



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: 406

BIM 建築
全生命週期



組裝合成
建築法

智慧
工地



建築共通數據環境



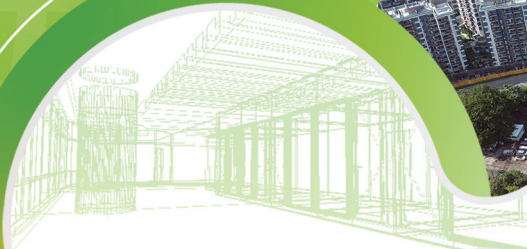
區塊鏈



城市信息模擬



建築信息模擬



2024/2025

中期報告



本中期報告採用環保紙印製



董事局

執行董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
黃慧敏 (副主席)
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊德斌
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
黃慧敏
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
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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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舖

本集團於截至二零二四年九月三十日止六個月（「本期間」）錄得收入4,433,441,000港元（二零二三年：3,524,655,000港元）。

本期間毛利自303,454,000港元增至320,946,000港元。

本期間溢利為23,153,000港元（二零二三年：38,007,000港元）。

每股基本及攤薄盈利約為5.62港仙（二零二三年：8.74港仙）。

於二零二四年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,541,223,000港元（二零二四年三月三十一日：1,505,164,000港元），按已發行普通股438,053,600股（二零二四年三月三十一日：438,053,600股）計算，相當於每股3.52港元（二零二四年三月三十一日：3.44港元）。



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」）截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	6	4,433,441	3,524,655
銷售成本	8	(4,112,495)	(3,221,201)
毛利		320,946	303,454
其他收入及虧損淨額	7	6,004	8,986
銷售及分銷成本	8	(21,028)	(18,033)
行政開支	8	(228,245)	(213,922)
其他營運開支	8	(4,077)	(2,639)
經營溢利		73,600	77,846
財務費用	9	(34,185)	(23,851)
應佔聯營公司之虧損		(1)	(1)
應佔合營企業之虧損		(3,922)	(4,821)
除所得稅前溢利		35,492	49,173
所得稅開支	10	(12,339)	(11,166)
期內溢利		23,153	38,007
應佔部分：			
本公司權益持有人		24,619	38,267
非控制性權益		(1,466)	(260)
		23,153	38,007
中期股息	11	10,951	10,951
每股盈利（基本及攤薄）	12	5.62港仙	8.74港仙

未經審核簡明綜合全面收入表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內溢利	23,153	38,007
其他全面收入		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	22,391	(54,090)
期內全面收入／(虧損)總額	45,544	(16,083)
應佔部分：		
本公司權益持有人	47,010	(15,823)
非控制性權益	(1,466)	(260)
期內全面收入／(虧損)總額	45,544	(16,083)

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零二四年九月三十日



	附註	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,268,692	1,173,126
投資物業	13	227,880	263,934
其他無形資產		4,590	5,118
商譽		17,898	17,898
聯營公司		33	34
合營企業		49,247	51,936
遞延所得稅資產		4,908	4,908
應收按揭貸款		9,796	10,491
		<u>1,583,044</u>	<u>1,527,445</u>
流動資產			
現金及銀行結餘	14	808,093	905,585
應收賬項淨額	15	1,147,680	869,238
合約資產		2,079,817	1,872,425
預付款項、按金及其他應收款項		271,056	228,498
應收按揭貸款		1,357	1,320
存貨		185,923	145,568
已落成待售物業		104,946	112,326
應收共同經營業務款項		5,004	6,590
應收其他共同經營業務夥伴款項		29,585	12,626
預付所得稅		43,380	44,494
		<u>4,676,841</u>	<u>4,198,670</u>
總資產		<u><u>6,259,885</u></u>	<u><u>5,726,115</u></u>

未經審核簡明綜合資產負債表(續)
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	16	87,611	87,611
其他儲備		407,179	384,788
保留溢利		1,046,433	1,032,765
本公司權益持有人應佔部分		1,541,223	1,505,164
非控制性權益		(5,064)	(3,598)
總權益		1,536,159	1,501,566
負債			
非流動負債			
長期借貸	17	530,000	441,500
遞延所得稅負債		10,167	10,199
其他非流動負債		27,720	9,518
		567,887	461,217
流動負債			
短期銀行貸款	17	1,579,436	1,506,261
長期借貸之即期部分	17	334,400	344,200
應付供應商及分包承建商之款項	18	602,393	605,358
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債		824,768	694,759
應付所得稅		13,023	5,197
合約負債		787,195	597,933
應付共同經營業務款項		9,624	9,624
應付共同經營業務夥伴款項		5,000	-
		4,155,839	3,763,332
總負債		4,723,726	4,224,549
總權益及負債		6,259,885	5,726,115

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零二四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	總計	
	股本	股本溢價	資本贖回 儲備	貨幣匯兌 儲備	物業重估 儲備	其他儲備	保留溢利			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	千港元	
於二零二三年四月一日	87,611	413,776	359	(39,325)	55,366	948	987,574	1,506,309	(2,306)	1,504,003
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	38,267	38,267	(260)	38,007
其他全面收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(54,090)	-	-	-	(54,090)	-	(54,090)
二零二三年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
於二零二三年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(93,415)</u>	<u>55,366</u>	<u>948</u>	<u>1,014,890</u>	<u>1,479,535</u>	<u>(2,566)</u>	<u>1,476,969</u>
於二零二四年四月一日	87,611	413,776	359	(85,661)	55,366	948	1,032,765	1,505,164	(3,598)	1,501,566
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	24,619	24,619	(1,466)	23,153
其他全面收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	22,391	-	-	-	22,391	-	22,391
二零二四年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
於二零二四年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(63,270)</u>	<u>55,366</u>	<u>948</u>	<u>1,046,433</u>	<u>1,541,223</u>	<u>(5,064)</u>	<u>1,536,159</u>

未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動產生之現金流量		
經營溢利	73,600	77,846
利息收入	(8,591)	(5,598)
利息開支	35,799	14,807
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(970)	(2,734)
投資物業公平值虧損淨額	11,654	2,455
攤銷其他無形資產	528	458
折舊	44,917	40,993
應收賬項虧損撥備變動	(2,891)	486
營運資金變動前之經營溢利	154,046	128,783
應收賬項，淨額	(272,911)	(164,628)
存貨	(36,332)	8,401
預付款項、按金及其他應收款項	(41,189)	(17,433)
合約資產	(205,403)	(221,191)
已落成待售物業	7,380	-
共同經營業務／其他共同經營業務夥伴 款項結餘變動淨額	(10,373)	12,996
應付供應商及分包承建商之款項	(3,913)	(10,420)
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	112,394	(65,102)
合約負債	188,664	(8,506)
業務所耗用現金淨額	(107,637)	(337,100)
香港利得稅退稅	-	10,909
已付香港利得稅	(2,643)	(1,801)
已付非香港稅項淨額	(559)	(168)
經營活動所耗用現金淨額	(110,839)	(328,160)

未經審核簡明綜合現金流量表(續)
截至二零二四年九月三十日止六個月



	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
附註		
投資活動產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(91,106)	(24,125)
添置投資物業	-	(5,055)
出售物業、廠房及設備之所得款項	19,894	2,808
已收利息	8,259	5,110
應收按揭貸款減少淨額	642	603
投資活動所耗用現金淨額	(62,311)	(20,659)
融資活動產生之現金流量		
償還銀行貸款	(92,300)	(18,700)
提取銀行貸款	244,175	281,732
受限制存款減少	4,908	10,158
租賃付款之資本部分	(9,489)	(8,624)
租賃付款之利息部分	(1,259)	(277)
已付利息	(68,725)	(38,381)
融資活動所產生現金淨額	77,310	225,908
現金及現金等價物減少淨額	(95,840)	(122,911)
期初之現金及現金等價物	861,811	688,713
現金及現金等價物之匯兌收益/(虧損)	3,256	(8,392)
期終之現金及現金等價物	769,227	557,410
現金及現金等價物分析		
14(b) 現金及銀行結餘	476,355	392,777
定期存款	292,872	164,633
	769,227	557,410

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二零二四年十一月二十七日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二四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」）所編製截至二零二四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損益之金融資產及負債（包括衍生金融工具）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。



3. 會計政策

除下文所述者外，所採用之會計政策與截至二零二四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 本集團所採納之準則及詮釋之修訂

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	呈列財務報表 – 借款人對包含按要求償還條款之有期貨款之分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

採納該等準則及詮釋之修訂不會對本集團的會計政策造成任何重大變動或對其業績及財務狀況造成任何重大影響。

3.2 已頒佈但未生效之新準則、準則及詮釋之修訂

以下為已頒佈但於二零二四年四月一日開始之財政年度並未強制生效及本集團並無提早採納之新準則、準則及詮釋之修訂：

		在以下日期開始或之後的會計期間內生效
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	沒有公共責任的附屬公司：披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號之修訂	呈列財務報表 – 借款人對包含按要求償還條款之有期貨款之分類	二零二七年一月一日
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銷售或投入	待公佈

4. 估計

編製簡明綜合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。

於編製本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二零二四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，應與本集團於二零二四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。



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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入		
建築	3,430,681	2,548,130
機電安裝	945,200	914,263
建築材料供應	39,061	48,746
物業投資及發展	10,878	1,278
酒店營運	-	936
其他	7,621	11,302
	4,433,441	3,524,655

截至二零二四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為39,061,000港元(二零二三年：48,746,000港元)及其他收入為7,038,000港元(二零二三年：9,944,000港元)則按照某一時間點確認。其他來源收入(租金收入計入物業投資及發展以及酒店營運)為1,928,000港元(二零二三年：2,214,000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、評估經營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。

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	總計 千港元
截至二零二四年九月三十日止六個月							
總收入	3,523,320	1,304,436	435,667	10,918	-	92,539	5,366,880
分部間及分部內收入	(92,639)	(359,236)	(396,606)	(40)	-	(84,918)	(933,439)
外部收入	<u>3,430,681</u>	<u>945,200</u>	<u>39,061</u>	<u>10,878</u>	<u>-</u>	<u>7,621</u>	<u>4,433,441</u>
分部業績	63,053	18,594	5,482	(12,040)	(6,411)	(2,733)	65,945
應佔聯營公司之虧損	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應佔合營企業之虧損	-	-	(3,922)	-	-	-	(3,922)
	<u>63,053</u>	<u>18,593</u>	<u>1,560</u>	<u>(12,040)</u>	<u>(6,411)</u>	<u>(2,733)</u>	<u>62,022</u>
未分配收入							7,655
財務費用							(34,185)
除所得稅前溢利							35,492
所得稅開支							(12,339)
期內溢利							<u>23,153</u>
於二零二四年九月三十日							
分部資產	3,093,964	1,098,858	775,617	363,057	679,664	163,539	6,174,699
於聯營公司之權益	-	8	-	-	-	25	33
於合營企業之權益	-	-	49,247	-	-	-	49,247
未分配資產							35,906
總資產							<u>6,259,885</u>
分部負債	(1,316,112)	(779,570)	(105,967)	(43,035)	(336)	(12,973)	(2,257,993)
銀行貸款							(2,443,836)
未分配負債							(21,897)
總負債							<u>(4,723,726)</u>



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	總計 千港元
截至二零二三年九月三十日止六個月							
總收入	2,619,748	1,321,870	398,154	101,457	936	59,482	4,501,647
分部間及分部內收入	(71,618)	(407,607)	(349,408)	(100,179)	-	(48,180)	(976,992)
外部收入	<u>2,548,130</u>	<u>914,263</u>	<u>48,746</u>	<u>1,278</u>	<u>936</u>	<u>11,302</u>	<u>3,524,655</u>
分部業績	43,145	10,632	27,962	(3,234)	(4,237)	(8,672)	65,596
應佔聯營公司之虧損	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應佔合營企業之虧損	-	-	(4,821)	-	-	-	(4,821)
	<u>43,145</u>	<u>10,631</u>	<u>23,141</u>	<u>(3,234)</u>	<u>(4,237)</u>	<u>(8,672)</u>	<u>60,774</u>
未分配收入							12,250
財務費用							(23,851)
除所得稅前溢利							49,173
所得稅開支							(11,166)
期內溢利							<u>38,007</u>
於二零二四年三月三十一日							
分部資產	2,625,965	1,069,070	779,230	388,307	611,866	175,260	5,649,698
於聯營公司之權益	-	9	-	-	-	25	34
於合營企業之權益	-	-	51,936	-	-	-	51,936
未分配資產							24,447
總資產							<u>5,726,115</u>
分部負債	(959,436)	(804,999)	(100,555)	(43,510)	(349)	(8,182)	(1,917,031)
銀行貸款							(2,291,961)
未分配負債							(15,557)
總負債							<u>(4,224,549)</u>

7. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	8,259	5,110
來自分包承建商的利息收入	332	488
雜項收入	6,441	4,725
	<u>15,032</u>	<u>10,323</u>
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備之收益淨額	970	2,734
投資物業公平值虧損淨額	(11,654)	(2,455)
匯兌收益/(虧損)淨額	1,656	(1,616)
	<u>(9,028)</u>	<u>(1,337)</u>
	<u>6,004</u>	<u>8,986</u>



8. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
建築成本	3,207,425	2,425,789
已售存貨成本	213,524	238,253
已售物業成本	7,380	-
員工成本(包括董事酬金)	717,898	629,800
折舊		
自置物業、廠房及設備	30,877	30,081
租賃物業、廠房及設備	14,040	10,912
	44,917	40,993
短期租賃之相關開支		
土地及樓宇	1,831	1,791
其他設備	88,182	45,049
	90,013	46,840
攤銷其他無形資產	528	528
應收賬項虧損撥備變動	(2,891)	486
核數師酬金	2,517	2,473
由投資物業產生之直接營運開支		
- 產生租金收入	815	249
- 不產生租金收入	37	36
銷售及分銷成本	21,028	18,033
其他	62,654	52,315
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及 其他營運開支總額	4,365,845	3,455,795

9. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期銀行貸款之利息	43,553	21,624
長期銀行貸款之利息	25,172	16,757
租賃付款之利息部分	1,259	277
	<hr/>	<hr/>
所產生總借貸成本	69,984	38,658
減：歸類為建築成本之款額	(35,799)	(14,807)
	<hr/>	<hr/>
	34,185	23,851

10. 所得稅開支

香港利得稅乃根據截至二零二四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%（二零二三年：8.25%及16.5%）計提。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%。

非香港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／地區之現行稅率計算。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港利得稅本期內撥備	11,898	11,269
非香港稅項本期內撥備	559	-
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(31)	68
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(87)	(171)
	<hr/>	<hr/>
	12,339	11,166



11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內應付股息		
截至二零二四年三月三十一日止財政年度之末期股息 — 普通股每股2.50港仙(二零二三年：2.50港仙)	<u>10,951</u>	<u>10,951</u>
宣派中期股息		
中期股息 — 普通股每股2.50港仙 (二零二三年：2.50港仙)	<u>10,951</u>	<u>10,951</u>

該中期股息於截至二零二四年九月三十日止期間後宣派，故並無於未經審核簡明綜合資產負債表內列作負債。中期股息將向於二零二四年十二月二十日名列本公司股東名冊之股東派付。

12. 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按以下方式計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	<u>24,619</u>	<u>38,267</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
期內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600
每股基本盈利	<u>5.62港仙</u>	<u>8.74港仙</u>

由於截至二零二四年及二零二三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，故該等期間之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

13. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 (附註) 千港元
於二零二三年四月一日之賬面淨值	1,095,279	170,100
添置	39,536	5,055
轉撥自己落成待售物業	-	100,634
投資物業公平值虧損淨額	-	(2,455)
貨幣匯兌差額	(24,881)	-
出售	(74)	-
租賃修訂	3,066	-
折舊開支(附註8)	(40,993)	-
於二零二三年九月三十日之賬面淨值	<u>1,071,933</u>	<u>273,334</u>
於二零二四年四月一日之賬面淨值	1,173,126	263,934
添置	91,106	-
轉撥自投資物業/(至物業、廠房及設備)	24,400	(24,400)
投資物業公平值虧損淨額	-	(11,654)
貨幣匯兌差額	9,592	-
出售	(18,924)	-
租賃修訂	34,309	-
折舊開支(附註8)	(44,917)	-
於二零二四年九月三十日之賬面淨值	<u>1,268,692</u>	<u>227,880</u>

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。



14. 現金及銀行結餘

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	476,355	474,385
定期存款	292,872	387,426
受限制存款(附註a)	38,866	43,774
	<u>808,093</u>	<u>905,585</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) 就未經審核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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	476,355	474,385
原到期日為少於三個月之定期存款	292,872	387,426
	<u>769,227</u>	<u>861,811</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。應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
即期	998,844	755,851
1-30日	51,334	42,775
31-90日	37,200	19,189
91-180日	17,966	22,563
180日以上	42,336	28,860
	<u>148,836</u>	<u>113,387</u>
	<u>1,147,680</u>	<u>869,238</u>

16. 股本

	股份數目		金額	
	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 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	
	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
一年內	1,913,836	1,850,461
一年後但兩年內	236,000	107,500
兩年後但五年內	294,000	334,000
	<u>2,443,836</u>	<u>2,291,961</u>

銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業及受限制存款作抵押。

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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
即期	535,127	553,238
1-30日	50,787	39,164
31-90日	2,948	9,176
91-180日	9,726	1,601
180日以上	3,805	2,179
	<u>67,266</u>	<u>52,120</u>
	<u>602,393</u>	<u>605,358</u>

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。於二零二四年九月三十日，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) 本集團給予其客戶履約保證總額約為779,324,000港元(二零二四年三月三十一日：766,422,000港元)。
- (c) 於二零二四年九月三十日，本集團涉及合營企業之已訂約但未產生之資本開支約為人民幣26,036,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣26,036,000元)，而涉及廠房及設備則為零(二零二四年三月三十一日：9,000港元)。
- (d) 根據不可撤銷短期租賃應付之未來最低租金總額如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
土地及樓宇 一年內	-	14

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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
一年內	5,136	3,907
一至五年	7,591	6,259
	12,727	10,166



21. 關聯人士交易

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及袍金	12,260	11,762
退休金成本 - 定額供款計劃	562	542
其他	39	37
	<u>12,861</u>	<u>12,341</u>

22. 其後事項

本集團已於二零二四年五月與業主就轉讓10,000平方米新住宅物業的細節達成協議。本集團位於深圳龍華且有權獲得其中10,000平方米住宅物業的工程已竣工，並已完成轉讓。管理層預計在與開發商完成法定檢查後，該等單位可於本財政年度出售。

中期業績及業務回顧

上半年，本集團業務繼續保持增長。儘管由於私營界別的業務減少，整個建築行業處於停滯狀態，但我們仍取得有活力及韌性的業績。

本集團上半年的收入上升26%至4,433,000,000港元（二零二三年：3,525,000,000港元）。大部分主要業務分部均取得增長。建築分部錄得收入3,431,000,000港元，同比增長35%。機電安裝（「機電」）分部收入為1,304,000,000港元（二零二三年：1,322,000,000港元），與去年同期相若。建築材料供應業務收入增長9%至436,000,000港元（二零二三年：398,000,000港元）。所有核心業務分部的合約水平均創歷史新高，支持本期間收入增長，並將持續至年底。

綜合毛利為321,000,000港元，較去年同期增加18,000,000港元或6%。由於建築分部及建築材料供應分部的毛利率均錄得下跌，整體毛利率由9%下降至7%。在其中一個進行中的設計及建築項目，我們試行了一種新開發的建築方法，其產生的成本遠高於我們預期，使該分部的盈利減少。建築材料供應方面，大部分手頭合約與組裝合成建築法（「MiC」）相關。我們注意到，由於產品開發的複雜性，若干產品（如模具）的毛利率有所下降。此外，為擴大生產線而進行的生產線改造及倉庫租賃亦產生更多成本。工廠管理層正在研究如何進一步提升效率，進而提高盈利能力。

營運開支總額增加18,000,000港元至253,000,000港元（二零二三年：235,000,000港元），主要由運輸成本、薪金及投標開支所導致。運輸成本增長與工廠收入增長一致。薪金上漲，反映為業務增長而需擴充人手。此外，本期間投標成本因應投標結果而上升。

期內綜合除稅前淨溢利為35,000,000港元，而去年同期為49,000,000港元。由於投資物業重估虧損增加，以及當前高利率環境及項目營運資金借款增加導致利息開支增加，利潤受影響。



於二零二四年九月三十日，手頭合約價值約為37,426,000,000港元，而於二零二四年三月三十一日則為40,788,000,000港元。鑒於上年取得的新合約總額創歷史新高，我們已預見今年新合約增長會放緩，原因是我們會採用更具選擇性的投標方法。上半年，本集團獲得的新合約金額為1,789,000,000港元，而去年同期為11,795,000,000港元。期末後，我們獲得最後一份簡約公屋的設計及建築合約。由於去年有多項與MiC相關的建築工程招標，我們相信下半年或可再獲得數份合約，以補充訂單量。

合約之變動

截至二零二四年九月三十日止六個月

	二零二四年 三月三十一日 百萬港元	合約		二零二四年 九月三十日 百萬港元
		接獲 百萬港元	完成 百萬港元	
樓宇建築、屋宇翻新及維修	30,550	1,203	(4,446)	27,307
機電安裝	13,402	843	(1,562)	12,683
建築材料供應	4,391	183	(148)	4,426
其他	16	7	(11)	12
減：分部間合約	(7,571)	(447)	1,016	(7,002)
	<u>40,788</u>	<u>1,789</u>	<u>(5,151)</u>	<u>37,426</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。於二零二四年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為808,000,000港元(二零二四年三月三十一日：906,000,000港元)，及借貸總額為2,444,000,000港元(二零二四年三月三十一日：2,292,000,000港元)。由於部分大型機電項目處於施工高峰期，對營運資金的需求較高，導致現金及銀行結餘減少。借貸增加主要是由於新建築項目的融資及我們酒店物業的翻新工程。流動比率(即流動資產總值比流動負債總額)於二零二四年九月三十日為1.1(二零二四年三月三十一日：1.1)。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為530,000,000港元(二零二四年三月三十一日：442,000,000港元)。憑藉審慎的財務管理政策，本集團認為財務狀況良好且流動資金充足。

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，並適時考慮使用相關對沖安排。於二零二四年九月三十日，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度為5,605,000,000港元(二零二四年三月三十一日：3,825,000,000港元)，當中3,118,000,000港元(二零二四年三月三十一日：2,887,000,000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。

人力資源

於二零二四年九月三十日，本集團聘用僱員人數約4,100人(二零二四年三月三十一日：3,900人)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為3,200人(二零二四年三月三十一日：3,000人)，中國內地僱員人數約為900人(二零二四年三月三十一日：900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的關鍵。本集團提供具競爭力的薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團堅定地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

高利率、全球經濟活動放緩及地緣政治緊張局勢令香港經濟復甦受阻。本地房地產市場(尤其是商業及零售業領域)面臨持續低迷情況。許多私營項目被擱置或延遲,導致許多建築公司因工程項目減少及延遲結款而出現流動性問題。由於本集團主要從事公共工程業務,因此並沒有受到顯著影響。得益於政府在交通和能源基礎設施方面的投資計劃以及其解決香港住房問題的決心,公共工程領域繼續保持強勁及穩步增長的良好勢頭。然而,市場前景仍然充滿挑戰。例如,分包承建商因其私營項目業務的困境而表現不佳。我們必須保持警惕,加強對承建商管理的風險控制。此外,長期存在的人力和分包承建商短缺以及成本上漲的問題依舊揮之不去。

展望未來,我們將繼續專注於相對低風險的公共工程領域,同時擴展與環保相關的業務。香港力爭於二零五零年實現碳中和,並頒佈了《氣候行動藍圖2030+》,承諾到二零三零年將碳排放量較二零零五年的水平減少26%至36%。越來越多企業增強意識並採取行動向低碳經濟轉型。綠色業務領域提供了大量的市場機遇。除了提供更多綠色產品及解決方案外,我們還透過旗下的機電附屬公司擴展環保工程業務。我們透過與該領域的國際專家合作,擴大我們在環境基礎設施業務方面的市場份額。我們預期於此領域將有顯著的增長。

為實現可持續增長,本集團堅持「成為創新綠色企業」的戰略。創新是業務增長及可持續回報的關鍵。我們將通過包括但不限於人工智能(A.I.)、數字建築及機器人等尖端技術來提升效率及質量。本集團憑藉其優勢及在行業的穩固地位,已為進一步發展做好充足準備。

中期股息

於二零二四年十一月二十七日，董事局議決就截至二零二四年九月三十日止六個月宣派中期股息為普通股每股2.50港仙（二零二三年：2.50港仙）並向於二零二四年十二月二十日名列股東名冊之股東派付。中期股息會於二零二五年一月十五日或之前派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二四年十二月十八日（星期三）至二零二四年十二月二十日（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必須最遲於二零二四年十二月十七日（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舖。

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	267,642,599	61.10%

上述230,679,599股及36,963,000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於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。



董事權益(續)

截至二零二四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，或於其中擁有任何權益。

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任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，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

截至二零二四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

審核委員會已連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。本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則(「守則」)的原則及常規。本公司透過審慎管理、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二零二三/二零二四年年報。

遵守上市規則

董事認為,除守則條文第C.2.1條外,本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載守則之規定。

守則條文第C.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C3所載標準守則之規定作為其本身之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後,彼等確認於截至二零二四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,二零二四年十一月二十七日