

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

CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

潛濤發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

截至二零二五年三月三十一日止年度的年度業績公告

潛濤發展控股有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核綜合年度業績。載有本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報全文的本公告符合香港聯合交易所有限公司**GEM**證券上市規則(「**GEM上市規則**」)內有關年度業績初步公告附載資料的相關規定。

承董事會命
潛濤發展控股有限公司
董事會主席兼執行董事
梁家浩

香港，二零二五年六月二十七日

於本公告日期，執行董事為梁家浩先生及何智崐先生；以及獨立非執行董事為何穎珊女士、梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生。

本公告乃根據**GEM**上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份；及並無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登日期起計至少一連七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站www.chdev.com.hk。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM的定位乃為相比起聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於此類公司的潛在風險，並應經審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會承受較於聯交所主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本年報的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本年報全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本年報遵照聯交所GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)的規定提供有關潛濤發展控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」或「**我們**」)的資料。本公司各董事(統稱「**董事**」及各自為一名「**董事**」)對本年報所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本年報所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項，致使本年報所載任何陳述或本年報有所誤導。

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
企業管治報告	11
環境、社會及管治報告	29
董事及高級管理層履歷	37
董事會報告	40
獨立核數師報告	51
綜合損益及其他全面收益表	57
綜合財務狀況表	58
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	61
財務摘要	123



公司資料

董事會

執行董事

梁家浩先生(主席)
何智崐先生

獨立非執行董事

何穎珊女士(自二零二四年十二月二日起獲委任)
梁雄光先生
梅以和先生
邱思揚先生

公司秘書

鍾喬濱先生

授權代表

梁家浩先生
鍾喬濱先生

審核委員會

邱思揚先生(主席)
梅以和先生
梁雄光先生

薪酬委員會

梁雄光先生(主席)
梅以和先生
邱思揚先生

提名委員會

梅以和先生(主席)
何穎珊女士(自二零二四年十二月二日起獲委任)
梁雄光先生
邱思揚先生

安全合規委員會

梁雄光先生(主席)
梁家浩先生
何智崐先生

本公司法律顧問

香港法律：
柯伍陳律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期19樓

核數師

長青(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
灣仔駱克道188號
兆安中心24樓

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港
新界
葵涌
貨櫃碼頭路77-81號
Magnet Place Tower 1, 9樓901、902及908室

股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

網址

www.chdev.com.hk

股份代號

8423

主席報告

各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「**董事會**」）欣然提呈本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報。

業績

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的收入由截至二零二四年三月三十一日止年度約352.9百萬港元增加約144.6百萬港元或41.0%至約497.5百萬港元。然而，截至二零二五年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損為12.3百萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利則約為10.1百萬港元。

截至二零二五年三月三十一日止年度的年內虧損主要由於香港物業市場疲弱，導致本集團於一間合營企業的權益確認減值虧損約16.2百萬港元。該減值反映合營企業持有的一項發展中物業的公平值下跌。撇除此非經常性減值虧損的影響，本集團於年內將錄得溢利（非香港財務報告準則計量）約3.9百萬港元。儘管出現有關減值虧損，本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的核心業務仍然穩健。

業務回顧與展望

於回顧年度，香港經濟及物業市場仍存在眾多不確定因素及挑戰。然而，我們有信心香港經濟將逐步復甦，本集團將可從中受惠。憑藉我們的專業團隊的領導及僱員的共同積極努力，我們對本集團整體業務前景保持審慎樂觀。

為了充分利用我們的競爭優勢，我們將繼續為客戶提供(i)新建基本工程；(ii)地盤平整及土力工程；(iii)翻新工程及保養工程；(iv)改建及加建工程；及(v)裝修工程的綜合服務。我們亦在香港從事物業投資。我們相信，憑藉我們可靠的往績以及從各種類型項目中獲得的經驗，我們將能夠為客戶及潛在客戶提供各種不同的優質且專業的服務，同時能夠更高效地應對客戶不斷變化的需求。

展望將來，我們的樓宇翻新及建築業務將繼續穩定高效營運，將進一步提升我們的施工記錄及聲譽。與此同時，我們亦將通過加入物業發展分部以及建築業內我們相信具增長潛力的其他分部，謹慎地投放資源於不同業務。例如，我們目前透過合營企業擁有位於尖沙咀之商業重建項目。其目標為興建新樓宇以豐富本集團的資產組合，並透過此等策略措施擴闊本集團客戶基礎。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會鳴謝各位股東、業務夥伴、客戶及供應商對本集團的信任及不懈支持；同時本人謹此對管理層及員工多年以來的付出及貢獻深表感謝。

主席
梁家浩

香港，二零二五年六月二十七日

管理層討論及分析

業務回顧及前景展望

本集團為於香港提供(i)新建基本工程；(ii)地盤平整及土力工程；(iii)翻新工程及保養工程；(iv)改建及加建工程；及(v)裝修工程的大型總承建商。本集團作為總承建商，負責我們項目的整體管理、實施及監督。本集團專注於管理項目、開發工程項目、採購工料、營運地盤工程、與客戶或彼等的顧問協調，以及由我們僱員及分包商所執行的工程的環境、安全及質量監控。本集團亦於香港從事物業投資以賺取租金。

就翻新及保養工程而言，本集團的服務包括一般翻新、修復及改善現有設施及樓宇和其周圍組成部分。至於改建及加建工程以及裝修工程，本集團的服務圍繞樓宇平面和結構之改建及加建工程以及在現有樓宇內部進行裝修工程。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已承接的48個項目(二零二四年：63個項目)產生收益。於同期，本集團獲得9個(二零二四年：24個)新項目，原合約總額約為59.0百萬港元(二零二四年：約679.4百萬港元)。於二零二五年三月三十一日，本集團的積壓項目約為386.9百萬港元(二零二四年：808.6百萬港元)。與截至二零二四年三月三十一日止年度相比，截至二零二五年三月三十一日止年度新獲得項目減少的主要原因包括：(i)於二零二四年三月三十一日，本集團積壓項目龐大，需要投入大量資源以完成相關項目，以及(ii)香港房地產及經濟市場環境於年內轉弱，導致翻新工程及保養服務需求減少。

董事認為，本集團未來面對的機遇及挑戰將繼續受到香港經濟復甦的步伐所影響，從而影響香港建造業發展以及勞工成本及材料成本。董事認為，在香港興建及維修的物業數量仍是香港翻新及保養工程、改建及加建工程(「**RMAA**」)以及裝修行業增長的主要動力。憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及在市場上的聲譽，董事認為，本集團已準備就緒，能在所有競爭對手共同面對的未來挑戰中與競爭對手進行競爭，本集團將繼續加強在行業內的市場地位，擴大市場份額。於二零二三年，本集團完成收購Acasa Property Limited(「**Acasa**」)已發行股本的50%，而Acasa已成為本集團的合營企業。K18 Property Limited(「**K18**」)為Acasa的全資附屬公司，其全資擁有位於金巴利街的一幅土地(「**該物業**」)，本集團參與該物業重建，並在該物業上興建一座新樓宇。董事會認為，此舉彰顯本集團承接更多的大型建築項目的能力，以擴大本集團客戶基礎的機會。展望未來，本集團將繼續探索業務及投資機會，以進一步加強本集團收入來源，並推動本集團獲得更多大型項目。就此而言，本集團或會考慮任何收購、業務重整、集資及／或業務多元化是否適當，以提升本集團長遠增長潛力。



管理層討論及分析

財務回顧

收益

我們的收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約352.9百萬港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約497.5百萬港元，升幅約41.0%。有關增加主要由於RMAA及裝修工程收益增加，此乃主要由於香港經濟持續復甦。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團確認物業租賃收益約0.4百萬港元（二零二四年：0.4百萬港元）。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零二四年三月三十一日止年度約312.4百萬港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約465.9百萬港元，升幅約153.5百萬港元或49.1%。有關增加主要由於本集團年內承接的RMAA工程及裝修工程、地盤平整及土力工程以及新建基本工程分包費用增加所致。

毛利

我們的毛利由截至二零二四年三月三十一日止年度約40.5百萬港元減少約8.9百萬港元或22.0%至截至二零二五年三月三十一日止年度約31.6百萬港元。整體毛利率由截至二零二四年三月三十一止年度的11.5%跌至截至二零二五年三月三十一日止年度的6.3%，乃主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度承接的少數項目毛利率較低所致。

其他收入

我們的其他收入由截至二零二四年三月三十一日止年度約1.0百萬港元增加約2.2百萬港元至截至二零二五年三月三十一日止年度約3.2百萬港元。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的其他收入主要包括向一間合營企業貸款所得的利息收入。

於預期信用損失模型下確認的撥備（扣除撥回）

我們於預期信用損失模型下的減值虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度約4.2百萬港元增加約0.5百萬港元至截至二零二五年三月三十一日止年度約4.7百萬港元。有關增加主要由於貿易應收款項及合約資產減值虧損淨額增加所致。

就向一間合營企業貸款而於預期信用損失模型下確認的撥備

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團就本集團於一間合營企業的權益而於預期信用損失模型下確認撥備約16.2百萬港元（二零二四年：零）。該減值虧損主要由於香港物業市場疲弱，導致合營企業K18持有的發展中物業估值下降。由獨立合資格專業估值師編製的估值報告顯示，該物業的公平值低於其賬面值，導致本集團於合營企業的權益確認減值虧損。

管理層討論及分析

行政開支

我們的行政開支主要包括員工成本、審計費用及與遵守GEM上市規則有關的其他專業成本。本集團之行政開支由截至二零二四年三月三十一日止年度約21.5百萬港元輕微減少約0.3百萬港元至截至二零二五年三月三十一日止年度約21.2百萬港元。

融資成本

融資成本由截至二零二四年三月三十一日止年度約4.1百萬港元增加約0.8百萬港元至截至二零二五年三月三十一日止年度約4.9百萬港元，乃由於銀行借款利率上升。

所得稅抵免(開支)

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得所得稅抵免約0.1百萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則錄得所得稅開支約1.3百萬港元。該變動乃由於(i)截至二零二五年三月三十一日止年度的經調整除稅前溢利較截至二零二四年三月三十一日止年度的除稅前溢利約11.4百萬港元減少約3.8百萬港元(不包括於合營企業權益之減值虧損，該減值虧損為不可扣稅開支)，及(ii)確認遞延稅項資產所致。

本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約12.3百萬港元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則錄得本公司擁有人應佔年度溢利約10.1百萬港元。

該變動主要由於(i)毛利減少；及(ii)就向一間合營企業貸款而於預期信用損失模型下確認撥備所致。

股息

董事會議決不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息(二零二四年：無)。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，流動比率分別維持相對穩定於約1.3及1.4倍。

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為25.7百萬港元(二零二四年：22.5百萬港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行借款約95.8百萬港元(二零二四年：96.1百萬港元)及主要股東貸款約6.5百萬港元(二零二四年：無)。按總借款及租賃負債除年末權益總額乘100%計算的資本負債比率由二零二四年三月三十一日約63.1%上升至二零二五年三月三十一日約71.7%，主要由於主要股東貸款增加。本集團的財務狀況維持穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

資本架構

於二零一七年三月十三日，本公司股份(「股份」)在聯交所GEM成功上市(「上市」)。自此，本集團的資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。

於二零二五年三月三十一日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團有向合營企業Acasa提供股東貸款約20.4百萬港元之承擔(二零二五年：零)。根據本集團訂立的合營企業協議，本集團承諾在該物業重建項目過程中向Acasa提供股東貸款合共40百萬港元。

分部資料

如綜合財務報表附註5所披露，已呈列本集團分部資料。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

除本年報所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本集團並無其他有關重大投資或資本資產的計劃。

管理層討論及分析

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

本集團的重大投資包括投資物業、於一間合營企業之權益及按公平值計入損益之財務資產。

投資物業

下表載列於所示日期的成本、公平值及相對於本集團總資產的規模：

投資物業	於二零二五年三月三十一日			於二零二四年三月三十一日		
	成本 千港元	公平值 千港元	佔本集團總 資產百分比	成本 千港元	公平值 千港元	佔本集團 資產百分比
香港辦公室單位(附註1)	8,100	7,800	2.1%	8,100	8,000	2.0%

附註1：誠如本公司日期為二零二一年十一月十九日的公告所披露，本公司已搬遷至目前的總辦事處及主要營業地點，自二零二一年十一月十九日起生效。是次搬遷後，本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度內將其前總辦事處由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。

本集團按公平值計量投資物業。詳情請參閱綜合財務報表附註17。

本集團的投資策略是透過利用其前總辦事處以投資物業賺取租金收入及資本增值。

於一間合營企業之權益

下表載列於所示日期的投資成本、應佔收購後溢利及其他全面收益及年內已收取股息、賬面值及與相對於本集團總資產的規模：

合營企業	於二零二五年三月三十一日						於二零二四年三月三十一日					
	投資成本 千港元	年內應佔收購 後溢利及其他 全面收益 千港元	年內已收取 股息 千港元	向合營企業 貸款 千港元	賬面值 千港元	佔本集團總 資產百分比	投資成本 千港元	年內應佔收購 後溢利及其他 全面收益 千港元	年內已收取 股息 千港元	向合營企業 貸款 千港元	賬面值 千港元	佔本集團總 資產百分比
Acasa(附註2)	-*	-	-	35,342(附註3)	35,342	9.3%	-*	-	-	19,640	19,640	4.9%

* 金額少於1,000港元。

附註2：誠如本公司日期為二零二二年八月八日的公告所披露，於二零二二年八月八日，本集團收購Acasa的25%已發行股本。此外，誠如本公司日期為二零二三年一月十九日的公告所披露，本集團已於二零二三年一月十九日完成收購Acasa的額外25%已發行股本，而Acasa成為本集團擁有50%權益的合營企業。K18作為Acasa的全資附屬公司全資擁有該物業。Acasa為一間投資控股公司，而K18為一間物業控股公司。

於二零二五年三月三十一日，Acasa有8,000股已發行普通股，其中4,000股普通股由本集團持有。

本集團採用權益會計法將於一間合營企業之權益入賬。詳情請參閱綜合財務報表附註18。

附註3：該金額已扣除截至二零二五年三月三十一日止年度的確認減值虧損16,150,000港元。

管理層討論及分析

本集團的投資策略為投資於Acasa，並參與該物業的重建及於該物業之上興建一幢新樓宇，從而擴大本集團客戶基礎。

按公平值計入損益之財務資產

下表載列於所示日期的原定成本、年內公平值變動、賬面值及相對於本集團總資產的規模：

按公平值計入損益之財務資產	於二零二五年三月三十一日				於二零二四年三月三十一日			
	年內公平值		賬面值	佔本集團總 資產百分比	年內公平值		賬面值	佔本集團總 資產百分比
	原定成本	變動			原定成本	變動		
	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	
按公平值計入損益之 財務資產(附註4)	18,527	(649)	16,036	4.2%	18,527	(1,435)	16,685	4.2%

附註4：誠如本公司日期為二零二二年五月二十日的公告所披露，本公司與滙豐人壽保除(國際)有限公司就本集團財務總監鍾喬濱先生訂立一份人壽保單，並就此支付約1,276,000美元(相當於約10,027,000港元)的初始單筆保費。身故賠償金為6,100,000美元(相當於約47,580,000港元)，該人壽保單的受益人及保單持有人為本公司的附屬公司，即富林工程營造有限公司。

誠如本公司日期為二零二三年六月二日的公告所披露，本公司與滙豐人壽保除(國際)有限公司就本集團執行董事何智崑先生訂立一份人壽保單，並就此支付約1,085,000美元(相當於約8,500,000港元)的初始單筆保費。身故賠償金為3,100,000美元(相當於約24,180,000港元)，該人壽保單的受益人及保單持有人為本公司的附屬公司，即富林工程營造有限公司。

本集團按公平值計量就人壽保單存入的存款，乃分類為按公平值計入損益之財務資產。詳情請參閱綜合財務報表附註19。

本集團的投資策略是就何先生及鍾先生的身故風險投保，原因為何先生及鍾先生在本集團分別擔任執行董事及財務總監，可能對本集團管理造成重大影響。此外，本公司亦認為，受保人一旦身故，根據人壽保單應收身故賠付金額遠高於已付保費。

除本年報所披露者外，本集團於二零二五年三月三十一日及截至二零二五年三月三十一日止年度內並無作出其他重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

管理層討論及分析

或然負債

誠如本公司日期為二零二三年一月十九日的公告所披露，於二零二三年一月十九日，南洋商業銀行有限公司作為貸款人、K18作為借款人，以及本公司與Acasa的合營企業夥伴作為共同及個別擔保人訂立融資承諾，據此，本公司及Acasa的合營企業夥伴已承諾為貸款人向K18提供本金總額最高達154百萬港元的36個月定期貸款融資提供擔保，以發展該物業。

除本年報披露者外，於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

匯率波動風險

本集團帶來收益的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團之外匯風險甚低。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團透過密切監控外幣匯率變動以管理風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團之資產抵押

誠如綜合財務報表附註36所披露，於二零二五年三月三十一日，本集團已向銀行抵押若干資產，以擔保該等銀行授予之銀行貸款及一般銀行融資。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團合共聘用77名僱員（二零二四年：67名僱員）。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為37.3百萬港元（二零二四年：約29.3百萬港元）。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅，以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為該等合資格在香港參與一項定額供款強制性公積金退休福利計劃（「**強積金計劃**」）的僱員參加強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自綜合損益及其他全面收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產於獨立管理的基金中分開持有。本集團的僱主供款在向強積金計劃供款時完全歸屬予僱員。本集團不得使用沒收的供款（由本集團代表在該等供款完全歸屬前退出定額供款計劃的僱員）以降低現有供款水平。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團作出的退休福利計劃供款總額約1.2百萬港元（二零二四年：0.9百萬港元）。

保證金

於二零二五年三月三十一日，本集團以本集團客戶為受益人的保證金約91.6百萬港元（二零二四年：約106.7百萬港元），作為本集團適當履行及遵守本集團與客戶所簽訂合約項下義務的保證。保證金將於合約完成後解除。

企業管治報告

企業管治常規

董事會意識到透明度及問責性乃本公司企業管治的基石。因此，本公司致力建立及維持良好企業管治常規及程序。董事相信，良好企業管治能為有效管理、成功達致業務增長及健康企業文化提供必要框架，對本公司持份者整體有利。

董事會已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）。董事將持續檢討企業管治常規，務求提升企業管治水準、遵循不時收緊的監管規定及迎合本公司股東與其他持份者與日俱增的期望。

董事會認為，截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已於所有重大方面遵守企業管治守則，惟偏離企業管治守則第二部分第C.2.1段除外，詳情於下段闡述。

主席及行政總裁

根據企業管治守則第二部分第C.2.1段，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。主席及行政總裁之職責須明確區分。

梁家浩先生目前擔任本公司董事會主席兼行政總裁。考慮到梁家浩先生自二零零二年起一直經營及管理本集團，董事會認為，梁家浩先生兼任兩個職位以進行有效管理及業務發展，符合本集團的最佳利益。梁家浩先生可穩健且貫徹一致地領導本集團，而目前的管理層在梁家浩先生的領導下，有效促進本集團發展及實踐業務策略。由於允許由一人同時兼任兩個職位，本集團認為擔任兩個職位均需要對本集團的業務有深入的了解且具備豐富經驗，而梁家浩先生是擔任這兩個職位以有效管理本集團的最合適人選。因此，董事會認為，在此情況下，偏離企業管治守則第二部分第C.2.1段實屬恰當。

董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於GEM上市規則第5.46至5.67條所載的規定交易標準（「**標準守則**」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二五年三月三十一日止年度一直遵守有關規定交易標準及其有關董事進行證券交易的行為守則。

企業管治報告

董事會

於二零二五年三月三十一日，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事梁家浩先生及何智崐先生，以及四名獨立非執行董事何穎珊女士、梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生。

梁家浩先生為董事會主席（「主席」）。

董事會職責

董事會獲授權管理本公司整體業務，除負責領導及監控本公司外，亦有共同責任透過指示及監督本公司事務帶領本公司邁向成功。全體董事應客觀地作出符合本公司利益的決定。執行董事及本公司高級管理層全力支持董事會履行職責。

本公司日常管理、行政及營運交由執行董事及本公司高級管理層負責。董事會定期檢討所分派職務及工作。執行董事及高級管理層於訂立任何重大交易前，必須得到董事會批准。董事會亦肩負維持高水平企業管治的責任，其中包括制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及審視本公司遵守企業管治守則的情況。全體董事（包括獨立非執行董事）廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助董事會有效及高效地履行職務。獨立非執行董事獲邀加入審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及安全合規委員會（定義見下文）。

於二零二五年三月三十一日，董事會有四名獨立非執行董事，超過GEM上市規則第5.05(1)條的最低規定。其中一名獨立非執行董事具備GEM上市規則第5.05(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。根據GEM上市規則第5.05A條，獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條就其獨立性發出的年度確認，因此，本公司認為，根據GEM上市規則第5.09條的獨立性指引，彼等各自均為獨立人士。此外，本公司已委任女性董事何穎珊女士，自二零二四年十二月二日起生效，符合GEM上市規則第17.104條。

於二零二五年三月三十一日，概無獨立非執行董事於董事會任職超過九年。

董事及其他高級管理層的履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除本報告「主席及行政總裁」一段及本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，各董事會成員彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

董事會成員多元政策

本公司一直採納董事會成員多元政策（「**董事會成員多元政策**」），其中包括董事會成員多元政策摘要連同為執行董事會成員多元政策而制訂的可計量目標，其達標進度於下文披露。

企業管治報告

董事會成員多元政策摘要

本公司明白並認同多元董事會成員對其表現質素的裨益。董事會成員多元政策旨在載列達致多元董事會成員的方法。設定董事會成員組合時，本公司從多個可計量範疇考慮多元董事會成員，包括性別、年齡、種族、專業經驗及資格、技術及服務任期，以及董事會不時認為相關及適用之任何其他因素。本公司將根據其提名政策甄選候選人，並將計及該政策。最終將按人選的長處及可為董事會作出的貢獻作決定，當中會充分顧及董事會成員多元化的裨益及董事會需要，而不會只著眼於單一的多元化層面。董事會所有委任將以用人唯才為原則，並會在考慮人選時根據客觀條件充分顧及多元董事會成員的裨益。

董事會將在甄選及推薦合適的董事會委任候選人時，把握機會逐步增加女性成員比例。董事會將參考持份者的期望以及國際及本地的建議最佳常規，確保適當平衡性別多元化，最終目標為使董事會達到性別平等。於本年報日期，董事會有一名女性董事（即何穎珊女士），在此情況下董事會認為已實現董事會多元化。董事會可能會在適當時於未來邀請更多女性董事加入董事會。董事會亦期望擁有適當比例的董事，彼等於本集團核心市場擁有來自不同種族背景的直接經驗，且符合本集團策略。

提名委員會每年根據多元化範疇檢討董事會組成，監察董事會成員多元政策的實行並就任何建議變動向董事會提出推薦建議，供董事會檢討及批准，以確保其持續的適當性及成效。

董事會轄下提名委員會已檢討董事會成員多元政策以確保其成效，並認為董事會多元化政策及其實施於截至二零二五年三月三十一日止年度內充分有效。

董事會成員多元化

本公司意識到維持董事會成員多元化乃實現其戰略目標及實現本公司可持續均衡發展的重要因素。董事會現時由五名男性董事及一名女性董事組成。提名委員會經考慮外部行業及業務人才概況以及內部僱員表現、職業規劃及本公司的繼任計劃後，計劃持續至少有一名女性董事。儘管本公司致力履行其董事會成員多元化政策，惟所有委任均最終在考慮可用的合適人選後，以用人唯才為的原則決定。

就招聘董事會潛在繼任人以實現董事會多元化（包括性別多元化）而言，董事會已編製一份候選人應具備的理想技能、經驗、資格、性別或觀點清單。倘董事會決定需要額外或替任董事，其將利用多種渠道物色合適的董事候選人，包括董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司的推薦。

獨立非執行董事

於二零二五年三月三十一日，本公司有四名獨立非執行董事，佔董事會成員人數至少三分之一，而至少一名獨立非執行董事（即邱思揚先生）具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司已遵守GEM上市規則第5.05及5.05A條。

企業管治報告

獨立非執行董事為董事會帶來廣泛的業務及財務專業知識、經驗及獨立判斷，使其有效率及有效地運作。彼等獲邀出任本公司董事委員會成員。全體獨立非執行董事透過積極參與董事會及董事委員會會議，於管理涉及潛在利益衝突之事宜方面發揮領導作用，對有效指導本公司作出多項貢獻，並提供充分制衡以保障本集團及股東之利益。

員工多元化

本集團嚴格遵守公平及合適的僱傭常規及勞工標準。本集團設有反歧視及平等機會政策，為求職者及僱員提供平等的就業及晉升機會，並禁止一切形式的性別、宗教、種族、殘疾或年齡歧視。

於二零二五年三月三十一日，本集團共有74名員工（包括高級管理層成員及董事）。員工（包括高級管理層成員及董事）的性別組成約為53%的男性員工及47%的女性員工。

董事會認為，本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度維持良好的員工性別多元化。因此，本集團於員工性別多元化方面的計劃乃於可見將來維持性別多元化的平衡。

董事會會議、股東大會及程序

董事會成員可親身出席或透過其他電子通訊方式出席每年最少四次會議，以（其中包括）檢討財務及經營表現及商討本集團之方向及策略。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已召開四次董事會會議。各董事出席董事會會議的記錄載於下表：

董事姓名	出席次數／董事會會議次數
執行董事	
梁家浩先生(主席)	4/4
何智崐先生	4/4
獨立非執行董事	
何穎珊女士(附註)	0/0
梁雄光先生	4/4
梅以和先生	4/4
邱思揚先生	4/4

附註：何穎珊女士的委任自二零二四年十二月二日起生效。自其獲委任之日起至二零二五年三月三十一日期間，概無舉行任何董事會會議。

企業管治報告

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司於二零二四年七月二十五日舉行股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）。各董事出席二零二四年股東週年大會之記錄列於下表：

董事姓名	出席次數
	二零二四年股東週年大會
梁家浩先生(主席)	1/1
何智崐先生	1/1
何穎珊女士(附註)	0/0
梁雄光先生	1/1
梅以和先生	1/1
邱思揚先生	1/1

附註：何穎珊女士的委任自二零二四年十二月二日起生效，為二零二四年股東週年大會之後。

企業管治職能

由於未有成立企業管治委員會，董事會負責履行企業管治職能，例如制訂及檢討本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展以及本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規等。董事會不時視乎需要舉行會議。全體董事就定期董事會會議接獲至少14日通知，以便彼等將認為適合的討論事項納入會議議程。會議議程連同董事會文件將於每次董事會會議舉行日期前至少3日送交全體董事，讓董事有充足時間審議有關文件。

每次董事會會議的會議記錄均向全體董事傳閱，以便彼等確認會議記錄前細讀及作註解。董事會亦將確保適時以適當形式及內容獲提供一切所需資料，以便履行職務。

各董事會成員均可全面取得公司秘書的意見及服務，旨在確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例，而彼等亦有權全面獲取董事會文件及相關資料，以便彼等作出知情決定以及履行彼等的職務與職責。

委任及重選董事

根據本公司現時的組織章程細則（「細則」），在GEM上市規則不時規定的董事輪值退任方式所規限下，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事須輪值退任，且每名董事須至少每三年輪值退任一次。

獨立非執行董事按特定任期獲委任，惟須根據細則輪值退任及重選連任。如出現任何可能影響其獨立性的變動，各獨立非執行董事須於切實可行情況下盡快通知本公司。

持續專業發展

為協助董事持續專業發展，本公司建議董事出席相關研討會以增進及重溫彼等的知識及技能。董事亦參與由合資格專業人士舉辦的外部研討會等持續專業發展計劃，以增進及重溫彼等的知識及技能，為董事會作出貢獻。全體董事亦明瞭持續專業發展的重要性，並承諾參與任何合適培訓以增進及重溫彼等的知識及技能。

企業管治報告

根據本公司保存的培訓記錄，截至二零二五年三月三十一日止年度，全體董事按如下方式參與足夠的相關持續專業發展，以遵守企業管治守則第二部分第C.1.4段：

董事姓名	培訓類型
執行董事	
梁家浩先生	i, ii
何智崐先生	i, ii
獨立非執行董事	
何穎珊女士(自二零二四年十二月二日起獲委任)	i, ii
梁雄光先生	i, ii
梅以和先生	i, ii
邱思揚先生	i, ii

- i. 閱讀有關企業管治及董事職責及責任之刊物及最新資訊。
- ii. 參加專業公司／機構安排的培訓／網絡研討會／研討會／會議。

董事會轄下委員會

董事會已設立四個董事委員會，分別為審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會(「**提名委員會**」)及安全合規委員會(「**安全合規委員會**」)。

審核委員會

本公司設立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28至5.33條以及企業管治守則第二部分第D.3.3及D.3.7段。審核委員會的職權範圍可於聯交所網站及本公司網站查閱。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事邱思揚先生、梁雄光先生及梅以和先生組成。審核委員會主席為邱思揚先生，彼於會計事宜方面具備合適專業資格及經驗。

審核委員會的主要職責如下：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監控外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。審核委員會應於核數工作開始前先與外部核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任，並執行協調職能(如涉及多於一家審計行)；

企業管治報告

- (c) 監控本公司年報、中期財務報告及季度報告的完整性，在向董事會提交有關報告前，應特別針對下列事項以審閱：
- (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的領域；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守有關財務申報的GEM上市規則及其他法律規定。
- (d) 監察本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控系統：
- (i) 檢討本公司的財務監控、會計政策以及風險管理及內部監控系統；
 - (ii) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的系統，討論內容包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否充足；
 - (iii) 如本公司設有內部審核職能，須確保內部審核職能在本公司內部的資源充足及地位適當，以及檢討及監察其成效；
 - (iv) 審閱外聘核數師致管理層的函件及管理層的回應；
 - (v) 確保董事會及時回應外聘核數師致管理層的函件中提出的事宜。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次審核委員會會議。各董事出席審核委員會會議之記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／ 審核委員會會議次數
邱思揚先生(主席)	2/2
梁雄光先生	2/2
梅以和先生	2/2

企業管治報告

董事會與審核委員會就挑選及續聘本公司核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)並無意見分歧。審核委員會對核數師薪酬及長青之獨立性檢討感到滿意，並向董事會建議續聘長青為本公司核數師，惟須於應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上獲股東批准。

審核委員會已審閱綜合財務報表及本年報。審核委員會並無發現任何重大問題及向董事會報告。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.35條及企業管治守則第二部分第E.1.2段。薪酬委員會的職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

本公司薪酬委員會已設立，由三名獨立非執行董事梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生組成。梁雄光先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要角色及職能包括以下各項：

- (a) 設立正規及透明的程序制訂薪酬政策；
- (b) 就董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提出推薦建議，並確保董事或其任何聯繫人不會參與釐定本身薪酬；
- (c) 釐定董事及高級管理層的薪酬，包括實物利益、退休金權利、補償金額(包括離職或委任補償等)。向主席及／或最高行政人員分別諮詢有關最高行政人員及／或高級管理層(視情況而定)的薪酬方案；
- (d) 檢討並批准向執行董事及高級管理層支付離職或終止委任或停職或因行為失當而罷免或撤換所涉及的補償安排，而有關補償安排應與合約條款一致，為公平且不造成過多負擔；
- (e) 釐定評估僱員表現的準則，應反映本公司的業務宗旨及目標；
- (f) 考慮執行董事、高級管理層及一般職員的年終表現花紅，藉參照董事會通過的公司目標評核標準檢討表現並向董事會提出推薦建議；
- (g) 評估執行董事表現；及
- (h) 批准執行董事服務合約條款。

企業管治報告

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次薪酬委員會會議。各董事出席薪酬委員會會議之記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／ 薪酬委員會會議次數
梁雄光先生(主席)	2/2
梅以和先生	2/2
邱思揚先生	2/2

董事薪酬政策

應付董事酬金視乎彼等各自的服務合約及委任函件所載合約條款而定，並須參考薪酬委員會的推薦建議。

優質及忠誠的員工是本集團成功的寶貴資產。為確保能吸引及挽留人才，本集團的董事薪酬政策乃建基於提供公平及具市場競爭力的薪酬待遇的原則，以支持績效文化及實現策略性業務目標。因此，本集團的董事薪酬政策旨在向董事提供具競爭力但並非過多的薪酬待遇。

董事薪酬包括固定薪金或服務費及可變部分(如花紅及購股權)，乃參考多項因素(如現行市況、本公司表現及董事的資格、技能、經驗及教育背景)，以業務或規模相若的公司為基準。

董事薪酬每年檢討，並須經股東批准。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，薪酬委員會已評估執行董事的表現，並參考(其中包括)可資比較公司所支付薪金的市場水平、董事各自的職責及本集團表現，檢討及批准董事的薪酬及酬金待遇。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註13。

按範圍劃分的高級管理層薪酬

根據企業管治守則第二部分第E.1.5段，高級管理層成員於截至二零二五年三月三十一日止年度的薪酬範圍載列如下：

年度薪酬範圍	高級管理層人數
零至1,000,000港元	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1

提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則第二部分第B.3.1段。提名委員會的職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告

提名委員會已設立，由四名獨立非執行董事梅以和先生、何穎珊女士、梁雄光先生及邱思揚先生組成。梅以和先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括以下各項：

- (a) 至少每年檢討董事會結構、規模及組成(包括技術、知識及經驗)以配合本公司的企業策略；
- (b) 檢討提名程序以及挑選及推薦董事候選人所採用的程序及標準；
- (c) 物色並提名合資格人士，以委任為額外董事或填補可能出現的董事會空缺；
- (d) 就董事委任或連任及董事繼任計劃事宜向董事會提出推薦建議，尤其是主席及行政總裁；
- (e) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (f) 執行及檢討董事會成員多元政策，以確保其有效性；及在本公司年報的企業管治報告內披露其檢討結果。

截至二零二五年三月三十一日止年度，提名委員會進行以下工作：

- (a) 檢討並考慮董事會結構、規模及組成；
- (b) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (c) 考慮於二零二四年股東週年大會上退任並重新任命董事。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次提名委員會會議。各董事出席提名委員會會議之記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／ 提名委員會會議次數
梅以和先生(主席)	2/2
何穎珊女士(附註)	0/0
梁雄光先生	2/2
邱思揚先生	2/2

附註：何穎珊女士的委任自二零二四年十二月二日起生效。自其獲委任之日起至二零二五年三月三十一日期間，概無舉行任何提名委員會會議。

企業管治報告

安全合規委員會

安全合規委員會已設立，並訂有書面職權範圍。其目前包括三名成員，即梁雄光先生、梁家浩先生及何智崐先生，當中梁雄光先生為安全合規委員會之主席。安全合規委員會之主要職責為協助董事會監察我們在健康及安全以及本集團安全計劃的充足度及有效性方面遵守相關法律及法規的情況。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次安全合規委員會會議。各董事出席安全合規委員會會議之記錄載列於下表：

董事姓名	出席次數／
	安全合規委員會會議次數
梁雄光先生(主席)	2/2
梁家浩先生	2/2
何智崐先生	2/2

董事就財務報表承擔的責任

董事明白彼等編製本集團財務報表的責任，以真實及公平地反映本集團的事務狀況。董事致力適時刊發本集團財務報表，務求就本集團狀況及前景提呈平衡及易於理解的評估。於二零二五年三月三十一日，董事會概不知悉有任何重大不明朗事件或狀況可能引致對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

外聘核數師的責任為根據審核結果對董事會所編製綜合財務報表提出獨立意見，並向本公司股東匯報彼等的意見。外聘核數師長青就其對本集團財務報表的申報責任所發表聲明，載於本年報第51至56頁的獨立核數師報告。

確保向董事會提供充分獨立意見的機制

董事會認為董事會的獨立性對良好的企業管治至關重要。本公司已設立機制以確保董事會具備高度獨立性，概述如下：

董事會組成

董事會致力確保委任至少三名獨立非執行董事及至少一名董事會成員為獨立非執行董事（或GEM上市規則可能不時規定的較高門檻）。

除遵守GEM上市規則有關若干董事委員會組成的規定外，獨立非執行董事將於切實可行的情況下委任至其他董事委員會，以確保可提供獨立意見。

企業管治報告

獨立性評估

提名委員會須嚴格遵守GEM上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的提名政策及獨立性評估標準。

倘各獨立非執行董事的個人資料有任何變動而可能對其獨立性造成重大影響，彼等亦須於實際可行情況下盡快通知本公司。

提名委員會獲授權每年參考GEM上市規則所載的獨立性標準評估全體獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等可持續行使獨立判斷。

決策

全體董事(包括獨立非執行董事)均有權就將於董事會會議上討論的事宜向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可尋求本公司的公司秘書協助及(如需要)尋求外部專業顧問的獨立意見，開支由本公司承擔。

所有董事(包括獨立非執行董事)不得就批准與該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

董事會已就上述機制的實施進行年度檢討，並認為上述機制已獲妥善實施。

股息政策

於本報告日期，董事會已遵照企業管治守則第二部分第F.1.1段採納股息政策(「**股息政策**」)，該政策制定宣派及建議本公司派付股息的適當程序。股息政策概要載列如下：

(i) 於決定是否建議派付股息及釐定股息金額時，董事會將考慮(其中包括)本集團：

- a. 經營及財務業績；
- b. 現金流量狀況；
- c. 業務狀況及策略；
- d. 未來營運及盈利；
- e. 稅務考慮；
- f. 已付中期股息(如有)；
- g. 資本要求及開支計劃；
- h. 股東利益；

企業管治報告

- i. 法定及監管限制；
 - j. 派付股息的任何限制；及
 - k. 董事會認為相關的任何其他因素。
- (ii) 本公司派付股息亦須遵守開曼群島公司法及細則的任何限制。本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會上以普通決議案批准，且不得超過董事會建議金額。董事會可不時向股東派付其認為就本集團溢利而言屬合理的中期及／或特別股息。
- (iii) 董事會致力透過可持續股息政策，在股東利益與審慎資本管理之間取得平衡。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要時隨時全權酌情更新、修訂及／或修改該政策。

本公司將不時檢討股息政策，概不保證將於任何特定期間建議或宣派股息。

內部監控及風險管理

董事會全權負責建立、維持及檢討本集團的內部監控系統，以保障股東的投資及本集團資產。本集團的內部監控系統旨在促成有效及高效營運，盡可能減低本集團面對的風險。有關系統僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。截至二零二五年三月三十一日止年度，董事會認為本集團風險管理及內部監控制度有效及充分。

董事會已檢討所執行系統及程序，當中涵蓋財務、營運及法律合規監控以及風險管理制度。董事會持續監督風險管理制度，確保定期進行審閱本集團風險管理制度之成效。董事認為本集團已實施適當程序，以保障本集團資產不會未授權使用或挪用、保存適當會計記錄、根據適當權力行事及符合相關法律與法規。

本集團深明良好風險管理對業務的長期發展至為重要。管理層負責設立、執行、檢討及評估健全有效的內部監控系統，並以之為風險管理框架的基礎。除全面考慮GEM上市規則項下的風險管理及內部監控相關現有規定後，管理層制定了風險管理及監控架構。全體僱員致力於實施風險管理框架，使之融入日常營運中。

企業管治報告

風險管理及內部監控的目標

本集團的風險管理及內部監控框架的目標為識別及管理本集團的風險在可接受的安全水平及實現本集團的戰略目標。本集團採納三級風險管理方法以識別、分析、評估、降低及應對風險。在第一道防線，寫字樓／地盤員工必須明白他們的角色及職責為負責識別、評估及監察與交易有關的風險。第二道防線是本集團的管理，對第一道防線的風險管理活動提供獨立的監管。其確保風險在本集團風險承受能力範圍內及對第一道防線的控制行之有效。作為最後一道防線，本公司審核委員會在外聘專業人士(如外聘核數師)的建議及意見每年進行審核下，確保第一道防線及第二道防線行之有效。

於對本集團的內部監控及風險管理進行年度檢討後，審核委員會及董事會對本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統的成效及效率感到滿意。

核數師酬金

外聘核數師所收取費用一般視乎外聘核數師的工作範圍及工作量而定。

截至二零二五年三月三十一日止年度，就本集團法定審核服務及非審核服務已付或應付本公司外聘核數師長青的酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就獲提供的服務已付／應付的費用		
— 法定審核服務	750	750
— 非審核服務	—	—

公司秘書

鍾喬濱先生於二零一六年十月二十一日獲委任為本公司的公司秘書。鍾先生的履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

截至二零二五年三月三十一日止年度，鍾先生已根據GEM上市規則第5.15條出席最少15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利的措施，可於股東大會就各項重大議題（包括推選個別董事）提呈獨立決議案以供股東考慮及表決。根據GEM上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以按股數投票方式表決，而投票表決結果將於相關股東大會結束後在聯交所網站及本公司網站刊載。

股東召開股東特別大會的程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃受細則（經不時修訂）以及適用法例及法規（特別是GEM上市規則（經不時修訂））所規限：

- (a) 於遞呈要求日期持有本公司繳足股本（賦予權利於本公司股東大會上投票）不少於十分之一的任何一名或多名股東（「合資格股東」）隨時有權向董事會或本公司的公司秘書（「公司秘書」）發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」）以處理有關要求中指明的任何事項；
- (b) 有意召開股東特別大會的合資格股東必須將經有關合資格股東簽署的書面要求（「要求書」）送交本公司的總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室）或本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），註明收件人為董事會及／或公司秘書；
- (c) 要求書必須清楚列明有關合資格股東的姓名、持股量、召開股東特別大會的原因及於股東特別大會提呈處理事宜的詳情，並須由有關合資格股東簽署及隨附合理足夠款項，用以支付本公司根據法定要求向全體登記股東發出決議案通知及傳遞有關股東所呈交陳述書產生的開支；
- (d) 要求書將由本公司的香港股份過戶登記分處核實，於確定要求書為合適及適當時，董事會將根據細則的規定向全體登記股東送達充分通知以召開股東特別大會。相反，倘要求書核實為不適當或有關股東未能繳存足夠款項作為本公司上述用途的開支，則有關合資格股東將獲知會此結果，而董事會不會因此召開股東特別大會；
- (e) 倘董事會未能在要求書遞交後21天內召開有關股東特別大會，則合資格股東可自行召開股東特別大會，本公司須向有關合資格股東償付因董事會未能召開該大會而令有關合資格股東產生的所有合理費用。

股東於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法（經修訂）並無條文准許股東於股東大會上動議新決議案。然而，根據細則，有意動議決議案的股東可根據上述程序以要求書方式召開股東特別大會。

企業管治報告

股東提名董事程序

任何股東如欲提名他人於本公司任何股東大會上參選董事，則必須將下列文件有效送交本公司香港主要營業地點（地址為香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室）以轉交公司秘書，惟該等文件須至少七日期間內發出，而（倘該等文件於寄發指定進行該選舉的股東大會通告後提交）該等文件的提交期間須於寄發指定進行董事選舉的股東大會通告翌日開始，且不得遲於該股東大會日期前七日結束：

- (a) 由正式合資格出席大會並於會上投票的股東簽署表明其有意提名該人士（「**獲提名候選人**」）參選的書面通知；
- (b) 經獲提名候選人簽署表明其願意參選的同意函；及
- (c) GEM上市規則第17.50(2)條規定本公司所公佈的獲提名候選人全名及履歷詳情。

提出查詢的程序

股東如對名下股權、股份轉讓、登記及派付股息有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記處（詳情載於本年報「公司資料」一節）提出。

股東如有任何查詢及疑問，可以書面方式郵寄至本公司的總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室），註明收件人為董事會及／或公司秘書。

股東提出問題時，務請留下詳細聯絡資料以便本公司適時迅速回應。

投資者關係

本公司已設立多個渠道與其股東及投資者溝通，包括於股東週年大會回答提問、刊發年報、中期報告及季度報告、通告、公佈及通函、設立本公司網站(www.chdev.com.hk)以及與投資者及股東會面。本公司亦會於公司網站公佈本集團業務發展及營運的最新消息。

股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策，詳情概述如下：

股東大會

- 本公司股東週年大會及其他股東大會為本公司與股東之間的主要溝通平台。本公司鼓勵股東親身出席股東大會，倘彼等未能出席，則委任代表代其出席大會並於會上投票。

企業管治報告

- 股東大會通告、相關通函及代表委任表格均於股東大會前的指定時間內，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chdev.com.hk)刊登，並郵寄予股東。
- 董事(尤其是董事委員會主席或其代表)、適當的高級行政人員及外聘核數師將出席股東大會以回答股東的提問。
- 股東大會主席將根據細則提呈以投票方式表決決議案(純粹與程序或行政事宜有關的決議案除外)。股東大會上將委任監票人進行點票，而投票結果將於股東大會結束後在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chdev.com.hk)刊載。

企業通訊

- 本公司將向股東寄發(以郵寄或細則或GEM上市規則允許的電子方式)本公司的公司通訊，包括年報、中期報告、股東大會通告、上市文件、通函及代表委任表格。有關發佈公司通訊的安排及年度報告、中期報告及通函印刷本的申請表格，請參閱本公司網站。
- 本公司鼓勵股東向本公司香港股份過戶登記分處提供彼等的最新聯絡資料(包括電子聯絡詳情)，以便及時有效溝通。

股份登記

- 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司為股東提供有關股份登記、派付股息及相關事宜的服務。
- 股份登記事宜須由本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)為股東處理。

公司網站

- 本公司網站(www.chdev.com.hk)為股東提供有關本集團的公司資料。其亦提供有關本集團企業管治以及董事會及董事委員會的組成及職能的資料。
- 除「投資者關係」一節所載本公司的公司通訊在聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發後於切實可行的情況下盡快刊發外，本公司不時刊發之新聞稿及通訊亦刊載於本公司網站，以促進本公司、股東及投資人士之間之溝通。
- 本公司網站上的資料會定期更新。

企業管治報告

與本公司溝通

股東可向本公司董事及管理層提出問題、索取公開資料及提出意見及建議。有關問題、要求、意見及建議可郵寄至香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室，或通過以下方式：

電話號碼：(852) 2893 5917

電郵地址：info@chdev.com.hk

股東可隨時要求索取本公司資料，前提為有關資料可公開獲得。

本公司高度重視股東及相關持份者對本公司的意見及評論，將邀請股東及相關持份者通過上述方式與本公司溝通。鑑於本公司上述所採納的股東通訊方式及措施，董事會認為截至二零二五年三月三十一日止年度實施的股東通訊政策充分有效。

章程文件

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司的章程文件並無變動。

控股股東的不競爭承諾

各控股股東（即梁家浩先生、何智崐先生、Sharp Talent Holdings Limited（「**Sharp Talent**」）及Diamondfield Holdings Limited（「**Diamondfield**」））已向本公司作出年度聲明，其於截至二零二五年三月三十一日止年度已遵守向本公司作出之不競爭承諾（「**不競爭承諾**」）的條款（其載於不競爭承諾契據內）。有關不競爭承諾之詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日的招股章程（「**招股章程**」）「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討各控股股東遵守不競爭承諾中所載承諾之情況，且就獨立非執行董事所確認，並無任何違反不競爭承諾中所載承諾之情況。

環境、社會及管治報告

有關範圍及範疇

本報告涵蓋截至二零二五年三月三十一日止年度內與本集團於香港的業務營運相關的若干環境及社會責任範疇，乃參考GEM上市規則附錄20所載環境、社會及管治報告指引（「**環境、社會及管治報告指引**」）而編製。

本集團嚴格遵守GEM上市規則附錄20所規定的與上市環境、社會及管治領域及方面相關的風險最小化原則，包括但不限於遵守法律及監管規定，遵守高道德標準，最大程度減少對環境的負面影響，為持份者創造價值，支持弱勢社群及社區發展。我們堅持可持續發展的重要性，將其作為本集團發展及為持份者創造價值的主要推動力之一。

董事會已考慮可持續發展主題並確定對本集團至為重要的主要環境、社會及管治因素。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」條文。

環境數據乃取自香港總辦事處及年內於香港進行的建築項目。

本報告遵守香港聯交所環境、社會及管治報告指引披露本集團的環境、社會及管治表現。編製環境、社會及管治報告時，我們已持續應用重要性、一致性、量化及平衡匯報原則。

重要性：通過重要性評估分析本集團的重大環境、社會及管治議題，將已確認的重大議題作為編製本報告的重點。不同重大議題的重要性已由董事會檢討及確認。

量化：本報告在適合的情況下比較了量化的關鍵績效指標，並在解釋性說明中列明計算相關資料時的標準、方法、假設，以及主要換算因素的來源。

平衡：本報告對本集團之表現提供不偏不倚的描述，並避免以不恰當的選擇、遺漏及呈報格式誤導讀者。

一致性：本報告在適合的情況下對公開範圍和計算方法發生變化的數據進行描述。除另有指明者外，本報告的編製方式與上一年度的報告一致。

持份者參與

本集團專注為其持份者創造長期價值，持份者包括本集團之僱員、客戶、投資者、供應商、承包商及社區。本公司通過不同渠道與持份者交流，了解不同持份者的觀點及蒐集彼等的反饋，目的為更切合彼等之要求及預期。本公司與持份者之溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、年報、中期報告、員工會議、客戶及供應商會議等。

環境、社會及管治的管治架構

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團維持與上一年度相同的環境、社會及管治的管理架構及流程。管理層已實施相關措施，定期監察表現，定期發出邀請並考慮持份者回饋意見以持續改善表現，評估並優先處理重大環境、社會及管治風險及機會，並每年向董事會匯報。

環境、社會及管治報告

董事會負責制定及設定目標及指標、批准策略方向及政策，並監控包括環境、社會及管治事宜在內的績效。董事會獲管理層定期更新有關環境、社會及管治相關目標的進展，以及本集團關鍵重大事宜的可持續發展表現管理相關事務，以提供清晰的可持續發展藍圖。董事會亦將每年檢討達成有關目標的進展，並確保環境、社會及管治工作小組有充足資源以達成有關目標。

本集團與環境保護有關之政策

排放

本集團從事建築行業，由於業務性質可能會產生一些有害及無害廢物。本集團會採取一切合理措施密切監控及管理營運對環境的影響。本集團旨在在營運過程中盡量減少對環境的影響及一直尋求對環境危害較小的方式。本集團已採用排放控制措施，包括但不限於：(i)工廠及發電機使用超低硫柴油；(ii)使用貼有環境保護署批准標籤的非道路移動機械；(iii)使用貼有噪音排放標籤的空氣壓縮機及手提撞擊式破碎機；(iv)利用運載記錄制度來記錄處置設施處理的建築廢物；及(v)禁止所有工地露天焚燒。此外，我們亦改善工作計劃以節省建築物料。

此外，我們亦以一輛電動車(「**電動車**」)取代其中一輛汽油車，在減少排放方面取得長足進步。這一轉變讓我們透過減少空氣污染及對抗氣候變化，對環境產生正面影響。採用電動車符合我們對環境責任的承諾，展現我們接納更潔淨科技的積極態度。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並未發現任何重大不合規排放、控制及排放至土地及水源。

	二零二五年	二零二四年
排放		
車輛的年度氣體排放數據		
氮氧化物(千克)	2.65	3.87
硫氧化物(千克)	0.06	0.07
懸浮粒子(千克)	0.19	0.29
溫室氣體排放		
直接排放(範圍1)(噸)	8	13
間接排放(範圍2)(噸)	11	14
間接排放(範圍3)(噸)	7	9
總溫室氣體排放(噸)	26	36
無害廢物		
建築及清拆廢物(填料庫)(噸)	1,449	1,778
建築及清拆廢物(分揀設施)(噸)	7,898	1,163
建築及清拆廢物(堆填區)(噸)	3,910	1,840
無害廢物總量(噸)	13,258	4,781

附註：於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內概無產生重大有害廢物。

我們的目標為於來年減少10%排放水平。

環境、社會及管治報告

資源利用

本集團致力於創造一個環保的工作環境。本集團提倡通過下列方法減少燃料、電力、用水及其他原料的消耗以及提高資源使用效率：(i)本集團鼓勵僱員在離開辦公室之前關掉電燈及電器，並關上閒置水龍頭；(ii)本集團鼓勵僱員將辦公室的空調溫度設置為攝氏25.5度；(iii)本集團鼓勵僱員使用雙面打印而非單面打印；(iv)本集團安排建築工地上的剩餘材料在其他建築工地上再次使用而非丟棄；及(v)本集團採納可持續技術，例如使用LED太陽能泛光燈作為外部場地照明設備。LED設施與太陽能電池板及自動光感測器相結合，營造出高效、節能、減少碳排放的建築環境。

本集團用水來自市政供水，而取得符合所需用途的水資源方面並無任何困難。

由於本集團業務營運一般不涉及製成品的額外包裝物料，有關指標被視為並不重大，故並無於本報告內匯報。

	二零二五年	二零二四年
資源耗用總量		
電力密度		
總耗電量(千瓦時)	28,435	23,134
電力密度(千瓦時／員工／日)	1.01	0.95
用水密度		
總耗水量(立方米)	—	—
耗水密度(立方米／員工／日)	—	—

環境及自然資源

本集團開發的環境管理系統已被核證符合ISO 14001。為盡量減少業務對環境的影響，本集團在辦公室設立環境資訊板，以向管理層及僱員傳播有關環保措施的實用技巧及資訊。

我們的目標為於來年將整體資源(包括水電資源)消耗降低10%。

對環境及自然資源的影響

本集團明白到建築活動會為公眾帶來困擾，包括但不限於在住宅區附近的建築工地的噪音及振動污染與公眾干擾。本集團致力透過採取以下措施以減輕上述影響，盡量減少本集團業務所帶來的負面環境影響：

- 每個建設項目將會制定噪音管理計劃；
- 安裝隔音屏障以保護鄰近人士免受本集團建築活動產生嚴重噪音所影響；
- 定期檢查噪音及振動水平；及
- 張貼告示通知附近居民建築工程開始。

環境、社會及管治報告

氣候變化

截至二零二五年三月三十一日止年度，據董事會所深知，本集團並無受到任何可能導致採購工程物料及地盤工程營運延誤的氣候相關問題，例如暴雨、洪水、熱浪、海平面上升及嚴重颱風的重大影響。

僱用

本集團視員工為其最大的資產。為此，本集團已就解僱、招聘、工時、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利及福祉制定清晰的政策及指引來吸引及留住人才。本集團著眼於大力發展人力資本，並提供有競爭力的薪酬及福利待遇。我們以個人表現為基準提供晉升機會及工資調整。本集團為僱員提供公平安全的工作環境，支持他們的職業發展，同時亦促進他們的個人發展。全體僱員均位於香港。

僱用績效指標概要：

	二零二五年		二零二四年	
僱員人數		77		67
按性別劃分				
女	35	45%	31	46%
男	42	55%	36	54%
按年齡劃分				
18歲或以下		—		—
19歲至40歲		28		22
41歲至60歲		41		38
60歲以上		8		7

多元化

	二零二五年				
	性別		年齡組別		
	女	男	19歲至40歲	41歲至60歲	60歲以上
按僱員類別劃分的僱員人數					
管理層	—	3	—	3	—
項目管理	19	31	20	25	5
行政、會計及財務	9	1	2	8	—
投標	6	1	4	3	—
直接員工	1	6	2	2	3
	35	42	28	41	8

	二零二四年				
	性別		年齡組別		
	女	男	19歲至40歲	41歲至60歲	60歲以上
按僱員類別劃分的僱員人數					
管理層	—	3	—	3	—
項目管理	15	31	17	23	6
行政、會計及財務	9	1	2	8	—
投標	6	—	3	3	—
直接員工	1	1	—	1	1
	31	36	22	38	7

環境、社會及管治報告

離職率

	二零二五年	二零二四年
僱員離職率	38%	31%
按性別劃分		
女	24%	21%
男	51%	76%
按年齡劃分		
18歲或以下	—	—
19歲至40歲	41%	39%
41歲至60歲	21%	25%
60歲以上	107%	40%

健康及安全

作為主要從事建築業務的集團公司，本集團在其一切工作中重視職業安全及健康。我們的安全及健康政策規定，各級管理人員及監督人員應積極參與採取一切可行方式創造安全工作環境，並監察相關實施情況。再者，我們全體員工及分包商須遵守此項政策。另外，我們致力維持高標準的安全及健康作法，以符合客戶要求及相關法規，包括職業安全及健康條例(第509章)以及工廠及工業經營條例(第59章)。

為提升我們一線監督僱員的專業水平及安全意識，所有管工須持有建造業安全督導員證書。安全員及地盤監督團隊定期舉行安全會議，以分享安全相關最新資訊及良好常規作法。

鑒於向全體持份者宣傳職業安全及健康的重要性，我們設立安全合規委員會以檢討及監控安全政策以及宣傳安全及健康意識。

健康及安全績效指標概要

	二零二五年	二零二四年	二零二三年
因工死亡事故(宗)	—	—	—
因工傷流失天數(日)	1,094	497	71

安全審核

我們按照《工廠及工業經營(安全管理)規例》法定要求定期進行室內(公司層面)及地盤(項目層面)安全審核，檢查安全管理的效能、有效性及可靠性，並為進一步改進措施制定計劃。

環境、社會及管治報告

ISO 45001

我們已發展安全管理系統。該系統不僅遵守法定要求，而且已獲得認證遵守ISO 45001的國際標準。該標準落實到所有項目中，並不斷參照最新的國際趨勢持續改進。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無發現涉及健康及安全的任何重大不合規案例。

發展及培訓

本集團深信，員工發展在為業務增長奠定堅實的基礎方面發揮最重要的作用。本集團鼓勵長期增長及職業發展，為員工發展分配充足的資源。除在職培訓外，本集團鼓勵僱員參加內部及外部的培訓，藉此提升其能力、工作技能、知識及專業素養。本集團定期為僱員及部分外部協會及機構舉辦由董事主持的工作技能及管理技能研討會。

發展及培訓績效指標概要

受訓全職僱員	二零二五年		二零二四年	
	女	男	女	男
管理層	–	66.7%	–	66.7%
項目管理	36.8%	100.0%	53.3%	100.0%
行政、會計及財務	–	100.0%	100.0%	100.0%
投標	–	–	16.7%	–
直接員工	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

每名全職僱員已完成的平均培訓時數	二零二五年		二零二四年	
	女	男	女	男
管理層	–	2.5	–	4.0
項目管理	1.8	11.8	4.9	15.2
行政、會計及財務	–	20.0	0.5	20.0
投標	–	–	35.9	–
直接員工	1.0	1.0	1.0	1.0

環境、社會及管治報告

勞工標準

本集團嚴格遵守香港法例第57章僱傭條例，且充分認識到僱用童工及強制勞工屬禁止行為。本集團於招聘流程中審核應聘者的身份資料，應聘者亦須提供學歷及工作經驗文件憑證以供審核。本集團的僱用政策亦保護自由選擇受任何人士僱用的權利，並確保所有僱用關係建立在自願的基礎上。如發現任何違反，則會按情況處理，包括終止相關僱員之勞工合約。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無發現涉及童工及強制勞工的任何不合規案例。

供應鏈管理

可持續採購

為保證本集團的服務質素，本集團有超過300名在香港提供樓宇翻新及建築服務的分包商以及建築材料供應商的龐大供應鏈。本集團關於分包商及供應商的政策為僅選擇名列核准名單，已通過本集團的質素控制測試及擁有良好的質素及準時交付記錄的分包商及供應商。本集團亦包括對本集團供應商的評估，以評估所提供的材料及服務是否環保。本集團旨在與供應商維持合作關係及共同合作，以促進行業的可持續發展。本集團每年評估分包商及供應商，以確保分包商及供應商的表現合乎標準。該評估主要包括(但不僅限於)專業資格、服務／產品質素、財務狀況、誠信經營、社會責任等。倘若供應商或分包商的評估結果不符合要求，相應的供應商或分包商會從核准名單上移除。

產品責任

本集團深知本集團所提供服務的質素的重要性。本集團已制定涵蓋服務質素及安全的相關政策，以確保相關措施符合法律及法規。

本集團於項目開展前與客戶溝通及確認項目計劃，且積極監控流程及與客戶進行協調。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無因質素及安全不過關而遭到任何重大投訴或被要求終止項目。倘發生投訴事件，本集團將立即評估投訴及就相關事宜開展內部調查，以識別問題的根源。若投訴成立，本集團將立即提供相關的解決方案以在切實可行的情況下盡快解決問題。

本集團亦深知知識產權的重要性。管理層及有關部門檢討與客戶及供應商訂立的合約，以確保正確使用知識產權。本集團致力保障僱員、分包商及客戶私隱，亦遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例規定。所有客戶的保密資料僅可由負責項目的員工為相關客戶進行評估。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無發現涉及產品責任的任何不合規案例。

環境、社會及管治報告

反腐敗

本集團深信誠信經營是企業社會責任的基礎，也是企業競爭優勢和持續經營的根本因素。本集團致力達致最高水平的透明度、廉潔與問責制。

本集團對腐敗採取零容忍政策。全體僱員務必在防止腐敗方面遵守相關本地法例及法規（例如第201章防止賄賂條例）以及本集團現有政策。全體僱員有責任向主管或高級管理層匯報任何涉嫌違規行為。本集團採取舉報政策，鼓勵並為本集團僱員提供一個可行渠道，以舉報任何涉嫌將會影響本集團營運的不當行為。所有舉報均將被視作機密處理，以保障作出報告的僱員身份，並鼓勵彼等舉報任何可疑活動，且毋須擔心遭受報復。政策亦解決投訴人對其匿名以及在舉報後受到傷害、騷擾或歧視性待遇的任何隱憂。所有接獲的投訴會即時處理及調查。任何僱員如有違反本公司政策或適用法例及法規，將向香港廉政公署申報，並採取紀律行動（如適用）。

在入職培訓中向本集團員工提供反貪腐培訓。鼓勵本集團董事及高級管理層參加反貪腐專門課程。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無涉及違反有關反腐敗法例及法規的不合規案例。

社區投資

關愛社會

以員工志願服務、慈善及社區服務形式實現的企業社會責任乃本集團的核心價值觀。本集團積極參與慈善捐款、關愛有需要人士，以及支持及資助教育及環境保護活動。我們亦專注於透過為學生提供實習計劃為年輕人提供支援，讓其在畢業前獲得實際工作經驗以進入勞動市場。



董事及高級管理層履歷

執行董事

梁家浩先生，57歲，於二零一六年十月十八日獲委任為董事及於二零一六年十二月十五日調任為執行董事及獲委任為本公司董事會主席及行政總裁。梁先生為本公司間接全資附屬公司富林工程營造有限公司(「**富林營造**」)、富林工程香港有限公司(「**富林工程**」)及本集團其他附屬公司的董事。梁先生負責整體業務策略、編製年度預算案及本集團的主要業務決策。

梁先生於建造業累積逾36年經驗，對規劃及管理不同性質的建築項目擁有廣博知識。彼於香港城市理工學院(現稱香港城市大學)獲頒建築高級文憑，並於英國南岸大學獲頒建築理學士學位。彼亦於英國倫敦大學學院獲頒建築理學碩士學位。彼曾被政府機構委任公職，獲建築事務監督委任為小型工程承建商註冊事務委員會委員。

梁先生為澳洲建造師學會會員、英國特許建造學會會員、香港營造師學會會員以及承建商授權簽署人協會有限公司會員。

自二零二零年九月起至二零二三年九月，梁先生為聯交所主板上市公司天任集團控股有限公司(股份代號：1429)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於過去三年間，彼概無於任何上市公司擔任董事職務。

何智崐先生，52歲，於二零一六年十月十八日獲委任為董事及於二零一六年十二月十五日調任為本公司執行董事。何先生負責整體業務策略、編製年度預算案及本集團的主要業務決策。

何先生於建造業累積逾30年經驗。自富林營造及富林工程註冊成立以來，何先生一直擔任該等公司的董事。彼亦為本集團其他附屬公司的董事。彼目前為香港項目管理學會的資深會員及香港地產行政師學會會員。

何先生已完成一項由香港生產力促進局舉辦的建築服務、設計、安裝及保養的證書課程。彼亦已完成多個由建造業訓練委員會舉辦的課程。

於過去三年間，彼概無於任何上市公司擔任董事職務。



董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

何穎珊女士，52歲，於二零二四年十二月二日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會成員。

何女士於銀行業擁有逾15年專業經驗。於二零零一年三月至二零零三年七月，何女士於Citigroup Global Markets Inc擔任客戶服務助理。於二零零三年八月至二零零五年九月，彼加入UBS Group AG大中華區團隊擔任營銷助理。於二零零五年九月至二零零八年十二月，何女士成為Credit Suisse Group AG的助理客戶經理。於二零零九年四月至二零一六年六月，彼擔任Bank Julius Baer & Co. Limited副董事，主要提供專業銀行服務，包括但不限於處理客戶的行政查詢及信貸申請。何女士自二零二四年九月起及自二零二四年十月起分別為聯交所GEM上市公司維港育馬控股有限公司(股份代號：8377)非執行董事及聯交所主板上市公司超智能控股有限公司(股份代號：1402)非執行董事。

何女士於一九九四年取得里賈納大學文學學士學位，主修經濟學。彼現獲證券及期貨事務監察委員會發牌擔任美建證券有限公司進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌代表。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

梁雄光先生，56歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會及安全合規委員會主席及審核委員會及提名委員會各自之成員。

梁先生於工程及建造業擁有逾34年經驗。於二零零八年八月，彼加盟義合控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：1662)之附屬公司義合工程有限公司。彼自二零一五年二月起為義合控股有限公司之執行董事。

梁先生於國立台灣大學獲頒工程理學士學位，並於香港科技大學獲頒土木及結構工程哲學碩士學位。彼目前為結構工程師學會會員，以及香港工程師學會會員(土木、岩土及結構範疇)。彼亦為工程師註冊管理局的註冊專業工程師(岩土、結構)。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

梅以和先生，46歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會各自的成員。

梅先生在金融業擁有逾23年經驗。梅先生畢業於香港科技大學，持有工商管理(會計)學士學位及工商管理碩士學位。

彼自二零零五年七月起成為香港會計師公會的會員。

梅先生現時擔任AiNsemi Technology Limited的財務總監。自二零一九年二月至二零二四年五月，梅先生擔任Apollo智慧出行集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0860)的財務總監及公司秘書。自二零一二年八月至二零一九年一月，梅先生擔任中國白銀集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0815)的財務總監、公司秘書兼授權代表。梅先生自二零二二年十月起出任駿高控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8035)的獨立非執行董事，並自二零二五年三月起出任長城環亞控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份

董事及高級管理層履歷

代號：0583)的獨立非執行董事。自二零一七年六月至二零二三年十一月，梅先生擔任新達控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8471)的獨立非執行董事。於二零二四年九月至二零二五年三月，梅先生擔任易生活控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：0223)的獨立非執行董事。此外，自二零二四年九月至二零二五年五月，彼擔任Click Holdings Limited(一間於美國納斯達克上市的公司，股份代號：CLIK)的獨立董事。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

邱思揚先生，47歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

邱先生在審核及公司融資等金融業多個界別擁有逾23年經驗。彼自二零一五年七月至二零一九年十月擔任聯交所GEM上市公司駿高控股有限公司(股份代號：8035)的財務總監。彼自二零一六年四月至二零一九年十月亦為駿高控股有限公司的執行董事及公司秘書。自二零二二年七月起邱先生亦為中國上城集團有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：2330)的獨立非執行董事。

邱先生在香港城市大學獲頒工商管理(會計)學士學位。彼目前為香港會計師公會會員。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

高級管理層

姚捷坤先生，52歲，於二零二一年九月加入本集團。彼為富林營造及富林工程的董事。姚先生主要負責整體項目管理、營銷、招標及業務發展。彼於建造業擁有逾30年經驗。彼持有香港城市大學建築測量學高級文憑及the University College of Estate Management測量學文憑。

於過去三年間，彼概無於任何上市公司擔任董事職務。

麥珮珍女士，49歲，自二零一九年七月起一直擔任富林營造及富林工程的副總經理。彼主要負責整體項目管理、員工培訓及行政管理。彼於建造業擁有逾21年經驗。彼在香港科技學院完成建造學高級證書。彼其後在英國格林尼治大學取得建築測量的理學士學位。

於過去三年間，彼概無於任何上市公司擔任董事職務。

鍾喬濱先生，40歲，於二零一六年十月加入本集團，目前擔任本集團財務總監兼本公司的公司秘書。彼主要負責本集團的財務匯報、財務規劃、內部監控及公司秘書事務及程序。鍾先生自二零二二年五月至二零二三年四月擔任hmvod視頻有限公司(股份代號：8103)的公司秘書，並自二零二二年十月起擔任駿高控股有限公司(股份代號：8035)的公司秘書。

鍾先生在香港中文大學畢業，獲頒工商管理學士，主修專業會計學。彼目前為香港會計師公會會員，並為會計及財務匯報局註冊執業會計師。

於過去三年間，彼概無於任何上市公司擔任董事職務。

除上文披露者外，董事會成員與高級管理層之間並無財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零二五年三月三十一日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

企業重組

本公司於二零一六年十月十八日在開曼群島註冊成立為有限公司。

為籌備本公司股份於聯交所GEM上市，組成本集團各公司進行企業重組（「重組」），本公司於二零一六年十一月十一日重組完成後成為組成本集團各公司的控股公司。

主要業務

本公司主要從事投資控股業務。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註39。年內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

業務回顧

詳細的業務回顧載於本年報「管理層討論及分析」（「管理層討論及分析」）一節。本集團業務前景分別載於本年報「主席報告」及管理層討論及分析各章節。有關討論乃本董事會報告其中部分。

主要風險及不確定性

本集團認為風險管理實踐乃屬重要，並盡最大努力確保其足以盡可能地有效及高效降低經營及財務狀況面臨的風險。

本集團之主要業務風險包括以下各項：

- (i) 本集團的純利率相對較低，而財務業績對銷售成本、合約價格與香港翻新及保養工程、改建及加建工程以及裝修行業市況的任何不利變動極為敏感；
- (ii) 本集團未必能維持或提高項目中標率；
- (iii) 本集團的收益來自非經常性質的項目，故概不能保證客戶會向本集團提供新業務或本集團將獲得新合約；
- (iv) 依賴分包商；
- (v) 任何重大分包費用增加及不合格的分包商工程可能對財務業績造成不利影響；
- (vi) 本集團根據項目估計所需時間及所涉成本釐定合約價格，而實際時間及成本可能與估計不符。錯誤估計或無效管理成本可能對本集團的財務業績造成不利影響；
- (vii) 倘我們未能履行合約，則履約擔保可能被沒收，且有關履約擔保金額可能增加，於該兩種情況下，現金流和財務狀況均可能受到不利影響；

董事會報告

(viii) 業務屬勞工密集。倘本集團或本集團分包商出現勞工短缺、工業行動或罷工，有關業務及財務業績將受到不利影響；及

(ix) 日後獲授及完成翻新工程的所需時間可能延長。

有關其他本集團面臨之風險及不確定性，請參閱招股章程「風險因素」一節。

環境保護

本集團承諾，其業務活動可為環境的可持續發展作出貢獻。本集團制定措施及創建若干環境框架，以減低及監控其經營對環境的影響。本集團實施若干綠色辦公室實踐，如盡可能地重新部署辦公室傢俱，鼓勵使用再生紙打印及複印以及關掉閒置的照明及電器以減少能源消耗。此外，本集團亦建立空氣污染、噪音、廢物處理控制，如在地盤卸裝任何易生塵埃的物料之前於有必要時進行澆水；僅在日間或非噪音敏感時間進行產生大噪音的工程；於運輸廢物至垃圾堆填場或公眾堆填區時盡可能在箱子上貼標籤以區分可回收材料與其他廢物。

工作場所質素

本集團認為僱員為寶貴資產並視人力資源為其企業財富。本集團擬最大努力招攬及挽留適當及合適之人員為本集團服務。本集團人力資源管理的目標是透過提供具吸引力的薪酬方案獎勵及認可員工表現。本集團主要根據各僱員的資格、相關經驗、職位及年資釐定其薪資。本集團根據各僱員表現對加薪、花紅及晉升進行年度審閱。本集團設有員工手冊，當中概述聘用條款及條件、對僱員行為的期望、僱員的權利及利益。

分部資料

分部報告詳情載於綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的業績載於本年報第57頁的綜合損益及其他全面收益表。

股息政策

有關本公司股息政策詳情，請參閱本年報「企業管治報告 — 股息政策」一段。

財政年度的任何末期股息均須獲股東批准。股息可以現金或以股代息方式繳足或以任何形式分派。任何未獲領取的股息將根據細則予以沒收及撥歸本公司所有。

董事會報告

股息

董事會議決並不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會定於二零二五年七月二十四日(星期四)舉行。為釐定出席股東週年大會並於大會上投票的權利，本公司將於二零二五年七月二十一日(星期一)至二零二五年七月二十四日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年七月十八日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

財務摘要

本集團的業績及資產與負債摘要載於本年報第123頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備的年內變動詳情載於綜合財務報表附註15。

遵守法律及法規

截至二零二五年三月三十一日止年度，就董事所知，本公司在各重大方面並無任何重大或系統性違反相關法律及法規的情況。

環境政策及表現

董事會對本集團的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)策略及報告負有全面責任。董事會負責本集團的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統，以確保符合環境、社會及管治策略及報告要求。有關本集團採納環境、社會及管治常規的詳細資料載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

企業管治

有關本公司採納企業管治常規的資料載於本年報「企業管治報告」一節。

退休計劃

本集團參與強積金計劃，詳情於本年報「管理層討論及分析 — 退休福利計劃」一段披露。除上文披露者外，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何其他退休金計劃。

董事會報告

公眾持股量

根據公開披露資料，據董事所知，截至二零二五年三月三十一日止年度及直至本報告日期，按GEM上市規則所規定，本公司最少25%已發行股份（不包括庫存股份）由公眾股東持有。

股本

本公司股本的年內變動詳情載於綜合財務報表附註29。

購股權計劃

購股權計劃（「**購股權計劃**」）為股份獎勵計劃，旨在肯定及表揚曾經為本集團作出寶貴貢獻的董事及其他僱員。本公司於二零一七年二月二十二日採納購股權計劃（「**採納**」）。截至二零二五年三月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出或同意授出、行使、註銷、沒收或失效任何購股權或獎勵，而於二零二五年三月三十一日，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

以下為購股權計劃的主要條款概要，惟其並不構成亦不擬作為購股權計劃的一部分，亦不應被當作對購股權計劃規則的詮釋有影響：

(a) 目的

購股權計劃為股份獎勵計劃，旨在肯定及表揚曾經或可能為本集團作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續的業務關係。

(b) 購股權計劃參與者

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「**合資格參與者**」）授出購股權，以按下文(e)段釐定的行使價認購數目由董事會可予釐定的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢及該等其他人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

董事會報告

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過股份在聯交所首次開始買賣時已發行股份總數（即800,000,000股股份）的10%，惟倘本公司獲得新批准則作別論。

(d) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在截至授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及可發行的股份總數，不得超過於授出日期本公司已發行股份的1%。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開市進行證券交易業務的日子）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 一股股份的面值。

(f) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為授出並獲接納的日期後至該日起計滿10年之日前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情決定，惟不得超過授出購股權後10年。於購股權計劃獲批准當日起計超過10年後不得授出購股權。除非由本公司於股東大會或董事會提前終止外，否則購股權計劃自其採納日期起計10年期間內有效及具有效力。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度並未訂立任何股權掛鈎協議。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二五年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何證券（包括出售庫存股份）。

截至二零二五年三月三十一日止年度及於二零二五年三月三十一日，本公司並未持有任何庫存股份。

捐款

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無捐款（二零二四年：無）。

董事會報告

儲備

年內本集團及本公司儲備變動詳情分別載於第59頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註40。

本公司的可供分派儲備

於二零二五年三月三十一日，按開曼群島公司法(經修訂)計算本公司可供分派予股東的儲備(包括股份溢價及保留溢利)約為18.7百萬港元(二零二四年：約18.6百萬港元)。

主要客戶及供應商

截至二零二五年三月三十一日止年度，源於本集團主要客戶的收入百分比如下：

收入

— 最大客戶	25.7%
— 五大客戶合計	63.2%

截至二零二五年三月三十一日止年度，源於本集團主要供應商的銷售成本百分比如下：

銷售成本

— 最大供應商	11.4%
— 五大供應商合計	41.5%

概無董事、彼等的聯繫人或任何股東(就董事所知擁有超過5%本公司股本(不包括庫存股份))於上述的主要客戶及主要供應商中擁有權益。

與客戶、供應商、分包商及僱員關係

客戶

本集團與其主要客戶維持良好關係。本集團重視與客戶的關係，原因是本集團認為與客戶保持良好關係對於業務的成功至為重要。長期工作關係有助本集團及時了解客戶需求，並提高其在香港建築行業的知名度。董事認為，與本集團客戶保持良好關係將增加就即將進行項目獲邀投標或報價的機會，有利於為本集團確保獲得穩定的項目數目。本集團致力監察所有項目的人力、機械及材料分配，以回應對客戶需求。

供應商及分包商

本集團已與其主要供應商及分包商建立穩定業務關係，此舉對本集團業務的順利運作至為重要，原因是董事認為及時交付必要材料及提供勞工協助可令本集團符合其客戶的時間表。本集團亦備存一份獲批准的供應商及分包商名單，並根據內部對其表現的評估定期檢討及更新，以確保供應商及分包商進行的所有工程均符合相關合約要求。

僱員

本集團在提供具競爭力的薪酬、員工福祉及福利方面與其管理層及僱員保持良好合作關係。一般而言，本集團定期參考(其中包括)可資比較公司支付的薪酬市場水平、僱員各自的職責以及僱員與本集團的表現，檢討及釐定僱員薪酬待遇。

董事會報告

董事

年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

梁家浩先生(主席)

何智崐先生

獨立非執行董事

何穎珊女士(自二零二四年十二月二日起獲委任)

梁雄光先生

梅以和先生

邱思揚先生

根據細則第112條，董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或作為現有董事會的新增成員。任何獲董事會所委任董事的任期直至本公司下屆股東大會為止，屆時將符合資格重選連任。

根據細則第108(a)條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值退任，且每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。

董事履歷

各董事的履歷簡介載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

董事資料變動

經本公司具體查詢並經董事確認，除本年報「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，在回顧年度內，根據GEM上市規則第17.50(2)條(a)至(e)及(g)段規定須予披露的董事資料概無變動。

董事及五名最高薪酬人士的酬金

有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於綜合財務報表附註12及13。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市月份或委任日期起初步為期三年，其後將予以重續，直至根據協議條款終止為止。獨立非執行董事的初步任期為三年，除非任何一方發出不少於六個月書面通知予以終止，否則將於其後重續。

除上文披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有本集團不可於一年內無償(法定賠償除外)終止的任何服務合約。

董事會報告

董事於重大交易、安排及合約的權益

於本年度結束時或年內任何時間，本公司、其控股公司或附屬公司概無參與訂立本公司董事或董事之關連實體於當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

薪酬政策

薪酬委員會負責參照董事的職責、工作量、投放於本集團的時間及本集團表現檢討及釐定董事的薪酬及補償方案。為本集團作出寶貴貢獻的董事及其他僱員亦可能根據購股權計劃獲授購股權。

管理合約

截至二零二五年三月三十一日止年度，並無訂立或存在與本集團全部業務或任何主要業務部分有關的管理或行政合約。

競爭業務及利益衝突

就董事所知，截至二零二五年三月三十一日止年度，並無任何董事或本公司控股股東或彼等各自任何聯繫人(定義見GEM上市規則)擁有任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或權益，任何有關人士亦無與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

獲准許彌償條文

根據細則，董事或本公司其他高級職員如於其及其任何一方或其任何執行人員或行政人員執行其各自的職位或信託的職務或假定職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏的任何行為將會或可能招致或蒙受訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，其可就此從本公司的資產獲得彌償，確保免就此受損，惟因該等人士本身刻意欺詐或不誠實而招致或蒙受損失者(如有)除外。

董事購買股份或債券的權利

於年內及直至本報告日期任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事會報告

權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，董事、本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	證券數目及類別	持股概約百分比
梁家浩先生 (附註1及2)	受控制法團權益； 與另一人士共同持有的權益	574,050,000 股普通股	71.8%
何智崐先生 (附註1及3)	受控制法團權益； 實益擁有人；與另一人士共同持有的權益	574,050,000 股普通股	71.8%

附註：

- 於二零一六年十一月十一日，梁先生及何先生訂立一致行動人士確認契據，承認並確認（其中包括）彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動人士」各段。
- 梁先生擁有權益的574,050,000股股份包括(i)梁先生全資擁有的公司Sharp Talent（梁先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益）持有的343,050,000股股份；及(ii)梁先生由於作為何先生的一致行動人士而被視為擁有權益的231,000,000股股份。
- 何先生擁有權益的574,050,000股股份包括(i)何先生全資擁有的公司Diamondfield（何先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益）持有的199,590,000股股份；(ii)何先生作為實益擁有人持有的31,410,000股股份；及(iii)何先生由於作為梁先生的一致行動人士而被視為擁有權益的343,050,000股股份。

董事會報告

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	證券數目及類別	持股概約百分比
梁家浩先生	Sharp Talent	實益擁有人	1股普通股	100%
何智崐先生	Diamondfield	實益擁有人	1股普通股	100%

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的人士（董事或本公司最高行政人員除外）或公司的權益及淡倉如下：

名稱	身份	證券數目及類別	好／淡倉	持股概約百分比
Sharp Talent（附註）	實益擁有人； 與另一人士共同持有的權益	574,050,000 股普通股	好倉	71.8%
Diamondfield（附註）	實益擁有人； 與另一人士共同持有的權益	574,050,000 股普通股	好倉	71.8%

附註：

於二零一六年十一月十一日，梁家浩先生及何智崐先生訂立一致行動人士確認契據，承認並確認（其中包括）彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動人士」各段。因此，根據一致行動人士安排，各控股股東，即Sharp Talent（由梁先生全資擁有）、梁先生、Diamondfield（由何先生全資擁有）及何先生被視作於本公司已發行股本中擁有約71.8%權益。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日及據董事所知，除於「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所述董事及本公司最高行政人員的權益外，概無人士已知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有本公司須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事會報告

關聯方交易

本集團在正常業務過程中進行的關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註36。於回顧年度內與本集團關聯方進行的該等交易均不構成GEM上市規則第20章規定的非豁免關連交易或持續關連交易，該等交易須在本年報中披露。

關連交易及持續關連交易

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並未訂立任何未獲GEM上市規則第20.31條豁免之關連交易，以及任何未獲GEM上市規則第20章豁免之持續關連交易。

核數師

長青獲委聘為本公司核數師，並將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘彼等為本公司核數師。

綜合財務報表已由長青審核。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份的優先購買權條文。

稅務減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

報告期後事項

於二零二五年三月三十一日後及截至本報告日期，概無發生任何須予披露的重大事項。

審核委員會審閱

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表已經審核委員會審閱。

致謝

董事會謹此就本集團管理層及全體員工的辛勞及奉獻，以及股東、業務夥伴及其他專業人士於整個期間的支持致以衷心致謝。

承董事會命
潛鴻發展控股有限公司
主席及執行董事
梁家浩

香港，二零二五年六月二十七日

獨立核數師報告



McMillanWoods
Professionalism at the forefront

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心24樓

致濶濶發展控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已完成審核列載於第57至122頁濶濶發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重要會計政策資料)。

本核數師認為，此綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥善編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本核數師於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲取之審核憑證，能夠充足及適當地為本核數師之意見提供基礎。

主要審核事項

根據本核數師之專業判斷，主要審核事項為本核數師審核本年度綜合財務報表中最重要之事項。該等事項乃於本核數師審核整體綜合財務報表及達成對其之意見時進行處理，而本核數師不會就該等事項提供單獨之意見。

獨立核數師報告

主要審核事項(續)

主要審核事項

本核數師如何審核處理主要審核事項

確認樓宇翻新及建築服務產生之合約收益

本核數師將確認樓宇翻新及建築服務產生之合約收益識別為主要審核事項，因為其在定量上對綜合財務報表整體而言屬重大。

本核數師就確認樓宇翻新及建築服務所產生合約收益之程序包括按採樣基準評估就翻新及建築項目確認之收入。

誠如綜合損益及其他全面收益表披露，截至二零二五年三月三十一日止年度，樓宇翻新及建築服務產生的合約收益約為497,120,000港元。

誠如綜合財務報表附註3及4所載，貴集團參考報告期末完成履約責任的進度來確認合約收益，而確認的金額乃根據截至當日已完成工程測定計算。

合約按其總合約收入計算之實際結果可能高於或低於估計，而將影響收入之確認。

- 取得並了解 貴集團對確認成本及合約收益之主要內部監控的設計及執行；
- 同意相關已簽訂合約及與客戶聯繫之合約金額及變更指令；及
- 與管理層及項目經理商討以及檢查測量師於年結日前及後所發出建築證書及其他證明文件以重覆確認，以了解本年度樓宇翻新及建築服務的完工情況及評估完成履行樓宇翻新及建築服務履約責任之進度，以及彼等估計預算成本及收益確認的基準是否合理。



獨立核數師報告

主要審核事項(續)

主要審核事項

本核數師如何審核處理主要審核事項

合約資產的減值評估

由於合約資產對 貴集團綜合財務狀況的重要性且於報告期末評估 貴集團合約資產預期信用損失(「**預期信用損失**」)時涉及管理層估計，本核數師將合約資產的減值評估識別為關鍵審核事項。

於二零二五年三月三十一日，如綜合財務報表附註21所載，合約資產賬面值約為194,554,000港元。

如綜合財務報表附註3及4所披露， 貴集團管理層與 貴集團委聘之獨立合資格專業估值師(「**估值師**」)透過首先就個別評估及餘下合約資產識別重大合約資產結餘，並經參考客戶性質及行業將具有相類似信貸風險特徵的不同客戶進行分組，按合計基準估計合約資產的全期預期信用損失金額。在考慮客戶的賬齡、還款歷史及各自的逾期狀況後，對每個類別的客戶進行內部信貸評級。估計虧損率基於違約概率及違約損失率，並就前瞻性資料進行調整。信用損失撥備金額按資產的賬面值與估計未來現金流現值之間的差額計算，當中已考慮預期未來信用損失。

誠如綜合財務報表附註33(b)所披露， 貴集團合約資產於二零二五年三月三十一日的全期預期信用損失約為6,196,000港元。

本核數師就合約資產的減值評估執行的有關程序包括：

- 取得並了解管理層就估計合約資產的信用損失撥備所採用的主要監控措施的設計及執行；
- 評價估值師的資格、能力及客觀性；
- 聘請獨立合資格專家對估值師編製的合約資產信用損失撥備的估計進行審閱，通過與管理層及估值師進行商討，質詢釐定合約資產於二零二五年三月三十一日的信用損失撥備時所採用的基準及判斷，當中包括管理層識別重大合約資產的程序、管理層將餘下合約資產分類至按合計基準不同分類的合理性，以及個別評估的估計虧損率及按合計基準中各個類別所採用的基準(根據違約概率及違約損失率估算，並就前瞻性資料作出調整)；
- 對該等進行單獨評估的重大合約資產計提的預期信用損失的資料完整性及合理性進行抽樣測試；及
- 透過檢查過往觀察到的違約率、樓宇翻新及建築服務的完成狀況以及相關合約資產於二零二五年三月三十一日的賬齡分析及相關證明資料，了解及抽樣測試給予各類客戶的內部信貸評級的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所包含的資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就此發出之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對其他資料發表任何形式之鑒證結論。

結合本核數師對綜合財務報表的審核，本核數師之責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師於審核過程中所知悉之情況存有重大抵觸或似乎存有重大錯誤陳述的情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為該等其他資料存有重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。於此方面，本核數師無任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定編製該等作出真實公平反映之綜合財務報表，董事亦須負責其認為於編製綜合財務報表時所需之內部監控，以使該等綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並於適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基準，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。

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本核數師之目標，乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，發出載有本核數師意見之核數師報告，並按照協定的委聘條款將此意見僅向 閣下(作為團體)報告而不作其他用途。本核數師不會就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證乃高水平之保證，但不能擔保根據香港審核準則進行審核時總能發現存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或整體可能影響使用者根據綜合財務報表所作出之經濟決策，則有關錯誤陳述可被視為重大。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

於根據香港審核準則進行審核的整個過程中，本核數師運用專業判斷並保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險、設計及執行應對該等風險之審核程序，以及取得充分及適當審核憑證，以為本核數師之意見提供依據。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監控之上，故此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述風險高於因錯誤而導致之重大錯誤陳述風險。
- 了解與審核相關的內部監控工作，以設計適當之審核程序，但並非為對 貴集團內部監控之效能發表意見。
- 評估董事所採用之會計政策是否恰當以及所作出之會計估計及有關披露是否合理。
- 就董事所採用之持續經營會計基準是否恰當作出結論，並根據所取得之審核憑證，總結是否存在可能導致對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮之事件或狀況等相關重大不確定因素。倘本核數師認為存在重大不確定因素，則有必要於本核數師報告中提請 貴集團注意綜合財務報表中所作之有關披露，或倘相關披露不足，則修改本核數師之意見。本核數師之結論乃基於截至本核數師報告日期為止所取得之審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括披露事項)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允地反映相關交易及事件。
- 計劃及進行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為達致對集團財務報表意見的基礎。本核數師負責 貴集團審計的指導、監督和審查為集團審計而進行的審計工作。本核數師為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，本核數師就審核工作的計劃範圍及時間以及重大審核發現(包括本核數師於審核過程中發現之任何內部監控重大缺失)與審核委員會溝通。

本核數師亦向審核委員會作出聲明，確認本核數師已符合有關獨立性之道德要求，並就所有被合理認為可能影響本核數師獨立性之關係及其他事宜以及所採取行動以消除威脅或應用保障措施(倘適用)與彼等溝通。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期間綜合財務報表之審核工作最為重要，因而構成主要審核事項。本核數師於核數師報告中述及上述事項，惟倘法律或法規禁止披露該等事項，或於極為罕見之情況下，本核數師認為披露該等事項可合理預期的不利影響將超過公眾知悉該等事項的利益而不應於核數師報告中予以披露，則另作別論。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳振聲

審計項目董事

執業證書編號：P05537

香港

灣仔駱克道188號

兆安中心24樓

二零二五年六月二十七日



綜合損益及其他全面收益表

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
收益	5	497,514	352,903
銷售成本		(465,949)	(312,360)
毛利		31,565	40,543
其他收入	6	3,186	1,017
投資物業的公平值變動		(200)	(200)
於預期信用損失(「預期信用損失」)模型下確認的撥備(扣除撥回)	7	(4,704)	(4,248)
就向一間合營企業貸款而於預期信用損失模型下確認的撥備		(16,150)	–
行政開支		(21,172)	(21,530)
融資成本	8	(4,916)	(4,146)
除稅前(虧損)溢利		(12,391)	11,436
所得稅抵免(開支)	9	99	(1,342)
年內(虧損)溢利	10	(12,292)	10,094
其他全面收益(開支)			
將不會重新分類至損益的項目：			
重新計量長期服務金撥備		100	(1)
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額		(12,192)	10,093
每股(虧損)盈利			
– 基本(港仙)	14	(1.54)	1.26

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,663	3,981
使用權資產	16	1,962	3,166
投資物業	17	7,800	8,000
於一間合營企業之權益	18	35,342	19,640
按公平值計入損益之財務資產	19	16,036	16,685
遞延稅項資產	28	1,883	1,107
		65,686	52,579
流動資產			
貿易及其他應收款項	20	78,273	99,615
合約資產	21	194,554	212,872
可收回稅項		476	144
已抵押銀行存款	23	14,702	9,511
銀行結餘及現金	23	25,655	22,535
		313,660	344,677
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	127,992	138,575
應付稅項		2,161	2,164
其他借款	25	6,500	–
銀行借款	26	95,810	96,109
租賃負債	27	1,158	1,731
		233,621	238,579
流動資產淨值		80,039	106,098
總資產減流動負債		145,725	158,677
非流動負債			
租賃負債	27	456	1,266
遞延稅項負債	28	341	291
		797	1,557
股本及儲備			
股本	29	8,000	8,000
儲備		136,928	149,120
權益總額		144,928	157,120
		145,725	158,677

第57至122頁之綜合財務報表已於二零二五年六月二十七日經董事會批准及授權刊發，並由以下代表簽署：

梁家浩
主席

何智崐
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註1)	物業重估 儲備 千港元 (附註2)	其他儲備 千港元 (附註3)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日(經重列)	8,000	31,777	2,355	2,200	102,695	147,027
年內溢利	-	-	-	-	10,094	10,094
其他全面收益	-	-	-	-	(1)	(1)
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	10,093	10,093
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	8,000	31,777	2,355	2,200	112,788	157,120
年內虧損	-	-	-	-	(12,292)	(12,292)
其他全面收益	-	-	-	-	100	100
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(12,192)	(12,192)
於二零二五年三月三十一日	8,000	31,777	2,355	2,200	100,596	144,928

附註：

1. 根據開曼群島公司法及本公司組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予權益持有人，前提是緊隨建議股息分派當日後，本公司將可全數支付其在業務過程中到期的債項。
2. 物業重估儲備指轉撥至投資物業後香港的租賃土地及樓宇物業重估產生的累計收益及虧損。該等項目在其後期間不會重新分類至損益。
3. 其他儲備指本集團之兩間營運中附屬公司富林工程香港有限公司及富林工程營造有限公司的總股本，分別由Idea Lion Limited及Diamond Step Ventures Limited 於二零一六年透過根據企業重組向控股股東發行其各自的新股份而收購。

綜合現金流量表

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
經營活動		
除稅前(虧損)溢利	(12,391)	11,436
就以下各項作出調整：		
銀行利息收入	(324)	(125)
已收給予一間合營企業貸款的利息收入	(2,592)	(884)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	649	1,435
投資物業公平值變動	200	200
物業、廠房及設備折舊	1,461	1,457
使用權資產折舊	1,703	1,544
融資成本	4,916	4,146
貿易應收款項確認撥備	2,502	2,030
合約資產的確認撥備	2,002	2,403
其他應收款項確認撥備(撥備撥回)	200	(185)
向一間合營企業貸款確認撥備	16,150	—
撇銷貿易應收款項及合約資產	—	(2,179)
營運資金變動前之經營現金流量	14,476	21,278
貿易及其他應收款項減少(增加)	18,640	(15,004)
合約資產減少(增加)	16,316	(33,034)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(10,483)	39,282
經營所得之現金	38,949	12,522
已繳香港利得稅	(962)	(3,891)
經營活動所得之現金淨額	37,987	8,631
投資活動		
向一間合營企業貸款	(29,260)	(12,291)
存放已抵押銀行存款	(14,702)	(9,511)
購買物業、廠房及設備	(143)	(184)
解除已抵押銀行存款	9,511	—
已收利息	324	125
認購按公平值計入損益之財務資產	—	(8,500)
使用權資產付款	—	(362)
投資活動所用之現金淨額	(34,270)	(30,723)
融資活動		
償還銀行借款	(396,170)	(83,632)
償還其他借款	(5,500)	—
已付利息	(4,916)	(4,146)
償還租賃承擔	(1,882)	(1,573)
新籌借的銀行借款	395,871	90,017
新籌借的其他借款	12,000	—
融資活動(所用)所得之現金淨額	(597)	666
現金及現金等價物增加(減少)淨額	3,120	(21,426)
於年初之現金及現金等價物	22,535	43,961
於年末之現金及現金等價物	25,655	22,535
指：銀行結餘及現金		

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

潛鴻發展控股有限公司(「本公司」)於二零一六年十月十八日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零一七年三月十三日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。最終控股及直接控股公司為兩間公司(Sharp Talent Holdings Limited及Diamondfield Holdings Limited)，分別由梁家浩先生及何智崐先生擁有，彼等為最終控股方、本公司董事及一致行動人士。

本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, the Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於附註39。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，就編製綜合財務報表而言，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之經修訂香港財務報告準則會計準則，該等修訂於二零二四年四月一日或其後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港詮釋第5號(經修訂)

售後租回的租賃負債

將負債分類為流動或非流動

附帶契諾的非流動負債

供應商融資安排

呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款的

定期貸款進行分類

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂及詮釋並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊 ³
香港會計準則第21號及香港會計準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂的影響。截至目前結論為採納該等準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響(下文所詳述的香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露除外)。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料

3.1 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料被合理地預期會影響主要使用者的決策，即有關資料被認為屬重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

本公司董事批准綜合財務報表時，合理地預期本集團有充足資源在可預見將來繼續營運業務。因此，彼等繼續採用持續經營會計基準編製綜合財務報表。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干按公平值計入損益之財務資產及投資物業除外。歷史成本一般根據為交換貨品及服務而提供之代價公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間按有序交易出售一項資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內之以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

就按公平值交易之投資物業以及於後續期間應用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法而言，估值方法應予校正，以便初始確認時估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務申報而言，公平值計量分為第一、第二或第三級別，此等級別之劃分乃根據輸入數據之可觀察程度及該等數據對公平值計量之整體重要性，概述如下：

- 第一級輸入數據指實體於計量日期就相同資產或負債於活躍市場上獲得之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據指可直接或間接從觀察資產或負債之資料而得出之輸入數據（不包括第一級之報價）；及
- 第三級輸入數據指不可從觀察資產或負債得出之輸入數據。

重要會計政策資料載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。倘本公司：

- 有權力控制投資對象；
- 自參與投資對象業務而取得或有權取得浮動回報；及
- 有能力以其權力影響其回報，

則控制權存在。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的綜合入賬於本集團取得有關附屬公司的控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權的日期起計入綜合損益表及其他全面收益，直至本集團不再控制有關附屬公司的日期為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策相符。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、股權、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

於合營企業之權益

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約約定對一項安排的控制，且該項安排的相關活動必須經過共同控制的各方一致同意後方可存在。

合營企業的業績以及資產及負債以權益會計法於該等綜合財務報表入賬。根據權益法，於合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後就確認本集團應佔該合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔合營企業之虧損超出本集團於該合營企業之權益(包括實質上構成本集團於該合營企業投資淨額一部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其應佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任或已代表該合營企業作出付款的情況下，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

於合營企業之權益(續)

於合營企業的投資自被投資方成為合營企業當日起按權益法入賬。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業的權益可能出現減值。倘存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

當集團實體與本集團之合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於合營企業之權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

客戶合約收益

本集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並無產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)(如適用)評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨基準列賬。

確認來自樓宇翻新及建築服務的收益

本集團根據與客戶訂立的合約提供樓宇翻新及建築服務。相關合約乃於樓宇翻新及建築服務開始前訂立。根據合約條款，本集團履行合約時對客戶所控制資產實施增設或升級工程，即履行樓宇翻新及建築服務的指定區域。因此，來自樓宇翻新及建築服務的收益採用產出法隨時間推移而確認。

於一段時間內的收益確認：完全履行履約責任的進展計量產出法

完全滿足履約義務進展乃基於產出法計量，即基於迄今為止向客戶轉移的貨品或服務相對於合約下承諾之剩餘貨品或服務的價值直接計量，以確認收益，此最佳反映本集團在轉移貨品或服務控制權方面的履約義務完成程度。

可變代價

就包含可變代價之合約(即可變訂單)而言，本集團採用預期價值法估計其有權獲得之代價金額，預期價值法可更有效反映本集團有權獲得之代價金額。

可變代價之估計金額僅計入交易價內，惟以此舉很大可能不會於與可變代價相關之不明朗因素其後解決時導致日後撥回重大收益為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價(包括更新其對可變代價估計是否受限之評估)，以真實反映於報告期末存在之情況以及於報告期內之情況變動。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且不包含購買選擇權的停車場及辦公室物業，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線法或其他系統的方法於租期內確認為開支。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。

本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產於開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。

當本集團於租賃期末獲得相關租賃資產的所有權時，於行使購股權時，相關使用權資產的賬面值將轉移至物業、廠房及設備。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

租賃(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借貸利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)；及
- 本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計量。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前溢利」不同，原因在於其他年度的應課稅收入或可扣稅支出項目及從未課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表中資產及負債賬面值與其用於計量應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時就動用所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額因初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債(業務合併除外)而產生，且交易時不會同時產生等額應課稅暫時差額及可扣減之暫時差額，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額來自商譽的初步確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團可控制其撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。因與有關投資相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額溢利並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產賬面值於報告期末審閱，並調低至將不再可能獲得足夠應課稅溢利以可用於收回全部或部分該項資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期應用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期的方式於各報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務結果。

就以公平值計量之投資物業之遞延稅項，該等物業假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻除外。惟若該投資物業應予折舊及其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的模式持有，有關假設會被推翻，惟自有土地假設為可透過出售全數收回除外。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

稅項(續)

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於扣除稅項歸因於租賃負債的租賃交易，本集團分別對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號要求。倘可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利，本集團會確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

為於估計可使用年期內撇銷資產成本，折舊按直線法確認。估計可使用年期及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動的影響均按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業亦包括被確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃轉租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括應佔任何直接成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量，調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

物業、廠房及設備及使用權資產的減值

本集團於各報告期末檢討其物業、廠房及設備及使用權資產賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。如有任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額單獨估計。倘無法單獨估計資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，當可立合理一致的分配基準時，則公司資產可分配至相關現金產生單位，否則，公司資產將分配至能建立合理一致分配基準的最小現金產生單位組別。就企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減銷售成本與可使用價值之間的較高者。於評估可使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，反映對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)(其未來現金流量估計未經調整)特定風險的現時市場評估。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

物業、廠房及設備及使用權資產的減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或一組現金產生單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值將調升至其經修訂估計可收回金額，而調升後的賬面值不得超過倘若該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)在過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具

財務資產及財務負債於本集團成為工具契約條款的一方時確認。所有按常規買賣之財務資產乃按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣須於按市場規則或慣例設定的時限內交付的財務資產。

財務資產及財務負債起初以公平值計量，除自客戶合約產生的貿易應收款項外，該款項根據香港財務報告準則第15號「客戶合約資產」(「香港財務報告準則第15號」)初步計量。於初步確認時，財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產或負債除外)的收購或發行應佔的直接交易成本添置於財務資產或財務負債的成本或從財務資產或財務負債的公平值中扣除(倘適用)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債所直接產生的交易成本即時在損益確認。

實際利率法乃計算財務資產或財務負債的攤銷成本及於報告期內分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按財務資產或財務負債的預期年期或適當的較短期間，準確貼現估計未來現金收款及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時的賬面淨值的利率。

財務資產

財務資產之分類及後續計量

符合以下條件的財務資產於其後按攤銷成本計量：

- 該財務資產以收取合約現金流量為目的之商業模式下持有；及
- 合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他財務資產其後按公平值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量的財務資產以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於財務資產賬面總值計算，惟其後已變為信用減值的財務資產則除外(見下文)。就其後已變為信用減值的財務資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計的財務資產攤銷成本確認。倘信用減值財務工具的信貸風險升高，以使財務資產不再維持信用減值，則利息收入在釐定資產不再維持信用減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始時起計的財務資產賬面總值確認。

按公平值計入損益之財務資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之財務資產計量或指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之財務資產在各報告期結束時按公平值計量，任何公平值收益或虧損在損益確認。淨收益或虧損於損益確認。

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

本集團根據預期信用損失模型對根據香港財務報告準則第9號須評估減值的財務資產(包括貿易及其他應收款項、合約資產、按金、已抵押銀行存款及銀行結餘)進行減值評估。預期信用損失金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變化。

全期預期信用損失指相關工具的預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信用損失。相反，12個月預期信用損失指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失。評估乃根據本集團過往信用損失經驗進行，並就應收賬款特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團始終確認貿易應收款項及並無重大融資部分合約資產的全期預期信用損失。該等資產的預期信用損失個別(就具有重大結餘的債務人而言)或使用適當分組按合計基準計算。

對於所有其他工具，本集團計量等於12個月預期信用損失的信用損失撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信用損失。評估是否應確認全期預期信用損失乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團將財務工具於報告日期發生的違約風險與該財務工具於初步確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時，本集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 財務工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如應收賬款的信貸息差、信貸違約掉期價大幅增加；
- 預計將導致應收賬款償還其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致應收賬款償還其債務責任的能力大幅下降的應收賬款監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為，倘合約付款逾期超過30天，則自初步確認以來信貸風險已大幅增加，除非本集團有合理且有理據的資料可予證明。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並修訂有關標準(如適用)以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示應收賬款不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款時發生(不計及本集團持有的任何抵押品)。

(iii) 信用減值財務資產

倘發生一項或多項對財務資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件，財務資產出現信用減值。財務資產信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關的經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難時，且並無實際收回可能(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序)(以較早發生者為準)，本集團會撤銷財務資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷的財務資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撤銷構成停止確認事件。其後收回的任何資產會於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 預期信用損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料作出。預期信用損失的估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信用損失乃按根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

貿易應收款項及合約資產的全期預期信用損失經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

本集團訂立組別時考慮以下特徵，就集體評估而言：

- 逾期情況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可獲得)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按財務資產的賬面總值計算，除非該財務資產信用減值，於該情況下，利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有財務工具的減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項及合約資產除外，其相關調整乃透過信用損失撥備賬予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重要會計政策資料(續)

3.2 重要會計政策資料(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

終止確認財務資產

僅當資產現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體出讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報時，本集團方會終止確認財務資產。倘本集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團確認其在資產中之保留權益，並就可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認財務資產，亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量的財務資產時，該資產賬面值與已收和應收代價的差額於損益確認。

財務負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及財務負債與股本工具之釋義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括貿易及其他應付款項以及銀行借款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認財務負債

當且僅當本集團之責任已解除、註銷或屆滿時，本集團方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

抵銷財務資產及財務負債

當且僅當本集團目前具有法定可強制執行之權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產兼清償負債時，財務資產與財務負債方會互相抵銷，而有關淨額於綜合財務狀況表內呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的關鍵判斷及主要來源

在應用附註3.2所述的本集團會計政策時，本公司董事須對未能從其他資料來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則在該期間確認，倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則在作出修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計的判斷外，以下為董事一直在應用本集團會計政策過程中且對綜合財務報表中確認的金額具有最重大影響的關鍵判斷。

合約資產的預期信用損失撥備

誠如附註3.2所闡述，預期信用損失按相等於低風險及觀察名單資產的全期預期信用損失的撥備計量，或呆賬資產的全期預期信用損失的撥備計量。倘資產的信貨風險自初始確認以來大幅增加，則資產會出現呆賬。香港財務報告準則第9號並無界定何謂信貨風險大幅增加。在評估資產的信貨風險是否顯著增加時，本集團會考慮合理且可支持的定性及定量前瞻性資料。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非以目標為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，使用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃全部透過銷售收回之假設並無被推翻。由於本集團毋須就出售投資物業之公平值變動繳納任何所得稅，故本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何所得稅。

估計不明朗因素的主要來源

以下為關於未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源均具有對下個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。

確認樓宇翻新及建築服務產生之合約收益

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團參考報告期末完成履約責任的進度確認樓宇翻新及建築服務所產生合約收益約497,120,000港元（二零二四年：352,509,000港元），而確認的金額乃根據產出法及截至當日已完成工程的測定計算。儘管本集團管理層經常因應合約進度審閱及修訂總合約收益的估計，惟就其總收益而言，合約的實際結果可能高於或低於該等估計，而此將影響收益的確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的關鍵判斷及主要來源(續)

合約資產的預期信用損失減值評估

本集團管理層與本集團委聘之一名獨立合資格專業估值師，透過首先就個別評估及餘下結餘確定重大結餘，並參考客戶性質及行業將具有類似信貸風險特徵的各名客戶進行分組，按合計基準估算合約資產的預期信用損失減值虧損金額。在考慮賬齡、還款記錄及各自貿易應收款項及合約資產的逾期狀況後，對各名客戶給予內部信貸評級。估計損失率是基於違約概率及違約損失率，並根據前瞻性資料進行調整。合約資產的信用損失撥備金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額計算。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，合約資產之賬面值分別約為194,554,000港元(扣除撥備6,196,000港元)及212,872,000港元(扣除撥備4,194,000港元)。

預期信用損失撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信用損失以及本集團合約資產的資料於附註33(b)披露。

5. 收益及分部資料

收益指本集團向外部客戶提供樓宇翻新及建築服務(包括新建基本工程、地盤平整及土力工程、翻新及保養工程、改建及加建工程，以及裝修工程)的已收及應收款項的公平值以及物業租賃的租金收入。

就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者(即本公司執行董事)檢討根據附註3.2所載的同一套重要會計政策資料編製的本集團整體業績及財務狀況。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」的可呈報及經營分部如下：

1. 樓宇翻新及建築服務 — 香港的新建基本工程、地盤平整及土力工程、翻新及保養工程、改建及加建工程，以及裝修工程；及
2. 物業 — 香港的物業投資



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(a) 可呈報分部收益及損益

本集團按可呈報分部及經營分部劃分的可呈報分部收益及分部業績分析如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	樓宇翻新 及建築服務 千港元	物業 千港元	總計 千港元
收益			
新建基本工程	29,682	—	29,682
翻新及保養工程	262,861	—	262,861
改建及加建工程以及裝修工程	104,467	—	104,467
混合項目(附註)	100,110	—	100,110
客戶合約收益	497,120	—	497,120
物業租賃收益	—	394	394
分部收益總額	497,120	394	497,514
確認收益時間			
— 隨時間	497,120	—	497,120
客戶合約收益	497,120	—	497,120
可呈報分部業績	10,516	(23)	10,493
其他收入			3,186
行政開支			(20,954)
融資成本			(4,916)
除稅前虧損			(12,191)

附註：混合項目指於項目中既提供翻新及保養工程，亦有改建及加建工程以及裝修工程。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(a) 可呈報分部收益及損益(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	樓宇翻新 及建築服務 千港元	物業 千港元	總計 千港元
收益			
新建基本工程	7,078	—	7,078
翻新及保養工程	195,644	—	195,644
改建及加建工程以及裝修工程	113,927	—	113,927
混合項目(附註)	35,860	—	35,860
客戶合約收益	352,509	—	352,509
物業租賃收益	—	394	394
分部收益總額	352,509	394	352,903
確認收益時間			
— 隨時間	352,509	—	352,509
客戶合約收益	352,509	—	352,509
可呈報分部業績	35,900	129	36,029
其他收入			1,017
行政開支			(21,464)
融資成本			(4,146)
除稅前溢利			11,436

附註：混合項目指於項目中既提供翻新及保養工程，亦有改建及加建工程以及裝修工程。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

按可報告及經營分部呈報之本集團資產及負債分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產		
— 樓宇翻新及建築	355,510	372,571
— 物業	7,800	8,000
未分配企業資產		
— 按公平值計入損益之財務資產	16,036	16,685
綜合資產總值	379,346	397,256
分部負債		
— 樓宇翻新及建築	233,175	238,632
— 物業	1,243	1,504
綜合負債總額	234,418	240,136

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

客戶合約之履約責任

本集團為外部客戶提供新建基本工程、地盤平整及土力工程、翻新及保養工程、改建及加建工程，以及裝修工程。當本集團制造或改良於資產被制造或改良時由客戶所控制的資產，有關服務乃確認為一項於一段時間內履行之履約責任。該等建築服務的收益乃採用產出法根據期內已完成工作的核證價值及其他證明資料確認。

合約資產(扣除與同一合約有關之合約負債)於履行建築服務期間確認，代表本集團就所履行服務收取代價之權利，因為該等權利視乎本集團達至指定階段或項目進度之未來表現而定。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。當本集團向客戶發出發票時，本集團通常會將合約資產轉撥至貿易應收款項。

未發單應收保固金於保養期屆滿前分類為合約資產，而缺陷責任期介乎實際完工日期起一至兩年。當缺陷責任期屆滿時，相關合約資產金額重新分類為貿易應收款項。缺陷責任期用作保證所履行之建築服務符合協定之規格，而有關保證不能單獨購買。

分配至客戶合約餘下履約責任之交易價

下表載列於二零二五年及二零二四年三月三十一日分配至於報告日期尚未履行客戶合約的履約責任未達成(或部分達成)的交易價格及確認收益的預期時間表：

	新建基本 工程 千港元	翻新及保養 工程 千港元	改建及加建 工程以及裝 修工程 千港元	混合項目 千港元	總計 千港元
於二零二五年三月三十一日					
一年內	28,520	245,290	101,531	11,537	386,878
超過一年但少於兩年	-	-	-	-	-
	28,520	245,290	101,531	11,537	386,878

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

分配至客戶合約餘下履約責任之交易價(續)

	新建基本 工程 千港元	翻新及保養 工程 千港元	改建及加建 工程以及裝 修工程 千港元	混合項目 千港元	總計 千港元
於二零二四年三月三十一日					
一年內	58,202	432,396	122,335	103,822	716,755
超過一年但少於兩年	-	91,584	-	-	91,584
	58,202	523,980	122,335	103,822	808,339

(c) 地域資料

根據相關實體營運的地點，本集團的收益全部源於香港，非流動資產亦位於香港。

(d) 有關主要客戶的資料

個別佔本集團年內收益逾10%的客戶列載如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	不適用 [#]	48,040
客戶B	127,858	40,065
客戶C	70,239	不適用 [#]

[#] 來自該客戶的收益個別佔本集團於相關年度的總收益少於10%。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	324	125
就向一間合營企業貸款收取的利息收入	2,592	884
其他	270	8
	3,186	1,017

7. 於預期信用損失模型下確認的撥備(扣除撥回)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就貿易應收款項於預期信用損失模型下確認的撥備	2,502	2,030
就合約資產於預期信用損失模型下確認的撥備	2,002	2,403
就其他應收款項及按金於預期信用損失模型下確認的撥備(撥備撥回)	200	(185)
	4,704	4,248

8. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各項的利息：		
保理貸款	1,156	959
銀行貸款	3,076	2,958
其他借款	520	—
租賃負債	164	229
	4,916	4,146

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

9. 所得稅(抵免)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	627	1,474
— 過往年度撥備不足	—	49
	627	1,523
遞延稅項(附註28)	(726)	(181)
	(99)	1,342

根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首筆2百萬港元溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元之溢利將以16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

因此，附屬公司富林工程營造有限公司的兩個年度香港利得稅按估計應課稅溢利首筆2百萬港元的8.25%計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利將按16.5%計算。就本集團的其他實體而言，該兩個年度均按16.5%的統一稅率徵稅。

截至二零二五年三月三十一日止年度的一次性所得稅扣稅100%，上限為1,500港元(二零二四年：3,000港元)。

年內所得稅(抵免)開支可與綜合損益及其他全面收益表所載的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(12,391)	11,436
按16.5%香港利得稅稅率的稅務	(2,045)	1,887
毋須課稅收入的稅務影響	(551)	(428)
不可扣稅開支的稅務影響	2,665	5
過往年度撥備不足	—	49
按優惠稅率計算的所得稅	(165)	(165)
稅務優惠	(3)	(6)
年內所得稅(抵免)開支	(99)	1,342

遞延稅項之詳情載於附註28。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 年內(虧損)溢利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除：		
董事酬金(附註12)	6,116	5,848
其他員工成本：		
薪金及其他津貼	29,897	22,535
退休福利計劃供款	1,182	821
長期服務金撥備	74	67
	31,153	23,423
員工成本總額	37,269	29,271
核數師酬金	750	750
投資物業公平值變動	200	200
按公平值計入損益的財務資產公平值變動	649	1,435
物業、廠房及設備折舊	1,461	1,457
使用權資產折舊	1,703	1,544
投資物業直接經營開支	217	65

11. 股息

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及擬派任何股息，並自報告期末起亦無擬派任何股息。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金

根據適用上市規則及香港公司條例所披露，本年度董事及最高行政人員的薪酬如下：

	董事袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零二五年三月三十一日止年度					
執行董事：					
梁家浩先生(最高行政人員)	-	2,275	525	18	2,818
何智崐先生	-	2,275	525	18	2,818
獨立非執行董事：					
梁雄光先生	144	-	-	-	144
梅以和先生	144	-	-	-	144
邱思揚先生	144	-	-	-	144
何穎珊女士(附註)	48	-	-	-	48
	480	4,550	1,050	36	6,116

	董事袍金 千港元	薪金及 其他津貼 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零二四年三月三十一日止年度					
執行董事：					
梁家浩先生(最高行政人員)	-	2,195	495	18	2,708
何智崐先生	-	2,195	495	18	2,708
獨立非執行董事：					
梁雄光先生	144	-	-	-	144
梅以和先生	144	-	-	-	144
邱思揚先生	144	-	-	-	144
	432	4,390	990	36	5,848

上文所載執行董事及最高行政人員酬金與彼等管理本公司及本集團事務的服務有關。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金(續)

上文所載獨立非執行董事酬金與彼等擔任本公司董事提供的服務有關。

於兩個年度，董事的袍金由本公司支付，而董事的薪金及其他津貼以及花紅則由其附屬公司富林工程營造有限公司支付。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

花紅乃經參考本集團的財務表現而釐定。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團並無訂立任何本公司董事擁有重大權益的交易、安排或合約。

附註：

何穎珊女士於二零二四年十二月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。

13. 五名最高薪酬僱員

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的五名最高薪酬人士包括兩名(二零二四年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註12。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，其餘三名(二零二四年：三名)人士的酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他津貼	2,904	2,866
退休福利計劃供款	54	54
	2,958	2,920

酬金介乎下列範圍：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士任何一名支付酬金作為吸引加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 每股（虧損）盈利

截至二零二五年三月三十一日止年度的每股基本盈利乃根據年內虧損約12,292,000港元（二零二四年：年內溢利約10,094,000港元）及截至二零二五年三月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數800,000,000股（二零二四年：800,000,000股）計算。

概無呈列兩個年度的每股攤薄（虧損）盈利，原因為概無潛在尚未發行普通股。

15. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元	傢具及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二三年四月一日	6,196	1,286	1,578	9,060
添置	–	114	70	184
出售	–	–	(1,512)	(1,512)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	6,196	1,400	136	7,732
添置	–	143	–	143
出售	–	(30)	–	(30)
於二零二五年三月三十一日	6,196	1,513	136	7,845
累計折舊				
於二零二三年四月一日	1,554	696	1,556	3,806
年內撥備	1,239	199	19	1,457
出售時抵銷	–	–	(1,512)	(1,512)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	2,793	895	63	3,751
年內撥備	1,239	200	22	1,461
出售時抵銷	–	(30)	–	(30)
於二零二五年三月三十一日	4,032	1,065	85	5,182
賬面值				
於二零二五年三月三十一日	2,164	448	51	2,663
於二零二四年三月三十一日	3,403	505	73	3,981

上述物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期使用直線法按以下年率折舊：

租賃裝修	租期或20%（以較短者為準）
傢具及設備	20%
汽車	20%

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 使用權資產

	已租賃物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二五年三月三十一日			
賬面值	669	1,293	1,962
於二零二四年三月三十一日			
賬面值	2,008	1,158	3,166
截至二零二五年三月三十一日止年度			
折舊費用	1,339	364	1,703
截至二零二四年三月三十一日止年度			
折舊費用	1,340	204	1,544
	二零二五年 千港元		二零二四年 千港元
有關短期租賃的開支	274		223
租賃現金流出總額	2,320		2,025
添置使用權資產	499		1,362

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團租賃物業以進行營運。租賃合約的固定期限為4年，並無延期及終止的選擇。使用權資產於使用年期4年內折舊。租賃合約條款乃按個別基礎磋商，包括不同條款及條件。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，物業租賃被列租賃，按年利率5.50%計息。租賃條款乃按個別基礎磋商。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團租賃汽車以進行營運。租賃合約的固定期限為4年（二零二四年：4年），並無延期及終止的選擇。使用權資產於使用年期5年（二零二四年：5年）內折舊。汽車的所有權將於租賃期結束時通過支付800港元（二零二四年：800港元）作為購買權費而轉讓予本集團。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 使用權資產(續)

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，汽車租賃被列租賃，按年利率3.50%計息。租賃條款乃在個別基礎上磋商。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

17. 投資物業

本集團根據經營租賃租出辦公室，租金按月收取。租約為期1年(二零二四年：2年)。

本集團並無因租賃安排而承受外匯風險，原因為租約乃以本集團旗下實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人在租期結束時購買物業的選擇權。

	投資物業 千港元
公平值	
於二零二三年四月一日	8,200
於損益確認之公平值變動	(200)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	8,000
於損益確認之公平值變動	(200)
於二零二五年三月三十一日	7,800

於二零二五年三月三十一日，如附註26所載，本集團銀行借款抵押的投資物業賬面值為7,800,000港元(二零二四年：8,000,000港元)。

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的公平值已按獨立合資格專業估值師(非本集團關連人士)於各自日期所進行估值的基礎得出。

在估計投資物業的公平值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，為模型建立適當的估值技術及輸入數據。管理層每半年向董事報告估值及調查結果，以說明投資物業公平值波動的原因。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，獨立合資格專業估值師採用直接比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售證據以反映於相關日期的當前市況，以得出投資物業的公平值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，獨立合資格專業估值師根據上述方法對投資物業進行估值時使用的主要輸入數據及資料為類似物業的市場可觀察交易。所使用的市場交易價格大幅增加將導致投資物業的公平值計量大幅增加，反之亦然。

下表載列有關如何釐定投資物業於二零二五年及二零二四年三月三十一日的公平值資料(特別是估值技術及所使用輸入數據及資料)以及根據公平值計量的輸入數據及資料的可觀察程度，將公平值計量分類為公平值層級(第一至三級)。

類別	公平值 層級	估值技術及主要輸入 數據及資料	重大不可觀察輸入 數據(不可觀察輸入 數據與公平值的 關係)	每平方呎 公平值	敏感度
香港的辦公室單位 二零二五年： 7,800,000港元 (二零二四年：8,000,000 港元)	第三級	直接比較法 — 基於類似 物業的市場可觀察交易 並進行調整以反映主體 物業的狀況	經調整交易價	二零二五年：約3,100港元 (二零二四年：3,200港元)	所使用的市場單位利 率大幅增加將導致 公平值大幅增加， 反之亦然。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，並無轉入或轉出第三級。



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 於一間合營企業之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一間合營企業之投資成本(附註1)	-	-
應佔收購後溢利及其他全面收益	-	-
向一間合營企業貸款(附註2)	51,492	19,640
減：信用損失撥備(附註33(b))	(16,150)	-
	35,342	19,640

附註1：

於二零二二年八月八日，本集團以代價1港元收購Acasa Property Limited(「Acasa」)的25%已發行股本，而Acasa全資擁有K18 Property Limited(「K18」)的100%已發行股本。Acasa及K18於收購事項後已成為本公司的聯營公司。此外，於二零二三年一月十九日，本集團已完成以代價1港元收購Acasa的額外25%已發行股本，而Acasa及K18已成為本公司擁有50%權益的合營企業。

附註2：

該款項為無抵押、按一個月香港銀行同業拆息+2.85%年利率計息及無固定還款期。於二零二五年三月三十一日，本集團的未償還承擔以向合營企業提供股東貸款約零港元(二零二四年：20,359,000港元)。

於報告期末，本集團各合營企業的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／ 註冊地點	已發行及繳足股本	本集團所持擁有				主要業務
			權權益比例		本集團所持投票權比例		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
Acasa	香港	8,000股普通股及繳足股本107,000 港元	50%	50%	50%	50%	— 投資控股
K18	香港	1股普通股及繳足股本1港元	50%	50%	50%	50%	— 物業發展及物業銷售

K18全資擁有一幅位於香港金巴利街的土地，使本集團有機會進行更多大型建築項目，並擴闊本集團客戶基礎。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 於一間合營企業之權益(續)

有關本集團各重大合營企業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要乃根據香港財務報告準則會計準則所編製合營企業財務報表所示的金額。

合營企業使用權益法於該等綜合財務報表中入賬。

Acasa

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	2,463	2,306
非流動資產	218,522	210,602
流動負債	(253,017)	(213,111)
非流動負債	—	—

上述資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物	1,207	1,050
流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(251,267)	(212,301)
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	—	—
年內虧損	(32,204)	(96)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未確認年內應佔一間合營企業的虧損	(16,102)	(48)
累計未確認應佔一間合營企業的虧損	(16,151)	(49)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 按公平值計入損益之財務資產

截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，富林營造已訂立兩份人壽保單以為本公司財務總監及執行董事投保。

根據該等保單，受益人及投保人均為富林營造。富林營造須就保單支付預付款。富林營造可於任何時候要求部分退保或全額退保，並按退保日期的保單價值收回現金，保單價值按於開始時已付的保費總額另加已賺取的累計利息再減去已收取的保單開支及保費（「現金價值」）釐定。倘於第一至第十八個投保年度內任何時候退保（如適用），則須收取預先釐定的訂明退保費用。按公平值計入損益之財務資產的保證利息按利率介乎2%至5.25%另加保單年期內保險公司釐定的溢價計算。

有關保單詳情如下：

投保金額	預付款	保證利率	
		第一年	第二年及往後
6,100,000美元 （相當於約47,580,000港元）	約1,276,000美元 （相當於約10,027,000港元）	年利率4.25%	年利率2%
3,100,000美元 （相當於約24,180,000港元）	約1,085,000美元 （相當於約8,500,000港元）	年利率5.25%	年利率2%

按公平值計入損益之財務資產分類為公平值層級第二級。

根據香港財務報告準則第9號，該等財務資產被強制分類為按公平值計入損益之財務資產，原因為其合約現金流不只是本金及利息付款。於二零二四年及二零二五年三月三十一日，按公平值計入損益之財務資產的賬面值與保單的現金價值相若，且保單的預期年期自初始確認以來維持不變。人壽保單的全部結餘以美元（「美元」）計值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項(附註i)	39,375	42,136
減：信用損失撥備	(4,612)	(2,110)
	34,763	40,026
其他應收款項	19,571	14,554
就履約擔保的按金(附註ii)	13,608	18,371
向客戶存入項目按金	620	574
預付分包商費用	7,107	23,091
租賃、公用服務、其他按金及預付費用	3,209	3,404
	44,115	59,994
減：信用損失撥備	(605)	(405)
	43,510	59,589
貿易及其他應收款項總額	78,273	99,615



綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 於二零二五年三月三十一日，貿易應收款項約22,086,000港元(二零二四年：29,902,000港元)已就保理貸款約20,000,000港元(二零二四年：19,111,000港元)抵押予銀行。
- (ii) 該金額指保險公司就建築合約向本集團的客戶發出履約擔保的擔保按金。按金將於相關建築合約實際完成或缺陷責任期間結束時發還予本集團。本集團將該等按金分類為流動，原因為本集團預期於日常經營週期內將其變現。

本集團就貿易應收款項向客戶授出介乎7至60日的信貸期。

於報告期末，按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	23,503	26,486
31至60日	92	705
61至90日	2,399	1,201
超過90日	8,769	11,634
	34,763	40,026

於二零二五年三月三十一日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面總值約為11,260,000港元(二零二四年：13,540,000港元)的應收賬款，其於報告日期已逾期。在逾期結餘中，約7,859,000港元(二零二四年：11,634,000港元)已逾期90日或以上，但由於該等客戶有良好結算記錄加上與本集團持續的業務關係，有關金額仍被視為可收回，故認為並非違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註33(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

21. 合約資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約資產	200,750	217,066
減：信用損失撥備	(6,196)	(4,194)
	194,554	212,872
分析為流動：		
樓宇翻新及建築服務的未發單收益	108,062	142,759
樓宇翻新及建築服務的未發單應收保固金	86,492	70,113
	194,554	212,872

未發單應收保固金基於缺陷責任期完成於各報告期末結算如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一年內到期	43,880	41,168
於一年後到期	42,612	28,945
	86,492	70,113

合約資產主要指本集團就已竣工但未開單的工程而收取代價的權利，原因是該等權利的前提條件為本集團的未來表現。當本集團向客戶發出發票時，則合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團將合約資產分類為流動，原因為本集團預期於日常經營週期內將其變現。

影響已確認合約資產金額的一般付款條款如下：

- 本集團的建築合約含有付款時間表，一旦達到若干指定的里程碑，則需要在建築服務期間作出階段付款。
- 本集團亦通常同意按合約價值5%至10%的保留期。由於本集團有權獲得此最終付款的條件是客戶驗收通常為建設項目完成之日起1至2年，因此該金額計入合約資產直至缺陷責任期結束。

合約資產減值評估詳情載於附註33(b)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

22. 轉讓財務資產

以下為本集團於二零二五年及二零二四年三月三十一日按全面追索基準透過保理而轉讓予銀行的貿易應收款項。由於本集團並無轉讓與該等貿易應收款項有關的重大風險及回報，故其繼續悉數確認其賬面值，並已確認轉移已收取現金作為有抵押借款（請參閱附註26）。貿易應收款項按攤銷成本於綜合財務狀況表內入賬。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項賬面值	22,086	29,902
相關負債賬面值	(20,000)	(19,111)
	2,086	10,791

23. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

於二零二五年三月三十一日，已抵押銀行存款按固定年息2.00%（二零二四年：2.00%）計息。已抵押銀行存款指為取得本集團獲授的短期銀行貸款及其他一般銀行融資而抵押予銀行的存款。已抵押銀行存款將於相關銀行貸款及其他一般銀行融資終止時解除。

銀行結餘及現金包括手頭現金及銀行結餘。銀行結餘按現行市場年利率0.25%（二零二四年：0.88%）計息。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

24. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	56,423	48,167
應計分包費用	10,581	45,444
已收按金(附註i)	66	66
其他應計費用	3,578	3,100
長期服務金撥備(附註iii)	326	352
應付分包商保固金(附註ii)	57,018	41,446
貿易及其他應付款項總額	127,992	138,575

貿易應付款項的信貸期介乎0至30日。

於報告期末，按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	21,029	17,440
31至60日	2,775	4,298
61至90日	13,264	8,620
超過90日	19,355	17,809
	56,423	48,167

附註：

- (i) 該金額指已收分包商按金，旨在擔保彼等為本集團履行樓宇翻新及建築服務的表現。
- (ii) 應付分包商保固金為免息及須於個別合約的缺陷責任期間完結時支付，其一般由相關項目竣工日期起計一至兩年。

根據缺陷責任期間屆滿日期，應付保固金預期於報告期末結付情況如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內到期	31,699	26,499
一年後到期	25,319	14,947
	57,018	41,446

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

24. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(iii) 未供款責任的現值及其變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	352	284
於其他全面收益確認的重新計量：		
因財務假設變動產生的精算虧損	(100)	1
於損益確認的開支：		
當前服務成本	61	58
利息成本	13	9
於三月三十一日	326	352

定額福利責任的加權平均期限為24年(二零二四年：25年)。

上述開支於綜合損益表以下項目中確認：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
行政開支	74	67

重大精算假設(呈列為加權平均值)及敏感度分析如下：

	二零二五年 %	二零二四年 %
貼現率	3.04	4.07
未來薪金增幅	3.13	3.19
可予抵銷強積金累算權益的預期投資回報率	3.10	2.50

以下分析顯示因重大精算假設變動0.5%而導致長期服務金撥備增加／減少方式：

	增加0.5%		減少0.5%	
	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
貼現率	(18)	(19)	19	20
未來薪金增長	1	1	(1)	(1)

以上敏感度分析乃基於各項精算假設的變動並非互為關連之假定進行，因而並無計及各項假設之間的關連。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 其他借款

於二零二五年三月三十一日，其他借款來自最終控股公司Sharp Talent Holding Limited，金額約為6,500,000港元，該筆借款為無抵押，按年利率10%計息，並須於報告期末後十二個月內償還。

26. 銀行借款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押銀行借款：		
銀行貸款	75,810	76,998
保理貸款	20,000	19,111
	95,810	96,109
應償還賬面值(附註)：		
一年內	92,030	91,151
超過一年但不超過兩年	1,202	1,166
超過兩年但不超過五年	2,578	3,489
超過五年	—	303
列入流動負債金額	95,810	96,109

附註：所有銀行借款均載有按要求還款條款及列入流動負債。應付款項乃根據貸款協議所載還款時間表呈列。

銀行貸款按相關銀行香港最優惠利率(「香港最優惠利率」)減2.25%(二零二四年：相關銀行香港最優惠利率減2.25%)的年利率或一個月香港銀行同業拆息加1.9%(二零二四年：一個月香港銀行同業拆息加1.9%)的年利率計息。保理貸款按港元最優惠貸款利率減0.15%(「港元最優惠利率」)的年利率計息(二零二四年：港元最優惠貸款利率)。

於二零二五年三月三十一日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年3.00%至5.70%(二零二四年：3.63%至6.73%)。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，除涉及銀行貸款3,710,000港元(二零二四年：4,588,000港元)的銀行融資由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行融資由本公司的附屬公司富林工程營造有限公司持有物業的法定押記、按公平值計入損益之財務資產(於附註36披露)作擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	1,158	1,731
超過一年但不超過兩年	363	1,035
超過兩年但不超過五年	93	231
	1,614	2,997
減：須於12個月內結算之金額(於流動負債內列示)	(1,158)	(1,731)
須於12個月後結算之金額(於非流動負債內列示)	456	1,266

租賃負債以尚未支付的租賃付款額的現值按3.5%至5.5%(二零二四年：3.5%至5.5%)的增量借款利率計量。

28. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項資產(負債)以及變動：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	1,883	1,107
遞延稅項負債	(341)	(291)
	1,542	816

	加速稅項折舊 千港元	貿易及其他應收款項以及合約資產的虧損撥備 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	(75)	710	635
計入損益	(216)	397	181
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	(291)	1,107	816
計入損益	(50)	776	726
於二零二五年三月三十一日	(341)	1,883	1,542

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日	800,000,000	8,000

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，並透過優化債務及股權結餘以令股東回報達致最高。本集團整體策略與先前年度相同。

本集團的資本結構包括扣除現金及現金等價物以及權益的債務。

本集團管理層不時審閱資本結構。作為檢討一部分，管理層會考慮資本成本以及各類資本相關風險。據管理層建議，本集團將透過派發股息、發行新股、新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

為維持本集團在聯交所上市所施加的外部資本要求為全年公眾持股量最少為本公司股份的25%。基於本公司公開所得資料及據董事所知，本公司在截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度維持最少25%的充足公眾持股量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 購股權計劃

根據本公司於二零一七年二月二十二日採納之購股權計劃（「計劃」），其主要目的為鼓勵本集團董事、合資格僱員、諮詢或顧問，本集團董事、僱員、諮詢或顧問可在董事酌情決定下獲授購股權以按董事釐定之價格認購本公司股份，惟價格不得低於以下最高者：(i)於提出要約當日（該日須為交易日）聯交所每日報價表上註明之股份收市價；(ii)於緊接提出要約日期之前五個交易日內聯交所每日報價表上註明之股份平均收市價；及(iii)授予購股權日期之股份面值。

在未經本公司股東事先批准下，根據計劃允許授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。根據計劃於任何一年度內向任何人士授出之購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司於任何時間已發行股份之1%。

計劃將自其採納日期起十年內維持效力。授出之購股權須於授出日期五日內予以接納。接納授出購股權要約時須支付1港元代價。

購股權之行使期不得超過授出日期後十年，此乃由本公司董事會酌情釐定。

自採納計劃起概無購股權獲授出。

31. 財務擔保合約

於二零二五年三月三十一日，本集團就用於提供予本公司合營企業的全資擁有實體K18的已用銀行融資的最高責任約為60,400,000港元（二零二四年：60,400,000港元）。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本公司就已動用銀行融資向本公司合營企業的全資實體K18提供公司擔保。根據擔保條款，一旦拖欠銀行貸款，本公司將負責向銀行償還未償還款項。

董事認為，本公司財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，且董事認為有關訂約方違約的可能性極微，因此，於該擔保合同開始時及各報告期末並無確認任何價值。

32. 資本風險管理

本集團管理資本以確保其將能繼續按持續經營基準營運，同時透過改善債務及股本結餘為持份者帶來最大回報。本集團之整體策略跟往年維持不變。

本公司之資本架構包括淨債務（包括分別於附註26及27披露之銀行借款及租賃負債）扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔股本（包括股本、股份溢價、其他儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事省覽資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦建議，本公司將透過支付股息、新股發行及發行新債及贖回現有債務平衡其整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具

(a) 財務工具分類

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務資產		
攤銷成本	143,981	125,183
按公平值計入損益之財務資產	16,036	16,685
	160,017	141,868
財務負債		
攤銷成本	215,751	185,722

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之財務工具包括貿易及其他應收款項、按金、已抵押銀行存款、銀行結餘、按公平值計入損益之財務資產、貿易及其他應付款項、其他借款以及銀行借款。財務工具之詳情於相關附註披露。該等財務工具之相關風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。緩減該等風險之政策載於下文。本集團管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實行適當措施。

市場風險

利率風險

本集團就附註23及27所載之定息已抵押銀行存款及租賃負債承受公平值利率風險。本集團亦就附註23及26所載銀行結餘及銀行借款(按浮動利率安排)承受現金流利率風險。本集團之目標是保持浮息借款。本集團根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生之潛在影響，以管理其利率風險。管理層將審核定息及浮息之借款比例，並確保其在合理範圍內。

本集團之現金流利率風險主要集中於相關銀行之港元最優惠利率及本集團銀行借款之港元最優惠貸款利率及香港銀行同業拆息之波動。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末面臨之銀行借款利率風險釐定。有關分析乃假設於報告期末的未償還金融工具於整個年度均未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時使用50個基點(二零二四年：50個基點)升幅或跌幅。銀行結餘不獲納入敏感度分析，因為本公司董事認為因浮息銀行結餘而面臨所產生之現金流量利率風險屬極微。

倘利率上調／下跌50個基點(二零二四年：50個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之除稅後溢利將分別減少／增加約400,000港元(二零二四年：401,000港元)。

管理層認為，敏感度分析為對於報告期間末所承擔固有利率風險的最佳估算。

其他價格風險

本集團的關鍵人士人壽保單分類為按公平值計入損益之財務資產，因此面臨價格風險。於二零二五年三月三十一日，倘現金價值(定義見附註19)增加／減少5%(二零二四年：5%)，則本集團截至該日止年度的除稅後溢利將增加／減少約802,000港元(二零二四年：834,000港元)。

信貸風險及減值評估

於二零二五年三月三十一日，本集團所承受之最高信貸風險將導致本集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自列於綜合財務狀況報表之已確認財務資產賬面值。

本集團面臨來自本集團五大客戶之貿易應收款項及合約資產分別為約29,839,000港元及105,531,000港元(二零二四年：21,044,000港元及106,105,000港元)之集中信貸風險，分別佔本集團貿易應收款項及合約資產約86%及54%(二零二四年：53%及50%)。本集團之主要客戶為若干知名公司及樓宇之法人業主。就此而言，本集團管理層認為信貸風險有限。

本集團面臨來自本集團五大債務人之其他應收款項及按金為約24,903,000港元(二零二四年：26,756,000港元)之集中信貸風險，佔本集團其他應收款項及按金總額約57%(二零二四年：77%)。本集團之主要債務人為若干具有現有及持續業務關係之保險公司及分包商。就此而言，本集團管理層認為信貸風險有限。

除上文所披露者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

為將信貸風險降至最低，本集團管理層委派一支團隊負責確定信用額度及信貸審批，並設立其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。

源自客戶合約之貿易應收款項

本集團按相當於使用撥備矩陣計算的全期預期信用損失金額計量貿易應收款項虧損撥備。由於本集團的歷史信用損失經驗並無就不同的客戶群體顯示重大不同虧損模式，虧損撥備乃按於應收賬款整個年期內過往觀察到的違約率估計，並就前瞻性資料作出調整。

源自客戶合約之合約資產

本集團根據預期信用損失模式，參考合約資產性質及行業對具有類似信貸風險特徵之各類合約資產進行分組，對合約資產進行減值評估或對具有重大結餘之合約資產進行單獨減值評估，或按合計基準進行減值評估。估計虧損率基於參考內部信貸評級後計算得出之違約概率及違約虧損率估算，並就合理及具理據而毋須付出過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料作出調整。合約資產之信用損失虧損撥備金額乃以資產賬面值與估計未來現金流量之現值兩者之間的差額計量。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

其他應收款項及按金

本集團根據本公司董事認為自初始確認後信貸風險並無顯著增加之該等應收賬款之內部信貸評級對已付其他應收款項及按金進行減值評估，惟已評估為出現呆賬之該等其他應收款項除外。估計虧損率基於違約概率及違約虧損率，參考過往數據，並根據毋須花費過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料進行調整。於二零二五年三月三十一日已就其他應收款項及按金計提虧損撥備合計約605,000港元(二零二四年：405,000港元)。

向一間合營企業貸款

就根據全期預期信用損失評估的向一間合營企業貸款而言，本公司董事相信，於截至二零二五年三月三十一日止年度，此金額的信貸風險大幅增加。於二零二五年三月三十一日，合營企業貸款的虧損撥備總額約為16,150,000港元(二零二四年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

已抵押銀行存款／銀行結餘

本集團面臨來自存置於一間銀行之已抵押銀行存款及銀行結餘約為39,691,000港元(二零二四年：31,420,000港元)之集中信貸風險，佔本集團已抵押銀行存款及銀行結餘總額約98%(二零二四年：98%)。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手為獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級之銀行。由於評估預期信用損失並不重大，故並無就已抵押銀行存款／銀行結餘確認任何虧損撥備。

本集團兩個年度採用之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	合約資產	其他財務資產
低風險	就其他應收款項以及按金而言： 交易對手之違約風險較低，且並無未償還債務逾期超過30天 就合約資產而言： 於缺陷責任期開始前正在進行之項目	全期預期信用損失 — 無信用減值	12個月預期信用損失
觀察名單	就其他應收款項以及按金而言： 交易對手之未償還債務逾期超過30天並不被視為呆賬及相關合約並未正式完成 就合約資產而言： 缺陷責任期已開始之項目	全期預期信用損失 — 無信用減值	12個月預期信用損失
呆賬	透過內部或外部資源得到之資料，自初步確認以來，信貸風險顯著增加	全期預期信用損失 — 無信用減值	全期預期信用損失 — 無信用減值
損失	有證據顯示該資產信用減值	全期預期信用損失 — 信用減值	全期預期信用損失 — 信用減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財政困境，本集團實際上不可收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

- (i) 下表提供於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日有關本集團承受的信貸風險及貿易應收款項預期信用損失：

	二零二五年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(尚未逾期)	0.20	23,551	48
逾期90天以內	0.90	3,432	31
逾期91至180天	2.49	4,099	102
逾期181至365天	18.70	1,567	293
逾期超過365天	61.52	6,726	4,138
		39,375	4,612

	二零二四年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(尚未逾期)	—	26,486	—
逾期90天以內	0.67	6,421	43
逾期91至180天	1.36	955	13
逾期181至365天	11.37	6,314	718
逾期超過365天	68.17	1,960	1,336
		42,136	2,110

預期虧損率乃按於應收賬款整個年期內過往觀察到的違約率估計，並就毋須付出過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料作出調整。

於各年度的貿易應收款項虧損撥備的變動載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	2,110	324
年內確認的貿易應收款項撥備	2,502	2,030
撤銷	—	(244)
年末	4,612	2,110

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(ii) 下表詳列須進行預期信用損失評估之本集團財務資產及合約資產之信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信用損失	賬面總值	
					二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本列賬之財務資產						
其他應收款項及按金	20	不適用	低風險(附註3)	12個月預期信用損失	34,489	34,201
			呆賬(附註3)	全期預期信用損失 — 無信用減值	301	301
已抵押銀行存款	23	A+ (附註1)	不適用	12個月預期信用損失	14,702	9,511
銀行結餘	23	A+至AA- (附註1)	不適用	12個月預期信用損失	24,989	21,909
其他項目						
合約資產	21	不適用	低風險(附註2)	全期預期信用損失 — 無信用減值 (個別評估)	137,895	167,627
		不適用	低風險(附註2)	全期預期信用損失 — 無信用減值 (按合計基準)	11,938	26,983
		不適用	觀察名單 (附註2)	全期預期信用損失 — 無信用減值 (個別評估)	46,661	20,068
		不適用	觀察名單 (附註2)	全期預期信用損失 — 無信用減值 (按合計基準)	4,256	2,388
向一間合營企業貸款	18	不適用	呆賬	全期預期信用損失 — 無信用減值	51,492	19,640
財務擔保合約 [#]	31	不適用	低風險(附註4)	12個月預期信用損失	60,400	60,400

[#] 就財務擔保合約，賬面總額指本集團根據相關合約提供擔保的最高金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

1. 外部信貸評級引自穆迪。
2. 就合約資產而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量全期預期信用損失之信用損失撥備。於本年度，本集團根據當時行業環境及商業狀況通過個別評估及按合計基準確定該等項目之預期信用損失。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團對其客戶之經營應用內部信貸評級。於二零二五年三月三十一日，已對賬面總值約為184,556,000港元(二零二四年：187,695,000港元)之重大結餘之合約資產進行個別評估。

下表提供有關合約資產賬面總值之信貸風險資料，該等資產於二零二五年及二零二四年三月三十一日按合計基準在全期預期信用損失(無信用減值)內進行評估。

內部信貸評級	合約資產			
	平均虧損率 %	二零二五年 千港元	平均虧損率 %	二零二四年 千港元
低風險	2.49	11,938	0.89	26,983
觀察名單	2.86	4,256	0.92	2,388
		16,194		29,371

估計虧損率乃根據合約資產之預期年內違約概率及違約虧損率估算，並就前瞻性資料作出調整，而有關資料之獲得無需花費過多成本或精力。管理層定期審查分組，以確保有關特定債務人之相關資料為更新資料。

3. 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期信息評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

	平均虧損率 %	未逾期 千港元	平均虧損率 %	逾期 千港元	總計 千港元
於二零二五年三月三十一日					
其他應收款項及按金	1.47	34,489	32.55	301	34,790
於二零二四年三月三十一日					
其他應收款項及按金	0.90	34,201	32.55	301	34,502

4. 財務擔保合約的信用風險有限，原因為拖欠任何未動用銀行融資的付款可能性不大。本公司董事相信，自有關金額自初次確認以來的信貸風險並無顯著增加。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團估計財務擔保合約的預期信用損失並不重大，因此並無確認虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示已就合約資產以及其他應收款項及按金確認之全期預期信用損失及12個月預期信用損失變動。

	全期預期信用損失 — 無信用減值		全期預期信用損失 — 信用減值		12個月 預期信用損失 其他應收款項及 按金	總計
	合約資產 千港元	其他應收款項 千港元	合營企業貸款 千港元	合約資產 千港元	按金 千港元	千港元
於二零二三年四月一日	3,726	134	—	—	456	4,316
因二零二三年四月一日財務工具變動：						
— 轉撥至信用減值	(44)	—	—	44	—	—
— 已確認之減值損失	300	—	—	1,891	—	2,191
— 已撥回減值損失	—	(39)	—	—	(456)	(495)
— 撤銷	—	—	—	(1,935)	—	(1,935)
產生或購買之新財務資產	212	3	—	—	307	522
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	4,194	98	—	—	307	4,599
因二零二四年四月一日財務工具變動：						
— 已確認之減值損失	3,112	—	6,160	—	187	9,459
— 已撥回減值損失	(2,736)	—	—	—	(51)	(2,787)
產生或購買之新財務資產	1,626	—	9,990	—	64	11,680
於二零二五年三月三十一日	6,196	98	16,150	—	507	22,951

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等價物於本集團管理層視為充足之水平，以提供本集團經營業務所需資金，並減少現金流波動之影響。本集團管理層相信本集團將擁有充足之營運資金可應付其日後之營運需求。

本集團依賴銀行借款作為流動資金之重要來源。於二零二五年三月三十一日，本集團手頭上有約57,000港元(二零二四年：896,000港元)之未動用銀行融資。

下表詳述本集團就其非衍生財務負債之其餘合約到期情況。該表格乃根據財務負債之未貼現現金流量，按照本集團可能須付款之最早日期劃分，該表格計及利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計算，則未貼現金額按報告期末之利率計算得出。

流動資金及利息風險表

	按要求或少於					於二零二五年	
	加權平均利率	一個月	一至三個月	三個月至一年	一年至五年	未貼現現金 流量總額	三月三十一日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二五年三月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	113,441	-	-	-	113,441	113,441
其他借款	10.00	-	-	6,825	-	6,825	6,500
銀行借款	5.03	95,810	-	-	-	95,810	95,810
租賃負債	4.46	167	333	713	475	1,688	1,614
財務擔保合約	-	60,400	-	-	-	60,400	-
		269,818	333	7,538	475	278,164	217,365

	按要求或少於					於二零二四年	
	加權平均利率	一個月	一至三個月	三個月至一年	一年至五年	未貼現現金 流量總額	三月三十一日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二四年三月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	89,613	-	-	-	89,613	89,613
銀行借款	5.52	96,109	-	-	-	96,109	96,109
租賃負債	5.00	155	309	1,392	1,309	3,165	2,997
財務擔保合約	-	60,400	-	-	-	60,400	-
		246,277	309	1,392	1,309	249,287	188,719

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

在上述到期分析內，附帶按要求償還條款之銀行借款計入「按要求或少於一個月」時段。於二零二五年三月三十一日，該等銀行借款之未貼現現金流量總額約為98,434,000港元(二零二四年：98,613,000港元)。考慮到本集團之財務狀況，本公司董事認為銀行會行使彼等之酌情權要求即時還款之機會不大。本公司董事相信有關銀行借款將根據貸款協議所載之擬定還款日期償還。屆時之本金及利息現金流出總額(根據報告期末之利率估計得出)載列如下：

	加權平均 利率 %	按要求或 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二五年 三月三十一日									
銀行借款	5.03	2,420	54,921	37,058	1,331	2,704	-	98,434	95,810
於二零二四年 三月三十一日									
銀行借款	5.52	30,562	59,931	2,669	1,362	3,752	337	98,613	96,109

倘若浮動利率之變動有別於報告期末所釐定利率之估計數字，則上表所載就非衍生財務負債之浮動利率工具金額或會改變。

(c) 並非以經常性基準按公平值計量之財務工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按照已貼現現金流量分析(最重要之輸入數據是反映對手方信貸風險之貼現率)釐定。

本公司董事認為在綜合財務報表中按攤銷成本列賬之財務資產及負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 退休福利計劃

本集團為身處香港之所有合資格僱員參與強積金計劃。上述計劃資產與本集團資產分開持有，並存放於受託人控制之基金中。本集團按每月1,500港元或有關工資成本之5%(以較低者為準)向強積金計劃供款。

於損益中扣除之成本總額約1,218,000港元(二零二四年：857,000港元)指本集團就本年度向上述計劃支付或應付之供款。於二零二五年三月三十一日，就相應報告期應付之供款約89,000港元(二零二四年：149,000港元)尚未向有關計劃繳付。

於本年度，概無因僱員於本集團供款之權益全數歸屬前退出計劃而產生之放棄供款，可供本集團於未來年度減低應付供款。

35. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量已經或未來現金流量將在本集團之綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債。

	其他借款 千港元 (附註25)	租賃負債 千港元 (附註27)	銀行借款 千港元 (附註26)	總計 千港元
於二零二三年四月一日	–	3,570	89,724	93,294
融資現金流量	–	(1,802)	2,468	666
訂立新租賃	–	1,000	–	1,000
利息開支	–	229	3,917	4,146
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	–	2,997	96,109	99,106
融資現金流量	5,980	(2,046)	(4,531)	(597)
訂立新租賃	–	499	–	499
利息開支	520	164	4,232	4,916
於二零二五年三月三十一日	6,500	1,614	95,810	103,924

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 資產抵押

於報告期末，本集團抵押予銀行以擔保該等銀行為擔保保險公司向本集團授出之履約擔保向本集團及保險公司授出之銀行貸款、租賃負債及一般銀行融資之資產之賬面值如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	7,800	8,000
使用權資產	1,293	1,158
已抵押銀行存款	14,702	9,511
貿易應收款項	22,086	29,902
履約擔保按金	13,608	18,371
按公平值計入損益之財務資產	16,036	16,685
	75,525	83,627

37. 關聯方披露

(i) 交易及結餘

除附註6、11、25及26所載從一間合營企業收取的利息收入、其他借款及個人擔保外以及截至二零二五年三月三十一日止年度應付一名董事之停車位短期租賃開支約60,000港元(二零二四年：60,000港元)外，兩個年度內，本集團與其關聯方之間有以下交易及結餘：

關係	結餘／交易性質	於二零二五年 三月三十一日／ 截至二零二五年 三月三十一日 止年度 千港元	於二零二四年 三月三十一日／ 截至二零二四年 三月三十一日 止年度 千港元
合營企業	收益 — 新建基本工程	23,542	7,078
	合約資產	1,750	616
最終控股公司	利息開支	520	—

(ii) 主要管理人員薪酬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
董事袍金	480	432
薪金及其他津貼	4,550	4,390
績效掛鉤花紅	1,050	990
退休福利計劃供款	36	36
	6,116	5,848

主要管理人員薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 履約擔保

本集團所承接之建築合約之若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程之施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。

於報告期末，本集團已作出之履約擔保如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
由保險公司發出	91,554	106,717

39. 附屬公司資料

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本公司附屬公司之資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及繳足普通股本	於三月三十一日 本集團應佔實際權益		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
Idea Lion Limited*	英屬維爾京群島 （「英屬維爾京群島」） 二零一六年 九月二十六日	10美元（「美元」）	100	100	投資控股
Diamond Step Ventures Limited*	英屬維爾京群島 二零一六年 九月二十六日	22美元	100	100	投資控股
Diamond Fort Investments Limited*	英屬維爾京群島 二零二一年 七月二十六日	100美元	100	100	投資控股
Double Winner Developments Limited*	英屬維爾京群島 二零二一年八月五日	100美元	100	100	並無業務
富林工程營造有限公司	香港 一九九九年九月三日	2,200,000港元	100	100	樓宇翻新及建築服務
富林工程香港有限公司	香港 二零一二年六月四日	10港元	100	100	樓宇翻新及建築服務
思路環保工程有限公司	香港 二零二一年八月十二日	10港元	100	100	泛光燈交易

* 由本公司直接持有

於各報告期末或該兩個年度內任何時間，概無附屬公司有任何未償還債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 本公司財務資料概要

財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資 — 成本	31,646	31,646
於附屬公司之投資 — 視作注資(附註i)	3,690	3,690
應收附屬公司款項	56,622	24,640
	91,958	59,976
流動資產		
其他應收款項	-	5
銀行結餘及現金	160	133
	160	138
總資產	92,118	60,114
非流動負債		
應付附屬公司款項	33,782	1,870
股本及儲備		
股本(附註29)	8,000	8,000
儲備(附註ii)	50,336	50,244
權益總額	58,336	58,244
	92,118	60,114

獲董事會於二零二五年六月二十七日批准並由以下人士代表簽署：

梁家浩
主席

何智崐
執行董事

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 本公司財務資料概要(續)

財務狀況表(續)

附註：

- (i) 金額代表應收附屬公司款項之推算利息，而該等款項於過往年度已撥充資本，作為於附屬公司之投資一部分。
- (ii) 股份溢價及儲備變動

	股份溢價 千港元 (附註)	合併儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	31,777	31,644	(14,250)	49,171
年內虧損及全面開支總額	-	-	1,073	1,073
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	31,777	31,644	(13,177)	50,244
年內溢利及全面收益總額	-	-	92	92
於二零二五年三月三十一日	31,777	31,644	(13,085)	50,336

附註：本公司可供分派予股東之儲備指股份溢價(扣除累計虧損)，乃根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法律，經綜合及修訂)計算。

41. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本集團於未來一年(二零二四年：兩年)持作租賃用途的投資物業均獲承租人承諾。

就租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一年內	295	394
於第二年	-	295
	295	689

42. 資本承擔

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團承諾向合營企業(即Acasa)提供股東貸款約20.4百萬港元(二零二四年：20.4百萬港元)。誠如本公司日期為二零二四年一月十九日的公告所披露，為收購Acasa已發行股本的額外25%，本集團亦訂立合營企業協議，據此，本集團已承諾於該物業重建項目期間向Acasa提供股東貸款40百萬港元。

43. 批准財務報表

綜合財務報表已於二零二五年六月二十七日獲董事會批准及授權發行。

財務摘要

綜合業績

	截至三月三十一日止年度				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元 (附註i)	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	
收益	281,666	257,209	337,681	352,903	497,514
除稅前溢利	25,023	9,635	15,266	11,436	(12,391)
所得稅開支	(3,580)	(1,613)	(2,118)	(1,342)	99
年內溢利	21,443	8,022	13,148	10,094	(12,292)

財務摘要

綜合資產及負債

	於三月三十一日				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	
總資產	260,866	296,690	344,076	397,256	379,346
總負債	(133,364)	(160,811)	(197,049)	(240,136)	(234,418)
資產淨值	127,502	135,879	147,027	157,120	(144,928)

附註：

- (i) 截至二零二零年三月三十一日止年度的業績因採納新訂財務報告準則香港財務報告準則第16號而受影響。本集團已採用過渡性條文及方法，並無重述過往年度的比較資料。比較資料繼續根據二零一九年四月一日之前適用的會計政策進行呈報。
- (ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度的業績因採納新訂財務報告準則香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而受影響。本集團已採用過渡性條文及方法，並無重述過往年度的比較資料。比較資料繼續根據二零一八年四月一日之前適用的會計政策進行呈報。