



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



2013 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1,776,593,000港元增加至1,832,709,000港元。

本集團於本期間錄得毛利157,553,000港元（二零一二年：152,243,000港元）。

本期間溢利由36,595,000港元減少至21,597,000港元。

每股基本及攤薄盈利約為4.92港仙（二零一二年：8.34港仙）。

於二零一三年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,517,592,000港元（二零一三年三月三十一日：1,499,440,000港元），按已發行普通股438,053,600股（二零一三年三月三十一日：438,053,600股）計算，相當於每股3.46港元（二零一三年三月三十一日：3.42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」）截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日 止六個月	
	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	6	1,832,709	1,776,593
銷售成本	8	(1,675,156)	(1,624,350)
毛利		157,553	152,243
其他收入及收益	7	45,355	39,107
分銷成本	8	(10,783)	(16,064)
行政開支	8	(168,907)	(139,222)
其他營運支出	8	(2,646)	(2,474)
經營溢利		20,572	33,590
財務費用	9	(22,633)	(19,644)
應佔共同控制實體之溢利		22,766	23,426
應佔一家聯營公司之溢利		306	17
除所得稅前溢利		21,011	37,389
所得稅抵免／（開支）	10	586	(794)
期內溢利		21,597	36,595
應佔部分：			
本公司權益持有人		21,557	36,528
非控制性權益		40	67
		21,597	36,595
中期股息	11	4,381	4,381
每股盈利（基本及攤薄）	12	4.92仙	8.34仙

未經審核簡明綜合全面收入表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利	21,597	36,595
其他全面收入：		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	<u>2,659</u>	<u>1,403</u>
期內全面總收入	<u>24,256</u>	<u>37,998</u>
應佔部分：		
本公司權益持有人	24,197	37,931
非控制性權益	<u>59</u>	<u>67</u>
期內全面總收入	<u>24,256</u>	<u>37,998</u>

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,121,399	1,086,815
投資物業	13	338,242	324,023
租賃土地及土地使用權	13	60,209	59,801
無形資產		16,206	16,734
商譽		15,905	15,905
聯營公司		1,709	1,402
共同控制實體		71,504	48,524
遞延所得稅資產		4,081	3,681
其他非流動資產		45,164	45,164
		<u>1,674,419</u>	<u>1,602,049</u>
流動資產			
現金及銀行結餘	14	402,930	453,507
應收賬項，淨額	15	632,821	635,960
預付款項、按金及其他應收款項		463,588	385,684
存貨		107,904	79,127
預付所得稅		310	130
應收客戶建築合約款項		980,286	611,282
按公平值計入損益之金融資產		42,534	42,402
應收聯營公司款項		1,257	159
應收共同控制實體款項		2,422	2,411
待售發展中物業		411,164	386,926
		<u>3,045,216</u>	<u>2,597,588</u>
總資產		<u><u>4,719,635</u></u>	<u><u>4,199,637</u></u>

未經審核簡明綜合資產負債表（續）

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	17	87,611	87,611
其他儲備		451,156	448,516
保留盈利			
擬派股息		4,381	6,045
其他		974,444	957,268
本公司權益持有人應佔部分		1,517,592	1,499,440
非控制性權益		1,081	1,022
總權益		1,518,673	1,500,462
負債			
非流動負債			
長期借貸	18	1,087,704	1,015,590
遞延所得稅負債		6,191	6,349
		1,093,895	1,021,939
流動負債			
短期銀行貸款	18	1,068,900	619,372
長期借貸之即期部分	18	61,580	69,371
衍生金融工具	16	18,923	26,952
應付供應商及分包承建商之款項	19	267,248	274,363
預提費用、應付保固金及其他負債		363,480	328,609
應付所得稅		454	590
共同控制實體承擔		1,505	1,291
應付客戶建築合約款項		262,565	293,526
應付共同控制實體款項		62,412	63,162
		2,107,067	1,677,236
總負債		3,200,962	2,699,175
總權益及負債		4,719,635	4,199,637
流動資產淨值		938,149	920,352
總資產減流動負債		2,612,568	2,522,401

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一三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		
於二零一三年四月一日 全面收入：	87,611	413,776	359	34,381	963,313	1,499,440	1,022	1,500,462
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	87,611	413,776	359	37,021	978,825	1,517,592	1,081	1,518,673
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號之修訂	-	-	-	-	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， 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11)	-	-	-	-	(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

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動所耗用現金淨額	(435,225)	(232,656)
投資活動所耗用現金淨額	(111,330)	(82,129)
融資活動所產生現金淨額	<u>508,463</u>	<u>133,575</u>
現金及現金等價物減少	(38,092)	(181,210)
期初之現金及現金等價物	<u>333,741</u>	<u>450,434</u>
期終之現金及現金等價物	<u><u>295,649</u></u>	<u><u>269,224</u></u>
現金及現金等價物分析	14(b)	
現金及銀行結餘	208,050	224,542
定期存款	87,599	44,787
銀行透支	—	(105)
	<u><u>295,649</u></u>	<u><u>269,224</u></u>

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（「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二零一三年十一月二十五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

截至二零一三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」）所編製截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本中期間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) 採納新訂的準則及對現有準則之修訂

以下為已公佈的相關準則及對現有準則之修訂，並已在本集團二零一三年四月一日起之會計期間生效：

— 香港會計準則第1號之修訂 （經修訂）	「財務報表之呈列 — 其他全面 收入項目之呈列」
— 香港會計準則第27號（二零一一年）	「獨立財務資料」
— 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」
— 香港財務報告準則第10號	「綜合財務資料」
— 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	「於其他實體權益之披露」
— 香港財務報告準則第13號	「公平值計量」
— 年度改進（二零零九年至二零一一年週期）	

採納該等相關準則及對現有準則之修訂對本集團之綜合財務業績並無任何重大影響。

3. 會計政策（續）

(ii) 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及詮釋之修訂

以下為已公佈的相關新訂或經修訂的準則及對現有準則及詮釋之修訂，惟在二零一三年四月一日起之財政年度尚未生效，且並無獲本集團提早採納：

— 香港會計準則第27號（二零一一年）、 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	「投資實體」
— 香港會計準則第32號（修訂本）	「金融工具：呈列 — 抵銷金融資產與金融負債」
— 香港會計準則第36號（修訂本）	「非金融資產之可收回金額披露」
— 香港會計準則第39號（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」
— 香港財務報告準則第7號及第9號 （修訂本）	「金融工具：披露 — 香港財務報告 準則第9號之強制性生效日期 及過渡性披露」
— 香港財務報告準則第9號	「金融工具」

本集團將於上述新訂或經修訂的準則及對現有準則及詮釋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。

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二零一三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，應與本集團截至二零一三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）。

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
於二零一三年九月三十日				
按公平值計入損益之金融資產	-	42,534	-	42,534
衍生金融工具	-	(18,923)	-	(18,923)
於二零一三年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	42,402	-	42,402
衍生金融工具	-	(26,952)	-	(26,952)

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。

5 財務風險管理及金融工具（續）

(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遠期外匯合約和利率掉期。該等遠期外匯合約按活躍市場報價之遠期外匯匯率計算公平值。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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
建築	1,189,526	906,774
機電安裝	464,857	580,626
建築材料供應	120,058	280,846
物業投資及發展	1,030	943
酒店營運	52,347	403
其他	4,891	7,001
	<u>1,832,709</u>	<u>1,776,593</u>

6. 收入及分部資料（續）

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
截至二零一三年 九月三十日止六個月							
總銷售	1,197,778	504,526	229,934	1,030	52,347	21,616	2,007,231
分部間銷售	(8,252)	(39,669)	(109,876)	-	-	(16,725)	(174,522)
外部銷售	1,189,526	464,857	120,058	1,030	52,347	4,891	1,832,709
共同控制實體銷售	620,627	4,648	-	-	-	-	625,275
	<u>1,810,153</u>	<u>469,505</u>	<u>120,058</u>	<u>1,030</u>	<u>52,347</u>	<u>4,891</u>	<u>2,457,984</u>
分部業績	19,138	(8,179)	(5,697)	12,838	9,774	(3,425)	24,449
應佔聯營公司之溢利	-	306	-	-	-	-	306
應佔共同控制實體之 溢利/(虧損)	22,980	(213)	(1)	-	-	-	22,766
	<u>42,118</u>	<u>(8,086)</u>	<u>(5,698)</u>	<u>12,838</u>	<u>9,774</u>	<u>(3,425)</u>	<u>47,521</u>
未分配開支							(3,877)
財務費用							(22,633)
除所得稅前溢利							21,011
所得稅抵免							586
期內溢利							<u>21,597</u>
於二零一三年 九月三十日							
分部資產	1,861,499	475,720	710,670	763,690	663,173	137,101	4,611,853
於聯營公司之權益	-	1,683	-	-	-	26	1,709
於共同控制實體之權益	71,504	-	-	-	-	-	71,504
未分配資產							34,569
總資產							<u>4,719,635</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
截至二零一二年 九月三十日止六個月							
總銷售	920,811	667,172	292,882	943	403	14,871	1,897,082
分部間銷售	(14,037)	(86,546)	(12,036)	-	-	(7,870)	(120,489)
外部銷售	906,774	580,626	280,846	943	403	7,001	1,776,593
共同控制實體銷售	488,025	1,588	-	-	-	-	489,613
	<u>1,394,799</u>	<u>582,214</u>	<u>280,846</u>	<u>943</u>	<u>403</u>	<u>7,001</u>	<u>2,266,206</u>
分部業績	974	(4,746)	30,818	26,343	(8,184)	(4,279)	40,926
應佔聯營公司之溢利	-	17	-	-	-	-	17
應佔共同控制實體之溢利／(虧損)	23,433	-	(7)	-	-	-	23,426
	<u>24,407</u>	<u>(4,729)</u>	<u>30,811</u>	<u>26,343</u>	<u>(8,184)</u>	<u>(4,279)</u>	<u>64,369</u>
未分配開支							(7,336)
財務費用							(19,644)
除所得稅前溢利							37,389
所得稅開支							(794)
期內溢利							<u>36,595</u>
於二零一三年三月三十一日							
分部資產	1,411,483	549,504	649,749	717,652	676,938	109,944	4,115,270
於聯營公司之權益	-	1,377	-	-	-	25	1,402
於共同控制實體之權益	48,524	-	-	-	-	-	48,524
未分配資產							<u>34,441</u>
總資產							<u>4,199,637</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	74	149
銀行利息收入	1,450	1,154
來自分包承建商的利息收入	8,305	6,581
來自一家共同控制實體的管理服務收入	902	758
雜項收入	7,724	1,458
	<u>18,455</u>	<u>10,100</u>
其他收益		
投資物業公平值收益淨額	14,174	27,603
按公平值計入損益之金融資產之收益	757	153
衍生金融工具之收益	8,029	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	814	53
匯兌收益淨額	3,126	1,198
	<u>26,900</u>	<u>29,007</u>
	<u>45,355</u>	<u>39,107</u>

8. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
建築成本	1,152,671	1,144,824
已售存貨成本	190,238	211,424
員工成本（包括董事酬金）	365,262	298,465
折舊		
自置物業、廠房及設備	38,717	26,601
租賃物業、廠房及設備	2,789	1,330
	<u>41,506</u>	<u>27,931</u>
經營租賃之租金		
土地及樓宇	6,908	6,474
其他設備	37,276	25,796
	<u>44,184</u>	<u>32,270</u>
攤銷租賃土地及土地使用權	732	736
攤銷無形資產	528	528
核數師酬金	2,153	1,865
由投資物業產生之直接營運支出		
— 產生租金收入	139	171
— 不產生租金收入	24	21
分銷成本	10,783	16,064
其他	49,272	47,811
銷售成本、分銷成本、行政以及 其他營運支出總額	<u>1,857,492</u>	<u>1,782,110</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	20,434	10,642
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	3,256	5,369
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	136	2,246
融資租賃付款之利息部分	228	135
	<hr/>	<hr/>
所產生總借貸成本	24,054	18,392
減：歸類為建築成本之款額	(2,921)	(2,806)
撥充至在建工程項下之資本	-	(4,584)
撥充至投資物業項下之資本	(1,084)	(785)
撥充至待售發展中物業項下之資本	(2,116)	(2,028)
	<hr/>	<hr/>
	17,933	8,189
按公平值計入損益之金融資產虧損	29	20
衍生金融工具之虧損	4,671	11,435
	<hr/>	<hr/>
	22,633	19,644
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 所得稅（抵免）／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（二零一二年：無）。

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（抵免）／扣除之所得稅開支包括：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
海外稅項本期內撥備	61	881
過往年度超額撥備	(160)	-
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(487)	(87)
	<hr/>	<hr/>
	(586)	794
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內已付股息		
截至二零一三年三月三十一日止 財政年度之末期股息－普通股 每股1.38港仙（二零一二年：2.28港仙）	<u>6,045</u>	<u>9,988</u>
宣派中期股息		
中期股息－普通股每股1.0港仙 （二零一二年：1.0港仙）	<u>4,381</u>	<u>4,381</u>

該中期股息於截至二零一三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。中期股息將向於二零一三年十二月三十日名列股東名冊之股東派付。

12. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利按如下方式計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	<u>21,557</u>	<u>36,528</u>
	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年	二零一二年
期內已發行股份加權平均數	<u>438,053,600</u>	<u>438,053,600</u>

由於截至二零一三年及二零一二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 千港元	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元
於二零一三年四月一日之賬面淨值	1,086,815	324,023	59,801
添置	72,013	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）	(41,506)	–	(732)
於二零一三年九月三十日之賬面淨值	<u>1,121,399</u>	<u>338,242</u>	<u>60,209</u>
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8）	(27,931)	–	(736)
於二零一二年九月三十日之賬面淨值	<u>980,237</u>	<u>295,374</u>	<u>60,516</u>

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。

14. 現金及銀行結餘

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	208,050	203,410
定期存款	87,599	130,331
受限制存款（附註a）	107,281	119,766
	<u>402,930</u>	<u>453,507</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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	208,050	203,410
定期存款	87,599	130,331
	<u>295,649</u>	<u>333,741</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。於二零一三年九月三十日，應收賬項115,583,000港元（二零一三年三月三十一日：54,469,000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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
即期	517,238	581,491
逾期日數：		
1-30日	27,407	16,026
31-90日	30,362	15,071
91-180日	9,124	3,411
180日以上	48,690	19,961
	115,583	54,469
	632,821	635,960

16. 衍生金融工具

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
港元利率掉期	18,923	26,952

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。

未經審核簡明綜合中期財務資料附註（續）

17. 股本

	股份數目		金額	
	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 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>	200,000
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	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
一年內	<u>1,123,530</u>	683,956	<u>6,950</u>	4,787
一至二年	<u>192,736</u>	130,381	<u>2,376</u>	2,491
二至五年	<u>534,757</u>	505,584	<u>964</u>	1,265
五年後	<u>356,871</u>	375,869	<u>-</u>	-
	<u>2,207,894</u>	<u>1,695,790</u>	<u>10,290</u>	<u>8,543</u>

未經審核簡明綜合中期財務資料附註（續）

18. 借貸（續）

借貸變動之分析如下：

	長期銀行貸款 千港元	短期銀行貸款 千港元	融資租賃承擔 千港元
於二零一三年四月一日	1,076,418	619,372	8,543
償還長期銀行貸款	(30,862)	-	-
提取長期銀行貸款	93,433	-	-
短期銀行貸款增加淨額	-	449,647	-
融資租賃付款之資本部分	-	-	(4,044)
訂立融資租賃承擔	-	-	5,874
預付貸款安排費之攤銷費用	518	-	-
貨幣匯兌差額	(513)	(119)	(83)
	<u>1,138,994</u>	<u>1,068,900</u>	<u>10,290</u>
於二零一三年九月三十日	1,138,994	1,068,900	10,290
於二零一二年四月一日	784,357	578,734	6,457
償還長期銀行貸款	(15,863)	-	-
短期銀行貸款增加淨額	-	167,538	-
融資租賃付款之資本部分	-	-	(2,443)
訂立融資租賃承擔	-	-	3,498
預付貸款安排費之攤銷費用	431	-	-
貨幣匯兌差額	280	-	50
	<u>769,205</u>	<u>746,272</u>	<u>7,562</u>
於二零一二年九月三十日	769,205	746,272	7,562

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。

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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
即期	231,663	257,103
1-30日	19,400	12,076
31-90日	14,312	2,374
91-180日	1,181	1,710
180日以上	692	1,100
	<u>267,248</u>	<u>274,363</u>
	267,248	274,363

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。於二零一三年九月三十日，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786,161,000港元（二零一三年三月三十一日：776,230,000港元）。
- (d) 於二零一三年九月三十日，本集團之已訂約但未產生之資本開支約為14,485,000港元（二零一三年三月三十一日：18,524,000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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
土地及樓宇		
一年內	10,958	11,664
一至五年	19,197	23,062
五年後	36,175	35,476
	<u>66,330</u>	<u>70,202</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及袍金	6,972	6,831
酌情花紅	—	200
退休金成本— 定額供款計劃	327	297
	<u>7,299</u>	<u>7,328</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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
一年內	4,318	4,235
一至五年	2,023	3,666
	<u>6,341</u>	<u>7,901</u>

管理層討論及分析

中期業績及業務回顧

二零一三年上半年，本集團之營業額為1,833,000,000港元，較同期輕微上升3%。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9%。建築及維修之收益增加30%至1,810,000,000港元，乃因去年底接獲之三大項目於期內動工。機電安裝分部之營業額減少19%至469,000,000港元，乃因新接獲之大型項目於第二季動工，因此上半年僅計算少部分收益。同樣地，因項目動工時間導致建築材料供應分部之營業額減少。該分部所錄得之營業額減少21%。然而，經考慮項目之最新進度後，相信該兩個分部於年內餘下時間將趕上預期目標。

期內綜合毛利為157,600,000港元，毛利率為8.6%，與去年相同。儘管建築技術勞工及分判商短缺導致建築成本不斷上升，我們仍然能夠透過創新之建築技術保持毛利率。我們將致力提升營運效率。

總營運支出較同期增加15%，反映業務架構及市場條件的變動。分銷開支減少33%，與建築材料供應銷售量變化相符合。行政開支增加21%，主要反映於去年同期尚未開始營運之酒店之新呈報折舊及營運開支。此外，新加坡及惠州廠房之營運擴展亦導致行政開支增加。

期內股東應佔溢利錄得21,600,000港元，較去年的36,600,000港元為少。減少主要由於投資物業未變現公平值收益下跌所致。一系列降溫政策，包括增加印花稅，令物業市場持續低迷。儘管未有令商業物業市場價格有顯著下調，但交易量則減少了。買家於出價時非常審慎。本集團物業組合價值之增幅亦因此有所放緩。

於二零一三年九月三十日，手頭合約價值（不包括合營企業合約）維持於高水平，達到21,139,000,000港元，較二零一三年三月底高2.3%。經過豐碩的二零一二年後，本集團於上半年再度接獲一機構之設計及建造工程項目價值1,500,000,000港元。基於要符合最高限額規定及達致最佳業務組合，本集團暫時停止競投公共房屋工程，並專注於高質素的私營項目。我們已鎖定若干機遇，並相信部分能於下半年落實。機電安裝分部亦接獲768,000,000港元之訂單，較同期增加13.8%。

管理層討論及分析（續）

合約之變動

截至二零一三年九月三十日止六個月（不包括共同控制實體合約）

	二零一三年	合約		二零一三年
	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*	16,302	1,527	(903)	16,926
機電安裝**	4,912	768	(545)	5,135
建築材料供應	2,147	54	(132)	2,069
電腦軟件開發以及 建築設計及工程服務	26	2	(11)	17
減：分部間的合約	<u>(2,725)</u>	<u>(532)</u>	<u>249</u>	<u>(3,008)</u>
	<u>20,662</u>	<u>1,819</u>	<u>(1,342)</u>	<u>21,139</u>

* 上述於二零一三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12,984,000,000港元之合約。

** 上述於二零一三年九月三十日之合約價值不包括共同控制實體旗下一份價值300,000,000港元之合約。

管理層討論及分析（續）

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。於二零一三年九月三十日，本集團之手頭現金總額約為402,900,000港元（二零一三年三月三十一日：453,500,000港元），而借貸總額增至約2,218,200,000港元（二零一三年三月三十一日：1,704,300,000港元）。借貸增加主要為新接獲之建築項目撥付資金所致。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零一三年九月三十日為1.44（二零一三年三月三十一日：1.55）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,087,700,000港元（二零一三年三月三十一日：1,015,600,000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。

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。截至二零一三年九月三十日，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3,460,348,000港元（二零一三年三月三十一日：3,149,919,000港元），當中2,765,555,000港元（二零一三年三月三十一日：2,184,655,000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

截至二零一三年九月三十日，本集團聘用僱員約4,400名（二零一三年三月三十一日：3,500名）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,800人（二零一三年三月三十一日：2,400人），中國內地僱員人數為1,600人（二零一三年三月三十一日：1,100人）。有利以成為優秀及具吸引力的僱主為目標，因我們明白人材是長遠成功的關鍵。本集團提供具吸引力的薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團亦對培訓及推動僱員發展作出大量投資，並推動持續進修及協助僱員在專業及個人的發展。

管理層討論及分析（續）

展望

本集團之核心市場仍然持續增長。在香港，房屋委員會計劃於未來五年興建79,000個公共租住房屋單位。政府亦於二零一三年施政報告中宣佈其將於二零一八年起五年內興建最少100,000個公共租住房屋單位，從而增加短期及中期的資助房屋供應。未來數年的樓宇建築需求將維持於高水平。在新加坡，政府亦頒佈新房屋計劃，保證所有在職的新加坡家庭都能擁有他們負擔得起的家園。兩地政府對房屋供應的承諾為樓宇建築市場帶來明確的發展方向，而我們則可據此有效地制定我們的策略。我們將致力在政府與私營市場之間尋求最佳的業務組合以提高收入及將風險減至最低。鑒於成本上升及資金流仍為關鍵因素，我們將繼續以設有能抵銷部分通脹影響價格調整機制的政府項目為主要業務。私營市場方面，我們致力向相信我們核心優勢的客戶服務。如今，綠色建築已由一個標語演變成關鍵因素，有利一直為行業的革新者。我們最大的優勢為不斷發展最新的可持續建築技術及效率極高的建屋技術。我們將憑藉這些優勢爭取更多業務以取得合理的毛利率。

作為一間以環保為本的綠色綜合企業，我們必定會投放更多資源發展綠色業務，其中一項為節約能源解決方案。去年，我們舉辦多項前期市場推廣活動，包括酒店參觀及座談會以介紹我們在這方面的成就。我們已經作好準備，當香港蘇豪智選假日酒店在十一月營運滿一年時，我們的能力可透過實質的節約能源數據得以印證，屆時將可推出業務。

同時，我們將留意物業市場的發展以擴大我們的物業投資組合。

我們預期本集團的手頭合約將維持於高水平，從而亦可預視我們於未來數年的表現。我們認為未來數年仍會機遇處處。對業務前景感到樂觀，但同時亦會在目前仍具挑戰性的經濟環境中保持警惕並於執行項目時保持嚴格控制。

其他資料

中期股息

於二零一三年十一月二十五日，董事會議決就截至二零一三年九月三十日止六個月宣派中期股息為普通股每股1.0港仙並向於二零一三年十二月三十日名列股東名冊之股東派付。中期股息會於二零一四年一月十五日或之前派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年十二月二十三日至二零一三年十二月三十日期間（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二零一三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	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。

截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，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

截至二零一三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。

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於本期間內存在及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。

於二零一一年十一月二十二日，本公司一間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。

其他資料（續）

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，旨在為該附屬公司撥付一般營運資金需求。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。

於二零一三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二零一三年年報。

其他資料（續）

遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條外，本公司於截至二零一三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，二零一三年十一月二十五日