

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。

Dimmi
DIMMI LIFE HOLDINGS LIMITED
迪米生活控股有限公司

(前稱 *Milestone Builder Holdings Limited* 進階發展集團有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1667)

**截至二零二三年九月三十日止六個月
中期業績公告**

財務概要

- 截至二零二三年九月三十日止六個月的收益約為60.4百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月的約68.6百萬港元減少11.9%。
- 截至二零二三年九月三十日止六個月的毛利約為6.7百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5.8百萬港元)。
- 截至二零二三年九月三十日止六個月的行政開支約為21.0百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約13.7百萬港元)。
- 截至二零二三年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約為14.4百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約18.5百萬港元)。
- 董事會已議決不宣派任何截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息。

財務業績

迪米生活控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」或「我們的」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同其截至二零二二年九月三十日止過往財政期間之比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	60,446	68,638
銷售成本		<u>(53,720)</u>	<u>(62,857)</u>
毛利		6,726	5,781
其他收入及收益，淨值	5	24,657	1,456
銷售及分銷開支		(16,973)	–
行政開支		(21,033)	(13,735)
其他開支		(3,093)	(8,177)
財務成本	6	<u>(5,105)</u>	<u>(3,850)</u>
除稅前虧損	7	(14,821)	(18,525)
所得稅抵免	8	<u>375</u>	<u>–</u>
本公司擁有人應佔期間虧損		<u>(14,446)</u>	<u>(18,525)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面虧損		
其後期間可能重新分類至損益的項目		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(4,491)</u>	<u>(1,208)</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(4,491)</u>	<u>(1,208)</u>
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額	<u><u>(18,937)</u></u>	<u><u>(19,733)</u></u>
	每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔每股虧損：		
基本	10 <u><u>(1.50)</u></u>	<u><u>(1.93)</u></u>
攤薄	10 <u><u>(1.50)</u></u>	<u><u>(1.93)</u></u>

附註

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		9,941	11,155
物業、廠房及設備	11	38,725	44,673
使用權資產		5,171	7,803
專利		1,161	2,757
租金押金	12	613	613
總非流動資產		55,611	67,001
流動資產			
應收合營企業款項		1,831	1,354
應收一名關聯方款項		–	1,440
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	30,783	26,965
合約資產		193,932	206,062
存貨		5,472	4,354
可收回稅項		433	582
現金及銀行結餘		11,602	13,888
總流動資產		244,053	254,645
流動負債			
應付關聯方款項		8,845	11,312
合約負債		5,448	14,558
貿易及其他應付款項及應計費用	13	69,713	64,302
銀行及其他借款	14	–	841
租賃負債		2,883	2,913
總流動負債		86,889	93,926
流動資產淨值		157,164	160,719
總資產減流動負債		212,775	227,720

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付關聯方款項		-	576
其他借款	14	93,742	90,861
來自一位股東之貸款	14	98,571	118,941
租賃負債		3,480	5,140
遞延稅項負債		1,428	1,945
		<u>197,221</u>	<u>217,463</u>
總非流動負債			
		<u>15,554</u>	<u>10,257</u>
資產淨值			
		<u>15,554</u>	<u>10,257</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		96,000	96,000
儲備		(80,446)	(85,743)
		<u>15,554</u>	<u>10,257</u>
總權益			

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司及集團資料

迪米生活控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(經修訂)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3rd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於九龍德豐街18號海濱廣場一座17樓1701室。

根據本公司於二零二三年二月二十四日舉行的股東特別大會的特別決議案，並分別於二零二三年三月七日及二零二三年四月四日獲得開曼群島及香港公司註冊處處長批准，本公司名稱已由「Milestone Builder Holdings Limited」更改為「Dimmi Life Holdings Limited」，而本公司的雙重外文名稱已由「進階發展集團有限公司」更改為「迪米生活控股有限公司」。

本公司為一家投資控股公司及其附屬公司(統稱「本集團」)業務包括：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活消費產品—於中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)開發、營銷及銷售個人生活護理行業的智能消費品(「生活消費產品」)。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用披露規定編製，並遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中所有所需資料及披露，並應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策及編製基礎與編製本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用的會計政策及編製基礎一致，惟其後因採納由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」)修訂本而作出並首次就本期間的中期財務資料生效的會計政策變動除外，詳情見下文附註2.2。

於編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金。考慮到本集團的內部財務資源及目前正在磋商的新銀行融資，本公司董事認為本集團將能夠持續經營。因此，未經審核中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。

中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2.2 會計政策之變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用的會計政策一致，惟於本期間財務資料中首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 之初步應用—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—支柱二示範規則

於本期間採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

3. 營運分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，而可呈報之三個營運分部如下：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活消費產品—於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

本集團來自各營運分部的外部客戶收益載於中期簡明綜合財務資料附註4。

管理層監察本集團個別營運分部的業績，以此作出有關資源分配及表現評估的決策。管理層根據經調整除利息收入及開支、稅項、來自一名關聯方之貸款豁免、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)／除利息收入及開支、稅項、來自一名關聯方之貸款豁免、折舊及攤銷前虧損(「LBITDA」)之計量評估營運分部之表現。

	建築及 工程服務 千港元 (未經審核)	物業開發及 投資 千港元 (未經審核)	生活消費 產品 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零二三年九月三十日止六個月				
分部收益(附註4)	<u>49,512</u>	<u>3,247</u>	<u>7,687</u>	<u>60,446</u>
分部EBITDA/(LBITDA)	(12,417)	1,231	(20,043)	(31,229)
來自一名關聯方之貸款豁免	-	-	24,485	24,485
折舊及攤銷	<u>(378)</u>	<u>(1,213)</u>	<u>(1,384)</u>	<u>(2,975)</u>
分部業績	<u>(12,795)</u>	<u>18</u>	<u>3,058</u>	<u>(9,719)</u>
對賬：				
銀行利息收入				3
財務成本				<u>(5,105)</u>
除稅前虧損				<u>(14,821)</u>
所得稅抵免				<u>375</u>
本公司擁有人應佔期間虧損				<u><u>(14,446)</u></u>

	建築及 工程服務 千港元 (未經審核)	物業開發及 投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零二二年九月三十日止六個月			
分部收益(附註4)	<u>67,863</u>	<u>775</u>	<u>68,638</u>
分部LBITDA	(4,581)	(8,216)	(12,797)
折舊	<u>(1,247)</u>	<u>(631)</u>	<u>(1,878)</u>
分部業績	<u>(5,828)</u>	<u>(8,847)</u>	<u>(14,675)</u>
對賬：			
財務成本			<u>(3,850)</u>
除稅前虧損			<u>(18,525)</u>
所得稅開支			<u>-</u>
本公司擁有人應佔期間虧損			<u><u>(18,525)</u></u>

4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益：		
提供建築及工程服務		
—樓宇建造服務	1,239	8,003
—改建、加建、裝修工程及樓宇服務	28,244	54,190
—維修及修復有歷史性樓宇	20,029	5,670
銷售生活消費產品	7,687	—
	<u>57,199</u>	<u>67,863</u>
其他來源收益：		
物業開發及投資		
—來自酒店的總租金收入	3,247	775
	<u>3,247</u>	<u>775</u>
	<u>60,446</u>	<u>68,638</u>

客戶合約收益

(a) 分列收益資料

截至二零二三年九月三十日止期間

	建築及工程 服務 千港元	銷售生活 消費產品 千港元
地區市場		
香港	49,512	—
中國內地	—	7,687
	<u>49,512</u>	<u>7,687</u>
客戶合約收益總額	<u>49,512</u>	<u>7,687</u>
收益確認時間		
服務隨時間轉讓	49,512	—
貨品於時間點轉讓	—	7,687
	<u>49,512</u>	<u>7,687</u>
客戶合約收益總額	<u>49,512</u>	<u>7,687</u>

截至二零二二年九月三十日止期間，來自提供建築及工程服務的客戶合約收益總額均源自香港且服務隨時間確認。

下表載列本報告期間確認的收益金額，有關收益金額於報告期初計入合約負債：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
於報告期初計入合約負債的已確認收益：		
提供建築及工程服務	<u>5,912</u>	<u>4,087</u>

(b) 履約義務

提供建築及工程服務

履約義務隨著建築及工程服務的提供而逐步履行，付款一般自付款證明書發出之日起三十日內到期。客戶保留一定比例的付款直至保留期限結束，乃由於本集團獲得最終付款的權利取決於客戶於合約規定的一定時期內對服務質素的滿意程度。

於九月三十日，分配至剩餘履約義務(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	二零二三年	二零二二年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
預計確認為收益的金額：		
一年內	<u>117,243</u>	<u>66,800</u>

預計於一年後確認為收益的剩餘履約義務的交易價格金額與建築工程有關，其履約義務將於兩年內履行。分配至剩餘履約義務的所有其他交易價格金額預計將於一年內確認為收益。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

銷售生活消費產品

履約義務於交付生活消費產品後即告履行，付款一般自交貨起30日內立即到期。

5. 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	3	—
政府補助(附註)	—	1,139
其他	169	61
	<u>172</u>	<u>1,200</u>
收益淨額		
出售物業、廠房及設備收益，淨額	—	133
提早終止租賃的收益	—	123
來自一名關聯方之貸款豁免	24,485	—
	<u>24,485</u>	<u>256</u>
	<u><u>24,657</u></u>	<u><u>1,456</u></u>

附註：已確認政府補助與抗疫基金及建造業在職培訓津貼相關。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	136	60
租賃負債利息	150	56
主要管理層提供的免息貸款之利息：		
解除貼現(附註(i))	1,830	1,266
股東提供的貸款之利息(附註(ii))	2,981	2,468
收購一家附屬公司代價的推算利息	8	—
	<u>5,105</u>	<u>3,850</u>

附註：

- (i) 截至二零二三年九月三十日止六個月期間，利息支出約為1,830,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：1,266,000港元)，乃指主要管理層87,645,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：85,188,000港元)的貸款貼現解除，該貸款為免息，並以介乎3.0%至4.5%的現行市場利率(截至二零二二年九月三十日止六個月：3.0%)進行貼現。
- (ii) 利息開支約2,981,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：2,468,000港元)乃自股東的貸款中按固定年利率6%(截至二零二二年九月三十日止六個月：6%)確認。

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
於銷售成本確認之建築成本#	47,377	61,872
直接經營開支(包括維修保養)自租金盈利投資物業產生#	1,867	985
已售生活消費產品的成本#	4,476	—
物業、廠房及設備折舊	958	658
使用權資產折舊	1,730	1,220
專利攤銷	287	—
物業、廠房及設備減值^	764	—
使用權資產減值^	683	—
專利減值^	1,215	—
貿易應收款項減值^	1,024	936
合約資產(減值撥回)／減值^	(574)	93
其他應收款項減值撥回^	(63)	(50)
匯兌差異，淨額^	44	7,198

該等金額已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」中。

^ 該等金額已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表「其他開支」中。

8. 所得稅

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國內地及其他國家業務的所得稅撥備乃根據當地現有法律、詮釋及慣例就期內應課稅溢利按適用稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延	<u>(375)</u>	<u>-</u>

9. 股息

本公司董事並不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月的股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額的計算基於本公司擁有人應佔期內虧損以及截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月已發行的960,000,000股普通股加權平均數。

本集團於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所用的本公司擁有人應佔虧損	<u>(14,446)</u>	<u>(18,525)</u>

股份數目	
截至九月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
千股	千股
(未經審核)	(未經審核)

股份

每股基本及攤薄虧損計算所用的

本期間已發行普通股加權平均數

960,000

960,000

11. 物業、廠房及設備

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團以233,000港元的成本收購資產(截至二零二二年九月三十日止六個月：354,000港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團並無錄得出售資產。於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團已出售若干悉數折舊的資產，產生出售盈利淨額133,000港元。

截至二零二三年九月三十日止六個月，生活消費產品分部的若干物業、廠房及設備乃因期內產生重大虧損而確認減值虧損764,000港元(二零二二年九月三十日：零)。可收回金額為5,810,000港元，乃根據獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司進行的使用現金流量預測計算的使用價值為基準於現金產生單位層面釐定。現金產生單位包括分配至生活消費產品分部的物業、廠房及設備、專利及使用權資產。適用於現金流量預測的貼現率為22.44%。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	13,431	11,826
貿易應收款項減值		(2,585)	(1,561)
		10,846	10,265
預付款項、按金及其他應收款項：			
預付款項		7,353	12,094
按金		3,502	3,262
其他應收款項		13,886	6,211
其他應收款項減值		(4,191)	(4,254)
		20,550	17,313
		31,396	27,578
分類為流動資產部分		(30,783)	(26,965)
非流動部分		613	613

附註：

- (a) 貿易應收款項指合約工程及銷售生活消費產品的應收款項。集團內多間公司設有不同信貸政策，視乎彼等經營所在市場及從事業務之需要而定。本集團與其合約工程客戶的支付條款於有關合約中訂明，款項一般於發出付款證書日期起30日內到期。生活消費產品的銷售收入乃根據協議條款收取。

於報告期末，貿易應收款項按付款證明書日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	7,561	8,684
31至60日	2,427	690
61至90日	98	516
90日以上	760	375
	<u>10,846</u>	<u>10,265</u>

13. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	(a)	62,188	56,906
其他應付款項以及應計費用	(b)	7,525	7,396
		<u>69,713</u>	<u>64,302</u>

附註：

- (a) 本集團的供應商及分包商向本集團授出的信貸期因不同合約而有所不同。平均而言，本集團的供應商及分包商向本集團授出的信貸期通常為發出發票後30日至60日。

根據發票日期於報告期末對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	36,876	28,875
31至60日	71	1,682
61至90日	355	1,267
90日以上	24,886	25,082
	<u>62,188</u>	<u>56,906</u>

(b) 其他應付款項以及應計費用

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計員工成本及退休金供款	3,016	3,471
應計開支	2,656	2,396
其他應付款項	1,853	1,529
	<u>7,525</u>	<u>7,396</u>

14. 銀行及其他借款及來自一位股東之貸款

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款	(i)	-	841
其他借款	(ii)	93,742	90,861
		<u>93,742</u>	<u>91,702</u>
流動部分		-	(841)
非流動部分		<u>93,742</u>	<u>90,861</u>
來自一位股東之貸款 非流動部分	(iii)	<u>98,571</u>	<u>118,941</u>

附註：

(i) 本集團應償還銀行借款及透支如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內或按要求	<u>-</u>	<u>841</u>

附帶按要求償還條款的一年後到期須償還的銀行借款分類為流動負債。

根據貸款協議所載的預定還款日期且毋須計及任何按要求償還條款之影響的到期須償還之銀行借款如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	-	841

於二零二三年三月三十一日，本集團的全部銀行借款乃由建築及工程服務分部董事作出的個人擔保作抵押。

該等銀行借款按最優惠利率加減差額計息浮動利率，且該等銀行借款須承受利率費用，而合約重新定價日期為六個月或更少。於二零二三年三月三十一日的加權平均年利率為3.0%。

於二零二三年九月三十日，並無未動用銀行融資(二零二三年三月三十一日：零)。

(ii) 本集團應償還其他借款如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	-	-
第二年	87,645	87,474
第三至第五年(包括首尾兩年)	6,097	3,387
	93,742	90,861

於二零二三年九月三十日，來自主要管理層的其他借款約87,645,000港元(二零二三年三月三十一日：87,474,000港元)為無抵押、免息及須於二零二四年十月三十一日前分期償還並以港元計值。

於二零二三年九月三十日，來自關聯公司的其他借款約4,866,000港元(二零二三年三月三十一日：2,105,000港元)按6%年利率計息，其為無抵押及自二零二五年十二月三十一日起須按要求償還並以港元計值。

於二零二三年九月三十日，來自關聯公司的其他借款約1,231,000港元(二零二三年三月三十一日：1,282,000港元)為無抵押、免息及須於二零二六年八月三日前償還並以人民幣計值。

於二零二三年九月三十日，除若干賬面值為1,231,000港元(二零二三年三月三十一日：1,282,000港元)的其他借款以人民幣計值外，本集團的所有其他借款均以港元計值。

- (iii) 於二零二三年九月三十日，來自一位股東之貸款約89,797,000港元(二零二三年三月三十一日：110,167,000港元)按6%年利率計息，為無抵押及自二零二五年三月三十一日起須按要求償還並以港元計值。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，來自一位股東之貸款約8,774,000港元為無抵押、免息，自二零二五年三月三十一日起須按要求償還並以港元計值。

截至二零二三年九月三十日止期間，控股股東向本公司發出一份豁免函件並同意免除若干貸款24,234,000港元(截至二零二三年三月三十一日止年度：6,400,000港元)。該交易於資本儲備中作為視作股東注資列賬。

15. 或然負債

本集團之或然負債如下：

	於	
	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
履約保證金(附註)	<u>1,520</u>	<u>1,520</u>

附註：於二零二三年九月三十日，本集團已就本集團於日常業務過程中1項(二零二三年三月三十一日：1項)建築合約提供履約保證金擔保。該等履約保證金預計將根據各建築合約的條款解除。

管理層討論與分析

業務及財務回顧

本集團為一家投資控股公司，主要從事三大分部：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活消費產品—於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

業務回顧

下表載列我們截至二零二三年九月三十日止期間(「期間」)以及比較年度根據五大服務類別劃分的總收益明細：

	截至九月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	千港元	%	千港元	%
樓宇建造服務	1,239	2.0	8,003	11.6
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	28,244	46.7	54,190	79.0
維修及修復有歷史性樓宇	20,029	33.1	5,670	8.3
銷售生活消費產品	7,687	12.7	—	—
物業開發及投資	3,247	5.5	775	1.1
總計	<u>60,446</u>	<u>100.0</u>	<u>68,638</u>	<u>100.0</u>

於二零二三年九月三十日，我們在(i)樓宇建造服務，(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務，及(iii)維修及修復有歷史性樓宇方面分別有1項、11項及3項在建工程(建設進行中)。

於二零二三年九月三十日，我們的在建項目於二零二三年九月三十日後預期將予確認的收益總額約為117.2百萬港元。

下表載列我們截至二零二三年九月三十日止六個月合約金額達3百萬港元或以上的已完成合約：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
荃灣公廁翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二一年八月至二零二二年三月
銅鑼灣一間醫院外的斜坡工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二二年六月至二零二三年六月
北角辦公室發展項目的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二一年六月至二零二二年十一月
沙田一所直資學校的主要合約工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二二年十一月至二零二二年十二月

下表載列我們於二零二三年九月三十日合約金額超過3百萬港元的進行中項目的簡要資料：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
汀九住宅開發	樓宇建造服務	二零一八年九月至二零一九年十二月
荔枝角一間商業中心的改建及加建工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二二年七月至二零二二年十一月
長洲公廁翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二二年十月至二零二三年七月
薄扶林道提供寵物花園	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年一月至二零二四年一月
天水圍擬建漁農教育中心的主要合約	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年二月至二零二三年八月

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
中環花園翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年二月至二零二四年二月
堅尼地城公廁翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年二月至二零二四年四月
跑馬地休憩區提供照明設施	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年三月至二零二四年五月
青衣廣場停車場地板翻新工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年八月至二零二四年二月
土瓜灣一間服務中心裝修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年九月至二零二三年十一月
九龍灣住宅大廈提供重鋪屋頂工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年十一月至二零二四年七月
元朗一座體育館的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年四月至二零二五年十二月
跑馬地一座佛廟的修復工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二零年八月至二零二一年八月
中環主教公署整修	維修及修復有歷史性樓宇	二零二二年十一月至二零二三年六月
中西區一所學校的大型維修工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二三年十一月至二零二四年十二月

附註：

1. 預期項目期間一般指原項目工程計劃期間或合約或接納函或標書或動工令或建築師指令所載之期間，且於工程期間可予改變。

主要牌照、資格及認證

於二零二三年九月三十日，本集團已取得下列香港主要牌照、資格及認證：

相關機關/ 組織	相關名單/ 類別	牌照	持有人	首次授出/ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
發展局 工務科 ¹	認可公共工程承 建商-建築類別	甲組(試用期) ²	進階建築工程 有限公司 (「進階建築」)	二零一二年 五月二日	不適用	合約值最高達 100百萬港元
發展局 工務科	認可公共工程物料 供應商及專門承造 商-維修及修復有 歷史性樓宇類別 ³	-	進階建築	二零一三年 六月四日	不適用	不適用
發展局 工務科	認可公共工程物料 供應商及專門承造 商-維修及修復有 歷史性樓宇類別 ³	-	進階專業工程 有限公司 (「進階專業」)	二零一七年 九月七日	不適用	不適用
發展局 工務科	認可公共工程物料 供應商及專門承造 商-電氣裝置類別	電氣裝置 第II組別 (試用期)	訊達工程貿易 有限公司 (「訊達工程」)	二零一六年 六月二十一日	不適用	合約/子合約值 最高達5.7百萬 港元

相關機關/ 組織	相關名單/ 類別	牌照	持有人	首次授出/ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
發展局 工務科	認可公共工程物料 供應商及專門承造 商—水管裝置類別	水管裝置 第I組別	訊達工程	二零一七年 五月二十五日	不適用	合約/子合約值 最高達2.3百萬 港元
屋宇署	一般建築承建商註冊 證書 ⁴	-	進階建築	二零零八年 十月二十九日	二零二六年 十月十四日	不適用
屋宇署	註冊小型工程承建商 註冊證書 ^{5、6}	A、D、F、G類 (第I、II、III 級別) ^{7、8}	進階建築	二零一一年 九月二日	二零二六年 九月二日	不適用
屋宇署	專門承造商註冊 證書 ⁹	地盤平整 工程 ¹⁰	進階建築	二零零六年 九月二十七日	二零二四年 九月十日	不適用
屋宇署	註冊小型工程承建商 註冊證書	A、B、D、E、F、 G類(第II及III 級別)	訊達工程	二零一三年 三月七日	二零二二年 三月七日	不適用
屋宇署	一般建築承建商註冊 證書 ⁴	-	訊達工程	二零一九年二月 二十八日	二零二二年 一月三十日	不適用

附註：

1. 發展局工務科指政府的發展局工務科。發展局已存置承建商名冊及專門名冊，以監察承建商競投政府合約的資格。
2. 甲組(試用期)承建商可競投同一類別的任何數目甲組合約(即合約值最高達100百萬港元)，惟其已經持有的甲組合約及在同一類別下爭取的甲組合約工程總值不得超過100百萬港元。
3. 維修及修復有歷史性樓宇類別承建商符合資格競投有關維修及修復有歷史性樓宇及構築物的政府合約。
4. 註冊一般建築承建商(RGBC)可進行不包括指定類別的任何專門工程的一般建築工程及街道工程。
5. 小型工程承建商符合資格進行多類小型工程。
6. 小型工程乃根據其規模、複雜程度及安全風險分類為三個級別，並須受到不同程度的監控。小型工程乃根據其性質分為七個類別(即A、B、C、D、E、F及G類)。
7. A類(改建及加建工程)；B類(修葺工程)；C類(關乎招牌的工程)；D類(排水工程)；E類(關乎適意設施的工程)；F類(飾面工程)；及G類(拆卸工程)。
8. 第I級別(高複雜程度及安全風險，有44項小型工程項目)；第II級別(中複雜程度及安全風險，有40項小型工程項目)；及第III級別(低複雜程度及安全風險，有42項小型工程項目)。
9. 註冊專門承造商可進行其所記入的分冊內相應類別的專門工程。五類工程獲指定為專門工程：拆卸工程、地基工程、現場土地勘測工程、地盤平整工程及通風系統工程。
10. 所有地盤平整工程均為地盤平整類別的專門工程，惟屋宇署規定的情況除外。

本集團的發展

本集團為一家投資控股公司，主要從事三大分部：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在香港及日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活消費產品—於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

財務回顧

收益

收益自截至二零二二年九月三十日止六個月的約68.6百萬港元減少11.9%至截至二零二三年九月三十日止六個月的約60.4百萬港元。收益減少乃主要由於與建築及工程業務有關的收益由截至二零二二年九月三十日止期間的約67.9百萬港元減少至截至二零二三年九月三十日止期間的約49.5百萬港元。另一方面，由於日本通關後日本旅遊市場的改善，與物業開發及投資業務有關的收益由截至二零二二年九月三十日止期間的約775,000港元增加至截至二零二三年九月三十日止期間的約3,247,000港元；以及與二零二二年十二月新收購的生活消費產品業務有關的收益於截至二零二三年九月三十日止期間約為7,687,000港元。

毛利

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的毛利約為6.7百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5.8百萬港元)。溢利主要由於成本由截至二零二二年九月三十日止六個月的約62.9百萬港元大幅減少至截至二零二三年九月三十日止六個月的約53.7百萬港元所致。

銷售及營銷開支

截至二零二三年九月三十日止期間的銷售及營銷開支約為16,973,000港元，全部來自二零二二年十二月新收購的生活消費產品業務。

行政開支

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的行政開支約為21.0百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約13.7百萬港元)。

除稅前虧損及本公司擁有人應佔虧損

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得除所得稅前虧損約14.8百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約18.5百萬港元)。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為14.4百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約18.5百萬港元)。

債務及資產押記

於二零二三年九月三十日，本集團的計息借款總額(包括銀行及其他借款、來自一位股東之貸款及租賃負債)約為101.0百萬港元(二零二三年三月三十一日：約121.2百萬港元)。借款以港元及人民幣計值，而銀行及其他借款按介乎3.0%至6.0%之年利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，且本集團持續監察利率風險。

於二零二三年九月三十日，本集團並無抵押資產以擔保本集團之銀行及其他借款。

除本公告其他部分所披露外，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，我們並無已發行及任何發行在外或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團通常主要透過注資及來自一位股東之貸款以及銀行借款撥付流動資金及資本需求。

於二零二三年九月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約11.6百萬港元(二零二三年三月三十一日：約13.9百萬港元)。本集團的資本負債比率及流動比率載列如下：

	於	
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日
流動比率	2.8	2.7
資本負債比率	92%	95%

流動比率乃以總流動資產除以總流動負債計算。

資本負債比率乃以淨債務(包括來自一位股東之貸款、租賃負債以及銀行及其他借款減現金及銀行結餘之總債務)除以總資本(權益加淨債務之和)計算。

本集團現時可動用的財務資源包括銀行及其他借款及來自一位股東之貸款，且我們具有足夠營運資金以滿足我們未來的需求。

展望

展望未來，二零二三年加劇全球經濟活動週期性放緩的各類外部及本地因素，可能會繼續影響我們的經濟表現。董事相信，香港特別行政區政府及日本政府實施的經濟刺激方案將有助於緩解宏觀經濟狀況不利影響帶來的衝擊。董事認為，本集團能夠利用未來機遇克服挑戰，並通過以下舉措保持競爭力：

- (i) 低風險競標策略；
- (ii) 採取嚴格的成本控制措施；
- (iii) 擴大客戶基礎；及
- (iv) 擴大服務範圍。

外匯風險

於二零二三年九月三十日及截至二零二三年九月三十日止期間，本集團大部分資產、負債、收入及開支乃以港元（「港元」）（即本集團之功能貨幣）計值，因此本集團並無存在任何重大外匯風險。本集團並無實施或訂立任何類型的工具或安排以對沖匯率波動。

附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二三年九月三十日止六個月概無持有附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購或出售事項。

資本承擔

於二零二三年九月三十日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

除本中期業績公告附註15所披露外，本集團於二零二三年九月三十日概無其他或然負債。

報告期後事項

於二零二三年九月三十日後及直至本公告日期並無發生重大事件。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團擁有119名僱員(包括103名員工及16名工人)(二零二三年三月三十一日：98名僱員(包括88名員工及10名工人))。本集團僱員的薪酬政策及待遇已經定期檢討。除強制性公積金外，本集團可根據個人表現評估為僱員上調薪酬及授予酌情花紅。本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月產生的員工成本總額約為16.8百萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約13.0百萬港元)。

購股權計劃

本公司根據於二零一七年三月十三日通過的股東書面決議案，有條件採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵合資格參與者已對或可能對本集團作出的貢獻。

自採納日期起及直至本中期業績公告日期，該計劃項下概無購股權已獲授出、行使或被註銷，而該計劃項下可供授出的股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於採納該計劃日期已發行股本的10%。

企業管治及其他資料

業績及股息

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的業績載於本中期業績公告第2頁的中期簡明綜合損益及其他全面收益表。

董事會已議決不宣派任何截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納標準守則，及經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零二三年九月三十日止六個月整個期間，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

董事會已根據企業管治守則規定就有關僱員買賣本公司證券事宜制定書面指引，其條款不遜於標準守則。

本公司並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

審核委員會及審閱中期業績

本公司已成立審核委員會，目前由三名獨立非執行董事組成，並書面清楚訂明有關其權力及職務之職權範圍。

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料已由審核委員會審閱。

刊發中期公告

載有上市規則所規定一切相關資料的截至二零二三年九月三十日止六個月中期公告將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯合交易所有限公司指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.DimmiLife.com)刊登。

承董事會命
迪米生活控股有限公司
主席
戈張

香港，二零二三年十一月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事戈張先生、侯玲玲女士及劉寧先生，以及獨立非執行董事何少強先生、朱健明先生及何永深先生所組成。

董事就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本公告所表達的意見經審慎周詳考慮後達成，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

本公告的中英文版如有任何歧義，概以英文版本為準。