

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)

## **截至二零二六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470,400,000港元，較上年度增加約17.5%。
- 於本年度，本公司擁有人應佔虧損約33,500,000港元(上年度本公司擁有人應佔虧損：約51,400,000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」)截至二零二六年三月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績，連同截至二零二五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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	3	470,425	400,168
直接成本		<u>(458,754)</u>	<u>(391,900)</u>
毛利		11,671	8,268
其他收益	4	3,867	2,107
預期信貸虧損模型項下已撥回(已確認) 之減值虧損淨額	5	170	(183)
應收一間合營公司賬款之減值虧損		(3,766)	–
行政開支		(35,058)	(34,824)
應佔合營公司之虧損		(3,435)	(19,531)
融資成本	6	<u>(7,070)</u>	<u>(7,436)</u>
除稅前虧損	7	(33,621)	(51,599)
所得稅抵免	8	<u>144</u>	<u>241</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><b>(33,477)</b></u>	<u><b>(51,358)</b></u>
每股虧損	10		
基本(港仙)		<u><b>(4.18)</b></u>	<u><b>(6.42)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		84,434	89,698
使用權資產		4,997	1,570
於合營公司之權益		99,943	108,954
租金按金		522	93
		<u>189,896</u>	<u>200,315</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	40,348	59,597
合約資產		102,567	95,320
應收合營公司之款項		3,370	9,010
可收回稅項		–	2,086
已抵押銀行存款		1,041	2,073
現金及現金等值項目		30,692	31,381
		<u>178,018</u>	<u>199,467</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	82,089	123,925
租賃負債		1,661	1,184
遞延收入		491	474
其他貸款		6,000	–
銀行借款		138,872	154,420
		<u>229,113</u>	<u>280,003</u>
流動負債淨額		<u>(51,095)</u>	<u>(80,536)</u>

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
總資產減流動負債		<u>138,801</u>	<u>119,779</u>
非流動負債			
租賃負債		3,334	185
遞延稅項負債		45	271
遞延收入		579	1,003
應付一名股東的貸款		<u>50,000</u>	<u>–</u>
		<u>53,958</u>	<u>1,459</u>
資產淨值		<u><b>84,843</b></u>	<u><b>118,320</b></u>
股本及儲備			
股本	13	8,000	8,000
儲備		<u>76,843</u>	<u>110,320</u>
本公司擁有人應佔權益		<u><b>84,843</b></u>	<u><b>118,320</b></u>

## 綜合權益變動表

截至二零二六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)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	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	8,000	42,490	18,800	49,030	118,320
年內虧損及全面開支 總額	—	—	—	(33,477)	(33,477)
於二零二六年三月三十一日	<u>8,000</u>	<u>42,490</u>	<u>18,800</u>	<u>15,553</u>	<u>84,843</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。

於二零二六年一月二十三日，Cheers Mate Holding Limited(「**Cheers Mate**」，本公司當時的直接控股公司)、林健榮先生(「**林先生**」)及World Nexus Holdings Limited(「**World Nexus**」)就Cheers Mate與World Nexus間買賣本公司500,800,000股股份(佔本公司已發行股份總數的62.6%)訂立買賣協議。買賣於二零二六年二月十二日完成後，World Nexus成為本公司直接控股公司，持有本公司62.6%股權，而Cheers Mate持有餘下本公司9.9%股權。於二零二六年三月三十一日，World Nexus成為本集團的直接控股公司。於報告期末後及緊隨World Nexus於二零二六年四月十日提出強制性無條件現金要約以收購本公司全部已發行股份(World Nexus及其一致行動人士已持有的股份除外)結束後，World Nexus持有本公司已發行股份總數的62.7%。World Nexus由伍永超先生最終實益擁有60%、蔡智云先生最終實益擁有20%及宋子文先生最終實益擁有20%。

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. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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（「香港會計師公會」）頒佈的下列香港會計準則會計準則修訂本，該等修訂本於本集團於二零二五年四月一日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本年度內應用香港財務報告準則會計準則修訂本，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況、表現及／或綜合財務報表內所載列的披露並無產生任何重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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

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（修訂本） <sup>2</sup>
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）	依賴自然條件之電力合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營公司之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他香港財務報告準則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

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度產生淨虧損33,477,000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43,819,000港元及689,000港元。於二零二六年三月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產51,095,000港元，以及本集團銀行借款總額為138,872,000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30,692,000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二零二七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。儘管於二零二六年三月三十一日，有一項賬面值為22,200,000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相關未償還結餘。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。於二零二六年三月三十一日，本集團維持須經年度檢討的銀行融資，並擁有未動用銀行融資約193,054,000港元可用以支持日常營運開支。董事合理預期銀行融資將會繼續按年續期。

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
根據香港財務報告準則第15號隨時間確認：		
樓宇建築	443,443	369,495
維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程	26,953	30,102
設計及建造	29	571
	<u>470,425</u>	<u>400,168</u>
客戶合約收入	<u>470,425</u>	<u>400,168</u>
客戶類型		
政府部門	215,499	235,427
私人客戶	254,926	164,741
	<u>470,425</u>	<u>400,168</u>

#### 客戶合約的履約責任及收入確認政策

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。

### 分配至客戶合同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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	341,869	597,013
超過一年但不超過兩年	133,372	213,235
超過兩年	—	297,316
	<u>475,241</u>	<u>1,107,564</u>

### 分部資料

就資源分配及表現評估而言，向本集團主要行政人員（即主要經營決策者）報告之資料，專注於按服務類別劃分之收入分析。除本集團整體業績及財務狀況外，並無提供其他獨立財務資料。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。本集團於二零二六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89,431,000港元(二零二五年：91,268,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
客戶A	226,283	161,738
客戶B	189,198	114,493
客戶C*	不適用	88,980

\* 該客戶截至二零二六年三月三十一日止年度之收入佔本集團收益不足10%。

## 4. 其他收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他收入：		
—銀行利息收入	206	111
—租金收入	1,522	1,522
—政府補貼(附註)	2,139	474
	<u>3,867</u>	<u>2,107</u>

附註：截至二零二六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1,648,000港元，該補貼為無條件，於收到時確認為其他收入，及491,000港元(二零二五年：474,000港元)，用於採用創新建築方法及新技術，該款項自遞延收入轉入收入。

## 5. 預期信貸虧損模型項下(已撥回)已確認之減值虧損淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按以下各項確認(撥回)之減值虧損：		
一貿易應收款項	(194)	248
一合約資產	<u>24</u>	<u>(65)</u>
	<u>(170)</u>	<u>183</u>

## 6. 融資成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
下列各項的利息：		
銀行借款	6,991	7,391
租賃負債	<u>79</u>	<u>45</u>
	<u>7,070</u>	<u>7,436</u>

## 7. 除稅前虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前虧損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	68,999	59,208
分包商及其他開支	<u>310,852</u>	<u>272,575</u>
	<u>379,851</u>	<u>331,783</u>
核數師薪酬	950	1,000
物業、廠房及設備折舊	5,413	5,676
使用權資產折舊	2,351	2,415
董事薪酬	6,482	6,574
員工成本：		
薪金及津貼	88,461	70,873
退休福利計劃供款	<u>2,650</u>	<u>2,139</u>
員工成本總額	<u>97,593</u>	<u>79,586</u>

附註： 直接成本包括有關員工成本約78,890,000港元(二零二五年：60,117,000港元)，亦計入上文單獨披露的員工成本。

## 8. 所得稅抵免

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期稅項： 香港利得稅	82	—
遞延稅項： 年度抵免	<u>(226)</u>	<u>(241)</u>
	<u><b>(144)</b></u>	<u><b>(241)</b></u>

## 9. 股息

本公司截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並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

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據計算：

### 虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本公司擁有人應佔年內用作計算每股 基本虧損的虧損	<u><b>(33,477)</b></u>	<u><b>(51,358)</b></u>

### 股份數目

	二零二六年 千股	二零二五年 千股
用以計算每股基本虧損之普通股數目	<u><b>800,000</b></u>	<u><b>800,000</b></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。

## 11. 貿易應收款項及其他應收款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項	32,512	54,556
減：信貸虧損撥備	<u>(142)</u>	<u>(336)</u>
	32,370	54,220
租金按金	648	765
其他按金	7,212	2,605
其他應收款項	9	14
預付款項	<u>631</u>	<u>604</u>
	40,870	58,208
減：租金按金(分類為非流動資產)(附註i)	<u>(522)</u>	<u>(93)</u>
	40,348	58,115
應收一間關聯公司的貸款(附註ii)	<u>-</u>	<u>1,482</u>
	<u><b>40,348</b></u>	<u><b>59,597</b></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(二零二五年：非流動)。
- (ii) 本集團向一間關聯公司(其為Great Glory的股東)提供本金約為1,482,000港元的貸款，按固定利率每年12%計息，並由個人擔保作為擔保，須於二零二五年九月三十日償還。於二零二六年三月三十一日，應收貸款已由該關聯公司以現金悉數結清。

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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至30日	<u>32,370</u>	<u>54,220</u>

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應付款項	44,172	76,745
其他應付款項	3,370	5,244
應計費用	5,467	15,145
應付保固金(附註)	28,180	25,800
已收供應商按金	-	65
已收租金按金	900	926
	<u>82,089</u>	<u>123,925</u>

附註：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。

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0至30日	42,286	66,091
31至60日	1,864	10,619
61至90日	-	35
91至120日	22	-
	<u>44,172</u>	<u>76,745</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：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日 及二零二六年三月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及已繳足：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日 及二零二六年三月三十一日	<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，香港建築行業的私營及公營市場呈現明顯分化。私營項目產值大幅下跌22.3%，持續打壓市場情緒及項目儲備。受需求疲弱、融資成本高企及物業市場持續存在不明朗因素影響，私人發展商維持審慎態度，延後或縮減發展活動。在此環境下，公共工程繼續成為行業增長的主要動力。中華人民共和國香港特別行政區政府（「政府」）發佈的《二零二六至二七財政年度財政預算案》重申將維持高水平的基本工程開支，並預計二零二六／二七財政年度的基本工程開支約為1,280億港元，而二零二六／二七財政年度至二零三零／三一財政年度期間每年平均約為1,300億港元。有關支出將由北部都會區發展、交通連接項目，以及持續投放於公共房屋及基礎設施建設所支持，為承建商提供龐大的未來工程機遇。

建築行業持續面臨結構性挑戰。地緣政治局勢緊張（尤其是中東地區局勢）進一步擾亂全球供應鏈，推高燃料成本，並導致主要航運路線出現間歇性延誤。上述因素令鋼材、水泥、機電設備及各類製成組件等關鍵材料的生產及物流成本上升。通脹壓力令融資成本維持高位，不少承建商面臨現金流收緊及更具挑戰性的融資環境。同時，私營發展市場持續低迷導致行業產能過剩，公共工程投標競爭持續激烈，並對投標利潤率構成壓力。因此，隨著市場參與者面臨營運及財務挑戰，大型建築承建商之間的整合進程有所加快。

在此背景下，本集團繼續專注於公營及政府資助工程，憑藉其往績記錄、項目交付能力及合規標準建立競爭優勢。於本年度內，受惠於在建項目，本集團錄得穩健的收益增長，毛利率亦顯著改善。然而，由於現有項目的投標利潤率有限、供應鏈受擾導致生產及物流成本上升，以及供應鏈整體現金流環境趨緊，整體盈利能力仍然承壓。

為把握未來機遇，本集團持續加強組裝合成建築(MiC)設計及建造能力以及建築信息模型(BIM)技術，以提升規劃準確性及生產效率。本集團視安全為核心價值，並已引入人工智能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。

儘管外部環境依然複雜，本集團專注於高質量公營及政府相關項目的策略，加上審慎的財務管理及在公營工程方面的豐富經驗，預期將支持本集團於未來數年實現可持續增長，並進一步提升其於香港建築市場的競爭地位。

## 物業

本集團亦透過其於Great Glory Developments Limited (「合營公司」，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。合營公司透過其於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。該項目已於二零二六年二月取得改建作酒店及／或學生宿舍用途的城鎮規劃批准，為把握有關資產類別日益增長的市場需求奠定基礎。

此外，合營公司於元朗擁有多幅地塊的權益，該等地塊已於二零二五年五月出售，配合本集團整體財務管理策略，並為本集團帶來額外現金所得款項。

## 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惠及建造業。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400,200,000港元增加至本年度約470,400,000港元，增加約17.5%。該增加主要由於(i)樓宇建築服務的收入由上年度約369,500,000港元增加至本年度約443,400,000港元，增加約20%；(ii)設計及建築服務的收入由上年度約570,000港元減少至本年度約30,000港元，減少約94.7%；及(iii)RMAA服務的收入由上年度約30,100,000港元減少至本年度約27,000,000港元，減少約10.3%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RMMA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391,900,000港元增加至本年度約458,800,000港元，較上年度增加約17.1%。有關增加與本年度的收入增長趨勢一致。

## 毛利及毛利率

本集團於本年度及上年度之毛利分別約為11,700,000港元及8,300,000港元，增加約41.0%。有關增加與本年度的收入增長趨勢一致。

整體毛利率維持穩定，上年度約為2.1%，本年度約為2.5%。

## 其他收入

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2,100,000港元增加約1,800,000港元至本年度的約3,900,000港元，增加約85.7%。這主要是由於本年度來自建造業創科基金的政府補貼有所增加所致。

## 行政開支

本集團於本年度及上年度之行政開支分別約為35,100,000港元及34,800,000港元，增加約0.9%，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7,100,000港元及7,400,000港元，減少約4.1%。融資成本減少乃主要由於本年度內的利率及銀行借款減少。

## 所得稅抵免

於本年度，由於本集團蒙受稅項虧損，因此錄得100,000港元的所得稅抵免（上年度：所得稅抵免200,000港元）。

## 本年度虧損及全面開支總額

本集團本年度錄得虧損及全面開支總額約33,500,000港元，而上年度則錄得虧損及全面開支總額51,400,000港元。虧損減少主要是由於本年度收益及毛利增加、應佔合營企業虧損減少及建造業創科基金帶來的政府補助增加令其他收入增加等因素共同影響所致。

## 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息（上年度：零）。

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生的現金流量，以及銀行提供的信貸備用額作為業務的營運資金。於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為31,700,000港元（於二零二五年三月三十一日：約33,500,000港元）及流動比率約為0.78（於二零二五年三月三十一日：約0.71）。於二零二六年三月三十一日，138,900,000港元（於二零二五年三月三十一日：154,400,000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1.38厘至2.8厘（於二零二五年三月三十一日：1.35厘至2.5厘）利差的浮動利率計息，實際年利率為4.33厘（於二零二五年三月三十一日：5.96厘）及以港元計值。

## 資本負債比率

於二零二六年三月三十一日，本集團的資本負債比率約為235.6%（於二零二五年三月三十一日：131.7%）。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其他貸款及股東貸款增加。

## 或然負債

於二零二一年三月五日，本集團就向合營附屬公司提供之銀行融資向銀行提供最高金額為124,000,000港元之擔保，惟本集團有關獲擔保債務任何部分之責任應獨立於其他合營夥伴之責任，並應以獲擔保債務34.3%為限，即本集團於合營附屬公司的實際權益。於二零二六年三月三十一日，合營公司已償還50,000,000港元，而於二零二六年三月三十一日，其上述銀行融資項下的未償還貸款本金為74,000,000港元。

## 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

於二零二六年三月三十一日，本集團的已抵押銀行存款為約1,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：約2,100,000港元），其中賬面值約為71,700,000港元（於二零二五年三月三十一日：約74,500,000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。

## 資本及其他承擔

於二零二一年三月五日，為向合營公司的土地收購計劃融資，本集團同意向合營公司提供額外注資合共188,650,000港元，有關注資須根據合營公司不時的要求予以支付。於二零二六年三月三十一日，尚未履行承擔為62,628,000港元（於二零二五年三月三十一日：77,632,000港元）。除所披露者外，於二零二六年三月三十一日及二零二五年九月三十日，本集團並無其他重大資本承擔。

## 人力資源管理

於二零二六年三月三十一日，本集團共有141名僱員（二零二五年：164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97,600,000港元（於二零二五年三月三十一日：79,600,000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、聯營公司及合營企業事項

於二零二六年三月三十一日，本公司持有合營公司之重大投資，價值佔二零二六年三月三十一日本公司總資產的5%以上。本集團於合營公司的投資總額為188,650,000港元，而截至二零二六年三月三十一日已提供的金額約為126,022,000港元。於二零二六年三月三十一日，本集團擁有合營公司49股股份，相當於合營公司49%的股權，本集團於合營公司權益的賬面值約為99,943,000港元，佔二零二六年三月三十一日本公司總資產的約27.2%。於二零二六年三月三十一日，該項投資並無可用的市場價值。

於二零二五年五月十五日，合營公司（由本集團持有49%權益）出售其於Profit Apex Developments Limited及Sky Glory Properties Limited之全部股權，總現金代價為42,000,000港元。

由於本集團持有已出售實體之49%繳足股本，本集團應佔代價為20,580,000港元。出售事項之財務影響已納入應佔合營公司虧損。

合營公司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。

合營公司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，於合營公司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

於二零二六年三月三十一日，由若干銀行向本集團客戶發出履約擔保約6,400,000港元（於二零二五年三月三十一日：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，一家銀行向本集團房東發出履約擔保約為900,000港元，作為本集團租賃物業的擔保。於二零二六年三月三十一日，房東不再要求提供該履約擔保。

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。

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。

購股權計劃已於二零二五年九月二十一日屆滿，而本公司現時並無任何有效之購股權計劃。

## 控股股東變更

於二零二六年一月二十三日，Cheers Mate Holding Limited（「**Cheers Mate**」，本公司當時的直接控股公司）、林健榮先生（「**林先生**」）及World Nexus Holdings Limited（「**World Nexus**」）就Cheers Mate與World Nexus間買賣本公司500,800,000股股份（佔本公司已發行股份總數的62.6%）訂立買賣協議。買賣於二零二六年二月十二日完成後，World Nexus成為本公司直接控股公司，持有本公司62.6%股權，而Cheers Mate持有餘下本公司9.9%股權。於本年度結束及緊隨World Nexus於二零二六年四月十日提出強制性無條件現金要約以收購本公司全部已發行股份（World Nexus及其一致行動人士已持有的股份除外）結束後，World Nexus持有本公司已發行股份總數的62.7%。World Nexus由伍永超先生最終實益擁有60%、蔡智云先生最終實益擁有20%及宋子文先生最終實益擁有20%。進一步詳情已分別於本公司日期為二零二六年一月二十八日、二零二六年二月十二日及二零二六年四月十日的公告中披露。

## 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。於本年度，審核委員會由全體三名獨立非執行董事（「**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，而彼等已於二零二六年四月十日辭任獨立非執行董事，且不再擔任審核委員會成員。直至本公告日期，曹炳昌先生（審核委員會主席）、葉亦楠先生（*太平紳士*）及梁煒茵女士已於二零二六年四月十日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。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、香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）及法定要求而編製，並已作出充分披露。

## 期後事項

### 建議更改公司名稱

本公司建議將英文名稱及中文名稱由「Thelloy Development Group Limited德萊建業集團有限公司」更改為「Fortune Peace Development Group Limited裕和建業集團有限公司」（「**更改公司名稱**」）。本公司將召開股東特別大會（「**股東特別大會**」），以供股東考慮及酌情批准更改公司名稱。詳情已於本公司日期為二零二六年六月十二日之公告內披露。一份載有（其中包括）建議更改公司名稱詳情之通函，連同股東特別大會通告及相關代表委任表格於實際可行情況下盡快寄發予股東。

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。於本年度，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。於年末後，林先生已辭任主席及行政總裁，於二零二六年四月十日起生效（「**辭任**」）。

董事會認為，林先生於本年度兼任該兩個職位可更有效地規劃及執行業務策略。於林先生本年度任期內，董事會有四名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。

林先生辭任後，伍怡先生（「伍先生」）已獲委任為主席兼行政總裁，自二零二六年四月十日起生效。由於伍先生同時獲委任為主席及行政總裁，有關安排偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條。董事會認為，將兩項職務同時賦予伍先生，有助更有效地規劃及執行業務策略。在由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成的董事會監督下，於伍先生任期內，股東之利益將得以充分及公平地表現。此外，由於本公司作出一切重大決策前均會諮詢董事會成員並由彼等批准，董事會相信此項安排不會對董事會與本公司管理層之權力平衡及授權關係產生負面影響。因此，董事會認為，於此等情況下偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條乃屬恰當之舉。

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）。於二零二六年三月三十一日，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二零二六年六月二十九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二零二六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，當中包括於二零二六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 貴集團於二零二六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》之披露規定妥善編製。

## 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分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 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度產生淨虧損33,477,000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43,819,000港元及689,000港元。於二零二六年三月三十一日， 貴集團流動負債超出其流動資產51,095,000港元以及 貴集團銀行借款總額為138,872,000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30,692,000港元。該等事件或情況連同綜合財務報表附註3.1所載列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」已於本公告附註2B中披露。

## 二零二六年股東周年大會（「二零二六年股東周年大會」）

本公司將於二零二六年八月二十五日（星期二）上午十時三十分舉行二零二六年股東周年大會，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二零二六年八月二十五日（星期二）舉行的二零二六年股東周年大會並於會上投票的股東資格，本公司將自二零二六年八月二十日（星期四）至二零二六年八月二十五日（星期二）（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。為合資格出席二零二六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二零二六年八月十九日（星期三）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。釐定股東出席二零二六年股東周年大會並於會上投票資格的記錄日期將為二零二六年八月二十五日（星期二）。

### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.thelloy.com](http://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、行政總裁兼執行董事  
伍怡

香港，二零二六年六月二十九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即伍怡先生、蔡尚易先生、宋泳漩女士及林治平先生，及三名獨立非執行董事，即葉亦楠先生（太平紳士）、曹炳昌先生及梁煒茵女士。