
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

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

有關

收購一間物業控股公司100%股權之關連交易

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

 創陞融資

董事會函件載於本通函第6至16頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第19至41頁。

本公司謹訂於二零二四年九月十六日(星期一)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二四年股東週年大會結束或休會後之時間)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-2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。

香港，二零二四年八月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – RH物業的估值報告	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，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	RH買方根據RH物業公司協議自RH賣方收購RH待售股份及RH待售貸款
「收購條件」	指	本通函董事會函件「RH物業公司協議－RH完成的先決條件」一節所載RH完成的先決條件
「收購代價」	指	RH買方就RH待售股份及RH待售貸款須向RH賣方支付的代價總額，支付方式載於本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節
「經調整代價」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「調整付款」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「銀行同意」	指	銀行有關RH物業公司協議及其項下擬進行的交易的所有必要同意及批准(包括但不限於銀行同意待RH完成後，以新RH擔保取代現有RH擔保)
「基礎價值」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款－釐定初始代價及經調整代價」一節所賦予之涵義

釋 義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間內辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在上午9時正至中午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)
「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)
「完成賬目」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准收購事項而於二零二四年九月十六日召開及舉行的股東特別大會或其任何續會
「現有RH銀行貸款」	指	銀行授予RH物業公司的貸款，於二零二四年六月三十日的未償還本金額為26,520,000港元
「現有RH擔保」	指	陳先生根據現有RH銀行貸款簽立以銀行為受益人的現有個人擔保以擔保RH物業公司的負債
「最終代價」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「另一筆分期付款」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即杜景仁先生、何國華先生及簡佩詩女士)組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司設立，以就收購事項向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」或「創陞」	指	創陞融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即由本公司委任的獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會建議向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	於收購事項中擁有重大權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決議案以批准RH物業公司協議及其項下擬進行的交易
「初始代價」	指	56,084,228港元
「首筆分期付款」	指	具有本通函董事會函件「RH物業公司協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「初始資產淨值」	指	於二零二四年六月三十日根據管理賬目(即負金額26,465,772港元)計算之RH物業公司資產淨值
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十七日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理賬目」	指	RH物業公司於二零二四年四月一日起至二零二四年六月三十日止期間的未經審核財務報表
「陳先生」	指	陳偉倫先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事
「陳太」	指	伍美珊女士，陳先生的配偶
「資產淨值」	指	RH物業公司的流動有形資產總值(不包括RH物業)減RH物業公司的負債總額(包括但不限於現有RH銀行貸款，但不包括RH待售貸款)；於二零二四年六月三十日，RH物業的賬面值約為43,346,000港元
「新RH擔保」	指	將由本公司(或RH買方促使銀行接納的其他人士)以銀行為受益人提供的擔保，以擔保RH物業公司於現有RH銀行貸款項下的負債，以取代現有RH擔保
「RH完成」	指	根據RH物業公司協議完成RH待售股份的買賣以及轉讓及接納RH待售貸款
「RH完成日期」	指	本通函董事會函件「RH物業公司協議— RH完成」一節所載RH完成日期
「RH物業公司」	指	Cosmo Kingdom Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由陳先生及陳太各自擁有50%
「RH物業公司協議」	指	RH買方及RH賣方就收購事項於二零二四年七月二十三日訂立的買賣協議
「RH物業」	指	香港白筆山道18號紅山半島松柏徑53號屋

釋 義

「RH買方」	指	Worth Celestial Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「RH待售貸款」	指	於RH完成時，RH物業公司欠付陳先生的股東貸款
「RH待售股份1」	指	由陳先生(即RH賣方1)合法實益擁有之RH物業公司面值1.00美元之1股股份，佔RH完成時RH物業公司全部已發行股本的50%
「RH待售股份2」	指	由陳太(即RH賣方2)合法實益擁有之RH物業公司面值1.00美元之1股股份，佔RH完成時RH物業公司全部已發行股本的50%
「RH待售股份」	指	RH待售股份1及RH待售股份2的統稱
「RH賣方1」	指	陳先生
「RH賣方2」	指	陳太
「RH賣方」	指	陳先生及陳太的統稱
「RH賣方擔保」	指	RH賣方根據RH物業公司協議作出的聲明、擔保及承諾
「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	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



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, KY1-1111

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：

有關

收購一間物業控股公司100%股權之關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

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

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關RH物業公司協議及收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

RH物業公司協議

RH物業公司協議的主要條款概述如下：

日期

二零二四年七月二十三日

訂約方

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

將予收購的資產

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

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

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

RH物業公司為RH物業的唯一註冊及實益擁有人。

收購代價及支付條款

根據RH物業公司協議，RH待售股份及RH待售貸款的總代價(「收購代價」)將為初始代價56,084,228港元，可根據若干協定原則及根據RH物業公司於RH完成日期的財務

董事會函件

狀況表(「完成賬目」)計算調整(如有)，於下文進一步詳述。

收購代價將按以下方式支付：

- (a) 首筆付款2,804,211港元(「首筆分期付款」)(佔初始代價約5%)須由RH買方於簽署RH物業公司協議後7日內以現金支付予RH賣方，作為收購代價的部分付款；
- (b) 另一筆付款25,237,903港元(「另一筆分期付款」)(佔初始代價約45%)須由RH買方於簽訂RH物業公司協議後30日內(或RH買方及RH賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予RH賣方，作為收購代價的另一筆部分付款；
- (c) 金額相等於基礎價值(根據RH賣方於RH完成日期前向RH買方交付的備考完成賬目作出調整)(「經調整代價」)減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項，須由RH買方於RH完成時以現金支付予RH賣方；及
- (d) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據RH物業公司協議的條款由RH買方以現金支付予RH賣方或由RH賣方以現金支付予RH買方(視情況而定)。

RH買方已根據RH物業公司協議的條款向RH賣方支付首筆分期付款。根據RH物業公司協議，另一筆分期付款將由RH買方於二零二四年九月十三日或之前支付予RH賣方。

釐定初始代價及經調整代價

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

上文(c)所述的經調整代價將按以下方式釐定：

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

(iii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值與初始資產淨值相同，則經調整代價將相等於初始代價。

釐定調整付款

調整付款將按以下方式釐定：

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

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

倘RH買方根據對RH物業公司截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核賬目的審閱（預期該經審核賬目將於RH買方要求審核備考完成賬目的最後期限前可得），發現有關經審核賬目與備考完成賬目中有任何不合理差異或備考完成賬目出現任何違規跡象，RH買方將要求審核備考完成賬目。

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

如本通函附錄一所載估值報告所述，估值師已採納市場法對RH物業進行估值，而我們從獨立估值師處獲悉，市場法為透過比較實際交易中實現的價格及／或位於其周邊地區的可供比較物業的要價。根據估值師，我們了解到，(i)於公開

市場中可取得類似性質物業的可靠、可核實及相關市場資料；及(ii)於豪宅市場中，獨立估值師採納市場法為首選估值方法，亦為物業估值中普遍採納的方法。

我們了解到，估值師已就RH物業估值而對可取得之可供比較物業進行全面市場研究，選擇四項近期物業交易（「可供比較物業」）。據悉，可供比較物業的選擇標準乃經計及（其中包括）(i)地點，應位於毗鄰RH物業的同一區域；(ii)物業性質相若（即豪宅）；及(iii)時間，應於估值日期起一段合理期間內進行交易，以確保有足夠符合目標特徵的可供比較物業。據了解，三至四宗符合選擇標準的相關交易足以作為根據市場法對RH物業進行估值的憑證。憑藉足夠的符合目標特徵的可供比較物業，及考慮到更接近估值日期的可供比較物業交易通常更為相關及可靠，連同估值師在對RH物業估值時加入時間因素作為其中一項調整，以反映各可供比較物業交易日期與估值日期之間香港豪宅物業市場的價格趨勢，董事認為，為期1.5年的選擇期屬公平合理。據了解，該等選擇標準於估值實務中獲普遍採用。鑒於上文所述，董事認為，可供比較物業的選擇標準就RH物業的估值而言屬公平合理。

據悉，可供比較物業(i)均位於南區及距離RH物業3.5公里以內；(ii)物業性質均屬豪宅；及(iii)於二零二三年二月至二零二四年四月期間進行交易，距離估值日期約1.5年內。由於可供比較物業的資料已符合選擇標準，因此認為可供比較物業對RH物業的估值而言為詳盡及具代表性。

亦據悉，估值師於比較RH物業及可供比較物業時已考慮各項因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供附屬面積及設施及建築品質。可供比較物業的價格約為每平方呎25,870港元至每平方呎34,730港元。由於市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，據悉，估值師已對上述因素進行適當調整，以反映RH物業與各可供比較物業之間的差異。調整包括(i)地點；(ii)樓齡；(iii)景觀；(iv)面積；(v)交易時間；及(vi)其他重要因素，如建築品質及附屬面積的提供。該等調整導致可供比較物業的總調整百分比範圍介乎約-6.3%至14.0%。經考慮上述調整，估值師採用單價約每平方呎31,540港元對

RH物業進行估值。鑒於RH物業的可銷售面積約為2,623平方呎，考慮到所發現之未經許可的構築物的估計復原費用為0.45百萬港元後，如估值報告所載，RH物業於二零二四年六月三十日的估值估計約為82.6百萬港元。

據了解，上述估值調整乃於估值實務中普遍採用。由於估值師已作出相關及適當調整，以反映各可供比較物業與RH物業之間的差異，董事認為，該等調整對RH物業估值而言屬公平合理。

於估值過程中，估值師已假設有關於物業的業權狀況良好且可銷售，且所有文件已妥為編製。估值師亦假設RH物業不受任何異常或繁重的契諾、限制、產權負擔或支銷約束。本公司認為該等假設有效。

董事認為估值師進行的工作，包括得出RH物業估值所採用的估值方法及假設，均屬公平合理。此外，經考慮估值師所選擇與RH物業具有適當相似特徵的選擇標準及可供比較物業後，董事認為可供比較物業構成公平及具代表性的比較樣本。因此，董事認為，RH物業估值屬公平、合理及適當。

RH完成的先決條件

RH完成須待獨立股東批准條件及下列條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 除所披露外，RH物業公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及交出RH物業的有效業權，且不附帶產權負擔，但受現有RH銀行貸款項下的擔保文件所規限；
- (b) RH賣方於RH完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意於RH完成日期或之前並無被撤回或取消；
- (c) 於RH物業公司協議日期或於RH完成時，並無違反RH賣方的保證；
- (d) RH買方合理信納對RH物業進行的實地盡職審查；及

- (e) RH買方完成對RH物業公司的盡職審查，包括但不限於其事務狀況、資產及負債、業務、財務、稅務及法律方面，並合理信納該審查結果，且於有關盡職審查中並無發現RH買方合理認為可能對RH待售股份及／或RH待售貸款的價值產生不利影響的事宜。

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

於最後實際可行日期，銀行已就銀行同意要求提供新RH擔保。由於與銀行的磋商仍在進行中，銀行就其授出銀行同意是否將要求額外抵押或擔保尚未釐定及落實。

於最後實際可行日期，上文所載收購條件並未達成或獲豁免。

RH完成

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

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

有關RH物業公司及RH物業的資料

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

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

董事會函件

有RH銀行貸款由RH物業公司於二零一二年取得，為其收購RH物業的部分代價提供資金。

RH物業公司的財務資料

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

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	2,002	2,163
除稅後虧損	2,002	2,163

RH物業公司於二零二四年六月三十日的未經審核負債淨額約為23,414,000港元。

進行收購事項的原因及裨益

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

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

有關RH物業公司協議訂約方的資料

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

董事會函件

陳先生是本公司主席、行政總裁兼執行董事。除彼於本公司擔任的職務及為主要股東外，陳先生為一名私人投資者，擁有多多年物業投資經驗。

陳太為陳先生的妻子。

上市規則涵義

由於收購事項乃本公司一般及日常業務過程中屬收益性質之交易，故根據上市規則第14.04(1)(g)條，收購事項並不構成須予公佈交易，因而獲豁免遵守上市規則第14章之規定。

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

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

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

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，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議。創陞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17至18頁載列的獨立董事委員會函件，以及本通函第19至41頁載列的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函。

股東特別大會及代表委任安排

本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二四年股東週年大會結束或休會後之時間)假座香港

董事會函件

金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

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。

本公司將於二零二四年九月十一日（星期三）至二零二四年九月十六日（星期一）（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二零二四年九月十日（星期二）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RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項中擁有重大權益的任何股東將須就於股東特別大會上將予提呈的決議案放棄投票。陳先生（即RH賣方1）為本公司主席、行政總裁兼執行董事，因而被視為於收購事項中擁有重大權益。陳先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈有關批准收購事項的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，陳先生於148,957,211股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數約39.67%。

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，概無其他股東於收購事項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收購事項的普通決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

經考慮本通函所述進行收購事項的原因及裨益，董事(獨立非執行董事除外，其意見乃經考慮獨立財務顧問的意見後作出，載於本通函獨立董事委員會函件)認為，RH物業公司協議的條款屬公平合理，且收購事項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，董事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，以批准收購事項。

經考慮本通函所載進行收購事項的原因及裨益及其影響以及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，RH物業公司協議的條款屬公平合理，且收購事項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，因而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，以批准收購事項。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

RH物業公司協議須待收購條件獲達成後方告完成，故收購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請務必謹慎行事。

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

二零二四年八月三十日



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)

敬啟者：

有關

收購一間物業控股公司100%股權之關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年八月三十日的通函(「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具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項以及就將於股東特別大會上提呈的有關批准收購事項的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)。

創陞已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項的條款是否公平合理及收購事項是否按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立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收購事項的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19至41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。

經考慮收購事項的條款以及經考慮創陞的意見及推薦建議，吾等認為，RH物業公司協議的條款屬公平合理，且收購事項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。

獨立董事委員會函件

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普通決議案以批准收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

杜景仁
(獨立非執行董事)

何國華
(獨立非執行董事)
謹啟

簡佩詩
(獨立非執行董事)

二零二四年八月三十日

以下為創陞融資有限公司發出之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關收購一間物業控股公司100%股權之關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就 貴集團於二零二四年七月二十三日訂立的RH物業公司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，有關RH物業公司協議及其項下擬進行的交易之詳情載於 貴公司所刊發日期為二零二四年八月三十日之本通函(「通函」)中所載之董事會函件，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具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年七月二十三日及二零二四年七月三十一日的公告，於二零二四年七月二十三日，RH買方(貴公司的直接全資附屬公司)與RH賣方(即 貴公司主席、行政總裁兼執行董事陳先生及其妻子陳太)訂立RH物業公司協議。根據RH物業公司協議，RH賣方已有條件同意出售RH待售股份，且陳先生已有條件同意轉讓RH待售貸款，而RH買方已有條件同意購買RH待售股份並接納RH待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔，初始代價為56.1百萬港元，可根據RH物業公司協議的條款進行調整(如有)。於RH完成後，RH物業公司將由 貴集團全資擁有。

上市規則涵義

如董事會函件所述，收購事項乃 貴公司一般及日常業務過程中屬收益性質之交易，故根據上市規則第14.04(1)(g)條，收購事項並不構成須予公佈交易，因而獲豁免遵守上市規則第14章之規定。由於陳先生為 貴公司的主席、行政總裁兼執行董事，而陳太為陳先生之配偶(因此為陳先生之聯繫人)，故RH賣方為 貴公司關連人士。因

獨立財務顧問函件

此，收購事項構成上市規則第14A章項下 貴公司一項關連交易。由於收購事項所涉及及一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5.0%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

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RH物業公司協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理、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之決議案投票向獨立股東作出推薦建議。身為獨立財務顧問，吾等之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。

貴公司將於二零二四年九月十六日召開股東特別大會。於RH物業公司協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東將須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，陳先生(即 貴公司主席、行政總裁兼執行董事)於148,957,211股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約39.67%。因此，陳先生被視為於RH物業公司協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而其及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈的決議案放棄投票。

過去兩年，吾等曾擔任 貴公司獨立董事委員會的獨立財務顧問，以就 貴集團有關建議收購一項物業及建議出售一間附屬公司若干已發行股本之若干安排訂立的主協議提供獨立意見，有關詳情可參閱 貴公司日期為二零二二年八月十九日的通函。於最後實際可行日期，吾等並無與 貴集團或可能合理被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士存在任何關係或利益。除就是次委聘而應向吾等支付之正常專業費用外，並不存在吾等將據以從 貴公司或與本交易之任何其他方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等被視為符合資格可就RH物業公司協議及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見時，吾等已審閱有關文件，包括但不限於(i)RH物業公司協議；(ii)載於通函內的董事會函件；(iii) 貴公司日期為二零二三年六月二十八日的年報(「二零二三年年報」)及 貴公司日期為二零二四年六月二十六日的截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」)；(iv)

獨立財務顧問函件

獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司(「估值師」)就RH物業編製的估值報告(「估值報告」)及(v)為達致吾等的意見及推薦建議而由 貴公司提供的相關證明文件。

吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)提供予吾等之資料及陳述。吾等乃假設董事及管理層所提供一切資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時屬真實準確，並於最後實際可行日期仍然屬真實準確，且倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，股東將盡快獲得通知。吾等亦已假設董事於通函中所作出一切信念、意見、期望及意向之聲明均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或吾等獲提供的 貴公司、其顧問及／或董事、管理層(如適用)所表達意見之合理程度。董事已確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等之資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，及概無遺漏其他事實或陳述，足以令致通函(包括本函件)中之任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80條採取充足必要步驟，以達致具合理基準的知情意見。

董事願就通函內所載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，確認就其所深知，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之其他事實，足以令致通函中之任何聲明產生誤導。

作為獨立財務顧問，除本意見函外，吾等不就通函內容之任何部分負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴公司或代表 貴公司所提供或作出的資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦並無對 貴公司、其各自之附屬公司或聯營公司(如適用)或任何參與RH物業公司協議及其項下擬進行之交易之其他方之業務事宜、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦並無考慮因RH物業公司協議及其項下擬進行之交易而引致對 貴集團或股東之稅務影響。

I. RH物業公司協議及其項下擬進行之交易所考慮的主要因素及理由

在達致吾等對RH物業公司協議及其項下擬進行之交易的條款之意見及推薦建議時，吾等已計及以下主要因素及理由：

A. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事房地產開發、房地產投資、建材分銷以及資產、投資及基金管理。

貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至二零二四年三月三十一日止三個年度的財務表現摘要，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年年報。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
收益	86,942	87,695	104,388
— 出售已竣工物業	63,703	74,000	92,590
— 分銷建築及室內裝飾材料	0	0	6,019
— 資產、投資及基金管理收入	17,611	12,037	4,734
— 物業管理費及公用服務使用費收入	538	128	132
— 租金收入	5,090	1,530	913
毛利(毛虧)	11,133	2,553	(27,302)
年內虧損	(38,985)	(192,222)	(176,166)
貴公司普通股股東應佔虧損	(34,870)	(189,329)	(173,886)

截至二零二二年三月三十一日止年度與截至二零二三年三月三十一日止年度之比較

根據二零二三年年報， 貴集團的綜合收益由截至二零二二年三月三十一日止年度的86.9百萬港元增加0.9%至截至二零二三年三月三十一日止年度的87.7百萬港元。綜合收益主要來自 貴集團資產、投資及基金管理業務產生的經常性收入以及香港物業重建項目的套現。 貴集團的毛利及毛利率分別約為2.6百萬港元(二零二二年：11.1百萬港元)及2.9%(二零二二年：12.8%)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得年度虧損192.2百萬港元及貴公司普通股股東應佔虧損189.3百萬港元，虧損主要歸因於由於香港商業物業市場氣氛疲弱及競爭激烈導致攤佔主要從事物業發展業務的聯營公司所確認的重大虧損、由於2019冠狀病毒病疫情爆發帶來的持續不利影響導致攤佔合營公司於年內產生的虧損，以及利率上升導致融資成本增加。

截至二零二三年三月三十一日止年度與截至二零二四年三月三十一日止年度之比較

根據二零二四年年報，貴集團的綜合收益由截至二零二三年三月三十一日止年度的87.7百萬港元增加19.0%至截至二零二四年三月三十一日止年度的104.4百萬港元。綜合收益的增加主要來自出售貴集團投資組合中的物業重建項目套現所產生的收入，部分被貴集團資產、投資及基金管理業務產生的經常性收入減少所抵銷。截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團分別錄得毛虧約27.3百萬港元(二零二三年：毛利2.6百萬港元)及毛虧率26.2%(二零二三年：毛利率2.9%)，主要歸因於年內在疲軟的市況下出售一個物業重建項目而確認的毛虧、撇減一個物業重建項目以及資產、投資及基金管理業務的收益減少而無法抵付固定經營開支。

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得虧損176.2百萬港元，而貴公司普通股股東應佔虧損為173.9百萬港元。除上述毛虧外，虧損主要歸因於來自具挑戰的宏觀環境導致年內攤佔聯營公司及合營公司產生的虧損、就貿易應收款項確認減值虧損(扣除撥回)以及確認於合營公司之權益之減值虧損。

下文載列貴集團於二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日的財務狀況摘要，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年年報。

獨立財務顧問函件

	於三月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
總資產	1,591,071	1,358,091	1,147,602
— 投資物業	362,500	158,700	154,500
— 於聯營公司之權益	330,911	213,489	178,766
— 於合營公司之權益	266,072	252,632	205,096
— 待售物業	399,969	485,088	399,121
— 銀行存款及手持現金	110,143	167,485	100,897
— 提供貸款予一間聯營公司	0	7,169	40,000
總負債	359,284	328,199	296,131
— 銀行貸款	331,592	312,799	276,093
資產淨值	1,231,787	1,029,892	851,471

誠如二零二三年年報所披露，貴集團總資產減少14.6%至二零二三年三月三十一日的1,358.1百萬港元。該減少可歸因於於聯營公司之權益減少，當中涉及攤佔聯營公司年內已確認的重大虧損。因此，貴集團的資產淨值亦減少16.4%至二零二三年三月三十一日的1,029.9百萬港元。

此外，貴集團總負債由二零二二年三月三十一日的359.3百萬港元減少8.7%至二零二三年三月三十一日的328.2百萬港元。有關減少主要由於銀行貸款減少約18.8百萬港元所致，主要乃由於提取銀行貸款淨額42.2百萬港元及出售一間擁有總計61.1百萬港元銀行貸款的附屬公司。

誠如二零二四年年報所披露，於二零二四年三月三十一日，貴集團總資產進一步減少15.5%至1,147.6百萬港元。有關減少主要由於(i)年內於聯營公司及合營公司的權益減少，涉及攤佔聯營公司及合營公司產生的虧損，以及合營公司的減值虧損；及(ii)年內出售一項產生毛損的物業重建項目及撇減一項物業發展項目所引致的待售物業減少。

此外，貴集團的總負債由二零二三年三月三十一日的328.2百萬港元減少9.8%至二零二四年三月三十一日的296.1百萬港元。有關減少主要由於銀行貸款減少約36.7百萬港元。由於上述變動，貴集團的資產淨值減少17.3%至二零二四年三月三十一日的851.5百萬港元。

值得注意的是，誠如二零二四年年報所述，貴集團未能履行其中一項財務契諾，特別是與銀行貸款有關的相關銀行融資協議中規定的淨資產要求，於二零二四年三月三十一日的未償還本金金額為185.0百萬港元。有關違約行為可能會讓貸款銀行宣佈貸款立即到期應付。

根據二零二四年年報以及吾等與管理層的討論，吾等了解到執行董事正積極與相關銀行協商，以獲得所需的豁免，並正就銀行貸款的經修訂條款進行協商。於最後實際可行日期，吾等了解到其中一間銀行已就違約授出一次性豁免，而與另一間銀行的協商仍在進行中，尚未要求立即償還已發放的貸款。執行董事樂觀地認為，將獲得所需的豁免，或與相關銀行將能就相關銀行貸款達至雙方均可接受的經修訂條款。此外，董事相信，即使貸款銀行要求立即償還，亦有足夠的替代資金來源，確保貴集團的持續營運不受威脅。

B. 與收購事項有關的RH賣方、RH物業公司及RH物業的背景及資料

RH賣方的背景

RH賣方為陳先生（貴公司主席、行政總裁兼執行董事）及其妻子陳太。除陳先生於貴公司擔任的職務及為主要股東外，陳先生為一名私人投資者，擁有多多年物業投資經驗。

有關RH物業公司及RH物業的資料

RH物業公司為一間於二零一一年九月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由陳先生及陳太分別擁有50.0%及50.0%，而其唯一業務為持有RH物業。

RH物業位於香港白筆山道18號紅山半島松柏徑53號屋。其包括四層樓及天台，地下設有車庫，總建築面積約241平方米。RH物業目前由RH賣方佔用，且空置管有權將於RH完成時交付予RH買方。

誠如董事會函件所述，RH物業由RH賣方透過其投資工具（即RH物業公司）間接收購，即於二零一二年按購買價約56.0百萬港元收購RH物業。RH物業目前及預

獨立財務顧問函件

期於RH完成後RH物業將仍保留按揭以擔保現有RH銀行貸款，而現有RH銀行貸款由RH物業公司於二零一二年取得，為其收購RH物業的部分代價提供資金。

根據 貴公司提供的資料，吾等注意到RH物業並無任何重大結構缺陷，結構質量良好。然而，經將RH物業的現有佈局與屋宇署最新批准圖則比較後，發現若干未經許可的構築物。當局認為該等未經許可的構築物不會造成重大損害，亦不會構成即時危險。經參考 貴公司提供的資料及吾等與管理層的討論，吾等了解到復原該等未經許可的構築物的估計費用為0.45百萬港元。

下文載列RH物業公司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年度的主要財務資料概要，乃摘錄自RH物業公司的未經審核管理賬目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	0	0
毛利	0	0
除稅前虧損	(2,002)	(2,163)
年內虧損	(2,002)	(2,163)

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，鑒於RH物業由RH賣方佔用，RH物業公司並無任何收益及毛利。RH物業公司於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年度分別錄得虧損約2.0百萬港元及2.2百萬港元，主要是由於RH物業產生的折舊及現有RH銀行貸款產生的利息開支所致。

獨立財務顧問函件

	於三月三十一日	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
總資產	44,738	43,669
—物業、廠房及設備	44,676	43,612
—銀行結餘及現金	41	36
—應收款項、預付款項及按金	21	21
總負債	65,449	66,544
—應付陳先生款項	36,707	39,578
—銀行貸款	28,740	26,964
—其他應付款項	2	2
負債淨額	(20,711)	(22,875)

於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，RH物業公司的總資產分別為44.7百萬港元及43.7百萬港元。該金額的大部分指已按成本減累計折舊入賬為物業、廠房及設備的RH物業。

RH物業公司的負債主要包括(i)於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日應付陳先生的股東貸款分別36.7百萬港元及39.6百萬港元；及(ii)分別於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日授予RH物業公司以RH物業擔保的銀行貸款分別28.7百萬港元及27.0百萬港元，即現有RH銀行貸款。

因此，於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，RH物業公司的負債淨額分別為20.7百萬港元及22.9百萬港元。於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，RH物業公司的資產負債比率(以總負債除以總資產計算)分別約為1.46倍及1.52倍。

C. RH物業公司協議的主要條款

於二零二四年七月二十三日，RH買方與RH賣方就收購事項訂立RH物業公司協議。RH物業公司協議的主要條款如下：

- 日期 二零二四年七月二十三日
- 訂約方：
- (1) RH買方， 貴公司的直接全資附屬公司；
 - (2) RH賣方1，即陳先生；及
 - (3) RH賣方2，即陳太

將予收購的資產

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

通過收購RH待售股份，RH買方將獲得RH物業公司的全部已發行股本，其中包括RH物業，因為RH物業公司為RH物業的唯一註冊及實益擁有人。RH物業公司及RH物業的資料詳情可參閱上文「B.與收購事項有關的RH賣方、RH物業公司及RH物業的背景及資料」一節。

RH待售貸款指於RH完成日期，RH物業公司欠付陳先生的全部無抵押、不計息及按要求償還的股東貸款。於二零二四年六月三十日，RH待售貸款約為40.3百萬港元。

RH完成的先決條件

RH完成須待獨立股東批准條件及下列條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 除所披露外，RH物業公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及交出RH物業的有效業權，且不附帶產權負擔，但受現有RH銀行貸款項下的擔保文件所規限；

獨立財務顧問函件

- (b) RH賣方於RH完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意於RH完成日期或之前並無被撤回或取消；
- (c) 於RH物業公司協議日期或於RH完成時，並無違反RH賣方的保證；
- (d) RH買方合理信納對RH物業進行的實地盡職審查；及
- (e) RH買方完成對RH物業公司的盡職審查，包括但不限於其事務狀況、資產及負債、業務、財務、稅務及法律方面，並合理信納該審查結果，且於有關盡職審查中並無發現RH買方合理認為可能對RH待售股份及／或RH待售貸款的價值產生不利影響的事宜。

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

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，銀行已就銀行同意要求提供新RH擔保。由於與銀行的磋商仍在進行中，銀行就其授出銀行同意是否將要求額外抵押或擔保尚未釐定及落實。於最後實際可行日期，上文所載收購條件並未達成或獲豁免。

RH完成

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

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

收購代價及支付條款

根據RH物業公司協議，RH待售股份及RH待售貸款的收購代價將為初始代價約56.1百萬港元，可根據若干協定原則及根據RH物業公司於RH完成日期的財務狀況表計算調整(如有)，於下文「釐定初始代價及經調整代價」及「釐定調整付款」進一步詳述。

收購代價將按以下方式支付：

- (i) 首筆付款2,804,211港元(「首筆分期付款」)(佔初始代價約5.0%)須由RH買方於簽署RH物業公司協議後7日內以現金支付予RH賣方，作為收購代價的部分付款；
- (ii) 另一筆付款25,237,903港元(「另一筆分期付款」)(佔初始代價約45.0%)須由RH買方於簽訂RH物業公司協議後30日內(或RH買方及RH賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予RH賣方，作為收購代價的另一筆部分付款；
- (iii) 金額相等於基礎價值(根據RH賣方於RH完成日期前向RH買方交付的備考完成賬目作出調整)(如下文所述，「經調整代價」)減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項，須由RH買方於RH完成時以現金支付予RH賣方；及
- (iv) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據RH物業公司協議的條款由RH買方以現金支付予RH賣方或由RH賣方以現金支付予RH買方(視情況而定)。

釐定初始代價及經調整代價

初始代價等於RH物業的協定價值約82.6百萬港元(「基礎價值」)減於二零二四年六月三十日的初始資產淨值約26.5百萬港元，約為56.1百萬港元。

經調整代價將按以下方式釐定：

- (i) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值大於初始資產淨值，則經調整代價將相等於初始代價另加有關超額的款項；

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

釐定調整付款

於RH完成日期起計三個營業日內，RH買方可要求審核備考完成賬目。倘經調整代價金額與以達致經調整代價所用相同方式但基於經審核完成賬目而非備考完成賬目釐定的代價（「最終代價」）之間有任何差額，則須於收到經審核完成賬目當日起計5日內支付以下款項（「調整付款」）：

- (i) （倘經調整代價低於最終代價）RH買方須向RH賣方支付金額相等於該差額的款項，或
- (ii) （倘經調整代價高於最終代價）RH賣方須向RH買方償還金額相等於該超額部分的款項。

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

倘RH買方根據對RH物業公司截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核賬目的審閱（預期該經審核賬目將於RH買方要求審核備考完成賬目的最後期限前可得），發現有關經審核賬目與備考完成賬目中有任何不合理差異或備考完成賬目出現任何違規跡象，RH買方將要求審核備考完成賬目。

吾等已審閱及與管理層討論有關收購代價的計算方法，並了解收購代價乃根據(i)基礎價值；(ii) RH物業公司的資產淨值，即RH物業公司的流動有形資產總額（不包括RH物業）減RH物業公司的總負債（包括但不限於現有RH銀行貸款，但不包括RH待售貸款）計算。

獨立財務顧問函件

為說明之用，根據RH物業公司於二零二四年六月三十日的未經審核管理賬目，收購代價將約為56.1百萬港元。有關計算詳情載於下文：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
有形資產總額	54
— 銀行結餘及現金	33
— 應收款項、預付款項及按金	21
總負債	26,520
— 現有RH銀行貸款	26,520
負債淨額(即資產淨值)	(26,466)
基礎價值(即RH物業的協定估值)	82,550
減：上述資產淨值的絕對值	(26,466)
收購代價	56,084

(a) 董事會釐定收購代價的基準

誠如董事會函件所載，收購代價乃由RH買方與RH賣方經參考(i) RH物業公司於RH完成日期的資產淨值及(ii) RH買方與RH賣方協定的RH物業價值約82.6百萬港元(此乃由估值師根據RH物業的初步估值釐定)後公平磋商釐定。有關RH物業於二零二四年六月三十日的估值，請參閱載於「附錄一—RH物業的估值報告」的估值報告。

(b) 吾等對估值師之盡職審查

吾等已與估值師進行會談，並對其經驗及資格進行查詢。根據吾等之會談及估值師提供的資料，吾等注意到，估值師的項目組組長(即方耀明)為(i)一名產業測量師；(ii)英國皇家特許測量師學會資深會員；及(iii)香港測量師學會資深會員，於香港及不同地區擁有逾15年物業估值經驗。

吾等亦與估值師確認，其並非 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之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

之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司或任何聯營公司之附屬公司之高級職員或僱員或候任董事。估值師亦確認，彼等均獨立於 貴集團、RH賣方及RH買方。

就吾等之盡職審查而言，吾等亦已審閱及查詢(i) 貴公司委聘估值師之條款；(ii)估值師有關編製估值報告之資格；及(iii)估值師就編製估值報告所採取之步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的授權書及其他相關資料以及基於吾等與彼等的會談，吾等信納估值師的委聘條款以及彼等編製估值報告的資格。

就估值師於進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施而言，吾等注意到估值師主要透過(其中包括)(i)估值師對RH物業進行的實地視察；(ii)內部背景調查；及(iii)對估值所採納的主要參數自行進行研究而進行盡職審查。吾等注意到，估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，並適合提供意見。根據吾等之審閱，吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對估值報告作出之保證程度造成負面影響。基於上述對估值師進行的盡職審查，吾等並不知悉任何事宜將導致吾等質疑估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為估值師具備足夠專業知識且具備進行估值的獨立性。

(c) 吾等對釐定收購代價基準的分析

為評估收購代價之公平性及合理性，吾等已審閱估值師編製之估值報告。經參考估值報告，估值師認為RH物業於估值日期(即二零二四年六月三十日)的估計價值約為82.6百萬港元。於進行RH物業估值時，估值師亦採用以下假設：(i) RH物業的業權良好且可銷售，所有文件均已妥為編製，並且RH物業不受任何異常或繁重的契諾、限制、產權負擔或支銷約束；(ii)並無就物業的任何押記、抵押或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備；(iii) 貴公司向估值師提供的所有資料均屬完整及正確，且所提供的資料並無遺漏任何重大事實；(iv) RH物業可按商業上可接受的正常保費投保所有常見風險，包括恐怖主義、洪水及地下水水位上升；(v)估值師可獲得的文件和建築圖則均屬正確；(vi) RH物業狀況良好，不含有害物料，結構完好，無結構性缺陷、腐爛、蟲害或其他缺陷；並無尚未識別的地面或土壤的不利狀況，且RH物業地盤的承載能力足以支持建於或將建於其上的建築物，而有關服務設施適合任何現有或未來發展；(vii) RH物業不受任何環境污染影響；(viii)除非另有說明，RH物業的建造、佔用及使用完全符合且不違反

任何條例、法定要求及通知，並且已獲得所有使用RH物業所需的許可證、許可、證書、同意、批准及授權。

吾等從估值報告中注意到，估值師已根據市值(即經過適當市場推廣後及在雙方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額)提供估值。估值師就透過比較實際交易中實現的價格及／或位於其周邊地區的可供比較物業的要價，採用市場法對RH物業進行估值。根據吾等與估值師的會談，吾等了解到，(i)於可取得類似性質物業的可靠、可核實及相關市場資料的公開市場中；及(ii)於豪宅市場中，估值師於估值報告中採納市場法為首選估值方法，亦為物業估值中普遍採納的方法。

吾等已從估值師取得用於RH物業估值之可供比較物業資料，並與估值師進行會談。估值師就RH物業估值而對可取得之可供比較物業進行全面市場研究，選擇四項近期物業交易(「可供比較物業」)。吾等注意到，可供比較物業的選擇標準乃經計及(其中包括)(i)地點，應位於毗鄰RH物業的同一區域；(ii)物業性質相若(即豪宅)；及(iii)時間，應於估值日期起一段合理期間內進行交易，以確保有足夠符合目標特徵的可供比較物業。吾等從估值師了解到，三至四宗符合選擇標準的相關交易足以作為根據市場法對RH物業進行估值的憑證。憑藉足夠的符合目標特徵的可供比較物業，及考慮到更接近估值日期的可供比較物業交易通常更為相關及可靠，連同估值師在對RH物業估值時加入時間因素作為其中一項調整，以反映各可供比較物業交易日期與估值日期之間香港豪宅物業市場的價格趨勢，吾等相信，為期1.5年的選擇期屬公平合理。吾等從估值師了解到，該等選擇標準於估值實務中獲普遍採用。鑒於上文所述，吾等認為，可供比較物業的選擇標準就RH物業的估值而言屬公平合理。

吾等已就可供比較物業之資料進行獨立研究，並注意到可供比較物業(i)均位於南區及距離RH物業3.5公里以內；(ii)物業性質均屬豪宅；(iii)於二零二三年二月至二零二四年四月期間進行交易，距離估值日期約1.5年內。由於可供比較物業的

資料已符合選擇標準，吾等認為，可供比較物業對RH物業的估值而言為詳盡及具代表性。

根據吾等與估值師的會談，吾等亦注意到，估值師於比較RH物業與可供比較物業時已考慮各項因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供附屬面積及設施及建築品質。可供比較物業的價格約為每平方呎25,870港元至每平方呎34,730港元。由於市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，吾等注意到，估值師已對上述因素進行適當調整，以反映RH物業與各可供比較物業之間的差異。調整包括(i)地點；(ii)樓齡；(iii)景觀；(iv)面積；(v)交易時間；及(vi)其他重要因素，如建築品質及附屬面積的提供。該等調整導致可供比較物業的總調整百分比範圍介乎約-6.3%至14.0%。經考慮上述調整，估值師採用單價約每平方呎31,540港元對RH物業進行估值。鑒於RH物業的可銷售面積約為2,623平方呎，考慮到所發現之未經許可的構築物的估計復原費用為0.45百萬港元後，如估值報告所載，RH物業於二零二四年六月三十日的估值估計約為82.6百萬港元。

根據與估值師的會談，吾等了解到上述估值調整乃於估值實務中普遍採用。由於估值師已作出相關及適當調整，以反映各可供比較物業與RH物業之間的差異，吾等認為該等調整對RH物業估值而言屬公平合理。

鑒於估值報告中的市場法為普遍採用及公認的物業估值方法，而就市場法作出的主要假設屬合理，吾等認同估值師的意見，認為市場法適用於RH物業估值，且吾等認同估值師的意見，認為RH物業估值中所採用的可供比較物業的選擇及所作出的調整基準屬公平合理。

經考慮上述因素後，吾等認為，RH物業之估值方法連同相關基準及假設均屬公平合理，而估值報告為釐定RH物業估值之適當參考。

鑒於釐定基礎價值的RH物業的協定價值約為82.6百萬港元且收購代價與估值報告所述RH物業於二零二四年六月三十日之公平值約為82.6百萬港元相同，且並

無溢價，吾等認為收購代價為正常商業條款，對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

經考慮上述及「D. 訂立RH物業公司協議及其項下擬進行的交易之原因及裨益」一節所述收購事項之原因，吾等認為建議收購事項之條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

D. 訂立RH物業公司協議及其項下擬進行的交易之原因及裨益

誠如董事會函件所載，儘管近兩年香港豪宅物業價格下跌，但 貴集團對香港豪宅物業市場的前景仍持樂觀態度。董事會認為，香港豪宅物業市場已接近底部，並預計不久的將來可能出現復甦。因此，吾等在評估訂立RH物業公司協議其下擬進行的交易的合理性時，已考慮到以下因素：

(a) 香港豪宅物業市場前景

近兩年香港豪宅物業價格因相對較高的利率環境、2019冠狀病毒病的影響以及外圍市場不明朗等因素下跌。根據差餉物業估價署的統計，實用面積160平方米或以上的私人住宅單位的年度價格指數於二零二二年及二零二三年分別下降約5.6%及1.3%。該趨勢持續，於二零二四年五月的每月價格指數較二零二三年十二月的每月價格指數下降2.1%。

然而，於二零二四年第二季度豪宅物業市場的成交量出現反彈。根據美聯物業研究中心¹的資料，價值超過5,000萬港元的豪宅物業的主要交易由二零二三年第二季度的48宗增加至二零二四年第二季度的94宗。此外，價值超過5,000萬港元的豪宅物業的二手成交量(不包括內部轉讓交易)由二零二三年第四季度的31宗及二零二四年第一季度的25宗增至二零二四年第二季度的57宗。成交量反彈顯示二零二四年第二季度豪宅物業市場的市場情緒有所改善。

¹ 美聯物業是香港主要物業代理集團之一。數據摘錄自美聯物業研究中心於二零二四年一月及二零二四年七月發表的物業市場報告。數據來源：<https://deluxe.midland.com.hk/deluxe-market-report>

(b) 利率預期

在香港的聯繫匯率制度下，港元一直與美元掛鈎，而香港利率亦與美元掛鈎。自二零二二年以來，美聯儲為應對美國最高的通脹率之一，對基準利率實施一系列加息。該等利率已由二零二二年一月的0%至0.25%範圍上升至截至二零二三年七月的5.25%至5.50%範圍，共加息11次。

通過將該等高利率維持12個月，美國的通脹率已顯示出降溫跡象，截至二零二四年六月為3.0%。因此，市場預期現正轉向相信有關利率已見頂，並可能會於二零二四年下半年減息。根據監測市場情緒及預測美聯儲利率變化的CME FedWatch²，預計可能於二零二四年九月首次減息0.25%。因此，預計香港利率亦會跟隨減息，從而降低按揭成本。借貸成本的降低可能會推動香港豪宅物業市場的需求增長。

(c) 有關住宅物業市場的政府政策

香港政府於二零一零年推出物業需求抑制措施，亦稱「辣招」，包括買家印花稅、額外印花稅及新住宅印花稅，以抑制不斷上升的物業價格。該等措施增加投資者及非本地買家的置業成本。因應香港物業產市場的現況，政府自二零二四年二月起取消該等額外的印花稅。這表示非本地買家購置物業時將不再需要支付該等額外的印花稅，而本地投資者購買額外物業時亦不需支付該等額外的印花稅。

此外，香港金融管理局亦於二零二四年二月宣佈放寬按揭規定，允許增加對置業人士的按揭貸款。最高按揭成數亦已向上調整。對於價值3,500萬港元或以上的自用住宅物業，最高按揭成數已上調至60.0% (之前為50.0%)。此外，非自用住宅物業的最高按揭成數亦已上調至60.0% (之前為50.0%)。

² CME FedWatch是芝加哥商品交易所(CME Mercantile Exchange)開發的一種工具，其匯總期權市場的資料，以衡量市場參與者對美聯儲貨幣政策未來變化(尤其是利率方面的變化)的預期。數據來源：<https://www.cmegroup.com/markets/interest-rates/cme-fedwatch-tool.html>

此外，為豐富人才庫及吸引投資，香港政府於二零二二年底推出「高才通計劃」及新資本投資者入境計劃（「新資本投資者入境計劃」），於二零二四年三月一日起正式接受申請。新資本投資者入境計劃特別針對高淨值人士，申請人必須在符合條件的投資資產中投資至少3,000萬港元。美聯物業研究中心於二零二四年七月發佈的市場報告顯示，於二零二四年四月，中國內地買家在5,000萬港元以上豪宅一手及二手成交中，分別佔約84.4%及61.5%，較二零二四年第一季度的74.2%及36.4%大幅上升。該等數字乃根據土地註冊處提供的買家姓名及交易紀錄，特別是個別買家的成交金額超過5,000萬港元。預計該等高淨值人士將推動香港豪宅物業需求。

經考慮上文所述，吾等同意董事會的觀點，認為該等有利的政府政策應會對香港豪宅物業市場的成交量及氣氛產生積極影響。

因此，董事會認為香港豪宅物業市場正接近底部，在此時進行收購事項，以把握潛在市場好轉及通過於短期內套現RH物業的潛在價格升值獲利，並非不合理。

獨立財務顧問函件

(d) 貴集團的財務資源

於評估 貴集團有關收購事項的財務資源時，吾等已審閱 貴集團的若干主要資料，包括銀行存款及手持現金、銀行貸款及經營活動(所用)／產生的現金流量淨額。以下所載為各財政年度或期間的關鍵資料：

	於三月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
銀行存款及手持現金	110,143	167,485	100,897
銀行貸款	331,592	312,799	276,093
	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
經營活動(所用)／產生的 現金流量淨額	(15,055)	(88,136)	678

雖然截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度 貴集團均錄得經營活動所用現金流量淨額，分別為15.1百萬港元及88.1百萬港元，但 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得經營活動產生的現金流量淨額0.7百萬港元。由於 貴集團主要業務的性質， 貴集團的經營現金流量受項目期限及 貴集團房地產項目套現的時間影響。因此， 貴集團經營活動產生現金流出淨額的情況並不罕見。

貴集團的銀行存款及現金餘額由二零二二年三月三十一日的110.1百萬港元增至二零二三年三月三十一日的167.5百萬港元。同時， 貴集團的銀行貸款由二零二二年三月三十一日的331.6百萬港元減少至二零二三年三月三十一日的312.8百萬港元。於二零二四年三月三十一日， 貴集團的銀行存款及手持現金的餘額減少至100.9百萬港元，其銀行貸款減少至276.1百萬港元。

雖然按「A. 貴集團之背景資料－貴集團的財務資料」一節所述， 貴集團未能履行一項財務契諾，吾等與管理層確認，收購事項不會導致任何額外違反相關銀行融資協議中規定的契諾。此外，收購事項不會對 貴集團與相關銀行為獲得必要豁免或修改銀行融資條款而進行的協商產生重大影響。

誠如董事會函所載，貴集團擬以貴集團內部資源為收購代價提供資金。估計貴集團將因收購事項產生現金流出淨額約56.1百萬港元。鑒於貴集團於二零二四年三月三十一日擁有銀行存款及現金100.9百萬港元，貴集團應擁有足夠的財務資源以滿足收購代價的付款。

考慮到(i)豪宅物業市場成交量反彈；(ii)二零二四年下半年利率可能下調；(iii)政府推出的有利政策；及(iv)貴集團擁有足夠的財務資源完成收購事項，吾等同意董事會的意見，認為RH物業公司協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中訂立，在商業上屬合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 收購事項的財務影響

收購事項對貴集團資產淨值及盈利的財務影響載列如下：

收購事項

(a) 資產淨值

根據吾等與管理層的討論，貴集團預計收購代價將由貴集團內部資源撥付。現有RH銀行貸款將被同一間銀行提供以RH物業擔保的新按揭貸款所取代。

於RH完成後，RH物業將作為待售物業入賬，並預期貴集團的待售物業將相應增加。此外，貴集團的流動資產總額預計將增加相等於基礎價值與收購代價的淨影響，而貴集團的負債預計將增加相等於由RH物業擔保的新銀行貸款金額。

(b) 盈利

根據吾等與管理層的討論，預期收購事項不會導致緊隨RH完成後貴公司綜合損益及其他全面收益表錄得重大盈虧。於RH完成後，RH物業公司將成為貴公司全資附屬公司，且RH物業公司的財務業績將綜合計入貴集團綜合財務報表。貴公司財務報表將記錄的實際金額須待貴公司核數師審閱後方可作實。

獨立財務顧問函件

以上分析僅供參考，不應視作能夠反映 貴集團於訂立RH物業公司協議及其項下擬進行的交易後的財務狀況及表現。

II. 推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)就獨立股東而言，RH物業公司協議的條款屬公平合理；及(ii) RH物業公司協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准RH物業公司協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創陞融資有限公司
董事總經理 董事
潘兆權 黃卓謙
謹啟

二零二四年八月三十日

潘兆權先生及黃卓謙先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，被視為創陞融資有限公司的負責人員。潘兆權先生及黃卓謙先生分別於機構融資業有逾18年及13年經驗。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團將收購之該物業權益於二零二四年六月三十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：

**有關位於香港白筆山道18號紅山半島松柏徑53號屋
(以下統稱為「該物業」)之估值**

吾等根據宏基資本有限公司(以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司，統稱「貴集團」)的指示對該物業進行估值，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物業於二零二四年六月三十日(「估值日期」)的市值之意見，以作公開披露用途。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，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」)第五章及《香港公司收購及合併守則》(「收購守則」)規則11所載規定。

吾等之估值以該物業之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供比較交易。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可供比較物業之間之差異。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方耀明先生(英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)，彼擁有逾15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

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、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。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納所獲提供關於建築面積、建築圖則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物業權益之任何(或任何表面)估用人所提供(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七月二十二日對該物業進行內部及外部視察。視察該物業由方耀明先生(英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師(產業測量組)、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)進行，彼擁有逾15年香港物業估值經驗。於視察期間，發現該物業內有若干未經許可的構築物。根據 貴公司，Cosmo Kingdom Holdings Limited(為該物業的唯一註冊及實益擁有人)的賣方(「該等賣方」)已向該物業買家(貴公司附屬公司)表示，並無因該未經許可的構築物而引起調查或訴訟，而代表該物業買家作出的查詢及公開搜索亦無發現任何有關調查或訴訟。

將估值之該物業的識別資料

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物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該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物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該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及28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

執行董事、大中華地區估價及諮詢部主管
方耀明
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深會員
註冊專業測量師(產業測量組)
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二四年八月三十日

附註：方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港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。

估值報告

貴集團於香港將收購作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 六月三十日現況 下的市值
香港白筆山道18號 紅山半島松柏徑53號屋	該物業位於南區大潭松柏徑西側，於一九九零年落成。	於估值日期，該物業由業主佔用。	82,550,000港元 (捌仟貳佰伍拾 伍萬港元)
鄉郊建屋地段第1050號 A段9100份之60份	該物業包括開發地下至三樓、天台及地下車庫。		(貴集團應佔100% 權益：82,550,000 港元)
	根據已獲審批的樓宇建築圖則，該物業的總建築面積為約2,596平方呎(241.199平方米)。		
	根據差餉物業估價署提供的資料，該物業的總實用面積為約2,623平方呎(或243.7平方米)。		
	該物業根據賣地條件第11461號持有，年期自一九八一年一月二日起為期75年，並可續期75年。鄉郊建屋地段第1050號每年應付地租為1,000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Cosmo Kingdom Holdings Limited，以日期為二零一二年三月十五日的轉讓契據登記，參見註冊摘要編號12033001870373。
- (2) 該物業根據賣地條件第11461號持有，自一九八一年一月二日起為期75年，並可續期75年。
- (3) 該開發項目位於二零零八年五月十六日展出的大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10劃定的「住宅(丙類)2」用途的區域。該區域主要擬作低層、低密度的住宅發展項目，於向城市規劃委員會申請時可能允許為住宅區服務之商業用途。
- (4) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九八七年六月十六日的修訂書，關於鄉郊建屋地段第1050號，註冊摘要編號UB3440104；
 - (ii) 日期為一九八九年五月十八日的修訂書，關於鄉郊建屋地段第1050號A分段、B分段、C分段及餘段，註冊摘要編號UB4085116；

- (iii) 日期為一九八九年九月二十七日的修訂書，關於鄉郊建屋地段第1050號A分段、B分段、C分段及餘段，註冊摘要編號UB4213795；
 - (iv) 日期為一九九零年八月十一日的補充平邊契據(為註冊摘要編號3989988之補充)，關於鄉郊建屋地段第1050號A分段、B分段第1小分段、B分段餘段、C分段、D分段及餘段，註冊摘要編號UB4538811；
 - (v) 日期為一九九零年九月二十八日的主大廈公契，註冊摘要編號UB4579713；
 - (vi) 日期為一九九零年九月二十八日以Mightyton Property Management Limited為受益人的公契分契，註冊摘要編號UB4579714；
 - (vii) 日期為一九九零年十一月二十三日的佔用許可證第H124/90號，註冊摘要編號UB4750109；
 - (viii) 地政總署港島法律諮詢及田土轉易處向Mightyton Limited發出日期為一九九三年三月四日的合約完成證明書，註冊摘要編號UB5577772；
 - (ix) 日期為二零一一年十二月二日以Cosmo Kingdom Holdings Limited為受益人的買賣協議，註冊摘要編號11121502030014；
 - (x) 日期為二零一二年三月十五日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號12033001870380；
 - (xi) 日期為二零二二年六月十六日以Mightyton Property Management Limited 作為管理人為受益人的管理協議(由紅山半島業主委員會簽署)，註冊摘要編號22071801160038；及
 - (xii) 日期為二零二二年六月十六日以保得物業管理有限公司作為管理代理為受益人的管理協議(由Mightyton Property Management Limited簽署)，註冊摘要編號22071801160045。
- (5) 吾等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住宅物業成交。按實用面積為基準，所採納的成交案例的售價介乎約每平方呎25,870港元至34,730港元。於達致該物業的已採納售價時，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，以反映可供比較交易與該物業之間的差異。
- (6) 根據所提供的資料，該物業的未經許可的構築物的總復原成本為450,000港元。吾等於估值時已考慮有關復原成本。根據 貴公司鑒於目前並無任何政府機構或RH物業管理機構發出通知或命令，要求復原RH物業的任何部分，而RH物業將由該等賣方按原狀交付予 貴集團， 貴集團亦有意於短期內按原狀(倘可能)出售RH物業，目前並無復原計劃，但倘情況有變且有必要進行復原， 貴集團可能修訂及實施復原計劃。

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，並無誤導或欺騙成份，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含有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

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)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)須列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	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
	其他權益(附註2)	18,153,211	4.83
	實益擁有人	33,700,000	8.98
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
吳德坤	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 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. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、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條下協議的訂約方，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本公司的股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於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)之任何股份、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分部之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉(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。

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之權益或淡倉。

除上文所披露者外，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之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. 董事之競爭權益

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之業務中擁有權益，惟董事或彼等緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益的該等業務除外)。

6. 董事於本集團資產及／或合約之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除陳先生(及其配偶陳太)於收購事項的權益(直接及間接)外，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
- (b) 除陳先生(及其配偶陳太)於收購事項的權益(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，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
創陞融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
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，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之權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 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；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. 展示文件

自本通函日期起計14日期間內，下列文件的副本將分別刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rykadan.com，以供展示：

- (a) RH物業公司協議；
- (b) 本通函附錄一所載萊坊測量師行有限公司編製的日期為二零二四年八月三十日就RH物業於二零二四年六月三十日的估值報告；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的專家同意函件。

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)

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零二四年九月十六日(星期一)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二四年股東週年大會結束或休會後之時間)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」)寄發之日期為二零二四年八月三十日的通函(「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與陳偉倫及伍美珊於二零二四年七月二十三日訂立的RH物業公司協議(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)及其項下擬進行的收購事項；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事，代表本公司批准、簽立任何進一步文據、契據、協議或文件、豁免及／或修訂，並作出其可能全權酌情認為對執行RH物業公司協議及其項下擬進行的收購事項以及相關文據、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、合適或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命
宏基資本有限公司
公司秘書
呂文傑

香港，二零二四年八月三十日

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，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之本公司股份(「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，本公司將於二零二四年九月十一日(星期三)至二零二四年九月十六日(星期一)(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二零二四年九月十日(星期二)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上述大會。

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。