



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



中期報告
2012

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

曾昭群

(於二零一二年七月一日退任)

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

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

概要

本集團錄得收入由1,816,681,000港元減少至1,776,593,000港元。

本集團於本期間錄得毛利152,243,000港元(二零一一年：123,961,000港元)。

本期間溢利由16,627,000港元增加至36,595,000港元。

每股基本及攤薄盈利約為8.34港仙(二零一一年：3.80港仙)。

於二零一二年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,474,986,000港元(二零一二年三月三十一日：1,447,043,000港元)，按已發行普通股438,053,600股(二零一二年三月三十一日：438,053,600股)計算，相當於每股3.37港元(二零一二年三月三十一日：3.30港元)。

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(「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一一年 (經重列) 千港元
收入	4	1,776,593	1,816,681
銷售成本	6	(1,624,350)	(1,692,720)
毛利		152,243	123,961
其他收入及收益	5	39,107	25,263
分銷成本	6	(16,064)	(6,995)
行政開支	6	(139,222)	(104,854)
其他營運支出	6	(2,474)	(2,674)
經營溢利		33,590	34,701
財務費用	7	(19,644)	(21,978)
應佔共同控制實體之溢利		23,426	6,461
應佔一家聯營公司之溢利		17	237
除所得稅前溢利		37,389	19,421
所得稅開支	8	(794)	(2,794)
期內溢利		36,595	16,627
應佔部分：			
本公司權益持有人		36,528	16,627
非控制性權益		67	-
		36,595	16,627
中期股息	9	4,381	-
每股盈利 (基本及攤薄)	10	8.34仙	3.80仙

未經審核綜合全面收入表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年 (經重列)
	千港元	千港元
期內溢利	36,595	16,627
其他全面收入：		
貨幣匯兌差額	1,403	4,458
期內全面總收入	37,998	21,085
應佔部分：		
本公司權益持有人	37,931	21,085
非控制性權益	67	—
期內全面總收入	37,998	21,085

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日 (經重列)
	附註	千港元	千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	980,237	923,271
投資物業	11	295,374	265,557
租賃土地及土地使用權	11	60,516	60,897
無形資產		17,262	17,790
商譽		15,905	15,905
聯營公司		1,496	1,479
共同控制實體		28,502	16,468
遞延所得稅資產		9,727	9,727
其他非流動資產		78,556	96,786
		1,487,575	1,407,880
流動資產			
現金及銀行結餘	12	393,951	570,027
應收賬項，淨額	13	642,968	636,042
預付款項、按金及其他應收款項		350,014	307,723
存貨		80,737	73,696
預付所得稅		634	634
應收客戶建築合約款項		565,654	448,373
按公平值計入損益之金融資產		42,032	44,021
待售發展中物業		354,212	347,810
應收聯營公司款項		23	458
應收共同控制實體款項		2,411	5,077
		2,432,636	2,433,861
總資產		3,920,211	3,841,741

未經審核簡明綜合資產負債表(續)

於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日 (經重列)
	附註	千港元	千港元
權益			
股本	15	87,611	87,611
其他儲備		448,513	447,110
保留盈利			
撥派股息		4,381	9,988
其他		934,481	902,334
本公司權益持有人應佔部份		1,474,986	1,447,043
非控制性權益		1,139	1,072
總權益		1,476,125	1,448,115
負債			
非流動負債			
長期借貸	16	727,024	755,715
遞延所得稅負債		5,520	5,565
		732,544	761,280
流動負債			
銀行透支	16	105	-
短期銀行貸款	16	746,272	578,734
長期借貸之即期部分	16	49,743	35,099
衍生金融負債	14	32,087	21,785
應付供應商及分包承建商之款項	17	192,079	335,850
預提費用、應付保固金及其他負債		306,826	275,829
應付所得稅		2,891	3,778
共同控制實體承擔		1,260	1,252
應付客戶建築合約款項		337,529	373,019
應付共同控制實體款項		42,750	7,000
		1,711,542	1,632,346
總負債		2,444,086	2,393,626
總權益及負債		3,920,211	3,841,741
流動資產淨值		721,094	801,515
總資產減流動負債		2,208,669	2,209,395

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔部份						非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	貨幣 匯兌儲備	保留盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年四月一日，								
如先前所呈報	87,611	413,776	359	32,975	887,108	1,421,829	1,072	1,422,901
會計政策變動調整								
- 採納香港會計準則第12號	-	-	-	-	21,320	21,320	-	21,320
- 保固金重新分類	-	-	-	-	3,894	3,894	-	3,894
於二零一二年四月一日，								
經重列	87,611	413,776	359	32,975	912,322	1,447,043	1,072	1,448,115
全面收入：								
期內溢利	-	-	-	-	36,528	36,528	67	36,595
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	1,403	-	1,403	-	1,403
二零一二年末期股息(附註9)	-	-	-	-	(9,988)	(9,988)	-	(9,988)
於二零一二年九月三十日	87,611	413,776	359	34,378	938,862	1,474,986	1,139	1,476,125
於二零一一年四月一日，								
如先前所呈報	87,611	413,776	359	24,202	861,542	1,387,490	-	1,387,490
會計政策變動調整								
- 採納香港會計準則第12號	-	-	-	-	15,563	15,563	-	15,563
- 保固金重新分類	-	-	-	-	3,714	3,714	-	3,714
於二零一一年四月一日，								
經重列	87,611	413,776	359	24,202	880,819	1,406,767	-	1,406,767
全面收入：								
期內溢利	-	-	-	-	16,627	16,627	-	16,627
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	4,458	-	4,458	-	4,458
二零一一年末期股息(附註9)	-	-	-	-	(9,988)	(9,988)	-	(9,988)
於二零一一年九月三十日，								
經重列	87,611	413,776	359	28,660	887,458	1,417,864	-	1,417,864

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動所耗用現金淨額		(232,656)	(104,115)
投資活動所耗用現金淨額		(82,129)	(206,435)
融資活動所產生現金淨額		133,575	141,460
現金及現金等價物減少		(181,210)	(169,090)
期初之現金及現金等價物		450,434	319,522
期終之現金及現金等價物		269,224	150,432
現金及現金等價物分析	12(b)		
現金及銀行結餘		224,542	137,379
定期存款		44,787	16,762
銀行透支		(105)	(3,709)
		269,224	150,432

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(「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(「千港元」)呈列。簡明綜合中期財務報表於二零一二年十一月二十七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

截至二零一二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(「香港財務報告準則」)所編製截至二零一二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

(i) 採納經修訂的準則

以下為已公佈本集團須於二零一二年四月一日開始之會計期間生效，並有關本集團的業務之相關現有準則之修訂：

- 香港財務報告準則第7號(修訂本) [披露 — 金融資產轉讓]
- 香港會計準則第12號(修訂本) [遞延稅項：收回相關資產]

採納香港會計準則第12號(修訂本)導致會計政策有所更改，且已予追溯性應用。採納其他修訂並無對簡明中期財務報表造成任何重大影響，亦無對本集團之重要會計政策造成任何重大變動。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

3. 會計政策(續)

(i) 採納經修訂的準則(續)

香港會計師公會(「香港會計師公會」)於二零一零年十二月對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生之遞延稅項資產或負債之現有原則引入一項豁免。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業可全數通過出售而收回其價值。如投資物業乃按其大體上之經濟利益隨時間過去而非通過出售而消耗之商業模式持有，則此項通過出售而全數收回其價值之假設可被推翻。

修訂本須於二零一二年一月一日或以後開始之年度被追溯應用，亦可提早採用。本集團已於截至二零一三年三月三十一日止之財政年度提早追溯應用此修訂本。

於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業價值達295,374,000港元(二零一二年三月三十一日：265,557,000港元)。本集團持有之投資物業位於香港及新加坡。按修訂本所規定，本集團根據位於香港及新加坡之投資物業可通過出售而全數收回價值之假設重新計量與該等投資物業相關之遞延稅項。

由於提早採納香港會計準則第12號之修訂本，若干比較數字亦已予重列以反映會計政策之改變，並概列如下。

對簡明綜合損益表之影響

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅開支減少	(4,574)	(317)
每股基本及攤薄盈利增加	1.04港仙	0.07港仙

對簡明綜合資產負債表之影響

	二零一二年	二零一二年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
遞延所得稅負債減少	(25,894)	(21,320)
保留盈利增加	25,894	21,320

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

3. 會計政策(續)

(ii) 應收及應付保固金

過去，本集團對其應收保固金及應付保固金之分類，以相關結餘預期自結算日期起十二個月內結付者列為流動資產及負債，餘下相關結餘分類作為非流動並貼現至其現值，貼現所產生之相關損益轉入損益賬內。

自二零一二年四月一日起生效，本集團已修訂其應收保固金及應付保固金之分類會計政策，據此，本集團預期於其正常營運週期內變現之資產或結付負債，分類為流動資產及負債。此項改變使本集團之會計政策與同業相符，通過提升本集團財務報表與其同行之財務報表之可比較性，為財務報表使用者提供有關資料。

會計政策變動已作可追溯性列賬，且若干可比較數據已予以重列。採納此變更對會計政策之影響概述如下：

對簡明綜合損益表之影響

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入及收益減少	(1,397)	-
其他營運支出減少	-	(212)
每股基本及攤薄盈利(減少)/增加	(0.32港仙)	0.05港仙

對簡明綜合資產負債表之影響

	二零一二年	二零一二年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
其他非流動資產減少	(51,675)	(85,880)
應收賬項，淨額增加	54,975	91,641
預提費用、應付保固金及其他負債增加	14,094	31,608
非流動應付保固金減少	(13,291)	(29,741)
保留盈利增加	2,497	3,894

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

3. 會計政策(續)

(iii) 尚未生效亦未被本集團提早採納之相關新訂或經修訂的準則及對現有準則之修訂

以下為已頒佈但於二零一二年四月一日起財政年度尚未生效亦未被本集團提早採納之相關新訂或經修訂的準則及對現有準則之修訂：

—	香港會計準則第1號(經修訂)	「財務報表之呈列— 其他全面收入項目之呈列的修訂本」
—	香港財務報告準則第7號(修訂本)	「金融工具：披露— 抵銷金融資產及金融負債」
—	香港財務報告準則第7號(修訂本)	「金融工具：披露— 香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制性生效日期」
—	香港會計準則第19號(二零一一年)	「僱員福利」
—	香港會計準則第27號(二零一一年)	「獨立財務報表」
—	香港會計準則第28號(二零一一年)	「於聯營公司及合營企業之投資」
—	香港會計準則第32號(修訂本)	「金融工具：披露— 抵銷金融資產及金融負債」
—	香港財務報告準則第9號	「金融工具」
—	香港財務報告準則第10號	「綜合財務報表」
—	香港財務報告準則第11號	「聯合安排」
—	香港財務報告準則第12號	「披露於其他實體之權益」
—	香港財務報告準則第13號	「公平值計量」

本集團將於上述新訂或經修訂的準則及對現有準則之修訂生效時採納使用。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。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程	906,774	1,092,829
機電安裝	580,626	645,273
建築材料供應	280,846	72,647
物業投資及發展	943	905
酒店營運	403	-
其他	7,001	5,027
	1,776,593	1,816,681

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	149	145
銀行利息收入	1,154	837
來自分包承建商的利息收入	6,581	4,651
來自一家共同控制實體的管理服務收入	758	758
雜項收入	1,458	2,012
	10,100	8,403
其他收益		
投資物業公平值收益淨額	27,603	6,673
按公平值計入損益之金融資產之收益	153	531
衍生金融資產之收益	–	991
出售物業、廠房及設備之收益淨額	53	172
匯兌收益淨額	1,198	8,493
	29,007	16,860
	39,107	25,263

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

6. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年 (經重列)
	千港元	千港元
建築成本	1,144,824	1,368,293
已售存貨成本	211,424	84,322
員工成本(包括董事酬金)	298,465	270,191
折舊		
自置物業、廠房及設備	26,601	13,150
租賃物業、廠房及設備	1,330	1,972
	27,931	15,122
經營租賃之租金		
土地及樓宇	6,474	5,939
其他設備	25,796	24,412
	32,270	30,351
攤銷租賃土地及土地使用權	736	699
攤銷無形資產	528	528
核數師酬金	1,865	1,548
由投資物業產生之直接營運支出		
— 產生租金收入	171	84
— 不產生租金收入	21	19
分銷成本	16,064	6,995
其他	47,811	29,091
銷售成本、分銷成本、行政以及其他營運支出總額	1,782,110	1,807,243

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	10,642	3,748
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	5,369	2,413
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	2,246	531
融資租賃付款之利息部分	135	148
所產生總借貸成本	18,392	6,840
減： 歸類為建築成本之款額	(2,806)	(286)
撥充至在建工程項下之資本	(4,584)	(1,860)
撥充至投資物業項下之資本	(785)	(915)
撥充至待售發展中物業項下之資本	(2,028)	-
	8,189	3,779
按公平值計入損益之金融資產虧損	20	29
衍生金融負債之虧損	11,435	18,170
	19,644	21,978

8. 所得稅開支

由於期內於香港並無估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備。

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／(抵免)之所得稅開支包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
海外稅項本期內撥備	881	947
過往年度稅項撥備不足	-	834
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(87)	1,013
	794	2,794

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內已付股息		
截至二零一二年三月三十一日止 財政年度之末期股息－普通股每股2.28港仙 (二零一一年：2.28港仙)	9,988	9,988
擬派付中期股息		
中期股息－普通股每股1.0港仙(二零一一年：無)	4,381	-

該中期股息於截至二零一二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。中期股息將向於二零一二年十二月二十八日名列股東名冊之股東派付。

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 (經重列) 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	36,528	16,627

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
期內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600

由於截至二零一二年及二零一一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。

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	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元
於二零一二年四月一日之賬面淨值	923,271	265,557	60,897
添置	80,187	793	355
利息撥充之資本	4,584	785	-
投資物業公平值收益淨額	-	27,603	-
貨幣匯兌差額	314	636	-
出售	(188)	-	-
折舊／攤銷開支(附註6)	(27,931)	-	(736)
於二零一二年九月三十日之賬面淨值	980,237	295,374	60,516
於二零一一年四月一日之賬面淨值	688,318	368,069	60,209
添置	128,007	20,950	-
利息撥充之資本	1,860	915	-
投資物業公平值收益淨額	-	6,673	-
貨幣匯兌差額	4,365	-	1,442
出售	(262)	-	-
折舊／攤銷開支(附註6)	(15,122)	-	(699)
於二零一一年九月三十日之賬面淨值	807,166	396,607	60,952

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所進行之估值而釐定。

12. 現金及銀行結餘

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	224,542	338,453
定期存款	44,787	111,981
受限制存款(附註a)	124,622	119,593
	393,951	570,027

- (a) 受限制存款乃就本集團銀行融資作抵押之資金。
- (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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	224,542	338,453
定期存款	44,787	111,981
銀行透支	(105)	-
	269,224	450,434

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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。於二零一二年九月三十日，應收賬項64,869,000港元(二零一二年三月三十一日：52,539,000港元)已逾期但無減值。此等應收賬項涉及之客戶並無近期欠款記錄。應收賬項淨額之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日 (經重列)
	千港元	千港元
即期	578,099	583,503
逾期日數：		
1-30日	30,852	22,966
31-90日	7,482	14,774
91-180日	9,341	2,959
180日以上	17,194	11,840
	64,869	52,539
	642,968	636,042

14. 衍生金融負債

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元
港元利率掉期	32,087	21,785

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於生效日期的四年後到期。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

15. 股本

	股份數目		金額	
	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
			千港元	千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
期／年初及期／年終	1,000,000,000	1,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足：				
期／年初及期／年終	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

16. 借貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款及透支		融資租賃承擔	
	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	792,289	610,341	3,831	3,492
一至二年	121,714	120,156	2,103	1,013
二至五年	224,313	237,205	1,628	1,952
五年後	377,266	395,389	-	-
	1,515,582	1,363,091	7,562	6,457

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、受限制存款及按公平值計入損益之金融資產作抵押。

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：

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元
即期	175,876	272,945
1-30日	10,919	38,730
31-90日	290	7,401
91-180日	2,244	3,606
180日以上	2,750	13,168
	192,079	335,850

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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。於二零一二年九月三十日，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文件過程中。董事認為，目前無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419,848,000港元(二零一二年三月三十一日：340,643,000港元)。
- (d) 於二零一二年九月三十日，本集團之已訂約但未產生之資本開支約為19,526,000港元(二零一二年三月三十一日：29,609,000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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
土地及樓宇		
— 一年內	7,687	8,111
— 一至五年	13,527	11,574
— 五年後	37,272	38,677
	58,486	58,362

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

19. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及袍金	6,831	7,735
酌情花紅	200	116
退休金成本一定額供款計劃	297	299
	7,328	8,150

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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
	一年內	2,244
一至五年	1,971	1,293
	4,215	2,659

管理層討論及分析

中期業績及業務回顧

二零一二年中期，本集團之營業額為1,777,000,000港元，較二零一一年1,817,000,000港元稍微減少2%。若包括合營企業項目之營業額，以相同基準計算之營業額則較同期增加約17.2%。建築及維修之收益(未計及合營企業項目)減少，乃因期內有若干大型合約竣工所致。儘管本集團之訂單已獲補充並有所增加，但因若干新承接項目方才動工，故營業額尚未能反映業務增長。機電安裝分部錄得營業額約580,600,000港元，較同期減少約10%。該減少部分主要為中國項目。中國物業市況挑戰重重，令發展商放緩開發進度，因此，期內完成工程之價值減少。於建築材料生產分部，惠州新建廠房使業務得以擴展。半年收益增至280,800,000港元，較同期增加近三倍。

期內綜合毛利為152,200,000港元，毛利率為8.6%，而去年同期相應數據分別為124,000,000港元及6.8%。面對複雜營商環境，加上材料及勞工成本上漲，本集團實施有效成本控制及策略性措施，以改善產能，使建築及建築材料生產業務之毛利得以提升。

零售業暢旺，各基建項目正在推進，加上低息環境支持，香港經濟持續增長，惟通脹令溢利能力受壓。期內，於營運開支方面，本集團採取審慎態度。惟若干開支有顯著增加。分銷開支增至16,000,000港元，與材料供應銷售量增長相符合。折舊增加85%，乃因惠州新建廠房全面投產及完成酒店建築工程所致。另外，通脹伴隨低失業率推高員工成本。本集團將會繼續關注此等問題並尋找合適措施減少其對溢利之影響。

本集團之期內股東應佔溢利錄得36,600,000港元，遠勝去年同期，儘管營運成本上升，增幅有1.2倍。同期投資物業之公平值收益增加21,000,000港元，對溢利有極大貢獻。

管理層討論及分析(續)

中期業績及業務回顧(續)

於二零一二年九月三十日，手頭合約價值(不包括合營企業合約)為10,779,000,000港元，較二零一二年三月三十一日增加2,122,000,000港元，增幅為24.5%。期內，樓宇建築、屋宇翻新及維修分部取得五份合約，合計總值為2,678,000,000港元。由於合約價值普遍增加，故本集團業務獲得自然增長。機電安裝分部錄得新合約金額675,000,000港元，與去年同期相若。本報告期後，本集團與保華建業建築(澳門)有限公司之聯營企業獲授權承建澳門一娛樂及酒店開發項目，其合約金額約10,000,000,000港元，預示本集團於區內市場份額會有所擴展。

合約之變動

截至二零一二年九月三十日止六個月(不包括合營企業合約)

	二零一二年	合約		二零一二年
	三月三十一日	接獲金額	完成金額	九月三十日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
樓宇建築、屋宇裝修及維修	5,423	2,678	(843)	7,258
機電安裝	3,618	675	(371)	3,922
減：分部間的合約	(384)	(175)	158	(401)
	8,657	3,178	(1,056)	10,779

上述於二零一二年九月三十日之合約價值不包括共同控制實體旗下兩份合共價值3,196,000,000港元之合約。

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。於二零一二年九月三十日，本集團之手頭現金總額約為394,000,000港元(二零一二年三月三十一日：570,000,000港元)，而借貸總額增至約1,523,100,000港元(二零一二年三月三十一日：1,369,500,000港元)。借貸增加主要為酒店及物業發展項目撥付資金所致。流動比率(即流動資產總值比流動負債總額)於二零一二年九月三十日為1.42(二零一二年三月三十一日：1.49)。於一年後到期的銀行貸款及其他融資之金額為727,000,000港元(二零一二年三月三十一日：755,700,000港元)。在審慎財務管理政策支持下，本集團認為現時財務狀況理想及健康，並有充足的流動性資金。

管理層討論及分析(續)

財務狀況(續)

本集團透過其物業、若干定期存款及按公平值計入損益之金融資產為短期及長期借貸提供擔保。銀行貸款利息按浮動息率計算，而本集團持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖任何過度風險。截至二零一二年九月三十日，本集團獲授予銀行貸款及透支相關之銀行融資額度約1,695,700,000港元(二零一二年三月三十一日：1,622,100,000港元)，另外約637,700,000港元(二零一二年三月三十一日：575,200,000港元)為擔保及貿易融資額。於期末，在該等額度中，分別約1,443,900,000港元(二零一二年三月三十一日：1,373,800,000港元)及約325,900,000港元(二零一二年三月三十一日：236,000,000港元)獲動用。銀行融資額有所增加，主要用於撥付建築項目之營運資金。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及物業發展需要。

人力資源

截至二零一二年九月三十日，本集團聘用僱員約3,700名(二零一二年三月三十一日：3,900名)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,100人(二零一二年三月三十一日：2,100人)，中國內地僱員人數為1,600人(二零一二年三月三十一日：1,800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。本集團亦對培訓及推動員工發展作出投資，因本集團相信其員工所具備的專業技能和經驗是本集團最重要的資產之一，並有助維持本集團的業務及增長。

展望

本集團之建築業務核心市場包括香港、澳門及新加坡，前景樂觀。於香港，由於政府對基建及公營房屋建設予以大力支持，相關行業受到支持。於澳門，若干博彩營運商亦已宣佈其於賭場及酒店項目之下一階段發展計劃。於新加坡，二零一二年第一季度，受住宅樓宇承建增加推動所致，建築行業實際按年增長達6.9%。另外，若干基建項目，如國家鐵路網絡，城市軌道交通系統(RTS Link)等，已列入規劃，將會有利維持國家經濟增長。未來該等地區之建築活動預期會持續增長。就二零一二年財政年度而言，本集團深信，新增訂單將會創記錄新高。誠然，建築市場暢旺，將帶來商機及風險。惟建築技術勞工及建築專才匱乏使成本不斷增加，削減毛利率。為取得合理回報及維持可持續增長，本集團將會更加審慎投標並專注於優質項目。

管理層討論及分析(續)

展望(續)

此外，本集團將透過擴充私營市場業務及拓展技術至海外市場以提升回報。澳門規劃中之賭場及酒店項目為本集團之潛在市場，有助本集團拓展私營市場業務。本集團另一核心優勢預製件技術，尚未充分顯露其潛在價值。海外有亟需本集團技能之市場，本集團將會積極伺機於該等市場建立業務。

除傳統建築業務以外，本集團策略性開拓物業投資，以分散風險，提升股東價值。香港蘇豪智選假日酒店已告完成且已於九月開始營運。受惠於傳統旅遊高峰期，酒店於其營運首月已錄得高入住率並達到預算收益。香港旅遊發展局估計，本年度遊客總數將會增加5.5%。事實上，本年度首四個月之遊客到訪量已按年增加15.3%。鑒於旅遊業表現強勁，本集團對酒店業務前景抱樂觀態度。預期會為本集團於溢利及現金流量方面作出貢獻。

本集團認為，新加坡、澳門及香港之建造行業將會於未來十年持續增長，而人民幣之波動為重要之不明朗因素。本集團對前景保持審慎但樂觀之態度，將持續審慎實施已定策略以應對未來任何挑戰。

中期股息

於二零一二年十一月二十七日，董事會議決就截至二零一二年九月三十日止六個月宣派中期股息為普通股每股1.0港仙並向於二零一二年十二月二十八日名列股東名冊之股東派付，故撥款約4,381,000港元。中期股息會於二零一三年一月十五日或之前派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一二年十二月二十一日至二零一二年十二月二十八日期間(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二零一二年十二月二十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 (好倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	260,659,599股	59.50%

上述230,679,599股及29,980,000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。

截至二零一二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。

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

於二零一二年九月三十日，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

截至二零一二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。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十三章之持續責任 – 關於控股股東強制履行契約之銀行融資

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報以下於本期間內存在及包含本公司控股股東強制履行條件之貸款融資詳情。

於二零一一年十一月二十二日，本公司一家全資附屬公司獲授總額為207,500,000港元的定期貸款融通額，融通額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後(以較早者為準)償還。融資目的乃為興建一幢新的樓宇，而該樓宇的建築資金乃部分以融通額提供融資或再融資。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行具表決權之股份50%或以上，則屬違約。

於二零一一年十一月二十四日，本公司四家全資附屬公司(作為借款人)與香港一家銀行就為數21,000,000港元的循環貸款融通額(按無承諾方式)以及外匯合約融通額(按不定明及無承諾方式)訂立貸款融資協議。根據貸款融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親合共持有本公司之股本權益及具表決權之股份少於40%，則屬違約。

於二零一二年三月二十七日，本公司兩間全資附屬公司與一間香港銀行就最多合計50,000,000港元的一般銀行融資(按無承諾方式)訂立貸款融資協議。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持有少於40%的本公司股本權益以及不再維持對本公司管理的控制權，即屬違約。其後於二零一二年十月二十四日，相關條款獲解除。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十三章之持續責任 – 關於控股股東強制履行契約之銀行融資(續)

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。有關貸款將分二十期連續攤還，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。

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，旨在為該附屬公司提供一般營運資金需求。有關貸款將分十期連續攤還，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。

於二零一二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二零一二年年報。

遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條及A.6.7外，本公司於截至二零一二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。

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會並瞭解股東之意見。所有獨立非執行董事已出席本公司之股東週年大會，惟一名獨立非執行董事因其他事務未能出席於二零一二年八月二十八日舉行之股東週年大會。

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，二零一二年十一月二十七日