

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)

#### 有關

#### 收購一間物業控股公司100%股權之關連交易

##### 收購事項

董事會宣佈，於二零二四年七月二十三日，RH買方(本公司直接全資附屬公司)與RH賣方訂立RH物業公司協議，據此，RH賣方已有條件同意出售RH待售股份，且RH賣方1已有條件同意轉讓RH待售貸款，而RH買方已有條件同意購買RH待售股份並接納RH待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔，初始代價為56,084,228港元，可根據RH物業公司協議的條款進行調整(如有)。

##### 上市規則涵義

收購事項乃本公司一般及日常業務過程中之收益性質。

由於陳先生為本公司的主席、行政總裁兼執行董事，而陳太為陳先生之配偶(因此為陳先生之聯繫人)，故RH賣方為本公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下之本公司一項關連交易。

由於收購事項所涉及之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

## 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准收購事項。於RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項中擁有重大利益的股東將須於股東特別大會上放棄投票。

由於陳先生被視為於RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項中擁有重大利益，因此，其已於董事會會議上就通過批准RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議。本公司已就此委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i) RH物業公司協議及收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)根據上市規則須予披露的其他資料的通函將寄發予股東。為給予足夠時間編製相關資料以納入通函，預期召開股東特別大會的通告將於二零二四年八月二十三日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會宣佈，於二零二四年七月二十三日，RH買方(本公司直接全資附屬公司)與RH賣方訂立RH物業公司協議，據此，RH賣方已有條件同意出售RH待售股份，且RH賣方1已有條件同意轉讓RH待售貸款，而RH買方已有條件同意購買RH待售股份並接納RH待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔，初始代價為56,084,228港元，可根據RH物業公司協議的條款進行調整(如有)。

## RH物業公司協議

RH物業公司協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二四年七月二十三日

## 訂約方

- (1) RH買方；
- (2) 陳先生(即RH賣方1)；及
- (3) 陳太(即RH賣方2)。

## 將予收購的資產

根據RH物業公司協議，RH賣方已有條件同意出售RH待售股份，且RH賣方1已有條件同意轉讓RH待售貸款，而RH買方已有條件同意購買RH待售股份並接納RH待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

陳先生(即RH賣方1)為RH待售股份1(佔RH物業公司全部已發行股本的50%)的法定及實益擁有人；及陳太(即RH賣方2)為RH待售股份2(佔RH物業公司全部已發行股本餘下的50%)的法定及實益擁有人。RH待售股份構成RH物業公司全部已發行股本。

RH待售貸款指於RH完成日期，RH物業公司欠付陳先生的全部無抵押、不計息及按要求償還的股東貸款。僅供說明之用，於二零二四年六月三十日，RH待售貸款約為40,294,000港元。

RH物業公司為RH物業的唯一註冊及實益擁有人。

## 收購代價及支付條款

根據RH物業公司協議，RH待售股份及RH待售貸款的總代價(「收購代價」)將為初始代價56,084,228港元，可根據若干協定原則及根據RH物業公司於RH完成日期的財務狀況表(「完成賬目」)計算調整(如有)，於下文進一步詳述。

收購代價將按以下方式支付：

- (a) 首筆付款2,804,211港元(「首筆分期付款」)(佔初始代價約5%)須由RH買方於簽署RH物業公司協議後7日內以現金支付予RH賣方，作為收購代價的部分付款；

- (b) 另一筆付款25,237,903港元(「另一筆分期付款」)(佔初始代價約45%)須由RH買方於簽訂RH物業公司協議後30日內(或RH買方及RH賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予RH賣方，作為收購代價的另一筆部分付款；
- (c) 金額相等於基礎價值(根據RH賣方於RH完成日期前向RH買方交付的備考完成賬目作出調整)(「經調整代價」)減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項，須由RH買方於RH完成時以現金支付予RH賣方；及
- (d) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據RH物業公司協議的條款由RH買方以現金支付予RH賣方或由RH賣方以現金支付予RH買方(視情況而定)。

### **釐定初始代價及經調整代價**

初始代價等於RH物業的協定價值82,550,000港元(「基礎價值」)減初始資產淨值26,465,772港元。

上文(c)所述的經調整代價將按以下方式釐定：

- (i) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值大於初始資產淨值，則經調整代價將相等於初始代價另加有關超額的款項；
- (ii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於初始資產淨值，則經調整代價將相等於初始代價扣減有關差額的款項；或
- (iii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值與初始資產淨值相同，則經調整代價將相等於初始代價。

### **釐定調整付款**

調整付款將按以下方式釐定：

於RH完成日期起計三個營業日內，RH買方可要求審核備考完成賬目。倘經調整代價金額與以達致經調整代價所用相同方式但基於經審核完成賬目而非備考完成賬目釐定的代價(「最終代價」)之間有任何差額，則須於收到經審核完成賬目當日起計5日內支付以下款項(「調整付款」)：(i)(倘經調整代價低於最終代價)RH買方須向RH賣方支付金額相等於該差額的款項，或(ii)(倘經調整代價高於最終代價)RH賣方須向RH買方償還金額相等於該超額部分的款項。

倘RH買方並無要求進行上述審核，則經調整代價將為最終代價，且任何一方均毋須於RH完成後支付任何調整付款。

收購代價乃由RH買方與RH賣方經參考(i) RH物業公司於RH完成日期的資產淨值及(ii) RH買方與RH賣方之間所協定RH物業之價值為82,550,000港元(此乃由獨立估值師萊坊測量師行有限公司基於RH物業的初步估值)後按公平磋商而釐定。

### **RH完成的先決條件**

RH完成須待下列條件達成或獲以書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 除所披露外，RH物業公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及交出RH物業的有效業權，且不附帶產權負擔，但受現有RH銀行貸款項下的擔保文件所規限；
- (b) RH賣方於RH完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意於RH完成日期或之前並無被撤回或取消；
- (c) 於RH物業公司協議日期或於RH完成時，並無違反RH賣方的保證；
- (d) RH買方合理信納對RH物業進行的實地盡職審查；及
- (e) RH買方完成對RH物業公司的盡職審查，包括但不限於其事務狀況、資產及負債、業務、財務、稅務及法律方面，並合理信納該審查結果，且於有關盡職審查中並無發現RH買方合理認為可能對RH待售股份及／或RH待售貸款的價值產生不利影響的事宜。

上文(c)、(d)及(e)所述的收購條件可由RH買方透過書面通知方式全部或部分獲豁免，有關豁免須按照RH買方以書面通知RH賣方而可能要求的條款及條件作出，而RH物業公司協議的任何訂約方不得豁免上文(a)及(b)所述的收購條件。

### **RH完成**

待收購條件達成(或倘適用，獲豁免)後，RH完成將於收購條件達成或獲豁免後第二天當日或二零二四年十一月三十日(以較早者為準)(或RH買方與RH賣方可能書面協定的其他日期)落實。

於RH完成後，RH物業公司將由RH買方持有100%權益，透過RH物業公司，RH物業將由RH買方間接全資擁有。

## 有關RH物業公司及RH物業的資料

RH物業公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股及其主要資產為RH物業。

RH物業位於香港白筆山道18號紅山半島松柏徑53號屋。RH物業包括四層樓及屋頂，地下設有車庫，為住宅物業，總建築面積約241平方米。RH物業目前由RH賣方佔用，且空置管有權將於RH完成時交付予RH買方。RH物業由RH賣方透過其投資工具(即RH物業公司)間接收購，即於二零一二年按購買價約56,000,000港元收購RH物業。RH物業目前及預期於RH完成後RH物業將仍保留按揭以擔保現有RH銀行貸款，而現有RH銀行貸款由RH物業公司於二零一二年取得，為其收購RH物業的部分代價提供資金。

## *RH物業公司的財務資料*

截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止兩個財政年度，RH物業公司的未經審核財務資料如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損	939	1,099
除稅後虧損	939	1,099

RH物業公司於二零二四年六月三十日的未經審核負債淨額約為10,383,000港元。

## 進行收購事項的原因及裨益

董事會認為，收購事項為本集團提供擴大投資組合的有利機會。儘管近兩年香港豪宅物業價格因高利率環境及外圍市場不明朗等因素而下跌，但本集團對香港豪宅物業市場的前景仍持樂觀態度。

董事會認為，香港豪宅物業市場已接近底部，並預計不久的將來可能出現復甦，這得益於預期美聯儲將於二零二四年下半年開始減息，以及香港政府實施的各項政策，例如放寬樓市「減辣」措施及抵押貸款政策，以及引入新資本投資者入境計劃及高才通計劃。透過在此特定時機進行收購事項，本集團旨在透過短期內變現RH物業(如可行)把握預期市場回升及從潛在價格升值中獲得收益。

鑒於上文所述，董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函載入觀點的獨立董事委員會成員)認為，RH物業公司協議的條款屬公平合理及收購事項乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關RH物業公司協議訂約方的資料

本集團經營及投資於房地產開發、房地產投資、建材分銷以及資產、投資及基金管理。RH買方為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

陳先生是本公司主席、行政總裁兼執行董事。

陳太為陳先生的妻子。

## 上市規則涵義

收購事項乃本公司一般及日常業務過程中之收益性質。

由於陳先生為本公司的主席、行政總裁兼執行董事，而陳太為陳先生之配偶(因此為陳先生之聯繫人)，故RH賣方為本公司關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司一項關連交易。

由於收購事項所涉及一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

## 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准收購事項。於RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項中擁有重大利益的股東將須於股東特別大會上放棄投票。

由於陳先生被視為於RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項中擁有重大利益，因此，其已於董事會會議上就通過有關批准RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議。本公司已就此委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i) RH物業公司協議及收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)根據上市規則須予披露的其他資料的通函將寄發予股東。為給予足夠時間編製相關資料以納入通函，預期召開股東特別大會的通告將於二零二四年八月二十三日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	RH買方根據RH物業公司協議自RH賣方收購RH待售股份及RH待售貸款
「收購條件」	指	「RH物業公司協議－RH完成的先決條件」一節所載RH完成的先決條件
「收購代價」	指	RH買方就RH待售股份及RH待售貸款須向RH賣方支付的代價總額，支付方式載於「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節
「經調整代價」	指	具有「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「調整付款」	指	具有「RH物業公司協議－收購代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「銀行同意」	指	銀行有關RH物業公司協議及其項下擬進行的交易的所有必要同意及批准(包括但不限於銀行同意待RH完成後，以新RH擔保取代現有RH擔保)
「基礎價值」	指	具有「RH物業公司協議—收購代價及支付條款—釐定初始代價及經調整代價」一節所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間內辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在上午9時至中午12時之間任何時間發出8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)
「本公司」	指	宏基資本有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2288)
「完成賬目」	指	具有「RH物業公司協議—收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准收購事項而召開及舉行的股東特別大會或其任何續會
「現有RH銀行貸款」	指	銀行授予RH物業公司的貸款，於二零二四年六月三十日的未償還本金額為26,520,000港元
「現有RH擔保」	指	陳先生根據現有RH銀行貸款簽立以銀行為受益人的現有個人擔保以擔保RH物業公司的負債

「最終代價」	指	具有「RH物業公司協議－收購代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「另一筆分期付款」	指	具有「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即杜景仁先生、何國華先生及簡佩詩女士)組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司設立，以就收購事項向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	創陞融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即由本公司委任的獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會建議向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	於收購事項中擁有重大利益並根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的股東以外的股東
「初始代價」	指	56,084,228港元
「首筆分期付款」	指	具有「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「初始資產淨值」	指	於二零二四年六月三十日根據管理賬目(即負金額26,465,772港元)計算之RH物業公司資產淨值
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理賬目」	指	RH物業公司於二零二四年四月一日起至二零二四年六月三十日止期間的未經審核財務報表
「陳先生」	指	陳偉倫先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事
「陳太」	指	伍美珊女士，陳先生的配偶
「資產淨值」	指	RH物業公司的流動有形資產總值(不包括RH物業)減RH物業公司的負債總額(包括但不限於現有RH銀行貸款，但不包括RH待售貸款)
「新RH擔保」	指	將由本公司(或RH買方促使銀行接納的其他人士)以銀行為受益人提供的擔保，以擔保RH物業公司於現有RH銀行貸款項下的負債，以取代現有RH擔保
「RH完成」	指	根據RH物業公司協議完成RH待售股份的買賣以及轉讓及接納RH待售貸款
「RH完成日期」	指	「RH物業公司協議－RH完成」一節所載RH完成日期
「RH物業公司」	指	Cosmo Kingdom Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由陳先生及陳太各自擁有50%
「RH物業公司協議」	指	RH買方及RH賣方就收購事項於二零二四年七月二十三訂立的買賣協議
「RH物業」	指	香港白筆山道18號紅山半島松柏徑53號屋
「RH買方」	指	Worth Celestial Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「RH待售貸款」	指	於RH完成時，RH物業公司欠付陳先生的股東貸款

「RH待售股份1」	指	由陳先生(即RH賣方1)合法實益擁有之RH物業公司面值1.00美元之1股股份，佔RH完成時RH物業公司全部已發行股本的50%
「RH待售股份2」	指	由陳太(即RH賣方2)合法實益擁有之RH物業公司面值1.00美元之1股股份，佔RH完成時RH物業公司全部已發行股本的50%
「RH待售股份」	指	RH待售股份1及RH待售股份2的統稱
「RH賣方1」	指	陳先生
「RH賣方2」	指	陳太
「RH賣方」	指	陳先生及陳太的統稱
「RH賣方擔保」	指	RH賣方根據RH物業公司協議作出的聲明、擔保及承諾
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

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，二零二四年七月二十三日

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。