

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，請諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的全部宏基資本有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

(1) 有關出售該等物業的非常重大出售事項 及 (2) 股東特別大會通告

本首頁所使用之詞彙應與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年四月十七日(星期四)下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥並簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記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，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為被撤回。

股東特別大會上將不會發放紀念品或提供茶點服務。

二零二五年三月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 該等物業的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 有關該等物業的估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「終止費」	指	如正式協議A或正式協議B(視情況而定)因未履行先決條件而終止，則賣方A根據正式協議A或賣方B根據正式協議B將向買方支付共8,176,320港元的款項，而「該等終止費」指根據正式協議A須支付的終止費及根據正式協議B須支付的終止費，即合共16,352,640港元
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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」	指	根據正式協議，就出售事項A而言，完成出售事項A或就出售事項B而言，完成出售事項B
「先決條件」	指	本通函董事會函件中「該等出售事項」一節項下「條件」分節第一段所載完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	就出售事項A而言，出售事項A之代價或就出售事項B而言，出售事項B之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項A」	指	賣方A根據正式協議A擬向買方出售物業A
「出售事項B」	指	賣方B根據正式協議B擬向買方出售物業B

釋 義

「該等出售事項」	指	出售事項A及出售事項B之統稱及各自稱為「出售事項」
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年四月十七日(星期四))下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)該等正式協議及其項下擬進行的交易
「正式協議A」	指	賣方A與買方就出售事項A於二零二四年十二月十七日訂立之正式協議
「正式協議B」	指	賣方B與買方就出售事項B於二零二四年十二月十七日訂立之正式協議
「該等正式協議」	指	正式協議A及正式協議B之統稱及各自稱為「正式協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年三月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「陳先生」	指	執行董事及主要股東陳偉倫先生
「吳先生」	指	非執行董事及主要股東吳德坤先生
「物業A」	指	宏基資本大廈27樓及1樓P11、P12、P13及P14號停車位之統稱

釋 義

「物業B」	指	宏基資本大廈28樓及1樓P7、P8、P9及P10號停車位之統稱
「該等物業」	指	物業A及物業B之統稱及各自稱為「該物業」
「臨時協議A」	指	賣方A與買方就出售事項A訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議
「臨時協議B」	指	賣方B與買方就出售事項B訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議
「該等臨時協議」	指	臨時協議A及臨時協議B之統稱
「買方」	指	德國寶(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，該等正式協議項下該等物業之買方
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「產生收入物業」	指	就上市規則第14.68(2)(b)條而言，屬於產生收入資產的部分該等物業
「宏基資本大廈」	指	位於香港九龍海濱道135號稱為宏基資本大廈之物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為主要股東及根據證券及期貨條例為陳先生之受控制法團
「賣方A」	指	榮顯企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，正式協議A項下物業A之賣方
「賣方B」	指	智譽發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，正式協議B項下物業B之賣方
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱及各自稱為「賣方」
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

陳偉倫先生(主席兼行政總裁)

勞海華先生(首席財務官)

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

杜景仁先生

何國華先生

簡佩詩女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道135號

宏基資本大廈

2701及2801室

敬啟者：

**(1)有關出售該等物業的非常重大出售事項
及**

(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十二月三日的公告，內容有關該等出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等出售事項的進一步詳情；(ii)本集團及該等物業的財務資料；(iii)餘下集團於完成後的備考財務資料；(iv)該等物業的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

該等出售事項

於二零二四年十二月三日(交易時段後)，該等賣方(均為本公司間接全資附屬公司)與買方就買賣物業A及物業B分別訂立該等臨時協議，代價合共163,526,400港元。於二零二四年十二月十七日，根據該等臨時協議的條款，該等賣方與該等買方訂立該等正式協議，以取代該等臨時協議。

正式協議A

正式協議A的主要條款載列如下，與臨時協議A大致相同：

日期

二零二四年十二月十七日

訂約方

- (1) 榮顯企業有限公司(作為賣方A)(本公司間接全資附屬公司)；及
- (2) 德國寶(香港)有限公司(作為買方)

物業A

將予出售的物業A包括宏基資本大廈27樓及宏基資本大廈1樓P11、P12、P13及P14號停車位。物業A將按「現狀」出售，而物業A將於完成時交吉予買方。

代價及支付條款

代價81,763,200港元須按以下方式支付：

- 1) 買方須於簽訂臨時協議A時向賣方A的律師(作為託管人)支付初始按金4,088,160港元；
- 2) 買方須於二零二四年十二月十七日或之前向賣方A的律師(作為託管人)支付進一步按金4,088,160港元；及
- 3) 餘額73,586,880港元將於完成時由買方支付予賣方A。

所有按金須由買方支付予賣方A的律師(作為託管人)，而賣方A的律師將向賣方A發放該等按金，前提是代價餘額須足以解除物業A的現有按揭。

買方已支付初始按金及進一步按金。

代價乃由賣方A與買方經參考物業A周邊地區可資比較物業的當時近期交易價格、獨立估值師口頭所示物業A於二零二四年九月三十日的初步估值(採用市場法)84,600,000港元、物業A其他兩名潛在買方當時近期購買價的口頭指示(均低於初步估值價)以及現行物業市場狀況及氣氛後公平磋商釐定。為遵守上市規則第5.07條規定，物業A的估值已採用相同市場法更新至二零二五年一月三十一日，其全文載於本通函附錄四。於二零二五年一月三十一日，物業A的估值為77,800,000港元。董事會自獨立估值師獲悉，物業A於二零二四年九月三十日的初步估值有別於二零二五年一月三十一日的估值，主要由於根據差餉物業估價署公佈的統計數據，私人辦公室市場狀況下滑，導致私人辦公室的售價指數下降。

正式協議B

正式協議B的主要條款載列如下，與臨時協議B大致相同：

日期

二零二四年十二月十七日

訂約方

- (1) 智譽發展有限公司(作為賣方B)(本公司間接全資附屬公司)；及
- (2) 德國寶(香港)有限公司(作為買方)

物業B

將予出售的物業B包括宏基資本大廈28樓及宏基資本大廈1樓P7、P8、P9及P10號停車位。物業B將按「現狀」出售，並受現有租約規限。對於物業B不受上述租約規限的部分，或其中任何租約將到期或因任何原因終止，且相關承租人或佔用人已將物業B相關部分交吉(「空置部分」)，該等空置部分須於完成時交吉予買方。

代價及付款條款

代價81,763,200港元須按以下方式支付：

- 1) 買方須於簽訂臨時協議B時向賣方B的律師(作為託管人)支付初始按金4,088,160港元；
- 2) 買方須於二零二四年十二月十七日或之前向賣方B的律師(作為託管人)支付進一步按金4,088,160港元；及
- 3) 餘額73,586,880港元將於完成時由買方支付予賣方B。

所有按金須由買方支付予賣方B的律師(作為託管人)，而賣方B的律師將向賣方B發放該等按金，前提是代價餘額須足以解除物業B的現有按揭。

買方已支付初始按金及進一步按金。

代價乃由賣方B與買方經參考物業B周邊地區可資比較物業的當時近期交易價格、獨立估值師口頭所示物業B於二零二四年九月三十日的初步估值(採用市場法)85,300,000港元、物業B其他兩名潛在買方當時近期購買價的口頭指示(均低於初步估值價)以及現行物業市場狀況及氣氛後公平磋商釐定。為遵守上市規則第5.07條規定，物業B的估值已採用相同市場法更新至二零二五年一月三十一日，其全文載於本通函附錄四。於二零二五年一月三十一日，物業B的估值為78,500,000港元。董事會自獨立估值師獲悉，物業B於二零二四年九月三十日的初步估值有別於二零二五年一月三十一日的估值，主要由於根據差餉物業估價署公佈的統計數據，私人辦公室市場狀況下滑，導致私人辦公室的售價指數下降。

條件

就各出售事項而言，完成須待正式協議A或正式協議B(視情況而定)及據此擬進行的交易已獲股東根據上市規則批准後，方可作實。

除前段所述先決條件外，另一份正式協議項下的交易須與正式協議A或正式協議B(視情況而定)項下的交易同時完成亦為正式協議A或正式協議B(視情況而定)的一項條件。

該等終止費

該等正式協議各自規定，倘先決條件於二零二五年四月二十九日之前未能達成，則該物業的買賣將被廢止及取消，且除向買方退還初始按金及買方根據正式協議A或正式協議B(視情況而定)進一步支付的按金外，賣方A或賣方B(視情況而定)將須向買方支付終止費8,176,320港元，即初始按金與進一步按金的總額。

合共16,352,640港元的該等終止費並不視乎或因違反該等正式協議而支付。

根據各正式協議應付的終止費金額由賣方A或賣方B(視情況而定)(作為一方)與買方(作為另一方)參考買方據此已支付或將支付的初始按金及進一步按金金額釐定，並被認為在商業上屬恰當及公平。

該等賣方取消該等正式協議的權利

倘買方就業權或其他方面提出或堅持任何異議或要求，而賣方A或賣方B(視情況而定)無法或(由於困難、延誤、費用或任何其他合理理由)不願撤回或遵守有關異議或要求，或倘賣方A或賣方B(視情況而定)的業權有欠妥善之處，則儘管之前有任何磋商或訴訟，賣方A或賣方B(視情況而定)在向買方或其律師發出至少5個工作日的書面通知後，仍有權取消物業A或物業B(視情況而定)的買賣，在此情況下，除非買方在此期間撤回異議或要求，或賣方A或賣方B(視情況而定)遵守或撤回異議或要求，否則於通知期滿時，物業A或物業B(視情況而定)的買賣將被取消，而買方有權獲退還所有已付按金，但不計利息。

違約

倘買方未能按照正式協議A或正式協議B(視情況而定)的條款完成購買，則買方根據正式協議A或正式協議B(視情況而定)支付的按金及任何其他款項(最高為代價的10%)將全部被賣方A或賣方B(視情況而定)沒收，據此，向買方出售物業A或物業B(視情況而定)將予終止，而賣方A或賣方B(視情況而定)有權將物業A或物業B(視情況而定)轉售予任何其他人士而無需通知買方。賣方A或賣方B(視情況而定)有權向買方追討該轉售的任何價格差額及與該轉售有關的所有合理開支。

倘賣方A或賣方B(視情況而定)未能按照正式協議A或正式協議B(視情況而定)的條款完成銷售，則所有已付按金應退還予買方，而買方亦有權向賣方A或賣方B(視情況而定)追討有關損害賠償(如有)，乃由於買方可能因賣方A或賣方B(視情況而定)失責而蒙受損失，且買方無需向賣方A或賣方B(視情況而定)提交轉讓文書。

於該等正式協議中，並無條文限制賣方應付損害賠償的金額。經考慮(1)在涉及買賣房地產的交易中通常並無該規定；(2)倘買方未能按照該等正式協議完成購買，則對可向買方收回的金額亦不設上限，以防止買方未能根據該等正式協議完成購買；及(3)倘該等賣方應付的損害賠償金額存在任何爭議，且買方對該等賣方提起訴訟，買方需根據適用法律向法院證明其有權獲得申索的損害賠償金額，董事認為，該等正式協議中不包含限制賣方未能完成交易時應付損害賠償金額的規定屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

完成

出售事項A及出售事項B須同時完成，預計於二零二五年四月三十日下午五時正或之前完成。

倘賣方A違反正式協議A，則賣方B亦被視為違反正式協議B。倘賣方B違反正式協議B，則賣方A亦被視為違反正式協議A。倘買方違反正式協議A或正式協議B，則買方亦被視為違反另一份正式協議。

倘賣方A有權取消或撤銷正式協議A，則賣方B亦有權取消或撤銷正式協議B。倘賣方B有權取消或撤銷正式協議B，則賣方A亦有權取消或撤銷正式協議A。倘買方有權取消或撤銷正式協議A或正式協議B，則買方亦有權取消或撤銷另一份正式協議。

解除按揭

該等物業各自涉及按揭，且賣方A及賣方B(視情況而定)已承諾於完成時自費解除／回贖物業A或物業B(視情況而定)的有關按揭。買方須接受該等賣方律師的承諾，於完成後21天內向買方律師發送上述解除／回贖通知。誠如董事會函件「該等出售事項的財務影響及所得款項擬定用途」一節所披露，部分代價將用作償還該等物業的按揭貸款。

房地產代理佣金

出售事項A

鑒於房地產代理就出售事項A所提供的服務及受以下段落所規限，房地產代理有權向賣方A收取2,044,080港元作為佣金。有關佣金須於完成日期後7天內支付。

如物業A的買賣因先決條件未能達成或因業權問題或經賣方A與買方共同協議而被廢止及／或取消，則賣方A及買方無須向房地產代理支付任何佣金或賠償。

倘於任何情況下(賣方A及買方共同協議廢止及／或取消物業A的買賣除外)，賣方A或買方未能按照正式協議A所載的方式完成物業A的買賣，則違約方應立即向房地產代理支付上述佣金作為違約賠償金。為免生疑問，違約賠償金應代替並相等於佣金金額，且不得作為佣金金額的增補。

出售事項B

鑒於房地產代理就出售事項B所提供的服務及受以下段落所規限，房地產代理有權向賣方B收取2,044,080港元作為佣金。有關佣金須於完成日期後7天內支付。

如物業B的買賣因先決條件未能達成或因業權問題或經賣方B與買方共同協議而被廢止及／或取消，則賣方B及買方無須向房地產代理支付任何佣金或賠償。

倘於任何情況下(賣方B及買方共同協議廢止及／或取消物業B的買賣除外)，賣方B或買方未能按照正式協議B所載的方式完成物業B的買賣，違約方應立即向房地產代理支付上述佣金作為違約賠償金。為免生疑問，違約賠償金應代替並相等於佣金金額，且不得作為佣金金額的增補。

進行交易的理由及裨益

該等出售事項

董事不時對本集團的資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來可觀回報。該等物業的若干部分已用作本公司香港總部及主要營業地點。然而，有關部分尚未獲充分佔用及利用，且本集團在維護及管理該等未使用部分方面產生相關費用。此外，董事認為，正式協議項下的代價(i)較該物業於二零二四年九月三十日的初步估值折讓約3.35% (就物業A而言) 或約4.15% (就物業B而言) 及(ii)與本通函附錄四所載估值報告所述該物業於二零二五年一月三十一日的估值相比，溢價約5.09% (就物業A而言) 或約4.16% (就物業B而言)，其合理反映了市場在現行物業市況及氣氛下對該等物業價值的評估。有鑒於此，董事認為，該等出售事項為本集團變現其對該等物業的投資的良好機會，並可讓本集團精簡其資產組合，以更有效的方式配置其資源，並把握其他可為本集團帶來更佳回報的投資機會。本公司將物業並遷至其他合適地點作為其總部及主要營業地點。

支付該等終止費

為取得買方對該等出售事項之承諾，並確保買方於股東特別大會日期之前向該等賣方支付合共16,352,640港元(即該等臨時協議規定(該等條款現已納入取代該等臨時協議的該等正式協議中)的初始按金及進一步按金總額)，以便在買方違約的情況下保障該等賣方及在股東不批准該等出售事項的情況下就錯失機會彌償買方，該等賣方及買方同意該等終止費安排。

透過要求買方預先支付初始按金及於股東特別大會日期前支付該等正式協議項下各自的進一步按金，該等賣方已確保買方在該等出售事項中作出相當可觀的財務承諾，從而降低買方能夠以相對較低的財務成本退出該等出售事項的風險。另一方面，由於先決條件的達成超出買方的控制範圍，且買方已在協商及訂立該等臨時協議及該等正式協議時產生成本，且倘先決條件未獲達成，買方將損失機會，則該等終止費為買方提供有關成本及損失機會的補償。

經考慮(i)買方在評估、協商及訂立該等臨時協議項下擬進行之交易時所投入的時間、資源及成本(包括但不限於買方根據該等臨時協議(現為該等正式協議)已支付及將支付的法律及專業費用以及初始按金及進一步按金的融資成本)；(ii)按慣例，在涉及

房地產買賣的交易中，通常採用相當於代價10%的金額作為按金，且當因買方過失未能完成交易時，該等10%按金通常被該等賣方沒收；及(iii)當買方未遵守該等臨時協議(現為該等正式協議)的規定，則根據該等臨時協議(現為該等正式協議)，該等賣方確實有權沒收買方已支付／應付的初始按金及進一步按金(相當於代價的10%)，董事認為，倘若因未達成先決條件而無法進行該等出售事項，則該等終止費(亦相當於代價的10%)為對買方公平合理的補償，因此，認為該等終止費安排(包括該等終止費金額)乃按一般商業條款訂立，屬公平及合理。

基於上文所述，董事認為，該等臨時協議及該等正式協議的條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平及合理，且根據該等出售事項的協定條款，該等出售事項符合本公司及其股東的整體利益，該等終止費安排亦符合本公司及其股東的整體利益，特別是考慮到本集團於取得買方對該等出售事項的承諾及買方支付初始按金及進一步按金作為該等賣方的財務保障方面之利益。

有關該等物業的財務資料

物業A

物業A包括宏基資本大廈27樓，總建築面積約12,024平方呎，以及宏基資本大廈1樓P11、P12、P13及P14號停車位。截至最後實際可行日期，建築面積約3,688平方呎的部分物業A由本公司持作自用，作為總部及香港主要營業地點，而物業A的餘下部分為空置，且無涉及任何租約或特許權。

於緊接臨時協議A日期前的兩個財政年度，除P14號停車位及建築面積約8,336平方呎的物業A另一部分於此期間已出租外，物業A並無任何部分已出租。

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的兩個財政年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，物業A應佔除稅前及除稅後虧損淨額概約如下：

董事會函件

	截至三月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日 止六個月
	二零二三年	二零二四年	
	千港元	千港元	千港元 ^(附註)
除稅前虧損淨額	5,871	5,172	36,030
除稅後虧損淨額	5,871	5,172	36,030

附註：

物業A應佔虧損淨額增加主要由於物業A的公平值下降所致。

物業B

物業B包括宏基資本大廈28樓，總建築面積約12,024平方呎，以及宏基資本大廈1樓P7、P8、P9及P10號停車位。截至最後實際可行日期，(i)建築面積約6,875平方呎的部分物業B由本公司持作自用，作為總部及香港主要營業地點；(ii) P9號停車位及總建築面積約3,146平方呎的物業B若干其他部分已出租；及(iii)物業B的餘下部分為空置，且無涉及任何租約或特許權。

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的兩個財政年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，物業B應佔除稅前及除稅後虧損淨額概約如下：

	截至三月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日 止六個月
	二零二三年	二零二四年	
	千港元	千港元	千港元 ^(附註)
除稅前虧損淨額	3,774	4,067	21,199
除稅後虧損淨額	3,774	4,067	21,199

附註：

物業B應佔虧損淨額增加主要由於物業B的公平值下降所致。

本公司於二零二四年三月三十一日經審核綜合財務報表所示該等物業的賬面值約為186,217,000港元。

該等物業涉及按揭，使本集團獲授的銀行借款。於最後實際可行日期，物業A及物業B各自的按揭貸款未償還本金總額及所有應計利息約為15,527,000港元。

該等出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

根據本公司及其附屬公司於二零二四年九月三十日未經審核綜合中期業績以及本公司於二零二五年一月三十一日未經審核綜合管理賬目計算，該等物業的賬面值分別約為130,403,000港元及122,227,000港元。本集團預計將從該等出售事項中錄得收益約35,711,000港元，即總代價163,526,400港元與該等物業於二零二五年一月三十一日經扣除房地產代理佣金、法律費用及附帶開支後的賬面值之間的差額。上述該等出售事項收益僅供說明用途，因該等出售事項產生的實際收益或虧損尚待審核，因此可能與上述金額存在差異。於完成後，本集團將不再向該等物業收取截至二零二四年三月三十一日止年度的總租金收入約1,027,000港元。倘落實支付該等終止費總額16,352,640港元，將於本集團綜合收益表中列為開支，並將導致本集團出現16,352,640港元虧損。

盈利

截至二零二四年三月三十一日止期間，本集團錄得本年度經審核虧損及本公司擁有人應佔虧損分別為約176,000,000港元及174,000,000港元。根據本通函附錄三所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二三年四月一日進行，截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團未經審核備考綜合虧損及本公司擁有人應佔綜合虧損將分別為約197,000,000港元及195,000,000港元。

資產及負債

於完成後，該等物業的資產及負債將不再綜合計入本集團綜合財務報表。根據本公司截至二零二四年九月三十日止期間的中期報告，於二零二四年九月三十日，本集團未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為995,000,000港元及233,000,000港元。根據本通函附錄三所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二四年九月三十日進行，於二零二四年九月三十日，餘下集團未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別為約948,000,000港元及159,000,000港元。

所得款項用途

該等出售事項的所得款項淨額(經扣除佣金、法律費用及雜項開支合計約6,000,000港元後)估計為約158,000,000港元。本公司擬將所得款項淨額(i)約32%用於全額償還該等物業按揭貸款及抵押銀行貸款約20,000,000港元；(ii)約30%用於本集團一般營運開支，例如辦公室行政開支、薪金及現有業務的維護費用；(iii)約30%用作本集團業務發展；及(iv)餘額用於支付專業費用，例如審計費用、法律費用、財務顧問費用及財務印

刷費用，以及用作本集團一般營運資金。由於宏觀經濟環境的不確定性，本公司將謹慎、審慎地考慮每個新的業務發展機會。

上市規則涵義

由於有關該等出售事項的最高適用百分比率(按合併基準計算)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，該等出售事項(按合併基準計算)構成本公司一項非常重大出售事項，因此，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准的規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准該等正式協議及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，Tiger Crown、陳先生及吳先生分別實益擁有97,104,000股股份、33,700,000股股份及63,024,000股股份，分別佔本公司已發行股本約25.86%、8.98%及16.79%(及合共佔約51.63%)。Tiger Crown、陳先生及吳先生均已向本公司承諾，其將有權行使投票權或控制行使投票權的所有股份投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等出售事項的股東普通決議案。

就董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其緊密聯繫人於該等出售事項中擁有任何重大權益，且概無股東須就決議案放棄投票。

有關買方的資料

買方為於香港註冊成立的有限公司。就董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方的主要業務活動為產品設計、製造、銷售及市場推廣以及國際進出口，而買方的最終實益擁有人為陳國民先生，其為一名企業家及買方的創辦人。

於最後實際可行日期，就董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方；及(ii)於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，(a)買方、其任何董事及／或其最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或參與該等出售事項的本公司附屬公司層面的任何關連人士之間並無重大貸款安排。

有關本集團及該等賣方的資料

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。賣方A及賣方B為本公司的間接全資附屬公司，主要業務均為物業控股及投資。

股東特別大會

本公司將於二零二五年四月十七日(星期四))下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等正式協議及其項下擬進行交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函亦附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥並簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記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，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為被撤回。

將在股東特別大會上提呈批准該等正式協議及其項下擬進行交易的決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年四月十四日至二零二五年四月十七日(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年四月十一日(星期五)下午四時三十分前送達回本公司之香港股份過戶登記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。

推薦建議

董事(包括非執行董事)認為，該等正式協議及其項下擬進行交易屬公平合理，及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該等正式協議及其項下擬進行交易。

董事會函件

各項出售事項的完成須待先決條件達成後，方可作實。因此，該等出售事項未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必謹慎行事。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
董事會主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啟

二零二五年三月二十七日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)刊發之文件披露並可透過以下連結查閱：

- 於二零二二年七月二十八日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度的本公司二零二二年度報告(第51頁至121頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801399_c.pdf
- 於二零二三年七月二十八日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度的本公司二零二三年度報告(第50頁至119頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801284_c.pdf
- 於二零二四年七月三十一日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度的本公司二零二四年度報告(第49頁至111頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0731/2024073100494_c.pdf
- 於二零二四年十二月三十日刊發截至二零二四年九月三十日止六個月的本公司二零二四年中期報告(第12頁至39頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1230/2024123001218_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年一月三十一日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有以下債務：

銀行貸款

於二零二五年一月三十一日，本集團的無抵押及無擔保銀行貸款約為118,600,000港元，有抵押及有擔保銀行貸款約為70,700,000港元。銀行貸款以總賬面值約161,500,000港元的若干投資物業、物業、廠房及設備及待售物業作抵押按揭。

租賃負債

於二零二五年一月三十一日，本集團的租賃負債約為3,100,000港元，以租金按金作抵押及擔保。

或然負債

於二零二五年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

除上文或本附錄另行披露者外，以及除集團內公司間負債及本集團日常業務過程中之一般應付款項及應計費用外，於二零二五年一月三十一日，本集團並無任何其他債務證券、定期貸款或其他未償還透支或貸款，或其他類似債務、按揭、質押、擔保、重大資本承諾或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎及周詳查詢後認為，經計及本集團目前可動用的財務資源，包括手持現金及現金等值項目、內部產生的資金、可動用及現有銀行融資以及該等出售事項的影響，在並無不可預見的情況下，本集團擁有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需要。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所要求的相關函件。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

本集團始終致力於管理其增值投資組合，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現的長期策略，為股東保值。

儘管市場不確定性及融資成本高企帶來的挑戰令投資者及消費者信心受壓，但本集團將繼續堅持其長期投資原則，專注於現有項目的資產套現。

同時，為開拓更廣泛的額外開發資本基礎，並於各種開發項目的整個生命週期內產生穩定的經常性費用收入，本集團的資產、投資及基金管理業務將繼續利用其在以往房地產開發項目中獲得的往績記錄及經驗，探索並審慎重新調配已竣工項目的資源，以投資於能夠產生目標回報並為股東增值的新興高潛力投資。

本集團堅持保持流動性。為應對市場不確定性及資產價格下跌的複雜宏觀環境，本集團依賴其審慎的風險管理以減低市場下行風險。全面的風險管理措施及對資產、投資及基金管理業務的監察，使本集團能夠優化其收入來源並保障其投資。

本集團將積極審慎地尋求本地及海外機會，拓展其資產、投資及基金管理業務，進一步多元化其投資組合，並為股東及項目投資者提供優質業績。

6. 餘下集團管理層討論與分析

下文載列於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月餘下集團業務及表現的管理層討論與分析。

流動資金、財務資源及資本架構

餘下集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部管理及控制。餘下集團的庫務政策為堅守審慎財務管理原則，將財務以及營運風險降至最低。餘下集團的目標是透過有效利用內部財務資源及銀行借款為其營運及擴張提供資金，從而維持資金連續性與彈性之間的平衡，以及管理其外匯風險波動的風險。

於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，餘下集團並無訂立任何外匯對沖安排。儘管如此，餘下集團的管理層一直並將繼續監察餘下集團各業務分部的外匯風險，將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。餘下集團亦透過定期對其客戶的財務狀況進行持續信貸評估及評價，以努力降低面臨信貸風險。為管理流動資金風險，餘下集團的管理層密切監察現金及銀行結餘的充足性以及可獲得來自貸款銀行的承諾信貸融資的資金充足性。

於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，餘下集團擁有以下列貨幣計值的現金及現金等價物：

	於二零二四年 九月三十日		於二零二四年 三月三十一日		於二零二三年 三月三十一日		於二零二二年 三月三十一日	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
美元	14,318	8%	31,222	31%	47,803	29%	27,874	25%
港元	150,996	84%	55,721	56%	34,642	21%	40,844	37%
人民幣	8,577	5%	8,531	8%	33,637	20%	31,404	29%
加元	3,098	2%	3,375	3%	45,557	27%	3,849	3%
其他	1,781	1%	2,048	2%	5,846	3%	6,172	6%
	<u>178,770</u>	<u>100%</u>	<u>100,897</u>	<u>100%</u>	<u>167,485</u>	<u>100%</u>	<u>110,143</u>	<u>100%</u>

於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，餘下集團擁有以下銀行借款，均依預定的還款日期到期，且主要用於為物業重建項目、Quarella Holdings Limited (「QHL」) 的投資及壽臣山項目融資。

	於二零二四年 九月三十日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元	於二零二二年 三月三十一日 千港元
<i>按需償還或到期償還的銀行貸款：</i>				
—一年內	120,000	154,605	—	5,570
—一年後但兩年內	—	—	134,534	5,570
—兩年後但五年內	18,403	18,522	81,388	224,472
	18,403	18,522	215,922	230,042
總計	138,403	173,127	215,922	235,612
<i>以下列貨幣計值：</i>				
港元	120,000	120,000	120,000	235,612
美元	18,403	53,127	95,922	—
	138,403	173,127	215,922	235,612
<i>計息：</i>				
固定	18,403	53,127	95,922	—
浮動	120,000	120,000	120,000	235,612
	138,403	173,127	215,922	235,612

在餘下集團的銀行借款總額當中，於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日之銀行貸款分別約為18,000,000港元、53,000,000港元、96,000,000港元及116,000,000港元，均以待售物業及投資物業作抵押。發展物業重建項目、QHL業務及壽臣山項目的進一步成本將由未動用銀行融資或內部所得資金撥付。

於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，餘下集團沒有季節性借款需求。

於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，餘下集團的流動資產分別為584,000,000港元、570,000,000港元、697,000,000港元及593,000,000港元，而餘下集團的流動負債分別為136,000,000港元、170,000,000港元、136,000,000港元及263,000,000港元。於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，餘下集團的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別為4.29、3.35、5.13及2.25。內部所得資金連同未動用銀行融資足以滿足餘下集團業務發展需求。

餘下集團將審慎尋求新的投資及發展機會，以平衡風險及機遇，並最大化股東價值。

重大投資

餘下集團於二零二四年九月三十日、二零二四年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日並無持有任何重大投資。

重大收購事項及出售事項

於二零二一年九月，餘下集團訂立認購協議，據此，餘下集團同意將其於Rykadan Real Estate Fund LP的資本承擔增加15,750,000港元。於認購事項完成後，本公司間接持有的合夥權益已由約3.53%增加至約5.26%。

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)就有條件出售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%而訂立一份有條件買賣協議。於二零二三年一月完成出售后，餘下集團保留所持Vibrant Colour 20%之股權入賬列為於聯營公司之權益。

於二零二四年七月，Worth Celestial與本公司一名董事及其配偶(統稱為「**RH賣方**」)就收購Cosmo Kingdom Holdings Limited的全部股權(由RH賣方共同擁有的物業控股公司，其主要資產為一項位於香港的豪宅物業)100%股權而訂立一份買賣協議，據此，RH賣方已有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而Worth Celestial已有條件同意購買待售股份並接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔(「**收購事項**」)。鑒於RH賣方為本公司關連人士，該等建議交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易。該收購事項於本公司於二零二四年九月十六日舉行的股東特別大會上獲獨立股東

批准。於二零二四年十一月，Worth Celestial及RH賣方同意經修訂截至日期應為二零二五年四月三十日，除非彼等同意以書面形式進一步修改該日期。截至二零二四年九月三十日及於最後實際可行日期，該收購事項尚未完成。

除上文所披露者外，於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，餘下集團並無其他重大收購及出售事項。

分部資料

餘下集團主要業務為物業發展／資產、投資及基金管理、物業投資以及分銷建築及室內裝飾材料。

物業發展／資產、投資及基金管理

於截至二零二四年九月三十日止六個月以及截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度，餘下集團繼續推廣及銷售其在香港及海外已竣工的項目。重點項目包括發展若干高潛力海外物業以擴大其投資組合及成功交付及套現餘下集團物業重建項目。

餘下集團的Monterey Park Towne Centre項目目前正處於規劃階段，其配合新的分區政策及近期市況變化。由於項目涉及的複雜性，餘下集團與包括城市規劃者在內的多名持份者進行持續磋商，以使項目符合提倡可負擔住房的州份政策。餘下集團預計將進一步討論一項修訂計劃，其中包括更高密度的備選方案。

餘下集團於英國擁有少數權益的Graphite Square項目備受境外買家的強烈青睞。大部分可銷售單位已預售予買家。Graphite Square項目預計將於二零二五年上半年竣工。向富裕買家推銷餘下單位的新一輪推廣經已開始。

餘下集團加強推銷於香港的謝斐道項目及黃竹坑項目。截至二零二四年九月三十日，謝斐道項目超過79%的可銷售單位及黃竹坑項目超過59%的可銷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積極向潛在買家推銷。

多年來，餘下集團亦繼續發掘拓展至其他物業相關業務領域的機遇，並致力透過資產、投資及基金管理業務提高股東的回報。通過與優質合作夥伴建立合作關係以擴大資本基礎及精心挑選物業項目，餘下集團加強其財務狀況及使其投資組合更加多元化，並能夠應對低迷的房地產市場。

物業投資

於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，餘下集團亦分別於香港及不丹持有若干物業及酒店營運。於香港，餘下集團保留宏基資本大廈若干停車位以及持有少數權益的壽臣山項目作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。於不丹，餘下集團保留投資位於不丹普卡納山谷的一個擁有24間套房之精品度假村，其營運及入住率保持穩定。

分銷建築及室內裝飾材料

於截至二零二四年九月三十日止六個月以及截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度，餘下集團投資於一家合營公司Quarella Group Limited (「QGL」)，該公司為QHL的全資附屬公司且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，QGL的產品被用於全球各地市場多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心。

於該期間，由於大型項目的推遲，故宏觀經濟復蘇仍然充滿挑戰。然而，QGL通過開發一系列具價格競爭力的創新產品，以積極應對該情況。該等產品的策略目標為大中華區及東南亞的中產消費者及室內設計群體，展現出QGL致力於滿足不同價格層面客戶不斷變化的需求。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日、二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日，餘下集團的僱員總人數分別為22名、22名、26名及27名。餘下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。於截至二零二四年九月三十日止六個月以及截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個年度，餘下集團的薪酬總額(包括董事酬金)分別為14,000,000港元、33,000,000港元、33,000,000港元及29,000,000港元。內部及外部培訓計劃亦會按需要提供。為了讓僱員了解最新行業趨勢及增加專業知識，在內部，餘下集團舉辦與產業知識及僱員職務相關的在職培訓，確保僱員不斷學習及增進其知識及技能，而在外部，餘下集團鼓勵僱員探索於餘下集團以外的培訓機會。

餘下集團資產抵押

於二零二四年九月三十日、二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日，餘下集團的銀行融資以下列之按揭作抵押：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
投資物業	—	—	—	198,000
待售物業	33,777	95,276	185,737	119,908
總計	<u>33,777</u>	<u>95,276</u>	<u>185,737</u>	<u>317,908</u>

前景

面對日益緊張的地緣政治局勢及不斷上升的成本，本集團對近期前景持審慎樂觀態度。儘管迎來新的刺激措施及降息週期的開始，但地緣政治及貿易緊張局勢仍然構成諸多不確定性，使營商環境充滿挑戰。

雖然房地產市場交易的溫和增長及香港政府重推的新資本投資者入境計劃(CIES)已略微改善香港的投資氣氛，但本集團認為復蘇需要更長的時間始見成效。相比之下，鑒於美國就業市場相對具彈性及住房庫存較低，美國的消費者支出及投資氣氛顯得更為理想。憑藉多元化的投資組合，本集團將專注於產生更高回報的項目，並採取措施降低投資風險。

就不丹的酒店業務而言，藉著當地政府奉行「高價值、低影響」的旅遊政策，不丹將繼續吸引更富有的投資者。隨著不丹成為常懷善念、有責任感及更臻富饒的族群所首選的旅遊目的地，本集團在不丹的投資預計將帶來更佳回報。由此可見其投資團隊富有經驗，並為投資者細心挑選前景樂觀的項目。

雖然預計復蘇步伐仍會持續不平穩，但本集團將利用其經驗豐富的投資團隊，發掘高回報項目，以帶來最佳的股東回報。

資產負債比率

於二零二四年九月三十日、二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日，餘下集團的資產負債比率(債務淨額(按銀行借款總額減銀行存款及手持現金界定)對比資產總值)分別為零、7.5%、4.2%及9%。

匯率及利率波動風險及相應對沖

餘下集團以不同外幣(包括美元、英鎊、加元及人民幣)於不同地區經營。

餘下集團若干銀行借款按浮動利率計息。

餘下集團並無實施任何外幣及利率對沖政策。然而，餘下集團管理層將監察各業務分部的外幣及利率風險，且日後於必要時考慮適當對沖政策。

或然負債

於二零二四年九月三十日、二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授的銀行融資18,403,000港元、54,233,000港元、117,219,000港元及178,275,000港元以及12,600,000港元、12,600,000港元、12,600,000港元及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該聯營公司分別動用18,403,000港元、53,127,000港元、95,922,000港元及115,612,000港元以及11,340,000港元、11,592,000港元、12,096,000港元及零。

董事認為，本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償。

本公司並無確認有關該等擔保的任何遞延收入，原因為其公平值無法通過使用可觀察市場數據可靠地計量，且並無產生交易價格。

資本承擔

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
已授權而未訂約	645,055	649,817	934,582	1,023,264
已訂約	84,988	32,594	51,677	69,501
	<u>730,043</u>	<u>682,411</u>	<u>986,259</u>	<u>1,092,765</u>

上述承擔主要包括餘下集團於若干地點收購住宅物業項目及發展其物業將產生的相關建築成本。

A. 產生收入物業之未經審核可識別淨收入損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，產生收入物業截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年、截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核可識別淨收入損益表及其截至二零二三年九月三十日止六個月之比較數字（「**未經審核損益表**」）及其編製基準載列如下。

未經審核損益表由董事編製，僅為就有關建議出售該等物業而載入本通函。德勤•關黃陳方會計師行（「**申報會計師**」）獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱未經審核損益表。

審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故申報會計師不能保證申報會計師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	4,098	1,115	1,027	532	486
行政及其他經營開支	(1,284)	(1,415)	(1,475)	(730)	(738)
融資成本	(1,246)	(1,917)	(2,763)	(1,376)	(1,163)
投資物業之公平值 增加(減少)	4,000	(6,000)	(4,600)	(2,100)	(55,100)
除稅前溢利(虧損)	<u>5,568</u>	<u>(8,217)</u>	<u>(7,811)</u>	<u>(3,674)</u>	<u>(56,515)</u>

未經審核損益表之編製基準

未經審核損益表僅為按照上市規則第14.68(2)(b)(i)條載入有關建議出售該等物業之通函而編製，其乃按本公司在編製本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零二四年

三月三十一日止年度綜合財務報表時所採納之相關會計政策編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。未經審核損益表乃採用歷史成本法編製。未經審核損益表既不包含足夠資料以構成香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套財務報表，並應與本集團的相關已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

B. 該等物業之估值

該等物業於二零二五年一月三十一日之估值報告於本通函附錄四披露。

C. 根據上市規則第5.07條該等物業對賬表

該等物業已由獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司估值，有關該等物業於二零二五年一月三十一日的估值的物業估值報告全文載於本通函附錄四。

下表列示根據上市規則第5.07條該等物業的賬面值與估值的對賬：

	千港元
該等物業於二零二四年三月三十一日的賬面值 (按成本減累計折舊及公平值列賬)	186,217
減：二零二四年四月一日至二零二五年一月三十一日之折舊	(1,189)
估值虧損淨額	<u>(28,728)</u>
本通函附錄四物業估值報告所載該等物業 於二零二五年一月三十一日的市值	<u><u>156,300</u></u>

緒言

以下為餘下集團的未經審核備考財務資料，包括餘下集團的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合資產淨值表（「**未經審核備考財務資料**」），乃為說明該等出售事項對本集團於二零二四年九月三十日的財務狀況的影響而編製；猶如該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行，以及該等出售事項對本集團截至二零二四年三月三十一日止年度財務表現的影響，猶如該等出售事項已於二零二三年四月一日進行。

餘下集團的未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合收益表而編製，該經審核綜合收益表乃摘錄自本公司截至二零二四年三月三十一日止年度已刊發的年度報告，並經作出因該等出售事項導致的若干備考調整。

餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於二零二四年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表而編製，該未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的已刊發中期報告，並經作出因該等出售事項導致的若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已作出下文隨附附註所述(i)與該等出售事項直接相關；及(ii)有事實依據的備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料所編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料的性質，倘若該等出售事項實際上在本附錄所示日期進行，仍可能無法真實反映餘下集團的實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

A. 餘下集團的未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零二四年 三月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零二四年 三月三十一日 止年度未經審 核備考總計	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
收入	104,388	(1,027)	-	-	-	103,361
銷售及服務成本	(131,690)	-	-	-	-	(131,690)
毛虧	(27,302)	(1,027)	-	-	-	(28,329)
其他收入	6,718	-	-	-	-	6,718
其他(虧損)收益淨額	(3,883)	-	-	38,682	-	34,799
銷售及營銷開支	(4,138)	-	-	-	-	(4,138)
行政及其他經營開支	(44,397)	1,475	(5,588)	-	1,427	(47,083)
營運虧損	(73,002)	448	(5,588)	38,682	1,427	(38,033)
投資物業之公平值減少	(4,316)	4,600	-	(67,400)	-	(67,116)
	(77,318)	5,048	(5,588)	(28,718)	1,427	(105,149)
融資成本	(15,713)	2,763	-	-	4,188	(8,762)
攤佔聯營公司業績	(35,216)	-	-	-	-	(35,216)
攤佔合營公司業績	(12,444)	-	-	-	-	(12,444)
於合營公司之權益之減值虧損	(33,200)	-	-	-	-	(33,200)
除稅前虧損	(173,891)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(194,771)
所得稅開支	(2,275)	-	-	-	-	(2,275)
年內虧損	<u>(176,166)</u>	<u>7,811</u>	<u>(5,588)</u>	<u>(28,718)</u>	<u>5,615</u>	<u>(197,046)</u>
以下人士應佔：						
—本公司擁有人	(173,886)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(194,766)
—非控股權益	<u>(2,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,280)</u>
	<u>(176,166)</u>	<u>7,811</u>	<u>(5,588)</u>	<u>(28,718)</u>	<u>5,615</u>	<u>(197,046)</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發截至二零二四年三月三十一日止年度年度報告所載截至二零二四年三月三十一日止年度經審核綜合收益表。
2. 該調整表示假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，不包括產生收入物業截至二零二四年三月三十一日止年度應佔財務業績，有關業績乃摘錄自本通函附錄二所載產生收入物業截至二零二四年三月三十一日止年度未經審核可識別淨收入損益表。
3. 該調整指確認董事所估計該等出售事項直接應佔的估計交易成本約5,588,000港元，包括但不限於地產代理佣金、法律費用及附帶開支。
4. 該調整反映出售該等物業的收益，假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，但不包括該等出售事項直接應佔的估計專業費用及其他開支。

千港元

該等出售事項的備考收益計算：

現金代價

163,526

減：該等物業於二零二三年四月一日的備考經調整賬面值，即：

(124,844)

— 該等物業於二零二三年四月一日的賬面值

(192,244)

— 產生收入物業於出售後的公平值調整

67,400

該等出售事項的備考收益

38,682

5. 該調整反映假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，分類為物業、廠房及設備的該等物業折舊及融資成本撥回，因此不包括截至二零二四年三月三十一日止年度確認的折舊及融資成本。
6. 預期第2、3、4及5項備考調整不會對餘下集團未經審核備考綜合收益表產生持續影響。

B. 餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表

	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 的未經審核 備考總計					
	本集團 於二零二四 九月三十日	備考調整				
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
非流動資產						
投資物業	99,200	(96,100)	-	-	-	3,100
其他物業、廠房及設備	33,143	(32,499)	-	-	-	644
使用權資產	3,114	-	-	-	-	3,114
於聯營公司之權益	174,998	-	-	-	-	174,998
於合營公司之權益	182,462	-	-	-	-	182,462
透過其他全面收入按公平值計 量之金融資產	-	-	-	-	-	-
非流動資產總值	492,917	(128,599)	-	-	-	364,318
流動資產						
待售物業	335,390	(1,804)	-	-	-	333,586
存貨	801	-	-	-	-	801
貿易應收款項	23,089	-	-	-	-	23,089
其他應收款項、按金及預付款 項	7,413	-	-	-	-	7,413
提供貸款予一間聯營公司	40,000	-	-	-	-	40,000
銀行存款及手持現金	95,587	-	(169)	163,526	(5,588)	178,770
流動資產總值	502,280	(1,804)	(169)	163,526	(5,588)	583,659

	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 的未經審核 備考總計					
	本集團 於二零二四 九月三十日	備考調整				
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
流動負債						
貿易及其他應付款項	14,484	-	(169)	-	-	14,315
合約負債	321	-	-	-	-	321
銀行貸款	194,586	-	-	-	-	120,000
租賃負債	545	-	-	-	-	545
應付稅項	1,205	-	-	-	-	1,205
流動負債總額	211,141	-	(169)	-	-	136,386
流動資產淨值	291,139	(1,804)	-	163,526	(5,588)	447,273
資產總值減流動負債	784,056	(130,403)	-	163,526	(5,588)	811,591
非流動負債						
銀行貸款	18,403	-	-	-	-	18,403
租賃負債	2,723	-	-	-	-	2,723
遞延稅項負債	1,058	-	-	-	-	1,058
非流動負債總額	22,184	-	-	-	-	22,184
資產淨值	761,872	(130,403)	-	163,526	(5,588)	789,407

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發截至二零二四年九月三十日止六個月未經審核中期財務報告所載本集團於二零二四年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指假設該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行，不包括於二零二四年九月三十日該等物業的賬面值。
3. 該調整指於出售產生收入物業後退還自承租人收取的按金約169,000港元。
4. 該調整反映誠如與買方簽訂的該等正式協議所訂明於該等出售事項完成後收取的現金代價163,526,000港元。
5. 該調整指確認董事所估計該等出售事項直接應佔的估計交易成本約5,588,000港元，包括但不限於地產代理佣金、法律費用及附帶開支。
6. 該調整指假設該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行及已相應償還銀行貸款，不包括於二零二四年九月三十日以該等物業作抵押或擔保的銀行貸款的賬面值。
7. 除該等出售事項外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映於二零二四年九月三十日後進行的本集團的任何交易業績或其他交易。

C. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就本集團的未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師鑒證報告全文，乃為載入本通函而編製。



有關編撰未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

致宏基資本有限公司董事

我們已完成鑒證工作，以對宏基資本有限公司（「**貴公司**」）董事（「**董事**」）所編撰有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括截至二零二四年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表、於二零二四年九月三十日的未經審核備考綜合資產淨值表，以及 貴公司日期為二零二五年三月二十七日的通函（「**通函**」）附錄三第III-1至III-6頁所載的相關附註。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三第III-1至III-6頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明該等物業的該等出售事項對 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度的財務表現及 貴集團於二零二四年九月三十日的財務狀況的影響，猶如該交易已分別於二零二三年四月一日及二零二四年九月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務表現及財務狀況有關的資料乃摘錄自 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度的財務報表及 貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核中期財務報告（已就此刊發核數師報告而並無刊發審閱報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「**會計指引第7號**」）編撰未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括有關遵守職業道德要求、專業準則，以及適用的法律及監管要求的政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下報告我們的意見。對於我們過往就編撰未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編撰招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行我們的工作。該準則規定申報會計師規劃並执行程序，以對董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料而取得合理保證。

就本項業務而言，我們並不負責就編撰未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且在本項業務過程中，我們亦無對編撰未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審計或審閱。

在投資通函內載入未經審核備考財務資料，目的僅為說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料所產生的影響，猶如有關事件或交易已於就說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們並不保證有關事件或交易於二零二三年四月一日或二零二四年九月三十日的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證業務旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編撰，當中涉及执行程序以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合

理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就以下各項取得充足且適當的憑證：

- 相關備考調整是否妥為落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料反映了已對未經調整財務資料的正確調整

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編撰未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關業務情況的了解。

有關業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的憑證能充足且適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年三月二十七日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就位於香港之該等物業於二零二五年一月三十一日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

**有關位於香港九龍海濱道135號宏基資本大廈27樓及28樓
以及8個停車位(統稱「該等物業」)之估值**

吾等根據宏基資本有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示對該等物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年一月三十一日(「估值日期」)的市值之意見，以供載入貴公司於本報告日期刊發之通函。

估值基準

於達致吾等對該等物業市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之「皇家特許測量師學會估值－全球準則」。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易之估計金額。」

市值亦被認為是一項資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值－全球準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章所載規定。

吾等之估值以該等物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致該等物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該等物業與經選定可資比較物業之間的差異。已考慮調整包括位置、樓齡、建築品質、交易時間、面積及其他重大因素。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為馮禮賢先生(MRICS、MHKIS、RPS(GP)、MCIREA、RICS Registered Valuer)，彼擁有逾17年估值經驗。吾等確認該估值師符合香港測量師學會估值準則及皇家特許測量師學會估值－全球準則的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編製。吾等亦已假設該等物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

資料來源

吾等很大程度上依賴貴公司提供之資料，如建築面積、建築圖則、租賃資料及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或該等物業權益之任何(或任何表面)佔用人所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供對估值屬重大之資料的真實性及準確性。貴集團亦告知吾等，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二四年十二月四日對該等物業進行內部及外部視察。視察該等物業由韓宛慧女士(MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(產業測量組))進行，彼擁有逾8年香港物業估值經驗。除非另有說明，否則吾等於估值時假設該等物業處於合理狀態，且於估值日期並無未經授權的擴建或結構性改動。

將估值之該等物業的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保透過閣下指示中提及的該等物業地址所識別之該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該等物業。倘該等物業地址或將估值之該等物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

該等物業保險

吾等對該等物業進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築圖則所示之地盤及建築面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行目視檢查，並無進行任何結構調查或測量。於有限之檢查中，吾等並無檢查任何不可進入的區域。吾等未能確認該等物業是否並無即時或重大損壞或失修項目，亦未能確認於興建該等物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該等物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重能力足以支撐建於或將建於其上之建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何科學調查，以確立是否存在任何環境污染，亦無研究公開資料以尋找過往可能識別到潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該等物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該等物業之興建、佔用及使用已或將完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報

告所依據就使用該等物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該等物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米=10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
觀塘海濱道135號
宏基資本大廈27樓2701室
宏基資本有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

馮禮賢
估價及諮詢部
高級董事

MRICS、MHKIS、RPS (GP)、MCIREA、RICS Registered Valuer

二零二五年三月二十七日

附註：馮禮賢先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約17年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港、中國及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

估值

貴集團於香港持有作出售的物業權益

物業編號	物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 一月三十一日 現況下的市值
1.	香港九龍海濱道135號 宏基資本大廈27樓及4 個停車位 觀塘內地段第526號之 餘段20000份之第933 份	該物業由一幢於二零一三年落成樓 高25層稱為宏基資本大廈的辦公大 廈27樓全層的辦公室單位組成。樓 齡約12年。 宏基資本大廈位於觀塘的CBD 2 區，該區域主要由甲級辦公大樓及 工業大廈組成。 該物業的建築面積約為12,024平方 呎。 該物業亦包括於宏基資本大廈1樓 的P11、P12、P13及P14四個停車 位。 該物業根據政府租約持有，年期自 一八九八年七月一日起計為期99 年，並法定延長至二零四七年六月 三十日，該物業須繳納之年度地租 相當於應課差餉租值之3%。	該物業建築面積為 3,688平方呎之部分由 業主佔用，作為總部及 香港主要營業地點。 該物業的餘下部分現時 空置。	77,800,000港元 (柒仟柒佰捌拾萬港元) (貴集團應佔100% 權益：77,800,000港元)

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該物業之登記業主為榮顯企業有限公司，以日期為二零一四年一月十六日的轉讓契據登記，註冊摘要編號14012900510108。
- (2) 該物業位於二零二四年七月二十六日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/26劃定的「其他指定用途」的區域。
- (3) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 發展項目日期為二零一三年九月三十日的佔用許可證編號KN29/2013(OP)，註冊摘要編號為13100800580015；
 - (ii) 發展項目日期為二零一四年一月十六日的公契及管理協議連同圖則，註冊摘要編號為14012900510110；
 - (iii) 該物業受日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，註冊摘要編號為14020400260105；

- (4) 吾等使用市場法對該物業進行估值時，已參考被視為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的辦公室及停車位之成交。於達致該物業的已採納價格時，已考慮有關位置、樓齡、建築品質、面積及其他相關因素方面的調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異。
- (5) 於估值時，吾等已考慮以下可資比較辦公室。經詳盡收集的辦公室銷售可資比較物業被認為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關。該等可資比較物業均位於觀塘，樓齡為自該物業的竣工年份起10年內，具有相同用途、相同級別且在估值日期或之前8個月內成交的物業。按建築面積為基準，成交可資比較物業的單位價格介乎約每平方呎6,291港元至7,611港元。該等可資比較物業被視為足夠、合適及合理達致該物業辦公室部分於估值日期的可靠估值意見。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
物業名稱	萬兆豐中心	電訊一代廣場	泓傲	俊匯中心
地址	海濱道133號	成業街10號	鴻圖道32號	鴻圖道22號
地區	觀塘	觀塘	觀塘	觀塘
落成年份	二零一一年	二零一四年	二零二三年	二零一二年
樓層	16樓	29樓	29樓	28樓
單位	A	G	5-7	1-8
建築面積(平方呎)	3,722	1,787	2,772	11,875
交易日期	二零二四年 九月二十七日	二零二四年 七月二十三日	二零二四年 七月二十九日	二零二四年 六月二十一日
交易價格(港元)	28,287,200	13,600,000	20,651,400	74,700,000
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
單位價格(以建築面積計算)	7,600	7,611	7,450	6,291
調整因數				
時間	(5.2%)	(7.6%)	(7.6%)	(10.1%)
位置	無	(8.0%)	(5.0%)	(5.0%)
樓齡	0.4%	(0.2%)	(2.0%)	0.2%
樓層	3.0%	(0.3%)	(0.3%)	無
面積	(10.4%)	(12.8%)	(11.6%)	(0.2%)
景觀	無	5.0%	無	無
總調整	(12.1%)	(22.5%)	(24.1%)	(14.6%)
經調整單位價格(以建築面積計算)(港元／平方呎)	6,677	5,894	5,651	5,371

吾等已作出調整，以透過調整因素反映可資比較物業與是次估值的目標物業之間的差異。吾等已採用調整的一般基準如下所示。

就時間調整而言，吾等乃基於差餉物業估價署的私人辦公室售價指數，而吾等認為，倘可資比較物業的時間指數高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就位置調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的位置更佳，則須向下調整，反之亦然；就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡較目標物業為舊，則須向上調整，反之亦然；就樓層調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的樓層高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就面積調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的面積小於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就景觀調整而言，倘可資比較物業景觀更佳，則須向下調整，反之亦然。

為將可資比較辦公室與該物業辦公室部分進行比較，吾等確定將28樓作為本次評估的參考樓層。基於上述調整機制，參考樓層以建築面積計算的經調整平均單位價格為5,900港元。由於該等物業的辦

公室部分位於同一建築物，假設所有其他因素保持不變，吾等採用-1%的樓面調整以反映27樓與28樓(即參考樓層)之間的樓層差異。因此，該物業辦公室部分經調整單位價格為每平方呎5,841港元，故此，該物業辦公室部分的市值估計為70,200,000港元。

- (6) 於估值時，吾等已考慮以下可資比較停車位。經詳盡收集的停車位銷售可資比較物業被認為在物業類型、位置及交易時間方面與該物業相關。該等可資比較物業位於觀塘及九龍灣，樓齡為自該物業的竣工年份起6年內，具有相同用途且在估值日期或之前6個月內成交的物業。所採納成交可資比較物業的單位價格介乎約每個停車位1,500,000港元至2,300,000港元。該等可資比較物業被視為足夠、合適及合理達致該物業停車位部分於估值日期的可靠估值意見

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	東瀛遊廣場	東瀛遊廣場	恩浩國際中心
地址	鴻圖道83號	鴻圖道83號	常悅道1號
地區	觀塘	觀塘	九龍灣
落成年份	二零零七年	二零零七年	二零一三年
樓層	1樓	1樓	2樓
單位	CPP22	CPP23	35
交易日期	二零二四年 八月十三日	二零二四年 八月十三日	二零二四年 十月十四日
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
交易價格(港元)	2,300,000	2,300,000	1,500,000
調整因數			
時間	(7.4%)	(7.4%)	(3.5%)
位置	(5.0%)	(5.0%)	5.0%
樓齡	1.2%	1.2%	無
總調整	(11.0%)	(11.0%)	1.3%
經調整價格(港元)	2,048,000	2,048,000	1,520,000

吾等已作出調整，以透過調整因素反映可資比較物業與是次估值的目標物業之間的差異。吾等已採用調整的一般基準如下所示。

就時間調整而言，吾等乃基於差餉物業估價署的私人辦公室售價指數，而吾等認為，倘可資比較物業的時間指數高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就位置調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的位置更佳，則須向下調整，反之亦然；及就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡較目標物業為舊，則須向上調整，反之亦然。

基於上述調整機制，每個停車位經調整平均價格為1,900,000港元，因此，該物業停車位部分(4個停車位)的市值估計為7,600,000港元。

- (7) 於估值日期，該物業的市值明細載列如下：

部分	市值(港元)
辦公室部分	: 70,200,000
停車位部分	: 7,600,000

				於二零二五年 一月三十一日 現況下的市值
物業編號	物業權益	概況及年期	佔用詳情	
2.	香港九龍海濱道135號 宏基資本大廈28樓及4 個停車位	該物業由一幢於二零一三年落成樓 高25層稱為宏基資本大廈的辦公大 廈28樓全層的辦公室單位組成。樓 齡約12年。	該物業建築面積為 6,875平方呎之部分由 業主佔用，作為總部及 香港主要營業地點。	78,500,000港元 (柒仟捌佰伍拾萬港元)
	觀塘內地段第526號之 餘段20000份之第933 份	宏基資本大廈位於觀塘的CBD 2 區，該區域主要由甲級辦公大樓及 工業大廈組成。 該物業的建築面積約為12,024平方 呎。 該物業亦包括於宏基資本大廈1樓 的P7、P8、P9及P10四個停車位。 該物業根據政府租約持有，年期自 一八九八年七月一日起計為期99 年，並法定延長至二零四七年六月 三十日，該物業須繳納之年度地租 相當於應課差餉租值之3%。	該物業總建築面積為 3,146平方呎之部分受 租約所規限，最長租 約於二零二六年五月 二十四日屆滿，每月租 金收入為65,820港元。 該物業的餘下部分現時 空置。	(貴集團應佔100% 權益：78,500,000港元)

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該等物業之登記業主為智譽發展有限公司，以日期為二零一四年一月十六日的轉讓契據登記，註冊摘要編號14020400260091。
- (2) 該物業位於二零二四年七月二十六日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/26劃定的「其他指定用途」的區域。
- (3) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 發展項目日期為二零一三年九月三十日的佔用許可證編號KN29/2013(OP)，註冊摘要編號為13100800580015；
 - (ii) 發展項目日期為二零一四年一月十六日的公契及管理協議連同圖則，註冊摘要編號為14012900510110；
 - (iii) 該物業受日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的按揭所規限，註冊摘要編號為14020400260105；

- (4) 吾等使用市場法對該物業進行估值時，已參考被視為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的辦公室及停車位之成交。於達致該物業的已採納價格時，已考慮有關位置、樓齡、建築品質、面積及其他相關因素方面的調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異。
- (5) 於估值時，吾等已考慮以下可資比較辦公室。經詳盡收集的辦公室銷售可資比較物業被認為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關。該等可資比較物業均位於觀塘，樓齡為自該物業的竣工年份起10年內，具有相同用途、相同級別且在估值日期或之前8個月內成交的物業。按建築面積為基準，成交可資比較物業的單位價格介乎約每平方米6,291港元至7,611港元。該等可資比較物業被視為足夠、合適及合理達致該物業辦公室部分於估值日期的可靠估值意見。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
物業名稱	萬兆豐中心	電訊一代廣場	泓傲	俊匯中心
地址	海濱道133號	成業街10號	鴻圖道32號	鴻圖道22號
地區	觀塘	觀塘	觀塘	觀塘
落成年份	二零一一年	二零一四年	二零二三年	二零一二年
樓層	16樓	29樓	29樓	28樓
單位	A	G	5-7	1-8
建築面積(平方呎)	3,722	1,787	2,772	11,875
交易日期	二零二四年九月 二十七日	二零二四年七月 二十三日	二零二四年七月 二十九日	二零二四年六月 二十一日
交易價格(港元)	28,287,200	13,600,000	20,651,400	74,700,000
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
單位價格(以建築面積計算)	7,600	7,611	7,450	6,291
調整因數				
時間	(5.2%)	(7.6%)	(7.6%)	(10.1%)
位置	無	(8.0%)	(5.0%)	(5.0%)
樓齡	0.4%	(0.2%)	(2.0%)	0.2%
樓層	3.0%	(0.3%)	(0.3%)	無
面積	(10.4%)	(12.8%)	(11.6%)	(0.2%)
景觀	無	5.0%	無	無
總調整	(12.1%)	(22.5%)	(24.1%)	(14.6%)
經調整單位價格(以建築面積計算)(港元／平方呎)	6,677	5,894	5,651	5,371

吾等已作出調整，以透過調整因素反映可資比較物業與是次估值的目標物業之間的差異。吾等已採用調整的一般基準如下所示。

就時間調整而言，吾等乃基於差餉物業估價署的私人辦公室售價指數，而吾等認為，倘可資比較物業的時間指數高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就位置調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的位置更佳，則須向下調整，反之亦然；就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡較目標物業為舊，則須向上調整，反之亦然；就樓層調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的樓層高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就面積調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的面積小於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就景觀調整而言，倘可資比較物業景觀更佳，則須向下調整，反之亦然。

基於上述調整機制，辦公室部分(作為參考樓層)以建築面積計算的經調整平均單位價格為每平方米呎5,900港元，因此，該物業辦公室部分的市值估計為70,900,000港元。

- (6) 於估值時，吾等已考慮以下可資比較停車位。經詳盡收集的停車位銷售可資比較物業被認為在物業類型、位置及交易時間方面與該物業相關。該等可資比較物業位於觀塘及九龍灣，樓齡為自該物業的竣工年份起過6年內，具有相同用途且在估值日期或之前6個月內成交的物業。所採納成交可資比較物業的單位價格介乎約每個停車位1,500,000港元至2,300,000港元。該等可資比較物業被視為足夠、合適及合理達致該物業停車位部分於估值日期的可靠估值意見

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	東瀛遊廣場	東瀛遊廣場	恩浩國際中心
地址	鴻圖道83號	鴻圖道83號	常悅道1號
地區	觀塘	觀塘	九龍灣
落成年份	二零零七年	二零零七年	二零一三年
樓層	1樓	1樓	2樓
單位	CPP22	CPP23	35
交易日期	二零二四年八月十三日	二零二四年八月十三日	二零二四年十月十四日
交易性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
交易價格(港元)	2,300,000	2,300,000	1,500,000
調整因數			
時間	(7.4%)	(7.4%)	(3.5%)
位置	(5.0%)	(5.0%)	5.0%
樓齡	1.2%	1.2%	無
總調整	(11.0%)	(11.0%)	1.3%
經調整價格(港元)	2,048,000	2,048,000	1,520,000

吾等已作出調整，以透過調整因素反映可資比較物業與是次估值的目標物業之間的差異。吾等已採用調整的一般基準如下所示。

就時間調整而言，吾等乃基於差餉物業估價署的私人辦公室售價指數，而吾等認為，倘可資比較物業的時間指數高於目標物業，則須向下調整，反之亦然；就位置調整而言，吾等認為，倘可資比較物業的位置更佳，則須向下調整，反之亦然；及就樓齡調整而言，倘可資比較物業的樓齡較目標物業為舊，則須向上調整，反之亦然。

基於上述調整機制，每個停車位經調整平均價格為1,900,000港元，因此，該物業停車位部分(4個停車位)的市值估計為7,600,000港元。

- (7) 於估值日期，該物業的市值明細載列如下：

部分	市值(港元)
辦公室部分	: 70,900,000
停車位部分	: 7,600,000

1. 責任聲明

本通函乃按上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函具有誤導成份。

2. 權益披露

(1) 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員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)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文本公司董事及主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

姓名	權益性質及身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳先生	於受控法團的權益 ^(附註1)	97,104,000	25.86
	其他權益 ^(附註2)	18,153,211	4.83
	實益擁有人	33,700,000	8.98
		148,957,211	39.67
吳先生	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown實益擁有97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳先生全資持有。陳先生亦為Tiger Crown及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown、Scenemay Holdings Limited、陳先生、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，並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，故根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的股份中擁有權益。因此，陳先生亦被視為於Scenemay Holdings Limited所擁有本公司之18,153,211股股份中擁有權益。
3. 上表所示的所有股份均為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事或主要行政人員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)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條列入本公司須存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(2) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊之權益或淡倉如下：

好倉

姓名	權益性質及身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Rykadan Holdings Limited	於受控法團的權益 (附註1及2)	148,957,211	39.67
Tiger Crown (附註1)	實益擁有人	97,104,000	25.86
	其他權益 (附註2)	51,853,211	13.81
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
Scenemay Holdings Limited (附註3)	實益擁有人	18,153,211	4.83
	其他權益 (附註2)	130,804,000	34.84
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
李柱坤	於受控法團的權益 (附註3)	18,153,211	4.83
	其他權益 (附註2)	130,804,000	34.84
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
李穎妍	於受控法團的權益 (附註3)	18,153,211	4.83
	其他權益 (附註2)	130,804,000	34.84
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>

附註：

1. Tiger Crown由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳先生全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown被視為擁有權益的51,853,211股股份中擁有權益(見下文附註2)。
2. 由於Tiger Crown、Scenemay Holdings Limited、陳先生、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，並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，故根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的股份中擁有權益。
3. 由於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實益擁有的18,153,211股股份中擁有權益。
4. 上表所示的所有股份均為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士或公司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XV部第2及3分部之規定予以披露之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，陳先生亦為Tiger Crown的董事，而Tiger Crown於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事為一間於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉的公司之董事或僱員。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 董事於合約及安排／資產之權益

於最後實際可行日期：

- (i) 自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於最後實際可行日期仍然有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除該等臨時協議及該等正式協議外，概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且對本集團屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團一般業務過程中訂立的合約）。

8. 專家同意書及資格

以下為於本通函中提供意見、函件或建議之專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，以上專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載形式及內容載入其意見、函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，以上各專家並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行），且自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中並無擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司的公司秘書為呂文傑先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

10. 展示文件

下列文件的副本將由本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)展示：

- (a) 該等臨時協議；
- (b) 該等正式協議；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行出具有關餘下集團的未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行出具有關編撰備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 由萊坊測量師行有限公司出具有關該等物業的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本通函本附錄五「*專家同意書及資格*」一段所提述的同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零二五年四月十七日(星期四)下午三時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案(不論有否修訂)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙具有向本公司股東(「股東」)寄發之日期為二零二五年三月二十七日的通函(「通函」)所使用者之相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認榮顯企業有限公司(「賣方A」)與德國寶(香港)有限公司(「買方」)於二零二四年十二月十七日就賣方A向買方出售位於香港九龍海濱道135號宏基資本大廈27樓及1樓P11、P12、P13及P14號停車位(「出售事項A」)(其註有「A」字樣之副本已提交予股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)訂立之正式買賣協議(「正式協議A」)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認智譽發展有限公司(「賣方B」)與買方於二零二四年十二月十七日就賣方B向買方出售位於香港九龍海濱道135號宏基資本大廈28樓及1樓P7、P8、P9及P10號停車位(「出售事項B」)(其註有「B」字樣之副本已提交予股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)訂立之正式買賣協議(「正式協議B」)及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司董事代表本公司批准及授權訂立、簽立、完善、履行及交付所有該等其他文據、契約、協議及文件，並作出其可能全權酌情認為對執行該等正式協議及其項下擬進行的所有交易以及相關文據、契據、協議或文件附帶或相關或與之有關之所有事宜及／或使其生效而屬必要、適宜、合適或權宜之一切有關行動及事宜，並同意對該等正式協議或本公司董事認為符合本公司利益之該等其他文據、契約、協議及文件作出有關變更、豁免及／或修訂。」

承董事會命
宏基資本有限公司
公司秘書
呂文傑

香港，二零二五年三月二十七日

附註：

1. 股東特別大會上的決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決，投票表決結果將會按上市規則於聯交所網站和本公司網站公佈。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東可委任一名或多名（倘彼持有一股以上之本公司股份）委任代表代為出席及投票。倘委任超過一名委任代表，須註明每名委任代表所代表之股份數目及類別。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件之核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間前不少於48小時，送達本公司的香港股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）並在會上投票。在此情況下，所述代表委任表格將會被視為被撤回。
4. 為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將於二零二五年四月十四日（星期一）至二零二五年四月十七日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格作為股東出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年四月十一日（星期五）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記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。
5. 倘於股東特別大會計劃舉行時間前兩個小時黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效，則股東特別大會將延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站刊發公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，上述大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
6. 股東特別大會上將不會發放紀念品或提供茶點服務。

股東特別大會通告

於本通告日期，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杜景仁先生、何國華先生及簡佩詩女士。