

目錄

董事局及公司資料	2
主席報告	3
管理層業務分析	7
合約撮要	8
董事及高級管理人員履歷	12
董事局報告	16
核數師報告	24
綜合損益表	25
資產負債表	26
綜合權益變動表	29
綜合現金流量表	30
賬目附註	31
五年財務摘要	75
持作投資用途之物業	76

董事局及公司資料

董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
申振威
蘇祐芝
楊俊文博士*
胡經昌*
陳智思*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓

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

公司秘書

徐文龍

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司
法國銀行
UFJ Bank Limited
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司

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

本年度業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合營業額為1,069,158,000港元，二零零三年為933,992,000港元。由於近年建造業在公共合約持續減少下市道萎縮，以致競爭白熱化及投標價下調，令毛利持續下調至105,845,000港元（二零零三年：113,187,000港元），但由於行政開支控制得宜，及不需再為聯營公司權益、研發費用及專利申請費用等作出撥備，所以能錄得703,000港元的稅前溢利（二零零三年：稅前虧損13,121,000港元）。

股息

董事建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股0.01港元（二零零三年：無）。待股東在應屆股東週年大會上作出批准後，末期股息將於二零零四年九月二十二日支付予二零零四年八月二十日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年八月十六日（星期一）起至二零零四年八月二十日（星期五）（包括首尾兩天）止暫停辦理股東登記手續。於此期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為了符合獲派擬付末期股息之資格，股東必須於二零零四年八月十三日（星期五）下午四時正前，將所有過戶表格，連同有關股票交回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183號合和中心17樓。

業務回顧

樓宇建築及屋宇裝修及維修業務

回顧年內，本集團之全資附屬公司Yau Lee Construction Company Limited（「有利建築」）成功完成五份合約，包括東涌三十一區第三期發展工程、青衣區二零零一年／二零零三年之維修及空置單位翻新工程、改建及擴建現有學校－學校改善工程第四期組合一第二組、天水圍一零二區第三期發展工程及香港國際機場一廁所改善工程第四期，總值約為910,000,000港元。

雖然目前香港經營環境困難，本集團由於能成功控制成本，同時提升效率，所以能以具競爭力的投標價取得總值約1,490,000,000港元的七項新合約。截至二零零四年三月三十一日，有利建築之手頭合約總值達3,506,000,000港元，較去年同期增加了391,000,000港元。當中包括兩項設計與建造合約，屋宇維修及裝修合約及醫院改善工程等，可望在年內有可觀增長。於二零零四年三月三十一日後，有利建築再取得一項約值三仟二百萬港元的公共屋邨維修保養合約。

雖然香港整體經濟自去年下半年開始出現復甦跡象，唯建造業市道仍持續疲弱，加上政府銳意削減支出以減少財赤壓力，私人及政府建設的步伐未見有顯著改善，以致行內競爭劇烈。但本集團相信有效提升生產力及透過新的建築方法及技術、資訊科技的應用、嚴謹的品質監控、提高安全及環境管理，達至有效控制成本。並能夠在經濟復甦及市場氣氛好轉時把握優勢，同時亦尋找其他相關有潛力的發展機會。

本年度有利建築及其員工獲頒的獎項：

1. 於「**優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三**」中獲「建造新工程項目（建築）」之銀獎。
2. 於「**優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三**」中獲「區域建築保養工程」之銅獎。
3. 於「**優質公共屋邨建造及保養維修大獎二零零三**」中獲「傑出地盤施工隊伍」及「傑出保養維修承建商監工」兩獎項。
4. 於「**公德地盤嘉許計劃**」中獲頒發「公德地盤獎」（東涌三十一區二期）。
5. 於「**公德地盤嘉許計劃**」中獲頒發「公德地盤獎」（東涌三十一區三期）。
6. 於「**公德地盤嘉許計劃**」中獲頒發「整潔地盤大獎（非公共工程）」之銅獎（東涌三十一區二期）。
7. 於「**建造業安全獎勵計劃**」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銀獎（九龍塘教育資源中心暨公眾運輸交匯處地盤）。
8. 於「**建造業安全獎勵計劃**」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銀獎（葵涌邨重建第三期地盤）。
9. 於「**建造業安全獎勵計劃**」比賽中獲「樓宇建造地盤（公營合約組）」之銅獎（東涌三十一區二期）。
10. 於「**建造業安全獎勵計劃**」比賽中分別獲「安全隊伍」之銅獎及兩項優異獎（東涌三十一區二期、九龍塘教育資源中心暨公眾運輸交匯處地盤及葵涌邨重建第三期地盤）。
11. 於「**建造業安全獎勵計劃**」比賽中獲「安全工友」獎。

建築組件買賣及製造

雖然建造業市道仍未復甦，但本集團之預製建築組件業務，透過開拓新產品及私人住宅市場，仍能取得業務上的增長。本集團之全資附屬公司有利華建築預製件有限公司（「有利華」）的手頭合約總值約一億四仟萬港元，當中包括政府及私人地產發展商之工程。未來有利華除繼續積極爭取公營及私人地產發展商之工程的預制件及其他建材的供應合約外，更會繼續開拓新業務。

物業發展

集團於二零零一年以獨資購入的銅鑼灣雲東街及耀華街地皮（地盤面積約一萬零五百平方呎），經已發展為一幢樓高二十七層的綜合商業中心－「雲東街33號」，工程於二零零三年十二月完成並取得入伙紙。現已獲多家食肆及大型飲食集團承租，及已於二零零四年第一及第二季度陸續啟業，開始為集團帶來穩定的租金收入。

資訊科技

本集團的全資附屬公司緯衡科技有限公司（「緯衡」）除了自行開發的軟件在香港及內地銷售；專案軟件開發業務亦取得成績，為公營及私營機構度身訂造有關工程管理，投標系統及物業管理等工具軟件，並成功取得總值超過八佰萬港元之軟件開發合約。

水喉渠務工程及建築材料分銷

本集團內專營水喉、渠務工程及建築材料分銷的明合有限公司（「明合」）除了為有利建築的工程項目提供可靠的水喉及渠務安裝及設計服務外，亦成功開拓了私人樓宇的水喉及渠務維修工程，未來仍會集中於這兩方面的發展。

前景

雖然香港整體經濟自二零零三年第三季起已趨復甦，但建築業仍然疲弱，加上政府銳意削減支出以減少財赤壓力，本港建造業實難以在短期內全面復甦，而本集團之業務發展前景亦為市場拖累。但本集團會繼續加強成本控制及提升生產力，在技術及價格方面能取得優勢，提高競投政府的建築及保養合約的競爭力，以保持盈利能力。同時亦會將預製組件及建材業務作多元化發展，拓展本地、內地及海外市場的商機。管理層深信，

隨著「雲東街33號」的入伙，及租戶陸續進駐，能為集團帶來穩定的收入來源，同時憑藉本集團的雄厚實力及豐富經驗，配合先進建築技術及高新科技的應用，定可達至進一步控制成本及加強競爭力的目標。

購入、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

最佳應用守則

本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。

承董事局命

主席

黃業強

香港

二零零四年七月二十日

財務回顧

儘管香港建築業市場競爭激烈，截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之營業額仍有14.5%之增長，由二零零三年的933,992,000港元，增至本年度的1,069,158,000港元。可是由於競爭日趨激烈，加上若干物料之成本波動不定，以致毛利率由二零零三年的12.1%下跌至二零零四年的9.9%。

截至二零零四年三月三十一日，本集團之手頭現金總額為183,360,000港元（二零零三年：161,281,000港元），銀行借貸則從二零零三年的429,647,000港元，增至590,893,000港元。銀行借貸上升是由於就雲東街33號之物業發展項目額外提取了97,000,000港元之貸款，以及由於建築工程項目增加而增加約64,000,000港元之營運資金貸款。因此，本集團之負債淨額（銀行借貸總值減手頭現金總值）與股東權益比率微升至50.1%（二零零三年：44.9%）。若扣除用作物業發展之307,800,000港元貸款，則本集團之負債淨額僅為99,733,000港元（二零零三年：57,466,000港元），負債淨額與股東權益比率處於12.3%之穩健水平（二零零三年：9.6%）。由於用作物業發展之長期貸款將於二零零四年八月到期，故有關貸款被歸類為流動負債，因此流動比率（流動資產總值：流動負債總值）下降至0.9。可是，於二零零四年三月三十一日後，本集團與銀行訂立安排，以一項5年期貸款再融資有關貸款，故在扣除用作物業發展之307,800,000港元貸款後，本集團之備考流動比率大幅改善至1.48。

短期及長期銀行借貸以本集團之投資物業、信託基金投資及若干定期存款作抵押。銀行貸款利息按浮動息率計算，而本公司一直監察利率風險，並於有需要時進行對沖安排。截至二零零四年三月三十一日，本集團獲授之銀行融資總額約為748,000,000港元（二零零三年：693,000,000港元），其中約601,000,000港元（二零零三年：432,000,000港元）經已動用。

在日常業務過程中，本集團須面對就其建築合約而作出的各類索償，包括定額賠償之索償。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而生之負債不會對本集團之財政狀況構成任何重大影響。

人力資源

截至二零零四年三月三十一日，本集團於香港僱用約680人，於國內則僱用約610人。

香港僱員之薪酬是以月薪或日薪形式計算；月薪員工均根據年資享有多種福利，如按表現釐定之酌情花紅、雙糧、公積金計劃、年假、僱主資助培訓及其他。

國內僱員之薪酬乃按僱用地區之一般市場情況釐定。

合約撮要

截至二零零四年三月三十一日止年度內完成之合約

	施工日期	完工日期	合約原價值 百萬港元
東涌31區第三期發展工程	二零零一年七月	二零零三年十二月	675
青衣區二零零一年／二零零三年 之維修及空置單位翻新工程	二零零一年七月	二零零三年十一月	46
改建及擴建現有學校－學校 改善工程第四期組合一第二組	二零零一年九月	二零零三年九月	140
天水圍102區第三期發展工程	二零零二年八月	二零零三年六月	44
香港國際機場一廁所改善工程第四期	二零零三年七月	二零零三年十二月	5
總計			<u>910</u>

於往年獲得並在截至二零零四年三月三十一日止年度內進展中之合約

	施工日期	合約原價值 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
葵涌邨第三期重建工程	二零零二年三月	845	381
鄧肇堅醫院翻新工程	二零零二年十二月	180	126
樓宇及土地及其他物業(九龍及 新界一西區)整修設計及建築工程	二零零二年六月	550	155
東涌31區第二期發展工程	二零零二年十二月	441	298
總計		<u>2,016</u>	<u>960</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度獲得並於年內進展中之合約

	施工日期	合約原價值 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
九龍塘教育資源中心暨公眾運輸 交匯處建造工程	二零零三年五月	397	353
堅尼地城石山街聯用大廈設計 及建造工程	二零零三年七月	213	182
保良局學校改善工程－第二組	二零零三年十二月	87	86
設計、翻新及改建舊已婚人員宿舍， 以及就域多利監獄重建計劃而在 荔枝角收押所設計及建造輔助設施	二零零四年三月	228	228
總計		<u>925</u>	<u>849</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度獲得惟於結算日後方始動工之合約

	施工日期	合約原價值 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
有關改建、加建、保養及維修建築署 (物業事務處)負責之樓宇及土地及 其他物業之定期合約 (官塘、旺角及油麻地)	二零零四年四月	218	218
有關改建、加建、保養及維修建築署 (物業事務處)負責之樓宇及土地及 其他物業之定期合約(屯門及元朗)	二零零四年四月	347	347
總計		<u>565</u>	<u>565</u>
截至二零零四年三月三十一日止之 手頭合約總值		<u>3,506</u>	<u>2,374</u>

執行董事

黃業強先生

六十八歲，為本公司主席。黃先生積極參與本港樓宇建築業逾五十年，並負責本集團之整體發展及管理工作。

黃天祥先生

四十歲，為本公司副主席、有利建築之董事長及緯衡之行政總裁，持有英國修咸頓大學土木工程學士學位、伯明翰大學地基工程碩士學位及中文大學行政人員工商管理碩士學位。黃先生於過去十多年一直活躍於香港建造業。黃先生亦是香港建造商會建築小組主席、香港建造商會副會長及香港理工大學建築及房地產學系兼任教授。除獲頒「2001香港傑出數碼青年」外，黃先生亦獲香港理工大學頒發「2002紫荊花杯傑出企業家大獎」。

申振威先生

四十三歲，一九九二年加入本集團，並於一九九四年獲委任為公司董事。彼對在國內管理及設立企業與工廠具有廣泛經驗，並專責本集團在國內之市場推廣及業務拓展工作。申先生自一九九七年起出任有利華之總經理。彼持有理科學士學位。

蘇祐芝先生

六十歲，一九九四年加入本集團，為有利建築之總經理，並於一九九六年獲委任為集團董事。蘇先生負責有利建築之整體管理工作。在加入本集團之前，蘇先生曾在房屋署工作逾十七年，最後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年至一九九五年度香港工程師學會副會長。

獨立非執行董事

楊俊文博士

五十八歲，自一九九三年起出任本公司非執行董事。楊博士為從事玩具生產之寶法德企業有限公司之董事兼副總裁。彼為香港、澳門、中國、美國及澳洲多間電子、貿易及農業公司之董事。楊博士為第十屆中國人民政治協商會議全國常務委員、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、澳門基金會信託委員、澳門經濟委員會委員、澳門科技委員會委員、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授工商業功績勳章，一九九八年獲葡國政府頒授工業功績司令勳銜，及於二零零一年獲澳門特別行政區政府頒授專業功績勳章。彼亦被列入《美國馬基士世界名人錄》及《國際專業人士名人錄》。

胡經昌先生

五十三歲，自一九九四年起出任本公司非執行董事。胡先生為香港特別行政區立法會議員（金融服務界）、香港特別行政區東區區議會議員、香港中華總商會副會長、香港房屋委員會委員、衛奕信勳爵文物信託受託人委員會成員、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券經紀業協會永遠名譽會長。彼為利昌金舖有限公司常務董事，並為聯交所上市公司其士科技控股有限公司之非執行董事。

陳智思先生

三十九歲，自二零零零年出任本公司非執行董事。美國加州Pomona College文學士。為亞洲金融集團之常務董事兼副總經理，亦為亞洲保險總裁及亞洲商業銀行之常務董事。陳先生現任香港特別行政區立法會議員，同時獲委任為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席、香港按揭證券有限公司董事、嶺南大學校董會委員、強制性公積金計劃諮詢委員會委員、保險業諮詢委員會委員、大珠三角商務委員會委員、經濟及就業委員會委員及向捨身救人者家屬提供經濟援助委員會委員。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社區投資共享基金委員會副主席。

高級管理人員

張煥然先生，副總經理

五十一歲，一九八六年加入有利建築為合約經理，並於一九九六年晉升至現時職位。張先生從事建築業逾三十年，持有建築技術高級證書，並為英國特許建造學會學員。

鄧蕙珍女士，總工料測量師

四十七歲，一九九三年加入本集團。鄧女士為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會及英國皇家仲裁學會專業會員及註冊專業測量師(工料)；同時亦為美國佛羅里達州認可建築承建師，持有工料測量學學士學位。彼在香港、英國、中美洲及美國之土木、樓宇、保養、維修及裝修工程之調解、工料測量、工程管理及承判業務上擁有二十五年經驗。鄧女士負責有利建築之工料測量管理及合約管理事宜。

徐文龍先生，財務總監兼公司秘書

四十歲，一九九五年加入本集團。徐先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼擁有十八年核數、會計及財務管理經驗，並持有商業經濟及會計榮譽學士學位，負責集團整體企業財務、會計及公司秘書等事務。

彭德謙先生，屋宇裝修及維修部一總經理

五十歲，一九八八年加入有利建築，並於二零零二年晉升至現時職位。彭先生從事建築業逾三十年，持有建築技術高級證書，負責屋宇裝修及維修部工程設計及監督小組之整體管理及監督等事務。

陳授計先生，總工料測量師

五十七歲，二零零零年加入本集團。陳先生為英國皇家特許測量師學會專業會員，從事工料測量工作逾三十五年，負責處理與有利建築合約有關之各項事宜。

地盤管理人員

合約經理*

- 張宇維
- 林偉忠
- 劉偉富
- 黃國強

工程經理*

- 林立華
- 文天雄

總辦事處管理人員一部門主管*

- | | |
|--------|----------|
| • 陳紫鳴 | 屋宇設備部 |
| • 何志民 | 培訓部 |
| • 高許秀珍 | 行政部 |
| • 關文豪 | 機械及物流部 |
| • 鄭玉芳 | 資訊技術部 |
| • 林燦星 | 健康及安全部 |
| • 李兆明 | 研究設計及發展部 |
| • 梁秀蓮 | 財務及會計部 |
| • 黃明德 | 投標部 |
| • 黃慧敏 | 企業發展部 |
| • 余志健 | 品質部 |

附屬公司管理人員

緯衡

- 麥耀球 營運總監

有利華

- 王志良 副總經理

明合*

- 伍克明 合約經理
- 黃麗英 副總經理

* 按英文字母順序排列

董事謹此提呈有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核賬目。

主要業務及按地區劃分之業務分析

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之業務為在香港從事樓宇承建、水喉、維修及裝修工程，以及物業租賃。此外，本集團之其他業務包括生產及供應建築材料。

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額及經營溢利分析如下：

	營業額 千港元	經營溢利／ (虧損) 千港元
樓宇承建、水喉、維修及裝修工程	1,047,856	8,546
租賃物業	241	(1,986)
其他	21,061	2,880
	<u>1,069,158</u>	<u>9,440</u>

業績及分配

本集團本年度之業績載於第25頁之綜合損益表內。

董事局建議派付末期股息每股0.01港元，合共約4,409,000港元。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動情況載於賬目附註27。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款合共約48,000港元。

固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註11。

主要物業

持作投資用途之主要物業詳情載於第76頁。

可供分派儲備

於二零零四年三月三十一日，本公司之可供分派儲備約為151,490,000港元（二零零三年：151,429,000港元）。

股本

本公司之股本詳情載於賬目附註26。

優先購買權

本公司之公司細則並無股本優先購買權之條款，而百慕達之法例亦無限制有關權力。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於第75頁。

購入、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

優先認股計劃及董事購買股份之權利

自二零零零年十月十七日起，本公司設立一個優先認股計劃（「優先認股計劃」），本公司可據此授予本集團之董事及僱員認購本公司股份之優先認股權。截至二零零四年三月三十一日，本公司並無根據優先認股計劃授出任何優先認股權。

優先認股計劃及董事購買股份之權利 (續)

優先認股計劃詳情概述如下：

計劃目的	：	挽留優秀及具專才之僱員，為本集團之業務發展作出貢獻
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）
於年報刊發日期本公司可發行之股份總數 及其佔已發行股本之百份比	：	44,094,960股股份（本公司已發行股本之10%）
各參與者可獲授權益上限	：	不得超過建議授出該優先認股權時涉及優先認股計劃之股份總數之25%
必須行使優先認股權認購證券之期限	：	授出日期後一年且不遲於優先認股計劃採納日期後十年
優先認股權在行使前之最短持有期	：	不適用
必須支付／償還款項／通知還款／貸款之期限	：	不適用
行使價之釐定基準	：	本公司之股份在緊接授出日期前五個營業日，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表所報之平均收市價之80%或股份面值（以較高者為準）
優先認股計劃之餘下有效期	：	計劃有效期為十年，直至二零一零年十月十六日止

優先認股計劃及董事購買股份之權利 (續)

此外，本集團之全資附屬公司緯衡科技有限公司（「緯衡」）於二零零零年十月十七日採納了一項優先認股計劃（「緯衡優先認股計劃」）。根據緯衡優先認股計劃，緯衡董事局可全權酌情決定，遵照緯衡優先認股計劃之條款向緯衡之任何董事或僱員授出優先認股權，以認購緯衡之股份。截至二零零四年三月三十一日，緯衡並無根據緯衡優先認股計劃授出任何優先認股權。

緯衡優先認股計劃詳情概述如下：

計劃目的	：	挽留優秀及具專才之緯衡僱員，為緯衡之業務發展作出貢獻
參與者	：	緯衡之董事及全職僱員
可發行之緯衡普通股總數及其佔已發行股本百分比	：	緯衡已發行股本之10%
各參與者可獲授權益上限	：	不得超過建議授出該優先認股權時涉及緯衡優先認股計劃之股份總數之25%
必須行使優先認股權認購證券之期限	：	不遲於緯衡優先認股計劃採納日期後五年
優先認股權在行使前之最短持有期	：	不適用
必須支付／償還款項／通知還款／貸款之期限	：	不適用
行使價之釐定基準	：	不少於緯衡之股份面值
優先認股計劃之餘下有效期限	：	計劃有效期為五年，直至二零零五年十月十六日止，或截至緯衡於國際認可之證券交易所提出首次公開發售申請之日（以較早者為準）

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內並無訂立任何安排，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從中獲益。

董事

本年度之董事為：

執行董事

黃業強先生 (主席)
黃天祥先生 (副主席)
申振威先生
蘇祐芝先生

獨立非執行董事

楊俊文博士
胡經昌先生
陳智思先生

根據本公司之公司細則，楊俊文博士及胡經昌先生將於應屆股東週年大會輪值退任，惟合符資格並願意膺選連任。

楊俊文博士及胡經昌先生之委任年期為兩年，至二零零六年三月三十一日屆滿。陳智思先生之委任年期亦為兩年，至二零零六年六月四日屆滿。

董事之服務合約

有意在應屆股東週年大會上膺選連任之董事並無與本集團訂立於一年內須支付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

董事之合約權益

於年結日或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立與本集團業務有關，且本公司董事於其中擁有直接或間接重大權益之重要合約。

董事及行政總裁於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，各董事及行政總裁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，擁有並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條而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之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

董事	所持股份數目（長倉）	
	公司權益	百份比
黃業強先生	230,679,599股	52.3%

上述230,679,599股本公司股份是以All Fine Investment Company Limited之名義登記。黃業強先生擁有All Fine Holdings Company Limited全部已發行股本，而該公司則擁有All Fine Investment Company Limited全部已發行股本，兩間公司均在庫克群島註冊成立。黃業強先生為All Fine Holdings Company Limited及All Fine Investment Company Limited之董事。

各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及18歲以下之子女）於年內概無擁有或獲授予或行使可認購本公司及其相聯法團之股份或債券之任何權利。

本公司、其附屬公司或其聯營公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事及行政總裁可在本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

主要股東在本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，按本公司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所示，除了上文已披露由董事及行政總裁擁有者外，並無任何人士知會本公司彼等擁有主要股東權益及淡倉（即擁有本公司已發行股本5%或以上）。

管理合約

本公司於年內並無訂立或存在有關本公司整體或任何重要業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

本集團主要供應商及客戶所佔本年度之採購及銷售百份比如下：

採購

— 最大供應商	9.08%
— 五大供應商	21.34%

銷售

— 最大客戶	70.52%
— 五大客戶	98.50%

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

關連交易

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團曾進行之重大有關連人士交易（根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）不構成關連交易者）載於賬目附註32。

符合上市規則最佳應用守則之規定

董事認為，本公司在年內一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

審核委員會

本公司已參照香港會計師公會頒布之「成立審核委員會指引」，編製及採納列明審核委員會職權及職責之權責範圍文件。

審核委員會為董事局與本公司核數師之間的重要橋樑，有助處理涉及集團審計範疇之事宜。審核委員會亦會檢討公司外部審核之有效性，以及內部監控及風險評估之有效性。委員會由三名獨立非執行董事組成，即楊俊文博士、胡經昌先生及陳智思先生。於本財政年度內，委員會召開了兩次會議。

核數師

賬目已由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟願意應聘連任。

代表董事局

主席

黃業強

香港

二零零四年七月二十日

核數師報告

致有利集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第25至74頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

貴公司董事須負責編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目出具獨立意見，並按照百慕達一九八一年公司法第90條，僅向整體股東報告，除此以外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒布之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計及判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零四年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港

二零零四年七月二十日

綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	經重列 二零零三年 千港元
營業額	2	1,069,158	933,992
銷售成本		(963,313)	(820,805)
毛利		105,845	113,187
其他收益	2	1,896	2,545
行政開支		(100,943)	(102,194)
其他營運收入／(支出)淨額		2,642	(644)
經營溢利	3	9,440	12,894
財務費用	5	(8,808)	(6,278)
專利、商標及開發費用撥備	13, 14	—	(13,298)
應收聯營公司款項撥備	17	—	(10,080)
應佔聯營公司之溢利		71	3,641
除稅前溢利／(虧損)		703	(13,121)
稅項	6	(1,491)	(4,541)
除稅後虧損		(788)	(17,662)
少數股東權益		779	(260)
股東應佔虧損	7	(9)	(17,922)
股息	8	4,409	—
每股虧損	9	(0.002)仙	(4.06)仙

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年		二零零三年	
		集團 千港元	公司 千港元	經重列 集團 千港元	公司 千港元
非流動資產					
固定資產	11	831,142	—	152,169	—
發展中物業	12	—	—	380,230	—
開發費用	13	1,798	—	2,295	—
專利及商標	14	—	—	—	—
長期應收賬項	22	42,691	—	39,045	—
給予員工之貸款	15	2,385	—	3,204	—
附屬公司	16	—	361,075	—	361,075
聯營公司	17	26,315	909	26,569	637
遞延稅項資產	25	111	—	1,139	—
其他投資	18	5,484	5,461	5,484	5,461
		<u>909,926</u>	<u>367,445</u>	<u>610,135</u>	<u>367,173</u>
流動資產					
現金及銀行存款		14,281	292	16,088	342
定期存款		4,565	1,989	2,485	—
受限制存款	19	164,514	4,540	142,708	6,499
應收賬項淨額	20	159,688	—	146,766	—
存貨	21	12,098	—	8,884	—
預付款項、按金及 其他應收款項	15	20,174	787	25,697	963
預付稅項		231	—	181	37
應收客戶之建築合約款項	22	316,219	—	277,570	—
短期投資		366	—	12,043	1,630
應收附屬公司款項	16	—	381,727	—	380,562
應收有關連人士款項	32	30	30	30	30
		<u>692,166</u>	<u>389,365</u>	<u>632,452</u>	<u>390,063</u>

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年		二零零三年	
		集團 千港元	公司 千港元	經重列 集團 千港元	公司 千港元
流動負債					
銀行透支－有抵押		53,723	—	33,247	—
短期銀行貸款－有抵押		229,370	—	185,500	—
長期負債之短期部份	23	308,412	—	212,467	—
應付供應商及分包承建商 之款項	24	101,656	—	102,503	—
預提費用、應付保固金 及其他負債		68,023	242	73,934	137
應付稅項		709	—	4,316	—
應付客戶之建築合約款項	22	11,985	—	16,667	—
應付附屬公司款項	16	—	101,099	—	101,691
應付有關連人士款項	32	1,104	—	1,104	—
		<u>774,982</u>	<u>101,341</u>	<u>629,738</u>	<u>101,828</u>
流動（負債）／資產淨值		<u>(82,816)</u>	<u>288,024</u>	<u>2,714</u>	<u>288,235</u>
資產總值減流動負債		<u>827,110</u>	<u>655,469</u>	<u>612,849</u>	<u>655,408</u>
非流動負債					
長期負債	23	387	—	188	—
遞延稅項負債	25	5,864	—	8,621	—
		<u>6,251</u>	<u>—</u>	<u>8,809</u>	<u>—</u>
少數股東權益		5,076	—	5,839	—
		<u>815,783</u>	<u>655,469</u>	<u>598,201</u>	<u>655,408</u>

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年		二零零三年	
		集團 千港元	公司 千港元	經重列 集團 千港元	公司 千港元
資金來源：					
股本	26	88,190	88,190	88,190	88,190
其他儲備	27	633,380	415,789	415,789	415,789
保留溢利					
建議末期股息	27	4,409	4,409	—	—
其他	27	89,804	147,081	94,222	151,429
股東權益		815,783	655,469	598,201	655,408

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	經重列 二零零三年 千港元
年初之權益總額，如先前報告		598,035	617,011
變更遞延稅項會計政策（附註1(p)）	27	166	(888)
年初之權益總額，經重列		598,201	616,123
重估投資物業所得盈餘	27	217,591	—
股東應佔虧損	27	(9)	(17,922)
年終之權益總額		815,783	598,201

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營活動之現金流量			
業務之現金流出淨額	28(a)	(32,690)	(13,785)
已付香港利得稅		(6,859)	(5,971)
經營活動之現金流出淨額		(39,549)	(19,756)
投資活動之現金流量			
發展中物業之付款		(87,490)	(44,465)
支付開發費用		(102)	(4,688)
支付專利及商標		—	(862)
購買固定資產		(13,253)	(9,310)
購買短期投資		—	(9,746)
出售短期投資		13,455	—
出售固定資產		991	484
已收股息		226	116
已收利息		1,723	2,504
投資活動之現金流出淨額		(84,450)	(65,967)
融資活動之現金流量			
提取長期銀行貸款		96,900	46,000
提取短期銀行貸款		43,870	53,000
受限制存款增加		(21,806)	(14,381)
融資租賃付款之資本部份		(1,650)	(5,086)
支付利息		(13,485)	(12,060)
融資租賃付款之利息部份		(49)	(162)
應付少數股東款項增加		16	—
融資活動之現金流入淨額	28(b)	103,796	67,311
現金及現金等價項目減少		(20,203)	(18,412)
年初之現金及現金等價項目		(14,674)	3,738
年終之現金及現金等價項目		(34,877)	(14,674)
現金及現金等價項目分析			
現金及銀行結餘		14,281	16,088
定期存款		4,565	2,485
銀行透支—有抵押		(53,723)	(33,247)
		(34,877)	(14,674)

1. 主要會計政策

編製此等賬目所採用之主要會計政策載列如下：

(a) 編製基準

本賬目按照香港普遍採納之會計原則及遵照香港會計師公會所頒布之會計準則以歷史成本法編製，但如下文會計政策所披露，短期投資及投資物業乃按公平價值列賬。

於本年度，本集團採納了香港會計師公會頒布之會計實務準則第12號「所得稅」（經修訂），上述會計實務準則適用於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間。

本集團會計政策之變動及採納是項經修訂準則之影響載於下文附註1(p)。

(b) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及各附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司指本公司直接或間接控制半數投票權，有權監控其財務及營運決策，可委任或撤換董事局大多數成員，或可在其董事局會議上有大多數投票權之公司。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中所佔之權益。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之權益乃以成本值扣除減值虧損撥備入賬。本公司所佔附屬公司之業績乃按股息收入計算入賬。

(c) 聯營公司

聯營公司為附屬公司以外之公司，其股權作長期持有，且本公司可對其管理層行使重大影響力。

1. 主要會計政策 (續)

(c) 聯營公司 (續)

綜合損益表包括本集團於年內應佔聯營公司之業績，而綜合資產負債表則包括本集團於收購時應佔聯營公司之資產淨值及商譽或負商譽（已扣除累計攤銷）。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之權益乃按成本值減去減值虧損撥備列賬。本公司按已收及應收股息收入基準入賬聯營公司業績。

當投資於聯營公司之賬面值跌至零時，本集團將終止採用權益會計法，除非本集團已就該聯營公司承擔負債或擔保負債。

(d) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指有關建築工程及發展計劃經已完成並因其具有投資潛力而持有之土地及樓宇權益。

投資物業按公平價值列入資產負債表，並由獨立估值師最少每隔三年估值一次；相隔年間每年由本集團具專業資格之高級職員負責估值。估值是以公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值會載入年度賬目內。重估之增值撥入物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從經營溢利中扣除。其後任何增值將撥入經營溢利，惟最高以先前扣減之金額為限。

在出售投資物業時，就先前估值而變現之重估儲備有關部份將自物業重估儲備轉撥至損益表。

(ii) 其他固定資產及折舊

其他固定資產乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。其他固定資產乃以折舊比率，按直線法在其估計可使用年期內撇銷其成本值減累計減值虧損。主要的折舊年率列載如下：

1. 主要會計政策 (續)

(d) 固定資產 (續)

(ii) 其他固定資產及折舊 (續)

土地及樓宇	2%–5%
樓宇裝修	25%
設備及機器	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	25%
汽車	25%
遊艇	10%

(iii) 固定資產減值

所有固定資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，以評核該固定資產是否出現耗蝕。倘出現有關跡象，則須估計該資產之可收回價值及於損益表確認減值，以將資產值減至可收回價值。

(iv) 出售固定資產之收益或虧損

出售固定資產之收益或虧損指出售所得收益淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益表中確認。

(e) 發展中物業

發展中物業乃按成本值包括發展及建築開支、利息及其他直接開支減任何累計減值虧損列賬。

1. 主要會計政策 (續)

(f) 租賃資產

凡資產擁有權之所有風險及回報實質上轉嫁予本集團之租賃均列作融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃資產之公平價值或最低租金之現值(以較低者為準)資本化。每項租金款額分為資本及財務費用,藉以在資本結餘上取得固定之支出比率。在扣除財務費用後,相應之租金負債計入長期負債。財務費用於租賃年期內從損益表中扣除。根據融資租賃持有之資產在其估計可使用年期內折舊。

凡資產擁有權之風險及回報實質上全部仍由出租人承擔之租賃均列作經營租賃。經營租賃之租金(扣除從出租人所得之任何優惠)在租約期內以直線法在損益表中支銷。

(g) 證券投資

(i) 短期投資

短期投資按公平價值列入資產負債表。任何短期投資之未變現持有損益於其產生期間在損益表中確認。於出售或轉讓短期投資時,所產生之任何損益均列入損益表。

(ii) 其他投資

擬持續持有之其他投資乃按成本值減任何減值虧損撥備列入資產負債表中。

其他投資之賬面值在每個結算日均作檢討,以評估其公平價值是否已下跌至低於其賬面值。假如下跌情況出現,則賬面值須削減,減值之款項於損益表中列作開支,除非有證據顯示該下跌乃屬暫時情況。

1. 主要會計政策 (續)

(g) 證券投資 (續)

(ii) 其他投資 (續)

倘導致撇減或撇銷之情況及事件不再出現，以及有確鑿證據證明該等新情況及事件將於可見之未來持續存在，就其他投資賬面值所作之撥備將於損益表中撥回。

於出售其他投資時，所產生之任何損益均列入損益表。

(h) 專利及商標

專利及商標指就申請與建築相關之軟件及網頁寄存服務之專利及商標而產生之成本，其按直線法分四年攤銷。

倘出現減值跡象，則須評估專利及商標之賬面值，並即時撇減至其可收回價值。

(i) 研究及開發費用

有關設計及測試新或經改良產品之開發項目所引致之成本在技術可行性及完成開發中產品之意向已獲證實、有資源完成發展產品，成本可確定及有能力銷售或使用該資產以致可能在日後產生經濟利益之情況下，確認為無形資產。有關發展成本確認為資產，並按直線法於四年內攤銷，以反映有關經濟利益獲確認之模式。不符合上述標準之發展成本於產生時支銷。研究成本於產生時列作開支。

倘出現減值跡象，則須評估研究及開發費用之賬面值，並即時撇減至其可收回價值。

(j) 存貨

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

成本按先入先出準則計算，包括全部購貨成本、轉換成本及把存貨運往現址及達致現時狀況所需之其他成本。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支計算所得。

1. 主要會計政策 (續)

(k) 在建工程合約

倘建築合約結果不能可靠地估計，合約收入僅以可能收回之合約成本確認。合約成本則在產生時確認。

倘建築合約的結果可以可靠地估計，合約收益及合約成本於合約期間分別確認為收益及開支。本集團採用完成百分比法釐定將在特定期間確認之收益及開支之適當款額；完成階段乃參照截至當日已證實合約收益佔總合約價值百分比計算。如果總合約成本可能超過總合約收益，估計損失將立即確認為開支。

各合約所產生之成本及已確認之溢利／虧損之總額與截至年結日按施工進度收取之收益進行比較。倘所產生之成本及已確認之溢利（扣減已確認虧損）超過按施工進度收取之收益，則餘額列作流動資產下之應收客戶建築合約款項。倘按施工進度收取之收益超出所產生之成本加已確認之溢利（扣減已確認虧損），則餘額列作流動負債下之應付客戶建築合約款項。

(l) 應收賬項及應收款項

凡屬呆賬之應收賬項及應收款項均須撥備。在資產負債表內之應收賬項及應收款項在列賬時已扣除有關撥備。

(m) 現金及現金等價項目

就現金流量表而言，現金及現金等價項目包括手頭現金、銀行通知存款及銀行透支。

(n) 撥備

倘因過往事件而須承擔現有之法定或推定責任，而履行該等責任以結清負債時，資源可能需要外流，並在有關款額能夠可靠估算之情況下，則會確認撥備。倘預期撥備可獲償付，則會將償付金額確認為一項獨立資產，惟只有在償付金額可實質確定時方會確認。

1. 主要會計政策 (續)

(o) 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，該等責任僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否實現。或然負債亦可能是因過往事件引致之現有責任，但由於可能毋須消耗經濟資源或有關責任涉及之金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債不予確認，但會在賬目附註中披露。假若流出資源之可能性改變，致使可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生之資產，該等資產僅會就某一項或多項不確定事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否實現。

或然資產不予確認，但會於可能獲得經濟利益時方在賬目附註中披露。假若實質確定獲得經濟利益，則此等利益將被確認為資產。

(p) 遞延稅項

遞延稅項乃就資產及負債之稅基值與賬目所示賬面值之暫時差額以負債法全數撥備。遞延稅項採用結算日生效或實際生效之稅率計算。

除非未來將可能有應課稅溢利可抵銷此暫時差額，否則不會確認遞延稅項資產。

遞延稅項乃就投資於附屬公司及聯營公司所產生之暫時差額撥備，但如能控制暫時差額之逆轉時間，且暫時差額可能不會於可見將來逆轉則除外。

於過往年度，遞延稅項乃就應課稅溢利與賬目上溢利間之時差按現行稅率列賬，惟僅以預期於可見將來應付或可收回之負債或資產為限。採納新的會計實務準則第12號（經修訂）令會計政策有所更改，其已被追溯應用，而已呈列之比較數字亦已重新列賬，以符合已更改之政策。

1. 主要會計政策 (續)

(p) 遞延稅項 (續)

在採納經修訂會計實務準則第12號後，於二零零三年及二零零二年四月一日之期初保留溢利分別增加166,000港元及減少888,000港元，其為於有關日期之未確認遞延稅項資產及負債淨值。截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔虧損則減少1,054,000港元。

(q) 借貸成本

與須花費大量時間方可使用或銷售之資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本撥為該資產之部份成本。

所有其他借貸成本於產生年度在損益表中扣除。

(r) 僱員福利

本集團於界定供款退休計劃之供款於供款年度從損益表中扣除。

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。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之年假及長期服務假期而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

於結算日後十二個月內全數應付之獎金計劃之撥備乃於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確認。

(s) 收入確認

(i) 合約收益

倘合約結果能可靠估計，則建築合約之收益採用完成百份比法來確認，其經參考截至該日已證實收益佔估計合約總值之百份比計算。當合約結果不能可靠地估計時，僅對可能收回之合約成本確認收入。

1. 主要會計政策 (續)

(s) 收入確認 (續)

(ii) 建築材料之銷售

建築材料之銷售於擁有該貨品而需承擔之重大風險及享有之重大回報已轉嫁予客戶之情況下始確認。

(iii) 租金收入

租金收入按直線累計法於租約年期內確認。

(iv) 利息收入

銀行存款利息收入按尚餘本金及適用之利率按時間比例基準予以確認。

(v) 股息收入

股息收入在收取款項之權利獲確定時確認。

(t) 外幣換算

以外幣為單位之交易按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣標示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兌差額均計入損益表。

附屬公司及聯營公司以外幣標示之資產負債表按結算日之匯率折算，而損益表則按該年度之加權平均匯率折算。匯兌盈虧作為儲備變動處理。

(u) 分部報告

根據本集團之內部財務報告，本集團分別選取業務及地域分類作為主要及次要呈報形式。

1. 主要會計政策 (續)

(u) 分部報告 (續)

未分配費用指公司開支。分類資產主要包括無形資產、固定資產、存貨、應收款項及營運現金，並不包括投資證券。分類負債指營運負債而不包括稅項及若干公司借貸等項目。資本開支指無形資產、固定資產、投資物業及發展中物業之添置。

2. 營業額、收益及分部資料

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
樓宇承建、水喉、維修及裝修工程	1,047,856	913,198
租賃物業	241	—
其他	21,061	20,794
	1,069,158	933,992
其他收益		
上市短期投資之股息收入	173	41
利息收入	1,723	2,504
	1,896	2,545
總收益	1,071,054	936,537

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

主要呈報形式－業務分部

本集團主要從事樓宇承建、水喉、維修及裝修工程，以及租賃物業。本集團主要經營兩類業務：

- 建築－香港之樓宇承建、水喉、維修及裝修工程
- 物業投資－香港之物業租賃業務

本集團之其他業務主要包括製造及供應建築材料，由於規模有限，故並無獨立呈報。

次要呈報形式－地域分部

本集團主要在香港經營業務，且本集團90%以上之資產位於香港。因此，並無呈列地區分類資料。

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

主要呈報形式－業務分部

	建築 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
截至二零零四年三月三十一日止年度					
外部銷售	1,047,856	241	21,061	—	1,069,158
分部間銷售	92,506	—	81,920	(174,426)	—
總銷售	<u>1,140,362</u>	<u>241</u>	<u>102,981</u>	<u>(174,426)</u>	<u>1,069,158</u>
分部業績	<u>15,044</u>	<u>(1,986)</u>	<u>8,065</u>	<u>(13,677)</u>	<u>7,446</u>
未分配收入					<u>1,994</u>
經營溢利					<u>9,440</u>
財務費用					<u>(8,808)</u>
應佔聯營公司溢利			71		<u>71</u>
除稅前溢利					<u>703</u>
稅項					<u>(1,491)</u>
除稅後虧損					<u>(788)</u>
少數股東權益			779		<u>779</u>
股東應佔虧損					<u>(9)</u>
分部資產	714,532	691,143	154,626	—	1,560,301
聯營公司			26,315		26,315
未分配資產					<u>15,476</u>
總資產					<u>1,602,092</u>
分部負債	(441,389)	(312,402)	(20,441)	—	(774,232)
未分配負債					<u>(12,077)</u>
總負債					<u>(786,309)</u>
資本開支	3,979	92,179	10,270	—	106,428
折舊	12,458	—	10,500	—	22,958
攤銷開發費用	—	—	599	—	599
其他非現金開支／(收入)	1,249	—	(384)	—	<u>865</u>

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

主要呈報形式 – 業務分部 (續)

	建築 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	經重列 總計 千港元
截至二零零三年三月三十一日止年度					
外部銷售	913,198	—	20,794	—	933,992
分部間銷售	49,075	—	61,577	(110,652)	—
總銷售	<u>962,273</u>	<u>—</u>	<u>82,371</u>	<u>(110,652)</u>	<u>933,992</u>
分部業績	<u>52,396</u>	<u>8</u>	<u>(3,669)</u>	<u>(33,002)</u>	15,733
未分配成本					<u>(2,839)</u>
經營溢利					12,894
財務費用					(6,278)
專利、商標及開發費用撥備					(13,298)
應收聯營公司款項之撥備			(10,080)		(10,080)
應佔聯營公司溢利			3,641		<u>3,641</u>
除稅前虧損					(13,121)
稅項					<u>(4,541)</u>
除稅後虧損					(17,662)
少數股東權益			(260)		<u>(260)</u>
股東彌 虧損					<u>(17,922)</u>
分部資產	664,401	381,212	152,280	—	1,197,893
聯營公司			26,569		26,569
未分配資產					<u>18,125</u>
總資產					<u>1,242,587</u>
分部負債	(409,639)	(210,908)	(17,389)	—	(637,936)
未分配負債					<u>(6,450)</u>
總負債					<u>(644,386)</u>
資本開支	6,633	50,253	8,191	—	65,077
折舊	14,163	—	10,857	—	25,020
其他非現金開支	1,399	—	14,796	—	<u>16,195</u>

3. 經營溢利

經營溢利已扣除及計入下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已扣除：		
折舊		
自置資產	22,275	24,256
租賃固定資產	683	764
	22,958	25,020
經營租賃之租金		
土地及樓宇	4,003	4,417
其他設備	16,104	13,616
	20,107	18,033
已售存貨成本	68,909	49,982
員工成本(不包括董事酬金)(附註10)	154,087	147,237
攤銷開發費用(已列入行政開支)	599	—
呆賬撥備	—	645
呆賬撇銷	282	119
其他投資之撥備	—	247
撇銷過時存貨	—	548
核數師酬金	960	960
短期投資之未變現虧損	—	1,073
出售固定資產之虧損	1,225	413
已計入：		
投資物業之租金收入總額減支出	241	—
短期投資之未變現收益	51	—
出售短期投資之已變現收益	1,727	—
出售聯營公司之收益	848	—
匯兌收益淨額	643	148

4. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

年內本公司董事獲支付之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
執行董事：		
袍金	—	—
薪金	8,843	8,562
按表現分發之花紅	815	774
退休福利	384	384
	<u>10,042</u>	<u>9,720</u>
獨立非執行董事：		
袍金	750	750
	<u>10,792</u>	<u>10,470</u>

董事所收酬金介乎下列組別：

酬金組別	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
0 — 1,000,000港元	4	4
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	2
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	—
5,000,001港元 — 5,500,000港元	1	1
	<u>7</u>	<u>7</u>

4. 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

在本年度本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零三年：三名)為董事，其薪酬已在上文所呈列之分析中反映。餘下兩名(二零零三年：兩名)最高薪酬僱員於年內之薪酬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金	1,708	1,708
按表現分發之花紅	506	505
退休福利	79	79
	<u>2,293</u>	<u>2,292</u>

酬金介乎下列組別：

酬金組別	二零零四年 人數	二零零三年 人數
1,000,001港元 – 1,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

5. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	7,242	6,272
須於五年內悉數償還之長期銀行貸款之利息	6,243	5,788
融資租賃合約付款之利息部份	49	162
	<u>13,534</u>	<u>12,222</u>
總借貸成本	13,534	12,222
減：已資本化作為發展中物業成本之利息	(4,689)	(5,788)
歸類為合約成本之款額	(37)	(156)
	<u>8,808</u>	<u>6,278</u>

用以發展物業之借貸(附註12)之適用資本化年率介乎1.58%至3.06%(二零零三年：2.88%至3.41%)。

6. 稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零三年：16%）之稅率計算。於二零零三年，香港政府把二零零三／二零零四財政年度之利得稅率由16%調升至17.5%。海外溢利之稅款則根據本集團於本年度在營運國家所得之估計應課稅溢利，按該國之現行稅率計算稅項。

於綜合損益表扣除之稅項指：

	二零零四年 千港元	經重列 二零零三年 千港元
本年度稅項		
香港利得稅	3,913	7,343
過往年度超額撥備	(711)	(1,673)
與暫時差異之產生及撥回有關的遞延稅項（附註25）	(1,729)	(1,797)
稅率調升所引致之遞延稅項	—	641
	1,473	4,514
應佔聯營公司之稅項	18	27
	1,491	4,541

6. 稅項 (續)

本集團除稅前溢利／(虧損)之稅項與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	703	(13,121)
按稅率17.5%(二零零三年:16%)計算	123	(2,099)
其他國家不同稅率之影響	(608)	(540)
毋須課稅之收入	(293)	(690)
不可扣稅之支出	823	3,239
未確認暫時差額	1,662	3,341
未確認稅務虧損	2,439	4,016
使用先前未確認之稅務虧損	(1,540)	(1,694)
確認先前未確認之稅務虧損	(404)	—
過往年度超額撥備	(711)	(1,673)
稅率調升導致期終遞延稅項負債淨額增加	—	641
稅項支出	1,491	4,541

7. 股東應佔虧損

已列入本公司賬目之股東應佔溢利約為61,000港元(二零零三年:虧損232,000港元)。

8. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
擬派末期股息每股0.01港元(二零零三年:無)	4,409	—

於二零零四年七月二十日舉行之會議上，董事建議派付末期股息每股0.01港元。是項建議股息不會於本賬中列為應付股息，惟將於截至二零零五年三月三十一日止年度列作保留溢利分派。

9. 每股虧損

每股虧損按本年度本集團之股東應佔虧損約9,000港元（二零零三年：17,922,000港元）及年內已發行股份440,949,600股（二零零三年：440,949,600股）計算。

由於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度並無存在具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列有關年度之每股攤薄盈利。

10. 員工成本

員工成本（不包括董事酬金）指：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、工資及花紅	147,725	135,586
未動用年假	—	870
長期服務金	139	2,895
離職福利	233	1,358
退休成本－界定供款計劃	5,990	6,528
	154,087	147,237

本集團為香港所有僱員提供強制性公積金計劃（「強積金計劃」）並參與供款。本集團及每位僱員對強積金計劃之每月供款為強積金法例所界定之僱員收入之5%。僱員之供款上限為月薪20,000港元。就月薪少於5,000港元之僱員，僱員供款屬自願性質。除強制供款外，本集團為若干收入超過20,000港元之僱員每月對其超出部份作出5%之自願性供款。強積金計劃下的資產與本集團之資產分開並由獨立托管人管理之基金持有。

11. 固定資產

	投資 物業 千港元	土地及 樓宇 千港元	樓宇裝修 千港元	設備及 機器 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
本集團								
按成本值或估值								
年初	—	85,851	5,216	138,116	40,660	20,757	1,685	292,285
轉撥自發展中 物業(附註12)	472,409	—	—	—	—	—	—	472,409
重估	217,591	—	—	—	—	—	—	217,591
增加	—	2,511	—	7,334	3,088	1,214	—	14,147
出售	—	—	—	(6,308)	(2,564)	(2,488)	—	(11,360)
年終	690,000	88,362	5,216	139,142	41,184	19,483	1,685	985,072
累計折舊								
年初	—	14,565	4,668	73,805	28,219	17,174	1,685	140,116
本年度折舊	—	2,260	217	12,458	5,914	2,109	—	22,958
出售時撥回	—	—	—	(4,386)	(2,469)	(2,289)	—	(9,144)
年終	—	16,825	4,885	81,877	31,664	16,994	1,685	153,930
賬面淨值								
年終	690,000	71,537	331	57,265	9,520	2,489	—	831,142
年初	—	71,286	548	64,311	12,441	3,583	—	152,169

11. 固定資產 (續)

(a) 本集團擁有之投資物業及土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	投資物業		土地及樓宇	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
在香港，以下列形式持有：				
50年以上租約	690,000	—	—	—
10至50年租約	—	—	52,477	53,782
香港以外地區， 以下列形式持有：				
10至50年租約	—	—	19,060	17,504
	690,000	—	71,537	71,286

投資物業於二零零四年三月三十一日由獨立專業物業估值公司卓德測計師行有限公司按公開市場價值基準估算之價值列賬。所有其他固定資產則按成本值列賬。

投資物業已抵押作為本集團一項銀行貸款之抵押品(附註23及29(e))。

(b) 根據融資租賃合約持有之固定資產之賬面淨值包括：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
汽車	2,152	2,510

12. 發展中物業

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地成本	299,800	299,800
開發費用	158,682	71,192
資本化利息	13,927	9,238
	<u>472,409</u>	<u>380,230</u>
轉撥至投資物業 (附註11)	(472,409)	—
	<u>—</u>	<u>380,230</u>

13. 開發費用

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按成本值		
年初	12,603	7,915
增加	102	4,688
本年度撇銷	(10,308)	—
	<u>2,397</u>	<u>12,603</u>
年終	2,397	12,603
累計攤銷及減值撥備		
年初	10,308	1,482
本年度攤銷	599	—
年內撥備	—	8,826
本年度撇銷	(10,308)	—
	<u>599</u>	<u>10,308</u>
年終	599	10,308
賬面淨值		
年終	<u>1,798</u>	<u>2,295</u>
年初	<u>2,295</u>	<u>6,433</u>

14. 專利及商標

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按成本值		
年初	4,507	3,645
增加	—	862
年終	4,507	4,507
累計攤銷及減值撥備		
年初	4,507	35
年內撥備	—	4,472
年終	4,507	4,507
賬面淨值		
年終	—	—
年初	—	3,610

15. 給予員工之貸款

本集團為若干員工提供住屋貸款，有關貸款以員工之相關物業之第二按揭作擔保。還款期由二至十二年不等，息率為最優惠利率減1%。一年內應收款項約為509,000港元（二零零三年：543,000港元），已計入預付款項、按金及其他應收款項內。

16. 附屬公司

	公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	276,075	276,075
給予附屬公司之墊款	85,000	85,000
	361,075	361,075
應收附屬公司款項	381,727	380,562
應付附屬公司款項	101,099	101,691

給予附屬公司之墊款乃無抵押，按港元最優惠年利率減2%（二零零三年：5%）計息，並毋須於結算日起計十二個月內償還。

除了金額約為21,795,000港元（二零零三年：無）之應收款項須按港元最優惠年利率減2%（二零零三年：無）計息外，應收及應付附屬公司款項為無抵押、並無固定還款期及免息。

以下為於二零零四年三月三十一日主要附屬公司之一覽表：

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本 詳情	主要業務	持有已發行 股本百分比		
				公司	附屬公司	集團
Australian Development Holdings Pty. Limited	澳洲	2澳元	投資控股	—	100%	100%
Bellglade Company Limited	香港	2港元	物業持有	—	100%	100%
世港有限公司	香港	2港元	物業投資	—	100%	100%
鏘偉工程顧問有限公司	香港	100港元	屋宇服務工程顧問	—	60%	60%

16. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本 詳情	主要業務	持有已發行 股本百分比		集團
				公司	附屬公司	
高盛工程有限公司	香港	10,000港元	提供項目設計、 顧問及管理服務	—	100%	60%
明合有限公司	香港	500,000港元	採購建築材料及 進行水喉工程	—	100%	100%
南京浩建科技實業 有限公司 (附註a)	中國大陸	500,000美元	發展及銷售建築 器材及電腦軟件	—	100%	100%
南京南大縱橫智能 軟件有限公司 (附註b)	中國大陸	1,500,000 人民幣	開發及銷售電腦軟件	—	70%	70%
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%
易做牆有限公司	香港	2港元	製造及銷售辦公室間牆版	—	100%	100%
Trendplot Investments Limited	香港	2港元	提供管理服務	—	100%	100%
VHBuild Company Limited	香港	2港元	提供網站寄存服務	—	100%	100%

16. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本 詳情	主要業務	持有已發行 股本百分比		集團
				公司	附屬公司	
VHCOME Company Limited	香港	2港元	商業對商業之 建築材料銷售	—	100%	100%
VHSoft Company Limited	香港	5,000,000港元	開發電腦軟件	—	100%	100%
VHSoft I.P. Company Limited	香港	2港元	專利持有	—	100%	100%
緯衡科技有限公司	香港	2港元	開發電腦軟件	—	100%	100%
有利承造裝修有限公司	香港	100,000港元	樓宇建築、維修及裝修	—	100%	100%
Yau Lee Construction Company Limited	香港	100,000,000港元	樓宇建築、維修及裝修	—	100%	100%
有利建材技術有限公司	香港	2港元	銷售建築材料及預製件	—	100%	100%
Yau Lee Construction Materials & Technology Limited	英屬維爾京 群島/香港	2美元	銷售預製件	—	100%	100%
有利環保發展有限公司	香港	2港元	投資控股	—	100%	100%
有利器材租賃有限公司	香港	2港元	物業投資	—	100%	100%

16. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本 詳情	主要業務	持有已發行 股本百分比		集團
				公司	附屬公司	
Yau Lee Hotel Management Limited	香港	2港元	提供酒店管理服務	—	100%	100%
Yau Lee Investment Limited	庫克群島/ 香港	100美元	投資控股	100%	—	100%
Yau Lee Technology Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	投資控股及買賣 建築器材及開發 電腦控制軟件	—	100%	100%
有利華建築預製件 有限公司	香港	10,000,000港元	銷售預製件	—	100%	100%
有利華建築預製件(深圳) 有限公司(附註a)	中國大陸	39,076,066 人民幣	生產預製件	—	100%	100%
有聲建築材料有限公司	香港	500,000港元	投資控股	—	63%	63%
有利物業管理公司	香港	2港元	提供物業管理服務	—	100%	100%

(a) 此等附屬公司為於中國大陸成立之外商全資企業。

(b) 此附屬公司為於中國大陸成立之合約聯營公司。

17. 聯營公司

	二零零四年		二零零三年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
應佔資產淨值	7,412	—	6,501	—
應收聯營公司款項	28,983	909	30,148	637
	36,395	909	36,649	637
減：應收聯營公司款項之撥備	(10,080)	—	(10,080)	—
	26,315	909	26,569	637

(a) 以下為於二零零四年三月三十一日主要聯營公司之一覽表：

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本 詳情	主要業務	持有已發行 股本百分比 附屬公司	集團
順德有利建築 構件有限公司 (「順德有利」) (附註b)	中國大陸	1,707,714美元	生產建築材料	52.7%	33.2%
有利發展 有限公司 (「有利發展」) (附註c)	香港	100港元	物業發展	50%	50%
有利物業發展 (中國) 有限公司	香港	200港元	投資控股	46%	46%

17. 聯營公司 (續)

- (b) 本集團其中一家附屬公司持有順德有利52.7%權益，但該附屬公司可委任順德有利董事局之董事人數僅與其他股東相同，因此，本集團未能控制順德有利之營運及財務事項。董事相信，本集團現時對順德有利有一定之影響力，因此，順德有利被列作聯營公司。
- (c) 有利發展與中方共同在中國順德發展一項住宅物業項目「富麗大廈」，本公司間接擁有富麗大廈25%權益。
- (d) 應收聯營公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。

18. 其他投資

	二零零四年		二零零三年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
香港上市股份， 按成本值扣除撥備	23	—	23	—
單位信託保證基金	5,461	5,461	5,461	5,461
	5,484	5,461	5,484	5,461
上市股份之市場價值	23	—	23	—

在單位信託保證基金之投資已質押作為本集團銀行融資之抵押品(附註29(c))。

19. 受限制存款

受限制存款乃為銀行透支及短期銀行貸款作擔保而質押之資金(附註29(a))。

20. 應收賬項淨額

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收賬項	161,363	149,085
呆賬撥備	(1,675)	(2,319)
	<u>159,688</u>	<u>146,766</u>

應收賬項乃按服務或產品之性質於開出發票後二十一日至一年內到期繳付。

本集團應收賬項(扣除撥備)之賬齡分析如下:

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
未到期	145,533	130,607
過期日:		
1-30日	5,096	7,272
31-90日	3,153	777
91-180日	1,287	551
180日以上	4,619	7,559
	<u>159,688</u>	<u>146,766</u>

21. 存貨

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原材料·按成本值	9,481	6,377
製成品·按成本值	2,617	2,507
	<u>12,098</u>	<u>8,884</u>

22. 施工中建築合約

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
合約成本加應佔溢利減截至當日之可預見虧損	10,057,617	9,178,083
截至當日按工程進度所得收入	(9,753,383)	(8,917,180)
	<u>304,234</u>	<u>260,903</u>
已計入下列各項流動資產／(負債)：		
應收客戶之建築合約款項	316,219	277,570
應付客戶之建築合約款項	(11,985)	(16,667)
	<u>304,234</u>	<u>260,903</u>

- (a) 施工中建築合約分別約42,691,000港元(二零零三年:39,045,000港元)及12,728,000港元(二零零三年:8,767,000港元)之應收客戶保固金已分別列為長期應收賬項及應收賬項。
- (b) 年內,本集團對其中一位客戶展開調解程序,以就其中一項已竣工建築合約所提出之未償還申索達成合理的商業賠償。根據獨立顧問之評估,可能追回款額已計入應收客戶之建築合約款項。

23. 長期負債

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
融資租賃合約承擔		
須於一年內償還	612	1,567
須於第二至第五年內償還	387	188
	999	1,755
長期負債在一年內應償還之款項	(612)	(1,567)
	387	188
須於五年內悉數償還之長期銀行貸款	307,800	210,900
在一年內應償還之銀行貸款	(307,800)	(210,900)
	—	—
	387	188

長期銀行貸款須於二零零四年八月三十日悉數償還。長期銀行貸款結欠額按香港銀行同業拆息加1.5%計息。長期銀行貸款以本集團之投資物業(附註11)作抵押。

於二零零四年七月十三日，本集團取得定期貸款合共352,800,000港元。有關貸款主要用於再融資本集團之現有長期銀行貸款約307,800,000港元。有關貸款結欠額按香港銀行同業拆息加1.05%計息。有關銀行貸款須按分期付款形式每六個月還款一次，連續還款九期。第一期還款由貸款協議訂立日期起計十二個月之日開始。

23. 長期負債 (續)

本集團之融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
最低租金付款：		
一年內	640	1,580
第二年	393	223
	<u>1,033</u>	<u>1,803</u>
融資租賃之未來融資支出	(34)	(48)
	<u>999</u>	<u>1,755</u>
融資租賃承擔之現值		
融資租賃承擔之現值如下：		
一年內	612	1,567
第二年	387	188
	<u>999</u>	<u>1,755</u>

24. 應付供應商及分包承建商之款項

應付供應商及分包承建商款項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未到期	94,935	95,342
過期日：		
1-30日	6,051	6,784
31-90日	—	—
91-180日	—	—
180日以上	670	377
	<u>101,656</u>	<u>102,503</u>

25. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額之變動情況如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	經重列 二零零三年 千港元
年初	7,482	8,638
在損益表中記入(附註6)	(1,729)	(1,156)
年終	5,753	7,482

倘相關稅項利益有可能透過未來應課稅溢利變現，稅項虧損結轉將確認為遞延稅項資產。本集團之未確認稅務虧損約67,600,000港元(二零零三年：70,200,000港元)可供結轉以抵消未來應課稅收入。按到期日分析該等未確認稅務虧損如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
無到期日	30,809	34,850
一年內到期	4,205	8,254
兩至五年內到期	32,607	27,108
	67,621	70,212

25. 遞延稅項 (續)

年內，遞延稅項資產及負債之變動情況（在抵銷同一稅務司法權區之結餘前）如下：

遞延稅項資產：

	稅務虧損		撥備		總計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	546	1,907	—	—	546	1,907
在損益表中(扣除)/記入	(114)	(1,361)	56	—	(58)	(1,361)
年終	432	546	56	—	488	546

遞延稅項負債：

	加促稅項折舊	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	8,028	10,545
在損益表中記入	(1,787)	(2,517)
年終	6,241	8,028

倘法定權利容許現行稅項資產與稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。下列金額在計入適當抵銷後，於綜合資產負債表內列賬：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	(111)	(1,139)
遞延稅項負債	5,864	8,621
	5,753	7,482

26. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值0.2港元之股份	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
440,949,600股每股面值0.2港元之股份	<u>88,190</u>	<u>88,190</u>

(a) 優先認股計劃

自二零零零年十月十七日起，本公司設立一項優先認股計劃，本公司董事局可據此全權酌情決定向本公司或其他附屬公司之任何董事或僱員授予優先認股權，以認購本公司股份。倘認購價因本公司之股本結構變動而需予調整，則認購價為本公司股份在優先認股權授出日期前五個交易日於香港聯合交易所有限公司之平均收市價之80%或股份面值（以較高者為準）。根據優先認股計劃可能授出之優先認股權而發行之股份與本公司根據任何其他類似發行之股份總額，不得超過本公司任何時間已發行之股本10%。優先認股計劃之有效期為十年。截至二零零四年三月三十一日，本公司概無根據優先認股計劃授出任何優先認股權。

此外，本集團之全資附屬公司緯衡科技有限公司（「緯衡」）於二零零零年十月十七日採納一項優先認股計劃（「緯衡優先認股計劃」）。根據緯衡優先認股計劃，緯衡董事局可全權酌情決定，遵照緯衡優先認股計劃之條款向任何緯衡董事或僱員授予優先認股權以認購緯衡股份。倘認購價因緯衡之股本結構變動而需予調整，則認購價不得低於緯衡之股份面值。根據緯衡優先認股計劃可能授出之優先認股權而發行之股份與緯衡根據任何其他類似計劃發行之股份總數，不得超過緯衡任何時間已發行股本之10%。緯衡優先認股計劃之有效期為五年或於緯衡在國際認可之證券交易所提出首次公開招股申請之日期（以較早者為準）終止。截至二零零四年三月三十一日，緯衡概無根據緯衡優先認股計劃授出任何優先認股權。

27. 其他儲備及保留溢利

	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
集團					
於二零零三年四月一日， 如先前呈報	415,430	—	359	94,056	509,845
變更遞延稅項會計政策 (附註1(p))	—	—	—	166	166
於二零零三年四月一日，經重列	415,430	—	359	94,222	510,011
股東應佔虧損	—	—	—	(9)	(9)
重估投資物業	—	217,591	—	—	217,591
於二零零四年三月三十一日	415,430	217,591	359	94,213	727,593
代表：					
建議二零零四年末期股息				4,409	
其他				89,804	
於二零零四年三月三十一日				94,213	
本公司及附屬公司	415,430	217,591	359	93,753	727,133
聯營公司	—	—	—	460	460
於二零零四年三月三十一日	415,430	217,591	359	94,213	727,593

27. 其他儲備及保留溢利 (續)

	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
集團					
於二零零二年四月一日，					
如先前呈報	415,430	—	359	113,032	528,821
變更遞延稅項會計政策 (附註1(p))	—	—	—	(888)	(888)
於二零零二年四月一日，經重列	415,430	—	359	112,144	527,933
股東應佔虧損	—	—	—	(17,922)	(17,922)
於二零零三年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>—</u>	<u>359</u>	<u>94,222</u>	<u>510,011</u>
代表：					
本公司及附屬公司	415,430	—	359	94,673	510,462
聯營公司	—	—	—	(451)	(451)
於二零零三年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>—</u>	<u>359</u>	<u>94,222</u>	<u>510,011</u>

27. 其他儲備及保留溢利 (續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
公司				
於二零零三年四月一日	415,430	359	151,429	567,218
股東應佔溢利	—	—	61	61
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零四年三月三十一日	415,430	359	151,490	567,279
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
代表：				
建議二零零四年末期股息			4,409	
其他			147,081	
			<u> </u>	
於二零零四年三月三十一日			151,490	
			<u> </u>	
於二零零二年四月一日	415,430	359	151,661	567,450
股東應佔虧損	—	—	(232)	(232)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>151,429</u>	<u>567,218</u>

本公司於二零零四年三月三十一日之所有保留溢利均可予分派。

28. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營現金流出淨額之對賬表

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利	9,440	12,894
利息收入	(1,723)	(2,504)
股息收入	(173)	(41)
出售固定資產之虧損	1,225	413
出售聯營公司所得收益	(848)	—
融資租賃付款之利息部份	37	156
攤銷開發費用	599	—
折舊	22,958	25,020
短期投資之未變現(收益)/虧損	(51)	1,073
短期投資之已變現收益	(1,727)	—
其他投資撥備	—	247
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	29,737	37,258
長期應收賬項增加	(3,646)	(21,530)
給予員工之貸款減少	819	213
應收賬項淨額增加	(12,922)	(3,484)
存貨增加	(3,214)	(409)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)	5,523	(4,570)
應收客戶建築合約款項增加	(38,649)	(62,288)
應收有關連人士款項增加	—	(1)
應收聯營公司款項減少	1,102	5,243
應付供應商及分包承建商款項(減少)/增加	(847)	36,023
預提費用、應付保固金及其他負債減少	(5,911)	(9,741)
應付客戶建築合約款項(減少)/增加	(4,682)	10,969
應付有關連人士款項減少	—	(290)
應付聯營公司款項減少	—	(1,178)
	<hr/>	<hr/>
經營現金流出淨額	(32,690)	(13,785)

28. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資變動分析

	股本	股份溢價	少數股東 權益	融資租賃 承擔	長期銀行 貸款	短期銀行 貸款	受限制 存款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年								
四月一日	88,190	415,430	5,839	1,755	210,900	185,500	(142,708)	764,906
融資活動之								
現金流入／								
(流出)淨額	—	—	16	(1,650)	96,900	43,870	(21,806)	117,330
少數股東應佔								
虧損	—	—	(779)	—	—	—	—	(779)
訂立融資租賃								
承擔(附註c)	—	—	—	894	—	—	—	894
	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>5,076</u>	<u>999</u>	<u>307,800</u>	<u>229,370</u>	<u>(164,514)</u>	<u>882,351</u>
於二零零四年								
三月三十一日	88,190	415,430	5,579	3,983	164,900	132,500	(128,327)	682,255
融資活動之								
現金流入／								
(流出)淨額	—	—	—	(5,086)	46,000	53,000	(14,381)	79,533
少數股東應佔								
溢利	—	—	260	—	—	—	—	260
訂立融資租賃								
承擔(附註c)	—	—	—	2,858	—	—	—	2,858
	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>5,839</u>	<u>1,755</u>	<u>210,900</u>	<u>185,500</u>	<u>(142,708)</u>	<u>764,906</u>
於二零零三年								
三月三十一日	88,190	415,430	5,839	1,755	210,900	185,500	(142,708)	764,906

(c) 主要非現金交易

本集團年內就租約生效時資本總值達港幣894,000元(二零零三年:2,858,000元)之資產訂立融資租賃協定。

29. 銀行融資

於二零零四年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資額之可動用銀行融資總額約為748,000,000港元（二零零三年：693,000,000港元），其中601,000,000港元（二零零三年：432,000,000港元）已被動用。該等銀行融資額之抵押為：

- (a) 約165,000,000港元（二零零三年：143,000,000港元）之定期存款。
- (b) 由本公司提供約764,000,000港元（二零零三年：788,000,000港元）之公司擔保。
- (c) 約5,000,000港元（二零零三年：5,000,000港元）之單位信託保證基金。
- (d) 部份建築合約之工程的應收款項。
- (e) 690,000,000港元之投資物業（二零零三年：約380,000,000港元之發展中物業）（附註11）。

30. 承擔及或然負債

本集團之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務過程中，本集團須面對就其建築合約而作出的各類索償。於二零零四年三月三十一日，本集團之部份合約被提出定額賠償索償，而本集團已就此遞交了延期申請。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而生之負債不會對本集團之財政狀況構成任何重大影響。
- (b) 在日常業務過程中就完成建築訂立之合約及其他合約之承擔總值約1,712,000,000港元（二零零三年：1,084,000,000港元），完工期不等，最遲者為二零零七年三月。
- (c) 向本集團客戶所作有關履約保證之擔保約4,000,000港元（二零零三年：3,000,000港元）。
- (d) 就融資租賃合約向出租人提供擔保3,000,000港元（二零零三年：3,000,000港元）。
- (e) 就本集團履行建造合約下之責任而向客戶提供擔保約9,000,000港元（二零零三年：無）。

30. 承擔及或然負債 (續)

(f) 根據不可撤銷經營租賃而需於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地及樓宇		
— 一年內	2,324	3,109
— 一至五年	7,143	7,660
— 五年後	45,857	41,242
	55,324	52,011
其他設備		
— 一年內	19	238
— 一至五年	28	47
	47	285
	55,371	52,296

31. 未來應收最低租金

本集團在投資物業之不可撤銷經營租約下應收之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
— 一年內	3,590	—
— 一至五年	10,643	—
	14,233	—

32. 有關連人士結餘

應收及應付有關連人士之餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

33. 賬目之批准

賬目已於二零零四年七月二十日經董事局批准。

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	經重列 二零零三年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	<u>2,041,948</u>	<u>1,781,341</u>	<u>773,413</u>	<u>933,992</u>	1,069,158
除稅前溢利／(虧損)	40,057	43,077	10,337	(13,121)	703
稅項	(9,086)	(10,331)	(3,379)	(4,541)	(1,491)
少數股東權益	<u>(646)</u>	<u>(592)</u>	<u>(503)</u>	<u>(260)</u>	779
股東應佔溢利／(虧損)	<u>30,325</u>	<u>32,154</u>	<u>6,455</u>	<u>(17,922)</u>	(9)
股息	<u>12,396</u>	<u>6,173</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	4,409
每股溢利／(虧損)	<u>9.1仙</u>	<u>7.3仙</u>	<u>1.46仙</u>	<u>(4.06)仙</u>	(0.002)仙

綜合資產及負債

於三月三十一日

資產總值	1,117,653	973,409	1,112,292	1,242,587	1,602,092
負債總額	<u>(525,380)</u>	<u>(356,680)</u>	<u>(495,281)</u>	<u>(644,386)</u>	(786,309)
股東權益	<u>592,273</u>	<u>616,729</u>	<u>617,011</u>	<u>598,201</u>	815,783

截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字已作重列，以反映採納會計實務準則第12號「所得稅」，有關會計準則適用於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間。截至二零零二年三月三十一日止三個年度之比較數字並無重列，原因是董事認為此舉並不切實可行。

持作投資用途之物業

於二零零四年三月三十一日

地址	段號	租賃期限	地盤面積 (以平方呎 計算)	用途	總建築 面積 (以平方呎 計算)
香港銅鑼灣 霎東街 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43與 45號 及耀華街 11與13號	IL 730 sB ss4 sC ss1 IL 730 sB ss4 sC RP IL 730 sB ss4 sD ss1 IL 730 sB ss4 sD RP IL 730 sB ss6 sA IL 730 sB ss6 RP IL 730 sC RP IL 730 sC ss1 IL 5457 RP IL 5458 RP IL 5459 RP IL 5460 RP IL 5461 IL 5462	2880	10,428	商用	155,896