
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有疑問，請諮詢閣下的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代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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)

有關建議出售本集團於一間聯營公司的100%股權及 向其提供的股東貸款之須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至17頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第20至38頁。

本公司謹訂於二零二六年三月二十七日(星期五)下午3時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。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，並儘早惟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小時交回本公司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。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。

香港，二零二六年三月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 物業估值報告.....	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「調整付款」	指	具有「出售協議—代價及支付條款—釐定調整付款」一節賦予該詞的涵義
「協定物業價值」	指	125,000,000港元，即該物業的協定價值
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行」	指	恒生銀行有限公司
「銀行同意」	指	銀行就有關出售協議及其項下擬進行的交易之所有必要同意及批准(包括但不限於銀行同意待完成後解除公司擔保)
「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(星期六、星期日、公眾假期及在上午9時正至中午12時正之間任何時間發出8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)
「本公司」	指	宏基資本有限公司，一間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)
「公司擔保」	指	本公司按個別基準並按賣方於物業公司的股權比例，以銀行為受益人簽立的現有公司擔保，以擔保物業公司於現有銀行貸款項下的負債
「完成」	指	根據出售協議完成買賣待售股份以及轉讓及接納待售貸款

釋 義

「完成賬目」	指	物業公司的經審核綜合財務報表，當中包括(i)物業公司於完成日期的經審核綜合財務狀況表；及(ii)物業公司於二零二五年四月一日起至完成日期(包括該日)止期間的經審核綜合收益表
「完成代價」	指	具有「出售協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「完成日期」	指	具有「出售協議－完成」一節賦予該詞的涵義
「條件」	指	「出售協議－完成的先決條件」一節所載的完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就待售股份及待售貸款須向賣方支付的代價總額，支付方式載於「出售協議－代價及支付條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	買方與賣方就建議出售事項所訂立日期為二零二六年一月二十三日的有條件買賣協議
「出售集團」	指	物業公司、附屬公司A及附屬公司B的統稱
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准出售協議及其項下擬進行的交易而召開及舉行的股東特別大會
「現有銀行貸款」	指	銀行授予物業公司本金額為63,000,000港元的貸款(於最後實際可行日期，現有銀行貸款項下的未償還本金額為52,920,000港元)
「最終代價」	指	具有「出售協議－代價及支付條款－釐定調整付款」一節賦予該詞的涵義

釋 義

「另一筆分期付款」	指	具有「出售協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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，該委員會乃由本公司設立，以就出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或「卓亞融資有限公司」	指	卓亞融資有限公司，根據證券及期貨條例獲許可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獲本公司委任的獨立財務顧問以就出售協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益而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
「首筆分期付款」	指	具有「出售協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二六年三月二日，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	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳偉倫先生，本公司主席、行政總裁及執行董事
「陳太」	指	伍美珊女士，陳先生的配偶

釋 義

「資產淨值」	指	協定物業價值另加於完成日期可隨時轉換為現金或現金等值項目的物業公司綜合有形資產總值(為免產生疑問，不包括該物業)減物業公司的綜合負債總額(為免產生疑問，包括但不限於現有銀行貸款及所有股東貸款)
「備考完成賬目」	指	物業公司自二零二五年四月一日起至完成日期(包括該日)止期間的備考綜合收益表，以及物業公司於完成日期的備考綜合財務狀況表
「物業公司」	指	Vibrant Colour Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方持有20%權益
「該物業」	指	香港壽臣山道東1號之11號獨立屋(包括其房屋單位、外牆、通往地庫樓層的樓梯、通往主天台的樓梯、主天台及上層天台、花園及休憩空間、花槽及地庫樓層的11A及11B號車位)
「建議出售事項」	指	賣方根據出售協議向買方有條件出售待售股份及待售貸款
「買方」	指	Harbour Best Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「待售貸款」	指	於完成時由物業公司欠付賣方的所有股東貸款
「待售股份」	指	物業公司20股每股面值1.00美元的股份，佔物業公司於完成時已發行股本總額的20%
「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	本公司普通股
「股東」	指	股份的登記持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司A」	指	Glorious Creation Limited(錦創有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業公司的直接全資附屬公司
「附屬公司B」	指	Max Grand Properties Limited(盛浩置業有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為附屬公司A的直接全資附屬公司
「賣方」	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
「%」	指	百分比



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)

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, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港黃竹坑

黃竹坑道23號

宏基匯29樓

敬啟者：

**有關建議出售本集團於一間聯營公司的100%股權及
向其提供的股東貸款之須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

董事會宣佈，於二零二六年一月二十三日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方(一間由陳先生及陳太各自最終實益擁有50%權益的公司)訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意以代價(即於完成日期的待售

董事會函件

貸款金額與於完成日期的資產淨值20%之總和)購買賣方於物業公司的全部股權(相當於物業公司已發行股本總額的20%)及物業公司欠付賣方的股東貸款。

根據物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目，於該日資產淨值的100%約為負9,974萬港元。上述資產淨值乃按以下方式計算得出：協定物業價值1.25億港元，加上物業公司於二零二五年九月三十日的綜合有形資產總值約509萬港元(包括預付款項及已付按金約474萬港元及銀行結餘及現金約35萬港元)，再減去物業公司於該日的綜合負債總額約2.2984億港元(包括應計費用約56萬港元、當時未償還的現有銀行貸款約5,418萬港元及當時未償還的股東貸款全數約1.751億港元)。因此，該資產淨值的20%為負1,995萬港元。

僅供說明之用，根據物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目並假設相關金額自二零二五年九月三十日起至完成日期止期間維持不變，代價將約為1,507萬港元(即於二零二五年九月三十日的待售貸款3,502萬港元與該日資產淨值20%約負1,995萬港元之和)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售協議及建議出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)聯交所規定須予披露的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

出售協議

以下載列出售協議的主要條款：

日期

二零二六年一月二十三日

訂約方

- (1) Worth Celestial Limited(作為賣方)(本公司的直接全資附屬公司)；及
- (2) Harbour Best Investments Limited(作為買方)(一間由陳先生與陳太各自最終實益擁有50%權益的公司)。

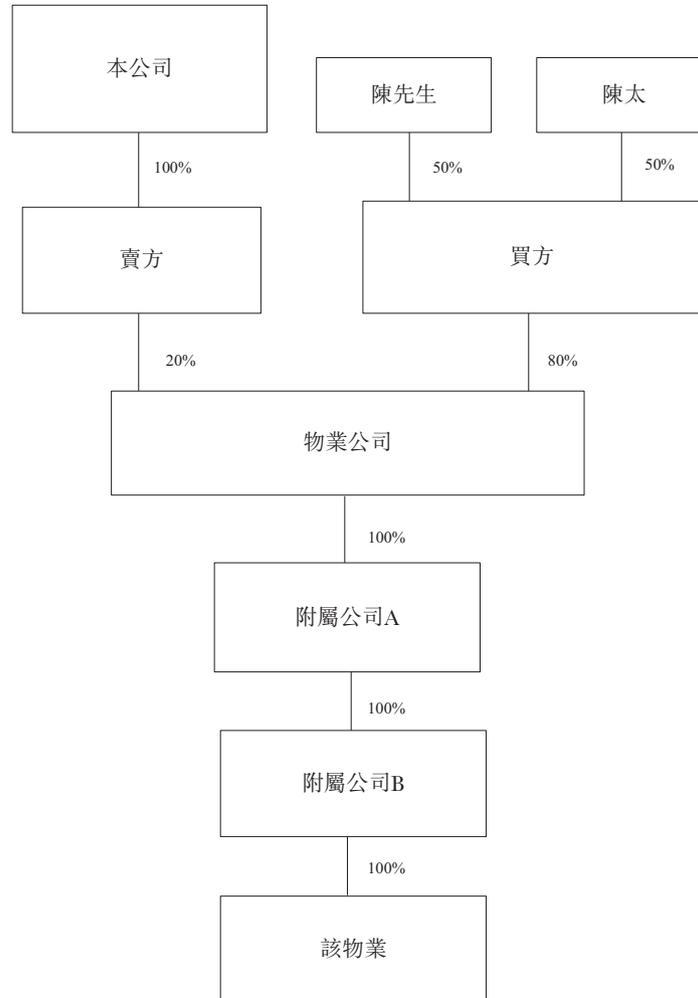
將予出售的資產

根據出售協議，賣方已有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而買方已有條件同意按代價購買待售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

於最後實際可行日期，賣方為物業公司已發行股份20%的法定及實益擁有人，而賣方已向物業公司墊付股東貸款約3,552萬港元，該貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。待售股份(佔賣方於物業公司的全部股權)及待售貸款(佔於完成時物業公司欠付賣方的全部股東貸款)擬根據出售協議出售予買方。物業公司為附屬公司A的唯一股東，而附屬公司A則為附屬公司B的唯一股東。附屬公司B為該物業的唯一登記及實益擁有人，於完成後，該物業將繼續受物業公司為其收購附屬公司A撥資以取得現有銀行貸款而設立的按揭所規限。於完成時，物業公司將由買方持有100%權益，而本集團將不再於物業公司的股本或其欠付的股東貸款中擁有任何權益。

完成前後出售集團的股權架構

於最後實際可行日期及緊接完成前：



董事會函件

緊隨完成後：



代價及支付條款

根據出售協議，待售股份及待售貸款的總代價（「代價」）應為完成代價，並（如適用）按下文所述的調整付款再作調整。完成代價應相等於：

- (i) 備考完成賬目所示的待售貸款金額；
- (ii) （倘根據備考完成賬目計算的資產淨值大於零）另加有關資產淨值金額的20%，或（倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於零）扣減有關資產淨值絕對值的20%。僅供說明之用，根據物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目，完成代價將約為1,507萬港元。

代價須按以下方式支付：

- (i) 首筆付款1,507,157港元(「首筆分期付款」)(佔初步代價金額約10%，該按上文所述計算完成代價的相同方式計算，惟基於物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目調整)須由買方於簽署出售協議後7日內以現金支付予賣方，作為代價的部分付款；
- (ii) 另一筆付款6,028,628港元(「另一筆分期付款」)(佔初步代價金額約40%，並按計算首筆分期付款的相同方式計算)須由買方於簽署出售協議後60日內(或買方與賣方可能書面協定的其他日期)以現金支付予賣方，作為代價的另一筆部分付款；
- (iii) 金額相等於完成代價減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項須由買方於完成時以現金支付予賣方；及
- (iv) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據出售協議的條款於完成日期後由買方以現金支付予賣方或由賣方以現金支付予買方(視情況而定)。

釐定調整付款

上文(iv)所述的調整付款將按以下方式釐定：

於完成日期起計3個營業日內，買方可要求審核備考完成賬目。倘完成代價金額與以達致完成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金額(「最終代價」)之間有任何差額，則須於經審核完成賬目獲批准、決議或決定(視出售協議的條款而定)當日起計5日內支付以下款項(「調整付款」)：(i)(倘完成代價低於最終代價)買方須向賣方支付金額相等於該不足金額的款項，而代價應等於完成代價另加不足金額，或(ii)(倘完成代價高於最終代價)賣方須向買方償還金額相等於該超額部分的款項，而代價應等於完成代價扣減超額金額。

董事會函件

倘買方並無要求進行上述審核，則完成代價須被視為最終代價且對賣方及買方具約束力，並應作為代價，且任何一方均無須於完成後支付任何調整付款。

代價乃由買方與賣方經參考(i)出售集團於完成日期的資產淨值及(ii)買方與賣方協定的該物業價值1.25億港元(此乃由獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司根據該物業於二零二五年九月三十日的初步估值釐定)的20%後公平磋商釐定。

完成的先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則通過批准出售協議及其項下擬進行的交易之必要決議案；及
- (b) 於完成日期或之前取得銀行同意，且該銀行同意並無於完成日期或之前遭撤回或取消。

出售協議的任何訂約方均不得豁免上述條件。

出售協議可予撤銷且其項下擬進行的交易可予取消的情況如下：

- (a) 倘上文(a)所述條件於完成日期或之前尚未達成，可由賣方作出；或
- (b) 倘上文(b)所述條件於完成日期或之前尚未達成，可由買方或賣方任何一方作出，

方式為向另一方發出不少於7日的事先書面通知，但在不損害各方於該撤銷前的應計權利及義務，屆時買方與賣方均不得就該撤銷、取消及／或其他濟助向另一方提出任何其他申索或權利，而倘賣方或買方基於上文(b)所述條件未能達成，或賣方基於上文(a)所述條件未能達成而撤銷出售協議，賣方須在合理切實可行的情況下儘快並無論如何於提出要求後7日內將買方已付的所有部分款項退還予買方，但毋須支付利息、費用或賠償。

董事會函件

完成

完成將於條件達成後的第七日或二零二六年六月三十日(以較早者為準)(或買方與賣方可能以書面協定的其他日期)(「完成日期」)落實。

於完成時，物業公司將由買方持有100%權益，而本集團將不再於物業公司的股本或其欠付的股東貸款中擁有任何權益。

有關出售集團及該物業的資料

出售集團由物業公司、附屬公司A及附屬公司B組成。物業公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。物業公司為附屬公司A的全部已發行股本的法定及實益擁有人，而附屬公司A為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。附屬公司A的唯一業務為持有附屬公司B的全部已發行股本。附屬公司B為一間於香港註冊成立的有限公司，其唯一業務為持有該物業作投資用途。

該物業位於香港壽臣山道東1號之11號獨立屋。該物業為一幢三層洋房及兩個位於地庫的停車位組成的住宅物業，實用面積約為2,657平方呎。該物業現時空置，並無訂立任何租賃或租約。該物業由本集團於二零二二年一月二十七日收購，當時物業公司收購附屬公司A的100%已發行股份及股東貸款。其後於二零二三年一月，本集團出售物業公司的80%權益，並保留20%權益。於二零二三年一月出售後，物業公司不再為本公司的附屬公司，並由買方及賣方分別持有80%及20%權益。該物業目前及於完成後仍須被按揭作為物業公司取得的現有銀行貸款的抵押，以支付其收購附屬公司A的部分代價。

出售集團的財務資料

截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度，出售集團的未經審核綜合虧損淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損淨額	(20,882)	(3,165)
除稅後虧損淨額	(20,882)	(3,165)

於二零二五年三月三十一日，出售集團的未經審核綜合負債淨額及待售貸款分別約為41,697,000港元及34,360,000港元。物業公司尚未編製經審核綜合賬目。出售集團於二零二五年三月三十一日的負債淨額約4,170萬港元與出售集團於二零二五年九月三十日的負債淨額約9,974萬港元之間的差額主要由於期內該物業公平值減少約5,600萬港元所致。

建議出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將不再持有出售集團的任何權益。本集團預期將就建議出售事項確認收益約150,000港元，該金額乃根據將予收取的代價約1,507萬港元減去於二零二五年九月三十日出售集團權益的估計賬面值約1,447萬港元及減去與建議出售事項有關的估計開支約450,000港元計算得出。建議出售事項所得款項淨額估計約為1,462萬港元。有別於本公司日期為二零二六年一月二十三日的公告所披露的將所得款項淨額用作一般營運資金，本公司擬將所得款項淨額全部用於悉數償還本集團於二零二六年內到期的無抵押銀行貸款約1,863萬港元。

訂立出售協議的理由及裨益

儘管香港物業及投資市場持續面對流動資金緊絀、市場氣氛低迷，以及源於全球地緣政治與經濟格局(其中包括中美貿易緊張局勢)的持續不明朗因素等壓力，整體地產市場(包括豪宅分部)呈現復甦跡象，反映潛在的減持機會。

鑒於全球政治環境動盪及本地物業市場情緒存在高度不確定性，本集團將維持審慎的風險管理方針，優化投資組合，此策略於過去數年已證實能有效緩解下行風險。

為貫徹本集團加快套現資產及精簡非核心持股的策略，董事認為，建議出售事項為本集團提供套現於該物業投資的良機，並讓本集團能夠精簡資產組合，以更有效的方式配置資源，並把握其他投資機會，為本集團創造更佳回報。

基於上述因素，董事(不包括獨立董事委員會成員，其意見將於考慮獨立財務顧問建議後載入通函)認為，出售協議及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關出售協議訂約方的資料

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

賣方為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方由陳先生及其配偶陳太各自實益擁有50%權益，主要從事投資控股。

上市規則涵義

由於建議出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但均低於25%，故建議出售事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

買方由陳先生及陳太各自最終實益擁有50%權益。由於陳先生為本公司主席、行政總裁及執行董事，根據上市規則，買方乃陳先生的聯繫人，故屬本公司的關連人士。因此，建議出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供推薦建議。卓亞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注本通函第18至19頁所載獨立董事委員會函件，及本通函第20至38頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

股東特別大會及代表委任安排

本公司將於二零二六年三月二十七日(星期五)下午3時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行的交易。召開股東特別大會的通告載於本通告第EGM-1至EGM-2頁。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東大會所作的任何表決必須以投票方式進行，惟主席按照誠實信用的原則作出決定以容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。股東特別大會結束後，本公司將會根據上市規則第13.39(5)條訂明的方式就投票結果刊發公告。

本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。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，並儘早惟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。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。

本公司將於二零二六年三月二十四日(星期二)至二零二六年三月二十七日(星期五)(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。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年三月二十三日(星期一)下午四時三十分，送交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)辦理登記手續。

根據上市規則，於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上就將提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，陳先生作為買方50%權益的最終實益擁有人，亦為本公司主席、行政總裁及執行董事，於130,804,000股股份(佔已發行股份總數約34.84%)中擁有權益。因此，陳先生被視為於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。陳先生及其聯繫人將就將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行的交易之普通決議案放棄投票。

除上文所述外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益並因此須就將於股東特別大會上提呈有關批准出售協議及其項下擬進行的交易之普通決議案放棄投票。

推薦建議

經考慮本通函所述建議出售事項的理由及裨益後，董事(獨立非執行董事除外，其意見經考慮獨立財務顧問的建議後載於本通函獨立董事委員會函件內)認為，出售協議及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理及按正常商業條款於本集團一般及日常業務

董事會函件

過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。據此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行的交易。

獨立董事委員會經考慮建議出售事項的理由及裨益、其影響，以及本通函所載獨立財務顧問意見後，認為出售協議及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理及按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

出售協議須待條件達成後方告完成，及建議出售事項未必一定會落實。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啟

二零二六年三月六日



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)

敬啟者：

**有關建議出售本集團於一間聯營公司的100%股權及
向其提供的股東貸款之須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二六年三月六日的通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就出售事項及其項下擬進行的交易以及就將於股東特別大會上提呈的有關批准出售事項及其項下擬進行的交易之普通決議案如何投票向閣下提供意見(乃經考慮獨立財務顧問的推薦建議)。

卓亞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及其項下擬進行的交易之條款是否公平合理及出售事項及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並就將於股東特別大會上提呈有關批准出售事項及其項下擬進行的交易之決議案如何投票向獨立股東提供意見。吾等敬請閣下垂注通函第20至38頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，連同於達致有關意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項及其項下擬進行的交易之條款以及經計及卓亞融資有限公司的意見及推薦建議，吾等認為出售事項及其項下擬進行的交易之條款屬公平合理及乃按正常商業條款於本集團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。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准出售協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

(獨立非執行董事)
杜景仁

(獨立非執行董事)
何國華
謹啟

(獨立非執行董事)
簡佩詩

二零二六年三月六日

獨立財務顧問函件

以下為卓亞融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件之全文，乃為載入本通函而編製。



卓亞融資有限公司
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心1405-09室

敬啟者：

有關建議出售 貴集團於一間聯營公司的100%股權及 向其提供的股東貸款之須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關出售協議項下擬進行交易的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年三月六日的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年一月二十三日(交易時段後)，賣方(貴公司的直接全資附屬公司)與買方(一間由陳先生及陳太各自最終實益擁有50%權益的公司)訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意以代價(即於完成日期的待售貸款金額與於完成日期的資產淨值20%之總和)購買，賣方於物業公司的全部股權(相當於物業公司已發行股本總額的20%)及物業公司欠付賣方的股東貸款(「**建議出售事項**」)。於完成時，物業公司將由買方持有100%權益，而 貴集團將不再於物業公司的股本或其欠付的股東貸款中擁有任何權益。

由於建議出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但均低於25%，故建議出售事項構成 貴公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。如董事會函件所述，買方由陳先生及其配偶陳太各自最

獨立財務顧問函件

終實益擁有50%權益。由於陳先生為 貴公司主席、行政總裁及執行董事，根據上市規則，買方乃陳先生的聯繫人，故屬 貴公司的關連人士。因此，建議出售事項亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由全體三名獨立非執行董事(即何國華先生、杜景仁先生及簡佩詩女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮出售協議的條款是否屬公平合理、其項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於 貴公司一般及日常業務過程中進行、是否符合 貴公司及獨立股東整體利益，以及如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的角色乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

吾等的獨立性

於過去兩年，吾等與 貴公司之間並無委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其各自的附屬公司及緊密聯繫人之間概不存在任何關係或利益而可能被合理視為妨礙吾等作為有關建議出售事項的獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

吾等意見的基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱有關文件，包括但不限於(i)出售協議；(ii) 貴公司截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)的年報(「二零二三／二四年年報」)；(iii) 貴公司截至二零二五年三月三十一日止年度(「二零二五財政年度」)的年報(「二零二四／二五年年報」)；(iv) 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月(「二零二五年半年度」)的中期報告(「二零二四／二五年中期報告」)；(v) 貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月(「二零二六年半年度」)的中期報告(「二零二五／二六年中期報告」)；(vi)通函附錄一所載獨立專業估值師，即中誠達資產評值顧問有限公司(「估值師」)，就該物業編製的估值報告(「估值報告」)；(vii)通函所載的其他資料；及(viii)可從公開渠道取得的相關市場數據及資料。

吾等亦已依賴：(i)吾等與 貴公司管理層(「管理層」)的討論；(ii)吾等對市場數據的研究；及(iii)通函所載或提述及／或管理層向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。

獨立財務顧問函件

吾等已假設通函所載或所提述及／或向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬準確。吾等無理由質疑管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

董事願就通函內所披露資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，彼等於通函內所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，且並無遺漏通函內並無載列的其他重大事實，足以令致通函所載任何聲明於所有重大方面產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供及吾等已審閱在目前情況下可獲得的所有現有資料及文件，以就建議出售事項達成知情意見，從而證明可依賴通函所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載及由管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或參與建議出售事項的任何其他方的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。作為獨立財務顧問，除本意見函外，吾等不就通函任何部分的內容負責。

股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的重大變化)可能影響及／或改變吾等的意見(並不限於可能影響本函件所述建議出售事項的潛在風險)，且吾等無義務更新此意見以計及最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已計及以下主要因素及理由：

A. 貴集團的背景資料

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

貴集團的財務資料

下文載列 貴公司於二零二四財政年度、二零二五財政年度、二零二五年半年度及二零二六年半年度的綜合收益表概要，乃摘自二零二三／二四年年報、二零二四／二五年年報、二零二四／二五年中期報告及二零二五／二六年中期報告：

獨立財務顧問函件

	二零二四年 財政年度 千港元 (經審核) (經重列)	二零二五年 財政年度 千港元 (經審核)	二零二五年 半年度 千港元 (未經審核) (經重列)	二零二六年 半年度 千港元 (未經審核)
收益	103,343	74,451	73,324	51,047
出售已竣工物業	92,590	70,773	70,932	50,910
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	3,678	2,392	137
毛利(毛虧)	(28,185)	8,263	8,802	(27,431)
持續經營業務年/ 期內虧損	(166,963)	(223,722)	(33,728)	(64,549)
已終止經營業務年/ 期內溢利(虧損)	(9,203)	(69,982)	(57,356)	39,407
年/期內虧損	(176,166)	(293,704)	(91,084)	(25,142)

二零二五財政年度與二零二四財政年度的比較

持續經營業務項下業務分部的綜合收益主要歸因於(i) 貴集團持續進行的組合中物業重建項目套現；(ii) 貴集團資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入；及(iii)分銷建築及室內裝飾材料業務所產生的收入。於二零二五財政年度，貴集團持續經營業務的綜合收入為7,450萬港元，較二零二四財政年度1.033億港元減少約28.0%。有關減少主要歸因於銷售已竣工物業減少及分銷建築及室內裝飾材料產生的收益減少。貴集團錄得毛利830萬港元(二零二四財政年度：毛虧2,820萬港元)及毛利率11.1%(二零二四財政年度：毛虧率27.3%)。

於二零二五財政年度，貴集團錄得虧損2.937億港元，而二零二四財政年度則為1.762億港元。誠如二零二四／二五年年報所披露，有關虧損主要歸因於：(i) 因物業市場狀況持續低迷及競爭激烈，攤佔主要從事物業發展業務的聯營公司所確認的虧損；(ii) 年內由於經濟持續疲弱，攤佔合營公司所產生的虧損；(iii) 與已終止經營業務相關的投資物業重估產生的公平值虧損；及(iv) 確認貿易應收款項減值虧損(已扣除撥回)。

二零二六年半年度與二零二五年半年度的比較

於二零二六年半年度，貴集團持續經營業務項下業務分部的綜合收益為5,100萬港元，較二零二五年半年度7,330萬港元減少約30.4%。有關減少主要歸因於銷售已竣工物業減少及資產以及投資及基金管理業務產生的收益減少。貴集團錄得毛虧2,740萬港元(二零二五年半年度：毛利880萬港元)，主要歸因於二零二六年半年度一個物業重建項目的一次性撇減及貴公司物業組合的套現，反映物業市場持續疲軟、物業估值下調及當前市場情緒。

於二零二六年半年度，貴集團錄得虧損2,510萬港元，而二零二五年半年度則為虧損9,110萬港元。誠如二零二五／二六年中期報告所披露，虧損主要歸因於(i)上述毛虧及(ii)攤佔聯營公司所產生的虧損，儘管於二零二六年半年度已確認已終止經營業務項下出售的收益。

下文載列貴公司於二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日的綜合財務狀況表概要，乃摘自二零二三／二四年年報、二零二四／二五年年報及二零二五／二六年中期報告：

獨立財務顧問函件

	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)
資產總值	1,147,602	813,398	709,465
— 投資物業	154,500	2,700	2,500
— 其他物業、廠房及設備	33,964	507	54,180
— 於聯營公司的權益	178,766	67,423	56,234
— 於合營公司的權益	205,096	134,939	14,889
— 待售物業	399,121	338,235	467,468
— 銀行存款及手持現金	100,897	63,598	96,739
— 分類為持作出售資產：	—	119,883	—
— 投資物業	—	84,900	—
— 其他物業、廠房及 設備	—	32,875	—
負債總額	296,131	256,611	173,257
— 銀行貸款	276,093	167,272	151,657
— 與分類為持作出售 資產相關的負債：	—	51,166	—
— 銀行貸款	—	51,054	—
資產淨值	851,471	556,787	536,208

經參考二零二四／二五年年報，於二零二五年三月三十一日，貴集團資產總值為8.134億港元，其中於合營公司的權益及待售物業分別為1.349億港元及3.382億港元，佔貴公司於二零二五年三月三十一日資產總值分別約16.6%及41.6%。貴集團資產總值由二零二四年三月三十一日11.476億港元減少約29.1%至二零二五年三月三十一日8.134億港元，主要歸因於二零二五財政年度投資物業公平值減少及分佔有關貴集團於聯營公司及合營公司權益的負債淨額。貴集團負債總額由2.961億港元輕微減少約13.3%至二零二五年三月三十一日2.566億港元。由於上文所述，於二零二五年三月三十一日，貴集團資產淨值減少約34.6%至5.568億港元。

經參考二零二五／二六年中期報告，於二零二五年九月三十日，貴集團資產總值為7.095億港元，其中待售物業及銀行存款及手持現金分別為4.675億港元及9,670萬港元，佔貴集團於二零二五年九月三十日資產總值分別約65.9%及

13.6%。貴集團資產總值由二零二五年三月三十一日8.134億港元減少約12.8%至二零二五年九月三十日7.095億港元，主要歸因於出售貴集團於其一間合營公司的權益部分被貴公司收購若干香港物業增加持作待售物業所抵銷。於二零二五年九月三十日，銀行貸款為1.517億港元，佔貴集團於二零二五年九月三十日負債總額約87.5%。於二零二五年九月三十日，貴集團負債總額減少約32.5%至1.733億港元，主要歸因於與持作出售資產相關的負債減少。由於上文所述，貴集團的資產淨值輕微減少約3.70%至5.362億港元。

B. 買方、出售集團及該物業的資料

買方的資料

買方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。其由陳先生及陳太各自擁有50%權益。

出售集團及該物業資料

出售集團由物業公司、附屬公司A及附屬公司B組成。物業公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。物業公司為附屬公司A的全部已發行股本的法定及實益擁有人，而附屬公司A為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。附屬公司A的唯一業務為持有附屬公司B的全部已發行股本。附屬公司B為一間於香港註冊成立的有限公司，其唯一業務為持有該物業作投資用途。

該物業位於香港壽臣山道東1號之11號獨立屋。該物業為一幢三層洋房及兩個位於地庫的停車位組成的住宅物業，實用面積約為2,657平方呎。該物業現時空置，並無訂立任何租賃或租約。該物業由貴集團於二零二二年一月二十七日收購，當時物業公司收購附屬公司A的100%已發行股份及股東貸款。其後於二零二三年一月，貴集團出售物業公司的80%權益，並保留20%權益。於二零二三年一月出售後，物業公司不再為貴公司的附屬公司，並由買方及賣方分別持有80%及20%權益。該物業目前及於完成後仍須被按揭作為物業公司取得的現有銀行貸款的抵押，以支付其收購附屬公司A的部分代價。

獨立財務顧問函件

出售集團的財務資料

下文載列出售集團於二零二四財政年度及二零二五財政年度的收益表概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	-	-
毛利	-	-
除稅前虧損淨額	(20,882)	(3,165)
除稅後虧損淨額	(20,882)	(3,165)

於二零二五財政年度，鑑於該物業為空置，出售集團並無收益及毛利。

	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
資產總值	186,357
— 投資物業	181,000
— 預付款項及已付按金	4,360
— 銀行結餘及現金	997
負債總額	228,055
— 應計費用	815
— 應付股東款項	137,440
— 應付非控股權益款項	34,360
— 銀行貸款	55,440
負債淨額	(41,698)

於二零二五年三月三十一日，出售集團資產總值為1.864億港元，其中1.81億港元為已作為投資物業入賬的該物業，佔出售集團資產總值約97.1%。

於二零二五年三月三十一日，出售集團的負債主要包括(i)應付買方款項1.374億港元；(ii)應付賣方款項3,440萬港元，即待售貸款；及(iii)銀行授予物業公司的銀行貸款5,540萬港元。

因此，於二零二五年三月三十一日，出售集團的負債淨額為4,170萬港元。

獨立財務顧問函件

出售集團於二零二五年三月三十一日的負債淨額約4,170萬港元與出售集團於二零二五年九月三十日的負債淨額約9,974萬港元之間的差額主要由於期內該物業公平值減少約5,600萬港元所致。

C. 有關建議出售事項的出售協議之主要條款

出售協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年一月二十三日

訂約方： (1) Worth Celestial Limited (作為賣方) (貴公司的直接全資附屬公司)；及

(2) Harbour Best Investments Limited (作為買方) (一間由陳先生與陳太各自最終實益擁有50%權益的公司)。

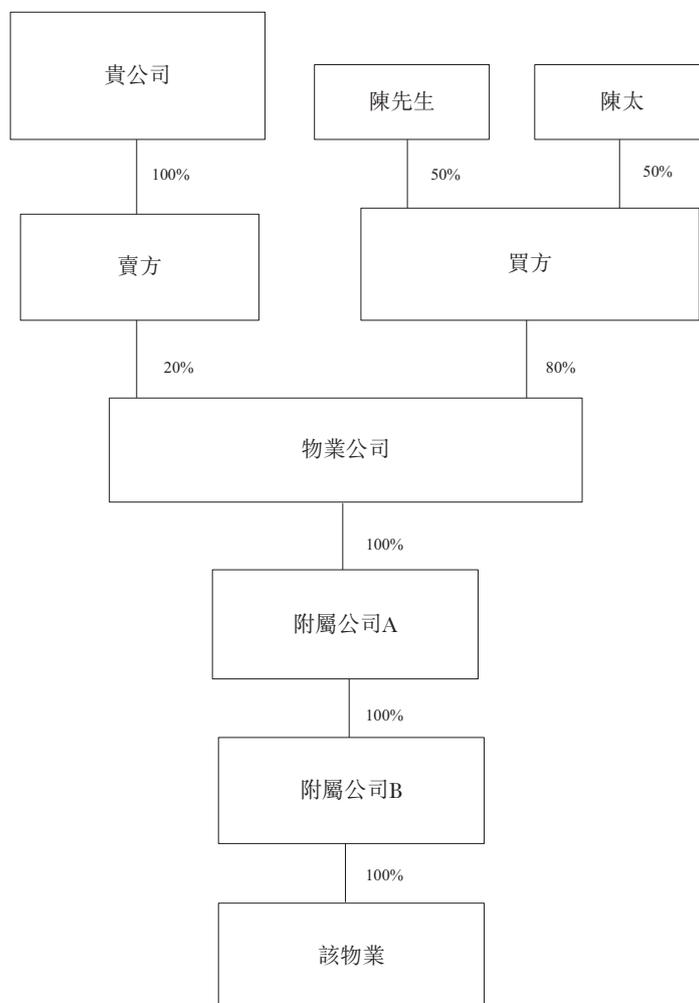
將予出售的資產

根據出售協議，賣方已有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而買方已有條件同意按代價購買待售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

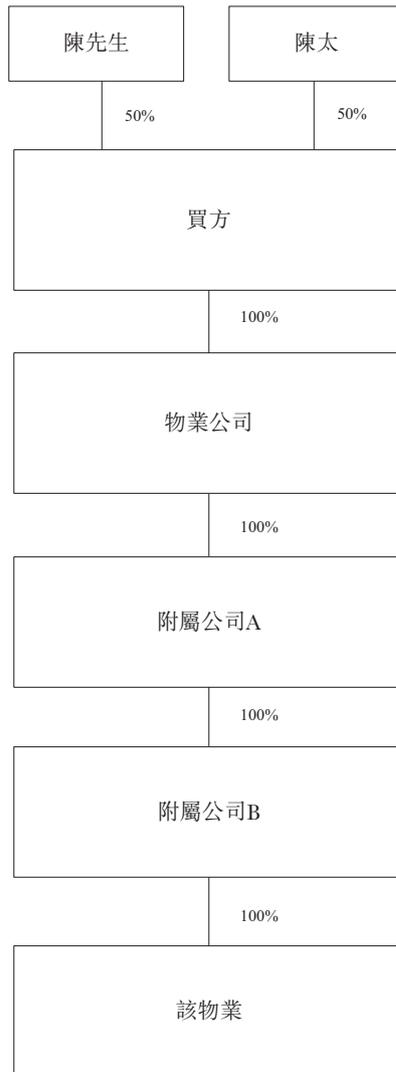
於最後實際可行日期，賣方為物業公司已發行股份20%的法定及實益擁有人，而賣方已向物業公司墊付股東貸款約3,552萬港元，該貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。待售股份(佔賣方於物業公司的全部股權)及待售貸款(佔於完成時物業公司欠付賣方的全部股東貸款)擬根據出售協議出售予買方。物業公司為附屬公司A的唯一股東，而附屬公司A則為附屬公司B的唯一股東。附屬公司B為該物業的唯一登記及實益擁有人，於完成後，該物業將繼續受物業公司為其收購附屬公司A撥資以取得現有銀行貸款而設立的按揭所規限。於完成時，物業公司將由買方持有100%權益，而 貴集團將不再於物業公司的股本或其欠付的股東貸款中擁有任何權益。

完成前後出售集團的股權架構

於最後實際可行日期及緊接完成前：



緊隨完成後：



代價及支付條款

根據出售協議，待售股份及待售貸款的總代價應為完成代價，並(如適)按下文所述的調整付款再作調整。完成代價應相等於：

- (i) 備考完成賬目所示的待售貸款金額；
- (ii) (倘根據備考完成賬目計算的資產淨值大於零)另加有關資產淨值金額的20%，或(倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於零)扣減有關資產淨值絕對值的20%。僅供說明之用，根據物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目，完成代價將約為1,507萬港元。

代價須按以下方式支付：

- (i) 首筆分期付款1,507,157港元(佔初步代價金額約10%，該按上文所述計算完成代價的相同方式計算，惟基於物業公司於二零二五年九月三十日的綜合管理賬目調整)須由買方於簽署出售協議後7日內以現金支付予賣方，作為代價的部分付款；
- (ii) 另一筆分期付款6,028,628港元(佔初步代價金額約40%，並按計算首筆分期付款的相同方式計算)須由買方於簽署出售協議後60日內(或買方與賣方可能書面協定的其他日期)以現金支付予賣方，作為代價的另一筆部分付款；
- (iii) 金額相等於完成代價減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項須由買方於完成時以現金支付予賣方；及
- (iv) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據出售協議的條款於完成日期後由買方以現金支付予賣方或由賣方以現金支付予買方(視情況而定)。

釐定調整付款

上文(iv)所述的調整付款將按以下方式釐定：

於完成日期起計3個營業日內，買方可要求審核備考完成賬目。倘完成代價金額與以達致完成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金額(「最終代價」)之間有任何差額，則須於經審核完成賬目獲批准、決議或決定(視出售協議的條款而定)當日起計5日內支付以下款項(「調整付款」)：(i)(倘完成代價低於最終代價)買方須向賣方支付金額相等於該不足金額的款項，而代價應等於完成代價另加不足金額，或(ii)(倘完成代價高於最終代價)賣方須向買方償還金額相等於該超額部分的款項，而代價應等於完成代價扣減超額金額。

獨立財務顧問函件

倘買方並無要求進行上述審核，則完成代價須被視為最終代價且對賣方及買方具約束力，並應作為代價，且任何一方均無須於完成後支付任何調整付款。

代價乃由買方與賣方經參考(i)出售集團於完成日期的資產淨值及(ii)買方與賣方協定的該物業價值1.25億港元(此乃由獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司根據該物業於二零二五年九月三十日的初步估值釐定)的20%後公平磋商釐定。

吾等已與管理層審閱及討論代價的計算方法，並了解到代價乃根據(i)於二零二五年九月三十日待售貸款的金額；及(ii)於二零二五年九月三十日的資產淨值(按協定物業價值加上物業公司的其他綜合有形資產，減去物業公司的綜合負債計算)計算得出。為說明之目的，根據出售集團於二零二五年九月三十日的未經審核綜合管理賬目，代價約為1,507萬港元。計算詳情載列如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)
綜合有形資產總值	130,094
— 投資物業(使用協定價值)	125,000
— 預付款項及已付按金	4,740
— 銀行結餘及現金	354
綜合負債總額	229,836
— 應計費用	556
— 應付股東(即買方)款項	140,080
— 應付非控股權益(即賣方)款項	35,020
— 銀行貸款(即現有銀行貸款)	54,180
綜合負債淨額(即資產淨值)	<u><u>(99,742)</u></u>
於二零二五年九月三十日的待售貸款	35,020
減：上述資產淨值絕對值的20%	<u>(19,948)</u>
代價	<u><u>15,072</u></u>

(a) 董事會釐定代價的基準

誠如董事會函件所述，待售股份及待售貸款的代價乃經買方與賣方經公平磋商後釐定，並參考(i)於完成日期出售集團資產淨值的20%；及(ii)買方與賣方協定的該物業之價值1.25億港元(該價值乃參考估值師進行的該物業於二零二五年十二月三十一日的估值而釐定)。有關該物業於二零二五年十二月三十一日的估值，請參閱通函「附錄一—物業估值報告」所載的估值報告。

貴公司擬將出售事項銷售所得款項淨額(估計約為1,462萬港元)用於悉數償還 貴集團於二零二六年內到期的無抵押銀行貸款約1,863萬港元。

(b) 吾等對估值師的盡職審查

出於盡職審查的目的，吾等已(i)審閱並查詢估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)與估值師進行面談並查詢其經驗及資格；及(iii)查詢估值師為編製估值報告所採取的步驟及盡職審查措施。

根據吾等的面談及估值師提供的資料，吾等注意到，估值師的項目團隊負責人(即劉詩詠女士)為(i)註冊專業測量師(產業測量)；及(ii)香港測量師學會會員，在香港及其他地方擁有逾10年的物業估值經驗。此外，估值師亦於香港物業估值方面擁有豐富經驗。

吾等亦向估值師確認，其並非 貴公司的附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司的附屬公司或其任何合夥人、董事或高級職員，亦非 貴公司或 貴公司附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司的任何附屬公司或任何關聯公司的高級職員、僱員或擬任董事。估值師亦確認彼等獨立於 貴集團、賣方、買方、陳先生及陳太。

關於估值師進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施，吾等注意到估值師主要透過以下方式進行盡職審查：(i)實地視察；(ii)內部背景核查；及(iii)對估值所採用的主要參數進行獨立研究。吾等注意到估值師所執行的工作範圍符合市場慣例，且足以提供意見。根據吾等的審查，吾等並不知悉任何可能對估值報告所提供保證程度造成不利影響的工作範圍限制。

基於對估值師進行的上述盡職審查，吾等並未發現任何可能致使吾等質疑估值師專業能力及獨立性的事宜，且吾等認為估值師具備足夠專業能力及獨立性以執行估值工作。

(c) 吾等對釐定代價的基準之分析

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值師編製的估值報告。經參考估值報告，估值師認為該物業於估值日期(即二零二五年十二月三十一日)的估計價值為1.25億港元。於對該物業進行估值時，估值師亦採納以下假設：(i)該物業不存在任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利；(ii)並未就該物業的任何押記、按揭或欠款，以及持有該物業可能產生的任何開支或稅項作出扣減；(iii)業主按該物業現況附帶交吉在市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業價值之類似安排而獲益；(iv)業主根據政府長期租契條款，於整個租賃未屆滿期間有權自由且不受干擾地使用該物業；(v)該物業狀況符合其年份及類型，且無結構缺陷、違規建築工程、山泥傾瀉，或任何可能影響其市值的法院頒令或行政令；(vi)實地視察所發現的加建及改建部分對該物業價值並無負面影響；及(vii)向估值師提供並載於估值報告內的所有資料、估算及意見(包括 貴集團提供的所有資料)，均屬真實準確、適用於估值目的，且來源可靠。

吾等從估值報告中注意到，估值師乃基於市值提供估值，而市值乃定義為經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額。估值師採用市場法對該物業進行估值，並參考市場上已識別類似物業可資比較銷售交易。根據吾等與估值師的面談，吾等了解到：(i)在可取得可靠、可核實及相關類似物業市場資訊的公開市場中；及(ii)在豪宅物業市場中，估值師於估值報告中採用的市場法是首選估值方法，亦是物業估值通常採用的方法。

吾等已從估值師處取得該物業估值的可資比較物業資料，並與估值師進行面談。估值師就該物業估值進行全面的市場研究，並從現有可資比較物業中採用10項近期交易的物業(「可資比較物業」)。吾等注意到，可資比較物

業的選擇性標準已考慮多項因素，其中包括：(i)交易時間應不超過估值日期前六個月；(ii)物業位置應位於與該物業毗鄰的相同住宅區；(iii)物業性質類似，即實用面積介乎2,000平方呎至5,000平方呎的別墅。吾等自估值師處了解到，該等選擇性標準於估值實務中屬常見。鑑於上文所述，吾等認為可資比較物業的選擇性準則就該物業估值而言屬公平合理。

吾等已獨立調查可資比較物業的資料，並注意到該等可資比較物業：(i)均位於壽臣山地區且距離該物業一公里內；(ii)均屬豪宅性質；(iii)交易時間介於二零二五年八月至二零二六年一月期間，與估值日期相距約為一年內。鑑於可資比較物業的資料已符合選擇性標準，吾等認為該等可資比較物業就該物業估值而言屬全面及具代表性。

根據吾等與估值師的面談，吾等亦注意到估值師在比較該物業與可資比較物業時，已考慮多項因素，包括但不限於交易時間、位置、景觀、房屋類型及樓齡。可資比較物業的成交價介乎每平方呎約41,000港元至65,000港元。根據估值師提供的調整工作表，吾等注意到，估值師已就上述因素作出適當調整，以反映該物業與各可資比較物業之間的差異。下列因素已加權計算，以確保具一致及客觀的量化基準：

- **時間**— 高端住宅市場於二零二五年初因急售及價格下行壓力而表現疲軟，於二零二五年八月顯著復甦，價格指數自此持續上揚。因此，經參考「中原城市領先指數」(大型單位)，已對可資比較物業作出時間調整。當交易發生時的指數低於估值日期的指數時，則對該交易作出向上調整；反之則對指數高於估值日期指數的交易作出向下調整。
- **位置**— 該物業及所有被採用的可資比較物業均位於同屬壽臣山核心住宅區的黃金地段，享有同等交通便利性。因此，位置屬性具直接可比性，無需就此作出進一步調整。

- **景觀**—就景觀座向而言，僅其中一項可資比較物業享有深水灣海景，而該物業及餘下可資比較物業均無海景。因此，對該項可資比較物業作出向下調整以反映其優越的景觀，對其他可資比較物業則無需作出調整。
- **房屋類型**—該物業及六項可資比較物業屬獨立屋，而餘下則屬排屋。獨立屋因享有更佳隱私度且無共用隔牆，通常具有溢價優勢。因此，已對排屋可資比較物業作出向上調整，使其與該物業的獨立屋屬性保持一致。此外，平面圖顯示五項可資比較物業均配備私人電梯，而該物業及餘下可資比較物業中則無此項設施。因此，已對該等可資比較物業作出向下調整，以反映其具備更優越的垂直出入便利性。
- **建築樓齡**—該物業於一九九九年竣工，而其中一項可資比較物業則於一九八零年竣工，餘下可資比較物業的竣工時間介乎二零零三年至二零一九年間。因此，該項可資比較物業(已於一九八零年竣工)的實際使用年限較長，而餘下可資比較物業的實際使用年限則低於該物業。由於老舊樓宇通常較新構築物面臨更快的物理折舊及功能性陳舊，故已對該項可資比較物業(已於一九八零年竣工)作出向上調整，對餘下可資比較物業則作出向下調整，以反映該物業樓齡相關的折讓。

上述調整導致可資比較物業的經調整單價介乎每平方呎42,368港元至每平方呎57,996港元。經考慮上述調整後，估值師採用每平方呎47,243港元的平均單價對該物業進行估值。鑑於該物業的實用面積約為2,657平方呎，如估值報告所載，該物業於二零二五年十二月三十一日的估值約為1.25億港元。

根據與估值師的面談，吾等了解到上述估值調整在估值常規中屬常見。鑑於估值師已作出相關且適當的調整以反映各可資比較物業與該物業之間的差異，吾等認為該等調整對該物業的估值屬公平合理。

鑑於估值報告所採用的市場法屬普遍採用且廣受認可的物業估值方法，且該

方法所依據的主要假設均屬合理，吾等同意估值師採用市場法評估該物業的適當性，並認同估值師所選取的可資比較物業及所作調整的基準均屬公平合理。

鑑於上文所述，吾等認為估值方法連同相關基準，以及該物業估值的假設均屬公平合理以及估值報告乃釐定該物業估值的適當參考。

於釐定代價所採用的協定物業價值1.25億港元與估值報告所載物業於二零二五年十二月三十一日的公平值1.25億港元相同且未作任何折讓，吾等認為代價乃按正常商業條款釐定，就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

(d) 吾等對訂立出售協議及其項下擬進行的交易之理由及裨益的分析

誠如董事會函件所述，儘管香港物業及投資市場持續面對流動資金緊絀、市場氣氛低迷，以及源於全球地緣政治與經濟格局(其中包括中美貿易緊張局勢)的持續不明朗因素等壓力，整體地產市場(包括豪宅分部)呈現復甦跡象，反映潛在的減持機會。鑑於全球政治環境動盪及本地物業市場情緒存在高度不確定性， 貴集團將維持審慎的風險管理方針，優化投資組合，此策略於過去數年已證實能有效緩解下行風險。

為貫徹 貴集團加快套現資產及精簡非核心持股的策略，董事認為，建議出售事項為 貴集團提供套現於該物業投資的良機，並讓 貴集團能夠精簡資產組合，以更有效的方式配置資源，並把握其他投資機會，為 貴集團創造更佳回報。

於完成後， 貴集團將不再持有出售集團的任何權益。 貴集團預期將就建議出售事項確認收益約150,000港元，該金額乃根據將予收取的代價約1,507萬港元減去於二零二五年九月三十日出售集團權益的估計賬面值約1,447萬港元及減去與建議出售事項有關的估計開支約450,000港元計算得出。建議出售事項所得款項淨額估計約為1,462萬港元。有別於 貴公司日期為二零二六年一月二十三日的公告所披露的將所得款項淨額用作一般營運資金， 貴公司擬將所得款項淨額全部用於悉數償還 貴集團於二零二六年內到期的無抵押銀行貸款約1,863萬港元。

獨立財務顧問函件

根據美聯物業於二零二六年一月發佈的豪宅市場報告指出，香港物業市場於二零二五年整體表現良好。年初政府調降小額物業印花稅，帶動一手市場升溫；其後香港銀行同業拆息率回落、美國降息、股市強勁，加上人才持續流入香港，共同刺激投資情緒，最終推動物業市場上揚。於二零二五年十二月，一手成交量逾1,300單，同比下跌約27%，而二零二五年全年一手成交量則突破20,000單，同比增長近30%。鑑於前文所述，吾等注意到豪宅市場出現復甦跡象，但由於復甦趨勢尚不明朗，仍存在不確定性，貴集團把握此機會套現其物業投資屬合理，此舉符合貴集團加速資產套現及精簡非核心資產的策略。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)出售協議的條款就獨立股東而言屬公平合理；(ii)其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於貴公司一般及日常業務過程中進行，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行的交易。

此 致

宏基資本有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
卓亞融資有限公司
執行董事
侯肇嵐
謹啟

二零二六年三月六日

附註：侯肇嵐先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士及為卓亞融資有限公司的負責人員，該公司根據證券及期貨條例獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於香港企業融資行業擁有逾14年經驗。

以下為來自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該物業於二零二五年十二月三十一日的估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801, 8/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8字樓801室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3544 5854

敬啟者：

關於：香港壽臣山道東1號之11號獨立屋(包括其房屋單位、外牆、通往地庫樓層的樓梯、通往主天台的樓梯、主天台及上層天台、花園及休憩空間、花槽及地庫樓層的11A及11B號車位)的估值

根據宏基資本有限公司(「貴公司」)之指示對標題所述物業(「該物業」)進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而市值由香港測量師學會所發佈的香港測量師學會評估準則(二零二四年版本)定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

業權調查

吾等已於相關土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，亦無確定於吾等所獲提供副本中並無出現的任何修訂是否存在。註冊詳情僅供參考而載入。吾等對該等資料的詮釋概不承擔任何責任，原因為相關事宜嚴格屬於法律顧問的專業範疇。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等採納市場法，假設該物業以其現況出售，並參考市場上識別的類似物業的可資比較之銷售交易。對規模、特徵及位置類似的可資比較物業進行分析，並審慎權衡各物業的所有優點及缺點，以達致資本價值的公平比較。

市場法是一種普遍採用的估值方法，該方法使用可資比較之銷售交易以釐定市值。該方法依賴市場證據作為推斷類似物業價值的最可靠指標。於吾等的分析中，吾等已就多項差異因素(包括物業位置及時間)評估每宗可資比較交易。隨後，吾等對成交價作出必要調整：倘可資比較物業遜於該物業，則作出向上調整，而倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。

假設

除非另有說明，否則吾等的估值乃假設業主按該物業現況附帶交吉在市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

由於該物業以長期政府租契持有，故根據租賃條款，吾等已假設業主於整個租賃未屆滿期間有權自由且不受干擾地使用該物業。

吾等估值的其他特殊假設(如有)將於隨函附奉的估值證書附註中說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等項目而可能產生的任何開支或稅項。據假設，該物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業的樓面面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式圖則所示樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

該物業最近於二零二六年二月三日由下述簽署人視察。彼已視察該物業的樓宇及構築物外部，並在可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。然而，吾等無法呈報彼視察的該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。彼亦無測試任何樓宇設施及設備。在實地視察過程中，彼已確定該物業於實地視察日期的以下事宜：

- 該物業所在地區的整體環境及發展情況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業所提供的設施；
- 該物業進行相對於獲批建築圖則的任何額外建造或改建工程；及
- 該物業是否被貼有任何法院頒令、行政令或收回令。

於釐定市值時，吾等已考慮從實地視察中觀察到顯而易見的環境、社會及管治（「ESG」）因素。謹請注意，這並不構成正式的ESG審計。吾等的估值並未評估該物業相關實體的社會責任或企業管治常規。為對可能影響價值的潛在ESG風險進行全面評估，讀者應委聘具認證資格的ESG專家。

吾等並無獲指示進行或進行與本報告有關的土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由質疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等對該物業進行估值時已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及香港測量師學會所發佈的香港測量師學會評估準則（二零二四年版本）所載的所有規定。

於本報告的所有貨幣金額均以港元列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
黃竹坑
黃竹坑道23號
宏基匯29樓
宏基資本有限公司

董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零二六年三月六日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

持作投資物業權益

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下的市值 港元
香港壽臣山道東1號之11號獨立屋(包括其房屋單位、外牆、通往地庫樓層的樓梯、通往主天台的樓梯、主天台及上層天台、花園及休憩空間、花槽及地庫樓層的11A及11B號車位)	目標發展項目由20幢三層高的獨立屋組成，均建於共用的地庫停車場之上並已於一九九九年竣工。該物業包含該等20幢獨立屋的其中一幢，連同位於地庫的2個指定停車位。	據 貴公司確認，該物業於估值日期為空置。	125,000,000
鄉郊建屋地段第1130號61,982份之2,686份(「該地段」)	<p>目標發展項目座落於壽臣山區內，此區為港島南岸已成熟發展的高端住宅區之一。該住宅區以低密度、綠意盎然的環境為特色，主要由豪華聯排別墅及精品低層公寓構成。北鄰香港仔郊野公園，東接大潭郊野公園，享有獨特寧靜的景觀背景。此外，深水灣高爾夫球場及海洋公園等頂級康樂地標近在咫尺。</p> <p>壽山村道為該物業的主要車輛通道，經由黃竹坑道及香港仔隧道連接金鐘與中環兩大金融樞紐，一般情況下前往該等核心地區僅需20分鐘車程。</p> <p>該物業的實用樓面面積約為2,657平方呎。</p> <p>該地段根據第12388號換地條款批出，租期自一九九六年四月二日開始並於二零四七年六月三十日屆滿。現時該物業應繳地租為每年38,664港元。</p>		

附註：

1. 該物業的登記業主為Max Grand Properties Limited，於二零一八年八月十日登記，註冊摘要編號為18082902440046。Max Grand Properties Limited 為物業公司的間接全資附屬公司。
2. 目標發展項目獲香港地政總署港島南區地政處於二零二零年二月三日出具批地條款合規證明，註冊摘要編號為UB7984758。
3. 目標發展項目的入伙紙出具日期為一九九九年十二月二十三日，註冊摘要編號為UB7998754。根據該入伙紙，該物業為三層獨立家庭屋宇，獲准作住宅用途。
4. 以該物業訂立日期為二零零四年十二月十日的公契及管理協議，乃通過摘要編號UB9419548註冊。
5. 該物業附帶日期為二零二二年一月二十七日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為22022202050086。
6. 根據城市規劃條例(第131章)，於二零一三年十一月十五日展示供公眾查閱的經批准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖(編號S/H17/13)，該物業位於屬「住宅(丙組)」用途的區域內。
7. 吾等的視察已識別如下未顯示於獲批建築圖則之加建或改動：
 - 後園(地下)：於戶外草坪範圍加建金屬頂蓋延伸結構(約寬1.68米×長6.5米×高3米)。該物業部分外牆已被拆除，方便從客廳直通該延伸結構。
 - 天台：已安裝按摩浴缸及配套住宅供水／排水系統(約寬2.4米×長2.98米×高0.7米)。吾等的估值乃基於上述加建及改建不會對該物業的價值造成不利影響之假設編製。倘後續調查或官方調查結果顯示對價值不利影響的情況，則吾等保留可修改吾等的價值意見之權利。
8. 於採用市場法評估該物業時，吾等選取符合以下選擇標準的可資比較交易：
 - 交易時間—不超過估值日期前六個月
 - 物業位置—位於壽臣山住宅區內
 - 物業性質—實用面積介乎2,000平方呎至5,000平方呎的別墅

9. 根據上述選擇標準，吾等採用了下列可資比較交易。吾等已採納每平方呎單價(以成交價除以實用面積計算，單位：港元每平方呎)作為吾等的基準及分析的量化單位：

交易日期	物業	建成年度	成交價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (港元/ 平方呎)
1. 二零二五年八月十三日	壽山村道9-19F號壽臣山之11A號獨立屋	二零一二年	230.000	3,553	64,734
2. 二零二五年八月十九日	壽山村道9-19F號壽臣山之17L號獨立屋	二零一二年	126.979	2,953	43,000
3. 二零二五年八月十九日	壽山村道9-19F號壽臣山之17Q號獨立屋	二零一二年	117.089	2,723	43,000
4. 二零二五年九月四日	壽山村道9-19F號壽臣山之17M號獨立屋	二零一二年	133.680	2,972	44,980
5. 二零二五年九月二十七日	壽山村道9-19F號壽臣山之17D號獨立屋	二零一二年	115.000	2,775	41,441
6. 二零二五年十月六日	壽山村道57-71號南源69號獨立屋	二零零三年	215.000	4,082	52,670
7. 二零二五年十二月十五日	壽臣山道西15號壽臣山15號之15號獨立屋	二零一九年	289.860	4,831	60,000
8. 二零二六年一月九日	壽臣山道西15號壽臣山15號之9號獨立屋	二零一九年	224.600	3,727	60,263
9. 二零二六年一月九日	壽臣山道西15號壽臣山15號之10號獨立屋	二零一九年	292.460	4,853	60,264
10. 二零二六年一月十二日	壽臣山道西2號	一九八零年	138.000	3,207	43,031

資料來源：土地註冊處

被採用的可資比較交易符合上述關於市況(時間)、地點及物業類型的標準。吾等認為，未遺漏任何符合該等標準的相關交易，而該等可資比較交易全面且具代表性地反映當前市狀。對該等交易的分析為釐定該物業的市值提供了可靠的量化參考。

10. 經審慎考慮個別特徵後，交易單價已因時間、地點、景觀、房屋類型及樓齡差異進行衡量及作出調整。以確保吾等的分析具一致及客觀的量化基準。
- 時間— 高端住宅市場於二零二五年初因急售及價格下行壓力而表現疲軟，於二零二五年八月顯著復甦，價格指數自此持續上揚。因此，經參考「中原城市領先指數」(大型單位)，已對可資比較物業作出時間調整。當交易發生時的指數低於估值日期的指數時，則對該交易作出向上調整；反之則對指數高於估值日期指數的交易作出向下調整。
 - 位置— 該物業及所有被採用的可資比較物業均位於同屬壽臣山核心住宅區的黃金地段，享有同等交通便利性。因此，位置屬性具直接可比性，無需就此作出進一步調整。

- 景觀—就景觀座向而言，僅第6項可資比較物業享有深水灣海景，而該物業及餘下可資比較物業均無海景。因此，對第6項可資比較物業作出向下調整以反映其優越的景觀，對其他可資比較物業則無需作出調整。
 - 房屋類型—該物業及第1、6、7、8、9及10項可資比較物業屬獨立屋，而第2、3、4及5項可資比較物業則屬排屋。獨立屋因享有更佳隱私度且無共用隔牆，通常具有溢價優勢。因此，已對排屋可資比較物業(第2至5項可資比較物業)作出向上調整，使其與該物業的獨立屋屬性保持一致。此外，平面圖顯示第1、6、7、8及9項可資比較物業均配備私人電梯，而該物業及餘下可資比較物業中則無此項設施。因此，已對第1、6、7、8及9項可資比較物業作出向下調整，以反映其具備更優越的垂直出入便利性。
 - 建築樓齡—該物業於一九九九年竣工，而第10項可資比較物業則於一九八零年竣工，餘下可資比較物業的竣工時間介乎二零零三年至二零一九年間。因此，第10項可資比較物業的實際使用年限較長，而餘下可資比較物業的實際使用年限則低於該物業。由於老舊樓宇通常較新構築物面臨更快的物理折舊及功能性陳舊，故已對第10項可資比較物業作出向上調整，對餘下可資比較物業則作出向下調整，以反映該物業樓齡相關的折讓。
11. 基於上述分析，可資比較交易的經調整單價載列如下：

物業	單價 (港元／平方呎)	調整	經調整單價 (港元／平方呎)
1. 壽山村道9-19F號壽臣山之11A號獨立屋	64,734	-10.41%	57,996
2. 壽山村道9-19F號壽臣山之17L號獨立屋	43,000	4.71%	45,024
3. 壽山村道9-19F號壽臣山之17Q號獨立屋	43,000	4.71%	45,024
4. 壽山村道9-19F號壽臣山之17M號獨立屋	44,980	3.86%	46,717
5. 壽山村道9-19F號壽臣山之17D號獨立屋	41,441	2.24%	42,368
6. 壽山村道57-71號南源之59號獨立屋	52,670	-15.31%	44,605
7. 壽臣山道西15號壽臣山15號之15號獨立屋	60,000	-20.03%	47,979
8. 壽臣山道西15號壽臣山15號之9號獨立屋	60,263	-20.23%	48,073
9. 壽臣山道西15號壽臣山15號之10號獨立屋	60,264	-20.23%	48,073
10. 壽臣山道西2號	43,031	8.22%	46,567

12. 經參考上述經調整單價，該物業的市值按以下方式釐定：

已採納單價(A)	:	47,243港元(即可資比較物業經調整單價的樣本中位數)
實用面積(B)	:	2,657平方呎
市值(A × B)	:	125,524,651港元
約整為	:	125,000,000港元

1. 責任聲明

本通函乃按上市規則規定提供有關本集團的資料，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，致使本通函或當中所載任何聲明具有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及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)的股份、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分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文本公司董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)須列入根據證券及期貨條例第352條須予存置的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的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
陳偉倫	於受控法團的權益 (附註1)	97,104,000	25.86
	實益擁有人	33,700,000	8.98
		<u>130,804,000</u>	<u>34.84</u>
勞海華	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 上表所示的本公司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)的任何股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條列入本公司須存置的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的權益或淡倉。

3. 董事於擁有須予披露權益的公司擔任董事職務及受僱

於最後實際可行日期，就董事所知，陳先生亦為Tiger Crown Limited的董事，而Tiger Crown Limited於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無其他董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司董事或僱員。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事或候任董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或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。

5. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、候任董事或彼等各自緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益，惟董事或彼等緊密聯繫人獲委任於其中代表本公司及／或本集團利益的該等業務除外。

6. 董事於本集團資產及／或合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除陳先生(及其配偶陳太)於出售協議及其項下擬進行的交易中之權益(直接及間接)外，自二零二五年三月三十一日(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的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (b) 除陳先生(及其配偶陳太)於出售協議及其項下擬進行的交易中之權益(直接及間接)外，概無董事於本通函日期存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二五年三月三十一日(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，本集團的財務或經營狀況並無發生重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
卓亞融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 於本集團任何成員公司中並無直接或間接擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 自二零二五年三月三十一日(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的任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 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轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

9. 語言

本通函乃以英文及中文編製。倘本通函的中英文版本有歧異，概以英文版為準。

10. 展示文件

自本通函日期起計不少於14日期間內，出售協議的副本將可於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.rykadan.com 查閱。

股東特別大會通告



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)

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零二六年三月二十七日(星期五)下午3時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓3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，本通告所使用詞彙具有向本公司股東(「股東」)寄發之日期為二零二六年三月六日的通函(「通函」)所使用者之相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及／或追認Worth Celestial Limited與Harbour Best Investments Limited於二零二六年一月二十三日訂立的出售協議(其注有「A」字樣的副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 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出售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的所有事宜及／或使其生效而屬必要、適宜、合適或權宜的一切有關行動及事宜，並同意對出售協議或本公司董事認為符合本公司利益的該等其他文據、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，二零二六年三月六日

股東特別大會通告

附註：

1. 股東特別大會上所有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及投票表決結果將按上市規則於聯交所網站及本公司網站公佈。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東可委任一名或多名(倘彼持有一股以上股份)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的本公司股份(「股份」)數目。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的核證副本，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的資格，本公司將於二零二六年三月二十四日(星期二)至二零二六年三月二十七日(星期五)(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二零二六年三月二十三日(星期一)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。股東特別大會資格之記錄日期為二零二六年三月二十七日(星期五)。
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上述大會。
6. 股東特別大會上將不會發放紀念品或提供茶點服務。

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)；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。