



RYKADAN  
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號 : 2288)

中期報告  
2021

# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
綜合收益表	11
綜合全面收益表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	17
未經審核中期財務報告附註	19
企業管治及其他資料	42

## 董事會

### 執行董事

陳偉倫 (主席兼行政總裁)  
葉振國 (首席營運官)  
勞海華 (首席財務官)

### 非執行董事

吳德坤

### 獨立非執行董事

何國華  
杜景仁  
黃開基

### 審核委員會

何國華 (主席)  
杜景仁  
黃開基

### 薪酬委員會

何國華 (主席)  
杜景仁  
黃開基

### 提名委員會

陳偉倫 (主席)  
何國華  
黃開基

### 公司秘書

呂文傑

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

胡關李羅律師行  
北京德恒(福州)律師事務所

### 主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
澳門華人銀行股份有限公司

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港總部及主要營業地點

香港  
九龍觀塘海濱道135號  
宏基資本大廈2701及2801室

### 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House – 3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 股份代號

2288

### 公司網址

[www.rykadan.com](http://www.rykadan.com)

### 投資者關係聯絡資料

博譽顧問集團  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期1102室

## 管理層討論及分析

### 概況

截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本集團繼續應對2019冠狀病毒病疫情造成的持續挑戰，同時推進其房地產重建項目。

在美國（「美國」），本集團出售一個重建項目並收購一個新物業項目。其亦收購英國（「英國」）一個住宅及商業物業重建項目的少數權益。

在香港，本集團繼續將重點放在其兩個具潛力的房地產重建項目－位於高品位藝術及商業區的黃竹坑項目及位於香港島傳統商業區的謝斐道項目；兩個項目均於六個月回顧期間內達至關鍵建設里程碑。

在其他方面，本集團透過發揮其資產、投資及基金管理業務努力發掘更廣泛之發展資金，同時從其資產管理業務中獲得經常性收入。

儘管外部環境充滿挑戰，本集團繼續以審慎態度在香港及海外尋找具潛力之物業重建及共同投資機會。本集團的核心策略為投資高潛力投資產品、增加資產價值，並在三至五年內退出投資套現回報。

於二零二一年九月三十日，本集團之投資包括於香港、美國及英國之商業、工業及住宅物業發展。本集團的投資亦包括一家國際領先的建築及室內裝飾材料分銷商以及酒店運營業務。

於二零二一年九月三十日，本集團之資產總值為14.79億港元（二零二一年三月三十一日：15.49億港元），其中流動資產為6.78億港元（二零二一年三月三十一日：8.52億港元），約為流動負債的3.28倍（二零二一年三月三十一日：3.16倍）。本公司普通股股東應佔權益為12.74億港元（二零二一年三月三十一日：12.77億港元）。

### 整體表現

本集團於六個月回顧期間之綜合收益為7,400萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：1.52億港元)。收益下降乃歸因於上個財政期間將若干物業重建項目套現後產生的高基數所致，與本集團策略一致。毛利及毛利率分別為1,300萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：1,600萬港元)及17.7%(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：10.5%)。

本集團於六個月回顧期間錄得溢利300萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：6,100萬港元)。本公司普通股股東應佔溢利為700萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：3,400萬港元)。溢利減少乃主要歸因於攤佔合營公司期內產生的虧損及缺少來自於截至二零二零年九月三十日止期間出售一間附屬公司之權益所產生的一次性收益所致。

截至二零二一年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄盈利為1.8港仙(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：7.0港仙)。

董事會不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月期間的中期股息。

### 重大收購及出售事項

於二零二一年九月，本集團訂立認購協議，同意增加其於Rykadan Real Estate Fund LP的資本承擔15,750,000港元。於認購事項完成後，本公司間接持有的合夥權益已由約3.53%增加至約5.26%。(有關詳情，請參閱未經審核中期財務報告附註8)。

## 管理層討論及分析

### 投資組合

於二零二一年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為1.69億港元(二零二一年三月三十一日：3.70億港元)，佔本集團資產總值之11.4%(二零二一年三月三十一日：23.9%)。

下表列示本集團於二零二一年九月三十日的投資。

### 房地產投資

投資	位置	類別	本集團權益	於二零二一年九月三十日的狀況	總建築面積 (附註)	應佔建築面積
Winston 項目	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	3,973 平方呎	3,973 平方呎
Monterey Park Towne Centre 項目	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售物業	100%	計劃中	237,644 平方呎	237,644 平方呎
Anoakia 項目	701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	11,335 平方呎	11,335 平方呎
Broadway 項目	216 - 220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅及零售物業	50%	計劃中	16,740 平方呎	8,370 平方呎
Graphite 項目	Graphite Square, Vauxhall, London SE11, the U.K.	住宅及商業物業	21.25%	興建中。預期將於二零二五年三月竣工	27,523 平方米	5,849 平方米
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道 216、216A、218、220 及 222A 號	商業及零售物業	3.55%	興建中。預期將於二零二二年六月竣工	49,019 平方呎	1,740 平方呎
黃竹坑項目	香港黃竹坑道 23 號	商業及零售物業	24.21%	興建中。預期將於二零二二年三月竣工	107,208 平方呎	25,955 平方呎
楓樹街項目	九龍大角咀必發道 124 - 126、130、132 及 134 號	工業物業	100%	已竣工。餘下 2 層樓層及若干停車位出售中	6,323 平方呎	6,323 平方呎
宏基資本大廈 2702、2802、2803、2804 室及若干停車位	九龍觀塘海濱道 135 號	商業物業	100%	已竣工(分類為投資物業)	13,467 平方呎	13,467 平方呎
宏基資本大廈若干停車位	九龍觀塘海濱道 135 號	商業物業	100%	已竣工(分類為待售物業)	不適用	不適用

附註：建築面積按本集團的發展計劃計算(可能會作出變動)。

### 其他投資

投資	業務／類別	本集團權益
格利來建材有限公司	分銷建築及室內裝飾材料	87%
Quarella Holdings Limited	一間合營公司，石英及大理石複合材料產品生產商	43.5%
RS Hospitality Private Limited (「RS Hospitality」)	一間合營公司，於不丹經營一個擁有 24 間套房之精品度假村	50%

### 投資概要及回顧

#### 物業發展／資產、投資及基金管理

本集團於六個月回顧期間完成出售其於美國加利福利尼亞州Arcadia之Singing Wood項目，進一步鞏固其海外發展業績。本集團已收購一個新住宅物業重建項目Anoakia項目，該項目亦位於加利福利尼亞州Arcadia，與Broadway項目同為計劃中。本集團繼續推售已竣工的Winston項目，而隨著2019冠狀病毒病導致的相關延期，Monterey Park Towne Centre項目仍處於設計審批及規劃階段。

在英國，本集團收購一個位於倫敦Vauxhall區Graphite項目的少數權益，該區目前正朝高品位方向快速發展，眾多商業企業陸續遷入至該區。

在香港，兩個商業及零售重建項目(即黃竹坑項目及謝斐道項目)的施工繼續進展順利，並按計劃分別將於二零二二年三月及二零二二年六月竣工。

黃竹坑項目及謝斐道項目各自由本集團及一個由本集團資產、投資及基金管理業務管理的私募股權基金共同出資，正根據相對應基金的授權共同重建。於六個月回顧期間內，本集團透過一份基金認購協議增加其於黃竹坑項目所佔權益至約24.21%。

## 管理層討論及分析

本集團繼續建立其資產、投資及基金管理業務，作為其擴大資本基礎及進軍較大型項目策略的一部分。本集團亦繼續透過其全資擁有附屬公司宏基資本項目管理有限公司為黃竹坑項目及謝斐道項目提供物業發展管理服務。該等服務按實際總建築成本之固定百分比計算的服務費提供。

除上述項目及舉措外，本集團將持續審慎尋求及物色新的物業重建機會及定期評估手頭項目，旨在適時落實投資。

### 物業投資

本集團於香港及不丹持有若干物業作為投資。

在香港，本集團保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位，作自用及賺取穩定租金收入。

在不丹，本集團投資位於不丹普卡納山谷的一個擁有24間套房之精品度假村，由RS Hospitality營運。

### 分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司Quarella Holdings Limited控制的Quarella為設計及生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者，並於意大利設有工廠及研發中心。Quarella成立超過50年，其產品被用於全球許多著名酒店、機場、火車站、商業大廈及購物中心。

於六個月回顧期間，Quarella的業務逐步復甦，儘管復甦步伐仍將取決於全球經濟的健康狀況。Quarella將繼續在澳洲、歐洲及東南亞探索新的增長機會。

### 2019冠狀病毒病疫情的直接影響

不丹的旅遊禁令於整個六個月回顧期間內一直生效，顯著地影響本集團在RS Hospitality所攤佔的營運收入。截至本報告日期，RS Hospitality預期在取消旅遊禁令前，其營運收入將繼續受到影響。

截至二零二一年九月三十日，2019冠狀病毒病疫情並無對本集團構成重大的財務影響。

### 前景

儘管全球許多國家疫苗接種率提高，但本集團可能持續面對其主要市場上2019冠狀病毒病零星的爆發、供應鏈持續中斷及原材料價格上漲帶來的不利因素。本集團將繼續在香港、中國內地及海外市場物色新的高潛力重建項目，以及擴展其資產、投資及基金管理業務的機會，同時謹慎考慮該等不確定性及風險。

本集團對其當前物業重建組合的前景持樂觀態度。在香港，政府活化工業大廈政策的延伸及經濟逐步復甦將繼續支持本港的工商物業市場。同時，本集團在美國及英國的投資組合將繼續受惠於供不應求的失衡狀況、低利率及政府刺激政策的支持。

本集團將繼續探索其他投資方式，包括債務投資機會，為股東帶來額外回報。

## 管理層討論及分析

### 企業財務及風險管理

#### 流動資金及財務資源

本集團一直堅守審慎財務管理原則，將於香港及海外各業務單位的財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部管理及控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零二一年九月三十日，本集團的借款總額(指計息銀行借款總額)佔資產總值比率為11.6%(二零二一年三月三十一日：15.6%)。本集團淨資產負債比率(借款淨額(按借款總額減不受限制銀行結存及現金計算)對比本公司普通股股東應佔權益)為0.2%(二零二一年三月三十一日：零)，因本集團於截至二零二一年九月三十日的借款淨額為200萬港元(二零二一年三月三十一日：現金淨額1.29億港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團銀行借款總額為1.71億港元(二零二一年三月三十一日：2.41億港元)。本集團之銀行借款主要用於保留宏基資本大廈之兩層樓層、物業重建項目及於Quarella的投資。銀行借款總額以投資物業、待售物業及樓宇作抵押。發展物業重建項目及Quarella業務的進一步成本將由未動用銀行融資或內部所得資金撥付。

於二零二一年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為6.78億港元(二零二一年三月三十一日：8.52億港元)及2.07億港元(二零二一年三月三十一日：2.70億港元)。本集團的流動比例上升至3.28(二零二一年三月三十一日：3.16)。內部所得資金連同未動用銀行融資足以滿足本集團業務發展需求。

本集團將審慎尋求新的投資及發展機會，同時評估及管理風險，以提升股東之最大價值。

### 資產抵押

有關資產抵押，請參閱未經審核中期財務報告附註13。

### 資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債，請分別參閱未經審核中期財務報告附註17及19。

### 匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣(包括美元、英鎊、加拿大元及人民幣)於不同地區經營。

本集團銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無執行任何匯率及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率風險波動，且日後適時考慮適當對沖政策。

### 信貸風險

本集團已採用審慎信貸政策以處理信貸風險。本集團主要客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商。因此，本集團並無重大的信貸風險。有關貸款及其他應收款項，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每項應收款項之可收回性。

鑒於2019冠狀病毒病疫情的影響及中國內地緊縮信貸政策，本集團管理層密切監管及不時審閱其信貸政策、貿易應收款項的可收回性及其客戶的財務狀況，以將本集團的信貸風險降至最低。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團僱員總人數為26名(二零二一年三月三十一日：27名)。本集團致力於按照本公司及個人表現、市場趨勢及在整體僱員薪酬方面維持其行政成員及指定人員公平及負責任的薪酬理念。期內，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為1,200萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：1,300萬港元)。

## 綜合收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

	附註	截至九月三十日止六個月期間	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	<b>73,833</b>	151,838
銷售及服務成本		<b>(60,761)</b>	(135,866)
毛利		<b>13,072</b>	15,972
其他收益		<b>5,194</b>	1,818
其他(虧損)／收入淨額		<b>(2,084)</b>	10,960
出售於一間附屬公司之權益之收益	15	–	46,657
銷售及營銷開支		<b>(1,520)</b>	(3,002)
行政及其他經營開支		<b>(10,615)</b>	(20,364)
營運溢利		<b>4,047</b>	52,041
投資物業之公平值增加／(減少)		<b>8,380</b>	(1,420)
融資成本	4(a)	<b>(2,022)</b>	(3,989)
攤佔聯營公司溢利		<b>458</b>	111
攤佔合營公司(虧損)／溢利		<b>(7,141)</b>	14,248
除稅前溢利	4	<b>3,722</b>	60,991
所得稅	5	<b>(402)</b>	–
期內溢利		<b>3,320</b>	60,991
下列人士應佔：			
－本公司普通股股東		<b>6,602</b>	33,533
－非控股權益		<b>(3,282)</b>	27,458
期內溢利		<b>3,320</b>	60,991
每股盈利	6		
基本及攤薄		<b>1.8港仙</b>	7.0港仙

第19至41頁的附註構成本中期財務報告之一部分。應付本公司普通股股東的股息詳情載於附註14(a)。

## 綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

	截至九月三十日止六個月期間	
附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期內溢利	<b>3,320</b>	60,991
期內其他全面收入 (扣除稅項及作出重新分類調整之後)：		
可能隨後重新分類至損益之項目：		
－換算海外業務產生之匯兌差額	<b>474</b>	7,630
－出售於一間附屬公司之權益後解除 匯兌儲備	15	17,721
－攤佔合營公司之匯兌儲備	<b>824</b>	3,339
期內其他全面收入	<b>1,298</b>	28,690
期內全面收入總額	<b>4,618</b>	89,681
下列人士應佔：		
－本公司普通股股東	<b>7,742</b>	51,457
－非控股權益	<b>(3,124)</b>	38,224
期內全面收入總額	<b>4,618</b>	89,681

第19至41頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

## 綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日－未經審核  
(以港元列值)

	附註	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	<b>166,620</b>	158,240
其他物業、廠房及設備		<b>37,289</b>	38,106
於聯營公司之權益	8	<b>334,177</b>	231,630
於合營公司之權益	9	<b>262,848</b>	269,148
透過其他全面收入按公平值 計量之金融資產		-	-
		<b>800,934</b>	697,124
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>388,314</b>	402,282
存貨		<b>5,428</b>	5,977
貿易應收款項	10	<b>18,858</b>	36,405
其他應收款項、按金及預付款項	11	<b>96,596</b>	37,105
銀行存款及手持現金		<b>168,975</b>	369,788
		<b>678,171</b>	851,557

## 綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日－未經審核  
(以港元列值)

	附註	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	34,008	27,114
合約負債		635	280
銀行貸款	13	171,039	240,991
本期稅項負債		1,255	1,483
		<b>206,937</b>	269,868
流動資產淨值		<b>471,234</b>	581,689
資產淨值		<b>1,272,168</b>	1,278,813
資本及儲備			
股本		3,754	3,754
儲備	14(b)	1,269,879	1,273,400
本公司普通股股東應佔權益總額		<b>1,273,633</b>	1,277,154
非控股權益		(1,465)	1,659
權益總額		<b>1,272,168</b>	1,278,813

第19至41頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

附註	本公司普通股股東應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	精算儲備	其他儲備	公平值儲備			總計	非控股權益	權益總額
							重估儲備 (不可劃轉)	保留溢利	千港元			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二一年四月一日	3,754	400,859	4,433	(1,769)	(371)	35,440	11,474	(15,850)	839,184	1,277,154	1,659	1,278,813
截至二零二一年 九月三十日止六個月期間 之權益變動：												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	6,602	6,602	(3,282)	3,320
其他全面收入	-	-	-	1,140	-	-	-	-	-	1,140	158	1,298
期內全面收入總額	-	-	-	1,140	-	-	-	-	6,602	7,742	(3,124)	4,618
已派付股息	14(a)	-	-	-	-	-	-	-	(11,263)	(11,263)	-	(11,263)
於二零二一年九月三十日	3,754	400,859	4,433	(629)	(371)	35,440	11,474	(15,850)	834,523	1,273,633	(1,465)	1,272,168

## 綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

	本公司普通股股東應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	精算儲備	其他儲備	公平值儲備		保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	(不可劃轉) 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年四月一日	4,774	469,130	4,433	(20,378)	(322)	35,440	11,474	(15,850)	834,684	1,323,385	17,393	1,340,778
截至二零二零年 九月三十日止六個月期間 之權益變動：												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	33,533	33,533	27,458	60,991
其他全面收入	-	-	-	17,924	-	-	-	-	-	17,924	10,766	28,690
期內全面收入總額	-	-	-	17,924	-	-	-	-	33,533	51,457	38,224	89,681
於二零二零年九月三十日	4,774	469,130	4,433	(2,454)	(322)	35,440	11,474	(15,850)	868,217	1,374,842	55,617	1,430,459

第19至41頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營活動</b>		
經營活動(所用)／所得之現金	<b>(32,377)</b>	151,956
已付所得稅	<b>(1,011)</b>	-
	<b>(33,388)</b>	151,956
<b>投資活動</b>		
墊款予聯營公司	<b>(82,100)</b>	(3,226)
墊款予合營公司	-	(29,913)
收購於一間聯營公司之額外權益	-	(17,500)
向聯營公司注資	<b>(4,239)</b>	(1,554)
出售於一間附屬公司之權益所得款項	-	259,184
受限制存款減少	-	3,974
投資活動所得之其他現金流量	<b>262</b>	177
	<b>(86,077)</b>	211,142
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款所得款項	<b>12,919</b>	8,669
償還銀行貸款	<b>(82,905)</b>	(50,541)
還款予非控股股東	-	(1,008)
已付租賃租金資本部分	-	(9)
已付股息	<b>(11,263)</b>	-
	<b>(81,249)</b>	(42,889)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月期間－未經審核  
(以港元列值)

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<b>(200,714)</b>	320,209
於期初現金及現金等值項目	<b>369,788</b>	242,361
外匯匯率變動之影響	<b>(99)</b>	2,027
於期末現金及現金等值項目	<b>168,975</b>	564,597

第 19 至 41 頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 1 編製基準

本中期財務報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文(包括遵照香港會計師公會(「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》)編製。本中期財務報告於二零二一年十一月二十五日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據二零二一年年度財務報表採納之相同會計政策編製,惟預期將於二零二二年年度財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載列於附註2。

遵照香港會計準則第34號編製中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設,從而影響政策應用及以年初至今基準對資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能不同於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選解釋附註。該等附註包括對事件及交易之解釋,而有關事件及交易對理解自二零二一年年度財務報表起本集團財務狀況及業績表現之變動乃重要。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之整份財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告並無經核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號,由實體獨立核數師審閱中期財務資料審核或審閱。

中期財務報告中作為比較資料而載列有關截至二零二一年三月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表,但摘錄自該等財務報表。截至二零二一年三月三十一日止年度的年度財務報表可在本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於其日期為二零二一年六月二十四日之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之新修訂本。

- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)，*利率基準改革－第二期*
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，*2019冠狀病毒病相關租金減免*

此等發展概無對本集團當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式造成重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何現有準則之修訂本。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 3 收益及分部報告

### (a) 收益

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。

### (i) 收益劃分

按主要產品或服務及客戶地理位置劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益		
— 出售已竣工物業	63,614	131,904
— 分銷建築及室內裝飾材料	—	590
— 資產、投資及基金管理收入	7,507	7,485
— 物業管理費及公用服務使用費收入	269	5,492
	<b>71,390</b>	145,471
其他收益來源		
— 租金收入	2,443	6,367
	<b>73,833</b>	151,838
按客戶地理位置劃分		
— 香港	10,219	14,959
— 中華人民共和國(「中國」)	—	10,395
— 美國(「美國」)	63,614	32,775
— 英國(「英國」)	—	93,709
	<b>73,833</b>	151,838

## 3 收益及分部報告(續)

### (a) 收益(續)

#### (i) 收益劃分(續)

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益於附註3(b)中披露。

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有一名客戶(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：兩名客戶)與本集團之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二一年九月三十日止期間，來自向該名美國客戶出售已竣工物業的收益約為63,614,000港元。

截至二零二零年九月三十日止期間，來自向英國及美國的兩名客戶出售已竣工物業的收益分別約為93,709,000港元及32,775,000港元。

#### (iii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收益

於二零二一年九月三十日，本集團現有合約餘下履約責任的交易總額為6,827,000港元(二零二一年三月三十一日：14,425,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就提供服務訂立的尚未完成的合約預期於日後確認的收益。本集團將於日後當相關服務提供予客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於未來20個月內發生。

上文所討論金額不包括本集團日後通過符合本集團與客戶有關提供資產、投資及基金管理的合約當中所載條件而可能賺取的任何獎勵金額，除非於報告日期本集團將很可能滿足賺取該等獎勵的條件。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 3 收益及分部報告(續)

### (a) 收益(續)

#### (iii) 本集團未來應收之最低租賃收入總額

本集團於未來期間根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃應收之最低租賃收入總額如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
一年內	<b>1,596</b>	3,466
一年以上但不超過五年	<b>288</b>	504
	<b>1,884</b>	3,970

### (b) 分部報告

本集團按業務類別(產品及服務)組織的分部管理業務。本集團按照與向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下四個呈報分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下呈報分部。

- 物業發展—此分部所產生的收益來自重新定位及提升物業價值並側重於香港及美國黃金地段之發展項目。
- 物業投資—此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內位於香港之物業。
- 資產、投資及基金管理—此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。
- 分銷建築及室內裝飾材料—此分部所產生的收益來自於大中華地區分銷石質複合材料產品。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

有關上述營運及呈報分部的資料呈報如下。

#### 分部業績

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	63,614	-	-	-	-	63,614
隨著時間	-	269	7,507	-	-	7,776
其他收益來源	-	2,443	-	-	-	2,443
外部收益	63,614	2,712	7,507	-	-	73,833
分部間收益	-	1,775	-	-	(1,775)	-
總計	63,614	4,487	7,507	-	(1,775)	73,833
營運分部溢利/(虧損)	8,781	612	(37)	(401)	-	8,955
公司開支						(9,882)
公司收入						4,974
投資物業之公平值增加						8,380
融資成本						(2,022)
攤佔聯營公司溢利						458
攤佔合營公司虧損						(7,141)
除稅前溢利						3,722

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月期間

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	131,904	-	-	590	-	132,494
隨著時間	-	5,492	7,485	-	-	12,977
其他收益來源	-	6,367	-	-	-	6,367
外部收益	131,904	11,859	7,485	590	-	151,838
分部間收益	-	1,775	-	-	(1,775)	-
總計	131,904	13,634	7,485	590	(1,775)	151,838
營運分部溢利/(虧損)	170	5,308	3,107	(551)	-	8,034
公司開支						(14,048)
公司收入						11,398
出售於一間附屬公司之 權益之收益						46,657
投資物業之公平值減少						(1,420)
融資成本						(3,989)
攤佔聯營公司溢利						111
攤佔合營公司溢利						14,248
除稅前溢利						60,991

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### 分部資產及負債

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
分部資產		
物業發展	<b>388,626</b>	402,626
物業投資	<b>167,098</b>	158,818
資產、投資及基金管理	<b>15,419</b>	12,233
分銷建築及室內裝飾材料	<b>14,231</b>	34,819
分部資產總值	<b>585,374</b>	608,496
其他物業、廠房及設備	<b>37,013</b>	37,768
於聯營公司之權益	<b>334,177</b>	231,630
於合營公司之權益	<b>262,848</b>	269,148
透過其他全面收入按公平值計量之 金融資產	-	-
其他應收款項、按金及預付款項	<b>90,718</b>	31,851
銀行存款及手持現金	<b>168,975</b>	369,788
本集團綜合資產總值	<b>1,479,105</b>	1,548,681

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 3 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### 分部資產及負債(續)

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：(續)

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
分部負債		
物業發展	<b>59,579</b>	83,624
物業投資	<b>55,499</b>	58,677
資產、投資及基金管理	<b>16,524</b>	667
分銷建築及室內裝飾材料	<b>3,806</b>	3,881
分部負債總額	<b>135,408</b>	146,849
其他應付款項	<b>8,981</b>	18,019
銀行貸款	<b>62,500</b>	105,000
本期稅項負債	<b>48</b>	-
本集團綜合負債總額	<b>206,937</b>	269,868

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行貸款之利息	2,114	4,195
來自一位非控股股東貸款之利息	–	117
減：已資本化至發展中待售物業之 利息開支(附註(i))	(92)	(323)
	<b>2,022</b>	<b>3,989</b>
<b>(b) 按性質劃分之開支</b>		
已確認出售物業之成本	53,551	127,785
存貨成本	–	434
提供管理服務之直接成本(附註(ii))	6,679	3,472
租金、物業管理費及公用服務之 直接開支	531	4,175
有關租賃物業之經營租賃付款 折舊：	451	899
– 其他物業、廠房及設備	842	922
– 使用權資產	–	9
貿易應收款項之減值虧損	–	483
匯兌虧損／(收益)淨額	2,084	(10,121)

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 4 除稅前溢利(續)

附註：

- (i) 利息按平均年利率約5.0%(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：5.0%)予以資本化。
- (ii) 提供管理服務之直接成本包括有關員工成本的6,679,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：3,264,000港元)。

## 5 所得稅

截至九月三十日止六個月期間

二零二一年

二零二零年

千港元

千港元

本期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	48	—
— 上一年度撥備不足	—	7
	48	7
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 上一年度過度撥備	—	(7)
海外稅項		
— 期內撥備	300	—
— 上一年度撥備不足	54	—
	354	—
	402	—

## 5 所得稅(續)

香港利得稅撥備乃根據截至二零二一年九月三十日止六個月期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，由於本集團並無產生任何應課稅溢利，故並無就本綜合財務報表計提香港利得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，中國企業所得稅稅率為25%(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：25%)。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利根據本公司普通股股東應佔溢利6,602,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：33,533,000港元)及於中期期間已發行之普通股375,447,000股(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：477,447,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止六個月期間並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 7 投資物業

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
於期初／年初	<b>158,240</b>	162,240
投資物業之公平值增加／(減少)	<b>8,380</b>	(4,000)
於期末／年末	<b>166,620</b>	158,240

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 8 於聯營公司之權益

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	<b>39,941</b>	19,947
應收聯營公司款項(附註(c))	<b>297,673</b>	215,573
攤佔負債淨額	<b>(3,437)</b>	(3,890)
	<b>294,236</b>	211,683
	<b>334,177</b>	231,630
收取自一間聯營公司之股息	-	2,600

附註：

- (a) 於二零二一年七月十四日，本公司間接全資附屬公司Brisk City Developments Limited(「Brisk City」)、Excel Arrow Limited及Ocean Field Industries Limited(均為本公司獨立第三方(統稱「獨立第三方共同投資者」))分別以現金代價53,125港元、53,125港元及106,250港元收購Graphite Square Investment Holding Limited(「GSIH」)25%、25%及50%股權。鑒於本集團因根據Brisk City與獨立第三方共同投資者訂立的股東協議有權委任GSIH四位董事的其中一位董事，可對GSIH行使重大影響力，故於GSIH的25%股權於綜合財務報表採用權益法入賬列為於一間聯營公司之權益。

於二零二一年八月十八日，GSIH與Graphite Square Holdings Limited訂立合夥協議，成立Graphite Square LLP。根據合夥協議，GSIH於Graphite Square LLP持有85%的合夥權益，Graphite Square LLP成立的唯一目的為開發位於英國的一個物業。

## 8 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 於截至二零二一年九月三十日止期間，本集團訂立認購協議，據此，其同意增加其於Rykadan Real Estate Fund LP(「RREFLP」)的資本承擔15,750,000港元(佔RREFLP所有合夥人對RREFLP資本承擔總額約1.73%)。

於認購事項完成後，本公司於RREFLP間接持有的合夥權益由約3.53%增加至約5.26%。因此，本集團於Fastest Runner Limited之實際權益因認購事項由約22.82%增加至約24.21%。該認購金額已於報告期末後支付予RREFLP。

(c) 於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息及無抵押。所有款項預期於自報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。

## 9 於合營公司之權益

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	<b>12,844</b>	13,249
應收合營公司款項	<b>282,493</b>	282,476
攤佔負債淨額	<b>(32,489)</b>	(26,577)
	<b>250,004</b>	255,899
	<b>262,848</b>	269,148

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，應收一間合營公司款項9,377,000港元(二零二一年三月三十一日：9,360,000港元)按年利率5.5%計息及無抵押，而餘額273,116,000港元(二零二一年三月三十一日：273,116,000港元)則免息及無抵押。所有款項預期於自報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 10 貿易應收款項

於報告期末，基於發票日期及經扣除虧損撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
1-30日	3,447	3,484
31-60日	1,068	790
61-90日	504	699
90日以上	13,839	31,432
	<b>18,858</b>	<b>36,405</b>

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項、租戶使用物業的月份內應收租金收入及本集團提供服務的月份內應收物業管理費及公用服務使用費及資產、投資及基金管理收入外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予出具發票後平均信貸期90日(二零二一年三月三十一日：90日)。

於接納分銷建築及室內裝飾材料業務的任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，並釐定客戶獲授的信貸限額。本集團會定期審閱現有客戶的款項可收回程度。

### 11 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
按金及預付款項	33,400	1,506
貸款及其他應收款項	63,196	35,599
	<b>96,596</b>	<b>37,105</b>

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 12 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項(計入貿易及其他應付款項)基於發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
1-30日	1,233	962
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	36	36
	<b>1,269</b>	<b>998</b>

### 13 銀行貸款

有抵押銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
一年內到期償還的銀行貸款部分－有抵押	72,968	137,978
載有按要求償還條款的於一年後到期償還的銀行貸款部分－有抵押	98,071	103,013
	<b>171,039</b>	<b>240,991</b>

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 13 銀行貸款(續)

於二零二一年九月三十日，到期償還的有抵押銀行貸款如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分－有抵押	<b>72,968</b>	137,978
一年之後到期償還的銀行貸款 (附註(e)及(f))：		
一年以上但不超過兩年－有抵押	<b>10,468</b>	10,426
兩年以上但不超過五年－有抵押	<b>70,293</b>	71,689
五年以上－有抵押	<b>17,310</b>	20,898
	<b>98,071</b>	103,013
	<b>171,039</b>	240,991

附註：

- 於二零二一年九月三十日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率介乎1.5%至2.3%(二零二一年三月三十一日：1.5%至2.3%)計息。利息每一至三個月(二零二一年三月三十一日：每月)重新定價。
- 於二零二一年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率5.0%計息。
- 於報告期末，本集團之若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
投資物業	<b>164,520</b>	156,240
樓宇	<b>36,780</b>	37,494
待售物業	<b>69,769</b>	115,435
	<b>271,069</b>	309,169

該等銀行融資226,039,000港元(二零二一年三月三十一日：314,247,000港元)於二零二一年九月三十日已動用171,039,000港元(二零二一年三月三十一日：240,991,000港元)。

## 13 銀行貸款(續)

附註：(續)

(d) 本集團若干銀行融資須待達成與若干本集團財務狀況表比例有關之契約後，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

於截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止六個月期間，並無違反與已動用融資有關之契約。

(e) 該等款項根據銀行貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何按要求償還條款。

(f) 本集團若干銀行貸款協議載有賦予貸款人權利可全權隨時要求即時還款的條款，而不論本集團是否已履行計劃還款義務。

本集團認為只要本集團繼續履行計劃還款義務，銀行不太可能行使其權利要求即時還款。

## 14 儲備及股息

### (a) 股息

(i) 董事會不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月期間：每股零港仙)。

(ii) 上一財政年度應佔派付予普通股股東的股息，於期內批准及支付。

截至九月三十日止六個月期間

二零二一年

二零二零年

千港元

千港元

上一財政年度末期股息每股3港仙  
(截至二零二零年九月三十日  
止六個月期間：每股零港仙)

11,263

-

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 14 儲備及股息 (續)

### (b) 儲備之性質及目的

#### (i) 法定儲備

根據中國相關法律，中國附屬公司須至少轉撥其除稅後純利之10% (根據中國會計準則釐定) 至法定儲備，直至儲備餘額達該等附屬公司的註冊資本之50%。該儲備須於分派股息至該等附屬公司股權擁有人前轉撥。法定儲備為不可分派，惟於該等附屬公司清盤時除外。

#### (ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生的所有匯兌差額。

#### (iii) 其他儲備

其他儲備包括因分別向非控股股東收購或向其出售於附屬公司之權益之增加及減少造成的代價與淨資產賬面值差額。

#### (iv) 重估儲備

重估儲備已經設立，並根據就重估持作自用土地及樓宇所採納的會計政策處理。

#### (v) 公平值儲備(不可劃轉)

公平值儲備(不可劃轉)包括在報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號指定為透過其他全面收入按公平值計量的股本投資之公平值的累計變動淨額。

## 15 出售於一間附屬公司之權益

於二零二零年九月三十日，本集團出售其於美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部權益。於完成出售事項後，美邦啟立不再為本集團附屬公司。

美邦啟立於出售事項日期之資產淨值如下：

	千港元
出售資產淨值：	
投資物業	329,122
貿易應收款項	10,794
其他應收款項、按金及預付款項	189
銀行存款及手持現金	4,908
貿易及其他應付款項	(36,245)
應付直接控股公司款項	(91,390)
遞延稅項負債	(19,129)
	198,249
	千港元
代價之公平值	383,296
減：償還直接控股公司款項	(91,390)
出售資產淨值	(198,249)
解除匯兌儲備	(17,721)
出售事項直接應佔成本	(29,279)
	46,657
出售於一間附屬公司之權益之收益	千港元
出售事項之現金流入淨額：	
已收現金代價	374,149
已出售銀行存款及現金	(4,908)
已付出售事項直接應佔成本	(17,041)
	352,200
截至二零二一年三月三十一日止年度出售事項之現金流入淨額	352,200

截至二零二一年九月三十日止期間，買方已結清餘下款項9,147,000港元。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 16 重大關聯人士交易

- (a) 除中期財務報告其他部分所披露的交易外，本集團已於期內與關聯人士訂立下列重大交易：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
向一間關聯公司支付之資產管理費開支 (附註(i))	-	(201)
向一間關聯公司支付之投資管理費開支 (附註(i))	-	(201)
來自聯營公司之投資管理費收入	<b>3,848</b>	3,848
來自聯營公司之項目管理費收入	<b>3,128</b>	3,110
來自一間合營公司之管理費收入	<b>210</b>	210
來自一間關聯公司之租金及 樓宇管理費收入(附註(ii))	-	87
來自一間聯營公司之租金及樓宇管理費 收入	<b>280</b>	-
銷售建築材料予一間合營公司	-	550
應收聯營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	<b>16,121</b>	8,053
應收一間合營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	<b>6,367</b>	43,388
已收一間聯營公司之租賃按金	<b>80</b>	-
結欠聯營公司之合約負債	-	(1,410)

附註：

- (i) 本公司若干附屬公司的一名董事亦為該等實體的主要管理人員。該等交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。然而，該等交易因低於上市規則第14A.76(1)條項下之最低限額而獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定。
- (ii) 本公司董事亦為該實體的董事。根據上市規則第14A章，該交易構成關連交易或持續關連交易。然而，該交易因低於上市規則第14A.76(1)條項下之最低限額而獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 16 重大關聯人士交易(續)

### (b) 主要管理人員的薪酬

本集團主要管理人員於期內的薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及短期僱員福利	8,078	7,297
受僱後福利	54	45
	<b>8,132</b>	<b>7,342</b>

## 17 資本承擔

本集團有下列未償還及未計入中期財務報告的資本承擔：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	於二零二一年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	932,976	927,993
已訂約	229,110	62,198
	<b>1,162,086</b>	<b>990,191</b>

上述承擔主要包括本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關費用。

## 18 金融工具的公平值計量

### 並非以公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 19 或然負債及財務擔保

於報告期末，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授銀行融資161,000,000港元(二零二一年三月三十一日：384,107,000港元)及20,000,000港元(二零二一年三月三十一日：20,000,000港元)向銀行發出擔保。相關銀行融資已獲該等附屬公司及該聯營公司分別動用108,539,000港元(二零二一年三月三十一日：135,991,000港元)及零港元(二零二一年三月三十一日：零港元)。

董事認為，本公司不會因任何擔保而面臨索償及並未確認有關該等擔保之任何遞延收入，且並無產生交易價格。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無就各公司財務擔保確認任何負債，乃由於根據預期信貸虧損模式估計的虧損撥備額微不足道。

### 20 批准中期財務報告

董事會於二零二一年十一月二十五日批准中期財務報告。

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月期間的中期股息。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

截至本報告日期，本公司董事及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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條款規定彼等擁有或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳偉倫	好倉	於受控法團的權益 <sup>(1)</sup>	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
	好倉	實益擁有人	33,700,000	8.98
			148,957,211	39.67
吳德坤	好倉	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	好倉	實益擁有人	64,166	0.02

## 企業管治及其他資料

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有本公司的股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited所擁有本公司之18,153,211股股份中擁有權益。
3. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

除上文所披露外，截至本報告日期，概無本公司董事及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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條款規定彼等擁有或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東

截至本報告日期，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中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，或根據證券及期貨條例第336條須列入本公司存置之登記冊，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Rykadan Holdings Limited	好倉	於受控法團權益 <sup>(1)(2)</sup>	148,957,211	39.67
Tiger Crown Limited <sup>(1)</sup>	好倉 好倉	實益擁有人 其他權益 <sup>(2)</sup>	97,104,000	25.86
			51,853,211	13.81
			148,957,211	39.67
Scenemay Holdings Limited	好倉 好倉	實益擁有人 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李柱坤	好倉 好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup> 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李穎妍	好倉 好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup> 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67

## 企業管治及其他資料

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳偉倫全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown Limited被視為擁有權益的本公司51,853,211股股份中擁有權益(見下文附註2)。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。
3. Scenemay Holdings Limited的全部已發行股本由李柱坤及李穎妍均等擁有，因此李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited擁有本公司的18,153,211股股份中擁有權益。
4. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

除上文所披露外，截至本報告日期，據本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事及主要行政人員除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條存置於本公司登記冊，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或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。

### 充足公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及據本公司董事所知，本公司已根據聯交所證券上市規則規定，於中期報告期間維持充足公眾持股量。

### 企業管治

期內，本公司符合及遵守載列於上市規則附錄14中的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及所有適用守則條文以及若干建議最佳常規，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外，詳情載列如下：

陳偉倫先生（「陳先生」）已於二零一二年七月一日獲委任為本公司行政總裁，為本公司現任主席兼行政總裁，致使主席及行政總裁於本公司策略規劃及發展進程之職能上有重疊。此舉偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條之規定，該條文規定主席及行政總裁之職位應分開及並非由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成、陳先生對本集團之營運及物業發展及房地產／資產管理業務之深厚知識、其廣泛的業務網絡及本集團經營範圍，董事會相信，陳先生同時擔任主席及行政總裁之職責符合本公司最佳利益，且此安排須經董事會不時審閱。

## 企業管治及其他資料

### 董事證券交易

本公司已採納一項有關本集團董事、高級管理層及相關僱員(彼等因其職位或受僱工作而可能管有與本公司或其證券相關之內部資料)進行證券交易之操守守則(「證券守則」)，其條款嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載之標準守則之要求。

於作出特別查詢後，本集團所有董事及相關僱員確認於中期報告期間已遵守證券守則及標準守則。

### 根據上市規則第13.20條及第13.22條作出的披露

就本公司墊款予實體以及本公司為聯屬公司提供財務資助及擔保而言，根據上市規則第13.20條及第13.22條須予披露的資料如下：

#### (a) 墊款予實體

於二零二一年九月三十日，本公司墊付予可維萊集團有限公司(「可維萊集團」)貸款總額240,000,000港元，作為可維萊集團的營運資金，該筆貸款自二零二零年四月一日起不再計息，無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還及提供貸款予可維萊集團之應收利息為33,116,000港元。

於二零二一年九月三十日，本集團墊付予Fastest Runner Limited總額216,390,000港元，用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業(「該物業」)並為其發展及一般營運所需資金撥資。該等墊款不計息、無抵押及無固定還款期，並按本集團相關附屬公司於Fastest Runner Limited的股權百分比按比例出資。此外，本公司已就持有該物業的Fastest Runner Limited的一間附屬公司獲授銀行融資而提供金額20,000,000港元的擔保。取得該銀行融資乃為向香港政府地政總署申請該物業的預售樓花同意書。

**(b) 為聯屬公司提供財務資助及擔保**

根據上市規則第13.22條，該等本集團為其提供財務資助的聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零二一年九月三十日應佔該等聯屬公司權益列報如下：

	千港元
非流動資產	686,593
流動資產	2,729,129
流動負債	(3,257,997)
非流動負債	(239,416)
	<hr/>
負債淨額	(81,691)
	<hr/> <hr/>
股本	221
儲備	(81,912)
	<hr/>
資本及儲備	(81,691)
	<hr/> <hr/>

於二零二一年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司的累計虧損為36,055,000港元。

**審核委員會審閱**

審核委員會由全體三名獨立非執行董事即何國華先生(審核委員會主席)、杜景仁先生及黃開基先生組成，而審核委員會主席具有適當的專業資格及會計專長。審核委員會已與管理層審閱本集團於期內的中期業績。

承董事會命  
**Rykadan Capital Limited**  
 宏基資本有限公司  
 主席兼行政總裁  
 陳偉倫

香港，二零二一年十一月二十五日