

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED
盈信控股有限公司
 (於百慕達註冊成立之有限公司)
 (股份代號：15)

截至二零一一年三月三十一日止年度之全年業績公告

盈信控股有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合業績，連同上一年度之比較數字載列如下：

綜合全面收入表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	2,600,457	2,054,793
合約成本		(2,390,991)	(1,901,867)
物業開支		(1,085)	(894)
毛利		208,381	152,032
其他收入及收益	5	181,179	129,601
行政開支		(55,437)	(45,897)
其他開支		-	(14)
財務費用	6	(5,617)	(7,319)
應佔共同控制實體溢利及虧損		10,993	152
除稅前溢利	7	339,499	228,555
稅項支出	8	(55,163)	(36,386)
年度溢利及全面收入		284,336	192,169
應佔溢利及全面收入：			
母公司擁有人		284,336	192,169
母公司普通權益持有人應佔每股盈利（港仙）	10		
基本		19.0	12.9
攤薄		18.9	12.8

股息之詳情載於附錄 9。

綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備		274,555	262,300	132,121
持有作發展之物業		251,806	-	127,000
投資物業		859,674	692,226	471,892
於共同控制實體的投資		11,251	258	106
非流動資產總值		1,397,286	954,784	731,119
流動資產				
應收客戶之合約工程款總額		26,895	31,974	142,190
發展中物業		-	-	30,338
持有作出售之物業		82,124	81,116	40,833
應收賬款	11	233,100	278,156	208,133
預付款項、按金及其他應收款		35,314	57,381	43,866
應收共同控制實體款項		960	8,598	90
可收回稅項		417	447	629
已抵押存款		1,075	1,075	5,512
現金及現金等值物		283,886	209,022	206,591
流動資產總值		663,771	667,769	678,182
流動負債				
應付賬款	12	342,548	301,270	238,486
應付客戶之合約工程款總額		77,630	84,171	140,657
應付稅項		13,135	6,354	4,374
其他應付款及預提費用		15,029	12,985	13,476
應付共同控制實體款項		14,313	-	-
計息銀行貸款		230,983	576,877	583,150
流動負債總值		693,638	981,657	980,143
流動負債淨值		(29,867)	(313,888)	(301,961)
資產總值減流動負債		1,367,419	640,896	429,158
非流動負債				
計息銀行貸款		410,343	-	-
遞延稅項負債		58,761	30,632	11,093
非流動負債總值		469,104	30,632	11,093
資產淨值		898,315	610,264	418,065
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本		37,419	37,187	37,182
儲備		860,896	573,077	380,883
總權益		898,315	610,264	418,065

附註

1.1 編製基準

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表乃遵照歷史成本法而編製，惟投資物業按公平值計量除外。本財務報表以港元（「港元」）列報，除另有說明者外，所有價值均準確至千位。

1.2 流動負債淨值

於二零一一年三月三十一日，本集團之流動負債比流動資產超出 29,867,000 港元。本集團之營運資金來自正常業務過程中產生的收入、供應商提供信貸及計息銀行貸款。

如以下附註 2 所述，本集團因採用香港詮釋第 5 號而將賬面值合共 83,591,000 港元之有期銀行貸款重列為流動負債，於是影響到本集團之綜合財務狀況表上所列的流動負債淨值。有關此變動對財務報表的影響的進一步詳情載於附註 2。

另一方面，本集團於二零一一年三月三十一日共有約 603,000,000 港元之銀行信貸額尚未動用。董事並未察覺有任何銀行有意調低已給予本集團之信貸額。此外，至本財務報表批准日，本集團一直遵守所有貸款契約，且依時還款。

根據上述，考慮到集團目前可動用的銀行信貸及內部財務資源，董事認為本集團有充裕營運資金應付目前需要。因此，本財務報表按持續經營之基準編製。

2. 會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (經修訂)	「首次採納香港財務報告準則」
香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	香港財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則」的修訂—首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第 2 號 (修訂)	香港財務報告準則第 2 號「以股份為基礎的付款」的修訂—集團內以現金結算的以股份為基礎的支付交易
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	「企業合併」
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	「綜合及單獨財務報表」
香港會計準則第 32 號 (修訂)	香港會計準則第 32 號「金融工具：列報」的修訂—供股之分類
香港會計準則第 39 號 (修訂)	香港會計準則第 39 號「金融工具：確認和計量」的修訂—合資格套期項目
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
載於二零零八年十月發出的香港財務報告準則改善內香港財務報告準則第 5 號 (修訂)	香港財務報告準則第 5 號「持有待售的非流動資產和已終止經營業務」的修訂—計劃出售附屬公司的控制權益
香港財務報告準則 (二零零九年度) 的改善	對若干於二零零九年五月發出的香港財務報告準則的修訂
香港詮釋第 4 號 (修訂)	對香港詮釋第 4 號的修訂「租賃—就香港土地租賃釐定租賃期長短」
香港詮釋第 5 號	財務報表的列報—借款人對含有按要求隨時付還條文的有期貨款的分類

除下文就香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)、香港會計準則第 27 號 (經修訂)、對香港會計準則第 7 號及香港會計準則第 17 號的修訂 (包含在改善香港財務報告準則 (二零零九年度) 中)、香港詮釋第 4 號 (二零零九年十二月經修訂) 及香港詮釋第 5 號的影響所進一步解釋者外, 採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則對這些財務報表無重大財務影響。

2. 會計政策及披露之變動（續）

採用這些新制定和經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「企業合併」和香港會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及單獨財務報表」

香港財務報告準則第 3 號（經修訂）引進了企業合併會計處理的多項變更，這些變更涉及非控制性權益的初始計量，交易費用的會計處理，或有代價的初始確認和後續計量，以及分步合併。這些變更會影響商譽的確認金額，某項收購發生期間及未來的損益報告業績。

香港會計準則第 27 號（經修訂）要求對未失去控股權的附屬公司所有者權益變更作為權益性交易原則進行會計處理。因此，這種變更對商譽無影響，也不產生損益。而且，經修訂的準則修改了對附屬公司的虧損以及對附屬公司喪失控制權的會計處理。隨後的修訂涉及了多個準則，包括但不限於香港會計準則第 7 號「現金流量表」、香港會計準則第 12 號「所得稅」、香港會計準則第 21 號「匯率變動的影響」、香港會計準則第 28 號「對聯營公司投資」和香港會計準則第 31 號「合營中權益」。

這些經修訂的準則變更應用未來適用法並影響發生在二零一零年四月一日之後的收購、喪失控制權以及與非控制性權益的交易的會計處理。

- (b) 香港財務報告準則的改善（二零零九年度）及香港詮釋第 4 號的修訂「租賃—就香港土地租賃釐定租賃期長短」

二零零九年五月發布的「改善香港財務報告準則（二零零九年度）」包括對多項香港財務報告準則的修訂。每項準則都存在各自的過渡條款。雖然採用其中的一些修訂會導致會計政策的變更，但這些修訂對於本集團並沒有重大財務影響。最適用於本集團的關鍵變更詳細列示如下：

- 香港會計準則第 7 號「現金流量表」：要求只有能夠於財務狀況表上可確認為資產的支出才可以被分類為投資活動的現金流。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

(b) 香港財務報告準則的改善 (二零零九年度) 及香港詮釋第 4 號「租賃：就香港土地租賃釐定租賃期長短」(續)

- 香港會計準則第 17 號「租賃」：取消將土地分類為租賃的特定指引。因此土地租賃根據香港會計準則第 17 號的一般指引可以分類為經營租賃或融資租賃。

香港詮釋第 4 號因「改善香港財務報告準則 (二零零九年度)」所載對香港會計準則第 17 號「租賃」的修改而修訂。修訂後，香港詮釋第 4 號的範圍已經擴大至覆蓋所有土地租賃，包括分類為融資租賃的土地租賃。因此，該詮釋適用於按照香港會計準則第 16 號、香港會計準則第 17 號及香港會計準則第 40 號核算的所有物業租賃。

於採用修訂後，本集團重新評估了以前被分類為經營租賃的租賃。由於與位於香港的租賃有關的絕大部份風險和回報已經轉移到本集團，因此，該等位於香港的租賃已經由「預付土地租賃付款額」項下之經營租賃，重分類為「物業、機器及設備」項下之融資租賃。相關攤銷亦已經重分類為折舊。上述變動的影響概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至三月三十一日止年度的綜合全面收入表		
預付土地租賃付款額攤銷減少	(3,015)	(3,015)
物業、廠房及設備折舊增加	3,015	3,015
	-	-

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
綜合財務狀況表			
預付土地租賃付款額淨額減少	(108,955)	(111,970)	(114,985)
物業、廠房及設備淨額增加	108,955	111,970	114,985
	-	-	-

由於須追溯應用以上修訂而須重列綜合財務狀況表內的項目，故本集團在本綜合財務報表內載有經重列之二零零九年四月一日綜合財務狀況表及受修訂影響的相關附註。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

- (c) 香港詮釋第 5 號「財務報表的列報：借款人對含有按要求隨時付還條文的有期貸款的分類」

香港詮釋第 5 號要求如果貸款的條款包括給予貸款人無附帶條件的權利以隨時召回貸款，不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日，借款人均須將貸款全數在財務狀況表上分類為流動負債。

於採用該詮釋前，在綜合財務狀況表內，本集團的有期貸款根據到期還款日分別分類為流動及非流動負債部分。於採用該詮釋後，含有可隨時要求還款條文的有期貸款已經全數重分類為流動負債。本集團已經追溯應用該詮釋，並已重列比較數字。此外，由於此項變動，並按香港會計準則第 1 號「財務報表的列報」的要求，本集團已在本綜合財務報表內載有經重列之二零零九年四月一日綜合財務狀況表。

上述變動對綜合全面收入表並無影響。對綜合財務狀況表的影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
流動負債			
計息銀行貸款增加	83,951	398,773	381,483
非流動負債			
計息銀行貸款減少	(83,951)	(398,773)	(381,483)
	-	-	-

本集團的資產淨值並沒有受到影響。

3. 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在這些財務報表尚未採用下列已發布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	香港財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則」的修訂：首次採納者有關香港財務報告準則第 7 號比較披露資料的有限豁免 ¹
香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	香港財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則」的修訂：嚴重惡性通貨膨脹和為首次採用者取消固定日期 ³
香港財務報告準則第 7 號 (修訂)	香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」的修訂：轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
香港會計準則第 12 號 (修訂)	香港會計準則第 12 號「所得稅」的修訂：遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關聯方披露 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 14 號 (修訂)	香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 14 號的修訂：預付最低資金要求 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 19 號	以金融負債抵銷權益工具 ¹

除上文所述者外，香港會計師公會亦已經頒布「改善香港財務報告準則 (二零一零年度)」，其載有對若干香港財務報告準則所作的修訂，主要旨在除去不一致情況及使文字更清晰。對香港財務報告準則第 3 號及香港會計準則第 27 號的修訂適用於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間，而對香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 34 號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 13 號的修訂則適用於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間，儘管個別準則有各自的過渡性規定。

¹ 適用於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間

² 適用於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間

³ 適用於二零一一年七月一日或以後開始的年度期間

⁴ 適用於二零一二年一月一日或以後開始的年度期間

⁵ 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間

預期會對本集團構成重大影響的變更的進一步資料如下：

二零零九年十一月發出的香港財務報告準則第 9 號作為整體替代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認和計量」的綜合項目的第一階段的第一步，關注於金融資產的分類和計量。企業應該根據企業管理金融資產的商業模型和該金融資產的合同現金流特徵，將金融資產按其後按攤餘成本或公平值計量而進行分類，而非將金融資產分為四類。這樣的目的是與香港會計準則第 39 號相比在金融資產分類和計量上有所改進和簡化。

3. 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則（續）

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債發出香港財務報告準則第 9 號的新增規定（「新增規定」），並將目前香港會計準則第 39 號有關金融工具的終止確認原則納入香港財務報告準則第 9 號內，大部分新增規定均承自香港會計準則第 39 號而沒有改變，但更改了使用公平值選擇權（「公平值選擇權」）對指定為以公平值計量且變動計入損益的金融負債的計量。有關該等公平值選擇權負債，歸因於信貸風險變動的負債公平值變動金額，必須列於其他全面收入（「其他全面收入」）中。其餘公平值變動金額列於損益，除非於其他全面收入中就負債的信貸風險列報公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，則作別論。然而，新增規定的範圍並不包括按公平值選擇權指定的貸款承諾及財務擔保合同。

香港會計準則第 39 號將會被香港財務報告準則第 9 號全面替代。在此之前，香港會計準則第 39 號關於套期會計和金融資產減值的規定繼續適用。本集團預計在二零一三年四月一日起採用香港財務報告準則第 9 號。

於二零一零年十二月發出的香港會計準則第 12 號的修訂引入可推翻推定，使用香港會計準則第 40 號的公平值模式計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回的基礎釐定。修訂亦要求，使用香港會計準則第 16 號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應永遠按銷售基礎計量。由於該等修訂，於修訂生效後，香港（常設詮釋委員會）詮釋第 21 號「所得稅—已重估非折舊資產的收回」將會被取代。本集團預期將會由二零一二年四月一日起追溯採用香港會計準則第 12 號的修訂。本集團以前就其投資物業的公平價收益計提遞延稅項時，假設了該等物業的賬面金額會透過使用收回。本集團預期，採用該等修訂將會導致會計政策變更，而本集團的遞延稅項負債及所得稅費用均將會減少。

香港會計準則第 24 號（經修訂）澄清及簡化關聯方的定義，亦向政府相關實體與同一政府或同一政府所控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的關聯方披露提供部分豁免。本集團預期將由二零一一年四月一日起採納香港會計準則第 24 號（經修訂）。

由於本集團目前並無與政府相關實體進行任何重大交易，因此，儘管採用香港會計準則第 24 號（經修訂）會使會計政策發生改變，但是修訂版準則預計不會對本集團的關聯方披露產生任何影響。

3. 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則（續）

於二零一零年五月發出的「改善香港財務報告準則（二零一零年度）」列明多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預計自二零一一年四月一日起採用這些修訂。每項準則都存在各自的過渡條款。雖然採用其中的一些修訂會導致會計政策的變更，但這些修訂對於本集團並沒有重大財務影響。那些預期會對本集團會計政策造成重大影響的修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第 3 號「企業合併」：明確了對香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 32 號和香港會計準則第 39 號的修訂取消了收購日在採用香港財務報告準則第 3 號（二零零八年修訂版）之前的企業合併產生的或有代價不適用的豁免。

另外，該修訂限制了非控制性權益以公平值計量或是按非控制性權益佔被收購方可辨認淨資產的比例（代表所有者權益及賦予其持有人權利可在被收購企業清算時所享有的份額）計量的選擇權。其他非控制性權益組成部分按收購日的公平值計量，除非另外的香港財務報告準則要求其他的計量基礎。

該修訂明確規定了非替代性和自願替代性的以股份支付獎勵的指引。

- (b) 香港會計準則第 1 號「財務報表的列報」：明確規定了對每個權益構成部分的其他全面收入分析，既可以在權益變動表中列示，也可以在財務報表附註中列示。
- (c) 香港會計準則第 27 號「綜合及單獨財務報表」：明確規定如果香港會計準則第 27 號被提前執行的話，從香港會計準則第 27 號（二零零八年修訂版）導致的對香港會計準則第 21 號、香港會計準則第 28 號和香港會計準則第 31 號的修訂應該於二零零九年七月一日或之後起開始的全年期間或更早採用未來使用法執行。

4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務的性質來劃分業務單元，本集團有以下兩個可匯報經營分部：

- (a) 工程分部乃從事總承建商或分包商，主要承接樓宇建築、翻新、維修及保養及土木工程合約；及
- (b) 物業投資及發展分部乃投資於具有租金收入潛力的零售、商用或住宅物業，以及從事物業發展。

管理層監察各經營分部之業績以分配資源及評核表現。分部之表現按可匯報分部之盈利（即經調整稅前盈利）評核。經調整稅前盈利之計算與本集團之稅前盈利一致，唯計算經調整稅前盈利時不包括利息收入、財務費用、應佔共同控制實體溢利及虧損，亦不包括總辦事處及企業費用。

4. 分部資料 (續)

	工程		物業投資及發展		抵銷		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部收入：								
銷售予外來客戶	2,581,906	2,038,850	18,551	15,943	-	-	2,600,457	2,054,793
分部間銷售	-	3,830	-	-	-	(3,830)	-	-
總額	2,581,906	2,042,680	18,551	15,943	-	(3,830)	2,600,457	2,054,793
分部業績	190,916	136,984	177,466	131,359	-	-	368,382	268,343
利息及未分配之收入 及收益							21,178	11,803
未分配之開支							(55,437)	(44,424)
財務費用							(5,617)	(7,319)
應佔共同控制實體溢 利及虧損	10,993	152	-	-	-	-	10,993	152
除稅前溢利							339,499	228,555
稅項支出							(55,163)	(36,386)
年度溢利							284,336	192,169
其他分類資料：								
未分配資產之折舊 (經重列)							8,688	7,418
投資物業公平值變動 收益，淨額	-	-	(160,001)	(117,798)	-	-	(160,001)	(117,798)

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團的營業額）乃指年度內建造、保養及其他工程合約中佔適當比例之合約收入，及投資物業的已收及應收租金收入總額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
合約收入	2,581,906	2,038,850
物業租金收入總額	18,551	15,943
	2,600,457	2,054,793
其他收入及收益		
利息收入	16,212	5,966
就衍生金融工具而收取的利息淨額－不符合套期條件的交易	-	504
從一共同控制實體收取之管理收入	2,220	3,295
投資物業公平值變動收益，淨額	160,001	117,798
出售物業、機器及設備項目的收益	36	-
雜項收入，淨額	2,710	2,038
	181,179	129,601

6. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款之利息	8,472	9,356
減：已資本化之利息	(2,855)	(2,037)
	5,617	7,319

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
折舊	8,688	7,418
出售物業、機器及設備項目之（收益）／虧損*	(36)	14
租賃收入淨額	(17,466)	(15,049)

* 該等項目已適當地列於綜合全面收入表內之「其他收入及收益」或「其他開支」。

8. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一零年：16.5%）作出撥備。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
當期－香港：		
本年度費用	26,999	16,902
以前年度撥備不足／（超額撥備）	35	(55)
遞延	28,129	19,539
本年度稅項支出總額	55,163	36,386

9. 股息

董事不建議就本年度派發任何股息（二零一零年：無）。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通權益持有人應佔溢利計算，並按年度內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通權益持有人應佔溢利計算，計算時所採用的普通股加權平均數包括計算每股基本盈利時所採用的年度內已發行普通股數目，以及假設所有具有潛在攤薄效應的普通股視作獲行使或轉換為普通股而按零代價發行的普通股的加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所採用的母公司普通權益持有人應佔溢利	284,336	192,169
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
股份		
計算每股基本盈利時所採用的年度內已發行普通股加權平均數	1,495,575,403	1,487,418,559
假設具有攤薄效應之購股權行使時以零代價發行的普通股的加權平均數	12,019,289	11,012,920
計算每股攤薄盈利時所採用的普通股加權平均數	1,507,594,692	1,498,431,479

截至二零一零年三月三十一日止年度每股攤薄盈利之計算不包括若干購股權，該等購股權如獲行使而發行之股數為 7,500,000 股，原因是該等購股權有反攤薄效應。

11. 應收賬款

應收賬款包括合約工程及經營租賃租金之應收款項。合約工程應收款之支付條款於有關建造合約中訂明。租金一般須於期初支付。

於報告期末之應收賬款（已扣除準備）的賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期－3 個月	174,504	216,621
4－6 個月	3,657	2,997
超過 6 個月	54,939	58,538
	233,100	278,156

12. 應付賬款

於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期 – 3 個月	243,229	216,470
4 – 6 個月	12,827	18,699
超過 6 個月	86,492	66,101
	342,548	301,270

13. 或然負債

- (a) 於二零一一年三月三十一日，本集團就給予合約客戶之履約保證而給予銀行的擔保為數約32,102,000港元（二零一零年：24,525,000港元）。
- (b) 在本集團之日常建造業務過程中，數名本集團或本集團承辦商之僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財政狀況或業績及經營業務構成任何重大負面影響。

14. 資本承諾

於報告期末，本集團作出以下資本承諾：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就以下已簽約但未撥備之發展或重建項目之開支：		
發展中酒店	5,353	2,088
持有作出售之物業	95	-
投資物業	3,268	6,187
收購一間持有物業之公司*	320,000	-
	328,716	8,275

- * 於二零一零年八月二十六日，本公司一間全資附屬公司與一間由本公司主要股東及董事會主席魏振雄先生全資擁有之公司簽訂有條件買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，本集團同意收購金力控股有限公司（「目標公司」）之所有已發行股本及股東貸款，總代價為320,000,000港元，將以20,000,000港元現金及由本公司發行300,000,000股新普通股（每股作價1港元）支付。目標公司乃從事投資控股，並透過其全資附屬公司簽訂收購協議（「收購協議」），以收購一間持有一個位於中國天津的物業項目之公司（「天津公司」）。直至本財務報表批准日期，買賣協議及收購協議均未完成，有待某些先決條件達成，方可完成，先決條件包括天津公司須就其物業從有關中國政府部門取得預售許可證。買賣協議構成本公司之須予披露及關連交易，詳情載於本公司二零一零年九月十六日發出之通函。

業績表現

於回顧年內，在樓價飆升及物價高漲下，香港的經濟一片繁盛。在此蓬勃的市場環境中，本集團錄得股東應佔溢利淨額 284,336,000 港元，較去年之 192,169,000 港元上升 48%。本集團之工程分部繼續錄得強勁的增長及穩健的業績。隨著香港物業價格之攀升，本集團物業分部亦錄得令人滿意的業績。

於回顧年度內，每股基本盈利為 19.0 港仙，較去年之 12.9 港仙上升 47.3%。

董事會不建議派發末期股息（二零一零年：無）。

業務回顧

工程 - 建築、保養及工程合約

本集團來自工程分部之營業額由去年之 2,039,000,000 港元顯著上升 26.6% 至 2,582,000,000 港元。同時，本集團之工程分部之毛利率持續改善，由去年之 6.7% 上升至回顧年度之 7.4%。這些令人鼓舞的業績在在反映管理層於維持工程質素及面對通貨膨脹仍能控制成本方面所作出之努力。

於回顧年度內，本集團完成多項重大工程，其中包括為建築署於東涌興建游泳池綜合場館及鄉村旱廁改建為沖水式廁所的定期合約，以及一份電訊盈科土木工程定期合約。

本集團之工程深受水務署高度評價，除兩份有關灣仔區及港島東第三階段之合約外，本集團進一步獲水務署批出總值 616,000,000 港元之更換及修復水管工程第四階段第一期一西九龍、葵青及荃灣水管工程。

為了維持盈利及增長，本集團致力拓展工程業務之範圍，並爭取不同類型工程之投標機會。最近，本集團獲建築署批出一份總值約 108,000,000 港元斜坡的保養工程定期合約（合約指定區一九龍及大嶼山），這份新合約的性質有別於本集團以往致力承接之樓宇小型工程或保養及維修工程。此外，本集團並取得一份總值約 72,000,000 港元之新合約，向電訊盈科提供灣仔及南區之綜合網絡鋪設及客戶電話、寬頻安裝服務。

與此同時，本集團之手頭合約均順利地並按時進行。於二零一一年三月三十一日，本集團之重大手頭合約總值及未完成合約價值分別約為 6,321,000,000 港元及 3,636,000,000 港元。

物業投資及發展

於二零一一年三月三十一日，本集團之投資物業經獨立專業估值師評估，總值達 859,674,000 港元。

經年度重估後，本集團錄得有關投資物業公平值變動之收益合共 160,001,000 港元。

位於香港薄扶林道 92A 至 92C 號之重建住宅項目及九龍旺角通菜街 123-127 號之重建酒店項目如期進行。

於二零一一年一月，本集團以合共約 241,664,000 港元之代價，完成收購位於灣仔活道 1 號及 1A 號一幢大廈之 27 個單位。此 27 個單位合共佔該大廈不可分割業權之 84.4%。本集團現時持有此等單位作投資用途。視乎市況，本集團可能於未來收購該大廈餘下單位作重新發展。由於該大廈位於香港島優越的灣仔地區，我們認為這是一個難得的機會讓本集團以高質量之資產擴大及加強物業組合。此收購構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司二零一一年一月二十五日之公告。

為取得較高利益，本集團決定重新發展九龍何文田巴芬道 9 號之地盤，並已向屋宇處提交有關申請，正等候回覆。

前景

近期之經濟數據顯示香港之經濟保持蓬勃，物業價格(尤以住宅及零售商舖為甚)不斷飆升。此外，自二零一零年起並朝向二零一一年第一季，失業率持續下滑。面對香港一片景氣，管理層對樓市泡沫、工資上漲及通貨膨脹之風險保持警覺。因此，管理層將會在工程管理及成本控制方面貫徹謹慎的做法。

另一方面，本集團向擴展至中國內地物業市場邁進一步，於二零一零年八月二十六日簽訂一份買賣協議(「該買賣協議」)，目的為收購一個位於天津之物業。有關物業為一幢位於天津市賓海新區內一幅地皮上興建中共 31 層，包括商場、商業及住宅單位之綜合樓宇。樓宇落成後，預計建築面積合共 76,839 平方米。預計建築工程於二零一二年底前完成。天津直轄市為中國內地主要城市之一。其中，賓海新區為重點發展中區域，具有巨大經濟增長之潛力。根據第十一個五年計劃及二零零六年第十屆全國人大批准之政府工作報告，中國中央政府將促進天津濱海新區之發展及建設以帶動地區經濟增長。這項重要的決策肯定會為天津之發展提供強大之動力和優勢。因此，我們認為該買賣協議擬進行之交易將為本集團擴展物業發展及投資領域至中國內地帶來良好機會。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及現金等值物達 283,886,000 港元(不包括已抵押之存款 1,075,000 港元)，較二零一零年之 209,022,000 港元(不包括已抵押之存款 1,075,000 港元)增加 35.8%。

由於會計政策之改變，於採用香港詮釋第 5 號「財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類」時，本集團已重新將包含可隨時要求還款條文之定期貸款全數分類為流動負債，而不是按還款到期日分別分類為流動及非流動負債。因此，本集團於二零一一年三月三十一日錄得流動負債淨值 29,867,000 港元(二零一零年經重列：313,888,000 港元)。然而，假設本集團繼續按還款到期日分類該等定期貸款，本集團於二零一一年三月三十一日則會錄得流動資產淨值 50,084,000 港元及流動比率正數 1.1。流動比率以總流動資產除以總流動負債計算。

與此同時，於二零一一年三月三十一日，銀行貸款增加 11%至約 641,326,000 港元，二零一零年則為 576,877,000 港元。增加之主要原因乃因收購灣仔活道之物業而取得之新按揭貸款。於二零一一年三月三十一日，本集團之淨資本負債比率（以銀行借款總額減已抵押存款及現金及現金等值物，除以總股東權益計算）繼續由二零一零年之 60%改善至 40%。

於二零一一及二零一零年三月三十一日，本集團的銀行借款主要以港元計價，並按浮動利率計算利息。由於市場利率普遍降低，回顧年度內未計算資本化前的利息開支減少 9%至 8,472,000 港元(二零一零年：9,356,000 港元)。於回顧年度內，利息 2,855,000 港元(二零一零年：2,037,000 港元)已資本化而包括在發展中物業之賬面值內。因此，回顧年度內的利息支出為 5,617,000 港元，較去年 7,319,000 港元減少 23%。

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行信貸額（主要包括銀行貸款及透支）總額合共約 1,333,000,000 港元（二零一零年：1,289,000,000 港元），其中約 603,000,000 港元（二零一零年：687,000,000 港元）尚未動用。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，銀行結餘與定期存款 1,075,000 港元(二零一零年：1,075,000 港元)、賬面總值 849,850,000 港元(二零一零年：689,250,000 港元)之投資物業、賬面淨值分別 118,204,000 港元(2010:121,477,000 港元)及 148,762,000 港元(2010:132,719,000 港元)之土地及樓宇和發展中酒店、251,806,000 港元(二零一零年：無)之持有作發展之物業及 41,166,000 港元(二零一零年：40,833,000 港元)之持有作出售之物業已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予本集團的若干銀行信貸額。此外，於二零一一年三月三十一日，本集團若干建築合約的應收賬款已轉讓予若干銀行，以取得銀行信貸額。

或然負債

本集團之或然負債之詳情載列於附註 13。

資本承諾

本集團之資本承諾之詳情載列於附註 14。

員工及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港聘用 464 名全職員工。本集團根據員工之表現、工作經驗及參考現行市場價格以釐定員工薪酬。員工福利包括強制性公積金、醫療保險及培訓計劃。

此外，本公司並已採納購股權計劃，旨在獎勵全職僱員及行政人員，確認彼等對本集團發展之貢獻，並使本集團於制訂其薪酬政策時有更大彈性。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

本集團認同維持高水平的企業管治的重要性，並相信良好企業管治乃提高投資者信心及減低本集團所面對風險的基本要素。

於截至二零一一年三月三十一日止年度整年內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14 所載《企業管治常規守則》（「該守則」）的守則條文。

有關董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄 10 載列的《標準守則》作為有關董事進行證券交易的守則。在本公司作出特定查詢後，董事確認，於截至二零一一年三月三十一日止年度，彼等已遵守《標準守則》所訂的標準。

審核委員會

本公司已成立訂有書面職權範圍之審核委員會，以審閱及監管本集團之財務匯報程序及內部控制。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即高贊明教授、葉國謙議員（金紫荊星章、太平紳士）及馮培漳先生。審核委員會已與管理層及外聘核數師舉行會議，討論及審閱本集團財務匯報事宜，其中包括截至二零一一年三月三十一日之全年業績。

董事會

於本公告日期，本公司之董事包括：

執行董事

魏振雄先生
游國輝先生
李治邦先生
麥漢權先生

非執行董事

石雨明先生

獨立非執行董事

高贊明教授
葉國謙議員（金紫荊星章、太平紳士）
馮培漳先生

承董事會命
主席
魏振雄

香港，二零一一年六月二十五日