

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，概不對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。

THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

德萊建業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1546)

截至二零二五年三月三十一日止年度 全年業績公告

摘要

- 於本年度，本集團錄得總收入約400,200,000港元，較上年度增加約55.1%。
- 於本年度，本公司擁有人應佔虧損約51,400,000港元(上年度本公司擁有人應佔溢利：約8,300,000港元)。
- 董事會不建議就本年度派付末期股息。

全年業績

德萊建業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績，連同截至二零二四年三月三十一日止年度(「上年度」)之經審核比較數字如下：

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
收入	3	400,168	257,992
直接成本		<u>(391,900)</u>	<u>(227,763)</u>
毛利		8,268	30,229
其他收益	4	2,107	1,532
預期信貸虧損模型項下(確認)撥回之 減值虧損淨額	5	(183)	142
行政開支		(34,824)	(34,977)
應佔合營公司之(虧損)溢利		(19,531)	16,375
融資成本	6	<u>(7,436)</u>	<u>(4,510)</u>
除稅前(虧損)溢利	7	(51,599)	8,791
所得稅抵免(開支)	8	<u>241</u>	<u>(512)</u>
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額		<u><u>(51,358)</u></u>	<u><u>8,279</u></u>
每股(虧損)盈利	10		
基本(港仙)		<u><u>(6.42)</u></u>	<u><u>1.03</u></u>

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		89,698	94,571
使用權資產		1,570	2,890
於合營公司之權益		108,954	119,793
租金按金		93	548
		<u>200,315</u>	<u>217,802</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	59,597	33,200
合約資產		95,320	57,183
應收合營公司之款項		9,010	9,012
可收回稅項		2,086	1,564
已抵押銀行存款		2,073	2,025
現金及現金等值項目		31,381	32,066
		<u>199,467</u>	<u>135,050</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	123,925	104,105
合約負債		–	3,054
租賃負債		1,184	2,185
遞延收入		474	421
銀行借款		154,420	71,000
		<u>280,003</u>	<u>180,765</u>
流動負債淨額		<u>(80,536)</u>	<u>(45,715)</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
總資產減流動負債		<u>119,779</u>	<u>172,087</u>
非流動負債			
租賃負債		185	635
遞延稅項負債		271	512
遞延收入		<u>1,003</u>	<u>1,262</u>
		<u>1,459</u>	<u>2,409</u>
資產淨值		<u>118,320</u>	<u>169,678</u>
股本及儲備			
股本	13	8,000	8,000
儲備		<u>110,320</u>	<u>161,678</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>118,320</u>	<u>169,678</u>

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	其他儲備 千港元 (附註)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	8,000	42,490	18,800	92,109	161,399
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	8,279	8,279
於二零二四年三月三十一日	8,000	42,490	18,800	100,388	169,678
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(51,358)	(51,358)
於二零二五年三月三十一日	<u>8,000</u>	<u>42,490</u>	<u>18,800</u>	<u>49,030</u>	<u>118,320</u>

附註：其他儲備指因上一年度集團重組，德材建築工程有限公司（「德材建築」）之股本面值與本公司股本面值之差額。

1. 一般資料

德萊建業集團有限公司(「**本公司**」)於二零一五年五月二十八日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司，而其股份於二零一五年十月九日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。其直接及最終控股公司為一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之公司Cheers Mate Holding Limited。本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, Cayman Islands, KY1-1104。本公司主要營業地點為香港九龍荔枝角永康街79號創匯國際中心19樓。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在香港從事物業建築服務。

綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2A. 應用新訂香港會計準則及其修訂本

於本年度強制生效的香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港會計準則修訂本，該等修訂本於本集團於二零二四年四月一日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）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 （二零二零年）之有關修訂本
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

本年度應用香港會計準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港會計準則及其修訂本

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港會計準則及其修訂本：

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）	金融工具分類及計量的修訂 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）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第18號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售 或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則 （修訂本）	香港會計準則的年度改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或其後開始的年度期間生效。

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。

除下文所述新訂香港會計準則及其修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他香港會計準則修訂本於可預見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露（「香港財務報告準則第18號」）

香港財務報告準則第18號載列對財務報表中的呈列及披露的規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。該新訂香港會計準則，在沿襲香港會計準則第1號多項規定的同時，引入了新要求，要求在損益表中呈列特定類別及界定的小計金額；在財務報表附註中披露由管理層界定的業績計量指標，以及改進在財務報表中披露信息的匯總及分拆方式。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*和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號以及對其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前採用。預計採用新訂準則將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

2B. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘某一項資料可合理預期影響主要使用者所作出的決定，則該項資料被視為重要。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

持續經營評估

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生淨虧損51,358,000港元，導致淨經營現金流出及現金及現金等值項目減少淨額分別為63,833,000港元及685,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產80,536,000港元，以及本集團銀行借款總額為154,420,000港元，須於十二個月內償還並分類為流動負債，而本集團有現金及現金等值項目31,381,000港元。

在評估本集團持續經營能力及採用持續經營基準編製該等綜合財務報表的適當性時，董事已編製本集團直至二零二六年九月三十日十八個月期間的現金流預測，在評估本集團持續經營能力時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及可用融資來源：

- 於報告期末後，本集團已成功出售其於合營企業Sky Glory Properties Limited的全部權益，並收取淨代價20,580,000港元。
- 本集團於二零二五年六月獲香港特別行政區屋宇署延長兩份現有定期工程合約的合約期限至二零二七年一月，該等合約原訂於二零二五年七月屆滿，估計剩餘合約金額合共約為593,000,000港元。
- 此外，於二零二五年三月三十一日，本集團擁有可用未動用銀行融資約229,479,000港元以支持其日常運營開支，而董事合理預期銀行融資將會按年續期。儘管於二零二五年三月三十一日，有一項賬面值為20,000,000港元的銀行借款的資本負債比率出現不合規情況，截至該等綜合財務報表批准日期，本集團已根據還款時間表悉數償還未償還結餘。本集團將持續監控銀行借款的使用情況，並確保遵守貸款契諾。

然而，銀行融資能否持續用於本集團於可預見未來（由報告期末起計至少未來十二個月）為其營運提供資金及履行到期的財務義務，存在不確定性。如果銀行融資不能續期，本集團將無法為其營運提供資金或在其正常業務過程中履行到期的財務義務。上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

經計及可用的未動用銀行融資，董事認為，本集團將有充足財務資源為其營運提供資金，並於可預見未來履行到期的財務義務。因此，綜合財務報表按本集團將能夠持續經營的基準編製。

如果本集團無法續期其銀行融資，則可能無法繼續持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，而在考慮合約條款的情況下，將非流動負債重新分類為流動負債或確認任何可能變得繁重的合約承擔之負債（倘適當）。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

3. 收入及分部資料

收入

收入分拆

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
根據香港財務報告準則第15號按時間確認：		
樓宇建築	369,495	188,855
維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程	30,102	43,945
設計及建造	571	25,192
	<u>400,168</u>	<u>257,992</u>
來自客戶合約收入	<u>400,168</u>	<u>257,992</u>
客戶類型		
政府部門	235,427	164,640
私人客戶	164,741	93,352
	<u>400,168</u>	<u>257,992</u>

客戶合約的履約責任

本集團向客戶提供樓宇建築、RMAA工程以及設計及建造服務。當本集團創造或提升客戶於創造或提升資產時已控制的資產，則該等服務因履行履約責任而隨時間確認。該等建築服務的收入乃根據合約完成階段採用輸入法確認。完成階段按迄今已完成工程所產生的成本(即所產生的間接成本、分包成本、材料成本及直接員工成本)佔估計完成履行該等服務之總成本的比例釐定，以能夠可靠地計量及被視為能夠收回的金額為限。

本集團建築合約包括建築期間要求分階段付款的付款時間表（一旦基於測量師評估的若干特定進程達標）。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，代表本集團就所提供服務收取代價之權利，原因為有關權利取決於本集團未來能否達致基於測量師評估的特定進程。當權利成為無條件時，則合約資產轉移至貿易應收款項。倘根據輸入法計算，進度款高於目前已確認收入，則本集團會確認其差額為合約負債。

於缺陷責任期屆滿前，應收保固金自建築工程實際完成日期起計一至兩年不等，分類為合約資產。當缺陷責任期屆滿時，合約資產之相關金額重新分類為貿易應收款項。缺陷責任期用於保證所執行之建築服務符合協定規格，而有關保證不能分開購買。

分配至餘下之履約責任的交易價格

分配至餘下履約責任（未履行或部分履行）的交易價格及預期確認收入的時間點如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	597,013	470,190
超過一年但不超過兩年	213,235	497,372
超過兩年	<u>297,316</u>	<u>192,682</u>
	<u><u>1,107,564</u></u>	<u><u>1,160,244</u></u>

分部資料

就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者（即本集團主要行政人員）檢討根據本集團的相同會計政策編製的本集團整體業績及財務狀況。因此，本集團僅呈列實體披露、主要客戶及地區資料。

地區資料

根據提供服務的地點，本集團的收入均來自香港。本集團於二零二五年三月三十一日的非流動資產（不包括於合營公司之權益及租金按金）為91,268,000港元（二零二四年：97,461,000港元），地理位置均位於香港。

主要客戶之資料

於年內，源自佔本集團總收入10%或以上的客戶的收入如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	161,738	63,388
客戶B	114,493	35,709
客戶C	88,980	106,902

4. 其他收入

	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	111	107
—租金收入	1,522	994
—政府補貼（附註）	474	431
	2,107	1,532

附註：截至二零二五年三月三十一日止年度，政府補貼包括來自建造業創新及科技基金（「建造業創科基金」）的補貼約474,000港元（二零二四年：421,000港元），用於採納創新的建築方法及新技術，該補貼已計入遞延收入。此外，上年度的政府補助包括從建造業創科基金收取的10,000港元，該補助為無條件，並於收到時直接計入其他收入。

5. 預期信貸虧損模型項下確認(撥回)之減值虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按以下各項確認(撥回)之減值虧損：		
一貿易應收款項	248	2
一合約資產	<u>(65)</u>	<u>(144)</u>
	<u>183</u>	<u>(142)</u>

6. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
下列各項的利息：		
銀行借款	7,391	4,435
租賃負債	<u>45</u>	<u>75</u>
	<u>7,436</u>	<u>4,510</u>

7. 除稅前(虧損)溢利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前(虧損)溢利乃經扣除以下各項後達致：		
直接成本(附註)：		
所用原材料及消耗品	59,208	40,863
分包商及其他開支	<u>272,575</u>	<u>147,420</u>
	<u>331,783</u>	<u>188,283</u>
核數師薪酬	1,000	1,100
物業、廠房及設備折舊	5,676	4,857
使用權資產折舊	2,415	2,784
董事薪酬	6,574	6,650
員工成本：		
薪金及津貼	70,873	50,171
退休福利計劃供款	<u>2,139</u>	<u>1,526</u>
員工成本總額	<u><u>79,586</u></u>	<u><u>58,347</u></u>

附註：直接成本包括有關員工成本約60,117,000港元(二零二四年：39,480,000港元)，亦計入上文單獨所披露的員工成本。

8. 所得稅抵免(開支)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延稅項：		
年度(抵免)支出	<u>(241)</u>	<u>512</u>
	<u><u>(241)</u></u>	<u><u>512</u></u>

9. 股息

本公司截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度均無向普通股股東派付或建議派付任何股息，且自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息。

10. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按以下數據計算：

(虧損) 盈利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利用作計算		
每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利	<u><u>(51,358)</u></u>	<u><u>8,279</u></u>

股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股數目	<u><u>800,000</u></u>	<u><u>800,000</u></u>

由於於兩個年度並無發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

11. 貿易應收款項及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	54,556	30,948
減：信貸虧損撥備	(336)	(88)
	<u>54,220</u>	<u>30,860</u>
租金按金	765	1,118
其他按金	2,605	1,011
其他應收款項	14	—
預付款項	604	759
	<u>58,208</u>	<u>33,748</u>
減：租金按金(分類為非流動資產)(附註i)	(93)	(548)
	<u>58,115</u>	<u>33,200</u>
來自一家關連公司的應收貸款(附註ii)	1,482	—
	<u>59,597</u>	<u>33,200</u>

附註：

- (i) 該等結餘為本集團就其租用的房屋所交的租金按金。因此，該等結餘分類為非流動(二零二四年：非流動)。
- (ii) 本集團向一家關連公司(其為Great Glory Developments Limited的股東)提供貸款本金約1,482,000港元，按年利率12%的固定利息計息，以個人擔保作抵押，並於二零二五年九月三十日償還。因此，於二零二五年三月三十一日，該應收貸款被分類為流動資產。

本集團授予其客戶的信貸期為自合約工程進度款項發票日期起計30日。於報告期末按發票日期呈列貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	<u>54,220</u>	<u>30,860</u>

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，概無已逾期的貿易應收款項結餘。

12. 貿易應付款項及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	76,745	65,649
其他應付款項	5,244	5,244
應計費用	15,145	7,221
應付保固金(附註i)	25,800	18,004
已收供應商按金	65	79
已收租金按金	926	1,002
已收客戶按金(附註ii)	<u>—</u>	<u>6,906</u>
	<u>123,925</u>	<u>104,105</u>

附註：

- (i) 應付合約工程分包商之保固金將由本集團於有關合約之缺陷責任期結束後或根據有關合約訂明的條款解除，自各承包合約實際完成之日起介乎一年。
- (ii) 已收客戶按金指就進行中的建築合約自香港特區政府收取的預付款，將於六個月內償還。

分包合約工程服務授予本集團之信貸期為30至45日。以下為報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	66,091	52,867
31至60日	10,619	11,582
61至90日	35	1,200
	<u>76,745</u>	<u>65,649</u>

13. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日 及二零二五年三月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及已繳足：		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日 及二零二五年三月三十一日	<u>800,000,000</u>	<u>8,000</u>

管理層討論與分析

業務回顧及展望

建築

於本年度內，受商品及服務出口上升以及投資支出逐步復甦支撐，香港經濟溫和增長。然而，鑒於全球需求疲軟，私人消費持續低迷。地緣政治緊張局勢及高企的利率進一步削弱了房地產市場信心，因開發商普遍採取謹慎態度，導致私人建築活動持續下滑。公共工程項目仍是主要增長動力，政府持續投資公營房屋及基礎設施建設，但預計投標競爭將趨於激烈。

建築行業持續面臨勞動力持續短缺、勞動力老齡化及生產力下降等問題，該等問題共同導致工資成本不斷上升。截至二零二五年二月，政府統計處公佈的綜合勞工工資指數按年上升6.1%。地緣政治不穩定加劇了材料價格波動，進一步加大了成本控制和規劃的壓力。這些不斷攀升的開支仍是行業擴張的主要障礙。

由於競爭激烈及長期高利率，承包商同時面臨更大的財務壓力。付款延遲這一長期問題在整個供應鏈中愈發惡化，尤其是資金緊張的分包商，導致項目延期及工資拖欠。此外，信貸條件收緊使承包商更難獲取融資，加劇了項目執行期間的現金流挑戰。

與此同時，我們注意到香港公共部門的建設工程持續流入，政府舉措（包括北部都會區發展計劃、公屋供應優先化及基礎設施財政支出增加）預計將在未來數年支撐建築業。憑藉我們在公共工程領域的良好業績和專業經驗，本集團已做好充分準備把握這些機遇，進一步增強市場競爭力。

於本年度內，受政府及政府資助的基建工程項目支撐，本集團錄得健康的收入增長，營業額達400,200,000港元。然而，盈利能力下降主要由於：(a)合營企業持有的投資物業公允價值減少；(b)於本年度內建築項目確認的毛利下降，主要與二零二二年及二零二三年中標的部分項目有關，該等項目在市場競爭激烈的情況下投標利潤有限；(c)項目工期延長但無延期成本導致員工及勞工成本增加；(d)公共項目預期的合約價格波動補償不足；及(e)信貸條件收緊導致財務成本上升。

於本年度內，我們成功為房屋委員會交付上水公共停車場項目，展現了本集團在公共部門工程中的執行能力。憑藉在政府項目及改造工程領域的專業經驗，我們獲授香港天文台主樓翻新及維修工程新合約，進一步充實項目儲備。此外，於報告期末後，本集團於二零二五年六月獲香港特區屋宇署兩份現有定期工程合約的合約期限延長，該等合約原訂於二零二五年七月屆滿，估計剩餘合約金額為593,000,000港元。展望未來，我們將更專注於翻新、維護及改建項目，以應對香港老化基礎設施日益增長的需求。同時，我們正申請加入政府及機構工程的認可承建商名單，以拓展業務機會。該等舉措將增強本集團的運營穩定性，為可持續增長奠定基礎。

為把握未來機遇並支持向「建造業2.0」轉型，本集團持續其強化組裝合成建築設計及建造能力，擴大建築信息模型(BIM)技術的應用，並採用鐳射掃描技術提升生產力。以安全為核心價值，本集團亦引入人工智能(AI)及智能工地安全系統(4S)進行實時工地監控，實現安全風險的早期檢測，助力減少事故發生。

我們致力於推行節能實踐，在減廢減排目標上取得穩步進展。相關努力獲得香港建造商會可持續發展嘉許計劃卓越表現獎，並獲認證為香港綠色機構。此外，我們積極投身各類慈善活動，致力於為社區創造長期價值。本集團與循道衛理楊震社會服務處合作於節日探訪老人，參與「愛跑二零二四」，並榮獲「5年+商界展關懷獎」。

物業

本集團亦透過其於Great Glory Developments Limited (「**Great Glory**」，由本集團擁有49%權益)的權益涉足物業業務，該業務可與本集團現有樓宇建築業務產生協同效應。Great Glory透過其於World Partners Limited (「**合營附屬公司**」)的權益進行的旗艦項目乃為將荃灣的工業樓宇重建。該合營附屬公司此前已獲得城鎮規劃批准，可以將其重新開發為商業用途，但鑒於目前的市場狀況，該公司正在探索其他用途，以最大限度地發揮其市場潛力。Great Glory亦透過其於Sky Glory Properties Limited的權益於元朗擁有多幅地塊的權益，該等地塊已於二零二三年九月獲得發展養老項目的規劃批准，實現了增值。於報告期末後，該等土地權益最近於二零二五年五月由Great Glory出售。

前景

展望未來，地緣政治緊張、貿易保護主義及地區衝突等不確定性因素預計將持續干擾供應鏈並引發市場波動。減息步伐放緩及需求疲弱將為本地企業及資產市場帶來挑戰。因此，香港樓市持續面臨的限制可能抑制私營機構的建造活動，而公營部門項目在短期內仍會是建造業增長的主要推動力。然而，投標價格的競爭預計將加劇，同時伴隨現有的勞動力短缺、勞工成本上漲及材料價格波動等挑戰。儘管存在該等障礙，政府對公營房屋及基礎設施項目的戰略性投入(如北部都會區發展)，預計將在未來數年支持建造業發展。此外，政府旨在刺激經濟的財政開支亦將使建造業受惠。本集團具備公營工程所需的牌照及專業經驗，有信心從公營項目把握重大商機，並增強在市場中的競爭地位。

來年，本集團的首要任務是透過嚴謹的財務管理確保財務穩定，並精簡營運以恢復盈利能力。我們亦將：(i)積極採用創新技術推動建造流程現代化；(ii)盡量減少分包層級以降低項目干擾及節省成本；及(iii)透過加入認可承建商名單及拓展更多裝修與維修項目以擴大商機。該等策略將增強本集團的營運韌性，為可持續增長奠定基礎。

財務回顧

收入

於本年度內，本集團的收入較上年度約258,000,000港元增加至約400,200,000港元，增加約55.1%。該增加主要由於(i)樓宇建築服務的收入由上年度約188,900,000港元增加至本年度約369,500,000港元，增加約95.6%；(ii)設計及建築服務的收入由上年度約25,200,000港元減少至本年度約570,000港元，減少約97.7%；及(iii)RMAA服務的收入由上年度約43,900,000港元減少至本年度約30,100,000港元，減少約31.4%的合併影響。樓宇建築服務的收入大幅增加乃主要由於本年度內一個項目完工，而設計及建築服務以及RMAA服務收入下降乃由於本年度內若干在手項目的完成。

直接成本

本集團直接成本由上年度約227,800,000港元增加至本年度約391,900,000港元，較上年度增加約72.0%。有關增加乃主要由於本年度內收入、原材料、分包商及直接員工成本增加所致。

毛利及毛利率

本集團於本年度及上年度之毛利分別約為8,300,000港元及30,200,000港元，減少約72.5%。有關減少乃主要由於上文所討論的直接成本增加。

整體毛利率由上年度約11.7%減少至本年度約2.1%。利潤率較低是由於二零二二年及二零二三年獲授的若干項目在本年度內激烈的市場競爭中投標利潤率有限。

其他收入及其他虧損

於本年度內，本集團之其他收入主要包括銀行利息收入、租金收入及政府補助，由上年度的約1,500,000港元增加約600,000港元至本年度的約2,100,000港元，增加約40.0%，乃主要歸因於本年度內迷你倉服務的租金收入增加。

行政開支

本集團於本年度及上年度之行政開支分別約為34,800,000港元及35,000,000港元，減少約0.6%，與上年度相比相對穩定。

融資成本

於本年度及上年度，本集團之融資成本分別約為7,400,000港元及4,500,000港元，增加約64.4%。融資成本增加乃主要由於本年度內的利率及銀行借款上升。

所得稅抵免 (開支)

於本年度，由於本集團蒙受稅項虧損，因此錄得200,000港元的所得稅抵免（上年度：所得稅開支500,000港元）。

本年度 (虧損)／溢利及全面 (開支) 收入總額

本集團本年度錄得虧損及全面開支總額約51,400,000港元，而上年度則錄得溢利及全面收益總額8,300,000港元。該財務表現的轉變主要由於(i)確認應佔合營企業虧損；(ii)本年度內若干建築項目整體毛利較低，主要與二零二二年及二零二三年獲授的項目有關；及(iii)本年度利率上升及新增銀行借款導致融資成本增加。此外，由於於本年度內面對激烈的市場競爭，本集團若干項目的利潤率下降，以及由於項目工期延長導致員工成本及勞工成本增加。

股息

董事會不建議就本年度派付末期股息（二零二四年：零）。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的財務狀況。於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為33,500,000港元（二零二四年：約34,100,000港元）及流動比率約為0.71（二零二四年：約0.75）。於二零二五年三月三十一日，154,400,000港元（二零二四年：71,000,000港元）銀行借款由本集團已抵押銀行存款及物業作擔保，且須於一年內償還、按香港銀行同業拆息率加介乎1.35厘至2.5厘（二零二四年：1.35厘至1.75厘）利差的浮動利率計息，實際年利率為5.96厘（二零二四年：6.39厘）及以港元計值。

資本負債比率

於二零二五年三月三十一日，本集團的資本負債比率約為131.7%（二零二四年：43.5%）。資本負債比率乃按報告期末之總借款及租賃負債除以總權益計算。

資本負債比率增加乃由於銀行借款增加。

庫務政策

本集團一直對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，因此於本年度內得以維持穩健的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監視本集團的流動資金狀況，以確保本集團之資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時之資金需要。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團的已抵押銀行存款為約2,100,000港元（二零二四年：約2,000,000港元），其中賬面值約為74,500,000港元（二零二四年：約77,100,000港元）之所有物業已抵押以擔保本集團獲授之銀行融資。

資本結構

本公司之資本結構於本年度內並無變動。本公司之資本包括普通股（「股份」）及其他儲備。

其他承擔

於二零二一年三月五日，為向Great Glory的土地收購計劃融資，本集團同意向Great Glory提供額外注資合共188,650,000港元，有關注資須根據Great Glory不時的要求予以支付。於二零二五年三月三十一日，尚未履行承擔為77,632,000港元（二零二四年：86,325,000港元）。

人力資源管理

於二零二五年三月三十一日，本集團共有164名僱員（二零二四年：133名僱員）。為了確保本集團可吸引及挽留能夠保持最佳表現水平的員工，本集團定期檢討薪酬方案。本年度所產生的員工成本總額（包括董事酬金）約為79,600,000港元（二零二四年：58,300,000港元）。此外，本集團亦根據其經營業績及僱員的個人表現向合資格員工發放酌情花紅。於本年度內，本集團亦贊助員工出席研討會及專業發展的培訓課程。

外幣風險

本集團於香港經營業務。本集團之交易、貨幣資產及負債主要以港元計值。於本年度內，不同貨幣間之匯率波動並無對本集團造成重大影響。本集團於本年度內並無訂立任何衍生工具協議，亦無使用任何金融工具以對沖其外匯風險。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司事項

於二零二五年三月三十一日，本公司持有Great Glory之重大投資，價值佔二零二五年三月三十一日本公司總資產的5%以上。本集團於Great Glory的投資總額為188,650,000港元，而截至二零二五年三月三十一日已提供的金額約為112,500,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團擁有Great Glory 49股股份，相當於Great Glory 49%的股權，本集團於Great Glory權益的賬面值約為108,954,000港元，佔二零二五年三月三十一日本公司總資產的約27.3%。於二零二五年三月三十一日，該項投資並無可用的市場價值。

Great Glory為一家於英屬處女群島成立之有限公司，主要在香港開展物業投資及發展業務。

Great Glory物業項目進展的進一步詳情請參閱上文「管理層討論與分析—業務回顧及展望—物業」一節。董事會認為，於Great Glory的投資能夠擴大本集團於香港物業市場的商業利益，可與本集團現有的樓宇建造業務產生協同效應。

除上文所披露者外，本集團於本年度內並無持有其他重大投資，亦無重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

重大投資及資本資產的未來計劃

本集團於未來十二個月並無任何重大投資及資本性資產收購之計劃。

履約擔保

於二零二五年三月三十一日，由若干銀行向本集團客戶發出履約擔保約14,100,000港元(二零二四年：14,100,000港元)，作為本集團就遵守與其客戶訂立的各項合約項下之義務的擔保。

於二零二五年三月三十一日，由一家銀行向本集團房東發出履約擔保約900,000港元(二零二四年：900,000港元)，作為本集團租賃物業的擔保。

除所披露者外，本集團於報告期末並無其他重大履約擔保。

購股權計劃

本公司之購股權計劃（「**購股權計劃**」）已根據本公司當時唯一股東於二零一五年九月二十二日通過之書面決議案獲本公司有條件批准。購股權計劃在其股份於二零一七年十月二十六日由聯交所GEM轉往主板上市後維持有效及生效，並將全面遵照聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第17章項下之規定實行。

自購股權計劃獲採納起，概無任何購股權根據購股權計劃已授出、行使、註銷或失效。

審核委員會

於二零一五年九月二十二日，本公司成立審核委員會（「**審核委員會**」），其職權範圍經董事會修訂，自二零一九年一月二十四日起生效。審核委員會的主要職責為（其中包括）檢討與本公司外聘核數師的關係、審閱本公司的財務資料、監察本公司的財務申報制度及內部監控程序，並監督本公司之關連交易。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，即謝庭均先生（審核委員會主席）、鄧智宏先生及黃廣安先生。本集團於本年度之綜合財務報表已由審核委員會審閱，而審核委員會認為有關業績乃遵循適用會計準則、上市規則及法定要求而編製，並已作出充分披露。

期後事項

於截至二零二五年三月三十一日止年度後，Great Glory與獨立第三方訂立買賣協議，出售其於Profit Apex Developments Limited（一間實益擁有Sky Glory Properties Limited（一間於香港註冊成立的公司及持有香港元朗一塊土地）的全部股權的公司）全部股權，代價為42,000,000港元。該出售事項已於二零二五年五月十五日完成，本集團收取其應佔代價20,580,000港元，與其於Great Glory的持股權益成比例，佔Great Glory所收總代價的49%。

除上文所披露者外，本集團於本年度末後及直至本公告日期並無重大事項。

企業管治

本公司之企業管治守則乃按上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則（「**企管守則**」）之原則及守則條文訂立。本公司致力確保高質素的董事會及透明度並會向股東負責。企管守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由一人同時兼任。林健榮先生（「**林先生**」）同時兼任主席及行政總裁，構成偏離企管守則之守則條文第C.2.1條。

董事會認為，林先生兼任該兩個職位可更有效地規劃及執行業務策略。董事會合共有七名董事，其中四名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）均為合資格專業人士及／或經驗豐富之人士。由於董事會所有重大決策均向董事會全體成員（彼等每季度定期召開一次會議以審查本集團營運情況）諮詢後作出，並須取得董事會多數批准，而董事會有四名獨立非執行董事審核重要決策及提供獨立見解，董事會因而認為已有足夠保障確保董事會內有足夠的權力平衡。

本公司於本年度內已應用該等原則並遵守企管守則之所有適用守則條文，惟企管守則之守則條文第C.2.1條除外。

董事會保留以下事項供其決定及考慮(i)制定本集團之策略性目標；(ii)考慮及決定本集團之重要營運及財務事宜，包括但不限於重大合併和收購及出售；(iii)監察本集團之企業管治常規；(iv)確保設有風險管理監控制度；(v)指導及監察高級管理層追求本集團之策略目標；及(vi)釐定全體董事及本集團高級管理層之薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及喪失或終止職務或委任之賠償。董事會政策及策略與日常行政事務之推行及執行交由各董事委員會及本公司管理層團隊負責。

董事會每年最少召開四次常規董事會會議，並於需要時舉行額外會議或以全體董事簽署之書面決議案代替舉行會議。倘董事會認為本公司之主要股東或董事於一項交易中擁有重大利益衝突，有關交易將於正式召開之董事會會議上由董事會考慮及處理，於該交易中並無重大利益之獨立非執行董事亦出席該董事會會議。本集團適時向董事提供將於董事會會議商討之事宜之全面資料，以助討論及決策。

購買、銷售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於本年度內購買、銷售或贖回本公司任何股份（包括出售庫存股份）。於二零二五年三月三十一日，本公司並無持有庫存股份。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為規管董事進行證券交易之行為守則。經本公司對董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於本年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於本公告內之本集團本年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表以及其相關附註的數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與董事會於二零二五年六月二十六日批准之本集團本年度經審核綜合財務報表所載列之數額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之工作並不構成核證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

節選自獨立核數師報告

下文節選自獨立核數師就本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所作報告：

意見

本核數師已審核列德萊建業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之綜合財務報表，當中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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則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，及其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》之披露規定妥為編製。

意見的基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「香港審計準則」）進行審計。本核數師在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（「守則」），本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得的審計憑證能充足及適當地為本核數師的審計意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

務請 閣下垂注綜合財務報表附註3.1，當中顯示 貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生淨虧損51,358,000港元，導致淨經營現金流出及現金及現金等值項目減少淨額分別為63,833,000港元及685,000港元。於二零二五年三月三十一日， 貴集團流動負債超出其流動資產80,536,000港元以及 貴集團銀行借款總額為154,420,000港元，須於十二個月內償還並分類為流動負債，而 貴集團有現金及現金等值項目31,381,000港元。

貴集團能否持續經營取決於其能否保持最低的經營現金流出量及充足的融資資源，以履行到期之財務責任。貴集團通過持續監控銀行借款的使用情況並確保遵守貸款契諾，積極改善流動性及現金流量（詳情載於綜合財務報表附註3.1），從而確保貴集團有足夠財務資源為其營運提供資金，並履行至少由綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。

董事已計及可用的未動用銀行融資，以滿足貴集團之營運及融資需求，並認為將有充足財務資源可用於為貴集團之營運提供資金以及於到期時（自綜合財務報表批准日期起至少十二個月內）履行貴集團財務責任。因此，綜合財務報表乃按貴集團將能夠持續經營之基準編製。然而，該等情況連同綜合財務報表附註3.1所述的其他事宜顯示存在重大不確定性，而可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。本核數師的意見並無就此事項進行修改。

上述「綜合財務報表附註3.1」於本業績公告附註2B披露。

建議修訂現有組織章程大綱及細則及採納新組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現有組織章程大綱及細則（「**組織章程大綱及細則**」），以（其中包括）(i)使現有組織章程大綱及細則與上市規則的修訂一致，有關(i)擴大無紙化制度及上市發行人以電子方式發送企業通訊；(ii)以混合／虛擬方式舉行股東大會；及(iii)納入若干內部整理修訂（統稱「**修訂**」）。

建議修訂的詳情將載於適時寄發予本公司股東（「股東」）的通函。建議修訂須待股東於二零二五年股東周年大會以特別決議案方式批准方可作實。載有（其中包括）建議修訂詳情連同二零二五年股東周年大會通告的通函，將於適時寄發予股東。

二零二五年股東周年大會（「二零二五年股東周年大會」）

本公司將於二零二五年八月二十五日（星期一）上午十一時正舉行二零二五年股東周年大會，而召開有關大會之通告將按照上市規則所規定之方式適時刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零二五年八月二十五日（星期一）舉行的二零二五年股東周年大會並於會上投票的股東資格，本公司將自二零二五年八月二十日（星期三）至二零二五年八月二十五日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理股份過戶登記。為合資格出席二零二五年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二五年八月十九日（星期二）下午四時三十分前，送達本公司之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）以辦理登記手續。

刊發年度業績及年報

本業績公告刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.thelloy.com)。本公司本年度之年報將於適當時候應要求向股東寄發並將分別可在聯交所及本公司網站查閱。

承董事會命
德萊建業集團有限公司
主席兼執行董事
林健榮

香港，二零二五年六月二十六日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事，即林健榮先生、薛汝衡先生及林治平先生，以及四位獨立非執行董事，即鄧智宏先生、謝庭均先生、黃廣安先生及楊卓姿女士。