

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)

### 有關出售該等物業的非常重大出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月三日(交易時段後)，該等賣方(均為本公司間接全資附屬公司)與買方就買賣物業A及物業B分別訂立該等臨時協議，代價合共163,526,400港元。

各出售事項的完成須待臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)及據此擬進行的交易已獲股東根據上市規則批准後，方可作實。

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

#### 上市規則涵義

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

Tiger Crown、陳先生及吳先生均已向本公司承諾，其將有權行使投票權或控制行使投票權的所有股份投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等出售事項的股東普通決議案。

一份載有(其中包括)(i)有關該等出售事項的進一步詳情；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年一月十五日或之前寄發予股東。由於需要額外時間編製及落實(其中包括)負債表、營運資本充足性聲明、該等物業的估值報告以及若干財務資料，因此預計寄發通函日期為本公告刊發後15個營業日以上。

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

## 該等出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月三日(交易時段後)，該等賣方(均為本公司間接全資附屬公司)與買方就買賣物業A及物業B分別訂立該等臨時協議，代價合共163,526,400港元。

### 臨時協議A

臨時協議A的主要條款載列如下：

#### 日期

二零二四年十二月三日

#### 訂約方

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

#### 物業A

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

物業A涉及按揭，而賣方A已承諾於完成時自費解除／回贖物業A的有關按揭。

## **代價及支付條款**

代價81,763,200港元須按以下方式支付：

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

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

代價乃由賣方A與買方經參考物業A周邊地區可資比較物業的近期交易價格、獨立估值師所示物業A於二零二四年九月三十日的初步估值(採用市場法)84,600,000港元、物業A其他潛在買方近期購買價指示(均低於初步估值價)以及現行市場狀況及氣氛後公平磋商釐定。

## **正式協議A**

賣方A與買方將於二零二四年十二月十七日或之前簽訂正式協議A。倘賣方A與買方未能就正式協議A的條款達成協議，則臨時協議A對賣方A及買方仍具約束力。

## **臨時協議B**

臨時協議B的主要條款載列如下：

### **日期**

二零二四年十二月三日

### **訂約方**

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

## **物業B**

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

物業B涉及按揭，而賣方B已承諾於完成時自費解除／回贖物業B的有關按揭。

### **代價及付款條款**

代價81,763,200港元須按以下方式支付：

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

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

代價乃由賣方B與買方經參考物業B周邊地區可資比較物業的近期交易價格、獨立估值師所示物業B於二零二四年九月三十日的初步估值（採用市場法）85,300,000港元、物業B其他潛在買方近期購買價指示（均低於初步估值價）以及現行市場狀況及氣氛後公平磋商釐定。

### **正式協議B**

賣方B與買方將於二零二四年十二月十七日或之前簽訂正式協議B。倘賣方B與買方未能就正式協議B的條款達成協議，則臨時協議B對賣方B及買方仍具約束力。

## 先決條件

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

## 該等終止費

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

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

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

## 賣方取消臨時協議的權利

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

## 違約

倘買方未能遵守臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)的任何條文，則買方根據臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)支付的按金及任何其他款項(最高為代價的10%)將全部被賣方A或賣方B(視情況而定)沒收，據此，向買方出售物業A或物業B(視情況而定)將予終止，而賣方A或賣方B(視情況而定)

有權將物業A或物業B(視情況而定)轉售予任何其他人士而無需通知買方。賣方A或賣方B(視情況而定)有權向買方追討該轉售的任何價格差額及與該轉售有關的所有合理開支。

倘賣方A或賣方B(視情況而定)未能按照臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)的條款完成銷售(因買方違約除外)，則所有已付按金應退還予買方，而買方亦有權向賣方A或賣方B(視情況而定)追討超過上述按金的損害賠償(如有)或(視情況而定)買方因賣方A或賣方B(視情況而定)失責而根據臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)再支付的任何一筆或多筆款項(視情況而定)，而買方無需向賣方A或賣方B(視情況而定)提交轉讓文書。

## 完成

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

倘賣方A違反臨時協議A，則賣方B亦被視為違反臨時協議B。倘賣方B違反臨時協議B，則賣方A亦被視為違反臨時協議A。倘買方違反臨時協議A或臨時協議B，則買方亦被視為違反另一份臨時協議。

倘賣方A有權取消或撤銷臨時協議A，則賣方B亦有權取消或撤銷臨時協議B。倘賣方B有權取消或撤銷臨時協議B，則賣方A亦有權取消或撤銷臨時協議A。倘買方有權取消或撤銷臨時協議A或臨時協議B，則買方亦有權取消或撤銷另一份臨時協議。

## 房地產代理佣金

### 出售事項A

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

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

倘於任何情況下(賣方A及買方共同協議廢止及／或取消物業A的買賣除外)，賣方A或買方未能按照臨時協議A所載的方式完成物業A的買賣，則違約方應立即向房地產代理支付上述佣金作為違約賠償金。

### **出售事項B**

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

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

倘於任何情況下(賣方B及買方共同協議廢止及／或取消物業B的買賣除外)，賣方B或買方未能按照臨時協議B所載的方式完成物業B的買賣，違約方應立即向房地產代理支付上述佣金作為違約賠償金。

### **進行交易的理由及裨益**

#### **該等出售事項**

董事不時對本集團的資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來可觀回報。

該等物業的若干部分已用作本公司香港總部及主要營業地點。然而，有關部分尚未獲充分佔用及利用，且本集團在維護及管理該等未使用部分方面產生相關費用。此外，董事認為，臨時協議項下的代價較該物業於二零二四年九月三十日的初步估值折讓約3.35%(就物業A而言)或約4.15%(就物業B而言)，其合理反映了市場在現行物業市況及氣氛下對該等物業價值的評估。有鑒於此，董事認為，該等出售事項為本集團變現其對該等物業的投資的良好機會，並可讓本集團精簡其資產組合，以更有效的方式配置其資源，並把握其他可為本集團帶來更佳回報的投資機會。本公司將物色並遷至其他合適地點作為其總部及主要營業地點。

## 支付該等終止費

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

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

經考慮(i)買方在評估、協商及訂立該等臨時協議項下擬進行之交易時所投入的時間、資源及成本(包括但不限於買方根據該等臨時協議已支付及將支付的法律及專業費用以及初始按金及進一步按金的融資成本)；(ii)按慣例，在涉及房地產買賣的交易中，通常採用相當於代價10%的金額作為按金，且當因買方過失未能完成交易時，該等10%按金通常被該等賣方沒收；及(iii)當買方未遵守該等臨時協議的規定，則根據該等臨時協議，該等賣方確實有權沒收買方已支付／應付的初始按金及進一步按金(相當於代價的10%)，董事認為，倘若因未達成先決條件而無法進行該等出售事項，則該等終止費(亦相當於代價的10%)為對買方公平合理的補償，因此，認為該等終止費安排(包括終止費金額)乃按一般商業條款訂立，屬公平及合理。

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



## 有關該等物業的財務資料

### 物業A

物業A包括宏基資本大廈27樓，總建築面積約12,024平方呎，以及宏基資本大廈1樓P11、P12、P13及P14號停車位。截至本公告日期，建築面積約3,688平方呎的部分物業A持作自用，而物業A的餘下部分為空置，且無涉及任何租約或特許權。

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

截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止的兩個財政年度，物業A應佔除稅前及除稅後虧損淨額概約如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	5,368	4,669
除稅後虧損淨額	5,368	4,669

### 物業B

物業B包括宏基資本大廈28樓，總建築面積約12,024平方呎，以及宏基資本大廈1樓P7、P8、P9及P10號停車位。截至本公告日期，(i)建築面積約6,875平方呎的部分物業B持作自用；(ii) P9號停車位及總建築面積約3,146平方呎的物業B若干其他部分已出租；及(iii)物業B的餘下部分為空置，且無涉及任何租約或特許權。

截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止的兩個財政年度，物業B應佔除稅前及除稅後虧損淨額概約如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	2,849	3,142
除稅後虧損淨額	2,849	3,142

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

## 該等出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

於二零二四年九月三十日，本公司未經審核綜合管理賬目列示該等物業的賬面值約為130,403,000港元。本集團預計將從該等出售事項中錄得收益約27,535,000港元，即總代價163,526,400港元與該等物業於二零二四年九月三十日經扣除房地產代理佣金、法律費用及附帶開支後的賬面值之間的差額。上述該等出售事項收益僅供說明用途，因該等出售事項產生的實際收益或虧損尚待審核，因此可能與上述金額存在差異。於完成後，本集團將不再向該等物業收取截至二零二四年三月三十一日止年度的總租金收入約1,027,000港元。

該等物業經已按揭以作為本集團獲授銀行借款的擔保。該等出售事項的部分所得款項將用於償還該等按揭貸款，以便解除／回贖該等物業的有關按揭，而該等出售事項的所得款項淨額將用作一般營運資金。於本公告日期，物業A及物業B各自的按揭貸款本金總額及其所有應計利息總額為約16,755,000港元。

支付該等終止費總額為16,352,640港元，如落實，將於本集團的綜合收益表中列為開支，並將導致本集團出現16,352,640港元虧損。

## 上市規則涵義

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

Tiger Crown、陳先生及吳先生均已向本公司承諾，其將有權行使投票權或控制行使投票權的所有股份投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等出售事項的股東普通決議案。

## 有關買方的資料

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

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

## 有關本集團及該等賣方的資料

本集團經營及投資於房地產開發、房地產投資、建材分銷以及資產、投資及基金管理。賣方A及賣方B為本公司的間接全資附屬公司，主要業務均為物業控股及投資。

### 一般資料

一份載有(其中包括)(i)有關該等出售事項的進一步詳情；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年一月十五日或之前寄發予股東。由於需要額外時間編製及落實(其中包括)負債表、營運資本充足性聲明、該等物業的估值報告以及若干財務資料，因此預計寄發通函日期為本公告刊發後15個營業日以上。

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

## 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載涵義：

「董事會」	指	董事會
「終止費」	指	如臨時協議A或臨時協議B(視情況而定)因未履行先決條件而終止，則賣方A根據臨時協議A或賣方B根據臨時協議B將向買方支付共8,176,320港元的款項，而「該等終止費」指根據臨時協議A須支付的終止費及根據臨時協議B須支付的終止費，即合共16,352,640港元
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：2288)
「完成」	指	根據臨時協議，就出售事項A而言，完成出售事項A或就出售事項B而言，完成出售事項B
「先決條件」	指	本公告「該等出售事項」一節項下「先決條件」一段所載完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	就出售事項A而言，出售事項A之代價或就出售事項B而言，出售事項B之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項A」	指	賣方A根據臨時協議A擬向買方出售物業A
「出售事項B」	指	賣方B根據臨時協議B擬向買方出售物業B
「該等出售事項」	指	出售事項A及出售事項B之統稱及各自稱為「出售事項」

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈普通決議案以考慮並酌情批准該等臨時協議及其項下擬進行的交易
「正式協議A」	指	賣方A與買方就出售事項A將訂立之正式協議
「正式協議B」	指	賣方B與買方就出售事項B將訂立之正式協議
「該等正式協議」	指	正式協議A及正式協議B之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	執行董事及主要股東陳偉倫先生
「吳先生」	指	非執行董事及主要股東吳德坤先生
「物業A」	指	宏基資本大廈27樓及1樓P11、P12、P13及P14號停車位之統稱
「物業B」	指	宏基資本大廈28樓及1樓P7、P8、P9及P10號停車位之統稱
「該等物業」	指	物業A及物業B之統稱及各自稱為「該物業」
「臨時協議A」	指	賣方A與買方就出售事項A訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議
「臨時協議B」	指	賣方B與買方就出售事項B訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議
「該等臨時協議」	指	臨時協議A及臨時協議B之統稱

「買方」	指	德國寶(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，該等臨時協議項下該等物業之買方
「宏基資本大廈」	指	位於香港九龍海濱道135號稱為宏基資本大廈之物業
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為主要股東及根據證券及期貨條例(香港法例第571章)為陳先生之受控制法團
「賣方A」	指	榮顯企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，臨時協議A項下物業A之賣方
「賣方B」	指	智譽發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，臨時協議B項下物業B之賣方
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱及各自稱為「賣方」
「%」	指	百分比

承董事會命  
宏基資本有限公司  
主席兼行政總裁  
陳偉倫

香港，二零二四年十二月三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事陳偉倫先生(主席兼行政總裁)及勞海華先生(首席財務官)；非執行董事吳德坤先生；以及獨立非執行董事杜景仁先生、何國華先生及簡佩詩女士。