



Specializing

二零零九年年報



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

目錄

董事局及公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
合約撮要	8
董事及高層管理人員履歷	18
董事局報告	23
企業管治報告	31
獨立核數師報告	36
綜合損益表	38
資產負債表	39
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
財務報表附註	43
五年財務摘要	114

董事

執行董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
黃慧敏 (於二零零八年六月一日獲委任)
蘇祐芝
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊俊文博士

註冊辦事處

Clarendon House
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

互聯網址：
<http://www.yaulee.com>
<http://www.irasia.com>

公司秘書

徐文龍 (已於二零零八年五月三十一日離任)
顧增海 (於二零零八年六月一日獲委任
，已於二零零八年十月十四日離任)
何瑞民 (於二零零八年十月十四日獲委任)

主要銀行

南洋商業銀行有限公司
法國巴黎銀行香港分行
三菱東京UFJ銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗實業銀行

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

本年度業績

集團於本年度錄得營業額3,413,878,000港元，較去年營業額1,526,015,000港元上升124%。營業額上升是由於在二零零八年五月收購盈電工程有限公司(前稱菱電工程有限公司)及其附屬公司(「盈電」)後，於二零零八年六月至二零零九年三月期間帶來1,328,580,000港元之營業額，加上來自本集團其他建築合約特別是新加坡之貢獻增加。本年度溢利淨額為10,623,000港元，去年則為溢利淨額422,357,000港元。去年之溢利主要來自經營及其後出售位於雲東街33號之酒店之已終止業務溢利795,409,000港元。

至於持續經營業務方面，本集團於本年度錄得毛利229,507,000港元，二零零八年則錄得毛損240,202,000港元。本集團之核心建築業務已轉虧為盈，特別是來自新加坡及澳門合約之貢獻尤為明顯。本集團之機電安裝工程業務溢利自二零零八年六月起入賬。去年錄得之毛損來自若干個別建築合約之非經常性虧損。本集團年內之行政開支為197,968,000港元，較本年度之營業額增幅為低。其他收入及收益(主要是雜項收入及利息收入)為22,140,000港元，而財務費用則因本集團之債務大幅削減而由32,588,000港元大幅減少至9,481,000港元。本年度之財務費用主要來自一項金融工具之公平值虧損。若計及應佔共同控制實體／業務之虧損18,186,000港元以及稅項開支(主要是新加坡及澳門之海外稅項)5,715,000港元，年內本集團整體所錄得之股東應佔溢利為10,623,000港元。

本集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值為1,248,147,000港元(二零零八年：1,284,307,000港元)，按已發行普通股438,053,600股(二零零八年：440,949,600股)計算，相當於每股2.85港元(二零零八年：2.91港元)。

股息

於二零零九年七月二十一日進行之董事局會議，董事建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.97港仙(二零零八年：每股10港仙)。待權益持有人於應屆股東週年大會批准後，股息將於二零零九年九月二十五日向於二零零九年八月二十一日名列本公司股東名冊之權益持有人派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年八月十七日(星期一)至二零零九年八月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲派建議股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年八月十四日(星期五)下午四時三十分前，送達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。

業務回顧

樓宇建築、屋宇裝修及維修

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部之收入為1,953,312,000港元(二零零八年：1,474,518,000港元)，分部溢利則為45,472,000港元(二零零八年：虧損329,364,000港元)，反映新加坡及澳門之建築業務帶來較高收入及溢利貢獻，以及香港合約表現有所改善。與此同時，一項共同控制業務承接之項目卻錄得虧損淨額10,637,000港元(二零零八年：溢利淨額2,496,000港元)。

本集團於年內獲得十份合約，合約總值約2,601,000,000港元，另外完成了五份合約，合約總值為1,549,000,000港元，令二零零九年三月三十一日之手頭建築合約之合約總值為4,930,000,000港元。此外，於年結日，一項合約價值為1,654,000,000港元之共同控制業務合約亦在進行中。於年結日後直至本報告日期前，本集團再獲得三份合約，合約總值2,132,000,000港元。然而，價值為301,000,000港元之澳門合約已被終止。所獲得之合約數目甚為可觀，反映了本集團於建築市場經驗豐富及受到認同。

本集團繼續密切留意於香港進行中之合約，特別是設計及建築合約，同時實施成本控制措施。新加坡濱海灣金沙綜合娛樂城之建築項目運作順利，本集團為此項目投入了額外資源，確保能依時完成工程。澳門方面，本集團接獲威尼斯人渡假村通知，終止三份合約。然而，自二零零八年十一月項目停工後，本集團迅速作出回應，將受影響項目之資源重新調配至澳門及香港其他項目，以減低本集團所受到之影響。

本集團一直專注於維持優良質素、安全及環保標準，並努力不懈將質素保持於高水平。本集團之努力備受業界稱許，於本年度更榮膺多個有關安全、質素及環保之獎項，其中主要獎項包括：

1. 傑出環境管理大獎之金獎；

2. 安全隊伍銀獎；及
3. 公德地盤嘉許計劃獎銀獎。

機電安裝

此業務分部與盈電業務有關並因本公司收購盈電而於二零零八年六月開始為本集團帶來收入。於本年度，機電安裝分部收益為1,328,580,000港元，而分部溢利則為29,803,000港元。取得此成績部分有賴於澳門之項目錄得可觀溢利，以及機電維修及安裝業務之貢獻。於二零零九年三月三十一日，香港、澳門及中國內地之手頭合約總值3,445,000,000港元。

本集團之機電安裝業務受到二零零八年金融海嘯後香港經濟回落之影響，原因是物業發展商變得更加審慎，市場競爭仍然激烈。於澳門，本集團為威尼斯人渡假村及另一賭場經營者所進行之項目被終止，但本集團已實施適當措施減低所引致之損失及財務風險。另一方面，本集團成功拓展中國之市場，透過於上海及廣東之業務分支獲得數份香港著名地產發展商於中國之重大合約。該等合約將為本集團帶來業績貢獻。

建築材料貿易

此項分部於年內錄得營業額122,875,000港元(二零零八年：44,761,000港元)及分部虧損26,077,000港元(二零零八年：9,567,000港元)。本集團於中國之廠房表現受人民幣升值、工資上漲、增值稅開支上升以及物料價格波動而影響。自去年爆發金融海嘯後工程量下降，本集團迅速作出回應，縮減廠房規模及採取措施削減成本。本集團將繼續密切監控廠房運作，而建築業務在二零零九年三月三十一日後獲得數份大型合約，以及過去數月市場情況正在改善，預料建築材料貿易業務將可受惠。

其他業務

本集團其他業務主要包括開發電腦軟件、提供網站寄存服務、建築設計及工程服務以及物業投資。該等業務不單為本集團現有之建築業務提供支援，亦有助積極向對外客戶爭取承建工程。提供綜合服務將有助增加本集團於市場之優勢。於本年度，本集團亦於新加坡購入兩項物業作投資，預期將為本集團帶來理想租金收益。

業務前景

受到二零零八年九月中爆發之金融海嘯所影響，經濟情況轉壞，影響到大部分行業，香港建築業之失業率持續攀升。香港特區政府已承諾增加公共工程之開支、採取計劃改善就業，以及加快主要承建商之現金流量。憑藉本集團於公營建築工程之專業知識及穩固地位，確實能令本集團之業務受惠。此外，本集團亦擴展及重組其維修及裝修部，以獲取較大之市場份額。

本集團不僅於現時經濟回落之際繼續取得新合約，年內收購盈電更整合了本集團之樓宇建築業務與機電安裝業務。此舉大大增加了本集團於投標上之競爭力，並擴大本集團之市場至私人承建商及中國市場。除了進一步拓展與香港物業發展商之中國業務外，本集團亦會開拓更多環保業務，並與本地大學合作研發，使產品迎合市場。於收購之同時，本集團亦將繼續推動經擴大集團之協同效益，分享所有業務分部之最佳作業手法。

除現有業務外，本集團已從美國一名第三方獲得StarStone之專利權，並承諾購買相關設備以設立生產線。本集團將投入更多時間於產品開發及測試，以確保此項環保、低成本及高效能之建築材料可於不久將來惠及本集團之公營建築項目及第三方客戶。

年內，本集團於新加坡購入兩項物業作投資用途，這兩項物業為本集團帶來可觀租金收益。本集團於年結日後購入一幅位於上環蘇杭街之土地，作為酒店之發展項目。本集團已簽訂管理協議，委聘洲際酒店集團有限公司於擬興建之酒店建成後(預期為二零一二年)十年(可選擇續期)經營該酒店。本集團亦購入位於觀塘駿業街一項物業，並正考慮當租約於二零一零年初屆滿後將該物業重建為辦公室大樓。此等建議發展項目在中長期而言將有助業務作多元化發展及提升股東價值。

承董事局命

主席
黃業強

香港，二零零九年七月二十一日

財務狀況

於二零零九年三月三十一日，本集團手頭現金總額為888,492,000港元(二零零八年：957,631,000港元)，而本年度借貸總額減少至72,897,000港元(二零零八年：166,271,000港元)。本集團之現金淨額水平較去年稍高，乃由於本集團之建築合約帶來強勁之現金流量及嚴格控制現金。本集團於二零零九年三月三十一日並無負債淨額(按借貸總額減手頭現金總額計算)(二零零八年：零)，而流動比率(流動資產總值對流動負債總額之比率)由二零零八年之3.2變為二零零九年之2.1。

短期及長期借貸以本集團之物業及若干定期存款作抵押。銀行貸款利息按浮動息率計算，而本公司持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖任何過度風險。本集團獲授與銀行貸款及透支相關之銀行融資642,120,000港元，另外665,606,000港元則與擔保及貿易融資相關，而於二零零九年三月三十一日，本集團已分別動用72,897,000港元及479,987,000港元。本集團之銀行融資增加主要由於收購盈電及就主要與海外建築合約作出之履約保證而動用之信貸，以及本集團之機電安裝業務引致。

人力資源

隨著本集團拓展海外市場，以及於年內收購盈電，截至二零零九年三月三十一日，本集團僱用約2,200人(二零零八年：1,850人)，當中約520人(二零零八年：零)為盈電之僱員。香港、澳門、馬來西亞及新加坡之僱員人數約為1,600人(二零零八年：980人)，中國內地僱員人數約為600人(二零零八年：870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。

未完成合約之變動

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零八年 三月三十一日 百萬港元	二零零八年 五月三十日之 盈電收購 百萬港元	接獲 合約額 百萬港元	完成 合約額 百萬港元	二零零九年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、 屋宇裝修及維修	3,878	-	2,601	(1,549)	4,930
機電安裝	-	3,365	251	(171)	3,445
	3,878	3,365	2,852	(1,720)	8,375

上述於二零零九年三月三十一日之合約價值不包括一項共同控制業務之合約價值1,654,000,000港元。

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部

截至二零零九年三月三十一日止年度內完成之合約

合約	施工日期	完工日期	合約價值 百萬港元
元州邨第2及4期重建及小型工程	二零零五年八月	二零零九年一月	640
建築署(物業事務處)負責之樓宇及土地 及其他物業之改建、加建、保養 及維修定期合約 (九龍城、西貢及離島(西貢))	二零零五年十月	二零零八年九月	239
香港中峽道3號之住宅發展項目	二零零五年十二月	二零零八年六月	41
粉嶺第36區第一期完成工程	二零零六年六月	二零零八年十月	552
葵涌(休憩空地)第2A期 及葵涌邨(電梯塔加行人橋)第5A期工程	二零零六年九月	二零零八年八月	77
總計			1,549

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於往年獲得並在截至二零零九年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年
			三月三十一日 尚餘工程估計價值 百萬港元
東九龍、港島及將軍澳保養定期合約(第1區) (2007/2009)	二零零七年三月	46	15
彩雲道地盤3B第一期發展項目	二零零七年四月	551	272
設計及建造重置 上環中港道中區警區總部及分區警署	二零零七年四月	240	90
設計及重建羅湖懲教所	二零零七年四月	1,228	855
馬鞍山及沙田北區保養 及空置單位翻新工程的定期合約 (2007/2010)	二零零七年五月	156	59
新濠天地之供應及安裝一樓主娛樂場	二零零七年十二月	33	2
威尼斯人渡假村之第六期平台一樓娛樂場 、旅客專用巴士大堂、 Spice Walk, Court of Palms 及喜來登酒店接待處	二零零八年三月	75	39
總計		2,329	1,332

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於年內獲得並在截至二零零九年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	尚餘工程估計價值 百萬港元
新加坡濱海灣金沙綜合娛樂城 地庫及平台結構工程	二零零八年六月	1,026	503
威尼斯人渡假村第五及六期 之南北平台外牆裝飾工程	二零零八年六月	131	122
威尼斯人渡假村第五及六期平台二 及三樓之裝潢工程	二零零八年六月	95	87
馬鞍山86B工程	二零零八年八月	799	722
宏基國際賓館內部翻新工程	二零零八年十二月	29	4
香港科學園第一及第二期改善工程	二零零九年三月	7	6
新加坡濱海灣金沙綜合娛樂城 之設計製造連安裝GRG 及GRC柱板連裝飾工程	二零零九年三月	111	100
九龍西及香港區物業服務處保養工程 及空置單位翻新工程的分區定期合約 (2009/2012)	二零零九年四月	97	97
九龍東區物業服務處保養工程及空置單位 翻新工程的分區定期合約(2009/2012)	二零零九年四月	150	150
葵涌及荃灣區物業服務處保養工程 及空置單位翻新工程的分區定期合約 (2009/2012)	二零零九年五月	156	156
總計		2,601	1,947
截至二零零九年三月三十一日之手頭合約總值		4,930	3,279

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於年結日後至二零零九年六月三十日止期間獲得之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
石硤尾邨第二期公屋建築工程	二零零九年六月	542
牛頭角下邨重建計劃第一期	二零零九年七月	1,242
建築署負責之樓宇及土地及其他物業之 裝修工程設計及建築定期合約	二零零九年七月	348
總計		2,132

於截至二零零九年六月三十日止年度後終止之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
威尼斯人渡假村之第六期平台一樓娛樂場 、旅客專用巴士大堂、 Spice Walk, Court of Palms 及喜來登酒店接待處	二零零八年三月	75
威尼斯人渡假村第五及六期 之南北平台外牆裝飾工程	二零零八年六月	131
威尼斯人渡假村第五及六期平台二 及三樓之裝潢工程	二零零八年六月	95
總計		301

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於往年由共同控制業務獲得並在截至二零零九年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年
			三月三十一日 尚餘工程估計價值 百萬港元
設計及建造沙田威爾斯親王醫院擴建大樓	二零零七年四月	1,654	1,114

機電安裝分部

於二零零八年五月三十日至二零零九年三月三十一日止期間完成之合約

合約	施工日期	完工日期	合約價值 百萬港元
將軍澳調景嶺站發展項目(現名都會站) 給排水工程	二零零五年七月	二零零八年六月	46
上水惠州公會小學(電氣系統、冷氣系統、 消防系統及超低壓系統)	二零零六年九月	二零零八年七月	15
上水鳳溪第二小學地盤(電氣、冷氣及 消防安裝工程項目)	二零零七年七月	二零零八年十月	14
澳門氹仔北安填海區倉庫及停車場工程二期 電氣安裝工程	二零零七年八月	二零零八年六月	18
澳門路氹城金光大道威尼斯人一期平臺 消防(水)系統裝修工程	二零零八年一月	二零零九年三月	16
金城假日酒店平臺第1B期階段之 機電翻新保養合約	二零零八年二月	二零零八年七月	7

機電安裝分部 (續)

於二零零八年五月三十日至二零零九年三月三十一日止期間完成之合約 (續)

合約	施工日期	完工日期	合約價值 百萬港元
香港房屋協會轄下屋苑及管理物業 之供水及水管設備保養合約	二零零六年六月	二零零八年六月	5
港鐵觀塘沿線機房及 通風槽內之翻新工程	二零零七年十二月	二零零八年五月	6
其他			44
總計			171

於往年獲得並在截至二零零九年三月三十一日止期間內進展中之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年 三月三十一日
			尚餘工程估計價值 百萬港元
黃沙工地	二零零五年五月	101	39
渠務署南生圍、沙埔及錦田污水泵房	二零零六年三月	45	26
澳門氹仔銀河娛樂渡假酒店	二零零六年四月	112	—
羅湖懲教中心電氣安裝工程	二零零七年四月	113	113
羅湖懲教中心空調系統安裝工程	二零零七年四月	61	61

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零零九年三月三十一日止期間內進展中之合約 (續)

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年
			三月三十一日 尚餘工程估計價值 百萬港元
羅湖懲教中心消防系統安裝工程	二零零七年四月	34	34
香港房屋委員會屋邨、區域及建築物之 電氣保養合約2007/2010 (葵青、荃灣及離島區)	二零零七年四月	97	30
香港房屋委員會屋邨、區域及建築物之 電氣保養合約2007/2010(九龍東區)	二零零七年四月	95	26
上海IFC鍋爐系統	二零零七年六月	34	31
深圳觀瀾湖園一期	二零零七年六月	31	25
前柴灣邨房屋署電氣工程	二零零七年七月	28	24
澳門路氹新濠天地平臺及 賭場電氣安裝工程	二零零七年七月	636	23
沙田坳邨重建工程房屋署電氣工程	二零零七年八月	25	23
威尼斯人渡假村第五及六期 消防服務灑水系統安裝	二零零七年八月	115	-

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零零九年三月三十一日止期間內進展中之合約 (續)

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年
			三月三十一日 尚餘工程估計價值 百萬港元
天水圍栢慧豪庭(電氣系統、抽風系統及會所冷氣系統安裝)	二零零七年十一月	51	50
威尼斯人渡假村第五及六期舞廳、預演及會堂電力安裝工程	二零零七年十一月	63	-
上海IFC北塔樓電氣系統	二零零七年十二月	124	123
上海IFC北塔樓空調系統	二零零七年十二月	114	114
保良局蔡繼有學校(電氣系統、冷氣系統、消防系統及超低壓系統)	二零零八年四月	49	45
西鐵線、東鐵線、機場及東涌線中央冷氣之保養及維修合約	二零零八年五月	78	65
其他		1,188	419
總計		3,194	1,271

於年內獲得並在截至二零零九年三月三十一日止期間內進展中之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零零九年
			三月三十一日 尚餘工程估計價值 百萬港元
廣州太古滙冷氣系統供應及安裝	二零零八年六月	231	227
其他		20	13
總計		251	240
於二零零九年三月三十一日之手頭合約		3,445	1,511

機電安裝分部 (續)

於截至二零零九年六月三十日止期間後獲得之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
九龍中、黃大仙、葵盛、荃灣、元朗 及屯門區領滙物業之電氣保養合約 2009/2011	二零零九年四月	23
香港信義會心誠中學(電氣系統、 冷氣系統、消防系統及超低壓系統)	二零零九年四月	18
林大輝中學(電氣系統、冷氣系統、 消防系統及超低壓系統)	二零零九年五月	12
嗇色園黃大仙廟擴展工程	二零零九年五月	7
渠務署大埔樟樹灘雨水泵房	二零零九年五月	5
水務署更換馬鞍山濾水廠的監控設備	二零零九年五月	5
水務署電解產氯裝置的定期合約	二零零九年六月	7
其他		20
總計		97

機電安裝分部 (續)

於截至二零零九年六月三十日止期間後終止之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
澳門氹仔銀河娛樂渡假酒店	二零零六年四月	112
威尼斯人渡假村第五及六期 消防服務灑水系統安裝	二零零七年八月	115
威尼斯人渡假村第五及六期 舞廳、預演及會堂電力安裝工程	二零零七年十一月	63
總計		290

執行董事

黃業強先生

七十三歲，為本集團主席。黃先生積極參與本港建造業逾五十年，負責本集團之整體策略發展及管理工作。

黃天祥先生，太平紳士

四十五歲，為本集團副主席、有利建築有限公司（「有利建築」）及有利華建築預製件有限公司之董事長、盈電之副主席，以及緯衡科技有限公司之行政總裁。黃先生持有英國修咸頓大學土木工程學士學位、英國伯明翰大學地基工程碩士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。黃先生於過去十多年一直活躍於香港建築業。

黃先生獲委任為香港建造業議會會員、職業安全健康局成員、強制性公積金行業計劃委員會成員、土地及建設諮詢委員會委員、香港建造商會會長、肺塵埃沉着病補償基金委員會主席、亞洲及西太平洋國際承建商聯合會第一副主席及香港理工大學建築及房地產學系兼任教授。除獲頒「2001香港傑出數碼青年」外，黃先生亦獲香港理工大學頒發「2002紫荊花傑出企業家大獎」，現在為英國特許建造學會資深會員。二零零九年，黃先生獲頒授英國蘭開夏大學榮譽會士。

黃先生於二零零六年行政長官選舉委員會中獲選為地產及建造界界別委員及中國人民政治協商會議貴州省政協委員，並於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

黃慧敏小姐（於二零零八年六月一日獲委任）

四十三歲，於二零零三年加入本集團，年內獲晉升為本集團之董事。黃小姐為Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.之董事長，亦是利科格斯雕塑製品有限公司、有利幕牆工程有限公司、有利建築、利雅主題裝飾藝術有限公司及創景建築師事務所有限公司之董事。

黃小姐負責為本集團制訂策略性計劃、發展企業拓展業務、評估及改善集團內部管理系統、管理香港建築工程項目，與此同時，更執行及拓展海外市場之業務，包括澳門、新加坡及阿聯酋各項建築工程，並參與集團之投資項目。在她的領導下，本集團繼續向世界各地發展。

黃小姐持有英國德蒙特福特大學學士學位、英國皇家藝術學院碩士及香港中文大學行政工商管理碩士學位。

蘇祐芝先生

六十五歲，一九九四年加入本集團，為有利建築之總經理，並於一九九六年獲委任為本集團董事。蘇先生負責有利建築之整體管理工作。在加入本集團之前，蘇先生曾在房屋署工作逾十七年，離職前擔任高級結構工程師職位。彼現為英國結構工程師學會資深會員及一九九四／九五年度香港工程師學會副會長。

申振威先生

四十八歲，於英國獲取學士學位。彼於一九九二年加入本集團，負責本集團於中國大陸之物業發展，承建工程，建材製造與貿易及電腦軟件開發與銷售。彼於一九九四年獲委任為本公司董事，專責處理本集團於中國大陸之業務管理與發展。

獨立非執行董事

陳智思先生

四十四歲，自二零零零年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為美利堅合眾國（「美國」）加州Pomona College文學士，現任亞洲金融集團（控股）有限公司及亞洲保險有限公司之常務董事及總裁。陳智思為全國人民代表大會代表，曾任香港行政會議成員和立法會議員。彼現任古物諮詢委員會、活化歷史建築諮詢委員會及可持續發展委員會主席。彼為City e-Solutions Limited及新澤控股有限公司之非執行董事，以及震雄集團有限公司、華潤創業有限公司及建滔積層板控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。此外，彼亦為盤谷銀行香港分行顧問、港泰商會主席、香港社會服務聯會主席及美國加州Pomona College校董。

胡經昌先生

五十八歲，於一九九四年獲委任為本公司獨立非執行董事，胡先生為香港房屋委員會委員、香港中華總商會永遠名譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券經紀業協會永遠名譽會長。彼為利昌金舖有限公司常務董事，並為聯交所上市公司之其士泛亞控股有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事。

楊俊文博士

六十三歲，於一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事，楊博士為從事玩具生產之寶法德企業有限公司董事及副總裁。彼為香港、澳門、中國內地、美國及澳洲多間電子、貿易及農業公司之董事。楊博士為中國人民政治協商會全國委員會常務委員、香港管理專業協會執行委員、澳門生產力暨科技轉移中心主席，以及世界總裁會及國際行政總裁會會員，並於一九九四年獲澳門政府頒發功績勳章，一九九八年獲葡國政府頒授工業功績司令勳銜，及於二零零一年獲澳門特別行政區政府頒授專業功績勳章，彼亦被選入《美國馬基上世界名人錄》及《國際專業人士名人錄》。

高級管理人員#

陳授計先生，總工料測量師

六十二歲，二零零零年加入本集團。陳先生為英國皇家特許測量師學會專業會員，從事工料測量工作四十年，負責處理與有利建築合約有關之各項事宜。

張煥然先生，副總經理

五十七歲，一九八七年加入有利建築為合約經理，並於一九九六年晉升至現時職位。張先生從事建築業逾三十年，持有建築技術高級證書，並為英國特許建造學會會員。

何瑞民先生，財務總監兼公司秘書

三十七歲，二零零八年六月加入本集團。何先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員，亦是英國特許會計師公會之資深會員。何先生擁有逾十五年會計、審核及管理方面之經驗，並持有香港中文大學工商管理學院之學士學位和碩士學位。彼負責本集團整體企業財務、銀行、會計及公司秘書事務。

鄧蕙珍女士，總工料測量師

五十二歲，一九九三年加入本集團。鄧女士為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及英國皇家仲裁學會專業會員及註冊專業測量師(工料)；同時亦為美國佛羅里達州認可建築承建師，持有工料測量學學士學位。彼在香港、澳門、英國、中美洲及美國之土木、樓宇、保養、維修及裝修工程之訴訟、仲裁、調解、工料測量、工程管理及承判業務上擁有三十年經驗。彼分別自二零零二年至二零零四年及由二零零四年至二零零七年起出任建造業議會訓練學院(前建造業訓練局)「工料量度技術員課程顧問委員會」主席及「工料量度證書課程顧問委員會」會員。鄧女士負責有利建築之工料測量管理、合約及爭議調解顧問事宜。

曾昭群先生，盈電董事長

六十二歲，在一九八八年至二零零七年曾為盈電服務，於二零零八年七月再度加入。曾先生負責盈電之整體策略性計劃、管理及方針。彼為香港工程師學會及英國工程及科技學會之資深會員。彼於一九七零年獲得香港大學電機工程學學士學位。

曾先生為現任建造業工人註冊管理局之成員，同時亦擔任建造業議會屬下工地安全委員會之增補委員及非強制性分包商註冊制度之管理委員會委員。過去，他曾擔任香港機電工程商聯會之主席，以及香港機電工程承建商協會之會長，以及為香港特區政府建造業諮詢委員會會員。

曾先生亦熱愛服務社區，為多個非建造業相關的非政府組織效力。

按英文字母順序排列

地盤管理人員

合約經理#

- 張宇維
- 劉偉富
- 文天雄
- 黃國強

工程經理#

- 鍾梓鴻
- 林立華
- 李兆明
- 顏少德

總辦事處管理人員

部門主管#

- | | |
|--------|----------|
| • 張文清 | 法律顧問 |
| • 馮德明 | 屋宇設備部 |
| • 高許秀珍 | 行政部 |
| • 關文豪 | 機械及物流部 |
| • 林燦星 | 健康及安全部 |
| • 黃適仁 | 資訊技術部 |
| • 黃高賢 | 研究設計及發展部 |
| • 余志健 | 品質部 |
| • 余國恩 | 投標及採購部 |

附屬公司管理人員

明合有限公司#

- | | |
|-------|------|
| • 伍克明 | 合約經理 |
| • 黃麗英 | 副總經理 |

緯衡科技有限公司

- | | |
|-------|------|
| • 麥耀球 | 營運總監 |
|-------|------|

有利華建築預製件有限公司

- | | |
|-------|------|
| • 王志良 | 副總經理 |
|-------|------|

有利幕牆工程有限公司

- | | |
|-------|----|
| • 陳贊恒 | 經理 |
|-------|----|

Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.#

- | | |
|-------|------|
| • 吳福才 | 董事 |
| • 何志民 | 工程經理 |
| • 黃明德 | 商務總監 |

盈電工程有限公司#

- | | |
|-------|------|
| • 陳紫鳴 | 執行董事 |
| • 樂達航 | 執行董事 |
| • 楊偉明 | 執行董事 |

創景建築師事務所有限公司

- | | |
|-------|------|
| • 馮淑薇 | 助理董事 |
|-------|------|

有利承造裝修有限公司#

- | | |
|-------|----------|
| • 何志輝 | 工程總監(保養) |
| • 黃志華 | 工程總監(保養) |

按英文字母順序排列

董事局謹此提呈本公司及本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核財務報表。

主要業務及分部分析

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程及建築材料貿易。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發、提供網站寄存服務、建築設計及工程服務以及物業投資。

於二零零八年五月三十日，本公司完成按總現金代價46,000,000港元(不包括交易費用)購入盈電工程有限公司(前稱菱電工程有限公司)每股面值1.00港元之股份50,000,000股，即盈電工程有限公司全部股本。來自盈電工程有限公司及其附屬公司(「盈電」)之業績乃以機電、通風及空調、消防、水喉渠務及環保工程服務(下稱機電安裝)劃分披露。

本年度之本集團按業務分部及地域分部劃分之業績表現分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第38頁之綜合損益表內。

於二零零九年七月二十一日舉行之董事局會議，董事建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.97港仙(二零零八年：每股10港仙)，合共約4,249,000港元(二零零八年：44,095,000港元)。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動載於財務報表附註35。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款合共約312,000港元(二零零八年：38,200港元)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

可供分派儲備

於二零零九年三月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條計算之可供分派儲備約為1,004,796,000港元（二零零八年：136,626,000港元）。

股本

本公司股本詳情載於財務報表附註34。

優先購股權

本公司之公司細則並無優先購股權之條款，而百慕達之法例亦無限制有關權利。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第114頁。

購買、出售或贖回股份

本公司年內於聯交所按每股介乎0.485港元至0.850港元之價格購回合共2,896,000股股份，總代價約為2,233,000港元（不包括交易成本），該等股份其後由本公司註銷。年內，董事局根據股東賦予之購回授權購回本公司股份，旨在藉提高本公司每股資產淨值及每股盈利而使股東整體獲益。除此以外，截至二零零九年三月三十一日止年度，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。

於本年度股份購回之詳情如下：

年／月	購回之 股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	代價總額 (不包括 交易成本) 千港元
二零零八年九月	2,864,000	0.850	0.620	2,217
二零零八年十月	32,000	0.490	0.485	16
總計	2,896,000			2,233

結算日後事項

(a) 收購位於觀塘駿業街之物業

於二零零九年三月三十日，本集團一間全資附屬公司與賣方訂立具法律約束力之買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於九龍駿業街43號及45號之物業，代價為100,000,000港元。本集團已於同日支付按金5,000,000港元。

該物業由兩幢分別以3層(連天台)及5層(連天台)之工業大廈組成，部分樓層目前為現有租戶佔用。該等大廈之地盤面積約為9,169平方呎。該物業所在地盤之地積比率為12倍，因此，該地盤經重新發展後，許可建築樓面面積將約為110,028平方呎。

鑒於地積比率及許可建築樓面面積，本集團認為該物業具有可觀之發展潛力。收購已於二零零九年六月完成，此後該物業已開始為本集團帶來租金收入。

(b) 收購位於上環蘇杭街之物業

於二零零九年四月三十日，本集團一間全資附屬公司與賣方訂立具法律約束力之買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於香港蘇杭街77、79、81、83及85號及香港畢街14A、16、18、20及22號之物業，代價為350,000,000港元。此項交易已於二零零九年七月完成。

該物業現為一塊空地，地盤面積約為6,592平方呎。該物業之許可地積比率介乎10至15倍之間，視乎將於該物業上建築之大廈之性質而定。因此，該物業經發展後，將於該物業上建築之大廈之可建築樓面面積根據地積比率計算將介乎65,920平方呎至98,880平方呎之間。

本集團擬於現址興建一座樓宇作酒店業務用途，預期規劃及興建工程需時三年。董事相信該發展項目將於未來為本集團帶來長期利益。

於二零零九年七月十五日，本集團與獨立第三方洲際酒店集團有限公司(「洲際酒店集團」)訂立一份管理協議，據此，本集團將委聘洲際酒店集團就本集團擬於上述地盤興建之快捷假日酒店品牌酒店提供酒店管理服務。

(c) 收購機器

於二零零九年五月二十八日，本集團與賣方按相同條款（協議適用地區除外）訂立兩份獨立協議，據此，本集團同意向賣方購買兩套獨立設備及服務，以分別於中國內地及阿聯酋設立生產廠房，生產環保及高性能建築材料，總額約為11,800,000美元（約92,040,000港元），每份協議之代價為5,900,000美元（約46,020,000港元）。截至本報告日期，本集團已就購買支付百分之三十之按金。

優先認股權計劃及董事購買股份之權利

自二零零零年十月十七日起，本公司設有優先認股權計劃（「優先認股權計劃」），本公司可據此向董事及本集團僱員授出可認購本公司股份之優先認股權。截至二零零九年三月三十一日，本公司並無根據優先認股權計劃授出任何優先認股權。

優先認股權計劃詳情概述如下：

計劃目的	:	留聘合資格及具專才之僱員，為本集團之發展作出貢獻
參與者	:	全職僱員（包括本公司及其任何附屬公司之執行董事）
可發行之本公司股份總數 及其於年報日期佔已發行股本之百分比	:	43,805,360股股份（本公司已發行股本之10%）
各參與者可獲授權益上限	:	不得超過建議授出該優先認股權時優先認股權計劃所涉及股份總數之25%
必須行使優先認股權認購證券之期限	:	授出日期後一年但不遲於優先認股權計劃採納日期後十年

優先認股權在行使前必須持有之最短期間	:	不適用
必須支付／催繳款項／貸款／償還款項之期限	:	不適用
行使價之釐定基準	:	詳情載於財務報表附註34
優先認股權計劃之尚餘年期	:	計劃有效期為十年，至二零一零年十月十六日止

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與任何安排，使本公司董事或管理層成員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事

本年度及截至本報告日期之董事為：

執行董事

黃業強先生 (主席)
黃天祥先生 (副主席)
黃慧敏小姐 (於二零零八年六月一日獲委任)
蘇祐芝先生
申振威先生

獨立非執行董事

陳智思先生
胡經昌先生
楊俊文博士

根據本公司之公司細則，黃天祥先生及蘇祐芝先生將於應屆股東週年大會輪值退任，且合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

有意在應屆股東週年大會重選連任之董事並無與本集團訂立僱主於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

董事之合約權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何涉及本集團業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，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 (長倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	236,083,599	53.89%

上述230,679,599股及5,404,000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。該兩家公司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。

各董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)於年內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。

本公司、其附屬公司、其聯營公司或其共同控制實體／業務於年內任何時間概無參與任何安排，使董事及本公司最高行政人員可在本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，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。

管理合約

本公司於年內並無訂立或存有有關本公司整體或任何重要業務之管理及行政合約。

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶所佔本年度之採購及銷售百分比如下：

採購

—	五大供應商	16%
—	最大供應商	4%

銷售

—	五大客戶	69%
—	最大客戶	21%

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司股本5%以上之任何股東並無擁有上述主要供應商或客戶之任何權益。

關連交易

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度訂立而根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）並不構成關連交易之重大關連人士交易於財務報表附註41披露。

足夠公眾持股量

基於公開所得資料及據董事所知悉，本公司確認，截至本報告日期為止，本公司公眾持股量足夠，即本公司已發行股份超過25%由公眾持有。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第31至35頁。

核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，合資格並表示願意應聘連任。

代表董事局

主席

黃業強

香港，二零零九年七月二十一日

董事透過遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的企業管治規定，竭力維護股東利益。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。

董事局

年內，本公司董事局由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等之個人履歷載於本報告第18至20頁。

本公司基於其業務特點和獨有性質，組織董事局，以確保各董事均具備所需行業經驗和管理技能。為保持執行董事與獨立非執行董事的權力平衡，本公司已委任三名合資格人士出任獨立非執行董事，確保董事局決策的獨立性，維護股東的利益。本公司已接獲各獨立非執行董事的獨立身份確認書，並認為彼等均為獨立人士。

本公司主席及副主席的職責已適當界定及區分。主席負責領導董事局，確保董事局有效運作，並遵守企業管治規定。副主席負責本公司的日常營運，並執行董事局採納的發展策略。主席為副主席的父親。

董事將本集團日常業務營運委派相關附屬公司或部門的管理人員負責。

董事於年內定期舉行會議，討論本公司的整體發展策略、營運及財務報告。經董事議決及考慮的事宜包括整體發展策略、非常重大出售、重大收購、年度及中期業績、股息政策、建議委任及重選董事、委任核數師、其他有關本公司的營運與財務事宜。召開各定期董事局會議之通告將於最少十四天前發出，並將就其他董事局會議給予合理通知。董事局會議議程連同相關文件將於充足通知期內發給各董事。各董事有權諮詢獨立專業意見以履行彼之董事職責，費用由本公司承擔。

董事局 (續)

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司曾舉行四次董事局會議。董事於董事局會議及各委員會會議的出席率如下：

	董事局會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
黃業強先生	4/4	不適用	不適用	不適用
黃天祥先生	4/4	不適用	2/2	不適用
黃慧敏小姐	3/3	不適用	不適用	不適用
蘇祐芝先生	4/4	不適用	2/2	不適用
申振威先生	4/4	不適用	不適用	不適用
陳智思先生	1/4	2/2	2/2	1/1
胡經昌先生	3/4	2/2	2/2	1/1
楊俊文博士	4/4	2/2	2/2	1/1

董事局之委員會

董事成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，全部由獨立非執行董事擔任主席，其書面職責範圍已經由董事討論批准。三個委員會的職責如下：

審核委員會

審核委員會於一九九九年四月成立，負責審閱本公司財務報告、檢討內部監控制度、核數師之委聘及企業管治事項及在適當情況下就上述各項之結果向董事局提出推薦意見。該委員會成員包括：

楊俊文博士 — 委員會主席

陳智思先生

胡經昌先生

審核委員會由獨立非執行董事擔任主席，其成員全部為具備相關財務及商業經驗的獨立非執行董事。彼等負責保持財務報告的客觀性及可信性，並確保董事向股東呈報業績時按法律規定，以審慎、盡責及熟練方式處事。

審核委員會於截至二零零九年三月三十一日止年度內曾舉行兩次會議，以審閱業績、檢討本公司採用的會計準則與慣例、上市規則規定，並與本公司高級管理層及獨立核數師討論核數、內部監控、風險管理及財務報告事宜。成員出席記錄載於上文。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月成立，由陳智思先生擔任主席，負責審批全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇(包括非金錢利益、退休福利及優先認股權計劃)，並就獨立非執行董事的薪酬提出建議。薪酬委員會於截至二零零九年三月三十一日止年度曾舉行兩次會議，成員出席記錄載於第32頁。薪酬委員會的成員如下：

陳智思先生 — 委員會主席

蘇祐芝先生

黃天祥先生

胡經昌先生

楊俊文博士

提名委員會

提名委員會於二零零五年四月成立，由胡經昌先生擔任主席，其職權範圍根據企業管治常規守則制訂。提名委員會負責就董事的委任向董事局提出推薦意見。提名委員會於截至二零零九年三月三十一日止年度曾舉行一次會議。

提名委員會成員如下：

胡經昌先生 — 委員會主席

陳智思先生

楊俊文博士

核數師酬金

本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司外聘核數師。截至二零零九年三月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供下列服務：

	千港元
審計服務	3,082
交易相關服務	720
稅務服務	263
	4,065

董事對財務報表之責任

本公司董事確認彼等須負責編製真實公平反映本集團財務狀況及本年度業績與現金流量的綜合財務報表。董事負責定時就合理準確披露本公司財務狀況的適當會計記錄存案。在編製截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報表時，董事已貫徹選用適當的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計，以及按持續經營基準編製財務報表。

獨立核數師報告載於本年報第36至37頁，當中載有外聘核數師就其對本公司財務報表的申報責任的聲明。

內部監控

董事局負責維持及檢討本集團內部監控制度之成效。內部監控制度之推行目的為盡量減低本集團承受之風險，並用作日常業務營運之管理工具。該制度僅可提供合理之保證，而非絕對保證不會出現錯誤陳述或損失。

年內，董事局委任國際會計公司香港天華會計師事務所對本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之內部監控制度進行檢討，範圍包括財務、營運及合規監管以及風險管理步驟。內部監控檢討之結果已呈交審核委員會考慮。審核委員會已審閱內部監控檢討之結果，並信納本集團之內部監控制度為穩健及適當。作為年度檢討程序之一部分，董事局已對本集團之會計及財務報告職能進行評估，以確保執行有關職能之部門具備充足資源、有關人員擁有資格及經驗，且培訓計劃及財政預算亦為足夠。

董事局將繼續檢討及改進本集團之內部監控制度，並會考慮現有監管規定、股東利益，以及本集團之業務增長及發展。

董事及僱員的證券交易

本公司已就本公司董事的證券交易採納上市規則附錄十所載標準守則的規定。本公司已接獲全體董事確認，表示彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定。

遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條及A.4.2條外，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度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。現行架構令本公司即時及有效地作出及推行決策。

守則條文第A.4.2條規定每名董事須最少每三年輪值退任一次，然而，公司細則規定，除兼任主席之董事外，本公司三分一董事，須於每屆股東週年大會輪值退任。此項守則條文亦訂明，所有獲委任填補臨時空缺之董事，須於彼等獲委任後首個股東大會經由股東重選。根據本公司之公司細則，任何獲委任填補臨時空缺董事之任期，僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於大會重選連任。本公司董事局認為，此項偏離之影響甚微，而臨時空缺亦不常有。

與股東的溝通

董事局致力與股東保持持續對話。本集團鼓勵全體董事出席股東大會並與股東進行個人溝通。董事局主席及各委員會主席均須出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦須出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。

藉本公司股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」），股東可表達彼等對本公司之意見及向董事及管理層提問。本公司全體股東均獲寄發年報、通函、股東週年大會及股東特別大會通告以及其他公司通訊。通告亦會於網站上刊登。本公司須就各項不同事項於股東大會上分別提呈決議案。每名股東可委派一名代表出席大會及代其投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於一般股東會議中，任何表決將以投票方式進行，因此，在本公司之股東週年大會上提呈之決議案將以投票方式表決，而本公司則將於股東週年大會上根據上市規則第13.39(5)條之規定公佈投票結果。

致有利集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第38頁至第113頁有利集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年七月二十一日

綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
收入	5	3,413,878	1,526,015
銷售成本	7	(3,184,371)	(1,766,217)
毛利／(毛損)		229,507	(240,202)
其他收入及收益	6	22,140	37,117
行政開支	7	(197,968)	(129,475)
其他營運支出	7	(9,785)	(7,992)
經營溢利／(虧損)		43,894	(340,552)
財務費用	9	(9,481)	(32,588)
應佔聯營公司之溢利	21	111	–
應佔共同控制實體／業務之(虧損)／溢利	22	(18,186)	1,430
除所得稅前溢利／(虧損)		16,338	(371,710)
所得稅開支	10	(5,715)	(1,342)
持續經營業務之年內溢利／(虧損)		10,623	(373,052)
已終止業務			
已終止業務之年內溢利	5、15	–	795,409
年內溢利		10,623	422,357
應佔部分：			
本公司權益持有人	11	10,652	422,360
少數股東權益		(29)	(3)
		10,623	422,357
股息	12	4,249	44,095
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	13		
– 來自持續經營業務		2.42 仙	(84.60) 仙
– 來自已終止業務		–	180.39 仙
		2.42 仙	95.79 仙

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

附註	二零零九年		二零零八年		
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	110,380	–	97,007	–
投資物業	17	24,727	–	–	–
租賃土地	18	34,732	–	35,655	–
無形資產	19	20,228	–	–	–
商譽	19	15,905	–	–	–
附屬公司	20	–	491,615	–	361,075
聯營公司	21	1,929	–	39	–
共同控制實體／業務	22	7,987	–	26,170	–
遞延所得稅資產	32	689	–	41	–
其他非流動資產	23	20,494	–	34,122	–
		237,071	491,615	193,034	361,075
流動資產					
現金及銀行結餘	25	888,492	42,636	957,631	410
應收賬項，淨額	26(a)	577,658	–	184,048	–
預付款項、按金及其他應收款項	24、26(b)	137,731	349	103,787	313
存貨	27	21,350	–	23,107	–
預付所得稅		530	–	273	–
應收客戶建築合約款項	28	327,353	–	302,915	–
按公平值計入損益之金融資產	29	15,147	9,854	15,244	9,774
衍生金融資產	30	–	–	6,489	–
應收聯營公司款項	21	8,774	1,028	8,523	1,023
應收附屬公司款項	20	–	1,061,159	–	377,698
應收共同控制實體／業務款項	22	14,988	–	6,095	–
應收關連人士款項	41	–	–	30	30
		1,992,023	1,115,026	1,608,142	389,248
總資產		2,229,094	1,606,641	1,801,176	750,323
權益					
股本	34	87,611	87,611	88,190	88,190
其他儲備	35	416,824	414,135	418,933	415,789
保留盈利					
擬派末期股息	35	4,249	4,249	44,095	44,095
其他	35	738,867	1,000,547	732,464	92,531
權益持有人應佔部分		1,247,551	1,506,542	1,283,682	640,605
少數股東權益		596	–	625	–
總權益		1,248,147	1,506,542	1,284,307	640,605

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年		二零零八年	
		集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
負債					
非流動負債					
長期借貸	31	17,721	–	2,590	–
遞延所得稅負債	32	7,522	–	5,683	–
應付保固金		9,349	–	–	–
		34,592	–	8,273	–
流動負債					
短期銀行貸款 – 有抵押	31	50,000	–	158,800	–
長期借貸之即期部分	31	5,176	–	4,881	–
衍生金融負債	30	839	174	12,160	–
應付供應商及分包承建商之款項	33	299,914	–	125,995	–
預提費用、應付保固金及其他負債		198,430	907	144,873	706
應付所得稅		12,053	–	7,264	–
應付客戶建築合約款項	28	376,912	–	54,623	–
應付附屬公司款項	20	–	99,018	–	109,012
應付共同控制實體／業務款項	22	3,031	–	–	–
		946,355	100,099	508,596	109,718
總負債		980,947	100,099	516,869	109,718
總權益及負債		2,229,094	1,606,641	1,801,176	750,323
流動資產淨值		1,045,668	1,014,927	1,099,546	279,530
總資產減流動負債		1,282,739	1,506,542	1,292,580	640,605

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						少數股東 權益	總計
	股本	其他儲備	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		
於二零零八年四月一日	88,190	415,430	359	3,144	776,559	1,283,682	625	1,284,307
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	10,652	10,652	(29)	10,623
貨幣換算差額	-	-	-	(455)	-	(455)	-	(455)
二零零八年末期股息	-	-	-	-	(44,095)	(44,095)	-	(44,095)
股份購回	(579)	(1,654)	-	-	-	(2,233)	-	(2,233)
於二零零九年三月三十一日	87,611	413,776	359	2,689	743,116	1,247,551	596	1,248,147
於二零零七年四月一日	88,190	415,430	359	3,410	358,608	865,997	628	866,625
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	422,360	422,360	(3)	422,357
貨幣換算差額	-	-	-	(266)	-	(266)	-	(266)
二零零七年末期股息	-	-	-	-	(4,409)	(4,409)	-	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	88,190	415,430	359	3,144	776,559	1,283,682	625	1,284,307

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動所產生現金流量			
業務所產生／(所耗用)現金淨額	36(a)	133,142	(15,603)
已付香港利得稅		(8,307)	(433)
經營活動所產生／(所耗用)現金淨額		124,835	(16,036)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(38,763)	(15,827)
購買投資物業		(28,953)	–
購入按公平值計入損益之金融資產		–	(10,000)
衍生金融負債之已變現收益		2,882	–
衍生金融資產之已變現虧損		–	(1,185)
衍生金融資產及負債之現金還款淨額		(10,957)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		729	277
收購盈電之現金流入		15,335	–
共同控制業務投資		–	(15,000)
出售物業所得款項淨額		–	1,566,606
已收共同控制實體股息		553	–
已收聯營公司股息		190	–
已收投資股息		334	218
已收利息		9,952	14,737
投資活動(所耗用)／所產生現金淨額		(48,698)	1,539,826
融資活動之現金流量	36(b)		
償還長期銀行貸款		(285)	(526,800)
償還短期銀行貸款		(108,800)	(133,822)
提取長期銀行貸款		18,883	–
受限制存款減少		17,086	869
融資租賃付款之資本部分		(5,840)	(3,724)
購回股份		(2,233)	–
已付利息		(2,970)	(40,716)
已付股息		(44,095)	(4,409)
融資租賃付款之利息部分		(137)	(15)
融資活動所耗用現金淨額		(128,391)	(708,617)
現金及現金等價物(減少)／增加		(52,254)	815,173
年初之現金及現金等價物		788,831	(27,063)
現金及現金等價物之匯兌收益		201	721
年終之現金及現金等價物		736,778	788,831
現金及現金等價物分析	25(b)		
現金及銀行結餘		475,502	48,174
定期存款		261,276	740,657
		736,778	788,831

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承建、水喉渠務、維修及裝修工程以及建築材料貿易。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發、提供網站寄存服務、建築設計及工程服務以及物業投資。

本集團於二零零八年二月二十九日完成一項交易，向第三方出售位於雲東街33號之全資擁有物業，總現金代價為1,580,000,000港元。物業租賃及酒店經營於二零零七年四月一日至二零零八年二月二十九日止期間之業績，已根據香港財務報告準則第5號—「持作銷售之非流動資產及已終止業務」之規定，呈列為已終止業務。往年比較數字經已調整，以配合本年度的呈列方式。

於二零零八年五月三十日，本公司完成按總現金代價46,000,000港元(不包括交易費用)購入盈電工程有限公司(前稱菱電工程有限公司)每股面值1.00港元之股份50,000,000股，即盈電工程有限公司全部股本。來自盈電工程有限公司及其附屬公司(「盈電」)之業績乃以機電、通風及空調、消防、水喉渠務及環保工程服務(下稱機電安裝)劃分披露。

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, 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，此等財務報表以千港元呈列。此等財務報表於二零零九年七月二十一日獲董事局批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除另有列明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則，並以歷史成本法編製，且就重估按公平值計入損益之金融資產及金融負債(包括衍生工具)以及按公平值列賬之投資物業作出調整。

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而在應用本集團會計政策過程中亦須管理人員作出判斷。

(i) 於二零零九年生效之準則之詮釋以及準則修訂

本集團已採納下列與其業務相關，且於截至二零零九年三月三十一日止財政年度強制執行之新訂準則之詮釋及準則修訂：

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類之修訂，容許若干金融資產如符合特定條件，可從持作買賣及可供出售類別中重新分類。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之相關修訂引入了有關從持作買賣及可供出售類別中重新分類金融資產之披露規定。此項修訂自二零零八年七月一日起生效。由於本集團並無對任何金融資產進行重新分類，故此項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」提供指引，說明涉及庫存股份或集團實體（例如涉及母公司股份之購股權）之以股份為基礎交易，是否應於母公司及集團公司之獨立賬目入賬列作以權益結算或以現金結算之以股份為基礎交易。此項詮釋對本集團之財務報表並無影響。

(ii) 於二零零九年已生效但無關之準則之詮釋

下列為已公佈之準則之詮釋，於二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制採納，惟與本集團營運無關：

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、 最低資金要求及其相互關係

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iii) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、詮釋及現有準則修訂

下列為已公佈的準則、詮釋及對現有準則的修訂，於二零零九年四月一日或之後開始的會計期間或較後期間強制採納，惟本集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始之會計 期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號 — 綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體 或聯營公司之投資成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及取消	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務之淨投資	二零零八年十月一日
香港財務報告準則之改進 — 修訂：		
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備	二零零九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司投資	二零零九年一月一日
香港會計準則第31號(修訂本)	共同控制實體權益	二零零九年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零零九年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二零零九年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第5號 (修訂本)	持作銷售之非流動資產 及已終止業務	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零九年一月一日

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iv) 仍未生效且與本集團營運無關之現有準則詮釋及修訂

下列為已公佈現有準則之詮釋及修訂，須於二零零九年四月一日或之後開始之本集團會計期間或較後期間強制採納，惟與本集團營運無關：

		於下列日期 或之後開始之會計 期間生效
香港會計準則第32號(修訂本) 及香港會計準則第1號 (修訂本)	可沽售金融工具及 清盤產生之責任	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓	二零零九年七月一日
香港財務報告準則之改進—修訂：		
香港會計準則第20號(修訂本)	政府補貼入賬及政府資助披露	二零零九年一月一日
香港會計準則第29號(修訂本)	惡性通脹經濟之財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第41號(修訂本)	農業	二零零九年一月一日

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

附屬公司之賬目自其控制權轉至本集團當日起全面綜合計算，直至控制權終止日期為止。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監控其財務及營運政策之所有實體，而所持股權一般多於半數投票權。在釐定本集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或兌換的潛在投票權及其影響。

本集團收購附屬公司以採購會計法入賬。收購成本乃根據交易日期所得資產、所發行股本工具及所產生或承擔的負債公平值，加收購直接應佔成本計算。業務合併所購入可識別資產及所承擔負債及或然負債，首先以收購日公平值計量，而不計及少數股東權益。收購成本超逾本集團所佔可識別資產淨值公平值的差額確認為商譽。若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在綜合損益表確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益加以對銷。除非交易顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。附屬公司的會計政策在必要時已於綜合財務報表作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃以成本值扣除減值虧損撥備入賬(附註2(k))。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東交易

本集團採納政策，視與少數股東的交易為與本集團外界人士交易。本集團向少數股東出售所帶來之盈利及虧損計入綜合損益表。向少數股東收購所產生的商譽指任何已付代價超出應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部分之差額。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司為所有本集團對其擁有重大影響力而並無控制權的實體，而所持股權一般佔投票權的20%至50%。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並首先以成本入賬。本集團於聯營公司之投資包括收購時所識別並已扣除任何累計減值虧損的商譽。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損在綜合損益表確認入賬，而所佔收購後儲備變動則在儲備列賬。累計收購後變動按投資賬面值調整。當本集團應佔聯營公司虧損相等於或高於所佔聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團有責任代聯營公司承擔或支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其聯營公司交易的未變現收益以本集團於聯營公司之權益為限對銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則交易的未變現虧損亦須對銷。聯營公司的會計政策在必要時亦已作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值扣除減值虧損撥備後列賬(附註2(k))。聯營公司之業績乃由本公司按已收及應收股息列賬。

(iv) 共同控制實體／業務

共同控制實體／業務指由本集團及其他人士以合約安排形式共同進行經濟活動的實體／業務，惟所有參與方對其經濟活動均無單一控制權。

共同控制實體／業務以權益會計法入賬。本集團應佔共同控制實體／業務之業績在年內綜合損益表確認計入，而本集團應佔共同控制實體／業務資產淨值及收購所產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)則計入綜合資產負債表。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體／業務之投資乃按成本值扣除減值虧損撥備後列賬(附註2(k))。共同控制實體／業務之業績乃由本公司按已收及應收股息收入列賬。

2 主要會計政策概要 (續)

(c) 投資物業

為長期租金收益或資本升值或上述兩者持有，且並非由本集團佔用之物業，均列作投資物業。

當符合分類為投資物業之其他定義時，以經營租約持有之土地亦分類及入賬列作投資物業。經營租約乃當作融資租約入賬。

投資物業首先按成本值(包括相關交易成本)列賬。

投資物業於初步確認後按公平值列賬，公平值為外聘估值師評定之市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就特定資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團則採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜的市場則以最近期價格或折現現金流量預測。該等估值由合資格之獨立物業估值師每年進行檢討。投資物業之公平值盈利或虧損按「其他收入及收益」或「其他營運支出」之一部分於綜合損益表確認。

公平值亦按類似基準反映該物業預期錄得之任何現金流出。若干該等流出金額確認為負債，包括分類為投資物業土地之融資租約負債，而其他項目(包括或然租金付款)則不會於綜合財務報表確認。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後開支方在該資產之賬面值中扣除。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在綜合損益表列作開支。

倘投資物業變為由業主佔用，即重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公平值則就會計而言作開支處理。

2 主要會計政策概要 (續)

(d) 物業、廠房及設備

樓宇主要包括工廠及辦公室。所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入該項目之賬面值或另行確認為資產。被取代部分之賬面值則終止確認。所有其他維修保養費用均於其產生財政期間在綜合損益表扣除。

物業、廠房及設備以直線法計算折舊，於估計可使用年期將其成本分配至估計剩餘價值如下：

樓宇	20 – 50年
租賃物業裝修	4年
廠房及機器	5 – 10年
傢俬、裝置及辦公室設備	3 – 5年
汽車	4 – 5年

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日均作檢討，並於有需要時作出調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則隨即將資產之賬面值撇減至其可收回金額(附註2(k))。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表中分別在「其他收入及收益」及「其他營運支出」內確認。

(e) 商譽

商譽指收購成本高出收購日本集團所佔收購附屬公司之可識別資產淨值公平值之金額。收購附屬公司之商譽納入無形資產。商譽會進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。計算出售實體之盈虧包括與所出售實體相關之商譽賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此乃按預期可從有關商譽由此而產生之業務合併中得益，並根據經營分部所識別之現金產生單位或現金產生單位組別而作出分配。

2 主要會計政策概要 (續)

(f) 無形資產

無形資產即於業務合併過程中獲得之客戶關係，乃按收購當日之公平值確認。客戶關係之使用年期有限，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按客戶關係預計年期20年以直線法計算。

(g) 租賃

融資租賃於租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租金之現值中之較低者資本化。每項租金款額分為負債及財務費用，藉以在財務結餘上取得固定之支出比率。在扣除財務費用後，相應之租金責任計入長期應付款項。財務費用之利息部分於租賃年期內自綜合損益表扣除，使各期負債餘額承擔固定定期利率。根據融資租賃持有之資產在資產估計可使用年期與租約期兩者中較短者內折舊。

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租約，均列為經營租約。經營租賃之租金(扣除自出租人所得之任何優惠)在租約期內以直線法在綜合損益表支銷。

(h) 金融資產

本集團將金融資產分為以下類別：按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。有關分類視乎所收購金融資產的用途而定。管理層於首次確認金融資產時釐定分類，並於各呈報日重新評估有關分類。

(i) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣的金融資產。若收購金融資產的主要目的為在於短期內出售，則會撥入此分類。除非指定作對沖用途，否則衍生工具亦分類為持作買賣。此類資產列作流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為其指定額或可釐定金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。除到期日為結算日後超過12個月的項目外，均計入流動資產，並分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括列入資產負債表之「貿易及其他應收款項」及「現金及銀行結餘」。

2 主要會計政策概要 (續)

(h) 金融資產 (續)

(iii) 確認及計量

定期買賣金融資產乃於買賣日期(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認入賬。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合損益表支銷。所有其他金融資產初步按公平值加交易成本確認。當收取投資現金流量之權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險和回報時，則終止確認金融資產。按公平值計入損益之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項採用實際利率法按攤銷成本列賬。

來自「按公平值計入損益之金融資產」類別公平值變動之盈虧，於產生期間在綜合損益表入賬。自按公平值計入損益之金融資產產生之股息收入，於本集團收取有關款項之權利確立時在綜合損益表確認為其他收入及收益之一部分。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產及非上市證券之市場並不活躍，本集團採用估值法確立公平值，當中包括採用最近公平交易、參考大致相同之其他工具，折現現金流量分析、期權定價模式、盡量使用市場數據代入公式，及盡可能減少依賴實體特定數據。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。貿易應收款項之減值測試於附註2(k)闡釋。

(i) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於衍生合約訂立之日初步按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生盈虧之方法視乎衍生工具是否設計為對沖工具而定，倘設計為對沖工具，則視乎其對沖項目之性質而定。然而，由於本集團並無指定其對沖工具，故此等衍生工具公平值之一切變動即時於綜合損益表確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(j) 存貨

存貨包括作銷售用途之建築材料及設備，按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本按先入先出準則計算，包括全部購貨成本、轉換成本及將存貨運往現址及達致現時狀況所產生之其他成本。可變現淨值按日常業務的估計售價減適用的可變銷售開支計算。

(k) 資產減值

具無限可使用年期之資產(如商譽)毋須攤銷，並須每年進行減值檢測。當發生任何事件或情況有變，顯示資產之賬面值或不能收回時，即評估減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額，則就該金額確認減值虧損。可收回金額為資產之公平值扣除銷售成本與使用價值中之較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各呈報日均須檢討是否有可能撥回減值。

(l) 在建工程合約

合約成本在產生期間內確認為開支。倘建築合約結果不能可靠估計，合約收入僅以有可能收回之已產生合約成本確認。

倘建築合約之結果能夠可靠估計，且合約將可能取得盈利，則合約收入於合約內確認。倘總合約成本可能超過總合約收入，則估計損失將即時確認為開支。合約之合約工程、申索及獎勵付款方面之變動，在與客戶協定及能可靠地計量之情況下計入合約收入。

本集團採用「完成百分比法」釐定將在指定期間確認之收入及成本之適當款額；完成階段乃參照截至當日已核實合約收入佔總合約價值百分比計算。釐定完成階段時，本年度就合約之未來活動產生之成本不計入合約成本內。

2 主要會計政策概要 (續)

(l) 在建工程合約 (續)

倘所產生成本加已確認溢利(扣減已確認虧損)超過按施工進度記賬之金額，則本集團就所有進行中合約呈列應收客戶建築合約總額為資產。客戶尚未支付及保留之按施工進度記賬金額及保固金，將計入貿易及其他應收款項。

倘按施工進度記賬之金額超出所產生成本加已確認溢利(扣減已確認虧損)，則本集團就所有進行中合約呈列應付客戶建築合約總額為負債。

(m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備入賬。倘有客觀證據顯示本集團可能無法根據應收款項原定條款收回到期之全數數額時，則須作出貿易及其他應收款項減值撥備。債權人面臨重大財政困難，且可能破產或進行財務重組以及欠繳或拖欠還款，則視為應收款項之減值跡象。撥備數額指資產賬面值與按原有實際利率折現之估計日後現金流量現值兩者間的差額。撥備金額則於綜合損益表確認為「其他營運支出」。其後收回先前撇銷之款項，於綜合損益表計入「其他營運支出」。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通投資以及銀行透支。銀行透支於資產負債表之流動負債內列示。

(o) 股本

普通股乃列作權益。如任何集團公司購入本公司之權益股本(庫存股份)，所支付之代價，包括任何直接所佔之新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取之代價，扣除任何直接所佔之新增交易成本及相關所得稅影響，包括在本公司權益持有人之應佔權益內。

2 主要會計政策概要 (續)

(p) 借貸

借貸初步按公平值扣除所涉及交易成本確認，其後以攤銷成本入賬。所得款項(扣減交易成本)與贖回價值間任何差額，於借貸期間按實際利率法在綜合損益表確認。

除非本集團具無條件權利將負債償還期限延至結算日後最少十二個月，否則借貸列為流動負債。

(q) 應付供應商及分包承建商款項

應付供應商及分包承建商款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本入賬。

(r) 即期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括即期及遞延稅項。除稅項相關項目直接於權益內確認，否則稅項於綜合損益表確認。在此情況下，稅項亦於權益內確認。

即期所得稅開支以本集團經營業務及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或已實際頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋的情況評估報稅單，並於適當情況下按預計支付稅務機關之金額計提撥備。

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與綜合財務報表所示賬面值間之暫時差額以負債法確認。然而，倘遞延所得稅乃產生自初步確認非業務合併交易所涉及的資產或負債，而所進行交易並不影響會計或應課稅溢利或虧損時，則不予入賬。遞延所得稅採用結算日頒佈或實際頒佈並預期當相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清還時適用之稅率(及稅法)計算。

除非未來有可能動用應課稅溢利可抵銷此暫時差額，否則不會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體／業務之投資所產生暫時差額撥備，惟本集團能控制暫時差額之撥回時間，且暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。

2 主要會計政策概要 (續)

(s) 撥備

倘因過往事件而須承擔現有之法定或推定責任，而履行該責任以結清負債時可能出現資源流出，且有關款額能夠可靠估算之情況下，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則藉考慮整體責任類別釐定結清負債所需資源流出的可能性。即使在同一責任類別內任何一個項目相關之資源流出可能性甚微，仍須確認撥備。

撥備以預計結清債務所需開支的現值計量，所用的除稅前利率反映現時市場對金錢的時間值以及有關責任所涉特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(t) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能引起之責任，該等責任僅就超出本集團控制範圍之一項或多項不確定未來事件發生與否予以確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，惟因可能毋須流出經濟資源或有關責任涉及之金額不能可靠計量而未予確認。

或然負債不予確認，惟會在財務報表附註中披露。倘流出資源之可能性改變，致使可能流出資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生之資產，僅會就超出本集團控制範圍之一項或多項不確定事件發生與否予以確認。

或然資產不予確認，惟會於可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。倘能實質肯定獲得經濟流入，則該資產將予確認。

(u) 借貸成本

需耗用長時間方可令資產達致其擬定用途或銷售之收購、建築或生產資產直接應佔借貸成本，乃撥充資本作該資產成本其中部分。

所有其他借貸成本於產生年度自綜合損益表中扣除。

2 主要會計政策概要 (續)

(v) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期於僱員有權享有該等權利時確認。本公司就僱員截至結算日所提供服務享有之年假及長期服務假期而產生之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於休假時方予確認。

(ii) 退休福利責任

本集團設有定額供款計劃，全體僱員均可參加。供款額按僱員基本薪金的若干百分比或固定款項計算，並於作出時自綜合損益表扣除。計劃資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開持有。本集團作出供款後，再無任何日後付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支，且不會扣除全數歸屬前退出計劃而被沒收之僱員供款。預付供款按退還現金或可扣除日後付款之款額確認為資產。

(iii) 股本報酬

本公司設有以股本結算、以股份為本的報酬計劃，據此，實體獲取僱員服務作為本集團權益工具(優先認股權)之代價。就交換獲授優先認股權所得僱員服務公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額參考所授出優先認股權公平值計算，惟不計及任何非市場服務及表現之歸屬條件的影響。非市場歸屬條件包括在預期歸屬的假設優先認股權數目內。支銷總額於歸屬期內確認，歸屬期指滿足所有特定歸屬條件的期間。於各結算日，實體會根據非市場歸屬條件檢討預期歸屬的估計優先認股權數目，於綜合損益表確認修訂原有估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

所得款項扣除任何直接相關交易成本於優先認股權獲行使時計入股本(面值)及股份溢價。

2 主要會計政策概要 (續)

(v) 僱員福利 (續)

(iv) 可享有之花紅

當本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時，方會確認花紅之責任及開支。

花紅責任預期於十二個月內支付，並按支付時預期應付的數額計算。

(w) 收入確認

收入包括於本集團日常業務中銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值，經扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並與集團內銷售對銷後列賬。

當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，且本集團業務符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收入。直至與銷售有關的所有或然事項均已解決，收入金額方會視為能夠可靠計量。本集團會根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類和各項安排的特點作出估計。

(i) 合約收入

倘合約結果能可靠估計，則建築合約之收入採用完成百分比法確認，並參考截至該日已核實收益佔預計合約總值之百分比計算。當不能可靠估計合約結果時，僅對可能收回之已產生合約成本確認為收入。

(ii) 建築材料之銷售

建築材料之銷售於貨品擁有權之絕大部分風險及回報已轉移客戶時確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(w) 收入確認 (續)

(iii) 經營租賃租金收入

經營租賃租金收入按直線法於相關租約年期內確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

(vi) 股息收入

股息收入在收取款項之權利確立時確認。

(x) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各家實體財務報表之項目按實體經營業務所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣港元呈列。

(ii) 換算及結餘

外幣交易按交易當日之匯率折算為功能貨幣。結算有關交易及按年終匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於綜合損益表確認。

與借貸及現金及現金等價物有關之外匯損益乃於綜合損益表「其他收入及收益」或「其他營運支出」內列賬。所有其他外匯損益則於綜合損益表「其他收入及收益」或「其他營運支出」內列賬。

非貨幣金融資產及負債之換算差額於損益中確認為公平值損益其中一部分。分類為可供出售權益之非貨幣金融資產及負債之換算差額計入權益。

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團公司(概無嚴重通脹經濟下之貨幣)之業績及財務狀況按下列方式換算成呈報貨幣：

- (a) 各資產負債表的資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益表之收支按平均匯率換算(除非此平均值並非交易當日匯率累計影響的合理約數，在此情況下，以交易當日之匯率換算)；及
- (c) 所產生全部匯兌差額確認為權益的獨立部分。

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額及借貸所產生匯兌差額列入股東權益。出售部分或全部海外業務時，於權益記錄的匯兌差額於綜合損益表確認為出售損益其中部分。

(y) 分部報告

業務分部指提供產品或服務涉及風險與回報與其他業務分部不同的一組資產及業務。地區分部指提供產品或服務而所涉及風險與回報與其他分部經營所在經濟環境不同之特定經濟環境。

根據本集團之內部財務報告及經營活動，本集團分別選取以業務及地域分部作為主要及次要呈報形式。

2 主要會計政策概要 (續)

(y) 分部報告 (續)

未分配收入指其他收入及公司開支淨額。分部資產主要包括投資物業、無形資產、物業、廠房及設備、存貨、應收款項以及營運現金，惟不包括證券投資。分部負債指營運負債及借貸，不包括遞延所得稅負債。資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

出售物業(附註1)後，酒店經營及物業租賃方面之業績已於分部報告中披露為已終止業務。

(z) 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲本公司股東／董事批准之期間，於本集團財務報表確認為負債。

3 財務風險管理

(a) 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（包括價格風險、外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理項目專注於財務市場的不可預測因素，致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 市場風險

(a) 價格風險

由於投資證券分類為按公平值計入損益之金融資產或衍生金融工具，故本集團之投資證券面對價格風險。本集團透過維持多元化投資，以管理其投資證券產生之價格風險。本集團定期監控價格風險，而管理層將於需要時考慮對沖有關風險。

本集團部分按公平值計入損益之金融資產乃公開買賣。倘此等投資之價格上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，則除稅後溢利應增加／減少632,000港元（二零零八年：629,000港元）。

本集團之衍生金融工具屬與銀行買賣之票據合約。倘此等投資之價格上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，除稅後溢利應增加／減少35,000港元（二零零八年：268,000港元）。

(b) 外匯風險

本集團的業務主要在香港、澳門、新加坡及中國內地經營，然而，本集團旗下公司之交易主要以各集團實體相關功能貨幣進行，因此，本集團面對之外匯風險不大。然而，本集團於二零零九年三月按固定匯率訂立新加坡元外匯遠期合約。這遠期合約將於二零零九年十二月到期。儘管本集團亦持有其他貨幣之現金及銀行結餘，惟其外匯風險輕微。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(c) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要源自借貸、銀行透支、融資租賃承擔及附息現金存款。

本集團按浮動利率計息之借貸、銀行透支、融資租賃承擔及現金存款令本集團面對現金流量利率風險。於二零零九年期間，本集團之借貸、銀行透支、融資租賃承擔及現金存款均以港元及新加坡元列值，於二零零八年則僅以港元列值。

本集團透過維持低水平之借貸、銀行透支及融資租賃承擔以管理其利率風險。

倘借貸利率上升／下降1%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後溢利應減少／增加183,000港元(二零零八年：1,353,000港元)，主要原因為浮息借貸、融資租賃承擔及現金存款之利息開支增加／減少。

(ii) 信貸風險

信貸風險按集團基準管理。信貸風險主要源自衍生金融工具、銀行存款以及客戶之信貸風險。本集團之最高信貸風險為此等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，管理層定期檢討各個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。

本集團就衍生金融工具及銀行存款面對之信貸風險輕微，此乃由於此等衍生金融工具及銀行存款由獲高度評級之財務機構持有，且大部分包括本集團之主要銀行。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險

為保持管理資金之靈活調動，本集團自主要銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零零九年三月三十一日有銀行借貸，以撥付其營運所需資金。

管理層按預期現金流量為基準，監控本集團流動資金儲備之滾動預測(包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物)。

下表載列由結算日至合約到期日止剩餘期間，按相關到期組別劃分之本集團及本公司之金融負債分析。表內所披露金額為合約性未折現現金流量。由於折現影響甚微，故於12個月內到期之結餘相等於其賬面值。

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年後 千港元
本集團				
於二零零九年三月三十一日				
長期借貸及其利息	5,880	2,146	5,372	13,577
短期銀行貸款及其利息	50,715	-	-	-
衍生金融負債	839	-	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	299,914	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	198,430	9,349	-	-
應付共同控制實體／業務款項	3,031	-	-	-
於二零零八年三月三十一日				
長期借貸及其利息	5,125	2,690	-	-
短期銀行貸款及其利息	165,668	-	-	-
衍生金融負債	12,160	-	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	125,995	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	144,873	-	-	-
本公司				
於二零零九年三月三十一日				
衍生金融負債	174	-	-	-
預提費用及其他負債	907	-	-	-
應付附屬公司款項	99,018	-	-	-
於二零零八年三月三十一日				
預提費用及其他負債	706	-	-	-
應付附屬公司款項	109,012	-	-	-

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本之目標為維持本集團繼續持續經營業務之能力，為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，同時維持最佳資本結構，以減少資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整派付股東之股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。有關比率按債務淨額除總權益計算。債務淨額按借貸總額(包括綜合資產負債表所示短期及長期借貸)減現金及銀行結餘計算。

於二零零九年，本集團之策略為維持低水平之資產負債比率。於二零零九年及二零零八年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
借貸總額(附註31)	(72,897)	(166,271)
現金及銀行結餘(附註25)	888,492	957,631
所維持現金淨額	815,595	791,360
總權益	1,248,147	1,284,307
資產負債比率	不適用	不適用

所維持現金淨額之變動主要由於本集團之正常業務活動所致。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公平值估計

在活躍市場買賣之金融工具(例如按公平值計入損益之金融資產)之公平值乃根據結算日之市場報價釐定。本集團所持有金融資產之適用市場報價為當時買入價。

並非在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)公平值乃使用估值技術釐定。本集團採用多種方法,並按各結算日當時之市況作出假設。類似工具之市場報價或交易商報價乃適用於長期債務。估計折現現金流量等其他方法乃用以釐定餘下金融工具之公平值。遠期外匯合約之公平值採用結算日所報遠期市場匯率釐定。

賬面值減應收賬款減值撥備為其公平值之合理約數。就披露而言,金融負債之公平值按日後合約現金流量並按本集團類似金融工具之現行市場利率折現估算。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃按過往經驗及包括相信在當時情況下預期合理發生的未來事宜等其他因素持續評估。

本集團就未來事項作出估計及假設。顧名思義,所得出會計估計甚少與相關實際結果相同。存在導致下一財政年度須對資產及負債賬面值作出重大調整風險之估計與假設討論如下。

(a) 建築工程完成百分比

本集團根據建築工程個別合約的完成百分比確認其合約收入。本集團管理層根據客戶核准完成的工程總額與估計合約總額之比率計算建築工程完成百分比。基於建築合約所進行之性質,合約工程訂立之日期與工程完成日期一般處於不同會計期間。本集團於合約進行中檢討及修訂各建築合約的合約收入、合約成本、變更項目及合約索償估計。管理層定期檢討合約進度以及合約收入的相應成本。

4 重大會計估計及判斷 (續)

(b) 合約工程可預見虧損估計

本集團管理層根據就建築工程編撰之管理預算，估計建築工程之可預見虧損數額。預算工程收入乃根據相關合約所載條款而定。預算工程成本主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及主要承包商／供應商／賣方提供的報價以及管理層的經驗而釐定。管理層利用實際款項定期檢討管理預算。

(c) 投資物業

投資物業公平值由獨立估值師按公開市值釐定。作出判斷時，已考慮主要根據結算日現行市況作出的假設。該等估計與實際市場數據比較。

(d) 物業、廠房及設備折舊

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備相關折舊開支的估計可用年限及剩餘價值。管理層將於可用年限及剩餘價值與原先估計不同時修訂折舊開支，或撇銷或撇減已廢棄或已售出的技術上過時或非策略資產。

(e) 所得稅

本集團主要須繳付香港、新加坡、澳門及中國內地所得稅。釐定所得稅時須作出重大判斷。日常業務中，不少交易及計算之最終稅項不能確定。本集團按照額外稅項是否到期之估計，就預計稅務審核事宜確認負債。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄之數額不同，則有關差額將影響作出有關計算期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(f) 商譽減值

本集團根據附註2(k)所述之會計政策每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算須使用估計，其詳情於附註19(a)中披露。

4 重大會計估計及判斷 (續)

(g) 應收賬項減值撥備

本集團有關應收賬項減值撥備之政策乃基於評估可收回性及賬目之賬齡分析，並由管理層判斷得出。評估最終變現之該等應收款項涉及一定程度之判斷，包括各對方現時之信譽度及過往收回記錄。倘本集團對方之財務狀況轉差，削減其付款能力，則可能須作出額外撥備。

5 收入及分部資料

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程	1,953,312	1,474,518
機電安裝	1,328,580	—
建築材料貿易	122,875	44,761
其他	9,111	6,736
	3,413,878	1,526,015

主要呈報形式 — 業務分部

本集團主要從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、機電安裝及建築材料貿易。本集團經營之業務主要分三大類：

- 建築 — 樓宇承建、水喉渠務、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
- 建築材料貿易 — 建築及樓宇材料貿易

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發、提供網站寄存服務、建築設計及工程服務以及物業投資，由於規模有限，故並無獨立呈報。

5 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				總計 千港元
	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 貿易 千港元	其他 千港元	
截至二零零九年					
三月三十一日止年度					
總銷售	1,986,886	1,366,045	199,395	23,226	3,575,552
分部間銷售	(33,574)	(37,465)	(76,520)	(14,115)	(161,674)
外部銷售	1,953,312	1,328,580	122,875	9,111	3,413,878
分部業績	45,472	29,803	(26,077)	(9,521)	39,677
未分配收入淨額					4,217
經營溢利					43,894
財務費用	(8,832)	(13)	(119)	(517)	(9,481)
應佔聯營公司溢利	-	111	-	-	111
應佔共同控制 實體／業務之虧損	(10,637)	-	(7,549)	-	(18,186)
除所得稅前溢利					16,338
所得稅開支					(5,715)
年內溢利					10,623

5 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				總計 千港元
	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 貿易 千港元	其他 千港元	
截至二零零九年					
三月三十一日止年度					
分部資產	1,391,975	471,386	203,625	80,967	2,147,953
於聯營公司之權益	-	1,879	-	50	1,929
於共同控制實體/ 業務之權益	6,858	-	1,129	-	7,987
未分配資產					71,225
總資產					2,229,094
分部負債	(515,358)	(398,420)	(31,815)	(25,764)	(971,357)
未分配負債					(9,590)
總負債					(980,947)
資本開支	29,145	7,935	4,144	29,148	70,372
折舊	11,326	18,052	1,636	907	31,921
攤銷租賃土地	173	-	-	748	921
攤銷無形資產	-	879	-	-	879
其他非現金開支淨額	5,870	-	-	352	6,222

5 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止業務		
	建築			總計	物業租賃	酒店經營	總計
	建築	材料貿易	其他				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零八年三月三十一日止年度							
總銷售	1,525,053	123,717	14,732	1,663,502	11,332	87,597	98,929
分部間銷售	(50,535)	(78,956)	(7,996)	(137,487)	-	-	-
外部銷售	1,474,518	44,761	6,736	1,526,015	11,332	87,597	98,929
分部業績	(329,364)	(9,567)	(10,103)	(349,034)	43,785	44,486	88,271
未分配收入				8,482			835
經營(虧損)/溢利				(340,552)			89,106
財務費用	(32,350)	(12)	(226)	(32,588)	(21,715)	-	(21,715)
出售物業之溢利	-	-	-	-	671,598	-	671,598
應佔共同控制實體/業務之溢利/(虧損)	2,496	(1,066)	-	1,430	-	-	-
除所得稅前(虧損)/溢利				(371,710)			738,989
所得稅(開支)/抵免				(1,342)			56,420
年內(虧損)/溢利				(373,052)			795,409

5 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 – 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止業務			總計 千港元
	建築				物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	小計 千港元	
	建築 千港元	材料貿易 千港元	其他 千港元	小計 千港元				
截至二零零八年三月三十一日止年度								
分部資產	1,339,513	143,363	52,012	1,534,888	208,213	6,396	214,609	1,749,497
於聯營公司之權益	-	-	39	39	-	-	-	39
於共同控制實體／業務之權益	17,496	8,674	-	26,170	-	-	-	26,170
未分配資產				25,470			-	25,470
總資產				1,586,567			214,609	1,801,176
分部負債	(461,157)	(24,610)	(6,502)	(492,269)	(13,101)	(4,130)	(17,231)	(509,500)
未分配負債				(7,369)			-	(7,369)
總負債				(499,638)			(17,231)	(516,869)
資本開支	10,894	12,982	398	24,274	-	32	32	24,306
折舊	10,380	11,795	812	22,987	11,347	281	11,628	34,615
攤銷租賃土地	173	-	748	921	331	-	331	1,252
其他非現金開支／(收入)	6,571	(1,203)	226	5,594	(47,000)	-	(47,000)	(41,406)

次要呈報形式 – 地域分部

本集團之業務主要在香港、澳門、中國內地及新加坡進行。

下表為本集團按地域市場劃分之收入分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	2,043,278	1,513,038
澳門	729,356	4,586
新加坡	466,518	-
中國內地	174,726	8,391
	3,413,878	1,526,015

5 收入及分部資料 (續)

次要呈報形式 — 地域分部 (續)

下表為資產按地域分部於結算日之賬面值及年內添置投資物業、物業、廠房及設備之分析。

	總資產		資本開支	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,526,529	1,666,969	11,889	19,154
澳門	222,914	24,015	3,706	308
中國內地	207,844	102,977	2,779	4,031
新加坡	266,230	7,215	51,061	813
馬來西亞	5,577	–	937	–
	2,229,094	1,801,176	70,372	24,306

6 其他收入及收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	334	218
銀行利息收入	6,162	10,903
來自分包承建商的利息收入	3,790	2,998
雜項收入	8,487	4,291
	18,773	18,410
其他收益		
出售物業、廠房及設備之收益淨額	319	–
按公平值計入損益之金融資產之未變現收益	152	303
衍生金融負債之已變現收益	2,882	–
衍生金融資產之未變現收益	–	6,489
匯兌收益淨額	–	11,750
其他	14	165
	3,367	18,707
	22,140	37,117

7 按性質分類之開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
建築成本	2,696,166	1,436,936
已售存貨成本	168,459	118,833
折舊		
自置物業、廠房及設備	29,243	21,351
租賃物業、廠房及設備	2,678	1,636
	31,921	22,987
經營租賃之租金		
土地及樓宇	10,077	3,615
其他設備	43,072	25,023
	53,149	28,638
員工成本(不包括董事酬金)	374,327	214,200
董事酬金	14,863	11,659
攤銷租賃土地	921	921
攤銷無形資產	879	–
已減值應收款項撇銷	980	1,867
核數師酬金 – 審計服務	3,092	1,612
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	–	104
投資物業之公平值虧損	4,413	–
匯兌虧損淨額	1,745	–
其他	41,209	65,927
銷售成本、行政以及其他營運支出總額	3,392,124	1,903,684

8 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零九年三月三十一日止年度之董事酬金如下：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	僱員之 退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零九年					
黃業強先生	-	5,460	870	252	6,582
黃天祥先生	-	2,015	605	93	2,713
黃慧敏小姐	-	1,220	210	56	1,486
蘇祐芝先生	-	1,758	335	69	2,162
申振威先生	-	819	313	38	1,170
陳智思先生	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
楊俊文博士	250	-	-	-	250
	750	11,272	2,333	508	14,863
二零零八年					
黃業強先生	-	4,992	400	223	5,615
黃天祥先生	-	1,815	400	82	2,297
蘇祐芝先生	-	1,658	200	64	1,922
申振威先生	-	789	250	36	1,075
陳智思先生	250	-	-	-	250
胡經昌先生	250	-	-	-	250
楊俊文博士	250	-	-	-	250
	750	9,254	1,250	405	11,659

8 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

在本年度本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零八年：三名)為董事，彼等之薪酬已在上文分析中反映。於年內已付及應付其餘兩名(二零零八年：兩名)最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金	2,753	2,666
花紅	378	100
退休福利	116	69
	3,247	2,835

酬金介乎下列組別：

酬金組別	人數	
	二零零九年	二零零八年
1,000,001港元－1,500,000港元	–	1
1,500,001港元－2,000,000港元	2	1

- (c) 年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。沒有董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	3,501	19,001
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	–	4,659
超過五年償還之長期銀行貸款之利息	268	–
融資租賃付款之利息部分	311	246
所產生總借貸成本	4,080	23,906
減：歸類為合約成本之款額	(973)	(4,889)
	3,107	19,017
按公平值計入損益之金融資產未變現虧損	249	226
衍生金融負債未變現虧損	6,125	12,160
衍生金融資產已變現虧損	–	1,185
	9,481	32,588

10 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港利得稅本年度撥備	–	38
海外稅項本年度撥備	8,746	–
過往年度超額撥備	(1,419)	(25)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(1,612)	1,329
	5,715	1,342

由於本集團之香港業務於年內並無估計應課稅溢利，因此並無產生香港利得稅。於二零零八年，香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按17.5%稅率計算。

海外溢利之稅項乃根據年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（二零零八年：無）。

10 所得稅開支 (續)

本集團除所得稅前溢利／(虧損)之稅項開支與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	16,338	(371,710)
應佔共同控制實體／業務及聯營公司虧損／(溢利)	18,075	(1,430)
	34,413	(373,140)
按稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算	5,678	(65,300)
其他國家不同稅率之影響	2,157	111
毋須課稅之收入	(2,024)	(6,422)
不可扣稅之支出	500	14,038
未確認暫時差額	(320)	3,232
未確認稅務虧損	10,937	55,877
使用先前未確認之稅務虧損	(9,794)	(169)
過往年度超額撥備	(1,419)	(25)
所得稅開支	5,715	1,342

11 本公司權益持有人應佔溢利

已於本公司財務報表處理之本公司權益持有人應佔溢利約為912,265,000港元(二零零八年：虧損1,984,000港元)。

12 股息

於二零零九年七月二十一日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息為每股0.97港仙(二零零八年：每股10港仙)，合共4,249,000港元(二零零八年：44,095,000港元)。

13 每股盈利／(虧損) (基本及攤薄)

每股盈利／(虧損)乃按下列各項計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)淨額		
– 來自持續經營業務	10,652	(373,049)
– 來自已終止業務	–	795,409
	10,652	422,360
年內已發行股份加權平均數	439,363,052	440,949,600

由於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列該等年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

14 員工成本 (不包括董事酬金)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、工資及花紅	352,899	202,788
未動用年假	224	143
長期服務金	2,247	875
離職福利	3,303	2,039
公積金成本 — 定額供款計劃	15,654	8,355
	374,327	214,200

15 已終止業務

已終止業務之業績及現金流量分析如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零八年 二月二十九日止 期間 千港元
(a) 業績	
收入	98,929
銷售成本	(16,794)
毛利	82,135
其他收入及收益	876
行政開支	(40,878)
其他營運支出	(27)
投資物業公平值變動	47,000
經營溢利	89,106
財務費用	(21,715)
出售物業之溢利	671,598
除所得稅前溢利	738,989
所得稅抵免	56,420
已終止業務所產生年內溢利	795,409
(b) 現金流量	
經營活動所產生現金淨額	36,008
投資活動所產生現金淨額	1,567,328
融資活動所耗用現金淨額	(448,515)
已終止業務所產生總現金淨額	1,154,821

16 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團						
於二零零七年四月一日						
成本值	199,975	5,620	194,452	60,600	24,147	484,794
累計折舊	(17,293)	(5,517)	(103,645)	(43,773)	(19,766)	(189,994)
賬面淨值	182,682	103	90,807	16,827	4,381	294,800
截至二零零八年三月三十一日止年度						
年初賬面淨值	182,682	103	90,807	16,827	4,381	294,800
貨幣換算差額	1,985	2	3,623	145	19	5,774
添置	-	-	11,650	4,550	8,106	24,306
轉撥	27,000	-	-	-	-	27,000
出售	(174,819)	-	(38,057)	(7,226)	(156)	(220,258)
折舊	(4,776)	(9)	(20,483)	(6,603)	(2,744)	(34,615)
年終賬面淨值	32,072	96	47,540	7,693	9,606	97,007
於二零零八年三月三十一日						
成本值	47,638	5,629	130,823	48,228	31,094	263,412
累計折舊	(15,566)	(5,533)	(83,283)	(40,535)	(21,488)	(166,405)
賬面淨值	32,072	96	47,540	7,693	9,606	97,007
截至二零零九年三月三十一日止年度						
年初賬面淨值	32,072	96	47,540	7,693	9,606	97,007
貨幣換算差額	421	(49)	825	21	4	1,222
添置	-	8	29,399	6,868	5,144	41,419
收購盈電	-	-	275	2,098	690	3,063
轉撥	-	606	3	(609)	-	-
出售	-	(18)	(16)	(48)	(328)	(410)
折舊	(1,692)	(152)	(21,448)	(4,178)	(4,451)	(31,921)
年終賬面淨值	30,801	491	56,578	11,845	10,665	110,380
於二零零九年三月三十一日						
成本值	48,283	6,193	153,704	55,612	34,821	298,613
累計折舊	(17,482)	(5,702)	(97,126)	(43,767)	(24,156)	(188,233)
賬面淨值	30,801	491	56,578	11,845	10,665	110,380

16 物業、廠房及設備 (續)

(a) 根據融資租賃承擔持有之物業、廠房及設備賬面淨值包括：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
廠房及機器	550	1,372
汽車	7,292	8,533
	7,842	9,905

(b) 賬面淨值為9,796,000港元(二零零八年：10,117,000港元)之物業、廠房及設備已作為本集團銀行融資之抵押品(附註31及37(e))。

17 投資物業

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	-	340,000
添置	28,953	-
公平值變動	(4,413)	47,000
貨幣換算差額	187	-
出售	-	(360,000)
轉撥至物業、廠房及設備	-	(27,000)
年終	24,727	-

(a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度前，投資物業位於香港，乃根據長期租賃持有。此等投資物業已於二零零八年二月二十九日售出，故去年有關該等投資物業之任何公平值變動已於綜合損益表及附註15「已終止業務所產生年內溢利」中確認及披露。

(b) 本年度添置之投資物業位於新加坡，乃根據長期租賃持有。該等投資物業於二零零九年三月三十一日由獨立合資格物業估值師行Savills (Singapore) Pte. Ltd.重新估值，以供載入本集團年報之用。

(c) 投資物業已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註31及37(e))。

18 租賃土地

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	35,655	352,038
貨幣換算差額	(2)	–
攤銷	(921)	(1,252)
出售	–	(315,131)
年終	34,732	35,655
在香港，以下列形式持有		
10至50年之租賃	32,534	33,398
	32,534	33,398
在香港境外，以下列形式持有		
10至50年之租賃	2,198	2,257
	34,732	35,655

本集團的租賃土地權益指預付經營租賃款項。賬面淨值28,885,000港元(二零零八年：29,656,000港元)之租賃土地已作為本集團銀行融資之抵押品(附註31及37(e))。

19 商譽及無形資產

集團

	商譽 千港元	無形資產 千港元	總計 千港元
截至二零零九年三月三十一日止年度			
收購盈電	15,905	21,107	37,012
攤銷	–	(879)	(879)
年終賬面淨值	15,905	20,228	36,133
於二零零九年三月三十一日			
成本值	15,905	21,107	37,012
累計攤銷	–	(879)	(879)
賬面淨值	15,905	20,228	36,133

19 商譽及無形資產 (續)

- (a) 商譽乃根據經營分部分配至盈電之已識別現金產生單位。

就商譽進行減值評估時，現金產生單位之可收回金額以使用價值計算為基礎釐定。此項計算使用按照三個年度期間之財務預算所編製之現金流量預測，而超過三個年度期間之現金流量則使用估計增長率推算，估計增長率不高於現金產生單位之長期增長率。

使用價值計算所採用之主要假設包括：

- (i) 毛利率介乎每年6%至8%；
- (ii) 增長率介乎每年2%至3%；及
- (iii) 折扣率每年9%。

管理層根據過往表現及對市場發展之展望對毛利率作出估計。

- (b) 無形資產因盈電之客戶關係而產生。本集團與長期客戶(包括多個政府部門及建造業之主要營運商)就提供機電工程服務訂立協議，並預期日後繼續與這些長期客戶作業務往來。

20 附屬公司

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	326,615	276,075
給予附屬公司之墊款	165,000	85,000
	491,615	361,075
應收附屬公司款項	1,061,159	377,698
應付附屬公司款項	99,018	109,012

給予附屬公司之墊款乃無抵押，並毋須於結算日起計未來十二個月內償還。給予附屬公司之墊款包括一筆按港元最優惠利率減2厘計息之金額85,000,000港元(二零零八年：85,000,000港元)，而給予附屬公司之所有其他墊款均為免息。應收及應付附屬公司款項並無抵押、免息及無固定還款期，且其賬面值與其公平值並無重大差異。

20 附屬公司 (續)

以下為於二零零九年三月三十一日之主要附屬公司一覽表：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
Bellaglade Company Limited	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
Best Ease Investment Limited (前稱為「VHBuild Company Limited」)	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
Best Fortune Investment Limited (前稱為「VHSoft Company Limited」)	香港	5,000,000港元	暫無營業	-	100%	100%
世港有限公司	香港	2港元	暫無營業	-	100%	100%
德英投資有限公司	香港	2港元	投資控股	-	100%	100%
廣東粵安菱電機電工程有限公司	中國大陸	380,000美元	工程服務	-	60%	60%
創景建築師事務所有限公司	香港	1港元	建築設計及工程服務	-	100%	100%
利雅主題裝飾藝術(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	主題裝修	-	100%	100%
利雅主題裝飾藝術有限公司	香港	1港元	主題裝修	-	100%	100%
利華泰建材貿易(深圳)有限公司	中國大陸	3,000,000港元	建築材料貿易	-	100%	100%
信盈企業有限公司 (前稱為「Hirrock Company Limited」)	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
明合有限公司	香港	1,000,000港元	採購建築材料及進行水喉工程	-	100%	100%
南京浩建科技實業有限公司	中國大陸	500,000美元	發展及銷售建築器材及電腦軟件	-	100%	100%

20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
南京南大縱橫智能軟件有限公司	中國大陸	人民幣1,500,000元	開發及銷售電腦軟件	-	70%	70%
盈電(中國)有限公司 (前稱為菱電(中國) 有限公司)	香港	13,800,000港元	機電工程服務及投資控股	-	100%	100%
盈電工程有限公司 (前稱為菱電工程有限公司)	香港	50,000,000港元	機電、電風及空調、 消防、水喉渠務及 環保工程服務及投資控股	100%	-	100%
盈電機電工程有限公司 (前稱為菱電機電工程 有限公司)	香港	2,000,000港元	機電工程服務	-	100%	100%
慶標有限公司	香港	6,000港元	物業持有	-	100%	100%
菱電機電工程(上海)有限公司	中國大陸	8,500,000美元	工程服務	-	100%	100%
利星國際發展有限公司	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
新捷工程有限公司	香港	20港元	工程服務	-	100%	100%
天成化工有限公司	香港	1,000,000港元	污水處理服務	-	100%	100%
Trendplot Investments Limited	香港	2港元	租賃器材	-	100%	100%
有冠有限公司	香港	2港元	一般貿易	-	100%	100%
VHSoft I.P. Company Limited	香港	2港元	專利持有	-	100%	100%

20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
緯衡科技有限公司	香港	2港元	開發電腦軟件	-	100%	100%
緯衡浩建科技(深圳)有限公司	中國大陸	3,000,000港元	開發電腦軟件	-	100%	100%
有利承造裝修有限公司	香港	100,000港元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
有利建材貿易有限公司	香港	2港元	建築材料貿易	-	100%	100%
有利建築(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門幣	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	4,000,000新加坡元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
Yau Lee Construction (UAE) Company Limited (前稱為「易做牆有限公司」)	香港	2港元	投資控股	-	100%	100%
有利建築有限公司	香港	236,000,000港元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
Yau Lee Construction Materials & Technology (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島/ 香港	2美元	銷售預製件	-	100%	100%
有利建材技術有限公司	香港	2港元	銷售建築材料及預製件	-	100%	100%
有利建材有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	-	100%	100%

20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
Yau Lee Curtain Wall and Steel Works (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	安裝幕牆	-	100%	100%
有利幕牆工程(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	安裝幕牆	-	100%	100%
有利幕牆工程有限公司	香港	2港元	安裝幕牆	-	100%	100%
有利達(澳門)置業有限公司	澳門	500,000澳門幣	物業持有	-	100%	100%
Yau Lee Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	物業持有	-	100%	100%
有利器材租賃有限公司	香港	2港元	租賃器材	-	100%	100%
有利酒店管理有限公司	香港	2港元	暫無營業	-	100%	100%
有利創新科技有限公司 (前稱為有利商標有限公司)	香港	2港元	專利權牌照	-	100%	100%
Yau Lee Investment Limited	庫克群島/ 香港	100美元	投資控股	100%	-	100%
Yau Lee Management (UAE) Limited (前稱為有利物業管理有限公司)	香港	2港元	提供管理服務	-	100%	100%
Yau Lee Materials Manufacturing Limited(前稱為全澤投資有限公司)	香港	1港元	專利權牌照	-	100%	100%
Yau Lee Precast Sdn Bhd (前稱為88 Dynamic Sdn Bhd)	馬來西亞	馬幣2元	生產預製產品	-	100%	100%
有利德(澳門)置業有限公司	澳門	500,000澳門幣	物業持有	-	100%	100%

20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
Yau Lee Technology Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	投資控股及買賣建築器材 及開發電腦控制軟件	-	100%	100%
有利華建築預製件(澳門)有限公司	澳門	200,000澳門幣	銷售預製件	-	100%	100%
有利華建築預製件(深圳)有限公司	中國大陸	人民幣39,076,066元	生產預製件	-	100%	100%
有利華建築預製件有限公司	香港	10,000,000港元	銷售預製件	-	100%	100%
有利祥製造(深圳)有限公司	中國大陸	2,000,000港元	銷售建築材料	-	100%	100%

21 聯營公司

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
應佔資產淨值				
年初	39	-	39	-
收購盈電	1,959	-	-	-
應佔溢利	111	-	-	-
已收股息	(190)	-	-	-
出售	10	-	-	-
年終	1,929	-	39	-
應收聯營公司款項	21,260	1,028	21,009	1,023
減值撥備	(12,486)	-	(12,486)	-
應收聯營公司款項淨額	8,774	1,028	8,523	1,023

21 聯營公司 (續)

(a) 於二零零九年三月三十一日之主要聯營公司詳述如下：

名稱	已發行股本詳情	註冊成立地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	(虧損) / 溢利 千港元	所持權益
二零零九年							
有利發展有限公司 (「有利發展」)(附註b及e)	100股每股面值1元 之普通股	香港	16,720	(35,366)	-	(558)	50%
岩崎電氣(香港)有限公司 (「岩崎電氣」)(附註c)	2,000,000股每股面值 1元之普通股	香港	7,614	(2,669)	7,433	291	38%
二零零八年							
有利發展有限公司 (「有利發展」)(附註b及e)	100股每股面值1元 之普通股	香港	17,220	(35,308)	-	(879)	50%

- (b) 有利發展與中方共同在中國大陸順德以合營企業(各佔一半股權)形式發展一項商住物業項目「富麗大廈」。
- (c) 岩崎電氣由本集團的全資附屬公司一盈電工程有限公司擁有38%權益，從事電燈泡、照明裝置及相關產品貿易。
- (d) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (e) 就有利發展而言，以上結餘／金額反映聯營公司之總資產、總負債、收入及(虧損)／溢利。截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度，本集團並無分佔聯營公司虧損。

22 共同控制實體／業務

(a) 共同控制實體

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	8,675	12,595
應佔虧損	(7,549)	(1,065)
收購盈電	553	-
出售	(553)	-
貨幣換算儲備	3	267
股息	-	(3,122)
年終	1,129	8,675
應收共同控制實體款項	14,988	6,095
應付共同控制實體款項	(3,031)	-

22 共同控制實體／業務 (續)

(a) 共同控制實體 (續)

(i) 以下為於二零零九年三月三十一日之主要共同控制實體一覽表：

名稱	註冊／ 已發行 股本詳情	註冊 成立地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	(虧損)／ 溢利 千港元	實際權益
二零零九年							
有利科格斯雕塑製品 有限公司 (「科格斯」(附註ii))	1,000,000港元	香港	9,830	(14,866)	-	(1,895)	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註iii)	200,000澳門幣	澳門	14,796	(3,206)	7,756	(8,317)	51%
有利科格斯雕塑製品 (深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」) (附註iv)	4,200,000港元	中國大陸	3,912	(8,252)	9,983	(4,589)	51%
總計			28,538	(26,324)	17,739	(14,801)	
本集團應佔部分			14,554	(13,425)	9,047	(7,549)	
二零零八年							
有利科格斯雕塑製品 有限公司 (「科格斯」(附註ii))	1,000,000港元	香港	9,390	(10,936)	-	(1,104)	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註iii)	200,000澳門幣	澳門	26,345	(8,108)	69,357	23,651	51%
有利科格斯雕塑製品 (深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」) (附註iv)	4,200,000港元	中國大陸	569	(250)	14,911	(24,636)	51%
總計			36,304	(19,294)	84,268	(2,089)	
本集團應佔部分			18,515	(9,840)	42,977	(1,065)	

22 共同控制實體／業務 (續)

(a) 共同控制實體 (續)

- (ii) 科格斯為本公司與一家加拿大公司成立之合營企業，從事投資持有科格斯(深圳)及科格斯(澳門)之業務，該兩家公司之主要業務載列於附註(iii)及(iv)。
- (iii) 科格斯(澳門)為科格斯之全資附屬公司，主要在澳門從事建築工程業務。
- (iv) 科格斯(深圳)為科格斯之全資附屬公司，主要從事石膏產品生產業務。該附屬公司於二零零九年三月三十一日暫無經營業務。
- (v) 應收／(應付)共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 共同控制業務

於往年，本集團與香港另一家主要承辦商以共同控制業務展開價值1,654,000,000港元之建築合約。

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	17,495	-
於共同控制業務之投資	-	15,000
應佔(虧損)／溢利	(10,637)	2,495
年終	6,858	17,495

二零零九年

名稱	營業地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	虧損 千港元	持有權益
新昌 - 有利合營企業	於香港經營未註冊成立合營企業	260,643	(246,927)	325,710	(21,274)	50%
本集團應佔		130,322	(123,464)	162,855	(10,637)	

二零零八年

名稱	營業地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	溢利 千港元	持有權益
新昌 - 有利合營企業	於香港經營未註冊成立合營企業	118,373	(83,383)	190,037	4,990	50%
本集團應佔		59,187	(41,692)	95,019	2,495	

23 其他非流動資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收保固金(附註28)	203,795	54,729
給予員工之貸款(附註24)	1,060	1,420
其他	-	22
	204,855	56,171
減：應收保固金的即期部分(附註26(a))	(185,139)	(21,594)
減：減值撥備	1,131	-
減：給予員工之貸款的即期部分(附註24)	(353)	(455)
	20,494	34,122

長期應收保固金以實際利率法按已攤銷成本列賬。

24 給予員工之貸款

本集團為若干員工提供住屋貸款，有關貸款以員工相關物業之第二按揭作擔保。還款期由二至十二年不等，息率為最優惠利率減1厘。一年內應收款項為353,000港元(二零零八年：455,000港元)，已計入預付款項、按金及其他應收款項內。給予員工之貸款與其公平值相若。

25 現金及銀行結餘

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
現金及銀行結餘	475,502	3,011	48,174	410
定期存款	261,276	29,625	740,657	-
受限制存款(附註a)	151,714	10,000	168,800	-
	888,492	42,636	957,631	410

25 現金及銀行結餘 (續)

(a) 受限制存款乃為取得本集團之銀行融資而抵押之資金(附註37(a))。

(b) 就綜合現金流量表而言之現金及現金等價物如下：

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
現金及銀行結餘	475,502	3,011	48,174	410
定期存款	261,276	29,625	740,657	-
	736,778	32,636	788,831	410

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
港元	488,099	42,614	633,706	410
美元	226,386	22	303,026	-
人民幣	82,258	-	8,864	-
澳門幣	79,446	-	12,035	-
其他貨幣	12,303	-	-	-
	888,492	42,636	957,631	410

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎零至2.6厘(二零零八年：0.6厘至3.5厘)。

26 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬項	405,300	162,494
應收保固金(附註23)	185,139	21,594
減值撥備	(12,781)	(40)
	577,658	184,048

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。於二零零九年三月三十一日，應收賬項54,532,000港元(二零零八年：15,617,000港元)已逾期但無減值，此等應收賬項之客戶並無近期欠款記錄。此等應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期日數：		
1 – 30日	18,827	754
31 – 90日	9,807	2,386
91 – 180日	3,156	897
180日以上	22,742	11,580
	54,532	15,617

於二零零九年三月三十一日，應收賬項12,781,000港元(二零零八年三月三十一日：40,000港元)已減值及全數撥備。個別減值應收款項乃與處於突然而來之經濟困境之客戶有關。於二零零九年三月三十一日，全部有關應收賬項已逾期超過180日。

26 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收賬項，淨額 (續)

應收賬項減值撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	40	51
收購盈電	13,288	–
減值虧損撥回	(540)	–
未能收回的款項撇銷	(42)	(11)
貨幣換算差額	35	–
年終	12,781	40

本集團之貿易及其他應收款項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	318,248	178,867
人民幣	2,533	2,386
澳門幣	40,617	2,795
新加坡元	216,260	–
	577,658	184,048

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
給予分包承建商之墊款	112,124	–	60,469	–
預付款項及按金	24,226	53	11,310	17
其他應收款項	1,381	296	32,008	296
	137,731	349	103,787	313

本集團絕大部分預付款項、按金及其他應收款項均以港元列值。給予分包承建商之墊款包括64,492,000港元(二零零八年：38,095,000港元)之款項，每年按7.00厘至9.25厘(二零零八年：8.75厘至10.75厘)年利率計息。所有其他給予分包承建商之墊款均不計息，且並無固定還款期。預付款項、按金及其他應收款項並無減值，且全為即期性質。

於本報告日期，最高信貸風險為上述各類應收款項之公平值。本集團並無持有抵押品作抵押。

27 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料，按成本值	16,457	17,816
製成品，按成本值	3,471	5,291
其他，按成本值	1,422	-
	21,350	23,107

28 施工中建築合約

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已產生合約成本加應佔溢利減截至當日之可預見虧損	10,949,194	9,102,840
截至當日按施工進度收取之收益	(10,998,753)	(8,854,548)
	(49,559)	248,292
已計入下列各項流動資產／(負債)：		
應收客戶建築合約款項	327,353	302,915
應付客戶建築合約款項	(376,912)	(54,623)
	(49,559)	248,292

施工中建築合約之應收客戶保固金203,795,000港元(二零零八年：54,729,000港元)已歸類為其他非流動資產及應收賬項淨額(附註23及26(a))。

29 按公平值計入損益之金融資產

	二零零九年		二零零八年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
按公平值列賬之股本證券				
— 於香港上市	245	-	294	-
按公平值列賬之貨幣市場基金				
— 非上市	14,902	9,854	14,950	9,774
	15,147	9,854	15,244	9,774

貨幣市場基金乃為取得本集團之銀行融作抵押(附註37(c))。

30 衍生金融資產／負債

	二零零九年				二零零八年			
	集團		公司		集團		公司	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
商品遠期合約(附註a)	-	-	-	-	1,203	-	-	-
港元浮息掉期(附註b)	-	644	-	-	5,286	-	-	-
美元利率及人民幣遠期合約(附註c)	-	-	-	-	-	12,160	-	-
美元及人民幣續效評分美元存款 合約(附註d)	-	195	-	174	-	-	-	-
	-	839	-	174	6,489	12,160	-	-

附註：

- (a) 本集團按固定價格就鋁材訂立商品遠期合約，該遠期合約已於二零零八年八月到期。
- (b) 本集團與一家銀行訂立名義金額為100,000,000港元之浮息掉期協議。根據該協議，藉本金賺取收入，而對方則擁有認購期權，在符合若干條件情況下，以沽售美元及向本集團購入港元。該期權將於二零零九年九月到期。
- (c) 本集團於二零零七年四月訂立名義金額為1,750,000美元(約13,650,000港元)之美元倫敦銀行同業拆息率應計補貼人民幣遠期合約。該合約於二零零八年五月平倉。
- (d) 本集團於二零零八年四月訂立兩份名義金額共8,800,000美元(約68,640,000港元)之美元／人民幣續效評分美元存款合約，藉以降低中國業務因人民幣升值所面對之匯率風險。該等合約於二零零九年四月到期，由於有關金融工具之本金受到保障，故其後本集團已於到期時取回名義金額。

31 借貸

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期		
融資租賃承擔	349	2,590
長期銀行貸款 — 有抵押	17,372	-
	17,721	2,590
短期		
短期銀行貸款 — 有抵押	50,000	158,800
長期借貸之即期部分	5,176	4,881
	55,176	163,681
總借貸	72,897	166,271

31 借貸 (續)

(a) 借貸到期日如下：

	銀行借貸		融資租賃承擔	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	51,238	158,800	3,938	4,881
一至二年	1,275	–	349	2,590
二至五年	4,066	–	–	–
五年後	12,031	–	–	–
	68,610	158,800	4,287	7,471

(b) 於結算日之實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
短期銀行貸款	1.5	3.7
長期銀行貸款	3.1	–
融資租賃承擔	4.3	3.7

(c) 借貸賬面值與其公平值相若。

(d) 借貸全以港元及新加坡元結算。

(e) 銀行借貸以本集團若干物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業以及受限制存款作抵押品 (附註16、17、18、25及37)。

(f) 本集團之融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	4,090	5,125
第二年	355	2,690
	4,445	7,815
融資租賃之未來財務費用	(158)	(344)
融資租賃承擔之現值	4,287	7,471

32 遞延所得稅

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	5,642	66,619
收購盈電		
— 遞延所得稅資產	(679)	—
— 遞延所得稅負債	3,482	—
在損益表中計入	(1,612)	(60,977)
年終	6,833	5,642

年內，遞延所得稅資產及負債(在抵銷同一稅務司法權區之結餘前)之變動如下：

有關以下各項之遞延所得稅(資產)/負債：

	稅項虧損		投資物業公平值變動		無形資產		加速稅項折舊		總計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	—	(5,463)	—	56,428	—	—	5,642	15,654	5,642	66,619
收購盈電	(679)	—	—	—	3,482	—	—	—	2,803	—
扣除自/(計入)損益表	—	5,463	—	(56,428)	(144)	—	(1,468)	(10,012)	(1,612)	(60,977)
年終	(679)	—	—	—	3,338	—	4,174	5,642	6,833	5,642

倘有法定權利容許即期所得稅資產與即期所得稅負債互相抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。下列金額在計入適當抵銷後釐定，並於資產負債表內列賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延所得稅資產	(689)	(41)
遞延所得稅負債	7,522	5,683
	6,833	5,642

加速折舊產生之遞延所得稅資產及負債預期於結算日起計超過12個月後變現。

32 遞延所得稅 (續)

本集團之未確認稅務虧損約506,025,000港元(二零零八年：382,594,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
無到期日	464,840	344,505
一年內到期	10,470	3,620
一年後至五年內到期	30,715	34,469
	506,025	382,594

33 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款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未到期	283,341	123,054
逾期日數：		
1-30日	11,004	454
31-90日	2,610	807
91-180日	746	1,007
180日以上	2,213	673
	299,914	125,995

本集團應付供應商及分包承建商之款項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	209,143	122,742
人民幣	6,391	2,095
澳門幣	18,559	1,071
新加坡元	62,715	—
其他貨幣	3,106	87
	299,914	125,995

34 股本

	股份數目		金額	
	二零零九年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足：				
年初	440,949,600	440,949,600	88,190	88,190
股份購回及註銷	(2,896,000)	–	(579)	–
	438,053,600	440,949,600	87,611	88,190

優先認股權計劃

自二零零零年十月十七日起，本公司設立優先認股權計劃（「優先認股權計劃」），據此，本公司董事局（「董事」）可全權酌情決定向本公司或其任何附屬公司之任何董事或僱員授出優先認股權，以認購本公司股份。

除因本公司股本結構變動而調整外，行使優先認股權時應付之每股認購價如下：

- (a) 就二零零一年九月一日前授出之優先認股權而言，認購價由董事釐定，無論如何不得低於下列兩者之較高者：
 - (i) 股份面值；及
 - (ii) 緊接建議授出優先認股權當日前5個營業日香港聯交所每日報價表所列之股份平均收市價之80%。
- (b) 就二零零一年九月一日或之後授出之優先認股權而言，認購價由董事根據上市規則第十七章之規定釐定，不得低於下列兩者之較高者：
 - (i) 授出優先認股權當日（必須為營業日）香港聯交所每日報價表所列之股份收市價；及
 - (ii) 緊接授出優先認股權當日前5個營業日香港聯交所每日報價表所列之股份平均收市價。

根據優先認股權計劃可能授出之優先認股權而發行之股份與本公司根據任何其他類似計劃發行之股份總數，不得超過本公司不時已發行股本之10%。優先認股權計劃之有效期為十年。直至二零零九年三月三十一日，本公司並無根據優先認股權計劃授出任何優先認股權。

35 其他儲備及保留盈利

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
集團					
於二零零八年四月一日	415,430	359	3,144	776,559	1,195,492
貨幣換算差額	-	-	(455)	-	(455)
年內溢利	-	-	-	10,652	10,652
二零零八年末期股息	-	-	-	(44,095)	(44,095)
股份購回	(1,654)	-	-	-	(1,654)
於二零零九年三月三十一日	413,776	359	2,689	743,116	1,159,940
代表：					
擬派二零零九年末期股息				4,249	
其他				738,867	
於二零零九年三月三十一日				743,116	
於二零零七年四月一日	415,430	359	3,410	358,608	777,807
貨幣換算差額	-	-	(266)	-	(266)
本公司權益持有人					
應佔持續經營業務之虧損	-	-	-	(373,049)	(373,049)
本公司權益持有人					
應佔已終止業務之溢利	-	-	-	795,409	795,409
二零零七年末期股息	-	-	-	(4,409)	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	415,430	359	3,144	776,559	1,195,492
代表：					
擬派二零零八年末期股息				44,095	
其他				732,464	
於二零零八年三月三十一日				776,559	

35 其他儲備及保留盈利 (續)

	資本		保留盈利 千港元	總計 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元		
公司				
於二零零八年四月一日	415,430	359	136,626	552,415
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	912,265	912,265
二零零八年末期股息	-	-	(44,095)	(44,095)
股份購回	(1,654)	-	-	(1,654)
於二零零九年三月三十一日	413,776	359	1,004,796	1,418,931
代表：				
擬派二零零九年末期股息			4,249	
其他			1,000,547	
於二零零九年三月三十一日			1,004,796	
於二零零七年四月一日	415,430	359	143,019	558,808
本公司權益持有人應佔虧損	-	-	(1,984)	(1,984)
二零零七年末期股息	-	-	(4,409)	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	415,430	359	136,626	552,415
代表：				
擬派二零零八年末期股息			44,095	
其他			92,531	
於二零零八年三月三十一日			136,626	

本公司於二零零九年三月三十一日之所有保留盈利均可予分派。

36 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與業務所產生／(所耗用)現金淨額之對賬表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利／(虧損)	43,894	(251,446)
利息收入	(9,952)	(14,737)
投資的股息收入	(334)	(218)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損淨額	(319)	104
投資物業公平值虧損	4,413	(47,000)
攤銷無形資產	879	-
攤銷租賃土地	921	1,252
折舊	31,921	34,615
應收一家聯營公司款項減值之撥備	-	3,882
出售聯營公司收益	(10)	-
衍生金融負債之已變現收益	(2,882)	-
按公平值計入損益之金融資產 之未變現收益	(152)	(6,792)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	68,379	(280,340)
應收保固金減少	13,348	1,146
給予員工之貸款減少	258	96
應收賬項淨額(增加)／減少	(160,070)	61,824
存貨減少／(增加)	3,434	(6,825)
預付款項、按金及其他應收款項減少	44,507	5,641
應收客戶建築合約款項減少	29,102	104,076
應收聯營公司款項(增加)／減少	(251)	1,450
應收共同控制實體款項(增加)／減少	(5,862)	11,435
應付供應商及分包承建商款項增加	33,069	1,514
預提費用、應付保固金及其他負債增加	6,953	39,727
應付客戶建築合約款項增加	90,874	44,653
其他非流動資產減少	22	-
應收關連人士款項減少	30	-
應付長期保固金增加	9,349	-
業務所產生／(所耗用)現金淨額	133,142	(15,603)
現金流量表之出售物業、廠房及設備以 及出售雲東街33號物業連同有關物業、廠房 及設備(統稱「酒店物業」)之所得款項包括：		
賬面淨值(附註16)	-	381
出售物業、廠房及設備虧損淨額	-	(104)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	277
酒店物業賬面淨值(附註16、17及18)	-	895,008
出售酒店物業之收益	-	671,598
出售酒店物業所得款項淨額	-	1,566,606

36 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資變動分析

	股本	股份溢價	少數 股東權益	融資 租賃承擔	長期 銀行貸款	短期 銀行貸款	受限制存款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年四月一日	88,190	415,430	625	7,471	-	158,800	(168,800)	501,716
融資活動(所耗用)/								
所產生現金淨額	(579)	(1,654)	-	(5,840)	(285)	(108,800)	17,086	(100,072)
少數股東應佔虧損	-	-	(29)	-	-	-	-	(29)
貨幣換算差額	-	-	-	-	12	-	-	12
提取貸款	-	-	-	-	18,883	-	-	18,883
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	2,656	-	-	-	2,656
於二零零九年三月三十一日	87,611	413,776	596	4,287	18,610	50,000	(151,714)	423,166
於二零零七年四月一日	88,190	415,430	628	2,716	526,800	292,622	(169,669)	1,156,717
融資活動(所耗用)								
/所產生現金淨額	-	-	-	(3,724)	(526,800)	(133,822)	869	(663,477)
少數股東應佔虧損	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	8,479	-	-	-	8,479
於二零零八年三月三十一日	88,190	415,430	625	7,471	-	158,800	(168,800)	501,716

(c) 主要非現金交易

本集團年內就物業、廠房及設備訂立融資租賃安排，租賃生效時的資本總值為2,656,000港元(二零零八年：8,479,000港元)。

37 銀行融資

於二零零九年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資額之銀行融資總額為1,307,726,000港元(二零零八年：498,810,000港元)，其中552,884,000港元(二零零八年：193,538,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 151,714,000港元(二零零八年：168,800,000港元)之受限制存款(附註25)。
- (b) 由本公司提供1,293,894,000港元(二零零八年：477,950,000港元)之擔保。
- (c) 14,902,000港元(二零零八年：14,950,000港元)之貨幣市場基金投資(附註29)。
- (d) 若干建築合約之貿易應收賬項。
- (e) 9,796,000港元(二零零八年：10,117,000港元)之物業、廠房及設備，28,885,000港元(二零零八年：29,656,000港元)之租賃土地及24,727,000港元(二零零八年：無)之投資物業(附註16、17及18)。

38 業務合併

於二零零八年五月三十日，本公司完成按總現金代價46,000,000港元(不包括交易費用)購入盈電每股面值1.00港元之股份50,000,000股，即盈電全部股本。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四章，收購盈電構成本公司之主要交易。

所收購業務自收購起至二零零九年三月三十一日止期間為本集團帶來收入1,328,580,000港元。倘收購已於二零零八年四月一日進行，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合收入及綜合溢利淨額應分別約為3,699,888,000港元及25,520,000港元。

	千港元
收購代價：	
– 已付現金	46,000
– 與收購有關的直接成本	4,540
總收購代價	50,540
– 所收購淨資產公平值	34,635
商譽	15,905

38 業務合併 (續)

盈電之資產及負債於二零零八年五月三十日之賬面值被視為與其公平值相若處理，當中分別確認21,107,000港元、3,482,000港元及15,905,000港元之無形資產、遞延稅項負債及商譽。無形資產(即客戶關係)乃由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司就是項收購進行估值。

	於二零零八年 五月三十日 之淨資產賬面值 千港元	於二零零八年 五月三十日 之公平值 千港元
現金及現金等價物	65,875	65,875
貿易及其他應收款項	314,215	314,215
應收客戶建築合約款項	53,540	53,540
存貨	1,677	1,677
廠房及設備	3,063	3,063
聯營公司及共同控制實體	2,512	2,512
遞延稅項資產	679	679
無形資產 — 客戶關係	—	21,107
應付客戶建築合約款項	(231,415)	(231,415)
貿易及其他應付款項	(187,454)	(187,454)
應付所得稅	(5,682)	(5,682)
遞延稅項負債	—	(3,482)
所收購可識別淨資產	17,010	34,635
商譽		15,905
以現金支付總收購代價		50,540
所收購附屬公司之現金及現金等價物		65,875
減：以現金支付收購代價		(50,540)
收購產生之現金流入		15,335

自收購後之期間內，無形資產攤銷開支879,000港元於綜合損益表內扣除。

39 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，本集團面對就其建築合約作出之各項索償。於二零零九年三月三十一日，本集團就若干合約面對定額賠償索償，而本集團已就此向客戶遞交延期申請。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) 於二零零六年，本集團接獲索償聲明，就指稱違反設計工程合約及未經批核已完成工程提出合共約4,200,000港元之索償。董事已參考法律意見評估索償產生之財務開支。根據有關意見，董事認為索償不會產生任何重大不利財務影響，故於二零零九年三月三十一日並無就此作出撥備。
- (c) 於二零零七年，本集團接獲申索陳述書，乃關於分包承建商就鋼鐵工程分包承建合同所產生未經批核已完成工程、修訂工程及延工成本提出合共約23,900,000港元之索償。本集團已就其代分包承建商支付之開支及款項，向分包承建商提出約37,000,000港元之反索償。董事認為，該索償不會產生任何重大不利財務影響，故並無於二零零九年三月三十一日就此作出撥備。
- (d) 本集團向客戶所作有關履約保證之擔保約467,000,000港元(二零零八年：29,000,000港元)。
- (e) 於二零零九年三月三十一日，本集團之已訂約但尚未發生之資本開支涉及收購投資物業約99,250,000港元(包括交易費用)。有關詳情於附註42(a)披露。

39 承擔及或然負債 (續)

(f) 根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇		
– 一年內	6,212	3,633
– 一至五年	10,441	8,563
– 五年後	43,489	40,554
	60,142	52,750

40 未來應收最低租金

本集團根據年內收購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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
– 一年內	2,115	–
– 一至五年	573	–
	2,688	–

41 關連人士結餘

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團之(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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及袍金	12,022	10,004
酌情花紅	2,333	1,250
退休金成本 — 定額供款計劃	508	405
	14,863	11,659

(b) 應收關連人士結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

42 結算日後事項

(a) 收購位於觀塘駿業街之物業

於二零零九年三月三十日，本集團一間全資附屬公司與賣方訂立具法律約束力之買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於九龍駿業街43號及45號之物業，代價為100,000,000港元。本集團已於同日支付按金5,000,000港元。

該物業由兩幢分別以3層(連天台)及5層(連天台)之工業大廈組成，部分樓層目前為現有租戶佔用。該等大廈之地盤面積約為9,169平方呎。該物業所在地盤之地積比率為12倍，因此，該地盤經重新發展後，許可建築樓面面積將約為110,028平方呎。

鑒於地積比率及許可建築樓面面積，本集團認為該物業具有可觀之發展潛力。收購已於二零零九年六月完成。此後該物業已開始為本集團帶來租金收入。

(b) 收購位於上環蘇杭街之物業

於二零零九年四月三十日，本集團一間全資附屬公司與賣方訂立具法律約束力之買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於香港蘇杭街77、79、81、83及85號及香港畢街14A、16、18、20及22號之物業，代價為350,000,000港元。此項交易已於二零零九年七月完成。

該物業現為一塊空地。該物業之地盤面積約為6,592平方呎。該物業之許可地積比率介乎10至15倍之間，視乎將於該物業上興建之大廈之性質而定。因此，該物業經發展後，將於該物業上興建之大廈之可建築樓面面積根據地積比率計算將介乎65,920平方呎至98,880平方呎之間。

儘管本集團擬於現址興建一座樓宇作酒店業務用途，預期規劃及興建工程須時三年。董事相信該發展項目將於未來為本集團帶來長期利益。

於二零零九年七月十五日，本集團與獨立第三方洲際酒店集團有限公司(「六洲酒店管理」)訂立一份管理協議，據此，本集團將委聘六洲酒店管理就本集團擬於上述地盤興建之快捷假日酒店品牌酒店提供酒店管理服務。

42 結算日後事項 (續)

(c) 收購機器

於二零零九年五月二十八日，本集團與賣方按相同條款(協議適用地區除外)訂立兩份獨立協議，據此，本集團同意向賣方購買兩套獨立設備及服務，以分別於中國內地及阿聯酋設立生產廠房，生產環保及高性能建築材料，總額約為11,800,000美元(約92,040,000港元)，每份協議之代價為5,900,000美元(約46,020,000港元)。截至本報告日期，本集團已就購買支付百份之三十之按金。

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
收入	1,355,583	1,452,208	2,109,311	1,624,944	3,413,878
除所得稅前溢利	57,982	5,099	66,666	367,279	16,338
所得稅(開支)/抵免	(12,281)	(3,079)	(17,057)	55,078	(5,715)
少數股東權益	1,384	(53)	181	3	29
股東應佔溢利	47,085	1,967	49,790	422,360	10,652

綜合資產及負債

於三月三十一日

總資產	1,644,285	1,805,697	2,067,814	1,801,176	2,229,094
總負債	(826,022)	(991,365)	(1,201,189)	(516,869)	(980,947)
股東權益	818,263	814,332	866,625	1,284,307	1,248,147

上述財務摘要摘錄自本集團經審核財務報表。截至二零零八年三月三十一日止年度之業績，根據香港財務報告準則第5號於財務報表中按持續經營業務及已終止業務呈列。有關已終止業務之詳情，請參閱財務報表附註15。因此，上表所載截至二零零八年三月三十一日止年度之業績包括持續及已終止業務。