

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，概不對因本公告全部或任何部份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)

(1) 非常重大出售事項
有關透過新出售事項出售物業的新框架協議
及
(2) 非常重大收購事項
授出新期權

新框架協議

董事會謹此宣佈，於二零一九年六月十三日，經公平磋商後，力城及目標公司與買方（一名獨立第三方）訂立新框架協議，以替代原框架協議及原物業買賣協議。於同日，相同訂約方亦已訂立備忘錄以補充新框架協議。

終止原框架協議及原物業買賣協議

原框架協議及原物業買賣協議將於新框架協議生效後自動終止。

新出售事項

力城已同意出售及買方已同意購買目標公司全部股權，而目標公司擁有該物業（包括第4座及餘下大樓）。於完成後，目標公司將不再為本集團附屬公司，而本公司將不再擁有該物業任何部分。根據新出售事項，將不會按原物業買賣協議原先擬定向買方單獨直接出售第4座。

授出新期權

倘(i)於完成日期前目標公司有任何未披露債務或(ii)於協定期間後力城對目標公司的股權的所有權存在任何缺陷，則買方有權要求力城償付該未披露債務或修正該缺陷(視情況而定)。倘於接獲買方的要求起計30日屆滿後，力城仍未能支付該未披露債務，而該未支付債務的金額超過人民幣200,000元或未能修正該缺陷(視情況而定)，則買方有權(i)終止新新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城退還任何已付代價及向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項，而若力城支付上述付款，目標公司的股份將轉回至力城；或(ii)繼續履行新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項。有關進一步詳情，請參閱「新框架協議－其他主要條款－承諾」一節。

租賃協議

於二零一九年六月十三日，於新框架協議訂立的同時，目標公司與買方亦訂立租賃協議，於生效後，將取代有關第4座的先前租賃安排。

上市規則涵義

新出售事項

由於根據上市規則就新出售事項計算之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，新出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

授出新期權

根據上市規則第14.74(1)條，新期權組成一項「期權」(定義見上市規則第14.72(1)條)，而由於行使該期權並非由本集團決定，於授出新期權時，該交易將被分類為猶如有關認購期權已悉數行使。

授出新期權構成本公司之一項重大收購事項，故須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

由於需要額外時間根據上市規則之相關規定完成多份報告及資料(包括有關該物業之估值報告)，一份載有(其中包括)新框架協議的進一步資料、上市規則所規定的其他資料及供審議及酌情批准有關新框架協議及其項下擬進行的交易之決議案的股東特別大會通告的通函將於二零一九年八月三十日(即多於15個工作日)或之前寄發予股東。

完成須待(其中包括)達致本公告「新框架協議－先決條件」一節所載條件後，方可作實。因此，新出售事項及授出新期權未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十二日的通函，內容有關(其中包括)原框架協議及原物業買賣協議。根據原框架協議及原物業買賣協議的條款，該物業原先擬定分兩期直接或間接向買方出售，即透過(1)目標公司向買方出售第4座，隨後(2)力城向買方出售其於目標公司100%股權(屆時將僅持有餘下大樓)。

根據本公司二零一八年年報及二零一八年中中期報告所披露及下文「進行新出售事項的理由及裨益」一節所載，由於有關出售該物業的從當局取得有關原出售事項(計劃分兩期有效出售該物業)的批文遭遇困難，本集團與買方已重新評估及進一步磋商交易架構，以完成該出售事項。

董事會謹此宣佈，於二零一九年六月十三日，經公平磋商後，力城及目標公司與買方(一名獨立第三方)訂立新框架協議，以取代原框架協議及原物業買賣協議。

新框架協議

新框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年六月十三日

訂約方

- (1) 力城，本公司的間接附屬公司；
- (2) 目標公司，力城的直接全資附屬公司；及
- (3) 買方。

終止原協議

於新框架協議生效後，原框架協議及原物業買賣協議將自動終止。

將予出售的資產

於本公告日期，目標公司擁有該物業(包括第4座及餘下大樓)。

力城已同意出售及買方已同意購買目標公司的全部股權。於完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而本公司將不再擁有該物業的任何權益。根據新出售事項，將不會按原物業買賣協議原先擬定向買方單獨直接出售第4座。

先決條件

完成須待達成以下各項後方可作實：

- (1) 新框架協議及其項下擬進行的交易根據上市規則於二零一九年九月三十日或之前獲本公司的股東批准；
- (2) 新框架協議及其項下擬進行的交易於二零一九年九月三十日或之前於買方的股東大會上獲批准；及
- (3) 倘於買方的股份在中國國內證券交易所上市後訂立新框架協議，買方的股東須進行中國證券監督管理委員會可能規定的決策程序。

效力

待(a)簽署方簽署及加蓋官方印章及(b)上文「先決條件」分節的條件獲達成後，對訂約各方具有法律約束力的新框架協議即告生效。

代價

代價包括股份代價及貸款償還。

受限於完成後調整(如有)，股份代價參考基準日審核報告後釐定，並將按以下方式計算：

- (1) 該物業的協定總價人民幣363,738,488元，即該物業的協定單位價格(即約每平方米人民幣6,954元)乘以該物業的總建築面積(即52,304.07平方米)；加
- (2) 基準日審核報告所示於基準日目標公司的資產(不包括該物業)金額，該金額應僅包括銀行存款、應收賬款、預付賬款及其他應收款項；減
- (3) 基準日審核報告所示於基準日目標公司的總負債。

基於根據中國會計準則編製的最近期末經審核管理賬目，目標公司的資產(不包括物業)金額約為人民幣8百萬元，而目標公司於二零一九年三月三十一日的總負債約為人民幣120百萬元。假設基準日為二零一九年三月三十一日，代價將約為人民幣252百萬元，僅供識別。

買方亦須向力城作出貸款償還。貸款償還將按目標公司欠付力城的貸款金額計算，包括股東貸款及其他負債。基於根據中國會計準則編製的目標公司最近期末經審核管理賬目，該金額於二零一九年三月三十一日約為人民幣112百萬元。

如下文「進行新出售事項的理由及裨益」一節所載，訂約方按其原定方式進行原出售事項時面臨困難。如無該等困難，出售該物業將已根據原框架協議的條款完成。考慮到其將為力城投資者退出投資該物業的唯一機會，原框架協議為對訂約方具有法律約束力的合約，且訂約方擬克服該等困難以落實原框架協議的精神及主旨，因此，力城及目標公司與買方合作，並達成經修訂結構以實行原框架協議項下擬進行交易。新框架協議的條款乃經各訂約方公平協商後釐定。其亦為代價將參考原出售事項協定代價釐定之理由。買方已討論(i)根據新出售事項預期將由各訂約方承擔的交易成本(就稅項及其他行政開支而言)，與(ii)倘原出售事項完成各訂約方將予承擔的交易成本(就稅項及其他行政

開支而言)之差額應考慮及反映於代價，及預期根據新出售事項，因交易結構變動而力城應付的交易成本將降低。經訂約方公平協商後，代價應反映減少金額為人民幣8,550,000元。為更清晰反應代價如何釐定，根據新出售事項該物業總價格的計算方法載列如下：

		(人民幣千元)
	原物業出售事項下第4座的協定價格 (每平方米人民幣6,000元，總建築面積7,088.24平方米)	42,529
加	原公司出售事項下餘下大樓的協定總價格(適用於就根據原框架協議買賣目標公司全部股權簽訂協議日期屬二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日範圍內之情況) (每平方米人民幣7,293元，總建築面積45,215.83平方米)	329,759
	原出售事項下該物業的合併協定總價格	372,288
減	如上文所述經協定將予扣減的金額	8,550
	新出售事項下該物業的總價格	363,738

就(其中包括)實現原框架協議精神及意圖的原則以及該物業當前市價而言，董事相信，釐定代價的基準屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

支付條款

於目標公司買賣協議生效之後10個工作日內，買方須向力城支付50%的股份代價(經扣除預扣稅後)作為首期付款。

買方與力城須於力城收取首期付款之後5個工作日內開立一個銀行賬戶。於相關銀行賬戶開立之後60日內，買方須將第二期付款(即股份代價餘額減買方已付按金另加於基準日欠付力城的股東貸款及其他負債金額(如基準日審核報告所示))存入相關銀行賬戶。相關銀行賬戶將在位於上海由買方指定的銀行以目標公司名義開立，並由力城與買方共同管理。倘買方需要就根據新框架協議擬進行的交易

融資，力城及目標公司應相應配合，惟不得構成違反對力城或目標公司所適用的任何法律或法規（包括上市規則）或構致力城或目標公司違反新框架協議，而力城及目標公司因此而產生的任何費用或損失均由買方承擔或補償。

於買方將第二期付款存入上述銀行賬戶後的5個工作日內，買方與力城須就轉讓目標公司的100%股權向有關部門申請辦理登記。倘買方需要就根據新框架協議擬進行的交易融資，買方須於新營業執照發出後30個工作日內完成抵押目標公司股份及該物業按揭的程序，並向力城提供有關納稅證明及外匯業務登記憑證。於接獲上述證明之後，(a)力城須配合買方從相關共同管理賬戶內將股份代價餘額發放予買方，以促成買方向力城指定的香港賬戶支付相關餘額；及(b)買方須配合力城從相關共同管理賬戶內將第二期付款餘額發放予力城，以償還欠付力城的股東貸款。其後共同管理銀行賬戶內的任何剩餘款項應告發放並付予買方。

完成前審核

買方將委聘買方與力城均接納的審計機構於基準日根據中國會計準則編製目標公司的相關審核報告（「**基準日審核報告**」），相關費用由其自行承擔。基準日審核報告將用於計算代價的初步金額。

完成後審核

買方將於完成日期後30日內委任買方與力城均接納的審計機構，以審核目標公司於完成日期之資產淨值並根據中國會計準則發出完成後審核報告（「**完成日期審核報告**」），相關費用由其自行承擔。倘完成日期審核報告表明目標公司於完成日期之資產淨值低於其於基準日之資產淨值，則力城須將相應差額退還予買方或目標公司。反之，則買方須向力城支付相等於差額的款項。

相關退款或額外付款（視情況而定）須不遲於發出完成日期審核報告之後30日清償。倘發生任何延遲付款的情況，則每日須支付相當於未清償餘款之0.05%的利息，直至作出所有退款或付款時為止。

於完成日期後90日內，買方須促使目標公司向力城償還於基準日之後從力城獲得的任何額外股東貸款（根據完成日期審核報告釐定）。倘由於政府、銀行（專指按照有關銀行規定已取得完稅憑證並已憑提供外匯支付業務登記憑證所需資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證之情形）或監管部門的有

關規定或所需批准時間而出現任何延遲相關還款之情況，力城的與買方應協商並議定新期限或尋求替代方案。

按金

買方分別於二零一七年七月二十七日及二零一七年十一月三日向目標公司支付總額為人民幣23,264,720元之款項被視為三筆按金中的首兩筆按金。

於新框架協議生效後7個工作日內，買方須向目標公司支付三筆按金當中的最後一筆金額為人民幣7百萬元之按金。

按金已經／將會由目標公司代表力城收取，並將被視作目標公司欠付力城的負債。

其他主要條款

有關第4座的租賃協議

於訂立新框架協議的同時，買方與目標公司將就租賃第4座訂立租賃協議。有關租賃協議的主要條款概要，請參閱下文「租賃協議」一節。

簽署目標公司買賣協議的時間

力城及買方將訂立目標公司買賣協議，為進行新出售事項的正式協議。目標公司買賣協議的條款將反映新框架協議項下協定的條款並與其大致相同。

目標公司買賣協議將：(i)就買方就簽署目標公司買賣協議向力城發出書面通知之後；(ii)於協定基準日之後；及(iii)於發出基準日審核報告後7個工作日內訂立。目標公司買賣協議須於二零二零年十二月三十一日或之前簽署並生效，並應於二零二一年九月三十日或之前完成。倘由於政府、銀行(專指按照有關銀行規定已取得稅收收據證明並已提供外匯支付業務登記憑證所需資料，惟有關銀行仍拒絕提供業務登記憑證之情形)或監管部門的有關規定或所需批准時間而出現延誤情況，力城與買方應磋商並協定新期限。

未能簽署或完成目標公司買賣協議

倘因買方過失而導致目標公司買賣協議未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽署及生效或未能於二零二一年九月三十日或之前完成，力城可能終止新框架協議或目標公司買賣協議，並有權沒收按金，同時，買方須向目標公司支付人民幣7,600,000元作為一次性補償，但力城應退還買方支付之代價(扣除按金後)。一次性補償乃經公平協商後釐定，約等於第4座自二零一九年二月一日起至二零二一年九月三十日期間之租金的名義金額，即租金按下文「租賃協議－租金」一節所述基準支付，則買方將已付有關補償：－

期間	於有關期間應付 租金之名義金額 (人民幣千元)
自二零一九年二月一日起至二零一九年十二月三十一日	2,486
自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日	2,854
自二零二一年一月一日起至二零二一年九月三十日	2,245
總計	7,585

倘因力城過失而導致目標公司買賣協議未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽署及生效或未能於二零二一年九月三十日或之前完成，買方可選擇(i)終止新框架協議(及(如已簽署)目標公司買賣協議)，力城因而須支付相等於按金200%之金額(即人民幣60,529,440元)予買方及向買方退還支付之代價(扣除按金後)；或(ii)要求力城繼續履行新框架協議或目標公司買賣協議以進行新出售事項，而由此產生的所有開支(包括訴訟開支、法律費用及調查開支)將全部由力城承擔。

倘已完成目標公司100%股權轉讓登記，但因任何一方過失未能繼續完成，新框架協議的訂約方應於收到終止新框架協議通知後及履行前兩段的付款義務後30日內，完成恢復歸還目標公司100%股權之轉讓手續，使得目標公司之股權將以力城名義之下重新登記。倘已按買方要求完成目標公司股份抵押及該物業按揭手續，買方應採取一切必需行動以解除相關股份抵押及按揭，費用由違約方承擔。

儘管上文所述，如屬由於相關規定或政府規定的審批時間而未能滿足二零二零年十二月三十一日或二零二一年九月三十日之限期的情況，銀行(具體而言指下列情況：倘按相關銀行規定已取得完稅憑證及提供營業執照所需的資料以進行外匯收支，但相關銀行拒絕提業務登記憑證)或監管機構，力城及買方應磋商及協定新限期。

於目標公司 100% 股權轉讓登記前，目標公司就上述力城的義務擁有不可撤回及與力城的連帶責任。

承諾

力城已同意於簽署新框架協議時披露目標公司的債務。所披露債務金額為人民幣 120 百萬元(即根據中國會計準則編製的本公司管理賬目於二零一九年五月三十一日目標公司之債務)。除買方事先同意(不得不合理地拒絕)外，(i) 於基準日審核報告所披露目標公司於基準日的債務金額及(ii) 新框架協議所披露目標公司的債務金額的差額(「債務差額」)，不得超過人民幣 15 百萬元，而目標公司的債務種類須符合其經營業務的範圍。目標公司亦不獲允許提供外部擔保。倘未經買方事先同意，債務差額多於人民幣 15 百萬元，則除完成後調整外，買方有權從代價中扣除相當於該部分債務差額 5% 的金額(即超過及多於人民幣 15 百萬元)。就釐定是否有任何有關差額而言，不包括基準日與完成日期之間目標公司結欠買方的任何額外股東貸款及任何額外負債。

倘完成後 18 個月內，買方發現目標公司於完成日期前有任何未披露債務，力城須於自買方接獲有關債務的通知及證明後 30 日內，償付該未披露債務或向買方支付相當於該未披露債務的金額。倘目標公司於完成日期前有任何未披露債務或力城對目標公司的股權之所有權的任何缺陷，買方有權要求力城於收到買方對該債務或缺陷的要求及證明後 30 日內償付該未披露債務或或修正該缺陷(視情況而定)。若該 30 日期限屆滿後，力城仍未能支付該未披露債務，而該未支付債務的金額超過人民幣 200,000 元或未能修正該缺陷(視情況而定)，(i) 買方有權終止新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城退還任何已付代價及向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項，而若力城支付上述付款，則將目標公司的股份轉回至力城(「新期權」)；或(ii) 買方有權繼續履行新框架協議及目標公司買賣協

議，並要求力城向買方支付相等於該未披露債務十倍的款項。倘買方於上述期間發現目標公司任何重大未披露債務或力城對目標公司股權的所有權存在任何缺陷，且要求力城清償該未披露債務或糾正該缺陷，本公司將根據上市規則作出必要披露或採取必要行動。

力城不可撤銷地擔保目標公司於完成日期或之前產生的義務及承擔共同及個別責任。買方不可撤銷地擔保目標公司於完成日期產生的義務及承擔共同及個別責任。

違約

除上文「未能簽署或完成目標公司買賣協議」及「完成後審核」分節所述違反義務所產生的責任外，訂約方同意，倘違反新框架協議項下的任何其他義務或並非按新框架協議項下的協議履約，或違反新框架協議的任何擔保或承諾，則違約方應(1)於合理時間內按非違約方的要求糾正有關違約；及(2)向非違約方直接支付非違約方產生的經濟損失及據此產生的所有費用(包括訴訟費用、法律費用及調查費用)。

租賃協議

於二零一九年六月十三日，於新框架協議訂立的同時，目標公司與買方亦訂立租賃協議，於租賃協議生效後，將取代彼等就第4座訂立的先前租賃安排。租賃協議的主要條款載於下文：

訂約方： (1) 目標公司(作為出租人)；及

(2) 買方(作為承租人)

物業： 第4座，面積為7,088.24平方米

期限： 自租賃協議生效當日(「租賃生效日期」)至二零二二年十二月三十一日止

有效性： 租賃協議將於新框架協議生效時同時生效。

續期： 倘未能於二零二零年十二月三十一日或之前簽訂目標公司買賣協議及未能生效或完成未能於二零二一年九月三十日或之前落實，則買方可將租賃協議額外續期三個期限，各期限不得超過5年，且自二零二三年一月一日或之後開始的任何期限的應付租金須由訂約方參考當前市場租金協定。

為將租賃協議續期，買方應於相關租賃期限屆滿當日之前六個月作出書面通知，且訂約方應於目標公司接獲買方通知後30日內就有關續期訂立協議。倘買方未能於上述期間內作出書面通知或訂約方未能就續期於該30日期間訂立協議，買方將視同放棄續期，且目標公司有權於租賃期限屆滿後向任何第三方租賃第4座，而無須對買方發出事先通知。

租金：

應付租金按以下基準計算：

於租賃生效日期至二零一九年 十二月三十一日止期間	每日每平方米人民幣 1.05 元
於二零二零年一月一日至二零二零年 十二月三十一日止期間	每日每平方米人民幣 1.1 元
於二零二一年一月一日至二零二一年 十二月三十一日止期間	每日每平方米人民幣 1.16 元
於二零二二年一月一日至二零二二年 十二月三十一日止期間	每日每平方米人民幣 1.22 元

上述租金基準乃參考現行市場租金並應用估計年通脹率約5%而釐定。

於租賃生效日期至二零二一年九月三十日止期間，買方毋須支付租金，但須支付管理費及其他費用。僅供說明之用，租金的名義金額(倘並無免租安排及假設租賃生效日期將為二零一九年十月一日，則有關金額將須由買方支付)如下：

期間	於有關期間應付租金的 名義金額 (人民幣千元)
於二零一九年十月一日至 二零一九年十二月三十一日	685
於二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	2,854
於二零二一年一月一日至 二零二一年九月三十日	2,245
總計	<u><u>5,784</u></u>

儘管上述關於免租期的協議，倘目標公司買賣協議的生效及完成因須經力城及目標公司批准或因力城及目標公司需要遵守法律及監管規定(包括上市規則)而延遲至二零二一年九月三十日之後，上述免租期須延長至目標公司買賣協議生效及完成當日或至買方及目標公司所協定終止租賃協議指定日期。

於根據新框架協議簽訂目標公司買賣協議之後(包括該日)，倘未能簽署目標公司買賣協議及未能於二零二零年十二月三十一日或之前生效，或於二零二零年十二月三十一日或之前簽訂目標公司買賣協議但由於買方違約而未能於二零二一年九月三十日或之前完成，且力城決定終止新框架協議及目標公司買賣協議，則自二零二一年十月一日起，買方須向目標公司支付租金。

目標公司及買方同意，如因相關規定或政府、銀行(具體指已取得稅收證明及按相關銀行規定已提供外匯付款的業務登記憑證所需的資料，但相關銀行拒絕提供業務登記憑證的情況)或監管機構規定的批准時間而延遲，則上述免租期應延長至目標公司買賣協議生效及完成當日或至買方與目標公司所協定終止指定日期。

上述免租安排於本集團與買方公平磋商後實施，並考慮到(i)買方已支付總額人民幣23,264,720元(即於二零一七年七月根據原框架協議支付的按金人民幣2百萬元及於二零一七年十一月根據原物業買賣協議就第4座支付代價的第一筆分期付款(佔代價的50%))，且自此有關金額已由力城保留且該金額將繼續由力城保留，及(ii)倘由於買方違約導致完成未能根據新框架協議落實，買方將須支付一次性補償人民幣7,600,000元，董事認為，該安排屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

- 租賃額外空間： 買方計劃租賃額外空間，總建築面積為43,000平方米。於租賃協議期限，買方可向目標公司發出3個月的事先書面通知，以租賃額外空間。目標公司須盡其最大努力滿足買方的額外租賃要求，但並不保證有關要求可獲全面滿足。於出租餘下大樓的任何單位之前，目標公司須向買方發出通知，而買方須於該通知7日內就其是否同意按相同條款及條件出租相關單位作出答覆。倘買方未能作出答覆，則目標公司可向第三方租賃相關單位。目標公司與買方應簽訂額外單位的單獨租賃協議。除租賃期限及免租期外，有關額外空間的租賃協議的主要條款(包括釐定租金的基準、租金按金及物業管理費)應與租賃協議一致。
- 管理及其他費用： 於整個租賃協議期限，每月每平方米人民幣3元的管理費及其他開支(包括公共區域的水、電、通訊、設備、空調)應僅由買方承擔。
- 租賃物業及其配套設施或設備的維護須為買方的唯一責任。
- 支付條款： 租金須於前一個月第25日提前支付。就每日逾期付款而言，未償還金額將產生違約利息0.3%。
- 租金按金： 可退還租金按金人民幣742,936.16元(相等於3個月租金金額(如上文「租金」分節所載)及3個月的管理費)須由買方向目標公司支付。其中買方已根據第4座的現有租賃安排支付租金按金人民幣678,255.96元，且該金額將用於部分結算根據租賃協議應付的租金按金，租金按金的餘額將由買方於買方接獲目標公司的通知10日內結算。倘租金或管理費於租賃協議期限進行調整，租金按金的金額須相應調整。
- 租金按金須由目標公司於終止租賃協議後30日內向買方退還，而不計息。
- 停車位： 於租賃協議期限，目標公司將向買方免費提供15個停車位。

備忘錄

於新框架協議同日，力城、目標公司及買方亦已訂立備忘錄，以補充新框架協議。備忘錄將於新框架協議生效後生效。

根據備忘錄，於基準日，買方獲准(透過其委任具證券及期貨資格的估值機構)對目標公司的資產淨值及股權進行估值，而力城及目標公司須就該估值提供合理協助。然而，估值結果將不會影響代價的釐定。

有關目標公司的資料

目標公司為一間物業投資控股公司及其主要資產為其於該物業的合法及實益權益。

下文所載目標公司的財務資料乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度之未經審核管理賬目：

	截至二零一八年 三月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零一九年 三月三十一日止年度 人民幣千元
除稅前未經審核純利	2,393	7,115
除稅後未經審核純利	2,393	7,101
	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
資產淨值	137,172	144,273

該土地位於南匯區(上海東部，臨近上海迪士尼渡假區、上海浦東國際機場及上海臨港新城)，交通及通訊網絡發達。該土地位於中國上海南匯工業區，享有國家級經濟發展區的優惠稅率及補貼政策。該土地的佔地面積為34,760平方米，而該物業(總建築面積為52,304.07平方米)建於該土地上。該土地的土地使用權期限為二零零六年十二月三十一日至二零五六年十二月三十日。

該物業包括五座優質大樓及警衛室、電房及停車場。每棟大樓有四至五層高及每層的總建築面積介乎於約1,700平方米至4,000平方米。

於二零一九年三月三十一日，由獨立估值師估值，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣144百萬元，包括該物業的公平值約人民幣289百萬元。

進行新出售事項的理由及裨益

誠如本公司日期為二零一七年九月二十二日的通函所披露，本集團就原出售事項訂立原框架協議及原物業買賣協議。原出售事項擬分兩期進行，並首先涉及目標公司根據原物業買賣協議向買方直接出售第4座及其後透過力城出售於目標公司的全部已發行股份，從而向買方間接出售餘下大樓。原框架協議及原物業買賣協議獲二零一七年十月十七日舉行的本公司股東特別大會上批准，而緊接取得股東批准後已開始申請原物業出售事項的必要政府批准。

於訂立原框架協議之前，根據向NBPIDL及其上級機構及主要審批監管機構MCJQEDZ作出的諮詢，存在對原出售事項的支持傾向。於二零一七年十月二十日，NBPIDL向MCJQEDZ發出其書面陳述，匯報(其中包括)建議將分期實施出售該物業並尋求MCJQEDZ同意轉讓第4座的物業所有權。於二零一七年十一月第二周前後，MCJQEDZ作出口頭答覆，其並無意向批准原出售事項，原因為其為的工廠大廈的部分出售(與整體出售相反)。該觀點與先前透過諮詢取得的觀點有所不同。於諮詢後，有關MCJQEDZ的人員及其轉讓工業土地資源的政策詮釋及實施出現主要變動。

於接獲MCJQEDZ的口頭答覆後，就第4座物業所有權的轉讓登記諮詢SPREEC及從SPREEC取得的反饋表明，將需要就第4座物業所有權的轉讓登記取得其他四個監管機構的額外批准，即浦東新區科技和經濟委員會、浦東新區發展和改革委員會、上海市規劃國土資源局及上海市環保局(統稱為「兩委兩局」)。因此，本集團、其業務夥伴及其顧問已作出重大努力，以與MCJQEDZ及兩委兩局進一步溝通，旨在取得必要同意及批准，以進行原出售事項。儘管與MCJQEDZ及兩委兩局展開多輪討論，尚未取得必要同意及批准。於二零一八年年初，即使有可能取得所需同意及批准以進行原出售事項，但仍十分困難。

由於上文所述本集團應對的困難，就原出售事項只取得微少進展。除於二零一七年七月二十七日根據原框架協議作出按金人民幣2百萬元及於二零一七年十一月三日根據原物業出售事項作出第一筆分

期付款人民幣21,264,720元外，買方概無就原出售事項向力城或目標公司作出其他付款。概無轉讓第4座(或該物業的任何其他部分)或尚未落實轉讓於目標公司的任何股份。

於根據批准流程狀況及該流程已耗費的時間作出評估後，為了更加及時地達成原出售事項的意圖及目的，交易方同意使用替代結構實施該物業買賣。於本集團與買方公平磋商後，協定新出售事項的結構。其亦協定上文所述買方作出的付款分別人民幣2百萬元及人民幣21,264,720元將用於支付三項按金中的首兩項按金(如新框架協議所規定)。

本公司認為，新出售事項實質上與原出售事項相同，據此，力城於目標公司的直接權益及於該物業的間接權益將予全部出售。原出售事項將涉及一項房地產買賣交易(據此第4座將予直接出售)及一項公司買賣交易(據此餘下大樓將予間接出售)，該兩項交易將按兩個階段進行。然而，新出售事項僅為一項公司買賣交易，不再涉及該物業任何部分的獨立及直接出售(即全部該物業將間接及一次性整體出售)，故審批程序涉及的監管機構將較少。因此，與原出售事項相比，新出售事項更為簡易直接。本公司預期，通過進行新出售事項，交易方將能克服彼等於原出售事項中所面臨的困難，從而可使本公司進一步擬定出售本集團於該物業的權益，並最終為本集團帶來擬由原出售事項帶來的裨益。本公司已就新出售事項向其有關中國法律的法律顧問諮詢法律意見，基於所取得的意見，本公司預期，於執行新出售事項而取得相關機構批准時並不會產生類似複雜情況。

鑒於以買方為受益人授出的新期權，董事認為，在原框架協議及原物業買賣協議授出相等期權的情況下，倘於基準日前目標公司存在任何未披露債務或力城於目標公司股權的所有權存在任何缺陷，則將僅產生實際後果。由於本公司預期將不存在任何該等未披露債務或不利變動，故預期新期權將不會成為可強制執行。

新框架協議的條款經由本集團與買方(獨立第三方買家)按公平基準磋商。經考慮上文所述，董事認為，新框架協議項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

新出售事項對本集團的財務影響

完成新出售事項後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而本公司將不再於目標公司擁有任何股權。

根據目標公司於二零一九年三月三十一日的經審核資產淨值及未計及(i)稅務影響及交易成本，(ii)完成新出售事項的外幣匯率影響，(iii)該物業於二零一九年三月三十一日至目標公司買賣協議完成日期之間的公平值變動，及(iv)上文所述免租安排於二零一九年三月三十一日至完成日期產生之會計影響，該等因素可能影響新出售事項的實際收益或虧損，及待本公司核數師審閱後，本集團預期於綜合財務報表中確認新出售事項的收益約84百萬港元。

股東應注意，新出售事項對本集團的實際財務影響可能有別於上文所述，而本公司可能確認新出售事項虧損而非收益。

所得款項用途

本公司擬將新出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

有關本集團及買方的資料

本集團經營及投資房地產開發、房地產投資及分銷建築材料。

力城為投資控股公司，持有目標公司全部股權。

買方的主要業務為提供藥物研發及開發服務予中國的醫藥及生物科技公司。

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

上市規則涵義

新出售事項

由於根據上市規則就新出售事項計算之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，新出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

授出新期權

根據上市規則第 14.74(1) 條，新期權組成一項「期權」(定義見上市規則第 14.72(1) 條)，而由於行使該期權並非由本集團決定，於授出新期權時，該交易將被分類為猶如該等認購期權已悉數行使。

授出新期權構成本公司之一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第 14 章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其緊密聯繫人(定義見上市規則)於新出售事項或新期權中擁有任何重大權益，且概無股東須就股東特別大會上提呈的有關新框架協議的決議案放棄投票。

由於需要額外時間根據上市規則之相關規定完成多份報告及資料(包括有關該物業之估值報告)，一份載有(其中包括)新框架協議的進一步資料、上市規則所規定的其他資料及供審議及酌情批准有關新框架協議及其項下擬進行的交易之決議案的股東特別大會通告的通函將於二零一九年八月三十日(即多於 15 個工作日)或之前寄發予股東。

完成須待(其中包括)達致本公告「新框架協議－先決條件」一節所載條件後，方可作實。因此，新出售事項及授出新期權未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具如下涵義：

「第4座」	指	總建築面積為7,088.24平方米的該物業第4座，構成該物業的一部分
「董事會」	指	董事會
「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」	指	向工商行政管理局完成有關新框架協議項下之變更登記手續，所有代價(即股份代價及所有股東貸款以及目標公司於基準日但於完成後調整前結欠力城的其他負債)已按協定支付，且交易方已簽訂將予轉讓的資產清單
「完成日期」	指	完成日期
「完成日期審核報告」	指	具有本公告「新框架協議－完成後審核」一節所賦予該詞的涵義
「代價」	指	就新出售事項應付力城的代價，包括股份代價及貸款償還
「債務差額」	指	具有本公告「新框架協議－其他主要條款－承諾」一節所賦予該詞的涵義
「按金」	指	買方應付金額為人民幣30,264,720元之按金(如本公告「框架協議－按金」一節所披露)，包括首筆按金、第二筆按金及第三筆按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關新出售事項及新期權的決議案

「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
「該土地」	指	位於中國上海市惠南鎮宣黃公路2300號的土地，佔地面積為34,760平方米，而該物業建於其上
「租賃協議」	指	目標公司(作為出租人)與買方(作為承租人)於二零一九年六月十三日訂立的租賃協議，並於同時訂立新框架協議，以租賃第4座
「租賃生效日期」	指	具有本公告「新框架協議—期限」一節所賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款償還」	指	償還目標公司結欠力城的貸款，包括股東貸款及其他負債
「MCJQEDZ」	指	上海金橋經濟技術開發區管理委員會
「備忘錄」	指	力城、目標公司及買方訂立的日期為二零一九年六月十三日之備忘錄
「NBPIDL」	指	上海南匯工業園區投資開發有限公司
「新營業執照」	指	相關工商主管機關向目標公司頒發的新營業執照，說明買方為目標公司的唯一股東
「新出售事項」	指	力城根據新框架協議及目標公司買賣協議出售其於目標公司的全部股權

「新框架協議」	指	力城、目標公司及買方訂立的日期為二零一九年六月十三日的框架協議，內容有關(其中包括)終止原框架協議、原物業買賣協議、新出售事項及新期權
「新期權」	指	授予買方的權利以終止新框架協議及目標公司買賣協議，並要求力城退還已付的任何代價及向買方支付相當於未披露債務十倍金額之款項，並待力城支付上述款項後，向力城轉回於目標公司的股份，進一步詳情請見本公告「新框架協議－其他主要條款－承諾」一節
「原公司出售事項」	指	力城根據原框架協議按原定計劃出售於目標公司的全部股權予買方，該出售將於原物業出售事項後進行，而目標公司將持有餘下大樓
「原出售事項」	指	原公司出售事項後進行的原物業出售事項
「原物業出售事項」	指	目標公司根據原框架協議及原物業買賣協議按原定計劃向買方出售第4座
「原框架協議」	指	力城、目標公司及買方就原出售事項於二零一七年七月五日訂立的框架協議
「原物業買賣協議」	指	買方與目標公司就原物業出售事項於二零一七年七月五日訂立的物業買賣協議
「完成後調整」	指	本公告「完成後審核」一節所述的代價調整
「力城」	指	力城投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為本公司擁有59%權益的間接附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國

「該物業」	指	凱龍南匯商務園，建於該土地上及由五座大樓、食堂及其他設施組成的工業綜合大樓，總建築面積為 52,304.07 平方米
「買方」	指	上海美迪西生物醫藥股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「基準日」	指	買方向力城發出書面通知簽署目標公司買賣協議當日或買方與力城可能書面釐定及協定的其他日期(須為新框架協議生效當日至簽署目標公司買賣協議的實際日期之間的日期)的前一個月的最後一日，且不得遲於二零二零年十月三十一日
「基準日審核報告」	指	具有本公告「新框架協議—完成前審核」一節所賦予該詞的涵義
「餘下大樓」	指	該物業(不包括第 4 座)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份代價」	指	買賣目標公司全部股權的代價
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「SPREEC」	指	上海市浦東新區房地產交易中心
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	美邦啟立光電科技(上海)有限公司，一間於台灣、香港、澳門及中華人民共和國海外華人地區擁有投資的企業，並為於中國上海成立的有限公司及由力城直接及全資擁有，且於本公告日期及緊接目標公司根據目標公司買賣協議向買方轉讓股份前，為本公司間接非全資附屬公司

「目標公司買賣協議」	指	力城(作為賣方)與買方(作為買方)及目標公司根據新框架協議將就買賣目標公司全部股權訂立之協議
「%」	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，二零一九年六月十三日

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)及葉振國先生(首席營運官)；及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。