CHI HO
DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

溢澔發展控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）
股份代號：8423

中期報告
2026



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**」)的規定提供有關溢澔發展控股有限公司(「**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「最新上市公司公告」一頁及本公司網站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

何穎珊女士
梁雄光先生
梅以和先生
邱思揚先生
(於二零二六年九月三十日辭任)

公司秘書

鍾喬濱先生

授權代表

梁家浩先生
鍾喬濱先生

審核委員會

梅以和先生(*主席*)
何穎珊女士
(於二零二六年九月三十日獲委任)
梁雄光先生
邱思揚先生
(於二零二六年九月三十日辭任)

薪酬委員會

梁雄光先生(*主席*)
何穎珊女士
(於二零二六年九月三十日獲委任)
梅以和先生
邱思揚先生
(於二零二六年九月三十日辭任)

提名委員會

梅以和先生(*主席*)
何穎珊女士
梁雄光先生
邱思揚先生
(於二零二六年九月三十日辭任)

安全合規委員會

梁雄光先生(*主席*)
梁家浩先生
何智崐先生

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

股份代號

8423

本公司董事會(「**董事會**」)欣然呈列本集團截至二零二六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，連二零二五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

截至二零二六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
收益	*4*	**86,104**	178,166
銷售成本		**(84,827)**	(170,813)
毛利		**1,277**	7,353
其他收入		**501**	1,335
於預期信用損失模型下確認的撥備(扣除撥回)		**(24,293)**	(2,445)
就向一間合營企業貸款而於預期信用損失模型下確認的撥備		**(2,027)**	(14,330)
行政開支		**(7,735)**	(9,490)
融資成本		**(3,876)**	(2,525)
除税前虧損	*5*	**(36,153)**	(20,102)
所得税開支	*6*	**(84)**	(37)
期內虧損及全面開支總額		**(36,237)**	(20,139)
每股虧損			
一基本(港仙)	*8*	**(4.53)**	(2.52)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	於二零二六年九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二六年三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**511**	1,230
使用權資產		**4,610**	5,441
投資物業	*9*	**7,200**	7,200
於一間合營企業之權益	*10*	**–**	9,595
按公平值計入損益之財務資產	*11*	**16,886**	16,586
		29,207	40,052
流動資產			
貿易及其他應收款項	*12*	**78,594**	85,949
合約資產	*13*	**220,583**	233,754
可收回稅項		**53**	845
已抵押銀行存款		**11,607**	12,766
銀行結餘及現金		**5,689**	13,202
		316,526	346,516
流動負債			
貿易及其他應付款項	*14*	**172,542**	176,494
應付稅項		**2,154**	2,154
其他借款	*15*	**32,400**	32,600
銀行借款	*16*	**89,028**	88,680
租賃負債 – 即期部分		**1,392**	1,562
		297,516	301,490
流動資產淨值		**19,010**	45,026
總資產減流動負債		**48,217**	85,078
非流動負債			
租賃負債 – 非即期部分		**2,861**	3,485
		2,861	3,485
股本	*17*	**8,000**	8,000
儲備		**37,356**	73,593
總權益		**45,356**	81,593
		48,217	85,078

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	股本 *千港元*	股份溢價 *千港元* *(附註1)*	物業重估儲備 *千港元* *(附註2)*	其他儲備 *千港元* *(附註3)*	保留溢利 *千港元*	總計 *千港元*
於二零二六年四月一日(經審核)	**8,000**	**31,777**	**2,355**	**2,200**	**37,261**	**81,593**
期內虧損及全面開支總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(36,237)**	**(36,237)**
於二零二六年九月三十日（未經審核）	**8,000**	**31,777**	**2,355**	**2,200**	**1,024**	**45,356**
於二零二五年四月一日(經審核)	8,000	31,777	2,355	2,200	100,596	144,928
期內虧損及全面開支總額	–	–	–	–	(20,139)	(20,139)
於二零二五年九月三十日（未經審核）	8,000	31,777	2,355	2,200	80,457	124,789

附註：

1. 根據開曼群島公司法(經修訂)及本公司組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予權益持有人，前提是緊隨建議股息分派當日後，本公司將可全數支付其在正常業務過程中到期的債項。

2. 物業重估儲備指轉撥至投資物業後香港的租賃土地及樓宇物業重估產生的累計收益及虧損。該等項目在其後期間不會重新分類至損益。

3. 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

截至二零二六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動所用現金淨額	**(11,919)**	(16,666)
投資活動所得（所用）現金淨額	**8,928**	(3,275)
融資活動所用現金淨額	**(4,522)**	(340)
現金及現金等價物減少淨額	**(7,513)**	(20,281)
期初現金及現金等價物	**13,202**	25,655
期末現金及現金等價物	**5,689**	5,374

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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崐先生擁有。

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。本集團提供(i)新建基本工程；(ii)地盤平整及土力工程；(iii)翻新及保養工程；(iv)改建及加建工程；及(v)為客戶進行裝修工程的綜合服務。本集團亦於香港從事物業發展及物業投資。

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

截至二零二六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二零二六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會計準則編製。

除因應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本而導致的會計政策變動外，截至二零二六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二零二六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，惟若干按公平值計入損益之財務資產及投資物業除外。

編製符合香港財務報告準則會計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會計準則及其修訂本(於二零二六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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)

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(i)向外部客戶提供樓宇翻新及建築服務(包括新建基本工程、地盤平整及土力工程、翻新及保養工程、改建及加建工程，以及裝修工程)以及(ii)物業租賃的租金收入的已收及應收款項的公平值。

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. 樓宇翻新及建築服務 — 香港的新建基本工程、地盤平整及土力工程、翻新及保養工程、改建及加建工程以及裝修工程

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：

截至二零二六年九月三十日止六個月

	樓宇翻新及建築服務	**物業**	**總計**
	千港元	***千港元***	***千港元***
	（未經審核）	**（未經審核）**	**（未經審核）**
收益			
翻新及保養工程	**51,597**	**–**	**51,597**
改建及加建工程以及裝修工程	**18,480**	**–**	**18,480**
混合項目*（附註）*	**10,776**	**–**	**10,776**
地盤平整及土力工程	**–**	**–**	**–**
新建基本工程	**5,054**	**–**	**5,054**
客戶合約收益	**85,907**	**–**	**85,907**
物業租賃收益	**–**	**197**	**197**
分部收益總額	**85,907**	**197**	**86,104**

截至二零二五年九月三十日止六個月

	樓宇翻新及建築服務	物業	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
收益			
翻新及保養工程	121,990	–	121,990
改建及加建工程以及裝修工程	32,200	–	32,200
混合項目*（附註）*	12,651	–	12,651
地盤平整及土力工程	–	–	–
新建基本工程	11,128	–	11,128
客戶合約收益	177,969	–	177,969
物業租賃收益	–	197	197
分部收益總額	177,969	197	178,166

附註： 混合項目指於項目中既提供翻新及保養工程，亦有改建及加建工程以及裝修工程。

5. 除税前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
期內虧損已扣除（計入）：		
董事薪酬	**2,226**	2,410
其他員工成本：		
薪金及其他津貼	**9,629**	12,795
退休福利計劃供款	**371**	536
	10,000	13,331
員工成本總額	**12,226**	15,741
銀行利息收入	**(201)**	(214)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	**(300)**	(294)
物業、廠房及設備折舊	**719**	724
使用權資產折舊	**831**	856
投資物業直接經營開支	**34**	183

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
香港利得稅		
— 本期間	**–**	37
— 過往年度撥備不足	**84**	–
	84	37

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

董事會已議決不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

8. 每股虧損

截至二零二六年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
虧損：		
就計算每股基本虧損之虧損(期內虧損)	**(36,237)**	(20,139)
股份數目：		
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數(千股)	**800,000**	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虧損。

9. 投資物業

本集團根據經營租賃租出辦公室，租金按月收取。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
公平值	
於二零二六年四月一日(經審核)	7,200
於損益確認之公平值變動	–
於二零二六年九月三十日(未經審核)	7,200

於二零二六年九月三十日，作為本集團銀行借款的抵押品的投資物業賬面值為7,200,000港元(二零二六年三月三十一日：7,200,000港元)。

10. 於一間合營企業之權益

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
於一間合營企業之投資成本*（附註1）*	**–**	–*
應佔收購後溢利及其他全面收益	**–**	–
向一間合營企業貸款*（附註2）*	**–**	66,037
減：信用損失撥備	**–**	(56,442)
	–	9,595

* 金額少於1,000港元。

附註1：

於二零二二年八月八日，本集團以代價1港元收購Acasa Property Limited（「**Acasa**」）的25%已發行股本，而Acasa全資擁有K18 Property Limited（「**K18**」）的100%已發行股本。Acasa及K18於收購事項後已成為本公司的聯營公司。此外，於二零二三年一月十九日，本集團已完成以代價1港元收購Acasa的額外25%已發行股本，而Acasa及K18已成為本公司擁有50%權益的合營企業。於二零二六年十月，本公司已以代價1港元向本公司董事出售於Acasa的投資。

附註2：

該款項為無抵押、按一個月香港銀行同業拆息+2.85%年利率計息及無固定還款期。

於報告期末，本集團各合營企業的詳情如下：

實體名稱	**註冊成立／註冊地點**	**已發行及繳足股本**	**本集團所持擁有權權益比例**		**本集團所持投票權比例**		**主要業務**
			二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日	**二零二六年九月三十日**	二零二六年三月三十一日	
Acasa	香港	8,000股普通股及繳足股本107,000港元	**50%**	50%	**50%**	50%	投資控股
K18	香港	1股普通股及繳足股本1港元	**50%**	50%	**50%**	50%	物業發展及物業銷售

於二零二六年八月，一幅位於香港金巴利街的土地已完成出售。出售所得款項由合營企業用於償還結欠本集團的貸款。由於貸款的餘下未償還結餘，本集團就其於合營企業的權益確認預期信用損失模型下的撇銷約2,027,000港元。

11. 按公平值計入損益之財務資產

富林營造(i)於二零二二年為本公司財務總監投購一份人壽保單；及(ii)於二零二三年為本公司一名執行董事投購一份人壽保單。

根據保單，受益人及投保人均為富林營造。富林營造須就保單支付預付款。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，保單價值按於開始時已付的保費總額另加已賺取的累計利息再減去已收取的保單開支及保費(「**現金價值**」)釐定。倘於第一至第十八個投保年度內任何時候退保(如適用)，則須收取預先釐定的訂明退保費用。按公平值計入損益之財務資產的保證利息按利率介乎2%至5.25%另加保單年期內保險公司釐定的溢價計算。

有關保單詳情如下：

		保證利率	
投保金額	**預付款**	**第一年**	**第二年及往後**
6,100,000美元(相當於約47,580,000港元)	約1,276,000美元(相當於約10,027,000港元)	年利率4.25%	年利率2%
3,100,000美元(相當於約24,180,000港元)	約1,085,000美元(相當於約8,500,000港元)	年利率5.25%	年利率2%

按公平值計入損益之財務資產分類為公平值層級第二級。

根據香港財務報告準則第9號，該等財務資產被強制分類為按公平值計入損益之財務資產，原因為其合約現金流不只是本金及利息付款。於二零二六年九月三十日，按公平值計入損益之財務資產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(「**美元**」)計值。

12. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
貿易應收款項	**26,869**	39,666
減：信用損失撥備	**(6,331)**	(6,216)
	20,538	33,450
其他應收款項	**48,526**	39,861
就履約擔保的按金*(附註(i))*	**5,597**	8,029
預付分包商費用	**3,705**	2,049
租賃、公用服務、其他按金及預付費用	**1,493**	3,673
	59,321	53,612
減：信用損失撥備	**(1,265)**	(1,113)
	58,056	52,499
貿易及其他應收款項總額	**78,594**	85,949

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。本集團將該等按金分類為流動，原因為本集團預期於日常經營週期內將其變現。

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的賬齡分析如下：

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
0至30日	**13,170**	11,711
31至60日	**1,778**	1,194
61至90日	**469**	13,130
超過90日	**5,121**	7,415
	20,538	33,450

13. 合約資產

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
合約資產	**239,566**	248,406
減：信用損失撥備	**(18,983)**	(14,652)
	220,583	233,754
分析為流動：		
建築服務的未開票收益	**150,541**	168,714
建築服務的未開票應收保固金	**70,042**	65,040
	220,583	233,754

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。本集團將合約資產分類為流動，原因為本集團預期於日常經營週期內將其變現。

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。

14. 貿易及其他應付款項

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
貿易應付款項	**99,057**	102,015
應付分包商保固金*(附註(i))*	**62,950**	62,927
應計分包費用	**7,033**	5,198
其他應計費用	**3,105**	5,957
提供長期服務金	**397**	397
貿易及其他應付款項總額	**172,542**	176,494

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至兩年。

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：

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
0至30日	**10.455**	11,264
31至60日	**8,505**	9,945
61至90日	**6,014**	14,523
超過90日	**74,083**	66,283
	99,057	102,015

15. 其他借款

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
最終控股公司*(附註i)*	**25,100**	25,100
一名主要股東*(附註ii)*	**2,500**	–
建造業議會貸款*(附註iii)*	**4,800**	–
一間由合營方控制的公司	**–**	4,500
合營方	**–**	3,000
	32,400	32,600

附註：

(i) 於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，該金額為無抵押，按年利率10%計息，並須於一年內償還。

(ii) 於二零二六年九月三十日，該金額為無抵押，按年利率13%計息，並須於三個月內償還。

(iii) 於二零二六年九月三十日，該金額以本公司的公司擔保作為擔保，免息，並須於一年內償還。

16. 銀行借款

	二零二六年 九月三十日 *千港元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *千港元* （經審核）
有抵押銀行借款：		
銀行貸款	**73,881**	74,388
保理貸款	**15,147**	14,292
	89,028	88,680
應償還賬面值*(附註)*：		
一年內	**87,054**	86,110
超過一年但不超過兩年	**1,234**	1,234
超過兩年但不超過五年	**740**	1,336
列入流動負債金額	**89,028**	88,680

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香港最優惠利率(「**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。保理貸款每年按港元最優惠貸款利率(「**港元最優惠利率**」)計息。

於二零二六年九月三十日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.75%至5.00%。

於二零二六年九月三十日，銀行融資由本公司執行董事提供的個人擔保、本公司提供的公司擔保、本集團附屬公司富林營造所持物業的法定押記、若干貿易應收款項及合約資產、已抵押銀行存款及按公平值計入損益之財務資產作為擔保。

17. 股本

	普通股數目	金額 *千港元*
每股0.01港元之普通股		
法定： 於二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日	2,000,000,000	20,000
已發行及繳足： 於二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日	800,000,000	8,000

18. 關聯方披露

(i) 交易及結餘

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／結餘	於九月三十日／截至該日止六個月	
		二零二六年 ***千港元*** **(未經審核)**	二零二五年 *千港元* (未經審核)
梁家浩先生	停車位短期租賃開支	**33**	30
K18	收益 — 新建基本工程	**584**	–
	未開票應收保固金	**–**	1,750

(ii) 主要管理人員薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
董事袍金	**288**	288
薪金及其他津貼	**1,920**	2,104
退休福利計劃供款	**18**	18
	2,226	2,410

主要管理人員薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

19. 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：

	二零二六年	二零二六年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
由保險公司發出	**66,364**	72,981

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(i)新建基本工程；(ii)地盤平整及土力工程；(iii)翻新工程及保養工程；(iv)改建及加建工程；及(v)裝修工程的總承建商。作為總承建商，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。此外，本集團亦於香港從事物業投資以賺取租金。

新建基本工程指發展新基礎設施或資產，包括道路、橋樑、花園、住宅、商業建築及工業設施等項目。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和其周圍組成部分。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。

於相關期間內，共有26個本集團承接之項目產生收益(截至二零二五年九月三十日止六個月：30個)。於相關期間內，本集團獲得4個(截至二零二五年九月三十日止六個月：8個)新項目，原合約總額約為60.0百萬港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：127.3百萬港元)。於二零二六年九月三十日，本集團的積壓項目約為275.9百萬港元(二零二六年三月三十一日：約300.5百萬港元)。

董事認為，本集團未來面對的機遇及挑戰將繼續受到香港經濟復甦的步伐所影響，從而影響香港建造業發展以及勞工成本及材料成本。董事認為香港即將興建及保養的物業數量將依然是香港翻新工程、保養工程、改建及加建工程(「**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市場上的聲譽，當本集團日後面對所有競爭對手共同面對的挑戰時，能處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。

於相關期間內，我們位於尖沙咀的商業重建項目(擁有一幅位於金巴利街的土地(「**該物業**」))已於二零二六年八月完成出售。展望未來，本集團將繼續探索業務及投資機會，以進一步加強本集團的收入來源，並提升本集團獲取更多大型項目的能力。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

本集團收益由截至二零二五年九月三十日止六個月約178.2百萬港元減少至相關期間約86.1百萬港元，減少約92.1百萬港元或51.7%。有關減少主要由於RMAA及裝修工程收益減少。有關減少主要由於香港經濟持續疲弱，以及大埔火災為裝修行業帶來的特定挑戰。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二五年九月三十日止六個月約170.8百萬港元減少至相關期間約84.8百萬港元，減少約86.0百萬港元或50.4%。有關減少主要由於本集團相關期間內承接的RMAA工程及裝修工程分包費用減少所致。

毛利

本集團毛利由截至二零二五年九月三十日止六個月約7.4百萬港元減少約6.1百萬港元或82.4%至相關期間約1.3百萬港元。有關減少主要由於上文所述相關期間總收益減少。本集團整體毛利率由截至二零二五年九月三十日止六個月約4.2%減少至相關期間約1.5%，乃主要由於相關期間承接的若干項目毛利率較低。收益顯著下降亦意味著部分固定營運成本(尤其是員工成本)未獲有效分攤，以致壓縮整體毛利率。

其他收入

本集團其他收入由截至二零二五年九月三十日止六個月約1.3百萬港元減少至相關期間約0.5百萬港元。相關期間的其他收入主要包括按公平值計入損益之財務資產公平值收益及銀行利息收入。

於預期信用損失模型下確認的撥備(扣除撥回)

於相關期間確認為於預期信用損失模式下確認的撥備約為24.3百萬港元，而截至二零二五年九月三十日止六個月則約為2.4百萬港元。有關顯著增幅主要由於(i)若干已完成建築項目於最終賬目結算時確認的信貸減值，及(ii)香港建築及物業市場疲弱，以及大埔火災後裝修業持續面臨市場挑戰，導致貿易應收款項及合約資產的預期信用損失撥備增加。

就向一間合營企業貸款而於預期信用損失模型下確認的撥備

於相關期間，本集團就本集團於一間合營企業的權益而確認於預期信用損失模型下的撥備約為2.0百萬港元，而截至二零二五年九月三十日止六個月則約為14.3百萬港元。該減值虧損主要來自二零二六年八月該物業出售完成後所收取的所得款項，未能清償該合營企業貸款的差額。

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二零二五年九月三十日止六個月約9.5百萬港元減少約1.8百萬港元或18.9%至相關期間約7.7百萬港元。有關減少乃主要由於本集團為應對嚴峻的經濟環境，於相關期間內實施節省成本的措施，導致員工成本及其他營運開支減少。

融資成本

本集團融資成本由截至二零二五年九月三十日止六個月約2.5百萬港元增加約1.4百萬港元或56.0%至相關期間約3.9百萬港元，乃由於其他借款上升。

所得稅開支

本集團於相關期間的所得稅開支維持穩定，約為84,000港元，而截至二零二五年九月三十日止六個月則約為37,000港元。

本公司擁有人應佔期內虧損及全面開支總額

本公司擁有人應佔期內虧損及全面開支總額由截至二零二五年九月三十日止六個月約20.1百萬港元增加16.1百萬港元或80.1%至相關期間約36.2百萬港元。

此乃主要由於(i)相關期間的總收益及毛利減少；及(ii)就貿易及其他應收款項以及合約資產而於預期信用損失模型下確認撥備的淨影響。

流動資金及財務資源

本集團的流動比率於二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日維持穩定，分別為約1.1倍。

於二零二六年九月三十日，本集團有約89.0百萬港元銀行借款(二零二六年三月三十一日：約88.7百萬港元)。按來自主要股東的貸款總額、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二零二六年三月三十一日約154.8%增加至二零二六年九月三十日約277.1%，主要由於權益總額減少所致。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，董事預期本集團的流動資金足以應付資金需求。

然而，謹請注意，本集團於截至二零二六年九月三十日止六個月錄得淨虧損約36.2百萬港元，且截至該日，若干財務指標顯示存在重大不確定性，可能對本集團能否持續經營造成重大疑問。

因應上述情況，管理層已制定並積極實施全面的流動資金管理計劃，包括但不限於：

(a) 財務支援：於必要時尋求最終控股公司及本公司主要股東提供持續的財務承諾以滿足本集團的營運資金需求。

(b) 營運計劃：實行成本控制措施及產生足夠營運現金流以履行當前及未來義務。

經考慮上述補救措施，董事信納本集團將擁有充足的營運資金以應付未來十二個月內到期應付的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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15及16。

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。

於二零二六年九月三十日，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。

承擔

本集團已訂立合營企業協議，據此，本集團已承諾於該物業未完成重建項目期間向合營企業(即Acasa)提供股東貸款40百萬港元。於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，本集團並無向Acasa提供股東貸款的承擔。

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

除於本報告所披露者外，於二零二六年九月三十日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

本集團的重大投資包括投資物業、於一間合營企業之權益及按公平值計入損益之財務資產。

投資物業

下表載列於所示日期的成本、公平值及相對於本集團總資產的規模：

	於二零二六年九月三十日			於二零二六年三月三十一日		
投資物業	**成本**	**公平值**	**佔本集團總資產百分比**	成本	公平值	佔本集團總資產百分比
	千港元	***千港元***		*千港元*	*千港元*	
香港辦公室單位*(附註1)*	**8,100**	**7,200**	**2.0%**	8,100	7,200	1.9%

附註1： 誠如本公司日期為二零二一年十一月十九日的公告所披露，本公司已搬遷至目前的總辦事處及主要營業地點，自二零二一年十一月十九日起生效。是次搬遷後，本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度內將其前總辦事處由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。

本集團按公平值計量投資物業。

本集團的投資策略是透過利用其前總辦事處以投資物業賺取租金收入及資本增值。

於一間合營企業之權益

下表載列於所示日期的投資成本、期內應佔收購後溢利及其他全面收益、期內已收取股息、賬面值及與相對於本集團總資產的規模：

	於二零二六年九月三十日					
合營企業	**投資成本** *千港元*	**期內應佔收購後溢利及其他全面收益** *千港元*	**期內已收取股息** *千港元*	**向合營企業貸款** *千港元*	**賬面值** *千港元*	**佔本集團總資產百分比**
Acasa*(附註2)*	**–**	**–**	**–**	**–** *(附註3)*	**–**	**0%**

	於二零二六年三月三十一日					
合營企業	投資成本 *千港元*	年內應佔收購後溢利及其他全面收益 *千港元*	年內已收取股息 *千港元*	向合營企業貸款 *千港元*	賬面值 *千港元*	佔本集團總資產百分比
Acasa*(附註2)*	–*	–	–	9,595 *(附註3)*	9,595	2.5%

* 金額少於1,000港元。

附註2： 誠如本公司日期為二零二二年八月八日的公告所披露，於二零二二年八月八日，本集團收購Acasa的25%已發行股本。此外，誠如本公司日期為二零二三年一月十九日的公告所披露，本集團已於二零二三年一月十九日完成收購Acasa的額外25%已發行股本，而Acasa成為本集團擁有50%權益的合營企業。K18 Property Limited作為Acasa的全資附屬公司全資擁有該物業。Acasa為一間投資控股公司，而K18 Property Limited為一間物業控股公司。

於二零二五年九月三十日，Acasa有8,000股已發行普通股，其中4,000股普通股由本集團持有。

本集團採用權益會計法計算於一間合營企業之權益。

附註3： 該金額已扣除相關期間已確認的減值虧損約2,027,000港元。

於二零二六年八月，合營企業持有的該物業已完成出售。於二零二六年十月，本公司已向本公司董事出售於一間合營企業的權益。

按公平值計入損益之財務資產

下表載列於所示日期的原定成本、期內公平值變動、賬面值及相對於本集團總資產的規模：

	於二零二六年九月三十日			
按公平值計入損益之財務資產	**承前原定成本** *千港元*	**期內公平值變動** *千港元*	**賬面值** *千港元*	**佔本集團總資產百分比**
按公平值計入損益之財務資產 *(附註4)*	**18,527**	**300**	**16,886**	**4.9%**

	於二零二六年三月三十一日			
按公平值計入損益之財務資產	承前原定成本 *千港元*	年內公平值變動 *千港元*	賬面值 *千港元*	佔本集團總資產百分比
按公平值計入損益之財務資產 *(附註4)*	18,527	550	16,586	4.3%

*附註4：*誠如本公司日期為二零二二年五月二十日及二零二三年六月二日的公告所披露，本公司與滙豐人壽保除(國際)有限公司分別就(i)本集團財務總監鍾喬濱先生及(ii)本公司執行董事何智峴先生訂立人壽保單，並就此分別支付約1,276,000美元(相當於約10,027,000港元)及約1,085,000美元(相當於約8,500,000港元)的初始單筆保費。身故賠償金分別為6,100,000美元(相當於約47,580,000港元)及3,100,000美元(相當於約24,180,000港元)，該等人壽保單的受益人及保單持有人為本公司的附屬公司，即富林工程營造有限公司。

本集團按公平值計入損益計量就人壽保單存入的存款。

本集團的投資策略是就鍾先生及何先生的身故風險投保，原因為彼等在本集團擔任財務總監及執行董事，可能對本集團管理造成重大影響。此外，本公司亦認為，受保人一旦身故，根據人壽保單應收身故賠付金額遠高於已付保費。

除本報告所披露者外，本集團於相關期間內並無作出其他重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

或然負債

除未經審核簡明綜合財務報表附註19所披露有關履約擔保外，於二零二六年九月三十日，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。按公平值計入損益之財務資產乃以美元計值。由於港元與美元掛鈎，本集團預期美元兑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

誠如未經審核簡明財務報表附註16所披露，於二零二六年九月三十日，本集團已向銀行抵押若干資產，以擔保該等銀行授予之銀行貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

於二零二六年十月，本公司以代價1港元向本公司董事梁家浩先生出售其於一間合營企業的權益。根據GEM上市規則，該交易構成獲豁免關連交易。

除上文所披露者外，於二零二六年九月三十日後及截至本報告日期，概無發生任何須予披露的重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二六年九月三十日，本集團合共聘用48名僱員(二零二六年三月三十一日：58名僱員)。於相關期間，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為12.2百萬港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約15.7百萬港元)。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

於二零二六年九月三十日，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	574,540,000股普通股	71.8%
何智峴先生*(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	574,540,000股普通股	71.8%

附註：

1. 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574,540,000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343,540,000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231,000,000股股份。

3. 何先生擁有權益的574,540,000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)何先生作為實益擁有人所持有的31,410,000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343,540,000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%
何智峴先生	Diamondfield	實益擁有人	1股普通股	100%

除上文所披露者外，於二零二六年九月三十日，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

於二零二六年九月三十日，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	574,540,000股普通股	好倉	71.8%
Diamondfield *(附註)*	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益	574,540,000股普通股	好倉	71.8%

附註：

於二零一六年十一月十一日，梁家浩先生及何智峴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71.8%中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六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。

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，於相關期間內，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

董事會議決並不建議派付相關期間的中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

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**」)。

於相關期間內概無根據購股權計劃授出或同意授出、行使、註銷、沒收或失效任何購股權或獎勵，而於二零二六年九月三十日亦概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

競爭及利益衝突

就董事所知，於相關期間，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

於相關期間，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(包括銷售庫存股份)。於相關期間，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治守則

根據GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**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二零零二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。

於相關期間，除上文所披露者外，本公司已在各重大方面遵守企業管治守則的適用守則條文。

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,包括梅以和先生、何穎珊女士及梁雄光先生,彼等均為本公司的獨立非執行董事。梅以和先生目前擔任審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團於相關期間的未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
溢澔發展控股有限公司
主席兼執行董事
梁家浩

香港,二零二六年十一月二十七日

於本報告日期,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何穎珊女士、梁雄光先生及梅以和先生。