
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有有利集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：00406）

非常重大出售
出售物業

敬請注意，分發本通函旨在向股東提供有關本公司建議出售（定義見本通函）之資料，以便股東於股東特別大會（定義見本通函）就將予提呈批准（其中包括）出售之決議案表決時作出知情決定。本通函並不構成或組成認購或購買任何股份（定義見本通函）或本公司其他證券之要約、邀請或招攬或促使上述事宜之要約，而分發本通函亦非為邀請作出有關任何股份或本公司其他證券之要約。

董事局函件載於本通函第4至第12頁。

本公司謹訂於二零零八年二月十二日（星期二）上午十時正假座香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第99至第100頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印列之指示填妥及交回表格，並且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓。閣下於填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

頁次

釋義	1
董事局函件	
1. 緒言	4
2. 協議	5
3. 物業	5
4. 代價	5
5. 條件	6
6. 完成	6
7. 本集團之資料	7
8. 買方之資料	7
9. 訂立協議之原因及益處	7
10. 所得款項用途	7
11. 出售之財務影響	8
12. 本集團之業務回顧及前景	9
13. 股東特別大會	11
14. 股東要求按股數投票表決之程序	11
15. 推薦意見	12
16. 附加資料	12
附錄一 — 有關物業可識別收入淨額來源之 未經審核損益表及物業估值	13
附錄二 — 本集團財務資料	15
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	82
附錄四 — 物業估值	89
附錄五 — 一般資料	94
股東特別大會通告	99

釋 義

於本通函內，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「協議」	指	買方就購買物業於二零零七年十一月二十一日向賣方提出並獲賣方於同日接納之投標
「許可」	指	就將物業29樓全層由物業29樓現時餐廳用途更改為全層設有14間酒店客房之酒店用途，由所有相關政府部門所有必要批准及牌照，包括但不限於屋宇署批准樓宇設計圖及酒店牌照
「營業日」	指	星期六及公眾假期（定義及涵義見第149章公眾假期法）以外之日子
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「取消文件」	指	令買方律師合理信納，證明登記於土地註冊處註冊摘要編號分別為UB6257981及UB6287133之臨時買賣合約及買賣合約已取消及再無任何效力之證明文件
「本公司」	指	有利集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	協議完成
「完成日期」	指	二零零八年二月二十九日
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據協議賣方向買方出售物業全部權益
「開支」	指	出售相關之翻新工程成本、法律及專業費用、物業代理佣金、估值費用、印刷費用及雜項開支
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「酒店管理人」	指	洲際酒店集團有限公司
「酒店管理協議」	指	由賣方作為擁有人與酒店管理人所訂立日期為二零零三年十月十日之管理協議，其後由日期為二零零四年四月二十七日之協議修訂以及由酒店管理人以其管理人身份及／或代表賣方與第三方訂立或自第三方取得之所有進一步合約、牌照、協議及安排修訂
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月十五日，即本通函付印前為確定若干資料以載入其中之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於香港銅鑼灣霎東街33號及耀華街11號之物業，名為香港銅鑼灣快捷假日酒店，於進行翻新工程前為擁有269間客房之酒店。物業之總樓面面積為155,650平方呎
「買方」	指	Smart Easy Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「翻新工程」	指	將物業29樓現時餐廳用途更改為全層設有14間酒店客房之相關裝修／改建工程
「優先購買權」	指	酒店管理協議訂明之優先購買權，規定於賣方接獲第三方提出購買物業之賣方可接受真誠購買建議時，賣方必須通知酒店管理人，且給予酒店管理人投標之公平合理機會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)出售召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	世港有限公司,於香港註冊成立之公司,為本公司間接全資附屬公司
「賣方律師」	指	貝克•麥堅時律師事務所,地址為香港中環和記大廈14樓



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:00406)

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*

註冊辦事處:

Clarendon House, Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

* 獨立非執行董事

敬啟者:

非常重大出售
出售物業

1. 緒言

於二零零七年十一月二十七日,本公司宣佈,賣方為本公司之間接全資附屬公司,於二零零七年十一月二十一日接納由買方提呈以總現金代價1,580,000,000港元購買物業之投標。

根據上市規則第14章,出售構成本公司之非常重大出售,必須於就此召開之股東特別大會上獲得股東批准,方可作實。

本通函旨在向閣下提供出售之進一步詳情及上市規則規定之其他資料,並向閣下提供股東特別大會通告,會上將提呈徵求閣下批准出售之普通決議案。

僅供識別

2. 協議

日期： 二零零七年十一月二十一日

訂約方：

- 世港有限公司，作為賣方，為本公司間接全資附屬公司
- Smart Easy Enterprises Limited，作為買方

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益股東均獨立於本公司、其附屬公司及其各自之關連人士。

3. 物業

由賣方出售之資產為其於物業之全部權益。買方同意根據現有酒店管理協議及其租約連同據此之利益購買物業，而有關租約將於完成時轉讓予買方。

4. 代價

出售代價為1,580,000,000港元，須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 80,000,000港元已於二零零七年十一月二十一日由買方支付作為初步按金（「初步按金」）及代價一部份；
- (ii) 78,000,000港元已於二零零七年十二月五日由買方支付作為進一步按金（「進一步按金」）及代價一部份；及
- (iii) 餘額1,422,000,000港元（「代價餘額」）須於完成時支付。

倘於完成日期或之前，賣方未能完成翻新工程及取得許可，買方將向賣方律師作為託管人支付代價餘額其中30,000,000港元（「保證金」）。倘於完成日期起計一(1)年內賣方未能完成翻新工程及取得許可，賣方律師將向買方退還保證金連同任何應計利息，而於該情況下，雙方均不得向對方進一步提出訴訟或申索。倘賣方於上述一(1)年內任何時間完成翻新工程及取得許可，賣方律師必須向賣方發還保證金連同任何應計利息。於最後實際可行日期，翻新工程並未完成及尚未取得許可。

出售之代價乃賣方與買方經計及最近香港物業市場狀況、由董事所作出市場調查及由獨立合資格物業估值師就融資對物業於二零零七年三月十六日作出之估值1,000,000,000港元後公平磋商釐定。物業於二零零七年十月三十一日之估值報告載於本通函附錄四。

5. 條件

出售須待以下條件達成後方告完成：

- (i) 酒店管理人於完成日期前最少三十(30)日，並無行使或放棄購買物業之優先購買權；
- (ii) 賣方於二零零八年二月十五日或之前向買方提出取消文件；及
- (iii) 本公司股東根據上市規則於股東特別大會批准協議及出售。

於最後實際可行日期，上文第(i)及(ii)項條件已達成。

6. 完成

出售將於完成日期完成。

倘任何上述條件未能於有關時間達成，協議將告失效及取消，而賣方將於三個營業日內向買方退還初步按金及進一步按金連同任何應計利息（惟不包括任何費用或賠償），且雙方均不得向對方索償，訂約方須就此訂立取消買賣物業之取消協議及促使於土地註冊處登記，有關法律費用由其各自自行承擔。

倘買方未能遵守或符合協議條款，賣方可能透過向買方或其律師發出書面通知終止本協議，倘物業佔有權已授予買方，賣方將隨即有權再次進入並重新佔有物業，當中不附帶任何買方權利或利益，而且賣方將有權完全沒收初步按金及進一步按金（倘買方已支付）。

7. 本集團之資料

本公司於一九九一年在聯交所上市。在傳統建築經驗之堅固根基上，其附屬公司Yau Lee Construction Company Limited於一九五八年創立，逐漸發展成為香港主要及最富經驗之建築公司之一。其後本集團因應市場需要於不同範疇擴展其業務。除於香港從事樓宇建築之主要業務外，本集團於九十年代開始擴展其業務至中國內地。本公司主要業務包括樓宇建築、維修保養、翻新、水管及渠務工程、建築物料貿易、預製產品生產及貿易、物業發展、酒店及物業投資、資訊科技方案及服務。

8. 買方之資料

買方為Smart Easy Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，買方主要從事物業投資，為本公司獨立第三方。

9. 訂立協議之原因及益處

本公司初步擬持有物業作長遠投資，部份作酒店經營用途，另外部份作物業租賃用途。經考慮物業市況再度活躍及買方提出之物業代價後，董事認為，出售為本公司變現其投資之良機。出售所得款項將有助本公司減低借貸及日後利息開支，並改善本公司財務狀況及營運資金狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃經公平磋商後訂立，其條款屬物業市場內一般慣例，而出售為公平合理，符合本公司及股東整體利益。

10. 所得款項用途

出售代價為1,580,000,000港元，扣除開支約17,000,000港元後，出售所得款項淨額將約為1,563,000,000港元。本公司擬將出售所得款項淨額用於償還於二零零七年十一月三十日之按揭貸款約436,800,000港元，而餘額將用作本公司一般營運資金以及本公司之未來投資及擴展業務用途。

11. 出售之財務影響

(a) 出售之財務影響

出售之代價為1,580,000,000港元，扣除物業於二零零七年三月三十一日之賬面值約859,908,000港元及開支約17,000,000港元後，本公司預期可自出售錄得收益約703,092,000港元。

根據本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零零七年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為787,000,000港元。經參考物業於二零零七年九月三十日之賬面值，出售將減少本集團之非流動資產約901,000,000港元，同時減少本集團之負債約502,000,000港元。本集團之現金流量狀況亦將因出售而有所改善。本集團於完成後所持現金將較二零零七年九月三十日增加1,122,000,000港元。假設出售已於二零零七年九月三十日完成，本集團之未經審核備考綜合資產淨值將約為1,510,000,000港元。

由於所得款項將用作償還其若干尚欠借貸及增加本集團之現金結餘，故出售將改善本集團之流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）。本集團於二零零七年九月三十日之流動比率為1.2，假設出售已於二零零七年九月三十日完成，流動比率則改善至約2.4。

至於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度，酒店於二零零六年營運五個月，而於二零零七年則全年營運，物業應佔總收益分別約為41,401,000港元及97,256,000港元。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之物業應佔除所得稅前淨溢利分別約為14,594,000港元及58,849,000港元。截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之物業應佔除所得稅後淨溢利分別約為14,124,000港元及46,441,000港元。

截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度，賣方就銀行貸款已付之融資成本（以物業作抵押）分別約為15,556,000港元及22,926,000港元。該銀行貸款乃按每年港元之香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.05厘計息。

物業於截至二零零七年九月三十日止六個月為本集團帶來約49,386,000港元之收益，約佔本集團收益6%。董事認為出售於完成後不會對本集團之盈利構成重大不利影響。本集團之樓宇建築、屋宇裝修及維修業務為本集團形成穩定收入基礎。根據截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告，樓宇建築、屋宇裝修及維修業務為本集團帶來約739,191,000港元收益。

因此，董事認為本集團具備足夠業務及資產，基於本集團從事樓宇建築、屋宇裝修及維修以及其他業務，即使於協議完成後亦不會全數或主要持有現金或短期證券。有關上述業務之進一步資料於下文「本集團之業務回顧及前景」一段及本通函附錄二論述。

有關出售對本集團盈利及資產與負債之影響，可參閱本通函附錄三所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」。

(b) 未經審核備考財務資料

董事認為，根據截至二零零七年九月三十日止六個月期間之未經審核中期業績編製餘下集團之未經審核備考財務資料，將為股東提供足夠及具代表性之餘下集團財務資料。

董事認為，由於本集團之樓宇建築、屋宇裝修及維修以及其他業務不會受到任何季節因素及天氣因素影響，本集團之業務不會受到任何可能影響所用備考財務資料之代表性或準確性之季節性波動影響。

12. 本集團之業務回顧及前景

(a) 本集團之業務回顧

(i) 樓宇建築、屋宇裝修及維修業務

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，本集團完成兩份總值約1,383,000,000港元之合約，並獲得五份總值約2,180,000,000港元之合約。本集團手頭建築合約之合約總值約為4,141,000,000港元，並未包括期內獲得一項價值約1,654,000,000港元之合營合約。

手頭合約增加歸因於香港建築市場好轉。截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之樓宇建築、屋宇裝修及維修業務虧損為107,000,000港元，由於期內所承包之工程項目進度加快和涉及修訂工程，產生若干成本，並就未確定可否收回的成本作出撥備。本集團出現虧損乃由於上述原因，加上利息成本高企、人民幣升值以及物料、分包承建商及勞工成本上漲所致。

(ii) 其他業務

本集團其他業務包括提供資訊科技服務、製造及貿易預製建築組件、水喉渠務、建築材料貿易以及新成立之玻璃幕牆及鋼鐵工程承建分部。該等業務僅佔本集團外部銷售總額約3%，故對本集團業績的貢獻不大，然而，此等分部仍為本集團業務之一部份，對維持本集團服務及產品質素而言屬不可或缺。

(iii) 出售對本集團之影響

本集團主要從事樓宇建築、屋宇裝修及維修業務，誠如本通函附錄二所載，本集團截至二零零七年九月三十日止六個月期間之未經審核收益約為811,000,000港元。於期內，物業租賃及酒店經營收益約為49,000,000港元，佔本集團收益6%。儘管協議完成，董事認為本集團之收益不會受重大影響。

(b) 本集團業務前景

為保持於投標公共項目合約方面之競爭力，本集團已進行縱向整合，業務規模擴大後，對成本、質素及設計之監控將得以改善，從而加強投標時之競爭力。由於出售完成後現金將大幅增加，本集團正考慮擴展業務至新加坡及中東等海外市場，以把握此等新興建築市場之商機。

本集團將積極在區內物色投資機會，以提升股東回報。截至本通函日期，並未覓得具體新投資項目。

13. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓舉行股東特別大會,大會通告載於本通函第99至第100頁。會上將提呈普通決議案,以酌情通過批准出售及據此擬進行交易。

根據上市規則第14章,出售構成本公司之非常重大出售。根據上市規則第14.49條,出售須於股東特別大會上獲得股東批准,方可作實。於最後實際可行日期,據董事所知,概無股東或彼等各自之聯繫人士於出售中擁有有別於其他股東擁有之任何權益(除透過彼等於本公司之權益),故概無股東須於股東特別大會就批准出售所提呈之決議案放棄投票。

14. 股東要求按股數投票表決之程序

根據本公司之公司細則第79條,任何於股東大會提呈股東表決之決議案須由股東親身或其委任代表以舉手方式表決,除非(於宣布舉手表決結果之前或之時或在撤回以按股數投票方式表決之任何其他要求之時)以下人士要求以按股數投票方式表決:

- (a) 該大會主席;或
- (b) 最少三名親身出席大會並有權於會上投票之股東(或倘股東為公司,則其正式授權代表)或其受委代表;或
- (c) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分一之一名或多名親身出席之股東(或倘股東為公司,則其正式授權代表)或其受委代表;或
- (d) 持有獲賦予權利可於會上投票之股份(該等股份已繳足股款,合計不少於附有該項權利之所有股份實繳股款總額十分一之股份)之一名或多名親身出席大會之股東(或倘股東為公司,則其正式授權代表)或其受委代表。

15. 推薦意見

董事局認為，出售符合本公司之利益，且出售之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事局推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准協議以及據此擬進行及與此有關之交易。

16. 附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
有利集團有限公司
公司秘書
徐文龍

二零零八年一月十八日

以下為物業截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個年度以及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月之可識別收入淨額來源（「可識別收入淨額來源」）之未經審核損益表，有關資料來自物業相關賬目及記錄。

	截至九月三十日		截至三月三十一日		
	止六個月		止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	6,330	5,798	12,647	10,934	5,815
酒店經營收入	41,819	35,758	82,060	28,017	—
管理費收入	1,237	1,240	2,549	2,450	2,088
酒店經營成本	(8,536)	(7,147)	(15,450)	(5,304)	—
投資物業公平值變動	47,000	11,000	41,000	9,000	54,857
行政開支	(20,553)	(20,780)	(41,031)	(22,984)	(8,698)
銀行貸款利息	(11,923)	(11,690)	(22,926)	(7,519)	(2,128)
所得稅開支	(5,818)	(886)	(12,408)	(470)	(10,085)
可識別收入淨額來源	<u>49,556</u>	<u>13,293</u>	<u>46,441</u>	<u>14,124</u>	<u>41,849</u>

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)段，本公司董事已委任本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行商定程序的應聘工作」，就編製物業之可識別收入淨額來源進行若干據實調查程序。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函件所載協定程序，核數師同意物業相關賬目及記錄之可識別收入淨額來源，並向本公司董事報告按照協定程序進行據實調查之結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函件，任何其他人士不得使用或倚賴該等據實調查結果作任何用途。董事認為，可識別收入淨額來源已根據物業相關賬目及記錄妥為編製。

物業之估值如下：

	於十月 三十一日		於三月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
估值	<u>1,400,000</u>	<u>1,030,000</u>	<u>864,000</u>	<u>845,000</u>

物業於二零零五年三月三十一日之估值乃以卓德測計師行有限公司發出之估值報告為準；物業於二零零六年及二零零七年三月三十一日以及二零零七年十月三十一日之估值乃以第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出之估值報告為準。彼等皆為獨立專業物業估值師。

1. 財務概要

以下為本集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度年終及各年之經審核綜合財務業績及財務狀況，有關資料乃摘錄自本公司於有關年度之年報。截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個年度之核數師報告並無保留或經修訂意見。摘錄自本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告之本集團截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表及本集團於二零零七年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表載列如下。

綜合損益表

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	810,804	909,004	2,109,311	1,452,208	1,355,583
銷售成本	(830,115)	(849,823)	(1,931,644)	(1,326,918)	(1,234,086)
(毛損) / 毛利	(19,311)	59,181	177,667	125,290	121,497
其他收入及收益	9,804	5,128	17,478	8,824	3,434
行政開支	(75,972)	(63,609)	(138,901)	(112,154)	(105,674)
其他營運支出	(1,568)	(452)	(2,829)	(3,916)	(5,047)
投資物業公平值變動	47,000	11,000	41,000	9,000	54,857
經營(虧損) / 溢利	(40,047)	11,248	94,415	27,044	69,067
財務費用	(28,754)	(20,331)	(40,344)	(21,435)	(8,701)
應佔聯營公司之虧損	—	—	—	—	(2,384)
應佔共同控制實體之 溢利 / (虧損)	709	—	12,595	(510)	—
除所得稅前(虧損) / 溢利	(68,092)	(9,083)	66,666	5,099	57,982
所得稅開支	(7,571)	(350)	(17,057)	(3,079)	(12,281)
(期內虧損) / 年內溢利	<u>(75,663)</u>	<u>(9,433)</u>	<u>49,609</u>	<u>2,020</u>	<u>45,701</u>
應佔部份：					
本公司權益持有人	(75,663)	(9,448)	49,790	1,967	47,085
少數股東權益	—	15	(181)	53	(1,384)
	<u>(75,663)</u>	<u>(9,433)</u>	<u>49,609</u>	<u>2,020</u>	<u>45,701</u>
每股(虧損) / 盈利	<u>(17.16仙)</u>	<u>(2.14仙)</u>	<u>11.29仙</u>	<u>0.45仙</u>	<u>10.68仙</u>

綜合資產負債表

	於九月三十日		於三月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	311,889	294,800	303,543	291,889
投資物業	360,000	340,000	299,000	290,000
租賃土地	351,397	352,038	353,321	342,189
聯營公司	39	39	39	39
共同控制實體	28,303	12,595	—	—
遞延所得稅資產	34	34	30	46
其他非流動資產	51,457	35,364	29,779	37,009
	<u>1,103,119</u>	<u>1,034,870</u>	<u>985,712</u>	<u>961,172</u>
流動資產				
現金及銀行存款	205,811	213,011	257,696	195,313
應收賬項，淨額	252,303	252,901	171,235	181,228
預付款項、按金及其他應收款項	99,483	109,428	63,516	44,148
存貨	24,295	16,282	11,599	10,908
預付所得稅	960	871	1,783	402
應收客戶建築合約款項	526,096	406,991	299,423	224,928
按公平值計入損益之金融資產	5,298	5,167	4,973	10,335
應收聯營公司款項	13,539	13,855	9,730	15,821
應收共同控制實體款項	4,488	14,408	—	—
應收關連人士款項	30	30	30	30
	<u>1,132,303</u>	<u>1,032,944</u>	<u>819,985</u>	<u>683,113</u>
總資產	<u>2,235,422</u>	<u>2,067,814</u>	<u>1,805,697</u>	<u>1,644,285</u>
權益				
股本	88,190	88,190	88,190	88,190
其他儲備	419,159	419,199	416,515	415,789
保留盈利				
擬派末期股息	—	4,409	—	3,307
其他	278,535	354,199	308,818	310,221
	<u>785,884</u>	<u>865,997</u>	<u>813,523</u>	<u>817,507</u>
權益持有人應佔部份	785,884	865,997	813,523	817,507
少數股東權益	628	628	809	756
	<u>786,512</u>	<u>866,625</u>	<u>814,332</u>	<u>818,263</u>

	於九月三十日		於三月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
負債				
非流動負債				
長期借貸	396,705	477,441	427,285	340,291
遞延所得稅負債	73,326	66,653	53,102	51,843
	<u>470,031</u>	<u>544,094</u>	<u>480,387</u>	<u>392,134</u>
流動負債				
銀行透支－有抵押	72,225	70,405	1,549	29,715
短期銀行貸款－有抵押	355,948	292,622	283,954	195,856
長期借貸之即期部份	93,563	52,075	21,655	11,179
衍生金融工具	5,502	—	—	—
應付供應商及分包承建商之款項	214,340	124,481	102,802	100,161
預提費用、應付保固金及其他負債	155,628	105,146	88,542	79,413
應付所得稅	3,295	2,396	790	1,259
應付客戶建築合約款項	78,378	9,970	2,479	15,776
應付共同控制實體款項	—	—	9,207	—
應付關連人士款項	—	—	—	529
	<u>978,879</u>	<u>657,095</u>	<u>510,978</u>	<u>433,888</u>
總負債	<u>1,448,910</u>	<u>1,201,189</u>	<u>991,365</u>	<u>826,022</u>
總權益及負債	<u>2,235,422</u>	<u>2,067,814</u>	<u>1,805,697</u>	<u>1,644,285</u>
流動資產淨值	<u>153,424</u>	<u>375,849</u>	<u>309,007</u>	<u>249,225</u>
總資產減流動負債	<u>1,256,543</u>	<u>1,410,719</u>	<u>1,294,719</u>	<u>1,210,397</u>

2. 本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表
(本文所界定詞彙僅適用於本附錄)

以下財務資料乃轉載摘錄自本集團截至二零零七年九月三十日止六個月中期報告之相關資料，連同二零零六年同期之未經審核比較數字。

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	2	810,804	909,004
銷售成本		(830,115)	(849,823)
(毛損)／毛利		(19,311)	59,181
其他收入及收益		9,804	5,128
行政開支		(75,972)	(63,609)
其他營運支出		(1,568)	(452)
投資物業公平值收益		47,000	11,000
經營(虧損)／溢利	3	(40,047)	11,248
財務費用		(28,754)	(20,331)
應佔共同控制實體之溢利		709	—
除所得稅前虧損		(68,092)	(9,083)
所得稅開支	4	(7,571)	(350)
期內虧損		<u>(75,663)</u>	<u>(9,433)</u>
應佔部份：			
本公司權益持有人		(75,663)	(9,448)
少數股東權益		—	15
		<u>(75,663)</u>	<u>(9,433)</u>
中期股息	5	—	—
每股虧損	6	<u>(17.16仙)</u>	<u>(2.14仙)</u>

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	311,889	294,800
投資物業	7	360,000	340,000
租賃土地	7	351,397	352,038
聯營公司		39	39
共同控制實體		28,303	12,595
遞延所得稅資產		34	34
其他非流動資產		51,457	35,364
		<u>1,103,119</u>	<u>1,034,870</u>
流動資產			
現金及銀行存款		46,470	43,342
受限制存款		159,341	169,669
應收賬項，淨額	8	252,303	252,901
存貨		24,295	16,282
預付款項、按金及其他應收款項		99,483	109,428
預付所得稅		960	871
應收客戶建築合約款項		526,096	406,991
按公平值計入損益之金融資產		5,298	5,167
應收聯營公司款項		13,539	13,855
應收共同控制實體款項		4,488	14,408
應收關連人士款項		30	30
		<u>1,132,303</u>	<u>1,032,944</u>
總資產		<u><u>2,235,422</u></u>	<u><u>2,067,814</u></u>
權益			
股本	9	88,190	88,190
其他儲備		419,159	419,199
保留盈利		278,535	358,608
		<u>785,884</u>	<u>865,997</u>
權益持有人		785,884	865,997
少數股東權益		<u>628</u>	<u>628</u>
總權益		<u><u>786,512</u></u>	<u><u>866,625</u></u>

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸		396,705	477,441
遞延所得稅負債		73,326	66,653
		<u>470,031</u>	<u>544,094</u>
流動負債			
銀行透支－有抵押		72,225	70,405
短期銀行貸款－有抵押		355,948	292,622
長期借貸之即期部份－有抵押		93,563	52,075
衍生金融工具		5,502	—
應付供應商及分包承建商之款項	10	214,340	124,481
預提費用、應付保固金及其他負債		155,628	105,146
應付所得稅		3,295	2,396
應付客戶建築合約款項		78,378	9,970
		<u>978,879</u>	<u>657,095</u>
總負債		<u>1,448,910</u>	<u>1,201,189</u>
總權益及負債		<u>2,235,422</u>	<u>2,067,814</u>
流動資產淨值		<u>153,424</u>	<u>375,849</u>
總資產減流動負債		<u>1,256,543</u>	<u>1,410,719</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	本集團權益持有人應佔							少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	資本贖回		保留盈利	小計	總計		
			儲備	貨幣匯兌 儲備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零七年四月一日	88,190	415,430	359	3,410	358,608	865,997	628	866,625	
期內虧損	-	-	-	-	(75,663)	(75,663)	-	(75,663)	
貨幣匯兌差額	-	-	-	(40)	-	(40)	-	(40)	
股息	-	-	-	-	(4,410)	(4,410)	-	(4,410)	
於二零零七年九月三十日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,370</u>	<u>278,535</u>	<u>785,884</u>	<u>628</u>	<u>786,512</u>	
於二零零六年四月一日	88,190	415,430	359	726	308,818	813,523	809	814,332	
期內虧損	-	-	-	-	(9,448)	(9,448)	15	(9,433)	
於二零零六年九月三十日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>726</u>	<u>299,370</u>	<u>804,075</u>	<u>824</u>	<u>804,899</u>	

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動所產生／(所耗用)現金流量淨額	1,309	(184,479)
投資活動所耗用現金流量淨額	(7,303)	(2,535)
融資活動所產生現金流量淨額	7,302	5,386
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目之增加／(減少)	1,308	(181,628)
期初之現金及現金等價項目	(27,063)	88,634
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等價項目	<u>(25,755)</u>	<u>(92,994)</u>
現金及現金等價項目分析		
現金及銀行結存	46,470	30,368
銀行透支－有抵押	(72,225)	(123,362)
	<hr/>	<hr/>
	<u>(25,755)</u>	<u>(92,994)</u>

未經審核簡明中期財務資料附註

1. 編製基準及會計政策

中期財務資料未經本集團核數師審核，惟已由本集團審核委員會審閱。

本未經審核簡明綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製。本未經審核簡明綜合財務資料應與二零零七年年度財務報表一併閱讀。

編製本未經審核簡明綜合財務資料採用之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。香港會計師公會已頒佈於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新準則、詮釋及現有準則之修訂（統稱「新準則」）。本集團已評估此等新準則之影響，而結論為於本期間內採納此等新準則不會對本中期財務資料構成任何重大影響。

2. 收入及分部資料

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
建築	739,191	850,384
建築材料貿易	18,457	12,168
物業租賃	6,330	5,798
酒店經營	43,056	36,998
其他	3,770	3,656
	<u>810,804</u>	<u>909,004</u>

主要呈報形式－業務分部

本集團主要在香港從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、建築材料貿易、物業租賃及經營一間酒店。本集團經營之業務主要分四類：

- 建築－香港之樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程
- 建築材料貿易－建築及樓宇材料貿易
- 物業租賃－香港之物業租賃
- 酒店經營－在香港經營一間酒店

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發及提供網站寄存服務，由於規模有限，故並無獨立呈報。

截至二零零六年九月三十日止六個月之分部資料已經重列，以符合本中期期間採用之主要呈報形式。董事認為現行之主要呈報形式較為適合。

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。

主要呈報形式－業務分部

	截至二零零七年九月三十日止六個月						總額 千港元
	建築 千港元	建築材料 貿易 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	
外部銷售	739,191	18,457	6,330	43,056	3,770	—	810,804
分部間銷售	1,667	45,192	—	—	4,964	(51,823)	—
總銷售	<u>740,858</u>	<u>63,649</u>	<u>6,330</u>	<u>43,056</u>	<u>8,734</u>	<u>(51,823)</u>	<u>810,804</u>
分部業績	<u>(107,476)</u>	<u>(2,196)</u>	<u>46,095</u>	<u>21,201</u>	<u>(2,395)</u>	<u>(2,516)</u>	<u>(47,287)</u>
未分配收入							7,240
經營虧損							(40,047)
財務費用	(14,256)	(2,017)	(11,923)	—	(558)		(28,754)
應佔共同控制 實體之溢利	465	244	—	—	—		709
除所得稅前虧損							(68,092)
所得稅開支							(7,571)
期內虧損							<u>(75,663)</u>
分部資產	1,087,702	124,576	901,724	9,005	56,283		2,179,290
於聯營公司之權益	—	—	—	—	13,539		13,539
於共同控制 實體之權益	15,465	12,838	—	—	—		28,303
未分配資產							14,290
總資產							<u>2,235,422</u>
分部負債	(887,204)	(35,061)	(439,863)	(5,697)	(4,064)		(1,371,889)
未分配負債							(77,021)
總負債							<u>(1,448,910)</u>
資本開支	4,872	213	869	—	97		6,051
折舊	5,361	3,677	6,190	153	392		15,773
攤銷租賃土地	87	—	180	—	374		641
投資物業公平值收益	—	—	(47,000)	—	—		(47,000)

	截至二零零六年九月三十日止六個月(重列)						
	建築材料						總額
	建築	貿易	物業租賃	酒店經營	其他	對銷	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
外部銷售	850,384	12,168	5,798	36,998	3,656	—	909,004
分部間銷售	392	50,544	—	—	1,346	(52,282)	—
總銷售	<u>850,776</u>	<u>62,712</u>	<u>5,798</u>	<u>36,998</u>	<u>5,002</u>	<u>(52,282)</u>	<u>909,004</u>
分部業績	<u>(14,025)</u>	<u>(173)</u>	<u>9,297</u>	<u>16,571</u>	<u>(4,580)</u>	<u>(433)</u>	6,657
未分配收入							4,591
經營溢利							11,248
財務費用	(8,622)	(19)	(11,690)	—	—		(20,331)
除所得稅前虧損							(9,083)
所得稅開支							(350)
期內虧損							<u>(9,433)</u>
分部資產	975,850	107,957	638,507	207,262	55,652		1,985,228
於聯營公司之權益	—	—	—	—	9,771		9,771
未分配資產							13,314
總資產							<u>2,008,313</u>
分部負債	(678,002)	(20,679)	(439,916)	(6,835)	(3,708)		(1,149,140)
未分配負債							(54,274)
總負債							<u>(1,203,414)</u>
資本開支	3,493	3,655	3,072	451	94		10,765
折舊	2,581	1,892	5,829	82	455		10,839
攤銷租賃土地	87	—	180	—	374		641
投資物業公平值收益	—	—	(11,000)	—	—		(11,000)

3. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利乃扣除/(計入)下列各項後計算:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
折舊		
自置物業、廠房及設備	15,171	10,444
租賃物業、廠房及設備	602	395
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	19	(4)
攤銷租賃土地	<u>641</u>	<u>641</u>

4. 所得稅開支

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年: 17.5%) 之稅率作出撥備。海外稅項乃根據期內估計應課稅溢利按有關司法權區之現行稅率計算。

在未經審核簡明綜合損益表所扣除的所得稅開支包括:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港利得稅	7,406	149
海外稅項	165	201
	<u>7,571</u>	<u>350</u>

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股零 (二零零六年: 零)	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 每股虧損

每股虧損乃根據期內本公司權益持有人應佔本集團未經審核虧損75,663,000港元 (二零零六年: 9,448,000港元) 及已發行股份440,949,600股 (二零零六年: 440,949,600股) 計算。

由於期內並無潛在攤薄股份發行, 故並無呈列截至二零零七年及二零零六年九月三十日止期間之每股攤薄盈利。

7. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地 千港元
於二零零七年四月一日之賬面淨值	294,800	340,000	352,038
添置	6,051	—	—
出售	(189)	—	—
由投資物業轉撥至物業、 廠房及設備	27,000	(27,000)	—
公平值收益	—	47,000	—
折舊／攤銷開支(附註3)	(15,773)	—	(641)
	<u>311,889</u>	<u>360,000</u>	<u>351,397</u>
於二零零七年九月三十日 之賬面淨值			
於二零零六年四月一日 之賬面淨值	303,543	299,000	353,321
匯兌差額	1,947	—	—
添置	19,550	—	—
出售	(358)	—	—
公平值收益	—	41,000	—
折舊／攤銷開支	(29,882)	—	(1,283)
	<u>294,800</u>	<u>340,000</u>	<u>352,038</u>

於二零零七年九月三十日，賬面淨值約938,000,000港元之物業、廠房及設備、投資物業以及租賃土地已就本集團之銀行貸款抵押。

8. 應收賬項，淨額

應收賬項乃按服務或產品之性質於21日至一年內到期繳付。

應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
未到期	238,450	189,497
逾期日數：		
1-30日	2,402	39,898
31-90日	2,831	7,448
91-180日	114	783
180日以上	8,506	15,275
	<u>252,303</u>	<u>252,901</u>

9. 股本

於申報期內，本公司股本並無變動。

10. 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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
未到期	208,844	114,127
逾期日數：		
1-30日	4,582	8,711
31-90日	37	907
91-180日	200	190
180日以上	677	546
	<u>214,340</u>	<u>124,481</u>

3. 本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表
(本文所界定詞彙僅適用於本附錄)

以下財務資料乃轉載摘錄自本公司二零零七年年報所公佈本集團截至二零零七年三月三十一日止年度經審核財務報表之相關資料。

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	2,109,311	1,452,208
銷售成本		<u>(1,931,644)</u>	<u>(1,326,918)</u>
毛利		177,667	125,290
其他收入及收益	6	17,478	8,824
行政開支		(138,901)	(112,154)
其他營運支出		(2,829)	(3,916)
投資物業公平值變動	16	<u>41,000</u>	<u>9,000</u>
經營溢利	7	94,415	27,044
財務費用	9	(40,344)	(21,435)
應佔共同控制實體之溢利／(虧損)	20	<u>12,595</u>	<u>(510)</u>
除所得稅前溢利		66,666	5,099
所得稅開支	10	<u>(17,057)</u>	<u>(3,079)</u>
年內溢利		<u><u>49,609</u></u>	<u><u>2,020</u></u>
應佔部份：			
本公司權益持有人	11	49,790	1,967
少數股東權益		<u>(181)</u>	<u>53</u>
		<u><u>49,609</u></u>	<u><u>2,020</u></u>
股息	12	<u><u>4,409</u></u>	<u><u>—</u></u>
每股盈利	13	<u><u>11.29仙</u></u>	<u><u>0.45仙</u></u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	294,800	303,543
投資物業	16	340,000	299,000
租賃土地	17	352,038	353,321
聯營公司	19	39	39
共同控制實體	20	12,595	—
遞延所得稅資產	29	34	30
其他非流動資產	21	35,364	29,779
		<u>1,034,870</u>	<u>985,712</u>
流動資產			
現金及銀行存款	23	213,011	257,696
應收賬項，淨額	24	252,901	171,235
預付款項、按金及其他 應收款項	24	109,428	63,516
存貨	25	16,282	11,599
預付所得稅		871	1,783
應收客戶建築合約款項	26	406,991	299,423
按公平值計入損益之 金融資產	27	5,167	4,973
應收聯營公司款項	19	13,855	9,730
應收共同控制實體款項	20	14,408	—
應收關連人士款項	37	30	30
		<u>1,032,944</u>	<u>819,985</u>
總資產		<u><u>2,067,814</u></u>	<u><u>1,805,697</u></u>
權益			
股本	31	88,190	88,190
其他儲備	32	419,199	416,515
保留盈利			
擬派末期股息	32	4,409	—
其他	32	354,199	308,818
		<u>865,997</u>	<u>813,523</u>
權益持有人應佔部份		865,997	813,523
少數股東權益		628	809
總權益		<u><u>866,625</u></u>	<u><u>814,332</u></u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	28	477,441	427,285
遞延所得稅負債	29	66,653	53,102
		<u>544,094</u>	<u>480,387</u>
流動負債			
銀行透支－有抵押	28	70,405	1,549
短期銀行貸款－有抵押	28	292,622	283,954
長期借貸之即期部份	28	52,075	21,655
應付供應商及分包 承建商之款項	30	124,481	102,802
預提費用、應付保固金及 其他負債		105,146	88,542
應付所得稅		2,396	790
應付客戶建築合約款項	26	9,970	2,479
應付共同控制實體款項	20	—	9,207
		<u>657,095</u>	<u>510,978</u>
總負債		<u>1,201,189</u>	<u>991,365</u>
總權益及負債		<u>2,067,814</u>	<u>1,805,697</u>
流動資產淨值		<u>375,849</u>	<u>309,007</u>
總資產減流動負債		<u>1,410,719</u>	<u>1,294,719</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						少數股東 權益	總計
	股本	其他儲備	資本贖回		保留盈利	小計		
			儲備	匯兌儲備				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零六年四月一日	88,190	415,430	359	726	308,818	813,523	809	814,332
年內溢利／(虧損)	—	—	—	—	49,790	49,790	(181)	49,609
貨幣匯兌差額	—	—	—	2,684	—	2,684	—	2,684
於二零零七年三月三十一日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,410</u>	<u>358,608</u>	<u>865,997</u>	<u>628</u>	<u>866,625</u>
於二零零五年四月一日	88,190	415,430	359	—	310,158	814,137	756	814,893
年內溢利	—	—	—	—	1,967	1,967	53	2,020
貨幣匯兌差額	—	—	—	726	—	726	—	726
股息	—	—	—	—	(3,307)	(3,307)	—	(3,307)
於二零零六年三月三十一日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>726</u>	<u>308,818</u>	<u>813,523</u>	<u>809</u>	<u>814,332</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動之現金流量			
業務所耗用現金淨額	33(a)	(152,330)	(32,584)
已付香港利得稅		(1,027)	(3,654)
經營活動所耗用現金淨額		<u>(153,357)</u>	<u>(36,238)</u>
投資活動之現金流量			
增添租賃土地		—	(12,381)
購買物業、廠房及設備		(16,369)	(26,403)
出售按公平值計入損益之 金融資產所得款項		—	5,817
出售物業、廠房及設備所得款項		283	1,464
出售其他非流動資產所得款項		—	121
已收股息		112	110
已收利息		10,071	7,603
投資活動所耗用現金淨額		<u>(5,903)</u>	<u>(23,669)</u>
融資活動之現金流量	33(b)		
提取長期銀行貸款		80,000	97,000
短期銀行貸款增加		8,668	88,098
受限制存款增加		(2,156)	(7,448)
融資租賃付款之資本部份		(2,605)	(1,862)
已付利息		(40,322)	(29,446)
已付股息		—	(3,307)
融資租賃付款之利息部份		(22)	(27)
融資活動所產生現金淨額		<u>43,563</u>	<u>143,008</u>
現金及現金等價物 (減少) / 增加		(115,697)	83,101
年初之現金及現金等價物		<u>88,634</u>	<u>5,533</u>
年終之現金及現金等價物		<u>(27,063)</u>	<u>88,634</u>
現金及現金等價物分析	23(b)		
現金及銀行結餘		43,342	86,576
定期存款		—	3,607
銀行透支—有抵押		(70,405)	(1,549)
		<u>(27,063)</u>	<u>88,634</u>

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、建築材料貿易、物業租賃以及在香港經營一家酒店。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及提供網站寄存服務。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有列明外，此等財務報表以千港元呈列。此等財務報表於二零零七年七月十九日獲董事局批准刊發。

2. 主要會計政策概要

編製此等財務報表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

財務報表按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則並以歷史成本法編製，惟就重估按公平值列賬之按公平值計入損益之金融資產及投資物業作出調整。

編製符合香港財務報告準則財務報表須運用若干關鍵會計估計，而在運用本集團會計政策時亦須管理人員作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或涉及對財務報表有重大影響的假設與估計的範疇於附註4披露。

(b) 會計政策變動

(i) 於二零零七年生效並已由本集團採納之已頒布準則之修訂及詮釋

本集團已採納下列與其業務相關之新訂香港財務報告準則及香港會計準則之新修訂及詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合約
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

本集團已評估採納此等修訂及詮釋之影響，並認為此等修訂及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響，亦不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

(ii) 尚未生效之準則及現有準則之詮釋與修訂

本集團須於二零零七年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納與本集團業務及財務報表相關之已頒布若干新準則及現有準則之修訂與詮釋如下：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表呈報:資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排

本集團並無提早採納上述準則、修訂及詮釋，因此尚未能確定該等準則、修訂及詮釋是否會導致本集團之會計政策及財務報表呈列方式出現重大變動。

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團有權監控其財務及營運決策的公司，而所持股權一般多於半數投票權。在釐定本集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或兌換的潛在投票權及其影響。

附屬公司的賬目自其控制權轉至本集團當日起全面綜合，直至控制權終止日期為止。

本集團收購附屬公司以採購會計法入賬。收購成本乃根據交易日期所得資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債公平值加收購直接應佔成本計算。業務合併所購入可識別資產及所承擔負債及或然負債首先以收購日公平值計量，而不計及少數股東權益。收購成本超逾本集團所佔可識別資產淨值公平值的差額確認為商譽。若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益表確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益已對銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則交易的未變現虧損亦須對銷。附屬公司的會計政策亦已按需要作出更改，以便與本集團所採納者一致。

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(附註2(I))。本公司應佔附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(d) 與少數股東交易

本集團採納政策，視與少數股東的交易為與本集團外界人士交易。本集團向少數股東出售所帶來盈利或虧損計入綜合損益表。向少數股東收購所產生的商譽指任何已付代價超出應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部份的差額。

(e) 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的公司，而所持的股權一般佔投票權的20%至50%。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並首先以成本入賬。本集團於聯營公司之投資包括收購時所識別並已扣除任何累計減值虧損的商譽。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損在損益表確認入賬，而所佔收購後儲備變動則在儲備列賬。累計收購後變動按投資賬面值調整。在本集團應佔聯營公司虧損相等於或高於所佔聯營公司權益（包括任何其他無抵押應收款項）時，除非本集團有責任代聯營公司承擔或支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與聯營公司交易的未變現收益以本集團於聯營公司之權益為限撇銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則交易的未變現虧損亦須對銷。聯營公司的會計政策亦已作出所需更改，以確保與本集團所採納者一致。

於本公司之資產負債表，於聯營公司之投資乃按成本值扣除減值虧損撥備後列賬（附註2(1)）。聯營公司之業績乃由本公司按已收及應收股息列賬。

(f) 共同控制實體

共同控制實體指由本集團及其他人士以合約安排形式共同進行經營活動的公司，惟所有參與方對其經營活動均無單一控制權。

共同控制實體以權益會計法入賬。本集團應佔共同控制實體業績在年內綜合損益表確認計入，而本集團應佔共同控制實體資產淨值及收購所產生商譽（扣除任何累計減值虧損）則計入綜合資產負債表。

於本公司之資產負債表，於共同控制實體之投資乃按成本值扣除減值虧損撥備後列賬（附註2(1)）。共同控制實體之業績乃由本公司按已收及應收股息列賬。

(g) 投資物業

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

投資物業首先按成本值（包括相關交易成本）列賬。

投資物業於首次確認後按公平值列賬，公平值為外聘估值師評定之市值。投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租約及基於當時市況假設未來租約之租金收入。公平值變動於損益表確認。

公平值亦按類似基準反映該物業預期錄得之任何現金流出。若干該等流出金額確認為負債，包括分類為投資物業土地之融資租約負債，而其他項目（包括或然租金付款）則不會於財務報表確認。

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成為其在會計賬目內之成本值。

(h) 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。

(ii) 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、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。成本可能包括以外幣收購物業、廠房及設備之合資格現金流量對沖產生之任何收益／虧損之權益轉讓。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入該項目之賬面值或另行確認為資產。被取代部份之賬面值則終止確認。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。

其他物業、廠房及設備以直線法折舊，於估計可使用年期將其成本分配至估計剩餘價值如下：

樓宇	20－50年
租賃物業裝修	4年
廠房及機器	10年
傢俬、裝置及辦公室設備	4年
汽車	4年

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2(1)），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。

(i) 租賃

凡資產擁有權之絕大部份風險及回報實質上轉撥至本集團之租賃，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。財務費用於租賃年期內從損益表扣除。根據融資租賃持有之資產在其估計可使用年期內折舊。

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

(j) 金融資產

本集團將金融資產分為以下類別：按公平值計入損益的金融資產以及貸款及應收款項。有關分類視乎所收購金融資產的用途而定。管理層於首次確認金融資產時釐定分類，並於各呈報日重新評估有關分類。

(a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作買賣的金融資產。若收購金融資產的主要目的是在於短期內出售，則會撥入此分類。除非指定作對沖用途，否則衍生工具將分類為持作買賣。此類資產列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指定額或可釐定金額且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。除到期日為結算日後12個月後的項目外，其餘資產均計入流動資產。貸款及應收款項在資產負債表列作「其他非流動資產」、「應收賬項、淨額」及「預付款項、按金及其他應收款項」。

「按公平值計入損益的金融資產」類別公平值變動產生的盈利或虧損，於產生期間在損益表入賬列為「其他收入及收益」。自按公平值計入損益的金融資產產生之股息收入，於本集團有權收取有關款項時在損益表確認為其他收入的一部份。

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。

(k) 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。可變現淨值按日常業務的估計售價減適用的可變銷售開支計算。

(l) 資產減值

擁有無限可使用年期或尚未動用之資產毋須攤銷，並須每年進行減值測試。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時，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。出現減值的非金融資產於各呈報日均須檢討有否可能撥回減值。

(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地估計，合約收入僅以可能收回之已產生合約成本確認。

倘建築合約的結果能夠可靠地估計，則合約收益及合約成本於合約期間分別確認為收入及開支。如果總合約成本可能超過總合約收入，則估計損失將立即確認為開支。

本集團採用完成百份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份比計算。於釐定完成階段時，合約之未來活動於年內產生之成本將不會計入合約成本，惟將按其種類列作存貨、預付款項或其他資產。

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，餘額將列入資產項下之應收客戶建築合約款項。客戶尚未支付及保留之應收客戶建築合約款項，將計入應收賬項及其他應收款項。

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），則本集團將所有在建工程合約下應付客戶建築合約總額列作負債。

(n) 應收賬項及其他應收款項

應收賬項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。如有客觀證據顯示本集團可能無法根據應收款項原定條款全數收回數額時，則須作出應收賬項及其他應收款項減值撥備。若債權人出現重大經濟困難，則其可能破產或進行財務重組，而欠繳或拖欠還款則視為應收賬項的減值跡象。撥備數額指資產賬面值與按實際利率貼現計算所得估計未來現金流量現值兩者間的差額。撥備數額在損益表確認為行政開支。其後收回先前撇銷之款項乃於損益表計入行政開支。

(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及銀行透支。銀行透支於資產負債表之流動負債內列示。

(p) 借貸

借貸初步按公平值扣除所涉及交易成本確認，其後以攤銷成本入賬。所得款項（扣減交易成本）與贖回價值的任何差額於借貸期間按實際利息法於損益表中確認。

除非本集團可無條件地將負債償還期限延至結算日後最少12個月，否則借貸列為流動負債。

(q) 應付供應商及分包承建商款項

應付供應商及分包承建商款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本入賬。

(r) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基值與綜合財務報表所示賬面值之暫時差額以負債法全數撥備。然而，若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生效或實際生效並預期當相關所得稅資產變現或遞延所得稅負債清還時適用之稅率（稅法）計算。

除非未來將可能有應課稅溢利可抵銷此暫時差額，否則不會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資所產生暫時差額撥備，但本集團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。

(s) 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可能出現資源流出，則在有關款額能夠可靠估算之情況下確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則會根據整體責任類別衡量結清負債所需動用資源的可能性。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極低，仍須確認撥備。

撥備以預計結清債務所需開支的現值計值，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負債所涉特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(t) 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未來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發生。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，但會在財務報表附註中披露。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發生。

或然資產不予確認，但會於可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。倘能實質確定獲得經濟利益，則此等利益將被確認為資產。

(u) 借貸成本

收購、建築或生產需要花費長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份。

所有其他借貸成本於產生年度在損益表中扣除。

(v) 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。截至結算日，本公司就僱員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，全體香港僱員均可參加。供款額按僱員基本薪金的若干百份比或固定款項計算，並於作出時自損益表扣除。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，再無任何日後付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支，且不會扣除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) 股本報酬

本公司設有以股本結算、以股份為本的報酬計劃。就交換獲授優先認股權之所得僱員服務公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額參考所授出優先認股權公平值計算，惟不計及任何非市場歸屬條件的影響。非市場歸屬條件包括預期歸屬的假設優先認股權數目。於各結算日，實體將檢討預期歸屬的估計優先認股權數目，並於損益表按餘下歸屬期間股權之相應調整確認修訂原有估計的影響（如有）。

所得款項扣除任何直接相關交易成本於優先認股權獲行使時計入股本（面值）及股份溢價。

(iv) 可享有之花紅

當本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時，方會確認花紅之責任及開支。

花紅預期於12個月內支付，並按支付時預期應付的數額計算。

(w) 收入確認

收入包括於本集團日常業務中銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值，經扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，並與集團內銷售對銷後列賬。收入按以下方式確認：

當收入的金額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團業務符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收入。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收入的金額不被視為能夠可靠計量。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為收入。

(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方予確認。

(iii) 經營租賃租金收入

經營租賃租金收入按直線法於相關租約年期內確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

(v) 利息收入

銀行存款利息收入以實際利息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。

(x) 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及呈報貨幣港元呈列。

(ii) 換算及結餘

外幣交易按交易當日之匯率折算為功能貨幣。結算有關交易及按年終匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於損益表確認。

非貨幣金融資產及負債的換算差額列作公平值損益一部份。非貨幣金融資產及負債（例如按公平值計入損益的權益）的換算差額於損益表確認為公平值損益的一部份。

(iii) 集團公司

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

- (i) 各資產負債表的資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- (ii) 各損益表之收支按平均匯率換算（若此平均值並非交易當日匯率累計影響的合理約數，則以交易當日之匯率換算）；及
- (iii) 所產生全部匯兌差額確認為權益的獨立部分。

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額及借貸所產生匯兌差額列入股東權益。出售部份或全部海外業務時，於權益記錄的匯兌差額於損益表確認為銷售損益的一部份。

(y) 分部報告

業務分部指提供產品或服務而涉及風險與回報與其他業務分部不同的一組資產及業務。地區分部指提供產品或服務而所涉及風險與回報與其他分部經營所在經濟環境不同之特定經濟環境。

根據本集團之內部財務報告及經營活動，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。

(z) 股息分派

分派予本公司股東之股息於股息獲本公司股東批准之期間於本集團財務報表確認為負債。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務涉及多項財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理項目集中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。

(i) 市場風險

(a) 外匯風險

本集團的業務主要在香港及中國內地經營，面對人民幣兌港幣的相關外匯風險。外匯風險乃來自未來商業交易、已確認資產與負債及中國內地業務淨投資。本集團持續監督其外匯狀況，認為人民幣所產生的風險並不重大。

(b) 價格風險

由於本集團擁有金融資產投資，因而涉及股本證券價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

(ii) 信貸風險

本集團並無重大集中信貸風險。本集團已實行政策，確保向具有合適信貸背景的客户提供服務。現金交易僅限於與具有良好信貸紀錄的財務機構進行。

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理旨在持有足夠現金、透過充足的已承諾信貸取得資金以及處理市場狀況平倉的能力。本集團透過維持已承諾的可動用信貸，維持資金的靈活彈性。

(iv) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團除銀行存款及現金外，並無重大計息資產，故此本集團的收入及營運現金流量大致不受市場利率變動所影響。

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險，而本集團之定息借貸則涉及公平值利率風險。管理層密切監察利率的波動，並於有需要時考慮利用金融工具（例如利率調期）控制利率風險。

(b) 公平值估計

於二零零六年及二零零七年三月三十一日，本公司及本集團的主要金融資產與負債賬面值與估計公平值並無重大差異。

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，而顧名思義，所得出會計估計甚少與相關實際結果相同。存在導致下一財政年度資產及負債賬面值有重大調整風險的估計與假設論述如下。

(i) 所得稅

本集團主要須付香港及中國內地所得稅。釐定香港及中國內地所得稅時須作出重大判斷。日常業務中，不少交易及計算之最終稅項難以計算。本集團根據對額外稅項是否將到期之估計，對預計稅務審核事宜確認負債。若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計算期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(ii) 投資物業

投資物業公平值由獨立估值師按公開市價釐定。作出判斷時，須考慮主要根據結算日之市況作出的假設以及適當的資本化比率。該等估計定期與實際市場數據及本集團的實際交易作出比較。

(iii) 物業、廠房及設備折舊

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備相關折舊的估計可用年限及剩餘值。管理層將於可用年限及剩餘值與原先估計不同時檢討折舊，或註銷或撇減已過時或已棄用或出售的非策略資產。

(iv) 建築工程完成百份比

本集團根據建築工程個別合約的完成百份比確認其合約收入。本集團管理層根據客戶核准完成的工程總額與估計合約總額之比率計算建築工程完成百份比。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。本集團檢討及修訂各合約期間各建築合約的合約收入、合約成本、修訂合約及合約申索估計。管理層定期檢討合約進度以及合約收入的相應成本。

(v) 合約工程可預見虧損估計

本集團管理層根據就建築工程編撰之管理預算，估計建築工程之可預見虧損數額。預算工程收入乃根據相關合約所載條款而定。預算工程成本主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及的主要承包商／供應商／賣方不時提供的報價以及管理層的經驗而釐定。為確保預算準確合時，本集團管理層定期檢討管理預算，比較預算款項與實際支付款項。

5. 收入及分部資料

收入指來自樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、建築材料貿易、物業租賃、酒店經營及其他業務之營業額。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程	1,970,496	1,372,317
建築材料貿易	32,925	29,588
物業租賃	12,647	10,934
酒店經營	84,609	30,467
其他	8,634	8,902
	<u>2,109,311</u>	<u>1,452,208</u>

主要呈報形式－業務分部

本集團主要在香港從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、建築材料貿易、物業租賃及經營一家酒店。本集團按四類業務管理：

- 建築－香港之樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程
- 建築材料貿易－建築及樓宇材料貿易
- 物業租賃－香港之物業租賃
- 酒店經營－在香港經營一家酒店

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發及提供網站寄存服務，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。

主要呈報形式－業務分部

	建築材料		物業租賃	酒店經營	其他	對銷	總計
	建築	貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零七年							
三月三十一日止年度							
外部銷售	1,970,496	32,925	12,647	84,609	8,634	—	2,109,311
分部間銷售	4,039	136,015	—	—	9,587	(149,641)	—
總銷售	<u>1,974,535</u>	<u>168,940</u>	<u>12,647</u>	<u>84,609</u>	<u>18,221</u>	<u>(149,641)</u>	<u>2,109,311</u>
分部業績	<u>8,777</u>	<u>1,701</u>	<u>38,526</u>	<u>43,249</u>	<u>(2,173)</u>	<u>(8,079)</u>	<u>82,001</u>
未分配收入							<u>12,414</u>
經營溢利							94,415
財務費用	(17,351)	(67)	(22,926)	—	—		(40,344)
應佔共同控制 實體之溢利	—	12,595	—	—	—		<u>12,595</u>
除所得稅前溢利							66,666
所得稅開支							<u>(17,057)</u>
年內溢利							<u>49,609</u>
分部資產	979,861	120,534	664,793	204,775	57,529		2,027,492
聯營公司權益	—	—	—	—	13,894		13,894
共同控制實體權益	—	12,595	—	—	—		12,595
未分配資產							<u>13,833</u>
總資產							<u>2,067,814</u>
分部負債	(674,814)	(18,947)	(430,130)	(5,532)	(3,772)		(1,133,195)
未分配負債							<u>(67,994)</u>
總負債							<u>(1,201,189)</u>
資本開支	7,809	7,377	3,476	570	318		19,550
折舊	10,846	6,060	11,839	260	877		29,882
攤銷租賃土地	173	—	361	—	749		1,283
其他非現金 開支／(收入)	27	1,223	(41,000)	—	(208)		<u>(39,958)</u>

	建築材料		物業租賃	酒店經營	其他	對銷	總計
	建築	貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零六年							
三月三十一日止年度							
外部銷售	1,372,317	29,588	10,934	30,467	8,902	—	1,452,208
分部間銷售	—	48,073	—	—	4,312	(52,385)	—
總銷售	<u>1,372,317</u>	<u>77,661</u>	<u>10,934</u>	<u>30,467</u>	<u>13,214</u>	<u>(52,385)</u>	<u>1,452,208</u>
分部業績	<u>12,721</u>	<u>(6,711)</u>	<u>16,203</u>	<u>5,910</u>	<u>(8,647)</u>	<u>(139)</u>	19,337
未分配收入							7,707
經營溢利							27,044
財務費用	(13,855)	(61)	(7,519)	—	—		(21,435)
應佔共同控制 實體之虧損	—	(510)	—	—	—		(510)
除所得稅前溢利							5,099
所得稅開支							(3,079)
年內溢利							<u>2,020</u>
分部資產	775,338	99,428	621,715	225,546	56,919		1,778,946
聯營公司權益	—	—	—	—	9,769		9,769
未分配資產							16,982
總資產							<u>1,805,697</u>
分部負債	(450,606)	(16,197)	(450,884)	(7,133)	(2,305)		(927,125)
未分配負債							(64,240)
總負債							<u>(991,365)</u>
資本開支	9,735	9,059	—	8,690	9,289		36,773
折舊	11,467	6,404	—	4,966	1,262		24,099
攤銷租賃土地	145	—	356	—	748		1,249
其他非現金收入	(12)	—	(8,992)	(350)	(302)		(9,656)

6. 其他收入及收益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他收入		
上市投資的股息收入	112	110
銀行利息收入	7,194	5,792
來自分包承建商的利息收入	2,877	1,811
雜項收入	3,068	4
	<u>13,251</u>	<u>7,717</u>
其他收益		
撥回應收一家聯營公司款項的撥備	4,033	—
計入損益之金融資產未變現收益	194	99
計入損益之金融資產已變現收益	—	356
匯兌收益	—	652
	<u>4,227</u>	<u>1,107</u>
	<u>17,478</u>	<u>8,824</u>

7. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊		
自置物業、廠房及設備	22,154	23,300
租賃物業、廠房及設備	7,728	799
	29,882	24,099
經營租賃之租金		
土地及樓宇	3,010	3,372
其他設備	28,494	24,929
	31,504	28,301
已售存貨成本	136,248	61,281
員工成本(不包括董事酬金)(附註14)	227,968	207,717
攤銷租賃土地	1,283	1,249
呆賬撇銷	2,711	63
核數師酬金—審計服務	1,470	1,323
投資物業開支	2,921	3,373
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	75	—
匯兌虧損,淨額	968	—
	<u>968</u>	<u>—</u>

8. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零七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
二零零七年					
黃業強先生	—	4,784	290	221	5,295
黃天祥先生	—	1,754	286	81	2,121
蘇祐芝先生	—	1,628	180	63	1,871
申振威先生	—	780	200	36	1,016
楊俊文博士	250	—	—	—	250
胡經昌先生	250	—	—	—	250
陳智思先生	250	—	—	—	250
	<u>750</u>	<u>8,946</u>	<u>956</u>	<u>401</u>	<u>11,053</u>
二零零六年					
黃業強先生	—	4,641	290	214	5,145
黃天祥先生	—	1,658	286	77	2,021
蘇祐芝先生	—	1,581	180	61	1,822
申振威先生	—	702	200	32	934
楊俊文博士	250	—	—	—	250
胡經昌先生	250	—	—	—	250
陳智思先生	250	—	—	—	250
	<u>750</u>	<u>8,582</u>	<u>956</u>	<u>384</u>	<u>10,672</u>

(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（二零零六年：三名）為董事，其薪酬已在上文所呈列分析中反映。餘下兩名（二零零六年：兩名）最高薪酬僱員於年內之薪酬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金	2,565	1,708
花紅	100	1,155
退休福利	61	79
	<u>2,726</u>	<u>2,942</u>

酬金介乎下列組別：

酬金組別	人數	
	二零零七年	二零零六年
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

- (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。

9. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	17,409	15,556
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	28,597	13,890
融資租賃合約付款之利息部份	199	27
	<u> </u>	<u> </u>
所產生總借貸成本	46,205	29,473
減：		
已資本化作為在建工程成本之利息	—	(8,038)
歸類為合約成本之款額	(5,861)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>40,344</u>	<u>21,435</u>

年內，並無利息已資本化作為工程成本。於截至二零零六年三月三十一日止年度，用於在建工程之借貸適用資本化年率介乎1.675%至5.175%之間。

10. 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度所得稅		
香港利得稅	3,444	1,801
過往年度撥備不足	66	3
涉及暫時差額之產生及撥回之 遞延所得稅 (附註29)	13,547	1,275
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>17,057</u>	<u>3,079</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 之稅率作出撥備。由於本集團業務所在海外國家的結轉稅務虧損超出本年度估計應課稅溢利，因此並無就海外溢利之稅項作出撥備 (二零零六年：無)。

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	66,666	5,099
減：應佔共同控制實體溢利減虧損	(12,595)	510
	<u>54,071</u>	<u>5,609</u>
按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算	9,463	982
其他國家不同稅率之影響	(841)	(303)
毋須課稅之收入	(1,330)	(204)
不可扣稅之支出	4,495	37
未確認暫時差額	3,659	(869)
未確認稅務虧損	4,629	4,501
使用先前未確認之稅務虧損	(3,084)	(1,068)
過往年度撥備不足	66	3
	<u>17,057</u>	<u>3,079</u>

11. 本公司權益持有人應佔溢利

已於本公司財務報表處理之本公司權益持有人應佔溢利約為126,000港元 (二零零六年：2,559,000港元)。

12. 股息

董事建議派付截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息為每股1.0港仙 (二零零六年：無)，合共4,409,000港元。

13. 每股盈利

每股盈利按本年度本公司權益持有人應佔本集團盈利49,790,000港元 (二零零六年：1,967,000港元) 及已發行股份440,949,600股 (二零零六年：440,949,600股) 計算。

由於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度並無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。

14. 員工成本 (不包括董事酬金)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、工資及花紅	216,776	197,748
未動用年假	242	—
長期服務金	(327)	—
離職福利	2,812	1,771
公積金成本— 一定額供款計劃	8,465	8,198
	<u>227,968</u>	<u>207,717</u>

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。本集團及每名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。

15. 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	總計 千港元
本集團							
於二零零五年四月一日							
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	<u>199,506</u>	<u>31,695</u>	<u>114</u>	<u>51,269</u>	<u>6,292</u>	<u>3,013</u>	<u>291,889</u>
截至二零零六年三月三十一日止年度							
年初賬面淨值	199,506	31,695	114	51,269	6,292	3,013	291,889
匯兌差額	—	177	—	251	9	3	440
添置	17,321	1,896	399	11,015	3,693	2,449	36,773
轉撥	(216,827)	153,323	—	47,674	15,830	—	—
出售	—	—	—	(1,201)	(186)	(73)	(1,460)
折舊	—	(2,603)	(215)	(14,585)	(4,798)	(1,898)	(24,099)
年終賬面淨值	<u>—</u>	<u>184,488</u>	<u>298</u>	<u>94,423</u>	<u>20,840</u>	<u>3,494</u>	<u>303,543</u>
於二零零六年三月三十一日							
成本值	—	197,136	5,615	202,655	58,643	21,939	485,988
累計折舊	—	(12,648)	(5,317)	(108,232)	(37,803)	(18,445)	(182,445)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>184,488</u>	<u>298</u>	<u>94,423</u>	<u>20,840</u>	<u>3,494</u>	<u>303,543</u>
截至二零零七年三月三十一日止年度							
年初賬面淨值	—	184,488	298	94,423	20,840	3,494	303,543
匯兌差額	—	731	—	1,154	48	14	1,947
添置	—	1,854	—	12,293	2,748	2,655	19,550
出售	—	—	—	(162)	(165)	(31)	(358)
折舊	—	(4,391)	(195)	(16,901)	(6,644)	(1,751)	(29,882)
年終賬面淨值	<u>—</u>	<u>182,682</u>	<u>103</u>	<u>90,807</u>	<u>16,827</u>	<u>4,381</u>	<u>294,800</u>
於二零零七年三月三十一日							
成本值	—	199,975	5,620	194,452	60,600	24,147	484,794
累計折舊	—	(17,293)	(5,517)	(103,645)	(43,773)	(19,766)	(189,994)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>182,682</u>	<u>103</u>	<u>90,807</u>	<u>16,827</u>	<u>4,381</u>	<u>294,800</u>

(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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
廠房及設備	1,115	—
汽車	3,128	3,049
	<u>4,243</u>	<u>3,049</u>

(b) 賬面淨值為206,000,000港元(二零零六年:205,000,000港元)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28及34(e))。

16. 投資物業

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	299,000	290,000
公平值變動	41,000	9,000
年終	<u>340,000</u>	<u>299,000</u>

投資物業位於香港，乃根據長期租賃持有。投資物業於二零零七年三月三十一日獲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假設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28及34(e))。

17. 租賃土地

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	353,321	342,189
添置	—	12,381
攤銷	(1,283)	(1,249)
	<u>352,038</u>	<u>353,321</u>
在香港，以下列形式持有		
50年以上之租賃	315,462	315,823
10至50年之租賃	34,263	35,128
	349,725	350,951
在香港境外，以下列形式持有		
10至50年之租賃	2,313	2,370
	<u>352,038</u>	<u>353,321</u>

本集團的租賃土地權益指預付經營租賃款項。賬面淨值約345,886,000港元(二零零六年:317,988,000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28及34(e))。

18. 附屬公司

	公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	276,075	276,075
給予一家附屬公司之墊款	85,000	85,000
	<u>361,075</u>	<u>361,075</u>
應收附屬公司款項	<u>368,741</u>	<u>373,287</u>
應付附屬公司款項	<u>95,527</u>	<u>101,753</u>

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（二零零六年：港元最優惠年利率減2厘）計息，並毋須於結算日起未來十二個月內償還。應收及應付附屬公司款項並無抵押、免息及無固定還款期，且其賬面值與公平值並無重大差異。

以下為於二零零七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		
				公司	附屬公司	集團
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	物業租賃及投資	—	100%	100%
利華泰建材貿易(深圳)有限公司	中國大陸	3,000,000港元	建築材料貿易	—	100%	100%
明合有限公司	香港	1,000,000港元	採購建築材料及 進行水喉工程	—	100%	100%
南京浩建科技實業有限公司(附註a)	中國大陸	500,000美元	發展及銷售建築器材 及電腦軟件	—	100%	100%
南京南大縱橫智能軟件有限公司(附註b)	中國大陸	1,500,000 人民幣	開發及銷售電腦軟件	—	70%	70%
慶標有限公司	香港	6,000港元	物業持有	—	100%	100%
利星國際發展有限公司	香港	2港元	物業持有	—	100%	100%
易做牆有限公司	香港	2港元	製造及買賣辦公室 間隔牆	—	100%	100%

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		
				公司	附屬公司	集團
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%
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%
緯衡浩浩建科技(深圳)有限公司(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%
有利建材貿易有限公司	香港	2港元	建築材料貿易	—	100%	100%
Yau Lee Construction Company Limited	香港	100,000,000港元	樓宇建築、維修及裝修	—	100%	100%
有利建材技術有限公司	香港	2港元	銷售建築材料及預製件	—	100%	100%
Yau Lee Construction Materials & Technology (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島/香港	2美元	銷售預製件	—	100%	100%
有利建築(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元	樓宇建築、維修及裝修	—	100%	100%
有利幕牆工程有限公司	香港	2港元	安裝幕牆	—	100%	100%
有利器材租賃有限公司	香港	2港元	租賃器材	—	100%	100%
有利酒店管理有限公司	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%
有利物業管理有限公司	香港	2港元	提供物業管理服務	—	100%	100%

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		
				公司	附屬公司	集團
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%
有利華建築預制件有限公司	香港	10,000,000港元	銷售預製件	-	100%	100%
有利華建築預制件(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%
有利華建築預制件(澳門) 有限公司	澳門	200,000澳門元	銷售預製件	-	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合營企業。

19. 聯營公司

	二零零七年		二零零六年	
	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				
年初	39	-	39	-
年終	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>39</u>	<u>-</u>
應收聯營公司款項淨額	<u>13,855</u>	<u>1,229</u>	<u>9,730</u>	<u>1,179</u>

(a) 以下為於二零零七年三月三十一日之主要聯營公司一覽表：

名稱	已發行 股本詳情	註冊 成立地點	資產		收入 千港元	(虧損) /溢利 千港元	所持權益
			千港元	千港元			
二零零六年							
有利發展有限公司 ([有利發展]) (附註b)	100股每股 面值1元 之普通股	香港	29,949	53,402	7,827	(340)	50%
二零零七年							
有利發展有限公司 ([有利發展]) (附註b)	100股每股 面值1元 之普通股	香港	18,454	35,663	1,067	6,245	50%

- (b) 有利發展與中方共同在中國大陸順德以合營企業(各佔一半股權)形式發展一項商住物業項目「富麗大廈」。
- (c) 應收聯營公司款項並無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 由於本集團應佔一家聯營公司之溢利仍然低於過往未確認之應佔虧損,因此本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度並無分佔該聯營公司任何溢利。

20. 共同控制實體

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	—	—
於共同控制實體之投資	—	510
應佔溢利／(虧損)	12,595	(510)
年終	<u>12,595</u>	<u>—</u>
應收／(應付)共同控制實體款項	<u>14,408</u>	<u>(9,207)</u>

(a) 以下為於二零零七年三月三十一日之主要共同控制實體一覽表：

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	溢利/ (虧損) 千港元	實際 持有權益
二零零六年							
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	12,857	(4,503)	525	73	51%
有利科格斯雕塑製品 (深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」) (附註c)	4,200,000港元	中國大陸	4,845	(195)	2,275	(66)	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註d)	200,000澳門元	澳門	18,280	(31,284)	6,931	(1,007)	51%
總計			<u>35,982</u>	<u>(35,982)</u>	<u>9,731</u>	<u>(1,000)</u>	
應佔資產淨值			<u>18,351</u>	<u>(18,351)</u>		<u>(510)</u>	
二零零七年							
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	10,932	(17,086)	113	(2,794)	51%
有利科格斯雕塑製品 (深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」) (附註c)	4,200,000港元	中國大陸	16,684	(10,089)	22,255	2,257	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註d)	200,000澳門元	澳門	49,881	(25,625)	137,027	25,234	51%
總計			<u>77,497</u>	<u>(52,800)</u>	<u>159,395</u>	<u>24,697</u>	
應佔資產淨值			<u>39,523</u>	<u>(26,928)</u>		<u>12,595</u>	

(b) 科格斯為本公司與一家加拿大公司成立之合營企業，從事投資持有科格斯(澳門)及科格斯(深圳)之業務，該兩家公司之主要業務載列於附註(c)及(d)。

(c) 科格斯(深圳)為科格斯之全資附屬公司，主要從事預製件生產業務。

(d) 科格斯(澳門)為科格斯之全資附屬公司，主要在澳門從事建築工程業務。

(e) 應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

21. 其他非流動資產

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收保固金 (附註26)	67,318	61,887
給予員工之貸款 (附註22)	1,259	1,671
其他	22	22
	<u>68,599</u>	<u>63,580</u>
減：應收保固金的即期部份 (附註24(a))	(33,037)	(33,389)
減：給予員工之貸款的即期部份 (附註22)	(198)	(412)
	<u>35,364</u>	<u>29,779</u>

長期應收保固金根據會計準則第39號以實際利率法按已攤銷成本列賬。

22. 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。一年內應收款項為198,000港元（二零零六年：412,000港元），已計入預付款項、按金及其他應收款項內。給予員工之貸款與其公平值相若。

23. 現金及銀行結餘

	二零零七年		二零零六年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
現金及銀行結餘	43,342	413	86,576	295
定期存款	—	—	3,607	2,049
受限制存款 (附註a)	169,669	10,769	167,513	10,557
	<u>213,011</u>	<u>11,182</u>	<u>257,696</u>	<u>12,901</u>

(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28及34(a)）。

(b) 就現金流量表而言之現金、現金等價物及銀行透支如下：

	二零零七年		二零零六年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
現金及現金等價物	43,342	413	90,183	2,344
銀行透支 (附註28)	(70,405)	—	(1,549)	—
	<u>(27,063)</u>	<u>413</u>	<u>88,634</u>	<u>2,344</u>

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零零七年		二零零六年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
港元	61,181	11,182	118,804	12,901
美元	145,083	—	121,957	—
人民幣	6,506	—	16,402	—
其他貨幣	241	—	533	—
	<u>213,011</u>	<u>11,182</u>	<u>257,696</u>	<u>12,901</u>

(d) 定期存款及受限制存款之息率介乎2.8厘至6.0厘(二零零六年:1.4厘至5.5厘)。

24. 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬項	219,915	139,202
應收保固金(附註21)	33,037	33,389
減值撥備	(51)	(1,356)
	<u>252,901</u>	<u>171,235</u>

本集團之應收賬項主要以港元結算。應收賬項乃按服務或產品之性質於開出發票後二十一日至一年內到期繳付。

本集團應收賬項(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期	189,497	138,003
逾期日數：		
1-30日	39,898	16,998
31-90日	7,448	3,788
91-180日	783	3,045
180日以上	15,275	9,401
	<u>252,901</u>	<u>171,235</u>

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零七年		二零零六年	
	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
給予分包承建商之墊款	93,318	—	56,493	—
預付款項及已付按金	15,006	17	6,881	217
其他應收款項	1,104	247	142	114
	<u>109,428</u>	<u>264</u>	<u>63,516</u>	<u>331</u>

給予分包承建商之墊款包括35,560,000港元(二零零六年:32,220,000港元)之款項,按10厘至11厘(二零零六年:7.25厘至11厘)的利率計息。所有其他給予分包承建商之墊款均不計息。

25. 存貨

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原材料,按成本值	11,750	5,997
製成品,按成本值	4,532	5,602
	<u>16,282</u>	<u>11,599</u>

26. 施工中建築合約

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	13,193,736	10,600,031
截至當日按施工進度收取之收益	(12,796,715)	(10,303,087)
	<u>397,021</u>	<u>296,944</u>
已計入下列各項流動資產/(負債):		
應收客戶建築合約款項	406,991	299,423
應付客戶建築合約款項	(9,970)	(2,479)
	<u>397,021</u>	<u>296,944</u>

施工中建築合約之應收客戶保固金67,318,000港元(二零零六年:61,887,000港元)已分別列為其他非流動資產及應收賬項(附註21)。

27. 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值列賬之股本證券－於香港上市	282	303
按公平值列賬之貨幣市場基金－並非於香港上市	4,885	4,670
	<u>5,167</u>	<u>4,973</u>

28. 借貸

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期		
融資租賃合約承擔	641	485
長期銀行貸款－有抵押	476,800	426,800
	<u>477,441</u>	<u>427,285</u>
短期		
銀行透支－有抵押	70,405	1,549
短期銀行貸款－有抵押	292,622	283,954
長期借貸之即期部份	52,075	21,655
	<u>415,102</u>	<u>307,158</u>
總借貸	<u>892,543</u>	<u>734,443</u>

(a) 借貸到期日如下：

	集團			
	銀行借貸及透支		融資租賃合約承擔	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
1年內	413,027	305,503	2,075	1,655
1至2年	90,000	20,000	641	485
2至5年	386,800	406,800	—	—
	<u>889,827</u>	<u>732,303</u>	<u>2,716</u>	<u>2,140</u>

(b) 於結算日之實際利率如下：

	集團	
	二零零七年 厘	二零零六年 厘
銀行透支	8.5	7.3
短期銀行貸款	5.6	5.5
長期銀行貸款	5.3	5.1
融資租賃合約承擔	<u>6.8</u>	<u>4.2</u>

(c) 借貸賬面值與公平值相若。

(d) 借貸賬面值以下列貨幣結算：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	892,543	731,558
人民幣	—	2,885
	<u>892,543</u>	<u>734,443</u>

(e) 銀行借貸以本集團的投資物業；若干物業、廠房及設備；租賃土地以及受限制存款作抵押品（附註15、16、17及23）。

(f) 本集團之融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
1年內	2,190	1,739
第2年	654	495
	2,844	2,234
融資租賃之未來財務費用	(128)	(94)
	<u>2,716</u>	<u>2,140</u>

29. 遞延所得稅

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	53,072	51,797
在損益表中扣除（附註10）	13,547	1,275
	<u>66,619</u>	<u>53,072</u>

倘相關稅項利益有可能透過未來應課稅溢利變現，稅務虧損結轉將確認為遞延所得稅資產。本集團之未確認稅務虧損約74,400,000港元（二零零六年：76,400,000港元）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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
無到期日	51,164	34,995
1年內到期	6,023	3,937
1年後至5年內到期	17,189	37,474
	<u>74,376</u>	<u>76,406</u>

年內，遞延所得稅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：

遞延所得稅資產：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	10,901	5,902
在損益表中（扣除）／計入	(5,438)	4,999
年終	<u>5,463</u>	<u>10,901</u>

遞延所得稅負債：

	投資物業公平值變動		集團 加速稅項折舊		總計	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	49,253	47,678	14,720	10,021	63,973	57,699
在損益表中扣除	<u>7,175</u>	<u>1,575</u>	<u>934</u>	<u>4,699</u>	<u>8,109</u>	<u>6,274</u>
年終	<u>56,428</u>	<u>49,253</u>	<u>15,654</u>	<u>14,720</u>	<u>72,082</u>	<u>63,973</u>

倘法定權利容許現行所得稅資產與現行所得稅負債互相抵銷，而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於資產負債表內列賬：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延所得稅資產	(34)	(30)
遞延所得稅負債	<u>66,653</u>	<u>53,102</u>
	<u>66,619</u>	<u>53,072</u>

30. 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期	114,127	102,133
逾期日數：		
1-30日	8,711	313
31-90日	907	24
91-180日	190	3
180日以上	546	329
	<u>124,481</u>	<u>102,802</u>

應付供應商及分包承建商之款項主要以港元為單位。

31. 股本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值0.2港元之股份	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
440,949,600股每股面值0.2港元之股份	<u>88,190</u>	<u>88,190</u>

優先認股權計劃

自二零零零年十月十七日起，本公司設立優先認股權計劃（「優先認股權計劃」），據此，本公司董事局（「董事」）可全權酌情決定向本公司或其任何附屬公司之任何董事或僱員授出優先認股權，以認購本公司股份。

除因本公司股本結構變動而調整外，行使優先認股權時應付之每股認購價如下：

- (a) 就二零零一年九月一日前授出之優先認股權而言，認購價由董事釐定，無論如何不得低於下列兩者之較高者：
- (i) 股份面值；及
 - (ii) 緊接建議授出優先認股權當日前5個營業日香港聯交所每日報價表所列之股份收市價平均數之80%。

- (b) 就二零零一年九月一日或之後授出之優先認股權而言，認購價由董事根據上市規則第17章之規定釐定，不得低於下列兩者之較高者：
- (i) 授出優先認股權當日（必須為營業日）香港聯交所每日報價表所列之股份收市價；及
- (ii) 緊接授出優先認股權當日前5個營業日香港聯交所每日報價表所列之股份收市價平均數。

根據優先認股權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，不得超過本公司不時已發行股本之10%。優先認股權計劃之有效期為十年。於二零零七年三月三十一日，本公司概無根據優先認股權計劃授出任何優先認股權。

32. 其他儲備及保留盈利

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
集團					
於二零零六年四月一日	415,430	359	726	308,818	725,333
貨幣換算差額	—	—	2,684	—	2,684
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	49,790	49,790
	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>726</u>	<u>308,818</u>	<u>725,333</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,410</u>	<u>358,608</u>	<u>777,807</u>
代表：					
擬派二零零七年末期股息				4,409	
其他				354,199	
				<u>358,608</u>	
於二零零七年三月三十一日				<u>358,608</u>	
於二零零五年四月一日	415,430	359	—	310,158	725,947
貨幣換算差額	—	—	726	—	726
已付股息	—	—	—	(3,307)	(3,307)
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	1,967	1,967
	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>726</u>	<u>308,818</u>	<u>725,333</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>726</u>	<u>308,818</u>	<u>725,333</u>
代表：					
擬派二零零六年末期股息				—	
其他				308,818	
				<u>308,818</u>	
於二零零六年三月三十一日				<u>308,818</u>	

公司	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	415,430	359	142,893	558,682
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	126	126
	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>143,019</u>	<u>558,808</u>
代表：				
擬派二零零七年末期股息			4,409	
其他			138,610	
			<u>143,019</u>	
於二零零七年三月三十一日				
於二零零五年四月一日	415,430	359	143,641	559,430
已付股息	—	—	(3,307)	(3,307)
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	2,559	2,559
	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>142,893</u>	<u>558,682</u>
於二零零六年三月三十一日				
代表：				
擬派二零零六年末期股息			—	
其他			142,893	
			<u>142,893</u>	
於二零零六年三月三十一日				

本公司於二零零七年三月三十一日之所有保留盈利均可予分派。

33. 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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利	94,415	27,044
利息收入	(10,071)	(7,603)
股息收入	(112)	(110)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	75	(4)
投資物業公平值變動	(41,000)	(9,000)
攤銷預付經營租賃款項	1,283	1,249
折舊	29,882	24,099
撥回應收聯營公司款項之撥備	(4,033)	—
按公平值計入損益之金融資產 之未變現收益	(194)	(99)
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益	—	(356)
營運資金變動前之經營溢利	70,245	35,220
長期應收賬項(增加)／減少	(5,784)	3,530
給予員工之貸款減少	198	209
應收賬項淨額(增加)／減少	(80,928)	10,279
存貨增加	(4,683)	(691)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(45,912)	(19,368)
應收客戶建築合約款項增加	(107,568)	(74,495)
應收聯營公司款項(增加)／減少	(92)	6,091
應收／應付共同控制實體款項變動	(23,615)	8,697
應付供應商及分包承建商款項增加	21,679	2,641
預提費用、應付保固金及其他負債增加	16,639	9,129
應付客戶建築合約款項增加／(減少)	7,491	(13,297)
應付關連人士款項減少	—	(529)
業務所耗用現金淨額	<u>(152,330)</u>	<u>(32,584)</u>
現金流量表之出售物業、廠房及 設備所得款項包括：		
賬面淨值(附註15)	358	1,460
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(75)	4
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>283</u>	<u>1,464</u>

(b) 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
於二零零六年四月一日	88,190	415,430	809	2,140	446,800	283,954	(167,513)	1,069,810
融資活動(所耗用)/ 所產生現金淨額	-	-	-	(2,605)	80,000	8,668	(2,156)	83,907
少數股東應佔虧損	-	-	(181)	-	-	-	-	(181)
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	3,181	-	-	-	3,181
於二零零七年 三月三十一日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>628</u>	<u>2,716</u>	<u>526,800</u>	<u>292,622</u>	<u>(169,669)</u>	<u>1,156,717</u>
於二零零五年四月一日	88,190	415,430	756	1,670	349,800	195,856	(160,065)	891,637
融資活動(所耗用)/ 所產生現金淨額	-	-	-	(1,862)	97,000	88,098	(7,448)	175,788
少數股東應佔溢利	-	-	53	-	-	-	-	53
訂立融資租賃承擔(附註c)	-	-	-	2,332	-	-	-	2,332
於二零零六年 三月三十一日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>809</u>	<u>2,140</u>	<u>446,800</u>	<u>283,954</u>	<u>(167,513)</u>	<u>1,069,810</u>

(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，租約生效時的資本總值約為3,181,000港元(二零零六年:2,332,000港元)。

34. 銀行融資

於二零零七年三月三十一日，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1,021,000,000港元(二零零六年:951,000,000港元)，其中913,000,000港元(二零零六年:747,000,000港元)已動用。該等銀行融資額之抵押為：

- 約170,000,000港元(二零零六年:167,000,000港元)之受限制存款(附註23)。
- 由本公司提供約1,053,000,000港元(二零零六年:1,009,000,000港元)之擔保。
- 約5,000,000港元(二零零六年:5,000,000港元)之單位信託保證基金及證券投資。
- 若干建築合約之應收賬項。
- 約206,000,000港元(二零零六年:205,000,000港元)之物業、廠房及設備、340,000,000港元之投資物業(二零零六年:299,000,000港元)以及約346,000,000港元(二零零六年:318,000,000港元)之租賃土地(附註15、16及17)。

35. 承擔及或然負債

本集團之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務中，本集團須面對就其建築合約而作出的各類索償。於二零零七年三月三十一日，本集團就若干合約面對定額賠償索償，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財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零零六年，本集團接獲索償聲明，就指稱違反設計工程合約及未經批核的已完成工程提出合共約4,200,000港元之索償。董事已參考法律意見評估索償產生的財務開支。根據有關意見，董事認為索償不會產生重大不利財務影響，故於二零零七年三月三十一日並無就此作出撥備。
- (c) 於二零零四年，本集團向其中一名客戶提出調解程序，以就本集團所作出有關其中一項已完成建築合約之未解決索償達成滿意商業和解。於二零零六年，本集團已將該案件提交仲裁。根據二零零七年六月首次仲裁聆訊後之外界顧問評估，已將可能收回之金額計入「應收客戶建築合約款項」內。
- (d) 向本集團客戶所作有關履約保證之擔保約86,000,000港元（二零零六年：80,000,000港元）。
- (e) 根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇		
— 1年內	2,410	2,763
— 1至5年	7,812	7,643
— 5年後	42,532	42,758
	52,754	53,164
其他設備		
— 1年內	—	9
	52,754	53,173

36. 未來應收最低租金

本集團根據投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
– 1年內	12,153	11,844
– 1至5年	11,680	6,494
	<u>23,833</u>	<u>18,338</u>

37. 關連人士結餘

(i) 主要管理人員薪酬

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	8,946	8,582
酌情花紅	956	956
退休金成本 – 定額供款計劃	401	384
	<u>10,303</u>	<u>9,922</u>

(ii) 關連人士應收結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

4. 債務

(1) 借貸

於本債務聲明之最後實際可行日期為二零零七年十一月三十日營業時間結束時，本集團有尚未償還銀行貸款、無抵押銀行透支及其他無抵押長期貸款分別約797,800,000港元、73,700,000港元及32,860,000港元。銀行貸款在賬面上包括有抵押短期銀行貸款約311,000,000港元及約486,800,000港元之有抵押長期銀行貸款。所有短期銀行貸款須於一年內償還，而70,000,000港元長期銀行貸款則須於二零零八年四月三十日償還，餘額416,800,000港元須每季償還，直至二零一一年三月二十八日為止。該等借貸包括與物業有關之有抵押長期銀行貸款約416,800,000港元，須於完成時償還。

(2) 抵押

於本債務聲明之最後實際可行日期二零零七年十一月三十日營業時間結束時，本集團之借貸以下列形式抵押：

- (a) 銀行存款118,980,000港元；
- (b) 投資物業及租賃土地約926,445,000港元；
- (c) 投資基金於二零零七年十一月三十日公平市值約為9,400,000港元；及
- (d) 本公司作出之公司擔保。

(3) 或然負債

- (a) 在日常業務中，本集團須面對就其建築合約而作出之各類索償。於二零零七年十一月三十日，本集團就若干合約面對定額賠償索償，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財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零零六年，本集團接到索償聲明，就指稱違反設計工程合約及未經批核已完成工程提出合共約4,200,000港元之索償。董事已參考法律意見評估索償產生之財務開支。根據有關意見，董事認為索償不會產生重大不利財務影響，故於二零零七年十一月三十日並無就此作出撥備。

- (c) 於二零零七年，本集團接到索償聲明，就分包承建商合約工程之未經批核已完成工程提出合共約23,900,000港元之索償。本集團將就此索償強烈抗辯，並已提出約25,000,000港元之反索償。根據法律意見，董事認為本集團對該項索償有抗辯理由，故於二零零七年十一月三十日並無就此作出撥備。
- (d) 於二零零六年，本集團向其中一名客戶提出仲裁程序，以解決本集團所提出有關一項已完成建築合約之未解決索償。仲裁人於第二次聆訊宣佈，本集團無權收取所申索任何重大成本及賠償。本集團就此案件向香港法院提交上訴通知。根據外聘顧問之評估，本集團有可能獲批准就索償作出上訴，故於二零零七年十一月三十日並無就此作出撥備。

5. 免責聲明

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零零七年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或獲授權將予發行之未償還貸款資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款、或其他類似債務或任何融資租約承擔、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

6. 重大變動

董事確認，自二零零七年十一月三十日以來，本集團之債務、承擔及或然負債並無任何重大變動。

7. 營運資金

董事作出適當及審慎查詢後信納，於出售完成後，經計及估計出售之所得款項淨額及餘下集團可用財務資源，包括內部資源及現有銀行融資，且在無不可預見情況下，餘下集團具備充裕營運資金以應付本通函刊發日期起計未來最少十二個月之現有資金所需。

8. 管理層討論及分析

(1) 截至二零零七年九月三十日止六個月

業績及營運

截至二零零七年九月三十日止六個月，營業額為810,804,000港元，較去年同期之營業額909,004,000港元下跌10.8%。本集團於本期間出現毛損19,311,000港元（二零零六年九月三十日：毛利59,181,000港元）。由於期內所承包之工程項目進度加快和涉及修訂工程，產生若干成本，並就未確定可否收回的成本作出撥備，故期內出現40,047,000港元之經營虧損（二零零六年九月三十日：經營溢利11,248,000港元）。本集團於本期間出現虧損75,663,000港元（二零零六年九月三十日：9,433,000港元），乃由於上述原因，加上利息成本高企、人民幣升值以及物料、分包承建商及勞工成本上漲所致。於二零零七年九月三十日後，本集團接納邀約出售雲東街33號之物業。由於是項交易屬於非常重大出售，故須待股東於即將舉行之股東特別大會批准，方可落實。出售酒店及投資物業之銷售所得款項為1,580,000,000港元，將帶來約670,000,000港元之收益淨額，並將於本集團全年賬目中確認。

本集團投資物業表現理想，租賃單位於二零零七年九月三十日全部租出，截至二零零七年九月三十日止六個月產生約6,330,000港元租金收入。酒店營運六個月之營業額約為43,056,000港元，較去年同期增長16.4%。

於本報告日期，本集團手頭建築合約（合營合約除外）之合約總值約為4,141,000,000港元。本集團於期內獲得五份總值約2,180,000,000港元之合約，包括兩份設計及建造合約、一份建築合約及兩份翻新及維修保養合約，相關合約價值分別約為1,468,000,000港元、551,000,000港元及161,000,000港元。本集團亦於期內以合營方式獲得設計及建造沙田威爾斯親王醫院擴建大樓之合約，合約價值為1,654,000,000港元。期內已完成兩份合約總值1,383,000,000港元。

財務狀況

於二零零七年九月三十日，本集團之手頭現金總額為206,000,000港元（二零零七年三月三十一日：213,000,000港元），而銀行借貸總額亦由二零零七年三月三十一日之890,000,000港元增至915,000,000港元。銀行借貸增加乃為應付手頭建築合約所需額外營運資金所致。若撇除以本集團酒店及投資物業抵押之長期貸款437,000,000港元（二零零七年三月三十一日：427,000,000港元），本集團之負債淨額為272,000,000港元（二零零七年三月三十一日：250,000,000港元），負債淨額對權益比率為34.6%（二零零七年三月三十一日：28.8%）。流動比率（流動資產總值對流動負債總額之比率）亦由二零零七年三月三十一日之1.6減至1.2。由於本期間出現虧損導致權益減少，本集團已違反銀行就若干於二零零七年九月三十日未償還銀行貸款施加之若干貸款契約。根據有關貸款協議，銀行有權撤回融資。然而，本集團將向銀行提交豁免申請，要求豁免上述違規事項。基於與銀行之間的長期關係及良好記錄，管理層有信心可以獲得豁免，故對本集團流動資金不會構成任何不利影響。倘本集團可於即將舉行之股東特別大會獲本公司股東批准出售酒店及投資物業，本集團之流動資金將會大大改善，而上述違規事項亦將較易獲得追認。

短期及長期銀行借貸以本集團之投資物業、單位信託投資及若干定期存款作抵押。

本集團持續監察其外匯狀況及原材料成本。於二零零七年九月三十日，本集團已與銀行訂立一份外匯遠期合約以對沖人民幣及美元，及一份鋁遠期合約以對沖鋁價。

重大投資及重大收購與出售

於二零零七年九月三十日，除物業外，本集團並無持有任何重大投資。於最後實際可行日期，本集團並無任何有關日後財政期間之重大投資或資本資產計劃。截至二零零七年九月三十日止期間，本集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

或然負債

於二零零七年九月三十日至二零零七年十一月三十日期間，本集團之或然負債並無重大變動。本集團於二零零七年十一月三十日之或然負債詳情請參閱通函第74至75頁。

人力資源

截至二零零七年九月三十日，本集團分別於香港及澳門僱用約1,000名僱員，而國內則僱用約800名僱員。

香港及澳門僱員之薪酬以月薪或日薪形式計算。受薪員工均根據資歷及職級享有多種福利，如按表現釐定之酌情花紅、雙糧、公積金計劃、年假、僱主資助培訓及其他福利。

國內僱員之薪酬則按僱用地區之一般市場情況釐定。

(2) 截至二零零七年三月三十一日止年度

業績

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額2,109,311,000港元及權益持有人應佔溢利49,790,000港元，而去年錄得之營業額及權益持有人應佔溢利則分別為1,452,208,000港元（二零零五年：1,355,583,000港元）及1,967,000港元（二零零五年：47,085,000港元）。

財務狀況

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，本集團之手頭現金總額分別為195,313,000港元、257,696,000港元及213,011,000港元，而銀行借貸總額則分別為575,371,000港元、732,303,000港元及889,827,000港元。截至二零零七年三月三十一日止年度，貸款利息乃按5.3厘至8.5厘之年利率計算。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，以本集團酒店及投資物業作抵押之長期貸款分別為349,800,000港元、446,800,000港元及426,800,000港元。若撇除此長期貸款，本集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日之負債淨額分別為30,258,000港元、27,807,000港元及250,016,000港元，而負債淨額對權益比率將分別為3.7%、3.4%及28.8%。本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）維持在1.6之水平。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日，本集團已獲授銀行融資總額分別約為758,000,000港元、951,000,000港元及1,021,000,000港元，其中分別約593,000,000港元、747,000,000港元及913,000,000港元已動用。

本集團不斷監控其外匯狀況及原料成本。截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團並無對沖任何外匯及原料價格。

業務回顧

樓宇建築、屋宇裝修及維修業務

本集團於本年度內完成四份合約，合約總值608,000,000港元，另外獲得三份合約總值675,000,000港元，使於二零零七年三月三十一日的手頭合約總值達至3,344,000,000港元（二零零六年：3,277,000,000港元）。於年結日後及截至二零零七年六月三十日止期間，本集團再取得四份合約總值2,175,000,000港元及一份合營合約價值1,654,000,000港元，並完成兩份合約總值1,383,000,000港元。因此，撇除合營合約，手頭合約總值由年結日增至二零零七年六月三十日的4,136,000,000港元。營業額及手頭合約增加的原因為香港建築市場好轉。建築分部業績由二零零六年12,721,000港元下跌至二零零七年8,777,000港元，此乃由於調高部份建築工程的估計成本所致。然而，成本增加之影響部份被先前已撇銷應收客戶建築合約款項之回撥所抵銷。

物業投資

本集團全資擁有位於銅鑼灣霎東街33號的投資物業（又名香港銅鑼灣快捷假日酒店）對本集團業績帶來重大貢獻。零售商舖於年內全部租出，酒店平均入住率亦高於香港市場平均數。由於物業市場好轉，尤其是零售物業，本集團的零售分部錄得41,000,000港元公平值收益。

其他業務

本集團其他業務包括提供資訊科技服務、製造及買賣預製建築組件、水喉渠務、建築材料買賣以及新設立的玻璃幕牆及鋼鐵工程承建部門。此等業務僅佔本集團外部銷售額約2%，故對本集團業績的貢獻不大。然而，此等分部仍為本集團業務之一部份，對維持本集團服務及產品質素而言屬不可或缺。

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 12%
- 五大供應商 27%

銷售

- 最大客戶 41%
- 五大客戶 93%

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

重大投資及重大收購與出售

於二零零七年三月三十一日，除物業外，本集團並無持有任何重大投資。本集團並無任何有關日後財政期間之重大投資或資本資產計劃。截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

或然負債

本集團於二零零七年三月三十一日之或然負債詳情請參閱通函第72頁。

人力資源

於二零零七年三月三十一日，本集團於香港及澳門僱用約1,000人，並於國內僱用約1,000人。本集團員工成本（不包括董事酬金）約為228,000,000港元。

香港及澳門僱員薪酬以月薪或日薪形式計算，月薪員工均根據年資享有多項福利，如按工作表現釐定之酌情花紅、雙糧、定額供款公積金計劃、年假、僱主資助培訓及其他福利。

國內僱員薪酬按僱用地區之適用市場情況釐定。

本集團鼓勵僱員參與社區義務工作，擴闊視野。本集團為香港社會服務聯會舉辦的「商界展關懷2006/2007」企業之一。

9. 展望

回顧期間對本集團而言充滿挑戰，但復甦跡象於本年度第三季度出現，從本集團手頭合約價值上升可見一斑。本集團已採取措施以改善營運、預算及內部監控制度，以預防再超出預算。

為保持於投標公共項目合約方面之競爭力，本集團已進行縱向整合，業務規模擴大後，對成本、質素及設計之監控將得以改善，從而加強投標時之競爭力。本集團正考慮擴展業務至新加坡及中東等海外市場，以把握該等新興建築市場之商機。

憑著出售霎東街33號所得款項帶來之大量現金，本集團將積極在區內物色投資機會，以提升股東回報。

10. 重大不利變動

據董事作出一切合理查詢及審閱本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況或營運有任何重大不利變動。

以下為餘下集團之未經審核備考資產淨值報表及損益表，乃根據本公司所刊發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團未經審核簡明綜合財務報表，經作出備考調整後編製。

編製本集團之未經審核備考損益表，旨在說明猶如出售已於報告期間開始時（即二零零七年四月一日）發生之影響，而編製本集團之未經審核備考資產淨值報表，則旨在說明猶如出售已於報告日期（即二零零七年九月三十日）發生之影響。由於兩份報表只是假設性質，因此僅作說明用途，不一定能真實反映倘出售於二零零七年四月一日、二零零七年九月三十日或任何未來日期已完成，餘下集團之財務狀況及財務業績。

I. 未經審核備考資產淨值報表

	本集團於				備考 餘下集團
	二零零七年 九月三十日				
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	311,889	(225,616)			86,273
投資物業	360,000	(360,000)			—
租賃土地	351,397	(315,281)			36,116
聯營公司	39				39
共同控制實體	28,303				28,303
遞延所得稅資產	34				34
其他非流動資產	51,457				51,457
	<u>1,103,119</u>				<u>202,222</u>
流動資產					
現金及銀行存款	205,811	1,563,000	(436,800)	(3,583)	
應收賬項，淨額	252,303				252,303
存貨	24,295				24,295
預付款項、按金及 其他應收款項	99,483			(199)	99,284
預付所得稅	960				960
應收客戶建築合約款項	526,096				526,096
按公平值計入損益之 金融資產	5,298				5,298
應收聯營公司款項	13,539				13,539
應收共同控制實體款項	4,488				4,488
應收關連人士款項	30				30
	<u>1,132,303</u>				<u>2,254,721</u>

	本集團於				備考 餘下集團
	二零零七年 九月三十日				
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
流動負債					
銀行透支 — 有抵押	72,225				72,225
短期銀行貸款 — 有抵押	355,948		(20,000)		335,948
長期借貸之即期部份 — 有抵押	93,563		(21,000)		72,563
衍生金融工具	5,502				5,502
應付供應商及分包承建商之 款項	214,340				214,340
預提費用、應付保固金及 其他負債	155,628			(3,782)	151,846
應付所得稅	3,295				3,295
應付客戶建築合約款項	78,378				78,378
	<u>978,879</u>				<u>934,097</u>
流動資產淨值	<u>153,424</u>				<u>1,320,624</u>
總資產減流動負債	<u>1,256,543</u>				<u>1,522,846</u>
非流動負債					
長期借貸	396,705		(395,800)		905
遞延所得稅負債	73,326	(61,030)			12,296
	<u>470,031</u>				<u>13,201</u>
非流動負債總額	<u>470,031</u>				<u>13,201</u>
資產淨值	<u>786,512</u>				<u>1,509,645</u>

未經審核備考資產淨值報表附註：

1. 各項款額乃摘錄自本公司所刊發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零零七年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表。
2. 調整反映考慮下列各項後之出售及相關稅項影響：
 - (a) 出售之現金代價1,580,000,000港元。
 - (b) 出售所產生相關預計開支約17,000,000港元。
 - (c) 物業於二零零七年九月三十日之賬面值約900,897,000港元，包括物業、廠房及設備約225,616,000港元、投資物業約360,000,000港元及租賃土地約315,281,000港元。
 - (d) 撥回出售相關遞延所得稅負債約61,030,000港元。
3. 調整反映以物業作抵押之銀行貸款的還款。
4. 調整反映過往為物業支付之公用服務按金的退款及過往從物業租戶收取並轉撥予買方之租金按金。

II. 未經審核備考損益表

	本集團截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 千港元 (附註1)		備考調整 千港元 (附註2b)		備考 餘下集團 千港元 (附註2c)
		千港元 (附註2a)		千港元	
收入	810,804		(49,386)		761,418
銷售成本	<u>(830,115)</u>		8,536		<u>(821,579)</u>
毛損	(19,311)				(60,161)
其他收入及收益	9,804				9,804
行政開支	(75,972)	6,523	14,030		(55,419)
其他營運開支	(1,568)				(1,568)
投資物業公平值變動	47,000	(47,000)			—
出售物業收益	<u>—</u>			703,092	<u>703,092</u>
經營(虧損)/溢利	(40,047)				595,748
財務費用	(28,754)		11,923		(16,831)
應佔合營企業溢利,淨額	<u>709</u>				<u>709</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(68,092)				579,626
所得稅開支	<u>(7,571)</u>		61,030		<u>53,459</u>
期內本公司權益持有人 應佔(虧損)/溢利	<u><u>(75,663)</u></u>				<u><u>633,085</u></u>

未經審核備考損益表附註：

1. 各項款額乃摘錄自本公司所刊發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表。
2. 備考調整反映：
 - (a) 撇除截至二零零七年九月三十日止六個月之物業折舊、攤銷及公平值變動；
 - (b) 撇除於二零零七年四月一日之遞延所得稅負債及截至二零零七年九月三十日止六個月物業相關已確認收入及已產生開支；及
 - (c) 確認出售物業收益，相當於估計所得款項淨額1,563,000,000港元（已扣除出售相關估計開支約17,000,000港元）與物業於二零零七年四月一日賬面值859,908,000港元間之差額。
3. 由於物業於完成時之可識別資產及負債賬面值與未經審核備考財務資料所採用價值可能有重大差異，出售物業收益之最終金額可能與上述金額有所不同。

III. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，僅供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

未經審核備考財務資料之會計師報告

致有利集團有限公司董事

本所謹就有利集團有限公司（「貴公司」）所刊發日期為二零零八年一月十八日內容有關 貴公司建議出售酒店物業及投資物業（「交易」）之通函（「通函」）附錄三第82至86頁「未經審核備考資產淨值報表」及「未經審核備考損益表」兩節所載未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供交易對 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第82至86頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條，及由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括比較 貴集團於二零零七年九月三十日之未經審核資產淨值報表及 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核損益表與 貴公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告所載 貴集團於二零零七年九月三十日及截至該日止六個月之未經審核簡明中期綜合資產負債表及損益表，考慮調整的支持文件，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃及進行工作時，均以取得本所認為必需之資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製，該基準與 貴集團會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零零七年九月三十日或任何未來日期之財務狀況，或
- 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月或任何未來期間之業績。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年一月十八日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就物業於二零零七年十月三十一日之估值所編製函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環

交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣雲東號33號及耀華號11號（「物業」）

吾等謹遵照閣下之指示，對有利集團有限公司（「貴公司」）持作投資用途之間接全資附屬公司世港有限公司所持有上述物業進行估值。吾等確認曾於土地註冊處進行查冊，並作出吾等認為必要之一切有關查詢及調查，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零七年十月三十一日市值之意見，以供載入貴公司就建議出售物業將於二零零八年一月十八日或前後刊發之通函。

吾等對有關物業之估值以市值作為基準，而市值之定義指「某項物業在進行適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方公平交易並且交易雙方均在知情、審慎及自願情況下行事，該項物業於估值日可換取之估計金額。」

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最有利價格。此估值並不考慮因非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、或與該銷售有關人士所

授予特殊報酬或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況所帶來之增值或減值。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，及任何有關稅費之扣減。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。

吾等參照於相關市場所獲得之銷售憑據，及在適當情況下按吾等獲得之收入淨額明細表所示撥充資本之基準，對物業之商用部份進行估值。吾等已考慮有關開支及就可能性之歸還收入作出撥備。

吾等以經營溢利淨額撥充資本之方法，將物業之酒店部份當作持續經營酒店進行估值。吾等倚賴閣下所提供之資料，如房間銷售、其他收益、入住率、開支、經營成本及經營溢利總額以及其他相關資料。

吾等並無獲提供有關物業之任何業權文件，然而吾等已於土地註冊處查冊，惟吾等並無查閱文件之正本，以核實所有權或確定是否存在並未顯示於吾等所獲副本上之任何修定。

吾等在頗大程度上依賴閣下提供之資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、出租、佔用詳情、地盤及樓面面積和所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，因此未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制和支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

九龍
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓
有利集團有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

附件

二零零八年一月十七日

附註：陳超國先生，特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師，擁有約23年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之市值
香港銅鑼灣雲東街33號及耀華街11號 〔物業〕	物業為分別建於兩個相對地盤，面向雲東街之27層高商用／酒店大樓（「主大樓」），及面向耀華街之3層高商用大樓（「附屬大樓」），總地盤面積約為968.74平方米（10,428平方呎）。物業於二零零三年落成。	物業之商用部份已訂立多份租約，大部份為期3年，最遲於二零一零年十一月到期，基本月租共約1,100,000港元，不包括管理費、差餉及地租。	1,400,000,000港元 (全部權益)
內地段第730號B段第6分段之A段及餘下部份；內地段第730號B段第4分段C段之第1分段及餘下部份；內地段第730號B段第4分段D段之第1分段及餘下部份；內地段第730號C段第1分段及餘下部份；內地段第5457、5458、5459及5460號餘下部份；及內地段第5461及5462號	主大樓之地下及1樓部份地方以及2、3、6及29樓全層均為商店及餐廳，作商業用途。7至13樓及15至28樓設有269個酒店客房連同配套會議室及內務用地，以「快捷假日酒店」名稱營運。5樓設定為機械樓層。主大樓並無4、14及24樓。	部份租約載有營業額租金條款，租金按總營業收入之預先釐定百分比或基本租金（以較高者為準）收取。於二零零六年十一月至二零零七年十月期間已收營業額租金總額約為331,000港元。	貴集團應佔 全部權益： 1,400,000,000港元
	主大樓29樓正由餐廳改建為14個酒店客房。改建工程預計於二零零八年六月完成。	大部分租約訂有選擇權，租客可按當時市值租金續約兩至三年。年期最長為2樓之租約，當中附有兩項選擇續租權，如兩項選擇續租權均獲租客行使，租約可延至二零一五年三月三十一日方屆滿。	
	附屬大樓地下為餐廳，作商業用途，其上樓層設計為機械樓層。	物業之酒店部份由業主透過其委任酒店管理人洲際酒店集團有限公司（前稱六洲酒店有限公司）營運。	
	物業之總樓面面積約為14,460.24平方米（155,650平方呎）。		

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之市值
	物業亦包括主大樓5樓之平台，總面積約為150.23平方米（1,617平方呎）。		
	內地段第730號乃按政府土地契約持有，由一八八一年九月一日起為期999年，地租為每年497.84港元。		
	內地段第5457、5458、5459、5460、5461及5462號乃按各自之政府土地契約持有，各自由一八八一年六月二十日起為期999年，總地租為每年60港元。		

附註：

- (1) 物業之登記業主為世港有限公司，貴公司應佔其全部權益。
- (2) 誠如獲提供資料所示，物業主大樓29樓之改建工程計劃於物業交易完成日期起計四個月（即二零零八年六月）後完成，而未付改建成本約為4,000,000港元。按照閣下之指示，吾等假設於估值日期改建工程已全部完成，且改建成本已付清。
- (3) 物業獲發日期為二零零二年四月二十六日之不反對修訂公函，免受政府土地契約所載從事「製糖業者、油商、屠夫、食品供應商及酒店東主」貿易或業務之限制。
- (4) 物業受限於日期同為二零零五年十月三日以屋宇署署長代表香港特別行政區政府為受益人之撥地契據及建築牌照規約修訂書，內容關於將總地盤面積23.12平方米撥作行人及行車通道用途。
- (5) 物業受限於一項按揭、酒店收入與收益轉讓書及官契修訂書，就所有資金向南洋商業銀行有限公司抵押，包括一般銀行融資。
- (6) 物業位於灣仔分區計劃大綱圖項下劃作「商用／住宅」之地區。
- (7) 物業於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之市值分別獲第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估為1,030,000,000港元及1,330,000,000港元。

責任聲明

本通函乃根據上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

權益披露

(i) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）、根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置之登記冊內之權益及淡倉；以及根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露董事於股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目 (長倉)		股權概約 百份比
	公司權益		
黃業強先生	234,033,599股		53.07%

上述 230,679,599股及 3,354,000股股份為分別以 All Fine Investment Company Limited及 Billion Goal Holdings Limited之名義登記持有。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。

於最後實際可行日期，各董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及18歲以下子女）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。

於最後實際可行日期，本公司、其附屬公司、聯營公司或共同控制實體概無參與任何安排，致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任何權益或淡倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，並無本公司董事或最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）、根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須存置之登記冊內之權益及淡倉；以及無董事作為一間公司的董事或僱員於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，並無任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條已記入本公司須存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

重大合約

協議為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立之唯一重大或可能屬重大合約，而並非於本集團日常業務中訂立之合約。

除上文披露者外，本集團成員公司於本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大合約，而並非於本集團日常業務中訂立之合約。

董事之其他權益

(i) 於服務合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何非於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

(ii) 於本集團資產之權益

自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排之權益

於本通函日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，概無董事擁有重大權益。

(iv) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士被認為於與本集團業務有或可能有直接或間接構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及彼等之聯繫人士於有關業務獲委任代表本公司及／或本集團權益除外。

專家及同意書

以下為曾提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業估值師

羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本通函之刊發，已分別以書面同意按通函所示形式及涵義轉載其函件及報告（視乎情況而定）及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法執行），或自二零零七年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

其他事項

- (i) 本公司之公司秘書及合資格會計師為徐文龍先生。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。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (iii) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (iv) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零八年二月十一日（包括該日）止期間於一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之組織大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核財務報表；
- (iii) 本附錄「專家及同意書」一節所述羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出之函件；

- (iv) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料所發出報告，全文載於本通函附錄三；
- (v) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製有關物業之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。



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: 00406)

茲通告有利集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓舉行股東特別大會或其任何續會,以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案:

普通決議案

「動議

- (a) 批准、追認及確認Smart Easy Enterprises Limited(「買方」)於二零零七年十一月二十一日向本公司間接全資附屬公司世港有限公司提呈並於同日獲其接納之投標,以向買方出售世港有限公司位於香港銅鑼灣霎東街33號及耀華街11號稱為香港銅鑼灣快捷假日酒店之物業全部權益(「協議」)及據此擬進行之一切交易;及
- (b) 授權本公司任何一名董事或(如須蓋上公司印鑑)本公司一名董事及公司秘書或本公司董事會授權之一名或多名人士代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議,並作出彼等認為就協議擬進行事宜而言屬必要、適宜或權宜之所有其他行動或事宜。」

承董事局命
有利集團有限公司
公司秘書
徐文龍

香港,二零零八年一月十八日

[#] 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或以上代表出席，並代彼投票。受委任之代表毋須為本公司股東。
3. 本代表委任表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署，或如股東為一有限公司，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑，或由公司負責人或其正式授權代表簽署。
4. 本代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件（如有）之副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓，方為有效。閣下於填妥及交回本代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。
5. 如兩位或以上之聯名股東共同持有本公司股份，並同時出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊內排名於首之聯名股東方有權於股東特別大會投票。

於本通告日期，董事局成員包括執行董事黃業強（主席）、黃天祥、蘇祐芝及申振威以及獨立非執行董事楊俊文、胡經昌及陳智思。