



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)

2024

中期報告



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	19
企業管治及其他資料	40

董事會

執行董事

陳偉倫 (主席兼行政總裁)
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
簡佩詩

審核委員會

何國華 (主席)
杜景仁
簡佩詩

薪酬委員會

何國華 (主席)
杜景仁
簡佩詩

提名委員會

陳偉倫 (主席)
何國華
杜景仁

公司秘書

呂文傑

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
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
德輔道中136號
中銀集團人壽保險大廈9樓

管理層討論及分析

概況

於中期期間，香港的經濟活動持續疲軟，加上市場不確定性及融資成本高企，該等因素均影響投資者及消費者信心。儘管面對這些挑戰，本集團仍專注於資產套現，並積極交付正在進行的項目。

本集團繼續致力於管理其增值項目及投資組合，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現的長期策略。在持續應對複雜環境下出現短期市場波動的同時，本集團堅守其為股東保值之長期投資原則。

於香港，隨著 Fastest Runner Limited 及其附屬公司（「Fastest Runner 集團」，本公司的一組聯營公司）持有的黃竹坑項目及本公司的另一組聯營公司 Waltz Delight Limited 及其聯營公司持有的謝斐道項目竣工，本集團繼續交付更多已售出的單位，並以有效的營銷方式銷售餘下單位。本集團在黃竹坑項目中採用嶄新設計及可持續建築原則為該項目贏得三項國際設計獎項，繼續吸引購買意欲並有助部分緩解普遍疲軟的市場狀況。

於美國（「美國」），本集團繼續將其多元化物業重建項目套現，而於英國（「英國」），本集團繼續在其持有少數股權的 Graphite Square 項目的在建工程中取得進展。

面對市場的不確定性及資產價格下滑，本集團依賴其審慎的風險管理以減低市場下行風險，同時謹慎識別能夠產生目標回報的房地產投資項目。於較高的借貸成本及商業房地產受壓之情況下，本集團堅持保持流動性。全面的風險管理措施及對資產、投資及基金管理業務的監察，使本集團能夠優化其收入來源並保障其投資。

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

截至二零二四年九月三十日，本集團之資產總值為 9.95 億港元(二零二四年三月三十一日：11.48 億港元)，其中流動資產為 5.02 億港元(二零二四年三月三十一日：5.72 億港元)，約為其流動負債的 2.38 倍(二零二四年三月三十一日：2.09 倍)。本公司擁有人應佔權益為 7.74 億港元(二零二四年三月三十一日：8.61 億港元)。

整體表現

截至二零二四年九月三十日止六個月期間，本集團的綜合收益為 7,400 萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：500 萬港元)。綜合收益主要來自持續出售套現本集團投資組合中的物業重建項目以及本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入。本集團錄得毛利 900 萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：毛虧 1,300 萬港元)。增加主要歸因於在六個月回顧期間套現物業重建項目所產生的收益有關的高基數效應以及沒有於截至二零二三年九月三十日止六個月期間確認物業重建項目之一次性撇減。

本集團錄得期內虧損 9,100 萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：6,000 萬港元)，而本公司擁有人應佔虧損為 8,900 萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：5,900 萬港元)。

虧損主要歸因來自充滿挑戰的宏觀環境導致投資物業之公平值減少及攤佔合營公司及聯營公司產生的虧損。

截至二零二四年九月三十日止六個月期間的每股基本虧損為 23.6 港仙(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：15.6 港仙)。由於於兩個期間並無潛在尚未發行普通股，因此並無呈列該兩個期間的每股攤薄虧損。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：每股零港元)。

管理層討論及分析

重大收購及出售事項

於二零二四年七月二十三日，Worth Celestial Limited(本公司的全資附屬公司)(「RH 買方」)與本公司董事及其配偶(統稱為「RH 賣方」)就收購 Cosmo Kingdom Holdings Limited(RH 賣方共同擁有的一間物業控股公司及其主要資產為一項位於香港的豪宅物業)100% 股權而訂立一份買賣協議，據此，RH 賣方已有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而 RH 買方已有條件同意購買待售股份並接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔(「收購事項」)。

鑒於 RH 賣方為本公司關連人士，該建議交易將構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易。收購事項於二零二四年九月十六日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。收購事項的詳情可參閱日期為二零二四年七月二十三日的本公司公告及日期為二零二四年八月三十日的本公司通函。於二零二四年九月三十日，該收購事項尚未完成。

除上文所披露外，於期內並無重大收購及出售事項。

投資組合

於二零二四年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為9,600萬港元(二零二四年三月三十一日：1.01億港元)，佔本集團資產總值之9.6%(二零二四年三月三十一日：8.8%)。

下表列示本集團於二零二四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	截至二零二四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)
Graphite Square 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一月竣工	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%	已竣工及出售中	10,792 平方呎 (可銷售)	383 平方呎 (可銷售)
黃竹坑項目	香港黃竹坑道 23 號	商業及零售物業	24.21%	已竣工及出售中	36,618 平方呎 (可銷售)	8,865 平方呎 (可銷售)
宏基資本大廈 2702、2802、2803、2804 室及若干停車位	香港九龍觀塘海濱道 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	香港九龍觀塘海濱道 135 號	商業物業	100%	已竣工(分類為待售物業)	不適用	不適用
壽臣山項目	香港壽臣山道東 1 號 11 號獨立屋(包括兩個停車位)	住宅物業	20%	投資物業	2,657 平方呎 (可銷售)	531 平方呎 (可銷售)

附註： 以上計劃中或興建中之項目的建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。

管理層討論及分析

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，本集團繼續推廣及出售於香港及海外已竣工的項目。

本集團加強推銷於香港的謝斐道項目及黃竹坑項目。截至二零二四年九月三十日，謝斐道項目超過 79% 的可銷售單位以及黃竹坑項目超過 59% 的可銷售單位及停車位已售出並已交付予買家。該等項目的餘下單位現正積極向潛在買家推銷。

於美國，本集團繼續評估資產套現之機會。期內，Anoakia 項目已售出並已完全撤出 Broadway 項目。與此同時，已竣工的 Winston 項目正在向買家推銷。該等物業位於美國加利福尼亞州。

本集團的 Monterey Park Towne Centre 項目目前正處於規劃階段，以適應新的分區政策及近期市況變化。由於項目涉及的複雜性，本集團與包括城市規劃者在內的多名持份者進行持續磋商，以使項目符合提倡可負擔住房的州份政策。本集團預計將進一步討論一項經修訂計劃，其中包括更高密度的備選方案。

本集團於英國擁有少數權益的 Graphite Square 項目備受境外買家的強烈青睞。大部分可銷售單位已預售予買家。Graphite Square 項目預計將於二零二五年一月竣工。向富裕買家推銷餘下單位的新一輪推廣經已開始。

本集團致力透過其資產、投資及基金管理業務提高股東的回報。通過與優質合作夥伴建立合作關係以擴大資本基礎及精心挑選物業項目，本集團加強其財務狀況及使其投資組合更加多元化，並能夠應對低迷的房地產市場。

隨著各地資產價格開始趨向穩定，加上降息週期的開始，本集團可將早前出售資產所得款項淨額重新部署至其他高潛力的重建項目中。

物業投資

本集團亦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以及本集團持有少數權益的壽臣山項目作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

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。不丹旨在吸引一些精選的高收入訪客，而非招徠大量追求經濟型的遊客。該策略將有助於捍衛本集團的投資，同時保護不丹獨特的遺跡，並為遊客提供優質體驗。

分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司 Quarella Holdings Limited 及其附屬公司（「Quarella 集團」）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。憑藉其於意大利設有先進的工廠及研發中心，其產品被用於全球各地市場多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心。

於六個月回顧期間，由於大型項目的推遲，故宏觀經濟復蘇仍然充滿挑戰。然而，Quarella 通過開發一系列具價格競爭力的創新產品，以積極應對該情況。該等產品的戰略目標為大中華區及東南亞的中產消費者及室內設計群體，展現出 Quarella 致力於滿足不同價格層面客戶不斷變化的需求。

管理層討論及分析

前景

面對日益緊張的地緣政治局勢及不斷上升的成本，本集團對近期前景持審慎樂觀態度。儘管迎來新的刺激措施及降息週期的開始，但地緣政治及貿易緊張局勢仍然構成諸多不確定性，使營商環境充滿挑戰。

雖然房地產市場交易的溫和增長及香港政府重推的新資本投資者入境計劃已略微改善香港的投資氣氛，但本集團認為復甦需要更長的時間始見成效。相比之下，鑒於美國就業市場相對具彈性及住房庫存較低，美國的消費者支出及投資氣氛顯得更為理想。憑藉多元化的投資組合，本集團將專注於產生更高回報的項目，並採取措施，以降低投資風險。

就不丹的酒店業務而言，藉著當地政府奉行「高價值、低影響」的旅遊政策，不丹將繼續吸引更多富有的投資者。隨著不丹成為常懷善念、有責任感及更臻富饒的族群所首選的旅遊目的地，本集團在不丹的投資預計將帶來更佳回報。由此可見其投資團隊富有經驗，並為投資者細心挑選前景樂觀的項目。

雖然預計復甦步伐仍將持續不平穩，但本集團將利用其經驗豐富的投資團隊，發掘高回報項目，以帶來最佳的股東回報。

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。

截至二零二四年九月三十日，本集團的債務總額（指計息銀行借款總額）佔資產總值比率為 21.4%（二零二四年三月三十一日：24.1%）。本集團淨資產負債比率（債務淨額（按債務總額減不受限制銀行結餘及現金計算）對比本公司擁有人應佔權益）為 15.2%（二零二四年三月三十一日：20.3%），原因為本集團於二零二四年九月三十日的債務淨額為 1.17 億港元（二零二四年三月三十一日：1.75 億港元）。

截至二零二四年九月三十日，本集團銀行借款總額為 2.13 億港元（二零二四年三月三十一日：2.76 億港元）。本集團之銀行借款主要用於為保留香港的宏基資本大廈之兩層樓層、物業重建項目和壽臣山項目；及其於 Quarella 的投資提供資金。若干銀行借款以投資物業、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。

截至二零二四年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 5.02 億港元（二零二四年三月三十一日：5.72 億港元）及 2.11 億港元（二零二四年三月三十一日：2.74 億港元）。本集團的流動比率上升至 2.38（二零二四年三月三十一日：2.09）。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，並盡量提升股東價值。

未能履行財務契諾

期內，就於二零二四年九月三十日獲相關銀行授出的相關銀行融資 120,000,000 港元中已動用銀行貸款 120,000,000 港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。本公司董事正與相關銀行討論所須的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年九月三十日，該協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

直至批准刊發本中期財務報表之時，協商仍在進行中及本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，並且未被要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，本公司董事有信心將獲得所須的豁免或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達成雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘相關銀行要求立即償還相關銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，可確保本集團的持續經營不受威脅。儘管未能滿足該財務契諾，惟本集團就其營運資金向銀行獲得融資方面並無遇到任何困難。本公司將繼續關注與相關銀行協商的進展。

管理層討論及分析

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。

承擔及或然負債

有關承擔及或然負債，請分別參閱未經審核中期財務報告附註 16 及 18。

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外幣及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的外幣及利率風險，且日後於必要時考慮適當對沖政策。

信貸風險

本集團繼續不時審慎監察及檢討信貸政策應對目前宏觀經濟環境中的信貸風險，以將本集團的信貸風險降至最低。就貿易應收款項而言，本集團管理層定期評估可收回性及其客戶的財務狀況，大部分客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商，因此，本集團並無面臨重大信貸風險。就貸款及其他應收款項而言，本集團在向申請人批出貸款之前進行信貸評估並定期審閱各項個別應收款項的可收回性。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團的僱員總人數為 22 名(二零二四年三月三十一日：22 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 1,400 萬港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：1,400 萬港元)。

綜合收益表

截至二零二四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	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3	73,821	5,431
銷售及服務成本		(64,601)	(18,438)
毛利(毛虧)		9,220	(13,007)
其他收益		4,259	2,507
其他收益(虧損)淨額		1,789	(3,016)
銷售及營銷開支		(2,321)	(47)
貿易應收款項之減值虧損淨額		-	(6,180)
行政及其他經營開支		(19,269)	(13,865)
營運虧損		(6,322)	(33,608)
投資物業之公平值減少		(55,300)	(1,700)
融資成本	4(a)	(6,570)	(8,032)
攤佔聯營公司業績		(7,024)	(5,630)
攤佔合營公司業績		(15,868)	(11,011)
除稅前虧損		(91,084)	(59,981)
所得稅開支	5	-	(1)
期內虧損	4	(91,084)	(59,982)
下列人士應佔：			
－本公司擁有人		(88,757)	(58,610)
－非控股權益		(2,327)	(1,372)
期內虧損		(91,084)	(59,982)
		港元	港元
每股虧損	6	(23.6) 港仙	(15.6) 港仙
基本		不適用	不適用
攤薄			

綜合全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
期內虧損	(91,084)	(59,982)
期內其他全面收入		
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	(1,184)	(572)
－攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	2,669	(2,693)
期內其他全面收入	1,485	(3,265)
期內全面收入總額	(89,599)	(63,247)
下列人士應佔：		
－本公司擁有人	(87,629)	(61,352)
－非控股權益	(1,970)	(1,895)
	(89,599)	(63,247)

綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

	附註	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	7	99,200	154,500
其他物業、廠房及設備		33,143	33,964
使用權資產		3,114	3,442
於聯營公司之權益	8	174,998	178,766
於合營公司之權益	9	182,462	205,096
透過其他全面收入按公平值計量 之金融資產		-	-
		492,917	575,768
流動資產			
待售物業		335,390	399,121
存貨		801	797
貿易應收款項	10	23,089	22,277
其他應收款項、按金及預付款項	11	7,413	8,742
提供貸款予一間聯營公司	8	40,000	40,000
銀行存款及手持現金		95,587	100,897
		502,280	571,834
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	14,484	13,604
合約負債		321	615
銀行貸款	13	194,586	257,571
租賃負債		545	527
應付稅項		1,205	1,212
		211,141	273,529
流動資產淨值		291,139	298,305

綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

		於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		784,056	874,073
非流動負債			
銀行貸款	13	18,403	18,522
租賃負債		2,723	3,022
遞延稅項負債		1,058	1,058
		22,184	22,602
		761,872	851,471
資本及儲備			
股本		3,754	3,754
儲備		769,990	857,619
本公司擁有人應佔權益		773,744	861,373
非控股權益		(11,872)	(9,902)
		761,872	851,471

綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月期間－未經審核
(以港元列值)

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元 (附註(i))	匯兌儲備 千港元	精算儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註(ii))	公平值儲備		保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
							重估儲備 (不可重轉) 千港元 (附註(iii))	千港元 (附註(iv))				
於二零二四年四月一日	3,754	400,859	4,433	(8,595)	22	35,440	11,474	(15,850)	429,836	861,373	(9,902)	851,471
截至二零二四年 九月三十日止六個月期間 之權益變動：												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,757)	(88,757)	(2,327)	(91,084)
其他全面收入	-	-	-	1,128	-	-	-	-	-	1,128	357	1,485
期內全面收入總額	-	-	-	1,128	-	-	-	-	(88,757)	(87,629)	(1,970)	(89,599)
於二零二四年九月三十日	3,754	400,859	4,433	(7,467)	22	35,440	11,474	(15,850)	341,079	773,744	(11,872)	(761,872)

綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月期間－未經審核
(以港元列值)

	本公司擁有人應佔											
	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
							重估儲備 (不可劃轉)	重估儲備				
千港元	千港元	千港元 (附註(i))	千港元	千港元	千港元 (附註(ii))	千港元 (附註(iii))	千港元 (附註(iv))	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二三年四月一日	3,754	400,859	4,433	(8,024)	69	35,440	11,474	(15,850)	603,722	1,035,877	(5,985)	1,029,892
截至二零二三年 九月三十日止六個月期間 之權益變動：												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,610)	(58,610)	(1,372)	(59,982)
其他全面收入	-	-	-	(2,742)	-	-	-	-	-	(2,742)	(523)	(3,265)
期內全面收入總額	-	-	-	(2,742)	-	-	-	-	(58,610)	(61,352)	(1,895)	(63,247)
於二零二三年九月三十日	3,754	400,859	4,433	(10,766)	69	35,440	11,474	(15,850)	545,112	974,525	(7,880)	966,645

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)的相關法律，中國附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。
- (ii) 其他儲備包括分別向非控股股東收購及向非控股股東出售於附屬公司之權益時增加及減少的淨資產之代價與賬面值之間的差額。
- (iii) 重估儲備指其他物業、廠房及設備的項目於轉讓日期成為投資物業時賬面值與公平值之間的差額。
- (iv) 公平值儲備(不可劃轉)包括於報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號金融工具透過其他全面收入按公平值計量的股本投資公平值的累計淨變動。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
經營活動		
經營活動所得(所用)之現金	45,138	(37,526)
已付所得稅	-	(1)
經營活動所得(所用)現金淨額	45,138	(37,527)
投資活動		
墊款予聯營公司	(601)	(1,419)
提供貸款予一間聯營公司	-	(18,501)
聯營公司還款	-	2,119
一間合營公司還款	9,405	-
收取一間聯營公司股息	312	-
投資活動所得之其他現金流	3,584	1,478
投資活動所得(所用)現金淨額	12,700	(16,323)
融資活動		
新增銀行貸款所得款項	234	71,884
償還銀行貸款	(63,172)	(55,679)
融資活動所用之其他現金流	(260)	(212)
融資活動(所用)所得現金淨額	(63,198)	15,993
現金及現金等值項目減少淨額	(5,360)	(37,857)
於期初現金及現金等值項目	100,897	167,485
外匯匯率變動之影響	50	(1,709)
於期末現金及現金等值項目	95,587	127,919

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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*)。本中期財務報告於二零二四年十一月二十七日獲授權刊發。

已採納之會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間的會計政策一致, 惟下文附註2所載採納之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中期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二零二四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二零二四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。截至二零二四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二零二四年六月二十六日之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

2. 應用香港財務報告準則之修訂本

本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之修訂本，該等修訂本自本集團於二零二四年四月一日起計之年度期間編製簡明綜合中期財務報表時強制生效：

香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第 1 號(修訂本)	流動或非流動負債分類及香港詮釋 第 5 號(二零二零年)相關修訂
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契約之非流動負債
香港會計準則第 7 號及香港財務 報告準則第 7 號(修訂本)	供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合中期財務報表中所披露的內容並無重大影響。

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

截至二零二四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

按主要產品或服務類別及客戶地理位置劃分之來自客戶合約之收益如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	70,932	–
– 分銷建築及室內裝飾材料	–	1,988
– 資產、投資及基金管理收入	2,392	2,904
– 物業管理費及公用服務使用費 收入	66	66
	73,390	4,958
其他收益來源		
– 租金收入	431	473
	73,821	5,431
按客戶地理位置劃分		
– 香港	2,889	3,443
– 美國(「美國」)	70,932	–
– 中國	–	1,988
	73,821	5,431

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。

截至二零二四年九月三十日止期間，本集團之客戶組合中僅有一名客戶(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：三名客戶)與本集團之交易佔本集團收益超過 10%。

截至二零二四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 70,932,000 港元。

截至二零二三年九月三十日止期間，於香港向該兩名客戶各自提供資產、投資及基金管理服務產生的收益分別約為 1,543,000 港元及 830,000 港元，而向餘下一名客戶分銷建築及室內裝飾材料產生的收益約為 1,988,000 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

於二零二四年九月三十日，本集團於現有合約餘下之履約責任的交易價總額約為 1,650,000 港元(二零二四年三月三十一日：75,137,000 港元)。該金額主要代表預期將於日後確認於期內來自客戶與本集團就提供服務(二零二四年三月三十一日：出售已竣工物業及提供服務)訂立的尚未完成合約的收益。本集團將於日後當相關服務提供予客戶時確認該預期收益，有關收益確認預期將於未來 20 個月內(二零二四年三月三十一日：未來 26 個月內)發生。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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付款總額

本集團將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付款總額如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
一年內	750	750
一年以上但不超過五年	365	735
	1,115	1,485

(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呈列以下四個(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：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著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

截至二零二四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)

分部收益及業績

本集團按呈報及經營分部劃分的收益及業績分析如下：

截至二零二四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						
於某一時間點	70,932	-	-	-	-	70,932
隨著時間	-	66	2,392	-	-	2,458
其他收益來源	-	431	-	-	-	431
外部收益	70,932	497	2,392	-	-	73,821
分部間收益	-	1,155	-	-	(1,155)	-
總計	70,932	1,652	2,392	-	(1,155)	73,821
營運分部溢利(虧損)	6,161	(1,059)	(1,096)	(1,158)	-	2,848
公司開支						(15,218)
公司收入						6,048
投資物業之公平值減少						(55,300)
融資成本						(6,570)
攤佔聯營公司業績						(7,024)
攤佔合營公司業績						(15,868)
除稅前虧損						(91,084)

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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)

分部收益及業績(續)

本集團按呈報及經營分部劃分的收益及業績分析如下：(續)

截至二零二三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						
於某一時間點	-	-	-	1,988	-	1,988
隨著時間	-	66	2,904	-	-	2,970
其他收益來源	-	473	-	-	-	473
外部收益	-	539	2,904	1,988	-	5,431
分部間收益	-	1,775	-	-	(1,775)	-
總計	-	2,314	2,904	1,988	(1,775)	5,431
營運分部(虧損)溢利	(9,507)	(957)	(15,696)	2,012	-	(24,148)
公司開支						(11,967)
公司收入						2,507
投資物業之公平值減少						(1,700)
融資成本						(8,032)
攤佔聯營公司業績						(5,630)
攤佔合營公司業績						(11,011)
除稅前虧損						(59,981)

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
分部資產		
物業發展	335,513	399,189
物業投資	100,750	155,383
資產、投資及基金管理	17,525	14,536
分銷建築及室內裝飾材料	8,109	9,291
分部資產總值	461,897	578,399
其他物業、廠房及設備	33,088	33,914
使用權資產	3,114	3,442
於聯營公司之權益	174,998	178,766
於合營公司之權益	182,462	205,096
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	4,051	7,088
提供貸款予一間聯營公司	40,000	40,000
銀行存款及手持現金	95,587	100,897
本集團綜合資產總值	995,197	1,147,602

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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)

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
分部負債		
物業發展	19,624	55,445
物業投資	34,965	38,384
資產、投資及基金管理	827	1,471
分銷建築及室內裝飾材料	3,050	3,659
分部負債總額	58,466	98,959
其他應付款項	10,533	7,565
租賃負債	3,268	3,549
銀行貸款	160,000	185,000
遞延稅項負債	1,058	1,058
本集團綜合負債總額	233,325	296,131

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

4. 期內虧損

期內虧損乃經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款之利息開支	6,734	8,330
租賃負債之利息開支	67	51
減：已資本化至發展中待售物業之利息 開支(附註(i))	(231)	(349)
	6,570	8,032
(b) 按性質劃分之開支		
已確認出售物業之成本	62,319	-
建築及室內裝飾材料之成本	-	1,536
提供管理服務之直接成本(附註(ii))	2,203	7,779
租金、物業管理費及公用服務 之直接開支	79	81
有關租賃物業之經營租賃付款	167	846
其他物業、廠房及設備折舊	834	830
使用權資產攤銷	307	206
貿易應收款項之減值虧損(扣除撥回)	-	6,180
待售物業之撇減(計入銷售及服務成本)	-	9,042
匯兌(收益)虧損淨額	(1,789)	3,028

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

4. 期內虧損(續)

附註：

- (i) 於期內資本化的借款成本乃透過年利率約4.0%(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：4.0%)的資本化率應用於合資格資產上的開支計算得出。
- (ii) 提供管理服務之直接成本包括2,203,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：7,105,000港元)之員工成本。

5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
於損益確認的所得稅：		
過往年度撥備不足		
— 其他司法管轄權區		1

於兩個期間，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。

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

每股虧損根據本公司擁有人應佔期內虧損 88,757,000 港元(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：58,610,000 港元)及於中期期間已發行普通股 375,447,000 股(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：375,447,000 股)計算。

由於兩個期間並無潛在尚未發行普通股，因此並無呈列該兩個期間的每股攤薄虧損。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

7. 投資物業

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
估值：		
於期初／年初	154,500	158,700
轉撥(附註(i))	-	116
投資物業之公平值減少	(55,300)	(4,316)
於期末／年末	99,200	154,500

附註：

- (i) 截至二零二四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116,000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200,000港元，而重估盈餘約84,000港元已於綜合收益表內處理。
- (ii) 位於香港之投資物業於二零二四年九月三十日由獨立測量師萊坊測量師行有限公司(二零二四年三月三十一日：中誠達資產評估顧問有限公司)進行重估，其員工持有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。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，為數97,100,000港元(二零二四年三月三十一日：152,200,000港元)之投資物業已予抵押作為銀行貸款之抵押品(附註13)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

8. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	10,145	11,596
應收聯營公司款項 (附註 (i))	327,522	323,954
攤佔負債淨額	(162,669)	(156,784)
	164,853	167,170
	174,998	178,766
收取一間聯營公司股息	312	-
提供貸款予一間聯營公司 (附註 (ii))	40,000	40,000

附註：

- (i) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。由於該等款項既無計劃亦不大可能於可見未來償還，本公司董事認為，應收聯營公司款項實際上是投資淨額的一部分。
- (ii) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司款項為 40,000,000 港元，按年利率 15% 計息、無抵押及須於一年內償還。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

9. 於合營公司之權益

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	15,295	14,472
應收合營公司款項(附註(i))	283,116	292,534
攤佔負債淨額	(82,749)	(68,710)
減：減值虧損(附註(ii))	(33,200)	(33,200)
	167,167	190,624
	182,462	205,096

附註：

- (i) 於二零二四年三月三十一日，應收一間合營公司款項為1,200,000美元(相當於9,418,000港元)，按年利率5.5%計息、無抵押且無固定還款期。全部款項已於截至二零二四年九月三十日止期間償還。
- 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，應收一間合營公司款項為283,116,000港元，為免息、無抵押且無固定還款期。由於該款項並無計劃亦不大可能於可見未來償還，本公司董事認為，應收該合營公司款項實際上是投資淨額的一部分。
- (ii) 截至二零二四年三月三十一日止年度，有關於 Quarella Holdings Limited 及其附屬公司之投資的減值金額33,200,000港元已於損益中確認。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

10. 貿易應收款項

截至報告期末，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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
1 – 30 日	772	2,082
31 – 60 日	355	361
61 – 90 日	344	361
90 日以上	21,618	19,473
	23,089	22,277

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 90 日(二零二四年三月三十一日：90 日)。

11. 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
按金及預付款項(附註)	5,321	1,918
貸款及其他應收款項	2,092	6,824
	7,413	8,742

附註：於二零二四年九月三十日，餘額包括就收購一間於香港擁有一個豪宅物業作為其主要資產的物業控股公司的100%股權已付按金約 2,804,000 港元。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四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

截至報告期末，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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
1 – 30 日	-	949
31 – 60 日	-	-
61 – 90 日	-	-
90 日以上	1	34
	1	983

13. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
流動負債		
載有須按要求償還條款或於一年內到期的 銀行貸款(附註(1))	167,981	227,460
於一年後到期並載有須按要求償還條款的 銀行貸款	26,605	30,111
	194,586	257,571
非流動負債		
銀行貸款	18,403	18,522

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

13. 銀行貸款(續)

於二零二四年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
須按要求償還或於一年內到期償還的銀行 貸款部分	167,981	227,460
於一年後到期償還的銀行貸款(附註(g)及(h)):		
一年以上但不超過兩年	7,982	7,855
兩年以上但不超過五年	37,026	40,778
	45,008	48,633
	212,989	276,093

於二零二四年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	92,989	156,093
無抵押銀行貸款	120,000	120,000
	212,989	276,093

附註：

- (a) 於二零二四年九月三十日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息另加年利率介乎1.5%至2.3% (二零二四年三月三十一日：1.8%至2.3%)計息。利息每月(二零二四年三月三十一日：每月)重新定價。
- (b) 於二零二四年九月三十日，於澳門提取之銀行貸款按借款銀行所釐定之最優惠利率減年利率1.25% (二零二四年三月三十一日：1.25%)計息。

13. 銀行貸款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零二四年九月三十日，於美國提取之銀行貸款按年利率 3.8% 計息(二零二四年三月三十一日：貸款按年利率介乎 3.8% 至 4.0% 計息)。
- (d) 截至報告期末，本集團若干銀行融資以下列各項之按揭作為抵押：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
投資物業	97,100	152,200
樓宇	32,499	33,213
待售物業	39,960	101,859
	169,559	287,272

該等銀行融資 117,989,000 港元(二零二四年三月三十一日：157,199,000 港元)於二零二四年九月三十日已動用 92,989,000 港元(二零二四年三月三十一日：156,093,000 港元)。

- (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，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資為須按要求償還。本集團定期監察其對該等契約的合規情況。

期內，就於二零二四年九月三十日獲相關銀行授出的相關銀行融資 120,000,000 港元中已動用銀行貸款 120,000,000 港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。本公司董事正與相關銀行討論所須的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年九月三十日，該協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

截至批准刊發本中期財務報表之日期，該協商仍在進行中，而本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，並且未被要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，本公司董事有信心將獲得所須的豁免，或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達成雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘相關銀行要求立即償還相關銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，以確保持續經營不受威脅。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

13. 銀行貸款(續)

附註：(續)

- (f) 就金額為 167,981,000 港元(二零二四年三月三十一日：227,460,000 港元)須於一年內償還的銀行貸款而言，當中 167,981,000 港元(二零二四年三月三十一日：192,855,000 港元)包含須按要求償還條款。
- (g) 該等款項根據銀行貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何須按要求償還條款。
- (h) 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預定還款義務。

本集團認為只要本集團繼續履行預定還款義務，銀行將不太可能行使其權利要求即時還款。

14. 股息

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月期間：每股零港元)。

15. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自聯營公司之投資管理收入	2,098	2,373
來自一間合營公司之管理費收入	660	210
來自一間合營公司之利息收入	220	259
來自一間聯營公司之利息收入	3,008	1,231
應收聯營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	16,343	20,056
應收一間合營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	6,839	2,207
已付予關聯人士之按金(附註)	2,804	-

15. 重大關聯人士交易(續)

(a) (續)

附註：就收購一項住宅物業項目支付予關聯人士(為本公司董事及其配偶)的按金。該交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易。

(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及短期僱員福利	8,437	8,995
受僱後福利	36	54
	8,473	9,049

16. 承擔

本集團有下列未償還及未於中期財務報告計提撥備的承擔：

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	645,055	649,817
已訂約	84,988	32,594
	730,043	682,411

於二零二四年九月三十日，上述承擔主要包括收購一項住宅物業項目及本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關成本(二零二四年三月三十一日：將產生的建築相關成本)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二四年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

17. 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

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團金融資產及負債的賬面值與其公平值並無重大差異。

18. 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的銀行融資118,403,000港元(二零二四年三月三十一日：154,233,000港元)及12,600,000港元(二零二四年三月三十一日：12,600,000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52,989,000港元(二零二四年三月三十一日：91,093,000港元)及11,340,000港元(二零二四年三月三十一日：11,592,000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。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，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。

19. 批准中期財務報告

董事會於二零二四年十一月二十七日批准中期財務報告。

中期股息

本公司之董事會（「董事」或統稱為「董事」或「董事會」）不建議派付截至二零二四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，董事及本公司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有關條文董事及本公司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

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，就任何董事及本公司主要行政人員所知，概無董事或本公司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有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置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，就董事或本公司主要行政人員所知，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(董事或本公司主要行政人員除外)的權益及淡倉如下：

姓名／名稱	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

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（如下文附註2所述）。
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. 由於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實益擁有本公司的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，據任何董事及本公司主要行政人員所知，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

截至本報告日期，根據本公司獲得的公開資料及據董事所知，本公司已根據上市規則規定，於中期報告期間維持充足公眾持股量。

企業管治

期內，本公司已符合及遵守載列於上市規則附錄C1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，惟除偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條外，其詳情載於下文：

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C.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，陳先生目前擔任主席及行政總裁之職責符合本公司最佳利益，而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（彼等因其任職或受僱可能管有與本公司或其證券相關之內幕消息）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C3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：

企業管治及其他資料

(a) 墊款予實體

於二零二四年九月三十日，本公司已墊付予Quarella集團貸款總額250,000,000港元，作為Quarella集團的營運資金，該筆貸款自二零二零年四月一日起免息，而貸款予Quarella集團之利息為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。

於二零二四年九月三十日，本集團已墊付予Fastest Runner集團總額259,510,000港元，用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業並為其發展及一般營運資金撥資。墊款之40,000,000港元按年利率15%計息、無抵押及須於二零二四年十二月三十一日或之前償還，而其餘墊款則免息、無抵押及無固定還款期，並根據本集團相關附屬公司於Fastest Runner集團的持股百分比按比例出資。

(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，本集團為其提供財務資助的該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零二四年九月三十日應佔該等聯屬公司之權益列報如下：

	千港元
非流動資產	704,275
流動資產	1,247,677
流動負債	(2,689,649)
非流動負債	(223,574)
	<hr/>
負債淨額	(961,271)
	<hr/>
股本	221
儲備	(961,492)
	<hr/>
資本及儲備	(961,271)
	<hr/>

於二零二四年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司的累計虧損為273,532,000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)、杜景仁先生及簡佩詩女士組成，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，二零二四年十一月二十七日