月二十日及二零一九年十月十五日之公告。

除上文披露者外，自報告期末起，並無發生其他影響本集團之重大事項。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

於期內，本集團繼續專注於其核心合約工程業務，包括(i)樓宇建築服務；(ii) RMAA工程服務；及(iii)設計及建造服務。憑藉本集團的註冊一般建築承建商牌照及若干重要資歷，包括但不限於(i)丙組（經確認）認可公共工程承建商－建築類別；(ii)認可公共工程物料供應商及專門承造商－維修及修復有歷史性樓宇工程類別（「只限西式樓宇」）；(iii)房屋委員會承建商名冊－新工程類別；及(iv)房屋委員會承建商名冊－保養工程類別。本集團將繼續專注於其現有業務，並尋求符合本集團整體策略之合適項目。本集團將透過進一步滲透私營界別客戶分部；及進一步開發於設計及建造分部尤其是模塊建築分部的業務機會（原因為香港政府已為建設過渡性房屋劃撥50億港元之預算），加強其於行業之市場地位及增加其市場佔有率。為達至該等目標，本集團將繼續加強人力以滿足對本集團業務不斷增長之需求。

本集團憑藉其於樓宇建造方面的專業能力，積極尋找與物業投資商及發展商共同開發房地產發展項目的機遇。此舉不僅為本集團於建造市場進一步發展其私營界別客戶分部的一種方式，亦是本集團多樣化其業務的一條渠道。

管理層討論與分析（續）

財務回顧

收入

本集團之收入由過往期間的約321,900,000港元增加約7.5%至期內的約345,900,000港元。該增加乃由於樓宇建築之收入增加連同RMAA以及設計及建造服務之收入減少之抵銷影響所致。

期內之樓宇建築服務收入由過往期間的約144,200,000港元大幅增至期內的約269,300,000港元，主要由於過往年度開始的若干大型項目於期內基本完工所致。然而，由於若干大型項目已完工，故RMAA服務之收入由過往期間的約164,200,000港元減少至期內的約76,600,000港元。期內並無就設計及建造服務確認收入（過往期間：13,600,000港元），原因為現有項目已完工且未開展新項目。

直接成本

本集團之直接成本由過往期間的約287,000,000港元增加約9.4%至期內的約314,000,000港元。有關增加乃由於期內收入增加及建築材料成本增加所致。

毛利

本集團於期內的毛利約為31,900,000港元（過往期間：35,000,000港元），減少約8.9%。本集團的整體毛利率由過往期間的10.9%小幅下降至期內的9.2%。

其他收入

本集團於期內之其他收入主要為銀行利息收入，維持穩定於約895,000港元（過往期間：958,000港元）。

管理層討論與分析（續）

行政開支

期內，本集團的行政開支約為10,700,000港元（過往期間：16,500,000港元），減少約35.2%。該減少乃主要由於期內若干項目已完成導致僱員減少以及向員工及董事分派的酌情花紅減少。

融資成本

期內，本集團之融資成本約為169,000港元（過往期間：100,000港元）。融資成本增加乃主要由於期內採納香港財務報告準則第16號，導致租賃負債的利息開支增加。

所得稅開支

期內，本集團之所得稅開支為約3,900,000港元（過往期間：3,500,000港元），乃由於期內應課稅溢利增加所致。

溢利及全面收入總額

期內溢利及全面收入總額由過往期間的約15,800,000港元增加約2,200,000港元至約18,000,000港元。該增加乃主要由於期內行政開支大幅減少，惟被毛利減少抵銷所致。

中期股息

董事會宣佈就期內派付中期股息每股1.00港仙（過往期間：1.25港仙）。上述中期股息將於二零二零年一月七日或前後向於二零一九年十二月十七日名列本公司股東名冊之本公司股東派付。

管理層討論與分析（續）

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東獲得中期股息之資格，本公司將自二零一九年十二月十六日至二零一九年十二月十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合獲得中期股息之資格，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一九年十二月十三日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記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。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的財務狀況。於二零一九年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為162,000,000港元（二零一九年三月三十一日：約280,200,000港元）。於二零一九年九月三十日，概無銀行借款（二零一九年三月三十一日：5,000,000港元），而於二零一九年九月三十日之流動比率約為2.3（二零一九年三月三十一日：約1.6）。

資本負債比率

於期內，由於本集團擁有充裕資金可滿足未來資本開支及營運需求，本集團已償還全部銀行借款，故此於二零一九年九月三十日並無呈列資本負債比率（二零一九年三月三十一日：3.6%）。資本負債比率乃按各期間之總借貸除以總權益計算。

庫務政策

本集團一直對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，因此於期內得以維持穩健的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監控本集團的流動資金狀況，以確保本集團之資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時之資金需要。

管理層討論與分析（續）

資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團之已抵押銀行存款約為6,200,000港元（二零一九年三月三十一日：約6,100,000港元），以擔保本集團獲授之銀行融資。除上述者外，本集團並無任何資產抵押。

資本結構

本公司之資本結構於期內並無變動。本公司之資本包括普通股及其他儲備。

資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一九年三月三十一日：無）。

人力資源管理

於二零一九年九月三十日，本集團共有139名僱員（二零一九年三月三十一日：223名僱員）。為了確保本集團可吸引及挽留能夠保持最佳表現的員工，本集團定期檢討薪酬方案。此外，本集團亦根據其業績及個別員工表現向合資格員工發放酌情花紅。本集團贊助員工出席研討會及培訓課程。

此外，本集團採納一項購股權計劃。自其採納以來，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

外幣風險

本集團於香港經營業務。本集團之交易、貨幣資產及負債主要以港元計值。期內，不同貨幣間之匯率波動並無對本集團造成重大影響。本集團於期內並無訂立任何衍生工具協議，亦無使用任何金融工具以對沖其外匯風險。

管理層討論與分析（續）

重大投資、資本資產、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司事項

於二零一九年四月，本集團與Nova Deko Modular Building Co., Ltd.成立一間合營企業以經營鋼相關模塊合成建築項目業務。

除上文所披露者外，本集團於期內並無進行任何重大投資、資本資產、重大收購及／或出售附屬公司及聯屬公司事項。

履約保證

於二零一九年九月三十日，若干銀行或保險公司代表本集團向本集團客戶發出履約保證約11,000,000港元（二零一九年三月三十一日：7,400,000港元），而該等保證中的約2,500,000港元（二零一九年三月三十一日：1,900,000港元）乃由本集團之已質押銀行存款作抵押。

或然負債

本集團於報告期末並無重大或然負債（二零一九年三月三十一日：無）。

報告期後事項

於二零一九年九月二十日，本公司宣佈計劃收購創威興業發展有限公司（「創威」）全部已發行股本及向賣方授出貸款，代價為90,629,000港元。代價將由本集團內部資源撥付。創威持有物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心19樓A、B、C、D、E、F室）的全部法定及實益權益。交易完成須受若干條件之規限，且於本報告日期，交易尚未完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月二十日及二零一九年十月十五日之公告。

除上文披露者外，自報告期末起，並無發生其他影響本集團之重大事項。

企業管治守則

本公司之企業管治守則乃按上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企管守則」）之原則訂立。本公司致力確保高質素的董事會及透明度並會向股東負責。企管守則第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由一人同時兼任。林先生同時兼任本公司主席及行政總裁，構成偏離守則條文第A.2.1條。

董事會認為，林先生兼任該兩個職位可更有效地計劃及執行業務策略。由於所有重大決策均向董事會成員諮詢作出，而董事會有三名獨立非執行董事提供獨立見解，董事會因而認為已有足夠保障確保董事會內有足夠的權力平衡。

本公司於期內遵守所有企管守則之守則條文，惟上文所披露之偏離除外。

董事資料變更

由二零一九年十一月二十二日起，本公司獨立非執行董事鄧智宏先生已獲委任為CTR Holdings Limited之獨立非執行董事。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司對董事作出特定查詢後，各董事已確認，於期內，彼等已遵守該行為守則及標準守則。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於二零一九年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之股權百分比
林先生	受控制法團權益(附註1)	580,000,000 (L)	72.5%
鍾冠文先生	實益擁有人	2,000,000 (L)	0.25%

(L) 指好倉。

附註：

- 林先生實益擁有Cheers Mate Holding Limited（「Cheers Mate」）之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate所持有的580,000,000股股份中擁有權益。

其他資料(續)

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中登記擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於二零一九年九月三十日，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）將於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之股權百分比
Cheers Mate	實益擁有人	580,000,000 (L)	72.5%
鄭佩華女士(附註1)	配偶權益	580,000,000 (L)	72.5%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 鄭佩華女士為林先生之配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於林先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

其他資料(續)

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事購買證券或債權證之權利

於期內任何時間概無任何董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女獲授可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益之權利，或彼等並無行使任何該等權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以致董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女可購入本公司或任何其他法人團體之上述權利。

購買、銷售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於期內並無購買、銷售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法例並無載列有關優先購買權之規定。

其他資料(續)

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)已根據本公司當時唯一股東於二零一五年九月二十二日通過之書面決議案獲本公司有條件批准。

自購股權計劃獲採納起,概無任何購股權根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效。

審核委員會

於二零一五年九月二十二日,本公司遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」),並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職責為(其中包括)檢討與本公司外聘核數師的關係、審閱本公司的財務資料、監察本公司財務申報制度及內部監控程序並監督本公司之持續關連交易。審核委員會由三名獨立非執行董事組成,即謝庭均先生(審核委員會主席)、鄧智宏先生及黃廣安先生。本集團期內之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱,審核委員會認為有關業績乃遵循適用會計準則、上市規則及法定要求而編製,並已作出適當披露。

承董事會命
德萊建業集團有限公司
執行董事兼主席
林健榮

香港,二零一九年十一月二十二日

於本報告日期,本公司之執行董事為林健榮先生、薛汝衡先生及鍾冠文先生;及本公司之獨立非執行董事為鄧智宏先生、謝庭均先生及黃廣安先生。