

## 此乃要件 請即處理

本封面頁所使用的詞彙，與本要約文件題為「釋義」之章節內所界定者具有相同涵義。

閣下如對本要約文件或本要約任何方面有任何疑問，請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易商、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股份，應立即將本要約文件連同隨附之代表委任表格和接納表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本要約文件應與隨附接納表格(其內容構成要約條款及條件之一部分)一併閱覽。

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要約文件及隨附表格之內容概不負責，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要約文件及隨附表格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 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)由東興證券(香港)有限公司代表宏基資本有限公司  
提出有條件現金要約按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股股份

(2)申請清洗豁免

及

(3)股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本要約文件第6至17頁。東興證券函件(其中包括要約條款的詳情)載於本要約文件第18至27頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其就要約及清洗豁免提供的推薦意見)載於本要約文件第28至29頁。獨立財務顧問的函件(當中載有其就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本要約文件第30至55頁。

將或擬將本要約文件及/或隨附之接納表格轉交香港境外任何司法權區之託管人、代名人及受託人務請細閱本要約文件附錄一中「海外股東」各段所載詳情。

本公司謹訂於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午一時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓1室舉行股東特別大會，大會通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥，於切實可行情況下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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，而無論如何須早於股東特別大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用之有關代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)。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或延會(視乎情況而定)及於會上投票。

#### 股東特別大會之預防措施

為保障股東的健康安全及防止2019冠狀病毒疫情擴散，以下預防措施將於本公司股東特別大會上實施：

- (i) 強制體溫篩檢/檢查
- (ii) 佩戴外科口罩
- (iii) 不派發禮物及不提供飲料及點心

另外，出席者須於全程注意及保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者之健康安全。

本公司謹此強烈建議股東(尤其是身體不適、須遵守有關2019冠狀病毒病隔離或未能前往出席股東特別大會的股東)，可委任股東特別大會主席作為代表，以就股東特別大會將予提呈的決議案投票，取代親身出席股東特別大會。

二零二零年十月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會之預防措施.....	ii
預期時間表.....	iv
釋義.....	1
董事會函件.....	6
東興證券函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	28
獨立財務顧問函件.....	30
附錄一—要約條款.....	I-1
附錄二—本集團的財務資料.....	II-1
附錄三—本集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四—物業估值報告.....	IV-1
附錄五—一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1
隨附文件	
股東特別大會代表委任表格	
接納表格	

---

## 股東特別大會之預防措施

---

鑑於2019冠狀病毒病疫情的爆發及蔓延、以及對預防及控制疫情傳播之規定趨嚴，為保障可能親身出席股東特別大會之股東的健康安全，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施。

於股東特別大會前預先委派代表投票表決：

本公司無論如何均不希望降低股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於2019冠狀病毒病疫情之風險。為股東之健康安全著想，本公司謹此強烈建議股東(尤其是身體不適、須遵守有關2019冠狀病毒病隔離或未能前往出席股東特別大會的股東)，可委任股東特別大會主席作為代表，以就股東特別大會將予提呈的決議案投票，取代親身出席股東特別大會。行使股東權利毋須股東親身出席。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

提交填妥之代表委任表格的期限為二零二零年十一月二十一日(星期六)下午一時正。填妥之代表委任表格必須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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為保障可能親身出席股東特別大會之股東的健康安全，本公司亦將於股東特別大會上採取以下預防措施：

- (i) 會場主要入口將對每名出席者進行強制體溫篩查／檢查。凡體溫高於衛生署引用的參考範圍或出現類似流感症狀者，均會被拒絕進入並被要求離開大會會場。
- (ii) 每名出席者須在股東特別大會整個期間佩戴外科口罩，並與其他出席者保持一定座位距離。務請注意股東特別大會會場將不提供口罩，而出席者應佩戴自己的口罩。
- (iii) 股東特別大會將不會向出席者派發禮物及提供飲料及點心。

出席者須於全程注意及保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者之健康安全。

---

## 股東特別大會之預防措施

---

由於2019冠狀病毒病疫情在香港的情況不斷發展，本公司或須在短通知期內更改股東特別大會安排。股東應瀏覽本公司網站以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話：+852 2980 1333  
傳真：+852 2810 8185  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

---

## 預期時間表

---

以下時間表僅屬指示性質並可能變更。如有任何變更，本公司將予以公佈

寄發本要約文件、股東特別大會通告、 代表委任表格及接納表格.....	二零二零年十月三十日 (星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會之最後時間.....	二零二零年十一月十七日 (星期二)下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續 (包括首尾兩日) .....	二零二零年十一月十八日(星期三)至 二零二零年十一月二十三日(星期一)
遞交股東特別大會代表委任表格之 最後時間.....	二零二零年十一月二十一日 (星期六)下午一時正
股東特別大會 .....	二零二零年十一月二十三日 (星期一)下午一時正
公佈股東特別大會之結果及 要約是否成為無條件 .....	不遲於二零二零年十一月二十三日 (星期一)下午七時正
遞交接納表格之最後時間及根據本公司 股東名冊之記錄釐定股東可參與要約之 權利之最後時間 .....	二零二零年十二月七日 (星期一)下午四時正
要約截止日期.....	二零二零年十二月七日 (星期一)
記錄日期.....	二零二零年十二月七日 (星期一)
於聯交所網站刊登要約結果公告 .....	不遲於二零二零年十二月七日 (星期一)下午七時正
寄發支票予接納股東之最後日期 .....	二零二零年十二月十六日 (星期三)
寄發根據要約已提交但並無回購的股份之 股票(倘適用) .....	二零二零年十二月十七日 (星期四)

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 於二零二零年十二月三日(星期四)後之股份買賣根據聯交所規則將不會在記錄日期前獲結算。
2. 執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。假設有關於要約及清洗豁免之決議案將獲獨立股東批准且要約於二零二零年十一月二十三日(星期一)(即股東特別大會當日)成為無條件，要約將於其後14日之期間內可供接納而不會獲延長。
3. 如要接納要約，股東須於二零二零年十二月七日(星期一)下午四時正或之前，將已按照本要約文件及接納表格所載指示(該等指示構成要約條款及條件之一部分)填妥之接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將於要約完結後7個營業日(定義見收購守則)內根據要約向接納股東支付應付之總金額(惟須就向該等接納股東回購之股份扣除應付之賣方從價印花稅)。

本要約文件所述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

---

## 釋 義

---

於本要約文件中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義：

「接納表格」	指	作為要約文件的一部分將寄發予股東用於接納要約的表格
「接納股東」	指	透過提交正式填妥的接納表格接納要約的股東
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年九月二十八日之公告，內容有關(其中包括)要約及申請清洗豁免
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業之日
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及運作的中央結算及交收系統
「陳氏一致行動集團」	指	陳偉倫及Tiger Crown Limited
「該等守則」	指	收購守則及股份回購守則
「本公司」	指	宏基資本有限公司，一間於二零零九年四月二十七日在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)
「條件」	指	本要約文件董事會函件「 <b>要約的條件</b> 」一節所載條件，要約受其限制
「控股股東」	指	Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍

---

## 釋 義

---

「東興證券」	指	東興證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為代表本公司提出要約的代理及本公司有關要約的財務顧問
「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的股東特別大會，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的各項決議案
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或執行董事的任何授權人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「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、黃開基及何國華，彼等於要約或清洗豁免並無擁有直接或間接權益)組成的董事會獨立委員會，其成立乃就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「創陞融資」	指	創陞融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，即就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	除(i) Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited及陳偉倫以及就要約及清洗豁免而言與任何彼等一致行動人士，(ii)於要約或清洗豁免中擁有重大權益(不同於所有其他股東)的任何股東，及(iii)涉及要約及／或清洗豁免或於其中擁有權益之任何股東(除作為股東外)以外的股東
「不可撤銷承諾」	指	陳氏一致行動集團各成員作出將不會接納要約，或將促使根據證券及期貨條例其被視為於當中擁有權益的股份(根據證券及期貨條例第317及318條，由於陳氏一致行動集團成員與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而被視為擁有權益的股份除外)之持有人不接納要約之不可撤銷承諾
「最後交易日」	指	二零二零年九月十五日，即股份暫停買賣以刊發該公告前的最後交易日
「最後接納時間」	指	過戶登記處收取由股東提交的接納表格之最後時間，即二零二零年十二月七日(星期一)(或本公司根據該等守則的規定所公佈之較後日期)下午四時正
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十月二十七日，即本要約文件付印前為確定其中所載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
「最高股份數目」	指	根據要約將予購回的最高股份數目，即合共102,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約21.36%
「要約」	指	由東興證券代表本公司提出的有條件現金要約，以按要約價向股東購回最高股份數目

---

## 釋 義

---

「要約文件」	指	本文件(隨附於股東特別大會上投票的代表委任表格以及接納表格)
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義及自該公告日期(即二零二零年九月二十八日)起至要約截止、失效或被撤回(視情況而定)日期止
「要約價」	指	0.68港元,即要約項下的購回價
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「記錄日期」	指	要約之記錄日期,為股東特別大會日期後第14日(即二零二零年十二月七日(星期一))
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司,即本公司之香港股份過戶登記分處,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	由二零二零年三月二十八日(即要約期開始之日(二零二零年九月二十八日)前六個月起計)至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份回購守則」	指	香港公司股份回購守則
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

---

## 釋 義

---

「所有權文件」	指	有關股票、過戶收據及／或就擁有股份之其他所有權文件(及／或就此所需獲信納之任何彌償保證)
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋1就控股股東各自對控股股東及與任何彼等一致行動人士擁有的股份除外之所有股份根據收購守則規則26.1提出強制性全面要約之責任(可能因要約完成而產生者)將授出的豁免
「%」	指	百分比



**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)

葉振國先生

(首席營運官)

**註冊辦事處：**

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

**非執行董事：**

吳德坤先生

**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室及2801室

**獨立非執行董事：**

何國華先生

杜景仁先生

黃開基先生

敬啓者：

(1)由東興證券(香港)有限公司代表宏基資本有限公司  
提出有條件現金要約按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股股份

(2)申請清洗豁免

及

(3)股東特別大會通告

**緒言**

於二零二零年九月二十八日，董事會宣佈，東興證券將代表本公司提出一項要約，待達成條件後，可按每股股份0.68港元的價格購回並註銷最多達最高股份數目(即102,000,000股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約21.36%)。

---

## 董事會函件

---

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約及清洗豁免之資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約及清洗豁免向獨立股東作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約及清洗豁免是否公平合理以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)股東特別大會通告。

附隨本要約文件之接納表格僅供有意接納要約之股東使用。

### 要約

由東興證券代表本公司按每股股份0.68港元的價格回購並註銷的股份數目將不超過最高股份數目(即102,000,000股股份)，佔於最後實際可行日期之已發行股份約21.36%。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

要約將完全根據該等守則提出。

### 要約價

按要約價每股股份0.68港元計算，本公司全部已發行股本於最後實際可行日期之價值約為324.7百萬港元。

要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.5900港元溢價約15.25%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.4500港元溢價約51.11%；
- (iii) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4510港元溢價約50.78%；
- (iv) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4490港元溢價約51.45%；

---

## 董事會函件

---

- (v) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4372港元溢價約55.55%；及
- (vi) 按本公司截至二零二零年三月三十一日之最近期經審核綜合財務報表計算之本公司擁有人應佔本集團資產淨值每股約2.77港元折讓約75.47%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、本公司之過往財務資料、現行市場狀況及氣氛，並參考近年香港之股份回購交易後釐定。

### 財務資源確認

按要約價計算，倘要約獲全面接納，將導致本公司以現金向接納股東支付合共69,360,000港元，並將以本集團內部資源撥付。東興證券信納本公司有足夠財務資源應付要約獲全面接納所需之資金。

### 要約的條件

要約須在下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上就要約獲親身或委派代表投票的獨立股東以超過50%之票數投票表決通過；
- (b) 已於股東特別大會上就清洗豁免獲親身或委派代表投票的獨立股東以至少75%之票數投票表決方式通過；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶的條件(如有)，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

上述該等條件概不可獲豁免，且該等條件於最後實際可行日期概未獲達成。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

## 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，陳氏一致行動集團(包括本公司主席兼行政總裁陳偉倫及Tiger Crown Limited)合共實益擁有130,804,000股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股份約27.40%。於該等130,804,000股股份中，(i) 33,700,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約7.06%)由陳偉倫實益擁有，及(ii) 97,104,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約20.34%)由Tiger Crown Limited(由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有，且陳偉倫為委託人及保障人以及全權委託受益人之一)實益擁有。

陳氏一致行動集團各成員已向本公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約。不可撤銷承諾將具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。

## 清洗豁免

於最後實際可行日期，

- (i) 陳氏一致行動集團(包括陳偉倫及Tiger Crown Limited)合共實益擁有130,804,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約27.40%)；
- (ii) Scenemay Holdings Limited實益擁有87,604,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約18.35%)；
- (iii) 控股股東合共擁有218,408,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約45.74%)的權益；及
- (iv) 控股股東及其任何一致行動人士合共擁有281,432,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約58.95%)的權益。

根據收購守則第32.1條及股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，視乎根據要約自接納股東收取之接納水平，並考慮到陳氏一致行動集團各成員已向本公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約，於要約完成後，(i)陳

---

## 董事會函件

---

氏一致行動集團所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約27.40%增加至最多約34.84%；(ii) Scenemay Holdings Limited所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約18.35%增加至最多約23.33%；(iii)控股股東所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約45.74%增加至最多約58.17%；及(iv)控股股東及其一致行動人士所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約58.95%增加至最多約74.96%，除非獲得清洗豁免，否則觸發控股股東須遵守收購守則第26條規定的責任，就所有並非彼等及與任何彼等一致行動人士實益擁有之全部股份各自提出強制性全面要約之責任。因此，控股股東已向執行人員申請清洗豁免。

執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

控股股東及其一致行動人士最多可能控制的投票權可能超過本公司50%的投票權，且控股股東及其一致行動人士或會增持股權而不會再產生根據收購守則第26條提出全面收購建議之責任。

倘清洗豁免不獲執行人員授出或倘批准清洗豁免的決議案未獲獨立股東通過，則要約將不會進行並將即時失效。

### 股權架構變動

於最後實際可行日期，有477,447,000股已發行股份，且並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可賦予持有人任何權利認購、兌換或轉換股份的可轉換證券。

下表載列(A)於最後實際可行日期及(B)緊隨要約完成後本公司之股權架構，乃假設自最後實際可行日期至要約完成日期(包括當日)期間將不會發行額外股份及(i)陳氏一致行動集團以外的所有股東就彼等所持全部股份接納要約；或(ii)陳氏一致行動集團、Scenemay Holdings Limited及吳德坤均不就任何股份提呈接納及公眾股東悉數接納要約：

## 董事會函件

股東名稱	(A)於最後實際可行日期		(B)緊隨要約完成後			
			(i)當全體股東 (陳氏一致行動集團除外) 就其全部股份接納要約		(ii)當陳氏一致行動集團、 Scenemay Holdings Limited及吳德坤均 不就任何股份提呈接納 及公眾股東悉數接納要約	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Tiger Crown Limited (附註1及4)	97,104,000	20.34	97,104,000	25.86	97,104,000	25.86
陳偉倫(附註2及4)	33,700,000	7.06	33,700,000	8.98	33,700,000	8.98
陳氏一致行動集團所持股份總數	<b>130,804,000</b>	<b>27.40</b>	<b>130,804,000</b>	<b>34.84</b>	<b>130,804,000</b>	<b>34.84</b>
Scenemay Holdings Limited (附註3、4及5)	87,604,000	18.35	61,826,448	16.47	87,604,000	23.33
控股股東所持股份總數	<b>218,408,000</b>	<b>45.75</b>	<b>192,630,448</b>	<b>51.31</b>	<b>218,408,000</b>	<b>58.17</b>
吳德坤(附註6及7)	63,024,000	13.20	44,479,134	11.85	63,024,000	16.79
控股股東及與任何彼等一致行動人 士所持股份總數	<b>281,432,000</b>	<b>58.95</b>	<b>237,109,582</b>	<b>63.16</b>	<b>281,432,000</b>	<b>74.96</b>
公眾股東	196,015,000	41.05	138,337,418	36.84	494,015,000	25.04
總計	<b><u>477,447,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>375,447,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>375,447,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。因此，滙豐國際信託有限公司及Rykadan Holdings Limited各自被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的97,104,000股股份中擁有權益。
2. Tiger Crown Limited實益擁有97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。因此，除陳偉倫實益擁有33,700,000股股份外，彼被視為於Tiger Crown Limited實益擁有97,104,000股股份中擁有權益。

---

## 董事會函件

---

3. 由於Scenemay Holdings Limited全部已發行股本由李柱坤及李穎妍以相等股份擁有，故李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited實益擁有的股份(即截至最後實際可行日期為87,604,000股股份)中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例規定，由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為行使本公司投票權之一組一致行動股東及根據證券及期貨條例第317條為協議訂約方，彼等各自被視為於協議另一方所擁有股份中擁有權益。
5. 緊隨要約完成後Scenemay Holdings Limited所持股份數目及持股百分比將(i)低於表格所示者，倘(例如)Scenemay Holdings Limited就其實益擁有之全部股份接納要約，但已收到所有有效接納少於最高股份數目；或(ii)高於表格所示者，倘(例如)Scenemay Holdings Limited僅就其實益擁有之部分股份接納要約及已收到所有有效接納多於最高股份數目，或其完全未接納要約及收到其他股東的有效接納。僅作說明用途，(i)Scenemay Holdings Limited所持股份數目及持股百分比最多可降至零(假設就其實益擁有之所有股份接納要約，但未收到其他有效接納)或(ii)在維持股權於87,604,000股股份的同時，股權百分比最多可增加至23.33%(假設其並未接納要約及所收到有效接納總數等於或大於最高股份數目)。
6. 緊隨要約完成後吳德坤所持股份數目及持股百分比將(i)低於表格所示者，倘(例如)吳德坤就其實益擁有之全部股份接納要約，但已收到所有有效接納少於最高股份數目；或(ii)高於表格所示者，倘(例如)吳德坤僅就其實益擁有之部分股份接納要約及已收到所有有效接納多於最高股份數目，或其完全未接納要約及收到其他股東的有效接納。僅作說明用途，(i)吳德坤所持股份數目及持股百分比最多可降至零(假設就其實益擁有之所有股份接納要約，但未收到其他有效接納)或(ii)在維持股權於63,024,000股股份的同時，股權百分比最多可增加至16.79%(假設其並未接納要約及所收到有效接納總數等於或大於最高股份數目)。
7. 吳德坤為非執行董事。於最後實際可行日期，吳德坤於63,024,000股股份中擁有權益。

如上表(B)(ii)欄所述，即使公眾股東股權降至上文(B)(ii)欄所示水平，公眾股東將持有已發行股份25%以上，因此本公司於要約完成後將遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司、控股股東或與任何彼等一致行動人士概無持有、擁有、控制或可指示任何股份、未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，或已就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司及其一致行動人士並無接獲任何不可撤銷承諾以接納要約。

### 進行要約的理由

股份成交價過往一直比本公司擁有人應佔本集團每股資產淨值有大幅折讓。以最後交易日作為基準日，按股份於最後交易日的收市價0.4500港元計算，其於下列期間較於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團每股資產淨值約2.77港元的折讓如下：

- (a) 按股份於最後交易日的收市價0.4500港元計算，較於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團每股資產淨值折讓：約83.77%；
- (b) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止三個月在聯交所所報的平均收市價約0.4313港元計算，較於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團每股資產淨值折讓：約84.44%；
- (c) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止六個月在聯交所所報的平均收市價約0.4566港元計算，較於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團每股資產淨值折讓：約83.53%；及
- (d) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止十二個月在聯交所所報的平均收市價約0.5493港元計算，較於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團每股資產淨值折讓：約80.18%。

鑑於以上因素，董事會(獨立董事委員會成員除外，彼等於本要約文件的獨立董事委員會函件內發表意見)認為，要約符合股東的最佳利益，理由如下：

- (a) **溢價估值**：要約為股東提供機會按股份現行市價之溢價出售彼等的股份並收取現金所得款項作為回報。特別是，股份收市價於二零一九年九月二十七日之後近十二個月未超過要約價。要約價為緊接最後交易日之前(包括當日)三十個交易日的平均收市價溢價約55.55%；及
- (b) **明確及可立即實現價值**：股份一直於聯交所買賣，截至最後交易日(包括當日)六個月內平均每日交易量71,397股股份，低於最後交易日已發行股份總數

---

## 董事會函件

---

0.02%。要約為股東帶來出售彼等的股份(不受交易流通性所限)及推出投資以換取現金所得款項的直接機會。

因此，董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見於考慮獨立財務顧問意見後載於本要約文件的獨立董事委員會函件)相信，要約為股東提供以高於當前市價的價格出售其股份(或部份股份)，或通過保留其股權及參與本集團未來前景增加其股權百分比的直接機會，及倘要約完成，及隨著已發行股份減少，將使本公司普通股股東應佔每股資產淨值及每股市價增加，從而使全體股東收益，並透過第二次發行增強本公司未來融資能力。

為釐定本公司將購回的最高股份數目時，董事會已考慮本集團可用於支付要約所需資金的內部財務資源。假設本公司將購回最高股份數目，且根據本集團於二零二零年三月三十一日的經審核綜合資產淨值計算，預期於要約完成後本集團資產淨值將會減少，惟本公司普通股股東應佔每股資產淨值將會增加。

### 要約之財務影響

本集團於要約完成後之未經審核備考財務資料載於本要約文件附錄三，其說明要約對本集團的每股虧損、每股資產淨值、負債及營運資金(以流動資產淨值列示)之財務影響。

### 每股虧損

根據載於本要約文件附錄三本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納之要約已於二零一九年四月一日完成及最高股份數目已獲回購，於截至二零二零年三月三十一日止年度之本公司普通股股東應佔每股虧損會因而由每股16.2港仙增加約27.2%至每股20.6港仙。

### 每股資產淨值

根據載於本要約文件附錄三本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納之要約已於二零二零年三月三十一日完成及最高股份數目已獲回購，於二零二零年三月三十一日之每股資產淨值會因而由每股2.77港仙增加約20.2%至每股3.33港仙。

### 負債

要約將以現金支付並以本集團內部資源撥付。要約完成後，於二零二零年三月三十一日之負債將維持不變，約為462,919,000港元。

### 營運資金

於二零二零年三月三十一日之營運資金(以流動資產淨值列示)將由約752,185,000港元減少約9.9%至677,825,000港元。

董事確認，假設要約獲全面接納，本集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述，並經考慮要約代價之資金撥付方式後，本公司認為，完成要約將不會對本集團的每股虧損、每股資產淨值、負債或營運資金構成重大不利影響。

### 有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司及股份於聯交所主板上市。本集團經營及投資於房地產開發、房地產投資、建築材料分銷及資產、投資及基金管理。

### 本集團的未來意向

完成要約將不會導致董事會組成產生變動。控股股東擬繼續經營本集團現有業務，並無意對本集團業務作出任何重大改變，亦不會對本集團固定資產進行任何調配。因此，本集團之現有業務及現時僱員的僱用將不會因要約而出現重大變動。

控股股東亦已知會本公司，彼擬於要約完成後維持本集團之業務、管理及董事會不變。彼亦擬維持本公司在聯交所上市。

自最後實際可行日期至要約結束、失效或撤回之前，本公司目前並無宣派或支付任何股息或派付計劃。

---

## 董事會函件

---

本公司並無意圖倚賴公司條例(第622章)第705、711至716及718至721條有關於要約後強制收購少數股東所持股份之權利或開曼群島任何可比較公司法條文。本公司擬繼續遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

### 股東特別大會

要約須在(其中包括)獨立股東於股東特別大會上親身或由其受委代表以投票表決方式分別投票通過普通決議案及特別決議案批准要約及清洗豁免後方可作實。

控股股東及吳德坤先生將於股東特別大會上就有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午一時正召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案。

大會通告載於本要約文件第EGM-1至EGM-3頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用之有關代表委任表格亦分別登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rykadan.com](http://www.rykadan.com))。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或延會(視乎情況而定)及於會上投票。

由全體獨立非執行董事(彼等於要約及清洗豁免中並無權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。唯一非執行董事(即吳德坤)被視為陳偉倫之一致行動人士，並因此被視為於要約及清洗豁免中擁有權益及並不能成為獨立董事委員會之成員。創陞融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

獨立股東務請注意，彼等對將於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免之決議案之表決決定不應影響其是否接納要約之決定。不論彼等就於股東特別大會上提呈之決議案投贊成或反對票，其仍可自由選擇是否接納要約。

### 推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第28至29頁所載之獨立董事委員會函件及本要約文件第30至55頁所載之獨立財務顧問函件，後者載有(其中包括)獨立財務顧問就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及其作出該等意見所考慮之主要因素及理由。經考慮獨立董事委員會函件及上文「進行要約的理由」一節所述所有其他因素後，董事會認為要約及清洗豁免之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東就於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免之決議案投贊成票。

### 其他資料

務請閣下亦垂注本要約文件第18至27頁東興證券函件及附錄一所載之要約條款、本要約文件附錄二所載本集團的財務資料、本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四所載之物業估值報告以及本要約文件附錄五所載之一般資料。

股東及潛在投資者務請注意，要約須待所有該等條件全面獲達成後方可作實，故要約未必會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

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  
謹啓

二零二零年十月三十日



由東興證券(香港)有限公司代表  
宏基資本有限公司提出有條件現金要約  
按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股股份及  
申請清洗豁免

緒言

於二零二零年九月二十八日，董事會宣佈，東興證券將代表 貴公司提出一項要約，待達成條件後，可按每股股份0.68港元的價格購回並註銷最多達最高股份數目(即102,000,000股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約21.36%)。要約將完全根據股份回購守則作出。股東可透過提交接納表格之方式接納要約，按每股股份要約價將其股份售予 貴公司。

貴公司將予回購的股份不會超過最高股份數目。要約對擬購回之股份數目沒有最低限制。本函件載列要約之條款詳情。要約之條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約

要約將由東興證券代表 貴公司提出，以按以下基準回購最多達最高股份數目的股份(即102,000,000股股份)，惟須待該等條件達成後，方可作實：

每股股份..... 現金0.68港元

所有股東均有權透過提交接納表格之方式接納要約，以將其任何數目的股份售予 貴公司。

要約的主要條款如下：

- (i) 東興證券將代表 貴公司向股東提出要約，待條件達成後，按要約價購回最多達最高股份數目；
- (ii) 股東可按要約價就彼等所持任何數目之股份接納要約，以彼等所持有的全部股份為限(惟須受下文「向下調整超額接納的匯集方式」一節所述之下調程序所規限)；

- (iii) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (iv) 所有有效提交的股份將予購回，惟根據要約購回之股份總數不會超過最高股份數目。倘有效提交的股份數目超過最高股份數目，則會按比例下調向每名接納股東購回的股份數目，以使 貴公司所購回股份總數不會超過最高股份數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「向下調整超額接納的匯集方式」一節；
- (v) 除非根據收購守則第19.2條，否則正式填妥並由 貴公司或其代表正式接獲之接納表格於要約成為或宣佈為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (vi) 股份將以現金購回，毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用，惟 貴公司會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額，並將代表接納股東支付該賣方從價印花稅。賣方從價印花稅根據要約將購回股份之市值或 貴公司接納有關要約應付之代價(以較高者為準)每1,000港元(及不足1,000港元者)應付1.00港元之比率計算並將由 貴公司代表接納股東支付。 貴公司將安排代表接納股東就有關要約支付賣方從價印花稅；
- (vii) 所購回股份將被視為已註銷，並將無權享有於註銷日期或之後的任何記錄日期宣派的任何股息或分派。因此， 貴公司已發行股本將會減去購回股份的面值；及
- (viii) 將予購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後將視為構成該接納股東向東興證券及 貴公司的保證，確保所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利(包括上文(vii)所述於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

遵照股份回購守則第3條規定，要約須於股東大會上獲獨立股東以投票方式表決並取得過半數投票批准，方可作實。要約亦須符合下文「要約的條件」一節所述之其他條款及條件後，方可作實。

於最後實際可行日期，除477,447,000股已發行股份外，貴公司並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可賦予持有人任何權利認購、兌換或轉換股份的可轉換證券。

## 要約價

按要約價每股股份0.68港元計算，貴公司全部已發行股本於最後實際可行日期之價值約為324.7百萬港元。

要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.5900港元溢價約15.25%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.4500港元溢價約51.11%；
- (iii) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4510港元溢價約50.78%；
- (iv) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4490港元溢價約51.45%；
- (v) 股份於緊接及包括最後交易日之前連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4372港元溢價約55.55%；及
- (vi) 按貴公司截至二零二零年三月三十一日之最近期經審核綜合財務報表計算之貴公司擁有人應佔貴集團資產淨值每股約2.77港元折讓約75.47%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、貴公司之過往財務資料、現行市場狀況及氣氛，並參考近年香港之股份回購交易後釐定。

按要約價計算，倘要約獲全面接納，將導致 貴公司以現金向接納股東支付合共 69,360,000港元，並將以 貴集團內部資源撥付。東興證券信納 貴公司有足夠財務資源應付要約獲全面接納所需之資金。

### 要約的條件

要約須在下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上就要約獲親身或委派代表投票的獨立股東以超過50%之票數投票表決通過；
- (b) 已於股東特別大會上就清洗豁免獲親身或委派代表投票的獨立股東以至少75%之票數投票表決方式通過；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶的條件(如有)，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

概無上述條件可獲豁免。

要約須待所有條件獲全面達成後方可作實。倘批准要約的決議案不獲獨立股東通過、或倘批准清洗豁免之決議案不獲獨立股東通過或倘執行人員並無授出清洗豁免，則要約將不會進行並將即時失效。

Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited及陳偉倫及與任何彼等一致行動人士以及於要約或清洗豁免中擁有重大權益(不同於所有其他股東)的任何股東或涉及要約及／或清洗豁免或於其中擁有權益的人士(除作為股東外)，將就於股東特別大會上提呈的有關要約及清洗豁免的各項決議案放棄投票。

根據股份回購守則第5.1條及收購守則第15.3條，倘要約被宣佈為無條件，未提呈股份以供接納的股東將可於其後十四日期間內根據要約提呈股份以供接納。

除非根據收購守則第19.2條，否則 貴公司或其代表正式填妥及接獲的接納表格於要約成為或宣佈成為無條件後將不可撤銷及不得撤回。根據要約購回的所有股份將予註銷。

要約將不會以任何最低接納數目作為條件。

### 向下調整超額接納的匯集方式

股東可就其所持之部份或全部股權接納要約。倘所收到的有效接納所涉之股份數目少於或等於最高股份數目，則有效接納之所有股份將被購回。然而，倘接獲的有效接納總數超過最高股份數目，則 貴公司將向各接納股東購回之股份總數將根據以下公式釐定，惟 貴公司可全權酌情將該數字向上或向下調整至最接近整數，以避免(在實際可行情況下)接納股東持有零碎股份或不足一股的股份：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 102,000,000股股份，即最高股份數目

B = 所有接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數

C = 各接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數

因此，接納股東所提交之股份最終不一定全部獲購回。 貴公司將購回之股份總數將不會超過最高股份數目。 貴公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份之決定將為最終定論且對全體股東具約束力。

### 零碎股份

股份目前乃以每手1,000股股份的買賣單位進行買賣。 貴公司無意因要約而更改每手買賣單位。股東務請注意接納要約或會導致彼等持有零碎股份。 貴公司已委聘輝立証券(香港)有限公司作為指定經紀商，以於要約完成後的合理期間內就零碎股份的買賣提供對盤服務，致使該等接納股東可出售彼等持有的零碎股份或將彼等持有的零碎股份補足至整手買賣單位。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。有關該等安排的詳情載於「附錄一—要約條款—7.零碎股份」。

### 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，陳氏一致行動集團(包括 貴公司主席兼行政總裁陳偉倫及Tiger Crown Limited)合共實益擁有130,804,000股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股股份約27.40%。於該等130,804,000股股份中，(i) 33,700,000股股份(佔於最

後實際可行日期全部已發行股份約7.06%)由陳偉倫實益擁有，及(ii) 97,104,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約20.34%)由Tiger Crown Limited(由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有，且陳偉倫為委託人及保障人以及全權委託受益人之一)實益擁有。

陳氏一致行動集團各成員已向 貴公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約。不可撤銷承諾將具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。

### 清洗豁免

於最後實際可行日期，

- (i) 陳氏一致行動集團(包括陳偉倫及Tiger Crown Limited)合共實益擁有130,804,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約27.40%)；
- (ii) Scenemay Holdings Limited實益擁有87,604,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約18.35%)；
- (iii) 控股股東合共擁有218,408,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約45.74%)的權益；及
- (iv) 控股股東及其任何一致行動人士合共擁有281,432,000股股份(佔於最後實際可行日期全部已發行股份約58.95%)的權益。

根據收購守則第32.1條及股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，視乎根據要約自接納股東收取之接納水平，並考慮到陳氏一致行動集團各成員已向 貴公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約，於要約完成後，(i)陳氏一致行動集團所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約27.40%增加至最多約34.84%；(ii) Scenemay Holdings Limited所持已發行股份總數之總權益可能由現有水

平約18.35%增加至最多約23.33%；(iii)控股股東所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約45.74%增加至最多約58.17%；及(iv)控股股東及其一致行動人士所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約58.95%增加至最多約74.96%，除非獲得清洗豁免，否則觸發控股股東須遵守收購守則第26條規定的責任，就所有並非彼等及與任何彼等一致行動人士實益擁有之全部股份各自提出強制性全面要約之責任。

因此，控股股東已向執行人員申請清洗豁免。

執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

倘清洗豁免不獲執行人員授出或倘批准清洗豁免的決議案未獲獨立股東通過，則要約將不會進行並將即時失效。

### 接納程序

如欲接納要約，股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備之指示填妥並交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上之指示(屬要約條款及條件之一部分)一併閱讀。

填妥之接納表格，連同不少於相關股東擬接納要約之股份數目所涉及的有關所有權文件，須在接獲接納表格後，以郵寄或親身遞交的方式，盡快交回過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，並在信封上註明「**宏基資本有限公司－回購要約**」，惟無論如何不遲於二零二零年十二月七日(星期一)下午四時正(香港時間)或 貴公司可能根據收購守則決定並公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處，方為有效。

除非要約按照收購守則予以延展或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不會獲得接納。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

概不會發出任何接納表格或所有權文件的收據。

過戶登記處僅會接納每名股東遞交一份接納表格。正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回。

## 海外股東

向海外股東提出要約可能須受相關司法管轄區的法律所規限。相關司法管轄區的法律或會禁止向海外股東提出要約或規定須就要約遵守若干存檔、登記或其他規定。

向任何海外股東提呈要約可能受到彼等居住之相關司法權區的適用法律及規例影響。海外股東應遵守任何適用之法律或監管規定，及(於有需要時)諮詢彼等本身於相關司法權區的專業顧問。有意接納要約的海外股東須自行全面遵守相關司法權區有關接納要約的法例、法規規則(包括取得可能須進行或遵守其他必要手續的任何政府或其他同意以及支付海外股東就該等司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。

根據於最後實際可行日期的股東名冊，貴公司有登記地址位於澳洲及加拿大之海外股東。

於最後實際可行日期，貴公司已取得符合資格就澳洲法律及加拿大法律提供意見之律師事務所之意見，並獲告知根據該等司法管轄區之適用法律法規，監管機構或證券交易所並無就擴大到向相關司法管轄區之該等海外股東提呈要約訂有任何監管限制。因此，將會擴大到向登記地址位於澳洲及加拿大之海外股東提呈要約。

欲接納要約的每名海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法律規定。任何股東接納要約，即被視作構成該股東向貴公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法律及規定。為免生疑，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不作出任何上述聲明及保證亦不受其規限。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 由代名人登記股份

為確保全體股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份的股份登記持有人，應在可行情況下分開處理每名實益擁有人的股權。倘股份的實益擁有人(其投資以代名人義登記，包括透過中央結算系統所持股份中擁有權益的實益擁有人)欲接納要約，彼等務請盡快就本身對要約的意向向其代名人代理作出指示。

## 對文件之責任

任何股東所遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將由彼等或彼等的指定代理人遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等的指定代理人，風險由股東自行承擔，而 貴公司、東興證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或要約所涉任何其他人士概不對因而產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

## 結算

待要約成為無條件，而過戶登記處於最後接納時間或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附相關所有權文件)，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東將回購其股份。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟無論如何須於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內寄發根據要約應付該接納股東的全數匯款(惟會按上文「要約」一節所披露扣除應就回購股份支付的賣方從價印花稅)，風險概由該接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東之股份，則有關股份結餘的所有權文件或其替代股票將盡快惟無論如何須於要約結束後10日內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，風險概由該接納股東承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將於要約失效起10日內以平郵方式寄回及/或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，風險概由該接納股東自行承擔。

## 稅務影響

股東如對接納要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請注意，貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、東興證券、創陞融資、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

## 股東特別大會

貴公司謹訂於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午一時正舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案，召開大會之通告載於本要約文件第EGM-1頁至第EGM-3頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

## 一般事項

股東務請審慎考慮本要約文件所載董事會函件內之資料、獨立董事委員會之推薦建議及創陞融資之意見，並在彼等認為適合時諮詢彼等之專業顧問。

敬請閣下同時垂注本要約文件附錄(構成本要約文件之一部分)所載資料。

此致

列位股東 台照

代表  
東興證券(香港)有限公司  
執行董事  
陳慕賢

二零二零年十月三十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下乃獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東的函件全文，以供載入本要約文件。



### 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：

由東興證券(香港)有限公司代表宏基資本有限公司  
提出有條件現金要約按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股股份  
及  
申請清洗豁免

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就要約及清洗豁免向閣下提供意見。要約及清洗豁免的詳情載於本公司於二零二零年十月三十日刊發的文件(「要約文件」，本函件為其中一部份)內董事會函件中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第18至27頁所載的東興證券函件及要約文件附錄一(當中載有要約的條款)，以及要約文件第30至55頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就要約及清洗豁免致吾等的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由)。

經考慮獨立財務顧問計及的因素及理由以及其意見(載於上述意見函件)後，吾等認為要約及清洗豁免的條款對獨立股東而言屬公平合理，且要約及清洗豁免(其授出為

---

## 獨立董事委員會函件

---

要約的條件之一)符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准要約及清洗豁免的決議案。

吾等亦贊同獨立財務顧問建議股東接納要約以變現彼等計及自身情況後認為合適的投資的意見。然而，股東於要約期內應留意股份的市場價格。倘於要約期內股份的市場價格高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超過根據要約可收取的款項淨額，則有意變現其於本公司全部或部份投資的股東應在情況許可下尋求於市場上出售股份而不接納要約。反之，如股東於考慮要約文件所載的資料後欲於要約完成後參與本集團的未來發展，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

此致

列位獨立股東 台照

杜景仁  
獨立非執行董事

獨立董事委員會  
黃開基  
獨立非執行董事

何國華  
獨立非執行董事

二零二零年十月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為創陞融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本要約文件而編製。



香港  
灣仔告士打道178號  
華懋世紀廣場  
20樓2002室

敬啟者：

由東興證券(香港)有限公司代表宏基資本有限公司提出有條件現金要約  
按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股股份  
及  
申請清洗豁免

### 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」)，以就要約及申請清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關要約及清洗豁免之詳情載於 貴公司於二零二零年十月三十日發出之要約文件(「要約文件」)中所載之董事會函件(「董事會函件」)及東興證券(香港)有限公司(「東興證券函件」)，本函件構成要約文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零二零年九月二十八日，董事會宣佈，東興證券將根據收購守則代表 貴公司提出一項有條件現金要約，待達成條件後，可購回並註銷最多達最高股份數目(即102,000,000股股份，佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本總數約21.36%)。股東可遞交接納表格接納要約，按每股股份0.68港元之要約價向 貴公司出售彼等之股份。

於最後實際可行日期，(i)陳氏一致行動集團(包括陳偉倫及Tiger Crown Limited)合共實益擁有130,804,000股股份，佔最後實際可行日期全部已發行股股份約27.40%；(ii) Scenemay Holdings Limited實益擁有87,604,000股股份，佔最後實際可行日期全部已發行股份約18.35%；(iii)控股股東合共擁有218,408,000股股份(佔最後實際可行日期全部已發行股份約45.74%)的權益；及(iv)控股股東及其任何一致行動人士合共擁有

---

## 獨立財務顧問函件

---

281,432,000股股份(佔最後實際可行日期全部已發行股份約58.95%)的權益。根據收購守則規則32.1及股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於 貴公司之投票權權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。

視乎根據要約自接納股東收取之接納水平，並考慮到陳氏一致行動集團各成員已向 貴公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約，於要約完成後，(i)陳氏一致行動集團所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約27.40%增加至最多約34.84%；(ii) Scenemay Holdings Limited所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約18.35%增加至最多約23.33%；(iii)控股股東所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約45.74%增加至最多約58.17%；及(iv)控股股東及其一致行動人士所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約58.95%增加至最多約74.96%，除非獲得清洗豁免，否則觸發控股股東須遵守收購守則第26條規定的責任，就所有並非彼等及與任何彼等一致行動人士實益擁有之全部股份各自提出強制性全面要約之責任。因此，控股股東已向執行人員提出清洗豁免申請。

### 獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1及2.8，由所有獨立非執行董事(即杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。

吾等(創陞融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免之條款是否公平合理、如何就要約及清洗豁免表決以及是否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。根據收購守則規則2.1，吾等獲委任為獨立財務顧問之事宜已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年期間，吾等與 貴集團之間概無任何業務關係。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其控股股東、與彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士或彼等控制之任何公司概無關聯或關連，並因而被視為符合資格就

---

## 獨立財務顧問函件

---

要約及清洗豁免提供獨立意見。除與本次獨立財務顧問之委任有關而應由 貴公司支付予吾等之正常專業費用外，概不存在吾等將可據此向 貴公司、其控股股東、與彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士或彼等控制之任何公司收取任何費用或利益之安排。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)、物業估值報告及要約文件所載之其他資料。此外，吾等已倚賴 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層(「管理層」)提供之資料、事實及聲明以及發表之意見。吾等亦倚賴要約文件所載或所提述之資料、事實及聲明，並已假設所載資料、事實及聲明或向吾等發表之意見於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完備，且直至最後實際可行日期仍將屬真實、準確及完備。根據收購守則規則9.1， 貴公司將於要約期內盡快通知股東任何重大變動。獨立股東將於整個要約期內盡快獲通知有關所提供資料及吾等意見之任何重大變動(如有)。吾等亦已假設董事於要約文件所作出一切有關見解、意見、期望及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且將獲達致或履行(視乎情況而定)。吾等亦已向 貴公司求證並獲確認，向吾等提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載吾等之意見及推薦建議，且並無理由相信有任何重大資料被遺漏或遭隱瞞，亦無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務或前景及前瞻進行任何獨立調查，亦無對 貴公司及／或董事及／或管理層所提供資料進行任何獨立核證。

誠如要約文件附錄五責任聲明所載，全體董事願對要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於要約文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且要約文件並無遺漏任何其他事實，足以致使要約文件所載任何陳述產生誤導成份。吾等並無考慮股東接納或不接納要約對彼等之稅務及監管影響，原因為有關影響視乎彼等之個別情況而定。具體而言，居於香港境外或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項之股東應考慮彼等自身有關要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

## 獨立財務顧問函件

本函件僅為向獨立董事委員會提供資料而發出，以供彼等考慮要約及清洗豁免。除納入要約文件之外，未經吾等事先書面同意，本函件之全部或部分概不得引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關要約及清洗豁免之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司及股份於聯交所主板上市。貴集團經營及投資於房地產開發、房地產投資、建築材料分銷及資產、投資及基金管理。

#### 2. 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自二零二零年年報之 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財政年度」）及截至二零二零年三月三十一日止年度（「二零二零財政年度」）之綜合財務業績概要：

	截至三月三十一日止年度／	
	於三月三十一日	
	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元
收益	881,095	110,677
年內溢利／(虧損)	322,641	(84,940)
貴公司普通股股東應佔溢利／(虧損)	329,957	(77,319)
貴公司普通股股東應佔資產淨值	1,439,286	1,323,385
貴公司普通股股東應佔每股資產淨值 <sup>附註1</sup>	3.01港元	2.77港元

附註1： 基於二零一九年及二零二零年三月三十一日已發行股份數目477,447,000股。

#### 二零二零財政年度業績

於二零二零財政年度， 貴集團的收益約為110.7百萬港元，較二零一九財政年度錄得約881.1百萬港元減少約770.7百萬港元或約87.4%。收益的減少歸因於缺少二零一九財政年度退出及套現多個物業重建項目而獲得的一次性收益以及分銷

建築及室內裝飾材料業務的大部分收益轉移至 貴集團之合營公司。有關影響被本年度確認的出售已竣工物業之收入以及 貴集團資產、投資及基金管理業務產生的收入部分抵銷。

貴集團於二零一九財政年度及二零二零財政年度的毛利及毛利率分別約為417.4百萬港元及47.4%以及約43.2百萬港元及39.0%。二零二財政年度虧損約為84.9百萬港元，而二零一九財政年度溢利約322.6百萬港元。虧損主要歸因於前述收益減少、缺少來自攤佔聯營公司的豐厚溢利、美元、人民幣與英鎊的匯兌錄得虧損淨額、香港投資物業的公平值虧損以及攤佔合營公司產生的虧損。

於二零二零年三月三十一日，貴集團的 貴公司普通股股東應佔資產淨值約為1,323.3百萬港元，較二零一九年三月三十一日約1,439.3百萬港元減少約8.1%。基於該等兩個日期已發行477,447,000股股份計算，於二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日之 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值分別約為3.01港元及2.77港元。貴集團的 貴公司普通股股東應佔資產淨值及 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值維持相對穩定。

於二零二零年三月三十一日，貴集團的銀行結餘及手頭現金約為242.1百萬港元，較二零一九年三月三十一日約435.8百萬港元減少約193.7百萬港元或約44.4%，假設悉數接納要約，貴集團應付之現金代價總額將約為74.4百萬港元，佔二零二零年三月三十一日銀行結餘及手頭現金總額約30.7%。

### 3. 貴集團之前景

吾等從二零二零年年報注意到並且基於與 貴公司管理層展開的討論，貴集團擬(i)擴展其資產、投資及基金管理業務，以進一步多元化其投資組合；及(ii)結合 貴集團資產、投資及基金管理業務的資本貢獻以及其他現有資源，繼續在香港、海外市場和中國大灣區尋求高潛力及較大型投資項目。吾等亦從董事會函件注意到，貴集團將繼續其現有業務及並不擬對業務引入任何主要變動亦不對 貴集團的固定資產進行任何重新調配。因此，貴集團的現有業務及現有僱員的僱傭將不會因要約而出現任何重大變動。

吾等亦從二零二零年年報注意到，全球2019冠狀病毒病疫情已嚴重影響香港、美國及 貴集團經營所在之其他市場的宏觀經濟環境。然而，貴集團對其現有房地產開發組合的前景仍然持謹慎樂觀態度。尤其隨著現時的趨勢，包括政府活化本地工業

---

## 獨立財務顧問函件

---

區的政策，以及跨國公司繼續由香港的傳統商務區轉移至 貴集團正關注的新興商務區， 貴集團相信受到該等趨勢支持的香港商業及工業物業市場的基本實力。

撇除2019冠狀病毒病疫情引致的短期至中期的影響外， 貴集團對其於美國的投资組合前景持謹慎而正面的看法。

根據管理層的進一步意見，儘管2019冠狀病毒病疫情的影響及 貴集團經營所在市場亦持續衍生不確定性，但 貴集團將維持上述積極而謹慎的策略，以支持 貴集團的未來表現並為其股東創造更大價值。貴集團中長期的財務表現或會視乎全球及香港房地產市場的可持續性及復甦而定。

#### 4. 要約的主要條款及條件

##### (i) 要約

東興證券代表 貴公司提出要約，按以下基準向股東回購最多達102,000,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約21.36%)：

每股股份..... 現金0.68港元

全體股東均有權透過提交接納表格之方式接納要約，按要約文件附錄一「要約條款」所載之基準將其任何數目的股份售予 貴公司。

##### (ii) 主要條款

要約的主要條款如下：

- (i) 東興證券將代表 貴公司向股東提出要約，待條件達成後，按要約價購回最多達最高股份數目；
- (ii) 股東可按要約價就彼等所持任何數目之股份接納要約，以彼等所持有的全部股份為限(惟須受東興證券函件「向下調整超額接納的匯集方式」一節所述之下調程序所規限)；
- (iii) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 所有有效提交的股份將予購回，惟根據要約購回之股份總數不會超過最高股份數目。倘有效提交的股份數目超過最高股份數目，則會按比例下調向每名接納股東購回的股份數目，以使 貴公司所購回股份總數不會超過最高股份數目。有關下調程序的進一步詳情載於東興證券函件「向下調整超額接納的匯集方式」一節；
- (v) 除非根據收購守則第19.2條，否則正式填妥並由 貴公司或其代表正式接獲之接納表格於要約成為或宣佈為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (vi) 股份將以現金購回，毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用，惟 貴公司會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額，並將代表接納股東支付該賣方從價印花稅。賣方從價印花稅根據要約將購回股份之市值或 貴公司接納有關要約應付之代價(以較高者為準)每1,000港元(及不足1,000港元者)應付1.00港元之比率計算並將由 貴公司代表接納股東支付。 貴公司將安排代表接納股東就有關要約支付賣方從價印花稅；
- (vii) 所購回股份將被視為已註銷，並將無權享有於註銷日期或之後的任何記錄日期宣派的任何股息或分派。因此， 貴公司已發行股本將會減去購回股份的面值；及
- (viii) 將予購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。因此，接納股東提交接納表格後將視為構成該接納股東向東興證券及 貴公司的保證，確保所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利(包括上文(vii)所述於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等與董事之討論，吾等了解到股份最高數目乃經參考 貴公司可供動用之財務資源、協調提升股東回報之意圖及 貴公司之營運資金需求後釐定。吾等認同董事之觀點，認為要約將不會對 貴集團之現有經營及未來計劃造成任何不利影響。

吾等亦從上述要約之主要條款注意到，股東可全權酌情決定是否全數或部分接納要約。一旦下文所述之所有該等條件均獲達成，則接納將具有約束力。此外，根據上文第(vi)段所載條款，與於市場上出售相比，要約可為接納股東提供費用較低的股份出售方式，因為根據要約出售時將毋須支付經紀佣金或買賣費用。

### **(iii) 要約的條件**

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上就要約獲親身或委派代表投票的獨立股東以超過50%之票數投票表決通過；
- (b) 已於股東特別大會上就清洗豁免獲親身或委派代表投票的獨立股東以至少75%之票數投票表決方式通過；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶的條件(如有)，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

上述該等條件概不可獲豁免，且該等條件於最後實際可行日期概未獲達成。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

有關要約之條款之詳情載於董事會函件、東興證券函件及要約文件附錄一。獨立股東務請細閱要約文件之有關章節。

誠如董事會函件所述，執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出強制性全面要約之任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別

---

## 獨立財務顧問函件

---

大會上以投票表決方式批准。倘清洗豁免不獲執行人員授出或倘批准清洗豁免的決議案未獲獨立股東通過，則要約將不會進行並將即時失效。

Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited及陳偉倫及與任何彼等一致行動人士以及於要約或清洗豁免中擁有重大權益(不同於所有其他股東)的任何股東或涉及要約及／或清洗豁免或於其中擁有權益的人士(除作為股東外)，將就於股東特別大會上提呈的有關要約及清洗豁免的各項決議案放棄投票。陳偉倫(即清洗豁免申請人)及吳德坤(根據收購守則就要約及清洗豁免而言被認定為與陳偉倫一致行動)亦將於股東特別大會上就有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

倘要約獲宣佈為無條件，股東將可於其後14日的期間內提交彼等的股份以接納要約。

### 5. 提出要約之理由

誠如董事會函件所述，董事會認為鑒於股份成交價過往一直較 貴集團之 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值有大幅折讓，要約符合股東之利益，理由如下：

- (i) 要約為股東按股份之當前市價之溢價出售其股份並收取現金所得款項作為回報提供一個直接機會；或
- (ii) 要約為股東通過保留其股權並參與 貴公司之未來前景增加其於 貴公司之權益比例提供直接機會；及
- (iii) 倘要約完成，及隨著已發行股份減少，將使 貴公司普通股股東應佔每股綜合資產淨值及每股市價增加，從而使全體股東受益。

根據下文「6.要約之評估」、「7.要約之財務影響」及「8.要約完成後之股權架構變動」各段所載吾等之詳細分析，吾等認同董事之觀點，認為要約向股東提供靈活性，彼等可全權酌情以要約價變現彼等之部份或全部股權，或繼續保留彼等於 貴公司的股權以參與 貴集團的未來發展。要約為 貴公司提供向接納股東返還資金的途徑。

## 6. 要約之評估

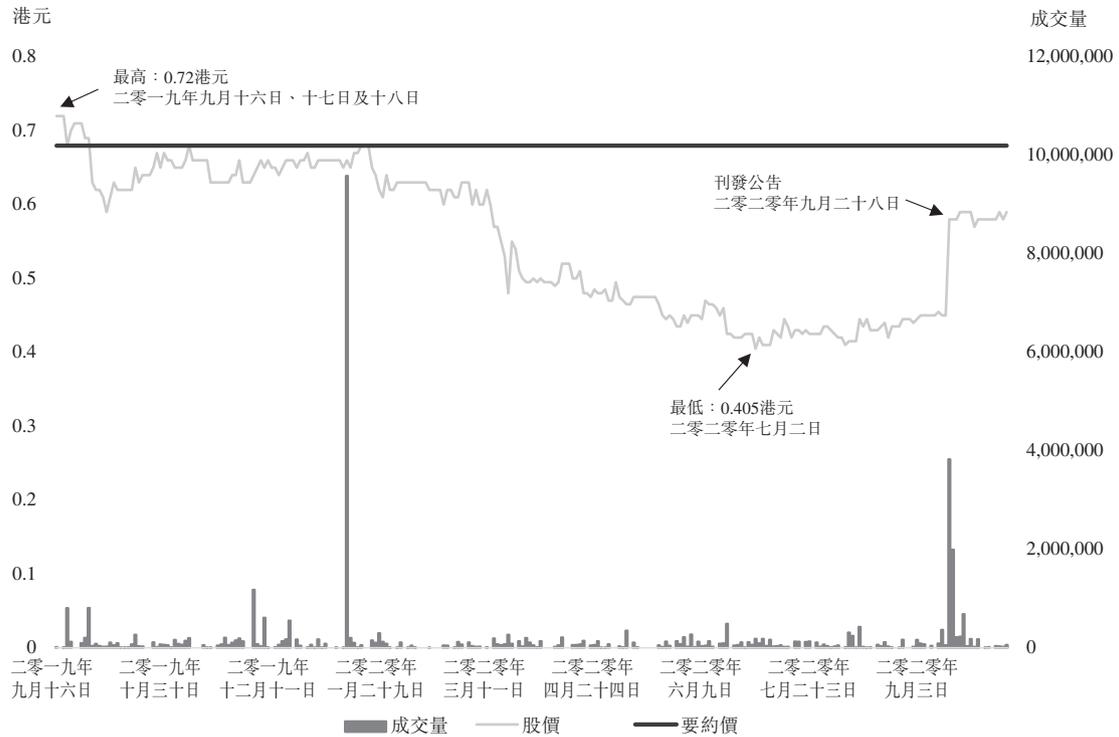
### (i) 要約價

要約價(即每股股份0.68港元)較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.5900港元溢價約15.25%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價0.4500港元溢價約51.11%；
- 股份於緊接及包括最後交易日之前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4510港元(即平均收市價)溢價約50.78%；
- 股份於緊接及包括最後交易日之前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4490港元(即平均收市價)溢價約51.45%；
- 股份於緊接及包括最後交易日之前連續三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.4372港元(即平均收市價)溢價約55.55%；及
- 按 貴公司截至二零二零年三月三十一日之最近期經審核綜合財務報表計算之貴公司普通股股東應佔貴集團資產淨值每股約2.77港元折讓約75.47%。

## 獨立財務顧問函件

以下圖表顯示於緊接最後交易日前十二個月自二零一九年九月十六日起至二零二零年十月二十二日(包括首尾兩日)(「回顧期間」)期間股份在聯交所所報的收市價水平。



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

下表載列於回顧期間(i)股份於聯交所交易的每月最高及最低收市價；(ii)股份之平均每日成交量；(iii)平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比；及(iv)平均每日成交量相對 貴公司公眾持股量的百分比。

## 獨立財務顧問函件

	最高收市價	最低收市價	月／期間 平均每日 股份之 成交量	月／期間 平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 百分比	月／期間 平均每日 成交量相對 貴公司公眾 持股量的 百分比
	港元	港元	股	附註1	附註2
二零一九年					
九月(九月十六日至 九月三十日)					
	0.72	0.63	191,000	0.040%	0.097%
十月	0.67	0.59	54,429	0.011%	0.028%
十一月	0.68	0.63	79,476	0.017%	0.041%
十二月	0.67	0.63	156,000	0.033%	0.080%
二零二零年					
一月	0.68	0.61	548,400	0.115%	0.280%
二月	0.63	0.60	19,850	0.004%	0.010%
三月	0.63	0.48	70,000	0.015%	0.036%
四月	0.52	0.475	52,316	0.011%	0.027%
五月	0.495	0.435	47,700	0.010%	0.024%
六月	0.47	0.42	95,762	0.020%	0.049%
七月	0.445	0.405	71,045	0.015%	0.036%
八月	0.445	0.41	71,667	0.015%	0.037%
九月	0.58	0.44	516,231	0.108%	0.263%
十月(十月一日至 最後實際可行日期)					
	0.59	0.57	113,533	0.024%	0.058%

資料來源： 聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

- 按於回顧期間之已發行股份總數477,447,000股計算。基於聯交所網站所獲得的資料，於回顧期間並無發行新股份。
- 按於回顧期間構成 貴公司公眾持股量的股份總數(即196,015,000股)計算。基於聯交所網站所獲得的資料，於回顧期間公眾股東持有的股份並無變動。

### 股價表現

誠如上文股價圖表所示，吾等注意到於二零一九年九月二十七日，股份收市價低於要約價，惟二零一九年十一月八日及二零二零年一月二十日至二十二日外，股價等於要約價除外。股份於回顧期間在聯交所所報的最高及最低收市價分別為於二零一九年九月十六日、十七日及十八日之0.72港元以及於二零二零年七月二日之0.405港元。要約價較股份最高收市價折讓約5.6%及較股份於回顧期間之最低收市價溢價約67.9%。於二零二零年九月二十八日及直至最後實際可行日期刊發該公告後（「公告後期間」），股份收市價於二零二零年九月二十九日急升至0.58港元，較二零二零年九月十五日之股份收市價0.45港元上升約28.9%，且於二零二零年九月三十日至最後實際可行日期，股份收市價介乎0.57港元至0.59港元。吾等注意到，儘管近期發佈公告，股價仍未觸及要約價。

鑒於二零一九年九月二十七日後股份並無按高於要約價每股0.68港元進行交易，吾等認為，要約讓股東有機會以較股份近期市價溢價的價格變現彼等於 貴公司的部份或全部投資。吾等謹此提醒股東，儘管要約價於回顧期間整體高於股份之收市價，概不保證股份之成交價於要約期內及其後仍將低於要約價。因此，股東（尤其是意欲變現其於股份之投資的股東）於要約期內務請密切監察股份之市價。倘股份之市價於回顧期間內超過要約價，且銷售所得款項（扣除交易成本）超過要約項下之應收款項，則股東務須考慮不接納要約，並在能力所及情況下，考慮尋求於公開市場出售其股份。

### 股份流通量

誠如上表股份成交量所載，於回顧期間（即自二零一九年九月十六日至最後實際可行日期），於期間／月內股份之平均每日成交量分別佔已發行股份總數之比例介乎約0.004%至0.115%及佔 貴公司公眾持股量之比例介乎約0.010%至0.280%。於期間／月內股份平均每日成交量自二零二零年二月起及直至二零二零年九月一日起至最後交易日止之期間維持低於100,000股股份，及股份平均每日成交量自二零二零年九月一日起至最後交易止日期間僅有80,818股，亦低於100,000股股份。於回顧期間之266個交易日中，(i) 61個交易日並無股份成交；(ii) 131個交易日成交介乎1股至100,000股；(iii) 65個交易日成交介乎100,001股至500,000股；(iv) 7個交易日成交介乎500,001股至2,000,000股；(v) 1個交易日成交超過3,000,000股（即刊發該公告當日）；及(vi) 於二零二零年一月十四日1個交易日成交

超過9,500,000股(即Scenemay Holdings Limited向陳偉倫轉讓9,500,000股股份當日)。於二零二零年九月二十九日(即刊發該公告後首個交易日)，股份成交量達到3,829,000股，但其後於二零二零年九月三十日回落至1,993,000股。自此，股份每日成交量於二零二零年十月五日至最後實際可行日期介乎0至684,000股。吾等認為二零二零年九月二十九日至二零二零年九月三十日之成交量上升可能是由於市場對刊發該公告之即時反應。

根據上文所述，據悉於回顧期間股份之期間／月內之歷史平均每日成交量淡薄。鑒於期間／月內股份之歷史平均每日成交量淡薄，不確定股份是否擁有充足流通量以供股東於短時間內在公開市場出售大量股份而不會對股份市價產生負面影響。因此，要約讓意欲變現於 貴公司之投資的股東有機會及有可行的退出途徑按要約價出售其股份，且不易受持股規模的影響。

**(ii) 價格對資產淨值比率**

要約價較：

- 於二零二零年三月三十一日之 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值約港2.77港元折讓約75.47% (「要約價較資產淨值折讓」)；
- 按 貴公司普通股股東於二零二零年三月三十一日應佔每股經調整資產淨值約3.21港元及3.24港元(經 貴集團於二零二零年八月三十一日的物業權益估值(其詳情載於要約文件附錄四所載物業估值報告(「估值報告」)重估盈餘調整))計算，較其分別折讓約78.82%及79.01%。

吾等注意到，要約價較上文所載 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值均有所折讓。誠如董事會函件所載，股份一直按較 貴集團之 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值有相當大折讓之價格交易。參考不同收市價計算，相關收市價較：

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 按股份於最後交易日的收市價0.4500港元計算，較於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值2.77港元折讓約83.77%；
- 按股份於截至最後交易日(包括當日)止三個月在聯交所所報的平均收市價約0.4313港元計算，較於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值折讓約84.44%；
- 按股份於截至最後交易日(包括當日)止六個月在聯交所所報的平均收市價約0.4566港元計算，較於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值折讓約83.53%；及
- 按股份於截至最後交易日(包括當日)止十二個月在聯交所所報的平均收市價約0.5493港元計算，較於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股資產淨值折讓約80.18%。

鑒於股價過往曾較 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值大幅折讓，而現行要約價較 貴公司普通股股東應佔資產淨值折讓約為75.47%，等於或低於(i)整個回顧期間內股價較 貴公司普通股股東應佔當時每股股份資產淨值(分別按最高及高低收市價計算)之過往折讓(介乎約75.47%至85.38%)；及(ii)二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值折讓分別約為80.18%、83.53%及84.44%(按股份於截至最後交易日(包括當日)止12個月、六個月及三個月在聯交所所報的平均收市價0.5493港元、0.4566港元及0.4313港元計算)，故吾等認為，鑑於股份近期市價，要約令股東有機會按較低折讓(相較 貴集團於二零二零年三月三十一日之 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值而言)變現其股權。

### 貴集團物業權益估值及 貴公司普通股股東應佔經調整資產淨值

由高力國際物業顧問(香港)有限公司對 貴集團於二零二零年八月三十一日的物業權益進行的估值(「估值」)載於估值報告。從估值報告得悉，位於不丹的第六類物業建於Walakha Village, Guma Gewog, Punakha, Buthan第806號土地及第24A地塊上，且該土地根據租賃權益持有，自二零一三年十二月十六日至二零

## 獨立財務顧問函件

二八年十二月十五日初始為期十五年，並可再自動續期，由於 貴集團僅擁有樓宇物業權益及該物業永久附屬於不動產(即該土地)及不可獨立於不動產出售，因此，該物業並無獲計算任何商業價值。

下表載列於以下情況下 貴公司普通股股東應佔每股經調整資產淨值：(i)倘估值報告中所載第六類物業不獲給予商業價值；及(ii)倘第六類物業可自由轉讓及獲給予商業價值。第四類物業的詳情，請參閱估值報告的物業詳情。

### 貴公司普通股股東應佔經調整資產淨值

貴公司普通股股東應佔每股經調整資產淨值的計算載列如下：

	情況(i) 千港元	情況(ii) 千港元
於二零二零年三月三十一日貴公司普通股股東應佔經審核綜合資產淨值	1,323,385	1,323,385
調整：		
於二零二零年八月三十一日估值產生的重估盈餘(附註1)	<u>210,037</u>	<u>223,687</u>
貴公司普通股股東應佔經調整資產淨值	<u><u>1,533,422</u></u>	<u><u>1,547,072</u></u>
貴公司普通股股東應佔每股經調整資產淨值(附註2)	3.21港元	3.24港元

附註：

1. 這指 貴集團於二零二零年八月三十一日的物業權益市值與其於二零二零年三月三十一日的相應賬面值之差額。
2. 根據於二零二零年三月三十一日已發行股份總數477,447,000股計算。

根據上述計算，發售價每股0.68港元較情況(i)及(ii)普通股股東應佔每股經調整資產淨值分別折讓約78.82%及79.01%。鑒於(a)情況(i)及(ii) 貴公司普通股股東應佔每股經調整資產淨值折讓與(b)貴公司普通股股東於二零二零年三月三十一日應佔每股資產淨值折讓約75.47%之間並無重大差別，吾等認為，重估 貴集團物業權益並無重大影響。

## 獨立財務顧問函件

### (iii) 可資比較公司分析

為評估要約價是否公平合理，吾等認為有必要參考評估公司價值時最廣泛採用的基準市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)。

誠如二零二零年年報所載，截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團自物業發展／資產、投資及基金管理以及物業投資產生大部分收益。鑒於行業內有大量該等公司，吾等已審閱及識別以下於聯交所主板上市的公司，該等公司從事與貴集團業務性質相類似之業務(即主要業務位於香港、市值低於500百萬港元及大部份收入(不少於50%)來自物業發展及投資的住宅及商業物業的發展、投資及交易)(「可資比較公司」)，以評估要約價與市盈率及市賬率相比是否公平合理。據吾等所知及所信，以下詳盡名單乃基於上述篩選標準。

下表分別列示 貴公司及可資比較公司的市盈率及市賬率：

股份代號	公司名稱	主要業務活動	市值 千港元 (附註1)	市賬率 (附註2)	市盈率 (附註3)
1218	永義國際集團有限公司	(i)物業投資；(ii)物業發展；(iii)證券投資；及(iv)貸款融資	241,086	0.07	不適用 (附註5)
1560	星星地產集團(開曼群島)有限公司	(i)發展工業開發地盤、或現有工業大廈重新開發或改善；及(ii)物業投資及相關物業租賃	288,674	0.41	50.43
			最高	0.41	50.43
			最低	0.07	不適用
			平均數	0.24	50.43
2288	貴公司		214,851	0.25 (附註4)	不適用 (附註5)

附註：

1. 即於最後交易日之市值

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 根據最後交易日的市值及各可資比較公司最新刊發年報所呈列其各自普通股股東應佔資產淨值計算
3. 根據最後交易日的收市價及各可資比較公司最新刊發年報所呈列其各自的每股盈利計算
4. 根據於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔經審核綜合資產淨值、於二零二零年三月三十一日之已發行股份總數477,447,000股及要約價0.68港元計算
5. 由於該公司處於虧損中，故市盈率不適用

吾等已將按要約價所隱含之 貴集團市盈率與其他可資比較公司之市盈率作比較。然而，由於 貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得虧損約77.3百萬港元及兩間可資比較公司中一間於彼等最近財政年度之最新可得經審核財務報表中錄得虧損，吾等認為市盈率並未提供有關要約價之公平性及合理性的充足資料。

誠如上表所示，可資比較公司市賬率分別為約0.07倍及0.41倍，平均數為約0.24倍。因可資比較公司清單僅包括兩間公司，而且有關市帳率範圍均相當廣泛，這可由多方面因素造成，包括但不限於各可資比較公司之基本面，例如業務規模、彼等各自之股價表現等，且吾等認為有關分析對吾等作出推薦意見方面並非特別有用，故以上比較為額外資料供股東參考。要約價所隱含的 貴公司市賬率（「隱含市賬率」）為約0.25倍，按股份近期收市價計算（即按最後交易日股份收市價計算約0.16倍）高於 貴公司的市賬率，當近期市價不能完全反映 貴集團之 貴公司普通股股東應佔每股股份相關資產淨值時，要約價令股東能按較低折讓（相較 貴集團於二零二零年三月三十一日之 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值而言）全部或部分變現其股權。因此，吾等認為要約價屬公平合理。

### 7. 要約之財務影響

貴集團於要約完成後之未經審核備考財務資料載於要約文件附錄三，其說明要約對 貴集團的貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值、總負債及營運資金（以流動資產淨值列示）之財務影響。

務請注意，基於 貴集團未經審核備考財務資料的分析僅供說明用途，並非意在呈列 貴集團於要約完成後的財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據要約文件附錄三所載 貴集團的未經審核備考財務資料並假設要約於二零二零年三月三十一日已完成且 貴公司已全數回購最高數目股份並註銷，則已發行股份總數將由477,447,000股減少至375,447,000股，

- a. 於二零二零年三月三十一日的貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值將因而由每股股份2.77港元增加約20.2%至每股股份3.33港元；
- b. 要約完成後，於二零二零年三月三十一日的總負債將維持不變，為約462.9百萬港元，乃由於要約將以現金支付並以 貴集團內部資源撥付；及
- c. 於二零二零年三月三十一日之營運資金(以流動資產淨值列示)將因而由約752,185,000港元減少約9.9%至677,825,000港元。

儘管於二零二零年三月三十一日之營運資金將減少約9.9%，但由於要約完成後已發行股份總數有所減少，於二零二零年三月三十一日的 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值反而會增加。此外，全體股東均有平等的機會酌情接納要約。至於並無提交股份以接納要約的股東，其於 貴集團的持股、貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值及享有的任何未來盈利將按其權益比例增加。因此，吾等認為要約總體而言不會對股東產生任何重大不利影響。

### 8. 要約完成後之股權架構變動

下表列示(A)於最後實際可行日期及(B)緊隨要約完成後 貴公司之股權架構，乃假設自最後實際可行日期至要約完成日期(包括當日)期間將不會發行額外股份及(i)陳氏一致行動集團以外的所有股東就彼等所持全部股份接納要約；或(ii)陳氏一致行動集團、Scenemay Holdings Limited及吳德坤均不就任何股份提呈接納及公眾股東悉數接納要約：

## 獨立財務顧問函件

股東名稱	(A)於最後實際可行日期		(B)緊隨要約完成後			
	股份數目	概約百分比	(i)當全體股東(陳氏一致行動集團除外)就其全部股份接納要約		(ii)當陳氏一致行動集團、Scenemay Holdings Limited及吳德坤均不就任何股份呈呈接納及公眾股東悉數接納要約	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Tiger Crown Limited(附註1及4)	97,104,000	20.34	97,104,000	25.86	97,104,000	25.86
陳偉倫(附註2及4)	33,700,000	7.06	33,700,000	8.98	33,700,000	8.98
陳氏一致行動集團所持股份總數	<b>130,804,000</b>	<b>27.40</b>	<b>130,804,000</b>	<b>34.84</b>	<b>130,804,000</b>	<b>34.84</b>
Scenemay Holdings Limited (附註3、4及5)	87,604,000	18.35	61,826,448	16.47	87,604,000	23.33
控股股東所持股份總數	<b>218,408,000</b>	<b>45.75</b>	<b>192,630,448</b>	<b>51.31</b>	<b>218,408,000</b>	<b>58.17</b>
吳德坤(附註6及7)	63,024,000	13.20	44,479,134	11.85	63,024,000	16.79
控股股東及與任何彼等一致行動人士所持股份總數	<b>281,432,000</b>	<b>58.95</b>	<b>237,109,582</b>	<b>63.16</b>	<b>281,432,000</b>	<b>74.96</b>
公眾股東	196,015,000	41.05	138,337,418	36.84	94,015,000	25.04
總計	<b>477,447,000</b>	<b>100.00</b>	<b>375,447,000</b>	<b>100.00</b>	<b>375,447,000</b>	<b>100.00</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。因此，滙豐國際信託有限公司及Rykadan Holdings Limited各自被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的97,104,000股股份中擁有權益。
2. Tiger Crown Limited實益擁有97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。因此，除陳偉倫實益擁有33,700,000股股份外，彼被視為於Tiger Crown Limited實益擁有97,104,000股股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay Holdings Limited全部已發行股本由李柱坤及李穎妍以相等股份擁有，故李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited實益擁有的股份(即截至最後實際可行日期為87,604,000股股份)中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例規定，由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為行使 貴公司投票權之一組一致行動股東及根據證券及期貨條例第317條為協議訂約方，彼等各自被視為於協議另一方所擁有股份中擁有權益。
5. 緊隨要約完成後Scenemay Holdings Limited所持股份數目及持股百分比將(i)低於表格所示者，倘(例如)Scenemay Holdings Limited就其實益擁有之全部股份接納要約，但已收到所有有效接納少於最高股份數目；或(ii)高於表格所示者，倘(例如)Scenemay Holdings Limited僅就其實益擁有之部分股份接納要約及已收到所有有效接納多於最高股份數目，或其完全未接納要約及收到其他股東的有效接納。僅作說明用途，(i)Scenemay Holdings Limited所持股份數目及持股百分比最多可降至零(假設就其實益擁有之所有股份接納要約，但未收到其他有效接納)或(ii)在維持股權於87,604,000股股份的同時，股權百分比最多可增加至23.33%(假設其並未接納要約及所收到有效接納總數等於或大於最高股份數目)。
6. 緊隨要約完成後吳德坤所持股份數目及持股百分比將(i)低於表格所示者，倘(例如)吳德坤就其實益擁有之全部股份接納要約，但已收到所有有效接納少於最高股份數目；或(ii)高於表格所示者，倘(例如)吳德坤僅就其實益擁有之部分股份接納要約及已收到所有有效接納多於最高股份數目，或其完全未接納要約及收到其他股東的有效接納。僅作說明用途，(i)吳德坤所持股份數目及持股百分比最多可降至零(假設就其實益擁有之所有股份接納要約，但未收到其他有效接納)或(ii)在維持股權於63,024,000股股份的同時，股權百分比最多可增加至16.79%(假設其並未接納要約及所收到有效接納總數等於或大於最高股份數目)。
7. 吳德坤為非執行董事。於最後實際可行日期，吳德坤於63,024,000股股份中擁有權益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表(B)(ii)欄所述，即使公眾股東股權降至上文(B)(ii)欄所示水平，公眾股東將持有已發行股份25%以上，因此 貴公司於要約完成後將遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

### 10. 要約之其他條款

誠如東興證券函件所載，股東可就其所持之部份或全部股權接納要約。倘所收到的有效接納所涉之股份數目少於或等於最高股份數目，則有效接納之所有股份將被購回。然而，倘接獲的有效接納總數超過最高股份數目，則 貴公司將向各接納股東購回之股份總數將根據以下公式釐定，惟 貴公司可全權酌情將該數字向上或向下調整至最接近整數，以避免(在實際可行情況下)接納股東持有零碎股份或不足一股的股份：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A = 102,000,000股股份，即最高股份數目
- B = 所有接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數
- C = 各接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數

因此，接納股東所提交之股份最終不一定全部獲購回。 貴公司將購回之股份總數將不會超過最高股份數目。 貴公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份之決定將為最終定論且對全體股東具約束力。

### 11. 零碎股份

股份目前以每手1,000股股份的買賣單位進行買賣。 貴公司無意因要約而改變每手買賣單位。股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。 貴公司已委聘輝立証券(香港)有限公司為指定經紀商，在要約完成後一個合理的期間內就市場所持零碎股份的買賣提供對盤服務，使股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等所持的零碎股份補足至整手買賣單位。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。有關相關安排的進一步詳情將於要約成為無條件後適時予以公告。

## 清洗豁免

根據收購守則第32.1條及股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於購回公司之投票權權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，視乎根據要約自接納股東收取之接納水平，並考慮到陳氏一致行動集團各成員已向貴公司作出不可撤銷承諾，彼等各自將不會及將促使根據證券及期貨條例彼等被視為於其股份中擁有權益的股份之持有人(陳氏一致行動集團任何成員由於與Scenemay Holdings Limited、李柱坤及李穎妍訂立的協議而使陳氏一致行動集團任何成員根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的股份除外)不會接納要約，於要約完成後，(i)陳氏一致行動集團所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約27.40%增加至最多約34.84%；(ii) Scenemay Holdings Limited所持已發行股份總數之總權益可能由現有水平約18.35%增加至最多約23.33%；(iii)控股股東所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約45.74%增加至最多約58.17%；及(iv)控股股東及其一致行動人士所持已發行股份總數之總權益可能由現時水平約58.95%增加至最多約74.96%，除非獲得清洗豁免，否則觸發控股股東須遵守收購守則第26條規定的責任，就所有並非彼等及與任何彼等一致行動人士實益擁有之全部股份各自提出強制性全面要約之責任。

執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出強制性全面要約之任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。倘清洗豁免不獲執行人員授出或倘批准清洗豁免的決議案未獲獨立股東通過，則要約將不會進行並將即時失效。

根據上述內容以及尤其是提出要約之理由，吾等認為，批准清洗豁免(屬於一項該等條件)符合貴公司及股東的整體利益且就繼續進行要約而言屬公平合理。

## 分析概要及吾等有關要約及清洗豁免的推薦建議

### 就要約及清洗豁免投票

經考慮上文所討論之主要因素及理由，尤其是下列各項後：

- (i) 儘管要約價較二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值有上述折讓，但要約的目的誠如董事會函件所載，為(其中包括)(a)為股東提供以高於股份當前市價的價格出售其股份並收取現金，或通過保留其股權並參與 貴公司之未來前景增加其於 貴公司之權益比例的機會；及(b)隨著已發行股份減少，將使 貴公司普通股股東應佔綜合每股資產淨值及每股市價增加，從而使全體股東收益，並透過第二次發行增強 貴公司未來融資能力。與此同時， 貴公司將於要約後仍有能力為 貴集團之持續經營及發展保持足夠資金。為此，要約價已計及上述因素及貴集團之內部營運資金需求與股東投資股份之合理回報之間的差額，要約價符合股東及 貴公司之整體利益；
- (ii) 要約為股東提供 可根據要約價變現名下股份投資的直接機會，而該要約價較現行市場價出現溢價而且折相對於貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值的折讓幅度較小；

股份收市價持續低於二零一九年九月二十七日(包括公告後期間)後的要求價；及於整個回顧期間內按低於 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值的價格交易。有關股價表現反映市場對 貴公司價值之共識，表示股東近年可能無法在市場上按 貴公司普通股股東應佔每股股份相關資產淨值充分變現名下股份投資。

鑒於要約價(a)較股份近期市價有所溢價；(b)隱含市賬率約為0.25倍高於 貴公司根據股份近期市價計算的市賬率；(c)相對於二零二零年三月三十一日 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值的折讓幅度小於按股份於截至

---

## 獨立財務顧問函件

---

最後交易日(包括當日)止三個月、六個月及十二個月在聯交所所報的平均收市價計算的折讓；及(d)折讓幅度低於回顧期間大部分時間內當時 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值之過往折讓，因此要約令意欲變現名下股份投資的股東可以高於股份近期市價的價格直接退出；

- (iii) 因為要約，誠如要約文件附錄三內 貴集團未經審核備考財務資料所載截至二零二零年三月三十一日止年度之 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值將增加約20.2%。因此，未接納股東及保留部份股份的接納股東均將受惠於該等財務改善；
- (iv) 要約本身固有的裨益，乃可賦予股東靈活性及平等機會以同等條款全權酌情參與要約。股東經考慮自身狀況及投資目標後，可選擇以要約價有效地變現彼等之部份或全部股權，相較於透過市場出售股份，要約無需經紀佣金或交易費用支出，或繼續保留彼等於 貴公司的股權以透過增加彼等於 貴公司的權益比例提高 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值以及進一步參與 貴集團的未來發展；
- (v) 鑒於歷史每日成交量淡薄，其可能表示短期內可能較難透過市場出售大量股份而不對股價產生負面影響。因此，要約讓意欲變現於 貴公司之投資的股東有機會及有可行的退出途徑按要約價出售其股份，同時不會對未接納股東造成負面影響；及
- (vi) 鑒於全球2019冠狀病毒病疫情已嚴重影響香港、美國及 貴集團經營所在之其他市場的宏觀經濟環境及該等市場產生的持續不明朗因素， 貴集團的中長期財務表現可能取決於全球及香港房地產市場的可持續性及復甦。要約為股東帶來彼等按要約價實現於股份的投資的直接機會。

吾等認為，要約及清洗豁免之條款對於獨立股東而言總體上屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的決議案，以為全體股東提供酌情接納或不接納要約的機會。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 接納要約

根據上文吾等對要約條款之公平性及合理性的意見，如股東經考慮自身情況後認為合適，吾等建議彼等按要約價接納要約。要約價較股份現行市價有所溢價，而較 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值有較小折讓(相對於較根據股份近期市價計算的 貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值的折讓)。

股東於要約期內亦應留意股份的市場價格。倘於要約期內股份的市場價格高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超過根據要約可收取的款項淨額，則有意變現其於 貴公司全部或部份投資的股東應在情況許可下尋求於市場上出售股份而不接納要約。

如股東於考慮要約文件所載的資料後欲於要約完成後參與 貴集團的未來發展，或增加彼等於股權、貴公司普通股股東應佔每股股份資產淨值及任何未來盈利的權益比例，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

考慮到個別股東可能有不同的投資目標及／情況，吾等建議股東於作出任何投資決策前應諮詢彼等之專業顧問。此外，有關要約條款的詳情載於東興證券函件、要約文件附錄一及接納表格。務請股東細閱要約文件的相關章節全文。

此 致

宏基資本有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創陞融資有限公司

潘兆權

黃礎銘

董事總經理

董事

謹啟

二零二零年十月三十日

潘兆權先生及黃礎銘先生為證券及期貨條例項下的持牌人，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並被視為創陞融資有限公司的負責人員。潘兆權先生及黃礎銘先生分別於企業融資行業擁有逾15年及9年經驗。

東興證券代表本公司向股東提出要約，按本要約文件所載的條款並在本要約文件所載條件的規限下回購股份並予以註銷。要約的條款及條件載列如下。

## 要約的條款及條件

### 1 要約

本公司將按要約價回購最多達最高股份數目(即102,000,000股)的股份。

### 2 條件

要約須在下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上就要約獲親身或委派代表投票的獨立股東以超過50%之票數投票表決通過；
- (b) 已於股東特別大會上就清洗豁免獲親身或委派代表投票的獨立股東以至少75%之票數投票表決方式通過；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及達成清洗豁免所附帶的條件(如有)，且清洗豁免並無被撤銷或撤回。

上述該等條件概不可獲豁免，且該等條件於最後實際可行日期概未獲達成。

執行人員已同意豁免控股股東因完成要約而可能產生須提出強制性全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

要約須待所有條件獲全面達成後方可作實。倘批准要約的決議案不獲獨立股東通過、或倘批准清洗豁免之決議案不獲獨立股東通過或倘執行人員並無授出清洗豁免，則要約將不會進行並將即時失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

### 3 最高股份數目

本公司根據要約回購的最高股份數目為102,000,000股，佔於最後實際可行日期已發行股份約21.36%。

### 4 股東

要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有股東提出。

### 5 接納

5.1 股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格(連同相關所有權文件)按要約價就其所持有的部份或所有股份接納要約(惟須受下文「根據要約回購股份」一節所述的下調程序所規限)。每股股份僅可獲接納供本公司回購一次。

5.2 要約價將以現金支付。

5.3 除非根據收購守則第19.2條，否則正式填妥並由本公司或其代表正式接獲之接納表格於要約成為或宣佈為無條件後將不可撤銷及不得撤回；

5.4 要約項下之代價將以現金購回，毋須支付經紀佣金、聯交所交易徵費及交易費用，惟本公司會自應付予接納股東之金額中扣除接納股東就所購回股份須繳付之賣方從價印花稅金額，並將代表接納股東支付該賣方從價印花稅。賣方從價印花稅根據要約將購回股份之市值或本公司接納有關要約應付之代價(以較高者為準)每1,000港元(及不足1,000港元者)應付1.00港元之比率計算並將由本公司代表接納股東支付。本公司將安排代表接納股東就有關要約支付賣方從價印花稅；

5.5 股份購回根據本公司組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法律將被視為已註銷，並將無權享有於註銷日期或之後的任何記錄日期宣派的任何股息或分派。因此，本公司已發行股本將會減去購回股份的面值。

5.6 在要約成為無條件的規限下，接納股東按上文第5.1段所述方式遞交接納表格將被視為構成其向東興證券及本公司作出保證，表示所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利(包括上文第5.5所述於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

## 6 根據要約回購股份

6.1 股東可就其所持之部份或全部股權接納要約。倘所收到的有效接納所涉之股份數目少於或等於最高股份數目，則有效接納之所有股份將被購回。然而，倘接獲的有效接納總數超過最高股份數目，則本公司將向各接納股東購回之股份總數將根據以下公式釐定，惟本公司可全權酌情將該數字向上或向下調整至最接近整數，以避免(在實際可行情況下)接納股東持有零碎股份或不足一股的股份：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 102,000,000股股份，即最高股份數目

B = 所有接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數

C = 各接納股東根據要約所接獲有效接納提呈的股份總數

6.2 因此，接納股東所提交之股份最終不一定全部獲購回。

6.3 零碎股份將不會獲根據要約回購，因此本公司根據上述公式將向各接納股東收購的股份數目，將由本公司酌情取捨至最接近的整數。

6.4 本公司將購回之股份總數將不會超過最高股份數目。本公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份之決定將為最終定論且對全體股東具約束力。

## 7 零碎股份

7.1 股份目前以每手1,000股股份的買賣單位進行買賣。本公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。

7.2 本公司已就此委聘輝立証券(香港)有限公司(地址為香港金鐘道95號統一中心11樓，辦公時間(即上午8時30分至下午4時30分)電話號碼：(852) 2277 6769或(852) 2277 6628或(852) 2277 6615)為指定經紀商，在要約完成後一個合理的期間內就市場所持零碎股份的買賣提供對盤服務，讓接納股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至整手買賣單位。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。待要約成為無條件後，倘及於適當時，有關安排的進一步詳情將予以公佈。

## 8 接納期間

8.1 要約自本要約文件日期起可供接納。倘條件獲達成，要約將於其後額外14日的期間內可供接納。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關股東根據要約擬接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(目前預期為二零二零年十二月七日(星期一)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午4時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。

8.2 該等條件的最後一項預期將於二零二零年十一月二十三日(星期一)(即股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)獲達成。本公司可延後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

## 9 不可撤銷的接納

於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。

## 10 一般事項

10.1 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、產權

負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利。

- 10.2 股東可按本要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成要約條款及條件的一部份)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。
- 10.3 要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。
- 10.4 任何人士沒有收到要約文件及／或接納表格，將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午4時30分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何股東索取，於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rykadan.com](http://www.rykadan.com)) 亦可供查閱。
- 10.5 本公司保留在任何適用法例或監管規定的規限下修訂要約價的權利。倘作出有關修訂(為免生疑，將不包括更改最高股份數目)，將會向股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約的條款，則所有股東(不論是否已接納要約)均可享有經修訂的條款。
- 10.6 接納要約的權利屬各股東個人所有，股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- 10.7 有關根據本文所載條款回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或該等守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法的接納。除該等條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合該等守則的規定或獲得執行人員的

同意)，以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，否則股份接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免，則根據要約而支付的代價將於接納表格在各方面均已獲填妥及被本公司信納的所有權文件已獲收取後方予寄發。本公司、東興證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。

10.8 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、東興證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。

10.9 倘任何股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收程序或要約的任何其他類似方面有任何疑問，股東可於二零二零年十月三十日(星期五)至二零二零年十二月四日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午6時正(香港時間)以及要約截止日期(即二零二零年十二月七日(星期一)上午9時正至下午4時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2980 1333。

## 接納及交收程序

### 1 接納的一般程序

1.1 如欲接納要約，股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成要約條款及條件的一部份)一併閱讀。

1.2 已填妥的接納表格連同不少於相關股東欲接納要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人遞送方式交回本公司香港過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，信封面請註明「宏基資本有限公司－回購要約」，惟無論如何須於不遲

於二零二零年十二月七日(星期一)下午4時正(香港時間)(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及/或日期)前送達過戶登記處，方為有效。

- 1.3 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- 1.5 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。
- 1.6 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及/或保證並非妥善作出，則是項接納可告無效而被拒絕受理。
- 1.7 過戶登記處僅會接受每名股東遞交一份接納表格。

## 2 代名人持股

- 2.1 倘有關股東股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記，而該名股東(就其所持的全部或部份股份)欲接納要約，則其必須：
  - (a) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於要約指定的截止日期)或之前，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示，授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
  - (b) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記，並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
  - (c) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商/託管銀行，指示其經紀/託管銀行授權香港結算於香港結算設定的期限或之前代表其

接納要約。為確保符合香港結算設定的期限，股東應向其經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀／託管銀行發出所需指示；或

- (d) 倘股東的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港結算設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統的互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份的股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

### 3 近期轉讓

倘股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則該股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或東興證券及／或彼等各自代理代表其於發出相關股票時向本公司或過戶登記處領取及根據要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

### 4 遺失或未能出示股票

- 4.1 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而股東欲接納要約，則該股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- 4.2 即使不附有所有權文件，要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下應付的現金代價將待過戶登記處收妥相關所有權文件(或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新)後，方予寄發。
- 4.3 倘股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格(視情況而定)，依照所給指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間或之前交回過戶登記處。在該等情況下，股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。

## 5 額外接納表格

倘股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出一份新表格，該股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該股東亦可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或本公司網站([www.rykadan.com](http://www.rykadan.com))下載接納表格。

## 6 交收

- 6.1 待要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處於最後接納時間或之前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，過戶登記處會盡快惟無論如何於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄發根據要約應支付予該接納股東的全數款項(惟須按上文「*要約的條款及條件*」一節第5.4段作出扣減)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.2 倘本公司並無悉數回購接納股東提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將盡快惟無論如何於要約結束後10日內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.3 倘要約未能成為無條件，則所有權文件將於要約失效後10日內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

## 7 新股東

任何新股東均可於二零二零年十月三十日(星期五)至要約截止日期(即二零二零年十二月七日(星期一))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向本公司香港過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)索取本要約文件及隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「*要約的條款及條件*」一節第10.9段所述的一般電話查詢熱線)，要求將本要約文件、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

## 海外股東

根據於最後實際可行日期的股東名冊，本公司有登記地址位於澳洲及加拿大之海外股東。

於最後實際可行日期，本公司已取得符合資格就澳洲法律及加拿大法律提供意見之律師事務所之意見，並獲告知根據該等司法管轄區之適用法律法規，監管機構或證券交易所並無就擴大到向相關司法管轄區之該等海外股東提呈要約訂有任何監管限制。因此，將會擴大到向登記地址位於澳洲及加拿大之海外股東提呈要約。

欲接納要約的每名海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法律規定。任何股東接納要約，即被視作構成該股東向本公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法律及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 股東接納要約的效力

各股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤銷地向本公司及東興證券承諾、陳述、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

### 1 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及東興證券聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作回購的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守任何適用法例或監管規定，且根據有關司法管轄區的法例彼可合法接納要約。

## 2 委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或東興證券的任何董事或職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購部份或全部股份(由本公司絕對酌情決定)而言屬必要、合宜或合適的一切其他行動或事宜，而接納股東就此已接納要約。

## 3 承諾

簽署接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納要約所涉的股份的所有權文件或獲本公司接受的一項或多項彌償保證(用以替代所有權文件)或促使於其後儘快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司可能認為屬必要、合宜或合適的情況下，就其接納要約簽署可能需要的任何其他文件、採取可能需要的任何其他行動及作出可能需要的任何其他保證，包括但不限於完成回購彼已接納要約所涉的任何股份，而有關股份概不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平法索賠或相逆權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同所出售之股份所附帶之一切權利，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格第4格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及

- (f) 就要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

## 稅項

股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。務請注意，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、東興證券、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

## 公告

1. 於股東特別大會(或其任何續會或延會(視情況而定)，會上將提呈要約及清洗豁免供獨立股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止日期下午6時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發公告以載明要約已截止。該公告的草擬本必須於下午6時正或之前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，該公告須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實的接納數目將分開載列。

## 詮釋

1. 本要約文件中提述的股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

## 財務概要

以下為本集團截至二零一八年三月三十一日止年度、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止年度的財務業績概要。

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
<b>業績</b>			
收益	408,144	881,095	110,677
銷售及服務成本	(299,151)	(463,733)	(67,458)
<b>毛利</b>	<b>108,993</b>	<b>417,362</b>	<b>43,219</b>
其他收益	14,613	18,686	15,870
其他收益／(虧損)淨額	40,485	(22,932)	(23,904)
銷售及營銷開支	(22,335)	(44,866)	(3,562)
行政及其他經營開支	(104,572)	(73,147)	(63,713)
<b>營運溢利／(虧損)</b>	<b>37,184</b>	<b>295,103</b>	<b>(32,090)</b>
投資物業之公平值增加／(減少)	17,300	5,585	(13,471)
	<u>54,484</u>	<u>300,688</u>	<u>(45,561)</u>
融資成本	(13,176)	(23,563)	(13,524)
攤佔聯營公司溢利／(虧損)	–	121,144	(85)
攤佔合營公司虧損	(91)	(27,097)	(19,772)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>41,217</b>	<b>371,172</b>	<b>(78,942)</b>
所得稅開支	(6,541)	(48,531)	(5,998)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	<b>34,676</b>	<b>322,641</b>	<b>(84,940)</b>
<b>年內其他全面收入(扣除稅項及作出重新分類調整之後)：</b>			
可能隨後重新分類至損益之項目：			
– 換算海外業務產生之匯兌差額	17,944	(14,390)	(11,067)
– 攤佔合營公司之匯兌儲備	3,263	(4,392)	(3,231)
	<u>21,207</u>	<u>(18,782)</u>	<u>(14,298)</u>

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
隨後不會重新分類至損益之項目：			
— 攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債	(744)	(54)	428
— 於轉撥至投資物業時持作自用之樓宇之重估盈餘	11,474	—	—
— 透過其他全面收入按公平值計量之金融資產—公平值儲備變動(不可劃轉)	—	(14,651)	(1,199)
	<u>10,730</u>	<u>(14,705)</u>	<u>(771)</u>
年內其他全面收入	<u>31,937</u>	<u>(33,487)</u>	<u>(15,069)</u>
年內全面收入總額	<u><u>66,613</u></u>	<u><u>289,154</u></u>	<u><u>(100,009)</u></u>
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：			
— 本公司普通股股東	31,120	329,957	(77,319)
— 非控股權益	<u>3,556</u>	<u>(7,316)</u>	<u>(7,621)</u>
	<u><u>34,676</u></u>	<u><u>322,641</u></u>	<u><u>(84,940)</u></u>
以下人士應佔年內全面收益：			
本公司普通股股東	55,007	302,393	(87,254)
非控股權益	<u>11,606</u>	<u>(13,239)</u>	<u>(12,755)</u>
	<u><u>66,613</u></u>	<u><u>289,154</u></u>	<u><u>(100,009)</u></u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	6.5港仙	69.1港仙	(16.2)港仙
本公司普通股股東應佔權益總額	1,153,133	1,439,286	1,323,385
非控股權益	<u>43,673</u>	<u>30,148</u>	<u>17,393</u>
	<u><u>1,196,806</u></u>	<u><u>1,469,434</u></u>	<u><u>1,340,778</u></u>

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
年內應佔派付予普通股股東之股息	14,323	28,647	Nil
每股股息(港仙)	3	6	Nil

除上文所披露者外，概無其他重大收入或開支項目。畢馬威會計師事務所就本集團截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的核數師報告並無包含任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不明朗因素。

### 綜合財務報表

本公司須在本要約文件中載列或引述本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載的綜合財務狀況表、綜合現金流量表以及任何其他主要報表(「二零二零年財務報表」)，以及與上述財務資料理解有重大關係的相關已公佈財務報表的附註。

二零二零年財務報表載於二零二零年七月二十八日刊發的本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(「二零二零年報」)第49至123頁。二零二零年報已登載於本公司網站<http://www.rykadan.com>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。請亦參閱以下二零二零年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800447\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800447_c.pdf)

本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)載於二零一九年七月三十一日刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(「二零一九年報」)第49至125頁。二零一九年報已登載於本公司網站<http://www.rykadan.com>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。請亦參閱以下二零一九年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0731/ltn20190731200\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0731/ltn20190731200_c.pdf)

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)載於二零一八年七月十八日刊發的本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的年報(「二零一八年報」)第49至113頁。二零一八年報已登載於本公司網站<http://www.rykanda.com>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。請亦參閱以下二零一八年年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltn20180718274\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltn20180718274_C.pdf)

二零二零年財務報表(但不包括二零二零年報的任何其他部份)、二零一九年財務報表(但不包括二零一九年報的任何其他部份)及二零一八年財務報表(但不包括二零一八年報的任何其他部份)均藉提述而載入本要約文件，並構成本要約文件的一部份。

### 債務及或然負債聲明

於二零二零年七月三十一日(即於本要約文件印刷前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有借款總額約373,085,000港元，其詳情如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	296,442
來自非控股股東之貸款	76,643
	<u>373,085</u>
借款總額	<u><u>373,085</u></u>

於二零二零年七月三十一日，本集團有抵押銀行貸款由本集團總賬面值約305,778,000港元的若干資產按揭作為擔保，其詳情載列如下：

	千港元
投資物業	160,140
持作自用的樓宇	38,445
待售物業	107,193
	<u>305,778</u>
	<u><u>305,778</u></u>

此外，於二零二零年七月三十一日，本公司就若干間接附屬公司、一間聯營公司及一間合營公司分別獲授銀行融資383,851,000港元、20,000,000港元及54,400,000港元向銀行發出擔保。有關銀行融資已由其附屬公司、聯營公司及合營公司分別動用134,792,000港元及零港元及20,000,000港元。

除上文所述或本附錄另行披露者外及除集團間負債及本集團於日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二零年七月三十一日，本集團並無已發行及發行在外或同意將予發行的任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔或金融租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 重大變動

董事確認，自二零二零年三月三十一日(即編製本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)起直至最後實際可行日期，本公司的財務或經營狀況或前景概無重大變動。

### 財務及經營前景

全球2019冠狀病毒病疫情已嚴重影響香港、美國及本集團經營所在之其他市場的宏觀經濟環境。然而，本集團對其現有房地產開發組合的前景仍然持謹慎樂觀態度。

尤其隨著現時的趨勢，包括政府活化本地工業區的政策，以及跨國公司繼續由香港的傳統商務區轉移至本集團正關注的新興商務區，本集團相信受到該等趨勢支持的香港商業及工業物業市場的基本實力。

撇除2019冠狀病毒病疫情引致的短期至中期的影響外，本集團對其於美國的投資組合前景持謹慎而正面的看法。

憑藉低利率環境及在可預見的未來政府很有可能繼續實施扶持政策，連同本集團資產、投資及基金管理業務的資本貢獻以及其他現有資源，本集團將繼續在香港、海外市場和中國大灣區尋求高潛力及較大型項目。

本集團將致力物色機會擴展其資產、投資及基金管理業務，以進一步多元化其投資組合，並為其股東和項目投資者帶來良好表現。

本集團將維持上述積極而謹慎的策略，以支持本集團的未來表現並為其股東創造更大價值。

**A. 本集團的未經審核備考財務資料**

為方便說明，下文載列根據上市規則第4.29條編製的財務資料，以提供有關假設要約完成可能對本集團財務資料造成的影響的進一步資料，猶如要約已於二零二零年三月三十一日、二零一九年四月一日或任何未來日期完成。

以下為根據下文所載附註編製的本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合資產淨值及經調整每股虧損報表(「未經審核備考財務資料」)，以說明要約的影響，猶如其已於二零二零年三月三十一日(就於要約完成後本公司普通股股東應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值而言)或二零一九年四月一日(就於要約完成後本公司普通股股東應佔備考經調整每股虧損而言)進行。本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映倘要約已於二零二零年三月三十一日、二零一九年四月一日或任何未來日期發生時本集團的財務狀況或財務表現。

## 未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表

	於二零二零年 三月三十一日 本公司普通股 股東應佔 本集團經審核 綜合資產淨值 (附註1) 千港元	根據要約 將產生之 估計開支 (附註2) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 本公司普通股 股東應佔 未經審核備考 經調整綜合 資產淨值 千港元
非流動資產	596,965	—	596,965
流動資產*	1,206,732	(74,360)	1,132,372
流動負債(附註3)	454,547	—	454,547
流動資產淨值(附註3)	752,185	(74,360)	677,825
非流動負債(附註3)	8,372	—	8,372
資產淨值	<u>1,340,778</u>	<u>(74,360)</u>	<u>1,266,418</u>
非控股權益	17,393	—	17,393
本公司普通股股東應佔 資產淨值	<u>1,323,385</u>	<u>(74,360)</u>	<u>1,249,025</u>
*包括：			
銀行存款及手持現金	<u>242,093</u>	<u>(74,360)</u>	<u>167,733</u>
	港元		港元
本公司普通股股東應佔每股 資產淨值	<u>2.77</u> (附註4)		<u>3.33</u> (附註5)

## 未經審核備考經調整每股虧損報表

	截至 二零二零年 三月三十一日止 年度本公司 普通股股東 應佔經審核 綜合虧損 (附註1) 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日止 年度本公司 普通股股東 應佔每股虧損 (附註4) 港仙	於要約完成後 本公司普通股 股東應佔未經 審核備考經調整 每股虧損 (附註6) 港仙
按每股股份0.68港元回購 102,000,000股股份	(77,319)	(16.2)	(20.6)

## 附註：

- 於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團經審核綜合資產淨值及截至二零二零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔經審核綜合虧損乃摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發年報。
- 根據要約將產生之估計開支乃根據按要約價每股股份0.68港元回購之102,000,000股股份及相關開支約5,000,000港元計算(假設本公司將回購的最高股份數目於要約項下獲全面接納)。
- 根據要約將產生的估計開支將以現金結算，因此要約將不會對本集團的負債產生任何影響，而於二零二零年三月三十一日的營運資金(以流動資產淨值列示)會由約752,185,000港元減少約74,360,000港元至約677,825,000港元。
- 於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔每股綜合資產淨值及截至二零二零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔每股虧損分別為約2.77港元及約16.2港仙，乃分別根據於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約1,323,385,000港元及截至二零二零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔經審核綜合虧損約77,319,000港元，以及按於二零二零年三月三十一日及截至二零二零年三月三十一日止整個年度已發行股份477,447,000股計算。
- 於要約完成後，本公司普通股股東應佔每股未經審核備考經調整綜合資產淨值乃經計及(i)於二零二零年三月三十一日本公司普通股股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約1,323,385,000港元(附註1)減要約項下將產生之估計開支約74,360,000港元(附註2)之金額及(ii)於二零二零年三

月三十一日已發行股份477,447,000股及根據要約回購102,000,000股股份(合計375,447,000股股份)(假設要約已於二零二零年三月三十一日發生且要約獲全數接納至最高股份數目)後計算得出。

6. 於要約完成後，本公司普通股股東應佔未經審核備考經調整每股虧損乃經計及截至二零二零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔經審核綜合虧損約77,319,000港元(附註1)及按於二零一九年四月一日已發行股份477,447,000股及根據要約回購102,000,000股股份(於截至二零二零年三月三十一日止整個年度合計375,447,000股股份)(假設要約已於二零一九年四月一日發生且要約獲全數接納至最高股份數目)計算得出。董事確認，相關開支約5,000,000港元將根據本公司之會計政策悉數資本化至權益。
7. 概無作出調整以反映本集團於二零二零年三月三十一日之後的任何經營業績或其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致宏基資本有限公司列位董事

本所已對宏基資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就東興證券(香港)有限公司提出的有條件現金要約，回購最多達貴公司102,000,000股股份(「要約」)而於貴公司日期為二零二零年十月三十日的要約文件中第III-1至III-4頁內所載有關於二零二零年三月三十一日貴公司普通股股東應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表、截至二零二零年三月三十一日止年度貴公司普通股股東應佔未經審核備考經調整每股虧損報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-4頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明要約對貴集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況以及貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的財務表現可能造成的影響，猶如要約分別於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況和財務表現的資料，上述財務報表已刊發審計報告。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入

投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序。

### 申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就於編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對要約於二零二零年三月三十一日或二零一九年四月一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年十月三十日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團物業權益於二零二零年八月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估價及諮詢服務  
公司執照編號：C-006052



香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室

敬啟者：

有關：組合估值

指示、目的及估值日期

根據吾等對位於香港、美利堅合眾國(「美國」)、意大利及不丹由宏基資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)擁有權益之物業進行估值的指示，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就通函而言向閣下提供我們對物業按現況於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)之市值意見。

估值準則

估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估價－環球準則(加入最新IVSC國際估價標準)及參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及收購及合併守則規則11進行。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會(RICS)規管，RICS根據其行為及紀律規則監管公司。根據RICS監管規定，高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序，可應要求提供其詳情。

## 估值基準

吾等的估值按其現有狀況的市值基準進行，就吾等所下的定義而言，乃指經過適當市場推廣後及在各方知情、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。

市值可定義為在不考慮買賣(或交易)成本及未抵銷任何相關稅費或潛在稅費之情況下，資產或負債之估計價值。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈成為全球大流行的新型冠狀病毒已為全球金融市場帶來影響，多個行業的市場活動均受到影響。於估值日，吾等認為在進行比較以就價值作出意見時，吾等可減少側重過往市場憑證。事實上，當前對新型冠狀病毒的應對工作顯示吾等正面臨前所未有須作出判斷的情況。

因此，吾等的估值乃根據現行皇家特許測量師學會估值準則定義的「重大估值不確定性」進行報告。與一般情況相比，應將吾等的估值列為「確定性較低」及「須更為審慎」。鑑於新型冠狀病毒疫情對未來房地產市場的影響未明，吾等建議閣下經常檢討物業的估值。

## 估值方法

吾等採取市場法評估該等物業的市值。

市場法透過比較鄰近地區建築物的近期同類權益銷售交易，對物業價值進行估算。

透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估目標資產之價值。若取得同類性質之物業可靠的出售數據，此方法為常用之物業估值方法。

於對持開展的物業權益進行估值時，吾等已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用，以及完成發展項目預期所產生之餘下成本及費用。

## 估值假設

吾等的估值乃按賣方可在公開市場出售物業，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營公司、管理協議或任何類似安排之假設作出。

吾等的估值並無計及該等物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅項。

吾等於對位於香港、美國及意大利的物業權益進行估值時已作出以下假設：

- 吾等假設該等物業概不附帶任何可能影響其價值之繁重抵押、留置權及產權負擔。
- 吾等假設就收購、轉讓、出售、出租或抵押該等物業應付之任何土價或其他費用已悉數支付及清償。
- 吾等假設已取得正式業權，而該等物業及當中估值權益可在市場自由轉讓、抵押及出租。
- 吾等並不知悉任何可能影響該等物業之地役權或通道權，亦假設該等權利概不存在。
- 吾等假設獲提供及本報告內所載全部資料、估計及意見(包括 貴集團所提供之全部資料)屬真實及正確、適合作估值用途及來自可靠來源。
- 吾等假設該等物業並無任何污染及環境問題或危害。

此外，於對截至估值日期位於香港及美國的特作發展物業權益估值時，我們已假設該等物業將根據 貴公司向吾等提供的最新發展計劃而發展及竣工。吾等依賴 貴公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建造成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

於吾等對不丹的物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司有關不丹法律的法律顧問就物業業權及 貴集團於物業的權益而提供的資料及意見。

## 資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司就有關租賃時間表、年限、建築面積、建築圖則及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等經 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。吾等認為，估值所用假設屬合理。

吾等謹此指出，吾等獲提供的位於意大利及不丹的物業文件副本主要以意大利文及宗喀文編寫，英文譯本為我們對有關內容的理解。

## 業權調查

就位於香港的物業而言，吾等已獲提供有關物業的業權文件的副本，並向土地註冊處作出查詢及相關查冊。就位於美國、意大利及不丹的物業而言，吾等已獲提供有關物業的業權文件的副本。然而，我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於吾等對不丹的物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司有關不丹法律的法律顧問就物業業權及於物業的權益而提供的資料及意見。

## 實地勘察

我們已視察物業的外部並在可能情況下視察其內部。

由於就當前2019冠狀病毒疫情爆發的緊急出行及活動限制，吾等無法對位於不丹的物業進行實地勘察。吾等已對該物業的周邊環境、性質、外觀、質量及狀況進行假設。倘最終勘察發現吾等的假設與實際情況不符，吾等保留權利相應檢討吾等的估值。

吾等並未就吾等所勘察物業的地面狀況及設施是否適用未來發展進行調查。吾等之估值已假設該等方面屬滿意而擬備。然而，吾等無法就物業是否有腐蝕、蟲害或任何其他結構缺陷作出報告。吾等並無就任何設施進行測試。

## 實地測量

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的土地／樓面面積是否正確，但已假設向吾等提供的文件所示土地／樓面面積及官方土地／樓面平面圖屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 貨幣

除另有訂明外，吾等的估值所載所有金額均以港元(就位於香港的物業而言)、美元(就位於美國的物業而言)、歐元(就位於意大利的物業而言)及不丹努扎姆(不丹幣)(就位於不丹的物業而言)計值。

## 潛在稅務責任

就遵守收購及合併守則第11.3條而言，吾等獲 貴公司告知，因出售物業權益(作為物業轉讓)可能產生的物業相關潛在稅務責任主要包括以下各項：

- (a) 有關香港的物業權益(第一、二及三類)
  - (i) 就交易金額按介乎1.5%至8.5%的累進稅率計算的從價印花稅(**AVD**)
  - (ii) 就應課稅溢利按介乎8.25%至16.5%的累進稅率計算的利得稅
- (b) 有關美國的物業權益(第四類)
  - (i) 就收益按約21%的稅率計算的聯邦及州政府企業所得稅
- (c) 有關意大利的物業權益(第五類)
  - (i) 就收益按24%的稅率計算的企業所得稅(稱為*imposta sul reddito sulle società* (**IRES**))
  - (ii) 就收益按3.9%的稅率計算的地區生產稅(稱為*imposta regionale sulle attività produttive* (**IRAP**))
- (d) 有關不丹的物業權益(第六類)
  - (i) 就交易金額按約3%的稅率計算的印花稅
  - (ii) 就收益按30%的稅率計算的企業所得稅

就第一類及第四類的物業權益而言，由於 貴公司持有相關物業權益於目前或日後作出售或發展用途，故潛在稅務責任可能落實。

就第二、三、五及六類的該等物業權益而言， 貴公司及／或其合營公司繼續持有該等物業權益，無意將之出售。因此，此等物業權益的任何潛在稅務責任落實的可能性不大。

隨附的估值概要及估值詳情載有我們對物業的估值，連同此說明函件構成估值報告。

此致

香港  
觀塘  
海濱道135號  
宏基資本大廈  
27樓2701室及28樓2801室  
宏基資本有限公司  
董事會 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

鄭亥延

*MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)*

估值及諮詢服務主管

謹啟

二零二零年十月三十日

附註：鄭亥延為註冊專業測量師，於此等規模及性質的物業估值方面擁有逾15年經驗，彼為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。鄭女士擁有豐富的市場知識及技能及經驗勝任估值工作。

位於美國的第四類物業估值由鄭亥延與吾等於美國加利福尼亞州洛杉磯辦事處的估值服務主管 David Ibarra (MAI)及Marcus Espinoza (MAI SRA CCIM ASA)共同進行。

位於意大利的第五類物業估值由鄭亥延與吾等於意大利米蘭辦事處的國際客戶及跨境估值主管 Alessandro Gravinese (MRICS)共同進行。

位於不丹的第六類物業估值由鄭亥延與吾等於印度古爾岡辦事處的估值及諮詢服務總監 Amit Chawla (MRICS)共同進行。

物業	估值概要			
	物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔實際權益	貴集團 應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)	
<b>第一類</b>				
<b>(a) – 於香港持作發展的物業權益</b>				
1	灣仔謝斐道216、216A、 218、220、222及222A號內地 段3668號餘段、內地段3669號 A段餘段、內地段3669號B段 餘段及內地段3669號餘段的開 發中物業	930,000,000	3.55%	33,015,000
2	黃竹坑道23號香港仔內地段 282號A段及香港仔內地段282 號餘段的開發中物業	1,750,000,000	22.82%	399,350,000
<b>(b) – 於香港持作出售的物業權益</b>				
3	九龍必發道124-126、130、 132及134號宏創方1樓1號工作 坊連同地下露天庭院、1樓私 人百葉窗隔間、1樓平台及3樓 平台、2樓1號工作坊連同2樓 私人百葉窗隔間及3樓平台、 25樓5號工作坊	83,300,000	100%	83,300,000

物業	物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔實際權益	貴集團
			應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)
4 九龍必發道124-126、130、132及134號宏創方地下貨車停車位LGV1-LGV5號、停車位P1-P11號、電單車停車位M1-M2號	37,900,000	100%	37,900,000
5 九龍海濱道135號宏基資本大廈地下貨車停車位L1、L2、L7號、1樓停車位P11、P12、P13、P14號及3樓電單車停車位M1、M2、M4、M5、M6、M7、M8號	23,070,000	100%	23,070,000
<b>第二類 – 於香港持作投資的物業權益</b>			
6 九龍海濱道135號宏基資本大廈27樓2702室、28樓2802、2803、2804室、1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓P33號、3樓電單車停車位M3、M9號	160,820,000	100%	160,820,000

物業	物業	貴集團 應佔實際權益	貴集團
	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)		應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (港元)

## 第三類－於香港持有作自用的物業權益

7	九龍海濱道135號宏基資本大廈27樓2701室及28樓2801室	130,200,000	100%	130,200,000
	位於香港的物業合計 (第一類至第三類)	<b>3,115,290,000</b>		<b>867,655,000</b>

物業	物業	貴集團 應佔實際權益	貴集團
	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (美元)		應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (美元)

## 第四類

## (a)－於美國持作出售的物業權益

8	位於1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the US的單幢住宅	4,800,000	100%	4,800,000
---	--	-----------	------	-----------

## (b)－於美國持作發展的物業權益

9	位於960 Singing Wood Drive, Arcadia, CA 91006, the US的開發中物業	6,400,000	100%	6,400,000
10	位於100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the US的開發中物業	30,000,000	100%	30,000,000

	位於美國的物業合計 (第四類)	<b>41,200,000</b>		<b>41,200,000</b>
--	--------------------	-------------------	--	-------------------

物業	物業		貴集團
	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (歐元)	貴集團 應佔實際權益	應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (歐元)

## 第五類 – 於意大利持有作自用的物業權益

11	Pescantina (VR) in Località Ospedaletto, via Brennero 49, Verona, Italy	4,740,000	43.5%	2,061,900
12	Via Napoleone 19, Frazione Ponton, 37015, Sant’Ambrogio di Valpolicella, Verona, Italy	5,340,000	43.5%	2,322,900
位於意大利的物業合計 (第五類)		<b>10,080,000</b>		<b>4,384,800</b>

物業	物業		貴集團
	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (不丹幣)	貴集團 應佔實際權益	應佔物業 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值 (不丹幣)

## 第六類 – 於不丹持作投資的物業權益

13	Wolakha Punakha 117, Bhutan, Punakha 13001, Bhutan (僅有 房屋租賃權)	無	50%	無
位於不丹的物業合計 (第六類)		<b>無</b>		<b>無</b>

## 估值詳情

## 第一類

## (a) – 於香港持作發展的物業權益

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
1	位於灣仔謝斐道216號、216A號、218號、220號、222號及222A號內地段3668號餘段、內地段3669號A段餘段、內地段3669號B段餘段及內地段3669號餘段的發展中物業。	<p>該物業由四塊土地組成，總地盤面積為3,267.92平方呎，現時正開發為一座商業樓宇(見附註(4))。</p> <p>於開發完成後，該物業將提供27層高的辦公及零售空間，總樓面面積為49,018.69平方呎。</p> <p>該物業的土地部分乃根據多份政府租契持有，由一九二九年五月二十五日起為期99年，並於屆滿後可再續期99年。該物業當前的政府地租為每年48港元。</p>	<p>截至估值日期，該物業正在開發中，預計將於二零二二年六月竣工。</p> <p>據 貴公司告知，發展成本總額為231,600,000港元，其中約27,000,000港元已於估值日期產生。尚未支付的成本總額(包括已支出但尚未支付的成本)為204,600,000港元。</p>	930,000,000 港元 (玖億叁仟萬 港元)

## 附註：

- 本公司香港辦事處估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日對該物業進行視察。經我們的視察證明，該物業正在開發中。
- 該物業的所有權詳情如下：
  - 地塊編號：內地段3668號餘段  
內地段3669號A段餘段  
內地段3669號B段餘段  
內地段3669號餘段
  - 年期：所有地塊乃根據多份政府租契持有，由一九二九年五月二十五日起為期99年，並於屆滿後可再續期99年。
  - 註冊擁有人(就上述所有地塊)：欣域投資有限公司( 貴公司的聯營公司)按日期為二零一八年五月十一日的轉讓契約註冊(例如備忘錄編號18052902400206)。

政府地租：	部分	政府地租 (港元)
	內地段3668號餘段	12
	內地段3669號A段餘段	12
	內地段3669號B段餘段	12
	內地段3669號餘段	12
	<b>總計</b>	<b>48</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主要產權負擔 (就上述所有地塊)：</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為二零一八年五月十一日的按揭，註冊備忘錄編號18060402340118</li> <li>— 二零一八年十月十六日代表欣域投資有限公司(申請人)及永富油漆有限公司(答辯人)向土地審裁處申請售賣令的申請通知書蓋章副本，註冊備忘錄編號為18101802150414(備註：根據土地(為重新發展而強制售賣)條例土地強制售賣主申請編號：2018年第26000號，已由第19082602070212號備忘錄解除)</li> <li>— 二零一九年八月二日蓋章的命令副本，註冊備忘錄編號為19082602070212(備註：2018年LDCS26000號解除第18101802150414號備忘錄)。</li> </ul>	
3.	根據二零一八年五月四日發出的香港規劃區第5區灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該物業被劃為「商業」。	
4.	該物業的開發詳情如下：	
(a)	該物業的最新開發建議於二零二零年四月二十九日獲屋宇署批准，總樓面面積為49,018.69平方呎；	
(b)	該物業正在開發中，且預計將於二零二二年六月竣工；	
(c)	根據上述開發建議及假設該物業可於市場上自由轉讓，該物業於估值日期落成的估計市值為1,451,000,000港元。	

## 估值詳情

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
2	黃竹坑道23號香港仔內地段282號A段及香港仔內地段282號餘段的開發中物業	<p>該物業由兩塊土地組成，總地盤面積為7,148.37平方呎，現時正開發為一座26層高的商業樓宇(見附註(5))。</p> <p>於開發完成後，該物業將提供總樓面面積為107,208.20平方呎的辦公及零售空間，地下三層設立46個私人停車位、5個電單車停車位及多個裝卸區。</p> <p>該物業的土地部分乃根據一份政府租契持有，由一九六二年十二月十日起為期75年，並於屆滿後可再續期75年。目前，該物業當前的應付政府地租為每年164港元。</p>	<p>截至估值日期，該物業正在開發中，預計將於二零二二年三月竣工。</p> <p>據 貴公司告知，發展成本總額為451,600,000港元，其中約126,400,000港元已於估值日期產生。尚未支付的成本總額(包括已支出但尚未支付的成本)為325,200,000港元。</p>	1,750,000,000 港元(拾柒億 伍仟萬港元)

## 附註：

- 本公司香港辦事處估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日對該物業進行視察。經我們的視察證明，該物業正在開發中。
- 該物業的所有權詳情如下：
  - 地塊編號：香港仔內地段282號餘段
  - 年期：香港仔內地段282號乃根據一份政府租契持有，由一九六二年十二月十日起為期75年，並於屆滿後可再續期75年。
  - 註冊擁有人(就上述所有地塊)：加宇投資有限公司( 貴公司的聯營公司)按日期為二零零八年三月十七日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號08040101920105
  - 政府地租：每年164港元(AIL 282)

- 主要產權負擔 (就上述所有地塊) :
  - 日期為二零一一年二月二十五日的修訂書(連同圖則)，註冊備忘錄編號為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)，註冊備忘錄編號為15103002470010(備註：香港特別行政區政府由地政專員／港島西及南區發出(有關AIL 282))
  - 二零一七年十二月十五日以大華銀行有限公司為受益人的債權和抵押，註冊備忘錄編號為18010402430436(備註：有關AIL 282)
- 3. 根據二零一一年二月二十五日的修訂書(連同圖則)(註冊備忘錄編號為11030702450017(備註：有關AIL 282))中所載要求，香港仔內地段282號餘段已由日期為二零二零年五月十五日的分割契據(連同圖則)(備忘錄編號20060101230019(備註：S.A.及R.P.))從香港仔內地段282號中劃出。貴公司須於地政總署署長提出要求時以交吉方式向政府交出香港仔內地段282號餘段。
- 4. 根據二零一八年八月三十一日發出的香港規劃區第15及16區核准香港仔及鴨脷洲分區規劃大綱草圖編號S/H15/33，該物業被劃為「其他指定用途(商業(2))」。
- 5. 該物業的開發詳情如下：
  - (a) 該物業的最新開發建議於二零二零年八月十一日獲屋宇署批准，總樓面面積為107,208.20平方呎；
  - (b) 該物業正在開發中，且預計將於二零二二年三月竣工；
  - (c) 根據上述開發建議及假設該物業可於市場上自由轉讓，該物業於估值日期落成的估計市值為2,403,000,000港元。

## 估值詳情

## (b) – 於香港持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
3	<p>九龍必發道124-126、130、132及134號宏創方1樓1號工作坊連同地下露天庭院、1樓私人百葉窗隔間、1樓平台及3樓平台、2樓1號工作坊連同2樓私人百葉窗隔間及3樓平台、25樓5號工作坊。</p> <p>(九龍內地段6371號餘段、九龍內地段6371號A段、九龍內地段7312號、九龍內地段7313號內未分割份數1,218/11,500)</p>	<p>該物業包括宏創方1樓、2樓及25樓的3個工作坊、1樓及3樓的2個平台、1樓及2樓的兩個私人百葉窗隔間及地下露天庭院。</p> <p>宏創方為一幢25層高的工業樓宇(包含屋頂及升降機房)，於二零一八年落成。估用許可證編號KN28/2018 (OP)於二零一八年八月二十三日發出。根據已核准一般樓宇圖則，宏創方的總樓面面積約86,394平方呎。</p> <p>根據已核准樓宇圖則測量，工作坊的總可售面積為6,495平方呎或左右。配套區域總面積(包括平台及露天庭院)為2,420平方呎或左右。</p> <p>該物業的土地部分乃根據多份政府租約持有，自一九五三年二月九日起為期75年，可於屆滿時再續75年。目前就該物業應付的政府地租為每年330港元。</p>	<p>截至估值日期，該物業已部分出租予一名第三方。</p> <p>誠如 貴公司告知，1樓1號工作坊連同地下露天庭院、1樓私人百葉窗隔間、1樓平台及3樓平台的租期自二零二零年八月二十五日起至二零二三年八月二十四日止(包括首尾兩日)為期三年，每月租金為80,000港元(包含政府地租、差餉及管理費)。</p> <p>於估值日期，2樓1號工作坊連同2樓私人百葉窗隔間及3樓平台、25樓5號工作坊空置。</p>	83,300,000港元 (捌仟叁佰叁拾萬 港元)

## 附註：

- 該物業已由本公司香港辦事處的估值及諮詢服務主管鄭亥延(MRICS MHKIS RPS(GP))及估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日進行視察。經彼等的視察證明，該物業剛完工而且現狀良好。

## 2. 該物業的所有權詳情如下：

- 地塊編號：
  - 九龍內地段6371號餘段(KIL 6371 R.P.)
  - 九龍內地段6371號A段(KIL 6371 S.A.)
  - 九龍內地段7312號(KIL 7312)
  - 九龍內地段7313號(KIL 7313)
- 年期： 所有地塊乃根據多份政府租約持有，自一九五三年二月九日起為期75年，並於屆滿後可再續75年。
- 註冊擁有人(就物業的所有部分而言)：
  - 運得利投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000030 (有關KIL 6371 R.P.)
  - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000047 (有關KIL 6371 S.A.)
  - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000057 (有關KIL 7312)
  - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000061 (有關KIL 7313)

● 地塊份數	部分	地塊份數
	1樓1號工作坊連同地下露天庭院、1樓私人百葉窗隔間、1樓平台及3樓平台	644/11,500
	2樓1號工作坊連同2樓私人百葉窗隔間及3樓平台	545/11,500
	25樓5號工作坊	29/11,500
	<b>總計</b>	<b>1,218/11,500</b>

● 政府地租(就物業的所有部分而言)：	部分	政府地租 (港元)
	九龍內地段6371號餘段	124.6
	九龍內地段6371號A段	81.4
	九龍內地段7312號	62
	九龍內地段7313號	62
	<b>總計</b>	<b>330</b>

- 主要產權負擔：
  - 就物業的所有部分而言
 

日期為二零一八年十月二十九日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號18111202040322
  - 就1樓1號工作坊連同地下露天庭院、1樓私人百葉窗隔間、1樓平台及3樓平台及2樓1號工作坊連同2樓私人百葉窗隔間及3樓平台
 

日期為二零一九年六月十二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號19062702360466

日期為二零一九年六月十二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓契約，註冊備忘錄編號19062702360472
- 3. 根據於二零一九年十月十八日展示之已核准旺角分區計劃大綱草圖(編號S/K3/32)，該物業屬九龍規劃區第3區下的「其他指定用途(商業)」。
- 4. 該物業的面積細分如下：

部分	可售面積 (平方呎)	附屬地方 (平方呎)
1樓1號工作坊連同地下露天庭院、1樓私人百葉窗隔間、 1樓平台及3樓平台	3,159	2,166
2樓1號工作坊連同2樓私人百葉窗隔間及3樓平台	3,159	254
25樓5號工作坊	176	—
<b>總計</b>	<b>6,495</b>	<b>2,420</b>

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
4	<p>九龍必發道124-126、130、132及134號宏創方地下貨車停車位LGV1-LGV5號、停車位P1-P11號、電單車停車位M1-M2號</p> <p>(九龍內地段6371號餘段、九龍內地段6371號A段、九龍內地段7312號、九龍內地段7313號內未分割份數146/11,500)</p>	<p>該物業包括宏創方地下的5個貨車停車位、11個停車位及2個電單車停車位。</p> <p>宏創方為一幢25層高的工業樓宇(包含屋頂及升降機房)，於二零一八年落成。佔用許可證編號KN28/2018 (OP)於二零一八年八月二十三日發出。根據已核准一般樓宇圖則，宏創方的總樓面面積約86,394平方呎。</p> <p>該物業的土地部分乃根據多份政府租約持有，自一九五三年二月九日起為期75年，可於屆滿時再續75年。目前就該物業應付的政府地租為每年330港元。</p>	<p>於估值日期，該物業已全面許可予一名第三方。</p> <p>誠如 貴公司告知，該物業已許可予一名單一被許可人，自二零一九年九月一日起至二零二一年八月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年，每月使用費為45,000港元(包設備及裝置、人力及其他營運費用)。</p>	<p>37,900,000港元 (叁仟柒佰玖拾萬 港元)</p>

## 附註：

- 該物業已由本公司香港辦事處的估值及諮詢服務主管鄭玄延(MRICS MHKIS RPS(GP))及估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日進行視察。經彼等的視察證明，該物業剛完工而且現狀良好。
- 該物業的所有權詳情如下：
  - 地塊編號：
    - 九龍內地段6371號餘段(KIL 6371 R.P.)
    - 九龍內地段6371號A段(KIL 6371 S.A.)
    - 九龍內地段7312號(KIL 7312)
    - 九龍內地段7313號(KIL 7313)
  - 年期：

所有地塊乃根據多份政府租約持有，自一九五三年二月九日起為期75年，並於屆滿後可再續75年。

- 註冊擁有人(就物業的所有部分而言)：
    - 運得利投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000030 (有關KIL 6371 R.P.)
    - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000047 (有關KIL 6371 S.A.)
    - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000057 (有關KIL 7312)
    - 運得利投資有限公司按日期為二零一六年一月二十九日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號16021902000061 (有關KIL 7313)
  
  - 地塊份數
 

部分	地塊份數
貨車停車位LGV1-LGV5號	65/11,500
停車位P1-P11號	79/11,500
電單車停車位M1-M2號	2/11,500
<b>總計</b>	<b>146/11,500</b>
  
  - 政府地租
 

部分	政府地租 (港元)
九龍內地段6371號餘段	124.6
九龍內地段6371號A段	81.4
九龍內地段7312號	62
九龍內地段7313號	62
<b>總計</b>	<b>330</b>
  
  - 主要產權負擔：
    - 日期為二零一八年十月二十九日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號18111202040322
    - 日期為二零一九年六月十二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號19062702360466
    - 日期為二零一九年六月十二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約，註冊備忘錄編號19062702360472
3. 根據於二零一九年十月十八日展示之已核准旺角分區計劃大綱草圖(編號S/K3/32)，該物業屬九龍規劃區第3區下的「其他指定用途(商業)」。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
5	九龍海濱道135號宏基資本大廈地下貨車停車位L1、L2、L7號、1樓停車位P11、P12、P13、P14號及3樓電單車停車位M1、M2、M4、M5、M6、M7、M8號  (九龍內地段526號餘段內未分割份數82/20,000)	<p>該物業包括宏基資本大廈地下3個貨車停車位、1樓4個停車位及3樓7個電單車停車位。</p> <p>宏基資本大廈為一幢28層高的辦公樓宇，於二零一三年落成。佔用許可證編號KN29/2013 (OP)於二零一三年九月三十日發出。根據已核准樓宇圖則，宏基資本大廈的總樓面面積約206,695平方呎。</p> <p>該物業的土地部分乃根據一份政府租約持有，自一八九八年七月一日起為期99年，已根據《新界土地契約(續期)條例》在毋須支付地價的情況下合法續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租每年為其應課差餉租值的3%。</p>	於估值日期，該物業空置。	23,070,000港元 (貳仟叁佰零柒萬 港元)

## 附註：

- 該物業已由本公司香港辦事處的估值及諮詢服務主管鄭玄延(MRICS MHKIS RPS(GP))及估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日進行視察。經彼等的視察證明，該物業剛完工而且現狀良好。
- 該物業的所有權詳情如下：
  - 地塊編號：觀塘內地段526號餘段(KTIL 526 R.P.)
  - 年期：觀塘內地段526號乃根據一份政府租約持有，自一八九八年七月一日起為期99年，已根據《新界土地契約(續期)條例》在毋須支付地價的情況下合法續期至二零四七年六月三十日

- 註冊擁有人
    - 就1樓停車位P11、P12、P13、P14號而言
 

榮顯企業有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號14012900510108
    - 就地下貨車停車位L1、L2、L7號及3樓電單車停車位M1、M2、M4、M5、M6、M7、M8號而言
 

智譽發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約(連同圖則)註冊，註冊備忘錄編號14020400260091
  
  - 地塊份數
 

部分	地塊份數
地下貨車停車位L1、L2、L7號	47/20,000
1樓停車位P11、P12、P13、P14號	28/20,000
3樓電單車停車位M1、M2、M4、M5、M6、M7、M8號	7/20,000
<b>總計</b>	<b>82/20,000</b>
  
  - 政府地租：
 

應課差餉租值的3%
  
  - 主要產權負擔：
    - 就物業的所有部分而言
 

日期為二零一一年九月二十六日的修訂書(連同圖則)，註冊備忘錄編號11092801340019(備註：由香港特別行政區政府地政處總部或總產業測量師發出(有關：KTIL 526)

日期為二零一二年十月十五日的分割契據(連同圖則)，註冊備忘錄編號12101601490211(有關：KTIL 526 S.A及R.P)

日期為二零一四年一月十六日以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號14012900510110
    - 就1樓停車位P11、P12、P13、P14號而言
 

日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號14020400260080
    - 就地下貨車停車位L1、L2、L7號及3樓電單車停車位M1、M2、M4、M5、M6、M7、M8號而言
 

日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號14020400260105
3. 根據於二零一八年十一月九日展示之已核准觀塘(南部)分區計劃大綱(編號S/K14S/22)，該物業屬九龍規劃區第14區(部分)下的「其他指定用途(商業)」。

## 估值詳情

## 第二類 – 於香港持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
6	<p>九龍海濱道135號宏基資本大廈27樓2702室、28樓2802、2803、2804室、1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓停車位P33號、3樓電單車停車位M3、M9號</p> <p>(觀塘內地段526號餘段內未分割份數1,847/20,000)(見附註(3))</p>	<p>該物業包括宏基資本大廈27樓1個辦事處單位、28樓3個辦事處單位、1樓4個停車位及3樓1個停車位、3樓2個電單車停車位。</p> <p>宏基資本大廈為一幢28層高的辦公樓宇，於二零一三年落成。佔用許可證編號KN29/2013 (OP)於二零一三年九月三十日發出。根據已核准樓宇圖則，宏基資本大廈的總樓面面積約206,695平方呎。</p> <p>根據已核准樓宇圖則測量，辦事處單位的總可售面積為9,368平方呎或左右。</p> <p>該物業的土地部分乃根據一份政府租約持有，自一八九八年七月一日起為期99年，已根據《新界土地契約(續期)條例》在毋須支付地價的情況下合法續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租每年為其應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日期，該物業部分出租予第三方。</p> <p>誠如 貴公司告知，27樓2702室、28樓2802及2804室按月租總額229,240港元(不包含管理費、空調費及政府差餉)出租，最新到期日為二零二三年五月二十四日。</p> <p>1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓停車位P33號的總許可費為20,500港元(包含政府差餉及管理費)</p> <p>於估值日期，28樓2803室及3樓電單車停車位M3、M9號空置。</p>	<p>160,820,000 港元 (壹億陸仟零捌拾 貳萬港元)</p>

附註：

1. 該物業已由本公司香港辦事處的估值及諮詢服務主管鄭亥延(MRICS MHKIS RPS(GP))及估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日進行視察。經彼等的視察證明，該物業似乎保持於良好狀況。

2. 該物業的所有權詳情如下：

- 地塊編號： 觀塘內地段526號餘段(KIL 526 R.P.)
- 年期： 觀塘內地段526號乃根據一份政府租約持有，自一八九八年七月一日起為期99年，已根據《新界土地契約(續期)條例》在毋須支付地價的情況下合法續期至二零四七年六月三十日
- 註冊擁有人
  - 就27樓2702室而言
 

榮顯企業有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約(連同圖則)註冊，註冊備忘錄編號14012900510108
  - 就28樓2802、2803、2804室、1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓電單車停車位M3、M9號而言
 

智譽發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約(連同圖則)註冊，註冊備忘錄編號14020400260091
  - 就3樓停車位P33號而言
 

智譽發展有限公司按日期為二零一四年三月三十一日的轉讓契約(連同圖則)註冊，註冊備忘錄編號14041100580099
- 地塊份數
 

部分	地塊份數
27樓2702室(見附註(3))	905/20,000
28樓2802、2803、2804室(見附註(3))	905/20,000
1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓停車位P33號	35/20,000
3樓電單車停車位M3、M9號	2/20,000
<b>總計</b>	<b>1,847/20,000</b>
- 政府地租： 應課差餉租值的3%

- 主要產權負擔：
  - 就物業的所有部分而言

日期為二零一一年九月二十六日的修訂書(連同圖則)，註冊備忘錄編號11092801340019(備註：由香港特別行政區政府地政處總部或總產業測量師發出(有關：KTIL 526))

日期為二零一二年十月十五日的分割契據(連同圖則)，註冊備忘錄編號12101601490211(有關：KTIL 526 S.A及R.P))

日期為二零一四年一月十六日以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號14012900510110
  - 就27樓2702室號而言

日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號14020400260080
  - 就28樓2802、2803、2804室、1樓停車位P7、P8、P9、P10號及3樓電單車停車位M3、M9號而言

日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號14020400260105
- 3. 27樓辦事處2702室、28樓辦事處2802、2803、2804室地段內未分割份數乃根據於二零二零年八月二十一日土地註冊處有關27樓及28樓的總樓面計算。
- 4. 根據於二零一八年十一月九日展示之已核准觀塘(南部)分區計劃大綱(編號S/K14S/22)，該物業屬九龍規劃區第14區(部分)下的「其他指定用途(商業)」。

## 第三類 – 於香港持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
7	九龍海濱道135號 宏基資本大廈27 樓2701室及28樓 2801室  (九龍內地段 526號餘段內 未分割份數 1,810/20,000) (見 附註(3))	<p>該物業包括宏基資本大廈 27樓1個辦事處及28樓1個 辦事處。</p> <p>宏基資本大廈為一幢28 層高的辦公樓宇，於二零 一三年落成。佔用許可證 編號KN29/2013 (OP)於 二零一三年九月三十日發 出。根據已核准樓宇圖 則，宏基資本大廈的總樓 面面積約206,695平方呎。</p> <p>該物業的土地部分乃根 據一份政府租約持有， 自一八九八年七月一日起 為期99年，已根據《新界 土地契約(續期)條例》在 毋須支付地價的情況下合 法續期至二零四七年六月 三十日。目前就該物業應 付的政府地租每年為其應 課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日期，該物業已 全部出租予 貴公司。</p> <p>誠如 貴公司告知，該 物業由 貴公司租用及 佔用，自二零二零年四 月一日起至二零二二年 三月三十一日止為期兩 年(包括首尾兩日)，月 租為295,764港元(包含 管理費、政府地租及差 餉)</p>	130,200,000港元 (壹億叁仟零貳拾 萬港元)

## 附註：

- 該物業已由本公司香港辦事處的估值及諮詢服務主管鄭玄延(MRICS MHKIS RPS(GP))及估值及諮詢服務高級經理Pureanae Jang (MRICS)於二零二零年八月二十七日進行視察。經彼等的視察證明，該物業似乎維持於良好狀況。
- 該物業的所有權詳情如下：
  - 地塊編號： 九龍內地段526號餘段(KIL 526 R.P.)
  - 年期： 九龍內地段526號乃根據一份政府租約持有，自一八九八年七月一日起為期99年，已根據《新界土地契約(續期)條例》在毋須支付地價的情況下合法續期至二零四七年六月三十日

- 註冊擁有人：
  - 就27樓2701室  
榮顯企業有限公司(貴公司之全資附屬公司)按日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約(連同圖則)註冊，備忘錄編號為14012900510108
  - 就28樓2801室  
智譽發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)透過日期為二零一四年一月十六日的轉讓契約(連同圖則)註冊，備忘錄編號為14020400260091
  
- 地塊份數
 

部分	地塊份數
27樓2701室(參見附註(3))	905/20,000
28樓2801室(參見附註(3))	905/20,000
<b>總計</b>	<b>1,810/20,000</b>
  
- 政府地租： 應課差餉租值的3%
  
- 主要產權負擔(就該物業的所有部分)：
  - 日期為二零一一年九月二十六日的修訂書(連同圖則)，註冊備忘錄編號為11092801340019(備註：由香港特別行政區政府地政處總部或總產業測量師發出(有關：KTIL 526))
  - 日期為二零一二年十月十五日的分割契據(連同圖則)，註冊備忘錄編號為12101601490211(有關：KTIL 526 S.A及R.P.)
  - 日期為二零一四年一月十六日以第一太平戴維斯物業管理有限公司為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號為14012900510110
  - 日期為二零一四年一月十六日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，註冊備忘錄編號為14020400260080
  
- 3. 27樓2701室及28樓2801室地段內不可分割份數乃根據於二零二零年八月二十一日土地註冊處有關27樓及28樓的總樓面計算。
  
- 4. 根據二零一八年十一月九日發出的香港規劃區第14號(部分)經批准觀塘(南)分區計劃大綱草圖(編號S/K14S/22)，該物業被劃分為「其他指定用途(商業)」。

## 估值詳情

## 第四類

## (a) – 於美國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
8	位於1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the US的 單幢住宅	<p>該物業由一幢單層單幢住宅組成，總樓面面積為3,973平方呎。該物業的地盤面積為20,546平方呎。</p> <p>該物業包括4間臥室、4.5間浴室、門廳、餐室、開放式廚房、起居室、辦事處、洗衣房、游泳池、水療室、一個庭院和一個兩車位車庫。</p> <p>該物業建於一九二八年，於二零二零年六月全面翻新。翻新總費用為140萬美元。</p> <p>該物業的土地部分是以永久業權權益持有。</p>	於估值日期，該物業為空置狀態。	4,800,000美元 (肆佰捌拾萬美元)

## 附註：

1. 該物業已由本公司美國加利福尼亞州洛杉磯辦事處估值服務總監Marcus Espinoza (MAI SRA CCIM ASA)進行視察。經彼視察證明，該物業似乎保持在良好的狀態。
2. 根據 貴公司提供的買家最終成交聲明，該物業的收購已於二零一四年八月完成，買方名稱為Rykadan 001 LLC( 貴公司之全資附屬公司)。根據洛杉磯縣地契記錄914269號文件記錄，該物業的收購代價為3,300,000美元。該物業的土地部分是以永久業權權益持有。
3. 該物業被劃入「單幢住宅區(R-1)」，允許用途包括單幢住宅。吾等了解到，該物業符合分區規定。
4. 吾等已參考該物業的最新開發建議，根據日期為二零一九年十月八日的單戶新增圖則審查及日期為二零一九年三月十九日的單戶新圖則審查，加利福尼亞州聖瑪利諾市已向該物業授出開發許可證。

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下。

- 當地住宅市場                      該物業位於加州洛杉磯的聖馬力諾市。雖然COVID-19影響了許多類型的房地產，但該市場區域的整體狀況及吸引力普遍良好，且預計在可見未來會有所增長。
- 交通狀況                              該物業臨街溫斯頓大道，交通便利，靠近幾條主要高速公路及公共交通。210號高速公路及710號高速公路分別距離該物業2英里及3英里。
- 周邊地區性質                      該物業周圍主要是單幢住宅。緊鄰該地區的商业開發項目非常突出，包括辦事處、零售商店、工業建築、綜合開發項目及一間車行。

## 估值詳情

## (b) – 於美國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
9	位於960 Singing Wood Drive, Arcadia, CA 91006, the US的開發中物業	<p>該物業包括一幅地盤總面積為26,651平方呎的土地，目前正開發為單幢住宅(見註(4))。</p> <p>開發完成後，該物業將提供一幢兩層高的單戶住宅，總樓面面積為9,124平方呎。</p> <p>建議開發計劃包括四間臥室、七間浴室、一間劇院、酒窖、廚房、健身房／健康中心、圖書室、游泳池、水療室、客房和一個三車位車庫。</p> <p>該物業的土地部分是以永久業權權益持有。</p>	<p>截至估值日期，該物業正在開發中，預計將於二零二零年十二月竣工。</p> <p>據 貴公司告知，發展成本總額為3,600,000美元，其中約1,900,000美元已於估值日期產生。尚未支付的成本總額(包括已支出但尚未支付的成本)為1,700,000美元。</p>	6,400,000美元 (陸佰肆拾萬美元)

## 附註：

1. 該物業已由本公司美國加利福尼亞州洛杉磯辦事處估值服務總監Marcus Espinoza (MAI SRA CCIM ASA)進行視察。經彼視察證明，該物業目前正在開發中。
2. 根據 貴公司提供的買家最終成交聲明，該物業的收購已於二零一九年五月完成，買方名稱為MP Property One LLC( 貴公司之全資附屬公司)。根據洛杉磯縣地契記錄496458號文件記錄，該物業的收購代價為3,000,000美元。該物業的土地部分是以永久業權權益持有。
3. 該物業被劃入「一戶一區(R-O)」，允許用途包括單戶住宅。
4. 該物業的開發詳情如下：
  - (a) 我們已參考該物業於二零一九年四月一日提出的最新開發建議，總樓面面積為9,124平方呎。根據日期為二零一九年六月十日的單戶新圖則審查，加利福尼亞州亞凱迪亞市已向該物業授出開發許可證；
  - (b) 該物業目前正在開發中，預計將於二零二零年十二月竣工；

- (c) 根據上述開發建議，假設該物業可在市場上自由轉讓，該物業在估值日期建成後的估計市值為8,500,000美元。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下。
- 當地住宅市場                    該物業位於加州洛杉磯的亞凱迪亞市。雖然COVID-19影響了許多類型的房地產，但該市場區域的整體狀況及吸引力普遍良好，且預計在可見未來會有溫和增長。
  - 交通狀況                        該物業靠近兩條主要高速公路及公共交通。210號高速公路及605號高速公路分別距離該物業1英里及4英里。
  - 周邊地區性質                    該物業周圍主要是單幢住宅，亦有一些多戶住宅及商業發展項目。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
10	位於100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the US的開發中物業	<p>該物業包括一幅地盤面積為95,429平方呎的土地，目前正開發為一個綜合發展空間(見註(4))。</p> <p>開發完成後，該物業將提供五層的多戶型公寓單元及零售空間，總樓面面積為458,245平方呎，有兩層地庫停車場，共518個車位。</p> <p>該物業的土地部分是以永久業權權益持有。</p>	<p>該物業已進行部分改善，包括一個將於估值日期拆除的停車場。該開發項目預計將於二零二四年三月完成。</p> <p>據 貴公司告知，發展成本總額為105,300,000美元，其中約6,400,000美元已於估值日期產生。尚未支付的成本總額(包括已支出但尚未支付的成本)為98,900,000美元。</p>	30,000,000美元 (叁仟萬美元)

## 附註：

1. 該物業已由本公司美國加利福尼亞州洛杉磯辦事處估值服務主任David Ibarra(MAI)進行視察。經彼視察證明，該物業在估值日期已進行部分改善，包括一個停車場將被拆除。
2. 根據 貴公司提供的買家最終成交聲明，該物業收購已於二零一八年一月完成，買方名稱為Rykadan 005, LLC( 貴公司全資附屬公司)。該物業透過記錄於洛杉磯縣地契記錄39586號文件中的退名契收購。該物業的土地部分是以永久業權權益持有。地塊編號為：5257-015-001、5257-015-002、5257-015-003、5257-015-004、5257-015-005及5257-015-035。
3. 該物業被劃入「中央商業／規劃發展重疊區(C-B/P-D)」，允許的用途包括零售、理髮店／美容院、乾洗、餐廳、博物館、混合用途(住宅及商業)。

4. 該物業的開發詳情如下：

- (a) 我們參考該物業於二零二零年一月二十日提出的最新發展建議，總樓面面積為458,245平方呎，概述如下：

戶型類別	戶型數量	佔總數的%	戶型大小 (平方呎)	淨可租賃面積 (平方呎)
1BR/1BA	10	9.2%	751	7,514
1BR/1BA	3	2.8%	693	2,079
1BR/1BA	1	0.9%	728	728
1BR/1BA	1	0.9%	955	955
2BR/2BA	28	25.7%	1001	28,038
2BR/2BA連屋頂	11	10.1%	999	10,993
2BR/2BA	20	18.3%	999	19,972
2BR/2BA連屋頂	10	9.2%	999	9,986
2BR/2BA	6	5.5%	982	5,890
2BR/2BA	2	1.8%	1,156	2,311
2BR/2BA	4	3.7%	1,158	4,632
2BR/2BA連屋頂	2	1.8%	1,158	2,316
2BR/2BA	6	5.5%	1,146	6,876
3BR/3BA	2	1.8%	1,430	2,860
2BR/2BA	2	1.8%	1,380	2,760
2BR/2BA	1	0.9%	1,460	1,460
<b>總數／平均數</b>	<b>109</b>	<b>100%</b>	<b>1,003</b>	<b>109,370</b>
零售空間				38,281
<b>淨可租賃面積總數(NRA)</b>				<b>147,651</b>
公共區域空間／走廊／ 租賃辦事處				42,005
停車場				268,606
<b>總樓面面積(GFA)</b>				<b>458,245</b>

經參考日期為二零零四年十二月的加利福尼亞州蒙特利公園蒙特利公園市鎮中心精準圖則及經蒙特利公園社區發展部於二零零五年一月確認，吾等了解到，該物業的最新開發建議符合土地的核准用途及其相關開發準則。

- (b) 根據上述開發建議，假設該物業在市場上自由轉讓，該物業於二零二四年三月建成後的估計市值為115,400,000美元。於二零二五年三月的預期穩定值為122,400,000美元。

## 5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下。

- 當地住宅市場  
蒙特利公園是位於加利福尼亞州洛杉磯縣聖蓋博谷地區西部的一座城市。雖然COVID-19影響了許多類型的房地產，但該市場地區的整體狀況及吸引力總體上是良好的，儘管由於附近缺乏未開發的土地，增長潛力受到一定限制。
- 當地零售市場  
在過去的四個季度中，於二零一九年第三季度至二零二零年第二季度期間，零售市場經歷了供應量的適度增加以及淨吸收量的負增長、空置率的上升以及市場要求租金的下降。由於COVID-19造成的經濟干擾，我們預計短期內零售資產所有者將因租戶優惠或直接違約而出現重大的短期收入虧損。
- 交通狀況  
該物業位於市中心，並有良好的區域及當地高速公路網絡。洛杉磯縣地鐵公司提供公共交通服務，整個周邊地區的交通十分便利。洛杉磯國際機場位於該物業西南約18英里，好萊塢伯班克機場位於該物業西北約16英里。
- 周邊地區性質  
周邊地區主要是住宅及商業混合區。住宅開發主要是多戶住宅，商業開發包括辦公和零售空間。

## 估值詳情

## 第五類－於意大利持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
11	Pescantina (VR) in Località Ospedaletto, via Brennero 49, Verona, Italy	<p>該物業包括一個工業綜合樓，帶有樓宇高度及樓齡各不相同的多個倉庫，地盤面積約566,170平方呎。</p> <p>總樓面面積及商業面積分別為257,860平方呎及248,980平方呎。</p> <p>該物業中的倉庫乃於不同年份建造(自一九七零年至二零零五年)，之後相互連接構成單一綜合樓。該物業似維持良好狀況。</p> <p>該物業乃依照永久業權持有。</p>	該物業於估值日期由貴公司完全佔用。	4,740,000歐元 (肆佰柒拾肆萬 歐元)

## 附註：

1. 該物業已由本公司意大利辦事處的國際客戶主管Alessandro Ghezzi (MRICS)於二零二零年八月二十六日進行視察。經彼等的視察證明，該物業似獲妥善維持。
2. 該物業現由Q.R.B.G. S.r.l.(貴公司之合營公司)依照永久業權擁有，於佩斯坎蒂納市建築登記處記錄，地籍詳情如下：

地段	地塊	分段
6	1111	7
6	1111	4

3. 該物業於佩斯坎蒂納市城鎮規劃規定內被指定為「D1」區，該區內的土地全部或部分佔用作生產、手工業及商業活動。
4. 該物業的一般描述及市場資料概述如下。
  - 當地工業市場：儘管工業物業交易自二零一七年以來有所下滑，工業市場仍保持活躍。在維羅納省，二零一九年共有264宗工業物業交易，佔威尼托大區交易總數之16%。

- 交通：該物業與主要公共交通網絡連接通暢，緊鄰SS12國道，而該國道則連通A22公路(摩德納－布倫納)及E70公路(都靈－威尼斯)。其他交通節點包括佩斯坎蒂納173號公交站、Domegliara-S.Ambrogio火車站及Valerio Catullo國際機場，分別距該物業1.1公里、3.6公里及15公里。
- 周邊區域性質：周邊區域主要包括工廠廠房及農地。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
12	Via Napoleone 19, Frazione Ponton, 37015, Sant'Ambrogio di Valpolicella, Verona, Italy	<p>該物業為一個工業綜合樓，由樓宇高度及樓齡各不相同的多個倉庫組成，地盤面積約645,834平方呎。總樓面面積及商業面積分別約為289,474平方呎及261,208平方呎。</p> <p>該物業中的倉庫乃自二十世紀六十年代起於多個不同年份建造。該物業似維持良好狀況。</p> <p>該物業乃依照永久業權持有。</p>	該物業於估值日期由貴公司完全佔用。	5,340,000歐元(伍佰叁拾肆萬歐元)

## 附註：

- 該物業已由本公司意大利辦事處的國際客戶主管Alessandro Ghezzi (MRICS)於二零二零年八月二十六日進行視察。經彼等的視察證明，該物業似獲妥善維持。
- 該物業現由Q.R.B.G. S.r.l.(貴公司之合營公司)依照永久業權擁有，於Sant'Ambrogio Valpolicella市建築登記處記錄，地籍詳情如下：

地段	地塊	分段
17	156	4

- 該物業於Sant'Ambrogio Valpolicella市城鎮規劃規定內被指定為「D1」區，該區內的土地全部或部分佔用作生產及手工業活動。
- 該物業的一般描述及市場資料概述如下。
  - 當地工業市場：儘管工業物業交易自二零一七年以來有所下滑，工業市場仍保持活躍。在維羅納省，二零一九年共有264宗工業物業交易，佔威尼托大區交易總數之16%。
  - 交通：該物業與主要公共交通網絡連接通暢，緊鄰SS12國道，而該國道則連通A22公路(摩德納-布倫納)及E70公路(都靈-威尼斯)。其他交通節點包括Bivio Ponton 173號公交站、Domegliara-S.Ambrogio火車站及Valerio Catullo國際機場，分別距該物業1米、2公里及18公里。
  - 周邊區域性質：周邊區域主要包括工廠廠房、若干商業開發區及南面的若干住宅開發區。

## 估值詳情

## 第六類－於不丹持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年限	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 物業的市值
13	Wolakha Punakha 117, Bhutan, Punakha 13001, Bhutan (僅有房屋 租賃權) (僅樓宇 物業權益)	<p data-bbox="555 495 839 619">該物業為名為「Dhensa Boutique Resort」的四星級度假村，總樓面面積為28,621平方呎。</p> <p data-bbox="555 655 839 810">該物業包括六棟小別墅，合共24間房，連同其他設施(包括一間餐廳、水療中心、商務中心及圖書室)。</p> <p data-bbox="555 846 839 910">該物業於二零一三年建成。</p> <p data-bbox="555 953 839 1495">該物業建於Walakha village, Guma Gewog, Punakha第806號土地及第24A地塊上。 貴公司有關不丹法律的法律顧問向吾等告知，該土地根據租賃權益持有，自二零一三年十二月十六日至二零二八年十二月十五日初始為期15年，可於初始年期結束後自動再續期15年至二零四三年十二月十五日止(附註(3))。</p>	該物業目前由Neptune Holidays以Dhensa Boutique Resort品牌管理。	無 (見附註(4))

附註：

1. 該物業以桌面審核基準進行估值。由於就當前2019冠狀病毒疫情爆發的緊急出行及活動限制，吾等無法對位於不丹的物業進行實地勘察。吾等已對該物業的周邊環境、性質、外觀、質量及狀況進行假設。倘最終勘察發現吾等的假設與實際情況不符，吾等保留權利相應檢討吾等的估值。
2. 該物業包括Dhensa Boutique Resort樓宇、設備及傢俬，目前由RS Hospitality Private Limited(貴公司的合營公司)擁有並受Shingkar Private Limited(作為賣方)及RS Hospitality Private Limited(作為買方)於二零一四年二月十八日訂立的買賣協議規限。
3. 該物業建於Walakha village, Guma Gewog, Punakha第806號土地及第24A地塊上。貴公司有關不丹法律的法律顧問向吾等告知，該土地根據租賃權益持有，自二零一三年十二月十六日至二零二八年十二月十五日初始為期15年，可於初始年期結束後自動再續期15年至二零四三年十二月十五日止。
4. 誠如 貴公司有關不丹法律的法律顧問告知，根據該國家的現有慣例，永久附屬於不動產的物業不能獨立於不動產出售，因此，於估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業可自由轉讓，則其於估值日期的估計市值約為132,200,000不丹幣(壹億叁仟貳佰貳拾萬不丹幣正)。
5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下。
  - 當地酒店市場 與更為發達及人口更稠密的地方(如廷布及帕羅)相比，不丹這地區的酒店物業市場並不十分活躍。
  - 交通 該物業由連接廷布高速公路的內部道路進入，距離不丹首都廷布約65公里，距離發達城市帕羅130公里。
  - 周邊區域性質 周邊區域主要包括少數酒店及度假村，人口稀少。

## 責任聲明

本要約文件載有為遵照上市規則及該等守則而提供有關要約及本公司之資料。全體董事對本要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本要約文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本要約文件並無遺漏其他事實，致使本要約文件內所載任何聲明有所誤導。

## 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成(假設要約獲全數接納)時之法定及已發行股本載列如下：

法定	港元
<u>477,447,000</u> 股，於最後實際可行日期	<u>4,774,470</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足	
477,447,000 股，於最後實際可行日期	4,774,470
<u>(102,000,000)</u> 股，建議回購及註銷	<u>(1,020,000)</u>
<u>375,447,000</u> 股，於要約完成時	<u>3,754,470</u>

所有已發行股份各自在各方面享有同等權益，包括投票、股息及股本的權利。

自本公司截至二零二零年三月三十一日止財政年度結束起直至最後實際可行日期，本公司並無發行或回購任何股份。

於緊接要約期於二零二零年九月二十八日開始之前兩個財政年度內，本公司並無進行任何股本重組。

於緊接本要約文件日期前之12個月期間內，本公司並無回購任何股份。

概無擬回購之股份是在緊接要約日期(即二零二零年九月二十八日)之前兩年期間內發行。

於最後實際可行日期，除已發行477,447,000股股份外，本公司並無擁有任何其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換或交換成股份之證券。

於緊接本要約文件日期前兩年期間，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度宣派現金股息，總額為每股6港仙。視乎本集團日後之業績及財政狀況，本公司在董事會建議下經考慮本集團當時之財政表現以及合法可供分派之溢利及／或儲備於彼等認為適當之時或會宣派股息。根據本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，董事不建議派發末期股息。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或已視作由彼擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入當中所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則之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：

#### 好倉

姓名	權益性質及身份	截至最後實際 可行日期所持 股份總數	截至最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本之概約 百分比
陳偉倫	全權信託創辦人 <sup>(1)</sup>	97,104,000	20.34
	其他權益 <sup>(2)</sup>	87,604,000	18.35
	實益擁有人	33,700,000	7.05
		218,408,000	45.74
吳德坤	實益擁有人	63,024,000	13.20
勞海華	實益擁有人	302,000	0.06

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，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust之委託人及保障人以及全權委託受益人之一。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited之唯一董事。
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之投票權之一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議之訂約方，根據證券及期貨條例之規定，彼等各自被視為於協議之其他訂約方擁有之本公司股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之87,604,000股本公司股份中擁有權益。
3. 上表所示之所有股份均為普通股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或已視作由彼擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入當中所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東之權益

於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)及公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

## 好倉

姓名	權益性質及身份	截至最後 實際可行日期	
		截至最後 實際可行日期 所持股份總數	佔本公司已發行 股本之概約 百分比
滙豐國際信託有限公司	企業受託人 <sup>(1)(2)</sup>	218,408,000	45.74
Rykadan Holdings Limited	於受控法團權益 <sup>(1)(2)</sup>	218,408,000	45.74
Tiger Crown Limited <sup>(1)</sup>	實益擁有人	97,104,000	20.34
	其他權益 <sup>(2)</sup>	121,304,000	25.40
		<u>218,408,000</u>	<u>45.74</u>
Scenemay Holdings Limited	實益擁有人	87,604,000	18.35
	其他權益 <sup>(2)</sup>	130,804,000	27.39
		<u>218,408,000</u>	<u>45.74</u>
李柱坤	於受控法團權益 <sup>(3)</sup>	87,604,000	18.35
	其他權益 <sup>(2)</sup>	130,804,000	27.39
		<u>218,408,000</u>	<u>45.74</u>
李穎妍	於受控法團權益 <sup>(3)</sup>	87,604,000	18.35
	其他權益 <sup>(2)</sup>	130,804,000	27.39
		<u>218,408,000</u>	<u>45.74</u>

## 附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。因此，滙豐國際信託有限公司及Rykadan Holdings

Limited各自被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown Limited被視為擁有權益的本公司121,304,000股股份中擁有權益(見下文附註2)。

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條項下協議的訂約方，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的本公司股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay Holdings Limited之全部已發行股本由李柱坤及李穎妍均等擁有，因此，李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之87,604,000股本公司股份中擁有權益。
4. 上表所示之股份均為普通股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，並無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或公司於股份及相關股份中，擁有或視作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及聯交所披露之任何權益或淡倉。

### 於本公司之其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 除「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益」一節所披露者外，本公司、董事及其一致行動人士概無於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ii) 除不可撤銷承諾外，概無人士不可撤銷地承諾接納或拒絕要約；
- (iii) 經本公司合理查詢後，Scenemay Holdings Limited(持有約87,604,000股股份(約佔本公司已發行股本18.35%))並無向本公司表示其現時是否有意接受要約；
- (iv) 經本公司合理查詢後，本公司非執行董事吳德坤並無向本公司表示其現時是否有意接受要約；
- (v) 陳偉倫及吳德坤(均為唯一持有股份的董事)須就於股東特別大會上提呈的有關要約及清洗豁免的決議案放棄投票；

- (vi) 除「主要股東之權益」一節所披露者外，概無股東持有本公司10%或以上投票權；
- (vii) 本公司、董事、控股股東及與任何彼等一致行動人士概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (viii) 本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司之退休基金，或按照收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或按照收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之任何人士(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ix) 除不可撤銷承諾外，概無人士與本公司或任何與其一致行動人士(包括按照「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士)或按照「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何安排；
- (x) 除不可撤銷承諾外，概無任何人士與控股股東或與任何彼等一致行動的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所提述的任何安排；及
- (xi) 概無本公司股權由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理。

## 股權及證券交易

本公司自二零二零年三月三十一日(即上個財政年度末)起並無發行或回購任何股份，且自該公告刊發日期起直至要約結束、失效或撤回(視情況而定)之日(包括該日)亦無/不會在市場上進行任何股份回購。

自二零一八年九月二十八日(緊接要約期開始之日前兩年)起直至本要約文件刊發日期，本公司並無回購或發行任何股份。

於最後實際可行日期，除「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益」一節所披露者外，本公司或任何董事並無持有控股股東(為企業實體)之任何股權(定義見該等守則附表一第4段附註1)，且本公司或任何股東於有關期間內並無就控股股東(為企業實體)之股權進行買賣以獲取價值。

於有關期間：

- (i) 本公司、董事及與任何彼等一致行動人士並無買賣任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及
- (ii) 控股股東及與任何彼等一致行動人士並無買賣任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

於最後實際可行日期，本公司概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據要約收購的股份。根據要約，控股股東概無收購任何股份，因此，控股股東並無訂立任何協議、安排或諒解。

於最後實際可行日期及除條件所規限外，本公司或控股股東概無就有關可能會或可能不會援引或試圖援引要約或清洗豁免的先決條件或條件的情況訂有彼等作為當中一方的協議或安排。

於最後實際可行日期，除不可撤銷承諾外，任何股東(作為一方)與(i)本公司、其附屬公司或聯營公司；或(ii)控股股東或與任何彼等一致行動人士(作為另一方)概無訂立可能構成特別交易的任何諒解、安排或協議。

於最後實際可行日期，除本公司就接納相關要約應付之按要約價計算的代價外，本公司或控股股東成員或與任何彼等一致行動人士並無且不會以任何形式向任何股東或彼等之任何一致行動人士就要約已支付或將支付其他代價、補償或利益。

## 市價

下表列示於(i)最後實際可行日期；(ii)二零二零年九月十五日(即最後交易日)；及(iii)有關期間內各曆月最後一個交易日股份在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港元
二零二零年三月三十一日	0.495
二零二零年四月二十九日	0.485
二零二零年五月二十九日	0.435
二零二零年六月三十日	0.425
二零二零年七月三十一日	0.43
二零二零年八月三十一日	0.445
最後交易日	0.45
二零二零年九月三十日	0.58
最後實際可行日期	0.59

## 最高及最低收市價

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高及最低每股收市價為二零二零年十月六日、二零二零年十月七日、二零二零年十月八日、二零二零年十月九日、二零二零年十月二十二日及二零二零年十月二十七日之每股股份0.59港元及二零二零年七月二日之每股股份0.405港元。

## 影響董事之安排

概無任何董事已經或將會獲得任何利益，以作為其離職或其他關乎要約之補償。

於最後實際可行日期，各董事並無與任何其他人士訂立以要約結果作為條件或取決於要約結果或其他關乎要約之協議或安排。

除不可撤銷承諾外，於最後實際可行日期，(i)本公司、控股股東或任何與彼等一致行動之人士；與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東概無存在任何與要約有關或取決於要約結果之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

## 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，控股股東或本公司概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

## 董事之服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司之任何聯營公司訂有服務合約，其：(i)於該公告日期之前六個月內已訂立或經修訂(包括連續性及固定年期之合約)；(ii)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(iii)為持續超過12個月之固定年期合約而不論通知期如何：

董事	服務合約／ 委任函開始日期	服務合約／ 委任函到期日	根據服務合約／ 委任函應付的酬金
何國華	二零一九年二月十日	二零二二年二月九日	每月18,000港元(不獲支付任何浮動酬金)

## 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

## 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接要約期開始之日前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於本公司或其任何附屬公司曾進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 由力城投資有限公司(「力城」)(本公司間接擁有59%的附屬公司)、美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)(本公司當時的間接非全資附屬公司)及上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「美迪西」)訂立之日期為二零一九年六月十三日之框架協議(「框架協議」)，內容有關(其中包括)力城出售其於美邦啟立之全部股權(「出售事項」)。出售事項的代價包括(i)買賣美邦啟立全部股權的代價應參考特定參考日期的審計報告根據框架協議的條款釐定及可於完成

後進行調整，假設相關參考日期為二零一九年三月三十一日，該代價(僅供識別)將約為人民幣252百萬元及(ii)於二零一九年三月三十一日償還美邦啟立結欠力城的貸款(包括股東貸款及其他負債)約人民幣112百萬元；及

- (ii) 力城(作為賣方)、美迪西(作為買方)及美邦啟立根據框架協議為進行出售事項而訂立之日期為二零二零年六月三十日之正式協議。

有關框架協議的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月十三日的公告及本公司日期為二零一九年八月二十三日的通函，以及有關上述第(ii)所述正式協議的進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年六月三十日的公告。

### 專家及同意書

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
東興證券	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
創陞融資	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
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》(第50章)下的執業會計師  《財務匯報局條例》(第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	專業物業估值師

東興證券、創陞融資、羅兵咸永道會計師事務所及高力國際物業顧問(香港)有限公司各自已就本要約文件的刊發發出同意書，表示同意以本要約文件所載的形式及涵義轉載其意見或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

### 備查文件

由本要約文件刊發日期起至要約仍可供接納的期間止，以下文件的副本可於(i)本公司網站([www.rykadan.com](http://www.rykadan.com))；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)於任何平日(公眾假期除外)上午9時至下午5時的任何一般辦公時間內在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止財政年度的年報；
- (c) 本通函中本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (d) 董事會函件，其全文載於本要約文件第6至17頁；
- (e) 東興證券函件，其全文載於本要約文件第18至27頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本要約文件第28至29頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本要約文件第30至55頁；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本要約文件附錄三；
- (i) 由高力國際物業顧問(香港)有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本要約文件附錄四；
- (j) 不可撤銷承諾；
- (k) 控股股東根據證券及期貨條例第317章於二零零九年八月三日訂立之協議；

- (l) 本附錄「董事之服務合約」一節所披露的董事股務合約；及
- (m) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約。

### 其他

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港總部及主要營業地點為香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。
- (c) 東興證券的主要營業地點為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場6805-6806A室。
- (d) 獨立財務顧問的辦事處位於香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場20樓2002室。
- (e) 與(i)本公司及(ii)控股股東一致行動的主要人士為：
  - (i) Tiger Crown Limited，其通訊地址為香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室；及
  - (ii) 陳偉倫，其通訊地址為香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。
- (f) 以下為控股股東的一致行動集團成員的通訊地址：
  - (i) Scenemay Holdings Limited的通訊地址為：香港皇后大道中30號娛樂行21樓；
  - (ii) 李柱坤的通訊地址為：香港皇后大道中30號娛樂行21樓；及
  - (iii) 李穎妍的通訊地址為：香港皇后大道中30號娛樂行21樓。
- (g) Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳偉倫為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。

- (h) Scenemay Holdings Limited的最終實益擁有人為李柱坤及李穎妍，及Scenemay Holdings Limited的董事為李柱坤及李穎妍。除上文「主要股東之權益」一節所披露者外，Scenemay Holdings Limited的董事概無於本公司任何股權中擁有權益。
- (i) 本要約文件、股東特別大會適用的代表委任表格及接納表格的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

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，概不對因本通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)

### 股東特別大會通告

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午一時正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」)(或其任何延會)，藉以考慮及(如適當)分別通過以下各項為本公司普通決議案及特別決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

「動議，東興證券(香港)有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「要約」)，以每股0.68港元的價格回購本公司已發行股本中最多102,000,000股每股面值0.01港元的股份(「股份」)，並在不影響及補充本公司根據於二零二零年八月二十六日舉行的本公司股東週年大會上授出的一般授權回購股份的現有授權的前提下，批准於二零二零年十月三十日寄發的要約文件連同隨附的接受表格(其標有「A」字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)所載的條款及條件，並授權本公司董事簽立所有該等文件(及(如有需要)根據本公司組織章程細則加蓋本公司印章)及作出該等董事認為適宜、必要或權宜之一切行動，以使要約生效或以其他方式進行。」

#### 特別決議案

「動議，豁免Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍根據收購及合併以及香港股份購回守則(「該等守則」)須(除非獲清洗豁免)就

---

## 股東特別大會通告

---

彼等及與其中任何一方一致行動人士(定義見該等守則)尚未實益擁有的所有股份提出強制一般要約(「清洗豁免」)，可謹此批准於要約完成後產生之所有文件，並授權本公司董事簽署所有該等文件(及(倘有需要)根據本公司之組織章程細則加蓋本公司印章)及作出該等董事認為適當、必要或權宜之所有行動，以使清洗豁免生效或以其他方式與之有關。」

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，二零二零年十月三十日

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之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書之認證副本必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。送交代表委任表格後，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，本公司將於二零二零年十一月十八日(星期三)至二零二零年十一月二十三日(星期一)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，投資者務必將所有股份過戶文件連同有關股票於二零二零年十一月十七日(星期二)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 倘於股東特別大會計劃舉行前兩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仍然生效，則股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站登載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。
6. 由於近期**2019**冠狀病毒疫情的發展，本公司將在本次股東特別大會主要會議地點實施以下防疫措施，以保護股東免受感染風險：
  - (i) 我們將於股東特別大會會場的主要入口處，為每位出席會議的人士進行強制性體溫檢查。倘任何人士體溫超過衛生署不時公佈的參考範圍，或出現類似流感的症狀，可能會被拒絕進入股東特別大會會場，並被要求離開股東特別大會會場。
  - (ii) 每位與會者於整個會議過程中均需戴上外科口罩，並與其他與會者保持一定距離。請注意，股東特別大會會場將不提供口罩，與會者應自行佩戴口罩。
  - (ii) 本次股東特別大會將不向與會人士發放禮品，不提供飲料及茶點。與會人士亦應時刻注意及保持良好個人衛生。為確保股東特別大會所有與會人士的健康及安全，於法例允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利。
7. 本公司謹此強烈建議股東，尤其是身體不適、受**2019**冠狀病毒疫情隔離或無法出席股東特別大會的股東，可委任股東特別大會主席為代表，就將於股東特別大會上提呈的決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。
8. 由於香港**2019**冠狀病毒疫情不斷變化，本公司可能需要在短時間內更改股東特別大會的安排。股東應瀏覽本公司網站，以了解有關股東特別大會安排的未來公佈及更新。

於本通告日期，董事會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)、非執行董事吳德坤先生及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。