



Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)



Stock code 667

INTERIM REPORT
2020/2021





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

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

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

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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

註冊辦事處

2nd Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
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
2nd Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
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

- 收益由截至二零一九年九月三十日止六個月的約144.6百萬港元減少54.8%至截至二零二零年九月三十日止六個月的約65.4百萬港元。
- 截至二零二零年九月三十日止六個月的毛虧損約為20.8百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：毛利約為19.8百萬港元)。
- 截至二零二零年九月三十日止六個月的行政開支約為15.3百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約為15.3百萬港元)。
- 截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為39.9百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約0.6百萬港元)。
- 董事會已議決不宣派任何截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息。

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

下表載列我們截至二零二零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			
	二零二零年		二零一九年	
	千港元	%	千港元	%
樓宇建造服務	8,777	13.4	6,240	4.3
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	47,136	72.1	134,285	92.9
維修及修復有歷史性樓宇	9,252	14.1	3,947	2.7
物業開發及投資	252	0.4	111	0.1
總計	65,417	100.0	144,583	100.0

於二零二零年九月三十日，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1項、32項及3項在建工程(建設進行中)。

於二零二零年九月三十日，我們的在建項目於二零二零年九月三十日後預期將予確認的收益總額約為107.2百萬港元。

下表載列我們截至二零二零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)
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
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
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
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

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)
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
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。

下表載列於二零二零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
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年八月
愛秩序灣公廁內外翻修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年十一月至二零二零年五月
大潭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	二零二零年三月至二零二一年七月
大埔公廁翻新工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年七月至二零二一年一月
柴灣墳場的交通改善工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年八月至二零二一年二月
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	二零二零年八月至二零二零年十一月
香港仔工業發展項目的電力、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
何文田住宅發展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

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)
啟德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
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
清水灣一所大學水電安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年十月至二零二一年五月
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	二零二零年三月至二零二零年九月
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	二零二零年八月至二零二一年八月
中環一間教堂的翻新工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年八月至二零二零年十二月
何文田鐘樓的拆卸及保育工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年一月至二零二一年五月

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

於二零二零年九月三十日，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

管理層討論與分析(續)

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	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	二零二三年九月二十八日	不適用
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	二零二三年九月二日	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(RGBC)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)。

管理層討論與分析(續)

9. 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。
10. 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

突如其來的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情對全球企業及個人造成了巨大影響，對全球經濟造成了不同程度的嚴峻挑戰。香港已陷入深度衰退。在商業景氣低迷的情況下，整體投資支出持續減少。本集團的業務表現無可避免地受到嚴重影響。

疫情給本集團的經營環境帶來了更多的不確定性，影響了本集團的經營及財務狀況。本集團一直密切關注事態發展對本集團業務的影響，並已制定了應急措施。

配售新股份及使用配售所得款項淨額用途

為鞏固本集團在經濟低迷時期的財務狀況，於二零二零年八月七日，本公司訂立了配售協議。根據配售協議的條款及條件，合共160,000,000股配售股份按配售價每股配售股份0.125港元配發及發行。該160,000,000股配售股份相當於(i)配售完成前本公司現有已發行股本800,000,000股的20%；及(ii)經配發及發行配售股份擴大後本公司已發行股本約16.67%。於於二零二零年八月二十日，配售所得款項總額為20百萬港元。扣除配售事項附帶的所有相關開支(包括但不限於配售佣金、法律開支及支出)後，所得款項淨額約為19.2百萬港元。本公司將配售所得款項淨額全部用於償還本集團的銀行貸款，請參閱本公司於二零二零年八月七日、二零二零年八月十三日及二零二零年八月二十日的公告。

財務回顧

收益

收益由截至二零一九年九月三十日止六個月的約144.6百萬港元減少54.8%至截至二零二零年九月三十日止六個月的約65.4百萬港元。收益減少主要由於因競爭激烈及COVID-19疫情與香港整體經濟蕭條產生的負面影響，導致本集團於公私營建築市場獲授的項目數量減少。

毛(損)/利

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的毛損約為20.8百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：毛利約19.8百萬港元)。該虧損乃由於以下合併影響：(1)建築行業日益嚴峻的競爭環境導致於該期間在建項目的毛利率低於截至二零一九年九月三十日止期間的在建項目；(2)由於若干工程項目延遲完成導致成本超支，其乃由於追趕該等正在進行的工程項目的進度及維持建築工程的質量需支付額外費用。

行政開支

本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月的行政開支約為15.3百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約15.3百萬港元)。

除所得稅前(虧損)/溢利及本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得除所得稅前虧損約39.9百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：除所得稅前溢利約0.5百萬港元)。該不利變動乃由於上述因素所致。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為39.9萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約0.6百萬港元)。

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。

管理層討論與分析(續)

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。

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

本集團於二零二零年九月三十日的計息借款總額(包括銀行貸款、其他借款及租賃負債(於二零二零年三月三十一日：銀行貸款及租賃負債))約為156.0百萬港元(於二零二零年三月三十一日：108.1百萬港元)。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19披露。借款主要以港元計值，而銀行借款按1.47%至6.0%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外，於二零二零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自其股東注資、來自股東之貸款及銀行借款撥付流動資金及資本需求。

於二零二零年九月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約35.7百萬港元(二零二零年三月三十一日：約23.3百萬港元)。本集團的資本負債比率及流動比率載列如下：

	於	
	二零二零年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日
流動比率	1.2	1.4
資本負債比率	56%	44%

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(總債務包括來自股東之貸款、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、其他借款及來自股東之貸款，且我們具有足夠營運資金以應付我們未來的需求。

管理層討論與分析(續)

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(「所得款項淨額」)約75.9百萬港元(經扣除本公司股份於二零一七年四月七日在聯交所主板上市(「上市」)相關包銷費用及上市開支)之計劃用途。於二零二零年九月三十日，本公司已動用約75.4百萬港元(相當於所得款項淨額的約99.3%)。未動用所得款項淨額金額為約0.5百萬港元，相當於所得款項淨額的約0.7%。於二零二零年九月三十日，本公司日期為二零一八年二月九日的公告所披露獲分配金額所得款項淨額之擬定用途並無任何變動。於二零二零年九月三十日所得款項淨額的動用情況載列如下：

所得款項淨額用途	日期為二零一八年 二月九日公告			經修訂分配後 之餘額 百萬港元	悉數動用結餘的 預期時間表
	原分配 百萬港元	所披露之 經修訂分配 百萬港元	於二零二零年 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	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	二零二一年底
本集團一般營運資金	7.4	7.4	7.4	—	—
撥付日本房地產開發 及投資業務	—	13.0	13.0	—	—
	75.9	75.9	75.4	0.5	

展望

香港政府預測香港經濟於二零二零年將下降4%至7%。管理層預計，由於COVID-19疫情的長期影響，於二零二零財政年度本集團的業務仍將面臨巨大的挑戰。本集團將繼續實施嚴格的成本控制措施，如調整薪金、減少行政開支等，以使經濟不確定性的影響最小化，且保持本集團於建築行業的競爭力。我們亦會持續探索各種潛在商機，此舉將擴大我們的收益來源，使我們的股東回報最大化。

外匯風險

於二零二零年九月三十日及截至二零二零年九月三十日止期間，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以港元(「港元」)(即本集團之功能貨幣)及美元(「美元」)(於香港聯繫匯率制度下，港元與其掛鈎之貨幣)，因此本集團並無存在任何重大外匯風險。本集團並無實施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

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團向滙豐人壽保險(國際)有限公司購買了滙豐人壽保險，並投入初步單筆保費1,494,337美元(相當於約11.7百萬港元)。滙豐人壽保險為一份以梁錦輝先生為受保人而進階建築為受益人的人壽保險。滙豐人壽保險須於綜合財務報表中分類為透過損益按公平值入賬之金融資產。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十二日之公告。於二零二零年九月三十日，該保險單之賬面金額約9.6百萬港元。

除上文所披露外，截至二零二零年九月三十日止六個月，附屬公司及聯營公司概無持有重大投資、亦無進行重大收購或出售事項。

資本承擔

於二零二零年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔。

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21。

或然負債

除本中期簡明綜合財務資料附註22所披露外，本集團於二零二零年九月三十日概無其他或然負債。

報告期後事項

有關本公司股份之買賣協議及強制無條件現金要約

於二零二零年十月十五日，本公司獲悉梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生(「賣方」)與智越集團有限公司(「智越」)(「買方」)訂立買賣協議(「協議」)，內容有關買賣合共594,600,000股股份(即「股份」)，約佔本公司已發行股本總額的61.94%，總代價為167.2百萬港元(相當於每股0.28125港元)。

管理層討論與分析(續)

根據該協議，智越同意收購594,600,000股股份，佔已發行股本總額的約61.94%。協議於二零二零年十月十五日簽署後立即生效，且代價已於同日以現金悉數結算。

根據香港公司收購及合併守則第26.1條，智越須就所有已發行股份(智越及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制無條件現金要約(「要約」)。

有關該協議及要約之進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十九日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十五日之公告。

針對本公司之清盤呈請

就指定分包商祐光工程有限公司(「呈請人」)在香港進行改建及加建工程而產生的金額約為5.0百萬港元的付款糾紛(「指稱債務」)而言，本集團收到祐光工程有限公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的呈請，要求將進階建築清盤。於二零二零年十一月三日，本集團已悉數清償指稱債務連同利息。本集團及呈請人已於二零二零年十一月九日就有關呈請發出同意傳票，申請許可撤回呈請。於二零二零年十一月二十六日，本集團收到高等法院蓋章的法院命令，其中高等法院已下令(其中包括)准許呈請人撤回呈請。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二零年十一月十日及二零二零年十一月二十六日發佈的公告。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團擁有113名僱員(包括86名員工及27名工人)(二零二零年三月三十一日：127名僱員(包括86名員工及41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。本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月產生的員工成本總額約為24.7百萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：約31.1百萬港元)。

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8.3%。

於二零二零年九月三十日，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，或根據上市規則附錄10所載的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)	308,940,000 (L)	
		<u>594,600,000 (L)</u>	61.94%
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)	308,940,000 (L)	
		<u>594,600,000 (L)</u>	61.94%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生分別於285,660,000股股份、285,660,000股股份及23,280,000股股份中擁有個人權益，分別佔本公司已發行股本總額之29.76%、29.76%及2.42%。根據彼等所簽立日期為二零二零年三月十一日的一致行動人士契據，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻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、林嘉豪先生及梁展鴻先生各自被視為於彼等所持合共594,600,000股股份中擁有權益。

於二零二零年十月十五日，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生與智越集團有限公司就買賣合共594,600,000股股份（約佔本公司已發行股本總額61.94%）訂立買賣協議，總代價為167.2百萬港元（相當於每股0.28125港元）。於完成後，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生不再於本公司股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，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。

權益披露(續)

(b) 股東於股份及相關股份的權益

就董事所知，於二零二零年九月三十日，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)	
	一致行動人士 ^(附註2)	571,320,000 (L)	
		594,600,000 (L)	61.94%
張錠堅先生 ^(附註3)	受控制法團權益	65,000,000 (L)	6.77%
金山有限公司	實益擁有人	65,000,000 (L)	6.77%
侯玲玲女士 ^(附註4)	受控制法團權益	95,000,000 (L)	9.90%
智越集團有限公司	實益擁有人	95,000,000 (L)	9.90%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生分別於285,660,000股股份、285,660,000股股份及23,280,000股股份中擁有個人權益，分別佔本公司已發行股本總額的29.76%、29.76%及2.42%。根據彼等所簽立日期為二零二零年三月十一日的一致行動人士契據，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生為一致行動人士(具有收購守則所賦予的涵義)。因此，根據證券及期貨條例，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生各自被視為於彼等所持合共594,600,000股股份中擁有權益。
3. 金山有限公司的全部已發行股本乃由張錠堅先生持有。因此，根據證券及期貨條例，張錠堅先生被視為於金山有限公司在本公司持有的股份中擁有權益。
4. 智越集團有限公司的全部已發行股本乃由侯玲玲女士持有。因此，根據證券及期貨條例，侯玲玲女士被視為於智越集團有限公司在本公司持有的股份中擁有權益。

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。

於二零二零年十月十五日，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生與智越集團有限公司就買賣合共594,600,000股股份(約佔本公司已發行股本總額的約61.94%)訂立買賣協議，總代價為167.2百萬港元(相當於每股0.28125港元)。於完成後，梁錦輝先生、林嘉豪先生及梁展鴻先生不再於本公司股份中擁有任何權益，而智越擁有權益的股份增至689,600,000股(約佔本公司已發行股本總額的71.83%)，並觸發智越根據收購守則就全部已發行股份(智越及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件現金要約的責任。智越之全部已發行股本由侯玲玲女士持有。因此，根據證券及期貨條例，侯玲玲女士被視為於智越持有的本公司股份中擁有權益。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十九日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十五日之公告。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，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

於截至二零二零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。

董事於競爭業務之權益

於截至二零二零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。

企業管治及其他資料

業績及股息

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之業績載列於本中期報告第20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二零二零年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

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二零二零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

截至二零二零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。

截至二零二零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，而董事會由四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。

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，截至二零二零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。

本集團截至二零二零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	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	6	65,417	144,583
銷售成本	8	(86,196)	(124,815)
毛(損)/利		(20,779)	19,768
其他收入	6	2,289	600
其他(虧損)/收益，淨值	7	(1,936)	124
行政開支	8	(15,273)	(15,274)
營業(虧損)/溢利		(35,699)	5,218
財務收入	9	31	80
財務成本	9	(4,193)	(4,778)
財務成本，淨值		(4,162)	(4,698)
除所得稅前(虧損)/溢利		(39,861)	520
所得稅(開支)/抵免	10	(31)	67
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(39,892)	587
		每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利：			
基本	11	(4.77)	0.07
攤薄	11	(4.77)	0.07

第25頁至48頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合資產負債表

	附註	於	
		二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	12	22,330	22,330
物業、廠房及設備	13	93	521
使用權資產	14	4,502	5,371
透過損益按公平值入賬之金融資產	15	9,604	—
以權益法入賬之投資		—	—
遞延所得稅資產		480	492
長期按金	16	80	80
總非流動資產		37,089	28,794
流動資產			
應收以權益法入賬之投資之款項	23	18,226	18,221
應收關聯公司款項	23	2,773	2,696
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	16	55,806	58,695
合約資產		221,166	228,873
可回收即期所得稅		6,439	6,250
抵押存款		26,187	26,157
現金及銀行結餘		35,681	23,268
總流動資產		366,278	364,160
總資產		403,367	392,954
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	17	96,000	80,000
儲備		8,279	44,971
總權益		104,279	124,971

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	於	
		二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
股東貸款	19	942	13,337
租賃負債	14	1,014	2,242
遞延所得稅負債		140	155
總非流動負債		2,096	15,734
流動負債			
應付關聯公司款項	23	—	2
合約負債		3,972	5,360
貿易及其他應付款項及應計費用	18	125,153	141,021
應付即期所得稅		162	25
借款	19	151,170	102,487
股東貸款	19	12,766	—
租賃負債	14	3,769	3,354
總流動負債		296,992	252,249
總負債		299,088	267,983
總權益及負債		403,367	392,954

第25頁至48頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

	(未經審核) 本公司擁有人應佔						總權益 千港元
	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/ 累計虧損 千港元	
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
於二零二零年四月一日結餘	80,000	12,791	4,789	11,508	(22)	15,905	124,971
全面虧損							
期內虧損	—	—	—	—	—	(39,892)	(39,892)
全面虧損總額	—	—	—	—	—	(39,892)	(39,892)
股份配售(附註17)	16,000	3,200	—	—	—	—	19,200
於二零二零年九月三十日結餘	96,000	15,991	4,789	11,508	(22)	(23,987)	104,279

第25頁至48頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
經營(所用)/所得現金	(38,175)	5,698
已付所得稅	(86)	(853)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(38,261)	4,845
投資活動所得現金流量		
預付以權益法入賬之投資之現金	(5)	—
以權益法入賬之投資所得預付款項	—	19,235
出售物業、廠房及設備所得款項	116	204
購買物業、廠房及設備	(5)	—
購買透過損益按公平值入賬之金融資產	(11,656)	—
已收利息	31	80
投資活動(所用)/所得現金淨額	(11,519)	19,519
融資活動所得現金流量		
已付銀行借款利息	(3,807)	(4,557)
銀行借款所得款項	89,880	148,426
償還銀行借款	(57,321)	(150,952)
已付租賃負債利息	(125)	(195)
租賃付款之本金部分	(1,728)	(1,702)
償還來自股東之貸款	—	(8,750)
抵押存款增加	(30)	(75)
其他借款所得款項	10,000	—
股份配售所得款項淨額(附註17)	19,200	—
融資活動所得/(所用)現金淨額	56,069	(17,805)
現金及現金等價物增加淨額	6,289	6,559
期初現金及現金等價物	1,594	4,582
期末現金及現金等價物	7,883	11,141
現金及現金等價物銀行結餘之分析		
現金及銀行結餘	35,681	23,000
銀行透支	(27,798)	(11,859)
	7,883	11,141

第25頁至48頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之組成部分。

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2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, 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二零二零年十一月三十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二零二零年七月三十日刊發的二零一九／二零年年報(「二零一九／二零年年報」)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

截至二零二零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」)所編製的截至二零二零年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

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

所應用之會計政策與截至二零二零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,惟因應用香港財務報告準則(修訂版)及應用若干與本集團有關的會計政策而產生的會計政策除外。

應用經修訂本香港財務報告準則

於本中期期間,本集團已首次應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂本及以下由香港會計師公會頒佈的經修訂本香港財務報告準則,以編製本集團的簡明綜合財務報表,該等修訂本於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間強制生效:

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除下述者外,於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂本及經修訂本香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載的披露資料並無構成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」之影響

該等修訂本為重大提供新定義,其規定「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據提供有關特定報告實體的財務資料的該等財務報表作出的決策,則資料屬重大。」該等修訂本亦澄清,重大與否決於資料在整體財務報表範圍內的性質或數量,不論單獨或與其他資料結合使用。

本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本的呈列方式及披露資料的變動(如有)將在截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

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。

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)

本集團新應用的會計政策

此外，本集團已於本中期間應用下列與本集團相關的會計政策。

透過損益按公平值入賬之金融資產(「透過損益按公平值入賬」)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時之分類取決於其合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式。金融資產之現金流量若非僅支付本金及利息(「SPPI」)的，不論其業務模式如何，將透過損益按公平值入賬分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。該業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或同時自兩者所得。按攤銷成本分類及計量之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產以目的為持有以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。若非以上述業務模式持有之金融資產則按透過損益按公平值入賬分類及計量。

所有金融資產之常規買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。常規買賣乃指金融資產之購買或出售須根據有關規則或市場慣例一般設定之期限內交付。

其後計量

透過損益按公平值入賬之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額則於損益表中確認。

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，且應與本集團於二零二零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

於二零二零年九月三十日，本集團的可動用銀行融資總額約為258,809,000港元(二零二零年三月三十一日：244,373,000港元)，其中約179,267,000港元(二零二零年三月三十一日：183,149,000港元)已動用。

3.3 公平值估計

本集團已按輸入數據層級將其金融工具分類為計量公平值所用的估值技術。以下為有關輸入數據分類為公平值層級的三個層級：

- 同一資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一層級之報價外，資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據而釐定之資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

本集團金融資產之賬面值與其公平值相若，乃由於其於短期內到期所致。用以披露的金融負債公平值透過按本集團就類似金融工具可得之當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計，惟貼現影響不大。

投資物業之公平值估計及公平值透過損益列賬的金融資產分別披露於附註12及附註15。

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，與截至二零二零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。

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
截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)			
分部收益	65,165	252	65,417
分部EBITDA	(31,633)	204	(31,429)
折舊	(2,218)	—	(2,218)
分部營業(虧損)/收益	(33,851)	204	(33,647)
透過損益按公平值列賬的金融資產的公平值虧損 財務成本·淨值			(2,052) (4,162)
除所得稅前虧損			(39,861)
所得稅開支			(31)
本公司擁有人應佔虧損			(39,892)
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

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益：		
提供建築及工程服務		
— 樓宇建造服務	8,777	6,240
— 改建、加建、裝修工程及樓宇服務	47,136	134,285
— 維修及修復有歷史性樓宇	9,252	3,947
物業開發及投資		
— 租金收入	252	111
	65,417	144,583
其他收入：		
— 政府補助(附註)	2,233	—
— 雜項收入	56	600
	2,289	600

附註：已確認的政府補助乃關於防疫抗疫基金下的保就業計劃及在職培訓補助。收取該等補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。

7 其他(虧損)/收益，淨值

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
按公平值列入損益賬之財務資產之公平值虧損	(2,052)	—
出售物業、廠房及設備之收益淨值	116	124
	(1,936)	124

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
於銷售成本確認之建築成本	86,190	124,724
核數師酬金		
— 核數服務	818	818
— 非核數服務	82	82
物業、廠房及設備折舊	433	666
使用權資產折舊	1,785	1,873
於行政開支確認之僱員福利開支 (包括董事酬金)	8,228	7,992
其他租賃開支*	294	331
員工福利、膳食及款待	393	296
汽車開支	386	510
法律及專業費用	550	410
樓宇管理費用	369	373
其他	1,941	2,014
銷售成本及行政開支總額	101,469	140,089

* 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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

9 財務收入及成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
利息收入：		
— 銀行利息收入	31	80
財務收入	31	80
利息開支：		
— 借款	(3,807)	(4,557)
— 租賃負債	(125)	(195)
— 來自股東之免息貸款：解除貼現(附註)	(370)	—
外匯收益／(虧損)淨值	109	(26)
財務成本	(4,193)	(4,778)
財務成本，淨值	(4,162)	(4,698)

附註：截至二零二零年九月三十日止六個月，利息開支約為370,000港元，指就來自股東之免息貸款14,402,000港元之公平值之解除貼現，並以現行市場利率5.5%貼現。

10 所得稅開支／抵免

香港利得稅已按16.5%(二零一九年：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開支／(抵免)指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
期內溢利之香港利得稅	34	393
遞延所得稅	(3)	(460)
所得稅開支／(抵免)	31	(67)

所得稅開支／(抵免)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(虧損)/盈利

每股基本虧損/盈利乃按本公司擁有人應佔虧損/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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔虧損/溢利(千港元)	(39,892)	587
股份數目：		
已發行普通股加權平均數(千股)	836,721	800,000
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(4.77)	0.07
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(4.77)	0.07

於二零一九年及二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期初及期末結餘	22,330	22,610

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：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
位於香港的工業物業單位	19,710	19,710
位於香港的停車位	2,620	2,620
	22,330	22,330

於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日，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。於二零二零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。

於二零二零年九月三十日，價值為22,330,000港元(二零二零年三月三十一日：22,330,000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19。

13 物業、廠房及設備

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期初結餘	521	1,777
添置	5	—
出售	—	(80)
折舊	(433)	(666)
期末結餘	93	1,031

中期簡明綜合財務資料附註(續)

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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
使用權資產		
辦公物業	4,264	4,905
汽車	238	466
	4,502	5,371
租賃負債		
流動	3,769	3,354
非流動	1,014	2,242
	4,783	5,596

(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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊		
辦公物業	1,557	1,457
汽車	228	416
	1,785	1,873
租賃負債利息開支(附註9)	125	195
其他租賃開支(附註8)	294	331

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(續)

截至二零二零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294,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：331,000港元)，(b)「融資活動」項下之已付租賃負債利息125,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：195,000港元)，及(c)「融資活動」項下之租賃付款之本金部分1,728,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：1,702,000港元)。

15 透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產指一項保單投資。本集團為該等投資之受益人。賬面值指該保單之解約現金價值且與其於報告期末之公平值相若。

人壽保險之公平值乃基於該項目及相應金融機構經參考保證結算利率及已收估計保單提供的解約現金價值所釐定。

公平值層級

本集團之人壽保險解約現金價值之公平值計量層級如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
重大可觀察輸入數據：		
人壽保險解約現金價值(第二級)	9,604	—

於期內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

於二零二零年九月三十日，本集團透過損益按公平值計入賬之金融資產乃抵押作本集團銀行借款的抵押品，有關詳情載於附註19。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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))	14,728	19,392
應收保留金(附註(b))	34,087	33,193
	48,815	52,585
預付款項、按金及其他應收款項：		
預付款項	1,601	1,634
按金	1,716	1,671
其他應收款項	3,674	2,805
	6,991	6,110
	55,806	58,695
非即期部分		
長期按金	80	80
總計	55,886	58,775

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	9,003	11,415
31至60日	2,041	4,109
61至90日	97	80
90日以上	3,587	3,788
	14,728	19,392

貿易應收款項的賬面值包含受限於保理安排之應收款項。根據該安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理商以換取現金，且不得銷售或質押該等應收款項。然而，本集團已保留延遲付款及信貸風險。因此，本集團繼續於其綜合資產負債表中確認全部已轉讓資產。保理協議項下之應償還款項呈列為借款。本集團認為，持作收回之業務模式仍適用於該等應收款項，故繼續按攤銷成本計量該等應收款項。

相關賬面值如下：

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
保理安排項下之貿易應收款項	5,117	751
相關有抵押借款	4,533	5,078

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 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)

(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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
將於十二個月內收回	16,941	17,035
將於資產負債表日期後超過十二個月收回	17,146	16,158
	34,087	33,193

本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

17 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元
法定： 於二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、 二零二零年四月一日及二零二零年九月三十日， 按每股面值0.1港元計	2,000,000,000	200,000

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17 股本及股份溢價(續)

	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：			
於二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、			
二零二零年四月一日	800,000,000	80,000	12,791
新股配售(附註)	160,000,000	16,000	3,200
<hr/>			
二零二零年九月三十日	960,000,000	96,000	15,991

附註：於二零二零年八月七日，本集團與聯席配售代理訂立配售協議，內容有關按每股股份發行價0.125港元配售最多160,000,000股新股。於二零二零年八月二十日，聯席配售代理完成該配售，並將160,000,000股新股按每股股份0.125港元配售予兩名承配人，從而籌措所得款項淨額約19.2百萬港元。

(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。

18 貿易及其他應付款項及應計費用

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	85,521	80,658
應付票據(附註(b))	33,171	51,413
<hr/>		
其他應付款項及應計費用(附註(c))	118,692	132,071
	6,461	8,950
<hr/>		
	125,153	141,021

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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

18 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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	44,589	34,311
31至60日	1,835	6,505
61至90日	2,746	5,321
90日以上	36,351	34,521
	85,521	80,658

(b) 應付票據

於二零二零年九月三十日，結餘指到期日期於六個月(二零二零年三月三十一日：六個月)內之銀行承兌匯票。

本集團應付票據到期償還結構如下：

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於30日內到期	6,456	17,965
於31至60日內到期	9,798	17,899
於61至90日內到期	12,086	12,932
90日以上	4,831	2,617
	33,171	51,413

中期簡明綜合財務資料附註(續)

18 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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計員工成本及退休金供款	2,977	5,744
應計開支	2,946	2,509
其他應付款項	538	697
	6,461	8,950

19 借款及來自股東之貸款

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	113,372	80,813
銀行透支	27,798	21,674
銀行借款及透支總額(附註(i))	141,170	102,487
其他借款(附註(ii))	10,000	—
	151,170	102,487
來自股東之貸款(附註(iii))		
— 即期部分	12,766	—
— 非即期部分	942	13,337
	13,708	13,337

附註(i)：

附帶按要求償還條款的一年後到期須償還銀行借款分類為流動負債。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

19 借款及來自股東之貸款(續)

附註(i)：(續)

銀行借款變動分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期初結餘	80,813	115,064
償還銀行借款	(57,321)	(150,952)
銀行借款所得款項	89,880	148,426
期末結餘	113,372	112,538

於二零二零年九月三十日，授予本集團之銀行借款融資以下列方式抵押：

- (a) 抵押存款26,187,000港元(二零二零年三月三十一日：26,157,000港元)；
- (b) 本集團之投資物業22,330,000港元(二零二零年三月三十一日：22,330,000港元)(附註12)；
- (c) 保理安排項下之貿易應收款項5,117,000港元(二零二零年三月三十一日：751,000港元)；
- (d) 透過損益按公平值入賬之金融資產9,604,000港元(二零二零年三月三十一日：無)；
- (e) 本公司及本集團若干附屬公司所簽立的公司擔保(二零二零年三月三十一日：相同)；及
- (f) 一間位於香港的關聯公司的一處抵押物業(二零二零年三月三十一日：相同)。

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。於二零二零年九月三十日，加權平均年利率為4.2%(二零二零年三月三十一日：年利率5.1%)。

於二零二零年九月三十日，尚未提取之銀行融資總額約為79,542,000港元(二零二零年三月三十一日：61,224,000港元)。

附註(ii)：

於二零二零年九月三十日的約10,000,000港元的其他借款屬無抵押(二零二零年三月三十一日：無)，按年利率6%計息，須於二零二一年八月十二日前償還並以港元計值。

附註(iii)：

於二零二零年九月三十日的來自股東之貸款約為13,708,000港元(二零二零年三月三十一日：13,337,000港元)，該等款項屬無抵押、免息，須自提款日期起首兩年償還並以港元計值。

20 股息

董事會已議決不宣派任何截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

期內並無已付股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：相同)。

21 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	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	770	301
一年後但不超過五年	1,997	211
	2,767	512

22 或然事項

本集團之或然負債載列如下：

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
履約保證金(附註)	4,925	29,249

附註：於二零二零年九月三十日，本集團已就本集團於日常業務過程中5項(二零二零年三月三十一日：6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。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

23 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收取關聯方款項：		
管理費用來自		
— 泊舍不動產開發株式會社	5	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	18	399
分包商費用支付予		
— 斯巴達建材有限公司	9	20

該等交易之定價乃由本集團與關聯方之間共同磋商釐定。

23 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
薪酬、津貼及實物福利	4,187	4,120
退休福利成本－界定供款計劃	54	54
	4,241	4,174

(d) 結餘

	於	
	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	17,937	17,937
泊舍酒店管理有限公司	134	134
上卓投資有限公司	108	108
泊舍不動產開發株式会社	47	42
	18,226	18,221
應收關聯公司款項		
斯巴達建材有限公司	1,959	1,882
斯巴達照明有限公司	814	814
	2,773	2,696
應付關聯公司款項		
斯巴達建材有限公司	—	(2)

該等結餘為無擔保、免息、按要求償還並以港元計值。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

24 報告期後事項

有關本公司股份之買賣協議及強制性無條件現金要約

於二零二零年十月十五日，本公司獲悉，梁錦輝先生、林嘉豪先生及、梁展鴻先生(「供應商」)與買家智越集團有限公司(「智越」)訂立買賣協議(「該協議」)，內容有關買賣合共594,600,000股股份(即「股份」)，佔本公司已發行股本總數的約61.94%，總代價為167.2百萬港元(相當於每股股份0.28125港元)。

根據該協議，智越同意收購594,600,000股股份，佔已發行股本總數的約61.94%。交易於二零二零年十月十五日簽署後立即完成，代價於當日以現金悉數結算。

根據香港公司收購及合併守則第26.1條，智越須就所有已發行股份(智越及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)作出強制性無條件現金要約(「要約」)。

有關協議及要約的進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十九日、二零二零年十一月十九日及二零二零年十一月二十五日之公告。

針對本公司之清盤呈請

就指定分包商祐光工程有限公司(「呈請人」)在香港進行改建及加建工程而產生的金額約為5.0百萬港元的付款糾紛(「指稱債務」)而言，本集團收到祐光工程有限公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的呈請，要求將進階建築清盤。於二零二零年十一月三日，本集團已悉數清償指稱債務連同利息。就呈請而言，本集團及呈請人已於二零二零年十一月九日發出同意傳票，申請許可撤回呈請。於二零二零年十一月二十六日，本集團收到高等法院蓋章的法院命令，其中高等法院已下令(其中包括)准許呈請人撤回呈請。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二零年十一月十日及二零二零年十一月二十六日發佈的公告。



Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司