

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一九年九月三十日止六個月期間之 中期業績公告

財務摘要

	截至下列日期止六個月期間	
	二零一九年 九月三十日	二零一八年 九月三十日
業績：		
期內虧損(千港元)	(30,807)	(50,306)
每股財務資料：		
每股虧損－基本及攤薄(港仙)	(5.6)	(9.2)
	於二零一九年 九月三十日	於二零一九年 三月三十一日
每股資產淨值(港元)(資產淨值／本公司 已發行普通股數目)	2.92	3.08

中期股息：

董事會不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月期間的中期股息。

未經審核中期業績

宏基資本有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合中期業績連同截至二零一八年九月三十日止同期之未經審核對比數字如下：

綜合收益表 截至二零一九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	
		二零一九年	二零一八年 (附註)
		千港元	千港元
收益	3	41,820	51,673
銷售及服務成本		<u>(20,017)</u>	<u>(29,030)</u>
毛利		21,803	22,643
其他收益		6,737	7,321
其他虧損淨額		(14,934)	(28,644)
銷售及營銷開支		(1,813)	(1,499)
行政及其他經營開支		<u>(23,628)</u>	<u>(23,824)</u>
營運虧損		(11,835)	(24,003)
投資物業之公平值(減少)/增加		(889)	6,553
融資成本	4(a)	(6,992)	(12,232)
攤佔聯營公司淨溢利/(虧損)		1,260	(5,167)
攤佔合營公司淨虧損		<u>(11,910)</u>	<u>(13,346)</u>
除稅前虧損	4	(30,366)	(48,195)
所得稅	5	<u>(441)</u>	<u>(2,111)</u>
期內虧損		<u><u>(30,807)</u></u>	<u><u>(50,306)</u></u>
下列人士應佔：			
－本公司普通股股東		(26,817)	(43,849)
－非控股權益		<u>(3,990)</u>	<u>(6,457)</u>
期內虧損		<u><u>(30,807)</u></u>	<u><u>(50,306)</u></u>
每股虧損	6		
基本及攤薄		<u><u>(5.6) 港仙</u></u>	<u><u>(9.2) 港仙</u></u>

附註：本集團已於二零一九年四月一日首次使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年 (附註)
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(30,807)</u>	<u>(50,306)</u>
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	(10,567)	(20,278)
－攤佔合營公司之匯兌儲備	<u>(2,401)</u>	<u>(4,401)</u>
	(12,968)	(24,679)
隨後不會重新分類至損益之項目：		
－透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		
－公平值儲備變動(不可劃轉)	<u>(1,000)</u>	<u>—</u>
期內其他全面收入	<u>(13,968)</u>	<u>(24,679)</u>
期內全面收入總額	<u>(44,775)</u>	<u>(74,985)</u>
下列人士應佔：		
－本公司普通股股東	(36,507)	(60,593)
－非控股權益	<u>(8,268)</u>	<u>(14,392)</u>
期內全面收入總額	<u>(44,775)</u>	<u>(74,985)</u>

附註：本集團已於二零一九年四月一日首次使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日－未經審核

(以港元列值)

	附註	於二零一九年 九月三十日 (未經審核)	於二零一九年 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	8	495,441	512,845
其他物業、廠房及設備		40,821	41,407
使用權資產		65	—
於聯營公司之權益	9	215,532	215,861
於合營公司之權益	10	387,406	201,343
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		—	1,000
		<u>1,139,265</u>	<u>972,456</u>
流動資產			
待售物業		502,622	469,236
存貨		9,386	12,935
貿易應收款項	11	98,403	104,012
其他應收款項、按金及預付款項		15,472	29,911
銀行存款及手持現金		201,389	435,767
		<u>827,272</u>	<u>1,051,861</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	73,555	72,540
合約負債		5,774	5,277
租賃負債		66	—
銀行貸款	13	324,154	338,459
來自非控股股東之貸款		78,542	78,218
應付股息		28,647	—
應付稅項		47,735	46,954
		<u>558,473</u>	<u>541,448</u>
流動資產淨值		<u>268,799</u>	<u>510,413</u>
資產總值減流動負債		<u>1,408,064</u>	<u>1,482,869</u>

	附註	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) (附註) 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		12,052	13,435
資產淨值		<u>1,396,012</u>	<u>1,469,434</u>
資本及儲備			
股本		4,774	4,774
儲備		<u>1,369,358</u>	<u>1,434,512</u>
本公司普通股股東應佔權益總額		1,374,132	1,439,286
非控股權益		<u>21,880</u>	<u>30,148</u>
權益總額		<u>1,396,012</u>	<u>1,469,434</u>

附註：本集團已於二零一九年四月一日首次使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

未經審核中期業績公告附註

(除另有註明外，均以港元列值)

1. 編製基準

本中期財務報表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。本中期財務報表於二零一九年十一月二十八日獲授權刊發。

本中期財務報表已根據二零一九年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二零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號編製中期財務報表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。

本中期業績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。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則(「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16號，*租賃*

香港財務報告準則第16號取消區分經營租賃與融資租賃，從而導致大部份租賃在綜合財務狀況表中確認。根據該新準則，資產(租賃項目的使用權利)及支付租金的金融負債須予確認，惟短期及低價值租賃可獲豁免。

本集團自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號，根據該準則的具體過渡規定所許可，截至二零一八年九月三十日止六個月報告期間及於二零一九年三月三十一日的比較資料不予重列。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整於二零一九年四月一日的期初綜合財務狀況表中確認。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號，*租賃*的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，並使用承租人於二零一九年四月一日的增量借款利率折現。適用於二零一九年四月一日的租賃負債的承租人加權平均增量借款年利率為4%。

於二零一九年
三月三十一日
千港元

於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔(經審核)	<u>853</u>
使用於二零一九年四月一日承租人增量借款利率折現	850
減：按直線基準確認為開支的短期租賃	<u>(729)</u>
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	<u>121</u>
分析為：	
流動租賃負債	112
非流動租賃負債	<u>9</u>
	<u>121</u>

相關使用權資產按相等於綜合財務狀況表中確認的有關該租賃的租賃負債的金額計量。

會計政策的變動對於二零一九年四月一日綜合財務狀況表的下列項目之影響：

- a. 租賃負債增加 121,000 港元
- b. 使用權資產增加 121,000 港元

使用權資產主要指本集團承租的倉庫。

本集團作為出租人無需因採納香港財務報告準則第 16 號而對根據經營租賃持有資產的會計處理方法作出任何調整。

除香港財務報告準則第 16 號外，概無發展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。

本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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

按主要產品或服務劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	截止九月三十日止六個月期間	
	二零一九年 千港元	二零一八年 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		
按主要產品或服務劃分		
— 出售已竣工物業	16,950	—
— 分銷建築及室內裝飾材料	7,619	35,793
— 資產、投資及基金管理收入	6,309	6,527
— 物業管理費及公用服務使用費收入	3,294	2,254
	<u>34,172</u>	<u>44,574</u>
其他收益來源		
— 租金收入	7,648	7,099
	<u>7,648</u>	<u>7,099</u>
	<u>41,820</u>	<u>51,673</u>

截至二零一九年九月三十日止期間，本集團擁有多元化的客戶基礎，概無客戶（截至二零一八年九月三十日止六個月期間：三名客戶）與本集團之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零一八年九月三十日止期間，來自分銷建築及室內裝飾材料予該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。

(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

於二零一九年九月三十日，本集團現有合約餘下履約責任的交易總額為78,301,000港元（二零一九年三月三十一日：61,440,000港元）。該金額指來自客戶與本集團就待售物業、分銷建築及室內裝飾材料及提供服務訂立的尚未完成的合約預期於日後確認的收益。本集團將於日後當(i)物業轉移至客戶時，(ii)客戶佔有及接納產品時或(iii)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12至42個月內發生。

上文所討論金額不包括本集團日後通過符合本集團與客戶有關提供資產、投資及基金管理的合約當中
所載條件而可能賺取的任何獎勵金額，除非於報告日期本集團將很可能滿足賺取該等獎勵的條件。

(iii) 本集團未來應收之最低租賃收入總額

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收入總額如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
一年內	9,215	9,236
一年以上但不超過五年	22,134	24,705
五年以上	14,006	17,394
	<u>45,355</u>	<u>51,335</u>

(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、英國及美利堅合眾國(「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及中華人民共和國(「中國」)之物業。
- 資產、投資及基金管理－此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。
- 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。

有關上述營運及呈報分部的資料呈報如下。

分部業績

截至二零一九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	16,950	-	-	7,619	-	24,569
隨著時間	-	10,942	6,309	-	-	17,251
外部收益	16,950	10,942	6,309	7,619	-	41,820
分部間收益	-	1,775	-	-	(1,775)	-
總計	<u>16,950</u>	<u>12,717</u>	<u>6,309</u>	<u>7,619</u>	<u>(1,775)</u>	<u>41,820</u>
營運分部溢利	6,360	5,920	959	801	-	14,040
公司開支						(32,388)
公司收入						6,513
投資物業之公平值減少						(889)
融資成本						(6,992)
攤佔聯營公司淨溢利						1,260
攤佔合營公司淨虧損						(11,910)
除稅前虧損						<u>(30,366)</u>

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	-	11,128	7,968	35,793	(3,216)	51,673
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						(48,195)

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	
	二零一九年	二零一八年 (附註(iii))
	千港元	千港元
a. 融資成本		
銀行貸款之利息	7,173	13,184
來自一名非控股股東貸款之利息	128	129
租賃負債之利息	2	—
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註(i))	(311)	(1,081)
	<u>6,992</u>	<u>12,232</u>
b. 其他項目		
已確認出售物業之成本	8,605	—
存貨成本	4,818	24,385
管理服務之直接成本(附註(ii))	3,107	2,455
應收投資物業租金、物業管理費及公用服務使用費收入減直接開支 3,487,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：2,190,000 港元)	7,455	7,163
其他物業、廠房及設備折舊	943	1,536
使用權資產折舊	56	—
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
匯兌虧損淨額	15,095	28,693
提供貸款予合營公司之利息收入	(6,286)	(6,038)
銀行存款之利息收入	(31)	(64)
	<u>(31)</u>	<u>(64)</u>

附註：

- (i) 利息按平均年利率約5.0%(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：2.9%)予以資本化。
- (ii) 管理服務之直接成本包括有關員工成本的2,911,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：2,231,000港元)。
- (iii) 本集團已於二零一九年四月一日首次使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月期間	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	704	94
— 上一年度撥備不足	—	22
	<u>704</u>	<u>116</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 期內撥備	89	1,992
— 上一年度撥備超額	(380)	—
	<u>(291)</u>	<u>1,992</u>
	413	2,108
遞延稅項		
— 產生及撥回暫時性差額	28	3
	<u>441</u>	<u>2,111</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零一九年九月三十日止六個月期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一八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,於截至二零一九年九月三十日止六個月期間,中國企業所得稅稅率為25%(截至二零一八年九月三十日止六個月期間:25%)。

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26,817,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間:43,849,000港元)及於中期期間已發行之普通股477,447,000股(截至二零一八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

於截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止六個月期間並無潛在攤薄普通股,故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

7. 股息

- (i) 董事會不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月期間的中期股息（截至二零一八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，於期內批准及／或支付的股息。

截至九月三十日止六個月期間
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

上一財政年度末期股息每股6港仙，於中期期間批准

（截至二零一八年九月三十日止六個月期間批准及支付：每股3港仙）

28,647

14,323

8. 投資物業

二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

於期初／年初

512,845

529,716

新增

–

297

重估（虧損）／盈餘

(889)

5,585

匯兌調整

(16,515)

(22,753)

於期末／年末

495,441

512,845

9. 於聯營公司之權益

於二零一九年 於二零一九年
九月三十日 三月三十一日
千港元 千港元

攤佔資產淨值

15,534

19,868

應收聯營公司款項

201,637

198,026

攤佔負債淨額

(1,639)

(2,033)

199,998

195,993

215,532

215,861

收取自一間聯營公司之股息

5,200

103,309

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，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。

10. 於合營公司之權益

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
攤佔資產淨值	14,990	15,140
應收合營公司款項	411,978	210,634
攤佔負債淨額	(39,562)	(24,431)
	<u>372,416</u>	<u>186,203</u>
	<u>387,406</u>	<u>201,343</u>
收取自一間合營公司之股息	970	1,192

於二零一九年九月三十日，應收一間合營公司款項 190,000,000 港元 (二零一九年三月三十一日：190,000,000 港元) 按 3 個月香港銀行同業拆息加年利率 4.5% 計息、無抵押及無固定還款期，而餘額 221,978,000 港元 (二零一九年三月三十一日：20,634,000 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。

11. 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：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
1-30 日	3,506	11,151
31-60 日	2,227	9,954
61-90 日	1,366	3,437
90 日以上	91,304	79,470
	<u>98,403</u>	<u>104,012</u>

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(二零一九年三月三十一日：90日)。

於接納分銷建築及室內裝飾材料業務的任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，並釐定客戶獲授的信貸限額。本集團會定期審閱現有客戶的款項可收回程度。

12. 貿易及其他應付款項

於二零一九年九月三十日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項11,212,000港元(二零一九年三月三十一日：6,566,000港元)及貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
1-30日	7,596	2,783
31-60日	6	-
61-90日	-	-
90日以上	3,610	3,783
	<u>11,212</u>	<u>6,566</u>

13. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 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	79,416	102,119
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	244,738	236,340
	<u>324,154</u>	<u>338,459</u>

於二零一九年九月三十日，到期償還的銀行貸款如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	79,416	102,119
一年之後到期償還的銀行貸款 (附註(e)及(f))：		
一年以上但不超過兩年	85,256	75,454
兩年以上但不超過五年	128,256	126,403
五年以上	31,226	34,483
	<u>244,738</u>	<u>236,340</u>
	<u>324,154</u>	<u>338,459</u>

於二零一九年九月三十日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	324,154	323,459
無抵押銀行貸款	—	15,000
	<u>324,154</u>	<u>338,459</u>

附註：

- (a) 於二零一九年九月三十日，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 1.5% 至 3.0% (二零一九年三月三十一日：1.8% 至 3.0%) 計息。利息每一至三個月重新定價。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率 5.0% 計息。

(c) 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：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
投資物業	173,720	173,720
持作自用之樓宇	39,635	40,350
待售物業	69,513	69,222
	<u>282,868</u>	<u>283,292</u>

該等銀行融資389,153,000港元(二零一九年三月三十一日：396,052,000港元)於二零一九年九月三十日已動用324,154,000港元(二零一九年三月三十一日：323,459,000港元)。

(d) 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。

於截至二零一九年九月三十日及二零一八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。

(e) 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。

(f) 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還款。

14. 比較數字

本集團已於二零一九年四月一日首次使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，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。

業務及財務回顧

概況

於六個月回顧期間內，本集團繼續進一步發展其物業發展業務以及資產、投資及基金管理業務。除直接為高潛力的房地產重建項目提供資金外，本集團亦以私募股權基金形式與機構投資者合作開展房地產項目，該等投資由其資產、投資及基金管理業務管理。

本集團目前專注於香港兩個具潛力的房地產重建項目—黃竹坑項目和謝斐道項目，兩個項目均位於新興商業區。兩個項目均進展順利並進入施工階段。本集團於六個月回顧期間內繼續推售其位於英國（「英國」）及美利堅合眾國（「美國」）的海外物業項目。

與本集團獲得高潛力投資、不斷提升資產價值及於三至五年內擇機退出的策略一致，本集團正謹慎發掘本港及海外具潛力的住宅、工業及商業物業及項目以符合其投資要求及完善其現有投資組合。本集團亦將繼續利用其資產、投資及基金管理業務以擴闊其發展資本的基礎，同時為多個房地產開發項目的整段期間產生經常性收入。

於六個月回顧期間內，本集團之投資包括於香港、中華人民共和國（「中國」）、美國及英國之商業、工業及住宅物業發展。本集團的投資亦包括一家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。

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值為19.67億港元（二零一九年三月三十一日：20.24億港元），其中流動資產為8.27億港元（二零一九年三月三十一日：10.52億港元），約為流動負債的1.48倍（二零一九年三月三十一日：1.94倍）。本公司擁有人應佔權益為13.74億港元（二零一九年三月三十一日：14.39億港元）。

整體表現

本集團於六個月期間之綜合收益為4,200萬港元（截至二零一八年九月三十日止六個月期間：5,200萬港元）。收益減少歸因於分銷建築及室內裝飾材料業務的大部分收益轉移至本集團合營公司。有關影響被截至二零一九年九月三十日止六個月期間確認的出售已竣工物業之收入輕微抵銷。毛利及毛利率分別為2,200萬港元（截至二零一八年九月三十日止六個月期間：2,300萬港元）及52.1%（截至二零一八年九月三十日止六個月期間：43.8%）。

期內虧損為3,100萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：5,000萬港元)。本公司普通股股東應佔虧損為2,700萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：4,400萬港元)。

虧損主要歸因於前述收益減少、期內人民幣與英鎊的匯兌錄得虧損淨額以及合營公司產生的虧損。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間的每股基本及攤薄虧損為5.6港仙(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：每股9.2港仙)。

董事會不建議派付截至二零一九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

於二零一九年九月三十日，本集團的銀行存款及現金為2.01億港元(二零一九年三月三十一日：4.36億港元)，佔本集團資產總值之10.2%(二零一九年三月三十一日：21.5%)。

下表列示本集團於二零一九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	於二零一九年 九月三十日的狀況	總建築面積 (附註1)	應佔建築面積
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期將於二 零二零年一月竣工	3,973 平方呎	3,973 平方呎
265 Naomi Project	265 W Naomi Avenue, Arcadia, CA 91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	8,064 平方呎	8,064 平方呎
263 Naomi Project	263 W Naomi Avenue, Arcadia, CA 91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工。將於二零 一九年十一月交付	8,010 平方呎	8,010 平方呎
Monterey Park Towne Centre	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	189,663 平方呎	189,663 平方呎

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零一九年 九月三十日的狀況	總建築面積 (附註1)	應佔建築面積
Singing Wood Project	960 Singing Wood Drive, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	9,124 平方呎	9,124 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	10,939 平方呎
凱龍南匯商務園 (「商務園」) (附註2)	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	30,911 平方米
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%	興建中。預期將於二零二一年十二月竣工	48,997 平方呎	1,739 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竣工	107,202 平方呎	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%	已竣工。餘下五間工作坊、2層樓層及若干停車位出售中	7,359 平方呎	7,359 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	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

附註1： 建築面積按本集團的發展計劃計算(可能會作出變動)。

附註2： 於二零一九年六月，經重新評估及進一步磋商有關出售整個商務園的交易架構，本集團與一名獨立第三方買家訂立新框架協議，透過出售本公司間接附屬公司美邦啟立光電科技(上海)有限公司的全部股權從而出售整個商務園。有關該建議出售事項之詳情於本公司日期為二零一九年八月二十三日的通函中披露。

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	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

於六個月回顧期間內，本集團已完成位於美國 Arcadia 之 263 Naomi 項目及 265 Naomi 項目的建設，其中，前者將於二零一九年十一月交付而後者目前正向潛在買家推售。本集團位於美國的 Monterey Park Towne Centre 重建項目正在設計審批及規劃階段。本集團位於香港的兩個商業及零售重建項目（即黃竹坑項目及謝斐道項目）的施工進展順利。

黃竹坑項目及謝斐道項目各自由本集團及一個私募基金共同出資及由本集團資產、投資及基金管理業務管理並正根據相對應之基金的要求共同開發。本集團將繼續發展其資產、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型項目戰略的一部分。本集團亦尋求新投資者及物色潛在項目，以進一步發展其資產、投資及基金管理業務。

本集團亦繼續透過其全資擁有附屬公司宏基資本項目管理有限公司為黃竹坑項目及謝斐道項目提供物業發展管理服務。該等服務按實際總建築成本之固定百分比計算的服務費提供。

除上述項目及舉措外，本集團持續尋求新機會及評估手頭項目，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，作自用及賺取租金收入或潛在租金收入。

在中國，本集團於截至二零一九年九月三十日仍然投資於商務園。於二零一九年九月舉行的股東特別大會後，本公司股東批准與獨立第三方簽署的一份新框架協議。原框架協議及物業買賣協議已經終止及新框架協議現已生效。

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

截至二零一九年九月三十日，本集團從事分銷建築及室內裝飾材料業務的附屬公司格利來建材有限公司（「格利來」）手頭僅持有少量合同，因為本集團將其大部分未完成之訂單移交至合營夥伴 Quarella Holdings Limited。

Quarella 於 50 多年前成立，是生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者並於意大利設有工廠及研發中心。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。

Quarella 在美國的業務正在擴展，其管理層同時亦在澳洲、歐洲及東南亞積極尋求新的機會。

前景

儘管地緣政治及宏觀經濟環境不明朗，包括香港近期的社會動盪以及美國與中國之間持續的貿易緊張局勢，本集團對其現有房地產開發組合的前景仍然持樂觀態度。

隨著現時的趨勢，包括政府振興本地工業區的有利政策，以及跨國公司繼續由香港的傳統商務區轉移至本集團正關注的新興的商務區，本集團對受惠於該等趨勢的香港商業及工業物業市場的基本實力保持審慎樂觀。

儘管短期至中期前景可能會受到即將舉行的二零二零年美國總統大選的影響，本集團仍對其於美國的投資組合前景持謹慎樂觀的態度。同時，本集團密切關注即將舉行的英國大選的影響以及英國脫歐的影響，但仍於此市場發現值得考慮的機會。

受惠於低利率環境及政府扶持政策之優勢，連同本集團資產、投資及基金管理業務之資本貢獻以及其他現有資源，本集團將繼續在香港、海外市場和中國大灣區尋求高潛力及較大型項目。

本集團將致力物色機會擴展其資產管理業務，以進一步多元化其投資組合，並為其股東和項目投資者帶來良好表現。

本集團將維持上述積極而謹慎之策略，以支持本集團之未來表現並為其股東創造更大價值。

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之財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團之財務、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。

於二零一九年九月三十日，本集團之借款總額（指計息銀行借款總額）佔資產總值比率為16.5%（二零一九年三月三十一日：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存及現金計算）對比本公司普通股股東應佔權益）為9.2%（二零一九年三月三十一日：零），因本集團截至二零一九年九月三十日之借款淨額為1.27億港元（二零一九年三月三十一日：現金淨額9,300萬港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團銀行借款總額為3.24億港元（二零一九年三月三十一日：3.38億港元）。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、物業開發項目及Quarella業務投資之融資。銀行借款總額以投資物業、待售物業及持作自用之樓宇作抵押。發展該等物業重建項目及Quarella業務之進一步成本將由未動用之銀行融資或內部所得資金撥資。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產及流動負債分別為8.27億港元（二零一九年三月三十一日：10.52億港元）及5.58億港元（二零一九年三月三十一日：5.41億港元）。本集團之流動比率下降至1.48（二零一九年三月三十一日：1.94）。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，以平衡風險及尋求機會提升股東之最大價值。

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合營公司分別獲授銀行融資393,496,000港元(二零一九年三月三十一日：393,426,000港元)及20,000,000港元(二零一九年三月三十一日：20,000,000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127,494,000港元(二零一九年三月三十一日：120,674,000港元)，其中包括分別就該合營公司的一間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零歐元(相當於零港元)(二零一九年三月三十一日：250,000歐元(相當於2,215,000港元))及20,000,000港元(二零一九年三月三十一日：20,000,000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。

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波動，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

於二零一九年九月三十日，本集團僱員總人數為28名(二零一九年三月三十一日：27名)。本集團為僱員提供優厚的薪酬，包括參考市場費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1,500萬港元(截至二零一八年九月三十日止六個月期間：1,400萬港元)。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月期間的中期股息。

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。

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，惟偏離企業管治守則的守則條文第 A.2.1 條及第 A.6.7 條除外，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，為本公司現任主席兼行政總裁，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、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，且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，獨立非執行董事應出席本公司股東大會。一名獨立非執行董事因其他事務缺席於二零一九年九月二十五日舉行的上屆股東週年大會及股東特別大會。

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 所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之要求。

於作出特別查詢後，本集團所有董事及相關僱員確認於中期報告期間已遵守證券守則及標準守則。

審核委員會審閱

審核委員會由全體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，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。

刊發中期業績公告

本中期業績公告可於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rykadan.com>)瀏覽以及本公司截至二零一九年九月三十日止六個月期間之中期報告亦載有上市規則規定的資料，將適時寄發予本公司股東及刊登於上述網站。

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，二零一九年十一月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事陳偉倫先生(主席兼行政總裁)及葉振國先生(首席營運官)，非執行董事吳德坤先生，以及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。