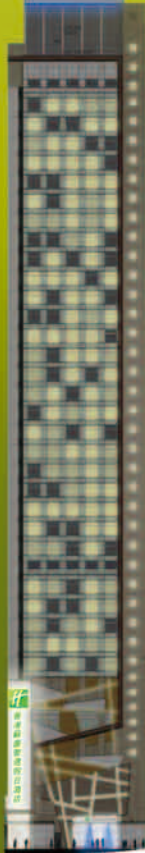




香港蘇豪智選假日酒店



# 2012

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
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
合約撮要	9
董事及高層管理人員履歷	17
董事局報告	23
企業管治報告	29
獨立核數師報告	34
綜合損益表	36
綜合全面收入表	37
資產負債表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
財務報表附註	42
投資物業一覽表	107
五年財務摘要	108

# 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 (於二零一一年七月一日退任)  
申振威  
曾昭群

### 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

陳世寅 (於二零一一年四月十一日獲委任，  
並於二零一二年二月十日辭任)  
林國芬 (於二零一二年二月十日獲委任)

## 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

本人謹代表董事局欣然報告，本集團營業額達4,664,581,000港元，由於各主要業務分部皆錄得穩健增長，營業額得以創出紀錄新高。

本集團之建築業務在本地及海外市場均有所增長，達2,604,024,000港元，較二零一一年增長33%。在建築材料貿易業務，由於惠州市新廠房擴充了產能，故能受惠於市場強勁之需求，營業額因而大幅上升10倍。而機電安裝業務作為另一重要成員，亦因中國內地之業務而錄得9%之溫和增長。本年度毛利為249,182,000港元，而二零一一年則為207,395,000港元。儘管建築成本持續上升，惟本集團仍能保持與上一年度相若之毛利百分比。

鑑於市場蓬勃發展，本集團策略性地擴充營運團隊。營運規模擴大再加上因人手短缺而上漲的員工成本，導致營運開支按年比增加了21%。而業務額增加亦導致額外資金需要，故融資成本增加。股東應佔溢利淨額為35,554,000港元，而上年度之溢利則為71,945,000港元。減幅主要由於投資物業之非經常性公平值收益減少及利率對沖工具之未變現虧損所致。

本年度每股基本盈利為8.12港仙，上一年度則為16.42港仙。於二零一二年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,421,829,000港元（二零一一年：1,387,490,000港元），按已發行普通股438,053,600股計算，相當於每股3.25港元（二零一一年：3.17港元）。

## 股息

於二零一二年六月二十六日舉行之董事局會議上，董事建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙（二零一一年：2.28港仙）。待權益持有人於應屆股東週年大會批准後，股息將於二零一二年九月二十五日向於二零一二年九月五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

本公司將於二零一二年八月二十三日（星期四）至二零一二年八月二十八日（星期二）（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於二零一二年八月二十二日（星期三）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

本公司將再次於二零一二年九月三日（星期一）至二零一二年九月五日（星期三）（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派發於本公司股東週年大會獲通過之截至二零一二年三月三十一日止年度建議末期股息每股2.28港仙之股東身份。

# 主席報告

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於二零一二年八月三十一日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

## 業務回顧

### 樓宇建築、屋宇翻新及維修

此分部錄得收入2,604,024,000港元，按年比增加了33%。業務增長主要由於香港之屋宇翻新及維修業務以及新加坡之樓宇建築業務各分別大幅上升51%及175%。而計入應佔共同控制實體之溢利，建築分部之業績亦有可觀增幅。建築材料成本飆升及因技術工人嚴重短缺令工資攀升，不但使本年度之溢利受到影響，亦將會是我們未來數年之最大挑戰。本集團將繼續採取措施以控制成本並提高營運效率以應付挑戰。

年內，本集團致力於完成去年獲得之各大型合約。若干主要合約將於明年按進度完成。因此，本集團自上一個季度起再度積極參與投標以補充訂單。本集團已取得五份主要合約，總值為1,231,000,000港元，並完成了七份總額為873,000,000港元的合約。於二零一二年三月三十一日之手頭合約總值達5,423,000,000港元。於年結日後直至本報告日期，本集團獲授予一份價值1,196,000,000港元之合約。本集團在創新及綠色建築設計及技術範疇之能力，在多個現行之項目得到印證。我們之Excelicrete™系統(環保混凝土設計及生產系統)經已推出，並為公營項目採用，標誌其已成功進軍發展蓬勃之公營項目市場。憑著本集團在傳統建築之穩固基礎，配合創新之設計及技術，將可提高我們在未來眾多項目投標之競爭力。

實現優質、安全及環保標準一直是本集團之首要任務及核心價值。本集團謹守高標準核心價值之承諾一直備受客戶及業界認同。年內，本集團獲得逾40個獎項，其中包括：

1. 最佳職安健維修及保養承建商金獎
2. 建造業安全獎勵計劃樓宇建造地盤(公營合約組)銀獎
3. 香港綠色企業大獎之環保管理獎(企業組別)銀獎
4. 鏡報月刊之「第一屆傑出企業社會責任獎」

此外，本集團相信，不斷改進及完善之工作方式是保持本集團市場競爭力之關鍵，亦是提供優質產品及服務之秘訣。因此，本集團一直堅持致力研發創新之建築技術。年內，我們在新加坡之建築團隊獲頒以下獎項，表揚我們在創新及改進上所作之努力。

1. 建屋局獎項2012 – 建造業生產力大獎(最佳應用及創新技術)金獎 – 預製組件改良安裝方法及大型板模應用
2. 建屋局獎項2012 – 建造業生產力大獎(最佳應用及創新技術)金獎 – VHSmart™ 生物識別之建築管理及生產力分析綜合系統應用

### 機電安裝

機電安裝分部之收入錄得溫和而可持續之增長。分部收入為1,729,039,000港元，較二零一一年之1,581,137,000港元增長9%。受惠於二零一零年獲得數量可觀之合約，年內在香港及中國內地完成之項目數量均有所增加。在中國，我們專注於優質商業項目。我們的能力及有目共睹之往績備受此範疇的客戶稱許。中國內地之營業額於年內錄得33%之增長。二零一一年成立的附屬公司盈電環保科技有限公司，主力發展綠色創新技術，並於本集團上環之酒店發展項目完成首個能源效益優化工程。此創新之設計及系統為酒店帶來美國綠色建築協會(「LEED」)「白金級」認證及香港環保建築協會頒發之白金認證。同時，該公司已開發並推出了一系列環境保護產品，深受客戶好評。

年內，儘管香港之需求依然強勁，但中國內地及澳門之項目尤其於上半年則減少。在中國內地獲得之合約數量減半，故此新增合約總額下降至1,053,000,000港元。於二零一二年三月三十一日，此分部之手頭合約總額為3,618,000,000港元。

雖然營業額增加，但分部溢利下降至21,469,000港元(二零一一年：28,949,000港元)，原因為若干海外項目於二零一一年錄得非經常性之特高利潤。

### 建築材料貿易

本集團在預製組件之專長為其帶來兩份公共房屋發展項目預製材料供應的大型合約。隨著惠州市新廠房之生產線在年內完成建設，本集團預製件供應之能力大幅提升。年內，分部營業額按年增加10倍。

### 物業投資及發展

本年度，本集團投資物業之租金收入為1,892,000港元(二零一一年：1,536,000港元)。由於租金於續租時皆有上調，故帶動收入增加。本年度其中一項投資物業開始重建，因此改變分類為待售發展中物業。有關分類改變使分部溢利於年內下調至37,771,000港元(二零一一年：51,894,000港元)。

# 主席報告

## 其他業務

本集團之其他業務包括電腦軟件開發以及建築設計及工程服務。透過向客戶提供全面的解決方案及更佳之項目管理服務，可加強本集團在建築業界之競爭力。此等服務不僅協助業務管理，並有助我們在業界建立品牌。年內，我們其中一套軟件程式在新加坡贏得了建造業生產力創新技術獎。此項表彰有利於我們在區內之發展。

## 業務前景

本集團所在之市場持續增長，為我們之建築、機電安裝業務、屋宇翻新及維修服務帶來大量商機。儘管全球經濟停滯不前，本集團之核心市場香港、澳門及新加坡仍保持強勁勢頭。在香港，「十大基建項目」的啟動及更積極之房屋政策為建築業帶來龐大商機。而公共房屋建設為本集團之主要市場，其前景亦一片光明。行政長官於二零一一年度施政報告確認恢復居者有其屋計劃，並加快興建出租公屋，也為業界提供了大量機會。本集團憑著穩固的往績，加上於創新綠色建築之聲譽及能力，將有助拓展市場。

在澳門，博彩業自二零一一年起重拾動力，並迅速地發展。大部分市場參與者均加快其在該地區之項目發展。憑藉我們過去多年在大型度假村及酒店建築項目所建立之深厚專業知識及良好聲譽，本集團將受惠於此蓬勃發展之市場。

在新加坡，本集團以穩健之步伐平穩增長。本集團高度綜合之業務模式以及對品質及創新之承諾，令我們在私營及公營市場均贏得認可及商機。本集團會策略性擴充以便於區內取得更多商機。

本集團在積極爭取業務之同時，亦致力取得合理之利潤。為應對因市場龐大需求而上升之材料及勞工成本，本集團將繼續執行策略性措施，包括增加使用預製組件，開發創新建築設計及技術以提高生產力，從而減省人力需求。

除傳統之建築業務，本集團亦積極開拓建築相關之業務。本集團之機電公司一盈電在今年為本集團酒店發展項目完成了一項大型能源效益優化工程。該全面綠色解決方案已取得了三項知名認可，即LEED白金認證、香港BEAM Plus白金級別及二零一二年環保建築大獎—優異獎。現時在公營及私營市場對提升建築項目至認可之環保標準有很大需求。本集團會致力推廣此成功之商業方案，使之成為主要業務增長之動力。

預製件是一個建築成本上升及改善建築質量之解決方案，亦是一個增長及發展之範疇。隨著惠州市新廠房之生產線大致完工，本集團之產能、效率及質量均大大提升。經擴充之設計及製模部門將會在自動化及創新建築技術上投入更多努力，以協助本集團維持競爭力及盈利能力。此外，人手短缺使其他承建商亦採用更多場外建設，帶動市場需求持續上升，集團產能增加正好可承接更多業務。預製件生產作為我們另一主要業務，將會提升本集團之市場份額及在業界之競爭力。此外，星凱之試產如期進展，產品供應予本集團在上環之酒店使用。未來，星凱將正式在海外市場推出。待第二條生產線於本年稍後時間完成安裝後，本集團將在本地及海外市場進行推廣。

本集團之物業發展項目如期進展。香港蘇豪智選假日酒店之興建已於年結日後完工，並計劃於本年度第三季開業。該酒店展示出本集團對環境保護方案之承諾及能力。在執筆之時，酒店經已獲得LEED白金認證、香港BEAM Plus白金級別及二零一二年環保建築大獎—優異獎，現亦正申請其他兩項廣受認同的環保建築資格。本酒店彰顯本集團為股東締造優厚回報之同時，亦能充份履行企業公民責任之發展策略。

土瓜灣物業之地基工程即將展開，預期於二零一四年年底竣工。該物業與日後之沙中線馬頭圍站只是咫尺之距。由於沙中線之興建最近已獲批，帶動該區之物業市場蓬勃發展，近期有若干豪宅項目推出，均錄得理想銷情。此外，多個住宅重建項目亦在計劃中。本集團相信，該物業將為股東帶來優厚之回報。

本集團於觀塘之另一物業亦位處黃金地段。行政長官於二零一一／一二年度施政報告中，宣佈於東九龍興建新核心商業區之計劃，旨在於區內提供多達4,000,000平方米之甲級寫字樓。本集團將密切留意該區之發展，制定可帶來最高回報之發展計劃。

經濟不明朗之陰霾於來年縈繞不褪。持續升溫之歐元區債務危機拖累全球經濟復甦。中國內地政府近日出台寬鬆銀根舉措反映對經濟前景不感樂觀。面對複雜之市況，本集團將保持警惕，為各項挑戰作好準備。本集團已制定清晰之方向及增長策略。本集團將繼續專注作為具創新意念之全方位承建商，致力於可持續發展之建築，務求竭力為股東及社會帶來長遠回報。

本人謹代表董事局，向多年來努力不懈及全心投入之管理層及全體員工致以衷心感謝。

承董事局命

主席  
黃業強

香港，二零一二年六月二十六日



# 管理層討論及分析

## 財務狀況

本集團之流動資金來源包括現金及現金等價物、經營產生之現金及本集團獲授之銀行融資。於結算日，本集團保留手頭現金570,027,000港元(二零一一年：428,230,000港元)，以及尚未提取銀行融資約587,000,000港元(二零一一年：901,000,000港元)。流動比率保持平穩於1.46，而二零一一年為1.50。

於二零一二年三月三十一日，借貸為1,369,548,000港元(二零一一年：809,260,000港元)，有關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。銀行借貸增加乃由於支付酒店及惠州新廠房之發展成本所致。債務之還款期仍屬較長期。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為755,715,000港元。

所有銀行借貸均按浮動息率計算。為減輕本集團因利率變動而產生之風險，我們已安排若干利率對沖工具，旨在將利息成本維持在可控範圍內。本集團將密切監察及管理其利率波動風險，並在有需要時考慮使用相關對沖安排。

以目前現金及可動用之銀行融資，本集團有足夠資源支付其營運及資本開支上可預見之資金需要。

## 人力資源

截至二零一二年三月三十一日，本集團聘用僱員約3,900名(二零一一年：3,100名)。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,100人(二零一一年：1,850人)，中國內地僱員人數為1,800人(二零一一年：1,250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

截至二零一二年三月三十一日止年度

#### 合約價值

	二零一一年 三月三十一日 百萬港元	合約 接獲 百萬港元	合約 完成 百萬港元	二零一二年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	5,065	1,231	(873)	5,423
機電安裝	3,849	1,053	(1,284)	3,618
減：分部間合約	(353)	(31)	-	(384)
	8,561	2,253	(2,157)	8,657

上述於二零一二年三月三十一日之合約價值不包括共同控制實體旗下兩份合共價值3,196,000,000港元之合約。

#### 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部

##### 截至二零一二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
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	二零一二年三月
石硤尾邨第二期公屋建築工程	二零零九年六月	二零一二年三月
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	二零一二年三月
設計及建造倉庫工程－大嶼山	二零一零年七月	二零一一年六月
市區重建計劃官塘區政府辦事處之裝修工程	二零一一年九月	二零一二年二月

## 合約撮要

### 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
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
牛頭角下邨重建計劃第一期	二零零九年七月
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
新加坡Hamilton Scotts Road S02住宅物業發展項目一物業結構、渠務及衛生工程	二零一零年一月
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
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
建築工程—大嶼山	二零一零年七月
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
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
香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院改建工程	二零一一年一月
建築工程—大嶼山	二零一一年二月
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
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
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

## 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
屯門醫院癌症關顧中心(第三期)擴建工程	二零一一年五月
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
建造新加坡三巴旺五座住宅及一座多層停車場	二零一一年九月
葵涌(1)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2012/2015	二零一二年五月

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
置安心資助房屋計劃(青衣青綠街項目)	二零一二年五月

於往年由共同控制實體獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
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

# 合約撮要

## 機電安裝分部

截至二零一二年三月三十一日止年度內完成之合約

合約	施工日期	完成日期
沙田坳邨重建工程房屋署電氣工程	二零零七年八月	二零一一年四月
天水圍33區24地段二期(電氣系統、抽風系統及冷氣系統安裝)	二零零七年十一月	二零一一年四月
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	二零一二年三月
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	二零一一年四月
洪水橋2064地段DD121住宅物業	二零零九年八月	二零一一年五月
觀塘彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的第二所中學	二零零九年十一月	二零一一年六月
澳門路氹城銀河娛樂渡假酒店	二零一零年一月	二零一一年五月
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	二零一一年十月
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	二零一一年十二月

## 機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
上海IFC鍋爐系統	二零零七年六月
上海IFC北塔樓電氣安裝工程	二零零七年十二月
上海IFC北塔樓空調安裝工程	二零零七年十二月
廣州太古滙空調系統供應及安裝工程	二零零八年六月
石硤尾邨第五期公屋建築	二零零九年七月
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
九龍城污水截流計劃	二零零九年七月
大圍第三期529地段維修中心上蓋物業	二零零九年七月
馬鞍山77區548地段住宅物業	二零零九年八月
香港科技大學一商學大樓及高等研究院空調工程	二零零九年十二月
上海力仕鴻華綜合商業發展項目	二零一零年四月
建築署負責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

\* 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二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

合約	施工日期
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
二十四個月消防保養及維修合約(香港區)	二零一零年四月
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
沙田站改善工程(機電安裝)	二零一零年六月
電氣、冷氣、消防及水泵和排水安裝工程—大嶼山*	二零一零年七月
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
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
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
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
香港上環蘇杭街酒店發展項目—空調、電器、 消防及水泵和排水安裝分判合約*	二零一零年九月
香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院電氣及低壓系統之安裝工程*	二零一一年一月
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

\* 分部間合約

## 機電安裝分部 (續)

於年內獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
電氣、冷氣、消防及水泵和排水安裝工程—大嶼山*	二零一一年四月
上海永新廣場裝修及機電系統整改項目	二零一一年四月
中央環境控制系統保養服務合約	二零一一年五月
二十四個月新界區冷氣安裝與保養合約	二零一一年五月
二十四個月香港區冷氣安裝與保養合約	二零一一年五月
啟德機場污水泵房PS1A供應、安裝及調試機電設備工程	二零一一年七月
香港西灣臺1號住宅電氣及低壓系統之安裝工程	二零一一年八月
屯門小欖422段，58區，青龍路住宅地盤電氣系統安裝工程	二零一一年八月
澳門威尼斯人渡假村—第一期金麟殿高層投注區及第二期二樓御匾會賭廳電氣、冷氣、消防及水泵和排水系統安裝工程	二零一一年九月
中文大學污水泵房供應及安裝機電設備工程	二零一一年九月
寶雲徑海水抽水站及配水庫及馬己仙峽道海水配水庫機電設備供應和安裝工程	二零一二年一月
香港海景嘉福酒店八樓至十樓(第二期)及五樓至七樓(第三期)客房、走廊、升降機大堂裝修之屋宇設備安裝工程合約	二零一二年三月

\* 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
安達臣道房屋發展項目供水系統建造工程 — 秀茂坪食水抽水站機電設備安裝	二零一二年四月
澳門氹仔金光大道第五及六期平台 — 會議中心及連接行人天橋之消防(水)系統安裝工程	二零一二年四月
澳門氹仔金光大道第五及六期平台 — 會議中心之電氣安裝工程	二零一二年四月
新界西北海水供應的中途增量電解產氯裝置供應和安裝工程	二零一二年五月
青衣青綠街「置安心」資助房屋計劃，電氣、弱電 及通風空調安裝工程*	二零一二年五月
荃灣國瑞路106-114號住宅大廈電氣、弱電及通風裝置安裝工程	二零一二年五月
荔枝角道醫局街住宅發展項目的電氣、弱電及通風冷氣安裝工程	二零一二年五月
新界北區與大埔區四所污水泵房供應及安裝機電設施	二零一二年六月

\* 分部間合約

於年內由共同控制實體獲得並在截至二零一二年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約	施工日期
啟德發展區設計及興建工業貿易大樓(本集團實際擁有50%權益)	二零一二年三月

## 董事及高層管理人員履歷

### 執行董事

#### 黃業強先生

七十六歲，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。黃先生乃黃天祥工程師及黃慧敏小姐之父。

#### 黃天祥工程師，太平紳士

四十八歲，於有利集團服務二十四年，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、有利興建材有限公司及盈電環保科技有限公司之董事。

黃工程師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。黃工程師致力引進綠色建築技術和綠色建材製造、預制件建築技術和開發自動化模具技術、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。

黃工程師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，黃工程師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。

在公職方面，黃工程師獲政府委任為職業安全健康局及香港綠色建築議會之主席、香港建造業議會會員、古物諮詢委員會成員、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、職業訓練局理事會成員，以及香港檢測和認證局之推動建築材料行業檢測和認證服務小組成員。過往，黃工程師亦是香港建造商會會長、亞洲及西太平洋國際承建商聯合會會長及肺塵埃沉著病補償基金委員會主席。

黃工程師曾於二零零六年行政長官選舉委員會中獲選為地產及建造界界別委員，現為中國人民政治協商會議貴州省政協委員。並於二零零八年，獲香港特區政府授勳為太平紳士，以表揚其對社會作出之傑出貢獻。

於學術領域內，黃工程師於二零一零年九月獲委任為香港大學土木工程系兼任教授、同時擔任香港城市大學建築科技學部顧問委員會主席、香港理工大學建築及房地產學系兼任教授以及香港理工大學建築及房地產顧問委員會成員。此外，彼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」。

黃工程師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

四十五歲，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。黃小姐乃黃業強先生之女及黃天祥工程師之妹。

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、盈電環保科技有限公司、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本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。

黃小姐負責為集團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、積極參與履行企業社會責任之行動及管理統籌香港建築工程項目，與此同時，更執行及拓展地區及海外市場之業務，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。在彼的領導下，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。

### 申振威先生

五十一歲，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。

### 曾昭群先生，太平紳士

六十五歲，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。曾先生於二零一零年獲委任為本公司之執行董事。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

四十七歲，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、香港社會服務聯會副主席及美國加州Pomona College校董。

### 胡經昌先生

六十歲，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

六十六歲，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#

### 林國芬女士，財務總監兼公司秘書

四十六歲，持有香港城市大學會計學文學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師、英國特許公認會計師公會之資深會員及香港特許秘書公會之會員。加入本公司前，林女士曾於四大國際會計師事務所之一工作，並曾先後在跨國銀行及公司擔任高級財務管理職位，於審計、會計、財務及公司秘書方面擁有逾二十年經驗。

# 按英文字母順序排列

## 董事及高層管理人員履歷

### 李兆明先生，副總經理(工程)

五十五歲，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。李先生從事建築業逾三十年，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。李先生近期更被屋宇署委任，為預製混凝土建造作業守則 - 技術委員會成員，為期兩年自二零一四年二月。

### 樂達航先生，盈電工程有限公司之執行董事

五十八歲，一九八八年加入盈電工程有限公司為電氣工程安裝部高級經理，於二零零七年獲委任為執行董事。在過往工作年間曾負責香港及澳門工程，於二零零九年開始專責國內工程。

樂先生獲得加拿大渥太華大學電機工程學應用科學學士學位，為香港工程師學會及英國屋宇裝備工程師學會之資深會員，英國工程及科技學會會員。現任香港電器工程師商會會長、職業訓練局機電工程訓練委員會副主席及電氣安全諮詢委員會會員。

### 蘇浩文先生，總工料測量師

四十七歲，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。蘇先生擁有超過二十二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。

### 鄧蕙珍女士，總工料測量師

五十五歲，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二零一二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。

### 王志良先生，總經理(有利華建築預制件)

五十三歲，一九九七年加入本集團。王先生於香港理工學院取得土木工程高級文憑，並於澳洲新南威爾斯大學取得土木工程(結構)碩士學位。王先生為專業工程師及香港工程師學會會員。王先生為本集團之附屬公司—有利華建築預制件有限公司之總經理，專注發展本集團之預制件建築技術，並負責管理集團於國內之預制件生產業務。

## 地盤管理人員

### 項目總監#

- \* 陳旭
- \* 張宇維
- \* 林立華
- \* 劉偉富
- \* 文天雄
- \* 顏少德
- \* 黃國強

### 工程經理#

- \* 陳志華
- \* 何志民
- \* 李錦生
- \* 李社泉
- \* 胡煜祥

## 總辦事處管理人員

### 部門主管#

- |       |        |
|-------|--------|
| * 張文清 | 法律顧問   |
| * 關文豪 | 機械及物流部 |
| * 林燦星 | 健康及安全部 |
| * 潘慧卿 | 行政部    |
| * 黃高賢 | 投標及策劃部 |
| * 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

\* 劉漢柱 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

\* 韋業堅 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 主管

#### 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

## 董事局報告

董事局謹此提呈本公司及本集團截至二零一二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建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料貿易、物業投資及發展以及酒店營運。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發以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36頁之綜合損益表內。

於二零一二年六月二十六日舉行之董事局會議，董事建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙（二零一一年：2.28港仙），合共約9,988,000港元（二零一一年：9,988,000港元）。

### 儲備

本集團及本公司年內之儲備變動載於財務報表附註35。

### 捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為496,000港元（二零一一年：1,183,000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107頁。

### 可供分派儲備

於二零一二年三月三十一日，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994,520,000港元（二零一一年：1,004,088,000港元）。



# 董事局報告

## 股本

本公司股本詳情載於財務報表附註34。

## 優先購股權

本公司之公司細則並無優先購股權之條款，而百慕達之法例亦無限制有關權利。

## 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第108頁。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零一二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。

## 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)

黃天祥工程師(副主席)

黃慧敏小姐

蘇祐芝先生(於二零一一年七月一日退任)

申振威先生

曾昭群先生

### 獨立非執行董事

陳智思先生

胡經昌先生

楊俊文博士

根據本公司之公司細則，黃天祥工程師、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	260,659,599	59.50%

上述230,679,599股及29,980,000股股份分別以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記。黃業強先生擁有All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited全部已發行股本。All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited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，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，致使董事及本公司最高行政人員持有本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債券之權益或淡倉。

## 董事局報告

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，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	9%
—	最大供應商	2%

#### 銷售

—	五大客戶	47%
—	最大客戶	25%

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

本集團於截至二零一二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40披露。

### 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於年內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。

於二零一一年十一月二十二日，本公司一家全資附屬公司獲授總額為207,500,000港元的定期貸款融通額，融通額須於融資協議日期起計48個月或香港建築事務監督發出整幢新樓宇的估用許可證日期起計六個月後(以較早者為準)償還。融資目的乃為興建一幢新的樓宇，而該樓宇的建築資金乃部分以融通額提供融資或再融資。

根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生不再實益擁有本公司全部已發行具表決權之股份50%或以上，則屬違約。

於二零一一年十一月二十四日，本公司四家全資附屬公司(作為借款人)與香港一家銀行就為數21,000,000港元的循環貸款融通額(按無承諾方式)以及外匯合約融通額(按不定明及無承諾方式)訂立貸款融資協議。

根據貸款融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親合共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。

於二零一二年三月二十七日，本公司兩間全資附屬公司與一間香港銀行就最多合計50,000,000港元的一般銀行融資(按無承諾方式)訂立貸款融資協議。

根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親成員持有少於40%的本公司股本權益以及不再維持對本公司管理的控制權，即屬違約。

於二零一二年三月二十九日，本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行訂立最多為475,000,000港元之定期貸款融資，旨在再融資該附屬公司與該銀行之間的現有債務。有關貸款將分二十期連續攤還，每半年還款一次，首次還款日期為貸款協議日期起計六個月。

根據融資協議，倘本公司控股股東黃業強先生及其近親成員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%，即屬違約。

於二零一二年三月三十一日及截至本報告日期，概無違反契約。

## 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。

# 董事局報告

## 企業管治

本公司之企業管治報告載於第29至33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，二零一二年六月二十六日

## 企業管治報告

董事局確信企業管治為企業持續成功及提升股東價值的基本要素。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的原則及常規。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。

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、委任核數師及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
黃天祥工程師	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(於二零一一年七月一日退任)	2/2	不適用	不適用	不適用
申振威先生	3/4	不適用	不適用	不適用
曾昭群先生	4/4	不適用	不適用	不適用
陳智思先生	3/4	2/2	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

根據守則，董事局已成立審核、薪酬、提名及企業管治委員會，各有明確的職權範圍，並全部由獨立非執行董事擔任主席。四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，所有成員均為獨立非執行董事。董事局認為委員會成員現有的不同經驗有助彼等有效執行其職責。該委員會成員為：

楊俊文博士－委員會主席

陳智思先生

胡經昌先生

審核委員會負責監控本公司財務報表之完整性，檢討本公司風險管理的程序及系統，以及監察本公司與其外聘核數師的關係。

截至二零一二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，並與本公司高級管理層及外聘核數師討論有關核數的事宜及本公司內部監控以及風險管理系統的成效。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，由四位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。薪酬委員會負責檢討全體董事及若干非董事局成員的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)，並就此提出建議。薪酬委員會於截至二零一二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30頁。薪酬委員會的職權範圍已根據守則修訂，並刊登於本公司網站。薪酬委員會的成員如下：

陳智思先生－委員會主席  
黃天祥工程師  
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，由三位獨立非執行董事組成。提名委員會的職權範圍根據守則的規定制訂，並刊登於本公司網站。提名委員會負責制訂提名政策以提呈董事局考慮，並就董事的委任或重新委任及董事的繼任計劃向董事局提出意見。提名委員會於截至二零一二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30頁。提名委員會的成員如下：

胡經昌先生－委員會主席  
陳智思先生  
楊俊文博士

### 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年一月成立，由四位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。其職權範圍根據守則的規定制訂，並刊登於本公司網站。委員會負責監察、檢討及加強本公司的企業管治。委員會協助董事局履行香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定的企業管治責任。

依照企業管治委員會的職權範圍，委員會每年舉行不少於一次會議，以審議企業管治事宜。除審閱外聘核數師所作的內部監控檢討結果外，委員會亦與外聘核數師開會討論有關檢討的事宜，並向董事局提出建議。企業管治委員會的成員如下：

陳智思先生－委員會主席  
黃天祥工程師  
胡經昌先生  
楊俊文博士



# 企業管治報告

## 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。截至二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
審計服務	3,822	3,486
稅務服務	749	454
	<b>4,571</b>	3,940

## 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。在編製截至二零一二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34至35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。該制度旨在管理(而非消除)失誤之風險，以達成我們的業務目標，該制度僅可提供合理之保證，而非絕對保證。

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二零一二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程序。內部監控檢討之結果已呈交企業管治委員會考慮。企業管治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。

董事局將按現行的監管規定、股東利益，以及本集團之業務增長及發展，繼續檢討及改進本集團之內部監控制度。

## 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，表示彼等於截至二零一二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，本公司於截至二零一二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。現行架構令本公司迅速及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或以上的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。此等刊物亦可自本公司之網站([www.yaulee.com](http://www.yaulee.com))索取。

本公司為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。我們將繼續完善本公司網站，以作為與股東溝通的渠道。

董事局已制定股東溝通政策，並刊登於本公司的網站。董事局定期檢討有關政策以確保其成效。

## 以投票方式表決

本公司贊同按上市規則第13.39(4)條所規定以投票方式表決的原則。因此，在股東週年大會上提呈之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

致有利集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第36至106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二零一二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

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 貴集團於二零一二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，二零一二年六月二十六日

# 綜合損益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	5	4,664,581	3,573,181
銷售成本	7	(4,415,399)	(3,365,786)
毛利		249,182	207,395
其他收入及收益	6	74,301	84,373
分銷成本	7	(19,791)	(13,260)
行政開支	7	(237,486)	(200,394)
其他營運支出	7	(6,473)	(4,177)
經營溢利		59,733	73,937
財務費用	9	(33,506)	(8,101)
應佔聯營公司之溢利	21	281	112
應佔共同控制實體之溢利	22	23,077	20,384
除所得稅前溢利		49,585	86,332
所得稅開支	10	(12,864)	(14,981)
年內溢利		36,721	71,351
應佔部分：			
本公司權益持有人	11	35,554	71,945
非控制性權益		1,167	(594)
		36,721	71,351
股息	12	9,988	9,988
每股盈利(基本及攤薄)	13	8.12仙	16.42仙

## 綜合全面收入表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	<b>36,721</b>	71,351
其他全面收入：		
貨幣匯兌差額	<b>8,678</b>	18,296
年內全面總收入	<b>45,399</b>	89,647
應佔部分：		
本公司權益持有人	<b>44,327</b>	90,241
非控制性權益	<b>1,072</b>	(594)
年內全面總收入	<b>45,399</b>	89,647

# 資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年		二零一一年	
		集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	923,271	–	688,318	–
投資物業	16	265,557	–	368,069	–
租賃土地及土地使用權	17	60,897	–	60,209	–
無形資產	19	17,790	–	18,846	–
商譽	19	15,905	–	15,905	–
附屬公司	20	–	571,615	–	571,615
聯營公司	21	1,479	–	1,654	–
共同控制實體	22	16,468	–	11,342	–
遞延所得稅資產	32	9,727	–	14,699	–
其他非流動資產	23	182,666	–	98,302	–
		<b>1,493,760</b>	<b>571,615</b>	1,277,344	571,615
<b>流動資產</b>					
現金及銀行結餘	25	570,027	7,537	428,230	2,214
應收賬項，淨額	26(a)	544,401	–	543,037	–
預付款項、按金 及其他應收款項	24, 26(b)	307,723	306	246,253	306
存貨	27	73,696	–	57,123	–
預付所得稅		634	630	115	–
應收客戶建築合約款項	28	448,373	–	388,154	–
按公平值計入損益之金融資產	29	44,021	18,931	43,919	18,886
衍生金融資產	30	–	–	2,069	–
待售發展中物業	18	347,810	–	–	–
應收聯營公司款項，淨額	21	458	–	–	–
應收附屬公司款項	20	–	1,097,393	–	1,116,313
應收共同控制實體款項	22	5,077	–	31,203	–
		<b>2,342,220</b>	<b>1,124,797</b>	1,740,103	1,137,719
<b>總資產</b>		<b>3,835,980</b>	<b>1,696,412</b>	3,017,447	1,709,334
<b>權益</b>					
股本	34	87,611	87,611	87,611	87,611
其他儲備	35	447,110	414,135	438,337	414,135
保留盈利					
擬派末期股息	35	9,988	9,988	9,988	9,988
其他	35	877,120	984,532	851,554	994,100
本公司權益持有人應佔部分		<b>1,421,829</b>	<b>1,496,266</b>	1,387,490	1,505,834
非控制性權益		1,072	–	–	–
<b>總權益</b>		<b>1,422,901</b>	<b>1,496,266</b>	1,387,490	1,505,834

	附註	二零一二年		二零一一年	
		集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
長期借貸	31	755,715	–	437,086	–
遞延所得稅負債	32	26,885	–	21,946	–
應付保固金		29,741	–	9,218	–
		<b>812,341</b>	<b>–</b>	<b>468,250</b>	<b>–</b>
<b>流動負債</b>					
短期銀行貸款	31	578,734	30,000	353,012	30,000
長期借貸之即期部分	31	35,099	–	19,162	–
衍生金融負債	30	21,785	–	1,317	–
應付供應商及分包承建商之款項	33	335,850	–	273,046	–
預提費用、應付保固金及其他負債		244,221	1,113	199,600	808
應付所得稅		3,778	–	15,019	–
共同控制實體承擔	22	1,252	–	1,203	–
應付客戶建築合約款項	28	373,019	–	291,108	–
應付附屬公司款項	20	–	169,033	–	172,692
應付共同控制實體款項	22	7,000	–	8,240	–
		<b>1,600,738</b>	<b>200,146</b>	<b>1,161,707</b>	<b>203,500</b>
<b>總負債</b>		<b>2,413,079</b>	<b>200,146</b>	<b>1,629,957</b>	<b>203,500</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>3,835,980</b>	<b>1,696,412</b>	<b>3,017,447</b>	<b>1,709,334</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>741,482</b>	<b>924,651</b>	<b>578,396</b>	<b>934,219</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,235,242</b>	<b>1,496,266</b>	<b>1,855,740</b>	<b>1,505,834</b>

黃業強  
董事

黃天祥  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零一二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 千港元
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	貨幣匯兌 儲備	保留盈利	小計			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
於二零一一年四月一日	87,611	413,776	359	24,202	861,542	1,387,490	-	1,387,490	
全面收入：									
年內溢利	-	-	-	-	35,554	35,554	1,167	36,721	
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	8,773	-	8,773	(95)	8,678	
二零一一年末期股息	-	-	-	-	(9,988)	(9,988)	-	(9,988)	
<b>於二零一二年三月三十一日</b>	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>32,975</b>	<b>887,108</b>	<b>1,421,829</b>	<b>1,072</b>	<b>1,422,901</b>	
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	

# 綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
業務所產生／(耗用)現金淨額	36(a)	<b>122,768</b>	(170,397)
已付香港利得稅		<b>(1,413)</b>	(105)
已付海外稅項		<b>(13,533)</b>	(14,476)
經營活動所產生／(耗用)現金淨額		<b>107,822</b>	(184,978)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(262,956)</b>	(144,733)
廠房及設備之預付款項及按金增加		<b>(43,382)</b>	(47,353)
添置投資物業	16	<b>(202,735)</b>	(12,355)
已收來自一家共同控制實體之股息		–	2,040
衍生金融資產／負債之已變現收益淨額		–	5,769
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益淨額		<b>244</b>	122
按公平值計入損益之金融資產之增加		–	(48,272)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,411</b>	1,497
已收投資股息		<b>296</b>	76
已收利息		<b>1,779</b>	8,306
投資活動所耗用現金淨額		<b>(505,343)</b>	(234,903)
<b>融資活動之現金流量</b>			
償還長期銀行貸款	36(b)	<b>(14,597)</b>	(1,592)
提取長期銀行貸款		<b>352,052</b>	141,844
短期銀行貸款增加淨額		<b>225,773</b>	152,876
受限制存款(增加)／減少		<b>(10,885)</b>	34,843
融資租賃付款之資本部分		<b>(6,630)</b>	(6,605)
融資租賃付款之利息部分		<b>(66)</b>	(91)
衍生金融負債之已變現虧損淨額		<b>(282)</b>	–
已付股息		<b>(9,988)</b>	(5,607)
已付利息		<b>(9,372)</b>	(4,976)
融資活動所產生現金淨額		<b>526,005</b>	310,692
現金及現金等價物增加／(減少)		<b>128,484</b>	(109,189)
年初之現金及現金等價物		<b>319,522</b>	423,079
現金及現金等價物之匯兌收益		<b>2,428</b>	5,632
年終之現金及現金等價物		<b>450,434</b>	319,522
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘	25(b)	<b>338,453</b>	290,754
定期存款		<b>111,981</b>	28,768
		<b>450,434</b>	319,522

# 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建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料貿易、物業投資及發展以及酒店營運。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司(「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。此等財務報表於二零一二年六月二十六日獲董事局批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

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

### (a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，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重大會計估計，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二零一一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：

— 香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露
— 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

採納該等經修訂準則、準則之修訂及詮釋對本集團的財務報表並無重大影響。

#### (ii) 尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂的準則及準則之修訂

以下為已公佈的新訂及經修訂的準則及準則之修訂，而本集團必須在二零一二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1號(經修訂) 的修訂本	財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列
— 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19號(二零一一年)	僱員福利
— 香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
— 香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
— 香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產轉讓
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—香港財務報告準則第9號 及過渡性披露的強制性生效日期
— 香港財務報告準則第9號	金融工具
— 香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
— 香港財務報告準則第11號	聯合安排
— 香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
— 香港財務報告準則第13號	公平值計量

本集團將於上述新訂及經修訂的準則及準則之修訂生效時採納使用。本集團已開始評估上述採納對本集團之影響，惟現時未能就有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響發表意見。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (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。

集團內公司之間的交易、交易的結餘、收入及開支會予以對銷。於資產中確認之集團內公司之間的交易產生之溢利及虧損亦予以對銷。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。

本集團利用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、被收購方前擁有人所產生負債及本集團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。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。本集團可按逐項收購基準，以公平值或按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例，確認被收購方的任何非控制性權益。

收購相關成本在產生時支銷。

商譽初步按轉讓代價及非控制性權益公平值的總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的數額計算。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額於損益中確認。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值列賬(附註2(l))。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。附屬公司的業績由本公司按股息及應收款項之基準入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入或倘該等投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (b) 綜合賬目 (續)

#### (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。

#### (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。根據權益法，有關投資初步按成本確認，而賬面值會予以增減以確認於收購日期後投資方應佔被投資方之損益。本集團於聯營公司之投資包括收購時所識別之商譽。

本集團應佔之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，並對投資賬面值作出相應調整。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，除非本集團有法律或推定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。

本集團於各呈報日釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於綜合損益表「應佔一家聯營公司之溢利／(虧損)」確認有關金額。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易所產生的損益，在本集團的財務報表中確認，惟僅限於無關連投資者在聯營公司的權益數額。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。

# 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

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。

#### (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，則分類為投資物業。

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

投資物業最初按其成本計量，包括相關交易成本。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (c) 投資物業 (續)

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的最近期價格或折現現金流量預測。該等估值由獨立合資格物業估值師行每年進行檢討。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」之一部分於綜合損益表確認。

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賃負債，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。

僅於與資產相關的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量之情況下，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。

當投資物業的用途發生改變，且有證據顯示開始發展以作日後出售，則該物業將按用途發生改變當日之公平值轉撥至待售發展中物業。

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。

### (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，而所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

僅於與資產相關的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量之情況下，其後成本方按適用情況計入該資產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。



# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (d) 物業、廠房及設備 (續)

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可作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	租賃期
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(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。

### (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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (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賃，均列為經營租賃。經營租賃之租金(扣除自出租人所給予之任何優惠)在租賃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。

#### (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。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (i) 金融資產 (續)

#### (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。

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，盡量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均於綜合損益表確認。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (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。

# 財務報表附註

## 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未來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，其後按攤銷成本入賬。所得款項(扣減交易成本)與贖回價值間任何差額，於借貸期間以實際利率法在綜合損益表確認。

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。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無證據顯示該融資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。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (q) 借貸 (續)

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首次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。

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。

倘有法定可執行權利容許即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅資產與負債與由同一稅務機關向有意按淨額基準結算餘額的應課稅實體或不同應課稅實體徵收所得稅有關，則遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (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。

### (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其產生之財政期間自綜合損益表中扣除。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (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。

#### (iii) 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，本集團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，並與本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。

#### (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至客戶時(即交付貨品予客戶時)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賃年期內確認。

## 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) 交易及結餘

外幣交易按交易當日之匯率換算為功能貨幣。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；

# 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 (續)

- (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。

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) 按攤銷成本列賬之金融資產減值

本集團於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，該項或該組金融資產才算出現減值及產生減值虧損。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### (ab) 按攤銷成本列賬之金融資產減值 (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金融資產的活躍市場不再存在；或
- 可觀察的資料顯示自從首次確認資產後，某組金融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金融資產內確定，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。

就貸款及應收款項類別而言，虧損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虧損)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而虧損金額則在綜合損益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策概要 (續)

#### (ac) 待售發展中物業

待售發展中物業包括租賃土地、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及於發展期間產生的專業費用。待售發展中物業以成本和可變現淨值(以較低者為準)列值。

於落成後，預定出售的已落成物業分類為「已落成待售物業」。

因相關物業發展項目預期於正常經營週期內落成並擬作出售之用，故待售發展中物業分類為流動資產。

### 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金融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，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。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (i) 市場風險 (續)

###### (a) 價格風險 (續)

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1,838,000港元(二零一一年：1,834,000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。

###### (c) 現金流量利率風險

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。於二零一一年及二零一二年期間，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5,872,000港元(二零一一年：4,442,000港元)，主要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。

# 財務報表附註

## 3 財務風險管理 (續)

### (a) 財務風險因素 (續)

#### (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。

#### (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。本集團於二零一二年及二零一一年三月三十一日有銀行借貸，以撥付其營運所需資金。

管理層以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，均撥入本集團庫務部。本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。於二零一二年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款570,027,000港元(二零一一年：428,230,000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1,772,193,000港元(二零一一年：1,311,873,000港元)，以管理流動資金風險。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (iii) 流動資金風險 (續)

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
<b>集團</b>				
於二零一二年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	594,284	-	-	-
長期借貸及其利息	53,896	138,143	276,874	430,062
衍生金融負債	-	-	21,785	-
應付供應商及分包承建商 之款項	335,850	-	-	-
預提費用、應付保固金 及其他負債	244,221	29,741	-	-
應付共同控制實體款項	7,000	-	-	-
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	-	-	-



## 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
<b>公司</b>				
於二零一二年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	<b>30,915</b>	-	-	-
預提費用及其他負債	<b>1,113</b>	-	-	-
應付附屬公司款項	<b>169,033</b>	-	-	-
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	-	-	-

#### (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即期及非即期借貸)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。於二零一二年及二零一一年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借貸總額(附註31)	<b>(1,369,548)</b>	(809,260)
加：現金及銀行結餘(附註25)	<b>570,027</b>	428,230
債務淨額	<b>(799,521)</b>	(381,030)
總權益	<b>1,422,901</b>	1,387,490
資產負債比率	<b>0.56</b>	0.27

年內本集團債務淨額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、投資物業以及待售發展中物業(附註15、16及18)。

#### (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)

## 財務報表附註

### 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
於二零一二年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	44,021	-	44,021
衍生金融負債	-	(21,785)	-	(21,785)
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)

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。該等估值技術盡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。
- 遠期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。

第一級與第二級公平值分類層級之間並無重大金融資產轉撥。

## 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。存在導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之重大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) 建築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。與管理層之預算比較，或會有重大差異及影響建築合約之可預見虧損撥備金額之項目，包括材料、員工成本、項目變動及申索金額之估計或所產生之實際成本變動。

### (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。該等估計乃與實際市場數據相比較而言。

### (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，或撇銷或撇減已廢棄或已售出的技術上過時或非策略資產。

## 財務報表附註

### 4 重大會計估計及判斷 (續)

#### (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。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅項虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅溢利足以抵銷可動用之稅項虧損。其實際動用情況或會有所不同。

#### (f) 待售發展中物業之撥備

本集團根據待售發展中物業之變現能力評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應市場情況而估計之銷售淨值對該物業之賬面值作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現時，會作出撥備。該評估需要利用判斷及估算。

#### (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大量判斷，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建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料貿易、物業投資及發展以及酒店營運。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程	<b>2,604,024</b>	1,950,609
機電安裝	<b>1,729,039</b>	1,581,137
建築材料貿易	<b>317,975</b>	28,711
物業投資及發展	<b>1,892</b>	1,536
酒店營運	<b>-</b>	-
其他	<b>11,651</b>	11,188
	<b>4,664,581</b>	3,573,181

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

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

## 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	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度							
總銷售	2,689,134	1,952,351	384,439	1,892	-	35,230	5,063,046
分部間銷售	(85,110)	(223,312)	(66,464)	-	-	(23,579)	(398,465)
外部銷售	2,604,024	1,729,039	317,975	1,892	-	11,651	4,664,581
分部業績	(5,737)	21,469	14,393	37,771	(2,408)	(5,917)	59,571
未分配收入							162
經營溢利							59,733
財務費用							(33,506)
應佔聯營公司之溢利	-	281	-	-	-	-	281
應佔共同控制實體之 溢利/(虧損)	23,126	-	(49)	-	-	-	23,077
除所得稅前溢利							49,585
所得稅開支							(12,864)
年內溢利							36,721
分部資產	1,185,515	570,419	729,573	621,041	621,909	49,659	3,778,116
於聯營公司之權益	-	1,454	-	-	-	25	1,479
於共同控制實體之權益	16,468	-	-	-	-	-	16,468
未分配資產							39,917
總資產							3,835,980
分部負債	(492,054)	(432,579)	(68,555)	(1,801)	(454)	(2,522)	(997,965)
銀行借貸							(1,363,091)
共同控制實體承擔	-	-	(1,252)	-	-	-	(1,252)
未分配負債							(50,771)
總負債							(2,413,079)
資本開支	14,544	2,209	122,355	205,544	177,532	134	522,318
折舊	15,117	3,267	25,191	-	7	1,632	45,214
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,349	-	-	-	1,405
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益淨額	-	-	-	(39,193)	-	-	(39,193)
其他非現金開支淨額							21,683

## 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	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 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	51,894	(1,061)	(1,725)	72,564
未分配收入							1,373
經營溢利							73,937
財務費用							(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
分部資產	1,170,252	454,875	474,758	369,353	442,297	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	(393,534)	(352,089)	(49,879)	(1,308)	(1,947)	(2,266)	(801,023)
銀行借貸							(803,986)
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	12,355	62,311	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)
其他非現金開支淨額							782



## 財務報表附註

### 6 其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收入		
投資的股息收入	296	76
銀行利息收入	1,779	1,838
來自分包承建商的利息收入	9,330	6,468
來自一家共同控制實體的管理服務收入	1,673	1,831
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	8,519	7,737
	<b>21,597</b>	20,762
其他收益		
出售物業、廠房及設備之收益淨額	–	210
投資物業公平值收益淨額	39,193	53,180
按公平值計入損益之金融資產之收益	366	147
衍生金融資產之收益	1,981	7,996
匯兌收益淨額	11,164	2,078
	<b>52,704</b>	63,611
	<b>74,301</b>	84,373

## 7 按性質劃分之開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
建築成本	<b>3,573,652</b>	2,793,457
已售存貨成本	<b>295,868</b>	157,097
員工成本(不包括董事酬金)	<b>594,935</b>	474,674
董事酬金(附註8)	<b>17,976</b>	18,594
折舊		
自置物業、廠房及設備	<b>42,635</b>	26,140
租賃物業、廠房及設備	<b>2,579</b>	4,116
	<b>45,214</b>	30,256
經營租賃之租金		
土地及樓宇	<b>11,439</b>	9,902
其他設備	<b>57,115</b>	40,190
	<b>68,554</b>	50,092
攤銷租賃土地及土地使用權	<b>1,405</b>	1,348
減：撥充至在建工程項下之資本	-	(1,292)
	<b>1,405</b>	56
攤銷無形資產	<b>1,056</b>	1,056
已減值應收款項撇銷／(撥回)淨額	<b>597</b>	(2,011)
核數師酬金	<b>3,884</b>	3,506
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	<b>3,545</b>	-
附屬公司取消註冊時之虧損淨額	-	1,793
由投資物業產生之直接營運支出		
－產生租金收入	<b>243</b>	242
－不產生租金收入	<b>42</b>	57
分銷成本	<b>19,791</b>	13,260
其他	<b>52,387</b>	41,488
銷售成本、分銷成本、行政以及其他營運支出總額	<b>4,679,149</b>	3,583,617

## 財務報表附註

### 8 董事及高層管理人員之酬金

(a) 截至二零一二年三月三十一日及二零一一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
<b>二零一二年</b>					
黃業強先生	-	6,240	650	288	7,178
黃天祥工程師	-	2,600	600	120	3,320
黃慧敏小姐	-	1,950	400	90	2,440
蘇祐芝先生	-	360	-	18	378
申振威先生	-	1,105	330	51	1,486
曾昭群先生	-	2,081	289	12	2,382
陳智思先生	264	-	-	-	264
胡經昌先生	264	-	-	-	264
楊俊文博士	264	-	-	-	264
	<b>792</b>	<b>14,336</b>	<b>2,269</b>	<b>579</b>	<b>17,976</b>
<b>二零一一年</b>					
黃業強先生	-	5,940	600	275	6,815
黃天祥工程師	-	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
	<b>792</b>	<b>15,049</b>	<b>2,154</b>	<b>599</b>	<b>18,594</b>

## 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，四名(二零一一年：五名)為董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。於二零一二年已付及應付其餘一名最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金	1,689	-
花紅	80	-
退休福利	138	-
	<b>1,907</b>	-

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-

- (c) 截至二零一二年及二零一一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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	11,741	6,206
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	5,947	3,731
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	2,123	1,277
融資租賃付款之利息部分	291	410
所產生總借貸成本	20,102	11,624
減：歸類為建築成本之款額	(2,958)	(1,899)
撥充至在建工程項下之資本	(4,912)	(2,875)
撥充至投資物業及待售發展中物業項下之資本	(2,794)	(1,783)
	9,438	5,067
按公平值計入損益之金融資產虧損	21	1,005
衍生金融負債之虧損	24,047	2,029
	33,506	8,101

### 10 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅本年度撥備	136	116
海外稅項本年度撥備	2,078	11,784
過往年度撥備不足／(超額撥備)	795	(1,345)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅(附註32)	9,855	4,426
	12,864	14,981

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按16.5%(二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前溢利	49,585	86,332
應佔聯營公司及共同控制實體溢利	(23,358)	(20,496)
	26,227	65,836
按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算	4,327	10,863
其他國家不同稅率之影響	(598)	(3,961)
毋須課稅之收入	(2,632)	(4,350)
不可扣稅之支出	6,645	5,075
未確認暫時差額	(1,159)	2,020
未確認稅務虧損	7,750	12,296
已確認稅務虧損	(744)	(1,466)
使用先前未確認之稅務虧損	(4,566)	(4,134)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	795	(1,345)
動用有關共同控制實體之已確認稅項虧損	3,044	-
其他	2	(17)
所得稅開支	12,864	14,981

## 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420,000港元(二零一一年：4,604,000港元)。

## 12 股息

於二零一二年六月二十六日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息為每股2.28港仙(二零一一年：2.28港仙)，合共9,988,000港元(二零一一年：9,988,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	<b>35,554</b>	71,945
年內已發行股份加權平均數	<b>438,053,600</b>	438,053,600

由於截至二零一二年及二零一一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)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、工資及花紅	<b>561,485</b>	451,543
未動用年假	<b>2,749</b>	1,135
長期服務金及退休金成本 — 一定額供款計劃	<b>26,381</b>	21,019
離職福利	<b>4,320</b>	977
	<b>594,935</b>	474,674

## 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
<b>集團</b>								
於二零一零年三月三十一日								
成本值	412,378	48,283	6,243	157,769	78,401	43,286	14,413	760,773
累計折舊	(15,392)	(19,173)	(5,878)	(103,401)	(63,072)	(28,496)	-	(235,412)
賬面淨值	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	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
截至二零一二年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	396,121	27,900	237	55,944	16,461	16,341	175,314	688,318
添置	-	1,254	-	46,302	8,176	3,490	219,144	278,366
出售	-	-	-	(4,761)	(141)	(54)	-	(4,956)
折舊	(865)	(3,274)	(151)	(26,671)	(7,247)	(7,006)	-	(45,214)
轉撥	-	58,399	-	46,614	-	-	(105,013)	-
貨幣匯兌差額	-	1,600	1	2,432	75	135	2,514	6,757
年終賬面淨值	395,256	85,879	87	119,860	17,324	12,906	291,959	923,271
於二零一二年三月三十一日								
成本值	412,378	110,985	6,342	226,296	83,861	53,333	291,959	1,185,154
累計折舊	(17,122)	(25,106)	(6,255)	(106,436)	(66,537)	(40,427)	-	(261,883)
賬面淨值	395,256	85,879	87	119,860	17,324	12,906	291,959	923,271



## 財務報表附註

### 15 物業、廠房及設備 (續)

#### 土地分析

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	<b>29,940</b>	30,805
50年以上到期之租賃	<b>365,316</b>	365,316
	<b>395,256</b>	396,121

(a) 位於香港蘇杭街77-85號之土地現為在建工程，將重建為一幢酒店，並以智選假日酒店品牌營運。所產生之建築成本分類至「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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
廠房及機器	<b>7,540</b>	1,746
汽車	<b>2,171</b>	8,314
	<b>9,711</b>	10,060

(c) 賬面淨值為650,851,000港元(二零一一年：399,817,000港元)之物業、廠房及設備已作為本集團銀行融資之抵押品(附註31及37(e))。

## 16 投資物業

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	<b>368,069</b>	299,370
添置	<b>202,735</b>	12,355
投資物業公平值收益淨額	<b>39,193</b>	53,180
貨幣匯兌差額	<b>560</b>	3,164
轉撥至待售發展中物業(附註18)	<b>(345,000)</b>	–
年終	<b>265,557</b>	368,069
於香港，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	<b>222,000</b>	328,000
50年以上到期之租賃	<b>5,000</b>	4,850
	<b>227,000</b>	332,850
於香港境外，		
以50年以上到期之租賃持有	<b>38,557</b>	35,219
	<b>265,557</b>	368,069

- (a) 位於香港之投資物業已於二零一二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二零一二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260,557,000港元(二零一一年：363,219,000港元)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註31及37(e))。

## 財務報表附註

### 17 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	60,209	59,018
攤銷	(1,405)	(1,348)
貨幣匯兌差額	2,093	2,539
年終	60,897	60,209
於香港境外，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	2,029	2,085
50年以上到期之租賃	58,868	58,124
	60,897	60,209

位於中國內地惠州之土地使用權現正興建生產廠房，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。賬面總淨值2,029,000港元(二零一一年：2,085,000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37(e))。

### 18 待售發展中物業

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	-	-
由投資物業轉撥(附註16)	345,000	-
添置	2,810	-
年終	347,810	-

基於意向之改變，物業重建後會作出售用途，故根據獨立合資格物業估值師行中原測量師行有限公司於轉撥當日之估值，將該物業由「投資物業」轉撥至待售發展中物業。

## 18 待售發展中物業 (續)

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港， 以10至50年到期之租賃持有	<b>347,810</b>	–

待售發展中物業347,810,000港元(二零一一年：無)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註31及37(e))。

## 19 商譽及無形資產

### 集團

	商譽 千港元	無形資產 千港元	總計 千港元
截至二零一一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
截至二零一二年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	<b>15,905</b>	<b>18,846</b>	<b>34,751</b>
攤銷	–	<b>(1,056)</b>	<b>(1,056)</b>
年終賬面淨值	<b>15,905</b>	<b>17,790</b>	<b>33,695</b>
於二零一二年三月三十一日			
成本值	<b>15,905</b>	<b>21,837</b>	<b>37,742</b>
累計攤銷	–	<b>(4,047)</b>	<b>(4,047)</b>
賬面淨值	<b>15,905</b>	<b>17,790</b>	<b>33,695</b>

## 財務報表附註

### 19 商譽及無形資產 (續)

- (a) 商譽乃根據經營分部分配至盈電之已識別現金產生單位(「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。

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%(二零一一年：5%至6%)；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%(二零一一年：1%至2%)；及
- (iii) 貼現率每年9%(二零一一年：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。

### 20 附屬公司

	公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>326,615</b>	326,615
給予附屬公司之墊款	<b>245,000</b>	245,000
	<b>571,615</b>	571,615
應收附屬公司款項	<b>1,097,393</b>	1,116,313
應付附屬公司款項	<b>169,033</b>	172,692

## 20 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年利率按香港銀行同業拆息加1.5厘計息之金額165,000,000港元(二零一一年：165,000,000港元)，而給予附屬公司之其他墊款為免息。應收及應付附屬公司款項並無抵押、免息及無固定還款期。

以下為於二零一二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	物業投資及發展	-	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%
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%

## 財務報表附註

### 20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/經營地點	註冊/已發行股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
盈電環保科技有限公司	香港	1港元	貿易及工程服務	-	100%	100%
利盈電機工程(上海)有限公司	中國內地	13,920,000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%
VHSoft Technologies (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	電腦軟件開發	-	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	15,000,000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%

## 20 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/經營地點	註冊/已發行股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
Yau Lee Curtain Wall and Steel Works (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	安裝幕牆	-	100%	100%
有利幕牆工程有限公司	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%
Yau Lee Hotel Limited	香港	2港元	酒店管理	-	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 (JAE) 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、買賣建築器材及開發電腦控制軟件	-	100%	100%
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	21,000,000港元	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%



## 財務報表附註

### 21 聯營公司

	二零一二年		二零一一年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	1,654	—	1,542	—
應佔溢利	281	—	112	—
股息	(456)	—	—	—
年終	1,479	—	1,654	—
應收聯營公司款項	10,132	—	9,674	—
減值撥備	(9,674)	—	(9,674)	—
應收聯營公司款項，淨額	458	—	—	—

(a) 於二零一二年及二零一一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
<b>二零一二年</b>							
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	712	(24,009)	—	(23)	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	6,229	(2,403)	8,351	741	38%
<b>二零一一年</b>							
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	714	(23,987)	11,838	(5,056)	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	6,279	(1,994)	5,032	294	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」)。截至二零一二年及二零一一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。

(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。

## 22 共同控制實體

	二零一二年		二零一一年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	10,139	—	(7,934)	—
應佔溢利	23,077	—	20,384	—
股息	(18,000)	—	(2,040)	—
貨幣匯兌差額	—	—	(271)	—
年終	15,216	—	10,139	—
共同控制實體	16,468	—	11,342	—
共同控制實體承擔	(1,252)	—	(1,203)	—
應收共同控制實體款項(附註(h))	5,077	—	31,203	—
應付共同控制實體款項(附註(h))	(7,000)	—	(8,240)	—

(a) 以下為於二零一二年及二零一一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	(虧損)/ 溢利 千港元	實際權益
<b>二零一二年</b>							
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	(6,113)	—	(81)	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	3,363	(559)	—	(15)	51%
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture (附註(e))	不適用	香港	19,700	(18,618)	12,528	6,152	50%
有利-新昌聯營(附註(f))	不適用	香港	325,547	(306,077)	608,931	28,344	60%
BYME-REC Joint Venture (附註(g))	不適用	香港	—	—	—	—	50%
總計			349,464	(331,367)	621,459	34,400	
本集團應佔部分			207,329	(196,358)	371,623	23,077	
<b>二零一一年</b>							
有利科格斯雕塑製品有限公司(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(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	

\* 截至註銷登記日期

## 財務報表附註

### 22 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。該附屬公司於二零一二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有限公司，主要從事玻璃強化石膏產品生產業務。該附屬公司已於上一年度註銷登記。
- (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) BYME-REC 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300,000,000港元之建築合約。
- (h) 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。

### 23 其他非流動資產

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收保固金(附註28及附註(a))	<b>203,088</b>	189,916
給予僱員之貸款(附註24)	-	448
預付款項及按金(附註(b))	<b>96,786</b>	58,379
	<b>299,874</b>	248,743
減：應收保固金的即期部分(附註26(a))	<b>(117,208)</b>	(150,109)
給予僱員之貸款的即期部分(附註24)	-	(332)
	<b>182,666</b>	98,302

- (a) 長期應收保固金以實際利率法按攤銷成本列賬。
- (b) 本集團承諾購買兩套機器用作建立生產線，以生產供應本地及海外市場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」，而已安裝部分的有關款項轉撥至「物業、廠房及設備」(附註15)。

## 24 給予僱員之貸款

本集團為若干僱員提供住屋貸款，有關貸款以僱員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。所有給予僱員之貸款經已於二零一二年三月三十一日止年度內付還。於二零一一年三月三十一日，一年內應收款項332,000港元計入預付款項、按金及其他應收款項內(附註26(b))。給予僱員之貸款與其公平值相若。

## 25 現金及銀行結餘

	二零一二年		二零一一年	
	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	<b>338,453</b>	<b>2,536</b>	290,754	2,214
定期存款	<b>111,981</b>	–	28,768	–
受限制存款(附註a)	<b>119,593</b>	<b>5,001</b>	108,708	–
	<b>570,027</b>	<b>7,537</b>	428,230	2,214

(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31及37(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：

	二零一二年		二零一一年	
	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	<b>338,453</b>	<b>2,536</b>	290,754	2,214
定期存款	<b>111,981</b>	–	28,768	–
	<b>450,434</b>	<b>2,536</b>	319,522	2,214

## 財務報表附註

### 25 現金及銀行結餘 (續)

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一二年		二零一一年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
港元	<b>226,643</b>	<b>7,306</b>	194,779	2,055
人民幣	<b>268,003</b>	–	192,259	–
新加坡元	<b>41,371</b>	–	19,517	–
澳門幣	<b>31,018</b>	–	17,570	–
美元	<b>1,957</b>	<b>231</b>	1,561	159
其他貨幣	<b>1,035</b>	–	2,544	–
	<b>570,027</b>	<b>7,537</b>	428,230	2,214

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.01厘至3.10厘(二零一一年：0.01厘至2.60厘)。

### 26 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬項	<b>429,874</b>	396,468
應收保固金	<b>117,208</b>	150,109
減值撥備	<b>(2,681)</b>	(3,540)
	<b>544,401</b>	543,037

## 26 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 應收賬項，淨額 (續)

應收賬項淨額之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期	491,862	504,177
1-30日	22,966	18,163
31-90日	14,774	4,753
91-180日	2,959	4,209
180日以上	11,840	11,735
	52,539	38,860
	544,401	543,037

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。於二零一二年三月三十一日，應收賬項52,539,000港元(二零一一年：38,860,000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。

於二零一二年三月三十一日，應收賬項2,681,000港元(二零一一年：3,540,000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。於二零一二年及二零一一年三月三十一日，全部有關應收賬項已逾期超過180日。

應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	3,540	11,669
減值虧損撥回	(775)	(2,955)
未能收回的款項撇銷	(84)	(5,312)
貨幣匯兌差額	-	138
年終	2,681	3,540

## 財務報表附註

### 26 貿易及其他應收款項 (續)

#### (a) 應收賬項，淨額 (續)

本集團之應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	<b>388,191</b>	459,699
新加坡元	<b>76,744</b>	50,928
人民幣	<b>33,782</b>	19,472
澳門幣	<b>45,684</b>	12,938
	<b>544,401</b>	543,037

#### (b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一二年		二零一一年	
	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	<b>185,173</b>	–	138,367	–
預付款項及按金	<b>53,542</b>	<b>71</b>	51,507	71
給予僱員之貸款	–	–	332	–
其他應收款項	<b>69,008</b>	<b>235</b>	56,047	235
	<b>307,723</b>	<b>306</b>	246,253	306

本集團之預付款項、按金及其他應收款項主要以港元及美元列值。給予分包承建商之墊款包括133,051,000港元(二零一一年：103,539,000港元)，每年按8.0厘至9.0厘(二零一一年：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。

## 27 存貨

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料，按成本值	52,675	47,496
製成品，按成本值	20,448	9,112
其他，按成本值	573	515
	<b>73,696</b>	57,123

## 28 施工中建築合約

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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 截至當日按施工進度記賬之金額	<b>20,899,186</b> <b>(20,823,832)</b>	14,420,680 (14,323,634)
	<b>75,354</b>	97,046
下列各項已計入流動資產／(負債)：		
應收客戶建築合約款項	<b>448,373</b>	388,154
應付客戶建築合約款項	<b>(373,019)</b>	(291,108)
	<b>75,354</b>	97,046

施工中建築合約之應收客戶保固金為203,088,000港元(二零一一年：189,916,000港元)已歸類為其他非流動資產及應收賬項，淨額(附註23及26(a))。

## 29 按公平值計入損益之金融資產

	二零一二年		二零一一年	
	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	<b>44,021</b>	<b>18,931</b>	43,919	18,886

按公平值計入損益之金融資產42,020,000港元(二零一一年：41,903,000港元)及18,931,000港元(二零一一年：18,886,000港元)已作為本集團及本公司銀行融資之抵押(附註31及37(b))。



## 財務報表附註

### 30 衍生金融資產／負債

	二零一二年 集團		二零一一年 集團	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
<b>按公平值列賬</b>				
外幣遠期合約(附註a)	-	-	2,069	1,317
港元利率掉期(附註b)	-	<b>21,785</b>	-	-
	-	<b>21,785</b>	2,069	1,317

- (a) 本集團訂立若干外幣遠期合約，以減輕其中國內地業務所產生之人民幣之匯率風險。該等遠期合約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。
- (b) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與銀行訂立若干名義價值總額為600,000,000港元之利率掉期合約。根據該等合約，本集團將支付指定利率，並收取浮動利率及信貸息差，以減輕其營運產生之利率風險。該等利率掉期合約將於二零一二年六月至二零一二年八月期間有效，並於生效日期起計4年後到期。

### 31 借貸

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非即期</b>				
融資租賃承擔	<b>2,965</b>	657	-	-
長期銀行貸款－有抵押	<b>752,750</b>	436,429	-	-
	<b>755,715</b>	437,086	-	-
<b>即期</b>				
短期銀行貸款－有抵押	<b>578,734</b>	353,012	<b>30,000</b>	30,000
融資租賃承擔之即期部分	<b>3,492</b>	4,617	-	-
長期銀行貸款－有抵押之即期部分	<b>31,607</b>	14,545	-	-
	<b>613,833</b>	372,174	<b>30,000</b>	30,000
<b>總借貸</b>	<b>1,369,548</b>	809,260	<b>30,000</b>	30,000

### 31 借貸(續)

(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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	610,341	367,557	3,492	4,617	30,000	30,000
一至二年	120,156	332,837	1,013	657	-	-
二至五年	237,205	78,898	1,952	-	-	-
五年後	395,389	24,694	-	-	-	-
	1,363,091	803,986	6,457	5,274	30,000	30,000

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	集團		公司	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	厘	厘	厘	厘
短期銀行貸款	2.7	1.6	3.0	1.6
長期銀行貸款	2.4	1.4	-	-
融資租賃承擔	3.3	2.6	-	-

(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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
港元	1,317,614	778,118
新加坡元	21,200	19,266
人民幣	30,734	11,876
	1,369,548	809,260

(e) 銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、待售發展中物業、受限制存款及按公平值計入損益之金融資產作抵押(附註15、16、18、25、29及37)。

## 財務報表附註

### 31 借貸(續)

(f) 融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	3,696	4,747
第二至第五年	3,176	664
	<b>6,872</b>	5,411
融資租賃之未來財務費用	<b>(415)</b>	(137)
	<b>6,457</b>	5,274

### 32 遞延所得稅

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	7,247	2,516
在綜合損益表中扣除(附註10)	9,855	4,426
貨幣匯兌差額	56	305
	<b>17,158</b>	7,247

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	(17,406)	(11,879)	15,563	6,553	2,989	3,164	6,101	4,678	7,247	2,516
在綜合損益表中(計入)/扣除	(14,253)	(5,527)	5,745	8,945	(174)	(175)	18,537	1,183	9,855	4,426
貨幣匯兌差額	-	-	12	65	-	-	44	240	56	305
	<b>(31,659)</b>	(17,406)	<b>21,320</b>	15,563	<b>2,815</b>	2,989	<b>24,682</b>	6,101	<b>17,158</b>	7,247

## 32 遞延所得稅 (續)

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
遞延所得稅資產		
十二個月後可收回	<b>(7,782)</b>	(11,759)
十二個月內可收回	<b>(1,945)</b>	(2,940)
	<b>(9,727)</b>	(14,699)
遞延所得稅負債		
十二個月後可支付或償還	<b>21,508</b>	17,557
十二個月內可支付或償還	<b>5,377</b>	4,389
	<b>26,885</b>	21,946

於二零一二年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約544,899,000港元(二零一一年：569,090,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
無到期日	<b>473,027</b>	504,642
一年內到期	<b>4,626</b>	10,671
一年後至五年內到期	<b>67,246</b>	53,777
	<b>544,899</b>	569,090

## 財務報表附註

### 33 應付供應商及分包承建商之款項

應付供應商及分包承建商之款項賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期	<b>272,945</b>	234,582
1-30日	<b>38,730</b>	14,970
31-90日	<b>7,401</b>	5,912
91-180日	<b>3,606</b>	6,773
180日以上	<b>13,168</b>	10,809
	<b>335,850</b>	273,046

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	<b>212,265</b>	207,506
人民幣	<b>69,131</b>	37,711
新加坡元	<b>49,920</b>	15,191
澳門幣	<b>4,534</b>	12,457
其他貨幣	-	181
	<b>335,850</b>	273,046

### 34 股本

	股份數目		金額	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
年初及年終	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：				
年初及年終	<b>438,053,600</b>	438,053,600	<b>87,611</b>	87,611

## 35 其他儲備及保留盈利

	其他儲備			總計 千港元	保留盈利 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		
<b>集團</b>					
於二零一一年四月一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>24,202</b>	<b>438,337</b>	<b>861,542</b>
年內溢利	-	-	-	-	<b>35,554</b>
二零一一年末期股息	-	-	-	-	<b>(9,988)</b>
貨幣匯兌差額	-	-	<b>8,773</b>	<b>8,773</b>	-
<b>於二零一二年三月三十一日</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>32,975</b>	<b>447,110</b>	<b>887,108</b>
代表：					
擬派二零一二年末期股息					<b>9,988</b>
其他					<b>877,120</b>
<b>於二零一二年三月三十一日</b>					<b>887,108</b>
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

## 財務報表附註

### 35 其他儲備及保留盈利 (續)

	其他儲備		總計 千港元	保留盈利 千港元
	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元		
<b>公司</b>				
於二零一一年四月一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>414,135</b>	<b>1,004,088</b>
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	420
二零一一年末期股息	-	-	-	(9,988)
<b>於二零一二年三月三十一日</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>414,135</b>	<b>994,520</b>
代表：				
擬派二零一二年末期股息				9,988
其他				984,532
<b>於二零一二年三月三十一日</b>				<b>994,520</b>
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)
<b>於二零一一年三月三十一日</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>414,135</b>	<b>1,004,088</b>
代表：				
擬派二零一一年末期股息				9,988
其他				994,100
<b>於二零一一年三月三十一日</b>				<b>1,004,088</b>

## 36 綜合現金流量表附註

### (a) 經營溢利與業務所產生現金淨額之對賬表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利	59,733	73,937
利息收入	(11,109)	(8,306)
投資的股息收入	(296)	(76)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	3,545	(210)
投資物業公平值收益淨額	(39,193)	(53,180)
攤銷無形資產	1,056	1,056
攤銷租賃土地及土地使用權	1,405	1,348
折舊	45,214	30,256
已減值應收款項撇銷／(撥回)淨額	597	(2,011)
來自一家聯營公司應收款項減值撥備之撥回	-	(2,812)
衍生金融資產／負債之收益淨額	(1,981)	(5,967)
匯兌收益淨額	(9,140)	-
按公平值計入損益之金融資產之(收益)／虧損淨額	(366)	858
營運資金變動前之經營溢利	49,465	34,893
應收保固金(增加)／減少	(46,073)	1,168
給予員工之貸款減少	116	332
應收賬項增加淨額	(5,153)	(97,767)
存貨增加	(14,045)	(16,914)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(49,581)	(109,089)
應收客戶建築合約款項增加	(59,862)	(13,879)
添置待售發展中物業	(2,810)	-
應收聯營公司款項(增加)／減少	(2)	11,465
應收共同控制實體款項減少	42,886	26,777
應付供應商及分包承建商款項增加	61,874	7,344
預提費用、應付保固金及其他負債增加	44,080	24,543
應付客戶建築合約款項增加／(減少)	81,350	(28,700)
應付長期保固金增加／(減少)	20,523	(10,570)
業務所產生／(耗用)現金淨額	122,768	(170,397)



## 財務報表附註

### 36 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
於二零一一年四月一日	87,611	413,776	-	5,274	450,974	353,012	(108,708)
融資活動(所耗用)/所產生現金淨額	-	-	-	(6,630)	337,455	225,773	(10,885)
未攤分預付貸款安排費用	-	-	-	-	(4,289)	-	-
非控制性權益應佔溢利	-	-	1,167	-	-	-	-
訂立融資租賃承擔(附註(c))	-	-	-	7,813	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	-	(95)	-	217	(51)	-
<b>於二零一二年三月三十一日</b>	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>1,072</b>	<b>6,457</b>	<b>784,357</b>	<b>578,734</b>	<b>(119,593)</b>
於二零一零年四月一日	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)

#### (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7,813,000港元(二零一一年：3,839,000港元)。

## 37 銀行融資

於二零一二年三月三十一日，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2,197,308,000港元(二零一一年：2,019,642,000港元)，其中1,609,883,000港元(二零一一年：1,119,174,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 119,593,000港元(二零一一年：108,708,000港元)之受限制存款(附註25)；
- (b) 42,020,000港元(二零一一年：41,903,000港元)之按公平值計入損益之金融資產(附註29)；
- (c) 2,172,933,000港元(二零一一年：2,000,237,000港元)由本公司提供之擔保；
- (d) 若干建築合約之貿易應收款項；及
- (e) 650,851,000港元(二零一一年：399,817,000港元)之物業、廠房及設備，260,557,000港元(二零一一年：363,219,000港元)之投資物業，2,029,000港元(二零一一年：2,085,000港元)之租賃土地及土地使用權以及347,810,000港元(二零一一年：無)之待售發展中物業(附註15、16、17及18)。

## 38 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。於二零一二年三月三十一日，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。該案件目前正在交換訴訟文件過程中。董事認為，目前無須就該案件作出任何撥備。
- (c) 本集團給予本集團客戶履約保證總額約340,643,000港元(二零一一年：424,327,000港元)。
- (d) 於二零一二年三月三十一日，本集團之已訂約但未產生之資本開支約為29,609,000港元(二零一一年：83,524,000港元)，該等開支涉及收購廠房及設備及於中國內地興建一座廠房。

## 財務報表附註

### 38 承擔及或然負債 (續)

(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地及樓宇		
一年內	8,111	8,659
一至五年	11,574	13,212
五年後	38,677	40,029
	<b>58,362</b>	61,900

### 39 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	1,366	1,777
一至五年	1,293	870
	<b>2,659</b>	2,647

### 40 關連人士交易

本公司與其附屬公司之交易已於綜合賬目時互相抵銷。年內本集團與其他關連人士之交易對本集團而言並不重大，惟於報表其他地方披露及以下之交易除外：

#### 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及袍金	15,128	15,841
酌情花紅	2,269	2,154
退休金成本一定額供款計劃	579	599
	<b>17,976</b>	18,594

## 投資物業一覽表

物業	地點及租期	面積	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	地盤面積約9,169平方 呎	該物業目前空置	100%
2. 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	樓面面積約4,306平方 呎	該物業現已租出	100%
3. 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	樓層樓面面積約936平 方呎	該物業現已租出	100%
4. 香港西營盤薄扶 林道第33號及 33A號4樓後座	內地段5821號餘下部分，自 1862年6月30日起計，期限為 999年	可銷售面積約654平方 呎	該物業現已租出	90%

## 五年財務摘要

### 綜合業績

截至三月三十一日止年度

	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	二零一二年 千港元
收入	1,624,944	3,413,878	3,462,014	3,573,181	<b>4,664,581</b>
除所得稅前溢利	367,279	16,338	68,820	86,332	<b>49,585</b>
所得稅抵免／(開支)	55,078	(5,715)	(12,485)	(14,981)	<b>(12,864)</b>
非控制性權益	3	29	2	594	<b>(1,167)</b>
股東應佔溢利	422,360	10,652	56,337	71,945	<b>35,554</b>

### 綜合資產及負債

於三月三十一日

	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	二零一二年 千港元
總資產	1,801,176	2,229,094	2,632,476	3,017,447	<b>3,835,980</b>
總負債及非控制性權益	(517,494)	(981,543)	(1,329,620)	(1,629,957)	<b>(2,414,151)</b>
股東權益	1,283,682	1,247,551	1,302,856	1,387,490	<b>1,421,829</b>

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乃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。