



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)

2023
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	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)

勞海華(首席財務官)

葉振國

(於二零二三年九月三十日辭任)

非執行董事

吳德坤

獨立非執行董事

何國華

杜景仁

簡佩詩

(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基

(於二零二三年八月十五日辭任)

審核委員會

何國華(主席)

杜景仁

簡佩詩

(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基

(於二零二三年八月十五日辭任)

薪酬委員會

何國華(主席)

杜景仁

簡佩詩

(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基

(於二零二三年八月十五日辭任)

提名委員會

陳偉倫(主席)

何國華

杜景仁

(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基

(於二零二三年八月十五日辭任)

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

管理層討論及分析

概況

於中期期間，物業需求低迷、利率抽升及持續的地緣政治緊張局勢繼續影響投資者及消費者情緒。於充滿挑戰的宏觀環境中，本集團推進其多元化物業重建項目。

儘管近期市場波動，本集團的長期策略保持不變－於其組合內收購具潛力項目及投資，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現。

於香港，隨着黃竹坑及謝斐道項目竣工，本集團已開始交付預售單位，並加緊推銷餘下單位。我們的項目採用新設計及可持續建築原則；其中，黃竹坑項目更榮獲三個享譽行業的獎項。儘管市況淡靜，該等特點吸引到購買意欲。

於其他地方，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。

本集團於尋求及評估香港及海外房地產投資機會時一直保持謹慎及審慎態度。鑒於利率上升及物業市場放緩，本集團繼續恪守其財務紀律及穩健的風險管理，以緩解挑戰。本集團亦繼續審慎管理其資產、投資及基金管理業務，以優化其經常性收益。

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。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。

截至二零二三年九月三十日，本集團之資產總值為 13.13 億港元（二零二三年三月三十一日：13.58 億港元），其中流動資產為 6.72 億港元（二零二三年三月三十一日：6.98 億港元），約為其流動負債的 2.57 倍（二零二三年三月三十一日：3.01 倍）。本公司普通股股東應佔權益為 9.75 億港元（二零二三年三月三十一日：10.36 億港元）。

整體表現

截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本集團綜合收益為 500 萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：8,300 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。本集團錄得毛虧 1,300 萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：毛利 1,300 萬港元)。該減少主要由於在截至二零二二年九月三十日止六個月期間內套現一項香港物業重建項目所產生的一次性收益有關的高基數效應以及於本六個月回顧期間內物業重建項目之撇減所致。

本集團錄得期內虧損 6,000 萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：5,500 萬港元)，而本公司普通股股東應佔虧損為 5,900 萬港元(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：5,100 萬港元)。

除上述毛虧以外，虧損主要由於宏觀環境嚴峻導致攤佔聯營公司及合營公司產生的虧損、利率上升導致融資成本增加，以及確認貿易應收款項減值虧損(扣除撥回)。

截至二零二三年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄虧損為 15.6 港仙(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：13.5 港仙)。

董事會不建議派付截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為 1.28 億港元(二零二三年三月三十一日：1.67 億港元)，佔本集團資產總值之 9.7% (二零二三年三月三十一日：12.3%)。

管理層討論及分析

下表列示本集團於二零二三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	截至二零二三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。 預期將於二零二四年一月竣工	11,335 平方呎 (建築)	11,335 平方呎 (建築)
Virginia 項目	1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	7,877 平方呎 (建築)	7,877 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	28,004 平方呎 (土地)	14,002 平方呎 (土地)
Graphite 項目	Graphite Square, Vauxhall, London SE11, the U.K.	住宅及商業物業	21.25%	興建中。 預期將於二零二四年十二月竣工	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	41,371 平方呎 (可銷售)	10,016 平方呎 (可銷售)
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
壽臣山項目	香港壽臣山壽臣山道東 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： 以上建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。

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，本集團把握香港及中國內地邊境重開的機遇，加速推售於香港已竣工的項目。

於香港，本集團完成謝斐道項目及黃竹坑項目的建設。截至二零二三年九月三十日，謝斐道項目超過 75% 的可售單位已售出，並已交付予買方，而黃竹坑項目超過 40% 的可售單位及停車位已售出。該等項目的餘下單位將繼續於未來數個季度向潛在買方推銷。

於美國，本集團繼續評估 Broadway 項目（一個獲批的多戶型項目）的潛在撤出機會。同時，Winston 項目及 Virginia 項目均已竣工，正在向買家推銷，而 Anoakia 項目計劃將於二零二四年第一季度前竣工。該等物業均位於美國加利福尼亞州。

鑒於新分區政策及市況變動，本集團的 Monterey Park Towne Centre 項目仍處於計劃階段。為創造長期價值，本集團一直與城市規劃師進行討論，探索在高密度重建項目中納入潛在可負擔住房元素。本集團預計，經修訂計劃將於二零二四年初前獲得批准。

管理層討論及分析

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。因此，很大部分可售單位已預售予亞洲買家。Graphite 項目目前正在建設中，預計將於二零二四年年底竣工。開發夥伴正計劃向中東及其他地區的富裕買家進行第二階段的市場推廣。

本集團致力於透過進一步開展其資產、投資及基金管理業務以及擴大其資本基礎以提高股東的回報。香港項目的銷售推出優於預期，突顯本集團的復原力及運營的敏捷性，有能力緩解市況疲軟、物業行業放緩及信貸緊縮帶來的挑戰。

本集團繼續尋求新的機會，以於高利率環境下建立一個多元化及均衡的資產組合，將資產銷售所得款項淨額重新部署至未來具有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物業作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

於不丹，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。隨著旅遊業的復甦，該精品度假村的營業額已逐步回升。

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。該公司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，由於經濟放緩及全球信貸緊縮，宏觀經濟復甦的步伐仍然充滿挑戰。儘管如此，Quarella 透過針對中國、東南亞及其他已發展市場的中等收入消費者及室內設計群體開發一系列具有價格競爭力的新產品，以應對市場挑戰。

前景

面對宏觀金融不利因素、地緣政治緊張局勢加劇及高利率，本集團對近期物業市場前景持保守觀點。本集團將專注於完成現有項目的交付，同時密切關注出現的新機遇。

預計下半年市場不確定性及物業價格調整將會持續，本集團將繼續積極評估收購具增值能力資產及物業項目的機會。憑藉具有豐富經驗的管理團隊，往績彪炳，資本充裕，本集團將尋求與業務夥伴攜手合作，把握香港及海外出現的商機。

除物業開發及投資外，由於旅遊業的逐步復甦，本集團對酒店業的長期投資前景保持謹慎樂觀。同時，雖然受到物業市場放緩的影響，但由於中國加強建設酒店管線，加上「一帶一路」的利好政策，未來數年將會建成大量交通聯繫，本集團的建築及室內裝飾材料分銷業務將可能迎來機遇。

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。

截至二零二三年九月三十日，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 25.0%（二零二三年三月三十一日：23.0%）。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）對本公司普通股股東應佔權益）為 20.6%（二零二三年三月三十一日：14.0%），因本集團於二零二三年九月三十日的債務淨額為 2.01 億港元（二零二三年三月三十一日：1.45 億港元）。

管理層討論及分析

截至二零二三年九月三十日，本集團銀行借款總額為 3.29 億港元(二零二三年三月三十一日：3.13 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、物業重建項目、於 Quarella 的投資及壽臣山項目提供資金。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。

截至二零二三年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 6.72 億港元(二零二三年三月三十一日：6.98 億港元)及 2.62 億港元(二零二三年三月三十一日：2.32 億港元)。本集團的流動比率下降至 2.57(二零二三年三月三十一日：3.01)。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，並最大化股東之價值。

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

本集團繼續審慎監管及不時檢討處理宏觀經濟環境中信貸風險的信貸政策，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。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團的僱員總人數為 24 名(二零二三年三月三十一日：26 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(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：1,500 萬港元)。

綜合收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	5,431	82,786
銷售及服務成本		(18,438)	(69,747)
(毛虧)／毛利		(13,007)	13,039
其他收益		2,507	3,912
其他虧損淨額		(3,016)	(12,621)
銷售及營銷開支		(47)	(4,694)
貿易應收款項之減值虧損淨額		(6,180)	-
行政及其他經營開支		(13,865)	(14,123)
營運虧損		(33,608)	(14,487)
投資物業之公平值減少		(1,700)	(6,000)
融資成本	4(a)	(8,032)	(5,275)
攤佔聯營公司虧損		(5,630)	(7,698)
攤佔合營公司虧損		(11,011)	(21,727)
除稅前虧損	4	(59,981)	(55,187)
所得稅	5	(1)	(286)
期內虧損		(59,982)	(55,473)
下列人士應佔：			
－本公司普通股股東		(58,610)	(50,552)
－非控股權益		(1,372)	(4,921)
期內虧損		(59,982)	(55,473)
每股虧損 基本及攤薄	6	(15.6港仙)	(13.5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

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
期內虧損	(59,982)	(55,473)
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	(572)	(3,061)
－攤佔合營公司之匯兌儲備	(2,693)	(9,335)
期內其他全面收入	(3,265)	(12,396)
期內全面收入總額	(63,247)	(67,869)
下列人士應佔：		
－本公司普通股股東	(61,352)	(61,408)
－非控股權益	(1,895)	(6,461)
期內全面收入總額	(63,247)	(67,869)

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

於二零二三年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

	附註	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	7	157,000	158,700
其他物業、廠房及設備		34,793	34,808
使用權資產		3,757	–
於聯營公司之權益	8	206,493	213,489
於合營公司之權益	9	238,912	252,632
透過其他全面收入按公平值計量 之金融資產		–	–
		640,955	659,629
流動資產			
待售物業		485,726	485,088
存貨		914	2,545
貿易應收款項	10	23,118	27,957
其他應收款項、按金及預付款項	11	34,642	15,387
銀行存款及手持現金		127,919	167,485
		672,319	698,462
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	12,135	13,903
合約負債		635	280
租賃負債		507	–
銀行貸款	13	247,592	216,877
本期稅項負債		1,214	1,217
		262,083	232,277
流動資產淨值		410,236	466,185

綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日－未經審核
(以港元列值)

	附註	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		1,051,191	1,125,814
非流動負債			
銀行貸款	13	81,251	95,922
租賃負債		3,295	-
		84,546	95,922
資產淨值		966,645	1,029,892
資本及儲備			
股本		3,754	3,754
儲備	14	970,771	1,032,123
本公司普通股股東應佔權益總額		974,525	1,035,877
非控股權益		(7,880)	(5,985)
權益總額		966,645	1,029,892

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

截至二零二三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

	公平值儲備											
	股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	精算儲備	其他儲備	重估儲備 (不可劃轉)	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	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

綜合權益變動表

截至二零二三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			總計	非控股權益	權益總額
							重估儲備 (不可動轉)	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

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

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
經營活動		
經營活動(所用)／所得之現金	(37,526)	36,659
已付所得稅	(1)	(337)
	(37,527)	36,322
投資活動		
墊款予聯營公司	(1,419)	(497)
提供貸款予一間聯營公司	(18,501)	-
聯營公司還款	2,119	-
向聯營公司注資	-	(38)
投資活動所得之其他現金流量	1,478	206
	(16,323)	(329)
融資活動		
新增銀行貸款所得款項	71,884	77,286
償還銀行貸款	(55,679)	(102,265)
融資活動所用之其他現金流量	(212)	-
	15,993	(24,979)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(37,857)	11,014
於期初現金及現金等值項目	167,485	110,143
外匯匯率變動之影響	(1,709)	(3,855)
於期末現金及現金等值項目	127,919	117,302
現金及現金等值項目結餘分析：		
現金及現金等值項目	127,919	115,382
計入分類為持作出售的資產的現金及現金等值項目	-	1,920
	127,919	117,302

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

截至二零二三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。本中期財務報告於二零二三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二零二三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二零二三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。截至二零二三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二零二三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。

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1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策披露
- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義
- 香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本)，國際稅制改革－支柱二規則範本
- 香港財務報告準則第17號，保險合約
- 香港財務報告準則第17號(修訂本)，初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料

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

截至二零二三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明細如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二三年 千港元	二零二二年 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
— 分銷建築及室內裝飾材料	1,988	—
— 資產、投資及基金管理收入	2,904	7,683
— 物業管理費及公用服務 使用費收入	66	63
	4,958	81,746
其他收益來源		
— 租金收入	473	1,040
	5,431	82,786
按客戶地理位置劃分		
— 香港	3,443	82,786
— 中華人民共和國(「中國」)	1,988	—
	5,431	82,786

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。

截至二零二三年九月三十日止期間，本集團擁有多元化的客戶基礎，有三名客戶(截至二零二二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，而於中國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。

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。

(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

於二零二三年九月三十日，本集團現有合約餘下之履約責任獲分配的交易價總額為5,359,000港元(二零二三年三月三十一日：4,187,000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32個月內(二零二三年三月三十一日：未來12個月內)發生。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
一年內	526	336
一年以上但不超過五年	720	-
	1,246	336

(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(「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

截至二零二三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						
於某一指定時間點	-	-	-	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)
攤佔聯營公司虧損						(5,630)
攤佔合營公司虧損						(11,011)
除稅前虧損						(59,981)

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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

截至二零二三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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
分部資產		
物業發展	485,805	485,222
物業投資	157,417	159,126
資產、投資及基金管理	20,212	27,359
分銷建築及室內裝飾材料	8,771	7,514
分部資產總值	672,205	679,221
其他物業、廠房及設備	34,737	34,744
使用權資產	3,757	-
於聯營公司之權益	206,493	213,489
於合營公司之權益	238,912	252,632
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	29,251	10,520
銀行存款及手持現金	127,919	167,485
本集團綜合資產總值	1,313,274	1,358,091

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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)

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
分部負債		
物業發展	104,052	98,743
物業投資	41,573	44,728
資產、投資及基金管理	1,257	1,321
分銷建築及室內裝飾材料	3,631	3,627
分部負債總額	150,513	148,419
其他應付款項	7,314	7,280
租賃負債	3,802	-
銀行貸款	185,000	172,500
本集團綜合負債總額	346,629	328,199

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

4 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款之利息	8,330	5,314
租賃負債之利息	51	-
減：已資本化至發展中待售物業之 利息開支(附註(i))	(349)	(39)
	8,032	5,275
(b) 按性質劃分之開支		
已確認出售物業之成本	-	62,353
存貨成本	1,536	-
提供管理服務之直接成本(附註(ii))	7,779	7,225
租金、物業管理費及公用服務之 直接開支	81	169
有關租賃物業之經營租賃付款	846	94
其他物業、廠房及設備折舊	830	838
使用權資產折舊	206	-
貿易應收款項之減值虧損撥回	(3,030)	-
貿易應收款項之減值虧損	9,210	-
待售物業之撇減	9,042	-
匯兌虧損淨額	3,028	12,621

附註：

- (i) 利息按平均年利率約4.0%(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：4.0%)予以資本化。
- (ii) 提供管理服務之直接成本包括7,105,000港元之員工成本(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：7,225,000港元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
海外稅項		
— 期內撥備	—	243
— 上一年度撥備不足	1	43
	1	286

於截至二零二三年九月三十日及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。

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

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損根據本公司普通股股東應佔虧損58,610,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：50,552,000港元)及於中期期間已發行之普通股375,447,000股(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：375,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月期間並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

7 投資物業

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
估值：		
於期初／年初	158,700	362,500
出售於附屬公司之權益(附註17)	-	(198,000)
轉撥(附註(i))	-	116
投資物業之公平值減少	(1,700)	(5,916)
於期末／年末	157,000	158,700

附註：

- (i) 於截至二零二三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約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二零二三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(二零二三年三月三十一日：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。
- (iii) 於二零二三年九月三十日，投資物業154,300,000港元(二零二三年三月三十一日：156,400,000港元)被抵押作為銀行貸款的抵押品(附註13(d))。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	14,683	15,576
應收聯營公司款項(附註(ii))	322,095	323,461
攤佔負債淨額	(130,285)	(125,548)
	191,810	197,913
	206,493	213,489

附註：

- (i) 於二零二三年一月十七日完成出售Vibrant Colour Holdings Limited(「Vibrant Colour」)及其附屬公司(統稱為「Vibrant Colour集團」)80%股權(詳情載於附註17)後，本集團能夠對Vibrant Colour行使重大影響力，因為根據股東契據，本集團有權委任Vibrant Colour三名董事中的一名董事，因此於綜合財務報表中，採用權益法，將保留的Vibrant Colour集團20%股權入賬列為於聯營公司之權益。
- (ii) 於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	12,969	12,337
應收合營公司款項(附註)	292,550	292,566
攤佔負債淨額	(66,607)	(52,271)
	225,943	240,295
	238,912	252,632

附註：於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，應收一間合營公司款項1,200,000美元(相當於9,434,000港元)(二零二三年三月三十一日：1,200,000美元(相當於9,450,000港元))按年利率5.5%計息、無抵押及無固定還款期，而餘額283,116,000港元(二零二三年三月三十一日：283,116,000港元)則免息、無抵押及無固定還款期。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
1-30日	1,356	74
31-60日	652	-
61-90日	631	-
90日以上	20,479	27,883
	23,118	27,957

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(二零二三年三月三十一日：90日)。

11 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
按金及預付款項	1,627	1,901
貸款及其他應收款項	7,345	6,317
提供貸款予一間聯營公司(附註)	25,670	7,169
	34,642	15,387

附註：於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司按年利率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

截至二零二三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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
1-30日	-	847
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	33	35
	33	882

13 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 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	94,118	60,108
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	153,474	156,769
	247,592	216,877
非流動負債		
銀行貸款	81,251	95,922

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

13 銀行貸款(續)

於二零二三年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	94,118	60,108
一年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	127,725	142,141
兩年以上但不超過五年	107,000	104,210
五年以上	-	6,340
	234,725	252,691
	328,843	312,799

於二零二三年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	208,843	192,799
無抵押銀行貸款	120,000	120,000
	328,843	312,799

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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：

- (a) 於二零二三年九月三十日，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%(二零二三年三月三十一日：1.7%至2.3%)計息。利息每月重新定價。
- (b) 於二零二三年九月三十日，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%(二零二三年三月三十一日：1.25%)計息。
- (c) 於二零二三年九月三十日，於美國提取之銀行貸款按年利率介乎3.8%至4.0%(二零二三年三月三十一日：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擔保：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
投資物業	154,300	156,400
樓宇	33,926	34,640
待售物業	190,653	192,436
	378,879	383,476

該等銀行融資223,219,000港元(二零二三年三月三十一日：279,097,000港元)於二零二三年九月三十日已動用208,843,000港元(二零二三年三月三十一日：192,799,000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，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監察具對該等契約的合規情況。

於截至二零二三年九月三十日及二零二二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的影響。

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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)

- (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酌情權要求即時還款。

14 儲備及股息

(a) 股息

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月期間：每股零港元)。

(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。

14 儲備及股息(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(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 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自聯營公司之投資管理費收入	2,373	3,848
來自聯營公司之項目管理費收入	–	3,304
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利息收入	1,231	–
來自一間合營公司之利息收入	259	260
應收聯營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	20,056	25,353
應收一間合營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	2,207	–

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

15 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及短期僱員福利	8,995	8,526
受僱後福利	54	54
	9,049	8,580

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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	931,570	934,582
已訂約	45,449	51,677
	977,019	986,259

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成本。

17 出售於附屬公司之權益

於二零二三年一月十七日，本集團出售於Vibrant Colour集團之80%股權及待售貸款(相當於Vibrant Colour欠付本公司全資附屬公司Worth Celestial Limited之股東貸款金額之80%)予Harbour Best Investments Limited(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)。Vibrant Colour集團擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業。於該出售完成後，本集團保留於Vibrant Colour集團之20%股權，入賬列為於聯營公司之權益(附註8)。

於出售日期，Vibrant Colour集團之負債淨額如下：

	千港元
投資物業(附註7)	198,000
其他應收款項、按金及預付款項	1,401
銀行存款及手持現金	2,683
其他應付款項及應計費用	(3,004)
應付直接控股公司款項	(155,000)
銀行貸款	(61,110)
	<hr/>
出售負債淨額	(17,030)
	<hr/> <hr/>
	千港元
代價之公平值	110,376
	<hr/>
應收Vibrant Colour款項20%之公平值	31,000
Vibrant Colour集團負債淨額之20%	(3,406)
	<hr/>
本集團保留20%股權之公平值	27,594
	<hr/>
應付直接控股公司款項	(155,000)
出售負債淨額	17,030
出售直接應佔成本	(102)
	<hr/> <hr/>
出售於附屬公司之權益之虧損	(102)

未經審核中期財務報告附註

截至二零二三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

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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。

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的銀行融資217,021,000港元(二零二三年三月三十一日：217,219,000港元)及12,600,000港元(二零二三年三月三十一日：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143,843,000港元(二零二三年三月三十一日：140,300,000港元)及11,844,000港元(二零二三年三月三十一日：12,096,000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。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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

董事會於二零二三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」)不建議派付截至二零二三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有關條文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

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，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事或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(本公司董事或主要行政人員除外)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

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。

董事資料變動

於二零二三年八月十五日，黃開基先生辭任本公司之獨立非執行董事。

於二零二三年八月十五日，簡佩詩女士獲委任為本公司之獨立非執行董事。

於二零二三年九月三十日，葉振國先生辭任本公司之執行董事、首席營運官、上市規則所指授權代表、公司條例所指授權代表，以及程序代理。

除上文所披露外，本公司董事確認，於期內及直至本報告日期並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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，惟以下偏離除外：

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，且此安排須經董事會不時審閱。

企業管治及其他資料

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

於二零二三年九月三十日，本公司墊付予可維萊集團有限公司(「可維萊集團」)貸款總額250,000,000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免息，而提供貸款予可維萊集團之利息為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。

於二零二三年九月三十日，本集團已墊付予Fastest Runner Limited總額245,310,000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所需資金撥資。墊款之25,670,000港元按年利率15%計息、無抵押及須於二零二三年十二月三十一日或之前償還，而其餘墊款免息、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 Limited的持股比例按比例出資。

(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，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二零二三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	741,366
流動資產	1,505,856
流動負債	(2,804,704)
非流動負債	(214,455)
	<hr/>
負債淨值	(771,937)
	<hr/> <hr/>
股本	221
儲備	(772,158)
	<hr/>
資本及儲備	(771,937)
	<hr/> <hr/>

於二零二三年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司的累計虧損為221,085,000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，二零二三年十一月二十九日