

2014 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



本年報採用環保紙印製

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	9
合約撮要	10
董事及高層管理人員履歷	18
董事局報告	25
企業管治報告	31
企業社會責任報告	37
獨立核數師報告	63
綜合損益表	65
綜合全面收入表	66
綜合資產負債表	67
資產負債表	69
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
投資物業一覽表	153
五年財務摘要	154

董事

執行董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
黃慧敏
申振威

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

林國芬

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

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

何耀棟律師事務所
顧增海律師行

香港股份登記處及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東一八三號
合和中心
十七樓
1712-1716室

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事局向各位股東報告有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度的年度業績情況。

本年度業績

今年是利好但充滿挑戰的一年。本集團業務所在市場表現穩健。我們優良的往績以及在環保創新建築方面的實力為我們贏得很多很好的業務，這反映於收入增長及強勁的訂單上。然而大量的機會同時也為行業帶來不少挑戰。作為活躍的參與者，我們無可避免受到一定程度的影響。

本集團於上一年度獲取創紀錄新高的新訂單，業務因而蓬勃發展。收入（包括共同經營業務）增長56%至6,553,000,000港元，反映各核心分部均完成大量工程。建築分部收入按年比增加74%。機電安裝分部收入亦錄得36%的大幅增長。酒店收入上升119%至115,700,000港元。此增長是由於房價及入住率上升，以及全年業績入賬所致，而去年的數字僅涵蓋七個月的業務。

綜合毛利為442,000,000港元，按年比增加11%。儘管金額上升，但毛利率卻下降，主要是由於建築分部利潤率下降所致。

營運支出為398,000,000港元，按年比上升9%或34,000,000港元。增加主要在酒店分部有20,000,000港元，此反映全年業務，而去年的數字僅代表七個月的營運。此外，工廠營運費用增加了16,000,000港元，當中主要為員工成本及工廠因擴大生產及設備提升所作之設備出售及處置。

本集團錄得股東應佔溢利39,000,000港元，與上一年的65,000,000港元相比減少26,000,000港元。減少主要是由於本年度投資物業的公平估值減少51,000,000港元所致。

本年度每股基本盈利為8.82港仙，而去年為14.92港仙。於二零一四年三月三十一日，本公司權益持有人應佔資產淨值為1,532,000,000港元（二零一三年：1,499,000,000港元），按438,053,600股（二零一三年：438,053,600股）已發行普通股計算，相當於每股3.50港元（二零一三年：3.42港元）。

股息

於二零一四年六月二十四日舉行之董事局會議上，董事局建議派付末期股息每股1.38港仙（二零一三年：末期股息1.38港仙）。連同中期股息每股1.00港仙，本年度總共宣派股息2.38港仙（二零一三年：2.38港仙）。待權益持有人於應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，股息將於二零一四年九月二十四日向於二零一四年九月四日名列本公司股東名冊之權益持有人派付。

業務回顧

樓宇建築、屋宇翻新及維修

我們主要市場之建築業持續快速增長。私營及公營市場，特別是公營房屋，需求仍然強勁。香港及新加坡政府均採取不同措施，透過制定多項解決方案以維持穩定的房屋市場，其中一項便是增加公共房屋供應。公共房屋單位正加快建造。如去年所呈報，我們在香港及新加坡共贏得七個頗具規模的公營房屋發展項目及於澳門獲得一個私營機構項目。因此本年度我們正全力投入此等項目工程，並錄得收益4,894,000,000港元，按年比激增74%。

基於符合最高限額規定，年內我們暫時停止競投新建公營房屋工程，改以機構部門以及屋宇翻新及維修工作為目標，本年度我們獲得四個項目，金額達2,616,000,000港元。如策略性部署，本年度獲得的新合約少於去年，但卻足以為日後表現打下了堅實基礎。由於部分項目將於二零一五年初完成，我們將在本年度重新積極投標。

建築分部發展迅速，但挑戰也同時顯現。受多個進行中的基建項目及房屋建設所拉動，建築需求旺盛，加劇了材料成本上升以及分包商及勞工短缺的問題。此情況在新加坡更為嚴重。因為新加坡政府不僅削減了進口勞工配額，而且提高了外籍勞工徵稅。各項目的勞工配額自二零一零年以來幾乎已經減半，而需求卻一直上升。人力短缺意味著項目成本可能增加且完成項目所需的時間更長。部分新加坡同業公司的年度業績公告已顯現出其對盈利造成的不利影響。

我們的利潤率亦由於兩個於年內完成的大型項目而受到影響，其中一個項目在香港，另一個在新加坡。材料供應嚴重延遲及困難的土地情況拖遲這兩個項目的進度。作為可靠的承建商，我們作出策略性決定，加快工程及按時交付項目，令我們不僅保持聲譽同時避免申索。但就加快工程及一些工程調整需支付額外更高的費用，以彌補延誤的時間。分部溢利因而下降。

然而，此兩個不理想的事例令我們更加堅信，需以發展創新方法應對人力及分包商短缺帶來的挑戰。我們堅持不懈地擴大預製技術在建築各方面的應用，其中包括機電工程。此外，我們大力開發及投資五維建築資訊模型技術(「5D BIM」)，該技術是一種全面的建築工程管理方法，旨在實現精準建築。5D BIM乃發展並利用電腦模擬建築規劃、設計、建設及管理，並涵蓋了時間及成本兩方面。使用5D BIM將能大幅提升建築效果及提高對成果的預測，從而帶來更好的效果、加強時間管理並提升客戶關係。事實上，在建築業內，BIM備受關注，且不斷吸引IT投資。創新是有利其中一個文化，我們率先透過與一家專門從事五維虛擬建設的美國上市集團的附屬公司建立戰略夥伴關係，並已成立新公司以在此領域進一步開發不同市場。該項技術現正應用於多個項目中。

機電安裝

REC本年度盈利強勁。分部銷售額按年比增長36%至1,457,000,000港元。取得成功的關鍵因素之一是儘管我們有可能面對短期不利影響，仍嚴格遵守嚴謹的投標策略。我們的嚴謹準則使我們在艱難、充滿挑戰的經營環境下仍然獲得可帶來不俗溢利的優質項目。

中國分部於本年度同樣有很好的貢獻。經過多年艱苦不懈的努力，中國分部終於就若干大型項目完成決算，並取得預期金額。由於此等項目已定案，故今年可有更多利潤入賬。此外，我們對創新的執著令我們成為區內值得信賴的合作夥伴。從大型開發商，特別是願意為優質工程多付成本的香港及海外大型開發商，我們看到了更多機遇。

此外，環保業務分部平穩發展。除了已在本集團酒店應用的環保能源解決方案外，我們也發展環保產品的銷售及分銷。憑藉在此方面的專業知識，環保業務分部能夠識別並取得有潛質的產品，因為我們不僅有銷售及分銷產品能力，還能在發現產品的巨大潛力時，幫助供應商改進產品。環保趨勢不僅在香港，乃至全球都越趨普遍。越來越多新建築及保養工程都有環保建築設計與應用。環保產品及解決方案擁有巨大的市場潛力。

年內我們獲取新合約1,699,000,000港元，雖然未達新高，但足以充實未來數年的訂單儲備。於年末，手頭合約為創紀錄的5,339,000,000港元。在人力市場資源嚴重短缺的情況下，我們更願審慎行事，並承接具有合理利潤率的工作。

建築材料供應

本年度收入（包括分部間收入）較去年增加4%至534,000,000港元。惠州廠房進一步擴大產能，以應對強勁的需求。鑑於手上有大量訂單，工廠於未來至少兩年會繼續繁忙。

生產業務是本集團增長計劃的重要環節，因其可以讓建築工程不會因不利的工地限制而受到影響，因此能確保項目平穩進行。這有助緩和勞工及分包商短缺的問題。利用預製組件資源，我們能夠更好地控制項目的重要階段，並能獲得向來給予分包商的額外收入。因此，我們不遺餘力地開發及推進預製件技術，以便更廣泛地應用並創造出更優質的產品。例如，年內我們已將預製件技術應用到機電工程項目中。我們在生產自動化方面投入更多，以應對中國勞工成本上升的問題。在擴大產能的同時，我們也加強擴張價值鏈。我們擴大了惠州廠房的幕牆生產線，旨在拓寬產品供應的範圍及為項目控制提供支持。設備一旦建立並通過測試，我們將能在此領域承接更多特定項目。

星鈔方面，年內我們緩慢進展。由於仍有很多規模生產效率方面的問題待解決，因此該產品尚未大量上市。儘管如此，若干少額訂單經已交付，並已開發了更多不同產品。年末後已接到首張大訂單，我們將能在明年看到若干溢利貢獻。

物業投資及發展及酒店營運

政府採取抑制需求的措施為物業市場降溫。物業成交量及平均售價於去年均出現下降。我們一直以謹慎的態度尋找投資良機，原因是考慮到利率上升可能早於預期，我們預測價格可能會進一步下降。雖然市場氣氛淡靜，但是潛在賣家的持貨能力卻普遍強勁，對要價保持堅持姿態。因此我們尚未尋得合適的買賣。

儘管我們的物業投資組合並未擴大，但我們現有的發展項目進展良好。如去年年報所述，本集團酒店業務於本年度在盈利及現金流均作出貢獻。平均入住率及平均房價持續上漲，且漲幅高於業內平均水平。收入增加及經營成本的節省幫助達至目標溢利。我們的節能措施令酒店業務不僅贏得認可，也獲得了實際金錢利益。截至報告日期，酒店業務獲得四項環保建築鉑金大獎或同等認證及九項傑出獎項。整個年度內，節能表現持續保持超越機電工程署香港酒店年耗能基線（千瓦時）(EMSD HK hotel Baseline Annual Energy Consumption (kWh)) 的基準。而儘管入住率上升，但耗能卻按年比下降。酒店的水電費賬單是我們在創新環保所取得的成果最有力的證明。

主席報告

住宅發展項目的興建按計劃進行。預計完成日期將在二零一五年年中或更早。雖然正等待取得政府的預售批准，但我們已開始制定銷售安排。儘管物業市場的氣氛仍相對低落，但鑑於此發展項目的規模及位置，我們對銷售並不擔憂。鄰近沙中地鐵線及東九龍（政府全力打造的CBD 2）是項目的優勢，必將受到投資者及用家的歡迎。

本集團位於觀塘的土地呈報重估損失8,000,000港元。年內，市場活動轉淡，價格停滯，但建築成本卻持續增加。在當前審慎的市場前景下，發展成本的增加超過增值預期，因而導致交吉地盤價值下降。年內，我們恢復了補地價之申請，目前正在制定最佳途徑。我們將保持此事項繼續進行，以期在合適時機把握機會。

展望

憑藉多年累積的深厚建造經驗以及持續在質量及創新方面取得的成就，有利已經成為深受顧客信賴的承建商。目前手頭合約接近記錄新高水平，表明未來幾年我們的業務量將繼續保持發展。由於公共及私營市場的建造需求驅動，就中期而言，我們對集團主要市場的行業需求前景持樂觀態度。

雖然需求前景看好，但行業問題包括原材料價格上漲、高質量分包商短缺及勞動力供應不足等已成為業界之結構性挑戰，因此本集團預期未來將繼續面臨利潤率壓力。而該等持續存在的問題都需要我們處理。在充滿挑戰的環境裡，提高營運效率及適時的施工仍將為本集團的關注焦點。

本集團將繼續秉承「環保創新企業」策略，繼續專注於開發能夠為本集團創造價值的創新建造技術、環保業務、質量及安全措施。我們仍將不遺餘力地繼續投資5D BIM、低碳建築方法及預製組件等技術，以提高生產力及營運效率。5D BIM乃我們的主要開發項目之一。現時，該技術已在多個項目中採用，並獲得三項由香港房屋委員會與行業協會共同主辦的二零一三年優質公共房屋建造及保養維修大獎。未來，此專業項目管理服務將成為一個新業務領域。除了現在的美國策略合作夥伴，我們亦會於本地及區域尋求能與我們互補之合作夥伴，共同於主要市場發展此業務。

此外，面對嚴峻的成本壓力，本集團將繼續採取審慎的成本管理及選擇合同。儘管我們在現有市場上已有堅實地位，我們對行業間的高度競爭，尤其是新加坡等地區會保持警醒。我們將繼續努力保持競爭優勢並審慎前行。

與此同時，本集團將繼續發展物業投資業務以為股東獲得更高的回報。我們將積極尋找及選取適合我們投資組合的項目。

展望未來，本集團將繼續秉承一貫策略，專注核心優勢、探索海外機會及發展配合顧客需要的新業務，及透過物業投資使收入多元化。我們正在緬甸探索業務機會並已與當地一個有名望的合作夥伴建立聯盟。

本人謹代表董事局，感謝管理層團隊及全體同仁的努力及貢獻。同時，本人亦要感謝股東長久以來的支持及對本集團的信心。未來一年，我們將繼續努力，保持增長、不斷提高股東回報。

承董事局命

主席
黃業強

香港，二零一四年六月二十四日

管理層討論及分析

財務狀況

本集團之財務及資金運作一直由香港總部集中管理及控制。於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為1,001,100,000港元（二零一三年：651,400,000港元），而年內借貸總額增至2,450,400,000港元（二零一三年：1,734,300,000港元）。現金及銀行結餘總額增加是由於若干建築付款額於年終前批核及收取，以及於建築前期收到僱主之預付款。借貸增加主要為新接獲之建築項目及建設本集團住宅物業發展項目撥付資金所致。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零一四年三月三十一日為1.3（二零一三年：1.5）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,280,500,000港元（二零一三年：1,015,600,000港元）。在審慎財務管理政策支持下，本集團認為現時財務狀況理想及健康，並有充足的流動性資金。

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掉期，旨在將利息成本維持在可控制範圍內。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。截至二零一四年三月三十一日，本集團的銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資相關之銀行融資總額度為4,244,200,000港元（二零一三年：3,191,900,000港元），當中2,931,500,000港元（二零一三年：2,214,700,000港元）已動用。本集團認為，獲承諾及未動用之銀行融資額度足以應付其目前之業務營運、物業發展及資本開支需要。

人力資源

截至二零一四年三月三十一日，本集團聘用僱員約4,700名（二零一三年：3,500名）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為3,000人（二零一三年：2,400人），中國內地僱員人數為1,700人（二零一三年：1,100人）。有利以成為優秀及具吸引力的僱主為目標，因我們明白人材是長遠成功的關鍵。本集團提供具吸引力的薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團亦對培訓及推動僱員發展作出大量投資，並推動持續進修及協助僱員在專業及個人的發展。

未完成合約之變動

截至二零一四年三月三十一日止年度

合約價值

	二零一三年 三月三十一日 (重列) 百萬港元	接獲 百萬港元	合約 完成 百萬港元	二零一四年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	22,075	2,616	(3,864)	20,827
機電安裝	5,062	1,699	(1,422)	5,339
建築材料供應	2,147	184	(149)	2,182
電腦軟件開發及建築設計及 工程服務	26	14	(13)	27
減：分部間合約	(3,202)	(624)	655	(3,171)
	26,108	3,889	(4,793)	25,204

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部

截至二零一四年三月三十一日止年度內完成之合約

合約

香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院改建工程

2010至2013年度馬鞍山、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之定期合約

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

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

新加坡建造三巴旺住宅4及停車場項目工程合約10

新加坡建造三巴旺住宅5及停車場項目工程合約1B

啟德地盤1B號公共屋邨發展建造項目的綜合合約(本集團實際擁有60%權益)

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二零一四年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

新加坡建造實里達路的商場及住宅項目工程

2011至2014年度由物業服務管理單位管理的物業／黃大仙、青衣、荃灣及離島區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約

2012至2015年度由物業服務管理單位管理的物業／葵青區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約

「置安心資助房屋計劃」(青衣青綠街項目)

2012至2015年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(3)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約

2012至2015年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(4)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約

為合約指定區（港島及離島）內由建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計及裝修工程

上水第36區西公屋發展計劃建築工程

安達臣道地盤E第1及第2期公屋發展計劃建築工程

洪水橋第13區第3期公屋發展計劃建築工程

新加坡建造Kallang Whampoa住宅及停車場項目工程合約50A

安達臣道地盤A和B第1及第2期公屋發展計劃建築工程的綜合合約

新加坡建造Choa Chu Kang住宅8及商場項目工程合約9及10

2013至2016年度由區域保養寫字樓管理的物業／大埔、北區、沙田及西貢區(3)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約

嘉諾撒醫院舊院翻新工程

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部 (續)

於年內獲得之合約

合約

伊利沙伯醫院油麻地專科診所重置設計及建造工程

為合約指定區(九龍及新界)內由建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計及裝修工程

為合約指定區(中區、山頂及半山區)內由建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程

為合約指定區(灣仔南及灣仔北)內由建築署(物業事務處)負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程

於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

合約

新加坡建造Punggol East住宅及停車場項目工程合約39B

改建柴灣工廠大廈為公共租住房屋及拆卸白田邨第一、二、三、十二座及一所學校

澳門路氹威尼斯人酒店第三期接待大堂及公共通道裝修工程

於往年由共同經營業務獲得並在截至二零一四年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

澳門路氹Studio City項目工程(本集團實際擁有40%權益)

合約撮要

機電安裝分部

截至二零一四年三月三十一日止年度內完成之合約

合約

建築署負責的建築物、土地及其他物業之裝修工程（港島及離島）*

大圍第三期529地段維修中心上蓋物業

馬鞍山77區548地段住宅物業

香港科技大學－新學術大樓、高等研究院及高等研究院宿舍的通風及空調安裝工程

昂船洲污水處理廠污泥脫水離心機翻新工程

沙田污水處理廠供應及安裝一台電熱聯供發電機組

二十四個月新界區空調安裝與保養合約

二十四個月香港區空調安裝與保養合約

香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院電氣及弱電系統之安裝工程*

香港西灣臺1號住宅電氣及弱電系統之安裝工程

澳門路氹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

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

* 分部間合約

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一四年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

建築署(物業事務處)負責物業之電氣及空調設施加改、保養及維修工程定期合約(指定合約地區:中區、山頂及半山區)*

香港西摩道2A住宅物業空調及通風系統安裝工程

新界西北區海水供應的機電設備供應和安裝工程

中央環境控制系統保養服務合約

啟德機場污水泵房PS1A供應、安裝及調試機電設備工程

屯門小欖422段, 58區, 青龍路住宅地盤電氣系統安裝工程

中文大學污水泵房供應及安裝機電設備工程

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

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

[置安心資助房屋計劃](青衣青綠街項目), 電氣、弱電及冷氣安裝工程*

荃灣國瑞路106-114號住宅大廈電氣、弱電及冷氣安裝工程

荔枝角道醫局街市區重建局發展項目的電氣、弱電及冷氣安裝工程

新界北區與大埔區四所污水泵房機電設施供應及安裝工程

為(港島及離島)之建築物、土地及其他物業進行設計和裝修工程*

沙田第52區第2期公屋發展計劃建築工程的空調及通風系統安裝工程

* 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二零一四年三月三十一日止年度內進展中之合約 (續)

合約

沙中線機電工程項目 – 八鄉車廠擴充工程

愉景新城商場裝修工程之機電安裝分判合約

香港浸信會醫院E座重建計劃及D座加改工程 – 空調及醫療氣體安裝工程

西貢北港1199號地段DD217工地 – 水泵和排水系統安裝工程

香港君悅酒店客房裝修工程之機電安裝工程

洪水橋第13區第三期公屋發展計劃建築工程 – 電氣裝置安裝工程*

洪水橋第13區第三期公屋發展計劃建築工程 – 水泵安裝工程*

澳門路氹城銀河娛樂渡假城第二期 – 空調系統安裝工程

澳門路氹城銀河娛樂渡假城第二期 – 電氣安裝工程

安達臣道地盤A和B第1及第2期公屋發展計劃 – 電氣、冷氣、消防及水喉、水泵和排水系統安裝工程*

2013至2016年度房屋署電氣定期保養合約 (屯門及元朗區)

2013至2016年度房屋署電氣定期保養合約 (葵涌區)

* 分部間合約

機電安裝分部 (續)

於年內獲得之合約

合約

愉景新城商場裝修 (第二期) 之冷氣供應及安裝工程

九龍土瓜灣浙江街18號住宅發展項目之電氣、消防、水喉、渠務及冷氣安裝工程*

鑽石山港鐵站擴充工程 – 沙中線電氣工程、環境控制系統及消防系統分判合約工程

伊利沙伯醫院油麻地專科診所之設計及建造 (電氣、冷氣、消防及水喉安裝工程)*

澳門威尼斯人路氹城第三期平台消防安裝工程

2014/15至2016/17年度房屋委員會轄下 (觀塘區) 屋邨、地方及樓宇的供水及消防定期保養合約

啟德發展計劃 – 前北面停機坪第4期基礎設施之兩所污水泵房 (NPS和PS2) 的機電設備的供應, 安裝和調試工程

香港鐵路有限公司之中央環境控制系統保養服務

九龍紅磡11120地段住宅發展項目之電氣及冷氣供應及安裝工程

為建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計、建造及裝修工程的定期合約 (九龍及新界)*

深水埗之元州街、興華街和福榮街(K22)之市區重建項目的電氣、通風及冷氣安裝工程

香港黃竹坑香葉道辦公室發展之電氣安裝工程

香港舊山頂道一號嘉諾撒醫院翻新裝修工程*

西貢清水灣898號227地段住宅發展項目之消防安裝工程

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於年內獲得之合約 (續)

合約

前元朗邨公屋發展計劃的電氣安裝工程

香港衛城道2號住宅發展項目之冷氣安裝工程

愉景新城第三及四期電氣及低壓設備安裝工程

屯門兒童及青少年院 (新界區) 的機電裝置保養定期合約

於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

合約

為機電工程署綜合工程部的九龍及新界區香港特別行政區政府內的消防裝置提供保養、維修、加裝及改動服務定期合約

香港鐵路有限公司之通風環境控制系統保養服務

於往年由共同經營業務獲得並在截至二零一四年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

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)

董事及高層管理人員履歷

執行董事

黃業強先生

七十八歲，為本集團主席。黃先生積極參與本港建造業逾六十年，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，銅紫荊星章，太平紳士

五十歲，於有利集團服務二十六年，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中央
蘭開夏大學榮譽會士，以表揚其所作出的貢獻。

在公職方面，黃工程師獲委任為職業安全健康局及香港綠色建築議會之主席、職業訓練局理事會副主
席、古物諮詢委員會成員、強制性公積金行業計劃委員會成員、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，以及世界綠色建築議會董事。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、肺塵埃沉著病補償基金委員會主席及香港建造業議會會員。

黃工程師現為中國人民政治協商會議貴州省政協委員。並於二零零八及二零一三年，獲香港特區政府授
勳為太平紳士及銅紫荊星章，以表揚其對建造業作出之傑出貢獻。

於學術領域內，黃工程師獲委任為香港大學土木工程系兼任教授、香港理工大學建築及房地產學系兼任
教授。另外，黃工程師於二零一三年獲委任為香港理工大學機械工程學系之學系顧問委員會主席。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

四十七歲，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、盈電環保能源有限公司、明合有限公司、有利發展有限公司、Yau Lee Hotel Limited、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及環球模擬設計及建造有限公司之行政總裁，亦是有利建築（澳門）有限公司、Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.、REC Engineering (Singapore) Pte. Ltd.、REC Green Technologies (Singapore) Pte. Ltd.及REC Green Energy Solutions (Singapore) Pte. Ltd.之董事總經理。

黃小姐負責為集團定下策略性的計劃、監督及發展企業拓展業務、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及技術發展，包括混凝土、建材、建築、優化系統、減少碳排放、建築資訊模型系統、模擬設計與施工及環保技術。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跨國企業。

黃小姐持有英國德蒙特福特大學設計學士學位、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和美國超凡大學的科技行政課程。

申振威先生

五十三歲，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、建材製造與供應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。

獨立非執行董事

陳智思先生

四十九歲，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及香港行政會議成員。彼現任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（「香港聯交所」）上市。此外，彼亦為盤谷銀行香港分行顧問、港泰商會主席、香港社會服務聯會主席及美國加州 Pomona College 校董。

胡經昌先生

六十二歲，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榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為利昌金舖有限公司常務董事，並為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

六十八歲，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#

陳紫鳴先生，盈電工程有限公司之執行董事

五十三歲，一九九六年加入本集團為屋宇設備項目經理，並於二零零二年晉升為屋宇設備部門經理。於二零零八年集團成功收購盈電工程有限公司時，獲委任為執行董事，負責香港及新加坡地區的業務運作。更在董事局的引領下，帶領工程團隊在集團的酒店項目—香港蘇豪智選假日酒店，獲得了國際三鉑金及由中國綠色建築設計標識頒發的三星級榮譽。

陳先生畢業於英國樸茨茅夫大學電子電機工程系，獲學士學位，並持有英國中央蘭開夏大學消防安全工程學碩士學位及香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。

陳先生現為英國特許工程師、香港工程師學會會員、英國工程及科技學會會員、英國消防工程師學會會員、歐盟工程師學會會員、香港註冊專業工程師及綠建專才。現任香港空調及冷凍商會副會長、香港節能學會副會長、香港工程師學會屋宇設備分部委員、消防處消防安全標準諮詢小組及通風設備諮詢小組委員及香港城市大學專業進修學院工業協調小組委員。陳先生更於二零一四年初被委任為香港綠色建築議會的董事。

蔡昌華先生，有利幕牆工程有限公司之副主管

五十四歲，二零一四年加入本集團。蔡先生持有英國中央蘭開夏大學建築項目管理之榮譽理學士學位、香港中文大學之企業管理文憑、香港理工學院混凝土及鋼鐵結構設計之專修證書及香港理工學院土木工程之高級證書。蔡先生加入建築行業已超過三十三年，具有豐富的鋼鐵結構建築和樓宇金屬及玻璃外牆建造的經驗。現為本集團之附屬公司—有利幕牆工程有限公司之副主管，協助主管負責處理該公司之日常運作。

按英文字母順序排列

董事及高層管理人員履歷

林國芬女士，財務總監兼公司秘書

四十八歲，二零一二年加入本集團。彼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。

李兆明先生，副總經理（工程）

五十七歲，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、香港工程師學會資深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。李先生更被屋宇署委任，為預製混凝土建造作業守則一技術委員會成員，續任至二零一七年二月。

樂達航先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十歲，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。現任香港電器工程商會會長、香港機電工程商聯會主席及電氣安全諮詢委員會會員。

吳家創先生，商務總監

五十一歲，二零一三年加入本集團。吳先生為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會專業會員及香港工程師學會之會員。彼持有工料測量學士學位、法學學士學位、仲裁及爭議調解碩士學位和專業會計及資訊系統碩士學位。吳先生於建築、工料測量、爭議調解及法律事宜擁有逾25年經驗，曾工作於總承建商、顧問公司、香港鐵路有限公司、九廣鐵路公司及香港機場管理局，並參與大型基礎建設和鐵路工程項目，包括機場鐵路和西鐵工程。吳先生於一九九七年取得香港和英國大律師資格。在二零一一年重新加入建築行業前，吳先生為香港執業大律師。

蘇浩文先生，總工料測量師

四十九歲，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。蘇先生擁有超過二十四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專業會員、香港測量師學會及英國皇家仲裁學會會員、香港建築法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二零一四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。

韋業堅先生，盈電工程有限公司之執行董事

五十四歲，一九八六年加入盈電工程有限公司為電氣工程安裝部助理工程師，於二零一一年獲委任為執行董事。在過往工作年間負責香港及澳門工程。

韋先生獲得英國布萊頓大學電機和電子工程學學士學位及英國倫敦大學瑪麗女王學院核反應爐科學和工程學碩士學位。

韋先生現為香港工程師學會及英國工程及科技學會會員。現任香港電器工程商會副主席、香港機電工程商聯會理事、香港機電工程商協會理事、職業訓練局技師訓練委員會及機電業行業培訓諮詢委員會委員。

王志良先生，總經理（有利華建築預制件有限公司）

五十五歲，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，並負責管理本集團於國內之預制件生產業務。

董事及高層管理人員履歷

黃景鑾先生，副總經理（建築）

六十二歲，二零一三年加入本集團。黃先生為認可人士（建築師名單）、註冊建築師、香港建築師學會資深會員、英國皇家建築師學會會員、英國仲裁司學會會員及香港仲裁司學會會員。彼畢業於香港大學建築學院，持有建築學文學士（榮譽）及建築學學士（優異）。彼於規劃、設計及項目管理擁有超過三十年經驗。現為集團的管理層成員，並就集團之物業發展及設計及建造工程項目提供設計支援。

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
- 蔣健明
- 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 |
| • 黃高賢 | 投標及策劃部 |
| • 黃適仁 | 資訊技術部 |
| • 胡詠珊 | 行政部 |
| • 余志健 | 品質部 |
| • 余國恩 | 投標部 |

按英文字母順序排列

附屬公司管理人員

明合有限公司#

- 伍克明 合約經理
- 黃麗英 副總經理

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 總經理（保養維修）

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其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核綜合財務報表。

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、建築材料供應、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綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第65頁之綜合損益表內。

截至二零一四年三月三十一日止年度，中期股息每股1.00港仙（二零一三年：1.00港仙）已予支付。

於二零一四年六月二十四日舉行之董事局會議，董事建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.38港仙（二零一三年：1.38港仙），合共約6,045,000港元（二零一三年：6,045,000港元）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年八月八日（星期五）至二零一四年八月十三日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格出席應屆股東週年大會（「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二零一四年八月七日（星期四）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。

本公司將再次於二零一四年九月一日（星期一）至二零一四年九月四日（星期四）（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二零一四年三月三十一日止年度建議末期股息每股1.38港仙之股東身份。

為符合收取末期股息資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一四年八月二十九日（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。

儲備

本集團及本公司年內之儲備變動載於綜合財務報表附註35。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為575,000港元（二零一三年：669,000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綜合財務報表附註15。

投資物業

為投資持有之主要物業之詳情載於本年報第153頁。

可供分派儲備

於二零一四年三月三十一日，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962,241,000港元（二零一三年：980,177,000港元）。

股本

本公司股本詳情載於綜合財務報表附註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154頁。

購買、出售或贖回股份

截至二零一四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。

董事局報告

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
申振威先生

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及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）下的企業管治常規守則（「守則」），黃業強先生及申振威先生將於應屆股東週年大會輪值退任，且合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

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」）知會本公司及香港聯交所之權益如下：

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、合營企業或共同經營業務概無訂有任何安排，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。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，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。

董事局報告

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	11%
— 最大供應商	3%

銷售

— 五大客戶	71%
— 最大客戶	34%

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

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度訂立而根據香港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綜合財務報表附註40披露。

上市規則第十三章之持續責任 — 貸款協議載有關於控股股東須履行特定責任之條件

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本期間內存在及包含本公司控股股東須履行特定責任之條件之貸款融資詳情。

於二零一二年三月二十九日，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%，則屬違約。

於二零一二年十月十二日，本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行訂立最多為300,000,000港元之定期貸款融資，旨在為該附屬公司撥付一般營運資金需求。有關貸款將分十期連續攤還，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%，則屬違約。

透過本公司一間全資附屬公司與一間香港銀行於二零一一年十一月二十二日訂立的融資協議（經相同訂約方於二零一三年十二月六日訂立的第一份補充協議補充）（經補充的融資協議下文稱為「融資協議」），該附屬公司獲授總額為325,500,000港元的定期貸款融通額，旨在為一幢新樓宇的地價及建築資金提供部分融資。貸款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佔用許可證日期起計六個月內（以較早者為準）償還。

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。

於二零一四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。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第31至36頁。

獨立核數師

綜合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，二零一四年六月二十四日

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，本公司董事局由四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年報第18至20頁。

本公司基於其業務特點和獨有性質組建董事局，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。

年內，本公司曾舉行四次董事局會議。董事於董事局會議、各委員會會議及股東大會的出席率如下：

	企業管治					
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	委員會	股東大會
黃業強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃天祥工程師	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
黃慧敏小姐	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
申振威先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
陳智思先生	3/4	2/2	1/1	0/1	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
楊俊文博士	4/4	2/2	1/1	1/1	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，由三位獨立非執行董事組成。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。審核委員會的成員如下：

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獨立核數師的關係。審核委員會之職權範圍刊登於本公司網站。

截至二零一四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獨立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之薪酬待遇（包括非金錢利益、退休福利及購股權計劃），並就此提出建議。薪酬委員會於截至二零一四年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第32頁。薪酬委員會的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。提名委員會於截至二零一四年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第32頁。提名委員會的成員如下：

胡經昌先生 — 委員會主席
陳智思先生
楊俊文博士

董事局相信創建多元、包容的文化是本集團獲得成功不可或缺的因素。真正多元化的董事局將具有及善用董事之不同技能、區域及行業經驗、背景、種族、性別及其他質素。

截至二零一四年三月三十一日止年度，董事局擬定了董事局成員多元化政策，提出實現本集團董事局成員多元化的方法。於確定董事局的組成時，本集團會考慮董事局在（其中包括）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等方面的多樣性。

提名委員會將於適當時檢討此項政策以確保其成效。提名委員會於就委任或重新委任董事向董事局提出建議時將考慮此項政策。

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。企業管治委員會之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。除審閱內部監控檢討結果外，委員會亦與獨立核數師開會討論有關檢討的事宜，並向董事局提出建議。於截至二零一四年三月三十一日止年度，企業管治委員會舉行一次會議，各成員之出席記錄列載於第32頁。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

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獨立核數師。截至二零一四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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
審計服務	4,914	4,373
稅務服務	310	295
	5,224	4,668

董事對財務匯報之責任

本公司董事確認彼等須負責編製真實公平反映本集團事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集團綜合財務狀況的適當會計紀錄存案。在編製截至二零一四年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，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綜合財務報表。

獨立核數師報告載於本年報第63至64頁，當中載有獨立核數師就其對本公司綜合財務報表的匯報責任的聲明。

內部監控

董事局負責維持及審視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所承受之風險，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，並提供合理（而非絕對）之保證。

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二零一四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、營運及合規監控以及本集團之風險管理功能。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資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及財政預算足夠。

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，表示彼等於截至二零一四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，本公司於截至二零一四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，並不應由一人同時兼任。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直接溝通。董事局主席及各委員會主席均須出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。獨立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。

有關本集團及本公司財務業績、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)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)條所規定的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。

企業社會責任報告

介紹

有利之主要業務領域為建築、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。我們一直秉承「創造綠色美好世界」的信念。我們在建造週期的每一個階段都追求質量及可持續性，旨在為客戶、僱員、股東及社區創造價值。無論是現在還是未來，我們的行動都要為人及環境負責。



員工

員工是有利最寶貴的資產。本集團關心僱員的職安健、身心健康及發展。在改善職安健、工作環境條件、僱員福利、培訓及發展等方面，我們不吝作出持續性投資。

健康及安全

有利十分重視工作場所健康及安全，並發揮其在推行職業安全方面的領導作用。作為獲得OHSAS 18001認證之公司，本集團不僅努力遵守標準，更矢志不斷超越標準。高度專業且訓練有素的團隊竭誠專注於完善安全規定及增強設備性能，並開發創新安全系統。

本集團至為重視職安健，並於集團內部不斷強調職安健的重要性。每天早晨，我們都會在工地與前線僱員舉行簡報會。每月我們召開管理人員會議以對安全表現進行評估，而每年舉行一次的安全博覽會則旨在分享各種安全措施及技術以及確保我們的工作場所符合最高職安健標準。



早晨安全簡報會



年度安全博覽會



此外，本集團大力投資以創造安全及健康的工作環境。我們利用創新及技術來推動職業安全。緯衡科技有限公司為本集團的科技公司，其開發的VHSmart™為整合建造管理平台，用於新工程、裝修及機電項目。該系統使用方便，可以幫助前線人員及管理人員監察工地的安全性及工程質量。

VHSmart™ – 流動場地檢查

- 於固定遠程地段進行實時場地檢查及常規進展監控
- 於有潛在風險的區域使用流動裝置檢查及拍照



VHSmart™ – 流動安全培訓

- 使用VHSmart™雲端服務將培訓資料實時下載至流動裝置
- 便於檢討工人表現，以有效分配工作



安全抽查及培訓

VHSmart™ – QR編碼設備／系統檢查

- 憑藉QR編碼，場地主管能便捷檢索工作或執補資料以審批工作及有質素的監控
- 透過QR編碼查閱牌照屆滿日期、證書日期及檢查日期



工作平台 (FSC認證木材及金屬材質)

- 易於監控平台質量



企業社會責任報告

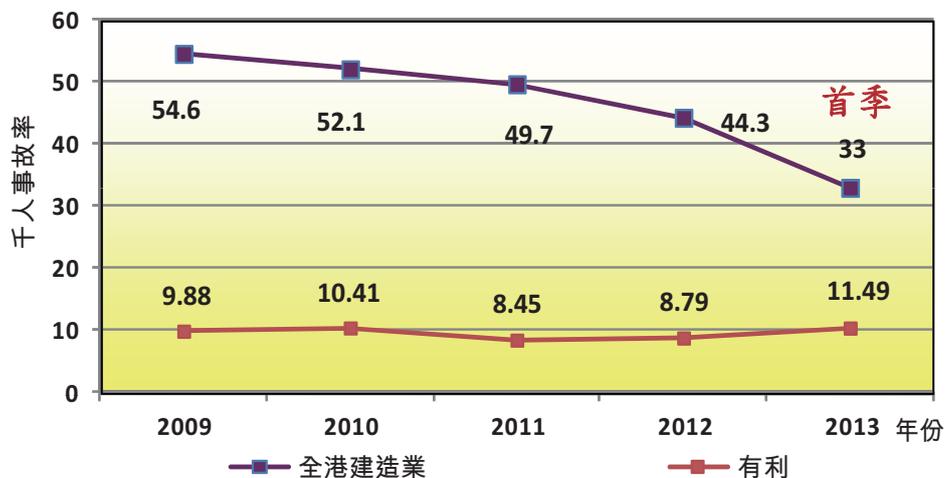
便攜式鋁質工作平台

- 安裝簡單且施工安全
- 易於攜帶並可回收
- 便於擴展以達不同長度要求
- 具備防滑功能，避免事故發生



我們在此方面的持續努力取得卓越的安全表現，並長期被發展局樹立為行業典範。多年來，有利能維持遠低於行業紀錄之低事故率。

事故率表現



作為一家負責任的承建商，有利從工地建立至統一工作活動均在安全措施方面領先一步。我們促使及支持業務夥伴在健康及安全方面維持高標準。我們邀請分包承建商及其地盤管理人員參加我們組織的安全培訓工作坊，分享安全方面最新的最佳守則及法規以及追求高質建造成果的精神，從而將我們的安全承諾擴展至分包承建商。自二零一三年開始，房屋委員會及建築署要求承建商加入承建商合作培訓計劃（「CCTS」）。作為承建商，我們負責招募適合的工人及合資格的指導人員。我們提供課程內容、機器、設備、場所及員工指導。



工地建立



標準預製技術工作



工地安全經驗分享

企業社會責任報告

年內，有利取得多項獎項，以表彰本集團在此方面的卓越成就。

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
有利建築有限公司	第十二屆香港職業安全健康大獎	建造業組別安全表現大獎	職業安全健康局
盈電工程有限公司	第十二屆香港職業安全健康大獎	建造業組別安全表現大獎	職業安全健康局
2013至2016年度由區域保養寫字樓管理的物業／大埔、北區、沙田及西貢區(3)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	裝修及維修工程組別金獎	勞工處
2012至2015年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(4)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	裝修及維修工程組別銅獎	勞工處
中央環境控制系統保養服務	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	小型裝修及維修工程組別銅獎	勞工處

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
安達臣道地盤E第1及第2期公屋發展計劃建築工程	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	安全隊伍(公營合約)組 別優異獎	勞工處
洪水橋第13區第3期公屋發展計劃建築工程	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	安全隊伍(公營合約)組 別優異獎	勞工處
嘉諾撒醫院舊院翻新工程	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	小型裝修及維修工程組 別參與證書	勞工處
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(港島及離島)	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	小型裝修及維修工程組 別參與證書	勞工處
2012至2015年度由物業服務管理單位管理的物業／葵青區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	小型裝修及維修工程組 別參與證書	勞工處
2011至2014年度由物業服務管理單位管理的物業／黃大仙、青衣、荃灣及離島區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	建造業安全獎勵計劃 2013/2014	小型裝修及維修工程組 別參與證書	勞工處

企業社會責任報告

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
安達臣道地盤A和B第1及第2期公屋發展計劃建築工程的綜合合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
九龍啟德地盤1B號公共屋邨發展建造項目的綜合合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
安達臣道地盤E第1及第2期公屋發展計劃建築工程	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
洪水橋第13區第3期公屋發展計劃建築工程	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
「置安心資助房屋計劃」青衣青綠街項目	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
伊利沙伯醫院油麻地專科診所重置設計及建造工程	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
2012至2015年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(4)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
2012至2015年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(3)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
2013至2016年度由區域保養寫字樓管理的物業／大埔、北區、沙田及西貢區(3)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
2012至2015年度由物業服務管理單位管理的物業／葵青區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
2011至2014年度由物業服務管理單位管理的物業／黃大仙、青衣、荃灣及離島區(1)的物業維修、改善及空置單位翻新工程的定期合約	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局

企業社會責任報告

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
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	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
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（港島及離島）	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
九龍土瓜灣浙江街18號住宅發展項目	愛心工地嘉許計劃2013	愛心鑽石大獎	職業安全健康局
有利建築有限公司	最積極推動安全成就獎2012	最積極推動安全成就獎	香港建造商會
盈電工程有限公司	2013良好工作場所整理	優異獎	職業安全健康局
「置安心資助房屋計劃」青衣青綠街項目	建造業安全日	最佳安全施工程序地盤銅獎	職業安全健康局
2012至2015年度香港東區屋邨保養及空置單位翻新工程分區定期合約	建造業安全日	最佳高空工作安全改善計劃金獎	職業安全健康局

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
2011至2014年度黃大仙區屋邨保養及空置單位翻新工程分區定期合約	建造業安全日	最佳預防工作時中暑職業健康計劃之銅獎	職業安全健康局
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	建造業安全日	最佳職安健維修及保養承建商之銀獎	職業安全健康局
香港蘇豪智選假日酒店顏少德	英國皇家特許建造學會香港傑出建造經理大獎2012	金獎	英國皇家特許建造學會
為各污水處理廠和其外站的電子系統提供保養、改裝及安裝服務，為期兩年	第二十屆公德地盤嘉許計劃	工務工程－維修、保養、改建及加建工程組別優異獎	發展局
新界北區與大埔區四所污水泵房機電設施供應及安裝工程	工地整潔獎勵計劃2013	機電工程合約組別優異獎	渠務署

企業社會責任報告

人力資源發展

有利矢志成為優秀及具吸引力的僱主，乃因其深諳員工是推動長期成功的關鍵。為能於瞬息萬變及繁榮的建築市場中繼續前進，本集團很早已就招募、保留及培育僱員方面制定長遠人力策略。



分發太陽帽給工人



工人的休息處



入職健康檢查

為了應對業內旺盛的人力需求，本集團舉辦研討會、校園招聘日及招聘計劃等若干招聘活動為本集團及行業輸入新血。



招聘日



自二零一一年以來，本集團推行「有利大學生培訓及獎學金計劃」，旨在向青年推廣本行業。該計劃每年從大學及專上學院招募學生。在本集團高級管理層成員的帶領下，參與者通過一系列活動（如公司及實地考察、暑期實習及比賽）瞭解了更多有關本行業之實務及未來發展的情況。我們會向傑出青年發放獎金及獎學金，以資鼓勵。



大學生培訓計劃

有利在僱員發展方面投入大量資源。持續學習為我們的核心價值之一，我們提供具有吸引力的持續培訓機會以提升現有優勢及開發新潛力。本集團一直以來均有提供關於知識、專有技術及法規認知方面的職業培訓項目。



安全研討會

企業社會責任報告

除了提供與工作有關的培訓，有利還關心僱員的個人成長。本集團提供各種培訓課程以滿足僱員在不同發展階段的需要。



有利管理工作坊

為了培育員工的整體福祉，本集團組織了一系列從烹飪課程、卡拉OK之夜、乒乓球小組賽到單車旅行及燒烤聚會等員工活動及休閒課程。此外，我們通過邀請僱員家屬參加我們的部分休閒及慈善活動表達我們對其之關懷。本集團於人力資本的投資提高了僱員對本集團整體的歸屬感及忠誠度。



保齡球比賽



單車及燒烤之旅



自製月餅

綠色創建

有利明白本行業在建造及發展社會的同時，亦難免會對環境造成影響。作為一家負責任的企業公民，我們抱持可持續發展的建造模式為重要的策略。

自二零零五年起，我們已將願景設定為「成為綠色綜合企業」。本集團對保護環境、節省資源及提升環保標準不遺餘力。藉著持續優化施工程序，有利把綜合綠色意念具體地融入所有業務運作上。

除了嚴格遵照ISO14001環境管理體系及ISO50001能源監察和分析系統，本集團還積極應用各種先進技術以在建造工作中提供綠色及節能解決方案。

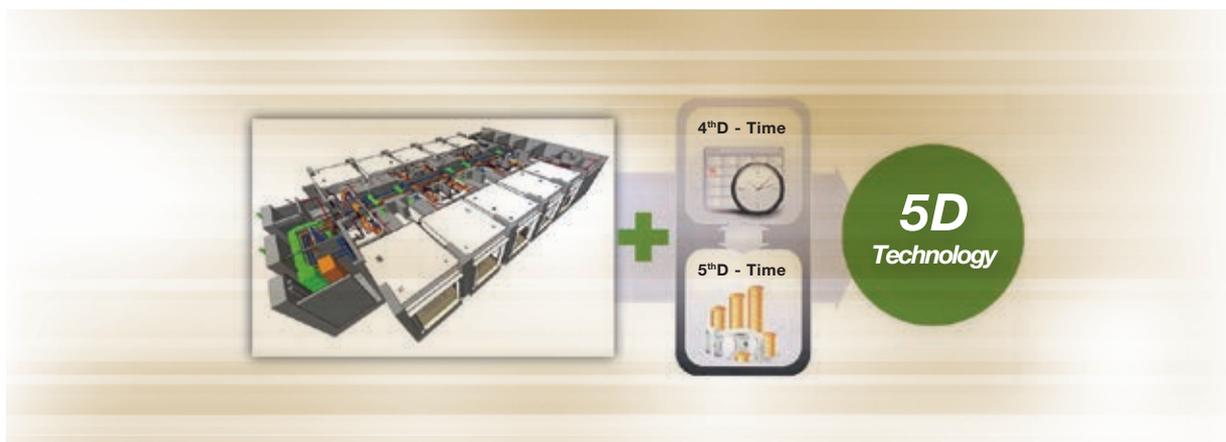


本集團的部分綠色及節能解決方案如下：

1. 五維建築資訊模型技術(5D BIM)

鑑於建造營運的本質，項目的推行總是充滿挑戰。5D BIM可模擬及預測建築進度及難度，從而降低需重新建造的機率。其已成為建造業的新趨勢，它有助於從整體上改善設計及建造解決方案的成本、生產力及環保表現。

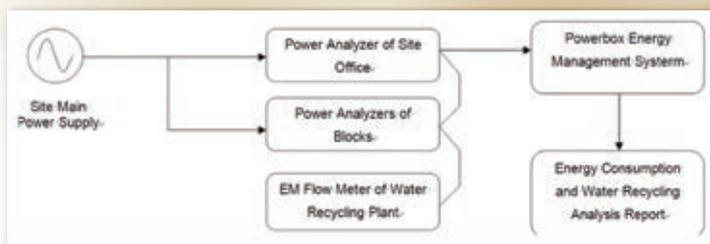
本集團全資附屬公司環球模擬設計及建造有限公司(GVDC)致力於提供與5D BIM有關的全面技術及專業服務。GVDC致力於成為一個區域的模擬設計及建造(VDC)及IT解決方案服務樞紐，以支持區域內的建造業發展，及提升香港及區域內國家在工程的生產力及建造能力。



2. PowerBox™能源監察及分析系統 (PowerBox™)

PowerBox™能源監察及分析系統為本集團創新開發的能源監察及分析系統軟件，可便捷地從各方面收集並分析能源消耗。PowerBox™為用戶提供網路平台，實時查看各項目的能源使用數據，方便樓宇營運者及設施管理人員整合能源數據作監測、分析和共享用於第三方控制及營運的分析數據。

該系統已成功應用於我們的項目及工地，包括本集團的旗艦綠色環保酒店－香港蘇豪智選假日酒店。



PowerBox™架構

PowerBox™
能源監察及分析系統



主要設備能源及
電量消耗模板



工地入口電視監控器顯示情況

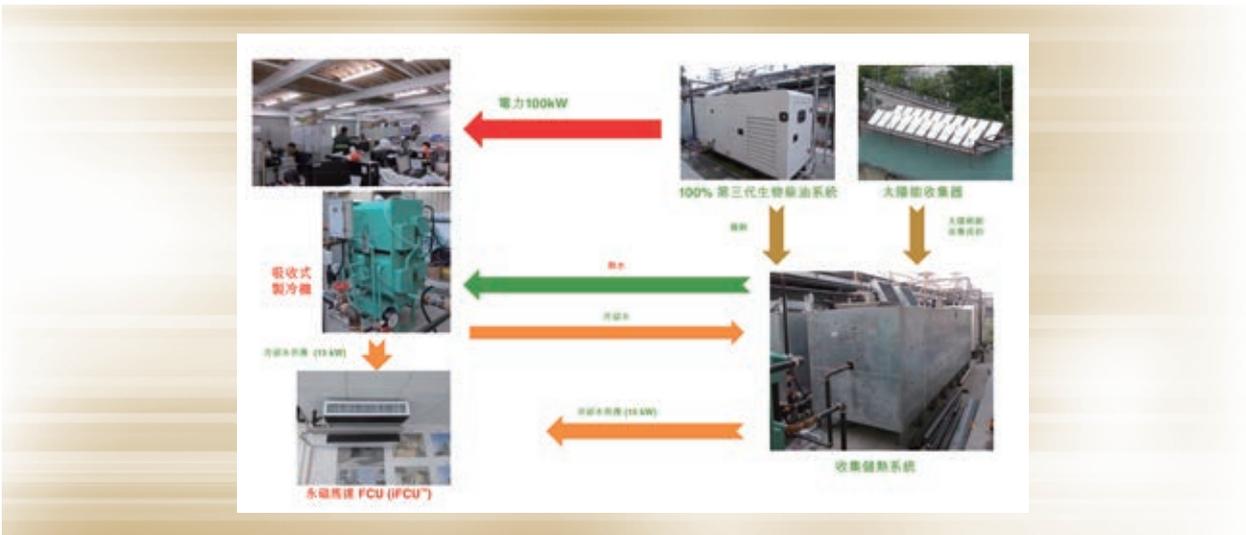
3. 模式識別節能系統(PRESS)

模式識別節能系統 (PRESS) 利用閉路電視攝像機及模式識別檢測軟件，自動控制指定區域內的照明及空調系統。本集團在我們附屬公司的工地、走廊及會議室使用PRESS以檢測無人區域，從而達到節能的目的。



4. 第三代生物柴油系統

為了應對日益增加的氣候變化壓力及響應政府提出的溫室氣體減排目標，本集團引進了第三代生物柴油系統。發電機產生的廢熱連同太陽熱能被收集進儲熱系統，隨後轉換為熱水進入吸收式製冷機，供iFCU™使用。該系統不僅可以降低碳排放，而且可以向社區提供乾淨及可再生能源。



5. 能源優化工程解決方案(EOS)

通過評估及微調系統性能以優化系統，實現大幅節能。該解決方案旨在實現以下兩方面的成效（每項都是為建造系統整體耗用達致實現節能而不可或缺的一部分）：

- i) 微調現時系統設計及設備選擇；及
- ii) 在施工階段需考慮的所有不同節能特點就控制策略及儀器使用提供技術意見及評估

使節能可以實現並維持在優化水平。

能源優化工程解決方案已於我們的旗艦綠色環保酒店－香港蘇豪智選假日酒店中實施。結果證明與我們之前同樣規模的酒店相比成功節省能源耗用超過50%。

6. 廢物循環及有機農作計劃

為了推廣回收利用及環保意識，本集團在工地引進廚餘回收及有機農耕計劃，並鼓勵員工、工人及分包承建商積極主動節約資源及加大回收力度。該計劃獲得各個參與者的大力支持。



工地辦公室後面的有機農作



有機農作和步行平台

分包承建商有機農作競賽



企業社會責任報告

本集團旗艦綠色環保酒店－香港蘇豪智選假日酒店，作為全球首家獲取四項鉑金級綠色環保認證的高層樓宇（酒店式）－LEED、綠建環評、BCA Green Mark及三星級綠色建築設計標誌證書（LEED為美國綠色建築協會推行之國際知名卓越標誌，綠建環評為香港綠色建築議會設立之香港建築環境評估法，BCA Green Mark屬新加坡建設局發起，而三星級綠色建築設計標誌證書則由中國綠色建築與節能（香港）委員會有限公司頒發），不斷投資綠色項目。截至二零一四年三月三十一日，香港蘇豪智選假日酒店亦獲包括亞太酒店投資會議頒發之2013亞太酒店投資會議可持續發展酒店大獎在內的九個傑出獎項。



獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
有利建築有限公司	香港綠色企業大獎2013	優越環保管理獎之企業界別銀獎	環保促進會
香港蘇豪智選假日酒店	不適用	三星級綠色建築設計標誌證書	中國綠色建築與節能(香港)委員會有限公司中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會
有利建築有限公司	聯合國千禧發展目標計劃－綠色辦公室獎勵計劃	綠色辦公室認證 環球愛心企業標誌	世界綠色組織
盈電工程有限公司	聯合國千禧發展目標計劃－綠色辦公室獎勵計劃	環球愛心企業標誌	世界綠色組織
有利建築有限公司	「商界減碳建未來」計劃	碳審計領航計劃－減碳實踐伙伴	香港生產力促進局
香港蘇豪智選假日酒店	不適用	2013亞太酒店投資會議可持續發展酒店大獎(可持續發展項目設計)	亞太酒店投資會議
啟德地盤1B號公共屋邨發展建造項目(德朗邨)	不適用	建築環保評估協會建築環境評估法(4/04版)新建築樓宇設計及建築－金級別評估證書	商界環保協會

企業社會責任報告

關懷社區

有利多年來一直都有參與社區活動。本集團透過捐贈、義工服務及與社會企業合作之方式全力支持慈善。我們對社區的貢獻獲得各界人士認可，並榮獲關懷公司標識達十餘載。

「有利愛心隊」為本集團義工團隊，成立至今已有十餘載。該團隊組織及參與各類不同社區活動，每年向有需要人士送出溫暖及關愛。今年，他們於節日如母親節及端午節拜訪了聖公會聖匠堂社區中心，分派禮物及向老人提供幫助。

為了推動社區的義工服務，有利為義務工作發展局組織的活動提供支持。我們因捐助及支持「賣旗日」活動獲頒獎杯。此外，我們亦贊助了「2014「行義我先」慈善步行及十公里慈善跑」活動。

本集團的義工團隊積極參加工業傷亡權益會組織的活動。贊助活動包括全港賣旗日、成績進步獎自助餐聚會及媽媽組的聖誕燒烤派對。



二零一三年母親節（聖公會聖匠堂社區中心）



端午節（聖公會聖匠堂社區中心）

有利透過捐贈及贊助方式支援社區，及積極鼓勵僱員參加多個為社會弱勢社群提供支援及關懷的活動。我們於KT1B工地聘用「自在軒」餐飲服務，該服務為東華三院經營之社會企業，旨在為殘障人士提供就

業機會之餘並提供優質餐飲服務。該合作創造雙贏局面，我們可在照顧員工健康之餘，同時幫助有需要人士。為此，民政事務局及社會企業諮詢委員會向我們頒發2013傑出社企合作伙伴大獎，以表彰我們為香港社會企業所提供的支持。此外，我們向慈善團體社會企業有限公司提供支持及捐助，以支持其關愛長者大使計劃。社會企業有限公司旨在創造就業機會及服務弱勢社群。在該計劃下，失業人士及弱勢群體（包括新移民及單親媽媽）可獲得培訓機會，成為「關愛長者大使」。該計劃為期一年直至二零一五年八月三十一日。



2013傑出社企合作伙伴



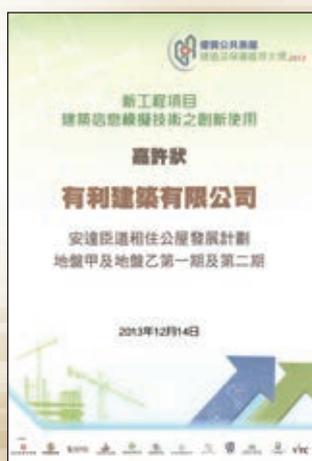
綠色義工同樂日

企業社會責任報告

獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
有利集團有限公司	鏡報月刊第三屆傑出企業社會責任獎	傑出企業社會責任獎	鏡報月刊
有利集團有限公司	「友商有良」企業嘉許計劃2013－2014	卓越企業嘉許狀	香港中小型企業總商會
有利建築有限公司	不適用	企業社會責任先導者標誌	香港品質保證局
有利建築有限公司	2013年社企摯友嘉許計劃	2013年傑出社企合作夥伴大獎	民政事務署
有利集團有限公司	2013年7月27日全港賣旗日	最高籌款／捐款獎（團體）銀獎	義務工作發展局

有利致力為不同的持分者提供優質產品及服務。我們致力做到客戶完全滿意並超越客戶預期。年內，我們獲得多個品質大獎及殊榮。

獎項及殊榮



獲獎單位	計劃	獎項	主辦機構
有利建築有限公司	優質公共房屋建造及保養維修大獎2013	優質承建商獎資格 2013/15	香港房屋委員會
上水第36區西公屋發展計劃 建築工程	優質公共房屋建造及保養維修大獎2013	建築信息模型技術之創新應用	香港房屋委員會
安達臣道地盤A和B第1及第2期公屋發展計劃建築工程的綜合合約	優質公共房屋建造及保養維修大獎2013	建築信息模型技術之創新應用	香港房屋委員會
九龍啟德地盤1B號公共屋邨發展建造項目的綜合合約	優質公共房屋建造及保養維修大獎2013	建築信息模型技術之創新應用	香港房屋委員會
有利集團有限公司	英國皇家特許建造學會 香港傑出建造經理大獎 2012	新工程／改建工程組別 金獎	英國皇家特許建造學會
VH Smart™ – Mobile Solution	Biz. IT Excellence 2013	IT Solution Excellence	電腦廣場

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65至152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二零一四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,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

核數師的責任（續）

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 貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況，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，二零一四年六月二十四日

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

		二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
	附註		
收入	5	6,552,586	4,196,546
銷售成本	7	(6,110,306)	(3,799,333)
毛利		442,280	397,213
其他收入及收益	6	41,514	76,211
分銷成本	7	(29,238)	(27,300)
行政開支	7	(360,849)	(333,073)
其他營運支出	7	(8,174)	(3,492)
經營溢利		85,533	109,559
財務費用	9	(38,818)	(36,067)
應佔聯營公司之溢利	21	362	37
應佔合營企業之虧損	22	(52)	(39)
除所得稅前溢利		47,025	73,490
所得稅開支	10	(7,791)	(8,180)
年內溢利		39,234	65,310
應佔部分：			
本公司權益持有人		38,615	65,360
非控制性權益		619	(50)
		39,234	65,310
股息	12	10,426	10,426
每股盈利(基本及攤薄)	13	8.82仙	14.92仙

綜合全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	39,234	65,310
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	4,000	1,406
年內全面總收入	43,234	66,716
應佔部分：		
本公司權益持有人	42,596	66,766
非控制性權益	638	(50)
年內全面總收入	43,234	66,716

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	1,138,264	1,095,013	932,943
投資物業	16	329,115	324,023	265,557
租賃土地及土地使用權	17	59,480	59,801	60,897
無形資產	19	15,678	16,734	17,790
商譽	19	15,905	15,905	15,905
聯營公司	21	1,384	1,402	1,479
遞延所得稅資產	32	4,481	3,681	9,727
可供出售金融資產	23	11,800	–	–
其他非流動資產	24	49,364	45,164	96,786
		1,625,471	1,561,723	1,401,084
流動資產				
現金及銀行結餘	25	1,001,142	651,364	650,964
應收賬項，淨額	26(a)	1,190,512	684,089	685,420
預付款項、按金及其他應收款項	26(b)	773,215	377,874	285,888
存貨	27	115,622	79,127	73,696
預付所得稅		1,200	3,574	904
應收客戶建築合約款項	28	994,186	617,768	496,599
按公平值計入損益之金融資產	29	32,544	42,402	44,021
待售發展中物業	18	445,744	386,926	347,810
應收聯營公司款項，淨額	21	1,657	159	458
應收合營企業／共同經營業務款項	22	4,026	2,411	3,405
應收其他共同經營業務夥伴款項	22	56,797	5,108	–
		4,616,645	2,850,802	2,589,165
總資產				
		6,242,116	4,412,525	3,990,249
權益				
股本	34	87,611	87,611	87,611
其他儲備	35	452,497	448,516	447,110
保留盈利				
擬派末期股息	35	6,045	6,045	9,988
其他	35	985,457	957,268	902,334
本公司權益持有人應佔部分				
非控制性權益		1,660	1,022	1,072
		1,531,610	1,499,440	1,447,043
總權益				
		1,533,270	1,500,462	1,448,115

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

		二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 四月一日
	附註	千港元	(重列) 千港元	(重列) 千港元
負債				
非流動負債				
長期借貸	31	1,280,525	1,015,590	755,715
遞延所得稅負債	32	3,846	7,235	6,601
		1,284,371	1,022,825	762,316
流動負債				
短期銀行貸款	31	1,098,821	649,372	686,734
長期借貸之即期部分	31	71,066	69,371	35,099
衍生金融負債	30	15,127	26,952	21,785
應付供應商及分包承建商之款項	33	591,416	316,632	350,714
預提費用、應付保固金及其他負債		567,139	355,956	283,635
應付所得稅		12,242	590	3,778
合營企業承擔	22	1,343	1,291	1,252
應付客戶建築合約款項	28	985,298	440,295	387,457
應付共同經營業務款項	22	60,090	27,047	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	22	21,933	1,732	9,364
		3,424,475	1,889,238	1,779,818
總負債		4,708,846	2,912,063	2,542,134
總權益及負債		6,242,116	4,412,525	3,990,249
流動資產淨值		1,192,170	961,564	809,347
總資產減流動負債		2,817,641	2,523,287	2,210,431

黃業強
董事

黃天祥
董事

資產負債表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	571,615	571,615
流動資產			
現金及銀行結餘	25	18,528	8,757
預付款項、按金及其他應收款項	26(b)	1,538	306
預付所得稅		-	19
按公平值計入損益之金融資產	29	9,232	19,048
應收附屬公司款項	20	1,125,729	1,114,406
應收聯營公司款項	21	63	43
應收合營企業款項	22	200	120
		1,155,290	1,142,699
總資產		1,726,905	1,714,314
權益			
股本	34	87,611	87,611
其他儲備	35	414,135	414,135
保留盈利			
擬派末期股息	35	6,045	6,045
其他	35	956,196	974,132
總權益		1,463,987	1,481,923
負債			
流動負債			
短期銀行貸款	31	30,000	30,000
預提費用及其他負債		568	1,042
應付附屬公司款項	20	232,350	201,349
總負債		262,918	232,391
總權益及負債		1,726,905	1,714,314
流動資產淨值		892,372	910,308
總資產減流動負債		1,463,987	1,481,923

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔部分							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	貨幣匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控制性權益 千港元	
於二零一三年四月一日	87,611	413,776	359	34,381	963,313	1,499,440	1,022	1,500,462
全面收入：								
年內溢利	-	-	-	-	38,615	38,615	619	39,234
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	3,981	-	3,981	19	4,000
二零一三年末期股息	-	-	-	-	(6,045)	(6,045)	-	(6,045)
二零一四年中期股息	-	-	-	-	(4,381)	(4,381)	-	(4,381)
於二零一四年三月三十一日	87,611	413,776	359	38,362	991,502	1,531,610	1,660	1,533,270
於二零一二年四月一日	87,611	413,776	359	32,975	912,322	1,447,043	1,072	1,448,115
全面收入：								
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	65,360	65,360	(50)	65,310
其他全面收入：								
貨幣匯兌差額	-	-	-	1,406	-	1,406	-	1,406
二零一二年末期股息	-	-	-	-	(9,988)	(9,988)	-	(9,988)
二零一三年中期股息	-	-	-	-	(4,381)	(4,381)	-	(4,381)
於二零一三年三月三十一日	87,611	413,776	359	34,381	963,313	1,499,440	1,022	1,500,462

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

		二零一四年	二零一三年
	附註	千港元	(重列) 千港元
經營活動所耗用現金流量			
業務所耗用現金淨額	36(a)	(177,631)	(41,293)
香港利得稅退稅		4,019	611
已付香港利得稅		(1,754)	(3,246)
已付海外稅項		(184)	(4,612)
經營活動所耗用現金淨額		(175,550)	(48,540)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(104,585)	(161,014)
廠房及設備之預付款項及按金增加		–	(7,974)
添置投資物業	16	(2,446)	(2,852)
添置租賃土地	17	–	(355)
添置可供出售金融資產	23	(11,800)	–
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益淨額		654	244
添置按公平值計入損益之金融資產		(31,633)	–
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		42,402	2,000
出售物業、廠房及設備所得款項		7,091	355
已收聯營公司股息		114	456
已收共同經營業務股息		–	11,400
已收投資股息		74	296
已收利息		4,757	2,678
投資活動所耗用現金淨額		(95,372)	(154,766)

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
	附註	
	36(b)	
融資活動之現金流量		
償還長期銀行貸款	(55,706)	(32,318)
提取長期銀行貸款	295,433	323,512
短期銀行貸款淨額增加／(減少)	449,449	(37,362)
受限制存款減少／(增加)	35,663	(173)
融資租賃付款之資本部分	(10,747)	(5,526)
融資租賃付款之利息部分	(146)	(30)
衍生金融負債之已變現虧損淨額	(9,284)	(5,743)
已付股息	(10,426)	(14,369)
已付利息	(38,672)	(25,125)
融資活動所產生現金淨額	655,564	202,866
現金及現金等價物增加／(減少)	384,642	(440)
年初之現金及現金等價物	531,598	531,371
現金及現金等價物之匯兌收益	799	667
年終之現金及現金等價物	917,039	531,598
現金及現金等價物分析：		
現金及銀行結餘	560,773	397,168
定期存款	356,266	134,430
	917,039	531,598

綜合財務報表附註

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、建築材料供應、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（「香港聯交所」）主板上市。

除另有列明外，此等綜合財務報表以千港元（「千港元」）呈列。此等綜合財務報表於二零一四年六月二十四日獲董事局批准刊發。

2 主要會計政策概要

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

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「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綜合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) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋

以下相關已公佈新訂／經修訂準則、修訂及詮釋由本集團二零一三年四月一日開始之會計期間生效：

香港會計準則第1號 (修訂本)	財務報表之呈列 – 其他全面收入
香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年修訂)	單獨財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
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10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益之披露：過渡性指引
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	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	
二零一二年之年度改進 – 香港財務報告準則第13號「公平值計量」之修訂	
二零一三年之年度改進 – 香港財務報告準則第1號「首次採納」之修訂	

採納上述本年度新訂／經修訂準則、修訂及詮釋對本集團綜合財務報表並無重大影響，惟追溯應用香港財務報告準則第11號及若干有關香港會計準則第1號 (修訂本)、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號之披露除外。

香港財務報告準則第11號共同安排

根據香港財務報告準則第11號，共同安排之分類著重安排各方之權利及責任。共同安排分為兩類：共同經營業務及合營企業。投資者對安排內之資產享有權利及對負債負有責任時即構成共同經營業務。共同經營者將其應佔共同經營業務之資產、負債、收入及開支於其本身之財務報表內列賬，而所有合營企業均須採用權益會計法處理。

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則第11號共同安排 (續)

董事認為，本集團所有非法人團體之共同安排（過往已分類為香港會計準則第31號項下之合營企業及採用權益法列賬）均應分類為香港財務報告準則第11號項下之共同經營業務。對分類之評估已計及有關共同安排協議，其規定共同安排各方對有關共同安排之資產享有權利及對負債負有責任。比較數字已予以重列以反映有關變動（有關詳情見下文）。

應用香港財務報告準則第11號對本集團於過往年度之綜合財務報表之影響如下：

按綜合損益表中呈列之項目對截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度業績之影響如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入增加	1,538,798	510,602
銷售成本增加	(1,522,210)	(463,266)
其他收入及收益增加／(減少) 淨額	476	(1,076)
行政開支增加	(702)	(754)
其他營運支出增加	(2)	—
財務費用增加	(882)	(2,056)
應佔合營企業溢利減少	(7,128)	(43,456)
所得稅開支(增加)／減少	(8,350)	6
年內溢利變動淨額	—	—

概無對每股盈利產生任何影響。

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

對本集團於二零一二年四月一日之綜合資產負債表之影響如下：

	於二零一二年 四月一日 (如先前 所呈報) 千港元	採納 香港財務 報告準則 第11號 千港元	於二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	923,271	9,672	932,943
合營企業	16,468	(16,468)	-
流動資產			
現金及銀行結餘	570,027	80,937	650,964
應收賬項，淨額	636,042	49,378	685,420
預付款項、按金及其他應收款項	307,723	(21,835)	285,888
預付所得稅	634	270	904
應收客戶建築合約款項	448,373	48,226	496,599
應收合營企業款項	5,077	(1,672)	3,405
	2,907,615	148,508	3,056,123
非流動負債			
遞延所得稅負債	5,565	1,036	6,601
流動負債			
短期銀行貸款	578,734	108,000	686,734
應付供應商及分包承建商之款項	335,850	14,864	350,714
預提費用、應付保固金及其他負債	275,829	7,806	283,635
應付所得稅	3,778	-	3,778
應付客戶建築合約款項	373,019	14,438	387,457
應付合營企業款項	7,000	(7,000)	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	-	9,364	9,364
	1,579,775	148,508	1,728,283
其他資產及負債	120,275	-	120,275
資產淨值總額	1,448,115	-	1,448,115

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

對本集團於二零一三年三月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	於二零一三年 三月三十一日 (如先前 所呈報) 千港元	採納香港財務 報告準則 第11號 千港元	於二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,086,815	8,198	1,095,013
合營企業	48,524	(48,524)	-
流動資產			
現金及銀行結餘	453,507	197,857	651,364
應收賬項，淨額	635,960	48,129	684,089
預付款項、按金及其他應收款項	385,684	(7,810)	377,874
預付所得稅	130	3,444	3,574
應收客戶建築合約款項	611,282	6,486	617,768
應收合營企業款項	2,411	-	2,411
應收其他共同經營業務夥伴款項	-	5,108	5,108
	3,224,313	212,888	3,437,201
非流動負債			
遞延所得稅負債	6,349	886	7,235
流動負債			
短期銀行貸款	619,372	30,000	649,372
應付供應商及分包承建商之款項	274,363	42,269	316,632
預提費用、應付保固金及其他負債	328,609	27,347	355,956
應付所得稅	590	-	590
應付客戶建築合約款項	293,526	146,769	440,295
應付合營企業款項	63,162	(36,115)	27,047
應付其他共同經營業務夥伴款項	-	1,732	1,732
	1,585,971	212,888	1,798,859
其他資產及負債	(137,880)	-	(137,880)
資產淨值總額	1,500,462	-	1,500,462

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

對本集團於二零一四年三月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	於二零一四年 三月三十一日 千港元	採納香港財務 報告準則 第11號 千港元	於二零一四年 三月三十一日 (呈列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,131,608	6,656	1,138,264
合營企業	55,652	(55,652)	-
流動資產			
現金及銀行結餘	742,110	259,032	1,001,142
應收賬項，淨額	1,047,184	143,328	1,190,512
預付款項、按金及其他應收款項	408,507	364,708	773,215
預付所得稅	378	822	1,200
應收客戶建築合約款項	906,795	87,391	994,186
應收合營企業款項	6,313	(2,287)	4,026
應收其他共同經營業務夥伴款項	-	56,797	56,797
	4,298,547	860,795	5,159,342
非流動負債			
遞延所得稅負債	3,846	-	3,846
流動負債			
短期銀行貸款	1,056,821	42,000	1,098,821
應付供應商及分包承建商之款項	534,711	56,705	591,416
預提費用、應付保固金及其他負債	415,353	151,786	567,139
應付所得稅	14,438	(2,196)	12,242
應付客戶建築合約款項	353,574	631,724	985,298
應付合營企業款項	101,247	(41,157)	60,090
應付其他共同經營業務夥伴款項	-	21,933	21,933
	2,479,990	860,795	3,340,785
其他資產及負債	(285,287)	-	(285,287)
資產淨值總額	1,533,270	-	1,533,270

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

對截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之綜合現金流量表之影響如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動		
經營溢利增加	16,360	45,506
折舊增加	2,350	1,881
營運資金變動前之經營溢利變動	18,710	47,387
應收賬項淨額 (增加) / 減少	(95,199)	1,249
預付款項、按金及其他應收款項增加	(372,518)	(14,025)
應收客戶建築合約款項 (增加) / 減少	(80,905)	41,740
應收合營企業 / 共同經營業務 / 其他共同經營業務夥伴款項淨額增加	(43,052)	(55,077)
應付供應商及分包承建商之款項增加	14,436	27,405
預提費用、應付保固金及其他負債增加	124,439	19,541
應付客戶建築合約款項增加	484,955	132,331
經營活動之現金流入淨額	50,866	200,551
已付香港利得稅增加	-	(3,168)
經營活動之現金淨額增加	50,866	197,383
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項增加	2,971	8
增加添置物業、廠房及設備	(3,780)	(415)
投資活動所耗用現金淨額增加	(809)	(407)
融資活動		
短期銀行貸款淨額增加 / (減少)	12,000	(78,000)
已付利息增加	(882)	(2,056)
融資活動之現金淨額增加 / (減少)	11,118	(80,056)
現金及現金等價物增加淨額	61,175	116,920
年初之現金及現金等價物增加	197,857	80,937
對現金及現金等價物之淨影響	259,032	197,857

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 本集團採納相關新訂及經修訂準則、修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」規定實體須披露有助財務報表讀者評估與該實體於附屬公司、聯營公司、共同安排及非綜合處理結構實體之權益有關之性質、風險及財務影響之資料。所規定之披露包括於釐定實體是否控制、共同控制其他實體、對其他實體有重大影響力或是否於其他實體擁有若干其他權益時作出之重大判斷及假設。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」規定實體須披露有關公平值計量所使用之估值方法及數據之資料，以及有關公平值計量本身存在之不確定因素之資料。該準則適用於按公平值計量之金融及非金融項目。公平值目前界定為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目之呈列」改進了其他全面收入項目呈列之一致性及清晰性。修訂規定實體根據日後可否重新分類至損益將於其他全面收入中呈列之項目分為兩個類別。日後不能重新分類之項目將與能夠重新分類之項目分開呈列。與該兩個類別有關之稅項金額須按相同基準分配。

(ii) 自二零一三年四月一日起之財政年度尚未生效且並未獲提早採納之已公佈相關新訂及經修訂準則

香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露
香港財務報告準則第10號， 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本 (二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	

本集團將於上述新訂及經修訂準則生效時採納使用。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。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司(包括特別目的實體)指本集團對其有控制權之所有實體。當本集團因參與實體而面臨或有權享有可變回報,且能夠透過其對實體的控制權影響相關回報時,本集團控制著有關實體。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

集團內公司之間的交易、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。本集團可按個別收購基準,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已收及應收股息之基準入賬。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

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。

(ii) 與非控制性權益的交易

不導致失去控制權之非控制性權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人之身分與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

(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。於收購聯營公司的所有權益之後，聯營公司的成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平淨值之間的差額入賬列作商譽。

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。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(iii) 聯營公司 (續)

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。

(iv) 合營企業

合營企業是一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合營企業的淨資產。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決策時存在。合營企業按權益會計法入賬。

根據權益會計法，合營企業的權益初始以成本確認，其後以確認本集團應佔收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動的份額作出調整。本集團於合營企業的投資包括收購時已識別之商譽。於收購合營企業的所有權益之後，合營企業的成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平淨值之間的差額入賬列作商譽。當本集團應佔某一合營企業的虧損等於或超過其在該合營企業的權益（包括任何實質上構成本集團在該合營企業淨投資的長期權益），本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業作出付款。

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(iv) 合營企業 (續)

本集團與其合營企業之間未變現交易收益按本集團在合營企業的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

(v) 部分出售

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益須於失去控制權當日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、合營企業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。於此情況下，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。

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。投資物業之公平值收益或虧損按「其他收入及收益」之一部分於綜合損益表確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(c) 投資物業 (續)

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累計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。

當其後成本之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本又能夠可靠計量之情況下，方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。

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：

酒店物業	
— 租賃土地	租賃期
— 樓宇	50年
租賃土地 (分類為融資租賃) 及樓宇	租賃期及20-50年 (以較短者為準)
租賃物業裝修	4年
廠房及機器	5-10年
傢俬、裝置及辦公室設備	3-5年
汽車	4-5年
在建工程	—

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日均作檢討，並於有需要時作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則隨即將資產之賬面值撇減至其可收回金額 (附註2(l))。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表中在「其他收入及收益」或「其他營運支出」內確認。

(e) 商譽

商譽會每年進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。出售實體之收益及虧損包括與所出售實體相關之商譽賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此乃按預期於產生商譽的業務合併中受惠，並根據經營分部所識別之現金產生單位或現金產生單位組別而作出分配。

2 主要會計政策概要 (續)

(f) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指土地租賃之不可退還租金付款。預付款於收益模式所提供之租賃年期攤銷或於租賃期內按直線法攤銷。租賃土地及土地使用權攤銷於綜合損益表中確認。

(g) 無形資產

無形資產即於業務合併過程中獲得之客戶關係，乃按收購當日之公平值確認。客戶關係之使用年期有限，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按客戶關係預計年期20年以直線法計算。

(h) 租賃

融資租賃於租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租金之現值中之較低者進行資本化。每項租金款額分為負債及財務費用，藉以在未償還財務結餘上取得固定之比率。在扣除財務費用後，相應之租金責任計入長期應付款項。財務費用之利息部分於租賃年期內自綜合損益表扣除，使各期負債餘額承擔固定定期利率。根據融資租賃持有之資產按資產之可使用年期與租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、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。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。

2 主要會計政策概要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有指定額或可釐定金額，且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項於本集團正常業務營運期內分類至流動資產，否則，其分類為非流動資產。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或未分類至其他任何類別之非衍生工具，會納入非流動資產，惟投資到期或管理層擬於報告期結束後12個月內將其出售則除外。

(iv) 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。可供出售金融資產隨後按成本列賬。

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及可供出售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。

就按公平值計入損益之金融資產而言，報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產之市場並不活躍及就非上市證券而言，本集團採用估值法確立公平值，當中包括採用最近公平交易、參考大致相同之其他工具，折現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據代入公式，盡可能減少依賴實體特定數據。

列作可供出售金融資產之非上市權益乃按成本值扣除減值列賬（計入損益表，因此等未上市金融資產之公平值不能可靠地計量）。

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。

2 主要會計政策概要 (續)

(j) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於衍生合約訂立之日初步按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生盈虧之方法視乎衍生工具是否指定為對沖工具而定，倘指定為對沖工具，則視乎其對沖項目之性質而定。然而，由於本集團並無指定其對沖工具，故此等衍生工具公平值之一切變動均於綜合損益表確認。

(k) 存貨

存貨包括作銷售用途之建築材料及零件，按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本按先入先出準則計算，包括全部購貨成本、轉換成本及將存貨運往現址及達致現時狀況所產生之其他成本。可變現淨值按日常業務之估計售價減適用之可變銷售開支計算。

(l) 非金融資產減值

具無限可使用年期之資產（如商譽）毋須攤銷，並須每年進行減值測試。當發生任何事件或情況有變，顯示資產之賬面值或不能收回時，即評估減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額，則就差額確認減值虧損。可收回金額為資產之公平值扣除銷售成本與使用價值中之較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量之最低層次（現金產生單位）分類。出現減值之非金融資產（商譽除外）於各呈報日均須檢討是否有可能撥回減值。

(m) 在建工程合約

合約成本在產生時確認。倘建築合約結果不能可靠估計，合約收入僅以有可能收回之已產生合約成本確認。

倘建築合約之結果能夠可靠估計，且合約將可能取得盈利，則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。

2 主要會計政策概要 (續)

(m) 在建工程合約 (續)

本集團採用「完成百分比法」釐定將在指定期間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。

(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。

2 主要會計政策概要 (續)

(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。

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之款項

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。

2 主要會計政策概要 (續)

(s) 即期及遞延所得稅

本期間稅項開支包括即期及遞延所得稅。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、聯營公司及合營企業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。

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。

(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，惟會在綜合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綜合財務報表附註中披露。倘能實質肯定獲得經濟流入，則該資產將予確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(v) 借貸成本

需耗用長時間方可令資產達致其擬定用途或銷售之收購、建築或生產資產直接應佔借貸成本，乃資本化作該資產成本其中部分。

所有其他借貸成本乃按應計基準入賬並於其產生之財政期間自綜合損益表中扣除。

(w) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期於僱員有權享有該等權利時確認。本公司就僱員截至結算日所提供服務享有之年假及長期服務假期而產生之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於休假時方予確認。

(ii) 退休福利責任

本集團設有定額供款計劃，全體僱員均可參加。供款額按僱員基本薪金的若干百分比或固定款項計算，並於作出時自綜合損益表扣除。計劃資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開持有。本集團作出供款後，再無任何其他付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支，且不會扣除於供款內全數歸屬前退出計劃而被沒收之僱員供款。預付供款按退還現金或可扣除日後付款之款額確認為資產。

(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。

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。

(iv) 酒店收入

來自客房租賃及其他配套服務之酒店收入於提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

(vi) 股息收入

股息收入在收取款項之權利確立時確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(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。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團公司(概無於嚴重通脹經濟下經營)之業績及財務狀況按下列方式換算成呈報貨幣：

- (a) 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益表之收支按平均匯率換算(除非此平均值並非交易當日匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收支以交易當日之匯率換算)；及
- (c) 所產生全部匯兌差額於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(y) 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司 (續)

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額所產生匯兌差額列入股東權益。出售部分或全部海外業務時，於權益記錄的匯兌差額於綜合損益表確認為出售損益其中部分。

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

(z) 分部報告

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

(aa) 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲本公司股東及董事（如適用）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。

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；

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），則之前已確認減值虧損的撥回可在綜合損益表確認。

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。

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1,359,000港元(二零一三年：1,770,000港元)。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(b) 外匯風險

本集團的業務主要在香港、澳門、新加坡及中國內地經營。然而，本集團旗下公司之交易主要以各集團實體相關功能貨幣進行。因此，本集團面對之外匯風險不大。儘管集團公司亦持有以其功能貨幣以外之貨幣計值之現金及銀行結餘，惟其外匯風險輕微。

(c) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要源自按浮動利率計息之借貸、融資租賃承擔及付息現金存款。

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18,094,000港元（二零一三年（重列）：12,813,000港元），主要原因為浮息借貸及融資租賃承擔之利息開支（扣除現金存款利息收入增加／減少）增加／減少。

(ii) 信貸風險

信貸風險按集團基準管理。信貸風險主要源自應收賬項、其他應收款項、應收聯營公司、附屬公司、合營企業、共同經營業務及其他共同經營業務夥伴款項、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及其他應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。

本集團就銀行存款面對之信貸風險輕微，此乃由於此等銀行存款由高信用質素之財務機構持有，且大部分包括本集團之主要銀行。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險

為保持融資之靈活性，本集團自不同銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零一四年及二零一三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。於二零一四年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款1,001,142,000港元（二零一三年（重列）：651,364,000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3,615,503,000港元（二零一三年（重列）：2,199,438,000港元），以管理流動資金風險。

下表載列由結算日至合約到期日止剩餘期間，按相關到期組別劃分之本集團及本公司之金融負債分析。表內所披露金額為合約性未折現現金流量。由於折現影響甚微，故於十二個月內到期之結餘相等於其賬面值。

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
集團				
於二零一四年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	1,124,893	-	-	-
長期借貸及其利息	101,413	480,913	522,154	356,172
衍生金融負債	-	-	15,127	-
應付供應商及分包承建商 之款項	591,416	-	-	-
預提費用、應付保固金及 其他負債	492,757	15,249	59,133	-
應付共同經營業務款項	60,090	-	-	-
應付其他共同經營業務 夥伴款項	21,933	-	-	-
於二零一三年三月三十一日， 重列				
短期銀行貸款及其利息	666,215	-	-	-
長期借貸及其利息	93,897	155,061	548,939	437,664
衍生金融負債	-	-	26,952	-
應付供應商及分包承建商 之款項	316,632	-	-	-
預提費用、應付保固金及 其他負債	340,668	-	15,157	131
應付共同經營業務款項	27,047	-	-	-
應付其他共同經營業務 夥伴款項	1,732	-	-	-

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年後 千港元
公司				
於二零一四年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	30,813	—	—	—
預提費用及其他負債	568	—	—	—
應付附屬公司款項	232,350	—	—	—
於二零一三年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	30,887	—	—	—
預提費用及其他負債	1,042	—	—	—
應付附屬公司款項	201,349	—	—	—

(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。於二零一四年及二零一三年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
借貸總額 (附註31)	(2,450,412)	(1,734,333)
加：現金及銀行結餘 (附註25)	1,001,142	651,364
債務淨額	(1,449,270)	(1,082,969)
總權益	1,533,270	1,500,462
資產負債比率	0.95	0.72

於往年及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)

綜合財務報表附註

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
於二零一四年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	32,544	-	32,544
衍生金融負債	-	(15,127)	-	(15,127)
於二零一三年三月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	42,402	-	42,402
衍生金融負債	-	(26,952)	-	(26,952)

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。
- 根據可觀察收益率曲線估計未來現金流量之現值。

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。管理層利用檢討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。

4 重大會計估計及判斷（續）

(d) 物業、廠房及設備折舊

本集團管理層就相關折舊開支釐定其物業、廠房及設備的估計可用年限及剩餘價值。管理層於可用年限及剩餘價值與原先估計不同時修訂折舊開支，或撇銷或撇減已廢棄或已售出的技術上過時或非策略資產。

(e) 所得稅

本集團主要須繳付香港、澳門、新加坡及中國內地所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中，不少交易及計算之最終稅項不能確定。本集團按照額外稅項是否到期之估計，就預計稅務審核事宜確認負債。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄之數額不同，則有關差額將影響作出有關判斷期間之即期所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅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紀錄。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、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
收入		
建築	4,893,720	2,808,348
機電安裝	1,457,294	1,070,483
建築材料供應	72,056	250,361
物業投資及發展	2,076	2,063
酒店營運	115,671	52,792
其他	11,769	12,499
	6,552,586	4,196,546

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
- 建築材料供應 — 建築及樓宇材料供應
- 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。

綜合財務報表附註

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 供應 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
截至二零一四年三月三十一日止年度							
總銷售	4,977,813	1,749,961	533,733	2,076	115,671	46,940	7,426,194
分部間銷售	(84,093)	(292,667)	(461,677)	-	-	(35,171)	(873,608)
外部銷售	4,893,720	1,457,294	72,056	2,076	115,671	11,769	6,552,586
分部業績	34,245	31,973	4,476	2,981	28,120	(10,724)	91,071
應佔聯營公司之溢利	-	362	-	-	-	-	362
應佔合營企業之虧損	-	-	(52)	-	-	-	(52)
	34,245	32,335	4,424	2,981	28,120	(10,724)	91,381
未分配開支							(5,538)
財務費用							(38,818)
除所得稅前溢利							47,025
所得稅開支							(7,791)
年內溢利							39,234
於二零一四年三月三十一日							
分部資產	3,170,849	758,917	635,866	790,402	658,310	188,403	6,202,747
於聯營公司之權益	-	1,359	-	-	-	25	1,384
未分配資產							37,985
總資產							6,242,116
分部負債	(1,549,278)	(616,276)	(57,519)	(3,541)	(11,430)	(33,407)	(2,271,451)
銀行貸款							(2,415,519)
合營企業承擔	-	-	(1,343)	-	-	-	(1,343)
未分配負債							(20,533)
總負債							(4,708,846)
截至二零一四年三月三十一日止年度							
資本開支	27,036	4,000	50,547	61,264	3,122	57,066	203,035
折舊	18,837	5,072	36,570	-	24,017	8,394	92,890
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,391	-	-	-	1,447
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益淨額	-	-	-	(4,310)	-	-	(4,310)
其他非現金收入淨額							(12,112)

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 供應 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
重列							
截至二零一三年三月三十一日止年度							
總銷售	2,901,317	1,362,218	512,165	2,063	52,792	30,978	4,861,533
分部間銷售	(92,969)	(291,735)	(261,804)	-	-	(18,479)	(664,987)
外部銷售	2,808,348	1,070,483	250,361	2,063	52,792	12,499	4,196,546
分部業績	68,391	(883)	5,856	53,905	(2,328)	(14,870)	110,071
應佔聯營公司之溢利	-	37	-	-	-	-	37
應佔合營企業之虧損	-	-	(39)	-	-	-	(39)
	68,391	(846)	5,817	53,905	(2,328)	(14,870)	110,069
未分配開支							(512)
財務費用							(36,067)
除所得稅前溢利							73,490
所得稅開支							(8,180)
年內溢利							65,310
重列							
於二零一三年三月三十一日							
分部資產	1,735,555	496,625	640,025	717,652	676,938	109,888	4,376,683
於聯營公司之權益	-	1,377	-	-	-	25	1,402
未分配資產							34,440
總資產							4,412,525
分部負債	(690,640)	(399,792)	(43,693)	(3,630)	(7,296)	(3,713)	(1,148,764)
銀行貸款							(1,725,790)
合營企業承擔	-	-	(1,291)	-	-	-	(1,291)
未分配負債							(36,218)
總負債							(2,912,063)
截至二零一三年三月三十一日止年度							
資本開支	14,357	11,126	43,237	41,968	59,271	53,979	223,938
折舊	17,673	4,024	33,962	-	13,979	1,617	71,255
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,395	-	-	-	1,451
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益	-	-	-	(54,951)	-	-	(54,951)
其他非現金開支淨額							4,787

7 按性質劃分之開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
建築成本	4,798,613	2,795,502
已售存貨成本	405,673	366,272
員工成本(不包括董事酬金)(附註14)	939,614	701,906
董事酬金(附註8)	18,375	17,386
折舊		
自置物業、廠房及設備	86,693	67,653
租賃物業、廠房及設備	6,197	3,602
	92,890	71,255
經營租賃之租金		
土地及樓宇	14,723	13,800
其他設備	103,760	69,524
	118,483	83,324
攤銷租賃土地及土地使用權(附註17)	1,447	1,451
攤銷無形資產(附註19)	1,056	1,056
已減值應收款項撇銷	—	614
應收款項減值撥備(扣除應收款項減值撥回)(附註26(a))	224	176
核數師酬金	5,224	4,423
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	3,020	—
匯兌虧損淨額	—	12
由投資物業產生之直接營運支出		
— 產生租金收入	414	301
— 不產生租金收入	32	28
分銷成本	29,238	27,300
其他	94,264	92,192
銷售成本、分銷成本、行政以及 其他營運支出總額	6,508,567	4,163,198

綜合財務報表附註

8 董事及高層管理人員之酬金

(a) 截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之董事酬金如下：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	僱員之 退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一四年					
黃業強先生 (附註(i))	-	7,250	750	335	8,335
黃天祥工程師	-	3,170	720	147	4,037
黃慧敏小姐	-	2,640	550	122	3,312
申振威先生	-	1,320	440	61	1,821
陳智思先生	290	-	-	-	290
胡經昌先生	290	-	-	-	290
楊俊文博士	290	-	-	-	290
	870	14,380	2,460	665	18,375
二零一三年					
黃業強先生 (附註(i))	-	6,710	700	310	7,720
黃天祥工程師	-	2,845	660	132	3,637
黃慧敏小姐	-	2,219	500	103	2,822
申振威先生	-	1,190	400	55	1,645
曾昭群先生 (附註(ii))	-	555	200	3	758
陳智思先生	268	-	-	-	268
胡經昌先生	268	-	-	-	268
楊俊文博士	268	-	-	-	268
	804	13,519	2,460	603	17,386

附註：

- (i) 黃業強先生為本集團主席。
- (ii) 該董事於二零一二年退任。

8 董事及高層管理人員之酬金（續）

(b) 五名最高薪酬人士

在本年度本集團五名最高薪酬人士中，三名（二零一三年：三名）為董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。於二零一四年已付及應付其餘兩名（二零一三年：兩名）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金	2,618	2,463
花紅	1,179	1,076
退休福利	206	181
	4,003	3,720

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-

(c) 截至二零一四年及二零一三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。

(d) 高級管理層薪酬組別

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
1,000,000港元以下（附註(i)）	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	4	6
1,500,001港元至2,000,000港元	3	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
	10	8

附註：

- (i) 有關高級管理層於截至二零一四年三月三十一日止年度加入本集團。
- (ii) 由於其中一名高級管理層於二零一四年三月三十一日之後加入本集團，因此上述薪酬組別內並無包含該名人士。

綜合財務報表附註

9 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	26,899	29,424
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	14,921	5,711
須於五年後償還之長期銀行貸款之利息	11,097	4,884
融資租賃付款之利息部分	479	315
所產生總借貸成本	53,396	40,334
減：歸類為建築成本之款額	(8,652)	(4,317)
撥充至在建工程之資本	—	(4,584)
撥充至投資物業之資本	(1,871)	(1,570)
撥充至待售發展中物業之資本	(4,055)	(4,708)
	38,818	25,155
按公平值計入損益之金融資產虧損	—	1
衍生金融負債之虧損	—	10,911
	38,818	36,067

10 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
香港利得稅本年度撥備	883	47
海外稅項本年度撥備	12,059	1,564
過往年度超額撥備	(997)	(223)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅(附註32)	(4,154)	6,792
	7,791	8,180

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
除所得稅前溢利	47,025	73,490
應佔聯營公司及合營企業之(溢利)/虧損	(310)	2
	46,715	73,492
按稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 計算	7,708	12,126
其他國家不同稅率之影響	(2,000)	793
毋須課稅之收入	(4,355)	(11,027)
不可扣稅之支出	5,343	1,800
未確認之暫時差額	(1,128)	(1,264)
未確認之稅項虧損	26,119	12,726
已確認之稅項虧損	-	6
使用前期未被確認之稅項虧損	(22,908)	(6,757)
過往年度超額撥備	(997)	(223)
其他	9	-
所得稅開支	7,791	8,180

11 本公司權益持有人應佔虧損／溢利

已於本公司財務報表處理之本公司權益持有人應佔虧損約為7,510,000港元（二零一三年：溢利26,000港元）。

綜合財務報表附註

12 股息

年內已付的中期股息
中期 – 普通股每股1.00港仙 (二零一三年：1.00港仙)
擬派付末期股息
末期 – 普通股每股1.38港仙 (二零一三年：1.38港仙)

二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
4,381	4,381
6,045	6,045
10,426	10,426

於二零一四年六月二十四日舉行之董事局會議中，董事局建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.38港仙 (二零一三年：1.38港仙)，合共6,045,000港元 (二零一三年：6,045,000港元)。

13 每股盈利 (基本及攤薄)

每股盈利按如下方式計算：

本公司權益持有人應佔溢利淨額

年內已發行股份加權平均數

二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
38,615	65,360
二零一四年	二零一三年
438,053,600	438,053,600

由於截至二零一四年及二零一三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)

薪金、工資及花紅
未動用年假
長期服務金及退休金成本
— 定額供款計劃
離職福利

二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
894,536	660,733
3,505	3,366
31,361	27,157
10,212	10,650
939,614	701,906

15 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
集團								
於二零一二年三月三十一日								
成本值，如先前所呈報	-	523,363	6,342	226,296	83,861	53,333	291,959	1,185,154
就採納香港財務報告準則第11號之調整	-	-	-	9,121	2,505	649	-	12,275
成本值，重列	-	523,363	6,342	235,417	86,366	53,982	291,959	1,197,429
累計折舊，如先前所呈報	-	(42,228)	(6,255)	(106,436)	(66,537)	(40,427)	-	(261,883)
就採納香港財務報告準則第11號之調整	-	-	-	(1,240)	(1,024)	(339)	-	(2,603)
累計折舊，重列	-	(42,228)	(6,255)	(107,676)	(67,561)	(40,766)	-	(264,486)
賬面淨值，重列	-	481,135	87	127,741	18,805	13,216	291,959	932,943
截至二零一三年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值，重列	-	481,135	87	127,741	18,805	13,216	291,959	932,943
添置，重列	-	51,343	9,759	78,760	12,829	8,597	71,948	233,236
出售，重列	-	-	-	(125)	(70)	(128)	-	(323)
轉撥	490,993	(324,587)	145,288	-	37,018	-	(348,712)	-
折舊，重列	(1,723)	(7,899)	(8,899)	(33,333)	(13,050)	(6,351)	-	(71,255)
貨幣匯兌差額	-	-	-	387	18	7	-	412
年終賬面淨值，重列	489,270	199,992	146,235	173,430	55,550	15,341	15,195	1,095,013
於二零一三年三月三十一日								
成本值，重列	490,993	250,119	161,400	287,097	134,497	61,137	15,195	1,400,438
累計折舊，重列	(1,723)	(50,127)	(15,165)	(113,667)	(78,947)	(45,796)	-	(305,425)
賬面淨值，重列	489,270	199,992	146,235	173,430	55,550	15,341	15,195	1,095,013
截至二零一四年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值，重列	489,270	199,992	146,235	173,430	55,550	15,341	15,195	1,095,013
添置	-	-	10,927	75,713	16,243	12,118	26,769	141,770
出售	-	-	-	(8,866)	(608)	(637)	-	(10,111)
轉撥	-	12,780	-	-	-	-	(12,780)	-
折舊	(2,954)	(9,237)	(16,706)	(37,823)	(18,346)	(7,824)	-	(92,890)
貨幣匯兌差額	-	2,195	3	1,733	51	63	437	4,482
年終賬面淨值	486,316	205,730	140,459	204,187	52,890	19,061	29,621	1,138,264
於二零一四年三月三十一日								
成本值	490,993	265,636	172,307	343,862	144,963	70,750	29,621	1,518,132
累計折舊	(4,677)	(59,906)	(31,848)	(139,675)	(92,073)	(51,689)	-	(379,868)
賬面淨值	486,316	205,730	140,459	204,187	52,890	19,061	29,621	1,138,264

綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備（續）

(a) 土地分析

於香港，以下列形式持有
10至50年期之租賃
50年以上到期之租賃（附註b）

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
65,412	67,396
364,619	365,059
430,031	432,455

(b) 位於香港蘇杭街83及85號之土地為以蘇豪智選假日酒店品牌營運之酒店。

(c) 根據融資租賃承擔持有之物業、廠房及設備賬面淨值包括：

廠房及機器
汽車

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
31,211	5,343
11,286	6,865
42,497	12,208

(d) 賬面淨值為569,762,000港元（二零一三年：575,289,000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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	324,023	265,557
添置	2,446	2,852
公平值收益淨額	4,310	54,951
貨幣匯兌差額	(1,664)	663
年終	329,115	324,023
於香港，以下列形式持有		
10至50年到期之租賃	268,000	274,000
50年以上到期之租賃	5,800	5,600
	273,800	279,600
於香港境外，以50年以上到期之租賃形式持有	55,315	44,423
	329,115	324,023

16 投資物業（續）

估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於二零一四年及二零一三年三月三十一日之公平值乃根據獨立估值師進行之估值釐定。位於香港之投資物業已於二零一四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。位於新加坡之投資物業已於二零一四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。估值符合國際估值標準委員會頒佈之國際估值標準及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，乃採用直接比較法及剩餘法進行。

使用主要不可觀察數據所作公平值計量

已完成投資物業之公平值及在建投資物業（假設於估值日完成）之估計資本值通常採用直接比較法計算得出。該估值方法基於將擬進行估值之物業直接與最近已成交之其他可比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，須作重大調整以納入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

在建投資物業之公平值通常採用剩餘法計算得出。該估值方法主要透過扣除發展成本連同開發商來自擬發展物業（假設於估值日完成）之估計資本價值之溢利及風險邊際後參考其發展潛力對物業進行估值。所需估計完工成本及開發商之利潤率及風險邊際由獨立估值師根據於二零一四年三月三十一日之市況作出估計。估計與本集團根據管理層經驗及對市況之了解內部作出之預算大體一致。

本集團之政策為確認公平值計量於產生轉撥事件或情況變動當日之間之轉撥。

16 投資物業（續）

使用主要不可觀察數據所作公平值計量（續）

使用主要不可觀察數據所作公平值計量之資料

類型	估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據 與公平值的關係
發展中投資物業	剩餘法	估計完工成本－ 每平方呎2,600港元 估計開發商之利潤率及 風險邊際－15%	成本及風險邊際越高則公 平值越低
住宅單位	直接比較法	可比較售價－每平方呎1,700 新加坡元至1,800新加坡元	可比較售價越高，公平值 越高
零售商舖	直接比較法	可比較售價－每平方呎1,600 新加坡元至2,200新加坡元	可比較售價越高，公平值 越高

投資物業323,315,000港元（二零一三年：318,423,000港元）已作為本集團銀行貸款之抵押品（附註31及37(e)）。

綜合財務報表附註

17 租賃土地及土地使用權

年初
添置
攤銷
貨幣匯兌差額

年終

於香港境外，以下列形式持有
10至50年到期之租賃
50年以上到期之租賃

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
59,801	60,897
-	355
(1,447)	(1,451)
1,126	-
59,480	59,801
1,916	1,972
57,564	57,829
59,480	59,801

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1,916,000港元（二零一三年：1,972,000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

年初
添置
年終

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
386,926	347,810
58,818	39,116
445,744	386,926

18 待售發展中物業（續）

於香港，以10至50年到期之租賃形式持有

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
445,744	386,926

待售發展中物業445,744,000港元（二零一三年：386,926,000港元）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
截至二零一三年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	17,790	33,695
攤銷	-	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	16,734	32,639
於二零一三年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	-	(5,103)	(5,103)
賬面淨值	15,905	16,734	32,639
截至二零一四年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	16,734	32,639
攤銷	-	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	15,678	31,583
於二零一四年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	-	(6,159)	(6,159)
賬面淨值	15,905	15,678	31,583

綜合財務報表附註

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%（二零一三年：5%至6%）；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%（二零一三年：1%至2%）；及
- (iii) 貼現率每年9%（二零一三年：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）就提供機電安裝服務訂立協議，並預期日後繼續與這些長期客戶作業務往來。

20 附屬公司

非上市股份，按成本值
給予附屬公司之墊款

應收附屬公司款項

應付附屬公司款項

公司	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
326,615	326,615
245,000	245,000
571,615	571,615
1,125,729	1,114,406
232,350	201,349

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（「香港銀行同業拆息」）加1.5厘計息之金額165,000,000港元（二零一三年：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。

以下為於二零一四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%
Global Virtual Design and Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	提供建築資訊模型 系統及其他模擬 設計及建造服務	-	100%	100%
環球模擬設計及建造有限公司	香港	1港元	提供建築資訊模型 系統及其他模擬 設計及建造服務	-	100%	100%
Grace Top Investment Limited	香港	1港元	物業持有	-	100%	100%
廣東粵安盈電機電工程有限公司	中國內地	人民幣 3,204,836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	物業投資	-	100%	100%

綜合財務報表附註

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
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%
盈電屋宇服務(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	屋宇設備系統之 設計、安裝及 保養維修服務	-	100%	100%
REC Engineering (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	1,500,000新加坡元	機電工程服務	-	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%
REC Green Energy Solutions (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	100,000新加坡元	開發環保相關軟件 及程式	-	100%	100%
盈電環保能源有限公司	香港	1港元	貿易及工程服務	-	100%	100%
REC Green Technologies (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	100,000新加坡元	從事能源優化方案及 環保業務	-	100%	100%
盈電環保科技有限公司	香港	1港元	提供能源優化方案及 銷售節能環保產品	-	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%

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
天成化工有限公司	香港	1,000,000港元	污水處理服務	-	100%	100%
有冠有限公司	香港	2港元	一般貿易	-	100%	100%
緯衡浩建科技(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%
緯衡科技有限公司	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%
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%
有利幕牆工程(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	安裝幕牆	-	100%	100%
Yau Lee Curtain Wall and Steel Works (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	安裝幕牆	-	100%	100%
有利幕牆工程有限公司	香港	2港元	安裝幕牆	-	100%	100%
Yau Lee Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	物業及投資控股	-	100%	100%
有利器材租賃有限公司	香港	2港元	租賃器材	-	100%	100%

綜合財務報表附註

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
Yau Lee Equipment Services Limited	香港	1港元	提供機器及設備服務	-	100%	100%
有利興承造裝修(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	樓宇建築、 維修及裝修	-	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%
Yan 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 (UAE) Limited	香港	2港元	提供管理服務	-	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%
有利華建材(惠州)有限公司	中國內地	120,000,000港元	生產預制件及 建築材料	-	100%	100%
有利興建材(惠州)有限公司	中國內地	96,146,284港元	生產建築材料	-	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%
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%
盈電環保節能科技(廣州)有限公司	中國內地	人民幣1,500,000元	銷售環保技術產品	-	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%

21 聯營公司

	二零一四年		二零一三年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
年初	1,402	—	1,479	—
應佔溢利	362	—	37	—
股息	(380)	—	(114)	—
年終	1,384	—	1,402	—
應收聯營公司款項	11,331	63	9,833	43
減值撥備	(9,674)	—	(9,674)	—
應收聯營公司款項，淨額	1,657	63	159	43

(a) 於二零一四年及二零一三年三月三十一日之主要聯營公司詳述如下：

名稱	已發行股本詳情	註冊成立 地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	(虧損)/ 溢利 千港元	所持權益
二零一四年							
有利發展有限公司 (「有利發展」)(附註(b))	100股每股面值1港元 之普通股	香港	1	(25,264)	—	(1,945)	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	5,185	(1,611)	5,808	952	38%
二零一三年							
有利發展有限公司 (「有利發展」)(附註(b))	100股每股面值1港元 之普通股	香港	714	(24,032)	—	(21)	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	4,376	(753)	5,569	97	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」)。截至二零一四年及二零一三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) 岩崎電氣由本集團擁有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。

綜合財務報表附註

22 共同安排

	二零一四年 三月三十一日		二零一三年 三月三十一日		二零一二年 四月一日	
	集團	公司	集團 (重列)	公司	集團 (重列)	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
合營企業承擔						
年初	(1,291)	-	(1,252)	-	(1,203)	-
應佔虧損	(52)	-	(39)	-	(49)	-
年終	(1,343)	-	(1,291)	-	(1,252)	-
應收合營企業款項 (附註(e))	2,502	200	2,411	120	3,405	-
應收共同經營業務款項 (附註(e))	1,524	-	-	-	-	-
	4,026	200	2,411	120	3,405	-
應付共同經營業務款項 (附註(e))	(60,090)	-	(27,047)	-	-	-
應收其他共同經營業務 夥伴款項 (附註(e))	56,797	-	5,108	-	-	-
應付其他共同經營業務 夥伴款項 (附註(e))	(21,933)	-	(1,732)	-	(9,364)	-

22 共同安排 (續)

(a) 以下為於二零一四年及二零一三年三月三十一日之主要合營企業一覽表：

名稱	註冊／已發行 股本詳情	註冊成立 地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	虧損 千港元	實際權益
二零一四年							
有利科格斯雕塑製品有限公司 (「科格斯」)(附註(b))	1,000,000港元	香港	851	(4,676)	-	(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	1,786	(595)	-	(22)	51%
總計			2,637	(5,271)	-	(103)	
本集團應佔部分			1,345	(2,688)	-	(52)	
二零一三年							
有利科格斯雕塑製品有限公司 (「科格斯」)(附註(b))	1,000,000港元	香港	852	(4,596)	-	(62)	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	1,786	(573)	-	(14)	51%
總計			2,638	(5,169)	-	(76)	
本集團應佔部分			1,345	(2,636)	-	(39)	

(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)之業務。

(c) 科格斯(澳門)為科格斯之全資附屬公司，於二零一四年三月三十一日無經營業務。

綜合財務報表附註

22 共同安排 (續)

(d) 以下為於二零一四年及二零一三年三月三十一日之主要共同經營業務一覽表：

名稱	成立地點	主要業務	實際權益	
			二零一四年	二零一三年
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture	香港	樓宇建築	50%	50%
有利 – 新昌聯營	香港	樓宇建築	60%	60%
BYME-REC Joint Venture	香港	機電服務	50%	50%
Paul Y. – Yau Lee Joint Venture	澳門	樓宇建築	40%	40%

(e) 本集團及本公司之應收／(應付) 合營企業、共同經營業務及其他共同經營業務夥伴之款項為無抵押、免息及須按通知償還。

23 可供出售金融資產

非上市股本證券，按成本值

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	-	-
添置	11,800	-
年終	11,800	-

結餘以港元計值。年終面對的最高信貸風險為賬面值。

24 其他非流動資產

預付款項及按金

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
49,364	45,164

結餘包括一套機器的預付款，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。

25 現金及銀行結餘

	二零一四年 三月三十一日		二零一三年 三月三十一日		二零一二年 四月一日	
	集團	公司	集團 (重列)	公司	集團 (重列)	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	560,773	13,527	397,168	3,756	409,941	2,536
定期存款	356,266	-	134,430	-	121,430	-
受限制存款 (附註a)	84,103	5,001	119,766	5,001	119,593	5,001
	1,001,142	18,528	651,364	8,757	650,964	7,537

(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：

	二零一四年 三月三十一日		二零一三年 三月三十一日		二零一二年 四月一日	
	集團	公司	集團 (重列)	公司	集團 (重列)	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	560,773	13,527	397,168	3,756	409,941	2,536
定期存款	356,266	-	134,430	-	121,430	-
	917,039	13,527	531,598	3,756	531,371	2,536

綜合財務報表附註

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：

	二零一四年 三月三十一日		二零一三年 三月三十一日		二零一二年 四月一日	
	集團	公司	集團 (重列)	公司	集團 (重列)	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	586,756	7,717	363,800	8,283	307,580	7,306
人民幣	334,440	-	269,270	-	268,003	-
澳門幣	63,322	-	5,539	-	31,018	-
美元	12,640	10,811	2,388	474	1,957	231
新加坡元	3,300	-	9,849	-	41,371	-
其他貨幣	684	-	518	-	1,035	-
	1,001,142	18,528	651,364	8,757	650,964	7,537

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.001厘至4.00厘(二零一三年(重列)：0.001厘至2.86厘)。

26 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	集團		
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 四月一日
	千港元	千港元	千港元
應收賬項	800,323	433,279	454,329
應收保固金	392,332	252,729	233,772
減值撥備	(2,143)	(1,919)	(2,681)
	1,190,512	684,089	685,420

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		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
即期	1,116,185	634,496	632,881
1-30日	15,203	16,026	22,966
31-90日	16,742	15,071	14,774
91-180日	7,299	3,411	2,959
180日以上	35,083	15,085	11,840
	74,327	49,593	52,539
	1,190,512	684,089	685,420

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。於二零一四年三月三十一日，應收賬項74,327,000港元（二零一三年（重列）：49,593,000港元）已逾期但無減值。此等應收賬項涉及之客戶近期並無不履行還款記錄。

於二零一四年三月三十一日，應收賬項2,143,000港元（二零一三年：1,919,000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。於二零一四年及二零一三年三月三十一日，全部有關應收賬項已逾期超過180日。

綜合財務報表附註

26 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收賬項，淨額 (續)

應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	1,919	2,681
已確認之減值虧損	476	176
減值虧損撥回	(252)	-
未能收回的款項撇銷	-	(938)
年終	2,143	1,919

本集團之應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	集團		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
港元	966,020	532,707	529,210
澳門幣	125,844	15,578	45,684
新加坡元	80,467	119,569	76,744
人民幣	18,181	16,235	33,782
	1,190,512	684,089	685,420

若干建築合約之貿易應收款項已作為本集團銀行融資之抵押品 (附註37(d))。

26 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一四年 三月三十一日		二零一三年 三月三十一日		二零一二年 四月一日	
	集團	公司	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
給予分包承建商之墊款	620,939	-	221,520	-	185,552	-
預付款項及按金	52,173	1,303	46,200	71	54,663	71
其他應收款項	100,103	235	110,154	235	45,673	235
	773,215	1,538	377,874	306	285,888	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202,196,000港元(二零一三年:171,323,000港元)，每年按8.0厘至9.0厘(二零一三年: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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原材料，按成本值	57,934	49,301
製成品，按成本值	56,311	28,626
其他，按成本值	1,377	1,200
	115,622	79,127

綜合財務報表附註

28 施工中建築合約

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

下列各項已計入流動資產／(負債)：

應收客戶建築合約款項
應付客戶建築合約款項

二零一四年 三月三十一日 千港元	集團	
	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
25,465,287	22,347,518	21,524,550
(25,456,399)	(22,170,045)	(21,415,408)
8,888	177,473	109,142
994,186	617,768	496,599
(985,298)	(440,295)	(387,457)
8,888	177,473	109,142

施工中建築合約之應收客戶保固金為392,332,000港元(二零一三年(重列)：252,729,000港元)已歸類為應收賬項，淨額(附註26(a))。

29 按公平值計入損益之金融資產

按公平值列賬之貨幣市場基金
— 非上市

二零一四年		二零一三年	
集團	公司	集團	公司
千港元	千港元	千港元	千港元
32,544	9,232	42,402	19,048

按公平值計入損益之金融資產32,544,000港元(二零一三年：42,402,000港元)及9,232,000港元(二零一三年：19,048,000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))。

30 衍生金融負債

按公平值列賬

港元利率掉期 (附註)

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
15,127	26,952

附註：於二零一一年，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。該等利率掉期合約於二零一二年六月至二零一二年八月期間生效，並於生效日期起計4年後到期。

31 借貸

	集團			公司	
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非即期					
融資租賃承擔	19,117	3,756	2,965	-	-
長期銀行貸款－有抵押	1,261,408	1,011,834	752,750	-	-
	1,280,525	1,015,590	755,715	-	-
即期					
短期銀行貸款－有抵押	1,098,821	649,372	686,734	30,000	30,000
融資租賃承擔之即期部分	15,776	4,787	3,492	-	-
長期銀行貸款－有抵押之即期部分	55,290	64,584	31,607	-	-
	1,169,887	718,743	721,833	30,000	30,000
總借貸	2,450,412	1,734,333	1,477,548	30,000	30,000

綜合財務報表附註

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	
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日 (重列)	二零一二年 四月一日 (重列)	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 四月一日	二零一四年	二零一三年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
一年內	1,154,111	713,956	718,341	15,776	4,787	3,492	30,000	30,000
一至二年	446,655	130,381	120,156	11,123	2,491	1,013	-	-
二至五年	476,900	505,584	237,205	7,994	1,265	1,952	-	-
五年後	337,853	375,869	395,389	-	-	-	-	-
	2,415,519	1,725,790	1,471,091	34,893	8,543	6,457	30,000	30,000

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	集團			公司	
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日 (重列)	二零一二年 四月一日 (重列)	二零一四年	二零一三年
	%	%	%	%	%
短期銀行貸款	2.4	2.6	2.6	2.7	3.0
長期銀行貸款	2.3	2.3	2.4	-	-
融資租賃承擔	2.2	2.7	3.3	-	-

(c) 借貸賬面值與其公平值相若。

(d) 借貸主要以下列貨幣結算：

	集團		
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日 (重列)	二零一二年 四月一日 (重列)
	千港元	千港元	千港元
港元	2,373,564	1,672,087	1,425,614
新加坡元	76,848	31,512	21,200
人民幣	-	30,734	30,734
	2,450,412	1,734,333	1,477,548

31 借貸（續）

(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）。

(f) 融資租賃承擔如下：

	集團		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 四月一日 千港元
一年內	16,506	5,027	3,696
第二至第五年	19,625	3,920	3,176
	36,131	8,947	6,872
融資租賃之未來財務費用	(1,238)	(404)	(415)
	34,893	8,543	6,457

32 遞延所得稅

遞延所得稅資產／（負債）淨額之變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 （重列） 千港元
年初	(3,554)	3,126
在綜合損益表中計入／（扣除）（附註10）	4,154	(6,792)
貨幣匯兌差額	35	112
年終	635	(3,554)

綜合財務報表附註

32 遞延所得稅（續）

年內，遞延所得稅資產及負債（並無考慮抵銷同一稅務司法權區之結餘）之變動如下：

資產／(負債)	稅項虧損		無形資產		加速折舊撥備		總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年 (重列)	二零一四年	二零一三年 (重列)
集團	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年初	29,702	31,659	(2,641)	(2,815)	(30,615)	(25,718)	(3,554)	3,126
在綜合損益表中 計入／(扣除)	7,720	(1,957)	174	174	(3,740)	(5,009)	4,154	(6,792)
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	35	112	35	112
年終	37,422	29,702	(2,467)	(2,641)	(34,320)	(30,615)	635	(3,554)

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，並於綜合資產負債表內列賬：

	集團		
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日 (重列)	二零一二年 四月一日 (重列)
	千港元	千港元	千港元
遞延所得稅資產			
十二個月後可收回	3,585	2,945	7,782
十二個月內可收回	896	736	1,945
	4,481	3,681	9,727
遞延所得稅負債，重列			
十二個月後可支付或償還	(3,077)	(5,788)	(5,281)
十二個月內可支付或償還	(769)	(1,447)	(1,320)
	(3,846)	(7,235)	(6,601)

32 遞延所得稅 (續)

於二零一四年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約660,167,000港元(二零一三年(重列)：563,839,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
無到期日	583,642	494,367
一年內到期	274	732
一年後至五年內到期	76,251	68,740
	660,167	563,839

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		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
即期	529,633	296,550	287,809
1-30日	47,966	14,898	38,730
31-90日	11,915	2,374	7,401
91-180日	412	1,710	3,606
180日以上	1,490	1,100	13,168
	591,416	316,632	350,714

綜合財務報表附註

33 應付供應商及分包承建商之款項（續）

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		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 (重列) 千港元	二零一二年 四月一日 (重列) 千港元
港元	430,588	203,516	227,129
澳門幣	64,652	5,761	4,534
新加坡元	63,013	95,525	49,920
人民幣	32,309	11,830	69,131
其他	854	-	-
	591,416	316,632	350,714

34 股本

	股份數目		金額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
每股面值0.2港元之普通股 法定： 年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足： 年初及年終	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

35 其他儲備及保留盈利

	股份溢價 千港元	其他儲備		總計 千港元	保留盈利 千港元
		資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元		
集團					
於二零一三年四月一日	413,776	359	34,381	448,516	963,313
年內溢利	-	-	-	-	38,615
二零一三年末期股息	-	-	-	-	(6,045)
二零一四年中期股息	-	-	-	-	(4,381)
貨幣匯兌差額	-	-	3,981	3,981	-
於二零一四年三月三十一日	413,776	359	38,362	452,497	991,502
代表：					
擬派二零一四年末期股息					6,045
其他					985,457
於二零一四年三月三十一日					991,502
於二零一二年四月一日	413,776	359	32,975	447,110	912,322
年內溢利	-	-	-	-	65,360
二零一二年末期股息	-	-	-	-	(9,988)
二零一三年中期股息	-	-	-	-	(4,381)
貨幣匯兌差額	-	-	1,406	1,406	-
於二零一三年三月三十一日	413,776	359	34,381	448,516	963,313
代表：					
擬派二零一三年末期股息					6,045
其他					957,268
於二零一三年三月三十一日					963,313

綜合財務報表附註

35 其他儲備及保留盈利（續）

	股份溢價 千港元	其他儲備 資本贖回 儲備 千港元	總計 千港元	保留盈利 千港元
公司				
於二零一三年四月一日	413,776	359	414,135	980,177
本公司權益持有人應佔虧損	-	-	-	(7,510)
二零一三年末期股息	-	-	-	(6,045)
二零一四年中期股息	-	-	-	(4,381)
於二零一四年三月三十一日	413,776	359	414,135	962,241
代表：				
擬派二零一四年末期股息				6,045
其他				956,196
於二零一四年三月三十一日				962,241
於二零一二年四月一日	413,776	359	414,135	994,520
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	26
二零一二年末期股息	-	-	-	(9,988)
二零一三年中期股息	-	-	-	(4,381)
於二零一三年三月三十一日	413,776	359	414,135	980,177
代表：				
擬派二零一三年末期股息				6,045
其他				974,132
於二零一三年三月三十一日				980,177

36 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與業務所耗用現金淨額之對賬表

	二零一四年 千港元	二零一三年 (重列) 千港元
經營溢利	85,533	109,559
利息收入	(19,017)	(15,839)
投資的股息收入	(74)	(296)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	3,020	(32)
投資物業公平值收益淨額	(4,310)	(54,951)
攤銷無形資產	1,056	1,056
攤銷租賃土地及土地使用權	1,447	1,451
折舊	92,890	71,255
已減值應收款項撇銷	-	614
應收款項減值撥備(扣除應收款項減值撥回)	224	176
衍生金融負債之收益淨額	(2,541)	-
按公平值計入損益之金融資產收益	(940)	(626)
營運資金變動前之經營溢利	157,288	112,367
給予供應商之貸款增加	(4,200)	-
應收賬項淨額(增加)／減少	(506,608)	1,112
存貨增加	(38,031)	(5,431)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(379,999)	(83,026)
應收客戶建築合約款項增加	(380,213)	(120,788)
添置待售發展中物業	(58,818)	(39,116)
應收聯營公司款項增加	(1,232)	(43)
應收合營企業／共同經營業務／ 其他共同經營業務夥伴款項淨額(增加)／減少	(60)	3,751
應付供應商及分包承建商之款項增加／(減少)	277,735	(34,886)
預提費用、應付保固金及其他負債增加	211,449	71,981
應付客戶建築合約款項增加	545,058	52,786
業務所耗用現金淨額	(177,631)	(41,293)

綜合財務報表附註

36 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資變動分析

	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
於二零一三年四月一日，重列 融資活動現金(流出)／ 流入淨額	1,022	8,543	1,076,418	649,372	(119,766)
預付貸款安排費用之攤銷費用	-	(10,747)	239,727	449,449	35,663
非控制性權益應佔溢利	619	-	1,082	-	-
訂立融資租賃承擔(附註(c))	-	37,185	-	-	-
貨幣匯兌差額	19	(88)	(529)	-	-
於二零一四年三月三十一日	1,660	34,893	1,316,698	1,098,821	(84,103)
於二零一二年四月一日， 如先前所呈報 就採納香港財務報告準則 第11號之調整	1,072	6,457	784,357	578,734	(119,593)
	-	-	-	108,000	-
於二零一二年四月一日，重列 融資活動現金(流出)／ 流入淨額	1,072	6,457	784,357	686,734	(119,593)
預付貸款安排費用之攤銷費用	-	(5,526)	291,194	(37,362)	(173)
非控制性權益應佔虧損	(50)	-	867	-	-
訂立融資租賃承擔(附註(c))	-	7,560	-	-	-
貨幣匯兌差額	-	52	-	-	-
於二零一三年三月三十一日，重列	1,022	8,543	1,076,418	649,372	(119,766)

(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額為37,185,000港元(二零一三年：7,560,000港元)。

37 銀行融資

於二零一四年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資之銀行融資總額為4,244,255,000港元（二零一三年（重列）：3,191,919,000港元），其中2,931,535,000港元（二零一三年（重列）：2,214,655,000港元）已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 84,103,000港元（二零一三年：119,766,000港元）之受限制存款（附註25）；
- (b) 32,544,000港元（二零一三年：42,402,000港元）之按公平值計入損益之金融資產（附註29）；
- (c) 4,222,056,000港元（二零一三年（重列）：3,167,175,000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（附註26(a)）；及
- (e) 569,762,000港元（二零一三年：575,289,000港元）之物業、廠房及設備，323,315,000港元（二零一三年：318,423,000港元）之投資物業，1,916,000港元（二零一三年：1,972,000港元）之租賃土地及土地使用權以及445,744,000港元（二零一三年：386,926,000港元）之待售發展中物業（附註15、16、17及18）。

38 承擔及或然負債

本集團現時之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。於二零一四年三月三十一日，本集團就若干合約面對多項定額賠償索償，相關延期申請已遞交予客戶。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事認為任何由此產生之負債不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零一零年，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證據過程中。董事認為，目前毋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為884,253,000港元（二零一三年（重列）：828,364,000港元）。
- (d) 於二零一四年三月三十一日，本集團之已訂約但未產生之資本開支約為16,170,000港元（二零一三年：18,524,000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。

綜合財務報表附註

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：

土地及樓宇
一年內
一至五年
五年後

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
11,328	11,664
19,912	23,062
33,126	35,476
64,366	70,202

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：

一年內
一至五年

集團	
二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
3,849	4,235
1,316	3,666
5,165	7,901

40 關聯人士交易

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及概要如下：

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：

薪金及袍金
 酌情花紅
 退休金成本 – 定額供款計劃

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及袍金	15,250	14,323
酌情花紅	2,460	2,460
退休金成本 – 定額供款計劃	665	603
	18,375	17,386

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， 自一八六二年六月三十日 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

	二零一零年 (重列) 千港元	二零一一年 (重列) 千港元	二零一二年 (重列) 千港元	二零一三年 (重列) 千港元	二零一四年 千港元
收入	4,000,522	3,813,032	4,815,198	4,196,546	6,552,586
除所得稅前溢利	69,437	87,528	50,240	73,490	47,025
所得稅開支	(5,795)	(6,683)	(7,582)	(8,180)	(7,791)
非控制性權益應佔虧損／(溢利)	2	594	(1,167)	50	(619)
本公司權益持有人應佔溢利	63,644	81,439	41,491	65,360	38,615

綜合資產及負債

於三月三十一日

	二零一零年 (重列) 千港元	二零一一年 (重列) 千港元	二零一二年 (重列) 千港元	二零一三年 (重列) 千港元	二零一四年 千港元
總資產	2,743,494	3,094,811	3,990,249	4,412,525	6,242,116
總負債及非控制性權益	(1,430,855)	(1,688,044)	(2,543,206)	(2,913,085)	(4,710,506)
股東權益	1,312,639	1,406,767	1,447,043	1,499,440	1,531,610

上述財務摘要摘錄自本集團經審核綜合財務報表。