



有利集團有限公司

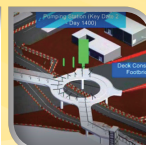
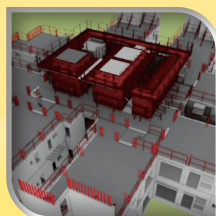
Yau Lee Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：0406



年報 2020



BEANIE

建築全生命周期

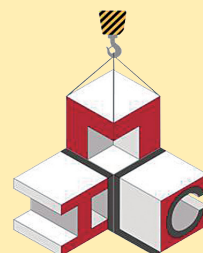
**BIM**

地盤

**工廠化**

組裝合成

**建築法**



本年報採用環保紙印製

---

## 目錄

---

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	10
合約撮要	11
董事及高層管理人員履歷	15
董事局報告	20
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	36
獨立核數師報告	54
綜合損益表	59
綜合全面收入表	60
綜合資產負債表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	66
投資物業一覽表	143
五年財務摘要	144



## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

黃業強 (主席)  
黃天祥 (副主席)  
黃慧敏  
申振威

#### 獨立非執行董事

陳智思  
胡經昌  
楊俊文

### 審核委員會

楊俊文 (主席)  
陳智思  
胡經昌

### 薪酬委員會

陳智思 (主席)  
黃天祥  
胡經昌  
楊俊文

### 提名委員會

胡經昌 (主席)  
陳智思  
楊俊文

### 企業管治委員會

陳智思 (主席)  
黃天祥  
胡經昌  
楊俊文

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍灣  
常悅道九號  
企業廣場  
第一座十樓  
網址：<http://www.yaulee.com>  
<http://www.irasia.com/listco/hk/yaulee/>

### 公司秘書

林國芬

### 主要銀行

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

### 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 律師

何耀棟律師事務所  
顧增海律師行

### 香港股份登記處及過戶處

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

# 主席報告

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表董事局向各位股東報告有利集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度的年度業績情況。

## 本年度業績

二零一九年對香港而言實屬嚴峻的一年。持續的社會動盪、中美貿易戰以至目前的新型冠狀病毒疫情均為香港經濟帶來不明朗因素。香港經濟十年來第一次出現衰退。在此背景下，本集團的營運未能倖免受到影響。

本集團的中期收入曾錄得32%增長，但截至年底增長近乎減半至19%。全年收入為6,694,000,000港元，同比增長1,076,000,000港元或19%。過去六個月的增長有所縮減，其中酒店營運的減幅最大。過去一年的社會動盪及新型冠狀病毒疫情對酒店業造成嚴重沖擊。酒店收入同比減少了一半。儘管酒店業務下跌，但由於手頭合約相對充裕，我們在建築及機電安裝（「機電」）業務仍錄得收入增長。正如中期報告所預期，預制件供應業務錄得全年收入增長，倘若並無爆發新型冠狀病毒，增長將會更高。中港兩地跨境運輸限制以及內地部分城市採取封城措施使工廠近乎停產，導致原定於最後一季度交付的產品推遲至下一個財政年度。

最後一季度酒店業務下挫加上工廠暫停運作對本集團的毛利嚴重影響。此外，本集團亦作出人民幣20,000,000元的存貨撇銷。因此，年內綜合毛利由544,000,000港元減少至460,000,000港元。酒店的業務模式為特別設計，可以精簡人力營運，自開業以來就獲得高水平的經營溢利。收入的大幅下降嚴重且直接打擊了毛利。在建築材料供應業務方面，上一季度的工廠營運近乎停頓。停工期間產生的間接開支（包括工資、折舊等）直接計入成本並降低整體利潤率。此外，工廠管理層對存貨進行全面評估，並發現約人民幣20,000,000元的破損存貨需撇銷。

營運開支同比減少15,000,000港元或3%，主要來自銷售佣金及呆賬撥備減少。去年的銷售佣金乃支付於年內完成交易的非經常性質的住宅銷售。至於根據香港財務報告準則計提的呆賬撥備，有若干長期未償還的應收款項已收回，因此減少了呆賬撥備。由於本集團的核心市場為公營工程、機構及大型房地產開發商的建築項目，因此客戶的付款相對準時。於過去幾個月，儘管由於在家工作安排而導致若干延遲付款，但客戶仍繼續就所完成的工作支付款項。客戶的付款現已回復正常。於香港僱用的人力有所增加，其反映屋宇翻新及裝修以及機電業務的業務擴張。得益於其他方面節省的成本，因此人力成本的上升被部分抵銷。年度開支與去年相比保持穩定。一如既往，我們於支出方面將保持謹慎。

## 主席報告

基於上述各種特殊情況以及本集團投資物業錄得的未實現重估虧損，本集團產生除稅前綜合虧損39,000,000港元，而去年則為利潤40,000,000港元。受過去數月的社會動盪及疫情沖擊，香港房地產市場的氣氛低迷。本集團的投資物業市值因當前下行形勢而作出減值。賬面上反映的未實現重估虧損為11,000,000港元。

儘管本集團今年的財務業績受損，但我們仍獲得大量訂單。新訂合約總值為8,117,000,000港元，較去年增加24%。主要增長源於主要的建築分部，與去年相比錄得增長32%。機電分部亦取得2,131,000,000港元的新合約，與去年相比持平。本集團的手頭合約達23,378,000,000港元，較去年同期增長6%。手頭合約超過去年，為收入在短期內能保持在較高水平提供了良好的基礎。

### 股息

於二零二零年六月二十四日的董事局會議上，董事建議派付末期股息每股1.50港仙（二零一九年：1.50港仙）。連同中期股息每股1.00港仙（二零一九年：1.50港仙），今年的分派總額為每股2.50港仙。建議末期股息將於二零二零年十月九日（星期五）派付予於二零二零年九月二十五日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，惟有待本公司於二零二零年八月二十七日（星期四）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲股東批准，方可作實。

### 業務回顧

#### 樓宇建築、屋宇翻新及維修

分部收入為5,291,000,000港元，較去年同期3,923,000,000港元增長35%。新建築以及維修及裝修業務分別增長52%及9%。事實上，倘農曆新年後未因新型冠狀病毒爆發而令工作受阻，全年收入將會更高。來自中國大陸的原材料運輸延遲及工人由內地返港的交通限制，令工地於農曆新年假期後的一段時間內實際上暫停運作。工地營運現已恢復正常且我們已檢討所有項目的進度。根據我們的評估，所有進行中的項目仍將按時完成。

收入的增長亦反映於分部溢利中。該部門錄得溢利39,000,000港元，較去年增長116%或21,000,000港元。

該分部於年內再次獲得可觀的新合約。今年獲批的新合約金額為6,181,000,000港元，較去年同期增長32%。截至二零二零年三月三十一日手頭合約增加至17,248,000,000港元，而去年年底則為16,430,000,000港元。現有手頭合約水平為來年的業務奠定堅實的基礎。我們預計該分部銷售可能會於明年進一步增長。

在技術發展方面，該分部在今年交出了兩項傑出的工程。第一項是香港跨度最長的鋼鐵行人天橋的製造及組裝。我們採用嶄新的吊放橋身接駁方法，該工法無須在跨道中央打樁及架設支撐架，且只需要一次性封閉道路。橋樑安放及組裝所需的時間大大縮短，整個過程於一夜之間完成，大大減少傳統工法對公共交通造成的常見干擾。此嶄新方法結合並運用了我們的許多專長，例如模塊化製造、BIM模型系統及激光掃描，大幅提高製

## 主席報告

造精準度和質量並同時大幅減少現場施工。我們的表現得到客戶的高度評價。另一項傑出的工程則是在百勝角項目中成功採用我們專利的混凝土組裝合成建築（「MiC」）方案。此項突破性技術大大地提高了標準化、模塊化及預制所帶來的好處。於提升質量、安全性及效率的同時，可大幅減少施工時間。通過有效的規劃及協調，可減低及減少現場延誤。截至報告日期，儘管該項目因疫情而工作受阻，但其工作進度仍領先於原計劃。

本集團的裝配式設計（「DfMA」）及機器人的應用技術使該分部在維修和翻新項目更有優勢。迅速完成並造成最少滋擾，對需要現場施工的翻新及裝修工程尤其重要。透過整合本集團BIM、機電、預制及建築科技的人才，該團隊規劃出有助於大幅縮短現場施工期的工作方案。於近期的試驗工程中，在確保安全和質量的前提下，該團隊成功地縮短了現場施工期，由原本的3個月縮短至僅21日。在其他時間緊迫的工程，我們採用建築機器人進行高重複性或存在安全隱患的任務，工作效率得以提高，並大大提升質量及時間控制，由此加強了我們的投標競爭力。年內，該團隊獲得了大量合約，其中一些是續期合約，反映客戶對我們的讚賞。

本集團的虛擬設計及建築能力對我們的技術開發至關重要。就我們獲授專利的MiC方案而言，我們開發使用BIM區塊鏈的多功能平台「BEANiE」來進行合規監控、工作監控及記錄管理。該平台可將檢查結果與BIM模型同步，以實現在整個生命週期中所有參與者的可視化及無縫互動。能實行在線和實時監控及檢查。憑藉最先進的區塊鏈技術，記錄的追蹤、整合及保管得以確保，行業內長期存在的記錄保存及管理問題亦得以解決。BEANiE是一種突破性的解決方案，在未來將有大量需求。

年內市場競爭依然激烈。估計短期內建築開支低迷，部分原因乃公共工程撥款審批時間延長、可供投標的大型基建工程數目減少及因年內社會動盪而擱置的投資計劃所致。為保持競爭力，我們深信精益建築及數位化是正確的發展方向。我們致力於通過創新的解決方案及嚴格的成本控制達致可持續增長的策略。

### 機電安裝

儘管社會動盪及疫情造成業務受阻，該分部確認全年收入1,817,000,000港元，輕微增加17,000,000港元。該分部只在春節過後，因香港爆發疫情而短暫停工，之後工程已迅速復工。疫情對該分部的收入影響不大。

該團隊專注於執行擴大環境工程業務的策略，並取得理想業績。該分部的銷售和新訂合約連續第二年有所增長。就分部業績而言，其錄得收益30,000,000港元，同比減少5,000,000港元。業績下降主要因合營項目其預期毛利率低於該分部的平均水平。

## 主席報告

與去年相同，該分部獲得大量新合約，合約量維持在高水平。今年已獲得總值2,131,000,000港元的新合約，而環境工程團隊獲得的新合約增加9%，反映發展方向正確。其中一項新合約為渠務署批出的試驗計劃。我們與大學學者合作，引進配備USBL定位系統及聲納的水底機器人，在污水處理廠進行濕井缸底勘查和清沙操作。機器人的應用使地下作業更加安全、便捷及高效。該項目很好地展示了我們如何將工程實力與外部專家相結合，開發為客戶創造價值的定制解決方案。去年推出的另一項新產品窄頻物聯網通用控制器(NB-IoT)亦收到客戶許多積極反饋。該控制器以雲端為基礎且運行成本低，可在遠程或難以到達且數據接收及傳輸微弱的區域進行數據收集，以進行監察、自我診斷及系統優化。水務署及渠務署等若干政府部門對此項便利的工具相當感興趣，並已應用於偏遠地區的若干雨水或水務監控系統中。此項有效及方便的工具具有廣泛的應用範圍，具有巨大的市場潛力。

我們的方針之一是追求革新、創新和新技术，以推動績效表現。為響應香港特區政府發展局提升行業績效而制定的建造業2.0，機電團隊與建築團隊利用DfMA及MiC共同開發了在機電方面應用的工地外建造方法。此突破性方法已在本集團的第一個MiC項目中實施，且效果良好。DfMA在香港日漸廣泛地使用，而該分部在此方面的創新及專業將為其帶來巨大商機。

除了持續進行試點創新外，我們通過投資於高度整合、自動化及增進協作方面，以提高執行效率。今年，我們投資了一間專營焊接工廠，以在MiC的技術上發展。工廠的工場外焊接技術使模塊化管道組件可在現場組裝，且我們正致力於焊接自動化。擴展整合的服務鏈有助於我們降低成本和提高績效的目標。

## 主席報告

### 建築材料供應

該部門的銷售額增長15%，達到467,000,000港元。誠如中期業績所報告，我們按合約的交付時間表預計收入將會增加。事實上，若非新型冠狀病毒爆發導致生產及交付延誤，增長將會更高。

儘管銷售增長，但該分部今年仍錄得虧損，其中包括內部及外部因素。內部因素方面，由於工廠管理層在年內的全面庫存檢查，因此撇銷人民幣20,000,000元的已破損庫存。此為一次性事件，我們預計未來數年內不會發生類似的撇銷。此外，我們的專利MiC組件已於年內量產。對於此項複雜的預制方案，不僅對生產，而且對協調一些從工地搬到工廠的工序（例如室內裝修及檢查）均需花費大量的精力。由於在初期階段無可避免地要解決許多問題，因而產生額外支出，故該項目的利潤率較平常低。目前，工作流程已大幅精簡且執行流暢，且超過一半的產品已完成並交付。成本將逐漸降低至預期水平，未來MiC訂單的利潤率將能提高。外部因素方面，該業務因新型冠狀病毒疫情而受阻。工廠幾乎停產近兩個月，導致產品交付延遲。三月已逐漸恢復營運，目前生產已大致恢復正常。然而，受影響期間的工資及折舊等間接開支需計入成本，而相應銷售極少，利潤因此減少。我們的合營工廠實際上亦面臨相同問題，在過去的三到四個月完全停止營運。合營企業亦產生經營虧損。在內地，復工花費了較長的時間。自五月起，合營企業逐漸開展工作，預計該業務將在下半年獲得改善。今年影響我們業績的事件並非經常性。我們的訂單量穩健，業績表現應於下一個報告年度獲得改善。

預制作為建築工業化及綠色建築行動計劃的一部分，在涵蓋從二零一六年至二零二零年經濟及社會發展的「十三五」計劃中受到高度重視。在計劃的前四年中，預制件的發展似乎並不快。然而，我們注意到需求自去年以來呈上升趨勢。對於遠離我們在南部營運區域的地區，我們透過合營企業擴大業務範圍。在南部地區，我們由惠州工廠直接銷售來開拓市場。去年，我們取得首份內地供應合約。工程已經開展並會在之後數個月內完成。我們的工程獲得客戶認可，並授予我們另一個項目。年結過後，該部門又在內地獲得三份供應合約。內地是一個有待開拓的巨大市場，未來業務將倍增。



## 主席報告

### 酒店營運與物業投資及發展

過去十二個月以來，作為香港經濟主要支柱的旅遊業受到內部及外部事件的嚴重打擊。持續近六個月的社會動盪重創旅遊及酒店行業。於二零一九年八月至十二月期間，訪港旅客人數驟減約35%至55%。隨後新型冠狀病毒疫情爆發中斷所有出行活動。於二零二零年第一季度，訪港旅客人數同比減少80.9%。本集團酒店無可避免受到不利影響。收入同比下跌50%，自開業以來首次錄得虧損。由於差旅是我們酒店的主要業務，於二零一九年下半年發生社會動亂時，由於部分商務差旅並未中斷，我們仍錄得盈利。然而，受到疫情影響，在全球大多數國家實施出行禁令，出行活動幾乎停擺的狀況下，情況急轉直下。入住率自整體平均90%以上銳減至約10%。儘管酒店業務仍錄得正息稅折舊攤銷前盈利，但計及折舊及財務費用後，則出現淨虧損。面對如此嚴峻的挑戰，本集團採取果斷措施，改變業務營運，盡可能將虧損減至最低。截至本報告日期，尚無法預測疫情將於何時結束。我們將採取一切必要措施保護我們的僱員、客戶及股東，以盡對持份者的責任。

本集團大角咀杉樹街／橡樹街商業／住宅綜合發展項目因打樁工程有所延誤，預計完工日期將延長至二零二一年底。我們已取得預售許可，目前正在籌備開售事宜。疫情重挫整體房地產市場，而豪宅市場萎縮最為嚴重。低利率、住房供應短缺及新落成項目低於預期為房地產銷售帶來支撐。主要的大眾住宅物業市場正逐漸整固而非急轉直下。我們將密切關注房地產市場，以尋求適當的開售時機。

我們前深圳龍華工廠地盤的物業發展（其中本集團於其竣工後有權獲得10,000平方米的新住宅物業）亦有工程延誤。我們估計竣工日期將會延遲至二零二二年。然而，倘工程無進一步重大延誤，且市場氣氛良好，或可於明年進行預售。去年，中國物業市場隨著若干城市的微幅下調開始趨於穩定。然而，一線城市的樓價仍有溫和增長。我們的物業位於深圳需求殷切的黃金地段。於出售後，本集團能錄得可觀利潤。

### 展望

全球經濟正面臨史無前例的動盪。新冠病毒疫情嚴重擾亂全球社會及經濟。根據國際貨幣基金組織(IMF)指出，二零二零年全球經濟預測將大幅萎縮3%，較二零零八年金融危機更差。高度依賴國際貿易及金融業的香港在此次疫情及連續數月示威活動的雙重打擊下，於二零二零年第一季度陷入衰退，實際GDP自上一年度起大幅萎縮8.9%，短期經濟前景不容樂觀。儘管建造業面臨的負面影響不如其他行業嚴峻，但也在二零一九年陷入困境，預計未來幾年仍會下跌。

鑒於經濟環境困難，香港政府已採取擴張性財政措施，以協助香港渡過難關。其中一項措施為持續投資基建項目，以建設出更好的城市，提升市民生活品質。於未來幾年，平均每年基本工程開支預計將達到1千億港元，而每年整體建造業工程量將增加至約3千億港元。誠如二零二零年至二零二一年度預算所示，香港政府擬通過若干新區域（多位於新界）的開發，於中長期新增約超過210,000個房屋單位。此外，若干政府機構的擴張計劃已在進行當中。由於該等措施及計劃的實施，本集團的核心市場中長期而言仍維持樂觀。因此，我們會繼續著重於本地市場的增長。

## 主席報告

---

我們通過創新滿足客戶需求，持續從競爭中脫穎而出。本集團的專利MiC方案是一個很好的例子。MiC提升了產量、質量及安全，同時縮短施工時間。對於完成時間是關鍵的項目而言，MiC提供了絕佳的解決方案。憑藉我們在工程及BIM的實力，我們將針對不同的客戶需求，持續開發及提升MiC技術。藉此，本集團得以強化競爭力，確保可持續增長及提升客戶滿意度。

本年度，我們將再次探索澳門市場。就我們所知，於二零一九年許多酒店營運商（特別是博彩集團）公佈了擴張及翻新計劃。我們的機電團隊已於年結後自一家娛樂集團取得合約。我們將再次審慎地探索有關市場。

在中國內地的預制產業化發展方面，我們將通過合營企業及惠州工廠的直接銷售增加市場份額。正如上文所述，我們於本年度首次於內地銷售預制件。於年結後，我們取得另外三份合約，並收到不少招標邀請。預制需求正不斷增加，且內地市場龐大，有利自然增長。然而，我們於內地市場仍處於起步階段。本集團將審慎穩步地開發市場。

全球各行各業均受到疫情影響，而酒店、零售及旅遊業受到的沖擊尤其嚴重。目前仍無法預測危機何時會解除。只有在僱主及個人從健康角度均認為可以安全出行的前提下，商務及個人休閒旅遊市場方會完全恢復。酒店業短期前景悲觀。疫情爆發後不久，我們隨即採取行動削減營運規模，確實有助本集團保留其財務資源，以渡過此困難的時期。由於我們大幅縮減酒店運作，以將成本支出降至最低，明年可能產生的營運虧損以及對本集團財務資源的影響乃屬可控，並已在預期之內。

去年是充滿挑戰的一年。新型冠狀病毒在毫無先兆的情況下迅速蔓延。本集團各分部均竭力確保在可能情況下業務不受中斷，同時確保全體員工的健康和安全均受到保護。本人謹此衷心地感謝全體員工的努力及貢獻，亦感謝董事局及股東對我們的鼎力支持及信任。

主席  
黃業強

香港，二零二零年六月二十四日

## 管理層討論及分析

### 財務狀況

本集團之財務及資金運作一直由香港總部集中管理及控制。於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為664,000,000港元（二零一九年：837,000,000港元），而借貸總額減至2,277,000,000港元（二零一九年：2,339,000,000港元）。借貸減少主要因償還了到期的項目貸款所致。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零二零年三月三十一日為1.5（二零一九年：1.3）。於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額為1,444,000,000港元（二零一九年：1,135,000,000港元）。在審慎財務管理政策支持下，本集團認為現時財務狀況理想及健康，並有充足的流動性資金。

所有銀行借貸均按浮動息率計算。本集團將密切監察及管理其利率波動風險，並適時考慮使用相關對沖安排。截至二零二零年三月三十一日，本集團的銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資相關之銀行融資總額度為5,201,000,000港元（二零一九年：5,295,000,000港元），當中2,676,000,000港元（二零一九年：2,703,000,000港元）已動用。本集團認為，獲承諾及未動用之銀行融資額度足以應付其目前之業務營運、物業發展及資本開支需要。

### 人力資源

截至二零二零年三月三十一日，本集團聘用僱員人數約3,000人（二零一九年：2,900人）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為2,300人（二零一九年：2,200人），中國內地僱員人數約為700人（二零一九年：700人）。有利以成為優秀及具吸引力的僱主為目標，因我們明白人才是長遠成功的關鍵。本集團提供具吸引力的薪酬組合，並以工作表現為基準獎勵僱員。本集團亦對培訓及推動僱員發展作出大量投資，並推動持續進修及協助僱員在專業及個人的發展。

## 合約撮要

### 未完成合約之變動

截至二零二零年三月三十一日止年度

#### 合約價值

	二零一九年 三月三十一日 百萬港元	合約 接獲 百萬港元	完成 百萬港元	二零二零年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	16,430	6,181	(5,363)	<b>17,248</b>
機電安裝	7,411	2,131	(1,653)	<b>7,889</b>
建築材料供應	2,164	574	(1,423)	<b>1,315</b>
其他	21	15	-	<b>36</b>
減：分部間合約	(3,920)	(784)	1,594	<b>(3,110)</b>
	22,106	8,117	(6,845)	<b>23,378</b>

### 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部

截至二零二零年三月三十一日止年度內完成之合約

#### 合約

設計及建造九龍將軍澳道4號觀塘職員宿舍計劃

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

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

2016至2019年度由分區保養辦事處管理的物業／大埔、北區、沙田及西貢區(3)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

粉嶺第49區公共租住房屋發展計劃建築工程

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

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

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

## 合約撮要

### 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部(續)

#### 於往年獲得並在截至二零二零年三月三十一日止年度內進展中之合約

##### 合約

---

香港養和醫院阿公岩村道3號的項目管理合約

西北九龍填海區第6號地盤及發祥街西公營房屋發展計劃建築工程

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

2018至2021年度由分區保養辦事處管理的物業／葵涌區(1)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

皇后山一號地盤(第三期及第六期部份地盤)資助出售房屋發展計劃建築工程

設計及建造將軍澳百勝角第106區消防處員佐級職員宿舍工程

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

#### 於年內獲得之合約

##### 合約

---

2019至2022年度由分區保養辦事處管理的物業／大埔、北區、沙田區(3)的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約

建造業議會轄下的香港建造學院九龍灣、葵涌及上水院校進行翻新工程

為合約指定區(黃大仙、觀塘及西貢)內由教育局負責的津貼學校、建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約(2020/2022)

為合約指定區(中西區、灣仔、東區及南區)內由教育局負責的津貼學校、建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約(2020/2022)

為合約指定區(九龍及新界)內由建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計和裝修工程的定期合約(2020/2023)

鑽石山綜合發展區資助出售房屋發展計劃的建築工程

## 合約撮要

### 樓宇建築、屋宇翻新及維修分部 (續)

#### 於年內獲得之合約 (續)

##### 合約

為合約指定區 (九龍城、西貢及離島 (西貢)) 內由建築署 (物業事務處) 負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約 (2020/2024)

為合約指定區 (黃大仙及沙田) 內由建築署 (物業事務處) 負責的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約 (2020/2024)

#### 於年結日後至本報告日期止期間獲得之合約

##### 合約

策誠軒臨時過渡性房屋空置單位翻新工程

### 機電安裝分部

#### 截至二零二零年三月三十一日止年度內完成之合約

##### 合約

2016至2019年度房屋署屋邨、地區和建築物電氣保養合約 (九龍西、九龍南及香港島)

長沙灣副食品批發市場三號及五號地盤第一期及第二期公營房屋建築電氣安裝工程

設計及建造九龍將軍澳道4號觀塘職員宿舍\*

建築署 (物業事務處) 負責的建築物、土地及其他物業進行電氣及空調設施改建、加建、保養及維修工程的定期合約 (灣仔 (南) 及灣仔 (北)) \*

建築署 (物業事務處) 負責的建築物、土地及其他物業進行電氣及空調設施改建、加建、保養及維修工程的定期合約 (中區、山頂及半山) \*

2016至2019年度房屋署屋邨、地區和建築物電氣保養合約 (葵涌區)

\* 分部間合約

## 合約撮要

### 機電安裝分部(續)

#### 於往年獲得並在截至二零二零年三月三十一日止年度內進展中之合約

##### 合約

長沙灣通州街與東京街西的財政部大樓建設空調及電氣系統安裝工程

九龍尖沙咀新世界中心重建項目(H3)電器設備裝修工程

西北九龍填海區第6號地盤及發祥街西公營房屋發展計劃電氣安裝工程\*

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

香港北角油街內地段8920號擬綜合發展之電氣供應及安裝工程

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

#### 於年內獲得之合約

##### 合約

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

2019/2020-2022/2023房屋署屋邨、地區和建築物空調和通風系統定期保養合同(九龍東、黃大仙、青衣、荃灣、葵涌、屯門及元朗區)

設計、供應、交付、安裝、建造、測試和調試沙頭角污水處理廠的機電設備與系統

香港國際機場航天城第A2和A3區停車場及交通交匯處冷氣及通風安裝工程

新界屯門第48區青山公路青山灣段屯門市地段第547號的私人住宅發展項目的電器安裝工程合約

香港建造學院九龍灣、葵涌及上水院校進行電力系統、空調、消防、供水及排水安裝工程\*

#### 於往年由共同經營業務獲得之合約

##### 合約

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

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

\* 分部間合約

## 董事及高層管理人員履歷

### 執行董事

#### 黃業強先生

八十四歲，為本集團主席。黃先生積極參與本港建造業逾六十年，負責本集團之整體策略發展及管理工作。黃先生乃黃天祥工程師及黃慧敏女士之父。

#### 黃天祥工程師，銅紫荊星章，太平紳士

五十六歲，於有利集團服務逾三十年，為本公司副主席和有利建築有限公司之董事長。

黃工程師負責制定本集團之整體策略部署，以及監督業務發展及投資策略。黃工程師致力於綠色建築技術研發和綠色建材製造、預制件建築技術和自動化模具技術、節能機電系統以及可再生能源利用的研究，以滿足全球碳減排需求。從二零一七年起，黃工程師建立一個專注於研發「組裝合成」建築法的工程團隊並成立人工智能中心，以致力於開發新的建築施工方法和研發具備人工智能技術的建築機器人，務求為建築行業帶來創新的智能施工技術。

黃工程師持有英國修咸頓大學土木工程學士學位、英國伯明翰大學地基工程碩士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及聖神修院神哲學院宗教學學士學位，現為英國特許建造學會、英國土木工程師協會、香港工程師學會及香港營造師學會之資深會員。於二零零九年，黃工程師獲頒授香港職業訓練局榮譽院士及英國中央蘭開夏大學榮譽院士，以表揚彼所作出的貢獻。

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

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

黃工程師獲得香港理工大學頒發「2001香港傑出數碼青年」及「2002紫荊花傑出企業家大獎」。

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

黃工程師乃黃業強先生之子及黃慧敏女士之兄。



## 董事及高層管理人員履歷

### 黃慧敏女士

五十三歲，自二零零三年加入本集團參與不同實體的工作，自二零零八年起獲委任為本公司之執行董事。

彼現時亦為有利建築有限公司、有利華建築預制件有限公司、有利興建材有限公司、有利幕牆工程有限公司、盈電工程有限公司、盈電環保科技有限公司、盈電環保能源有限公司、Yau Lee Hotel Limited、有利創新科技有限公司、緯衡科技有限公司、創景建築師事務所有限公司、利雅主題裝飾藝術有限公司等本集團主要業務公司之董事以及環球模擬設計及建造有限公司之創辦人及行政總裁，亦為有利基建有限公司、有利建築(澳門)有限公司、Yau Lee Construction (Singapore) Pte. Ltd.之董事長。

黃女士負責領導本集團之綜合業務及專注為本集團定下策略計劃。彼擁有超過十年的創業管理經驗，積極監督及發展企業業務、管理及統籌香港建築工程項目之餘，更開拓區域及海外市場，並大力推展項目全生命週期管理及虛擬設計與施工。黃女士熱衷科技創新及科研並擅長將成果與可持續生態系統在不同領域下結合，如能源和環境系統、可持續用水系統、納米數碼技術、人工智能、擴增實境、編碼、網絡計算系統、網絡安全以及電子醫療健康系統及生物科技。在黃女士的領導下，本集團業務邁向多元化，包括建築、建築科技、機電工程、環保優化技術、預制件及低碳環保建材、幕牆及鋼鐵結構工程、以致投資、物業及酒店發展，並成為一間鞏固創新的環球綠色企業。

黃女士獲香港特別行政區政府委任為不同的諮詢委員會委員，包括環境及自然保育基金委員會、交通諮詢委員會、可持續發展委員會長遠減碳策略支援小組、專線小巴營辦商遴選委員會及交通投訴組。

黃女士亦擔任香港數碼港管理有限公司之董事、智慧城市聯盟之副會長及其智慧生活委員會之主席、中國綠色建築與節能(香港)委員會副主任、香港貿發局內地商貿諮詢委員會委員、香港明天更好基金理事會成員、九龍崇德社委員、香港酒店業主聯會會員、Built World Technology Alliance of Asia創會成員、美國奇點大學之顧問委員會成員，以及美國史丹福大學屬下的Center for Integrated Facility Engineering (CIFE)之董事會成員。

黃女士持有英國德蒙福特大學一級榮譽設計學士學位、英國皇家藝術學院設計碩士學位、香港中文大學之行政人員工商管理碩士學位及哲學碩士學位和美國奇點大學的科技行政課程。

黃女士乃黃業強先生之女及黃天祥工程師之妹。

### 申振威先生

五十九歲，於英國獲取學士學位。彼於一九九二年加入本集團，負責本集團於中國內地之物業發展、承建工程、建材製造與供應及電腦軟件開發與銷售。申先生於一九九四年獲委任為本公司之執行董事，專責處理本集團於中國內地之業務管理與發展。

## 董事及高層管理人員履歷

### 獨立非執行董事

#### 陳智思先生

五十五歲，自二零零零年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於美國加州Pomona College，現任亞洲金融集團（控股）有限公司之執行董事及總裁以及亞洲保險有限公司主席。陳先生為中國全國人民代表大會香港代表及行政會議非官守議員召集人。彼現任香港故宮文化博物館有限公司主席、降低食物中鹽和糖委員會及大館文化藝術有限公司主席。彼為國泰航空有限公司、震雄集團有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司之獨立非執行董事，該等公司均在香港聯合交易所有限公司上市。此外，彼亦為盤谷銀行（中國）有限公司顧問、香港泰國商會主席及香港社會服務聯會主席。

#### 胡經昌先生

六十八歲，自一九九四年起獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生為香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為於香港上市公司包括恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪（集團）有限公司之獨立非執行董事。

#### 楊俊文博士

七十四歲，自一九九三年起獲委任為本公司獨立非執行董事。楊博士為從事玩具生產之寶法德企業有限公司董事及副總裁。彼為香港、澳門、中國內地、美國及澳洲多間電子、貿易及農業公司之董事。楊博士為第十、十一及十二屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員、香港管理專業協會執行委員、澳門生產力暨科技轉移中心主席，以及世界總裁會會員，並於一九九四年獲澳門政府頒發功績勳章，一九九八年獲葡國政府頒授工業功績司令勳銜，於二零零一年獲澳門特區政府頒授專業功績勳章，及二零一零年獲澳門特區政府頒授金蓮花榮譽勳章，彼亦被選入《美國馬基上世界名人錄》及《國際專業人士名人錄》。

### 高層管理人員#

#### 歐錦輝先生，商務總監

六十六歲，二零一四年加入本集團為合約顧問，並於二零一六年獲委任為商務總監。歐先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師（工料測量），並持有法律學學士學位和仲裁及爭議解決學文學碩士學位。彼於一九九四年至一九九五年期間出任香港測量師學會之工料測量組主席。在加入本集團之前，歐先生擁有超過三十九年工料測量工作之豐富經驗及曾獲委任為多項仲裁及訴訟有關於工料測量或財務索償這方面的專家證人。歐先生具有關於合約管理、建築工程法律、標準合約形式、量度方法、工程規範等等方面的深入知識。彼亦擁有處理建築工程上之金額及延誤索償的豐富經驗。歐先生現在負責管理有關本集團在工程上的合約及商務事宜。

# 按英文字母順序排列

## 董事及高層管理人員履歷

### 陳紫鳴先生，盈電工程有限公司之副常務董事

五十八歲，一九九六年加入本集團為屋宇設備項目經理，並於二零零二年晉升為屋宇設備部門經理。彼於二零零八年本集團成功收購盈電工程有限公司時獲委任為執行董事，並於二零一八年一月初晉升為副常務董事，負責盈電工程有限公司在香港、中國、澳門及新加坡的全盤營運。彼更在董事局的引領下，帶領其團隊在本集團的酒店項目—香港蘇豪智選假日酒店，獲得了國際三鉑金及由中國綠色建築設計標識頒發的三星級榮譽。此外，陳先生更帶領團隊參與了多項先導項目，包括在石壁水塘內的第一套浮水式太陽能光伏板產電系統及在機電工程署總部內的第一套升降橫移式自動泊車系統。

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

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

### 許悅俊先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十五歲，一九九二年加入盈電工程有限公司擔任環境工程部經理，於二零一八年獲委任為執行董事。在過往工作年間負責香港及澳門工程。

許先生獲得英國帝盛高等教育學院機械工程高級文憑及澳洲墨爾本蒙納殊大學商業系統深造文憑。許先生現為香港工程師學會資深會員、註冊能源效益評核人及香港註冊專業工程師會員。

### 林國芬女士，財務總監兼公司秘書

五十四歲，二零一二年加入本集團。彼持有香港城市大學會計學文學士學位及香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師、英國特許公認會計師公會之資深會員及香港特許秘書公會之會員。加入本公司前，林女士曾於四大國際會計師事務所之一工作，並曾先後在跨國銀行及具規模的公司擔任高級財務管理職位，於審計、會計、財務及公司秘書方面擁有三十年經驗。

## 董事及高層管理人員履歷

---

### 李兆明先生，總經理

六十三歲，一九八七年加入本集團。期間曾出任本集團多項職位，包括品質控制工程師、研究設計及發展經理、工程經理和副總經理(工程)，並於二零一六年晉升至現時職位。李先生從事建築業逾三十二年，尤專注於預制建築技術。李先生持有結構工程高級文憑和工商管理(全面品質管理)碩士學位。李先生現為英國特許工程師、英國結構工程師學會會員、香港工程師學會資深會員和註冊專業結構工程師。此外，李先生現獲委任為香港理工大學土木及環境工程系兼任副教授。李先生現為香港建造商會理事、建築小組副主席及健康與安全小組副主席。

### 王志良先生，有利華建築預制件有限公司之總經理

六十一歲，一九九七年加入本集團。王先生於香港理工學院取得土木工程高級文憑，並於澳洲新南威爾斯大學取得土木工程(結構)碩士學位。王先生為專業工程師及香港工程師學會會員。王先生為本集團之一的附屬公司有利華建築預制件有限公司之總經理，專注發展本集團之預制件建築技術，並負責管理本集團於國內之預制件生產業務。王先生於二零一七年入選中國工程建設標準化協會(中國建築標準設計研究院)專家庫。

## 董事局報告

董事局謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度之董事局報告及經審核綜合財務報表。

### 主要業務、分部分析及業務回顧

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

本年度之本集團按業務分部劃分之業績表現分析載於綜合財務報表附註5。

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

### 業績及分派

本集團本年度之業績載於第59頁之綜合損益表內。

截至二零二零年三月三十一日止年度，已派付中期股息每股1.00港仙（二零一九年：1.50港仙）。

於二零二零年六月二十四日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股1.50港仙（二零一九年：1.50港仙），合共6,571,000港元（二零一九年：6,571,000港元）。

### 就股東週年大會暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二零年八月二十四日（星期一）至二零二零年八月二十七日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格出席計劃於二零二零年八月二十七日（星期四）舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份。

為符合出席股東週年大會之資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二零年八月二十一日（星期五）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

## 董事局報告

### 就派付末期股息暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二零年九月二十三日(星期三)至二零二零年九月二十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，以便釐定符合資格獲派發於股東週年大會上獲通過之截至二零二零年三月三十一日止年度建議末期股息每股1.50港仙之股東身份。

為符合收取建議末期股息之資格，股東必須將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二零年九月二十二日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716室。

### 捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為479,000港元(二零一九年：554,000港元)。

### 主要物業

為投資持有之主要物業之詳情載於本年報第143頁。

### 可供分派儲備

於二零二零年三月三十一日，本公司根據百慕達《一九八一年公司法》計算之可供分派儲備約為902,752,000港元(二零一九年：914,302,000港元)。

### 優先購股權

本公司之公司細則並無優先購股權之條款，而百慕達之法例亦無限制有關權利。

### 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於本年報第144頁。

### 購買、出售或贖回股份

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司並無贖回，而本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事局報告

### 董事

本年度及截至本報告日期之本公司董事為：

### 執行董事

黃業強先生(主席)  
黃天祥工程師(副主席)  
黃慧敏女士  
申振威先生

### 獨立非執行董事

陳智思先生  
胡經昌先生  
楊俊文博士

根據本公司之公司細則及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)下的企業管治守則及企業管治報告(「守則」)，黃業強先生及申振威先生將於應屆股東週年大會輪值退任，且合資格並願意重選連任。

### 董事之服務合約

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

### 董事之合約權益

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

## 董事局報告

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

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

#### 本公司每股面值0.2港元之股份

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

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

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

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

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條之規定而須存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事及最高行政人員權益外，本公司並不知悉有任何主要股東持有本公司已發行股本5%或以上權益及淡倉。

### 管理合約

本公司於年內並無訂立或存有有關本公司整體或任何重要業務之管理及行政合約。



## 董事局報告

### 主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶所佔本年度之採購及銷售百分比如下：

#### 採購

— 五大供應商	19%
— 最大供應商	5%

#### 銷售

— 五大客戶	77%
— 最大客戶	45%

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

### 關連交易

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度訂立而根據上市規則並不構成關連交易之重大關連人士交易於綜合財務報表附註40披露。

### 足夠公眾持股量

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

### 企業管治

本公司之企業管治報告載於第25至35頁。

### 獨立核數師

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

代表董事局

主席

黃業強

香港，二零二零年六月二十四日

## 企業管治報告

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

### 董事局

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

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

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

董事已將本集團日常業務營運委派予相關附屬公司或部門的管理人員負責。

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

## 企業管治報告

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

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

## 多元化政策

### 目的

此項政策旨在制定實現本公司董事局多元化的方法。

### 願景

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

### 政策聲明

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

### 性別

本公司致力於促進性別平等，並認識到多種觀點及更廣泛的可用人材庫的好處。

### 文化及教育背景

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

## 企業管治報告

### 專業經驗、技能、知識及服務年期

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

### 股東承諾

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

### 可衡量目標

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

### 檢討及監察

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

## 董事局之委員會

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

### 審核委員會

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

楊俊文博士 – 委員會主席

陳智思先生

胡經昌先生

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

截至二零二零年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，以審閱業績、檢討本公司採用的會計準則與慣例，並與本公司高級管理層及獨立核數師討論有關核數的事宜及本公司內部監控以及風險管理系統的成效。成員出席記錄載於第26頁。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，由四位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。薪酬委員會負責檢討全體董事及若干非董事局成員的高層管理人員之薪酬待遇（包括非金錢利益、退休福利及購股權計劃），並就此提出建議。薪酬委員會於截至二零二零年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第26頁。薪酬委員會的職權範圍已根據守則檢討，並刊登於本公司網站。薪酬委員會的成員如下：

陳智思先生 — 委員會主席  
黃天祥工程師  
胡經昌先生  
楊俊文博士

### 提名委員會

提名委員會於二零零五年成立，由三位獨立非執行董事組成。提名委員會的職權範圍根據守則的規定制訂，並刊登於本公司網站。提名委員會負責制訂提名政策以提呈董事局考慮，並就董事的委任或重新委任及董事的繼任計劃向董事局提出意見。提名委員會於截至二零二零年三月三十一日止年度曾舉行一次會議，成員出席記錄載於第26頁。提名委員會的成員如下：

胡經昌先生 — 委員會主席  
陳智思先生  
楊俊文博士

### 提名政策

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

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

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

## 企業管治報告

### 甄選標準

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

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

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

### 新任及更換董事的提名程序

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

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

### 重選董事及股東提名的提名程序

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

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

根據本公司之公司細則規定，有關董事局推薦候選人於股東大會上參選之一切事宜，董事局有最終決定權。

### 檢討及監察

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

## 企業管治報告

### 企業管治委員會

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

依照企業管治委員會的職權範圍，委員會每年舉行不少於一次會議，以審議企業管治事宜。除審閱內部監控檢討結果外，委員會亦與獨立核數師開會討論有關檢討的事宜，並向董事局提出建議。於截至二零二零年三月三十一日止年度，企業管治委員會曾舉行一次會議，各成員之出席記錄列載於第26頁。企業管治委員會的成員如下：

陳智思先生 – 委員會主席  
黃天祥工程師  
胡經昌先生  
楊俊文博士

### 董事培訓

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

各董事已向本公司提供其於本年度接受培訓的記錄。詳情如下：

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

## 企業管治報告

### 核數師酬金

本公司委聘羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司獨立核數師。截至二零二零年三月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供下列服務：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
審計服務	<b>4,752</b>	4,739
非審計服務	<b>584</b>	799
	<b>5,336</b>	5,538

### 董事對財務匯報之責任

本公司董事確認彼等須負責編製真實公平反映本集團事務狀況及本年度業績與現金流量的綜合財務報表。董事負責就不時合理準確披露本集團綜合財務狀況的適當會計記錄存案。在編製截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事已貫徹選用適當的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。

獨立核數師報告載於本年報第54至58頁，當中載有獨立核數師就其對本公司綜合財務報表的匯報責任的聲明。

### 風險管理及內部監控

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

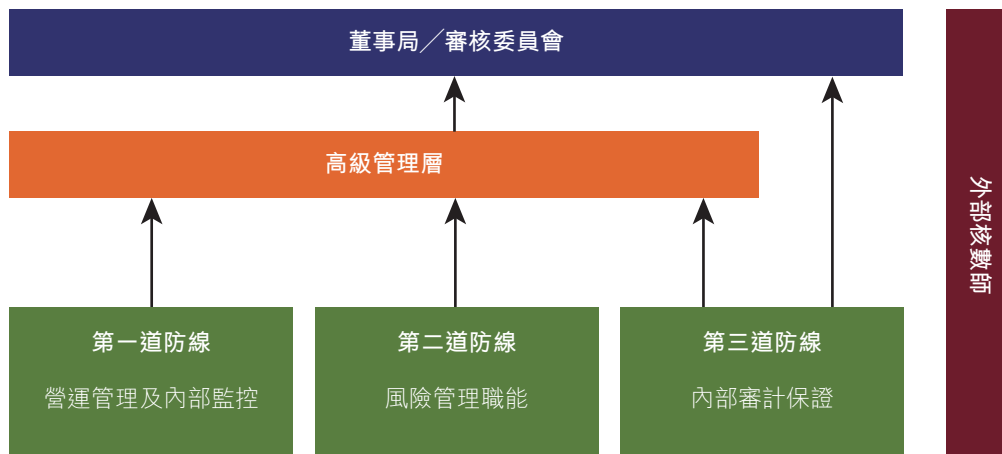
管理層成立風險管理委員會，以評估及管理本公司之主要風險，包括但不限於合規風險、財務風險、經營風險及策略風險。其支援董事局履行其企業管治及監管責任，監察及檢討本公司風險管理框架及流程。風險管理委員會亦就制度之有效性向董事局提供確認。



## 企業管治報告

### 風險管理框架

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



### 風險管理程序



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

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

## 企業管治報告

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

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

### 內部審核

本公司已推行內部監控制度，目的為盡量減低本公司所承受之風險，並用作日常業務營運之管理工具。內部監控制度每年檢討一次。一如以往，董事局委任BTCG對本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度之內部監控制度進行檢討。檢討範圍包括根據本公司的三年內部審核計劃而選定在財務、營運及合規監控下的操作循環。在檢討報告中已提出了內部監控問題或缺陷的糾正措施及改進方案。內部監控檢討之結果已呈交企業管治委員會考慮。

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

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

### 董事及僱員的證券交易

本公司已就本公司董事的證券交易採納上市規則附錄十所載標準守則的規定。本公司已接獲全體董事確認，表示彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定。

### 股息政策

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

## 企業管治報告

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

董事局將定期審閱派息頻率及金額，以評估其合適性。

### 遵守上市規則

董事認為，除下述守則條文偏離狀況外，本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載守則之規定。

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

### 股東權利

#### 股東召開股東特別大會之程序

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

#### 股東於股東大會上提呈議案之程序

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

#### 股東向董事局提出查詢之程序

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

## 企業管治報告

### 與股東的溝通

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

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

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

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

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

### 以投票方式表決

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

### 組織章程文件之變動

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司的組織章程文件並無變動。

# 環境、社會及管治報告

## 報告特點



本報告涵蓋有利集團（本集團）19/20財政年度於香港、澳門及中國內地的一系列業務，惟環境及安全表現數據按公曆年計算。本報告包括約80間附屬公司（相當於業務範圍約99%），其經營按有利集團有限公司指引及監督。我們的可持續發展表現，涵蓋本集團建築、機電安裝工程、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運等主要業務。

本報告遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》（《ESG指引》）的「不遵守就解釋」條文及「建議披露」。第52及53頁的內容索引，展示了本報告符合《ESG指引》的要求。

我們重視持份者對本報告及集團在環境、社會及管治方面表現的反饋，以期不斷改進。如有疑問或意見，歡迎閣下賜郵至[info@yulee.com](mailto:info@yulee.com)。



有利的可持續發展

## 我們的方針

本集團於2012年制定的企業社會責任政策，為集團的可持續發展方針設定了完善的框架。我們致力在道德、環境、安全、員工及社區五大範疇，將此方針付諸實踐，以期實現業務的長遠成功，並為服務所在社區的所有持份者帶來積極影響。

我們榮獲香港品質保證局頒發「企業社會責任先導者標誌」，表揚集團在推行企業管治、社會福祉、經濟增長及環境保護四個方面的40項措施中的卓越表現。有利的總平均分為5分，為該指數的滿分，值得我們引以為榮。

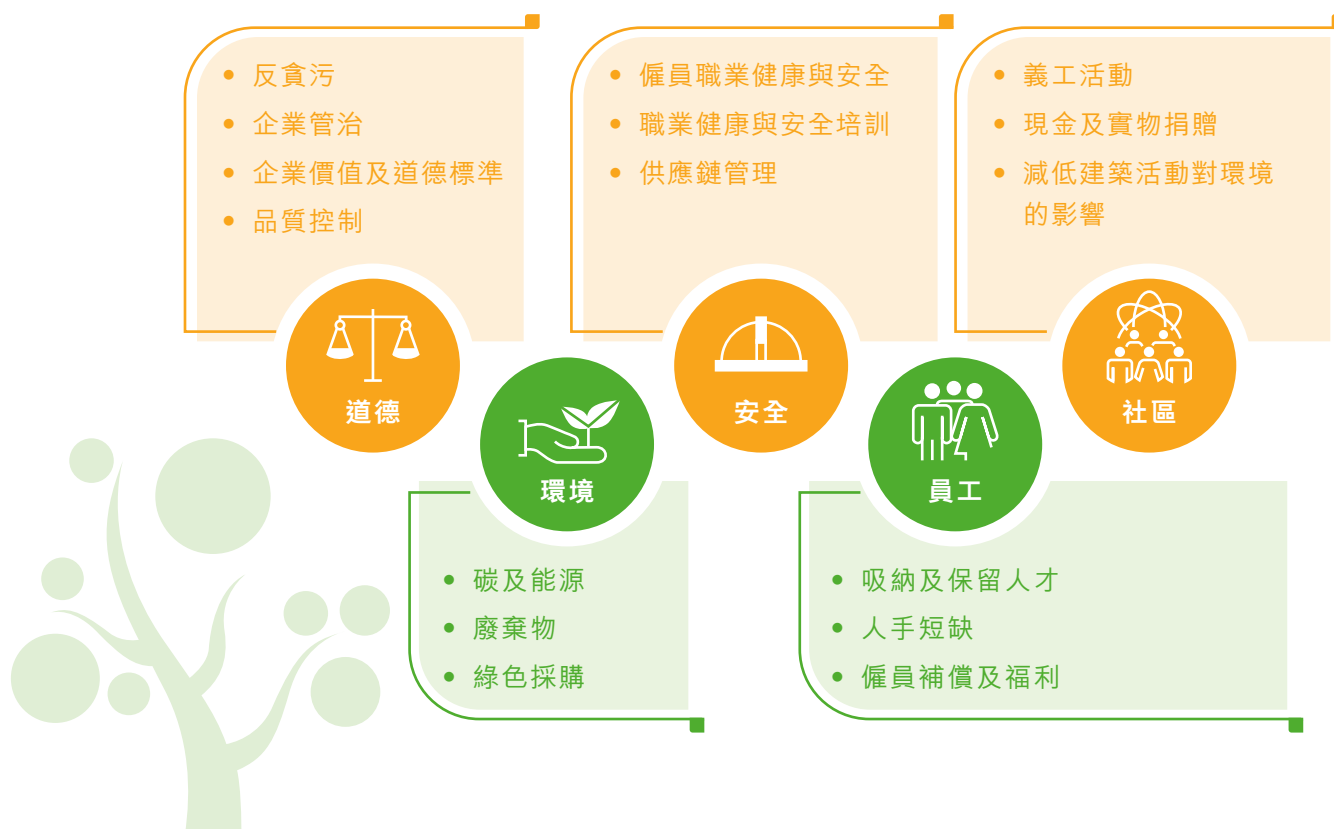
我們的業務，與僱員、承包商與供應商、投資者、業務合作夥伴、監管機構、投資者、地方社區及非政府組織等多方持份者息息相關。為了解集團業務對持份者的影響，我們定期透過各種渠道與廣泛的持份者溝通，藉以持續收集他們的意見，力求不斷進步。



## 環境、社會及管治報告



在持份者參與的活動中，持份者分享的意見引導我們識別，並得以優先處理重要議題。高級管理層參考持份者的意見及行業趨勢後，內部審閱了34項可持續發展議題，並確定其中16項為本集團的重要議題。



## 環境、社會及管治報告



### 道德

#### 企業價值及道德標準

有利致力以最高倫理、道德及法律標準經營，並秉持「建設、服務、創造」的願景，負責任地開展業務，同時為社區建設及服務，創造可持續未來。我們亦致力提升所有業務範圍在環境、社會及管治方面的表現，力求超越監管要求的最低水平。

#### 企業管治

企業管治為我們管理環境和社會事宜的方針，奠定堅實的基礎。有利董事局（董事局）是監察環境、社會及管治表現，並執行其措施的最高管理機構。

為管理環境表現，我們制定了各項政策和措施，如環境政策、能源政策、綠色實踐和綠色生活方式。這些政策和措施由穩健的環境管理體系規管，並由高層管理人員監督其成效。我們亦制定了非常清晰的管理架構，每個職級的人員，包括高層管理人員、環保經理、環保主管，以至施工現場的前線工人的職責都非常明確，以確保有關政策和措施在整個機構中貫徹執行。

我們亦制定了一系列政策來監察社會表現，包括《健康與安全政策》、《品質政策》、《人力資源政策》、《供應商評估》、《採購政策》和《企業社會責任政策》等。

我們認為，誠信是良好企業管治的關鍵要素。我們嚴格遵守業務所在地的法律及規例。2019年，我們繼續依照《行為守則》的指引，以符合道德的方式開展日常業務，當中包括反賄賂、反欺詐、公平競爭、保護私隱和保護知識產權。我們亦建立《舉報政策》，為僱員和相關第三方提供正式渠道，使他們放心舉報與有利有關的潛在不當行為、瀆職行為或違規事項。舉報者亦將會受保護，免受追究。

2019年報告期間，我們並未接獲有關反貪污或與環境、社會及管治有關的其他法律及規例的違規舉報。

#### 品質控制

有利憑藉創新和靈活的營運模式，為客戶提供專業服務和優質產品，以實現「建設、服務、創造」的願景。為此，我們鼓勵附屬公司取得國際標準，如ISO 9001質量管理體系。截至2019年，貢獻本集團收入達93%的附屬公司已達至此標準。

#### 高層管理人員

- 評估企業社會責任表現
- 制定企業社會責任方針和政策

#### 管理人員

- 制定政策和程序
- 監察企業社會責任執行情況

#### 主管

- 確保前線工人了解和執行企業社會責任程序
- 記錄企業社會責任相關表現

#### 前線工人

- 執行企業社會責任程序

## 環境、社會及管治報告

我們深信，創新是保持集團的競爭力、提供優質產品及不斷進步的關鍵。我們致力研發創新的建造方法，並投入大量資源，以提高建造品質，從而提升健康與安全水平以及環境表現。

我們於2019年榮獲的行業獎項和表彰，足證集團在品質控制方面的努力。

### 2019 建造業議會創新獎之本地創新獎



2019年12月，我們欣然獲頒2019建造業議會創新獎之本地創新獎，表揚我們在建造生產力和品質方面的創新。具體而言，我們以突破的建造技術——有利高層混凝土組裝合成法為消防處設計及建造五幢16至17層高的職員宿舍。



在香港承受房屋供應壓力及建築業面臨人手短缺和老齡化挑戰，有利仍能迎難而上，投入大量資源和精力開發了組裝合成法。藉著該方法，大部分內部和外部裝修工作，可在良好監控的工廠環境下進行，品質控制更佳。與傳統的施工方法比較，組裝合成法可將我們首個組裝合成項目的建造時間大幅縮短約20%，並減少約30-40%地盤人手。

此外，我們亦在第二十五屆公德地盤嘉許計劃和優質公共房屋建造及保養維修大獎2019中榮獲多個獎項。

### 第二十五屆公德地盤嘉許計劃



### 優質公共房屋建造及保養維修大獎2019



憑藉西北九龍填海區第6號地盤及發祥街西公營房屋發展計劃建築工程，榮獲非工務工程銅獎



粉嶺第49區公營房屋發展計劃建築工程，榮獲非工務工程銀獎



傑出工程團隊獎  
(保養維修及改善項目)





## 環境、社會及管治報告



### 環境

有利致力提升各司法管轄區之業務的環境表現，以超越監管要求的最低水平。為此，我們建立了穩健的環境管理體系(EMS)，以減少我們在碳排放、能源消耗、固體廢物產生及用水量方面的環境影響。

截至2019年，貢獻本集團收入達95%的附屬公司，其環境管理體系已獲得ISO 14001環境管理體系認證。我們亦致力透過達至ISO 50001能源管理體系標準來支持附屬公司提升能源表現。

為支持管理體系實施，我們已制定各種綠色採購指引，以指導我們採購最環保的產品、器械及服務。

### 獎項摘要

2019年，有利憑藉在建築工地和辦公室的出色環保表現，榮獲多個傑出獎項，碩果累累。全賴有利團隊的齊心協力，我們在香港綠色企業大獎2019中獲得優越環保管理獎「企業界別(大型企業)銀獎」，更取得連續獲獎機構(9年或以上)，表揚我們在綠色採購和環保管理方面的傑出表現。

我們的能源優化方案(EOS)能夠透過人工智能來控制加熱、通風和空調系統，更榮獲環境局授予「慳神總冠軍」，表彰我們在節能方面的創新貢獻。

我們亦獲中國銀行(香港)和香港工業總會(FHKI)頒發「環保優秀企業獎及3年+環保先驅獎章」，以及獲香港建造商會頒發「香港建造商會香港建築環保大獎2019」的2018年度傑出環保表現獎之優異獎。

### 能源效益

我們深明肩負應對氣候變化問題的責任，致力持續改善能源表現和減低碳排放。我們的能源政策列明我們的方針原則，不僅要遵守法律及明智地使用能源，而且要支持我們的建築工地採購節能產品、服務和設計以及清潔燃料。為表決心，我們簽署了商界環保協會的低碳約章，為實現香港的長期減碳目標出一分力。



香港綠色企業大獎2019之優越環保管理獎之企業界別(大型企業)銀獎

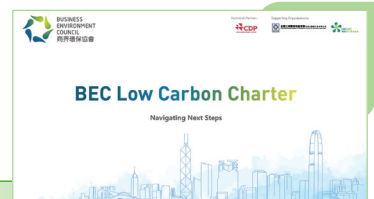


環保優秀企業獎及3年+環保先驅獎章

香港建造商會2019之2018年度傑出環保表現獎之優異獎



BEC低碳約章



# 環境、社會及管治報告



節節約章為應對氣候變化，提倡全民節能，我們支持政府的《節節約章2019》

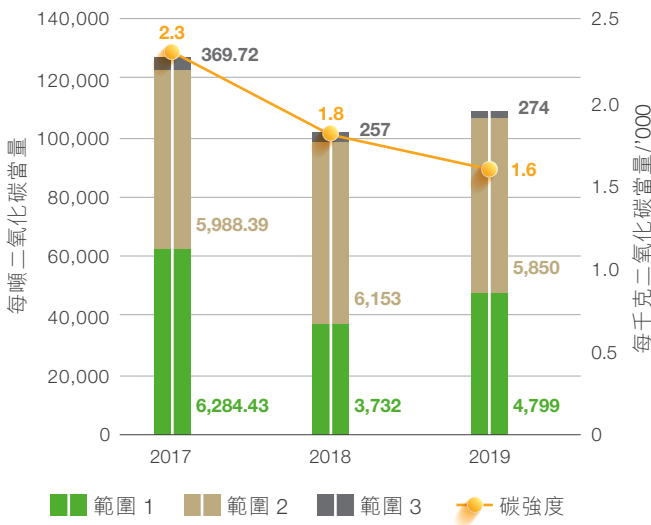
此外，我們繼續大力鼓勵全公司參與節能活動，並簽署機電工程署的節節約章2019。我們在節能方面的努力獲得世界綠色組織的認可，欣然獲頒「綠色辦公室獎勵計劃」的綠色辦公室認證及健康工作間標誌。



綠色辦公室獎勵計劃之綠色辦公室認證及健康工作間標誌



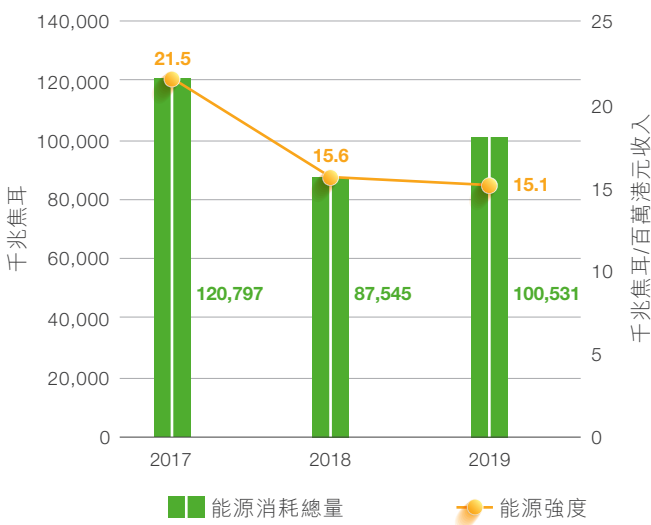
## 碳強度



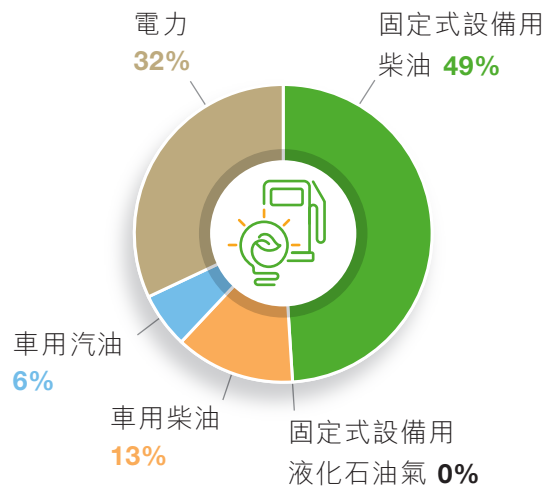
我們樂見本集團的碳強度和能源強度於2019年分別減少9%和3%。我們的溫室氣體排放總量增加7%，主要是由於我們部份建築項目在展開初期並沒有電力供應，導致用來推動工地設備的柴油使用量增加。

圖例：範圍1排放—擁有或控制的能源產生的直接排放，例如柴油燃燒。範圍2排放—採購的能源產生的間接排放，例如電力。範圍3排放—營運中產生的間接排放（不含範圍2的排放），例如採購紙張、污水排放等。

## 能源強度



## 2019年能源消耗 (千兆焦耳)



## 環境、社會及管治報告



### 推廣使用光伏系統能源優化器

2018年，我們推出了具突破性的太陽能可再生能源解決方案，稱為光伏系統能源優化器。能源優化器的每個太陽能板均有獨立的電流和電壓，能產生的可再生能源已證實高於傳統逆變器34%。

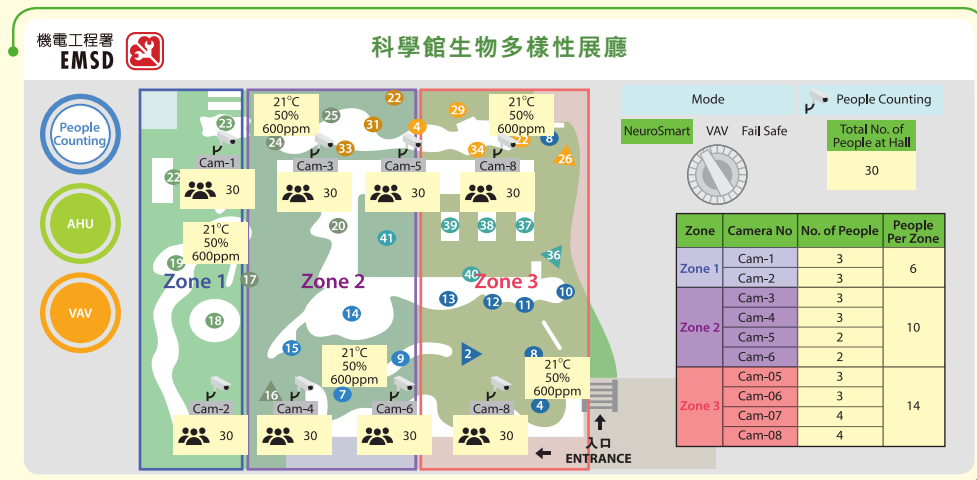
2019年，我們相關的專責團隊，竭盡全力推廣能源優化器，並取得良好成果。一年之內，我們成功為渠務署昂船洲污水處理廠的34.2峰瓦薄膜光伏系統安裝了該系統，估計年產電量約為37.62兆瓦時。我們亦將能源優化器用於小蠔灣污水處理廠的100峰瓦光伏系統，工程將於2020年第四季竣工。未來幾年，我們將繼續努力推廣該系統。



### 提高空調系統的能源效益

我們的機電安裝業務致力為客戶開發創新節能解決方案。年內，我們推出了人工智能影像分析技術和能源優化系統，以提高空調系統的能源效益。我們在科學館的生物多樣性展廳，成功開展了試點項目。

如附圖所示，影像分析技術協助我們收集訪客流量數據，即進出場地的參觀者人數，並向優化電腦系統發出相應的指令，調節指定區域的室內溫度。為參觀者提供最舒適的溫度之餘，亦能保持充分通風，確保室內空氣質素保持在最佳水平，最重要的是，降低整體能源消耗。



## 環境、社會及管治報告

### 建築工地的可持續能源



有利不僅透過善用能源，盡力減少生態足跡，同時亦致力物色如太陽能及風能等可持續能源。

我們在鐵架上安裝六塊太陽能光伏板，在日間收集太陽能，然後轉化為電力，供即時或備用。此系統已成功用於為工地洗手間提供照明。我們更計劃擴大應用至工人休息間和淋浴間。



我們亦在工地辦公室的屋頂安裝了風車，收集風能，發揮與太陽能的互補作用，為戶外LED顯示板提供充足電力，而無需採用任何外部電源。



### 資源效益和減廢

2019年，我們繼續致力達成集團的所有減廢目標。

工地的鋼條和回收鋼筋的廢鐵比率，繼續控制在其建造總量的5%以下。報告期內，送往公眾填土區的惰性物料數量為244,008噸，並回收3,729噸鋼筋。由於集團旗下所有建築工程均處於施工階段，並無大規模地拆除棚架和其他惰性物料，因此送往公眾填土區的惰性物料減少67%。我們回收的鋼筋增加25%，廢紙則減少51%。



由於集團旗下所有建築工程均處於施工階段，並無大規模地拆除棚架和其他惰性物料，因此送往公眾填土區的惰性物料減少**67%**。

	2019	2018	2017	19/18年的變動百分比
送往公眾填土區的惰性物料 (噸)	244,008	736,227	591,290	-67%
回收的鋼筋 (噸)	3,729	2,991	1,725	25%
回收的廢紙 (噸)	13,522	27,388	25,423	-51%

除廢棄物外，我們深知，水已成為受人類活動影響最大的自然資源之一。因此，我們致力減少用水量和污水排放，並為此制定嚴格的程序，確保所有污水在排放前均按照業務所在地的法律及規例進行處理。

年內，本集團的水強度為每千港元30.7公升，較2018年減少13.3%。除新建築工地外，集團所有其他業務的用水量均有所減少，顯示節約用水措施行之有效，節約用水意識亦有所提高。

## 環境、社會及管治報告



### 舊纜索再用作欄河 — 吊船纜索重獲新生

纜索必須定期更換，尤其是吊船的纜索，一旦金屬疲勞，或會釀成事故。即使這些舊纜索仍處於良好狀況且未到使用年限，但一般都會被當成廢鐵處理，甚至被棄置於堆填區。為物盡其用，我們相關的專責團隊在西北九龍填海區地盤將此類舊纜索用作簷篷及圍街板頂的欄河，以防止工人從高處墮下。



欄河既易於安裝，又能滿足安全要求，因此舊纜索在所有建築工地均能使用至其使用年限。迄今為止，該工地已重用超過900米吊船舊纜索。



### 回收鐵箱升級為洗車池

通常，建築工地內的洗車池是將混凝土注入釘板結構建造而成。項目竣工後，需要將整個混凝土洗車池拆除。當中產生的混凝土廢料和廢木板不能重用或循環再造，必須棄置於堆填區。

為減少廢棄物，我們利用鐵箱和預制組件制成一個洗車池，可將整個洗車池從一個工地搬到另一個工地。即使鐵箱達到使用壽命報廢，亦可循環再造。此方法較混凝土洗車池減少10噸的混凝土廢料，且避免拆除混凝土洗車池，以及所造成的塵埃或噪音污染。

除提高物料效益外，洗車池亦配備紅外線感應器，從而更加節約用水。污水亦可在現場處理後重複使用。



## 環境、社會及管治報告

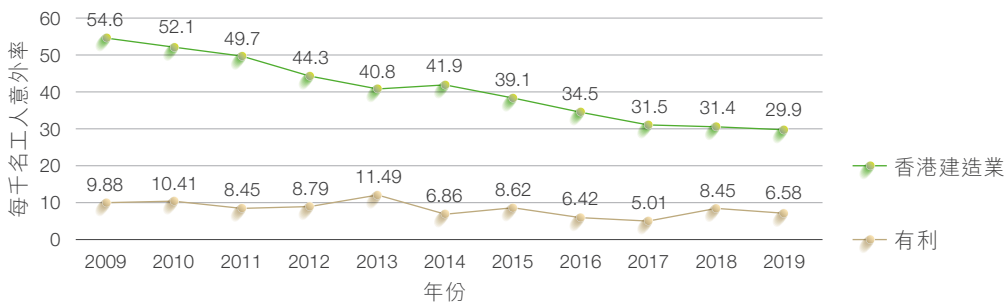


### 安全

#### 僱員職業健康與安全

安全是建造業的首要考慮。為保護員工、承包商和市民大眾，我們根據國際OHSAS 18001標準實施職業健康與安全管理系統，同時制定了《健康與安全政策》，其中包含一系列措施，為我們以最佳安全實務營運提供指引。集團致力支持所有附屬公司達致此目標。年內，我們保持零死亡紀錄，每千名工人意外率為6.58，而建造業的平均水平為29.9。工傷損失工作總日數為3,894日。

#### 意外率表現



#### 力求透過創新不斷進步

除了為確保員工健康和安全而定立涵蓋全面的措施外，我們深信創新是提高安全水平的關鍵。我們開發了一系列創新工具來配合和提升工地的安全運作。



#### 檢測氯氣洩漏機器人

為保護工人和檢查員避免潛在危險，我們利用氣體檢測機器人，透過編程機器人來檢測氯氣洩漏。氣體檢測機器人可沿著工作區域中的潛在隱患位置移動並分析氣體濃度，而無需檢查員在場。若發生氣體洩漏，檢查員可避免陷入危險，並相應採取必要措施。

#### 自動調溫彎管機

要弄彎膠喉並不容易，需要大量體力。我們的工程團隊開發了自動調溫彎管機，使工人無需耗費大量體力；同時有助提升品質和生產效率。



## 環境、社會及管治報告



### 遙距安全洗車池

以往，工人需要蹲在車旁清洗載重貨車，而行駛的車輛往往會造成意外。為避免同類事故再次發生，我們發明了遙距安全洗車池。

如附圖所示，該設計具備多種保護工人的安全特色。

該系統完全自動化，工人無需進入洗車區域檢查清潔情況，大大減低了工人被重型車輛撞倒的風險。此創新方案深受認可，更榮膺「創意工程安全獎」。



### 獎項摘要

我們的安全表現備受業界認同，於2019年榮獲15個安全獎項。部分獎項如下：

#### 香港職業安全健康大獎



獲職業安全健康局頒發安全表現大獎（建造業）



## 環境、社會及管治報告

### 建造業安全日



最佳酷熱天氣下工作安全及保障員工健康計劃金獎



最佳高處工作安全改善計劃銀獎



### 優質公共房屋建造及保養維修大獎2019



新工程項目之最佳  
工地安全之安全創意獎

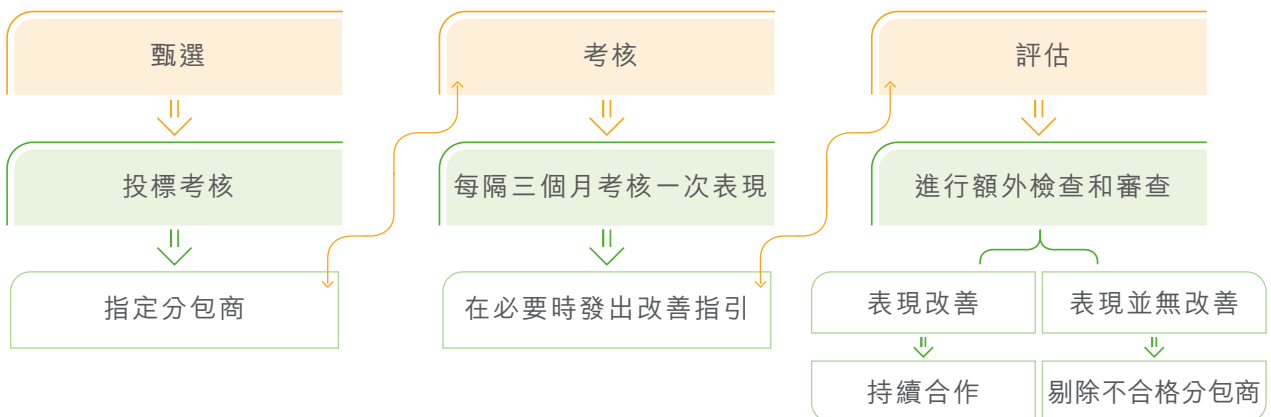


### 職業健康與安全培訓

培訓是安全管理體系的重要一環，我們因此安排工人接受充分的培訓，不僅教授專業的安全預防措施，亦讓他們了解工作安全的重要性。有利提供各種安全培訓課程和研討會，並要求所有工人參加，內容涉及潛在危險、高空工作、在酷熱天氣下預防中暑等。

### 供應鏈管理

我們設有完善的供應鏈管理體系，確保採取適當的措施和控制方法以甄選、考核及評估供應商（如附圖所示）。





## 環境、社會及管治報告

我們制定《分包商管理計劃》，涵蓋品質控制、工地安全、環保表現、資源利用、進一步分判工程等方面，指導員工甄選和管理策略性分包商合作夥伴。我們重視在工地工作的每名工友。為保障每名工友的權利，我們要求分包商履行多項合約義務。

集團的最終目標是與供應商和分包商合作完成優質的工程項目，同時以公平和符合道德的方式開展業務。供應商和分包商是集團的長期業務合作夥伴，促進其發展亦是我們的責任。我們與他們分享行業知識，鼓勵共同發展、精益求精的文化。二零一九年，我們參加了在廣州舉行的Graphisoft啟動活動，推廣EcoDesignerSTAR，旨在與集團的供應商和分包商分享有關綠色建築的最新知識和趨勢。



### 與長期合作夥伴保持聯繫

魯班晚宴是我們與供應商和分包商一年一度的聯誼活動。二零一九年七月，超過1,000人參與這一盛會。在晚宴上，我們向供應商和分包商表示衷心謝意，並與他們分享了最新行業趨勢和預測。此外，我們向分包商頒發最佳表現承包商大獎和環保承包商大獎等多個獎項，對其卓越表現予以肯定。

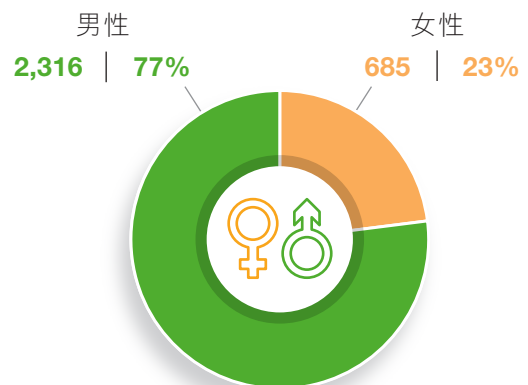


## 員工

### 人才

人才無疑是集團的寶貴資產。為維持和培育專業且朝氣蓬勃的員工隊伍，我們致力招募高質素人才，並營造互相支持的環境。我們嚴格遵守勞工法律及規例，提供具競爭力的薪酬待遇，包括考試及進修假期、婚假、綜合醫療傷殘保險和退休計劃。

我們定立《員工手冊》指引，以秉持在職平等和多元共融的原則，絕不容許歧視。報告期內，集團並無錄得違反有關平等機會和多元共融的準則、規則及規例的情況。



# 環境、社會及管治報告

## 獎項摘要



建造業議會「僱主嘉許典禮」之  
2018年度積極參與合作培訓計劃  
之承建商



連續15年以上商界展關懷2019/2020



## 吸納及挽留人才

二零一九年，集團繼續致力吸納和挽留人才，讓僱員感受到集團的支持，並鼓勵其勇於接受挑戰、發揮潛能。我們亦與員工真誠溝通，幫助他們建立歸屬感。二零一九年，集團的員工流失率為21%。擁有樂於為集團貢獻自身知識、技能和經驗的資深員工，令我們深感自豪，而當中不乏已為有利服務10年、20年、30年甚至40年的員工。我們藉魯班晚宴之機會，向他們頒發「長期服務獎」，以示衷心感謝。



員工之參與是利營造和諧工作環境的關鍵要素。年內，各個業務單位舉辦了豐富多彩的活動，包括烘焙班、野戰活動、K歌晚會、手工陶瓷班，以滿足員工的不同興趣愛好。



## 環境、社會及管治報告

### 培訓與發展

我們深信，創造相互支持和充滿挑戰的工作環境對於員工和集團的成長至關重要。二零一九年，我們舉辦了各類培訓活動，包括旨在提升管理水平的有利集團二零一九年度管理工作坊、有利建築經驗分享會、盈電工程有限公司工程經驗分享會、與同事分享行業知識的百勝角消防員宿舍地盤參觀活動，以及旨在加強溝通技巧的演說技巧工作坊和衝突管理及談判技巧工作坊。除內部培訓外，我們亦為僱員提供了合共1,432,000港元的津貼，資助他們參加外部培訓。

二零一九年，共有1,227名男性員工和316名女性員工參加了培訓課程，分別佔其總數之80%和71%。共有342名管理人員和1,201名非管理人員參加了培訓課程，分別佔其總數之90%和75%。



### 中級技工合作培訓計劃



二零一九年，我們參加了建造業議會舉辦的「中級技工合作培訓計劃」，為行業新秀提供現場培訓，以緩解人手不足的問題。

該計劃是「先聘請，後培訓」的在職培訓計劃。我們為西北九龍地盤、百勝角地盤和皇后山地盤共招募94名學員，提供金屬工、普通焊接工、工料測量、消防機械裝配工等工種的技能培訓。預計這些學員將於二零二零年中參加中級工藝測試。

此外，我們積極鼓勵員工參與「進階工藝培訓計劃—先導計劃(技術提升課程)」，從而由中級技工晉升至建築工匠。預計二零二零年，我們將有五名中級技工參加土木及建築工程工藝測試。

## 環境、社會及管治報告



### 社區

二零一九年，我們繼續努力為社區作出貢獻，積極參與義工活動、作出現金及實物捐贈，並致力減低建築工程對環境的影響。

我們繼續參與「粒粒開心贈長者」及「關懷同樂午餐2019」活動，向長者表達關愛。我們亦支持工業傷亡權益會下的「媽媽組」舉辦宴會，向單親家庭的年輕人傳達關懷，並表揚他們在學業上的優異表現。

為鼓勵作出現金及實物捐助，我們制定了一項印花收集計劃—「有利實物捐贈計劃」。員工可將收集得來的印花兌換成食品和超市現金券。該計劃深受員工歡迎，我們收集了合共23箱狀況良好的二手衣物、玩具、文具和家庭電器，捐贈予基督教勵行會「環保回收行動」和救世軍。我們亦向明愛電腦工場捐贈了10台電腦、22台顯示器和11台打印機，支援需要數碼設備的弱勢家庭。二零一九年，我們向多個非政府組織捐款479,000港元。



### 竭力減低對社區的負面影響

有利致力減低對業務所在社區環境的影響。每年，我們均竭盡全力在建築工地採取若干新訂舒緩措施。例如，我們將皇后山工地的防塵系統升級為氣水混合噴霧系統，並安裝於路邊，以減少空氣中的粉塵水平。該系統的水霧噴灑適度，不會讓地面過濕甚至泥濘不堪，而給行人造成不便，同時有助降低周圍一帶的溫度。



為減少噪音，我們在香港建造學院的校園翻新計劃中採用遙控拆卸機器人，有效降低了校園內的工程噪音水平，讓學生可以照常上課。



### 邁向未來

在新型冠狀病毒肆虐令全球經濟前景蒙上陰影的情況下，我們可以預期二零二零年將會是數十年來最具挑戰性的一年。然而，我們將繼續專注於保證工程品質和提升工作效率。我們亦藉此機會不斷創新，探索將創新技術引入日常工作中，從建築工地以至其他工作場所，讓有利的每名員工均能更安全、更高效地工作。最重要的是，我們致力透過培訓現有員工，幫助他們盡展才能，從容應對未來的挑戰，務求建立一支專業且具抗逆力的團隊。

## 環境、社會及管治報告

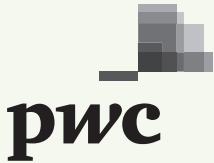
## 內容索引

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

## 環境、社會及管治報告

層面	ESG 指引	備註及參考資料
僱傭	B1.1	員工 — 人才 地區分佈： 香港：75.9%；中國內地：23.7%；澳門：0.1%；新加坡：0.3%
	B1.2	員工 — 人才
健康與安全	B2.1	安全
	B2.2	安全
	B2.3	安全
發展及培訓	B3.1	男性：80% 女性：71% 管理層：90% 非管理層：75% <i>備註：上述數據不包括有利建築(工地)，因為培訓清單仍在編製中。</i>
	B3.2	平均培訓時數： 男性：7.2小時；女性：5.4小時 管理層：9.7小時；非管理層：6.1小時 <i>備註：上述數據不包括有利建築(工地)，因為培訓清單仍在編製中。</i>
勞工準則	B4.1 及 B4.2	供應鏈管理 這方面僅適用於我們的供應鏈管理，因為集團並無童工或強迫勞工的風險。
供應鏈管理	B5.1	香港：74.26%；中國：21.26%；澳門：2.44%；其他：2.04%
	B5.2	供應鏈管理
產品責任	B6.1	此關鍵績效指標與我們的業務無關。
	B6.2	此關鍵績效指標與我們的業務無關。
	B6.3	道德
	B6.4	供應鏈管理
	B6.5	對有利集團而言，這並非十分重要的問題。我們的香港蘇豪智選假日酒店訂有私隱權聲明，可供客戶查閱。
反貪污	B7.1	報告期內概無貪污事件
	B7.2	道德 — 企業管治
社區投資	B8.1	社區
	B8.2	社區

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致有利集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

有利集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第59至142頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

---

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

## 獨立核數師報告

### 意見的基礎(續)

#### 獨立性

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

#### 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項有關於建築合約的收入確認。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>建築合約的收入確認</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.25(a)、附註4(a)、附註4(b)及附註5。</p> <p>截至二零二零年三月三十一日止年度， 貴集團確認與以下經營分部有關的建築合約的收入：建築及機電安裝合共6,538,593,000港元。</p> <p>貴集團建築合約收入和銷售成本之確認是根據合約活動進度作出，參考直至報告期末所產生的合約成本所佔各合約估計成本總額的百分比。管理層對相關合約工程收入、預算成本及進度的估計需作出重大判斷。</p> <p>此判斷包括客戶要求的合約變動、賠償事件和對承建商延誤的索賠所引起成本的預期收回。</p> <p>由於涉及重大的判斷和估計，具體審計焦點集中在這方面。</p>	<p>我們就管理層對相關合約工程收入、預算成本及進度的估計的工作重點在於對 貴集團內部重大建築合約進行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們對完成建築合約的估計成本和建築合約的預算利潤率的關鍵控制進行測試；</li> <li>• 我們與 貴集團的工料測量師和項目經理討論項目的狀況，識別任何變動、索賠和虧損合約的撥備，並獲得利潤率之波動及預期收回之變動的解釋；</li> <li>• 我們檢閱通過抽樣審查項目預算、外部建築師認證和檢查管理層定期內部會議記錄獲得對上一點的佐證；</li> <li>• 我們檢查與客戶及分包承建商簽訂的合約和通訊，以獲得合約金額及條款、客戶的合約變動、客戶及分包承建商索償方面的審計證據；</li> </ul>



## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

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

## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年六月二十四日

## 綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5	6,694,157	5,618,078
銷售成本	7	(6,234,399)	(5,074,317)
毛利		459,758	543,761
其他收入及虧損淨額	6	21,654	26,120
銷售及分銷成本	7	(20,702)	(26,724)
行政開支	7	(454,377)	(465,724)
其他營運開支	7	(7,354)	(4,568)
經營(虧損)/溢利		(1,021)	72,865
財務費用	9	(31,624)	(29,474)
應佔聯營公司之(虧損)/溢利	20	(75)	58
應佔合營企業之虧損	21	(6,509)	(3,087)
除所得稅前(虧損)/溢利		(39,229)	40,362
所得稅開支	10	(3,249)	(9,954)
年內(虧損)/溢利		(42,478)	30,408
應佔部分：			
本公司權益持有人		(41,561)	30,087
非控制性權益		(917)	321
		(42,478)	30,408
股息	11	10,952	13,142
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	12	(9.49港仙)	6.87港仙

## 綜合全面收入表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內(虧損)/溢利	(42,478)	30,408
其他全面(虧損)/收入		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	(48,946)	(56,612)
其後將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收入之		
金融資產的公平值虧損	(388)	—
由物業、廠房及設備以及租賃土地及		
土地使用權轉移為投資物業時的公平值收益	—	13,795
與投資物業公平值收益有關的所得稅	—	(1,655)
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(91,812)</b>	<b>(14,064)</b>
應佔部分：		
本公司權益持有人	(90,895)	(14,385)
非控制性權益	(917)	321
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(91,812)</b>	<b>(14,064)</b>

# 綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,181,326	1,191,001
投資物業	15	229,412	241,962
租賃土地及土地使用權	16	–	68,064
無形資產	18	9,342	10,398
商譽	18	16,662	15,905
聯營公司	20	1,154	1,229
合營企業	21	108,135	87,577
遞延所得稅資產	30	8,219	7,945
按公平值計入其他全面收入之金融資產	22	11,800	12,200
應收按揭貸款	25(c)	64,006	57,502
其他非流動資產	23	1,133	1,440
		<b>1,631,189</b>	1,695,223
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	24	663,957	836,838
應收賬項，淨額	25(a)	788,695	783,573
合約資產	27	869,620	747,186
預付款項、按金及其他應收款項	25(b)	481,301	398,296
應收按揭貸款	25(c)	2,429	2,199
存貨	26	87,102	119,512
已落成待售物業	28	49,317	60,617
待售發展中物業	17	415,039	355,783
應收聯營公司款項	20	–	114
應收合營企業／共同經營業務款項	21	44,408	35,549
預付所得稅		17,494	7,536
		<b>3,419,362</b>	3,347,203
<b>總資產</b>		<b>5,050,551</b>	5,042,426
<b>權益</b>			
股本	33	87,611	87,611
其他儲備	34	396,918	446,252
保留盈利	34	792,917	845,430
本公司權益持有人應佔部分		<b>1,277,446</b>	1,379,293
非控制性權益		<b>3,202</b>	4,066
<b>總權益</b>		<b>1,280,648</b>	1,383,359

## 綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	29	1,443,657	1,135,247
遞延所得稅負債	30	7,695	12,158
其他非流動負債	14(c)	6,940	–
		<b>1,458,292</b>	1,147,405
<b>流動負債</b>			
短期銀行貸款	29	691,204	772,282
長期借貸之即期部分	29	142,016	431,878
應付供應商及分包承建商之款項	31(a)	323,410	281,868
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	31(b)	753,526	502,109
衍生金融負債	32	85	137
應付所得稅		2,903	8,011
合營企業承擔	21	–	1,609
合約負債	27	343,838	481,641
應付共同經營業務款項	21	4,106	2,799
應付其他共同經營業務夥伴款項	21	50,523	29,328
		<b>2,311,611</b>	2,511,662
<b>總負債</b>		<b>3,769,903</b>	3,659,067
<b>總權益及負債</b>		<b>5,050,551</b>	5,042,426

第59至142頁之財務報表乃經董事局於二零二零年六月二十四日批准，並代表董事局簽署。

黃業強  
董事

黃天祥  
董事

# 綜合權益變動表

於二零二零年三月三十一日

	本公司權益持有人應佔部分								非控制性 權益	總計
	股本	股本溢價	資本 贖回儲備	貨幣 匯兌儲備	物業 重估儲備	其他儲備	保留盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一八年四月一日	87,611	413,776	359	32,271	43,226	1,092	828,485	1,406,820	3,745	1,410,565
年內溢利	-	-	-	-	-	-	30,087	30,087	321	30,408
其他全面(虧損)/收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(56,612)	-	-	-	(56,612)	-	(56,612)
由物業、廠房及設備以及租賃 土地及土地使用權轉移為 投資物業時的公平值收益 與投資物業公平值收益有關的 所得稅	-	-	-	-	13,795	-	-	13,795	-	13,795
二零一八年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
二零一九年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	87,611	413,776	359	(24,341)	55,366	1,092	845,430	1,379,293	4,066	1,383,359
於二零一九年四月一日	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>(24,341)</b>	<b>55,366</b>	<b>1,092</b>	<b>845,430</b>	<b>1,379,293</b>	<b>4,066</b>	<b>1,383,359</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(41,561)	(41,561)	(917)	(42,478)
其他全面虧損：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(48,946)	-	-	-	(48,946)	-	(48,946)
按公平值計入其他全面收入之 金融資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	(388)	-	(388)	-	(388)
分步收購附屬公司產生的 非控制性權益(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	53	53
二零一九年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)	(6,571)	-	(6,571)
二零二零年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(4,381)	(4,381)	-	(4,381)
於二零二零年三月三十一日	<b>87,611</b>	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>(73,287)</b>	<b>55,366</b>	<b>704</b>	<b>792,917</b>	<b>1,277,446</b>	<b>3,202</b>	<b>1,280,648</b>



## 綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動產生之現金流量</b>			
業務所產生現金淨額	35(a)	72,813	233,399
香港利得稅退稅		138	1,576
已付香港利得稅		(21,733)	(15,788)
已付非香港稅項		(1,215)	(1,259)
經營活動所產生現金淨額		50,003	217,928
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
於合營企業之投資		(33,727)	(82,283)
購買物業、廠房及設備		(15,411)	(38,888)
添置投資物業		(47)	(671)
添置按公平值計入其他全面收入之金融資產		-	(400)
收購附屬公司，所得現金淨額	37	(713)	-
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,013	1,054
出售投資物業之所得款項		-	9,886
已收聯營公司股息		114	114
已收按公平值計入其他全面收入之金融資產股息		-	1,200
已收利息		6,201	4,737
應收按揭貸款增加淨額		(6,715)	(59,578)
投資活動所耗用現金淨額		(49,285)	(164,829)

## 綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>融資活動產生之現金流量</b>	<b>35(b)</b>		
償還銀行貸款		(231,246)	(233,851)
提取銀行貸款		169,412	328,638
受限制存款(增加)/減少		(3,688)	71,296
租賃付款之資本部分 (二零一九年：融資租賃付款之資本部分)		(12,729)	(4,500)
租賃付款之利息部分 (二零一九年：融資租賃付款之利息部分)		(978)	(84)
已付股息		(10,952)	(13,142)
已付利息		(80,340)	(68,775)
融資活動(所耗用)/所產生現金淨額		(170,521)	79,582
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(169,803)	132,681
年初之現金及現金等價物		747,136	620,759
現金及現金等價物之匯兌虧損		(6,766)	(6,304)
年終之現金及現金等價物		570,567	747,136
<b>現金及現金等價物分析</b>	<b>24(b)</b>		
現金及銀行結餘		390,047	559,785
定期存款		180,520	187,351
		570,567	747,136

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

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

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

除另有列明外，此等綜合財務報表以千港元(「千港元」)呈列。此等綜合財務報表於二零二零年六月二十四日獲董事局批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要 (續)

#### 2.1 編製基準 (續)

##### (a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已於二零一九年四月一日開始之年度報告期間首次採納以下新準則、準則之修訂及詮釋：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

本集團已改變其會計政策及於採納香港財務報告準則第16號後作出若干調整(如附註2.2所披露)。除香港財務報告準則第16號外，採納準則之其他修訂及詮釋並無對本集團造成任何重大影響。

##### (b) 尚未採納的新訂及經修訂準則及年度改進

若干新準則、準則之修訂及改進已頒佈但於二零二零年三月三十一日報告期間並未強制生效及本集團並無提早採納。

		在以下日期開始或 之後的年度期間內生效
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒疫情相關租金減免	二零二零年六月一日
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號 及香港會計準則第39號之修訂	利率基準改革	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

本集團已經開始對以上新訂及經修訂準則及年度改進進行評估，且預期將不會對其經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

## 2.2 會計政策變動

本集團已從二零一九年四月一日的強制採納日期起採納香港財務報告準則第16號「租賃」。正如其特定過渡條文所允許，本集團已採用簡化過渡法，且並無按準則中的特定過渡性條文重列去年的比較金額。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年四月一日的期初綜合資產負債表中確認。新會計政策於附註2.27披露。

**(a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整**

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團(作為承租人)就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款之現值計量，並使用承租人於二零一九年四月一日的遞增借貸利率進行貼現。於二零一九年四月一日，應用於該等租賃負債的承租人加權平均遞增借貸利率為3.4%。

就先前分類為融資租賃的租賃而言，該實體於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於首次應用日期的賬面值。

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	21,110
使用承租人於首次應用日期的遞增借貸利率進行貼現	(868)
加：於二零一九年三月三十一日確認的融資租賃負債	1,066
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(1,347)
<b>於二零一九年四月一日確認的租賃負債</b>	<b>19,961</b>
其中計入：	
－ 預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	8,563
－ 其他非流動負債	11,398
	<b>19,961</b>

相關使用權資產按等同租賃負債的金額計量，並根據於二零一九年四月一日於綜合資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.2 會計政策變動(續)

##### (a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

使用權資產在綜合資產負債表中計入「物業、廠房及設備」。

土地使用權先前於綜合資產負債表中呈列為獨立項目，自二零一九年四月一日起歸類為「物業、廠房及設備」的一部分。

於二零一九年四月一日，會計政策變動影響下列綜合資產負債表之項目：

##### 綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一九年 三月三十一日 (如先前報告) 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號 千港元	於二零一九年 四月一日 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,191,001	86,959	1,277,960
土地使用權	68,064	(68,064)	–
<b>流動負債</b>			
長期借貸之即期部分	431,878	(766)	431,112
預提費用、應付保固金、 已收按金及其他負債	502,109	8,563	510,672
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	1,135,247	(300)	1,134,947
其他非流動負債	–	11,398	11,398

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

## 2.2 會計政策變動(續)

## (a) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

## (i) 分部披露的影響

使用權資產及租賃負債目前分別計入分部資產及負債。會計政策變動導致二零二零年三月三十一日的分部資產及分部負債增加以及截至二零二零年三月三十一日止年度的分部業績增加如下：

	分部業績 千港元	分部資產 千港元	分部負債 千港元
建築	65	5,019	5,154
機電安裝	124	7,660	7,906
建築材料供應	5	125	127
其他	—	1,117	1,117

## (ii) 應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已應用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前就租賃是否屬虧損性之評估；
- 對於二零一九年四月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 在首次應用日期於計量使用權資產時不包括初始直接成本；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬於或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團乃依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 綜合原則及權益會計法

##### (a) 附屬公司

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

本集團的業務合併使用收購會計法入賬。

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

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

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

##### (b) 聯營公司

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



## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計法(續)

#### (c) 共同安排

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

#### (i) 共同經營業務

本集團對共同經營的資產、負債、收入及開支，以及其應佔的任何共同持有或產生的資產、負債、收入及開支確認直接權利，其已納入財務報表內的合適項目。

#### (ii) 合營企業

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

#### (d) 權益法

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

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

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益以本集團在該等實體的權益為限予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。權益入賬被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策保持一致。

權益入賬投資之賬面值根據附註2.11所述之政策進行減值測試。

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 綜合原則及權益會計法(續)

##### (e) 擁有權權益變動

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

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

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

#### 2.4 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、被收購方的前擁有人所產生的負債及本集團已發行股權的公平值。所轉讓代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債初始按其於收購日期的公平值計量。

本集團按個別收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定須以其他計量基準計算。

收購的相關成本於產生時支銷。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值(於議價收購的情況下)，則該差額會直接於綜合損益表確認。

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

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

外匯損益乃於綜合損益表「其他收入及虧損淨額」內列賬。

#### (c) 集團公司

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

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

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

折舊採用直線法按估計可使用年期分攤其成本(扣除其剩餘價值)計算，具體如下：

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

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期進行審閱，並於必要時作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則隨即將資產之賬面值撇減至其可收回金額(附註2.11)。

出售產生之收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值後釐定，並於綜合損益表內之「其他收入及虧損淨額」確認。

租賃之使用權資產乃呈列為物業、廠房及設備之相關資產。有關租賃的會計政策的詳情披露於附註2.27。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.7 投資物業

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

投資物業乃根據獨立合資格估值師以有關各項物業的市值作出估值以公平值入賬。土地及樓宇不獨立估值。公平值之變動於產生期間於綜合損益表確認。

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

### 2.8 土地使用權

直至二零一九年三月三十一日，土地使用權指土地租賃之不可退還租金付款。預付款於租期內按直線法攤銷。土地使用權攤銷於綜合損益表中確認。

自二零一九年四月一日起，土地使用權以租賃之使用權資產列賬，並呈列為物業、廠房及設備之相關資產。有關租賃的會計政策的詳情披露於附註2.27。

### 2.9 無形資產

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

### 2.10 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超逾所收購可識別資產淨值公平值的差額。商譽不可攤銷，但須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示其可能出現減值，則會更頻密地進行測試，並以成本減累計減值虧損列賬。於出售實體時產生的收益及虧損包括與已出售實體有關之商譽賬面值。

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 非金融資產的減值

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

#### 2.12 投資及其他金融資產

##### (a) 分類

本集團分類金融資產其後將按公平值(或透過其他全面收入(「其他全面收入」)或透過損益)計量及按攤銷成本計量。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

##### (b) 確認及終止確認

正常買賣金融資產乃於買賣日期(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認入賬。當收取金融資產現金流量之權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險和回報時，則終止確認金融資產。

##### (c) 計量

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

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具

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

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

##### 權益工具

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

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

#### (d) 減值

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.13 抵銷金融工具

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

#### 2.14 不符合資格作對沖會計處理的衍生金融工具

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

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

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

#### 2.15 存貨

存貨包括作銷售用途之建築材料及零件，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。

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

#### 2.16 貿易及其他應收款項

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

貿易及其他應收款項會按無條件之代價金額作初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公平值作初始確認。本集團持有之貿易及其他應收款項旨在收回合約現金流量，因此隨後以實際利率法按攤銷成本計量該等款項。有關本集團貿易及其他應收款項會計的進一步資料及有關本集團減值政策的說明請參閱附註2.12。



## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.17 合約資產及合約負債

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

合約資產按與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的相同方法進行減值評估。

### 2.18 現金及現金等價物

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

### 2.19 應付供應商及分包承建商之款項

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

### 2.20 借貸

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 借貸成本

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

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

#### 2.22 即期及遞延所得稅

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

##### *即期所得稅*

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

##### *遞延所得稅*

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與綜合財務報表所示賬面值間之暫時差額以負債法全數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債因初始確認商譽產生，則不予確認。倘遞延所得稅乃產生自初始確認非業務合併交易所涉及的資產或負債，而所進行交易在當時並不影響會計或應課稅溢利或虧損時，則不予入賬。遞延所得稅採用報告期末已頒佈或已實際頒佈並預期當相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清還時適用之稅率(及稅法)計算。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設物業將透過出售完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

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

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

#### *遞延所得稅(續)*

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，故有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並未於初始確認時及於租期內確認。

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

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

### 2.23 僱員福利

#### (a) 僱員可享有之假期

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

僱員之病假及產假於休假時方予確認。

#### (b) 退休福利責任

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

#### (c) 可享有之花紅

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要 (續)

#### 2.24 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有之法定或推定責任，而履行該責任可能出現資源流出，且有關款額能夠可靠估算之情況下，則確認撥備。並無就日後經營虧損確認撥備。

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

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

#### 2.25 收入確認

本集團確認以下不同類型的收入：

##### (a) 建築及機電安裝 – 合約收入

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.25 收入確認 (續)

#### (b) 建築材料供應 – 銷售貨品

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

#### (c) 物業投資 – 經營租賃租金收入

經營租賃租金收入按直線法於相關租賃年期內確認。

#### (d) 酒店營運 – 客房租賃及其他配套服務收入

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

#### (e) 物業銷售 – 銷售貨品

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

### 2.26 利息收入

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.27 租賃

誠如上文附註2.2所解釋，本集團已就本集團作為承租人的租賃變更會計政策。新政策及其影響載於附註2.2。

直至二零一九年三月三十一日，若本集團(作為承租人)擁有物業、廠房及設備租賃所有權的絕大部分風險及回報，則歸類為融資租賃(附註14(a))。

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

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

自二零一九年四月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)，扣除任何應收租賃優惠；
- 根據一項指數或利率計算之可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初始計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值保證支付之金額；
- 購買選擇權之行使價(倘可合理地確定本集團會行使該選擇權)；及
- 終止租賃之罰金付款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘該利率無法輕易釐定(為本集團租賃通常情況)，則使用承租人的遞增借貸利率，即個別承租人在類似條款、抵押及條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

租賃付款乃分配至本金及財務費用。財務費用於租期內自損益扣除，以計算出各期間結餘的固定週期利率。

## 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.27 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，扣除任何已收取之租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產按成本計量，有關成本包括租賃負債的初始計量金額及於開始日期或之前所作的任何租賃付款。使用權資產一般按資產使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定將行使購買選擇權，則該使用權資產按相關資產的使用年期折舊。

與短期租賃相關的支付及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為費用。短期租賃指租期為十二個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。獲取經營租賃時產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以與確認租賃收入相同的基準確認為開支。個別租賃資產按其性質於資產負債表入賬。本集團無須因採納新租賃準則而對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

### 2.28 待售發展中物業及已落成待售物業

#### (a) 待售發展中物業

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

於落成後，預定出售的已落成物業分類為「已落成待售物業」。

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

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

#### (b) 已落成待售物業

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

可變現淨值指由管理層按普遍市況估計之售價減去出售物業所產生之成本。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

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

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

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

倘於二零二零年三月三十一日，人民幣（「人民幣」）兌換港元上升／下降5%，而所有其他變數維持不變，本集團年內虧損應減少／增加約4,515,000港元（二零一九年：本集團年內溢利應增加／減少約6,157,000港元）。

###### (ii) 現金流量利率風險

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

本集團透過維持低水平之借貸及租賃負債以管理其利率風險。

倘於二零二零年三月三十一日利率上升／下降1%，而所有其他變數維持不變，則年內除稅後虧損應增加／減少16,711,000港元（二零一九年：除稅後溢利應減少／增加17,330,000港元），主要乃由於浮息借貸及租賃負債之利息開支（扣除現金存款及應收按揭貸款利息收入增加／減少）增加／減少。

##### (b) 信貸風險

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

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



綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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

(i) 金融資產減值

應收賬項及合約資產

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

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

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

	加權平均 整個存續期之 預期信貸 虧損比率	應收賬項及合約資產		
		賬面 總值 千港元	整個存續期之 預期信貸虧損 千港元	賬面 淨值 千港元
於二零二零年三月三十一日				
未逾期	0%	1,597,827	-	1,597,827
逾期1至30日	0%	9,516	-	9,516
逾期31至90日	2%	10,025	(248)	9,777
逾期91至180日	3%	10,811	(301)	10,510
逾期180日以上	61%	79,119	(48,434)	30,685
總計		1,707,298	(48,983)	1,658,315
於二零一九年三月三十一日				
未逾期	0%	1,468,767	-	1,468,767
逾期1至30日	0%	16,682	-	16,682
逾期31至90日	3%	12,904	(330)	12,574
逾期91至180日	2%	15,589	(295)	15,294
逾期180日以上	78%	79,065	(61,623)	17,442
總計		1,593,007	(62,248)	1,530,759

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 金融資產減值(續)

應收按揭貸款、按金及其他應收款項、應收聯營公司、合營企業及共同經營業務款項

於二零二零年三月三十一日，除其他應收款項14,181,000港元(二零一九年：14,382,000港元)外，所有該等金融資產均被視為信貸風險較低，因此已確認的減值撥備僅限於12個月預期虧損。當金融資產違約風險較低且發行人具備較強能力可在短期內履行合約現金流量義務時，管理層認為該等金融資產信貸風險較低。本集團已評估該等應收款項的12個月預期信貸虧損並不重大，因此年內並無確認虧損準備撥備。

##### (c) 流動資金風險

為保持融資之靈活性，本集團自不同銀行獲取可用信貸融資。本集團於二零二零年及二零一九年三月三十一日持有銀行借貸，以撥付其營運所需資金。

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

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入本集團庫務部。本集團庫務部將盈餘現金投資於定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。於二零二零年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款663,957,000港元(二零一九年：836,838,000港元)及預期可於未來十二個月內產生現金流入之應收賬項788,695,000港元(二零一九年：783,573,000港元)，以管理流動資金風險。

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

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險(續)

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	五年後 千港元
於二零二零年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	713,541	-	-	-
長期借貸及其利息	190,551	665,645	825,257	-
租賃負債	14,165	5,407	1,580	-
應付供應商及分包承建商之款項	323,410	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債 (不包括租賃負債)	680,107	11,431	48,070	-
衍生金融負債	85	-	-	-
應付共同經營業務款項	4,106	-	-	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	50,523	-	-	-
於二零一九年三月三十一日				
短期銀行貸款及其利息	796,761	-	-	-
長期借貸及其利息	469,961	137,516	1,059,621	-
融資租賃承擔及其利息	794	303	-	-
應付供應商及分包承建商之款項	281,868	-	-	-
預提費用、應付保固金及其他負債	422,209	54,644	25,256	-
衍生金融負債	137	-	-	-
應付共同經營業務款項	2,799	-	-	-
應付其他共同經營業務夥伴款項	29,328	-	-	-

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

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

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

本集團按負債資產比率基準監控資本。有關比率按債務淨額除資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括綜合資產負債表所示即期及非即期借貸)加租賃負債(計入預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債以及其他非流動負債)減現金及銀行結餘計算。資本總額按權益加債務淨額計算。

本集團之策略為維持最低水平之負債資產比率。於二零二零年及二零一九年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借貸總額(附註29)	2,276,877	2,339,407
租賃負債(附註14(c))	20,858	-
減：現金及銀行結餘(附註24)	(663,957)	(836,838)
債務淨額	1,633,778	1,502,569
權益總額	1,280,648	1,383,359
資本總額	2,914,426	2,885,928
負債資產比率	0.56	0.52

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

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## 3.3 公平值估計

## (a) 公平值層級

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

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

下表呈列本集團於二零二零年及二零一九年三月三十一日按公平值計量的金融資產及負債。有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註15。

	於二零二零年三月三十一日			
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收入 之金融資產	-	-	11,800	11,800
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	85	-	85
	於二零一九年三月三十一日			
	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收入 之金融資產	-	-	12,200	12,200
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	137	-	137

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (a) 公平值層級(續)

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

第1層、第2層及第3層公平值層級分類之間並無轉撥。

年內估值方法並無重大變動。

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

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

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

##### (b) 使用重大不可觀察輸入數據(第3層)之公平值計量

下表呈列截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度第3層項目之變動：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非上市股本證券</b>		
年初	12,200	11,800
添置	-	400
於其他全面收入內確認之公平值虧損	(388)	-
於收購後轉出	(12)	-
年終	11,800	12,200

## 綜合財務報表附註

### 4 重大會計估計及判斷

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

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

#### (a) 建築工程進度

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

#### (b) 建築工程虧損撥備估計

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

## 綜合財務報表附註

### 5 收入及分部資料

#### (a) 收入的區分

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
建築	5,290,898	3,922,573
機電安裝	1,247,695	1,227,978
建築材料供應	46,626	152,911
物業投資及發展	13,575	135,724
酒店營運	60,963	121,464
其他	34,400	57,428
	<b>6,694,157</b>	5,618,078

#### (b) 分部資料

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團來自客戶合約之收入乃隨著時間而確認（包括建築、機電安裝、酒店營運及其他），惟建築材料供應收入46,626,000港元（二零一九年：152,911,000港元）、物業銷售收入10,641,000港元（二零一九年：132,716,000港元）及其他收入29,658,000港元（二零一九年：50,408,000港元）則按照某一時間點確認。其他來源收入（租金收入計入物業投資及發展以及酒店營運）為5,455,000港元（二零一九年：5,421,000港元）。

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

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

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



## 綜合財務報表附註

## 5 收入及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

	建築 千港元	機電安裝 千港元	建築 材料供應 千港元	物業投資 及發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度							
總銷售	5,366,321	1,816,950	467,266	13,575	60,963	139,778	7,864,853
分部間銷售	(75,423)	(569,255)	(420,640)	-	-	(105,378)	(1,170,696)
外部銷售	5,290,898	1,247,695	46,626	13,575	60,963	34,400	6,694,157
分部業績	38,588	30,373	(47,696)	(12,893)	(5,135)	(4,190)	(953)
應佔聯營公司之虧損	-	(75)	-	-	-	-	(75)
應佔合營企業之虧損	-	-	(6,509)	-	-	-	(6,509)
	38,588	30,298	(54,205)	(12,893)	(5,135)	(4,190)	(7,537)
未分配開支							(68)
財務費用							(31,624)
除所得稅前虧損							(39,229)
所得稅開支							(3,249)
年內虧損							(42,478)
於二零二零年三月三十一日							
分部資產	2,034,949	704,761	756,537	683,225	528,678	203,004	4,911,154
於聯營公司之權益	-	1,129	-	-	-	25	1,154
於合營企業之權益	-	-	108,135	-	-	-	108,135
未分配資產							30,108
總資產							5,050,551
分部負債	(839,596)	(559,348)	(49,106)	(22,134)	(1,787)	(10,647)	(1,482,618)
銀行貸款							(2,276,877)
未分配負債							(10,408)
總負債							(3,769,903)
截至二零二零年三月三十一日止年度							
資本開支	13,680	2,356	4,289	47	1,078	7,662	29,112
折舊	13,309	9,251	47,545	-	19,345	6,791	96,241
攤銷無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值虧損	-	-	-	10,537	-	-	10,537

## 綜合財務報表附註

### 5 收入及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

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

## 綜合財務報表附註

## 5 收入及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

按地理區域劃分的收入分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	<b>6,554,133</b>	5,455,148
非香港	<b>140,024</b>	162,930
	<b>6,694,157</b>	5,618,078

收入約3,965,995,000港元(二零一九年：3,478,871,000港元)來自兩名(二零一九年：兩名)各自佔總收入10%或以上的主要客戶。

按地理區域劃分的非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	<b>845,020</b>	878,555
非香港	<b>701,011</b>	737,581
	<b>1,546,031</b>	1,616,136

## 綜合財務報表附註

### 6 其他收入及虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	6,201	4,737
來自分包承建商的利息收入	18,786	13,709
來自按公平值計入其他全面收入之金融資產的股息收入	–	1,200
來自合營企業及共同經營業務的管理服務收入	16	219
雜項收入	12,479	13,785
	<b>37,482</b>	33,650
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額	43	(71)
出售投資物業之虧損	–	(65)
投資物業公平值(虧損)／收益淨額(附註15)	(10,537)	2,329
匯兌虧損淨額	(5,334)	(9,723)
	<b>(15,828)</b>	(7,530)
	<b>21,654</b>	26,120

## 綜合財務報表附註

## 7 按性質劃分之開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
建築成本	5,029,009	3,931,566
已售存貨成本	305,324	240,376
已售物業成本	11,410	115,400
員工成本(不包括董事酬金)(附註13)	1,007,815	945,489
董事酬金(附註41)	24,140	23,280
折舊(附註14)		
自置物業、廠房及設備	80,946	92,940
租賃物業、廠房及設備	15,295	2,449
	96,241	95,389
短期租賃之相關開支(二零一九年：經營租賃之租金)		
土地及樓宇	4,061	13,078
其他設備	67,807	49,757
	71,868	62,835
攤銷租賃土地及土地使用權(附註16)	–	2,013
攤銷無形資產(附註18)	1,056	1,056
應收賬項虧損撥備變動	(9,047)	(2,495)
其他應收款項虧損撥備變動	1,091	3,683
撤銷應收合營企業款項	1,681	–
存貨撥備/(撥備撥回)	203	(619)
存貨撇銷	22,445	–
核數師酬金		
– 審計服務	4,931	5,073
– 非審計服務	584	799
由投資物業產生之直接營運開支		
– 產生租金收入	636	506
– 不產生租金收入	101	45
銷售及分銷成本	20,702	26,724
其他	126,642	120,213
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及其他營運開支總額	6,716,832	5,571,333

## 綜合財務報表附註

### 8 董事及高層管理人員之酬金

#### (a) 五名最高薪酬人士

在本年度本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一九年：四名)為董事，彼等之酬金已於附註41分析中反映。於二零二零年已付及應付其餘一名(二零一九年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金	1,885	1,846
花紅	745	745
退休福利	87	85
	<b>2,717</b>	2,676

酬金介乎下列組別：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1

(b) 截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

#### (c) 高級管理層(不包括董事)薪酬組別

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	4
2,000,001港元至2,500,000港元	5	4
	<b>6</b>	8

## 綜合財務報表附註

## 9 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期銀行貸款之利息	34,622	29,080
長期銀行貸款之利息	45,718	39,695
租賃付款之利息部分	978	84
所產生總借貸成本	81,318	68,859
減：歸類為建築成本之款額	(37,202)	(27,535)
撥充至在建工程之資本	-	(2,322)
撥充至待售發展中物業之資本	(12,492)	(9,528)
	31,624	29,474

截至二零二零年三月三十一日止年度，釐定撥充至待售發展中物業資本之借貸成本適用年利率為2.5厘至4.1厘（二零一九年：撥充至在建工程及待售發展中物業資本為2.8厘至3.2厘）。

## 10 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港利得稅本年度撥備	8,036	11,501
非香港稅項本年度撥備	445	1,265
過往年度超額撥備	(674)	(900)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅(附註30)	(4,558)	(1,912)
	3,249	9,954

香港利得稅按年內之估計應課稅溢利按適用稅率8.25%及16.5%（二零一九年：8.25%及16.5%）計算。根據二零一八年三月二十九日推出的利得稅兩級制，首二百萬港元應課稅溢利的香港利得稅稅率為8.25%。超過2百萬港元的應課稅溢利之稅率為16.5%。

非香港溢利之稅項乃根據年內之估計應課稅溢利，按本集團業務所在國家／地區之現行稅率計算。

於中華人民共和國（「中國」）營運的附屬公司須按企業所得稅率25%（二零一九年：25%）繳稅。於澳門成立的附屬公司及分支公司，年內須按澳門利得稅率12%（二零一九年：12%）繳稅。

## 綜合財務報表附註

### 10 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前(虧損)/溢利之稅項開支與使用香港稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(39,229)	40,362
應佔聯營公司及合營企業之虧損	6,584	3,029
	(32,645)	43,391
按稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算	(5,386)	7,160
其他國家不同稅率之影響	(865)	(5,421)
毋須課稅之收入	(1,324)	(837)
不可扣稅之開支	3,084	3,811
未確認之暫時差額	(1,200)	(1,172)
未確認之稅項虧損	19,385	18,710
使用前期未被確認之稅項虧損	(9,649)	(11,336)
過往年度超額撥備	(674)	(900)
其他	(122)	(61)
所得稅開支	3,249	9,954



## 綜合財務報表附註

## 11 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內已派付中期股息		
中期 – 普通股每股1.00港仙(二零一九年：1.50港仙)	4,381	6,571
擬派付末期股息		
末期 – 普通股每股1.50港仙(二零一九年：1.50港仙)	6,571	6,571
	10,952	13,142

於二零二零年六月二十四日舉行之董事局會議中，董事建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股1.50港仙(二零一九年：1.50港仙)，合共6,571,000港元(二零一九年：6,571,000港元)。

## 12 每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)

每股(虧損)/盈利按如下方式計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利淨額	(41,561)	30,087
	二零二零年	二零一九年
年內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600
每股基本(虧損)/盈利	(9.49港仙)	6.87港仙

由於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之已發行股份，故該等年度之每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

## 13 員工成本(不包括董事酬金)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、工資及花紅	951,592	893,842
未動用年假撥備/(撥回)	1,010	(371)
長期服務金及退休金成本	53,773	50,599
離職福利	1,440	1,419
	1,007,815	945,489

## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零一九年三月三十一日止年度								
年初賬面淨值	474,501	449,953	83,955	158,164	22,146	14,985	77,348	1,281,052
添置	-	-	1,035	18,232	11,509	4,264	7,573	42,613
出售	-	-	-	(509)	(427)	(189)	-	(1,125)
轉撥至投資物業(附註(a)及15)	-	(750)	(321)	-	-	-	-	(1,071)
折舊(附註7)	(2,954)	(20,828)	(18,724)	(37,738)	(9,316)	(5,829)	-	(95,389)
貨幣匯兌差額	-	(24,521)	(190)	(4,299)	(331)	(269)	(5,469)	(35,079)
年終賬面淨值	471,547	403,854	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,191,001
於二零一九年三月三十一日								
成本值	490,993	513,729	190,986	380,340	150,122	64,611	79,452	1,870,233
累計折舊	(19,446)	(109,875)	(125,231)	(246,490)	(126,541)	(51,649)	-	(679,232)
賬面淨值	471,547	403,854	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,191,001

	酒店物業 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	土地 使用權 千港元	租賃 物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度										
年初賬面淨值(如先前報告)	471,547	403,854	-	-	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,191,001
就採納香港財務報告準則第16號 作出調整(附註2.2)	-	-	68,064	18,895	-	-	-	-	-	86,959
年初賬面淨值(重列)	471,547	403,854	68,064	18,895	65,755	133,850	23,581	12,962	79,452	1,277,960
添置	-	91	-	4,193	2,272	10,248	9,048	3,077	136	29,065
出售	-	-	-	-	-	(140)	(96)	(734)	-	(970)
轉撥	-	77,306	-	-	-	-	-	-	(77,306)	-
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	124	1,315	6	-	-	1,445
折舊(附註7)	(2,954)	(21,724)	(1,841)	(9,154)	(16,338)	(28,652)	(9,714)	(5,864)	-	(96,241)
貨幣匯兌差額	-	(20,229)	(3,749)	(13)	(100)	(3,112)	(272)	(176)	(2,282)	(29,933)
年終賬面淨值	468,593	439,298	62,474	13,921	51,713	113,509	22,553	9,265	-	1,181,326
於二零二零年三月三十一日										
成本值	490,993	566,190	77,483	23,068	193,132	364,985	154,265	55,296	-	1,925,412
累計折舊	(22,400)	(126,892)	(15,009)	(9,147)	(141,419)	(251,476)	(131,712)	(46,031)	-	(744,086)
賬面淨值	468,593	439,298	62,474	13,921	51,713	113,509	22,553	9,265	-	1,181,326

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

## 綜合財務報表附註

## 14 物業、廠房及設備(續)

(a) 於二零一九年三月三十一日，根據融資租賃承擔持有之物業、廠房及設備賬面淨值包括：

	二零一九年 千港元
汽車	2,076

(b) 賬面淨值為531,690,000港元(二零一九年：536,998,000港元)之物業、廠房及設備已作為本集團銀行融資之抵押品(附註29及36(d))。

(c) 租賃

本附註就本集團作為承租人的租賃提供資料。

本集團租用部分物業主要作辦公室、員工宿舍及倉庫用地。租賃通常在二至五年的固定期限內進行。

(i) 於綜合資產負債表中確認的金額

綜合資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 四月一日 千港元
<b>使用權資產</b>		
酒店物業	361,978	362,418
租賃土地	51,296	53,178
土地使用權	62,474	68,064
租賃物業	13,921	18,895
廠房及機器	5,393	-
汽車	3,274	2,076
	<b>498,336</b>	504,631
<b>租賃負債</b>		
流動(計入預提費用、應付保固金、 已收按金及其他負債)	13,918	8,563
非流動(計入其他非流動負債)	6,940	11,398
	<b>20,858</b>	19,961

於二零二零財政年度，使用權資產之增加為13,654,000港元。

有關於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號後確認的調整，請參閱附註2.2。

## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備(續)

#### (c) 租賃(續)

##### (ii) 於綜合損益表中確認的金額

綜合損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	二零二零年 千港元
<b>使用權資產折舊費用</b>	
酒店物業	440
租賃土地	1,882
土地使用權	1,841
租賃物業	9,154
廠房及機器	952
汽車	1,026
	<b>15,295</b>
利息開支(計入銷售成本及財務費用)	978
短期租賃之相關開支(附註7)	<b>71,868</b>

於截至二零二零年三月三十一日止年度，租賃現金流出總額為85,575,000港元。

## 綜合財務報表附註

## 15 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	241,962	234,577
添置	47	671
來自物業、廠房及設備的轉移(附註14)	-	1,071
來自租賃土地及土地使用權的轉移(附註16)	-	1,634
由物業、廠房及設備以及租賃土地及 土地使用權轉移時的公平值收益	-	13,795
出售	-	(9,951)
於綜合損益表中確認的公平值(虧損)/收益淨額(附註6)	(10,537)	2,329
貨幣匯兌差額	(2,060)	(2,164)
年終	229,412	241,962

## 估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於二零二零年及二零一九年三月三十一日之公平值乃根據獨立估值師進行之估值釐定。位於香港及澳門之投資物業已於二零二零年三月三十一日由獨立合資格物業估值師仲量聯行有限公司進行估值。位於新加坡之投資物業已於二零二零年三月三十一日由獨立合資格物業估值師行Savills (Singapore) Pte. Ltd.進行估值。估值符合國際估值標準委員會頒佈之國際估值標準及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，乃採用直接比較法進行。

## 使用主要不可觀察數據所作公平值計量

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

本集團之政策為於導致轉撥之事件或情況變動發生當日確認公平值計量之間之轉撥。

## 綜合財務報表附註

### 15 投資物業(續)

使用主要不可觀察數據所作公平值計量(續)

使用主要不可觀察數據對本集團主要投資物業所作公平值計量之資料

位置	類型	公平值		估值方法	不可觀察數據	不可觀察數據與公平值的關係
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元			
新加坡	住宅單位/ 零售商舖	39,702	41,762	直接比較法	可比較售價－每平方呎1,371新加坡元至2,867新加坡元(二零一九年：每平方呎1,358新加坡元至2,581新加坡元)	可比較售價越高，公平值越高
香港	住宅單位/ 零售商舖	173,210	183,700	直接比較法	可比較售價－每平方呎10,109港元至54,135港元(二零一九年：每平方呎9,783港元至56,045港元)	可比較售價越高，公平值越高
澳門	商業單位	16,500	16,500	直接比較法	可比較售價－每平方呎10,685港元至12,547港元(二零一九年：每平方呎9,404港元至11,559港元)	可比較售價越高，公平值越高
		<b>229,412</b>	241,962			

投資物業158,002,000港元(二零一九年：184,362,000港元)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29及36(d))。

## 綜合財務報表附註

## 16 租賃土地及土地使用權

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	68,064	76,701
就採納香港財務報告準則第16號作出調整(附註2.2)	(68,064)	–
攤銷(附註7)	–	(2,013)
轉撥至投資物業(附註15)	–	(1,634)
貨幣匯兌差額	–	(4,990)
年終	–	68,064

本集團的租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租賃款項。

## 17 待售發展中物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	355,783	305,444
添置	59,256	50,339
年終	415,039	355,783

待售發展中物業415,039,000港元(二零一九年:355,783,000港元)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29及36(d))。

## 綜合財務報表附註

### 18 商譽及無形資產

	商譽 千港元	無形資產 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一九年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	15,905	11,454	27,359
攤銷(附註7)	–	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	15,905	10,398	26,303
<b>於二零一九年三月三十一日</b>			
成本值	15,905	21,837	37,742
累計攤銷	–	(11,439)	(11,439)
賬面淨值	15,905	10,398	26,303
<b>截至二零二零年三月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>15,905</b>	<b>10,398</b>	<b>26,303</b>
收購附屬公司(附註37)	<b>757</b>	<b>–</b>	<b>757</b>
攤銷(附註7)	<b>–</b>	<b>(1,056)</b>	<b>(1,056)</b>
年終賬面淨值	<b>16,662</b>	<b>9,342</b>	<b>26,004</b>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>			
成本值	<b>16,662</b>	<b>21,837</b>	<b>38,499</b>
累計攤銷	<b>–</b>	<b>(12,495)</b>	<b>(12,495)</b>
賬面淨值	<b>16,662</b>	<b>9,342</b>	<b>26,004</b>



## 綜合財務報表附註

### 18 商譽及無形資產(續)

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

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

使用價值計算所採用之主要假設包括：

- (i) 毛利率介乎每年6%至7%(二零一九年：5%至6%)；
- (ii) 增長率介乎每年1%至2%(二零一九年：1%至2%)；及
- (iii) 貼現率每年9.5%(二零一九年：9%)。

管理層根據過往表現及對市場發展之展望釐定預算之毛利率。

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

## 綜合財務報表附註

### 19 附屬公司

以下為於二零二零年三月三十一日之主要附屬公司一覽表：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
Bellaglade Company Limited	香港	2港元	物業持有	-	100%	100%
Best Fortune Investment Limited	香港	5,000,000港元	物業投資	-	100%	100%
City Hope Limited	英屬處女 群島/香港	10美元	物業投資	-	90%	90%
德英投資有限公司	香港	2港元	融資服務	-	100%	100%
Global Virtual Design and Construction (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
環球模擬設計及建造有限公司	香港	1港元	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
Global Virtual Design and Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	10,000令吉	提供建築資訊模型系統及其他模擬設 計及建造服務	-	100%	100%
Grace Top Investment Limited	香港	1港元	物業持有	-	100%	100%
廣東粵安盈電機工程有限公司**	中國內地	人民幣3,204,836元	工程服務	-	100%	100%
恒創(亞洲)有限公司	香港	1港元	物業投資	-	60%	60%
創景建築師事務所有限公司	香港	1港元	建築設計及工程服務	-	100%	100%
利雅主題裝飾藝術有限公司	香港	1港元	主題裝飾	-	100%	100%
信盈企業有限公司	香港	2港元	物業投資	-	100%	100%
奧聯(國際)有限公司	香港	2,000,000港元	提供管線及管件焊接服務	-	55%	55%

## 綜合財務報表附註

## 19 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊/已發行 股本詳情	主要業務	持有註冊/已發行股本百分比		
				本公司	附屬公司	集團
盈電(中國)有限公司	香港	13,800,000港元	機電工程服務及投資控股	-	100%	100%
盈電屋宇服務(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門幣	屋宇設備系統之設計、安裝及保養維修服務	-	100%	100%
盈電工程有限公司	香港	50,000,000港元	電力、機械、通風及空調、消防、水喉渠務及環保工程服務及投資控股	100%	-	100%
盈電機電工程有限公司	香港	2,000,000港元	機電工程服務	-	100%	100%
盈電環保能源有限公司	香港	1港元	開發環保相關軟件及程式	-	100%	100%
盈電環保科技有限公司	香港	1港元	從事能源優化方案及環保業務	-	100%	100%
Rich Asia Management Limited	香港	1港元	物業發展	-	100%	100%
慶標有限公司	香港	6,000港元	物業投資	-	100%	100%
天成化工有限公司	香港	1,000,000港元	污水處理服務	-	100%	100%
VHSoft Technologies (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	電腦軟件開發	-	100%	100%
緯衡科技有限公司	香港	2港元	電腦軟件開發	-	100%	100%
有利承造裝修有限公司	香港	100,000港元	樓宇建築、維修及裝修	-	100%	100%

## 綜合財務報表附註

### 19 附屬公司(續)

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

## 綜合財務報表附註

## 19 附屬公司(續)

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

\* 該附屬公司根據中國法律註冊為一間外商獨資企業

\*\* 該附屬公司根據中國法律註冊為一間中外合資合營企業

## 綜合財務報表附註

### 20 聯營公司

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	1,229	1,285
應佔(虧損)/溢利	(75)	58
股息	-	(114)
年終	1,154	1,229
應收聯營公司款項	-	114

(a) 於二零二零年及二零一九年三月三十一日之本集團聯營公司詳述如下：

名稱	已發行股本詳情	註冊成立地點	所持權益	
			二零二零年	二零一九年
岩崎電氣(香港)有限公司 (「岩崎電氣」)(附註(b))	2,000,000港元	香港	38%	38%

本集團概無就該聯營公司的權益承擔之或然負債。

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

(c) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

## 綜合財務報表附註

## 21 共同安排

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於合營企業之投資		
年初	87,577	8,330
添置	33,727	82,283
應佔虧損	(8,118)	(3,036)
貨幣匯兌差額	(5,051)	—
年終	108,135	87,577
合營企業承擔		
年初	(1,609)	(1,558)
應佔溢利／(虧損)	1,609	(51)
年終	—	(1,609)
應收合營企業款項(附註(i))	1,471	3,071
應收共同經營業務款項(附註(i))	42,937	32,478
	44,408	35,549
應付共同經營業務款項(附註(i))	(4,106)	(2,799)
應付其他共同經營業務夥伴款項(附註(i))	(50,523)	(29,328)

## 綜合財務報表附註

### 21 共同安排(續)

(a) 以下為於二零二零年及二零一九年三月三十一日之本集團合營企業一覽表：

名稱	註冊／ 已發行股本詳情	註冊 成立地點	實際權益	
			二零二零年	二零一九年
江蘇益建拓華智能建築 科技有限公司(附註(b))	人民幣100,000,000元	中國內地	35%	35%
湖北廣盛建築產業化科技 有限公司(附註(c))	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	40%
河南安華建築科技 有限公司(附註(d))	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	40%
濰坊三建建材科技 有限公司(附註(e))	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	—
有利科格斯雕塑製品 有限公司(「科格斯」) (附註(f))	1,000,000港元	香港	51%	51%
有利科格斯雕塑製品 (澳門)有限公司 (「科格斯(澳門)」) (附註(g))	200,000澳門幣	澳門	—	51%

該等合營企業以權益會計法入賬。本集團概無就該等合營企業的權益承擔之或然負債。

- (b) 江蘇益建拓華智能建築科技有限公司(前稱江蘇省第一建築安裝集團(鎮江)產業化科技有限公司)為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (c) 湖北廣盛建築產業化科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (d) 河南安華建築科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (e) 濰坊三建建材科技有限公司為本公司與一家中國內地公司成立之合營企業，從事預制件開發及分銷。
- (f) 科格斯為本公司與一家加拿大公司成立之合營企業，從事投資持有科格斯(澳門)之業務。
- (g) 科格斯(澳門)為科格斯之全資附屬公司，並已於截至二零二零年三月三十一日止年度期間註銷。



## 綜合財務報表附註

## 21 共同安排(續)

(h) 以下為於二零二零年及二零一九年三月三十一日之本集團共同經營業務一覽表：

名稱	成立地點	主要業務	實際權益	
			二零二零年	二零一九年
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture	香港	樓宇建築	50%	50%
有利－新昌聯營	香港	樓宇建築	60%	60%
REC-CEL Joint Venture	香港	機電服務	50%	50%

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

## 綜合財務報表附註

### 22 按公平值計入其他全面收入之金融資產

非上市股本證券之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>按公平值計入其他全面收入之金融資產</b>		
年初	12,200	11,800
添置	-	400
已確認公平值虧損	(388)	-
於收購後轉出(附註37)	(12)	-
年終	11,800	12,200

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，按公平值計入其他全面收入之金融資產包括非持作買賣之非上市股本證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇於此類別確認。此乃策略投資，本集團認為該分類更具相關性。

有關會計政策及公平值計量的詳情分別載於附註2.12及3.3。

### 23 其他非流動資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他應收款項	1,133	1,440

## 綜合財務報表附註

## 24 現金及銀行結餘

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	390,047	559,785
定期存款	180,520	187,351
受限制存款(附註a)	93,390	89,702
	<b>663,957</b>	836,838

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

(b) 就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	390,047	559,785
原到期日為少於三個月之定期存款	180,520	187,351
	<b>570,567</b>	747,136

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣結算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	408,817	521,551
人民幣	197,640	230,634
澳門幣	36,932	61,068
日圓	10,888	5,494
新加坡元	8,352	17,847
其他貨幣	1,328	244
	<b>663,957</b>	836,838

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.30厘至2.00厘(二零一九年：0.35厘至2.30厘)。

## 綜合財務報表附註

### 25 貿易及其他應收款項

#### (a) 應收賬項，淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬項	460,095	507,053
應收保固金	377,583	338,768
虧損撥備	(48,983)	(62,248)
	<b>788,695</b>	783,573

應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期	728,207	721,581
1-30日	9,516	16,682
31-90日	9,777	12,574
91-180日	10,510	15,294
180日以上	30,685	17,442
	<b>60,488</b>	61,992
	<b>788,695</b>	783,573

視乎服務或產品之性質而定，應收賬項於開出發票後30日至150日內到期繳付。

## 綜合財務報表附註

## 25 貿易及其他應收款項(續)

## (a) 應收賬項，淨額(續)

應收賬項減值撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	62,248	64,804
虧損撥備變動	(9,047)	(2,495)
減值應收款項撇銷	(4,187)	(27)
貨幣匯兌差額	(31)	(34)
年終	48,983	62,248

本集團之應收賬項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	745,253	719,717
澳門幣	32,885	33,174
人民幣	9,855	15,813
新加坡元	596	14,763
美元	106	106
	788,695	783,573

## 綜合財務報表附註

### 25 貿易及其他應收款項(續)

#### (b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
給予分包承建商之墊款	373,023	320,884
預付款項及按金	32,025	40,586
其他應收款項	76,253	36,826
	<b>481,301</b>	398,296

本集團之預付款項、按金及其他應收款項主要以港元及美元列值。給予分包承建商之墊款包括317,473,000港元(二零一九年：250,040,000港元)，每年按4.0厘至9.0厘(二零一九年：4.0厘至9.125厘)之利率計息。所有其他給予分包承建商之墊款均不計息，且並無固定還款期。

本集團並無持有任何抵押品作為貿易及其他應收款項之抵押。

#### (c) 應收按揭貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收按揭貸款	66,293	59,578
應收利息	142	123
	<b>66,435</b>	59,701
計入：		
非流動	64,006	57,502
流動	2,429	2,199
	<b>66,435</b>	59,701

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

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，概無應收貸款及利息為已逾期或減值。

## 綜合財務報表附註

## 26 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
原材料	63,628	65,391
製成品	19,530	49,851
其他	3,944	4,270
	<b>87,102</b>	119,512

## 27 合約資產及合約負債

本集團已確認以下與客戶合約相關的資產及負債：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約資產相關的 建築合約及機電安裝合約	869,620	747,186
合約負債相關的 建築合約及機電安裝合約	341,959	476,296
其他	1,879	5,345
	<b>343,838</b>	481,641

## (i) 就合約負債確認的收入

於本報告期間，就建築合約及機電安裝合約的結轉合約負債確認收入360,100,000港元（二零一九年：309,473,000港元）。

於本報告期間，就先前期間已達成或部分達成的履約責任確認收入15,696,000港元（二零一九年：收入減少15,641,000港元）。

## (ii) 有關建築合約及機電安裝合約的未履行合約

於二零二零年三月三十一日，分配至建築合約及機電安裝合約所產生的部分或全部未履行的交易價格總額為12,016,709,000港元（二零一九年：13,265,890,000港元）。於一年內就建築合約及機電安裝合約預期確認的金額為5,523,826,000港元（二零一九年：5,641,856,000港元）。餘額預期於一年以上確認。

## 綜合財務報表附註

### 28 已落成待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	60,617	176,017
已出售物業	(11,300)	(115,400)
年終	49,317	60,617

### 29 借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動		
融資租賃承擔	—	300
長期銀行貸款 — 有抵押	1,443,657	1,134,947
	1,443,657	1,135,247
流動		
短期銀行貸款 — 有抵押	691,204	772,282
融資租賃承擔之即期部分	—	766
長期銀行貸款 — 有抵押之即期部分	142,016	431,112
	833,220	1,204,160
總借貸	2,276,877	2,339,407

(a) 借貸到期日如下：

	銀行貸款		融資租賃承擔	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	833,220	1,203,394	—	766
一年後但兩年內	626,947	104,073	—	300
兩年後但五年內	816,710	1,030,874	—	—
	2,276,877	2,338,341	—	1,066



## 綜合財務報表附註

## 29 借貸(續)

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	二零二零年 %	二零一九年 %
短期銀行貸款	3.2	3.2
長期銀行貸款	3.2	3.0
融資租賃承擔	—	1.8

(c) 借貸賬面值與其公平值相若。

(d) 借貸主要以下列貨幣結算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	2,275,783	2,336,772
新加坡元	1,094	2,635
	<b>2,276,877</b>	2,339,407

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

(f) 融資租賃 — 二零一九年

融資租賃負債於二零一九年三月三十一日之前計入借貸，但在採納新租賃標準的過程中於二零一九年四月一日重新分類至租賃負債。有關租賃會計政策變動的進一步資料請參閱附註2.2。

	二零一九年 千港元
一年內	794
一年後但五年內	303
	1,097
融資租賃之未來財務費用	(31)
	1,066

融資租賃承擔之現值

## 綜合財務報表附註

### 30 遞延所得稅

遞延所得稅資產／(負債)淨額之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	(4,213)	(4,700)
在綜合損益表中計入(附註10)	4,558	1,912
在其他全面收入扣除	-	(1,655)
貨幣匯兌差額	179	230
年終	524	(4,213)

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

資產／(負債)	稅項虧損		無形資產		加速折舊撥備		物業重估		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	19,708	21,548	(1,596)	(1,771)	(20,670)	(24,477)	(1,655)	-	(4,213)	(4,700)
在綜合損益表中 計入／(扣除)	1,779	(1,840)	175	175	2,604	3,577	-	-	4,558	1,912
在其他全面 收入扣除	-	-	-	-	-	-	-	(1,655)	-	(1,655)
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	179	230	-	-	179	230
年終	21,487	19,708	(1,421)	(1,596)	(17,887)	(20,670)	(1,655)	(1,655)	524	(4,213)

## 綜合財務報表附註

## 30 遞延所得稅(續)

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延所得稅資產		
十二個月後可收回	1,874	1,716
十二個月內可收回	6,345	6,229
	<b>8,219</b>	7,945
遞延所得稅負債		
十二個月後可支付或償還	(4,916)	(8,406)
十二個月內可支付或償還	(2,779)	(3,752)
	<b>(7,695)</b>	(12,158)

於二零二零年三月三十一日，本集團之未確認稅務虧損約925,997,000港元(二零一九年：943,290,000港元)可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
無到期日	823,436	760,790
一年內到期	32,049	87,761
一年後至五年內到期	70,512	94,739
	<b>925,997</b>	943,290

## 綜合財務報表附註

### 31 貿易及其他應付款項

#### (a) 應付供應商及分包承建商之款項

應付供應商及分包承建商之款項按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期	300,533	260,217
1-30日	16,659	17,975
31-90日	3,112	1,139
91-180日	462	150
180日以上	2,644	2,387
	22,877	21,651
	323,410	281,868

本集團應付供應商及分包承建商之款項結餘主要以下列貨幣結算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	303,435	262,950
人民幣	15,442	12,196
美元	2,960	1,204
新加坡元	1,423	2,467
澳門幣	75	297
日圓	—	2,636
其他貨幣	75	118
	323,410	281,868

## 綜合財務報表附註

## 31 貿易及其他應付款項(續)

## (b) 預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付保固金	397,981	357,527
其他按金	12,673	10,704
應付非控制性權益款項(附註)	16,305	16,305
租賃負債(附註14(c))	13,918	-
其他	312,649	117,573
	<b>753,526</b>	502,109

附註：本集團之應付非控制性權益款項為無抵押、免息及須按通知償還。

## 32 衍生金融負債

於二零二零年三月三十一日，本集團訂立若干外幣遠期合約(到期期限為一年內)，於到期日後以歐元(二零一九年：歐元、英鎊及日圓)兌換港元。外幣遠期合約其後於二零二零年三月三十一日按公平值重新計量，負債為85,000港元(二零一九年：137,000港元)。

於二零二零年三月三十一日，已訂立的外幣遠期合約之名義金額共7,855,000港元(二零一九年：12,465,000港元)。

## 33 股本

	股份數目		金額	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足：				
年初及年終	438,053,600	438,053,600	87,611	87,611

## 綜合財務報表附註

## 34 其他儲備及保留盈利

	其他儲備					總計 千港元	保留盈利 千港元
	股本溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	貨幣 匯兌儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元		
於二零一八年四月一日	413,776	359	32,271	43,226	1,092	490,724	828,485
年內溢利	-	-	-	-	-	-	30,087
其他全面(虧損)/收入：							
貨幣匯兌差額	-	-	(56,612)	-	-	(56,612)	-
由物業、廠房及設備以及 租賃土地及土地使用權 轉移為投資物業時的 公平值收益	-	-	-	13,795	-	13,795	-
與投資物業公平值收益有關的 所得稅	-	-	-	(1,655)	-	(1,655)	-
二零一八年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)
二零一九年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	413,776	359	(24,341)	55,366	1,092	446,252	845,430
於二零一九年四月一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>(24,341)</b>	<b>55,366</b>	<b>1,092</b>	<b>446,252</b>	<b>845,430</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(41,561)
其他全面虧損：							
貨幣匯兌差額	-	-	(48,946)	-	-	(48,946)	-
按公平值計入其他 全面收入之金融資產 的公平值虧損	-	-	-	-	(388)	(388)	-
二零一九年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(6,571)
二零二零年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(4,381)
於二零二零年三月三十一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>(73,287)</b>	<b>55,366</b>	<b>704</b>	<b>396,918</b>	<b>792,917</b>

## 綜合財務報表附註

## 35 綜合現金流量表附註

## (a) 經營(虧損)/溢利與業務所產生現金淨額之對賬表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
經營(虧損)/溢利	(1,021)	72,865
利息收入	(24,987)	(18,446)
利息開支	37,202	27,535
來自按公平值計入其他全面收入之金融資產之 股息收入	-	(1,200)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(43)	71
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	10,537	(2,329)
出售投資物業之虧損	-	65
攤銷無形資產	1,056	1,056
攤銷租賃土地及土地使用權	-	2,013
折舊	96,241	95,389
應收賬項虧損撥備變動	(9,047)	(2,495)
其他應收款項虧損撥備變動	1,091	3,683
撇銷應收合營企業款項	1,681	-
存貨撥備/(撥備撥回)	203	(619)
存貨撇銷	22,445	-
為「水喉焊接位使用含鉛焊料」之相關水喉 進行更換之撥備	8,500	2,000
營運資金變動前之經營溢利	143,858	179,588
應收賬項淨額	5,253	(42,050)
存貨	3,342	(29,640)
預付款項、按金及其他應收款項	(64,575)	35,271
合約資產	(122,697)	66,656
待售發展中物業	(46,764)	(40,811)
已落成待售物業	11,300	115,400
應收合營企業/共同經營業務/其他共同經營 業務夥伴款項結餘變動淨額	11,962	(56)
應付供應商及分包承建商之款項	41,542	(39,130)
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	227,386	(126,167)
合約負債	(137,794)	114,338
業務所產生現金淨額	72,813	233,399

## 綜合財務報表附註

### 35 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 融資活動產生的負債之對賬表

	銀行貸款 千港元	租賃負債 千港元	融資 租賃承擔 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日之結餘	2,243,369	-	4,192	2,247,561
償還銀行貸款	(233,851)	-	-	(233,851)
提取銀行貸款	328,638	-	-	328,638
預付貸款安排費用之攤銷費用	374	-	-	374
應計利息	68,775	-	84	68,859
已付利息	(68,775)	-	(84)	(68,859)
融資租賃付款之資本部分	-	-	(4,500)	(4,500)
訂立融資租賃承擔(附註(c))	-	-	1,403	1,403
貨幣匯兌差額	(189)	-	(29)	(218)
於二零一九年三月三十一日之結餘	2,338,341	-	1,066	2,339,407
於二零一九年四月一日之結餘 (如先前報告)	<b>2,338,341</b>	<b>-</b>	<b>1,066</b>	<b>2,339,407</b>
就採納香港財務報告準則第16號 作出調整(附註2.2)	<b>-</b>	<b>19,961</b>	<b>(1,066)</b>	<b>18,895</b>
於二零一九年四月一日之結餘(重列)	<b>2,338,341</b>	<b>19,961</b>	<b>-</b>	<b>2,358,302</b>
償還銀行貸款	<b>(231,246)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(231,246)</b>
提取銀行貸款	<b>169,412</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169,412</b>
預付貸款安排費用之攤銷費用	<b>370</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>370</b>
應計利息	<b>80,340</b>	<b>978</b>	<b>-</b>	<b>81,318</b>
已付利息	<b>(80,340)</b>	<b>(978)</b>	<b>-</b>	<b>(81,318)</b>
租賃付款之資本部分	<b>-</b>	<b>(12,729)</b>	<b>-</b>	<b>(12,729)</b>
租賃生效(附註(c))	<b>-</b>	<b>13,654</b>	<b>-</b>	<b>13,654</b>
貨幣匯兌差額	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>
於二零二零年三月三十一日之結餘	<b>2,276,877</b>	<b>20,858</b>	<b>-</b>	<b>2,297,735</b>

#### (c) 主要非現金交易

本集團年內就物業、廠房及設備訂立租賃安排(二零一九年：融資租賃安排)，於租賃生效時的資本總額為13,654,000港元(二零一九年：1,403,000港元)。

#### (d) 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合年內呈報。

### 36 銀行融資

於二零二零年三月三十一日，本集團包括銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及貿易融資之銀行融資總額為5,201,297,000港元(二零一九年：5,294,551,000港元)，其中2,676,039,000港元(二零一九年：2,703,041,000港元)已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- 93,390,000港元(二零一九年：89,702,000港元)之受限制存款(附註24)；
- 5,193,649,000港元(二零一九年：5,290,851,000港元)由本公司提供之擔保；
- 若干建築合約之貿易應收款項(附註25(a))；及
- 531,690,000港元(二零一九年：536,998,000港元)之物業、廠房及設備，158,002,000港元(二零一九年：184,362,000港元)之投資物業及415,039,000港元(二零一九年：355,783,000港元)之待售發展中物業(附註14、15及17)。



## 綜合財務報表附註

## 37 業務合併

於分步收購前，本集團持有奧聯(國際)有限公司10%股權，其分類為本集團按公平值計入其他全面收入之金融資產。於二零二零年三月三十一日，本集團完成收購奧聯(國際)有限公司的額外45%股權，該公司成為本集團擁有55%權益的附屬公司。

下表概述就分步收購支付之代價、所收購之資產之公平值及於收購日期所承擔之負債。於收購日期，有關非控制性權益按應佔可識別資產淨值之已確認金額的比例計量。

	千港元
於收購日期支付之代價	
現金	810
本集團所持有股份之公平值(附註22)	12
	<u>822</u>
<b>所收購之可識別資產之已確認金額、所承擔之負債及非控制性權益</b>	
物業、廠房及設備	1,445
應收賬項，淨額	60
按金	129
現金及銀行結餘	97
預提費用、已收按金及其他負債	(1,613)
	<u>118</u>
可識別資產淨值總額	118
商譽	757
減：於收購日期初始確認的非控制性權益	(53)
	<u>822</u>
已收購之資產淨值	822
<b>收購產生的現金流出淨額</b>	
已收購之現金及現金等價物	97
減：現金代價	(810)
	<u>(713)</u>

商譽乃歸因於本集團收購一間新附屬公司後預期將產生的協同效應。截至二零二零年三月三十一日止年度，已收購業務並無為本集團貢獻收入及淨利潤。

倘收購已於二零一九年四月一日發生，截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合收入及年內虧損應分別為6,694,475,000港元及43,014,000港元。

## 綜合財務報表附註

### 38 承擔及或然負債

本集團現時之未償還承擔及或然負債如下：

- (a) 在日常業務中，本集團就其建築合約面對各項索償。於二零二零年三月三十一日，本集團就若干合約面對多項定額賠償索償，相關延期申請已遞交予客戶。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事認為任何由此產生之負債不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。
- (b) 於二零一零年，本公司的一家附屬公司向一名分包承建商提出法律訴訟，就該分包承建商未能履行合約的義務及為向該分包承建商收回超額支付的款項索償合計約10,000,000港元。該分包承建商的董事亦因就分包承建商所需向該附屬公司所承擔的法律責任作出個人擔保而被列為共同被告。該分包承建商亦已提出反申索，就分包合約項下的聲稱應付的款項約5,000,000港元索償。該案件的審訊於二零一六年六月初結束。判決於二零一六年八月十五日宣佈，裁定該附屬公司獲全額賠償在各項目下申索的總金額9,020,775港元，連同利息及法律費用。然而，該分包承建商於二零一六年九月遞交上訴通知，反對若干經裁定索償，但尚未於上訴案件聆訊表列出。該附屬公司自此已採取積極行動強制執行判決，並已能收回4,116,237港元的部分付款以了結部分判決款項，且目前正尋求就餘下結餘進行強制執行法律程序。
- (c) 本集團給予其客戶履約保證總額約為516,347,000港元（二零一九年：616,033,000港元）。
- (d) 於二零二零年三月三十一日，本集團之已訂約但未產生之資本開支分別約為1,043,000港元（二零一九年：1,361,000港元）及人民幣58,000,000元（二零一九年：人民幣36,000,000元），該等開支涉及廠房及設備以及合營企業。
- (e) 根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

自二零一九年四月一日起，本集團（作為承租人）就不可撤銷經營租賃確認使用權資產及租賃負債，進一步資料請參閱附註2.2。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
土地及樓宇		
一年內	-	9,666
一至五年	-	11,444
	-	21,110

## 綜合財務報表附註

**39 未來應收最低租金**

本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	5,516	4,819
一至五年	4,810	3,549
	<b>10,326</b>	8,368

**40 關聯人士交易**

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

**與關聯人士之重大交易**

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自向合營企業銷售貨品之收入	11,526	21,380

該等交易之定價乃根據本集團與關聯人士之間的相互磋商及協議釐定。

**主要管理人員薪酬**

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及袍金	21,317	20,147
酌情花紅	1,841	2,165
退休金成本 – 定額供款計劃	939	885
其他	43	83
	<b>24,140</b>	23,280

## 綜合財務報表附註

### 41 董事之福利及權益

#### (a) 董事及最高行政人員之酬金

姓名	袍金	薪金	酌情花紅	房屋津貼	其他福利之 估計金錢價值	退休福利計劃 僱主供款	總計
	千港元	(附註(i)) 千港元	千港元	千港元	(附註(ii)) 千港元	千港元	千港元
截至二零二零年 三月三十一日 止年度							
黃業強先生	-	9,230	446	-	19	426	10,121
黃天祥工程師	-	3,420	442	1,130	8	210	5,210
黃慧敏女士	-	4,030	400	-	8	186	4,624
申振威先生	-	2,535	553	-	8	117	3,213
陳智思先生	324	-	-	-	-	-	324
胡經昌先生	324	-	-	-	-	-	324
楊俊文博士	324	-	-	-	-	-	324
	<b>972</b>	<b>19,215</b>	<b>1,841</b>	<b>1,130</b>	<b>43</b>	<b>939</b>	<b>24,140</b>
截至二零一九年 三月三十一日 止年度							
黃業強先生	-	9,100	525	-	56	420	10,101
黃天祥工程師	-	3,160	520	1,130	9	198	5,017
黃慧敏女士	-	3,640	470	-	9	168	4,287
申振威先生	-	2,145	650	-	9	99	2,903
陳智思先生	324	-	-	-	-	-	324
胡經昌先生	324	-	-	-	-	-	324
楊俊文博士	324	-	-	-	-	-	324
	<b>972</b>	<b>18,045</b>	<b>2,165</b>	<b>1,130</b>	<b>83</b>	<b>885</b>	<b>23,280</b>

附註：

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

## 綜合財務報表附註

**41 董事之福利及權益 (續)****(b) 董事退休福利及離職福利**

截至二零二零年三月三十一日止年度，董事未曾或將不會收取任何退休或離職福利(二零一九年：無)。

**(c) 為獲取董事服務而向第三方支付代價**

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司概無為獲取董事服務而向任何第三方支付任何代價(二零一九年：無)。

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

於截至二零二零年三月三十一日止年度年末或年內任何時間，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易(二零一九年：無)。

**(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

於截至二零二零年三月三十一日止年度年末或年內任何時間，本公司董事概無於本公司已訂立與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益(二零一九年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 42 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司	571,615	571,615
其他非流動資產	-	51
	<b>571,615</b>	571,666
<b>流動資產</b>		
現金及銀行結餘	18,727	24,191
預付款項、按金及其他應收款項	439	449
應收附屬公司款項	1,463,419	1,394,444
應收合營企業款項	1,471	662
	<b>1,484,056</b>	1,419,746
<b>總資產</b>	<b>2,055,671</b>	1,991,412
<b>權益</b>		
股本	87,611	87,611
其他儲備	414,135	414,135
保留盈利	902,752	914,302
	<b>1,404,498</b>	1,416,048
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他負債	1,724	1,832
應付附屬公司款項	649,449	573,532
	<b>651,173</b>	575,364
<b>總權益及負債</b>	<b>2,055,671</b>	1,991,412

附註

附註

## 綜合財務報表附註

## 42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：本公司儲備變動

截至二零二零年三月三十一日止年度

	其他儲備		總計 千港元	保留盈利 千港元
	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元		
於二零一八年四月一日	413,776	359	414,135	926,287
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	1,157
二零一八年末期股息	-	-	-	(6,571)
二零一九年中期股息	-	-	-	(6,571)
於二零一九年三月三十一日	413,776	359	414,135	914,302
於二零一九年四月一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>414,135</b>	<b>914,302</b>
本公司權益持有人應佔虧損	-	-	-	(598)
二零一九年末期股息	-	-	-	(6,571)
二零二零年中期股息	-	-	-	(4,381)
於二零二零年三月三十一日	<b>413,776</b>	<b>359</b>	<b>414,135</b>	<b>902,752</b>

## 投資物業一覽表

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



## 五年財務摘要

### 綜合業績

截至三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
收入	7,450,278	6,124,053	5,653,938	5,618,078	<b>6,694,157</b>
除所得稅前(虧損)/溢利	(141,976)	(22,303)	50,864	40,362	<b>(39,229)</b>
所得稅(開支)/抵免	(13,857)	(7,453)	1,833	(9,954)	<b>(3,249)</b>
非控制性權益應佔(溢利)/虧損	(3,514)	(42)	(162)	(321)	<b>917</b>
本公司權益持有人 應佔(虧損)/溢利	(159,347)	(29,798)	52,535	30,087	<b>(41,561)</b>

### 綜合資產及負債

於三月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	5,452,086	5,575,630	5,089,344	5,042,426	<b>5,050,551</b>
總負債及非控制性權益	(4,050,226)	(4,180,553)	(3,613,521)	(3,663,133)	<b>(3,773,105)</b>
股東權益	1,401,860	1,395,077	1,475,823	1,379,293	<b>1,277,446</b>

上述財務摘要摘錄自本集團經審核綜合財務報表。