



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)

目錄

董事局及公司資料	2
主席報告	3
管理層業務分析	6
合約撮要	7
董事及高層管理人員履歷	11
董事局報告	15
核數師報告	23
綜合損益表	24
資產負債表	25
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
賬目附註	30
五年財務摘要	73
持作投資用途之物業	74

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

主席報告

本年度業績

有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合營業額為1,355,583,000港元，二零零四年為1,069,158,000港元。毛利增幅溫和，上升至121,497,000港元（二零零四年：105,845,000港元）。由於本集團投資物業之公平值收益由二零零四年217,591,000港元大幅減少至二零零五年54,857,000港元，經營溢利下降至69,067,000港元（二零零四年：227,107,000港元，經重列）。儘管建築業市況艱難，由於本集團致力控制成本，如撇除公平值收益，經營溢利則增加49%。

股息

年內已宣派及派付中期股息每股0.0035港元（二零零四年：無）。董事會建議派付截至二零零五年三月三十一日止年度末期股息0.0075港元（二零零四年：0.01港元）。連同已派中期股息，年內宣派股息合共4,851,000港元。

業務回顧

樓宇建築、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」）完成一份金額達180,000,000港元之合約。年內新取得之合約金額為415,000,000港元，分別為竹園邨、彩雲二邨及翠屏邨之保養及空置單位翻新工程、葵涌分層工廠大廈重建工程及雅息士道8號之建築工程。截至二零零五年三月三十一日，手頭合約總值為3,741,000,000港元（二零零四年：3,506,000,000港元）。年結日後，有利建築進一步取得三份總值1,399,000,000港元之合約，包括科學園第二期B區項目、九龍及新界西之裝修工程及雅息士道6號之建築工程。

儘管香港經濟自二零零四起已見改善，建築業仍未受惠。為保持競爭力，本集團透過應用創新的建築技術與資訊科技，實行嚴謹的質量監控與具效率的安全及環境管理，務求不斷提升生產力。本集團堅信上述做法將為集團提供競爭優勢，此從成功投得葵涌分層工廠大廈重建工程及科學園第二期B區項目可見一斑。

本集團對質素、安全及環保之努力備受各客戶認同，有利建築、其員工及其分包承建商年內獲頒超過16個獎項，其中包括以下主要獎項：

1. 於「二零零四年香港環保企業獎」中獲「環保建築承建商金獎」
2. 於「建造業安全獎勵計劃頒獎典禮」中獲「樓宇建造地盤（公營合約）組金獎」
3. 於「建造業安全獎勵計劃頒獎典禮」中獲「樓宇建造地盤之次承判商金獎」

業務回顧 (續)

建築組件銷售及製造

雖然建造業市道仍未復甦，惟年內本集團之預製建築組件業務的營業額增至約94,000,000港元。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」）成功完成多份總值約達91,400,000港元之合約，當中包括政府及私人地產發展商之工程。展望未來，中港澳三地將仍為有利華之主要市場。有利華將繼續發掘新市場及新產品系列，如在現有建築組件產品以外之屋宇裝飾製品。年結日後，有利華與一家加拿大公司設立合營企業，拓展區內以石膏為主要材料之屋宇裝飾製品市場。

物業發展

本集團已獲政府批准，將位於銅鑼灣雲東街及耀華街名為「雲東街33號」之27層高發展項目部分樓層改為酒店用途。酒店改裝工程已告完成，本集團現正與政府落實地契修訂要求，以獲發酒店牌照。預期該酒店將於二零零五年第三季開業。本集團亦已與洲際酒店集團（「洲際」）簽訂立約，委聘其為該酒店經理。洲際為全球最大連鎖酒店集團之一，經營多家著名酒店，例如洲際酒店、假日酒店及快捷假日酒店等。管理層相信，洲際在酒店業之經驗及市場推廣網絡將為該酒店增值。該大樓之商舖已全部租出，成功吸引各式各樣零售店及食肆進駐，並開始為本集團帶來穩定租金收入。

水喉渠務工程及建築材料銷售

本集團之全資附屬公司明合有限公司（「明合」）專營水喉渠務工程及建築材料銷售業務，同時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。為把握「更緊密經貿關係安排」帶來之商機，明合已於年結日後在中國內地成立一家附屬貿易公司，從事建築材料進出口業務。

主席報告

前景

儘管持續出現復甦跡象，整體香港經濟及信心漸告恢復，香港建築業仍未見明顯好轉。事實上，與去年相比，二零零五年上半年之建造產出量有進一步下降跡象。管理層深信，憑藉其專業盡責之員工團隊，本集團定可於激烈競爭環境中脫穎而出，在建築業復甦時掌握先機。

本集團多元化發展業務，進軍物業投資及酒店行業，日後將為本集團創造額外收入來源。隨著訪港商務旅客及遊客持續增加，管理層預期本集團於酒店及零售物業之投資將帶來穩定而合理的回報。

除致力完善其現有業務外，本集團將不斷拓展物業及建築業方面的商機。在發掘多元化發展業務機遇之同時，本集團將審慎評估潛在項目，避免承擔非必要之風險。

承董事局命

主席

黃業強

香港，二零零五年七月二十一日

財務回顧

儘管香港建築業市場之經營環境競爭激烈，截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團營業額仍然由二零零四年之1,069,158,000港元增長26.8%至本年度之1,355,583,000港元。然而，由於競爭日趨激烈，加上若干物料成本波動不定，以致毛利率由二零零四年的9.9%下跌至二零零五年的9.0%。

於二零零五年三月三十一日，本集團之手頭現金總額為195,313,000港元（二零零四年：183,360,000港元），而銀行借貸亦由二零零四年之590,893,000港元減至575,371,000港元。年內，本集團與銀行訂立安排，為物業發展及投資物業長期貸款再融資，該筆貸款須分期償還，最後一期還款將於二零零九年十一月到期。本集團之負債淨額（銀行借貸總值減手頭現金總額）與股東權益比率微降至46.5%（二零零四年：52.5%，經重列）。若撇除物業發展及投資物業長期貸款349,800,000港元（二零零四年：307,800,000港元），則本集團之負債淨額僅為30,258,000港元（二零零四年：99,733,000港元），負債淨額與股東權益比率處於3.7%（二零零四年：12.8%，經重列）之穩健水平。流動比率（流動資產總值相對流動負債總值）上升至1.6（二零零四年：0.9）。

短期及長期銀行借貸以本集團之投資物業、物業、廠房及設備、證券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。本公司一直監察利率風險，並於有需要時進行對沖安排。截至二零零五年三月三十一日，本集團獲授之銀行融資總額約為758,000,000港元（二零零四年：748,000,000港元），其中約593,000,000港元（二零零四年：601,000,000港元）已動用。

人力資源

於二零零五年三月三十一日，本集團於香港僱用約850人，於國內則僱用約700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、定額公積金計劃供款、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

截至二零零五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
鄧肇堅醫院翻新工程	二零零二年十二月	二零零五年一月	180
總計			180

於往年獲得並在截至二零零五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	於二零零五年 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	113
樓宇及土地及其他物業(九龍及 新界-西區)整修設計及建築工程	二零零二年六月	550	46
東涌31區第二期發展工程	二零零二年十二月	441	96
興建九龍塘教育資源中心 暨公眾運輸交匯處	二零零三年五月	397	227
設計及興建堅尼地城 石山街聯合用戶樓宇	二零零三年七月	213	145
保良局校園改善計劃-第二組	二零零三年十二月	87	46

合約撮要

於往年獲得並在截至二零零五年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

	施工日期	合約原價值 百萬港元	於二零零五年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
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	142
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	73
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	231
總計		3,326	1,119

於年內獲得並在截至二零零五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	於二零零五年 三月三十一日 尚餘工程 估計價值 百萬港元
竹園南邨·彩雲二邨· 翠屏南邨保養及空置單位 翻新工程定期合約	二零零四年七月	32	26
雅息士道8號興建工程	二零零四年十二月	17	16
葵涌分層工廠大廈重建工程	二零零五年一月	366	363
總計		415	405
截至二零零五年三月三十一日之 手頭合約總值		3,741	1,524

董事及高層管理人員履歷

執行董事

黃業強先生

六十九歲，為本公司主席。黃先生積極參與本港建造業逾五十年，負責本集團之整體發展及管理工作。

黃天祥先生

四十一歲，為本集團副主席、有利建築之董事長及緯衡科技有限公司（「緯衡」）之行政總裁，負責本集團之整體企業發展及管理。黃先生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，彼於過去十多年一直活躍於香港建築業，出任香港建造商會會長、香港特別行政區臨時建造業統籌委員會會員及肺塵埃沉着病補償基金委員會主席。彼為英國特許建造學會資深會員，並於香港理工大學建築及房地產學系兼任教授。黃先生除曾獲頒「2001香港傑出數碼青年」外，亦獲香港理工大學頒發「2002紫荊花傑出企業家大獎」。

申振威先生

四十四歲，於英國獲取學士學位。彼於一九九二年加入本集團，負責本集團於中國大陸之物業發展、承建工程、建材製造與貿易及電腦軟件開發與銷售，並於一九九四年獲委任為本公司執行董事，專責處理本集團於中國大陸之業務管理與發展。

蘇祐芝先生

六十一歲，一九九四年加入本集團，為有利建築之總經理，並於一九九六年獲委任為本集團董事。蘇先生負責有利建築之整體管理工作。在加入本集團之前，蘇先生曾在房屋署工作逾十七年，離職前擔任高級結構工程師職位。彼現為英國結構工程師學會資深會員及一九九四／九五年度香港工程師學會副會長。

獨立非執行董事

楊俊文博士

五十九歲，於一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事，楊博士為從事玩具生產的寶法德企業有限公司董事及副總裁。彼為香港、澳門、中國、美國及澳洲多間電子、貿易及農業公司的董事。楊博士為中國人民政治協商會全國委員會常務委員、香港管理專業協會執行委員、澳門生產力暨科技轉移中心主席，以及世界總裁會及國際行政總裁會會員，並於一九九四年獲澳門政府頒發功績勳章，一九九八年獲葡國政府頒授工業功績司令勳銜。及於二零零一年獲澳門特別行政區政府頒授專業功績勳章，彼亦被選入《美國馬基上世界名人錄》及《國際專業人士名人錄》。

胡經昌先生

五十四歲，於一九九四年獲委任為本公司獨立非執行董事，胡先生為香港特別行政區東區區議會議員，香港中華總商會副司庫、香港特別行政區統計諮詢委員會委員、香港房屋委員會委員、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，並為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司之其士科技控股有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事。

陳智思先生

四十歲，於二零零零年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為美國加州Pomona College文學士，現任亞洲金融集團（控股）有限公司及亞洲保險有限公司之常務董事及總裁。陳先生現為香港特別行政區行政會及立法會議員，同時獲委任為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席、嶺南大學校董會副主席、保險業諮詢委員會委員、大珠三角商務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。彼亦為City e-Solutions Limited非執行董事；元昇國際集團有限公司及建生國際集團有限公司獨立非執行董事，該等公司均在聯交所上市。此外，彼亦為盤谷銀行香港分行顧問、港泰商會主席及香港社會服務聯會主席。

董事及高層管理人員履歷

高級管理人員

張煥然先生，副總經理

五十二歲，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

四十八歲，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二十六年經驗。彼分別自二零零二年至二零零四年起出任建造業訓練局「工料量度技術員課程顧問委員會」主席及「工料量度證書課程顧問委員會」主席。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

四十一歲，一九九五年加入本集團。徐先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼擁有十九年核數、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、會計及公司秘書事務。

彭德謙先生，屋宇裝修及維修部一總經理

五十一歲，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

五十八歲，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三十六年，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*

- 張漢英
- 張宇維
- 林偉忠
- 劉偉富
- 曾國民
- 黃國強

工程經理*

- 鄭子賢
- 鍾梓鴻
- 林志堅
- 林立華
- 文天雄

總辦事處管理人員—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

明合*

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

緯衡

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

有利華

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

* 按英文字母順序排列

董事局報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核之賬目。

主要業務及營運地區之業務分析

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、維修及裝修工程和物業租賃。此外，本集團之其他業務包括生產及供應建築材料。

本集團截至二零零五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	1,291,309	23,985
租賃物業	7,903	54,062
其他	56,371	[8,980]
	1,355,583	69,067

業績及分派

本集團本年度之業績載於第24頁之綜合損益表內。

董事局已宣派中期股息每股0.0035港元，合共約1,544,000港元，並於二零零五年三月七日派發。

董事局建議派付末期股息每股0.0075港元，合共約3,307,000港元。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動載於賬目附註27。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款合共約45,000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74頁。

可供分派儲備

於二零零五年三月三十一日，本公司之可供分派儲備約為143,641,000港元（二零零四年：151,490,000港元）。

股本

本公司之股本詳情載於賬目附註26。

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力。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第73頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或各附屬公司於截至二零零五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，本公司設有一項優先認股計劃（「優先認股計劃」），本公司可據此授予董事及本集團僱員認購本公司股份之優先認股權。於二零零五年三月三十一日，本公司並無授出任何根據優先認股計劃之優先認股權。

董事局報告

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	：	留用優秀及具專才之僱員，為本集團之發展作出貢獻
參與者	：	全職僱員（包括本公司及其任何附屬公司之執行董事）
可發行之股份總數及其本公司於 年報簽發日期佔已發行股本之百分比	：	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優先認股計劃所涉及股份 總數之25%
必須行使優先認股權認購證券之期限	：	授出日期後一年但不遲於優先認股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	：	本公司股份在授出日期前緊接五個營業日，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）
優先認股計劃之尚餘有效期	：	計劃有效期為十年，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，向緯衡任何董事或僱員授出優先認股權，以認購緯衡之股份。截至二零零五年三月三十一日，緯衡並無授出任何根據緯衡優先認股計劃之優先認股權。

緯衡優先認股計劃詳情概述如下：

計劃目的	:	留用優秀及具專才之僱員，為緯衡之發展作出貢獻
參與者	:	緯衡之董事及全職僱員
可發行之普通股總數及於年報簽發日期 佔緯衡已發行股本百分比	:	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低持有期	:	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
優先認股計劃尚餘有效期	:	計劃有效期為五年，直至二零零五年十月十六日止，或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，本公司或其附屬公司於年內並無參與任何協定，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。

董事局報告

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，申振威先生及陳智思先生將於應屆股東週年大會輪值退任，惟符合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

有意在應屆股東週年大會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

於年結日或本年度內，本公司或其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在其中擁有重大權益之重要合約。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券中，擁有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港元之股份

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。

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

本公司、其附屬公司或聯營公司於年內概無參與任何協定，使本公司董事及最高行政人員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權益或淡倉。

主要股東在本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，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所示，除了上文已披露由董事及最高行政人員外，本公司並無接獲任何持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉之通知。

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。

董事局報告

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	6.91%
— 五大供應商	18.18%

銷售

— 最大客戶	44.41%
— 五大客戶	96.49%

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

關連交易

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大關連交易。

符合上市規則最佳應用守則

董事認為，本公司在截至二零零五年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄14所載於二零零五年一月一日前有效之最佳應用守則。

年內，本公司繼續遵守聯交所頒佈上市規則附錄14所載最佳應用守則。於二零零五年一月一日，最佳應用守則由企業管治常規守則（「新守則」）取代。上市發行人須自二零零五年一月一日起遵守新守則。

採納有關董事證券交易的操守準則

本公司按照上市規則附錄10標準守則所載之條款，採納有關董事證券交易之操守準則。董事於本年報涵蓋期間一直遵守該操守準則。

審核委員會

本公司已參照香港會計師公會頒佈之「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以及內部監控及風險評估之效益。委員會由三名獨立非執行董事組成，即楊俊文博士（委員會主席）、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。審核委員會已審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目。

薪酬委員會及提名委員會

薪酬委員會及提名委員會已於二零零五年四月成立，分別由本公司獨立非執行董事陳智思先生及胡經昌先生擔任主席。

核數師

本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，表示願意應聘連任。

代表董事局

主席

黃業強

香港，二零零五年七月二十一日

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24至72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 貴集團於二零零五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溢利及現金流量，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，二零零五年七月二十一日

綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
營業額	2	1,355,583	1,069,158
銷售成本		(1,234,086)	(963,313)
毛利		121,497	105,845
其他收入	2	2,639	1,896
行政開支		(105,674)	(100,867)
其他營運(開支)／收入淨額		(4,252)	2,642
投資物業公平值收益		54,857	217,591
經營溢利	3	69,067	227,107
財務費用	5	(8,701)	(8,808)
應佔聯營公司之(虧損)／溢利		(2,384)	71
除稅前溢利		57,982	218,370
稅項	6	(12,281)	(38,945)
除稅後溢利		45,701	179,425
少數股東權益		1,384	779
股東應佔溢利	7	47,085	180,204
股息	8	4,851	4,409
每股盈利	9	10.68仙	40.87仙

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年		二零零四年	
		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					
物業、廠房及設備	11	291,889	—	102,331	—
投資物業	12	290,000	—	690,000	—
租賃土地	13	342,189	—	36,857	—
附屬公司	14	—	361,075	—	361,075
聯營公司	15	15,860	1,030	26,315	909
遞延稅項資產	25	46	—	111	—
其他非流動資產	16	37,009	—	52,358	5,461
		976,993	362,105	907,972	367,445
流動資產					
現金及銀行存款	19	195,313	6,933	183,360	6,821
應收賬項·淨額	20	181,228	—	159,688	—
存貨	21	10,908	—	12,098	—
預付款項·按金及 其他應收款項		44,148	581	20,174	787
預付稅項		402	—	231	—
應收客戶建築合約款項	22	224,928	—	316,219	—
短期投資		10,335	5,461	366	—
應收附屬公司款項	14	—	383,077	—	381,727
應收關連人士款項	32	30	30	30	30
		667,292	396,082	692,166	389,365

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年		二零零四年	
		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		29,715	—	53,723	—
短期銀行貸款—有抵押		195,856	—	229,370	—
長期負債之短期部分	23	11,179	—	308,412	—
應付供應商及分包承建商 款項	24	100,161	—	101,656	—
預提費用、應付保固金 及其他負債		76,166	228	68,023	242
應付稅項		1,259	—	709	—
應付客戶建築合約款項	22	15,776	—	11,985	—
應付附屬公司款項	14	—	110,339	—	101,099
應付關連人士款項	32	529	—	1,104	—
		430,641	110,567	774,982	101,341
流動資產／(負債)淨額					
		236,651	285,515	(82,816)	288,024
總資產減流動負債					
		1,213,644	647,620	825,156	655,469
非流動負債					
長期負債	23	340,291	—	387	—
遞延稅項負債	25	51,843	—	43,318	—
		392,134	—	43,705	—
少數股東權益					
		4,003	—	5,076	—
		817,507	647,620	776,375	655,469

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年		二零零四年	
		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	415,789	415,789	415,789	415,789
保留溢利					
擬派末期股息	27	3,307	3,307	4,409	4,409
其他	27	310,221	140,334	267,987	147,081
股東權益		817,507	647,620	776,375	655,469

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
年初之權益總額·如先前呈報		815,783	598,201
會計政策變動 (附註1(a))	27	(39,408)	(2,030)
年初之權益總額·經重列		776,375	596,171
已付股息	27	(5,953)	—
股東應佔溢利	27	47,085	180,204
年終之權益總額		817,507	776,375

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動之現金流量			
業務所產生／(所耗用)現金淨額	28(a)	102,346	(32,690)
已付香港利得稅		(3,312)	(6,859)
經營活動所產生／(所耗用)之現金淨額		99,034	(39,549)
投資活動之現金流量			
發展中物業之付款		—	(87,490)
支付開發費用		(19)	(102)
增添投資物業		(143)	—
購買物業、廠房及設備		(57,333)	(13,253)
購買短期投資		(5,157)	—
出售短期投資所得款項		—	13,455
出售物業、廠房及設備所得款項		278	991
出售一家聯營公司所得款項		7,352	—
已收股息		4	226
已收利息		2,635	1,723
投資活動所耗用現金淨額		(52,383)	(84,450)
融資活動之現金流量			
提取長期銀行貸款	28(c)	42,000	96,900
短期銀行貸款(減少)／增加		(33,514)	43,870
受限制存款減少／(增加)		4,449	(21,806)
融資租賃付款之資本部份		(939)	(1,650)
已付利息		(12,231)	(13,485)
已付股息		(5,953)	—
融資租賃付款之利息部份		(53)	(49)
應付少數股東款項增加		—	16
融資活動(所耗用)／所產生之現金淨額		(6,241)	103,796
現金及現金等價項目增加／(減少)		40,410	(20,203)
年初之現金及現金等價物		(34,877)	(14,674)
年終之現金及現金等價物		5,533	(34,877)
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		30,638	14,281
定期存款		4,610	4,565
銀行透支－有抵押		(29,715)	(53,723)
		5,533	(34,877)

1 主要會計政策

編製此等賬目採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

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頒布之會計準則並以歷史成本法編製，惟就重估按公平價值列賬之短期投資及投資物業作出調整。

香港會計師公會頒布一系列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱「新香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或之後開始會計期間生效。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度賬目已提早採納下列新香港財務報告準則：

香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則第21號詮釋	所得稅－收回經重估不計算折舊之資產

採納經修訂香港會計準則第17號為會計政策之變更，為此，租賃土地由物業、廠房及設備重新分類至經營租賃。就租賃土地支付之預付款項於租賃期間按直線法在損益表攤銷，或當出現減值時，在損益表扣除減值。於過往年度，租賃土地按成本值扣除累計折舊及累計減值列賬，並計入物業、廠房及設備內。

採納經修訂香港會計準則第40號導致有關投資物業公平值變動之會計政策變更。於過往年度，公平值增加乃計入物業重估儲備（其後之減少按組合基準之原則先沖減以前記入重估儲備之升值，致沖減所有重估儲備後計入損益表）。根據香港會計準則40號，公平值變動乃記入損益表。

採納經修訂香港會計準則第21號詮釋導致有關計算重估投資物業所產生遞延稅項負債之會計政策變更。該等遞延稅項負債按透過使用有關資產而收回賬面值引致之稅務影響計算。於過往年度，釐定遞延稅項影響時乃假設透過出售而收回有關資產之賬面值而引致之稅務影響計算。

採納香港會計準則第16號並無對本集團會計政策造成重大影響。

本集團已追溯應用該等會計政策變動，故重列所比較數字以反映改變後之政策。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(a) 編製基準 (續)

股東應佔溢利及資產負債表各項目之會計政策變動影響概述如下：

	二零零五年			總計 千港元
	香港會計			
	香港會計	香港會計	準則	
	準則第17號 千港元	準則第40號 千港元	第21號詮釋 千港元	
物業、廠房及設備減少	(37,871)	—	—	(37,871)
租賃土地增加	35,993	—	—	35,993
遞延稅項負債增加	—	—	46,907	46,907
物業重估儲備減少	—	(272,448)	—	(272,448)
於二零零四年四月一日之				
保留溢利(減少)／增加	(1,954)	217,591	(37,454)	178,183
股東應佔溢利增加／(減少)	76	54,857	(9,453)	45,480

	二零零四年			總計 千港元
	香港會計			
	香港會計	香港會計	準則	
	準則第17號 千港元	準則第40號 千港元	第21號詮釋 千港元	
物業、廠房及設備減少	(38,811)	—	—	(38,811)
租賃土地增加	36,857	—	—	36,857
遞延稅項負債增加	—	—	37,454	37,454
物業重估儲備減少	—	(217,591)	—	(217,591)
於二零零三年四月一日之				
保留溢利減少	(2,030)	—	—	(2,030)
股東應佔溢利增加／(減少)	76	217,591	(37,454)	180,213

本集團相信本年度所提早採納之新香港財務報告準則乃一系列新訂及經修訂之香港財務報告準則中對本集團賬目構成重大影響者。本集團已評估其他未有被提早採納之新香港財務報告準則之潛在影響，並認為該等新香港財務報告準則不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

1 主要會計政策 (續)

(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。

出售附屬公司之盈利或虧損指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值之間差額。

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所佔權益。

於本公司資產負債表內，於附屬公司之權益乃以成本值扣除減值虧損撥備入賬。本公司應佔附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(c) 聯營公司

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

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）。

在本公司資產負債表內，於聯營公司之權益乃按成本值扣除減值虧損撥備列賬。本公司應佔聯營公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

當於聯營公司之投資賬面值跌至零時，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。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(d) 投資物業

為長期租金收益或資本升值或上述兩者持有，而並非由本集團任何成員公司佔用之物業，均列作投資物業。

投資物業於購買時按成本值（包括相關交易成本）列賬。

投資物業於購買後按公平值列賬，公平值為獨立估值師每年評定之市值。投資物業之公平值反映來自現有及基於當時市況估計未來租約之租金收入。公平值之變動於損益表確認。

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

倘投資物業變為由業主佔用，即撥入物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公平值則成為其在會計賬目上之成本值。

(e) 物業、廠房及設備

(i) 在建工程

在建工程包括所產生建築及發展開支，加上建築及發展其他直接應佔成本。落成時，建築工程撥入其他物業、廠房及設備項下適當類別。在建工程毋須折舊。

(iii) 其他物業、廠房及設備與折舊

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

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入該項目之賬面值或另行確認為資產。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在損益表列作開支。

1 主要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

(ii) 其他物業、廠房及設備與折舊 (續)

其他物業、廠房及設備以直線法於估計可使用年期將其成本減至剩餘價值。主要年率如下：

樓宇	2%—5%
租賃物業裝修	25%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	25%
汽車	25%
遊艇	10%

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（附註1(f)），則立即將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

(iii) 出售物業、廠房及設備之盈利或虧損

出售物業、廠房及設備之盈利或虧損指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間差額，並於損益表確認。

(f) 資產減值

當發生任何事件或情況改變，顯示資產之賬面值或不能收回，即評估減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額，則就該金額確認減值虧損。可收回金額為資產之公平值扣除銷售成本與使用價值中之較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量之最低水平（現金產生單位）分類。

(g) 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中之較低者資本化。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支銷。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(h) 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盈利及虧損於其產生期間在損益表確認。於出售短期投資時，所產生之任何盈利或虧損均列入損益表。

(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撥備列入資產負債表。

其他投資之賬面值於名結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下降至低於其賬面值。假如下降情況出現，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降乃屬暫時情況。

倘導致撇減或撤銷之情況及事件不再出現，以及有有力證據證明該等新情況及事件將於可見未來持續存在，就其他投資賬面值所作之撥備將撥回損益表。

於出售其他投資時，所產生任何溢利及虧損均列入損益表。

(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、有資源完成開發產品，且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。有關開發費用確認為資產，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。不符合上述標準之開發費用於產生時支銷。研究費用於產生時列作開支。

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。

1 主要會計政策 (續)**(j) 存貨**

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

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。

(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已產生合約成本確認。合約成本則在產生時確認。

倘建築合約的結果能夠可靠地估計，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。

各合約所產生成本及已確認溢利／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。倘所產生成本及已確認溢利（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項下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成本加已確認溢利（扣減已確認虧損），則餘額列作流動負債項下應付客戶建築合約款項。

(l) 應收賬項及應收款項

凡被視為呆賬之應收賬項及應收款項均須撥備。資產負債表內應收賬項及應收款項在列賬時已扣除有關撥備。

(m) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行存款及銀行透支。

(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，則在有關款額能夠可靠估算之情況下，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。

賬目附註

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，但由於可能毋須流出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，致使可能消耗資源，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。

遞延稅項乃就於附屬公司及聯營公司之投資所產生暫時差額撥備，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。

(q) 借貸成本

收購、建築或生產需要花費大量時間方可使用或銷售之資產直接引致之借貸成本，撥作該資產之成本一部分。

所有其他借貸成本於產生年度在損益表中扣除。

1 主要會計政策 (續)

(r) 僱員福利

本集團對定額供款退休計劃之供款於供款年度從損益表扣除。

僱員享有之年假及長期服務金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所提供服務享有之年假及長期服務金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。

當本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時，方會就於結算日後十二個月內全數應付之獎金計劃確認撥備。

(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確認，並參考截至該日已證實收益佔預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確立時確認。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算

以外幣為單位之交易按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣列值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列值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。匯兌差額作為儲備變動處理。

(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部作為主要及次要呈報形式。

未分配費用指公司開支。分部資產主要包括投資物業；無形資產；物業、廠房及設備；存貨；應收款項以及營運現金，惟不包括投資證券。分部負債指營運負債，惟不包括稅項及若干公司借貸等項目。資本開支指無形資產；物業、廠房及設備以及投資物業之添置。

2 營業額、收益及分部資料

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		
樓宇承建、水喉、維修及裝修工程	1,291,309	1,047,856
租賃物業	7,903	241
其他	56,371	21,061
	1,355,583	1,069,158
其他收入		
上市短期投資之股息收入	4	173
利息收入	2,635	1,723
	2,639	1,896
總收益	1,358,222	1,071,054

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業務。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

本集團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，並無呈列地域分部資料。

賬目附註

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
截至二零零五年三月三十一日止年度					
外部銷售	1,291,309	7,903	56,371	—	1,355,583
分部間銷售	45,742	—	72,253	(117,995)	—
總銷售	1,337,051	7,903	128,624	(117,995)	1,355,583
分部業績	22,198	54,062	3,020	(9,666)	69,614
未分配支出					(547)
經營溢利					69,067
財務費用	(6,416)	(2,128)	(157)		(8,701)
應佔聯營公司虧損			(2,384)		(2,384)
除稅前溢利					57,982
稅項					(12,281)
除稅後溢利					45,701
少數股東權益					1,384
股東應佔溢利					47,085
分部資產	639,572	800,566	172,827		1,612,965
聯營公司			15,860		15,860
未分配資產					15,460
總資產					1,644,285
分部負債	(390,738)	(359,883)	(18,365)		(768,986)
未分配負債					(57,792)
總負債					(826,778)
資本開支	3,087	51,256	8,327		62,670
折舊	11,835	19	9,452		21,306
攤銷預付經營租賃款項	117	204	747		1,068
攤銷開發費用			606		606
投資物業之公平值收益		(54,857)			(54,857)
其他非現金開支	2		358		360

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，經重列					
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	1,140,362	241	102,981	(174,426)	1,069,158
分部業績	15,053	215,605	8,132	(13,677)	225,113
未分配收入					1,994
經營溢利					227,107
財務費用	(7,254)	(1,554)			(8,808)
應佔聯營公司溢利			71		71
除稅前溢利					218,370
稅項					(38,945)
除稅後溢利					179,425
少數股東權益					779
股東應佔溢利					180,204
分部資產	714,263	691,143	152,941		1,558,347
聯營公司			26,315		26,315
未分配資產					15,476
總資產					1,600,138
分部負債	(441,389)	(312,402)	(20,441)		(774,232)
未分配負債					(49,531)
總負債					(823,763)
資本開支	3,979	92,179	10,270		106,428
折舊	12,332		9,685		22,017
攤銷預付經營租賃款項	117		747		864
攤銷開發費用			599		599
投資物業的公平值收益	—	(217,591)	—		(217,591)
其他非現金開支／(收入)	1,249	—	(384)		865

賬目附註

3 經營溢利

經營溢利已扣除及計入下列各項：

	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
扣除：		
折舊		
自置物業、廠房及設備	20,695	21,334
租賃物業、廠房及設備	611	683
	21,306	22,017
經營租賃租金		
土地及樓宇	4,063	4,003
其他設備	13,226	16,104
	17,289	20,107
員工成本(不包括董事酬金)(附註10)	186,619	154,087
攤銷預付經營租賃款項	1,068	864
攤銷開發費用	606	599
開發費用減值	1,211	—
撇銷呆賬	463	282
短期投資之未變現虧損	529	—
附屬公司清盤之虧損	264	—
核數師酬金	1,030	960
出售聯營公司之虧損	840	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	1,225
計入：		
投資物業之租金收入總額減支出	5,815	241
短期投資之未變現收益	—	50
出售短期投資之已變現收益	—	1,727
出售聯營公司之收益	—	848
出售物業、廠房及設備之收益	34	—
撥回呆賬撥備	319	—
匯兌盈利淨額	498	643

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
執行董事：		
袍金	—	—
薪金	8,587	8,843
按表現分發之花紅	840	815
退休福利	384	384
	9,811	10,042
獨立非執行董事：		
袍金	750	750
	10,561	10,792

董事所收酬金介乎下列組別：

酬金組別	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
0港元 — 1,000,000港元	4	4
1,500,001港元 — 2,000,000港元	2	1
2,000,001港元 — 2,500,000港元	—	1
5,000,001港元 — 5,500,000港元	1	1

賬目附註

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(二零零四年：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(二零零四年：兩名)最高薪酬僱員於年內之薪酬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金	1,708	1,708
按表現分發之花紅	520	506
退休福利	83	79
	2,311	2,293

酬金介乎下列組別：

酬金組別	二零零五年 人數	二零零四年 人數
1,000,001港元 – 1,500,000港元	2	2

(c) 年內，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何酬金，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。

5 財務費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	6,538	7,242
須於五年內悉數償還之長期銀行貸款之利息	5,693	6,243
融資租賃合約付款之利息部分	53	49
所產生總借貸成本	12,284	13,534
減：已資本化作為在建工程／發展中物業成本之利息 歸類為合約成本之款額	(3,565) (18)	(4,689) (37)
	8,701	8,808

用於在建工程之借貸適用資本化年率介乎1.425%至1.938%之間。

6 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度稅項		經重列
香港利得稅	3,798	3,913
過往年度超額撥備	(107)	(711)
遞延稅項 (附註25)	8,590	35,725
	12,281	38,927
應佔聯營公司之稅項	—	18
	12,281	38,945

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 之稅率計算。海外溢利之稅項則根據本集團於本年度在營運國家所得估計應課稅溢利，按該國之現行稅率計算。

賬目附註

6 稅項 (續)

本集團除稅前溢利之稅項與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
除稅前溢利	57,982	218,370
按稅率17.5% (二零零四年: 17.5%) 計算	10,147	38,215
其他國家不同稅率之影響	(1,307)	(608)
毋須課稅之收入	(8)	(293)
不可扣稅之支出	1,532	637
未確認暫時差額	84	1,661
未確認稅務虧損	6,925	2,218
使用先前未確認之稅務虧損	(4,956)	(1,540)
確認先前未確認之稅務虧損	(29)	(634)
過往年度超額撥備	(107)	(711)
稅項支出	12,281	38,945

7 股東應佔溢利

已列入本公司賬目之股東應佔虧損約為1,896,000港元 (二零零四年: 溢利61,000港元)。

8 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已派中期股息每股0.0035港元 (二零零四年: 無)	1,544	—
擬派末期股息每股0.0075港元 (二零零四年: 0.01港元)	3,307	4,409
	4,851	4,409

於二零零五年七月二十一日舉行之會議上，董事建議派付末期股息每股0.0075港元。是項擬派股息不會於賬目中列為應付股息，惟將於截至二零零六年三月三十一日止年度列作保留溢利分派。

9 每股盈利

每股盈利按本年度本集團之股東應佔溢利約47,085,000港元(二零零四年:180,204,000港元,經重列)及已發行股份440,949,600股(二零零四年:440,949,600股)計算。

由於截至二零零五年及二零零四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:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、工資及花紅	176,239	147,725
未動用年假	1,576	—
長期服務金	331	139
離職福利	811	233
退休成本—定額供款計劃	7,662	5,990
	186,619	154,087

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僱員收入之5%。僱員之供款上限之相應月薪為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,本集團每月就若干僱員超出20,000港元之收入按5%向強積金計劃作出自願供款。強積金計劃下的資產與本集團之資產分開並由獨立管理之基金持有。

賬目附註

11 物業、廠房及設備

	在建工程 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	遊艇 千港元	總計 千港元
本集團								
於二零零三年四月一日								
成本值	—	38,789	5,216	138,116	40,660	20,757	1,685	245,223
累計折舊	—	(7,255)	(4,668)	(73,805)	(28,219)	(17,174)	(1,685)	(132,806)
賬面淨值	—	31,534	548	64,311	12,441	3,583	—	112,417
截至二零零四年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	—	31,534	548	64,311	12,441	3,583	—	112,417
添置	—	2,511	—	7,334	3,088	1,214	—	14,147
出售	—	—	—	(1,922)	(95)	(199)	—	(2,216)
折舊	—	(1,319)	(217)	(12,458)	(5,914)	(2,109)	—	(22,017)
年終賬面淨值	—	32,726	331	57,265	9,520	2,489	—	102,331
於二零零四年三月三十一日								
成本值	—	41,300	5,216	139,142	41,184	19,483	1,685	248,010
累計折舊	—	(8,574)	(4,885)	(81,877)	(31,664)	(16,994)	(1,685)	(145,679)
賬面淨值	—	32,726	331	57,265	9,520	2,489	—	102,331
截至二零零五年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	—	32,726	331	57,265	9,520	2,489	—	102,331
添置	50,906	391	—	7,167	1,817	2,227	—	62,508
轉撥自投資物業 (附註12)	148,600	—	—	—	—	—	—	148,600
出售	—	—	—	(65)	(124)	(55)	—	(244)
折舊	—	(1,422)	(217)	(13,098)	(4,921)	(1,648)	—	(21,306)
年終賬面淨值	199,506	31,695	114	51,269	6,292	3,013	—	291,889
於二零零五年三月三十一日								
成本值	199,506	41,691	5,216	145,721	40,407	20,497	—	453,038
累計折舊	—	(9,996)	(5,102)	(94,452)	(34,115)	(17,484)	—	(161,149)
賬面淨值	199,506	31,695	114	51,269	6,292	3,013	—	291,889

11 物業、廠房及設備 (續)

(a) 根據融資租賃合約持有之物業、廠房及設備賬面淨值包括：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
汽車	2,068	2,152

(b) 於二零零五年三月三十一日，賬面淨值約為204,000,000港元(二零零四年：無)之物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註23及29(e))。

12 投資物業

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	690,000	—
添置	143	—
轉撥(至)／自在建工程／發展中物業(附註11)	(148,600)	472,409
轉撥至租賃土地(附註13)	(306,400)	—
公平值增加	54,857	217,591
年終	290,000	690,000

投資物業位於香港，乃根據長期租賃持有。投資物業於二零零五年三月三十一日獲獨立合資格物業估值師卓德測計師行有限公司重新估值。該估值反映來自現有租賃之租金收入及基於現行市況估計來自未來租賃之租金收入。

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註23及29(e))。

賬目附註

13 租賃土地

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	36,857	37,721
轉撥自投資物業 (附註12)	306,400	—
攤銷	(1,068)	(864)
	342,189	36,857
在香港·以下列形式持有		
50年以上之租賃	306,196	—
10至50年之租賃	35,993	36,857
	342,189	36,857

本集團的租賃土地權益指預付經營租賃款項。

於二零零五年三月三十一日·賬面淨值約308,427,000港元(二零零四年:2,298,000港元)之租賃土地已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註23及29(e))。

14 附屬公司

	公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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	383,077	381,727
應付附屬公司款項	110,339	101,099

14 附屬公司 (續)

給予附屬公司之墊款乃無抵押、按港元最優惠年利率減2厘(二零零四年:港元最優惠年利率減2厘)計息,並毋須於結算日起計十二個月內償還。

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。

以下為於二零零五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	已註冊/ 發行 股本詳情	主要業務	公司	持有	
					已註冊/ 發行 股本百分比	附屬公司
Australian Development Holdings Pty. Limited	澳洲	2澳元	投資控股	—	100%	100%
Bellaglade Company Limited	香港	2港元	物業持有	—	100%	100%
世港有限公司	香港	2港元	物業租賃	—	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%
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%

賬目附註

14 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已註冊/ 發行 股本詳情	主要業務	公司	持有 已註冊/發行 股本百分比 附屬公司	集團
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隔牆	—	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%
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%
VHSoft Technologies (SZ) Company Limited (附註a)	中國大陸	3,000,000港元	開發電腦軟件	—	100%	100%
有利承造裝修有限公司	香港	100,000港元	樓宇建築、維修及裝修	—	100%	100%

14 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已註冊/ 發行 股本詳情	主要業務	公司	持有 已註冊/發行 股本百分比 附屬公司	集團
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%
Yau Lee Construction (Macau) Company Limited	澳門	1,000,000澳門元	樓宇建築·維修及裝修	—	100%	100%
Yau Lee Hotel Management Limited	香港	2港元	提供酒店及物業管理服務	—	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%

賬目附註

14 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已註冊/ 發行 股本詳情	主要業務	持有		集團
				公司	已註冊/發行 股本百分比 附屬公司	
有利華建築預制件(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%
Yau Lee Wah Concrete Precast Products (Macau) Company Limited	澳門	200,000澳門元	銷售預製件	—	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。

15 聯營公司

	二零零五年		二零零四年	
	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	39	—	7,412	—
應收聯營公司款項·淨額	27,558	1,030	28,983	909
	27,597	1,030	36,395	909
減：應收聯營公司款項之撥備	(11,737)	—	(10,080)	—
	15,860	1,030	26,315	909

15 聯營公司 (續)

(a) 以下為於二零零五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
有利發展有限公司	香港	100港元	物業發展 (持有中國大陸順德 一項商住物業項目 「富麗大廈」之50% 權益)	50%	50%

(b) 應收聯營公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。

16 其他非流動資產

	二零零五年		二零零四年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
長期應收賬項 (附註22)	35,398	—	42,691	—
給予員工之貸款 (附註17)	1,468	—	2,385	—
開發費用 (附註18)	—	—	1,798	—
其他投資	143	—	5,484	5,461
	37,009	—	52,358	5,461

賬目附註

17 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厘。一年內應收款項約為240,000港元（二零零四年：509,000港元），已計入預付款項、按金及其他應收款項內。

18 開發費用

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按成本值		
年初	2,397	12,603
增加	19	102
本年度撇銷	—	(10,308)
年終	2,416	2,397
累計攤銷及減值虧損		
年初	599	10,308
本年度攤銷	606	599
減值費用	1,211	—
本年度撇銷	—	(10,308)
年終	2,416	599
賬面淨值		
年終	—	1,798
年初	1,798	2,295

19 現金及銀行存款

	二零零五年		二零零四年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
現金及銀行存款	30,638	358	14,281	292
定期存款	4,610	2,035	4,565	1,989
受限制存款(附註a)	160,065	4,540	164,514	4,540
	195,313	6,933	183,360	6,821

(a) 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23及29(a))。

20 應收賬項，淨額

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收賬項	182,584	161,363
呆賬撥備	(1,356)	(1,675)
	181,228	159,688

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(扣除撥備列賬)之賬齡分析如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未到期	156,500	145,533
過期日:		
1-30日	13,145	5,096
31-90日	4,254	3,153
91-180日	905	1,287
180日以上	6,424	4,619
	181,228	159,688

賬目附註

21 存貨

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料·按成本值	6,419	9,481
製成品·按成本值	4,489	2,617
	10,908	12,098

22 施工中建築合約

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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收取之收益	7,370,726 (7,161,574)	10,057,617 (9,753,383)
	209,152	304,234
已計入下列各項流動資產／(負債)：		
應收客戶之建築合約款項	224,928	316,219
應付客戶之建築合約款項	(15,776)	(11,985)
	209,152	304,234

(a) 施工中建築合約分別約35,398,000港元(二零零四年:42,691,000港元)及29,977,000港元(二零零四年:12,728,000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) 於二零零四年中,本集團就其中一項已竣工建築合約向其中一名客戶展開調解程序,為未償還之申索達成合理商業賠償。按董事評估,可追回之款額已計入「應收客戶之建築合約款項」內。

23 長期負債

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
融資租賃合約承擔		
須於一年內償還	1,179	612
須於第二至第五年內償還	491	387
	1,670	999
長期負債在一年內應償還之款項	(1,179)	(612)
	491	387
長期銀行貸款－有抵押		
須於一年內償還	10,000	307,800
須於第二至第五年內償還	339,800	—
	349,800	307,800
長期銀行貸款在一年內應償還之款項	(10,000)	(307,800)
	339,800	—
	340,291	387

長期銀行貸款利息按結欠額以香港銀行同業拆息加年息1.05厘(二零零四年:1.50厘)計息。長期銀行貸款以本集團之投資物業、若干物業、廠房及設備、租賃土地以及受限制存款(附註11、12、13及19)作抵押。

賬目附註

23 長期負債 (續)

本集團之融資租賃承擔如下:

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,219	640
第二年	504	393
融資租賃之未來融資支出	1,723 (53)	1,033 (34)
融資租賃承擔之現值	1,670	999
融資租賃承擔之現值如下:		
一年內	1,179	612
第二年	491	387
	1,670	999

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未到期	98,359	94,935
過期日:		
1-30日	1,623	6,051
31-90日	—	—
91-180日	—	—
180日以上	179	670
	100,161	101,656

25 遞延稅項

遞延稅項負債淨額之變動情況如下:

	集團	
	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
年初	43,207	7,482
在損益表中扣除 (附註6)	8,590	35,725
年終	51,797	43,207

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79,400,000港元(二零零四年:64,100,000港元，經重列)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。按到期日分析該等未確認稅務虧損如下:

	集團	
	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
無到期日	57,435	27,242
一年內到期	2,946	4,205
兩至五年內到期	18,998	32,607
	79,379	64,054

賬目附註

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	
	經重列		經重列		經重列	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年初	5,848	546	56	—	5,904	546
在損益表中記入／(扣除)	54	5,302	(56)	56	(2)	5,358
年終	5,902	5,848	—	56	5,902	5,904

遞延稅項負債：

	重估投資物業		加速稅項折舊		總計	
	經重列		經重列		經重列	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年初	38,078	—	11,033	8,028	49,111	8,028
在損益表中扣除／(記入)	9,600	38,078	(1,012)	3,005	8,588	41,083
年終	47,678	38,078	10,021	11,033	57,699	49,111

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：

	二零零五年	經重列 二零零四年
	千港元	千港元
遞延稅項資產	(46)	(111)
遞延稅項負債	51,843	43,318
	51,797	43,207

26 股本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值0.2港元之股份	200,000	200,000
已發行及繳足股本：		
440,949,600股每股面值0.2港元之股份	88,190	88,190

(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（「優先認股計劃」），據此，本公司董事局可全權酌情決定向本公司或其任何附屬公司之任何董事或僱員授予優先認股權，以認購本公司股份。認購價為本公司股份緊接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，惟可因本公司之股本結構變動予以調整）。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計劃發行之股份總數，不得超過本公司任何時間已發行股本之10%。優先認股計劃之有效期為十年。於二零零五年三月三十一日，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緯衡優先認股權以認購緯衡股份。認購價不得低於緯衡之股份面值，惟可因緯衡之股本結構變動予以調整。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，不得超過緯衡不時已發行股本之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。於二零零五年三月三十一日，緯衡概無根據緯衡優先認股計劃授出任何優先認股權。

賬目附註

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					
於二零零四年四月一日·					
如先前呈報	415,430	217,591	359	94,213	727,593
會計政策變動(附註1(a))	—	(217,591)	—	178,183	(39,408)
於二零零四年四月一日·經重列	415,430	—	359	272,396	688,185
已付股息	—	—	—	(5,953)	(5,953)
股東應佔溢利	—	—	—	47,085	47,085
於二零零五年三月三十一日	415,430	—	359	313,528	729,317
代表:					
擬派二零零五年末期股息				3,307	
其他				310,221	
於二零零五年三月三十一日				313,528	
本公司及附屬公司	415,430	—	359	315,452	731,241
聯營公司	—	—	—	(1,924)	(1,924)
於二零零五年三月三十一日	415,430	—	359	313,528	729,317

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	經重列 保留溢利 千港元	經重列 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	94,222	510,011
會計政策變動 (附註1(a))	—	—	(2,030)	(2,030)
於二零零三年四月一日·經重列	415,430	359	92,192	507,981
股東應佔溢利	—	—	180,204	180,204
於二零零四年三月三十一日	415,430	359	272,396	688,185
代表:				
擬派二零零四年末期股息			4,409	
其他			267,987	
於二零零四年三月三十一日			272,396	
本公司及附屬公司	415,430	359	271,936	687,725
聯營公司	—	—	460	460
於二零零四年三月三十一日	415,430	359	272,396	688,185

賬目附註

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				
於二零零四年四月一日	415,430	359	151,490	567,279
已付股息	—	—	(5,953)	(5,953)
股東應佔虧損	—	—	(1,896)	(1,896)
於二零零五年三月三十一日	415,430	359	143,641	559,430
代表：				
擬派二零零五年末期股息			3,307	
其他			140,334	
於二零零五年三月三十一日			143,641	
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
於二零零四年三月三十一日	415,430	359	151,490	567,279
代表：				
擬派二零零四年末期股息			4,409	
其他			147,081	
於二零零四年三月三十一日			151,490	

本公司於二零零五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) 經營溢利與業務所產生／(所耗用) 現金淨額之對賬表

	附註	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
經營溢利		69,067	227,107
利息收入		(2,635)	(1,723)
股息收入		(4)	(173)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損		(34)	1,225
出售一家聯營公司所得虧損／(收益)		840	(848)
投資物業公平值增加		(54,857)	(217,591)
融資租賃付款之利息部分		18	37
攤銷開發費用		606	599
攤銷預付經營租賃款項		1,068	864
折舊		21,306	22,017
附屬公司清盤之虧損	28(b)	264	—
短期投資之未變現虧損／(收益)		529	(50)
短期投資之已變現收益		—	(1,727)
開發費用之減值		1,211	—
營運資金變動前之經營溢利		37,379	29,737
長期應收賬項減少／(增加)		7,293	(3,646)
給予員工之貸款減少		917	819
應收賬項淨額增加		(21,540)	(12,922)
存貨減少／(增加)		1,190	(3,214)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(23,974)	5,523
應收客戶建築合約款項減少／(增加)		91,291	(38,649)
應收聯營公司款項(增加)／減少		(121)	1,102
應付供應商及分包承建商款項減少		(1,495)	(847)
預提費用、應付保固金及其他負債增加／(減少)		8,190	(5,911)
應付客戶建築合約款項增加／(減少)		3,791	(4,682)
應付有關連人士款項減少		(575)	—
業務所產生／(所耗用) 現金淨額		102,346	(32,690)

賬目附註

28 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 附屬公司清盤

	附註	二零零五年 千港元	經重列 二零零四年 千港元
已收現金代價		—	—
減：預提費用及其他負債		47	—
少數股東權益		(311)	—
附屬公司清盤虧損	28(a)	(264)	—

(c) 年內融資變動分析

	股本 千港元	股份溢價 千港元	少數股東 權益 千港元	融資租賃 承擔 千港元	長期銀行 貸款 千港元	短期銀行 貸款 千港元	受限制 存款 千港元	總計 千港元
於二零零四年 四月一日	88,190	415,430	5,076	999	307,800	229,370	(164,514)	882,351
融資活動 (所耗用) / 所產生之現金淨額	—	—	—	(939)	42,000	(33,514)	4,449	11,996
少數股東應佔虧損	—	—	(1,384)	—	—	—	—	(1,384)
附屬公司清盤	—	—	311	—	—	—	—	311
訂立融資租賃 承擔	—	—	—	1,610	—	—	—	1,610
於二零零五年 三月三十一日	88,190	415,430	4,003	1,670	349,800	195,856	(160,065)	894,884
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
融資活動所產生/ (所耗用)之現金 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	—	—	—	894	—	—	—	894
於二零零四年 三月三十一日	88,190	415,430	5,076	999	307,800	229,370	(164,514)	882,351

29 銀行融資

於二零零五年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資額之銀行融資總額約為758,000,000港元（二零零四年：748,000,000港元），其中593,000,000港元（二零零四年：601,000,000港元）已被動用。該等銀行融資額之抵押為：

- (a) 約160,000,000港元（二零零四年：165,000,000港元）之定期存款（附註19）。
- (b) 由本公司提供約764,000,000港元（二零零四年：764,000,000港元）之擔保。
- (c) 約10,000,000港元（二零零四年：5,000,000港元）之單位信託保證基金及證券投資。
- (d) 部分建築合約之工程的應收款項。
- (e) 290,000,000港元之投資物業（二零零四年：690,000,000港元）、約204,000,000港元（二零零四：無）之物業、廠房及設備以及約308,000,000港元（二零零四年：2,000,000港元）之租賃土地（附註11、12及13）。

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。於二零零五年三月三十一日，本集團之部分合約被提出定額賠償索償，而本集團已就此向客戶遞交延期申請。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事認為任何由此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) 根據有關在建工程之租賃修訂安排，本集團承諾向香港特別行政區政府支付租賃溢價。截至本報告日期，租賃溢價金額有待協定。

賬目附註

30 承擔及或然負債 (續)

- (c) 年內，本集團接獲分包承建商之傳訊令狀，就指稱違反合約及未經批核的已造工程提出合共約15,000,000港元索償。本集團將會就該項索償進行強烈之抗辯，並已提出反索償約1,500,000港元。根據法律意見，董事認為，本集團具備有充足理據就索償進行辯護，故並未於賬目作出額外撥備。
- (d) 向本集團客戶所作有關履約保證之擔保約15,000,000港元(二零零四年：13,000,000港元)。
- (e) 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
土地及樓宇		
一年內	2,884	2,324
一至五年	8,197	7,143
五年後	44,012	45,857
	55,093	55,324
其他設備		
一年內	18	19
一至五年	10	28
	28	47
	55,121	55,371

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	9,278	3,590
一至五年	12,623	10,643
	21,901	14,233

32 關連人士結餘

關連人士應收及應付之餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

33 賬目之批准

賬目已於二零零五年七月二十一日經董事局批准。

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	經重列				二零零五年 千港元
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	
營業額	1,781,341	773,413	933,992	1,069,158	1,355,583
除稅前溢利／(虧損)	43,153	10,413	(13,045)	218,370	57,982
稅項	(10,331)	(3,379)	(4,541)	(38,945)	(12,281)
少數股東權益	(592)	(503)	(260)	779	1,384
股東應佔溢利／(虧損)	32,230	6,531	(17,846)	180,204	47,085

綜合資產及負債

於三月三十一日

資產總值	971,227	1,110,186	1,240,557	1,600,138	1,644,285
負債總額	(356,680)	(495,281)	(644,386)	(823,763)	(826,778)
股東權益	614,547	614,905	596,171	776,375	817,507

截至二零零一年、二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度之比較數字已重列，以反映提前採納香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第17號「租賃」、香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則第21號詮釋「所得稅－收回經重估不計算折舊之資產」，有關會計準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。

持作投資用途之物業

於二零零五年三月三十一日

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	商用及酒店	155,896