



有利集團有限公司 Yau Lee Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：0406



建築全 生命週期 **BIM** 地盤 工廠化 組裝合成 建築法



年報 2019



本年報採用環保紙印製



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	10
合約撮要	11
董事及高層管理人員履歷	15
董事局報告	20
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	36
獨立核數師報告	55
綜合損益表	60
綜合全面收入表	61
綜合資產負債表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	67
投資物業一覽表	147
五年財務摘要	148

公司資料

董事局

執行董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
黃慧敏
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊俊文

審核委員會

楊俊文 (主席)
陳智思
胡經昌

薪酬委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
胡經昌
楊俊文

提名委員會

胡經昌 (主席)
陳智思
楊俊文

企業管治委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
胡經昌
楊俊文

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓

網址：<http://www.yaulee.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yaulee/>

公司秘書

林國芬

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

何耀棣律師事務所
顧增海律師行

香港股份登記處及過戶處

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

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事局向各位股東報告有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度的年度業績情況。

本年度業績

在嚴峻的經濟及競爭環境中，本集團取得了良好的業績。我們在營運績效及新合約授予量方面均有所增長。不計外幣重估差異，溢利與去年相比有所增加。年內獲得的新合約總值較去年大幅增加280%或4,809,000,000港元。所有分部接獲的新合約均錄得新增長。更重要的是，我們開發並推出了我們的專利組裝合成建築（「組裝合成建築」）技術，即Concrete MiC 1.0，為香港首創先河。截至本報告日期，本集團的預制廠有利華成為香港首家且唯一獲屋宇署批准的多層混凝土組裝合成建築製造商。這項發明顯示本集團在創新和建築技術方面的實力及能力。

本年度產生的綜合收入為5,618,000,000港元，與去年的5,654,000,000港元相若。根據新的有關收入確認的香港財務報告準則，本公司採用新會計政策，導致本年度的營業額較去年無需重列的營業額有所減少。剔除會計政策變化的影響，總收入增幅應約為2%。建築分部收入穩定。就機電安裝（「機電」）分部而言，由於澳門市場放緩及部分項目進展緩慢，收入下降14%。延期工程加上今年新接獲的合約增加，將於明年為該分部帶來理想的銷售增長。無論如何，下降的收入由銷售住宅單位所抵銷。該等物業銷售先前已簽定，但相應收入於本年度完成交易時確認。今年酒店業務表現良好，連續三個報告期均錄得收入增長及較去年同期增長11%。入住率及房價均有所上漲。

本集團的盈利能力恢復增長。年內綜合毛利由393,000,000港元飆升38%至544,000,000港元。曾影響本集團溢利的不利事件，如海外項目的虧損及鉛水事件均已解決。儘管我們錄得與新昌合營項目的未預期虧損，並因其財務問題對新昌的應收賬款作出撥備，惟反映我們在本地核心市場表現的整體溢利仍有所改善。雖然機電業務營業額下降14%，其毛利率卻獲雙位數百分比增長，此佐證我們在核心市場表現良好。我們將努力進一步提高利潤率。

主席報告

營運開支同比增長9%或41,000,000港元，其中10,000,000港元為住宅物業的銷售開支（其僅於出售物業時產生）。員工成本亦引致營運開支增加。除了參考香港薪酬趨勢的年薪調整外，為發展內地預制產業化業務及人工智能解決方案而增聘新員工令薪酬增加。我們認為該等成本屬投資性質，其未來產生的業務將帶來合理的回報。

本年度除稅前綜合溢利為40,000,000港元，而去年則為51,000,000港元。事實上，倘剔除因外幣重估產生的匯兌差額，經營活動的溢利會有所增加。本集團於去年錄得匯兌收益67,000,000港元，而今年則虧損10,000,000港元主要因人民幣貶值導致。經營業績的改善亦反映在現金流量及資產負債表實力上。

股息

於二零一九年六月二十六日的董事局會議上，董事建議派付末期股息每股1.50港仙（二零一八年：1.50港仙）。連同中期股息每股1.50港仙（二零一八年：1.50港仙），今年的分配總額為3.0港仙，與去年相同。建議末期股息將於二零一九年十月十一日（星期五）派付予於二零一九年九月二十七日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，惟有待本公司於二零一九年九月四日（星期三）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲股東批准，方可作實。

業務回顧

樓宇建築、屋宇翻新及維修

分部錄得全年收入3,957,000,000港元，與去年同期的4,017,000,000港元相若。實際上，如沒有採用新的有關收入確認的香港財務報告準則，分部的收入本會增加2%。分部的溢利亦有所改善，錄得18,000,000港元盈利，而去年則虧損7,000,000港元。過去幾年我們經歷了無法預料的種種困難。該等困難對企業及盈利能力造成的負面影響正在減退。分部溢利將再次錄得增長。

年內，我們獲得兩個新建築項目，其中一個來自香港房屋委員會，另一個來自建築署（「建築署」）。今年獲批的新合約金額為4,691,000,000港元，遠高於去年的404,000,000港元。於二零一九年三月三十一日，手頭合約為16,430,000,000港元，而去年年底則為17,341,000,000港元。

儘管公營建築市場仍然錄得溫和增長，但競爭加劇，部分原因為大多數大型基建項目竣工後，土木工程市場停滯不前。商業機會減少促使承包商爭取更多建築項目，以彌補土木工程方面的下滑。倘僅以價格競爭，投標毛利率會進一步下滑。我們相信，我們的創新能力乃鞏固我們市場地位的決定性因素，亦是維持可持續增長的更佳方式，因此我們從未停止提升我們的技術能力。我們預視市場趨勢，務使我們的專業知識能滿足客戶需求，並在我們所參與的各個方面保持創新。憑藉我們30多年在預制方面的專業知識，我們成功開發了自有專利的混凝土MiC系統。當香港政府在其二零一七年施政綱領中宣佈推廣MiC施工方法時，我們已具充分條件參與其中。我們今年獲得的建築署項目，即位於將軍澳百勝角的消防處紀律部隊宿舍，是香港第一個混凝土MiC項目，採用的就是我們的專利MiC技術。我們擁有強大的預製設施、機電及BIM專業知識，我們在工廠生產建築組合模塊，並完成裝飾、機電設施，隨後運輸至地盤進行安裝。

主席報告

MiC是一種創新預制建築技術。建築物可在控制的工廠環境中大規模完工，因此具備眾多優勢，包括提高生產率、改善地盤安全性、減少地盤工人的需求並縮短施工時間等。其衍生的多種好處解決了行業當前面臨的主要挑戰。我們預計此技術將顯著減少地盤工人及施工時間。憑藉政策支持及給客戶帶來的實際利益，MiC需求巨大。我們作為該領域的先導者，我們具備先發優勢，這必將提升我們的投標競爭力及利潤率。

除強大的預制製造能力外，我們著名的BIM團隊亦有助我們的MiC技術開發。籌備建築模塊或組裝製造乃一項複雜且耗時的過程。BIM為所有建築領域提供數碼化設計以至製造的工作流程。透過讓生產及構建虛擬視像化，有助於提前識別及糾正問題，從而降低執行成本。當前，我們將BIM應用於我們所有的業務領域，如機電、製造、設計及裝修工作，藉此增強了我們的實力並區別了我們與其他行業參與者。例如，我們的保養及裝修團隊今年交付一個特殊項目，其中我們的預制及BIM專業知識為該項目的成功貢獻巨大。該項目為時間非常緊迫的入境事務處的香港身份證更換中心裝修工程。具備了預制及BIM能力的團隊在極短的時間內高質量完成了該項目，大大超出了客戶的預期。本集團的綜合能力使該項目能在極短時間內完成，而不會影響質量或需要額外成本。我們必將在有緊迫時間限制的項目中脫穎而出。

除與其他業務分部進行更多合作外，從事BIM以及虛擬設計及施工(VDC)解決方案的附屬公司GVDC於今年錄得可觀收入增長。收入按年同比翻了一番。此外，GVDC入選建造業創新及科技基金的預先批核名單。該基金由政府成立，旨在提高生產力，提升建築質素，改善工地安全及加強環保方面提供經證實有效的技術支持。成功入選表明我們在此領域的能力。該團隊現正計劃擴大其在內地的業務。通過與當地知名行業參與者締結合作關係，我們的目標是以提供廣泛的解決方案來拓展市場。該等解決方案包括5D BIM諮詢及培訓、用於香港綠建環評及中國綠色建築標識（三星）已本地化的附加插件、全生命週期管理、BIM在線平台及開發支持區塊鏈的精益綜合平台「BEANie」。內地市場提供了巨大商機，未來業務能夠倍數增長。

鑑於日益嚴峻的營商環境，我們會謹慎地擴展業務，同時牢記持續盈利回報的重要性。

機電安裝

機電團隊在營運及業務結構方面採取了戰略舉措，致使今年的毛利率及新增合約均取得理想成果。

本年度錄得的總收入為1,800,000,000港元，較去年減少282,000,000港元。該減少主要與在澳門的經營活動減少及若干項目因整體工程進展緩慢而延遲有關。隨著大型酒店及博彩項目的開發高峰逐漸回落，澳門私營建築業自二零一七年起持續萎縮。我們的澳門團隊主要專注於娛樂休閒項目，故不可避免地受到影響。然而，我們認為該市場將再次活躍，因為若干博彩集團開始升級或將其已開發項目轉變為更適合家庭客戶的場所，以迎接港珠澳大橋開通及粵港澳大灣區開發後所增加的遊客。該分部將維持澳門業務據點以適時抓住商機。

主席報告

儘管收入下降，但分部的毛利金額及百分比均有所增長。年內，我們進行成本改造及改進分包制度。我們成功地為若干進行中的項目節省了部分成本，故利潤率較原有預測有所提高。成本改革亦將增強我們在未來招標的競爭力。

由於我們能維持穩定的營運開支，毛利率上升完全反映在淨利潤上。因此，分部利潤由15,000,000港元大幅增加至35,000,000港元，按年同比增長133%。

作為一家知名的創新工程公司，我們不斷投資新解決方案及增強產品的技術能力。以人工智能強化的機電解決方案及自動泊車系統是我們目前專注的主要領域。在前者，今年我們開發了窄帶物聯網（「NBloT」）通用控制器及人工智能泵控制系統。NBloT通用控制器可將採集及分析的大數據進行自我診斷、優化及預測。其基於雲端，與所有NBloT網絡兼容及價格實惠的好處。令該產品可廣泛的應用，這意味著擁有巨大的市場潛力。至於人工智能泵控制系統，其結合了我們自行開發的能源優化解決方案(EOS)及有助提供優化系統輸出及結果的人工智能模型。該兩款產品前景良好，目前正在進行試點測試。另一個值得注意的新解決方案為自動泊車系統。機電工程署於其新總部推出自升降機條例實施後並獲得型式試驗批准後香港首個自動泊車系統。REC獲授該項目並引入了魔術方塊式立體停車系統(Puzzle Parking system)。該系統可讓停車位以水平及垂直移動，像拼圖一樣停放及取回汽車。鑑於香港停車位的短缺，該系統將深受市場歡迎。



我們是香港最大的機電工程公司之一，提供全面的機電服務。為提升我們在大型項目招標的競爭力，我們成立了一個新部門，以通過提供有競爭力的一站式解決方案來整體處理項目。如先前所述，此戰略性業務重組取得了成果，並於今年帶來了約700,000,000港元的新合約。



主席報告

此驕人成果，加上經擴大的環境工程團隊所取得的出色表現，令新合約增加18%至2,164,000,000港元。該分部正朝著正確方向邁進及保持穩定增長。截至二零一九年三月三十一日，手頭合約總值高達7,411,000,000港元，為持續的銷售趨勢鋪平了道路。

建材供應

年內總銷售額為407,000,000港元，較去年減少約15%。該減少主要因項目過渡期而致。安達臣路公營房屋項目（即去年貢獻大部分銷售額的大型項目）的生產經已完成，但兩個新獲授項目（即皇后山公屋及位於百勝角的消防處員工宿舍）的工程尚未開工。我們預計其銷售額將於明年增長。

截至本報告日期，有利華是香港有史以來第一個、也是唯一獲屋宇署批准的多層混凝土MiC製造商。通過開發我們自有的專有技術並利用近30年的預制專長，我們成功開發出獲授專利的混凝土MiC系統。該突破性技術在很大程度上擴展了預制件在建築物中的使用，並大大增加了工廠在每個項目中所承擔的工程份額。新技術必將為我們帶來巨大商機。

今年該分部錄得虧損，而去年則為盈利。該虧損部分因工廠及機器折舊、工廠物業攤銷等間接開支所致，因其金額固定及並不隨銷售額改變。此外，就內地預制產業化業務建立的新團隊的全年薪資影響亦於今年反映出來。此外，分部吸收了數百萬元虧損，此為內地合資廠於營業開始前所產生的營業前支出。在某種程度上，新團隊的人力成本及合資企業的營運前成本是一種投資。隨著新業務規模的擴大，該等成本將變得可忽略不計。

在內地預制產業化業務方面，截至年底，我們已簽約八家合資企業。宜昌合資企業率先投入營運。第一期開發項目的佔地面積約為42,000平方米，我們即將收購另一塊約70,000平方米的土地，以用於第二期發展。該合資企業剛完成來自全國性開發商的首份訂單，主要提供基礎預制構件。目前我們正在設計更多切合當地市場需求的產品。



主席報告

即將開業的第二家合資企業工廠是洛陽合資工廠，計劃於二零一九年六月試營運。其已有合同在手。待工廠建築工程竣工，將可開始生產。至於南京合資企業，是目前最大的合資企業。整幅地塊的佔地面積可達200,000平方米。該合資企業已承攬數份合同，預計將於今年年底之前營運。對於其餘五家合資企業，我們仍在為建造工廠物色合適的地塊。我們在制定有明確，有利於裝配式建築政策的省市成立合資公司。例如，南京市人民政府辦公廳已印發《關於進一步推進裝配式建築發展的實施意見》，明確指出到二零二零年，城市新建建築的裝配式建築佔比將達到30%以上。在武漢，市人民政府已發佈類似通知，旨在將新建建築的裝配式建築佔比由二零一七年的10%提高至二零二零年的40%。地方官員強烈而明確的願景有助於我們在該等地區的業務發展。

酒店營運與物業投資及發展

二零一八年抵港旅客人數激增至約65,100,000人次，創歷史新高，同比增長11.4%。龐大的旅客流量有助推動酒店客房的強勁需求，並使行業的平均入住率達到91.4%，而去年則為89%。受益於強勁的市場需求，我們的酒店平均入住率達到創紀錄的95%以上。平均每日房價亦上漲10%。在此背景下，憑藉良好的成本控制，息稅折舊攤銷前盈利同比增長11.5%。自二零一二年開業以來，酒店每年貢獻良好業績及現金流。酒店物業的市值進一步上升，但未在賬面上反映，原因為該物業按歷史成本減累計折舊列示入賬，以符合香港財務報告準則及本集團的會計政策。

大角咀杉樹街／橡樹街商業／住宅綜合發展的預計完工日維持於二零二零年年底前，儘管打樁工程有延誤。該發展已取得綠建環評之新建建築（1.2版）暫定鉑金級認證。我們正在申請預售許可。鑑於興旺的房地產市場，我們相信這項包含智能生活的物業發展將帶來豐厚利潤。

另一項正在進行的物業開發項目是我們前深圳龍華工廠的商業／住宅綜合發展，其中本集團於其竣工後有權獲得10,000平方米的新住宅物業，作為數年前拆除工廠的補償權利。打樁工程已完成。鑑於開發規模，我們預計竣工及交接日期將在二零二一年上半年，如未有按原先計劃的二零二零年底。二零一八年內地房地產市場降溫，反映出政府限制住房市場的政策。儘管如此，由於優越的地理位置，龍華地區的住宅市場價格仍然緩速上漲。目前的市場價格約為每平方米人民幣56,000元，預計未來幾年本集團將獲得可觀利潤。

主席報告

展望

隨著中美之間的衝突升級，全球經濟前景黯淡。本集團的核心市場可能不會直接受其影響。然而，其會對香港的經濟增長造成不確定性，從而或會影響近期的市場動力。我們將謹慎前行。

香港建造業的前景中長期而言仍維持樂觀。根據政府二零一九年至二零二零年年度預算，每年基本工程開支預計將增加至超過1千億港元，而每年整體建造業工程量將增加至超過3千億港元，涵蓋公營及私人房屋的建設、醫院開發及重建項目、新城鎮及新開發區的開發及擴建，以及未來幾年內機場第三條跑道的建設。鑑於預計的建築活動數量巨大，該行業多年來面臨的困境，如熟練工人短缺、運營成本上升等問題應該盡快得到解決。政府主動帶領變革，推出「建築2.0」，旨在通過創新、專業化及年青化，提升行業水平。本集團站在創新前沿，利用先進建築技術從該新市場趨勢中獲益。我們將堅定不移地致力於卓越運營及創新。

對於中國內地的裝配式產業化發展，我們將通過線上及線下渠道增加市場份額。我們會謹慎地發展我們的合資製造工廠。同時，我們將通過在線平台推廣我們的專有技術及品牌，以大幅擴展我們的市場範圍。

當我們建立合資工廠時，我們亦推行數項革新工作流程自動化，並製造全新自動化機器，以實現更好的質量及生產率控制。該等新舉措獲得各方的高度認可，我們甚至收到同行對手的訂單查詢。我們在預制及製造能力方面的專長使我們能夠生產出獨有的生產設施。工廠設施的製造及供應是一個大市場，值得我們日後關注。

縱觀我們悠久的歷史，有利曾經歷各種市場環境。憑藉獨特的定位及裝備，我們將可在此行業變革的關鍵時刻安然前航。我們致力於滿足客戶的需求，並提供所期望的非凡表現。有利將繼續發展成為一家可持續發展的可靠企業。

有利擁有一支出色的團隊，能認同並致力於我們的願景及戰略，本人為此感到自豪。本人真誠地感謝董事局及同事們的信任及努力，亦感謝股東對本集團的持續鼎力支持。

主席
黃業強

香港，二零一九年六月二十六日

管理層討論及分析

財務狀況

本集團之財務及資金運作一直由香港總部集中管理及控制。於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為837,000,000港元（二零一八年：782,000,000港元），而借貸總額增至2,339,000,000港元（二零一八年：2,248,000,000港元）。借貸增加主要由於為現有建築項目融資及於中國內地設立合資廠所致。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零一九年三月三十一日為1.3（二零一八年：1.5）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,135,000,000港元（二零一八年：1,243,000,000港元）。在審慎財務管理政策支持下，本集團認為現時財務狀況理想及健康，並有充足的流動性資金。

所有銀行借貸均按浮動息率計算。本集團將密切監察及管理其利率波動風險，並在有需要時考慮使用相關對沖安排。截至二零一九年三月三十一日，本集團的銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資相關之銀行融資總額度為5,295,000,000港元（二零一八年：5,173,000,000港元），當中2,703,000,000港元（二零一八年：2,701,000,000港元）已動用。本集團認為，獲承諾及未動用之銀行融資額度足以應付其目前之業務營運、物業發展及資本開支需要。

人力資源

截至二零一九年三月三十一日，本集團聘用僱員約2,900名（二零一八年：2,800名）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,200人（二零一八年：2,100人），中國內地僱員人數為700人（二零一八年：700人）。有利以成為優秀及具吸引力的僱主為目標，因我們明白人才是長遠成功的關鍵。本集團提供具吸引力的薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團亦對培訓及推動僱員發展作出大量投資，並推動持續進修及協助僱員在專業及個人的發展。

合約撮要

未完成合約之變動

截至二零一九年三月三十一日止年度

合約價值

	二零一八年 三月三十一日 百萬港元	合約 接獲 百萬港元	完成 百萬港元	二零一九年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	17,341	4,691	(5,602)	16,430
機電安裝	7,288	2,164	(2,041)	7,411
建築材料供應	1,664	676	(176)	2,164
其他	22	18	(19)	21
減：分部間合約	(3,990)	(1,025)	1,095	(3,920)
	22,325	6,524	(6,743)	22,106

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部

截至二零一九年三月三十一日止年度內完成之合約

合約

安達臣道地盤A和B第1及第2期公屋發展計劃建築工程的綜合合約

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

2015至2018年度由區域保養寫字樓管理的物業／葵涌區(1)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

2015至2018年度由區域保養寫字樓管理的物業／九龍西及香港區(3)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

於舊中環街市進行前期改建工程

合約撮要

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部（續）

於往年獲得並在截至二零一九年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

設計及建造九龍將軍澳道4號觀塘職員宿舍計劃

為合約指定區（中西區、灣仔、東區及南區）內由教育局負責的津貼學校、建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約

為合約指定區（黃大仙、觀塘及西貢）內由教育局負責的津貼學校、建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約

2016至2019年度由區域保養寫字樓管理的物業／大埔、北區、沙田及西貢區(3)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

香港養和醫院阿公岩村道3號的項目管理合約

西北九龍填海區第6號地盤及發祥街西公營房屋發展計劃建築工程

粉嶺第49區公共租住房屋發展計劃建築工程

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

為合約指定區（九龍城、西貢及離島（西貢））內由建築署（物業事務處）負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約

為合約指定區（黃大仙及沙田）內由建築署（物業事務處）負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約

2018至2021年度由物業管理服務小組管理的物業／葵涌區(1)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

合約撮要

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部 (續)

於年內獲得之合約

合約

2018至2021年度由區域保養寫字樓管理的物業／葵涌區(1)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

皇后山一號地盤(第三期及第六期部份地盤)資助出售房屋發展計劃建築工程

設計及建造將軍澳百勝角第106區消防處員佐級職員宿舍工程

2018至2021年度港島及離島區(2)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

合約

2019至2022年度由區域保養寫字樓管理的物業／大埔、北區、沙田區(3)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

機電安裝分部

截至二零一九年三月三十一日止年度內完成之合約

合約

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

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

屯門第54區第2號地盤第1和第2期公屋發展計劃電力安裝工程

北角邨里9020號酒店發展項目之空調設備安裝

新界馬鞍山落禾沙574地段住宅發展項目－電氣、通風冷氣及特低壓電力安裝工程

新界馬鞍山落禾沙574地段住宅發展項目－給排水系統安裝工程

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部 (續)

於往年獲得並在截至二零一九年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

香港鐵路有限公司之中央環境控制系統保養服務

九龍尖沙咀新世界中心重建項目(H3)電器設備安裝工程

西北九龍填海區第6號地盤及發祥街西公營房屋發展計劃電氣安裝工程*

2016至2019年度房屋署電氣保養合約(九龍西、九龍南及香港島)

香港北角油街內地段8920號擬綜合發展之電氣供應及安裝工程

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

於年內獲得之合約

合約

為位於新界西區各醫療物業內的空調裝置提供維修及保養服務的三年期合約

長沙灣通州街與東京街西的財政部大樓建設空調及電氣系統安裝工程

將軍澳百勝角第106區消防處員佐級職員宿舍設計及建造工程*

新九龍內地段第6567號啟德第1K區1號地盤住宅發展計劃 – 電氣及特低壓電力安裝工程

皇后山一號地盤(第二期、第四期、第五期及第六期部分地盤)公屋發展計劃之電力裝置工程

皇后山一號地盤(第三期及第六期部分地盤)資助出售房屋發展計劃之給排水系統安裝*

於往年由共同經營業務獲得之合約

合約

沙田、北港及屯門濾水廠現場氯氣生產設施供應及裝置工程(本集團實際擁有50%權益)

上水、銀礦灣、小蠔灣及馬鞍山濾水廠現場氯氣生產設施供應及裝置工程(本集團實際擁有50%權益)

* 分部間合約

董事及高層管理人員履歷

執行董事

黃業強先生

八十三歲，為本集團主席。黃先生積極參與本港建造業逾六十年，負責本集團之整體策略發展及管理工作。黃先生乃黃天祥工程師及黃慧敏小姐之父。

黃天祥工程師，銅紫荊星章，太平紳士

五十五歲，於有利集團服務三十年，為本公司副主席和有利建築有限公司之董事長。

黃工程師負責本集團之整體業務發展策略部署，以及監督業務發展及投資策略。黃工程師致力引進綠色建築技術和綠色建材製造、預制件建築技術和自動化模具技術、節能機電系統以及可再生能源利用的研究及發展項目，以滿足全球碳減排需求。從二零一七年起，黃工程師致力開發建築機器人和人工智能技術，務求為建築行業帶來創新的智能施工技術。

黃工程師持有英國修咸頓大學土木工程學士學位、英國伯明翰大學地基工程碩士學位、香港中文大學行政人員工商管理碩士學位及聖神修院神哲學院宗教學士學位，現為英國特許建造學會及英國土木工程師協會之資深會員。於二零零九年，黃工程師獲頒授香港職業訓練局榮譽院士及英國中央蘭開夏大學榮譽會士，以表揚其所作出的貢獻。黃工程師於二零一五年三月獲取香港工程師學會之資深會員資格。

在公職方面，黃工程師獲委任為職業訓練局理事會副主席、環境諮詢委員會成員、能源諮詢委員會成員、工業貿易諮詢委員會委員、環境運動委員會委員和其下香港環境卓越大獎委員會主席。過往，黃工程師亦是職業安全健康局主席、香港綠色建築議會主席、香港建造商會會長、亞洲及西太平洋國際承建商聯合會會長、肺塵埃沉着病補償基金委員會主席、建造業議會會員、古物諮詢委員會成員、香港檢測和認證局之推動建築材料行業檢測和認證服務小組成員及世界綠色建築議會董事。

在學術與業界交流方面，黃工程師獲委任為香港城市大學工商協進會建築小組之主席、香港大學之建造及基建創新研究中心管理委員會會員以及其土木工程學系之學系顧問、香港理工大學知識產權評估委員會成員、珠海書院土木工程學系之顧問以及香港中文大學之大學與學校夥伴協作中心管理委員會成員。

此外，黃工程師亦獲香港理工大學頒發「2001香港傑出數碼青年」及「2002紫荊花傑出企業家大獎」。

黃工程師曾為中國人民政治協商會議貴州省第十一屆政協委員。並於二零零八及二零一三年，獲香港特別行政區政府授勳為太平紳士及銅紫荊星章，以表揚其對建造業作出之傑出貢獻。

黃工程師乃黃業強先生之子及黃慧敏小姐之兄。

董事及高層管理人員履歷

黃慧敏小姐

五十二歲，自二零零三年加入本集團參與不同單位的工作，於二零零八年晉升為本公司之執行董事。

黃慧敏小姐現時亦為有利建築有限公司、有利華建築預制件有限公司、有利興建材有限公司、有利幕牆工程有限公司、盈電環保能源有限公司、Yau Lee Hotel Limited、有利創新科技有限公司、緯衡科技有限公司、創景建築師事務所有限公司、利雅主題裝飾藝術有限公司等本集團主要業務公司之董事及環球模擬設計及建造有限公司之創辦人及行政總裁，亦是有利建築（澳門）有限公司、Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.、REC Engineering (Singapore) Pte. Ltd.、REC Green Technologies (Singapore) Pte. Ltd.及REC Green Energy Solutions (Singapore) Pte. Ltd.之董事總經理。

黃小姐負責領導集團之綜合業務及專注為集團定下策略性的計劃。黃小姐擁有超過十年的創業管理經驗，積極監督及發展集團的企業業務、管理及統籌香港建築工程項目之餘，更開拓不同的海外市場，又大力推展項目全生命週期管理及虛擬設計與施工。黃小姐帶領集團業務邁向多元化，包括建築、建築科技、機電工程、環保優化技術、預制件及低碳環保建材、幕牆及鋼鐵結構工程、以致投資、物業及酒店發展。黃小姐熱愛及擅長將科技、創新及科學與可持續生態系統在不同領域下結合，如能源和環境系統、可持續用水系統、納米數碼技術、人工智慧、擴增實境、編碼、網絡計算系統、網絡安全及電子醫療健康系統及生物科技。在黃小姐的領導下，有利集團成為一間鞏固創新的環球綠色企業。

黃小姐同時擔任香港數碼港管理有限公司之董事、智慧城市聯盟之副會長及其智慧生活委員會之主席、中國綠色建築與節能（香港）委員會副主任、香港特別行政區交通諮詢委員會委員、香港特別行政區環境及自然保育基金委員、香港特別行政區可持續發展委員會長遠減碳策略支援小組成員、香港特別行政區專線小巴營辦商遴選委員會、港明天更好基金理事會成員、九龍崇德社委員、Built World Technology Alliance創會成員、美國奇點大學之顧問委員會成員，以及美國史丹福大學屬下的Center for Integrated Facility Engineering (CIFE)之董事會成員。

黃小姐持有英國德蒙特福特大學設計學士學位、英國皇家藝術學院設計碩士學位、香港中文大學之行政人員工商管理碩士學位及哲學碩士學位和美國奇點大學的科技行政課程。

黃小姐乃黃業強先生之女及黃天祥工程師之妹。

申振威先生

五十八歲，於英國獲取學士學位。彼於一九九二年加入本集團，負責本集團於中國內地之物業發展、承建工程、建材製造與供應及電腦軟件開發與銷售。申先生於一九九四年獲委任為本公司之執行董事，專責處理本集團於中國內地之業務管理與發展。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

陳智思先生

五十四歲，自二零零零年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於美國加州Pomona College，現任亞洲金融集團（控股）有限公司及亞洲保險有限公司之執行董事及總裁。陳先生為中國全國人民代表大會香港代表及行政會議非官守議員召集人。彼現任香港故宮文化博物館有限公司主席、降低食物中鹽和糖委員會及活化已修復堆填區資助計劃督導委員會主席。彼為國泰航空有限公司、震雄集團有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司之獨立非執行董事，該等公司均在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。此外，彼亦為盤谷銀行（中國）有限公司顧問、香港泰國商會主席、香港社會服務聯會主席及美國加州Pomona College校董。

胡經昌先生

六十七歲，自一九九四年起獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生為香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為於香港上市公司包括恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事。

楊俊文博士

七十三歲，自一九九三年起獲委任為本公司獨立非執行董事。楊博士為從事玩具生產之寶法德企業有限公司董事及副總裁。彼為香港、澳門、中國內地、美國及澳洲多間電子、貿易及農業公司之董事。楊博士為第十、十一及十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員、香港管理專業協會執行委員、澳門生產力暨科技轉移中心主席，以及世界總裁會會員，並於一九九四年獲澳門政府頒發功績勳章，一九九八年獲葡國政府頒授工業功績司令勳銜，於二零零一年獲澳門特區政府頒授專業功績勳章，及二零一零年獲澳門特區政府頒授金蓮花榮譽勳章，彼亦被選入《美國馬基上世界名人錄》及《國際專業人士名人錄》。

高層管理人員#

歐錦輝先生，商務總監

六十五歲，二零一四年加入本集團為合約顧問，並於二零一六年獲委任為商務總監。歐先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師（工料測量），並持有法律學學士學位和仲裁及爭議解決學文學碩士學位。彼於一九九四年至一九九五年期間出任香港測量師學會之工料測量組主席。在加入本集團之前，歐先生擁有超過三十九年工料測量工作之豐富經驗及曾受委托為多項仲裁及訴訟有關於工料測量或財務索償這方面的專家証人。歐先生具有關於合約管理、建築工程法律、標準合約形式、量度方法、工程規範等等方面的深入知識。彼還擁有處理建築工程上之金額及延誤索償的豐富經驗。歐先生現在負責管理有關本集團在工程上的合約及商務事宜。

按英文字母順序排列

董事及高層管理人員履歷

陳紫鳴先生，盈電工程有限公司之副常務董事

五十七歲，一九九六年加入本集團為屋宇設備項目經理，並於二零零二年晉升為屋宇設備部門經理。於二零零八年集團成功收購盈電工程有限公司時，獲委任為執行董事，並於二零一八年一月初晉升為副常務董事，負責整個盈電工程有限公司在香港、中國、澳門及新加坡的全盤營運、管理及策略。更在董事局的引領下，帶領工程團隊在集團的酒店項目—香港蘇豪智選假日酒店，獲得了國際三鉑金及由中國綠色建築設計標識頒發的三星級榮譽。

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

陳先生現為英國特許工程師、香港工程師學會資深會員、英國工程及科技學會會員、英國消防工程師學會會員、歐盟工程師學會會員、香港註冊專業工程師及綠建專才。現任香港空調及冷凍商會會長、香港機電工程商聯會理事、香港節能學會副會長、香港綠色建築議會董事、廣州市科學技術協會香港委員、消防處消防安全標準諮詢小組及通風設備諮詢小組委員、香港城市大學專業進修學院工業協調小組委員、建造業創新及科技基金督導委員會委員及電氣安全諮詢委員會委員。陳先生亦是香港工程師學會屋宇裝備分部前任主席。

許悅俊先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十四歲，一九九二年加入盈電工程有限公司為環境工程部經理，於二零一八年獲委任為執行董事。在過往工作年間負責香港及澳門工程。

許先生獲得澳洲墨爾本蒙納殊大學商業系統深造文憑。許先生現為香港工程師學會、註冊能源效益評核人及香港註冊專業工程師會員。

林國芬女士，財務總監兼公司秘書

五十三歲，二零一二年加入本集團。彼持有香港城市大學會計學文學士學位及香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師、英國特許公認會計師公會之資深會員及香港特許秘書公會之會員。加入本公司前，林女士曾於四大國際會計師事務所之一工作，並曾先後在跨國銀行及具規模的公司擔任高級財務管理職位，於審計、會計、財務及公司秘書方面擁有近三十年經驗。

董事及高層管理人員履歷

李兆明先生，總經理

六十二歲，一九八七年加入本集團。期間曾出任本集團多項職位，包括品質控制工程師、研究設計及發展經理、工程經理和副總經理（工程），並於二零一六年晉升至現時職位。李先生從事建築業逾三十一年，尤專注於預制建築技術。李先生持有結構工程高級文憑和工商管理（全面品質管理）碩士學位。李先生現為英國特許工程師、英國結構工程師學會會員、香港工程師學會資深會員和註冊專業結構工程師。此外，李先生現獲委任為香港理工大學土木及環境工程系兼任副教授。李先生現為香港建造商會理事、建築小組副主席及健康與安全小組副主席。

杜永全先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十一歲，一九八一年加入盈電工程有限公司，於二零一八年獲委任為執行董事。在過往工作年間主要負責香港工程。

杜先生獲得香港城市大學之屋宇裝備工程學榮譽學士學位及建築工程理學碩士學位。

韋業堅先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十歲，一九八六年加入盈電工程有限公司為電氣工程安裝部助理工程師，於二零一一年獲委任為執行董事。在過往工作年間負責香港及澳門工程。

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

韋先生現為香港工程師學會及英國工程及科技學會會員。現任香港電器工程商會會長、香港機電工程商聯會理事、香港機電工程商協會理事、工廠及工業經營（安全管理）規例－紀律審裁委員團成員、電力條例（第406章）－上訴委員會成員、職業訓練局機電工程業訓練委員會委員、電氣安全諮詢委員會委員及資歷架構機電業行業培訓諮詢委員會副主席。

王志良先生，有利華建築預制件有限公司之總經理

六十歲，一九九七年加入本集團。王先生於香港理工學院取得土木工程高級文憑，並於澳洲新南威爾斯大學取得土木工程（結構）碩士學位。王先生為專業工程師及香港工程師學會會員。王先生為本集團之附屬公司－有利華建築預制件有限公司之總經理，專注發展本集團之預制件建築技術，並負責管理本集團於國內之預制件生產業務。王先生於二零一七年入選中國工程建設標準化協會（中國建築標準設計研究院）專家庫。

董事局報告

董事局謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核綜合財務報表。

主要業務、分部分析及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發以及建築設計及工程服務。

本年度之本集團按業務分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註5。

本集團年內的業務回顧及未來業務發展的前景載於本年報第3至10頁之主席報告及管理層討論及分析。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第60頁之綜合損益表內。

截至二零一九年三月三十一日止年度，已派付中期股息每股1.50港仙（二零一八年：1.50港仙）。

於二零一九年六月二十六日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股1.50港仙（二零一八年：1.50港仙），合共6,571,000港元（二零一八年：6,571,000港元）。

就股東週年大會暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年八月三十日（星期五）至二零一九年九月四日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格出席計劃於二零一九年九月四日（星期三）舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份。

為符合出席股東週年大會之資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一九年八月二十九日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

董事局報告

就派付末期股息暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年九月二十五日(星期三)至二零一九年九月二十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格獲派發於股東週年大會上獲通過之截至二零一九年三月三十一日止年度建議末期股息每股1.50港仙之股東身份。

為符合收取建議末期股息之資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一九年九月二十四日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為554,000港元(二零一八年：554,000港元)。

主要物業

為投資持有之主要物業之詳情載於本年報第147頁。

可供分派儲備

於二零一九年三月三十一日，本公司根據百慕達《一九八一年公司法》計算之可供分派儲備約為914,302,000港元(二零一八年：926,287,000港元)。

優先購股權

本公司之公司細則並無優先購股權之條款，而百慕達之法例亦無限制有關權利。

五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年報第148頁。

購買、出售或贖回股份

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司並無贖回，而本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

董事局報告

董事

本年度及截至本報告日期之本公司董事為：

執行董事

黃業強先生 (主席)
黃天祥工程師 (副主席)
黃慧敏小姐
申振威先生

獨立非執行董事

陳智思先生
胡經昌先生
楊俊文博士

根據本公司之公司細則及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)下的企業管治守則及企業管治報告(「守則」)，黃慧敏小姐及陳智思先生將於應屆股東週年大會輪值退任，且合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

有意在應屆股東週年大會重選連任之董事並無與本集團訂立僱主於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

董事之合約權益

於年結日或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何涉及本集團業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事局報告

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於本報告日期，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益，或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯交所之權益如下：

本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目 (好倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	267,214,599	61.00%

上述本公司230,679,599股及36,535,000股股份分別以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記。黃業強先生擁有All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited全部已發行股本。All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited分別於庫克群島及英屬處女群島註冊成立。黃業強先生為All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之董事。

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

於年內任何時間，本公司、其附屬公司、聯營公司、合營企業或共同經營業務概無訂有任何安排，致使董事及本公司最高行政人員持有本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債券之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條之規定而須存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事及最高行政人員權益外，本公司並不知悉有任何主要股東持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉。

管理合約

本公司於年內並無訂立或存有有關本公司整體或任何重要業務之管理及行政合約。

董事局報告

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶所佔本年度之採購及銷售百分比如下：

採購

— 五大供應商	19%
— 最大供應商	5%

銷售

— 五大客戶	76%
— 最大客戶	41%

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

關連交易

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度訂立而根據上市規則並不構成關連交易之重大關連人士交易於綜合財務報表附註39披露。

足夠公眾持股量

基於公開所得資料及據董事所知悉，本公司確認，於本報告日期，本公司公眾持股量足夠，即本公司已發行股份超過25%由公眾持有。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第25至35頁。

獨立核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師將任滿告退，合資格並表示願意應聘連任。

代表董事局

主席

黃業強

香港，二零一九年六月二十六日

企業管治報告

董事局確信企業管治為企業持續成功及提升股東價值的基本要素。本公司已採納上市規則附錄十四所載守則的原則及常規。本公司透過穩健管理、投資及理財政策，致力提高企業管治常規之透明度，並為股東爭取最佳回報。

董事局

於年內，本公司董事局由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等之履歷詳情載於本年報第15至19頁。

本公司基於其業務特點和獨有性質組建董事局，以確保各董事均具備所需行業經驗和管理技能。為保持執行董事與獨立非執行董事的權力平衡，本公司已委任三名合資格人士出任獨立非執行董事，確保董事局決策的獨立性，維護股東的利益。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就其獨立性而呈交之年度書面確認，並認為彼等均為獨立人士。

本公司主席及副主席的職責已適當界定及區分。主席負責領導董事局，確保董事局有效運作，並遵守企業管治規定。副主席負責本公司的日常營運，並執行董事局採納的發展策略。主席為副主席的父親。

董事已將本集團日常業務營運委派予相關附屬公司或部門的管理人員負責。

董事於年內定期舉行會議，討論本公司的整體發展策略、營運及財務表現。經董事議決及考慮的事宜包括整體發展策略、重大收購及出售、年度及中期業績、股息政策、建議委任及重選董事、委任核數師及其他有關本公司的營運與財務事宜。召開各定期董事局會議之通告於最少十四天前發出，並就其他董事局會議給予合理通知。董事局會議議程連同相關文件於充足通知期內發給各董事，使各董事能夠充份了解擬討論事項，並作出知情意見。各董事有權諮詢獨立專業意見以履行彼之董事職責，費用由本公司承擔。所有會議記錄均由公司秘書保存，任何董事可發出合理通知於合理時間查閱。

企業管治報告

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

	出席／舉行會議次數				企業管治	
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	委員會	股東大會
黃業強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃天祥工程師	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
黃慧敏小姐	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
申振威先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
陳智思先生	2/4	1/2	1/1	0/1	1/1	1/1
胡經昌先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
楊俊文博士	3/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

多元化政策

目的

此項政策旨在制定實現本公司董事局多元化的方法。

願景

董事局相信創建多元、包容的文化是本集團獲得成功不可或缺的因素。本公司認識到擁有多元化董事局的裨益，並相信董事局多元化將提高決策能力及其表現的質素。真正多元化的董事局將具有及能善用董事之不同技能、領域及行業經驗、背景、種族、性別及其他質素。

政策聲明

在釐定董事局的組成時，本公司將從多個不同方面考慮董事局的多元化，包括但不限於性別、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年期及本公司主要股東的合法權益。董事局的所有任命將以候選人的長處為依據，並根據適當客觀標準，及充份考慮董事局多元化的裨益後，對候選人加以考慮。

性別

本公司致力於促進性別平等，並認識到多種觀點及更廣泛的可用人材庫的好處。

文化及教育背景

由不同文化及教育背景組成的多元化董事局有助於增強知識基礎，能識別及更好地管理風險，以應對於劇烈競爭環境的變化。

企業管治報告

專業經驗、技能、知識及服務年期

本公司認為具有專業經驗、技能及知識的董事局對實現本公司的長期業務戰略至關重要。其亦有助於本公司發展多元化的業務及尋找商機。此外，服務年期亦為可影響董事局決策質量的顯而易見的重要因素。我們所有執行董事均長期在本公司工作。

股東承諾

董事局認為，本公司很大程度上受益於其主要股東對其事務的長期承諾。董事局中有適當的代表人員可以促進此承諾。

可衡量目標

提名委員會會討論相關可衡量目標，並每年評估董事局的情況及其在實現董事局多元化目標方面的進展。最終決定乃取決於所選候選人之長處及其將能為董事局作出之貢獻，以供審議及批准。

檢討及監察

提名委員會的主要職責為物色及提名適當的合資格董事局委任候選人，並在履行此責任時，充分考慮此項政策。提名委員會定期監察此項政策的實施，以確保此項政策的成效及其持續適用性，並在多元化角度評估董事局的組成。提名委員會討論可能需要的任何修訂，並向董事局建議任何該等修訂以供審議及批准。

董事局之委員會

根據守則，董事局已成立審核、薪酬、提名及企業管治委員會，各有明確的職權範圍，並全部由獨立非執行董事擔任主席。四個委員會的職責如下：

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，由三位獨立非執行董事組成。董事局認為委員會成員現有的不同經驗有助彼等有效執行其職責。審核委員會的成員如下：

楊俊文博士 — 委員會主席

陳智思先生

胡經昌先生

審核委員會負責監控本公司財務報表之完整性，檢討本公司風險管理的程序及系統，以及監察本公司與其獨立核數師的關係。審核委員會之職權範圍刊登於本公司網站。

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱業績、檢討本公司採用的會計準則與慣例，並與本公司高級管理層及獨立核數師討論有關核數的事宜及本公司內部監控以及風險管理系統的成效。成員出席記錄載於第26頁。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，由四位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。薪酬委員會負責檢討全體董事及若干非董事局成員的高層管理人員之薪酬待遇（包括非金錢利益、退休福利及購股權計劃），並就此提出建議。薪酬委員會於截至二零一九年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第26頁。薪酬委員會的職權範圍已根據守則檢討，並刊登於本公司網站。薪酬委員會的成員如下：

陳智思先生 — 委員會主席
黃天祥工程師
胡經昌先生
楊俊文博士

提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，由三位獨立非執行董事組成。提名委員會的職權範圍根據守則的規定制訂，並刊登於本公司網站。提名委員會負責制訂提名政策以提呈董事局考慮，並就董事的委任或重新委任及董事的繼任計劃向董事局提出意見。提名委員會於截至二零一九年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第26頁。提名委員會的成員如下：

胡經昌先生 — 委員會主席
陳智思先生
楊俊文博士

提名政策

本政策載列董事局所採納以提名及甄選本公司董事（包括委任額外董事、替補董事及重選董事）的方法及程序。

本集團認識到擁有合資格及有才能的董事局對於實現本集團企業戰略及提升股東價值的重要性。

提名委員會定期檢討董事局的架構、人數及組成並就董事委任、重新委任及董事繼任計劃的相關事宜向董事局提出建議。甄選及委任董事的最終責任由董事局整體負責。本政策載列董事的甄選、委任及重新委任程序以及甄選標準。

企業管治報告

甄選標準

提名委員會推薦候選人獲提名董事委任或重新委任時，下列標準將作為提名委員會的參考：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 建築、房地產開發及相關行業的經驗；
- (c) 專業資格、專業知識、技能及知識；
- (d) 多元化（詳情請參閱本公司的多元化政策）；
- (e) 被提議為獨立非執行董事的候選人的獨立性；
- (f) 貢獻的時間；及
- (g) 委員會或董事局不時釐定的其他相關因素。

該等標準僅供參考之用，並不具決定作用。提名委員會擁有酌情權，可決定提名任何其認為合適的人士。

新任及更換董事的提名程序

為確保作出的委任決定符合本集團的最佳利益，以下正式及透明的提名程序應予以採用：

- (a) 識別合格的董事候選人；
- (b) 根據選擇標準及其他被認為合適的因素將候選人列入候選名單；
- (c) 與潛在候選人進行面試；
- (d) 進行充分的盡職調查，例如進行背景核查；
- (e) 向薪酬委員會提供有關資料，以釐定薪酬待遇；及
- (f) 就董事局的審議及批准提出建議。

重選董事及股東提名的提名程序

倘退任董事符合資格膺選連任，提名委員會審閱其對本公司的整體貢獻及提供的服務。董事局應考慮並（倘認為適當）建議該退任董事在股東大會上膺選連任。根據上市規則，載有該退任董事必要資料的通函將於股東大會前寄發予股東。

有關建議遴選為董事的任何候選人的股東提名程序，請參閱於本集團網站上的「董事選舉程序」。

根據本公司的公司章程規定，有關董事局推薦候選人於股東大會上參選之一切事宜，董事局有最終決定權。

檢討及監察

提名委員會將檢討及監察本政策（視情況而定），以確保其與本公司的需求、有效性及遵守監管規定及上市規則保持一致。提名委員會於需要時可能會重新審視本政策，並向董事局提出建議以供批准。

企業管治報告

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年成立，由四位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。企業管治委員會之職權範圍根據守則的規定制訂，並刊登於本公司網站。委員會負責監察、檢討及加強本公司的企業管治。委員會協助董事局履行上市規則所規定的企業管治責任。

依照企業管治委員會的職權範圍，委員會每年舉行不少於一次會議，以審議企業管治事宜。除審閱內部監控檢討結果外，委員會亦與獨立核數師開會討論有關檢討的事宜，並向董事局提出建議。於截至二零一九年三月三十一日止年度，企業管治委員會曾舉行一次會議，各成員之出席記錄列載於第26頁。企業管治委員會的成員如下：

陳智思先生 – 委員會主席
黃天祥工程師
胡經昌先生
楊俊文博士

董事培訓

所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。公司秘書應不時匯報有關上市規則、企業管治常規及其他規管制度之最新變更及發展，並安排相關其董事角色、職能及責任的適當培訓。

各董事已向本公司提供其於本年度接受培訓的記錄。詳情如下：

姓名	出席研討會 或課程／閱讀 相關材料
執行董事	
黃業強先生	✓
黃天祥工程師	✓
黃慧敏小姐	✓
申振威先生	✓
獨立非執行董事	
陳智思先生	✓
胡經昌先生	✓
楊俊文博士	✓

企業管治報告

核數師酬金

本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司獨立核數師。截至二零一九年三月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供下列服務：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
審計服務	4,739	5,375
非審計服務	799	495
	5,538	5,870

董事對財務匯報之責任

本公司董事確認彼等須負責編製真實公平反映本集團事務狀況及本年度業績與現金流量的綜合財務報表。董事負責就不時合理準確披露本集團綜合財務狀況的適當會計記錄存案。在編製截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事已貫徹選用適當的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。

獨立核數師報告載於本年報第55至59頁，當中載有獨立核數師就其對本公司綜合財務報表的匯報責任的聲明。

風險管理及內部監控

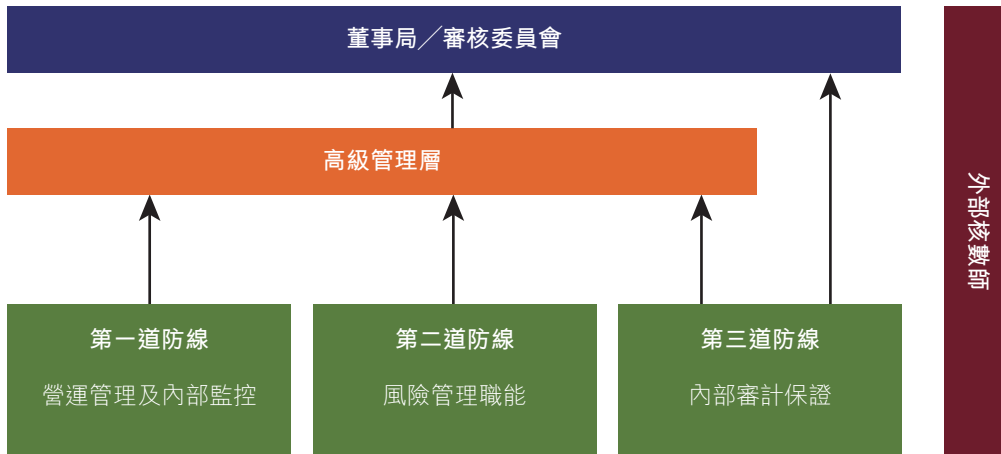
本公司確認經營會面臨若干我們所在行業固有之風險。董事局確認其負責評估及釐定其為實現本公司之策略目標而願意承受的風險之性質及程度，並維持適當且有效的風險管理及內部監控制度。就此而言，本公司已設立風險管理制度及內部監控制度。然而，該制度之設計以管理而非消除未能達到業務目標之風險，並就不會造成重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

管理層成立風險管理委員會，以評估及管理本公司之主要風險，包括但不限於合規風險、財務風險、經營風險及策略風險。其支援董事局履行其企業管治及監管責任，監察及檢討本公司風險管理框架及流程。風險管理委員會亦就制度之有效性向董事局提供確認。

企業管治報告

風險管理框架

本公司風險管理框架沿用常用及廣為接納的「三道防線」模式。第一道防線是營運管理及內部監控措施，第二道防線是風險管理，第三道防線是內部審計。



風險管理程序



本公司已制定企業風險管理流程，有效管理本公司面臨的風險。該流程明確規定本公司管理風險的四個程序，包括識別、評估、監控及報告。在風險識別的情況下，管理層與各營運職能溝通，從下而上收集會影響本公司的重大風險因素。該等風險因素從而被錄入企業風險登記冊。管理層對登記冊中的風險進行評估，根據其潛在影響、發生機會及現有措施應對風險的充分性進行優先排序並對其採取後續行動。風險登記冊至少每年檢討一次，評估後按需要可移除現有風險或增加新風險。有關變化須及時向董事局報告。這一過程可以有效確保本公司主動管理其面臨的風險，並且所有風險承擔者都意識到其責任，以便及時制定適當有效的措施來控制風險。

本公司的風險管理活動持續進行。每年評估風險管理框架的有效性，並定期進行管理層會議審查監察工作。管理層致力於確保風險管理成為日常業務流程的一部分，以令風險管理有效符合業務目標。

企業管治報告

於報告年內，管理層已委聘獨立的國際專業諮詢公司－企業管治專才有限公司（「CGPL」）（原名「天職香港內控及風險管理有限公司」），按「COSO企業風險管理－整合框架」採納的方法進行企業風險評估。根據評估結果，管理層已就風險因素的變化更新了企業風險登記冊以及向董事局提交包含建議的評估報告，使董事局能夠有效監控業務風險及了解管理層如何應對及減低風險。

為遵守證券及期貨條例，本公司亦制定內部監控機制以處理及發放內幕信息，包括信息流及報告流程、保密安排、披露程序及員工培訓。另外，我們亦已設立舉報政策，鼓勵僱員報告涉嫌不當行為或欺詐的事件。

內部審核

本公司已推行內部監控制度，目的為盡量減低本公司所承受之風險，並用作日常業務營運之管理工具。內部監控制度每年檢討一次。一如以往，董事局委任CGPL對本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度之內部監控制度進行檢討。檢討範圍包括根據本公司的三年內部審核計劃而選定在財務、營運及合規監控下的操作循環。在檢討報告中已提出了內部監控問題或缺陷的糾正措施及改進方案。內部監控檢討之結果已呈交企業管治委員會考慮。

根據年度檢討結果，管理層向董事局確認，本公司風險管理及內部監控制度為有效及充分。董事局信納審查結果，並欣然接受管理層之確認。作為年度檢討程序之一部分，董事局已對本公司之會計及財務報告職能進行評估，以確保執行有關職能之資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及財政預算足夠。

董事局將根據現行的監管規定、股東利益以及本公司之業務增長及發展，繼續檢討及改進本公司之風險管理及內部監控制度。

董事及僱員的證券交易

本公司已就本公司董事的證券交易採納上市規則附錄十所載標準守則的規定。本公司已接獲全體董事確認，表示彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定。

股息政策

於釐定派付任何股息時，董事局將審閱及考慮各項因素，包括財務表現、營商環境及經濟狀況、預測現金流量及流動資金狀況、營運資金需求及投資需求，以支持本公司未來業務增長。因此，派息比率可能每年不同，且並不保證在任何特定期間內將以任何特定金額派付股息。

企業管治報告

鑑於上述因素，本公司通常會考慮並建議每年派付中期及末期股息。此外，董事局在適當情況下可考慮及建議派付特別股息。

董事局將定期審閱派息頻率及金額，以評估其合適性。

遵守上市規則

董事認為，除下述守則條文偏離狀況外，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載守則之規定。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁間之職責應清楚劃分，並以書面訂明。然而，本公司並無區分主席與行政總裁之職位，並由黃業強先生同時兼任。現行架構令本公司迅速及有效地作出及執行決策。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據本公司之公司細則，於提出要求日期持有不少於附帶本公司股東大會表決權的已繳足股本十分之一的股東，隨時有權可透過發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項。大會目的必須載列於書面要求，由呈請人簽署及送達本公司總辦事處，地址為香港九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓，並註明公司秘書收。有關大會須於提出該要求日期後兩(2)個月內舉行。如於提出該要求後二十一(21)日內董事局未能召開該大會，呈請人可根據百慕達《一九八一年公司法》第74條(經修訂)之條文召開大會。

股東於股東大會上提呈議案之程序

根據百慕達《一九八一年公司法》(經修訂)，持有不少於總表決權二十分之一之股東或不少於一百名股東，可要求本公司發出股東通知，載列擬於下一屆股東大會審議之決議案。由呈請人簽署之書面通知連同聯絡資料必須送達本公司總辦事處，地址為香港九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓，註明公司秘書收。

股東向董事局提出查詢之程序

本公司歡迎股東以書面形式向董事局提出查詢，電郵至info@yaulee.com或送達本公司總辦事處，地址為香港九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓，註明公司秘書收。

企業管治報告

與股東的溝通

藉本公司股東週年大會，股東可表達彼等對本公司之意見及提出有關本公司的問題。董事局主席及各董事局委員會主席（如未克出席，由另一名委員，或其委任代理）將出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。獨立核數師亦須出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。

本公司須就各項不同事項於股東大會上分別提呈決議案。每名股東可委派一名或以上的代表出席大會及代其投票。

有關本集團及本公司財務業績、企業詳情、須予公佈交易及重大事件之資料，乃透過刊發中期報告、年報、公佈、通函、新聞稿及通訊等途徑發放。此等刊物亦可自本公司之網站(www.yaulee.com)索取。

本公司為股東提供選擇以電子途徑或印刷本收取本公司之公司通訊。董事局相信電子通訊途徑將提高本公司與股東之通訊效率。我們將繼續完善本公司網站，以作為與股東溝通的渠道。

董事局已制定股東溝通政策，並刊登於本公司的網站。董事局定期檢討有關政策以確保其成效。

以投票方式表決

本公司贊同按上市規則第13.39(4)條所規定的以投票方式表決的原則。因此，在股東週年大會上提呈之決議案亦將以投票方式表決，而本公司則將於股東週年大會後根據上市規則第13.39(5)條之規定公佈投票結果。

組織章程文件之變動

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司的組織章程文件並無變動。

環境、社會及管治報告

報告特點

除非另有說明，本報告涵蓋有利集團（本集團）2018年在香港、澳門及中國內地多個領域的業務。其由有利集團有限公司擁有經營控制權的約80間附屬公司（相當於業務範圍約99%）組成。我們的可持續發展表現資料涵蓋本集團的主要業務，包括建築、機電安裝工程、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。

本報告符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)的「不遵守就解釋」條文及大部分的「建議披露」。第53及54頁的內容索引展示了本報告與ESG指引的相符之處。

我們歡迎閣下就本報告提供任何意見，請將閣下的意見電郵至info@yaulee.com。

我們的方針

我們的可持續發展方針以本集團的企業社會責任政策為基礎，該政策自2012年起引領我們在可持續發展方面的工作。我們深信，業務要取得長遠成功，與我們如何以合乎道德和負責任的方式應對有關環境、安全及員工的問題息息相關。

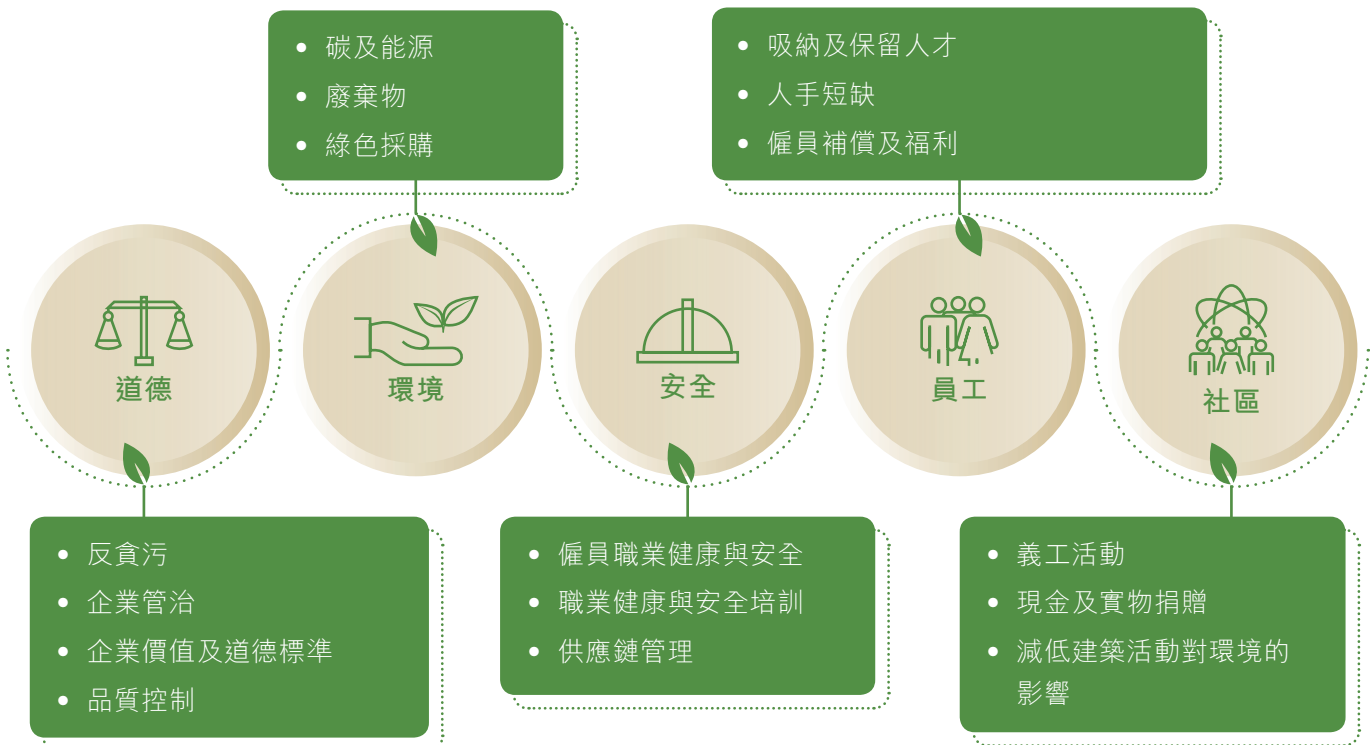
為確保有利能夠可持續營運，我們定期與持份者溝通，瞭解我們的業務對他們帶來的影響和他們對我們如何解決有關影響的期望。我們的業務牽涉多方的持份者，包括但不限於監管機構、僱員、承包商與供應商、業務合作夥伴、行業協會、投資者、地方社區和非政府組織。為瞭解他們的需要，我們設立多個渠道收集意見，力求不斷進步。下表列出有利與持份者持續溝通所使用的聯絡方式。



環境、社會及管治報告



這些活動有助我們加深對持份者的期望和需要的瞭解，從而引導我們發現及優先處理重要的問題。參考持份者的意見及行業趨勢後，高級管理層對34項可持續問題進行內部審閱，其中16項被本集團視為重要的問題。



環境、社會及管治報告

道德



道德是我們經營業務的基礎，使我們能夠以負責任的方式發展及拓展。作為香港領先的建造業承辦商之一，我們透過提升所有業務範圍在環境、社會及管治方面的監管合規性，致力秉持符合高道德標準和法律規定的經營手法。

行為守則為我們提供以符合道德的方式經營日常業務的框架，當中載列有利每個人（包括董事及員工）須遵守的行為標準。本集團定期透過內部通函、新員工入職培訓和員工培訓清楚介紹行為守則，確保有利所有員工對有關守則有充分瞭解。

行為守則涵蓋廣泛的道德議題，包括反賄賂、反欺詐、公平競爭、保護私隱和保護知識產權。為提升企業管治，我們已草擬全面的舉報政策，以讓僱員舉報本集團內的違規事項和其他不當行為。我們會竭盡所能將舉報者的身份保密，並在保密的情況下處理所有資料。

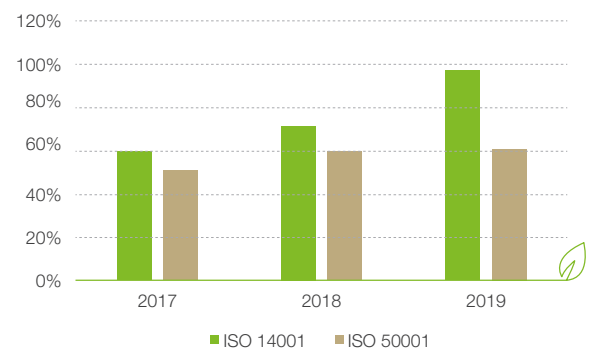
於2018年報告期間，並無接獲有關反貪污或與環境、社會及管治有關的其他法律及法規的違規舉報。

環境



鑒於我們越來越關注建造業對環境造成的負面影響，環境管理是我們所面臨的一大挑戰。有利透過監控環境足跡，致力減低經營地點的負面影響。我們遵守最嚴格的監管規定，並鼓勵附屬公司符合國際環境標準，如ISO 14001環境管理體系和ISO 50001能源管理體系。我們全力支援附屬公司提升表現並達至該兩項國際標準。過去數年，我們絕大部分業務符合該兩項標準。

按業務收入計算



獎項摘要

我們在可持續營運方面的工作備受肯定和嘉許。我們有幸被評為「香港綠色企業大獎2018」的連續獲獎機構（8年或以上），表彰我們在綠色採購、綠色管理、環境、健康與安全管理和綠色管治方面的持續努力。

環境、社會及管治報告

我們亦於2018年獲得香港工業總會（工總）與中國銀行（香港）（中銀香港）頒發的中銀香港企業環保領先大獎，以表揚我們舉辦多個環保項目的成就。其中一個標誌性例子是位於發祥街西的資助出售房屋發展計劃建築工程項目，該項目不但建造節能綠色建築，亦為社會福祉建立一個共融社區。這是最早獲得綠建環評社區認可的項目之一，有利很榮幸能參與其中。



145米的鋼造拱橋



西北九龍 — 公營房屋發展

其他成就包括：



「香港建造商會香港建築環保大獎」的
2018環保優異獎



「香港綠色企業大獎2018」優越環境管理獎
（大型企業）— 企業一銀獎



「慳神有計大比拼2017」的
至尊慳神大獎



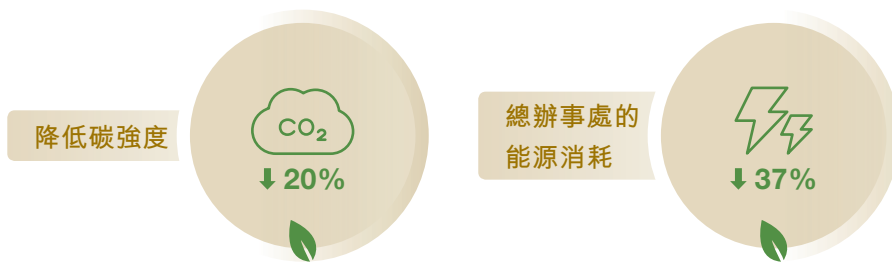
新加坡建設局頒發的建設局綠色標章

環境、社會及管治報告

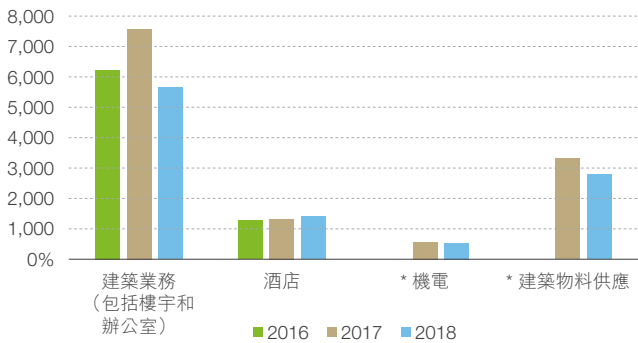
節約能源及資源

我們致力持續改善能源表現和減低碳排放，以應對氣候變化。我們亦簽署由機電工程署舉辦的節能約章及4Ts約章，以表決心。

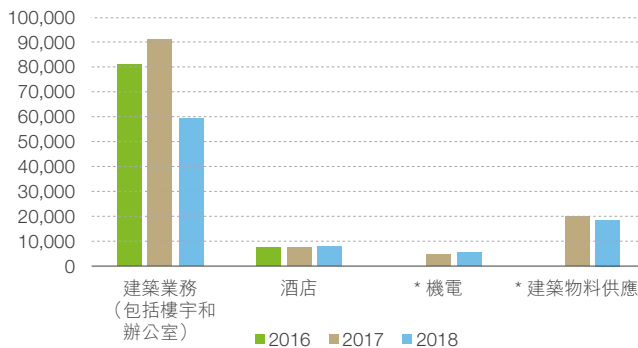
我們樂見本集團的碳強度較2017年減少20%。然而，我們亦深明能源消耗錄得大幅下跌部份是由於報告期內數項建築工程項目竣工所致。在總辦事處的節能工作方面，位於企業廣場的辦公室整體耗電量減少37%令人鼓舞。此為本集團其他業務單位訂下一個良好的榜樣，令其可仿效開展節能計劃。



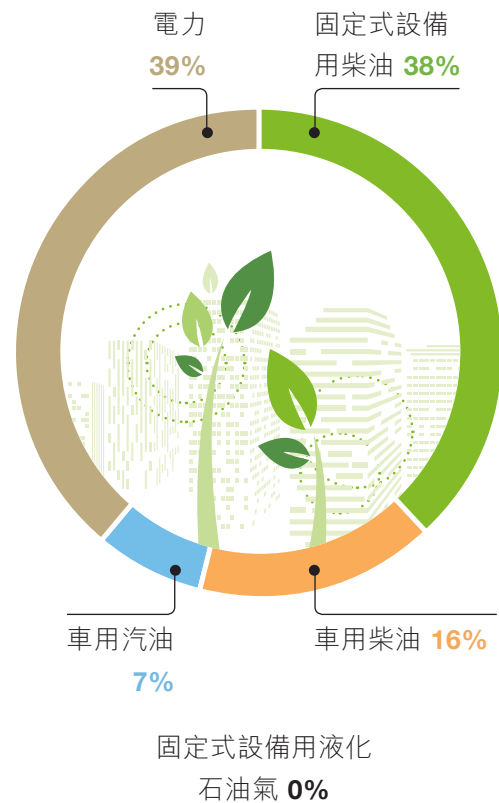
每噸二氧化碳當量



能源消耗 (千兆焦耳)



2018年能源消耗 (千兆焦耳)



* 由於不在報告範圍內，2016年並無顯示數據。
數據摘錄自本公司的碳足跡年度報告。

環境、社會及管治報告

人工智能之應用

我們的機電安裝業務致力為客戶開發創新節能解決方案。年內，我們加快步伐將人工智能引入空調系統與水泵控制。

傳統空調系統的控制系統僅可進行基本控制，符合人類對舒適和室內空氣質素的基本要求，但節能效益偏低，且無法使用能源優化技術。透過應用更先進的人工智能，控制人員便可輕易以高精準度實現空調系統的非線性運作。於2018年11月在我們的酒店進行試驗，證明空調的能源總消耗量較原已實施的能源優化方案進一步減少，而能源效益則較傳統的樓宇管理系統提升30%。



我們亦有意將人工智能引入水泵系統，透過人工智能控制原理優化水位。年內，我們在一所擬正式投入運作的水泵站透過人工智能進行水泵控制電腦模擬，並於模擬過程中節省8%能源消耗。

SolarEdge系統：為社會和客戶創造價值

2018年，香港兩間電力公司推出上網電價計劃，支持應用可再生能源的發展，該計劃是香港政府為應對氣候變化推行的環保政策。

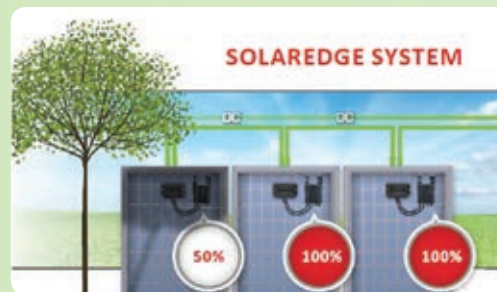
作為環保能源解決方案供應商，我們透過改善太陽能系統的設計提升太陽能收集，全力支持此計劃。SolarEdge系統是我們的新產品，它不僅透過增加可再生能源服務社會，亦可為上網電價的客戶賺取更多收入。

傳統太陽能系統由一連串的逆變器組成，太陽能板互相連接，並分為多個組群。如果一塊太陽能板的表現未如理想，將會影響整個組群的表現。SolarEdge系統的能源優化器讓每個太陽能板均有其獨立的電流和電壓，所以表現差的太陽能板不會影響其餘太陽能板收集太陽能的收集能力。具備優化器的SolarEdge可生產的可再生能源高於傳統逆變器34%。

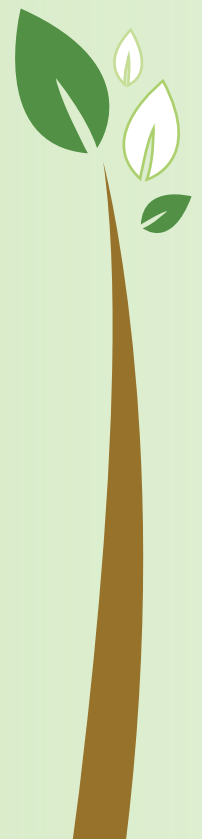
當太陽能板受阻擋時



其他太陽能板的表現會受影響



其他太陽能板的表現不會受影響



環境、社會及管治報告

水資源

我們會量度水足跡，並推行多項措施減少項目用水和廢水排放。舉例而言，我們的工地會使用低流量水龍頭和廢水回收及處理系統。我們依照嚴格的程序在排出廢水前進行妥善處理。

為確保我們工地的廢水排放符合法律及牌照規定，我們會收集廢水樣本，以供香港實驗所認可計劃的實驗室進行化驗。舉例而言，在西北九龍填海區第六號地盤項目的公共租住房屋發展收集的廢水樣本每月會送往香港實驗所認可計劃的實驗室化驗，我們很高興見到廢水中的化學需氧量和懸浮固體含量分別低於牌照規定的87.5%和66.7%。



2018年的水強度為
**每千港元
35.38公升**，
較2017年減少
28%。

廢棄物

我們繼續將工地的廢鐵比率控制於軸承優質鋼條和循環再造鋼筋總數的5%以下。報告期內使用的惰性物料數量為736,227噸，並回收2,991噸循環再造鋼筋。送往公眾填土區的惰性物料大幅上升是由於安達臣道公共房屋發展計劃的工程竣工所產生的棚架拆卸和其他惰性物料拆除所致。

就我們的酒店業務而言，由於我們的持份者對一次性塑料的環保意識已提高，飲管盡可能只在客人要求時才提供。



2018年，
我們繼續盡全力達成本集團
11個減廢目標。

	2018	2017	2016	18/17年的 變動百分比
送往公眾填土區的 惰性物料 (噸)	736,227	591,290	703,541	25%
循環再造鋼筋 (噸)	2,991	1,725	2,834	73%
循環再造紙 (噸)	27,388	22,969	25,423	19%

「組裝合成」建築法

資源效益方面，我們已開發一套名為混凝土「組裝合成」建築法的新建築方法，此為可於廠房預制最高70%建築組件的創新建築法，並可縮短建築施工期。

「組裝合成」建築法不但可節省時間，亦可減少工程的整體能源消耗。透過精準計算，實現高效使用物料和用水。

2018年9月，我們展開首個先導工程項目，採用混凝土「組裝合成」建築法，興建位於將軍澳百勝角的消防處紀律部隊宿舍，合共648個單位。此為香港首個採用混凝土「組裝合成」建築法施工的項目，我們很榮幸能夠邀請發展局常任秘書長(工務)、消防處處長、建築署署長和建造業議會主席擔任動土儀式的嘉賓，與我們共同見證採用這項突破性技術，翻開香港建築史上的新篇章。

此項建築工程項目配合2018年《施政報告》提出政府積極應用先進科技和創新的建築方法，以提升生產力和成本效益。



環境、社會及管治報告

我們會重用。我們會循環再造。我們會升級回收。

西北九龍填海區第六號地盤的公共租住房屋發展個案

我們的工地生產大量廢棄物。為免將有用物料送往堆填區，我們會重用、循環再造和升級回收。

我們確保盡量增加耐用物料的使用次數。舉例而言，我們會在木板塗上一層塗層，讓我們可重用五次。我們因此而成功減少1,955平方米的木板使用量，少砍超過2,570棵樹。

我們的廢紙板、廢塑膠和廢鐵主要來自木板和角鋼條的包裝。為確保此等有用物料不會被直接送往堆填區，我們設有回收箱。我們會為其他體積較大的廢棄物（如廢鋼筋和木板）設立一個特別位置，將它們分門別類。

為響應政府的廢物利用政策，即使會令建築成本增加，我們仍在政府填料庫收集石塊作工地平整之用。我們在此工地合共使用8,500噸石塊。

我們年內棄置多個過期的頭盔。為了重用過期頭盔，我們的工人發揮創意，將它們升級回收作花盆，讓工地環境更綠化、更舒適。

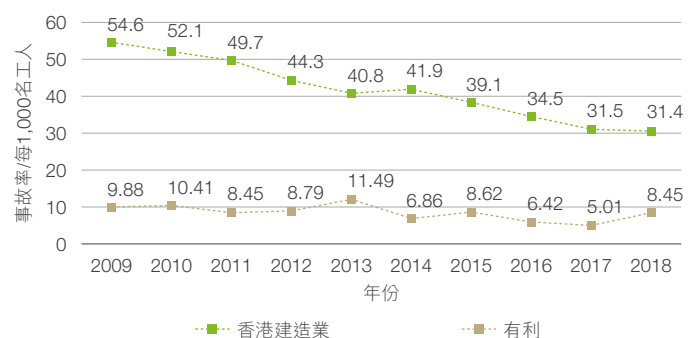


安全



有利已實行一套健康與安全政策，指導我們維持高水平的安全與健康意識。為確保所有級別的員工均能夠安全地工作，我們在安全與檢查系統、裝備和培訓方面投放充裕資源。我們的OHSAS 18001安全管理系統為年度檢討和目標訂立提供框架。我們保持驕人的安全記錄，2018年錄得零死亡率，每1000個工人的事故率為8.45，而建造業的平均水平為31.4。工傷損失工作總日數為5,158日。

事故率表現



環境、社會及管治報告

獎項摘要



卓越同行職安健大獎



「2018創意工程安全獎」的優異獎



最佳職安健維修及保養承建商
承建商組別銅獎



最佳職安健維修及保養承建商
承包商組別優異獎



「2018創意工程安全獎」的銅獎



「建造業安全獎勵計劃2018/2019」的安全隊伍獎銀獎

環境、社會及管治報告

可堆疊的物料運輸支架

我們過往使用起重機舉起建築物料，並運送到工地各個位置，此項工作需要高空進行，並需具備控制起重機的特別技能。新聞經常報導因不當使用支撐吊臂導致起重機翻倒的嚴重事故。

為應對此問題，我們引入可堆疊的物料運輸支架，物料可堆疊，並使用前置式裝載機穩定地運送物料。運輸支架可放置多種物料，讓物料可整齊地存放於建築工地，為工人營造一個更安全及舒適的工作環境。3400c的前置式裝載機取締15600c的起重機後，柴油的用量大幅減少，溫室氣體的排放量亦因而減少47.64%。



人工智能安全檢查系統

在不安全的情況下進行高空工作引起的事故通常非常嚴重，甚至可能致命。我們重視每位工人的生命，要求工人在進行外牆維修的高空工作時，緊記將安全帶扣在錨固裝置（例如環首螺栓上）。

我們的建築工地每日進行超過60項棚架工程。為加強管理，我們開發了一套人工智能檢查系統，在工人進行高空工作時，利用實時三維鏡頭檢查工人有否依足規定工作。如工人未能符合任何規定工作，系統將即時警告該名工人，並通知當值的安全主任。我們希望此系統能有助工人提升高空工作的安全意識。



環境、社會及管治報告

入牆式安全鐵網

傳統的安全網只會於工地頂層安裝，未能阻擋碎石、螺栓和螺母等細小物件跌下。為保障公眾安全，有利設計入牆式安全鐵網，可固定於工作樓層3-4層之下，為保護網提供額外防護層，防止物件由高處跌下。

安全網的製造方法為焊接角鋼、鐵板和鐵支，並將強而有力的尼龍網固定於架上。尼龍網亦可作能量吸收層，防止物件反彈。它可穩固安全地固定於樓宇外牆，並由合資格的結構工程師檢查。

由於有利的建築工地通常鄰近公眾街道，才會聯想到入牆式安全鐵網的概念。舉例而言，發祥街西的建築工地與公眾街道、設施、甚至是學校的距離僅有數米，所以我們使用入牆式安全鐵網，防止意外發生。



員工



截至2019年3月31日，我們僱用約2,900名員工，當中約75%位於香港，約24%位於中國內地。所有員工均為全職或已簽署長期員工合約。報告期內的員工流失率為26%。

我們在僱傭和工作場所均秉持平等、多元化和包容的原則。我們的《反歧視和反騷擾守則及指引》清楚列明我們絕不容許對僱員或可能會聘請的僱員作出任何形式的歧視，也列明我們處理歧視的方式。報告期內，概無出現有關平等機會和多元化的準則、規則和法規的違規情況。

環境、社會及管治報告

獎項摘要



香港社會服務聯會頒發的「15年Plus商界展關懷」獎

盈電工程有限公司名列「ERB人才企業嘉許計劃 2018-2020」



「2017年度僱主嘉許典禮」的積極參與合作培訓計劃之承建商金獎

「2017年度僱主嘉許典禮」的聘用最多畢業學員之僱主卓越獎

吸納、保留和招攬人才

我們持續為新員工提供具競爭力的薪酬待遇，包括考試及進修假期、婚假、綜合醫療傷殘和退休計劃。報告期內，人力資源政策並無重大變動。

我們深信，吸納和保留人才不能單靠提供金錢獎勵或醫療保險，亦需建立一個和諧的工作環境，讓員工工作、學習和分享成果和挑戰。2018年，我們所有業務單位透過多種方式與員工真誠溝通。

幫助新員工建立歸屬感與協助他們熟習工作程序同樣重要。作為入職培訓計劃的一部分，我們的內地業務部門組織了新員工的郊遊活動。當日，我們透過多項團隊建設的遊戲和活動，提升新入職員工的歸屬感。



為展示我們對酒店房務部員工的感謝和關懷，我們籌備房務周(Room Week)，舉辦燒烤聚會、中國茶道課等一系列活動，讓他們狂歡盡興，放鬆心情。



我們亦為內地員工及其子女舉辦親子廠房參觀。除了製作手工品外，活動亦給予寶貴的機會，讓職工子女瞭解父母的工作。機電部則舉辦野戰活動，吸引年輕員工參與。



環境、社會及管治報告

逆境自強

2018年，我們在員工參與計劃中舉辦了一個名為「逆境自強」的工作坊。我們希望能裝備好中級至高級管理層，提升他們的能力，讓他們在面對挑戰和逆境時能夠迎難而上，並傳遞「互助」信息。

在工作坊的首部分，導師帶領我們進行一個簡短的性格測試，讓我們瞭解自己和其他人。透過解釋各種性格，參加者可瞭解到每個人的處事方式不一，所以我們應尊重每個人的不同之處及多包容。

進入第二部分，我們學習如何透過堅持自己的理念，將負面情緒轉化為正面能量。透過這次活動，大家將能夠在逆境中輕易應對壓力。



培訓與發展

我們每年都會舉辦一連串培訓和參觀活動，如實地考察、分享會和研討會等，以提升專業知識和提供互相學習的機會。除了專業培訓外，我們希望僱員能學習多元化技能，舉例而言，我們為維修部提供客戶服務工作坊，並為工料測量部提供總結技巧工作坊。為了提倡共同學習文化，我們會為工程師舉辦經驗分享會，以及「一小時一技能」年輕工程師分享會。



培訓時數：
9,500小時



外部培訓資助金額：
620,000港元

培訓申請電子表格系統

為配合員工學習，我們開發了一個名為「電子表格系統」(e-form System)的新培訓申請系統。這個系統有多個好處，包括簡化申請及審批程序，減少用紙，最重要的是所有培訓相關資料和數據均會儲存於系統內，以便日後進一步分析培訓需要和改善空間。推出電子表格系統前，我們進行了試驗期，收集用戶（即我們的員工）意見，確保系統簡單易用，並符合他們的需要。電子表格系統已於2019年第二季推出。



環境、社會及管治報告

供應鏈



我們設有成熟的系統管理供應鏈。我們的採購政策和計劃引導我們公平地甄選、評價和評估供應商、賣主和建造商。我們對供應鏈亦採用同一套價值觀，堅守本集團的原則，確保我們已遵守環境、工作場所安全、童工、強制勞工等方面的規定。在產品及服務質素方面，我們不會因成本而在安全性、可靠性及其他重要問題上妥協。我們的分包商管理計劃指導員工甄選出理想/具策略性的分包商。

我們重視與分包商的合作關係，並對他們在質素、安全和環境保護方面的出色表現作出肯定。我們亦會向表現未如理想的分包商發出「有待改善的項目」清單，致力幫助他們作出改善。如果發現並無作出改善，我們將會終止與他們的合作關係，另覓分包商。

作為供應鏈管理的一部分，我們開發了VHSmart品質保證系統。我們利用此系統，確保我們可追綜所有物料的每一個程序，包括訂單數量、安裝地點和所涉及的人員。



作為分包商管理的一部分，除了安排、記錄和存貨控制外，我們會利用VHSmart確保分包商妥善使用所有物料。舉例而言，我們的水喉渠務檢查人員每月會進行實地視察，檢查物料是否用於適當的位置和安裝的質素。如果物料未有被妥善利用或工作質素未如理想，檢查人員將記錄在案，並要求分包商改善表現。

為表示對分包商的肯定，我們藉著魯班晚宴的機會與供應鏈的合作夥伴增進聯誼。2018年的魯班晚宴座無虛席，參與人數超過1000人，包括員工、供應商、承包商等。晚宴上頒發多個獎項，包括最佳表現承包商大獎和環保承包商大獎，以表示我們的感謝，並鼓勵合作夥伴力臻完美。



最佳表現承包商大獎



環保承包商大獎

環境、社會及管治報告

社區



作為負責任的企業，我們明白我們對社區的影響力，並致力作出貢獻。除了捐款外，我們的員工亦積極貢獻時間和資源回饋社會。舉例而言，在災難性颱風山竹侵襲過後，有利建築有限公司的員工為重建工作提供自發性支援，協助社區儘快回復正常。2018年，我們在提升環保意識和關懷社區方面展現企業責任心。



捐款：
554,000港元

關懷社區：減低對社區環境造成的影響

我們深知建築工程會對社區周遭的日常生活造成負面影響。為減低影響，我們在建築工地採取多項紓緩措施。發祥街西的資助出售房屋發展計劃建築工程項目展示了我們的努力。

為免環境佈滿塵埃，我們會進行灑水、鋪設石板和鋪設防塵物料，並在離開前清潔車輛。

在噪音管理方面，我們會使用由環境保護署認可的低噪音機器，避免於早上和學校考試期間進行高噪音工作。我們亦使用隔音屏障。

我們的污水經過濾後才會排出，防止沙石阻塞雨水排放系統。

我們會於動工前在建築工地設立樹木保護區，防止樹木被破壞。施工期間，我們會定期檢查工地內外的樹木，確保樹木完好和公眾安全。



環境、社會及管治報告

員工的環保工作

我們意識到我們的耗用量甚高，故希望在社會提倡「分享與重用」的文化。2018年，我們參與兩項活動，包括救世軍循環再用計劃和基督教勵行會「環保回收行動」。

兩項活動均大受香港各個業務單位員工歡迎，大家都積極參與。在「環保回收行動」中，我們為貧困家庭兒童、少數族裔和難民家庭收集了四箱玩具和文具，並於循環再用計劃中合共收集51箱衣物（包括鞋和袋）。我們希望將來會在香港舉辦更多同類活動，將「分享與重用」延伸至中國內地的業務中。



關心社區

2018年，我們繼續舉辦多項一次性和經常性活動，以展示我們對長者和有需要人士的關懷和關注。舉例而言，作為我們酒店的「樂善好施計劃」中的一部分，我們的義工團隊參加由香港房屋協會舉辦的「樂得耆所」居家安老計劃。我們為長者預備了「福袋」，內有月餅和粥及其他健康食品。我們冀望傳播關愛，於佳節更是如此。

我們亦參與香港空調及冷凍商會舉辦的多項義工活動，包括「粒粒開心贈長者」、「關懷同樂午餐2018」等。



環境、社會及管治報告

活動摘要



世界綠色組織舉辦的
地球敢「動」行2018



香港癌症基金會舉辦的抗癌
大步走



建造業開心跑2019



資助工業傷亡權益會的
學業進步頒獎典禮2018



收集利是封捐助綠領行動

邁向未來



為加強本集團的環保工作和提升安全標準，我們致力增加投放於人工智能研發的資源。為達成目標，我們需要透過新科技和解決方案方面的策略夥伴關係來實現業務多元化。

推行創新措施可為本集團帶來多項裨益，包括解決人手短缺問題、提升能源和資源效益以加強環保表現和保障建築工地工人的生命，從而節省成本，改進產品和服務質素。最重要的是，新科技和人工智能亦可激發現有員工的潛能，令他們懂得大膽思考，高瞻遠矚，鼓勵他們與時並進，並吸納年輕人才加入我們創新和可持續發展的團隊。

環境、社會及管治報告

內容索引

層面	ESG指引	備註及參考資料
一般披露		
排放物及廢棄物	A1層面	環境 — 節約能源及資源；廢棄物
資源	A2層面	環境 — 廢棄物；水資源
環境及天然資源	A3層面	環境 — 廢棄物；水資源
僱傭	B1層面	員工 — 吸納、保留及招攬人才
健康與安全	B2層面	安全
發展及培訓	B3層面	員工 — 吸納、保留及招攬人才；培訓及發展
勞工準則	B4層面	供應鏈 這方面僅適用於我們的供應鏈管理，因為本集團並無出現童工或強迫勞工的風險。
供應鏈管理	B5層面	供應鏈
產品責任	B6層面	安全；供應鏈 我們著重有關健康和安全的政策和合規性。
反貪污	B7層面	道德
社區投資	B8層面	社區
關鍵績效指標		
排放物及廢棄物	A1.1及 A1.2	環境 — 節約能源及資源；來自氣體燃料和車輛的氮氧化物和懸浮粒子的排放量對本集團而言並非十分重要的問題。
	A1.3及 A1.4	環境 — 廢棄物
	A1.5	環境 — 節約能源及資源
	A1.6	環境 — 廢棄物
	資源	A2.1
	A2.2	環境 — 水資源
	A2.3	環境 — 節約能源及資源
	A2.4	環境 — 水資源 尋找適合的水資源對本集團而言並非十分重要的問題
	A2.5	使用包裝物料對本集團而言並非十分重要的問題

環境、社會及管治報告

層面	ESG指引	備註及參考資料
環境及天然資源	A3.1	環境
僱傭	B1.1	員工
	B1.2	員工
健康與安全	B2.1	安全
	B2.2	安全
	B2.3	安全
發展及培訓	B3.1	男：80% 女性：68% 管理層：97% 非管理層：73% 備註：上述數據不包括有利建築（工地），因為培訓清單仍在編製中。
	B3.2	總培訓時數：9500小時 備註：上述數據不包括有利建築（工地），因為培訓清單仍在編製中。
勞工準則	B4.1及 B4.2	供應鏈 這方面僅適用於我們的供應鏈管理，因為本集團並無出現童工或強迫勞工的風險。
供應鏈管理	B5.1	香港：88%；中國：11%；其他：1%
	B5.2	供應鏈
產品責任	B6.1	此關鍵績效指標與我們的業務無關。
	B6.2	此關鍵績效指標與我們的業務無關。
	B6.3	道德
	B6.4	供應鏈
	B6.5	對有利集團而言，這並非十分重要的問題。我們的香港蘇豪智選假日酒店訂有私隱權聲明，可供客戶查閱。
反貪污	B7.1	報告期內概無貪污事件
	B7.2	道德：年報內的企業管治報告
社區投資	B8.1	社區
	B8.2	社區

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致有利集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

有利集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第60至146頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一九年三月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收入表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

意見的基礎（續）

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項有關於建築合約的收入確認。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>建築合約之收入確認</p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.24(i)、附註4(a)、附註4(b)及附註5。</p> <p>截至二零一九年三月三十一日止年度， 貴集團確認與以下經營分部有關的建築合約的收入：建築及機電安裝合共5,150,551,000港元。</p> <p>貴集團建築合約收入和銷售成本之確認是根據合約活動進度作出，參考直至報告期末所產生的合約成本所佔各合約估計成本總額的百分比。管理層對相關合約工程收入、預算成本及進度的估計需作出重大判斷。</p> <p>這些判斷包括客戶要求的合約變動、賠償事件和對承建商延誤的索賠所引起成本的預期收回。</p> <p>由於涉及重大的判斷和估計，具體審計焦點集中在這方面。</p>	<p>我們就管理層對相關合約工程收入、預算成本及進度的估計的工作重點在於對 貴集團內部重大建築合約進行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我們對完成建築合約的估計成本和建築合約的預算利潤率的關鍵控制進行測試； • 我們與 貴集團的工料測量師和項目經理討論項目的狀況，識別任何變動、索賠和虧損合約的撥備，並獲得利潤率之波動及預期收回的變動的解釋； • 我們檢閱通過抽樣審查項目預算、外部建築師認證和檢查管理層定期內部會議記錄獲得對上一點的佐證； • 我們檢查與客戶及分包承建商簽訂的合約和通訊，以獲得合約金額及條款、客戶的合約變動、客戶及分包承建商索償方面的審計證據；

獨立核數師報告

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
	<ul style="list-style-type: none"> • 我們抽樣測試於報告期內合約工程所產生的實際成本； • 我們根據最近期的預算成本和所產生的實際成本總額重新計算合約工程進度的估計；及 • 我們根據合約工程進度的估計測試合約收入的計算。 <p>我們發現管理層對報告期間相關合約工程收入、預算成本及進度的估計以及所確認的收入得到審計證據的支持。</p>

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年六月二十六日

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	5,618,078	5,653,938
銷售成本	7	(5,074,317)	(5,260,865)
毛利		543,761	393,073
其他收入及(虧損)/收益淨額	6	26,120	140,658
銷售及分銷成本	7	(26,724)	(17,813)
行政開支	7	(465,724)	(433,530)
其他營運開支	7	(4,568)	(4,266)
經營溢利		72,865	78,122
財務費用	9	(29,474)	(27,048)
應佔聯營公司之溢利/(虧損)	20	58	(8)
應佔合營企業之虧損	21	(3,087)	(202)
除所得稅前溢利		40,362	50,864
所得稅(開支)/抵免	10	(9,954)	1,833
年內溢利		30,408	52,697
應佔部分：			
本公司權益持有人		30,087	52,535
非控制性權益		321	162
		30,408	52,697
股息	11	13,142	13,142
每股盈利(基本及攤薄)	12	6.87港仙	11.99港仙

綜合全面收入表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	30,408	52,697
其他全面(虧損)/收入		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	(56,612)	31,254
其後將不會重新分類至損益之項目：		
由物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉移為投資物業時的公平值收益	13,795	–
與投資物業公平值收益有關的所得稅	(1,655)	–
年內全面(虧損)/收入總額	(14,064)	83,951
應佔部分：		
本公司權益持有人	(14,385)	83,789
非控制性權益	321	162
年內全面(虧損)/收入總額	(14,064)	83,951

綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,191,001	1,281,052
投資物業	15	241,962	234,577
租賃土地及土地使用權	16	68,064	76,701
無形資產	18	10,398	11,454
商譽	18	15,905	15,905
聯營公司	20	1,229	1,285
合營企業	21	87,577	8,330
遞延所得稅資產	30	7,945	6,200
可供出售金融資產	22	—	11,800
按公平值計入其他全面收入之金融資產	22	12,200	—
應收按揭貸款	25(c)	57,502	—
其他非流動資產	23	1,440	1,069
		1,695,223	1,648,373
流動資產			
現金及銀行結餘	24	836,838	781,757
應收賬項，淨額	25(a)	783,573	802,263
應收客戶建築合約款項	27	—	818,355
合約資產	27	747,186	—
預付款項、按金及其他應收款項	25(b)	398,296	429,739
應收按揭貸款	25(c)	2,199	—
存貨	26	119,512	95,357
已落成待售物業	28	60,617	176,017
待售發展中物業	17	355,783	305,444
應收聯營公司款項	20	114	114
應收合營企業／共同經營業務款項	21	35,549	30,097
預付所得稅		7,536	1,828
		3,347,203	3,440,971
總資產		5,042,426	5,089,344
權益			
股本	33	87,611	87,611
其他儲備	34	446,252	490,724
保留盈利	34	845,430	897,488
本公司權益持有人應佔部分		1,379,293	1,475,823
非控制性權益		4,066	3,745
總權益		1,383,359	1,479,568

綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	29	1,135,247	1,242,526
遞延所得稅負債	30	12,158	12,957
		1,147,405	1,255,483
流動負債			
短期銀行貸款	29	772,282	867,831
長期借貸之即期部分	29	431,878	137,204
應付供應商及分包承建商之款項	31(a)	281,868	321,929
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	31(b)	502,109	629,084
衍生金融負債	32	137	–
應付所得稅		8,011	4,528
合營企業承擔	21	1,609	1,558
應付客戶建築合約款項	27	–	365,428
合約負債	27	481,641	–
應付共同經營業務款項	21	2,799	2,799
應付其他共同經營業務夥伴款項	21	29,328	23,932
		2,511,662	2,354,293
總負債		3,659,067	3,609,776
總權益及負債		5,042,426	5,089,344

第60至146頁之財務報表乃經董事局於二零一九年六月二十六日批准，並代表董事局簽署。

黃業強
董事

黃天祥
董事

綜合權益變動表

於二零一九年三月三十一日

	本公司權益持有人應佔部分									
	股本	股本溢價	資本 贖回儲備	貨幣 匯兌儲備	物業 重估儲備	其他儲備	保留盈利	小計	非控制性 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	千港元	千港元
於二零一七年四月一日	87,611	413,776	359	1,017	43,226	(8,481)	857,569	1,395,077	328	1,395,405
年內溢利	-	-	-	-	-	-	52,535	52,535	162	52,697
其他全面收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	31,254	-	-	-	31,254	-	31,254
與非控制性權益之交易	-	-	-	-	-	9,573	-	9,573	3,255	12,828
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	(6,045)	(6,045)	-	(6,045)
二零一八年中中期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
於二零一八年三月三十一日	87,611	413,776	359	32,271	43,226	1,092	897,488	1,475,823	3,745	1,479,568
於二零一八年三月三十一日 (如先前報告)	87,611	413,776	359	32,271	43,226	1,092	897,488	1,475,823	3,745	1,479,568
會計政策變動(附註2.2)										
就採納香港財務報告準則 第9號作出調整	-	-	-	-	-	-	(63,140)	(63,140)	-	(63,140)
就採納香港財務報告準則 第15號作出調整	-	-	-	-	-	-	(5,863)	(5,863)	-	(5,863)
於二零一八年四月一日(重列)	87,611	413,776	359	32,271	43,226	1,092	828,485	1,406,820	3,745	1,410,565
年內溢利	-	-	-	-	-	-	30,087	30,087	321	30,408
其他全面(虧損)/收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(56,612)	-	-	-	(56,612)	-	(56,612)
由物業、廠房及設備以及租賃 土地及土地使用權轉移為 投資物業時的公平值收益	-	-	-	-	13,795	-	-	13,795	-	13,795
與投資物業公平值收益有關的 所得稅	-	-	-	-	(1,655)	-	-	(1,655)	-	(1,655)
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
二零一九年中中期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	87,611	413,776	359	(24,341)	55,366	1,092	845,430	1,379,293	4,066	1,383,359

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	附註		
經營活動產生之現金流量			
業務所產生現金淨額	35(a)	196,459	290,097
香港利得稅退稅		1,576	161
已付香港利得稅		(15,788)	(412)
已付海外稅項		(1,259)	(1,625)
經營活動所產生現金淨額		180,988	288,221
投資活動產生之現金流量			
於合營企業之投資		(82,283)	(8,485)
購買物業、廠房及設備		(41,210)	(69,443)
添置投資物業		(671)	(268)
添置按公平值計入其他全面收入之金融資產		(400)	–
出售共同經營業務之所得款項淨額		–	124,072
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,054	1,605
出售投資物業之所得款項		9,886	–
已收聯營公司股息		114	494
已收按公平值計入其他全面收入之金融資產股息		1,200	–
已收利息		4,737	5,775
應收按揭貸款增加淨額		(59,701)	–
投資活動(所耗用)／所產生現金淨額		(167,274)	53,750

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
附註		
融資活動產生之現金流量		
35(b)		
償還銀行貸款	(233,851)	(674,899)
提取銀行貸款	328,638	401,479
受限制存款減少	71,296	24,428
融資租賃付款之資本部分	(4,500)	(8,756)
融資租賃付款之利息部分	(16)	(152)
已付股息	(13,142)	(12,616)
已付利息	(29,458)	(26,897)
出售不會影響控制權的附屬公司權益	-	12,828
	118,967	(284,585)
融資活動所產生／(所耗用) 現金淨額		
	132,681	57,386
現金及現金等價物增加淨額		
年初之現金及現金等價物	620,759	552,451
現金及現金等價物之匯兌(虧損)／收益	(6,304)	10,922
	747,136	620,759
年終之現金及現金等價物		
現金及現金等價物分析		
24(b)		
現金及銀行結餘	559,785	596,804
定期存款	187,351	23,955
	747,136	620,759

綜合財務報表附註

1 一般資料

有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為從事樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。此外，本集團之其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務。

本公司為於一九九一年六月二十五日在百慕達註冊成立之有限公司，註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，此等綜合財務報表以千港元（「千港元」）呈列。此等綜合財務報表於二零一九年六月二十六日獲董事局批准刊發。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製此等綜合財務報表所採納之主要會計政策列表如下。除另有列明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）之披露規定，並以歷史成本法編製，且就重估按公平值計入其他全面收入之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及負債（包括衍生金融工具），以及按公平值列賬之投資物業作出調整。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須運用若干重大會計估計，而在應用本集團會計政策過程中亦須管理人員作出判斷。涉及更嚴謹之判斷或複雜性，或就綜合財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇載於附註4。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一八年四月一日開始之年度報告期間首次採納以下準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉移
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價

本集團已改變其會計政策及於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後作出若干調整(如附註2.2所披露)。除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外,採納準則之其他修訂及詮釋並無對本集團造成任何重大影響。

(b) 尚未採納的新準則及詮釋

若干新會計準則、準則之修訂及詮釋已頒佈但於二零一九年三月三十一日報告期間並未強制生效及本集團並無提早採納。本集團對該等新準則及詮釋之影響的評估載列如下。

		在以下日期開始或 之後的年度期間內生效
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號之修訂	計劃修改、削減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號之修訂	對聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納的新準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

變更性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈，其將導致幾乎全部租賃均須於承租人的資產負債表內確認，此乃由於經營與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產（該租賃項目之使用權）與支付租金之金融負債被確認。唯一豁免為短期及低價值租賃。

影響

目前本集團將租賃分類為融資租賃與經營租賃，並根據租賃的分類以不同方式對租賃安排進行會計處理。本集團作為出租人訂立部分租約及作為承租人訂立其他租約。

香港財務報告準則第16號預計不會對出租人計及其在租約下的權利及義務的方式造成重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際權宜之計下，承租人將以與當前融資租賃會計相似之方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始之日，承租人將按照最低未來租賃付款之現值確認和計量租賃負債，並將確認相應之「使用權」資產。在初始確認該資產與負債後，承租人將確認租賃負債之未償還餘額中產生之利息開支以及使用權資產之折舊，而非當前以系統基準確認租期內經營租賃產生之租賃開支之政策。作為實際權宜之計，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租賃期為12個月或更短）及低價值資產租賃，在此情況下，租賃費用將繼續在租期內有系統地確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前分類為經營租賃之物業、廠房及設備租賃承租人之會計處理。於報告日期，本集團有不可撤銷之經營租賃承擔21,110,000港元（附註37(e)）。預期新會計模式之應用將導致資產與負債增加，並影響租賃期內綜合損益表中之支出確認時間。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 尚未採納的新準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

集團採納日期

本集團將於二零一九年四月一日的強制採納日期起應用該準則。本集團擬採用簡化過渡法，且將不會重列首次採納之前一年的比較金額。物業租賃的使用權資產將在過渡時計量，猶如新規則一直應用一樣。所有其他使用權資產將按照採納時的租賃負債金額（根據預付或應計租賃開支進行調整後）進行計量。

概無尚未生效且預計對綜合財務報表產生重大影響的其他準則。

2.2 會計政策變動

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對本集團綜合財務報表的影響。

(a) 對綜合財務報表的影響

本集團採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。因此，重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合資產負債表中反映，惟於二零一八年四月一日的年初綜合資產負債表中確認。

下表列示就各個別項目確認的調整，惟不包括未受變動影響的項目。因此，所披露的小計數和總數不能從提供的數字中重新計算。該等調整詳述如下。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(a) 對綜合財務報表的影響 (續)

綜合資產負債表 (摘錄)

	於二零一八年 三月三十一日 (如先前報告)	採納香港 財務報告 準則第9號	採納香港 財務報告 準則第15號	於二零一八年 四月一日 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
按公平值計入其他全面 收入之金融資產	–	11,800	–	11,800
可供出售金融資產	11,800	(11,800)	–	–
遞延所得稅資產	6,200	–	186	6,386
流動資產				
合約資產	–	–	814,135	814,135
應收客戶建築合約款項	818,355	–	(818,355)	–
應收款項減值撥備	(12,645)	(63,140)	–	(75,785)
非流動負債				
遞延所得稅負債	12,957	–	(1,871)	11,086
流動負債				
合約負債	–	–	367,741	367,741
應付客戶建築合約款項	365,428	–	(365,428)	–
應付所得稅	4,528	–	1,387	5,915
權益				
保留盈利	897,488	(63,140)	(5,863)	828,485

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(a) 對綜合財務報表的影響 (續)

綜合資產負債表 (摘錄) (續)

	於二零一九年三月三十一日			如報告 千港元
	採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號之前 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	
非流動資產				
按公平值計入其他全面 收入之金融資產	-	12,200	-	12,200
可供出售金融資產	12,200	(12,200)	-	-
遞延所得稅資產	8,978	-	(1,033)	7,945
流動資產				
合約資產	-	-	747,186	747,186
應收客戶建築合約款項	720,131	-	(720,131)	-
應收款項減值撥備	(57,653)	(18,977)	-	(76,630)
非流動負債				
遞延所得稅負債	14,029	-	(1,871)	12,158
流動負債				
合約負債	-	-	481,641	481,641
應付客戶建築合約款項	513,848	-	(513,848)	-
應付所得稅	5,470	-	2,541	8,011
權益				
保留盈利	806,848	(18,977)	57,559	845,430

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(a) 對綜合財務報表的影響 (續)

綜合損益表 (摘錄)

	截至二零一九年三月三十一日止年度			如報告 千港元
	採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號之前 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	
收入	5,751,805	-	(133,727)	5,618,078
銷售成本	(5,273,839)	-	199,522	(5,074,317)
毛利	477,966	-	65,795	543,761
行政開支	(509,887)	44,163	-	(465,724)
所得稅開支	(7,581)	-	(2,373)	(9,954)

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對綜合現金流量表的經營、投資及融資活動產生的現金流量淨額並無影響。

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號中有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量、金融工具之終止確認、金融資產之減值及對沖會計之條文。

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策變動及對財務報表內確認之金額作出調整。新會計政策載於下文附註2.11。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)之過渡性條文，比較數字並無予以重列，惟對沖會計之若干方面除外。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(i) 分類及計量

於二零一八年四月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日期)，本集團之管理層已評估那些業務模式適用於本集團所持有的金融資產，並將金融工具分類至香港財務報告準則第9號中適當類別。本集團選擇呈列過往可供出售金融資產之所有權益投資分類為按公平值計入其他全面收入內，乃經考慮該等投資為持作長期策略投資且預期不會於中短期出售。

於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，賬面值為11,800,000港元的可供出售金融資產重新分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產。

於首次應用日期，即二零一八年四月一日，本集團的金融工具如下，並列明任何重新分類：

	計量類別		賬面值		差額
	原有 (香港會計 準則第39號)	新訂 (香港財務報 告準則第9號)	原有 (香港會計 準則第39號)	新訂 (香港財務報 告準則第9號)	
			千港元	千港元	千港元
非流動金融資產					
股本證券	可供出售	按公平值計入 其他全面收入	11,800	11,800	-
流動金融資產					
應收賬項，淨額	攤銷成本	攤銷成本	802,263	745,338	(56,925)
其他應收款項	攤銷成本	攤銷成本	83,565	77,350	(6,215)

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(ii) 金融資產減值

本集團主要擁有五類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模式的按攤銷成本計量的金融資產，包括應收賬項、合約資產、應收按揭貸款、按金及其他應收款項及應收聯營公司、合營企業／共同經營業務款項。

本集團須就各類資產根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。

雖然現金及銀行結餘須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已發現的減值虧損並不重大。

就應收賬項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就所有應收賬項及合約資產使用整個存續期之預期虧損準備。

就其他類型的應收款項而言，本集團根據信貸風險是否大幅增加而採用預期信貸風險模式，並在前瞻性基礎上評估預期信貸虧損。

(c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。因此，新會計政策產生的重新分類及調整並無在二零一八年三月三十一日的綜合資產負債表中反映，惟於二零一八年四月一日的年初綜合資產負債表中確認。

於過往報告期間，本集團於建築合約之結果能可靠地估計時，參考於報告期末的合約活動完成進度計入合約期內之建築及工程合約收入。完成進度乃參考所承擔項目佔合約總價值之百分比計量。

根據香港財務報告準則第15號，建築及工程合約之收入由本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例（按投入法計量進度）確認。

於綜合損益表確認的累計收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。客戶累計支付的款項超過於綜合損益表確認的累計收入的差額確認為合約負債。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 綜合原則及權益會計法

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團對其有控制權之所有實體（包括結構性實體）。當本集團因參與實體而面臨或有權享有可變回報，且能夠透過其對實體活動指導的權力影響相關回報時，本集團控制著有關實體。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日悉數綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團的業務合併使用收購會計法入賬。

集團公司間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

於附屬公司業績及權益的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內分別列示。

於本公司資產負債表內，附屬公司投資乃按成本減去減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

(b) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力而並無控制或共同控制權之所有實體。通常情況本集團持有20%至50%表決權。於聯營公司之投資乃初步按成本確認後，以權益會計法（見下文(d)）入賬。

(c) 共同安排

根據香港財務報告準則第11號「共同安排」，於共同安排之投資分類為共同經營業務或合營企業。分類視乎各投資者於共同安排下之合約權利及責任，而非其法律架構。本集團擁有共同經營業務及合營企業。

(i) 共同經營業務

本集團對共同經營的資產、負債、收入及開支，以及其應佔的任何共同持有或產生的資產、負債、收入及開支確認直接權利，其已納入財務報表內的合適項目。共同經營業務的詳情載於附註21(g)。

(ii) 合營企業

合營企業權益乃於初步在綜合資產負債表內按成本確認後，使用權益法（見下文(d)）入賬。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 綜合原則及權益會計法 (續)

(d) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，並其後作出調整以在綜合損益表中確認本集團應佔的被投資公司的收購後溢利或虧損，以及在其他全面收入中確認本集團應佔的被投資公司的其他全面收入變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息均確認為投資賬面值扣減。

當本集團應佔權益入賬投資的虧損相等於或超過其於實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），本集團不會確認進一步虧損，惟其代表其他實體產生責任或作出付款則除外。

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益以本集團在該等實體的權益為限予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

權益入賬投資之賬面值根據附註2.10所述之政策進行減值測試。

(e) 擁有權權益變動

本集團視與非控制性權益進行而並無導致失去控制權之交易為與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控制性權益及非控制性權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司之相對權益。對非控制性權益之調整金額與已付或已收任何代價之間的任何差額在本公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而就一項投資終止綜合入賬或權益入賬時，於實體的任何保留權益重新計量至其公平值，賬面值的變動在綜合損益表中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，此公平值為初步賬面值。此外，先前已於其他全面收入確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能意味著先前於其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

如果於合營企業或聯營公司的擁有權權益減少但仍保留共同控制權或重大影響，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一部分重新分類至損益（如適用）。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)**2.4 外幣換算****(a) 功能及呈報貨幣**

本集團各家實體財務報表之項目按實體經營業務所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣港元(「港元」)呈列。

(b) 交易及結餘

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

外匯損益乃於綜合損益表「其他收入及(虧損)/收益淨額」內列賬。

(c) 集團公司

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

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

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

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 物業、廠房及設備

租賃土地分類為融資租賃，而所有其他物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本又能夠可靠計量之情況下，方計入該資產之賬面值或另行確認為資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值於被取代時終止確認。所有其他維修保養費用均於其產生報告期間在綜合損益表扣除。

於建設期間，有關在建工程之直接及間接成本（包括借貸成本）均資本化為該等資產之成本。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可作其擬定用途時開始折舊。折舊採用直線法按估計可使用年期分攤其成本（扣除其剩餘價值）計算，具體如下：

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

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期均作檢討，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2.10）。

出售產生之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合損益表中在「其他收入及（虧損）／收益淨額」內確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.6 投資物業

投資物業指物業可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資之物業。

投資物業是根據獨立合資格之測量師以有關各項物業的市值作出估值以公平價值入賬。土地及樓宇不分別估值。公平價值之變動於產生期間於綜合損益表確認。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算）於終止確認年度的綜合損益表內入賬。

2.7 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指土地租賃之不可退還租金付款。預付款於租賃期內按直線法攤銷。租賃土地及土地使用權攤銷於綜合損益表中確認。

2.8 無形資產

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

2.9 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於所收購公司的任何非控股權益金額及先前所持所收購公司股權在收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值的差額。商譽不可攤銷，但須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示其或減值，則會更頻密地進行檢討，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的收益及虧損包括與已出售實體有關之商譽賬面值。

商譽被分配至現金產生單位以作減值測試，且為分配至預期可從產生商譽之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位組別。因應內部管理而監察商譽在最低層次識別單位或單位組別。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 非金融資產的減值

商譽及無限定使用年期的無形資產毋需攤銷，惟須每年進行減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示其或減值，則會更頻密地進行檢討。其他資產如因某些事件或情況改變而顯示賬面值可能無法收回，亦須進行減值測試。若資產之賬面值超過其可收回金額，其超出部分將被確認為減值虧損。可收回金額指該資產之公平值減去出售成本及其使用價值之較高者。在評估減值時，各項資產將按其產生的基本獨立於其他資產或資產組別產生的現金流入的可單獨辨認現金流入的最低層次（現金產生單位）進行分組。商譽以外的非金融資產倘出現減值，則會於各報告期末檢討可否撥回減值。

2.11 投資及其他金融資產

(a) 自二零一八年四月一日起應用之會計政策

(i) 分類

自二零一八年四月一日起，本集團分類金融資產其後將按公平值（或透過其他全面收入或透過損益）計量及按攤銷成本計量。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量之資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收入。對於非持作買賣之權益工具投資，將取決於本集團在初步確認時是否作出不可撤銷之選擇而將其入賬為按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）之權益投資。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

正常買賣金融資產乃於買賣日期（即本集團承諾買賣有關資產當日）確認入賬。當收取金融資產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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)**2.11 投資及其他金融資產 (續)****(a) 自二零一八年四月一日起應用之會計政策 (續)****(iii) 計量**

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值加（倘並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產）直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產。按公平值計入損益計量之金融資產交易成本於綜合損益表支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本計量的金融資產。

倘持作收取合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入其他收入。任何終止確認時產生的收益或虧損直接於綜合損益表確認，並連同外匯收益及虧損於「其他收入及（虧損）/收益淨額」呈列。減值虧損於綜合損益表中之「行政開支」呈列。

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公平值收益及虧損，終止確認投資後，後續概無重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團收取付款權利確立時，該等投資之股息繼續於綜合損益表確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於綜合損益表內「其他收入及（虧損）/收益淨額」確認（如適用）。按公平值計入其他全面收入計量之權益投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公平值其他變動分開列報。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(a) 自二零一八年四月一日起應用之會計政策 (續)

(iv) 減值

自二零一八年四月一日起，對於按攤銷成本及按公平值計入其他全面收入計量的債務工具，本集團就其預期信貸虧損作出前瞻性評估。減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求預期整個存續期之虧損自初始確認應收款項時確認。

(b) 直至二零一八年三月三十一日應用之會計政策

(i) 分類

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但已選擇不重述比較資料。因此，所提供的比較資料繼續根據本集團過往的會計政策入賬。

直至二零一八年三月三十一日，本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產以及按公平值計入損益的金融資產。

分類視乎收購投資之目的而定。管理層會於初始確認時釐定其投資分類。

貸款及應收款項

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

可供出售金融資產

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

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣之金融資產。若收購金融資產之主要目的為於短期內出售，則會歸入此分類。除非指定作對沖用途，否則衍生工具亦分類為持作買賣。若資產預計將在12個月內予以結清，則此類資產列作流動資產；否則，列作非流動資產。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)**2.11 投資及其他金融資產 (續)****(b) 直至二零一八年三月三十一日應用之會計政策 (續)****(ii) 確認及計量**

正常買賣金融資產乃於買賣日期 (即本集團承諾買賣有關資產當日) 確認入賬。所有不按公平值計入損益之金融資產投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益之金融資產初步按公平值確認, 交易成本於綜合損益表支銷。當收取投資現金流之權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險和回報時, 則終止確認金融資產。按公平值計入損益之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。由於此等未上市金融資產之公平值未能可靠地計量, 可供出售金融資產隨後按成本列賬。

來自「按公平值計入損益之金融資產」類別之公平值變動之盈虧, 於產生期間在綜合損益表入賬。自按公平值計入損益之金融資產及可供出售金融資產產生之股息收入, 於本集團收取有關款項之權利確立時在綜合損益表確認為「其他收入及(虧損)/收益淨額」之一部分。

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

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

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。貸款及應收款項之減值測試於附註2.11(b)(iii)闡釋。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.11 投資及其他金融資產 (續)

(b) 直至二零一八年三月三十一日應用之會計政策 (續)

(iii) 減值

當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回全部款項時，即就貸款及應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能宣佈破產或進行財務重組，以及債務人未能還款或延遲還款，均顯示應收款項出現減值跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原本實際利率貼現之估計未來現金流現值二者之差額。撥備金額於綜合損益表「行政開支」內確認入賬。後續收回過往撇銷之金額乃於綜合損益表內計入「行政開支」。

2.12 抵銷金融工具

當本集團有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表呈報其淨額。

2.13 不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具

衍生工具起始時於衍生合約訂立之日按公平值確認，其後於現金報告期末按公平值重新計量。

不符合資格作對沖會計處理的衍生工具之公平值變動須立即於綜合損益表之「其他收入及(虧損)/收益淨額」確認。

倘對沖項目的剩餘到期日超過12個月，則衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債，倘對沖項目的剩餘到期日少於12個月，則分類為流動資產或負債。

2.14 存貨

存貨包括作銷售用途之建築材料及零件，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本按先入先出準則計算，包括全部購貨成本、轉換成本及將存貨運往現址及達致現時狀況所產生之其他成本。可變現淨值按日常業務之估計售價減預計銷售所需成本計算。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指在正常業務過程中銷售貨品或提供服務應收客戶的款項。貿易應收款項通常於30天至150天內到期結算，因此所有貿易應收款項均分類為流動資產。

貿易及其他應收款項會按無條件之代價金額作初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公平值進行初始確認。本集團持有之貿易及其他應收款項旨在收回合約現金流量，因此隨後以實際利率法按攤銷成本計量該等款項。有關本集團貿易及其他應收款項會計的進一步資料及有關本集團減值政策的說明請參閱附註2.11。

2.16 合約資產及合約負債

於與客戶訂立合約後，本集團獲得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶提供服務的履約義務。該等權利及履約義務共同產生資產淨值或負債淨額，取決於剩餘權利與履約義務之間的關係。倘剩餘權利超過剩餘履約義務，則合約屬於資產並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約義務超過剩餘權利，則合約屬於負債並確認為合約負債。

合約資產按與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的相同方法進行減值評估。

2.17 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下並可隨時轉換為可知現金金額且價值變動風險並不重大之其他短期高流通投資以及銀行透支。

2.18 應付供應商及分包承建商之款項

該等款項指財政年度結束前有關向本集團提供的貨品及服務而本集團仍未支付的負債。該等款項為無抵押。應付供應商及分包承建商款項列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。該等款項初步以其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.19 借貸

借貸初步按公平值扣除所涉及交易成本確認，其後按攤銷成本入賬。所得款項(扣減交易成本)與贖回價值間任何差額，於借貸期間以實際利率法在綜合損益表確認。

在融資很有可能部分或全部被提取的情況下，將為設立貸款融資支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無證據顯示該融資很有可能部分或全部被提取的情況下，該費用資本化作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團具無條件權利將負債償還期限延至報告期後最少十二個月，否則借貸列為流動負債。

2.20 借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產而直接產生之一般及特定借貸成本，於資產按規定竣工並預備作擬定用途或出售期間撥充資本。合資格資產乃需長時間準備作其擬定用途或出售的資產。

就特定借貸於等待合資格資產支出時之臨時投資賺取之投資收入，自合資格資本化之借貸成本中扣除。其他借貸成本於產生期內支銷。

2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為當期應課稅收入按各司法權區適用所得稅率之應付稅項，經暫時差額及未使用稅項虧損產生的遞延稅項資產及負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅開支以本公司及其附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或已實際頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋的情況評估報稅單的狀況，並於適當情況下按預計支付稅務機關之金額計提撥備。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 即期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅

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計提撥備。然而，倘遞延稅項負債因首次確認商譽產生，則不予入賬。倘遞延所得稅乃產生自首次確認非業務合併交易所涉及的資產或負債，而所進行交易在當時並不影響會計或應課稅溢利或虧損時，則不予入賬。遞延所得稅採用報告期末已頒佈或已實際頒佈並預期當相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清還時適用之稅率（及稅法）計算。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設物業將透過出售完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來有可能動用應課稅金額可抵銷此暫時差額及虧損時予以確認。

對於本公司能夠控制暫時差額轉回時間且在可預見的未來差額很可能不會轉回的境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額，不予確認遞延稅項負債與資產。

倘有法定可執行權利容許即期稅項資產與負債互相抵銷，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，則遞延稅資產與負債可互相抵銷。倘實體有法定可執行權利抵銷並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債時，即期稅項資產與稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收入確認的項目有關或與直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，該稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有之法定或推定責任，而履行該責任可能出現資源流出，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。

撥備按管理層對於報告期末結清現有債務所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映現時市場對金錢的時間值以及有關負債所涉特定風險的評估的稅前利率。隨時間增加的撥備確認為利息開支。

2.23 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

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

僱員之病假及產假於休假時方予確認。

(ii) 退休福利責任

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

(iii) 可享有之花紅

當本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時，本集團方會確認花紅之責任及開支。花紅責任預期於十二個月內支付，並按支付時預期應付的數額計算。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 收入確認

本集團確認以下不同類型的收入：

(i) 建築及機電安裝 – 合約收入

單一合約之收入根據項目進度確認。本集團根據完全滿足達致履約責任之進度確認收入，履約責任乃根據實體之工作或履行履約責任之投入（例如消耗之資源、勞力工時之投入及所產生之成本）相對於履行履約責任之預期總投入計量。

不同客戶的付款條款因不同項目而異。本集團不打算為客戶提供融資，本集團努力收回應收款項，並及時監控信貸風險。

倘合約客戶批准變更合約範圍及／或價格，則本集團會進行修改。當修改創造或改變客戶對合約的可執行權利及義務時，合約修改獲批准。倘客戶已批准範圍變動，但尚未釐定相應價格變動，本集團將合約價格變動作為可變代價估計。

可變代價估計金額將僅在確認的累計收入金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉之情況下，方會納入合約價格中。

由於需履行完成履約責任，本集團於提供服務前收取客戶不可退還的預付款項錄作合約負債。合約負債於向客戶提供相關服務的期間確認為收入。

(ii) 建築材料供應 – 銷售貨品

收入於貨品的控制權已轉移至客戶時確認，即貨品出售予客戶，我們並無尚未履行的義務影響客戶對貨品的驗收，客戶已取得貨品的實際擁有權或合法所有權，及本集團現時有權收取付款時。本集團於該等交易中控制產品，因此本集團為主事人，並以總額基準確認收入。本集團並不提供任何銷售相關的保證。根據本集團的標準合約條款，客戶無權退貨。

(iii) 物業投資 – 經營租賃租金收入

經營租賃租金收入按直線法於相關租賃年期內確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.24 收入確認 (續)

(iv) 酒店營運 – 客房租賃及其他配套服務收入

來自客房租賃及其他配套服務的酒店收入於酒店住宿服務轉移至客戶的報告期間隨時間確認。

(v) 物業銷售 – 銷售貨品

發展中物業預售收入於資產之控制權轉讓予客戶時確認。收入於客戶取得已竣工物業控制權及合法所有權之某一時點確認。出售已竣工物業之收入確認時間，將於相關物業在控制權轉讓模式下合法轉讓予客戶時確認。本集團目前向客戶提供不同付款計劃，當該合約存在重大財務部分時，交易價格及出售物業之收入金額將予以調整。為取得預售物業合約而產生之若干成本如符合根據香港財務報告準則第15號將予以資本化，並與相關合約之收入對比。

2.25 利息收入

按攤銷成本計量的金融資產利息收入以實際利率法計算並於綜合全面收入表的財務收入中確認。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面淨值（減去損失撥備後）計算。

2.26 租賃

若本集團擁有物業、廠房及設備租賃所有權的絕大部分風險及回報，則歸類為融資租賃。

融資租賃於租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租金之現值中之較低者進行資本化。每項租金款額分為負債及財務費用。在扣除財務費用後，相應之租金責任計入長期應付款項。財務費用之利息部分於租賃年期內自綜合損益表扣除，使各期負債餘額承擔固定定期利率。根據融資租賃持有之資產按資產之可使用年期與租期兩者中較短者計提折舊。

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列為經營租賃。經營租賃之租金（扣除自出租人所給予之任何優惠）在租賃期內以直線法在綜合損益表支銷。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.27 待售發展中物業及已落成待售物業

待售發展中物業

待售發展中物業包括租賃土地、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及於發展期間產生的專業費用。待售發展中物業以成本和可變現淨值(以較低者為準)列值。

於落成後，預定出售的已落成物業分類為「已落成待售物業」。

因相關物業發展項目預期於正常經營週期內落成並擬作出售之用，故待售發展中物業分類為流動資產。

於物業的合法所有權轉移前所售物業收取的按金及分期付款乃計入流動負債下來自銷售物業的已收按金。

已落成待售物業

已落成待售物業原來於待售發展中物業重新分類並以分類當日物業賬面值計算。於年末仍未售出的物業，按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。

可變現淨值指由管理層按普遍市況估計之售價減去出售物業所產生之成本。

3 財務風險管理

3.1 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(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理項目專注於金融市場的不可預測因素，致力減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由本集團管理層在審核委員會的監督下進行。本集團管理層識別、評估及管理本集團個別經營單位之重大財務風險。審核委員會為整體風險管理提供指導。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港、澳門、新加坡及中國內地經營。本集團內實體面臨來自未來商業交易及以並非該等實體功能貨幣計值之貨幣資產及負債的外匯風險。

倘於二零一九年三月三十一日，人民幣(「人民幣」)兌換港元上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，本集團年內溢利應增加／減少約6,157,000港元(二零一八年：26,166,000港元)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 現金流量利率風險

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

本集團透過維持低水平之借貸及融資租賃承擔以管理其利率風險。

倘於二零一九年三月三十一日利率上升／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17,828,000港元（二零一八年：17,494,000港元），主要乃由於浮息借貸之利息開支（扣除現金存款利息收入增加／減少）增加／減少。

(b) 信貸風險

信貸風險按集團基準管理。信貸風險主要源自應收賬項、合約資產、應收按揭貸款、按金及其他應收款項、應收聯營公司、合營企業及共同經營業務款項、銀行存款以及客戶之信貸風險。本集團之最高信貸風險為此等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，管理層定期檢討各個別貿易應收款項及其他應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。

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

(i) 金融資產減值

應收賬項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，並就所有應收賬項於整個存續期的預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，本集團根據客戶賬戶的性質及分估信貸風險特徵將其應收賬項及合約資產分類。

預期虧損率乃根據歷史虧損率經過調整以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素的資料，而該等因素影響客戶結算應收款項的能力。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(i) 金融資產減值 (續)

	加權平均 整個存續期之 預期信貸 虧損比率	應收賬項及合約資產		
		賬面 總值 千港元	整個存續期之 預期信貸虧損 千港元	賬面 淨值 千港元
於二零一九年三月三十一日				
未逾期	0%	1,468,767	-	1,468,767
逾期1至30日	0%	16,682	-	16,682
逾期31至90日	3%	12,904	(330)	12,574
逾期91至180日	2%	15,589	(295)	15,294
逾期180日以上	78%	79,065	(61,623)	17,442
總計		1,593,007	(62,248)	1,530,759
於二零一八年四月一日				
未逾期	0%	1,476,290	-	1,476,290
逾期1至30日	0%	21,441	-	21,441
逾期31至90日	2%	17,855	(311)	17,544
逾期91至180日	7%	10,559	(712)	9,847
逾期180日以上	65%	98,133	(63,782)	34,351
總計		1,624,278	(64,805)	1,559,473

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(i) 金融資產減值 (續)

應收按揭貸款、按金及其他應收款項、應收聯營公司、合營企業及共同經營業務款項

於二零一九年三月三十一日，除其他應收款項14,382,000港元(二零一八年：10,980,000港元)外，所有該等金融資產均被視為信貸風險較低，因此已確認的減值撥備僅限於12個月預期虧損。當金融資產違約風險較低且發行人具備較強能力可在短期內履行合約現金流量義務時，管理層認為該等金融資產信貸風險較低。本集團已評估該等應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大，因此年內並無確認虧損準備撥備。

請參閱附註2.2了解於二零一八年三月三十一日的應收賬項減值撥備與於二零一八年四月一日的年初減值撥備的對賬。

(c) 流動資金風險

為保持融資之靈活性，本集團自不同銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零一九年及二零一八年三月三十一日有銀行借貸，以撥付其營運所需資金。

管理層以預期現金流量為基準，監控本集團流動資金儲備之滾動預測(包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物)。

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入本集團庫務部。本集團庫務部將盈餘現金投資於定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。於二零一九年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款836,838,000港元(二零一八年：781,757,000港元)及預期可於未來十二個月內產生現金流入之應收賬項783,573,000港元(二零一八年：802,263,000港元)，以管理流動資金風險。

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年後 千港元
於二零一九年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	796,761	-	-	-
長期借貸及其利息	469,961	137,516	1,059,621	-
融資租賃承擔及其利息	794	303	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	281,868	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	422,209	54,644	25,256	-
衍生金融負債	137	-	-	-
應付共同經營業務款項	2,799	-	-	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	29,328	-	-	-
於二零一八年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	889,207	-	-	-
長期借貸及其利息	163,516	444,204	854,926	-
融資租賃承擔及其利息	4,202	68	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	321,929	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	541,944	53,797	2,021	7,135
應付共同經營業務款項	2,799	-	-	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	23,932	-	-	-

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目標為維持本集團繼續持續經營業務之能力，為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，同時維持最佳資本結構，以減少資金成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整派付股東之股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團按負債資產比率基準監控資本。有關比率按債務淨額除資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表所示即期及非即期借貸）減現金及銀行結餘計算。資本總額按權益加債務淨額計算。

本集團之策略為維持最低水平之負債資產比率。於二零一九年及二零一八年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸總額 (附註29)	2,339,407	2,247,561
減：現金及銀行結餘 (附註24)	(836,838)	(781,757)
債務淨額	1,502,569	1,465,804
權益總額	1,383,359	1,479,568
資本總額	2,885,928	2,945,372
負債資產比率	0.52	0.50

於往年及年內本集團債務淨額主要是由一般營運及投資活動所致，包括收購物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業（附註14、15及17）。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計

(a) 公平值層級

下表按計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析按公平值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債在交投活躍市場的報價 (未經調整) (第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入數據，可為直接 (即例如價格) 或間接 (即源自價格) (第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據 (即非可觀察輸入數據) (第3層)。

下表呈列本集團於二零一九年及二零一八年三月三十一日按公平值計量的金融資產及負債。有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註15。

	於二零一九年三月三十一日			
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
按公平值計入其他全面收入 之金融資產	-	-	12,200	12,200
負債				
衍生金融工具	-	137	-	137
	於二零一八年三月三十一日			
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
可供出售金融資產	-	-	11,800	11,800

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

(a) 公平值層級 (續)

本集團之政策乃於導致轉撥的事件發生或情況改變當日，確認於公平值層級之間的轉入及轉出。

第1層、第2層及第3層公平值層級分類之間並無轉撥。

年內估值方法並無重大變動。

第1層： 在活躍市場（如公開買賣衍生工具及股本證券）買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層： 並非於活躍市場（如場外衍生工具）買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層： 如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券即屬此情況。

(b) 使用重大不可觀察輸入數據 (第3層) 之公平值計量

下表呈列截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度第3層項目之變動：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股本證券		
年初	11,800	11,800
添置	400	—
年終	12,200	11,800

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃按過往經驗及包括相信在當時情況下預期合理發生的未來事宜等其他因素持續評估。

本集團就未來事項作出估計及假設。顧名思義，所得出會計估計甚少與相關實際結果相同。存在導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險之估計與假設討論如下。

(a) 建築工程進度

本集團根據單一建築工程（包括機電安裝）合約之履約責任完全滿足進度確認收入。進度取決於實體之工作或履行履約責任之投入（例如消耗之資源、勞力工時之投入及所產生之成本）相對於履行履約責任之預期總投入。管理層對迄今為止發生之成本及預算成本之估計主要基於內部數量測量師編製之建設預算及實際成本報告（如適用）。管理層亦根據進度及預算收入估算合約工作之相應收入。由於在建築合約中開展之活動之性質，訂立合約活動之日期及活動完成之日期通常屬於不同之會計期間。隨著合約進行，本集團定期覆核及修訂每項建築合約編製之預算中合約收入及合約成本之估計。

(b) 建築工程虧損撥備估計

本集團管理層根據就建築工程編撰之管理預算，估計建築工程之虧損撥備數額。預算建築工程收入乃根據相關合約所載條款而定。預算建築工程成本主要包括分包費用及材料成本，由管理層按所涉及主要承包商、供應商及賣方提供的報價以及管理層的經驗而釐定。管理層利用檢討實際款項定期檢討管理預算。與管理層之預算比較，或會有重大差異及影響建築合約之虧損撥備金額之項目，包括材料、員工成本、項目變動及申索金額之估計或所產生之實際成本變動。

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料

(a) 收入的區分

本集團主要從事樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
建築	3,922,573	3,973,477
機電安裝	1,227,978	1,426,825
建築材料供應	152,911	111,959
物業投資及發展	135,724	2,723
酒店營運	121,464	109,620
其他	57,428	29,334
	5,618,078	5,653,938

(b) 分部資料

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團來自客戶合約之收入乃隨著時間而確認（包括建築、機電安裝、酒店營運及其他），惟建築材料供應收入152,911,000港元、物業銷售收入132,716,000港元及其他收入50,408,000港元則按照某一時間點確認。其他來源收入（租金收入）為3,008,000港元。

主要營運決策者已被確定為執行董事。根據本集團提交予執行董事（由其負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定）之內部財務報告，應報告之經營分部如下：

- 建築 – 樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程
- 機電安裝 – 提供電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務以及環保工程服務
- 建築材料供應 – 建築及樓宇材料供應
- 物業投資及發展
- 酒店營運

本集團其他業務主要包括電腦軟件開發及建築設計及工程服務，由於規模有限，故並無獨立呈報。

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築 材料供應 千港元	物業投資 及發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一九年三月三十一日止年度							
總銷售	3,956,836	1,800,347	406,722	135,724	121,464	158,762	6,579,855
分部間銷售	(34,263)	(572,369)	(253,811)	-	-	(101,334)	(961,777)
外部銷售	3,922,573	1,227,978	152,911	135,724	121,464	57,428	5,618,078
分部業績	17,893	34,792	(9,577)	11,972	32,001	(18,476)	68,605
應佔聯營公司之溢利	-	58	-	-	-	-	58
應佔合營企業之虧損	-	-	(3,087)	-	-	-	(3,087)
	17,893	34,850	(12,664)	11,972	32,001	(18,476)	65,576
未分配收入							4,260
財務費用							(29,474)
除所得稅前溢利							40,362
所得稅開支							(9,954)
年內溢利							30,408
於二零一九年三月三十一日							
分部資產	1,945,253	769,100	804,053	659,058	555,194	184,431	4,917,089
於聯營公司之權益	-	1,204	-	-	-	25	1,229
於合營企業之權益	-	-	87,577	-	-	-	87,577
未分配資產							36,531
總資產							5,042,426
分部負債	(604,959)	(618,843)	(39,945)	(23,855)	(9,756)	(6,789)	(1,304,147)
銀行貸款							(2,338,341)
合營企業承擔	-	-	(1,609)	-	-	-	(1,609)
未分配負債							(14,970)
總負債							(3,659,067)
截至二零一九年三月三十一日止年度							
資本開支	10,300	2,436	26,698	671	1,991	1,188	43,284
折舊	9,293	4,216	40,643	7	21,789	19,441	95,389
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,957	-	-	-	2,013
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益淨額	-	-	-	(2,329)	-	-	(2,329)
其他非現金開支淨額	-	-	-	-	-	-	137

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築 材料供應 千港元	物業投資 及發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一八年三月三十一日止年度							
總銷售	4,017,214	2,082,119	480,567	2,723	109,620	123,476	6,815,719
分部間銷售	(43,737)	(655,294)	(368,608)	-	-	(94,142)	(1,161,781)
外部銷售	3,973,477	1,426,825	111,959	2,723	109,620	29,334	5,653,938
分部業績	(7,046)	14,569	46,897	1,807	27,051	(11,363)	71,915
應佔聯營公司之虧損	-	(8)	-	-	-	-	(8)
應佔合營企業之虧損	-	-	(202)	-	-	-	(202)
	(7,046)	14,561	46,695	1,807	27,051	(11,363)	71,705
未分配收入							6,207
財務費用							(27,048)
除所得稅前溢利							50,864
所得稅抵免							1,833
年內溢利							52,697
於二零一八年三月三十一日							
分部資產	1,921,254	781,250	890,633	737,532	574,601	148,291	5,053,561
於聯營公司之權益	-	1,260	-	-	-	25	1,285
於合營企業之權益	-	-	8,330	-	-	-	8,330
未分配資產							26,168
總資產							5,089,344
分部負債	(627,653)	(603,810)	(54,136)	(48,253)	(9,793)	(5,954)	(1,349,599)
銀行貸款							(2,243,369)
合營企業承擔	-	-	(1,558)	-	-	-	(1,558)
未分配負債							(15,250)
總負債							(3,609,776)
截至二零一八年三月三十一日止年度							
資本開支	24,294	1,742	88,911	268	1,840	1,581	118,636
折舊	11,998	4,804	33,458	10	21,329	22,697	94,296
攤銷租賃土地及土地使用權	56	-	1,923	-	-	-	1,979
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值收益淨額	-	-	-	(2,432)	-	-	(2,432)

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

(b) 分部資料 (續)

按地理區域劃分的收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	5,455,148	5,367,945
非香港	162,930	285,993
	5,618,078	5,653,938

收入約3,478,871,000港元(二零一八年：3,637,902,000港元)來自兩名(二零一八年：兩名)各自佔總收入10%或以上的主要客戶。

按地理區域劃分的非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	878,555	896,844
非香港	737,581	732,460
	1,616,136	1,629,304

綜合財務報表附註

6 其他收入及(虧損)/收益淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	4,737	5,775
來自分包承建商的利息收入	13,709	8,749
來自按公平值計入其他全面收入之金融資產的股息收入	1,200	–
來自合營企業及共同經營業務的管理服務收入	219	40
雜項收入	13,785	11,042
	33,650	25,606
其他(虧損)/收益淨額		
出售共同經營業務之收益	–	45,616
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(71)	192
出售投資物業之虧損	(65)	–
投資物業公平值收益淨額(附註15)	2,329	2,432
匯兌(虧損)/收益淨額	(9,723)	66,812
	(7,530)	115,052
	26,120	140,658

綜合財務報表附註

7 按性質劃分之開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建築成本	3,931,566	4,112,335
已售存貨成本	240,376	325,961
已售物業成本	115,400	—
員工成本(不包括董事酬金)(附註13)	945,489	923,248
董事酬金(附註40)	23,280	21,121
折舊(附註14)		
自置物業、廠房及設備	92,940	88,607
租賃物業、廠房及設備	2,449	5,689
	95,389	94,296
經營租賃之租金		
土地及樓宇	13,078	11,113
其他設備	49,757	70,965
	62,835	82,078
攤銷租賃土地及土地使用權(附註16)	2,013	1,979
攤銷無形資產(附註18)	1,056	1,056
應收賬項虧損撥備變動	(2,495)	(1,756)
其他應收款項虧損撥備變動	3,683	3,476
存貨(撥備撥回)/撥備	(619)	234
核數師酬金		
— 審計服務	5,073	5,637
— 非審計服務	799	495
由投資物業產生之直接營運開支		
— 產生租金收入	506	382
— 不產生租金收入	45	29
銷售及分銷成本	26,724	17,813
其他	120,213	128,090
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及其他營運開支總額	5,571,333	5,716,474

綜合財務報表附註

8 董事及高層管理人員之酬金

(a) 五名最高薪酬人士

在本年度本集團五名最高薪酬人士中，四名（二零一八年：四名）為董事，彼等之酬金已在附註40分析中反映。於二零一九年已付及應付其餘一名（二零一八年：一名）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金	1,846	1,760
花紅	745	725
退休福利	85	81
	2,676	2,566

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1

(b) 截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高級管理層（不包括董事）薪酬組別

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
1,500,001港元至2,000,000港元	4	4
2,000,001港元至2,500,000港元	4	4
	8	8

綜合財務報表附註

9 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
透支及短期銀行貸款之利息	29,080	26,053
長期銀行貸款之利息	39,695	27,240
融資租賃付款之利息部分	84	290
所產生總借貸成本	68,859	53,583
減：歸類為建築成本之款額	(27,535)	(18,729)
撥充至在建工程之資本	(2,322)	(1,765)
撥充至待售發展中物業之資本	(9,528)	(6,041)
	29,474	27,048

截至二零一九年三月三十一日止年度，釐定撥充至在建工程及待售發展中物業資本之借貸成本適用年利率為2.8厘至3.2厘（二零一八年：2.1厘至2.2厘）。

10 所得稅開支／（抵免）

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅本年度撥備	11,501	3,715
海外稅項本年度撥備	1,265	117
過往年度超額撥備	(900)	(1,345)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅（附註30）	(1,912)	(4,320)
	9,954	(1,833)

香港利得稅按年度估計應課稅溢利按適用稅率8.25%及16.5%（二零一八年：16.5%）計算。根據二零一八年三月二十九日推出的利得稅兩級制，首2百萬港元應課稅溢利的香港利得稅稅率為8.25%。超過2百萬港元的應課稅溢利之稅率為16.5%。

海外溢利之稅項乃根據年內之估計應課稅溢利，按本集團業務所在國家之現行稅率計算。

於中國營運的附屬公司須按企業所得稅率25%（二零一八年：25%）繳稅。於澳門成立的附屬公司及分支公司，年內須按澳門利得稅率12%繳稅（二零一八年：12%）。

綜合財務報表附註

10 所得稅開支／(抵免)(續)

本集團除所得稅前溢利之稅項開支與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	40,362	50,864
應佔聯營公司及合營企業之虧損	3,029	210
	43,391	51,074
按稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 計算	7,160	8,427
其他國家不同稅率之影響	(5,421)	3,752
毋須課稅之收入	(837)	(2,153)
不可扣稅之支出	3,811	186
未確認之暫時差額	(1,172)	(151)
未確認之稅項虧損	18,710	17,214
確認前期未被確認之稅項虧損	-	(440)
使用前期未被確認之稅項虧損	(11,336)	(27,323)
過往年度超額撥備	(900)	(1,345)
其他	(61)	-
所得稅開支／(抵免)	9,954	(1,833)

綜合財務報表附註

11 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內已派付中期股息		
中期 – 普通股每股1.50港仙(二零一八年：1.50港仙)	6,571	6,571
擬派付末期股息		
末期 – 普通股每股1.50港仙(二零一八年：1.50港仙)	6,571	6,571
	13,142	13,142

於二零一九年六月二十六日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股1.50港仙(二零一八年：1.50港仙)，合共6,571,000港元(二零一八年：6,571,000港元)。

12 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按如下方式計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利淨額	30,087	52,535
	二零一九年	二零一八年
年內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600
每股基本盈利	6.87港仙	11.99港仙

由於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之已發行股份，故該等年度之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

13 員工成本(不包括董事酬金)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、工資及花紅	893,842	875,950
未動用年假撥回	(371)	(556)
長期服務金及退休金成本	50,599	47,606
離職福利	1,419	248
	945,489	923,248

綜合財務報表附註

14 物業、廠房及設備

	租賃土地		租賃物業		傢俬、裝置 及辦公室		在建工程	總計
	酒店物業 千港元	及樓宇 千港元	裝修 千港元	廠房及機器 千港元	設備 千港元	汽車 千港元		
截至二零一八年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	477,455	352,275	99,683	137,280	26,332	17,088	97,561	1,207,674
添置	-	13,514	3,101	51,342	6,364	4,491	39,556	118,368
出售	-	-	-	(715)	(205)	(523)	-	(1,443)
轉撥	-	68,784	-	-	-	-	(68,784)	-
折舊(附註7)	(2,954)	(18,312)	(19,141)	(36,568)	(10,852)	(6,469)	-	(94,296)
貨幣匯兌差額	-	33,692	312	6,825	507	398	9,015	50,749
年終賬面淨值	474,501	449,953	83,955	158,164	22,146	14,985	77,348	1,281,052
於二零一八年三月三十一日								
成本值	490,993	543,998	190,988	370,177	152,472	66,315	77,348	1,892,291
累計折舊	(16,492)	(94,045)	(107,033)	(212,013)	(130,326)	(51,330)	-	(611,239)
賬面淨值	474,501	449,953	83,955	158,164	22,146	14,985	77,348	1,281,052
截至二零一九年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	474,501	449,953	83,955	158,164	22,146	14,985	77,348	1,281,052
添置	-	-	1,035	18,232	11,509	4,264	7,573	42,613
出售	-	-	-	(509)	(427)	(189)	-	(1,125)
轉撥至投資物業(附註(a)及15)	-	(750)	(321)	-	-	-	-	(1,071)
折舊(附註7)	(2,954)	(20,828)	(18,724)	(37,738)	(9,316)	(5,829)	-	(95,389)
貨幣匯兌差額	-	(24,521)	(190)	(4,299)	(331)	(269)	(5,469)	(35,079)
年終賬面淨值	471,547	403,854	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,191,001
於二零一九年三月三十一日								
成本值	490,993	513,729	190,986	380,340	150,122	64,611	79,452	1,870,233
累計折舊	(19,446)	(109,875)	(125,231)	(246,490)	(126,541)	(51,649)	-	(679,232)
賬面淨值	471,547	403,854	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,191,001

附註(a)：截至二零一九年三月三十一日止年度，因物業用途變更，物業1,071,000港元已重新分類至投資物業。

綜合財務報表附註

14 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
廠房及機器	-	205
汽車	2,076	7,236
	2,076	7,441

(b) 賬面淨值為536,998,000港元(二零一八年：543,076,000港元)之物業、廠房及設備已作為本集團銀行融資之抵押品(附註29及36(d))。

15 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	234,577	228,075
添置	671	268
來自物業、廠房及設備的轉移(附註14)	1,071	-
來自租賃土地及土地使用權的轉移(附註16)	1,634	-
由物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉移時的公平值收益	13,795	-
出售	(9,951)	-
在綜合損益表中計入的公平值收益淨額(附註6)	2,329	2,432
貨幣匯兌差額	(2,164)	3,802
年終	241,962	234,577

估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於二零一九年及二零一八年三月三十一日之公平值乃根據獨立估值師進行之估值釐定。位於香港及澳門之投資物業已於二零一九年三月三十一日由獨立合資格物業估值師仲量聯行有限公司進行估值。位於新加坡之投資物業已於二零一九年三月三十一日由獨立合資格物業估值師行Savills (Singapore) Pte. Ltd.進行估值。估值符合國際估值標準委員會頒佈之國際估值標準及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，乃採用直接比較法進行。

綜合財務報表附註

15 投資物業（續）

使用主要不可觀察數據所作公平值計量

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

本集團之政策為於導致轉撥之事件或情況變動發生當日確認公平值計量之間之轉撥。

使用主要不可觀察數據對本集團主要投資物業所作公平值計量之資料

位置	類型	公平值		估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據與公平值的關係
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元			
新加坡	住宅單位／ 零售商舖	41,762	53,877	直接比較法	可比較售價－每平方呎1,358新加坡元至2,581新加坡元（二零一八年：每平方呎1,656新加坡元至1,943新加坡元）	可比較售價越高，公平值越高
香港	住宅單位／ 零售商舖	183,700	180,700	直接比較法	可比較售價－每平方呎9,783港元至56,045港元（二零一八年：每平方呎7,647港元至58,878港元）	可比較售價越高，公平值越高
澳門	商業單位	16,500	-	直接比較法	可比較售價－每平方呎9,404港元至11,559港元（二零一八年：零）	可比較售價越高，公平值越高
		241,962	234,577			

投資物業184,362,000港元（二零一八年：167,801,000港元）已作為本集團銀行貸款之抵押品（附註29及36(d)）。

綜合財務報表附註

16 租賃土地及土地使用權

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	76,701	71,233
攤銷 (附註7)	(2,013)	(1,979)
轉撥至投資物業 (附註(a)及15)	(1,634)	-
貨幣匯兌差額	(4,990)	7,447
年終	68,064	76,701

本集團的租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃款項。於二零一八年三月三十一日，賬面總淨值1,690,000港元之租賃土地及土地使用權已作為本集團銀行融資之抵押品 (附註36(d))。

附註(a)：截至二零一九年三月三十一日止年度，由於租賃土地用途變動，1,634,000港元之租賃土地已被重新分類至投資物業。

17 待售發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	305,444	266,481
添置	50,339	38,963
年終	355,783	305,444

待售發展中物業355,783,000港元 (二零一八年：305,444,000港元) 之金額作為本集團銀行貸款之抵押品 (附註29及36(d))。

綜合財務報表附註

18 商譽及無形資產

	商譽 千港元	無形資產 千港元	總計 千港元
截至二零一八年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	12,510	28,415
攤銷 (附註7)	–	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	11,454	27,359
於二零一八年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	–	(10,383)	(10,383)
賬面淨值	15,905	11,454	27,359
截至二零一九年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	15,905	11,454	27,359
攤銷 (附註7)	–	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	10,398	26,303
於二零一九年三月三十一日			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	–	(11,439)	(11,439)
賬面淨值	15,905	10,398	26,303

綜合財務報表附註

18 商譽及無形資產（續）

- (a) 收購盈電工程有限公司集團（「盈電」）產生之商譽乃根據經營分部分配至盈電之已識別現金產生單位。

就商譽減值評估而言，現金產生單位之可收回金額以使用價值計算為基礎釐定。此項計算使用按照三個年度期間之財務預算所編製之現金流量預測，而超過三個年度期間之現金流量則使用估計增長率推算，估計增長率不高於現金產生單位之長期平均增長率。

使用價值計算所採用之主要假設包括：

- (i) 毛利率介乎每年5%至6%（二零一八年：5%至6%）；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%（二零一八年：1%至2%）；及
- (iii) 貼現率每年9%（二零一八年：9%）。

管理層根據過往表現及對市場發展之展望釐定預算之毛利率。

- (b) 無形資產主要與盈電之客戶關係相關。本集團與長期客戶（包括多個政府部門及建造業之主要營運商）就提供機電安裝服務訂立協議，並預期日後繼續與這些長期客戶作業務往來。

綜合財務報表附註

19 附屬公司

以下為於二零一九年三月三十一日之主要附屬公司一覽表：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
Bellaglade Company Limited	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
Best Fortune Investment Limited	香港	5,000,000港元	物業投資	-	100%	100%
City Hope Limited	英屬處女 群島/香港	10美元	物業投資	-	90%	90%
德英投資有限公司	香港	2港元	融資服務	-	100%	100%
Global Virtual Design and Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
環球模擬設計及建造有限公司	香港	1港元	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
Global Virtual Design and Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	10,000令吉	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
Grace Top Investment Limited	香港	1港元	物業持有	-	100%	100%
廣東粵安盈電機工程有限公司	中國內地	人民幣3,204,836元	工程服務	-	100%	100%
恒創(亞洲)有限公司	香港	1港元	物業投資	-	60%	60%
創景建築師事務所有限公司	香港	1港元	建築設計及工程服務	-	100%	100%
利雅主題裝飾藝術有限公司	香港	1港元	主題裝飾	-	100%	100%
信盈企業有限公司	香港	2港元	物業投資	-	100%	100%
盈電(中國)有限公司	香港	13,800,000港元	機電工程服務及投資控股	-	100%	100%

綜合財務報表附註

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	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
盈電屋宇服務(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	屋宇設備系統之設計、安裝及保養維修服務	-	100%	100%
盈電工程有限公司	香港	50,000,000港元	電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務及環保工程服務及投資控股	100%	-	100%
盈電機電工程有限公司	香港	2,000,000港元	機電工程服務	-	100%	100%
盈電環保能源有限公司	香港	1港元	開發環保相關軟件及程式	-	100%	100%
盈電環保科技有限公司	香港	1港元	從事能源優化方案及環保業務	-	100%	100%
Rich Asia Management Limited	香港	1港元	物業發展	-	100%	100%
慶標有限公司	香港	6,000港元	物業投資	-	100%	100%
天成化工有限公司	香港	1,000,000港元	污水處理服務	-	100%	100%
VHSoft Technologies (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	電腦軟件開發	-	100%	100%
緯衡科技有限公司	香港	2港元	電腦軟件開發	-	100%	100%
有利承造裝修有限公司	香港	100,000港元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
有利建材貿易有限公司	香港	2港元	建築材料貿易	-	100%	100%

綜合財務報表附註

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	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
有利建築(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門幣	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	37,000,000新加坡元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
有利建築有限公司	香港	236,000,000港元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%
有利營造管理有限公司	香港	2港元	項目管理及顧問服務	-	100%	100%
有利幕牆工程有限公司	香港	25,000,000港元	安裝幕牆	-	100%	100%
Yau Lee Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	50,000新加坡元	物業及投資控股	-	100%	100%
有利興建材有限公司	香港	1港元	建築材料貿易	-	100%	100%
Yau Lee Hotel Limited	香港	2港元	酒店管理	-	100%	100%
有利創新科技有限公司	香港	2港元	專利權牌照	-	100%	100%
Yau Lee Investment Limited	庫克群島/香港	100美元	投資控股	100%	-	100%
有利華建築預制件有限公司	香港	10,000,000港元	銷售預制件	-	100%	100%
有利華建築預制件技術(福州)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華建築預制件技術(洛陽)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%

綜合財務報表附註

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	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
有利華建築預制件技術(南京)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華建築預制件技術(深圳)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華建築預制件技術(武漢)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華建築預制件技術(宜昌)有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華技術發展有限公司	香港	10,000港元	投資控股	-	100%	100%
有利華建材(惠州)有限公司	中國內地	255,000,000港元	生產預制件及建築材料	-	100%	100%
有利華建築產業化科技(深圳)有限公司	中國內地	1,000,000港元	銷售預制件	-	100%	100%
有利華建築產業文化(深圳)有限公司	中國內地	10,000港元	書籍銷售及提供培訓	-	100%	100%
有利華建築預制件(深圳)有限公司	中國內地	21,000,000港元	生產預制件	-	100%	100%
全球模擬設計與建造(深圳)有限公司	中國內地	1,000,000港元	提供建築資訊模型系統及其他模擬設計及建造服務	-	100%	100%
利盈電機工程(上海)有限公司	中國內地	13,920,000美元	工程服務	-	100%	100%
利華泰建材貿易(深圳)有限公司	中國內地	2,100,000港元	建築材料貿易	-	100%	100%
盈電環保節能科技(廣州)有限公司	中國內地	人民幣1,500,000元	銷售環保技術產品	-	100%	100%
緯衡浩建科技(深圳)有限公司	中國內地	3,000,000港元	電腦軟件開發	-	100%	100%

綜合財務報表附註

20 聯營公司

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	1,285	1,407
應佔溢利／(虧損)	58	(8)
股息	(114)	(114)
年終	1,229	1,285
應收聯營公司款項	114	114

(a) 於二零一九年及二零一八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	所持權益	
			二零一九年	二零一八年
岩崎電氣(香港)有限公司 (「岩崎電氣」)(附註(b))	2,000,000港元	香港	38%	38%

本集團概無就該聯營公司的權益承擔之或然負債。

(b) 岩崎電氣由本集團擁有38%權益，從事電燈泡、照明裝置及相關產品貿易。

(c) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

綜合財務報表附註

21 共同安排

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於合營企業之投資		
年初	8,330	–
添置	82,283	8,485
應佔虧損	(3,036)	(155)
年終	87,577	8,330
合營企業承擔		
年初	(1,558)	(1,511)
應佔虧損	(51)	(47)
年終	(1,609)	(1,558)
應收合營企業款項 (附註(h))	3,071	2,924
應收共同經營業務款項 (附註(h))	32,478	27,173
	35,549	30,097
應付共同經營業務款項 (附註(h))	(2,799)	(2,799)
應付其他共同經營業務夥伴款項 (附註(h))	(29,328)	(23,932)

綜合財務報表附註

21 共同安排 (續)

(a) 以下為於二零一九年及二零一八年三月三十一日之主要合營企業一覽表：

名稱	註冊／ 已發行股本詳情	註冊 成立地點	實際權益	
			二零一九年	二零一八年
江蘇省第一建築安裝集團 (鎮江) 產業化科技 有限公司 (附註(b))	人民幣100,000,000元	中國內地	35%	35%
湖北廣盛建築產業化科技 有限公司 (附註(c))	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	—
河南安華建築科技 有限公司 (附註(d))	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	—
有利科格斯雕塑製品 有限公司 (「科格斯」) (附註(e))	1,000,000港元	香港	51%	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門) 有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註(f))	200,000澳門幣	澳門	51%	51%

合營企業以權益會計法入賬。本集團概無就合營企業的權益承擔之或然負債。

- (b) 江蘇省第一建築安裝集團(鎮江)產業化科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (c) 湖北廣盛建築產業化科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (d) 河南安華建築科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (e) 科格斯為本公司與一家加拿大公司成立之合營企業，從事投資持有科格斯(澳門)之業務。
- (f) 科格斯(澳門)為科格斯之全資附屬公司，無經營業務。

綜合財務報表附註

21 共同安排 (續)

(g) 以下為於二零一九年及二零一八年三月三十一日之主要共同經營業務一覽表：

名稱	成立地點	主要業務	實際權益	
			二零一九年	二零一八年
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture	香港	樓宇建築	50%	50%
有利－新昌聯營	香港	樓宇建築	60%	60%
REC-CEL Joint Venture	香港	機電服務	50%	50%

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

綜合財務報表附註

22 可供出售金融資產及按公平值計入其他全面收入之金融資產

非上市股本證券的變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可供出售金融資產		
年初	11,800	11,800
重新分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產	(11,800)	–
年終	–	11,800
按公平值計入其他全面收入之金融資產		
年初	–	–
由可供出售金融資產重新分類	11,800	–
添置	400	–
年終	12,200	–

於二零一九年三月三十一日，按公平值計入其他全面收入之金融資產包括並非持作買賣的非上市股本證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇於此類別確認。此乃策略投資，本集團認為該分類更具相關性。

有關會計政策變動及來自可供出售金融資產之股本投資重新分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產以及公平值計量的詳情分別載於附註2.2及3.3。

23 其他非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他應收款項	1,440	1,069

綜合財務報表附註

24 現金及銀行結餘

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	559,785	596,804
定期存款	187,351	23,955
受限制存款 (附註a)	89,702	160,998
	836,838	781,757

(a) 受限制存款乃為取得本集團之銀行融資而抵押之資金 (附註29及36(a))。

(b) 就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	559,785	596,804
原到期日為少於三個月之定期存款	187,351	23,955
	747,136	620,759

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	521,551	434,403
人民幣	230,634	278,356
澳門幣	61,068	52,831
新加坡元	17,847	13,539
其他貨幣	5,738	2,628
	836,838	781,757

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.35厘至2.30厘 (二零一八年：0.01厘至3.52厘)。

綜合財務報表附註

25 貿易及其他應收款項

(a) 應收賬項，淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬項	507,053	474,889
應收保固金	338,768	335,253
虧損撥備	(62,248)	(7,879)
	783,573	802,263

應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期	721,581	662,155
1-30日	16,682	21,441
31-90日	12,574	17,855
91-180日	15,294	10,559
180日以上	17,442	90,253
	61,992	140,108
	783,573	802,263

視乎服務或產品之性質而定，應收賬項於開出發票後30日至150日內到期繳付。

綜合財務報表附註

25 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 應收賬項，淨額 (續)

應收賬項減值撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	7,879	23,671
於採納香港財務報告準則第9號時透過 年初保留盈利額外撥備之金額	56,925	—
虧損撥備變動	(2,495)	31
減值虧損撥回	—	(1,787)
減值應收款項撇銷	(27)	(14,815)
貨幣匯兌差額	(34)	779
年終	62,248	7,879

本集團之應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	719,717	696,638
澳門幣	33,174	81,779
人民幣	15,813	20,569
新加坡元	14,763	3,171
美元	106	106
	783,573	802,263

綜合財務報表附註

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
給予分包承建商之墊款	320,884	293,575
預付款項及按金	40,586	52,599
其他應收款項	36,826	83,565
	398,296	429,739

本集團之預付款項、按金及其他應收款項主要以港元及美元列值。給予分包承建商之墊款包括250,040,000港元(二零一八年:233,132,000港元)，每年按4.0厘至9.125厘(二零一八年:4.0厘至9.0厘)之利率計息。所有其他給予分包承建商之墊款均不計息，且並無固定還款期。

本集團並無持有任何抵押品作為貿易及其他應收款項之抵押。

(c) 應收按揭貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收按揭貸款	59,578	—
應收利息	123	—
	59,701	—
計入：		
非流動	57,502	—
流動	2,199	—
	59,701	—

應收按揭貸款為支付予本集團開發物業買家之墊款，以相關物業之首筆按揭作抵押，按參考銀行貸款利率之利率計息，並須於發出貸款日期起計10至25年內償還。結餘以港元計值。於各報告日期之最高信貸風險為應收按揭貸款及利息之賬面值減去上述抵押。

於二零一九年三月三十一日，概無應收貸款及利息為已逾期或減值。

綜合財務報表附註

26 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原材料	65,391	48,444
製成品	49,851	42,383
其他	4,270	4,530
	119,512	95,357

27 應收及應付客戶建築合約款項／合約資產及合約負債

	二零一八年 千港元
已產生合約成本加應佔溢利減截至當日之可預見虧損 截至當日按施工進度記賬之金額	40,062,813 (39,609,886)
	452,927
下列各項已計入流動資產／(負債)：	
應收客戶建築合約款項	818,355
應付客戶建築合約款項	(365,428)
	452,927

綜合財務報表附註

27 應收及應付客戶建築合約款項／合約資產及合約負債（續）

本集團已確認以下與客戶合約相關的資產及負債：

	於二零一九年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
合約資產相關的		
建築合約及機電安裝合約	747,186	814,135
合約負債相關的		
建築合約及機電安裝合約	476,296	367,741
其他	5,345	—
	481,641	367,741

(i) 就合約負債確認的收入

於本報告期間，就建築合約及機電安裝合約的結轉合約負債確認收入309,473,000港元。

於本報告期間，就先前期間已達成或部分達成的履約責任確認收入減少15,641,000港元。

(ii) 有關建築合約及機電安裝合約的未履行合約

於二零一九年三月三十一日，分配至建築合約及機電安裝合約所產生的部分或全部未履行的交易價格總額為13,265,890,000港元。於一年內就建築合約及機電安裝合約預期確認的金額為5,641,856,000港元。

28 已落成待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	176,017	176,017
已出售物業	(115,400)	—
年終	60,617	176,017

綜合財務報表附註

29 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非即期		
融資租賃承擔	300	67
長期銀行貸款－有抵押	1,134,947	1,242,459
	1,135,247	1,242,526
即期		
短期銀行貸款－有抵押	772,282	867,831
融資租賃承擔之即期部分	766	4,125
長期銀行貸款－有抵押之即期部分	431,112	133,079
	1,204,160	1,005,035
總借貸	2,339,407	2,247,561

(a) 借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,203,394	1,000,910	766	4,125
一年後但兩年內	104,073	421,173	300	67
兩年後但五年內	1,030,874	821,286	—	—
	2,338,341	2,243,369	1,066	4,192

綜合財務報表附註

29 借貸 (續)

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	二零一九年 %	二零一八年 %
短期銀行貸款	3.2	2.5
長期銀行貸款	3.0	2.3
融資租賃承擔	1.8	2.0

(c) 借貸賬面值與其公平值相若。

(d) 借貸主要以下列貨幣結算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	2,336,772	2,242,652
新加坡元	2,635	4,909
	2,339,407	2,247,561

(e) 銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、待售發展中物業及受限制存款作抵押 (附註14、15、17、24及36)。

(f) 融資租賃承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	794	4,202
一年後但五年內	303	68
	1,097	4,270
融資租賃之未來財務費用	(31)	(78)
	1,066	4,192

綜合財務報表附註

30 遞延所得稅

遞延所得稅負債淨額之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	(6,757)	(10,049)
就採納香港財務報告準則第15號作出調整 在綜合損益表中計入(附註10)	2,057	-
在其他全面收入扣除	1,912	4,320
貨幣匯兌差額	(1,655)	-
	230	(1,028)
年終	(4,213)	(6,757)

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

資產/(負債)	稅項虧損		無形資產		加速折舊撥備		拆遷安置補償		物業重估		總計	
	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元	二零 一九年 千港元	二零 一八年 千港元
年初	19,491	33,946	(1,771)	(1,945)	(24,477)	(27,649)	-	(14,401)	-	-	(6,757)	(10,049)
就採納香港財務 報告準則第15號 作出調整	2,057	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,057	-
在綜合損益表中 (扣除)/計入	(1,840)	(14,455)	175	174	3,577	3,458	-	15,143	-	-	1,912	4,320
在其他全面收入扣除	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,655)	-	(1,655)	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	230	(286)	-	(742)	-	-	230	(1,028)
年終	19,708	19,491	(1,596)	(1,771)	(20,670)	(24,477)	-	-	(1,655)	-	(4,213)	(6,757)

綜合財務報表附註

30 遞延所得稅 (續)

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延所得稅資產		
十二個月後可收回	1,716	5,985
十二個月內可收回	6,229	215
	7,945	6,200
遞延所得稅負債		
十二個月後可支付或償還	(8,406)	(9,325)
十二個月內可支付或償還	(3,752)	(3,632)
	(12,158)	(12,957)

於二零一九年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約943,290,000港元（二零一八年：837,623,000港元）可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
無到期日	760,790	748,702
一年內到期	87,761	3,644
一年後至五年內到期	94,739	85,277
	943,290	837,623

綜合財務報表附註

31 貿易及其他應付款項

(a) 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按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期	260,217	279,010
1-30日	17,975	34,410
31-90日	1,139	2,585
91-180日	150	292
180日以上	2,387	5,632
	21,651	42,919
	281,868	321,929

本集團應付供應商及分包承建商之款項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	262,950	299,491
人民幣	12,196	14,629
日圓	2,636	—
新加坡元	2,467	4,036
美元	1,204	—
澳門幣	297	3,771
其他	118	2
	281,868	321,929

綜合財務報表附註

31 貿易及其他應付款項 (續)

(b) 預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付保固金	357,527	410,402
其他按金及預收款項	10,704	81,329
應付非控制性權益款項 (附註)	16,305	16,305
其他	117,573	121,048
	502,109	629,084

附註：本集團之應付非控制性權益款項為無抵押、免息及須按通知償還。

32 衍生金融負債

於二零一九年三月三十一日，本集團訂立若干外幣遠期合約（到期期限為一年內），於到期日後以歐元、英鎊及日元兌換港元。外幣遠期合約其後於二零一九年三月三十一日按公平值重新計量，負債為137,000港元（二零一八年：零）。公平值虧損為137,000港元（二零一八年：零）計入年內之綜合損益表。

於二零一九年三月三十一日，已訂立的外幣遠期合約之名義金額共12,465,000港元（二零一八年：零）。

33 股本

	股份數目		金額	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
每股面值0.2港元之普通股 法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足：				
年初及年終	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

綜合財務報表附註

34 其他儲備及保留盈利

	其他儲備					總計 千港元	保留盈利 千港元
	股本溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	貨幣 匯兌儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元		
於二零一七年四月一日	413,776	359	1,017	43,226	(8,481)	449,897	857,569
年內溢利	-	-	-	-	-	-	52,535
貨幣匯兌差額	-	-	31,254	-	-	31,254	-
與非控制性權益之交易	-	-	-	-	9,573	9,573	-
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	(6,045)
二零一八年中期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)
於二零一八年三月三十一日	413,776	359	32,271	43,226	1,092	490,724	897,488
於二零一八年三月三十一日 (如先前報告)	413,776	359	32,271	43,226	1,092	490,724	897,488
會計政策變動(附註2.2)							
就採納香港財務報告準則 第9號作出調整	-	-	-	-	-	-	(63,140)
就採納香港財務報告準則 第15號作出調整	-	-	-	-	-	-	(5,863)
於二零一八年四月一日(重列)	413,776	359	32,271	43,226	1,092	490,724	828,485
年內溢利	-	-	-	-	-	-	30,087
其他全面(虧損)/收入:							
貨幣匯兌差額	-	-	(56,612)	-	-	(56,612)	-
由物業、廠房及設備以及 租賃土地及土地使用權 轉移為投資物業時的 公平值收益	-	-	-	13,795	-	13,795	-
與投資物業公平值收益有關的 所得稅	-	-	-	(1,655)	-	(1,655)	-
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)
二零一九年中期股息	-	-	-	-	-	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	413,776	359	(24,341)	55,366	1,092	446,252	845,430

綜合財務報表附註

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與業務所產生現金淨額之對賬表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動產生之現金流量		
經營溢利	72,865	78,122
利息收入	(18,446)	(14,524)
來自按公平值計入其他全面收入之金融資產之 股息收入	(1,200)	–
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	71	(192)
投資物業公平值收益淨額	(2,329)	(2,432)
出售投資物業之虧損	65	–
攤銷無形資產	1,056	1,056
攤銷租賃土地及土地使用權	2,013	1,979
折舊	95,389	94,296
應收賬項虧損撥備變動	(2,495)	(1,756)
其他應收款項虧損撥備變動	3,683	3,476
存貨(撥備撥回)／撥備	(619)	234
為「水喉焊接位使用含鉛焊料」之相關水喉 進行更換之撥備	2,000	11,017
出售共同經營業務之收益	–	(45,616)
營運資金變動前之經營溢利	152,053	125,660
應收賬項淨額	(42,050)	283,562
存貨	(29,640)	(10,662)
預付款項、按金及其他應收款項	35,394	(100,648)
應收客戶建築合約款項	–	162,776
合約資產	66,656	–
待售發展中物業	(50,339)	(38,963)
已落成待售物業	115,400	–
應收聯營公司款項	–	1
應收合營企業／共同經營業務／其他共同經營 業務夥伴款項結餘變動淨額	(56)	(155)
應付供應商及分包承建商之款項	(39,130)	(43,389)
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	(126,167)	(79,327)
應付客戶建築合約款項	–	(8,758)
合約負債	114,338	–
業務所產生現金淨額	196,459	290,097

綜合財務報表附註

35 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債之對賬表

	銀行貸款 千港元	融資租賃承擔 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日之結餘	2,516,149	9,107	2,525,256
償還銀行貸款	(674,899)	–	(674,899)
提取銀行貸款	401,479	–	401,479
預付貸款安排費用之攤銷費用	237	–	237
融資租賃付款之資本部分	–	(8,756)	(8,756)
訂立融資租賃承擔(附註(c))	–	3,761	3,761
貨幣滙兌差額	403	80	483
於二零一八年三月三十一日之結餘	2,243,369	4,192	2,247,561
於二零一八年四月一日之結餘	2,243,369	4,192	2,247,561
償還銀行貸款	(233,851)	–	(233,851)
提取銀行貸款	328,638	–	328,638
預付貸款安排費用之攤銷費用	374	–	374
融資租賃付款之資本部分	–	(4,500)	(4,500)
訂立融資租賃承擔(附註(c))	–	1,403	1,403
貨幣滙兌差額	(189)	(29)	(218)
於二零一九年三月三十一日之結餘	2,338,341	1,066	2,339,407

(c) 主要非現金交易

本集團年內就物業、廠房及設備訂立融資租賃安排，於租賃生效時的資本總額為1,403,000港元(二零一八年：3,761,000港元)。

36 銀行融資

於二零一九年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資之銀行融資總額為5,294,551,000港元(二零一八年：5,172,637,000港元)，其中2,703,041,000港元(二零一八年：2,700,526,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- 89,702,000港元(二零一八年：160,998,000港元)之受限制存款(附註24)；
- 5,290,851,000港元(二零一八年：5,164,188,000港元)由本公司提供之擔保；
- 若干建築合約之貿易應收款項(附註25(a))；及
- 536,998,000港元(二零一八年：543,076,000港元)之物業、廠房及設備，184,362,000港元(二零一八年：167,801,000港元)之投資物業，零港元(二零一八年：1,690,000港元)之租賃土地及土地使用權以及355,783,000港元(二零一八年：305,444,000港元)之待售發展中物業(附註14、15、16及17)。

綜合財務報表附註

37 承擔及或然負債

本集團現時之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務中，本集團就其建築合約面對各項索償。於二零一九年三月三十一日，本集團就若干合約面對多項定額賠償索償，相關延期申請已遞交予客戶。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事認為任何由此產生之負債不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零一零年，本公司的一家附屬公司向一名分包承建商提出法律訴訟，就該分包承建商未能履行合約的義務及為向該分包承建商收回超額支付的款項索償合計約10,000,000港元。該分包承建商的董事亦因就分包承建商所需向該附屬公司所承擔的法律責任作出個人擔保而被列為共同被告。該分包承建商亦已提出反申索，就分包合約項下的聲稱應付的款項約5,000,000港元索償。該案件的審訊於二零一六年六月初結束。判決於二零一六年八月十五日宣佈，裁定該附屬公司獲全額賠償在各項目下申索的總金額9,020,775港元，連同利息及法律費用。然而，該分包承建商於二零一六年九月遞交上訴通知，反對若干經裁定索償，但尚未於上訴案件聆訊表列出。該附屬公司自此已採取積極行動強制執行判決，並已能收回4,116,237港元的部分付款以了結部分判決款項，且目前正尋求就餘下結餘進行強制執行法律程序。
- (c) 本集團給予其客戶履約保證總額約為616,033,000港元（二零一八年：645,458,000港元）。
- (d) 於二零一九年三月三十一日，本集團之已訂約但未產生之資本開支分別約為1,361,000港元（二零一八年：9,315,000港元）及人民幣36,000,000元（二零一八年：人民幣28,000,000元），該等開支涉及廠房及設備以及合營企業。
- (e) 根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地及樓宇		
一年內	9,666	10,020
一至五年	11,444	18,853
	21,110	28,873

綜合財務報表附註

38 未來應收最低租金

本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	4,819	4,273
一至五年	3,549	2,330
	8,368	6,603

39 關聯人士交易

本公司與其附屬公司之交易已於綜合賬目時互相抵銷。除綜合財務報表另有披露者外，以下為與關聯人士進行的交易：

與關聯人士之重大交易

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自向合營企業銷售貨品之收入	21,380	-

該等交易之定價乃根據本集團與關聯人士之間的相互磋商及協議釐定。

主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團之董事（執行及獨立非執行董事）。就員工提供之服務而已付或應付主要管理人員之薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及袍金	20,147	18,320
酌情花紅	2,165	1,965
退休金成本－定額供款計劃	885	804
其他	83	32
	23,280	21,121

綜合財務報表附註

40 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

姓名	袍金	薪金	酌情花紅	房屋津貼	其他福利之 估計金錢價值	退休福利計劃 僱主供款	總計
	千港元	(附註(i)) 千港元	千港元	千港元	(附註(ii)) 千港元	千港元	千港元
截至二零一九年 三月三十一日 止年度							
黃業強先生	-	9,100	525	-	56	420	10,101
黃天祥工程師	-	3,160	520	1,130	9	198	5,017
黃慧敏小姐	-	3,640	470	-	9	168	4,287
申振威先生	-	2,145	650	-	9	99	2,903
陳智思先生	324	-	-	-	-	-	324
胡經昌先生	324	-	-	-	-	-	324
楊俊文博士	324	-	-	-	-	-	324
	972	18,045	2,165	1,130	83	885	23,280
截至二零一八年 三月三十一日 止年度							
黃業強先生	-	8,450	475	-	8	390	9,323
黃天祥工程師	-	2,824	470	1,076	8	180	4,558
黃慧敏小姐	-	3,250	420	-	8	150	3,828
申振威先生	-	1,820	600	-	8	84	2,512
陳智思先生	300	-	-	-	-	-	300
胡經昌先生	300	-	-	-	-	-	300
楊俊文博士	300	-	-	-	-	-	300
	900	16,344	1,965	1,076	32	804	21,121

附註：

- (i) 董事薪金一般為已付或應付酬金，就該人士與管理本公司或其附屬公司事宜有關的其他服務的酬金。
- (ii) 其他福利包括保險金。

綜合財務報表附註

40 董事之福利及權益 (續)**(b) 董事退休福利及離職福利**

截至二零一九年三月三十一日止年度，董事未曾或將不會收取任何退休或離職福利（二零一八年：無）。

(c) 為獲取董事服務而向第三方支付代價

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司概無為獲取董事服務而向任何第三方支付任何代價（二零一八年：無）。

(d) 有關以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於截至二零一九年三月三十一日止年度年末或年內任何時間，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易（二零一八年：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於截至二零一九年三月三十一日止年度年末或年內任何時間，本公司董事概無於本公司已訂立與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益（二零一八年：無）。

綜合財務報表附註

41 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
非流動資產		
附屬公司	571,615	571,615
其他非流動資產	51	144
	571,666	571,759
流動資產		
現金及銀行結餘	24,191	16,363
預付款項、按金及其他應收款項	449	422
應收附屬公司款項	1,394,444	1,273,798
應收合營企業款項	662	522
	1,419,746	1,291,105
總資產	1,991,412	1,862,864
權益		
股本	87,611	87,611
其他儲備	414,135	414,135
保留盈利	914,302	926,287
	1,416,048	1,428,033
負債		
流動負債		
預提費用及其他負債	1,832	1,308
應付附屬公司款項	573,532	433,523
	575,364	434,831
總權益及負債	1,991,412	1,862,864

附註

附註

綜合財務報表附註

41 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：本公司儲備變動

截至二零一九年三月三十一日止年度

	其他儲備		總計 千港元	保留盈利 千港元
	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元		
於二零一七年四月一日	413,776	359	414,135	937,461
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	1,442
二零一七年末期股息	-	-	-	(6,045)
二零一八年中中期股息	-	-	-	(6,571)
於二零一八年三月三十一日	413,776	359	414,135	926,287
於二零一八年四月一日	413,776	359	414,135	926,287
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	1,157
二零一八年末期股息	-	-	-	(6,571)
二零一九年中中期股息	-	-	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	413,776	359	414,135	914,302

投資物業一覽表

物業	地點及租期	面積	目前用途	本集團 權益
1. 40 Prinsep Street, Singapore 188666	Lot No. 491K Town Subdivision 11, 自一九九五年三月一日 起生效，租期為99年	樓面面積 約4,306平方呎	該物業現已租出	100%
2. 香港 薄扶林薄扶林道 第33號及33A號 4樓後座	內地段5821號， 自一八六二年六月三十日 起計，期限為999年	可銷售面積 約654平方呎	該物業現已租出	90%
3. 香港 西營盤 西邊街30號 地下及閣樓	內地段625號， 自一八六零年十二月二十 六日起計，期限為999年	可銷售商店面積約 500平方呎，連同後 院、閣樓及閣樓平台 總面積為365平方呎	該物業現已租出	60%
4. 香港 西營盤 西邊街32號 地下及閣樓	內地段625號， 自一八六零年十二月二十 六日起計，期限為999年	可銷售商店面積約 462平方呎，連同後 院、閣樓及閣樓平台 總面積為309平方呎	該物業目前空置	60%
5. 九龍 浙江街18號 利•港灣18 地下A號舖及 1樓B號舖	九龍內地段9673號， 自一九七零年一月十九日 起計，期限為75年，並可 續75年	商店總建築面積約 7,352平方呎	該物業目前空置	100%
6. 九龍 油麻地 長樂街25號 德威大廈 地下1號舖 及1樓A及B室	九龍內地段8688、7960及 8116號，自一八八八年十 二月二十五日起計，期限 為150年	地下舖位建築面積約 504平方呎，1樓兩 間辦公室單位的總建 築面積約2,678平方 呎	該部分物業現已 租出	100%
7. 澳門 殷皇子 大馬路62號 中央商業中心 18樓A室	根據政府租賃批地持有， 自二零一五年六月一日起 計，為期10年	可銷售面積約1,411 平方呎	該物業現已租出	100%

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收入	9,476,494	7,450,278	6,124,053	5,653,938	5,618,078
除所得稅前溢利／(虧損)	95,852	(141,976)	(22,303)	50,864	40,362
所得稅(開支)／抵免	(19,781)	(13,857)	(7,453)	1,833	(9,954)
非控制性權益應佔溢利	(7)	(3,514)	(42)	(162)	(321)
本公司權益持有人 應佔溢利／(虧損)	76,064	(159,347)	(29,798)	52,535	30,087

綜合資產及負債

於三月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	6,472,028	5,452,086	5,575,630	5,089,344	5,042,426
總負債及非控制性權益	(4,875,872)	(4,050,226)	(4,180,553)	(3,613,521)	(3,663,133)
股東權益	1,596,156	1,401,860	1,395,077	1,475,823	1,379,293

上述財務摘要摘錄自本集團經審核綜合財務報表。