
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)

主要交易 收購該物業

本首頁所使用之詞彙應與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就該協議及其項下擬進行的交易取得一組有密切聯繫的股東(彼等於批准該協議及其項下擬進行的交易的股東大會上合共持有50%以上投票權)的股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。本通函亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)。

香港，二零二五年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 有關該物業的估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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	買方根據該協議自賣方收購該物業
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零二五年五月三十日的買賣協議
「轉讓」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零二五年五月三十日的轉讓
「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)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	宏基資本有限公司，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)
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「代價」	指	總額為47,594,399港元，即買方就收購事項應付的代價
「董事」	指	本公司董事
「Divine Power」	指	Divine Power Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「Dynamic Power」	指	Dynamic Power Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為Fastest Runner的全資附屬公司

釋 義

「Fastest Runner」	指	Fastest Runner Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的聯屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十二日，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
「該等貸款」	指	本集團向黃竹坑項目集團墊付的貸款(包括應計利息)，定義見本通函董事會函件「進行收購事項的理由及裨益」一節
「陳先生」	指	陳偉倫先生，為本公司主席、行政總裁及執行董事，並為主要股東
「吳先生」	指	吳德坤先生，為非執行董事及主要股東
「該物業」	指	(i)宏基匯29樓，(ii)宏基匯之保留區域，(iii)宏基匯地庫1樓M1、M2及M3號電單車停車位，及(iv)宏基匯地庫1樓P1、P2、P3、P4及P8號辦公室停車位之統稱
「買方」	指	金盈香港投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「Rykadan Fund」	指	Rykadan Real Estate Fund LP，一間於開曼群島成立及註冊的獲豁免有限合夥企業，其普通合夥人為Rykadan Real Estate Fund GP Limited，該公司為一間於開曼群島註冊成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司
「宏基匯」	指	位於香港黃竹坑道23號名為宏基匯的物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為主要股東及根據證券及期貨條例為陳先生之受控制法團
「賣方」	指	加宇投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「黃竹坑項目集團」	指	Fastest Runner及其附屬公司(包括賣方)之統稱
「宏基匯29樓」	指	包括宏基匯29樓1號、2號、3號、4號、5號及6號辦公室
「%」	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：

香港黃竹坑

黃竹坑道23號

宏基匯29樓

敬啟者：

**主要交易
收購該物業**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年五月三十日的公告，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關該物業的估值報告；及(iv)上市規則所規定的有關其他資料。

收購事項

於二零二五年五月三十日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，內容有關買賣該物業，代價為47,594,399港元，須待本通函所載條款及條件達成後方可作實。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期

二零二五年五月三十日

訂約方

- (1) 金盈香港投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)，作為買方；及
- (2) 加宇投資有限公司，作為賣方。

於該協議日期及最後實際可行日期，賣方為Fastest Runner的間接全資附屬公司，而Fastest Runner為本公司的聯屬公司及本集團於Fastest Runner擁有約24.21%的實際權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所述者外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購的該物業

根據該協議，賣方已同意出售該物業，而買方已同意購買該物業，須待本通函所載條款及條件達成後方可作實。

該物業包括(i)宏基匯29樓，(ii)宏基匯之保留區域，(iii)宏基匯地庫1樓M1、M2及M3號電單車停車位，及(iv)宏基匯地庫1樓P1、P2、P3、P4及P8號辦公室停車位。該物業(其中宏基匯29樓目前由本集團租賃作為其香港總部及主要營業地點)將按「現狀」基準出售，並且不附帶產權負擔，但以其他方式受現有租約規限。就該物業中不受上述租約規限的其他部分(「空置部分」)而言，該等空置部分的空置管有權將於完成後交付予買方。

代價及支付條款

根據該協議，收購事項的代價將為47,594,399港元。於完成後，代價將由金額相等於代價而於完成日期尚未償還的部分該等貸款所抵銷，且買方無需就收購事項向賣方支付現金。

釐定代價的基準

代價乃由賣方與買方經參考宏基匯及鄰近地區的其他可資比較物業辦公室單位及停車位的近期交易價格、獨立估值師所示於二零二五年三月三十一日該物業的初步估值(採納市場法)為51,020,000港元及現行物業市場狀況及氣氛後公平磋商釐定。為遵守上市規則第5.07條規定，該物業的估值已採用相同市場法更新至二零二五年五月三十一日，其全文載於本通函附錄二。根據本通函附錄二所載有關該物業的估值報告，於二零二五年五月三十一日，該物業的估值保持不變，仍為51,020,000港元。

於上述有關該物業的估值報告中，估值師已採用市場法對該物業進行評估，原因為截至估值日期二零二五年五月三十一日止過往數年內已有充足即時可得的可資比較物業交易記錄。可資比較物業的挑選準則包括(a)地點，即物業位於同一發展項目宏基匯，該等物業被視為與該物業具有最高相似度；(b)交易日期，即交易於估值日期二零二五年五月三十一日前一年內進行，以確保相關性；及(c)物業類型，即僅挑選宏基匯的辦公室單位交易(不論是否附帶停車位)作比較，該等單位被視為與該物業相似。估值師選取了宏基匯內的7宗辦公室單位交易作可資比較交易。可資比較物業的交易日期均為估值日期二零二五年五月三十一日前一年內，介乎於二零二四年十一月至二零二五年四月之間，而不附帶停車位的交易價格介乎6,200,000港元至39,400,000港元(按銷售面積計算約為每平方呎10,301港元至14,031港元)，附帶停車位的交易價格則介乎6,200,000港元至42,800,000港元(按銷售面積計算約為每平方呎11,258港元至15,342港元)。

於評估該物業的停車位部分的市值時，可資比較物業的挑選準則包括(a)地點：估值師主要採用與該物業相似度最高的宏基匯內的可資比較物業，並將搜尋範圍擴展至二零二五年內整個南區的交易，包括海怡半島、怡達工業大廈及深灣軒；及(b)交易日期：由於宏基匯過去一年並無交易，估值師採用宏基匯內3宗於二零二三年成交的可資比較物業。估值師已將搜尋範圍擴大至於二零二五年成交的其他發展項目的可資比較物業，以對停車位價值提供更新見解。可資比較停車位的交易日期介乎二零二三年至二零二五年之間，而交易價格介乎每個停車位1,250,000港元至2,000,000港元。估值師已就交易時間、物業類型、樓齡及交通方便程度等多項因素作出調整，得出辦公室停

董事會函件

車位的市值為每個停車位1,700,000港元。宏基匯內一宗交易涉及一個辦公室停車位與一個電單車停車位之組合交易，成交價為2,100,000港元，此乃唯一的電單車停車位交易，考慮到相若時段內其他辦公室停車位以每個2,000,000港元成交，意味著電單車停車位的市值為每個100,000港元。

鑑於選定可資比較辦公室單位及停車位的相關性及質素，以及考慮到統計異常值已確定及剔除，以確保分析的可靠性及一致性，估值師認為可資比較辦公室單位及停車位的選擇兼具代表性及全面性。

鑑於房地產物業性質各異，估值師在估值過程中已就相關因素作出適當調整，包括可資比較物業的交易時間、面積、樓層及景觀等因素，以反映可資比較物業與該物業之間的差異，從而釐定該物業的市值，此乃釐定代價時已考量的因素之一。

董事認為估值師所做的工作，包括對該物業進行估值時採用的估值方法及假設屬公平合理。此外，於考慮估值師選擇的挑選準則及與該物業具有適當相似特徵的可資比較辦公室單位及停車位後，董事會認為可資比較物業構成公平及具有代表性的比較樣本。因此，董事認為，就釐定代價而言，該物業的估值屬公平合理。

完成

完成將於二零二五年五月三十日落實。根據該協議，完成已於二零二五年五月三十日落實。

有關該物業的資料

該物業包括(i)宏基匯29樓，總銷售面積約為330平方米，(ii)宏基匯之保留區域，(iii)宏基匯地庫1樓M1、M2及M3號電單車停車位，及(iv)宏基匯地庫1樓P1、P2、P3、P4及P8號辦公室停車位。

本公司目前租賃宏基匯29樓，作為其香港總部及主要營業地點，根據賣方(作為業主)與宏基管理服務有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，作為租戶)訂立日期為二零二五年四月十五日的租賃協議，租期自二零二五

董事會函件

年四月十五日起至二零二五年十月三十一日(包括首尾兩天)。於完成後，該物業由本集團擁有100%，且宏基匯29樓繼續用作本集團香港總部及主要營業地點。所有停車位由買方留作自用。

就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各年，由於該物業由賣方持作銷售，故並無就該物業產生收益。

根據該物業的初步估值(採納市場法)，於二零二五年三月三十一日，該物業的價值約為51,020,000港元。根據本通函附錄二所載有關該物業的估值報告，於二零二五年五月三十一日，該物業的估值保持不變，仍為51,020,000港元。

進行收購事項的理由及裨益

宏基匯為由先前位於香港黃竹坑道23號並由賣方擁有的物業重建而成的新商業及零售物業。自二零一七年賣方被Dynamic Power全資收購以來，本集團已投資該重建項目。Dynamic Power為一間本集團擁有其24.21%實際權益的公司。為撥付上述收購及隨後重建宏基匯及黃竹坑項目集團的一般營運資金，本集團不時向黃竹坑項目集團墊付貸款(「該等貸款」)。於最後實際可行日期未償還的該等貸款總額(包括應計利息)(即於緊接完成前動用代價抵銷部分未償還的該等貸款後)約為2.194億港元。於緊接完成前未償還的該等貸款(包括應計利息)約為2.67億港元，其本金額包括(i)墊款約704萬港元，該款項為無抵押、不計息及於二零二五年六月三十日到期償還；(ii)墊款4,000萬港元，該款項為無抵押、截至二零二四年八月三十一日按年利率15%計息及此後不計息，並於二零二五年六月三十日到期償還(上述第(i)及(ii)項所述墊款統稱為「抵銷貸款」)；及(iii)多筆墊款總額約2.194億港元，該款項不計息、無抵押及無固定還款期(「不計息貸款」)。該等貸款乃按本集團相關附屬公司於黃竹坑項目集團的持股百分比比例作出。

由於物業市場狀況長期低迷，商業及零售物業的價格大幅下跌及當前市場氣氛，黃竹坑項目集團一直處於虧損狀況，無法悉數償還其投資者墊付的貸款(包括於緊接完成前未償還的該等貸款)。有見及此，自截至二零一九年止的財政年度起，於本集團相關財政年度的綜合財務報表中，部分當時未償還的該等貸款因吸收本集團於黃竹坑項目集團投資所產生的虧損而計提減值，截至二零二四年三月三十一日止財政年度，本

董事會函件

集團於綜合財務報表中確認累計虧損約達1.396億港元。因此，本集團已尋求自黃竹坑項目集團的資產(即該物業)收回部分未償還的該等貸款(加所產生利息)。因此，賣方及買方已同意，代價的全部金額用作抵銷抵銷貸款(加所產生利息)，因此，買方無需就收購事項向賣方支付現金。由於整筆未償還不計息貸款已就吸收本集團於黃竹坑項目集團投資所產生的虧損而於本集團截至二零二五年三月三十一日止財政年度的綜合財務報表中計提減值，且黃竹坑項目集團並無其他可用資產用於償還不計息貸款，故整筆未償還不計息貸款被視為不可收回。

此外，於完成前，本集團一直向賣方租賃宏基匯29樓，用作本集團香港新總部及主要營業地點，租約將於二零二五年十月三十一日屆滿。董事會認為，收購事項將使本集團能夠繼續使用該物業，以確保長期穩定的營運，同時減少可能會受到市場波動影響的持續及未來租金開支及搬遷開支。透過收購事項收購該物業，本集團亦希望日後從任何潛在資本增值中獲益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除(i)黃竹坑項目集團於二零二三年十二月及二零二五年五月分別向本集團償還的部分該等貸款130,000港元及108,500港元，及(ii)緊接完成前未償還的該等貸款(包括應計利息)約2.67億港元外，(a)賣方、其任何董事及法律代表及／或可對收購事項施加影響的任何最終實益擁有人之間；與(b)本公司、於本公司層面的任何關連人士及／或本公司參與收購事項的附屬公司的任何關連人士之間，現時概無且於過去十二個月亦未曾訂立任何其他重大貸款安排。

鑑於上文所述，董事相信，收購事項的條款(包括代價)屬公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的財務影響

盈利

如上文「進行收購事項的理由及裨益」一節所披露，本集團目前租賃宏基匯29樓用作其香港總部及主要營業地點。於完成後，該物業將繼續用作相同用途，且本集團將不再需要租賃其他辦公室物業。本集團預計當前租賃辦公室物業相關的年度租金將節

省約140萬港元，而於完成後該物業的年度折舊開支預計將增加約100萬港元。預期本集團盈利將不會因收購事項受到重大影響。

資產及負債

根據本集團於二零二五年三月三十一日的經審核財務狀況，於完成後，(i)本集團的物業、廠房及設備預計將增加約5,000萬港元(經計及代價47,594,399港元及其他估計交易成本，如收購事項應佔印花稅)，(ii)提供予一間聯營公司之貸款預計將減少47,594,399港元，及(iii)現金狀況預計將減少約200萬港元。因此，預期本集團的資產淨值將不會因收購事項受到重大影響。

除上文所披露者外，收購事項不會對本集團的盈利及資產淨值產生直接重大影響。

有關該協議訂約方的資料

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業持有及投資。

賣方為Fastest Runner的間接全資附屬公司及宏基匯的擁有人，包括該物業(於完成前)但不包括已出售的單位。賣方主要從事物業開發業務。Fastest Runner由Divine Power及Rykadan Fund分別擁有20%及80%。Rykadan Fund的普通合夥人為Rykadan Real Estate Fund GP Limited，該公司為一間於開曼群島註冊成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司，及通過該公司和本公司的另一家全資附屬公司，本公司間接持有Rykadan Fund約5.26%的股權。Rykadan Fund餘下約94.74%的股權由11名有限合夥人(其中一名為兩名個人之共同擁有人)持有，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等有限合夥人均為屬獨立第三方的公司及個人。最大之有限合夥人(一家於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股)持有Rykadan Fund約31.61%的股權。本集團可對其行使重大影響力，原因為根據本集團(作為普通合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，本集團於其投資委員會(由三名成員組成)有一名代表。本集團於Rykadan Fund的股權會以權益法於本集團綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。透過於Rykadan Fund間接持有的約5.26%股權加上於Fastest Runner間接持有的20%股權，本集團擁有賣方約24.21%的實際權益。

上市規則涵義

由於有關收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但均低於100%，故訂立該協議構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可在下述情況下透過取得股東書面批准代替召開股東大會取得：(a)倘本公司就批准收購事項召開股東大會，並無股東須放棄投票；及(b)已經取得合共持有本公司已發行股本50%以上並有權出席股東大會及於會上表決以批准收購事項的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於該協議日期及最後實際可行日期，Tiger Crown、陳先生及吳先生分別持有97,104,000股股份、33,700,000股股份(為免生疑問，不包括Tiger Crown所持有且陳先生於當中間接擁有權益的股份)及63,024,000股股份，分別佔本公司已發行股本約25.86%、8.98%及16.79%(合共約佔51.63%)。自本公司於二零零九年四月註冊成立以來即為股東的Tiger Crown，一直並仍由陳先生(彼一直及仍為其唯一董事)間接全資擁有。至於陳先生及吳先生，彼等自本公司註冊成立以來一直為股東及董事，且已建立穩固而密切的工作關係，就作出本公司的業務決策緊密合作，相互協調。除彼等任何一方須放棄投票外，Tiger Crown、陳先生及吳先生過往於本公司所有股東特別大會上均就股東決議案投贊成票，而過往在上市規則准許以股東書面批准代替召開股東大會取得股東對相關交易的批准之情況下，Tiger Crown、陳先生及吳先生亦曾共同批准有關交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。本公司已獲得Tiger Crown、陳先生及吳先生的聯合書面批准，以批准該協議及其項下擬進行的交易。該書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會以批准收購事項。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東特別大會以批准該協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啟

二零二五年七月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表分別於以下文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)，並可透過以下連結查閱：

- 於二零二三年七月二十八日刊載的本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的二零二三年度報告(第50至119頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801284_c.pdf
- 於二零二四年七月三十一日刊載的本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的二零二四年度報告(第49至111頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0731/2024073100494_c.pdf
- 於二零二五年六月二十七日刊載的本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的二零二五年度業績(第2至25頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0627/2025062702369_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有以下債務：

銀行貸款

於二零二五年五月三十一日，本集團的有無抵押及無擔保銀行貸款約為38,600,000港元以及有抵押及有擔保銀行貸款約為114,300,000港元。該等有抵押銀行貸款由本集團賬面總值約為418,200,000港元的若干可供出售物業的按揭作抵押。

租賃負債

於二零二五年五月三十一日，本集團租賃負債約為2,900,000港元，乃以租賃按金作抵押及擔保。

或然負債

於二零二五年五月三十一日，本集團並無重大或然負債。

除上文或本附錄另行披露者外，以及除集團內公司間負債及本集團日常業務過程中之一般應付款項及應計費用外，於二零二五年五月三十一日，本集團並無任何其他債務證券、定期貸款或其他未償還透支或貸款，或其他類似債務、按揭、質押、擔保、重大資本承諾或其他重大或然負債。

3. 營運資金

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

4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

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

儘管市場不確定性及貿易緊張局勢升級帶來的挑戰預計會對整體環球營商氣氛及消費者信心產生抑制作用，但本集團將繼續堅持其長期投資原則，專注於套現現有項目。

同時，鑑於物業市場持續低迷及全球宏觀經濟狀況普遍不穩，本集團短期內將在資金調配和項目發展方面保持審慎及克制的態度。保持財務靈活性及管理風險仍為本集團的首要事項。

展望未來，本集團將專注於在低迷市況下套現現有投資組合、推進規劃審批及審慎發揮其資產的價值。與此同時，本集團將繼續評估市場以尋求新機遇。倘外圍條件

於短期內有所改善(包括市場情緒向好)，本集團已作好準備以迅速回應。其將利用經驗豐富的投資團隊、強大的風險管理能力及多元化地區平台，尋求高質素及經風險調整的機遇，並以為股東創造可持續回報為目標。

以下為獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司所發出就位於香港的物業於二零二五年五月三十一日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本通函。

世邦魏理仕顧問香港有限公司
參考編號：C2505-1357-DV

CBRE

Level 27, One Pacific Place
88 Queensway
Admiralty, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號太古廣場一期27樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's License No: C-093779

敬啟者：

有關：香港黃竹坑黃竹坑道23號宏基匯29樓1號、2號、3號、4號、5號及6號辦公室、保留區域、地庫1樓M1-M3號電單車停車位、地庫1樓P1-P4及P8號辦公室停車位(「該物業」)

吾等謹提述宏基資本有限公司(「指示方」)向吾等作出於估值日期(定義見下文)就擬供業主佔用之該物業進行估值之指示。詳情載於隨附之估值證書。吾等確認，吾等已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於二零二五年五月三十一日(「估值日期」)現況下之市值之意見，以供載入指示方於估值報告日期發出之通函(「通函」)內。吾等已評估該物業之現況，並假設其並無產權負擔。

估值基準

除報告另有訂明外，估值乃根據香港測量師學會估值準則(二零二四年版)進行，並於適用及適當情況下，符合RICS評估—二零二五年全球標準及國際估值準則理事會之估值準則(於二零二五年一月三十一日生效)。所有估值均由具備適當資格之專業人士進行，而除非另有訂明，市值之定義及估值方法均符合上述準則。

吾等的估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則(二零二四年版)被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」(「**市值**」)。

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第五章及第12項應用指引所載之所有規定。

估值假設

市值被理解為在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額。

本報告所列明之價值代表吾等於估值日期根據上文所載之定義對價值之客觀意見。吾等的評估假設(其中包括)該物業已作出適當市場推銷，且已於該日期互換合約。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售該物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響該物業價值之類似安排而獲益及承受負擔。

吾等的估值並無考慮該物業所承擔之任何押記、按揭或所欠款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有訂明，否則吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有訂明，否則吾等對該物業進行估值時，假設於整個未屆滿之土地契約年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付任何地價。

除非另有訂明，否則吾等的估值乃假設該物業之用途符合土地契約、許可及所有其他法定規例。

吾等已於二零二五年六月三日對該物業進行內外部視察，而視察程度以吾等認為就是次估值而言屬必要者為限。吾等未獲指示進行任何結構勘察、測試屋宇設備，或安排進行任何調查，以確定建造該物業時曾否用過任何有害物質。因此，吾等的估值是以該物業之維修及狀況理想、並無任何有害物質以及屋宇設備之運行令人滿意為基礎進行。根據吾等的視察，吾等了解到該物業已連接所有主要公用設施服務，包括水、電力、電話、排污及排水。

吾等並無進行考古、生態或環境勘查。吾等的估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特別開支而作出。本報告並無考慮因過去使用而可能已發生之土地污染或污染問題(如有)。

估值方法

吾等已採用市場法評估該物業於其現況下之市值。

市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之該物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業即時可得，吾等已採用市場法對該物業進行估值。然而，由於房地產物業性質各異，一般需要作出適當調整，以反映可能影響所考慮之該物業實現潛在價值之任何定質及定量差異。於估值過程中，吾等已就相關因素(包括交易時間、面積、樓層及景觀)對可資比較物業作出適當調整，以反映可資比較物業與該物業之間的差異。

鑑於同一發展項目的市場交易數量龐大，且在物業屬性及風險回報概況方面具有高度相似性，吾等認為市場法為釐定該物業市值的最合適方法。此方法直接反映當前市況，在有充足及相關交易證據的情況下尤其合適。

其他方法(例如收入法)需要就租金收入預測及收益率預測作出廣泛假設。就是次估值而言，該等假設附帶更高不確定性，因此，尤其是在有可靠的可資比較銷售數據的情況下，與市場法相比被視為可靠性較低。

資料來源

吾等已從土地註冊處取得該物業之土地登記冊記錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或確定是否存在可能並無於交予吾等的文本上顯示的任何修訂。吾等並無細閱任何土地文件正本。吾等已假設並無任何可能影響價值但並無於土地登記冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

吾等相當倚賴指示方提供之資料，並已接受向吾等提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於指示方所提供之資料，或吾等可獲得之圖則及文件載列之資料，或吾等對可獲得之圖則及文件之量度。吾等已盡最大努力

對經核准建築圖則進行縮放測量，以核實面積資料。吾等並無理由懷疑吾等獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。務請留意，所有量度僅為約數。

物業視察

楊卓衡先生(CFA MRICS MHKIS)已提供專業協助，並於二零二五年六月三日視察該物業。

吾等已視察該物業之內外部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。

貨幣

除非另有訂明，否則所有貨幣金額均以港元(「港元」)列示。

保密及免責聲明

本估值報告僅供宏基資本有限公司及世邦魏理仕直接向其提供本估值報告之人士使用。世邦魏理仕並無授權指示方以外之任何人士使用或倚賴本估值報告，而世邦魏理仕將不對因未經授权使用或倚賴本估值報告而產生之任何損失承擔責任。

世邦魏理仕編製該物業之本估值報告時倚賴及參考第三方提供之資料，包括財務及市場資料(「資料」)。世邦魏理仕已假設資料屬準確、可靠及完整，惟並未就此對資料進行驗證。

世邦魏理仕已編製本估值報告以供載入通函內，但並無參與編製通函之其餘內容。世邦魏理仕並無批准或認可通函中本估值報告以外之任何部分。倘通函中本估值報告以外之任何部分載有虛假及誤導性陳述或有任何遺漏，世邦魏理仕概不對任何人士承擔任何責任。

世邦魏理仕對指示方及任何獲授權(由世邦魏理仕授權)倚賴方(「倚賴方」)之最高責任總額(不論因本估值報告而產生、與本估值報告有關或因倚賴本估值報告而產生，亦不論是合約、侵權、疏忽或其他責任)均不得超過世邦魏理仕就本估值報告所收取費用的三倍。

倘閣下既非指示方亦非倚賴方，則閣下按不倚賴基準閱覽本估值報告，而本估值報告僅供參考之用。閣下不得倚賴本估值報告作任何用途，且世邦魏理仕毋須就閣下因未經授权使用或倚賴本估值報告而可能蒙受的任何損失或損害(不論是直接、間接或相應產生者)承擔責任。世邦魏理仕概不對任何投資者承擔任何責任。世邦魏理仕並不承諾提供任何額外資料或糾正估值報告之任何不準確之處。

除對指示方負責外，對於因倚賴本估值報告而產生之任何損失或損害概不負責。

世邦魏理仕並非財務顧問，而本函件並不構成金融產品建議。投資者於作出任何有關投資於指示方／與指示方共同進行投資之決定前，應諮詢其財務顧問之獨立意見。

本估值報告之資料概不構成對任何形式交易是否值得進行之建議。倘閣下未能理解本法律聲明，建議閣下尋求獨立法律意見。

世邦魏理仕顧問香港有限公司以及其董事及僱員僅須對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何責任、義務或法律責任。

估值師之利益

是次估值由世邦魏理仕估值及諮詢服務部主管鄭亥延女士 (FRICS MHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師) 編製，並由楊卓衡先生 (CFA MRICS MHKIS) 提供協助。鄭亥延於香港擁有逾19年物業估值經驗。

吾等謹此確認，估值師具備適當資格及獲授權以估值師身份執業；並無與就該物業進行適當估值發生衝突之金錢利益(不論財務方面或其他利益)(包括與指示方交易之人士，包括貸款人或銷售代理(如有)等)；僅接受指示方之指示就該物業進行估值。

吾等隨函奉附估值概要及估值證書，以及假設、免責聲明、限制及資格。

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

世邦魏理仕顧問香港有限公司

鄭亥延

理學碩士(房地產)FRICS MHKIS R.P.S. (GP) RICS註冊估值師

執行董事

估值及諮詢服務部主管

謹啟

二零二五年七月二十五日

鄭亥延為香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會資深會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，於香港物業估值方面擁有近20年經驗。

附件

指示方考慮收購供業主佔用的物業權益：

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零二五年 五月三十一日 的市值
<p>1. 香港黃竹坑黃竹坑道23號宏基匯29樓1號、2號、3號、4號、5號及6號辦公室、保留區域、地庫1樓M1-M3號電單車停車位、地庫1樓P1-P4及P8號辦公室停車位(「該物業」)</p> <p>香港仔內地段第282號之餘段14,700份之第662份</p>	<p>宏基匯(「該大廈」)為一幢位於黃竹坑西面邊緣的辦公大廈。該大廈包括2樓至29樓的24層零售／辦公室樓層(樓層編號剔除4樓、13樓、14樓及24樓)及地庫1樓至地庫3樓的停車場設施。</p> <p>根據佔用許可證編號HK39/2021(OP)號，該大廈於二零二一年落成。</p> <p>該物業由一個辦公室樓層、大廈內多個停車位及電單車停車位組成。根據指示方提供的資料及經吾等透過縮放測量核實，該物業的辦公室部分的總銷售面積約為3,553平方呎。</p>	<p>根據指示方提供的資料，該物業辦公室部分目前出租予宏基管理服務有限公司，月租為120,000港元(包括政府地租、差餉、管理費等)，作為指示方的總部及香港主要營業地點。</p> <p>於估值日期，該物業停車場的部分為空置。</p>	<p>51,020,000 港元 (伍仟壹佰零貳萬港元)</p>

附註：

1. 該物業根據政府租契持有，自一九六二年十二月十日起為期75年，並可續期75年。整個香港仔內地段第282號的每年地租為164港元。
2. 根據二零二五年五月二十七日的土地登記冊記錄，該物業由加宇投資有限公司按日期為二零零八年三月十七日的轉讓契據擁有(註冊摘要編號08040101920105)。
3. 該物業受以下產權負擔／法律文件所規限：
 - 日期為二零一一年二月二十五日的修訂書(連同圖則)，註冊摘要編號11030702450017(備註：有關AIL 282)
 - 日期為二零一五年十月二十八日的修訂書(連同圖則)，註冊摘要編號15103002470010(備註：由香港特別行政區政府港島西及南區地政處發出(有關AIL 282))
 - 日期為二零二一年六月七日以香港特別行政區政府及地政總署署長為受益人的財務承諾，註冊摘要編號21061001570015(備註：由大華銀行有限公司發出)
 - 日期為二零二二年十月十七日的合約完成證明書，註冊摘要編號22102400560019(備註：由港島西及南區地政處發出)

- 日期為二零二三年六月十三日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議(連同圖則)，註冊摘要編號23070300960035
4. 根據於二零一八年八月三十一日批准的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖(編號S/H15/33)，該大廈坐落於港島規劃區第15及16區劃分為「其他指定用途(商業2)」的地區內。該物業符合該分區之規劃規例。
 5. 根據批地文件及城市規劃限制，該物業獲准用作辦公室等非工業用途。該物業現時用途被視為符合相關規例。
 6. 該物業的地點及便利性概述如下：

地點 黃竹坑為新興發展地區，近年歷經大規模活化重建，已由工業樞紐轉型為擁
有新辦公大廈及商業成份的商業樞紐。港鐵黃竹坑站上蓋大型發展項目The
Southside自二零二二年起分期竣工，提供逾5,000個住宅單位及一個大型購物
商場，為該地區引入更多人口及商業活動。

毗鄰全新商業發展項目包括偉華匯(於二零二四年竣工)、Landmark South(於
二零二二年竣工)及Marina 8(於二零二一年竣工)。

便利性 該物業有極佳便利性。車輛經由業勤街進出，連接黃竹坑道，東行前往香港
仔隧道，而西行前往香港仔海傍道。黃竹坑道為貫通整個黃竹坑地區的行車
道。

前往主要地點的 概約路程	銅鑼灣	:	6.6公里
	中環	:	6.7公里
	尖沙咀	:	10.0公里
	香港國際機場	:	43.4公里

7. 香港辦公室市場概覽

香港辦公室市場仍集中於傳統核心區，如中環、金鐘、灣仔及尖沙咀，僅中西區已佔全港辦公室總
存量25%。金融業佔據甲級辦公室出租率首位，其次為法律及專業服務。隨著交通條件改善及租金
相對優惠，鰂魚涌、黃竹坑、九龍灣及觀塘等非核心地區正日益受到市場青睞。

辦公室投資情緒已大幅轉弱，二零二五年第一季度成交量同比驟降82%。經濟不確定性、地緣政治
緊張局勢及謹慎的企業策略抑制新的租賃及擴展需求。目前大多數租戶傾向於重續租約，尤其在業
主提供優惠時更為顯著。

展望未來，二零二五年將新增280萬平方呎辦公室供應，大部分位於核心地區，很可能於年末將空置
率推高至19%。在空置率高企下，預計業主將提供更靈活的條款及額外優惠，而二零二五年全年大
多數分區市場的租金預測將下跌5-10%。

8. 於評估該物業辦公室部分的市值時，吾等已收集及分析去年在該地區成交的可資比較銷售。吾等已根據以下挑選準則挑選七個可資比較物業。

挑選準則	詳情
位置	吾等主要採用位於同一發展項目(即宏基匯)內的可資比較項目，有關物業被視為與該物業具有最高相似度。
交易日期	吾等已倚賴估值日期前一年內成交的可資比較物業，以確保相關性。
物業類型	吾等僅挑選同一發展項目的辦公室(不論是否附帶停車位)交易，該等單位被視為與該物業相似。

9. 吾等對辦公室部分進行估值時，已選取29樓第1號辦公室作參考單位(「參考單位」)。於選定可資比較物業後，我們就多項因素(包括交易時間、面積、樓層及景觀)作出調整，以計及與參考單位的差異。吾等已進一步在景觀及面積方面作出內部調整，以計算出29樓餘下單位的市值。以下重點說明調整因素的合理性：

調整因素	詳情
交易時間	已作出調整以反映交易日期與估值日期市況的差異。就調整已採納差餉物業估價署發佈的私人寫字樓售價指數。
樓層	已作出調整以反映可資比較物業與該物業在樓層方面的差異。一般而言，較高樓層單位的單價較高，反之亦然。
面積	已作出調整以反映可資比較物業與該物業在銷售面積方面的差異。一般而言，單位面積較小的辦公室單位因投資者／最終用戶較多而使單價較高，反之亦然。
景觀	已作出調整以反映可資比較物業與該物業在景觀方面的差異。 根據吾等的視察及實際交易證據，與開揚市區景觀或樓景相比，山景單位的單價較高。

鑑於選定可資比較物業的相關性及質素，吾等認為吾等的選擇兼具代表性及全面性。統計異常值已確定及剔除，以確保分析的可靠性及一致性。於觀察期(1年)內單價顯著低於或高於平均成交價(即差異超過30%)的可資比較物業被視為統計異常值。

選定可資比較物業按銷售面積計算的成交單價(不附帶停車位)介乎每平方呎10,301港元至14,031港元之間。

基於上述調整因素，可資比較物業按銷售面積計算的經調整單價介乎每平方呎10,397港元至13,987港元之間。透過賦予各可資比較物業同等權重，吾等得出參考單位按銷售面積計算的經採用單價約為每平方呎11,600港元。吾等其後已於面積及景觀方面作進一步內部調整，得出整個辦公室部分按銷售面積計算的單價約為每平方呎11,883港元。

	可資比較 物業1	可資比較 物業2	可資比較 物業3	可資比較 物業4
發展項目名稱	宏基匯	宏基匯	宏基匯	宏基匯
地址	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號
地區	黃竹坑	黃竹坑	黃竹坑	黃竹坑
樓層	23樓	28樓	27樓	18樓
單位	1至4號單位 + 2個停車位	整層 + 1個停車位	整層 + 2個停車位	整層 + 2個停車位
竣工年份	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
景觀	開揚／山景	開揚／山景	開揚／山景	開揚／山景
銷售面積(平方呎)	2,592	3,553	3,553	3,553
停車位數量	2	1	2	2
停車位單位價值*(港元)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000
交易日期	二五年四月	二五年四月	二五年三月	二四年十二月
代價(港元)	39,767,599	41,000,000	40,000,000	42,800,000
代價(不包括停車位) (港元)	36,367,599	39,300,000	36,600,000	39,400,000
按銷售面積計算的單價 (港元／平方呎)	15,342	11,540	11,258	12,046
按銷售面積計算的單價 (港元／平方呎) (不包括停車位)	14,031	11,061	10,301	11,089
調整				
交易時間	不適用	不適用	不適用	-
面積	+	+	+	+
樓層	+	+	+	+
景觀	-	-	-	-
整體	-	+	+	-
按銷售面積計算的經調整 單價(港元／平方呎) (不包括停車位)	13,987	11,141	10,397	10,788
與參考單位相比	與參考單位相比，可資比較物業1在景觀方面較為優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在面積及樓層方面較為遜色，因此就該兩項因素進行上調。	與參考單位相比，可資比較物業2在景觀方面較為優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在面積及樓層方面較為遜色，因此就該兩項因素進行上調。	與參考單位相比，可資比較物業3在景觀方面較為優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在面積及樓層方面較為遜色，因此就該兩項因素進行上調。	與參考單位相比，可資比較物業4在交易時間及景觀方面較為優勝，因此就該兩項因素進行下調。然而，其在面積及樓層方面較為遜色，因此就該兩項因素進行上調。
結論	可資比較物業1被認為優於參考單位。	可資比較物業2被認為遜於參考單位。	可資比較物業3被認為遜於參考單位。	可資比較物業4被認為優於參考單位。

	可資比較物業5	可資比較物業6	可資比較物業7
發展項目名稱	宏基匯	宏基匯	宏基匯
地址	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號
地區	黃竹坑	黃竹坑	黃竹坑
樓層	17樓	12樓	12樓
單位	1	1	6
竣工年份	二零二一年	二零二一年	二零二一年
景觀	開揚	樓景	山景
銷售面積(平方呎)	645	645	498
停車位數量	0	0	0
停車位單位價值*(港元)	-	-	-
交易日期	二四年十二月	二四年十二月	二四年十一月
代價(港元)	7,622,800	7,786,600	6,200,000
代價(不包括停車位)(港元)	7,622,800	7,786,600	6,200,000
按銷售面積計算的單價 (港元/平方呎)	11,818	12,072	12,450
按銷售面積計算的單價 (港元/平方呎) (不包括停車位)	11,818	12,072	12,450
調整			
交易時間	-	-	-
面積	不適用	不適用	-
樓層	+	+	+
景觀	不適用	+	-
整體	-	+	-
按銷售面積計算的經調整單價 (港元/平方呎)(不包括停車位)	11,460	12,363	11,268
與參考單位相比	與參考單位相比， 可資比較物業5在 交易時間方面較優 勝，因此就此項因 素進行下調。然 而，其在樓層方面 較遜色，因此就此 項因素進行上調。	與參考單位相比， 可資比較物業6在 交易時間方面較優 勝，因此就此項因 素進行下調。然 而，其在樓層及景 觀方面較遜色，因 此就該兩項因素進 行上調。	與參考單位相比， 可資比較物業7在 交易時間、面積及 景觀方面較優勝， 因此對該等三項 因素進行下調。然 而，其在樓層方面 較遜色，因此就此 項因素進行上調。
結論	可資比較物業5 被認為 優於參考單位。	可資比較物業6 被認為 遜於參考單位。	可資比較物業7 被認為 優於參考單位。

附註：「-」：向下調整，「+」：向上調整；「不適用」：保持不變

* 分攤價值(見下文)

10. 於評估該物業停車位部分的市值時，吾等已收集及分析自二零二三年至估值日期在該地區成交的可資比較銷售。吾等已根據以下挑選準則挑選六個可資比較停車位：

挑選準則	詳情
位置	吾等主要採用位於同一發展項目(即宏基匯)內被視為與該物業相似度最高的可資比較停車位。搜索範圍亦已擴大至整個南區於二零二五年內的交易。
交易日期	吾等已依賴過往數年位於同一發展項目(即宏基匯)內的可資比較停車位。然而，鑑於停車位最新交易於二零二三年出現，吾等已將搜索範圍擴大至其他發展項目於二零二五年成交的可資比較停車位，以提供有關停車位價值的最新行情。

11. 於選擇可資比較停車位時，已作出調整以反映目標辦公室停車位的市值，以下重點說明調整因素的合理性：

調整因素	詳情
交易時間	已作出調整以反映交易日期與估值日期市況的差異。
物業類型	已作出調整以反映可資比較停車位所處位置的發展項目類型的差異。位於工廠大廈內的私家車停車位的單價通常較位於辦公室及住宅發展項目者為低。
便利性	已作出調整以反映便利性。附設斜坡通道的私家車停車位與僅能通過汽車升降機到達的停車位相比，享有較佳的便利性。位於該物業的辦公室停車位僅能通過汽車升降機到達。 與設有斜坡通道的停車位相比，僅能通過汽車升降機到達的私家車停車位的單價較低。
樓齡	已作出調整以反映樓齡方面的差異，進而反映樓宇質素的差異。 舊樓的單價應低於新發展項目，反之亦然。

鑑於選定可資比較停車位的相關性及質素，吾等認為吾等的選擇兼具代表性及全面性。

於吾等的估值過程中，吾等主要倚賴於同一發展項目內的最近期交易。然而，由於過去兩年內停車位交易數量有限，吾等已將搜尋範圍擴展至鄰近地區其他發展項目。從該等鄰近發展項目挑選可資比較停車位時，吾等已採集最能反映當前市況的最近期交易。

	可資比較停車位1	可資比較停車位2	可資比較停車位3
發展項目名稱	海怡半島	怡達工業大廈	深灣軒
地址	怡南路25-33A號	香葉道4號	鴨脷洲徑3號
地區	鴨脷洲	黃竹坑	鴨脷洲
樓層	地庫2樓	地下	3樓
單位	CP304	CP030	CPC25
竣工年份	一九九三年	一九七四年	二零零四年
交易日期	二五年四月	二五年四月	二五年三月
代價(港元)	1,550,000	1,250,000	2,000,000
調整			
交易時間	不適用	不適用	不適用
便利性	-	-	-
物業類型	不適用	+	不適用
樓齡	+	+	+
整體	-	+	-
經調整單價(港元)	1,510,000	1,370,000	1,930,000
與參考單位相比	與該物業相比，可資比較停車位1在便利性方面較優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在樓齡方面較遜色，因此就此項因素進行上調。	與該物業相比，可資比較停車位2在便利性方面較優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在物業類型及樓齡方面較遜色，因此就該等兩項因素進行上調。	與該物業相比，可資比較停車位3在便利性方面較優勝，因此就此項因素進行下調。然而，其在樓齡方面較遜色，因此就此項因素進行上調。
結論	可資比較停車位1被認為優於該物業。	可資比較停車位2被認為遜於該物業。	可資比較停車位3被認為優於該物業。

	可資比較停車位4	可資比較停車位5	可資比較停車位6
發展項目名稱	宏基匯	宏基匯	宏基匯
地址	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號	黃竹坑道23號
地區	黃竹坑	黃竹坑	黃竹坑
樓層	地庫2樓	地庫2樓	地庫2樓
單位	P16及M4	P8	P7
竣工年份	二零二一年	二零二一年	二零二一年
交易日期	二三年五月	二三年四月	二三年四月
代價(港元)	2,100,000 [^]	2,000,000	2,000,000
調整			
交易時間	-	-	-
便利性	不適用	不適用	不適用
物業類型	不適用	不適用	不適用
樓齡	不適用	不適用	不適用
整體	-	-	-
經調整單價(港元)	1,790,000	1,700,000	1,700,000
與參考單位相比	與該物業相比，可資比較停車位4在交易時間方面較優勝，因此就此項因素進行下調。	與該物業相比，可資比較停車位5在交易時間方面較優勝，因此就此項因素進行下調。	與該物業相比，可資比較停車位6在交易時間方面較優勝，因此就此項因素進行下調。
結論	可資比較停車位4被認為優於該物業。	可資比較停車位5被認為優於該物業。	可資比較停車位6被認為優於該物業。

附註：「-」：向下調整，「+」：向上調整；「不適用」：保持不變；「[^]」：可資比較停車位4的代價包括1個私家車停車位及1個電單車停車位

- 可資比較私家車停車位按每個停車位價格介乎1,250,000港元至2,000,000港元的範圍交易(其中可資比較停車位4屬1個私家車停車位及1個電單車停車位的組合交易)。經應用上述調整因素後，可資比較停車位的經調整單價介乎每個停車位約1,370,000港元至1,930,000港元。透過對各可資比較停車位給予同等權重，吾等得出辦公室停車位的採納市值為每個停車位1,700,000港元。這亦適用於分攤價值的可資比較分析。
- 電單車停車位的市值來自可資比較停車位4，有關成交價為2,100,000港元，為辦公室停車位與電單車停車位的組合交易。該交易是宏基匯內唯一的電單車停車位交易(包括辦公室單位的交易除外)，意味著電單車停車位的市值為每個停車位100,000港元，並考慮到其他辦公室停車位在相若時間內的成交價為2,000,000港元。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(1) 董事及主要行政人員之權益

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

於股份之好倉

姓名	權益性質及身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
陳先生	於受控法團的權益 ^(附註1)	97,104,000	25.86
	實益擁有人	33,700,000	8.98
		<u>130,804,000</u>	<u>34.84</u>
吳先生	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華先生	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown實益擁有97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳先生全資持有。陳先生亦為Tiger Crown及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 上表所示的所有股份均為普通股。

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

(2) 主要股東權益

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

好倉

姓名	權益性質及身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Rykadan Holdings Limited	於受控法團的權益 ^(附註1)	97,104,000	25.86
Tiger Crown ^(附註1)	實益擁有人	97,104,000	25.86

附註：

1. Tiger Crown由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳先生全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown實益擁有的97,104,000股股份中擁有權益。
2. 上表所示的所有股份均為普通股。

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

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

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

3. 董事於服務合約中的權益

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

4. 董事於競爭業務的權益

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

5. 董事於合約及安排／資產之權益

於最後實際可行日期：

- (i) 自二零二五年三月三十一日(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之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於最後實際可行日期仍然有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

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

7. 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於本集團一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) (i)本公司間接全資附屬公司榮顯企業有限公司(「榮顯」)與德國寶(香港)有限公司(「德國寶香港」)就榮顯向德國寶香港出售位於香港九龍海濱道135號之宏基資本大廈(「宏基資本大廈」)27樓及1樓P11、P12、P13及P14號停車位(「出售事項A」)訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議，以及均由榮顯與德國寶香港就出售事項A訂立日期為二零二四年十二月十七日的正式買賣協議及日期為二零二五年四月三十日的轉讓；及(ii)本公司間接全資附屬公司智譽發展有限公司(「智譽」)與德國寶香港就智譽向德國寶香港出售宏基資本大廈28樓及1樓P7、P8、P9及P10號停車位(「出售事項B」)訂立日期為二零二四年十二月三日的臨時買賣協議，以及均由智譽與德國寶香港就出售事項B訂立日期為二零二四年十二月十七日的正式買賣協議及日期為二零二五年四月三十日的轉讓，總代價為163,526,400港元；及
- (b) 該協議及轉讓。

8. 專家同意書及資格

以下為於本通函中提供意見、函件或建議之專家的資格：

名稱	資格
世邦魏理仕顧問香港有限公司	獨立專業估值師

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

於最後實際可行日期，以上專家並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且自二零二五年三月三十一日(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之任何資產中並無擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港黃竹坑黃竹坑道23號宏基匯29樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司的公司秘書為呂文傑先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

10. 展示文件

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

- (a) 該協議及轉讓；
- (b) 世邦魏理仕顧問香港有限公司有關該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本通函本附錄三「專家同意書及資格」一段所提述的同意書；及
- (d) 本通函。