



Basic House New Life Group Limited 簡樸新生活集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8360



香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。準投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的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**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**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，概不就因本報告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本報告乃遵照香港聯合交易所有限公司**GEM**證券上市規則（「**GEM**上市規則」）而刊載，旨在提供有關簡樸新生活集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的資料，本公司的董事（「董事」）願就本報告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本報告所載的資料在各重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，以及本報告並無遺漏任何其他事項，致使本報告任何陳述或本報告產生誤導。

目 錄

管理層討論及分析	3
未經審核中期財務報表	11
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	11
中期簡明綜合財務狀況表	13
中期簡明綜合權益變動表	15
中期簡明綜合現金流量表	16
未經審核中期簡明綜合財務報表附註	17
補充資料	44

管理層討論及分析

業務回顧

簡樸新生活集團有限公司（「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）的收入主要源自以下業務部門：(i)設計及裝修業務，於香港提供室內設計、裝修解決方案以及維修及保養服務的整合；(ii)金融投資業務，投資於香港上市的股本證券及於香港及境外上市的衍生工具；及(iii)簡樸房單位業務，其中包括物業租賃及相關管理服務。

設計及裝修業務

該業務於一九九九年以利駿設計規劃有限公司（「利駿設計」）（一間發展成熟的香港室內設計及裝修解決方案供應商）的名義成立。本集團相信，其成功乃穩固地建基於在室內設計及裝修工程以及項目管理方面的豐富經驗及服務組合。本集團的服務大致可分為(i)設計及裝修及(ii)僅設計。此外，本集團亦提供維修及售後服務以滿足客戶的不同需要。

金融投資業務

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度成立金融投資業務。本集團將繼續於香港上市的股本證券市場及於香港及境外上市的衍生工具市場尋求股權及衍生工具增值及現金流量回報的機會。

簡樸房單位業務

隨著本集團制訂戰略發展計劃，以擴充本集團自有、租賃及管理物業組合，本集團已成功落實戰略部署，並於截至二零二六年六月三十日止六個月從簡樸房單位業務中產生收益。

簡樸房單位業務採用靈活營運模式，本集團可作為業主或主要租戶提供簡樸房單位以賺取租金收入，或向第三方業主提供顧問及管理服務，協助其將物業改造為簡樸房單位，並隨後營運有關物業。憑藉其綜合營運能力，本集團致力成為優質及合規簡樸房單位簡樸房單位的頂尖供應商。

前景

就設計及裝修業務而言，本集團管理層（「管理層」）致力加強客戶基礎。本集團將繼續物色新訂單及客戶。由於經濟狀況不穩定，對本集團造成不利影響，因此，管理層將積極監察本集團的表現，並將及時實施適當的策略。儘管存在不確定性，管理層仍對設計及裝修業務的長期前景保持樂觀態度。

管理層討論及分析(續)

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度開展金融投資業務。董事會對香港上市股本證券市場及於香港及境外上市的衍生工具市場的前景持樂觀態度，並認為新業務將進一步提升本公司的財務表現及股東價值。

此外，本集團將進一步投入資源以把握物業市場的新機遇，尤其關注簡樸房領域。為貫徹其拓展及多元化業務組合的策略，本集團將利用其於室內設計、裝修以及維修及保養服務領域久經考驗的專業知識，開發及管理高品質、合規的簡樸房。

簡樸房條例（香港法例第658章）於二零二五年十月三日頒佈及自二零二六年三月一日起生效（惟有關第2部除外），規定分間單位須符合訂明最低生活標準，方可合法出租。該監管框架旨在提升租戶的安全、衛生及整體生活狀況。藉此監管政策轉變，本集團的目標為於首年開發約1,000個單位，在全部出租的情況下，潛在年租金收入約為60百萬港元。未來三年，本集團擬將規模擴大至約3,000個單位，促進可持續增長，並為股東創造長期價值。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至二零二五年六月三十日止六個月約22.8百萬港元增加至二零二六年同期約44.1百萬港元，增加約93.3%，主要由於「設計及裝修業務」表現改善。

金融投資業務於截至二零二六年六月三十日止六個月並無產生任何變現收入。

下表載列截至二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止各六個月本集團按分部劃分的收入明細。

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年		二零二五年	
	千港元	%	千港元	%
設計及裝修業務	38,924	88.3	22,825	100.0
金融投資業務	-	-	-	-
簡樸房單位業務	1,075	2.4	-	-
其他	4,111	9.3	-	-
	44,110	100.0	22,825	100.0

管理層討論及分析(續)

銷售及服務成本

本集團的大部分銷售及服務成本為設計及裝修業務的原材料成本、勞工及營運成本。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的銷售及服務成本較二零二五年同期增加約81.6%至約31.0百萬港元，與收入的增速相符。

開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，銷售及行政開支約為19.0百萬港元（二零二五年：17.6百萬港元），增加約1.4百萬港元。該增加主要由於諮詢費用以及營銷開支增加所致。

期內虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月的虧損約為8.4百萬港元。截至二零二五年同期的虧損約為15.8百萬港元。

流動資金、財務及資本資源

資本架構

於二零二六年六月三十日，股本及本公司擁有人應佔股本虧絀分別約為36,027,000港元及50,363,000港元（二零二五年十二月三十一日：分別為36,027,000港元及41,939,000港元）。有關資本管理的詳情載於未經審核中期簡明綜合財務報表附註21。

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團未抵押銀行結餘及現金的賬面值約為45.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：61.1百萬港元），較二零二五年十二月三十一日減少約25.7%。

資產負債比率

於二零二六年六月三十日，資產負債比率（以計息債務、借款、應付債券、應付或然代價及可換股債券佔總資產的百分比表示）約為113.5%（二零二五年十二月三十一日：108.8%）。資產負債比率增加主要由於借款、租賃負債及應付債券增加所致。管理層將不時監察本集團財務狀況，並於適當時減輕槓桿。

匯率風險

本集團的業務營運主要以港元（「港元」）計值。本集團的資產及負債主要以港元計值。目前，本集團並無訂立協議或購買工具以對沖本集團的匯率風險。

管理層討論及分析(續)

或然負債及資本承擔

截至二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團承接的設計及裝修合約中的若干客戶要求集團實體就履行合約工程以履約保證形式發出保證。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已向一間保險公司支付若干可退還按金合共1,300,000港元，該保險公司以若干名客戶為受益人發出的履約保證約為2,650,000港元，有關款項於該日仍未償還。當本集團無法向客戶提供令人滿意的服務，客戶可能要求保險公司支付履約保證訂明的總額，而本集團可能因此需要向保險公司作出賠償。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團約有42名僱員（包括董事）（二零二五年十二月三十一日：40名僱員）。本集團根據個人表現及所擔任職位的發展潛力招聘及晉升個人。為吸引及挽留高質素員工及使本集團內部運作暢順，本集團提供具競爭力的薪酬待遇（經參考市況以及個人資歷及經驗）及各種內部培訓課程。薪酬待遇須定期檢討。董事及高級管理層的酬金由薪酬委員會經考慮本集團的經營業績、市場競爭力、個人表現及成就後檢討，並由董事會批准。

法律訴訟

於二零二三年十一月八日，本公司前附屬公司ACE Architectural and Interior Design Limited（「ACE」）於HCCW347/2023被香港高等法院頒令清盤，且ACE之臨時清盤人已獲委任。

ACE於二零二三年十二月六日向高等法院上訴法庭提交針對法令的上訴（「上訴」）通知。於二零二三年十二月六日提交上訴通知時，董事會已同步積極尋求法律意見，以評估實質性法律依據。倘未能於法令日期起計二十八日期限內提交上訴通知，將導致ACE喪失提呈有關上訴的權利。

管理層討論及分析(續)

經審慎考慮法律評估後，董事會已議決終止上訴。鑒於(i)ACE資不抵債，其於停止綜合入賬日期的負債淨額約為65百萬港元；(ii)本集團需要巨額資金以解決ACE資不抵債的狀況；及(iii)繼續進行上訴所涉及的持續訴訟時間和成本，董事會認為撤銷上訴是對本公司最審慎及有利的做法，並符合本公司及本公司股東的利益。

就董事會所深知、盡悉及確信，本集團並未提供任何形式的公司擔保或抵押品以擔保ACE所產生的外部債務。由於本集團並無須對ACE未能償還該等外部債務承擔或然負債，故本公司認為不會對本集團的財務狀況造成不利影響。詳情載於本公司日期為二零二三年十一月八日及二零二四年七月九日之公告。

於本報告日期，ACE正在進行清盤程序，臨時清盤人正在採取措施管理其資產及負債。

報告期後之重大事項

除本中報其他部分所披露者外，董事並不知悉於二零二六年六月三十日後及直至本中報日期發生任何須予披露的重大事項。

中期股息

本公司董事會（「董事會」）並無宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零二五年：無）。

管理層討論及分析(續)

所持有的重大投資

於二零二六年六月三十日，本集團持有約54,000港元及19,696,000港元股權投資，分別分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產。重大上市股權投資的詳情如下：

		註冊成立	公平值		股權	佔資產	佔於
	附註	地點	變動收益	市值	投資的概約	總值概約	二零二六年
			千港元	千港元	百分比	百分比	六月三十日
					%	%	相應投資的
							股權概約
							百分比
							%
滙豐控股有限公司(0005.hk)	1	英格蘭	8	54	0.3	0.0	<0.01
長江和記實業有限公司(00001.hk)		開曼群島	4	不適用	不適用	不適用	0.0
比亞迪股份有限公司(01211.hk)		中國	(1)	不適用	不適用	不適用	0.0
華人置業集團(00127.hk)	2	百慕達	(235)	1,421	7.2	1.0	0.07
新世界發展有限公司(00017.hk)		香港	4	不適用	不適用	不適用	0.0
毛記葵涌有限公司(01716.hk)		開曼群島	323	不適用	不適用	不適用	0.0
中通快遞(開曼)有限公司(02057.hk)		開曼群島	1	不適用	不適用	不適用	0.0
中國人壽保險股份有限公司(02628.hk)		中國	6	不適用	不適用	不適用	0.0
美的集團股份有限公司(00300.hk)		中國	-	不適用	不適用	不適用	0.0
美團(03690.hk)		開曼群島	(1)	不適用	不適用	不適用	0.0
遠東酒店實業有限公司(00037.hk)	3	香港	387	3,484	17.6	2.3	0.9
大新金融集團有限公司(00440.hk)	4	香港	322	4,949	25.1	3.2	0.04
海爾智家股份有限公司(06690.hk)		中國	-	不適用	不適用	不適用	0.0
hmvod 視頻有限公司(08103.hk)	5	開曼群島	43	223	1.1	0.1	1.3
傳承教育集團有限公司(08195.hk)	6	開曼群島	2	201	1.0	0.1	0.04
宏強控股有限公司(08262.hk)	7	開曼群島	(23)	535	2.7	0.4	1.3
鉅京控股有限公司(08450.hk)	8	開曼群島	7,690	8,883	45.0	5.9	1.3
京東集團股份有限公司(09618.hk)		開曼群島	-	不適用	不適用	不適用	0.0
泡泡瑪特國際集團有限公司(09992.hk)		開曼群島	(154)	不適用	不適用	不適用	0.0
			8,376	19,750	100	13.0	不適用

管理層討論及分析(續)

附註：

1. 滙豐控股有限公司(滙豐)為銀行及金融服務公司。根據其最近期刊發中期報告,該公司擁有資產淨值約197,081百萬美元。
2. 華人置業集團從事物業發展及買賣、物業租賃及證券投資。根據其最近期刊發年報,該公司擁有資產淨值約11,935百萬港元。
3. 遠東酒店實業有限公司為一間主要從事酒店營運的投資控股公司。根據其最近期刊發年報,該公司擁有資產淨值約252百萬港元。
4. 大新金融集團有限公司為一家主要從事銀行業務的投資控股公司。根據其最近期刊發年報,該公司擁有資產淨值約46,486百萬港元。期內,已收取約187,000港元股息。
5. hmvod視頻有限公司為一間投資控股公司,主要從事於over the top(OTT)平臺製作及發行電影、電視節目及音樂製作。根據其最近期刊發年報,該公司擁有負債淨額約56百萬港元。
6. 傳承教育集團有限公司(前稱創天傳承集團有限公司)為一間投資控股公司,主要從事財商及投資教育業務。根據其最近期刊發年報,該公司擁有資產淨值約498百萬港元。
7. 宏強控股有限公司在香港建造業擔任承建商。該公司主要在香港從事一般樓宇工程及專門樓宇工程。根據其最近期刊發中期報告,該公司擁有資產淨值約74百萬港元。
8. 鉅京控股有限公司為一間主要從事提供財經印刷服務的投資控股公司。根據其最近期刊發年報,該公司擁有資產淨值約28百萬港元。

鑒於近期股票市場波動,董事會將採取審慎措施管理本集團的投資組合,旨在於短期內為本集團提供正面回報。

除本文所披露者以及於附屬公司的投資外,本集團於二零二六年六月三十日並無任何重大股權投資。

重大收購及出售附屬公司及未來重大投資計劃

除本報告其他部分所披露者外,於截至二零二六年六月三十日止期間,概無重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

除本報告所披露者外,於二零二六年六月三十日,概無重大投資或資本資產的未來計劃。

重大交易

於二零二六年三月十四日，金壁裝修設計有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與鍾道秋先生及鍾秀娟女士（作為賣方）訂立臨時買賣協議，內容有關收購位於香港九龍文苑街41號文輝樓6樓7室的住宅物業，代價以現金5,000,000港元支付。該物業的收購事項已於二零二六年五月二十七日完成。收購詳情載於本公司日期為二零二六年三月十七日的公告。

於二零二六年三月十四日，金壁裝修設計有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與賣方及代理訂立臨時買賣協議，內容有關收購位於香港九龍上海街728號四樓的住宅物業，代價以現金1,830,000港元支付。該物業的收購事項已於二零二六年六月二十三日完成。收購詳情載於本公司日期為二零二六年四月二十一日的公告。

未經審核中期簡明綜合財務報表

簡樸新生活集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收入	4	44,110	22,825
其他收入	5	580	1,417
其他收益／(虧損)淨額	6	8,787	1,508
分包及材料成本		(31,013)	(17,075)
僱員福利開支		(9,850)	(8,628)
租賃開支		(90)	(387)
其他開支	7	(9,102)	(8,611)
經營溢利／(虧損)		3,422	(8,951)
財務收入		1,019	67
財務成本	8	(12,807)	(7,036)
分佔聯營公司溢利		-	147
除所得稅前虧損		(8,366)	(15,773)
所得稅開支	9	-	(4)
期內虧損		(8,366)	(15,777)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(8,475)	(15,612)
非控股權益		109	(165)
		(8,366)	(15,777)

未經審核中期簡明綜合財務報表(續)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
外幣換算業務產生的匯兌差額		43	18
不會重新分類至損益之項目			
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動收益		8	505
期內其他全面收益，扣除稅項		51	523
期內全面開支總額，扣除稅項		(8,315)	(15,254)
應佔期內全面(開支)／收益總額：			
本公司擁有人		(8,424)	(15,089)
非控股權益		109	(165)
		(8,315)	(15,254)
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
每股虧損	11		
基本		(2.35)	(4.33)
攤薄		不適用	不適用

以上簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表(續)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	298	344
投資物業	13	15,365	5,180
使用權資產	14	560	574
商譽		7,887	7,887
按公平值計入其他全面收益之金融資產		54	46
租賃按金		100	100
		24,264	14,131
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	33,022	29,475
應收貸款及利息		22,096	19,953
按公平值計入損益的金融資產	16	19,696	12,622
合約資產	17	6,582	8,214
衍生金融工具		328	328
應收非控股權益款項		5	5
現金及現金等價物		45,392	61,065
		127,121	131,662
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	19,770	23,411
合約負債	17	5,748	2,658
自發行債券收取的預付款項		-	200
借款		591	-
按公平值計入損益的金融負債	19	2,958	751
應付債券	21	49,908	50,498
應付或然代價		491	491
租賃負債		457	587
應付所得稅		971	1,051
銀行透支		-	497
		80,894	80,144

未經審核中期簡明綜合財務報表（續）

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨額		46,227	51,518
總資產減流動負債		70,491	65,649
非流動負債			
應付債券	21	109,110	96,053
可換股債券		8,235	8,235
應付或然代價		3,339	3,339
租賃負債		100	-
		120,784	107,627
負債淨額		(50,293)	(41,978)
股本虧絀			
股本	22	36,027	36,027
儲備		(86,390)	(77,966)
本公司擁有人應佔股本虧絀		(50,363)	(41,939)
非控股權益		70	(39)
總股本虧絀		(50,293)	(41,978)

以上簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表(續)

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元			
於二零二六年一月一日（經審核）	36,027	134,917	6,007	(12)	22	4,447	2,823	(226,170)	(41,939)	(39)	(41,978)	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(8,475)	(8,475)	109	(8,366)	
其他全面收益	-	-	-	43	8	-	-	-	51	-	51	
期內全面收益／（開支）總額	-	-	-	43	8	-	-	(8,475)	(8,424)	109	(8,315)	
於二零二六年六月三十日（未經審核）	36,027	134,917	6,007	31	30	4,447	2,823	(234,645)	(50,363)	70	(50,293)	
於二零二五年一月一日（經審核）	36,027	134,917	6,007	(31)	348	4,447	2,234	(194,814)	(10,865)	145	(10,720)	
期內（虧損）／溢利	-	-	-	-	-	-	-	(15,612)	(15,612)	(165)	(15,777)	
其他全面收益	-	-	-	18	505	-	-	-	523	-	523	
期內全面收益／（開支）總額	-	-	-	18	505	-	-	(15,612)	(15,089)	(165)	(15,254)	
確認可換股債券權益部分	-	-	-	-	-	-	589	-	589	-	589	
於二零二五年六月三十日（未經審核）	36,027	134,917	6,007	(13)	853	4,447	2,823	(210,426)	(25,365)	(20)	(25,385)	

以上簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表(續)

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(5,557)	(51,550)
投資活動所用現金淨額	(9,608)	(192)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(508)	24,058
現金及現金等價物減少淨額	(15,673)	(27,684)
期初的現金及現金等價物	61,065	53,569
外匯匯率變動的影響	-	(7)
期末的現金及現金等價物，即現金及銀行結餘	45,392	25,878

以上簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

簡樸新生活集團有限公司(「本公司」)於二零一六年二月一日根據開曼群島公司法(二零一零年修訂版)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司已於香港設立營業地點，該營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道44-46號世紀工商中心2樓204A室。

本公司為一間投資控股公司，連同其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港從事提供室內設計及裝修解決方案以及整體項目管理及金融投資。

本公司的股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有數值乃約整至最接近之千位數(「千港元」)。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

2 編製基準

未經審核簡明中期財務報表已按持續經營基準編製，儘管本集團於二零二六年六月三十日錄得負債淨額約50,293,000港元。董事認為，經計及以下因素後，本集團能夠作為一個持續經營的企業運作，並有足夠的營運資金為其業務提供資金，以履行其自該等簡明中期財務報表批准日期起計至少十二個月到期的財務責任：

- (a) 本公司主要股東呂宇健先生已同意向本公司提供財務支持（如需要），以使本集團能夠履行其於可見將來到期的財務責任。
- (b) 本公司執行董事兼主席陳洪楷先生已同意向本公司提供財務支持（如需要），以使本集團能夠履行其於可見將來到期的財務責任。
- (c) 本集團正在實施各種措施，如提升其整體銷售網絡及實施有效的成本控制以提高其業務之利潤率及經營現金流量。
- (d) 本集團亦會繼續尋求其他融資方法及銀行借款，以撥支償付其現有財務責任及未來經營以及資本支出。

倘本集團無法持續經營，則必須進行調整，將本集團資產之賬面值調減至可變現淨值，為可能產生之進一步負債作撥備，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。簡明綜合中期財務報表並無反映該等調整之影響。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

3 重大會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第18章之適用披露規定編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表已按歷史基準編製，惟若干按公平值計量之金融工具（如適用）除外。

除下文所述者外，截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表所採用之重大會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

本集團已採納之新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則於二零二六年一月一日或之後開始的財務期間獲本集團首次採納：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

應用本期間生效的新訂及經修訂準則對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表並無造成重大影響。本集團亦無應用並未於本期間生效的任何新訂或經修訂準則。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料

按主要產品或服務線劃分的客戶合約收入分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
設計及裝修		
設計及裝修	35,891	21,262
設計	1,957	–
維修及售後服務	1,076	736
	38,924	21,998
其他		
諮詢費收入	1,364	827
管理費收入	1,640	–
營銷收入	1,107	–
	4,111	827
簡樸房單位收入	1,075	–
	44,110	22,825
按香港財務報告準則第15號範圍內的確認收入時間分拆		
隨時間推移	41,670	21,262
於某一時間點	2,440	1,563
	44,110	22,825

就資源分配及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報之資料集中於所交付或提供之貨品或服務類別。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部劃分的可呈報分部如下：

- (i) 設計及裝修服務－於香港提供綜合室內設計、裝修解決方案以及維修及保養服務。
- (ii) 金融投資－於香港上市的股本證券投資及於香港及境外上市的衍生工具。
- (iii) 簡樸房單位業務－提供物業租賃及相關管理服務。

分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二六年六月三十日止六個月

	設計及裝修 千港元	金融投資 千港元	簡樸房 單位業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分部收入	38,924	-	1,075	4,111	44,110
分部(虧損)/溢利	(455)	8,927	(28)	(1,540)	6,904
財務收入					1,019
未分配其他收入					393
未分配其他收益淨額					61
未分配開支					(3,938)
財務成本					(12,805)
除所得稅前虧損					(8,366)
所得稅開支					-
期內虧損					(8,366)

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	設計及裝修 千港元	金融投資 千港元	簡樸房 單位業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
分部收入	21,998	-	-	827	22,825
分部(虧損)/溢利	(1,265)	1,926	-	(902)	(241)
分佔聯營公司虧損					147
財務收入					67
未分配其他收入					201
未分配其他虧損淨額					3
未分配開支					(8,972)
財務成本					(6,978)
除所得稅前虧損					(15,773)
所得稅開支					(4)
期內虧損					(15,777)

分部收入指來自外部客戶的收入。截至二零二六年六月三十日止六個月並無分部間銷售(截至二零二五年六月三十日止六個月:無)。

分部溢利/虧損指在未經分配中央行政成本、分佔聯營公司溢利/(虧損)及財務成本之情況下各分部所賺取之溢利/產生之虧損。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估的方法。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
設計及裝修	33,640	28,155
金融投資	19,750	12,668
簡樸房單位業務	15,775	-
其他	90	79
可呈報分部資產總額	69,255	40,902
未分配資產	82,130	104,891
綜合資產	151,385	145,793

分部負債

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
設計及裝修	25,819	25,375
金融投資	2,958	497
簡樸房單位業務	210	-
其他	163	248
可呈報分部負債總額	29,150	26,120
未分配負債	172,528	161,651
綜合負債	201,678	187,771

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

就監控分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除若干物業、廠房及設備、商譽、於聯營公司的權益、應收非控股權益款項以及現金及現金等價物外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除自發行債券收取的預付款項、應付股東款項、若干借款、應付債券、應付承兌票據、可換股債券及應付或然代價外，所有負債均分配至經營分部。

地域資料

本集團根據其客戶位置劃分地域分部。於期內來自外部客戶的分部收入(按客戶位置劃分)如下：

來自外部客戶的收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
香港	44,110	22,825

有關主要客戶的資料

來自佔本集團收入10%以上的個別客戶之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
客戶A	14,646	4,902
客戶B	不適用	3,109

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

4 收入及分部資料(續)

地域資料(續)

本集團亦根據資產所在地劃分地域分部，本集團非流動資產(按地理位置劃分)的資料詳情如下：

非流動資產

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港	24,150	14,007
中國(不包括香港)	60	78
	24,210	14,085

附註：非流動資產不包括按公平值計入其他全面收益的金融資產。

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
股權投資的股息收入		
—按公平值計入其他全面收益	—	94
—按公平值計入損益	187	1,122
	187	1,216
雜項收入	393	201
	580	1,417

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

6 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
按公平值計入損益的金融資產之公平值變動收益(附註16)	8,368	3,839
按公平值計入損益的金融負債之公平值變動虧損(附註19)	(356)	(2,854)
貿易應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回淨額	-	148
合約資產減值虧損撥回	-	202
先前撇銷的貿易應收款項撥回	61	170
匯兌(虧損)／收益淨額	(22)	3
衍生金融工具公平值變動收益	736	-
其他收益淨額	8,787	1,508

7 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
廣告成本	1,703	1,251
核數師薪酬	-	525
諮詢費	3,038	12
物業、廠房及設備折舊(附註12)	59	104
投資物業折舊(附註13)	98	-
使用權資產折舊(附註14)	312	395
法律及專業費用	949	1,767
其他經營開支	2,943	4,557
	9,102	8,611

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

8. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
以下各項的利息：		
—應付股東款項	-	3
—借款	1	75
—應付債券(附註21)	12,655	6,466
—應付承兌票據	-	12
—可換股債券	141	426
—租賃負債	10	54
	12,807	7,036

9 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	-	4
所得稅開支	-	4

相關期間的香港利得稅乃按照估計應課稅溢利依稅率16.5%計提撥備。由於本集團於兩個期間並無應課稅溢利，故並無於簡明綜合中期財務報表就兩個期間計提香港利得稅撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為25%。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

10 股息

本公司概無派付或宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的股息(二零二五年六月三十日:無)。

11 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃以本公司擁有人應佔期內虧損除以已發行普通股加權平均數計算得出,詳情如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	(8,475)	(15,612)
普通股加權平均數(千股)	360,274	360,274
每股基本虧損(港仙)	(2.35)	(4.33)

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損及普通股加權平均數計算如下:

(i) 虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
就計算每股基本虧損之虧損	(8,475)	(15,612)
就計算每股攤薄虧損進行調整	不適用	不適用
就計算每股攤薄虧損之虧損	不適用	不適用

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

11 每股虧損(續)

(b) 每股攤薄虧損(續)

(ii) 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千股 (未經審核)	二零二五年 千股 (未經審核)
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	360,274	360,274
行使二零二零年購股權的影響	278	278
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	不適用	不適用

截至二零二六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損的計算並無假設二零二三年購股權的行使價及轉換可換股債券(詳見附註20), 原因為二零二三年購股權的行使價及可換股債券的轉換價均高於截至二零二六年六月三十日止六個月股份的平均市價。截至二零二六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損的計算並無假設因應付或然代價而發行普通股, 原因為於報告期末, 發行股份所需達成的條件並未達成。

截至二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損的計算並無假設行使二零二三年購股權及轉換可換股債券, 原因為二零二三年購股權的行使價及可換股債券的轉換價均高於截至二零二五年六月三十日止六個月股份的平均市價。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損並無呈列, 原因為行使本公司已授出購股權及轉換可換股債券產生的影響為反攤薄。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

12 物業、廠房及設備

於期內，本集團收購成本為約13,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約51,000港元）之物業、廠房及設備項目。截至二零二六年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備項目折舊約59,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約104,000港元）。

13 投資物業

於期內，本集團收購四項投資物業，成本約10,283,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約5,300,000港元）。截至二零二六年六月三十日止六個月，投資物業折舊為約98,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約零港元）。

14 使用權資產

於期內，本集團添置使用權資產成本約為299,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：1,580,000港元）。截至二零二六年六月三十日止六個月計入損益的使用權資產項目折舊約為312,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約395,000港元）。

15 貿易及其他應收款項

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註)	12,643	18,314
減：貿易應收款項的減值撥備	(3,222)	(3,487)
貿易應收款項淨額	9,421	14,827
預付款項、按金及其他應收款項	23,601	14,648
流動部分	33,022	29,475
減：非流動部分：租賃按金	100	100
	33,122	29,575

附註：

貿易應收款項的賬面值以港元計值。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

15 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

本集團並無向客戶授出信貸期。本集團貿易應收款項(經確認減值虧損後)按發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1 至30 天	4,266	4,818
31 至60 天	384	427
61 至90 天	598	3,735
90 天以上	4,173	5,847
	9,421	14,827

截至二零二六年六月三十日，貿易應收款項約9,421,000港元(二零二五年十二月三十一日：約14,827,000港元)已逾期但尚未被視作出現減值，原因為管理層密切監察該等客戶的信貨質素，並認為該等客戶的信貨質素良好，且有關客戶近期並無拖欠記錄。

16 按公平值計入損益的金融資產

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於香港上市的股本證券	19,696	12,622

按公平值計入損益的金融資產(即於香港上市的股本證券)均持有用作買賣。

於香港上市的股本證券的公平值變動收益8,368,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：3,839,000港元)計入其他收益／(虧損)淨額(附註6)。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

17 合約資產及合約負債

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
合約資產		
設計及裝修服務	7,047	8,679
減：已確認的合約資產減值虧損	(465)	(465)
	6,582	8,214
	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
合約負債		
設計及裝修服務	5,748	2,658

合約資產主要與本集團於已完成而未結算工程的代價權利有關，乃由於該等權利取決於本集團完成檢測的項目工程之未來表現。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

18 貿易及其他應付款項

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	18,254	20,690
應計僱員福利開支	627	845
其他應計及應付款項	889	1,876
	19,770	23,411

由於短期性質使然，貿易應付款項之賬面值與其公平值相若。

基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1 個月內	13,428	15,195
1 至2 個月	2,432	2,570
2 至3 個月	877	148
3 個月以上	1,517	2,777
	18,254	20,690

該等貿易應付款項不計息，並且一般於90天內的期限內結清。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

19 按公平值計入損益的金融負債

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於香港上市的證券的淡倉	2,958	751
	2,958	751

按公平值計入損益的金融負債(即於境外上市的期貨及於香港上市的證券的淡倉)均持有用作買賣。

金融負債公平值變動虧損356,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月:2,854,000港元)計入其他收益/(虧損)淨額(附註6)。

20 經營租賃安排

經營租賃乃有關本集團擁有的投資物業，租期為一年。所有經營租賃合約載有於承租人行使其重續選擇權時進行市場審查的條款。承租人並無於租賃期屆滿時購買物業的選擇權。

出租應收最低租賃付款如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	241	183
超過一年，但不超過兩年	93	68
	334	251

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

21 應付債券

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押之應付債券		
— 一年內	49,908	50,498
— 超過一年，但不超過兩年	109,110	96,053
	159,018	146,551
減：流動負債項下所示之款項	(49,908)	(50,498)
	109,110	96,053
非流動負債項下所示之款項	109,110	96,053

應付債券之變動如下：

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於期／年初	146,551	67,117
於發行債券時收取之所得款項	12,600	95,900
發行債券所產生的交易成本	-	(4,500)
期內／年內利息開支	12,655	28,337
於期／年內償還債券	(500)	(20,050)
期內／年內已付利息	(12,288)	(20,253)
	159,018	146,551
於期／年末	159,018	146,551

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

21 應付債券(續)

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司向本公司若干股東及第三方發行無抵押債券，本金總額分別為零港元(截至二零二五年十二月三十一日止年度：2,900,000港元)及12,600,000港元(截至二零二五年十二月三十一日止年度：93,000,000港元)，產生所得款項總額(扣除開支前)分別為零港元(截至二零二五年十二月三十一日止年度：2,900,000港元)及12,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：93,000,000港元)。

於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司償還本金總額為500,000港元的債券(二零二五年：20,050,000港元)。於二零二六年六月三十日，本金額為155,100,000港元(二零二五年十二月三十一日：143,000,000港元)的應付債券仍未償還。

有關截至二零二六年六月三十日止六個月應付債券之實際年利率介乎4.88%至15.09%(二零二五年十二月三十一日：4.88%至15.09%)。

22 股本及股份溢價

法定股本

	普通股數目 千股	普通股面值 千港元
於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年十二月三十一日(經審核) 及二零二六年六月三十日(未經審核)	1,000,000	100,000

已發行及繳足股本以及股份溢價

	已發行及繳足股本		股份溢價 千港元
	普通股數目 千股	普通股面值 千港元	
於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年 十二月三十一日(經審核)及二零二六年六月三十日 (未經審核)	360,274	36,027	134,917

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

23 以股份為基礎的付款交易

本公司以權益結算的購股權計劃

二零一六年購股權計劃

本公司已有條件採納其唯一股東於二零一六年六月十五日通過決議案批准並於二零一六年七月十二日成為無條件的購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)，其旨在吸引及挽留最稱職人員、向選定參與者(包括本公司董事及本集團合資格僱員)提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。二零一六年購股權計劃自二零一六年六月十五日採納並生效，為期10年。

授出購股權的認購價為以下三者之最高者：(i)本公司股份於要約授出日期(必須為營業日)之收市價；(ii)緊接要約授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；(iii)股份面值。

於根據二零一六年購股權計劃或本公司採納之其他計劃授出之所有購股權獲行使時，可能發行之本公司股份數目，最多合共不得超過本公司不時之已發行股本30%。根據二零一六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使時可能發行之股份總數不得超過於股份在聯交所上市及獲准交易當日之已發行股份的10%。

二零一六年購股權計劃已根據其股東於二零二三年十月二十日通過的普通決議案終止。於二零一六年購股權計劃終止後，將不會根據二零一六年購股權計劃進一步授出購股權，惟二零一六年購股權計劃於其他方面維持有效，以使尚未行使之購股權得以行使。任何尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據二零一六年購股權計劃之條款行使。

23 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司以權益結算的購股權計劃(續)

二零二三年購股權計劃

於二零二三年十月二十日，股東於本公司股東特別大會上採納新購股權計劃(「二零二三年購股權計劃」)，旨在向經選定合資格參與者提供獎勵，以挽留彼等為本集團的持續營運及發展而努力，並為本集團的進一步發展吸引合適的人員。二零二三年購股權計劃的合資格參與者包括(其中包括)(i)任何僱員(不論全職或兼職，並包括根據二零二三年購股權計劃獲授購股權作為與本集團任何成員公司訂立僱傭合約的獎勵的任何人士)；及(ii)本集團任何成員公司的任何董事(不包括本公司獨立非執行董事)。

二零二三年購股權計劃的有效期為十年，自採納日期起並無授出任何購股權。

二零二三年購股權計劃的一般條款概要如下：

(i) 計劃授權限額

就根據二零二三年購股權計劃及任何其他股份計劃將予授出的所有購股權及獎勵而可能配發及發行的最高股份數目，合共不得超過於批准二零二三年購股權計劃之日已發行股份總數的10%。

(ii) 向關連人士授出購股權

向關連人士(包括本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人)授出購股權，須經本公司獨立非執行董事批准。

(iii) 每名合資格參與者可獲授之最高限額

於截至授出日期止任何12個月期間，向每名合資格參與者或承授人授出的購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數的1%。

(iv) 購股權之行使時間

由本公司董事釐定所授出購股權之行使期，且終止日期不得超過於授出購股權日期起計十年。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

23 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司以權益結算的購股權計劃(續)

二零二三年購股權計劃(續)

(v) 接納要約

承授人須於要約日期起計10日內接納購股權授出日期，並通知本公司彼將接納要約及要約條款。

(vi) 股份認購價

購股權的行使價將由本公司董事全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下最高者：(i)股份於要約日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所列於聯交所的收市價；及(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。

(a) 二零二零年購股權

於二零二零年十月九日，根據二零一六年購股權計劃承授人已授出（並接納）若干購股權（「二零二零年購股權」）。該等已授出購股權於接納日期可予悉數行使。

於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度的已授出及尚未行使的二零二一年購股權變動載列如下：

	加權平均	購股權數目		
	行使價 港元	僱員 千股	其他 千股	總計 千股
於二零二五年一月一日（經審核）、 二零二五年十二月三十一日 （經審核）及二零二六年 六月三十日（未經審核）	0.363	947	-	947

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

購股權數目 千股	每股行使價 港元	行使期
947	0.363	二零二零年十月九日至 二零三零年十月八日

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

23 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司以權益結算的購股權計劃(續)

(b) 二零二三年購股權

於二零二三年一月十九日，根據二零一六年購股權計劃向承授人授出可按行使價每股1.10港元認購22,116,000股股份的購股權，其中可認購21,930,000股股份的購股權已獲承授人接納，而可認購186,000股股份的購股權已註銷(「已註銷購股權」)。概無任何已註銷購股權已獲行使。

於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二三年購股權變動載列如下：

	加權 平均行使價 港元	董事 千股	購股權數目 僱員 千股	其他 千股	總計 千股
於二零二五年一月一日(經審核)、 二零二五年十二月三十一日(經審核) 及二零二六年六月三十日(未經審核)	1.10	7,200	14,400	330	21,930

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

購股權數目 千股	每股行使價 港元	行使期
330	1.10	二零二六年一月十九日至 二零三三年一月十八日
21,600	1.10	二零二三年一月十九日至 二零三三年一月十八日

於報告期末，本公司根據本公司購股權計劃有約22,877,000份(二零二五年十二月三十一日：22,877,000份)尚未行使購股權，相當於本公司於該日已發行股份約6.35%。根據本公司於二零二六年六月三十日的資本架構，悉數行使尚未行使的購股權將導致發行本公司約22,877,000股(二零二五年十二月三十一日：22,877,000股)額外普通股，產生所得款項總額約24,467,000港元(二零二五年十二月三十一日：24,467,000港元)。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

23 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司以權益結算的股份獎勵計劃

於二零二三年十月二十日，本公司已採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，由本公司董事會(「董事會」)選定參與股份獎勵計劃的僱員(「合資格參與者」)將有權參與該計劃，據此，獎勵將由(i)本公司以餽贈方式自委任的任何人士轉讓予受託人的本公司股份，或(ii)受託人動用受託人收取的資金認購或購買的股份支付。

股份獎勵計劃旨在(i)表彰若干合資格參與者作出之貢獻，並向彼等提供獎勵，以挽留彼等為本集團的持續營運及發展而努力；及(ii)為本集團的進一步發展吸引合適的人員。

股份獎勵計劃將自採納日期起計十年內有效及生效，惟可由董事會根據計劃規則決定提早終止。

股份獎勵計劃須由董事會及受託人根據計劃規則及本公司與受託人訂立之信託契據(「信託契據」)進行管理。受託人須根據信託契據(「信託契據」)的條款持有本公司股份及其他信託基金(「信託基金」)。

根據股份獎勵計劃之條款，董事會可不時全權酌情選擇任何僱員(不包括任何除外僱員)作為合資格參與者，並根據計劃規則向有關合資格參與者授出獎勵。倘GEM上市規則及所有適用法例不時之任何守則或規定禁止買賣股份，則董事會不得根據計劃規則向合資格參與者授出獎勵，亦不得向受託人發出收購任何股份的指示。

倘建議向任何身為董事(包括獨立非執行董事)之合資格參與者授出任何獎勵股份，則有關授出須首先獲得薪酬委員會全體成員之批准，或倘建議向本公司薪酬委員會任何成員授出獎勵股份，則須獲得本公司薪酬委員會所有其他成員之批准。

倘向本公司任何關連人士授出獎勵構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，則本公司須遵守適用的申報、公告或獨立股東批准規定。

23 以股份為基礎的付款交易(續)

本公司以權益結算的股份獎勵計劃(續)

根據計劃規則，董事會應不時釐定將予歸屬獎勵之相關歸屬標準及條件或期限。於歸屬日期前，據此作出的任何獎勵屬獲授獎勵的合資格參與者個人所有且不得轉讓，且合資格參與者不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭其根據有關獎勵獲授的獎勵股份，或就有關獎勵股份設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

倘於歸屬日期之前或當日，合資格參與者被發現為除外僱員或被視為不再為僱員，則向該經選定僱員作出的有關獎勵將隨即自動失效，而有關獎勵股份將不會於相關歸屬日期歸屬，惟仍為信託基金的一部分。

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月、截至二零二五年十二月三十一日止年度及自二零二三年十月二十日採納股份獎勵計劃日期起並無授出獎勵股份。

24 或然負債

截至二零二六年六月三十日，本公司並無任何重大或然負債。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由本集團承擔的設計及裝修合約的若干客戶要求集團實體以履約保證形式發出履行合約工程的擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已向一間保險公司支付若干可退還按金，總額為1,300,000港元作為該保險公司以若干客戶為受益人發出的履約保證約2,650,000港元，其於該日末仍為未償還。當本集團無法向客戶提供令人滿意的表現，客戶可能要求保險公司支付履約保證訂明的總額，而本集團可能因此需要向保險公司作出賠償。

未經審核中期簡明綜合財務報表附註(續)

25 關連方交易

(a) 除於綜合財務報表其他部分披露的與若干關連方的交易及結餘外，本集團擁有下列關連方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
向股東支付貸款利息開支	-	3
向股東支付可換股債券利息開支	6	10
向股東支付債券利息開支	186	750
諮詢費	2,313	-
	2,505	763

(b) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事及高級管理層人員。就僱員服務已付或應付主要管理層人員的酬金列示如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
基本薪金、花紅及津貼(附註)	1,937	1,893
退休金成本 — 定額供款計劃	131	131
	2,068	2,024

附註：該金額包括提供予主要管理層的住房津貼90,000港元(二零二五年六月三十日止六個月：90,000港元)。

26 報告期末後事項

除本中期報告其他部分所披露者外，董事會並不知悉於二零二六年六月三十日後及截至本中期報告日期止期間發生任何須予以披露的重大事件。

主要風險及不確定因素

本集團的業務經營及業績可能會受若干風險影響，當中部分風險為外部因素及部分與業務內部有關。董事會知悉本集團面對不同風險，而主要風險及不確定因素概述如下：

- 未能取得新合約或會對我們的財務表現造成重大影響；
- 我們在經營業務方面倚重管理層團隊；
- 我們依賴我們通過按時提供室內設計解決方案而成功滿足客戶及終端用戶偏好的能力；
- 我們依賴項目管理人員的表現；及
- 我們依賴供應商完成若干項目，並面臨該等供應商不履約、延遲履約或表現不佳而產生的風險。此外，概不保證該等供應商將能夠繼續以我們可接受的費用向我們提供服務。

根據GEM上市規則第17.50A(1)條的董事資料變動

本公司並不知悉董事資料自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的報告日期起及截至本報告日期止期間有任何變動須根據GEM上市規則第17.50A(1) 條予以披露。

股份計劃

於二零二三年十月二十日（「採納日期」），股東於本公司股東特別大會上通過相關普通決議案，內容有關（其中包括）(i)終止根據其當時唯一股東於二零一六年六月十五日通過的一項決議案有條件採納的本公司的當時購股權計劃（「二零一六年購股權計劃」）；(ii)採納新購股權計劃（「二零二三年購股權計劃」）；及(iii)採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」，連同二零二三年購股權計劃，「該等計劃」）。

計劃限額

根據於採納日期授出的計劃限額（「計劃限額」）按照所有該等計劃授出的所有購股權及獎勵股份可能發行的最高股份數目為36,027,400股，佔本公司於採納日期已發行股本的10%。自採納日期起至二零二六年六月三十日（包括當日），概無根據該等計劃授出購股權或獎勵股份。因此，於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，計劃限額未獲動用，且根據該等計劃項下的計劃限額可供授出的購股權及獎勵數目為36,027,400股股份。

截至二零二六年十二月三十一日止年度，概無購股權或獎勵股份根據該等計劃獲授出、歸屬／行使、註銷或失效。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，概無該等計劃項下授出的未歸屬獎勵股份或未行使購股權。

補充資料(續)

二零一六年購股權計劃

截至二零二六年十二月三十一日止年度的購股權變動

根據二零一六年購股權計劃授出的購股權及截至二零二六年六月三十日止六個月之尚未行使購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	歸屬期/ 條件/績效 目標	購股權數目					於二零二六年 六月三十日 尚未行使
					於二零二六年 一月一日 尚未行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月授出	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月註銷	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月失效	
董事										
陳洪楷先生	二零二三年 一月十九日	1.1	二零二三年一月十九日 至二零三三年一月十八日	不適用	3,600,000	-	-	-	-	3,600,000
合資格僱員										
	二零二零年 十月九日	0.363	二零二零年十月九日 至二零三零年十月八日	不適用	947,200	-	-	-	-	947,200
	二零二三年 一月十九日	1.1	二零二三年一月十九日 至二零三三年一月十八日	不適用	18,000,000	-	-	-	-	18,000,000
顧問										
合資格服務供應商 (附註2)	二零二三年 一月十九日	1.1	二零二三年一月十九日 至二零三三年一月十八日	附註2	330,000	-	-	-	-	330,000
					22,877,200	-	-	-	-	22,877,200

附註：

- 承授人包括五名人士，即Ho Yung Ah、Chan Yim Tung、Hung Siu Yan、Chen Xiaomeng及Chan Yiu Kei。Ho Yung Ah為本公司的人力資源顧問，提供諮詢解決方案服務，包括但不限於人力資本管理諮詢服務、人才錄用及行政人員招聘，且於COVID-19期間鞏固了本集團的人力並設法維持本集團的員工隊伍。其他四名承授人為本公司的市場顧問，彼等為本公司的主要附屬公司利駿設計規劃有限公司提供市場相關服務，包括但不限於市場調研、制定市場策略及協助實施營銷活動。於決定向上述服務供應商授出購股權時，董事會已考慮多種因素，比如：(i)彼等對本集團業務事務的貢獻以及在所提供或預期將提供的服務質量方面為本集團帶來的益處；(ii)彼等的工作經驗、專業資格、行業知識或可能對本集團屬重要的其他相關因素；及(iii)為本集團提供服務的連續性。有鑒於此，董事認為向上述服務供應商授出購股權符合二零一六年購股權計劃的目標及目的以及本集團及股東的整體長遠利益。
- 概無購股權可於授出日期起計三年內行使。

董事及主要行政人員於本公司或本公司任何指定企業或任何其他相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

於二零二六年六月三十日，各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

董事姓名	身份	所持股份數目	所持 購股權數目	總計	於二零二六年 六月三十日 佔本公司 已發行股份 百分比 (%)
陳洪楷	實益擁有人	18,941,200	3,600,000	22,541,200	6.26
	配偶權益	39,600 (附註1)	-	39,600	0.01
鍾家豪	實益擁有人	2,004,000	-	2,004,000	0.56
劉可珪	實益擁有人	606,000	-	606,000	0.17

附註：

(1) 陳洪楷先生的配偶施綺芬女士持有39,600股股份。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（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／或淡倉），或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條有關上市發行人董事進行交易規定標準而另行通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

補充資料(續)

主要股東於本公司的股份及相關股份的權益及／或淡倉

就董事所知，於二零二六年六月三十日，除有關權益或淡倉已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段項下披露的董事或本公司主要行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文項下須向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條記錄於須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉，且預期將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司之股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

股東姓名	身份／權益性質	普通股數目	佔於二零二六年
			六月三十日的 本公司已發行 股本百分比 (%)
呂宇健	實益擁有人	65,738,000	18.25

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事並無知悉任何其他人士（上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段所披露的董事或主要行政人員除外）於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有，或視為擁有，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉及根據證券及期貨條例第336條記錄於須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。

董事於競爭業務的權益

於截至二零二六年六月三十日止六個月，董事或彼等各自之任何緊密聯繫人概無從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務，亦無與本集團產生任何其他利益衝突。

企業管治常規守則

於截至二零二六年六月三十日止六個月，董事會認為本公司已遵守GEM上市規則附錄15所載之所有企業管治守則（「企管守則」），惟下文所述偏離除外。

企管守則守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之職位應予區分，不應由同一人兼任。陳洪楷先生於二零二二年七月二十九日獲委任為董事會主席。董事會正在於切實可行情況下盡快物色合適人選填補行政總裁之空缺。此外，董事會亦受三名獨立非執行董事監督。董事會認為，現時架構不會削弱董事會與本集團管理層權力及授權之間之平衡，因董事會集體負責本公司業務策略及經營之決策過程。董事會將繼續檢討及考慮在適當和合適的時機，經考慮本集團整體情況後，分拆董事會主席及行政總裁的職務。

保留予董事會處理的其他事項包括審議股息政策、批准重大投資、維持完善的內部監控系統以及檢討本集團的企業管治常規。日常營運及行政管理則授權管理團隊負責。

遵守董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的操守守則，該守則之條款不較GEM上市規則第5.48至5.67條所規定之交易準則寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至二零二六年六月三十日止六個月已遵守本公司所採納有關董事進行證券交易所需之交易準則及操守守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六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、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已於二零一六年六月十五日成立審核委員會，並遵照GEM上市規則第5.28條及GEM上市規則附錄15所載的企管守則以書面形式訂明職權範圍（於二零一八年十二月三十一日採納及修訂）。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即譚澤之先生（主席）、鄧志釗先生及劉可珪女士。審核委員會的主要職責主要為就委任及解僱外聘核數師向董事會提出推薦意見、審閱財務報表及資料並就財務申報提供意見以及監督本公司的內部監控程序。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已就審核及財務申報事宜與管理層進行討論。審核委員會已討論及審閱截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料及中期報告。

於本報告日期，執行董事為陳洪楷先生及鍾家豪先生；及獨立非執行董事為鄧志釗先生、劉可珪女士及譚澤之先生。