

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

2025
中期報告

摘要

截至二零二五年九月三十日止六個月（「期內」）及截至二零二四年九月三十日止六個月（「過往期間」）：

- 期內，本集團收入約為260,300,000港元（過往期間：180,700,000港元）。
- 期內，本公司擁有人應佔虧損約為16,200,000港元（過往期間：約13,800,000港元）。
- 董事會並不建議派付期內中期股息（過往期間：無）。
- 期內，每股虧損約為2.02港仙（過往期間：約1.72港仙）。

德萊建業集團有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）期內之未經審核業績連同過往期間之比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

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	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	5	260,341	180,671
直接成本		(255,559)	(176,170)
毛利		4,782	4,501
其他收入	6	917	944
預期信貸虧損模型項下之金融資產 已撥回（已確認）減值虧損		185	(152)
行政開支		(15,886)	(16,035)
應佔合營公司虧損	19	(3,365)	(99)
融資成本	7	(2,807)	(2,952)
除稅前虧損	8	(16,174)	(13,793)
所得稅開支	9	-	-
本公司擁有人應佔期內虧損及 全面開支總額		(16,174)	(13,793)
每股虧損	11		
— 基本（港仙）		(2.02)	(1.72)

未經審核簡明綜合財務狀況表

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 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	87,099	89,698
使用權資產		6,044	1,570
於合營公司之權益	19	89,723	108,954
租金按金		93	93
		182,959	200,315
流動資產			
貿易應收款項及其他應收款項	13	44,130	59,597
合約資產		110,897	95,320
應收一間合營公司之款項	19	9,010	9,010
可收回稅項		—	2,086
已抵押銀行存款	14	2,074	2,073
現金及現金等值項目		39,261	31,381
		205,372	199,467
流動負債			
貿易應付款項及其他應付款項	15	125,969	123,925
租賃負債		1,974	1,184
遞延收入		474	474
銀行借款		152,419	154,420
		280,836	280,003

未經審核簡明綜合財務狀況表 (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 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債淨額		(75,464)	(80,536)
非流動負債			
租賃負債		4,075	185
遞延稅項負債		271	271
遞延收入		1,003	1,003
資產淨值		102,146	118,320
資本及儲備			
股本	16	8,000	8,000
儲備		94,146	110,320
本公司擁有人應佔權益		102,146	118,320

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

	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日 (經審核)	8,000	42,490	18,800	49,030	118,320
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(16,174)	(16,174)
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	8,000	42,490	18,800	32,856	102,146
於二零二四年四月一日 (經審核)	8,000	42,490	18,800	100,388	169,678
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(13,793)	(13,793)
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	8,000	42,490	18,800	86,595	155,885

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 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(2,140)	(28,112)
投資活動所得(所用)現金淨額	15,853	(1,656)
融資活動(所用)所得現金淨額	(5,833)	27,754
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	7,880	(2,014)
期初現金及現金等值項目	31,381	32,066
期末現金及現金等值項目(即銀行結餘及現金)	39,261	30,052

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, Cayman Islands, KY1-1104，及其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。

本集團主要在香港從事物業建築服務。

簡明綜合財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本集團之未經審核簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，與本公司的功能性貨幣相同。

2. 編製基準

該等未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。此未經審核簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之本集團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。

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本集團錄得虧損淨額約16,174,000港元，且截至該日，本集團擁有流動負債淨額約75,464,000港元。經考慮本集團持續可動用融資（包括銀行向本集團提供之未動用信貸融資178,204,000港元（二零二五年三月三十一日：229,479,000港元），可於報告期後有必要時動用），本公司董事認為本集團有足夠營運資金以全面履行於自報告期結束起計未來至少十二個月到期之財務責任，故該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

除應用香港財務報告準則之修訂本導致之會計政策變動外，期內簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表內所呈列者相同。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間，本集團已就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等修訂本於二零二五年四月一日開始之本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號 (修訂本) 缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本概無對本集團當前及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

4. 分部資料

期內，本集團的業務僅為於香港提供建築服務。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）檢討根據本集團相同會計政策而編製的本集團整體業績及財務狀況。因此，本集團僅有一個單一的經營分部，並無呈列此單一分部的進一步分析。

由於根據提供服務的地點，本集團的收入均來自香港，因此並無呈列地區資料。於二零二五年九月三十日，本集團非流動資產（不包括於合營公司之權益及租金按金）為93,143,000港元（二零二五年三月三十一日：91,268,000港元），地理位置均位於香港。

5. 收入

收入指來自本集團向外部客戶提供建築合約的已收及應收款項的公平值。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號隨時間確認：		
樓宇建造	242,872	164,795
維修、保養、改建及加建（「RMAA」）工程	17,469	15,876
來自客戶合約收入	260,341	180,671

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	137	29
租金收入	780	730
政府補貼	–	185
	917	944

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
下列各項的利息開支：		
— 銀行借款	2,781	2,927
— 租賃負債	26	25
	2,807	2,952

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

8. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
員工成本總額	8,606	8,975
董事薪酬	2,529	2,643
其他員工成本：		
—薪金及津貼	5,955	6,171
—退休福利計劃供款	122	161
折舊	3,978	3,941
—物業、廠房及設備	2,748	2,809
—使用權資產	1,230	1,132

9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
香港利得稅	—	—

由於本集團於期內錄得稅務虧損，故毋須就香港利得稅作出撥備（二零二四年：無）。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

10. 股息

董事不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月期間之中期股息 (二零二四年：無)。

11. 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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損 (千港元)	(16,174)	(13,793)
股份數目		
已發行普通股數目 (千股)	800,000	800,000

由於兩個期間內並無已發行之潛在普通股，故並無呈列兩個期間的每股攤薄虧損。

12. 物業、廠房及設備

期內，本集團收購廠房及設備約150,000港元 (截至二零二五年三月三十一日止年度：803,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

13. 貿易應收款項及其他應收款項

本集團向其客戶授出的信貸期為自合約工程進度款發票日期起計30日。於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項 (扣除預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)) 賬齡分析如下。

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項 0至30日	36,514	54,556
減：信貸虧損撥備	(138)	(336)
	36,376	54,220
租金按金	688	765
其他按金	6,652	2,605
其他應收款項	17	14
預付款項	490	604
	44,223	58,208
減：租金按金 (分類為非流動資產)	(93)	(93)
	44,130	58,115
應收一間關聯公司的貸款	-	1,482
貿易應收款項及其他應收款項總額 (扣除預期信貸虧損)	44,130	59,597

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

14. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指向銀行抵押以為本集團獲授的銀行融資（包括銀行借款及履約保證）作擔保之存款，按現行市場年利率計息，範圍介乎0.001%至3.59%（二零二五年三月三十一日：0.001%至7.4%）

15. 貿易應付款項及其他應付款項

本集團就分包合約工程服務獲授的信貸期介乎30至45日。以下為按於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析。

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
0至30日	68,133	66,091
31至60日	16,399	10,619
61至90日	17	35
	84,549	76,745
其他應付款項		
應計費用	5,244	5,244
應付保固金	3,362	15,145
已收供應商按金	31,796	25,800
已收租金按金	65	65
	953	926
	41,420	47,180
總計	125,969	123,925

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

16. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元 (未經審核)
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日	2,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日	800,000	8,000

所有已發行股份彼此間於各方面享有同等地位。

17. 關聯方交易

於期內，本集團擁有以下重大關聯方交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
— 已付Trunk Room Limited短期租賃付款 (附註)	182	—
— 來自World Partners Limited (「World Partners」) 之建築合約收入	30	1,167

附註：

Trunk Room Limited由本公司執行董事林治平先生全資擁有。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

18. 履約擔保

於二零二五年九月三十日，銀行或保險公司以本集團客戶為受益人提供履約擔保約6,377,000港元(二零二五年三月三十一日：14,101,000港元)，作為本集團妥善履行及遵守其與客戶就建築工程所訂立之合約項下責任的抵押。本集團擁有或然負債，涉及就因本集團未能履行責任而客戶根據擔保提出任何申索時向銀行或保險公司作出彌償。履約擔保以項目所得款項提供擔保及將於合約工程完成後獲解除。

19. 於合營公司的權益

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於合營公司之非上市權益之成本 應佔收購後業績	96,871 (7,148)	112,737 (3,783)
	89,723	108,954
應收一間合營公司之款項 — 非貿易性質 減：信貸虧損撥備	9,399 (389)	9,399 (389)
	9,010	9,010

應收一間合營公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

19. 於合營公司的權益 (續)

本集團於報告期末的合營公司詳情如下：

實體名稱	註冊成立國家	主要營業地點	本集團所持有之 所有權權益比例		本集團持有之投票權比例		主要業務
			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	二零二五年 三月三十一日	
德材路華 (附註)	香港	香港	51%	51%	51%	51%	銷售模塊房屋 解決方案
Great Glory Developments Limited (「Great Glory」)	英屬處女群島	香港	49%	49%	49%	49%	投資控股
Profit Apex Developments Limited (「Profit Apex」)	英屬處女群島	香港	-	49%	-	49%	投資控股及已於期內 出售
Sky Glory Properties Limited (「Sky Glory」)	香港	香港	-	49%	-	49%	物業發展及已於期內 出售
World Partners	香港	香港	34.3%	34.3%	34.3%	34.3%	物業發展

附註：根據德材路華的股東協議，相關業務須獲全體股東的一致同意。董事認為，本集團僅可行使對該等安排的控制權，因此該等安排分類為本集團的合營公司。

Profit Apex及Sky Glory為Great Glory的附屬公司，Great Glory全資擁有Profit Apex及Sky Glory。World Partners為Great Glory的附屬公司，Great Glory擁有World Partners 70%的權益。

合營公司均以權益法於該等簡明綜合財務報表入賬。

業務回顧及展望

本年度，香港經濟呈現溫和增長趨勢，二零二五年第二季度及第三季度的實際本地生產總值分別同比增長3.1%及3.8%。然而，勞動市場持續疲弱，二零二五年七月至九月期間失業率攀升至3.9%，創三年新高。美國關稅政策演變、地緣政治緊張局勢及減息時機未明等外部因素，進一步抑制本地投資情緒。

在此經濟背景下，物業市場持續低迷，隨著發展商採取更審慎策略，新增私營建築活動呈現持續下降。整體建築及工程開支同比下跌9.5%，公私營部門均見萎縮，主要因為政府財政狀況面臨重大壓力。

香港建築業持續放緩，並面臨多重挑戰，包括熟練勞工短缺、勞工成本上漲、市場競爭激烈及材料價格波動。這些壓力使承建商承受重大財務及營運壓力，利潤空間收窄且流動性減弱。尤其是供應鏈流動性狀況惡化導致項目延誤及工資拖欠，進一步加劇主承建商的現金流壓力。此外，信貸條件收緊令融資更為困難，在項目執行期間進一步加劇現金流挑戰。

期內，本集團實現溫和收益增長，錄得營業額達260.3百萬港元，主要受政府及政府資助的資本工程項目所帶動。然而，盈利能力面臨以下挑戰：(a)年內確認的建築項目毛利率較低，由於二零二二年及二零二三年中標的若干項目在當時激烈的市場競爭中投標利潤有限；(b)因項目工期延長卻未獲延期成本補償，導致員工及勞工成本增加；(c)已完工項目的變更工程評估及確認進度緩慢；(d)公共項目的預期合約價格波動補償不足；及(e)項目完工後逾期收款問題。

管理層討論與分析 (續)

我們已推行一系列節省成本措施，旨在提升可持續營運效率及增強財務韌性。此等舉措包括精簡企業架構與人員編製、優化工作流程、實施更嚴格的預算控制，以及透過出售元朗地塊回收資本。

展望未來，我們預期建築業仍將充滿挑戰，主要因物業市場持續疲軟，從而抑制私營部門建築服務的需求。此外，承建商的競投策略、高利率及材料價格波動將構成進一步障礙。儘管面對諸多挑戰，行業仍獲公營部門強力支持。最新《施政報告》宣佈將透過專項立法、設立新發展委員會及簡化行政程序，加速北部都會區發展。此外，預計未來五年年均資本工程支出將由約900億港元增至約1,200億港元。

近年大多數新增公共項目投標集中於北部都會區的基礎設施建設，此非本集團核心專長領域。然而，隨著政府加快北部都會區發展及基建設施臨近完工，建築工程可望成為後續招標的重要組成部分。憑藉本集團在公共建築工程領域的良好業績及專業經驗，我們已做好充分準備把握此等機遇並進一步增強市場競爭力。

管理層討論與分析 (續)

與此同時，我們將更側重於翻新、維護及改裝項目，以應對香港老化基礎設施日益增長的需求。此外，本集團正申請加入政府及機構工程的批准承建商名單，以拓展業務機遇。該等舉措將增強本集團的營運穩定性，為可持續增長奠定堅實基礎。

本集團為備戰未來機遇及推動可持續發展，持續將先進技術融入建築流程。我們在強化MiC（組裝合成建築）設計及建造能力、擴展BIM（建築信息模型）技術的應用，以及引進鐳射掃描技術以提升生產力方面取得顯著進展。安全仍是核心價值，本集團已實施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。

本集團亦透過其於Great Glory（本集團持有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（「World Partners」）的權益進行的旗艦項目乃為將荃灣的工業樓宇重建。為順應當前市場趨勢，已於二零二五年九月提交新城市規劃申請，建議將其重建為酒店及／或學生宿舍以最大化市場潛力。與此同時，Great Glory已於二零二五年五月出售其於元朗地塊的權益。

管理層討論與分析（續）

財務回顧

收入

本集團之收入總額由過往期間的約180,700,000港元增加約44.1%至期內的約260,300,000港元，乃由於樓宇建造服務及RMAA服務收入齊升所帶動。

直接成本

本集團之直接成本由過往期間的約176,200,000港元增加約45.1%至期內的約255,600,000港元，該增幅主要由相應的收入增加及分包成本及直接員工成本增加所帶動。本集團的直接成本主要包括分包成本、材料成本、直接員工成本及工地間接成本。

毛利

期內，本集團之毛利約為4,800,000港元（過往期間：4,500,000港元），增加約6.7%。本集團的整體毛利率由過往期間的2.5%下降至期內的1.8%。毛利率下降主要是由於上文所述的直接成本增加。

其他收入

本集團之其他收入主要指銀行利息收入及租金收入，減少約27,000港元，乃主要由於為建造業創新及科技基金的政府輔助減少。

行政開支

期內，本集團行政開支約為15,900,000港元（過往期間：16,000,000港元），與過往期間相比保持穩定。

融資成本

期內，本集團之融資成本約為2,800,000港元（過往期間：3,000,000港元）。融資成本減少乃主要由於期內銀行借款利息減少。

所得稅開支

由於本集團期內錄得稅款虧損，故並未就香港利得稅作出撥備（過往期間：無）。

虧損及全面開支總額

期內，本集團錄得虧損淨額約16,200,000港元，而過往期間錄得虧損約13,800,000港元。虧損增加主要是由於分佔合營企業虧損增加。

中期股息

董事會不建議派付期內中期股息（過往期間：無）。

流動資金及財務資源

本集團維持健康的財務狀況。於二零二五年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為41,300,000港元（二零二五年三月三十一日：約33,500,000港元）。於二零二五年九月三十日，現金及現金等值項目以及已抵押存款均以港元計值。於二零二五年九月三十日，本集團之計息借款總額約為158,500,000港元（二零二五年三月三十一日：155,800,000港元），而本集團於二零二五年九月三十日之流動比率約為0.73（二零二五年三月三十一日：0.71）。於二零二五年九月三十日，計息銀行借款以港元計值，須於一年內償還及利率為香港銀行同業拆息加年利率介乎1.35厘至2.5厘的利差。

管理層討論與分析 (續)

資本負債比率

於二零二五年九月三十日，本集團的資本負債比率約為155.1%（二零二五年三月三十一日：131.7%）。資本負債比率乃按各期間之銀行借款及租賃負債除以總權益計算。

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，因此於期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，董事會密切監控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

於二零二五年九月三十日，本集團有已抵押銀行存款約2,100,000港元（二零二五年三月三十一日：約2,100,000港元），以擔保本集團獲授之銀行融資。除上述者外，本集團並無任何資產抵押。

資本結構

本公司之資本結構於期內並無變動。本公司之資本包括普通股及其他儲備。

資本及其他承擔

於二零二一年三月五日，為向Great Glory之土地收購計劃提供資金，本集團同意向Great Glory提供額外注資，總額為188,650,000港元，有關注資須根據Great Glory不時的要求予以支付。於二零二五年九月三十日，未履行承擔為72,900,000港元（二零二五年三月三十一日：77,600,000港元）。除所披露者外，於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團並無其他重大資本承擔。

人力資源管理

於二零二五年九月三十日，本集團共有140名僱員（二零二五年三月三十一日：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的員工，本集團定期檢討薪酬方案。此外，本集團亦根據其業績及個別員工表現向合資格員工發放酌情花紅。本集團贊助員工出席研討會及培訓課程。

此外，本集團已採納一項購股權計劃。自其獲採納以來，概無購股權獲授出、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，而本公司現時並無有效之購股權計劃。

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。期內，不同貨幣間之匯率波動並無對本集團造成重大影響。本集團於期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、資本資產、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項

於二零二五年九月三十日，本公司持有Great Glory之重大投資，價值佔二零二五年九月三十日本公司總資產的5%以上。本集團於Great Glory的投資總額為188,650,000港元，而截至二零二五年九月三十日已提供的金額約為117,200,000港元（二零二五年三月三十一日：約112,500,000港元）。於二零二五年九月三十日，本集團擁有Great Glory 49股股份，佔Great Glory 49%的股權，本集團於Great Glory權益的賬面值約為89,700,000港元，佔二零二五年九月三十日本公司總資產的約23.1%。於二零二五年九月三十日，該項投資並無市場價值。

管理層討論與分析 (續)

於二零二五年五月十五日，Great Glory（由本集團持有49%權益）出售其於Profit Apex及Sky Glory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。

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物業項目及地塊權益進展的進一步詳情請參閱「管理層討論與分析－業務回顧及展望」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築業務產生協同效應。

本集團於期內並無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

除上文所披露者外，本集團於二零二五年九月三十日並無持有任何其他重大投資。

或然負債

於二零二一年三月五日，本集團就向World Partners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World Partners的實際權益。

期後事項

本集團於期末後及直至本報告日期並無重大事項。

重大投資的未來計劃

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。

企業管治守則

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向本公司股東（「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」）同時兼任董事會主席及本公司行政總裁，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。由於所有重大決策均向董事會成員（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。

本公司於期內已應用該等原則並遵守企管守則之所有適用守則條文，惟上述披露之偏離者除外。

其他資料 (續)

董事進行證券交易的標準守則

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。經本公司對全體董事作出特定查詢後，各董事已確認，於期內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報日期後通知本公司的董事資料變動情況載列如下：

董事	變動詳情
謝庭均	自二零二五年十一月十八日起辭任先機企業集團有限公司 (股份代號：176) 的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無董事資料變動須予披露。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於二零二五年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 股權百分比 (附註2)
林先生	受控制法團權益 (附註1)	580,000,000 (L)	72.5%

(L) 指好倉。

附註：

1. 林先生實益擁有Cheers Mate Holding Limited（「Cheers Mate」）之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate所持有的580,000,000股股份中擁有權益。
2. 於二零二五年九月三十日，已發行股份數目為800,000,000股。

其他資料 (續)

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無董事及本公司主要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）之股份、相關股份或債權證中登記擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於二零二五年九月三十日，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司
			已發行股本之 股權百分比 (附註3)
Cheers Mate	實益擁有人 (附註1)	580,000,000 (L)	72.5%
鄭佩華女士（「鄭女士」）	配偶權益 (附註2)	580,000,000 (L)	72.5%

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 林先生實益擁有Cheers Mate之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate所持有的580,000,000股股份中擁有權益。

其他資料 (續)

- (2) 鄭女士為林先生之配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於林先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
- (3) 於二零二五年九月三十日，已發行股份數目為800,000,000股。

林先生、Cheers Mate及鄭女士之間存在580,000,000股股份的重複權益。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事購買證券或債權證之權利

於期內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女獲授可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益之權利，且彼等並無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以致董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女可購入本公司或任何其他法人團體之上述權利。

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於期內並無購買、銷售或贖回任何股份（包括出售庫存股份）。於二零二五年九月三十日，本公司並無持有庫存股份。

優先購買權

本公司之公司章程大綱及細則或開曼群島（本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購買權之規定。

其他資料 (續)

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)已根據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。

於本期間期初及於二零二五年九月二十一日購股權計劃屆滿當日，根據購股權計劃可供授出之股份數目為80,000,000股，佔已發行股份之10%，而購股權計劃項下並無設立服務供應商分項限額。

自購股權計劃獲採納起，概無任何購股權根據購股權計劃授出、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。

審核委員會

於二零一五年九月二十二日，本公司已成立審核委員會(「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。

其他資料 (續)

本集團期內之簡明綜合財務報表未經本公司外聘核數師審核或審閱，但已由審核委員會審閱，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，並已作出適當披露。

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，二零二五年十一月二十七日

於本報告日期，董事會包括三名執行董事，即林健榮先生、薛汝衡先生及林治平先生；及四名獨立非執行董事，即鄧智宏先生、謝庭均先生、黃廣安先生及楊卓姿女士。