



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

建築全
生命周期 **BIM**
地盤
工廠化
組裝合成
建築法



2019
中期報告



本中期報告採用環保紙印製

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
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊俊文

審核委員會

楊俊文 (主席)
陳智思
胡經昌

薪酬委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
胡經昌
楊俊文

提名委員會

胡經昌 (主席)
陳智思
楊俊文

企業管治委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
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/listco/hk/yaulee/>

公司秘書

林國芬

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

獨立核數師

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
1712-1716室



本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月（「本期間」）錄得收入3,237,212,000港元（二零一八年：2,461,439,000港元）。

本期間毛利為244,664,000港元（二零一八年：244,839,000港元）。

本期間溢利為6,607,000港元（二零一八年：11,312,000港元）。

每股基本及攤薄盈利約為1.60港仙（二零一八年：2.53港仙）。

於二零一九年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,336,296,000港元（二零一九年三月三十一日：1,379,293,000港元），按已發行普通股438,053,600股（二零一九年三月三十一日：438,053,600股）計算，相當於每股3.05港元（二零一九年三月三十一日：3.15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（合稱「本集團」）截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日 止六個月	
	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	6	3,237,212	2,461,439
銷售成本	8	(2,992,548)	(2,216,600)
毛利		244,664	244,839
其他收入及虧損淨額	7	6,935	6,399
銷售及分銷成本	8	(7,358)	(10,834)
行政開支	8	(207,276)	(203,982)
其他營運開支	8	(3,001)	(2,707)
經營溢利		33,964	33,715
財務費用	9	(15,578)	(15,495)
應佔聯營公司之溢利		112	59
應佔合營企業之虧損		(3,278)	(276)
除所得稅前溢利		15,220	18,003
所得稅開支	10	(8,613)	(6,691)
期內溢利		6,607	11,312
應佔部分：			
本公司權益持有人		7,017	11,077
非控制性權益		(410)	235
		6,607	11,312
中期股息	11	4,381	6,571
每股盈利（基本及攤薄）	12	1.60港仙	2.53港仙



未經審核簡明綜合全面收入表

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	二零一八年 千港元
期內溢利	6,607	11,312
其他全面虧損		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	<u>(43,443)</u>	<u>(79,714)</u>
期內全面虧損總額	<u>(36,836)</u>	<u>(68,402)</u>
應佔部分：		
本公司權益持有人	(36,426)	(68,637)
非控制性權益	<u>(410)</u>	<u>235</u>
期內全面虧損總額	<u>(36,836)</u>	<u>(68,402)</u>



未經審核簡明綜合資產負債表

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	二零一九年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,219,578	1,191,001
投資物業	13	236,562	241,962
租賃土地及土地使用權	13	–	68,064
無形資產		9,870	10,398
商譽		15,905	15,905
聯營公司		1,341	1,229
合營企業		96,007	87,577
遞延所得稅資產		7,945	7,945
按公平值計入其他全面收入之 金融資產		12,200	12,200
應收按揭貸款		56,431	57,502
其他非流動資產		1,333	1,440
		<u>1,657,172</u>	<u>1,695,223</u>
流動資產			
現金及銀行結餘	14	831,710	836,838
應收賬項，淨額	15	645,632	783,573
合約資產		853,501	747,186
預付款項、按金及其他應收款項		479,219	398,296
應收按揭貸款		2,103	2,199
存貨		131,468	119,512
已落成待售物業		60,617	60,617
待售發展中物業		381,283	355,783
應收聯營公司款項		–	114
應收合營企業／共同經營業務款項		45,152	35,549
預付所得稅		7,372	7,536
		<u>3,438,057</u>	<u>3,347,203</u>
總資產		<u>5,095,229</u>	<u>5,042,426</u>



未經審核簡明綜合資產負債表(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	二零一九年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	16	87,611	87,611
其他儲備		402,809	446,252
保留盈利		845,876	845,430
本公司權益持有人應佔部分		1,336,296	1,379,293
非控制性權益		3,656	4,066
總權益		1,339,952	1,383,359
負債			
非流動負債			
長期借貸	17	1,493,105	1,135,247
遞延所得稅負債		11,893	12,158
其他非流動負債		12,384	-
		1,517,382	1,147,405
流動負債			
短期銀行貸款	17	662,750	772,282
長期借貸之即期部分	17	159,993	431,878
衍生金融負債		471	137
應付供應商及分包承建商之款項	18	452,583	281,868
預提費用、應付保固金、 已收按金及其他負債		534,931	502,109
應付所得稅		15,950	8,011
合營企業承擔		1,613	1,609
合約負債		366,627	481,641
應付共同經營業務款項		3,945	2,799
應付其他共同經營業務夥伴款項		39,032	29,328
		2,237,895	2,511,662
總負債		3,755,277	3,659,067
總權益及負債		5,095,229	5,042,426



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

	本公司權益持有人應佔部分								非控制性	
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	貨幣 匯兌儲備	物業 重估儲備	其他儲備	保留盈利	小計	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年四月一日	87,611	413,776	359	32,271	43,226	1,092	852,911	1,431,246	3,745	1,434,991
期內溢利	-	-	-	-	-	-	11,077	11,077	235	11,312
其他全面虧損：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(79,714)	-	-	-	(79,714)	-	(79,714)
二零一八年末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
於二零一八年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(47,443)</u>	<u>43,226</u>	<u>1,092</u>	<u>857,417</u>	<u>1,356,038</u>	<u>3,980</u>	<u>1,360,018</u>
於二零一九年四月一日	87,611	413,776	359	(24,341)	55,366	1,092	845,430	1,379,293	4,066	1,383,359
期內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	7,017	7,017	(410)	6,607
其他全面虧損：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(43,443)	-	-	-	(43,443)	-	(43,443)
二零一九年末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
於二零一九年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(67,784)</u>	<u>55,366</u>	<u>1,092</u>	<u>845,876</u>	<u>1,336,296</u>	<u>3,656</u>	<u>1,339,952</u>



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	二零一八年 千港元
經營活動產生之現金流量		
經營溢利	33,964	33,715
利息收入	(11,682)	(9,827)
來自按公平值計入其他全面收入之金融資產 的股息收入	-	(1,200)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	18	(79)
投資物業公平值虧損／(收益)淨額	5,447	(1,000)
攤銷無形資產	528	528
攤銷租賃土地及土地使用權	-	997
折舊	48,397	46,491
應收賬項虧損撥備變動	344	146
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	77,016	69,771
應收賬項淨額	135,822	71,888
存貨	(18,376)	(1,120)
預付款項、按金及其他應收款項	(71,441)	(31,947)
合約資產	(106,315)	(135,020)
待售發展中物業	(25,500)	(34,054)
已落成待售物業	-	9,100
應收合營企業／共同經營業務／其他共同 經營業務夥伴款項結餘變動淨額	1,247	(4,121)
應付供應商及分包承建商之款項	170,715	(84,295)
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	18,703	(102,631)
合約負債	(115,014)	57,826
	<hr/>	<hr/>
業務所產生／(所耗用)現金淨額	66,857	(184,603)
香港利得稅退稅	33	-
已付海外稅項	(576)	(460)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所產生／(所耗用)現金淨額	66,314	(185,063)



未經審核簡明綜合現金流量表(續)

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	二零一八年 千港元
附註		
投資活動產生之現金流量		
於合營企業之投資	(11,705)	(20,459)
購買物業、廠房及設備	(6,643)	(19,759)
添置投資物業	(47)	-
出售物業、廠房及設備之所得款項	183	588
已收聯營公司股息	114	114
已收按公平值計入其他全面收入之 金融資產股息	-	1,200
已收利息	2,828	3,269
應收按揭貸款減少淨額	1,167	-
	<u>(14,103)</u>	<u>(35,047)</u>
投資活動所耗用現金淨額		
融資活動產生之現金流量		
償還銀行貸款	(190,375)	(73,778)
提取銀行貸款	167,696	160,420
受限制存款減少	2,496	35,876
租賃付款之資本部分(二零一八年： 融資租賃付款之資本部分)	(6,625)	(2,930)
租賃付款之利息部分(二零一八年： 融資租賃付款之利息部分)	(436)	(15)
已付股息	(6,571)	(6,571)
已付利息	(15,142)	(15,480)
	<u>(48,957)</u>	<u>97,522</u>
融資活動(所耗用)／所產生現金淨額		
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,254	(122,588)
期初之現金及現金等價物	747,136	620,759
現金及現金等價物之匯兌虧損	(5,886)	(659)
	<u>744,504</u>	<u>497,512</u>
期終之現金及現金等價物		
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結餘	407,096	394,036
定期存款	337,408	103,476
	<u>744,504</u>	<u>497,512</u>

14



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二零一九年十一月二十七日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一九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（「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」）所編製截至二零一九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其他全面收入之金融資產、按公平值計入損益之金融負債（包括衍生金融工具）以及按公平值列賬之投資物業作出調整。

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。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策

除下文所述者外，所採用之會計政策與截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採用者一致。

3.1 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年期度的年度改進
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第19號之修訂	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	對聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

3.1.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已從二零一九年四月一日起追溯性採納香港財務報告準則第16號「租賃」，惟並無按準則中的特定過渡性條文重列二零一九年報告期間的比較資料。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年四月一日期初資產負債表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整

就採納香港財務報告準則第16號，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款之現值計量，並使用承租人於二零一九年四月一日的遞增借貸利率進行貼現。於二零一九年四月一日應用於該等租賃負債的承租人加權平均遞增借貸利率為3.4%。

就先前獲分類為融資租賃的租賃而言，本集團於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於首次應用日期的賬面值。於該日之後方會應用香港財務報告準則第16號的計量原則。

非流動租賃負債在綜合資產負債表中計入「其他非流動負債」。流動租賃負債在綜合資產負債表中計入「預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債」。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

3.1 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋(續)

3.1.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	21,110
使用承租人於首次應用日期的遞增借貸利率進行貼現	(868)
加：於二零一九年三月三十一日確認的融資租賃負債	1,066
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(1,347)
	<hr/>
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	19,961
	<hr/>
其中：	
流動租賃負債	8,563
非流動租賃負債	11,398
	<hr/>
	19,961
	<hr/>

相關使用權資產按等同租賃負債的金額計量，並根據於二零一九年三月三十一日於綜合資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

使用權資產在綜合資產負債表中計入「物業、廠房及設備」。

租賃土地及土地使用權先前於綜合資產負債表中呈列為獨立項目，自二零一九年四月一日起歸類為「物業、廠房及設備」的一部分。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

3.1 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋(續)

3.1.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

已確認使用權資產涉及以下資產類別：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	未經審核 二零一九年 四月一日 千港元
租賃土地及土地使用權	115,605	121,242
樓宇	17,716	18,895
廠房及機器	6,028	–
汽車	3,502	2,076
	<u>142,851</u>	<u>142,213</u>

(i) 分部披露的影響

使用權資產及租賃負債目前分別計入分部資產及負債。會計政策變動導致二零一九年九月三十日的分部資產及分部負債增加以及截至二零一九年九月三十日止期間的扣除企業開支前的分部業績增加如下：

	扣除企業 開支前的 分部業績 千港元	分部資產 千港元	分部負債 千港元
建築	21	6,974	7,044
機電安裝	49	10,534	10,693
建築材料供應	3	208	210



3. 會計政策(續)

3.1 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋(續)

3.1.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

(ii) 應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前就租賃是否屬虧損性之評估；
- 對於二零一九年四月一日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 在首次應用日期於計量使用權資產時不包括初始直接成本；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後確定租賃期

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬於或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號「租賃」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」作出的評估。

(b) 本集團之租賃活動及其列賬方式

本集團租用部分物業主要作辦公室、員工宿舍及倉庫用地。租賃通常在二至五年的固定期限內進行。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。各項租賃均不包含或然租金。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

3.1 本集團所採納之新準則、準則修訂及詮釋(續)

3.1.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(b) 本集團之租賃活動及其列賬方式(續)

直至二零一九年三月三十一日，辦公室、員工宿舍及倉庫用地租賃分類為經營租賃，而汽車租賃分類為融資租賃。經營租賃支付的款項於租期內按直線法於損益扣除，而融資租賃支付的款項於融資租賃承擔扣減。

自二零一九年四月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應租賃負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產使用年限及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括固定付款(包括實質性的固定付款)的現值淨額。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的遞增借貸利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 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。

與短期租賃相關的支付及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為費用。短期租賃指租賃期為十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公室傢俱。

除香港財務報告準則第16號外，採納準則的其他修訂及詮釋並不會對本集團產生重大影響。



3. 會計政策(續)

3.2 已頒佈但未生效之新準則、準則修訂及年度改進

以下為已頒佈但於二零一九年四月一日開始之財政年度並未強制應用，且本集團尚未提早採納之新準則、準則修訂及年度改進如下：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告 概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或注資	待公佈

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二零一九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

財務風險因素

本集團的活動承受著多項財務風險：市場風險(包括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務報表規定之所有財務風險管理資料和披露事項，應與本集團於二零一九年三月三十一日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。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
建築	2,577,756	1,811,386
機電安裝	581,623	486,780
建築材料供應	23,315	80,220
物業投資及發展	1,534	12,254
酒店營運	41,089	55,013
其他	11,895	15,786
	<u>3,237,212</u>	<u>2,461,439</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團來自客戶合約之收入乃隨著時間而確認(包括建築、機電安裝、酒店營運及其他)，惟建築材料供應收入23,315,000港元(二零一八年：80,220,000港元)、物業銷售收入零港元(二零一八年：10,861,000港元)及其他收入10,873,000港元(二零一八年：12,458,000港元)則按照某一時間點確認。其他來源收入(租金收入)為1,534,000港元(二零一八年：1,393,000港元)。

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。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
截至二零一九年 九月三十日止六個月							
總銷售	2,601,783	851,521	187,621	1,534	41,089	58,598	3,742,146
減：分部間銷售	<u>(24,027)</u>	<u>(269,898)</u>	<u>(164,306)</u>	-	-	<u>(46,703)</u>	<u>(504,934)</u>
外部銷售	<u>2,577,756</u>	<u>581,623</u>	<u>23,315</u>	<u>1,534</u>	<u>41,089</u>	<u>11,895</u>	<u>3,237,212</u>
分部業績	53,715	8,924	(31,837)	(6,031)	4,765	(6,065)	23,471
應佔聯營公司之溢利	-	112	-	-	-	-	112
應佔合營企業之虧損	-	-	(3,278)	-	-	-	(3,278)
	<u>53,715</u>	<u>9,036</u>	<u>(35,115)</u>	<u>(6,031)</u>	<u>4,765</u>	<u>(6,065)</u>	<u>20,305</u>
未分配收入							10,493
財務費用							<u>(15,578)</u>
除所得稅前溢利							15,220
所得稅開支							<u>(8,613)</u>
期內溢利							<u>6,607</u>
於二零一九年九月三十日							
分部資產	2,217,422	627,724	748,518	676,900	545,823	151,080	4,967,467
於聯營公司之權益	-	1,316	-	-	-	25	1,341
於合營企業之權益	-	-	96,007	-	-	-	96,007
未分配資產							<u>30,414</u>
總資產							<u>5,095,229</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
截至二零一八年 九月三十日止六個月							
總銷售	1,842,975	724,827	228,419	12,254	55,013	48,679	2,912,167
減：分部間銷售	<u>(31,589)</u>	<u>(238,047)</u>	<u>(148,199)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32,893)</u>	<u>(450,728)</u>
外部銷售	<u>1,811,386</u>	<u>486,780</u>	<u>80,220</u>	<u>12,254</u>	<u>55,013</u>	<u>15,786</u>	<u>2,461,439</u>
分部業績	1,183	15,116	(4,686)	2,153	12,885	(5,176)	21,475
應佔聯營公司之溢利	-	59	-	-	-	-	59
應佔合營企業之虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(276)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(276)</u>
	<u>1,183</u>	<u>15,175</u>	<u>(4,962)</u>	<u>2,153</u>	<u>12,885</u>	<u>(5,176)</u>	<u>21,258</u>
未分配收入							12,240
財務費用							<u>(15,495)</u>
除所得稅前溢利							18,003
所得稅開支							<u>(6,691)</u>
期內溢利							<u>11,312</u>
於二零一九年三月三十一日							
分部資產	1,945,253	769,100	804,053	659,058	555,194	184,431	4,917,089
於聯營公司之權益	-	1,204	-	-	-	25	1,229
於合營企業之權益	-	-	87,577	-	-	-	87,577
未分配資產							<u>36,531</u>
總資產							<u>5,042,426</u>

總負債與上一份年度財務報表披露之金額相比並無重大變動。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

7. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入		
來自按公平值計入其他全面收入之 金融資產的股息收入	-	1,200
銀行利息收入	2,828	3,269
來自分包承建商的利息收入	8,854	6,558
來自共同經營業務的管理服務收入	8	191
雜項收入	5,869	5,513
	<u>17,559</u>	<u>16,731</u>
其他虧損淨額		
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(5,447)	1,000
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益 淨額	(18)	79
匯兌虧損淨額	(5,159)	(11,411)
	<u>(10,624)</u>	<u>(10,332)</u>
	<u>6,935</u>	<u>6,399</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建築成本	2,438,797	1,712,167
已售物業成本	—	9,100
已售存貨成本	135,437	127,253
員工成本(包括董事酬金)	480,715	431,657
折舊		
自置物業、廠房及設備	41,492	44,745
租賃物業、廠房及設備	6,905	1,746
	<u>48,397</u>	<u>46,491</u>
經營租賃之租金		
土地及樓宇	2,648	6,001
其他設備	33,456	25,286
	<u>36,104</u>	<u>31,287</u>
攤銷租賃土地及土地使用權	—	997
攤銷無形資產	528	528
應收賬項虧損撥備變動	344	146
核數師酬金	2,443	2,821
由投資物業產生之直接營運開支		
— 產生租金收入	128	166
— 不產生租金收入	30	22
銷售及分銷成本	7,358	10,834
其他	59,902	60,654
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及其他營運開支總額	<u>3,210,183</u>	<u>2,434,123</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

9. 財務費用

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	16,995	17,857
長期銀行貸款之利息	23,129	15,235
租賃付款之利息部分	456	51
	<u>40,580</u>	<u>33,143</u>
所產生總借貸成本	40,580	33,143
減：歸類為建築成本之款額	(18,800)	(13,141)
撥充至待售發展中物業之資本	(6,202)	(4,507)
	<u>15,578</u>	<u>15,495</u>

10. 所得稅開支

香港利得稅按截至二零一九年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利按適用稅率8.25%及16.5% (二零一八年：16.5%) 計算。根據二零一八年三月二十九日推出的利得稅兩級制，首2百萬港元應課稅溢利的香港利得稅稅率為8.25%。超過2百萬港元的應課稅溢利之稅率為16.5%。

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅本期內撥備	8,464	6,643
海外稅項本期內撥備	236	135
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(87)	(87)
	<u>8,613</u>	<u>6,691</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

13. 資本開支

	物業、廠房及 設備	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
於二零一八年四月一日之賬面淨值	1,281,052	234,577	76,701
添置	19,759	-	-
投資物業公平值收益淨額	-	1,000	-
貨幣匯兌差額	(46,020)	(2,389)	(6,694)
出售	(509)	-	-
折舊／攤銷開支(附註8)	(46,491)	-	(997)
	<u>1,207,791</u>	<u>233,188</u>	<u>69,010</u>
於二零一八年九月三十日之賬面淨值			
於二零一九年三月三十一日之賬面淨值 (如先前報告)	1,191,001	241,962	68,064
就採納香港財務報告準則第16號 作出調整(附註3.1)	86,959	-	(68,064)
	<u>1,277,960</u>	<u>241,962</u>	-
於二零一九年四月一日之 賬面淨值(重列)			
添置	19,835	47	-
投資物業公平值收益淨額	-	(5,447)	-
貨幣匯兌差額	(29,619)	-	-
出售	(201)	-	-
折舊／攤銷開支(附註8)	(48,397)	-	-
	<u>1,219,578</u>	<u>236,562</u>	-
於二零一九年九月三十日之賬面淨值			

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。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

14. 現金及銀行結餘

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	407,096	559,785
定期存款	337,408	187,351
受限制存款(附註a)	87,206	89,702
	<u>831,710</u>	<u>836,838</u>

附註：

- (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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	407,096	559,785
原到期日為少於三個月之定期存款	337,408	187,351
	<u>744,504</u>	<u>747,136</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
即期	581,280	721,581
1-30日	17,061	16,682
31-90日	10,362	12,574
91-180日	9,169	15,294
180日以上	27,760	17,442
	64,352	61,992
	645,632	783,573



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 股本

	股份數目		金額	
	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 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	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<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>

17. 借貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
一年內	822,743	1,203,394	-	766
一至二年	281,314	104,073	-	300
二至五年	<u>1,211,791</u>	<u>1,030,874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,315,848</u>	<u>2,338,341</u>	<u>-</u>	<u>1,066</u>

銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、待售發展中物業及受限制存款作抵押。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 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按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
即期	<u>413,752</u>	<u>260,217</u>
1-30日	31,197	17,975
31-90日	4,155	1,139
91-180日	616	150
180日以上	<u>2,863</u>	<u>2,387</u>
	<u>38,831</u>	<u>21,651</u>
	<u>452,583</u>	<u>281,868</u>



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

19. 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。於二零一九年九月三十日，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。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) 於二零一零年，本公司的一家附屬公司向一名分包承建商提出法律訴訟，就該分包承建商未能履行若干合約的義務及為向該分包承建商收回超額支付的款項索償約10,000,000港元。該分包承建商的董事亦因就分包承建商所需向該附屬公司所承擔的法律責任作出個人擔保而被列為共同被告。該分包承建商亦已提出反申索，就分包合約項下的聲稱應付的款項約5,000,000港元索償。該案件的審訊於二零一六年六月初結束。判決於二零一六年八月十五日宣佈，裁定該附屬公司獲全額賠償在各項目下申索的總金額9,020,775港元，連同利息及法律費用。然而，該分包承建商於二零一六年九月遞交上訴通知，反對若干經裁定索償，但尚未於上訴案件聆訊表列出。

於二零一七年一月三十一日，未償還債務總額為15,379,062港元(本金金額及應計利息)。於二零一八年，該附屬公司收到一筆4,116,237港元之款項，該筆款項已於損益表確認。至於餘下判定債務，該附屬公司目前正在尋求通過強制執行程序予以追回。

- (c) 本集團給予其客戶履約保證總額約為471,953,000港元(二零一九年三月三十一日：616,033,000港元)。
- (d) 於二零一九年九月三十日，本集團之已訂約但未產生之資本開支分別約為1,043,000港元(二零一九年三月三十一日：1,361,000港元)及人民幣38,000,000元(二零一九年三月三十一日：人民幣36,000,000元)，該等開支涉及廠房及設備以及合營企業。



未經審核簡明綜合中期財務資料附註(續)

20. 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
一年內	6,066	4,819
一至五年	7,707	3,549
	<u>13,773</u>	<u>8,368</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及袍金	9,311	8,798
退休金成本 - 定額供款計劃	470	443
其他	586	554
	<u>10,367</u>	<u>9,795</u>



管理層討論及分析

中期業績及業務回顧

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團之營業額為3,237,000,000港元，較去年同期增加32%。建築及機電安裝收入增加令集團收入提高。兩個分部去年均取得大量新合約，為本年度業務提供了堅實的基礎。惟建築材料供應及酒店營運收入有所減少。在建築材料供應方面，因大部分手頭合約的預計交貨期是在下半年，屆時相信會有更多收入。就酒店業務而言，其收入不可避免地受到了當前社會動盪的影響。房價及入住率均有所下降，導致上半年收入同比減少25%。

期內的綜合毛利為245,000,000港元，與上期相若。儘管如此，由於建築材料供應及酒店分部的毛利率下降，總毛利率亦略微減少。一般而言，該兩個分部的毛利率是高於本集團整體的毛利率。因此，該兩個分部的毛利率變動對本集團的整體毛利率有較大影響。

營運開支合計210,000,000港元，與去年同期的207,000,000港元相若。最大變動為薪酬，其調整乃參考市場水平而定。至於其他開支，我們亦致力控制。

期內的綜合除稅前溢利淨額為15,000,000港元，而去年同期為18,000,000港元。於期內，我們於投資物業錄得公平值重估虧損5,400,000港元，而去年同期則錄得1,000,000港元收益。由於期內香港商業物業市場降溫，我們若干物業的市值相應下調。此外，我們於中國的合營企業錄得小額虧損3,000,000港元。這些合資工廠正處於早期業務發展階段，尚未充分利用產能。預計於早年的經營會錄得虧損。總體而言，經營溢利（不包括物業重估虧損及合營企業虧損）同比輕微增加。

於二零一九年九月三十日，手頭合約的價值約為19,895,000,000港元，而去年同期為21,387,000,000港元。香港特別行政區政府於過往兩份施政報告中推出一系列措施，以增加土地供應。然而，相關措施仍需一段時間才能取得成果。當前土地短缺問題並無快速解決的方法。土地供應數量有限及立法會審批流程延長影響近期大型樓宇建築項目的推出。因而導致競爭異常激烈，令毛利降至令我們有所顧慮的低水平。儘管如此，我們仍將努力獲取更多新訂單以補充手頭訂單。



合約之變動

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 三月三十一日 百萬港元	合約		二零一九年 九月三十日 百萬港元
		接獲金額 百萬港元	完成金額 百萬港元	
樓宇建築、屋宇翻新 及維修	16,430	397	(2,338)	14,489
機電安裝	7,411	419	(803)	7,027
建築材料供應	2,164	121	(118)	2,167
其他	21	7	-	28
減：分部間的合約	<u>(3,920)</u>	<u>(185)</u>	<u>289</u>	<u>(3,816)</u>
	<u>22,106</u>	<u>759</u>	<u>(2,970)</u>	<u>19,895</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。於二零一九年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為832,000,000港元（二零一九年三月三十一日：837,000,000港元），借貸總額為2,316,000,000港元（二零一九年三月三十一日：2,339,000,000港元）。借貸額輕微減少主要由於償還項目貸款。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零一九年九月三十日為1.5（二零一九年三月三十一日：1.3）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,493,000,000港元（二零一九年三月三十一日：1,135,000,000港元）。

所有銀行借貸均按浮動息率計算。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。於二零一九年九月三十日，本集團之銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資相關之銀行融資總額為5,445,000,000港元（二零一九年三月三十一日：5,295,000,000港元），當中2,700,000,000港元（二零一九年三月三十一日：2,703,000,000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。



管理層討論及分析 (續)

人力資源

於二零一九年九月三十日，本集團聘用僱員約2,960名(二零一九年三月三十一日：2,900名)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,230人(二零一九年三月三十一日：2,200人)，中國內地僱員人數約為730人(二零一九年三月三十一日：700人)。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

香港政府已在二零一九年至二零二零年年度預算中載列計劃以大幅增加基本工程，涵蓋公營及私人房屋的建設、醫院開發及重建項目。此外，政府在最新《施政報告》中宣佈預留50億港元，以大幅增加過渡性房屋項目的數目，以在未來三年提供合共10,000個單位，以及3,300個青年旅舍住所。所有該等計劃旨在加快房屋建造。本集團擁有專利的混凝土MiC技術及專有的預制技術非常適合快速施工。此外，我們開發了一個名為BEANiE的綜合平台，該平台採用BIM及區塊鏈技術進行數碼監控、記錄及合規保證。我們通過優化管理及生產力來加快建築工程。本集團最先進的技術將幫助我們創造競爭優勢。我們對中長期的建造市場持謹慎樂觀的態度。

在中國內地預制產業化方面，本集團分別在山東和雲南簽署了兩家新合營企業。截至報告日期，我們已在中國內地訂立十家合作關係。至於最近開始運營的工廠，業務穩步增長。當然，鑑於每間工廠的規模頗大，故需一段時間才能建立營運規模並獲得合理的利潤。預計在早期可能會產生一定數額的受控營運虧損。除合夥關係外，我們通過國內銷售來擴大在中國的業務。我們在內地的第一份預制件供應合約是東莞的一個住宅發展項目。這是我們進入中國市場的一個起始但很重要的一步。

中美貿易緊張局勢及香港社會動盪嚴重打擊了香港經濟。七月至九月，經濟較上一季度萎縮了3.2%，使香港陷入技術性衰退。短期經濟前景暗淡。我們正在制訂計劃及策略為寒冬做準備。撇除短期挑戰，我們認為中長期市場潛力正面。隨著政府不斷努力解決房屋短缺問題，建造市場仍然充滿機遇。

在我們面前的是充滿機遇及挑戰的一年。我們將盡最大努力實現可持續增長。建造業正在變化及發展。技術獲得開發及應用，以使建造更安全、更有效率及更具效益。作為先行者，本集團繼續開發及實施創新的建築技術，例如MiC、人工智能、區塊鏈等，以提升業績及回報。



中期股息

於二零一九年十一月二十七日，董事局議決就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派中期股息為普通股每股1.00港仙（二零一八年：1.50港仙）並向於二零一九年十二月二十日名列股東名冊之股東派付。中期股息會於二零二零年一月十日或之前派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年十二月十八日（星期三）至二零一九年十二月二十日（星期五）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二零一九年十二月十七日（星期二）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	267,214,599	61.00%

上述230,679,599股及36,535,000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。



其他資料 (續)

董事權益 (續)

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事及最高行政人員 (包括彼等之配偶及未成年子女) 概無於本公司及其相聯法團 (定義見證券及期貨條例) 之股份或債券中擁有任何權益或獲授予或行使可認購該等股份或債券之權利。

於期內任何時間，本公司、其附屬公司、聯營公司、合營企業或共同經營業務之間概無訂有任何安排，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

於二零一九年九月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第336條之規定而須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%或以上之權益及淡倉。

購買、出售或贖回股份

截至二零一九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。

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。本公司已採納香港聯交所證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十四所載企業管治守則 (「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，並為其股東爭取最佳回報。有關本公司企業管治常規之詳情可查閱二零一九年報。



遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條外，本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月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，並不應由一人同時兼任。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。現行架構將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之規定作為其操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一九年九月三十日止六個月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，二零一九年十一月二十七日

