

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

全年業績
截至二零二五年三月三十一日止年度

概要

本集團於本年度錄得收入9,623,007,000港元(二零二四年：7,811,653,000港元)。

本年度毛利為134,941,000港元(二零二四年：682,482,000港元)。

本年度虧損為101,178,000港元(二零二四年：溢利65,801,000港元)。

每股基本及攤薄虧損約為22.57港仙(二零二四年：每股盈利15.32港仙)。

於二零二五年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,376,001,000港元(二零二四年：1,505,164,000港元)，按已發行普通股438,053,600股(二零二四年：438,053,600股)計算，相當於每股3.14港元(二零二四年：3.44港元)。

有利集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二四年三月三十一日止年度之比較數字載列如下：

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	3	9,623,007	7,811,653
銷售成本	5	<u>(9,488,066)</u>	<u>(7,129,171)</u>
毛利		134,941	682,482
其他收入及收益淨額	4	474,609	13,221
銷售及分銷成本	5	(46,088)	(40,772)
行政開支	5	(490,019)	(485,626)
其他營運開支	5	<u>(7,198)</u>	<u>(4,791)</u>
經營溢利		66,245	164,514
財務費用	6	(55,972)	(56,109)
應佔聯營公司之虧損		(1)	(1)
應佔合營企業之虧損		(6,941)	(11,925)
於合營企業之投資之減值虧損		<u>-</u>	<u>(10,167)</u>
除所得稅前溢利		3,331	86,312
所得稅開支	7	<u>(104,509)</u>	<u>(20,511)</u>
年內（虧損）／溢利		<u><u>(101,178)</u></u>	<u><u>65,801</u></u>
應佔部分：			
本公司權益持有人		(98,884)	67,093
非控制性權益		<u>(2,294)</u>	<u>(1,292)</u>
		<u><u>(101,178)</u></u>	<u><u>65,801</u></u>
股息	8	<u><u>10,951</u></u>	<u><u>21,902</u></u>
每股（虧損）／盈利（基本及攤薄）	9	<u><u>(22.57)港仙</u></u>	<u><u>15.32港仙</u></u>

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	<u>(8,377)</u>	<u>(46,336)</u>
年內全面(虧損)／收入總額	<u><u>(109,555)</u></u>	<u><u>19,465</u></u>
應佔部分：		
本公司權益持有人	(107,261)	20,757
非控制性權益	<u>(2,294)</u>	<u>(1,292)</u>
年內全面(虧損)／收入總額	<u><u>(109,555)</u></u>	<u><u>19,465</u></u>

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		1,294,599	1,173,126
投資物業		213,300	263,934
其他無形資產		4,062	5,118
商譽		17,898	17,898
聯營公司		33	34
合營企業		44,477	51,936
遞延所得稅資產		16,749	4,908
應收按揭貸款		9,066	10,491
		<u>1,600,184</u>	<u>1,527,445</u>
流動資產			
現金及銀行結餘		770,225	905,585
應收賬項，淨額	10	1,090,240	869,238
合約資產		2,107,738	1,872,425
預付款項、按金及其他應收款項		261,324	228,498
應收按揭貸款		1,428	1,320
存貨		143,914	145,568
已落成待售物業		540,411	112,326
應收共同經營業務款項		9,161	6,590
應收其他共同經營業務夥伴款項		32,436	12,626
預付所得稅		14,170	44,494
		<u>4,971,047</u>	<u>4,198,670</u>
總資產		<u><u>6,571,231</u></u>	<u><u>5,726,115</u></u>

綜合資產負債表 (續)
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
權益			
股本		87,611	87,611
其他儲備		376,411	384,788
保留溢利		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
負債			
非流動負債			
長期借貸		454,577	441,500
遞延所得稅負債		76,513	10,199
其他非流動負債		18,140	9,518
		549,230	461,217
流動負債			
短期銀行貸款		1,961,581	1,506,261
長期借貸之即期部分		337,868	344,200
應付供應商及分包承建商之款項	11	929,635	605,358
預提費用、應付保固金、 已收按金及其他負債	12	958,756	694,759
應付所得稅		3,328	5,197
合約負債		445,519	597,933
應付共同經營業務款項		9,624	9,624
應付共同經營業務夥伴款項		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

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（「香港聯交所」）主板上市。

2 編製基準及會計政策

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。

(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。

附註 (續)

2 編製基準及會計政策 (續)

(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、準則之修訂及詮釋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	香港財務報告準則會計準則之 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	沒有公共責任的附屬公司：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、準則之修訂及詮釋之影響進行評估，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。

附註 (續)

3 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
	<u>9,623,007</u>	<u>7,811,653</u>

(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）。

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。

附註 (續)

3 收入及分部資料 (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	<u>7,235,373</u>	<u>2,249,964</u>	<u>96,586</u>	<u>23,723</u>	<u>30</u>	<u>17,331</u>	<u>9,623,007</u>
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)
	<u>(424,681)</u>	<u>49,956</u>	<u>15,588</u>	<u>440,801</u>	<u>(15,777)</u>	<u>(9,864)</u>	<u>56,023</u>
未分配收入							3,280
財務費用							<u>(55,972)</u>
除所得稅前溢利							3,331
所得稅開支							<u>(104,509)</u>
年內虧損							<u>(101,178)</u>
	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	<u>5,604,081</u>	<u>2,079,920</u>	<u>86,295</u>	<u>12,466</u>	<u>936</u>	<u>27,955</u>	<u>7,811,653</u>
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)
	<u>125,852</u>	<u>43,726</u>	<u>(7,532)</u>	<u>(16,118)</u>	<u>(11,673)</u>	<u>(9,972)</u>	<u>124,283</u>
未分配收入							18,138
財務費用							<u>(56,109)</u>
除所得稅前溢利							86,312
所得稅開支							<u>(20,511)</u>
年內溢利							<u>65,801</u>

附註 (續)

3 收入及分部資料 (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
	<u>9,623,007</u>	<u>7,811,653</u>

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
	<u>1,574,369</u>	<u>1,512,046</u>

4 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
	<u>27,915</u>	<u>22,366</u>
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	(26,234)	(11,855)
匯兌收益／(虧損)淨額	3,818	(1)
	<u>446,694</u>	<u>(9,145)</u>
	<u>474,609</u>	<u>13,221</u>

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及轉讓。

附註 (續)

5 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	15,398	9,800
員工成本 (不包括董事酬金)	1,558,598	1,368,175
董事酬金	27,884	28,927
折舊		
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
	<u>89,850</u>	<u>83,505</u>
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
	<u>194,945</u>	<u>114,459</u>
攤銷其他無形資產	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	<u>10,031,371</u>	<u>7,660,360</u>

附註 (續)

6 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	1,954	861
	<u>133,628</u>	<u>101,692</u>
減：歸類為建築成本之款額	(77,656)	(45,583)
	<u>55,972</u>	<u>56,109</u>

7 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	54,799	(95)
	<u>104,509</u>	<u>20,511</u>

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2百萬港元應課稅溢利的香港利得稅稅率為8.25%。超過2百萬港元的應課稅溢利之稅率為16.5%。

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

於中華人民共和國（「中國」）營運的附屬公司須按企業所得稅稅率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。

附註 (續)

8 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)。

9 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。

10 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

附註 (續)

10 應收賬項，淨額 (續)

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。

11 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

12 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	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。

附註 (續)

13 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	<u> - </u>	<u> 14 </u>

管理層討論及分析

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。

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）。

就股東週年大會暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二五年八月二十九日（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。

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。

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－安全智能工地系統(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的安全智能工地系統包含以下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，但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。

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安全智能工地解決方案外，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以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。

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。

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。

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，而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。

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)
	<u>40,788</u>	<u>15,758</u>	<u>(8,339)</u>	<u>48,207</u>

企業管治

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。本公司已採納香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「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。

風險管理及內部監控

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

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。

此外，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。

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。

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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。

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。

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。

由審核委員會審閱

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度全年業績已經由三名獨立非執行董事組成之審核委員會審閱。審核委員會聯同管理層已審閱本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

審閱本全年業績公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本全年業績公告所載本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其相關附註之數字與本集團該年度之經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本全年業績公告發出任何意見或核證結論。

承董事局命
主席
黃業強

香港，二零二五年六月二十五日

於本公告日期，董事局成員包括執行董事黃業強先生（主席）、黃天祥博士工程師、黃慧敏博士及申振威先生及獨立非執行董事陳智思先生、胡經昌先生、楊德斌先生及楊俊文博士。

本公告全文亦可於以下網站查閱：

- (i) <http://www.yaulee.com>；及
- (ii) <http://www.irasia.com/listco/hk/yaulee/>