

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的內容概不負責，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分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。



**DIT GROUP LIMITED**  
**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)  
(股份代號：726)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度之  
全年業績**

築友智造科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

**財務概要**

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	
收入	<b>373,990</b>	867,161	-56.9%
毛利	<b>9,461</b>	49,872	-81.0%
為以下人士所佔的年度虧損	<b>(494,158)</b>	(330,234)	49.6%
—本公司擁有人	<b>(464,536)</b>	(315,733)	47.1%
—非控股權益	<b>(29,622)</b>	(14,501)	104.3%

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	<b>373,990</b>	867,161
銷售成本		<b>(364,529)</b>	(817,289)
毛利		<b>9,461</b>	49,872
政府補助		<b>6,502</b>	7,249
其他收入		<b>502</b>	2,217
其他虧損—淨額		<b>(47,304)</b>	(18,046)
銷售及分銷開支		<b>(37,879)</b>	(67,414)
行政開支		<b>(206,302)</b>	(166,953)
減值虧損淨額		<b>(91,573)</b>	(102,210)
聯營公司分佔虧損		<b>(39,909)</b>	(4,935)
經營虧損		<b>(406,502)</b>	(300,220)
融資成本	4	<b>(87,935)</b>	(65,530)
除所得稅前虧損		<b>(494,437)</b>	(365,750)
所得稅抵免	5	<b>279</b>	35,516
年度虧損		<b>(494,158)</b>	(330,234)

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	附註	
其他全面虧損，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	(41,529)	(31,542)
— 聯營公司	(3,462)	(4,787)
	<u>(44,991)</u>	<u>(36,329)</u>
年度其他全面虧損扣除稅項	<u>(44,991)</u>	<u>(36,329)</u>
年度全面虧損總額	<u>(539,149)</u>	<u>(366,563)</u>
為以下人士所佔的年度虧損：		
— 本公司擁有人	(464,536)	(315,733)
— 非控股權益	(29,622)	(14,501)
	<u>(494,158)</u>	<u>(330,234)</u>
為以下人士所佔的年度全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(509,952)	(352,159)
— 非控股權益	(29,197)	(14,404)
	<u>(539,149)</u>	<u>(366,563)</u>
本公司擁有人所佔每股虧損 (以每股港仙呈列)		
— 基本及攤薄	7 <u>(14.98)</u>	<u>(10.18)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,501,398	2,733,620
使用權資產		816,220	865,938
投資性房地產		15,463	16,063
無形資產		27,060	33,209
遞延所得稅資產		111,240	113,673
投資於聯營公司		142,976	192,974
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		12,959	40,289
		<u>3,627,316</u>	<u>3,995,766</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		106,547	138,502
貿易及其他應收款項及預付款項	8	1,722,876	2,165,866
現金及現金等值項目		6,435	9,286
有限制現金		26,819	24,721
		<u>1,862,677</u>	<u>2,338,375</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	1,612,263	1,847,914
合約負債		45,188	61,303
即期所得稅負債		38,819	41,106
租賃負債		–	2,022
借貸		959,656	886,224
		<u>2,655,926</u>	<u>2,838,569</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(793,249)</u>	<u>(500,194)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,834,067</u>	<u>3,495,572</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
<b>非流動負債</b>		
應付關聯方款項	79,993	79,281
遞延收入	1,649	1,539
遞延所得稅負債	13,895	14,955
租賃負債	-	2,899
借貸	719,994	841,256
	<u>815,531</u>	<u>939,930</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,018,536</u>	<u>2,555,642</u>
<b>本公司擁有人所佔權益</b>		
股本(面值)	1,240,438	1,240,438
儲備	132,131	640,040
	<u>1,372,569</u>	<u>1,880,478</u>
<b>非控股權益</b>	<u>645,967</u>	<u>675,164</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>2,018,536</u></u>	<u><u>2,555,642</u></u>

## 附註：

### 1 一般資料

築友智造科技集團有限公司(「本公司」)乃於一九九一年二月二十八日按照百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為一家獲豁免的有限責任公司，而其已發行股份自一九九一年七月二十五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。本公司於香港主要營業地點為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。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)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。

除另有所指外，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，並湊整至最接近千元(「千港元」)。

於二零二四年十二月三十一日，本公司的最終控股股東為胡葆森先生。

### 2 重大會計政策概要

除另有所指外，編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策於呈報年度貫徹採用。

#### 2.1 編製基準

##### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司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(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定編製。綜合財務報表按歷史成本常規法編製，經重估以公允價值計量的若干金融資產及以公允價值列賬的投資性房地產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需運用若干關鍵會計估計。亦需管理層於應用本集團的會計政策過程中行使其判斷力。

##### (b) 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損494,158,000港元，以及於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產793,249,000港元。同日，本集團之流動借貸為959,656,000港元，而其現金及現金等值項目僅為6,435,000港元。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 持續經營基準(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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183,456,000元(相等於198,108,000港元)以及應付利息合共人民幣19,150,000元(相等於20,679,000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二零二四年十二月三十一日的上述借貸人民幣333,456,000元(相等於360,080,000港元)須於貸款人要求時即時償還，其中人民幣141,016,000元(相等於152,278,000港元)為預定還款日期一年內的銀行借貸，而餘下人民幣192,440,000元(相等於207,810,000港元)為原到期日超過二零二四年十二月三十一日的非流動部分，已重新分類為流動負債。

於二零二四年十二月三十一日，若干供應商及銀行就合共約人民幣573,612,000元(相等於619,425,000港元)的逾期應付款項及借款向本集團提起多項訴訟。

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，本公司董事(「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。於二零二四年十二月三十一日後，本集團已償還人民幣1,000,000元(相等於1,080,000港元)，且董事相信本集團將能夠及時遵守延長借貸協議項下的還款時間表。
- (ii) 本集團亦一直與多家銀行及金融機構磋商，以尋求重續、延長其他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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 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。於二零二四年十二月三十一日後，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。茲提述本集團於二零二五年三月十七日的公告，本集團與一間第三方公司(作為承讓人)訂立意向協議，內容有關自意向協議日期起35日內可能出售本集團一間附屬公司佛山築友智造科技有限公司的100%股權。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二四年十二月三十一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，並於二零二四年十二月三十一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；根據延期借貸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



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 持續經營基準(續)

(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。

## 3 收入

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自銷售預製裝配式建築組件的收入	322,099	673,389
來自裝飾和園林服務的收入	34,441	163,508
來自諮詢服務的收入	2,896	5,722
來自銷售預製裝配式建築設備的收入	3,146	11,186
租金收入	11,408	13,356
	<u>373,990</u>	<u>867,161</u>

## 4 融資成本

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借貸利息開支	87,915	78,945
租賃負債的融資開支	20	192
減：資本化利息	—	(13,607)
	<u>87,935</u>	<u>65,530</u>

## 5 所得稅抵免

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年所得稅		
— 中國企業所得稅		
前期即期稅項調整	351	959
— 香港利得稅	119	—
	<u>470</u>	<u>959</u>
遞延所得稅	(749)	(36,475)
年度所得稅抵免總額	<u>(279)</u>	<u>(35,516)</u>

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團於中國內地成立的附屬公司的適用企業所得稅稅率為25%，而若干附屬公司適用15%之優惠稅率。自獲准第一年起，該等附屬公司需要每三年申請續期一次。

企業所得稅法及其實施細則就中國居民企業於二零零八年一月一日開始產生的盈利向其位於中國境外的直接控股公司所分派的股息徵收10%預扣稅，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅務協定安排，倘直接控股公司於香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。在可見的未來，本公司的中國內地附屬公司並無計劃向本公司分派股息，故截至二零二四年十二月三十一日止年度並無計及上述預扣稅(二零二三年：無)。

### 香港利得稅

根據香港利得稅兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2百萬港元溢利將按8.25%繳稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%繳稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。因此，合資格集團實體估計應課稅溢利的首2百萬港元按8.25%的稅率繳納香港利得稅，而超過2百萬港元的估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

## 6 股息

董事不建議派發截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的任何股息。

## 7 每股虧損

### (a) 基本

年度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年內已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人所佔綜合虧損(千港元)	<u>(464,536)</u>	<u>(315,733)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,101,096</u>	<u>3,101,207</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>(14.98)</u>	<u>(10.18)</u>

### (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。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損等於各自之每股基本虧損。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損的計算並無考慮購股權的影響，原因是該等影響具有反攤薄作用。

## 8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項—第三方	973,546	1,302,603
貿易應收款項—關聯方	722,479	661,190
應收關聯方款項	68,916	202,680
應收票據	46,460	45,545
預付款項—第三方	76,858	34,378
預付款項—關聯方	15,893	65,052
土地競拍保證金	2,244	3,608
可收回增值稅	9,493	6,840
按金	15,625	16,412
有關出售附屬公司的應收款項	1,828	1,868
其他	81,700	63,893
	<b>2,015,042</b>	<b>2,404,069</b>
減：貿易及其他應收款項減值撥備(附註(a))	<b>(292,166)</b>	<b>(238,203)</b>
	<b>1,722,876</b>	<b>2,165,866</b>

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，該結餘包括貿易應收款項及應收票據 258,386,000 港元的減值撥備及其他應收款項 33,780,000 港元的減值撥備(二零二三年十二月三十一日：分別為 215,968,000 港元及 22,235,000 港元)。

## 8 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

貿易應收款項及應收票據於二零二四年及二零二三年十二月三十一日自確認之日起的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
少於一年	330,899	872,697
一至兩年	846,663	1,031,270
超過兩年	564,923	105,371
	<u>1,742,485</u>	<u>2,009,338</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日所面臨最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

本集團的貿易及其他應收款項以及預付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
港元	3,418	205,807
人民幣	<u>1,719,458</u>	<u>1,960,059</u>
	<u>1,722,876</u>	<u>2,165,866</u>

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「減值虧損淨額」。

## 9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項—第三方	1,083,001	1,256,727
貿易應付款項—關聯方	16,692	27,208
應計稅務款項	135,738	112,708
物業、廠房及設備建設應付款項—第三方	99,956	63,715
物業、廠房及設備建設應付款項—關聯方	39,987	50,582
應付關聯方款項	92,221	232,733
應計工資	30,035	26,982
按金	9,342	8,845
應付利息	61,972	12,316
其他	43,319	56,098
	<u>1,612,263</u>	<u>1,847,914</u>

貿易應付款項於二零二四年及二零二三年十二月三十一日自產生之日起的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
少於一年	247,893	1,220,999
多於一年	851,800	62,936
	<u>1,099,693</u>	<u>1,283,935</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零二四年，建築業施工面積達136.8億平方米，同比下降10%，其中：房地產開發企業房屋施工面積73.3億平方米，下降12.7%；住宅施工面積51.3億平方米，下降13.1%。房屋新開工面積7.4億平方米，同比下降23.0%。二零二四年全國新開工裝配式建築面積約7.5億平方米，同比下降1%，市場規模收縮導致行業競爭加劇。

房建市場仍在萎縮，裝配式建築市場發展相對平穩。二零二四年全國商品房銷售面積9.7億平方米，同比下降12.9%；房屋新開工面積7.4億平方米，下降23%。裝配式建築新開工面積預計為7.5億平方米，同比下降1%；降幅遠低於傳統建築市場，顯示出較強的抗風險能力。

央國企海外業務持續擴張，成為重要增長極。在「一帶一路」倡議的引領下，央國企海外業務呈現快速增長態勢，尤其是在基礎設施建設、能源合作等領域。中國交建二零二三年海外業務新簽合同3,197億元，同比大幅增長47.5%；二零二四年進一步增長至3,597億元，同比增長12.5%。海外收入佔比逐步提升至約20%，成為公司重要增長極。中國建築二零二三年海外業務新簽合同1,860億元，二零二四年境外新簽合同額為2,110億元。境外基礎設施新簽合同額為14,149億元，同比增長21.1%。

面對複雜、嚴峻的外部環境，本集團二零二四年的經營業績不可避免地受到影響。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團銷售收入約374.0百萬港元，同比減少約56.9%；毛利約9.5百萬港元，同比減少約81.0%，歸屬母公司淨虧損約464.5百萬港元，同比增加約47.1%。

## 一、深化轉型升級，開拓多元市場

二零二四年，築友快速適應市場變化，進行業務轉型與市場升級，從房建延伸到基建、從城市延伸到農村、從境內延伸到海外、從組裝延伸到整裝、從民企傾斜到國企；杜絕純代工，不做材料供應商，努力向技術集成應用服務企業蛻變。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。在風電塔筒、市政建設、光伏基座、花槽擋牆、樓承板及海外業務方面取得進展。

二零二四年累計新簽合同5.0億元，全部為外部訂單；新簽轉型升級和新業務訂單1.5億元，佔比30%，同比增加23個百分點；新簽央國企訂單金額1.6億元，佔比32%，同比增加1個百分點。



二零二四年築友集團承接首單海外FULL-MIC業務0.42億元，目前已具備整裝能力；與澳大利亞PBG鑫諾集團戰略合作，著手發展海外輕資產代理市場，探索合作新模式；與俄羅斯LENNAR集團戰略合作，發展輕資產加盟模式，共同成立合資公司；承接香港污水處理廠直供訂單，獲得海外直供PC構件項目首單1,363萬港元，打破央國企壟斷；全年簽訂風電塔筒合同7,432萬元，擁有標準化管理體系；新簽長沙嘉園美宅項目鄉墅業務訂單2個，與當地農業農村廳合作、參與湖南省美麗鄉村協會鄉墅業務。

## 二、穩產提質增效，打造行業標桿

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。截至二零二四年十二月三十一日止，本集團在全國佈局19家PC工廠及一家裝配式裝飾產業園，設計產能達134萬立方米。二零二四年全年，裝配式PC構件的銷售合同額約為人民幣4.29億元，同比減少約73%；PC構件產量約14.5萬立方米，同比減少約51.4%；PC構件的銷量約16.7萬立方米，同比減少約43.1%。從PC構件銷售地區分類來看，華中地區佔比約47%，長三角及大灣區分別佔約23%及11%，河南地區佔約13%，體現全國產能業務規劃。此外，PC構件銷售按客戶分類，建築公司佔比約99%，政府佔約1%。

完成海控築友、成都大邑、成都金堂、睿民慧築、浙江環宇5個項目資產盤活，佛山工廠簽訂股權架構協議；

2024年按照「壓縮編製、控制成本、資源聚焦」的思路，動態調整架構，提升管理效率；整體經營費用較年初平均減少335萬／月；

全年完成15項制度的修訂和新增，實現工作指引標準化；2024年實現採購降本率2.63%；對授權手冊進行修訂，動態調整與監督共梳理11類三級授權(總部、公司、工廠)428項關鍵事項。

惠州工廠在香港品質保證局主辦的「建設宜居、具競爭力及可持續發展的城市」專題研討會上，榮獲「綠色和可持續貢獻」及「宜居城市建築」兩項大獎。

南京工廠在南京市智能建造工作推進暨產業聯盟成立大會上獲得「南京市智能建造試點企業」稱號，彰顯了築友在裝配式行業智能建造領域的先進水平。

築友智能獲評湖南省省級企業技術中心。

築友集團連續7年上榜「2024年中國房地產產業鏈戰略誠信供應商TOP10」。

## 業務展望及戰略

### 一、國內經濟企穩向好，雙碳戰略加速行業結構性升級

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。此外，國家持續推進保障性住房、城中村改造及新基建建設，為裝配式技術應用提供廣闊場景，行業規模有望突破萬億級。

### 二、深化全產業鏈優勢，聚焦政策驅動型業務拓展

#### 1、鞏固全產業鏈協同能力

集團將依托設計—智造—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%，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，複製長沙項目「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，突破耐水密封技術，適配國家水網建設需求，降低河道治理成本30%。

## 2、激活存量市場與新基建機遇

存量改造：依托建業新生活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，目標轉化率5%。

鄉村振興：推廣裝配式農房標準化產品包，單套成本降低20%，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，提升產能利用率至80%。

## 三、科技引領創新，推動數智化與工業化深度融合

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。

作為集團首次主持的國家級重點研發計劃項目，基於迭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，該產品已獲得國家專利。此外，由於該項目研發的產品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。

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、製造、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<0.5mm，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。

#### 四、國際國內雙循環，構建生態化合作網絡

##### 1、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。

##### 2、國際市場

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。

東南亞地區聚焦印尼500萬套保障房需求，輸出MIC技術，採取「保稅倉+本地化生產」模式降低物流風險；中地地區聯合中資企業參與沙特NEOM新城建設，以技術置換基建項目，適配美標認證；非洲地區佈局肯尼亞「遊牧式移動工廠」，響應非洲30%裝配式化政策，複製南非項目經驗。

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。這些央企清晰的看到，海外房建以中國裝配式建築技術開展仍為最佳選擇。開展海外房建業務的央企，有一部分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，而跟築友進行深度合作，雙方可實現優勢互補，是雙贏的選擇。

目前已經有中核建、中國電建、中建二局已經與我司進行了對接聯繫，市場主要在南非、中東、南亞等區域，希望我司進行全方位的裝配式建築技術輸出。

### 3、生產模式

「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、RIFP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、合肥工廠等水運、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。

## 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

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入約374.0百萬港元比截至二零二三年十二月三十一日止年度約867.2百萬港元減少約56.9%。收入減少主要由於PC構件收入減少約351.3百萬港元及園林及裝飾服務的交易減少約129.1百萬港元。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得預製裝配式建築組件銷售收入約322.1百萬港元(二零二三年：約673.4百萬港元)、裝飾及園林服務收入約34.4百萬港元(二零二三年：約163.5百萬港元)、租金收入約11.4百萬港元(二零二三年：約13.4百萬港元)、銷售預製裝配式建築設備的收入約3.1百萬港元(二零二三年：約11.2百萬港元)及諮詢服務收入約2.9百萬港元(二零二三年：約5.7百萬港元)。

### 銷售成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售成本約364.5百萬港元(二零二三年：約817.3百萬港元)。該減少主要由於預製構件銷售收入以及園林及裝飾服務收入減少，對應的銷售成本亦同時減少。



## 毛利及毛利率

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利約9.5百萬港元比截至二零二三年十二月三十一日止年度約49.9百萬港元減少約40.4百萬港元。毛利率自二零二三年的5.8%下降至二零二四年的2.5%。毛利下降主要由於市場競爭加劇導致PC構件單價下降，訂單量減少導致單方攤銷成本增加。

## 其他收入

本集團的其他收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約2.2百萬港元下降約1.7百萬港元至截至二零二四年十二月三十一日止年度約0.5百萬港元。其他收入主要包括銀行存款所產生的利息收入約0.2百萬港元及營業外收入中非貨幣性資產交換利得，處罰收入，其他及投資收益中分配股利及利潤，以及其他收益中的個稅手續費返還之合計約0.3百萬港元。

## 其他虧損－淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他虧損－淨額約為47.3百萬港元，主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損約28.7百萬港元；(ii)按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損約14.8百萬港元；及(iii)支付供應商之逾期利息約1.6百萬港元。

## 銷售及分銷開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售及分銷開支約為37.9百萬港元(二零二三年：約67.4百萬港元)，開支下降主要是因為PC訂單及出貨量減少，同時產品銷售運輸費用也相應減少。

## 行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約167.0百萬港元增加23.6%至約206.3百萬港元，該增幅主要是因為折舊攤銷費用增加導致。

## 融資成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度的融資成本約87.9百萬港元主要指借貸的利息開支約87.9百萬港元。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團現金及現金等值項目約為6.4百萬港元(二零二三年：約9.3百萬港元)，本集團流動比率為0.7(二零二三年：0.8)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有借貸約1,679.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約1,727.5百萬港元)，而淨借貸比率(按淨債務除以權益總額計算)為86.0%(二零二三年：67.9%)。

## 末期股息

根據股息政策，假若本集團可獲利且不影響本集團日常運作，則本公司可考慮向股東宣派及支派股息。在決定是否擬派股息時及釐定股息金額時，本公司董事會考慮(其中包括)本集團的經營業績、現金流量、財務狀況及資本要求及本公司股東權益。本公司宣派股息亦受百慕達法例、本公司細則及任何適用法律、規則及規例制約。

股息政策將持續不時加以檢討，難以保證於將於任何特定期間擬派或宣派股息。

董事會不建議派發截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的任何股息。

## 股東週年大會

應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)預計將於二零二五年五月二十日(星期二)舉行。召開股東週年大會之通告將按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定之方式於適當時候刊登。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年五月十五日(星期四)至二零二五年五月二十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月十四日(星期三)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

## 一般資料

### 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好有效的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的問責制及透明度至關重要。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1(前稱附錄十四)所載的企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟下文披露之偏離除外：

守則之守則條文第C.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司行政總裁郭衛強先生於二零二四年一月二十六日獲委任為董事會主席。

除上文所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，守則所載原則已於整個年度內應用於我們的企業管治架構。董事會已採取行動及措施確保本公司於各方面均嚴格遵守上市規則及守則。現行慣例會定期審閱及更新，以符合地方及國際企業管治慣例。

## 證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄C3(前稱附錄十)所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。應本公司向全體董事所作特定查詢，全體董事已確認，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度已全面遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或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。

## 截至二零二四年十二月三十一日止年度後的重大事件

於本公告日期，概無截至二零二四年十二月三十一日止年度後的重大事件。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表出具的獨立核數師報告摘錄。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 與持續經營有關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2，其中指出，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團產生虧損494,158,000港元，以及於二零二四年十二月三十一日，貴集團的流動負債超出其流動資產793,249,000港元。同日，貴集團之流動借貸為959,656,000港元，而其現金及現金等值項目僅為6,435,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴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183,456,000元(相等於198,108,000港元)以及應付利息合共人民幣19,150,000元(相等於20,679,000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二零二四年十二月三十一日的上述借貸人民幣333,456,000元(相等於360,080,000港元)須於貸款人要求時即時償還，其中人民幣141,016,000元(相等於152,278,000港元)為預定還款日期一年內的銀行借貸，而餘下人民幣192,440,000元(相等於207,810,000港元)為原到期日超過二零二四年十二月三十一日的非流動部分，已重新分類為流動負債。

於二零二四年十二月三十一日，若干供應商及銀行就合共約人民幣573,612,000元(相等於619,425,000港元)的逾期應付款項及借貸向貴集團提起多項訴訟。該等情況連同綜合財務報表附註2所載其他事項顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。我們的意見並無就此事項作出修改。

## 審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事，即李志明先生、姜洪慶先生及馬立山先生組成。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核年度業績，並認為該等業績乃根據相關會計準則編製。

## 刊發年度業績公告

本經審核年度業績公告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://dit.aconnect.com.hk>)刊發。載有上市規則所要求全部資料的本公司二零二四年年報將於適當時候寄發予本公司股東及分別在聯交所網站及本公司網站刊發。

承董事會命  
築友智造科技集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
郭衛強

香港，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員如下：郭衛強先生(主席)及王玉平女士為執行董事；王俊先生及郭建鋒先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。