
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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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**之股份，應立即將本通函送交買主或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。

香港交易及結算所有限公司以及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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分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)

主要交易 — 收購物業

二零零九年五月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二甲 — 本集團於第一項收購及第二項收購完成後 之未經審核備考財務資料	108
附錄二乙 — 第一項物業之財務資料	113
附錄三甲 — 第一項物業之估值報告	115
附錄三乙 — 第二項物業之估值報告	118
附錄四 — 一般資料	121

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「第一項收購」	指	根據第一份初步買賣協議，第一名買方向第一名賣方收購第一項物業；
「第一份初步買賣協議」	指	第一名買方(作為買方)與第一名賣方(作為賣方)於二零零九年三月三十日就第一項收購訂立之初步買賣協議；
「第一項物業」	指	(1)於土地註冊處註冊為觀塘內地段第360號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街43號之住宅建築物及樓宇；及(2)於土地註冊處註冊為觀塘內地段第359號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街45號之住宅建築物及樓宇；
「第一名買方」	指	Trinity Crown Limited或其代名人，於香港註冊成立之有限公司；
「第一名賣方」	指	Empire River Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「第二項收購」	指	根據第二份初步買賣協議或隨後訂立之正式協議，第二名買方向第二名賣方收購第二項物業；
「第二份初步買賣協議」	指	第二名買方(作為買方)與第二名賣方(作為賣方)於二零零九年四月三十日就第二項收購訂立之臨時買賣協議；
「第二項物業」	指	於土地註冊處註冊為： (1) 內地段第902號及8042號(香港蘇杭街77、79及81號及畢街14A、16及18號)之整塊地皮或地塊； (2) 內地段第4244號及4245號(香港畢街20號及蘇杭街83號)之整塊地皮或地塊； (3) 內地段第900號(香港蘇杭街85號)餘段之整塊地皮或地塊；及 (4) 內地段第900號A段(香港畢街22號)之整塊地皮或地塊。

釋 義

「第二名買方」	指	Million Wealth Enterprises Limited或其代名人，於香港註冊成立之有限公司；
「第二名賣方」	指	Shine Wise Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義；
「All Fine」	指	All Fine Investment Company Limited，本公司兩大主要股東之一；
「Billion Goal」	指	Billion Goal Holdings Limited，本公司兩大主要股東之一；
「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	有利集團有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月二十七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.2港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

黃業強 (主席)

黃天祥

黃慧敏

申振威

蘇祐芝

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

楊俊文博士

胡經昌

陳智思

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

敬啟者：

主要交易 — 收購物業

緒言

於二零零九年三月三十日，第一名買方就第一項收購訂立第一份初步買賣協議。謹此提述本公司日期為二零零九年四月二日之公佈。

根據第一份初步買賣協議，第一名賣方將出售而第一名買方將收購第一項物業，代價為100,000,000港元。

* 僅供識別

董事局函件

於二零零九年四月三十日，第二名買方就第二項收購訂立第二份初步買賣協議。謹此提述本公司日期為二零零九年五月五日之公佈。

根據第二份初步買賣協議，第二名賣方將出售而第二名買方將收購第二項物業，代價為350,000,000港元。

由於第一項收購及第二項收購各自之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，第一項收購及第二項收購各自構成本公司之主要交易。

本通函旨在向閣下提供上市規則規定之第一項收購及第二項收購之其他詳情。

第一項收購

第一份初步買賣協議之訂立日期

二零零九年三月三十日

訂約方：

- (1) 第一名買方
- (2) 第一名賣方

將收購之物業：

根據第一份初步買賣協議，第一名賣方同意出售而第一名買方同意購買第一項物業。

第一項物業之狀況

根據第一份初步買賣協議第4條條款，第一項物業將根據第一項物業之現有租約出售予第一名買方並享有該租約之利益，有關詳情如下：

出租物業：駿業街43號地下、一樓、二樓、三樓、四樓及頂層之所有物業以及駿業街45號地下、一樓、二樓及頂層之所有物業

租期：自二零零八年一月二十四日起計兩年，於二零一零年一月二十三日屆滿(包括首尾兩日)

租金：每月184,000港元(不包括差餉、政府地租及其他費用)

董事局函件

租賃按金：552,000港元

差餉及政府地租按金：32,640港元

代價及支付條款：

第一項收購之代價100,000,000港元乃於第一名買方及第一名賣方參考鄰近可比較物業之現行市值經公平磋商後釐定。於第一份初步買賣協議簽訂前，本公司已從本公司之主要往來銀行獲取第一項物業之估值指標，表示第一項物業之現行市值約為100,000,000港元。

根據第一份初步買賣協議之條款，第一項收購之代價將由第一名買方按下列方式支付予第一名賣方：

- (a) 首筆訂金5,000,000港元已於簽訂第一份初步買賣協議時由第一名買方支付予第一名賣方；
- (b) 第二筆訂金5,000,000港元已於二零零九年四月二十日由第一名買方支付予第一名賣方；
- (c) 購買價之餘款90,000,000港元將於二零零九年六月十九日或之前完成時支付。

初步買賣協議載有(其中包括)下列條文：

- (a) 倘第一名買方未能按協議所載方式完成購買，訂金將被第一名賣方沒收，而第一名賣方將可全權決定將第一項物業出售予任何其認為適當之人士，且第一名賣方不得就買方違反第一份初步買賣協議引致之任何負債及／或賠償向第一名買方提出起訴。
- (b) 倘第一名賣方於收取訂金後未能按協議所載方式完成出售，第一名賣方須立即向第一名買方賠償相等於訂金之金額作為算定賠償並退還訂金，而第一名買方不得採取進一步行動就賠償作出申索或執行強制執行令。

本集團現擬透過本集團內部資源全數支付第一項收購代價，但或會考慮以銀行貸款支付第一項收購之部分代價。

董事局函件

正式協議

根據第一份初步買賣協議第3條條款，正式協議將於二零零九年四月二十日或之前簽訂。然而，由於第一名賣方與第一名買方未能就正式協議之內容達成協議，故第一名賣方與第一名買方並無於二零零九年四月二十日或之前簽訂正式協議，而尚未簽訂正式協議並不構成對第一份初步買賣協議之違反。儘管實際上正式協議尚未簽訂，但第一份初步買賣協議之條文將持續有效，而第一名賣方及第一名買方須根據該等條文分別出售及購買第一項物業。

有關第一項物業及第一名賣方之資料

第一項物業

第一項物業由兩幢分別以3層(連天台)及5層(連天台)之工業大廈組成，部分樓層目前為根據上述之現有租戶佔用。該等大廈之地盤面積約為9,169平方呎。第一項物業所在地盤之地積比率為12，因此，該地盤經重新發展後，許可建築樓面面積將約為110,028平方呎。

於過去三個財政年度，第一項物業受限於以下租約，並享有以下租約之利益：

日期為二零零四年十一月五日之租約

租期：為期三年，於二零零八年一月二十三日屆滿
應付租金：每月160,000港元(不包括差餉，政府地租及其他費用)

日期為二零零八年三月二十五日之租約

租期：為期兩年，於二零一零年一月二十三日屆滿
應付租金：每月184,000港元(不包括差餉，政府地租及其他費用)

第一名賣方

第一名賣方為於二零零七年九月二十日於香港註冊成立之私人有限公司。根據賣方截至二零零八年九月二十日之年度申報表，賣方之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，其中1股股份已予發行。根據有關地產代理公司向第一名買方提供之資料，第一名賣方之主要業務為物業投資。

董事局函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，第一名賣方及其最終實益擁有人均為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。

進行第一項收購之原因及益處

鑒於上文所述之地積比率及許可建築樓面面積，本公司認為第一項物業具有可觀之重新發展潛力。儘管本公司並無任何確定之重新發展計劃，但不排除本公司可能會在現有租約屆滿後重新發展第一項物業。

於第一項收購完成後，第一項物業將會為本集團帶來租金收入，直至現有租約屆滿。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第一份初步買賣協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

第二項收購

第二份初步買賣協議之訂立日期

二零零九年四月三十日

訂約方：

- (1) 第二名買方
- (2) 第二名賣方

將收購之物業：

根據第二份初步買賣協議，第二名賣方同意出售而第二名買方同意購買第二項物業。

第二項物業之狀況

根據第二份初步買賣協議第4條條款，第二名賣方須以交吉方式將第二項物業交付予第二名買方。

董 事 局 函 件

代價及支付條款：

第二項收購之代價350,000,000港元乃於第二名買方及第二名賣方參考鄰近可比較物業之現行市值經公平磋商後釐定。於簽訂第二份初步買賣協議前，本公司已從本公司之主要往來銀行獲得第二項物業之指標估值，表示第二項物業之現行市值約為350,000,000港元。

根據第二份初步買賣協議之條款，第二項收購之代價將由第二名買方按下列方式支付予第二名賣方：

- (a) 首筆訂金10,000,000港元已於簽訂第二份初步買賣協議時由第二名買方支付予第二名賣方；
- (b) 第二筆訂金25,000,000港元已於二零零九年五月十八日由第二名買方支付予第二名賣方；
- (c) 購買價之餘款315,000,000港元將於二零零九年七月十七日或之前完成時支付。

首筆訂金及第二筆訂金須支付予第二名賣方之律師(作為保管人)，該律師可將有關訂金交給第二名賣方，前提是購買價之餘款須足以支付現有法律費用／按揭(如有)。

第二份初步買賣協議載有(其中包括)以下條文：

第18條條款：第二份初步買賣協議為一份「必買必賣」之協議，即第二份初步買賣協議並無載有任何條文，賦予第二名賣方或第二名買方有條件撤銷第二份初步買賣協議之權力。

本集團現擬透過本集團內部資源及以銀行貸款分別支付第二項收購之代價。

正式協議

於二零零九年五月二十日，第二名賣方及第二名買方已簽訂正式協議。

董事局函件

正式協議包括 (其中包括) 以下主要條款及細則：

第7條條款

第二項物業會按及將按「**現狀**」出售。第二名買方收購時完全清楚第二項物業於二零零九年七月十七日之實際情況及狀況，並按其現狀連同於第二項物業上興建或將會興建之所有圍板 (如有) 接收第二項物業；第二名賣方或其代理並無就及不會就第二項物業之實際情況及狀況作出任何保證或聲明。尤其在不局限上述者之一般性下，第二名賣方或其代理不會就任何以下事宜給予或作出保證或聲明：

- (i) 第二項物業所包括之裝置及飾面或裝置及用具 (如有) 之實際情況及狀況、質素或效能；
- (ii) 第二項物業或於第二項物業內部或其範圍內之任何結構或建築物之實際情況及狀況或合法性；及
- (iii) 第二項物業之組成部分或其建築之性質或方式。

第10條條款

於緊接本協議簽訂後，第二項物業對第二名賣方及第二名買方而言風險由第二名買方承擔。為免生疑問，即使於完成前發生火災、地震或任何其他災禍、不可抗力事件或天災，導致第二項物業或其任何部分受到破壞或損壞，第二名買方之支付購買款項及完成收購之責任仍將繼續。第二名賣方並不保證第二項物業購有任何保險或任何適當之保險，或儘管購有此類保險，保險會於屆滿時續保。第二名賣方不會將第二項物業之保險 (如有) 或有關之權益轉讓予第二名買方。

第14(a)條條款

就本協議及本協議訂約方先前就第二項物業及／或其後之轉讓而訂立之任何香港法例第117章《印花稅條例》第29A條所界定之買賣協議（「**先前協議**」）而應付之所有印花稅及登記費將全數由第二名買方支付，而第二名買方須就此向第二名賣方作出全面彌償保證。倘於本協議訂約方訂立之轉讓書、本協議或先前訂立之任何其他買賣協議中所述與本交易有關之代價未獲印花稅署署長接納可代表第二項物業之真實價值，則根據其對第二項物業之估值所徵收之超出或額外印花稅以及額外之土地註冊處登記費 (如有) 將全數由第二名買方承擔，本條款之條文於第二項物業之買賣完成後仍將有效。

董事局函件

第15條條款

第二名賣方須自費根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條證明其持有之第二項物業業權，並須自費向第二名買方作出及提供有可能屬必需之任何契約或業權文件、遺囑及屬於公眾記錄範圍之事宜之經核證、證明或其他副本，作為業權之證明，惟就非由第二名賣方所管有且非純粹與第二項物業有關之任何文件而言，第二名賣方僅須向第二名買方提供經向土地註冊處登記之有關文件之影印本，惟第二名賣方之律師須於完成後合理期限內（在任何情況下不遲於完成後30日）提供經核證之正本。第二名買方須承擔以檢查及查驗方式核證業權之費用（包括查冊費用），如第二名買方要求獲提供第二名賣方所管有與第二名賣方保留之其他物業以及與第二項物業有關之任何文件之經核證、證明或其他副本，則第二名買方亦須支付該等經核證、證明或其他副本之費用。

第16條條款

時間就本協議之各方面而言為要素。

第17條條款

倘第二名買方未能（因第二名賣方違約除外）按照本協議所載任何條款及條件完成收購第二項物業（包括但不限於未能於本協議指定日期及時間內支付購買價或購買價之任何部分），第二名賣方可（惟無義務向第二名買方提交轉讓書）透過向第二名買方或其律師以書面方式發出終止通知即時終止本協議，而倘管有權已交予第二名買方而不受第二名買方於第二項物業之權利或權益所影響，第二名賣方隨即有權行使對第二項物業之管有權和取得第二項物業之管有，且第二名賣方有權沒收所有上述向其支付之按金或其他按金或購買價之分期付款，而絕對不會影響第二名賣方之任何其他權利及補償。

第19條條款

在不影響前文條款之情況下，倘第二名買方未能於二零零九年七月十七日完成收購第二項物業，而第二名賣方選擇接受延遲完成而不行使其於前文所載權利，則第二名買方須於實際完成日期前，就已到期之購買價餘額按日支付利息，計算息率為香港上海滙豐銀行有限公司不時生效之最優惠利率加年息2厘，惟本條所述任何部分均不得妨礙第二名賣方於任何時間選擇行使其於前文所載權利，以代替行使本條。

董事局函件

第20條條款

倘第二名賣方(因第二名買方違約除外)未能按照本協議之條款完成出售第二項物業，第二名買方根據本協議之條文向第二名賣方支付之所有款項須即時退還予第二名買方，而第二名買方亦有權向第二名賣方追討因第二名賣方未能履行其責任而導致第二名買方可能蒙受之損害賠償(如有)，而第二名買方並非必須向第二名賣方提交轉讓書以供簽立。

第21條條款

對本協議任何條文之詮釋均不得妨礙第二名賣方或第二名買方就強制履行本協議提出訴訟或獲取判令，以代替上述之損害賠償，或附加於因本協議其中一方違反協議而導致提出訴訟之一方所承擔之損害賠償，而第二名買方於就強制履行提出訴訟前並非必須向第二名賣方提交轉讓書以供簽立。

第24(a)條條款

第二名賣方並無就第二項物業是否被納入或受任何規劃設計(草擬或經核准)或根據香港法例第131章《城市規劃條例》制訂之任何其他計劃所影響作出保證，亦不知悉任何有關情況。第二名買方須自行負責其根據任何條例就上述事宜及影響第二項物業或第二項物業之佔用、價值、使用者或享有權益之任何條文或重建之限制進行之獨立查詢及調查。在有關條文及／或限制之規限(如有)下，第二名買方被視為已同意收購第二項物業，而儘管第二項物業已被納入或可能被納入或受任何該等規劃設計(草擬或經核准)或根據香港法例第131章《城市規劃條例》制訂之任何其他計劃所影響，第二名買方仍須完成收購。

第24(b)條條款

第二名賣方概無就第二項物業是否存在或附設任何未經授權或非法結構或更改，或就第二項物業或其任何部分或任何附加物(包括圍板(如有))是否按照香港法例第123章《建築物條例》及／或任何其他相關規例或法例興建或拆卸作出保證，亦不知悉任何有關情況；第二名買方已視察並滿意第二項物業，並按其「現狀」連同在二零零九年七月十七日於第二項物業興建之所有圍板(如有)收購第二項物業。第二名買方謹此放棄其權利，並同意不就第二項物業範圍內或附設之任何未經授權或非法結構或更改之業權或第24(b)條條款前述之任何事宜提出任何反對或要求。

第25條條款

於完成時，第二名賣方將以交吉形式，連同在二零零九年七月十七日於第二項物業興建所有圍板(如有)向第二名買方交付第二項物業。

第33條條款

第二名賣方向第二名買方作出契諾，保證其於簽訂本協議後，將不會轉讓、按揭或質押第二項物業或其任何部分或權益。

第34(a)條條款

倘第二名賣方或第二名買方未能按本協議所述方式完成買賣，違約一方須即時向地產代理支付一筆相等於購買價1.5%之賠償，作為算定損害賠償。

第34(b)條條款

為免生疑問，按目前所協定，倘雙方同意取消第二項物業之買賣，第二名賣方及第二名買方仍須向代理支付第二份初步買賣協議中所述彼等各自須付之代理佣金。

有關第二項物業及第二名賣方之資料

第二項物業

第二項物業現為一塊空地，並無建有任何建築物。該物業之地盤面積約為6,592平方呎。第二項物業之許可地積比率介乎10至15之間，視乎將於第二項物業上建築之大廈之性質而定。因此，第二項物業經發展後，將於第二項物業上建築之大廈之可建築樓面面積根據地積比率計算將介乎65,920平方呎至98,880平方呎之間。

第二名賣方

第二名賣方為於二零零六年九月十二日於香港註冊成立之私人有限公司。根據第二名賣方截至二零零八年九月十二日之年度申報表，第二名賣方之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，其中1股股份已經發行。根據有關地產代理公司向第二名買方提供之資料，第二名賣方之主要業務為物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，第二名賣方及其最終實益擁有人均為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。

董事局函件

進行第二項收購之原因及益處

鑒於上述之許可地積比率及建築樓面面積，本公司認為第二項物業具有可觀之潛在發展價值。本公司擬於現址興建一座酒店。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份初步買賣協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

於二零零九年五月十四日，本公司與獨立第三方六洲酒店管理(上海)有限公司(「六洲酒店管理」)就一項建議交易(「建議交易」)訂立一份無約束力意向書(「意向書」)，據此，本公司有意委聘六洲酒店管理就本公司擬於第二項物業興建之快捷假日酒店品牌酒店提供酒店管理服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，六洲酒店管理並非本公司之關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。

受將予訂立之管理合約之條款所規限，如建議交易落實進行，則預期建議交易根據上市規則或會構成一項須予通知交易，可能須遵守相關之披露規定。本公司將於需要時作出進一步公佈，以符合上市規則之規定。

建議交易可能會或可能不會進行。務請本公司股東及投資者在買賣股份時謹慎行事。

有關本集團之資料

本公司及其附屬公司之主要業務為從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料貿易以及物業投資。

第一項物業及第二項物業之估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯已為下列物業進行估值：(a)截至二零零九年三月三十日，第一項物業之估值約為100,000,000港元；及(b)截至二零零九年四月三十日，第二項物業之估值約為350,000,000港元。其有關第一項物業及第二項物業各自之函件、估值概要及估值證書之全文載於本通函附錄三。

董事局函件

本公司之財務影響

如本通函附錄二甲所載，本集團緊隨第一項收購及第二項收購完成後之總資產及總負債將增加約175,585,000港元。

第一項收購完成後，第一名買方將開始按月收取第一項物業之月租184,000港元。第一名買方就現有租約應收之租金將約為1,314,000港元，直至租約屆滿。

目前就第二項收購而言，由於第二項物業現時為一幅並無建有任何樓宇之空置地盤，本公司認為，短期內第二項物業不會產生任何盈利。

上市規則之涵義

由於適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，第一項收購及第二項收購各自構成本公司之主要交易，因此須待股東批准作實。

根據上市規則，第一項收購及第二項收購各自須待本公司股東批准作實。由於倘若召開股東大會以批准第一項收購及第二項收購，屆時概無股東須放棄表決權，因此All Fine及Billion Goal (本公司兩大主要股東，分別持有本公司已發行股本之52.66%及1.23%) 已就第一項收購及第二項收購各自給予書面批准，以根據上市規則第14.44條取代召開股東大會以批准第一項收購及第二項收購。

附加資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

主席
黃業強
謹啟

二零零九年五月二十七日

1. 財務概要

以下為本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止各年度及截至二零零七年及二零零八年九月三十日止各六個月之綜合業績以及於二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日之綜合資產負債表之概要。

本集團截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止各年度之綜合業績以及於二零零七年及二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報。截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月之綜合業績及於二零零八年九月三十日之綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告。

於二零零八年二月二十九日，本公司完成一項交易，出售其位於霎東街33號之全資擁有物業。於截至二零零六年三月三十一日止年度來自該物業之業績早前披露為物業租賃（租金收入來自零售店舖）及酒店經營。下文概述於其他有關期間／年度之物業租賃及酒店經營業績已根據香港財務報告準則第5號 — 「持作銷售之非流動資產及已終止業務」之規定，於本公司已刊發之截至二零零八年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告中呈列為已終止業務。為編製本概要，已重列截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合業績，以符合下文概述之其他期間／年度之呈列方式。

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		
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
收入	1,510,536	761,418	1,526,015	2,012,055	1,410,807
銷售成本	(1,404,130)	(821,579)	(1,766,217)	(1,916,194)	(1,321,613)
毛利／(毛損)	106,406	(60,161)	(240,202)	95,861	89,194
其他收入及收益	8,495	9,720	37,117	17,267	9,223
銷售、一般及行政開支	(80,376)	(55,559)	(129,475)	(98,042)	(83,823)
其他營運支出	(1,598)	(1,427)	(7,992)	(2,657)	(3,720)
經營溢利／(虧損)	32,927	(107,427)	(340,552)	12,429	10,874
財務費用	(14,330)	(16,831)	(32,588)	(17,418)	(13,917)
應佔共同控制實體／業務之 (虧損)／溢利	(6,749)	709	1,430	12,595	(510)
應佔一家聯營公司之虧損	(35)	—	—	—	—
除所得稅前溢利／(虧損)	11,813	(123,549)	(371,710)	7,606	(3,553)
所得稅開支	(2,888)	(1,753)	(1,342)	(4,649)	(2,610)
持續經營業務之期內 溢利／(虧損)	8,925	(125,302)	(373,052)	2,957	(6,163)
已終止業務					
已終止業務之期內溢利	1,255	49,639	795,409	46,652	8,183
期內溢利／(虧損)	<u>10,180</u>	<u>(75,663)</u>	<u>422,357</u>	<u>49,609</u>	<u>2,020</u>
應佔部份：					
本公司權益持有人	10,207	(75,663)	422,360	49,790	1,967
少數股東權益	(27)	—	(3)	(181)	53
	<u>10,180</u>	<u>(75,663)</u>	<u>422,357</u>	<u>49,609</u>	<u>2,020</u>
每股盈利／(虧損)	<u>2.31仙</u>	<u>(17.16仙)</u>	<u>95.79仙</u>	<u>11.29仙</u>	<u>0.45仙</u>

綜合資產負債表

	於九月三十日 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元	於三月三十一日 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	109,859	97,007	294,800	303,543
投資物業	7,931	—	340,000	299,000
租賃土地	35,212	35,655	352,038	353,321
無形資產	20,755	—	—	—
商譽	15,905	—	—	—
聯營公司	1,973	39	39	39
共同控制實體／業務	19,424	26,170	12,595	—
遞延所得稅資產	720	41	34	30
其他非流動資產	38,216	34,122	35,364	29,779
	<u>249,995</u>	<u>193,034</u>	<u>1,034,870</u>	<u>985,712</u>
流動資產				
現金及銀行存款	779,670	957,631	213,011	257,696
應收賬項，淨額	553,360	184,048	252,901	171,235
預付款項，按金及其他應收款項	111,909	103,787	109,428	63,516
存貨	36,592	23,107	16,282	11,599
預付所得稅	681	273	871	1,783
應收客戶建築合約款項	378,560	302,915	406,991	299,423
按公平值計入損益之金融資產	14,978	15,244	5,167	4,973
衍生金融資產	—	6,489	—	—
應收聯營公司款項	8,548	8,523	13,855	9,730
應收共同控制實體／業務款項	6,450	6,095	14,408	—
應收關連人士款項	30	30	30	30
	<u>1,890,778</u>	<u>1,608,142</u>	<u>1,032,944</u>	<u>819,985</u>
總資產	<u><u>2,140,773</u></u>	<u><u>1,801,176</u></u>	<u><u>2,067,814</u></u>	<u><u>1,805,697</u></u>
權益				
股本	87,617	88,190	88,190	88,190
其他儲備	417,716	418,933	419,199	416,515
保留盈利				
擬派末期股息	—	44,095	4,409	—
其他	742,671	732,464	354,199	308,818
	<u>1,248,004</u>	<u>1,283,682</u>	<u>865,997</u>	<u>813,523</u>
權益持有人應佔部份	598	625	628	809
少數股東權益				
總權益	<u><u>1,248,602</u></u>	<u><u>1,284,307</u></u>	<u><u>866,625</u></u>	<u><u>814,332</u></u>

綜合資產負債表 (續)

	於九月三十日 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元	於三月三十一日 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	7,399	2,590	477,441	427,285
遞延所得稅負債	9,106	5,683	66,653	53,102
	<u>16,505</u>	<u>8,273</u>	<u>544,094</u>	<u>480,387</u>
流動負債				
銀行透支 — 有抵押	—	—	70,405	1,549
短期銀行貸款 — 有抵押	98,000	158,800	292,622	283,954
長期借貸之即期部份	4,160	4,881	52,075	21,655
衍生金融負債	6,755	12,160	—	—
應付供應商及分包承建商之款項	261,704	125,995	124,481	102,802
預提費用、應付保固金及其他負債	169,091	144,873	105,146	88,542
應付所得稅	14,500	7,264	2,396	790
應付客戶建築合約款項	321,456	54,623	9,970	2,479
應付共同控制實體款項	—	—	—	9,207
	<u>875,666</u>	<u>508,596</u>	<u>657,095</u>	<u>510,978</u>
總負債	<u>892,171</u>	<u>516,869</u>	<u>1,201,189</u>	<u>991,365</u>
總權益及負債	<u>2,140,773</u>	<u>1,801,176</u>	<u>2,067,814</u>	<u>1,805,697</u>
流動資產淨值	<u>1,015,112</u>	<u>1,099,546</u>	<u>375,849</u>	<u>309,007</u>
總資產減流動負債	<u>1,265,107</u>	<u>1,292,580</u>	<u>1,410,719</u>	<u>1,294,719</u>

2. 本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表

(本節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二零零八年九月三十日止六個月中期報告之相關資料，連同二零零七年同期之未經審核比較數字。

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	4	1,510,536	761,418
銷售成本		(1,404,130)	(821,579)
毛利／(毛損)		106,406	(60,161)
其他收入及收益	5	8,495	9,720
銷售、一般及行政開支		(80,376)	(55,559)
其他營運支出		(1,598)	(1,427)
經營溢利／(虧損)	6	32,927	(107,427)
財務費用	7	(14,330)	(16,831)
應佔共同控制實體／業務 之(虧損)／溢利		(6,749)	709
應佔一家聯營公司之虧損		(35)	—
除所得稅前溢利／(虧損)		11,813	(123,549)
所得稅開支	8	(2,888)	(1,753)
持續經營業務之期內溢利／(虧損)		<u>8,925</u>	<u>(125,302)</u>
已終止業務			
已終止業務之期內溢利		1,255	49,639
期內溢利／(虧損)		<u>10,180</u>	<u>(75,663)</u>
應佔部分：			
本公司權益持有人		10,207	(75,663)
少數股東權益		(27)	—
		<u>10,180</u>	<u>(75,663)</u>
中期股息	9	—	—
每股盈利／(虧損) (基本及攤薄)	10		
— 來自持續經營業務		2.03仙	(28.42仙)
— 來自已終止業務		0.28仙	11.26仙
		<u>2.31仙</u>	<u>(17.16仙)</u>

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	109,859	97,007
投資物業	11	7,931	—
租賃土地	11	35,212	35,655
無形資產	12	20,755	—
商譽	12	15,905	—
聯營公司		1,973	39
共同控制實體／業務		19,424	26,170
遞延所得稅資產		720	41
其他非流動資產		38,216	34,122
		<u>249,995</u>	<u>193,034</u>
流動資產			
現金及銀行存款	13	779,670	957,631
應收賬項，淨額	14	553,360	184,048
預付款項、按金及其他應收款項		111,909	103,787
存貨		36,592	23,107
預付所得稅		681	273
應收客戶建築合約款項		378,560	302,915
按公平值計入損益之金融資產		14,978	15,244
衍生金融資產	15	—	6,489
應收聯營公司款項		8,548	8,523
應收共同控制實體／業務款項		6,450	6,095
應收關連人士款項		30	30
		<u>1,890,778</u>	<u>1,608,142</u>
總資產		<u><u>2,140,773</u></u>	<u><u>1,801,176</u></u>
權益			
股本	16	87,617	88,190
其他儲備		417,716	418,933
保留盈利		742,671	776,559
權益持有人		1,248,004	1,283,682
少數股東權益		598	625
總權益		<u><u>1,248,602</u></u>	<u><u>1,284,307</u></u>

未經審核簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日

		二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
	附註		
負債			
非流動負債			
長期借貸	17	7,399	2,590
遞延所得稅負債		9,106	5,683
		<u>16,505</u>	<u>8,273</u>
流動負債			
短期銀行貸款 — 有抵押	17	98,000	158,800
長期借貸之即期部分 — 有抵押	17	4,160	4,881
衍生金融負債	15	6,755	12,160
應付供應商及分包承建商之款項	18	261,704	125,995
預提費用、應付保固金及其他負債		169,091	144,873
應付所得稅		14,500	7,264
應付客戶建築合約款項		321,456	54,623
		<u>875,666</u>	<u>508,596</u>
總負債		<u>892,171</u>	<u>516,869</u>
總權益及負債		<u>2,140,773</u>	<u>1,801,176</u>
流動資產淨值		<u>1,015,112</u>	<u>1,099,546</u>
總資產減流動負債		<u>1,265,107</u>	<u>1,292,580</u>

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔						少數股東 權益	總計
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	貨幣匯兌 儲備	保留盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年四月一日	88,190	415,430	359	3,144	776,559	1,283,682	625	1,284,307
期內溢利／(虧損)	—	—	—	—	10,207	10,207	(27)	10,180
貨幣匯兌差額	—	—	—	428	—	428	—	428
股息	—	—	—	—	(44,095)	(44,095)	—	(44,095)
股份購回	(573)	(1,645)	—	—	—	(2,218)	—	(2,218)
	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,144</u>	<u>776,559</u>	<u>1,283,682</u>	<u>625</u>	<u>1,284,307</u>
於二零零八年九月三十日	<u>87,617</u>	<u>413,785</u>	<u>359</u>	<u>3,572</u>	<u>742,671</u>	<u>1,248,004</u>	<u>598</u>	<u>1,248,602</u>
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)
	<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>

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動(所耗用)／所產生現金淨額		(55,870)	1,309
投資活動所耗用現金流量淨額		(17,131)	(7,303)
融資活動(所耗用)／所產生 現金流量淨額		<u>(106,523)</u>	<u>7,302</u>
現金及現金等價物之(減少)／增加		(179,524)	1,308
期初之現金及現金等價物		<u>788,831</u>	<u>(27,063)</u>
期終之現金及現金等價物		<u><u>609,307</u></u>	<u><u>(25,755)</u></u>
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘	13(b)	609,307	46,470
銀行透支 — 有抵押		<u>—</u>	<u>(72,225)</u>
		<u><u>609,307</u></u>	<u><u>(25,755)</u></u>

未經審核簡明中期財務報表附註**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承建、水喉渠務、維修及裝修工程以及建築材料貿易。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。

於二零零八年二月二十九日，本集團完成一項交易，向第三方出售位於雲東街33號之全資擁有物業，總現金代價為1,580,000,000港元。

物業租賃及酒店經營於二零零七年四月一日至二零零七年九月三十日止期間之業績，已根據香港財務報告準則第5號－「持作銷售之非流動資產及已終止業務」之規定，呈列為已終止業務。過往期間比較數字已經調整，以符合本期間之分類方式。

於二零零八年五月三十日，本公司完成按總現金代價46,000,000港元（不包括交易費用）購入菱電工程有限公司（「菱電工程」）每股面值1.00港元之股份50,000,000股，即菱電工程全部股本。來自菱電工程及其附屬公司之業績乃以機電、通風及空調、消防、水喉渠務及環保工程服務（下稱機電安裝）劃分披露。

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，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，簡明綜合中期財務報表以千港元呈列。簡明綜合中期財務報表於二零零八年十二月十五日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零零八年九月三十日止半年度之簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則所編製截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除下文所述者外，所採納之會計政策與截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

中期所得稅按照預期全年盈利總額適用之稅率計提。

3. 會計政策 (續)

以下新訂準則、準則修訂或詮釋強制須於二零零八年四月一日開始之財政年度首次採用，惟現時與本集團無關。

- 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 — 集團及庫存股份交易」
- 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」
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號「香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係」

以下新訂準則、準則修訂及詮釋已頒佈，惟於二零零八年四月一日開始之財政年度尚未生效，且本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定須採用「管理法」，即分部資料須按照與內部報告採用之相同基準呈報。預期影響現正仔細評估中，惟報告分部之數目似有增加之可能。
- 香港會計準則第23號 (經修訂)「借貸成本」，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。由於本集團現正採用借貸成本資本化之政策，故此項修訂與本集團無關。
- 香港財務報告準則第2號 (修訂本)「以股份為基礎之付款」，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。本集團將自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第2號 (修訂本)，惟預期將不會對本集團財務報表構成任何影響。
- 香港財務報告準則第3號 (經修訂)「業務合併」，以及對香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營公司投資」及香港會計準則第31號「共同控制實體權益」作出之相應修訂，日後適用於收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始當日或以後之業務合併。本集團將自二零一零年四月一日起應用該等香港財務報告準則 (經修訂)。
- 香港會計準則第1號 (經修訂)「財務報表呈報」，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。管理層正按照此項準則的經修訂披露規定編製備考賬目。
- 香港會計準則第32號 (修訂本)「金融工具：呈報」，以及對香港會計準則第1號「財務報表呈報」作出之相應修訂，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。由於本集團並無任何可沽售工具，故此項修訂與本集團無關。
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號「客戶忠誠計劃」，自二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。詮釋第13號與本集團之公司營運無關，原因為本集團屬下公司概無運作任何顧客忠誠計劃。
- 香港財務報告準則第1號 (經修訂)「於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本」，以及對香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第21號「匯率變動之影響」及香港會計準則第36號「資產減值」作出之相應修訂，自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。本集團將自二零零九年四月一日起應用該等香港財務報告準則 (經修訂) 及香港會計準則。

4. 收入及分部資料

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		
樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程	822,002	739,191
機電安裝	628,409	—
建築材料貿易	56,447	18,457
其他	3,678	3,770
	<u>1,510,536</u>	<u>761,418</u>

主要呈報形式 — 業務分部

本集團主要從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、機電安裝以及建築材料貿易。本集團經營之業務主要分三大類：

- 建築 — 樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程
- 機電安裝 — 提供電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務以及環保工程服務
- 建築材料貿易 — 建築及樓宇材料貿易

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。

4. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	截至二零零八年九月三十日止六個月							
	持續經營業務					已終止業務		
	建築材料							
	建築	機電安裝	貿易	其他	總額	物業租賃	酒店經營	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總銷售	826,001	651,726	91,860	8,683	1,578,270	(68)	18	(50)
分部間銷售	(3,999)	(23,317)	(35,413)	(5,005)	(67,734)	—	—	—
外部銷售	822,002	628,409	56,447	3,678	1,510,536	(68)	18	(50)
分部業績	27,992	20,308	(12,742)	(6,325)	29,233	(281)	996	715
未分配收入					3,694			540
經營溢利					32,927			1,255
財務費用	(14,075)	(10)	(59)	(186)	(14,330)	—	—	—
應佔共同控制實體／業務之溢利／(虧損)	95	—	(6,844)	—	(6,749)	—	—	—
應佔一家聯營公司虧損	—	(35)	—	—	(35)	—	—	—
除所得稅前溢利					11,813			1,255
所得稅開支					(2,888)			—
期內溢利					8,925			1,255
分部資產	1,186,580	477,632	222,443	58,242	1,944,897	1,170	175	1,345
於聯營公司之權益	—	1,923	—	50	1,973	—	—	—
於共同控制實體之權益	17,591	—	1,833	—	19,424	—	—	—
未分配資產					173,134			—
總資產					2,139,428			1,345
分部負債	(418,674)	(413,065)	(31,428)	(11,843)	(875,010)	(5,097)	(1,078)	(6,175)
未分配負債					(10,986)			—
總負債					(885,996)			(6,175)
資本開支	25,404	1,659	6,101	25	33,189	—	—	—
折舊	5,232	596	8,969	411	15,208	—	—	—
攤銷租賃土地	86	—	—	357	443	—	—	—

4. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	截至二零零七年九月三十日止六個月						
	持續經營業務				已終止業務		
	建築材料						
	建築	貿易	其他	總額	物業租賃	酒店經營	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總銷售	740,858	63,649	8,734	813,241	6,330	43,056	49,386
分部間銷售	(1,667)	(45,192)	(4,964)	(51,823)	—	—	—
外部銷售	739,191	18,457	3,770	761,418	6,330	43,056	49,386
分部業績	(106,222)	(2,175)	(6,186)	(114,583)	46,095	21,201	67,296
未分配收入				7,156			84
經營 (虧損) / 溢利				(107,427)			67,380
財務費用	(14,256)	(2,017)	(558)	(16,831)	(11,923)	—	(11,923)
應佔共同控制實體 / 業務之溢利	465	244	—	709	—	—	—
除所得稅前 (虧損) / 溢利				(123,549)			55,457
所得稅開支				(1,753)			(5,818)
期內 (虧損) / 溢利				(125,302)			49,639
分部資產	1,087,702	124,576	56,283	1,268,561	901,724	9,005	910,729
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				1,324,693			910,729
分部負債	(887,204)	(35,061)	(4,063)	(926,328)	(439,863)	(5,698)	(445,561)
未分配負債				(77,021)			—
總負債				(1,003,349)			(445,561)
資本開支	4,872	213	97	5,182	869	—	869
折舊	5,361	3,677	392	9,430	6,190	153	6,343
攤銷租賃土地	87	—	374	461	180	—	180
投資物業公平值收益	—	—	—	—	(47,000)	—	(47,000)

4. 收入及分部資料 (續)

次要呈報形式 — 地域分部

地域分部：

本集團之客戶主要位於香港、澳門、國內及新加坡。

下表為本集團按地域市場劃分之收入分析：

	收入	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	943,383	756,176
澳門	402,598	—
國內	70,125	5,242
新加坡	94,430	—
	<u>1,510,536</u>	<u>761,418</u>

下表為按資產所在地區分析分部資產於結算日之賬面值及期內添置投資物業以及物業、廠房及設備之分析。

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房及 設備以及投資物業	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	1,447,862	2,076,002	3,687	5,715
澳門	163,771	3	2,824	—
國內	220,012	101,828	5,104	336
新加坡	114,597	1,457	21,574	—
	<u>1,946,242</u>	<u>2,179,290</u>	<u>33,189</u>	<u>6,051</u>

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
其他收入		
上市投資的股息收入	149	58
銀行利息收入	2,958	6,366
來自分包承建商的利息收入	1,725	1,569
雜項收入	1,230	1,250
	<u>6,062</u>	<u>9,243</u>
其他收益		
衍生金融資產之已變現收益	1,484	—
匯兌收益	938	477
出售一家聯營公司之收益	11	—
	<u>2,433</u>	<u>477</u>
	<u>8,495</u>	<u>9,720</u>

6. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)乃經扣除下列各項後計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
折舊		
自置物業、廠房及設備	14,397	15,171
租賃物業、廠房及設備	811	602
出售物業、廠房及設備之虧損	121	19
攤銷租賃土地	443	641
攤銷無形資產	352	—
已減值應收款項撇銷	718	—
	<u>16,842</u>	<u>16,433</u>

7. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
透支及短期銀行貸款之利息	1,844	10,763
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	—	2,696
融資租賃付款之利息部份	161	93
	<u>2,005</u>	<u>13,552</u>
所產生總借貸成本		
減：歸類為合約成本之款額	(97)	(2,781)
	<u>1,908</u>	<u>10,771</u>
按公平值計入損益之金融資產未變現虧損	311	558
按公平值計入損益之金融資產已變現虧損	71	—
衍生金融資產未變現虧損	12,040	5,502
	<u>14,330</u>	<u>16,831</u>

8. 所得稅開支

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按16.5% (二零零七年：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扣除之所得稅開支包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
本期所得稅		
香港利得稅	(729)	1,588
海外稅項	3,675	165
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(58)	—
	<u>2,888</u>	<u>1,753</u>

9. 股息

董事局不建議派付本期間之中期股息 (二零零七年：無)。

每股盈利／(虧損)乃按下列各項計算：

由於截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列該等期間之每股攤薄盈利／(虧損)。

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地 千港元
於二零零八年四月一日之賬面淨值	97,007	—	35,655
添置	25,258	7,931	—
收購菱電工程集團	3,064	—	—
出售	(262)	—	—
折舊／攤銷開支 (附註6)	(15,208)	—	(443)
	<u>109,859</u>	<u>7,931</u>	<u>35,212</u>
於二零零八年九月三十日之賬面淨值	<u>109,859</u>	<u>7,931</u>	<u>35,212</u>
於二零零七年四月一日之賬面淨值	294,800	340,000	352,038
匯兌差額	5,774	—	—
添置	24,306	—	—
轉撥	27,000	(27,000)	—
出售	(220,258)	(360,000)	(315,131)
公平值變動	—	47,000	—
折舊／攤銷開支	(34,615)	—	(1,252)
	<u>97,007</u>	<u>—</u>	<u>35,655</u>
於二零零八年三月三十一日之賬面淨值	<u>97,007</u>	<u>—</u>	<u>35,655</u>

11. 資本開支 (續)

於二零零八年九月三十日，賬面淨值約46,760,000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借貸抵押。

期內，本集團收購一項位於新加坡價值約1,429,000新加坡元(約相當於7,931,000港元)之投資物業作長期投資。

12. 業務合併

於二零零八年五月三十日，本公司完成收購菱電工程每股面值1.00港元之股份50,000,000股，即菱電工程全部股本，總代價為現金46,000,000港元(不包括交易開支)。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14章，收購菱電工程有限公司及其附屬公司構成本公司之主要交易。

所收購業務自收購起至二零零八年九月三十日止期間為本集團帶來收入628,000,000港元。倘收購已於二零零八年四月一日進行，截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收入及綜合純利應分別為1,723,000,000港元及19,000,000港元。

	千港元
收購代價：	
— 支付現金	46,000
— 與收購有關的直接成本	4,540
總收購代價	50,540
— 所收購淨資產公平值(見下文)	34,635
商譽	15,905

12. 業務合併 (續)

菱電工程集團資產及負債於二零零八年五月三十日之賬面值被視為與其公平值相若處理，當中分別確認21,107,000港元、3,482,000港元及15,905,000港元之無形資產、遞階稅項負債及商譽。無形資產(即客戶關係)乃由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師世邦魏理仕有限公司就是項收購進行估值。

	於二零零八年 五月三十日之 淨資產賬面值 千港元	於二零零八年 五月三十日之 公平值 千港元
現金及現金等價物	65,875	65,875
貿易及其他應收款項	314,908	314,908
應收客戶建築合約款項	53,540	53,540
存貨	1,677	1,677
廠房及設備	3,063	3,063
聯營公司	2,512	2,512
無形資產 — 客戶關係	—	21,107
應付客戶建築合約款項	(231,415)	(231,415)
貿易及其他應付款項	(193,150)	(193,150)
遞延稅項負債	—	(3,482)
	<u>17,010</u>	<u>34,635</u>
所收購可識別淨資產		
商譽		<u>15,905</u>
以現金支付總收購代價		<u>50,540</u>
所收購附屬公司之現金及現金等價物		65,875
減：以現金支付收購代價		<u>(50,540)</u>
收購產生之現金流入		<u>15,335</u>

期內，無形資產攤銷開支352,000港元於損益表內扣除，使無形資產淨值於二零零八年九月三十日達20,755,000港元。

13. 現金及銀行結餘

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	108,206	48,174
定期存款	501,101	740,657
受限制存款 (附註a)	170,363	168,800
	<u>779,670</u>	<u>957,631</u>

(a) 受限制存款乃為短期銀行貸款及若干履約保證作擔保而抵押之資金。

(b) 就簡明綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
無受限制現金及銀行結餘	<u>609,307</u>	<u>788,831</u>

14. 應收賬項，淨額

應收賬項乃按服務或產品之性質，於開出發票後三十日至九十日內到期繳付。

應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
未到期	472,938	168,431
逾期日數：		
1 — 30日	43,739	754
31 — 90日	9,363	2,386
91 — 180日	6,308	897
180日以上	<u>21,012</u>	<u>11,580</u>
	<u>553,360</u>	<u>184,048</u>

15. 衍生金融資產／負債

	二零零八年九月三十日		二零零八年三月三十一日	
	資產	負債	資產	負債
	千港元	千港元	千港元	千港元
商品遠期合約 (附註a)	—	—	1,203	—
港元浮息掉期 (附註b)	—	1,873	5,286	—
美元利率及人民幣遠期合約 (附註c)	—	—	—	12,160
美元及人民幣績效評分美元 存款合約 (附註d)	—	4,882	—	—
	<u>—</u>	<u>6,755</u>	<u>6,489</u>	<u>12,160</u>

附註：

- (a) 本集團按固定價格就鋁材訂立商品遠期合約。該遠期合約已於二零零八年八月到期。
- (b) 本集團與一家銀行訂立名義金額為100,000,000港元之浮息掉期協議。根據該協議，藉本金賺取利息，而對方則擁有認購期權，在符合若干條件情況下，以沽售美元及向本集團購入港元。該期權將於二零零九年九月到期。
- (c) 本集團於二零零七年四月訂立名義金額為1,750,000美元之美元倫敦銀行同業拆息率應計補貼人民幣遠期合約。該合約於二零零八年五月平倉。
- (d) 本集團於二零零八年三月及四月分別訂立三份名義金額共33,000,000美元之美元／人民幣績效評分美元存款合約，藉以降低中國業務因人民幣升值所面對之匯率風險。該等合約將於二零零九年三月及四月到期，由於有關衍生工具之本金受到保障，故本集團可於到期時取回名義金額。

16. 股本

	股份數目		金額	
	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
期／年初及期／年終	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
年初	440,949,600	440,949,600	88,190	88,190
股份購回及註銷	<u>(2,864,000)</u>	<u>—</u>	<u>(573)</u>	<u>—</u>
	<u>438,085,600</u>	<u>440,949,600</u>	<u>87,617</u>	<u>88,190</u>

17. 借 貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
一年內	98,206	158,800	3,954	4,881
一至二年	242	—	2,312	2,590
二至五年	784	—	—	—
五年後	4,061	—	—	—
	<u>103,293</u>	<u>158,800</u>	<u>6,266</u>	<u>7,471</u>

18. 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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
未到期	243,745	123,054
逾期日數：		
1 — 30日	12,955	454
31 — 90日	1,367	807
91 — 180日	1,380	1,007
180日以上	2,257	673
	<u>261,704</u>	<u>125,995</u>

19. 承擔及或然負債

- (a) 在日常業務中，本集團面對就其建築合約作出之各項索償。於二零零八年九月三十日，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任何重大不利財務影響，故於二零零八年九月三十日並無就此作出撥備。
- (c) 於二零零七年，本集團接獲索償聲明，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37,000,000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，故於二零零八年九月三十日並無就此作出撥備。

20. 結算日後事項

於二零零八年九月，本集團同意收購一項位於新加坡之物業作長期投資用途。於二零零八年九月三十日，本集團已支付總代價4,130,000新加坡元(約相當於22,922,000港元)當中之206,500新加坡元(約相當於1,146,000港元)作為訂金。有關交易已於二零零八年十一月二十日完成，而本集團亦於完成日期提取2,750,000新加坡元(約相當於15,263,000港元)以有關物業作抵押之銀行貸款。

3. 本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務報表

(本節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二零零八年年報所公佈本集團截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	5	1,526,015	2,012,055
銷售成本	7	(1,766,217)	(1,916,194)
(毛損)／毛利		(240,202)	95,861
其他收入及收益	6	37,117	17,267
行政開支	7	(129,475)	(98,042)
其他營運支出	7	(7,992)	(2,657)
經營(虧損)／溢利		(340,552)	12,429
財務費用	9	(32,588)	(17,418)
應佔共同控制實體／業務之溢利	21	1,430	12,595
除所得稅前(虧損)／溢利		(371,710)	7,606
所得稅開支	10	(1,342)	(4,649)
持續經營業務之年內(虧損)／溢利		(373,052)	2,957
已終止業務			
已終止業務之年內溢利	15	795,409	46,652
年內溢利		<u>422,357</u>	<u>49,609</u>
應佔部份：			
本公司權益持有人	11	422,360	49,790
少數股東權益		(3)	(181)
		<u>422,357</u>	<u>49,609</u>
股息	12	<u>44,095</u>	<u>4,409</u>
每股(虧損)／盈利(基本及攤薄)	13		
— 來自經營業務		(84.60)仙	0.71仙
— 來自已終止業務		180.39仙	10.58仙
		<u>95.79仙</u>	<u>11.29仙</u>

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

		二零零八年		二零零七年	
	附註	集團 千港元	公司 千港元	集團 千港元	公司 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	97,007	—	294,800	—
投資物業	17	—	—	340,000	—
租賃土地	18	35,655	—	352,038	—
附屬公司	19	—	361,075	—	361,075
聯營公司	20	39	—	39	—
共同控制實體／業務	21	26,170	—	12,595	—
遞延所得稅資產	31	41	—	34	—
其他非流動資產	22	34,122	—	35,364	—
		<u>193,034</u>	<u>361,075</u>	<u>1,034,870</u>	<u>361,075</u>
流動資產					
現金及銀行存款	24	957,631	410	213,011	11,182
應收賬項，淨額	25	184,048	—	252,901	—
預付款項、按金 及其他應收款項	25	103,787	313	109,428	264
存貨	26	23,107	—	16,282	—
預付所得稅		273	—	871	335
應收客戶建築合約款項	27	302,915	—	406,991	—
按公平值計入損益 之金融資產	28	15,244	9,774	5,167	—
衍生金融資產	29	6,489	—	—	—
應收聯營公司款項	20	8,523	1,023	13,855	1,229
應收附屬公司款項	19	—	377,698	—	368,741
應收共同控制實體／ 業務款項	21	6,095	—	14,408	—
應收關連人士款項	39	30	30	30	30
		<u>1,608,142</u>	<u>389,248</u>	<u>1,032,944</u>	<u>381,781</u>
總資產		<u>1,801,176</u>	<u>750,323</u>	<u>2,067,814</u>	<u>742,856</u>
權益					
股本	33	88,190	88,190	88,190	88,190
其他儲備	34	418,933	415,789	419,199	415,789
保留盈利					
擬派末期股息	34	44,095	44,095	4,409	4,409
其他	34	732,464	92,531	354,199	138,610
權益持有人應佔部份		<u>1,283,682</u>	<u>640,605</u>	<u>865,997</u>	<u>646,998</u>
少數股東權益		<u>625</u>	<u>—</u>	<u>628</u>	<u>—</u>
總權益		<u>1,284,307</u>	<u>640,605</u>	<u>866,625</u>	<u>646,998</u>

資產負債表 (續)

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 集團 千港元	公司 千港元	二零零七年 集團 千港元	公司 千港元
負債					
非流動負債					
長期借貸	30	2,590	—	477,441	—
遞延所得稅負債	31	5,683	—	66,653	—
		<u>8,273</u>	<u>—</u>	<u>544,094</u>	<u>—</u>
流動負債					
銀行透支 — 有抵押	30	—	—	70,405	—
短期銀行貸款 — 有抵押	30	158,800	—	292,622	—
長期借貸之短期部份	30	4,881	—	52,075	—
衍生金融負債	29	12,160	—	—	—
應付供應商及分包承建商 之款項	32	125,995	—	124,481	—
預提費用、應付保固金 及其他負債		144,873	706	105,146	331
應付所得稅		7,264	—	2,396	—
應付客戶建築合約款項	27	54,623	—	9,970	—
應付附屬公司款項	19	—	109,012	—	95,527
		<u>508,596</u>	<u>109,718</u>	<u>657,095</u>	<u>95,858</u>
總負債		<u>516,869</u>	<u>109,718</u>	<u>1,201,189</u>	<u>95,858</u>
總權益及負債		<u>1,801,176</u>	<u>750,323</u>	<u>2,067,814</u>	<u>742,856</u>
流動資產淨值		<u>1,099,546</u>	<u>279,530</u>	<u>375,849</u>	<u>285,923</u>
總資產減流動負債		<u>1,292,580</u>	<u>640,605</u>	<u>1,410,719</u>	<u>646,998</u>

綜合權益變動表
截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						少數股東	
	股本	其他儲備	資本贖回 儲備	貨幣 匯兌儲備	保留盈利	小計	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日	88,190	415,430	359	3,410	358,608	865,997	628	866,625
年內溢利／(虧損)	—	—	—	—	422,360	422,360	(3)	422,357
貨幣匯兌差額	—	—	—	(266)	—	(266)	—	(266)
二零零七年末期股息	—	—	—	—	(4,409)	(4,409)	—	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,144</u>	<u>776,559</u>	<u>1,283,682</u>	<u>625</u>	<u>1,284,307</u>
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>

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動之現金流量			
業務所耗用現金淨額	35(a)	(15,603)	(152,330)
已付香港利得稅		(433)	(1,027)
經營活動所耗用現金淨額		<u>(16,036)</u>	<u>(153,357)</u>
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(15,827)	(16,369)
購入按公平值計入損益之金融資產		(10,000)	—
衍生金融資產之已變現虧損		(1,185)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		277	283
共同控制業務投資		(15,000)	—
出售物業所得款項淨額		1,566,606	—
已收股息		218	112
已收利息		14,737	10,071
投資活動所產生／(所耗用) 現金淨額		<u>1,539,826</u>	<u>(5,903)</u>
融資活動之現金流量	35(b)		
(償還)／提取長期銀行貸款		(526,800)	80,000
(償還)／提取短期銀行貸款		(133,822)	8,668
受限制存款減少／(增加)		869	(2,156)
融資租賃付款之資本部份		(3,724)	(2,605)
已付利息		(40,716)	(40,322)
已付股息		(4,409)	—
融資租賃付款之利息部份		(15)	(22)
融資活動(所耗用)／所產生現金淨額		<u>(708,617)</u>	<u>43,563</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		815,173	(115,697)
年初之現金及現金等價物		(27,063)	88,634
現金及現金等價物之匯兌收益		721	—
年終之現金及現金等價物		<u>788,831</u>	<u>(27,063)</u>
現金及現金等價物分析	24(b)		
現金及銀行結餘		48,174	43,342
定期存款		740,657	—
銀行透支 — 有抵押		—	(70,405)
		<u>788,831</u>	<u>(27,063)</u>

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承建、水喉渠務、維修及裝修工程以及建築材料貿易。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。

於二零零八年二月二十九日，本集團完成一項交易，向第三方Smart Easy Enterprises Limited出售位於雲東街33號之全資擁有物業，總現金代價為1,580,000,000港元。該出售產生收益671,598,000港元，而來自該物業之業績早前披露為物業租賃（租金收入自零售店舖）及酒店經營。

物業租賃及酒店經營於二零零七年四月一日至二零零八年二月二十九日止期間之業務，已根據香港財務報告準則第5號－「持作銷售之非流動資產及已終止業務」之規定，呈列為已終止業務，有關詳情載於附註15。去年比較數字已經調整，以符合本年度之分類方式。

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，註冊辦事處位於ClarendonHouse, 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。此等財務報表於二零零八年七月二十二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

財務報表乃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，且就重估按公平值列賬之按公平值計入損益之金融資產及金融負債（包括衍生工具）以及投資物業作出調整。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，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而言屬重大的假設與估計的範疇於附註4披露。

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 於二零零八年生效之準則、詮釋以及準則修訂

本集團已採納下列與其業務相關，且於截至二零零八年三月三十一日止財政年度強制執行之新訂準則、詮釋及準則修訂：

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「財務報表之呈列-資本披露」之補充修訂引進有關金融工具及資本管理之新披露規定，對本集團金融工具之分類及估值之披露資料並無任何影響。

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號之範圍」規定倘已收可識別代價低於所發行股本工具公平值，則涉及發行股本工具之交易代價，以肯定是否屬於香港財務報告準則第2號之範圍。此項準則對本集團財務報表並無任何影響。

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」禁止於中期期間就商譽、於股本工具之投資及按成本列賬之金融資產所確認減值虧損，於結算日後撥回。此項準則對本集團財務報表並無任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號「國際財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易」提供指引，說明涉及庫存股份或集團實體（例如涉及母公司股份之購股權）之以股份為基礎交易，是否應於母公司及集團公司之獨立賬目入賬列作以權益結算或以現金結算之以股份為基礎交易。此項詮釋對本集團之財務報表並無任何影響。

(ii) 於二零零八年已生效但無關之準則、詮釋及準則修訂

下列準則、詮釋及已公佈準則的修訂於二零零七年四月一日或之後開始的會計期間強制採納，惟與本集團營運無關：

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號應用重列法
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

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iii) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、詮釋及現有準則修訂

下列為已公佈的準則、詮釋及對現有準則的修訂，於二零零八年四月一日或之後開始的會計期間或較後期間強制採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」(自二零零九年一月一日起生效) 香港會計準則第1號(經修訂)規定所有權益擁有人的變動必須在權益變動表中呈列。所有全面收入必須在全面收入報表中，或分開在收益表和全面收入報表中呈列。此項修訂規定如有追溯調整或重新分類的調整，應將最早的可比較期間開始時的財務狀況報表在整份財務報表中呈列。然而，此項修訂並無改變其他香港財務報告準則對特定交易及其他事項的確認、計量或披露規定。本集團將由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第1號(經修訂)。

香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」(自二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、建造或生產一項合資格資產(即需要頗長時間準備以作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部分成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被剔除。本集團將於二零零九年四月一日起應用香港會計準則第23號(經修訂)，惟本集團並無合資格資產，故目前並不適用於本集團。

香港財務報告準則第8號「經營分部」(自二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號，並將分部報告與美國會計準則第131號(SFAS 131)「有關企業分部及相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用相同基準呈報。本集團將由二零零九年四月一日起應用香港財務報告準則第8號。預期影響現正由管理層詳細評估中，然而可報告分部數目及報告分部的方式，很有可能會跟隨向主要營運決策人提供內部報告貫徹一致之方式變動。

香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效)。此行修訂規定非控制權益(即少數股東權益)須於綜合財務狀況報表的權益中呈列，並與母公司擁有人權益分開列報。即使可能導致非控制權益出現虧損結餘，全面收入總額必須歸屬於母公司擁有人及非控制權益。母公司於附屬公司不導致喪失控制權的權益變動將於權益中記賬。當失去對附屬公司的控制權時，將該前附屬公司的資產、負債及相關權益部分剔除確認。任何收益或虧損於損益表中確認。在該前附屬公司所保留的任何投資按控制權失去當日的公平值計量。本集團將由二零一零年四月一日起應用香港會計準則第27號(經修訂)。

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iii) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、詮釋及現有準則修訂 (續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(適用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始首個年度報告期間期初或以後)。有關修訂或會令更多交易採用收購會計法記賬，主要由於單純以合約方式合併及互助實體的合併已被納入此項準則之範圍內，而業務之定義已作出輕微修改。該準則現列明有關部份為「能夠進行」而非「進行和管理」，並規定代價(包括或然代價)以及每項可識別資產及負債，須按其收購日公平值計量，惟租賃和保險合約、重新購入的權利、賠償保證資產以及須根據其他香港財務報告準則計量的若干資產及負債則除外。有關項目包括所得稅、僱員福利、以股份為基礎的付款以及持作出售用途之非流動資產及已終止業務。在被收購方的任何非控制性權益可按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比例計量。本集團將由二零一零年四月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

香港財務報告準則第2號(修訂本)「以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及取消」(自二零零九年一月一日起生效)。有關修訂釐清「歸屬條件」之定義及申明對方「取消」股份付款安排之會計處理法。歸屬條件為服務條件及表現條件，前者要求對方完成於一段特定服務期間，後者則要求於特定期間提供服務並達致特定表現目標。所有「非歸屬條件」及屬市場條件之歸屬條件，須於評估所授出股本工具公平值時予以考慮。所有取消將被視為加速歸屬入賬，而原應於餘下歸屬期間確認之款額須即時確認。本集團將由二零零九年四月一日起應用香港財務報告準則第2號(修訂本)，惟預期不會對本集團之財務報表構成任何影響。

(iv) 仍未生效且與本集團營運無關的現有準則詮釋

下列為已公佈現有準則的詮釋，須於二零零八年一月一日或之後開始的本集團會計期間或較後期間強制採納，惟與本集團營運無關：

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」(自二零零八年一月一日起生效)。詮釋適用於私人營辦商據此參與公用基建之發展、融資、營運及維護之合約安排。由於本集團旗下公司概無提供公共服務，故香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號與本集團業務無關。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號「顧客忠誠計劃」(自二零零八年七月一日起生效)。詮釋釐清，倘貨品或服務連同顧客忠誠計劃(例如長期支持積分或贈品)一併售出，則有關安排屬於多重組成部份安排，應收客戶代價採用公平值在有關安排的組成部分之間分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號與本集團營運無關，原因為本集團屬下公司概無運作任何顧客忠誠計劃。

2. 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iv) 仍未生效且與本集團營運無關的現有準則詮釋仍未生效且與本集團營運無關的現有準則詮釋 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號「香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係」(自二零零八年一月一日起生效)。詮釋就評估香港會計準則第19號內有關可確認為資產之盈餘金額限額提供指引，並解釋退休金資產或負債如何可能受法定或合約最低資金要求影響。本集團將於二零零八年四月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號，惟預期不會對本集團之財務報表造成任何影響。

(b) 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所有實體，而所持股權一般多於半數投票權。在釐定本集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或兌換的潛在投票權及其影響。

(i) 附屬公司

附屬公司的賬目自其控制權轉至本集團當日起全面綜合計算，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、所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。收購成本超過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加以對銷。除非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，以便與本集團採納之政策一致。

在本公司資產負債表內，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))。附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(ii) 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。

(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的實體，而所持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。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政策一致。

在本公司之資產負債表內，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(i))。聯營公司之業績乃由本公司按已收及應收股息列賬。

(iv) 共同控制實體／業務

共同控制實體／業務指由本集團及其他人士以合約安排形式共同進行經濟活動的實體／業務，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／業務以權益會計法入賬。本集團應佔共同控制實體／業務之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／業務資產淨值及收購所產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)則計入綜合資產負債表。

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

2. 主要會計政策概要 (續)

(c) 投資物業

為長期租金收益或資本升值或上述兩者持有，且並非由本集團佔用之物業，均列作投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。

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

投資物業首先按成本值 (包括相關交易成本) 列賬。

投資物業於初步確認後按公平值列賬，公平值為外聘估值師評定之市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團將會採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜市場的則以最近期價格或貼現現金流量預測。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就會計而言作開支處理。

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

2. 主要會計政策概要 (續)**(d) 物業、廠房及設備 (續)****(ii) 其他物業、廠房及設備與折舊 (續)**

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。

(iii) 出售物業、廠房及設備之盈虧

物業、廠房及設備以直線法計算折舊，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，則隨即將資產之賬面值撇減至其可收回金額(附註2(i))。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額，並於損益表之「其他收入及收益」和「其他營運支出」內確認。

(e) 租賃

凡資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移本集團之租賃，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，相應之租金責任計入長期借貸。財務費用於租賃年內自損益表扣除。根據融資租賃持有之資產在其估計可使用年內折舊。

凡資產擁有權之絕大部份風險及回報仍由出租人承擔之租賃均列作經營租賃。經營租賃之租金(扣除自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。

(f) 金融資產

本集團將金融資產分為以下類別：按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。有關分類視乎所收購金融資產的用途而定。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。

2. 主要會計政策概要 (續)

(f) 金融資產 (續)

(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的金融資產。若收購金融資產的主要目的為在短期內出售，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。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項其指定額或可釐定金額，且並無在活躍市場報價的為非衍生金融資產。除到期日為結算日後超過12個月的項目外，均計入流動資產，並分類為「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」。

定期買賣投資乃於買賣日期(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認入賬。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認，交易成本於損益表支銷。所有其他金融資產初步按公平值加交易成本確認。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。貸款及應收款項採用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益之金融資產」類別公平值變動產生之盈虧，於產生期間在損益表入賬。自按公平值計入損益之金融資產產生之股息收入，於本集團收取有關款項之權利確立時在損益表確認為其他收入之一部份。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產及非上市證券之市場並不活躍，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，貼現現金流量分析、期權定價模式、盡量使用市場數據代入公式，及盡可能減少依賴實體特定數據。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。應收款項之減值檢測於附註2(i)闡釋。

(g) 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，由於本集團並無於開始交易時指定其對沖工具，故此等衍生工具公平值之一切變動即時於損益表確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

(h) 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的估計售價減適用的可變銷售開支計算。

(i) 資產減值

具無限可使用年期或尚未動用之資產毋須攤銷，並須每年進行減值檢測。當發生任何事件或情況有變，顯示須攤銷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(現金產生單位)之最低水平分類。出現減值的非金融資產於各呈報日均須檢討是否有可能撥回減值。

(j) 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。倘總合約成本可能超過總合約收入，則估計損失將即時確認為開支。

本集團採用「完成百份比法」釐定將在指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核實合約收益佔總合約價值百份比計算。於釐定完成階段時，有關合約之未來活動於年內產生之成本將不會計入合約成本，惟將按其性質列作存貨、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)超過按施工進度記賬之金額，則本集團就所有進行中合約呈列應收客戶建築合約款項為資產。客戶尚未支付及保留之按施工進度記賬金額，將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)，則本集團就所有進行中合約呈列應付客戶建築合約總額為負債。

2. 主要會計政策概要 (續)**(k) 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。債權人面臨重大財政困難，且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之估計日後現金流量現值兩者間的差額。撥備金額則於損益表確認為「其他營運支出」。其後收回先前撇銷之款項，於損益表計入「其他營運支出」。

(l) 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。銀行透支於資產負債表之流動負債內列示。

(m) 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)與贖回價值間任何差額，於借貸期間按實際利率法在損益表確認。

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。

(n) 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。

(o) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支以本集團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，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全數撥備。然而，倘遞延所得稅乃產生自初步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頒佈或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(稅法)計算。

2. 主要會計政策概要 (續)**(o) 即期及遞延所得稅 (續)**

除非未來有可能動用應課稅溢利可抵銷此暫時差額，否則不會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體／業務之投資所產生暫時差額撥備，惟本集團能控制暫時差額之撥回時間，且暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。

(p) 撥備

倘因過往事件而須承擔現有之法定或推定責任，而履行該責任以結清負債時可能出現資源流出，且有關款額能夠可靠估算之情況下，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則藉考慮整體責任類別釐定結清負債所須資源流出的可能性。即使在同一責任類別內任何一個項目相關之資源流出可能性甚微，仍須確認撥備。

撥備以預計結清債務所需開支的現值計量，所用的除稅前利率反映現時市場對金錢的時間值以及有關責任所涉特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

(q) 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，該等責任僅就超出本集團控制範圍之一項或多項不確定未來事件發生與否予以確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，惟因可能毋須流出經濟資源或有關責任涉及之金額不能可靠計量而未予確認。

或然負債不予確認，惟會在財務報表附註中披露。倘流出資源之可能性改變，致使可能流出資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生之資產，僅會就超出本集團控制範圍之一項或多項不確定事件發生與否予以確認。

或然資產不予確認，惟會於可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。倘能實質肯定獲得經濟流入，則該資產將予確認。

(r) 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，乃撥充資本作該資產成本其中部分。

所有其他借貸成本於產生年度自損益表中扣除。

2. 主要會計政策概要 (續)**(s) 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，全體香港僱員均可參加。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，實體會檢討預期歸屬的估計優先認股權數目，於損益表確認修訂原有估計的影響(如有)，並於餘下歸屬期間對損益作出相應調整。

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)

(t) 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。

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，且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。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份比法確認，並參考截至該日已核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

建築材料之銷售於貨品擁有權之絕大部份風險及回報已轉移客戶時確認。

(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)

(u) 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其中一部份。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其中一部份。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團公司（概無嚴重通脹經濟下之貨幣）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，以交易當日之匯率換算）；及
- (c) 所產生全部匯兌差額確認為權益的獨立部份。

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出售損益其中部份。

(v) 分部報告

業務分部指提供產品或服務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。

2. 主要會計政策概要 (續)

(v) 分部報告 (續)

根據本集團之內部財務報告及經營活動，本集團分別選取以業務及地域分部作為主要及次要呈報形式。

未分配收入指其他收入及公司開支淨額。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，惟不包括證券投資。分部負債指營運負債及借貸，不包括遞延所得稅負債。資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

出售物業(附註1)後，酒店經營及物業租賃方面之業績已於分部報合中披露為已終止業務。此舉導致若干項目之呈列方式有變，另已相應重新分類比較數字。

(w) 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲本公司股東／董事批准之期間，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

本集團的活動承受著多項財務風險：市場風險(包括價格風險、貨幣風險及利率風險)、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財務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) 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或衍生金融工具，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，以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，而管理層將於需要時考慮對沖有關風險。

本集團部份按公平值計入損益之金融資產乃公開買賣。倘此等投資之價格上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，則除稅後溢利應增加／減少629,000港元(二零零七年：213,000港元)。

本集團之衍生金融工具屬與銀行買賣之票據合約。倘此等投資之價格上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，則除稅後溢利應增加／減少268,000港元(二零零七年：零港元)。

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及中國內地經營，然而，本集團旗下公司之交易主要以本集團實體相關功能貨幣進行，因此，本集團面對源自人民幣之外匯風險甚微。本集團擁有於中國內地共同控制實體之投資以及其絕大部分應付賬款以及現金及銀行結餘以人民幣列值之多間附屬公司業務。本集團亦持有其他貨幣之現金及銀行結餘，惟其外匯風險輕微。

(c) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要源自借貸、銀行透支及融資租賃承擔。

本集團按浮動利率計息之借貸、銀行透支及融資租賃承擔令本集團面對現金流量利率風險。於二零零八及二零零七年期間，本集團之借貸、銀行透支及融資租賃承擔均以港元列值。

本集團透過維持低水平之借貸、銀行透支及融資租賃承擔以管理其利率風險。

倘借貸利率上升／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1,353,000港元（二零零七年：7,363,000港元），主要原因為浮息借貸及融資租賃承擔之利息開支增加／減少。

(ii) 信貸風險

信貸風險按集團基準管理。信貸風險主要源自衍生金融工具、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應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。

本集團就衍生金融工具及銀行存款面對之信貸風險輕微，此乃由於此等衍生金融工具及銀行存款由獲高度評級之財務機構持有，且大部份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

為保持管理資金之靈活調動，本集團自主要銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零零八年三月三十一日有銀行借貸，以撥付其營運所需資金。

管理層按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)。

下表載列於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總額基準結算之金融負債分析。表內所披露金額為合約性未貼現現金流量。由於貼現影響甚微，故於12個月內到期之結餘相等於其賬面值。

	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
本集團			
於二零零八年三月三十一日			
長期借貸及其利息	5,125	2,690	—
短期銀行借貸及其利息	165,668	—	—
衍生金融負債	12,160	—	—
應付供應商及分包承建商 之款項	125,995	—	—
預提費用、應付保固金 及其他負債	144,873	—	—
於二零零七年三月三十一日			
長期借貸及其產生利息	80,020	115,840	407,059
短期銀行借貸及其產生利息	308,852	—	—
銀行透支及其產生利息	76,374	—	—
應付供應商及分包承建商之款項	124,481	—	—
預提費用、應付保固金 及其他負債	105,146	—	—
本公司			
於二零零八年三月三十一日			
預提費用及其他負債	706	—	—
應付附屬公司款項	109,012	—	—
於二零零七年三月三十一日			
預提費用及其他負債	331	—	—
應付附屬公司款項	95,527	—	—

3. 財務風險管理 (續)

(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、向股東分派的資本返還、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短期及長期借貸) 減現金及銀行結餘計算。

於二零零八年，本集團之策略為維持低水平之資產負債比率。於二零零八年及二零零七年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借貸總額 (附註30)	(166,271)	(892,543)
現金及銀行結餘 (附註24)	957,631	213,011
所維持現金／(債務) 淨額	791,360	(679,532)
總權益	<u>1,284,307</u>	<u>866,625</u>
資產負債比率	<u>不適用</u>	<u>78.4%</u>

二零零八年內所維持現金／(債務) 淨額之變動主要由於出售物業所產生之款項所致。

(c) 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具 (例如按公平值計入損益之金融資產) 之公平值乃根據結算日之市場報價釐定。本集團所持有金融資產之適用市場報價為當時買入價。

並非在活躍市場買賣之金融工具 (例如場外衍生工具) 公平值乃使用估值技術釐定。本集團採用多種方法，並按各結算日當時之市況作出假設。類似工具之市場報價或交易商報價乃適用於長期債務。估計貼現現金流量等其他方法乃用以釐定餘下金融工具之公平值。利率掉期之公平值乃按估計日後現金流量之現值計算。遠期外匯合約之公平值採用結算日所報遠期市場匯率釐定。

賬面值減應收賬款減值撥備為其公平值之合理約數。就披露而言，財務負債之公平值的估計按日後合約現金流量並按本集團所類似金融工具之現行市場利率貼現估算。

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。存在導致下一財政年度須對資產及負債賬面值作出重大調整風險之估計與假設討論如下。

(a) 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) 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，由管理層按所涉及及主要承包商／供應商／賣方提供的報價以及管理層的經驗而釐定。管理層利用實際款項定期檢討管理預算。

(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所進行實際交易比較。

(d) 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開支的估計可用年限及剩餘價值。管理層將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。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

(e) 所得稅

本集團主要須繳付香港及中國內地所得稅。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計算期間之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 收入及分部資料

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程	1,474,518	1,970,496
建築材料貿易	44,761	32,925
其他	6,736	8,634
	<u>1,526,015</u>	<u>2,012,055</u>

主要呈報形式 — 業務分部

本集團主要從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程以及建築材料貿易之業務。本集團經營之業務主要分兩類：

- 建築 — 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

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。

5. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部

	持續經營業務			已終止業務			
	建築材料			總計	物業租賃	酒店經營	總計
	建築	貿易	其他				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零八年三月三十一日止年度							
總銷售	1,525,053	123,717	14,732	1,663,502	11,332	87,597	98,929
分部間銷售	(50,535)	(78,956)	(7,996)	(137,487)	—	—	—
外部銷售	<u>1,474,518</u>	<u>44,761</u>	<u>6,736</u>	<u>1,526,015</u>	<u>11,332</u>	<u>87,597</u>	<u>98,929</u>
分部業績	<u>(329,806)</u>	<u>(9,567)</u>	<u>(12,659)</u>	<u>(352,032)</u>	<u>43,785</u>	<u>44,486</u>	<u>88,271</u>
未分配收入				11,480			835
經營(虧損)/溢利				(340,552)			89,106
財務費用	(32,350)	(12)	(226)	(32,588)	(21,715)	—	(21,715)
出售物業之溢利	—	—	—	—	671,598	—	671,598
應佔共同控制實體/業務之溢利/(虧損)	2,496	(1,066)	—	<u>1,430</u>	—	—	—
除所得稅前(虧損)/溢利				(371,710)			738,989
所得稅(開支)/抵免				<u>(1,342)</u>			<u>56,420</u>
年內(虧損)/溢利				<u>(373,052)</u>			<u>795,409</u>

5. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止業務			
	建築	建築材料	貿易	其他	物業租賃	酒店經營	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零八年								
三月三十一日止年度								
分部資產	1,339,513	143,363	52,012	1,534,888	208,213	6,396	214,609	1,749,497
聯營公司之權益	—	—	39	39	—	—	—	39
共同控制實體／業務權益	17,496	8,674	—	26,170	—	—	—	26,170
未分配資產				25,470			—	25,470
總資產				1,586,567			214,609	1,801,176
分部負債	(461,157)	(24,610)	(6,502)	(492,269)	(13,101)	(4,130)	(17,231)	(509,500)
未分配負債				(7,369)			—	(7,369)
總負債				(499,638)			(17,231)	(516,869)
資本開支	10,894	12,982	398	24,274	—	32	32	24,306
折舊	10,380	11,795	812	22,987	11,347	281	11,628	34,615
攤銷租賃土地	173	—	748	921	331	—	331	1,252
其他非現金開支／(收入)	6,571	(1,203)	226	5,594	(47,000)	—	(47,000)	(41,406)

5. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止業務		
	建築材料			總計	物業租賃	酒店經營	總計
	建築	貿易	其他				
	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							
總銷售	1,974,535	168,940	18,221	2,161,696	12,647	84,609	97,256
分部間銷售	(4,039)	(136,015)	(9,587)	(149,641)	—	—	—
外部銷售	<u>1,970,496</u>	<u>32,925</u>	<u>8,634</u>	<u>2,012,055</u>	<u>12,647</u>	<u>84,609</u>	<u>97,256</u>
分部業績	<u>7,158</u>	<u>1,834</u>	<u>(8,766)</u>	226	<u>38,526</u>	<u>43,249</u>	81,775
未分配收入				<u>12,203</u>			<u>211</u>
經營溢利				12,429			81,986
財務費用	(17,351)	(67)	—	(17,418)	(22,926)	—	(22,926)
應佔共同控制實體之溢利	—	12,595	—	<u>12,595</u>	—	—	<u>—</u>
除所得稅前溢利				7,606			59,060
所得稅開支				<u>(4,649)</u>			<u>(12,408)</u>
年內溢利				<u>2,957</u>			<u>46,652</u>

5. 收入及分部資料 (續)

主要呈報形式 — 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止業務			
	建築	建築材料	貿易	其他	物業租賃	酒店經營	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零七年								
三月三十一日止年度								
分部資產	965,452	123,231	57,568	1,146,251	664,793	204,775	869,568	2,015,819
聯營公司之權益	—	—	39	39	—	—	—	39
共同控制實體之權益	—	12,595	—	12,595	—	—	—	12,595
未分配資產				39,361			—	39,361
總資產				1,198,246			869,568	2,067,814
分部負債	(674,814)	(18,947)	(3,772)	(697,533)	(430,130)	(5,532)	(435,662)	(1,133,195)
未分配負債				(67,994)			—	(67,994)
總負債				(765,527)			(435,662)	(1,201,189)
資本開支	7,809	7,377	318	15,504	3,476	570	4,046	19,550
折舊	10,846	6,060	877	17,783	11,839	260	12,099	29,882
攤銷租賃土地	173	—	749	922	361	—	361	1,283
其他非現金開支／(收入)	27	1,223	(208)	1,042	(41,000)	—	(41,000)	(39,958)

6. 其他收入及收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入		
上市投資的股息收入	218	112
銀行利息收入	10,903	6,983
來自分包承建商的利息收入	2,998	2,877
雜項收入	4,291	3,068
	<u>18,410</u>	<u>13,040</u>
其他收益		
撥回應收一家聯營公司款項的撥備	—	4,033
按公平值計入損益之金融資產之未變現收益	303	194
衍生金融資產之未變現收益	6,489	—
匯兌收益	11,750	—
其他	165	—
	<u>18,707</u>	<u>4,227</u>
	<u>37,117</u>	<u>17,267</u>

7. 按性質分類之開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
建築成本	1,436,936	1,563,177
已售存貨成本	118,833	136,248
折舊		
自置物業、廠房及設備	21,351	16,866
租賃物業、廠房及設備	1,636	917
	22,987	17,783
經營租賃之租金		
土地及樓宇	3,615	2,945
其他設備	25,023	28,494
	28,638	31,439
員工成本(不包括董事酬金)(附註14)	214,200	218,491
攤銷租賃土地	921	922
已減值應收款項撇銷	1,867	1,396
核數師酬金 — 審計服務*	1,612	1,407
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	104	75
匯兌虧損，淨額	—	968
其他	77,586	44,987
銷售成本、行政以及其他營運支出總額	<u>1,903,684</u>	<u>2,016,893</u>

* 本年度有關審計服務之核數師酬金(包括已終止業務之部份)總數為1,872,000港元(二零零七年：1,627,000港元)。

8. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零八年三月三十一日止年度之董事酬金如下：

姓名	僱員之退休金				總計
	袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年					
黃業強先生	—	4,992	400	223	5,615
黃天祥先生	—	1,815	400	82	2,297
蘇祐芝先生	—	1,658	200	64	1,922
申振威先生	—	789	250	36	1,075
陳智思先生	250	—	—	—	250
胡經昌先生	250	—	—	—	250
楊俊文博士	250	—	—	—	250
	<u>750</u>	<u>9,254</u>	<u>1,250</u>	<u>405</u>	<u>11,659</u>
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
陳智思先生	250	—	—	—	250
胡經昌先生	250	—	—	—	250
楊俊文博士	250	—	—	—	250
	<u>750</u>	<u>8,946</u>	<u>956</u>	<u>401</u>	<u>11,053</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(二零零七年：三名)為董事，彼等之薪酬已在上文分析中反映。餘下兩名(二零零七年：兩名)最高薪酬人士於年內之薪酬如下：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
薪金	2,666	2,565
花紅	100	100
退休福利	69	61
	<u>2,835</u>	<u>2,726</u>

8. 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士 (續)

酬金介乎下列組別：

酬金組別	人 數	
	二零零八年	二零零七年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	1	1
1,500,001港元 — 2,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

(c) 年內，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。沒有董事放棄或同意放棄任何酬金。

9. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	19,001	17,409
須於五年內償還之長期銀行貸款之利息	4,659	5,671
融資租賃付款之利息部份	<u>246</u>	<u>199</u>
所產生總借貸成本	23,906	23,279
減：歸類為合約成本之款額	<u>(4,889)</u>	<u>(5,861)</u>
	19,017	17,418
按公平值計入損益之金融資產未變現虧損	226	—
衍生金融資產未變現虧損	12,160	—
衍生金融資產已變現虧損	<u>1,185</u>	<u>—</u>
	<u>32,588</u>	<u>17,418</u>

10. 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度所得稅		
香港利得稅	38	3,444
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(25)	66
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅(附註31)	1,329	1,139
	<u>1,342</u>	<u>4,649</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計算。由於本集團業務所在海外國家本年度並無估計應課稅溢利，因此並無就海外溢利之稅項作出撥備(二零零七年：無)。

本集團除所得稅前(虧損)/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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(371,710)	7,606
減：應佔共同控制實體/業務溢利	<u>(1,430)</u>	<u>(12,595)</u>
	<u>(373,140)</u>	<u>(4,989)</u>
按稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算	(65,300)	(873)
其他國家不同稅率之影響	111	(841)
毋須課稅之收入	(6,422)	(1,293)
不可扣稅之支出	14,038	5,473
未確認暫時差額	3,232	571
未確認稅務虧損	55,877	4,629
使用先前未確認之稅務虧損	(169)	(3,082)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(25)</u>	<u>65</u>
所得稅開支	<u>1,342</u>	<u>4,649</u>

11. 本公司權益持有人應佔虧損

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1,984,000港元(二零零七年：溢利126,000港元)。

12. 股息

於二零零八年七月二十二日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息為每股10港仙(二零零七年：每股1港仙)，合共44,095,000港元(二零零七年：4,409,000港元)。

13. 每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)

每股(虧損)/盈利乃按下列各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利淨額		
— 來自持續經營業務	(373,049)	3,138
— 來自已終止業務	795,409	46,652
	<u>422,360</u>	<u>49,790</u>
	二零零八年	二零零七年
年內已發行股份數目	<u>440,949,600</u>	<u>440,949,600</u>

由於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列該等年度之每股攤薄(虧損)/盈利。

14. 員工成本(不包括董事酬金)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、工資及花紅	202,788	207,498
未動用年假	143	242
長期服務金	875	(327)
離職福利	2,039	2,812
公積金成本 — 定額供款計劃	<u>8,355</u>	<u>8,266</u>
	<u>214,200</u>	<u>218,491</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. 已終止業務

已終止業務之業績及現金流量分析如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零八年 二月二十九日 止期間 千港元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 千港元
(a) 業績		
收入	98,929	97,256
銷售成本	(16,794)	(15,450)
毛利	82,135	81,806
其他收入及收益	876	211
行政開支	(40,878)	(40,859)
其他營運支出	(27)	(172)
投資物業公平值變動	47,000	41,000
經營溢利	89,106	81,986
財務費用	(21,715)	(22,926)
出售物業之溢利	671,598	—
除所得稅前溢利	738,989	59,060
所得稅抵免／(開支)	56,420	(12,408)
已終止業務所產生年內溢利	<u>795,409</u>	<u>46,652</u>
(b) 現金流量		
經營活動所產生現金淨額	36,008	53,999
投資活動所產生／(耗用) 現金淨額	1,567,328	(3,835)
融資活動所耗用現金淨額	(448,515)	(42,763)
已終止業務所產生總現金淨額	<u>1,154,821</u>	<u>7,401</u>

16. 物業、廠房及設備

	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						
於二零零六年四月一日						
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>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>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>182,682</u>	<u>103</u>	<u>90,807</u>	<u>16,827</u>	<u>4,381</u>	<u>294,800</u>
截至二零零八年三月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	182,682	103	90,807	16,827	4,381	294,800
匯兌差額	1,985	2	3,623	145	19	5,774
添置	—	—	11,650	4,550	8,106	24,306
轉撥	27,000	—	—	—	—	27,000
出售	(174,819)	—	(38,057)	(7,226)	(156)	(220,258)
折舊	(4,776)	(9)	(20,483)	(6,603)	(2,744)	(34,615)
年終賬面淨值	<u>32,072</u>	<u>96</u>	<u>47,540</u>	<u>7,693</u>	<u>9,606</u>	<u>97,007</u>
於二零零八年三月三十一日						
成本值	47,638	5,629	130,823	48,228	31,094	263,412
累計折舊	(15,566)	(5,533)	(83,283)	(40,535)	(21,488)	(166,405)
賬面淨值	<u>32,072</u>	<u>96</u>	<u>47,540</u>	<u>7,693</u>	<u>9,606</u>	<u>97,007</u>

16. 物業、廠房及設備 (續)

(a) 根據融資租賃承擔持有之物業、廠房及設備賬面淨值包括：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
廠房及設備	1,372	1,115
汽車	8,533	3,128
	<u>9,905</u>	<u>4,243</u>

(b) 賬面淨值為10,117,000港元(二零零七年：206,384,000港元)之物業、廠房及設備已就本集團銀行融資作抵押(附註30及36(e))。

17. 投資物業

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	340,000	299,000
公平值變動	47,000	41,000
轉撥至物業、廠房及設備	(27,000)	—
出售	<u>(360,000)</u>	<u>—</u>
年終	<u>—</u>	<u>340,000</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九月三十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重新估值，以供載入本集團之中期財務報表之用。

此等投資物業已於二零零八年二月二十九日售出，故本年度任何公平值變動已於損益表及附註15「已終止業務之年內溢利」中確認及披露。

18. 租賃土地

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	352,038	353,321
攤銷	(1,252)	(1,283)
出售	(315,131)	—
年終	<u>35,655</u>	<u>352,038</u>
在香港，以下列形式持有		
50年以上之租賃	—	315,462
10至50年之租賃	<u>33,398</u>	<u>34,263</u>
	33,398	349,725
在香港境外，以下列形式持有		
10至50年之租賃	<u>2,257</u>	<u>2,313</u>
	<u>35,655</u>	<u>352,038</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29,656,000港元(二零零七年：345,886,000港元)之租賃土地已就本集團銀行融資作抵押品(附註30及36(e))。

19. 附屬公司

	公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	<u>85,000</u>	<u>85,000</u>
	<u>361,075</u>	<u>361,075</u>
應收附屬公司款項	<u>377,698</u>	<u>368,741</u>
應付附屬公司款項	<u>109,012</u>	<u>95,527</u>

給予一家附屬公司之墊款乃無抵押、按港元最優惠年利率減2厘(二零零七年：港元最優惠年利率減2厘)計息，並毋須於結算日起計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，且其賬面值與其公平值並無重大差異。

19. 附屬公司 (續)

以下為於二零零八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	公司	持有註冊／ 已發行股本百分比 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%
創景建築師事務所有限公司	香港	1港元	建築及工程服務	—	100%	100%
利雅主題裝飾藝術有限公司	香港	1港元	主題裝修	—	100%	100%
利雅主題裝飾藝術 (澳門) 有限公司	澳門	100,000澳門元	主題裝修	—	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	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	中國大陸	人民幣 1,500,000元	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%

19. 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	公司	持有註冊／ 已發行股本百分比 附屬公司	集團
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%
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%
緯衡浩建科技(深圳) 有限公司	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%

19. 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	公司	持有註冊／ 已發行股本百分比 附屬公司	集團
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%
Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	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%
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 (澳門) 有限公司	澳門	100,000澳門元	安裝幕牆	—	100%	100%
有利達 (澳門) 置業 有限公司	澳門	500,000澳門元	物業持有	—	100%	100%
Yau Lee Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	物業持有	—	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%

19. 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	公司	持有註冊／ 已發行股本百分比 附屬公司	集團
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%
有利德(澳門)置業 有限公司	澳門	500,000澳門元	物業持有	—	100%	100%
Yau Lee Technology Limited	英屬維爾京 群島／香港	1美元	投資控股及買賣 建築器材及開發 電腦控制軟件	—	100%	100%
有利華建築預制件 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	中國大陸	人民幣 39,076,066元	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%
有利祥制造(深圳) 有限公司	中國大陸	2,000,000港元	銷售建築材料	—	100%	100%

20. 聯營公司

	二零零八年		二零零七年	
	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值				
年初及年終	39	—	39	—
應收聯營公司款項	21,009	1,023	22,459	1,229
減值撥備	(12,486)	—	(8,604)	—
應收聯營公司款項淨額	8,523	1,023	13,855	1,229

(a) 於二零零八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	負債	收入	(虧損)／ 溢利	所持權益
			千港元	千港元	千港元	千港元	
二零零八年							
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	17,220	35,308	—	(879)	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) 上述結餘反映聯營公司之總資產、總負債、收入及(虧損)／溢利。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，而該聯營公司截至二零零八年三月三十一日止年度之虧損亦未被確認。

21. 共同控制實體／業務

(a) 共同控制實體

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	12,595	—
應佔(虧損)／溢利	(1,065)	12,595
應佔匯兌儲備	267	—
股息	(3,122)	—
年終	8,675	12,595
應收共同控制實體款項	<u>6,095</u>	<u>14,408</u>

(i) 以下為於二零零八年三月三十一日之主要共同控制實體一覽表：

名稱	註冊／已發行 股本詳情	註冊 成立地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	(虧損)／ 溢利 千港元	實際 持有權益
二零零八年							
有利科格斯雕塑製品 有限公司(「科格斯」) (附註ii)	1,000,000港元	香港	9,390	(10,936)	—	(1,104)	51%
有利科格斯雕塑製品 (深圳)有限公司 (「科格斯(深圳)」) (附註iii)	4,200,000港元	中國大陸	569	(250)	14,911	(24,636)	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註iv)	200,000澳門元	澳門	26,345	(8,108)	69,357	23,651	51%
總計			<u>36,304</u>	<u>(19,294)</u>	<u>84,268</u>	<u>(2,089)</u>	
本集團應佔部份			<u>18,515</u>	<u>(9,840)</u>	<u>42,977</u>	<u>(1,065)</u>	

21. 共同控制實體／業務 (續)

(a) 共同控制實體 (續)

(i) 以下為於二零零八年三月三十一日之主要共同控制實體一覽表：(續)

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)／ 溢利 千港元	實際 持有權益
二零零七年							
有利科格斯雕塑製品 有限公司(「科格斯」) (附註ii)	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iii)	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iv)	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>	
本集團應佔部份			<u>39,523</u>	<u>(26,928)</u>	<u>81,291</u>	<u>12,595</u>	

- (ii) 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(深圳)及科格斯(澳門)之業務，該兩家公司之主要業務載列於附註(iii)及(iv)。
- (iii) 科格斯(深圳)為科格斯之全資附屬公司，主要從事石膏產品生產業務。
- (iv) 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。
- (v) 應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 共同控制業務

年內，本集團與香港另一家信譽優良之主要承辦商以共同控制業務展開價值1,654,000,000港元之建築合約。

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	—	—
於共同控制業務之投資	15,000	—
應佔溢利	<u>2,495</u>	<u>—</u>
年終	<u>17,495</u>	<u>—</u>

21. 共同控制實體／業務 (續)

(b) 共同控制業務 (續)

名稱	營業地點	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	溢利 千港元	實際 持有權益
新昌一有利 合營企業	於香港經營未 註冊成立合營 企業	118,373	(83,383)	190,037	4,990	50%

22. 其他非流動資產

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收保固金 (附註27)	54,729	67,318
給予員工之貸款 (附註23)	1,420	1,259
其他	22	22
	56,171	68,599
減：應收保固金的即期部份 (附註25(a))	(21,594)	(33,037)
減：給予員工之貸款的即期部份 (附註23)	(455)	(198)
	34,122	35,364

長期應收保固金根據香港會計準則第39號以實際利率法按已攤銷成本列賬。

23. 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455,000港元(二零零七年：198,000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。

24. 現金及銀行結餘

	二零零八年		二零零七年	
	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	48,174	410	43,342	413
定期存款	740,657	—	—	—
受限制存款 (附註a)	168,800	—	169,669	10,769
	<u>957,631</u>	<u>410</u>	<u>213,011</u>	<u>11,182</u>

(a) 受限制存款乃為銀行透支、短期銀行貸款及衍生金融工具作擔保而抵押之資金 (附註30及36(a))。

(b) 就綜合現金流量表而言之現金、現金等價物及銀行透支如下：

	二零零八年		二零零七年	
	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
無限制現金及銀行結餘	788,831	410	43,342	413
銀行透支 (附註30)	—	—	(70,405)	—
	<u>788,831</u>	<u>410</u>	<u>(27,063)</u>	<u>413</u>

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零零八年		二零零七年	
	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	633,706	410	61,181	11,182
美元	303,026	—	145,083	—
人民幣	8,864	—	6,506	—
其他貨幣	12,035	—	241	—
	<u>957,631</u>	<u>410</u>	<u>213,011</u>	<u>11,182</u>

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.6厘至3.5厘 (二零零七年：2.8厘至6.0厘)。

25. 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬項	162,494	219,915
應收保固金 (附註22)	21,594	33,037
減值撥備	(40)	(51)
	<u>184,048</u>	<u>252,901</u>

本集團之應收賬項絕大部份以港元列值。視乎服務或產品之性質而定，應收賬項於開出發票後三十日至九十日內到期繳付。於二零零八年三月三十一日，應收賬項15,617,000港元(二零零七年：63,404,000港元)已逾期但無減值，此等應收賬項之客戶並無近期欠款記錄。此等應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
逾期日數：		
1 — 30日	754	39,898
31 — 90日	2,386	7,448
91 — 180日	897	783
180日以上	11,580	15,275
	<u>15,617</u>	<u>63,404</u>

應收賬項減值撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	51	—
減值撥備	—	51
年內列為未能收回的應收款撇銷	(11)	—
年終	<u>40</u>	<u>51</u>

此外，於截至二零零七年三月三十一日止年度，應收賬項1,396,000港元被視為不可收回並已撇銷(附註7)。

25. 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零八年		二零零七年	
	集團	公司	集團	公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
給予分包承建商之墊款	60,469	—	93,318	—
預付款項及按金	11,310	17	15,006	17
其他應收款項	32,008	296	1,104	247
	<u>103,787</u>	<u>313</u>	<u>109,428</u>	<u>264</u>

本集團絕大部份預付款項、按金及其他應收款項均以港元列值。給予分包承建商之墊款包括38,095,000港元(二零零七年：35,560,000港元)之款項，每年按8.75厘至10.75厘(二零零七年：10厘至11厘)年利率計息。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，且全為即期性質。然而，其他應收款項1,867,000港元已於年內撇銷(附註7)。

於本報告日期，最高信貸風險為上述各類應收款項之公平值。本集團並無持有抵押品作抵押。

26. 存貨

	集團	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
原材料，按成本值	17,816	11,750
製成品，按成本值	5,291	4,532
	<u>23,107</u>	<u>16,282</u>

27. 施工中建築合約

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	9,102,840	13,193,736
截至當日按施工進度收取之收益	(8,854,548)	(12,796,715)
	<u>248,292</u>	<u>397,021</u>
已計入下列各項流動資產／(負債)：		
應收客戶建築合約款項	302,915	406,991
應付客戶建築合約款項	(54,623)	(9,970)
	<u>248,292</u>	<u>397,021</u>

施工中建築合約之應收客戶保固金54,729,000港元(二零零七年：67,318,000港元)已歸類為其他非流動資產及應收賬項淨額(附註22及25)。

28. 按公平值計入損益之金融資產

	集團		公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值列賬之股本證券				
— 於香港上市	294	282	—	—
按公平值列賬之貨幣市場基金				
— 非上市	14,950	4,885	9,774	—
	<u>15,244</u>	<u>5,167</u>	<u>9,774</u>	<u>—</u>

29. 衍生金融資產／負債

	集團			
	二零零八年 資產 千港元	負債 千港元	二零零七年 資產 千港元	負債 千港元
商品遠期合約 (附註a)	1,203	—	—	—
港元浮息掉期 (附註b)	5,286	—	—	—
美元利率及人民幣遠期合約 (附註c)	—	12,160	—	—
	<u>6,489</u>	<u>12,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 本集團按釐固定價格訂立之商品遠期合約。該遠期合約於二零零八年八月到期。
- (b) 本集團與一家銀行訂立名義金額為100,000,000港元之浮息掉期協議。根據該協議，藉本金賺取利息，而對方則擁有認購期權，在符合若干條件情況下，以沽售美元及向本集團購入港元。該期權於二零零九年九月到期。
- (c) 本集團於二零零七年四月訂立名義金額為1,750,000美元之美元倫敦銀行同業拆息率應計補貼人民幣遠期合約。該合約於二零零八年五月完結。

30. 借貸

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期		
融資租賃承擔	2,590	641
長期銀行貸款 — 有抵押	—	476,800
	<u>2,590</u>	<u>477,441</u>
短期		
銀行透支 — 有抵押	—	70,405
短期銀行貸款 — 有抵押	158,800	292,622
長期借貸之即期部份	4,881	52,075
	<u>163,681</u>	<u>415,102</u>
總借貸	<u>166,271</u>	<u>892,543</u>

30. 借貸 (續)

(a) 借貸到期日如下：

	集團			
	銀行借貸及透支		融資租賃承擔	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	158,800	413,027	4,881	2,075
一至二年	—	90,000	2,590	641
二至五年	—	386,800	—	—
	<u>158,800</u>	<u>889,827</u>	<u>7,471</u>	<u>2,716</u>
須於五年內全數清還	<u>158,800</u>	<u>889,827</u>	<u>7,471</u>	<u>2,716</u>

(b) 於結算日之實際利率如下：

	二零零八年 厘	二零零七年 厘
銀行透支	—	8.5
短期銀行貸款	3.7	5.6
長期銀行貸款	—	5.3
融資租賃承擔	<u>3.7</u>	<u>6.8</u>

(c) 借貸賬面值與公平值相若。

(d) 借貸全以港元結算。

(e) 銀行借貸以本集團若干物業、廠房及設備；租賃土地以及受限制存款作抵押品(附註16、18及24)。

(f) 本集團之融資租賃承擔如下：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	5,125	2,190
第二年	<u>2,690</u>	<u>654</u>
	7,815	2,844
融資租賃之未來財務費用	<u>(344)</u>	<u>(128)</u>
融資租賃承擔之現值	<u>7,471</u>	<u>2,716</u>

31. 遞延所得稅

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	66,619	53,072
在損益表中(計入)／扣除	(60,977)	13,547
年終	<u>5,642</u>	<u>66,619</u>

年內，遞延所得稅資產及負債(在抵銷同一稅務司法權區之結餘前)之變動如下：

有關本集團已確認稅務虧損之遞延所得稅資產：

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	5,463	10,901
在損益表中扣除	(5,463)	(5,438)
年終	<u>—</u>	<u>5,463</u>

有關以下各項之遞延所得稅負債：

	投資物業公平值變動		加速稅項折舊		總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	56,428	49,253	15,654	14,720	72,082	63,973
在損益表中 (計入)／扣除	(56,428)	7,175	(10,012)	934	(66,440)	8,109
年終	<u>—</u>	<u>56,428</u>	<u>5,642</u>	<u>15,654</u>	<u>5,642</u>	<u>72,082</u>

倘有法定權利容許即期所得稅資產與即期所得稅負債互相抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。下列金額在計入適當抵銷後釐定，並於資產負債表內列賬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延所得稅資產	(41)	(34)
遞延所得稅負債	<u>5,683</u>	<u>66,653</u>
	<u>5,642</u>	<u>66,619</u>

31. 遞延所得稅 (續)

加速折舊產生之遞延所得稅資產及負債預期於結算日起計超過12個月後變現。本集團之未確認稅務虧損約382,594,000港元(二零零七年：74,376,000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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
無到期日	344,505	51,164
一年內到期	3,620	6,023
一年後至五年內到期	34,469	17,189
	<u>382,594</u>	<u>74,376</u>

32. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	123,054	114,127
逾期日數：		
1 — 30日	454	8,711
31 — 90日	807	907
91 — 180日	1,007	190
180日以上	673	546
	<u>125,995</u>	<u>124,481</u>

本集團應付供應商及分包承建商款項絕大部份以港元列值。

33. 股本

	二零零八年 千港元	二零零七年 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平均收市價之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平均收市價。

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。直至二零零八年三月三十一日，本公司並無根據優先認股權計劃授出任何優先認股權。

34. 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					
於二零零七年四月一日	415,430	359	3,410	358,608	777,807
貨幣換算差額	—	—	(266)	—	(266)
本公司權益持有人應佔 持續經營業務之虧損	—	—	—	(373,049)	(373,049)
本公司權益持有人應佔 已終止業務之溢利	—	—	—	795,409	795,409
二零零七年末期股息	—	—	—	(4,409)	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	<u>415,430</u>	<u>359</u>	<u>3,144</u>	<u>776,559</u>	<u>1,195,492</u>
代表：					
擬派二零零八年末期股息				44,095	
其他				<u>732,464</u>	
於二零零八年三月三十一日				<u>776,559</u>	
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 持續經營業務之溢利	—	—	—	3,138	3,138
本公司權益持有人應佔 已終止業務之溢利	—	—	—	46,652	46,652
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				<u>354,199</u>	
於二零零七年三月三十一日				<u>358,608</u>	

34. 其他儲備及保留盈利 (續)

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
於二零零七年四月一日	415,430	359	143,019	558,808
本公司權益持有人應佔虧損	—	—	(1,984)	(1,984)
二零零七年末期股息	—	—	(4,409)	(4,409)
於二零零八年三月三十一日	415,430	359	136,626	552,415
代表：				
擬派二零零八年末期股息			44,095	
其他			92,531	
於二零零八年三月三十一日			136,626	
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
於二零零七年三月三十一日	415,430	359	143,019	558,808
代表：				
擬派二零零七年末期股息			4,409	
其他			138,610	
於二零零七年三月三十一日			143,019	

本公司於二零零八年三月三十一日之所有保留盈利均可予分派。

35. 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)／溢利與業務所耗用現金淨額之對賬表

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營(虧損)／溢利	(251,446)	94,415
利息收入	(14,737)	(10,071)
股息收入	(218)	(112)
出售物業、廠房及設備之虧損	104	75
投資物業公平值變動	(47,000)	(41,000)
攤銷預付經營租賃款項	1,252	1,283
折舊	34,615	29,882
撥回應收一家聯營公司款項之撥備	—	(4,033)
應收一家聯營公司款項減值之撥備	3,882	—
按公平值計入損益之金融資產以及 衍生金融資產及負債之未變現收益	(6,792)	(194)
營運資金變動前之經營(虧損)／溢利	(280,340)	70,245
應收保固金減少／(增加)	1,146	(5,784)
給予員工之貸款減少	96	198
應收賬項淨額減少／(增加)	61,824	(80,928)
存貨增加	(6,825)	(4,683)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	5,641	(45,912)
應收客戶建築合約款項減少／(增加)	104,076	(107,568)
應收聯營公司款項減少／(增加)	1,450	(92)
應收共同控制實體款項減少／(增加)	11,435	(23,615)
應付供應商及分包承建商款項增加	1,514	21,679
預提費用、應付保固金及其他負債增加	39,727	16,639
應付客戶建築合約款項增加	44,653	7,491
業務所耗用現金淨額	<u>(15,603)</u>	<u>(152,330)</u>
現金流量表之出售物業、廠房及設備 以及出售雲東街33號 物業連同有關物業、廠房 及設備(統稱「酒店物業」) 之所得款項包括：		
賬面淨值(附註16)	381	358
出售物業、廠房及設備虧損	<u>(104)</u>	<u>(75)</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>277</u>	<u>283</u>
酒店物業賬面淨值(附註16, 17及18)	895,008	—
出售酒店物業之收益	<u>671,598</u>	<u>—</u>
出售酒店物業所得款項淨額	<u>1,566,606</u>	<u>—</u>

35. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資變動分析

	股本	股份溢價	少數股東 權益	融資租賃 承擔	長期銀行 貸款	短期銀行 貸款	受限制 存款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日	88,190	415,430	628	2,716	526,800	292,622	(169,669)	1,156,717
融資活動(所耗用)/								
所產生現金淨額	—	—	—	(3,724)	(526,800)	(133,822)	869	(663,477)
少數股東應佔虧損	—	—	(3)	—	—	—	—	(3)
訂立融資租賃承擔(附註c)	—	—	—	8,479	—	—	—	8,479
	<u>88,190</u>	<u>415,430</u>	<u>625</u>	<u>7,471</u>	<u>—</u>	<u>158,800</u>	<u>(168,800)</u>	<u>501,716</u>
於二零零八年三月三十一日	88,190	415,430	625	7,471	—	158,800	(168,800)	501,716
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
	<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>

(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，租賃生效時的資本總值為8,479,000港元(二零零七年：3,181,000港元)。

36. 銀行融資

於二零零八年三月三十一日，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為498,810,000港元(二零零七年：1,021,310,000港元)，其中193,538,000港元(二零零七年：912,074,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- 160,800,000港元(二零零七年：169,669,000港元)之定期存款(附註24)。
- 由本公司提供477,950,000港元(二零零七年：1,053,113,000港元)之擔保。
- 14,950,000港元(二零零七年：4,885,000港元)之單位信託保證基金及證券投資。
- 若干建築合約之貿易應收賬項。
- 10,117,000港元(二零零七年：206,384,000港元)之物業、廠房及設備，29,656,000港元(二零零七年：345,886,000港元)之租賃土地及並無投資物業(二零零七年：340,000,000港元)(附註16、17及18)。

37. 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，本集團須面對根據其建築合約作出的多項索償。於二零零八年三月三十一日，本集團就若干合約遭提出定額賠償索償，而本集團已就此向客戶提出延期要求。定額賠償額之最終金額(如有)仍未確定，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) 於二零零六年，本集團接獲申索陳述書，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。董事經參考法律意見後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任何重大不利的財務影響，故並無於二零零八年三月三十一日就此作出撥備。
- (c) 於二零零七年，本集團接獲申索陳述書，乃關於分包承建商就鋼鐵工程分包承建合同所產生未經批核已完成工程、修訂工程及延工成本提出合共約23,900,000港元之索償。本集團已就其代分包承建商支付之開支及款項，向分包承建商提出約37,000,000港元之反索償。董事認為，該索償不會產生任何重大不利財務影響，故並無於二零零八年三月三十一日就此作出撥備。
- (d) 本集團向客戶所作有關履約保證之擔保約29,000,000港元(二零零七年：86,000,000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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地及樓宇		
— 一年內	3,633	2,410
— 一至五年	8,563	7,812
— 五年後	40,554	42,532
	<u>52,750</u>	<u>52,754</u>

38. 未來應收最低租金

本集團根據年內已售出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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
— 一年內	—	12,153
— 一至五年	—	11,680
	<u>—</u>	<u>23,833</u>

39. 關連人士結餘

(a) 主要管理人員薪酬

	集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金	9,254	8,946
酌情花紅	1,250	956
退休金成本 — 定額供款計劃	405	401
	<u>10,909</u>	<u>10,303</u>

(b) 關連人士應收結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

40. 比較數字

年內，本集團售出用作酒店經營及物業租賃之物業，此業務分部因而呈列作已終止業務。此舉導致若干項目之呈列方式有變，另已相應重新分類比較數字。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

41. 結算日後事項 — 業務合併

於二零零八年五月三十日，本公司完成收購50,000,000股每股面值1.00港元之菱電工程有限公司全部股本，總代價為現金46,000,000港元(不包括交易開支)。根據上市規則第14章，收購菱電工程有限公司及其附屬公司構成本公司之主要交易。本公司已獲本公司控股股東黃業強先生書面批准該項主要交易。因此毋須就批准該項主要交易召開股東大會。

	千港元
收購代價：	
— 支付現金	46,000
— 與收購有關的交易開支	3,500
總收購代價	49,500

自菱電工程有限公司及其附屬公司於二零零八年五月三十日之未經審核管理賬目所摘要，此機械工程業務資產及負債之賬面值被視為與其價值相若處理，當中預期予以確認合共38,571,000港元之暫時無形資產(包括商譽)。本集團尚未就此項收購進行獨立收購價分配，預期此項工作將於來年完成。

	於二零零八年五月 三十日之資產 淨值賬面值 千港元
現金及現金等價物	69,959
存貨	67,328
貿易及其他應收款項	193,366
物業、廠房及設備	3,009
聯營公司之投資	2,512
預收合約款項	(231,415)
貿易及其他應付款項	(93,830)
所收購資產淨值	10,929
以現金支付總收購代價	49,500
暫時無形資產(包括商譽)	38,571
所收購附屬公司之現金及現金等價物	69,959
收購產生之現金流入	20,459

4. 本集團之債務

(1) 借貸

於二零零九年三月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)之營業時間結束時，本集團尚未償還之借貸如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	
一年內	51,237
一至兩年	1,275
二至五年	4,066
五年後	12,032
	<u>68,610</u>
融資租賃承擔	
一年內	3,673
一至兩年	276
	<u>3,949</u>
	<u>72,559</u>

(2) 抵押

於二零零九年三月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)之營業時間結束時，本集團之銀行貸款以本集團之投資物業及本公司提供之公司擔保抵押。

(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。於二零零九年三月三十一日，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該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，故於二零零九年三月三十一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37,000,000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充分抗辯理由，故於二零零九年三月三十一日並無就此作出撥備。
- (d) 於二零零九年三月三十一日，本集團向其客戶提供有關履約保證之擔保約472,000,000港元。

5. 免責聲明

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或同意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. 結算日後債務變動

董事確認，自二零零九年三月三十一日以來，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

經計及預期第一項收購及第二項收購分別於二零零九年六月十九日及二零零九年七月十七日完成及本集團可用財務資源，包括內部產生資金及現有銀行融資後，本公司董事認為，本集團具備充裕營運資金應付本通函刊發日期起計未來最少十二個月之資金所需。

8. 管理層討論及分析

(1) 截至二零零八年九月三十日止六個月

業績及營運

截至二零零八年九月三十日止六個月，營業額由去年同期之761,418,000港元增加98%至1,510,536,000港元。有關增加主要由於本集團於期內收購菱電工程有限公司（「菱電工程」）及其附屬公司。藉著該收購，本集團得以透過縱向整合將業務擴展至機電安裝業務、受惠於健全且具豐富專業知識之隊伍，及擴展其香港、澳門及國內之市場份額。

本集團於本期間錄得毛利106,406,000港元（二零零七年九月三十日：毛損60,161,000港元）。此乃由於核心建築業務溢利改善及由二零零八年六月至九月期間自菱電工程集團機電安裝業務錄得溢利。本集團於新加坡及澳門之合約於期內亦開始為本集團業績帶來貢獻。於過往期間，由於出現無法預計之困境，令一份建築合約延遲施工，以致須承擔額外成本，加上修訂對變更項目所作之估計，因而錄得毛損。期內應佔純利為10,207,000港元，較過往期間虧損淨額75,663,000港元大幅改善。

本集團於中國之建築材料貿易業務仍然受到期內人民幣升值、物料成本上漲、最低工資增加及中國銷售稅負擔增加之不利影響。本集團近期已採取成本控制措施，以減低經常性開支，此外，人民幣升值放緩定將減低本集團日後所受之不利貨幣影響。

於二零零八年九月三十日，本集團手頭建築合約（合營合約除外）之合約總值約為8,669,000,000港元，包括建築合約以及機電安裝合約。估計於二零零八年九月三十日之餘下工程（不包括合營合約）價值約5,708,000,000港元。本集團設計及建造沙田威爾斯親王醫院擴建大樓之合營合約，合約價值為1,654,000,000港元，有關工程亦正順利進行，尚未完成之餘下工程估計價值約1,285,000,000港元。本集團於期內獲得六份合約總值約2,190,000,000港元之合約，包括香港、澳門及新加坡之兩份建築合約及四份裝飾及翻新合約，該兩類合約之合約總值分別約為1,825,000,000港元及365,000,000港元。三份合約總值約為758,000,000港元之合約已於期內完成。

手頭建築合約價值	百萬港元
於二零零八年三月三十一日	3,878
於二零零八年四月一日至二零零八年九月三十日期間獲得	2,190
於二零零八年四月一日至二零零八年九月三十日期間竣工	(758)
於二零零八年九月三十日	5,310
於二零零八年九月三十日手頭機電安裝合約價值	3,359
手頭合約總值	8,669

於二零零八年九月三十日之後，本集團合約價值582,000,000澳門元（約相當於564,000,000港元）之威尼斯人渡假村第五及六期工程已由聘用人暫停，當中已停工之尚未完成工程價值約為380,000,000澳門元（約相當於368,000,000港元）。此外，菱電工程集團其中一項原有合約價值為210,000,000澳門元（約相當於204,000,000港元）之澳門項目於二零零八年十一月由聘用人終止，有關此項目尚未完成之餘下工程價值約為131,000,000澳門元（約相當於127,000,000港元）。

財務狀況

於二零零八年九月三十日，本集團之手頭現金總額為780,000,000港元（二零零八年三月三十一日：958,000,000港元），而債項總額則由二零零八年三月三十一日之166,000,000港元減至110,000,000港元，約相當於股東權益總額8.8%（二零零八年三月三十一日：12.9%）。收購菱電工程集團後，流動比率（流動資產總值對流動負債總額之比率）由二零零八年三月三十一日之3.1減至2.2，狀況仍然良好。

於二零零八年五月，本集團重新獲得銀團貸款260,000,000港元，貸款協議規定黃業強先生及彼之直系親屬須維持單一最大股東身分，並持有本公司具表決權之已發行股本最少40%。

於二零零八年九月三十日，本集團自多家銀行取得銀行融資總額合共約1,292,523,000港元（二零零八年三月三十一日：約498,810,000港元），已動用當中約610,564,000港元（二零零八年三月三十一日：約193,538,000港元）。短期及長期銀行借貸以本集團之物業、單位信託投資及若干定期存款作抵押。

人力資源

本集團於期內擴展本地及海外市場以及收購菱電工程集團，於二零零八年九月三十日，本集團合共僱用約2,700名僱員，當中約530名僱員來自菱電工程集團。本集團分別於香港、澳門及新加坡僱用約1,500名僱員，而國內則僱用約1,200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、定額供款公積金計劃、年假、僱主資助培訓及其他福利。

國內僱員之薪酬則按僱用地區之現行市場情況釐定。

(2) 截至二零零八年三月三十一日止年度

財務狀況

於二零零八年三月三十一日，本集團手頭現金總額為957,631,000港元(二零零七年：213,011,000港元)，而本年度借貸總額減少至166,271,000港元(二零零七年：892,543,000港元)。手頭現金大幅增加及銀行借貸減少乃由於本年度出售雲東街33號之物業。本集團於二零零八年三月三十一日並無負債淨額(按借貸總額減手頭現金總額計算)(二零零七年為679,532,000港元及負債淨額對權益比率為78.4%)，而流動比率(流動資產總值對流動負債總額之比率)由二零零七年之1.6改善至二零零八年之3.2。

短期及長期借貸以本集團之物業、單位信託投資及若干定期存款作抵押。銀行貸款利息按浮動息率計算，而本公司持續監察利率風險，並於有需要時考慮對沖任何過度風險。於二零零八年三月三十一日，本集團所獲銀行融資總額約為498,810,000港元(二零零七年：1,021,310,000港元)，已動用當中約193,538,000港元(二零零七年：912,074,000港元)。

人力資源

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港、澳門及新加坡僱用約980人，並於中國內地僱用約870人。

香港、澳門及新加坡僱員薪酬以月薪或日薪形式計算。受薪員工根據年資享有多項福利，如按彼等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。

中國內地僱員薪酬按僱用地區之當時市況釐定。

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2007/2008」企業之一。

9. 展 望

於二零零八年五月三十日收購菱電工程集團後，本集團已透過縱向整合將業務擴展至機電安裝業務，並透過香港、澳門及國內之完善網絡擴展其市場份額。本集團逐漸成為市場內提供全面解決方案之承建商。

由於自二零零八年九月中開始出現之金融海嘯，本集團與娛樂場及渡假村營辦商進行之若干澳門有關建造及機電業務受到影響。本公司亦於二零零九年五月接獲與澳門之東方威尼斯人有限公司所訂合約之終止通知，即時生效。本集團在合約暫停時已迅速作出回應，將資源自受影響項目重新分配至澳門、國內及香港之其他項目，並正就各份已終止合約向聘用方準備索償及結算賬目。於香港，本集團預期政府機構將於經濟衰退期間作出更多投資，包括本集團具有專業知識之設計及建築工程，故本集團將繼續積極發展此等項目。近數月來物料成本下跌，亦有助舒緩本集團旗下樓宇建築及建材貿易業務之漲價壓力。

在現時經濟正陷入衰退及物業近期之價格調整之情況下，本集團之雄厚現金及資產地位無疑為我們提供機會於物業投資及發展項目，從而提升股東之長遠回報。

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二零零八年九月三十日止六個月之中期報告後所深知、所悉及確信，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自本集團最近期刊發經審核綜合賬目結算日二零零八年三月三十一日以來有任何重大不利變動。

附錄二甲 本集團於第一項收購及第二項收購完成後之未經審核備考財務資料

A. 本集團未經審核備考財務資料

以下為作說明用途之本集團未經審核備考資產負債報表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設第一項收購及第二項收購已於二零零八年九月三十日進行所帶來之影響。

編製本集團未經審核備考資產及負債報表僅供說明用途，且由於其假設性質，故不一定能真實反映假設第一項收購及第二項收購已於二零零八年九月三十日或未來任何日期完成所引致之本集團財務狀況。

	本集團 於二零零八年 九月三十日 之未經調整 資產及負債 報表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	本集團 之未經審核 備考資產及 負債報表 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	109,859			109,859
投資物業	7,931	105,250		113,181
租賃土地	35,212		365,375	400,587
無形資產	20,755			20,755
商譽	15,905			15,905
聯營公司	1,973			1,973
共同控制實體／業務	19,424			19,424
遞延所得稅資產	720			720
其他非流動資產	38,216			38,216
	<u>249,995</u>			<u>720,620</u>
流動資產				
現金及銀行存款	779,670	(104,665)	(190,375)	484,630
應收賬項，淨額	553,360			553,360
預付款項、按金及 其他應收款項	111,909			111,909
存貨	36,592			36,592
預付所得稅	681			681
應收客戶建築合約款項	378,560			378,560
按公平值計入損益之 金融資產	14,978			14,978
應收聯營公司款項	8,548			8,548
應收共同控制實體／ 業務款項	6,450			6,450
應收關連人士款項	30			30
	<u>1,890,778</u>			<u>1,595,738</u>
總資產	<u>2,140,773</u>			<u>2,316,358</u>

附錄二甲

本集團於第一項收購及第二項收購完成後之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零零八年 九月三十日 之未經調整 資產及負債 報表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	本集團 之未經審核 備考資產及 負債報表 千港元
權益				
股本	87,617			87,617
其他儲備	417,716			417,716
保留盈利	742,671			742,671
權益持有人	1,248,004			1,248,004
少數股東權益	598			598
總權益	1,248,602			1,248,602
負債				
非流動負債				
長期借貸	7,399		175,000	182,399
遞延所得稅負債	9,106			9,106
	16,505			191,505
流動負債				
短期銀行貸款 — 有抵押	98,000			98,000
長期借貸之即期部分				
— 有抵押	4,160			4,160
衍生金融負債	6,755			6,755
應付供應商及				
分包承建商之款項	261,704			261,704
預提費用、應付保固金及				
其他負債	169,091	585		169,676
應付所得稅	14,500			14,500
應付客戶建築合約款項	321,456			321,456
	875,666			876,251
總負債	892,171			1,067,756
總權益及負債	2,140,773			2,316,358
流動資產淨值	1,015,112			719,487
總資產減流動負債	1,265,107			1,440,107

附錄二甲 本集團於第一項收購及第二項收購完成後 之未經審核備考財務資料

未經審核備考資產及負債報表附註：

- 1 該等數據乃摘錄自二零零八年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表，資產負債表載於本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- 2 該項調整指本集團以現金代價100,000,000港元作出之第一項收購及該項收購之相關開支約5,250,000港元，包括印花稅約3,750,000港元、佣金費用約500,000港元以及法律及專業費用及其他開支約1,000,000港元。就第一項收購而言，第一名賣方將於收購事項完成時將投資物業之現有租約按金584,640港元轉讓予本集團。該等按金包括租賃按金552,000港元以及差餉及政府租賃按金32,640港元。
- 3 該項調整指本集團以現金代價350,000,000港元作出之第二項收購及該項收購之相關開支約15,375,000港元，包括印花稅約13,125,000港元、佣金費用約1,750,000港元及法律及專業費用及其他開支約500,000港元。本集團擬透過銀行貸款支付大概一半代價。
- 4 第一項收購及第二項收購由本集團分別訂立，而第一項收購之完成乃獨立於第二項收購。
- 5 此未經審核備考財務資料並無就本集團於二零零八年九月三十日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

附錄二甲 本集團於第一項收購及第二項收購完成後 之未經審核備考財務資料

B. 本集團未經審核備考資產及負債報表之報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所向本公司發出之報告全文，以供載入本通函。



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
太子大廈廿二樓

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」）就其全資附屬公司Trinity Crown Limited及Million Wealth Enterprises Limited 或彼等各自之代名人分別擬收購位於九龍觀塘駿業街43及45號之物業及位於香港蘇杭街77、79、81、83及85號及畢街14A、16、18、20及22號之物業（「該等交易」）而於二零零九年五月二十七日刊發之通函（「該通函」）中附錄二甲標題為「本集團未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第108至110頁）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，以提供資料說明該等交易可能對 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「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該通函第108至110頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責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條及香港會計師公會（「香港會計師公會」）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」編製未經審核備考財務資料。

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之任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出之任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告之抬頭人負上之責任外，本所概不承擔任何其他責任。

附錄二甲 本集團於第一項收購及第二項收購完成後 之未經審核備考財務資料

意見之基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱，而主要包括將 貴集團於二零零八年九月三十日之未經調整資產及負債報表與 貴公司已刊發之截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告所載於二零零八年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表作出比較，考慮調整之支持文件，及與 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須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就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、該基準與 貴集團之會計政策一致、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乃根據 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，既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 貴集團於二零零八年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

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 貴集團之會計政策一致；及
- c) 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，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港，二零零九年五月二十七日

1. 第一項物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條(「該規則」)，第一項物業先前三個財政年度(倘第一項物業由第一名賣方持有較短期間，則為較短年度)之損益表須載入本通函。鑒於本公司及第一名買方並不直接認識第一名賣方，而收購第一項物業乃透過地產代理而介紹給第一名買方，故本公司及第一名買方並無要求直接向第一名賣方要求該規則規定有關第一項物業之資料(「有關資料」)。本公司反而嘗試透過該地產代理取得該規則規定之有關資料，包括第一項物業之租金收據。本公司亦透過代表第一名賣方之律師事務所要求第一名賣方提供有關資料。然而，兩個途徑皆不可行，而第一名賣方在沒有給予任何理由下拒絕提供有關資料。本公司已盡最大努力及利用一切方法收集有關資料，惟本公司至今所得之唯一資料為第一項物業日期為二零零八年三月二十五日之現有租約(「租約」)，及自土地註冊處取得之第一項物業之土地查冊記錄。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守該規則，以披露以下第一項物業之損益表(「損益表」)為已充分符合該規則之規定。損益表由董事僅根據由第一名賣方提供之租約編製。因此，損益表或未能真實反映第一項物業於自二零零八年四月一日起及截至二零零九年三月三十一日之財政年度之實際表現。

	期間	截至二零零九年 三月三十一日止 財政年度之 租金收入 (港元)
第一項物業	二零零八年四月三十日至 二零零九年三月三十一日	2,030,133

附註：

- 儘管租約自二零零八年一月二十四日開始，惟第一名賣方於二零零八年四月三十日方購入第一項物業。根據該規則，本公司僅須於本通函載入第一項物業於自第一名賣方購入第一項物業之日(即二零零八年四月三十日)起及截至二零零九年三月三十一日止期間之損益資料。
- 損益表所載租金收入資料來自租約。董事無法取得第一名賣方與第一項物業之租戶所訂立除租約以外之任何協議。因此，上述租金收入資料僅代表來自租約之租金收入。

3. 根據租約，月租不包括差餉、政府地租及其他費用，該等費用須由租戶支付。
4. 除租約外，董事無法取得其他資料，包括由第一名賣方開出有關第一項物業之實際租金收據、第一名賣方與為第一名賣方就收購第一項物業提供融資之有關銀行訂立之貸款協議，及第一名賣方就第一項物業作出之任何稅項安排。由於所得資料有限，故董事無法確定與第一項物業有關之其他費用(如有)。因此，損益表並無包括融資費用與香港利得稅撥備等費用。
5. 根據該規則，本公司董事委聘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發出之「香港相關服務準則」第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，對第一項物業之損益表之編製進行若干據實調查程序。核數師已根據本公司與核數師訂立之相關委聘函所載之協定程序，核對損益表及租約所載若干資料，並向本公司董事呈報根據協定程序所得之據實調查結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函之條款，所呈報之據實調查結果不應由任何其他方用作或依賴作任何用途。董事認為，損益表乃按照及參考租約所載若干資料妥為編製。

2. 第一項物業之估值

由於董事無法自第一名賣方取得第一項物業之任何估值報告，故本通函並未披露第一項物業先前三個財政年度(倘第一項物業由第一名賣方持有較短期間，則為較短年度)之估值。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司於二零零九年三月三十日所收購之第一項物業進行估值所編製之函件全文及估值證書，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：香港九龍觀塘駿業街43-45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」)之全資附屬公司就投資所收購之物業進行估值。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二零零九年三月三十日市值之意見，以供載入貴公司就有關收購將刊發之通函。

吾等對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、與該銷售有關之任何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。評估物業之市值時亦無考慮買賣成本，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五章之規定編製。

吾等參照於相關市場所獲得之銷售憑據，並考慮吾等獲提供之租約資料後對物業進行估值。

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訂。

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。

吾等並未進行實地量度，以核實物業之地盤／樓面面積之準確性，惟假設送交吾等之文件所示之地盤／樓面面積均準確無誤。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。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，惟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

香港
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

二零零九年五月二十七日

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24年香港物業估值經驗。

估值證書

			於二零零九年 三月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
香港九龍觀塘駿業街43-45號	物業為兩個毗連地盤「駿業街43號」及「駿業街45號」，總註冊地盤面積約9,169平方呎(851.82平方米)。	物業受限於一份自二零零八年一月二十四日起為期兩年之租約，每月租金為	100,000,000港元 (全部權益)
觀塘內地段第359號及第360號。	「駿業街43號」地盤上建有一幢於一九六四年落成之5層高工業大廈，總建築面積約21,385平方呎(1,986.72平方米)，連同總面積約3,864平方呎(358.97平方米)之平台及天台。 「駿業街45號」地盤上建有一幢於一九六四年落成之3層高工業大廈，總建築面積約11,738平方呎(1,090.49平方米)，連同總面積約3,392平方呎(315.12平方米)之平台及天台。 觀塘內地段第359號及第360號分別按政府租契持有，各自租期已於一九九七年六月二十七日屆滿，並已在毋須補地價之情況下延長至二零四七年六月三十日，惟須按該地段當時之應課差餉租值之3%繳交經修訂年度地租。	184,000港元，不包括差餉、地租及其他費用。	

附註：(1) 物業現時之登記業主為Empire River Limited。

(2) 物業受限於日期為二零零八年四月三十日以富邦銀行(香港)有限公司為受益人之法定抵押及租金轉讓書。

(3) 物業受限於日期為二零零九年三月三十日以Trinity Crown Limited(本公司全資附屬公司)或其代名人為受益人之臨時買賣協議。

(4) 根據觀塘南分區計劃大綱圖編號S/K14S/16，物業位於劃作「其他指定用途(商業)」用途之區域內。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司於二零零九年四月三十日所收購之第二項物業進行估值所編製之函件全文及估值證書，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：香港上環蘇杭街77-85號及畢街14A、16-22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」）之全資附屬公司就發展用途所收購之物業進行估值。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二零零九年四月三十日市值之意見，以供載入貴公司就有關收購將刊發之通函。

吾等對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、與該銷售有關之任何人士所授

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。評估物業之市值時亦無考慮買賣成本，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五章之規定編製。

吾等參照於相關市場所獲得之銷售憑據，並假設物業於銷售完成後可即時交吉對物業進行估值。

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進行抽樣查冊，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訂。

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、佔用詳情、地盤面積和所有其他有關事項之意見。

吾等未能進行實地量度，以核實物業之地盤面積之準確性，並假設送交吾等之文件所示之地盤面積為準確無誤。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，惟未能進行實地調查，以確定地面情況及設備是否適合作日後發展之用途。吾等編製估值時假設上述各方面均為令人滿意，以及於施工期間不會產生非經常性開支或延誤。

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

香港
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

二零零九年五月二十七日

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24年香港物業估值經驗。

估值證書

於二零零九年
四月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
香港上環蘇杭街 77-85號及畢街 14A、16-22號	物業為面向蘇杭街、急庇利街及畢街之一個長方形街角地盤，總註冊地盤面積約6,592平方呎 (612.41平方米)。	物業現時為一個清理妥當之地盤，用作露天停車場。吾等獲指示按空置物業基準對物業進行估值。	350,000,000港元 (全部權益)
內地段第902、 4244、4245、 8042號及內地段 第900號之A段及 餘段。	內地段第900、902、4244及4245號乃分別按政府租契持有，各自之年期由一八四三年六月二十六日起計，為期999年。 內地段第8042號乃按換地條件第8975號持有，年期由一八四三年六月二十六日起計，為期999年。 就該等地段每年應付之地租總額為100港元。		

- 附註：(1) 物業現時之登記業主為Shine Wise Limited。
- (2) 物業受限於日期均為二零零七年三月二十日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓書(涉及之地段：內地段第4244、4245號、內地段第900號之餘段及內地段第902及8042號全部338份之336份)。
- (3) 物業受限於日期均為二零零七年七月二十三日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓書(涉及之地段：內地段第900號之A段)。
- (4) 物業受限於由香港西區及南區地政專員發出日期為二零零八年八月一日之厭惡性行業牌照(涉及之地段：內地段第902、4244、4245號及內地段第900號之A段及餘段)。
- (5) 根據換地條件第8975號，內地段第8042號為限作非工業用途。根據內地段第900、902、4244及4245號之政府租契，除一般非厭惡性行業條款外，該等地段之用途實際上並無限制，地政專員亦已於二零零八年八月一日就免除該等條款授出牌照。根據上述換地條件及政府租契所列之條件，對車行道、人行道、排水設施、污水渠及其他設施或公用設施並無設有條件。
- (6) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/22，物業位於劃作「商業／住宅」用途之區域內。

1. 責任聲明

本通函乃根據分別適用於第一項收購及第二項收購之上市規則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。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊內之權益及淡倉；或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如下：

董事姓名	所持本公司每股面值 0.2港元之已發行普通股數目 公司權益	估已發行股本
		權益總額
		概約百份比
黃業強	236,083,599股	53.89%

上述股份乃以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記，各自分別持有230,679,599股及5,404,000股股份。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。黃業強先生亦同時為All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之董事。

截至最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員(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之股份或債券之任何權利。

截至最後實際可行日期，本公司、其附屬公司、其聯營公司或其共同控制實體／業務概無參與任何安排，致使董事及本公司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。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(上文已披露之董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，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；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 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	物業估值師

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)，或自二零零八年三月三十一日(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。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司已經或建議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。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，除於本通函附錄一第4(3)(b)及(c)段所披露者外，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司涉及任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據任何董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在任何其他利益衝突。

7. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立下列重大或可能屬重大且並非於日常業務中訂立之合約：

- (a) 本公司間接全資附屬公司世港有限公司作為賣方，接受Smart Easy Enterprises Limited於二零零七年十一月二十一日發出之標書，以總現金代價1,580,000,000港元收購位於香港銅鑼灣雲東街33號及耀華街11號，稱為香港銅鑼灣快捷假日酒店之物業。
- (b) 本公司作為買方與三菱電機香港集團有限公司作為賣方訂立日期為二零零八年三月二十五日之買賣協議，據此，本公司同意收購而三菱電機香港集團有限公司同意出售菱電工程有限公司50,000,000股每股面值1.00港元之繳足股份，相當於其已發行股本之100%，總代價為現金46,000,000港元。

- (c) 本公司之全資附屬公司Yau Lee Development (Singapore) Pte Ltd (「YLDS」) 作為買方與Whang Shang Ying及Chan Chia Lin (「W&C」) 作為賣方訂立日期為二零零八年九月十一日之期權協議，據此YLDS向W&C購入期權，而根據該期權協議，YLDS有權收購位於40 Prinsep Street, Singapore, 188666之物業。YLDS已於二零零八年九月二十五日向W&C支付165,200新加坡元(相當於約917,000港元，即物業代價之4%) 行使期權，而該物業之收購已於二零零八年十一月二十日完成。
- (d) 第一份初步買賣協議
- (e) 第二份初步買賣協議

8. 於本集團資產之權益

自二零零八年三月三十一日(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。

9. 於合約或安排之權益

概無董事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擁有重大權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司之總辦事處兼主要營業地點位於香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為何瑞民先生。何先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 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。
- (e) 本通函備有中英文版本。如有任何歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零九年六月三十日(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) 本通函；
- (ii) 本公司之組織大綱及細則；
- (iii) 本公司截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止財政年度各年之經審核財務報表；
- (iv) 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同意書；
- (v) 羅兵咸永道會計師事務所就經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二甲；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。