

股份代號: 726



領袖型智慧建築 整體方案 服務商

築友智造科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期
報告
2025

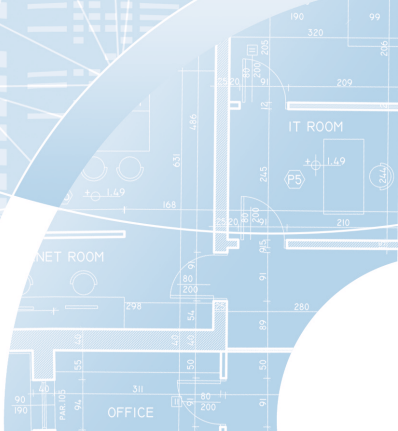




築友智造科技集團有限公司 • 二零二五中期報告

目 錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
管理層討論與分析	10
企業管治	28
一般資料	29
簡明綜合財務報表	
• 簡明綜合損益及其他全面收益表	36
• 簡明綜合財務狀況表	38
• 簡明綜合權益變動表	40
• 簡明綜合現金流量表	42
• 簡明綜合財務報表附註	43



董事會

執行董事

何遠卿先生
(於二零二五年九月三日獲委任)
胡利平女士
(於二零二五年九月三日獲委任)
郭衛強先生(主席兼行政總裁)
(於二零二五年九月三日辭任)
王靜女士
(於二零二五年一月十九日辭世)
王玉平女士
(於二零二五年三月十日獲委任
並於二零二五年九月三日辭任)

非執行董事

王 俊先生
郭建鋒先生

獨立非執行董事

姜洪慶先生
李志明先生
馬立山先生

董事會委員會

審核委員會

李志明先生(主席)
姜洪慶先生
馬立山先生

提名委員會

胡利平女士(主席)
(於二零二五年九月三日獲委任)
郭衛強先生
(於二零二五年七月二日辭任)
王玉平女士(主席)
(於二零二五年七月二日獲委任
並於二零二五年九月三日辭任)
姜洪慶先生
李志明先生

薪酬委員會

姜洪慶先生(主席)
何遠卿先生(於二零二五年九月三日獲委任)
郭衛強先生(於二零二五年九月三日辭任)
李志明先生

公司秘書

曾浩邦先生

授權代表

何遠卿先生(於二零二五年九月三日獲委任)
郭衛強先生(於二零二五年九月三日辭任)
曾浩邦先生

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street
Hamilton HM 10, Bermuda

中國主要營業地點

中國河南省
鄭州市鄭東新區
農業東路與如意西路交叉口
建業總部港E座

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道25號海港城
港威大廈2座
16樓1602-1605室

獨立核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師



公司資料(續)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司

主要股份登記及過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda)
Limited

Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份登記及過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 17 樓
1712-1716 號舖

股份代號

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)：00726

網站

<http://dit.aconnect.com.hk>

股東資料

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

普通股(於二零二五年六月三十日)

已發行股份： 3,101,095,730 股
面值： 每股 0.40 港元



公司簡介

築友智造科技集團有限公司(下稱「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」，股份代號：726HK)在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團的定位為領袖型智慧建築整體解決方案服務商，同時是從事智慧建築生態鏈建設的創新型高科技企業，是行業第一家上市公司。本集團的主營業務為建築產業現代化及預製裝配式建築業務，涵蓋裝配式建築技術研發與運營、智能PC工廠的拓展與運營、PC預製構件的生產。

提供綠色建築和城市家居整體解決方案為本集團的主要使命，本集團致力於全國佈局，搶佔建築工業化在中國的黃金十年，同時利用多方技術合作，成就建築業的工業化、信息化和科技化，為中國傳統建築行業帶來前所未有巨大轉變，改「建造」模式為「預製+現場裝配」模式。

「精品立業、正道致遠、尊重貢獻、共享成長」為本集團的核心價值觀，以「智造美好生活」為企業使命，推動建築業的升級轉型及現代化，搭建中國最大的建築產業現代化經營平台，以科技和建築的完美結合，打造環保、高效、優質、信息化的新型建築產業。本集團已在全國多個省市佈局智能化數字工廠，是擁有智能化程度最高的生產線的企業。結合母公司在全球首創的設計、製造、採購及施工(「EMPC」)業務模式，公司的技術和產品得到了社會和客戶廣泛認可。



公司簡介(續)

本集團始終堅持「科技領先」的發展戰略，擁有行業全球領先的六大核心技術體系，掌握了智慧建築領域建築信息模型(「BIM」)、物聯網、大數據、人工智能、RIFF體系、快交付體系等核心技術。公司專利數量一直穩居行業第一位，設有行業唯一的省級工程研究中心等科研機構，擁有智能製造示範企業、國家装配式建築產業基地等科研平台。

本集團立志通過持續技術創新，幫助人們享受更安全、舒適、智能的居住體驗，打造更加開放的智慧建築生態系統。

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，向各位提呈本集團截至2025年6月30日的半年度綜合業績及業務概況。

2025年上半年，我國經濟穩步恢復，GDP穩健增長，基礎設施投資成為關鍵支撐，水利、航運、鐵路等重大工程加速推進。然而，房地產市場下行態勢顯著，1–6月，全國房地產開發投資4.67萬億元，同比下降11.2%；住宅施工、新開工面積及新建商品房銷售面積均有不同程度下降。裝配式建築市場同樣面臨挑戰，新開工裝配式建築面積約3.6億平方米，同比下降2%，競爭加劇，主要城市PC市場指導價降幅1%–12%。

受複雜經濟形勢影響，集團半年度業績同比下滑，訂單及收入收縮。截至2025年6月30日的6個月內，集團實現銷售收入約5,020萬港元，同比減少約78.7%；毛損約2,990萬港元。歸屬母公司淨虧損2.708億港元，同比增加約58.9%。

面對嚴峻的市場環境，本集團頂住壓力，最大程度上保障經營安全與基本面。業務上加快技術營銷與全員營銷，推動業務轉型與市場升級；資金上加強清欠回款，盤活閒置資產彌補現金流。

新業務拓展與轉型升級持續深化。在傳統房建業務基礎上，風電塔筒、市政建設、工業園建及海外業務取得進展，累計新簽外部訂單1.81億元。其中，轉型升級與新業務訂單佔比30%；戰略客戶新簽訂單17個，佔比54%；央國企新簽訂單金額佔比63%，同比增加18個百分點。膠州地鐵9號線一期工程、孟州風電塔筒項目相繼落地。海外訂單亦有突破。



主席報告 (續)

著力優化運營穩根基。基於PC業務優勢，集團保持傳統PC業務質量發展，全國佈局19家PC工廠及1家裝配式裝飾產業園，可用產能72.5萬立方米。2025年上半年，裝配式PC構件銷售合同額約1.8億元，同比減少約44%；產量約4.12萬立方米，同比減少約48%；銷量約4.3萬立方米，同比減少約54%。從銷售地區看，華中地區佔比約55%，河南地區佔約18%，長三角地區約16%及11%，大灣區佔約8%，其他地區佔約3%，客戶均為建築公司。

合作交流謀發展。召開「破局求進 協作共生」合作夥伴大會，邀約全國客戶代表、優秀供應商代表參會，共同探尋裝配式建築行業生態建設。發佈《築友集團2024客戶滿意度調研分析報告》及《築友集團2024供應商信用評價結果》，倡導緊跟「一帶一路」機遇，實現出海破局。此外，集團受邀參加「才聚二七 智創未來」2025碳中和技術交流暨政校企合作大會，進行技術路演，提出「零碳校園」思考，尋求業務合作，推動碳中和領域技術轉化與產教融合。

2025年是「十四五」規劃收官之年，政策端持續發力推動經濟結構性修復。儘管全球地緣政治與經濟環境存在不確定性，但國內「雙碳」戰略深化實施為建築行業帶來確定性增長動能。建築行業碳排放佔全國總量的51.3%，裝配式建築作為綠色建造核心載體，將持續受益於政策紅利。住建部「十四五」目標明確，2025年裝配式建築佔新建建築比例需達30%，2030年提升至40%，疊加各省市對智能建造、綠色建材的政策支持，裝配式建築市場滲透率將加速提升。



下半年，集團將全力推進「1238行動方案」，以高質量訂單增長為核心，實現鞏固經營成果與打贏攻堅戰兩大目標。業務佈局上，重點佈局新興領域。把握新基建機遇，開拓新市場，與金風科技等合作開發「混塔EPC」模式，提升單項目利潤率至18%，並攜手明陽風電、上海電氣佈局全國市場；針對深圳等城市裝配率要求，推廣標準化產品包；聯合安徽水利院開發預制沉箱、涵管模塊，突破耐水密封技術，適配國家水網建設，密切關注雅魯藏布江下游水電工程進展，尋求合作機會。

激活存量市場，把握新基建機遇。積極推進存量改造、鄉村振興與新基建佈局。聚焦社區更新與內裝工業化開拓新市場。在鄉村振興方面，推廣裝配式農房標準化產品，結合政策搶佔下沉市場；拓展市政管網、鐵路防護構件等領域，豐富訂單結構，提升產能利用率。

強化科技領先，深化數智融合。集團堅持「科技領先」發展戰略，通過轉型升級和新業務拓展增強生存能力，落實「儲備一批、研發一批、推出一批、整合一批」的策略，以經營附加值推動技術更新。創新推出混凝土MIC體系，構建全產業鏈供應鏈體系保障品質與供應。加速技術研發與成果轉化，實現專利技術的規模化應用，突破「輕量化非受力牆板」技術提升綠色建築水平。借助技術創新與成果引進，適時進入工業建築和公建領域，開拓新增長點。優化製造管理平台和線上招採平台，實現數字化、智能化運營。深化技術營銷，構建媒體矩陣，確保全年技術營銷訂單佔比≥35%。

深化國內合作，拓展國際市場。綁定國央企資源，引入優質戰略投資者，優化資產負債率，獲取政策與訂單傾斜。加快戰略客戶開發，推進與新客戶合作、維繫老客戶關係，推進全員營銷。拓展國際市場，採用產品聚焦戰略，以MIC模塊化建築等為核心主推產品，適時開展海外貿易業務，提升集團在國際市場的份額與影響力。



主席報告 (續)

在此，本人謹藉代表董事會，感謝全體員工的辛勤付出，致敬股東、投資者及合作夥伴的鼎力支持！面對挑戰與機遇，集團將堅定信心，積極應對，持續提升市場業務能力與核心競爭力，努力實現高質量發展，為股東創造長期價值，為行業良性發展貢獻力量。讓我們攜手全力以赴，共創美好未來！

承董事會命

築友智造科技集團有限公司

主席

郭衛強

香港，2025年8月27日



業務回顧

二零二五年上半年，全球經濟形勢複雜多變，受貿易戰、關稅戰等因素影響，中國迎難而上、穩中向好，工業生產增長較快，製造業投資增長顯著，但同時也面臨多重挑戰，建築行業發展依然處於調整週期。

二零二五年上半年，房建市場持續收縮，行業競爭仍在加劇。全國房地產開發企業房屋施工面積63.33億平方米，同比下降9.1%；房屋新開工面積3.04億平方米，下降20.0%。裝配式建築行業面臨市場需求收縮的困境，市場飽和、產能過剩，頭部裝配式企業已連續兩年未投資新工廠，全國主要城市PC市場指導價出現不同程度下降。

面對複雜、嚴峻的外部環境，本集團二零二五年上半年的經營業績不可避免地受到影響。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團銷售收入約5,020萬港元，同比減少約78.7%；毛損約2,990萬港元。歸屬母公司淨虧損2.708億港元，同比增加約58.9%。

一、 持續深化轉型升級，積極開拓多元市場

二零二五年上半年，面對嚴峻的市場環境，築友頂住壓力，維持生產經營基本面。在業務上加快技術營銷、全員營銷步伐，持續推動業務轉型與市場升級，堅持向技術集成應用服務企業蛻變；資金上加強清欠回款，推動閒置廠房出租、閒置資產盤活，彌補現金流。築友集團在傳統房建業務的基礎上，大力推動轉型升級和新業務拓展。在傳統房建業務的基礎上持續推動轉型升級和新業務拓展，在風電塔筒、市政建設、工業園建及海外業務等方面取得進展。

二零二五年上半年累計新簽合同1.8億元，全部為外部訂單；新簽轉型升級和新業務訂單0.54億元，佔比30%；新簽央國企訂單金額1.14億元，佔比63%，同比增加18個百分點；新簽戰略客戶新簽訂單17個，訂單金額0.98億元，佔比54%。



管理層討論與分析(續)

業務回顧(續)

一、 持續深化轉型升級，積極開拓多元市場(續)

國內裝配式市場萎靡，但海外市場發展迅速。「一帶一路」國家基礎設施建設需求強勁，成為海外工程項目的主要區域，建築央企迎來海外發展的機遇期，加速出海掘金，海外市場成為重要增長點；澳洲、中東、南非等地區正在大力發展裝配式建築，如沙特及阿聯酋以7.94%的年複合增長率大力推行模塊化建築，馬爾代夫、薩爾瓦多正在大規模建造裝配式別墅區。經過持續市場拓展，築友集團海外訂單取得一定進展：香港簡約公屋項目即將承接；美國加州項目正在溝通建設樣板房拿到ACC等美國認證，並協調及關係疏通；薩爾瓦多項目、沙特利雅得項目、澳大利亞別墅項目正在跟進當中。

二、 優化運營穩根基，聚力共生謀突破

於報告年內，基於PC業務的競爭優勢和行業領先地位，本集團在傳統PC業務上保持質量發展。截至二零二五年六月三十日止，本集團在全國佈局19家PC工廠及1家裝配式裝飾產業園，可用72.5萬立方米。二零二五年上半年，裝配式PC構件的銷售合同額約為人民幣1.80億元，同比減少約44%；PC構件產量約4.12萬立方米，同比減少約48%；PC構件的銷量約4.30萬立方米，同比減少約54%。從PC構件銷售地區分類來看，華中地區佔比約55%，河南地區佔約18%，長三角地區佔約16%及11%，大灣區佔約8%，其他地區佔約3%，體現全國產能業務規劃；此外，PC構件銷售客戶均為建築公司。

上半年築友集團完成經營回款2.77億元，其中：現金回款1.08億元，佔比40%；完成主訴回款2,408萬元，其中：實現壞賬挽損1,000萬元；完成閒置物資處置和租金收回579萬元。



業務回顧 (續)

二、 優化運營穩根基，聚力共生謀突破 (續)

上半年深入貫徹「煥新 重構 共生」的年會精神，實施優勝劣汰，選拔任用管理幹部7人；弘揚英雄主義精神，倡導五類英雄，從一線員工中發掘英雄人物14人；上半年共優化192人、人員優化比例27%；月人工費用由年初的700萬降低至6月底的531萬，減少169萬元，降低24%；以公司內部講師資源為主，圍繞技術營銷、化債保經營、技術創新等重點工作領域，開展了10期優質課程，共計1,779人次參與，累計11學時，為員工瞭解行業動態、優秀經驗落地起到積極作用。

4月10日，築友集團召開以「破局求進 協作共生」為主題的合作夥伴大會，來自全國各地的客戶代表、優秀供應商代表參會，共同探尋裝配式建築行業生態建設，謀求合作共贏新機遇。發佈《築友集團2024客戶滿意度調研分析報告》及《築友集團2024供應商信用評價結果》，倡導緊跟「一帶一路」新機遇，通過精誠合作實現出海破局。鞏固合作關係，增強市場競爭力，推動行業協同發展，為新型建築工業化注入新動能，全平台共吸引1.2萬人關注。

6月28日，築友集團受邀參加由鄭州市二七區人民政府、河南省建設教育協會、黃河科技學院、深石集團等六方單位聯合舉辦的「才聚二七 智創未來」2025碳中和技術交流暨政校企合作大會，進行技術路演，提出「零碳校園」思考，尋求業務合作機會，共同推動碳中和領域技術轉化與產教深度融合。



管理層討論與分析(續)

業務展望及戰略

一、 政策紅利持續釋放，雙碳驅動行業升級

隨著中國經濟進入高質量發展新階段，2025年將迎來「十四五」規劃收官之年，政策端持續發力推動經濟結構性修復。儘管全球地緣政治與經濟環境仍存不確定性，但國內「雙碳」戰略的深化實施為建築行業注入確定性增長動能。建築行業碳排放佔全國總量的51.3%，裝配式建築作為綠色建造的核心載體，將持續受益於政策紅利。住建部「十四五」目標明確，2025年裝配式建築佔新建建築比例需達30%，2030年進一步提升至40%，疊加各省市對智能建造、綠色建材的政策支持，裝配式建築市場滲透率將加速提升。

二、 深化全產業鏈優勢，拓展新興應用場景

1、 鞏固全產業鏈協同能力

集團將依托設計—製造—集採—物流—總裝(EMPC)全鏈條能力，深化PC構件、園林與裝飾業務整合，構建覆蓋裝配式建築全生命週期的服務體系。重點推進風電混塔、工業上樓、水利工程等新興領域：

風電混塔：把握2025年陸上風電裝機60GW目標，與金風科技等合作開發「混塔EPC」模式，提升單項目利潤率至18%，加強明陽風電、上海電氣業務合作，同步佈局全國市場。

工業上樓：針對深圳等城市裝配率強制要求，推廣「疊合板+預應力框架樑」標準化產品包，借鑒長沙項目「3個月交付」經驗，降低綜合成本20%。

水利工程：聯合安徽水利院開發預制沉箱、涵管模塊，突破防水密封技術，適配國家水網建設需求，降低河道治理成本30%。市場部門將持續關注雅魯藏布江下游水電工程最新進展情況，積極尋找合作機會。



業務展望及戰略 (續)

二、 深化全產業鏈優勢，拓展新興應用場景 (續)

2、 激活存量市場與新基建機遇

存量改造：借助建業新生活 40 萬業主資源，推出「舊房改造 + 裝配式裝修」套餐，聚焦社區更新與內裝工業化，實現業務市場新突破。

鄉村振興：推廣裝配式農房標準化產品包，單套自建房成本降低，結合新農村建設政策搶佔下沉市場。

新基建佈局：拓展市政管網、鐵路防護構件等領域，豐富訂單結構，提升產能利用率。

三、 強化科技領先地位，深化數智工業融合

集團堅持以「科技領先」為發展方針，將繼續注重研發投入，加強裝配式建築前沿技術的研究。以轉型升級和新業務拓展的突破帶動生存能力提升；堅持走技術集成應用服務企業道路，落實儲備一批、研發一批、推出一批、整合一批，以經營附加值哺育技術更新換代。研發非等同現澆的裝配式框架結構，推出高品質、低成本、高集成、強配套的混凝土 MIC 體系，建立完整的全產業鏈供應鏈體系。

作為集團首次主導的國家級重點研發計劃項目，基於疊合板構件高效連接技術與半剛性連接裝配式結構技術，研發新型大跨度預應力迭合樓蓋產品和乾濕混合連接高效裝配式建築技術產品 (RIFF 體系)，創造融合設計、製造、建造三階段數據互通的軟件系統，已獲得國家專利，具有廣闊的市場前景和顯著的經濟效益。加速技術研發與成果轉化，實現 RIFF 體系、預應力疊合板等專利技術的規模化應用，重點突破「輕量化非受力牆板」技術，提升綠色建築水平，助推建築行業可持續發展。



管理層討論與分析(續)

業務展望及戰略(續)

三、 強化科技領先地位，深化數智工業融合(續)

集團注重工業化方法，致力於用技術創新和成果引進，擇機進入工業建築和公建領域，用 RIFF 體系帶動包括新技術、新工藝、新材料、新設備在內的「四新」技術應用，為行業發展貢獻力量。此外，集團在重大裝備製造上，將重點突破新型材料製造裝備技術的研發，透過發佈技術規程、全產業鏈數字化、智能化 PC 裝備等發揮研發優勢，保持行業領先。

與此同時，集團擁有行業最完善、最先進的數字化管理系統，致力打造創新全產業鏈協同模式，實踐「家智造」戰略。依託裝配式建築全產業鏈核心生產環節(設計、智造、建設)的科技創新和集成，通過 BIM 技術、雲計算、大數據、物聯網等數字化技術進行技術串聯，以裝配方式在全產業鏈實現標準化設計、工廠化製造、專業化施工、平台化採購、精細化管理、智慧化運營，實現建築質量、工期和成本的全面升級；深化 BIM+ERP 系統集成，實現設計、製造、施工全流程數據互通，構件生產誤差率控制在 $<0.5\text{mm}$ ，降低返工成本。

在數智化方面，集團持續完善製造管理平台和線上招採商城平台，推進建設智慧小區研發平台，搭建產品分析模型支撐數據決策。集團將繼續聯同廣聯達，結合雙方「數字化」及「產業化」優勢，攜手研發數字化產品 SaaS 軟件，打造裝配式建築行業的數字化整體解決方案，融合數字建築與建築工業化，開展產業化平台規劃，推動數字化產品市場化工作。憑借集團在數智化方面的領先地位，以及系統應用上的廣闊空間，集團未來將更注重將全流程的信息化管理系統全部應用落地，並計劃將數字系統在行業內推廣，服務國內以及海外 PC 製造工廠，引領建築行業步入數智化轉型升級。

技術營銷方面，做好媒體矩陣，徵集各業態場景，進行政府聯動、高校聯動、友商聯動等，吸引不同需求的客戶，實現全年技術營銷獲取訂單佔合同額比重 $\geq 35\%$ 。



業務展望及戰略 (續)

四、 深化國內生態合作，突破國際市場佈局

1、 緊抓國內市場

綁定國央企資源，深化與中建、中核建等央企合作，通過EPC聯合體模式承接大型基建項目，提升利潤率。引入中能建、鐵建投等戰略投資者，優化資產負債率，獲取政策與訂單傾斜。

落實戰略客戶維繫、新業務拓展、技術營銷三位一體，加強統籌協調，協同各方資源推進戰略客戶開發，對接新客戶如：中交一航局、中建三局華南公司、河南省水利第二工程局集團、黃河科技學院、中國水電集團、中機四局等戰略客戶；維繫老客戶，簽署戰略合作協議，拿下更多戰略客戶訂單；推進全員營銷，發動一線全員力量進行市場營銷，激勵拓單。

2、 拓展國際市場

產品定位：產品定位為別墅等低多層技術產品。採用產品聚焦戰略，海外出口以MIC模塊化建築、整裝別墅作為核心和主推產品，把ALC牆板、門窗、鋁單板、太空倉等作為機會產品，同時適時開展海外貿易業務。

重點項目：下半年完成香港簡約公屋、八方水渠改造項目簽約，推動美國加州別墅項目落地簽約；伊朗保障房項目已完成工藝規劃技術方案，盡快簽訂合作協議；聯合國善後救濟署保障房項目已提交資料入庫，密切跟進完成審批。



管理層討論與分析(續)

業務展望及戰略(續)

四、 深化國內生態合作，突破國際市場佈局(續)

2、 拓展國際市場(續)

技術輸出：除了產品輸出外，技術輸出也是海外公司重要的業務之一。目前迫於國內經濟壓力和房地產下行大勢，大量的央企開始開展海外房建業務，而海外房建如採用傳統建築做法，難度大、效率低，加上對外勞務原因，實施起來較為複雜。海外房建以中國裝配式建築技術開展仍為最佳選擇。部分開展海外房建業務的央企並沒有成熟的裝配式建造技術，或者並不打算自己從零做起重新研究裝配式建造技術，可與築友進行深度合作，雙方可實現優勢互補。

3、 升級產業模式

「國內工廠+海外工廠」雙重生產模式，海外出口以MIC組裝房屋為主，全干法體系、RIFF體系構件出口為輔，通過「技術入股+本地代工」模式降低重資產投入。

MIC以國內生產為主，重點考慮惠州工廠、南京工廠等水運、海運方便的工廠，便於直達港口，節省運輸成本。努力爭取在條件成熟的國家建設遊牧工廠，可採用與投資者合作的模式，由築友控股，由投資方承擔運輸費、工廠租賃費、運營費等，實現利益共同分成。

業務展望及戰略(續)

截至二零二五年六月三十日止，本集團已簽訂第三方預製構件銷售合同額共計約人民幣181,470,000元，總體積89,809立方米。

預製裝配式建築組件銷售收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自第三方的銷售收入	42,488	173,072
來自關聯方的銷售收入	—	28,021
合計	42,488	201,093

本集團二零二五年上半年取得的技術商標及專利

專利：於二零二五年六月三十日，累計專利授權1,973項。

已投產廠房

區域	年預計產能 (約千立方米)	土地面積 (約畝)	廠房面積 (約平方米)
南京科技園	90	151	35,981
鄭州科技園	80	235	19,659
合肥科技園	70	154	22,398
惠州科技園	65	61	22,284
長沙科技園	60	352	33,433
周口科技園	60	135	20,639
青島膠州科技園	60	93	19,339
洛陽科技園	60	308	55,260
焦作科技園	60	80	19,383
淮安科技園	60	120	19,356
南通科技園	60	100	26,154
湘潭科技園	60	100	19,310
重慶科技園	60	133	19,659
合計	845	2,022	332,855

管理層討論與分析(續)

業務展望及戰略(續)

二零二五年上半年的政府補貼

隨著中華人民共和國(「中國」)中央政府大力支持裝配式建築行業，各地方政府陸續出台相關配套政策，給予榮譽獎勵及資金扶持。作為國家高新技術企業，本集團的技術創新能力得到政府主管部門的廣泛認可，先後獲批長沙市工程技術研究中心及國家知識產權優勢培育企業等榮譽獎勵。並且，我們在節能環保工程、促進產業升級轉型及智慧製造方面亦已作出巨大貢獻，在帶動當地就業及促進產業發展方面具備積極作用。就此而言，各地政府給予直接現金獎勵。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
政府補貼	401	5,470

本集團已滿足及符合中國有關補貼的必要規定及法規，以獲得上述政府補貼。



財務回顧

業績回顧

本集團的主要業務為於中華人民共和國從事預製裝配式建築工程、裝飾和園林服務、授予專利技術使用權、諮詢服務及銷售設備。

收入

本集團的收入由截至二零二四年六月三十日止六個月約235,300,000港元減少約185,100,000港元至截至二零二五年六月三十日止六個月約50,200,000港元。收入減少主要歸因於(i)於截至二零二五年六月三十日止六個月客戶數目減少，以致來自銷售預製裝配式建築組件及諮詢服務的收入減少；及(ii)來自智慧園林業務及智慧裝飾業務的收入因截至二零二五年六月三十日止六個月客戶數量下降而減少。因此，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得預製裝配式建築組件銷售收入約42,500,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約201,100,000港元)、裝飾和園林服務收入約2,100,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約25,900,000港元)、投資性房地產租金收入約5,600,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,100,000港元)、並無諮詢服務收入(截至二零二四年六月三十日止六個月：約3,500,000港元)、並無銷售預製裝配式建築設備收入(截至二零二四年六月三十日止六個月：約700,000港元)。

銷售成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得銷售成本約80,100,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約232,300,000港元)。該減少主要由於預製裝配式建築組件的銷量減少所致。

其他收入

本集團的其他收入於截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月維持不變，約為500,000港元。部分其他收入來自銀行存款所產生的利息收入。



管理層討論與分析(續)

財務回顧(續)

其他虧損 — 淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，其他虧損淨額約為16,400,000港元，主要包括(i)出售設備的虧損約9,100,000港元；及(ii)投資性房地產的公允價值變動約6,500,000港元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約22,200,000港元減少約12,700,000港元至截至二零二五年六月三十日止六個月約9,500,000港元，有關開支與銷售預製裝配式建築組件直接相關。

行政開支

行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月約91,300,000港元增加約6,100,000港元至截至二零二五年六月三十日止六個月約97,400,000港元，該增加乃由於工廠產生之攤銷費用增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約43,000,000港元減少約3,700,000港元至截至二零二五年六月三十日止六個月約39,300,000港元。融資成本來源於銀行借貸的利息開支。

期間虧損

由於以上所述，截至二零二五年六月三十日止六個月本集團錄得虧損約286,500,000港元，而二零二四年同期錄得虧損約185,100,000港元。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團持有流動資產約1,646,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,862,700,000港元)及流動負債約2,583,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：約2,655,900,000港元)。於二零二五年六月三十日，流動比率(總流動資產除以總流動負債計算)約為0.6(二零二四年十二月三十一日：0.7)。

於二零二五年六月三十日，本集團持有借貸合共約1,698,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,679,700,000港元)，而淨負債權益比率(按淨債務除以權益總額計算)為102%(二零二四年十二月三十一日：86.0%)。

於二零二五年六月三十日，本集團有現金及現金等值項目約2,900,000港元，包括以人民幣計值的約1,900,000港元及以港元計值的約1,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：約6,400,000港元，其中約5,600,000港元以人民幣計值及約800,000港元以港元計值)。於二零二五年六月三十日，本集團有受限制現金約25,100,000港元，均以人民幣計值(二零二四年十二月三十一日：約26,800,000港元，均以人民幣計值)。

於二零二五年六月三十日，本集團有計息銀行及其他借貸約1,698,400,000港元，均以人民幣計值，年利率介乎3.10%至6.95%(二零二四年十二月三十一日：約1,679,700,000港元，均以人民幣計值，年利率介乎3.10%至9.72%)。詳細資料請參閱綜合財務報表附註21及附註23。

除上文所述事宜外，本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所公佈資料概無重大變動。

資本結構

於二零二五年六月三十日，已發行股份總數為3,101,095,730股。根據於二零二五年六月三十日之收市價每股0.066港元，本公司於二零二五年六月三十日之市值約為204,700,000港元。

管理層討論與分析(續)

財務回顧(續)

資本結構(續)

於二零二一年十一月十九日，本公司以每股認購股份 0.96 港元之認購價向廣聯達(香港)軟件有限公司配發及發行 300,000,000 股新股份(「認購股份」)以換取現金(「認購事項」)。認購事項之所得款項淨額(扣除認購事項產生之開支後)約為 287,500,000 港元。本公司擬將認購事項之所得款額淨額用於下列各項：(i) 90,000,000 港元用於與建築業相關的數字化及軟件開發，及(ii) 餘下金額用於營運資金及其他一般企業用途。先前於本公司公告所披露所得款項淨額的擬定用途並無變動。認購事項所得款項淨額的用途詳情載列如下：

所得款項淨額用途	認購事項 所得款項淨額 (百萬港元)	於二零二五年 一月一日的 實際未動用 金額 (百萬港元)	於報告期內 的實際動用 金額 (百萬港元)	截至 二零二五年 六月三十日的 實際動用金額 (百萬港元)	於二零二五年 六月三十日 的實際未 動用金額 (百萬港元)	未動用金額 的預期動用 時間表
與建築業相關的數字化及 軟件開發	90.0	83.3	-	6.7	83.3	二零二五年 十二月三十一日
營運資金及其他一般 企業用途	197.5	-	-	197.5	-	-

財務回顧 (續)

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於二零二五年六月三十日，本集團貸款及租賃負債的還款年期如下：

還款年期	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
借款		
一年內	880,615	959,656
一年以上但未超過兩年	529,941	322,556
兩年以上但未超過五年	287,893	397,438
債務總額	1,698,449	1,679,650
應付利息	94,607	61,972
減：現金及現金等值項目	(2,887)	(6,435)
淨債務	1,790,169	1,735,187
權益總額	1,758,899	2,018,536
淨借貸比率	102%	86.0%



管理層討論與分析(續)

財務回顧(續)

匯率風險

目前，本集團大部分商業交易、資產及負債均以港元及人民幣計值。本公司董事會認為，本集團的貨幣風險甚微，因此本集團並無任何貨幣對沖政策及訂立任何對沖或其他工具以降低貨幣風險。然而，管理層將會密切監察本集團匯率變動，並於有需要時採納適當措施，減低有關變動可能造成的任何不良影響。

僱員及薪酬政策

1. 截至二零二五年六月三十日僱員情況分析

二零二五年六月三十日，本集團聘用343名員工(二零二四年十二月三十一日：321)，不包括本公司董事(「董事」)，其中341(二零二四年十二月三十一日：318)人受僱於中國工作，2(二零二四年十二月三十一日：3)人受僱於香港工作。按年齡，學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

年齡：

20–30	33
31–40	177
41–50	76
51 或以上	57

總計	343
----	-----

僱員及薪酬政策 (續)

1. 截至二零二五年六月三十日僱員情況分析 (續)

學歷：

碩士及以上	13
學士	99
大專	93
中學或以下	138
總計	343

專業：

製造	172
行政	52
財務及會計(財務及成本計算)	51
銷售、市場及客服	46
管理	22
總計	343

2. 薪酬政策

僱員薪酬基本上按工作性質、僱員表現及現行市場趨勢而釐定。其他僱員福利包括強積金、醫療福利及年終酌情花紅。我們秉承以人為本的理念，通過實行系統化的招聘、培訓與激勵機制，為本集團的增長提供內在驅動力，並藉此為僱員的發展與成長創造理想的工作環境。

本公司已採納一項購股權計劃作為董事及合資格僱員的獎勵，有關計劃詳情載於下文「購股權計劃」章節。

僱員的酬金詳情載於綜合財務報表附註8。



管理層討論與分析(續)

本集團資產之抵押

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大資產抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款的擔保，惟綜合財務報表附註23所披露者除外。

資本承擔及或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團無未清償資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)，並無任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

本集團發行股本證券以取得現金

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無發行任何股本證券(包括可轉換為股本證券的證券)以取得現金。

分部報告

營運分部的報告方式應與提供予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者已被識別為作出策略決定的本公司董事會，由其負責營運分部的資源分配及表現評估。

本集團採用集中管理，而各董事將整個集團視為單一呈報分部，故此並無呈列分部資料。

附屬公司的重大投資、重大收購及出售

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營公司的重大投資、或重大收購或出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

除上文「業務展望及戰略」所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無其他重大投資或資本資產的計劃。

報告期後重大事項

於本中期報告日期，概無報告期後重大事項。



企業管治常規

本公司致力於維持高水平之企業管治常規。董事會認為，良好有效之企業管治對於公司加強其面向投資大眾及其他利益攸關方之間責制及透明度至關重要。

茲提述本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告。誠如該公告所披露，由於郭衛強先生（「郭先生」）兼任主席及行政總裁，此做法偏離上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文第C.2.1條。董事會認為，由同一人兼任主席及行政總裁可促進本集團業務策略的執行及提升其營運效率。因此，董事會認為，在此情況下，偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條屬適當之舉。此外，在董事會的監督下，董事會組成架構適當，權力平衡，能夠提供足夠的制衡，保障本公司及其股東的利益。

守則條文第C.1.6條規定，非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。王俊先生因公務在身而未能出席本公司於二零二五年五月二十日舉行的股東週年大會。

截至二零二五年六月三十日止六個月，除所披露者外，本公司已全面遵守香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則之守則條文。

證券交易守則

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之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。應本公司所作特定查詢，所有董事均已確認，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月已全面遵守標準守則所載之規定標準。

本公司已就可能擁有有關本公司證券內幕消息的相關僱員買賣本公司證券採納一套守則，其條款嚴謹程度不遜於標準守則所載者。

一般資料

中期股息

董事不建議於截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，下列董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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有關條文彼等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條已載入本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

於本公司股份及相關股份中持有的好倉

董事或最高行政人員姓名	身份	持有購股權數目 (附註2)	持有股份數目	佔已發行 股本百分比 (附註1)
-------------	----	------------------	--------	------------------------

郭衛強先生	董事	21,000,000	2,930,000	0.77%
-------	----	------------	-----------	-------

附註：

1. 按於二零二五年六月三十日的3,101,095,730股股份計算。
2. 有關股份權益乃根據新計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於第33至35頁。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於二零二五年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知悉，董事及本公司最高行政人員概無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)的股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，據董事或本公司最高行政人員所知，下列人員（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條本公司須予保存之登記冊所記錄之權益或淡倉：

於二零二五年六月三十日於本公司股份及相關股份中持有之好倉

股東名稱／姓名	身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比 (附註1)
嘉耀(國際)投資有限公司(「嘉耀」)	實益擁有人	1,470,110,000	47.41%
嘉旻(控股)投資有限公司	實益擁有人	80,000,000	2.58%
嘉諾(控股)投資有限公司	實益擁有人	77,500,000	2.50%
嘉信(控股)投資有限公司	實益擁有人	68,500,000	2.21%
嘉珩(控股)投資有限公司	實益擁有人	67,250,000	2.17%
嘉誠(控股)投資有限公司	實益擁有人	16,250,000	0.52%
嘉領(國際)投資有限公司	受控公司權益	309,500,000	9.98%
嘉耀	受控公司權益	309,500,000	9.98%
嘉峰(國際)投資有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
築友智造科技產業集團有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
河南築友智造科技產業集團有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
河南弘道商務信息諮詢有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%

一般資料(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於二零二五年六月三十日於本公司股份及相關股份中持有之好倉(續)

股東名稱／姓名	身份	持有股份數目	佔已發行股本百分比 (附註1)
河南建業商務信息諮詢有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
建業發展(香港)有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
建業住宅集團有限公司	受控公司權益	1,779,610,000	57.39%
Jianye Holdings Limited	受控公司權益	1,779,610,000 (附註2及3)	57.39%
恩輝投資有限公司	實益擁有人	245,567,425 (附註2及3)	7.92%
胡葆森先生	受控公司權益	2,025,177,425 (附註2及3)	65.31%
有道發展國際(香港)有限公司	實益擁有人	1,624,345,000 (附註3)	52.38%
河南同晟置業有限公司	受控公司權益	1,624,345,000 (附註3)	52.38%
河南省鐵路建設投資集團有限公司	受控公司權益	1,624,345,000 (附註3)	52.38%
廣聯達(香港)軟件有限公司	實益擁有人	300,000,000	9.67%
廣聯達科技股份有限公司(附註4)	受控公司權益	300,000,000	9.67%



主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於二零二五年六月三十日於本公司股份及相關股份中持有之好倉(續)

附註：

1. 按於二零二五年六月三十日的3,101,095,730股股份計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資有限公司及Jianye Holdings Limited的全部已發行股本。
3. 有道發展國際(香港)有限公司(為河南同晟置業有限公司的全資附屬公司，而河南同晟置業有限公司由河南鐵路建設投資集團有限公司全資擁有)向胡葆森先生控制的法團收購1,624,345,000股股份的抵押權益。
4. 廣聯達科技股份有限公司是一間根據中國法律成立的有限責任公司，其股份在深圳證券交易所上市(股票代碼：002410)。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於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分部須予披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

購買、銷售或贖回證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



一般資料(續)

購股權計劃

本公司於二零一三年八月七日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已根據本公司股東於二零二零年七月十七日通過的普通決議案予以終止。本公司已根據該決議案採納一項新購股權計劃(「新計劃」)以取代舊計劃，自二零二零年七月十七日起生效，為期十年。新計劃旨在為參與者提供收購本公司所有權權益的機會，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益而努力提升本公司及其股份的價值。新計劃將為本公司提供一種靈活方式以留住、激勵、獎勵、酬勞、補償及／或向參與者提供福利。

根據新計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於二零二零年七月十七日本公司已發行股份數目10%，除非本公司重新獲股東批准更新上述限額或經股東特別批准有關授予。

承授人於載有要約之函件交付予彼的日期起10個營業日內接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權將造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，則須經獨立非執行董事(任何身為購股權承授人的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，不得超過相關授出日期起10年，並受有關提早終止條文規限。董事會可酌情逐個施加有關授出條款及條件，包括但不限於須持有購股權的最短期限或購股權可歸屬前須達致的績效目標。

購股權計劃(續)

新計劃項下的購股權認購價由董事會全權酌情決定並通知參與者，惟認購價不得低於以下最高者：(i) 於購股權授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii) 緊接授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii) 一股股份的面值。

新計劃將於二零三零年七月十六日屆滿。

概無購股權根據舊計劃獲授出、行使、註銷或失效。

於自二零二五年一月一日起至二零二五年六月三十日止期間內，本公司根據新計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名 或類別	授出日期	每股 行使價	歸屬期 (附註1)	於 二零二五年 一月一日	報告期內 授出	報告期內 行使	報告期內 取消 (附註2)	報告期內 失效	於 二零二五年 六月三十日
董事									
郭衛強先生	二零二零年 十一月三十日	1.09港元	自授出日期起 10年	18,900,000	-	-	-	-	18,900,000
其他僱員 參與者									
本集團高級 管理人員 及其他僱員	二零二零年 十一月三十日	1.09港元	自授出日期起 10年	75,173,334	-	-	-	-	75,173,334
	二零二零年 十一月三十日	1.09港元	自授出日期起 6年	8,833,334	-	-	-	-	8,833,334
				102,906,668	-	-	-	-	102,906,668



一般資料(續)

購股權計劃(續)

附註：

1. 授予的購股權將在歸屬期內每年以分期等額方式歸屬，但須達到適用的業績目標並獲得董事會批准。一旦歸屬，購股權可在歸屬日期起三年內行使。
2. 被取消的購股權的行使價為1.09港元。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據新計劃的計劃授權可供授出的購股權數目(經計及已失效購股權數目)分別為118,166,737份及121,200,069份。本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內並無授出任何購股權。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績及未經審核簡明綜合財務報表。

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告印刷本之英文版本及中文版本已備妥，亦可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。

若(i)股東已透過或選擇透過或被視為已同意透過電子方式收取本公司之公司通訊，但仍欲收取印刷本；或已經收取印刷本，但欲改為以電子方式收取；或(ii)股東因任何理由於收取或瀏覽本公司之公司通訊時遇到困難，股東可以經本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，向本公司免費索取印刷本。股東可將要求郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或電郵至 ditgroup.ecom@computershare.com.hk。

股東如欲更改日後對本公司的公司通訊語言版本或收取方式的選擇，可隨時在合理時間內(為不少於七天)，以郵寄或電郵經本公司股份過戶登記處通知本公司，費用全免。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	5	50,170	235,289
銷售成本	8	(80,093)	(232,251)
(毛損)/毛利		(29,923)	3,038
政府補助		401	5,470
其他收入	6	533	493
其他虧損 — 淨額	7	(16,433)	(11,757)
銷售及分銷開支	8	(9,516)	(22,185)
行政開支	8	(97,376)	(91,281)
聯營公司分佔虧損		(10,701)	(1,887)
金融資產減值虧損淨額		(84,244)	(23,554)
經營虧損		(247,259)	(141,663)
融資成本	9	(39,265)	(43,041)
除所得稅前虧損		(286,524)	(184,704)
所得稅開支	10	—	(360)
期間虧損		(286,524)	(185,064)
為以下人士所佔的期間虧損：			
— 本公司擁有人		(270,848)	(170,487)
— 非控股權益		(15,676)	(14,577)
		(286,524)	(185,064)
本公司擁有人所佔每股虧損 (以每股港仙呈列)			
— 基本及攤薄	12	(8.73)	(5.50)

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
期間虧損	(286,524)	(185,064)
其他全面收益／(虧損)，其後可能被重新分類至損益		
換算以下各項產生的匯兌差額		
— 海外業務	24,119	(15,274)
— 聯營公司	2,092	(1,143)
期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	26,211	(16,417)
期間全面虧損總額	(260,313)	(201,481)
為以下人士所佔的期間全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(244,464)	(186,969)
— 非控股權益	(15,849)	(14,512)
	(260,313)	(201,481)



簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,505,015	2,501,398
使用權資產	14	819,078	816,220
投資性房地產	15	—	15,463
無形資產		24,730	27,060
遞延所得稅資產	24	112,959	111,240
投資於聯營公司	16	134,367	142,976
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	13,159	12,959
		3,609,308	3,627,316
流動資產			
存貨	18	106,947	106,547
貿易及其他應收款項及預付款項	19	1,511,446	1,722,876
現金及現金等值項目	20	2,887	6,435
受限制現金	21	25,097	26,819
		1,646,377	1,862,677
資產總值		5,255,685	5,489,993
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	1,615,174	1,612,263
合約負債		48,411	45,188
即期所得稅負債		38,975	38,819
借貸	23	880,615	959,656
		2,583,175	2,655,926
流動負債淨值		(936,798)	(793,249)
資產總值減流動負債		2,672,510	2,834,067

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
應付關聯方款項	27	79,993	79,993
遞延收入		1,675	1,649
遞延所得稅負債	24	14,109	13,895
借貸	23	817,834	719,994
		913,611	815,531
資產淨值		1,758,899	2,018,536
資本及儲備			
股本(面值)	25	1,240,438	1,240,438
儲備		(111,657)	132,131
本公司擁有人所佔權益		1,128,781	1,372,569
非控股權益	26	630,118	645,967
		1,758,899	2,018,536



簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人所佔							非控股	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	撥入 盈餘儲備	其他儲備	累計虧損	總額	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日的結餘(經審核)	1,240,438	1,032,009	(176,444)	100,142	44,937	(868,513)	1,372,569	645,967	2,018,536
期間虧損(未經審核)	-	-	-	-	-	(270,848)	(270,848)	(15,676)	(286,524)
其他全面收益/(虧損)：									
外幣折算差額(未經審核)	-	-	26,384	-	-	-	26,384	(173)	26,211
期間全面收益/(虧損)總額	-	-	26,384	-	-	(270,848)	(244,464)	(15,849)	(260,313)
與擁有人(以其作為擁有人身份) 進行的交易：									
以股份為基礎的酬金(未經審核)	-	-	-	-	676	-	676	-	676
與擁有人進行的交易總額	-	-	-	-	676	-	676	-	676
於二零二五年六月三十日的結餘 (未經審核)	1,240,438	1,032,009	(150,060)	100,142	45,613	(1,139,361)	1,128,781	630,118	1,758,899

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人所佔							非控股	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	撥入 盈餘儲備	其他儲備	累計虧損	總額	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日的結餘(經審核)	1,240,438	1,032,009	(131,028)	100,142	48,587	(409,670)	1,880,478	675,164	2,555,642
期間虧損(未經審核)	-	-	-	-	-	(170,487)	(170,487)	(14,577)	(185,064)
其他全面(虧損)/收益：									
外幣折算差額(未經審核)	-	-	(16,482)	-	-	-	(16,482)	65	(16,417)
期間全面虧損總額	-	-	(16,482)	-	-	(170,487)	(186,969)	(14,512)	(201,481)
與擁有人(以其作為擁有人身份)進行的 交易：									
以股份為基礎的酬金(未經審核)	-	-	-	-	(4,672)	5,693	1,021	-	1,021
與擁有人進行的交易總額	-	-	-	-	(4,672)	5,693	1,021	-	1,021
於二零二四年六月三十日的結餘 (未經審核)	1,240,438	1,032,009	(147,510)	100,142	43,915	(574,464)	1,694,530	660,652	2,355,182



簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	附註	(未經審核)
經營活動		
經營(所用)／所得的現金	(2,485)	35,807
已付所得稅	(454)	(2,143)
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(2,939)	33,664
投資活動		
出售投資性房地產的所得款項	9,078	225
出售設備的所得款項	3,757	2,512
已收利息	10	39
出售聯營公司的所得款項	—	6,867
購買物業、廠房及設備	—	(1,825)
投資活動所得現金淨額	12,845	7,818
融資活動		
償還借貸	(10,507)	(48,420)
已付利息	(6,515)	(24,464)
借貸所得款項	3,308	32,848
租賃負債所付款項	—	(176)
融資活動所用現金淨額	(13,714)	(40,212)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(3,808)	1,270
期初現金及現金等值項目	6,435	9,286
現金及現金等值項目的匯兌收益／(虧損)淨額	260	(77)
期末現金及現金等值項目	20	10,479

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。其按歷史成本常規法編製，經重估若干以公允價值計量的金融資產及投資性房地產作出修訂。

簡明綜合中期財務報表應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀，其已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

持續經營基準

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生虧損286,524,000港元，以及於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債超出其流動資產936,798,000港元。同日，本集團之流動借貸為880,615,000港元，而其現金及現金等值項目僅為2,887,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團未能根據預定還款日期償還多項商業銀行借貸合共人民幣245,454,000元(相當於269,153,000港元)以及應付利息合共人民幣86,277,000元(相當於94,607,000港元)，各項借貸皆構成違約事件(統稱「銀行借貸違約」)。該等違約事件導致於二零二五年六月三十日的上述借貸人民幣393,954,000元(相當於431,990,000港元)須於貸款人要求時即時償還，其中人民幣189,972,000元(相當於208,314,000港元)為預定還款日期為一年內的銀行借貸，而餘下人民幣203,981,000元(相當於223,676,000港元)為原到期日超過二零二五年六月三十日的非流動部分，已重新分類為流動負債。

於二零二五年六月三十日，若干供應商及銀行就合共約人民幣636,838,000元(相當於698,326,000港元)的逾期應付款項及借貸向本集團提出多項訴訟。

該等狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

有鑒於此，董事在評估本集團是否有足夠財務來源持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 就逾期或違約(包括銀行借貸違約)的借貸而言，本集團一直積極與相關貸款人就逾期借貸的償還、續期及延期進行磋商。董事有信心說服相關貸款人不行使其權利要求本集團於其計劃合約還款日期前即時償還借貸。於截至二零二五年六月三十日止期間，本集團順利將該等違約借貸人民幣237,520,000元(相當於260,453,000港元)延期，而董事相信本集團將能夠按照經延期借貸協議的還款時間表及時履約。
- (ii) 本集團亦一直與多家銀行及金融機構磋商，以尋求重續、延長其現有借貸及獲得新借貸。董事相信，鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係，以及本集團有長期資產作為借貸的抵押品，本集團將能夠重續或延長現有借貸，並於需要時取得新借貸。



簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (iii) 就本集團供應商逾期應付款項的未決訴訟而言，本集團正與供應商磋商修訂還款時間表，並積極開展和解安排。於二零二五年六月三十日後，若干逾期應付款項已結清，董事相信本集團能夠與供應商達成經修訂還款時間表，並相應結清逾期應付款項。
- (iv) 本集團將繼續採取措施增加其預製装配式建築構配件及裝飾及園林景觀服務的銷售，並加快收回貿易應收款項。
- (v) 本集團將尋求機會以合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕其流動資金壓力。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二五年六月三十日起不少於十二個月的期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於二零二五年六月三十日起計十二個月內履行到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- (i) 與本集團貸款人就逾期或違約的借貸進行成功磋商，令相關貸款人不會行使其合約權利要求即時償還借貸；根據延期借款協議規定的預定還款日期及時還款；
- (ii) 成功與銀行及金融機構就重續或延期償還其他現有借貸進行磋商，並於有需要時成功取得額外新融資來源；
- (iii) 成功解決供應商針對本集團提出的逾期應付款項訴訟；及
- (iv) 成功並及時實施增加銷售及加快貿易應收款項回收的措施，以合理價格成功出售相關資產及投資，並及時收回所得款項。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及按持續經營基準經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於此等綜合財務報表中反映。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

2. 重大會計政策

編製未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度的本公司年度綜合財務報表所採用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致並採納自二零二五年一月一日起會計期間生效的香港財務報告準則會計準則新訂準則及修訂本，對本集團的財務報表並無任何重大影響及毋須追溯調整。

並無尚未生效且預期會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響的準則、對現有準則的修訂及詮釋。

3. 分部資料

營運分部的報告方式與提供予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者已被識別為作出策略決定的本公司董事會，由其負責營運分部的資源分配及表現評估。

本集團採用集中管理，而各董事將整個集團視為單一業務分部，故此並無呈列分部資料。

4. 財務風險管理及金融工具

4.1 公允價值估計：

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察輸入數值，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數值(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數值(即非可觀察輸入數值)(第3級)。

4.1.1 公允價值層級的披露

本集團的按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產使用第3級按公允價值計量。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
於二零二五年六月三十日				
非上市權益工具	-	-	13,159	13,159
於二零二四年十二月三十一日				
非上市權益工具	-	-	12,959	12,959

期/年內並無第1級與第2級之間的轉撥。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

4.1 公允價值估計：(續)

4.1.2 披露本集團所使用的估值程序及公允價值計量所使用的估值技術及輸入數據

本集團的財務總監負責就財務報告而言所需的資產及負債的公允價值計量，包括第3級公允價值計量。財務總監就該等公允價值計量直接向董事會報告。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果進行兩次討論。

就第3級公允價值計量而言，本集團一般會委聘具備公認專業資格及近期經驗的外部估值專家進行估值。

第3級公允價值計量

描述	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
非上市權益工具	10,711	10,548	收入法	長期增長率 折現率	0% (二零二四年：0%) 12.51% (二零二四年：12.51%)	長期增長率越高， 公允價值越高 折現率越高， 公允價值越低
	2,448	2,411	資產基礎法	不適用	不適用 (二零二四年：不適用)	不適用

於兩年內，所用估值技術並無變動。

4.1.3 基於第3級按公允價值計量的資產對賬

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
非上市權益工具		
於一月一日	12,959	40,289
出售	—	(12,052)
於損益內確認的收益或虧損總額*	—	(14,801)
外幣折算差額	200	(477)
	13,159	12,959
* 包括報告期末所持資產的收益或虧損	—	—

於損益確認的收益或虧損總額(包括於報告期末持有資產的收益或虧損)於綜合損益及其他全面收益表的其他虧損淨額呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自銷售預製裝配式建築組件的收入	42,488	201,093
來自裝飾和園林綠化服務的收入	2,062	25,932
租金收入	5,620	4,124
來自諮詢服務的收入	—	3,489
來自銷售預製裝配式建築設備的收入	—	651
	50,170	235,289

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	10	39
其他	523	454
	533	493

7. 其他虧損 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
出售設備的虧損	(9,130)	(8,727)
匯兌虧損淨額	—	(9)
投資性房地產的公允價值變動	(6,455)	—
其他	(848)	(3,021)
	(16,433)	(11,757)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

8. 按性質劃分的開支

開支包括銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
已用原材料及消耗品	17,679	128,876
製成品、途上貨品及在製品存貨變動	3,992	(19,099)
僱員福利開支	44,777	63,485
勞務外包	11,825	15,448
與裝飾及園林綠化服務相關的外包費用	—	12,369
折舊	52,503	58,009
使用權資產的攤銷	9,648	9,966
運輸費用	5,738	14,467
土地使用稅及增值稅附加費	10,040	10,548
法律及專業費用	3,138	8,728
招待及差旅費用	1,564	3,358
維修及維護	19	179
辦公室開支	197	1,381
存貨減值撥備	258	540
其他	25,607	37,462
銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支總額	186,985	345,717

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
借貸利息開支	39,265	43,022
租賃負債財務開支	—	19
	39,265	43,041

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 所得稅開支

由於本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月於香港概無估計應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。中華人民共和國（「中國」）溢利的稅項根據管理層就整個財政年度所預期加權平均年度所得稅稅率的估計確認。

根據中華人民共和國企業所得稅（「企業所得稅」）法，本集團旗下位於中國大陸的附屬公司的適用企業所得稅率為25%，而部分附屬公司適用15%的優惠稅率。

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅— 中國企業所得稅	360

11. 股息

董事會不建議派發任何截至二零二五年六月三十日止六個月的股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

12. 每股虧損

(a) 基本

期間每股基本虧損乃根據本公司擁有人所佔本集團綜合虧損除以期間已發行普通股的加權平均數計算得出。

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人所佔綜合虧損（千港元）	(170,487)
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,101,096
每股基本虧損（港仙）	(5.50)

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃透過調整發行在外普通股的加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而計算。於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損的計算不包括於二零二一年十一月三十日授予董事、高級管理層及其他僱員的購股權，因為納入該等購股權會具有反攤薄效應。因此，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損等於各自之每股基本虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 物業、廠房及設備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘(經審核)	2,501,398	2,733,620
添置	1,001	7,726
出售	(13,716)	(14,130)
折舊費用	(52,503)	(58,009)
外幣折算差額	68,835	(26,207)
於六月三十日之結餘(未經審核)	2,505,015	2,643,000

於二零二五年六月三十日，賬面淨值498.7百萬港元(二零二四年十二月三十一日：491.1百萬港元)的物業、廠房及設備作為本集團223.9百萬港元(二零二四年十二月三十一日：220.5百萬港元)借貸的抵押品抵押。抵押品中，本集團賬面淨值287.2百萬港元(二零二四年十二月三十一日：282.8百萬港元)的樓宇的物業所有權證由中民築友有限公司持有。該等樓宇作為中民築友有限公司取得的本集團兩筆銀行借貸187.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：三筆銀行借貸184.4百萬港元)的抵押品抵押。

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備折舊約53.0百萬港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：58.0百萬港元)已於簡明綜合損益及其他全面收益表的銷售成本及行政開支中扣除(附註7)。

14. 使用權資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘(經審核)	816,220	865,938
出售	-	(4,654)
攤銷計入損益	(9,648)	(9,966)
外幣折算差額	12,506	(6,104)
於六月三十日之結餘(未經審核)	819,078	845,214

於二零二五年六月三十日，賬面淨值340.6百萬港元(二零二四年十二月三十一日：335.4百萬港元)的使用權資產作為本集團342.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：337.1百萬港元)借貸的抵押品抵押。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 投資性房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘(經審核)	15,463	16,063
公允價值變動	(6,455)	—
出售	(9,078)	(261)
外幣折算差額	70	(113)
於六月三十日之結餘(未經審核)	—	15,689

本集團持有的投資性房地產均為位於中國山東的商用物業。

16. 投資於聯營公司

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
所佔資產淨值	134,367	142,976
減：減值撥備	—	—
	134,367	142,976

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 投資於聯營公司(續)

於二零二五年六月三十日，本集團於下列聯營公司擁有間接權益：

名稱	註冊成立及 經營地點	擁有權益比例		已發行股本	主要業務
		由本公司 持有	間接持有		
浙江安居築友科技有限公司	中國	—	49%	200,000,000港元	建築產業化
寶應邁正築友智造科技有限公司	中國	—	20%	人民幣100,000,000元	建築產業化
雲南城投中民昆建科技有限公司	中國	—	30%	人民幣100,000,000元	建築產業化
湘西中民築友科技有限責任公司	中國	—	10%	人民幣100,000,000元	建築產業化
韶關築友智造科技有限公司	中國	—	20%	人民幣50,000,000元	建築產業化

上述聯營公司的財政年度結束日與本集團的財政年度結束日相同。

有關聯營公司的承擔

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
支付認購資本之承擔	16,766	16,511

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括下列各項：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期：		
— 非上市權益工具(附註(a))	13,159	12,959

附註：

(a) 權益工具與以公允價值計量的對中國大陸五間非上市公司的投資有關。

18. 存貨

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
原材料	31,663	33,482
製成品	52,740	54,490
在途貨品	9,731	8,238
低值易耗品	13	14
在製品	16,448	14,154
存貨撥備	(3,648)	(3,831)
	106,947	106,547

截至二零二五年六月三十日止六個月，確認為銷售成本的存貨為17.7百萬港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：121.8百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

19. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項 — 第三方	852,664	973,546
貿易應收款項 — 關聯方	704,583	722,479
應收關聯方款項	93,082	68,916
應收票據	50,275	46,460
預付款項 — 第三方	92,512	76,858
預付款項 — 關聯方	19	15,893
土地競拍保證金	2,160	2,244
可收回增值稅	532	9,493
按金	12,661	15,625
有關出售附屬公司的應收款項	1,856	1,828
其他	61,486	81,700
	1,871,830	2,015,042
減：貿易及其他應收款項減值撥備	(360,384)	(292,166)
	1,511,446	1,722,876

貿易應收款項及應收票據於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日自確認日期起的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一年	353,925	330,899
一至兩年	317,644	846,663
超過兩年	935,953	564,923
	1,607,522	1,742,485

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日所面臨的最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

19. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

本集團的貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
港元(「港元」)	325	3,418
人民幣(「人民幣」)	1,511,121	1,719,458
	1,511,446	1,722,876

應收款項減值撥備之增設已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內之「金融資產減值虧損淨額」。

20. 現金及現金等值項目

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括下列各項：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行存款及手頭現金		
— 以港元計值	948	824
— 以人民幣計值	1,939	5,611
	2,887	6,435

21. 受限制現金

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
受限制現金		
— 訴訟凍結(附註(a))	25,097	26,819

附註：

(a) 於二零二五年六月三十日，按金25.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：26.8百萬港元)因訴訟凍結。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 貿易及其他應付款項

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項 — 第三方	1,047,032	1,083,001
貿易應付款項 — 關聯方	16,072	16,692
應計稅務款項	122,583	135,738
物業、廠房及設備建設應付款項 — 第三方	103,969	99,956
物業、廠房及設備建設應付款項 — 關聯方	40,441	39,987
應付關聯方款項	94,522	92,221
應計工資	35,611	30,035
按金	12,220	9,342
應付利息	94,607	61,972
其他	48,117	43,319
	1,615,174	1,612,263

貿易應付款項於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日自產生日期起的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
少於一年	72,958	247,893
多於一年	990,146	851,800
	1,063,104	1,099,693

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

23. 借貸

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期，有抵押：		
— 銀行借貸	981,041	1,056,046
非即期，無抵押：		
— 銀行借貸	148,478	21,648
	1,129,519	1,077,694
減：非即期借貸的即期部分	(311,685)	(357,700)
非即期，總計	817,834	719,994
即期，有抵押：		
— 銀行借貸	511,560	419,391
即期，無抵押：		
— 銀行借貸	57,370	182,565
	568,930	601,956
非即期借貸的即期部分	311,685	357,700
即期，總計	880,615	959,656

附註：

- 本集團此等銀行借貸以本集團物業、廠房及設備(附註12)、使用權資產(附註13)及受限制現金存款作抵押及／或本公司附屬公司或關聯方(附註26(c))提供擔保。
- 所有借貸均以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團未能根據預定還款日期償還多項商業銀行借貸合共人民幣245,454,000元(相當於269,153,000港元)以及應付利息合共人民幣86,277,000元(相當於94,607,000港元)，各項借貸皆構成違約事件。該等違約事件導致於二零二五年六月三十日的上述借貸人民幣393,954,000元(相當於431,990,000港元)須於貸款人要求時即時償還，其中人民幣189,972,000元(相當於208,314,000港元)為預定還款日期為一年內的銀行借貸，而餘下人民幣203,981,000元(相當於223,676,000港元)為原到期日超過二零二五年六月三十日的非流動部分，已重新分類為流動負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 遞延所得稅

截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年六月三十日止六個月，遞延所得稅資產及負債的總變動(並無計及在同一稅務司法權區內抵銷結餘)如下：

遞延所得稅資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘(經審核)	111,240	113,673
外幣折算差額	1,719	(805)
於六月三十日之結餘(未經審核)	112,959	112,868

遞延所得稅負債

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之結餘(經審核)	13,895	14,955
外幣折算差額	214	(200)
於六月三十日之結餘(未經審核)	14,109	14,755

25. 股本

法定股份

	法定股份數目
於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	6,250,000,000

已發行股份

	已發行股份數目 (每股 0.4 港元)	普通股(面值) 千港元
於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	3,101,095,730	1,240,438

所有已發行股份在各方面地位相等。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

26. 非控股權益

本集團的非控股權益如下：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
長沙築友智造科技有限公司(「長沙築友」)	533,555	540,900
青島市膠州築友智造科技有限公司	63,713	66,622
南通中民築友智造科技有限公司	26,720	32,139
南京築友智造科技有限公司	6,130	6,306
	630,118	645,967

27. 關聯方交易

(a) 關聯方的名稱及與其關係

名稱	關係
建業控股有限公司	受同一最終控股股東控制
築友智造科技產業集團有限公司	受同一最終控股股東控制
築友智造建設科技集團有限公司	受同一最終控股股東控制
中民築友文創有限公司	受同一最終控股股東控制
嘉耀(國際)投資有限公司(「嘉耀」)	受同一最終控股股東控制
築友智造建築設計有限公司	受同一最終控股股東控制
中民築友有限公司	受同一最終控股股東控制
湖南中民築友綠建投資有限公司	受同一最終控股股東控制

27. 關聯方交易 (續)

(a) 關聯方的名稱及與其關係 (續)

名稱	關係
築友智造新材有限公司	受同一最終控股股東控制
建業地產股份有限公司及其附屬公司	受同一最終控股股東控制
雲南城投中民昆建科技有限公司	本集團一間聯營公司
浙江安居築友科技有限公司	本集團一間聯營公司
湘西中民築友科技有限責任公司	本集團一間聯營公司
河南築友工匠大本營建設發展有限公司	受同一最終控股股東控制
河南築友築造建設工程有限公司	受同一最終控股股東控制
河南築友智造科技產業集團有限公司	受同一最終控股股東控制
河南築友園林工程有限公司	受同一最終控股股東控制

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

27. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團有如下關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本集團提供裝飾及園林景觀服務		
建業地產股份有限公司及其聯屬公司	—	25,636
本集團供應預製裝配式建築構配件及產品，其中包括於其他收入中確認的融資部分		
築友智造建設科技集團有限公司	—	987
關聯方提供勞務服務		
河南築友工匠大本營建設發展有限公司	—	707
租賃物業予關聯方		
築友智造建設科技集團有限公司	—	691
築友智造新材有限公司	227	—
	227	691
本集團代表關聯方支付		
中民築友有限公司	447	—
築友智造建築設計有限公司	243	275
河南築友園林工程有限公司	—	25,094
建業新生活有限公司	—	16,397
築友智造新材有限公司	—	4,258
河南築友智造科技產業集團有限公司	—	291
	690	46,315
關聯方代表本集團支付		
築友智造建築設計有限公司	33	—
建業新生活有限公司	—	14,306
河南築友園林工程有限公司	—	12,033
築友智造新材有限公司	—	4,336
中民築友文創有限公司	—	77
築友智造建設科技集團有限公司	—	67
	33	30,819

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

27. 關聯方交易 (續)

(c) 關聯方結餘

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收關聯方款項		
建業地產股份有限公司及其聯屬公司	417,391	422,316
築友智造建設科技集團有限公司	212,814	227,077
河南築友園林工程有限公司	41,333	39,198
築友智造建築設計有限公司	30,520	29,845
築友智造科技產業集團有限公司	22,381	21,430
築友智造新材料有限公司	14,911	14,434
湘西中民築友科技有限責任公司	13,992	13,779
中民築友有限公司	13,389	12,740
河南築友工匠大本營建設發展有限公司	13,176	12,976
雲南城投中民昆建科技有限公司	6,994	6,888
河南築友築造建設工程有限公司	4,527	1,561
河南築友智造科技產業集團有限公司	1,532	502
浙江安居築友科技有限公司	1,512	1,489
中原建業有限公司	1,097	1,080
湖南中民築友綠建投資有限公司	1,018	1,003
中民築友文創有限公司	975	960
建業控股有限公司	110	—
建業新生活有限公司	11	11
河南築友築造裝飾工程有限公司	1	1
	797,684	807,290

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

27. 關聯方交易 (續)

(c) 關聯方結餘 (續)

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付關聯方款項		
嘉耀(國際)投資有限公司	79,993	79,993
築友智造建設科技集團有限公司	69,933	69,031
築友智造科技產業集團有限公司	38,822	38,320
河南築友智造科技產業集團有限公司	22,863	22,521
建業地產股份有限公司及其聯屬公司	12,327	12,746
中民築友有限公司	9,711	9,563
浙江安居築友科技有限公司	4,998	4,922
河南築友園林工程有限公司	4,890	5,002
河南築友工匠大本營建設發展有限公司	3,518	3,465
築友智造建築設計有限公司	1,707	1,714
河南築友築造建設工程有限公司	617	295
建業新生活有限公司	148	146
河南東珠築友生態環保有限公司	91	90
築友智造新材有限公司	67	65
中民築友文創有限公司	53	52
	249,738	247,925

所有應收或應付關聯方款項均為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
關聯方提供的借貸擔保／抵押		
築友智造科技產業集團有限公司	737,979	729,816
築友智造建設科技集團有限公司	438,621	431,947
中民築友有限公司	287,219	282,849
	1,463,819	1,444,612

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

27. 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事(執行及非執行)、首席財務官、副主席及主席助理。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金列示如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,625	2,225
以股份為基礎的酬金	118	175
	1,743	2,400