



Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

Stock code 股份代號: 1667



2020/2021
ANNUAL REPORT 年報

2	公司資料
4	財務概要
5	主席致辭
7	管理層討論與分析
18	董事及高級管理層
21	企業管治報告
32	董事會報告
44	獨立核數師報告
49	綜合損益及其他全面收益表
50	綜合財務狀況表
52	綜合權益變動表
53	綜合現金流量表
55	財務報表附註
136	五年財務概要

公司資料

董事會

執行董事

侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
梁錦輝先生(主席)
(於二零二零年十二月二十八日辭任)
林嘉豪先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

審核委員會

朱健明先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(主席)
(於二零二零年十二月二十八日辭任)
劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

薪酬委員會

何少強先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
侯玲玲女士(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(主席)
(於二零二零年十二月二十八日辭任)
梁錦輝先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

提名委員會

侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
方文輔先生(主席)
(於二零二零年十二月二十八日辭任)
梁錦輝先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

授權代表

侯玲玲女士(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
吳銘軍先生(於二零二一年四月二十九日獲委任)
梁錦輝先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
林嘉豪先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
蕭穎潔女士(於二零二零年十二月二十八日獲委任
並於二零二一年四月二十九日辭任)

公司秘書

吳銘軍先生(於二零二一年四月二十九日獲委任)
蕭穎潔女士(於二零二零年十二月二十八日獲委任並於
二零二一年四月二十九日辭任)
李燕玲女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

註冊辦事處

2nd Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍東德豐街18號
海濱廣場1座17樓1室

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
2nd Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

股份代號

01667

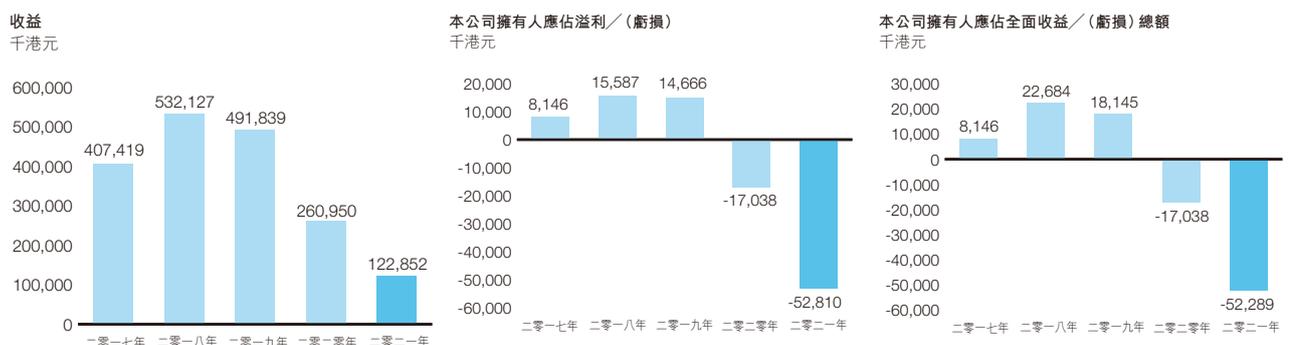
網址

www.milestone.hk

財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益					
樓宇建造服務	10,493	8,483	66,650	309,510	278,444
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	95,331	240,097	409,834	212,455	100,561
維修及修復有歷史性樓宇	16,384	12,148	15,022	9,890	28,315
物業開發及投資	644	222	333	272	99
總計	122,852	260,950	491,839	532,127	407,419
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(52,810)	(17,038)	14,666	15,587	8,146
本公司擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(52,289)	(17,038)	18,145	22,684	8,146*
於三月三十一日					
總資產	405,111	392,954	458,755	330,396	248,058
總負債	313,229	267,983	316,746	166,804	197,540
資產淨值	91,882	124,971	142,009	163,592	50,518

* 截至二零一七年三月三十一日止年度，投資物業會計政策由成本模式變更為公平值模式，並無就此重列數字。有關數字乃從往年年報中摘錄。



尊敬的各位股東：

本人謹代表進階發展集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)非常榮幸地向大家呈報本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度(「本年度」或「二零二一年」)之年報。

本集團的兩大分部為「建築及工程服務」及「物業開發及投資」。

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。

而就「物業開發及投資」分部而言，本集團除於香港投資工業物業外，本集團也於日本大阪發展「物業開發及投資」業務，本集團在日本收購的兩塊地皮，其中一塊已經完成興建酒店，酒店亦已全面投入運作。雖然日本的旅遊業飽受新型冠狀病毒肺炎(「COVID-19」)疫情的影響，但現在這個時候，也可能是我們在另一地皮興建物業的好時機。

與此同時，就著本集團將主力開發「物業開發及投資」業務，本集團也會在香港或東南亞地區物色合適的地產發展項目，希望可以將本集團的業務佔比更多的放到「物業開發及投資」分部上。

就「建築及工程服務」分部而言，我們始終是建造業聲譽良好的一員，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；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇方面均有相關工作證明。於本年度，在受到社會事件、政治衝突及COVID-19疫情的衝擊下，香港建造業日漸衰退。本集團不可避免地面臨巨大的壓力及激烈競爭局面。供應鏈不足、預防檢疫、政府服務暫停、已完成工作延遲認證及付款延遲亦導致本來就不樂觀的情況進一步惡化。

於行政長官二零一九年施政報告中，香港特別行政區政府出台一系列振興建造業的舉措，如援引《收回土地條例》及其他適用條例，收回私人土地全部用作公屋及相關基礎建設發展，中部水域填海，發展交椅洲人工島等。願此等經濟刺激方案為香港建造業及土木工程業帶來無限機遇。

主席致辭(續)

本集團將繼續專注於我們的核心業務，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。

本集團將關注香港及日本市場的演變發展，密切監測有關情況，堅持審慎行事，靈活重新分配資源，抓住商機。

本人謹代表董事會藉此機會向客戶、分包商及材料供應商的持續支持，以及向本集團管理團隊及全體員工的忠誠及貢獻致以衷心感謝。我們將時刻保持警惕，應對任何市場變動，堅定不移地履行我們對股東的承諾。

侯玲玲女士

主席

香港，二零二一年六月二十九日

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方面均有相關工作證明；及(iv)物業開發及投資。

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	122,852	100.0	260,950	100.0

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項在建工程。

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

管理層討論與分析(續)

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間 ^(附註1)
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

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間 ^(附註1)
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
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。

管理層討論與分析(續)

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
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

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 ^{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
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。

管理層討論與分析(續)

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

一 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。

一 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價格。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。

一 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。

一 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。

除本年報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	68%	44%

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(來自股東之貸款、租賃負債及銀行及其他借款減現金及銀行結餘)除以總資本(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年報日期，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	-	-
	75.9	75.9	75.5	0.4	

管理層討論與分析(續)

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

除本財務報表附註30所披露者外，本集團於二零二一年三月三十一日概無其他重大或然負債。

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年報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年報日期，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%。

有關該計劃詳情載於本年報第35頁「董事會報告」章節。

董事及高級管理層

董事會

截至本年報日期董事會之組成載列如下：

執行董事

侯玲玲女士

侯玲玲女士(「侯女士」)，41歲，為我們的執行董事。彼於二零二零年十二月二十八日獲委任為董事。侯女士擔任我們的薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責本集團的財務工作及製定業務發展策略。

侯女士為深圳市瑞嘉珠寶有限公司(「深圳瑞嘉」)的股東之一兼總經理，該公司為香港某知名珠寶品牌多達35間門市的分銷商，並屢膺上述珠寶品牌頒授的最佳銷售表現獎項。侯女士自一九九九年八月起獲委任為深圳瑞嘉的總經理。彼出任總經理的職務涉及該公司的日常業務運作、制訂年度、季度及每月財政預算案、管理零售店的營運、開拓新零售市場、維護品牌策略合作夥伴關係及公司商舖業主關係。

侯女士亦為深圳中影泰得影業股份有限公司及深圳中影泰得院綫發展有限公司的監事，該兩間公司的主要業務分別為在中國從事影院投資顧問、管理及策劃，及在中國逾15個城市經營影院業務。

馬剛先生

馬剛先生(「馬先生」)，39歲，為我們的執行董事。彼於二零二零年十二月二十八日獲委任為董事。馬先生擔任我們的薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責本集團的營運方面的工作。

馬先生自二零一六年起投身於房地產開發行業。彼自二零二零年七月起於深圳中廣建控股有限公司任職總經理至今。彼先前於二零一九年三月至二零二零年六月間及於二零一八年一月至二零一九年二月間，分別出任深圳市家年投資有限公司及深圳市盛和園房地產開發有限公司的總經理。於二零一六年七月至二零一七年十二月間，馬先生擔任綠家控股有限公司(一間主要在廣東省從事房地產開發業務的公司)總經理一職。

馬先生在加入私營界別之前，於二零一四年九月至二零一六年六月間任職中國共產主義青年團深圳市羅湖區委員會書記，並於二零一零年十二月至二零一四年九月間出任中國深圳市寶安區委辦公室科長及副主任。於二零零五年十二月至二零一零年十二月間，彼為中國深圳市羅湖區委辦公室副科長。於二零零三年七月至二零零五年十二月間，彼於中國羅湖區發展和改革局任職員工。

馬先生於二零零三年七月取得北京大學資源、環境與城鄉規劃管理學士學位，並於二零一九年六月取得武漢大學傳播學碩士學位。

獨立非執行董事

何少強先生

何少強先生(「何先生」)，59歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為我們的獨立非執行董事。何先生擔任我們的薪酬委員會主席以及我們的審核委員會及提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理人員的薪酬及提名提供意見。

何先生具有約20年保安風險管理經驗。彼自二零一九年九月起擔任萬事達調查及保安風險管理顧問有限公司董事及自二零一九年七月起擔任迪亨集團董事至今。彼於二零一八年四月至二零一九年五月間在香港中華煤氣有限公司任職高級保安經理，及於二零二零年十月至二零一八年三月間任職保安經理，負責企業保安管理事務。

何少強先生自二零一九年起為美國國際調查局(Council of International Investigators)會員及自二零零九年起為英國保安協會(Security Institute)會員。何少強先生於一九九七年取得紐西蘭泰拉威蒂理工學院(Tairawhiti Polytechnic)管理學文憑，於一九九九年取得美國紐波特大學(Newport University)工商管理學士學位，於二零零七年取得澳洲伊迪斯科文大學(Edith Cowan University)理學(保安管理學)碩士學位，及於二零一二年取得英國德蒙福特大學(De Montfort University)理學(管理學)碩士學位。

朱健明先生

朱健明先生(「朱先生」)，40歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為我們的獨立非執行董事。朱先生擔任我們的審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理人員的薪酬及提名提供意見。

朱先生於二零二零年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，持有香港理工大學會計學文學士學位。彼現為聯交所GEM上市公司瑞強集團有限公司(股份代號：8427)、聯交所上市公司恒發光學控股有限公司(股份代號：1134)、聯交所GEM上市公司傲迪瑪汽車集團控股有限公司(股份代號：8418)及聯交所GEM上市公司中油港燃能源集團控股有限公司(股份代號：8132)的獨立非執行董事。朱先生於審計、會計、管理及公司秘書事宜方面擁有約20年經驗。彼現為聯交所GEM上市公司中國生命集團有限公司(股份代號：8296)及聯交所上市公司東建國際控股有限公司(股份代號：329)的公司秘書。朱先生曾在多家香港上市公司擔任高級管理人員，並在國際審計事務所擔任審計師。

朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。朱先生於會計及財務管理領域擁有豐富經驗。

何永深先生

何永深先生，37歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為我們的獨立非執行董事。何永深先生擔任我們的審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理人員的薪酬及提名提供意見。

董事及高級管理層(續)

何永深先生在會計及客戶管理方面具有逾11年經驗。何永深先生自二零二零年七月起出任88寰宇有限公司及縉斯有限公司的董事，並自二零二零年六月起出任宏富顧問有限公司的董事。何永深先生自二零一八年十月起出任普特斯有限公司董事，自二零一九年一月起出任訊安投資有限公司董事，及自二零一七年十月起出任於立會計師事務所總經理。彼於二零一四年六月至二零一八年十二月間為澤匯會計師事務所的總經理，及於二零一四年九月至二零一七年十月間為於立企業服務有限公司的董事。彼於二零零六年八月至二零一一年十月間任職麥楷博平會計師事務所(Marcum Bernstein & Pinchuk LLP.)的鑒證人員，及於二零零四年三月至二零零六年八月間任職鄭鄭會計師事務所有限公司的助理會計師。

何永深先生於二零一八年一月取得英國納皮爾大學(Napier University)會計學學士學位。何永深先生自二零一一年十一月起成為特拉華州會計委員會(Delaware Board of Accountancy)的註冊會計師。

高級管理層

梁錦輝先生(「梁先生」)，54歲，「建築及工程服務」分部之董事。彼亦為進階建築聯合創始人之一。彼負責「建築及工程服務」分部的營運以及制定「建築及工程服務」分部業務發展策略。

梁先生於建造及土木工程業擁有逾19年經驗。梁先生於二零零九年十一月獲英國赫瑞瓦特大學(Heriot-Watt University)頒授工程財務管理學碩士學位。彼於二零一零年八月成為皇家特許測量師協會之專業成員，並於二零一二年九月當選為香港測量師協會成員，後於二零一四年一月成為建築測量組註冊專業測量師。

彼於二零一二年榮獲特許建造學會(香港)文物保育類別「二零一二年度建造經理獎」金獎。

吳銘軍先生(「吳先生」)，43歲，於二零二一年三月二日獲委任為集團首席財務官，並於二零二一年四月二十九日獲委任為本集團的公司秘書。彼負責監督本集團的財務和會計職能以及內部控制。

吳先生為香港會計師公會的註冊會計師、加拿大特許專業會計師及加拿大註冊管理會計師。彼亦為特許金融分析師。

吳先生曾在香港不同上市公司擔任多個管理職位，並承擔公司秘書及財務管理職務。該等公司載列如下(由最近期開始排列)：

- 昌興國際控股(香港)有限公司(股份代號：0803)；
- 昊天發展集團有限公司(現稱為信銘生命科技集團有限公司(股份代號：0474)及昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：1341)；及
- 星美文化旅遊集團控股有限公司(股份代號：2366)及星美控股集團有限公司(股份代號：0198，已經退市)。

董事會欣然提呈本公司企業管治報告。

企業管治常規

董事會深明企業透明度及問責制度的重要性。本公司於致力達致高水平的企業管治同時，亦透過有效的企業管治程序帶領本集團取得更好的業績及提升企業形象。

本公司上市後已應用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」)的原則及守則條文。

董事會認為，截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已採用企業管治守則所載的原則及守則條文，惟偏離企業管治守則守則條文A.2.1條者除外。

根據企業管治守則守則條文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」)身為董事會主席(「主席」)，自上市日期至二零二零年十二月二十七日期間亦履行本集團行政總裁(「行政總裁」)之職務，負責本集團財務及營運方面之事務以及制定本集團的業務發展策略。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，侯玲玲女士獲委任為董事會主席，而馬剛先生獲委任為行政總裁，分別取代梁先生的職務，本公司已遵守企業管治守則守則條文A.2.1條。

董事進行的證券交易

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，截至二零二一年三月三十一日止年度，彼等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。

本公司並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

企業管治報告(續)

董事會

董事會就本公司及其股東的最佳利益，本著真誠、盡職及謹慎履行其職責。董事會的主要職責為保障及提升股東的長期價值，亦負責監督本集團的管理、業務、策略及財務表現，以確保於本集團內實施良好的企業管治政策及常規。董事會就所有與政策有關事項、策略和預算、內部控制和風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務信息、董事任命和其他與本公司運營有關的重大事項保留決定權。執行董事會決策、指導和統籌公司日常運營和管理相關的責任授予管理層。管理層負責於本集團的日常營運中執行策略及實施風險管理及內部監控制度。

目前董事會由以下董事組成：

執行董事

侯玲玲女士
馬剛先生

獨立非執行董事

何永深先生
朱健明先生
何少強先生

董事的履歷及彼等之關係載於本年報第18至20頁「董事及高級管理層」一節。執行董事為本公司帶來均衡的技能及經驗。獨立非執行董事就本集團的發展、表現及風險管理提供獨立判斷。董事已充分認識到彼等須個別及共同對股東負責。

執行董事已與本公司訂立僱傭合約，而各獨立非執行董事已按三年指定任期獲委任。儘管以指定任期委任，本公司組織章程細則(「組織章程細則」)規定，每名董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值退任。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪值退任並合資格獲股東重選連任。

獨立非執行董事

截至二零二一年三月三十一日止年度，董事會於任何時間均符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會人數三分之一)，而其中一人具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條所載獨立指引提供之書面年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

董事會定期會議應每年至少舉辦四次，大多數董事將親自出席或透過其他電子通訊方式積極參與董事會會議。

董事亦可於彼等認為適宜及適合處理與本集團日常營運有關的投資策略、財務表現及潛在風險的業務事宜時召開董事會會議。

本年度內舉行了十一次董事會會議。

董事之持續專業發展

截至二零二一年三月三十一日止年度，全體董事確認，彼等已遵守有關持續專業發展的企業管治守則條文。為此，董事已參與有關本公司業務、董事職務及職責的各項活動。

每名新任董事已在首次獲委任時獲得特設的全面正式就任須知，以確保彼等對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全了解董事在上市規則及相關法定要求下的職責及責任。

董事於截至二零二一年三月三十一日止年度，就有關董事職責及監管及業務發展接受的持續專業發展培訓記錄概述如下：

董事

培訓種類^(附註)

執行董事

侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
梁錦輝先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)
林嘉豪先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

乙
乙
甲、乙
乙

獨立非執行董事

朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

甲、乙
甲、乙
甲、乙
甲、乙
甲、乙
甲、乙
甲、乙

附註：

培訓種類

甲： 出席培訓環節，包括但不限於簡介會、研討會、工作會議及工作坊

乙： 閱讀相關新聞要點、報紙、期刊、雜誌及相關刊物

企業管治報告(續)

董事委員會

董事會已成立若干董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，監察本公司事務特定範疇。本公司全體董事委員會之設立各自訂有特定的書面職權範圍，清楚概括委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍登載於本公司網站及聯交所網站，並於股東要求時可供查閱。

各董事委員會大部分成員為獨立非執行董事。董事委員會成員載列如下：

審核委員會

朱健明先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)
劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

薪酬委員會

何少強先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
侯玲玲女士(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
姜國雄先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)
梁錦輝先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

提名委員會

侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)
方文輔先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)
梁錦輝先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)
黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並可應合理要求，於適當情況下尋求獨立專業意見，相關開支由本公司承擔。

審核委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立審核委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。審核委員會之主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控及風險管理系統、審核範圍及委任外聘核數師、並作出有關安排，讓本公司僱員加強對財務申報、內部監控或本公司其他事宜的潛在不當行為的關注。

審核委員會舉行兩次會議，於會上檢討截至二零二一年三月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告以及有關財務報告、營運及合規控制的重大事項、風險管理及內部監控系統的有效性，委任外聘核數師和參與非核數服務及相關工作範圍和關連交易以及安排員工就潛在不當行為提出關注。

審核委員會已與外聘核數師會見。

薪酬委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立薪酬委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。薪酬委員會之主要職責包括釐定／檢討個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇、所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構並就此向董事會提供推薦建議；及建立具透明度的程序以發展該薪酬政策及架構，確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定自身薪酬。

薪酬委員會已召開一次會議，檢討本公司薪酬政策及架構以及執行董事及高級管理人員的薪酬待遇及其他相關事宜，並就此向董事會提供推薦建議。

董事及高級管理層薪酬詳情載於本年報「董事及行政總裁的薪酬」及「關聯方結餘及交易」一節。

提名委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立提名委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。

提名委員會之主要職責包括檢討董事會組成、發展及制訂相關程序以提名及委任董事、就董事委任及繼任安排向董事會提供推薦建議、並對獨立非執行董事的獨立性進行評估。

於評估董事會組成時，提名委員會考慮各方面以及本公司董事會多元化政策所載之董事會多元化相關因素，包括但不限於技能、行業及區域經驗、背景、種族、性別及其他特長等。在實行多元化方面，本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要考慮各種因素。提名委員會就達到董事會多元化可計量目標進行討論及達成一致意見(如需要)，並就採納有關方案向董事會提供推薦建議。

企業管治報告(續)

就辨識及挑選合適董事候選人而言，提名委員會在向董事會提供推薦建議前，會考慮候選人之特質、資格、經驗、獨立性及輔助企業策略實行所需其他相關標準並達致董事會組成多元化(如需要)。

提名委員會已舉行一次會議，檢討董事會的架構，規模及組成及獨立非執行董事的獨立性。提名委員會認為董事會的多元化觀點得以維持適當平衡。

提名政策及程序

董事會應於與本公司業務需求相適應的技能、經驗及多元化視角方面維持平衡。為確保董事會組成的變動能夠在不受不適當的干擾的情況下進行，應設有正式、審慎並具透明度的董事甄選、委任及重新委任程序，以及落實有序的繼承計劃(如認為有需要)，包括定期檢討有關計劃。委任新董事(作為新增董事或填補所出現的臨時空缺)或重新委任任何董事，均由董事會根據提名委員會對提名候選人的推薦建議作出決定。

用於考慮候選人是否符合資格的標準，應基於彼能否付出足夠時間及精力處理本公司的事務，以及對董事會成員多元化及使董事會能有效履行其職責所能作出的貢獻，尤其是下文所載各項：

- (a) 參與董事會會議，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的判斷；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會(如為非執行董事候選人)及其他相關董事委員會成員；
- (d) 通過出席及參與董事會／委員會會議，為董事會帶來廣泛商業及財務經驗，而使董事會及其擔任成員的任何委員會受惠於其技能、專長、不同背景及資歷與多元化；
- (e) 監察本公司在達致議定之企業目標及目的方面的表現及監督相關表現的匯報情況；
- (f) 確保彼擔任成員的委員會履行董事會授予的權力及職能；及
- (g) 遵守董事會不時訂定，或本公司憲章文件不時載列，或法例或上市規則不時施加的任何規定、指示及法規(如適用)。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1條所載之職能。

本年度內，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、董事及相關僱員對本公司標準守則的遵守情況，及本公司對企業管治守則的遵守情況及於本企業管治報告的披露情況。

董事出席記錄

本年度內，各董事於本公司董事會及董事委員會會議出席記錄載於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數				二零二零年
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)	2/2	不適用	1/1	不適用	不適用
馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)	2/2	不適用	1/1	不適用	不適用
朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用
何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用
何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用
梁錦輝先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)	9/9	不適用	2/2	2/2	1/1
林嘉豪先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)	9/9	2/2	2/2	2/2	1/1
劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)	8/9	2/2	不適用	不適用	0/1
方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)	9/9	2/2	2/2	2/2	1/1
黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)	9/9	不適用	不適用	2/2	1/1

除定期的董事會會議外，主席侯玲玲女士亦於二零二一年六月二十九日在執行董事避席的情況下與獨立非執行董事召開會議。

風險管理及內部監控

董事會知悉其負責風險管理及內部監控制度，並須檢討相關成效。該等系統旨在管理而非消除無法達到業務目標之風險，且僅可提供合理保證，並不絕對確保不會出現錯誤陳述或損失。

董事會整體負責評估及釐定本公司為達成策略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適以及有效的風險管理及內部監控制度。

董事會主要功能之一為維持足夠風險管理及內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產，並透過審核委員會每年檢討其成效。審核委員會須向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會作出推薦建議。

本集團就本集團有關收益、採購及開支、存貨及人力資源等方面的營運週期設有內部監控指引及程序，以確保存置適當會計記錄，以致能夠提供可靠財務報告，達致營運效率與效益以及保持遵守適用法律及法規及保護資產。該等程序(連同本公司之合規手冊)亦塑造本集團在預算控制、投資決策、風險評估及企業管治常規等方面均受控制的環境，以供本集團操作及依循。該等制度旨在為防止錯誤、遺失及欺詐提供合理保障。

本公司並無設立獨立內部審核部門，然而，董事會已實施充足的措施，從本集團不同方面履行內部審核職能。

執行董事均會定期與高級管理層舉行會議，以審閱及監察業務及財務表現對比目標的進度、自客戶獲取證書及合約收款的進度、本集團資源運用的效率以及營運方面的事務，以確保遵守對本集團業務有重大影響的監管規定。此舉旨在增強董事與管理層的溝通與問責，從而令重大策略、財政、營運及合規風險或潛在偏離狀況得以及時辨識，並以適當方式處理，而重大事項則向董事會匯報。本公司亦為董事會編撰每月報告，以更新本集團最新財務表現、狀況及前景。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、主管、高級管理層及相關僱員在處理保密資料、監控信息披露及回應查詢方面提供一般指引。任何潛在內幕消息將會透過既定的申報渠道傳遞到執行會議或董事會，董事將評估及釐定本公司是否存在內幕消息，而須按規定於聯交所網站上以發表公告之方式作及時披露。本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。

本集團旨在於香港經營具競爭力的業務。本集團須遵守各方面的要求及通過定期審核，以繼續名列發展局認可公共工程承建商名冊－認可公共工程物料供應商及專門承造商建築類別－維修及修復有歷史性樓宇類別及認可公共工程物料供應商及專門承造商－電氣裝置第II組別(試用期)。本集團亦根據ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001項下之要求實行管理制度，確保本集團的服務符合必要的健康及安全、質素及環境規定。本年度內，本集團已通過由外聘顧問進行之審核，並重續該等證書。因此，嚴格的持續控制及監察制度經已於本集團業務的日常運作中實施。

董事會於董事會會議上檢討本集團之風險管理及內部監控制度的成效，包括財務、營運及合規控制以及風險管理職能。董事會從所有該等資料中未有發現重大欺詐或錯誤。因此，董事會認為風險管理及內部監控制度在本年度內屬有效及充足，而並無辨識重大弱點。

董事薪酬

董事薪酬乃經參考董事的職務、職責及表現以及本集團的業績而釐定。此外，薪酬委員會每年均會審閱董事薪酬。董事薪酬詳情載於財務報表附註9。

高級管理層薪酬

截至二零二一年三月三十一日止年度，高級管理層的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,000港元或以下	5

核數師酬金

有關截至二零二一年三月三十一日止年度就審核服務及稅務服務已付或應付本公司外聘核數師的酬金分別約為1.5百萬港元及0.2百萬港元。

董事及核數師對財務報表之責任

截至二零二一年三月三十一日止年度，董事知悉彼等就編製財務報表之須承擔責任，財務報表真實而公平反映本集團之財務狀況及本集團之財務表現及現金流量。在編製該等真實而公平之財務報表時，必須選取及貫徹採用合適的標準及會計政策。本公司外聘核數師對財務報表之申報責任之聲明載於本年報第44至48頁之「獨立核數師報告」。董事並不知悉存在任何重大不明朗因素的有關事件或情況可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

公司秘書

本公司之公司秘書吳銘軍先生負責協調向董事提供資料，並為就涉及公司秘書職務及職責的一切事宜擔任本公司主要聯絡人。所有董事均可聯絡公司秘書，以確保能夠遵守董事會程序以及所有適用法律、規則及法規。截至二零二一年三月三十一日止年度，公司秘書已按上市規則第3.29條規定參加不少於15個小時的相關專業培訓。有關公司秘書之履歷詳情，請參閱本年報「董事及高級管理層」一節。

股東權利

本公司通過各種溝通渠道促進股東參與，並制定與股東之溝通政策，確保股東的意見和關注得到妥善處理。該政策會定期進行審查，以確保其有效性。

我們非常重視股東的權益，確保彼等獲公平對待，且彼等可有效行使其股東權利。本公司組織章程細則賦予股東權利且鼓勵股東親身或委派代表出席本公司股東大會並於會上投票。持有不少於本公司10%實繳股本且有權於股東大會上投票的股東可要求董事會召開股東特別大會並提呈動議。有關請求應以書面向董事會或公司秘書作出，並應註明大會召開目的。

董事會並不知悉組織章程細則及開曼群島公司法之任何條款允許本公司股東於本公司股東大會上提呈議案。股東擬於股東大會上提呈議案，可參照前段所述遞呈請求書以要求召開本公司股東特別大會。

股東如欲於股東大會上提名任何人士出選董事，則須將載有候選人詳細資料的經簽署提名通知書連同經候選人簽署的意向書，交予本公司主要營業地點(香港九龍東德豐街18號海濱廣場1座17樓1室)送呈公司秘書或送交本公司香港股份過戶登記分處。通知書須於有關股東大會日期前最少七天發出。

投資者關係

本公司致力向其股東及市場持續有效及時地傳達本集團資料。本公司之股東週年大會乃本公司與股東間溝通之主要平台，亦供股東參與。董事(或其代表，如適用)將出席本公司股東週年大會與股東會面並回答股東之詢問。此外，本公司網站(www.milestone.hk)載有大量公司資料，方便瀏覽。

章程文件

於回顧年度內，本公司的章程文件並無變動。本公司的最新版本組織章程大綱及細則的可於本公司及聯交所網站查閱。

向董事會作出查詢

股東可透過本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍東德豐街18號海濱廣場1座17樓1室)(電郵：general.hldgs@milestone.hk)以郵件方式向董事會作出查詢。為免生疑問，股東必須於遞交及發送正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢(視乎情況而定)之正本至上述地址，並提供彼等之全名、聯絡詳情及身份證明文件，以令其生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

董事會報告

董事會謹此提呈董事會報告連同本集團於本年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團提供(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，並從事物業開發及投資。主要附屬公司的主要業務載於財務報表附註1。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧(包括主要風險及不明朗因素的詳情)及未來的潛在發展載於本年報第7至17頁的「管理層討論與分析」一節內，其構成本年報的一部分。

業績及股息

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績載於本年報第49頁之「綜合損益及其他全面收益表」一節。

董事會並不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度的任何股息(二零二零年三月三十一日：無)。

股息政策

1. 主旨

本公司股息政策(「股息政策」)旨在讓本公司股東(「股東」)在保留足夠儲備供本集團未來發展的同時可分享本公司的溢利。

2. 將予考慮因素

2.1 董事會可酌情向股東宣派及分派股息，惟須遵守組織章程細則及所有適用法律及規例，以及受下文所載因素所規限。

- 本集團經營業績及現金流量；
- 本集團的未來前景；
- 整體業務情況；
- 本集團資金需求及盈餘；
- 本公司向其股東派付利息或附屬公司向本公司派付利息所受的合約限制；
- 稅務考慮因素；
- 對本公司信譽的潛在影響；
- 法定及監管限制；及
- 董事會認為可能相關的任何其他因素。

視乎本集團的財務狀況及上文所載情況及因素而定，董事會可能建議及／或宣派的財政年度或期間股息：

- 中期股息；
- 末期股息；
- 特別股息；及
- 董事會認為可能合適的任何純利分派。

3. 檢討股息政策

3.1 董事會將於適當情況下不時檢討股息政策。

董事會報告(續)

財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發業績以及資產及負債的概要載於本年報第136頁。該概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業

本集團持作投資物業之詳情載於綜合財務報表附註15。

捐獻

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度並無作出慈善及其他捐獻(二零二零年三月三十一日：無)。

(虧絀)／可分派儲備

於二零二一年三月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(經修訂)計算的虧絀約為4.1百萬港元(二零二零年三月三十一日可分派儲備：69.5百萬港元)。

本集團儲備變動載於本年報「綜合權益變動表」一節第52頁。上市所得款項用途之詳情載於本年報第15頁。

年內已發行股份

茲提述本公司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股普通股(「配售股份」)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。

截至二零二一年三月三十一日止年度的已發行股份詳情載於綜合財務報表附註26。

優先購買權

組織章程細則並無有關優先購買權的條文，而開曼群島法律並無對該等權利施加限制，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股份。

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。

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」)，旨在嘉許及激勵合資格人士已對或可能對本集團作出的貢獻。

根據該計劃，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何僱員(包括任何執行董事，惟任何非執行董事除外)及任何董事(包括非執行及獨立非執行董事)、任何供應商、任何客戶、任何股東、任何顧問或諮詢人或本集團持有其已發行股本20%以上的任何實體(「投資實體」)、向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援的任何人士或實體及任何其他組別或類別參與者授出可根據該計劃之條款認購本公司股份的購股權。承授人須於授出日期起計21日內寄付1.00港元接納所授出的購股權。股份的認購價不得低於下列各項的最高者：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出購股權要約日期的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於緊接授出購股權要約日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權要約日期的面值。

已授出的購股權可於董事可能釐定而不得超過授出購股權要約日期起計十年的期限內，在該計劃所載提前終止條文的規限下隨時行使，惟董事可釐定於行使購股權前的最短持有期間或其他限制。

因根據該計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權獲行使時而可予發行的最高股份數目，合共不得超出上市日期本公司已發行股份數目的10%(即80,000,000股)。因行使於截至授出日期止任何十二個月期間內向每位參與者授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數合共不得超出本公司已發行股份數目的1%。因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外購股權而可予配發及發行的最高股份數目，合共不得超出本公司不時已發行股份數目的30%。

該計劃於採納當日起計十年內維持有效。

自採納日期起及直至本年報日期，該計劃項下概無購股權獲授出、行使或註銷，而該計劃項下可供授出的股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於採用該計劃日期已發行股本的10%。

董事會報告(續)

董事

於本年度內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事

侯玲玲女士(主席)(於二零二零年十二月二十八日獲委任)

馬剛先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)

梁錦輝先生(主席)(於二零二零年十二月二十八日辭任)

林嘉豪先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

獨立非執行董事

何少強先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)

朱健明先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)

何永深先生(於二零二零年十二月二十八日獲委任)

姜國雄先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

劉淑嫻女士(於二零二零年十二月二十八日辭任)

方文輔先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

黃晉泰先生(於二零二零年十二月二十八日辭任)

根據組織章程細則第108條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一董事或如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事人數的董事應輪值退任，惟每名董事(包括指定年期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格重選連任。

此外，根據組織章程細則第112條，獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事任期僅直至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。

根據組織章程細則第112條，所有現任執行董事及獨立非執行董事須於二零二一年九月二十九日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上退任。全體退任董事均符合資格並願意於二零二一年股東週年大會上重選連任。

於二零二一年股東週年大會重選連任董事之詳情載於將適時寄發予本公司股東之通函。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席定於二零二一年九月二十九日(星期三)舉行的二零二一年股東週年大會及於會上投票的資格，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)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司的股份過戶登記。為符合資格出席二零二一年股東週年大會及於會上投票，本公司股份的未登記持有人務請確保在不遲於二零二一年九月二十三日(星期四)下午4時前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司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)進行登記。

董事及高級管理層履歷詳情

董事及高級管理層簡短履歷詳情載於本年報第18至20頁「董事及高級管理層」一節。

董事的服務合約

概無擬於二零二一年股東週年大會上重選連任的董事與本集團任何成員公司訂有不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償款項(法定補償除外)的服務合約。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每名董事因履行其職責或其他有關事宜時而可能招致的所有虧損及負債，均有權自本公司的資產中獲得彌償，惟此彌償不包括任何上述董事涉及詐騙或不誠實之事項。本公司已為本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

董事／控股股東於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約中擁有的重大權益

除財務報表附註31所披露者外，概無就本公司、本公司控股公司、本公司任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方，且本公司之董事或控股股東及董事關連人士概無於本年度末或本年度內任何時間於本集團業務中擁有重大權益(不論直接或間接)的其他重要交易、安排及合約。

董事會報告(續)

權益披露

於本年報日期，董事及本公司高級行政人員於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」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊，或根據上市規則附錄10所載的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 董事於股份、相關股份及債券中的權益：

姓名	身份／權益性質	所持股份數量 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比
侯玲玲女士(「侯女士」)	受控制法團權益(附註2)	720,000,000 (L)	75.00%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 此代表侯女士通過智越集團有限公司持有的720,000,000股股份的權益。由於智越集團有限公司由侯女士全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，侯女士被視為在智越集團有限公司持有的720,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本年報日期，董事或本公司高級行政人員並無於本公司或任何相關法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義)之股份、相關股份及債券中持有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 股東於股份及相關股份的權益

就董事所知，於本年報日期，以下人士(不包括董事或本公司高級行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	所持股份數量 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比
金山有限公司	實益擁有人	86,690,000 (L)	9.03%
張錠堅(「張先生」)	受控制法團權益(附註2)	86,690,000 (L)	9.03%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 此代表張先生通過金山有限公司持有的86,690,000股股份的權益。由於金山有限公司由張先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，張先生被視為在金山有限公司持有的86,690,000股股份中擁有權益。

本公司的控股股東並無將彼等於本公司股份的全部或部份權益抵押，以作為本公司及其附屬公司債務之抵押或擔保或其責任的其他資助之抵押。

除上文所披露者外，於本年報日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司之股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

管理合約

於年內概無訂立或存有關於本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政方面的合約。

董事於競爭業務之權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被視為於任何根據上市規則須予披露與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

股票掛鈎協議

除本年報「購股權計劃」一節載列之該計劃外，本公司於本年度內或本年度末概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議。

主要客戶及供應商

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團五大客戶合共佔本集團總收益的約48.0%(二零二零年三月三十一日：約69.7%)。最大客戶佔本集團總收益的約15.5%(二零二零年三月三十一日：約27.7%)。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團五大分包商合共佔本集團總分包費用的約50.0%(二零二零年三月三十一日：約37.8%)。最大分包商佔本集團總分包費用的約15.9%(二零二零年三月三十一日：約13.9%)。

董事會報告(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團五大供應商合共佔本集團總材料成本的約20.0%(二零二零年三月三十一日：約37.6%)。最大供應商佔本集團總材料成本的約6.0%(二零二零年三月三十一日：約10.2%)。

就董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上的人士)於該等主要客戶、分包商及供應商中擁有權益。

與客戶、供應商及僱員的關係

客戶

本年度內，我們為公營客戶(包括政府及半政府實體)以及私營公司提供服務。一般而言，我們的項目乃按逐份合約進行。我們與客戶建立良好關係。我們相信，本集團與其客戶維持多年關係及向舊有客戶取得多個項目均可證明我們的質量。逾30名客戶已授予我們超過一個項目(於過往四年帶來收益)，而許多該等客戶則與我們進行業務往來超過五年。本集團的主要目標為藉提供符合合約及監管規定的優質服務滿足客戶需要，而我們相信此亦為我們取得成功的原因。為確保我們及我們的分包商的工程質量符合客戶規格，本集團已設立質量管理制度(「QMS」)，並已獲認證符合ISO 9001的規定，以供在我們的辦事處實行。董事相信，本集團的QMS將有助維持建造服務的質量，同時使有關質量得以持續改進。

供應商

本集團乃按逐份合約委聘建築材料供應商及分包商，故並無與建築材料供應商及分包商訂立任何長期協議。我們一般就產品及服務維持多名建築材料供應商及分包商，以避免過度依賴單一或少數供應商及分包商。我們按照彼等的過往經驗、技能、現時工作量、報價及過往工作質量自經批准分包商及供應商清單挑選分包商及供應商。我們不時根據彼等的表現評估，檢討及更新內部經批准分包商及供應商清單。董事認為，我們與該等供應商及分包商保持良好業務關係。本年度內，我們的建築材料並無出現嚴重不足，且我們在向分包商獲取材料或服務供應方面並無出現任何重大短缺或延誤。

僱員

本集團與僱員已建立良好關係，我們並無嚴重違反香港的適用勞工法律及法規。本年度內，我們並無因勞資糾紛而與僱員產生任何嚴重問題或導致營運受干擾，而本集團在挽留具經驗的員工或技術人員方面亦無經歷任何困難。

本集團向其僱員提供具吸引力的薪酬待遇，當中包括基本薪金、花紅及其他現金津貼或補貼。本集團主要按照僱員的資歷、相關工作經驗、職位及年資釐定其薪金。本集團按照各僱員的工作表現就薪金水平及晉升進行年度檢討。

我們相信，持續教育及培訓對維持本集團的服務質量而言乃屬重要，故我們擬盡最大努力吸引及挽留適當及合適的人員服務本集團。新員工入職時，將會接受有關建築地盤安全的培訓。本集團亦鼓勵相關人員出席培訓課程，以緊貼行業的最新發展及最佳常規，藉以增強彼等的工作表現。本集團持續評估可用的人力資源，並將會釐定是否需要額外人員配合本集團的業務發展。

環境政策

根據香港法律，本集團於建築地盤的營運須遵守若干環境規定，主要包括有關空氣污染管制、噪音管制、水污染管制、棄置廢物、環境影響評估及公共衛生管制。有關監管規定的詳情，請參閱招股章程「法律及法規」一節。截至二零二一年三月三十一日止年度，就香港適用環境法律及法規年度總合規成本約為814,000港元(二零二零年三月三十一日：656,000港元)。董事相信，環境保護為管理層的責任，且本集團一直致力遵守法律規定及有關環境、防止污染、減少建築廢物及節省資源方面的其他規定。

本集團已就環境管理系統取得ISO 14001：2015認證。我們要求僱員及分包商跟從我們的環境計劃，藉以確保妥善管理環境保護及遵守法定規定。部分措施包括(其中包括)：

範疇	措施
空氣污染管制	<ul style="list-style-type: none"> (i) 地盤所用的任何汽車或項目將會在燃料、潤滑或液壓系統洩漏所造成的濺漏方面受到監察。 (ii) 將會使用濕潤真空或清洗方法進行混凝土及工程區域清潔，以盡量減少塵埃。 (iii) 禁止使用廢氣排放量過高的機械設備。
水污染管制	<ul style="list-style-type: none"> (i) 任何辦公室、地盤食堂或廁所設施的污水均會直接或間接以泵送的方式引導至污水渠或污水處理設施。 (ii) 化學廢料均貯存於穩當容器，經封口以防止雨水滲入，而倘涉及液體，則貯存區將以具有充足空間的土堤圍繞，以盛載預測溢出部分。 (iii) 於潮濕及泥濘狀況的期間，卡車及重型汽車不得離開地盤，除非已經進行有效輪胎清洗。
棄置廢物	<ul style="list-style-type: none"> (i) 一般用途棄置容器將用作存放受控制廢物(即無害工業或特殊廢物)，並將設於建築及地盤建立區。 (ii) 將會刊登通知，清楚列明可以或不可棄置於一般用途廢料桶的物料。 (iii) 於日常安全及環境檢查／審核時檢查廢料桶及其他容器。

董事會報告(續)

遵守相關法律及法規

董事確認，於本年度及截至本年報日期，本集團已取得本集團經營活動所須之一切牌照、資格及證書，並無違反可能對我們的業務、前景、財務狀況或經營業績構成重大不利影響之適用法律、規則及法規。

關聯方交易

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度訂立的重大關聯方交易載於財務報表附註31。

該等關聯方交易並不構成須予披露的關連交易(定義見上市規則)。

關連交易及持續關連交易

交易乃若干關連人士(定義見上市規則)與本公司已訂立及／或正在進行的交易，且獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事確認

獨立非執行董事於審閱上述協議後確認，該等協議項下之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益，而該等協議乃參考現行市價經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中根據正常商業條款訂立。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，本公司自上市日期至截至本年報日期一直維持上市規則訂明的公眾持股量。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報第21至31頁「企業管治報告」一節。

環境、社會及管治報告

本公司根據上市規則附錄27編製之環境、社會及管治報告將於本年報於本公司及聯交所網站刊載後三個月內刊發。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於本財務報告附註37。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團採納的會計原則及政策以及截至二零二一年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

年內，普華永道辭任本公司核數師職務，而安永會計師事務所獲董事委任以填補因此產生的臨時空缺。過去三年內並無其他核數師變動。

將在應屆股東週年大會上提呈重新委任安永會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會
侯玲玲女士
主席

香港，二零二一年六月二十九日



致進階發展集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審計列載於第49至135頁的進階發展集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一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佈的《香港審計準則》(「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。根據香港會計師公會頒佈的《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。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。

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。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

建築及工程合約收入確認

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團就提供建築及工程服務確認的收入為122,208,000港元。

本集團於一段時間內已確認提供建築及工程服務的收入，使用投入法衡量完全履行服務的進度。投入法乃根據實際產生的成本佔履行建築及工程服務的預算合約成本的比例確認收入。

此涉及使用管理層判斷及估計不確定性，包括估計完成服務的進度、預測完成合約的成本、評估合約變動、索償及潛在違約金以及估計虧損合約撥備。

相關披露載於財務報表附註3及5。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就建築及工程服務的收入確認執行以下程序：

- 向管理層獲取對預算成本的理解，以及如何確定預算成本；
- 與管理層討論項目的進度，以識別相對合約工程原計劃的重大訂單變動，並瞭解變更訂單的估計完成收益及成本，以及評估任何重大合約的違約金，而虧損合約撥備基於履行建造合約責任不可避免的成本超過預期從中獲得的經濟利益的數額而釐定；
- 測試本集團對其過程的控制，以記錄及估計合約收入、實際產生的成本及估計的總成本；
- 抽查合約客戶委聘的建築師出具的付款證明、竣工賬目、分包商的付款申請及供應商的發票；
- 將履行建築及工程合約的估計總成本與分包商及供應商的報價進行核對，並將實際產生的成本與履行建築及工程合約的估計總成本進行比較，以抽樣評估項目的狀況；以及
- 按抽樣基準將預算成本與實際產生成本進行比較。

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

合約資產的減值評估

於二零二一年三月三十一日，本集團錄得合約資產229,352,000港元(對本集團綜合財務報表而言屬重大)及合約資產減值2,256,000港元。

合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的計量乃由管理層通過應用管理層判斷及估計進行。管理層根據包括不同客戶的信貸狀況、歷史結算記錄、後續結算或賬單情況、未償付餘額的預期變現時間及金額、與相關客戶的持續交易關係以及對未來經濟狀況的預測等資料，對合約資產的可收回性進行定期評估。

相關披露載於財務報表附註3及20。

刊載於年報內的其他信息

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。

我們就合約資產的減值評估執行以下程序：

- 評估及測試本集團與監測合約資產相關的程序及控制；以及
- 評估預期信貸虧損撥備方法、關鍵數據輸入及假設，包括歷史及前瞻性資料，通過考慮歷史結算記錄、客戶的信貸風險資料、合約資產向貿易應收款項的後續轉移、集團外部行業專家的書面意見、前瞻性資料中所用的未來經濟狀況以及其他相關資料等因素以確定預期信貸虧損。

董事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佈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，貴公司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，除非貴公司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。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告程序的責任。

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。我們僅向閣下(作為整體)作出報告，除此之外本年報別無其他目的。我們不會就本年報的內容使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。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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醒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，則須修訂我們的意見。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。

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。

我們還亦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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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，除非法律或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梁燕女士。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二一年六月二十九日

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	5	122,852	260,950
銷售成本		(139,775)	(238,678)
毛(損)/利		(16,923)	22,272
其他收入及收益，淨值	6	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)	15	74	(280)
其他開支		(6,267)	(78)
財務成本	7	(9,691)	(9,433)
除稅前虧損	8	(52,453)	(16,879)
所得稅開支	11	(357)	(159)
本公司擁有人應佔年度虧損		(52,810)	(17,038)
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		521	-
年度其他全面收入，扣除稅項		521	-
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		(52,289)	(17,038)
		每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔每股虧損：			
基本	13	(5.88)	(2.13)
攤薄	13	(5.88)	(2.13)

綜合財務狀況表

於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	15	35,595	22,330
物業、廠房及設備	14	53,555	521
使用權資產	16(a)	4,665	5,371
按公平值計入損益的金融資產	21	9,571	–
商譽	17	15,577	–
遞延所得稅資產	25	5,913	492
長期按金	19	815	80
總非流動資產		125,691	28,794
流動資產			
應收合營企業款項	18, 31	419	18,221
應收關聯公司款項	31	–	2,696
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	19	31,649	25,502
合約資產	20	229,352	262,066
可收回稅項		775	6,250
抵押存款	22	–	26,157
現金及銀行結餘	22	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	18, 31	280	–
應付關聯公司款項	31	–	2
合約負債	20	16,481	5,360
貿易及其他應付款項及應計費用	23	80,095	141,021
應付稅項		–	25
銀行及其他借款	24	78,265	102,487
租賃負債	16(b)	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

綜合財務狀況表(續)

於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
非流動負債			
銀行及其他借款	24	73,527	-
來自股東之貸款	24	57,883	13,337
租賃負債	16(b)	2,084	2,242
遞延稅項負債	25	1,495	155
總非流動負債		134,989	15,734
資產淨值		91,882	124,971
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	96,000	80,000
儲備	27	(4,118)	44,971
總權益		91,882	124,971

侯玲玲
執行董事

馬剛
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					(累計虧損)/ 保留盈利 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註26)	股份溢價 千港元 (附註27(a))	其他儲備 千港元 (附註27(c))	重估儲備 千港元 (附註27(d))	匯兌儲備 千港元 (附註27(b))		
於二零一九年四月一日	80,000	12,791	4,789	11,508	(22)	32,943	142,009
年度虧損及其他全面虧損	-	-	-	-	-	(17,038)	(17,038)
於二零二零年三月三十一日 及四月一日	80,000	12,791*	4,789*	11,508*	(22)*	15,905*	124,971
年度虧損	-	-	-	-	-	(52,810)	(52,810)
年度其他全面收入： 換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	521	-	521
年度全面收入/(虧損)	-	-	-	-	521	(52,810)	(52,289)
發行股份(附註26)	16,000	3,200	-	-	-	-	19,200
於二零二一年三月三十一日	96,000	15,991*	4,789*	11,508*	499*	(36,905)*	91,882

* 此等儲備帳組成綜合財務狀況報表之綜合儲備虧蝕4,118,000港元(二零二零年：44,971,000港元)。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損		(52,453)	(16,879)
經調整：			
銀行利息收入	6	(39)	(139)
來自股東免息貸款的於初步確認時貼現	6	-	(1,497)
來自前任股東免息貸款的於初步確認時貼現	6	(8,315)	-
財務成本	7	9,691	9,433
出售物業、廠房及設備收益淨額	6	(516)	(139)
物業、廠房及設備折舊	8	633	1,173
使用權資產折舊	8	3,593	3,675
商譽減值	8	1,911	-
投資物業公平值(收益)/虧損	15	(74)	280
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損	21	2,085	-
重估先前持有權益的盈利	6	(1,632)	-
金融資產及合約資產之減值		2,737	-
		(42,379)	(4,093)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少		(7,300)	36,330
合約資產減少		30,458	13,384
合約負債增加/(減少)		11,121	(2,507)
應付合營企業款項減少		-	(267)
應收關聯公司款項減少/(增加)		2,696	(303)
應付關聯公司款項減少		(2)	(442)
貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用減少		(98,304)	(26,921)
經營(所用)/所得現金		(103,710)	15,181
已付所得稅		(399)	(854)
所得稅退稅		5	3,510
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		(104,104)	17,837

綜合現金流量表(續)

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
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(51)	–
購買按公平值計入損益的金融資產	21	(11,656)	–
收購一間附屬公司	28	(15,904)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		516	222
應收/(應付)合營企業之現金墊款		68	(5,305)
抵押存款之總付款		(38)	(131)
抵押存款之總收入		26,195	–
合營企業償還款項		33,665	25,000
已收利息		39	139
投資活動所得現金流量淨額		32,834	19,925
融資活動所得現金流量			
已付利息		(7,007)	(9,001)
新增銀行及其他借款所得款項		182,075	255,518
償還銀行借款		(163,378)	(289,769)
租賃付款之本金部分		(3,280)	(3,150)
股東貸款所得款項		57,883	14,402
償還來自股東之貸款		–	(8,750)
股份發售所得款項淨額		19,200	–
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		85,493	(40,750)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		14,223	(2,988)
年初現金及現金等價物		1,594	4,582
外匯匯率變動之影響淨額		1,408	–
年末現金及現金等價物		17,225	1,594
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結餘	22	17,225	22,866
於訂立日三個月以內到期之定期存款	22	–	402
載於綜合財務狀況表之現金及現金等價物	22	17,225	23,268
銀行透支	24	–	(21,674)
如載於綜合現金流量表之現金及現金等價物		17,225	1,594

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香港九龍東德豐街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。

董事認為，本公司的最終控股公司為智越集團有限公司，該公司於英屬處女群島註冊成立。

有關附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記地點及營業地點	已發行及繳足資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
進階建築工程有限公司 (「進階建築」)	香港	14,700,000港元	-	100%	提供一般樓宇工程及專門樓宇工程
建一工程有限公司	香港	8,000港元	-	100%	提供一般樓宇工程及專門樓宇工程
進階專業工程有限公司	香港	20,000港元	-	100%	工程及建造分包
訊達工程貿易有限公司	香港	570,000港元	-	100%	提供工程服務
泊舍發展有限公司 (「泊舍發展有限公司」)	香港	1,000,000港元	-	100%	於日本進行投資控股
Top Table Development Limited	日本	1,000,000日圓 (「日圓」)	-	100%	於日本物業開發及投資

財務報表附註(續)

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料(續)

於本年度，本集團自一名合營夥伴收購泊舍發展有限公司餘下30%股權。因此，泊舍發展有限公司於報告期末入賬為本集團附屬公司。有關此收購的進一步詳情已載於財務報表附註28中。

董事認為，上表所列的本公司附屬公司乃主要影響年度業績或構成本集團資產淨值的重大部分的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

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。

綜合基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司之財務報表於本公司相同報告期間以一致的會計政策編製。附屬公司業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，及直至失去該控制權日期前持續綜合入賬。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司擁有人。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、費用及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易核算。

如果本集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產(包括商譽)和負債，(ii)非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計折算差異；並確認：(i)收到代價的公平值，(ii)剩餘投資的公平值及(iii)在損益中確認由此產生的損益。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重分類計入損益或保留溢利，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

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。

2.2 會計政策之變動及披露(續)

- (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。該等修訂本闡明，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。該等修訂本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。該等修訂本亦縮小產出之定義，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，該等修訂本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本。該等修訂本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。該等修訂本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，該等修訂本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，該等修訂本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。該等修訂本澄清，重大與否將視乎資料性質或程度或兩者而定。該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等財務報表內應用已頒佈但未生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則及香港財務報告準則實務報告第2號。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁶
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金減免 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後與Covid-19相關的租金減免 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁵
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{5, 8}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類作流動或非流動 ^{5, 7}
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策之披露 ⁵
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 ⁵
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本 ⁴
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本) ⁴

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

⁷ 於香港會計準則第1號(修訂本)·香港詮釋第5號呈列財務報表 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類於二零二零年十月修訂，使相應措詞保持一致而結論不變

⁸ 由於二零二零年十月刊發香港財務報告準則第17號(修訂本)·香港財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日起開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團之香港財務報告準則的其他資料載於下文。

香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月頒佈的*財務報告提述概念框架*取代先前*財務報表編製及呈列*框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂本亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。由於該等修訂本前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂本的影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)於現有利率基準被可替代無風險利率替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際權宜辦法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂本亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二一年三月三十一日持有以港元計值基於最優惠利率計息及外幣計值基於東京銀行同業拆息(「東京銀行同業拆息」)的若干計息銀行借款。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此實際權宜辦法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供實際權宜辦法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。該實際權宜辦法僅適用於疫情直接導致的租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該等修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈了另一項香港財務報告準則第16號(修訂本)，擴大實際權宜辦法的適用範圍，以適用於任何僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租賃付款減幅(「二零二一年修訂本」)。二零二一年修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的規定的不一致情況。該等修訂本規定，倘投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務，則須悉數確認收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務的資產，則該交易產生的收益或虧損於投資者的損益內確認，惟以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂本將予以前瞻性應用。香港會計師公會於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的審閱後釐定。然而，該等修訂本目前可供採納。

香港會計準則第1號(修訂本)澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂本指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)*財務報表之呈列*提供了以助實體將重要性判斷應用於會計政策披露之指引及解釋。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)*作出重要性判斷*，通過解釋及證明將「四步重要性過程」應用於會計政策披露以支持香港會計準則第1號(修訂本)。該等修訂本旨在透過將實體披露其「重大」會計政策的要求替換為披露其「重要」會計政策的要求，及增加關於實體如何在會計政策披露的決策中應用重要性概念的指引，以幫助實體提供更加有用的會計政策披露。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該修訂本預期不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第8號(修訂本)引入「會計估計」的新定義。該等修訂本旨在澄清會計估計變動與會計政策變動及更正錯誤之間的分別。在某些情況下，區分會計政策變動及會計估計變動相當具有挑戰性。為提供額外指引，經修訂準則釐清，倘輸入數據變動或計量技巧變動對會計估計之影響並非因更正過往期間錯誤而造成，則有關影響屬於會計估計變動。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後之年度期間生效。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小香港會計準則第12號(確認豁免)中第15及24段的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等應課稅及可抵扣暫時差額的交易。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後之年度期間生效，並且允許提早採納。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂本的財務報表中所呈列的最早期間開始或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。該等修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體於其首次應用該等修訂本的年度報告期間開始尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累計影響將確認為對首次應用日期之初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號(修訂本)。預期將適用於本集團之該等修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。實體對於該實體首次採用修訂的年度報告期間開始或之後經修訂或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 香港財務報告準則第16號**租賃**：於香港財務報告準則第16號隨附之第13項說明性示例中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

2.4 重大會計政策概述

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法計算應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團分佔合營企業的收購後業績及其他全面收益分別計入損益及其他全面收益。此外，倘直接於合營企業的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動。本集團與其合營企業間交易的未變現收益及虧損以本集團於合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購合營企業產生的商譽則計作本集團於合營企業投資的一部份。

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。所轉讓代價以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人所承擔的負債及本集團就換取被收購方控制權所發行股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人於清算時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的一切其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出合適分類及指定。此舉包括在所收購公司主合約中分割出嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權以收購日期的公平值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平值的變動以公平值計量，並於損益中確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

2.4 重大會計政策概述(續)

業務合併及商譽(續)

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的已確認金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之間的差額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，該等差額於重新評估後，於損益中確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻繁地進行測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值會通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，則會確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已售出，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下售出的商譽，會根據售出業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量按公平值計入損益的投資物業及金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

2.4 重大會計政策概述(續)

公平值計量(續)

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(合約資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位的可收回金額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產的特定風險而評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益。

2.4 重大會計政策概述(續)

關聯方

如果符合下列一項，則被視為本集團的關聯方：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的近親，而該人士：
 - (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 有關方為符合下列任何一項條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或本集團相關實體僱員的利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所界定的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或在該實體(或該實體的母公司)擔任主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策概述(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產置於其預定用途的工作環境及地點的任何直接產生成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的維修及保養等開支，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部份須定期更換，則本集團將該等部份確認為具有特定可使用年期的個別資產，並對其相應計提折舊。

折舊按直線法計算，以將各項物業、廠房及設備的成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此目的所使用的主要年率如下：

樓宇	租期及40年中較短者
租賃物業裝修	剩餘租期及4年中較短者
傢俱及辦公設備	4至5年
汽車	3至4年
其他設備	2至4年

永久業權土地並無折舊。

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期並不相同，該項目的成本合理分配至各個部份，而各個部份個別計提折舊。至少須在每個財政年度結束時對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱，並在合適情況下進行調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重要部份)於出售或預期日後使用或出售將不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年的損益中確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括物業租賃之使用權資產持有且在其他方面均符合投資物業之定義)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益中予以確認。

2.4 重大會計政策概述(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵。使用權資產按直線法基準於租期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊如下：

辦公物業	於租賃期內
汽車	3至4年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

符合投資物業定義的使用權資產計入投資物業。根據本集團「投資物業」之相關政策，相應使用權資產初始按成本計量且其後按公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃付款而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃付款變更(例如用於釐定相關租賃付款的指數或比率的變更導致對未來付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更)，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 重大會計政策概述(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期辦公物業租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉移相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃入賬為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認與計量

於初始確認時，金融資產分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部份的貿易應收款項或本集團已實行實際權宜辦法不作調整重大融資組成部份影響的貿易應收款項外，本集團按其公平值初步計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部份的貿易應收款項或本集團已實行實際權宜辦法的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(「香港財務報告準則第15號」)釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息(「僅為償還本金及利息」)的現金流量，方可分類為按攤銷成本計量。現金流量並非為僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

2.4 重大會計政策概述(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認與計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。分類為攤銷成本及按攤銷成本計量的金融資產於以持有金融資產為目標的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量，而分類為按公平值計入其他全面收益並按公平值計入其他全面收益計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非以上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平值計入損益並按公平值計入損益計量。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部份金融資產或一組同類金融資產的一部份)會終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

2.4 重大會計政策概述(續)

終止確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。當並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以本集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信用損失(「預期信用虧損」)的撥備。預期信用損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失撥備乃就未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(十二個月預期信用損失)計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(全期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資訊，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸加強措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回收約現金流量時，則撇銷金融資產。

2.4 重大會計政策概述(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信用損失，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- 第一階段 — 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信用損失的金額計量
- 第二階段 — 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信用損失的金額計量
- 第三階段 — 就已信貸減值的金融資產(並非購入或源自信貸減值者)，虧損撥備以等同全期預期信用損失的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產或本集團採用不調整重大融資成分影響的實際權宜辦法，本集團採用簡化方法計算預期信用損失。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信用損失確認虧損撥備。該計算反映已公佈信用評級的可比公司的違約概率及於報告日期可得的有關過去事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

對於包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產，本集團採納簡化方法為其會計政策，並按上述政策計算預期信用損失。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付賬款(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付賬款，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項及應計款項、應付合營企業及關聯公司款項、銀行及其他借款、來自股東之貸款及租賃負債。

2.4 重大會計政策概述(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的其後計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一貸款人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以取消確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況報表而言，現金及銀行結餘包括手頭及銀行現金，其中包括無使用限制之定期存款及性質與現金相似之資產。

2.4 重大會計政策概述(續)

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益內之融資成本。

花紅計劃

本集團根據一項公式分別就花紅確認一項負債及一項開支，該公式會考慮經若干調整後的本公司股東應佔溢利。當本集團有合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團會確認撥備。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽、資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

2.4 重大會計政策概述(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及任何未使用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會
有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及未使用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部份時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可獲將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於報告期末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基礎計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期待有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助，而所附帶條件均可予以遵從，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則以有系統基準於該項補助所補貼成本列支之期間確認為收入。

2.4 重大會計政策概述(續)

收益確認

來自客戶合約的收益

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映本集團預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認來自客戶合約的收益。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為本集團將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收益金額很可能不會發生重大收益撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則收益按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，本集團採用香港財務報告準則第15號的實際權宜辦法，不會因重大融資部份的影響調整交易價格。

建築及工程服務

本集團隨時間轉移確認提供建築及工程服務的收益，並採用輸入法計量完成服務的進度。輸入法根據所產生的實際成本相對於完成建築及工程服務的預算合約成本的比例確認收益。

向客戶索償為本集團尋求向客戶收取成本補償及原有承建合約並未載列的工程範疇的利潤之款項。索償入賬列作可變代價並受到限制，直至與可變代價相關的不明朗因素在往後解決時，已確認的累計收入金額很可能不會回撥大額收入。本集團使用預期價值法估計索償金額，因為該方法最能預測本集團將有權收取的可變代價金額。

2.4 重大會計政策概述(續)

收益確認(續)

來自客戶合約的收益(續)

其他來源之收入

租金收入乃於租期內按時間比例確認。

其他收入

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產可能受減值評估影響，有關詳情載於金融資產減值會計政策。

合約負債

合約負債於本集團向客戶轉移相關貨品或服務前收取或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行時(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)確認為收益。

合約成本

倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- (a) 成本與合約或實體能具體識別的預計合約直接有關。
- (b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- (c) 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按與資產相關之收入確認模式一致之系統化基準攤銷及於損益扣除。其他合約成本於產生時列為支出。

2.4 重大會計政策概述(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有符合資格參加強積金計劃的僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款不可用作扣減本集團應作出的供款。

僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在僱員應享有時確認。就截至在計至各報告期末僱員所提供服務而應得的年假的估計負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時才予以確認。

借款成本

為購買、建造或生產合資格的資產，即需要長時間始能達致其擬定用途或出售的資產，其直接應計的借款成本均撥充資本作為此等資產成本值的一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借款成本撥充資本。所有其他借款成本會於發生當期作為支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

外幣

該等財務報表以港幣呈列，本公司的功能貨幣為港幣。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。

2.4 重大會計政策概述(續)

外幣(續)

因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會確認於損益中，惟指定作為與本集團境外業務的投資淨額對沖部份有關的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收入確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額將於損益中重新分類。由該等貨幣項目的匯兌差額所產生的稅款及稅收抵免亦會於其他全面收入中列賬。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收益或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初始確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為本集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

若干海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為港幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末的現行匯率換算為港幣，而該等公司的損益按年度的加權平均匯率換算為港幣。

產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認及於匯率儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收益部份將於損益內確認。

於收購境外業務時產生之任何商譽以及就因收購而產生之資產與負債賬面值進行的任何公平值調整視作境外業務之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按於現金流量日期之通行匯率換算為人民幣。境外附屬公司於年內產生之頻繁循環現金流量按年內之加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對財務報表所確認金額具有最重大影響的判斷：

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計的不確定因素

於報告期末，構成重大風險以致須對下一個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源論述如下。

建築及工程合約的收益確認

本集團根據個別建築工程合約中之完成百分比確認收入。完成百分比乃根據個別合約於年結日之總發生成本與預計成本之比例。管理層對於年結日已發生成本及預計成本之估計乃主要依據內部工料測量師編製之工程預算及實際成本報告(倘適用)而作出。管理層按工程完成百分比及收入預算對合約之相應收入作出估計。由於建築合約內所進行之工程活動性質，訂立合約之日期與工程活動完成之日期通常處於不同之會計期間。本集團於合約進行期間為各建築合約編製之合約收益、建築成本及合約修訂金額之估計作出定期檢討及修訂。管理層定期檢討合約進度及相應成本及合約收益。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

貿易應收款項及合約資產的可收回性

本集團應收賬款及合約資產的減值政策基於可收回性的評估及應收賬款及合約資產的賬齡分析以及其他定量及定性資料及管理層對前瞻性資料的判斷及評估。於評估此等資產的最終變現情況時，須基於每名客戶的現時信譽、過往追收歷史及其後還款情況作出重大判斷及估計。倘本集團客戶的財務狀況轉壞而導致其還款能力受損，則可能須作出額外撥備。進一步詳情於財務報表附註19及20中披露。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團會於報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。非金融資產的賬面值於財務報表附註14及16中披露。

商譽減值

本集團至少每年確定商譽是否減值。此需要對獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。本集團估計使用價值時，須估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適合的貼現率計算該等現金流量的現值。於二零二一年三月三十一日，商譽的賬面值為港幣15,577,000元(二零二零年：零)。進一步詳情於財務報表附註17中披露。

4. 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5。

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))之計量評估經營分部之表現。

財務報表附註(續)

4. 營運分部資料(續)

	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(附註5)	122,208	644	122,852
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	-	74	74
分部業績	(49,358)	327	(49,031)
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			(2,085)
除稅前虧損			(52,453)
所得稅開支			(357)
本公司擁有人應佔年度虧損			(52,810)
其他分部資料：			
出售物業、廠房及設備之收益	(516)	-	(516)
重估先前持有權益的盈利	-	1,632	1,632
於損益確認之減值虧損	(2,737)	(1,911)	(4,648)
資本開支*	(2,938)	(68,891)	(71,829)
於二零二一年三月三十一日			
分部資產	320,438	84,673	405,111
分部負債	286,434	26,795	313,229

4. 營運分部資料(續)

	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(附註5)	260,728	222	260,950
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	-	(280)	(280)
分部業績	(8,918)	(164)	(9,082)
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			(9,433)
除稅前虧損			(16,879)
所得稅開支			(159)
本公司擁有人應佔年度虧損			(17,038)
<i>其他分部資料：</i>			
出售物業、廠房及設備之收益	139	-	139
資本開支*	(282)	-	(282)
於二零二零年三月三十一日			
分部資產	352,403	40,551	392,954
分部負債	267,983	-	267,983

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業(包括收購一間附屬公司產生之資產)。

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。該等資產及負債乃基於分部經營而分配。

4. 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 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	–
	122,852	260,950

上述收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	29,454	28,222
日本	79,938	–
	109,392	28,222

上述非流動資產資料乃基於資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)的位置呈列。

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

5. 收益

收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<i>客戶合約收益：</i>		
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
<i>其他來源收益：</i>		
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

與客戶簽訂合約的收入

(a) 分列收入資料

分列收入資料載列於上表。提供建築及工程服務的收入隨時間確認並計入「建築及工程服務」分部以作分部報告用途。下表載列本報告期間確認的收入金額，此等收入金額於報告期初計入合約負債：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
提供建築及工程服務	4,741	7,675

5. 收益(續)

與客戶簽訂合約的收入(續)

(b) 履約義務

履約義務隨著建築及工程服務的提供而逐步履行，付款一般自付款證明書發出之日起30日內到期。客戶保留一定比例的付款直至保留期限結束，乃由於本集團獲得最終付款的權利取決於客戶於合約規定的一定時期內對服務質素的滿意程度。

截至三月三十一日，分配至剩餘履約義務(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預計確認為收入的金額：		
一年內	128,819	133,893
一年後	4,660	—
	133,479	133,893

預計於一年後確認為收入的剩餘履約義務的交易價格金額與建築工程有關，其履約義務將於兩年內履行。分配至剩餘履約義務的所有其他交易價格金額預計將於一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變對價。

6. 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
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
	12,875	2,332
收益淨額		
出售物業、廠房及設備收益，淨額	516	139
重估先前持有權益的盈利(附註28)	1,632	-
	2,148	139
	15,023	2,471

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。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款利息	6,267	8,358
租賃負債利息	254	352
股東提供的免息貸款之利息：		
解除貼現(附註(i))	—	432
前股東提供的免息貸款之利息：		
解除貼現(附註(i))	2,684	—
股東提供的貸款之利息(附註(ii))	486	291
	9,691	9,433

附註：

- (i) 截至二零二一年三月三十一日止年度，利息支出約為2,684,000港元(二零二零年：432,000港元)，乃指前股東(二零二零年：股東)114,402,000港元(二零二零年：14,402,000港元)的貸款貼現解除，該貸款為免息，並以現行市場利率5.5%(二零二零年：5.5%)進行貼現。
- (ii) 利息開支約486,000港元(二零二零年：291,000港元)乃自另一股東的貸款中按固定年利率6%(二零二零年：年利率6%或0.75%加最優惠年利率，以較高者為準)確認。

8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)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(附註14)	633	1,173
使用權資產折舊(附註16(c))	3,593	3,675
僱員福利開支(包括董事及行政總裁之酬金)(附註9)		
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
	48,296	60,955
不包括在租賃負債計量的租賃付款(歸為行政開支)(附註16(c))	380	633
商譽減值^(附註17)	1,911	—
貿易應收款項減值^(附註19)	352	—
合約資產減值^(附註20)	2,256	—
其他應收款項減值^(附註19)	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。

9. 董事及主要行政人員之薪酬

根據《上市規則》、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部的規定，本年度的董事及行政總裁的薪酬披露如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	4,264	4,617
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	606	880
退休金計劃供款	27	36
	4,897	5,533

各董事之薪酬載列如下：

姓名	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零二一年				
執行董事				
侯玲玲女士(主席)(附註a)	63	-	-	63
馬剛先生(行政總裁)(附註b)	522	-	-	522
梁錦輝先生(「梁先生」)(附註c)	1,495	366	14	1,875
林嘉豪先生(「林先生」)(附註d)	1,622	240	13	1,875
	3,702	606	27	4,335
獨立非執行董事				
何少強先生(附註e)	38	-	-	38
朱健明先生(附註e)	38	-	-	38
何永深先生(附註e)	38	-	-	38
姜國雄先生(附註f)	112	-	-	112
劉淑嫻女士(附註f)	112	-	-	112
方文輔先生(附註f)	112	-	-	112
黃晉泰先生(附註f)	112	-	-	112
	562	-	-	562
總計	4,264	606	27	4,897

9. 董事及主要行政人員之薪酬(續)

姓名	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零二零年				
執行董事				
梁先生(主席)	1,984	498	18	2,500
林先生	2,100	382	18	2,500
	4,084	880	36	5,000
獨立非執行董事				
姜國雄先生	150	—	—	150
劉淑嫻女士	150	—	—	150
方文輔先生	150	—	—	150
黃晉泰先生(附註g)	83	—	—	83
	533	—	—	533
總計	4,617	880	36	5,533

本年內，董事或最高行政人員概無根據任何安排放棄或同意放棄任何薪酬。

附註：

- (a) 獲委任為本公司主席及執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (b) 獲委任為本公司行政總裁及執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (c) 辭任本公司主席及執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (d) 辭任本公司執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (e) 獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (f) 辭任本公司獨立非執行董事，自二零二零年十二月二十八日起生效。
- (g) 獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年九月十三日起生效。

10. 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(二零二零年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註9。其餘三名(二零二零年：三名)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的年內薪酬詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
工資、薪金、津貼及實物福利	2,232	2,244
酌情花紅	121	122
退休福利成本－界定供款計劃	54	54
	2,407	2,420

薪酬於以下範圍內的非董事及非行政總裁之最高薪酬僱員人數如下：

	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	3	3

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

11. 所得稅開支

截至二零二一年三月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

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
	(14)	364
遞延(附註25)	371	(205)
所得稅開支	357	159

11. 所得稅開支(續)

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的稅前虧損的稅收抵免與按實際稅率計算的稅收開支的對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅前虧損	(52,453)	(16,879)
按法定稅率16.5%納稅	(8,655)	(2,785)
無需課稅收入	(2,172)	(112)
不可扣稅開支	1,157	69
附屬公司不同稅率的影響	(11)	(139)
往年撥備不足／(超額撥備)	(14)	194
未確認稅務虧損	10,052	2,932
按本集團實際稅率徵收的稅款	357	159

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，於綜合損益及其他全面收益表中的合營企業應佔稅項為零。

附註：二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日刊憲。

根據兩級利得稅率制度，香港利得稅項下合資格企業的首2百萬港元應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅按兩級利得稅率制度計算。本集團不符合兩級利得稅率制度資格的其他實體的應課稅溢利將繼續沿用16.5%的稅率徵稅。

12. 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)。

13. 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	(52,810)	(17,038)
	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	898,192	800,000

14. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俱及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	其他設備 千港元	總計 千港元
二零二一年三月三十一日						
於二零二零年四月一日						
成本	-	4,230	2,821	2,322	1,198	10,571
累計折舊及減值	-	(3,865)	(2,690)	(2,309)	(1,186)	(10,050)
賬面淨值	-	365	131	13	12	521
於二零二零年四月一日，						
扣除累計折舊及減值	-	365	131	13	12	521
添置	-	-	51	-	-	51
收購一間附屬公司(附註28)	55,130	-	159	-	-	55,289
折舊(附註8)	(114)	(365)	(129)	(13)	(12)	(633)
匯兌調整	(1,668)	-	(5)	-	-	(1,673)
於二零二一年三月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	53,348	-	207	-	-	53,555
於二零二一年三月三十一日						
成本	53,462	4,230	3,026	1,708	1,198	63,624
累計折舊及減值	(114)	(4,230)	(2,819)	(1,708)	(1,198)	(10,069)
賬面淨值	53,348	-	207	-	-	53,555

14. 物業、廠房及設備(續)

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俱及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	其他設備 千港元	總計 千港元
二零二零年三月三十一日						
於二零一九年四月一日						
成本	-	4,230	2,821	2,916	1,198	11,165
累計折舊及減值	-	(3,239)	(2,416)	(2,685)	(1,048)	(9,388)
賬面淨值	-	991	405	231	150	1,777
於二零一九年四月一日，						
扣除累計折舊及減值	-	991	405	231	150	1,777
折舊(附註8)	-	(626)	(274)	(135)	(138)	(1,173)
出售	-	-	-	(83)	-	(83)
於二零二零年三月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	-	365	131	13	12	521
於二零二零年三月三十一日						
成本	-	4,230	2,821	2,322	1,198	10,571
累計折舊及減值	-	(3,865)	(2,690)	(2,309)	(1,186)	(10,050)
賬面淨值	-	365	131	13	12	521

15. 投資物業

	附註	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	28	13,602	-
投資物業公平值收益/(虧損), 淨值		74	(280)
匯兌調整		(411)	-
於三月三十一日賬面值		35,595	22,330

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3層級)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
位於香港之工業物業單位	20,420	19,710
位於香港之停車位	2,400	2,620
位於日本之一塊地皮	12,775	-
	35,595	22,330

年內，公平值計量第一級及第二級之間並無轉撥，亦無第三級的轉入或轉出(二零二零年：無)。

15. 投資物業(續)

分類為第三級公允值等級的公允值計量對賬：

	工業物業單位 千港元	停車位 千港元	一幅地皮 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日賬面值	19,860	2,750	–	22,610
計入損益表的公平價值調整淨虧損	(150)	(130)	–	(280)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日賬面值	19,710	2,620	–	22,330
收購一間附屬公司	–	–	13,602	13,602
計入損益表的公平價值調整淨收益/(虧損)	710	(220)	(416)	74
匯兌調整	–	–	(411)	(411)
於二零二一年三月三十一日賬面值	20,420	2,400	12,775	35,595

本集團投資物業包括工業物業單位位於香港新界荃灣國瑞路88號新豐中心3樓4室、9樓12室以及地下停車位V10及附屬空間以及一幅位於Kitakawahori-cho, Tennoji-ku, Osaka, Japan的地皮。於二零二一年及二零二零年三月三十一日的公平值乃由獨立專業合資格估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司評估。

估值乃使用直接比較法釐定。鄰近同類物業之售價就物業面積等主要特點之差異作出調整。該估值方法最重大之輸入數據為工業物業單位及土地的每平方英尺之經調整市價及每個停車位的經調整市價。

投資物業根據經營租賃租賃予第三方，有關進一步概述詳情載於財務報表附註16。

於二零二零年三月三十一日，價值為22,330,000港元的本集團投資物業乃抵押作本集團銀行借款的抵押品有關詳情載於財務報表附註24。於二零二零年三月三十一日，由於相關銀行借款已於年內償還，故無抵押投資物業。

15. 投資物業(續)

下文載列投資業估值所使用估值技術及主要輸入數據的概要：

	估值技術	重要 不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二一年	二零二零年
工業物業單位－香港	直接比較法	可資比較物業之單位售價 (港元/平方呎)	4,198-5,629	4,660-4,880
停車位－香港	直接比較法	可資比較物業之單位售價 (每個停車位)	1,700,000-2,300,000	2,620,000
土地－日本	直接比較法	可資比較物業之單位售價 (日圓/平方呎)	1,000,000-2,000,000	不適用

單獨可資比較物業之單位售價顯著增加(減少)將導致投資物業公平值顯著增加(減少)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團簽訂辦公場所及汽車的租賃合約。辦公場所租賃一般租期2至5年，而汽車租賃一般租期3至4.5年。汽車租賃由承租人對租賃資產的押記為抵押。下文將進一步討論若干包含續租選擇權的租賃合約。

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產賬面值及變動如下：

	辦公物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	7,585	1,179	8,764
添置	282	-	282
折舊費用	(2,962)	(713)	(3,675)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	4,905	466	5,371
添置	2,887	-	2,887
折舊費用	(3,230)	(363)	(3,593)
於二零二一年三月三十一日	4,562	103	4,665

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初賬面值	5,596	8,464
新租賃	2,887	282
年內確認之應計利息	254	352
付款	(3,534)	(3,502)
於年末之賬面值	5,203	5,596
分析：		
即期部分	3,119	3,354
非即期部分	2,084	2,242

租賃負債到期分析於財務報表附註34中披露。

(c) 與租賃有關的計入損益的金額如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產折舊費用	8	3,593	3,675
租賃負債利息	7	254	352
與短期租賃有關的開支	8	380	633
於損益中確認總額		4,227	4,660

(d) 續租選擇權

續租選擇權計入辦公場所租賃合約。此乃用於在管理本集團營運中所用資產方面最大限度地提高營運靈活性。

所持續租選擇權僅可由本集團行使，而不能由各自出租人在續約1至2年時按議定費率行使。

(e) 租賃之現金流出總額於財務報表附註29(c)中披露。

16. 租賃(續)

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(附註15)。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)，詳情載於財務報表附註5。

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
二年後但於兩年內	586	—
三年後但於四年內	439	—
	2,408	512

17. 商譽

	千港元
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日成本，扣除累計減值	—
收購一家附屬公司(附註28)	17,488
年內減值	(1,911)
於二零二一年三月三十一日	15,577
於二零二一年三月三十一日：	
成本	17,488
累計減值	(1,911)
淨賬面值	15,577

17. 商譽(續)

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽分配至包含於物業開發及投資分部中的日本房地產投資業務現金產生單位進行減值測試。

日本物業投資業務現金產生單位

日本物業投資業務現金產生單位之可收回金額乃按照使用價值計算釐定，使用價值計算乃根據高級管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測得出。現金流量預測所用的折現率為4.5%。用於推算五年期以外的日本物業投資業務現金產生單位的現金流量的增長率為0.1%，與日本物業投資行業的長期平均增長率相若。

分配予日本物業投資業務現金產生單位的商譽賬面值為17,488,000港元(二零二零年：零)。於二零二一年三月三十一日，日本物業投資業務現金產生單位的估計可收回金額為69,071,000港元(二零二零年：零)，截至二零二一年三月三十一日止年度已確認商譽減值虧損1,911,000港元(二零二零年：零)，此乃由於COVID-19對業務的不利影響導致來自日本物業投資業務的溢利減少。

計算日本物業投資業務截至二零二一年三月三十一日止年度之現金產生單位的使用價值採用了假設。下文描述管理層為進行商譽減值測試，在確定現金流量預測時作出的所有關鍵假設：

預算毛利率—用於釐定分配予預算毛利率的價值所採用的基準為緊接預算年度前一年內所實現的平均毛利率，因預期的效率提升及預期的市場發展而增加。

貼現率—所採用的貼現率為稅前並反映與成名現金產生單位相關的特定風險。

增長率—增長率乃參考相關單位根據相關業務和市場發展及經濟狀況調整後的增長率而釐定。

日本物業投資行業之市場發展主要假設所賦予的價值、貼現率及增長率的與外界資料來源相符。

18. 於合營企業權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔淨資產	-	-
應收合營企業款項	419	18,221
應付合營企業款項	(280)	-
	139	18,221

合營企業(非個別屬重大及非上市企業實體)的詳情如下:

名稱	註冊及 業務地點	已發行及 繳足資本	所有權權益比率				主要業務
			本集團的 實際權益	投票權利	溢利分成		
泊舍酒店管理有限公司	香港	已繳足資本 1,000,000港元	30%	30%	30%	酒店管理·日本	

本集團已終止確認其佔合營企業泊舍酒店管理有限公司及其附屬公司的虧損，乃由於合營企業所佔虧損超出本集團於合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計的未確認合營企業所佔虧損分別為84,000港元(二零二零年:553,000港元)及740,000港元(二零二零年:656,000港元)

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	(a)	22,965	19,392
貿易應收款項減值		(352)	—
		22,613	19,392
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	(b)	5,009	2,805
其他應收款項減值		(129)	—
		9,851	6,190
		32,464	25,582
分類為流動資產部分		(31,649)	(25,502)
非流動部分		815	80

附註：

- (a) 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
	22,613	19,392

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

於各報告日進行減值分析以計量預期信貸虧損。貿易應收款項的撥備率乃基於信貸風險特徵對具有類似信貸風險的各個客戶群進行分組(即按客戶類別及評級分類)。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團應用簡化方法以計提預期信貸虧損。該計算反映已公佈信用評級的可比公司的違約概率及於報告日期可得的有關過去事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。貿易應收款項虧損撥備352,000港元(二零二零年：無)於截至二零二一年三月三十一日止年度確認。相關預期信貸虧損之考慮於財務報表附註34中披露。

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初	-	-
減值虧損(附註8)	352	-
年末	352	-

於二零二一年三月三十一日，本集團貿易應收款項包括賬面值為3,277,000港元(二零二零年：7,977,000港元)的應收客戶款項，該款項於報告期日已逾期。該等逾期結餘中，3,254,000港元(二零二零年：3,788,000港元)已逾期超過90天及並未視為違約。本集團在了解該等客戶的背景以及與該等客戶的良好支付記錄及持續業務關係後，假設信貸質素並無重大變動，推遲逾期90天的貿易應收款項逾期信貸虧損模式下的違約退訂。此外，該長期未償還結餘主要由於逾期還款在提供建築及工程服務行業中很常見及相關客戶延長內部程序。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零二零年三月三十一日，貿易應收款項的賬面值包括受限於保理安排之應收款項。根據此安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理商以換取現金，且不得轉售或質押該等應收款項。然而，本集團已保留延遲付款及信貸風險。因此，本集團繼續於其綜合財務狀況表中確認全部已轉讓資產。保理安排項下應償還款項呈列為借款。本集團認為，本集團認為，持作收回之業務模式仍適用於該等應收款項，故繼續按攤銷成本計量該等應收款項。

相關賬面值如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
保理安排項下之貿易應收款項	24(i)	-	751
相關擔保借款		-	5,078

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (b) 其他應收款項概無逾期亦無減值。於二零二一年三月三十一日，其他應收款項的減值為129,000港元(二零二零年：無)。相關預期信貸虧損載於財務報表附註34。

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初	-	-
減值虧損(附註8)	129	-
年末	129	-

20. 合約資產/(負債)

	附註	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	(a)	203,117	228,873	242,257
建築合約之應收保留金	(b)	28,491	33,193	43,329
減值	(c)	231,608 (2,256)	262,066 -	285,586 -
		229,352	262,066	285,586
與建築合約有關之合約負債	(d)	(16,481)	(5,360)	(7,867)

20. 合約資產／(負債)(續)

附註：

- (a) 合約資產，扣除與相同合約相關的合約負債，於提供建築及工程服務的期間確認，代表本集團有權就已實施但尚未開票的服務收取代價，因為該等權利乃取決於客戶接納本集團未來表現。當條件變為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常在付款證書／收據時將其合約資產轉撥至貿易應收款項。於二零二一年及二零二零年合約資產減少乃因年內提供建築及工程服務減少所致。

於三月三十一日，合約資產的預期收回或結算時間如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	201,388	196,561
一年後	-	32,312
合約資產總值	201,388	228,873

本集團之客戶貿易條款及信貸政策於財務報表附註19中披露。

- (b) 應收保留金乃根據相關合約的條款結算。退回保留金的條款及條件因應各合約而有所不同，須待實際竣工、缺陷責任期或預先約定的期間屆滿後方會解除。應收保留金於綜合財務狀況表內按營運周期分類為流動資產。該等應收保留金的預期收回或結算時間基於相關合約期限之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
將於十二個月內收回	17,193	17,035
將於年末後十二個月後收回	10,771	16,158
	27,964	33,193

本集團並無就結餘持有任何抵押品。

20. 合約資產／(負債)(續)

附註：(續)

- (c) 於截至二零二一年三月三十一日止年度，2,256,000港元(二零二零年：零)確認為合約資產的預期信貸虧損撥備。

合約資產減值虧損撥備的變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	-	-
減值虧損(附註8)	2,256	-
於年末	2,256	-

於各報告日進行減值分析以計量預期信貸虧損。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於該等貿易應收款項，原因為合約資產及貿易應收款項來自同一客戶基礎。合約資產的撥備率乃基於具類似信貸風險的各個客戶分部組別(即按客戶類型及評級劃分)的貿易應收款項信貸風險特徵。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團應用簡化方法以計提預期信貸虧損。該計算反映已公佈信用評級的可比公司的違約概率及於報告日期可得的有關過去事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。於截至二零二一年三月三十一日止年度已確認虧損撥備2,256,000港元(二零二零年：無)。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度之合約資產的減值詳情載於財務報表附註34。

- (d) 合約負債詳情如下：

	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
已收客戶短期墊款 建築及工程服務	(16,481)	(5,360)	(7,867)

合約負債包括為交付建築和工程服務而收到的短期墊款。

二零二一年合約負債增加乃主要由於於年末已收客戶有關提供建築及工程服務的短期墊款增加所致。二零二零年合約負債減少乃主要由於整體合約事宜進行較小的預付款項協商。

21. 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指主要管理層成員梁錦輝先生(本集團前主席)於人壽保險合約中的未上市投資。本集團為該投資的受益人。賬面值指保單的現金退保價值，並與其於報告期末的公平值相若。按公平值計入損益之金融資產歸類於公平值層級之第三層。

根據香港財務報告準則第9號，該金融資產已強制分類為按公允值計入損益的金融資產，乃由於其合約現金流並非純粹為本金及利息付款。

公平值層級制度

分類為第三級公平值等級的公平值計量對賬：

	千港元
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日賬面值	—
添置	11,656
公平值虧損	(2,085)
於二零二一年三月三十一日賬面值	9,571

人壽保險合約的公平值根據交易對手金融機構提供的預測和現金退保價值並參考保證派息率和估計保單費用而釐定。

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無第三級的轉入或轉出(二零二零年：無)。

22. 現金及銀行結餘及抵押存款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
手頭及銀行現金	17,225	22,866
原到期日少於三個月之定期存款	-	402
現金及銀行結餘	17,225	23,268

現金及銀行結餘賬面值以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	15,335	22,564
澳元	506	403
美元	27	27
歐元	293	273
日圓	1,063	-
其他貨幣	1	1
	17,225	23,268

銀行現金按每日銀行存款之浮動利率收取利息。短期定期存款根據本集團的即時現金需求期限介於一天至三個月，按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘存於近期無違約記錄並具信譽的銀行。

為綜合現金流量表列賬之目的所列現金及銀行結餘以及銀行透支包括如下項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結餘	17,225	23,268
減：銀行透支(附註24)	-	(21,674)
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等價物淨額	17,225	1,594

於二零二一年三月三十一日，存款為零(二零二零年：26,157,000港元)已抵押予銀行，以獲取於財務報表附註24所披露之本集團融資。

23. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	(a)	72,158	80,658
應付票據	(b)	-	51,413
		72,158	132,071
其他應付款項及應計費用	(c)	7,937	8,950
		80,095	141,021

附註：

- (a) 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
	72,158	80,658

23. 貿易及其他應付款項以及應計費用(續)

附註：(續)

(b) 於二零二零年三月三十一日，結餘指到期日於六個月內之銀行承兌信用證。

本集團應付票據到期償還結構如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於30日內到期	-	17,965
於31至60日內到期	-	17,899
於61至90日內到期	-	12,932
於90日以上到期	-	2,617
	-	51,413

(c) 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
應計員工成本及退休金供款	3,492	5,744
應計開支	2,816	2,509
其他應付款項	1,629	697
	7,937	8,950

24. 銀行及其他借款及來自股東之貸款

	附註	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	22	-	21,674
銀行借款及透支總額	(i)	34,599	102,487
其他借款	(ii)	117,193	-
		151,792	102,487
流動部分		(78,265)	(102,487)
非流動部分		73,527	-
來自股東之貸款 非流動部分	(iii)	57,883	13,337

附註：

- (i) 本集團應償還銀行借款及透支如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內或按要求	34,599	102,487

附帶按要求償還條款的一年後到期須償還銀行借款分類為流動負債。

根據貸款協議所載的預定還款日期且毋須計及任何按要求償還條款之影響的到期須償還之銀行借款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	29,368	96,563
第二年	4,391	2,473
第三年至第五年(包括首尾兩年)	840	3,451
	34,599	102,487

24. 銀行及其他借款及來自股東之貸款(續)

附註：(續)

(i) (續)

於二零二一年三月三十一日，若干本集團的銀行借款乃由建築及工程服務分部董事作出的個人擔保為10,811,000港元(二零二零年：零)作抵押。

於二零二零年三月三十一日，若干本集團若干銀行借款及透支以下列方式抵押：

- (a) 抵押存款為26,157,000港元(附註22)；
- (b) 本集團之投資物業為22,330,000港元(附註15)；
- (c) 保理安排項下之貿易應收賬款為751,000港元(附註19(a))；
- (d) 本公司及本集團若干附屬公司所簽立的公司擔保；及
- (e) 一間關聯公司位於香港的抵押物業。

所有該等證券已於截至二零二一年三月三十一日止年度在償還銀行借款及透支後解除。

該等銀行借款及透支按最優惠利率、香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加減差額及及銀行借款所承受之利息收費浮動計息，而合約重訂利率日期為六個月或以下。於二零二一年三月三十一日，按年加權平均利率為按年4.47%(二零二零年：按年5.1%)。

除於二零二一年三月三十一日賬面值為25,097,000港元(二零二零年：無)以日元計值的若干銀行借款外，本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日的所有銀行及其他借款均以港元計值。

於二零二一年三月三十一日，未動用銀行融資總額為5,253,000港元(二零二零年：61,224,000港元)。

(ii) 本集團應償還其他借款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	43,666	-
第二年	73,527	-
	117,193	-

於二零二一年三月三十一日，來自主要管理層的其他借款約107,193,000港元為無抵押、免息及須於自提取日期起兩年內償還並以港元計值。

於二零二一年三月三十一日，其他借款約10,000,000港元，按6%年利率計息，該借款為無擔保，須於二零二一年八月十二日前償還並以港元計值。

24. 銀行及其他借款及股東貸款(續)

附註：(續)

(iii) 於二零二一年三月三十一日的來自股東之貸款49,109,000港元屬無抵押，按6%年利率計息，須於二零二三年七月一日前償還並以港元計值。

於二零二一年三月三十一日的來自股東之貸款約為8,774,000港元，該等款項屬無抵押、免息及須於二零二三年七月一日前償還並以港元計值。

於二零二零年三月三十一日的來自股東之貸款約為13,337,000港元，該等款項屬無抵押、免息，須自提款日期起首兩年償還並以港元計值。該等結餘於股東出售本公司所有股份後的年度內轉撥至其他借款。

25. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

	加速稅項 折舊 千港元	收購產生的 公平值調整 千港元	其他 千港元	總計 千港元
遞延稅項負債				
於二零一九年四月一日	(32)	-	(330)	(362)
扣除自綜合損益及 其他全面收益表(附註11)	(3)	-	(52)	(55)
抵銷遞延稅項稅資產	-	-	262	262
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	(35)	-	(120)	(155)
計入綜合損益及 其他全面收益表(附註11)	35	-	31	66
收購附屬公司(附註28)	-	(1,449)	-	(1,449)
匯兌調整	-	43	-	43
於二零二一年三月三十一日	-	(1,406)	(89)	(1,495)

25. 遞延稅項(續)

	稅項虧損 千港元	減速稅項 折舊 千港元	總計 千港元
遞延稅項資產			
於二零一九年四月一日	433	61	494
計入綜合損益及其他全面收益表(附註11)	–	260	260
抵銷遞延所得稅負債	–	(262)	(262)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	433	59	492
計入綜合損益及其他全面收益表(附註11)	(433)	(4)	(437)
轉撥自可收回稅項	5,858	–	5,858
於二零二一年三月三十一日	5,858	55	5,913

本集團稅項虧損約為78,691,000港元(二零二零年：17,770,000港元)。待香港稅務局最後評稅後，此等稅務虧損可供無限期抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。就該等稅項虧損已確認遞延稅項資產，本公司董事認為，相關附屬公司不太可能於未來有足夠應課稅利潤以抵銷稅項虧損。

本公司向其股東支付股息不存在所得稅後果。

附註：於二零二零年九月十八日，香港稅務局(「香港稅務局」)發佈稅務條例釋義及執行指引第1號(修訂本)(「稅務條例釋義及執行指引第1號(修訂本)」)，以在香港財務報告準則第15號適用的情況下，解釋與確認與客戶簽訂的合同的收入相關的稅務原則。香港稅務局認為，任何屬於收入性質的上調過渡性調整均應繳稅，而任何屬於收入性質的下調過渡性調整將在首次採用香港財務報告準則第15號的基準期的相關評估年度從利潤中扣除或允許扣除(視情況而定)。因此，過往年度確認的可收回稅款5,858,000港元應轉入遞延稅項資產，前提是未來有可預見的利潤抵消虧損，且因採用香港財務報告準則第15號而產生的調整已於各年度進行調整。

26. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
法定：			
2,000,000,000股(二零二零年：2,000,000,000股)每股面值0.1港元的普通股	200,000	200,000	
已發行及繳足：			
960,000,000股(二零二零年：800,000,000股)每股面值0.1港元的普通股	96,000	80,000	
	普通股數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元
已發行及繳足：			
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	800,000,000	80,000	12,791
股份發行(附註(a))	160,000,000	16,000	3,200
於二零二一年三月三十一日	960,000,000	96,000	15,991

附註：

(a) 於二零二零年八月七日，本公司與順安證券資產管理有限公司及貝德斯證券有限公司(統稱「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理同意促使不少於六名承配人以每股0.125港元的配售價認購合共160,000,000股本公司新普通股。配售已於二零二零年八月二十日完成，本集團在扣除開支前共籌得20萬港元。

(b) 本公司之購股權

本公司經營購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵合資格參與者對及可能對本集團作出貢獻。該計劃之合資格參與者包括但不限於本集團僱員、執行與非執行董事。該計劃已於二零一七年三月十三日獲有條件批准及採納，除非獲取消或修訂，否則將由該日起計十年內維持有效。自其採納日期以來，概無購股權根據該計劃獲授出、行使或被註銷。

27. 儲備

(a) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，本公司可於向權益股東支付分派或股息時，在其組織章程大綱及細則的條文(如有)規限下動用股份溢價賬。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算集團實體財務報表所產生的所有外匯差額，有關儲備根據財務報表附註2.4所載會計政策處理。

(c) 其他儲備

本集團其他儲備指根據重組而收購附屬公司股本與用作交換而發行的股本面值之差額。

(d) 重估儲備

本集團重估儲備指物業、廠房及設備向投資物業轉移產生的盈餘。

28. 業務合併

於二零二一年二月二十六日，本集團與本集團的合營企業夥伴訂立買賣協議，以收購泊舍發展有限公司餘下的30%股權，並轉讓16.3百萬港元的銷售貸款。該收購的代價以現金形式於二零二一年二月二十六日支付12,000,000港元，剩餘代價於二零二一年三月九日支付5,000,000港元。於二零二一年二月二十六日收購完成後，泊舍發展有限公司及其子公司(「泊舍發展有限公司集團」)成為本公司的全資附屬公司。泊舍發展有限公司集團主要於日本從事物業發展，並於日本大阪擁有酒店物業及地皮。

於收購日期，泊舍發展有限公司集團可辨別資產及負債之公平值如下：

	二零二一年 千港元
投資物業	13,602
物業及設備	55,289
預付款項、按金及其他應收款項	428
現金及現金等價物	1,096
其他應付款項以及應計費用	(38,763)
借款	(45,359)
遞延稅項負債	(1,449)
按公平值計量可識別總負債總額	(15,156)
轉讓待售貸款	16,300
收購商譽	17,488
先前所持合資企業權益的公平值	(1,632)
總代價	17,000
支付方式：	
現金代價	17,000

28. 業務合併(續)

本集團收購附屬公司之現金流量之分析如下：

	千港元
已付現金代價	(17,000)
已收購現金及銀行結餘	1,096
計入來自投資活動現金流之現金及銀行結餘淨流出	(15,904)

上述收購旨在擴展本集團於相關領域的營運。

上述收購產生的商譽歸因於協同效應裨益以及未來市場發展帶來的預期業務增長。

於收購日期，其他應收款項的公平值為428,000港元。其他應收款項的合約總金額為428,000港元，其中零港元預計不能收回。

自收購事項以來，泊舍發展有限公司集團為本集團帶來56,000港元的收入及截至二零二一年三月三十一日止年度綜合虧損錄得4,723,000港元的虧損。

倘有關合併於年初發生，則本集團於年內將錄得的收入及虧損將分別為123,393,000港元及60,972,000港元。

29. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於年內，本集團就辦公物業之租賃安排作出非現金添置至使用權資產及租賃負債分別為2,887,000港元(二零二零年：282,000港元)及2,887,000港元(二零二零年：282,000港元)。

29. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債變動

	租賃負債 千港元	銀行及其他 借款(不包括 銀行透支) 千港元	來自 之貸款 千港元
於二零一九年四月一日	8,464	115,064	8,750
融資現金流量變動	(3,502)	(42,609)	5,361
利息開支	352	8,358	723
添置	282	-	-
來自股東免息貸款於初步確認時貼現	-	-	(1,497)
於二零二零年三月三十一日及四月一日	5,596	80,813	13,337
融資現金流量變動	(3,534)	12,430	57,397
利息開支	254	8,391	1,046
來自前任股東免息貸款的於初步確認時貼現	-	(8,315)	-
收購一間附屬公司	-	45,359	-
添置	2,887	-	-
轉撥	-	13,897	(13,897)
匯兌調整	-	(783)	-
於二零二一年三月三十一日	5,203	151,792	57,883

(c) 租賃之現金流出總額

計入綜合現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於經營活動範圍內	380	633
於融資活動範圍內	3,534	3,502
	3,914	4,135

30. 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	4,747	29,249

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。

31. 關聯方結餘及交易

(a) 除財務報表其他章節所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支付泊舍酒店管理有限公司酒店管理費	(i), (ii)	172	—
來自泊舍不動產開發株式會社管理費	(i), (iii)	(16)	21
來自關聯公司購買物料及消耗品	(i), (iv)	18	415

附註：

- (i) 該等交易之價格乃根據本集團與關聯方共同磋商釐定。
- (ii) 於二零二一年的金額為自二零二一年二月二十六日至二零二一年三月三十一日期間向聯營公司泊舍酒店管理有限公司支付的酒店管理費。於二零二一年二月二十六日完成收購附屬公司前，本集團並無支付酒店管理費。
- (iii) 截至二零二零年三月三十一日止年度及直至二零二一年二月二十六日(即本集團收購該實體餘下30%股權的日期)，該實體為本集團的合營企業。自此，該實體成為本公司的全資附屬公司。於二零二一年的金額為完成收購前自二零二零年四月一日至二零二一年二月二十六日與該實體的交易。
- (iv) 於截至二零二零年三月三十一日及直至二零二零年十二月三十一日(彼等出售其於該等實體的全部股權的日期)，該等實體由梁先生、林先生、董事及本公司股東控制。二零二一年款項指與該等關聯公司於二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日之交易。

上述關連交易概不符合上市規則第14A章所定義關連交易或持續關連交易之定義。

31. 關聯方結餘及交易(續)

(b) 主要管理層包括本集團執行董事、非執行董事及高管理層。就僱傭服務向主要管理層所支付或應付之薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	7,556	8,316
酌情花紅	50	179
退休福利成本－界定供款計劃	84	108
	7,690	8,603

(c) 與關聯方未償還餘額：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收合營企業款項			
泊舍發展有限公司	(i)	-	17,937
泊舍酒店管理有限公司	(i)	419	134
上卓投資有限公司	(i)	-	108
泊舍不動產開發株式会社	(i)	-	42
		419	18,221
應收關聯公司款項			
斯巴達建材有限公司	(i), (ii)	-	1,882
斯巴達照明有限公司	(i), (ii)	-	814
		-	2,696
應付合營企業款項			
泊舍酒店管理有限公司	(i)	(280)	-
應付關聯公司款項			
斯巴達建材有限公司	(i), (ii)	-	(2)

附註：

- (i) 該等結餘為無抵押、免息、按要求償還並以港元計值。
- (ii) 截至二零二零年三月三十一日止年度及直至二零二零年十二月三十一日(即彼等出售彼等於該等實體的所有控股權益的日期)，該等實體由梁先生、林先生、董事及本公司的股東控制。因此，截至於二零二一年三月三十一日，沒有發現任何問題。

32. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各種金融工具賬面值如下：

金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按已攤銷成本的金融資產：		
應收合營企業款項	419	18,221
應收關聯公司款項	-	2,696
貿易應收款項	22,613	19,392
包括於其他應收款項及按金內之金融資產	6,592	4,556
抵押存款	-	26,157
現金及銀行結餘	17,225	23,268
按公平值計入損益的金融資產	9,571	-
	56,420	94,290

金融負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按已攤銷成本的金融負債：		
應收合營企業款項	280	-
應收關聯公司款項	-	2
貿易應付款項及應付票據	72,158	132,071
包括於其他應付款項內之金融負債	4,445	3,206
銀行及其他借款	151,792	102,487
來自股東之貸款	57,883	13,337
租賃負債	5,203	5,596
	291,761	256,699

33. 金融工具之公平值及公平值層級制度

管理層已評估現金及銀行結餘、抵押存款、計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項的金融資產流動部分、應付賬款、計入貿易及其他應付款及應計費用的金融負債、應收／付一間合營企業及關聯公司款項及銀行及其他借款流動部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

長期按金及來自股東的貸款及銀行及其他借款的非即期部分的公平值乃按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具而現時可得的利率貼現預期未來現金流量計算。金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售者除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何以公平值計量的金融負債。

已披露公允值的資產：

於二零二一年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察輸入 數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
長期按金	-	815	-	815

於二零二零年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察輸入 數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
長期按金	-	80	-	80

33. 金融工具之公平值及公平值等級制度(續)

已披露公允值的負債：

於二零二一年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察輸入 數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
銀行及其他借款，非流動部分	-	73,527	-	73,527
來自股東之貸款	-	-	57,883	57,883
	-	73,527	57,883	131,410

於二零二零年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察輸入 數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
來自股東之貸款	-	-	13,337	13,337

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借款、金融資產包括的其他應收款項、按金及預付款項、金融負債包括的其他應付款項以及應計費用、租賃負債、現金及銀行結餘及來自股東之貸款。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，其直接源自其營運。

該等金融工具的詳情於財務報表相關附註披露。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審核並同意管理各項該等風險的政策。該等政策概要如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團按浮息計息的債務承擔有關。

下表說明在所有其他變量保持不變情況下，本集團的除稅後虧損及本集團的權益對利率的合理可能變動的敏感度。概無對本集團股權有重大影響。

	基點上升/ (下降)	除稅後虧損 增加/(減少) 千港元
二零二一年		
港元	1%	686
日圓	1%	251
港元	(1%)	(686)
日圓	(1%)	(251)
二零二零年		
港元	1%	349
港元	(1%)	(349)

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團的信貸風險主要歸因於合約資產、貿易應收款項、計入其他應收款項之金融資產、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。倘若其他方不能履行其義務，本集團於每個報告期末面對的最高信貸風險相當於金融資產在綜合財務狀況表中所列的賬面值。

管理層緊密並持續監察各債務人的信貸可靠性及還款模式。本集團應收貿易款項及合約工程之合約資產為根據合約內訂定條款支付的中期付款或客戶核實的保留款。就該等貿易應收賬款及合約資產，本集團並未持有任何抵押品。本集團的合約工程客戶主要包括政府部門及具有強大財務背景的發展商或業主，故管理層認為，不能收回應收之合約工程款的風險不大。

於二零二一年三月三十一日，由於在建築及工程服務分部中，貿易應收款項中的52%及83%(二零二零年：37%及68%)分別應收本集團最大外部客戶及本集團五大外部客戶，因此本集團有若干集中信貸風險。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團已根據香港財務報告準則第9號的規定採納簡化方法計提預期信貸虧損減值撥備，此舉可允許使用全部貿易應收款項及合約資產的整個存續期預期虧損減值撥備。為了計算預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。由於在估計預期信用損失時納入了前瞻性信息，管理層認為共同評估貿易應收款項及合約資產有關之計提減值撥備根據不同組別應用之加權平均預期信貸虧損率最高2.47%(二零二零年：最高2.30%)。貿易應收款項及合約資產有關之計提減值撥備分別於財務報表附註19及20中披露。

就計入其他應收款項之金融資產、按金及預付款項、現金及銀行結餘、抵押存款、應收合營公司款項及應收關聯公司款項的金融資產(「其他金融資產」)，本集團採用一般方法按香港財務報告準則第9號就預期信貸損失計提減值撥備。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，概無逾期的其他金融資產，且所有結餘獲分類為計量預期信貸損失的第1階段。管理層認為，於二零二一年及二零二零年三月三十一日就該等共同評估應收款項的減值虧損撥備屬不重大，故截至二零二一年及二零二零年三月三十一日對本集團綜合財務報表並無重大影響。

最高風險及年末階段

表顯示根據本集團信貸政策(主要基於逾期資料，除非能以合理成本或精力獲得其他資料)於三月三十一日信貸風險的信貸質素、最高風險以及年末階段分類。

呈列金額乃金融資產的賬面總值。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

最高風險及年末階段(續)

於二零二一年三月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損		簡化方法	總計
	預期信貸虧損 第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元		
應收合營公司款項	419	-	-	-	419
貿易應收款項	-	-	-	22,965	22,965
包括於其他應收款項及按金內的 金融資產	6,721	-	-	-	6,721
合約資產	-	-	-	231,608	231,608
現金及銀行結餘	17,225	-	-	-	17,225
	24,365	-	-	254,573	278,938

於二零二零年三月三十一日

	12個月	全期預期信貸虧損		簡化方法	總計
	預期信貸虧損 第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元		
應收合營公司款項	18,221	-	-	-	18,221
應收關聯公司款項	2,696	-	-	-	2,696
貿易應收款項	-	-	-	19,392	19,392
包括於其他應收款項及按金內的 金融資產	4,556	-	-	-	4,556
合約資產	-	-	-	262,066	262,066
抵押存款	26,157	-	-	-	26,157
現金及銀行結餘	23,268	-	-	-	23,268
	74,898	-	-	281,458	356,356

除應用簡化方法計算預期信貸虧損的貿易應收款項及合約資產外，以攤餘成本計量的其他金融資產的信用質量被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無資料顯示自初始確認後金融資產的信用風險顯著增加，因此彼等全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。按攤銷成本計量的所有金融資產的虧損撥備於二零二一年及二零二零年三月三十一日並不重大。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需要，以確保其維持足夠現金儲備及來自主要財務機構並已承諾的足夠資金融資，以滿足其短期及長期流動資金需要。此外，本集團亦已安排銀行融資額，以備不時之需。

下表詳述本集團金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量(包括使用訂約利率(或倘有所浮動，則根據報告期末的現行利率)計算的利息付款)及本集團被要求作出付款的最早日期為基準：

	1年內或 按要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
於二零二一年三月三十一日					
來自股東的借貸	-	-	64,453	-	64,453
應付合營公司款項	280	-	-	-	280
貿易及其他應付款項及應計費用	76,603	-	-	-	76,603
租賃負債	3,293	2,114	-	-	5,407
銀行及其他借款	80,062	80,000	-	-	160,062
	160,238	82,114	64,453	-	306,805
於二零二零年三月三十一日					
來自股東的借貸	-	14,402	-	-	14,402
應付關聯公司款項	2	-	-	-	2
貿易及其他應付款項及應計費用	135,277	-	-	-	135,277
租賃負債	3,546	2,218	60	-	5,824
銀行及其他借款	103,604	-	-	-	103,604
	242,429	16,620	60	-	259,109

34. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資金管理政策的主要目標，是以透過在債項與股本權益之間作出最佳平衡，確保本集團能持續經營，同時盡量增加股東的回報。

本公司的董事定期檢討資本架構。本公司董事會以資金的成本及各類資金的相關風險作為其檢討的一部分，並將透過發行新股份以及籌集新債項或償還現有債項來平衡本集團整體資本架構。

本集團使用淨資產負債比率(即淨債務除以總資本)。淨債務包括來自股東的貸款、租賃負債及銀行及其他借款減現金及銀行結餘。總資本為總權益加淨債務。下表為本集團於三月三十一日之資本架構分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自股東的借貸(附註24)	57,883	13,337
租賃負債(附註16)	5,203	5,596
銀行及其他借款(附註24)	151,792	102,487
減：現金及銀行結餘(附註22)	(17,225)	(23,268)
淨債務	197,653	98,152
總權益	91,882	124,971
總資本	289,535	223,123
資本負債淨比率	68%	44%

35. 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。

36. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2	–
於附屬公司的投資	33,657	107,992
總非流動資產	33,659	107,992
流動資產		
預付款項	130	109
應收附屬公司款項	128,743	27,762
應收關聯方款項	–	15,098
可收回稅項	10	–
現金及銀行結餘	300	254
總流動資產	129,183	43,223
流動負債		
其他應付款項以及應計費用	3,078	1,714
借款	10,000	–
應付稅項	–	13
總流動負債	13,078	1,727
總流動資產	116,105	41,496
總資產減流動負債	149,764	149,488
非流動負債		
來自股東之貸款	57,883	–
總資產	91,882	149,488
權益		
股本	96,000	80,000
儲備(備註)	(4,118)	69,488
總權益	91,882	149,488

36. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利/ 累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	12,791	56,481	165	69,437
年度溢利及其他全面收益	-	-	51	51
於二零二零年三月三十一日及四月一日	12,791	56,481	216	69,488
年內虧損及其他全面虧損	-	-	(76,806)	(76,806)
發行股份(附註26)	3,200	-	-	3,200
於二零二一年三月三十一日	15,991	56,481	(76,590)	(4,118)

37. 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。

38. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二一年六月二十九日批准並授權刊發。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產、權益及負債概要如下。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	122,852	260,950	491,839	532,127	407,419
除稅前(虧損)/溢利	(52,453)	(16,879)	17,075	20,147	12,684
所得稅支出	(357)	(159)	(2,409)	(4,560)	(4,538)
年度(虧損)/溢利	(52,810)	(17,038)	14,666	15,587	8,146

資產、權益及負債

	於三月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產					
非流動資產	125,691	28,794	26,140	26,986	19,224
流動資產	279,420	364,160	432,615	303,410	228,834
總資產	405,111	392,954	458,755	330,396	248,058
權益及負債					
總權益	91,882	124,971	142,009	163,592	50,518
非流動負債	134,989	15,734	9,479	1,172	2,039
流動負債	178,240	252,249	307,267	165,632	195,501
總負債	313,229	267,983	316,746	166,804	197,540
總權益及負債	405,111	392,954	458,755	330,396	248,058

附註：上述概要不構成經審核財務報表的一部分。



Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司