

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



Milestone Builder Holdings Limited
進階發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1667)

**截至二零二一年三月三十一日止年度
全年業績公告**

業績摘要

- 截至二零二一年三月三十一日止年度的收益約為122.9百萬港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的約261.0百萬港元減少52.9%。
- 截至二零二一年三月三十一日止年度的毛損約為16.9百萬港元(二零二零年三月三十一日：毛利約22.3百萬港元)。
- 截至二零二一年三月三十一日止年度的行政開支約為32.6百萬港元(二零二零年三月三十一日：約31.8百萬港元)。
- 本公司擁有人應佔年度虧損約為52.8百萬港元(二零二零年三月三十一日：年度虧損約17.0百萬港元)。

財務業績

進階發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「集團」或「本集團」或「我們」或「我們的」)截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合業績連同其截至二零二零年三月三十一日止過往財政年度比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	4	122,852	260,950
銷售成本		<u>(139,775)</u>	<u>(238,678)</u>
毛(損)/利		(16,923)	22,272
其他收入及收益，淨值	5	15,023	2,471
行政開支		(32,584)	(31,831)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損		(2,085)	-
投資物業公平值收益/(虧損)	10	74	(280)
其他開支		(6,267)	(78)
財務成本		<u>(9,691)</u>	<u>(9,433)</u>
除稅前虧損	6	(52,453)	(16,879)
所得稅開支	7	<u>(357)</u>	<u>(159)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(52,810)</u>	<u>(17,038)</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>521</u>	<u>—</u>
年度其他全面收入，扣除稅項		<u>521</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		<u>(52,289)</u>	<u>(17,038)</u>
		每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔每股虧損：			
基本	9	<u>(5.88)</u>	<u>(2.13)</u>
攤薄	9	<u>(5.88)</u>	<u>(2.13)</u>

綜合財務狀況表

二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	35,595	22,330
物業、廠房及設備		53,555	521
使用權資產		4,665	5,371
按公平值計入損益的金融資產		9,571	–
商譽		15,577	–
遞延所得稅資產		5,913	492
長期按金	11	815	80
總非流動資產		125,691	28,794
流動資產			
應收合營企業款項		419	18,221
應收關聯公司款項		–	2,696
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	31,649	25,502
合約資產	12	229,352	262,066
可收回稅項		775	6,250
抵押存款		–	26,157
現金及銀行結餘		17,225	23,268
總流動資產		279,420	364,160
流動負債			
應付合營企業款項		280	–
應付關連公司款項		–	2
合約負債	12	16,481	5,360
貿易及其他應付款項及應計費用	13	80,095	141,021
應付稅項		–	25
銀行及其他借款	14	78,265	102,487
租賃負債		3,119	3,354
總流動負債		178,240	252,249
流動資產淨值		101,180	111,911
總資產減流動負債		226,871	140,705

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款	14	73,527	–
來自股東之貸款	14	57,883	13,337
租賃負債		2,084	2,242
遞延稅項負債		1,495	155
		<u>134,989</u>	<u>15,734</u>
總非流動負債		134,989	15,734
資產淨值			
		<u>91,882</u>	<u>124,971</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		96,000	80,000
儲備		(4,118)	44,971
		<u>91,882</u>	<u>124,971</u>
總權益		91,882	124,971

附註

1. 公司及集團資料

進階發展集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於九龍德豐街18號海濱廣場一座1701室。

本公司(為一家投資控股公司)及其附屬公司(統稱「本集團」)於香港提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇(統稱「建築及工程服務」)；並從事物業開發及投資業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及按公允值計入損益之金融資產(以公允值計量)外，此等財務報表已根據歷史成本慣例編製。

除另有指明外，此等財務報表以港元呈列，所有價值均調整至最接近千位數。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助各方理解和詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現之新章節、資產及負債終止確認之新指引，以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內之概念或規定。概念框架對本集團之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清並規定有關業務定義之額外指引。該等修訂闡明，對於一系列被視為業務之綜合活動及資產，其須至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括所有投入及需要創造產出之進程。該等修訂刪除對市場參與者是否有能力獲得業務並持續產出之能力之評估。相反，重點在於所獲得之投入及所取得之實質性進程是否對實質性產出能力有重大貢獻。該等修訂亦縮小產出之定義，注重向客戶提供之產品或服務、投資收入或其他日常活動之收入。此外，該等修訂為評估所獲得的過程是否具有實質性提供指引，並引入一個可選之公允值集中性測試，以簡化評估所獲得的一系列活動及資產是否屬業務。本集團已於二零二零年四月一日或之後發生之交易或其他事件追溯應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現無造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間之財務報告之影響。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故此，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或隱藏資料可合理預期地會對一般用途財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出之決定造成影響，則有關資料屬重大。該等修訂澄清，重大與否將視乎資料性質或程度或兩者而定。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

3. 營運分部資料

就管理而言，本集團根據所提供的產品及服務將業務單位分部，而可呈報之兩個營運分部如下：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；及
- (b) 物業開發及投資—主要在香港及日本從事物業開發及投資業務。

本集團來自各營運分部的外部客戶的收入載於財務報表附註4。

管理層監察本集團個別營運分部的業績，以此作出有關資源分配及表現評估的決策。管理層根據經調整除利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)／除利息開支、稅項、折舊及攤銷前虧損(「LBITDA」)(除投資物業之公平值收益／(虧損)外)之計量評估經營分部之表現。

	建築及 工程服務 千港元	物業開發及 投資 千港元	總計 千港元
截至二零二一年三月三十一日止年度			
分部收益	<u>122,208</u>	<u>644</u>	<u>122,852</u>
分部EBITDA/(LBITDA)(不包括投資物業公平值收益)	(45,249)	370	(44,879)
折舊	(4,109)	(117)	(4,226)
投資物業公平值收益，淨值	<u>-</u>	<u>74</u>	<u>74</u>
分部業績	<u>(49,358)</u>	<u>327</u>	<u>(49,031)</u>
對帳：			
銀行利息收入			39
來自前任股東免息貸款於初步確認時貼現			8,315
財務成本			(9,691)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損			<u>(2,085)</u>
除稅前虧損			(52,453)
所得稅開支			<u>(357)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損			<u>(52,810)</u>

	建築及 工程服務 千港元	物業開發及 投資 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度			
分部收益	<u>260,728</u>	<u>222</u>	<u>260,950</u>
分部EBITDA/(LBITDA)(不包括投資物業公平值虧損)	(4,070)	116	(3,954)
折舊	(4,848)	-	(4,848)
投資物業公平值虧損	<u>-</u>	<u>(280)</u>	<u>(280)</u>
分部業績	<u>(8,918)</u>	<u>(164)</u>	<u>(9,082)</u>
對帳：			
銀行利息收入			139
來自股東免息貸款於初步確認時貼現			1,497
財務成本			<u>(9,433)</u>
除稅前虧損			(16,879)
所得稅開支			<u>(159)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損			<u><u>(17,038)</u></u>

提供予管理層之資料乃按與綜合財務報表所提供者一致的方式計量。

地區資料

來自外部客戶的收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	122,796	260,950
日本	56	-
	<u>122,852</u>	<u>260,950</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地編製。

主要客戶的資料

截至二零二一年三月三十一日止年度，建築及工程服務營運分部有兩名客戶(二零二零年：三名客戶)各自佔本集團總收益10%以上。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，該等客戶各自收益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A	19,040	不適用
客戶B	15,330	不適用
客戶C	不適用	72,253
客戶D	不適用	54,018
客戶E	不適用	36,079

4. 收益

收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收益：		
提供建築及工程服務		
—樓宇建造服務	10,493	8,483
—改建、加建、裝修工程及樓宇服務	95,331	240,097
—維修及修復有歷史性樓宇	16,384	12,148
	122,208	260,728
其他來源收益：		
物業開發及投資		
—來自投資物業經營租賃的總租金收入	644	222
	122,852	260,950

5. 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	39	139
來自股東之免息貸款		
於初步確認時貼現(附註(i))	-	1,497
來自前任股東之免息貸款		
於初步確認時貼現(附註(i))	8,315	-
政府補助(附註(ii))	4,416	563
其他	105	133
	<u>12,875</u>	<u>2,332</u>
收益，淨額		
出售物業、廠房及設備收益	516	139
重估先前持有權益的盈利	1,632	-
	<u>2,148</u>	<u>139</u>
	<u>15,023</u>	<u>2,471</u>

附註：

- (i) 截至二零二一年三月三十一日止年度，收入約為8,315,000港元(二零二零年：1,497,000港元)，指於初步確認時就來自前任股東(二零二零年：股東)之免息貸款80,000,000港元(二零二零年：14,402,000港元)，利息收入使用現行市場利率5.5%(二零二零年：5.5%)貼現。
- (ii) 已確認政府補助與抗疫基金及建造業在職培訓津貼相關。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於銷售成本確認之建築成本#	139,646	238,572
直接經營開支(包括維修保養)自租金盈利投資物業產生#	129	106
核數師酬金		
核數服務	1,510	1,635
非核數服務	200	165
物業、廠房及設備折舊	633	1,173
使用權資產折舊	3,593	3,675
僱員福利開支(包括董事及行政總裁之酬金)		
工資及薪金	45,313	56,765
酌情花紅	1,344	2,030
退休金計劃供款(定額供款計劃)	1,639	2,160
	<u>48,296</u>	<u>60,955</u>
不包括在租賃負債計量的租賃付款	380	633
商譽減值^	1,911	–
貿易應收款項減值^	352	–
合約資產減值^	2,256	–
其他應收款項減值^	129	–
匯兌差異，淨額^	1,619	78

^ 該等金額已包括在綜合損益及其他全面收益表「其他開支」中。

該等金額已包括在綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」中。

7. 所得稅開支

由於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅之估計應課稅溢利已按16.5%之稅率作出撥備。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項—香港		
年內扣除	-	170
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(14)	194
	<u>(14)</u>	<u>364</u>
遞延	<u>371</u>	<u>(205)</u>
所得稅開支	<u><u>357</u></u>	<u><u>159</u></u>

8. 股息

本公司董事並不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度的股息(二零二零年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額的計算基於本公司擁有人應佔年度虧損以及年內已發行的898,192,000股(二零二零年：800,000,000股)普通股加權平均數。

本集團於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所用的本公司擁有人應佔虧損	<u><u>(52,810)</u></u>	<u><u>(17,038)</u></u>

	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份		
每股基本虧損計算所用的本年度已發行普通股加權平均數	<u><u>898,192</u></u>	<u><u>800,000</u></u>

10. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	22,330	22,610
收購一間附屬公司	13,602	-
投資物業公平值收益/(虧損), 淨值	74	(280)
匯兌調整	(411)	-
	<u>35,595</u>	<u>22,330</u>

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	22,965	19,392
貿易應收款項減值	(352)	-
	<u>22,613</u>	<u>19,392</u>
預付款項、按金及其他應收款項：		
預付款項	3,259	1,634
按金	1,712	1,751
其他應收款項	5,009	2,805
其他應收款項減值	(129)	-
	<u>9,851</u>	<u>6,190</u>
總計	<u>32,464</u>	<u>25,582</u>
分類為流動資產部分	<u>(31,649)</u>	<u>(25,502)</u>
非流動部分	<u>815</u>	<u>80</u>

附註：

貿易應收款項主要指合約工程應收款項。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明，款項一般自發出付款證明日期後30日內到期。

於報告期末，貿易應收款項按付款證明日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日以內	19,336	11,415
31至60日	15	4,109
61至90日	8	80
90日以上	3,254	3,788
	<u>22,613</u>	<u>19,392</u>

12. 合約資產／(負債)

	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 四月一日 千港元
與建築合約有關之未開發票收入	203,117	228,873	242,257
建築合約之應收保留金	28,491	33,193	43,329
	<u>231,608</u>	262,066	285,586
減值	(2,256)	-	-
	<u>229,352</u>	<u>262,066</u>	<u>285,586</u>
與建築合約有關之合約負債	<u>(16,481)</u>	<u>(5,360)</u>	<u>(7,867)</u>

13. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	72,158	80,658
應付票據	-	51,413
	<u>72,158</u>	132,071
其他應付款項及應計費用	7,937	8,950
	<u>80,095</u>	<u>141,021</u>

附註：

我們的供應商及分包商向我們授出的信貸期因不同合約而有所不同。平均而言，我們的供應商及分包商向我們授出的信貸期通常為發出發票後30日至60日。

根據發票日期於報告期末對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日以內	35,063	34,311
31至60日	1,977	6,505
61至90日	2,228	5,321
90日以上	32,890	34,521
	<u>72,158</u>	<u>80,658</u>

14. 銀行及其他借款及來自股東之貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款	34,599	80,813
銀行透支	—	21,674
銀行借款及透支總額	34,599	102,487
其他借款	117,193	—
	<u>151,792</u>	<u>102,487</u>
流動部分	<u>(78,265)</u>	<u>(102,487)</u>
非流動部分	<u>73,527</u>	<u>—</u>
來自股東之貸款		
非流動部分	<u>57,883</u>	<u>13,337</u>

15. 租賃

本集團作為出租人

根據經營租賃安排，本集團出租其投資物業。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金，並根據當前市場情況提供定期租金調整。本集團於本年度確認的租金收入為644,000港元(二零二零年：222,000港元)，詳情載於本公告附註4。

於二零二一年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，本集團於未來期間應收其承租人未貼現租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	797	301
一年後但於兩年內	586	211
二年後但於三年內	586	—
三年後但於四年內	439	—
	<u>2,408</u>	<u>512</u>

16. 或然負債

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團之或然負債如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
履約保證金(附註)	<u>4,747</u>	<u>29,249</u>

附註：於二零二一年三月三十一日，本集團已就本集團於日常業務過程中3項(二零二零年：6項)建築合約提供履約保證金擔保。該等履約保證金預計將根據各建築合約的條款解除。

17. 報告期後事項

於二零二一年四月二十三日及二零二一年五月十一日，本公司全資附屬公司進階建築分別與三名獨立於本集團之第三方(「買方」)訂立三份臨時買賣協議，據此，進階建築同意出售及買方同意購買位於香港新界荃灣東部的兩個工業單位及一個車位(統稱「該等物業」)，代價分別為7.3百萬港元、13.4百萬港元及2.6百萬港元。進階建築與買方之間就買賣該等物業的正式協議預計分別於二零二一年六月三十日及二零二一年七月二十四日完成。該等物業於二零二一年三月三十一日的賬面值約為22.8百萬港元，稅前出售收益預計約為0.5百萬港元。

18. 比較金額

若干比較金額已重新分類並重新呈列以符合本年度的呈報。

管理層討論與分析

業務及財務回顧

集團為成立已久的承建商，於公私營界別的(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；(iii)維修及修復有歷史性樓宇；及(iv)物業開發及投資方面均有相關工程記錄。

業務回顧

下表載列我們截至二零二一年三月三十一日止年度(「本年度」)以及比較年度根據四大服務類別劃分的總收益明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	千港元	%	千港元	%
樓宇建造服務	10,493	8.5	8,483	3.3
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	95,331	77.6	240,097	92.0
維修及修復有歷史性樓宇	16,384	13.4	12,148	4.6
物業開發及投資	644	0.5	222	0.1
總計	<u>122,852</u>	<u>100.0</u>	<u>260,950</u>	<u>100.0</u>

於二零二一年三月三十一日，我們在(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇方面分別有2項、32項及3項在建項目。

於二零二一年三月三十一日，我們的在建項目於二零二一年三月三十一日後預期將予確認的收益總額約為133.5百萬港元。

下表載列我們截至二零二一年三月三十一日止年度已完成合約金額達3百萬港元或以上的合約：

項目詳情	主要工程類別	預期 項目期間 ^(附註1)
香港仔網球及壁球中心的 空氣質素綜合監測站	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年五月至 二零一九年九月
將軍澳一個街市的裝修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年三月至 二零一八年七月
荃灣一座佛廟的保養及維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年五月至 二零一九年 十一月
葵涌整幢改裝的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年六月至 二零一九年七月
沙田一所學校的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年六月至 二零一九年十月
元朗一所物流中心的改建 及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年三月至 二零二零年九月
何文田住宅重建項目的水管及 排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年九月至 二零二零年三月
愉景灣一個私人會所的水管及 排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年四月至 二零二零年四月
荃灣一座佛廟的保養及維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年八月至 二零二零年 十一月
大埔公廁的翻新工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年七月至 二零二一年一月
跑馬地一所小學的維修及保育工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零一九年五月至 二零一九年 十一月
中環一座教堂的翻新工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年八月至 二零二零年 十二月

附註：

1. 預期項目期間一般指原項目工程計劃期間或合約或接納函或標書或動工令或建築師指令所載之期間，且於工程期間可予改變。

下表載列於二零二一年三月三十一日合約金額超過3百萬港元的進行中項目簡要資料：

項目詳情	主要工程類別	預期 項目期間 ^(附註1)
汀九住宅開發	樓宇建造服務	二零一八年九月至 二零一九年 十二月
鯉魚門海濱改善項目	樓宇建造服務	二零二零年十二月 至二零二二年 四月
元朗住宅樓宇的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年八月至 二零一九年八月
粉嶺一個項目的改建及加建以及 翻修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年十一月 至二零二零年 八月
愛秩序灣公廁的內外翻修	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年十一月 至二零二零年 五月
大潭一所學校的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年三月至 二零二一年七月
柴灣墓地交通改善工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年八月至 二零二一年二月
香港仔工業發展項目的電力、 水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年八月至 二零二零年一月
啟德公園的機電及安裝 通風系統工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一八年十月至 二零二零年 十一月
清水灣一所大學的水管及 排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零一九年十月至 二零二一年五月
中環碼頭海濱休憩區翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年十一月 至二零二一年 十月
石硤尾一所學校改建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年十二月 至二零二一年 五月

項目詳情	主要工程類別	預期 項目期間 ^(附註1)
清水灣一所大學中庭屋頂改造	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二一年四月至 二零二二年六月
元朗冷庫建設總承包合約工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二零年十一月 至二零二一年 四月
跑馬地一座佛廟修復工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年八月至 二零二一年八月
何文田鐘樓的拆除及保育工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年一月至 二零二一年五月

附註：

1. 預期項目期間一般指原項目工程計劃期間或合約或接納函或標書或動工令或建築師指令所載之期間，且於工程期間可予改變。

主要牌照、資格及認證

於二零二一年三月三十一日，本集團已取得下列香港主要牌照、資格及認證：

相關 機關／組織	相關名單／類別	牌照	持有人	首次授出／ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
發展局 工務科 ¹	認可公共 工程承建商 —建築類別	甲組 (試用期) ²	進階建築工程 有限公司 (「進階建築」)	二零一二年 五月二日	不適用	合約值最高達 100百萬港元
發展局 工務科	認可公共工程 物料供應商及 專門承造商 —維修及修復 有歷史性樓宇 類別 ³	—	進階建築	二零一三年 六月四日	不適用	不適用

相關 機關／組織	相關名單／類別	牌照	持有人	首次授出／ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
發展局 工務科	認可公共工程 物料供應商及 專門承造商 －維修及修復 有歷史性樓宇 類別 ³	－	進階專業工程 有限公司	二零一七年 九月七日	不適用	不適用
發展局 工務科	認可公共工程 物料供應商及 專門承造商 －電氣裝置類別	電氣裝置 第II組別 (試用期)	訊達工程貿易 有限公司 (「訊達工程」)	二零一六年 六月 二十一日	不適用	合約／子合約 值最高達 5.7百萬港元
發展局 工務科	認可公共工程 物料供應商及 專門承造商 －水管裝置類別	水管裝置 第I組別	訊達工程	二零一七年 五月 二十五日	不適用	合約／子合約 值最高達 2.3百萬港元
屋宇署	一般建築承建商 註冊證書 ⁴	－	進階建築	二零零八年 十月 二十九日	二零二三年 十月十四日	不適用
屋宇署	註冊小型工程 承建商註冊 證書 ^{5,6}	A-D、F、G類 (第I、II、 III級別) ^{7,8}	進階建築	二零一一年 九月二日	二零二三年 九月二日	不適用
屋宇署	專門承造商 註冊證書 ⁹	地盤平整 工程 ¹⁰	進階建築	二零零六年 九月 二十七日	二零二四年 九月十日	不適用

相關 機關／組織	相關名單／類別	牌照	持有人	首次授出／ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
屋宇署	註冊小型工程 承建商註冊 證書	A、B、D、 E、F、G類 (第II及III級別)	訊達工程	二零一三年 三月七日	二零二二年 三月七日	不適用
屋宇署	一般建築承建商 註冊證書 ⁴	-	訊達工程	二零一九年 二月 二十八日	二零二二年 一月三十日	不適用

- 發展局工務科指政府的發展局工務科。發展局已存置承建商名冊及專門名冊，以監察分包商競投政府合約的資格。
- 甲組(試用期)承建商可競投同一類別的任何數目甲組合約(即合約價值最高達100百萬港元)，惟其已經持有的甲組合約及在同一類別下爭取的甲組合約工程總值不得超過100百萬港元。
- 維修及修復有歷史性樓宇類別承建商符合資格競投有關維修及修復有歷史性樓宇及構築物的政府合約。
- 註冊一般建築承建商可進行不包括指定類別的任何專門工程的一般建築工程及街道工程。
- 小型工程承建商符合資格進行多類小型工程。
- 小型工程乃根據其規模、複雜程度及安全風險分類為三個級別，並須受到不同程度的監控。小型工程乃根據其性質分為七個類別(即A、B、C、D、E、F及G類)。
- A類(改建及加建工程)；B類(修葺工程)；C類(關乎招牌的工程)；D類(排水工程)；E類(關乎適意設施的工程)；F類(飾面工程)；及G類(拆卸工程)。
- 第I級別(高複雜程度及安全風險，有44項小型工程項目)；第II級別(中複雜程度及安全風險，有40項小型工程項目)；及第III級別(低複雜程度及安全風險，有42項小型工程項目)。
- 註冊專門承造商可進行其所記入的分冊內相應類別的專門工程。五類工程獲指定為專門工程：拆卸工程、地基工程、現場土地勘測工程、地盤平整工程及通風系統工程。
- 所有地盤平整工程均為地盤平整類別的專門工程，惟屋宇署規定的情況除外。

本集團的發展

本年度香港經濟緊縮乃主要歸因於本地及外部需求疲弱。二零二零年一月爆發的COVID-19進一步給城市經濟信心及社交生活蒙上一層陰影。

本集團主要從事「建築及工程服務」及「物業開發及投資」兩大分部。

就「建築及工程服務」分部而言，本集團與客戶簽立的合約分為三類，即(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇。

財務回顧

收益

收益自截至二零二零年三月三十一日止年度約261.0百萬港元減少52.9%至截至二零二一年三月三十一日止年度約122.9百萬港元。收益減少乃主要由於社會事件、政治糾紛及香港整體經濟衰退產生的負面影響，於公私營界別獲授的項目減少。

毛(損)/利

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的毛損約為16.9百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：毛利約22.3百萬港元)。該虧損乃由於以下合併影響：(i)建築行業日益嚴峻的競爭環境導致於本年度在建項目的毛利率低於截至二零二零年三月三十一日止年度的在建項目；及(ii)由於若干工程項目延遲完成導致成本超支，其乃由於追趕該等正在進行的若干工程項目的進度及維持建築工程的質量需支付額外費用。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二零年三月三十一日止年度約為31.8百萬港元增加至截至二零二一年三月三十一日止年度約32.6百萬港元。

按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損

茲提述本公司日期為二零二零年五月二十二日之公告，本公司全資附屬公司進階建築向滙豐人壽保險(國際)有限公司購買了滙豐人壽保險，並投入初步單筆保費1,494,337美元(相當於約11,655,912港元)。滙豐人壽保險須於截至二零二一年三月三十一日止年度綜合財務報表中分類為按公平值計入損益之金融資產，而本年度公平值虧損約2.1百萬港元。

本公司擁有人應佔除稅前虧損及年度虧損

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損約52.5百萬港元(二零二零年三月三十一日：約16.9百萬港元)。

本公司擁有人應佔年度虧損約為52.8百萬港元(二零二零年三月三十一日：約17.0百萬港元)。

主要風險及不明朗因素

－ 現金流量模式波動

本集團可能在施工初期產生淨現金流出，因尚未向客戶收取款項前需支付施工前期開支(如購買物料)及/或付款予分包商。在我們的工程展開後，客戶會確認及認證有關工程及款項支付進度款項。因此，本集團須支付若干施工前期費用及/或分包商費用，可能並無收到同期項目進度款項，因而可能出現淨現金流出。倘於任何特定期間，我們需要支付過多項目而引致大量現金流出，同時於相同期間的現金流入明顯較少，現金流量狀況可能受到不利影響。

－ 預計時間及成本的準確性

由於公營及私營合約一般以招標及採納報價單形式發出，本集團需根據招標文件或所述報價來預計時間及成本，藉此作為入標或報價請求前釐定投標單價或報價。概不保證項目的實際執行時間及成本不會超越本集團的預計。

本集團完成合約的實際需時及成本可能會受到多項因素的不利影響，包括物料及勞工短缺或成本上漲、不利天氣條件、客戶要求的工作計劃的其他變動、任何取得所需許可或批准上的延誤、與分包商或其他各方的糾紛、意外、政府及客戶的優先取向變化，以及任何其他無法預見的問題及情況。上述任何因素可能會導致工程延遲完成或成本超支或被客戶終止項目，因而可能對本集團的盈利能力及流動性構成不利影響。

此外，在進行任何指定項目時，向政府機關或部門取得個別牌照、許可或批准過程的延誤，亦會增加成本或拖延項目的進度。如未能根據要求及品質標準及時完成工程，可能會導致相關建築工程的糾紛、合約終止、法律責任及／或較低回報預期。有關延誤或未能完成項目及／或被客戶終止項目，可能會導致收益或盈利能力低於預期。

— 取得新項目訂單的持續性

本集團一般按逐個項目為客戶提供服務，工程為期通常不超過兩年。我們的項目所獲得的收益並非經常性質。我們無法保證在完成現有項目後將繼續自客戶取得新項目。

— 利潤率不穩定

董事認為每個項目的利潤率很大程度上取決於不同因素，包括合約條款、合約期長短、合約工序執行效率及非本集團所能控制的整體市場情況。因此，每個項目的收益流入及利潤率多半取決於合約條款，惟未必完全穩定及持續，概不保證項目的盈利能力能維持或預計達到任何水平。倘若項目的利潤率顯著地偏離董事的預計，則本集團之財務狀況可能會受不利影響。

一 香港建設工程減少

於財政年度內，我們的收益主要來自香港。未來香港建造業盈利能力的增長及水平視乎(其中包括)可參與的大型建築項目而定。然而，該等項目的性質、覆蓋度及時間將視乎不同因素的相互作用而定，尤其是政府於建造業的開支模式、物業開發商的投資以及本地經濟的整體狀況及前景。該等因素可能影響客戶對樓宇建築工程的數目、改建、加建、裝修及樓宇工程以及維修及修復具有歷史性樓宇工程的需求。倘香港經濟下滑，將嚴重影響我們的經營業績及財務表現。

債務及資產押記

於二零二一年三月三十一日，本集團的計息借款總額(包括銀行及其他借款、來自股東之貸款及租賃負債)(二零二零年三月三十一日：銀行貸款及租賃負債)約為98.9百萬港元(二零二零年三月三十一日：約108.1百萬港元)。借款主要以港元計值，而銀行及其他借款按1.5%至6.0%之年利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，且本集團將持續監察利率風險。

於二零二一年三月三十一日，本集團並無抵押資產以擔保本集團之銀行及其他借款。於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款由本集團以下資產作抵押：(i)抵押存款約26.2百萬港元；(ii)投資物業約22.3百萬港元；及(iii)保理安排項下之貿易應收款項約0.8百萬港元。

除本公告其他地方所披露者外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，我們並無已發行及任何發行在外或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團通常主要透過來自股東之貸款、銀行及其他借款及經營活動所得現金淨額撥付流動資金及資本需求所需。

於二零二一年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約17.2百萬港元(二零二零年三月三十一日：約23.3百萬港元)。本集團的資本負債比率及流動比率載列如下：

	於三月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
流動比率	1.6	1.4
資本負債比率	<u>68%</u>	<u>44%</u>

流動比率乃以總流動資產除以總流動負債計算。

資本負債比率乃以淨債務(總債務(包括來自股東之貸款、租賃負債及借款減現金及銀行結餘))除以總資本(總權益加淨債務之和)計算。

本集團現時可動用的財務資源，包括銀行及其他借款及來自股東之貸款，且我們具有足夠營運資金以應付我們未來的需求。

上市所得款項淨額用途

誠如本公司日期為二零一七年三月二十二日之招股章程(「招股章程」)及本公司日期為二零一八年二月九日之公告所披露，本集團計劃動用股份發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)約75.9百萬港元(經扣除本公司股份於二零一七年四月七日在聯交所主板上市(「上市」)相關包銷費用及上市開支)。於二零二一年三月三十一日，本公司已動用約75.5百萬港元(相當於所得款項淨額的約99.5%)。未動用所得款項淨額金額為約0.4百萬港元，相當於所得款項淨額的約0.5%。於二零二一年三月三十一日及本公告日期，本公司日期為二零一八年二月九日的公告所披露獲分配金額所得款項淨額之擬定用途並無任何變動。於二零二一年三月三十一日所得款項淨額的動用情況載列如下：

所得款項淨額用途	原訂分配 百萬港元	日期為		經修訂 分配後之餘額 百萬港元	悉數 動用結餘的 預期時間表
		二零一八年 二月九日 公告所披露 經修訂分配 百萬港元	於 二零二一年 三月三十一日 動用情況 百萬港元		
撥付未來項目的資本投入及					
前期成本	36.0	36.0	36.0	-	-
購買履約保證	13.0	-	-	-	-
增加本集團的投入資本	11.4	11.4	11.4	-	-
償付本集團現有銀行借款	4.3	4.3	4.3	-	-
增聘員工	3.3	3.3	3.3	-	-
投資建立資訊模型軟件	0.5	0.5	0.1	0.4	二零二一年底
本集團一般營運資金	7.4	7.4	7.4	-	-
撥付日本房地產開發及投資業務	-	13.0	13.0	-	-
	<u>75.9</u>	<u>75.9</u>	<u>75.5</u>	<u>0.4</u>	

展望

展望未來，二零二零年加劇全球經濟活動週期性放緩的各類外部及本地因素，可能會繼續影響我們的經濟表現。董事相信，香港特別行政區政府及日本政府實施的經濟刺激方案將有助於緩解宏觀經濟狀況不利影響帶來的衝擊。董事認為，本集團能夠利用未來機遇克服挑戰，並通過以下舉措保持競爭力：

- (i) 低風險競標策略；
- (ii) 採取嚴格的成本控制措施；
- (iii) 擴大客戶基礎；及
- (iv) 擴大服務範圍。

外匯風險

於二零二一年三月三十一日及截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團大部分收入及開支以本集團功能貨幣港元列值，因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。本集團並無使用或訂立任何類型的工具或安排以對沖外匯波動。

配售股份所得款項

茲提述日期為二零二零年八月七日、二零二零年八月十三日及二零二零年八月二十日之公告，合共160,000,000股本公司普通股（「配售股份」）於二零二零年八月二十日按配售價每股配售股份0.125港元配發及發行（「配售」）。配售所得款項總額為20百萬港元，而配售所得款項淨額約為19.2百萬港元。本公司已把配售所得款項淨額全部用於償還本集團的銀行貸款。

附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

茲提述本公司日期分別為二零二一年二月二十六日及二零二一年三月五日之公告，本公司之全資附屬公司進階發展投資有限公司(「買方」)於二零二一年二月二十六日與本集團一名合營夥伴訂立買賣協議，以代價17.0百萬港元收購(「收購事項」)泊舍發展有限公司(「泊舍發展有限公司」)餘下30%股權及轉讓16.3百萬港元之待售貸款。泊舍發展有限公司及其附屬公司(「泊舍發展有限公司集團」)主要於日本從事物業發展，擁有位於日本大阪的一幢酒店物業及一幅地塊。收購事項完成後，泊舍發展有限公司集團成為本公司全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本集團之財務業績。

除上文所披露者外，本年度附屬公司及聯營公司概無持有重大投資、亦無進行重大收購或出售事項。

資本承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

除本公告附註16所披露者外，本集團於二零二一年三月三十一日概無其他或然負債。

報告期後事項

於二零二一年四月二十三日及二零二一年五月十一日，本公司全資附屬公司進階建築分別與三名獨立於本集團之第三方(「買方」)訂立臨時買賣協議，據此，進階建築同意出售及買方同意購買位於香港新界荃灣東部的兩個工業單位及一個車位(統稱「該等物業」)，代價分別為7.3百萬港元、13.4百萬港元及2.6百萬港元。進階建築與買方之間就買賣該等物業的正式協議預期將分別於二零二一年六月三十日及二零二一年七月二十四日完成。

該等物業於二零二一年三月三十一日的賬面值約為22.8百萬港元，出售收益預計稅前約為0.5百萬港元。代價乃由進階建築與買方經參考附近其他物業的現行市場價值，按正常商業條款公平磋商後釐定。

考慮到本集團目前的財務狀況及業務營運，董事認為出售事項為本公司以合理價格變賣該物業價值的良機，出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況，並為本集團增加一般營運資金。

除以上所述，本公司或本集團於二零二一年三月三十一日後及截至本公告日期並無進行任何重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有98名僱員(包括70名員工及28名工人)(二零二零年三月三十一日：127名僱員(包括86名員工及41名工人))。人數減少乃主要由於完成若干主要項目所致。本集團僱員的薪酬政策及待遇已經定期檢討。除強制性公積金外，本集團可根據個人表現評估為僱員上調薪酬及授予酌情花紅。本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度內產生的員工成本約為48.3百萬港元(二零二零年三月三十一日：約61.0百萬港元)。

購股權計劃

本公司根據於二零一七年三月十三日通過的股東書面決議案，有條件採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵已對或可能對本集團作出貢獻之合資格人士。

自採納日期起及直至本公告日期，該計劃項下概無購股權獲授出、行使或被撤銷，而該計劃項下可供授出的本公司股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於該計劃採納日期已發行股本的10%。

其他資料

股息

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之股息(二零二零年三月三十一日：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定享有出席將於二零二一年九月二十九日(星期三)舉行之應屆本公司股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年九月二十四日(星期五)至二零二一年九月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，未登記為本公司股份持有人之人士應確保所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年九月二十三日(星期四)下午四時前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，辦理登記手續。

遵守企業管治守則

截至二零二一年三月三十一日止整個年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的適用守則條文，惟偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條則除外。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。梁錦輝先生(「梁先生」)，自上市日期至二零二零年十二月二十七日期間擔任董事會主席(「主席」)並同時履行本集團行政總裁(「行政總裁」)的職責，一直負責本集團的財務及運營方面之事務及制定本集團的業務發展戰略。董事會認為，梁先生同時兼任主席與行政總裁的角色可確保貫徹一致規劃及執行本公司的策略。

自二零二零年十二月二十八日起，侯玲玲女士已獲委任為董事會主席，馬剛先生已獲委任為行政總裁，分別接替梁先生的職務，本公司已遵守企業管治守則守則條文第A.2.1條。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二一年三月三十一日止整個年度內已遵守標準守則所載的規定準則。

董事會已根據企業管治守則規定就有關僱員買賣本公司證券事宜制定書面指引，其條款不遜於標準守則。

本公司概不知悉相關僱員違反有關指引的事件。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，目前由三名獨立非執行董事組成，具有書面職權範圍清楚說明其權力及職責。

審核委員會已與本集團管理層討論並審閱本集團已採納的會計原則及政策，本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的的財務資料及其年度業績。

安永會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，安永會計師事務所已就本集團的初步業績公告中有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度的綜合財務報表草擬本所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公告發出任何核證。

刊發年報

載有上市規則所規定一切相關資料之截至二零二一年三月三十一日止年度的年報將於適當時候送交本公司股東，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.milestone.hk)刊登。

承董事會命
進階發展集團有限公司
主席兼執行董事
侯玲玲

香港，二零二一年六月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事侯玲玲女士及馬剛先生，以及獨立非執行董事何少強先生、朱健明先生及何永深先生所組成。