

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

2023

中期報告



摘要

截至二零二三年九月三十日止六個月（「期內」）及截至二零二二年九月三十日止六個月（「過往期間」）：

- 期內，本集團收入約為127,500,000港元（過往期間：104,800,000港元）。
- 期內，本公司擁有人應佔溢利約為200,000港元（過往期間：約2,500,000港元）。
- 董事會並不建議派付期內中期股息（過往期間：無）。
- 期內，每股盈利約為0.03港仙（過往期間：約0.32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

截至二零二三年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 5 | 127,478 | 104,843 |
| 直接成本 | | (109,234) | (87,426) |
| 毛利 | | 18,244 | 17,417 |
| 其他收入 | 6 | 517 | 1,985 |
| 預期信貸虧損模型項下之金融資產及 合約資產之減值虧損(扣除撥回) | | 23 | 419 |
| 行政開支 | | (15,591) | (15,812) |
| 應佔合營公司虧損 | 19 | (106) | (95) |
| 融資成本 | 7 | (1,981) | (363) |
| 除稅前溢利 | 8 | 1,106 | 3,551 |
| 所得稅開支 | 9 | (866) | (1,010) |
| 本公司擁有人應佔期內溢利及 全面收益總額 | | 240 | 2,541 |
| 每股盈利 —基本(港仙) | 11 | 0.03 | 0.32 |

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

| | 附註 | 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 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 | 87,443 | 88,032 |
| 使用權資產 | | 3,746 | 5,373 |
| 於合營公司之權益 | 19 | 102,517 | 85,552 |
| 租金按金 | | 522 | 522 |
| | | 194,228 | 179,479 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易應收款項及其他應收款項 | 13 | 36,629 | 61,381 |
| 合約資產 | | 37,631 | 28,624 |
| 應收一間合營公司之款項 | 19 | 3,776 | 3,776 |
| 已抵押銀行存款 | 14 | 1,979 | 1,979 |
| 現金及現金等值項目 | | 30,308 | 66,028 |
| | | 110,323 | 161,788 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及其他應付款項 | 15 | 74,384 | 99,207 |
| 合約負債 | | 2,437 | 13,776 |
| 租賃負債 | | 2,293 | 2,847 |
| 應付稅項 | | 2,360 | 1,494 |
| 銀行借款 | | 60,000 | 60,000 |
| | | 141,474 | 177,324 |

未經審核簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年九月三十日

| | 附註 | 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 流動負債淨額 | | (31,151) | (15,536) |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 1,438 | 2,544 |
| 資產淨值 | | 161,639 | 161,399 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 16 | 8,000 | 8,000 |
| 儲備 | | 153,639 | 153,399 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 161,639 | 161,399 |

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二三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 |
|--------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零二三年四月一日 (經審核) | 8,000 | 42,490 | 18,800 | 92,109 | 161,399 |
| 期內溢利及全面收益總額 | - | - | - | 240 | 240 |
| 於二零二三年九月三十日 (未經審核) | 8,000 | 42,490 | 18,800 | 92,349 | 161,639 |
| 於二零二二年四月一日 (經審核) | 8,000 | 42,490 | 18,800 | 79,449 | 148,739 |
| 期內溢利及全面收益總額 | - | - | - | 2,541 | 2,541 |
| 於二零二二年九月三十日 (未經審核) | 8,000 | 42,490 | 18,800 | 81,990 | 151,280 |

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 經營活動所用現金淨額 | (14,016) | (73,019) |
| 投資活動所用現金淨額 | (18,558) | (7,640) |
| 融資活動(所用)／所得現金淨額 | (3,146) | 37,240 |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (35,720) | (43,419) |
| 期初現金及現金等值項目 | 66,028 | 56,557 |
| 期末現金及現金等值項目(即銀行結餘及現金) | 30,308 | 13,138 |

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」）編製之本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本集團錄得溢利淨額約240,000港元，且截至該日，本集團擁有流動負債淨額約31,151,000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190,899,000港元（二零二三年三月三十一日：201,130,000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（「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二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表內所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中中期期間，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香港財務報告準則概念框架引述之修訂本及下列香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本於二零二三年四月一日或之後開始之年度期間強制生效：

| | |
|--|---------------------|
| 香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月香港財務報告準則 第17號(修訂本)) | 保險合約 |
| 香港會計準則第8號(修訂本) | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 |

於本中中期期間應用香港財務報告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。於二零二三年九月三十日，本集團非流動資產(不包括於合營公司之權益、收購物業、廠房及設備之按金以及租金按金)為91,189,000港元(二零二三年三月三十一日：93,405,000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 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 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 | 79,777 | 35,749 |
| 維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程 | 28,806 | 45,165 |
| 設計與建造 | 18,895 | 23,929 |
| 來自客戶合約收入 | 127,478 | 104,843 |

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 | |
|--------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 銀行利息收入 | 39 | 4 |
| 貸款利息收入 | - | 200 |
| 租金收入 | 468 | 210 |
| 政府補貼 | 10 | 1,571 |
| | 517 | 1,985 |

7. 融資成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 下列各項的利息開支： | | |
| —銀行借款 | 1,937 | 293 |
| —租賃負債 | 44 | 70 |
| | 1,981 | 363 |

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

8. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除下列各項後達致：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 員工成本總額 | 9,452 | 8,664 |
| 董事薪酬 | 2,967 | 3,200 |
| 其他員工成本 | | |
| —薪金及其他福利 | 6,307 | 5,290 |
| —退休福利計劃供款 | 178 | 174 |
| 折舊 | 3,247 | 3,469 |
| —物業、廠房及設備 | 2,115 | 2,191 |
| —使用權資產 | 1,132 | 1,278 |

9. 所得稅開支

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 香港利得稅 | 866 | 1,010 |

根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元利潤將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的利潤則將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

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二零二三年九月三十日止六個月期間之中期股息 (二零二二年九月三十日：無)。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二三年 (未經審核) | 二零二二年 (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔期內溢利 (千港元) | 240 | 2,541 |
| 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盈利。

12. 物業、廠房及設備

期內，本集團收購廠房及設備約1,526,000港元 (二零二三年三月三十一日：2,497,000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。

| | 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收款項 | | |
| 0至30日 | 33,073 | 56,020 |
| 減：信貸虧損撥備 | (88) | (86) |
| | 32,985 | 55,934 |
| 租金按金 | 1,083 | 1,087 |
| 其他按金 | 2,423 | 2,637 |
| 其他應收款項 | 38 | 15 |
| 預付款項 | 622 | 2,230 |
| | 37,151 | 61,903 |
| 減：租金按金 (分類為非流動資產) | (522) | (522) |
| 貿易應收款項及其他應收款項總額 (扣除預期信貸虧損) | 36,629 | 61,381 |

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0.05% (二零二三年三月三十一日：0.001%)。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

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。

| | 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付款項 | | |
| 0至30日 | 51,612 | 65,932 |
| 31至60日 | 1,542 | 9,265 |
| | 53,154 | 75,197 |
| 應計費用 | 2,753 | 4,832 |
| 應付保固金 | 17,608 | 18,636 |
| 已收供應商按金 | 79 | 79 |
| 已收租金按金 | 790 | 463 |
| | 21,230 | 24,010 |
| 總計 | 74,384 | 99,207 |

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： | | |
| 於二零二三年三月三十一日及 二零二三年九月三十日 | 2,000,000 | 20,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零二三年三月三十一日及 二零二三年九月三十日 | 800,000 | 8,000 |

所有已發行股份彼此間於各方面享有同等地位。

未經審核簡明綜合財務報表附註 (續)

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 | |
|--|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| — 已付德材路華組裝合成建築有限公司 (「德材路華」) 之分包成本 (附註i) | 8 | — |
| — 已付Trunk Room Limited短期租賃付款 (附註ii) | 64 | 63 |
| — 來自World Partners Limited (「World Partners」) 之建築合約收入 | 553 | — |

附註：

- (i) 德材路華為本公司一間合營公司。
- (ii) Trunk Room Limited由本公司執行董事林治平先生全資擁有。

18. 履約擔保

於二零二三年九月三十日，銀行或保險公司以本集團客戶為受益人提供履約擔保約14,101,000港元(二零二三年三月三十一日：20,869,000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。

未經審核簡明綜合財務報表附註(續)

19. 於合營公司的權益

| | 二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 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 | 103,250 (733) | 86,179 (627) |
| | 102,517 | 85,552 |
| 應收一間合營公司之款項 減：信貸虧損撥備 | 3,776 - | 4,165 (389) |
| | 3,776 | 3,776 |

應收一間合營公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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 |
|---|--------|--------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | | | 二零二三年 九月三十日 | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二三年 九月三十日 | 二零二三年 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% | 49% | 49% | 投資控股 |
| Sky Glory Properties Limited (「Sky Glory」) | 香港 | 香港 | 49% | 49% | 49% | 49% | 物業發展 |
| 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。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

於二零二三年，香港入境旅遊及私人消費增長，香港經濟持續復甦。勞工市況改善及消費券計劃亦為港內需求提供支撐。然而，加息導致全球金融狀況緊縮，在一定程度上制約了經濟復甦的步伐，二零二三年第二季度實際本地生產總值增長1.5%，增速低於上一季度。

隨著經濟逐步復甦，本地建築業錄得增長，建設及建築支出增長5.6%，其中公營部門項目繼續佔據主導地位，且增長更為強勁。於二零二三年六月，香港特區政府推出建造業輸入勞工計劃，適用於合約價值不少於10億港元的公營部門建造工程合約。儘管該計劃可能不會直接惠及本集團，但輸入熟練建築工人及工地監理人員預計將有助於解決該行業的勞動力短缺問題。

受惠於公營部門合約暴增，並憑藉本集團在公營項目方面的優勢，我們於期內的收入溫和增長約21.6%至約127,500,000港元，而過往期間的收入則約為104,800,000港元。本集團新增一份總值約518,000,000港元、有關安達臣道石礦場石礦公園建設的主要合約，進一步夯實訂單量。期內，我們亦成功完成及交付多個項目，包括長沙灣組裝合成建築（「組裝合成建築」）過渡性房屋項目及香港教育大學北角教學中心的改加建項目。憑藉設計與建設專業知識以及堅持打造卓越項目，我們的多個項目取得成功並榮獲殊榮，我們的首個組裝合成建築過渡性房屋項目南昌220於今年四月榮獲二零二二年優質建築大獎優異獎，最近亦入圍二零二三年綠色建築大獎。

管理層討論與分析 (續)

為了更好地為即將到來的機遇做好準備，並迎接向「建造業2.0」的轉型，本集團致力於持續發展創新的組裝合成建築項目設計能力，擴大建築信息模型技術的應用，利用鐳射掃描儀提高生產力，及採用人工智能確保工地安全。為配合採用智慧工地安全系統的最新政策，本集團現正與一間科技企業合作開發提高工地安全的新解決方案。安全為本公司文化的重要組成部分，我們獲得香港建造商會頒發的「2022年度積極推動安全承建商獎」，表彰我們於此領域的出色表現。

除安全外，我們亦致力於推出節能措施，並實現減廢減排目標。我們獲得香港品質保證局頒發的綠色和可持續發展貢獻大獎，此乃對我們不懈努力的認可，表揚我們完成多個具開拓性組裝合成建築項目及宣揚安全與環保的建築理念。我們近期亦獲得上水公眾停車場建築項目的綠色融資。

展望未來，我們預計全球經濟復甦所需的時間將長於預期，利率亦預計將在較長時間內保持在較高水平。緊縮貨幣政策的影響預期將對實體經濟產生遞延影響，為企業帶來進一步挑戰。因此，不確定因素猶存，需要保持謹慎。本集團對近期經營環境將仍保持審慎樂觀態度，而香港特區政府推出的北部都會區與交椅洲人工島等策略性基建措施意味著未來數年公共建設項目數目將不斷增加。本集團有信心憑藉其公營工程牌照及專業知識在蓬勃發展的市場中佔據先機。

本集團通過其於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。合營公司通過其於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為商業物業，該項目目前正進行施工計劃報批程序。合營公司亦於元朗擁有多個地塊的權益，該等地塊已於期內獲得規劃批准，用於發展養老項目。

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104,800,000港元增加約21.6%至期內的約127,500,000港元，乃主要由於期內若干新項目開始動工，導致樓宇建造服務之收入大幅增加，抵銷了RMAA、設計及建造服務之收入減少。

直接成本

本集團之直接成本由過往期間的約87,400,000港元增加約24.9%至期內的約109,200,000港元，與期內收入增幅一致。

毛利

期內，本集團之毛利約為18,200,000港元（過往期間：17,400,000港元），增加約4.8%。本集團的整體毛利率由過往期間的16.6%下降至期內的14.3%。毛利率下降主要是由於期內通貨膨脹導致分包成本上升及直接員工成本增加。

其他收入

本集團之其他收入主要指銀行利息收入、租金收入及政府補助，由過往期間的約2,000,000港元減少約1,500,000港元或74.0%至期內的約500,000港元，乃主要為香港特區政府設立的防疫抗疫基金項下的保就業計劃（「保就業計劃」）的補貼及於過往期間授予一名獨立第三方的貸款利息收入減少。

行政開支

期內，本集團之行政開支約為15,600,000港元（過往期間：15,800,000港元），減少約1.4%。該減少乃主要由於高層發展項目的創新組裝合成建築設計產生的研發成本減少，部分被期內增加的員工成本所抵銷。

融資成本

期內，本集團之融資成本約為2,000,000港元（過往期間：400,000港元）。融資成本增加乃主要由於銀行借款利率上漲。

所得稅開支

由於期內應課稅溢利增加，本集團期內之所得稅開支約為900,000港元（過往期間：1,000,000港元）。

溢利及全面收益總額

期內溢利及全面收益總額由過往期間的約2,500,000港元減少約2,300,000港元至期內的約200,000港元。該減少主要由於(i)保就業計劃的補貼減少；及(ii)融資成本增加，原因為銀行借款利率增加。

中期股息

董事會不建議派付期內中期股息（過往期間：無）。

管理層討論與分析 (續)

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的財務狀況。於二零二三年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為32,300,000港元（二零二三年三月三十一日：約68,000,000港元）。於二零二三年九月三十日，現金及現金等值項目以及已抵押存款均以港元計值。於二零二三年九月三十日，本集團之計息借款總額約為63,700,000港元（二零二三年三月三十一日：65,400,000港元），而本集團於二零二三年九月三十日之流動比率約為0.78（二零二三年三月三十一日：0.91）。於二零二三年九月三十日，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2.7厘的利差。

資本負債比率

於二零二三年九月三十日，本集團的資本負債比率約為39.4%（二零二三年三月三十一日：40.5%）。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

於二零二三年九月三十日，本集團已抵押銀行存款約2,000,000港元（二零二三年三月三十一日：2,000,000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，為向合營公司之土地收購計劃提供資金，本集團同意向合營公司提供額外注資，總額為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。於二零二三年九月三十日，未履行承擔為87,200,000港元(二零二三年三月三十一日：104,191,000港元)。除所披露者外，於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無其他重大資本承擔。

人力資源管理

於二零二三年九月三十日，本集團共有115名僱員(二零二三年三月三十一日：99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。

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。

管理層討論與分析 (續)

重大投資、資本資產、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司事項

於二零二三年九月三十日，本公司持有合營公司之重大投資，價值佔二零二三年九月三十日本公司總資產的5%以上。本集團於合營公司的投資總額為188,650,000港元，而截至二零二三年九月三十日已提供的金額約為101,500,000港元（二零二三年三月三十一日：約84,500,000港元）。於二零二三年九月三十日，本集團擁有合營公司49股股份，佔合營公司49%的股權，本集團於合營公司權益的賬面值約為102,500,000港元，佔二零二三年九月三十日本公司總資產的約33.7%。於二零二三年九月三十日，該項投資並無可用的市場價值。

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。

本集團於期內並無進行任何重大收購及出售附屬公司及聯屬公司事項。

除上文所披露者外，本集團於二零二三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。

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十四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。董事會合共有六名董事，其中三名獨立非執行董事（「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，而董事會有三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。

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十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。

其他資料 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於二零二三年九月三十日，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. 於二零二三年九月三十日，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，於二零二三年九月三十日，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，於二零二三年九月三十日，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) 於二零二三年九月三十日，已發行股份數目為800,000,000股。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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，或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、銷售或贖回本公司任何股份。

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。

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。

於期初及期末，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。

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。

本集團期內之簡明綜合財務報表未經審核但已由本公司外部核數師及審核委員會審閱，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
執行董事兼主席
林健榮

香港，二零二三年十一月二十三日

於本報告日期，執行董事為林健榮先生、薛汝衡先生及林治平先生；及獨立非執行董事為鄧智宏先生、謝庭均先生及黃廣安先生。