



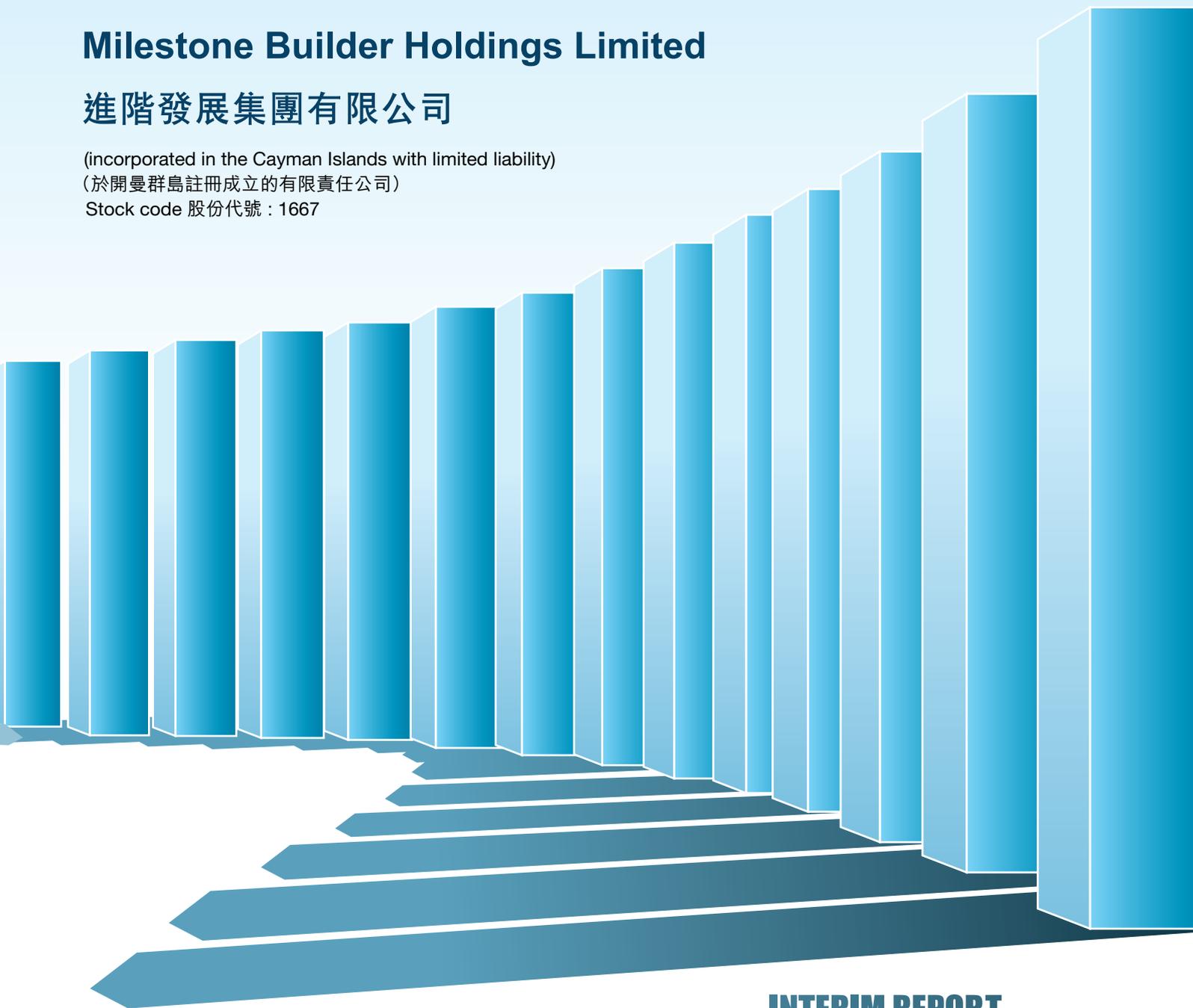
Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

Stock code 股份代號：1667



INTERIM REPORT
中期報告
2019/2020

公司資料	2
財務概要	3
管理層討論與分析	4
權益披露	14
企業管治及其他資料	17
中期簡明綜合全面收益表	19
中期簡明綜合資產負債表	20
中期簡明綜合權益變動表	22
中期簡明綜合現金流量表	23
中期簡明綜合財務資料附註	24

公司資料

董事會

執行董事

梁錦輝先生(主席)
林嘉豪先生

獨立非執行董事

姜國雄先生
劉淑嫻女士
方文輔先生
黃晉泰先生(於二零一九年九月十三日獲委任)

審核委員會

姜國雄先生(主席)
劉淑嫻女士
方文輔先生

薪酬委員會

姜國雄先生(主席)
梁錦輝先生
方文輔先生

提名委員會

方文輔先生(主席)
梁錦輝先生
姜國雄先生
黃晉泰先生(於二零一九年九月十三日獲委任)

授權代表

梁錦輝先生
林嘉豪先生

公司秘書

李燕玲女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

P.O. Box 10008, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍荔枝角
寶輪街9號14樓

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
P.O. Box 10008, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

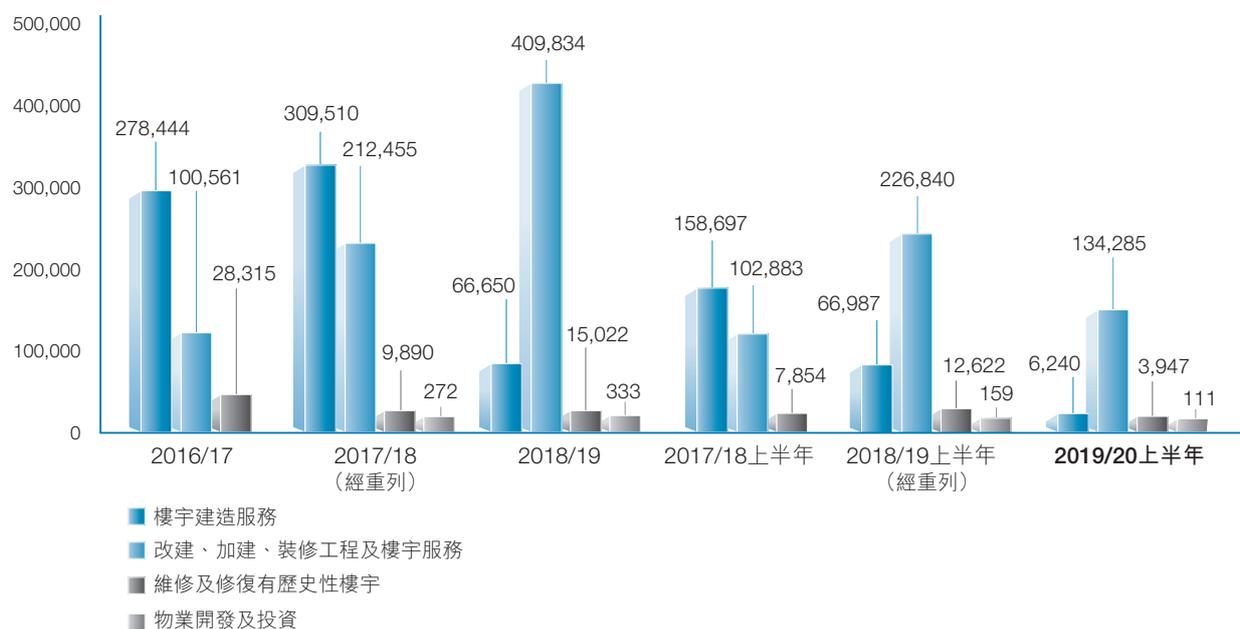
股份代號

01667

網址

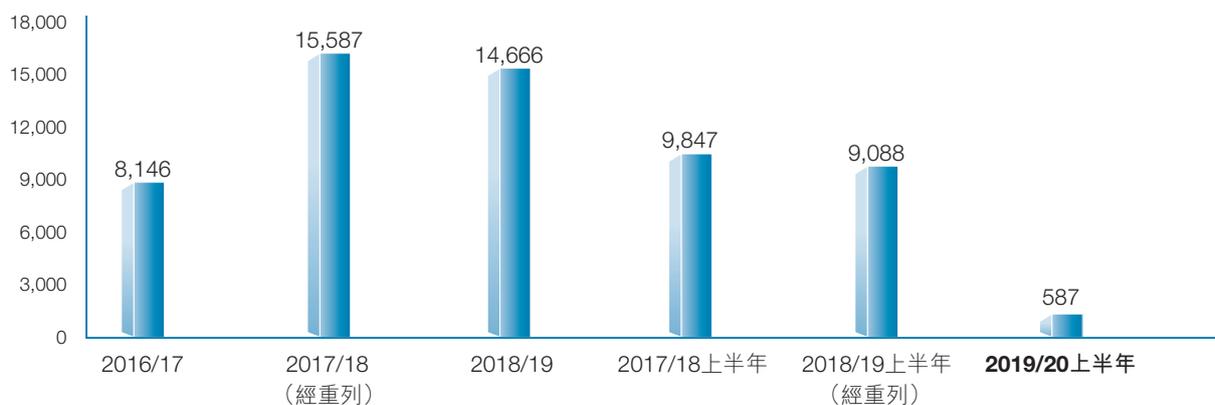
www.milestone.hk

綜合收益(千港元)



附註：本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度持續擴張至物業開發及投資業務後，租金收入截至二零一八年九月三十日止六個月重新分類至「收益」，而非於中期簡明綜合全面收益表內納入「其他收入」。並無對二零一七/一八上半年的數字進行重列。有關數字乃從往年中期報告中摘錄。

純利(千港元)



附註：由於截至二零一九年三月三十一日止年度投資物業會計政策由成本模式變更為公平值模式，故重列。

管理層討論與分析

業務及財務回顧

進階發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」或「我們的」)為成立已久的承建商，於公私營界別的(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；(iii)維修及修復有歷史性樓宇(合稱「建築及工程服務」)；及(iv)物業開發及投資(「物業開發及投資」)方面均有相關工作證明。

業務回顧

下表載列我們截至二零一九年九月三十日止六個月以及比較期間根據四大服務類別劃分的總收益明細：

	截至九月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年(經重列)	
	千港元	%	千港元	%
樓宇建造服務	6,240	4.3	66,987	21.8
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	134,285	92.9	226,840	74.0
維修及修復有歷史性樓宇	3,947	2.7	12,622	4.1
物業開發及投資	111	0.1	159	0.1
總計	144,583	100.0	306,608	100.0

於二零一九年九月三十日，我們在(i)樓宇建造服務，(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務，及(iii)維修及修復有歷史性樓宇方面分別有2項、36項及3項在建工程(建設進行中)。

於二零一九年九月三十日，我們的在建項目於二零一九年九月三十日後預期將予確認的收益總額約為250.4百萬港元。

下表載列我們截至二零一九年九月三十日止六個月合約金額達3百萬港元或以上的已完成合約：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間 ^(附註1)
學校擴建及改善項目的設計及建設	樓宇建造服務	二零一六年八月至二零一八年八月
上水老年人中心的機電、暖通、消防服務以及水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年一月至二零一九年四月
葵涌一個項目的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年二月至二零一八年五月
一所大學校舍會議室及會議設備的改善工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年三月至二零一九年六月

附註：

1. 預期項目期間一般指原項目工程計劃期間或合約或接納函或標書或動工令或建築師指令所載之期間，且於工程期間可予改變。

下表載列於二零一九年九月三十日合約金額超過3百萬港元的進行中項目簡要資料：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間 ^(附註1)
汀九住宅開發	樓宇建造服務	二零一八年九月至二零一九年十二月
葵涌整幢改裝的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年六月至二零一九年七月
啟德公園的機電及安裝通風系統工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年十月至二零二零年十一月
元朗住宅樓宇的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年八月至二零一九年八月
粉嶺一個項目的改建及加建以及翻修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年十一月至二零二零八月
香港仔住宅重建項目的電力、水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年八月至二零二零年一月
何文田住宅重建項目的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年九月至二零二零年三月
香港仔網球及壁球中心的空氣質素綜合監測站	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年五月至二零一九年九月
大埔污水處理廠的機電工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一六年九月至二零一七年七月
將軍澳一個街市的裝修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年三月至二零一八年七月
西區一所學校的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年三月至二零一九年八月
荃灣一座佛廟的保養及維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年五月至二零一九年十一月
沙田一所學校的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年六月至二零一九年十月

管理層討論與分析(續)

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間 ^(附註1)
愉景灣一個私人會所的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年四月至二零二零年四月
元朗一個項目的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一七年三月至二零一八年六月
跑馬地一所小學的維修及保育工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零一九年五月至二零一九年十一月

附註：

1. 預期項目期間一般指原項目工程計劃期間或合約或接納函或標書或動工令或建築師指令所載之期間，且於工程期間可予改變。

主要牌照、資格及認證

於二零一九年九月三十日，本集團已取得下列香港主要牌照、資格及認證：

相關機關／組織	相關名單／類別	牌照	持有人	首次授出／註冊日期	現有牌照屆滿日期	授權合約值
發展局工務科 ¹	認可公共工程承建商 — 建築類別	甲組(試用期) ²	進階建築工程 有限公司 (「進階建築」)	二零一二年 五月二日	不適用	合約值最高達 100百萬港元
發展局工務科	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類別 ³	—	進階建築	二零一三年 六月四日	不適用	不適用
發展局工務科	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類別 ³	—	進階專業工程 有限公司 (「進階專業」)	二零一七年 九月七日	不適用	不適用
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商 — 電氣裝置類別	電氣裝置第II組別 (試用期)	訊達工程貿易 有限公司 (「訊達工程」)	二零一六年 六月二十一日	不適用	合約／子合約值 最高達5.7百 萬港元
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商 — 水管裝置類別	水管裝置第I組別	訊達工程	二零一七年 五月二十五日	不適用	合約／子合約值 最高達2.3百 萬港元
屋宇署	一般建築承建商註冊證書 ⁴	—	進階建築	二零零八年 十月二十九日	二零二零年 十月十四日	不適用

相關機關/ 組織	相關名單/類別	牌照	持有人	首次授出/ 註冊日期	現有牌照屆滿 日期	授權合約值
屋宇署	註冊小型工程承建商 註冊證書 ^{5、6}	A-D、F、G類(第I、 II、III級別) ^{7、8}	進階建築	二零一一年 九月二日	二零二零年 九月二日	不適用
屋宇署	專門承造商註冊證書 ⁹	地盤平整工程 ¹⁰	進階建築	二零零六年 九月二十七日	二零二一年 九月十日	不適用
屋宇署	註冊小型工程承建商 註冊證書	A、B、D、E、F、 G類(第II及 III級別)	訊達工程	二零一三年 三月七日	二零二二年 三月七日	不適用
屋宇署	一般建築承建商註冊 證書 ⁴	—	訊達工程	二零一九年 二月二十八日	二零二二年 一月三十日	不適用

- 發展局工務科指政府的發展局工務科。發展局已存置承建商名冊及專門名冊，以監察承建商競投政府合約的資格。
- 甲組(試用期)承建商可競投同一類別的任何數目甲組合約(即合約值最高達100百萬港元)，惟其已經持有的甲組合約及在同一類別下爭取的甲組合約工程總值不得超過100百萬港元。
- 維修及修復有歷史性樓宇類別承建商符合資格競投有關維修及修復有歷史性樓宇及構築物的政府合約。
- 註冊一般建築承建商可進行不包括指定類別的任何專門工程的一般建築工程及街道工程。
- 小型工程承建商符合資格進行多類小型工程。
- 小型工程乃根據其規模、複雜程度及安全風險分類為三個級別，並須受到不同程度的監控。小型工程乃根據其性質分為七個類別(即A、B、C、D、E、F及G類)。
- A類(改建及加建工程); B類(修葺工程); C類(關乎招牌的工程); D類(排水工程); E類(關乎適意設施的工程); F類(飾面工程); 及G類(拆卸工程)。
- 第I級別(高複雜程度及安全風險，有44項小型工程項目); 第II級別(中複雜程度及安全風險，有40項小型工程項目); 及第III級別(低複雜程度及安全風險，有42項小型工程項目)。
- 註冊專門承造商可進行其所記入的分冊內相應類別的專門工程。五類工程獲指定為專門工程：拆卸工程、地基工程、現場土地勘測工程、地盤平整工程及通風系統工程。
- 所有地盤平整工程均為地盤平整類別的專門工程，惟屋宇署規定的情況除外。

本集團的發展

「建築及工程服務」及「物業開發及投資」為本集團的兩大分部。

就「建築及工程服務」分部而言，本集團將繼續齊心協力對項目達致有效的成本控制、加強項目管理團隊及採取具競爭力的定價方式以獲得新項目並維持其市場狀況。

管理層討論與分析(續)

為擁有多元化的業務組合，本集團繼續大力發展其「物業開發及投資」業務。本公司目前於香港持有物業作投資目的。此外，我們已成立共同控制實體（「合營企業實體」）以於日本從事物業開發及投資業務。日本大阪市的永久業權土地已經收購並正在興建，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日及二零一八年四月十六日之公告。大阪的第一個投資物業將於本財政年度下半年完成。

董事會認為，本集團的整體財務狀況仍保持穩健。

財務回顧

收益

收益自截至二零一八年九月三十日止六個月的約306.6百萬港元減少52.8%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約144.6百萬港元。收益減少主要源自：

1. 若干具有相對較大初始合約金額的項目於期內已完成或基本已完成，且該等項目對收益的貢獻減少；及
2. 由於社會事件、政治糾紛及香港整體經濟蕭條產生的負面影響，於公私營界別獲授的項目減少。

毛利及毛利率

本集團的毛利自截至二零一八年九月三十日止六個月的約33.4百萬港元減少40.7%至截至二零一九年九月三十日止六個月的約19.8百萬港元。本集團的毛利率由截至二零一八年九月三十日止六個月的約10.9%增加至截至二零一九年九月三十日止六個月的約13.7%。董事認為整體毛利率於截至二零一九年九月三十日止六個月整個期間一直維持健康狀況。毛利率增加乃主要由於本集團實施成本控制措施以提升項目效率所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一八年九月三十日止六個月的約19.5百萬港元減少至截至二零一九年九月三十日止六個月的約15.3百萬港元，該減少乃主要由於與上一期間相比，截至二零一九年九月三十日止六個月，員工福利、膳食及款待開支減少約1.1百萬港元以及法律及專業費用減少約0.7百萬港元。

除所得稅前溢利及純利

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得除所得稅前溢利約0.5百萬港元（二零一八年同期：約11.0百萬港元），較上一期間減少約95.5%。如上所述，純利減少乃由於收益減少及財務成本增加所致。工程驗收及付款批核所需時間出乎意料地延長，導致項目現金流量轉壞及財務成本增加。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團純利約為0.6百萬港元（二零一八年同期：約9.1百萬港元），減少約93.4%。

主要風險及不明朗因素

一 現金流量模式波動

本集團可能在施工初期產生淨現金流出，因尚未向客戶收取款項前需支付設置開支(如購買物料)及/或付款予分包商。在我們的工程展開後，客戶會確認及認證有關工程及款項而繳付進度款項。因此，本集團可能出現淨現金流出，又因同一期間未能收回相關項目進度款項以支付若干設置開支及/或分包商費用。倘於任何特定期間，我們需要支付過多項目而引致大量現金流出，同時於相同期間的現金流入明顯較少，則現金流量狀況可能受到不利影響。

一 預計時間及成本的準確性

由於公營及私營客戶合約一般以中標及採納報價單形式發出，本集團需根據獲提供的招標文件或詢價單來預計時間及成本，藉此於遞交投標或提供報價前釐定投標價格或報價價格。概不保證項目的實際執行時間及成本不會超越本集團的預計。

本集團完成合約的實際所需時間及成本可能會受到多項因素的不利影響，包括物料及勞工短缺或成本上漲、惡劣天氣狀況、客戶要求的工作計劃的其他變動、任何取得所需許可或批准上的延誤、與分包商或其他各方的糾紛、意外、政府及客戶的優先取向變化，以及任何其他無法預見的問題及情況。上述任何因素可能會導致工程延遲完成或成本超支或甚至被客戶終止項目，因而可能對本集團的盈利能力及流動性構成不利影響。

此外，在進行任何指定項目時，向政府機關或部門取得特定牌照、許可或批准過程的延誤，亦會增加成本或拖延項目的進度。如未能根據要求及品質標準及時完成工程，可能會導致相關建築工程的糾紛、合約終止、責任及/或較低回報預期。有關延誤或未能完成項目及/或被客戶終止項目，可能會導致收益或盈利能力低於預期。

一 取得新項目訂單的持續性

本集團一般以逐個項目為基礎為客戶提供服務，工程期限通常不超過兩年。我們的項目所獲得的收益並非經常性質。我們無法保證在完成現有項目後將繼續自客戶取得新項目。

一 利潤率不穩定

董事認為每個項目的利潤率很大程度上取決於不同因素，包括合約條款、合約期長短、合約工序執行效率及本集團控制以外的整體市場情況。因此，每個項目的收益流及利潤率多半取決於工程合約條款，惟未必完全穩定及持續，並不保證項目的盈利能力能維持或預計達到任何水平。倘若項目的利潤率顯著地偏離董事的預計，則本集團之財務狀況可能會受不利影響。

管理層討論與分析(續)

一 香港建設工程減少

於過往三個財政年度內，我們的收益均來自香港。未來香港建造業盈利能力的增長及水平視乎(其中包括)可參與的大型建築項目而定。然而，該等項目的性質、規模及時間將視乎不同因素的相互作用而定，尤其是政府於建造業的開支模式、物業開發商的投資以及本地經濟的整體狀況及前景。該等因素可能影響客戶對樓宇建造工程、改建、加建、裝修及樓宇工程以及維修及修復有歷史性樓宇工程的需求。倘香港經濟下滑，將嚴重影響我們的經營業績及財務表現。

債務及資產押記

本集團的計息借款總額(包括銀行貸款及租賃負債(於二零一九年三月三十一日：銀行貸款、來自股東之貸款及租賃負債))由二零一九年三月三十一日的約139.9百萬港元減少至二零一九年九月三十日的約131.2百萬港元。該等銀行融資以本集團的資產作抵押，詳情於中期簡明綜合財務資料附註18披露。借款主要以港元計值，而銀行借款按4.0%至5.9%之年利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，但本集團持續監察利率風險。

除本報告其他部分所披露者外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，我們並無已發行及任何發行在外或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團通常主要透過銀行借款及經營活動所得現金淨額撥付流動資金及資本需求。

於二零一九年九月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約23.0百萬港元(二零一九年三月三十一日：約19.7百萬港元)。本集團的資本負債比率及流動比率載列如下：

	於	
	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
流動比率	1.4	1.4
資本負債比率	43%	46%

流動比率乃以總流動資產除以總流動負債計算。

資本負債比率乃以淨債務(二零一九年九月三十日包括租賃負債及借款之總債務減現金及銀行結餘(二零一九年三月三十一日：來自股東之貸款、租賃負債及借款減現金及銀行結餘))除以總資本(權益加淨債務之和)計算。

本集團現時可動用的財務資源包括銀行借款，且我們具有足夠營運資金以應付我們未來的需求。

上市所得款項淨額用途

誠如本公司日期為二零一七年三月二十二日之招股章程(「招股章程」)及本公司日期為二零一八年二月九日之公告所披露，本集團股份發售所得款項淨額約75.9百萬港元(經扣除相關包銷費用及上市開支)之計劃用途及於二零一九年九月三十日動用所得款項淨額的詳情載列如下：

所得款項淨額用途	原分配 百萬港元	日期為	於二零一九年	經修訂分配後 之餘額 百萬港元
		二零一八年 二月九日公告 所披露之 經修訂分配 百萬港元	九月三十日 動用 百萬港元	
撥付未來項目的資本投入及前期成本	36.0	36.0	36.0	—
購買履約保證金	13.0	—	—	—
增加本集團的投入資本	11.4	11.4	11.4	—
償付本集團現有銀行借款	4.3	4.3	4.3	—
增聘員工	3.3	3.3	3.3	—
投資建立資訊模型軟件	0.5	0.5	—	0.5
本集團一般營運資金	7.4	7.4	7.4	—
撥付日本物業開發及投資業務	—	13.0	13.0	—
	75.9	75.9	75.4	0.5

展望

於二零一九／二零二零財政年度，香港經濟及業務環境正處於轉捩點。根據香港政府統計處(「統計處」)發布的資料，香港總承建商於二零一九年第一季度進行的建築工程總值減至569億港元，名義上按年減少11.5%。

儘管當前政治及經濟形勢動盪不定，經濟前景亦不明朗，管理層相信，政府的住房政策及利率等市場的基本面將在短期至中期保持穩定。本集團將繼續專注於「建築及工程服務」的核心業務，密切關注市場並靈活運用其業務策略。

管理層討論與分析(續)

本集團將繼續利用其於建造業的多個牌照、資格以及於業內的饒富經驗，以穩步參與可得項目，從而鞏固其於香港市場的地位。我們通過在成本控制及項目管理中實施一系列戰略措施來保持競爭優勢，以優化靈活性及效率。

本集團繼續擴張其於日本的物業開發及投資業務。大阪第一個開發項目的建築工程將於本財政年度下半年完成。最近，越來越多的香港潛在投資者正於日本探索投資物業。合營企業實體目前正在尋找機會在本財政年度出售及／或租賃於第一個開發項目項下的物業。

外匯風險

於二零一九年九月三十日及截至二零一九年九月三十日止期間，本集團大部分收入及開支以本集團功能貨幣港元列值，因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。本集團並無使用或訂立任何類型的工具或安排以對沖匯率波動。

附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

我們已成立合營企業實體於日本從事物業開發及投資業務，包括但不限於(i)物業整合、合併及重建；(ii)物業買賣及／或投資；及(iii)酒店管理業務。

除上文所披露者外，截至二零一九年九月三十日止六個月概無持有附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購或出售事項。

資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團並無重大資本承擔。

租賃承擔

租賃承擔的詳情載於中期簡明綜合財務資料附註20。

或然負債

除本中期簡明綜合財務資料附註21所披露者外，本集團於二零一九年九月三十日概無其他或然負債。

報告期後事項

除本中期報告另行披露者外，本公司或本集團於二零一九年九月三十日後及直至本報告日期概無進行重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團擁有161名僱員(包括104名員工及57名工人)(二零一九年三月三十一日：161名僱員(包括111名員工及50名工人))。本集團僱員的薪酬政策及待遇已經定期檢討。除強制性公積金外，本集團可根據個人表現評估為僱員上調薪酬及授予酌情花紅。本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月產生的員工成本總額約為31.1百萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約40.0百萬港元)。

購股權計劃

本公司根據於二零一七年三月十三日通過的股東書面決議案，有條件採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵合資格參與者已對或可能對本集團作出的貢獻。

自採納日期起及直至本中期報告日期，該計劃項下概無購股權已獲授出、行使或被撤銷，而該計劃項下可供授出的股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於本中期報告日期已發行股本的10%。

權益披露

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及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 董事於股份、相關股份及債券中的權益：

姓名	身份／權益性質	所持股份數量 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比
梁錦輝先生	實益擁有人 ^(附註2)	285,660,000 (L)	
	一致行動人士 ^(附註2)	314,340,000 (L)	
		<hr/> 600,000,000 (L)	75.00%
林嘉豪先生	實益擁有人 ^(附註2)	285,660,000 (L)	
	一致行動人士 ^(附註2)	314,340,000 (L)	
		<hr/> 600,000,000 (L)	75.00%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生分別於285,660,000股股份、285,660,000股股份、23,280,000股股份及5,400,000股股份中擁有個人權益，分別佔本公司已發行股本總額之35.71%、35.71%、2.91%及0.68%。根據彼等所簽立日期為二零一六年九月二十七日的一致行動人士契據，梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生為一致行動人士（具有收購守則賦予的涵義）。因此，根據證券及期貨條例，梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生各自被視為於彼等所持合共600,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，董事或本公司主要行政人員並無於本公司或其任何相關法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 股東於股份及相關股份的權益

就董事所知，於二零一九年九月三十日，以下人士(不包括董事或本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	所持股份數量 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比
梁展鴻先生	實益擁有人 ^(附註2)	23,280,000 (L)	75.00%
	一致行動人士 ^(附註2)	576,720,000 (L)	
		600,000,000 (L)	
呂森華先生	實益擁有人 ^(附註2)	5,400,000 (L)	75.00%
	一致行動人士 ^(附註2)	594,600,000 (L)	
		600,000,000 (L)	

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生分別於285,660,000股股份、285,660,000股股份、23,280,000股股份及5,400,000股股份中擁有個人權益，分別佔本公司已發行股本總額之35.71%、35.71%、2.91%及0.68%。根據彼等所簽立日期為二零一六年九月二十七日的一致行動人士契據，梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生為一致行動人士(具有收購守則賦予的涵義)。因此，根據證券及期貨條例，梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生各自被視為於彼等所持合共600,000,000股股份中擁有權益。

本公司的控股股東並無將彼等於本公司股份的全部或部分權益抵押，以作為本公司及其附屬公司債務之抵押或擔保或其責任的其他資助之抵押。

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之股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

管理合約

於截至二零一九年九月三十日止六個月，概無訂立或存有關於本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政方面的合約。

權益披露(續)

董事於競爭業務之權益

於截至二零一九年九月三十日止六個月及直至本報告日期，概無董事被視為於任何根據上市規則須予披露與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

不競爭契據

本公司控股股東(即梁錦輝先生、林嘉豪先生、梁展鴻先生及呂森華先生)已向本公司確認，彼等已遵守根據日期為二零一七年三月十六日的不競爭契據向本公司作出的不競爭承諾。

董事資料變動

有關自二零一九年四月一日起直至本中期報告日期期間之董事資料變動載列如下：

- 黃晉泰先生已獲委任為獨立非執行董事及董事會提名委員會成員，自二零一九年九月十三日起生效，請參閱本公司日期為二零一九年九月十三日之公告。
- 姜國雄先生已獲委任為益美國際控股有限公司(股份代號：1870)之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員，均自二零一九年十月十八日起生效。

業績及股息

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之業績載列於本中期報告第19頁中期簡明綜合全面收益表。

董事會已議決不宣派任何截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：零)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文。

截至二零一九年九月三十日止整個期間，董事會認為，本公司一直遵守企業管治守則所載的適用守則條文，惟偏離企業管治守則守則條文A.2.1條者除外。

根據企業管治守則守則條文A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。梁錦輝先生身為主席，自上市日期起根據企業管治守則守則條文A.2.1條履行行政總裁之職務，負責本集團財務及營運方面之事務及制定本集團的業務發展策略。董事會認為，梁錦輝先生同時兼任主席與行政總裁的角色可確保貫徹一致規劃及執行本公司的策略。董事會認為，考慮到獨立非執行董事的不同背景及經驗，目前的安排不會影響權責平衡、問責制度及獨立決策，而董事會由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，亦使董事會更具獨立性。此外，本公司審核委員會(「審核委員會」)僅由獨立非執行董事組成，可於其認為需要時自由及直接聯絡本公司之外聘核數師及獨立專業顧問。

企業管治及其他資料(續)

董事進行的證券交易

本公司已採納標準守則，且經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零一九年九月三十日止六個月整個期間，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

董事會已根據企業管治守則規定就有關僱員買賣本公司證券事宜制定書面指引，其條款不遜於標準守則。本公司並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

審核委員會及審閱中期業績

本公司已成立審核委員會，目前由三名獨立非執行董事組成，並書面清楚訂明有關其權力及職務之職權範圍。

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已由審核委員會審閱。

中期簡明綜合全面收益表

	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 (經重列) (附註2.2) (未經審核)
收益	6	144,583	306,608
銷售成本	8	(124,815)	(273,257)
毛利		19,768	33,351
其他收入	6	600	231
其他收益／(虧損)·淨值	7	124	(84)
行政開支	8	(15,274)	(19,531)
營業收益		5,218	13,967
財務收入	9	80	23
財務成本	9	(4,778)	(2,433)
財務成本·淨值		(4,698)	(2,410)
權益法入賬之投資應佔業績		—	(590)
除所得稅前溢利		520	10,967
所得稅抵免／(開支)	10	67	(1,879)
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額		587	9,088
		每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利：			
基本	11	0.07	1.14
攤薄	11	0.07	1.14

中期簡明綜合資產負債表

	附註	於	
		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)
資產			
非流動資產			
投資物業	12	22,610	22,610
物業、廠房及設備	13	1,031	2,956
使用權資產	14	6,891	—
以權益法入賬之投資		—	—
遞延所得稅資產		895	494
長期按金	15	80	80
總非流動資產		31,507	26,140
流動資產			
應收以權益法入賬之投資之款項	22	18,681	37,916
應收關聯公司款項	22	2,223	2,393
貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項	15	89,499	95,025
合約資產		244,113	242,257
可回收即期所得稅		9,711	9,251
抵押存款		26,101	26,026
現金及銀行結餘		23,000	19,747
總流動資產		413,328	432,615
總資產		444,835	458,755
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	16	80,000	80,000
儲備		62,596	62,009
總權益		142,596	142,009

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	於	
		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)
負債			
非流動負債			
來自股東之貸款		—	8,750
租賃負債	14	3,628	367
遞延所得稅負債		303	362
總非流動負債		3,931	9,479
流動負債			
應付以權益法入賬之投資之款項	22	267	267
應付關聯公司款項	22	398	444
合約負債		5,000	7,867
貿易及其他應付款項及應計費用	17	165,106	167,942
應付即期所得稅		6	6
借款	18	124,397	130,229
租賃負債	14	3,134	512
總流動負債		298,308	307,267
總負債		302,239	316,746
總權益及負債		444,835	458,755

中期簡明綜合權益變動表

	(未經審核)						
	本公司擁有人應佔						
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總權益 千港元
於二零一八年四月一日							
結餘	80,000	12,791	4,789	8,007	—	18,277	123,864
全面收益							
期內溢利，經重列	—	—	—	—	—	9,088	9,088
全面收益總額	—	—	—	—	—	9,088	9,088
於二零一八年九月三十日							
結餘，經重列	80,000	12,791	4,789	8,007	—	27,365	132,952
於二零一九年四月一日							
結餘	80,000	12,791	4,789	11,508	(22)	32,943	142,009
全面收益							
期內溢利	—	—	—	—	—	587	587
全面收益總額	—	—	—	—	—	587	587
於二零一九年九月三十日							
結餘	80,000	12,791	4,789	11,508	(22)	33,530	142,596

中期簡明綜合現金流量表

	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)
經營活動所得現金流量		
經營所得／(所用)現金	5,698	(31,715)
所得稅退稅	(853)	—
經營活動所得／(所用)現金淨額	4,845	(31,715)
投資活動所得現金流量		
預付以權益法入賬之投資之現金	—	(36,095)
以權益法入賬之投資所得預付款項	19,235	(36)
出售物業、廠房及設備所得款項	204	(509)
已收利息	80	23
投資活動所得／(所用)現金淨額	19,519	(35,769)
融資活動所得現金流量		
已付銀行借款利息	(4,557)	(2,345)
銀行借款所得款項	148,426	159,680
償還銀行借款	(150,952)	(125,838)
已付租賃負債利息	(195)	(36)
租賃付款之本金部分	(1,702)	(509)
償還來自股東之貸款	(8,750)	—
抵押存款增加	(75)	(81)
融資活動(所用)／所得淨現金	(17,805)	30,871
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,559	(36,613)
期初現金及現金等價物	4,582	27,771
期末現金及現金等價物	11,141	(8,842)
現金及現金等價物銀行結餘之分析		
現金及銀行結餘	23,000	4,728
銀行透支	(11,859)	(13,570)
	11,141	(8,842)

中期簡明綜合財務資料附註

1 一般資料

進階發展集團有限公司(「本公司」)於二零一六年六月八日根據開曼群島公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1001, Cayman Islands。

本公司(為一家投資控股公司)及其附屬公司(統稱「本集團」)於香港提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇(統稱「建築及工程服務」)；並從事物業開發及投資業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有所指外，中期簡明綜合財務資料均以千港元(「千港元」)呈列。

本中期簡明綜合財務資料於二零一九年十一月二十八日已獲本公司董事會(「董事會」)批准發佈。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

除另有所指外，否則本中期簡明綜合財務資料所用之已界定詞彙與本集團於二零一九年七月三十日刊發的二零一八／一九年年報(「二零一八／一九年年報」)所載者具有相同涵義。

2 編製基準及重大會計政策概述

2.1 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月，本中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料並無包括通常載列於年度綜合財務報表之所有類別附註。因此，本中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製的截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2 編製基準及重大會計政策概述(續)

2.2 重大會計政策概述

所應用之會計政策與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者(載於該等年度綜合財務報表)一致，惟所得稅估計及採納下文所載之新訂及經修訂準則除外。中期期間的所得稅乃按預期年度盈利總額適用的稅率應計。

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間，及本集團因採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)而改變其會計政策及應用簡化過渡方法。

採納該租賃準則的影響及新會計政策披露於下文。其他準則對本集團的會計政策並無重大影響且無需任何調整。

下文闡述採納香港財務報告準則第16號對本集團中期簡明綜合財務資料之影響及亦披露從二零一九年四月一日起已獲應用之新會計政策。

(i) 自二零一九年四月一日起應用之會計政策

自二零一九年四月一日起對作為承租人之租賃之會計處理

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負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租期內自中期簡明綜合全面收益表扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產之可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括固定租賃付款的淨現值。租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可予釐定)或本集團之增量借款利率予以貼現。

使用權資產按包括租賃負債的初步計量金額及任何初始直接成本之成本計量。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於中期簡明綜合全面收益表中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

2 編製基準及重大會計政策概述(續)

2.2 重大會計政策概述(續)

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則(續)

(i) 自二零一九年四月一日起應用的會計政策(續)

自二零一九年四月一日起對作為出租人之租賃之會計處理

根據香港財務報告準則第16號的出租人會計處理對本集團的會計政策並無任何重大影響。

(ii) 採納之影響

本集團自二零一九年四月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟根據準則的特定過渡性條文所允許而並無重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，新租賃規則產生的調整於二零一九年四月一日在期初中期簡明綜合資產負債表中確認。

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實際權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對於二零一九年四月一日剩餘租期少於12個月之經營租賃按短期租賃進行會計處理；及
- 倘合約包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定期租。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估合約是否屬於或包含租賃。相反，就過渡日期前訂立的合約而言，本集團依賴其應用香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及香港(財務報告詮釋委員會)(「香港財務報告詮釋委員會」)第4號「釐定安排是否包含租賃」而作出之評估。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值(使用承租人截至二零一九年四月一日的增量借款利率貼現)計量。於二零一九年四月一日應用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為5.13%。

就過往分類為融資租賃之租賃而言，本集團於緊接過渡前將租賃資產及租賃負債之賬面值確認為首次應用日期使用權資產及租賃負債之賬面值。香港財務報告準則第16號之計量原則僅於該日後適用。租賃負債之重新計量於緊隨首次應用日期後確認為有關使用權資產調整。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須因採納新租賃準則而對於以出租人身份持有之投資物業之會計處理作出任何調整。

2 編製基準及重大會計政策概述(續)

2.2 重大會計政策概述(續)

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則(續)

(ii) 採納之影響(續)

根據於二零一九年三月三十一日應用香港會計準則第17號所披露之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日(香港財務報告準則第16號之首次應用日期)之中期簡明綜合資產負債表內確認之租賃負債之對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	3,238
於首次應用日期使用承租人的增量借款利率貼現	3,143
加：於二零一九年三月三十一日確認的融資租賃	879
加：因續租選擇權不同處理方法作出之調整	4,840
減：以直線法確認為開支之短期租賃	(398)
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	8,464
其中：	
— 流動租賃負債	3,309
— 非流動租賃負債	5,155
	8,464

相關使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並按於二零一九年四月一日確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款的款項進行調整。概無繁重租賃合約需於首次應用日期對使用權資產進行調整。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

2 編製基準及重大會計政策概述(續)

2.2 重大會計政策概述(續)

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則(續)

(ii) 採納之影響(續)

已確認使用權資產與下列類別之資產有關：

	於	
	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 (未經審核)
辦公物業	6,128	7,585
汽車	763	1,179
使用權資產總額	6,891	8,764

會計政策變動導致二零一九年四月一日之期初中期簡明綜合資產負債表中的使用權資產及租賃負債分別增加8,764,000港元及8,464,000港元。計入二零一九年四月一日使用權資產結餘的1,179,000港元從物業、廠房及設備重新分類。

會計政策變動對本集團於二零一九年四月一日之保留盈利並無任何影響。

(b) 已發佈但本集團尚未應用的準則之影響

已發佈若干新會計準則及詮釋，惟於本報告期間尚未強制執行，且尚未獲本集團提早採納。預期該等準則於本報告期間或未來報告期間不會對本集團產生重大影響，亦不會對可預見的未來交易產生重大影響。

(c) 投資物業會計政策由成本模式變更為公平值模式

於過往期間，本集團之投資物業於中期簡明綜合資產負債表中按歷史成本減累計折舊列賬。

由於本集團持續擴張至物業開發及投資業務以及本集團的投資物業組合，董事於截至二零一九年三月三十一日止年度下半年重新評估本會計政策之適當性並得出結論，通過使用香港會計準則第40號有關投資物業之公平值模式，綜合財務報表及中期簡明綜合財務資料將提供有關本集團業績及財務狀況之更為可靠及更為相關的資料。

2 編製基準及重大會計政策概述(續)

2.2 重大會計政策概述(續)

(c) 投資物業會計政策由成本模式變更為公平值模式(續)

因此，本集團截至二零一九年三月三十一日止年度下半年更改其投資物業之會計政策以遵從香港會計準則第40號項下之公平值模式。

投資物業會計政策由成本模式變更為公平值模式已追溯作出會計處理。已重述截至二零一八年九月三十日止六個月報告期間之比較數據以反映會計政策之變動。

會計政策變動對截至二零一八年九月三十日止六個月之中期簡明綜合全面收益表之影響如下：

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
對中期簡明綜合全面收益表之影響	
折舊減少	95
所得稅開支增加	(32)
<hr/>	
本公司擁有人應佔溢利增加	63
<hr/>	
每股基本盈利增加(港仙)	0.01
每股攤薄盈利增加(港仙)	0.01

(d) 中期簡明綜合全面收益表呈列之變動

於本集團持續擴張至物業開發及投資業務後，租金收入159,000港元截至二零一八年九月三十日止六個月重新分類至「收益」，而並非於中期簡明綜合全面收益表內納入「其他收入」。產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支40,000港元於截至二零一八年九月三十日止六個月重新分類至「銷售成本」，而並非如過往期間於中期簡明綜合全面收益表內納入「行政開支」。

管理層相信，當前之呈列方式將為財務資料使用者提供更多相關資料，以評估本集團之營運表現。比較數字已獲重新分類以與本期間之呈列一致。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團活動面臨多項財務風險：市場風險(包括現金流量及公平值利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並無載入所有財務風險管理資料及年度財務報表的須予披露資料，且應與本集團於二零一九年三月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

3.2 流動資金風險

於二零一九年九月三十日，本集團的可動用銀行融資總額約為238,040,000港元(二零一九年三月三十一日：239,677,000港元)，其中約195,865,000港元(二零一九年三月三十一日：194,858,000港元)已動用。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團於二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日確認租賃負債分別約8,464,000港元及約6,762,000港元。下表列示本集團租賃負債按照相關到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	於	
	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 (未經審核)
1年內	3,400	3,656
1至2年	3,162	3,282
2至5年	581	2,102
	7,143	9,040

3.3 公平值估計

由於其短期到期性質，本集團之金融資產(包括「應收以權益法入賬之投資之款項」、「應收關聯公司款項」、「貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項及按金」、「抵押存款」及「現金及銀行結餘」)及金融負債(包括「來自股東之貸款」、「租賃負債」、「應付以權益法入賬之投資之款項」、「應付關聯公司款項」、「貿易及其他應付款項及應計費用」及「借款」)之賬面值與彼等之公平值相若。

4 關鍵會計估計及判斷

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷及估計不確定性之主要來源，與截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 分部資料

主要經營決策者被確定為本公司之執行董事。

執行董事從業務角度考慮分部。

由於本集團持續擴張至物業開發及投資業務，管理層已於截至二零一九年三月三十一日止年度下半年更改其內部組織架構以更緊密地配合本集團之戰略決策及市場動態，從而更好地為客戶服務。特別是，物業開發及投資業務已設有獨立的業務單位。本集團已採納新的組織架構作為報告格式，於截至二零一九年三月三十一日止年度下半年生效。已重列比較分部資料以反映當前的組織架構。

本集團於該等內部報告分為兩個主要經營分部：

- (a) 建築及工程服務 — 主要從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復香港有歷史性樓宇；及
- (b) 物業開發及投資 — 主要於香港及亞太地區其他國家從事物業開發及投資業務。

管理層根據經調整除利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)之計量評估經營分部之表現。

由於並無定期提供分部資產或分部負債分析予執行董事，因此不作呈列。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

本集團按經營分部劃分之年內收益及業績之分析如下：

	建築及工程服務 千港元	物業開發及投資 千港元	本集團總計 千港元
截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益	144,472	111	144,583
分部EBITDA	7,701	56	7,757
折舊	(2,539)	—	(2,539)
分部營業收益	5,162	56	5,218
財務成本·淨值			(4,698)
除所得稅前溢利			520
所得稅抵免			67
本公司擁有人應佔溢利			587
截至二零一八年九月三十日止六個月(經重列)			
(未經審核)			
分部收益	306,449	159	306,608
分部EBITDA(不包括權益法入賬之投資應佔業績)	15,337	119	15,456
折舊	(1,489)	—	(1,489)
權益法入賬之投資應佔業績	—	(590)	(590)
分部營業收益	13,848	(471)	13,377
財務成本·淨值			(2,410)
除所得稅前溢利			10,967
所得稅開支			(1,879)
本公司擁有人應佔溢利			9,088

6 收益及其他收入

本集團於有關期間確認收益及其他收入如下：

	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 (經重列) (附註2.2(d)) (未經審核)
收益：		
提供建築及工程服務		
— 樓宇建造服務	6,240	66,987
— 改建、加建、裝修工程及樓宇服務	134,285	226,840
— 維修及修復有歷史性樓宇	3,947	12,622
物業開發及投資		
— 租金收入	111	159
	144,583	306,608
其他收入：		
— 雜項收入	600	231

7 其他收益／(虧損)，淨值

	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)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨值	124	(84)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

8 按性質分類之開支

歸為銷售成本及行政開支之開支分析如下：

	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 (經重列) (附註2.2(c)) (未經審核)
於銷售成本確認之建築成本	124,724	273,167
核數師酬金		
— 核數服務	818	900
— 非核數服務	82	—
物業、廠房及設備折舊	666	1,489
使用權資產折舊	1,873	—
於行政開支確認之僱員福利開支(包括董事酬金)	7,992	7,962
停車位、辦公物業及倉庫之經營租賃租金	—	1,759
其他租賃開支*	331	—
員工福利、膳食及款待	296	1,382
汽車開支	510	881
法律及專業費用	410	1,112
樓宇管理費用	373	435
其他	2,014	3,701
銷售成本及行政開支總額	140,089	292,788

* 該等開支與短期租賃有關。該等開支直接計為開支，而不會在香港財務報告準則第16號項下計量為租賃負債。

9 財務收入及成本

	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)
利息收入：		
— 銀行利息收入	80	23
財務收入	80	23
利息開支：		
— 借款	(4,557)	(2,345)
— 租賃負債	(195)	(36)
外匯虧損淨值	(26)	(52)
財務成本	(4,778)	(2,433)
財務成本，淨值	(4,698)	(2,410)

進階發展集團有限公司

2019/2020年中期報告

10 所得稅抵免／(開支)

香港利得稅已按16.5%(二零一八年：16.5%)之稅率作出撥備。

在中期簡明綜合全面收益表中扣除之所得稅(抵免)／開支指：

	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)
即期稅項：		
期內溢利之香港利得稅	393	598
遞延所得稅	(460)	1,281
所得稅(抵免)／開支	(67)	1,879

所得稅(抵免)／開支乃按管理層預期整個財政年度之加權平均年度所得稅稅率的估計予以確認。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以相關期間已發行普通股的加權平均數計算。

	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 (經重列) (附註2.2(c)) (未經審核)
盈利：		
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	587	9,088
股份數目：		
已發行普通股加權平均數(千股)	800,000	800,000
每股基本盈利(港仙)	0.07	1.14
每股攤薄盈利(港仙)	0.07	1.14

於二零一八年及二零一九年九月三十日概無發行在外的潛在攤薄普通股。

12 投資物業

	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)
期初及期末結餘	22,610	16,048

12 投資物業(續)

附註：

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3層級)

本集團之投資物業指位於香港的工業物業單位及一個停車位，詳情如下。

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
位於香港的工業物業單位	19,860	19,860
位於香港的停車位	2,750	2,750
	22,610	22,610

於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日，投資物業位於香港新界荃灣國瑞路88號新豐中心3樓4室、9樓12室以及地下停車位V10及附屬空間。於二零一九年三月三十一日的公平值乃由獨立專業合資格估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司評估。

估值乃使用直接比較法釐定。鄰近同類物業之售價就物業面積等主要特點之差異作出調整。該估值方法最重大之輸入數據為每平方英尺之經調整市價及每個停車位的經調整市價。

期內公平值層級之間的投資物業分類並無轉撥。

於二零一九年九月三十日，價值為22,610,000港元(二零一九年三月三十一日：22,610,000港元)的本集團投資物業乃抵押作本集團銀行借款的抵押品，有關詳情載於附註18。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

13 物業、廠房及設備

	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)
期初結餘	2,956	7,638
採納香港財務報告準則第16號之影響(附註2.2(a))	(1,179)	—
期初結餘，經重列	1,777	7,638
添置	—	329
出售	(80)	(387)
折舊	(666)	(1,489)
期末結餘	1,031	6,091

14 使用權資產及租賃負債

(a) 於中期簡明綜合資產負債表中確認之金額

中期簡明綜合資產負債表呈列以下與租賃有關之金額：

	於	
	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 (未經審核)
使用權資產		
辦公物業	6,128	7,585
汽車	763	1,179
	6,891	8,764
租賃負債		
流動	3,134	3,309
非流動	3,628	5,155
	6,762	8,464

於二零一九年四月一日，約1,179,000港元之融資租賃項下持有之汽車自物業、廠房及設備重新分類至使用權資產。

14 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 於中期簡明綜合全面收益表中確認之金額

中期簡明綜合全面收益表呈列以下與租賃有關之金額：

	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊	
辦公物業	1,457
汽車	416
	1,873
租賃負債利息開支	195
其他租賃開支(附註8)	331

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團之租賃現金流出總額以下列形式計入中期簡明綜合現金流量表，(a)「經營活動」項下之短期租賃付款331,000港元，(b)「融資活動」項下之已付租賃負債利息195,000港元，及(c)「融資活動」項下之租賃付款之本金部分1,702,000港元。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

15 貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項

	於	
	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)
即期部分		
貿易應收款項(附註(a))	39,747	43,770
應收保留金(附註(b))	43,249	43,329
	82,996	87,099
預付款項、按金及其他應收款項：		
預付款項	2,094	3,619
按金	1,769	1,768
其他應收款項	2,640	2,539
	6,503	7,926
	89,499	95,025
非即期部分		
長期按金	80	80
總計	89,579	95,105

貿易及其他應收款項以及按金之賬面值以港元計值並與其公平值相若。

15 貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項(續)

(a) 貿易應收款項

本集團給予貿易債務人之信貸期(應收保留金除外)通常為30日。根據發票日期對貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於	
	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)
30日以內	16,833	25,383
31至60日	11,031	13,324
61至90日	7,748	446
90日以上	4,135	4,617
	39,747	43,770

(b) 應收保留金

應收保留金乃根據相關合約的條款結算。退回保留金的條款及條件因應各合約而有所不同，須待實際竣工、缺陷責任期或預先約定的期間屆滿後方會解除。應收保留金於中期簡明綜合資產負債表內分類為流動資產。按相關合約年期劃分的該等應收保留金賬齡分析如下：

	於	
	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)
將於十二個月內收回	26,953	10,609
將於年末後超過十二個月收回	16,296	32,720
	43,249	43,329

本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元
法定：		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、二零一九年 四月一日及二零一九年九月三十日，按每股面值0.1港元計	2,000,000,000	200,000

	普通股數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元
已發行及繳足：			
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日	800,000,000	80,000	12,791

(a) 本公司之購股權

本公司經營購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵合資格參與者對或可能對本集團作出貢獻。該計劃之合資格參與者包括但不限於本集團僱員及執行與非執行董事。該計劃已於二零一七年三月十三日有條件批准及採納，除非獲取消或修訂，否則將由該日起計10年內維持有效。自其採納日期以來，概無購股權根據該計劃獲授出、行使或被註銷。

17 貿易及其他應付款項及應計費用

	於	
	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)
貿易應付款項(附註(a))	115,878	122,568
應付票據(附註(b))	42,472	34,746
	158,350	157,314
其他應付款項及應計費用(附註(c))	6,756	10,628
	165,106	167,942

貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用約為公平值並以港元計值。

17 貿易及其他應付款項及應計費用(續)

(a) 貿易應付款項

我們的供應商及分包商向我們授出的信貸期因不同合約而有所不同。平均而言，我們的供應商及分包商向我們授出的信貸期通常為發出發票後30日至60日。

根據發票日期對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	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)
1至30日	59,417	48,368
31至60日	4,727	21,951
61至90日	9,883	15,166
90日以上	41,851	37,083
	115,878	122,568

(b) 應付票據

於二零一九年九月三十日，結餘指到期日期於六個月(二零一九年三月三十一日：六個月)內之銀行承兌信用證。

本集團應付票據到期償還結構如下：

	於	
	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)
於30日內到期	10,118	8,232
於31至60日內到期	13,666	10,179
於61至90日內到期	12,093	15,735
90日以上	6,595	600
	42,472	34,746

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17 貿易及其他應付款項及應計費用(續)

(c) 其他應付款項及應計費用

	於	
	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)
應計員工成本及退休金供款	4,044	6,946
應計開支	2,448	3,373
其他應付款項	264	309
	6,756	10,628

18 借款

	於	
	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)
銀行借款	112,538	115,064
銀行透支	11,859	15,165
	124,397	130,229

附帶按要求償還條款的一年後到期須償還的銀行借款分類為流動負債。

18 借款(續)

銀行借款的變動分析如下：

	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)
期初結餘	115,064	59,132
償還銀行借款	(150,952)	(125,838)
銀行借款所得款項	148,426	159,680
期末結餘	112,538	92,974

於二零一九年九月三十日，授予本集團之銀行借款融資以下列方式抵押：

- (a) 抵押存款26,101,000港元；
- (b) 本集團之投資物業為22,610,000港元(附註12)；及
- (c) 本公司及本集團若干附屬公司所簽立的公司擔保。

於二零一九年三月三十一日，授予本集團之銀行借款融資以下列方式抵押：

- (a) 抵押存款26,026,000港元；
- (b) 本集團之投資物業為22,610,000港元(附註12)；及
- (c) 本公司及本集團若干附屬公司所簽立的公司擔保。

銀行借款之賬面值與其公平值相若。

該等借款按最優惠利率、香港銀行同業拆息(「HIBOR」)或倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)加減差額及該等銀行借款所承受之利息收費浮動計息，而合約重訂利率日期為六個月或以下。於二零一九年九月三十日，加權平均年利率為4.6%(二零一九年三月三十一日：年利率4.4%)。

於二零一九年九月三十日，尚未提取之銀行融資總額約為42,175,000港元(二零一九年三月三十一日：44,819,000港元)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

19 股息

董事會已議決不宣派任何截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：零)。

期內並無已付股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：相同)。

20 承擔

經營租賃承擔 – 集團公司為出租人

本集團與承租人就根據不可撤銷經營租賃協議出租辦公物業訂約。原租期介乎6個月至3年，且租賃安排可於租期結束時按市價續約。

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	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)
1年內	19	75

21 或然事項

本集團之或然負債載列如下：

	於	
	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)
履約保證金(附註)	28,926	29,883

附註：於二零一九年九月三十日，本集團已就本集團於日常業務過程中5項(二零一九年三月三十一日：5項)建築合約提供履約保證金擔保。該等履約保證金預計將根據各建築合約的條款解除。

22 關聯方結餘及交易

關聯方指有能力控制、聯合控制投資對象或可對投資對象持有權力的另一方行使重大影響力的各方；因參與投資對象事務而須承擔或享有可變回報的風險或權利的各方；可利用其對投資對象的權力影響投資者回報金額的各方。受共同控制或聯合控制的各方亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

(a) 本公司董事認為下列公司為與本集團存在交易或結餘之關聯方：

關聯方名稱	與本集團之關係
斯巴達建材有限公司	由本公司若干股東控制
斯巴達照明有限公司	由本公司若干股東控制
泊舍發展有限公司	受本集團聯合控制
泊舍酒店管理有限公司	受本集團聯合控制
泊舍不動產開發株式會社	受本集團聯合控制

(b) 交易

除中期簡明綜合財務資料其他地方所披露者外，下列交易乃按雙方共同協定的條款與關聯方進行：

	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)
收取關聯方款項：		
來自建築合約的收益		
— 斯巴達建材有限公司(附註(i))	—	172
租金收入來自		
— 斯巴達建材有限公司(附註(ii))	—	14
管理費用來自		
— 泊舍不動產開發株式會社(附註(i))	11	—
支付一名關聯方款項：		
材料及消耗品購買自		
— 斯巴達建材有限公司(附註(i))	399	514
分包商費用支付予		
— 斯巴達建材有限公司(附註(i))	20	—

附註：

- (i) 該等交易之價格乃根據本集團與關聯方共同磋商釐定。
- (ii) 租金收入乃根據參與雙方共同協定的條款釐定。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

22 關聯方結餘及交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團執行及非執行董事及高級管理層。就僱傭服務向主要管理層所支付及應付之薪酬如下：

	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)
薪酬、津貼及實物福利	4,120	3,999
退休福利成本－界定供款計劃	54	53
	4,174	4,052

(d) 結餘

	於	
	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)
應收以權益法入賬之投資之款項		
泊舍發展有限公司	18,649	37,895
泊舍不動產開發株式会社	32	21
	18,681	37,916
應收關聯公司款項		
斯巴達建材有限公司	1,409	1,579
斯巴達照明有限公司	814	814
	2,223	2,393
應付以權益法入賬之投資之款項		
泊舍酒店管理有限公司	(267)	(267)
應付關聯公司款項		
斯巴達建材有限公司	(398)	(444)

該等結餘為無擔保、免息、按要求償還並以港元計值。



MILESTONE

Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司