

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)

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
業績		
年內虧損(千港元)	(192,222)	(38,985)
	於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日
每股財務資料		
本公司普通股股東應佔每股資產淨值(港元)(本公司普通股股東應佔權益總額/本公司已發行普通股數目)	2.76	3.29

銀行結餘及現金

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為1.67億港元(二零二二年：1.10億港元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三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」)截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合年度業績，連同截至二零二二年三月三十一日止年度之對比數字如下：

綜合收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	87,695	86,942
銷售及服務成本		<u>(85,142)</u>	<u>(75,809)</u>
毛利		2,553	11,133
其他收益	4	7,565	9,744
其他虧損淨額	5	(2,022)	(911)
銷售及營銷開支		(4,814)	(1,522)
行政及其他經營開支		<u>(30,680)</u>	<u>(24,503)</u>
營運虧損		(27,398)	(6,059)
投資物業之公平值減少	11	<u>(5,916)</u>	<u>(6,342)</u>
		(33,314)	(12,401)
融資成本	6	(12,744)	(5,326)
攤佔聯營公司虧損		(136,780)	(5,832)
攤佔合營公司虧損		<u>(9,012)</u>	<u>(14,598)</u>
除稅前虧損		(191,850)	(38,157)
所得稅	8	<u>(372)</u>	<u>(828)</u>
年內虧損		<u><u>(192,222)</u></u>	<u><u>(38,985)</u></u>
以下人士應佔：			
— 本公司普通股股東		(189,329)	(34,870)
— 非控股權益		<u>(2,893)</u>	<u>(4,115)</u>
年內虧損		<u><u>(192,222)</u></u>	<u><u>(38,985)</u></u>
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u><u>(50.4)港仙</u></u>	<u><u>(9.3)港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內虧損	(192,222)	(38,985)
年內其他全面收入(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	(5,061)	1,766
– 攤佔合營公司之匯兌儲備	(4,900)	1,399
	(9,961)	3,165
隨後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	448	57
年內其他全面收入	(9,513)	3,222
年內全面收入總額	(201,735)	(35,763)
下列人士應佔：		
– 本公司普通股股東	(198,044)	(31,970)
– 非控股權益	(3,691)	(3,793)
年內全面收入總額	(201,735)	(35,763)

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	158,700	362,500
其他物業、廠房及設備		34,808	36,446
於聯營公司之權益	12	213,489	330,911
於合營公司之權益	13	252,632	266,072
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		-	-
		<u>659,629</u>	<u>995,929</u>
流動資產			
待售物業		485,088	399,969
存貨		2,545	2,521
貿易應收款項	14	27,957	21,891
其他應收款項、按金及預付款項		15,387	60,618
銀行存款及手持現金		167,485	110,143
		<u>698,462</u>	<u>595,142</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	13,903	18,865
合約負債		280	7,507
銀行貸款	16	216,877	331,592
本期稅項負債		1,217	1,320
		<u>232,277</u>	<u>359,284</u>
流動資產淨值		<u>466,185</u>	<u>235,858</u>
資產總值減流動負債		1,125,814	1,231,787
非流動負債			
銀行貸款	16	95,922	-
資產淨值		<u>1,029,892</u>	<u>1,231,787</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本及儲備		
股本	3,754	3,754
儲備	<u>1,032,123</u>	<u>1,230,167</u>
本公司普通股股東應佔權益總額	1,035,877	1,233,921
非控股權益	<u>(5,985)</u>	<u>(2,134)</u>
權益總額	<u>1,029,892</u>	<u>1,231,787</u>

綜合財務報表附註

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. 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」）及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值列賬之投資物業及若干金融資產除外。

本綜合財務報表所採用之主要會計政策與編製本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策保持一致，惟於二零二三年年度財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策變動之詳情載列於下文。

會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干新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。

- 香港會計準則第3號(修訂本)，*概念框架的提述*
- 香港會計準則第16號(修訂本)，*物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項*
- 香港會計準則第37號(修訂本)，*虧損合約－履行合約的成本*
- 年度改進項目，香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
- 會計指引第5號(經修訂)，*共同控制合併之合併會計法*

此等發展概無對本集團當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式造成重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則及現有準則之修訂本。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	74,000	63,703
— 分銷建築及室內裝飾材料	—	—
— 資產、投資及基金管理收入	12,037	17,611
— 物業管理費及公用服務使用費收入	128	538
	86,165	81,852
其他收益來源		
— 租金收入	1,530	5,090
	87,695	86,942

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。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有一名客戶(二零二二年：一名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

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

截至二零二二年三月三十一日止年度，來自向該名美利堅合眾國(「美國」)客戶出售已竣工物業的收益約為63,703,000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

於二零二三年三月三十一日，本集團現有合約餘下履約責任獲分配的交易價總額約為4,187,000港元(二零二二年：78,101,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就提供服務(二零二二年：待售物業及提供服務)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1年內發生。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	336	877
一年以上但不超過五年	—	314
	<u>336</u>	<u>1,191</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(二零二二年：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：

分部溢利／(虧損)指各分部賺取的溢利／(產生的虧損)，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、攤佔聯營公司虧損及攤佔合營公司虧損。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、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及若干銀行貸款外，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、其他物業、廠房及設備折舊以及出售其他物業、廠房及設備之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二零二三年及二零二二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。

分部業績

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	-	1,530	-	-	-	1,530
外部收益	74,000	1,658	12,037	-	-	87,695
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
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)
攤佔聯營公司虧損						(136,780)
攤佔合營公司虧損						<u>(9,012)</u>
除稅前虧損						<u>(191,850)</u>

截至二零二二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	63,703	–	–	–	–	63,703
隨著時間	–	538	17,611	–	–	18,149
其他收益來源	<u>–</u>	<u>5,090</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,090</u>
外部收益	63,703	5,628	17,611	–	–	86,942
分部間收益	<u>–</u>	<u>3,549</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,549)</u>	<u>–</u>
總計	<u><u>63,703</u></u>	<u><u>9,177</u></u>	<u><u>17,611</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>(3,549)</u></u>	<u><u>86,942</u></u>
營運分部溢利／(虧損)	3,818	1,169	(2,100)	996	–	3,883
公司開支						(18,328)
公司收入						8,386
投資物業之公平值減少						(6,342)
融資成本						(5,326)
攤佔聯營公司虧損						(5,832)
攤佔合營公司虧損						<u>(14,598)</u>
除稅前虧損						<u><u>(38,157)</u></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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部資產		
物業發展	485,222	407,872
物業投資	159,126	363,326
資產、投資及基金管理	27,359	20,843
分銷建築及室內裝飾材料	7,514	9,922
分部資產總值	679,221	801,963
其他物業、廠房及設備	34,744	36,292
於聯營公司之權益	213,489	330,911
於合營公司之權益	252,632	266,072
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	10,520	45,690
銀行存款及手持現金	167,485	110,143
本集團綜合資產總值	1,358,091	1,591,071
分部負債		
物業發展	98,743	65,064
物業投資	44,728	52,147
資產、投資及基金管理	1,321	821
分銷建築及室內裝飾材料	3,627	4,246
分部負債總值	148,419	122,278
其他應付款項	7,280	9,006
銀行貸款	172,500	228,000
本集團綜合負債總值	328,199	359,284

其他分部資料

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>(63)</u>	<u>116</u>	<u>(1,549)</u>	<u>(1,416)</u>

截至二零二二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	-	212,300	-	-	212,300	74	212,374
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(89)	(125)	(1,551)	(1,676)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
	<u>-</u>	<u>212,300</u>	<u>(36)</u>	<u>(150)</u>	<u>125,904</u>	<u>(1,477)</u>	<u>125,757</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	87,695	23,239
中華人民共和國(「中國」)	-	-
美國	-	63,703
	<u>87,695</u>	<u>86,942</u>

上述分析包括來自香港的外部客戶之租金收入為1,530,000港元(二零二二年：5,090,000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(不包括透過其他全面收入按公平值計量之金融資產)資料詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	637,783	973,979
中國	35	43
美國	9,512	9,509
其他	12,299	12,398
	<u>659,629</u>	<u>995,929</u>

4. 其他收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
提供貸款予一間合營公司之利息收入	518	515
提供貸款予一間聯營公司之利息收入	32	—
銀行存款之利息收入	1,072	68
來自貸款及其他應收款項之收入	2,742	7,385
沒收物業銷售按金之收入	1,751	—
其他	1,450	1,776
	<u>7,565</u>	<u>9,744</u>

5. 其他虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
匯兌虧損淨額	(3,608)	(850)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	(24)	(61)
出售於附屬公司之權益之虧損(附註17)	(102)	—
政府補助(附註)	564	—
其他	1,148	—
	<u>(2,022)</u>	<u>(911)</u>

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度，「保就業」計劃補貼564,000港元為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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之利息	12,985	5,418
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註)	(241)	(92)
	<u>12,744</u>	<u>5,326</u>

附註：利息按平均年利率約4.0%(二零二二年：5.0%)予以資本化。

7. 按性質劃分之開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金－審計服務	1,338	1,250
已確認出售物業之成本	62,353	53,627
提供管理服務之直接成本(附註)	18,096	16,307
其他物業、廠房及設備折舊	1,641	1,676
僱員福利開支	32,809	28,685
有關租賃物業的經營租賃付款	184	202
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	251	886
減值虧損撥回：		
－貿易應收款項	(4,457)	(7,142)
－其他應收款項、按金及預付款項	(419)	－
減值虧損：		
－貿易應收款項	144	3,507
－其他應收款項、按金及預付款項	－	732
撇減：		
－待售物業	4,442	4,989
－存貨	－	2,084
	<u> </u>	<u> </u>

附註： 提供管理服務之直接成本包括與員工成本有關的15,401,000港元(二零二二年：16,307,000港元)，該金額亦計入上文相關之獨立披露的總額。

8. 所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
香港利得稅		
－年內撥備	－	7
－上個年度(過度撥備)/撥備不足	(8)	48
	<u> </u>	<u> </u>
	(8)	55
海外稅項		
－年內撥備	338	721
－上個年度撥備不足	42	52
	<u> </u>	<u> </u>
	380	773
	<u> </u>	<u> </u>
	372	828
	<u> </u>	<u> </u>

截至二零二三年三月三十一日止年度並無就本綜合財務報表計提香港利得稅撥備，乃由於本集團並無產生任何應課稅溢利。

截至二零二二年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

9. 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之虧損189,329,000港元(二零二二年：34,870,000港元)及於本年度已發行普通股375,447,000股(二零二二年：375,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 股息

(a) 年內應佔派付予普通股股東之股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已宣派及於報告期末後派付的末期股息每股零港元 (二零二二年：每股零港元)	—	—

董事會不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度的中期股息(二零二二年：每股零港元)。

(b) 上一財政年度應佔派付予普通股股東之股息，已批准及於年內支付

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上一財政年度末期股息每股零港元(二零二二年：每股3港仙)	—	11,263

11. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
估值：		
於年初	362,500	158,240
透過收購附屬公司收購資產新增	-	210,000
出售於附屬公司之權益(附註17)	(198,000)	-
轉撥(附註)	116	602
投資物業之公平值減少	(5,916)	(6,342)
	<u>158,700</u>	<u>362,500</u>
於年末	<u>158,700</u>	<u>362,500</u>

附註：於截至二零二三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(二零二二年：602,000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(二零二二年：2,300,000港元)，而重估盈餘約84,000港元(二零二二年：1,698,000港元)，已於綜合收益表內處理。

於二零二三年三月三十一日，為數156,400,000港元(二零二二年：360,200,000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二零二三年三月三十一日由獨立測量師行中誠達資產評估顧問有限公司(二零二二年：中誠達資產評估顧問有限公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司)進行重估，其僱員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值經驗。

12. 於聯營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
攤佔資產淨值	15,576	38,640
應收聯營公司款項(附註(b))	323,461	300,697
攤佔負債淨額	(125,548)	(8,426)
	<u>197,913</u>	<u>292,271</u>
	<u>213,489</u>	<u>330,911</u>

附註：

- (a) 於二零二三年一月十七日完成出售Vibrant Colour Holdings Limited(「Vibrant Colour」)及其附屬公司(統稱為「Vibrant Colour集團」)80%股權(詳情載於附註17)後，本集團可對Vibrant Colour行使重大影響，乃由於其有權根據股東契據委任Vibrant Colour三名董事中的一名董事，其保留Vibrant Colour集團之20%股權使用權益法於綜合財務報表中入賬列為於聯營公司之權益。

(b) 於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

13. 於合營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
攤佔資產淨值	12,337	12,431
應收合營公司款項	292,566	292,542
攤佔負債淨額	(52,271)	(38,901)
	<u>240,295</u>	<u>253,641</u>
	<u>252,632</u>	<u>266,072</u>

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，應收一間合營公司款項1,200,000美元(相當於9,450,000港元)(二零二二年：1,200,000美元(相當於9,426,000港元))按年利率5.5%計息、無抵押及無固定還款期，而餘額283,116,000港元(二零二二年：283,116,000港元)則免息、無抵押及無固定還款期。

14. 貿易應收款項

於二零二三年三月三十一日，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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1-30日	74	2,814
31-60日	-	1,230
61-90日	-	387
90日以上	27,883	17,460
	<u>27,957</u>	<u>21,891</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(二零二二年：90日)。

15. 貿易及其他應付款項

於二零二三年三月三十一日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項882,000港元(二零二二年：919,000港元)，基於發票日期貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1-30日	847	881
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	35	38
	<u>882</u>	<u>919</u>

16. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債		
一年內到期償還的銀行貸款部分	60,108	58,030
載有按要求償還條款的於一年後到期償還的銀行貸款部分	<u>156,769</u>	<u>273,562</u>
	<u>216,877</u>	<u>331,592</u>
非流動負債		
銀行貸款	<u>95,922</u>	<u>-</u>

於二零二三年三月三十一日，到期償還的銀行貸款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	<u>60,108</u>	<u>58,030</u>
一年後到期償還的銀行貸款(附註(f)及(g))：		
一年以上但不超過兩年	142,141	13,030
兩年以上但不超過五年	104,210	246,854
五年以上	<u>6,340</u>	<u>13,678</u>
	<u>252,691</u>	<u>273,562</u>
	<u>312,799</u>	<u>331,592</u>

於二零二三年三月三十一日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押銀行貸款	192,799	211,592
無抵押銀行貸款	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>312,799</u>	<u>331,592</u>

附註：

- (a) 於二零二三年三月三十一日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率介乎1.7%至2.3% (二零二二年：1.2%至2.3%) 計息。利息每月(二零二二年：每一至三個月)重新定價。
- (b) 於二零二三年三月三十一日，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利率1.25% (二零二二年：1.25%) 計息。
- (c) 於二零二三年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率介乎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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資物業	156,400	360,200
樓宇	34,640	36,067
待售物業	<u>192,436</u>	<u>126,722</u>
	<u>383,476</u>	<u>522,989</u>

該等銀行融資279,097,000港元(二零二二年：285,868,000港元)於二零二三年三月三十一日已動用192,799,000港元(二零二二年：211,592,000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。

於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度，並無違反與已動用融資有關之契約。

- (f) 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。
- (g) 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。

17. 出售於附屬公司之權益

於二零二三年一月十七日，本集團出售於Vibrant Colour集團之80%股權及待售貸款(相當於Vibrant Colour欠付本公司全資附屬公司Worth Celestial Limited之股東貸款金額之80%)予Harbour Best Investments Limited(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)。Vibrant Colour集團擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業。於該出售完成後，本集團保留於Vibrant Colour集團之20%股權，入賬列為於聯營公司之權益(附註12)。

於出售日期，Vibrant Colour集團之負債淨額如下：

	千港元
投資物業	198,000
其他應收款項、按金及預付款項	1,401
銀行存款及手持現金	2,683
其他應付款項及應計費用	(3,004)
應付直接控股公司款項	(155,000)
銀行貸款	(61,110)
	<hr/>
出售負債淨額	(17,030)
	<hr/> <hr/>
	千港元
代價之公平值	110,376
	<hr/>
應收Vibrant Colour款項20%之公平值	31,000
Vibrant Colour集團負債淨額之20%	(3,406)
	<hr/>
本集團保留20%股權之公平值	27,594
	<hr/>
減：應付直接控股公司款項	(155,000)
出售負債淨額	17,030
出售直接應佔成本	(102)
	<hr/>
出售於附屬公司之權益之虧損	(102)
	<hr/> <hr/>
	千港元
已收代價總額	110,376
已出售銀行存款及現金	(2,683)
已付出售直接應佔成本	(102)
	<hr/>
於出售時之現金流入淨額	107,591
	<hr/> <hr/>

業務及財務回顧

概況

年內，本集團繼續應對宏觀的不利因素及各種業務挑戰，包括利率上升、通貨膨脹、消費者信心及投資者情緒疲軟。然而，本集團把握香港及中國內地邊境重新開放及放寬旅遊限制後的疫情後機遇，同時完成若干物業重建項目並將其套現。

本集團的長期投資策略為收購及於其組合內加入具前景的物業重建項目，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現，這對於為其股東創造可持續的回報至關重要。

於香港，本集團推出兩個房地產重建項目－黃竹坑項目及謝斐道項目(均位於香港島交通便利的商業區)均按計劃進行。儘管市況淡靜，謝斐道項目的預售卻吸引強勁的購買意欲，於截至二零二三年三月三十一日，可供出售單位的預售率已超過76%。同時，黃竹坑項目榮獲三項國際設計獎項，已如期竣工並現正推出市場。

於其他地區，本集團於美利堅合眾國(「美國」)的多元化物業重建項目及於英國(「英國」)的Graphite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。其目前管理兩個私人封閉式基金。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資本，同時產生穩定的經常性收入。本集團保持謹慎調配其資金，於香港及海外尋找具前景的房地產投資機會。

於截至二零二三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。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。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產總值為13.58億港元(二零二二年：15.91億港元)，其中流動資產為6.98億港元(二零二二年：5.95億港元)，約為流動負債的3.01倍(二零二二年：1.66倍)。本公司普通股股東應佔權益為10.36億港元(二零二二年：12.34億港元)。

整體表現

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的綜合收益為8,800萬港元(二零二二年：8,700萬港元)。綜合收益主要來自本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入以及出售香港的物業重建項目套現所產生收入。毛利及毛利率分別為300萬港元(二零二二年：1,100萬港元)及2.9%(二零二二年：12.8%)。

年內，本集團錄得年內虧損1.92億港元(二零二二年：3,900萬港元)，而本公司普通股股東應佔虧損為1.89億港元(二零二二年：3,500萬港元)。虧損主要歸因於由於香港商業物業市場氣氛疲弱及競爭激烈導致攤佔對一間主要從事物業發展業務的聯營公司所確認的重大虧損、年內由於COVID-19疫情爆發帶來的持續不利影響導致攤佔合營公司產生的虧損，以及利率上升導致融資成本增加。

截至二零二三年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損為50.4港仙(二零二二年：9.3港仙)。

董事會不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：每股零港元)。

重大收購及出售事項

於二零二二年九月，Worth Celestial Limited(「Worth Celestial」)(本公司全資附屬公司)與Harbour Best Investments Limited(「Harbour Best」)(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售Vibrant Colour Holdings Limited(「Vibrant Colour」)(Worth Celestial的全資附屬公司及間接擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業)全部已發行股本之80%及Vibrant Colour欠付Worth Celestial的股東貸款金額的80%。於二零二三年一月完成出售後，本集團保留Vibrant Colour 20%之股權入賬列為於聯營公司之權益。(詳情請參閱年度業績公告附註12及17)。

投資組合

於二零二三年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為1.67億港元(二零二二年：1.10億港元)，佔本集團資產總值的12.3%(二零二二年：6.9%)。

下表列示本集團於二零二三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	於二零二三年 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%	興建中。 預期將於 二零二三年 九月竣工	11,335 平方呎 (建築)	11,335 平方呎 (建築)
Virginia項目	1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	7,877 平方呎 (建築)	7,877 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	16,740 平方呎 (建築)	8,370 平方呎 (建築)
Graphite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 二五年三月竣工	27,523 平方米 (建築)	5,849 平方米 (建築)

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二三年 三月三十一日 的狀況	面積	應佔面積
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%	已竣工及出售中	12,172 平方呎 (可銷售)	432 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	107,208 平方呎 (建築)	25,955 平方呎 (建築)
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 (附註2)	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：

1. 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。
2. 於二零二二年九月，Worth Celestial與Harbour Best訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售Vibrant Colour (Worth Celestial的全資附屬公司及間接擁有壽臣山物業)全部已發行股本之80%及Vibrant Colour欠付Worth Celestial的股東貸款的80%。該出售交易已於二零二三年一月完成，本集團保留Vibrant Colour之20%股權相應入賬列為於聯營公司之權益。

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，本集團繼續推進其在美國的海外發展項目。本集團正在評估Broadway項目－一個獲批的多戶型項目的潛在撤出機會。同時，已竣工的Winston項目及Virginia項目目前正在向買家推銷，而Anoakia項目建設計劃於二零二三年第三季度竣工。該等物業均位於美國加利福尼亞州。

本集團的Monterey Park Towne Centre項目仍處於計劃階段。鑒於目前的市場狀況，本集團正在探索納入潛在可負擔住房元素及其他較新的要求，這可能會進一步提高項目的回報。本集團預計，一旦獲得批准，將開始施工。

於英國，本集團擁有少數權益的Graphite項目備受亞洲區內的境外買家的強烈青睞。於英國及境外正式推出之前，很大部分可售單位已售出。Graphite項目預計將於二零二五年第一季度末竣工。

於香港，本集團於回顧年度內完全退出楓樹街項目餘下單位及多個停車位。

於香港，謝斐道項目及黃竹坑項目均已竣工，並於回顧年度內開始預售。儘管市場環境較差，於截至二零二三年三月三十一日，謝斐道項目超過76%的可售單位已預售，且大部分交易單位已交付。黃竹坑項目以其對未來工作空間的構想贏得業界的讚譽，榮獲國際公認的Muse Design Award、APR Gold Award及Rethinking The Future Awards。該項目將於二零二三年繼續向潛在買家推銷。

本集團努力利用其於物業重建方面的往績記錄，建立其資產、投資及基金管理業務，並通過進一步開展基金管理業務及擴大資本基礎以提高股東的回報。另一方面，其項目管理服務業務突顯本集團的復原力及運營的敏捷性，應對疫情、封城及中斷帶來的挑戰，實現穩定的業績。

除上文概述的項目外，本集團繼續尋求新的機會，以於更高的利率環境下建立一個更加多元化及優化的資產組合，並評估其手頭的項目，以適時變現投資。

物業投資

本集團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，本集團投資位於不丹普卡納山谷的擁有24間套房之精品度假村，由RS Hospitality營運。

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。成立超過50年，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等市場。

於回顧年度，由於宏觀不確定因素及若干出口市場的持續干擾，復甦步伐仍然緩慢。儘管面對該等挑戰，Quarella正積極重新定位，並在不斷增長的東南亞地區及其他已發展市場上開發針對崛起的中產階級消費者的新的中端產品系列。

前景

儘管利率上升、信貸條件緊縮、區域銀行動盪及對高額債務的擔憂導致的市場動盪繼續拖累房地產市場，但本集團保持謹慎樂觀，並預計於二零二三年下半年會出現潛在機會。

遊客人數回升及轉向可持續旅遊預計將支持本集團的酒店業務。同時，本集團將繼續基於其以往的房地產投資記錄，同時探索源於邊境開放的潛在投資機會。

於成功完成並撤出香港及美國的若干重建項目後，本集團的投資團隊將繼續審慎而努力評估重點城市及不同資產類別中的高潛力項目。通過與全球合作夥伴合作，本集團將建立一個堅實的基礎，以把握未來於香港及海外的投資機會。

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。

於二零二三年三月三十一日，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23.0%(二零二二年：20.8%)。本集團淨資產負債比率(債務淨額(按債務總額減不受限制銀行結餘及現金計算)對比本公司普通股股東應佔權益)為14.0%(二零二二年：17.9%)，因本集團於二零二三年三月三十一日的債務淨額為1.45億港元(二零二二年：2.21億港元)。

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行借款總額為3.13億港元(二零二二年：3.32億港元)。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。

於二零二三年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為6.98億港元(二零二二年：5.95億港元)及2.32億港元(二零二二年：3.59億港元)。本集團的流動比率增加至3.01(二零二二年：1.66)。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。

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217,219,000港元(二零二二年：278,275,000港元)及12,600,000港元(二零二二年：20,000,000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140,300,000港元(二零二二年：166,592,000港元)及12,096,000港元(二零二二年：零港元)。

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。有關貸款及其他應收款項，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每項應收款項之可收回性。

鑒於中國內地疫情零星爆發的限制及信貸狀況，本集團管理層正緊密監管及不時審閱其信貸政策、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降至最低。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團僱員總人數為26名(二零二二年：27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(二零二二年：2,900萬港元)。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)已同意載於初步公告中本集團截至二零二三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財務數字，等同本集團本年度之綜合財務報表初稿所載的金額。根據香港會計師公會所頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》，羅兵咸永道會計師事務所在此方面進行之工作並不構成審計、審閱或其他核證服務，故羅兵咸永道會計師事務所並無就此初步公告發表任何核證。

建議末期股息

董事會不建議派付截至二零二三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

本公司擬於二零二三年九月二十日召開二零二三年股東週年大會(「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，本公司將於二零二三年九月十五日至二零二三年九月二十日(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，於二零二三年九月十四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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度內，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」）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A.1.1條規定公司每年應定期按季最少舉行四次董事會會議。截至二零二三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)批准截至二零二二年三月三十一日止年度之末期業績及(ii)批准截至二零二二年九月三十日止期間之中期業績而舉行之例行會議。由於上市規則未規定須披露季度業績，因此本公司並未舉行其他例行董事會會議。

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二零二三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。本公司截至二零二三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。本公司截至二零二三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，二零二三年六月二十八日

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)、葉振國先生(首席營運官)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杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。