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之內容概不負責，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。

FORTUNE PEACE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

裕和建業集團有限公司

（前稱為Thelloy Development Group Limited德萊建業集團有限公司）

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1546）

截至二零二六年九月三十日止六個月之中期業績公告

摘要

截至二零二六年九月三十日止六個月（「期內」）及截至二零二五年九月三十日止六個月（「過往期間」）：

- 期內，本集團收入約為149,900,000港元（過往期間：260,300,000港元）。
- 期內，本公司擁有人應佔虧損約為14,400,000港元（過往期間：約16,200,000港元）。
- 董事會並不建議派付期內中期股息（過往期間：無）。
- 期內，每股虧損約為1.80港仙（過往期間：約2.02港仙）。

裕和建業集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)期內之未經審核業績連同過往期間之比較數字如下:

未經審核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)
收入	*5*	**149,864**	260,341
直接成本		**(149,613)**	(255,559)
毛利		**251**	4,782
其他收入	*6*	**886**	917
預期信貸虧損模型項下之金融資產已撥回減值虧損淨額		**114**	185
行政開支		**(12,717)**	(15,886)
應佔合營公司虧損	*21*	**(79)**	(3,365)
融資成本	*7*	**(2,734)**	(2,807)
除稅前虧損	*8*	**(14,279)**	(16,174)
所得稅開支	*9*	**(148)**	–
本公司擁有人應佔期內虧損及全面開支總額		**(14,427)**	(16,174)
每股虧損	*11*		
—基本*(港仙)*		**(1.80)**	(2.02)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	**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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	*12*	**83,500**	84,434
使用權資產		**3,903**	4,997
於合營公司之權益	*21*	**101,102**	99,943
租金按金		**522**	522
		189,027	189,896
流動資產			
貿易應收款項及其他應收款項	*13*	**34,855**	40,348
合約資產		**99,910**	102,567
應收一間合營公司之款項	*21*	**3,370**	3,370
已抵押銀行存款	*14*	**–**	1,041
現金及現金等值項目		**27,719**	30,692
		165,854	178,018
流動負債			
貿易應付款項及其他應付款項	*15*	**76,595**	82,089
租賃負債		**1,410**	1,661
遞延收入		**491**	491
應付稅項		**149**	–
股東貸款	*17*	**11,000**	–
其他貸款	*16*	**16,000**	6,000
銀行借款		**125,666**	138,872
		231,311	229,113

	附註	**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)
流動負債淨額		**(65,457)**	(51,095)
非流動負債			
租賃負債		**2,530**	3,334
遞延稅項負債		**45**	45
遞延收入		**579**	579
股東貸款	*17*	**50,000**	50,000
		53,154	53,958
資產淨值		**70,416**	84,843
資本及儲備			
股本	*18*	**8,000**	8,000
儲備		**62,416**	76,843
本公司擁有人應佔權益		**70,416**	84,843

未經審核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	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二六年四月一日(經審核)	**8,000**	**42,490**	**18,800**	**15,553**	**84,843**
期內虧損及全面開支總額	**–**	**–**	**–**	**(14,427)**	**(14,427)**
於二零二六年九月三十日(未經審核)	**8,000**	**42,490**	**18,800**	**1,126**	**70,416**
於二零二五年四月一日(經審核)	8,000	42,490	18,800	49,030	118,320
期內虧損及全面開支總額	–	–	–	(16,174)	(16,174)
於二零二五年九月三十日(未經審核)	8,000	42,490	18,800	32,856	102,146

未經審核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	**(5,450)**	(2,140)
投資活動(所用)／所得現金淨額	**(1,944)**	15,853
融資活動所得／(所用)現金淨額	**4,421**	(5,833)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	**(2,973)**	7,880
期初現金及現金等值項目	**30,692**	31,381
期末現金及現金等值項目(即現金及現金等值項目)	**27,719**	39,261

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一五年五月二十八日在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司，而其股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, Cayman Islands, KY1-1104，及其主要營業地點由香港九龍荔枝角永康街79號創匯國際中心19樓更改為香港九龍土瓜灣旭日街1號瑞英工業大廈11樓B單元，自二零二六年八月十七日起生效。

本集團主要在香港從事物業建築服務。

簡明綜合財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

本集團之未經審核簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，與本公司的功能性貨幣相同。

2. 編製基準

該等未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。此未經審核簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

截至二零二六年九月三十日止六個月期間，本集團錄得虧損淨額約14,427,000港元，且截至該日，本集團擁有流動負債淨額約65,457,000港元。經考慮本集團持續可動用融資(包括銀行向本集團提供之未動用信貸融資156,435,000港元(二零二六年三月三十一日：193,054,000港元)，可於報告期後有必要時動用)，本公司董事認為本集團有足夠營運資金以全面履行於自報告期結束起計未來至少十二個月到期之財務責任，故該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

除應用香港財務報告準則會計準則之修訂本導致之會計政策變動外，期內簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表內所呈列者相同。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間，本集團已就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等修訂本於二零二六年四月一日開始之本集團年度期間強制生效：

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）	金融工具分類及計量的修訂
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）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計准則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本概無對本集團當前及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

4. 分部資料

期內，本集團的業務僅為於香港提供建築服務。就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者(即本集團主要行政人員)檢討根據本集團相同會計政策而編製的本集團整體業績及財務狀況。因此，本集團僅有一個單一的經營分部，並無呈列此單一分部的進一步分析。

由於根據提供服務的地點，本集團的收入均來自香港，因此並無呈列地區資料。於二零二六年九月三十日，本集團非流動資產(不包括於合營公司之權益及租金按金)為87,403,000港元(二零二六年三月三十一日：89,431,000港元)，地理位置均位於香港。

5. 收入

收入指來自本集團向外部客戶提供建築合約的已收及應收款項的公平值。

	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)
根據香港財務報告準則第15號隨時間確認：		
樓宇建造	**138,047**	242,872
維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程	**11,817**	17,469
來自客戶合約收入	**149,864**	260,341

6. 其他收入

	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)
銀行利息收入	**11**	137
租金收入	**808**	780
政府補貼	**17**	–
出售物業、廠房及設備收益	**50**	–
	886	917

7. 融資成本

	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)
下列各項的利息開支：		
—銀行借款	**2,559**	2,781
—租賃負債	**175**	26
	2,734	2,807

8. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除下列各項後達致：

	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)
員工成本總額	**6,661**	8,606
董事薪酬	**2,662**	2,529
其他員工成本：		
—薪金及津貼	**3,847**	5,955
—退休福利計劃供款	**152**	122
折舊	**3,787**	3,978
—物業、廠房及設備	**2,693**	2,748
—使用權資產	**1,094**	1,230

9. 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	**148**	–

香港利得稅按期內估計應課稅溢利的16.5%計算(二零二五年：無)。

10. 股息

董事不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月期間之中期股息(二零二五年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損*(千港元)*	**(14,427)**	(16,174)
股份數目		
已發行普通股數目(千股)	**800,000**	800,000

由於兩個期間內並無已發行之潛在普通股，故並無呈列兩個期間的每股攤薄虧損。

12. 物業、廠房及設備

期內，本集團收購物業、廠房及設備約1,759,000港元（二零二六年三月三十一日：150,000港元），主要由於其辦公室物業進行辦公室裝修而導致的租賃物業裝修增加。

13. 貿易應收款項及其他應收款項

本集團向其客戶授出的信貸期為自合約工程進度款發票日期起計30日。於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項（扣除預期信貸虧損（「預期信貸虧損」））賬齡分析如下。

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
貿易應收款項		
0至30日	**26,339**	32,512
減：信貸虧損撥備	**(43)**	(142)
	26,296	32,370
租金按金	**555**	648
其他按金	**7,995**	7,212
其他應收款項	**3**	9
預付款項	**528**	631
	35,377	40,870
減：租金按金（分類為非流動資產）	**(522)**	(522)
貿易應收款項及其他應收款項總額（扣除預期信貸虧損）	**34,855**	40,348

14. 已抵押銀行存款

於二零二六年九月三十日，本集團並無已抵押銀行存款(二零二六年三月三十一日：按介乎每年0.001%至3.59%計息的已抵押銀行存款1,000,000港元)。

15. 貿易應付款項及其他應付款項

本集團就分包合約工程服務獲授的信貸期介乎30至45日。以下為按於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析。

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項		
0至30日	**43,717**	42,286
31至60日	**3,799**	1,864
61至90日	**113**	–
91至120日	**–**	22
	47,629	44,172
其他應付款項	**3,370**	3,370
應計費用	**3,852**	5,467
應付保固金	**20,714**	28,180
已收租金按金	**1,030**	900
	28,966	37,917
總計	**76,595**	82,089

16. 其他貸款

於二零二六年九月三十日，其他貸款包括(i)一間附屬公司的一名董事提供的貸款，總金額為6,000,000港元(二零二六年三月三十一日：6,000,000港元)，該等貸款為無抵押、免息及須按要求償還；及(ii)建造業議會提供的其他貸款，總金額為10,000,000港元(於二零二六年三月三十一日：無)，該等貸款為無抵押、免息，其中7,000,000港元須於二零二七年四月償還，3,000,000港元須於二零二七年八月償還。

17. 股東貸款

於二零二六年九月三十日，分類為非流動負債的股東貸款為Cheers Mate Holding Limited提供的貸款，總金額為50,000,000港元(於二零二六年三月三十一日：50,000,000港元)，該等貸款為無抵押、免息，其中40,000,000港元須於二零二九年一月償還，10,000,000港元須於二零二九年二月償還。

於二零二六年九月三十日，分類為流動負債的股東貸款為World Nexus Holdings Limited提供的貸款，總金額為11,000,000港元(於二零二六年三月三十一日：無)，該等貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 股本

	股份數目	**股本**
	千股	*千港元*
		(未經審核)
每股面值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	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	8,000

所有已發行股份彼此間於各方面享有同等地位。

19. 關聯方交易

於期內，本集團擁有以下重大關聯方交易：

	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)
一已付Trunk Room Limited短期租賃付款*(附註)*	**–**	182
一來自World Partners Limited(「World Partners」)之建築合約收入	**–**	30

附註：

Trunk Room Limited由本公司執行董事林治平先生全資擁有。

20. 履約擔保

於二零二六年九月三十日，銀行以本集團客戶為受益人提供履約擔保約702,000港元（二零二六年三月三十一日：6,377,000港元），作為本集團妥善履行及遵守其與客戶就建築工程所訂立之合約項下責任的擔保。本集團承擔或然負債，涉及就因本集團未能履行責任而客戶根據擔保提出任何申索時向銀行作出彌償。履約擔保以項目所得款項擔保及將於合約工程完成後解除。

21. 於合營公司的權益

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
於合營公司之非上市權益之成本	**108,399**	107,161
應佔收購後業績	**(7,297)**	(7,218)
	101,102	99,943
應收一間合營公司之款項		
—非貿易性質	**7,525**	7,525
減：信貸虧損撥備	**(4,155)**	(4,155)
	3,370	3,370

應收一間合營公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團於報告期末的合營公司詳情如下：

實體名稱	**註冊成立國家**	**主要營業地點**	**本集團所持有之所有權權益比例**		**本集團持有之投票權比例**		**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	
德材路華*(附註)*	香港	香港	**51%**	51%	**51%**	51%	銷售模塊房屋解決方案
Great Glory Developments Limited(「Great Glory」)	英屬處女群島	香港	**49%**	49%	**49%**	49%	投資控股
World Partners	香港	香港	**34.3%**	34.3%	**34.3%**	34.3%	物業發展

*附註：*根據德材路華的股東協議，相關業務須獲全體股東的一致同意。董事認為，本集團僅可行使對該等安排的共同控制權，因此該等安排分類為本集團的合營公司。

合營公司均以權益法於該等簡明綜合財務報表入賬。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

於期內，香港經濟維持穩步擴張。受貨物及服務出口暢旺、投資活動持續以及訪港旅遊業進一步增長所支持，二零二六年第一季度及第二季度實際本地生產總值分別同比上升5.9%及4.3%。然而，本地營商及投資情緒仍受外圍不利因素影響，包括地緣政治緊張局勢演變、全球人工智能投資可能過熱、通脹壓力持續以及貨幣政策前景趨緊。勞工市場亦開始顯現初步放緩跡象，經季節性調整的失業率由二零二六年四月至六月的3.7%，微升至二零二六年七月至九月的3.9%。

建造業活動表現仍然參差。官方統計顯示，截至二零二六年六月止四個季度，建造工程總值維持於約2,920億港元，與上四個季度基本持平。私營部門產出同比收縮約14%，而公營撥款工程則擴張約9%，令公營部門成為行業的主要增長引擎。儘管如此，私營活動已初現復甦跡象，二零二六年上半年獲准動工的私營發展項目總樓面面積，較前六個月翻一番，涵蓋住宅及非住宅發展項目。

儘管如此，行業的結構性困難幾無緩解跡象。多年私營發展疲弱令業界產能過剩，導致投標競爭激烈、利潤微薄。承建商繼續面對技術工人短缺、專門工種工資壓力、材料價格波動、信貸收緊以及供應鏈現金流緊張等問題，而隨著較弱參與者面對日益沉重的營運及財務壓力，市場參與者之間的整合亦有所加快。

回顧期內標誌著本集團踏入新篇章。隨著控股股東變更，一個煥然一新的領導團隊及董事會(包括新任企業管理層、執行董事及非執行董事)已於二零二六年四月就任，為本集團帶來建造業經驗、管理專長及商業網絡。憑藉該等優勢，本集團於二零二六年六月十二日與裕和集團有限公司(一間投資控股公司，其附屬公司經營建造及物業業務)訂立相互主服務協議。根據該協議，本集團將為裕和集團承接樓宇建造；維修、保養、改建及加建；機電安裝；組裝合成建築(MiC)設計及建造；項目管理及相關工程，而裕和集團則將向本集團提供建築信息模擬、智慧工地安全系統、排水、外牆及鋼鐵工程，以及物業管理等服務。截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止期間應付予本集團的費用上限分別為230,000,000港元、300,000,000港元及390,000,000港元，而該安排已於二零二六年十月九日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准，並持續至二零二九年三月三十一日。董事會預期該協議將支持穩定的收入來源，讓本集團獲得其目前並不持有的專業能力、牌照及註冊資格，並產生營運協同效應，增強其提供綜合建造解決方案的能力。

本集團於期內的財務表現載於中期業績一節。儘管營運環境充滿挑戰，本集團繼續專注於公營及政府撥款項目，其經驗證的往績紀錄、交付能力及合規標準仍然是關鍵競爭優勢。除此核心專長外，隨著物業市場逐步復甦，新任管理層的業務關係預期將開拓優質私營項目。

前路仍然受地緣政治緊張、貿易保護主義及降息步伐不明朗所籠罩，而私營建造需求的任何復甦亦可能較為漸進，發展商在物業市場情緒及融資環境更明顯改善之前，將維持審慎選擇。鋼材、砂及燃料等材料的成本壓力，加上技術工人短缺，將繼續考驗承建商的成本控制及營運資金管理能力。

然而，中長期而言，本集團對香港建造市場有充分信心，此乃基於政府對公營房屋及基建的策略性關注，以及由此衍生的龐大公共工程儲備。在《經濟和社會發展第一個五年規劃》(二零二六年至二零三零年)藍圖下，行政長官於二零二六年九月發表的二零二六年施政報告中提出雄心勃勃的工程計劃。北部都會區發展現已取得實質成果，全部九個新發展區的工程均已開展。現已提交立法會的《北部都會區發展條例草案》將精簡法定程序，而新的數字平台預期可將工程項目的審批時間縮短三至六個月。除北部都會區外，施政報告亦確認另外四項重大工程措施—第二個醫院發展計劃、未來五年更換老舊水管、青龍大橋及綜合廢物管理設施第二期—以及對公營房屋、市區重建及其他基建的持續投資。連同二零二六／二七財政年度約1,280億港元的基本工程開支(至二零三零／三一財政年度平均每年約1,300億港元)，該等措施應繼續成為未來數年建造活動的主要引擎。

隨著北部都會區基建及地盤平整工程接近完成，樓宇建造工程應佔未來招標的份額日益增加，正好切合本集團在公營樓宇項目的核心優勢。憑藉所需牌照、在公營工程的既有利績，以及新控股股東集團所增添的深度，本集團有信心把握相當份額的公共基本工程項目，並鞏固其市場地位。相互主服務協議預期將帶來穩定的工程流，並在建築信息模型、智慧工地安全，以及外牆及鋼鐵工程等專業領域產生協同效應。

審慎的財務及現金流管理仍為首要任務。本集團將實施嚴謹的成本控制，逐步精簡營運，減少分包層級以減少項目中斷，並透過合營企業投標擴大其參與。本集團亦將繼續深化其MiC設計及建造以及建築信息模型能力，以提升規劃準確度及生產力。堅守安全核心價值，本集團亦將繼續應用人工智能及智能工地安全系統(4S)進行實時工地監測。總體而言，該等措施旨在增強本集團的營運韌性，並為可持續的長期增長奠定穩固基礎。

除建築業務外，本集團透過Great Glory Developments Limited(「Great Glory」，本集團持有其49%權益)持有物業權益，該業務與本集團的樓宇建築業務相輔相成。合營公司透過其於World Partners Limited(「World Partners」)的權益所推進的旗艦項目，乃荃灣一幢工業樓宇的重建。於二零二六年二月已取得改建為酒店及／或學生宿舍用途的規劃批准，使該項目得以迎合市場對該等資產日益增長的需求－此前景因二零二六年施政報告而進一步鞏固，該報告提倡透過改建或重建合適商業樓宇以發展私人學生宿舍。建築圖則的編製及呈交工作目前正在進行中。

財務回顧

收入

本集團之收入總額由過往期間約260,300,000港元減少至期內約149,900,000港元，減少約42.4%，乃由於樓宇建造服務及RMAA服務收入皆減少所致。收入大幅下降主要由於期內一個項目接近完工所致。

直接成本

本集團之直接成本由過往期間約255,600,000港元減少至期內約149,600,000港元，減少約41.5%。該減少乃由於收入減少，導致分包成本及直接員工成本相應減少。

毛利及毛利率

期內，本集團之毛利約為300,000港元（過往期間：4,800,000港元），減少約93.8%。本集團的整體毛利率由過往期間的1.8%下降至期內的0.2%。該下降主要由於收入減少及項目延誤，而項目延誤導致項目成本增加。

其他收入

本集團之其他收入主要指銀行利息收入、租金收入、政府補助及出售物業、廠房及設備之收益，減少約31,000港元，乃主要由於期內銀行利息收入減少。

行政開支

本集團期內之行政開支約為12,700,000港元(過往期間：15,900,000港元)。該減少乃主要由於管理團隊重組及員工成本減少。

融資成本

本集團期內之融資成本約為2,700,000港元(過往期間：2,800,000港元)。融資成本減少乃主要由於期內銀行借款利息減少。

所得稅開支

期內，本集團之所得稅開支約為100,000港元(過往期間：無)。

虧損及全面開支總額

期內，本集團錄得虧損淨額約14,400,000港元，而過往期間錄得虧損約16,200,000港元。該虧損淨額減少乃主要由於期內收入減少、分佔合營企業虧損減少及利潤率下降的綜合影響。

中期股息

董事會不建議派付期內中期股息(過往期間：無)。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流及銀行提供之信貸融資為其營運提供資金。於二零二六年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金約為27,700,000港元（二零二六年三月三十一日：約31,700,000港元）。於二零二六年九月三十日，現金及現金等值項目均以港元計值。於二零二六年九月三十日，本集團之計息借款總額約為129,600,000港元（二零二六年三月三十一日：143,900,000港元），而本集團於二零二六年九月三十日之流動比率約為0.72（二零二六年三月三十一日：0.78）。於二零二六年九月三十日，計息銀行借款以港元計值，須於一年內償還及利率為香港銀行同業拆息加介乎1.38厘至2.8厘的年利差。

資本負債比率

於二零二六年九月三十日，本集團的資本負債比率約為293.4%（二零二六年三月三十一日：235.6%）。資本負債比率乃按各期間之銀行借款、其他貸款及股東貸款以及租賃負債之總額除以總權益計算。

資本負債比率增加乃主要由於期內銀行借款減少、其他貸款及股東貸款增加之綜合影響所致。

庫務政策

本集團一直對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，因此於期內得以維持穩健的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監控本集團的流動資金狀況，以確保本集團之資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時之資金需要。

資產抵押

於二零二六年九月三十日，本集團並無已抵押銀行存款(二零二六年三月三十一日：約1,000,000港元)，以擔保本集團獲授之銀行融資。於二零二六年九月三十日，本集團總賬面值70,425,000港元之物業(於二零二六年三月三十一日：71,712,000港元)已作抵押，以擔保本集團獲授之銀行融資。

除上述者外，本集團並無任何資產抵押。

資本結構

本公司之資本結構於期內並無變動。本公司之資本包括普通股及其他儲備。

資本及其他承擔

於二零二一年三月五日，為向Great Glory之土地收購計劃提供資金，本集團同意向Great Glory提供額外注資，總額為188,650,000港元，有關注資須根據Great Glory不時的要求予以支付。於二零二六年九月三十日，未履行承擔為61,400,000港元(二零二六年三月三十一日：62,600,000港元)。除所披露者外，於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，本集團並無其他重大資本承擔。

人力資源管理

於二零二六年九月三十日，本集團共有162名僱員(二零二六年三月三十一日：141名僱員)。為了確保本集團可吸引及挽留能夠保持最佳表現的員工，本集團定期檢討薪酬方案。期內產生的員工成本總額(包括董事薪酬)約為6,700,000港元(過往期間：8,600,000港元)。此外，本集團亦根據其業績及個別員工表現向合資格員工發放酌情花紅。本集團贊助員工出席研討會及培訓課程。

外幣風險

本集團於香港經營業務。本集團之交易、貨幣資產及負債主要以港元計值。期內，不同貨幣間之匯率波動並無對本集團造成重大影響。本集團於期內並無訂立任何衍生工具協議，亦無使用任何金融工具以對沖其外匯風險。

重大投資、資本資產、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項

於二零二六年九月三十日，本公司持有Great Glory之重大投資，價值佔二零二六年九月三十日本公司總資產的5%以上。本集團於Great Glory的投資總額為188,650,000港元，而截至二零二六年九月三十日已提供的金額約為127,300,000港元(二零二六年三月三十一日：約126,000,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團擁有Great Glory 49股股份，佔Great Glory 49%的股權，本集團於Great Glory權益的賬面值約為101,100,000港元，佔二零二六年九月三十日本公司總資產的約28.5%。於二零二六年九月三十日，該項投資並無市場價值。

期內，本集團應佔合營企業虧損約為79,000港元，且本集團並無自Great Glory收取任何股息。

Great Glory為一家於英屬處女群島成立之有限公司，主要在香港開展物業投資及發展業務。

Great Glory物業項目進展的進一步詳情請參閱「管理層討論與分析—業務回顧及展望」一節。董事會認為，於Great Glory的投資能夠擴大本集團於香港物業市場的商業利益，可與本集團現有的樓宇建築業務產生協同效應。

本集團於期內並無進行任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

除上文所披露者外，本集團於二零二六年九月三十日並無持有任何其他重大投資。

或然負債

於二零二一年三月五日，本集團就向World Partners提供之銀行融資向銀行提供最高金額為124,000,000港元之擔保，惟本集團有關獲擔保債務任何部分之責任應獨立於其他合營夥伴之責任，並應以獲擔保債務34.3%為限，即本集團於World Partners的實際權益。於二零二六年九月三十日，Great Glory已償還50,000,000港元，而其於上述銀行融資項下截至二零二六年九月三十日的未償還貸款本金為74,000,000港元。

其他資料

期後事項

根據(1)股東於二零二六年十月九日通過的特別決議案；(2)開曼群島公司註冊處處長發出、生效日期為二零二六年十月十三日的更改名稱註冊證明書；及(3)香港公司註冊處處長於二零二六年十一月十三日根據公司條例(香港法例第622章)第16部發出的註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，本公司名稱已由「Thelloy Development Group Limited 德萊建業集團有限公司」更改為「Fortune Peace Development Group Limited 裕和建業集團有限公司」。

除上文所披露者外，本集團於期末後及直至本公告日期並無重大事項。

重大投資及資本資產的未來計劃

本集團於未來十二個月並無任何重大投資及資本性資產收購之計劃。

企業管治守則

本公司之企業管治守則乃按上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「企管守則」)之原則及守則條文訂立。本公司致力確保高質素的董事會及透明度並會向本公司股東(「股東」)負責。企管守則之守則條文第C.2.1條規定,主席及行政總裁之角色應予區分,並不應由一人同時兼任。期內,林健榮先生(「林先生」)擔任董事會主席(「主席」)並兼任本公司行政總裁(「行政總裁」),直至二零二六年四月十日為止,構成偏離企管守則之守則條文第C.2.1條,而林先生已辭任主席及行政總裁職務,自二零二六年四月十日起生效(「辭任」)。

董事會認為,期內林先生於任期內兼任該兩個職位可更有效地規劃及執行業務策略。於期內林先生任期期間,董事會設有四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」),均為合資格專業人士及/或經驗豐富之人士。由於董事會所有重大決策均向董事會全體成員(彼等每季度定期召開一次會議以審查本集團營運情況)諮詢後作出,並須取得董事會多數批准,而董事會有四名獨立非執行董事審核重要決策及提供獨立見解,董事會因而認為已有足夠保障確保董事會內有足夠的權力及職權平衡。

隨著林健榮先生辭任，伍怡先生(「伍先生」)已獲委任為主席及行政總裁，自二零二六年四月十日起生效。由於伍先生同時獲委任為主席及行政總裁，此安排偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條。董事會認為，將該兩個職位同時授予伍先生，有助更有效規劃及推行業務策略。於伍先生任期內，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，在此監督下，股東權益得以充分及公平地體現。此外，由於所有重大決策均經諮詢董事會成員並由其批准，董事會相信此安排不會對董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡造成負面影響。因此，董事會認為在該等情況下偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當之舉。

本公司於期內已應用該等原則並遵守企管守則之所有適用守則條文，惟上述披露之偏離者除外。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規管董事進行證券交易之行為守則。經本公司對全體董事作出特定查詢後,各董事已確認,於期內,彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於二零二六年九月三十日,董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份或債權證中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於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。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於二零二六年九月三十日，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本之股權百分比 *（附註5）*
World Nexus Holdings Limited *（附註1）*	實益擁有人	501,257,000 (L)	62.70%
Smart Well Developments Limited *（附註1）*	受控制法團權益	501,257,000 (L)	62.70%
伍永超先生 *（附註1）*	受控制法團權益	501,257,000 (L)	62.70%
Yee Suk Chun Sophie 女士 *（附註2）*	配偶權益	501,257,000 (L)	62.70%
Cheers Mate Holding Limited *（附註3）*	實益擁有人	79,200,000 (L)	9.90%
林先生 *（附註3）*	受控制法團權益	79,200,000 (L)	9.90%
鄭佩華女士 *（附註4）*	配偶權益	79,200,000 (L)	9.90%

(L) 指好倉。

附註：

(1) World Nexus Holdings Limited（「World Nexus」）由Smart Well Developments Limited（「Smart Well」）直接擁有60%，而Smart Well則由伍永超先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，伍永超先生及Smart Well被視為於World Nexus所持有的501,257,000股股份中擁有權益。

(2) Yee Suk Chun Sophie女士為伍永超先生之配偶。根據證券及期貨條例，Yee Suk Chun Sophie女士被視為於伍永超先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

(3) 林先生實益擁有Cheers Mate Holding Limited（「Cheers Mate」）之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate所持有的79,200,000股股份中擁有權益。

(4) 鄭佩華女士為林先生之配偶。根據證券及期貨條例，鄭佩華女士被視為於林先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

(5) 於二零二六年九月三十日，已發行股份數目為800,000,000股。

World Nexus、Smart Well、伍永超先生及Yee Suk Chun Sophie女士之間存在501,257,000股股份的重複權益，而林先生、Cheers Mate及鄭佩華女士之間存在79,200,000股股份的重複權益。

除上文所披露者外，於二零二六年九月三十日，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事購買證券或債權證之權利

於期內任何時間，概無任何董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女獲授可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益之權利，且彼等並無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，以致董事、彼等各自之配偶或未滿18歲子女可購入本公司或任何其他法人團體之上述權利。

購買、銷售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於期內並無購買、銷售或贖回任何股份（包括出售庫存股份）。於二零二六年九月三十日，本公司並無持有庫存股份。

優先購買權

本公司之公司章程大綱及細則或開曼群島（本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購買權之規定。

審核委員會

於二零一五年九月二十二日，本公司已成立審核委員會，其職權範圍經董事會修訂，自二零一九年一月二十四日起生效。審核委員會的主要職責為（其中包括）檢討與外聘核數師的關係、審閱本公司的財務資料、監察本公司的財務申報制度及內部監控程序，並監督本公司之關連交易。自二零二六年四月一日至二零二六年四月十日期間，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即謝庭均先生（審核委員會主席）、鄧智宏先生及黃廣安先生，彼等均已於二零二六年四月十日不再擔任審核委員會成員及／或主席。自二零二六年四月十日至本公告日期期間，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即曹炳昌先生（審核委員會主席）、葉亦楠先生*（太平紳士）*及梁煒茵女士，彼等全部於二零二六年四月十日獲委任。

本集團期內之簡明綜合財務報表未經本公司外聘核數師審核或審閱，但已由審核委員會審閱，審核委員會認為有關業績乃遵循適用會計準則、上市規則及法定要求而編製，並已作出適當披露。

刊發中期業績及中報

本業績公告刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fortunepeace.hk)。本公司期內之中報將於適當時候應要求向股東寄發並將分別可在聯交所及本公司網站查閱。

承董事會命
裕和建業集團有限公司
主席兼執行董事
伍怡

香港，二零二六年十一月二十五日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即伍怡先生、蔡尚易先生、宋泳漩女士及林治平先生；及三名獨立非執行董事，即葉亦楠先生(太平紳士)、曹炳昌先生及梁煒茵女士。