



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

BIM

建築全生命周期



組裝

合成建築法

智慧

工地



2025/2026

中期報告



本中期報告採用環保紙印製

公司資料

董事局

執行董事

黃業強 (主席)
黃天祥 (副主席)
黃慧敏 (副主席)
申振威

獨立非執行董事

陳智思
胡經昌
楊德斌
楊俊文

審核委員會

楊俊文 (主席)
陳智思
胡經昌

薪酬委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
胡經昌
楊俊文

提名委員會

胡經昌 (主席)
陳智思
楊俊文

企業管治委員會

陳智思 (主席)
黃天祥
黃慧敏
胡經昌
楊俊文

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓

網址：<http://www.yaulee.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/yaulee/>

公司秘書

林國芬

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

律師

何耀棣律師事務所
顧增海律師行

香港股份登記處及過戶處

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



本集團於截至二零二五年九月三十日止六個月（「本期間」）錄得收入5,683,972,000港元（二零二四年：4,433,441,000港元）。

本期間毛利自320,946,000港元增至348,029,000港元。

期內本公司權益持有人應佔溢利自24,619,000港元增至39,198,000港元。

每股基本及攤薄盈利約為8.95港仙（二零二四年：5.62港仙）。

於二零二五年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為1,434,422,000港元（二零二五年三月三十一日：1,376,001,000港元），按已發行普通股438,053,600股（二零二五年三月三十一日：438,053,600股）計算，相當於每股3.27港元（二零二五年三月三十一日：3.14港元）。



中期業績

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」）截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

未經審核簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	6	5,683,972	4,433,441
銷售成本	8	(5,335,943)	(4,112,495)
毛利		348,029	320,946
其他收入及虧損淨額	7	4,674	6,004
銷售及分銷成本	8	(35,346)	(21,028)
行政開支	8	(241,829)	(228,245)
其他營運開支	8	(3,579)	(4,077)
經營溢利		71,949	73,600
財務費用	9	(21,458)	(34,185)
應佔聯營公司之虧損		(1)	(1)
應佔合營企業之虧損		(3,633)	(3,922)
除所得稅前溢利		46,857	35,492
所得稅開支	10	(8,190)	(12,339)
期內溢利		38,667	23,153
應佔部分：			
本公司權益持有人		39,198	24,619
非控制性權益		(531)	(1,466)
		38,667	23,153
中期股息	11	—	10,951
每股盈利（基本及攤薄）	12	8.95港仙	5.62港仙

未經審核簡明綜合全面收入表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
期內溢利	38,667	23,153
其他全面收入		
可能重新分類至損益之項目：		
貨幣匯兌差額	19,223	22,391
期內全面收入總額	57,890	45,544
應佔部分：		
本公司權益持有人	58,421	47,010
非控制性權益	(531)	(1,466)
期內全面收入總額	57,890	45,544

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,309,510	1,294,599
投資物業	13	201,100	213,300
其他無形資產		3,534	4,062
商譽		17,898	17,898
聯營公司		32	33
合營企業		41,713	44,477
遞延所得稅資產		14,044	16,749
應收按揭貸款		8,322	9,066
		<u>1,596,153</u>	<u>1,600,184</u>
流動資產			
現金及銀行結餘	14	833,521	770,225
應收賬項淨額	15	1,360,718	1,090,240
合約資產		1,970,203	2,107,738
預付款項、按金及其他應收款項		285,444	261,324
應收按揭貸款		1,462	1,428
存貨		94,997	143,914
已落成待售物業		493,229	540,411
應收共同經營業務款項		6,000	9,161
應收其他共同經營業務夥伴款項		25,114	32,436
預付所得稅		13,729	14,170
		<u>5,084,417</u>	<u>4,971,047</u>
總資產		<u><u>6,680,570</u></u>	<u><u>6,571,231</u></u>



未經審核簡明綜合資產負債表(續)

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	16	87,611	87,611
其他儲備		395,634	376,411
保留溢利		951,177	911,979
本公司權益持有人應佔部分		1,434,422	1,376,001
非控制性權益		(6,423)	(5,892)
總權益		1,427,999	1,370,109
負債			
非流動負債			
長期借貸	17	510,773	454,577
遞延所得稅負債		68,130	76,513
其他非流動負債		11,182	18,140
		590,085	549,230
流動負債			
短期銀行貸款	17	2,300,234	1,961,581
長期借貸之即期部分	17	179,181	337,868
應付供應商及分包承建商之款項	18	661,345	929,635
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債		932,690	958,756
應付所得稅		6,432	3,328
合約負債		563,980	445,519
應付共同經營業務款項		16,124	9,624
應付共同經營業務夥伴款項		2,500	5,581
		4,662,486	4,651,892
總負債		5,252,571	5,201,122
總權益及負債		6,680,570	6,571,231

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔部分							非控制性 權益	總計
	股本 千港元	股本溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	貨幣匯兌 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元		
於二零二四年四月一日	87,611	413,776	359	(85,661)	55,366	948	1,032,765	1,505,164	1,501,566
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	24,619	24,619	23,153
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	22,391	-	-	-	22,391	22,391
二零二四年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(10,951)	(10,951)	(10,951)
於二零二四年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(63,270)</u>	<u>55,366</u>	<u>948</u>	<u>1,046,433</u>	<u>1,541,223</u>	<u>1,536,159</u>
於二零二五年四月一日	87,611	413,776	359	(94,038)	55,366	948	911,979	1,376,001	1,370,109
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	39,198	39,198	38,667
其他全面收入：									
貨幣匯兌差額	-	-	-	19,223	-	-	-	19,223	19,223
於二零二五年九月三十日	<u>87,611</u>	<u>413,776</u>	<u>359</u>	<u>(74,815)</u>	<u>55,366</u>	<u>948</u>	<u>951,177</u>	<u>1,434,422</u>	<u>1,427,999</u>



未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動產生之現金流量		
經營溢利	71,949	73,600
利息收入	(4,624)	(8,591)
利息開支	31,571	35,799
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	196	(970)
投資物業公平值虧損淨額	12,200	11,654
攤銷其他無形資產	528	528
折舊	45,978	44,917
應收賬項虧損撥備變動	342	(2,891)
衍生金融資產之收益	(973)	—
營運資金變動前之經營溢利	157,167	154,046
應收賬項，淨額	(268,242)	(272,911)
存貨	50,532	(36,332)
預付款項、按金及其他應收款項	(22,459)	(41,189)
合約資產	138,827	(205,403)
已落成待售物業	53,104	7,380
共同經營業務／其他共同經營業務夥伴 款項結餘變動淨額	13,902	(10,373)
應付供應商及分包承建商之款項	(268,828)	(3,913)
預提費用、應付保固金、已收按金及其他負債	(25,896)	112,394
合約負債	117,929	188,664
業務所耗用現金淨額	(53,964)	(107,637)
已付香港利得稅	(3,049)	(2,643)
已付非香港稅項淨額	(8,397)	(559)
經營活動所耗用現金淨額	(65,410)	(110,839)



未經審核簡明綜合現金流量表（續）
截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(53,204)	(91,106)
出售物業、廠房及設備之所得款項		516	19,894
已收利息		4,610	8,259
應收按揭貸款減少淨額		697	642
投資活動所耗用現金淨額		(47,381)	(62,311)
融資活動產生之現金流量			
償還銀行貸款		(102,491)	(92,300)
提取銀行貸款		338,653	244,175
受限制存款減少		20,843	4,908
租賃付款之資本部分		(8,958)	(9,489)
租賃付款之利息部分		(938)	(1,259)
已付利息		(52,091)	(68,725)
融資活動所產生現金淨額		195,018	77,310
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		82,227	(95,840)
期初之現金及現金等價物		718,646	861,811
現金及現金等價物之匯兌收益		1,912	3,256
期終之現金及現金等價物		802,785	769,227
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘	14(b)	571,911	476,355
定期存款		230,874	292,872
		802,785	769,227



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。

除另有列明外，簡明綜合中期財務資料以千港元（「千港元」）呈列。簡明綜合中期財務資料於二零二五年十一月二十四日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二五年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照香港審計準則（「香港審計準則」）「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告會計準則所編製截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務資料以歷史成本法編製，並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。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率予以累計。



3. 會計政策

除下文所述者外，所採用之會計政策與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所採用者一致。

3.1 本集團所採納之準則之修訂

香港會計準則第21號及香港財務報告準則 缺乏可兌換性
第1號之修訂

採納該等準則之修訂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。

3.2 已頒佈但未生效之新準則、準則及詮釋之修訂

以下為已頒佈但於二零二五年四月一日開始之財政年度並未強制生效及本集團並無提早採納之新準則、準則及詮釋之修訂：

		在以下日期開始或之後 的年度期間內生效
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	金融工具的分類及計量	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 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列及披露 非公共受託責任的附屬公司：披露 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 二零二七年一月一日 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



4. 估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層作出對會計政策應用及對所呈報資產及負債、收入及開支之金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果或會有別於此等估計。

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源與應用於截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表相同。

5. 財務風險管理

財務風險因素

本集團的活動承受著多項財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表規定之所有財務風險管理資料和披露事項，應與本集團於二零二五年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自財政年度末以來，風險管理政策概無任何變動。



6. 收入及分部資料

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。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入		
建築	4,203,006	3,430,681
機電安裝	1,319,367	945,200
建築材料供應	89,888	39,061
物業投資及發展	59,585	10,878
酒店營運	4,767	—
其他	7,359	7,621
	<u>5,683,972</u>	<u>4,433,441</u>

截至二零二五年九月三十日止六個月，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89,888,000港元（二零二四年：39,061,000港元）及其他收入為6,410,000港元（二零二四年：7,038,000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7,875,000港元（二零二四年：1,928,000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。

6. 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
截至二零二五年九月三十日止六個月							
總收入	4,243,642	1,762,641	647,480	59,585	4,767	72,096	6,790,211
分部間及分部內收入	(40,636)	(443,274)	(557,592)	-	-	(64,737)	(1,106,239)
外部收入	<u>4,203,006</u>	<u>1,319,367</u>	<u>89,888</u>	<u>59,585</u>	<u>4,767</u>	<u>7,359</u>	<u>5,683,972</u>
分部業績	47,208	25,006	20,304	(13,496)	(12,744)	219	66,497
應佔聯營公司之虧損	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應佔合營企業之虧損	-	-	(3,633)	-	-	-	(3,633)
	<u>47,208</u>	<u>25,005</u>	<u>16,671</u>	<u>(13,496)</u>	<u>(12,744)</u>	<u>219</u>	<u>62,863</u>
未分配收入							5,452
財務費用							(21,458)
除所得稅前溢利							46,857
所得稅開支							(8,190)
期內溢利							<u>38,667</u>
於二零二五年九月三十日							
分部資產	3,085,884	1,221,519	650,301	723,303	754,047	161,393	6,596,447
於聯營公司之權益	-	7	-	-	-	25	32
於合營企業之權益	-	-	41,713	-	-	-	41,713
未分配資產							<u>42,378</u>
總資產							<u>6,680,570</u>
分部負債	(1,124,718)	(935,621)	(86,979)	(27,508)	(3,936)	(13,851)	(2,192,613)
銀行貸款							(2,990,188)
未分配負債							(69,770)
總負債							<u>(5,252,571)</u>

6. 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
截至二零二四年九月三十日止六個月							
總收入	3,523,320	1,304,436	435,667	10,918	—	92,539	5,366,880
分部間及分部內收入	(92,639)	(359,236)	(396,606)	(40)	—	(84,918)	(933,439)
外部收入	<u>3,430,681</u>	<u>945,200</u>	<u>39,061</u>	<u>10,878</u>	<u>—</u>	<u>7,621</u>	<u>4,433,441</u>
分部業績	63,053	18,594	5,482	(12,040)	(6,411)	(2,733)	65,945
應佔聯營公司之虧損	—	(1)	—	—	—	—	(1)
應佔合營企業之虧損	—	—	(3,922)	—	—	—	(3,922)
	<u>63,053</u>	<u>18,593</u>	<u>1,560</u>	<u>(12,040)</u>	<u>(6,411)</u>	<u>(2,733)</u>	<u>62,022</u>
未分配收入							7,655
財務費用							<u>(34,185)</u>
除所得稅前溢利							35,492
所得稅開支							<u>(12,339)</u>
期內溢利							<u>23,153</u>
於二零二五年三月三十一日							
分部資產	2,901,609	1,232,780	671,856	780,899	731,886	162,069	6,481,099
於聯營公司之權益	—	8	—	—	—	25	33
於合營企業之權益	—	—	44,477	—	—	—	44,477
未分配資產							<u>45,622</u>
總資產							<u>6,571,231</u>
分部負債	(1,301,229)	(917,474)	(102,528)	(27,757)	(1,935)	(16,490)	(2,367,413)
銀行貸款							(2,754,026)
未分配負債							<u>(79,683)</u>
總負債							<u>(5,201,122)</u>

7. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	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	4,610	8,259
來自分包承建商的利息收入	14	332
雜項收入	7,126	6,441
	<u>11,750</u>	<u>15,032</u>
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(196)	970
投資物業公平值虧損淨額	(12,200)	(11,654)
匯兌收益淨額	5,320	1,656
	<u>(7,076)</u>	<u>(9,028)</u>
	<u>4,674</u>	<u>6,004</u>

8. 按性質劃分之開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建築成本	4,007,736	3,207,425
已售存貨成本	475,567	213,524
已售物業成本	55,448	7,380
員工成本(包括董事酬金)	829,936	717,898
折舊		
自置物業、廠房及設備	33,563	30,877
租賃物業、廠房及設備	12,415	14,040
	45,978	44,917
短期租賃之相關開支		
土地及樓宇	1,728	1,831
其他設備	101,680	88,182
	103,408	90,013
攤銷其他無形資產	528	528
應收賬項虧損撥備變動	342	(2,891)
核數師酬金	2,584	2,517
由投資物業產生之直接營運開支		
— 產生租金收入	433	815
— 不產生租金收入	23	37
銷售及分銷成本	35,346	21,028
其他	59,368	62,654
銷售成本、銷售及分銷成本、行政以及其他營運開支總額	5,616,697	4,365,845

9. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	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	36,975	43,553
長期銀行貸款之利息	15,116	25,172
租賃付款之利息部分	938	1,259
	<hr/>	<hr/>
所產生總借貸成本	53,029	69,984
減：歸類為建築成本之款額	(31,571)	(35,799)
	<hr/>	<hr/>
	21,458	34,185
	<hr/>	<hr/>

10. 所得稅開支

香港利得稅乃根據截至二零二五年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利，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期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。

本集團屬於經濟合作暨發展組織所頒布之支柱二規則範本（「規則J」）的適用範圍內。在此等規則下，如本集團在其司法管轄區中的實際稅率低於15%，則須繳納補足稅。

香港支柱二法例，即《二零二五年稅務（修訂）（跨國企業集團的最低稅）條例》，已於二零二五年六月六日完成立法，相關規則追溯自二零二五年一月一日起生效。

本集團已評估此等規則對本集團的影響。本集團已採納根據相關會計準則強制性暫時豁免確認及披露與此等規則相關的遞延稅項。根據截至二零二五年九月三十日止六個月之評估，本集團預計此等規則不會對其所得稅狀況產生重大影響。

10. 所得稅開支(續)

在未經審核簡明綜合損益表扣除之所得稅開支包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港利得稅本期內撥備	5,910	11,898
非香港稅項本期內撥備	9,100	559
過往年度超額撥備	(21)	(31)
涉及暫時差額之產生及撥回之遞延所得稅	(6,799)	(87)
	<u>8,190</u>	<u>12,339</u>

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
期內應付股息		
截至二零二五年三月三十一日止財政年度之末期股息		
— 無(二零二四年：普通股每股2.50港仙)	<u>—</u>	<u>10,951</u>
宣派中期股息		
中期股息 — 無(二零二四年：普通股每股2.50港仙)	<u>—</u>	<u>10,951</u>

董事局不建議宣派期內中期股息(二零二四年：普通股每股2.50港仙)，以保留更多現金為未來工程項目提供資金。

12. 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利按以下方式計算：

	截至九月三十日止六個月	
	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溢利淨額	<u>39,198</u>	<u>24,619</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
期內已發行股份加權平均數	438,053,600	438,053,600
每股基本盈利	<u>8.95港仙</u>	<u>5.62港仙</u>

由於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之已發行股份，故該等期間之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

13. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 (附註) 千港元
於二零二四年四月一日之賬面淨值	1,173,126	263,934
添置	91,106	—
轉撥自投資物業／(至物業、廠房及設備)	24,400	(24,400)
投資物業公平值虧損淨額	—	(11,654)
貨幣匯兌差額	9,592	—
出售	(18,924)	—
租賃修訂	34,309	—
折舊開支(附註8)	(44,917)	—
	<u>1,268,692</u>	<u>227,880</u>
於二零二四年九月三十日之賬面淨值		
於二零二五年四月一日之賬面淨值	1,294,599	213,300
添置	54,307	—
投資物業公平值虧損淨額	—	(12,200)
貨幣匯兌差額	7,294	—
出售	(712)	—
折舊開支(附註8)	(45,978)	—
	<u>1,309,510</u>	<u>201,100</u>
於二零二五年九月三十日之賬面淨值		

附註：本集團之投資物業公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格物業估值師行所進行之估值而釐定。

14. 現金及銀行結餘

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	571,911	575,563
定期存款	230,874	143,083
受限制存款(附註a)	30,736	51,579
	833,521	770,225

附註：

- (a) 受限制存款乃為取得本集團之銀行融資而抵押之資金。
- (b) 就未經審核簡明綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括以下各項：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	571,911	575,563
原到期日為少於三個月之定期存款	230,874	143,083
	802,785	718,646

15. 應收賬項淨額

應收賬項淨額包括應收賬項及應收保固金減去減值撥備。

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。應收賬項淨額按逾期日數之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
即期	1,202,453	940,279
1-30日	46,635	72,084
31-90日	55,744	40,972
91-180日	19,446	12,827
180日以上	36,440	24,078
	<u>158,265</u>	<u>149,961</u>
	<u>1,360,718</u>	<u>1,090,240</u>

16. 股本

	股份數目		金額	
	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
每股面值0.2港元之普通股				
法定：				
期／年初及期／年終	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
期／年初及期／年終	<u>438,053,600</u>	<u>438,053,600</u>	<u>87,611</u>	<u>87,611</u>

17. 借貸

借貸到期日如下：

	銀行貸款	
	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
一年內	2,479,415	2,299,449
一年後但兩年內	194,773	99,577
兩年後但五年內	316,000	355,000
	<u>2,990,188</u>	<u>2,754,026</u>

銀行借貸以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業及受限制存款作抵押。

18. 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 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
即期	577,340	843,637
1-30日	65,730	72,229
31-90日	7,185	5,915
91-180日	7,054	2,595
180日以上	4,036	5,259
	<u>84,005</u>	<u>85,998</u>
	<u>661,345</u>	<u>929,635</u>

19. 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。於二零二五年九月三十日，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1,160,878,000港元(二零二五年三月三十一日：1,190,779,000港元)。
- (c) 於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：人民幣26,036,000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 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
土地及樓宇 一年內	<u>156</u>	<u>—</u>

20. 未來應收最低租金

本集團根據其投資物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金總額如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
一年內	7,005	5,323
一至五年	8,932	7,739
	<u>15,937</u>	<u>13,062</u>



21. 關聯人士交易

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

與關聯人士之交易

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
向一家關聯公司支付之保險開支(附註)	8,998	8,841

該等交易之定價乃根據本集團與關聯人士之間的相互磋商及協議釐定。

主要管理人員薪酬

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及袍金	12,297	12,260
退休金成本－定額供款計劃	562	562
其他	45	39
	12,904	12,861

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

中期業績及業務回顧

誠如上屆年報所強調，本集團創紀錄的合約價值推動所有主要分部在此期內的收入顯著增長。本集團於上半年的收入增加28%至5,684,000,000港元（二零二四年：4,433,000,000港元），由核心業務增長同比帶動。建築分部取得4,203,000,000港元的可觀收入，同比增長23%（二零二四年：3,431,000,000港元）。機電安裝分部取得令人鼓舞的收益，增長40%至1,319,000,000港元（二零二四年：945,000,000港元）。此外，建築材料供應分部的收入大增49%至647,000,000港元（二零二四年：436,000,000港元）。憑藉強勁的訂單量，我們預期於這兩年保持高收入水平。

綜合毛利為348,000,000港元，較去年同期增加27,000,000港元或8%。整體毛利率由7%稍微下降至6%。期內，項目價格波動指標總體延續下降趨勢，對溢利產生的輕微影響，已評估並在賬上反映。然而，由於中國致力於解決長期的供應過剩問題，建築材料價格開始企穩，我們預計該指數將在未來一段時間逐漸穩定。現時，大部分建築合約為組裝合成建築法(MiC)項目。我們在惠州的工廠生產力已滿負荷。期內，我們於東莞增設了第二間工廠，並重新配置生產線以滿足未來需求。相關成本對盈利能力亦產生短期影響。

營運開支總額增加28,000,000港元至281,000,000港元（二零二四年：253,000,000港元），主要由運輸及工資成本上漲所導致。運輸成本增加乃受期內工廠業務增長及大型MiC部件交付增加所致。本集團薪酬開支增加部分由於期內酒店開業及僱用完整的團隊所致，導致薪酬成本同比增加。

期內綜合除稅前淨溢利為47,000,000港元，而去年同期為35,000,000港元。如去年同期，錄得投資物業之未變現重估虧損12,000,000港元，反映房地產市場持續衰退。

於二零二五年九月三十日，手頭合約價值約為46,663,000,000港元，而於二零二五年三月三十一日則為48,207,000,000港元。誠如去年所述，我們預期今年不會有大量新建築合約，主要由於人力供應及現時牌照規定最多建築量等運營限制。取而代之，我們開拓了基建設施及環境相關工程等正在增長的市場，並獲得了兩份近2,000,000,000港元的合約。



合約之變動

截至二零二五年九月三十日止六個月

	二零二五年 三月三十一日 百萬港元	接獲 百萬港元	合約 完成 百萬港元	二零二五年 九月三十日 百萬港元
樓宇建築、屋宇翻新及維修	36,976	1,001	(3,908)	34,069
機電安裝	14,548	3,723	(1,364)	16,907
建築材料供應	6,177	38	(142)	6,073
其他	22	12	(9)	25
減：分部間合約	(9,516)	(1,619)	724	(10,411)
	<u>48,207</u>	<u>3,155</u>	<u>(4,699)</u>	<u>46,663</u>

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。於二零二五年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額為834,000,000港元（二零二五年三月三十一日：770,000,000港元），及借貸總額為2,990,000,000港元（二零二五年三月三十一日：2,754,000,000港元）。借貸增加主要是由於若干大型建築及機電項目處於施工高峰期，對營運資金的需求較高。流動比率（即流動資產總值比流動負債總額）於二零二五年九月三十日為1.1（二零二五年三月三十一日：1.1）。流動負債總額包括一筆銀行定期貸款，其大部分金額於未來兩至三年內到期。該定期貸款乃根據相關會計準則的特定標準分類為流動負債，流動比率因此降低0.1。若計入該定期貸款，於一年後到期之銀行貸款及其他融資之金額應為811,000,000港元（二零二五年三月三十一日：847,000,000港元）。憑藉審慎的財務管理政策，本集團認為財務狀況良好且流動資金充足。

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。於二零二五年九月三十日，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5,646,000,000港元（二零二五年三月三十一日：5,737,000,000港元），當中3,953,000,000港元（二零二五年三月三十一日：3,711,000,000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

於二零二五年九月三十日，本集團聘用僱員人數約4,600人（二零二五年三月三十一日：4,500人）。香港、澳門及新加坡之僱員人數約為3,700人（二零二五年三月三十一日：3,600人），中國內地僱員人數約為900人（二零二五年三月三十一日：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。本集團堅定地致力於培訓及推動僱員發展，並繼續努力不懈確保僱員潛能得以全面發揮，藉以加強在本集團的發展。



展望

香港建造業仍處於複雜環境；公私營市場分別顯著、挑戰持續存在，亦帶來戰略機遇。由於借貸成本上升、住宅銷售疲弱以及發展商的謹慎態度，私人建築活動因而減弱。公共領域方面，獲政府支持的基建及房屋項目仍是主要增長動力。在價值1,300,000,000,000港元的基建藍圖的支持下，北部都會區發展和大灣區跨境交通網絡等戰略舉措正在加快推進。雖然本集團以公共項目為核心業務並提供穩定基礎，但多元化至業務周邊領域對維持長期增長亦十分重要。舉例而言，我們的機電分部於幾年前戰略性地擴展其在環境基礎建設項目的業務，並成功開發商業模式以促進增長。過去六個月，該部門透過合營企業取得兩個環境工程項目，總金額近2,000,000,000港元。我們與內地的專業公司合作，充分利用其豐富經驗和創新技術。這不僅拓展了我們的專長領域，亦讓我們能夠掌握增長的基建工程類別的機遇。香港與大灣區一體化的融合日益加深，為我們拓展環境技術解決方案帶來了變革性的機遇。憑藉我們成熟的內地供應商網絡，並利用大灣區的數字綠色協同效應，未來我們可擴大在價值鏈中的參與。

我們位於上環的酒店於8月中旬以「香港蘇豪希爾頓摩庭酒店」品牌重新開業。此為亞太地區首家摩庭酒店。該物業由全球最環保的酒店精心裝修而成，並已成功獲得綠建環評既有建築臨時鉑金認證。透過應用多項技術，例如裝配式設計(DfMA)、自主學生系統及其他人工智能措施，我們將綠色表現提升至新高度，並成為綠色酒店業的典範。自開業以來，我們酒店的入住率穩定增長。隨著2025年香港旅遊業復甦，僅在十月黃金周就吸引了超過一百萬遊客到訪，其中60%為過夜旅客。在此有利的市場環境中，我們有信心酒店將帶來豐厚的回報。

人力及優質分包商短缺以及成本上漲等問題持續影響整個行業。短期而言，我們的首要任務是在實現合理利潤的前提下，按期交付大型優質項目。

長遠而言，創新及可持續發展仍將是我們發展策略的重點。隨著人工智能的迅速發展，我們將積極探索其在行業中的應用，以持續提升本集團的競爭力及市場份額。在提升核心業務效能的同時，我們繼續努力把握新機遇。



董事權益

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

本公司每股面值0.2港元之股份

董事	所持股份數目 (好倉)	
	公司權益	百分比
黃業強先生	267,642,599	61.10%

上述230,679,599股及36,963,000股股份分別以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記。黃業強先生擁有All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited全部已發行股本。All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited於英屬處女群島註冊成立。黃業強先生為All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之董事。

截至二零二五年九月三十日止六個月，董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未成年子女）概無獲授予或行使可認購本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份或債券之權利，或於其中擁有任何權益。

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

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年九月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第336條之規定而須存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事及最高行政人員權益外，本公司並不知悉有任何主要股東持有本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉。

購買、出售或贖回股份

截至二零二五年九月三十日止六個月，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。



審閱中期財務資料

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及討論核數、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱本集團之未經審核中期業績。

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。本公司透過審慎管理、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。有關本公司企業管治常規之詳情可查閱二零二四年／二零二五年年報。

遵守上市規則

董事認為，除守則條文第C.2.1條外，本公司於截至二零二五年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載守則之規定。

守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁之角色有所區分，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就其董事進行的證券交易採納上市規則附錄C3所載標準守則之規定作為其本身之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零二五年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

承董事局命
主席
黃業強

香港，二零二五年十一月二十四日

