



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:406

組裝合成建築法

智慧工地

BIM 建築全生命週期



年報

2024 / 2025



2	公司資料
3	主席報告
11	管理層討論及分析
12	合約撮要
16	董事及高層管理人員履歷
22	董事局報告
28	企業管治報告
40	環境、社會及管治報告
77	獨立核數師報告
83	綜合損益表
84	綜合全面收入表
85	綜合資產負債表
87	綜合權益變動表
88	綜合現金流量表
89	綜合財務報表附註
163	投資物業一覽表
164	五年財務摘要

目錄

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 (副主席)
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊德斌
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
黃慧敏
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
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號舖

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」）截至二零二五年三月三十一日止年度的年度業績情況。

本年度業績

目前的全球業務環境仍然充滿挑戰。地緣政治緊張局勢及持續的衝突加劇了全球不確定性因素，從而影響著宏觀經濟環境。全球經濟活動正在放緩。雖然本集團主要業務在本地市場，但也被因全球因素引致無預期的材料價格變化的衝擊，疊加長期高成本影響。

如去年預期，本集團的收入大幅上升至9,623,000,000港元，同比增長23%。與去年相同，所有分部的收入均有所增長。除履行去年已有的手頭合約外，於本年度獲得的四個新樓宇項目均已動工，令建築收入較去年增加26%。受大量建築工程的推動下，工廠的年產量亦大幅上升，令建築材料供應分部的收入同比增長至1,320,000,000港元或65%。機電安裝分部（「機電」）亦表現良好，本年度收入增長7%至3,138,000,000港元。由於本集團於本年度獲得近16,000,000,000港元的新合約，故預期明年的收入將再創紀錄，達超過10,000,000,000港元。

儘管我們的業務增長表現出色，但我們的盈利卻遭遇前所未有的挑戰。本集團的綜合毛利由682,000,000港元下跌至135,000,000港元，主要歸因於建築分部。在新建項目方面，我們於新冠疫情期間獲取的項目出現虧損，乃由於兩項關鍵因素：當時市場競爭激烈，導致利潤率低，加上材料價格下跌，引發最終合約價值下調。另部分項目較預期複雜，導致所產生成本遠超估計。此外，在若干定期保養合約中，維修及裝修業務的工程訂單出現顯著下降，導致最終溢利遠低於預期。此類公共樓宇保養合約的客戶訂單於本年度大幅減少，導致收入不足以支付本年度的間接成本。就機電分部而言，利潤率與去年相比保持穩定。



主席報告

營運開支總額輕微增加12,000,000港元至543,000,000港元。主要增加在於員工開支及工廠的分銷開支。員工成本增加乃由於年度薪酬調整、員工人數增加以及為酒店開業前預備工作而聘用酒店營運團隊所致。工廠運輸及海關成本因交付量增加而增加。值得注意的是，配送成本與收入的比率與去年相比保持穩定。

儘管市場環境充滿挑戰，我們欣然宣佈深圳龍華10,000平方米住宅物業（即多年前深圳工廠搬遷的實物補償）取得積極進展。於二零二四年年底，我們合共獲得104個住宅單位。該等物業乃參考最新市場售價減伴隨的開支後入賬。本年度於損益表確認收益淨額人民幣334,000,000元。

由於上述原因，本集團錄得綜合稅後虧損101,000,000港元。該業績主要源於建築分部表現欠佳，加上投資物業之未變現重估虧損26,000,000港元及酒店於暫時關閉以進行裝修期間產生的人工、折舊和利息開支錄得的虧損41,000,000港元。我們預計明年酒店重開後，利潤將有所改善。

憑藉我們的先進專業及技術，我們於本年度再次獲得大量新合約，總金額達15,758,000,000港元。就新建項目而言，我們獲得三個組裝合成建築法（「MiC」）樓宇項目，金額為11,251,000,000港元。我們在預製件及MiC建築方面的領先能力增強了我們的競爭力，使我們能夠以較合理利潤贏得合約。在私人項目市場不景氣的情況下，機電分部亦取得數量可觀的新合約，金額為3,537,000,000港元（二零二四年：4,075,000,000港元）。我們的合約價值再創新高，達48,207,000,000港元。強勁的訂單量證明了我們在行業中的競爭力，並支持我們的業務及盈利能力持續增長。

股息

於二零二五年六月二十五日舉行的董事局會議上，董事不建議派付末期股息（二零二四年：每股2.50港仙）。連同中期股息每股2.50港仙（二零二四年：2.50港仙），本年度的分派總額為每股2.50港仙（二零二四年：5.00港仙）。

主席報告

業務回顧

樓宇建築、屋宇翻新及維修

建築分部雖然在獲得新訂單方面取得佳績，但盈利有損失。該分部本年度獲大量新合約，中標項目合共13,344,000,000港元，其中包括三個大型公屋樓宇項目及一個簡約公屋項目，總金額11,890,000,000港元。於年底，手頭合約金額達36,976,000,000港元（二零二四年：30,550,000,000港元）的新高。於近期會完工的項目團隊可以無縫過渡到新項目。MiC建築項目約佔現時項目組合的三分之二。我們於MiC方面的專有技術使我們能夠避免低利潤的競價戰，令我們在過去兩年獲得的合約能獲得較好的利潤率。

然而，在疫情後期取得的項目盈利則面臨壓力。首先，由於市場競爭激烈，於該期間取得的合約價格極具競爭力。此外，該等項目最終均受負向波動指數調整的影響。過去二十多年來，香港的建造業蓬勃發展。公共工程項目價格呈正向波動。疫情後經濟活動意外放緩，導致部分材料價格（尤其是鋼材價格）下跌，引發價格負向波動，導致合約收入向下調整。然而，工資及分包承建商價格等許多其他成本並未下降。因此，該等合約的溢利受損。本年度已對相關影響進行評估及反映。

我們於過去兩年的投標已將此價格波動風險考慮在內，並建立了利潤緩衝。我們的競爭優勢使我們能夠贏得合約，同時維持保護性利潤緩衝。此外，私人物業市場的低迷減少了建築量，令分包承建商為我們的新合約降低價格，提高了我們的利潤率。我們有信心該等新中標項目將帶來穩健的回報。

主席報告

持有大量的手頭合約，我們專注於完成現有項目，並嚴格控制成本，以確保按時交付優質成品。於本年度，我們升級了我們的自主研發的BEANiE系統，一個專為全生命週期項目管理設計，支援BIM的區塊鏈多功能數碼平台，其配備一項重要功能－安全智慧工地系統(4S)。這個以安全為主的升級能提供實時空間分析及可視化，使相關持份者能夠持續監察工地。BEANiE的安全智慧工地系統包含以下4個主要模塊：

- 智能安全監控系統，用於高風險活動監控及自動危險檢測。
- 數據傳輸網絡，用於匯總及傳達傳感器收集的信息。
- 中央管理平台，作為數據分析及警報產生的綜合樞紐。當檢測到潛在的危險或操作異常時，該系統有助於快速回應。
- 為智慧城市概念中最高水平、以數據為中心的智能管理，結合儀表板以用於顯示建築項目的實時數據，以及智能指揮廳的開放數據和企業信息。與智慧城市計劃、智慧環境、智慧樓宇、智慧建築和智慧移動相關的分析因此得以進行。此外，透過數字孿生技術對樓宇關鍵系統的實時監控（例如最新的酒店項目）亦會顯示在儀表板上，確保樓宇運作符合甚至超越可持續發展標準，從而優化運作效率。

經升級的系統已在我們的多個項目中實施。MiC建築的全生命週期項目管理得到加強及進一步整合。

我們持續發展數字化建築及人工智能（「AI」）應用仍是推動建築效率及質量改善的核心。

機電安裝

香港私人房地產市場不景氣，許多私人項目被暫停或延遲，使得一些建築公司不得不應對經營及財務方面的挑戰。在此背景下，該分部同時有參與於公共及私營部門項目仍取得了強勁的財務業績。該分部確認收入3,138,000,000港元，同比增加208,000,000港元或7%。此外，我們已簽訂3,537,000,000港元（二零二四年：4,075,000,000港元）的新合約，將手頭合約的價值提升至創紀錄的14,548,000,000港元。我們的傳統業務佔本年度新簽訂合約的約80%，提供了堅實的利潤基礎，其餘的則來自我們日益關注的環境保護項目。儘管就已知正處於財務困境的承包商應收款項作出撥備，該分部業績仍略有上升。令人欣慰的是，該等拖欠結餘款項有限，且均已於本年度反映及撥備。

主席報告

作為一家注重創新的公司，我們為追求卓越而採用創新的建築方法及技術。AI是我們重點追求的領域。除去年推出的一系列AI安全智慧工地解決方案外，我們將AI整合至所有現有的節能解決方案及產品。由於AI能提升效率、可靠性及整體性能，從而提高我們的產品及解決方案的競爭力。此外，我們在大部分大型項目（如柴灣政府綜合大樓及車房及西貢污水處理廠等）持續提高機電裝備合成法（「MiMEP」）的使用。我們的焊接機器人技術很大程度上促進了MiMEP的實施及發展。MiMEP方法已獲得廣泛認可，我們會繼續將其開發放在首位。

為了進一步提升我們的創新能力，我們在南沙開設了一家新公司，致力於發展物聯網（「IoT」）相關業務以應用控制器來為樓宇節能。在一年以內，我們完成1項發明專利、9項實用新型專利（中國）及軟件著作權以及1項商標註冊的知識產權申請。此外，我們開發了一系列配備控制器的具優勢的IoT設備，利用雲端平台進行樓宇數據分析，實現從有線控制系統遷移到無線控制系統。廣州朗豪酒店成功展示了我們的設備及系統。市場潛力巨大，尤其是現有樓宇系統改造。

建築材料供應

該業務分部的收入已連續兩年創新高。受惠於去年大量新合約，該分部錄得年銷售額1,320,000,000港元，較去年增加65%。除了建築團隊拿下的三份公屋MiC合約，工廠亦獲得來自同系附屬公司及第三方客戶的多份預製件、鋁及鋼材產品供應合約。本年度已取得的新合約總額約為2,000,000,000港元，將手頭合約水平再次提升至創紀錄的6,200,000,000港元。

自二零一八年工廠首次開始供應MiC模塊以來，迄今已完成及交付超過50,000個MiC／立體預製模塊。工廠將再交付約70,000個MiC／立體預製模塊，以履行手頭合約。我們目前可能是大灣區最大的MiC製造商。我們持續改進我們的設計，為客戶提供在功能性及成本效益方面更佳的選擇。鑒於大量訂單超過我們目前工廠的產能，我們租用額外的相鄰場地，以用作儲存，並重組了我們的生產流程及工廠佈局，同時增加自動化生產的應用。該等措施及研發活動產生的相關成本在過去兩年已反映在成本中，導致毛利下降。現在，我們專注於履行現有合約，確保按時完成及交付優質產品，同時提高成本效益。

酒店營運與物業投資及發展

本集團旗下酒店的裝修工程接近完工，酒店預計將於今年第三季度重新開業。作為首家於大中華區及亞太地區開業的Motto by Hilton酒店，憑藉希爾頓的國際聲譽，我們預期該酒店將吸引眾多旅客入住。

事實上，由於香港旅遊業已顯示明顯復甦跡象，今年是酒店重新開業的良機。於二零二五年第一季度，香港的旅客達12,200,000人次，同比增加9%。香港旅遊發展局預測，二零二五年全年入境旅客將約為49,000,000人次，較二零二四年增加10%。此外，二零二五年三月所有接受統計的香港酒店的出租率介乎約89%。

政府最近發佈的《香港旅遊業發展藍圖2.0》概述了政府支持私營界別振興香港旅遊業和酒店業的可行措施。將旅遊與文化、體育、生態及大型活動相結合，同時開拓中東和東盟等新市場等策略將提升香港旅遊業的向好勢頭。在旅遊業復甦及基礎設施投資的推動下，香港酒店業復甦為我們的酒店獲得良好市場份額創造了優越的環境。

作為深圳廠房搬遷補償而給予的住宅單位已於二零二四年年底交付予我們。我們合共收到104套住宅單位，除兩套複式單位外，每套面積約為95至99平方米。單位皆為三房式佈局，迎合一般家庭的需求。該等物業參考最新市場售價減伴隨的開支按賬面值確認。本年度於損益表確認收益淨額人民幣334,000,000元。該等物業於農曆新年後推售，至今已售出若干單位。目前銷售不算多，但所幸內地政府已推出一系列政策，如降低按揭利率、放寬購房及貸款限制等，以促進房地產市場穩定健康的發展。龍華區位於深圳及粵港澳大灣區的中心，15分鐘可達香港西九龍高鐵站，30分鐘可達深圳前海區、河套區深港科技創新合作區等重點區域。當公眾對房地產市場恢復信心，成交將會上升。

主席報告

展望

儘管高利率及勞工成本等挑戰持續存在，我們預計建築市場將保持穩定，公共建設行業將保持正面發展趨勢。政府於《施政報告》和《長遠房屋策略週年報告》中重申其對於未來十年內建造440,000個房屋單位的承諾，推動了該領域的持續發展勢頭。包括北部都會區項目、河套區深港創新及科技園以及其他策略性基礎設施擴建等重大經濟發展計劃有望進一步推動公共界別項目的需求。

憑藉在公共界別項目（我們的主要市場）的多年專業經驗，我們基於所擁有的深厚行業知識及良好的往績記錄而具備獨特競爭優勢。我們自主研發建築技術契合了不斷變化的市場需求。我們確信我們有能力在該領域維持穩固的市場地位，從而作為長期增長的可靠來源。

有利具有多項優勢，其中包括

- 創紀錄的手頭合約：截至三月三十一日，48,207,000,000港元的高質量訂單使我們未來幾年的業務具備良好的能見度。
- 本集團對創新的承諾：創新的信念及投入深深植根於我們的文化中，促使我們不斷探索行業趨勢及開發尖端的解決方案。我們擁有專利的預製裝配和MiC技術，以及香港首個應用BIM技術的區塊鏈多功能平台BEANiE，旨在實現及時和精益的施工，體現我們在創新方面的導向。除此之外，我們賦權僱員改善工作流程、開發新工具以提高集團整體效率的能力。此不斷改進的精神可見於由機電部門領導年復一年，各種具效益的小規模創新，例如儲能系統及一系列NB-IoT應用。
- 可靠及優良製造能力：我們具尖端技術的工廠的優良往績可確保按時交付高質量的產品。

在不可預測的全球環境下，本集團的核心業務分部將展示其適應市場發展的能力。我們將專注於提升盈利能力。此外，酒店將於今年稍後重新開業，其營運預計將產生良好的收入及穩健的現金流。因此，與二零二四年相比，我們的目標是二零二五年的收入及盈利能力會提高。

主席報告

長遠而見，創新和環保可持續仍將是我們發展戰略的基石。鑒於AI及數碼化的迅速發展，我們將積極探索其在我們的行業的應用，以進一步提升本集團的競爭力及市場份額。

本人謹代表董事局向每一位在最關鍵時刻不辭辛勞的團隊成員致謝。我們共同度過了這艱難的一年，我們深表感激。本人亦衷心感謝股東們這些年對我們的包容和信任。

主席

黃業強

香港，二零二五年六月二十五日

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。於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為770,000,000港元（二零二四年：906,000,000港元），而借貸總額增加至2,754,000,000港元（二零二四年：2,292,000,000港元）。由於部分建築及機電安裝項目處於施工高峰期，營運資金需求上升，導致現金及銀行結餘減少。借貸增加主要是因新建築項目融資及我們酒店物業的翻新工程所致。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零二五年三月三十一日為1.1（二零二四年：1.1）。流動負債總額包括兩筆銀行定期貸款，其大部份於未來兩至三年內到期。其乃根據相關會計準則下的特定標準分類為流動負債，流動比率因此減少了0.1。計及該兩筆定期貸款，於一年後到期的銀行借貸應為847,000,000港元（二零二四年：442,000,000港元）。在審慎財務管理政策支持下，本集團認為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。截至二零二五年三月三十一日，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5,737,000,000港元（二零二四年：3,825,000,000港元），當中3,711,000,000港元（二零二四年：2,887,000,000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

截至二零二五年三月三十一日，本集團聘用僱員人數約4,500人（二零二四年：3,900人）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約3,600人（二零二四年：3,000人），中國內地僱員人數約900人（二零二四年：900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。本集團提供具競爭力的薪酬組合，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

截至二零二五年三月三十一日止年度

合約價值

	二零二四年 三月三十一日 百萬港元	合約 接獲 百萬港元	完成 百萬港元	二零二五年 三月三十一日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	30,550	13,344	(6,918)	36,976
機電安裝	13,402	3,537	(2,391)	14,548
建築材料供應	4,391	2,130	(344)	6,177
其他	16	40	(34)	22
減：分部間合約	(7,571)	(3,293)	1,348	(9,516)
	40,788	15,758	(8,339)	48,207

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部

截至二零二五年三月三十一日止年度內完成之合約

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)

設計及建造北區百和路社區健康中心暨社會福利設施大樓

洪水橋第1A期專用安置屋邨

為合約指定區（港島及離島）內由建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計和裝修工程的定期合約(2021/2024)

醫院管理局九龍中聯網之小型工程定期合約

石排灣道出租房屋項目

安達臣道石礦場第R2-5號地盤公營房屋發展項目工程

合約撮要

樓宇建築、屋宇翻新及維修分部（續）

於往年獲得並在截至二零二五年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

設計及建造柴灣政府綜合大樓及車房

東涌第99區公營房屋發展項目工程

2022至2025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

朗邊第一期公營房屋發展計劃建築工程

古洞北第19區第1A期和第1B期公營房屋發展計劃建築工程

粉嶺北第15區東第一期公營房屋發展計劃建築工程

屯門第54區第4A(南)號地盤及5號地盤公營房屋發展計劃的設計及建造工程

東涌第114區和第117區公營房屋發展計劃的設計及建造工程

於年內獲得之合約

合約

為合約指定區（港島及離島）內由建築署負責的建築物、土地及其他物業進行設計和裝修工程的定期合約(2024/2028)

2024至2027年度港島及離島區的保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約（一）

馬鞍山恆光街及五間空置校舍簡約公屋的設計及建造工程

葵涌石梨街公營房屋發展計劃建築工程

元朗橫洲B號地盤公營房屋發展計劃建築工程

粉嶺第48區公營房屋發展計劃的設計及建造工程

於年末後直至本報告日期獲得之合約

合約

醫院管理局九龍西醫院聯網小型工程定期合約2025

機電安裝分部

截至二零二五年三月三十一日止年度內完成之合約

合約

設計與建造北區百和路社區健康中心暨社會福利設施*

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*

於往年獲得並在截至二零二五年三月三十一日止年度內進展中之合約

合約

香港國際機場(1號及7號海水泵房)的機電設計、供應及安裝海水供應系統合約

醫院管理局九龍中聯網各醫療物業的建築改善工程和日常維護工程合約*

為大嶼山及離島各污水處理廠及泵房的機電設備進行維修保養、測試及廠務工程的定期合約

2022/2023-2025/2026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)

廣州香港馬會馬匹運動訓練場(廣州第16屆亞運會馬術場改造工程)賽事看台(FG1)及配套設施綜合機電系統分包工程

為沙田及西貢區各污水處理廠及泵房的機電設備進行檢驗、維修、大修及測試的定期合約(2023-2026)

* 分部間合約

合約撮要

機電安裝分部（續）

於年內獲得之合約

合約

東涌第114區和第117區公營房屋發展項目的電氣、空調及通風系統安裝工程*

水務署機電工程定期合約-地區 K&W-九龍及新界西 (1.5.2025 – 30.4.2029)

東涌第114區和第117區公營房屋發展項目的供水及排水裝置安裝工程*

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

為香港特別行政區政府於九龍區的市政場地內的機電及其他相關設施提供運作及保養服務

為香港特別行政區政府於新界東的市政場地內的機電及其他相關設施提供運作及保養服務

於往年由共同經營業務獲得之合約

合約

水務署現場氯氣生產裝置（第二期）的保養及運作支援的定期合約(2022-2026)（本集團實際擁有50%權益）

興建小壕灣濾水廠擴展部分及小壕灣原水增壓抽水站（本集團實際擁有35%權益）

於年內由共同經營業務獲得之合約

合約

古洞北新發展區第一期區域供冷系統的設計、建造及營運合約（本集團實際擁有60%權益）

屯門南延綫、東鐵綫古洞站、洪水橋站供電系統及軌旁設備建造工程（合約編號：1555）（本集團實際擁有40%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，銅紫荊星章

八十九歲，為本集團主席。黃先生積極參與本港建造業逾七十年，負責本集團之整體策略發展及管理工作。黃先生於二零二二年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以表揚其對建造業的卓越貢獻，尤其推動香港在建築項目使用預製件方面領先全球。

黃先生乃黃天祥博士工程師及黃慧敏博士之父。

黃天祥博士工程師，銅紫荊星章，太平紳士

六十一歲，黃博士工程師是一位有超過三十多年建築工程經驗的專業工程師，彼現為本公司副主席和有利建築有限公司之董事長。

黃博士工程師負責本集團的整體業務發展策略，包括監督業務發展及技術開發。彼同時積極推動綠色建築技術、建築信息模擬技術(BIM)及組裝式和預製件建築技術及生產自動化。在黃博士工程師的帶領下，有利成功推出香港首個混凝土「組裝合成」建築法(MiC)，並使用於政府宿舍項目工程。自二零一七年起，黃博士工程師致力為建築行業開發不同類型的建築機器人和人工智能(AI)應用技術。

黃博士工程師持有英國南安普敦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。彼現為香港工程師學會、英國特許建造學會、英國土木工程師協會、香港建築信息模擬學會及香港營造師學會之資深會員。黃博士工程師於二零二零年十月在香港城市大學獲得哲學博士學位；其專項研究為採用人工智能(AI)優化樓宇的空調系統以節省能耗。黃博士工程師亦獲委任為香港大學土木工程學系兼任教授。

黃博士工程師熱心於公共事務，彼獲委任為香港都會大學校董會主席、新能源運輸基金督導委員會主席、能源諮詢委員會副主席、綠色科技及金融發展委員會成員、工業貿易諮詢委員會委員。過往黃博士工程師亦曾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、肺塵埃沉著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、環境諮詢委員會成員、城市規劃委員會成員、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及世界綠色建築議會董事。

黃博士工程師於2024年出任香港組裝合成建築廠商會創會會長，致力推動香港組裝合成建築法(MiC)及機電裝備合成法(MiMEP)的行業發展，積極促進相關技術的應用與創新。

董事及高層管理人員履歷

黃博士工程師獲頒發香港理工大學「2001香港傑出數碼青年」及「2002紫荊花傑出企業家大獎」；並於二零零九年獲頒授香港職業訓練局榮譽院士及英國中央蘭開夏大學榮譽會士，以表揚彼在培育建築界專才所作出的貢獻。於二零二一年，彼獲香港營造師學會頒授「傑出成就大獎」，以表彰其在營造管理中的非凡成就及對業界的重大貢獻。此外，彼於二零二二年獲香港市務學會頒授榮譽會士，二零二四年成為香港工程院院士，及於二零二五年獲授大灣區學院榮譽院士。

黃博士工程師曾獲委任第十和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，分別獲香港特區政府授勳太平紳士及銅紫荊星章以表揚他對建造業作出之傑出貢獻。

黃博士工程師乃黃業強先生之子及黃慧敏博士之兄。

黃慧敏博士，MH

五十八歲，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。彼現為本公司副主席。

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及有利建築（澳門）有限公司之董事長。

黃博士領導本集團之綜合業務及制定整體策略計劃。彼擁有超過二十年的創業管理經驗，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，並大力推展建造業數碼化及項目全生命週期管理。

黃博士熱衷於將科技、創新及科研與可持續生態系統結合，專注於能源和環境系統、可持續用水系統、空間數據基礎設施、納米數碼技術、人工智能、擴增實境、編碼、網絡計算系統、大型語言模型、網絡安全以及電子醫療健康系統及生物科技。在她的領導下，本集團業務邁向多元化，涵蓋建築、建築科技、機電工程服務、建築與工程、能源優化解決方案、預製件及低碳環保建材、幕牆及鋼鐵結構工程，以至投資、物業及酒店發展，並成為一間具遠見、獲獎無數的環球綠色企業。

黃博士亦擔任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、建造業議會多個委員會及小組，包括建築信息模擬及建造數碼化專責委員會成員、建築信息模擬人員發展專責小組聯合主席、呈交建築信息模擬予屋宇署專責小組、建築信息模擬相關數碼解決方案發展專責小組、綜合數碼共用平台重點培訓課程及人工智能大師級培訓課程諮詢小組、香港特別行政區政府康復諮詢委員會轄下無障礙小組委員會成員、香港房地產科技協會榮譽顧問、HKTaxi業界創新委員會成員、香港明天更好基金理

董事及高層管理人員履歷

事會成員、九龍崇德社董事及籌款委員會主席、明音董事、香港酒店業主聯會會員、創星匯理事會成員及前董事局成員以及香港青島總會名譽會長。於二零一七至二零二三年，黃博士曾擔任香港數碼港董事及其建設及設施委員會主席。

黃博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、香港大學哲學博士學位和美國奇點大學的科技行政課程。

黃博士乃黃業強先生之女及黃天祥博士工程師之妹。

申振威先生

六十四歲，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。

獨立非執行董事

陳智思先生

六十歲，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，現任上市公司亞洲金融集團（控股）有限公司主席兼總裁及亞洲保險有限公司主席。陳先生曾於二零零八年至二零二三年出任全國人民代表大會香港區代表。於二零零四年至二零零九年及二零一二年至二零二二年被委任為行政會議非官守成員，二零一七年至二零二二年擔任行政會議非官守成員召集人。一九九八年至二零零八年間，彼是代表保險界的立法會議員。彼現任M+博物館主席、香港賽馬會董事局成員、大館文化藝術有限公司主席、團結香港基金主席及香港地方志中心主席。彼為國泰航空有限公司、震雄集團有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司之獨立非執行董事，該等公司均在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。此外，彼亦為盤谷銀行（中國）有限公司顧問、香港泰國商會主席、香港社會服務聯會副主席及美國加州Pomona College榮譽校董。

胡經昌先生

七十三歲，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。

董事及高層管理人員履歷

楊德斌先生

五十九歲，自二零二三年起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼曾擔任政府資訊科技總監，負責制定香港資訊業在數碼經濟、數字政府、網絡安全的政策及策略，以及制定香港成為世界領先的智慧城市的发展藍圖。彼曾擔任香港科技園公司之首席企業發展總監，負責制定科學園的發展策略、培育和支援生物科技、綠色科技、資訊科技及電子企業。楊先生在美國硅谷開展事業，曾任職多家高科技公司。此後，彼曾於數家業務遍及亞洲的跨國公司、香港上市公司和私募股權基金擔任高級管理職位。

楊先生為推動及發展香港及地區的創科產業貢獻良多。彼成立香港天使投資脈絡、大灣區國際信息科技協會及大數據治理公會。彼曾於多個協會／組織的董事局及諮詢委員會服務，包括香港工業總會、香港理工大學、香港中文大學、香港大學、貿易發展局、青年創展聯盟等。

楊先生持有德州大學（奧斯汀總校）電機工程理學士學位，普渡大學電機工程理學碩士學位，以及西北大學凱洛管理學院及香港科技大學聯辦的行政人員工商管理碩士學位。

楊先生現為PAO Bank Limited獨立非執行董事，及以下於香港聯交所上市公司之獨立非執行董事：

- 1) 中軟國際（股份代號：0354）
- 2) 聯合醫務（股份代號：0722）

楊俊文博士

七十九歲，自一九九三年起獲委任為本公司獨立非執行董事。楊博士為寶法德玩具有限公司董事長。彼為香港、澳門、中國內地多間電子、防毒面具、貿易及農業公司之董事。楊博士曾為第十、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、澳門生產力暨科技轉移中心理事會主席及YPO Gold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》。

董事及高層管理人員履歷

高層管理人員[#]

歐錦輝先生，商務總監

七十一歲，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，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，歐先生擁有超過四十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。

陳紫鳴先生，盈電工程有限公司之副常務董事

六十三歲，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。彼於二零零八年集團成功收購盈電工程有限公司後獲委任為執行董事，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、中國及澳門的全盤營運。彼更在董事局的引領下，帶領工程團隊參與了多項先導工程項目，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內的第一套升降橫移式自動泊車系統。除了機電工程板塊外，彼亦帶領工程團隊積極地參與智能大廈、智慧出行、可持續發展及先進工程建築技術包括焊接機器人的發展。

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、綠建專才、認可建築信息模擬經理及香港工程師學會建築信息模擬工程專業。彼亦為現任香港機電工程商聯會主席、香港機電工程商協會理事、香港空調及冷凍商會理事、香港節能協會副會長、廣州市科學技術協會香港委員、香港城市大學專業進修學院工業協調小組委員、香港組裝合成建築廠商會理事會成員、建造業議會內地事務委員會委員、建造業議會建築信息模擬人員發展專責小組委員、建造業議會建造業工人註冊委員會委員、職業訓練局機電訓練委員會委員、職業訓練局工程學科顧問委員會委員、發展局食水安全諮詢委員會委員、發展局建造業輸入勞工計劃委員會委員、高科院屋宇設備工程專業文憑檢討委員會委員、香港綠色建築議會建築物節能改造專業小組委員、工程師註冊管理局(2024/2025)委員及香港都會大學建造工程學課程諮詢委員會委員。陳先生亦是香港空調及冷凍商會前任會長、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、建造業創新及科技基金督導委員會前委員、建造業議會建築信息模擬專責委員會前委員及建造業議會建築信息模擬培訓專責小組前委員。

[#] 按英文字母順序排列

董事及高層管理人員履歷

林國芬女士，財務總監兼公司秘書

五十九歲，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及香港公司治理公會之會員。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逾三十年經驗。

李兆明先生，總經理

六十八歲，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。李先生從事建築業四十年，尤專注於預製建築技術。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副會長(建築)、建築小組主席及健康與安全小組副主席。

梁鍵深先生，有利華建築預制件有限公司之總經理

四十六歲，二零零五年加入本集團，並於二零二三年晉升至現時職位。梁先生持有香港科技大學工學士(土木及結構工程學)學位及高級管理人員工商管理碩士。梁先生現為英國土木工程師學會會員、英國結構工程師學會會員、中國香港工程師註冊管理局的註冊專業工程師。梁先生由二零零零年開始專注發展香港預製件建築技術，並負責管理本集團於國內之預製件生產業務。

吳國強先生，盈電工程有限公司之執行董事

六十一歲，一九九二年加入盈電工程有限公司，於二零二四年獲委任為執行董事。在過往工作年間主要負責香港工程業務。

吳先生獲得英國樸茨茅夫大學機械工程榮譽學士學位及英國華威大學工程商業管理理學碩士學位。現為英國特許工程師、香港工程師學會會員、英國機械工程師學會會員及香港註冊專業工程師。目前，吳先生按建築物條例下作為獲授權簽署人(通風工程)。此外，從二零二三年至今亦擔任屋宇署的承建商註冊委員會委員。

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」）截至二零二五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11頁之主席報告及管理層討論及分析。

有關本集團的環境政策及表現，以及與僱員、客戶、供應商及其他方面的主要關係載於本年報第40至76頁的環境、社會及管治報告。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第83頁之綜合損益表內。

截至二零二五年三月三十一日止年度，已派付中期股息每股2.50港仙（二零二四年：2.50港仙）。

於二零二五年六月二十五日舉行的董事局會議上，董事並不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息（二零二四年：每股2.50港仙，總額為10,951,000港元）。

就股東週年大會（「股東週年大會」）暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二五年八月二十九日（星期五）至二零二五年九月三日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以便釐定符合資格出席計劃於二零二五年九月三日（星期三）舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份。

為符合出席股東週年大會之資格，股東必須將所有股份過戶文件連同有關股票最遲於二零二五年八月二十八日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-1716號舖。

董事局報告

捐款

本集團於年內所作慈善及其他捐款約為559,000港元（二零二四年：491,000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163頁。

可供分派儲備

於二零二五年三月三十一日，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962,451,000港元（二零二四年：986,682,000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164頁。

購買、出售或贖回股份

截至二零二五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

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)
黃天祥博士工程師(副主席)
黃慧敏博士(副主席)
申振威先生

獨立非執行董事

陳智思先生
胡經昌先生
楊德斌先生
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(「守則」)，黃慧敏博士、申振威先生及陳智思先生將於應屆股東週年大會輪值退任，且合資格並願意重選連任。

董事之服務合約

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

董事局報告

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	267,642,599	61.10%

上述本公司230,679,599股及36,963,000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於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，或於其中擁有任何權益。

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

於二零二五年三月三十一日，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	12%
—	最大供應商	4%

銷售

—	五大客戶	74%
—	最大客戶	56%

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。

董事於交易、安排或合約之重大權益

以下為本集團於回顧年度內進行的關連交易，有關詳情先前已以公告的形式披露，根據上市規則須於本年報中披露。

於二零二四年五月十日，本公司與亞洲保險有限公司（「亞洲保險」）簽訂協議，以根據協議條款提供團體醫療保險服務。亞洲保險就二零二四年六月一日至二零二五年五月三十一日的服務收取保費4,369,000港元。

於二零二四年五月十日，本公司全資附屬公司盈電工程有限公司（「盈電」）與亞洲保險訂立協議，以根據協議條款提供團體醫療保險服務。亞洲保險就二零二四年六月一日至二零二五年五月三十一日的服務收取保費2,966,000港元。

於二零二四年四月二十三日及二零二五年三月二十七日，盈電與亞洲保險簽訂協議，以根據協議條款提供人壽保險服務。亞洲保險分別就二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日的服務收取保費753,000港元。

本公司獨立非執行董事陳智思先生為亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融集團」）的控股股東，而亞洲保險則由亞洲金融集團直接全資擁有。亞洲保險因此為陳智思先生的聯繫人。因此，根據上市規則，上述交易構成本公司的關連交易。

除上文所披露者外，於截至二零二五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集團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。

董事局報告

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28至39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，二零二五年六月二十五日

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C1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四名獨立非執行董事組成，彼等之履歷詳情載於本年報第16至21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，本公司已委任四名合資格人士出任獨立非執行董事，確保董事局決策的獨立性，維護股東的利益。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就其獨立性而呈交之年度書面確認，並認為彼等均為獨立人士。

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

董事已將本集團日常業務營運委派予相關附屬公司或部門的管理人員負責。

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

企業管治報告

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

	出席／舉行會議次數				企業管治	
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	委員會	股東大會
黃業強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃天祥博士工程師	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
黃慧敏博士	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1	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	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	0/1
胡經昌先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
楊德斌先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
楊俊文博士	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

多元化政策

目的

此項政策旨在制定實現本公司董事局多元化的方法。

願景

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

政策聲明

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

性別

本公司致力於促進性別平等，並認識到多種觀點及更廣泛的可用人才庫的好處。

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。

員工多元化

本集團繼續採納僱員多元化措施，以促進各級員工多元化。所有合資格僱員於僱傭、培訓及職業發展方面享有平等機會，不受任何歧視。於二零二五年三月三十一日，本集團員工總數（包括高級管理層）約為4,500名僱員，其中77%為男性，23%為女性。

儘管我們認為日後僱員招聘應以用人唯才為主，我們將定期檢討我們的性別多元化，並適時設定性別比例目標。我們深知並認同擁有一支多元化員工隊伍的裨益，且將繼續加強我們員工的多元化（受限於是否有合適人選）。

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：

企業管治報告

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。

截至二零二五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29頁。

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。薪酬委員會於截至二零二五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29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
黃天祥博士工程師
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。提名委員會於截至二零二五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29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。

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。

企業管治報告

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。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年成立，由五位董事組成，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。於截至二零二五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29頁。企業管治委員會的成員如下：

陳智思先生 — 委員會主席

黃天祥博士工程師

黃慧敏博士

胡經昌先生

楊俊文博士

企業管治報告

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，並安排有關其董事角色、職能及責任的適當培訓。

各董事已向本公司提供其於本年度接受培訓的記錄。詳情如下：

姓名	出席研討會或課程／ 閱讀相關材料
執行董事	
黃業強先生	✓
黃天祥博士工程師	✓
黃慧敏博士	✓
申振威先生	✓
獨立非執行董事	
陳智思先生	✓
胡經昌先生	✓
楊德斌先生	✓
楊俊文博士	✓

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。截至二零二五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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
審計服務	4,940	4,961
非審計服務	518	423
	5,458	5,384

企業管治報告

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。在編製截至二零二五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77至82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

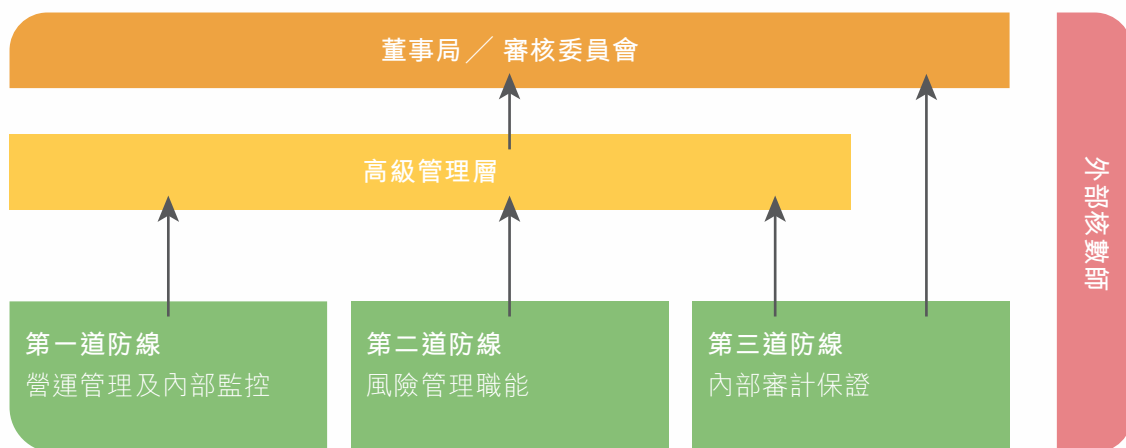
本公司確認經營會面臨若干我們所在行業固有之風險。董事局確認其負責評估及釐定其為實現本公司之策略目標而願意承受的風險之性質及程度，並維持適當且有效的風險管理及內部監控制度。就此而言，本公司已設立風險管理制度及內部監控制度。然而，該等制度乃設計以管理而非消除未能達到業務目標之風險，並就不會有重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

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－信永方略風險管理有限公司（「信永方略」），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兩次。董事局委任信永方略對本公司於截至二零二五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。在檢討報告內就發現的內部監控問題或缺陷，已提出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。董事局信納檢討結果，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。

反貪腐體系

集團建立並實行了健全的反貪腐管理體系，誠信管理政策中明確制定反貪腐的監督管理流程和工作重點，並於《員工手冊》中設立紅線，並要求新員工參加監管機構舉辦的反貪腐培訓。集團積極建設反貪腐文化，持續通過培訓及宣傳加強員工廉潔教育。

舉報政策

本公司已為僱員及與本公司有業務往來的人士建立舉報政策及制度。彼等可於保密的情況下，向董事局提出與本公司有關的任何事項中可能存在的不當行為。

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C3所載標準守則的規定。本公司已接獲全體董事確認，表示彼等於截至二零二五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。

鑒於上述因素，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，本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄C1所載守則之規定。

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

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

企業管治報告

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》，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。

與股東的溝通

本公司與投資者及股東保持經常對話。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，則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)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

於截至二零二五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

關於本報告

報告目的、範圍及期間

本報告（「**本報告**」）闡述我們在環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）方面的管理方針，包括相關策略、政策及表現。除另有說明外，本報告所披露的範圍涵蓋本集團的主要業務，包括建築、機電安裝（「**機電**」）、建築材料供應、物業投資及發展以及酒店營運，佔本集團2024年4月1日至2025年3月31日財政年度（「**報告期間**」或「**2024/25財年**」）總收入約99.91%。報告範圍乃根據各實體對我們業務及營運的重要性，以及其對環境、社會及管治的影響而釐定。

報告準則及原則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）《證券上市規則》（「**上市規則**」）附錄C2之《環境、社會及管治報告守則》（「**環境、社會及管治報告守則**」）所載的披露要求編製。本報告乃遵從環境、社會及管治報告守則中列明的下列匯報原則編製：

報告原則	本集團的回應
重要性	本集團透過持份者參與及重要性評估，識別出重大的環境、社會及管治議題，並對其進行優先排序。詳情請參閱「持份者參與」及「重要性評估」章節。
量化	本報告以量化方式披露其環境及社會關鍵績效指標（「 關鍵績效指標 」），並輔以說明其意義、計算方法及相關背景。在適當情況下，亦披露對比數據，以便追蹤表現變化。
平衡	本報告以客觀的方式呈報成就及挑戰，以持平及公正的方式反映本集團的環境、社會及管治表現，讓持份者全面了解本集團的實際情況。
一致性	除另有說明外，本報告所採用的報告範圍及方法與上年度保持一致，並已披露有關對比數據。倘與上年度相比，報告範圍或方法有所變動，已於本報告中作出具體說明。

報告獲取方式

作為本集團年報一部份，本報告備有中文及英文版本，並登載於本集團網站以及聯交所網站供查閱。兩個版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

閣下意見

閣下對我們的環境、社會及管治表現及報告的反饋及意見對於我們在可持續發展方面的持續改進至關重要。請透過電郵info@yaulee.com提供您的反饋。

環境、社會及管治報告

本年度亮點



卓越建築



率先於多個運作中的建築地盤採用首批配備人工智能技術的「Safety Ranger機械人」

積極推動業界就於數碼及智能建築實踐中應用「數碼三元組」模型展開交流與合作



於阿里雲香港峰會2024榮獲「年度雲創新獎(建造業)」殊榮



榮獲「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2024」



獲頒香港綠色機構認證的「減碳證書」



加強對範圍三隱含碳排放的研究，特別聚焦於混凝土相關排放



綠色營運



人才賦能

29,300
總培訓時數

100%
建築工地工人
已接受培訓



參與第二十四屆「建造業安全獎勵計劃」頒獎典禮



實施創新的安全科技，如物聯網(IoT)竹棚架連牆器監測系統



舉辦**10+**項社區活動，涵蓋創新共益、青年賦權、支援弱勢社群及氣候行動等多個範疇



有「利」捐，環保回收獎勵計劃**2024**成功轉贈36箱物資予基督教勵行會，支援弱勢社群之餘，同時有效減少廢棄物

HK\$559,000
總慈善捐款金額



社區關懷

環境、社會及管治報告

主要獎項及榮譽

品牌及產品卓越



年度雲創新獎－建造業

- 阿里雲



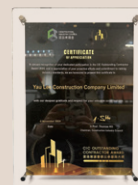
第30屆「公德地盤嘉許計劃」－朗邊第一期公營房屋發展計劃的建築工程（金獎）

- 發展局及建造業議會



香港開放式建築信息模擬(openBIM)／開放式地理信息系統(openGIS)大獎2024

- 香港建設資產及環境信息管理聯盟
- buildingSMART International中國香港分會



建造業議會傑出承建商大獎

- 建造業議會

可持續發展



環境、社會及企業管治成就大獎2023/2024－傑出環境、社會、企業管治(上市公司)金獎及傑出持續派息獎

- 環境社會及企業管治基準學會



香港綠色和可持續貢獻大獎2024：傑出宜居城市建築超卓貢獻大獎(承建商)－推動高效建築應用

- 香港品質保證局



2025香港可持續發展創新科技大獎

- 全球可持續發展規劃師學會



香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2024

- 香港上市公司商會
- 香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心

環境、社會及管治報告

環境保護／氣候行動



香港綠色機構認證：減廢證書－卓越級別

- 環境運動委員會



中銀香港企業低碳環保領先大獎2023－低碳承諾證書

- 香港工業總會
- 中國銀行(香港)



香港綠色企業大獎2024－優越環保管理獎(企業)－銀獎

- 環保促進會



香港綠色機構認證：減碳證書

- 環境運動委員會



4T約章2024

- 環境及生態局
- 機電工程署

健康及安全



「建造業安全獎勵計劃2023/2024」－最佳高處工作安全表現獎(大埔、北區及沙田－保養、改善及空置單位翻新工程)

- 勞工處



「建造業安全獎勵計劃2023/2024」－安全隊伍銅獎(設計及建造柴灣政府綜合大樓及車房)

- 勞工處



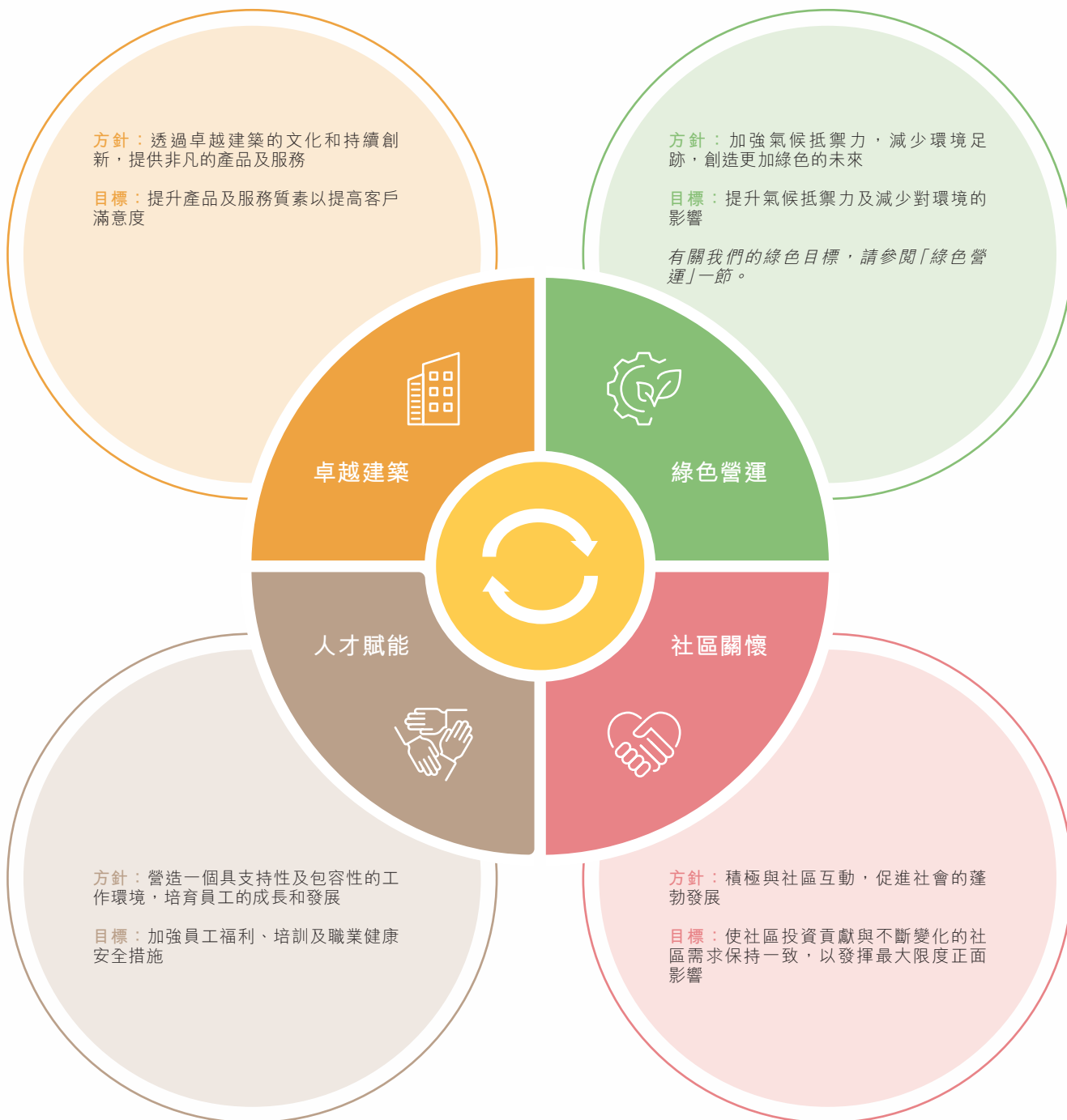
「建造業安全獎勵計劃2023/2024」－裝修及維修工程銀獎(大埔、北區及沙田－保養、改善及空置單位翻新工程)

- 勞工處

環境、社會及管治報告

我們的可持續發展方針

秉持著「**我們建設•服務•創造**」的願景以及成為創新綠色企業的承諾，我們致力將可持續發展理念融入核心業務營運，並積極推動責任文化。我們的可持續發展工作由已獲董事局（「**董事局**」）批准的**可持續發展策略**所引導。該策略建基於四大核心支柱，配以清晰的目標及指標，並與我們的《企業社會責任政策》相輔相成，為邁向可持續未來提供明確路徑，從而為所有持份者創造長遠價值。



環境、社會及管治報告

可持續發展管治及董事局監督

本集團對可持續發展的承諾由董事局於最高層面推動。董事局全面負責我們的環境、社會及管治策略及匯報，並監督環境、社會及管治相關事宜。管理層獲董事局授權，作為最高執行機構，負責向董事局提供環境、社會及管治相關事宜的建議並推動可持續發展工作。管理層的具體職責為實施並監督本集團的環境、社會及管治管理方針、策略及相關事宜，以推動本集團環境、社會及管治相關事宜的規劃與落實，並按環境、社會及管治相關目標檢討進度。此外，管理層亦協助董事局監督環境、社會及管治相關事宜，包括風險。

董事局



- 督導整體可持續發展方針
- 檢討可持續發展的表現
- 監督ESG相關的風險管理

管理層



- 制定政策、程序和目標
- 監察和檢討進度及結果

主管



- 確保前線員工了解和執行環境、社會及管治相關程序和舉措
- 定期記錄及整合環境、社會及管治報告的環境、社會及管治相關表現數據

前線員工和工人



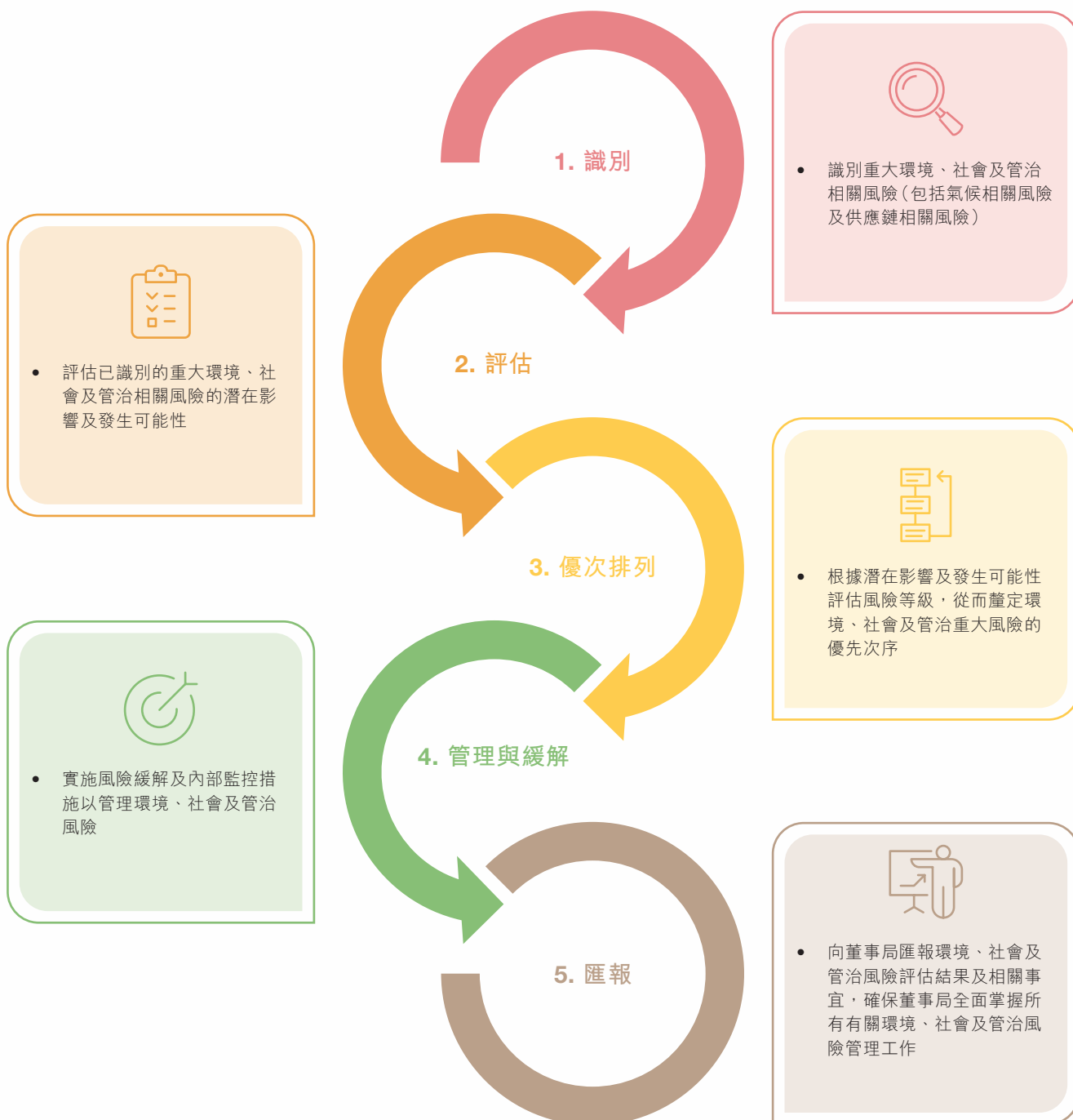
- 執行環境、社會及管治相關的程序和舉措

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治風險管理

董事局對監督本集團的環境、社會及管治風險管理框架肩負最終責任。我們已將環境、社會及管治範疇納入年度企業風險評估中，以加強風險緩解及應對策略。以下為本集團評估環境、社會及管治風險的主要步驟概述。

有關我們的企業管治及風險管理方針的詳情，請參閱年報中的「企業管治報告」一節。



環境、社會及管治報告

持份者參與

與持份者保持開放溝通對提升我們的可持續發展表現至關重要。我們已設立多個溝通平台，加強與主要持份者的溝通，以了解其可持續發展相關的期望及需求：

持份者組別	溝通渠道
 員工	- 董事年度報告 - 員工申訴信箱 - 僱員意見箱及熱線 - 通訊 - 公司內聯網
 客戶	- 集團網站 - 與客戶的直接溝通 - 客戶反饋
 承包商及供應商	- 集團網站 - 會議 - 分包承建商管理計劃 - 選拔和表現評估
 投資者	- 集團網站 - 年度及中期報告 - 股東週年大會 - 集團公告及通函
 監管機構	- 集團網站 - 查詢信箱 - 相關法律及規例檢討會議
 非政府組織及本地社區	- 集團網站 - 居民會議 - 社區及非政府組織活動
 業務合作夥伴	會議
 行業協會	- 集團網站 - 行業協會活動及會議

重要性評估

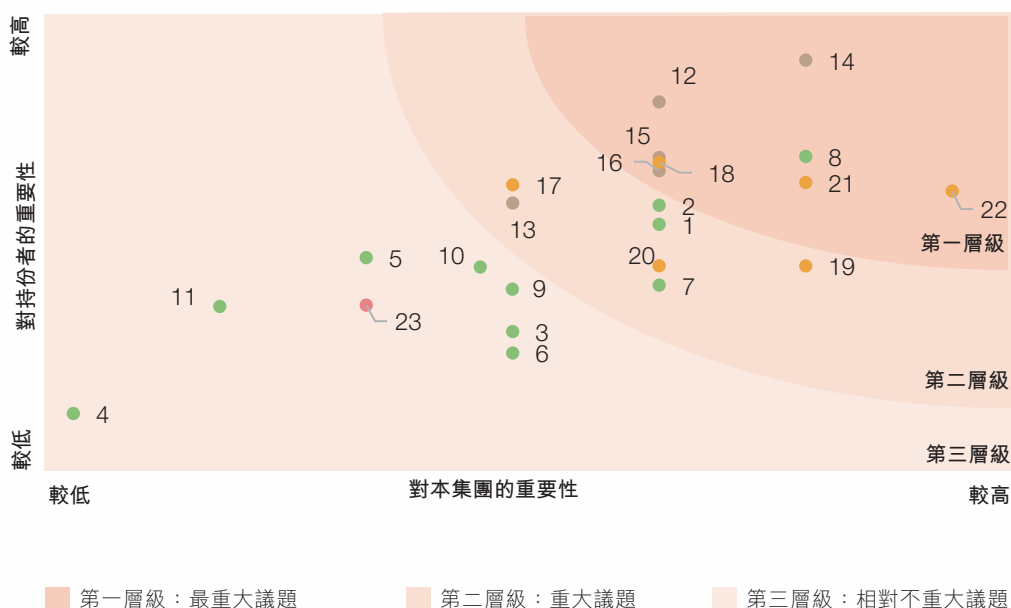
我們每兩年進行一次重要性評估。於2023/24財年，我們委聘獨立的可持續發展顧問進行深入的重要性評估，以識別對持份者而言最為相關及重大的環境、社會及管治議題，同時考量我們自身的策略及營運重點。評估結果以及相關環境、社會及管治議題會定期由管理層及董事局進行審議。我們的重要性評估流程如下：

第一步：識別	第二步：優次排列	第三步：確認
我們根據聯交所的環境、社會及管治報告守則、行業趨勢及持份者反饋意見，共識別23個相關環境、社會及管治議題。	我們邀請內部及外部持份者填寫網上問卷調查，並根據重要性，對環境、社會及管治議題進行評分。我們將其整合為重要性矩陣，以根據對本集團及持份者的重要性展現評分。	我們整合並向董事局提交重大環境、社會及管治議題優先列表，以供其討論和確認。

環境、社會及管治報告

以下的重要性矩陣識別並優次排列了23個環境、社會及管治議題對我們業務及持份者的重要程度。根據2023/24財年問卷調查結果，共有8個環境、社會及管治議題被釐定為報告期間最重大的議題，展示於矩陣的第一層級。與該等議題相關的資訊已於本報告後續章節中論述。

重要性矩陣



綠色營運

1. 減碳及能源效益
2. 廢棄物
3. 水資源效率及節水
4. 生物多樣性
5. 水、土地及空氣污染
6. 氣候抵禦力及管理
7. 潔淨科技相關的機遇
8. 建材效益
9. 綠色建築認證
10. 綠色採購
11. 供應鏈中的環境風險

卓越建築

17. 道德與負責任採購
18. 顧客健康與安全
19. 可持續產品設計和創新
20. 顧客服務
21. 數據保護與網絡安全
22. 道德和誠信

人才賦能

12. 僱員福利
13. 平等機會、多元化、包容性
14. 職業健康及安全
15. 員工發展及培訓
16. 僱傭合規性

社區關懷

23. 社區投資及參與

環境、社會及管治報告

卓越建築

方針

透過卓越建築的文化和持續創新，提供非凡的產品及服務

目標

提升產品及服務質素以提高客戶滿意度

最重大議題

- 顧客健康與安全
- 數據保護與網絡安全
- 道德和誠信

我們的核心價值建基於卓越的產品與服務。我們致力引領創新建築技術與科技的應用，包括但不限於組裝合成建築法（「**MiC**」）、人工智能（「**AI**」）、數字建築及機械人，不斷提升建築生產力、可建造性及可持續發展表現，使我們能在瞬息萬變的市場環境中持續保持行業領先地位。我們已制定全面的政策及程序，以規範有關產品及服務的健康與安全標準、私隱事宜及補救方法¹。我們嚴格遵守所有有關產品責任及反貪污的相關法律及規例²。

於報告期間，我們並不知悉任何對集團造成重大影響、且嚴重違反有關產品與服務的健康與安全、私隱事宜、補救方法，以及賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面的適用法律及規例的情況。

產品創新及品質

我們對卓越標準的堅持，體現於嚴謹的內部監控機制、外部質素認證，以及前瞻性的商業策略。我們積極運用先進、環保及節約資源的科技，以回應客戶不斷演變的需求。

我們的核心附屬公司均已取得ISO 9001質量管理體系認證，並持續追求行業專業認證，如ISO 19650-1:2018國際建築信息模擬（「**BIM**」）管理系統標準，顯示我們具備管理整個項目生命週期資訊的能力。作為質量保證流程的一部分，我們已制定多項與產品質量相關的政策和措施，包括檢查指引及檢核清單，確保卓越品質持續如一。

¹ 基於我們的業務性質，廣告及產品標籤與我們的業務並不相關。

² 有關對本集團業務營運有重大影響的產品責任及反貪污相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

我們的建築業務積極將先進技術融入日常營運，包括但不限於BIM、MiC、IoT應用，以及BEANiE（我們自主研發並為全港首個結合BIM技術的區塊鏈多功能數碼平台），從系統層面提升生產力、可建造性、品質及安全水平。同樣，我們的機電業務亦致力為客戶度身訂造創新智能方案，全面加強我們的數碼化及技術能力，進一步擴大我們在經濟、環境及社會層面的正面影響。

分享應用「數碼三元組」技術的實戰經驗

於報告期間，本集團出席MiC供應鏈大會，與政府官員、發展商及製造商就香港MiC應用的最新趨勢進行交流。作為主講嘉賓，我們介紹了MiC的實施經驗，以及突破性的「數碼三元組(Digital Triplet)」概念。該技術結合生成式AI及機器學習，有助推動香港發展更可持續及宜居的社區。



在建項目中應用創新安全機械人「Safety Rangers」

為提升工地安全水平，本集團於多個在建項目中引入創新安全機械人「Safety Rangers」，特別應用於MiC的吊運工序。當系統偵測到不安全行為時，安全機械人會即時發出警報提示現場工友，預防潛在風險。該系統已與網上中央監控平台整合，實現對施工現場的即時遠端監察，大幅提升工地的安全管理效能，透過即時危險提示及持續監控，全面加強現場安全保障。



我們高度重視客戶的反饋，視之為提升滿意度及推動持續改進的重要工具。我們的《客戶通訊準則》確保我們在整個合作過程中與客戶保持有效溝通，涵蓋從投標、簽約至定期更新及應對緊急情況等各個階段。為進一步提升服務質素，我們亦建立了有系統的回應機制，以收集並回應客戶對我們產品及服務的意見和建議。

環境、社會及管治報告

負責任供應鏈

負責任供應鏈管理是確保產品質量及安全穩定的關鍵。我們已建立一套全面的系統，從設計與開發、採購與分判、混凝土廠配方及其控制、物料與產品管理，以至設備校驗及維護，全面確保在業務各環節中實踐穩健的供應鏈管理常規。

 分包承建商和供應商甄選	 監督及考核	 評估
- 我們的《挑選分包承建商及供應商政策》列明我們在甄選過程中會考慮的環境、社會及管治因素，包括： - 產品及服務質量 - 價錢 - 能力 - 社會及環境表現 - 優先考慮綠色採購常規和舉措	- 我們定期進行建築工地監督，並於每季度為分包承建商及供應商進行表現考核，根據品質、安全和環境績效等因素維持一份合格的分包承建商和供應商名單 - 我們會在必要時發出改善指引	此流程可能會導致不合格的分包承建商和供應商從我們的合格分包承建商和供應商名單中被剔除

為推動可持續採購常規，我們制定了《綠色採購政策》，規定優先選用提供具環保認證物料及產品的供應商，並要求在整個供應鏈中實施減少包裝的方案及系統性淘汰一次性用品。

此外，我們的機電業務已推行多項綠色政策和措施，規定其承建商及供應商須符合ISO 14001及ISO 50001的要求。針對參與的建築環保評估（「**BEAM**」）項目，所有由供應商採購的物料及設備均須達到指定的環保標準，以盡量減低對環境的影響。

截至2025年3月31日，本集團共與10,998個供應商合作（2023/24財年：10,342），當中約74%來自香港，24%來自中國內地及澳門，而其它則來自海外地區。我們已向所有供應商實施與聘用供應商相關的慣例。

道德和誠信

我們秉持最高的道德標準，對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取零容忍態度。自2021年起，我們已簽署由發展局、廉政公署（「**廉政公署**」）及建造業議會聯合推出的「誠」建商約章，以表明我們對誠信營商的堅定承諾。

本集團嚴格遵守所有與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關的適用法律及法規³。於報告期間，我們並不知悉任何嚴重違反有關法律或法規的情況，亦不知悉有任何對本集團或其僱員涉及賄賂、貪污、勒索、欺詐或洗黑錢的訴訟案件。為維護我們的商業道德，我們已實施一系列全面的保障措施：

³ 有關對本集團業務營運有重大影響的反貪污相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

政策和程序

- 為加強我們對反貪污、賄賂、勒索、詐欺、洗黑錢及反競爭行為的立場，我們已制定了多個政策，包括《道德和行為準則》、《誠信管理政策》、《競爭政策》及《員工手冊》
- 相關的集團政策已上載至我們的內部網站，方便所有員工查閱，以確保他們充分了解我們的商業道德及誠信方針。此外，我們鼓勵附屬公司根據其具體業務需求，制定補充政策

舉報制度

- 我們的《舉報政策》鼓勵員工及其他相關的第三方，如承包商、客戶、供應商等，透過我們的舉報渠道舉報可疑的不端、不當及違規行為。該等渠道嚴格遵守保護舉報人身份及禁止報復行為的政策
- 收到投訴後，董事局或指定人員將進行調查，並立即採取糾正措施和跟進行動
- 董事局對舉報制度肩負整體責任，審核委員會則負責監督及實施此制度

培訓及意識

- 透過舉辦研討會或分傳廉政公署的反貪污學習資源，定期為員工及董事提供有關反貪污及相關政策的培訓
- 作為入職培訓的一部分，所有新員工都必須參加廉政公署的培訓課堂

數據保護及私隱

保護客戶資料私隱是我們營運的基本原則。我們已制定全面的政策及指引，以保障所有機密資訊的安全，包括：

- 要求員工在加入本集團時承諾確保集團資訊的機密性
- 保留對任何違規或洩露資訊的行為採取法律行動並立即終止僱傭合約的權利
- 列明工作場所自帶裝置方法的資料保護指引，以及針對已離職員工的資料處理程序

知識產權保護

本集團嚴格遵守有關知識產權的法律法規⁴，致力於保護自身及第三方的知識產權。我們已制定全面的政策及內部指引，規定所有員工必須遵從相關要求，包括嚴禁在未經授權的情況下以任何形式使用他人的知識產權。

⁴ 有關對本集團業務營運有重大影響的產品責任相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

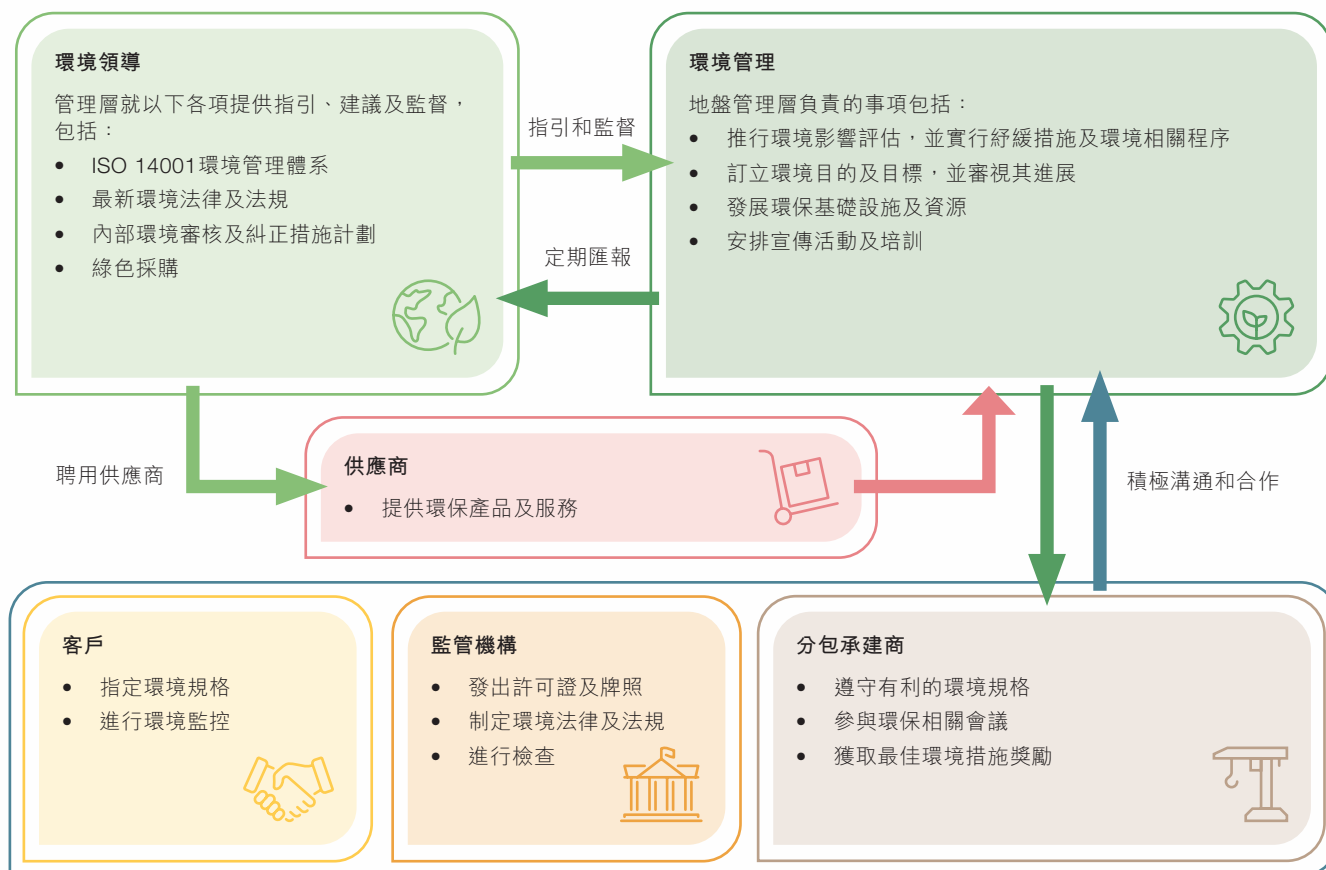
綠色營運

方針
加強氣候抵禦力，減少環境足跡，創造更加綠色的未來
目標
提升氣候抵禦力及減少對環境的影響
最重大議題
• 建材效益

作為負責任的企業公民，我們深明本集團在應對氣候變化挑戰中肩負重要責任。我們嚴格遵守相關環境法律及法規⁵，並已制定多項政策及措施，以提升氣候抵禦能力，同時盡量減少廢棄物產生，並優化資源效益，包括能源、水及物料的使用。

為履行我們對環境保護的承諾，我們在核心附屬公司業務中全面推行已獲ISO 14001認證的環境管理體系。在該體系框架下，配合我們的《環境政策》、日常運作準則及相關措施，有效確保各項業務活動均按照嚴謹的流程執行。於報告期間，我們並不知悉任何嚴重違反有關環境的適用法律及規例的情況。

於2024/25財年，我們持續實施《地盤環保工作流程》，以減低我們的環境影響：



⁵ 有關對本集團業務營運有重大影響的環境相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

氣候抵禦力

隨著氣候變化持續加劇，相關的實體和轉型風險亦預計會增加，這可能會影響我們的營運。因此，我們每年會進行風險評估，以識別、評估和減緩相關風險。

風險描述	減緩措施
實體風險 極端天氣事件，如颱風	- 監控天氣警報，並迅速採取行動準備應對極端天氣事件 - 制定規程及工地檢查清單，以確保員工安全並減少颱風和暴雨等極端天氣事件對營運的影響。該等程序和措施遵循政府發佈的極端天氣指引 - 為員工提供應急培訓，以提高他們對極端天氣事件的認識和準備程度
轉型風險 政策及法規風險	密切監測氣候相關的政府政策和法規要求的趨勢，以確保合規

此外，我們亦已制定《氣候變化政策》，以系統性地應對氣候相關風險與機遇，並著重推動創新節能措施及減少溫室氣體排放。以下綠色目標展示了我們致力提升氣候抵禦力的承諾：

我們的綠色目標		進展 ⁶
 排放物	我們設定了減少溫室氣體排放密度的目標，計劃在2025年和2035年分別減少6%和30%，基準年為2017/18財年。	進行中
 廢棄物	我們為工地和後勤辦公室制定了一系列與廢棄物相關的目標。 (詳情請參閱「資源效益及廢棄物管理」一節)	大部分已達成
 能源	我們設定了目標，將能源消耗密度比2023/24財年減少1%。	進行中
 用水	我們設定了目標，將耗水量密度比2023/24財年減少1%。	進行中

能源、廢氣及溫室氣體排放

廢氣及溫室氣體排放

緩解氣候變化需要大幅減少溫室氣體排放。為此，我們致力減少來自主要來源（如固定燃料及外購電力）的溫室氣體及廢氣排放，特別是來自建築工地的排放。

⁶ 有關我們的綠色目標進展詳情，請參閱「能源、廢氣及溫室氣體排放」及「資源效益及廢棄物管理」章節。

環境、社會及管治報告

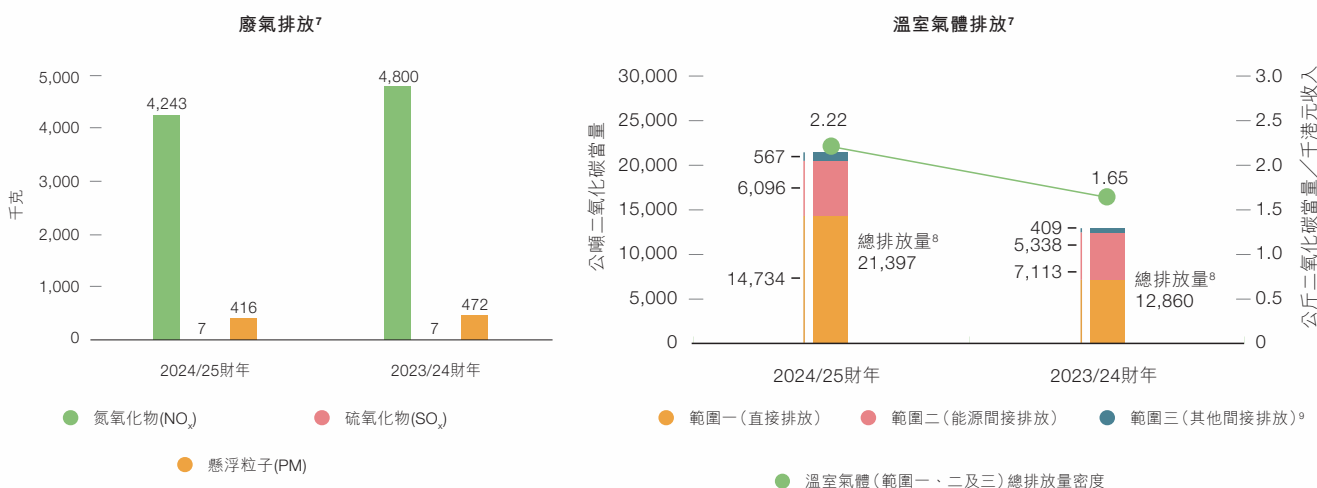


啟動建築材料的範圍三隱含碳量工作

於報告期間，本集團開始識別其範圍三排放，特別關注混凝土中的隱含碳。基於此項工作，我們創新的預拌混凝土配方獲得了建造業議會和香港綠色建築議會的金等級認證。展望未來，我們仍致力於識別和量化範圍三排放，提升整個價值鏈的可持續發展表現。



為展示我們在氣候領域的承諾，我們已參與香港品質保證局的「碳中和證書計劃」，並承諾以2017/18財年為基準年，於2025財年及2035財年分別將溫室氣體排放密度減少6%及30%。



2024/25財年溫室氣體排放按年上升，主要原因是多個大型新建項目陸續動工。由於初期施工階段涉及臨時設施及混凝土澆築等密集工程程序，加上受電網供電限制而須增加柴油使用量，導致該階段的溫室氣體排放較高。我們將於未來盡可能減少溫室氣體排放。

⁷ 基於四捨五入，總計未必為所示數字的準確總和。

⁸ 根據世界可持續發展工商理事會及世界資源研究所發佈的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（修訂版）》，範圍一直接排放源於本集團擁有或控制的營運，而範圍二間接排放源於本集團內部購買或獲得的發電、供暖、製冷及蒸汽的使用。而範圍三的間接排放則涵蓋本集團價值鏈中產生的所有其他間接排放。

⁹ 本集團的範圍三排放計算包含廢紙處理時堆填區產生的甲烷，以及水務署處理淡水和渠務署處理污水時的電力使用。

環境、社會及管治報告

我們亦已實施一系列措施以加快減碳步伐，涵蓋範圍一及範圍二排放，以及因採購物料而產生的範圍三排放：

範圍一	範圍二	範圍三
- 透過以下的措施，避免使用柴油發電： - 採用B5或更高生物成份柴油 - 在建築工地應用電網供電 - 採用大容量電池儲能 - 遵守《非道路移動機械排放規例》 - 購買電動車以避免移動燃燒排放	- 採用可再生能源，例如在工期較長的工地辦公室使用太陽能電池板或太陽能管 - 採用先進的儲能系統替代柴油發電機 - 在我們的工地辦公室使用綠色屋頂技術 - 為臨時工作使用的儀器和設備裝配計時器 - 安裝傳感器，在未有偵測到移動時關閉照明	- 使用低碳混凝土 - 回收包裝物料，惰性與非惰性廢物 - 回收和再利用處理過的廢水 - 收集和回收雨水並用於沖廁 - 採購生態足跡較低的綠色產品

能源

電力和柴油為我們營運的主要能源來源。為實踐我們的《能源政策》承諾，我們透過在所有核心附屬公司全面推行ISO 50001能源管理體系，系統性地減低能源消耗。



採用儲能系統

自2022年起，本集團已於多個工地採用先進的儲能系統，以取代傳統柴油發電機，從而大幅減少燃料消耗及碳排放。在此基礎上，我們正進一步推廣自家研發的REC儲能系統技術至更多工地。與此同時，本集團亦簽署了由商界環保協會倡議的低碳約章（Power Up Coalition），積極提倡於施工規劃階段盡早接駁臨時供電，以顯著減少化石燃料的使用。



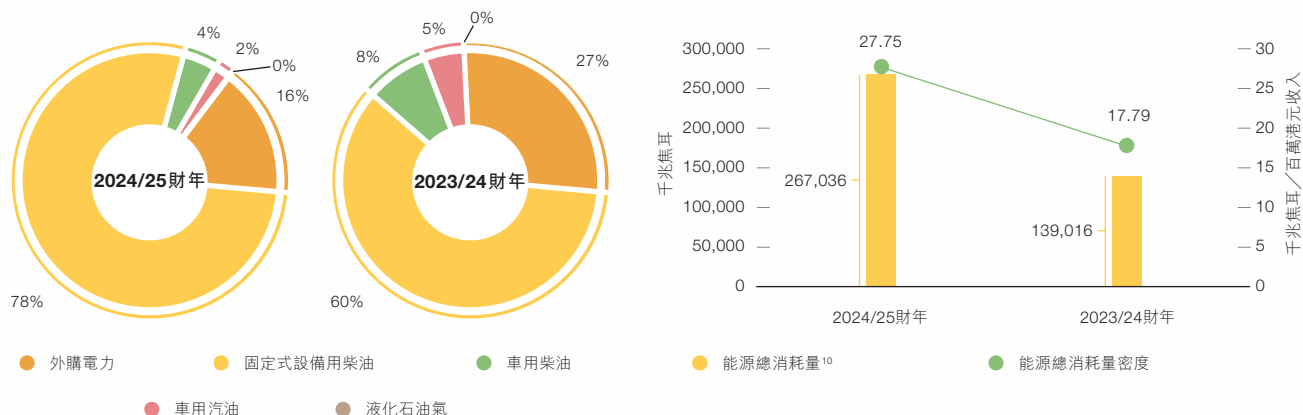
投資電動車 推動低碳交通出行

作為可持續發展策略的一部分，本集團積極投資電動車。於報告期間，我們的電動車隊行駛了數以千計的零排放公里，較傳統車輛大幅減少柴油使用及二氧化碳排放。這一成功轉型展示了我們在實現環境目標方面所取得的積極進展。



環境、社會及管治報告

作為《4T約章》及《節能約章》的持續參與機構，本集團已訂立目標，致力於將能源消耗密度較2023/24財年減少1%。於報告期間，由於多個大型新建築項目相繼展開，我們的總能源消耗量密度上升了56%。由於部分工地無法接駁電網，需採用能源效率較低的發電機供應電力。未來我們將持續探索降低能源消耗的可行方案。



資源效益及廢棄物管理

物料效益

我們的建築及建築材料供應業務致力將物料使用提升至最高效益，透過減少廢棄物及降低對天然資源的影響，從而兼顧成本效益與環境保護。為實現此目標，我們積極於項目中應用創新技術，例如MiC、IoT及自動屈鐵機等，確保施工精準度，並提升鋼鐵材料的使用率。

此外，我們亦在可行情況下盡量採用低碳建築物料，例如摻有粒化高爐礦渣粉的混凝土，以減少碳足跡。

廢棄物管理

我們採取全面的廢棄物管理策略，秉持「減少、重用及回收」的原則。我們積極應用創新方案，例如智能滅蚊燈，有效減少化學廢棄物產生；而智能回收箱則有助於物料回收，以供預製構件再使用與再循環，充分展現我們對減廢工作的承諾。

減廢措施

安裝智能滅蚊燈

作為本集團持續推行的環保措施之一，我們於項目工地安裝了智能滅蚊燈。這款太陽能供電裝置提供無化學藥劑的蟲害防治方案，單次充電即可連續運作五天，不僅大幅減少化學廢棄物的產生，同時提升資源使用效率。



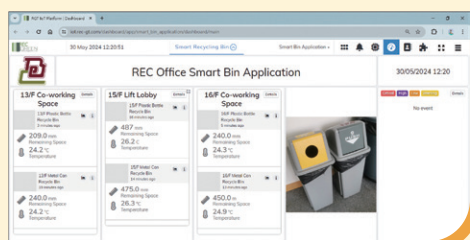
¹⁰ 基於四捨五入，總計未必為所示數字的準確總和。

環境、社會及管治報告

廢物回收措施

**REC辦公室安裝智能回收箱**

於報告期間，我們的附屬公司盈電工程有限公司（「盈電工程」）透過在所有辦公樓層安裝膠樽和鋁罐智能回收箱，進一步完善其廢物管理系統。該等配備IoT技術的回收箱可以實時監測，有效提升收集效率並提高回收率。

**項目工地有機廚餘回收系統**

有利建築有限公司與盈電環保科技有限公司共同開發了一項基於自然解決方案(NbS)的項目工地廚餘處理技術。2024年4月，我們的古洞北工地引進了一項先進技術，採用黑水虻（「**BSF**」）幼蟲配合IoT智能箱的組合方案。這套「BSF IoT智能箱」完美展示了如何將科技與自然生物過程相結合，以應對迫切的可持續發展挑戰。該方案通過黑水虻幼蟲改善有機廢棄物的分解效率，顯著改善香港的廢棄物管理問題，有效緩解本港堆填區空間不足的持續困擾。除了IoT技術外，黑水虻幼蟲獨特的生物優勢，例如其將有機廢棄物轉化為有高價值副產品的卓越能力，更強化了可持續影響力。

截至目前，我們的古洞北工地已將111公斤工地產生的廚餘餵養黑水虻幼蟲，相當於減少了44公斤二氧化碳當量的碳排放。此項創新不僅能更高效地管理廚餘，更將為建築與發展業界樹立創新環保廢物處理方案的典範。

我們很榮幸宣佈，「BSF IoT智能箱」在「2025香港可持續發展創新科技大獎」中榮獲「優秀獎－資源循環創新科技」殊榮。



環境、社會及管治報告

資源重用措施



混凝土工程中使用鋼模板替代木模板

我們在整個項目中採用鋼模板作為傳統一次性木模板的環保替代方案，從而大幅減少木材使用量。鋼模板可重複使用，有助在維持施工品質的同時實現資源節約。



我們遵從業務所在司法管轄區的適用法律及規例來處理廢料；廢潤滑油等危險廢料由持牌回收商處理。我們持續參與「減廢證書」計劃，並為工地和後勤辦公室訂立了措施和目標：

目標	2024/25 財年進展	單位	2024/25 財年	2023/24 財年
控制廢鐵率在鋼筋總數的5%以內	已達成	%	3.66	2.27
於每個地盤回收不少於2,000公斤廢紙	已達成	公斤	18,449	8,886
於辦公室回收不少於4,000公斤廢紙	已達成	公斤	4,420	7,092
回收不少於7部過時／壞電腦	已達成	件	18	17
回收50個來自列印機及傳真機的鐳射碳粉空盒及噴墨空盒	進行中	件	39	57
將不能再用的對講機電池交回供應商進行回收，目標回收率為新購電池數量的95%	已達成	%	105	109
採用已用過紙張的背頁於計量工作中，以節省100令紙	進行中	令	60	65

環境、社會及管治報告

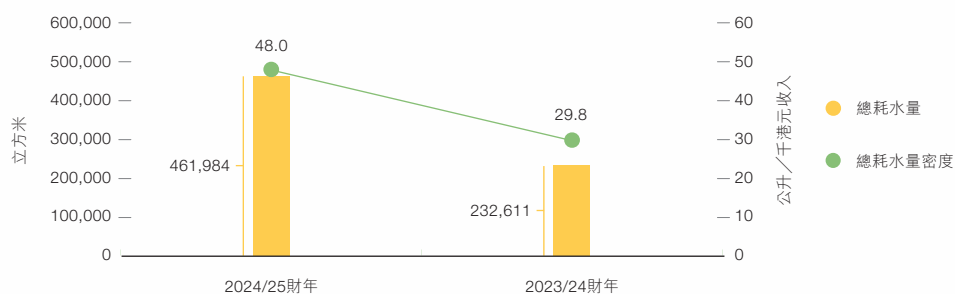
用水

本集團致力透過以下措施提升用水效率：

- 研發「盈冲型浸」裝置，以自動化執行水務署規定的三天內部供水系統性沖洗，並大幅降低了用水量
- 張貼提示標語，提醒員工節約用水
- 及時修理漏水的水龍頭
- 設置污水回收設施

我們於香港的主要業務單位訂下目標，計劃將用水耗量密度較上年度減少1%。於2024/25財年，該目標正持續推進，該年度的用水耗量密度為48公升／千港元收入，較2023/24財年上升61%。是次升幅主要由於年內建築工地加強進行水壓測試及排水檢查所致。另外，年內多個項目陸續動工，一般而言，建築項目初期階段的用水密度相對較高。

在報告期間，我們在求取適用水源上並沒有遇到任何問題。



污水回收

為提升用水效率，我們會收集並處理所有產生的污水，經污水處理設施處理後，部分再生水會重新用於車輛清洗設施的車輪清潔，從而減少淡水消耗，支持可持續水資源管理。



環境、社會及管治報告

人才賦能

方針
營造一個具支持性及包容性的工作環境，培育員工的成長和發展
目標
加強員工福利、培訓及職業健康安全措施
最重大議題
- 僱員福利 - 職業健康及安全 - 員工發展及培訓 - 僱傭合規性

本集團視員工為最寶貴的資源。我們致力於營造和諧的工作環境，並嚴格遵守所有營運地區的僱傭和勞工相關法律法規¹¹。

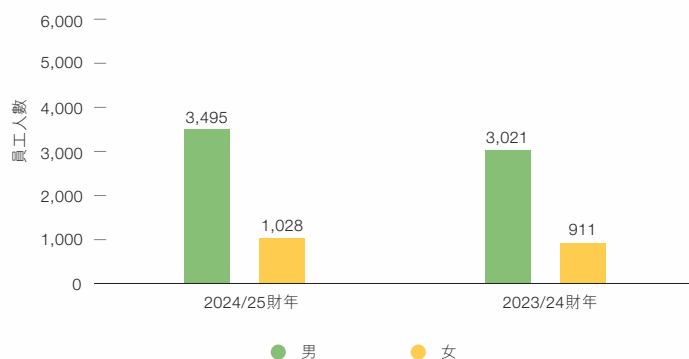
我們透過《員工手冊》及其他人力資源政策，清晰列明有關薪酬及解僱、招聘與晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的指引，以保障員工的權益。

於報告期間，我們並不知悉任何嚴重違反有關僱傭的適用法律及規例的情況。

員工概覽

截至2025年3月31日，本集團共聘有4,523位員工（2023/24財年：3,932位員工）。以下是按性別、僱傭類別、年齡組別和地理區域劃分的員工分佈，展現了我們對多元共融及平等機會的承諾，致力建立一支充滿活力及包容性的團隊，以支持本集團的持續成長與創新。

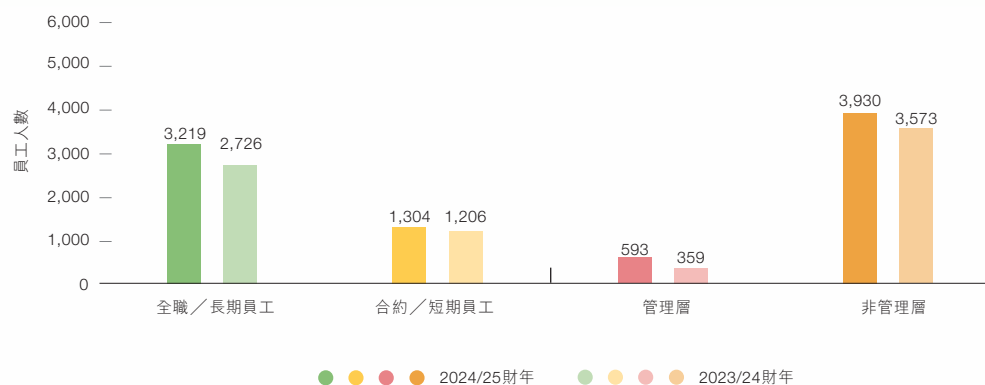
按性別劃分的員工人數



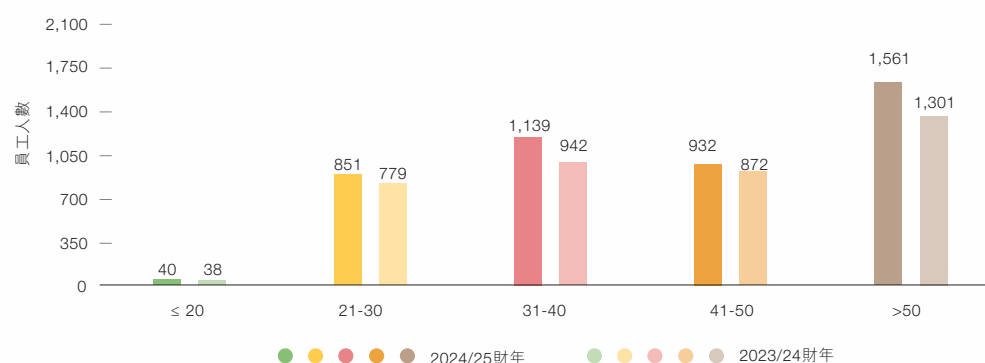
¹¹ 有關對本集團業務營運有重大影響的僱傭和勞工相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

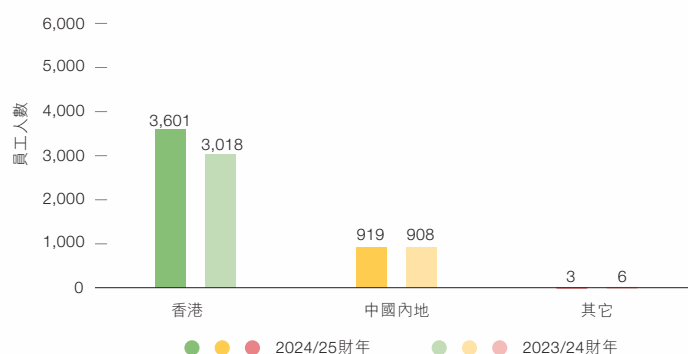
按僱傭類別劃分的員工人數



按年齡劃分的員工人數



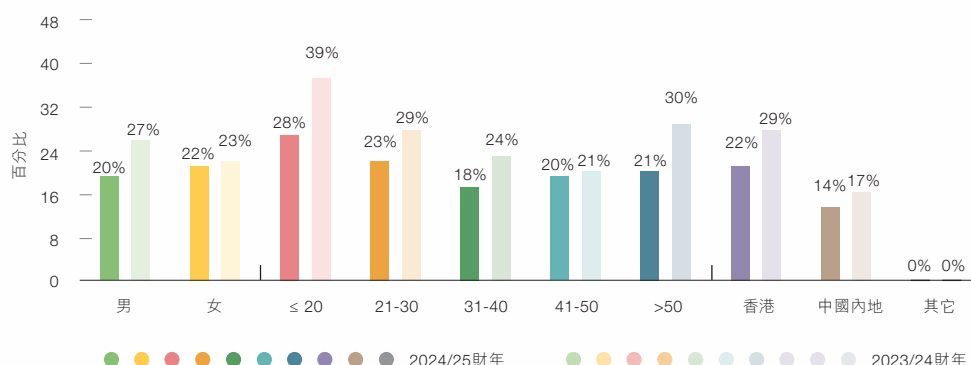
按地區劃分的員工人數



環境、社會及管治報告

於2024/25財年，我們集團的整體流失率為21%（2023/24財年：26%¹²）。按性別、年齡和地區劃分的僱員流失率分佈如下：

流失率



保障員工的健康與安全

職業健康與安全

本集團高度重視員工的健康與安全，嚴格遵守所有適用法律法規¹³，以盡量減少工作場所的風險。為此，我們已制定完善的安全管理框架及要求，並於《安全與健康管理手冊》中詳列員工必須遵守的相關守則。

健康與安全管理

本集團設有綜合的職業健康與安全管理系統，能有系統地識別並減緩工作場所的安全風險。我們的ISO 45001 職業健康與安全管理系統涵蓋我們營運的所有範疇，包括總部辦公室、所有建築工地及維修項目，確保健康與安全管理貫徹一致。我們的健康與安全督導委員會、整體工地安全與健康工作委員會以及工地安全委員會定期進行監督。此外，員工在工作期間必須根據需要穿戴個人防護裝備，包括防護服、手套、安全鞋、頭盔和防墜安全吊索等。

¹² 數據已根據實際情況作出調整。

¹³ 有關對本集團業務營運有重大影響的健康與安全相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

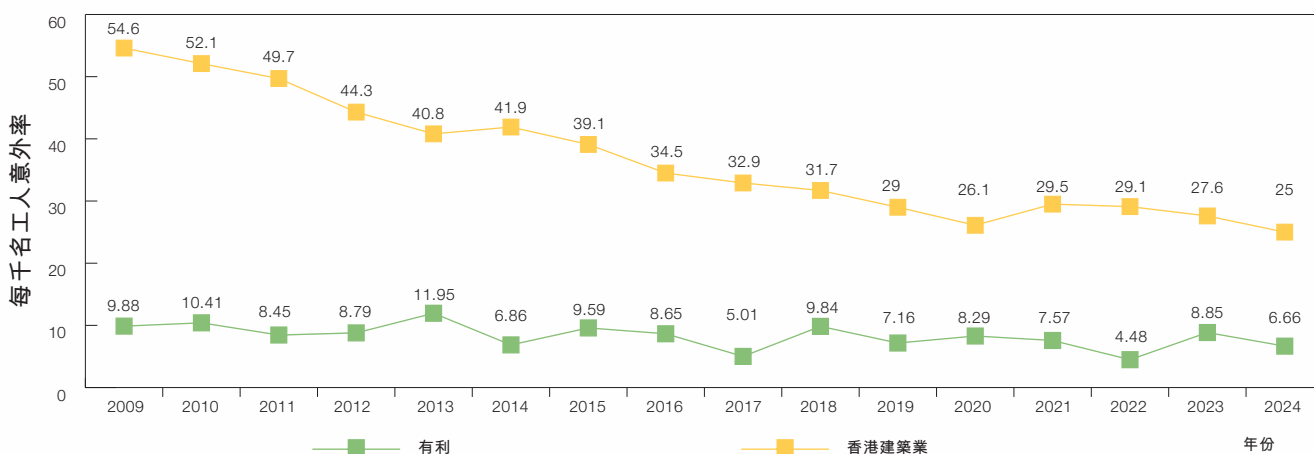
環境、社會及管治報告

安全意識及推廣

本集團致力在所有建築工地維持嚴謹的職業健康與安全標準，以保障員工安全。透過定期的安全晨會、工地討論、安全委員會以及宣傳活動，促進員工之間的溝通與協作，確保各項安全措施得以有效執行。為培養安全至上的文化，我們為所有建築工地員工提供全面的安全訓練，例如安排應急應變隊成員接受急救、傷口護理、火災撤離和化學品洩漏應對等培訓，以加強應對突發事故的能力。

憑藉一系列積極的安全管理措施，我們在報告期間錄得意外率為每千名工人6.66宗，遠低於行業平均的每千名工人25宗，反映我們在職業安全方面的成效卓著。

意外率表現



	2024/25財年	2023/24財年	2022/23財年
因工亡故人數	1 ¹⁴	0	0
因工亡故比率 ¹⁵	0.014	0	0
因工傷損失工作日數	5,785	5,017	1,597

我們將持續致力於提升工作場所的安全水平，緊貼不斷演變的法規要求及行業最佳實踐，並推動採用智能安全科技，以於營運各層面培養穩固的安全文化。

¹⁴ 於報告期間，不幸錄得一宗因工亡故個案。我們已迅速作出應對，除向相關政府部門通報外，亦展開全面調查，並採取後續行動以加強內部安全措施，同時向死者家屬提供適切支援。

¹⁵ 因工亡故比率 = (因工亡故人數 ÷ 總工作時數) × 200,000。

環境、社會及管治報告



物聯網「IoT」竹棚架連牆器監測系統

為積極提升工地安全並防止棚架倒塌事故，本集團率先研發出一套具備IoT功能的連牆器監測系統。這項智能解決方案能夠即時偵測未經授權的改動行為，並於異常發生時觸發現場聲響警報，同時透過WhatsApp向主管發送精確位置警報。同時，系統會自動記錄事件過程。此系統徹底革新了工地安全管理模式，能有效預防結構安全隱患並顯著提升工人的安全意識。



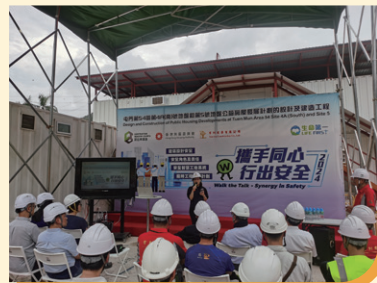
冷氣機房智能無線監控系統

本集團於冷氣機房內引入創新的IoT無線監控系統，透過高清攝像頭及流動監控程式，實現對水掣開關及水錶讀數的實時遠程監察。此創新方案有效減少技術人員反復進出高處設備區域的需要，從而大幅降低墮落風險，同時縮短人手檢查所需時間。



「生命第一」安全推廣活動

於報告期間，本集團參與行業的「生命第一」安全推廣活動，舉辦為期四天的工作坊，涵蓋高空工作安全、機械操作、工地整潔以及火警／電力安全等重要主題。此項活動透過實務培訓，加強我們對工作場所安全的重視，進一步鞏固安全文化。



環境、社會及管治報告



安全智慧工地系統標籤計劃

於報告期間，本集團積極響應由發展局與建造業議會推出的「安全智慧工地系統(「4S」)標籤計劃」，旨在推動發展項目中引進安全智慧工地系統。經過嚴格評審，截至本報告日期，本集團旗下七個建築工地已成功頒獲4S標籤。透過多項4S創新科技，我們正加快推動工地安全智能化，提升整體地盤安全水平，同時實現高效的工程管理。



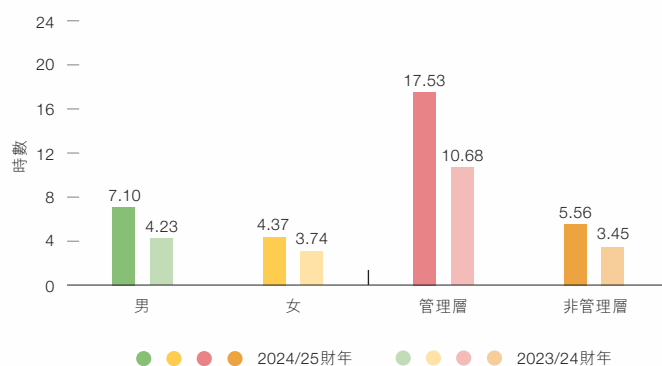
培養人才

培訓及發展

本集團致力於與員工共同成長，推動業務的持續發展與成就。因此，我們積極投資於員工發展，鼓勵他們參與專業技能及個人發展相關的培訓課程。

於報告期間，我們總共為員工提供了29,316小時的培訓(2023/24財年：17,913小時)。我們於培訓方面的表現如下^{16,17,18}：

按性別及僱傭類別劃分的平均每名僱員受訓時數



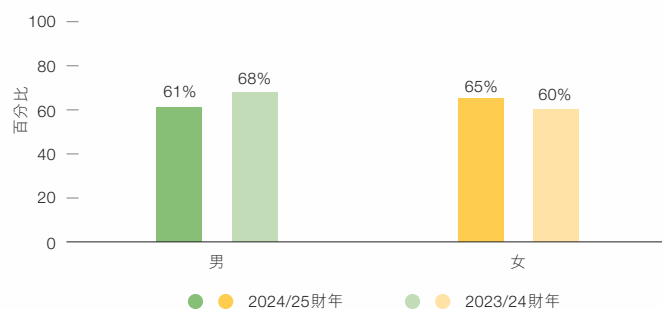
¹⁶ 培訓數據包括在報告期間內離職人員的相關培訓數據，以反映本集團在培訓方面投入資源的規模以及所投入資源。

¹⁷ 僱員受訓率的計算方式：在報告期間內特定員工類別接受培訓的員工人數，除以報告期末該特定類別的員工總數，再乘以100%。

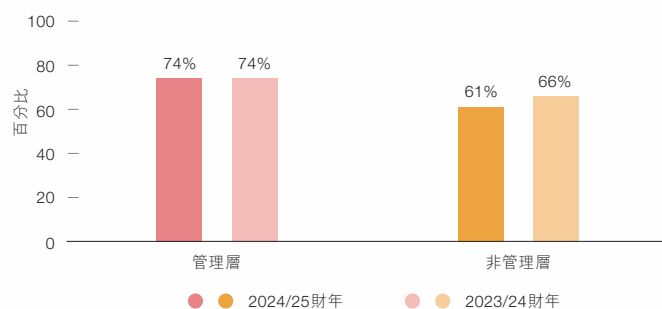
¹⁸ 平均每名僱員受訓時數的計算方法：報告期間內特定類別員工的培訓時數，除以報告期末該特定類別的員工總數。

環境、社會及管治報告

按性別劃分的受訓僱員百分比



按僱傭類別劃分的受訓僱員百分比



為了促進職業發展，本集團設有外部培訓資助安排，以減輕員工的財務負擔並促進技能提升，例如工程相關學位及高級文憑進修資助計劃。於報告期間，本集團舉辦了多場線上及線下的工作坊與講座，旨在提升員工的工作技能，並協助他們實現職業晉升。

環境、社會及管治主題員工培訓

於報告期間，本集團為機電工程師舉辦了一場環境、社會及管治專題培訓，由一位具業界認可資歷的環境、社會及管治專家擔任主講。是次課程旨在提升參加者對環境、社會及管治原則的理解，並探討其在機電工程項目中的實際應用，從而協助員工更有效地回應客戶對可持續解決方案及負責任商業實踐的日益需求。



環境、社會及管治報告



工程經驗分享會

於報告期間，本集團共舉辦七場工程經驗分享會，邀請內部及外部專家講解有關過渡性房屋機電分包商的角色、安全法規遵從、MiC建築、BIM應用等主題，進一步提升員工的專業知識及項目質量與安全水平。



實地參觀活動 培育未來棟樑

於報告期間，學生暑期實習生參觀了本集團的工廠，親身體驗MiC預製構件及鋁窗自動化生產過程。透過是次沉浸式學習體驗，加深其對創新建築技術及可持續製造的認識。



有效領導力培訓計劃

- 於報告期間，本集團為中層管理人員舉辦為期十二節的「有效領導力工作坊」，協助參加者提升專業領導與團隊管理技巧，並透過自我反思，加強對卓越領導素質的理解與培養。
- 為應對公司業務的變化發展，我們於報告期間推出了《TWI一線主管能力提升訓練》計劃。此計劃旨在協助參與的管理人員深入檢視其日常指導方法，從而即時提升領導效能，強化管理團隊應對業務轉型的能力。



環境、社會及管治報告

員工福祉

多元平等

本集團致力營造公平的工作環境，杜絕一切形式的歧視。包括但不限於性別、種族、宗教、殘疾、婚姻或家庭狀況、性取向或任何其他個人特徵而遭受歧視。我們所有的招聘、調職及晉升決策，均嚴格依據《員工手冊》所載的擇優原則，以資歷、經驗及工作表現為基礎。我們透過多元化的招聘渠道，包括求職網站、員工推薦及公司網站，廣納人才，進一步豐富我們的人才庫，並推動員工隊伍的多元化發展。

勞工準則

作為負責任的僱主，本集團對強迫勞工及童工持「零容忍」態度，並嚴格遵守所有適用的法律和法規¹⁹。我們的人力資源團隊在招聘過程中嚴格核實求職者的身份文件，以確保符合相關政策；同時，我們亦設有強制休息時段，以保障員工的身心健康。為進一步防範風險，我們定期審查招聘程序，確保全面符合國際勞工標準，有效杜絕強迫勞工及童工的情況。於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反童工及強制勞動方面的適用法律法規的情況。

福利與薪酬

我們致力培養共融的工作文化，以提升人才的留任率和工作積極性。我們的薪酬策略以具市場競爭力的待遇為基礎，並定期進行基準審視，確保人才獲得公平合理的報酬。所有全職員工均可享有《員工手冊》中列明的多項福利，包括公眾假期、法定假期、病假、婚假、產假，以及考試和進修假等。

我們亦透過多元化的平台與員工保持溝通，確保其意見能夠被聽見。溝通渠道包括但不限於內部網站平台、集團網站、員工通訊、會議、調查及意見箱等。

¹⁹ 有關對本集團業務營運有重大影響的勞工相關法律及法規列表，請參閱「主要法律法規」一節。

環境、社會及管治報告



關愛員工家庭

為提升員工福祉並促進家庭參與，有利華建築預制件有限公司（「有利華」）於惠州廠房舉辦第二屆暑期親子活動。活動期間，員工與家屬一同參觀MiC組件生產線、參與團隊活動，並認識可持續建築的相關知識，進一步加深家庭成員對我們業務的了解與聯繫。



鼓勵積極生活方式與關注員工身心健康

為促進團隊凝聚力及員工福祉，有利華於深圳虹橋公園為新加入同事舉辦戶外活動。活動包括遠足、集體用膳及觀賞電影，有助紓緩壓力、促進同事間合作，並營造更和諧的工作氛圍。



加強員工凝聚力

為加強團隊聯繫，盈電工程舉辦多項團隊建設活動，包括春節聯歡晚宴及「電影之夜」，讓員工透過共同體驗建立更緊密的關係。



環境、社會及管治報告

社區關懷

方針
積極與社區互動，促進社會的蓬勃發展
目標
使社區投資貢獻與不斷變化的社區需求保持一致，以最大限度發揮正面影響
最重大議題
不適用

作為一家負責任的企業，我們致力促進社會發展，並透過社區投資賦能下一代。根據我們的《企業社會責任政策》，我們鼓勵員工參與義工活動，支援弱勢群體，並將慈善捐款聚焦於策略性領域。於報告期間，我們共捐出港幣559,000元以支持慈善項目，重點涵蓋創新、青年發展、社區關愛及應對氣候變化。

創新共益



分享創新數碼分身的實際應用

我們於建造業議會舉辦的數碼分身大師級培訓課程中分享了我們的實戰經驗，介紹我們在智能酒店翻新項目中的應用案例。該項目結合數碼分身解決方案、IoT、大數據及AI，有效提升空間資源運用效率、維修保養效益和工程籌劃，推動數碼轉型，同時支持可持續發展的智能酒店營運。

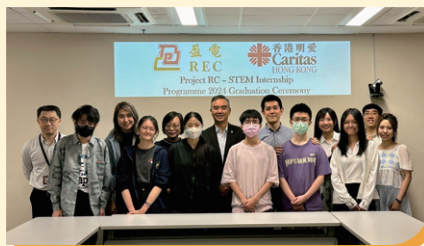


青年發展



Project RC-STEM實習計劃

「Project RC-STEM實習計劃」致力透過實踐體驗培育未來工程人才。該計劃每年舉辦一次，為學生提供部門輪崗的實習體驗，不僅協助他們掌握職業發展所需的關鍵技能，亦有助深化學生對行業的認識與聯繫。



環境、社會及管治報告



「燭天計劃」－ 培育建造業新生代人才

為鼓勵年輕人投身建造業，本集團聯同本地中學推行「燭天計劃」，藉此讓學生認識智慧建築科技，並透過實地學習及獎學金機會，吸引新一代投身行業，同時重塑行業形象。



築夢童行

本集團為三十五位居於過渡性房屋的基層兒童舉辦了一次特別的香港迪士尼樂園之旅，讓孩子們優先體驗園區最新遊樂設施。這趟奇妙旅程透過沉浸式娛樂體驗及親子互動機會，豐富青少年生活，具體展現本集團建設共融社區的承諾。



社區關愛



「開心福袋贈長者」2024

於報告期間，我們的義工參與了「開心福袋贈長者2024」活動，為有需要的長者送上關懷福袋。這項親身參與的社區關懷行動展現了我們透過實際行動支援弱勢社群的承諾。



黃河頌慈善音樂會2024

本集團榮膺由香港社區組織協會主辦的「黃河頌慈善音樂會2024」的銀贊助商，藉此籌集善款以支援香港弱勢社群。音樂會由青年及跨代團體傾力演出，激勵人心，充分展現音樂凝聚社會、關注貧困問題的力量。



環境、社會及管治報告

有「利」捐 • 環保回收獎勵計劃2024

為履行可持續發展承諾，本集團於報告期間開展為期十天的員工回收活動，共回收三十六箱物資並捐贈予基督教勵行會，在支持社區福祉的同時亦減少廢物。



工業傷亡權益會－媽媽組2024年度成績進步獎

如同往年，本集團今年再次榮幸贊助工業傷亡權益會舉辦的「媽媽組2024年度成績進步獎」，並頒發四個獎項，以表彰一班勤奮學習的學生，同時支援受工業意外影響的家庭。



應對氣候變化

碳中和「ESG籃球企業邀請賽」

於報告期間，本集團參加了由愛回收慈善基金主辦的「ESG 3人籃球企業邀請賽」。作為一項獲認證的碳中和活動，是次比賽使用了回收物料製成的籃球及以3D打印技術製作的獎盃，而隊伍贊助亦用以支援低收入家庭。此活動展示了社區參與如何有效結合氣候變化應對及循環經濟原則。



環境、社會及管治報告

展望未來

展望未來，我們維持對產品質量、安全及可持續韌性的堅定承諾，將繼續成為推動我們成功的關鍵因素。為實現未來增長，我們將策略性擴展綠色業務領域與可持續創新項目，積極配合香港「2050碳中和」的長遠目標。本集團將繼續秉持「成為創新綠色企業」的策略定位，透過應用AI、數字建築及機器人等先進技術，提升營運效率。我們亦將持續聚焦於風險相對較低的公共工程項目，同時加強對承建商的風險管控，以應對市場的不確定性，鞏固我們於本地業界的長期領先地位。

主要法律法規

ESG層面		重大法律及規例
	中國內地	香港
層面A1: 排放物	•《中華人民共和國環境保護法》 •《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 •《危險廢物貯存污染控制標準》	•《空氣污染管制條例》第311章 •《水污染管制條例》第358章 •《廢物處置條例》第354章 •《噪音管制條例》第400章
層面B1: 僱傭 層面B4: 勞工準則	•《中華人民共和國勞動法》 •《中華人民共和國勞動合同法》 •《中華人民共和國社會保險法》	•《僱傭條例》第57章 •《性別歧視條例》第480章 •《強制性公積金計劃條例》第485章 •《僱員補償條例》第282章 •《僱用兒童規例》第57B章 •《僱用青年（工業）規例》第57C章 •《建造業工人註冊條例》第583章
層面B2: 健康與安全	•《中華人民共和國安全生產法》 •《中華人民共和國消防法》 •《危險化學品安全管理條例》	•《職業安全及健康條例》第509章 •《消防安全（商業處所）條例》第502章
層面B6: 產品責任	•《中華人民共和國產品質量法》 •《中華人民共和國消費者權益保護法》	•《商品說明條例》第362章 •《個人資料（私隱）條例》第486章 •《貨品售賣條例》第26章
層面B7: 反貪污	•《中華人民共和國公司法》 •《中華人民共和國反不正當競爭法》	•《防止賄賂條例》第201章

環境、社會及管治報告

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引

層面	環境、社會及管治報告守則	章節和備註
強制披露規定		
管治架構		可持續發展管治及董事局監督
匯報原則		關於本報告
匯報範圍		關於本報告
一般披露		
排放物	層面A1	綠色營運，主要法律法規
資源使用	層面A2	綠色營運
環境及天然資源	層面A3	綠色營運
氣候變化	層面A4	氣候抵禦力
僱傭	層面B1	人才賦能，主要法律法規
健康與安全	層面B2	職業健康與安全，主要法律法規
發展及培訓	層面B3	培訓及發展
勞工準則	層面B4	勞工準則，主要法律法規
供應鏈管理	層面B5	負責任供應鏈
產品責任	層面B6	卓越建築，主要法律法規
反貪污	層面B7	道德和誠信，主要法律法規
社區投資	層面B8	社區關懷
關鍵績效指標		
排放物	A1.1	廢氣及溫室氣體排放
	A1.2	廢氣及溫室氣體排放
	A1.3	廢棄物管理
	A1.4	廢棄物管理
	A1.5	綠色營運
	A1.6	廢棄物管理
資源使用	A2.1	能源
	A2.2	用水
	A2.3	綠色營運
	A2.4	用水
	A2.5	不適用於本集團業務
環境及天然資源	A3.1	綠色營運
氣候變化	A4.1	氣候抵禦力

環境、社會及管治報告

層面	環境、社會及管治報告守則	章節和備註
僱傭	B1.1	員工概覽
	B1.2	
健康與安全	B2.1	保障員工的健康與安全
	B2.2	
	B2.3	
發展及培訓	B3.1	培育人才
	B3.2	
勞工準則	B4.1	勞工準則
	B4.2	如發現我們的分包承建商存在任何童工或強迫勞動的行為，我們將停止與該分包承建商的合作。
供應鏈管理	B5.1	負責任供應鏈
	B5.2	
	B5.3	
	B5.4	
產品責任	B6.1	不適用於本集團業務
	B6.2	不適用於本集團業務
	B6.3	知識產權保護
	B6.4	產品創新及品質
	B6.5	數據保護及私隱
反貪污	B7.1	道德和誠信
	B7.2	
	B7.3	
社區投資	B8.1	社區關懷
	B8.2	

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83至162頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》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。

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佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於貴集團且我們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是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
建築合約的收入確認	
請參閱綜合財務報表附註2.19(a)、附註4(a)、附註4(b)及附註5。 截至二零二五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9,485,337,000港元。 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、進度及虧損撥備的估計需作出重大判斷。 此判斷包括客戶要求的合約變動、由於範圍變更及不可預見的建築工地狀況而對客戶提出的索賠的結果、建築成本波動對項目盈利能力的影響、賠償事件和對承建商延誤的索賠所引起成本的預期收回。 由於涉及重大的判斷和估計，具體審計焦點集中在這方面。	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： - 我們了解管理層的內部控制以及建築合約的收入確認流程，並通過考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素水平（例如複雜性、主觀性、變化及出現管理層偏見或欺詐的機率），評估重大錯誤陳述的固有風險 - 我們對估計合約收入、完成建築合約的估計成本和建築合約的預算利潤率的關鍵控制進行測試； - 我們與貴集團的項目經理討論項目的狀況，識別重大變動、索賠和虧損合約的撥備，並獲得利潤率之波動及預期結果之變動的解釋及索賠；

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
	- 我們通過審閱項目預算以及將預算要素成本與支持性文件（包括但不限於供應商及分包承建商的報價）進行比較，獲得對上一點的佐證； - 我們獲得與客戶及分包承建商簽訂的合約和通訊，以收集合約金額、客戶要求的合約變動、客戶及分包承建商提出或向其提出的索償方面的審計證據； - 我們抽樣測試於報告期內合約工程所產生的實際成本； - 我們根據最近期的預算成本和所產生的實際成本總額重新計算合約工程進度的估計；及 - 我們根據合約工程進度的估計測試合約收入的計算。
	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。

獨立核數師報告

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

在擬備綜合財務報表時，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匯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。
- 計劃及進行集團審核，以獲取關於貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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，我們與董事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。

我們還向董事提交聲明，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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與董事溝通的事項中，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鄭立欽（執業證書編號：P05135）。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二五年六月二十五日

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	9,623,007	7,811,653
銷售成本	7	(9,488,066)	(7,129,171)
毛利		134,941	682,482
其他收入及收益淨額	6	474,609	13,221
銷售及分銷成本	7	(46,088)	(40,772)
行政開支	7	(490,019)	(485,626)
其他營運開支	7	(7,198)	(4,791)
經營溢利		66,245	164,514
財務費用	9	(55,972)	(56,109)
應佔聯營公司之虧損	18	(1)	(1)
應佔合營企業之虧損	19	(6,941)	(11,925)
於合營企業之投資之減值虧損	19	—	(10,167)
除所得稅前溢利		3,331	86,312
所得稅開支	10	(104,509)	(20,511)
年內(虧損)/溢利		(101,178)	65,801
應佔部分：			
本公司權益持有人		(98,884)	67,093
非控制性權益		(2,294)	(1,292)
		(101,178)	65,801
股息	11	10,951	21,902
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	12	(22.57)港仙	15.32港仙

綜合全面收入表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內(虧損)／溢利	(101,178)	65,801
其他全面收入		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	(8,377)	(46,336)
年內全面(虧損)／收入總額	(109,555)	19,465
應佔部分：		
本公司權益持有人	(107,261)	20,757
非控制性權益	(2,294)	(1,292)
年內全面(虧損)／收入總額	(109,555)	19,465

綜合資產負債表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,294,599	1,173,126
投資物業	15	213,300	263,934
其他無形資產	16	4,062	5,118
商譽	16	17,898	17,898
聯營公司	18	33	34
合營企業	19	44,477	51,936
遞延所得稅資產	26	16,749	4,908
應收按揭貸款	21(c)	9,066	10,491
		1,600,184	1,527,445
流動資產			
現金及銀行結餘	20	770,225	905,585
應收賬項，淨額	21(a)	1,090,240	869,238
合約資產	23	2,107,738	1,872,425
預付款項、按金及其他應收款項	21(b)	261,324	228,498
應收按揭貸款	21(c)	1,428	1,320
存貨	22	143,914	145,568
已落成待售物業	24	540,411	112,326
應收共同經營業務款項	19	9,161	6,590
應收其他共同經營業務夥伴款項	19	32,436	12,626
預付所得稅		14,170	44,494
		4,971,047	4,198,670
總資產		6,571,231	5,726,115
權益			
股本	29	87,611	87,611
其他儲備	30	376,411	384,788
保留溢利	30	911,979	1,032,765
本公司權益持有人應佔部分		1,376,001	1,505,164
非控制性權益		(5,892)	(3,598)
總權益		1,370,109	1,501,566

綜合資產負債表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	25	454,577	441,500
遞延所得稅負債	26	76,513	10,199
其他非流動負債	28(b)	18,140	9,518
		549,230	461,217
流動負債			
短期銀行貸款	25	1,961,581	1,506,261
長期借貸之即期部分	25	337,868	344,200
應付供應商及分包承建商之款項	27	929,635	605,358
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	28(a)	958,756	694,759
應付所得稅		3,328	5,197
合約負債	23	445,519	597,933
應付共同經營業務款項	19	9,624	9,624
應付共同經營業務夥伴款項	19	5,581	—
		4,651,892	3,763,332
總負債		5,201,122	4,224,549
總權益及負債		6,571,231	5,726,115

第83至162頁之綜合財務報表乃經董事局於二零二五年六月二十五日批准，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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	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	保留溢利	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	千港元	千港元
於二零二三年四月一日	87,611	413,776	359	(39,325)	55,366	948	987,574	1,506,309	(2,306)	1,504,003
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	67,093	67,093	(1,292)	65,801
其他全面收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(46,336)	-	-	-	(46,336)	-	(46,336)
二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
二零二四年中期股息	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
於二零二四年三月三十一日	87,611	413,776	359	(85,661)	55,366	948	1,032,765	1,505,164	(3,598)	1,501,566
於二零二四年四月一日	87,611	413,776	359	(85,661)	55,366	948	1,032,765	1,505,164	(3,598)	1,501,566
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(98,884)	(98,884)	(2,294)	(101,178)
其他全面收入：										
貨幣匯兌差額	-	-	-	(8,377)	-	-	-	(8,377)	-	(8,377)
二零二四年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
二零二五年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	-	(10,951)
於二零二五年三月三十一日	87,611	413,776	359	(94,038)	55,366	948	911,979	1,376,001	(5,892)	1,370,109

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動產生之現金流量			
業務所耗用現金淨額	31(a)	(261,751)	(441,928)
香港利得稅退稅		1,939	10,984
已付香港利得稅		(19,491)	(31,831)
已付非香港稅項淨額		(781)	(545)
經營活動所耗用現金淨額		(280,084)	(463,320)
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(170,589)	(159,871)
添置投資物業		—	(5,055)
出售物業、廠房及設備之所得款項		20,728	3,548
已收利息		15,397	11,729
應收按揭貸款減少淨額		1,314	1,223
投資活動所耗用現金淨額		(133,150)	(148,426)
融資活動產生之現金流量	31(b)		
償還銀行貸款		(125,261)	(40,900)
提取銀行貸款		580,781	965,867
受限制存款(增加)／減少		(7,805)	10,094
租賃付款之資本部分		(21,414)	(20,217)
租賃付款之利息部分		(1,954)	(861)
已付股息		(21,902)	(21,902)
已付利息		(131,674)	(100,831)
融資活動所產生現金淨額		270,771	791,250
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(142,463)	179,504
年初之現金及現金等價物		861,811	688,713
現金及現金等價物之匯兌虧損		(702)	(6,406)
年終之現金及現金等價物		718,646	861,811
現金及現金等價物分析	20(b)		
現金及銀行結餘		575,563	474,385
定期存款		143,083	387,426
		718,646	861,811

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二零二五年六月二十五日獲董事局批准刊發。

2 重大會計政策概要

本附註載列編製此等綜合財務報表所採納之重大會計政策列表。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損益之金融資產及負債（包括衍生金融工具）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 重大會計政策概要（續）

2.1 編製基準（續）

(a) 本集團所採納的準則之修訂及詮釋

本集團已於二零二四年四月一日開始之年度報告期間首次採納以下準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號之修訂	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條款之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表之呈列 — 借款人對包含於要求時償還條款之定期貸款之分類

採納該等準則之修訂及詮釋不會對本集團的會計政策造成任何重大變動或對其業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 本集團尚未採納之新準則、準則及詮釋之修訂

若干新準則、準則及詮釋之修訂已頒佈但於二零二五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

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號	香港財務報告準則之年度改進 — 第11冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列 — 借款人對包含 於要求時償還條款之定期貸款之分類	二零二七年一月一日
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 資產銷售或投入	待公佈

本集團已開始對以上新準則、準則及詮釋之修訂之影響進行評估，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 重大會計政策概要（續）

2.2 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列示。

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

(b) 聯營公司

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

(c) 共同安排

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

(i) 共同經營業務

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

(ii) 合營企業

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）**2.2 綜合原則及權益會計法（續）****(d) 權益法**

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

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

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

權益入賬投資之賬面值根據附註2.7所述之政策進行減值測試。

(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。

就向非控股股東購買附屬公司的額外權益而言，任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

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）。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）

2.3 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計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「其他收入及收益淨額」內列賬。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團實體（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 重大會計政策概要（續）**2.4 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	剩餘租賃期
－ 樓宇	50年
租賃土地	剩餘租賃期
樓宇	20-50年
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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）

2.4 物業、廠房及設備（續）

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2.7）。

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「其他收入及收益淨額」確認。

在建工程指建設工程尚未完成，而管理層有意於竣工後持有供本集團使用的物業、廠房及設備。在建工程乃按成本列賬，包括已產生的開發及建築開支以及其他與開發有關的直接成本減任何累計減值虧損。竣工後，金額會撥入物業、廠房及設備的相應類別，並按上述政策計提折舊。

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2.20。

2.5 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。其包括已落成物業、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）於終止確認期間的綜合損益表內入賬。

2 重大會計政策概要（續）

2.6 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制性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。

2.7 非金融資產的減值

商譽及無限定使用年期的其他無形資產毋需攤銷，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。

2.8 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資及其他金融資產 (續)

(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。

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「其他收入及收益淨額」呈列。減值虧損於綜合損益表中之「行政開支」呈列。

權益工具

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

按公平值計入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 重大會計政策概要（續）**2.9 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。

2.10 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（「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。

2.11 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，因此全部分類為流動。

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2.8。

2.12 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。

2.13 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.14 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之款項列為流動負債，除非付款並非於報告期後十二個月內到期。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。

2.15 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生交易成本確認，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清償期限延至報告期後最少十二個月，否則借貸列為流動負債。

2.16 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，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎哪種方法對不確定性的解決方案提供更好的預測而定。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）**2.16 即期及遞延所得稅（續）****遞延所得稅**

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與綜合財務報表所示賬面值間之暫時差額以負債法全數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債因初始確認商譽產生，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，且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額時，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償時適用之稅率（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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.17 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) 退休金責任

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。

(d) 長期服務金負債

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下終止僱用僱員而支付的長期服務金所衍生的負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取的未來福利。

於二零二二年六月，香港政府頒佈《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例草案》（「修訂條例」）。修訂將於香港政府指定日期（「轉制日」）起生效。

根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃（「強積金權益」）項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格抵銷其於轉制日或之後累計的長期服務金（「長期服務金」）部分的長期服務金責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）**2.17 僱員福利（續）****(d) 長期服務金負債（續）**

根據香港會計師公會於二零二三年七月頒佈的指引，本集團根據香港會計準則第19號第93(a)段，自僱員所提供服務根據長期服務金法例首次產生福利之日起，以直線法重新歸類視作僱員供款。

修訂對本集團截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表並無重大影響。

2.18 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）

2.19 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

各項合約之收入根據項目進度確認。本集團根據合約滿足履約責任之進度來確認收入，進度取決於實體履行履約責任之付出或投入（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。

2 重大會計政策概要（續）

2.19 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，當該合約存在重大融資成分時，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將符合資格根據香港財務報告準則第15號予以資本化，並與相關合約之收入確認模式對應。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要（續）

2.20 租賃

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、抵押及條件的情況下，在類似經濟環境中借入與使用權資產類似價值的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中扣除，以計算出各期間結餘的固定週期利率。

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。

2 重大會計政策概要（續）

2.20 租賃（續）

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綜合資產負債表入賬。

2.21 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的建築期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。

所售物業在轉讓法定所有權之前收取的按金及分期付款乃計入合約負債項下。

(b) 已落成待售物業

已落成待售物業由待售發展中物業重新分類轉入當日先以賬面值計量。於年末仍未售出的物業，按成本或可變現淨值（以較低者為準）列值。

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。

倘於二零二五年三月三十一日，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，本集團年內稅前溢利應增加／減少2,457,000港元（二零二四年：2,662,000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、應收按揭貸款及附息現金存款。

本集團密切監控及管理其利率波動風險，並將於適當時考慮採取相關對沖安排。

倘於二零二五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22,720,000港元（二零二四年：除稅後溢利應減少／增加18,950,000港元），主要乃由於浮動息率借貸之利息開支（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。

3 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(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、應收共同經營業務及其他共同經營業務夥伴款項、現金及銀行結餘以及客戶之信貸風險。本集團之最高信貸風險為此等金融資產之賬面值。

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

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

(i) 金融資產減值

應收賬項及合約資產

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

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

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）

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 整個存續期之		
		賬面總值	預期信貸虧損	賬面淨值
		千港元	千港元	千港元
於二零二五年三月三十一日				
未逾期	0%	3,048,017	–	3,048,017
逾期1至30日	0%	72,084	–	72,084
逾期31至90日	0%	41,025	(53)	40,972
逾期91至180日	0%	12,844	(17)	12,827
逾期180日以上	63%	65,938	(41,860)	24,078
總計		3,239,908	(41,930)	3,197,978
於二零二四年三月三十一日				
未逾期	0%	2,628,276	–	2,628,276
逾期1至30日	0%	42,775	–	42,775
逾期31至90日	1%	19,421	(232)	19,189
逾期91至180日	2%	22,975	(412)	22,563
逾期180日以上	62%	75,261	(46,401)	28,860
總計		2,788,708	(47,045)	2,741,663

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、應收共同經營業務及其他共同經營業務夥伴款項

於二零二五年三月三十一日，除其他應收款項為零（二零二四年：10,955,000港元）之減值外，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十二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。本集團於二零二五年及二零二四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，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。於二零二五年三月三十一日，本集團持有現金及銀行存款770,225,000港元（二零二四年：905,585,000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淨額1,090,240,000港元（二零二四年：869,238,000港元），以管理流動資金風險。

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）

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。

	一年內 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元
於二零二五年三月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	2,057,159	—	—
長期借貸及其利息	365,472	120,216	373,349
租賃負債	18,324	15,134	3,726
應付供應商及分包承建商之款項	929,635	—	—
預提費用、應付保固金及其他負債 （不包括租賃負債）	805,747	68,707	67,559
應付共同經營業務款項	9,624	—	—
應付共同經營業務夥伴款項	5,581	—	—
於二零二四年三月三十一日			
短期銀行貸款及其利息	1,594,608	—	—
長期借貸及其利息	387,653	132,377	363,795
租賃負債	14,096	10,037	—
應付供應商及分包承建商之款項	605,358	—	—
預提費用、應付保固金及其他負債 （不包括租賃負債）	620,354	5,352	56,018
應付共同經營業務款項	9,624	—	—

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。

本集團按債務資本比率基準監控資本。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債務資本比率。於二零二五年及二零二四年三月三十一日之債務資本比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
借貸總額(附註25)	2,754,026	2,291,961
租賃負債(附註14(b))	34,883	22,553
減：現金及銀行結餘(附註20)	(770,225)	(905,585)
債務淨額	2,018,684	1,408,929
權益總額	1,370,109	1,501,566
資本總額	3,388,793	2,910,495
債務淨額資本比率	0.60	0.48

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。

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）。

有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註15。

本集團投資物業的公平值計量均被歸類為三層公平值層級中的第3層。

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：在活躍市場買賣的金融工具的公平值按年末的市場報價列賬。市場報價已包含市場對利率上升及通脹等經濟環境變化以及環境、社會及治理風險變化的假設。該等工具列入第1層。

第2層：並非於活躍市場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的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。非上市股本證券及環境、社會及治理風險會導致重大不可觀察調整的工具均屬此情況。

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其他因素，包括相信在當時情況下預期合理發生的未來事宜等持續評估。

本集團就未來事項作出估計及假設。顧名思義，所得出之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

本集團根據各項建築工程（包括機電安裝）合約之滿足履約責任之進度來確認收入。進度取決於實體履行履約責任之付出或投入（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築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項目之性質，訂立合約項目之日期及項目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收回或產生的款項定期檢討預算收入及成本。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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入		
建築	7,235,373	5,604,081
機電安裝	2,249,964	2,079,920
建築材料供應	96,586	86,295
物業投資及發展	23,723	12,466
酒店營運	30	936
其他	17,331	27,955
	9,623,007	7,811,653

(b) 分部資料

截至二零二五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為96,586,000港元（二零二四年：86,295,000港元）、物業銷售收入為18,772,000港元（二零二四年：9,800,000港元）及其他收入為16,077,000港元（二零二四年：25,719,000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4,981,000港元（二零二四年：3,602,000港元）。

5 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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。

以下分部資料包括由主要營運決策者在分配資源、評估經營分部表現及作出策略性決定時考慮的分部間及分部內銷售。

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
截至二零二五年							
三月三十一日止年度							
總收入	7,435,890	3,138,454	1,320,059	23,782	30	183,731	12,101,946
分部間及分部內收入	(200,517)	(888,490)	(1,223,473)	(59)	-	(166,400)	(2,478,939)
外部收入	7,235,373	2,249,964	96,586	23,723	30	17,331	9,623,007
分部業績	(424,681)	49,957	22,529	440,801	(15,777)	(9,864)	62,965
應佔聯營公司之虧損	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應佔合營企業之虧損	-	-	(6,941)	-	-	-	(6,941)
	(424,681)	49,956	15,588	440,801	(15,777)	(9,864)	56,023
未分配收入							3,280
財務費用							(55,972)
除所得稅前溢利							3,331
所得稅開支							(104,509)
年內虧損							(101,178)
於二零二五年三月三十一日							
分部資產	2,901,609	1,232,780	671,856	780,899	731,886	162,069	6,481,099
於聯營公司之權益	-	8	-	-	-	25	33
於合營企業之權益	-	-	44,477	-	-	-	44,477
未分配資產							45,622
總資產							6,571,231
分部負債	(1,301,229)	(917,474)	(102,528)	(27,757)	(1,935)	(16,490)	(2,367,413)
銀行貸款							(2,754,026)
未分配負債							(79,683)
總負債							(5,201,122)
截至二零二五年							
三月三十一日止年度							
資本開支	22,923	4,003	22,006	1,516	116,111	10,738	177,297
折舊	15,277	17,423	38,631	2,103	5,456	10,960	89,850
攤銷其他無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值虧損	-	-	-	26,234	-	-	26,234

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
截至二零二四年 三月三十一日止年度							
總收入	5,884,655	2,930,790	801,216	112,721	936	138,005	9,868,323
分部間及分部內收入	(280,574)	(850,870)	(714,921)	(100,255)	-	(110,050)	(2,056,670)
外部收入	5,604,081	2,079,920	86,295	12,466	936	27,955	7,811,653
分部業績	125,852	43,727	14,560	(16,118)	(11,673)	(9,972)	146,376
應佔聯營公司之虧損	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應佔合營企業之虧損	-	-	(11,925)	-	-	-	(11,925)
於合營企業之投資之減值虧損	-	-	(10,167)	-	-	-	(10,167)
	125,852	43,726	(7,532)	(16,118)	(11,673)	(9,972)	124,283
未分配收入							18,138
財務費用							(56,109)
除所得稅前溢利							86,312
所得稅開支							(20,511)
年內溢利							65,801
於二零二四年三月三十一日							
分部資產	2,625,965	1,069,070	779,230	388,307	611,866	175,260	5,649,698
於聯營公司之權益	-	9	-	-	-	25	34
於合營企業之權益	-	-	51,936	-	-	-	51,936
未分配資產							24,447
總資產							5,726,115
分部負債	(959,436)	(804,999)	(100,555)	(43,510)	(349)	(8,182)	(1,917,031)
銀行貸款							(2,291,961)
未分配負債							(15,557)
總負債							(4,224,549)
截至二零二四年 三月三十一日止年度							
資本開支	22,134	5,460	26,310	24,998	100,476	9,645	189,023
折舊	14,028	17,093	36,603	3,019	4,947	7,815	83,505
攤銷其他無形資產	-	1,056	-	-	-	-	1,056
投資物業公平值虧損	-	-	-	11,855	-	-	11,855

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	9,241,924	7,550,333
非香港	381,083	261,320
	9,623,007	7,811,653

收入約6,363,758,000港元(二零二四年：3,923,403,000港元)來自兩名(二零二四年：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	1,129,343	1,021,331
非香港	445,026	490,715
	1,574,369	1,512,046

綜合財務報表附註

6 其他收入及收益淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	15,397	11,729
來自分包承建商的利息收入	566	919
雜項收入	11,952	9,718
	27,915	22,366
其他收益／(虧損)淨額		
拆遷安置補償收益(附註)	468,199	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	911	2,711
投資物業公平值虧損(附註15)	(26,234)	(11,855)
匯兌收益／(虧損)淨額	3,818	(1)
	446,694	(9,145)
	474,609	13,221

附註：位於深圳龍華的總建築面積為10,116平方米的住宅物業的權益已於截至二零二五年三月三十一日止年度完成並轉讓至本集團。該等物業乃參考最新市場售價減伴隨的開支後入賬。

綜合財務報表附註

7 按性質劃分之開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建築成本	6,949,053	5,379,103
已售存貨成本	1,024,528	505,432
已售物業成本(附註24)	15,398	9,800
員工成本(不包括董事酬金)(附註13)	1,557,028	1,368,175
董事酬金(附註36)	29,454	28,927
折舊(附註14)		
自置物業、廠房及設備	61,967	59,725
租賃物業、廠房及設備	27,883	23,780
	89,850	83,505
短期租賃之相關開支		
土地及樓宇	2,101	2,418
其他設備	192,844	112,041
	194,945	114,459
攤銷其他無形資產(附註16)	1,056	1,056
應收賬項虧損撥備變動	(5,061)	4,403
存貨撥備撥回	(43)	(20)
核數師酬金		
— 審計服務	5,229	5,297
— 非審計服務	518	423
由投資物業產生之直接營運開支		
— 產生租金收入	1,160	510
— 不產生租金收入	94	66
銷售及分銷成本	46,088	40,772
其他	122,074	118,452
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及其他營運開支總額	10,031,371	7,660,360

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(二零二四年：四名)為董事，彼等之酬金已於附註36分析中反映。於二零二五年已付及應付其餘一名(二零二四年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金	2,340	1,692
花紅	858	2,367
退休福利	108	75
	3,306	4,134

酬金介乎下列組別：

	二零二五年	二零二四年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1

- (b) 截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，薪酬介乎下列組別：

	二零二五年	二零二四年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	2	3
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1
	6	6

綜合財務報表附註

9 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期銀行貸款之利息	97,158	60,263
長期銀行貸款之利息	34,516	40,568
租賃付款之利息部分 (附註14(b)(ii))	1,954	861
所產生總借貸成本	133,628	101,692
減：歸類為建築成本之款額	(77,656)	(45,583)
	55,972	56,109

10 所得稅開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港利得稅本年度撥備	9,708	20,317
非香港稅項本年度撥備	39,977	454
過往年度撥備不足／(超額撥備)	25	(165)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅 (附註26)	54,799	(95)
	104,509	20,511

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利，按適用稅率8.25%及16.5% (二零二四年：8.25%及16.5%) 計提。根據二零一八年三月二十九日推出的利得稅兩級制，首2,000,000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稅率25% (二零二四年：25%) 繳稅。若干於中國營運的附屬公司取得國家高新技術企業資格，有效期為三年。根據企業所得稅法，符合高新技術企業要求的企業，到主管稅務機關備案後，可享受減按15%的稅率繳納企業所得稅。因此，年內該等附屬公司的適用企業所得稅稅率為15% (二零二四年：15%)。於澳門成立的附屬公司及分支公司，年內須按澳門利得稅稅率12% (二零二四年：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除所得稅前溢利	3,331	86,312
應佔聯營公司及合營企業之虧損	6,942	11,926
	10,273	98,238
按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算	1,695	16,209
其他稅務司法權區不同稅率之影響	(7,058)	(2,646)
毋須課稅之收入	(3,387)	(1,692)
不可扣稅之開支	4,499	4,313
未確認之暫時差額	(210)	(115)
未確認之稅項虧損	91,961	15,407
確認前期未被確認之稅項虧損	(22,409)	—
使用前期未被確認之稅項虧損	(30,244)	(9,866)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	25	(165)
其他	(1,394)	(934)
	33,478	20,511
拆遷安置補償收益的不同稅率之影響	71,031	—
所得稅開支	104,509	20,511

11 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內已派付中期股息		
中期 — 普通股每股2.50港仙(二零二四年：2.50港仙)	10,951	10,951
擬派付末期股息		
末期 — 零(二零二四年：普通股每股2.50港仙)	—	10,951
	10,951	21,902

於二零二五年六月二十五日舉行之董事局會議上，董事不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：每股2.50港仙，總額為10,951,000港元)。

綜合財務報表附註

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利淨額	(98,884)	67,093
	二零二五年	二零二四年
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	(22.57)港仙	15.32港仙

由於截至二零二五年及二零二四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)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、工資及花紅	1,477,974	1,297,526
未動用年假撥備	1,588	439
長期服務金及退休金成本	76,583	69,974
離職福利	883	236
	1,557,028	1,368,175

概無被沒收的供款(由僱主代表於有關代價悉數歸屬前退出計劃的僱員作出)以抵銷定額供款計劃項下的現有供款。

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	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
截至二零二四年 三月三十一日止年度										
年初賬面淨值	459,731	420,472	59,170	18,066	17,514	86,588	20,453	13,081	204	1,095,279
添置	-	33,788	-	7,767	-	16,070	17,576	8,985	99,782	183,968
出售	-	-	-	-	(23)	(303)	(358)	(153)	-	(837)
租賃修訂	-	-	-	(211)	-	-	-	-	-	(211)
折舊(附註7)	(2,953)	(24,142)	(1,805)	(16,287)	(3,991)	(18,931)	(9,484)	(5,912)	-	(83,505)
貨幣匯兌差額	-	(16,479)	(2,992)	(51)	-	(1,580)	(354)	(112)	-	(21,568)
年終賬面淨值	456,778	413,639	54,373	9,284	13,500	81,844	27,833	15,889	99,986	1,173,126
於二零二四年 三月三十一日										
成本值	490,993	630,955	76,145	55,612	188,732	331,162	142,236	62,777	99,986	2,078,598
累計折舊	(34,215)	(217,316)	(21,772)	(46,328)	(175,232)	(249,318)	(114,403)	(46,888)	-	(905,472)
賬面淨值	456,778	413,639	54,373	9,284	13,500	81,844	27,833	15,889	99,986	1,173,126
截至二零二五年 三月三十一日止年度										
年初賬面淨值	456,778	413,639	54,373	9,284	13,500	81,844	27,833	15,889	99,986	1,173,126
添置	-	-	-	6,711	1,516	23,176	20,268	11,101	114,525	177,297
轉撥自投資物業(附註15)	-	24,400	-	-	-	-	-	-	-	24,400
出售	-	(11,623)	-	(917)	-	(6,551)	(229)	(497)	-	(19,817)
租賃修訂	-	-	-	33,590	-	-	-	-	-	33,590
折舊(附註7)	(2,954)	(26,276)	(1,738)	(16,172)	(3,687)	(18,877)	(13,503)	(6,643)	-	(89,850)
貨幣匯兌差額	-	(3,018)	(560)	(5)	-	(310)	(222)	(32)	-	(4,147)
年終賬面淨值	453,824	397,122	52,075	32,491	11,329	79,282	34,147	19,818	214,511	1,294,599
於二零二五年 三月三十一日										
成本值	490,993	636,939	75,348	62,972	98,418	256,351	146,040	61,563	214,511	2,043,135
累計折舊	(37,169)	(239,817)	(23,273)	(30,481)	(87,089)	(177,069)	(111,893)	(41,745)	-	(748,536)
賬面淨值	453,824	397,122	52,075	32,491	11,329	79,282	34,147	19,818	214,511	1,294,599

綜合財務報表附註

14 物業、廠房及設備（續）

(a) 賬面淨值為513,974,000港元（二零二四年：510,457,000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25及32(d)）。

(b) 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產		
酒店物業	359,778	360,218
租賃土地	105,069	92,034
土地使用權	52,075	54,373
租賃物業	32,491	9,285
廠房及機器	—	8,795
汽車	701	5,153
	550,114	529,858
租賃負債		
流動（計入預提費用、應付保固金、 已收按金及其他負債）	16,743	13,035
非流動（計入其他非流動負債）	18,140	9,518
	34,883	22,553

截至二零二五年三月三十一日止年度，使用權資產之增加為6,711,000港元（二零二四年：47,587,000港元）。

綜合財務報表附註

14 物業、廠房及設備（續）**(b) 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產折舊費用		
酒店物業	440	440
租賃土地	5,265	3,394
土地使用權	1,738	1,805
租賃物業	16,172	16,287
廠房及機器	—	1,157
汽車	284	697
	23,899	23,780
 利息開支（計入銷售成本及財務費用）（附註9）	 1,954	 861
短期租賃之相關開支（附註7）	194,945	114,459

截至二零二五年三月三十一日止年度，租賃現金流出總額為218,313,000港元（二零二四年：135,537,000港元）。

綜合財務報表附註

15 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	263,934	170,100
添置	—	5,055
轉撥自己落成待售物業(附註24)	—	100,634
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(24,400)	—
於綜合損益表中確認的公平值虧損(附註6)	(26,234)	(11,855)
年終	213,300	263,934

估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於二零二五年及二零二四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二零二五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。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，鑒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
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元			
香港	住宅單位／ 零售商舖	199,900	249,934	直接比較法	可比較售價－每平方呎6,380港元至45,379港元(二零二四年：每平方呎6,782港元至46,838港元)	可比較售價越高，公平值越高
澳門	商業單位	13,400	14,000	直接比較法	可比較售價－每平方呎8,682港元至10,189港元(二零二四年：每平方呎8,682港元至10,189港元)	可比較售價越高，公平值越高
		213,300	263,934			

投資物業54,000,000港元(二零二四年：59,700,000港元)已作為本集團銀行貸款之抵押品(附註25及32(d))。

綜合財務報表附註

16 商譽及其他無形資產

	商譽 (附註(a)) 千港元	其他無形資產 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
截至二零二四年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	17,898	6,174	24,072
攤銷(附註7)	—	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	17,898	5,118	23,016
於二零二四年三月三十一日			
成本值	17,898	21,837	39,735
累計攤銷	—	(16,719)	(16,719)
賬面淨值	17,898	5,118	23,016
截至二零二五年三月三十一日止年度			
年初賬面淨值	17,898	5,118	23,016
攤銷(附註7)	—	(1,056)	(1,056)
年終賬面淨值	17,898	4,062	21,960
於二零二五年三月三十一日			
成本值	17,898	21,837	39,735
累計攤銷	—	(17,775)	(17,775)
賬面淨值	17,898	4,062	21,960

綜合財務報表附註

16 商譽及其他無形資產（續）

- (a) 收購盈電工程有限公司集團（「盈電」）、收購奧聯（國際）有限公司及凱輝電梯工程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%（二零二四年：6%至7%）；
- (ii) 收入增長介乎每年1%至2%（二零二四年：1%至2%）；及
- (iii) 貼現率每年11%（二零二四年：11%）。

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) 其他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

17 附屬公司

以下為於二零二五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	本集團
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	—	100%	100%
德英投資有限公司	香港	2港元	融資服務	—	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%
Grace Top Investment Limited	香港	1港元	物業持有	—	100%	100%
廣東粵安盈電機電工程有限公司**	中國內地	人民幣6,704,836元	工程服務	—	100%	100%
凱輝電梯工程有限公司	香港	300,000港元	提供電梯維修及保養服務	—	100%	100%
利創建築有限公司	香港	500,000港元	樓宇建築及維修	—	100%	100%
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%

** 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

17 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	本集團
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	提供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%
天成化工有限公司	香港	1,000,000港元	污水處理服務	—	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	60,000,000港元	樓宇建築、維修及裝修	—	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%

綜合財務報表附註

17 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	本集團
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	英屬處女群島／ 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	銷售預製件	—	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%
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（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%

綜合財務報表附註

17 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	本集團
有利華建材(惠州)有限公司*	中國內地	255,000,000港元	生產預製件及建築材料	—	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	銷售預製件	—	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	生產預製件	—	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%
利盈電機電工程(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6,500,000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

綜合財務報表附註

18 聯營公司

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	34	35
應佔虧損	(1)	(1)
年終	33	34

(a) 於二零二五年及二零二四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	
			二零二五年	二零二四年
岩崎電氣(香港)有限公司 (「岩崎電氣」)(附註(b))	1,370,000港元	香港	38%	38%

本集團概無就該聯營公司的權益承擔或然負債。

(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。

綜合財務報表附註

19 共同安排

於合營企業之投資

年初

應佔虧損

於合營企業之投資之減值虧損(附註(c))

貨幣匯兌差額

年終

應收共同經營業務款項(附註(f))

應收其他共同經營業務夥伴款項(附註(f))

應付共同經營業務款項(附註(f))

應付共同經營業務夥伴款項(附註(f))

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
51,936	77,381
(6,941)	(11,925)
—	(10,167)
(518)	(3,353)
44,477	51,936
9,161	6,590
32,436	12,626
(9,624)	(9,624)
(5,581)	—

綜合財務報表附註

19 共同安排（續）

(a) 以下為於二零二五年及二零二四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	
			二零二五年	二零二四年
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(d)）	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(c)）	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(d)）	人民幣100,000,000元	中國內地	40%	40%

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，從事預製件開發及分銷。截至二零二二年三月三十一日止年度，中方合作夥伴面臨財務問題，對該合營企業的正常營運造成不利影響。經考慮該合營企業的財務狀況及收回於合營企業的投資淨額的可能性後，管理層對該合營企業投資的賬面值作出全數減值35,000,000港元。
- (c) 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，從事預製件開發及分銷。截至二零二四年三月三十一日止年度，中方合作夥伴面臨財務問題，對該合營企業的正常營運造成不利影響。經考慮該合營企業的財務狀況及收回於合營企業的投資淨額的可能性後，管理層對該合營企業投資的賬面值作出全數減值10,167,000港元。
- (d) 湖北廣盛建築產業化科技有限公司及濰坊三建建材科技有限公司為本公司與中國內地公司成立之合營企業，從事預製件開發及分銷。

綜合財務報表附註

19 共同安排（續）

(e) 以下為於二零二五年及二零二四年三月三十一日之本集團主要共同經營業務一覽表：

名稱	成立地點	主要業務	實際權益	
			二零二五年	二零二四年
Hsin Chong-Yau Lee Joint Venture	香港	樓宇建築	50%	50%
REC-CEL Joint Venture	香港	機電服務	50%	50%
CEL-REC-AEL Joint Venture	香港	機電服務	35%	35%
REC-QTEC Joint Venture	香港	機電服務	60%	60%
KUM SHING-REC (1555) Joint Venture	香港	機電服務	40%	40%

(f) 本集團之應收／（應付）共同經營業務及其他共同經營業務夥伴之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

20 現金及銀行結餘

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	575,563	474,385
定期存款	143,083	387,426
受限制存款(附註a)	51,579	43,774
	770,225	905,585

(a) 受限制存款51,579,000港元(二零二四年：43,774,000港元)乃為取得本集團之銀行融資而抵押之資金(附註25及32(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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	575,563	474,385
原到期日為少於三個月之定期存款	143,083	387,426
	718,646	861,811

(c) 本集團之現金及銀行結餘主要以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	613,045	736,197
人民幣	137,809	150,259
歐元	5,918	117
新加坡元	5,296	6,429
日圓	4,872	4,848
澳門幣	2,898	7,461
其他貨幣	387	274
	770,225	905,585

(d) 定期存款及受限制存款之年利率介乎0.10厘至4.50厘(二零二四年：2.50厘至5.16厘)。

綜合財務報表附註

21 貿易及其他應收款項**(a) 應收賬項，淨額**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬項	566,979	493,475
應收保固金	565,191	422,808
虧損撥備	(41,930)	(47,045)
	1,090,240	869,238

應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	940,279	755,851
1-30日	72,084	42,775
31-90日	40,972	19,189
91-180日	12,827	22,563
180日以上	24,078	28,860
	149,961	113,387
	1,090,240	869,238

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

21 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	47,045	46,912
虧損撥備變動	(5,061)	4,403
減值應收款項撇銷	-	(3,903)
貨幣匯兌差額	(54)	(367)
年終	41,930	47,045

本集團之應收賬項結餘淨額主要以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	979,159	788,508
人民幣	77,464	47,112
澳門幣	33,077	33,077
新加坡元	434	435
美元	106	106
	1,090,240	869,238

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
給予分包承建商之墊款	120,156	96,367
預付款項及按金	74,174	71,295
其他應收款項	66,994	60,836
	261,324	228,498

本集團之預付款項、按金及其他應收款項主要以港元及人民幣計值。給予分包承建商之墊款包括44,367,000港元（二零二四年：56,129,000港元），每年按4.0厘至9.9厘（二零二四年：4.0厘至9.9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。

綜合財務報表附註

21 貿易及其他應收款項 (續)**(c) 應收按揭貸款**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收按揭貸款	10,481	11,795
應收利息	13	16
	10,494	11,811
計入：		
非流動	9,066	10,491
流動	1,428	1,320
	10,494	11,811

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。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，概無應收貸款及利息為已逾期或減值。

22 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料	89,550	96,708
製成品	47,874	43,417
其他	6,490	5,443
	143,914	145,568

綜合財務報表附註

23 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約資產相關的		
建築合約及機電安裝合約	2,107,738	1,872,425
合約負債相關的		
建築合約及機電安裝合約	444,330	597,485
其他	1,189	448
	445,519	597,933

(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331,215,000港元（二零二四年：443,683,000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1,346,060,000港元（二零二四年：86,992,000港元）。

(ii) 有關建築合約及機電安裝合約的未履行合約

於二零二五年三月三十一日，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36,375,747,000港元（二零二四年：21,750,509,000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9,842,644,000港元（二零二四年：8,592,442,000港元）。餘額預期於一年以上確認。

綜合財務報表附註

24 已落成待售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	112,326	222,760
添置	445,816	—
已售物業	(15,398)	(9,800)
轉撥至投資物業(附註15)	—	(100,634)
貨幣匯兌差額	(2,333)	—
年終	540,411	112,326

25 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動		
長期銀行貸款 — 有抵押	454,577	441,500
流動		
短期銀行貸款 — 有抵押(附註(f))	1,961,581	1,506,261
長期銀行貸款之即期部分 — 有抵押	337,868	344,200
	2,299,449	1,850,461
總借貸	2,754,026	2,291,961

(a) 借貸到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	2,299,449	1,850,461
一年後但兩年內	99,577	107,500
兩年後但五年內	355,000	334,000
	2,754,026	2,291,961

綜合財務報表附註

25 借貸（續）

(b) 於結算日之實際年利率如下：

	二零二五年 %	二零二四年 %
短期銀行貸款	4.9	5.9
長期銀行貸款	5.1	5.8

(c) 借貸賬面值與其公平值相若並以港元計值。

(d) 銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業及受限制存款作抵押（附註14、15、20及32）。

(e) 所有非流動銀行借款部分均須遵守契約，而本集團須於報告期後12個月內遵守契約。該等契約是根據現行金融市場慣例，普遍適用於借款人的條款。本集團於整個報告期間內均遵守了該等契約。

概無跡象顯示本集團於報告期後12個月內履行該等契約會有困難。

(f) 短期銀行貸款包括兩項定期貸款，其大部分（約392,000,000港元）根據貸款協議內的還款時間表於未來兩至三年內到期。該等定期貸款根據相關會計準則有關貸款協議中按要求償還條款的規定分類為流動負債。經考慮本集團的財務狀況，本集團認為銀行行使該條款的機會不大。

綜合財務報表附註

26 遞延所得稅

遞延所得稅資產／(負債)淨額之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	(5,291)	(5,513)
在綜合損益表中(扣除)／計入(附註10)	(54,799)	95
貨幣匯兌差額	326	127
年終	(59,764)	(5,291)

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	9,843	9,710	(726)	(899)	(13,053)	(12,788)	(1,355)	(1,536)	(5,291)	(5,513)
在綜合損益表中 計入／(扣除)	22,633	133	175	173	(1,156)	(392)	(76,451)	181	(54,799)	95
貨幣匯兌差額	(62)	-	-	-	388	127	-	-	326	127
年終	32,414	9,843	(551)	(726)	(13,821)	(13,053)	(77,806)	(1,355)	(59,764)	(5,291)

綜合財務報表附註

26 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延所得稅資產	16,749	4,908
遞延所得稅負債	(76,513)	(10,199)

於二零二五年三月三十一日，與中國附屬公司未分配溢利相關的暫時差額為244,362,000港元（二零二四年：17,139,000港元）。由於本集團控制該等中國附屬公司的股息政策，且已確定該等保留溢利很可能不會於可預見未來分配，因此並未就分配該等保留溢利應付的稅項確認遞延稅項負債24,436,000港元（二零二四年：1,714,000港元）。

本集團之未確認稅項虧損約1,450,285,000港元（二零二四年：1,063,012,000港元）可供結轉以抵銷未來應課稅收入。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無到期日	1,385,041	897,658
一年內到期	2,091	1,877
一年後至十年內到期	63,153	163,477
	1,450,285	1,063,012

綜合財務報表附註

27 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	843,637	553,238
1-30日	72,229	39,164
31-90日	5,915	9,176
91-180日	2,595	1,601
180日以上	5,259	2,179
	85,998	52,120
	929,635	605,358

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計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	880,051	565,572
人民幣	39,563	38,716
歐元	9,812	—
新加坡元	138	139
美元	—	895
其他	71	36
	929,635	605,358

綜合財務報表附註

28 其他應付款項

(a) 預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付保固金	404,845	334,798
其他按金	18,994	20,824
應付非控制性權益款項(附註)	15,785	15,785
租賃負債(附註14(b)(i))	16,743	13,035
其他	502,389	310,317
	958,756	694,759

附註：本集團之應付非控制性權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 其他非流動負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債(附註14(b)(i))	18,140	9,518

29 股本

	股份數目		金額	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年 千港元	二零二四年 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

30 其他儲備及保留溢利

	股本溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	其他儲備		其他儲備 千港元	總計 千港元	保留溢利 千港元
			貨幣匯兌 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元			
於二零二三年四月一日	413,776	359	(39,325)	55,366	948	431,124	987,574
年內溢利	-	-	-	-	-	-	67,093
其他全面收入：							
貨幣匯兌差額	-	-	(46,336)	-	-	(46,336)	-
二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(10,951)
二零二四年中期股息	-	-	-	-	-	-	(10,951)
於二零二四年三月三十一日	413,776	359	(85,661)	55,366	948	384,788	1,032,765
於二零二四年四月一日	413,776	359	(85,661)	55,366	948	384,788	1,032,765
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(98,884)
其他全面收入：							
貨幣匯兌差額	-	-	(8,377)	-	-	(8,377)	-
二零二四年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)
二零二五年中期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)
於二零二五年三月三十一日	413,776	359	(94,038)	55,366	948	376,411	911,979

綜合財務報表附註

31 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與業務所產生現金淨額之對賬表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動產生之現金流量		
經營溢利	66,245	164,514
利息收入	(15,963)	(12,648)
利息開支	77,656	45,583
出售其他物業、廠房及設備之收益	(911)	(2,711)
租賃修訂之收益	—	(9)
投資物業公平值虧損淨額	26,234	11,855
拆遷安置補償收益	(468,199)	—
攤銷無形資產	1,056	1,056
折舊	89,850	83,505
應收賬項虧損撥備變動	(5,061)	4,403
存貨撥備撥回	(43)	(20)
衍生金融負債之虧損	25	—
營運資金變動前之經營(虧損)／溢利	(229,111)	295,528
應收賬項淨額	(215,717)	(171,533)
存貨	931	749
預付款項、按金及其他應收款項	(10,093)	(4,878)
合約資產	(235,596)	(531,894)
已落成待售物業	15,398	9,800
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	(16,800)	2,624
應付供應商及分包承建商之款項	324,480	223,940
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	257,048	(188,783)
合約負債	(152,291)	(77,481)
業務所耗用現金淨額	(261,751)	(441,928)

綜合財務報表附註

31 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	總計 千港元
於二零二三年四月一日之結餘	1,366,994	18,954	1,385,948
償還銀行貸款	(40,900)	–	(40,900)
提取銀行貸款	965,867	–	965,867
應計利息	100,831	861	101,692
已付利息	(100,831)	(861)	(101,692)
租賃付款之資本部分	–	(20,217)	(20,217)
租賃生效(附註(c))	–	24,097	24,097
租賃修訂	–	(220)	(220)
貨幣匯兌差額	–	(61)	(61)
於二零二四年三月三十一日之結餘	2,291,961	22,553	2,314,514
於二零二四年四月一日之結餘	2,291,961	22,553	2,314,514
償還銀行貸款	(125,261)	–	(125,261)
提取銀行貸款	580,781	–	580,781
自租賃負債轉撥至貸款	6,545	(6,545)	–
應計利息	131,674	1,954	133,628
已付利息	(131,674)	(1,954)	(133,628)
租賃付款之資本部分	–	(21,414)	(21,414)
租賃生效(附註(c))	–	6,708	6,708
租賃修訂	–	33,590	33,590
貨幣匯兌差額	–	(9)	(9)
於二零二五年三月三十一日之結餘	2,754,026	34,883	2,788,909

(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，於租賃生效時的資本總額為6,708,000港元(二零二四年：24,097,000港元)。

綜合財務報表附註

32 銀行融資

於二零二五年三月三十一日，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5,737,481,000港元（二零二四年：3,824,574,000港元），其中3,711,358,000港元（二零二四年：2,887,462,000港元）已動用。該等銀行融資額以下列各項作抵押：

- (a) 51,579,000港元（二零二四年：43,774,000港元）之受限制存款（附註20）；
- (b) 5,737,481,000港元（二零二四年：3,824,574,000港元）由本公司提供之擔保；
- (c) 若干建築合約之貿易應收款項；及
- (d) 513,974,000港元（二零二四年：510,457,000港元）之物業、廠房及設備，及54,000,000港元（二零二四年：59,700,000港元）之投資物業（附註14及15）。

33 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。於二零二五年三月三十一日，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) 本集團給予其客戶履約保證總額約為1,190,779,000港元（二零二四年：766,422,000港元）。
- (c) 於二零二五年三月三十一日，本集團涉及合營企業之已訂約但未產生之資本開支約為人民幣26,036,000元（二零二四年：人民幣26,036,000元），而涉及廠房及設備則為零（二零二四年：9,000港元）。
- (d) 根據不可撤銷短期租賃應付之未來最低租金總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
土地及樓宇 一年內	—	14

綜合財務報表附註

34 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	5,323	3,907
一至五年	7,739	6,259
	13,062	10,166

35 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：

與關聯人士之交易

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自向合營企業銷售貨品之收入	54	473
向一家關聯公司支付之保險開支(附註)	8,841	6,202

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及袍金	25,813	25,333
酌情花紅	2,452	2,434
退休金成本－定額供款計劃	1,124	1,104
其他	65	56
	29,454	28,927

附註：根據上市規則，該等交易構成關連交易，且已遵守上市規則第14A章的披露規定。

綜合財務報表附註

36 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 (附註(i))	酌情花紅	其他福利之 估計金錢價值 (附註(ii))	退休福利 計劃僱主供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二五年						
三月三十一日止年度						
黃業強先生	-	10,530	500	38	486	11,554
黃天祥博士工程師	-	5,499	882	9	254	6,644
黃慧敏博士	-	4,964	490	9	228	5,691
申振威先生	-	3,380	580	9	156	4,125
陳智思先生	360	-	-	-	-	360
胡經昌先生	360	-	-	-	-	360
楊德斌先生	360	-	-	-	-	360
楊俊文博士	360	-	-	-	-	360
	1,440	24,373	2,452	65	1,124	29,454
截至二零二四年						
三月三十一日止年度						
黃業強先生	-	10,410	500	32	480	11,422
黃天祥博士工程師	-	5,409	864	8	249	6,530
黃慧敏博士	-	4,874	490	8	224	5,596
申振威先生	-	3,290	580	8	151	4,029
陳智思先生	360	-	-	-	-	360
胡經昌先生	360	-	-	-	-	360
楊德斌先生(附註iii)	270	-	-	-	-	270
楊俊文博士	360	-	-	-	-	360
	1,350	23,983	2,434	56	1,104	28,927

附註：

- (i) 支付予董事的薪金通常為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而已付或應付的酬金。
- (ii) 其他福利包括保險金。
- (iii) 楊德斌先生於二零二三年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

36 董事之福利及權益（續）**(b) 董事退休福利及離職福利**

截至二零二五年三月三十一日止年度，董事未曾收取任何退休或離職福利（二零二四年：無）。

(c) 為獲取董事服務而向第三方支付代價

截至二零二五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（二零二四年：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

於截至二零二五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（二零二四年：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

以下為本集團於回顧年度內進行的關連交易，有關詳情先前已以公告的形式披露，根據上市規則須於本年報中披露。

於二零二四年五月十日，本公司與亞洲保險有限公司（「亞洲保險」）簽訂協議，以根據協議條款提供團體醫療保險服務。亞洲保險就二零二四年六月一日至二零二五年五月三十一日的服務收取保費4,369,000港元。

於二零二四年五月十日，本公司全資附屬公司盈電工程有限公司（「盈電」）與亞洲保險訂立協議，以根據協議條款提供團體醫療保險服務。亞洲保險就二零二四年六月一日至二零二五年五月三十一日的服務收取保費2,966,000港元。

於二零二四年四月二十三日及二零二五年三月二十七日，盈電與亞洲保險簽訂協議，以根據協議條款提供人壽保險服務。亞洲保險分別就二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日的服務收取保費753,000港元。

本公司獨立非執行董事陳智思先生為亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融集團」）的控股股東，而亞洲保險則由亞洲金融集團直接全資擁有。亞洲保險因此為陳智思先生的聯繫人。因此，根據上市規則，上述交易構成本公司的關連交易。

除上文所披露者外，於截至二零二五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集團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。

綜合財務報表附註

37 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

於二零二五年三月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產		
非流動資產		
附屬公司	571,615	571,615
流動資產		
現金及銀行結餘	26,298	18,595
預付款項、按金及其他應收款項	332	332
應收附屬公司款項	2,307,882	2,053,152
預付所得稅	2,216	—
	2,336,728	2,072,079
總資產	2,908,343	2,643,694
權益		
股本	87,611	87,611
其他儲備	414,135	414,135
保留溢利	962,451	986,682
總權益	1,464,197	1,488,428
負債		
流動負債		
預提費用及其他負債	2,187	2,530
應付所得稅	—	1,845
應付附屬公司款項	1,441,959	1,150,891
總負債	1,444,146	1,155,266
總權益及負債	2,908,343	2,643,694

附註
附註

綜合財務報表附註

37 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：本公司儲備變動

截至二零二五年三月三十一日止年度

	其他儲備		總計 千港元	保留溢利 千港元
	股本溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元		
於二零二三年四月一日	413,776	359	414,135	994,065
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	14,519
二零二三年末期股息	—	—	—	(10,951)
二零二四年中期股息	—	—	—	(10,951)
於二零二四年三月三十一日	413,776	359	414,135	986,682
於二零二四年四月一日	413,776	359	414,135	986,682
本公司權益持有人應佔虧損	—	—	—	(2,329)
二零二四年末期股息	—	—	—	(10,951)
二零二五年中期股息	—	—	—	(10,951)
於二零二五年三月三十一日	413,776	359	414,135	962,451

綜合財務報表附註

38 其他可能重大會計政策概要

38.1 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制性權益。被收購方的非控制性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實體的淨資產，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。非控制性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。

轉讓代價、於被收購方的任何非控制性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、已確認非控制性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。

38.2 其他無形資產

其他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。

38.3 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「其他收入及收益淨額」確認。

倘對沖項目的剩餘到期日超過十二個月，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十二個月，則分類為流動資產或負債。

綜合財務報表附註

38 其他可能重大會計政策概要（續）**38.4 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。

38.5 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損益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。

38.6 政府補助

政府補助乃於合理保證將收到補助及本集團將遵守所有附帶條件的情況下按其公平值予以確認。

與成本相關的政府補助遞延並在擬彌補該成本的相關期間內於損益中確認。政府補助於呈報相關開支時扣減（倘適用）。

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. 香港薄扶林 薄扶林道第33號及33A號 4樓後座	內地段5821號，自一八六二年六月三十日起計，期限為999年	可銷售面積約654平方呎	該物業現已租出	100%
2. 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、閣樓及閣樓平台共面積約365平方呎	該物業現已租出	60%
3. 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、閣樓及閣樓平台共面積約309平方呎	該物業目前空置	60%
4. 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	商店建築面積約7,352平方呎	該物業部分現已租出	100%
5. 九龍 油麻地 長樂街25號 德威大廈 1樓A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	建築面積約1,391平方呎	該物業現已租出	100%
6. 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%
7. 九龍 杉樹街23號及橡樹街87號 利●晴灣23 地下及1樓 1號舖至5號舖	九龍內地段11251號，自二零一六年八月八日起計，期限為50年	商店建築面積約10,701平方呎	該物業部分現已租出	100%

五年財務摘要

綜合業績

截至三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
收入	6,794,756	6,732,944	6,685,961	7,811,653	9,623,007
除所得稅前溢利	163,458	85,534	67,525	86,312	3,331
所得稅開支	(14,167)	(19,531)	(19,553)	(20,511)	(104,509)
減：非控制性權益應佔虧損	(1,137)	(2,183)	(1,664)	(1,292)	(2,294)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	150,428	68,186	49,636	67,093	(98,884)

綜合資產及負債

於三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
總資產	5,109,828	4,737,458	4,850,659	5,726,115	6,571,231
總負債及非控制性權益	(3,631,591)	(3,195,983)	(3,344,350)	(4,220,951)	(5,195,230)
股東權益	1,478,237	1,541,475	1,506,309	1,505,164	1,376,001

上述財務摘要摘錄自本集團經審核綜合財務報表。