



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



GREEN INTEGRATED CORPORATION



二零一一年年報

目錄

	頁次
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	19
董事局報告	25
企業管治報告	31
獨立核數師報告	36
綜合損益表	38
綜合全面收入表	39
資產負債表	40
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
財務報表附註	44
投資物業一覽表	115
五年財務摘要	116

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
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓

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

公司秘書

何瑞民 (於二零一一年四月十一日辭任)
陳世寅 (於二零一一年四月十一日獲委任)

主要銀行

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

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M樓

本年度業績

我謹代表董事局欣然報告，本集團本年度繼續錄得理想業績。年內本集團收入及溢利淨額均錄得增加，這得益於我們的主要業務營運穩步增長及本集團的投資物業公平值收益。

本集團營業額達至3,573,181,000港元，較上一年度有一定增長。這主要來自我們的核心建築業務的穩定貢獻，尤其於香港及新加坡，以及機電安裝業務的穩步增長。相比上一年的231,639,000港元，本年度毛利為207,395,000港元，此乃由於若干已完成的建築合約產生額外成本。此外，其他收入及收益大幅增加至84,373,000港元，主要受惠於本集團於香港的投資物業的公平值升值。成本方面，於通脹環境下，本集團加強對行政開支的控制取得成效，行政開支維持於200,394,000港元，與去年的水平大致相約。本年度財務費用增加乃由於要為多個新物業發展項目融資所致。本集團本年度稅項開支為14,981,000港元，相當於實際稅率17%。整體而言，本年度溢利淨額增至71,351,000港元，顯示本集團核心業務的穩步增長及物業投資的優異表現。

本年度每股基本盈利為16.42港仙，上一年度則為12.86港仙。本集團於二零一一年三月三十一日之資產淨值為1,387,490,000港元(二零一零年：1,303,450,000港元)，按已發行普通股438,053,600股(二零一零年：438,053,600股)計算，相當於每股3.17港元(二零一零年：2.98港元)。

股息

於二零一一年六月二十七日舉行之董事局會議上，董事建議派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙(二零一零年：1.28港仙)。待權益持有人於應屆股東週年大會批准後，股息將於二零一一年九月二十二日向於二零一一年八月二十六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

本公司將於二零一一年八月八日(星期一)至二零一一年八月十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格出席即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之股東身份。

為符合出席股東週年大會資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一一年八月五日(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M樓。

本公司將再次於二零一一年八月二十二日(星期一)至二零一一年八月二十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格獲發派於本公司股東週年大會獲通過之截至二零一一年三月三十一日止年度建議末期股息2.28港仙之股東身份。

為符合收取末期股息資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一一年八月十九日(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M樓。

業務回顧

樓宇建築、屋宇裝修及維修

本年度樓宇建築、屋宇裝修及維修分部之收入為1,950,609,000港元(二零一零年: 2,183,737,000港元)，分部虧損則為18,250,000港元(二零一零年: 溢利15,214,000港元)。於二零一零年年初，自金融危機發生後的經濟復甦仍處於起步階段，由於前景存在不確定性因素，發展商及承建商在進行承包工程時都較為審慎。於二零一零年下半年，經濟復甦步伐加快，香港及新加坡物業建築市場亦同時走強。本集團於本分部的整體業績於年內出現收入輕微下降。由於年內若干完成的建築合約的成本意外增加，分部業績錄得虧損。本集團將繼續密切監察其進展中的合約以確保盈利水平及在保證質量的前提下按時完成。另一方面，本集團的共同控制實體於香港發展一個主要公共建築項目，該項目已於年內全面開工。

本集團於年內獲得10份主要合約，合約總值為2,048,000,000港元，另外亦完成了7份合約，合約總值為3,893,000,000港元。二零一一年三月三十一日之手頭合約總值為5,065,000,000港元。此外，透過一家共同控制實體與一家有名承建商取得價值為2,896,000,000港元之合約年內正在進展中。於二零一一年三月三十一日，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7,961,000,000港元。於年結日後直至本報告日期，本集團再獲得兩份合約，總值為393,000,000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的經驗及競爭優勢。本集團於樓宇建築及屋宇裝修行業有深厚的專業技能及良好的聲譽，而本集團將繼續利用這等優勢，積極獲取公營及私營項目。

實現優質、安全及環保標準一直是本集團的使命。年內，本集團為這一使命所作的成就繼續獲得業界認可，並為本集團帶來超過30個不同獎項，其中包括：

1. 公德地盤嘉許計劃獎金獎；
2. 安全獎勵計劃樓宇建造地盤(公營合約)組銀獎；
3. 傑出承建商獎(建築)銀獎；
4. 安全隊伍(公營合約)組銅獎；及
5. 香港環保卓越計劃獎之優異獎。

機電安裝

得益於香港及中國內地物業市場的強勁發展，機電安裝分部實現穩健增長。該分部的收入為1,581,137,000港元(二零一零年: 1,232,158,000港元)，及分部溢利為28,949,000港元(二零一零年: 21,922,000港元)。

儘管該業務分部面臨激烈競爭，惟本集團仍實現28%的收入增長，主要由於所獲得的合約大幅增加。中國內地的增長，特別是上海尤為突出，而獲得的新合約一般具有較高合約價值。年內所獲得的合約總額約為1,600,000,000港元，其中包括於中國內地的一份總值為436,000,000港元及於澳門的兩份總值為187,000,000港元的合約。於二零一一年三月三十一日，該分部的手頭合約總值合共3,849,000,000港元。

分部溢利增長約32%，與收入的增幅一致。本集團相信，香港、中國內地及澳門市場將是該業務分部進一步及持續增長的主要動力。除利用自身的專長及經驗以外，本集團將積極尋求與其他公司建立戰略合作夥伴關係，以增強競爭優勢，從而把握更為重大的機遇。

建築材料貿易

此項分部錄得營業額28,711,000港元(二零一零年：32,958,000港元)及分部溢利12,757,000港元(二零一零年：1,554,000港元)。營業額下降乃由於全球經濟之全面復甦存在不確定性因素導致發展商持保守取態，進而令本集團與香港私營發展商所訂立之物料供應合約減少。於年內，由於生產設施位於中國內地，人民幣升值、勞動成本上升及原材料價格波動仍為經營業務所面對的主要問題。然而，分部溢利仍大幅上升，主要是由於衍生金融資產收益及人民幣升值帶來之匯兌收益，此外，持續實施之提高營運效率措施及工廠生產成本控制的改善亦為此分部的溢利增加作出貢獻。

物業投資及發展

本年度此項分部錄得收入1,536,000港元(二零一零年：2,816,000港元)，主要來自本集團之投資物業租金。收入輕微減少主要是因為本集團於年內終止出租一處香港投資物業以計劃對有關場所進行重建。分部溢利為50,833,000港元(二零一零年：41,269,000港元)，主要來自本年度投資物業之公平值收益，而錄得該等收益則是由於近期香港物業價格飆升所致。該批物業乃於二零零九年全球金融危機期間，市場大幅向下調整之時在香港收購所得。部分物業目前處於發展階段，而其他物業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以及同時積極向外部客戶獲取工程之業務單位。該等單位包括電腦軟件開發、建築設計及工程服務業務。該等業務單位令本集團可向其客戶提供綜合服務，有助加強本集團在服務範圍和減省成本方面之競爭力。

業務前景

本集團將堅持其作為擁有多元化建築相關業務之全方位承建商之市場定位，並將積極在不同地區發掘機會。這將提高我們的競爭力並加強我們維持長期增長之能力。

儘管全球經濟之全面復甦仍然存在不確定性，惟由於香港政府之「十大基建項目」及即將啟動之多個大型公營及私營項目，香港物業建築市場已顯示出持續上升趨勢。憑藉我們於本地建築及樓宇翻新業務深厚之專業知識及良好聲譽，本集團將繼續積極在香港物色合約工程。本集團亦憑藉近期於澳門和新加坡之工程而獲得良好口碑，幫助本集團於該等不斷擴大之市場獲得其他新合約。本集團深信這一勢頭將會持續。

主席報告

我們的機電安裝業務已於香港、澳門及中國內地取得強大地位及擁有穩健的合約基礎，利用我們在該等地區之經驗及對當地之了解，我們將繼續積極尋求進一步擴張。另一方面，目前香港正進行多個大型基建項目，本集團將物色本地及海外战略合作夥伴以提高我們的實力，從而增加我們獲得大型項目之機會。此外，本集團亦會就研發與本地大學積極合作，為市場開發環保產品。

本集團於中國廣東省惠州市之新綜合廠房之興建正順利進行，其中部分生產線已開始營運。目前，位於深圳龍華的廠房繼續作為主要的生產中心以供應建築材料。新廠房建設完成後，對多條不同生產線之集中管理將提升相互間的協同效應，從而減省成本及提高效率。這亦將提高本集團之實力及吸納新業務之能力，尤其是預制件及材料方面。此外，新廠房的一條星鈦生產線已經完工並已準備進行試產。隨著創新型星鈦技術的應用，本集團將可對市場開發及推廣此環保、低成本及高性能之建築材料，這無疑將加強我們的建築材料貿易業務。

本集團之物業發展項目亦進展順利。在香港，位於上環之香港蘇豪智選假日酒店計劃於二零一二年第一季度投入營運，此後將為本集團提供一穩定之收入來源。為履行我們的企業社會責任，本集團計劃透過融入多項創新、節能、減廢措施建成一間環保酒店，該酒店將成為體現本集團於綠色樓宇建築之代表作。另一方面，本集團位於觀塘及土瓜灣之物業將分別計劃重建為辦公室及住宅物業，而本集團已進行有關法定程序。本集團已受益於該等物業之價值升值，於重建完成後，將成為本集團另一穩定之收入來源。整體而言，本集團將維持策略性及平衡之物業投資組合，為本集團帶來額外的長期利益。

憑藉我們在建築及相關業務之穩定基礎及健全之業務發展計劃，以及我們於推動不同部門之間之協同作用之持續努力，管理層深信本集團可於未來數年取得穩定增長。本集團將緊隨經濟及市場發展趨勢，把握隨時出現的機遇並採取及時行動。此外，我們將繼續採納積極且審慎之方式發展我們的業務，以求將股東回報最大化。我們亦將繼續投資於員工發展及培訓。最後，作為負責任的企業公民，我們將全面實施節能、低碳排放及環保之建築技術，以期為人們創建更好環境。

承董事局命

主席
黃業強

香港，二零一一年六月二十七日

財務狀況

於二零一一年三月三十一日，本集團手頭現金總額為428,230,000港元(二零一零年：566,630,000港元)，而借貸總額增加至809,260,000港元(二零一零年：516,949,000港元)。本集團於二零一一年三月三十一日有負債淨額(按借貸總額減手頭現金總額計算)381,030,000港元(二零一零年：無)，而流動比率由二零一零年之1.69減少至二零一一年之1.50。現金淨額減少主要由於建築收入的收取時間為年底、用於生產環保產品之機器之付款，以及部分以內部產生資源及部分以銀行融資支付之發展項目之建築成本。

短期及長期借貸以本集團之物業、若干定期存款及按公平值計入損益之金融資產作抵押。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。截至二零一一年三月三十一日，本集團獲授與銀行貸款及透支相關之銀行融資為1,408,638,000港元(二零一零年：948,067,000港元)，另外611,004,000港元(二零一零年：608,802,000港元)則與擔保及貿易融資相關，本集團已分別動用809,260,000港元(二零一零年：516,949,000港元)及309,914,000港元(二零一零年：290,728,000港元)。本集團之銀行融資增加，主要由於業務擴張、資本開支及物業發展項目融資引致。

人力資源

截至二零一一年三月三十一日，本集團僱用約3,100人(二零一零年：2,600人)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為1,850人(二零一零年：1,900人)，中國內地僱員人數為1,250人(二零一零年：700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

截至二零一一年三月三十一日止年度

合約價值

	二零一零年	合約額		二零一一年
	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	6,910	2,048	(3,893)	5,065
機電安裝	3,460	1,600	(1,211)	3,849
減：分部間合約	(315)	(246)	208	(353)
	10,055	3,402	(4,896)	8,561

上述於二零一一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2,896,000,000港元之合約。

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部

截至二零一一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
設計及重建羅湖懲教所	二零零七年四月	二零一零年四月	1,228
彩雲道地盤3B第一期發展項目	二零零七年四月	二零一零年四月	551
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	二零一零年五月	156
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	二零一零年二月	1,026
馬鞍山86B工程	二零零八年八月	二零一一年三月	799
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	二零一零年八月	111
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	二零一零年十一月	22
總計			3,893

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二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
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	33
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	56
石硤尾邨第二期公屋建築工程	二零零九年六月	542	283
牛頭角下邨重建計劃第一期	二零零九年七月	1,242	635
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	145
新加坡Hamilton Scotts Road S02住宅物業 發展項目 — 物業結構、渠務及衛生工程	二零一零年一月	122	38
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	270
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)	二零一零年四月	150	50
總計		3,017	1,510

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二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
馬鞍山、沙田北區及將軍澳區(1)保養、改善工程 及空置單位翻新工程定期合約2010/2013	二零一零年五月	235	167
設計及建造倉庫工程 - 大嶼山	二零一零年七月	11	1
建築工程 - 大嶼山	二零一零年七月	446	253
建造七座位於新加坡實里達路的商場 及私人住宅兩用項目工程	二零一零年十一月	488	474
建造新加坡三巴旺Riverlodge三座住宅 及一座多層停車場	二零一零年十二月	332	318
香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院改建工程	二零一一年一月	317	310
建築工程 - 大嶼山	二零一一年二月	87	82

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二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
澳門威尼斯人渡假村第五、六期平台花園裝修工程	二零一一年二月	20	17
澳門威尼斯人渡假村第五、六期喜來登酒店大堂入口及 第六期家庭通道裝修工程	二零一一年四月	36	36
澳門威尼斯人渡假村第五、六期賭場屏風裝修工程	二零一一年四月	24	24
其他		52	32
總計		2,048	1,714
於二零一一年三月三十一日之手頭合約總值		5,065	3,224

於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
屯門醫院癌症關顧中心(第三期)擴建工程	二零一一年五月	33
黃大仙、青衣、荃灣及離島區(1)保養、改善工程 及空置單位翻新工程2011/2014	二零一一年七月	360
總計		393

合約撮要

樓宇建築、屋宇裝修及維修分部 (續)

由共同控制實體獲得並於截至二零一一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
設計及建造沙田威爾斯親王醫院擴建大樓 (本集團實際擁有50%權益)	二零零七年四月	二零一零年四月	1,654

於往年由共同控制實體獲得並在截至二零一一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	於二零一一年 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 (本集團實際擁有60%權益)	二零零九年十一月	2,896	2,509

合約撮要

機電安裝分部

截至二零一一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
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	二零一零年四月	97
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	二零一零年四月	95
羅湖懲教中心電氣安裝工程*	二零零七年四月	二零一零年四月	113
羅湖懲教中心空調系統安裝工程*	二零零七年四月	二零一零年四月	61
羅湖懲教中心消防系統安裝工程*	二零零七年四月	二零一零年四月	34
前柴灣邨房屋署電氣工程	二零零七年七月	二零一零年四月	28
黃大仙廟擴建工程	二零一零年四月	二零一零年九月	18
港島線機房及槽房翻新工程	二零一零年五月	二零一一年三月	17
其他			748
總計			1,211

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
上海IFC鍋爐系統	二零零七年六月	34	4
沙田坳邨重建工程房屋署電氣工程	二零零七年八月	25	1
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	2
上海IFC北塔樓電氣安裝工程	二零零七年十二月	124	30
上海IFC北塔樓空調安裝工程	二零零七年十二月	114	18
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	9
廣州太古滙空調系統供應及安裝工程	二零零八年六月	231	102
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	2
石硤尾邨第五期公屋建築	二零零九年七月	57	45

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
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	89
九龍城污水截流計劃	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	50
馬鞍山77區548地段住宅物業	二零零九年八月	53	15
洪水橋2064地段DD121住宅物業	二零零九年八月	32	7
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	35
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	53
澳門路氹城銀河娛樂渡假酒店	二零一零年一月	356	35
其他		695	42
總計		2,249	609

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
上海力仕鴻華綜合商業發展項目	二零一零年四月	436	392
建築署(物業事務處)物業之 電氣及冷氣加改、保養及維修工程合約 (合約地區：中區、山頂及半山)*	二零一零年四月	62	56
西摩道2A住宅物業空調及通風系統安裝工程	二零一零年四月	20	18
二十四個月消防保養及維修合約(香港區)	二零一零年四月	16	5
觀塘觀塘道414號商業大廈冷氣及 電氣供應及安裝工程	二零一零年六月	59	58
沙田站改善工程(機電安裝)	二零一零年六月	27	21
石湖墟污水處理廠加設一台 電熱聯供燃氣發電機組	二零一零年六月	13	10
電氣、冷氣、消防及水泵安裝工程 - 大嶼山*	二零一零年七月	99	75

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一一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	於二零一一年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
新界西北區海水供應的機電設備供應和安裝工程	二零一零年七月	17	16
領匯旗下商場、停車場、街市及熟食中心 之電氣保養合約 (馬鞍山、將軍澳、九龍東及香港島區)	二零一零年七月	15	10
昂船洲污水處理廠污泥脫水離心機翻新工程	二零一零年七月	12	10
澳門氹仔金光大道第五及 六期平台消防水系統安裝工程	二零一零年九月	86	75
上環蘇杭街酒店發展項目－空調、電器、消防及 給排水系統安裝分判合約*	二零一零年九月	58	57
澳門路氹城銀河娛樂渡假發展項目－C座上蓋工程	二零一一年一月	101	99
舊山頂道一號嘉諾撒醫院低壓系統及 電氣系統之安裝工程*	二零一一年一月	27	26
沙田污水處理廠供應及安裝一台電熱聯供發電機組	二零一一年二月	18	17
其他		534	264
總計		1,600	1,209
於二零一一年三月三十一日之手頭合約		3,849	1,818

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

合約	施工日期	合約價值 百萬港元
天水圍及天后港鐵站商舖電氣及冷氣設計，供應及安裝工程	二零一一年四月	4
電氣，冷氣，消防及水泵安裝工程－大嶼山*	二零一一年四月	31
九龍安域道4至22號物業發展項目之電氣及冷氣安裝工程	二零一一年四月	6
上海永新廣場裝修及機電系統整改項目	二零一一年四月	80
渠務署1A區域內之污水處理廠及 周邊泵房的電子系統提供安裝、改動、修復及維修服務	二零一一年五月	3
渠務署1B區域內之污水處理廠及 周邊泵房的電子系統提供安裝、改動、修復及維修服務	二零一一年五月	3
中央環境控制系統保養服務合約	二零一一年五月	83
二十四個月新界區冷氣安裝與保養合約	二零一一年五月	24
二十四個月香港區冷氣安裝與保養合約	二零一一年五月	23
其他		13
總計		270

* 分部間合約

董事及高層管理人員履歷

執行董事

黃業強先生

七十五歲，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。黃先生乃黃天祥先生及黃慧敏小姐之父。

黃天祥先生，太平紳士

四十七歲，他在有利集團服務二十三年，為本集團副主席、有利建築有限公司及有利華建築預制件有限公司之董事長、盈電工程有限公司之副主席、緯衡科技有限公司之行政總裁及有利興建材有限公司之董事。

黃先生負責本集團之整體業務發展策略部署，以及監督業務發展及投資策略。黃先生致力引進綠色建築技術、預制件建築技術、節能機電系統以及可再生能源利用的研究及發展項目，以滿足全球碳減排需求。

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，現在為香港工程師學會會員、英國特許建造學會及英國土木工程師協會之資深會員。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。

黃先生獲政府委任為職業安全健康局副主席、香港建造業議會會員、香港綠色建築議會董事會成員、土地及建設諮詢委員會委員、強制性公積金行業計劃委員會成員、古物諮詢委員會成員，以及職業訓練局理事會成員。另外，亦獲委任為亞洲及西太平洋國際承建商聯合會會長。在過去，黃先生曾於二零零五年至二零一一年獲委任為香港建造商會會長。

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，獲香港特區政府委任為太平紳士，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

於學術領域內，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」。黃先生乃黃業強先生之子及黃慧敏小姐之兄。

董事及高層管理人員履歷

黃慧敏小姐

四十四歲，自二零零三年加入本集團參與不同單位的工作，於二零零八年晉升為本公司之執行董事。

黃小姐現時亦為有利建築有限公司、有利華建築預制件有限公司、有利興建材有限公司、有利幕牆工程有限公司、盈電工程有限公司、明合有限公司、有利發展有限公司、有利創新科技有限公司、緯衡科技有限公司、創景建築師事務所有限公司、利雅主題裝飾藝術有限公司等集團主要業務公司之董事，亦是有利建築(澳門)有限公司及Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.之董事總經理。

黃小姐負責為公司定下有策略性的計劃、發展企業拓展業務、評估及改善集團內部管理系統、管理統籌香港建築工程項目，與此同時，更執行及拓展海外市場之業務，包括澳門、新加坡及阿拉伯聯合酋長國各項建築工程和建設項目，並參與及主導集團之投資、環保科技項目。在她的領導下，有利集團已發展為一間以環保為本的綠色綜合企業。

黃小姐持有英國德蒙特福特大學一級榮譽設計學士學位、英國皇家藝術學院設計碩士學位、香港中文大學之行政人員工商管理碩士學位及哲學碩士學位。黃小姐乃黃業強先生之女及黃天祥先生之妹。

蘇祐芝先生

六十七歲，一九九四年加入本集團，為有利建築有限公司之總經理，並於一九九六年獲委任為本公司之執行董事。蘇先生負責有利建築有限公司之整體管理工作。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

五十歲，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之執行董事，專責處理本集團於中國內地之業務管理與發展。

董事及高層管理人員履歷

曾昭群先生 (於二零一零年五月一日獲委任)

六十四歲，在一九八八年至二零零七年曾為盈電工程有限公司(「盈電」)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，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。

獨立非執行董事

陳智思先生

四十六歲，自二零零零年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於美利堅合眾國(「美國」)加州Pomona College，現任亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司之執行董事及總裁。陳先生為中華人民共和國全國人民代表大會香港代表團代表，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及華潤創業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，自一九九四年起獲委任為本公司獨立非執行董事，胡先生為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執行董事，並為於香港上市公司包括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。

董事及高層管理人員履歷

楊俊文博士

六十五歲，自一九九三年起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議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，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#

陳世寅先生，財務總監兼公司秘書

三十六歲，二零一一年加入本集團。陳先生於香港理工大學取得會計系學士學位，並於香港中文大學取得工商管理碩士學位及哲學碩士學位。陳先生現時分別為英國特許會計師公會資深會員、香港稅務學會會員及香港註冊稅務師。陳先生積逾十四年專業會計、審計、財務管理及工商管理經驗。加盟本公司前，彼曾於多家不同行業之香港上市公司任職高級財務管理及秘書等工作。

張煥然先生，副總經理

五十九歲，一九八七年加入有利建築有限公司任合約經理，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。

李兆明先生，副總經理(工程)

五十四歲，一九八七年加入本集團。期間曾出任本集團多項職位，包括品質控制工程師、研究設計及發展經理和工程經理，並於二零一零年晉升至現時職位。李先生從事建築業三十年，尤專注於預制建築技術。李先生持有結構工程高級文憑和工商管理(全面品質管理)碩士學位。李先生現為英國特許工程師、英國結構工程師學會會員、香港工程師學會會員和註冊專業結構工程師。此外，李先生現獲委任為香港理工大學土木及結構工程系兼任副教授。

蘇浩文先生，總工料測量師

四十六歲，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專業會員、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研究生文憑。蘇先生擁有超過二十一年工料測量工作之經驗，負責處理與有利建築有限公司合約有關之各項事宜。

按英文字母順序排列

董事及高層管理人員履歷

鄧蕙珍女士，總工料測量師

五十四歲，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專業會員、香港測量師學會及英國皇家仲裁學會會員及註冊專業測量師(工料測量)；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、工程管理以及承判業務上擁有超過三十年經驗。彼分別自二零零二年起至二零零四年及自二零零四年起至二零一一年期間出任建造業議會訓練學院「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有限公司之工料測量管理、合約及爭議調解顧問事宜。

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
- * 顏少德
- * 胡煜祥

總辦事處管理人員

部門主管#

- | | |
|-------|-----------|
| * 張文清 | 法律顧問 |
| * 馮鉅信 | 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 |

按英文字母順序排列

董事及高層管理人員履歷

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

* 李兆明 副總經理(工程)

有利華建築預制件有限公司

* 王志良 總經理

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二零一一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、機電安裝、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38頁之綜合損益表內。

於二零一一年六月二十七日舉行之董事局會議，董事建議派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙(二零一零年：1.28港仙)，合共約9,988,000港元(二零一零年：5,607,000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1,183,000港元(二零一零年：3,825,000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115頁。

董事局報告

可供分派儲備

於二零一一年三月三十一日，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1,004,088,000港元（二零一零年：1,005,091,000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116頁。

購買、出售或贖回股份

截至二零一一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。

購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，本公司設有購股權計劃（「購股權計劃」），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購股權。購股權計劃已於二零一零年十月十六日屆滿。

購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購股權時購股權計劃所涉及股份總數之25%
必須行使購股權認購證券之期限	:	授出日期後一年但不遲於購股權計劃採納日期後十年
購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
購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，黃慧敏小姐、申振威先生及陳智思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

於本報告日期，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益如下：

本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目 (好倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	247,651,599	56.53%

上述230,679,599股及16,972,000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。

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

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

於二零一一年三月三十一日，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	13%
- 最大供應商	3%

銷售

- 五大客戶	58%
- 最大客戶	35%

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

本集團於截至二零一一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。

上市規則第十三章之持續責任

附帶關於控股股東須履行特定責任之契約之銀行融資

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年內訂立及包含本公司控股股東須履行特定責任之條件之貸款融資詳情。

於二零一零年五月十四日，本公司之一家全資附屬公司獲授最多為475,000,000港元之定期貸款融資，融資款額須於貸款協議日期起計36個月後或於二零一二年十二月三十一日(以較早者為準)一次性還款。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，將導致該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，於本報告日期，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，該核數師將任滿告退，合資格並表示願意應聘連任。

代表董事局

主席

黃業強

香港，二零一一年六月二十七日

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

於年內，本公司董事局由六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19至22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予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於最少十四天前發出，並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於充足通知期內發給各董事，使各董事能夠充份了解擬討論事項，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	2/4	不適用	1/1	不適用
申振威先生	4/4	不適用	不適用	不適用
曾昭群先生(於二零一零年五月一日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用
陳智思先生	3/4	1/2	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	2/2	1/1	1/1
楊俊文博士	4/4	2/2	1/1	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。彼等負責確保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。

截至二零一一年三月三十一日止年度，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。

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、退休福利及購股權計劃)，並就獨立非執行董事的薪酬提出建議。薪酬委員會於截至二零一一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32頁。薪酬委員會的成員如下：

陳智思先生－委員會主席

黃天祥先生

蘇祐芝先生

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的規定制訂。提名委員會負責就董事的委任向董事局提出推薦意見。提名委員會於截至二零一一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32頁。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。截至二零一一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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
審計服務	3,486	3,268
交易相關服務	-	545
稅務服務	454	225
	3,940	4,038

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。董事負責就不時合理準確披露本公司財務狀況的適當會計記錄存案。在編製截至二零一一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。

董事局委任國際會計公司天職香港會計師事務所對本集團於截至二零一一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，表示彼等於截至二零一一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條外，本公司於截至二零一一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。現行架構令本公司及時有效地作出及執行決策。

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（「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。



致有利集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

我們已審計列載於第38至114頁有利集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年三月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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我們的意見，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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 貴集團於二零一一年三月三十一日的財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，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，二零一一年六月二十七日

綜合損益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	3,573,181	3,462,014
銷售成本	7	(3,365,786)	(3,230,375)
毛利		207,395	231,639
其他收入及收益	6	84,373	55,479
分銷成本	7	(13,260)	(8,234)
行政開支	7	(200,394)	(200,850)
其他營運支出	7	(4,177)	(3,905)
經營溢利		73,937	74,129
財務費用	9	(8,101)	(4,035)
應佔聯營公司之溢利／(虧損)	20	112	(362)
應佔共同控制實體之溢利／(虧損)	21	20,384	(912)
除所得稅前溢利		86,332	68,820
所得稅開支	10	(14,981)	(12,485)
年內溢利		71,351	56,335
應佔部分：			
本公司權益持有人	11	71,945	56,337
非控制性權益		(594)	(2)
		71,351	56,335
股息	12	9,988	5,607
每股盈利(基本及攤薄)	13	16.42仙	12.86仙

綜合全面收入表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利		71,351	56,335
其他全面收入：			
貨幣匯兌差額	34	18,296	3,217
年內全面總收入		89,647	59,552
應佔部分：			
本公司權益持有人		90,241	59,554
非控制性權益		(594)	(2)
年內全面總收入		89,647	59,552

資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年 (經重列)	
		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	688,318	-	525,361	-
投資物業	16	368,069	-	299,370	-
租賃土地及土地使用權	17	60,209	-	59,018	-
無形資產	18	18,846	-	19,902	-
商譽	18	15,905	-	15,905	-
附屬公司	19	-	571,615	-	491,615
聯營公司	20	1,654	-	1,542	-
共同控制實體	21	11,342	-	1,132	-
遞延所得稅資產	31	14,699	-	9,011	-
其他非流動資產	22	98,302	-	41,423	-
		1,277,344	571,615	972,664	491,615
流動資產					
現金及銀行結餘	24	428,230	2,214	566,630	17,713
應收賬項，淨額	25(a)	543,037	-	422,952	-
預付款項、按金及其他應收款項	23, 25(b)	246,253	306	192,830	290
存貨	26	57,123	-	33,797	-
預付所得稅		115	-	634	-
應收客戶建築合約款項	27	388,154	-	374,077	-
按公平值計入損益之金融資產	28	43,919	18,886	-	-
衍生金融資產	29	2,069	-	499	-
應收聯營公司款項，淨額	20	-	-	8,653	1,043
應收附屬公司款項	19	-	1,116,313	-	1,069,205
應收共同控制實體款項	21	31,203	-	59,740	138
		1,740,103	1,137,719	1,659,812	1,088,389
總資產					
		3,017,447	1,709,334	2,632,476	1,580,004
權益					
股本	33	87,611	87,611	87,611	87,611
其他儲備	34	438,337	414,135	420,041	414,135
保留盈利					
擬派末期股息	34	9,988	9,988	5,607	5,607
其他	34	851,554	994,100	789,597	999,484
本公司權益持有人應佔部分		1,387,490	1,505,834	1,302,856	1,506,837
非控制性權益		-	-	594	-
總權益					
		1,387,490	1,505,834	1,303,450	1,506,837

資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年 (經重列)	
		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	437,086	-	315,206	-
遞延所得稅負債	31	21,946	-	11,527	-
應付保固金		9,218	-	19,788	-
		468,250	-	346,521	-
流動負債					
短期銀行貸款	30	353,012	30,000	195,000	-
長期借貸之即期部分	30	19,162	-	6,743	-
衍生金融負債	29	1,317	-	284	-
應付供應商及分包承建商之款項	32	273,046	-	258,940	-
預提費用、應付保固金及其他負債		199,600	808	172,937	1,126
應付所得稅		15,019	-	19,052	-
共同控制實體承擔	21	1,203	-	9,066	-
應付客戶建築合約款項	27	291,108	-	310,483	-
應付附屬公司款項	19	-	172,692	-	72,041
應付共同控制實體款項	21	8,240	-	10,000	-
		1,161,707	203,500	982,505	73,167
總負債		1,629,957	203,500	1,329,026	73,167
總權益及負債		3,017,447	1,709,334	2,632,476	1,580,004
流動資產淨值		578,396	934,219	677,307	1,015,222
總資產減流動負債		1,855,740	1,505,834	1,649,971	1,506,837

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔部分							非控制性 權益	總計
	股本	股份溢價	資本		保留盈利	小計			
			贖回儲備	匯兌儲備					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年四月一日	87,611	413,776	359	5,906	795,204	1,302,856	594	1,303,450	
全面收入：									
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	71,945	71,945	(594)	71,351	
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	18,296	-	18,296	-	18,296	
二零一零年末期股息	-	-	-	-	(5,607)	(5,607)	-	(5,607)	
於二零一一年三月三十一日	87,611	413,776	359	24,202	861,542	1,387,490	-	1,387,490	
於二零零九年四月一日	87,611	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	

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

		二零一一年	二零一零年 (經重列)
	附註	千港元	千港元
經營活動所產生現金流量			
業務所耗用現金淨額	35(a)	(170,397)	(41,202)
已付香港利得稅		(105)	(10)
已付海外稅項		(14,476)	(6,864)
經營活動所耗用現金淨額		(184,978)	(48,076)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(144,733)	(400,842)
廠房及設備之預付款項及按金增加		(47,353)	(35,754)
添置投資物業	16	(12,355)	(232,800)
購入租賃土地及土地使用權	17	–	(57,244)
已收來自一家共同控制實體之股息	21	2,040	–
衍生金融資產之已變現收益淨額		5,769	839
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益淨額		122	242
衍生金融資產／負債及按公平值計入損益之 金融資產之(增加)／還款淨額		(48,272)	12,296
出售物業、廠房及設備所得款項		1,497	5,020
添置無形資產	18	–	(730)
已收投資股息		76	78
已收利息		8,306	7,932
投資活動所耗用現金淨額		(234,903)	(700,963)
融資活動之現金流量	35(b)		
償還長期銀行貸款		(1,592)	(1,356)
提取長期銀行貸款		141,844	295,000
短期銀行貸款增加		152,876	145,000
受限制存款減少		34,843	8,163
融資租賃付款之資本部分		(6,605)	(6,305)
融資租賃付款之利息部分		(91)	(132)
已付股息		(5,607)	(4,249)
已付利息		(4,976)	(1,608)
融資活動所產生現金淨額		310,692	434,513
現金及現金等價物減少		(109,189)	(314,526)
年初之現金及現金等價物		423,079	736,778
現金及現金等價物之匯兌收益		5,632	827
年終之現金及現金等價物		319,522	423,079
現金及現金等價物分析	24(b)		
現金及銀行結餘		290,754	369,903
定期存款		28,768	53,176
		319,522	423,079

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、機電安裝、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, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有列明外，此等財務報表以千港元呈列。此等財務報表於二零一一年六月二十七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(包括衍生金融工具)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。除附註2(k)、(l)及(n)所披露外，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。

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的準則、準則之修訂及詮釋

以下為已公佈須於本集團二零一零年四月一日開始之會計期間生效，並有關本集團的業務之經修訂的準則、準則之修訂及詮釋：

- 香港財務報告準則第3號(經修訂) — 「業務合併」及相應對香港會計準則第27號 — 「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號 — 「聯營公司投資」及香港會計準則第31號 — 「合營企業權益」作出的修訂對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併生效。此項經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，但與香港財務報告準則第3號相比則有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後於損益重新計量。對於在被收購方的非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值的比例計量。所有收購相關成本應予支銷。

本集團已改變其關於業務合併之會計政策，惟採用經修訂的準則對本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之業績或財務狀況並無影響。

- 香港會計準則第27號(經修訂) — 「綜合及獨立財務報表」規定，如與非控制性權益的交易並無導致控制權出現變動，則所有該等交易的影響必須在儲備中記錄，不再產生商譽或盈虧。該準則亦訂明失去控制權時的會計處理方法。於有關實體的任何餘下權益按公平值重新計量，並在綜合收益表內確認盈虧。

本集團已於二零一零年四月一日香港會計準則第27號(經修訂) — 「綜合及獨立財務報表」開始生效時起更改其與非控制性權益的交易的會計政策及其失去控制權或重大影響力時的會計處理方法。香港會計準則第27號的修訂包含對香港會計準則第28號 — 「聯營公司投資」及香港會計準則第31號 — 「合營企業權益」的相應修訂。以往本集團視與非控制性權益的交易為與本集團以外方進行之交易。因此，出售將導致損益的盈虧，而收購則導致商譽的確認。在出售或部份出售時，歸屬於附屬公司的儲備的按比例權益重新分類至損益或直接撥入保留溢利。以往當本集團對某實體不再持有控制權或重大影響力時，其在控制或重大影響日期的投資的賬面值將成為保留權益後續入賬的成本，作為對聯營公司、共同控制實體或財務資產的會計處理方法。採用經修訂準則對本集團於二零一一年三月三十一日之業績或財務狀況並無影響。

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的準則、準則之修訂及詮釋 (續)

- 香港會計準則第17號(修訂本) — 「租賃」刪除了有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引的不符之處。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號一般原則分類為融資或經營租賃，即取決於租賃是否將資產擁有權附帶的絕大部份風險及回報轉讓予承租人。於修訂前，預期業權於租期屆滿後不會歸屬於本集團的土地權益分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

本集團已按照該等租賃開始時的既有資料，重新評估於二零一零年四月一日的尚未到期租賃土地及土地使用權的分類，並將香港租賃土地入賬為融資租賃。本集團持作自用之土地權益目前乃由「租賃土地及土地使用權」重新分類至「物業、廠房及設備」，並在租期內計提折舊。若干可比較數字已因採納相關政策作出相應重列，惟對本集團於二零一一年三月三十一日之業績或財務狀況並無影響。

- 香港詮釋第5號 — 「財務報表的列報 — 借款方對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」。此詮釋參照香港會計準則第1號，對將負債分類為即期或非即期而定出的標準，就定期貸款的借款方對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類提供指引。

本集團已重新評估借貸的分類及因採納香港詮釋第5號的會計政策的變動影響。採用香港詮釋第5號對本集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況並無影響。此詮釋需追溯應用，但由於該等變動對本集團於二零一零年三月三十一日的業績及財務狀況並無重大影響，故無重列比較數字。

除上述者外，採納其他經修訂的準則、準則之修訂及詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大的財務影響。

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂之準則、準則之修訂及詮釋

以下為已公佈的新訂及經修訂之準則、準則之修訂及詮釋，而本集團必須在二零一一年四月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

— 香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產
— 香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露
— 香港財務報告準則第9號	金融工具
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
— 香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一零年之改進

當以上新訂及經修訂之準則、準則之修訂及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已開始評估對本集團之影響，惟在現階段並未能估計其對營運業績及財務狀況是否存在重大影響。

(b) 綜合賬目

(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(包括特別功能實體)，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轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之賬目自本集團取得其控制權當日起全面綜合計算，直至控制權終止日期為止。

本集團利用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司之代價為本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股本權益之公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本在產生時支銷。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日的公平值計量。就續項收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被收購方資產淨值的比例，確認被收購方的任何非控制性權益。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變動。成本亦包括投資的直接應佔成本。

所轉讓的代價、被收購方任何非控制性權益以及被收購方任何之前股本權益在收購日的公平值，超過所收購可識別資產淨值公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，該差額將直接在全面收入表中確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益會被予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，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) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。對於向非控制性權益的購買，任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值的有關份額兩者之差額於權益列賬。向非控制性權益出售所得盈虧亦於權益列賬。

當本集團不再擁有控制權或重大影響力時，於實體的任何保留權益按其公平值重新計量，賬面值的變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產的保留權益而言，公平值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收入確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

如果於聯營公司的擁有權權益減少但仍存在重大影響，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一部分重新分類至損益(如適用)。

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，並初步以成本入賬。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，而在其他全面收入應佔的收購後變動在其他全面收入確認。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。

於聯營公司之投資之攤薄收益及虧損乃於綜合損益表內確認。

(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。

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付款之情況下確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(v) 部分出售

當本集團不再擁有控制權或重大影響力時，於實體的任何保留權益須按其公平值重新計量，賬面值的變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產的保留權益而言，公平值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收入確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

如果於聯營公司的擁有權權益減少但仍存在重大影響，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一部分重新分類至損益(如適用)。

(c) 投資物業

持有以獲取長期租金收益或資本增值或上述兩種目的及並非由本集團佔用的物業，則入賬列作投資物業。

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。

投資物業最初按成本入賬，包括相關交易成本。

於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬，公平值乃指外部估值師釐定之市場價格。公平值是以活躍市場價格為基準。若有需要，將根據特定資產的性質、地區分佈或物業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分別按「其他收入及收益」或「其他營運支出」之一部份於綜合損益表確認。

公平值亦反映，根據類似的基準，任何與物業相關的可預見的現金流出。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中確認。

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的綜合損益表列作開支。

倘投資物業變為由業主佔用，則重新分類為物業、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。

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。租賃土地分類為融資租賃，而所有物業、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。

於建設期間，有關在建工程之直接及間接成本(包括借貸成本)均資本化為該等資產之成本。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始折舊。分類為融資租賃的租賃土地的折舊及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	租期
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
在建工程	-

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(l))。

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。出售實體之收益及虧損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。此乃按預期於產生商譽的業務合併中受惠，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) 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。預付款於收益模式所提供之租賃年期攤銷或於租賃期內按直線法攤銷。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按資產之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。

2 主要會計政策概要 (續)

(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。

(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。若資產預計將在12個月內予以結清，則此類資產列作流動資產；否則，列作非流動資產。

(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

正常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。所有不按公平值計入損益之金融資產投資初步按公平值加交易成本確認。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。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。貸款及應收款項其後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。

2 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(iii) 確認及計量 (續)

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。

(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。

2 主要會計政策概要 (續)

(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。

本集團採用「完成百分比法」釐定將在指定期間內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完成工程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。

2 主要會計政策概要 (續)

(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，債務人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「行政開支」。其後收回先前撇銷之款項，於綜合損益表抵銷「行政開支」。

(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。

(p) 股本

普通股乃列作權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

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。如該等普通股其後被重新發行，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。

2 主要會計政策概要 (續)

(q) 借貸 (續)

在融資很有可能部分或全部被提取的情況下，將為設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在這種情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無證據顯示該貸款很有可能部分或全部被提取的情況下，該費用資本化作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

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。除非稅項相關項目分別於其他全面收入或直接於權益內確認，否則稅項於綜合損益表確認。

即期所得稅開支以本公司的附屬公司及聯營公司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的狀況，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已頒佈或已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。

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，惟本集團能控制遞延所得稅負債暫時差額撥回之時間，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。

(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，該等責任僅就不在本集團完全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，僅會就不在本集團完全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。

2 主要會計政策概要 (續)

(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，乃資本化作該資產成本其中部分。

所有其他借貸成本乃按應計基準入賬並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。

(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，且不會扣除於供款內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。

2 主要會計政策概要 (續)

(w) 僱員福利 (續)

(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(購股權)之代價。就交換獲授購股權所得之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購股權公平值計算，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購股權數目內。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修訂預期歸屬的估計購股權數目，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購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。

(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、交易產生或將產生的成本能夠可靠計量(所售貨品不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權)、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。

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 收入確認 (續)

(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，並參考截至當日已完成工程佔總合約價值百分比計算。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。

(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。

2 主要會計政策概要 (續)

(v) 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) 交易及結餘

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。

(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，收支以交易當日之匯率換算)；及
- (c) 所產生全部匯兌差額於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(y) 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司 (續)

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。

由收購海外實體產生的商譽及公平值調整乃視作海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

(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，於本集團及本公司之財務報表確認為負債。

(ab) 按攤銷成本計算之金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某組金融資產出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

2 主要會計政策概要 (續)

(ab) 按攤銷成本計算之金融資產減值 (續)

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認資產後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收賬款類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合損益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在隨後期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合損益表撥回。

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、外匯風險及現金流量利率風險）、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。

風險管理由本集團管理層在審核委員會的監督下進行。本集團管理層識別、評估及管理本集團個別經營單位之重大財務風險。審核委員會為整體風險管理提供指導。

(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，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1,865,000港元（二零一零年：9,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(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。

(c) 現金流量值利率風險

本集團之利率風險主要源自借貸、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、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。於二零一零年及二零一一年期間，本集團之借貸、融資租賃承擔及現金存款主要以港元、人民幣及新加坡元列值。

本集團透過維持低水平之借貸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3,357,000港元(二零一零年：3,921,000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)增加／減少。

(ii) 信貸風險

信貸風險按集團基準管理。信貸風險主要源自應收賬項、其他應收款項、應收聯營公司、附屬公司及共同控制實體款項、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。

本集團就銀行存款面對之信貸風險輕微，此乃由於此等銀行存款由高信用質素之財務機構持有，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

為保持融資之靈活性，本集團自不同銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零一一年及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)。

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。於二零一一年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款428,230,000港元(二零一零年：566,630,000港元)及預期可於未來十二個月內產生現金流入之其他流動資產1,311,873,000港元(二零一零年：1,093,182,000港元)，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				
於二零一一年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	358,789	-	-	-
長期借貸及其利息	25,673	337,873	81,924	25,228
衍生金融負債	1,317	-	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	273,046	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	199,600	9,218	-	-
應付共同控制實體款項	8,240	-	-	-
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	-	-	-

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				
於二零一一年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	30,483	-	-	-
預提費用及其他負債	808	-	-	-
應付附屬公司款項	172,692	-	-	-
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	-	-	-

(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。

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理 (續)

本集團之策略為維持最低水平之資產負債比率。於二零一一年及二零一零年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
借貸總額(附註30)	(809,260)	(516,949)
加：現金及銀行結餘(附註24)	428,230	566,630
(債務淨額)／現金淨額	(381,030)	49,681
總權益	1,387,490	1,303,450
資產負債比率	0.27	不適用

年內本集團由現金淨額至債務淨額之轉變主要是由一般營運及投資活動所致，包括收購物業、廠房及設備(附註15)。

(c) 公平值估計

下表利用估值方法分析按公平值計量之金融工具。不同級別之定義如下：

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

3 財務風險管理 (續)

(c) 公平值估計 (續)

下表列示本集團按公平值計量之金融資產及負債：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零一一年三月三十一日				
按公平值計入損益之				
金融資產	-	43,919	-	43,919
衍生金融資產	-	2,069	-	2,069
衍生金融負債	-	(1,317)	-	(1,317)
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零一零年三月三十一日				
衍生金融資產	-	499	-	499
衍生金融負債	-	(284)	-	(284)

並無於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術儘量使用可觀察之市場數據，並盡可能少依賴公司個別估算。如釐定金融工具公平值所需之主要數據均為可觀察，則此項工具分類為第二級。

用於為金融工具估值的具體估值技術包括：

- 類似工具之市場報價或交易商報價。
- 外匯合約之公平值採用於結算日之遠期匯率釐定，所得出的價值折現回現值。

本集團其他金融資產及負債之賬面值與其公平值相若。

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某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)個別合約截至當日已完成工程佔總合約價值之百分比確認其合約收入。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的估計。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、供應商及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。

4 重大會計估計及判斷 (續)

(d) 物業、廠房及設備折舊

本集團管理層就相關折舊開支釐定其物業、廠房及設備的估計可用年限及剩餘價值。管理層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判斷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(i)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，包括各對手方現時之信譽度及過往收回記錄。倘本集團對手方之財務狀況轉差，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

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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
樓宇承建、水喉渠務、翻新、維修及裝修工程	1,950,609	2,183,737
機電安裝	1,581,137	1,232,158
建築材料貿易	28,711	32,958
物業投資及發展	1,536	2,816
其他	11,188	10,345
	3,573,181	3,462,014

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

- 建築－樓宇承建、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	機電安裝	建築材料 貿易	物業投資 及發展	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度						
總銷售	1,965,783	1,677,335	244,482	1,536	32,992	3,922,128
分部間銷售	(15,174)	(96,198)	(215,771)	-	(21,804)	(348,947)
外部銷售	1,950,609	1,581,137	28,711	1,536	11,188	3,573,181
分部業績	(18,250)	28,949	12,757	50,833	(1,725)	72,564
未分配收入						1,373
經營溢利						73,937
財務費用	(2,766)	(693)	(3,529)	(499)	(614)	(8,101)
應佔聯營公司之溢利	-	112	-	-	-	112
應佔共同控制實體之溢利/(虧損)	20,408	-	(24)	-	-	20,384
除所得稅前溢利						86,332
所得稅開支						(14,981)
年內溢利						71,351

5 收入及分部資料 (續)

	建築	機電安裝	建築材料	物業投資	其他	總計
	千港元	千港元	貿易 千港元	及發展 千港元	千港元	千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度						
分部資產	1,170,252	454,875	474,758	811,650	54,496	2,966,031
於聯營公司之權益	-	1,629	-	-	25	1,654
於共同控制實體之權益	11,342	-	-	-	-	11,342
未分配資產						38,420
總資產						3,017,447
分部負債	(699,534)	(363,965)	(98,463)	(410,781)	(32,266)	(1,605,009)
共同控制實體承擔	-	-	(1,203)	-	-	(1,203)
未分配負債						(23,745)
總負債						(1,629,957)
資本開支	15,125	1,408	167,541	74,666	298	259,038
折舊	14,255	3,090	11,233	-	1,678	30,256
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,292	-	-	1,348
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益淨額	-	-	-	(53,180)	-	(53,180)
其他非現金開支/(收入)淨額	366	-	(198)	-	614	782

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

5 收入及分部資料 (續)

	建築	機電安裝	建築材料 貿易	物業投資 及發展	其他	總計
	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	5,809	66,250	610,575	99	701,383
折舊	12,371	2,277	9,004	-	1,639	25,291
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	367	-	-	423
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

6 其他收入及收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	76	78
銀行利息收入	1,838	3,018
來自分包承建商的利息收入	6,468	4,392
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	1,831	762
來自一家聯營公司應收款項減值撥備之撥回	2,812	-
雜項收入	7,737	5,125
	20,762	13,897
其他收益		
出售物業、廠房及設備之收益淨額	210	459
投資物業公平值收益淨額	53,180	39,543
按公平值計入損益之金融資產之收益	147	242
衍生金融資產之收益	7,996	1,338
匯兌收益淨額	2,078	-
	63,611	41,582
	84,373	55,479

7 按性質劃分之開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
建築成本	2,793,457	2,661,830
已售存貨成本	157,097	160,171
員工成本(不包括董事酬金)(附註14)	474,674	429,090
董事酬金(附註8)	18,594	14,822
折舊		
自置物業、廠房及設備	26,140	21,817
租賃物業、廠房及設備	4,116	3,474
	30,256	25,291
經營租賃之租金		
土地及樓宇	9,902	9,305
其他設備	40,190	63,879
	50,092	73,184
攤銷租賃土地及土地使用權	1,348	423
減：撥充至在建工程項下之資本	(1,292)	(367)
	56	56
攤銷無形資產	1,056	1,056
已減值應收款項(撥回)／撇銷淨額	(2,011)	455
核數師酬金	3,506	3,278
附屬公司取消註冊時之虧損淨額	1,793	—
匯兌虧損淨額	—	1,065
由投資物業產生之直接營運支出		
— 產生租金收入	242	364
— 不產生租金收入	57	65
分銷成本	13,260	8,234
其他	41,488	64,403
銷售成本、分銷成本、行政以及其他營運支出總額	3,583,617	3,443,364

8 董事及高層管理人員之酬金

(a) 截至二零一一年三月三十一日及二零一零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
二零一一年					
黃業強先生	-	5,940	600	275	6,815
黃天祥先生	-	2,400	550	111	3,061
黃慧敏小姐	-	1,750	350	81	2,181
蘇祐芝先生	-	1,823	250	72	2,145
申振威先生	-	1,055	300	49	1,404
曾昭群先生	-	2,081	104	11	2,196
陳智思先生	264	-	-	-	264
胡經昌先生	264	-	-	-	264
楊俊文博士	264	-	-	-	264
	792	15,049	2,154	599	18,594

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

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，五名(二零一零年：三名)為董事，彼等之薪酬已在上文分析中反映。於二零一零年已付及應付其餘兩名最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金	-	3,979
花紅	-	378
退休福利	-	148
	-	4,505

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
2,000,001港元－2,500,000港元	-	2

(c) 截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，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。概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

9 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	6,206	1,656
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	3,731	2,041
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	1,277	379
融資租賃付款之利息部分	410	358
所產生總借貸成本	11,624	4,434
減： 歸類為建築成本之款額	(1,899)	(1,251)
撥充至在建工程項下之資本	(2,875)	(1,443)
撥充至發展中投資物業項下之資本	(1,783)	-
	5,067	1,740
按公平值計入損益之金融資產虧損	1,005	118
衍生金融負債之虧損	2,029	2,177
	8,101	4,035

10 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港利得稅本年度撥備	116	74
海外稅項本年度撥備	11,784	17,107
過往年度超額撥備	(1,345)	(247)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅(附註31)	4,426	(4,449)
	14,981	12,485

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按16.5%(二零一零年：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。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除所得稅前溢利	86,332	68,820
應佔聯營公司及共同控制實體(溢利)/虧損	(20,496)	1,274
	65,836	70,094
按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算	10,863	11,566
其他國家不同稅率之影響	(3,961)	(3,905)
毋須課稅之收入	(4,350)	(195)
不可扣稅之支出	5,075	2,740
未確認暫時差額	2,020	(1,513)
未確認稅務虧損	12,296	19,272
已確認稅務虧損	(1,466)	(11,200)
使用先前未確認之稅務虧損	(4,134)	(4,016)
過往年度超額撥備	(1,345)	(247)
其他	(17)	(17)
所得稅開支	14,981	12,485

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4,604,000港元(二零一零年：4,544,000港元)。

12 股息

於二零一一年六月二十七日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙(二零一零年：1.28港仙)，合共9,988,000港元(二零一零年：5,607,000港元)。

13 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按如下方式計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	71,945	56,337
	二零一一年	二零一零年
年內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600

由於截至二零一一年及二零一零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)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、工資及花紅	451,543	405,794
未動用年假	1,135	2,909
長期服務金及公積金成本		
一定額供款計劃	21,019	19,350
離職福利	977	1,037
	474,674	429,090

15 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元	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								
於二零零九年三月三十一日								
成本值，如過往呈報 採納香港會計準則	-	48,283	6,193	153,704	55,612	34,821	-	298,613
第17號修訂之調整 (附註2(a))	47,062	-	-	-	-	-	-	47,062
成本值，經重列	47,062	48,283	6,193	153,704	55,612	34,821	-	345,675
累計折舊，如過往呈報 採納香港會計準則	-	(17,482)	(5,702)	(97,126)	(43,767)	(24,156)	-	(188,233)
第17號修訂之調整 (附註2(a))	(14,527)	-	-	-	-	-	-	(14,527)
累計折舊，經重列	(14,527)	(17,482)	(5,702)	(97,126)	(43,767)	(24,156)	-	(202,760)
賬面淨值，經重列	32,535	30,801	491	56,578	11,845	10,665	-	142,915
截至二零一零年								
三月三十一日止年度								
年初賬面淨值，經重列	32,535	30,801	491	56,578	11,845	10,665	-	142,915
添置，經重列	365,316	-	-	11,789	8,947	10,144	14,413	410,609
出售	-	-	-	(3,490)	(388)	(683)	-	(4,561)
折舊，經重列	(865)	(1,691)	(155)	(12,072)	(5,135)	(5,373)	-	(25,291)
貨幣匯兌差額	-	-	29	1,563	60	37	-	1,689
年終賬面淨值，經重列	396,986	29,110	365	54,368	15,329	14,790	14,413	525,361
於二零一零年三月三十一日								
成本值，經重列	412,378	48,283	6,243	157,769	78,401	43,286	14,413	760,773
累計折舊，經重列	(15,392)	(19,173)	(5,878)	(103,401)	(63,072)	(28,496)	-	(235,412)
賬面淨值，經重列	396,986	29,110	365	54,368	15,329	14,790	14,413	525,361
截至二零一一年								
三月三十一日止年度								
年初賬面淨值，經重列	396,986	29,110	365	54,368	15,329	14,790	14,413	525,361
添置	-	-	17	16,152	7,564	5,932	158,639	188,304
出售	-	(194)	-	(860)	(150)	(83)	-	(1,287)
折舊	(865)	(1,719)	(168)	(16,565)	(6,481)	(4,458)	-	(30,256)
貨幣匯兌差額	-	703	23	2,849	199	160	2,262	6,196
年終賬面淨值	396,121	27,900	237	55,944	16,461	16,341	175,314	688,318
於二零一一年三月三十一日								
成本值	412,378	49,155	6,328	176,093	84,937	47,503	175,314	951,708
累計折舊	(16,257)	(21,255)	(6,091)	(120,149)	(68,476)	(31,162)	-	(263,390)
賬面淨值	396,121	27,900	237	55,944	16,461	16,341	175,314	688,318

15 物業、廠房及設備 (續)

土地分析

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	30,805	31,670
50年以上到期之租賃	365,316	365,316
	396,121	396,986

(a) 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，並以智選假日酒店品牌營運。所產生之建設成本分類至「在建工程」。

(b) 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
廠房及機器	1,746	1,173
汽車	8,314	10,873
	10,060	12,046

(c) 賬面淨值為399,817,000港元(二零一零年：400,508,000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(e))。

16 投資物業

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	299,370	24,727
添置	12,355	232,800
投資物業公平值收益淨額	53,180	39,543
貨幣匯兌差額	3,164	2,300
年終	368,069	299,370
於香港，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	328,000	270,000
50年以上到期之租賃	4,850	-
	332,850	270,000
於香港境外，以50年以上到期之租賃持有	35,219	29,370
	368,069	299,370

16 投資物業 (續)

- (a) 位於香港之投資物業已於二零一一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。
- (b) 位於新加坡之投資物業已於二零一一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。
- (c) 投資物業約363,219,000港元(二零一零年：299,370,000港元)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註30及36(e))。

17 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零一一年	二零一零年 (經重列)
	千港元	千港元
年初，如過往呈報	59,018	34,732
採納香港會計準則第17號修訂之調整(附註2(a))	-	(32,535)
年初，經重列	59,018	2,197
添置	-	57,244
攤銷	(1,348)	(423)
貨幣匯兌差額	2,539	-
年終	60,209	59,018
於香港境外，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	2,085	2,142
50年以上到期之租賃	58,124	56,876
	60,209	59,018

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之合約。本集團現正於該土地上興建生產廠房，用作生產建築材料。

誠如附註15所披露，有關項目之建築成本已計入「在建工程」。

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2,085,000港元(二零一零年：2,142,000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36(e))。

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
截至二零一一年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	19,902	35,807
攤銷	–	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	18,846	34,751
於二零一一年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	–	(2,991)	(2,991)
賬面淨值	15,905	18,846	34,751

(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。

就商譽減值評估而言，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。

18 商譽及無形資產 (續)

(a) (續)

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%(二零一零年：5%至6%)；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%(二零一零年：1%至2%)；及
- (iii) 貼現率每年9%(二零一零年：9%)。

管理層根據過往表現及對市場發展之展望釐定預算之毛利率。

(b) 無形資產主要與盈電之客戶關係相關。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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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	245,000	165,000
	571,615	491,615
應收附屬公司款項	1,116,313	1,069,205
應付附屬公司款項	172,692	72,041

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165,000,000港元(二零一零年：85,000,000港元)，而給予附屬公司之其他墊款為免息。除一項於二零一零年三月三十一日之應收附屬公司款項25,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.5厘計息外，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。

財務報表附註

19 附屬公司 (續)

以下為於二零一一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		
				本公司	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	主題裝飾	-	100%	100%
利雅主題裝飾藝術有限公司	香港	1港元	主題裝飾	-	100%	100%
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%

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		
				本公司	附屬公司	集團
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	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%
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%
緯衛浩建科技(南京)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%
緯衛科技有限公司	香港	2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%

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		
				本公司	附屬公司	集團
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	銷售建築材料及預制件	-	100%	100%
有利建材有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	-	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%
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%
有利興建材製造(阿聯酋)有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	-	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%
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%

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		
				本公司	附屬公司	集團
有利華建築預制件(澳門)有限公司	澳門	200,000澳門幣	銷售預制件	-	100%	100%
有利華建築預制件(深圳)有限公司	中國內地	人民幣39,076,066元	生產預制件	-	100%	100%
有利華建築預制件有限公司	香港	10,000,000港元	銷售預制件	-	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%
利華泰建材貿易(深圳)有限公司	中國內地	2,100,000港元	建築材料貿易	-	100%	100%
緯衛浩建科技(深圳)有限公司	中國內地	3,000,000港元	電腦軟件開發	-	100%	100%

20 聯營公司

	二零一一年		二零一零年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	1,542	-	1,929	-
應佔溢利/(虧損)	112	-	(362)	-
出售虧損	-	-	(25)	-
年終	1,654	-	1,542	-
應收聯營公司款項	9,674	-	21,139	1,043
減值撥備	(9,674)	-	(12,486)	-
應收聯營公司款項，淨額	-	-	8,653	1,043

20 聯營公司 (續)

(a) 於二零一一年及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	(虧損)/ 溢利 千港元	所持權益
二零一一年							
有利發展有限公司 (「有利發展」) (附註(b))	100股每股面值1港元之 普通股	香港	714	(23,987)	11,838	(5,056)	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港元之 普通股	香港	6,279	(1,994)	5,032	294	38%
二零一零年							
有利發展有限公司 (附註(b))	100股每股面值1港元之 普通股	香港	17,220	(35,437)	-	428	50%
岩崎電氣(香港)有限公司 (附註(c))	2,000,000股每股面值1港元之 普通股	香港	5,017	(1,026)	3,855	(953)	38%

- (b) 有利發展與中方共同在中國內地順德發展一項商住物業項目「富麗大廈」。截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，由於本集團應佔累計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(虧損)/溢利。
- (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、免息及須按要求償還。

21 共同控制實體

	二零一一年		二零一零年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	(7,934)	-	7,987	-
應佔溢利／(虧損)	20,384	-	(912)	-
已收股息	(2,040)	-	-	-
資金分派	-	-	(15,000)	-
貨幣匯兌差額	(271)	-	(9)	-
年終	10,139	-	(7,934)	-
共同控制實體	11,342	-	1,132	-
共同控制實體承擔	(1,203)	-	(9,066)	-
應收共同控制實體款項(附註(g))	31,203	-	59,740	138
應付共同控制實體款項(附註(g))	(8,240)	-	(10,000)	-

財務報表附註

21 共同控制實體 (續)

(a) 以下為於二零一一年及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/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	實際權益
二零一一年							
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	854	(6,032)	-	471	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	3,470	(651)	-	(288)	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	-*	-*	-*	(231)*	51%
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture (附註(e))	不適用	香港	39,349	(38,416)	129,976	18,550	50%
有利-新昌聯營(附註(f))	不適用	香港	134,707	(118,581)	328,854	16,555	60%
總計			178,380	(163,680)	458,830	35,057	
本集團應佔部分			102,704	(93,765)	262,300	20,384	
二零一零年							
有利科格斯雕塑製品有限公司 (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(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 (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%
有利-新昌聯營(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)	
本集團應佔部份			144,708	(152,642)	590,151	(912)	

* 截至註銷登記日期

21 共同控制實體 (續)

- (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(澳門)及科格斯(深圳)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。該附屬公司於二零一一年三月三十一日仍無經營業務。
- (d) 科格斯(深圳)為科格斯之全資附屬公司，主要從事玻璃強化石膏產品生產業務。該附屬公司已於年內註銷登記。
- (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。該地盤工程已於二零一零年四月二十三日完成。
- (f) 有利-新昌聯營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。

22 其他非流動資產

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收保固金(附註27及附註(a))	189,916	227,241
給予員工之貸款(附註23)	448	648
預付款項及按金(附註(b))	58,379	-
	248,743	227,889
減：應收保固金的即期部分(附註25(a))	(150,109)	(186,420)
給予員工之貸款的即期部分(附註23)	(332)	(200)
減值撥備	-	154
	98,302	41,423

- (a) 長期應收保固金以實際利率法按已攤銷成本列賬。
- (b) 本集團承諾購買兩套機器用作建立生產線，以生產於中國內地及阿拉伯聯合酋長國市場供應之環保及高性能建築材料。

機器的分期付款分類為「預付款項及按金」，而安裝零件的付款轉撥至「物業、廠房及設備」(附註15)。

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。還款期由二至三年不等，息率為最優惠利率減1厘。一年內應收款項為332,000港元(二零一零年：200,000港元)，已計入預付款項、按金及其他應收款項內(附註25(b))。給予員工之貸款與其公平值相若。

24 現金及銀行結餘

	二零一一年		二零一零年	
	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	290,754	2,214	369,903	7,713
定期存款	28,768	-	53,176	-
受限制存款(附註a)	108,708	-	143,551	10,000
	428,230	2,214	566,630	17,713

(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30及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：

	二零一一年		二零一零年	
	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	290,754	2,214	369,903	7,713
定期存款	28,768	-	53,176	-
	319,522	2,214	423,079	7,713

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一一年		二零一零年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
港元	194,779	2,055	306,305	17,713
人民幣	192,259	-	102,414	-
新加坡元	19,517	-	9,786	-
澳門幣	17,570	-	5,528	-
美元	1,561	159	141,207	-
其他貨幣	2,544	-	1,390	-
	428,230	2,214	566,630	17,713

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎零至2.60厘(二零一零年：零至1.25厘)。

25 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬項	396,468	248,201
應收保固金(附註22)	150,109	186,420
減值撥備	(3,540)	(11,669)
	543,037	422,952

應收賬項淨額之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期	504,177	395,845
1-30日	18,163	5,550
31-90日	4,753	6,182
91-180日	4,209	1,870
180日以上	11,735	13,505
	38,860	27,107
	543,037	422,952

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。於二零一一年三月三十一日，應收賬項38,860,000港元(二零一零年：27,107,000港元)已逾期但無減值，此等應收賬項涉及之客戶並無近期欠款記錄。

於二零一一年三月三十一日，應收賬項3,540,000港元(二零一零年：11,669,000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。於二零一一年及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。

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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	11,669	12,781
減值虧損撥回	(2,955)	(518)
未能收回的款項撇銷	(5,312)	(594)
貨幣匯兌差額	138	-
年終	3,540	11,669

本集團之應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	459,699	299,104
新加坡元	50,928	82,545
人民幣	19,472	4,247
澳門幣	12,938	37,056
	543,037	422,952

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一一年		二零一零年	
	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	138,367	-	90,561	-
預付款項及按金	51,507	71	88,352	55
給予員工之貸款	332	-	200	-
其他應收款項	56,047	235	13,717	235
	246,253	306	192,830	290

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 (續)

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103,539,000港元(二零一零年：55,115,000港元)，每年按8.0厘至9.0厘(二零一零年：8.0厘至9.0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。

本集團並無持有任何抵押品作為貿易及其他應收款項之抵押。

26 存貨

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原材料，按成本值	47,496	29,924
製成品，按成本值	9,112	3,395
其他，按成本值	515	478
	57,123	33,797

27 施工中建築合約

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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	14,420,680	12,665,244
截至當日按施工進度收取之收益	(14,323,634)	(12,601,650)
	97,046	63,594
下列各項已計入流動資產／(負債)		
應收客戶建築合約款項	388,154	374,077
應付客戶建築合約款項	(291,108)	(310,483)
	97,046	63,594

施工中建築合約之應收客戶保固金為189,916,000港元(二零一零年：227,241,000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

	二零一一年		二零一零年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
按公平值列賬之貨幣市場基金 — 非上市	43,919	18,886	—	—

按公平值計入損益之金融資產41,903,000港元(二零一零年：零)已作為本集團銀行融資之抵押(附註36(b))。

29 衍生金融資產／負債

	二零一一年		二零一零年	
	集團		集團	
	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 外幣遠期合約	2,069	1,317	499	284

本集團訂立若干外幣遠期合約，以減輕其中國內地業務產生之人民幣之匯率風險。該等遠期合約將於二零一一年五月九日至二零一二年三月十二日期間到期。

30 借貸

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非即期				
融資租賃承擔	657	2,689	-	-
長期銀行貸款－有抵押	436,429	312,517	-	-
	437,086	315,206	-	-
即期				
短期銀行貸款－有抵押	353,012	195,000	30,000	-
融資租賃承擔之即期部分	4,617	5,351	-	-
長期銀行貸款－有抵押 之即期部分	14,545	1,392	-	-
	372,174	201,743	30,000	-
總借貸	809,260	516,949	30,000	-

(a) 借貸到期日如下：

	集團				公司	
	銀行貸款		融資租賃承擔		銀行貸款	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	367,557	196,392	4,617	5,351	30,000	-
一至二年	332,837	240,851	657	2,689	-	-
二至五年	78,898	33,789	-	-	-	-
五年後	24,694	37,877	-	-	-	-
	803,986	508,909	5,274	8,040	30,000	-

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	集團		公司	
	二零一一年 厘	二零一零年 厘	二零一一年 厘	二零一零年 厘
短期銀行貸款	1.6	1.3	1.6	-
長期銀行貸款	1.4	1.4	-	-
融資租賃承擔	2.6	2.9	-	-

財務報表附註

30 借貸 (續)

(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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	778,118	498,040
新加坡元	19,266	18,909
人民幣	11,876	-
	809,260	516,949

(e) 銀行借貸以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、受限制存款以及按公平值計入損益之金融資產作抵押品(附註15、16、24、28及36)。

(f) 融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	4,747	5,677
第二年	664	2,739
	5,411	8,416
融資租賃之未來財務費用	(137)	(376)
	5,274	8,040

31 遞延所得稅

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	2,516	6,833
在綜合損益表中扣除／(計入)(附註10)	4,426	(4,449)
貨幣匯兌差額	305	132
年終	7,247	2,516

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：

集團	稅務虧損		投資物業公平值收益		無形資產		加速折舊撥備		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	(11,879)	(679)	6,553	-	3,164	3,338	4,678	4,174	2,516	6,833
在綜合損益表中(計入)/扣除	(5,527)	(11,200)	8,945	6,536	(175)	(174)	1,183	389	4,426	(4,449)
貨幣匯兌差額	-	-	65	17	-	-	240	115	305	132
年終	(17,406)	(11,879)	15,563	6,553	2,989	3,164	6,101	4,678	7,247	2,516

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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延所得稅資產		
十二個月後可收回	(11,759)	(7,209)
十二個月內可收回	(2,940)	(1,802)
	(14,699)	(9,011)
遞延所得稅負債		
十二個月後可支付或償還	17,557	9,222
十二個月內可支付或償還	4,389	2,305
	21,946	11,527

31 遞延所得稅 (續)

於二零一一年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約569,090,000港元(二零一零年：539,179,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
無到期日	504,642	484,271
一年內到期	10,671	3,142
一年後至五年內到期	53,777	51,766
	569,090	539,179

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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期	234,582	218,026
1-30日	14,970	24,907
31-90日	5,912	13,870
91-180日	6,773	1,564
180日以上	10,809	573
	273,046	258,940

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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	207,506	224,447
人民幣	37,711	22,590
新加坡元	15,191	3,376
澳門幣	12,457	8,068
其他貨幣	181	459
	273,046	258,940

33 股本

	股份數目		金額	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 千港元	二零一零年 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：				
年初及年終	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

購股權計劃

自二零零零年十月十七日起，本公司設立購股權計劃（「購股權計劃」），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購股權，以認購本公司股份。

除因本公司股本結構變動而調整外，行使購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購股權而言，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) 緊接建議授出購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購股權而言，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) 授出購股權當日（必須為營業日）聯交所每日報價表所列之股份收市價；及
 - (ii) 緊接授出購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。

根據購股權計劃可能授出之購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%。購股權計劃自設立起計有效期為十年。購股權計劃已於二零一零年十月十六日到期。直至購股權計劃到期為止，並無授出任何購股權。

34 其他儲備及保留盈利

	其他儲備				保留盈利 千港元
	股份溢價 千港元	資本贖回		總計 千港元	
		儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		
集團					
於二零一零年四月一日	413,776	359	5,906	420,041	795,204
年內溢利	-	-	-	-	71,945
二零一零年末期股息	-	-	-	-	(5,607)
貨幣匯兌差額	-	-	18,296	18,296	-
於二零一一年三月三十一日	413,776	359	24,202	438,337	861,542
代表：					
擬派二零一一年末期股息					9,988
其他					851,554
於二零一一年三月三十一日					861,542
於二零零九年四月一日	413,776	359	2,689	416,824	743,116
年內溢利	-	-	-	-	56,337
二零零九年末期股息	-	-	-	-	(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	420,041	795,204
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

34 其他儲備及保留盈利 (續)

	其他儲備			保留盈利 千港元
	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	總計 千港元	
公司				
於二零一零年四月一日	413,776	359	414,135	1,005,091
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	4,604
二零一零年末期股息	-	-	-	(5,607)
於二零一一年三月三十一日	413,776	359	414,135	1,004,088
代表：				
擬派二零一一年末期股息				9,988
其他				994,100
於二零一一年三月三十一日				1,004,088
於二零零九年四月一日	413,776	359	414,135	1,004,796
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	4,544
二零零九年末期股息	-	-	-	(4,249)
於二零一零年三月三十一日	413,776	359	414,135	1,005,091
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

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與業務所耗用現金淨額之對賬表

	二零一一年 千港元	二零一零年 (經重列) 千港元
經營溢利	73,937	74,129
利息收入	(8,306)	(7,932)
投資的股息收入	(76)	(78)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(210)	(459)
投資物業公平值收益淨額	(53,180)	(39,543)
攤銷無形資產	1,056	1,056
攤銷租賃土地及土地使用權	1,348	423
折舊	30,256	25,291
已減值應收款項撥回淨額	(2,011)	-
來自一家聯營公司應收款項減值撥備之撥回	(2,812)	-
出售聯營公司收益	-	25
衍生金融資產之收益淨額	(5,967)	(1,338)
按公平值計入損益之金融資產之虧損／(收益)淨額	858	(242)
營運資金變動前之經營溢利	34,893	51,332
應收保固金減少／(增加)	1,168	(21,188)
給予員工之貸款減少	332	259
應收賬項淨額(增加)／減少淨額	(97,767)	151,739
存貨增加	(16,914)	(12,447)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(109,089)	(19,054)
應收客戶建築合約款項增加	(13,879)	(46,724)
應收聯營公司款項減少	11,465	121
應收共同控制實體款項減少／(增加)	26,777	(22,783)
應付供應商及分包承建商款項增加／(減少)	7,344	(40,974)
預提費用、應付保固金及其他負債增加／(減少)	24,543	(25,493)
應付客戶建築合約款項減少	(28,700)	(66,429)
應付長期保固金(減少)／增加	(10,570)	10,439
業務所耗用現金淨額	(170,397)	(41,202)

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	非控制性 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
於二零二零年四月一日	87,611	413,776	594	8,040	313,909	195,000	(143,551)
融資活動(所耗用)/ 所產生現金淨額	-	-	-	(6,605)	140,252	152,876	34,843
由非即期部分轉撥至 即期部分	-	-	-	-	(5,136)	5,136	-
非控制性權益應佔虧損	-	-	(594)	-	-	-	-
訂立融資租賃 承擔(附註(c))	-	-	-	3,839	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	1,949	-	-
於二零一一年 三月三十一日	87,611	413,776	-	5,274	450,974	353,012	(108,708)
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
非控制性權益應佔虧損	-	-	(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)

(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，於租賃生效時的資本總值為3,839,000港元(二零一零年：10,058,000港元)。

36 銀行融資

於二零一一年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資之銀行融資總額為2,019,642,000港元(二零一零年：1,556,869,000港元)，其中1,119,174,000港元(二零一零年：807,677,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 108,708,000港元(二零一零年：143,551,000港元)之受限制存款(附註24)；
- (b) 41,903,000港元(二零一零年：零)之按公平值計入損益之金融資產(附註28)；
- (c) 由本公司提供2,000,237,000港元(二零一零年：1,534,872,000港元)之擔保；
- (d) 若干建築合約之貿易應收賬項；及
- (e) 399,817,000港元(二零一零年：400,508,000港元)之物業、廠房及設備，363,219,000港元(二零一零年：299,370,000港元)之投資物業及2,085,000港元(二零一零年：2,142,000港元)之租賃土地及土地使用權(附註15、16及17)。

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。於二零一一年三月三十一日，本集團就若干合約面對多項定額賠償索償，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) 年內，本集團向一名分包承建商提交一份金額為10,000,000港元的申索陳述書，此乃與該分包承建商未能履行合約的義務及為向該分包承建商收回超額支付的款項有關。該分包承建商向本集團提出金額為10,000,000港元的反申索。該案目前正在交換訴訟文件過程中。董事認為，目前無須就該案作出任何撥備。
- (c) 本集團給予客戶履約保證總額約424,327,000港元(二零一零年：369,382,000港元)。

37 承擔及或然負債 (續)

- (d) 於二零一一年三月三十一日，本集團之已訂約但未發生之資本開支約為83,524,000港元(二零一零年：52,082,000港元)，該等開支涉及收購廠房及設備、於香港興建一幢酒店及於中國內地興建一座廠房。
- (e) 根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地及樓宇		
— 一年內	8,659	6,428
— 一至五年	13,212	12,312
— 五年後	40,029	40,895
	61,900	59,635

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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	1,777	1,223
一至五年	870	999
	2,647	2,222

39 關連人士交易

主要管理人員薪酬

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

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及袍金	15,841	12,441
酌情花紅	2,154	1,852
退休金成本— 定額供款計劃	599	529
	18,594	14,822

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	該物業現已租出	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	該物業現已租出	100%
5. 香港西營盤薄扶林道第33 號及33A號4樓後座	第5821號，自1862年6月30日起計，期限為999年	該物業現已租出	100%

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	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	二零一一年 千港元
收入	2,109,311	1,624,944	3,413,878	3,462,014	3,573,181
除所得稅前溢利	66,666	367,279	16,338	68,820	86,332
所得稅(開支)/抵免	(17,057)	55,078	(5,715)	(12,485)	(14,981)
非控制性權益	181	3	29	2	594
股東應佔溢利	49,790	422,360	10,652	56,337	71,945

綜合資產及負債

於三月三十一日

	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	二零一一年 千港元
總資產	2,067,814	1,801,176	2,229,094	2,632,476	3,017,447
總負債	(1,201,189)	(516,869)	(980,947)	(1,329,026)	(1,629,957)
股東權益	866,625	1,284,307	1,248,147	1,303,450	1,387,490

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經營業務呈列。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經營業務。