

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

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
業績		
年內虧損(千港元)	(176,166)	(192,222)
	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
每股財務資料		
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)(本公司擁有人應佔權益/本公司已發行普通股數目)	2.29	2.76

銀行結餘及現金

於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為1.01億港元(二零二三年：1.67億港元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。

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(統稱為「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合年度業績，連同截至二零二三年三月三十一日止年度之對比數字如下：

綜合收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3	104,388	87,695
銷售及服務成本		<u>(131,690)</u>	<u>(85,142)</u>
(毛虧)／毛利		(27,302)	2,553
其他收益	4	6,718	7,565
其他虧損淨額	5	(3,883)	(2,022)
銷售及營銷開支		(4,138)	(4,814)
行政及其他經營開支		<u>(44,397)</u>	<u>(30,680)</u>
營運虧損		(73,002)	(27,398)
投資物業之公平值減少	11	<u>(4,316)</u>	<u>(5,916)</u>
		(77,318)	(33,314)
融資成本	6	(15,713)	(12,744)
攤佔聯營公司業績		(35,216)	(136,780)
攤佔合營公司業績		(12,444)	(9,012)
於合營公司之權益之減值虧損	13	<u>(33,200)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損		(173,891)	(191,850)
所得稅開支	8	<u>(2,275)</u>	<u>(372)</u>
年內虧損	7	<u>(176,166)</u>	<u>(192,222)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(173,886)	(189,329)
— 非控股權益		<u>(2,280)</u>	<u>(2,893)</u>
		<u>(176,166)</u>	<u>(192,222)</u>
		港元	港元
每股虧損	9		
基本		(46.3)港仙	(50.4)港仙
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內虧損	(176,166)	(192,222)
年內其他全面收入		
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	875	(5,061)
– 攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	(1,806)	(4,900)
	(931)	(9,961)
不會重新分類至損益之項目：		
– 攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債，已扣除相關所得稅	(54)	448
年內其他全面收入	(985)	(9,513)
年內全面收入總額	(177,151)	(201,735)
下列人士應佔：		
– 本公司擁有人	(174,504)	(198,044)
– 非控股權益	(2,647)	(3,691)
	(177,151)	(201,735)

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	154,500	158,700
其他物業、廠房及設備		33,964	34,808
使用權資產		3,442	–
於聯營公司之權益	12	178,766	213,489
於合營公司之權益	13	205,096	252,632
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		–	–
		<u>575,768</u>	<u>659,629</u>
流動資產			
待售物業		399,121	485,088
存貨		797	2,545
貿易應收款項	14	22,277	27,957
其他應收款項、按金及預付款項		8,742	8,218
提供貸款予一間聯營公司	12	40,000	7,169
銀行存款及手持現金		100,897	167,485
		<u>571,834</u>	<u>698,462</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	13,604	13,903
合約負債		615	280
銀行貸款	16	257,571	216,877
租賃負債		527	–
應付稅項		1,212	1,217
		<u>273,529</u>	<u>232,277</u>
流動資產淨值		<u>298,305</u>	<u>466,185</u>
資產總值減流動負債		<u>874,073</u>	<u>1,125,814</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	16	18,522	95,922
租賃負債		3,022	–
遞延稅項負債		1,058	–
		<u>22,602</u>	<u>95,922</u>
		851,471	1,029,892
資本及儲備			
股本		3,754	3,754
儲備		857,619	1,032,123
		<u>861,373</u>	<u>1,035,877</u>
本公司擁有人應佔權益		861,373	1,035,877
非控股權益		(9,902)	(5,985)
		<u>851,471</u>	<u>1,029,892</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零九年八月二十一日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。

本公司為一間投資控股公司並提供企業管理服務。其主要附屬公司的業務詳情載於年報。

本集團之本綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料可以合理預期會影響主要使用者作出決策，則此等資料被認為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，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新訂及修訂本，該等新訂及修訂自本集團於二零二三年四月一日起的年度期間編製綜合財務報表時強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合同
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的與資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	香港稅收改革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本	會計政策的披露

除應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則第2號修訂本對本集團會計政策披露的影響外，對有集團財務狀況及業績並無重大影響，於本年度應用新訂及香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或這些綜合財務報表中所揭露的內容並無重大影響。

3. 收益及分部報告

(a) 收益

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

(i) 收益劃分

按主要產品或服務類別劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益		
— 出售已竣工物業	92,590	74,000
— 分銷建築及室內裝飾材料	6,019	—
— 資產、投資及基金管理收入	4,734	12,037
— 物業管理費及公用服務使用費收入	132	128
	103,475	86,165
其他收益來源		
— 租金收入	913	1,530
	104,388	87,695

按收益確認時間及地區市場劃分之來自客戶合約之收益明細於附註3(b)中披露。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團僅有一名客戶(二零二三年：一名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二四年三月三十一日止年度，來自向一名美國(「美國」)客戶出售已竣工物業的收益約為92,590,000港元。

截至二零二三年三月三十一日止年度，來自向一名香港客戶出售已竣工物業的收益約為74,000,000港元。

(ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收益

於二零二四年三月三十一日，本集團現有合約餘下之履約責任的交易價總額為75,137,000港元(二零二三年：4,187,000港元)。該金額主要指於年內來自客戶與本集團就出售已竣工物業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。本集團將於日後當相關服務提供予客戶或物業轉移至客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於未來26個月內(二零二三年三月三十一日：未來12個月內)發生。

(iii) 本集團未來應收之最低租賃付款總額

根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃本集團於未來期間應收之最低租賃付款總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	750	336
一年以上但不超過五年	735	—
	<u>1,485</u>	<u>336</u>

(b) 分部報告

本集團按業務類別(產品及服務)組織的分部管理其業務。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(二零二三年：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著重於香港及美國黃金地段之發展項目。
- 物業投資—此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內位於香港之物業。
- 資產、投資及基金管理—此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。
- 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。

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團之最高級行政管理人員按以下基準監察各呈報分部之業績、資產及負債：

分部(虧損)/溢利指各分部(產生的虧損)/賺取的溢利，不包括公司職能的收入及開支，如若干其他收益、若干其他虧損淨額、若干行政及其他經營開支、投資物業之公平值減少、融資成本、攤佔聯營公司業績、攤佔合營公司業績及於合營公司之權益之減值虧損。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司之權益、於合營公司之權益、透過其他全面收入按公平值計量之金融資產、若干其他應收款項、按金及預付款項、提供貸款予一間聯營公司及銀行存款及手持現金外，所有資產已分配予經營分部。

除並非由分部直接管理的若干其他應付款項、租賃負債、若干銀行貸款及遞延稅項負債外，所有負債已分配予經營分部。

此外，管理層獲提供有關分部間銷售、新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值計量之投資物業、新增使用權資產、其他物業、廠房及設備折舊、使用權資產攤銷、出售其他物業、廠房及設備之(虧損)／收益以及於合營公司之權益之減值虧損的分部業績及資料。分部間銷售乃經參考外部人士就類似服務之造價而進行定價。

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益明細，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之分部表現進行評估之本集團之呈報分部資料載列如下。

分部收入及業績

本集團按呈報及運營分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零二四年三月三十一日止年度

	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之明細						
於某一指定時間點	92,590	-	-	6,019	-	98,609
隨著時間	-	132	4,734	-	-	4,866
其他收益來源	-	913	-	-	-	913
外部收益	92,590	1,045	4,734	6,019	-	104,388
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	<u>92,590</u>	<u>4,594</u>	<u>4,734</u>	<u>6,019</u>	<u>(3,549)</u>	<u>104,388</u>
營運分部(虧損)／溢利	(26,806)	(2,043)	(19,724)	291	-	(48,282)
公司開支						(30,823)
公司收入						6,103
投資物業之公平值減少						(4,316)
融資成本						(15,713)
攤佔聯營公司業績						(35,216)
攤佔合營公司業績						(12,444)
於合營公司之權益之 減值虧損						(33,200)
除稅前虧損						<u>(173,891)</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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之明細						
於某一指定時間點	74,000	–	–	–	–	74,000
隨著時間	–	128	12,037	–	–	12,165
其他收益來源	<u>–</u>	<u>1,530</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,530</u>
外部收益	74,000	1,658	12,037	–	–	87,695
分部間收益	<u>–</u>	<u>3,549</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,549)</u>	<u>–</u>
總計	<u>74,000</u>	<u>5,207</u>	<u>12,037</u>	<u>–</u>	<u>(3,549)</u>	<u>87,695</u>
營運分部溢利／(虧損)	2,923	(1,866)	(10,233)	2,924	–	(6,252)
公司開支						(26,495)
公司收入						5,349
投資物業之公平值減少						(5,916)
融資成本						(12,744)
攤佔聯營公司業績						(136,780)
攤佔合營公司業績						<u>(9,012)</u>
除稅前虧損						<u>(191,850)</u>

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部資產		
物業發展	399,189	485,222
物業投資	155,383	159,126
資產、投資及基金管理	14,536	27,359
分銷建築及室內裝飾材料	9,291	7,514
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	578,399	679,221
其他物業、廠房及設備	33,914	34,744
使用權資產	3,442	–
於聯營公司之權益	178,766	213,489
於合營公司之權益	205,096	252,632
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	–	–
其他應收款項、按金及預付款項	7,088	3,351
提供貸款予一間聯營公司	40,000	7,169
銀行存款及手持現金	100,897	167,485
	<hr/>	<hr/>
本集團綜合資產總值	1,147,602	1,358,091
分部負債		
物業發展	55,445	98,743
物業投資	38,384	44,728
資產、投資及基金管理	1,471	1,321
分銷建築及室內裝飾材料	3,659	3,627
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	98,959	148,419
其他應付款項	7,565	7,280
租賃負債	3,549	–
銀行貸款	185,000	172,500
遞延稅項負債	1,058	–
	<hr/>	<hr/>
本集團綜合負債總額	296,131	328,199

其他分部資料

截至二零二四年三月三十一日止年度

	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	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及 設備／按公平值計量之 投資物業	-	116	-	3	119	833	952
新增使用權資產	-	-	-	-	-	3,955	3,955
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(15)	(1)	(16)	(1,650)	(1,666)
使用權資產攤銷	-	-	-	-	-	(513)	(513)
出售其他物業、廠房及 設備之(虧損)／收益	-	-	-	(1)	(1)	1	-
於合營公司之權益之減值虧損	-	-	-	-	-	(33,200)	(33,200)
	<u>-</u>	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>119</u>	<u>833</u>	<u>952</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房 及設備／按公平值計量之 投資物業	-	200	15	-	215	17	232
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(59)	(95)	(1,546)	(1,641)
出售其他物業、廠房及設備之 虧損	-	-	-	(4)	(4)	(20)	(24)
	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>15</u>	<u>(4)</u>	<u>215</u>	<u>17</u>	<u>232</u>

地區分部資料

基於提供服務或交付貨物之地點，本集團按地理位置劃分來自外部客戶之收益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	5,779	87,695
中華人民共和國(「中國」)	6,019	—
美國	92,590	—
	<u>104,388</u>	<u>87,695</u>

上述分析包括來自香港的外部客戶之租金收入為913,000港元(二零二三年：1,530,000港元)。

有關本集團按資產所在地點或相關業務所在地點計入的非流動資產資料詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	547,726	637,783
中國	36	35
美國	13,550	9,512
其他	14,456	12,299
	<u>575,768</u>	<u>659,629</u>

4. 其他收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
提供貸款予一間合營公司之利息收入	518	518
提供貸款予一間聯營公司之利息收入	3,762	32
銀行存款之利息收入	1,134	1,072
來自貸款及其他應收款項之收入	269	2,742
沒收物業銷售按金之收入	—	1,751
其他	1,035	1,450
	<u>6,718</u>	<u>7,565</u>

5. 其他虧損淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
匯兌虧損淨額	(3,923)	(3,608)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	(24)
出售於附屬公司之權益之虧損	-	(102)
政府補助(附註)	-	564
其他	40	1,148
	<u>(3,883)</u>	<u>(2,022)</u>

附註：截至二零二四年三月三十一日止年度，並無「保就業」計劃補貼(二零二三年：564,000港元)由香港特別行政區政府就香港就業授出。該等補助並無附帶未達成之條件或其他或然事項。

6. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之利息開支	16,528	12,985
租賃負債之利息開支	122	-
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註)	(937)	(241)
	<u>15,713</u>	<u>12,744</u>

附註：年內之資本化借貸成本以合資格資產開支之資本化計算，年利率約4%(二零二三年：4%)。

7. 年內虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金－審計服務	1,000	1,338
建築及室內裝飾材料	5,210	-
已確認出售物業之成本	105,600	62,353
提供管理服務之直接成本(附註)	11,692	18,096
其他物業、廠房及設備折舊	1,666	1,641
使用權資產攤銷	513	-
僱員福利開支	32,712	32,809
有關租賃物業的經營租賃付款	1,291	184
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	162	251
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損撥回	-	(419)
貿易應收款項之減值虧損(扣除撥回)	5,041	(4,313)
待售物業之撇減(包括於銷售及服務成本內)	9,026	4,442
	<u>9,026</u>	<u>4,442</u>

附註： 提供管理服務之直接成本包括與員工成本有關的10,250,000港元(二零二三年：15,401,000港元)，該金額亦計入上文相關之獨立披露的總額。

8. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於損益確認的所得稅：		
本期稅項		
－股息分派的預扣稅	1,217	-
－其他司法管轄權區	-	338
	<u>1,217</u>	<u>338</u>
過往年度(超額撥備)／撥備不足		
－香港利得稅	-	(8)
－其他司法管轄權區	-	42
	<u>-</u>	<u>34</u>
遞延稅項		
－計入損益	1,058	-
	<u>1,058</u>	<u>-</u>
	<u>2,275</u>	<u>372</u>

由於本集團並無產生任何應課稅溢利，本集團於兩個年度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。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，就中國實體派發的股息須繳納5%或10%的預扣稅。截至二零二四年三月三十一日止年度，於本集團一間中國附屬公司分派股息時確認預扣稅1,159,000港元（二零二三年：零港元）。餘下預扣稅58,000港元（二零二三年：零港元）於本集團一間加拿大附屬公司分派股息時確認。

9. 每股虧損

每股虧損根據本公司擁有人應佔本年度之虧損173,886,000港元（二零二三年：189,329,000港元）及於本年度已發行普通股375,447,000股（二零二三年：375,447,000股）計算。

由於兩個年度並無存在潛在攤薄普通股，因此並無呈報兩個年度之每股攤薄虧損。

10. 股息

年內並無支付或宣派股息。董事會並不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度的股息（二零二三年：零港元）。

11. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
估值：		
於年初	158,700	362,500
出售於附屬公司之權益 轉撥(附註)	-	(198,000)
投資物業之公平值減少	116	116
	<u>(4,316)</u>	<u>(5,916)</u>
於年末	<u>154,500</u>	<u>158,700</u>

附註：於截至二零二四年三月三十一日止年度，由於用途改變，持作出售之已竣工物業按成本約116,000港元（二零二三年：116,000港元）由「待售物業」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量為200,000港元（二零二三年：200,000港元），而重估盈餘約84,000港元（二零二三年：84,000港元）已於綜合收益表內處理。

於二零二四年三月三十一日，為數152,200,000港元(二零二三年：156,400,000港元)之投資物業已予抵押作銀行貸款之抵押品(附註16)。

位於香港之投資物業於二零二四年三月三十一日由獨立測量師行中誠達資產評值顧問有限公司(二零二三年：中誠達資產評值顧問有限公司)進行重估，其員工具香港測量師學會資深會員資格及對估價物業的所在地點及類別有近期估價經驗。

12. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
攤估資產淨值	11,596	15,576
應收聯營公司款項(附註(a))	323,954	323,461
攤估負債淨額	(156,784)	(125,548)
	167,170	197,913
	178,766	213,489
提供貸款予一間聯營公司(附註(b))	40,000	7,169

附註：

- (a) 於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。
- (b) 於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司為數40,000,000港元(二零二三年：7,169,000港元)按年利率15%計息，無抵押及須於一年內償還。

13. 於合營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
攤估資產淨值	14,472	12,337
應收合營公司款項(附註(a))	292,534	292,566
攤估負債淨額	(68,710)	(52,271)
減：減價虧損(附註(b))	(33,200)	—
	190,624	240,295
	205,096	252,632

附註：

- (a) 於二零二四年三月三十一日，應收一間合營公司款項1,200,000美元(相當於9,418,000港元)(二零二三年：1,200,000美元(相當於9,450,000港元))按年利率5.5%(二零二三年：5.5%)計息、無抵押及無固定還款期，而餘額283,116,000港元(二零二三年：283,116,000港元)則免息、無抵押及無固定還款期。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，由於Quarella Holdings Limited及其附屬公司(「Quarella集團」)於二零二四年財政年度下半年的財務表現未如理想，管理層認為存在減值跡象，並對Quarella集團的可收回金額進行減值評估。

Quarella集團的可收回金額乃根據其使用價值釐定。本集團使用12.00%的貼現率及3%的永久增長率估算Quarella集團的使用價值。Quarella集團已減值至其可收回金額181,206,000港元，即其於年末的賬面值(包括應收Quarella集團之款項)，而減值33,200,000港元已於年內的損益內確認。

14. 貿易應收款項

於二零二四年三月三十一日，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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1-30日	2,082	74
31-60日	361	—
61-90日	361	—
90日以上	19,473	27,883
	<u>22,277</u>	<u>27,957</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(二零二三年：90日)。

15. 貿易及其他應付款項

於二零二四年三月三十一日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項983,000港元(二零二三年：882,000港元)，基於發票日期貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1-30日	949	847
31-60日	—	—
61-90日	—	—
90日以上	34	35
	<u>983</u>	<u>882</u>

16. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債		
載有按要求償還條款或一年內到期的銀行貸款(附註(f))	227,460	60,108
載有按要求償還條款的於一年後到期的銀行貸款	<u>30,111</u>	<u>156,769</u>
	257,571	216,877
非流動負債		
銀行貸款	<u>18,522</u>	<u>95,922</u>

於二零二四年三月三十一日，到期償還的銀行貸款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按要求償還或一年內到期償還的銀行貸款部分	<u>227,460</u>	<u>60,108</u>
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	7,855	142,141
兩年以上但不超過五年	40,778	104,210
五年以上	<u>—</u>	<u>6,340</u>
	<u>48,633</u>	<u>252,691</u>
	276,093	312,799

於二零二四年三月三十一日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押銀行貸款	156,093	192,799
無抵押銀行貸款	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
	276,093	312,799

附註：

- (a) 於二零二四年三月三十一日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年率介乎1.8%至2.3% (二零二三年：1.7%至2.3%) 計息。利息每月 (二零二三年：每月) 重新定價。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，於澳門提取之銀行貸款按借款銀行所釐定之最優惠利率減年率1.25% (二零二三年：1.25%) 計息。
- (c) 於二零二四年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年率介乎3.8%至4.0% (二零二三年：3.8%至4.0%) 計息。
- (d) 於三月三十一日，本集團若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資物業	152,200	156,400
樓宇	33,213	34,640
待售物業	101,859	192,436
	<u>287,272</u>	<u>383,476</u>

該等銀行融資157,199,000港元 (二零二三年：279,097,000港元) 於二零二四年三月三十一日已動用156,093,000港元 (二零二三年：192,799,000港元)。

- (e) 本集團若干銀行融資須待達成與若干本集團財務狀況表比率有關之契約後，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

年內，就於二零二四年三月三十一日獲相關銀行授出的相關銀行融資237,500,000港元中已動用銀行貸款185,000,000港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。本公司董事正與相關銀行討論所須的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年三月三十一日，該等協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

直至批准刊發綜合財務報表之時，協商仍在進行中，本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，並且未被要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，本公司董事有信心將獲得所須的豁免，或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達至雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘若相關銀行要求立即償還銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，可確保持續經營不受威脅。

- (f) 就金額為227,460,000港元 (二零二三年：60,108,000港元) 須於一年內償還的銀行貸款而言，當中192,855,000港元 (二零二三年：60,108,000港元) 包含按要求償還條款。

- (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權利要求即時還款。

業務及財務回顧

概況

年內，本集團繼續應對利率上升及市場氣氛疲弱帶來的宏觀不利因素及各種營運挑戰。然而，本集團在香港及美國（「美國」）的多個物業重建項目已穩步推進並從中套現。

本集團繼續致力於其長期策略於其投資組合內收購及加入具前景的項目，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現。我們堅守投資原則，這對於維持其股東的可持續回報並同時緩解短期市場波動至關重要。

隨著位於香港的黃竹坑及謝斐道項目竣工，本集團已開始交付預售單位，並加緊推銷餘下單位。我們的項目採用新美學設計及可持續建築原則；其中黃竹坑項目更獲得三項著名的行業獎項，因此在挑戰重重的市況下仍能吸引不少買家。

本集團套現位於美國的多元化物業重建項目及位於英國（「英國」）的Graphite Square項目（本集團於該項目擁有少數權益）亦按計劃進行。

本集團繼續透過審慎建立及管理其資產、投資及基金管理業務以提高其經常性收益。憑藉其資產、投資及基金管理業務，本集團計劃開發更廣泛的發展資本基礎同時產生穩定的收入。繼早前出售套現後，本集團目前已作好充分準備，於香港及海外尋找具前景的房地產發展及共同投資機會。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之投資包括位於香港、美國及英國之商業及住宅物業重建項目。本集團亦投資於一間國際領先的建築及室內裝飾材料生產及分銷商以及酒店運營業務。

截至二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值為11.48億港元(二零二三年：13.58億港元)，其中流動資產為5.72億港元(二零二三年：6.98億港元)，約為流動負債的2.09倍(二零二三年：3.01倍)。本公司擁有人應佔權益為8.61億港元(二零二三年：10.36億港元)。

整體表現

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團的綜合收益為1.04億港元(二零二三年：8,800萬港元)。綜合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所產生的收入以及本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入。本集團錄得毛虧及毛虧率分別為2,700萬港元(二零二三年：毛利300萬港元)及26.2%(二零二三年：毛利率2.9%)。減少主要歸因於年內在疲軟的市況下出售一個物業重建項目而產生的毛虧、撤銷一個物業重建項目以及資產、投資及基金管理業務的收益減少而無法抵付固定經營開支。

年內，本集團錄得虧損1.76億港元(二零二三年：1.92億港元)，而本公司擁有人應佔虧損為1.74億港元(二零二三年：1.89億港元)。

除上述毛虧外，虧損主要歸因於來自具挑戰的宏觀環境導致攤佔聯營公司及合營公司產生的虧損、就貿易應收款項確認減值虧損(扣除撥回)以及確認於合營公司之權益之減值虧損。

截至二零二四年三月三十一日止年度，每股基本虧損為46.3港仙(二零二三年：50.4港仙)。

由於兩個年度並無存在潛在攤薄普通股，因此並無呈報兩個年度之每股攤薄虧損。

董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股零港元)。

重大收購及出售事項

年內並無重大收購及出售事項。

投資組合

於二零二四年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為1.01億港元(二零二三年：1.67億港元)，佔本集團資產總值的8.8%(二零二三年：12.3%)。

下表列示本集團於二零二四年三月三十一日的投資。

房地產投資

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二四年 三月三十一日 的狀況	面積	應佔面積
Winston項目	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	4,021 平方呎 (建築)	4,021 平方呎 (建築)
Monterey Park Towne Centre項目	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售 物業	100%	計劃中	237,644 平方呎 (建築)	237,644 平方呎 (建築)
Anoakia項目	701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工。預期於 二零二四年 五月交付	11,335 平方呎 (建築)	11,335 平方呎 (建築)
Broadway項目	216 – 220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅物業	50%	計劃中	20,003 平方呎 (建築)	10,002 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 二五年一月竣工	27,523 平方米 (建築)	5,849 平方米 (建築)
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道216、 216A、218、220及 222A號	商業及零售 物業	3.55%	已竣工及出售中	10,792 平方呎 (可銷售)	383 平方呎 (可銷售)
黃竹坑項目	香港黃竹坑道23號	商業及零售 物業	24.21%	已竣工及出售中	37,353 平方呎 (可銷售)	9,043 平方呎 (可銷售)

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二四年 三月三十一日 的狀況	面積	應佔面積
宏基資本大廈2702、 2802、2803、2804室 及若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 投資物業)	13,467 平方呎 (建築)	13,467 平方呎 (建築)
宏基資本大廈若干 停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 待售物業)	不適用	不適用
壽臣山項目	香港壽臣山 壽臣山道東1號 11號獨立屋 (包括兩個停車位)	住宅物業	20%	投資物業	2,657 平方呎 (可銷售)	531 平方呎 (可銷售)

附註：以上建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。

其他投資

投資	業務／類別	本集團權益
格利來建材有限公司	分銷建築及室內裝飾材料	87%
Quarella Holdings Limited	一間合營公司，石英及大理石複合材料產品生產商	43.5%
RS Hospitality Private Limited ([RS Hospitality])	一間合營公司，於不丹經營擁有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

於回顧年度內，本集團繼續把握恢復通關及樓市「減辣」措施的機遇，加速推售於香港已竣工的項目。截至二零二四年三月三十一日，謝斐道項目超過79%的可售單位以及黃竹坑項目超過58%的可售單位及停車位已售出並已交付予買家。該等項目的餘下單位現正向買家推銷。

於美國，本集團加快資產套現的步伐。截至二零二四年三月三十一日，Virginia項目已售出，而Broadway項目(一個獲批的多戶型項目)的部分已經套現，餘下部分將予出售及預期將於下個財政年度的上半年完成。同時，Anoakia項目的預售磋商已開始，而Winston項目已竣工並向買家推銷。所有該等物業均位於美國加利福尼亞州。

鑒於新分區政策及市況變動，本集團的Monterey Park Towne Centre項目仍處於規劃階段。本集團一直與城市規劃者進行討論，探討配合當地政府促進可負擔住房的政策推出較高密度重建項目。本集團預計，經修訂規劃將於二零二四年底前獲得批准。

於英國，本集團擁有少數權益的Graphite Square項目備受亞洲區內的境外買家的強烈青睞。因此，很大部分可售單位已預售予買家。Graphite Square項目目前正在建設中，預計將於二零二五年年初竣工。餘下單位的新一輪市場推廣將針對中國及東南亞富裕買家並於二零二四年初夏開始。

本集團通過進一步擴展資產、投資及基金管理業務以提高股東的回報，同時通過與優質業務夥伴建立合作關係以擴大資本基礎。香港項目的銷情優於預期，突顯本集團有能力在信貸緊縮的環境下應對市場疲軟及物業行業復甦不平衡所帶來的挑戰，同時印證了本集團的復原力、運營的敏捷性及多元化資產模式可使其有能力抵禦房地產市場的潛在下行。

隨著各地資產價值以不同速度轉趨穩定，本集團可將早前銷售資產所得款項淨額重新部署，投放於未來具有高潛力的重建項目。本集團將努力尋求新的機遇，在利率長期高企期間，建立一個更多元化及更均衡的資產組合。

物業投資

本集團亦於香港及不丹持有若干物業作投資用途。

於香港，本集團保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位以及本集團持有少數權益的壽臣山物業作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

於不丹，本集團投資位於普納卡山谷一個擁有24間套房之精品度假村，由RS Hospitality營運。隨著國際遊客人數回升，加上政府為促進旅遊業而降低每日遊客費用，該精品度假村的營業額大幅反彈。

分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司Quarella Holdings Limited控制的Quarella為設計及生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。該公司於意大利設有先進的工廠及研發中心，其產品被用於全球多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心。

年內，由於大型項目放緩及全球信貸緊縮，宏觀經濟復甦並不平衡及充滿挑戰。儘管如此，Quarella透過針對日益增長的中產階級消費者及室內設計群體，開發一系列具有競爭力的創新產品，以應對市場挑戰。除大中華區及其他已發展市場外，Quarella亦致力於擴大東南亞的市場份額，以滿足客戶不斷變化的需求。

前景

儘管宏觀經濟持續低迷，地緣政治緊張局勢加劇，但市場仍展示出韌性，本集團對近期前景持謹慎樂觀態度。

本集團留意到住宅市場交易呈良好跡象，而香港政府重推的新資本投資者入境計劃(CIES)反應熱烈。該等趨勢預期有利於本地商業房地產市場。同樣，在美國，相對較低的失業率、快速復甦的消費活動以及住房庫存水平偏低(尤其在洛杉磯郡)亦為本集團帶來龐大機遇。

本集團將專注於套現現有項目及獲取施工許可，同時尋求新的機遇。

邊境重新開放及經濟復甦的主題必將振興經濟活動，支持本集團的酒店及分銷建築材料業務復甦。

雖然預計經濟狀況仍將持續不平衡，但本集團將利用經驗豐富的投資團隊及多元化平台，發掘高回報項目，為股東創造回報。

企業財務及風險管理

流動資金及財務資源

本集團一直堅守審慎財務管理原則，將於香港及海外各業務單位的財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零二四年三月三十一日，本集團的債務總額(指計息銀行借款總額)佔資產總值比率為24.1%(二零二三年：23.0%)。本集團淨資產負債比率(債務淨額(按債務總額減不受限制銀行結餘及現金計算)對比本公司擁有人應佔權益)為20.3%(二零二三年：14.0%)，因本集團於二零二四年三月三十一日的債務淨額為1.75億港元(二零二三年：1.45億港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團銀行借款總額為2.76億港元(二零二三年：3.13億港元)。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、物業發展項目、其於Quarella的投資以及壽臣山項目。若干銀行借款以投資物業、待售物業及樓宇作抵押。發展物業重建項目及Quarella業務的進一步費用將由未動用的銀行融資或內部所得資金撥付款項。

於二零二四年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為5.72億港元(二零二三年：6.98億港元)及2.74億港元(二零二三年：2.32億港元)。本集團的流動比率下降至2.09(二零二三年：3.01)。內部所得資金，連同未動用的銀行融資將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，以平衡風險與機會以及提升股東之價值。

未能履行財務契諾

年內，就於二零二四年三月三十一日獲相關銀行授出的相關銀行融資237,500,000港元中已動用銀行貸款185,000,000港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。本公司董事正與相關銀行討論所須的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年三月三十一日，該等協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

直至批准刊發綜合財務報表之時，協商仍在進行中及且本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，並且未被要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，本公司董事有信心將獲得所須的豁免或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達至雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘若相關銀行要求立即償還銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，可確保本集團的持續經營不受威脅。儘管未能滿足該財務契諾，本集團就其營運資金向其銀行獲得融資方面並無遇到任何困難。本公司將繼續關注與相關銀行協商的進展。

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銀行融資154,233,000港元(二零二三年：217,219,000港元)及12,600,000港元(二零二三年：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91,093,000港元(二零二三年：140,300,000港元)及11,592,000港元(二零二三年：12,096,000港元)。

董事認為本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償及尚未就有關該等擔保確認任何遞延收入，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(主要包括美元、英鎊、加元及人民幣)於不同地區經營。

本集團若干銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無實施任何匯率及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率風險，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

信貸風險

本集團繼續審慎監察及不時檢討信貸政策以應對宏觀經濟環境下的信貸風險，從而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其可收回性及客戶的財務狀況，大部分客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商，因此，本集團不會面臨重大信貸風險。就貸款及其他應收款項而言，本集團在批准申請人貸款之前進行信貸評估並定期審閱各項應收款項各自的可收回性。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團僱員總人數為22名(二零二三年：26名)。本集團致力為其行政成員及指定人員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公平及負責任的薪酬理念。本年度，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為3,300萬港元(二零二三年：3,300萬港元)。

德勤•關黃陳方會計師行會計師事務所之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方已同意載於初步公告中本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字，等同董事會於二零二四年六月二十六日批准之本集團本年度經審核綜合財務報表所載的金額。德勤•關黃陳方在此方面進行之工作並不構成核證服務，故德勤•關黃陳方並無就此初步公告發表任何意見或核證結論。

建議末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記以召開股東週年大會

本公司擬於二零二四年九月十一日召開二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年九月六日至二零二四年九月十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間將不予登記任何股份轉讓。如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，投資者須將所有本公司股份過戶文件連同有關股票，於二零二四年九月五日下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

於本年度內，本公司已遵循原則及遵守載列於上市規則附錄C1中的企業管治守則(「企業管治守則」)中所有適用之守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.5.1條規定公司每年應定期按季最少舉行四次董事會會議。截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次董事會會議，為就(i)批准截至二零二三年三月三十一日止年度之末期業績及(ii)批准截至二零二三年九月三十日止期間之中期業績而舉行之例行會議。董事會認為，兩次例行會議足以處理本公司之事務。此外，除董事會例行會議外，董事會亦採取足夠措施確保董事之間的有效溝通，董事會亦會在其他場合會面或在需要就特定事宜作出董事會層面決定時以傳閱書面決議案的方式徵求董事同意。

陳偉倫先生(「陳先生」)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C3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。

於作出具體查詢後，本集團所有董事及相關僱員確認於截至二零二四年三月三十一日止整個年度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。本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

刊發業績公告

本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。本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司之股東及刊登於上述網站。

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零二四年六月二十六日

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)及勞海華先生(首席財務官)；非執行董事吳德坤先生；以及獨立非執行董事何國華先生、杜景仁先生及簡佩詩女士。