

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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，概不就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。

## CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

### 潛濞發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

#### 截至二零二二年九月三十日止六個月的中期業績公告

潛濞發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。載有本公司中期報告(「中期報告」)全文的本公告符合聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)內有關中期業績初步公告附載資料的相關規定。中期報告將於二零二二年十一月十一日寄發予本公司股東，並於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chdev.com.hk可供查閱。

承董事會命  
潛濞發展控股有限公司  
董事會主席兼執行董事  
梁家浩

香港，二零二二年十一月十一日

於本公告日期，執行董事為梁家浩先生及何智崐先生；以及獨立非執行董事為梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生。

本公告乃根據GEM上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，(i)本公告所載資料在各重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份；及(ii)並無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登日期起計至少一連七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站www.chdev.com.hk。

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 的特色

**GEM** 的定位乃為相比起聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於此類公司的潛在風險，並應經審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會承受較於聯交所主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報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。

本報告遵照聯交所**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)的規定提供有關潛階發展控股有限公司(「**本公司**」)連同其附屬公司統稱「**本集團**」或「**我們**」的資料。本公司董事(統稱「**董事**」及各自為一名「**董事**」)對本報告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項，致使本報告所載任何陳述或本報告有所誤導。

本報告將自刊登日期起計最少七日於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」一頁及本公司網站[www.chdev.com.hk](http://www.chdev.com.hk)維持刊登。

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

梁家浩先生(主席)  
何智崐先生

#### 獨立非執行董事

梁雄光先生  
梅以和先生  
邱思揚先生

### 公司秘書

鍾喬濱先生

### 合規主任

梁家浩先生

### 授權代表

梁家浩先生  
鍾喬濱先生

### 審核委員會

邱思揚先生(主席)  
梅以和先生  
梁雄光先生

### 薪酬委員會

梁雄光先生(主席)  
梅以和先生  
邱思揚先生

### 提名委員會

梅以和先生(主席)  
梁雄光先生  
邱思揚先生

### 安全合規委員會

梁雄光先生(主席)  
梁家浩先生  
何智崐先生

### 本公司法律顧問

#### 香港法律：

柯伍陳律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第三期19樓

## 核數師

長青(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
灣仔駱克道188號  
兆安中心24樓

## 註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
新界  
葵涌  
貨櫃碼頭路77-81號  
Magnet Place Tower 1  
9樓901、902及908室

## 股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 網址

[www.chdev.com.hk](http://www.chdev.com.hk)

## 股份代號

8423

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二二年九月三十日止六個月(「相關期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二一年同期之未經審核比較數字，列載如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止三個月及六個月

	附註	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	4	84,572	61,034	168,851	128,673
銷售成本		(72,501)	(51,990)	(146,870)	(110,127)
毛利		12,071	9,044	21,981	18,546
其他收入		478	3	552	8
預期信貸虧損模式下減值虧損 (扣除撥回)		(577)	-	(577)	-
其他開支		-	(195)	-	(591)
行政開支		(4,915)	(3,370)	(9,482)	(7,077)
融資成本		(1,549)	(593)	(2,330)	(1,066)
除稅前溢利	5	5,508	4,889	10,144	9,820
所得稅開支	6	(1,040)	(838)	(1,776)	(1,531)
期內溢利及全面收益總額		4,468	4,051	8,368	8,289
每股盈利					
— 基本(港仙)	8	0.56	0.51	1.05	1.04

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
於聯營公司的權益		—*	—
物業、廠房及設備		5,928	6,574
使用權資產		4,018	4,688
投資物業	9	8,100	8,100
應收關聯方款項	16	3,130	—
就人壽保單存入存款	10	9,465	—
遞延稅項資產		510	510
		<b>31,151</b>	19,872
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	108,391	81,003
合約資產	12	155,027	134,536
已抵押銀行存款		—	10,000
銀行結餘及現金		23,476	51,279
		<b>286,894</b>	276,818
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	92,558	65,622
應付稅項		4,195	1,362
銀行借款	14	72,721	88,840
租賃負債 — 即期部分		1,276	1,242
		<b>170,750</b>	157,066
<b>流動資產淨值</b>		<b>116,144</b>	119,752
<b>總資產減流動負債</b>		<b>147,295</b>	139,624
<b>非流動負債</b>			
租賃負債 — 非即期部分		2,873	3,570
遞延稅項負債		175	175
		<b>3,048</b>	3,745
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	8,000	8,000
儲備		136,247	127,879
<b>總權益</b>		<b>144,247</b>	135,879
		<b>147,295</b>	139,624

\* 金額少於1,000港元。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	物業重估					總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	
於二零二二年四月一日 (經審核)	8,000	33,777	2,355	2,200	89,547	135,879
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	8,368	8,368
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	8,000	33,777	2,355	2,200	97,915	144,247
於二零二一年三月三十一日 (經審核)	8,000	35,777	-	2,200	81,525	127,502
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	8,289	8,289
確認為分派之股息(附註7)	-	(2,000)	-	-	-	(2,000)
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	8,000	33,777	-	2,200	89,814	133,791

附註：其他儲備指富林工程香港有限公司及富林工程營造有限公司(「富林營造」)的總股本，分別由 Idea Lion Limited 及 Diamond Step Ventures Limited 於二零一六年透過根據企業重組向當時控股股東發行其各自的新股份而收購。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(6,165)</b>	(24,025)
投資活動所用現金淨額	<b>(3,088)</b>	(460)
融資活動(所用)所得現金淨額	<b>(18,550)</b>	9,693
現金及現金等價物減少淨額	<b>(27,803)</b>	(14,792)
期初現金及現金等價物	<b>51,279</b>	33,318
期末現金及現金等價物	<b>23,476</b>	18,526



# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 1. 公司資料

本公司於二零一六年十月十八日根據開曼群島法例公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零一七年三月十三日起在聯交所GEM上市(「上市」)。最終及直接控股公司為兩間公司即Sharp Talent Holdings Limited(「**Sharp Talent**」)及Diamondfield Holdings Limited(「**Diamondfield**」)，分別由一致行動人士梁家浩先生及何智崑先生擁有。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點分別位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands及香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1, 9樓901、902及908室。

本公司為一間投資控股公司。本公司之附屬公司主要從事(i)於香港提供翻新工程、保養工程、改建及加建工程(「**RMAA**」)、裝修工程、地盤平整及土方工程，以及新建基本工程；及(ii)於香港從事物業投資以賺取租金收入。

未經審核簡明綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

## 2. 編製基準

截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表已按照香港會計師公會(「**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」及GEM上市規則之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀，經審核綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。

除因應用新訂香港財務報告準則及其修訂本而導致的會計政策變動外，截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所應用者一致。

未經審核簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業除外。

編製符合香港財務報告準則的未經審核簡明綜合財務報表須運用若干重要會計估計，而管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

未經審核簡明綜合財務報表未經本公司核數師審閱，惟已由本公司審核委員會審閱。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期間，本集團就編製本集團之未經審核簡明綜合財務報表已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂本(於二零二二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3號(修訂本)	提述概念框架
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—投入擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

本集團已採納該等新訂準則、準則修訂本及年度改進，採納該等新訂準則、準則修訂本及年度改進對本集團的未經審核簡明綜合財務報表並無重大影響。

### 4. 收益

收益指本集團於香港向外部客戶提供建築服務(包括RMAA、裝修工程、地盤平整及土力工程，以及新建基本工程)的已收及應收款項的公平值以及物業投資的租金收入。

就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者(即本公司執行董事)檢討根據同一套會計政策編製的本集團整體業績及財務狀況。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」的可呈報及經營分部如下：

1. 建築 — RMAA、裝修工程、地盤平整及土力工程，以及新建基本工程
2. 物業 — 香港的物業投資

本集團按可呈報分部及經營分部劃分的可呈報分部收益分析如下：

**截至二零二二年九月三十日止六個月**

	建築 千港元 (未經審核)	物業 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>			
翻新及保養工程	89,833	–	89,833
改建及加建工程以及裝修工程	30,030	–	30,030
混合項目(附註)	48,291	–	48,291
地盤平整及土力工程	–	–	–
新建基本工程	500	–	500
客戶合約收益	168,654	–	168,654
物業租賃收益	–	197	197
分部收益總額	168,654	197	168,851

**截至二零二一年九月三十日止六個月**

	建築 千港元 (未經審核)	物業 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>			
翻新及保養工程	41,410	–	41,410
改建及加建工程以及裝修工程	28,407	–	28,407
混合項目(附註)	57,949	–	57,949
地盤平整及土力工程	907	–	907
客戶合約收益	128,673	–	128,673
物業租賃收益	–	–	–
分部收益總額	128,673	–	128,673

附註：混合項目指於項目中提供RMAA以及裝修工程。

## 5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除：				
董事薪酬	<b>1,407</b>	1,107	<b>2,814</b>	2,214
其他員工成本：				
薪金及其他津貼	<b>4,490</b>	3,502	<b>8,486</b>	6,963
退休福利計劃供款	<b>171</b>	132	<b>337</b>	286
	<b>4,661</b>	3,634	<b>8,823</b>	7,249
員工成本總額	<b>6,068</b>	4,741	<b>11,637</b>	9,463
銀行利息收入	<b>13</b>	3	<b>87</b>	8
物業、廠房及設備折舊	<b>363</b>	136	<b>728</b>	315
使用權資產折舊	<b>335</b>	66	<b>670</b>	133

## 6. 所得稅開支

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港利得稅				
— 本期間	<b>1,040</b>	838	<b>1,776</b>	1,531

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，其引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律且於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首筆2百萬港元溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元之溢利將以16.5%的稅率徵稅。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%的統一稅率徵稅。

因此，附屬公司富林營造的兩個期間香港利得稅按估計應課稅溢利首筆2百萬港元的8.25%計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利將按16.5%計算。就本集團的其他實體而言，該兩個期間均按16.5%的統一稅率徵稅。

## 7. 股息

截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司董事已議決將向於二零二二年十一月三十日名列本公司股東名冊的本公司股東派付中期股息每股0.25港仙，合共為2,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

## 8. 每股盈利

截至二零二二年九月三十日止三個月及六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>盈利：</b>				
就計算每股基本盈利之盈利 (期內溢利)	<b>4,468</b>	4,051	<b>8,368</b>	8,289
<b>股份數目：</b>				
就計算每股基本盈利之 普通股加權平均數(千股)	<b>800,000</b>	800,000	<b>800,000</b>	800,000

由於並無發行潛在普通股，因此並無呈列兩個期間之每股攤薄盈利。

## 9. 投資物業

本集團根據經營租賃租出辦公室，租金按月支付。租約為期2年。本集團並無因租賃安排而承受外匯風險，原因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及/或承租人在租期結束時購買物業的選擇權。

	投資物業 千港元
<b>公平值</b>	
於二零二二年四月一日(經審核)及二零二二年九月三十日(未經審核)	8,100
計入損益的物業重估收益	-

於二零二二年九月三十日，作為本集團銀行借款的抵押品的投資物業賬面值為8,100,000港元(二零二二年三月三十一日：8,100,000港元)。

## 10. 就人壽保單存入存款

截至二零二二年九月三十日止六個月，富林營造與保險公司訂立人壽保險合約以為本公司財務總監投保。根據人壽保單，受益人及投保人均為富林營造，且富林營造須就人壽保單支付預付款。富林營造可於任何時候要求部分退保或全額退保，並按退保日期的保單價值收回現金，保單價值乃按於開始時已付的保費總額另加已賺取的累計保證利息再減去已收取的保單開支及保費（「現金價值」）釐定。倘於第一至十八個投保年度任何時候退保（如適用），則會施加預先釐定的訂明退保費用。保費開支及保險費用於人壽保單的預期年期內於損益中確認，而所存入的存款使用實際利率法按攤銷成本列賬。就人壽保單存入存款的保證利息按利率介乎2%至4.25%另加保單年期內保險公司釐定的溢價計算。

保單詳情如下：

投保金額	預付款	保證利率	
		第一年	第二年及往後
6,100,000 美元 (相當於 約47,580,000 港元)	1,276,467 美元 (相當於 約10,027,000 港元)	年利率4.25%	年利率2%

就人壽保單存入存款於報告期末的賬面值載列如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就人壽保單存入存款	9,465	-

於二零二二年九月三十日，就人壽保單存入存款的賬面值與保單的現金價值相若，且保單的預期年期自初始確認以來維持不變。人壽保單的全部結餘以美元計值。

## 11. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	57,367	33,489
減：信貸虧損撥備	(409)	(237)
	<b>56,958</b>	33,252
其他應收款項	13,557	14,612
就履約擔保的按金(附註i)	15,719	16,977
向客戶存入項目按金	-	129
預付分包商費用	17,431	13,232
租賃、公用服務、其他按金及預付費用	5,316	3,391
	<b>52,023</b>	48,341
減：信貸虧損撥備	(590)	(590)
	<b>51,433</b>	47,751
貿易及其他應收款項總額	<b>108,391</b>	81,003

附註：

- (i) 該金額指保險公司就建築合約以本集團的客戶為受益人而發出履約擔保的擔保按金。按金將於相關建築合約實際完成或缺陷責任期間結束時發還予本集團。

接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素及界定客戶的信貸限額。本集團大部分已逾期但未減值的貿易應收款項乃屬信貸質素良好，當中參考有關結付記錄。

本集團就貿易應收款項向客戶授出7至60日的信貸期。

於報告期末，按發票日期呈列的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	38,406	27,587
31至60日	1,739	1,665
61至90日	4,873	1,440
超過90日	11,940	2,560
	<b>56,958</b>	33,252

## 12. 合約資產

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
合約資產	157,961	137,065
減：信貸虧損撥備	(2,934)	(2,529)
	<b>155,027</b>	134,536
分析為流動：		
建築服務的未開票收益	98,439	81,642
建築服務的未開票應收保固金	56,588	52,894
	<b>155,027</b>	134,536

合約資產主要指本集團就已竣工但未開單的工程而收取代價之權利，原因是該等權利的前提條件為本集團的未來表現。倘該等權利成為無條件且本集團向客戶開具發票，則合約資產轉移至貿易應收款項。

影響已確認合約資產金額的典型付款條款如下：

- 本集團的建築合約包括付款時間表，一旦若干指定的進程達標，則需要在建築服務期內分期付款。
- 本集團亦通常同意按合約價值5%至10%的保留期。由於本集團有權獲得該最終付款的條件是客戶驗收通常為建築項目完成之日起計1至2年，因此該筆款項計入合約資產直至缺陷責任期結束。



### 13. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	33,950	14,833
應計分包費用	22,627	16,278
已收按金	66	785
其他應計費用	507	2,407
應付分包商保固金(附註i)	35,408	31,319
貿易及其他應付款項總額	<b>92,558</b>	65,622

附註：

- (i) 應付分包商保固金為免息及須於個別合約的缺陷責任期結束時支付，其一般由相關項目竣工日期起計一年。

貿易應付款項的信貸期介乎0至30日。

於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	32,246	7,089
31至60日	288	5,579
61至90日	2	1,010
超過90日	1,414	1,155
	<b>33,950</b>	14,833

## 14. 銀行借款

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款：		
銀行貸款	52,721	74,291
保理貸款	20,000	14,549
	<b>72,721</b>	<b>88,840</b>
應償還賬面值(附註)：		
一年內	66,088	79,791
超過一年但不超過兩年	1,133	1,281
超過兩年但不超過五年	3,548	4,188
超過五年	1,952	3,580
列入流動負債金額	<b>72,721</b>	<b>88,840</b>

附註：所有銀行借款均載有按要求還款條款及列入流動負債。到期款項乃根據貸款協議所載還款時間表呈列。

銀行貸款按相關銀行每年香港最優惠利率(「香港最優惠利率」)、相關銀行香港最優惠利率減2.25%的年利率或一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.9%的年利率計息。保理貸款按每年港元最優惠貸款利率(「港元最優惠利率」)計息。

於二零二二年九月三十日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.875%至5.125%。

於二零二二年九月三十日，除涉及銀行貸款6,000,000港元的銀行融資由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行融資由本集團之附屬公司富林營造持有物業之法定押記、若干貿易應收款項及合約資產以及就人壽保單存入存款作為擔保。

## 15. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	800,000,000	8,000

## 16. 關聯方披露

### (i) 結餘

於二零二二年九月三十日，向關聯人士（為本公司聯營公司的全資附屬公司）墊款約3,130,000港元（二零二二年三月三十一日：無）為無抵押、按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.85%計息並須於一年後償還。

### (ii) 交易

於本期間，本集團與其關聯方訂立下列交易：

關聯方	交易性質	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
梁家浩先生	停車位短期 租賃開支	15	15	30	30

### (iii) 主要管理人員薪酬

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
董事袍金	108	108	216	216
薪金及其他津貼	1,290	990	2,580	1,980
退休福利計劃供款	9	9	18	18
	<b>1,407</b>	1,107	<b>2,814</b>	2,214

主要管理人員薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

## 17. 履約擔保

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。

於報告期末，本集團已作出的履約擔保如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
由保險公司發出	56,560	41,540

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景展望

本集團為於香港提供RMAA及裝修工程、地盤平整及土力工程與新建基本工程的總承建商。本集團負責項目的整體管理、實施及監督。本集團專注於管理項目、開發工程項目、採購工料、營運地盤工程、與客戶或彼等的顧問協調，以及監控由我們僱員及分包商所執行的工程的環境、安全及質量。本集團亦於香港從事物業投資並賺取租金收入。

就翻新及保養工程而言，本集團的服務包括一般翻新、修復及改善現有設施及樓宇以及其周圍組成部分。至於改建及加建工程以及裝修工程，本集團的服務圍繞樓宇平面及結構之改建及加建工程以及在現有樓宇內部進行裝修工程。

截至二零二二年九月三十日止六個月，共有40項本集團承接之項目產生收益(截至二零二一年九月三十日止六個月：30項)。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團獲得17個(截至二零二一年九月三十日止六個月：9個)新項目，原合約總額約為182.4百萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：78.9百萬港元)。

自二零二零年一月報導香港首宗新型冠狀病毒病確診病例以來，董事一直密切關注新型冠狀病毒病疫情(「疫情」)的發展，並與本集團的客戶、供應商及分包商積極維持定期溝通，以確定疫情會否導致(i)對進行中項目的狀況或進度有任何重大影響；及(ii)建築材料及人力資源的任何供應短缺。

鑒於現時疫情仍然流行，董事已實施以下政策，以盡量減少疫情對本集團業務營運的影響：

- (i) 在項目規劃階段討論及籌備應急計劃。應急計劃一般包括在項目小組成員出現任何呼吸道症狀時調派後備人員代替，以及後備供應商及分包商的詳細資料；
- (ii) 為避免因供應商生產設施暫時關閉、運輸限制或建築材料供應鏈的任何中斷而導致建築材料供應短缺，本集團會向不同供應商取得更多報價作為備用；及
- (iii) 為確保有足夠的人力資源，本集團會從不同分包商取得更多報價作為備用。

此外，為應對疫情，本集團已採取以下預防措施：

- (i) 要求未完成接種疫苗的員工及工人定期接受強制檢測；
- (ii) 要求員工及訪客在辦公室或工作場所逗留時一直配戴外科口罩；
- (iii) 監測個人護理產品（如外科口罩及搓手液）庫存量；
- (iv) 對辦公室及工作場所的員工及訪客進行每日強制體溫檢查；
- (v) 安排用適當的消毒劑定期清潔辦公室；
- (vi) 要求員工在出現呼吸道症狀時不得進入辦公室，並在可行情況下可在家工作；
- (vii) 要求對新型冠狀病毒病呈陽性反應的員工（或其同住家屬）必須匯報；
- (viii) 為在家工作的員工安排可遠程存取的筆記本電腦；

- (ix) 要求分包商調離曾到訪香港以外地區並已返港員工；
- (x) 為所有員工提供關於預防新型冠狀病毒病的宣傳材料；
- (xi) 與工作場所中任何被證實對新型冠狀病毒病呈陽性反應的員工維持密切溝通；及
- (xii) 監測及跟進香港疫情發展，並向本集團員工提供最新資料。

於相關期間內，概無任何項目因疫情而出現重大延誤或停工。儘管疫情導致香港整體經濟放緩，但本集團的業務營運及財務業績並無受到疫情的重大影響。董事將繼續密切關注疫情的最新發展，並評估及其對本集團的經營業績、現金流量及財務狀況所造成影響並作出回應。

展望未來，董事認為本集團日後面對的機遇及挑戰繼續受到香港從疫情恢復的進度影響，從而影響香港建造業發展以及勞工成本及物料成本。董事認為香港即將興建及保養的物業數量將依然是香港RMAA及裝修行業蓬勃發展的關鍵驅動力。董事相信，憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及業內聲譽，當本集團日後面對普遍見於同業的挑戰時，能立於有利位置與其他對手競爭，而本集團將持續鞏固業內市場地位及擴大市場份額。此外，誠如本公司日期為二零二二年八月八日的公告所披露，本集團已完成收購Acasa Property Limited的25%已發行股本，該公司間接全資擁有一幅位於金巴利街的土地。董事會認為該交易為本集團提供承接更大規模的建造項目及擴大本集團客戶基礎的機會。展望未來，本集團將繼續探索商業及投資機會，以進一步加強本集團的收入來源。就此而言，本集團或會考慮任何收購、業務梳理、集資及／或業務多元化發展是否合適，藉以提升本集團的長遠增長潛力。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益由截至二零二一年九月三十日止六個月約128.7百萬港元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月約168.9百萬港元，增幅約為40.2百萬港元或31.2%。有關增幅乃主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月啟動更多合約金額較大的項目。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二一年九月三十日止六個月約110.1百萬港元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月約146.9百萬港元，增幅約為36.8百萬港元或33.4%。銷售成本增加與收益增幅整體一致。

### 毛利

本集團毛利由截至二零二一年九月三十日止六個月約18.5百萬港元增加約3.5百萬港元或18.9%至截至二零二二年九月三十日止六個月約22.0百萬港元。有關增幅主要由於上文所述截至二零二二年九月三十日止六個月收益增加。由於截至二零二二年九月三十日止六個月分包費用及建材成本增幅高於收益增幅，故本集團整體毛利率由截至二零二一年九月三十日止六個月約14.4%輕微減少至截至二零二二年九月三十日止六個月約13.0%。

### 其他收入

本集團其他收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約8,000港元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月約0.6百萬港元。截至二零二二年九月三十日止六個月的其他收入主要包括根據保就業計劃自香港特別行政區政府獲得的補助收入。

## 預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)

截至二零二二年九月三十日止六個月確認預期信貸虧損模式下減值虧損約0.6百萬港元。已確認金額與貿易應收款項及合約資產有關。

## 其他開支

本集團其他開支指於截至二零二一年九月三十日止六個月轉板上市(「轉板上市」)產生的專業費用。

## 行政開支

本集團行政開支主要包括員工成本、審計費用及與遵守GEM上市規則有關的其他專業成本。本集團行政開支由截至二零二一年九月三十日止六個月約7.1百萬港元增加約2.4百萬港元或33.8%至截至二零二二年九月三十日止六個月約9.5百萬港元。有關增幅乃主要由於(i)因租賃物業以供營運而產生的使用權資產折舊增加；及(ii)員工成本增加。

## 融資成本

本集團融資成本由截至二零二一年九月三十日止六個月約1.1百萬港元增加約1.2百萬港元至截至二零二二年九月三十日止六個月約2.3百萬港元。有關增幅乃主要由於(i)增加使用貸款以結付貿易應付款項及保理貸款；及(ii)截至二零二二年九月三十日止六個月就認購人壽保單收取的融資成本。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由截至二零二一年九月三十日止六個月約1.5百萬港元增加約0.3百萬港元或20.0%至截至二零二二年九月三十日止六個月約1.8百萬港元。有關增幅乃主要由於除稅前溢利由截至二零二一年九月三十日止六個月約9.8百萬港元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月約10.1百萬港元。



## 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額

本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額由截至二零二一年九月三十日止六個月約8.3百萬港元增加約0.1百萬港元或1.2%至截至二零二二年九月三十日止六個月約8.4百萬港元。

有關增幅乃主要由於以下各項的淨影響所致：(i)截至二零二二年九月三十日止六個月的收益及毛利增加；(ii)轉板上市所產生的專業費用減少；被(iii)行政開支增加；及(iv)截至二零二二年九月三十日止六個月的融資成本增加所抵銷。

## 流動資金及財務資源

本集團的流動比率於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日維持相對穩定，分別為約1.8倍及約1.7倍。

於二零二二年九月三十日，本集團有約72.7百萬港元銀行借款(二零二二年三月三十一日：約88.8百萬港元)。按總借款及租賃負債除年／期末權益總額乘100%計算的資本負債比率由二零二一年三月三十一日約68.9%減少至二零二二年九月三十日約53.3%，主要由於銀行借款減少所致。本集團的財務狀況維持穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

本集團的借款及銀行結餘乃以港元計值，且於相關期間概無重大外幣匯率波動風險。

有關借款的進一步詳情，請參閱未經審核簡明綜合財務報表附註14。

## 庫務政策

本集團在庫務政策內採用審慎的財務管理方法，因此在整個相關期間維持穩健的流動資金狀況。本集團透過進行持續信貸評估及評審客戶的財政狀況，致力於降低信貸風險。在管理流動資金風險中，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構符合不時的資金需求。

## 資本架構

上市後，本集團的資本架構並無變動。本公司股本僅包括普通股。

於二零二二年九月三十日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

## 資本承擔

本集團於二零二二年九月三十日概無資本承擔（二零二二年三月三十一日：無）。

## 分部資料

如未經審核簡明財務報表附註4所披露，已呈列本集團分部資料。

## 有關重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二二年九月三十日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至二零二二年九月三十日止六個月，除收購Acasa Property Limited的25%已發行股本（披露於本公司日期為二零二二年八月八日的公告）外，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

## 所持重大投資

除投資物業、於聯營公司的投資(詳情載於本公司日期為二零二二年八月八日的公告)及就人壽保單存入存款(詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十日的公告)外,本集團於二零二二年九月三十日並無持有任何重大投資。

## 或然負債

除未經審核簡明綜合財務報表附註17所披露有關履約擔保外,於二零二二年九月三十日,本集團並無其他重大或然負債。

## 匯率波動風險

本集團帶來收益的業務主要以港元進行交易。就人壽保單存入存款乃以美元(「美元」)計值。由於港元與美元掛鈎,本集團預期美元兌港元的匯率不會出現任何重大變動。董事認為本集團的外匯風險影響甚低。

## 本集團之資產抵押

於二零二二年九月三十日,本集團向銀行抵押就人壽保單存入存款約9.5百萬港元(二零二二年三月三十一日:銀行存款約10.0百萬港元),作為短期銀行貸款及授予本集團的其他一般銀行融資的擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日,本集團合共聘用52名僱員(二零二二年三月三十一日:49名僱員)。截至二零二二年九月三十日止六個月,本集團的員工成本(包括董事酬金)約為11.4百萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月:約9.5百萬港元)。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外,本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅,以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外,本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

## 權益披露

### A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，董事、本公司最高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(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	證券 數目及類別	持股 概約百分比
梁家浩先生(附註1及2)	受控制法團權益； 與另一人士共同 持有的權益	534,670,000股 普通股	66.8%
何智崐先生(附註1及3)	受控制法團權益； 實益擁有人； 與另一人士共同 持有的權益	534,670,000股 普通股	66.8%

附註：

- 於二零一六年十一月十一日，梁先生及何先生訂立一致行動人士確認契據，承認並確認(其中包括)彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日的招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及公司架構—一致行動人士」各段。

2. 梁先生擁有權益的534,670,000股股份包括(i)梁先生全資擁有的公司Sharp Talent(梁先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益)所持有的333,410,000股股份；及(ii)梁先生由於作為何先生的一致行動人士而被視為擁有權益的201,260,000股股份。
3. 何先生擁有權益的534,670,000股股份包括(i)何先生全資擁有的公司Diamondfield(何先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益)所持有的199,590,000股股份；(ii)作為實益擁有人所持有的1,670,000股股份；及(iii)何先生由於作為梁先生的一致行動人士而被視為擁有權益的333,410,000股股份。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	證券 數目及類別	持股 概約百分比
梁家浩先生	Sharp Talent	實益擁有人	1股普通股	100%
何智崐先生	Diamondfield	實益擁有人	1股普通股	100%

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的人士（董事或本公司最高行政人員除外）或公司的權益及淡倉如下：

名稱	身份	證券 數目及類別	好/淡倉	持股 概約百分比
Sharp Talent (附註)	實益擁有人； 與另一人士共同 持有的權益	533,000,000股 普通股	好倉	66.6%
Diamondfield (附註)	實益擁有人； 與另一人士共同 持有的權益	533,000,000股 普通股	好倉	66.6%

附註：

於二零一六年十一月十一日，梁家浩先生及何智崑先生訂立一致行動人士確認契據，承認並確認（其中包括）彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動人士」各段。因此，根據一致行動人士安排，各控股股東，即Sharp Talent（由梁先生全資擁有）、梁先生、Diamondfield（由何先生全資擁有）及何先生被視作於本公司已發行股本的66.8%中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日及據董事所知，除於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節所述董事及本公司最高行政人員的權益外，概無人士已知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有本公司須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

## 競爭及利益衝突

就董事所知，截至二零二二年九月三十日止期間，並無任何董事或本公司控股股東或彼等各自任何聯繫人(定義見GEM上市規則)擁有任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或權益，且概無任何有關人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二二年九月三十日止期間，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的上市證券。

## 企業管治守則

根據企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分之守則條文C.2.1，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。主席及行政總裁之職責須明確區分。

梁家浩先生目前擔任本公司主席兼本公司行政總裁。考慮到梁家浩先生自二零二二年起一直經營及管理本集團，董事會認為，梁家浩先生兼任兩個職位以進行有效管理及業務發展，符合本集團的最佳利益。梁家浩先生可穩健且貫徹一致地領導本集團，而目前的管理層在梁家浩先生的領導下，有效促進本集團發展及實踐業務策略。由於允許由一人同時兼任兩個職位，本集團認為擔任兩個職位均需要對本集團的業務有深入的了解且具備豐富經驗，而梁家浩先生是擔任這兩個職位以有效管理本集團的最合適人選。因此，董事會認為，在此情況下，偏離企業管治守則第二部分的守則條文C.2.1實屬恰當。

於二零二二年九月三十日，除上文所披露者外，本公司一直遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則的適用守則條文。

## 董事進行證券交易

本集團已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款的嚴格程度不遜於 GEM 上市規則第 5.48 至 5.67 條所載的交易必守準則。本公司亦已向全體董事作出具體查詢及本公司獲悉，於截至二零二二年九月三十日止整個期間內，概無任何違反有關董事進行證券交易的交易必守準則。

## 股息

董事會已議決向於二零二二年十一月三十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零二二年九月三十日止六個月的中期股息每股 0.25 港仙，合共為 2,000,000 港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零二三年一月九日(星期一)以現金支付。本公司股份將自二零二二年十一月二十五日(星期五)起除息買賣。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年十一月二十九日(星期二)至二零二二年十一月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記。為釐定收取中期股息的權利，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二二年十一月二十八日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的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。

## 購股權計劃

本公司已於二零一七年二月二十二日有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款根據 GEM 上市規則第 23 章的條文制定。

於相關期間內概無授出任何購股權，而於二零二二年九月三十日亦無任何購股權尚未行使。



## 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，其根據企業管治守則所載條文的書面職權範圍符合GEM上市規則，可於聯交所及本公司網站查閱。審核委員會的主要職責為就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會作出推薦建議、根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的效力，以及於提呈董事會前監督本公司年報及中期財務報告的完整性。審核委員會由三名成員組成，包括邱思揚先生、梁雄光先生及梅以和先生，彼等均為本公司的獨立非執行董事。邱思揚先生目前擔任審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命  
潛鴻發展控股有限公司  
主席兼執行董事  
梁家浩

香港，二零二二年十一月十一日

於本報告日期，執行董事為梁家浩先生及何智崑先生；以及獨立非執行董事為梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生。