



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)



2025  
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	13
綜合全面收益表	15
綜合財務狀況表	16
綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	20
未經審核中期財務報告附註	21
企業管治及其他資料	46

## 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  
(於二零二五年十月一日辭任)

### 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  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

### 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  
黃竹坑  
黃竹坑道23號  
宏基匯29樓

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

### 投資者關係聯絡資料

電郵： [ir@rykadan.com](mailto:ir@rykadan.com)

### 概況

於中期期間，香港物業及投資市場繼續面對流動性緊絀、市場情緒低迷及中美貿易緊張局勢引發的持續不確定性所面臨的壓力。在此背景下，本集團加快資產變現速度、推進項目交付之里程碑及精簡非核心資產，以增強現金流韌性並維護投資組合價值。該等審慎措施反映了本集團在面對日趨選擇性及風險規避的投資環境時所採取的積極應對。

本集團繼續致力於發展及管理增值項目組合、有效地提升資產價值及於三至五年內將投資套現的長期策略。透過審慎靈活地應對當前環境，本集團繼續恪守其長期投資原則，並專注於為股東維護投資回報。

於香港，本集團在套現物業組合、就資產出售進行磋商及向買家交付餘下預售單位方面取得進一步進展。同時，於美國（「美國」），本集團繼續將其物業重建項目套現，而於英國（「英國」），本集團持有少數股權的 Graphite Square 項目接近竣工。

繼去年積極出售套現後，本集團審慎的風險管理策略已有效緩減影響眾多負債房地產發展商的下行風險，同時優化其投資組合以實現長期目標回報。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物業發展項目。本集團亦投資於酒店營運業務。

於二零二五年九月三十日，本集團之資產總值為 7.09 億港元（二零二五年三月三十一日：8.13 億港元），其中流動資產為 5.79 億港元（二零二五年三月三十一日：6.05 億港元），約為其流動負債的 7.11 倍（二零二五年三月三十一日：3.68 倍）。本公司擁有人應佔權益為 5.38 億港元（二零二五年三月三十一日：5.79 億港元）。

### 整體表現

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本集團來自持續經營業務下之業務分部的綜合收益為 5,100 萬港元 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間則為 7,300 萬港元)。該收益主要來自持續出售本集團投資組合中的物業重建項目套現以及本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入。於六個月回顧期間，本集團錄得毛虧 2,700 萬港元 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間：毛利 900 萬港元)，主要歸因於一個物業重建項目的一次性撇減及本公司物業組合套現，反映物業市場持續疲軟、物業估值下調以及當前市場氣氛。

期內，本集團來自持續經營業務及已終止經營業務錄得虧損 2,500 萬港元 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間：9,100 萬港元)，而本公司擁有人應佔虧損為 4,600 萬港元 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間：8,900 萬港元)。虧損主要歸因於上述毛虧及攤佔聯營公司所產生的虧損，儘管於中期期間已確認已終止經營業務下出售事項之收益。

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損為 12.2 港仙 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間：23.6 港仙)。由於兩個期間並無存在潛在尚未發行普通股，因此並無呈報兩個期間之每股攤薄虧損。

董事會 (「董事會」) 不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月期間的中期股息 (截至二零二四年九月三十日止六個月期間：零港元)。

### 重大收購及出售事項及重要投資

於二零二四年七月二十三日，Worth Celestial Limited(本公司的一間全資附屬公司)與本公司董事及其配偶(統稱為「RH 賣方」)訂立一份買賣協議，以收購 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所位於香港的豪宅物業)100% 股權及接納股東貸款的轉讓，總代價約為 57,569,000 港元。由於 RH 賣方為本公司關連人士，收購事項構成本公司於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 14A 章下的關連交易，已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，並於二零二五年四月三十日完成。此交易詳情已載於日期為二零二四年七月二十三日、二零二四年七月三十一日及二零二四年十一月二十九日的本公司公告以及日期為二零二四年八月三十日的本公司通函。

於二零二五年四月九日，Quarella Holdings Limited(本集團的一間合營公司)出售其於全資附屬公司可維萊集團有限公司的全部股權，現金代價為 240,000,000 港元。因此，本集團收取其於有關代價中所佔的 50%，即為 120,000,000 港元。此交易詳情已載於日期為二零二五年四月九日的本公司公告。

於二零二四年十二月三日，榮顯企業有限公司及智譽發展有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司)與獨立第三方德國寶(香港)有限公司就出售宏基資本大廈第 27 樓及第 28 樓連同若干停車位訂立有關買賣的臨時協議，總代價約為 163,526,000 港元。出售事宜的正式協議於二零二四年十二月十七日由上述訂約各方訂立。出售事宜於二零二五年四月十七日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二零二五年四月三十日完成。出售事宜的詳情已載於日期為二零二四年十二月三日的本公司公告及日期為二零二五年三月二十七日的本公司通函。

於二零二五年五月三十日，金盈香港投資有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)與加宇投資有限公司(本集團的一間聯營公司)訂立一份協議，內容有關收購物業，包括宏基匯第 29 樓、保留區域及若干停車位，代價約為 47,594,000 港元。該代價透過抵銷提供予一間聯營公司的未償還貸款金額 47,040,000 港元連同應計利息約 554,000 港元而結清。交易詳情已載於日期為二零二五年五月三十日的本公司公告及日期為二零二五年七月二十五日的本公司函函。

除上文所披露外，於期內並無重大收購及出售事項及重要投資。

### 投資組合

於二零二五年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為 9,700 萬港元(二零二五年三月三十一日：6,400 萬港元)，佔本集團資產總值之 13.6%(二零二五年三月三十一日：7.8%)。

下表列示本集團於二零二五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	截至二零二五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	237,920 平方呎 (建築)	237,920 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 年底前竣工	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)
黃竹坑項目的 1 個停車位	香港黃竹坑黃竹坑道 23 號	停車位	24.21%	已竣工及出售中	不適用	不適用

## 管理層討論及分析

投資	位置	類別	本集團權益	截至二零二五年九月三十日的狀況	面積	應佔面積
宏基匯項目	香港黃竹坑黃竹坑道 23 號	商業物業	100%	已竣工。 5 個單位及若干停車位出售中	3,423 平方呎 (可銷售)	3,423 平方呎 (可銷售)
宏基資本大廈 若干停車位	香港九龍觀塘海濱道 135 號	停車位	100%	已竣工(分類為投資物業及 待售物業)	不適用	不適用
紅山項目	香港白筆山道 18 號紅山半島 松柏徑 53 號屋	住宅物業	100%	已竣工及出售中	2,623 平方呎 (可銷售)	2,623 平方呎 (可銷售)
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。

### 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%
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，本集團繼續推進套現其於香港及海外的已竣工的發展項目，並同時優化資本配置，以加強流動性及投資組合效率。

於香港，本集團於商業物業市場低迷之際，積極推廣已竣工的謝斐道項目及黃竹坑項目，並收購紅山項目。期內，本集團簽立買賣協議，以收購黃竹坑項目一層樓層全層及若干停車位，並於出售本集團於宏基資本大廈的物業後將總部遷往該樓層。此舉反映本集團對物業資產的戰略性整合。截至二零二五年九月三十日，謝斐道項目約 79% 的可銷售單位已售出並已交付予買家，而黃竹坑項目所有可銷售單位中，92% 及 8% 分別由買家及本集團收購。於收購黃竹坑項目若干單位後，本集團於期內向獨立第三方買家轉售並交付一整層樓層及兩個單位。

於美國，本集團維持審慎的投資組合優化方式，繼續評估套現機會，同時有選擇性地推進具有長期潛力的項目。於二零二五年九月三十日，已竣工的 Winston 項目仍在積極向潛在買家推銷。重建 Monterey Park Towne Centre 項目於期內重啟，已根據經更新的分區政策及市場動態向市議會提交經修訂設計申請。預計二零二六年年中可取得許可批文，為更高效率且具有更高價值的發展奠定了基礎。

於英國，本集團持有少數權益的 Graphite Square 項目已進入最終驗收認證階段。截至二零二五年九月三十日，約 75% 的可銷售單位已預售，預計二零二五年底前完成項目交付。

本集團持續專注於通過嚴謹的資產、投資及基金管理提高股東的回報。藉由拓展資本合作關係、出售非核心資產及優化房地產組合，本集團已強化財務靈活性，並於市場情緒趨穩之際，為把握新興機遇佔據有利位置。該等舉措彰顯本集團致力於在市場各週期提升抗風險能力、實施審慎資本配置及持續創造價值。

## 管理層討論及分析

### 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，本集團保留宏基匯一層樓層及多個停車位、本集團持有少數權益的壽臣山項目及宏基資本大廈若干停車位(於期內出售套現後)作自用及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。該策略有助於捍衛本集團的資產，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

於六個月回顧期間，本集團完成出售其於 Quarella (從事生產石英及大理石複合材料產品) 的權益，有關權益乃透過本集團的一間合營公司 Quarella Holdings Limited 持有。該交易於二零二五年四月九日公佈，涉及出售於可維萊集團有限公司及其附屬公司的全部股權，總代價為 2.40 億港元。該策略性出售使本集團能夠精簡其業務，提升流動性，並重新配置資本至收益率更高及增值型的投資機遇。

繼出售 Quarella 後，本集團正積極物色新品牌，以擴大其附屬公司格利來建材有限公司的分銷建築及室內裝飾材料業務。

### 前景

本集團對房地產市場近期前景仍持審慎樂觀態度。儘管面臨持續的經濟及地緣政治逆境，預期可能實施的進一步降息及金融市場情緒改善將提供支持。

隨著近期政策放寬及交易活動回升，香港物業市場已顯復甦跡象。於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，甲級商業租賃亦錄得正淨吸納量，反映租戶對核心商業區重拾信心。然而，由於高昂的建築成本、嚴格的融資要求及持續的宏觀經濟不確定性，重建業務板塊前景仍充滿挑戰。

相較之下，得益於穩健的投資情緒、科技驅動的資本支出以及二零二八年洛杉磯奧運會前夕的基礎建設項目，美國市場展現較強韌性。

憑藉多元化資產組合，本集團將繼續優先推進高回報項目，並採取措施以降低投資風險。保持財務靈活性、確保進行中的項目如期交付以及套現已竣工資產仍為優先重點事項。隨著全球房地產週期逐步趨穩，本集團亦將維持嚴謹及選擇性的資本重置策略，於不同市場尋求高潛力發展機遇。

### 企業財務及風險管理

#### 流動資金及財務資源

本集團財務管理政策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。本集團的目標是透過有效利用內部財務資源及銀行借款為其營運及擴張提供資金，從而維持資金連續性與彈性之間的平衡。

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。

於二零二五年九月三十日，本集團的債務總額(指計息銀行借款總額，包括與分類為持作出售的資產直接相關的銀行貸款)佔資產總值比率為 21.4%(二零二五年三月三十一日：26.8%)。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 10.2%(二零二五年三月三十一日：26.7%)，原因為本集團於二零二五年九月三十日的債務淨額為 5,500 萬港元(二零二五年三月三十一日：1.55 億港元)。

## 管理層討論及分析

於二零二五年九月三十日，本集團銀行借款總額為 1.52 億港元(二零二五年三月三十一日：銀行借款總額(不包括與分類為持作出售的資產直接相關的銀行貸款) 1.67 億港元)。本集團之銀行借款主要用於物業重建項目及壽臣山項目(二零二五年三月三十一日：物業重建項目、其於 Quarella 的投資以及壽臣山項目)。若干銀行借款以待售物業(二零二五年三月三十一日：待售物業)作抵押。發展物業重建項目及正在進行的業務發展的進一步費用將由未動用的銀行融資或內部所得資金撥付款項。本集團沒有季節性借款需求。截至二零二五年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 5.79 億港元(二零二五年三月三十一日：6.05 億港元)及 8,100 萬港元(二零二五年三月三十一日：1.65 億港元)。本集團的流動比率上升至 7.11(二零二五年三月三十一日：3.68)。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 15。

### 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 19 及 21。

### 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近期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。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團的僱員總人數為 20 名(二零二五年三月三十一日：20 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(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：1,400 萬港元)。

## 綜合收益表

截至二零二五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	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	3	<b>51,047</b>	73,324
銷售及服務成本		<b>(78,478)</b>	(64,522)
(毛虧) 毛利		<b>(27,431)</b>	8,802
其他收益		<b>164</b>	4,259
其他收益淨額		<b>3,177</b>	1,789
銷售及營銷開支		<b>(570)</b>	(2,321)
行政及其他經營開支		<b>(20,038)</b>	(17,792)
營運虧損		<b>(44,698)</b>	(5,263)
投資物業之公平值減少		<b>(200)</b>	(200)
融資成本	4(a)	<b>(1,474)</b>	(5,373)
攤佔聯營公司業績		<b>(13,722)</b>	(7,024)
攤佔合營公司業績		<b>(4,436)</b>	(15,868)
除稅前虧損		<b>(64,530)</b>	(33,728)
所得稅開支	5	<b>(19)</b>	-
來自持續經營業務的期內虧損	4	<b>(64,549)</b>	(33,728)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期內溢利(虧損)	6	<b>39,407</b>	(57,356)
期內虧損		<b>(25,142)</b>	(91,084)

## 綜合收益表

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)		
—來自持續經營業務	<b>(85,211)</b>	(31,401)
—來自已終止經營業務	<b>39,407</b>	(57,356)
本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(45,804)</b>	(88,757)
非控股權益應佔期內溢利(虧損)		
—來自持續經營業務	<b>20,662</b>	(2,327)
	<b>(25,142)</b>	(91,084)
每股虧損		
來自持續及已終止經營業務		
基本	<b>(12.2)</b> 港仙	(23.6) 港仙
攤薄	不適用	不適用
來自持續經營業務		
基本	<b>(22.7)</b> 港仙	(8.4) 港仙
攤薄	不適用	不適用

7

## 綜合全面收益表

截至二零二五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  
二零二五年 二零二四年  
千港元 千港元  
(經重列)

期內虧損	<b>(25,142)</b>	(91,084)
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	<b>(803)</b>	(1,184)
－攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	<b>5,366</b>	2,669
期內其他全面收入	<b>4,563</b>	1,485
期內全面收入總額	<b>(20,579)</b>	(89,599)
下列人士應佔：		
－本公司擁有人	<b>(41,980)</b>	(87,629)
－非控股權益	<b>21,401</b>	(1,970)
	<b>(20,579)</b>	(89,599)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額：		
－來自持續經營業務	<b>(81,387)</b>	(30,273)
－來自已終止經營業務	<b>39,407</b>	(57,356)
	<b>(41,980)</b>	(87,629)

## 綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日－未經審核  
(以港元列值)

	附註	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	2,500	2,700
其他物業、廠房及設備	9	54,180	507
使用權資產		2,505	2,810
於聯營公司之權益	10	56,234	67,423
於合營公司之權益	11	14,889	134,939
透過其他全面收入按公平值計量之 金融資產		-	-
		<b>130,308</b>	208,379
<b>流動資產</b>			
待售物業		467,468	338,235
存貨		816	807
貿易應收款項	12	12,109	11,957
其他應收款項、按金及預付款項	13	2,025	23,499
提供貸款予一間聯營公司	10	-	47,040
銀行存款及手持現金		96,739	63,598
		<b>579,157</b>	485,136
分類為持作出售的資產		-	119,883
		<b>579,157</b>	605,019
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	16,667	32,896
合約負債		-	25
銀行貸款	15	62,937	78,627
租賃負債		591	568
應付稅項		1,206	1,247
		<b>81,401</b>	113,363
與分類為持作出售的資產相關的負債		-	51,166
		<b>81,401</b>	164,529

## 綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日－未經審核  
(以港元列值)

	附註	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		<b>497,756</b>	440,490
資產總值減流動負債		<b>628,064</b>	648,869
非流動負債			
銀行貸款	15	<b>88,720</b>	88,645
租賃負債		<b>2,136</b>	2,437
遞延稅項負債		<b>1,000</b>	1,000
		<b>91,856</b>	92,082
		<b>536,208</b>	556,787
資本及儲備			
股本		<b>3,754</b>	3,754
儲備		<b>533,759</b>	575,739
本公司擁有人應佔權益		<b>537,513</b>	579,493
非控股權益		<b>(1,305)</b>	(22,706)
		<b>536,208</b>	556,787

# 綜合權益變動表

截至二零二五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	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 千港元 (附註(iii))	(不可劃轉) 千港元 (附註(iv))				
於二零二五年四月一日	3,754	400,859	4,433	(9,094)	35,440	11,474	(15,850)	148,477	579,493	(22,706)	556,787
截至二零二五年九月三十日 止六個月期間之權益變動：											
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(45,804)	(45,804)	20,662	(25,142)
其他全面收入	-	-	-	3,824	-	-	-	-	3,824	739	4,563
期內全面收入總額	-	-	-	3,824	-	-	-	(45,804)	(41,980)	21,401	(20,579)
出售物業時重估儲備變現	-	-	-	-	-	(11,474)	-	11,474	-	-	-
於二零二五年九月三十日	3,754	400,859	4,433	(5,270)	35,440	-	(15,850)	114,147	537,513	(1,305)	536,208

## 綜合權益變動表

截至二零二五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			總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
							重估儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註(iii))	保留溢利 千港元 (附註(iv))	重估儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註(v))			
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)

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

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營活動</b>		
經營活動(所用)所得之現金	<b>(90,577)</b>	45,138
已付海外稅項	<b>(61)</b>	-
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(90,638)</b>	45,138
<b>投資活動</b>		
透過收購一間附屬公司收購資產及負債之付款 (扣除已收購現金)	<b>(57,551)</b>	-
出售物業之所得款項	<b>159,451</b>	-
墊款予聯營公司	<b>(660)</b>	(601)
一間合營公司還款	<b>120,000</b>	9,405
收取一間合營公司股息	<b>980</b>	-
收取一間聯營公司股息	-	312
投資活動(所用)所得之其他現金流	<b>(6,520)</b>	3,584
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>215,700</b>	12,700
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款所得款項	-	234
償還銀行貸款	<b>(91,791)</b>	(63,172)
融資活動所用之其他現金流	<b>(281)</b>	(260)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(92,072)</b>	(63,198)
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>	<b>32,990</b>	(5,360)
於期初現金及現金等值項目	<b>63,598</b>	100,897
外匯匯率變動之影響	<b>151</b>	50
<b>於期末現金及現金等值項目</b>	<b>96,739</b>	95,587

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五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(「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*)。本中期財務報告於二零二五年十一月二十六日獲授權刊發。

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香港財務報告準則除外。

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二零二五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二零二五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。截至二零二五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二零二五年六月二十七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二零二五年四月一日起計之年度期間編製綜合財務報表時強制生效：

香港會計準則第 21 號修訂本      *缺乏可兌換性*

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。

本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何香港財務報告準則之新訂及修訂本。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五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

本集團來自持續經營業務的主要業務為物業發展、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

按持續經營業務的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如下：

持續經營業務

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
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	50,910	70,932
– 資產、投資及基金管理收入	137	2,392
	<b>51,047</b>	<b>73,324</b>
按客戶地理位置劃分		
– 香港	51,047	2,392
– 美國(「美國」)	–	70,932
	<b>51,047</b>	<b>73,324</b>

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。

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本集團客戶群中有兩名客戶(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：一名客戶)與本集團的交易佔本集團收益超過 10%。

## 3. 收益及分部報告(續)

### (a) 收益(續)

#### (i) 收益劃分(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，來自向該兩名香港客戶出售已竣工物業的收益分別約為 38,000,000 港元及 12,910,000 港元。

截至二零二四年九月三十日止六個月期間，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。

#### (ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的來自持續經營業務的收益

於二零二五年九月三十日，概無分配至本集團來自持續經營業務的現有合約餘下之履約責任的交易價。

於二零二五年三月三十一日，分配至本集團來自持續經營業務的現有合約餘下之履約責任的交易價總額為137,000港元。該金額主要指於年內來自客戶與本集團就提供服務訂立的尚未完成的合約並預期於日後確認的收益。本集團將於未來兩個月內當相關服務提供予客戶時確認該預計收益。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五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

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三個呈報分部。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。
- 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

截至二零二五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

以下為按呈報及經營分部劃分的本集團來自持續經營業務之收益及業績分析：

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

#### 持續經營業務

	物業發展 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	總計 千港元
按收益確認時間劃分				
於某一時間點	50,910	-	-	50,910
隨著時間	-	137	-	137
總計	50,910	137	-	51,047
營運分部(虧損)溢利	(27,876)	(3,411)	1,393	(29,894)
公司開支				(18,191)
公司收入				3,187
融資成本				(1,474)
攤佔聯營公司業績				(13,722)
攤佔合營公司業績				(4,436)
來自持續經營業務的 除稅前虧損				(64,530)

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五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)

截至二零二四年九月三十日止六個月期間(經重列)

持續經營業務

	物業發展 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	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	-	2,392	-	2,392
總計	70,932	2,392	-	73,324
營運分部溢利(虧損)	6,161	(1,096)	(1,158)	3,907
公司開支				(15,418)
公司收入				6,048
融資成本				(5,373)
攤佔聯營公司業績				(7,024)
攤佔合營公司業績				(15,868)
來自持續經營業務的 除稅前虧損				(33,728)

### 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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
分部資產		
物業發展	<b>467,942</b>	338,394
資產、投資及基金管理	<b>5,596</b>	6,197
分銷建築及室內裝飾材料	<b>7,929</b>	7,874
分部資產總值	<b>481,467</b>	352,465
投資物業	<b>2,500</b>	2,700
其他物業、廠房及設備	<b>54,162</b>	486
使用權資產	<b>2,505</b>	2,810
於聯營公司之權益	<b>56,234</b>	67,423
於合營公司之權益	<b>14,889</b>	134,939
透過其他全面收入按公平值計量之 金融資產	-	-
其他應收款項、按金及預付款項	<b>969</b>	22,054
提供貸款予一間聯營公司	-	47,040
銀行存款及手持現金	<b>96,739</b>	63,598
分類為持作出售的資產	-	119,883
本集團綜合資產總值	<b>709,465</b>	813,398

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五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)

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
分部負債		
物業發展	<b>116,303</b>	89,882
資產、投資及基金管理	<b>1,523</b>	767
分銷建築及室內裝飾材料	<b>2,613</b>	2,999
分部負債總額	<b>120,439</b>	93,648
其他應付款項	<b>10,464</b>	29,165
租賃負債	<b>2,727</b>	3,005
銀行貸款	<b>38,627</b>	78,627
遞延稅項負債	<b>1,000</b>	1,000
與分類為持作出售的資產相關的負債	-	51,166
本集團綜合負債總額	<b>173,257</b>	256,611

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 4. 來自持續經營業務之期內虧損

來自持續經營業務之期內虧損乃經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
		(經重列)
<b>(a) 融資成本</b>		
持續經營業務		
銀行貸款之利息開支	4,107	5,537
租賃負債之利息開支	56	67
減：已資本化至發展中待售物業之 利息開支(附註(i))	(2,689)	(231)
	<b>1,474</b>	<b>5,373</b>
<b>(b) 按性質劃分之開支</b>		
持續經營業務		
已確認出售物業之成本	64,552	62,319
提供管理服務之直接成本(附註(ii))	1,376	2,203
有關租賃物業之經營租賃付款	219	167
其他物業、廠房及設備折舊	556	834
使用權資產攤銷	307	307
貿易應收款項之減值虧損撥回	(1,899)	-
待售物業之撇減(計入銷售及服務成本)	12,550	-
匯兌收益淨額	(3,177)	(1,789)

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 4. 來自持續經營業務之期內虧損(續)

附註：

- (i) 於期內資本化的借貸成本乃以年利率約7.5%(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：4.0%)的資本化率計算，並應用於合資格資產上的開支。
- (ii) 提供管理服務之直接成本1,376,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：2,203,000港元)與員工成本相關。

## 5. 所得稅開支

截至九月三十日止六個月期間  
二零二五年      二零二四年  
千港元              千港元

持續經營業務

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

(19)

—

由於本集團並無產生任何應課稅溢利，於兩個期間內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. 已終止經營業務

於二零二四年十二月十七日，本集團與獨立第三方德國寶(香港)有限公司就出售宏基資本大廈第 27 樓及第 28 樓連同若干停車位(「出售事項」)(主要代表本集團的物業投資經營業務)訂立買賣協議。出售事項的完成受限於若干先決條件，包括但不限於於本公司股東大會上獲得股東批准。該批准於二零二五年四月十七日獲得，而出售事項於二零二五年四月三十日完成。出售事項所得款項淨額(扣除所有相關開支後)約為 159,451,000 港元。

該出售事項導致物業投資的營運分部資料不再列入附註 3 及於本集團截至二零二五年九月三十日止期間的中期報告分類為「已終止經營業務」。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間  
(以港元列值)

## 6. 已終止經營業務(續)

來自己終止物業投資經營業務的期內溢利(虧損)載列如下。於綜合收益表及中期財務報告相應附註內的比較數字經已重述以將物業投資經營業務重列為已終止經營業務。

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	20	497
銷售成本	(11)	(79)
出售事項之收益	39,680	-
行政及其他經營開支	(57)	(1,477)
投資物業之公平值減少	-	(55,100)
融資成本	(225)	(1,197)
來自己終止經營業務之期內溢利(虧損)	<b>39,407</b>	(57,356)

來自己終止經營業務的現金流量：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所用現金淨額	(274)	(2,961)
投資活動所得現金淨額	159,451	-
融資活動所用現金淨額	(51,054)	(3,380)

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 6. 已終止經營業務(續)

於出售事項日期，有關該出售事項的資產及負債如下：

	於二零二五年 四月三十日 千港元
投資物業	84,900
其他物業、廠房及設備	32,875
待售物業	1,805
其他應收款項、按金及預付款項	303
已出售資產	119,883
其他應付款項	(112)
銀行貸款	(51,054)
已出售負債	(51,166)

### 7. 每股虧損

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據計算：

虧損數字計算如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔期內虧損	45,804	88,757
減：		
來自已終止經營業務的期內(溢利)虧損	(39,407)	57,356
就來自持續經營業務的每股基本虧損 而言的虧損	85,211	31,401

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 7. 每股虧損(續)

#### 股份數目

	於二零二五年 九月三十日	於二零二四年 九月三十日
就每股基本虧損而言的普通股數目	<b>375,447,000</b>	375,447,000

#### 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據計算：

虧損數字計算如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就每股基本虧損而言的虧損	<b>45,804</b>	88,757

#### 股份數目

	於二零二五年 九月三十日	於二零二四年 九月三十日
就每股基本虧損而言的普通股數目	<b>375,447,000</b>	375,447,000

#### 已終止經營業務

來自已終止經營業務的每股基本盈利為 10.5 港仙(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：每股基本虧損為 15.2 港仙)，乃根據本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的期內溢利 39,407,000 港元(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：本公司擁有人應佔來自已終止經營業務的期內虧損 57,356,000 港元)及於中期期間已發行普通股 375,447,000 股(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：375,447,000 股)計算。

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。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 8. 投資物業

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
估值：		
於期初／年初	<b>2,700</b>	154,500
投資物業之公平值減少	<b>(200)</b>	(66,900)
轉撥至分類為持作出售的資產	-	(84,900)
於期末／年末	<b>2,500</b>	2,700

附註：

- (a) 位於香港之投資物業於二零二五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(二零二五年三月三十一日：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。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，為數1,000,000港元之投資物業已予抵押作為與分類為持作出售的資產直接相關的銀行貸款之抵押品。該抵押已於該出售事項完成後解除。

### 9. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之變動

於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，新增其他物業、廠房及設備約54,229,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：15,000港元)，其中包括收購用作新總部物業的物業。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間  
(以港元列值)

## 10. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	<b>1,328</b>	1,357
應收聯營公司款項(附註(a))	<b>328,654</b>	326,121
攤佔負債淨額	<b>(273,748)</b>	(260,055)
	<b>54,906</b>	66,066
	<b>56,234</b>	67,423
收取一間聯營公司股息	-	312
提供貸款予一間聯營公司(附註(b))	-	47,040

附註：

- (a) 於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，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。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司為47,040,000港元，為免息、無抵押及須於一年內償還。該貸款全數透過抵銷收購其他物業、廠房及設備而結清。於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，概無就該項交易支付任何現金。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 11. 於合營公司之權益

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	<b>14,889</b>	14,939
應收一間合營公司款項(附註)	-	283,116
攤佔負債淨額	-	(163,116)
	-	120,000
	<b>14,889</b>	134,939
收取一間合營公司股息	<b>980</b>	1,678

附註：

於二零二五年三月三十一日，應收一間合營公司款項為283,116,000港元，為免息、無抵押及無固定還款期。由於該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，應收該合營公司款項實際上是投資淨額的一部分。

於期內，隨著Quarella Holdings Limited(本集團之一間合營公司)出售其附屬公司可維萊集團有限公司及其附屬公司後，本集團收到其現金代價120,000,000港元。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間  
(以港元列值)

## 12. 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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
1 – 30 日	-	209
31 – 60 日	-	94
61 – 90 日	-	94
90 日以上	<b>12,109</b>	11,560
	<b>12,109</b>	11,957

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項以及於本集團提供服務的月份內應收資產、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(二零二五年三月三十一日：90日)。

## 13. 其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
按金及預付款項	<b>1,266</b>	6,009
其他應收款項(附註)	<b>759</b>	17,490
	<b>2,025</b>	23,499

附註：於二零二五年三月三十一日，其他應收款項包括自該出售事項收取買方的按金16,353,000港元，該款項由律師持有。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 14. 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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
1 – 30 日	183	-
31 – 60 日	16	-
61 – 90 日	4	-
	<b>203</b>	-

### 15. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
於一年內到期償還的銀行貸款的部分(附註(f))	40,395	60,000
於一年後到期償還並載有須按要求償還條款的 銀行貸款的部分	22,542	18,627
	<b>62,937</b>	78,627
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	88,720	88,645
	<b>151,657</b>	167,272

## 15. 銀行貸款(續)

於二零二五年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
於一年內到期償還的銀行貸款的部分	<b>40,395</b>	60,000
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	<b>90,488</b>	88,857
兩年以上但不超過五年	<b>20,774</b>	18,415
	<b>111,262</b>	107,272
	<b>151,657</b>	167,272

於二零二五年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	<b>113,030</b>	88,645
無抵押銀行貸款	<b>38,627</b>	78,627
	<b>151,657</b>	167,272

附註：

- (a) 於二零二五年九月三十日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率1.3%計息。利息每月重新定價。
- (b) 於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，於澳門提取之銀行貸款按借款銀行所釐定之最優惠利率計息。

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 15. 銀行貸款(續)

附註：(續)

(c) 於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按固定年利率3.8%及華爾街日報最優惠利率(年利率下限為7%)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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
待售物業	<b>409,195</b>	333,457

該等銀行融資113,030,000港元(二零二五年三月三十一日：88,645,000港元)於二零二五年九月三十日已動用113,030,000港元(二零二五年三月三十一日：88,645,000港元)。

(e) 本集團若干銀行融資須符合契約條款。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。

於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，並無違反有關已動用融資的契約。

(f) 就須於一年內償還的銀行貸款40,395,000港元(二零二五年三月三十一日：60,000,000港元)而言，全部貸款(二零二五年三月三十一日：全部貸款)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，銀行將不大可能行使其權利要求即時還款。

## 16. 股息

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月期間：零港元)。

## 17. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債

於二零二四年七月二十三日，Worth Celestial Limited(本公司的一間全資附屬公司)與本公司董事及其配偶(統稱為「RH 賣方」)訂立一份買賣協議，以收購 Cosmo Kingdom Holdings Limited(「Cosmo」)(RH 賣方共同擁有的一間物業控股公司)100% 股權及接納股東貸款的轉讓，總代價約為 57,569,000 港元。該交易於二零二四年九月十六日在本公司股東特別大會上獲獨立股東批准及於二零二五年四月三十日完成。收購事項乃使用收購法入賬。Cosmo 為一間物業控股公司及其主要資產為其於香港一個住宅物業的合法及實益權益。

本集團於期內已悉數支付代價。

Cosmo 於收購日期的資產淨值如下：

	千港元
<b>流動資產</b>	
待售物業	<b>82,550</b>
其他應收款項、按金及預付款項	<b>54</b>
銀行存款	<b>18</b>
	<b>82,622</b>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項及應計費用	<b>(6)</b>
銀行貸款	<b>(25,047)</b>
	<b>(25,053)</b>
<b>已收購資產淨值</b>	<b>57,569</b>
<b>已付代價</b>	<b>(57,569)</b>
已收購銀行存款	<b>18</b>
<b>現金流出淨額</b>	<b>(57,551)</b>

# 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

## 17. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債(續)

本公司董事認為，根據香港財務報告準則第3號，業務合併，該收購事項並不構成業務合併，因透過收購事項收購的主要相關資產為位於香港的持作出售物業。因此，收購事項已按透過收購一間附屬公司收購資產及負債入賬。

## 18. 重大關聯人士交易

(a) 除中期財務報告其他部分所披露外，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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自聯營公司之投資管理收入	112	2,098
來自一間合營公司之管理費收入	-	660
來自一間合營公司之利息收入	-	220
來自一間聯營公司之利息收入	-	3,008
支付予一間聯營公司之租賃開支	(116)	-
向一間聯營公司購買其他物業、 廠房及設備	(47,594)	-
向一間聯營公司購買待售物業	(113,193)	-
向關聯人士購買待售物業(附註(i))	(57,569)	-

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
	應收聯營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	5,516
應收一間合營公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)	-	6,522
應收一間關聯公司之貿易應收款項 (扣除虧損撥備)(附註(ii))	6,592	-
已付予關聯人士之按金(附註(i))	-	2,804

## 18. 重大關聯人士交易(續)

### (a) (續)

附註：

- (i) 關聯人士為本公司其中一名董事及其配偶。有關交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易及該交易詳情於中期財務報告附註17披露。
- (ii) 該關聯公司的主要管理人員為本公司之主要股東。

### (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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及短期僱員福利	9,851	8,437
受僱後福利	45	36
	<b>9,896</b>	<b>8,473</b>

## 19. 承擔

本集團的未償還及未於中期財務報告計提撥備的資本承擔如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	593,568	643,448
已訂約	41,109	87,224
	<b>634,677</b>	<b>730,672</b>

上述承擔主要包括本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關成本(二零二五年三月三十一日：收購一個物業發展項目及將產生的建築相關成本)。

## 未經審核中期財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

### 20. 金融工具的公平值計量

#### 並非以公平值列賬的金融工具

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團並非以公平值計量的金融資產及負債的賬面值與其公平值並無重大差異。

### 21. 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113,030,000港元(二零二五年三月三十一日：188,645,000港元)及12,600,000港元(二零二五年三月三十一日：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113,030,000港元(二零二五年三月三十一日：119,699,000港元)及10,836,000港元(二零二五年三月三十一日：11,088,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本公司就授予若干間接附屬公司的銀行融資所發出的188,645,000港元擔保，其中100,000,000港元與分類為「與分類為持作出售的資產相關的負債」之銀行貸款有關，並已動用31,054,000港元。

董事認為，本公司將不大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。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，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。

### 22. 批准中期財務報告

董事會於二零二五年十一月二十六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」）不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月期間的中期股息（截至二零二四年九月三十日止六個月期間：零港元）。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二五年九月三十日，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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須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當作或視為擁有之權益及淡倉）；(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)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
陳偉倫	好倉	於受控法團的權益(附註1)	97,104,000	25.86
	好倉	實益擁有人	33,700,000	8.98
			130,804,000	34.84
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. 上表所示的所有本公司股份均為普通股。

除上文所披露外，於二零二五年九月三十日，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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須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條列入本公司須存置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

於二零二五年九月三十日，就董事或本公司主要行政人員所知，股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

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(附註1)	97,104,000	25.86
Tiger Crown Limited (附註1)	好倉	實益擁有人	97,104,000	25.86

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股股份中擁有權益。
2. 上表所示的所有本公司股份均為普通股。

除上文所披露外，於二零二五年九月三十日，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條記入本公司須存置之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。

### 董事資料變動

於二零二五年十月一日，吳德坤先生辭任非執行董事。

除上文所披露外，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

董事會認為，本公司於整個期間一直遵循載列於上市規則附錄C1中的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及遵守所有適用守則條文以及若干建議最佳常規，惟偏離守則條文第C.2.1條，其詳情載於下文：

## 企業管治及其他資料

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。

董事致力維持本公司的企業管治，確保執行正式及具透明度的程序，從而保障及盡力提升本公司股東利益。

### 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標準守則之要求。

於作出具體查詢後，全體董事均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

於二零二五年九月三十日，本集團已墊付予Fastest Runner Limited總額219,297,000港元，用於收購位於香港黃竹坑黃竹坑道23號的物業並為其發展及一般營運資金撥資。該墊款免息、無抵押及無固定還款期，並且根據本集團相關附屬公司於Fastest Runner Limited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二零二五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	385,062
流動資產	10,605
流動負債	(1,484,576)
非流動負債	(211,390)
	<hr/>
負債淨額	(1,300,299)
	<hr/> <hr/>
股本	221
儲備	(1,300,520)
	<hr/>
資本及儲備	(1,300,299)
	<hr/> <hr/>

於二零二五年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司的累計虧損為308,133,000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，二零二五年十一月二十六日