



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

»»» 2022



目錄

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 綜合收益表 | 12 |
| 綜合全面收益表 | 13 |
| 綜合財務狀況表 | 14 |
| 綜合權益變動表 | 16 |
| 簡明綜合現金流量表 | 18 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 20 |
| 企業管治及其他資料 | 44 |

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

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

2288

公司網址

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

概況

於中期期間，本集團繼續應對市場不明朗因素加劇及因利率上升、冠狀病毒病干擾及成本上漲帶來的不利因素。本集團已穩步推進其物業重建項目，同時將其自身定位在善用疫情後進一步重開帶來的復甦機會。

本集團的長期投資策略保持不變並於其組合內加入增值項目及機會投資，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其變現。

於香港，本集團的兩個重建項目－黃竹坑項目及謝斐道項目（均位於香港島交通便利的商業區）均按計劃進行。儘管市況淡靜，謝斐道項目的預售卻吸引強勁的購買意欲，使該項目售出其總建築面積約60%。另一方面，黃竹坑項目近期榮獲三個國際設計獎項，預期將於二零二二年第四季度竣工並現正推出市場。

其他業務方面，本集團於美國（「美國」）的多元化物業重建項目及於英國（「英國」）的Graphite項目（本集團於該項目擁有少數權益）均按計劃順利推進。

本集團繼續透過審慎建立及管理其資產、投資及基金管理業務以提高其經常性收益。憑藉其資產、投資及基金管理業務，本集團計劃開發更廣泛的發展資本，同時產生穩定的費用收入。於本集團變現並撤出較早前之項目後，本集團現正處於優勢位置，有利其於香港及海外尋求具前景的房地產重建及共同投資機會。

於六個月回顧期間內，本集團之投資包括位於香港、美國及英國之商業及住宅物業重建項目。本集團亦投資一間國際領先的建築及室內裝飾材料生產及分銷商以及酒店運營業務。

於二零二二年九月三十日，本集團之資產總值為14.90億港元（二零二二年三月三十一日：15.91億港元），其中流動資產為7.45億港元（二零二二年三月三十一日：5.95億港元），約為流動負債的2.48倍（二零二二年三月三十一日：1.66倍）。本公司普通股股東應佔權益為11.73億港元（二零二二年三月三十一日：12.34億港元）。

整體表現

截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團綜合收益為8,300萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：7,400萬港元)。綜合收益主要來自本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入以及出售本集團組合內的物業重建項目套現所產生的收入。毛利及毛利率分別為1,300萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：1,300萬港元)及15.8%(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：17.7%)。

本集團錄得期內虧損5,500萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：溢利300萬港元)，而本公司普通股股東應佔虧損為5,100萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：本公司普通股股東應佔溢利700萬港元)。

虧損主要歸因於攤佔合營公司產生的虧損、香港投資物業的公平值虧損以及期內產生的英鎊匯兌虧損淨額所致。

截至二零二二年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄虧損為13.5港仙(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：每股基本及攤薄盈利1.8港仙)。

董事會不建議派付截至二零二二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

期內並無重大收購及出售事項。

投資組合

於二零二二年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為1.17億港元(二零二二年三月三十一日：1.10億港元)，佔本集團資產總值之7.9%(二零二二年三月三十一日：6.9%)。

下表列示本集團於二零二二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 | 於二零二二年九月三十日的狀況 | 面積 | 應佔面積 |
|------------------------------------|---|---------|--------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 4,021 平方呎 (建築) | 4,021 平方呎 (建築) |
| 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 (建築) | 237,644 平方呎 (建築) |
| Anoakia 項目 | 701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A. | 住宅物業 | 100% | 興建中。 預期將於二零二三年六月竣工 | 11,335 平方呎 (建築) | 11,335 平方呎 (建築) |
| Broadway 項目 | 216-220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A. | 住宅物業 | 50% | 計劃中 | 16,740 平方呎 (建築) | 8,370 平方呎 (建築) |
| 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 (建築) | 5,849 平方米 (建築) |
| 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% | 已竣工 | 49,019 平方呎 (建築) | 1,740 平方呎 (建築) |
| 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十月竣工 | 107,208 平方呎 (建築) | 25,955 平方呎 (建築) |
| 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 (建築) | 13,467 平方呎 (建築) |
| 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 |
| 壽岳山(附註 2) | 香港壽岳山壽岳山道東 1 號 11 號獨立屋(包括兩個停車位) | 住宅物業 | 100% | 投資物業(分類為待出售的資產) | 2,657 平方呎 (可銷售) | 2,657 平方呎 (可銷售) |

附註：

- (1) 以上建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。
- (2) 於二零二二年九月，Worth Celestial Limited (「Worth Celestial」) (本公司全資附屬公司) 與 Harbour Best Investments Limited (「Harbour Best」) (本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司) 訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售 Vibrant Colour Holdings Limited (「Vibrant Colour」) (Worth Celestial 的全資附屬公司及間接擁有壽臣山物業) 全部已發行股本之 80% 及 Vibrant Colour 欠付 Worth Celestial 的股東貸款的 80%。

於主協議(包括有關上述有條件買賣協議的安排)於二零二二年九月舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准後，該有條件買賣協議具有法律約束力，本集團承諾完成該出售。因此，根據香港財務報告準則第5號，持作出售的非流動資產及已終止經營業務，Vibrant Colour及其附屬公司被分類為「分類為持作出售的資產」。該交易的詳情已於本公司日期為二零二二年八月十九日的通函內披露。

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，本集團於美國的海外發展項目繼續取得進展。Anoakia項目的建設預計將於二零二三年第二季度竣工，Broadway項目目前正在計劃中。該等物業均位於美國加利福尼亞州。

由於近期疫情造成延誤，本集團的Monterey Park Towne Centre項目（「MPTC」）仍處於審批及計劃階段。然而，MPTC因其獨特的可持續設計，預期將獲得美國綠色建築委員會的能源與環境設計先鋒認證。其將為該市第一個獲得該綠色證書的混合用途住宅發展項目。本集團擬於二零二二年第四季度向各部門提交建築許可證，預計將於二零二三年第二季度開始施工。

於英國，本集團擁有少數權益的Graphite項目備受亞洲區內的境外買家的強烈青睞。於英國及境外正式推出之前，大部分可售單位已售出。Graphite項目預計將於二零二五年第一季度末竣工。

於香港，謝斐道項目已如期於二零二二年夏季竣工，而黃竹坑項目預計將於二零二二年第四季度竣工。於中期期間，謝斐道項目總建築面積約60%已預售，預計成交的單位將於二零二二年第四季度逐步交付予買方。黃竹坑項目以其對未來工作空間的構想贏得業界的讚譽，榮獲國際公認的Muse Design Award、APR Gold Award及Rethinking The Future Awards。黃竹坑項目現正向潛在買方推銷，以針對越來越多的公司考慮將其主要辦公室從中環搬遷至香港島及香港島南區其他交通便利的地區。

楓樹街項目餘下單位及若干停車位的銷售亦於回顧期間完成。

本集團繼續利用其於物業重建方面的往績紀錄建立其資產、投資及基金管理業務，此舉使本集團能夠透過開拓更大規模的項目擴大其資本基礎。在疫情、封城及干擾中成功提供項目管理服務，進一步突顯本集團在實現成果及回報方面的彈性及營運靈活性。

除上文概述的項目外，本集團繼續尋求新的機會，旨在於更高的利率環境下建立一個更加多元化及優化的資產組合。同時，本集團繼續評估其手頭的項目，旨在適時變現投資。

物業投資

本集團亦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以及壽臣山物業，作自用及賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

於二零二二年九月，Worth Celestial與Harbour Best訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售Vibrant Colour全部已發行股本的80%，以及Vibrant Colour欠付Worth Celestial的股東貸款的80%。於二零二二年九月三十日，該交易的完成取決於若干先決條件須獲達成。該交易的詳情已於本公司日期為二零二二年八月十九日的通函內披露。

在不丹，本集團投資位於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。成立超過50年，於意大利設有先進的工廠及研發中心，其產品被用於全球多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心。

於六個月回顧期間，由於宏觀不確定因素及若干出口市場的持續干擾，Quarella的復甦步伐仍然不平坦。儘管面臨該等挑戰，Quarella正積極重新定位，並將在不斷增長的東南亞地區及其他發達市場上開發針對崛起的中產階級消費者的新產品系列。

前景

雖然憂慮經濟衰退及美國加息可能會進一步抑制消費者及投資情緒，但由於本集團目前在香港及海外的物業及重建項目組合的彈性及潛在前景，本集團仍保持謹慎樂觀。憑藉其於全球的多元化資產組合，本集團旨在把握邊境進一步開放及國際旅行限制放寬所帶來的復甦機會。

不丹最近已重啟其旅遊業，自二零二二年九月開始接待國際遊客，遊客不再要求被隔離。邊境重新開放旨在重振經濟活動及支持本集團的酒店及建築材料分銷業務的復甦。

雖然具有挑戰性的經濟條件預計將持續存在，但是本集團將利用其經驗豐富的投資團隊及往績紀錄物色高回報項目，為其股東創造回報。

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。

於二零二二年九月三十日，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20.6%(二零二二年三月三十一日：20.8%)。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餘及現金計算)對比本公司普通股股東應佔權益)為16.1%(二零二二年三月三十一日：17.9%)，因本集團於截至二零二二年九月三十日的借款淨額為1.89億港元(二零二二年三月三十一日：2.21億港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團銀行借款總額為3.07億港元(二零二二年三月三十一日：3.32億港元)。本集團之銀行借款主要用於為保留宏基資本大廈之兩層樓層、壽臣山物業、物業重建項目及於Quarella的投資提供資金。若干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。

於二零二二年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為7.45億港元(二零二二年三月三十一日：5.95億港元)及3.01億港元(二零二二年三月三十一日：3.59億港元)。本集團的流動比率上升至2.48(二零二二年三月三十一日：1.66)。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，以平衡風險及機遇，並提升股東之價值。

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14。

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(主要包括美元、英鎊、加拿大元及人民幣)於不同地區經營。

本集團若干銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無實施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，且日後於必要時考慮適當對沖政策。

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。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。

鑒於中國內地疫情零星爆發的限制及信貸狀況，本集團管理層正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

於二零二二年九月三十日，本集團的僱員總人數為26名(二零二二年三月三十一日：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1,500萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：1,200萬港元)。

綜合收益表

截至二零二二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 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------------|------|-------------------------------|--------------|
| 收益 | 3 | 82,786 | 73,833 |
| 銷售及服務成本 | | (69,747) | (60,761) |
| 毛利 | | 13,039 | 13,072 |
| 其他收益 | | 3,912 | 5,194 |
| 其他虧損淨額 | | (12,621) | (2,084) |
| 銷售及營銷開支 | | (4,694) | (1,520) |
| 行政及其他經營開支 | | (14,123) | (10,615) |
| 營運(虧損)/溢利 | | (14,487) | 4,047 |
| 投資物業之公平值(減少)/增加 | | (6,000) | 8,380 |
| 融資成本 | 4(a) | (5,275) | (2,022) |
| 攤佔聯營公司(虧損)/溢利 | | (7,698) | 458 |
| 攤佔合營公司虧損 | | (21,727) | (7,141) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 4 | (55,187) | 3,722 |
| 所得稅 | 5 | (286) | (402) |
| 期內(虧損)/溢利 | | (55,473) | 3,320 |
| 下列人士應佔： | | | |
| －本公司普通股股東 | | (50,552) | 6,602 |
| －非控股權益 | | (4,921) | (3,282) |
| 期內(虧損)/溢利 | | (55,473) | 3,320 |
| 每股(虧損)/盈利 基本及攤薄 | 6 | (13.5港仙) | 1.8港仙 |

第20至43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15(a)。

綜合全面收益表

截至二零二二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 | |
|--------------------------------|-----------------|---------|
| | 二零二二年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期內(虧損)/溢利 | (55,473) | 3,320 |
| 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 | (3,061) | 474 |
| — 攤佔合營公司之匯兌儲備 | (9,335) | 824 |
| 期內其他全面收入 | (12,396) | 1,298 |
| 期內全面收入總額 | (67,869) | 4,618 |
| 下列人士應佔： | | |
| — 本公司普通股股東 | (61,408) | 7,742 |
| — 非控股權益 | (6,461) | (3,124) |
| 期內全面收入總額 | (67,869) | 4,618 |

第20至43頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

| | 附註 | 於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 7 | 158,500 | 362,500 |
| 其他物業、廠房及設備 | | 35,710 | 36,446 |
| 於聯營公司之權益 | 8 | 315,677 | 330,911 |
| 於合營公司之權益 | 9 | 235,033 | 266,072 |
| 透過其他全面收入按公平值計量 之金融資產 | | - | - |
| | | 744,920 | 995,929 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 350,102 | 399,969 |
| 存貨 | | 889 | 2,521 |
| 貿易應收款項 | 10 | 26,654 | 21,891 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 11 | 50,591 | 60,618 |
| 銀行存款及手持現金 | | 115,382 | 110,143 |
| | | 543,618 | 595,142 |
| 分類為持作出售的資產 | 12 | 200,991 | - |
| | | 744,609 | 595,142 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 16,718 | 18,865 |
| 合約負債 | | 635 | 7,507 |
| 銀行貸款 | 14 | 220,088 | 331,592 |
| 本期稅項負債 | | 1,271 | 1,320 |
| | | 238,712 | 359,284 |
| 與分類為持作出售的資產直接相關的 負債 | 12 | 62,096 | - |
| | | 300,808 | 359,284 |

綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

| | 附註 | 於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| 流動資產淨值 | | 443,801 | 235,858 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,188,721 | 1,231,787 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 14 | 24,803 | - |
| 資產淨值 | | 1,163,918 | 1,231,787 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 3,754 | 3,754 |
| 儲備 | 15(b) | 1,168,759 | 1,230,167 |
| 本公司普通股股東應佔權益總額 | | 1,172,513 | 1,233,921 |
| 非控股權益 | | (8,595) | (2,134) |
| 權益總額 | | 1,163,918 | 1,231,787 |

第20至43頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二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 千港元 | 股份溢價 千港元 | 法定儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 精算儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 | 公平值儲備 | | | 總計 千港元 | 非控股權益 千港元 | 權益總額 千港元 |
|----------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|----------|-----------|--------------|-------------|
| | | | | | | | 重估儲備 (不可動轉) 千港元 | 保留溢利 千港元 | | | | |
| 於二零二二年四月一日 | 3,754 | 400,859 | 4,433 | 1,081 | (321) | 35,440 | 11,474 | (15,850) | 793,051 | 1,233,921 | (2,134) | 1,231,787 |
| 截至二零二二年 九月三十日止六個月期間 之權益變動： | | | | | | | | | | | | |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (50,552) | (50,552) | (4,921) | (55,473) |
| 其他全面收入 | - | - | - | (10,856) | - | - | - | - | - | (10,856) | (1,540) | (12,396) |
| 期內全面收入總額 | - | - | - | (10,856) | - | - | - | - | (50,552) | (61,408) | (6,461) | (67,869) |
| 於二零二二年九月三十日 | 3,754 | 400,859 | 4,433 | (9,775) | (321) | 35,440 | 11,474 | (15,850) | 742,499 | 1,172,513 | (8,595) | 1,163,918 |

綜合權益變動表

截至二零二二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 | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------------|----------|----------|-----------|---------|-----------|
| 附註 | 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 | | | |
| 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 | 15(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 |

第20至43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

截至二零二二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 | |
|------------------------|------------------|----------|
| | 二零二二年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 經營活動 | | |
| 經營活動所得／(所用)之現金 | 36,659 | (32,377) |
| 已付所得稅 | (337) | (1,011) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 36,322 | (33,388) |
| 投資活動 | | |
| 墊款予聯營公司 | (497) | (82,100) |
| 向聯營公司注資 | (38) | (4,239) |
| 投資活動所得之其他現金流量 | 206 | 262 |
| 投資活動所用現金淨額 | (329) | (86,077) |
| 融資活動 | | |
| 新增銀行貸款所得款項 | 77,286 | 12,919 |
| 償還銀行貸款 | (102,265) | (82,905) |
| 已派付股息 | - | (11,263) |
| 融資活動所用現金淨額 | (24,979) | (81,249) |

簡明綜合現金流量表

截至二零二二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 | |
|----------------------------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 現金及現金等值項目增加／(減少)淨額 | 11,014 | (200,714) |
| 於期初現金及現金等值項目 | 110,143 | 369,788 |
| 外匯匯率變動之影響 | (3,855) | (99) |
| 於期末現金及現金等值項目 | 117,302 | 168,975 |
| 現金及現金等值項目分析： | | |
| 現金及現金等值項目 | 115,382 | 168,975 |
| 計入分類為持作出售的資產的現金及 現金等值項目 | 12 1,920 | - |
| | 117,302 | 168,975 |

第 20 至 43 頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

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。本中期財務報告於二零二二年十一月二十九日獲授權刊發。

已採納之會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間一致,惟下文附註2所載就採納新訂及經修訂準則除外。

本中期財務報告乃根據歷史成本基準編製,惟按公平值列賬之投資物業及若干金融資產以及根據相關會計政策處理之持作出售的非流動資產(或出售組合)除外。

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二零二二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二零二二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。截至二零二二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二零二二年六月二十八日之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

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。

- 年度改進項目，香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
- 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號(修訂本)，適用範圍較窄的修訂
- 會計指引第5號(經修訂)，經修訂會計指引第5號共同控制合併之合併會計法

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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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 | |
|------------------------------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 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 | 74,000 | 63,614 |
| — 分銷建築及室內裝飾材料 | — | — |
| — 資產、投資及基金管理收入 | 7,683 | 7,507 |
| — 物業管理費及公用服務 使用費收入 | 63 | 269 |
| | 81,746 | 71,390 |
| 其他收益來源 | | |
| — 租金收入 | 1,040 | 2,443 |
| | 82,786 | 73,833 |
| 按客戶地理位置劃分 | | |
| — 香港 | 82,786 | 10,219 |
| — 美國(「美國」) | — | 63,614 |
| | 82,786 | 73,833 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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)

(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明細於附註3(b)中披露。

截至二零二二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(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：一名客戶)與本集團之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二二年九月三十日止期間，來自向該名香港客戶出售已竣工物業的收益約為74,000,000港元。

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。

(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

於二零二二年九月三十日，本集團現有合約餘下履約責任的交易價總額為8,602,000港元(二零二二年三月三十一日：78,101,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就提供服務(二零二二年三月三十一日：待售物業及提供服務)訂立的尚未完成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或物業轉讓予客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於未來14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。

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：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|------------|------------------------|-------------------------|
| 一年內 | 633 | 877 |
| 一年以上但不超過五年 | 81 | 314 |
| | 714 | 1,191 |

(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位於香港的房地產組合。
- 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

截至二零二二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)

有關上述經營及呈報分部的資料呈報如下。

分部業績

截至二零二二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 | 74,000 | - | - | - | - | 74,000 |
| 隨著時間 | - | 63 | 7,683 | - | - | 7,746 |
| 其他收益來源 | - | 1,040 | - | - | - | 1,040 |
| 外部收益 | 74,000 | 1,103 | 7,683 | - | - | 82,786 |
| 分部間收益 | - | 1,775 | - | - | (1,775) | - |
| 總計 | 74,000 | 2,878 | 7,683 | - | (1,775) | 82,786 |
| 營運分部溢利/(虧損) | 7,362 | (421) | (1,141) | (269) | - | 5,531 |
| 公司開支 | | | | | | (22,981) |
| 公司收入 | | | | | | 2,963 |
| 投資物業之公平值減少 | | | | | | (6,000) |
| 融資成本 | | | | | | (5,275) |
| 攤佔聯營公司虧損 | | | | | | (7,698) |
| 攤佔合營公司虧損 | | | | | | (21,727) |
| 除稅前虧損 | | | | | | (55,187) |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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

截至二零二二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

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 分部資產 | | |
| 物業發展 | 353,710 | 407,872 |
| 物業投資 | 158,905 | 363,326 |
| 資產、投資及基金管理 | 25,739 | 20,843 |
| 分銷建築及室內裝飾材料 | 7,760 | 9,922 |
| 分部資產總值 | 546,114 | 801,963 |
| 其他物業、廠房及設備 | 35,613 | 36,292 |
| 於聯營公司之權益 | 315,677 | 330,911 |
| 於合營公司之權益 | 235,033 | 266,072 |
| 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 | 40,719 | 45,690 |
| 銀行存款及手持現金 | 115,382 | 110,143 |
| 分類為持作出售的資產 | 200,991 | – |
| 本集團綜合資產總值 | 1,489,529 | 1,591,071 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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)

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 分部負債 | | |
| 物業發展 | 28,885 | 65,064 |
| 物業投資 | 47,925 | 52,147 |
| 資產、投資及基金管理 | 1,061 | 821 |
| 分銷建築及室內裝飾材料 | 4,037 | 4,246 |
| 分部負債總額 | 81,908 | 122,278 |
| 其他應付款項 | 9,107 | 9,006 |
| 銀行貸款 | 172,500 | 228,000 |
| 與分類為持作出售的資產 直接相關的負債 | 62,096 | - |
| 本集團綜合負債總額 | 325,611 | 359,284 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

4 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/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 | |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行貸款之利息 | 5,314 | 2,114 |
| 減：已資本化至發展中待售物業 之利息開支(附註(i)) | (39) | (92) |
| | 5,275 | 2,022 |
| (b) 按性質劃分之開支 | | |
| 已確認出售物業之成本 | 62,353 | 53,551 |
| 提供管理服務之直接成本(附註(ii)) | 7,225 | 6,679 |
| 租金、物業管理費及公用服務 之直接開支 | 169 | 531 |
| 有關租賃物業之經營租賃付款 | 94 | 451 |
| 其他物業、廠房及設備折舊 | 838 | 842 |
| 匯兌虧損淨額 | 12,621 | 2,084 |

附註：

- (i) 利息按平均年利率約4.0%(截至二零二一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為7,225,000港元之員工成本(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：6,679,000港元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

5 所得稅

| | 截至九月三十日止六個月期間 | |
|------------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | | |
| — 期內撥備 | — | 48 |
| 海外稅項 | | |
| — 期內撥備 | 243 | 300 |
| — 上一年度撥備不足 | 43 | 54 |
| | 286 | 354 |
| | 286 | 402 |

截至二零二二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撥備。

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。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

6 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利根據本公司普通股股東應佔虧損50,552,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：溢利6,602,000港元)及於中期期間已發行之普通股375,447,000股(截至二零二一年九月三十日止六個月期間：375,447,000股)計算。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

6 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至二零二二年九月三十日及二零二一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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

7 投資物業

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|----------------|------------------------|-------------------------|
| 估值： | | |
| 於期初/年初 | 362,500 | 158,240 |
| 透過收購附屬公司收購資產新增 | - | 210,000 |
| 轉撥(附註(i)及(ii)) | (198,000) | 602 |
| 投資物業之公平值減少 | (6,000) | (6,342) |
| 於期末/年末 | 158,500 | 362,500 |

附註：

- (i) 截至二零二二年九月三十日止期間，投資物業198,000,000港元已由「投資物業」轉撥至「分類為持作出售的資產」(附註12)。
- (ii) 截至二零二二年三月三十一日止年度，由於用途改變，持作出售之已竣工物業按成本602,000港元由「待售物業」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量為2,300,000港元，而重估盈餘1,698,000港元已於綜合收益表內處理。
- (iii) 位於香港之投資物業乃根據中期租約持有，並於二零二二年九月三十日由獨立測量師行中誠達資產評估顧問有限公司(二零二二年三月三十一日：中誠達資產評估顧問有限公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司)進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估值物業的所在地點及類別有近期估值經驗。於二零二二年九月三十日，投資物業156,200,000港元(二零二二年三月三十一日：360,200,000港元)被抵押作為銀行貸款的抵押品(附註14(d))。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| 攤佔資產淨值 | 37,458 | 38,640 |
| 應收聯營公司款項(附註) | 293,123 | 300,697 |
| 攤佔負債淨額 | (14,904) | (8,426) |
| | 278,219 | 292,271 |
| | 315,677 | 330,911 |

附註：於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，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

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| 攤佔資產淨值 | 11,810 | 12,431 |
| 應收合營公司款項(附註) | 292,565 | 292,542 |
| 攤佔負債淨額 | (69,342) | (38,901) |
| | 223,223 | 253,641 |
| | 235,033 | 266,072 |

附註：於二零二二年九月三十日，應收一間合營公司款項1,200,000美元(相當於9,449,000港元)(二零二二年三月三十一日：1,200,000美元(相當於9,426,000港元))按年利率5.5%計息及無抵押，而餘額283,116,000港元(二零二二年三月三十一日：283,116,000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

截至二零二二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：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 1-30日 | 845 | 2,814 |
| 31-60日 | 652 | 1,230 |
| 61-90日 | 141 | 387 |
| 90日以上 | 25,016 | 17,460 |
| | 26,654 | 21,891 |

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收入以及資產、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為90日(二零二二年三月三十一日：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應收款項可收回程度。

11 其他應收款項、按金及預付款項

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|-----------|------------------------|-------------------------|
| 按金及預付款項 | 4,648 | 2,228 |
| 貸款及其他應收款項 | 45,943 | 58,390 |
| | 50,591 | 60,618 |

12 分類為持作出售的資產及負債

於二零二二年六月十七日，Worth Celestial Limited (「Worth Celestial」) (本公司的全資附屬公司)、Harbour Best Investments Limited (「Harbour Best」) (本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)、Rykadan Carlyle South LLC (「RCS LLC」) (本公司的全資附屬公司)、Century Winner Inc (「CWI」) (上述之本公司董事及其配偶共同擁有的公司)、上述之本公司董事 (作為擔保人) 及上述之本公司董事的配偶 (作為擔保人) 就涉及以下各項的若干安排訂立主協議：

- (1) RCS LLC 及 CWI 之間就建議收購一項位於美國的物業而訂立的住宅購買協議及共同託管指示，及；
- (2) Harbour Best 與 Worth Celestial 就有條件出售 Worth Celestial 的全資附屬公司 Vibrant Colour Holdings Limited (「Vibrant Colour」) (間接擁有壽臣山物業) 全部已發行股本的 80%，以及 Vibrant Colour 欠付 Worth Celestial 的股東貸款的 80% 而訂立的有條件買賣協議。

該主協議已於二零二二年九月八日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東的批准。

於二零二二年九月十五日，Worth Celestial 與 Harbour Best 已訂立上述第 (2) 段所述的有條件買賣協議，其具有法律約束力，本集團承諾完成該出售。於二零二二年九月三十日，交易完成取決於若干先決條件獲達成，因此，Vibrant Colour 及其附屬公司 (統稱為「Vibrant Colour 集團」) 的資產及負債根據香港財務報告準則第 5 號，持作出售的非流動資產及已終止經營業務於二零二二年九月三十日本集團的綜合財務狀況表中分別被分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售的資產直接相關的負債」。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

12 分類為持作出售的資產及負債(續)

於二零二二年九月三十日分類為持作出售的資產及負債分析如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 |
|---------------------|------------------------|
| 分類為持作出售的資產 | |
| 投資物業(附註(i)) | 198,000 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 1,071 |
| 銀行存款及手持現金 | 1,920 |
| | 200,991 |
| 與分類為持作出售的資產直接相關的負債 | |
| 其他應付款項 | 356 |
| 應付直接控股公司款項 | 152,642 |
| 銀行貸款(附註(ii)) | 61,740 |
| | 214,738 |
| 與分類為持作出售的資產直接相關的總負債 | (152,642) |
| 減：應付直接控股公司款項 | |
| | 62,096 |

附註：

- (i) 位於香港之投資物業乃根據中期租約持有，並於二零二二年九月三十日由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估值物業的所在地點及類別有近期估值經驗。於二零二二年九月三十日，投資物業被抵押作為銀行貸款的抵押品。
- (ii) 於二零二二年九月三十日，Vibrant Colour 的銀行融資獲悉數動用，於香港提取的銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率 1.2% 計息。利息每三個月重新定價。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

13 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：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 1-30日 | 181 | 881 |
| 31-60日 | - | - |
| 61-90日 | - | - |
| 90日以上 | 34 | 38 |
| | 215 | 919 |

14 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 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 | 60,013 | 58,030 |
| 載有按要求償還條款並於一年後到期償還的銀行貸款部分 | 160,075 | 273,562 |
| | 220,088 | 331,592 |
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款 | 24,803 | - |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

14 銀行貸款(續)

於二零二二年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 一年內到期償還的銀行貸款部分 | 60,013 | 58,030 |
| 一年之後到期償還的銀行貸款 (附註(f)及(g))： | | |
| 一年以上但不超過兩年 | 13,732 | 13,030 |
| 兩年以上但不超過五年 | 161,127 | 246,854 |
| 五年以上 | 10,019 | 13,678 |
| | 184,878 | 273,562 |
| | 244,891 | 331,592 |

於二零二二年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 有抵押銀行貸款 | 124,891 | 211,592 |
| 無抵押銀行貸款 | 120,000 | 120,000 |
| | 244,891 | 331,592 |

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

14 銀行貸款(續)

附註：

- (a) 於二零二二年九月三十日，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1.7%至2.3%(二零二二年三月三十一日：1.2%至2.3%)計息。利息每月(二零二二年三月三十一日：每一至三個月)重新定價。
- (b) 於二零二二年九月三十日，於澳門提取之銀行貸款按澳門最優惠借貸利率減年利率1.25%(二零二二年三月三十一日：1.25%)計息。
- (c) 於二零二二年九月三十日，於美國提取之銀行貸款按年利率介乎3.8%至4.0%(二零二二年三月三十一日：5.0%)計息。
- (d) 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：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|------|------------------------|-------------------------|
| 投資物業 | 156,200 | 360,200 |
| 樓宇 | 35,353 | 36,067 |
| 待售物業 | 70,647 | 126,722 |
| | 262,200 | 522,989 |

該等銀行融資219,504,000港元(二零二二年三月三十一日：285,868,000港元)於二零二二年九月三十日已動用124,891,000港元(二零二二年三月三十一日：211,592,000港元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

14 銀行貸款(續)

附註：(續)

- (e) 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，方作作實。倘若本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監察其對該等契約的合規情況。

於截至二零二二年九月三十日及二零二一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。

- (f) 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。

- (g) 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。

15 儲備及股息

(a) 股息

- (i) 董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二一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

二零二二年

二零二一年

千港元

千港元

上一財政年度末期股息每股零港元
(截至二零二一年九月三十日
止六個月期間：每股3港仙)

-

11,263

15 儲備及股息(續)

(b) 儲備之性質及目的

(i) 法定儲備

根據中華人民共和國(「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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二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 | |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 來自聯營公司之投資管理費收入 | 3,848 | 3,848 |
| 來自聯營公司之項目管理費收入 | 3,304 | 3,128 |
| 來自一間合營公司之管理費收入 | 210 | 210 |
| 來自一間聯營公司之租金及樓宇管理費收入 | – | 280 |
| 來自一間合營公司之利息收入 | 260 | 257 |
| 應收聯營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備) | 25,353 | 16,121 |
| 應收一間合營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備) | – | 6,367 |
| 已收一間聯營公司之租賃按金 | – | 80 |

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 | |
|-----------|---------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 薪金及短期僱員福利 | 8,526 | 8,078 |
| 受僱後福利 | 54 | 54 |
| | 8,580 | 8,132 |

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：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 已授權但未訂約 | 937,569 | 1,023,264 |
| 已訂約 | 188,440 | 69,501 |
| | 1,126,009 | 1,092,765 |

於二零二二年九月三十日，上述承擔主要包括收購一個物業發展項目以及就本集團發展中物業而將予產生的物業建設及發展成本(二零二二年三月三十一日：將予產生的物業建設及發展成本)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二二年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

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

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

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278,416,000港元(二零二二年三月三十一日：278,275,000港元)及20,000,000港元(二零二二年三月三十一日：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134,131,000港元(二零二二年三月三十一日：166,592,000港元)及零港元(二零二二年三月三十一日：零港元)。

董事認為，本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償及尚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。

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，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

董事會於二零二二年十一月二十九日批准中期財務報告。

中期股息

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二二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及其任何相聯法團(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(i)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本公司董事及主要行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(ii)記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)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 ⁽¹⁾ | 97,104,000 | 25.86 |
| | 好倉 | 其他權益 ⁽²⁾ | 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 |

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，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事及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)之任何股份、相關股份或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或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條款規定彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉)，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或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

截至本報告日期，就本公司董事或主要行政人員所知，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的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉的股東(本公司董事及主要行政人員除外)的權益及淡倉如下：

| 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(%) |
|------------------------------------|----------|---|---------------------------|---------------------------|
| Rykadan Holdings Limited | 好倉 | 於受控法團權益 ^{(1) (2)} | 148,957,211 | 39.67 |
| Tiger Crown Limited ⁽¹⁾ | 好倉 好倉 | 實益擁有人 其他權益 ⁽²⁾ | 97,104,000 51,853,211 | 25.86 13.81 |
| | | | 148,957,211 | 39.67 |
| Scenemay Holdings Limited | 好倉 好倉 | 實益擁有人 其他權益 ⁽²⁾ | 18,153,211 130,804,000 | 4.83 34.84 |
| | | | 148,957,211 | 39.67 |
| 李柱坤 | 好倉 好倉 | 於受控法團權益 ⁽³⁾ 其他權益 ⁽²⁾ | 18,153,211 130,804,000 | 4.83 34.84 |
| | | | 148,957,211 | 39.67 |
| 李穎妍 | 好倉 好倉 | 於受控法團權益 ⁽³⁾ 其他權益 ⁽²⁾ | 18,153,211 130,804,000 | 4.83 34.84 |
| | | | 148,957,211 | 39.67 |

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，概無其他人士或公司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3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

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董事所知，本公司已根據聯交所證券上市規則（「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，現任本公司主席兼行政總裁，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，該條文指出主席及行政總裁之職位應分開及不應由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成、陳先生對本集團之營運、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。

於作出具體查詢後，本集團所有董事及相關僱員確認彼等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

於二零二二年九月三十日，本公司墊付予可維萊集團有限公司(「QGL」)貸款總額250,000,000港元，作為QGL的營運資金，該筆貸款自二零二零年四月一日起不計息，及提供貸款予QGL之利息為33,116,000港元。該整筆款項均無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還。

於二零二二年九月三十日，本集團已墊付予Fastest Runner Limited總額219,640,000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特別行政區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二零二二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 | 663,584 |
| 流動資產 | 2,781,495 |
| 流動負債 | (3,409,072) |
| 非流動負債 | (243,952) |
| | <hr/> |
| 負債淨額 | (207,945) |
| | <hr/> <hr/> |
| 股本 | 221 |
| 儲備 | (208,166) |
| | <hr/> |
| 資本及儲備 | (207,945) |
| | <hr/> <hr/> |

於二零二二年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司的累計虧損為84,858,000港元。

審核委員會審閱

審核委員會由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，審核委員會已與本集團管理層審閱本集團於期內的未經審核綜合中期業績。

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，二零二二年十一月二十九日