

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，並明確表示概不就因本公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。



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)

截至二零二零年九月三十日止六個月期間之 中期業績公告

財務摘要

	截至下列日期止六個月期間	
	二零二零年 九月三十日	二零一九年 九月三十日
業績：		
期內溢利／(虧損) (千港元)	60,991	(30,807)
每股財務資料：		
每股盈利／(虧損)－基本及攤薄 (港仙)	7.0	(5.6)
	於二零二零年 九月三十日	於二零二零年 三月三十一日
本公司普通股股東應佔每股資產淨值(港元) (本公司普通股股東應佔權益總額／本公司已發行普通股數目)	2.88	2.77
中期股息：		
董事會不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月期間的中期股息。		

未經審核中期業績

宏基資本有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合中期業績連同截至二零一九年九月三十日止同期之未經審核對比數字如下：

綜合收益表

截至二零二零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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	3	151,838	41,820
銷售及服務成本		(135,866)	(20,017)
毛利		15,972	21,803
其他收益		1,818	6,737
其他收入／(虧損)淨額		10,960	(14,934)
出售於一間附屬公司之權益之收益	14	46,657	—
銷售及營銷開支		(3,002)	(1,813)
行政及其他經營開支		(20,364)	(23,628)
營運溢利／(虧損)		52,041	(11,835)
投資物業之公平值減少		(1,420)	(889)
融資成本	4(a)	(3,989)	(6,992)
攤佔聯營公司溢利		111	1,260
攤佔合營公司溢利／(虧損)		14,248	(11,910)
除稅前溢利／(虧損)	4	60,991	(30,366)
所得稅	5	—	(441)
期內溢利／(虧損)		60,991	(30,807)
下列人士應佔：			
— 本公司普通股股東		33,533	(26,817)
— 非控股權益		27,458	(3,990)
期內溢利／(虧損)		60,991	(30,807)
每股盈利／(虧損)	6	7.0港仙	(5.6)港仙
基本及攤薄			

綜合全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利／(虧損)		<u>60,991</u>	<u>(30,807)</u>
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		7,630	(10,567)
－出售於一間附屬公司之權益後解除匯兌儲備	14	17,721	—
－攤佔合營公司之匯兌儲備		<u>3,339</u>	<u>(2,401)</u>
		28,690	(12,968)
隨後不會重新分類至損益之項目：			
－透過其他全面收入按公平值計量之金融資產			
－公平值儲備變動(不可劃轉)		<u>—</u>	<u>(1,000)</u>
期內其他全面收入		<u>28,690</u>	<u>(13,968)</u>
期內全面收入總額		<u>89,681</u>	<u>(44,775)</u>
下列人士應佔：			
－本公司普通股股東		51,457	(36,507)
－非控股權益		<u>38,224</u>	<u>(8,268)</u>
期內全面收入總額		<u>89,681</u>	<u>(44,775)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日－未經審核

(以港元列值)

	附註	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	8	160,820	162,240
其他物業、廠房及設備		39,038	39,901
使用權資產		–	9
於聯營公司之權益	9	228,253	205,862
於合營公司之權益	10	236,453	188,953
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		–	–
		664,564	596,965
流動資產			
待售物業		383,768	478,610
存貨		9,371	9,815
貿易應收款項	11	73,850	82,450
其他應收款項、按金及預付款項		109,267	64,553
銀行存款及手持現金		564,597	242,093
		1,140,853	877,521
分類為持作出售之資產		–	329,211
		1,140,853	1,206,732
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	31,549	20,523
合約負債		2,540	585
租賃負債		–	9
銀行貸款	13	262,825	296,331
來自非控股股東之貸款		76,738	78,482
本期稅項負債		1,306	1,307
		374,958	397,237
分類為持作出售之資產直接相關之負債		–	57,310
		374,958	454,547

	附註	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		<u>765,895</u>	<u>752,185</u>
資產總值減流動負債		<u>1,430,459</u>	<u>1,349,150</u>
非流動負債			
銀行貸款	13	<u>-</u>	<u>8,372</u>
資產淨值		<u><u>1,430,459</u></u>	<u><u>1,340,778</u></u>
資本及儲備			
股本		4,774	4,774
儲備		<u>1,370,068</u>	<u>1,318,611</u>
本公司普通股股東應佔權益總額		<u>1,374,842</u>	<u>1,323,385</u>
非控股權益		<u>55,617</u>	<u>17,393</u>
權益總額		<u><u>1,430,459</u></u>	<u><u>1,340,778</u></u>

未經審核中期業績公告附註

(除另有註明外，均以港元列值)

1. 編製基準

本中期財務報表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。本中期財務報表於二零二零年十一月二十五日獲授權刊發。

本中期財務報表已根據二零二零年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二一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號編製中期財務報表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。

本中期業績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，*獨立核數師審閱中期財務資料審核或審閱*。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本及經修訂概念框架。

- 香港財務報告準則第3號(修訂本)，*業務之定義*
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)，*重大之定義*
- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)，*對沖會計*
- 二零一八年財務報告概念框架，*經修訂之財務報告概念框架*

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新訂準則及現有準則之修訂本。

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 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	131,904	16,950
— 分銷建築及室內裝飾材料	590	7,619
— 資產、投資及基金管理收入	7,485	6,309
— 物業管理費及公用服務使用費收入	5,492	3,294
	<u>145,471</u>	<u>34,172</u>
其他收益來源		
— 租金收入	6,367	7,648
	<u>151,838</u>	<u>41,820</u>

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有兩名客戶(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：無客戶)與本集團之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二零年九月三十日止期間，來自向英國(「英國」)及美國(「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。

(ii) 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

於二零二零年九月三十日，本集團現有合約餘下履約責任的交易總額為24,650,000港元(二零二零年三月三十一日：64,829,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就待售物業、分銷建築及室內裝飾材料及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(i)物業轉移至客戶時；(ii)客戶佔有及接納產品時；或(iii)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12至24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。

(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：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
一年內	3,819	2,459
一年以上但不超過五年	1,647	1,765
	<u>5,466</u>	<u>4,224</u>

(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(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：香港、英國及美國)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(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：香港及中華人民共和國(「中國」))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。

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	<u>131,904</u>	<u>13,634</u>	<u>7,485</u>	<u>590</u>	<u>(1,775)</u>	<u>151,838</u>
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						<u>14,248</u>
除稅前溢利						<u><u>60,991</u></u>

截至二零一九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	16,950	-	-	7,619	-	24,569
隨著時間	-	3,294	6,309	-	-	9,603
其他收益來源	-	7,648	-	-	-	7,648
外部收益	16,950	10,942	6,309	7,619	-	41,820
分部間收益	-	1,775	-	-	(1,775)	-
總計	16,950	12,717	6,309	7,619	(1,775)	41,820
營運分部溢利	6,360	5,920	959	801	-	14,040
公司開支						(32,388)
公司收入						6,513
投資物業之公平值減少						(889)
融資成本						(6,992)
攤佔聯營公司溢利						1,260
攤佔合營公司虧損						(11,910)
除稅前虧損						(30,366)

4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
a. 融資成本		
銀行貸款之利息	4,195	7,173
來自一名非控股股東貸款之利息	117	128
租賃負債之利息	-	2
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註(i))	(323)	(311)
	3,989	6,992
b. 按性質劃分之開支		
已確認出售物業之成本	127,785	8,605
存貨成本	434	4,818
管理服務之直接成本(附註(ii))	3,472	3,107
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	4,175	3,487
有關租賃物業的經營租賃付款	899	1,010
折舊：		
— 其他物業、廠房及設備	922	943
— 使用權資產	9	56
貿易應收款項之減值虧損	483	-
匯兌(收益)／虧損淨額	(10,121)	15,095

附註：

- (i) 利息按平均年利率約5.0% (截至二零一九年九月三十日止六個月期間：5.0%) 予以資本化。
- (ii) 管理服務之直接成本包括有關員工成本的3,264,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：2,911,000港元)。

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	—	704
— 上一年度撥備不足	7	—
	<u>7</u>	<u>704</u>
	-----	-----
	7	704
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內撥備	—	89
— 上一年度過度撥備	(7)	(380)
	<u>(7)</u>	<u>(380)</u>
	-----	-----
	(7)	(291)
	—	413
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	—	28
	<u>—</u>	<u>28</u>
	-----	-----
	—	441
	<u>—</u>	<u>441</u>
	-----	-----

香港利得稅撥備乃根據截至二零二零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% (截至二零一九年九月三十日止六個月期間：16.5%)計算。

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，於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，中國企業所得稅稅率為25% (截至二零一九年九月三十日止六個月期間：25%)。

6. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)根據本公司普通股股東應佔溢利33,533,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：虧損26,817,000港元)及於中期期間已發行之普通股477,447,000股(截至二零一九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／(虧損)

於截至二零二零年九月三十日及二零一九年九月三十日止六個月期間並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

7. 股息

- (i) 董事會不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：每股零港元)。
- (ii) 上一財政年度應佔派付予普通股股東，於期內批准的股息。

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上一財政年度末期股息每股零港元，於中期期間批准 (截至二零一九年九月三十日止六個月期間：每股6港仙)	—	28,647

8. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於期初／年初	162,240	512,845
投資物業之公平值減少	(1,420)	(13,471)
轉撥至分類為持作出售之資產	—	(316,515)
匯兌調整	—	(20,619)
於期末／年末	<u>160,820</u>	<u>162,240</u>

9. 於聯營公司之權益

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	21,933	2,380
應收聯營公司款項	210,578	207,352
攤佔負債淨額	(4,258)	(3,870)
	<u>206,320</u>	<u>203,482</u>
	<u>228,253</u>	<u>205,862</u>
收取自一間聯營公司之股息	—	19,240

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團以代價17,500,000港元收購Rykadan Real Estate Fund LP(「RREFLP」)約2.53%合夥權益。有關合夥權益之出資承擔總額為23,000,000港元，其中已支付19,500,000港元，而出資餘額3,500,000港元將由本集團支付予RREFLP。於收購事項完成後，本集團於RREFLP持有的合夥權益由1%增加至約3.53%。RREFLP及本集團分別擁有Fastest Runner Limited 80%及20%直接權益，該公司為本集團聯營公司，其成立目的為重建位於香港的一項物業。因此，本集團於Fastest Runner Limited之實際權益因收購事項由約20.80%增加至約22.82%。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息及無抵押。所有該等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。

10. 於合營公司之權益

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	13,595	14,002
應收一間合營公司款項	253,116	223,203
攤佔負債淨額	(30,258)	(48,252)
	<u>222,858</u>	<u>174,951</u>
	<u>236,453</u>	<u>188,953</u>
收取自一間合營公司之股息	-	2,384

於二零二零年九月三十日，應收一間合營公司款項為免息及無抵押。該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。

於二零二零年三月三十一日，應收一間合營公司款項190,000,000港元按3個月香港銀行同業拆息加年利率4.5%計息及無抵押，而餘額33,203,000港元則免息及無抵押。所有該等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。

11. 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：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
1-30日	9,583	10,474
31-60日	368	928
61-90日	1,588	5,530
90日以上	62,311	65,518
	<u>73,850</u>	<u>82,450</u>

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(二零二零年三月三十一日：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。

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：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
1-30日	3,716	2,756
31-60日	-	79
61-90日	-	-
90日以上	35	37
	<u>3,751</u>	<u>2,872</u>

13. 銀行貸款

有抵押銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
流動負債		
一年內到期償還的銀行貸款部分－有抵押	102,418	78,649
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	160,407	217,682
	<u>262,825</u>	<u>296,331</u>
非流動負債		
銀行貸款－有抵押	<u>-</u>	<u>8,372</u>

於二零二零年九月三十日，到期償還的有抵押銀行貸款如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 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	102,418	78,649
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	62,882	123,701
兩年以上但不超過五年－有抵押	73,084	74,450
五年以上－有抵押	24,441	27,903
	<u>160,407</u>	<u>226,054</u>
	<u>262,825</u>	<u>304,703</u>

附註：

- (a) 於二零二零年九月三十日，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3.0%(二零二零年三月三十一日：1.5%至3.0%)計息。利息每月重新定價。
- (b) 於二零二零年九月三十日，於美國提取之銀行貸款按年利率5.0%(二零二零年三月三十一日：5.0%)計息。

(c) 於報告期末，本集團之銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
投資物業	158,720	160,140
樓宇	38,207	38,921
待售物業	109,682	100,575
	<u>306,609</u>	<u>299,636</u>

該等銀行融資341,462,000港元(二零二零年三月三十一日：392,017,000港元)於二零二零年九月三十日已動用262,825,000港元(二零二零年三月三十一日：304,703,000港元)。

(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率有關之契約後，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。

於截至二零二零年九月三十日及二零一九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酌情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酌情權要求還款。

14. 出售於一間附屬公司之權益

本集團於二零一九年六月十三日與一名獨立第三方—上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「買方」)訂立新框架協議，以出售本公司於一間間接附屬公司—美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部股權及美邦啟立欠付本集團之股東貸款(統稱「出售事項」)，總代價為人民幣338,180,000元(相當於383,955,000港元)(可予調整)。美邦啟立為一間物業投資控股公司，其主要資產為其於凱龍南匯商務園(一個位於中國上海的工業園區)的合法實益權益。

於二零二零年三月三十一日，出售事項載有若干先決條件，包括分別於本公司及買方之股東大會上獲得批准，已獲達成。原框架協議及原物業買賣協議於新框架協議生效時自動終止。鑒於有關出售事項的正式買賣協議於二零二零年三月三十一日尚未簽署，且與買方就落實出售事項之條款及安排的討論及磋商仍在進行中，根據香港財務報告準則第5號，持作出售之非流動資產及終止經營業務，美邦啟立的資產及負債於二零二零年三月三十一日本集團之綜合財務狀況表內分別分類為「分類為持作出售之資產」及「分類為持作出售之資產直接相關之負債」。

於二零二零年九月三十日，出售事項已完成且美邦啟立不再為本集團之附屬公司。

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	10,803
其他應收款項、按金及預付款項	895
銀行存款及手持現金	4,902
貿易及其他應付款項	(36,295)
應付直接控股公司款項	(91,390)
遞延稅項負債	(19,129)
	<u>198,908</u>
	千港元
已收現金代價	281,127
應收代價	<u>102,828</u>
總代價	383,955
減：償還直接控股公司款項	(91,390)
出售資產淨值	(198,908)
解除匯兌儲備	(17,721)
出售事項直接應佔成本	<u>(29,279)</u>
出售一間附屬公司之權益之收益	<u>46,657</u>
	千港元
出售事項之現金流入淨額：	
已收現金代價	281,127
已出售銀行存款及現金	(4,902)
已付出售事項直接應佔成本	<u>(17,041)</u>
期內出售事項之現金流入淨額	<u>259,184</u>

於截至二零二零年九月三十日止期間，買方已支付281,127,000港元及於二零二零年九月三十日，代價餘額102,828,000港元計入其他應收款項、按金及預付款項。

15. 報告期末後非調整事項

於二零二零年九月二十八日，本公司宣佈，東興證券(香港)有限公司將代表本公司提出一項有條件要約(「要約」)，待達成若干條件後，要約按每股0.68港元之價格購回並註銷最多達102,000,000股本公司普通股(「最高股份數目」)(相當於本公司已發行股份總數約21.36%)。本公司將購回之股份不得超過最高股份數目，而要約並無建議購回之最低股份數目。倘要約獲全面接納，本公司將以本集團之內部資源撥付以現金支付要約代價(即合共69,360,000港元)。

要約已於二零二零年十一月二十三日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。然而，要約尚未完成。要約的詳情請參閱本公司日期分別為二零二零年九月二十八日之公告及二零二零年十月三十日之要約文件。

業務及財務回顧

概況

於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，隨著全球經濟因2019冠狀病毒病疫情廣泛流行而陷入衰退，本集團面臨日益艱巨之營運環境。然而，本集團按照其策略，成功將其若干海外發展項目套現，並同時繼續發展其物業發展業務及資產、投資及基金管理業務。

於六個月回顧期間內，本集團退出英國（「英國」）及美國（「美國」）的項目，而其於美國的其他豪華住宅及零售物業項目已進行至設計及發展階段。於香港，本集團目前專注於兩個具潛力的房地產重建項目－黃竹坑項目和謝斐道項目。雖然疫情仍廣泛流行，兩個項目仍保持進展順利並進入施工階段。

與本集團獲得高潛力投資、提升資產價值及於三至五年內擇機退出的策略一致，本集團正謹慎發掘本港及海外具潛力的住宅、工業及商業物業及項目以符合其投資要求及完善其現有投資組合。本集團亦將繼續借助其資產、投資及基金管理業務以擴闊其發展資本的基礎，同時為多個房地產發展項目的整段期間產生經常性收入。

於二零二零年九月三十日，本集團之投資包括於香港及美國之商業、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。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產總值為18.05億港元（二零二零年三月三十一日：18.04億港元），其中流動資產為11.41億港元（二零二零年三月三十一日：12.07億港元），約為流動負債的3.04倍（二零二零年三月三十一日：2.65倍）。本公司普通股股東應佔權益為13.75億港元（二零二零年三月三十一日：13.23億港元）。

整體表現

本集團於六個月回顧期間之綜合收益為1.52億港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：4,200萬港元)。收益增加歸因於退出並套現英國及美國的物業重建項目，加上本集團的資產、投資及基金管理業務產生收入。毛利及毛利率分別為1,600萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：2,200萬港元)及10.5%(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：52.1%)。

本集團於六個月回顧期間錄得溢利6,100萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：虧損3,100萬港元)。本公司普通股股東應佔溢利為3,400萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：本公司普通股股東應佔虧損2,700萬港元)。溢利大部分歸因於出售於一間附屬公司之權益之收益及人民幣與英鎊的匯兌錄得收益淨額。

截至二零二零年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄盈利為7.0港仙(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：每股基本及攤薄虧損5.6港仙)。

董事會不建議派付截至二零二零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

於二零二零年五月，本集團以代價17,500,000港元收購Rykadan Real Estate Fund LP 2.53%合夥權益。於收購事項完成後，本集團間接持有的合夥權益已由1%增加至約3.53%。(有關詳情，請參閱中期業績公告附註9)。

於二零二零年九月，本集團出售一間本公司間接持有的非全資附屬公司美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部股權及美邦啟立欠付力城投資有限公司(本公司間接擁有59%權益之附屬公司)的股東貸款，總代價為人民幣338,180,000元。(有關詳情，請參閱中期業績公告附註14)。

投資組合

於二零二零年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為5.65億港元(二零二零年三月三十一日：2.42億港元)，佔本集團資產總值之31.3%(二零二零年三月三十一日：13.4%)。

下表列示本集團於二零二零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	於二零二零年	總建築 面積 (附註)	應佔建築 面積
				九月三十日 的狀況		
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	189,656 平方呎	189,656 平方呎
Singing Wood項目	960 Singing Wood Drive, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期將於二零 二零年十二月竣工	9,124 平方呎	9,124 平方呎
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	22.82%	興建中。預期將於二零 二二年三月竣工	107,208 平方呎	24,465 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1間工作 坊、2層樓層及若干 停車位出售中	6,495 平方呎	6,495 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

於六個月回顧期間，本集團將若干海外發展項目套現，包括交付位於美國Arcadia之265 Naomi項目及成功於英國因2019冠狀病毒病第二次封城及英國脫歐談判最後期限之前撤出Shoreditch項目之投資。

於香港，儘管2019冠狀病毒病疫情仍在廣泛流行，兩個商業及零售重建項目(即黃竹坑項目及謝斐道項目)的施工進展順利。如無進一步窒礙，預計該兩個項目將於二零二二年上半年竣工。

黃竹坑項目及謝斐道項目各自由本集團及一個私募基金共同出資及由本集團資產、投資及基金管理業務管理並正根據相對應之基金的要求共同開發。本集團將繼續發展其資產、投資及基金管理業務的內部架構及增添人員，作為其擴大資本基礎及進軍較大型項目策略的一部分。本集團亦尋求新投資者及物色潛在項目，以進一步發展其資產、投資及基金管理業務。

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。

於美國，Monterey Park Towne Centre項目正在設計審批及規劃階段，而Winston項目及Singing Wood項目接近竣工或正在向買家推售。

除上述項目及舉措外，本集團將持續尋求新機會及評估手頭項目，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。

於香港，本集團保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位，作自用及賺取租金收入。

於不丹，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

截至二零二零年九月三十日，本集團從事分銷建築及室內裝飾材料業務的附屬公司格利來建材有限公司手頭僅持有少量合同，因為本集團將其大部分未完成之訂單移交至一間合營夥伴Quarella Holdings Limited。

Quarella於50多年前成立，是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的產品應用於全球多處頂尖酒店、機場、火車站、商業大廈及購物廣場。

於二零二零年八月，本集團向該合營公司墊付一筆2,000萬港元的貸款，為其營運資金撥資，以應付2019冠狀病毒病疫情對其造成的外部挑戰。在面對該等挑戰同時，Quarella於美國的業務仍在擴展，且其管理層計劃於2019冠狀病毒病疫情過後開拓澳洲、歐洲及東南亞的新機遇。

2019冠狀病毒病的直接影響

於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，全球2019冠狀病毒病疫情繼續直接影響本集團的若干業務。

Quarella於意大利的生產業務自本六個月回顧期間期初起在該國封城下暫時停擺至二零二零年五月初恢復營運。

本集團攤佔RS Hospitality的營運收入深受不丹的旅遊禁令所影響，該禁令於本六個月回顧期間一直生效。然而，此項收入僅佔本集團整體業務極少部分。截至本報告日期，RS Hospitality預期在取消旅遊禁令前，其營運收入仍將受到影響。

截至二零二零年九月三十日，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

2019冠狀病毒病疫情導致的全球經濟下行將於短期至中期內削弱潛在投資者的信心。然而，本集團對其房地產開發組合的潛在回彈性及前景仍然持謹慎樂觀態度。尤其隨著政府活化本地工業區的政策，以及跨國公司繼續由傳統商務區轉移至本集團正關注的新興商務區，本集團相信受到該等有利因素持續支持的香港商業及工業物業市場的基本實力。

撇除2019冠狀病毒病疫情引致的短期至中期的影響，本集團對其於美國的投資組合前景持謹慎而正面的看法。

隨著政府實施扶持政策，包括宣佈中華人民共和國粵港澳大灣區（「大灣區」）的新試點改革政策，且低利率很有可能繼續實行，於可預見未來，本集團將運用其資產、投資及基金管理業務的資本貢獻以及其他現有資源繼續在香港、海外市場和大灣區尋求高潛力及較大型項目。

本集團將致力物色機會擴展其資產、投資及基金管理業務，以進一步多元化其投資組合，並為其股東和項目投資者帶來良好表現。

為提供機會予股東以高於當前市場的價格出售其於本公司的部分股份，本公司委聘東興證券（香港）有限公司按每股0.68港元之價格購回並註銷最多達102,000,000股本公司普通股（相當於本公司已發行股份總數約21.36%）。該有條件要約（「要約」）已於二零二零年十一月二十三日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

要約完成後，本集團的業務及管理將保持不變及本公司於香港聯合交易所有限公司的上市地位將維持。本集團將繼續維持上述積極而審慎的策略，以支持本集團的未來表現並為其股東創造更大價值。

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。

於二零二零年九月三十日，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14.6%(二零二零年三月三十一日：16.9%)。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)為零(二零二零年三月三十一日：5.0%)，因本集團於截至二零二零年九月三十日的現金淨額為3.02億港元(二零二零年三月三十一日：借款淨額6,700萬港元)。

於二零二零年九月三十日，本集團銀行借款總額為2.63億港元(二零二零年三月三十一日：3.05億港元)。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、物業開發項目及於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。發展該等物業重建項目及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。

於二零二零年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為11.41億港元(二零二零年三月三十一日：12.07億港元)及3.75億港元(二零二零年三月三十一日：4.55億港元)。本集團的流動比率上升至3.04(二零二零年三月三十一日：2.65)。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，以平衡風險及機會，以提升股東之最大價值。

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、一間聯營公司及一間合營公司分別獲授銀行融資383,851,000港元(二零二零年三月三十一日：383,877,000港元)、20,000,000港元(二零二零年三月三十一日：零港元)及34,400,000港元(二零二零年三月三十一日：54,400,000港元)向銀行發出擔保。相關銀行融資已獲其附屬公司、該聯營公司及該合營公司分別動用135,325,000港元(二零二零年三月三十一日：131,382,000港元)、零港元(二零二零年三月三十一日：零港元)及零港元(二零二零年三月三十一日：20,000,000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。

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、英鎊及人民幣)於不同地區經營。

本集團若干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波動，且日後於必要時會考慮適當對沖政策。

信貸風險

本集團繼續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。

鑒於2019冠狀病毒病疫情的影響及中國信貸政策緊縮，本集團管理層密切監管及不時審閱信貸政策、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維持在極低水平。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團僱員總人數為28名(二零二零年三月三十一日：29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1,300萬港元(截至二零一九年九月三十日止六個月期間：1,500萬港元)。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月期間的中期股息。

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。

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之守則條文第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、香港及中國之物業發展及房地產／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。

董事的證券交易

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(彼等因其任職或服務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所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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。

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。

刊發中期業績公告

本中期業績公告可於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rykadan.com>)瀏覽以及本公司截至二零二零年九月三十日止六個月期間之中期報告亦載有上市規則規定的資料，將適時寄發予本公司股東及刊登於上述網站。

承董事會命
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零二零年十一月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事陳偉倫先生(主席兼行政總裁)及葉振國先生(首席營運官)，非執行董事吳德坤先生，以及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。