

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	17
未經審核中期財務報告附註	19
企業管治及其他資料	52

董事會

執行董事

陳偉倫 (主席兼行政總裁)

葉振國 (首席營運官)

非執行董事

吳德坤

獨立非執行董事

何國華

杜景仁

黃開基

審核委員會

何國華 (主席)

杜景仁

黃開基

薪酬委員會

何國華 (主席)

杜景仁

黃開基

提名委員會

陳偉倫 (主席)

何國華

黃開基

公司秘書

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

澳門華人銀行股份有限公司

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

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586, 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

中環畢打街 1-3 號

中建大廈 9 樓

管理層討論及分析

概況

於六個月回顧期間，本集團專注於進一步發展其物業發展業務及資產、投資及基金管理業務。其將按預期於二零一八年年底完成香港兩個工業重建項目：匯創方（下文稱為「永康街項目」）及宏創方（下文稱為「楓樹街項目」）。於六個月回顧期間，本集團亦開始在英國（「英國」）推售其海外物業項目。

本集團另一項重要里程碑為完成 Rykadan Real Estate Prospect Fund LP 下第二個私募股權基金，該基金於二零一八年四月推出。若沒有機構房地產投資者額外支持及認可（重視本集團從其房地產投資項目產生可觀回報的往績紀錄），該基金將難以完成。資產、投資及基金管理業務亦為本集團提供額外的資金以擴闊其資本，將有助於其發展日後資產組合。

為了分散其現有投資組合，本集團持續探索機遇，以香港及海外住宅、工業及商業物業為目標。這秉承本集團獲得高潛力投資並提升資產價值及於三至五年內擇機退出的策略。

於六個月回顧期間，本集團之投資包括於香港、中華人民共和國（「中國」）、美國（「美國」）及英國之商業、工業及住宅物業發展。本集團的投資亦包括國際領先的建築及室內裝飾材料分銷商以及酒店運營業務。

於二零一八年九月三十日，本集團之資產總值為 23.66 億港元（二零一八年三月三十一日：26.39 億港元），其中流動資產為 13.51 億港元（二零一八年三月三十一日：16.02 億港元），約為流動負債的 1.08 倍（二零一八年三月三十一日：1.29 倍）。本公司擁有人應佔權益為 10.76 億港元（二零一八年三月三十一日：11.53 億港元）。

整體表現

本集團於首六個月期間之綜合收益為5,200萬港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：1.55億港元)。收益相比於截至二零一七年九月三十日止六個月期間減少，主要由於集團的物業開發項目尚未交付並未可列入計算。毛利及毛利率分別為2,300萬港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：5,000萬港元)及43.8%(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：31.9%)。

期內錄得虧損為5,000萬港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：溢利4,600萬港元)。本公司普通股股東應佔虧損為4,400萬港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：溢利4,600萬港元)。

虧損主要歸因於人民幣與英鎊的匯兌虧損淨額及攤佔聯營公司於開發階段及合營企業因人民幣與歐元(「歐元」)貶值所產生的不利匯兌虧損淨額而導致的虧損。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄虧損為9.2港仙(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：每股基本及攤薄盈利9.6港仙)。

董事會並不建議派付截至二零一八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

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為2.39億港元(二零一八年三月三十一日：3.99億港元)，佔本集團資產總值之10.1%(二零一八年三月三十一日：15.1%)。

下表列示本集團於二零一八年九月三十日的投資。

管理層討論及分析

房地產投資

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零一八年 九月三十日的狀況	總建築面積 (附註)	總土地面積	應佔建築/ 土地面積
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	3,973平方呎	不適用	3,973平方呎
265 Naomi Project	265 W Naomi Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期於二零一九年一月竣工	8,064平方呎	不適用	8,064平方呎
263 Naomi Project	263 W Naomi Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期於二零一九年一月竣工	8,010平方呎	不適用	8,010平方呎
Le Roy Project	333 West Le Roy Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	50%	興建中。預期於二零一八年十二月竣工	7,205平方呎	不適用	3,603平方呎
Monterey Park Towne Centre	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA91755, the U.S.A.	住宅及零售物業	100%	計劃中	195,362平方呎	不適用	195,362平方呎
Shoreditch Project	79-81 Paul Street, Shoreditch, London, EC2A 4NQ, the U.K.	商業物業	100%	已竣工及出售中	10,939平方呎	不適用	10,939平方呎
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	商業及工業物業	59.1%	出租中	52,304平方米	不適用	30,911平方米

管理層討論及分析

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零一八年 九月三十日的狀況	總建築面積 (附註)	總土地面積	應佔建築/ 土地面積
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%	規劃中	不適用	3,266 平方呎	116 平方呎
黃竹坑項目	香港黃竹坑道 23 號	商業及 零售物業	20.8%	興建中。預期將於 二零二二年三月完 成	107,202 平方呎	不適用	22,298 平方呎
楓樹街項目	九龍大角咀必發道 124-126, 130, 132 及 134 號	工業物業	100%	預期於二零一八年 十一月交付	86,400 平方呎	不適用	86,400 平方呎
永康街項目	九龍永康街 55-57 號及瓊林街 84-86 號	工業物業	26%	興建中。預期於二零 一八年十二月竣工	181,687 平方呎	不適用	47,239 平方呎
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	不適用	13,467 平方呎
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	不適用

附註：建築面積按本集團的發展計劃計算(可能會作出變動)。

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	石英及大理石複合材料產品 生產商	43.5%
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%

投資概要及回顧

物業發展／資產、投資及基金管理

本集團繼續推動選定的若干物業發展項目接近竣工及套現，而其他項目的進度已達到規劃及設計審批階段。

本集團重點項目包括楓樹街項目及永康街項目封頂，而該等項目亦按預期將於二零一八年十二月前竣工。美國阿卡迪亞的Le Roy Project和263及265 Naomi Projects亦分別預計於二零一八年十二月及二零一九年一月前竣工。

緊隨於二零一八年四月推出Rykadan Real Estate Prospect Fund LP後，本集團的資產、投資及基金管理業務收購了一項位於灣仔謝斐道的高潛力房地產項目（「謝斐道項目」），根據其授權，其將與本集團共同開發該項目。本集團繼續發展其資產、投資及基金管理業務的內部架構及增添人員，作為其擴大資本基礎及進軍較大規模項目的策略之一部分。

本集團亦透過其全資擁有附屬公司宏基管理服務有限公司及宏基資本項目管理有限公司繼續為永康街項目、黃竹坑項目及謝斐道項目提供物業發展管理服務。該等服務根據與成本節約績效掛鉤的漸進式收費結構或按實際總建築成本之固定百分比提供。

本集團將持續審閱及評估現持項目，旨在適時落實投資。

物業投資

本集團亦於香港、中國及不丹持有若干物業作投資。

在香港，本集團繼續保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位，作自用及賺取租金收入或潛在租金收入。

在中國，本集團於截至二零一八年九月三十日仍然投資凱龍南匯商務園。截至二零一八年九月三十日，由於在取得相關機構批准方面面臨困難，本集團與買方正重新評估及進一步磋商交易結構，以促使銷售完成。本集團將於適時刊發公告及通函(如有需要)。

在不丹，本集團保留投資位於不丹普卡納山谷的擁有24間套房之精品度假村，其營運及入住率繼續保持穩定。

分銷建築及室內裝飾材料

本集團為 Quarella Holdings Limited (一間生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者)的合營夥伴。於回顧期間，本集團專注於整合及改善其歐洲產量以及在全球銷售及分銷其產品，尤其是在中國及參與「一帶一路」政策的國家。

Quarella 於50多年前成立，於意大利擁有工廠及研發中心。Quarella 的產品應用於全球多個市場的多處頂尖酒店、機場、火車站、商業大廈及購物廣場。

管理層討論及分析

除Quarella外，本集團繼續擴大其經營建築及室內裝飾材料的附屬公司格利來建材有限公司（「格利來」）的品牌組合，同時亦在中國境外發掘潛在市場。於二零一八年九月三十日，格利來持有價值400萬港元的合約。

前景

儘管宏觀經濟環境持續不確定（尤其是由於利率上漲及中美貿易局勢緊張升級導致市場情緒弱化），本集團對香港商業及工業物業市場的前景仍然持審慎樂觀的態度。

緊隨廣深港高速鐵路及港珠澳大橋通車後，香港及大灣區之間的連接增加將繼續驅動長期需求，本集團在基礎樞紐周邊地區繼續尋求具備良好活化潛力的重建機會。

儘管面臨利率上漲相關的不確定風險，本集團的美國組合的長期前景仍然穩固。國際資本（尤其是來自亞洲）繼續主導投資流入高端住宅住房，尤其在加州，該地區將繼續受美國工資及經濟強勁增長所支持。

結合來自資產、投資及基金管理業務的資本貢獻連同其現有資源，當機會出現時，本集團將進軍高潛力及較大規模的項目。本集團將由其經驗豐富的管理團隊及業務夥伴帶領以繼續擴充其資產、投資及基金管理業務，以進一步分散其投資組合及向股東及投資者交付持續的表現。

由於管理層專注於進一步精簡其銷售、分銷及生產效率，本集團建築及室內裝飾材料業務的前景正在改善。本集團亦擴大其材料分銷業務的品牌組合至許多參與「一帶一路」政策並受惠於經濟增長及海外直接投資增加而快速發展的國家。

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管理及控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零一八年九月三十日，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28.6%(二零一八年三月三十一日：31.5%)。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存及現金計算)對本公司普通股股東應佔權益)為43.0%(二零一八年三月三十一日：39.5%)，因本集團於二零一八年九月三十日的借款淨額為4.63億港元(二零一八年三月三十一日：4.56億港元)。

於二零一八年九月三十日，本集團銀行借款總額為6.77億港元(二零一八年三月三十一日：8.31億港元)。本集團之銀行借款主要用於宏基資本大廈保留之兩層樓層、香港及美國物業開發項目及Quarella業務投資的融資。銀行借款總額中，5.17億港元的銀行貸款以投資物業、待售物業、持作自用之樓宇及已抵押銀行存款作抵押，其中2,400萬港元將待該等物業竣工後償還。發展該等物業發展項目及Quarella業務的進一步成本將由未動用的銀行融資、就項目持作由持份者持有之現金之已收客戶按金或內部所得資金撥資。

於二零一八年九月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為13.51億港元(二零一八年三月三十一日：16.02億港元)及12.48億港元(二零一八年三月三十一日：12.44億港元)。本集團的流動比率下降至1.08(二零一八年三月三十一日：1.29)。內部所得資金連同未動用銀行融資足以滿足本集團業務發展需求。

本集團將審慎尋求新的投資及發展機會，以平衡風險及機遇並提升股東之最大價值。

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12。

資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債，請分別參閱未經審核中期財務報告附註15及17。

匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣(包括歐元、美元、英鎊及人民幣)於不同地區經營。

本集團之若干銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無執行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，且日後於必要時會考慮適當對沖政策。

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。

鑒於中國信貸政策緊縮，本集團管理層會緊密監管及不時審閱信貸政策、貿易應收款項的可收回性及客戶的財務狀況，以將本集團的信貸風險維持在極低水平。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團僱員總人數為31名(二零一八年三月三十一日：31名)。本集團為僱員提供優厚的薪酬，包括參考市率按表現基準授予僱員的獎勵及與工作有關之持續進修津貼。期內，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為1,400萬港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：1,400萬港元)。

綜合收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 千港元	二零一七年 (附註) 千港元
收益	3	51,673	155,326
銷售及服務成本		(29,030)	(105,793)
毛利		22,643	49,533
其他收益		7,321	3,882
其他(虧損)/收入淨額		(28,644)	20,294
銷售及營銷開支		(1,499)	(8,960)
行政及其他經營開支		(23,824)	(24,314)
營運(虧損)/溢利		(24,003)	40,435
投資物業之公平值增加		6,553	12,863
融資成本	4(a)	(12,232)	(4,767)
攤佔聯營公司虧損		(5,167)	-
攤佔合營公司淨(虧損)/溢利		(13,346)	1,544
除稅前(虧損)/溢利	4	(48,195)	50,075
所得稅	5	(2,111)	(3,812)
期內(虧損)/溢利		(50,306)	46,263
下列人士應佔：			
－本公司普通股股東		(43,849)	45,647
－非控股權益		(6,457)	616
期內(虧損)/溢利		(50,306)	46,263
每股(虧損)/盈利	6		
基本及攤薄		(9.2) 港仙	9.6 港仙

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第19至51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13。

綜合全面收益表

截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年 (附註)
	千港元	千港元
期內(虧損)/溢利	(50,306)	46,263
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	(20,278)	6,397
－攤佔合營公司之匯兌儲備	(4,401)	1,678
	(24,679)	8,075
隨後不會重新分類至損益之項目:		
－持作自用之樓宇轉撥至 投資物業的重估盈餘	7	–
		11,474
期內其他全面收入	(24,679)	19,549
期內全面收入總額	(74,985)	65,812
下列人士應佔:		
－本公司普通股股東	(60,593)	61,738
－非控股權益	(14,392)	4,074
期內全面收入總額	(74,985)	65,812

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第19至51頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

(以港元列值)

	於二零一八年 九月三十日 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) (附註)
	千港元	千港元
非流動資產		
投資物業	7 505,363	529,716
其他物業、廠房及設備	42,599	44,155
於聯營公司之權益	8 234,976	218,885
於合營公司之權益	9 214,766	227,860
其他應收款項、按金及預付款項	–	310
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	15,651	–
可供出售股本證券	–	15,651
遞延稅項資產	1,002	1,002
	1,014,357	1,037,579
流動資產		
待售物業	864,996	724,948
存貨	16,636	36,682
貿易應收款項	10 117,242	115,225
其他應收款項、按金及預付款項	63,835	133,796
應收聯營公司款項	8 2,242	3,267
由持份者持有之現金	47,614	188,325
銀行存款及手持現金	238,646	399,434
	1,351,211	1,601,677

綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

(以港元列值)

		於二零一八年 九月三十日 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) (附註)
	附註	千港元	千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	98,411	126,130
來自銷售物業之已收按金		387,884	385,051
銀行貸款	12	676,774	646,740
來自非控股股東之貸款		77,796	77,559
應付稅項		6,712	8,033
		1,247,577	1,243,513
流動資產淨值		103,634	358,164
資產總值減流動負債		1,117,991	1,395,743
非流動負債			
銀行貸款	12	–	183,826
遞延稅項負債		12,696	15,111
		12,696	198,937
資產淨值		1,105,295	1,196,806
資本及儲備			
股本		4,774	4,774
儲備	13	1,071,526	1,148,359
本公司普通股股東應佔權益總額		1,076,300	1,153,133
非控股權益		28,995	43,673
權益總額		1,105,295	1,196,806

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第19至51頁的附註構成本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一八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										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	精算儲備 千港元	其他儲備 千港元	重估儲備 千港元	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
於二零一八年三月三十一日	4,774	469,130	4,433	1,596	(647)	35,440	11,474	626,933	1,153,133	43,673	1,196,806
初始應用香港財務報告準則 第9號的影響	2	-	-	-	-	-	-	(1,917)	(1,917)	(286)	(2,203)
於二零一八年四月一日	4,774	469,130	4,433	1,596	(647)	35,440	11,474	625,016	1,151,216	43,387	1,194,603
截至二零一八年九月三十日止 六個月期間之權益變動：											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(43,849)	(43,849)	(6,457)	(50,306)
其他全面收入	-	-	-	(16,744)	-	-	-	-	(16,744)	(7,935)	(24,679)
期內全面收入總額	-	-	-	(16,744)	-	-	-	(43,849)	(60,593)	(14,392)	(74,985)
已付股息	13(a)	-	-	-	-	-	-	(14,323)	(14,323)	-	(14,323)
於二零一八年九月三十日	4,774	469,130	4,433	(15,148)	(647)	35,440	11,474	566,844	1,076,300	28,995	1,105,295
於二零一七年四月一日	4,774	469,130	4,433	(11,464)	-	35,440	-	610,136	1,112,449	32,067	1,144,516
截至二零一七年九月三十日止 六個月期間之權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	45,647	45,647	616	46,263
其他全面收入	-	-	-	4,617	-	-	11,474	-	16,091	3,458	19,549
期內全面收入總額	-	-	-	4,617	-	-	11,474	45,647	61,738	4,074	65,812
已付股息	13(a)	-	-	-	-	-	-	(14,323)	(14,323)	-	(14,323)
於二零一七年九月三十日(附註)	4,774	469,130	4,433	(6,847)	-	35,440	11,474	641,460	1,159,864	36,141	1,196,005

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第19至51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

截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年 (附註)
	千港元	千港元
經營活動		
經營活動所得之現金	34,559	70,738
已付所得稅	(3,334)	(2,748)
經營活動所得之現金淨額	31,225	67,990
投資活動		
應收聯營公司款項(增加)/減少	(21,126)	24,979
應收合營公司款項增加	(5,863)	(143,024)
投資活動所得之其他現金流量	6,907	4,009
投資活動所用之現金淨額	(20,082)	(114,036)
融資活動		
新銀行貸款之所得款項	164,969	157,133
償還銀行貸款	(318,695)	(67,476)
已付股息	(14,323)	(14,323)
融資活動所得之其他現金流量	328	601
融資活動(所用)/所得之現金淨額	(167,721)	75,935
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(156,578)	29,889
期初現金及現金等值項目	374,511	124,299
匯率變動之影響	(3,878)	4,214
期末現金及現金等值項目	214,055	158,402

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月期間－未經審核
(以港元列值)

	於九月三十日	
	二零一八年	二零一七年 (附註)
	千港元	千港元
存款及現金包括：		
－銀行存款	24,591	1,839
－銀行及手持現金	214,055	158,402
	238,646	160,241
減：有抵押銀行存款	(20,429)	–
受限制存款	(4,162)	(1,839)
	(24,591)	(1,839)
簡明綜合現金流量表內現金及 現金等值項目	214,055	158,402

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第19至51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

截至二零一八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。本中期財務報告於二零一八年十一月二十九日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據二零一八年年度財務報表採納之相同會計政策編製,惟預期將於二零一九年年度財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載列於附註2。

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二零一八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,《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二零一八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。截至二零一八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二零一八年六月八日之報告內就該等財務報表發表無保留意見。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

2 會計政策變動

(a) 概覽

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團財務報表有關：

- 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- 香港財務報告準則第15號，*來自客戶合約之收益*

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

本集團受有關金融資產分類及信貸虧損計量的香港財務報告準則第9號影響，並受有關自客戶取得重大融資效益的香港財務報告準則第15號影響。會計政策變動詳情於有關香港財務報告準則第9號的附註2(b)及香港財務報告準則第15號的附註2(c)討論。

根據所選的過渡方法，本集團確認首次應用香港財務報告準則第9號並為於二零一八年四月一日的權益期初結餘的累計影響予以調整。比較資料不予重列。下表概述就綜合財務狀況表中受香港財務報告準則第9號影響的各項目所確認的期初結餘調整：

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	首次應用香港 財務報告準則 第9號的影響 (附註2(b)) 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
投資物業	529,716	-	529,716
其他物業、廠房及設備	44,155	-	44,155
於聯營公司之權益	218,885	-	218,885
於合營公司之權益	227,860	-	227,860
其他應收款項、按金及預付款項	310	-	310
透過其他全面收入按公平值計量 之金融資產	-	15,651	15,651
可供出售股本證券	15,651	(15,651)	-
遞延稅項資產	1,002	-	1,002
非流動資產	1,037,579	-	1,037,579
待售物業	724,948	-	724,948
存貨	36,682	-	36,682
貿易應收款項	115,225	(2,203)	113,022
其他應收款項、按金及預付款項	133,796	-	133,796
應收聯營公司款項	3,267	-	3,267
由持份者持有之現金	188,325	-	188,325
銀行存款及手持現金	399,434	-	399,434
流動資產	1,601,677	(2,203)	1,599,474
貿易及其他應付款項	126,130	-	126,130
來自銷售物業之已收按金	385,051	-	385,051
銀行貸款	646,740	-	646,740
來自非控股股東之貸款	77,559	-	77,559
應付稅項	8,033	-	8,033
流動負債	1,243,513	-	1,243,513

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

2 會計政策變動(續) (a) 概覽(續)

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	首次應用香港 財務報告準則 第9號的影響 (附註2(b)) 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
流動資產淨值	358,164	(2,203)	355,961
資產總值減流動負債	1,395,743	(2,203)	1,393,540
銀行貸款	183,826	-	183,826
遞延稅項負債	15,111	-	15,111
非流動負債	198,937	-	198,937
資產淨值	1,196,806	(2,203)	1,194,603
資本及儲備			
股本	4,774	-	4,774
儲備	1,148,359	(1,917)	1,146,442
本公司普通股股東應佔權益總額	1,153,133	(1,917)	1,151,216
非控股權益	43,673	(286)	43,387
權益總額	1,196,806	(2,203)	1,194,603

有關該等變動的進一步詳情載於本附註(b)分節。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。其載列確認及計量金融資產、金融負債及購買或出售非金融項目的若干合約的規定。

本集團根據過渡規定已對於二零一八年四月一日存在的項目作出追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於二零一八年四月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料將繼續按照香港會計準則第39號進行匯報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號以及於二零一八年四月一日對保留溢利及非控股權益的影響。

千港元

保留溢利

就按攤銷成本計量的金融資產確認額外預期信貸虧損及
於二零一八年四月一日的保留溢利減少

(1,917)

非控股權益

就按攤銷成本計量的金融資產確認額外預期信貸虧損及
於二零一八年四月一日的非控股權益減少

(286)

有關過往會計政策變動的性質和影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(i) 金融資產和金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本計量、透過其他全面收入按公平值計量(「透過其他全面收入按公平值計量」)及透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)。該等分類取代香港會計準則第39號的類別，即持有至到期之投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及透過損益按公平值計量的金融資產。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

本集團持有的非股本投資分類為以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本計量，倘持有投資的目的為收取合約現金流，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算；
- 透過其他全面收入按公平值計量(可劃轉)，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，且該投資於以通過收取合約現金流及出售為目標的業務模式所持有。公平值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益中確認。投資終止確認時，於其他全面收入累計的金額由權益重新歸入損益；或
- 透過損益按公平值計量，倘投資不符合按攤銷成本計量或透過其他全面收入按公平值計量(可劃轉)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(i) 金融資產和金融負債的分類(續)

股本證券投資分類為透過損益按公平值計量，除非股本投資並非持作交易用途，且於初步確認投資時，本集團選擇指定該投資為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)，以致公平值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇以個別工具為基準作出，惟僅或會在發行人認為投資符合股本的定義的情況下作出。作出有關選擇後，於其他全面收入內累計的金額仍將保留在公平值儲備(不可劃轉)內直至出售該投資為止。於出售時，公平值儲備(不可劃轉)內累計的金額轉撥至保留溢利，且不會透過損益劃轉。股本證券投資所收取的股息(不論分類為透過損益按公平值計量或透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉))於損益內確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具(倘主體為該準則範圍內的金融資產)不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表呈列根據香港會計準則第39號可供出售股本證券的原先計量類別，以及根據香港會計準則第39號釐定的該等金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號所釐定之間的對賬。

	於二零一八年 三月三十一日 根據香港 會計準則 第39號的賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日 根據香港 財務報告準則 重新計量 第9號的賬面值 千港元	千港元
透過其他全面收入按公平值計量之 金融資產(不可劃轉)				
股本證券	-	15,651	-	15,651
根據香港會計準則第39號分類為可供 出售金融資產(附註)	15,651	(15,651)	-	-

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(i) 金融資產和金融負債的分類(續)

附註：根據香港會計準則第39號，並非持作交易的股本證券分類為可供出售金融資產。該等股本證券根據香港財務報告準則第9號分類為透過損益按公平值計量，除非彼等合資格並由本集團指定為透過其他全面收入按公平值計量。於二零一八年四月一日，本集團指定其股本證券投資為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)。

所有金融負債的計量類別仍維持不變。

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式須持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此，確認預期信貸虧損的時間早於根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認之時間。

本集團將新預期信貸虧損模式應用於按攤銷成本計量的金融資產(包括應收聯營公司及合營公司款項、貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、由持份者持有之現金以及銀行存款及手持現金)。

按公平值計量的金融資產(包括指定透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)的股本證券)無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率計算：

- 固定利率的金融資產、貿易應收款項以及其他應收款項、按金及預付款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(ii) 信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團計及無須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可靠資料。該等資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期虧損；或
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項的虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損根據本集團的過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並就對債務人而言的特定因素以及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團所確認的虧損撥備相當於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險大幅上升，於此情況下，虧損撥備乃按相當於全期預期信貸虧損的金額計量。

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(ii) 信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升

就評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期所評估的金融工具發生違約的風險。在進行此項重新評估時，本集團認為金融資產於下列情況將發生違約事件：(i)借款人在本集團無追索權(例如：變現擔保)(如持有)的情況下向本集團悉數支付其信貸責任的可能性不大；或(ii)金融資產已逾期90日。本集團會考慮無須付出不必要的成本或努力可獲得的合理及可靠的定量和定性資料(包括過往經驗及前瞻性資料)。

具體而言，在評估自初始確認後信貸風險是否顯著上升時，會考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的當前或預期變動對債務人向本集團履行責任的能力有重大不利影響。

對信貸風險是否顯著上升的評估乃視乎金融工具的性質按個別基準或共同基準進行。於按共同基準進行評估時，本集團會根據共享信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)對金融工具進行分類。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(ii) 信貸虧損(續)

信貸風險大幅上升(續)

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來發生的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均會於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

信貸減值金融資產之利息收入的計算基準

利息收入乃按金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，即表示金融資產出現信貸減值。

以下可觀察事件可證明金融資產出現信貸減值：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如拖欠或欠付利息或本金；
- 借款人有可能將告破產或進行其他財務重組；或
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人有不利影響的重大變動。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(ii) 信貸虧損(續)

撤銷政策

倘屬日後實際上不可收回之金融資產，本集團會撤銷其(部分或全部)賬面總值。該情況通常出現於本集團確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

期初結餘調整

由於會計政策變動，本集團已確認額外預期信貸虧損2,203,000港元，於二零一八年四月一日保留溢利及非控股權益分別減少1,917,000港元及286,000港元。

下表呈列於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號釐定的期末虧損撥備與於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號確定的期初虧損撥備之間的對賬。

	千港元
於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號釐定的虧損撥備	20,974
於二零一八年四月一日就貿易應收款項確認額外信貸虧損	2,203
	<hr/>
於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備	23,177
	<hr/> <hr/>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(iii) 過渡

除下文所述外，因採納香港財務報告準則第9號而引致的會計政策變動已追溯應用：

- 有關比較期間的資料不予重列。於二零一八年四月一日，因採納香港財務報告準則第9號而導致的金融資產賬面值差額於保留溢利及非控股權益中確認。因此，所呈列的截至二零一八年三月三十一日止年度之資料繼續根據香港會計準則第39號予以報告，故可能與期內的資料不可比較。
- 以下評估乃根據於二零一八年四月一日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號當日)存在的事實及情況作出：
 - 釐定持有金融資產的業務模式；及
 - 指定並非持有作交易的股本投資的若干投資分類為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)。
- 倘於首次應用日期評估自初始確認後信貸風險是否顯著上升會涉及不必要的成本或努力，則該金融工具的全期預期信貸虧損已獲確認。

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號建立確認來自客戶合約的收益的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號，*收益*(包括銷售貨物及提供服務所產生的收益)及香港會計準則第11號，*建造合約*(訂明來自建造合約收益的會計處理方法)。

有關過往會計政策變動的性質和影響以及過渡方法的詳情載列如下：

2 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收益(續)

(i) 確認收益的時間

過往就提供服務產生的收益於隨著時間確認，而銷售物業及分銷建築及室內裝飾材料之收益一般於所有權的風險及回報已轉讓予客戶之某一指定時間點確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約承諾貨物或服務的控制權時確認。此可能在某一指定時間點或隨著時間。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨物或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約時創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶所控制的資產(如在建工程)時；或
- (iii) 當實體履約時並無創造予實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動均不屬於任何該三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認提供服務、出售物業及分銷建築及室內裝飾材料的收益之方式並無重大影響。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

2 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收益(續)

(ii) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整有關交易價格，而無須計及來自客戶的付款將大部分提前於收入確認時收取或大部分延後收取。

過往本集團僅於付款大幅延後時應用該政策，該做法於本集團與其客戶間的安排中並不常見。本集團並無於提前收取付款時應用此政策。

在本集團與客戶的安排中，提前於收益確認時付款並不常見，惟本集團推售的在建物業除外。於該情況下，視乎市況，本集團可向客戶提供相較於發佈銷售價的折扣價，惟客戶須同意於物業在建期間提前支付代價結餘(而非於法定轉讓)。

當付款計劃包括重大融資部分時，交易價格須作出調整並就此部分單獨入賬。在預先付款的情況下，該等調整導致本集團應計的利息開支，以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資利益的影響。該應計費用增加於在建期間的合約負債金額，因此，於已竣工物業的控制權轉移至客戶時增加已確認的收入。除非根據香港會計準則第23號，*借貸成本*合資格資本化，否則該利息按應計開支支銷。

該會計政策變動不會對於二零一八年四月一日之期初結餘有重大影響。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理服務以及分銷建築及室內裝飾材料。

(a) 收益劃分

按主要產品或服務及客戶地理位置劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	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		
按主要產品或服務劃分		
— 銷售已竣工物業	—	86,877
— 分銷建築及室內裝飾材料	35,793	64,138
— 資產、投資及基金管理收入	6,527	—
	42,320	151,015
其他收益來源		
— 租金收入	9,353	4,311
	51,673	155,326
按客戶地理位置劃分		
— 香港	11,495	88,602
— 中華人民共和國(「中國」)	37,550	66,724
— 其他	2,628	—
	51,673	155,326

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益於附註3(b)中披露。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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) 收益劃分(續)

本集團擁有多元化的客戶基礎，其中僅包括三名客戶(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：兩名客戶)，與彼等之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零一八年九月三十日止期間，分銷建築及室內裝飾材料予三名客戶所得收益分別約為19,936,000港元、6,678,000港元及6,194,000港元。

截至二零一七年九月三十日止期間，向一名客戶銷售已竣工物業所得收益約為81,800,000港元及向另一名客戶分銷建築及室內裝飾材料所得收益(包括向本集團所知受該客戶共同控制下的實體作出的銷售)為17,268,000港元。

(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、英國及美國(「美國」)黃金地段之發展項目。
- 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。
- 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房地產組合。
- 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及中國之物業。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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)

期內，由於資產、投資及基金管理業務的擴張，資產、投資及基金管理業務已由最高決策人員就資源分配及表現評估而識別為可呈報分部。因此，去年之分部資料已予重列以作比較。

有關上述營運及呈報分部的資料呈報如下。

分部業績

截至二零一八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	-	-	-	35,793	-	35,793
隨著時間	-	9,353	6,527	-	-	15,880
外部收益	-	9,353	6,527	35,793	-	51,673
分部間收益	-	1,775	1,441	-	(3,216)	-
總計	-	<u>11,128</u>	<u>7,968</u>	<u>35,793</u>	<u>(3,216)</u>	<u>51,673</u>
營運分部(虧損)/溢利	(353)	5,144	1,380	6,785	-	12,956
公司開支						(43,112)
公司收入						6,153
投資物業之公平值增加						6,553
融資成本						(12,232)
攤佔聯營公司虧損						(5,167)
攤佔合營公司淨虧損						(13,346)
除稅前虧損						<u>(48,195)</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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)

截至二零一七年九月三十日止六個月期間(經重列)

	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	86,877	-	-	64,138	-	151,015
隨著時間	-	4,311	-	-	-	4,311
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
外部收益	86,877	4,311	-	64,138	-	155,326
分部間收益	-	1,877	-	-	(1,877)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	<u>86,877</u>	<u>6,188</u>	<u>-</u>	<u>64,138</u>	<u>(1,877)</u>	<u>155,326</u>
營運分部溢利/(虧損)	22,408	(42)	310	10,475	-	33,151
公司開支						(16,281)
公司收入						23,565
投資物業之公平值增加						12,863
融資成本						(4,767)
攤佔合營公司溢利						1,544
						<hr/>
除稅前溢利						<u>50,075</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 (經重列) 千港元
分部資產		
物業發展	956,421	954,101
物業投資	509,090	531,987
資產、投資及基金管理	3,033	188
分銷建築及室內裝飾材料	134,461	153,228
分部資產總值	1,603,005	1,639,504
其他物業、廠房及設備	42,136	43,575
於聯營公司之權益	234,976	218,885
於合營公司之權益	214,766	227,860
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	15,651	–
可供出售股本證券	–	15,651
遞延稅項資產	1,002	1,002
其他應收款項、按金及預付款項	17,730	94,994
應收聯營公司款項	2,242	3,267
銀行存款及手持現金	234,060	394,518
本集團綜合資產總值	2,365,568	2,639,256

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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)

	於二零一八年 九月三十日	於二零一八年 三月三十一日 (經重列)
	千港元	千港元
分部負債		
物業發展	461,287	640,296
物業投資	110,667	117,926
資產、投資及基金管理	155	1,279
分銷建築及室內裝飾材料	33,058	35,232
分部負債總值	605,167	794,733
其他應付款項	4,614	5,047
銀行貸款	560,000	550,000
來自非控股股東之貸款	77,796	77,559
遞延稅項負債	12,696	15,111
本集團綜合負債總值	1,260,273	1,442,450

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

4 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	13,184	6,327
來自一名非控股股東貸款之利息	129	90
減：已資本化至發展中待售物業之 利息開支(附註)	(1,081)	(1,650)
	12,232	4,767

附註：利息按平均年利率約2.88%(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：2.38%)予以資本化。

(b) 其他項目

已確認銷售物業之成本	-	57,762
存貨成本	24,385	46,176
管理服務成本	2,455	-
投資物業應收租金減直接支出2,190,000港元 (截至二零一七年九月三十日 止六個月期間：1,855,000港元)	7,163	2,456
其他物業、廠房及設備折舊	1,536	2,103
出售其他物業、廠房及設備之虧損	2	-
貿易應收款項減值虧損	695	-
匯兌虧損/(收益)淨額	28,693	(20,305)
提供貸款予合營公司之利息收入	(6,038)	(3,199)
銀行存款之利息收入	(64)	(60)

附註：本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
當期稅項		
香港利得稅		
— 一年內撥備	94	4,100
— 上一年度撥備不足／(超額)	22	(4)
	116	4,096
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,992	1,190
	2,108	5,286
遞延稅項		
— 產生及撥回暫時性差額	3	(1,474)
	2,111	3,812

香港利得稅撥備乃根據截至二零一八年九月三十日止六個月期間之估計應課稅溢利最高 2,000,000 港元按稅率 8.25% (截至二零一七年九月三十日止六個月期間：16.5%) 及估計應課稅溢利超過 2,000,000 港元之任何部分按 16.5% (截至二零一七年九月三十日止六個月期間：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，於截至二零一八年九月三十日止六個月期間，中國企業所得稅稅率為 25% (截至二零一七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。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

6 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利根據本公司普通股股東應佔虧損43,849,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：溢利45,647,000港元)及於中期期間已發行之普通股477,447,000股(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：477,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

於截至二零一八年九月三十日及二零一七年九月三十日止六個月期間並無任何潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

7 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於期初/年初	529,716	458,773
新增	358	223
轉撥	-	19,300
重估盈餘	6,553	17,300
匯兌調整	(31,264)	34,120
於期末/年末	505,363	529,716

於截至二零一八年三月三十一日止年度，賬面值為7,826,000港元之若干部分持作自用之物業由於用途變更由「其他物業、廠房及設備」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量金額為19,300,000港元，並於綜合全面收益表內處理重估盈餘11,474,000港元。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
攤佔負債淨額(附註(a))	(5,167)	-
應收聯營公司款項(非流動部分)(附註(b))	240,143	218,885
	234,976	218,885
應收聯營公司款項(流動部分)(附註(c))	2,242	3,267

附註：

- (a) 於二零一八年九月三十日，本集團未確認的攤佔聯營公司Epic Quest Global Limited及其附屬公司之虧損於本期間及期間累計金額分別為零港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：1,089,000港元)及零港元(二零一八年三月三十一日：4,520,000港元)。

於二零一八年九月三十日，本集團未確認的攤佔聯營公司Fastest Runner Limited及其附屬公司之虧損於本期間及期間累計金額分別為零港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：零港元)及零港元(二零一八年三月三十一日：861,000港元)。

於二零一八年九月三十日，本集團未確認的攤佔聯營公司Rykadan Real Estate Fund LP及其附屬公司之虧損於本期間及期間累計金額分別為零港元(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：零港元)及零港元(二零一八年三月三十一日：76,000港元)。

- (b) 於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。所有該等款項預期於自報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。
- (c) 於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及可按要求收回。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八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

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	4,505	23,444
應收合營公司款項	210,261	204,416
	214,766	227,860
收取自一間合營公司之股息	1,192	1,981

於二零一八年九月三十日，應收合營公司款項 190,000,000 港元(二零一八年三月三十一日：190,000,000 港元)及 6,371,000 港元(二零一八年三月三十一日：6,389,000 港元)分別按 3 個月香港銀行同業拆息率加年利率 4.5% 及年利率 5.5% 計息，無抵押及無固定還款期，而餘額 13,890,000 港元(二零一八年三月三十一日：8,027,000 港元)則免息、無抵押且無固定還款期。所有該等款項預期於自報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。

10 貿易應收款項

於報告期末，基於發票日期及經扣除虧損撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 (附註) 千港元
1-30 日	10,638	14,370
31-60 日	2,876	41,555
61-90 日	6,853	2,668
90 日以上	96,875	56,632
	117,242	115,225

附註：本集團於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第 9 號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。見附註 2。

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項，管理服務收入及租金收入於客戶／租戶收到服務或使用物業當月收取的管理服務費或租金收入外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予平均信貸期 90 日(二零一八年三月三十一日：90 日)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

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（已包括於貿易及其他應付款項內）之賬齡分析如下：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
1-30日	24,046	37,652
31-60日	-	1
61-90日	-	76
90日以上	3,693	5
	27,739	37,734

12 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 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	104,097	197,762
載有按要求償還條款的於一年之後到期償還的銀行貸款部分	572,677	448,978
	676,774	646,740
非流動負債		
銀行貸款	-	183,826

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

12 銀行貸款(續)

於二零一八年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	104,097	197,762
一年之後到期償還的銀行貸款(附註(f))		
一年以上但不超過兩年	386,233	547,521
兩年以上但不超過五年	148,720	44,364
五年以上	37,724	40,919
	572,677	632,804
	676,774	830,566

於二零一八年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	516,774	669,819
無抵押銀行貸款	160,000	160,747
	676,774	830,566

附註：

- 於二零一八年九月三十日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率或倫敦銀行同業拆息率加年利率介乎1.8%至3%(二零一八年三月三十一日：1.8%至3%)計息。利息每一至三個月重新定價。
- 於二零一八年九月三十日，於美國提取之銀行貸款按年利率5%(二零一八年三月三十一日：5%)計息。
- 於二零一八年九月三十日，於澳門提取之銀行貸款按澳門最優惠利率減年利率1%(二零一八年三月三十一日：1%)計息。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

12 銀行貸款(續)

附註：(續)

(d) 於報告期末，本集團之若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
投資物業	174,540	168,300
持作自用之樓宇	41,062	41,778
待售物業	550,445	405,969
已抵押銀行存款	20,429	20,429
	786,476	636,476

該等銀行融資 738,327,000 港元(二零一八年三月三十一日：923,438,000 港元)於二零一八年九月三十日已動用 656,234,000 港元(二零一八年三月三十一日：693,826,000 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。

於截至二零一八年九月三十日及二零一七年九月三十日止六個月期間，並無違反與提取融資有關之契約。

(f) 該等款項根據貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何按要求償還條款。

(g) 本集團若干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，銀行不大可能行使其酌情權要求還款。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

13 儲備及股息

(a) 股息

- (i) 董事會(「董事會」)不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月期間的中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月期間：每股零港元)。
- (ii) 上一財政年度應佔應付普通股股東，於期內批准及支付的股息。

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
上一財政年度末期股息每股3港仙 (截至二零一七年九月三十日 止六個月期間：每股3港仙)	14,323	14,323

(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，直至儲備餘額達其註冊資本之50%。該儲備須於分派股息至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。

(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權益收購或向其出售附屬公司權益之增加及減少造成的淨資產賬面值與代價差額。

(iv) 重估儲備

重估儲備已經設立，並根據就重估持作自用土地及樓宇所採納的會計政策處理。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

14 重大關聯人士交易

(a) 除簡明綜合中期財務報表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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
向一間關聯公司支付之資產管理費開支	(203)	(193)
向一間關聯公司支付之投資顧問費開支	(203)	(195)
來自聯營公司之投資管理費收入	3,451	-
來自聯營公司之項目管理費收入	2,655	600
來自一間關聯公司之租金及樓宇管理費收入	256	256
來自合營公司之租金及樓宇管理費收入	548	373
向合營公司採購建築材料	(623)	(40,334)
銷售建築材料予一間合營公司	144	98
銷售建築材料予關聯公司	3,086	-
收取一間合營公司之租賃按金	135	135
收取一間關聯公司之租賃按金	108	108
收取一間合營公司之貿易應收款項	39,641	117
收取關聯公司之貿易應收款項	8,473	-
向合營公司支付之貿易應付款項	(3,652)	(4,936)
向一名主要管理人員的關聯人士銷售物業 而收取之按金	5,202	520

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間
(以港元列值)

14 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及短期僱員福利	9,783	9,616
受僱後福利	54	63
	9,837	9,679

15 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：

	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
已授權但未訂約	573,735	429,492
已訂約	21,105	144,805
	594,840	574,297

上述承擔主要包括因本集團在不同地點發展物業而將產生的建築相關費用。

16 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

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一八年九月三十日止六個月期間

(以港元列值)

17 或然負債

於報告期末，本公司就若干間接附屬公司及一間合營公司分別獲授銀行融資 585,773,000 港元(二零一八年三月三十一日：885,959,000 港元)及 20,000,000 港元(二零一八年三月三十一日：零港元)向銀行發出擔保。相關銀行融資已獲其附屬公司及合營公司動用 258,518,000 港元(二零一八年三月三十一日：308,170,000 港元)，其中包括分別就一間合營公司的附屬公司的付款責任以一名公用服務供應商為受益人提供的銀行擔保 250,000 歐元(相當於 2,284,000 港元)(二零一八年三月三十一日：370,000 歐元(相當於 3,597,000 港元))，及 12,500,000 港元(二零一八年三月三十一日：零港元)。

董事認為，本公司不會因任何擔保而面臨索償，及並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。

18 比較數字

本集團已於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方法，比較資料不予重列。會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

19 批准中期財務報告

董事會於二零一八年十一月二十九日批准中期財務報告。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一八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	權益類別	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳偉倫	好倉	全權信託 的創辦人 ⁽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	24,200,000	5.06
			218,408,000	45.74
吳德坤	好倉	實益擁有人	63,024,000	13.20
勞海華	好倉	實益擁有人	302,000	0.06

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例，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。

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任何權益或淡倉。

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	權益類別	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
HSBC International Trustee Limited	好倉	公司受託人 ^{(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
			194,208,000	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
			194,208,000	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
			194,208,000	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
			194,208,000	40.68

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例，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。

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。於二零一八年九月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權。

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，本公司已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定，於中期報告期間維持充足公眾持股量。

企業管治

期內，本公司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除外，詳情載列如下：

陳偉倫先生（「陳先生」）已於二零一二年七月一日獲委任為本公司行政總裁，現任本公司主席兼行政總裁，致使主席及行政總裁於本公司策略規劃及發展進程之職能上有重疊。此舉偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條之規定，該條文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，董事會相信陳先生同時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。

企業管治及其他資料

根據上市規則第 13.20 及 13.22 條作出的披露

就本公司墊款予若干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 及 13.22 條須予披露的資料如下：

(a) 墊款予若干實體

於二零一八年九月三十日，本集團墊付予可維萊集團有限公司（「可維萊集團」）貸款總額 190,000,000 港元，作為可維萊集團的營運資金。該筆貸款按 3 個月香港銀行同業拆息率加年利率 4.5% 計息、無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還，及提供貸款予可維萊集團的應收利息為 13,890,000 港元，且本集團已獲授銀行融資 20,000,000 港元及已向一名公用服務供應商為受益人作出 250,000 歐元（相當於 2,284,000 港元）的擔保，以擔保可維萊集團的一間附屬公司之付款責任。

於二零一八年九月三十日，本集團墊付 Fastest Runner Limited 總額 169,550,000 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。該等墊款不計息、無抵押及無固定還款期並按本集團相關附屬公司於 Fastest Runner Limited 的股權百分比比例出資。

(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二零一八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	227,731
流動資產	3,342,442
流動負債	(2,857,200)
非流動負債	(751,210)
	<hr/>
	(38,237)
	<hr/>
股本	2
儲備	(38,239)
	<hr/>
資本及儲備	(38,237)
	<hr/>

於二零一八年九月三十日，本集團應佔該等聯屬公司負債淨額的金額為14,013,000港元。

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
Rykadan Capital Limited
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫