



二零一零年年報



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: 0406

目錄

	頁次
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	17
董事局報告	22
企業管治報告	28
獨立核數師報告	33
綜合損益表	35
綜合全面收入表	36
資產負債表	37
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
財務報表附註	41
投資物業一覽表	113
五年財務摘要	114

董事局及公司資料

董事

執行董事

黃業強 (主席)

黃天祥 (副主席)

黃慧敏

蘇祐芝

申振威

曾昭群 (於二零一零年五月一日獲委任)

獨立非執行董事

陳智思

胡經昌

楊俊文

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

何瑞民

主要銀行

南洋商業銀行有限公司

法國巴黎銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

何耀棣律師事務所

顧增海律師行

香港股份登記處及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東一八三號

合和中心

十七樓

1712 - 1716室

主席報告

本年度業績

本集團本年度錄得營業額上升。整體而言，主要受惠於業務營運表現穩健增長及本集團投資物業公平值收益，本年度溢利亦有所上升。

由於本集團密切監察建築及機電安裝業務之利潤，本年度毛利為231,639,000港元，較去年所錄得之229,507,000港元輕微上升。其他收入及收益增加33,339,000港元，主要由於本集團投資物業公平值收益39,543,000港元(稅後影響為33,018,000港元)，而部分受銀行存款利息及雜項收入下跌所抵銷。行政開支為209,084,000港元，與營業額同步增加，財務費用因截至二零一零年三月三十一日止年度之平均利率下降而進一步減少。本集團亦受惠於對合營實體營運之嚴密監控。隨著本年度之溢利上升，本集團之稅項開支增加至12,485,000港元，而本年有效稅率為18%。整體而言，本年度溢利由10,623,000港元增加至56,335,000港元，反映本集團核心業務表現穩健而物業投資亦呈向上趨勢。

本集團於二零一零年三月三十一日之資產淨值為1,303,450,000港元(二零零九年：1,248,147,000港元)，按已發行普通股438,053,600股(二零零九年：438,053,600股)計算，相當於每股2.98港元(二零零九年：2.85港元)。

股息

於二零一零年七月十四日舉行之董事局會議上，董事建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.28港仙(二零零九年：0.97港仙)。待權益持有人於應屆股東週年大會批准後，股息將於二零一零年九月二十二日向於二零一零年八月二十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

本公司將於二零一零年八月十六日(星期一)至二零一零年八月二十日(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，必須於二零一零年八月十三日(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1712-1716室。

主席報告

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2,183,737,000港元(二零零九年: 1,953,312,000港元)，分部溢利則為15,214,000港元(二零零九年: 45,472,000港元)。收入上升主要受惠於合約工程增加。然而，由於若干建築合約之估計成本經重新釐定，導致分部溢利減少。本集團將繼續密切監察合約進度以確保盈利能力及按時完成優質合約工程。

本集團於年內獲得六份合約，合約總值為2,636,000,000港元，另外亦完成了五份合約，合約總值為355,000,000港元，令二零一零年三月三十一日之手頭合約之合約總值為6,910,000,000港元。此外，本集團亦透過一家共同控制實體與一家著名承建商取得合約總值為2,896,000,000港元之合約，而於年結日，一項透過另一家共同控制實體而取得合約價值為1,654,000,000港元之合約亦在進行中。於二零一零年三月三十一日，本集團之手頭合約包括透過共同控制實體持有之合約總值為11,460,000,000港元。於年結日後直至二零一零年六月三十日，本集團再獲得一份合約，合約價值為235,000,000港元。本集團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，而本集團於本年度再次榮獲多個有關安全、質素及環保之獎項，其中主要獎項包括：

1. 建築工地(公共樓宇)安全金獎；
2. 安全金獎；
3. 公德地盤嘉許計劃銀獎；及
4. 安全隊伍銀獎。

機電安裝

機電安裝分部收益為1,232,158,000港元(二零零九年: 1,328,580,000港元)，而分部溢利則為21,922,000港元(二零零九年: 29,803,000港元)。收益及溢利貢獻減少乃由於威尼斯人(澳門)股份有限公司終止合約令澳門工程減少，而部分被機電保養業務之額外貢獻所抵銷。於二零一零年三月三十一日，該分部手頭合約總值合共3,460,000,000港元。

主席報告

二零零八年年底爆發金融海嘯後，香港物業市場反彈，本集團機電安裝業務亦逐漸改善。澳門方面，本集團部分已終止之合約已重新動工，有關工程有利於本集團之未來發展。憑藉本集團於中國大陸之穩固根基，本集團將繼續物色與香港及海外知名發展商及企業進一步合作之機會，為本集團之業績作出貢獻。

建築材料貿易

此項分部錄得營業額32,958,000港元(二零零九年: 122,875,000港元)及分部溢利1,554,000港元(二零零九年: 虧損26,077,000港元)。營業額下降乃由於爆發金融海嘯後，發展商之態度審慎，故本集團與香港私人發展商所訂立之物料供應合約減少。然而，透過實行成本減省及其他營運措施，本集團已成功令此項分部轉虧為盈。基於價格改善及目前市場狀況，以及本集團嚴謹之成本控制，本集團將可維持此分部之盈利能力。

物業投資及發展

本年度此項分部錄得來自投資物業租賃之營業額2,816,000港元及主要來自物業價值上升之公平值收益之分部溢利41,269,000港元。年內，物業價格隨著金融海嘯期間作出大幅調整後，本集團於香港收購了多項物業。部分物業目前處於發展階段，而其他物業將繼續為本集團帶來租金收入。

其他業務

本集團之其他業務包括支援本集團現有建築業務之其他業務單位，包括開發電腦軟件、建築設計及工程服務相關業務。提供綜合服務有助加強本集團於市場之優勢。

業務前景

本集團現時為市場上之全方位承建商，在不同地區經營與建築相關之多元化業務。這增加了本集團投標之競爭力，本集團亦能維持平衡之合約組合。

主席報告

最近，香港特區政府為了改善香港經濟及減低建築業之失業率，已增加公營項目之開支。憑藉本集團於本地建築及樓宇翻新業務深厚之專業知識及良好信譽，本集團於二零零九年年底透過一家共同控制實體取得香港特區政府啟德1B地盤興建出租公屋發展項目價值約2,900,000,000港元之綜合合約及數份維修及裝修定期合約。該等合約將確保本集團未來數年之業務貢獻與表現。此外，鑒於近期合約工程所建立之良好信譽及往績，本集團將繼續尋求於新加坡及澳門之發展機會。憑藉本集團之行業能力於尋求私營項目機會，以擴大合約基礎。

鑒於市況改善、若干澳門工程重新動工，以及本集團於中國內地之穩健地位，本集團之機電安裝業務將繼續積極尋求香港、澳門及中國內地之項目。今後，本集團亦會就新研究及發展與本地大學積極合作，集中開發環保產品市場。

為配合預製建築材料供應合約之新增生意及開發新型建築材料，本集團已於年內取得位於中國惠州之一幅土地之使用權，用於興建新廠房以提高生產能力。隨著價格及物業市場狀況改善，加上本集團生產能力提高，將有利於本集團之中短期發展。此外，本集團已從美國取得Starfon之經營權，將設立生產線以開發該等環保、低成本、高性能之建築材料，此舉將有利於本集團進一步加強建築材料貿易業務。

本集團於新加坡之投資物業取得穩定租金收入。在香港，位於上環蘇杭街之香港蘇豪快捷假日酒店工程進展順利，本集團正與該項目之酒店管理人洲際酒店集團緊密合作。該酒店預算於二零一二年開業。此外，本集團正考慮將位於觀塘及土瓜灣之已收購物業分別重建為辦公室大樓及住宅樓宇。該等潛在之發展項目將為本集團帶來長遠利益。

本集團正於建築相關業務分部及房地產發展業務方面推行健全之業務發展計劃。隨著業務多元化及持續專注於提高不同部門之間之協同作用，本集團之經營表現及實力將得以持續穩固，中長期而言將會提高股東價值。最後，本集團將繼續參與慈善捐款，進行環保建築方法之研究，並採用電子通訊途徑與股東溝通，以履行本集團之企業社會責任。

承董事局命

主席
黃業強

香港，二零一零年七月十四日

管理層討論及分析

財務狀況

於二零一零年三月三十一日，本集團手頭現金總額為566,630,000港元(二零零九年：888,492,000港元)，而借貸總額增加至516,949,000港元(二零零九年：72,897,000港元)。本集團之現金淨額狀況減少，乃由於二零零九年收購多個物業、租賃土地及土地使用權作本集團日後發展所致。本集團於二零一零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)(二零零九年：無)，而由於使用內部現金以支付年內部分收購項目，流動比率由二零零九年之2.1減少為二零一零年之1.69。

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。截至二零一零年三月三十一日，本集團獲授與銀行貸款及透支相關之銀行融資948,067,000港元(二零零九年：642,120,000港元)，另外608,802,000港元(二零零九年：665,606,000港元)則與擔保及貿易融資相關，本集團已分別動用516,949,000港元(二零零九年：72,897,000港元)及290,728,000港元(二零零九年：479,987,000港元)。本集團之銀行融資增加，主要由於年內本集團擴充以及為收購事項進行部分融資引致。

人力資源

截至二零一零年三月三十一日，本集團僱用約2,600人(二零零九年：2,200人)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為1,900人(二零零九年：1,600人)，中國內地僱員人數為700人(二零零九年：600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。

合約撮要

未完成合約之變動

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零零九年	合約額		二零一零年
	三月三十一日	接獲	完成	三月三十一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
樓宇建築、屋宇裝修及維修	4,629	2,636	(355)	6,910
機電安裝	3,155	1,491	(1,186)	3,460
	7,784	4,127	(1,541)	10,370

上述於二零一零年三月三十一日之合約價值不包括共同控制實體旗下價值4,550,000,000港元之合約。

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部

截至二零一零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
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	二零一零年二月	46
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	二零零九年七月	240
新濠天地之供應及安裝一樓主娛樂場	二零零七年十二月	二零零九年六月	33
宏基國際賓館內部翻新工程	二零零八年十二月	二零零九年八月	29
香港科學園第一及第二期改善工程	二零零九年三月	二零一零年三月	7
總計			355

合約撮要

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一零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	於二零一零年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
彩雲道地盤3B第一期發展項目	二零零七年四月	551	48
設計及重建羅湖懲教所	二零零七年四月	1,228	82
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	7
新加坡濱海灣金沙綜合娛樂城地庫四層至地面五層 及平台結構工程	二零零八年六月	1,026	207
馬鞍山86B工程	二零零八年八月	799	370
新加坡濱海灣金沙綜合娛樂城之設計製造 連安裝柱板及裝飾工程	二零零九年三月	111	26
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	65

合約撮要

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一零年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
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	100
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	108
總計		4,274	1,013

於年內獲得並在截至二零一零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	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 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	443
牛頭角下邨重建計劃第一期	二零零九年七月	1,242	1,168
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	261

合約撮要

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一零年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
新加坡Hamilton Scotts Road S02 住宅物業發展項目			
— 物業結構及渠務工程	二零一零年一月	122	106
九龍灣工廠大廈拆卸工程，以及東頭平房東區公屋 發展計劃的圍板建造工程			
	二零一零年一月	22	17
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			
	二零一零年四月	360	360
總計		2,636	2,355
於二零一零年三月三十一日之手頭合約總值		6,910	3,368

於年結日後至二零一零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
馬鞍山、沙田北區及將軍澳(1)區保養 及空置單位翻新工程之定期合約2010/2013	二零一零年五月	235

合約撮要

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

於年內由共同控制實體獲得並在截至二零一零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	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
啟德1B地盤興建出租公屋發展項目之綜合合約 (由本集團實際擁有60%權益)	二零零九年十一月	2,896	2,823

於往年由共同控制實體獲得並在截至二零一零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	於二零一零年
			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 (由本集團實際擁有50%權益)	二零零七年四月	1,654	5

機電安裝分部

截至二零一零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
渠務署南生圍、沙埔及錦田污水泵房	二零零六年三月	二零一零年二月	45
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	二零零九年四月	636
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	二零零九年八月	49
其他			456
總計			1,186

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一零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	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
廣州黃沙工地	二零零五年五月	101	14
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	1
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	1
羅湖懲教中心電氣安裝工程	二零零七年四月	113	44
羅湖懲教中心空調系統安裝工程	二零零七年四月	61	25
羅湖懲教中心消防系統安裝工程	二零零七年四月	34	5
深圳觀瀾湖園一期機電安裝工程	二零零七年六月	31	4
上海IFC鍋爐系統	二零零七年六月	34	12
前柴灣邨房屋署電氣工程	二零零七年七月	28	1

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一零年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

合約	施工日期	合約價值 百萬港元	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
沙田坳邨重建工程房屋署電氣工程	二零零七年八月	25	5
天水圍33區24地段二期 (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	15
上海IFC北塔樓電氣安裝工程	二零零七年十二月	124	105
上海IFC北塔樓空調安裝工程	二零零七年十二月	114	97
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	38
廣州太古滙空調系統供應及安裝工程	二零零八年六月	231	196
其他		752	71
總計		1,969	634

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一零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	於二零一零年
			三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
鴨脷洲129內地段住宅發展項目 – 給排水系統	二零零九年四月	72	42
石硤尾邨第五期公屋建築	二零零九年七月	57	57
設計和裝修建築署負責的建築物、土地 及其他物業定期合約(香港島及離島)	二零零九年七月	107	103
九龍城污水截流計劃-泵房、泵喉 及污水幹渠 – 機電分包	二零零九年七月	72	70
大圍第三期529地段維修中心上蓋物業	二零零九年七月	56	56
馬鞍山77區548地段住宅物業	二零零九年八月	53	53
洪水橋2064地段DD121住宅物業	二零零九年八月	32	32
觀塘彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的第2所中學	二零零九年十一月	37	37
香港科技大學 – 商學大樓及高等研究院空調工程	二零零九年十二月	55	55
澳門氹仔銀河娛樂渡假酒店	二零一零年一月	356	222
其他		594	384
總計		1,491	1,111
於二零一零年三月三十一日之手頭合約		3,460	1,745

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年結日後至二零一零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
啟德1B號地盤公共房屋發展計劃	二零一零年四月	246
黃大仙廟擴建工程	二零一零年四月	18
港澳客輪碼頭1號、2號及5號水翼船登船平台翻新工程	二零一零年四月	3
大埔警察總部、更換冷氣零件	二零一零年四月	2
港灣道25號海港中心寫字樓、水喉及渠務位、喉管槽更新工程	二零一零年四月	1
港島綫機房及槽房翻新工程	二零一零年五月	17
爵悅庭冷卻水塔系統保養	二零一零年五月	2
總計		289

董事及高層管理人員履歷

執行董事

黃業強先生

七十四歲，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

四十六歲，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、盈電工程有限公司（「盈電」）之副主席，以及緯衡科技有限公司之行政總裁。現負責本集團之整體業務與策略部署，以及集團投資策略和內部管理制度。

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、香港中文大學工商管理碩士學位及聖神修院神哲學院宗教學學士學位。現在為英國特許建造學會及英國土木工程師之資深會員。於二零零九年，黃先生獲頒授香港職業訓練局榮譽院士及英國蘭開夏大學榮譽會士，以表揚其所作出的貢獻。黃先生於過去數十多年一直活躍於香港建築業，更大力推動預製件建築技術、建材生產、綠色樓宇設計、可持續發展建設、資訊科技項目管理系統等領域的發展。

黃先生獲委任為香港建造商會會長及亞洲及西太平洋國際承建商聯合會會長，並獲政府委任為香港建造業議會會員、香港綠色建築議會董事會成員、職業安全健康局成員、土地及建設諮詢委員會委員以及強制性公積金行業計劃委員會成員。

黃先生獲委任為香港大學土木工程系兼任教授，任期於二零一零年九月開始，同時擔任香港理工大學建築及房地產學系兼任教授及香港城市大學建築科技學部顧問委員會主席。此外，他亦獲香港理工大學頒發「2001香港傑出數碼青年」及「2002紫荊花傑出企業家大獎」。

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，黃先生獲香港特區政府委任為太平紳士。

董事及高層管理人員履歷

黃慧敏小姐

四十四歲，於二零零三年加入本集團，於二零零八年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，並參與本集團之投資項目。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

六十六歲，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

四十九歲，於英國獲取學士學位。彼於一九九二年加入本集團，負責本集團於中國內地之物業發展，承建工程，建材製造與貿易及電腦軟件開發與銷售。申先生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內地之業務管理與發展。

曾昭群先生 (於二零一零年五月一日獲委任)

六十三歲，在一九八八年至二零零七年曾為盈電(前稱菱電工程有限公司)服務，於二零零八年七月再度加入。盈電自二零零八年起成為本公司之全資附屬公司。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，以及現任香港機電工程承建商協會之會長，以及曾為香港特區政府建造業諮詢委員會會員。

曾先生亦為香港多個非建造業相關的非政府組織效力。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

陳智思先生

四十五歲，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

五十九歲，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業協會有限公司永遠名譽會長。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

六十四歲，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，一九九八年獲葡萄牙政府頒授工業功績司令勳銜，於二零零一年獲澳門特區政府頒授專業功績勳章，及二零一零年獲澳門特區政府頒授金蓮花榮譽勳章，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》。

高層管理人員#

張煥然先生，副總經理

五十八歲，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。

董事及高層管理人員履歷

何瑞民先生，財務總監兼公司秘書

三十八歲，二零零八年加入本集團。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。

蘇浩文先生，總工料測量師

四十五歲，二零一零年加入本集團。蘇先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、英國特許建造師學會會員、香港營造師學會會員及註冊專業測量師(工料測量)，並持有英國格林威治大學工料測量學榮譽理學士學位、英國雷丁大學工商管理(建築及房地產)碩士學位及英國房地產管理學院項目管理文憑。蘇先生擁有超過二十年工料測量工作之經驗，負責處理與有利建築合約有關之各項事宜。

鄧蕙珍女士，總工料測量師

五十三歲，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超過三十年經驗。彼分別自二零零二年至二零零四年及由二零零四年至二零一零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。

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#

- 何志民
- 林立華
- 李兆明
- 顏少德
- 胡煜祥

董事及高層管理人員履歷

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 |
| • 關文豪 | 機械及物流部 |
| • 林燦星 | 健康及安全部 |
| • 林麗娟 | 人力資源及行政部 |
| • 黃高賢 | 研究設計及發展部 |
| • 黃適仁 | 資訊技術部 |
| • 余志健 | 品質部 |
| • 余國恩 | 投標及採購部 |

附屬公司管理人員

創景建築師事務所有限公司

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

明合有限公司#

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

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 |

緯衡科技有限公司

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

有利承造裝修有限公司

- | | |
|-------|------|
| • 何志輝 | 工程總監 |
|-------|------|

Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.#

- | | |
|-------|------|
| • 吳福才 | 董事 |
| • 黃明德 | 商務總監 |

有利幕牆工程有限公司

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

有利華建築預製件有限公司

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

按英文字母順序排列

董事局報告

董事局謹此提呈本公司及本集團截至二零一零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、翻新、維修及裝修工程、建築材料貿易及物業投資及發展。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務。

本年度之本集團按業務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35頁之綜合損益表內。

於二零一零年七月十四日舉行之董事局會議，董事建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.28港仙(二零零九年：0.97港仙)，合共約5,607,000港元(二零零九年：4,249,000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34。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為3,825,000港元(二零零九年：312,000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15。

投資物業

為投資持有之主要物業之詳情載於本年報第113頁。

董事局報告

可供分派儲備

於二零一零年三月三十一日，本公司根據百慕達一九八一年《公司法》計算之可供分派儲備約為1,005,091,000港元(二零零九年：1,004,796,000港元)。

股本

本公司股本詳情載於財務報表附註33。

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

截至二零一零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。

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。截至二零一零年三月三十一日，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%) |

董事局報告

- 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／償還款項／
催繳款項／貸款之期限 : 不適用
- 行使價之釐定基準 : 詳情載於財務報表附註33
- 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概無訂有任何安排，致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
 蘇祐芝先生
 申振威先生
 曾昭群先生 (於二零一零年五月一日獲委任)

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，黃業強先生、曾昭群先生、胡經昌先生及楊俊文博士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。

董事局報告

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

於二零二零年三月三十一日，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。

董事局報告

年內，各董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及18歲以下子女）概無擁有或獲授予或行使可認購本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份或債券之權利。

於年內任何時間，本公司、其附屬公司、聯營公司或共同控制實體概無訂有任何安排，致使董事及本公司高級行政人員持有本公司或其相聯法團股份或相關股份或債券之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，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	15%
- 最大供應商	4%

銷售

- 五大客戶	65%
- 最大客戶	24%

董事、彼等之聯繫人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

本集團於截至二零一零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39披露。

董事局報告

上市規則第十三章之持續責任

關於控股股東強制履行契約之銀行融資

根據上市規則第13.21條之規定，本公司董事謹此呈報以下本公司於結算日後存在及包含本公司控股股東強制履行條件之貸款融資詳情。

於二零一零年五月十四日，本公司之全資附屬公司獲授最多為475,000,000港元之有期貨款融資，融資款額將於貸款協議日期起計36個月後或二零一二年十二月三十一日(以較早者為準)一筆過還款。融資目的乃為附屬公司之現有債務再融資或為其物業發展項目融資或再融資。

根據貸款協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其家族直接或間接持有本公司之股本權益及具表決權之股份少於40%，則屬違約。倘發生上述之違約事件，將導致附屬公司根據貸款協議之所有未償還負債及債務即時到期，及須即時還款。

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28至32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，二零一零年七月十四日

企業管治報告

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

於年內，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17至19頁。曾昭群先生於二零一零年五月一日獲委任為執行董事，故截至本報告日期止，共有六名執行董事。

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、重大收購及出售、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，使各董事能夠充份瞭解擬討論事項，並作出知情意見。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。

企業管治報告

年內，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	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	1/1	不適用
黃慧敏小姐	4/4	不適用	不適用	不適用
蘇祐芝先生	4/4	不適用	1/1	不適用
申振威先生	4/4	不適用	不適用	不適用
陳智思先生	3/4	1/2	1/1	不適用
胡經昌先生	4/4	2/2	1/1	不適用
楊俊文博士	4/4	2/2	1/1	不適用

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事項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。

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，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。

企業管治報告

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層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。薪酬委員會於截至二零一零年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第29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。截至二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
審計服務	3,268	3,082
交易相關服務	545	720
稅務服務	225	263
	4,038	4,065

企業管治報告

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。在編製截至二零一零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33至34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二零一零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本集團之風險管理步驟。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，表示彼等於截至二零一零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定。

企業管治報告

遵守上市規則

董事認為，除守則條文第A.2.1條外，本公司於截至二零一零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。

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。

有關本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易及重大事件之資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物可自本公司之網址(www.yaulee.com)索取。

本公司正向股東提供選擇以電子途徑或印刷本收取本公司之公司通訊。董事局相信電子通訊途徑將提高本公司與股東之通訊效率。本公司將會不時評核及改善對股東及公眾人士之資料披露及通訊成效。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會中，股東所作之任何表決須以投票方式進行，因此，在股東週年大會上提呈之普通決議案亦將以投票方式表決，而本公司則將於股東週年大會後根據上市規則第13.39(5)條之規定公佈投票結果。

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888

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35頁至第112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」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年三月三十一日之綜合及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、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之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港《公司條例》之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之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

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。我們不會就本報告之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之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。

獨立核數師報告

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之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之風險。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之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之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 貴集團於二零一零年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年七月十四日

綜合損益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	3,462,014	3,413,878
銷售成本	7	(3,230,375)	(3,184,371)
毛利		231,639	229,507
其他收入及收益	6	55,479	22,140
行政開支	7	(209,084)	(197,968)
其他營運支出	7	(3,905)	(9,785)
經營溢利		74,129	43,894
財務費用	9	(4,035)	(9,481)
應佔聯營公司之(虧損)/溢利	20	(362)	111
應佔共同控制實體之虧損	21	(912)	(18,186)
除所得稅前溢利		68,820	16,338
所得稅開支	10	(12,485)	(5,715)
年內溢利		56,335	10,623
應佔部分：			
本公司權益持有人	11	56,337	10,652
少數股東權益		(2)	(29)
		56,335	10,623
股息	12	5,607	4,249
每股盈利(基本及攤薄)	13	12.86仙	2.42仙

綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利	56,335	10,623
其他全面收入：		
貨幣匯兌差額	3,217	(455)
年內全面總收入	59,552	10,168
應佔部分：		
本公司權益持有人	59,554	10,197
少數股東權益	(2)	(29)
	59,552	10,168

資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年		二零零九年	
		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	15	128,666	—	110,380	—
投資物業	16	299,370	—	24,727	—
租賃土地及土地使用權	17	455,713	—	34,732	—
無形資產	18	19,902	—	20,228	—
商譽	18	15,905	—	15,905	—
附屬公司	19	—	491,615	—	491,615
聯營公司	20	1,542	—	1,929	—
共同控制實體	21	1,132	—	7,987	—
遞延所得稅資產	31	9,011	—	689	—
其他非流動資產	22	41,423	—	20,494	—
		972,664	491,615	237,071	491,615
流動資產					
現金及銀行結餘	24	566,630	17,713	888,492	42,636
應收賬項，淨額	25(a)	422,952	—	577,658	—
預付款項、按金及其他應收款項	23, 25(b)	192,830	290	137,731	349
存貨	26	33,797	—	21,350	—
預付所得稅		634	—	530	—
應收客戶建築合約款項	27	374,077	—	327,353	—
按公平值計入損益之金融資產	28	—	—	15,147	9,854
衍生金融資產	29	499	—	—	—
應收聯營公司款項，淨額	20	8,653	1,043	8,774	1,028
應收附屬公司款項	19	—	1,069,205	—	1,061,159
應收共同控制實體款項	21	59,740	138	14,988	—
		1,659,812	1,088,389	1,992,023	1,115,026
總資產		2,632,476	1,580,004	2,229,094	1,606,641
權益					
股本	33	87,611	87,611	87,611	87,611
其他儲備	34	420,041	414,135	416,824	414,135
保留盈利					
擬派末期股息	34	5,607	5,607	4,249	4,249
其他	34	789,597	999,484	738,867	1,000,547
權益持有人應佔部分		1,302,856	1,506,837	1,247,551	1,506,542
少數股東權益		594	—	596	—
總權益		1,303,450	1,506,837	1,248,147	1,506,542

資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年		二零零九年	
		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	30	315,206	-	17,721	-
遞延所得稅負債	31	11,527	-	7,522	-
應付保固金		19,788	-	9,349	-
		346,521	-	34,592	-
流動負債					
短期銀行貸款	30	195,000	-	50,000	-
長期借貸之即期部分	30	6,743	-	5,176	-
衍生金融負債	29	284	-	839	174
應付供應商及分包承建商之款項	32	258,940	-	299,914	-
預提費用、應付保固金及其他負債		172,937	1,126	198,430	907
應付所得稅		19,052	-	12,053	-
共同控制實體承擔	21	9,066	-	-	-
應付客戶建築合約款項	27	310,483	-	376,912	-
應付附屬公司款項	19	-	72,041	-	99,018
應付共同控制實體款項	21	10,000	-	3,031	-
		982,505	73,167	946,355	100,099
總負債		1,329,026	73,167	980,947	100,099
總權益及負債		2,632,476	1,580,004	2,229,094	1,606,641
流動資產淨值		677,307	1,015,222	1,045,668	1,014,927
總資產減流動負債		1,649,971	1,506,837	1,282,739	1,506,542

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零一零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 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元			
於二零零九年四月一日	827,611	413,776	359	2,689	743,116	1,247,551	596	1,248,147	
全面收入：									
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	56,337	56,337	(2)	56,335	
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	3,217	-	3,217	-	3,217	
二零零九年末期股息	-	-	-	-	(4,249)	(4,249)	-	(4,249)	
於二零一零年三月三十一日	87,611	413,776	359	5,906	795,204	1,302,856	594	1,303,450	
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	
全面收入：									
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	10,652	10,652	(29)	10,623	
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	(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	

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動所產生現金流量			
業務(所耗用)／所產生現金淨額	35(a)	(41,202)	133,142
已付香港利得稅		(6,874)	(8,307)
經營活動(所耗用)／所產生現金淨額		(48,076)	124,835
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(35,526)	(38,763)
物業、廠房及設備之預付款項及按金		(35,754)	–
購買投資物業		(232,800)	(28,953)
購入租賃土地及土地使用權		(422,560)	–
衍生金融資產／負債之已變現收益		839	2,882
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益		242	–
衍生金融資產／負債及按公平值計入損益之金融資產之現金還款淨額		12,296	(10,957)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,020	729
收購盈電工程有限公司(「盈電」)之現金流入		–	15,335
添置無形資產		(730)	–
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		78	334
已收利息		7,932	9,952
投資活動所耗用現金淨額		(700,963)	(48,698)
融資活動之現金流量			
償還長期銀行貸款	35(b)	(1,356)	(285)
償還短期銀行貸款		–	(108,800)
提取長期銀行貸款		295,000	18,883
提取短期銀行貸款		145,000	–
受限制存款減少		8,163	17,086
融資租賃付款之資本部分		(6,305)	(5,840)
購回股份		–	(2,233)
已付利息		(1,608)	(2,970)
已付股息		(4,249)	(44,095)
融資租賃付款之利息部分		(132)	(137)
融資活動所產生／(所耗用)現金淨額		434,513	(128,391)
現金及現金等價物減少		(314,526)	(52,254)
年初之現金及現金等價物		736,778	788,831
現金及現金等價物之匯兌收益		827	201
年終之現金及現金等價物		423,079	736,778
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘	24(b)	369,903	475,502
定期存款		53,176	261,276
		423,079	736,778

財務報表附註

1 一般資料

有利集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為從事樓宇承建、水喉渠務、翻新、維修及裝修工程、建築材料貿易以及物業投資及發展。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於Clarendon House, 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。此等財務報表於二零一零年七月十四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，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。

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。涉及更嚴謹之判斷或複雜性，或就綜合財務報表而言屬重大之假設及估計載於下文附註4。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 於年內生效之經修訂準則、準則之修訂及新訂準則

本集團已採納下列與其業務相關，且於截至二零一零年三月三十一日止財政年度強制執行之經修訂準則，準則之修訂及新訂準則：

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」。本集團已選擇呈列兩份報表：損益表及全面收入表。綜合財務報表乃按經修訂之披露規定編製。比較資料經已呈列，以使其亦符合經修訂之準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。該修訂增加對公平值計量及流動資金風險之披露。具體而言，該修訂規定須按公平值計量層次披露公平值計量。

香港財務報告準則第8號「經營分部」。此準則取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定採用管理法，按內部呈報所用相同基準呈列分部資料。經營分部之報告形式與向主要營運決策者提供之內部報告形式一致。

(ii) 於年內已生效但無關或對財務報表並無任何影響之經修訂準則及準則之修訂

下列經修訂準則及已公佈之準則之修訂，於截至二零一零年三月三十一日止財政年度強制採納，惟與本集團營運無關或對財務報表並無任何影響：

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司投資
香港會計準則第31號(修訂本)	共同控制實體權益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款

財務報表附註

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之準則、詮釋及現有準則修訂

下列為已公佈之準則、詮釋及對現有準則之修訂，於本集團二零一零年四月一日或之後開始之會計期間強制採納，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
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則第18號(修訂本)	收入	二零一零年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－合資格 對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之以股份為 基礎交易	二零一零年一月一日
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	二零零九年七月一日 及二零一零年一月一日
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第19號	發行股本工具以清償金融負債	二零一零年七月一日

財務報表附註

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，須於二零一零年四月一日或之後開始之本集團會計期間強制採納，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)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付	二零一一年一月一日
— 詮釋第14號(修訂本)		
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
— 詮釋第17號		

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(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之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之負債公平值，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之差額確認為商譽。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。附屬公司之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後入賬(附註2(l))。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，視與少數股東之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之商譽指任何已付代價與應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部分之差額。

財務報表附註

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之實體，而所持股權一般佔投票權之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之商譽。

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之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，否則交易之未變現虧損亦須對銷。聯營公司之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(i))。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

共同控制實體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之實體，惟所有參與方對其經濟活動均無單方面控制權。

共同控制實體以權益會計法入賬。本集團應佔共同控制實體之業績在本年度綜合損益表確認計入，而本集團應佔共同控制實體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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(iv) 共同控制實體 (續)

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

本集團所佔共同控制實體之淨負債將僅在本集團產生法律或推定責任須代表共同控制實體償還之情況下確認。

(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，例如活躍程度稍遜之市場之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作為「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產生之任何現金流出。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為其成本處理。

財務報表附註

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，按如下估計可使用年期將其成本分配至估計剩餘價值：

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(ii))。

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應佔所收購附屬公司之可識別資產淨值公平值之金額。商譽會每年進行減值測試，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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(f) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指土地租賃之不可退還租金付款。預付款用直線法按租期攤銷。如土地上物業為在建工程，租賃土地及土地使用權攤銷按有關資產資本化。除此之外，攤銷於綜合損益表中確認。

(g) 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。

(h) 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進行資本化。每項租金款額分為負債及財務費用，藉以在未償還財務結餘上取得固定之比率。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按資產估計可使用年期與租約期兩者中較短者計提折舊。

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(扣除自出租人所給予之任何優惠)在租約期內以直線法在綜合損益表支銷。

(i) 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之用途而定。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之金融資產。若收購金融資產之主要目的為在於短期內出售，則會歸入此分類。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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有指定額或可釐定金額，且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。除到期日為結算日後超過12個月之項目分類為非流動資產外，其餘均計入流動資產。

(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」類別之公平值變動之盈虧，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。倘金融資產之市場並不活躍及就非上市證券而言，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，折現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據代入公式，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(n)闡釋。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(j) 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指定為對沖工具而定，倘指定為對沖工具，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。

(k) 存貨

存貨包括作銷售用途之建築材料及零件，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之估計售價減適用之可變銷售開支計算。

(l) 非金融資產減值

具無限可使用年期之資產(如商譽)毋須攤銷，並須每年進行減值測試。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，則就差額確認減值虧損。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之最低層次(現金產生單位)分類。出現減值之非金融資產(商譽除外)於各呈報日均須檢討是否有可能撥回減值。

(m) 在建工程合約

合約成本在產生時確認。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，則合約收入於合約期內確認。倘總合約成本可能超過總合約收入，則估計虧損將即時確認為開支。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(m) 在建工程合約 (續)

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。

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，則本集團就所有在建合約呈列應收客戶建築合約總額為資產。客戶尚未支付之按施工進度記賬金額及保固金，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)，則本集團就所有在建合約呈列應付客戶建築合約總額為負債。

(n) 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。債務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」。

(o) 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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(p) 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後，列於本公司權益持有人之應佔權益內。

(q) 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。

(r) 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。

(s) 即期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括即期及遞延稅項。除非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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(s) 即期及遞延所得稅 (續)

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，而所進行交易在當時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。

(t) 撥備

倘本集團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須資源流出的可能性。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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(u) 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。

(v) 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。

(w) 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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(w) 僱員福利 (續)

(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，再無任何其他付款責任。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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 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，且本集團各項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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 收入確認 (續)

(iv) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

(v) 股息收入

股息收入在收取款項之權利確立時確認。

(y) 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。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(y) 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(概無於嚴重通脹經濟下經營)之業績及財務狀況按下列方式換算成呈報貨幣：

- (a) 各資產負債表呈列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。

(z) 分部報告

經營分部之報告形式與向主要營運決策者提供之內部報告形式一致。主要營運決策者(由其負責分配資源及評估經營分部表現)已被確定為本公司作出決策的執行董事(「執行董事」)。

(aa) 股息分派

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

財務報表附註

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。

本集團全部按公平值計入損益之金融資產已於年內變現。

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9,000港元（二零零九年：35,000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。儘管集團公司亦持有以其功能貨幣以外之貨幣計值之現金及銀行結餘，惟其外匯風險輕微。

財務報表附註

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、融資租賃承擔及付息現金存款。

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。於二零零九年及二零一零年期間，本集團之借貸、銀行透支、融資租賃承擔及現金存款主要以港元及新加坡元列值。

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3,921,000港元(二零零九年：183,000港元)，主要原因為浮息借貸及融資租賃承擔之利息開支(扣除現金存款利息收入)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。

(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。本集團於二零一零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)。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入集團庫務部。集團庫務部將盈餘現金投資於附息往來賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。於二零一零年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款566,630,000港元(二零零九年：888,492,000港元)及其他流動資產1,093,182,000港元(二零零九年：1,103,531,000港元)，預期可隨時產生現金流入以管理流動資金風險。

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
集團				
於二零一零年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	197,460	-	-	-
長期借貸及其利息	11,382	246,918	37,016	40,070
衍生金融負債	284	-	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	258,940	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	172,937	19,788	-	-
應付共同控制實體款項	10,000	-	-	-
於二零零九年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	50,715	-	-	-
長期借貸及其利息	5,880	2,146	5,372	13,577
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	-	-
應付共同控制實體款項	3,031	-	-	-

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

	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
公司				
於二零一零年三月三十一日				
預提費用及其他負債	1,126	-	-	-
應付附屬公司款項	72,041	-	-	-
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	-	-	-

(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。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理 (續)

於二零一零年，本集團之策略為維持最低水平之資產負債比率。於二零一零年及二零零九年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
借貸總額(附註30)	(516,949)	(72,897)
現金及銀行結餘(附註24)	566,630	888,492
所維持現金淨額	49,681	815,595
總權益	1,303,450	1,248,147
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年內本集團一般營運及投資活動所致，包括收購租賃土地及土地使用權(附註17)及投資物業(附註16)。

(c) 公平值估計

本集團金融工具之賬面值釐定如下：

- (i) 上市投資之公平值乃根據結算日之活躍市場報價釐定。
- (ii) 非上市投資之公平值乃參照相關投資之市價或類似投資之現行市場價值或相關淨資產產生之估計未來現金流量按折現率折現釐定，該折現率反映現時市場對金錢的時間值以及有關資產所涉特定風險的評估。
- (iii) 長期借貸之公平值按預期日後合約支出並按本集團類似金融工具之現行市場利率折現估算。
- (iv) 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。
- (v) 現金及現金存款、貿易應收款項、其他應收款項、按金、貿易應付款項、其他應付款項、預提費用、短期借貸及與聯營公司、共同控制實體、關連公司、少數股東及受投資公司之結餘的公平值假定與其賬面值相若，原因為該等資產及負債的到期日為短期。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(c) 公平值估計 (續)

於二零一零年，本集團已就按公平值計入資產負債表之金融工具採納香港財務報告準則第7號之修訂，其要求按以下公平值計量架構之級別披露公平值計量：

- 以相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量(第一級)
- 使用除第一級之報價以外之資產或負債之可觀察數據計量(無論直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察到之數據)(第二級)
- 使用並非基於可觀察市場資料之資產或負債數據(不可觀察之數據)計量(第三級)

下表列示本集團按公平值計量之金融資產及負債：

	估值方法			總額 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於二零一零年三月三十一日				
衍生金融資產	499	-	-	499
衍生金融負債	284	-	-	284

在活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據結算日之市場報價釐定。倘能輕易地及定期地從交易所、交易商、經紀、產業集團、定價服務或規管機構獲得報價，而該等價格代表按公平基準進行之實際及定期市場交易，則市場被視為活躍。本集團所持有金融資產及負債之適用市場報價為當時買入價。該等工具包括於第一級。

財務報表附註

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(包括機電安裝)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工程之性質，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。

(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。

財務報表附註

4 重大會計估計及判斷 (續)

(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，或撤銷或撤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、澳門、新加坡及中國內地所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。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(l)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18(a)中披露。

(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。

財務報表附註

5 收入及分部資料

本集團主要從事樓宇承建、水喉渠務、翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料貿易以及物業投資及發展。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
樓宇承建、水喉渠務、翻新、維修及裝修工程	2,183,737	1,953,312
機電安裝	1,232,158	1,328,580
建築材料貿易	32,958	122,875
物業投資及發展	2,816	782
其他	10,345	8,329
	3,462,014	3,413,878

主要營運決策者已被確定為執行董事。根據本集團提交予執行董事(由其負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定)之內部財務報告，應報告之經營分部為：

- 建築 — 樓宇承建、水喉渠務、翻新、維修及裝修工程
- 機電安裝 — 提供電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務以及環保工程服務
- 建築材料貿易 — 建築及樓宇材料貿易
- 物業投資及發展

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務，由於規模有限，故並無獨立呈報。

財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 貿易 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一零年 三月三十一日止年度						
總銷售	2,197,644	1,422,691	211,489	2,816	29,190	3,863,830
分部間銷售	(13,907)	(190,533)	(178,531)	-	(18,845)	(401,816)
外部銷售	2,183,737	1,232,158	32,958	2,816	10,345	3,462,014
分部業績	15,214	21,922	1,554	41,269	(10,487)	69,472
未分配收入						4,657
經營溢利						74,129
財務費用	(2,480)	(198)	(380)	(977)	-	(4,035)
應佔聯營公司之虧損	-	(362)	-	-	-	(362)
應佔共同控制實體 之(虧損)/溢利	(924)	-	12	-	-	(912)
除所得稅前溢利						68,820
所得稅開支						(12,485)
年內溢利						56,335

財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

	建築		建築材料	物業投資	其他	總計
	建築	機電安裝	貿易	及發展		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一零年						
三月三十一日止年度						
分部資產	1,034,067	452,405	366,233	680,619	56,375	2,589,699
於聯營公司之權益	-	1,517	-	-	25	1,542
於共同控制實體之權益	-	-	1,132	-	-	1,132
未分配資產						40,103
總資產						2,632,476
分部負債	(590,749)	(358,636)	(43,487)	(318,628)	(3,886)	(1,315,386)
共同控制實體承擔	(9,066)	-	-	-	-	(9,066)
未分配負債						(4,574)
總負債						(1,329,026)
資本開支	18,650	5,079	66,250	610,866	99	700,944
折舊	12,254	2,277	9,004	-	891	24,426
攤銷租賃土地及土地使用權	173	-	367	291	748	1,579
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益	-	-	-	39,543	-	39,543
其他非現金收入淨額	-	-	202	-	-	202

財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築材料 貿易 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 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	782	22,444	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	782	8,329	3,413,878
分部業績	45,472	29,803	(26,077)	(4,187)	(5,334)	39,677
未分配收入						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

財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

	建築		建築材料	物業投資	其他	總計
	建築	機電安裝	貿易	及發展		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	470,706	203,625	25,077	55,881	2,147,264
於聯營公司之權益	-	1,879	-	-	50	1,929
於共同控制實體之權益	6,858	-	1,129	-	-	7,987
未分配資產						71,914
總資產						2,229,094
分部負債	(515,358)	(398,420)	(31,815)	(19,111)	(6,653)	(971,357)
未分配負債						(9,590)
總負債						(980,947)
資本開支	29,145	7,935	4,144	28,953	195	70,372
折舊	11,326	18,052	1,636	-	907	31,921
攤銷租賃土地及土地使用權	173	-	-	-	748	921
攤銷無形資產	-	879	-	-	-	879
投資物業之公平值虧損	-	-	-	4,413	-	4,413
其他非現金開支淨額	5,870	-	-	-	352	6,222

財務報表附註

6 其他收入及收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	78	334
銀行利息收入	3,018	6,162
來自分包承建商的利息收入	4,392	3,790
來自一家共同控制實體的利息收入	522	–
來自一家共同控制實體的管理服務收入	762	–
雜項收入	5,125	8,487
	13,897	18,773
其他收益		
出售物業、廠房及設備之收益淨額	459	319
投資物業公平值收益	39,543	–
按公平值計入損益之金融資產之收益	242	152
衍生金融資產／負債之收益	1,338	2,882
其他	–	14
	41,582	3,367
	55,479	22,140

財務報表附註

7 按性質劃分之開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建築成本	2,661,830	2,696,166
已售存貨成本	160,171	168,459
折舊		
自置物業、廠房及設備	21,817	29,243
租賃物業、廠房及設備	2,609	2,678
	24,426	31,921
經營租賃之租金		
土地及樓宇	9,305	10,077
其他設備	63,879	43,072
	73,184	53,149
員工成本(不包括董事酬金)(附註14)	429,090	374,327
董事酬金(附註8)	14,822	14,863
攤銷租賃土地及土地使用權	1,579	921
減：撥充在建工程項下之資本	(658)	–
	921	921
攤銷無形資產	1,056	879
已減值應收款項撇銷	455	980
核數師酬金 – 審計服務	3,278	3,092
投資物業之公平值虧損	–	4,413
匯兌虧損淨額	1,065	1,745
由投資物業產生之直接營運支出		
– 產生租金收入	364	98
– 不產生租金收入	65	37
其他	72,637	41,074
銷售成本、行政以及其他營運支出總額	3,443,364	3,392,124

財務報表附註

8 董事及高層管理人員之酬金

(a) 截至二零一零年三月三十一日止年度之董事酬金如下：

姓名	僱員之				總計
	袍金	薪金	酌情花紅	退休金	
	千港元	千港元	千港元	計劃供款 千港元	千港元
二零一零年					
黃業強先生	-	5,550	580	257	6,387
黃天祥先生	-	2,090	500	97	2,687
黃慧敏小姐	-	1,390	250	65	1,705
蘇祐芝先生	-	1,773	235	70	2,078
申振威先生	-	870	287	40	1,197
陳智思先生	256	-	-	-	256
胡經昌先生	256	-	-	-	256
楊俊文博士	256	-	-	-	256
	768	11,673	1,852	529	14,822

姓名	僱員之				總計
	袍金	薪金	酌情花紅	退休金	
	千港元	千港元	千港元	計劃供款 千港元	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

財務報表附註

8 董事及高層管理人員之酬金 (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(二零零九年：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(二零零九年：兩名)最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金	3,979	2,753
花紅	378	378
退休福利	148	116
	4,505	3,247

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
1,500,001港元－2,000,000港元	-	2
2,000,001港元－2,500,000港元	2	-

(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。

財務報表附註

9 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	1,656	3,501
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	2,041	–
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	379	268
融資租賃付款之利息部分	358	311
所產生總借貸成本	4,434	4,080
減：歸類為建築成本之款額	(1,251)	(973)
撥充在建工程項下之資本	(1,443)	–
	1,740	3,107
按公平值計入損益之金融資產虧損	118	249
衍生金融資產／負債虧損	2,177	6,125
	4,035	9,481

10 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港利得稅本年度撥備	74	–
海外稅項本年度撥備	17,107	8,746
過往年度超額撥備	(247)	(1,419)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(4,449)	(1,612)
	12,485	5,715

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按16.5%（二零零九年：16.5%）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。

財務報表附註

10 所得稅開支 (續)

本集團除所得稅前溢利之稅項開支與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利	68,820	16,338
應佔聯營公司及共同控制實體虧損，淨額	1,274	18,075
	70,094	34,413
按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算	11,566	5,678
其他國家不同稅率之影響	(3,905)	2,157
毋須課稅之收入	(195)	(2,024)
不可扣稅之支出	2,740	500
未確認暫時差額	(1,513)	(320)
未確認稅務虧損	19,272	10,937
已確認稅務虧損	(11,200)	-
使用先前未確認之稅務虧損	(4,016)	(9,794)
過往年度超額撥備	(247)	(1,419)
其他	(17)	-
所得稅開支	12,485	5,715

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4,544,000港元(二零零九年：912,265,000港元)。

12 股息

於二零一零年七月十四日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.28港仙(二零零九年：0.97港仙)，合共5,607,000港元(二零零九年：4,249,000港元)。

財務報表附註

13 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按如下方式計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	56,337	10,652

	二零一零年	二零零九年
年內已發行股份加權平均數	438,053,600	439,363,052

由於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之已發行股份，故並無呈列該等年度之每股攤薄盈利。

14 員工成本(不包括董事酬金)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、工資及花紅	405,794	352,899
未動用年假	2,909	224
長期服務金及公積金成本		
一定額供款計劃	19,350	17,901
離職福利	1,037	3,303
	429,090	374,327

財務報表附註

15 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	在建工程 千港元	總計 千港元
集團							
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
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)
貨幣匯兌差額	421	(49)	825	21	4	-	1,222
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
截至二零一零年三月三十一日止年度							
年初賬面淨值	30,801	491	56,578	11,845	10,665	-	110,380
添置	-	-	11,789	8,947	10,144	14,704	45,584
出售	-	-	(3,490)	(388)	(683)	-	(4,561)
折舊	(1,691)	(155)	(12,072)	(5,135)	(5,373)	-	(24,426)
貨幣匯兌差額	-	29	1,563	60	37	-	1,689
年終賬面淨值	29,110	365	54,368	15,329	14,790	14,704	128,666
於二零一零年三月三十一日							
成本值	48,283	6,243	157,769	78,401	43,286	14,704	348,686
累計折舊	(19,173)	(5,878)	(103,401)	(63,072)	(28,496)	-	(220,020)
賬面淨值	29,110	365	54,368	15,329	14,790	14,704	128,666

財務報表附註

15 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
廠房及設備	1,173	550
汽車	10,873	7,292
	12,046	7,842

(b) 賬面淨值為9,508,000港元(二零零九年：9,796,000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30及36(d))。

16 投資物業

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	24,727	-
添置	232,800	28,953
投資物業公平值收益／(虧損)	39,543	(4,413)
貨幣匯兌差額	2,300	187
年終	299,370	24,727
於香港，以下列形式持有		
10至50年之租賃	270,000	-
於香港境外，以下列形式持有		
50年以上之租賃	29,370	24,727
	299,370	24,727

財務報表附註

16 投資物業 (續)

- (a) 位於新加坡之投資物業已於二零一零年三月三十一日由獨立合資格物業估值師行Savills (Singapore) Pte. Ltd.進行估值，以供載入本集團年報之用。
- (b) 位於香港之投資物業已於二零一零年三月三十一日由獨立合資格物業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值，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30及36(d))。

17 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	34,732	35,655
添置	422,560	-
攤銷	(1,579)	(921)
貨幣匯兌差額	-	(2)
年終	455,713	34,732
於香港，以下列形式持有		
10至50年之租賃	31,669	32,534
50年以上之租賃	365,025	-
於香港境外，以下列形式持有		
10至50年之租賃	2,142	2,198
50年以上之租賃	56,877	-
	455,713	34,732

於二零零九年四月三十日，本集團收購位於香港蘇杭街77-85號及畢街14A-22號之土地，代價為350,000,000港元(不包括交易費用)。該土地為在建工程，將重建為一幢酒店建築物，並以快捷假日酒店品牌營運。

於二零零九年九月二十四日，本集團訂立涉及以代價人民幣50,375,000元(約57,244,000港元)收購位於中國內地惠州之土地使用權(不包括交易費用)之合約。本集團現正於土地上興建生產廠房，用作生產建築材料。

以上項目之建築成本已計入「在建工程」(於附註15披露)。

財務報表附註

17 租賃土地及土地使用權 (續)

本集團的租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃款項。賬面淨值393,142,000港元(二零零九年：28,885,000港元)之租賃土地及土地使用權已作為本集團銀行融資之抵押品(附註30及36(d))。

18 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
截至二零一零年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	20,228	36,133
添置	—	730	730
攤銷	—	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	19,902	35,807
於二零一零年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	—	(1,935)	(1,935)
賬面淨值	15,905	19,902	35,807

財務報表附註

18 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平均增長率。

使用價值計算所採用之主要假設包括：

- (i) 毛利率介乎每年5%至6%；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%；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) 無形資產主要與盈電之客戶相關。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。

19 附屬公司

	公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	326,615	326,615
給予附屬公司之墊款	165,000	165,000
	491,615	491,615
應收附屬公司款項	1,069,205	1,061,159
應付附屬公司款項	72,041	99,018

財務報表附註

19 附屬公司 (續)

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年利率減2厘計息之金額85,000,000港元(二零零九年：85,000,000港元)，而給予附屬公司之其他墊款為免息。除一項應收附屬公司款項25,000,000港元(二零零九年：無)按香港銀行同業拆息加1.5厘(二零零九年：無)計息外，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。

以下為於二零一零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	香港	2港元	物業投資	—	100%	100%
Best Fortune Investment Limited	香港	5,000,000港元	物業投資	—	100%	100%
City Hope Limited	英屬處女群島/香港	10美元	物業投資	—	90%	90%
德英投資有限公司	香港	2港元	投資控股	—	100%	100%
Grace Top Investment Limited	香港	1港元	電腦軟件貿易	—	100%	100%
廣東粵安盈電機電工程有限公司 (前稱為「廣東粵安菱電機電工程 有限公司」)	中國內地	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	中國內地	3,000,000港元	建築材料貿易	—	100%	100%

財務報表附註

19 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
信盈企業有限公司	香港	2港元	物業發展	—	100%	100%
明合有限公司	香港	1,000,000港元	建築材料貿易及 進行水喉工程	—	100%	100%
南京浩建科技實業有限公司	中國內地	500,000美元	發展及銷售建築器材 及電腦軟件	—	100%	100%
南京南大縱橫智能軟件有限公司	中國內地	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	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	香港	50,000,000港元	電力、機械、通風及空調、 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	香港	2,000,000港元	機電工程服務	—	100%	100%
盈電機電工程(上海)有限公司 (前稱為菱電機電工程(上海)有限公司)	中國內地	10,820,000美元	工程服務	—	100%	100%
慶標有限公司	香港	6,000港元	物業持有	—	100%	100%
利星國際發展有限公司	香港	2港元	物業持有	—	100%	100%

財務報表附註

19 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
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	器材租賃	—	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%
緯衡科技有限公司	香港	2港元	電腦軟件開發	—	100%	100%
緯衡浩建科技(深圳)有限公司	中國內地	3,000,000港元	電腦軟件開發	—	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	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	英屬處女群島/ 香港	2美元	投資控股	—	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%

財務報表附註

19 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
有利建材有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	—	100%	100%
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%
Yau Lee Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	物業及投資控股	—	100%	100%
有利器材租賃有限公司	香港	2港元	租賃器材	—	100%	100%
有利興建材有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	—	100%	100%
有利創新科技有限公司	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	香港	2港元	提供管理服務	—	100%	100%
Yau Lee Materials Manufacturing Limited	香港	1港元	專利權牌照	—	100%	100%
有利興建材製造(阿聯酋)有限公司 (前稱為Yau Lee Materials Trading (UAE) Limited)	香港	1港元	建築材料貿易	—	100%	100%

財務報表附註

19 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	英屬處女群島/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	中國內地	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	中國內地	2,000,000港元	銷售建築材料	—	100%	100%
有利興建材(惠州)有限公司	中國內地	60,000,000港元	製造建築材料	—	100%	100%
有利華建材(惠州)有限公司	中國內地	120,000,000港元	生產預製件及建築材料	—	100%	100%

20 聯營公司

	二零一零年		二零零九年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	1,929	—	39	—
收購盈電	—	—	1,959	—
應佔(虧損)/溢利	(362)	—	111	—
已收股息	—	—	(190)	—
出售(虧損)/溢利	(25)	—	10	—
年終	1,542	—	1,929	—
應收聯營公司款項	21,139	1,043	21,260	1,028
減值撥備	(12,486)	—	(12,486)	—
應收聯營公司款項·淨額	8,653	1,043	8,774	1,028

財務報表附註

20 聯營公司 (續)

(a) 於二零一零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	溢利/ (虧損) 千港元	所持權益
二零一零年							
有利發展有限公司 (「有利發展」)(附註b)	100股每股面值 1元之普通股	香港	17,220	(35,437)	-	428	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	5,017	(1,026)	3,855	(953)	38%
二零零九年							
有利發展有限公司 (附註b)	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 (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%

- (b) 有利發展與中方共同在中國內地順德以合營企業(各佔一半股權)形式發展一項商住物業項目「富麗大廈」。截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度，由於本集團應佔累積虧損超出其於有利發展之投資，因此本集團並無確認聯營公司溢利/(虧損)。
- (c) 岩崎電氣由盈電擁有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、免息及須按通知償還。

財務報表附註

21 共同控制實體

	二零一零年		二零零九	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	7,987	—	26,170	—
應佔虧損	(912)	—	(18,186)	—
收購盈電	—	—	553	—
出售	—	—	(553)	—
資金分派	(15,000)	—	—	—
貨幣匯兌儲備	(9)	—	3	—
年終	(7,934)	—	7,987	—
共同控制實體	1,132	—	7,987	—
共同控制實體承擔	(9,066)	—	—	—
應收共同控制實體款項(附註g)	59,740	138	14,988	—
應付共同控制實體款項(附註g)	(10,000)	—	(3,031)	—

(a) 以下為於二零一零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
二零一零年								
有利科格斯雕塑製品有限公司 (「科格斯」)(附註b)	1,000,000港元		香港	4,102	(9,719)	—	(581)	51%
有利科格斯雕塑製品(澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」)(附註c)	200,000澳門幣		澳門	14,447	(1,869)	6,639	1,007	51%
有利科格斯雕塑製品(深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」)(附註d)	4,200,000港元		中國內地	99	(4,840)	—	(401)	51%
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture (附註e)	不適用		香港	159,627	(177,244)	1,080,491	(1,335)	50%
Yau Lee-Hsin Chong Joint Venture (附註f)	不適用		香港	92,307	(92,736)	77,532	(428)	60%
總計				270,582	(286,408)	1,164,662	(1,738)	
本集團應佔部分				144,708	(152,642)	590,151	(912)	

財務報表附註

21 共同控制實體 (續)

(a) (續)

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 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 (附註b)	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(附註c)	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(附註d)	4,200,000港元	中國內地	3,912	(8,252)	9,983	(4,589)	51%
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture (附註e)	不適用	香港	260,643	(246,927)	325,710	(21,274)	50%
總計			289,181	(273,251)	343,449	(36,075)	
本集團應佔部分			144,876	(136,889)	171,902	(18,186)	

- (b) 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(c)及(d)。
- (c) 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。該附屬公司於二零一零年三月三十一日暫無經營業務。
- (d) 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。該附屬公司於二零一零年三月三十一日暫無經營業務。
- (e) Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture為一家於香港經營之未註冊成立合營企業，持有一份價值1,654,000,000港元之建築合約。
- (f) Yau Lee-Hsin Chong Joint Venture為一家於香港經營之未註冊成立合營企業，持有一份價值2,896,000,000港元之建築合約。
- (g) 應收/(應付)本集團及本公司共同控制實體款項為無抵押、免息及須按通知償還，惟按年利率3厘計息之應收科格斯、科格斯(澳門)及科格斯(深圳)款項除外。

財務報表附註

22 其他非流動資產

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收保固金(附註27)	227,241	203,795
給予員工之貸款(附註23)	648	1,060
	227,889	204,855
減：應收保固金的即期部分(附註25(a))	(186,420)	(185,139)
減值撥備	154	1,131
給予員工之貸款的即期部分(附註23)	(200)	(353)
	41,423	20,494

長期應收保固金以實際利率法按已攤銷成本列賬。

23 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200,000港元(二零零九年：353,000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。

24 現金及銀行結餘

	二零一零年		二零零九年	
	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	369,903	7,713	475,502	3,011
定期存款	53,176	—	261,276	29,625
受限制存款(附註a)	143,551	10,000	151,714	10,000
	566,630	17,713	888,492	42,636

財務報表附註

24 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36(a))。

(b) 就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零一零年		二零零九年	
	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	369,903	7,713	475,502	3,011
定期存款	53,176	-	261,276	29,625
	423,079	7,713	736,778	32,636

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一零年		二零零九年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
港元	306,305	17,713	488,099	42,614
美元	141,207	-	226,386	22
人民幣	102,414	-	82,258	-
澳門幣	5,528	-	79,446	-
其他貨幣	11,176	-	12,303	-
	566,630	17,713	888,492	42,636

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎零至1.25厘(二零零九年：零至2.6厘)。

財務報表附註

25 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項	248,201	405,300
應收保固金(附註22)	186,420	185,139
減值撥備	(11,669)	(12,781)
	422,952	577,658

視乎服務或產品之性質而定，應收賬項於開出發票後30日至150日內到期繳付。於二零一零年三月三十一日，應收賬項27,107,000港元(二零零九年：54,532,000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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期日數：		
1 – 30日	5,550	18,827
31 – 90日	6,182	9,807
91 – 180日	1,870	3,156
180日以上	13,505	22,742
	27,107	54,532

於二零一零年三月三十一日，應收賬項11,669,000港元(二零零九年：12,781,000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。於二零一零年三月三十一日，全部有關應收賬項已逾期超過180日。

財務報表附註

25 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	12,781	40
收購盈電	-	13,288
減值虧損撥回	(518)	(540)
未能收回的款項撇銷	(594)	(42)
貨幣匯兌差額	-	35
年終	11,669	12,781

本集團之貿易應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	299,104	318,248
新加坡元	82,545	216,260
澳門幣	37,056	40,617
人民幣	4,247	2,533
	422,952	577,658

財務報表附註

25 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一零年		二零零九年	
	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	90,561	–	112,124	–
預付款項及按金	88,352	55	24,226	53
其他應收款項	13,917	235	1,381	296
	192,830	290	137,731	349

本集團絕大部分預付款項、按金及其他應收款項均以港元及美元列值。給予分包承建商之墊款包括55,115,000港元(二零零九年：64,492,000港元)之款項，每年按8.00厘至9.00厘(二零零九年：7.00厘至9.25厘)之利率計息。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。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

26 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原材料，按成本值	29,924	16,457
製成品，按成本值	3,395	3,471
其他，按成本值	478	1,422
	33,797	21,350

財務報表附註

27 施工中建築合約

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	12,665,244	10,949,194
截至當日按施工進度收取之收益	(12,601,650)	(10,998,753)
	63,594	(49,559)
下列各項已計入流動資產／(負債)：		
應收客戶建築合約款項	374,077	327,353
應付客戶建築合約款項	(310,483)	(376,912)
	63,594	(49,559)

施工中建築合約之應收客戶保固金227,241,000港元(二零零九年：203,795,000港元)已歸類為其他非流動資產及應收賬項淨額(附註22及25(a))。

28 按公平值計入損益之金融資產

	二零一零年		二零零九年	
	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	-
按公平值列賬之貨幣市場基金				
— 非上市	-	-	14,902	9,854
	-	-	15,147	9,854

財務報表附註

29 衍生金融資產／負債

	二零一零年				二零零九年			
	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
按公平值列賬								
港元浮息掉期(附註a)	-	-	-	-	-	644	-	-
外幣遠期合約(附註b)	499	284	-	-	-	-	-	-
美元及人民幣績效評分 美元存款合約(附註c)	-	-	-	-	-	195	-	174
	499	284	-	-	-	839	-	174

附註：

- (a) 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，收入乃藉本金賺取，而對方則擁有認購期權，以在符合若干條件情況下，沽售美元及向本集團購入港元。該期權已於二零零九年九月到期。
- (b) 本集團訂立若干外幣遠期合約，以減輕其中國業務產生之人民幣之匯率風險。該等遠期合約將於二零一零年四月一日至二零一一年三月三十一日期間到期。
- (c) 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／人民幣績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。該等合約已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收取名義金額。

財務報表附註

30 借貸

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期		
融資租賃承擔	2,689	349
長期銀行貸款－有抵押	312,517	17,372
	315,206	17,721
短期		
短期銀行貸款－有抵押	195,000	50,000
長期借貸之即期部分	6,743	5,176
	201,743	55,176
總借貸	516,949	72,897

(a) 借貸到期日如下：

	銀行借貸		融資租賃承擔	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	196,392	51,238	5,351	3,938
一至二年	240,851	1,275	2,689	349
二至五年	33,789	4,066	—	—
五年後	37,877	12,031	—	—
	508,909	68,610	8,040	4,287

財務報表附註

30 借貸 (續)

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	二零一零年 厘	二零零九年 厘
短期銀行貸款	1.3	1.5
長期銀行貸款	1.4	3.1
融資租賃承擔	2.9	4.3

(c) 借貸賬面值與其公平值相若。

(d) 借貸主要以下列貨幣結算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	498,040	54,287
新加坡元	18,909	18,610
	516,949	72,897

(e) 銀行借貸以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地以及受限制存款作抵押品(附註15、16、17、24及36)。

財務報表附註

30 借貸 (續)

(f) 融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	5,677	4,090
第二年	2,739	355
	8,416	4,445
融資租賃之未來財務費用	(376)	(158)
	8,040	4,287

31 遞延所得稅

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	6,833	5,642
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	(4,449)	(1,612)
貨幣匯兌差額	132	—
	2,516	6,833

財務報表附註

31 遞延所得稅(續)

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		投資物業公平值收益		無形資產		加速折舊撥備		總計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	(679)	-	-	-	3,338	-	4,174	5,642	6,833	5,642
收購盈電	-	(679)	-	-	-	3,482	-	-	-	2,803
(計入)/扣除自損益表	(11,200)	-	6,536	-	(174)	(144)	389	(1,468)	(4,449)	(1,612)
貨幣匯兌差額	-	-	17	-	-	-	115	-	132	-
年終	(11,879)	(679)	6,553	-	3,164	3,338	4,678	4,174	2,516	6,833

倘有法定可執行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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延所得稅資產		
十二個月後可收回	(7,209)	(689)
十二個月內可收回	(1,802)	-
	(9,011)	(689)
遞延所得稅負債		
十二個月後可支付或償還	9,222	6,018
十二個月內可支付或償還	2,305	1,504
	11,527	7,522

財務報表附註

31 遞延所得稅 (續)

於二零一零年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約539,179,000港元(二零零九年：506,025,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
無到期日	484,271	464,840
一年內到期	3,142	10,470
一年後至五年內到期	51,766	30,715
	539,179	506,025

32 應付供應商及分包承建商之款項

應付供應商及分包承建商之款項賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期	218,026	283,341
1 – 30日	24,907	11,004
31 – 90日	13,870	2,610
91 – 180日	1,564	746
180日以上	573	2,213
	258,940	299,914

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	224,447	209,143
人民幣	22,590	6,391
澳門幣	8,068	18,559
新加坡元	3,376	62,715
其他貨幣	459	3,106
	258,940	299,914

財務報表附註

33 股本

	股份數目		金額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 千港元	二零零九年 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	438,053,600	440,949,600	87,611	88,190
股份購回及註銷	—	(2,896,000)	—	(579)
	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

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五個營業日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）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五個營業日聯交所每日報價表所列之股份平均收市價。

財務報表附註

33 股本 (續)

優先認股權計劃 (續)

根據優先認股權計劃可能授出之優先認股權所涉及之股份最大數目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。直至二零一零年三月三十一日，本公司並無根據優先認股權計劃授出任何優先認股權。

34 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					
於二零零九年四月一日	413,776	359	2,689	743,116	1,159,940
年內溢利	-	-	-	56,337	56,337
二零零九年末期股息	-	-	-	(4,249)	(4,249)
貨幣匯兌差額	-	-	3,217	-	3,217
於二零一零年三月三十一日	413,776	359	5,906	795,204	1,215,245
代表：					
擬派二零一零年末期股息				5,607	
其他				789,597	
於二零一零年三月三十一日				795,204	
於二零零八年四月一日	415,430	359	3,144	776,559	1,195,492
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)
貨幣匯兌差額	-	-	(455)	-	(455)
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	

財務報表附註

34 其他儲備及保留盈利 (續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
公司				
於二零零九年四月一日	413,776	359	1,004,796	1,418,931
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	4,544	4,544
二零零九年末期股息	-	-	(4,249)	(4,249)
於二零一零年三月三十一日	413,776	359	1,005,091	1,419,226
代表：				
擬派二零一零年末期股息			5,607	
其他			999,484	
於二零一零年三月三十一日			1,005,091	
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	

本公司於二零一零年三月三十一日之所有保留盈利均可予分派。

財務報表附註

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與業務(所耗用)／所產生現金淨額之對賬表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利	74,129	43,894
利息收入	(7,932)	(9,952)
投資的股息收入	(78)	(334)
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	(459)	(319)
投資物業公平值(收益)／虧損	(39,543)	4,413
攤銷無形資產	1,056	879
攤銷租賃土地及土地使用權	1,579	921
折舊	24,426	31,921
出售聯營公司虧損／(收益)	25	(10)
衍生金融資產／負債之收益	(1,338)	(2,882)
按公平值計入損益之金融資產之收益	(242)	(152)
營運資金變動前之經營溢利	51,623	68,379
應收保固金(增加)／減少	(21,188)	13,348
給予員工之貸款減少	259	258
應收賬項淨額減少／(增加)	151,739	(160,070)
存貨(增加)／減少	(12,447)	3,434
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(19,345)	44,507
應收客戶建築合約款項(增加)／減少	(46,724)	29,102
應收聯營公司款項減少／(增加)	121	(251)
應收共同控制實體款項增加	(48,150)	-
應收共同控制實體款項減少／(增加)	25,367	(5,862)
應付供應商及分包承建商款項(減少)／增加	(40,974)	33,069
預提費用、應付保固金及其他負債(減少)／增加	(25,493)	6,953
應付客戶建築合約款項(減少)／增加	(66,429)	90,874
應付長期保固金增加	10,439	9,349
其他非流動資產減少	-	22
應收關連人士款項減少	-	30
業務(所耗用)／所產生現金淨額	(41,202)	133,142

財務報表附註

35 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資變動分析

	股本 千港元	股份溢價 千港元	少數 股東權益 千港元	融資 租賃承擔 千港元	長期 銀行貸款 千港元	短期 銀行貸款 千港元	受限制存款 千港元
於二零零九年四月一日	87,611	413,776	596	4,287	18,610	50,000	(151,714)
融資活動(所耗用)/ 所產生現金淨額	-	-	-	(6,305)	293,644	145,000	8,163
少數股東應佔虧損	-	-	(2)	-	-	-	-
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	10,058	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	1,655	-	-
於二零一零年三月三十一日	87,611	413,776	594	8,040	313,909	195,000	(143,551)
於二零零八年四月一日	88,190	415,430	625	7,471	-	158,800	(168,800)
融資活動(所耗用)/ 所產生現金淨額	(579)	(1,654)	-	(5,840)	18,598	(108,800)	17,086
少數股東應佔虧損	-	-	(29)	-	-	-	-
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	2,656	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	12	-	-
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)

(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10,058,000港元(二零零九年：2,656,000港元)。

財務報表附註

36 銀行融資

於二零一零年三月三十一日，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1,556,869,000港元(二零零九年：1,307,726,000港元)，其中807,677,000港元(二零零九年：552,884,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 143,551,000港元(二零零九年：151,714,000港元)之受限制存款(附註24)；
- (b) 由本公司提供1,534,872,000港元(二零零九年：1,293,894,000港元)之擔保；
- (c) 若干建築合約之貿易應收賬項；及
- (d) 9,508,000港元(二零零九年：9,796,000港元)之物業、廠房及設備，299,370,000港元(二零零九年：24,727,000港元)之投資物業及393,142,000港元(二零零九年：28,885,000港元)之租賃土地(附註15、16及17)。

結算日後，本集團為其物業發展項目融資及再融資取得銀行融資額為475,000,000港元。

37 承擔及或然負債

本集團之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務中，本集團就其建築合約面對各項索償。於二零一零年三月三十一日，本集團就若干合約面對定額賠償索償，而本集團已就客戶索償遞交延期申請。定額賠償額之最終金額(如有)仍未能確定，惟董事認為任何由此產生之負債不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零零六年，本集團接獲申索陳述書，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。本集團已就代分包承建商支付之支出及款項向其提出約2,800,000港元之反申索。董事認為索償不會產生任何重大不利財務影響，故於二零一零年三月三十一日並無就此作出撥備。

財務報表附註

37 承擔及或然負債 (續)

- (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26,700,000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，故於二零一零年三月三十一日並無就此作出撥備。
- (d) 本集團給予客戶履約保證約369,382,000港元(二零零九年：467,000,000港元)。
- (e) 於二零一零年三月三十一日，本集團之已訂約但尚未發生之資本開支涉及收購廠房及設備約52,082,000港元(二零零九年：無)。
- (f) 根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇		
— 一年內	6,428	6,212
— 一至五年	12,312	10,441
— 五年後	40,895	43,489
	59,635	60,142

財務報表附註

38 未來應收最低租金

本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	1,223	2,115
一至五年	999	573
	2,222	2,688

39 關連人士結餘

主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團之董事(執行及獨立非執行董事)。就員工提供之服務而已付或應付主要管理人員之薪酬如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及袍金	12,441	12,022
酌情花紅	1,852	2,333
退休金成本—定額供款計劃	529	508
	14,822	14,863

投資物業一覽表

物業	地點及租期	目前用途	本集團 權益
1. 九龍觀塘駿業街43-45號	觀塘內地段359及360號各自根據政府租約持有，租約於一九九七年六月二十七日屆滿並已續期，到期日為二零四七年六月三十日。	該物業目前空置。	100%
2. 九龍土瓜灣浙江街18號	九龍內地段9673號根據賣地規約第9607號持有，租期為75年，由一九七零年一月十九日起計，可再續期75年。	該物業目前空置。	100%
3. 40 Prinsep Street, Singapore, 188666	Lot No. 491K Town Subdivision 11，自一九九五年三月一日起生效，租期為99年。	該物業目前已出租。	100%
4. 10 Gopeng Street, #38-26 Icon, Singapore, 078878	Lot No. U2246A Town Subdivision 3，自二零零二年一月二十九日起生效，租期為99年。	該物業目前已出租。	100%

五年財務摘要

綜合業績

截至二零一零年三月三十一日止年度

	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	二零一零年 千港元
收入	1,452,208	2,109,311	1,624,944	3,413,878	3,462,014
除所得稅前溢利	5,099	66,666	367,279	16,338	68,820
所得稅(開支)／抵免	(3,079)	(17,057)	55,078	(5,715)	(12,485)
少數股東權益	(53)	181	3	29	2
股東應佔溢利	1,967	49,790	422,360	10,652	56,337

綜合資產及負債

於三月三十一日

總資產	1,805,697	2,067,814	1,801,176	2,229,094	2,632,476
總負債	(991,365)	(1,201,189)	(516,869)	(980,947)	(1,329,026)
股東權益	814,332	866,625	1,284,307	1,248,147	1,303,450

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。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經營業務及已終止業務。