

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

(1)建議收購一項物業之主要收購及關連交易

#### 及

(2)建議出售一間附屬公司80%已發行股本之主要出售及關連交易，及

建議合營企業之須予披露及關連交易之

#### 主協議

#### 主協議

董事會宣佈，於二零二二年六月十七日，香港賣方(本公司的全資附屬公司)、香港買方(陳先生及陳太共同擁有的公司)、美國買方(本公司的全資附屬公司)、美國賣方(陳先生及陳太共同擁有的公司)、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)訂立主協議。

#### 建議收購事項

根據主協議，待達成簽署條件後，美國賣方及美國買方將訂立美國物業協議，據此，美國賣方將同意出售而美國買方將同意購買美國物業，代價為14,500,000美元(相當於約113,825,000港元)。於收購完成時，美國物業將由本集團擁有100%權益。

## 建議出售事項及建議合營企業

根據主協議，待達成簽署條件後，香港賣方及香港買方將訂立香港物業公司協議，據此，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地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，總代價為158,400,000港元(即香港物業的協定價值198,000,000港元的80%)，可根據香港物業公司協議的條款進行調整。僅供說明之用，根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日的綜合管理賬目，出售代價將約為108,721,000港元。

於出售完成時，香港物業公司將由香港賣方(因此不再為本公司的附屬公司)及香港買方分別持有20%及80%權益，而(其中包括)香港賣方及香港買方各自有關建議合營企業的權利及義務將受股東契據規管。

根據主協議，美國物業協議及香港物業公司協議將於達成簽署條件後同時訂立，但收購完成將首先進行，而出售完成須待(其中包括)收購完成已落實後方可作實。倘收購完成已落實，但出售完成因任何原因未能於出售完成日期前落實，則將進行可能解除交易以解除建議收購事項。

## 上市規則涵義

### 須予公布的交易

由於建議收購事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，故建議收購事項構成本公司的主要交易。

由於建議出售事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於75%，故建議出售事項構成本公司的主要交易。

由於可能解除交易所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於75%，故可能解除交易構成本公司的主要交易。

由於主協議同時擬涉及收購及出售，根據上市規則第14.24條，建議交易事項將參考收購及出售的規模中較大者進行分類，並須遵守適用於該分類的相關規定。因此，建議交易事項被分類為本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於香港賣方就本集團保留的香港物業公司20%權益的最高資本承擔所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，故建議合營企業構成本公司的須予披露交易。

### **關連交易**

美國賣方及香港買方各自由陳先生及陳太分別最終實益擁有50%權益。由於陳先生為本公司的主席、行政總裁兼執行董事，因此，根據上市規則，美國賣方及香港買方均為陳先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，建議收購事項、建議出售事項及建議合營企業各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於出售完成後，香港物業公司將成為本公司的關連人士，只要其仍為本公司的關連人士，出售集團成員公司與本集團其他成員公司之間的所有交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。由於保留股東貸款及本公司將提供的新擔保乃按正常商業條款提供，並將按本集團於香港物業公司的股權比例提供，彼等獲全面豁免遵守上市規則第14A.89條項下的規定。

### **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主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)。於主協議及其項下擬進行的交易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主協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，其已於董事會會議上就通過批准主協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立股東提供推薦建議。本公司將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)主協議及據此擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)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二零二二年七月二十九日或之前寄發予股東。

訂立美國物業協議及香港物業公司協議須受簽署條件所規限，而香港物業公司協議則須待出售條件獲達成後方告完成，故建議交易事項未必一定能落實。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

## 緒言

董事會宣佈，於二零二二年六月十七日，香港賣方、香港買方、美國買方、美國賣方、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)訂立主協議，據此擬進行建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易。

### A. 主協議

主協議的主要條款概述如下：

#### 日期

二零二二年六月十七日

#### 訂約方

- (1) 香港賣方(本公司的全資附屬公司)；
- (2) 香港買方(由陳先生及陳太各自擁有50%權益的公司)；
- (3) 美國買方(本公司的全資附屬公司)；

- (4) 美國賣方(由陳先生及陳太各自擁有50%權益的公司)；
- (5) 陳先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)；及
- (6) 陳太(陳先生的配偶)。

### 主協議之標的事項

主協議載列協議各方之間關於建議收購事項及建議出售事項的安排。

### 美國物業協議及香港物業公司協議

待(a)達成獨立股東批准條件，及(b)已取得銀行同意且未遭撤回或取消後：

- (i) 美國買方及美國賣方將訂立美國物業協議，據此，美國賣方將出售及美國買方將購買美國物業；及
- (ii) 香港買方及香港賣方將訂立香港物業公司協議，據此，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地同意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。

美國物業協議及香港物業公司協議將同時簽訂，並且在任何情況下不遲於簽署條件獲達成日期後15個營業日(或主協議各方可能書面同意的其他日期)簽訂。除非香港買方及美國賣方分別同時訂立香港物業公司協議及美國物業協議，否則香港賣方及美國買方並無義務訂立香港物業公司協議或美國物業協議(視情況而定)，反之亦然。

### 出售完成的先決條件

出售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) 香港賣方已於出售完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意於出售完成日期或之前並無遭撤回或取消；
- (b) 於香港物業公司協議日期或出售完成時並無違反若干基本保證；及

(c) 收購完成已落實。

上述出售條件(b)可由香港買方以書面通知香港賣方予以豁免，而上述出售條件(a)及(c)則不可由主協議任何一方予以豁免。

### 收購完成及出售完成

收購完成須於簽署美國物業協議後60日內或美國買方及美國賣方可能書面同意的其他日期根據主協議及美國物業協議的條款及條件落實。

出售完成須於出售條件達成或獲豁免後第60日或二零二三年三月三十一日(以較早者為準)(或香港賣方及香港買方可能書面同意的其他日期)根據主協議及香港物業公司協議的條款及條件落實。

倘收購完成已落實，但出售完成因任何原因未能於出售完成日期前落實，則建議收購事項須於出售完成日期後在實際可行的情況下盡快解除。為此，陳先生及陳太須促使美國賣方及／或彼等所提名的另一間公司擔任買方，或陳先生及陳太共同擔任買方或彼等其中一人單獨擔任買方，按相等於收購代價的現金代價向美國買方購回美國物業(「可能解除交易」)。

倘出售完成因香港買方違約或可歸咎於香港買方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港買方將就美國買方及／或香港賣方及／或本公司因主協議、建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支承擔責任，並須就美國買方、香港賣方及／或本公司因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

倘出售完成因香港賣方違約或可歸咎於香港賣方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港賣方將就美國賣方及／或香港買方因建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支(包括所有法律開支)承擔責任，並須就美國賣方及香港買方因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

## 擔保及彌償

陳先生及陳太已同意共同及個別地(i)向美國買方擔保美國賣方妥為準時履行及遵守所有美國賣方擔保義務，並就美國買方或本公司因美國賣方違反美國賣方擔保義務而可能蒙受的所有損失向美國買方及本公司作出彌償；及(ii)向香港賣方擔保香港買方妥為準時履行及遵守所有香港買方擔保義務，並同意就香港買方違反香港買方擔保義務而令香港賣方或本公司蒙受的所有損失向香港賣方及本公司作出彌償。

## B. 美國物業協議

美國物業協議的主要條款概述如下：

### 日期

根據主協議，美國物業協議將不遲於達成簽署條件當日後15個營業日與香港物業公司協議同時訂立。

### 訂約方

(1) 美國賣方；及

(2) 美國買方。

### 將予收購的資產

美國賣方將同意出售，而美國買方將同意以收購代價購買美國物業。

美國物業位於1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US。美國物業(一棟兩層的西班牙式獨立定制房屋)為一棟建築面積約為7,877平方呎的住宅。美國物業目前空置，並無訂立任何租賃或租約。根據美國物業協議，美國物業將按現狀出售，於收購完成時，美國賣方應將美國物業以交吉方式交付予美國買方。

美國物業所處的土地連同先前在重新發展為美國物業前於其上興建的樓宇(「先前美國物業」)先前由本集團間接全資擁有。先前美國物業(一棟建於一九三八年的3,398平方呎樓宇)乃於二零一四年根據先前交易以6,177,764美元(相當於約48,495,000港元)售予美國賣方的唯一股東。有關先前交易的進一步詳情(包括本集團根據先前交易間接出售先前美國物業的原因)已於先前公告中披露。自先前交易完成後近4年，方於二零一八年從San Marino市有關當局取得重建先前美國物業的必要許可，而美國物業的建設已於二零二一年完成，即先前交易完成後近7年。

### 收購代價及支付條款

收購代價為14,500,000美元(相當於約113,825,000港元)，將以現金方式支付如下：

- (i) 首筆按金435,000美元(相當於約3,415,000港元)(「首筆美國按金」)(佔收購代價的3%)將由美國買方於簽署美國物業協議後3日內支付予託管持有人；
- (ii) 7,975,000美元(相當於約62,604,000港元)(佔收購代價的55%)將由美國買方提取其將獲得的銀行貸款撥付部分收購代價，於簽署美國物業協議後17日內支付予託管持有人；及
- (iii) 6,090,000美元(相當於約47,807,000港元)(即收購代價的餘額)將由美國買方於收購完成前支付予託管持有人。

收購代價將由託管持有人持有，以待收購完成，並須於收購完成落實後，根據美國物業協議發放予美國賣方。倘因美國買方違約而未能完成建議收購事項，美國賣方將保留首筆美國按金作為違約賠償金。

本集團擬以內部資源撥付收購代價中的6,525,000美元(相當於約51,221,000港元)，而其餘7,975,000美元(相當於約62,604,000港元)將由以美國物業作抵押的外部銀行貸款撥付。

收購代價乃由美國買方與美國賣方經參考美國買方所申請銀行貸款以撥付上述部分收購代價的銀行所委聘的獨立專業估值師於二零二二年三月三十日對美國物業作出的估值14,500,000美元後按公平原則磋商釐定。

### **撤銷或有事項**

美國物業協議取決於(其中包括)，(i)美國買方獲得外部銀行貸款以撥付上述部分收購代價；(ii)持牌或註冊估值師對美國物業進行的書面估值不低於收購代價；(iii)美國買方接納美國物業的狀況，以及影響美國物業的任何其他事項；(iv)美國買方獲得適用的產權保單的能力，以及美國買方對當前產權報告作出審查後，信納按現狀的產權；及(v)美國買方對須由美國賣方提供的相關報告、披露及其他相關資料作出審查。於美國物業協議規定的時間範圍(即美國物業協議簽署後17日，或收到相關文件後5日(如適用，以較後者為準))內，美國買方須根據美國物業協議的條款撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議。除非美國賣方已提供與該或有事項有關的所有必要文件、報告、披露及資料，否則美國買方並無義務取消合同中的或有事項。

### **美國買方的取消權**

倘於美國物業協議指定時間內，(i)美國賣方並無向美國買方交付有關撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議的通知，或並無交付任何規定的文件或履行美國物業協議規定的任何合同義務，或(ii)美國買方並無撤銷所有或有事項，則美國買方可於首先向美國賣方交付規定格式的賣方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆美國按金發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

### **美國賣方的取消權**

倘於美國物業協議指定時間內，美國買方並無向美國賣方交付撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議的文件，或並無採取美國物業協議規定其須採取的有關行動，則美國賣方可於首先向美國買方交付規定格式的買方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆美國按金發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

## 收購完成

收購完成須於美國物業協議簽署後30日內落實。

於收購完成時，美國買方將成為美國物業的唯一擁有人。

## C. 香港物業公司協議

下文載列香港物業公司協議的主要條款：

### 日期

根據主協議，香港物業公司協議將不遲於達成簽署條件當日後15個營業日與美國物業協議同時簽訂。

### 訂約方

(1) 香港賣方；及

(2) 香港買方。

### 將予出售的資產

根據香港物業公司協議，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地同意按出售代價購買銷售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

於本公告日期，香港賣方為香港物業公司全部已發行股份的法定及實益擁有人，且香港賣方已向香港物業公司墊付股東貸款約151,016,000港元。待售股份(佔香港物業公司全部已發行股本的80%)及待售貸款(佔出售完成時香港物業公司結欠香港賣方的股東貸款金額的80%)擬根據香港物業公司協議出售予香港買方。香港物業公司為附屬公司A的唯一股東，而附屬公司A為附屬公司B的唯一股東。附屬公司B為香港物業的唯一登記及實益擁有人，於出售完成後，香港物業將繼續受限於就香港物業公司為撥付其收購附屬公司A而獲得的現有銀行貸款而創建的按揭。

本集團收購附屬公司A(即附屬公司B的唯一股東，而附屬公司B持有香港物業)的全部已發行股本及股東貸款已於二零二二年一月完成。附屬公司A的全部已發行股本及股東貸款的原收購成本約為210,000,000港元。

## 出售代價及支付條款

根據香港物業公司協議，待售股份及待售貸款的總代價為158,400,000港元(「**基礎價值**」)(即香港物業的協定價值198,000,000港元的80%)，可根據若干協定原則及根據香港物業公司於出售完成日期的綜合財務狀況表(「**完成賬目**」)計算調整(「**出售代價**」)。僅供說明之用，根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日的綜合管理賬目，出售代價將約為108,721,000港元。

### 出售代價將按下列方式支付：

- (i) 首筆付款5,436,000港元(「**首筆分期付款**」)(佔基礎價值的約5%，並按「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款－釐定初始代價」一節所述的方式惟基於香港物業公司於二零二二年三月三十一日的綜合管理賬目調整)須由香港買方於簽署香港物業公司協議後7日內以現金支付予香港賣方，作為出售代價的部分付款；
- (ii) 另一筆付款48,925,000港元(「**另一筆分期付款**」)(佔基礎價值的約45%，並按計算首筆分期付款的相同方式調整)須由香港買方於簽訂香港物業公司協議後30日內(或香港買方及香港賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予香港賣方，作為出售代價的另一筆部分付款；
- (iii) 金額相等於基礎價值(根據香港賣方於出售完成日期前向香港買方交付的備考完成賬目作出調整)(「**初始代價**」)減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項須由香港買方於出售完成時以現金支付予香港賣方；及
- (iv) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據香港物業公司協議的條款於出售完成日期後由香港買方以現金支付予香港賣方或由香港賣方以現金支付予香港買方(視情況而定)。

### 釐定初始代價

上文(iii)所述的初始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零，則初始代價將相等於基礎價值另加有關資產淨值金額的80%；

- (ii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於零，則初始代價將相等於基礎價值扣減有關資產淨值絕對值的80%；或
- (iii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值為零，則初始代價將相等於基礎價值。

#### 釐定調整付款

調整付款將按以下方式釐定：

於出售完成日期起計三個營業日內，香港買方可要求審核備考完成賬目。倘初始代價金額與以達致初始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)（倘初始代價低於最終代價）香港買方須向香港賣方支付金額相等於該差額的款項，或(ii)（倘初始代價高於最終代價）香港賣方須向香港買方償還金額相等於該超額部分的款項。

倘香港買方並無要求進行上述審核，則初始代價將為最終代價，且任何一方均毋須於出售完成後支付任何調整付款。

出售代價乃由香港買方與香港賣方經參考(i)出售集團於出售完成日期的資產淨值及(ii)香港買方與香港賣方協定的香港物業價值198,000,000港元（此乃由獨立估值師高力國際（香港）有限公司根據香港物業於二零二二年三月三十一日的初步估值釐定）的80%後公平磋商釐定。

#### 出售完成的先決條件

出售完成須待下列條件達成或獲書面豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 香港賣方已於出售完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意並無於出售完成日期或之前遭撤回或取消；
- (b) 於香港物業公司協議日期或出售完成時，並無違反若干基本保證；及

(c) 收購完成已落實。

香港買方可透過書面通知豁免上文(b)所述出售條件，而香港物業公司協議的任何訂約方均不得豁免上文(a)及(c)所述出售條件。

香港物業公司協議可予撤銷且其項下擬進行的交易可予取消，情況如下：

- (a) 倘任何出售條件(上文(b)所述出售條件或倘上文(c)所述出售條件因美國買方違約而未能達成則除外)於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)，則由香港賣方作出；或
- (b) 倘任何出售條件於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)(倘上文(c)所述出售條件因美國賣方違約而未能達成則除外)，則由香港買方作出，

方式為向香港買方或香港賣方(視情況而定)發出不少於7日事先書面通知，因此，香港買方或香港賣方均不得就該等撤銷、取消及／或其他濟助向另一方提出任何其他申索或權利，但不損害各方於該撤銷前的應計權利及義務，而倘香港賣方或香港買方基於上文(a)所述出售條件未能達成，或香港買方基於上文(b)所述出售條件未能達成或上文(c)所述出售條件因美國買方違約而未能達成，而撤銷香港物業公司協議，香港賣方須在合理切實可行的情況下盡快並無論如何於提出要求後7日內將香港買方已付的所有部分款項退還予香港買方，但毋須支付利息費用或賠償。

## 出售完成

出售完成將於出售條件達成或獲豁免後第60日或二零二三年三月三十一日(以較早者為準)(或香港賣方與香港買方可能書面協定的其他日期)落實。

於出售完成時，香港物業公司將由香港賣方(因此不再為本公司的附屬公司)及香港買方分別持有20%及80%權益，而(其中包括)香港賣方及香港買方各自有關建議合營企業的權利及義務將受股東契據規管。

## 股東契據

由於出售完成後，香港物業公司將由香港買方及香港賣方擁有，為規管彼等各自就建議合營企業的權利及義務，根據香港物業公司協議，香港買方及香港賣方須同意於出售完成後，香港賣方、香港買方、香港物業公司、陳先生及陳太將就香港物業公司訂立股東契據。股東契據的主要條款概述如下：

### 訂約方

- (1) 香港賣方；
- (2) 香港買方；
- (3) 陳先生；
- (4) 陳太；及
- (5) 香港物業公司。

### 業務

出售集團的唯一業務為持有香港物業(不論直接或間接)作投資物業用途的投資控股公司(「業務」)。

### 董事會聲明

香港物業公司的董事會將由不超過三名董事組成，其中香港賣方將有權委任最多一名董事，而香港買方將有權委任最多兩名董事。除非法定人數規定的一名由香港賣方委任的董事及一名由香港買方委任的董事親自出席或由替補代表出席香港物業公司的董事會會議，否則會議上不得進行任何事務或處理任何事務。

## 出售集團的管理層

香港物業公司的董事會將負責就香港物業公司的業務作出決定，而各附屬公司的董事會將負責就該附屬公司的業務作出決定。除若干保留事項外，任何出售集團公司董事會將決定的所有事項均須以出席有關董事會會議並於會上投票的相關出售集團公司各自董事的簡單多數票決定。保留事項(其中包括股本、授權股份數目上限或註冊資本、業務性質或範圍、章程文件或核數師的任何變動、或出售集團公司的重大資產或股份的销售、任何合併或分拆的批准，或任何出售集團公司的自願解散或清盤)將須獲得香港買方及香港賣方各自委任的有關出售集團公司全體董事或出席有關出售集團公司董事會會議的有關出售集團公司全體董事的書面同意或經香港買方及香港賣方一致批准。

## 香港物業公司及／或附屬公司的融資

根據股東契據，目前估計香港物業公司因應或促進業務所需的總資本約為220,000,000港元(包括保留股東貸款、待售貸款及現有銀行貸款)。香港物業公司及／或附屬公司所需(現有銀行貸款、保留股東貸款及待售貸款以外)全部額外融資均須透過以下方式滿足：

- (a) 香港買方及香港賣方須促使香港物業公司及／或附屬公司盡合理努力按香港物業公司董事會可能釐定的條款從向銀行或其他金融機構安排融資，惟前提是倘香港買方及香港賣方須就該等外部融資向融資方提供擔保或抵押及／或其他支持，則有關擔保、抵押及支持應僅按彼等各自於香港物業公司的股權個別提供；或
- (b) 倘無法取得上文(a)段所述外部融資或可取得的金額不足，則所需資金的欠缺部分須以香港買方及香港賣方可能不時無條件同意的其他方法滿足；及

除新擔保外，香港買方或香港賣方於任何時間均無任何義務向任何出售集團公司提供任何額外資金或財務支持(不論以提供任何擔保或抵押的形式或其他方式)。

## 分派

在遵守與任何外部借款(包括現有銀行貸款)有關的任何貸款或抵押文件所施加的所有適用法律及規定的前提下，香港物業公司自業務獲得的全部或任何收入須於香港物業公司董事會可能為支付香港物業公司可評估的任何性質的任何成本、收費或開支而合理釐定的必需款項劃撥資金及作出撥備後，應(i)第一，用於償還所有外部貸款及由此產生的應計利息、與業務有關的所有成本及開支，以及香港物業公司應付任何第三方的任何性質的所有其他費用、收費、申索、稅項及其他負債；(ii)第二，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還任何股東貸款的應計利息(如有)；(iii)第三，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還股東貸款；及(iv)最後，餘額(如有)應根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例以股息或任何其他形式(包括貸款)的方式分派予香港買方及香港賣方。

## 優先購買權

香港買方或香港賣方均不得將其於香港物業公司(「出售股東」)的股份或股東貸款出售或轉讓予任何潛在第三方買方(出售股東的聯屬公司除外)，除非其已優先向另一股東要約出售且另一股東並未選擇購買或收購所有有關股份或股東貸款並須受另一股東的隨售權(倘適用)規限則作別論。

## 隨售權

倘出售股東將出售的香港物業公司股份佔香港物業公司已發行股本的50%以上，則出售股東須促使潛在第三方買家亦提出按每股股份及每元股東貸款以相同價格並根據出售股東將向潛在第三方買家出售股份及股東貸款所依據的其他條款購買另一股東的所有股份及股東貸款的要約。

## 有關出售集團及香港物業的資料

出售集團由香港物業公司、附屬公司A及附屬公司B組成。香港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。香港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為於香港註冊成立的有限公司，其唯一業務為持有香港物業作投資用途。

香港物業位於香港壽臣山道東1號11號獨立屋。香港物業為由一幢三層洋房及兩個位於地庫的停車位組成的住宅物業，可銷售面積約為2,657平方呎。香港物業現時空置，並無訂立任何租賃或租約。香港物業由本集團於二零二二年一月二十七日收購，當時香港物業公司收購附屬公司A的100%已發行股份及股東貸款。香港物業目前及於出售完成後仍須被按揭作為香港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**

香港物業公司於二零二一年六月十一日成為本集團旗下一員，而附屬公司A及附屬公司B僅於二零二二年一月二十七日始成為本集團旗下一員。

於二零二一年五月二十一日(即香港物業公司註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日期間，香港物業公司的未經審核淨虧損(除稅前及除稅後)如下：

於二零二一年五月二十一日至  
二零二二年三月三十一日期間  
千港元  
(未經審核)

淨虧損(除稅前及除稅後)

565

於香港物業公司註冊成立日期直至二零二二年三月三十一日止期間(包括該日)，香港物業公司的未經審核綜合淨虧損(除稅前及除稅後)為12,650,000港元。

根據香港物業公司於二零二一年五月二十一日至二零二二年三月三十一日期間的綜合管理賬目，出售集團及待售貸款於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合負債淨值分別約為12,650,000港元及148,552,000港元。香港物業公司並無編製經審核的賬目。

### **建議出售事項的財務影響及所得款項用途**

根據出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合淨負債(其已反映香港物業公司於二零二二年三月三十一日的賬面值198,000,000港元，現有銀行貸款及待售貸款於二零二二年三月三十一日的金額分別為63,000,000港元及約148,552,000港元，並無計及(i)建議出售事項完成時的交易成本及稅務影響(如有)及(ii)二零二二年三月三十一日至出售完成日期香港物業的公平值變動，惟須待本公司核數師審閱後，方可作實)，本集團目前預計不會因建議出售事項而於本公司綜合財務報表中計入任何

收益或虧損。股東務請注意，僅當建議出售事項的收益或虧損淨額可於落實出售完成後經計及(i)在考慮作出上述必要調整(如有)後釐定的出售代價最終金額及(ii)與建議出售事項有關的相關交易成本及稅項(如有)後釐定時，方可釐定建議出售事項所產生的實際收益或虧損。

建議出售事項的出售所得款項淨額(經扣除相關交易成本後)估計約為106,721,000港元(假設根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日的綜合管理賬目得出的資產淨值金額與完成賬目之間並無重大差異)。經計及將由本集團內部資源撥付結債部分收購代價的現金約51,222,000港元後，建議交易事項的現金流入淨額將約為55,499,000港元，擬用作本集團的一般營運資金。

### 訂立主協議及其項下擬進行的建議交易事項的原因及裨益

根據先前交易，本集團決定於二零一四年出售先前美國物業，以將資源重新分配予其他合適的房地產投資。作出此項決定乃鑒於當時先前美國物業重建尚未獲San Marino市授出所需必要許可，且本集團收購先前美國物業後獲得的資料揭示先前美國物業重建所需成本及時間均超出原先預期。現時，考慮到(i)美國物業的發展現已完成，故本集團不會於重建階段(於先前交易完成後持續近8年)面對任何不確定因素或風險(例如成本及時間)；(ii)關於物業重建的城市法規已於美國物業所需重建許可授出後進一步收緊，導致於San Marino市收購物業以作重建及投資美國物業的機會越趨稀少；及(iii)本集團對美國物業市場的前景抱持樂觀態度，故本集團認為建議收購事項乃本集團擴大及增強其美國物業投資組合的良機。

本集團於二零二一年七月訂約收購附屬公司A(其唯一投資為持有香港物業的附屬公司B)的全部已發行股本及股東貸款，並於二零二二年一月完成有關收購，以期投資香港豪宅市場。儘管本集團注意到香港豪宅市場自第五波新冠疫情爆發以來已經放緩，本集團投資香港物業的投資期可能繼續延長，惟本集團仍對香港豪宅市場的長遠前景抱持樂觀態度。因此，為分散其投資風險及緩解早前收購附屬公司A所牽引的現金流壓力，本集團已決定於出售完成時出售香港物業公司的80%權益並保留20%權益，以期從香港物業的長期資本增值及租金收入中獲利。

此外，利用可能解除交易的機制安排建議出售事項須待建議收購事項完成後方可作實，此舉將確保各方具備足夠現金流為交易提供資金，同時在建議出售事項落實但出售完成未能落實的情況下減輕本集團其他可能因建議交易事項所引致的現金流壓力，藉此使建議交易事項整體取得完滿商業成果。

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，主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### **有關主協議、美國物業協議及香港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。

香港賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

香港買方最終由陳先生及陳太各自實益擁有50%權益，主要從事投資控股。

美國賣方最終由陳先生及陳太各自實益擁有50%權益，主要從事投資控股。

美國買方為本公司間接全資附屬公司，主要從事物業發展。

本公司主席、行政總裁兼執行董事陳先生為美國賣方及香港買方各50%已發行股份的法定及實益擁有人。

陳女士為陳先生的妻子，並為美國賣方及香港買方各50%已發行股份的法定及實益擁有人。

## 上市規則涵義

### 須予公布的交易

由於建議收購事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，故建議收購事項構成本公司的主要交易。

由於建議出售事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於75%，故建議出售事項構成本公司的主要交易。

由於可能解除交易所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於75%，故可能解除交易構成本公司的主要交易。

由於主協議同時擬涉及收購及出售，根據上市規則第14.24條，建議交易事項將參考收購及出售的規模中較大者進行分類，並須遵守適用於該分類的相關規定。因此，建議交易事項被分類為本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於香港賣方就本集團保留的香港物業公司20%權益的最高資本承擔所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但均低於25%，故建議合營企業構成本公司的須予披露交易。

### 關連交易

美國賣方及香港買方各自由陳先生及陳太分別最終實益擁有50%權益。由於陳先生為本公司的主席、行政總裁兼執行董事，因此，根據上市規則，美國賣方及香港買方均為陳先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，建議收購事項、建議出售事項及建議合營企業各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於出售完成後，香港物業公司將成為本公司的關連人士，只要其仍為本公司的關連人士，出售集團成員公司與本集團其他成員公司之間的所有交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。由於保留股東貸款及本公司將提供的新擔保乃按正常商業條款提供，並將按本集團於香港物業公司的股權比例提供，彼等獲全面豁免遵守上市規則第14A.89條項下的規定。

## 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主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)。於主協議及其項下擬進行的交易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主協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，其已於董事會會議上就通過批准主協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立股東提供推薦建議。本公司將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)主協議及據此擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)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二零二二年七月二十九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：

「收購完成」	指	根據美國物業協議完成買賣美國物業
「收購代價」	指	美國買方就購買美國物業須向美國賣方支付的代價，支付方式載於「B.美國物業協議－收購代價及支付條款」一節
「調整付款」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款－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	恒生銀行有限公司
「銀行同意」	指	銀行有關香港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出售完成後，以新擔保取代現有擔保)
「基礎價值」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	具有「C.香港物業公司協議－股東契據－業務」一節所賦予之涵義
「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「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」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
「出售完成」	指	根據香港物業公司協議完成待售股份的買賣以及轉讓及接收待售貸款

「出售完成日期」	指	「A.主協議－收購完成及出售完成」及「C.香港物業公司協議－出售完成」一節所載出售完成日期
「出售條件」	指	「A.主協議－出售完成的先決條件」一節所載出售完成的先決條件
「出售代價」	指	香港買方就待售股份及待售貸款須按「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所載方式向香港賣方支付的總代價
「出售集團」	指	香港物業公司、附屬公司A及附屬公司B之統稱，而「出售集團公司」指其中任何公司
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)而召開及舉行的股東特別大會
「託管持有人」	指	美國賣方及美國買方均接受將擔任收購代價託管持有人的獨立第三方
「現有銀行貸款」	指	銀行授予香港物業公司的貸款本金額63,000,000港元
「現有擔保」	指	本公司根據現有貸款簽立以銀行為受益人的現有公司擔保以擔保香港物業公司的負債
「最終代價」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「另一筆分期付款」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「香港物業公司」	指	Vibrant Colour Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為香港賣方的直接全資附屬公司
「香港物業公司協議」	指	香港買方與香港賣方就建議出售事項將訂立的有條件買賣協議
「香港物業」	指	香港壽臣山道東1號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)
「香港買方」	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
「香港買方擔保義務」	指	香港買方根據或依照主協議及香港物業公司協議承擔的所有義務(包括所有付款義務)、承諾、保證及彌償
「香港賣方」	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
「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、黃開基先生及何國華先生)組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司設立，以就主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任的獨立財務顧問，以就主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)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	於主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)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
「獨立股東批准條件」	指	獨立股東於股東特別大會上通過必要的決議案，批准主協議及其項下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)
「初始代價」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「首筆分期付款」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「首筆美國按金」	指	具有「B.美國物業協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「損失」	指	所有損失、損害、責任(包括但不限於稅項負債)、費用(包括但不限於法律費用)、支出、開支、訴訟、法律程序、索賠及要求
「主協議」	指	香港賣方、香港買方、美國買方、美國賣方、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)就有關香港物業公司協議及美國物業協議的若干安排而於二零二二年六月十七日訂立的主協議
「陳先生」	指	本公司主席、行政總裁及執行董事陳偉倫先生
「陳太」	指	伍美珊女士，陳先生的配偶

「資產淨值」	指	於出售完成日期香港物業公司的綜合流動有形資產總額(不包括香港物業)減香港物業公司的綜合負債總額(包括但不限於現有銀行貸款，但不包括保留股東貸款及待售貸款)
「新擔保」	指	將由本公司、陳先生及／或陳太(或香港買方促使銀行接納的其他人士)分別按個別基準並(就本公司而言)按香港賣方於香港物業公司的股權比例及(就陳先生及／或陳太或銀行接納的其他人士而言)香港買方於香港物業公司的股權比例以銀行為受益人提供的擔保，以擔保香港物業公司於現有銀行貸款項下的負債，以取代現有擔保
「可能解除交易」	指	具有「A.主協議－收購完成及出售完成」一節所賦予之涵義
「先前公告」	指	本公司日期為二零一四年八月二十八日內容有關先前交易的公告
「先前交易」	指	本集團向一間由陳先生及陳太擁有相同份額的公司出售美國賣方當時已發行並由Rykadan Inc.(本公司的間接全資附屬公司)擁有的所有股份，以及美國賣方當時欠付Rykadan Inc.的所有股東貸款，據此本公司間接出售先前美國物業，詳情已在先前公告中披露
「先前美國物業」	指	具有「B.美國物業協議－將予收購的資產」一節所賦予之涵義
「建議收購事項」	指	美國買方根據美國物業協議向美國賣方收購美國物業
「建議出售事項」	指	香港賣方根據香港物業公司協議向香港買方出售待售股份及待售貸款

「建議合營企業」	指	香港買方及香港賣方就根據香港物業公司協議及股東契據並按其設想以開展業務為唯一目的通過交易建議成立合營企業
「建議交易事項」	指	建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易之統稱
「保留股東貸款」	指	於出售完成時香港物業公司欠付香港賣方的所有股東貸款的20%
「待售貸款」	指	於出售完成時香港物業公司欠付香港賣方的所有股東貸款的80%
「待售股份」	指	香港物業公司每股面值1.00美元之80股股份，佔出售完成時香港物業公司全部已發行股本的80%
「待售股份代價」	指	具有「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「出售股東」	指	具有「C.香港物業公司協議－股東契據－優先購買權」一節所賦予之涵義
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「股東契據」	指	香港買方、香港賣方、陳先生、陳太及香港物業公司於出售完成後就建議合營企業而訂立的股東契據
「簽署條件」	指	達成獨立股東批准條件及已取得銀行同意且並無遭撤回或取消之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	附屬公司A及附屬公司B的統稱，「附屬公司」指其中任何一間附屬公司

「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，為香港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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國物業」	指	1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US
「美國物業協議」	指	美國買方與美國賣方將就建議收購事項訂立的住宅購買協議及共同託管指示
「美國買方」	指	Rykadan Carlyle South LLC，一間於美國Delaware註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美國賣方」	指	Century Winner Inc，一間於美國California註冊成立的有限公司，由陳先生及陳太各自擁有50%權益
「美國賣方擔保義務」	指	美國賣方根據或依照主協議及美國物業協議承擔的所有義務(包括所有付款義務)、承諾、保證及彌償
「%」	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，二零二二年六月十七日

於本公告日期，董事會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。

就本公告而言，貨幣換算乃採用1.00美元=7.85港元的匯率(如適用)。該匯率僅供說明用途，並不表示任何港元或美元金額已經、可能已經或可按該匯率兌換。