



塑造閃耀未來



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
2015

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	14
綜合財務狀況表	15
綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	19
未經審核中期財務報告附註	20
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)

葉振國(財務總裁)

非執行董事

吳德坤(於二零一五年八月二十一日
由執行董事調任為非執行董事)

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

楊文欣

核數師

畢馬威會計師事務所

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

恒生銀行有限公司

廣發銀行股份有限公司

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

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road

George Town

Grand Cayman, KY1-1110

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

皇后大道東 183 號

合和中心 22 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

香港中環

花園道 3 號

花旗銀行大廈 6 樓

管理層討論及分析

概況

於截至二零一五年九月三十日止六個月期間，本集團繼續發展其物業發展業務。其近期已宣佈一項工業物業收購事項，該物業將成為其於香港的第三個房地產項目，另其於該城市的第一個住宅房地產項目亦已作預售。該兩個項目加上本集團的其他投資，將秉承本集團獲得高潛力投資、增加資產值及於三至五年內退出的策略。

於中期期間內，本集團之投資包括於香港、中華人民共和國（「中國」）、美國（「美國」）及英國（「英國」）之商業、工業及住宅物業發展。其所投資之公司亦經營室內裝飾材料分銷、酒店以及資產投資及基金管理。

於二零一五年九月三十日，本集團之資產總值為162,100萬港元（二零一五年三月三十一日：166,700萬港元），其中流動資產為97,300萬港元（二零一五年三月三十一日：98,200萬港元），約為2.63倍流動負債（二零一五年三月三十一日：3.97倍）。本公司普通股股東應佔權益為114,900萬港元（二零一五年三月三十一日：119,800萬港元）。

整體表現

於回顧六個月內，本集團於持續經營業務下之業務分部錄得綜合收益9,600萬港元（截至二零一四年九月三十日止六個月期間：13,000萬港元）。期內該等分部之毛利及毛利率分別為3,500萬港元（截至二零一四年九月三十日止六個月期間：2,400萬港元）及36.0%（截至二零一四年九月三十日止六個月期間：18.8%）。

來自持續及已終止經營業務的期內淨虧損為2,400萬港元（截至二零一四年九月三十日止六個月期間：30萬港元（淨溢利））。本公司普通股股東應佔虧損為2,300萬港元（截至二零一四年九月三十日止六個月期間：200萬港元（本公司普通股股東應佔溢利））。淨虧損主要歸因於就上一年度出售教育相關投資應收款項撥備、若干項目成本增加及缺乏於截至二零一四年九月三十日止六個月期間出售已終止經營業務的一次性出售收益所致。本集團已提出法律訴訟以回收前述應收款項。

截至二零一五年九月三十日止六個月期間來自持續經營業務的每股基本虧損為4.8港仙(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：2.0港仙)。

董事會不建議派付截至二零一五年九月三十日止六個月期間的中期股息。

重大收購及出售事項

於二零一五年七月，本公司全資附屬公司Keen Virtue Group Limited以代價35美元增加收購偉邦投資有限公司(「偉邦」)35%股權。於收購事項完成後，偉邦成為本集團的全資附屬公司(詳情請參閱本中期財務報告附註18)。

於二零一五年五月，本集團與DSM Project Limited(「DSM」)分別收購一間合營公司之26%及74%股權。於二零一五年九月，該合營公司以總代價33,900萬港元收購駿寶亞太有限公司(香港一棟9層高工業大廈(「永康街物業項目」)的擁有人)全部權益及其若干貸款(詳情請參閱本中期財務報告附註9(a))。

管理層討論及分析

投資組合

於二零一五年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為22,300萬港元(二零一五年三月三十一日：28,000萬港元)，佔本集團資產總值的13.8%。

下表列示本集團於二零一五年九月三十日的投資。

房地產投資

投資	位置	類別	於二零一五年		總建築面積	總土地面積	應佔建築/ 土地面積
			本集團 權益	九月三十日 的狀況			
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	不適用	21,861平方呎	21,861平方呎
Oakland Project	491 & 497 South Oakland Avenue, Pasadena, CA 91101, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	不適用	25,163平方呎	25,163平方呎
Hampton Project	957 Hampton Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中	10,688平方呎	不適用	10,688平方呎
Fallen Leaf Project	964 Fallen Leaf Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中	14,845平方呎	不適用	14,845平方呎
Shoreditch Project	79-81 Paul Street, Shoreditch, London, EC2A 4NQ, the U.K.	商業物業	100%	翻新中	10,947平方呎	不適用	10,947平方呎

管理層討論及分析

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零一五年	總建築面積	總土地面積	應佔建築/ 土地面積
				九月三十日 的狀況			
凱龍南匯商務園	位於中國上海浦東新區惠南鎮宣黃公路2300號的一座工業綜合樓	商業物業	59.1%	正售予租戶	52,304平方米	不適用	30,911平方米
匯萃(前稱為官涌街物業項目)	九龍內地段11229號	住宅/ 商業物業	100%	興建中及預售階段	25,338平方呎	不適用	25,338平方呎
永康街物業項目	九龍永康街55-57號及瓊林街84-86號	工業物業	26%	計劃中	不適用	14,506平方呎	3,772平方呎
宏基資本大廈 2702室 及若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已完成(分類為投資物業)	8,304平方呎	不適用	8,304平方呎
宏基資本大廈 2802室 及若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已完成(分類為待售物業)	5,163平方呎	不適用	5,163平方呎

附註： 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	分銷石質複合材料產品	100%
宏基酒店投資私人有限公司	投資於高潛力酒店及旅遊相關資產	100%
RS Hospitality Private Limited	一間合營公司，於不丹經營 擁有 24 間套房之精品度假村	50%
Kailong Holdings Limited	資產、投資及基金管理	9.74%

投資概要

美國物業

本集團已於美國加州洛杉磯聖馬力諾、帕薩迪納及阿凱迪亞投資了四個物業。各個城市均有很高的轉售潛力以及越來越受海外物業投資者歡迎，尤其是亞洲投資者所青睞。

其中兩項物業正在興建中，餘下兩項物業則處於計劃階段。本集團將持續審視及評估該等投資項目，預計該等投資項目會在適當時見到成效。

英國物業

本集團已於英國科技初創企業密集區的中心倫敦肖爾迪奇區投資了一個商業物業。

該物業為辦公樓宇，由地面上四層、地面一層及地面下一層組成，總建築面積為 10,947 平方呎。該物業距老街環形路科技區－亦稱為「小硅谷」僅數分鐘步程－此乃全世界最大的科技初創企業密集區之一。

凱龍南匯商務園

凱龍南匯商務園是一個位於上海擁有 52,304 平方米的已翻新高端商務園，屬中期租賃，為本集團於中國的首個物業項目。商務園包括五幢高品質大廈，臨近上海浦東國際機場、上海臨港新城、上海自由貿易區及未來上海迪士尼樂園，交通便利。

於二零一五年九月三十日，凱龍南匯商務園的出租率為5%。本集團將繼續以大型及有素質的租戶為目標，並將考慮於適時出售該等大廈。

匯萃

於本中期期間，本集團已開始預售匯萃(現時在建總建築面積約為25,338平方呎的25層高大廈)。其位於九龍尖沙咀區官涌街，臨近廣深港高速鐵路之計劃終點站。

該建築將主要由精裝豪華公寓組成，較低樓層約4,235平方呎作商業用途。該大廈預計於二零一七年首季度完工。

永康街物業項目

本集團已投資於西九龍商業區的一項工業物業，距離荔枝角地鐵站幾分鐘的路程。

本集團計劃拆卸現有大廈及重新將該物業開發為全新高端工業物業作轉售用途。本集團亦計劃透過其全資附屬公司發揮其豐富的物業開發經驗為該項目提供管理服務，以拓展新的收入來源。該等服務將按與成本節約績效掛鉤的進度費結構提供。

宏基資本大廈

宏基資本大廈位於觀塘核心，香港新興的第二商業中心區，該商業大廈樓高25層，總建築面積為252,820平方呎，俯瞰維多利亞港及於港鐵站步行可達。

本集團將繼續保留其中兩層自用及賺取租金收入或潛在租金收入。

格利來建材有限公司(「格利來」)

格利來為本集團的全資附屬公司，並為Quarella的獨家分銷商，而其為中國市場上生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。Quarella成立超過40年，於意大利設有工廠及研發中心。Quarella產品廣泛應用於檯面、浴室表面及地磚。其已為中國及香港多幢頂尖商業大廈及購物廣場供應材料。

管理層討論及分析

格利來於截至二零一五年九月三十日止六個月期間表現良好，合約價值為 18,700 萬港元的項目將於來年完工。

宏基酒店投資私人有限公司（「宏基酒店」）

宏基酒店為本集團的酒店投資分部。宏基酒店現投資位於不丹普卡納山谷擁有 24 間套房的度假村，為新興高端旅遊目的地。

Kailong Holdings Limited

Kailong Holdings Limited 是中國房地產投資、資產管理及基金管理市場的領導者。

前景

本集團對香港、美國及英國房地產市場的長遠前景依然樂觀。全球資本從新興市場國家的快速撤出有利於發展健全及相對低風險的市場，將有助於諸如香港、洛杉磯及倫敦等商業中心獲取高於平均水平的回報。

本集團將持續謹慎評估新的投資機會，並利用其管理層及業務夥伴的豐富經驗，進一步多元化本集團的投資組合，打造本集團作為資產管理商的聲譽，從而擴大股東的未來投資回報。本集團亦將繼續積極管理其於大中華地區、東南亞、美國及英國正在進行的投資項目，以支持其未來業績表現，適時提供股東價值。

企業財務及風險管理

流動資金及財務資源

本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部管理及控制，本集團一直堅守審慎財務管理原則，將財務以及營運風險降至最低。本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款為其經營及擴張的資金。

於二零一五年九月三十日，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16.7%（二零一五年三月三十一日：16.7%）。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4.1%（二零一五年三月三十一日：零），因本集團於二零一五年九月三十日的借款淨額為4,700萬港元（二零一五年三月三十一日：現金淨額為100萬港元）。

於二零一五年九月三十日，本集團銀行借款總額為27,000萬港元（二零一五年三月三十一日：27,900萬港元）。本集團之銀行借款主要用於宏基資本大廈保留之兩層、匯萃、美國物業及凱龍南匯商務園的融資。銀行借款總額中，26,300萬港元的銀行貸款以待售物業、投資物業及持作自用之樓宇作抵押，其中11,400萬港元將待銷售該等物業後償還。發展匯萃、美國物業及英國物業的進一步費用將由未動用銀行融資、指定用於該項目的持作受限制銀行結餘之已收客戶按金或內部所得資金撥付款項。

本集團的流動資金維持穩健。於二零一五年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為97,300萬港元（二零一五年三月三十一日：98,200萬港元）及37,000萬港元（二零一五年三月三十一日：24,800萬港元）。本集團的流動比率減少至2.63（二零一五年三月三十一日：3.97）。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投資及發展機會，以平衡風險及尋求機會提升股東之最大價值。

資產抵押

於二零一五年九月三十日，本集團已抵押投資物業、待售物業及持作自用之樓宇，以獲取本集團的一般信貸。已抵押資產的賬面總值為85,100萬港元（二零一五年三月三十一日：75,900萬港元）。

資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債，請分別參閱中期財務報告附註16及19。

管理層討論及分析

匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣(主要包括歐元、美元、英鎊及人民幣)於不同地區經營。

本集團的銀行借款按浮動利率計息。

本集團概無執行任何匯率及利率的對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率，及日後於必要時考慮合適之對沖政策。

信貸風險

本集團已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。

本集團管理層會不時審閱貿易應收款項的可收回性，並密切監察客戶的財務狀況，以將本集團的信貸風險維持在極低水平。

風險管理

為拓闊本集團的收益基礎，本集團積極於其他業務分部尋求機會以擴大其收入來源。本集團將評估市場條件並適時調整策略及作出決策，以確保有效實施本集團的擴張計劃。本集團將透過定期審閱海外市場的市場風險、法律風險、合約風險及客戶的信貸風險，繼續加強海外業務的內部監控制度及風險控制制度。

僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團於持續經營業務共有68名僱員(二零一四年九月三十日：持續經營業務及已終止經營業務分別有78名及47名僱員)。本集團為僱員提供優厚的薪酬，亦就若干職務提供相應的外部培訓計劃。期內，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為2,100萬港元(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：3,700萬港元)。

綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務			
收益	3	96,269	130,323
銷售及服務成本		(61,571)	(105,855)
毛利		34,698	24,468
其他收益		589	5,529
其他(虧損)/收入淨額		(1,081)	4,089
銷售及營銷開支		(10,736)	(3,366)
行政及其他經營開支		(46,102)	(76,577)
出售於附屬公司之權益之收益		-	29,160
營運虧損		(22,632)	(16,697)
投資物業之公平值增加	8	7,871	7,625
融資成本	4(a)	(3,330)	(4,002)
攤佔聯營公司溢利		1,190	9,412
攤佔一間合營公司溢利/(虧損)		101	(252)
除稅前虧損		(16,800)	(3,914)
所得稅	5	(7,422)	(5,640)
來自持續經營業務之期內虧損		(24,222)	(9,554)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利	6	-	9,848
期內(虧損)/溢利	4	(24,222)	294

綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司普通股股東			
－來自持續經營業務		(22,783)	(9,454)
－來自已終止經營業務		–	11,506
		(22,783)	2,052
非控股權益			
－來自持續經營業務		(1,439)	(100)
－來自已終止經營業務		–	(1,658)
		(1,439)	(1,758)
期內(虧損)/溢利		(24,222)	294
每股(虧損)/盈利	7		
基本：			
－持續經營業務		(4.8) 港仙	(2.0) 港仙
－已終止經營業務		–	2.4 港仙
		(4.8) 港仙	0.4 港仙

第 20 頁至第 41 頁的附註構成本中期財務報告的一部份。有關應付本公司普通股股東之股息詳情載於附註 14。

綜合全面收益表

截至二零一五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

二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

期內(虧損)/溢利	(24,222)	294
期內其他全面收入(扣除稅項及 作出重新分類調整)：		
可能隨後重新分類至損益之項目：		
－換算海外業務產生之匯兌差額	(7,020)	156
－攤佔聯營公司之匯兌儲備	(410)	(341)
－出售於附屬公司之權益時解除投資重估儲備	–	(7,128)
－出售於附屬公司之權益時解除匯兌儲備	–	(75)
期內其他全面收入	(7,430)	(7,388)
期內全面收入總額	(31,652)	(7,094)
下列人士應佔期內全面收入：		
本公司普通股股東	(27,547)	(5,247)
非控股權益	(4,105)	(1,847)
期內全面收入總額	(31,652)	(7,094)

第 20 頁至第 41 頁附註構成本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

(以港元列值)

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	8	451,649	456,518
其他物業、廠房及設備		54,020	55,926
於聯營公司之權益	9	124,141	26,528
於一間合營公司之權益		13,601	13,417
其他應收款項及按金		4,173	132,036
		647,584	684,425
流動資產			
待售物業		506,926	470,635
存貨		61,966	55,147
貿易應收款項	10	100,588	110,979
其他應收款項、按金及預付款項		60,303	64,217
應收一間合營公司款項		1,946	1,924
受限制現金及已抵押存款		18,412	-
銀行存款及現金		223,102	279,544
		973,243	982,446

綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

(以港元列值)

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	52,328	44,570
來自待售物業之已收按金	12	18,412	-
銀行貸款	13	223,822	127,235
來自非控股股東之貸款		53,104	52,256
應付聯營公司款項	9	20,022	17,729
應付稅項		2,597	5,720
		370,285	247,510
流動資產淨值		602,958	734,936
資產總值減流動負債		1,250,542	1,419,361
非流動負債			
銀行貸款	13	46,517	151,319
遞延稅項負債		15,260	15,833
		61,777	167,152
資產淨值		1,188,765	1,252,209
資本及儲備			
股本		4,774	4,774
儲備	14	1,144,352	1,193,668
本公司普通股股東應佔權益總額		1,149,126	1,198,442
非控股權益		39,639	53,767
權益總額		1,188,765	1,252,209

第 20 頁至第 41 頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月期間－未經審核
(以港元列值)

	附註	本公司普通股股東應佔			總計	非控股權益	權益總值
		股本	其他儲備 (附註14)	保留溢利 (附註14)			
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日		4,774	591,101	602,567	1,198,442	53,767	1,252,209
截至二零一五年九月三十日止 六個月期間之權益變動：							
期內虧損		-	-	(22,783)	(22,783)	(1,439)	(24,222)
其他全面收入		-	(4,764)	-	(4,764)	(2,666)	(7,430)
期內全面收入總額		-	(4,764)	(22,783)	(27,547)	(4,105)	(31,652)
已付股息	14(b)	-	-	(23,872)	(23,872)	(9,800)	(33,672)
增加收購於一間附屬公司之權益	18	-	223	-	223	(223)	-
以股份為基礎之權益結算交易	14(c)	-	1,880	-	1,880	-	1,880
於二零一五年九月三十日		4,774	588,440	555,912	1,149,126	39,639	1,188,765

綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月期間－未經審核
(以港元列值)

附註	本公司普通股股東應佔			總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總值 千港元
	股本	其他儲備 (附註14)	保留溢利 (附註14)			
	千港元	千港元	千港元			
於二零一四年四月一日	4,774	587,250	645,863	1,237,887	193,655	1,431,542

截至二零一四年九月三十日止 六個月期間之權益變動：						
期內溢利	-	-	2,052	2,052	(1,758)	294
其他全面收入	-	(7,299)	-	(7,299)	(89)	(7,388)

期內全面收入總額	-	(7,299)	2,052	(5,247)	(1,847)	(7,094)

已付股息	14(b)	-	(152,783)	(152,783)	-	(152,783)
增加收購於一間附屬公司之權益		-	(2,012)	(2,012)	12	(2,000)
出售於附屬公司之權益		-	-	-	(139,211)	(139,211)
視作出售一間附屬公司 以股份為基礎之權益結算交易	14(c)	-	(987)	(987)	987	-
		-	4,050	4,050	-	4,050

於二零一四年九月三十日	4,774	581,002	495,132	1,080,908	53,596	1,134,504

第 20 頁至第 41 頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
	附註	
經營活動		
經營活動所得／(所用)之現金	87,163	(163,032)
已付所得稅	(10,013)	(12,082)
經營活動所得／(所用)之現金淨額	77,150	(175,114)
投資活動		
於三個月後到期之銀行存款減少	–	170,000
增加收購於一間附屬公司之權益	–	(24,000)
透過出售於附屬公司之權益之現金流入淨額	–	24,933
墊款予一間聯營公司	9 (97,967)	–
來自一間聯營公司之股息	9 1,134	–
其他投資活動(所用)／所得之現金	(292)	26,044
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(97,125)	196,977
融資活動		
已付股息	(33,672)	(176,655)
其他融資活動所用之現金	(5,276)	(52,379)
融資活動所用之現金淨額	(38,948)	(229,034)
現金及現金等值項目減少淨額	(58,923)	(207,171)
於四月一日之現金及現金等值項目	279,544	787,847
匯率變動之影響	2,481	142
於九月三十日之現金及現金等值項目	223,102	580,818

第 20 頁至第 41 頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

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。本中期財務報告於二零一五年十一月二十五日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據截至二零一五年三月三十一日止年度的年報採納之相同會計政策編製，惟附註2所載之會計政策變動除外。

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截至二零一五年三月三十一日止年度的年報起本集團財務狀況及業績表現之變動乃重要。簡明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，*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之前所呈報資料而載列有關截至二零一五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財務報表，但摘錄自該等財務報表。截至二零一五年三月三十一日止年度的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二零一五年六月十二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

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現有會計期間首次生效的香港財務報告準則(修訂本)。其中，以下發展適用於本集團的財務報表：

- 香港會計準則第19號修訂本，僱員福利—界定福利計劃：僱員供款
- 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

採納該等修訂未有對本集團在本期或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 分部呈報

本集團透過按業務類別(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識別出四個呈報分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下呈報分部。

截至二零一四年九月三十日止六個月期間，本集團出售其呈現為已終止經營業務的資產、投資及基金管理分部。詳情載於附註6。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

3 分部呈報(續)

持續經營業務

- 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業務，側重於香港、英國及美國(「美國」)黃金地段之發展項目。
- 物業投資及酒店運營 — 此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內於香港及中華人民共和國(「中國」)之物業及於亞洲之酒店運營。
- 分銷建築及室內裝飾材料及教育產品 — 此分部所產生的收益來自(i)於中國分銷石質複合材料產品及使用相關商標之牌照及(ii)於香港及中國分銷教育產品。

已終止經營業務

- 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於大中華區的房地產組合。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

3 分部呈報(續)

有關上述營運及呈報分部的資料呈報如下。

分部業績

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

	持續經營業務			對銷 千港元	綜合 千港元
	物業發展 千港元	物業投資及 酒店運營 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元		
收益					
外部收益	1,086	2,433	92,750	-	96,269
分部間收益	1,155	620	-	(1,775)	-
總計	2,241	3,053	92,750	(1,775)	96,269
分部(虧損)/溢利	(8,796)	(3,314)	17,596	-	5,486
公司開支					(18,045)
公司收入					128
其他應收款項減值虧損撥備					(10,201)
投資物業之公平值增加					7,871
融資成本					(3,330)
攤佔聯營公司溢利					1,190
攤佔一間合營公司溢利					101
除稅前虧損					(16,800)

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

3 分部呈報(續)

分部業績(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月期間

	持續經營業務			已終止 經營業務		綜合 千港元
	物業發展 千港元	物業投資及 酒店運營 千港元	分銷建築及 室內裝飾 材料及 教育產品 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	對銷 千港元	
收益						
外部收益	-	1,413	128,910	15,601	-	145,924
分部間收益	1,775	-	-	1,377	(3,152)	-
總計	1,775	1,413	128,910	16,978	(3,152)	145,924
分部(虧損)/溢利	(781)	(8,414)	8,545	(4,392)	-	(5,042)
公司開支						(21,119)
公司收入						4,414
出售於附屬公司之權益之收益						43,353
其他應收款項減值虧損撥備						(28,455)
投資物業之公平值增加						7,625
融資成本						(4,002)
攤佔聯營公司溢利						9,412
攤佔一間合營公司虧損						(252)
除稅前溢利						5,934

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

3 分部呈報(續)

分部資產及負債

以下為按呈報及經營分部劃分的本集團資產及負債分析：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
分部資產		
持續經營業務		
物業發展	560,452	505,446
物業投資及酒店運營	471,880	477,694
分銷建築及室內裝飾材料	174,772	181,300
分部資產總值	1,207,104	1,164,440
其他物業、廠房及設備	284	349
於聯營公司之權益	124,141	26,528
於一間合營公司之權益	13,601	13,417
其他應收款項、按金及預付款項	50,649	180,669
應收一間合營公司款項	1,946	1,924
銀行存款及現金	223,102	279,544
本集團綜合資產總值	1,620,827	1,666,871
分部負債		
持續經營業務		
物業發展	200,074	154,363
物業投資及酒店運營	130,496	138,939
分銷建築及室內裝飾材料	29,292	49,359
分部負債總值	359,862	342,661
其他應付款項及應計費用	3,836	3,912
來自非控股股東之貸款	53,104	52,256
遞延稅項負債	15,260	15,833
本集團綜合負債總值	432,062	414,662

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

4 期內(虧損)/溢利

期內(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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
(a) 融資成本		
<i>持續經營業務</i>		
銀行貸款利息	4,787	5,321
減：已資本化金額(附註)	(1,457)	(1,319)
	3,330	4,002

附註：利息按平均年利率1.26%(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：1.36%)予以資本化。

(b) 其他項目

<i>持續經營業務</i>		
所售存貨成本	61,571	105,855
其他物業、廠房及設備折舊	2,172	2,193
出售其他物業、廠房及設備之虧損/(收益)	48	(4)
其他應收款項減值虧損撥備(附註)	10,201	28,455
利息收入	(128)	(4,363)
匯兌虧損/(收益)淨額	1,033	(4,090)
<i>已終止經營業務</i>		
其他物業、廠房及設備折舊	—	94
利息收入	—	(47)
匯兌收益淨額	—	(47)

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

4 期內(虧損)/溢利(續)

期內(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：(續)

(b) 其他項目(續)

附註：出售永樂創新教育機構(「永樂出售事項」)餘下未償還銷售代價相關款項10,168,000港元計入於二零一五年三月三十一日之其他應收款項。自二零一五年三月三十一日後，永樂出售事項之買方未能支付款項。於二零一五年九月三十日，本集團就未償還銷售代價及其應計利息的可收回性作出評估及就其計提全面撥備，並已於截至二零一五年九月三十日止六個月期間之損益中扣除。

根據永樂出售事項之出售協議(於二零一四年七月三十一日訂立)，本公司向永樂創新教育機構及其附屬公司作出之墊款達28,455,000港元將於永樂出售事項買方支付總代價及全數付清利息後豁免。於二零一四年九月三十日，已計提全面撥備，並已於截至二零一四年九月三十日止六個月期間之損益中扣除。

5 所得稅

	截至九月三十日止 六個月期間	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務		
當期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	—	1,712
— 去年過度撥備	—	(79)
	—	1,633
中國企業所得稅	6,861	2,095
海外稅項	43	6
	6,904	3,734
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	518	1,906
	7,422	5,640

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

5 所得稅(續)

由於本集團旗下須繳納香港利得稅的實體於截至二零一五年九月三十日止六個月期間就稅務而言仍然蒙受虧損，故概無就香港利得稅計提撥備。香港利得稅撥備乃根據截至二零一四年九月三十日止六個月期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，期內，中國附屬公司的稅率為25%(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：25%)。

海外稅項乃以有關司法權區之現行稅率計算。

6 已終止經營業務

於二零一四年八月八日，本集團訂立一項出售協議，以出售部分其於Kailong Holdings Limited(「KLR Holdings」)之30%股權，KLR Holdings從事所有本集團資產、投資及基金管理業務。

本集團決定出售KLR Holdings之股權並擬重新調配其資金於提供更好的潛在投資回報如房地產投資等機遇。根據香港財務報告準則第5號，持作出售非流動資產及已終止經營業務，KLR Holdings的財務業績分類及呈列為已終止經營業務。出售事項於二零一四年九月二十六日完成，本集團於該日失去對KLR Holdings的控制權。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

6 已終止經營業務(續)

來自已終止經營業務之二零一四年四月一日至二零一四年九月二十六日止期間業績及虧損分析如下：

	二零一四年 四月一日 至二零一四年 九月二十六日 止期間 千港元
收益	15,601
銷售及服務成本	(12,539)
毛利	3,062
其他收益及其他收入淨額	674
行政及其他經營支出	(8,081)
除稅前虧損	(4,345)
所得稅	-
期內虧損	(4,345)
出售已終止經營業務之收益	14,193
	9,848

已終止經營業務產生之現金流淨額如下：

經營活動所用之現金淨額	(27,671)
投資活動所得之現金淨額	30,861
現金流入淨額	3,190

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

7 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分別應佔持續經營業務及已終止經營業務之(虧損)/溢利22,783,000港元(虧損)及零港元(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：分別為9,454,000港元(虧損)及11,506,000港元)及於兩個中期期間已發行之普通股加權平均數477,447,000股計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

於截至二零一五年九月三十日及二零一四年九月三十日止六個月期間並無潛在攤薄普通股。

8 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	456,518	355,567
新增	—	228
轉撥	—	92,170
重估盈餘	7,871	8,104
匯兌調整	(12,740)	449
於二零一五年九月三十日/ 二零一五年三月三十一日	451,649	456,518

估值

本集團之投資物業於二零一五年九月三十日由獨立測量師行－羅馬國際評估有限公司進行重估，該公司部分員工為香港測量師學會資深會員，對所估值物業的所在地和所屬類別具有近期估值經驗。投資物業之公平值是按直接比較法釐定，當中已參考可比較物業近期銷售售價，並按本集團投資物業質量相比近期物業銷售所得溢價或折扣作出調整。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

9 於聯營公司之權益

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	26,174	26,528
應收一間聯營公司款項	97,967	-
	124,141	26,528
應付聯營公司款項	20,022	17,729
已收一間聯營公司之股息	1,134	-

應收／(應付)聯營公司款項為無抵押、免息及按要求收回／償還。

(a) 收購於一間聯營公司之權益

於二零一五年五月二十六日，本公司之間接全資附屬公司Talent Step Investments Limited(「Talent Step」)與本集團之獨立第三方DSM Project Limited(「DSM」)分別以現金26美元(相當於202港元)及74美元(相當於573港元)認購Epic Quest Global Limited(「Epic Quest」)26%及74%股權。鑒於本集團因根據Talent Step與DSM訂立的股東協議其有權委任Epic Quest三名董事中之一名從而能夠對Epic Quest行使重大影響力，Epic Quest的26%股權已按權益法於綜合財務報表入賬為於一間聯營公司之權益。

於二零一五年六月十日，Epic Quest與Excel Value International Limited(「Excel Value」)及GT Winner Limited(「GT Winner」)(均為本集團之獨立第三方)訂立買賣協議，據此Epic Quest同意以總代價339,440,000港元從Excel Value及GT Winner收購駿寶亞太有限公司(香港一棟9層高工業大廈的擁有人)全部權益及其若干貸款。該交易於二零一五年九月二十四日完成。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

10 貿易應收款項

於報告期末，基於發票日期及經扣除壞賬撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
1-30日	10,664	28,426
31-60日	7,119	19,527
61-90日	26,088	31,616
90日以上	56,717	31,410
	100,588	110,979

除本集團貿易客戶外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予平均信貸期為60日(二零一五年三月三十一日：60日)，所有發票於發出後到期。

11 貿易及其他應付款項

於報告期末，基於發票日期，貿易應付款項及應付票據(已包括於貿易及其他應付款項內)之賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
1-30日	18,432	14,906
31-60日	-	281
61-90日	4,458	1,249
90日以上	53	952
	22,943	17,388

12 來自待售物業之已收按金

該等金額預期可自報告期末起一年後變現。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

13 銀行貸款

於二零一五年九月三十日，銀行貸款及信託收據貸款須償還如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
一年內或按要求	223,822	127,235
一年以上但不超過兩年	13,251	110,724
兩年以上但不超過五年	33,266	36,738
五年以上	-	3,857
	270,339	278,554

於二零一五年九月三十日，銀行貸款及信託收據貸款擔保如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	263,315	257,031
無抵押銀行貸款 — 信託收據貸款	7,024	21,523
	270,339	278,554

- (a) 於二零一五年九月三十日，香港銀行貸款按香港銀行同業拆息率或倫敦銀行同業拆息率加年息介乎2.0%至2.5%(二零一五年三月三十一日：2.0%至2.7%)計息，且利息每一至三個月重新定價。
- (b) 於二零一五年九月三十日，中國銀行貸款按中國人民銀行基準年利率(二零一五年三月三十一日：中國人民銀行基準年利率)計息。
- (c) 於二零一五年九月三十日，美國銀行貸款按華爾街日報最優惠年利率加年息1%(二零一五年三月三十一日：無)計息。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

13 銀行貸款(續)

- (d) 於二零一五年九月三十日，銀行貸款97,652,000港元(二零一五年三月三十一日：114,989,000港元)或須於報告期末起計一年內按 requirement 償還。
- (e) 於二零一五年九月三十日，本集團若干附屬公司之銀行融資乃分別以賬面總值450,449,000港元(二零一五年三月三十一日：455,318,000港元)、355,520,000港元(二零一五年三月三十一日：257,536,000港元)及45,344,000港元(二零一五年三月三十一日：46,058,000港元)之投資物業、待售物業及持作自用之樓宇之按揭作抵押。該銀行融資達497,125,000港元(二零一五年三月三十一日：436,329,000港元)，其中263,315,000港元(二零一五年三月三十一日：257,031,000港元)於二零一五年九月三十日已被動用。
- (f) 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，提取融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

於二零一五年九月三十日，概無違反與提取融資有關之契約(二零一五年三月三十一日：無)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

14 儲備及股息

(a) 其他儲備

	股份溢價	法定儲備 (附註(i))	匯兌儲備 (附註(iii))	資本儲備 (附註(iv))	其他儲備 (附註(v))	特別儲備 (附註(vi))	總計	保留溢利	總計
	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
於二零一五年四月一日	469,130	3,365	3,342	14,175	33,789	67,300	591,101	602,567	1,193,668
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(22,783)	(22,783)
其他全面收入	-	-	(4,764)	-	-	-	(4,764)	-	(4,764)
期內全面收入總額	-	-	(4,764)	-	-	-	(4,764)	(22,783)	(27,547)
已付股息(附註14(b))	-	-	-	-	-	-	-	(23,872)	(23,872)
增加收購於一間附屬 公司之權益(附註18)	-	-	-	-	223	-	223	-	223
以股份為基礎之 權益結算交易 (附註14(c))	-	-	-	1,880	-	-	1,880	-	1,880
於二零一五年 九月三十日	469,130	3,365	(1,422)	16,055	34,012	67,300	588,440	555,912	1,144,352

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

14 儲備及股息 (續)

(a) 其他儲備 (續)

	投資						總計	保留溢利	總計
	股份溢價	重估儲備	匯兌儲備	資本儲備	其他儲備	特別儲備			
	(附註(iii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))	(附註(vi))				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一四年四月一日	469,130	6,369	1,408	6,075	36,968	67,300	587,250	645,863	1,233,113
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,052	2,052
其他全面收入	-	(7,128)	(171)	-	-	-	(7,299)	-	(7,299)
期內全面收入總額	-	(7,128)	(171)	-	-	-	(7,299)	2,052	(5,247)
已付股息(附註14(b))	-	-	-	-	-	-	-	(152,783)	(152,783)
增加收購於一間附屬公司之權益	-	-	-	-	(2,012)	-	(2,012)	-	(2,012)
視作出售一間附屬公司	-	759	(2)	-	(1,744)	-	(987)	-	(987)
以股份為基礎之權益結算交易(附註14(c))	-	-	-	4,050	-	-	4,050	-	4,050
於二零一四年九月三十日	469,130	-	1,235	10,125	33,212	67,300	581,002	495,132	1,076,134

附註：

- (i) 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，直至該儲備餘額達至其註冊資本之50%。該儲備須於分派股息至中國附屬公司股權擁有人前轉撥。法定儲備為不可分派，惟於中國附屬公司清盤時除外。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

14 儲備及股息(續)

(a) 其他儲備(續)

附註：(續)

- (ii) 投資重估儲備包括於報告期末持有的可供出售之投資公平值累計淨變動(扣除相關遞延稅項(如有))。於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，所有本集團可供出售之投資已透過出售一間附屬公司而被出售，因此投資重估儲備已透過其他全面收入撥回作保留溢利。
- (iii) 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。
- (iv) 資本儲備指本公司的一間間接全資附屬公司授予一名獨立第三方的未行使購股權之公平值變動(乃關於提供市場推廣及顧問服務)(附註14(c))。截至二零一五年九月三十日止六個月期間，本集團就該等服務確認以股份為基礎的權益付款1,880,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月期間：4,050,000港元)。
- (v) 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。
- (vi) 根據Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、吳德坤先生、梁繼明先生及黃劍雄先生(作為賣方(統稱為「賣方」))與本公司(作為買方)訂立日期為二零零九年八月三日的買賣契約，本公司透過向賣方發行每股0.01港元之69,990,000股股份約達700,000港元，乃按彼等各自於承達集團有限公司(「承達集團」)的股權比例，藉此收購承達集團全部已發行股本。本公司收購承達集團入賬作為集團重組，使本公司介於賣方及承達集團之間。綜合財務報表按承達集團及其附屬公司之持續實體而編製。本集團的特別儲備約67,300,000港元，即本公司已發行股份的面值與承達集團的已發行股本及股份溢價於換股日之差額。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

14 儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 董事會不建議派付截至二零一五年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零一四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：

	截至九月三十日止 六個月期間	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上一財政年度末期股息每股5港仙 (截至二零一四年九月三十日止 六個月期間：每股32港仙)	23,872	152,783

(c) 一間附屬公司之以股份為基礎之權益結算交易

於二零一三年六月二十七日，本公司的間接全資附屬公司格利來建材有限公司(「格利來」)與華輝顧問有限公司(「華輝」)(本集團之獨立第三方)訂立購股權協議(「購股權協議」)，據此，格利來已同意授予華輝購股權(「購股權」)，以授權華輝按以下較高購股權價格：(i) 格利來於二零一三年三月三十一日的經審核綜合資產淨值之30%及(ii) 股份之面值總額認購該數目的股份，股份數目將佔格利來全部股份之30%，而華輝向格利來提供市場推廣及顧問服務。

倘若當格利來於二零一六年三月三十一日或之前實現累計綜合溢利75,000,000港元(「目標」)，購股權將歸屬於華輝。

華輝可於格利來根據購股權協議向華輝發出書面通知披露目標已達成之日起計四個月內全部(並非僅部份)行使購股權。預期購股權有2年歸屬期。

於截至二零一五年九月三十日及二零一四年九月三十日止六個月期間概無購股權予以行使、註銷或沒收。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

15 重大關聯人士交易

(a) 其他關聯人士交易

	截至九月三十日止 六個月期間	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
向一間聯營公司支付之投資顧問費開支	704	-
向一間聯營公司支付之資產管理費開支	707	-
向一間聯營公司採購之裝修工程	-	6,085
向關聯人士支付之裝修服務費開支	4,458	-
向一間聯營公司支付之管理費開支	-	228
向關聯人士支付之管理費開支	228	-
向關聯人士支付之室內設計顧問服務費	1,471	-
來自關聯人士之租金收入	366	-
向關聯人士出售建築材料	445	-
來自一間合營公司之管理費收入	100	145

(b) 主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止 六個月期間	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及短期福利	12,030	13,064
受僱後福利	36	34
	12,066	13,098

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

16 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：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	-	-
已訂約	292	840
	292	840

17 金融工具之公平值計量

(a) 按公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值級別

本集團的金融工具以經常性基準於報告期末按公平值計量，並按香港財務報告準則第13號，公平值計量所界定的公平值級別分類為三個級別。公平值計量乃參考按估值技術中所輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定為以下級別：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即以同一資產或負債於計量日在活躍市場中的未調整報價）計量公平值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據（即其輸入數據之可觀察性不符合第一級）且不使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為並無市場數據之輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

本集團非上市可供出售之投資歸類為第三級並於截至二零一四年九月三十日止六個月期間透過出售一間附屬公司而被出售。

於截至二零一五年九月三十日及二零一四年九月三十日止六個月期間，公平值級別歸類並無在第一級與第二級之間轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月期間

(除另有註明外，均以港元列值)

18 增加收購於一間附屬公司之權益

於二零一五年七月六日，本公司全資附屬公司 Keen Virtue Group Limited 以代價 35 美元(相當於 273 港元)增加收購偉邦投資有限公司(「偉邦」)35% 股權。於收購事項完成後，偉邦成為本集團的全資附屬公司。收購事項於二零一五年七月六日完成。

19 或然負債

於報告期末，本公司就若干間接全資附屬公司獲授銀行融資 751,129,000 港元(二零一五年三月三十一日：529,054,000 港元)向銀行作出擔保。於二零一五年九月三十日，銀行融資已動用 231,402,000 港元(二零一五年三月三十一日：239,024,000 港元)。董事認為，本公司將不會因任何擔保而面臨索償。

由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且並無產生交易價格，故本公司並未就該等擔保確認任何遞延收入。

20 報告期末後的非調整事項

於二零一五年十一月二十三日，Talent Step 與 KLR Holdings 訂立回購協議，據此，Talent Step 同意出售其於 KLR Holdings 擁有之全部 9.74% 股權，代價為 4,187,000 美元(相當於 32,515,000 港元)(「KLR 出售事項」)。於完成後，Talent Step 將不再擁有任何 KLR Holdings 股份。KLR 出售事項詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十三日之公告。

21 中期財務報告核准

董事會於二零一五年十一月二十五日核准本中期財務報告。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一五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以及彼等之聯繫人於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記入本公司存置的登記冊內，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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	於受控法團權益 ⁽¹⁾	97,104,000	20.34
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
	好倉	實益擁有人	9,000,000	1.89
			203,208,000	42.57
吳德坤	好倉	實益擁有人	84,000,000	17.59

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，而後者由 HSBC International Trustee Limited 作為 Rykadan Trust 的受託人全資持有。陳偉倫為 Rykadan Trust 的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
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，根據證券及期貨條例的條文，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有本公司的 97,104,000 股股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於 Scenemay Holdings Limited 所擁有本公司之 97,104,000 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。

企業管治及其他資料

除上文所披露外，截至本報告日期，概無本公司董事或主要行政人員及彼等之聯繫人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）的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第 352 條存置於本公司登記冊，或須根據標準守則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，本公司根據證券及期貨條例第 336 條規定存置的主要股東名冊顯示，下列主要股東（本公司董事及主要行政人員除外）已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益：

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
HSBC International Trustee Limited	好倉	企業受託人 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68
Rykadan Holdings Limited	好倉	於受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68
Tiger Crown Limited ⁽¹⁾	好倉	實益擁有人	97,104,000	20.34
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
			<hr/> 194,208,000	<hr/> 40.68
Scenemay Holdings Limited	好倉	實益擁有人	97,104,000	20.34
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
			<hr/> 194,208,000	<hr/> 40.68
李柱坤	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
			<hr/> 194,208,000	<hr/> 40.68
李穎妍	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
			<hr/> 194,208,000	<hr/> 40.68

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，而後者由 HSBC International Trustee Limited 作為 Rykadan Trust 的受託人全資持有。陳偉倫為 Rykadan Trust 的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
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，根據證券及期貨條例的條文，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有本公司的 97,104,000 股股份中擁有權益。
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 97,104,000 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，概無其他人士（本公司董事及主要行政人員除外，其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益」一節）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 336 條存置於本公司登記冊，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事資料變動

自刊發本公司截至二零一五年三月三十一日止年度年報起，董事資料變動須按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 13.51B(1) 條規定披露如下：

執行董事吳德坤先生於二零一五年八月二十一日調任為非執行董事。

購股權計劃

本公司根據於二零零九年八月三日通過的全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃。於二零一五年九月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權。

企業管治及其他資料

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並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

充足公眾持股量

於刊發本報告前之最後實際可行日期，根據本公司獲得的公開資料及據本公司董事所知，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，本公司已遵守原則及載於上市規則附錄14中的企業管治守則（「企業管治守則」）所載所有適用守則條文及若干建議最佳常規，惟偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1及A.6.7條除外，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A.2.1條之規定，該條文規定主席及行政總裁之職位應分開及並非由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成，陳先生對本集團之營運及在香港及中國之物業發展及房地產／資產管理業務之深厚知識，其廣泛的業務網絡及本集團經營範圍，董事會相信陳先生承擔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。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，非執行董事應出席本公司股東大會。一名非執行董事因其他公務缺席於二零一五年八月二十六日舉行之上屆股東週年大會。

董事證券交易

本公司已採納一套有關董事及僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款嚴謹程度不遜於上市規則附錄 10 載列之標準守則之規定。於作出具體查詢後，本集團所有董事及相關僱員均確認於本中期報告期間內一直遵守證券守則及標準守則。

審核委員會審閱

由全部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的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
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零一五年十一月二十五日