

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，請諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的全部宏基資本有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



RYKADAN
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

有關

(1)建議收購一項物業之主要收購及關連交易

及

(2)建議出售一間附屬公司80%已發行股本之主要出售及

關連交易，及

建議合營企業之須予披露及關連交易之主協議

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問

/// 創陞融資

董事會函件載於本通函第9至37頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第38至39頁。獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第40至83頁。

本公司謹訂於二零二二年九月八日(星期四)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二二年股東週年大會結束或休會後之時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥並簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，而無論如何須早於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視為被撤回。

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冠狀病毒病疫情擴散，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (i) 強制體溫篩查／檢查
- (ii) 強制佩戴外科口罩
- (iii) 不派發禮物及不提供飲料及點心
- (iv) 掃描「安心出行」會場二維碼
- (v) 遵守「疫苗通行證指示」規定

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，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反預防措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示規限，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感症狀或其他身體不適之任何出席者進入或要求其離開股東特別大會會場。

本公司謹此強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表，就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席股東特別大會。

請參閱本通函第ii至iii頁為防控2019冠狀病毒病於股東特別大會上傳播而採取的各項措施。

香港，二零二二年八月十九日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	38
獨立財務顧問函件	40
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 香港物業及美國物業的估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之預防措施

鑑於2019冠狀病毒病疫情持續以及符合香港政府關於社交距離、個人及環境衛生的指令，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

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。為股東之健康及安全著想，本公司謹此強烈建議股東(尤其是身體不適、須遵守強制檢疫(包括居家隔離)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為其代表，就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。行使股東權利無須股東親身出席。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視為被撤回。

提交填妥之代表委任表格的期限為二零二二年九月六日(星期二)下午四時三十分。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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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或其他身體不適者，均會被拒絕進入會場並被要求離開會場。
- (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。務必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) 於股東特別大會上將不會向出席者派發禮物及不會提供飲料及點心。
- (iv) 於進入股東特別大會會場之前，每名出席者須完成掃描「安心出行」會場及疫苗接種記錄二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」規定。

股東特別大會之預防措施

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，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反預防措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示規限，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感症狀或其他身體不適之任何出席者進入或要求其離開股東特別大會會場。

由於2019冠狀病毒病疫情在香港的情況不斷演變，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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：+852 2980 1333
傳真：+852 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購完成」	指	根據美國物業協議完成買賣美國物業
「收購代價」	指	美國買方就購買美國物業須向美國賣方支付的代價，支付方式載於本通函董事會函件「B.美國物業協議－收購代價及支付條款」一節
「調整付款」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行」	指	恒生銀行有限公司
「銀行同意」	指	銀行有關香港物業公司協議及其下擬進行的交易的所有必要同意及批准(包括但不限於銀行同意待出售完成後，以新擔保取代現有擔保)
「基礎價值」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「業務」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－股東契據－業務」一節所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間內辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在上午9時至中午12時之間任何時間發出8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)

釋 義

「本公司」	指	宏基資本有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2288)
「完成賬目」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售完成」	指	根據香港物業公司協議完成待售股份的買賣以及轉讓及接收待售貸款
「出售完成日期」	指	本通函董事會函件「A.主協議－收購完成及出售完成」及「C.香港物業公司協議－出售完成」一節所載出售完成日期
「出售條件」	指	本通函董事會函件「A.主協議－出售完成的先決條件」一節所載出售完成的先決條件
「出售代價」	指	香港買方就待售股份及待售貸款須按本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所載方式向香港賣方支付的總代價
「出售集團」	指	香港物業公司、附屬公司A及附屬公司B之統稱，而「出售集團公司」指其中任何公司
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)而於二零二二年九月八日召開及舉行的股東特別大會

釋 義

「託管持有人」	指	美國賣方及美國買方均接受將擔任收購代價託管持有人的獨立第三方
「現有銀行貸款」	指	銀行授予香港物業公司的貸款本金額63,000,000港元
「現有擔保」	指	本公司根據現有銀行貸款簽立以銀行為受益人的現有公司擔保以擔保香港物業公司的負債
「最終代價」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款－釐定調整付款」一節所賦予之涵義
「另一筆分期付款」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港物業公司」	指	Vibrant Colour Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為香港賣方的直接全資附屬公司
「香港物業公司協議」	指	香港買方與香港賣方就建議出售事項將訂立的有條件買賣協議
「香港物業」	指	香港壽臣山道東1號11號獨立屋(包括其房屋單位、外牆、通往地庫樓層的樓梯、通往主天台的樓梯、主天台及上層天台、花園及休憩空間、花槽及地庫樓層的11A及11B號車位)
「香港買方」	指	Harbour Best Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「香港買方擔保義務」	指	香港買方根據或依照主協議及香港物業公司協議承擔的所有義務(包括所有付款義務)、承諾、擔保、保證及彌償

釋 義

「香港賣方」	指	Worth Celestial Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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(即杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生)組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司設立，以就主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」或「創陞」	指	創陞融資有限公司，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，獲委任就主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)中擁有重大利益並根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的股東以外的股東
「獨立股東批准條件」	指	獨立股東於股東特別大會上通過必要的決議案，批准主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)
「初始代價」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議—出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義

釋 義

「首筆分期付款」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議－出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「首筆美國按金」	指	具有本通函董事會函件「B.美國物業協議－收購代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二二年八月十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「損失」	指	所有損失、損害、責任(包括但不限於稅項負債)、費用(包括但不限於法律費用)、支出、開支、訴訟、法律程序、索賠及要求
「主協議」	指	香港賣方、香港買方、美國買方、美國賣方、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)就有關香港物業公司協議及美國物業協議的若干安排而於二零二二年六月十七日訂立的主協議
「陳先生」	指	本公司主席、行政總裁及執行董事陳偉倫先生
「陳太」	指	伍美珊女士，陳先生的配偶
「資產淨值」	指	於出售完成日期香港物業公司的綜合流動有形資產總額(不包括香港物業)減香港物業公司的綜合負債總額(包括但不限於現有銀行貸款，但不包括保留股東貸款及待售貸款)

釋 義

「新擔保」	指	將由本公司、陳先生及／或陳太(或香港買方促使銀行接納的其他人士)分別按個別基準並(就本公司而言)按香港賣方於香港物業公司的股權比例及(就陳先生及／或陳太或銀行接納的其他人士而言)香港買方於香港物業公司的股權比例以銀行為受益人提供的擔保，以擔保香港物業公司於現有銀行貸款項下的負債，以取代現有擔保
「可能解除交易」	指	具有本通函董事會函件「A.主協議－收購完成及出售完成」一節所賦予之涵義
「先前公告」	指	本公司日期為二零一四年八月二十八日內容有關先前交易的公告
「先前交易」	指	本集團向一間由陳先生及陳太擁有相同份額的公司出售美國賣方當時已發行並由Rykadan Inc.(本公司的間接全資附屬公司)擁有的所有股份，以及美國賣方當時欠付Rykadan Inc.的所有股東貸款，據此本公司間接出售先前美國物業，詳情已在先前公告中披露
「先前美國物業」	指	具有本通函董事會函件「B.美國物業協議－將予收購的資產」一節所賦予之涵義
「建議收購事項」	指	美國買方根據美國物業協議向美國賣方收購美國物業
「建議出售事項」	指	香港賣方根據香港物業公司協議向香港買方有條件出售待售股份及待售貸款
「建議合營企業」	指	香港買方及香港賣方就根據香港物業公司協議及股東契據並按其設想以開展業務為唯一目的通過交易建議成立合營企業

釋 義

「建議交易事項」	指	建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易之統稱
「保留股東貸款」	指	於出售完成時香港物業公司欠付香港賣方的所有股東貸款的20%
「待售貸款」	指	於出售完成時香港物業公司欠付香港賣方的所有股東貸款的80%
「待售股份」	指	香港物業公司每股面值1.00美元之80股股份，佔出售完成時香港物業公司全部已發行股本的80%
「待售股份代價」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議—出售代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「出售股東」	指	具有本通函董事會函件「C.香港物業公司協議—股東契據—優先購買權」一節所賦予之涵義
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「股東契據」	指	香港買方、香港賣方、陳先生、陳太及香港物業公司於出售完成後就建議合營企業而訂立的股東契據
「簽署條件」	指	達成獨立股東批准條件及已取得銀行同意且並無遭撤回或取消之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	附屬公司A及附屬公司B的統稱，「附屬公司」指其中任何一間附屬公司

釋 義

「附屬公司A」	指	Glorious Creation Limited(錦創有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為香港物業公司的直接全資附屬公司
「附屬公司B」	指	Max Grand Properties Limited(盛浩置業有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為附屬公司A的直接全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國物業」	指	1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US
「美國物業協議」	指	美國買方與美國賣方將就建議收購事項訂立的住宅購買協議及共同託管指示
「美國買方」	指	Rykadan Carlyle South LLC，一間於美國Delaware註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美國賣方」	指	Century Winner Inc，一間於美國California註冊成立的有限公司，由陳先生及陳太各自擁有50%權益
「美國賣方擔保義務」	指	美國賣方根據或依照主協議及美國物業協議承擔的所有義務(包括所有付款義務)、承諾、擔保、保證及彌償
「%」	指	百分比



RYKADAN
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

執行董事：

陳偉倫先生(主席兼行政總裁)

葉振國先生(首席營運官)

勞海華先生(首席財務官)

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

杜景仁先生

黃開基先生

何國華先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道135號

宏基資本大廈

2701室及2801室

敬啟者：

有關

(1)建議收購一項物業之主要收購及關連交易

及

(2)建議出售一間附屬公司80%已發行股本之主要出售及

關連交易，及

建議合營企業之須予披露及關連交易之主協議

及

股東特別大會通告

緒言

於二零二二年六月十七日，董事會宣佈，香港賣方、香港買方、美國買方、美國賣方、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)訂立主協議，據此擬進行建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

A. 主協議

主協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年六月十七日

訂約方

- (1) 香港賣方(本公司的全資附屬公司)；
- (2) 香港買方(由陳先生及陳太各自擁有 50% 權益的公司)；
- (3) 美國買方(本公司的全資附屬公司)；
- (4) 美國賣方(由陳先生及陳太各自擁有 50% 權益的公司)；
- (5) 陳先生(本公司主席、行政總裁兼執行董事)；及
- (6) 陳太(陳先生的配偶)。

主協議之主題

主協議載列協議各方之間關於建議收購事項及建議出售事項的安排。

美國物業協議及香港物業公司協議

待 (a) 達成獨立股東批准條件，及 (b) 已取得銀行同意且未遭撤回或取消後：

- (i) 美國買方及美國賣方將訂立美國物業協議，據此，美國賣方將出售及美國買方將購買美國物業；及
- (ii) 香港買方及香港賣方將訂立香港物業公司協議，據此，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地同意購買待售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

美國物業協議及香港物業公司協議將同時簽訂，並且在任何情況下不遲於簽署條件獲達成日期後 15 個營業日(或主協議各方可能書面同意的其他日期)簽訂。除非香港買方及美國賣方分別同時訂立香港物業公司協議及美國物業協議，否則香港賣方及美國買方並無義務訂立香港物業公司協議或美國物業協議(視情況而定)，反之亦然。已申請銀行同意，於最後實際可行日期，尚未獲得書面銀行同意。目前預期銀行同意將於股東特別大會日期或前後獲授。

出售完成的先決條件

出售完成須待下列條件達成或獲以書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 香港賣方已於出售完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意於出售完成日期或之前並無遭撤回或取消；
- (b) 於香港物業公司協議日期或出售完成時並無違反若干基本保證；及
- (c) 收購完成已落實。

上述出售條件 (b) 可由香港買方以書面通知香港賣方予以豁免，而上述出售條件 (a) 及 (c) 則不可由主協議任何一方予以豁免。

收購完成及出售完成

收購完成須於簽署美國物業協議後 60 日內或美國買方及美國賣方可能書面同意的其他日期根據主協議及美國物業協議的條款及條件落實。

出售完成須於出售條件達成或獲豁免後第 60 日或二零二三年三月三十一日(以較早者為準)(或香港賣方及香港買方可能書面同意的其他日期)根據主協議及香港物業公司協議的條款及條件落實。

倘收購完成已落實，但出售完成因任何原因未能於出售完成日期前落實，則建議收購事項須於出售完成日期後在實際可行的情況下盡快解除。為此，陳先生及陳太須促使美國賣方及／或彼等所提名的另一間公司擔任買方，或陳先生及陳太共同擔任買方或彼等其中一人單獨擔任買方，按相等於收購代價的現金代價向美國買方購回美國物業(「可能解除交易」)。

倘出售完成因香港買方違約或可歸咎於香港買方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港買方將就美國買方及／或香港賣方及／或本公司因主協議、建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支承擔責任，並須就美國買方、香港賣方及／或本公司因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

倘出售完成因香港賣方違約或可歸咎於香港賣方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港賣方將就美國賣方及／或香港買方因建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支(包括所有法律開支)承擔責任，並須就美國賣方及香港買方因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

擔保及彌償

陳先生及陳太已同意共同及個別地 (i) 向美國買方擔保美國賣方妥為準時履行及遵守所有美國賣方擔保義務，並就美國買方或本公司因美國賣方違反美國賣方擔保義務而可能蒙受的所有損失向美國買方及本公司作出彌償；及 (ii) 向香港賣方擔保香港買方妥為準時履行及遵守所有香港買方擔保義務，並同意就香港買方

違反香港買方擔保義務而令香港賣方或本公司蒙受的所有損失向香港賣方及本公司作出彌償。

B. 美國物業協議

美國物業協議的主要條款概述如下：

日期

根據主協議，美國物業協議將不遲於達成簽署條件當日後 15 個營業日與香港物業公司協議同時訂立。

訂約方

- (1) 美國賣方；及
- (2) 美國買方。

將予收購的資產

美國賣方將同意出售，而美國買方將同意以收購代價購買美國物業。

美國物業位於 1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US。美國物業(一棟兩層的西班牙式獨立定制房屋)為一棟建築面積約為 7,877 平方呎的住宅。美國物業目前空置，並無訂立任何租賃或租約。根據美國物業協議，美國物業將按現狀出售，於收購完成時，美國賣方應將美國物業以交吉方式交付予美國買方。

美國物業所處的土地連同先前在重新發展為美國物業前於其上興建的樓宇(「**先前美國物業**」)先前由本集團間接全資擁有。先前美國物業(一棟建於一九三八年的 3,398 平方呎樓宇)乃於二零一四年根據先前交易以 6,177,764 美元(相當於約 48,495,000 港元)售予美國賣方的唯一股東。有關先前交易的進一步詳情(包括本集團根據先前交易間接出售先前美國物業的原因)已於先前公告中披露。自先前交易完成後近 4 年，方於二零一八年從 San Marino 市有關當局取得重建先前美國物業的必要許可，而美國物業的建設已於二零二一年完成，即先前交易完成後近 7 年。

收購代價及支付條款

收購代價為 14,500,000 美元(相當於約 113,825,000 港元)，將以現金方式支付如下：

- (i) 首筆按金 435,000 美元(相當於約 3,415,000 港元) (「首筆美國按金」) (佔收購代價的 3%) 將由美國買方於簽署美國物業協議後 3 日內支付予託管持有人；
- (ii) 7,975,000 美元(相當於約 62,604,000 港元) (佔收購代價的 55%) 將由美國買方提取其將獲得的銀行貸款撥付部分收購代價，於簽署美國物業協議後 17 日內支付予託管持有人；及
- (iii) 6,090,000 美元(相當於約 47,807,000 港元) (即收購代價的餘額) 將由美國買方於收購完成前支付予託管持有人。

收購代價將由託管持有人持有，以待收購完成，並須於收購完成落實後，根據美國物業協議發放予美國賣方。倘因美國買方違約而未能完成建議收購事項，美國賣方將保留首筆美國按金作為違約賠償金。除美國賣方保留首筆美國按金外，所有部分付款須由託管持有人於因美國買方違約而未能完成建議收購事項日期起十個營業日內退還予美國買方。

本集團擬以內部資源撥付收購代價中的 6,525,000 美元(相當於約 51,221,000 港元)，而其餘 7,975,000 美元(相當於約 62,604,000 港元) 將由以美國物業作抵押的外部銀行貸款撥付。

收購代價乃由美國買方與美國賣方經參考美國買方所申請銀行貸款以撥付上述部分收購代價的銀行所委聘的獨立專業估值師於二零二二年三月三十日對美國物業作出的估值 14,500,000 美元後按公平原則磋商釐定。

於本通函附錄二所載估值報告中，由於近年來有充足可靠的房屋銷售交易記錄，估值師已採納市場比較法對美國物業進行評估。該等房屋位於美國物業附近，且銷售交易性質相若，因此，市場比較法被視為最合適的估值方法。鑒於美國物

業目前空置及並無產生收入，而因大多數豪宅為業主自住使市場上缺乏可靠的房屋租賃信息，故並無採納收入資本化法。估值師已於市場上挑選 10 宗房屋交易作為可比較交易。可比較美國物業的選擇標準包括(其中包括)(a) 地點，即物業應位於毗鄰美國物業的同一區域；(b) 物業性質相若(即豪宅)；及(c) 物業面積，即物業面積應與美國物業的面積相若；(d) 時間，即交易應於估值日期起一段合理期間內進行，或物業應為目前供出售以反映市場趨勢；及(e) 提供設施及便利。該等選擇標準於估值實務中獲普遍採用。可比較美國物業為詳盡及具代表性，乃因彼等已符合上述所列選擇標準：(a) 該等物業均位於 San Marino 或 Pasadena 及距離美國物業 2 英里以內；(b) 該等物業均為豪宅；(c) 該等物業的總居住面積約為 6,000 平方呎至 12,700 平方呎；而美國物業的總居住面積約為 7,877 平方呎；(d) 該等物業乃於二零一八年五月至二零二二年四月期間進行交易，距離估值日期約 4 年內，或目前供出售；及(e) 該等物業提供若干附屬設施，如游泳池、花園及車庫區，與美國物業相若。鑒於美國物業市場的市場活動未如香港物業市場活躍，而 San Marino 的房屋主要為業主自住，而並非作投資用途，美國物業市場上可獲得的可比較物業較香港物業市場相對較少。因此，估值師採用約 4 年選擇期間及選擇 10 宗可比較物業(包括 8 宗實際銷售交易及 2 宗目前的上市交易)以確保有足夠的符合目標特徵可比較物業。於 8 宗實際交易中，當中 6 宗為於 2021 年進行交易，而分別於 2018 年及 2019 年各進行 1 宗交易。2 項可比較物業乃分別於 2018 年及 2019 年進行交易，與美國物業位於同一街道及同一房產區域，最符合地點的選擇標準。地點為確定物業價格或價值的重要方面。鑒於與美國物業位於同一街道或房產區域的可比較物業較少，估值師已選擇該等 2 宗交易，以確保可比較物業具有代表性。估值師亦已將交易時間作為美國物業估值的一項調整，以反映自各可比較美國物業交易日期起至估值日期止期間的宏觀經濟變動。董事認為，於釐定可比較美國物業的選擇期間為 4 年時所考慮的因素屬公平合理。

房地產估值的市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，並於考慮多項因素後作出調整。估值師於比較美國物業及可比較美國物業時已考慮多項因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供附屬面積及設施以及樓宇質素。

調整包括 (i) 市況 (即交易時間)，倘各可比較美國物業的價格於交易日期調整為估值基準日期的價格；及 (ii) 物業實際狀況 (即房屋面積、附屬面積及設施以及樓宇質素)，倘可比較美國物業於其個別狀況下的價格調整為美國物業個別狀況下的價格，則導致可比較美國物業的總調整百分比範圍介乎約 -46.5% 至 61.0%。

尤其是，所有可比較物業的市況調整乃基於新聞報道，該等報道聲稱整個南加州的市場增長以及評估師已於銷售時對整個洛杉磯縣採用市場數據進行觀察及計量，然後具體到該市場區域。作出上調以反映市場的上升趨勢。於根據可比較物業的實際特徵作出調整時已考慮多項因素，包括地塊面積、房屋面積、樓宇質素以及設施的可用性。房屋地塊面積對於容納額外功能及設施 (即游泳池／水療室、花園、網球場) 以及擁有更好的私隱空間至關重要。允許對該等擁有較大地塊面積的可比較物業進行負面調整，乃因該等房屋被視為優於美國物業。此外，較大房屋通常具有更好的布局及靈活的空間使用方式。因此，倘可比較物業的面積大於美國物業的面積，將作出下調以反映住宅面積的差異。樓宇質素以外觀視察為基準，整體質素乃根據美國物業及可比較物業的整體質素作出調整。調整看似過度，但於高端房屋中經常發現適度溢價。就提供設施 (如游泳池／水療室、酒窖、電梯及客房) 而言，允許對每項設施進行調整以反映與美國物業設施的差異。

該等 10 項可比較物業的價格介乎每平方呎 1,118 美元至每平方呎 1,979 美元，經考慮上述調整且對目前供出售的該等可比較美國物業並無進行權衡後，估值師已採用單價每平方呎 1,841 美元對美國物業進行估值。

估值乃假設美國賣方於公開市場出售美國物業且並無計及延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益可能影響美國物業的價值而作出。並無就美國物業之任何抵押、按揭或欠債或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。估值師於對美國物業進行估值時，亦已作出以下假設：

- (i) 美國物業不附帶可能影響其價值的所有押記、留置權及繁重產權負擔；

董事會函件

- (ii) 為收購、轉讓、出售、出租或按揭美國物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算；
- (iii) 已取得正式業權，且美國物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租；
- (iv) 估值師並不知悉對美國物業有任何影響之地役權或通道權，並假設該等權利概不存在；
- (v) 估值師獲提供及估值報告所載的所有資料、估計及意見(包括本集團提供的所有資料)均為真實準確，適宜作估值用途，且來源可靠；及
- (vi) 美國物業並無任何污染及環境問題或危害。

董事認為，估值師所進行的工作，包括於得出美國物業估值時所採納的估值方法及假設，均屬公平合理。此外，經考慮選擇標準及估值師所選擇與美國物業具有類似特徵的可比較美國物業，董事會認為，可比較美國物業構成公平及具代表性的樣本作比較。因此，董事認為，美國物業的估值屬公平合理。

撤銷或然事項

美國物業協議取決於(其中包括)，(i) 美國買方獲得外部銀行貸款以撥付上述部分收購代價；(ii) 持牌或註冊估值師對美國物業進行的書面估值不低於收購代價；(iii) 美國買方接納美國物業的狀況，以及影響美國物業的任何其他事項；(iv) 美國買方獲得適用的產權保單的能力，以及美國買方對當前產權報告作出審查後，信納按現狀的產權；及(v) 美國買方對須由美國賣方提供的相關報告、披露及其他相關資料作出審查。於美國物業協議規定的時間範圍(即美國物業協議簽署後 17 日，或收到相關文件後 5 日(如適用，以較後者為準))內，美國買方須根據美國物業協議的條款撤銷適用的或然事項或取消美國物業協議。除非美國賣方已提供與該或然事項有關的所有必要文件、報告、披露及資料，否則美國買方並無義務撤銷合同中的或然事項。

美國買方的取消權

倘於美國物業協議指定時間內，(i) 美國賣方並無向美國買方交付有關撤銷適用的或然事項或取消美國物業協議的通知，或並無交付任何規定的文件或履行美

國物業協議規定的任何合同義務，或 (ii) 美國買方並無撤銷所有或然事項，則美國買方可於首先向美國賣方交付規定格式的賣方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆美國按金及所有部分付款發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

美國賣方的取消權

倘於美國物業協議指定時間內，美國買方並無向美國賣方交付撤銷適用的或然事項或取消美國物業協議的文件，或並無採取美國物業協議規定其須採取的有關行動，則美國賣方可於首先向美國買方交付規定格式的買方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆美國按金及所有部分付款發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

收購完成

收購完成須於美國物業協議簽署後 30 日內落實。

雖然主協議提供其下擬進行的交易的整體時間框架，美國買方及美國賣方擬根據美國物業協議將於美國物業協議簽署後 30 日內落實收購完成。然而，倘收購完成未能於 30 日內落實，根據主協議已協定，美國買方及美國賣方就收購完成將有最多 60 日 (或美國買方與美國賣方可能書面協定的有關其他日期)。

於收購完成時，美國買方將成為美國物業的唯一擁有人。

C. 香港物業公司協議

下文載列香港物業公司協議的主要條款：

日期

根據主協議，香港物業公司協議將不遲於達成簽署條件當日後 15 個營業日與美國物業協議同時簽訂。

訂約方

- (1) 香港賣方；及
- (2) 香港買方。

將予出售的資產

根據香港物業公司協議，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地同意按出售代價購買待售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔。

於最後實際可行日期，香港賣方為香港物業公司全部已發行股份的法定及實益擁有人，且香港賣方已向香港物業公司墊付股東貸款約 151,025,000 港元。待售股份(佔香港物業公司全部已發行股本的 80%)及待售貸款(佔出售完成時香港物業公司結欠香港賣方的股東貸款金額的 80%)擬根據香港物業公司協議出售予香港買方。香港物業公司為附屬公司 A 的唯一股東，而附屬公司 A 為附屬公司 B 的唯一股東。附屬公司 B 為香港物業的唯一登記及實益擁有人，於出售完成後，香港物業將繼續受限於就香港物業公司為撥付其收購附屬公司 A 而獲得的現有銀行貸款而創建的按揭。

本集團收購附屬公司 A(即附屬公司 B 的唯一股東，而附屬公司 B 持有香港物業)的全部已發行股本已於二零二二年一月完成。附屬公司 A 的全部已發行股本的原賣方為 Grandland Group Limited，乃由一名房地產代理介紹予本公司，而 Grandland Group Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 S E A Holdings Limited(其股份於聯交所主板上市的公司(股份代號：251))的直接全資附屬公司。原賣方(作為一方)與本公司及其任何關連人士(作為另一方)之間(i)並無關係(不論現有或先前、明示或暗示)及(ii)並無安排、諒解或承諾(不論正式或非正式、明示或暗示)。據陳先生及陳太確認，原賣方(作為一方)與香港買方、美國賣方、陳先生及陳太(作為另一方)之間(i)並無關係(不論現有或先前、明示或暗示)及(ii)並無安排、諒解或承諾(不論正式或非正式、明示或暗示)。

附屬公司 A 的全部已發行股本的原收購成本約為 210,000,000 港元，部分由本集團內部資源撥付及部分由現有銀行貸款支付。據原賣方告知，原收購成本乃由原賣方與香港物業公司(作為原買方)按正常商業條款並經考慮(其中包括)(i)香

港物業的地點；(ii) 相鄰地區可比較物業的當時市值；及 (iii) 香港物業的公平值後按公平原則磋商釐定。應付董事薪酬總額及董事應收實物福利將不會因本集團收購附屬公司 A 的全部已發行股本而改變。

出售代價及支付條款

根據香港物業公司協議，待售股份及待售貸款的總代價為 158,400,000 港元（「**基礎價值**」）（即香港物業的協定價值 198,000,000 港元的 80%），可根據若干協定原則及根據香港物業公司於出售完成日期的未經審核綜合財務狀況表（「**完成賬目**」）計算調整（「**出售代價**」）。僅供說明之用，根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合管理賬目，出售代價將約為 108,721,000 港元。該款項指基礎價值減於二零二二年三月三十一日的資產淨值絕對金額的 80% 約 49,679,000 港元，資產淨值金額乃由 (i) 於二零二二年三月三十一日香港物業公司的其他綜合有形資產（即預付款項及按金、其他應收款項及銀行現金）的 80%，總額約為 853,000 港元，減 (ii) 於二零二二年三月三十一日香港物業公司綜合負債總額（包括現有銀行貸款，但不包括保留股東貸款及待售貸款）的 80%（即現有銀行貸款及應計費用的 80%），總額約為 50,532,000 港元，的絕對值得出。於最後實際可行日期，股東貸款約 2,473,000 港元已於二零二二年三月三十一日後由本集團注入出售集團。除上文所述者外，自二零二二年三月三十一日起，出售集團的財務資料並無重大變動。額外股東貸款約 2,473,000 港元中，約 590,000 港元已用作現有銀行貸款下的應付利息開支及其他一般開支（如法律費用及樓宇管理費等），並非有形資產性質，因此將不會計入資產淨值，亦不會對初始代價作出調整，因而將不會影響出售代價。餘額 1,883,000 港元，包括有形資產（即總額約 623,000 港元的銀行現金及就裝修工程已付的按金）以及償還現有銀行貸款的本金 1,260,000 港元，將計入資產淨值及對初始代價作出調整，因而將對出售代價產生影響。僅供說明用途，根據上述額外股東貸款的金額，出售代價將較根據上文所述於二零二二年三月三十一日香港物業公司的未經審核綜合管理賬目釐定的出售代價 108,721,000 港元超出約 1,506,000 港元（即調整中的 1,883,000 港元的 80%）。最終調整金額僅可於出售完成後並經考慮根據上述於出售完成日期的備考完成賬目／經審核完成賬目（視情況而定）計算的資產淨值後確定。

出售代價將按下列方式支付：

- (i) 首筆付款 5,436,000 港元(「首筆分期付款」)(佔基礎價值的約 5%，並按「C. 香港物業公司協議－出售代價及支付條款－釐定初始代價」一節所述的方式惟基於香港物業公司於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合管理賬目調整)須由香港買方於簽署香港物業公司協議後 7 日內以現金支付予香港賣方，作為出售代價的部分付款；
- (ii) 另一筆付款 48,925,000 港元(「另一筆分期付款」)(佔基礎價值約 45%，並按計算首筆分期付款的相同方式調整)須由香港買方於簽訂香港物業公司協議後 30 日內(或香港買方及香港賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予香港賣方，作為出售代價的另一筆部分付款；
- (iii) 金額相等於基礎價值(根據香港賣方於出售完成日期前向香港買方交付的備考完成賬目作出調整)(「初始代價」)減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項須由香港買方於出售完成時以現金支付予香港賣方；及
- (iv) (倘適用)金額相等於調整付款(見下文)的款項須根據香港物業公司協議的條款於出售完成日期後由香港買方以現金支付予香港賣方或由香港賣方以現金支付予香港買方(視情況而定)。

釐定初始代價

上文 (iii) 所述的初始代價將按以下方式釐定：

- (i) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值大於零，則初始代價將相等於基礎價值另加有關資產淨值金額的 80%；
- (ii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於零，則初始代價將相等於基礎價值扣減有關資產淨值絕對值的 80%；或
- (iii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值為零，則初始代價將相等於基礎價值。

釐定調整付款

上述調整付款將按以下方式釐定：

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

倘香港買方並無要求進行上述審核，則初始代價將為最終代價，且任何一方均無須於出售完成後支付任何調整付款。

出售代價乃由香港買方與香港賣方經參考 (i) 出售集團於出售完成日期的資產淨值及 (ii) 香港買方與香港賣方協定的香港物業價值 198,000,000 港元(此乃由獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司根據香港物業於二零二二年三月三十一日的初步估值釐定)的 80% 後公平磋商釐定。

於本通函附錄二所載估值報告中，由於近年來有充足可靠的房屋銷售交易記錄，估值師已採納市場比較法對香港物業進行評估。該等房屋位於香港物業附近，且銷售交易性質相若，尤其該發展項目記錄的兩宗房屋銷售交易，因此，市場比較法被視為最合適的估值方法。鑒於香港物業目前空置及並無產生收入，而因大多數豪宅為業主自住使市場上缺乏可靠的房屋租賃信息，故並無採納收入資本化法。估值師已於市場上挑選 6 宗房屋交易作為可比較交易。可比較香港物業的選擇標準包括(其中包括)(a) 地點，即物業應位於毗鄰香港物業的同一區域；(b) 物業性質相若(即豪宅)；及(c) 物業面積，即物業面積應與香港物業的面積相若；(d) 時間，即交易應於估值日期起一段合理期間內進行，或物業應為目前供出售以反映市場趨勢；及(e) 提供設施及便利。該等選擇標準於估值實務中獲普遍採用。可比較香

港物業為詳盡及具代表性，乃因彼等已符合上述所列選擇標準：(a) 該等物業均位於壽臣山區域及距離香港物業一公里範圍內；(b) 全部物業均為豪宅；(c) 該等物業的實用面積約為 2,500 平方呎至 4,900 平方呎；而香港物業的實用面積約為 2,657 平方呎；(d) 該等物業乃於二零二一年五月至二零二二年五月期間進行交易，即距離估值日期約 1 年內；及 (e) 該等物業提供若干附屬設施，如游泳池、花園及車庫區，與香港物業相若。估值師就可比較香港物業而言考慮自估值日期起 1 年的選擇期間，乃因香港物業市場近期出現足夠市場交易，被視為市場絕佳證據。董事認為，於釐定可比較香港物業的選擇期間為 1 年時所考慮的因素屬公平合理。

房地產估值的市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，並於考慮多項因素後作出調整。估值師於比較香港物業及可比較香港物業時已考慮多項因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供附屬面積及設施以及樓宇質素。

調整包括 (i) 市況 (即交易時間)，倘各可比較香港物業的價格於交易日期調整為估值基準日期的價格；及 (ii) 物業實際狀況 (即房屋面積、附屬面積及設施以及樓宇質素)，倘各可比較香港物業於其個別狀況下的價格調整為香港物業個別狀況下的價格，則導致可比較香港物業的總調整百分比範圍介乎約 -21.0% 至 24.0%。

尤其是，所有可比較物業的市況調整乃基於差餉物業估價署的價格指數。於估值日期，由於香港已經歷第五波 2019 冠狀病毒病疫情，豪宅指數輕微下跌，因而所有可比較物業在時間因素上已作出負面調整。於根據可比較物業的實際特徵作出調整時已考慮多項因素，包括房屋面積、樓宇質素以及設施的可用性。就房屋面積而言，較大房屋通常具有更好的布局及靈活的空間使用方式。因此，倘可比較物業的面積大於香港物業的面積，將作出下調以反映住宅面積的差異。樓宇質素以外觀視察為基準，由於部分可比較物業似乎維護不佳或屬於傳統風格，故基於對新的現代房屋的偏好，對實際狀況作出上調。就提供設施 (如私人游泳池、女傭室、花園及車庫) 而言，允許對每項設施進行輕微調整以反映與香港物業設施的差異。

董事會函件

該等 6 項可比較物業的價格介乎每平方呎 56,600 港元至每平方呎 101,500 港元，經考慮上述調整，估值師已採用單價每平方呎 74,500 港元對香港物業進行估值。

估值乃假設香港賣方於公開市場出售香港物業且並無計及延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益可能影響香港物業的價值而作出。並無就香港物業之任何抵押、按揭或欠債或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。估值師於對香港物業進行估值時，亦已作出以下假設：

- (i) 香港物業不附帶可能影響其價值的所有押記、留置權及繁重產權負擔；
- (ii) 為收購、轉讓、出售、出租或按揭香港物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算；
- (iii) 已取得正式業權，且香港物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租；
- (iv) 估值師並不知悉對香港物業有任何影響之地役權或通道權，並假設該等權利概不存在；
- (v) 估值師獲提供及估值報告所載的所有資料、估計及意見(包括本集團提供的所有資料)均為真實準確，適宜作估值用途，且來源可靠；及
- (vi) 香港物業並無任何污染及環境問題或危害。

董事認為，估值師所進行的工作，包括於得出香港物業估值時所採納的估值方法及假設，均屬公平合理。此外，經考慮選擇標準及估值師所選擇與香港物業具有類似特徵的可比較香港物業，董事會認為，可比較香港物業構成公平及具代表性的樣本作比較。因此，董事認為，香港物業的估值屬公平合理。

出售完成的先決條件

出售完成須待下列條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 香港賣方已於出售完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意並無於出售完成日期或之前遭撤回或取消；

董事會函件

- (b) 於香港物業公司協議日期或出售完成時，並無違反若干基本保證；及
- (c) 收購完成已落實。

香港買方可透過書面通知豁免上文 (b) 所述出售條件，而香港物業公司協議的任何訂約方均不得豁免上文 (a) 及 (c) 所述出售條件。

香港物業公司協議可予撤銷且其下擬進行的交易可予取消，情況如下：

- (a) 由香港賣方作出，倘任何出售條件(上文 (b) 所述出售條件或倘上文 (c) 所述出售條件因美國買方違約而未能達成則除外)於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)；或
- (b) 由香港買方作出，倘任何出售條件於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)(倘上文 (c) 所述出售條件因美國賣方違約而未能達成則除外)，

方式為向香港買方或香港賣方(視情況而定)發出不少於 7 日事先書面通知，因此，香港買方或香港賣方均不得就該等撤銷、取消及／或其他濟助向另一方提出任何其他申索或權利，但不損害各方於該撤銷前的應計權利及義務，而倘香港賣方或香港買方基於上文 (a) 所述出售條件未能達成，或香港買方基於上文 (b) 所述出售條件未能達成或上文 (c) 所述出售條件因美國買方違約而未能達成，而撤銷香港物業公司協議，香港賣方須在合理切實可行的情況下盡快並無論如何於提出要求後 7 日內將香港買方已付的所有部分款項退還予香港買方，但無須支付利息費用或賠償。

出售完成

出售完成將於出售條件達成或獲豁免後第 60 日或二零二三年三月三十一日(以較早者為準)(或香港賣方與香港買方可能書面協定的其他日期)落實。

董事會函件

於出售完成時，香港物業公司將由香港賣方(因此不再為本公司的附屬公司)及香港買方分別持有 20% 及 80% 權益，而(其中包括)香港賣方及香港買方各自有關建議合營企業的權利及義務將受股東契據規管。

股東契據

由於出售完成後，香港物業公司將由香港買方及香港賣方擁有，為規管彼等各自就建議合營企業的權利及義務，根據香港物業公司協議，香港買方及香港賣方須同意於出售完成後，香港賣方、香港買方、香港物業公司、陳先生及陳太將就香港物業公司訂立股東契據。股東契據的主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 香港賣方；
- (2) 香港買方；
- (3) 陳先生；
- (4) 陳太；及
- (5) 香港物業公司。

業務

出售集團的唯一業務為持有香港物業(不論直接或間接)作投資物業用途的投資控股公司(「業務」)。

董事會代表

香港物業公司的董事會將由不超過三名董事組成，其中香港賣方將有權委任最多一名董事，而香港買方將有權委任最多兩名董事。除非法定人數規定的一名由香港賣方委任的董事及一名由香港買方委任的董事親自出席或由替補代表出席香港物業公司的董事會會議，否則會議上不得進行任何事務或處理任何事務。

出售集團的管理層

香港物業公司的董事會將負責就香港物業公司的業務作出決定，而各附屬公司的董事會將負責就該附屬公司的業務作出決定。各附屬公司的董事會將由不超過三名董事組成，其中香港賣方將有權委任最多一名董事及香港買方將有權委任最多兩名董事。除若干保留事項外，任何出售集團公司董事會將決定的所有事項均須以出席有關董事會會議並於會上投票的相關出售集團公司各自董事的簡單多數票決定。保留事項(其中包括股本、授權股份數目上限或註冊資本、業務性質或範圍、章程文件或核數師的任何變動、或出售集團公司的重大資產或股份的出售、任何合併或分拆的批准，或任何出售集團公司的自願解散或清盤)將須獲得香港買方及香港賣方各自委任的有關出售集團公司全體董事或出席有關出售集團公司董事會會議的有關出售集團公司全體董事的書面同意或經香港買方及香港賣方一致批准。

香港物業公司及／或附屬公司的融資

根據股東契據，目前估計香港物業公司因應或促進業務所需的總資本約為 220,000,000 港元(包括保留股東貸款、待售貸款及現有銀行貸款)，包括 (i) 附屬公司 A 的全部已發行股本的原收購成本及附屬公司 A 所有當時股東貸款約 210,000,000 港元及 (ii) 出售集團就香港物業所需的估計一般營運資金約 10,000,000 港元。上述金額約 10,000,000 港元乃根據 3 年持有期估計，估計金額 4,000,000 港元將用於香港物業的裝修工程、家具及固定裝置以及設計費，以提升香港物業，以便將其出租，約 3,384,000 港元將用作支付現有銀行貸款的利息(假設年利率約為 1.9%)，約 5,670,000 港元將用於償還現有銀行貸款的本金及約 906,000 港元將用於香港物業的其他一般開支(如管理費)，以及約 3,960,000 港元將作為香港物業的租金收入由出售集團收取(假設其於 1 年後租出)，乃按估計每月租金收入 165,000 港元及 2 年的 1% 收益率計算。香港物業公司及／或附屬公司所需(現有銀行貸款、保留股東貸款及待售貸款以外)全部額外融資均須透過以下方式滿足：

董事會函件

- (a) 香港買方及香港賣方須促使香港物業公司及／或附屬公司盡合理努力按香港物業公司董事會可能釐定的條款從銀行或其他金融機構安排融資，惟前提是倘香港買方及香港賣方須就該等外部融資向融資方提供擔保或抵押及／或其他支持，則有關擔保、抵押及支持應僅按彼等各自於香港物業公司的股權個別提供；或
- (b) 倘無法取得上文 (a) 段所述外部融資或可取得的金額不足，則所需資金的欠缺部分須以香港買方及香港賣方可能不時地一致同意的其他方法滿足；及

除新擔保外，香港買方或香港賣方於任何時間均無任何義務向任何出售集團公司提供任何額外資金或財務支持(不論以提供任何擔保或抵押的形式或其他方式)。

於二零二二年三月三十一日，本集團向出售集團實際注資金額約為 211,552,000 港元，包括股東貸款約 148,552,000 港元及現有銀行貸款 63,000,000 港元。餘下資本承擔金額約 8,448,000 港元(包括上述自二零二二年三月三十一日起直至最後實際可行日期本集團已向出售集團注入的股東貸款約 2,473,000 港元)已注入／將注入，並已及將用作專業費用，如法律費用、以及根據現有銀行貸款應付利息開支、香港物業的翻新成本及出售集團的其他一般營運資金。香港買方及香港賣方於出售完成後的資本承擔將分別佔資本承擔總額之 80% 及 20%。

分派

在遵守與任何外部借款(包括現有銀行貸款)有關的任何貸款或抵押文件所施加的所有適用法律及規定的前提下，香港物業公司自業務獲得的全部或任何收入須於香港物業公司董事會可能為支付香港物業公司可評估的任何性質的任何成本、收費或開支而合理釐定的必需款項劃撥資金及作出撥備後，應 (i) 第一，用於償還所有外部貸款及由此產生的應計利息、與業務有關的所有成本及開支，以及香港物業公司應付任何第三方的任何性質的所有其他費用、收費、申索、稅項及其他負債；(ii) 第二，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還任何股東貸款的應計利息(如有)；(iii) 第三，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還股東貸款；及 (iv) 最後，餘額(如有)應根據香港買方

及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例以股息或任何其他形式(包括貸款)的方式分派予香港買方及香港賣方。

優先購買權

香港買方或香港賣方均不得將其於香港物業公司(「出售股東」)的股份或股東貸款出售或轉讓予任何潛在第三方買方(出售股東的聯屬公司除外)，除非其已優先向另一股東要約出售且另一股東並未選擇購買或收購所有有關股份或股東貸款並須受另一股東的隨售權(倘適用)規限則作別論。

隨售權

倘出售股東將出售的香港物業公司股份佔香港物業公司已發行股本的 50% 以上，則出售股東須促使潛在第三方買家亦提出按每股股份及每元股東貸款以相同價格並根據出售股東將向潛在第三方買家出售股份及股東貸款所依據的其他條款購買另一股東的所有股份及股東貸款的要約。

倘本公司於香港物業公司的保留權益附帶的隨售權獲行使，本公司將遵守上市規則第 14 章及／或第 14A 章下的相關適用規定。

有關出售集團及香港物業的資料

出售集團由香港物業公司、附屬公司 A 及附屬公司 B 組成。香港物業公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。香港物業公司為附屬公司 A 的全部已發行股本的法定及實益擁有人，而附屬公司 A 為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。附屬公司 A 的唯一業務為持有附屬公司 B 的全部已發行股本。附屬公司 B 為於香港註冊成立的有限公司，其唯一業務為持有香港物業作投資用途。

香港物業位於香港壽臣山道東 1 號 11 號獨立屋。香港物業為由一幢三層洋房及兩個位於地庫的停車位組成的住宅物業，可銷售面積約為 2,657 平方呎。香港物業現時空置，並無訂立任何租賃或租約。香港物業由本集團於二零二二年一月二十七日收購，當時香港物業公司收購附屬公司 A 的 100% 已發行股份及股東貸款。香港物業目前及於出售完成後仍須被按揭作為香港物業公司取得的現有銀行貸款的抵押，以支付其收購附屬公司 A 的部分代價。

董事會函件

根據現有銀行貸款的條款及條件，每季度應付利率為香港銀行同業拆息加1.15%。最終到期日為提取日期起59個月(即二零二二年一月二十七日)。現有銀行貸款本金額將自提取日期起三個月開始按季度分19期等額償還，餘下未償還餘額於最終到期日償還，其中(i)將自第1期至第19期分期還款每期支付貸款金額63,000,000港元之1%(即630,000港元)，及(ii)貸款金額63,000,000港元之81%(即51,030,000港元)或於最終到期日的餘下尚未償還餘額將於第20期(即最終分期還款)支付。香港物業公司可以預付現有銀行貸款下已提取金額全部或任何部分，惟其須向銀行發出30天事先書面通知，有關預付款項將於利息支付日期作出，最低為10,000,000港元。銀行將收取預付金額1%(提取後1至12個月)或0.5%(提取後13至24個月)的預付費。預付金額將按到期日的順序應用，之後不可再提取。香港物業公司已履行其季度還款義務，於最後實際可行日期，已償還現有銀行貸款1,260,000港元。並無預付現有銀行貸款下已提取的金額。

出售集團的財務資料

香港物業公司於二零二一年六月十一日成為本集團旗下一員，而附屬公司 A 及附屬公司 B 僅於二零二二年一月二十七日始成為本集團旗下一員。

於二零二一年五月二十一日(即香港物業公司註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間，香港物業公司的未經審核非綜合淨虧損(除稅前及除稅後)如下：

	於二零二一年 五月二十一日 至二零二二年 三月三十一日期間 千港元 (未經審核)
淨虧損(除稅前及除稅後)	565

於香港物業公司註冊成立日期直至二零二二年三月三十一日止期間(包括該日)，香港物業公司的未經審核綜合淨虧損(除稅前及除稅後)為 12,650,000 港元。

根據香港物業公司於二零二一年五月二十一日至二零二二年三月三十一日止期間的未經審核綜合管理賬目，出售集團、待售貸款及保留股東貸款於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合負債淨值分別約為 12,650,000 港元、118,842,000 港元及 29,710,000 港元。香港物業公司並無編製經審核的賬目。

建議收購事項及建議出售事項的財務影響及所得款項用途

目前預期收購代價之 45% 將由本集團內部資源撥付及收購代價之 55% 將由美國物業擔保的銀行貸款支付。於收購完成後，預期本集團待售物業將增加，增幅為收購代價金額，預期本集團流動資產將減少，減幅為透過其內部資源撥付的收購代價金額，以及預期本集團負債將增加，增幅為透過銀行貸款融資的收購代價金額。

據本公司管理層告知，本集團於其一般及日常業務過程中就其他美國物業自美國銀行獲得的銀行借款，按年利率 5.0% 計息。因此，本集團預期建議收購事項將令年度融資成本增加約 399,000 美元(相等於約 3,130,000 港元)。

鑒於美國物業尚未推出市場，仍為本集團的待售物業，預期建議收購事項將不會對本集團盈利產生任何即時重大影響。

於出售完成後，本公司於出售集團的權益將降低至 20%，出售集團不再為本公司附屬公司，並將成為本公司聯營公司。因此，於出售完成後，出售集團的業績與資產及負債將採用權益會計法於本集團綜合財務報表入賬。

根據出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合淨負債(其已反映香港物業於二零二二年三月三十一日的賬面值 198,000,000 港元，現有銀行貸款、待售貸款及保留股東貸款於二零二二年三月三十一日的金額分別為 63,000,000 港元、約 118,842,000 港元及約 29,710,000 港元，並無計及 (i) 建議出售事項完成時的交易成本及稅務影響(如有)及 (ii) 二零二二年三月三十一日至出售完成日期香港物業的公平值變動，惟須待本公司核數師審閱後，方可作實)，本集團目前預計不會因建議出售事項而於本公司綜合財務報表中計入任何收益或虧損。股東務請注意，僅當建議出售事項的收益或虧損淨額可於出售完成落實後經計及 (i) 在考慮作出上述必要調整(如有)後釐定的出售代價最終金額及 (ii) 與建議出售事項有關的相關交易成本及稅項(如有)後釐定時，方可釐定建議出售事項所產生的實際收益或虧損。

建議出售事項的出售所得款項淨額(經扣除相關交易成本後)估計約為 106,721,000 港元(假設根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合管理賬目得

出的資產淨值金額與完成賬目之間並無重大差異)。經計及將由本集團內部資源撥付結償部分收購代價的現金約 51,221,000 港元後，建議交易事項的現金流入淨額將約為 55,500,000 港元，擬用作本集團的一般營運資金。

訂立主協議及其下擬進行的建議交易事項的原因及裨益

根據先前交易，本集團決定於二零一四年出售先前美國物業，以將資源重新分配予其他合適的房地產投資。作出此項決定乃鑒於當時先前美國物業重建尚未獲 San Marino 市授出所需必要許可，且本集團收購先前美國物業後獲得的資料揭示先前美國物業重建所需成本及時間均超出原先預期。現時，考慮到 (i) 美國物業的發展現已完成，故本集團不會於重建階段(於先前交易完成後持續近 8 年)面對任何不確定因素或風險(例如成本及時間)；(ii) 關於物業重建的城市法規已於美國物業所需重建許可授出後進一步收緊，導致於 San Marino 市收購物業以作重建及投資美國物業的機會越趨稀少；及 (iii) 本集團對美國物業市場的前景抱持樂觀態度，故本集團認為建議收購事項乃本集團擴大及增強其美國物業投資組合的良機。

本集團於二零二一年七月訂約收購附屬公司 A(其唯一投資為持有香港物業的附屬公司 B)的全部已發行股本及股東貸款，並於二零二二年一月完成有關收購，以期投資香港豪宅市場。於本集團就該收購訂立協議前後(即一年前)，香港豪宅市場前景較為樂觀，而附屬公司 A 的全部已發行股本的原收購成本 210,000,000 港元及附屬公司 A 的股東貸款反映當時的市況。香港豪宅市場受到二零二二年第一季度 Omicron 變異爆發的不利影響，三月中旬每日病例激增 50,000 多例，於三月底穩步下降至 10,000 例以下。豪宅市場停滯不前，交易量降至新低，價格一直下跌。根據差餉物業估價署的資料，二零二二年第一季度香港 E 級私人住宅(代表豪宅市場)的價格指數按季度下跌 2.7% 及按年下跌 5%，為自二零一九年第四季度以來的最低點；二零二二年第一季度豪宅成交量(即 5,000 萬港元以上)急劇下跌至 91 宗，較二零二一年第四季度已平靜的情況下按季度減少 20%。持續的跨境限制已進一步阻礙內地與本港買家購買豪宅，而中國主要城市的封關措施亦抑制高淨值人士購買香港豪宅的欲望。由於第五波 2019 冠狀病毒

病疫情，本集團顯然不大可能於短期內實現其變現該投資以取得積極回報的初始投資目標。同時，本港豪宅市場繼續面臨來自外部事件的威脅，如俄羅斯－烏克蘭戰爭及香港的加息。鑒於本集團於去年七月訂約間接購回香港物業的時間後市況發生變化，本集團認為，建議出售事項為本集團變現其於香港物業部分投資的適當機會，為本集團提供資金以滿足其對其他潛在物業相關投資項目的營運資金需求，同時與本集團有信心的買家合作，以保留於該投資的權益。儘管本集團注意到香港豪宅市場自第五波 2019 冠狀病毒病疫情爆發以來已經放緩，本集團投資香港物業的投資期可能繼續延長，惟本集團亦仍對香港豪宅市場的長遠前景抱持樂觀態度。因此，為分散其投資風險及緩解早前收購附屬公司 A 所牽引的現金流壓力，本集團已決定於出售完成時出售香港物業公司的 80% 權益並保留 20% 權益，以期從香港物業的長期資本增值及租金收入中獲利。由於不確定因素繼續對香港豪宅的價格產生不利影響，董事認為，本集團於此時撤回其於香港物業的權益為合理及有利，乃因此舉意味著本集團將有更多可用資金，並將使本集團處於更有利地位，以探索及把握其他合適的物業相關投資機會。同時，由於釐定出售代價的香港物業的協定價值與香港物業於二零二二年三月三十一日的初步估值相同，並無折讓，董事認為，建議出售事項(包括出售代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，利用可能解除交易的機制安排建議出售事項須待建議收購事項完成後方可作實，此舉將確保各方具備足夠現金流為交易提供資金，同時在建議收購事項落實但出售完成未能落實的情況下減輕本集團其他可能因建議交易事項所引致的現金流壓力，藉此使建議交易事項整體取得完滿商業性結果。

鑒於上文所述，董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函載入觀點的獨立董事委員會成員)認為，主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關主協議、美國物業協議及香港物業公司協議訂約方的資料

本集團經營及投資於房地產開發、房地產投資、建築材料分銷及資產、投資及基金管理。

董事會函件

香港賣方為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

香港買方最終由陳先生及陳太各自實益擁有 50% 權益，主要從事投資控股。

美國賣方最終由陳先生及陳太各自實益擁有 50% 權益，主要從事投資控股。

美國買方為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本公司主席、行政總裁兼執行董事陳先生為美國賣方及香港買方各 50% 已發行股份的法定及實益擁有人。

陳女士為陳先生的妻子，並為美國賣方及香港買方各 50% 已發行股份的法定及實益擁有人。

上市規則涵義

須予公佈的交易

由於建議收購事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25% 但均低於 100%，故建議收購事項構成本公司的主要交易。

由於建議出售事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25% 但均低於 75%，故建議出售事項構成本公司的主要交易。

由於可能解除交易所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25% 但均低於 75%，故可能解除交易構成本公司的主要交易。

由於主協議同時擬涉及收購及出售，根據上市規則第 14.24 條，建議交易事項將參考收購及出售的規模中較大者進行分類，並須遵守適用於該分類的相關規定。因此，建議交易事項被分類為本公司的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於香港賣方就本集團保留的香港物業公司 20% 權益的最高資本承擔所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 5% 但均低於 25%，故建議合營企業構成本公司的須予披露交易。

關連交易

美國賣方及香港買方各自由陳先生及陳太分別最終實益擁有 50% 權益。由於陳先生為本公司的主席、行政總裁兼執行董事，因此，根據上市規則，美國賣方及香港買方均為陳先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易各自亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A 章下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於出售完成後，香港物業公司將成為本公司的關連人士，只要其仍為本公司的關連人士，出售集團成員公司與本集團其他成員公司之間的所有交易將構成上市規則第 14A 章下的關連交易。由於保留股東貸款及本公司將提供的新擔保乃按正常商業條款提供，並將按本集團於香港物業公司的股權比例提供，彼等獲全面豁免遵守上市規則第 14A.89 條下的規定。

由於陳先生被視為於主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)中擁有重大利益，因此，其已於董事會會議上就批准主協議及其下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)向獨立股東提供推薦建議。創陞已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會及代表委任安排

本公司將於二零二二年九月八日(星期四)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二二年股東週年大會結束或休會後之時間)假座香港金鐘金鐘道 95 號統一中心 10 樓 1 室召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)。召開股東特別大會的通告載於本通函第 EGM-1 至 EGM-3 頁。

董事會函件

根據上市規則第 13.39(4) 條，股東在股東大會所作的任何表決必須以投票方式進行，惟主席按照誠實信用的原則作出決定以容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。股東特別大會結束後，本公司將會根據上市規則第 13.39(5) 條訂明的方式就投票結果刊發公告。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示將其填妥並簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，而無論如何須早於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間 48 小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視為被撤回。

本公司將於二零二二年九月五日(星期一)至二零二二年九月八日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二二年九月二日(星期五)下午四時三十分，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓)辦理登記手續。

根據上市規則，於主協議及其下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東將須就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，本公司主席、行政總裁兼執行董事陳先生於 148,957,211 股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數約 39.67%。因此，陳先生被視為於主協議及其下擬進行的交易中擁有重大權益，彼及其聯繫人將就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

除上文所述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於主協議及其下擬進行的交易中擁有重大權益並因此須就相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

推薦建議

董事(獨立非執行董事除外，其意見乃經考慮獨立財務顧問的意見後作出，載於本通函獨立董事委員會函件)認為，儘管主協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨

董事會函件

立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准主協議及其下擬進行的交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

訂立美國物業協議及香港物業公司協議須受簽署條件所規限，而香港物業公司協議則須待出售條件獲達成後方告完成，故建議交易事項未必一定能落實。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啟

二零二二年八月十九日



RYKADAN
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

敬啟者：

有關

(1)建議收購一項物業之主要收購及關連交易

及

(2)建議出售一間附屬公司80%已發行股本之主要出售及

關連交易，及

建議合營企業之須予披露及關連交易之主協議

及

股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年八月十九日的通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)以及就於股東特別大會上提呈的有關主協議及其下擬進行的交易的決議案如何投票向閣下提供意見(乃經考慮獨立財務顧問的推薦建議)。

創陞已獲委任為獨立財務顧問，以就主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的條款是否公平合理及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上提呈的決議案如何投票向獨立股東提供意見。吾等敬請閣下垂注通函第40至83

獨立董事委員會函件

頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，連同於達致有關意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

經考慮主協議及其下擬進行的交易的條款以及經考慮創陞的意見及推薦建議，吾等認為，儘管主協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，其乃按正常商業條款訂立，且主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

杜景仁
(獨立非執行董事)

黃開基
(獨立非執行董事)
謹啟

何國華
(獨立非執行董事)

二零二二年八月十九日

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



敬啟者：

有關

- 1) 建議收購一項物業之主要及關連交易；及
- 2) 建議出售一間附屬公司 80% 已發行股本之
主要及關連交易；及
建議合營企業之須予披露及關連交易
之主協議

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就 貴集團於二零二二年六月十七日訂立的主協議及其下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關主協議及其下擬進行的交易之詳情載於 貴公司所刊發日期為二零二二年八月十九日之本通函(「通函」)中所載之董事會函件，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二二年六月十七日的公告(「該公告」)，於二零二二年六月十七日，香港賣方(貴公司的全資附屬公司)、香港買方(陳先生(即 貴公司主席、行政總裁及執行董事)及其配偶(即陳太)共同擁有的公司)、美國買方(貴公司的全資附屬公司)、美國賣方(陳先生及陳太共同擁有的公司)、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)就建議收購事項及建議出售事項的若干安排訂立主協議。

獨立財務顧問函件

根據主協議，待達成簽署條件後，美國賣方及美國買方將訂立美國物業協議，據此，美國賣方將同意出售而美國買方將同意購買美國物業，代價為 1,450 萬美元(相當於約 1.138 億港元)。於收購完成時，美國物業將由 貴集團擁有 100.0% 權益。

此外，待達成簽署條件後，香港賣方及香港買方將訂立香港物業公司協議，據此，香港賣方將有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件同意按出售代價購買待售股份並接納待售貸款的轉讓。於出售完成後，香港物業公司將不再為 貴集團的附屬公司，並將由 貴集團及香港買方作為建議合營企業分別擁有 20.0% 及 80.0%。

此外，根據香港賣方及香港買方將訂立的香港物業公司協議，訂約方同意於出售完成後，香港賣方、香港買方、香港物業公司、陳先生及陳太將訂立股東契據以規管香港賣方及香港買方作為建議合營企業股東的各自權利及義務。根據股東契據(其中包括)，最高資本承擔總額估計為 2.2 億港元。

上市規則涵義

由於建議收購事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25.0% 但均低於 100.0%，故建議收購事項構成 貴公司於上市規則第 14 章下的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於建議出售事項所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25.0% 但均低於 75.0%，故建議出售事項構成 貴公司於上市規則第 14 章下的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於可能解除交易所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25.0% 但均低於 75.0%，故可能解除交易構成 貴公司於上市規則第 14 章下的主要交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報、公告、通函及股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由於香港賣方就 貴集團保留的香港物業公司 20.0% 權益的最高資本承擔所涉及其中一項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 5.0% 但均低於 25.0%，故股東契據下規定的資本承擔構成 貴公司的須予披露交易。

鑒於美國賣方及香港買方各自由陳先生及陳太分別最終實益擁有 50.0% 權益，而陳先生為 貴公司的主席、行政總裁兼執行董事，因此，根據上市規則，美國賣方及香港買方均為陳先生之聯繫人，因而為 貴公司之關連人士。因此，建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易各自亦構成 貴公司的關連交易， 貴集團訂立主協議須遵守上市規則第 14A 章下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於出售完成後，香港物業公司將成為 貴公司的關連人士，出售集團成員公司與 貴集團其他成員公司之間的所有交易將構成上市規則第 14A 章下的關連交易。由於保留股東貸款及 貴公司將提供的新擔保乃按正常商業條款提供，並將按 貴集團於香港物業公司的股權比例提供，彼等獲全面豁免遵守上市規則第 14A.89 條下的規定。

由三名獨立非執行董事(即杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生)全體組成的獨立董事會委員會已告成立，以考慮主協議及其下擬進行交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)之條款是否屬公平合理、是否符合 貴公司及獨立股東整體利益及如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投票向獨立股東作出推薦建議。身為獨立財務顧問，吾等之角色乃就此方面向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

貴公司將於二零二二年九月八日召開股東特別大會。於主協議及其下擬進行的交易中擁有重大權益的股東將須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，陳先生(即 貴公司主席、行政總裁兼執行董事)於 148,957,211 股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約 39.7%。因此，陳先生被視為於主協議及其下擬進行的交易中擁有重大權益，而其及其聯繫人將就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

過去兩年，吾等曾擔任 貴公司獨立董事委員會的獨立財務顧問，就東興證券(香港)有限公司代表 貴公司提出的有條件現金要約及申請清洗豁免提供獨立意見，有關詳情可參閱 貴公司日期為二零二零年十月三十日的通函。於最後實際可行日期，吾等並無與 貴集團或可能合理被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士存在任何關係或利益。除就是次委聘而應向吾等支付之正常專業費用外，並不存在吾等將據以從 貴公司或與本交易之任何其他方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等被視為符合資格可就主協議及其下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見時，吾等已審閱有關文件，包括但不限於 (i) 主協議；(ii) 載於通函內的董事會函件；(iii) 貴公司日期為二零二一年六月二十四日的年報(「二零二一年年報」)及 貴公司於二零二二年六月二十八日刊發的截至二零二二年三月三十一日止年度的年度業績(「二零二二年年度業績」)；(iv) 獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」)就美國物業及香港物業編製的估值報告(「估值報告」)，載於本報告附錄二；及 (v) 為達致吾等的意見及建議而由 貴公司提供的相關證明文件。吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)提供予吾等之資料及陳述。吾等乃假設董事及管理層所提供一切資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時屬真實準確，並於最後實際可行日期仍然屬真實準確，且倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，股東將盡快獲得通知。吾等亦已假設董事於通函中所作出一切信念、意見、期望及意向之聲明均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或吾等獲提供的 貴公司、其顧問及／或董事、管理層(如適用)所表達意見之合理程度。董事已確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等之資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，及概無遺漏其他事實或陳述，足以令致通函(包括本函件)中之任何聲明產生誤導。

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

獨立財務顧問函件

董事願就通函內所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，通函內所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，且並無遺漏通函內並無載列之其他事實，足以令致通函中之任何聲明產生誤導。

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

I. 主協議及其下擬進行之交易所考慮的主要因素及理由

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

A. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事房地產開發、房地產投資、建築材料分銷以及資產、投資及基金管理。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至二零二二年三月三十一日止三個年度的財務表現摘要，乃摘錄自二零二一年年報及二零二二年年度業績。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
收益	110,677	168,157	86,942
— 出售已竣工物業	57,001	138,073	63,703
— 分銷建築及室內 裝飾材料	10,616	657	0
— 資產、投資及基金 管理收入	19,746	14,950	17,611
— 物業管理費及公用 服務使用費收入	8,756	5,741	538
— 租金收入	14,558	8,736	5,090
毛利	43,219	18,922	11,133
年內／期內溢利(虧損)	(84,940)	31,410	(38,985)
貴公司普通股股東應佔 溢利(虧損)	(77,319)	4,500	(34,870)

截至二零二零年三月三十一日止年度與截至二零二一年三月三十一日止年度之比較

如上表所示， 貴集團的綜合收益由截至二零二零年三月三十一日止年度的約 1.107 億港元大幅增加約 51.9% 至截至二零二一年三月三十一日止年度的約 1.682 億港元。該增加主要是歸因於 貴集團房地產項目(包括美國 265 Naomi 項目及英國 Shoreditch 項目)退出及套現令截至二零二一年三月三十一日止年度出售已竣工物業的收益增加 8,110 萬港元至 1.381 億港元所致，部分被年內分銷建築及室內裝飾材料產生的收益、物業管理費及公用服務使用費收入以及資產、投資及基金管理收入減少所抵銷。

儘管截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合收益增加，但 貴集團錄得毛利由截至二零二零年三月三十一日止年度的 4,320 萬港元減少至截至二零二一年三月三十一日止年度的 1,890 萬港元及毛利率亦下降至截至二零二一年三月三十一日止年度的 11.3% (二零二零年：39.0%)。毛利率下降主要

是由於 貴集團於截至二零二一年三月三十一日止年度銷售已竣工物業分部的收益貢獻比例較高及截至二零二一年三月三十一日止年度銷售已竣工物業分部的毛利率較先前年度為低。

貴集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得溢利 3,140 萬港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度則錄得虧損 8,490 萬港元。該反彈主要歸因於 (i) 就出售 貴集團間接全資附屬公司 Bestlinkage NHK Co., Ltd. 的全部股權的一次性收益 4,670 萬港元；(ii) 應佔合營企業溢利 1,640 萬港元；及 (iii) 來自人民幣兌英鎊的淨匯兌收益，儘管年內就貿易及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備。

截至二零二一年三月三十一日止年度與截至二零二二年三月三十一日止年度之比較

根據二零二二年年度業績， 貴集團的綜合收益由截至二零二一年三月三十一日止年度的 1.682 億港元減少 48.3% 至截至二零二二年三月三十一日止年度的 8,690 萬港元。綜合收益下降主要是由於因與上一財政年度相比，較少的房地產重建項目套現，因此本年度銷售已竣工物業所貢獻的收益減少。 貴集團的毛利及毛利率分別為 1,110 萬港元(二零二一年 1,890 萬港元) 及 12.8%(二零二一年：11.3%)。

截至二零二二年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損 3,900 萬港元及 貴公司普通股股東應佔虧損 3,490 萬港元，主要由於 (i) 於截至二零二二年三月三十一日止年度吸收合營企業虧損 1,460 萬港元所致；及 (ii) 並無如截至二零二一年三月三十一日止年度般，出售 貴集團間接全資附屬公司而產生的一次性收益。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日的財務狀況摘要，乃摘錄自二零二一年年報及二零二二年年報業績。

	於三月三十一日		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
總資產	1,803,697	1,548,681	1,591,071
－投資物業	162,240	158,240	362,500
－於聯營公司之權益	205,862	231,630	330,911
－於合營企業之權益	188,953	269,148	266,072
－待售物業	478,610	402,282	399,969
－銀行存款及手持現金	242,093	369,788	110,143
總負債	462,919	269,868	359,284
－銀行貸款	304,703	240,991	331,592
資產淨值	1,340,778	1,278,813	1,231,787

經參考二零二一年年報， 貴集團於二零二一年三月三十一日的總資產為 15.487 億港元，其中待售物業以及銀行存款及手持現金分別為 4.023 億港元及 3.698 億港元，分別佔 貴集團二零二一年三月三十一日的總資產約 26.0% 及 23.9%。 貴集團於二零二一年三月三十一日的總資產較二零二零年三月三十一日的餘額減少 14.1%，此乃主要由於於截至二零二一年三月三十一日止年度償還銀行貸款、向非控股股東派付股息及透過有條件現金要約回購股份(請參閱 貴公司日期為二零二零年十月三十日的通函)，部分被出售全資附屬公司的權益所得的銷售收入所抵銷。由於上述原因， 貴集團的資產淨值輕微減少 4.6% 至 12.788 億港元。

誠如二零二二年年度業績所述，貴集團總資產輕微增加 2.7% 至二零二二年三月三十一日的 15.911 億港元，此乃主要由於於截至二零二二年三月三十一日止年度收購香港物業，因為收購的代價部分由貴集團的內部資源撥付，部分由香港物業抵押的外部銀行貸款支付。貴集團於二零二二年三月三十一日的資產淨值輕微下降 3.7% 至 12.318 億港元。貴集團的總負債由二零二一年三月三十一日的約 2.699 億港元增加約 33.1% 至二零二二年三月三十一日的 3.593 億港元，主要乃由於上述收購導致銀行貸款增加約 9,060 萬港元，由二零二一年三月三十一日的約 2.41 億港元增至二零二二年三月三十一日的約 3.316 億港元。

B. 與建議收購事項有關的美國賣方的背景及美國物業的資料

美國賣方的背景

美國賣方為一間於美國加州註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。該公司由陳先生（貴公司主席、行政總裁兼執行董事）及陳太各自擁有 50.0% 的權益。

美國物業的資料

美國物業為一棟住宅物業，位於 1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US。San Marino 為洛杉磯縣的一個住宅城市，為美國家庭收入最富有的城市之一。美國物業為一棟兩層的西班牙式獨立定制房屋，總建築面積約為 7,877 平方呎。於最後實際可行日期，美國物業為空置，並無受制於任何租賃、租約及按揭。

誠如董事會函件所載，美國物業所處的土地連同先前在重新發展為美國物業前於其上興建的樓宇（「**先前美國物業**」）先前由貴集團間接全資擁有。先前美國物業（一棟建於一九三八年的 3,398 平方呎樓宇）乃於二零一四年以約 620 萬美元（相當於約 4,850 萬港元）售予美國賣方的唯一股東，其詳情可參閱貴公司日期為二零一四年八月二十八日的公告。

C. 與建議出售事項有關的香港買方的背景資料以及出售集團及香港物業的資料

香港買方的背景

香港買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由陳先生及陳太分別擁有 50.0% 權益。

出售集團及香港物業的資料

出售集團由香港物業公司、附屬公司 A 及附屬公司 B 組成。香港物業公司為一間於二零二一年五月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司且為 貴公司的全資附屬公司。香港物業公司主要從事投資控股且為附屬公司 A 的唯一股東，而附屬公司 A 為附屬公司 B 的唯一股東。附屬公司 B 為一間於香港註冊成立的有限公司，為香港物業的唯一登記及實益擁有人，其唯一的業務為持有香港物業作投資用途。

香港物業為一棟位於香港壽臣山道東 1 號的住宅物業。其包括一幢三層獨立屋及兩個位於地庫的停車位，實用面積約為 2,657 平方呎，不包括約 391 平方呎的花園／露台／庭院及約 629 平方呎的天台。 貴集團於二零二二年一月完成原先收購附屬公司 A (即附屬公司 B 的唯一股東，而附屬公司 B 持有香港物業) 全部已發行股本及股東貸款，代價為 2.1 億港元。於最後實際可行日期，香港物業為空置，並無受制於任何租賃或租約。

下文載列出售集團自二零二一年五月二十一日 (即香港物業公司註冊成立日期) 至二零二二年三月三十一日期間的主要綜合財務資料摘要，乃摘錄自出售集團的未經審核管理賬目：

	二零二一年 五月二十一日至 二零二二年三月 三十一日止期間 千港元 (未經審核)
收益	0
毛利	0
期內虧損	(12,650)
貴公司普通股股東應佔虧損	(12,650)

獨立財務顧問函件

於二零二一年五月二十一日至二零二二年三月三十一日止期間，鑑於香港物業空置，出售集團並無收益及毛利。出售集團於截至二零二二年三月三十一日止期間錄得虧損 1,270 萬港元，主要由於期內香港物業產生的投資物業公平值虧損 1,200 萬港元所致。

	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
總資產	199,066
— 投資物業	198,000
— 銀行結餘及現金	710
— 應收款項、預付款項及按金	356
總負債	211,716
— 應付集團公司款項	148,552
— 銀行貸款	63,000
— 應計費用	164
負債淨額	(12,650)

於二零二二年三月三十一日，出售集團的總資產為 1.991 億港元，其中 1.98 億港元為已入賬為投資物業的香港物業，約佔出售集團總資產的 99.5%。

出售集團於二零二二年三月三十一日的負債主要包括 (i) 股東貸款 1.486 億港元，即出售貸款及保留股東貸款；及 (ii) 授予香港物業公司的銀行貸款 6,300 萬港元，即現有銀行貸款，由附屬公司 B 持有的香港物業作抵押。

因此，於二零二二年三月三十一日，出售集團的負債淨額為 1,270 萬港元。於二零二二年三月三十一日，出售集團的資產負債比率(以總負債除以總資產計算)約為 1.06。

D. 主協議的主要條款

於二零二二年六月十七日，香港賣方、香港買方、美國買方、美國賣方、陳先生(作為擔保人)及陳太(作為擔保人)就有關建議收購事項及建議出售事項的若干安排訂立主協議。

根據主協議，待 (a) 達成獨立股東批准；及 (b) 就香港物業公司協議及其下擬進行的交易取得銀行同意且未遭撤回或取消的簽署條件後：

- (i) 美國買方及美國賣方將訂立美國物業協議，據此，美國賣方將出售及美國買方將購買美國物業(請參閱下文「E. 有關建議收購事項的美國物業協議的主要條款」一節)；及
- (ii) 香港買方及香港賣方將訂立香港物業公司協議，據此，香港賣方將有條件地同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而香港買方將有條件地同意購買待售股份及接納待售貸款的轉讓，而不附帶任何產權負擔(請參閱下文「F. 有關建議出售事項的香港物業公司協議的主要條款」一節)。

美國物業協議及香港物業公司協議將同時簽訂，並且在任何情況下不遲於簽署條件獲達成日期後 15 個營業日(或主協議各方可能書面同意的其他日期)簽訂。此外，除非香港買方及美國賣方分別同時訂立香港物業公司協議及美國物業協議，否則香港賣方及美國買方並無義務訂立香港物業公司協議或美國物業協議(視情況而定)，反之亦然。

可能解除交易

根據主協議，倘收購完成已落實，但出售完成因任何原因未能於出售完成日期前落實，則建議收購事項須在實際可行的情況下盡快解除。為此，陳先生及陳太須促使美國賣方及／或彼等所提名的另一間公司擔任買方，或陳先生及陳太共同擔任買方或彼等其中一人單獨擔任買方，按相等於收購代價的現金代價向美國買方購回美國物業。

倘出售完成因香港買方違約或可歸咎於香港買方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港買方將就美國買方及／或香港賣方及／或 貴公司因主協議、建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支承擔責任，並須就美國買方、香港賣方及／或 貴公司因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

倘出售完成因香港賣方違約或可歸咎於香港賣方的原因而未能於出售完成日期前落實，則香港賣方將就美國賣方及／或香港買方因建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易(視情況而定)而已產生或將產生或與之有關的所有費用及開支(包括所有法律開支)承擔責任，並須就美國賣方及香港買方因此而產生或蒙受的所有損失向彼等作出彌償。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，可能解除交易類似於建議收購事項及建議出售事項之間的互為條件的安排。此乃主協議各方協定的商業決定，以確保各方有足夠的現金流為建議收購事項及建議出售事項提供資金，並降低於收購完成落實但出售完成未能落實的情況下可能對 貴集團的現金流帶來的潛在壓力。

考慮到 (1) 若建議收購事項已完成但建議出售事項未能完成，美國賣方須按收購代價的相同代價購回美國物業；(2) 違約或導致出售未能完成的一方須對主協議的交易對手方產生的所有成本及開支負責；及 (3) 可能解除交易可減輕 貴集團現金流的潛在壓力，吾等認為可能解除交易在商業上屬合理，並同意董事的意見，即可能解除交易的條款屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 有關建議收購事項的美國物業協議的主要條款

根據主協議，在簽署條件的規限下，美國買方及美國賣方須就建議收購事項訂立美國物業協議。美國物業協議的主要條款如下：

日期： 美國物業協議將不遲於達成簽署條件當日後15個營業日與香港物業公司協議同時訂立。

訂約方： (1) Rykadan Carlyle South LLC (即美國買方及 貴公司的間接全資附屬公司)；

(2) Century Winner Inc. (即美國賣方，一間由陳先生及陳太各自擁有50%權益的公司)；及

將予收購的資產

美國賣方將同意出售，而美國買方將同意以收購代價購買美國物業。美國物業為位於 1470 Virginia Rd, San Marino, CA 91108, US 的一棟住宅物業。美國物業為一棟兩層的西班牙式獨立定制房屋，建築面積約為 7,877 平方呎。於最後實際可行日期，美國物業為空置，並無受制於任何租賃、租約及按揭。

根據美國物業協議，美國物業將按現狀出售，於收購完成時，美國賣方應將美國物業以交吉方式交付予美國買方。

撤銷或有事項

美國物業協議取決於(其中包括)，

- (i) 美國買方獲得外部銀行貸款以撥付部分收購代價；
- (ii) 持牌或註冊估值師對美國物業進行的書面估值不低於收購代價；
- (iii) 美國買方接納美國物業的狀況，以及影響美國物業的任何其他事項；

- (iv) 美國買方獲得適用的產權保單的能力，以及美國買方對當前產權報告作出審查後，信納按現狀的產權；及
- (v) 美國買方對須由美國賣方提供的相關報告、披露及其他相關資料作出審查。

於美國物業協議規定的時間範圍(即美國物業協議簽署後 17 日，或收到相關文件後 5 日(如適用，以較後者為準))內，美國買方須根據美國物業協議的條款撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議。除非美國賣方已提供與該或有事項有關的所有必要文件、報告、披露及資料，否則美國買方並無義務取消合同中的或有事項。

美國買方的取消權

倘於美國物業協議指定時間內，(i) 美國賣方並無向美國買方交付有關撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議的通知，或並無交付任何規定的文件或履行美國物業協議規定的任何合同義務，或(ii) 美國買方並無撤銷所有或有事項，則美國買方可於首先向美國賣方交付規定格式的賣方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆收購事項代價的按金(「首筆美國按金」)及所有部分付款發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

美國賣方的取消權

倘於美國物業協議指定時間內，美國買方並無向美國賣方交付撤銷適用的或有事項或取消美國物業協議，或並無採取美國物業協議規定其須採取的有關行動，則美國賣方可於首先向美國買方交付規定格式的買方履約通知後取消美國物業協議。於此情況下，美國賣方須授權將首筆美國按金及所有部分付款發還予美國買方，惟美國買方根據美國物業協議須承擔的費用及成本除外。

收購完成

收購完成須於美國物業協議簽署後 30 日內落實。於收購完成時，美國買方將成為美國物業的唯一擁有人。

雖然主協議提供其下擬進行的交易的整體時間框架，美國買方及美國賣方擬根據美國物業協議將於美國物業協議簽署後 30 日內落實收購完成。然而，倘收購完成未能於 30 日內落實，根據主協議已協定，美國買方及美國賣方就收購完成將有最多 60 日(或美國買方與美國賣方可能書面協定的有關其他日期)。

收購代價及支付條款

收購代價為 1,450 萬美元(相當於約 1.138 億港元)，將以現金方式支付如下：

- (i) 首筆按金 435,000 美元(相當於約 340 萬港元)(即首筆美國按金)(佔收購代價的 3.0%)將由美國買方於簽署美國物業協議後 3 日內支付予託管持有人；
- (ii) 7,975,000 美元(相當於約 6,260 萬港元)(佔收購代價的 55.0%)將由美國買方提取其將獲得的銀行貸款撥付部分收購代價，於簽署美國物業協議後 17 日內支付予託管持有人；及
- (iii) 6,090,000 美元(相當於約 4,780 萬港元)(即收購代價的餘額)將由美國買方於建議收購事項完成前支付予託管持有人。

收購代價將由託管持有人持有，以待收購完成，並須於收購完成落實後，根據美國物業協議發放予美國賣方。倘因美國買方違約而未能完成建議收購事項，美國賣方將保留首筆美國按金作為違約賠償金。除美國賣方保留首筆美國按金外，所有部分款項須於美國買方因違約而未能完成建議收購事項日期起 10 個營業日內由託管持有人退還予美國買方。

(a) 董事會釐定收購代價的基準

誠如董事會函件所載，收購代價乃由美國買方與美國賣方經參考 貴集團所申請銀行貸款以撥付部分收購代價的銀行所委聘的獨立專業估值師於二零二二年三月三十日對美國物業作出的估值 1,450 萬美元後按公平原則磋商釐定。 貴公司已委任獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(即估值師)評估美國物業的公平值，估值報告的詳情可參閱「附錄二－香港物業及美國物業的估值報告」。

貴公司擬以其內部資源撥付收購代價中的 6,525,000 美元(相當於約 5,120 萬港元)，而其餘 7,975,000 美元(相當於約 6,260 萬港元)將由以美國物業作抵押的外部銀行貸款撥付。

(b) 吾等對估值師之盡職審查

吾等已與估值師進行會談，並對其經驗及資格進行查詢。根據吾等之會談及估值師提供的資料，吾等注意到，估值師的項目組組長(即馮禮賢先生)為 (i) 一名產業測量師；(ii) 英國皇家特許測量師學會資深會員；及 (iii) 香港測量師學會資深會員，於香港及不同地區擁有逾 14 年物業估值經驗。此外，估值師亦擁有豐富的美國物業估值經驗。

吾等亦與估值師確認，其並非 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之附屬公司或其任何合夥人、董事或高級職員，亦非 貴公司或 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司或任何聯營公司之附屬公司之高級職員或僱員或候任董事。估值師亦確認，彼等均獨立於 貴集團、美國賣方、香港買方、陳先生及陳太。

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

就估值師於進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施而言，吾等注意到估值師主要透過(其中包括)(i) 估值師對香港物業進行的實地視察；(ii) 貴集團就視察委任的美國獨立註冊住宅房地產估價師 Myers Appraisal Service 對美國物業進行的實地視察；(iii) 內部背景調查；及(iv) 對估值所採納的主要參數自行進行研究而進行盡職審查。吾等注意到，估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，並適合提供意見。根據吾等之審閱，吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對估值報告作出之保證程度造成負面影響。

基於上述對估值師進行的盡職審查，吾等並不知悉任何事宜將導致吾等質疑估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為估值師具備足夠專業知識且獨立進行估值。

(c) 吾等對釐定收購代價基準的分析

為評估收購代價之公平性及合理性，吾等已審閱估值師編製之估值報告。經參考估值報告，估值師認為美國物業於估值日期(即二零二二年五月三十一日)的估計價值為 1,450 萬美元(相當於約 1.138 億港元)。於進行估值時，估值師採納的主要假設包括：(i) 美國物業不附帶可能影響其價值的所有押記、留置權及繁重產權負擔；(ii) 為收購、轉讓、出售、出租或按揭美國物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算；(iii) 已取得正式業權，且美國物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租；(iv) 並無對美國物業有任何影響之地役權或通道權，並已假設該等權利概不存在；(v) 估值師獲提供及估值報告所載的所有資料、估計及意見(包括 貴集團提供的所有資料)均為真實準確，適宜作估值用途，且來源可靠；及(vi) 美國物業並無任何污染及環境問題或危害。

吾等從估值報告中注意到，估值師已根據市值(即經過適當市場推廣後及在雙方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額)提供估值。估值師就透過比較實際交易中實現的價格及／或位於其周邊地區的可比較物業的要價，採用市場法對美國物業進行估值。根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到，(i) 於可取得類

似性質物業的可靠、可核實及相關市場資料的公開市場中；及 (ii) 於豪宅市場中，估值師於估值報告中採納市場法為首選估值方法，亦為物業估值中普遍採納的方法。

吾等已從估值師取得用於美國物業估值之可比較物業資料，並對估值師進行訪談。估值師就美國物業估值而對可取得之可比較物業進行全面市場研究，選擇了 10 項可比較物業（「美國可比較物業」），其中 8 項美國可比較物業為實際物業交易及 2 項美國可比較物業為當前供出售的物業。吾等注意到，美國可比較物業的選擇標準乃經計及（其中包括）(i) 地點，應位於毗鄰美國物業的同一區域；(ii) 物業性質相若（即豪宅）；(iii) 物業面積，應具有與美國物業相若的物業面積，因美國物業的總居住面積約 7,877 平方呎；及 (iv) 時間，應於估值日期起一段合理期間內進行交易，或目前供出售，可反映市場趨勢。鑒於美國物業市場的市場活動未如香港物業市場活躍，而 San Marino 的房屋主要為業主自住，而並非作投資用途，美國物業市場上可獲得的可比較物業較香港物業市場相對較少。因此，估值師採用自估值日期起約 4 年選擇期間作為選擇標準，以確保有足夠的符合目標特徵可比較物業。於 8 宗美國可比較物業的實際物業交易中，當中 6 宗為於 2021 年進行交易，而分別於 2018 年及 2019 年各進行 1 宗交易。2 項美國可比較物業乃分別於 2018 年及 2019 年進行交易，與美國物業位於同一街道及同一房產區域，最符合地點的選擇標準。鑒於地點為確定物業價格或價值的重要方面，與美國物業位於同一街道或房產區域的可比較物業較少，估值師已選擇該等 2 宗交易，以確保美國可比較物業具有代表性。吾等從估值師了解到，該等選擇標準於估值實務中獲普遍採用。鑒於上文所述，由於估值師已將交易時間作為美國物業估值的一項調整，以反映自各美國可比較物業交易日期起至估值日期止期間的宏觀經濟變動，吾等認為，美國可比較物業的選擇標準（包括選擇期間）就美國物業估值而言屬公平合理。

吾等已就美國可比較物業之資料進行獨立研究，並注意到美國可比較物業 (i) 均位於 San Marino/Pasadena 及距離美國物業 2 英里以內；(ii) 物業性質均屬豪宅；(iii) 總居住面積約為 6,000 平方呎至 12,700 平方呎；及 (iv) 於二零一八年五月至二零二二年四月期間進行交易，距離估值日期約 4 年內，或

目前供出售。由於美國可比較物業的資料已符合選擇標準，吾等認為，美國可比較物業對美國物業的估值而言為詳盡及具代表性。

根據吾等與估值師的訪談，吾等亦注意到，估值師於比較美國物業及美國可比較物業時已考慮若干因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供附屬面積及設施、樓宇質素及實際交易或目前供出售。美國可比較物業的價格約為每平方呎 1,118 美元至每平方呎 1,979 美元。由於市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，吾等注意到，估值師已對上述因素進行適當調整，以反映美國物業與各美國可比較物業之間的差異。調整包括但不限於 (i) 市況(即交易時間)，倘各美國可比較物業價格於交易日期調整為估值基準日期的價格；及 (ii) 物業實際狀況(即房屋面積、附屬面積及設施以及樓宇質素)，倘美國可比較物業於其個別狀況下的價格調整為美國物業個別狀況下的價格。

尤其是，市況調整乃基於新聞報道，該等報道聲稱整個南加州的市場增長以及估值師已於銷售時對整個洛杉磯縣採用市場數據進行觀察及計量，然後具體到該市場區域。對美國可比較物業作出上調以反映美國物業市場的上升趨勢。於對美國物業進行估值時，透過根據美國可比較物業的實際特徵作出調整，已考慮物業實際狀況，包括地塊面積、房屋面積、樓宇質素以及設施的可用性。吾等自估值師了解到，房屋地塊面積對於容納額外功能及設施(即游泳池／水療室、花園、網球場)以及擁有更好的私隱空間至關重要。因此，允許對該等擁有較大地塊面積的美國可比較物業進行負面調整，乃因該等房屋被視為優於美國物業。此外，較大房屋通常具有更好的佈局及靈活的空間使用方式。因此，倘各美國可比較物業的房屋面積大於美國物業的面積，將作出下調以反映住宅面積的差異。此外，樓宇質素以外觀視察為基準，整體質素乃根據美國物業及各美國可比較物業的整體質素作出調整。該調整看似過度，但於高端房屋中經常發現適度溢價。就提供設施(如游泳池／水療室、酒窖、電梯及客房)而言，允許對每項設施進行調整以反映與美國物業設施的差異。該等調整導致美國可比較物業的總調整百分比範圍介乎約 -46.5% 至 61.0%。經考慮上述調整且對目前供出售的該等美國可比較物業並無進行權

衡後，估值師採用單價約每平方呎 1,841 美元對美國物業進行估值。鑒於美國物業的總居住面積約為 7,877 平方呎，如估值報告所述，美國物業於二零二二年五月三十一日的估值估計約為 1,450 萬美元。

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

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

吾等注意到，由於各地政府為抗疫而限制國際旅遊及實行檢疫措施及政策，估值師並無對美國物業進行實地視察。然而，如上文「(b) 吾等對估值師之盡職審查」一段所述及估值報告所披露，已採用替代程序就美國物業估值進行視察。吾等已就該方法與估值師討論，而估值師認為該等替代程序不會對美國物業的估值產生任何重大影響。

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

鑒於收購代價與估值報告所述美國物業於二零二二年五月三十一日之公平值 1,450 萬美元(相當於約 1.138 億港元)相同，且並無溢價，吾等認為收購代價為正常商業條款，對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

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

F. 有關建議出售事項的香港物業公司協議的主要條款

根據主協議，根據簽署條件，香港賣方及香港買方將就建議出售事項訂立香港物業公司協議。香港物業公司協議的主要條款如下：

日期： 香港物業公司協議將不遲於達成簽署條件當日後15個營業日與美國物業協議同時簽訂。

訂約方： (1) Harbour Best Investments Limited，即香港買方，為由陳先生及陳太各自擁有50%權益的公司；及

 (2) Worth Celestial Limited，即香港賣方，為 貴公司的直接全資附屬公司

將予出售的資產

根據香港物業公司協議，香港賣方將有條件地同意按出售代價出售，且不附帶任何產權負擔，而香港買方將有條件地同意購買及接納轉讓：

- (i) 待售股份，於最後實際可行日期佔香港物業公司全部已發行股本的80.0%；及
- (ii) 待售貸款，即出售完成時香港物業公司結欠香港賣方的全部股東貸款的80.0%)。

透過出售待售股份，香港賣方出售 貴集團於出售集團(包括香港物業)的80.0%權益，而香港物業公司為其控股公司。有關香港物業公司、出售集團及香港物業的資料詳情，可參閱上文「C. 與建議出售事項有關的香港買方的背景資料以及出售集團及香港物業的資料－出售集團及香港物業的資料」一節。

此外，於二零二二年三月三十一日，出售集團應付 貴集團的款項約為1.486億港元。

出售完成的先決條件

出售完成須待下列條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 香港賣方已於出售完成日期或之前取得銀行同意，而該銀行同意並無於出售完成日期或之前遭撤回或取消；
- (ii) 於香港物業公司協議日期或出售完成時，並無違反若干基本保證；
及
- (iii) 收購完成已落實。

香港買方可透過書面通知豁免上文 (ii) 所述出售條件，而香港物業公司協議的任何訂約方均不得豁免上文 (i) 及 (iii) 所述出售條件。

香港物業公司協議可予撤銷且其下擬進行的交易可予取消，情況如下：

- (a) 由香港賣方作出，倘任何出售條件(上文 (ii) 所述出售條件或倘上文 (iii) 所述出售條件因美國買方違約而未能達成則除外)於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)；或
- (b) 由香港買方作出，倘任何出售條件於出售完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定)(倘上文 (iii) 所述出售條件因美國賣方違約而未能達成則除外)，

方式為向香港買方或香港賣方(視情況而定)發出不少於7日事先書面通知，因此，香港買方或香港賣方均不得就該等撤銷、取消及/或其他濟助向另一方提出任何其他申索或權利，但不損害各方於該撤銷前的應計權利及義務，而倘香港賣方或香港買方基於上文 (i) 所述出售條件未能達成，或香港買方基於上文 (ii) 所述出售條件未能達成或上文 (iii) 所述出售條件因美國買方違約而未能達成，而撤銷香港物業公司協議，香港賣方須在合理切實可行的情況下盡快並無論如何於提出要求後7日內將香港買方已付的所有部分款項退還予香港買方，但無須支付利息費用或賠償。

出售完成

出售完成將於出售條件達成或獲豁免後第 60 日或二零二三年三月三十一日(以較早者為準)(或香港賣方與香港買方可能書面協定的其他日期)落實。

於出售完成時，香港物業公司將由香港賣方(因此不再為 貴公司的附屬公司)及香港買方分別持有 20.0% 及 80.0% 權益，而(其中包括)香港賣方及香港買方各自有關建議合營企業的權利及義務將受股東契據規管，其詳情可參閱下文「G. 股東契據的主要條款」一節。

出售代價及支付條款

根據香港物業公司協議，待售股份及待售貸款的出售代價將為基礎價值(即香港物業的協定價值 1.98 億港元的 80%)，以及 (a) 根據香港物業公司於出售完成日期的未經審核綜合財務狀況表(「完成賬目」)按下文「釐定初始代價」一段所述方式及按 (b)「釐定調整付款」一段所述方式進行調整。

出售代價將按下列方式支付：

- (i) 首筆付款 5,436,000 港元(「首筆分期付款」)(佔基礎價值的約 5.0%，並按下文「釐定初始代價」一段所述的方式惟基於香港物業公司於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合管理賬目調整)須由香港買方於簽署香港物業公司協議後 7 日內以現金支付予香港賣方，作為出售代價的部分付款；
- (ii) 另一筆付款 48,925,000 港元(「另一筆分期付款」)(佔基礎價值的約 45.0%，並按計算首筆分期付款的相同方式調整)須由香港買方於簽訂香港物業公司協議後 30 日內(或香港買方及香港賣方可能書面同意的其他日期)以現金支付予香港賣方，作為出售代價的另一筆部分付款；

- (iii) 金額相等於基礎價值(根據香港賣方於出售完成日期前向香港買方交付的備考完成賬目作出調整) (「**初始代價**」) 減首筆分期付款及另一筆分期付款的款項須由香港買方於出售完成時以現金支付予香港賣方；及
- (iv) (倘適用) 金額相等於調整付款(請參閱下文「**釐定調整付款**」一段) 的款項須根據香港物業公司協議的條款於出售完成日期後由香港買方以現金支付予香港賣方或由香港賣方以現金支付予香港買方(視情況而定)。

釐定初始代價

初始代價將按以下方式釐定：

- (i) 倘根據備考完成賬目計算的香港物業公司的綜合流動有形資產總額(不包括香港物業)減綜合負債總額(包括但不限於現有銀行貸款，但不包括保留股東貸款及待售貸款) (「**資產淨值**」) 大於零，則初始代價將相等於基礎價值另加有關資產淨值金額的 80%；
- (ii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值少於零，則初始代價將相等於基礎價值扣減有關資產淨值絕對值的 80%；或
- (iii) 倘根據備考完成賬目計算的資產淨值為零，則初始代價將相等於基礎價值。

釐定調整付款

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

- (i) (倘初始代價低於最終代價) 香港買方須向香港賣方支付金額相等於該差額的款項；或

獨立財務顧問函件

- (ii) (倘初始代價高於最終代價) 香港賣方須向香港買方償還金額相等於該超額部分的款項。

倘香港買方並無要求進行上述審核，則初始代價將為最終代價，且任何一方均無須於出售完成後支付任何調整付款。

吾等已審閱及與管理層討論有關出售代價的計算方法，並了解出售代價乃根據(i)基礎價值；及(ii)出售集團的有形負債淨額計算。為說明之用，根據出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合管理賬目，出售代價約為1.087億港元。有關計算詳情載於下文：

	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
綜合有形資產總額	1,066
— 銀行結餘及現金	710
— 應收款項、預付款項及按金	356
綜合負債總額	63,164
— 現有銀行貸款	63,000
— 應計費用	164
綜合負債淨額(即資產淨值)	<u>(62,098)</u>
基礎價值(即訂約方協定香港物業的估值1.98億港元的80%)	158,400
減：上述資產淨值絕對值的80.0%	<u>(49,679)</u>
出售代價	<u>108,721</u>

(a) 董事會釐定出售代價之基準

誠如董事會函件所載，待售股份及待售貸款之出售代價乃由香港買方與香港賣方經參考(i)出售集團於出售完成日期的資產淨值；及(ii)香港買方與香港賣方協定的香港物業價值1.98億港元(此乃由估值師根據香港物業於二零二二年三月三十一日進行的初步估值釐定)的80%後公平磋商釐定。有關於二零二二年五月三十一日香港物業的估值，請參閱載於「附錄二－香港物業及美國物業的估值報告」的估值報告。

貴公司擬按下列方式動用建議出售事項的銷售所得款項淨額(估計約為1.067億港元)：

- (i) 約5,120萬港元將用於支付收購代價的部分款項；及
- (ii) 約5,550萬港元將用作 貴集團的一般營運資金。

(b) 吾等對估值師之盡職審查

鑒於估值師涵蓋美國物業及香港物業的估值，有關吾等就建議出售事項對估值師進行的盡職審查，請參閱上文「E.有關建議收購事項的美國物業協議的主要條款－收購代價及支付條款－(b)吾等對估值師之盡職審查」一節。

(c) 吾等對釐定出售代價基準的分析

為評估出售代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值師編製之估值報告。經參考估值報告，估值師認為於估值日期(即二零二二年五月三十一日)香港物業的估計價值為1.98億港元。估值師於對香港物業進行估值時，亦已採納以下假設：(i)香港物業不附帶可能影響其價值的所有押記、留置權及繁重產權負擔；(ii)為收購、轉讓、出售、出租或按揭香港物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算；(iii)已取得正式業權，且香港物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租；(iv)並無對香港物業有任何影響之地役權或通道權，並假設該等權利概不存在；(v)估值師獲提供及估值報

告所載的所有資料、估計及意見(包括 貴集團提供的所有資料)均為真實準確，適宜作估值用途，且來源可靠；及(vi)香港物業並無任何污染及環境問題或危害。

吾等從估值報告中注意到，估值師乃基於市場價值提供估值，市場價值指經過適當市場推廣後及在雙方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額。估值師採用市場法透過比較實際交易中變現的價格及／或位於周邊地區的可比較物業的要價對香港物業進行估值。根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到(i)於可取得類似性質物業的可靠、可核實及相關市場資料的公開市場中；及(ii)在豪宅市場中，估值師在估值報告中所採納市場法為首選的估值方法，亦為物業估值普遍採納的方法。

吾等已向估值師取得有關香港物業估值的可比較物業的資料，並與估值師進行訪談。估值師就香港物業的估值進行全面的市場調查，並挑選了6項近期交易的物業(「香港可比較物業」)。吾等注意到，由於香港物業市場近期出現足夠市場交易，香港可比較物業的選擇標準已考慮(其中包括)(i)地點，應位於與香港物業相近的同一地區；(ii)物業性質相若(即豪宅)；及(iii)時間，應於估值日期起計的合理期間內進行交易，即估值日期起計約一年內，乃因香港物業市場近期出現足夠市場交易，被視為市場絕佳證據。吾等向估值師了解到，該等選擇標準在估值實務中獲普遍採用。鑒於上述，吾等認為，香港可比較物業之選擇標準就香港物業估值而言屬公平合理。

吾等已就香港可比較物業之資料進行獨立研究，並注意到香港可比較物業(i)全部位於壽臣山區域及距離香港物業一公里範圍內；(ii)全部物業之性質為豪宅；(iii)於二零二一年五月至二零二二年五月期間進行交易，即距離估值日期約一年內。由於香港可比較物業的資料已符合選擇標準，吾等認為，香港可比較物業就香港物業的估值而言屬詳盡及具代表性。

根據吾等與估值師的訪談，吾等亦注意到估值師在比較香港物業及香港可比較物業時已考慮多項因素，包括但不限於交易時間、房屋面積、提供的附屬面積及設施及樓宇質素。香港可比較物業介乎每平方呎約56,000港元至每平方呎101,500港元之間。由於市場法乃根據替代原則透過比較估值基準日期類似物業近期交易價格而釐定物業的價值，吾等注意到估值師已就上述因素作出適當調整，以反映香港物業與各香港可比較物業之間的差異。調整包括(i)市況(即交易時間)，倘各香港可比較物業價格於交易日期調整為估值基準日期的價格；及(ii)物業實際狀況(即房屋面積、附屬面積及設施以及樓宇質素)，倘各香港可比較物業於其個別狀況下的價格調整為香港物業個別狀況下的價格。

尤其是，市況調整乃基於差餉物業估價署的價格指數。於估值日期，由於香港已遭受第五波2019冠狀病毒病疫情，豪宅指數輕微下跌，因而估值師已對香港可比較物業在時間因素上作出負面調整。於對香港物業進行估值時，透過根據香港可比較物業的實際特徵作出調整，已考慮物業實際狀況，包括房屋面積、樓宇質素以及設施的可用性。吾等自估值師了解到，較大房屋通常具有更好的佈局及靈活的空間使用方式。因此，倘香港可比較物業的面積大於香港物業的面積，將作出下調以反映住宅面積的差異。此外，樓宇質素調整以外觀視察為基準，由於部分香港可比較物業似乎維護不佳或屬於傳統風格，故基於對新的現代房屋的偏好而作出上調。就提供設施(如私人游泳池、女傭室、花園及車庫)而言，允許對每項設施進行輕微調整以反映與香港物業設施的差異。該等調整導致香港可比較物業的總調整百分比範圍介乎約-21.0%至24.0%。經考慮上述調整後，估值師已就香港物業的估值採用每平方呎約74,500港元的單位價格。鑒於香港物業的實用面積約為2,657平方呎，如估值報告所載，於二零二二年五月三十一日，香港物業的估值估計約為1.98億港元。

根據與估值師的訪談，吾等了解到上述估值調整為估值實務中普遍採用。由於估值師已作出相關及適當調整，以反映各香港可比較物業與香港物業之間的差異，吾等認為該等調整對香港物業的估值屬公平及合理。

鑒於估值報告中的市場法為普遍採用及公認的物業估值方法，而就市場法作出的主要假設屬合理，吾等同意估值師的意見，即市場法適合於香港物業的估值，而吾等同意估值師的意見，即香港物業的估值中所採用的香港可比較物業的選擇及所作出的調整基準屬公平合理。

經考慮上述因素後，吾等認為，香港物業的估值方法及相關基準及假設均屬公平合理，而估值報告為釐定香港物業估值的適當參考。

鑒於釐定基礎價值及出售代價的香港物業協定價值1.98億港元與估值報告所述於二零二二年五月三十一日香港物業的公平值1.98億港元相同，且並無折讓，吾等認為出售代價乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

經考慮上述及「H. 訂立主協議及其下擬進行的交易之原因及裨益」一節所述的建議出售事項之原因，吾等認為建議出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

G. 股東契據的主要條款

於出售完成後，香港物業公司將不再為 貴集團的附屬公司及將由香港買方及香港賣方作為建議合營企業分別擁有80.0%及20.0%。誠如董事會函件所披露，根據香港物業公司協議，香港買方、香港賣方、香港物業公司、陳先生及陳太太將訂立股東契據，以規管建議合營企業股東之間各自的權利及義務。股東契據的主要條款概述如下：

訂約方：

- (1) 香港買方；
- (2) 香港賣方；
- (3) 陳先生；
- (4) 陳太太；及
- (5) 香港物業公司。

董事會組成：

香港物業公司的最高董事數目將為三人。香港賣方將有權委任最多一名董事，而香港買方將有權委任最多兩名董事。

除法定人數規定的一名由香港賣方委任的董事及一名由香港買方委任的董事親自出席或由替補代表出席香港物業公司的董事會會議，否則不得舉行任何會議或於會上處理任何事務。

出售集團的管理：

香港物業公司的董事會將負責就香港物業公司的業務作出決定，而各附屬公司的董事會將負責就該附屬公司的業務作出決定。香港物業公司各附屬公司的董事會將由不超過三名董事組成，其中香港賣方將有權委任最多一名董事，而香港買方將有權委任最多兩名董事。除若干保留事項外，任何出售集團公司董事會將決定的所有事項均須以出席有關董事會會議並於會上投票的相關出售集團公司各自董事的過半數票決定。

需要由香港買方及香港賣方分別委任的出售集團的該公司的所有董事的書面同意或出席出售集團的該公司的董事會會議的所有董事的書面同意或香港買方及香港賣方的一致批准的事項包括：

- (i) 出售集團的重大資產出售或出售集團的任何公司的股份出售；
- (ii) 訂立或批准不屬於出售集團日常業務範圍的任何合約或承諾的重大變更；
- (iii) 更換核數師；
- (iv) 更改出售集團任何公司的股本、最高法定股份數目或註冊資本；
- (v) 任何人士登記為香港物業公司或其任何附屬公司的股東，惟股東契據所允許者除外；
- (vi) 出售集團的任何公司自願解散或清盤；
- (vii) 更改章程文件；
- (viii) 更改業務的性質或範圍；
- (ix) 並非按公平基準進行的任何交易；
- (x) 出售集團中任何公司的任何合併或分拆；及
- (xi) 除下文「分派」一段外的分派。

分派：

在遵守與任何外部借款(包括現有銀行貸款)有關的任何貸款或抵押文件所施加的所有適用法律及規定的前提下，香港物業公司自業務獲得的全部或任何收入須於香港物業公司董事會可能為支付香港物業公司可評估的任何性質的任何成本、收費或開支而合理釐定的必需款項劃撥資金及作出撥備後，應用於：

- (i) 第一，償還所有外部貸款及由此產生的應計利息、與業務有關的所有成本及開支，以及香港物業公司應付任何第三方的任何性質的所有其他費用、收費、申索、稅項及其他責任；
- (ii) 第二，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還任何股東貸款的應計利息(如有)；
- (iii) 第三，根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例償還股東貸款；及
- (iv) 最後，餘額(如有)根據香港買方及香港賣方各自於香港物業公司的持股比例以股息或任何其他形式(包括貸款)分派予香港買方及香港賣方。

優先購買權：

香港買方或香港賣方均不得將其於香港物業公司的股份或股東貸款出售或轉讓予任何潛在第三方買家，除非其已優先向另一股東要約出售且另一股東並未選擇購買或收購所有有關股份或股東貸款並須受該另一股東的隨售權(倘適用)規限。

隨售權：

倘香港物業公司的出售股東將出售的香港物業公司股份佔香港物業公司已發行股本的50%以上，則出售股東須促使潛在第三方買家亦提出按每股股份及每元股東貸款以相同價格並根據出售股東將向潛在第三方買家出售股份及股東貸款所依據的其他條款購買另一股東的所有股份及股東貸款的要約。

倘 貴公司在香港物業公司的保留權益所附隨售權獲行使， 貴公司將遵守上市規則第14章及／或第14A章的相關規定。

吾等已審閱股東契據，並已與管理層討論上述股東契據的條款。香港賣方將有權委任香港物業公司董事會三名董事中的一名。雖然有關一般事項的決議案將由董事以過半數票作出，但上述保留事項需要出售集團各公司的所有董事一致批准。

由於緊隨出售完成後， 貴公司將擁有香港物業公司20.0%的權益，該投票安排實際上意味著所有重要決定均須香港買方及香港賣方的一致批准。吾等認為該等投票安排(包括香港買方及香港賣方各自對重要決定的否決權)為少數股東提供了合理水平的保護，且為管理出售集團的合營企業結構中所採用的通常特徵。

為香港物業公司及／或附屬公司融資

根據股東契據，目前估計香港物業公司因應或促進其業務所需的總資本約為2.2億港元(包括保留股東貸款、待售貸款及現有銀行貸款)，其中包括(i)附屬公司A的全部已發行股本的原收購成本及所有當時股東貸款約2.1億港元；及(ii)出售集團就香港物業所需的一般營運資金估計約1,000萬港元。香港物業公司及／或其附屬公司為業務所需的所有進一步資金(現有銀行貸款、保留股東貸款及待售貸款以外)將透過以下方式解決：

- (i) 香港買方及香港賣方須促使香港物業公司及／或香港物業公司的附屬公司盡合理努力按香港物業公司董事會可能釐定的條款從銀行或其他金融機構安排融資，惟前提是倘香港買方及香港賣方須就該等外部融資向融資方提供擔保或抵押及／或其他支持，則有關擔保、抵押及支持應僅按彼等各自於香港物業公司的股權個別提供；或
- (ii) 倘無法取得上文(i)段所述外部融資或可取得的金額不足，則所需資金的欠缺部分須以香港買方及香港賣方可能不時一致同意的其他方法滿足；
及

除新擔保外，香港買方或香港賣方於任何時間均無任何義務向任何出售集團公司提供任何額外資金或財務支持(不論以提供任何擔保或抵押的形式或其他方式)。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴公司管理層討論，並了解股東契據的資本承諾乃由香港賣方及香港買方經公平磋商後釐定，並參考 貴集團二零二二年三月三十一日根據出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核管理賬目而向出售集團提供的實際資本。下表載列出售完成後 貴集團於二零二二年三月三十一日向出售集團提供的實際資本及資本承擔的估計動用情況：

	於二零二二年 三月三十一日 貴集團向出售 集團提供的 實際資本 千港元	於出售 完成後的 估計資本承擔 (附註1) 千港元
出售集團的股東貸款	148,552 (附註2)	148,552
現有銀行貸款	63,000	63,000
一般營運資本	—	8,448 (附註3)
	<u>211,552</u>	<u>220,000</u>

附註：

1. 香港買方及香港賣方於出售完成時的資本承擔將分別為總資本承擔的80.0%及20.0%。
2. 該金額指二零二二年三月三十一日的待售貸款及保留股東貸款的總額。
3. 該金額已包括 貴集團自二零二二年三月三十一日起至最後實際可行日期向出售集團提供的額外股東貸款約250萬港元。

於二零二二年三月三十一日， 貴集團向出售集團提供的實際資本約為2.116億港元，當中包括股東貸款約1.486億港元及現有銀行貸款6,300萬港元，佔資本承擔總額約96.2%。餘下資本承擔約840萬港元(包括 貴集團自二零二二年三月三十一日起至最後實際可行日期止向出售集團提供的股東貸款約250萬港元)已經注入／將注入，並將用於支付專業費用(如法律費用)及根據現有銀行貸款應付利

息開支、香港物業的翻新成本及出售集團的其他一般營運資金。香港買方及香港賣方於出售完成後的資本承擔將分別佔資本承擔總額之80.0%及20.0%。

考慮到(i)資本承擔將按出售完成後香港賣方及香港買方各自在香港物業公司的持股比例分擔；(ii) 貴集團於二零二二年三月三十一日向出售集團提供的實際資本(包括股東貸款約1.486億港元及現有銀行貸款6,300萬港元)約佔出售集團資本承擔總額的96.2%；(iii) 貴集團已或將向出售集團出資的餘下資本承擔佔 貴集團二零二二年三月三十一日的總資產少於0.5%；及(iv)出售集團的資本將用於出售集團的唯一業務，即持有香港物業作投資物業，吾等認為股東契據下擬為出售集團融資的資本承擔條款(包括資本承擔金額)屬公平合理。

經考慮上述因素後，吾等認為股東契據的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

H. 訂立主協議及其下擬進行的交易之原因及裨益

誠如董事會函件所披露，董事會認為建議收購事項為 貴集團擴大及加強其美國物業投資組合的一個良機。同時，董事會亦認為，建議出售事項可以使 貴集團分散其投資風險及緩解現金流壓力。因此，吾等在評估 貴集團簽訂主協議及其下擬進行的交易的合理性時，已考慮到以下因素：

(a) 美國物業的投資機會越趨稀少

誠如董事會函件所載，董事會認為建議收購事項為 貴集團擴大及加強其美國物業投資組合的良機，因為(i)美國物業的發展現已完成，故 貴集團不會於重建階段面對任何不確定因素或風險；及(ii)物業重建已較為困難，而美國物業的投資於San Marino市越趨稀少。

貴集團主要從事(其中包括)房地產開發及投資，並在物業重建項目方面有非常豐富的經驗。參考 貴集團的宣傳冊及吾等與管理層的討論， 貴集團自二零一零年起至最後實際可行日期在不同國家(包括中國、英國及美國)進行20個房地產項目，其中10個項目是位於美國的物業重建項目。

吾等與管理層討論後了解到，與其他同等規模的房地產項目相比，物業重建項目在時間及成本上通常面臨更大的不確定性，因為其需要獲得相關部門的重建許可，包括美國建築署及規劃部門。根據San Marino建築部門頒發的美國物業的建築許可證，美國賣方自二零一四年八月收購後，於二零一八年二月獲得重建許可證，因此美國賣方獲得該重建許可證的時間超過3年。此外，根據美國物業日期為二零二一年三月三十一日的入伙紙，美國賣方花費逾3年的時間完成美國物業的施工工程。因此，美國賣方花費逾6年的時間完成美國物業的整個重建工程。

此外，吾等從管理層了解到，根據彼等最近於San Marino的物業重建申請的經驗，於San Marino進行物業重建已經變得更加困難。就規模及樓齡而言，美國物業在San Marino市越趨稀少。作為吾等盡職審查的一部分，吾等於二零二二年六月底在美國兩家頂級房地產代理(即Zillow及RE/MAX)的網站上進行桌面搜索。根據吾等的搜索結果，在San Marino只有4項價格超過1,000萬美元的住宅物業可供出售，但該等物業均非於過去80年內建成。因此，吾等同意董事的觀點，如果貴集團考慮擴大在美國的投資組合，美國物業對貴集團而言為一個難得的投資機會。

(b) 美國物業市場的前景

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，貴集團的目標為短期持有美國物業，倘美國物業的銷售價格符合其預期，則應出售。因此，於收購完成後，美國物業將作為流動資產中的待售物業入賬。

面對過去40年來的最高通脹率，美國聯邦儲備局於二零二二年上半年三次提高其基準利率，自二零二二年一月的0%-0.25%的範圍上升至二零二二年六月的1.5%-1.75%的範圍。於截至二零二二年六月九日止一周內，30年期固定按揭貸款的平均利率達到5.23%，高於二零二一年底的3.23%。除加息之外，美國股市在二零二二年上半年下挫，直至二零二二年六月十五日，標普500指數由二零二二年一月三日的收盤記錄高點錄得約21.0%的跌幅，引發美國住房市場需求冷卻。

根據Redfin Corporation於二零二二年六月十日進行的分析¹，於截至二零二二年四月三十日止三個月，美國豪宅的銷量同比下降17.8%。加州房地產經紀協會²發佈的月度銷售及價格統計亦錄得二零二二年五月南加州現有房屋銷售同比下降14.3%。

儘管美國住房市場的需求降溫，但美國房價仍在繼續升值，這主要歸因於(其中包括)住房供需之間的不平衡。根據聯邦住房金融局於二零二二年五月發佈的消息³，聯邦住房金融局的房價指數顯示，美國的房價由二零二一年第一季度至二零二二年第一季度上漲18.7%，與二零二一年第四季度相比上漲4.6%。根據Redfin Corp於二零二二年六月十七日發佈的研究結果⁴，於二零二二年五月美國全國房屋銷售價格中位數按月增長1.5%及按年增長14.8%。此外，加州房地產經紀協會發佈的月度銷售及價格統計亦錄得二零二二年五月南加州現有房屋價格同比增長11.9%。美國房價繼續攀升，雖然步伐隨著加息已經放緩，但仍處於上升趨勢。

鑒於上述，吾等認為美國房地產市場的價格於短期內仍然樂觀，這支持 貴集團對美國物業的投資策略。

(c) 香港物業市場的前景

誠如董事會函件所述，儘管 貴集團對香港豪宅市場的長遠前景保持樂觀，但 貴集團意識到，由於自香港發生第五波新型冠狀病毒疫情以來，豪宅市場已放緩， 貴集團投資於香港物業的投資期可能繼續延長。

¹ Redfin Corporation為一家在美國納斯達克上市的公司，主要業務為提供房地產服務，包括網上房地產資料庫及住宅樓宇經紀服務。分析來源：<https://www.redfin.com/news/luxury-home-sales-april-2022/>

² 加州房地產經紀協會為美國房地產行業從業人員的州份行業協會，致力於提高房地產的專業水平。統計資料來源：<https://www.car.org/marketdata/data/countysalesactivity>

³ 聯邦住房金融局(FHFA)為美國的監管機構，負責監督美國的二級按揭貸款市場。新聞來源：https://www.fhfa.gov/AboutUs/Reports/ReportDocuments/HPI_2022Q1.pdf

⁴ 來自Redfin Corporation研究來源：<https://www.redfin.com/news/housing-market-may-home-sales-decline/>

根據第一太平戴維斯於二零二二年四月發表的有關香港住宅銷售的研究報告⁵，該報告指出，由於俄羅斯入侵烏克蘭及美國對中國科技股更嚴格的監管，以及二零二二年第一季度的Omicron疫情爆發對本地股市造成了嚴重的打擊，因此本地豪宅市場受到威脅。該報告進一步指出，疫情帶來持續的通關限制措施窒礙了內地及本地買家作出購買豪宅的決定，而中國主要城市的封鎖可能會越來越影響中國經濟及內地高淨值人士吸納香港豪宅。考慮到上述因素，以及研究中提到的其他因素，第一太平戴維斯預計，於二零二二年剩餘時間內，香港豪宅價格將進一步下降5.0%至7.0%，這與 貴集團對香港豪宅市場短期內的想法一致。

此外，在香港聯繫匯率制度下，港元一直與美元掛鈎。鑒於美國聯邦儲備局已提高其基準利率，試圖壓抑美國國內不斷攀升的通貨膨脹，香港利率亦緊隨其後，特別是香港銀行公會公佈的3個月港元利息結算利率由二零二二年一月五日的0.25%提高至二零二二年六月二十二日的1.48%。雖然董事會對香港房地產市場長期保持樂觀態度，但上述因素可能繼續對香港豪宅的價格產生負面影響。於截至二零二二年三月三十一日止年度， 貴集團已根據香港物業於二零二二年三月三十一日的估值確認公平值虧損1,200萬港元。因此，董事會出售 貴集團在香港物業的權益以減少 貴集團財務表現的投資風險並非不合理。

⁵ 來自第一太平戴維斯的研究資料：
<https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/hong-kong-research/hong-kong-residential/ress04-2022.pdf>

獨立財務顧問函件

(d) 貴集團的財務資源

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

	於三月三十一日		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
銀行存款及手持現金	242,093	369,788	110,143
銀行貸款	304,703	240,991	331,592
			截至二零二一年
	截至三月三十一日止年度	二零二一年	九月三十日
	二零二零年	二零二一年	止期間
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
經營活動(所用)／產生的現金流量			
淨額	(140,391)	118,602	(33,388)

於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月期間， 貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月期間均錄經營活動所用現金流淨額，分別為1.404億港元及3,340萬港元。由於 貴集團主要業務的性質， 貴集團的經營現金流受項目期限及 貴集團房地產項目套現的時間影響。因此， 貴集團經營活動產生現金流出淨額的情況並不罕見。

貴集團的銀行存款及現金餘額由二零二零年三月三十一日的2.421億港元減少至二零二二年三月三十一日的1.101億港元。同時， 貴集團的銀行貸款由二零二零年三月三十一日的3.047億港元增加至二零二二年三月三十一日的3.316億港元。

誠如董事會函件所載， 貴集團擬於收購代價中以內部資源撥付6,525,000美元(相等於約5,120萬港元)，餘下7,975,000美元(相等於約6,260萬港元)則以美國物業作抵押的外部銀行貸款撥付。

鑒於 貴集團於二零二二年三月三十一日擁有銀行存款及現金1.101億港元，而收購代價的餘款將透過美國物業抵押的外部銀行貸款支付， 貴集團應擁有足夠的財務資源以滿足收購代價的付款。

同時，透過建議出售事項， 貴集團將能夠從建議出售事項的淨銷售所得款項中提高其現金狀況。誠如董事會函件所載，建議出售事項之銷售所得款項淨額估計約為1.067億港元(假設根據香港物業公司於二零二二年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目與完成賬目計算之資產淨值金額並無重大差異)。

因此，估計 貴集團將從建議出售事項及建議收購事項中獲得約5,550萬港元的淨現金流入，進而可以提高 貴集團的現金狀況。

考慮到(i)建議收購事項為 貴集團提供難得的投資機會，以擴大其於美國的投資組合；(ii)儘管加息，美國物業市場價格仍處於上升趨勢；(iii) 貴集團出售其香港物業以減低投資風險並非不合理；及(iv)建議收購事項及建議出售事項可提升 貴集團的現金狀況，吾等同意董事會的意見，認為儘管主協議並非在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，訂立主協議在商業上屬合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

I. 建議收購事項及建議出售事項的財務影響

建議收購事項及建議出售事項對 貴集團資產淨值及盈利的財務影響載列如下：

建議收購事項

(a) 資產淨值

誠如董事會函件所披露， 貴集團預期收購代價之45.0%將由 貴集團之內部資源撥付，而收購代價之55.0%將由美國物業抵押之銀行貸款撥付。於收購完成後，美國物業將作為待售物業入賬，而預計 貴集團的待售物業將相應增加收購代價的金額。此外， 貴集團的流動資產及現金狀況預計將減少相等於由其內部資源提供的收購代價金額，而 貴集團的負債預計將增加相等於由銀行貸款提供資金的收購代價金額。

(b) 盈利

如董事會函件所披露，貴集團於其日常及一般業務過程中就其他美國物業向美國銀行取得的銀行借貸，年利率為5.0%。因此，貴集團預期建議收購事項將導致年度財務成本增加約399,000美元(相當於約310萬港元)。

鑒於美國物業尚未進行市場推廣，仍為貴集團的待售物業，貴集團預期建議收購事項將不會對貴集團的財務表現產生即時的財務影響。

建議出售事項

(a) 資產淨值

於出售完成後，出售集團將不再為貴集團的附屬公司，並將由貴集團作為建議合營企業擁有20.0%的權益，並將成為貴公司的聯營公司。因此，於出售完成後，出售集團的業績與資產及負債將採用權益會計法於貴集團綜合財務報表入賬。

(b) 盈利

根據出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合淨負債(其已反映香港物業於二零二二年三月三十一日的賬面值1.98億港元)，於二零二二年三月三十一日的現有銀行貸款及待售貸款分別為6,300萬港元及約1.486億港元，而並無計及(i)建議出售事項完成後的交易成本及稅務影響(如有)，及(ii)二零二二年三月三十一日至出售完成日期香港物業的公平值變動，貴集團目前預計不會因建議出售事項而於貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度綜合財務報表中計入任何收益或虧損。

股東務請注意，僅當建議出售事項的收益或虧損淨額可於出售完成落實後經計及(i)在考慮作出上述必要調整(如有)後釐定的出售代價最終金額；及(ii)與建議出售事項有關的相關交易成本及稅項(如有)後釐定時，方可釐定建議出售事項所產生的實際收益或虧損。

獨立財務顧問函件

以上分析僅供參考，不應視作能夠反映 貴集團於訂立主協議及其下擬進行的交易後的財務狀況及表現。

II. 推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)就獨立股東而言，主協議的條款屬公平合理；及(ii)儘管主協議並非在 貴集團日常及一般業務過程中訂立，但在主協議下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准主協議及其下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創陞融資有限公司

董事總經理 董事
潘兆權 黃卓謙
謹啟

二零二二年八月十九日

潘兆權先生及黃卓謙先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，被視為創陞融資有限公司的負責人員。潘兆權先生及黃卓謙先生分別於機構融資業有逾16年及11年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料詳情分別於下文本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度的年度報告內披露，該等年度報告已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rykadan.com>)且可予查閱：

- (i) 於二零二零年七月二十八日刊載的本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的二零二零年度報告(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800447_c.pdf)，有關詳情請參閱第49至125頁；
- (ii) 於二零二一年七月二十七日刊載的本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的二零二一年度報告(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0727/2021072700814_c.pdf)，有關詳情請參閱第50至125頁；
- (iii) 於二零二二年七月二十八日刊載的本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的二零二二年度報告(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801399_c.pdf)，有關詳情請參閱第51至121頁。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

3. 營運資金

董事經審慎及仔細查詢後認為，經考慮現有現金及銀行結餘、其他內部資源及可用現有未動用銀行融資，本集團擁有充足營運資金應對其現時需求以及在並無不可預見的情況下應對自本通函刊發日期起未來至少十二個月的需求。

4. 債務聲明

於二零二二年六月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團借款總額約為356,228,000港元，其詳情載列如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	236,228
無抵押銀行貸款	120,000
	<hr/>
借款總額	356,228
	<hr/> <hr/>

於二零二二年六月三十日，本集團有抵押銀行貸款由本集團總賬面值約524,106,000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	360,200
持作自用的樓宇	35,710
待售物業	128,196
	<hr/>
	524,106
	<hr/> <hr/>

此外，於二零二二年六月三十日，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授銀行融資278,389,000港元及20,000,000港元向銀行發出擔保。有關銀行融資已由附屬公司及聯營公司分別動用183,728,000港元及零港元。

除上文所述或本附錄另行披露外，及除集團內公司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，於二零二二年六月三十日，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。

5. 本集團財務及經營前景

儘管經營環境不明朗，本集團堅定不移的努力使其得以推行其長期投資策略—為其投資組合探索並逐步增加新的不同類型及具前景的物業重建項目，並於三至五年內高效地提升其資產價值然後套現。本集團著眼於未來，繼續發展其資產、投資及基金管理業務，穩步前進，作為其擴大資本基礎及進運較大型項目策略的一部分。

儘管由於物流方面的挑戰、零星的限制、美國加息、通貨膨脹及地緣緊張局勢，以使世界不同地區的復甦步伐仍然不一致，本集團將積極透過於國內外探索新渠道及增長機會以積極緩解該等挑戰。本集團亦預計更多邊境重新開放將提振商業活動，刺激對目前構成本集團投資組合一部分的選擇性混合商業資產的需求。

於本地，本集團對其當前物業重建組合的前景持審慎樂觀態度。其預計活化政策的延伸將繼續吸引商業及工業市場的強勁資金及投資活動，同時，跨海鐵路的延伸將進一步提高本集團位於香港島項目的吸引力。本集團計劃在疫情限制進一步放寬後適時將該等項目套現。

此外，海外業務方面，鑒於房地產資產復原力強及資本尋求穩定收益，本集團對其海外房地產組合持審慎樂觀態度。

本集團將繼續尋求及物色分散於各主要商業中心具有高潛力的物業重建機會及評估其手頭項目，旨在適時變現該等投資。其亦將透過審慎管理其資產、投資及基金管理業務維持其收益基礎。同時，本集團採納的審慎及選擇性方法將促進其探索固定收入投資機會，從而為其股東帶來額外回報。

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二零二二年五月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
公司牌照編號：C-006052



香港灣仔港灣道 18 號
中環廣場 5701 室
+852 2828 9888
colliers.com

有關：(1) 香港壽臣山道東 1 號壽臣山道東 1 號 11 號獨立屋及 (2) 1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the United States of America (「該等物業」) 的估值

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據吾等對位於香港及美利堅合眾國(「美國」)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」)擁有權益之該等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吾等對該等物業按現況於二零二二年五月三十一日(「估值日期」)之市值意見。

估值基準

吾等的估值按市值基準作出，就吾等所下的定義而言，市值乃指「經過適當市場推廣後及在雙方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

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。

本估算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而抬高或壓低的估計價格。

估值準則

估值乃按香港測量師學會發佈的現行香港測量師學會估值準則及英國皇家特許測量師學會(RICS)評估—全球標準進行，兩者均載有國際估值準則委員會(IVSC)發佈的國際估值準則。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的規定。

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，以評估標的物業之價值。若取得同類性質之物業的可靠出售數據，此方法為常用之物業估值方法。

資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司就有關年限、樓面面積、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。

吾等亦獲 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。

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，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

實地測量

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該等物業的地盤／樓面面積是否正確，但已假設向吾等提供的文件所示土地／樓面面積及官方地盤／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。

實地視察

吾等已視察香港物業(由馮禮賢及陳芳媚於二零二二年六月二十三日進行)及美國物業(由 Paul Myers 於二零二二年六月十六日進行)的外部並在可能情況下視察其內部。

吾等並未就吾等所視察該等物業的土地狀況及設施是否適合未來發展進行調查。吾等之估值已假設該等方面屬滿意而擬備。然而，吾等無法就該等物業是否有腐蝕、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。

假設及注意事項

吾等的估值乃按賣方可在公開市場出售物業，而並無憑藉可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、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物業之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。

吾等於對位於香港及美國的物業權益進行估值時已作出以下假設：

- 吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之押記、留置權及繁重產權負擔。

- 吾等假設就收購、轉讓、出售、出租或按揭該等物業而應付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算。
- 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上自由轉讓、按揭及出租。
- 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。

估值師

此次估值乃由估值及諮詢服務董事馮禮賢編製，彼於有關大小及性質之物業估值方面擁有充足經驗。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司概不知悉存在任何金錢利益或其他利益衝突可能會影響彼等就該等物業價值提供公正及客觀意見之能力。

貨幣

除另有訂明外，吾等的估值所載所有金額分別以港元(就位於香港的物業而言)及美元(就位於美國的物業而言)計值。

隨附的估值概要及估值詳情載有吾等對該等物業的估值，連同此說明函件構成估值報告。

此致

香港九龍
觀塘海濱道 135 號
宏基資本大廈
27 及 28 樓
2701 及 2801 室
宏基資本有限公司
列位董事 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
馮禮賢
BSc (Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA
中國註冊房地產估價師
董事
估值及諮詢服務
謹啟

二零二二年八月十九日

附註：馮禮賢為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師，於房地產業擁有逾14年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港特別行政區、中國內地及其他亞洲地區。

估值概要

物業	於二零二二年 五月三十一日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔實際權益	貴集團
			應佔 於二零二二年 五月三十一日 現況下的市值 (港元)
(a) 貴公司正在考慮出售的香港物業權益			
1 香港壽臣山道東 1 號 壽臣山道東 1 號 11 號獨立屋	198,000,000	100%	198,000,000
物業	於二零二二年 五月三十一日 現況下的市值 (美元)	貴集團 應佔實際權益	貴集團
			應佔 於二零二二年 五月三十一日 現況下的市值 (美元)
(b) 貴公司正在考慮收購的美國物業權益			
2 1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the United States of America	14,500,000	100%	14,500,000

估值詳情

(a) 貴公司正在考慮出售的香港物業權益：

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 的市值
1	香港壽臣山道東 1 號壽臣山道東 1 號 11 號獨立屋 鄉郊建屋地 段第 1130 號 2,686 / 61,982 份	<p>該物業由一幢三層洋房及兩個位於地庫的停車位(即 11A 及 11B 號)組成，房屋發展名為「壽臣山道東 1 號」。根據佔用許可證編號 H74/99，其於一九九九年前後落成。</p> <p>根據所提供的資料及吾等對經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，該物業的實用面積約為 2,656.56 平方呎，不包括花園／露台／庭院約 390.73 平方呎及天台約 628.62 平方呎。</p> <p>所涉地段鄉郊建屋地段第 1130 號乃根據第 12388 號換地條件持有，年期由一九九六年四月二日起至二零四七年六月三十日屆滿。每年應付政府地租按第 12388 號換地條件(鄉郊建屋地段第 1130 號)的第 1 項一般條件的規定。</p>	該物業現時空置。	198,000,000 港元 (壹億玖仟捌佰萬港元)

附註：

(1) 該物業的擁有權詳情及估值權益如下：

地段編號	:	鄉郊建屋地段第 1130 號
租期	:	根據第 12388 號換地條件持有，年期由一九九六年四月二日起至二零四七年六月三十日屆滿
註冊業主	:	Max Grand Properties Limited，按日期為二零一八年八月十日的轉讓契約，註冊備忘錄編號 18082902440046。
政府地租	:	按第 12388 號換地條件(鄉郊建屋地段第 1130 號)的第 1 項一般條件的規定

- 主要產權負擔 :
- 日期為二零零零年二月三日之完工證，註冊備忘錄編號 UB7984758 (備註：自港島南區地政處向 Full Rise Limited 發出)；
 - 日期為一九九九年十二月二十三日的估用許可證，註冊備忘錄編號 UB7998754；
 - 日期為二零零四年十二月十日以 Shouson House 11 Ltd. 為受益人之公契及管理協議(連同圖則)，註冊備忘錄編號 UB9419548；及
 - 日期為二零二二年一月二十七日以恒生銀行有限公司為受益人的有關一般銀行融資的所有款項的的抵押按揭，註冊備忘錄編號 22022202050086。
- (2) 該物業已由馮禮賢及陳芳媚於二零二二年六月二十三日進行視察。
- (3) 該物業建於鄉郊建屋地段第1130號上，乃根據第12388號換地條件持有，年期由一九九六年四月二日起至二零四七年六月三十日屆滿。
- (4) 根據於二零一三年十一月十五日公佈之壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13，該物業被劃作「住宅(丙類)3」。

(b) 貴公司正在考慮收購的美國物業權益：

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 的市值
2	1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the United States of America	<p>該物業由一棟兩層的西班牙式獨立定制房屋及一層地庫組成，為一棟建築面積約為 7,877 平方呎的住宅。該物業的地盤面積為 1.15 英畝。</p> <p>該物業包括 6 間臥室、6.2 間浴室、客廳、餐廳、起居室、書房、廚房、管家廚房、電梯、健身房、酒窖、遊戲室、游泳池、水療室、涼亭、庭院及一個三車位車庫。</p> <p>該物業為二零二一年建造的新定制房屋，整個房屋已升級至極佳水平，保養良好，被視為整體狀況非常好。</p> <p>該物業的土地部分是以永久業權權益持有。</p>	該物業現時空置。	14,500,000 美元 (壹仟肆佰 伍拾萬美元)

附註：

- (1) 該物業已由 Paul Myers 於二零二二年六月十六日進行視察。經彼視察證明，該物業看來狀況非常良好。
- (2) 根據 Grant Deed Title Order No. LA1461983，文件號 D2014.883215，該物業 (AP#: 5328-021-008) 授予一間加州公司 Century Winner, Inc.。
- (3) 該物業位於第 5328-021-008 號地塊上，被劃入「(R-1)」區，允許用途包括單幢住宅。
- (4) 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縣的聖瑪利諾市。雖然 2019 冠狀病毒病疫情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 Virginia Road，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 3 英里及 5 英里。
- 周邊地區性質 : 該社區為一個名為 聖瑪利諾 (San Marino) 的高檔社區，位於聖蓋博谷 (San Gabriel Valley) 區，靠近 Pasadena 及南 Pasadena 地區。
- 該社區北面為 California Boulevard，西面為 Garfield Avenue，南面為城市邊界，以及東面為 San Gabriel Boulevard。
- 該物業位於一條安靜的住宅街道上，周邊主要為大型的老式單戶住宅。
- 該地塊大部分為平地，後面及側面有輕微的上坡，街對面為 Lacy Park，有很好的外觀及人行道，距離 Huntington Library 兩個街區。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文本公司董事及主要行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(ii)須列入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
陳偉倫	於受控法團的權益(附註1)	97,104,000	25.86
	其他權益(附註2)	18,153,211	4.83
	實益擁有人	<u>33,700,000</u>	<u>8.98</u>
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
吳德坤	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有本公司的股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited所擁有本公司之18,153,211股股份中擁有權益。
3. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

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

3. 主要股東

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

於股份之好倉

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Rykadan Holdings Limited	於受控法團權益(附註1及2)	148,957,211	39.67

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Tiger Crown Limited (附註1)	實益擁有人	97,104,000	25.86
	其他權益(附註2)	<u>51,853,211</u>	<u>13.81</u>
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
Scenemay Holdings Limited	實益擁有人	18,153,211	4.83
	其他權益(附註2)	<u>130,804,000</u>	<u>34.84</u>
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
李柱坤	於受控法團權益(附註3)	18,153,211	4.83
	其他權益(附註2)	<u>130,804,000</u>	<u>34.84</u>
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>
李穎妍	於受控法團權益(附註3)	18,153,211	4.83
	其他權益(附註2)	<u>130,804,000</u>	<u>34.84</u>
		<u>148,957,211</u>	<u>39.67</u>

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而Rykadan Holdings Limited由陳偉倫全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited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51,853,211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的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實益擁有本公司的18,153,211股股份中擁有權益。
4. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

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

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事或候任董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除陳先生(及其配偶陳太)於主協議、美國物業協議及香港物業公司協議下擬進行的建議收購事項、建議出售事項及可能解除交易的權益(直接及間接)外，自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 除陳先生(及其配偶陳太)於主協議及其下擬進行的交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易)的權益(直接及間接)外，概無董事於本通函日期存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

6. 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涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，本公司董事、候任董事或其各自緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團存在任何其他利益衝突的任何業務中擁有權益。

8. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創陞融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 於本集團任何成員公司中並無直接或間接擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載形式及內容轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

9. 重大合約

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

- (a) 本公司(作為買方)與本公司若干股東(作為賣方)就根據東興證券(香港)有限公司代表本公司依據本公司於二零二零年十月三十日刊發的要約文件所載條款

及條件提出的現金要約按每股0.68港元的價格回購合共102,000,000股股份訂立的日期為二零二零年十二月十四日的合約票據；

- (b) 本公司間接全資附屬公司Triple-I Capital Partners Limited(作為貸款人) (「**Triple-I Capital**」)分別與(i)Terra Bona Cacoeli 7115 Yonge Ltd.及Terra Bona Acquisition Ltd.(作為借款人)與Majid Sarkar Tavakoli、Kasey Ho-Cheung Wong及Jedidiah Kit Wah Liu(作為擔保人) (「**該等擔保人**」)訂立日期為二零二一年一月二十一日之貸款協議(加拿大時間為二零二一年一月二十日)，據此，Triple-I Capital同意向借款人授出本金額為6,500,000加元的抵押貸款；及(ii) Terra Bona Cacoeli 7115 Yonge Ltd.及Terra Bona Developments Ltd.(作為借款人)及該等擔保人訂立日期為二零二一年一月二十一日之貸款協議(加拿大時間為二零二一年一月二十日)，據此，Triple-I Capital同意向借款人授出本金額為1,500,000加元的抵押貸款，該等兩份貸款協議均為期十二個月；
- (c) Triple-I Capital(作為貸款人)與12411300 Canada Inc.(作為借款人)及Volodymyr Burko及Tacquinn David Soochan(作為個人擔保人)及7925395 Canada Corporation及TS Pharmaceuticals Ltd(作為公司擔保人)訂立日期為二零二一年四月十六日之貸款協議(加拿大時間為二零二一年四月十五日)，據此，Triple-I Capital同意向借款人授出本金額為6,400,000加元的按揭貸款，為期十二個月；
- (d) Rykadan Real Estate Fund GP Limited(「**Rykadan Fund GP**」，本公司間接全資附屬公司)與Rykadan Real Estate Fund LP(「**Rykadan Fund**」)的普通合夥人訂立日期為二零二一年九月二十八日之認購協議，據此，Rykadan Fund GP同意申請增加其於Rykadan Fund的承擔及注資其於Rykadan Fund合夥權益15,750,000港元；及
- (e) 主協議。

10. 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) 本公司總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司的公司秘書為呂文傑先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。

(e) 本通函以中英文作出。中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

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

- (a) 主協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第38至39頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第40至83頁；
- (d) 高力國際物業顧問(香港)有限公司發出的香港物業及美國物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 創陞融資有限公司的同業書請參閱本附錄「專家資格及同意書」一節；及
- (f) 高力國際物業顧問(香港)有限公司的同業書請參閱本附錄「專家資格及同意書」一節。



RYKADAN
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零二二年九月八日(星期四)下午四時三十分(或緊隨於同日下午三時正在同一地點舉行之本公司二零二二年股東週年大會結束或休會後之時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓1室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案(不論有否修訂)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙具有向本公司股東(「股東」)寄發之日期為二零二二年八月十九日的通函(「通函」)所使用者之相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及／或追認Worth Celestial Limited、Harbour Best Investments Limited、Century Winner Inc、Rykadan Carlyle South LLC、陳偉倫及伍美珊之間訂立的日期為二零二二年六月七日的主協議(其注有「A」字樣的副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其下擬進行的交易及可能交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易(所有該等詞彙的定義見通函))；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事，代表本公司批准、簽立任何進一步文據、契據、協議或文件、豁免及／或修訂，並作出其可能全權酌情認為為使主協議及其下擬進行的交易及可能交易(包括建議收購事項、建議出售事項、建議合營企業及可能解除交易(所有該等詞彙的定義見通函)以及相關文據、契據、協議或文件附帶或有關之所有事宜生效而對本公司及／或其任何附屬公司而言屬必要、適宜、合適或權宜之一切行動及事宜。」

股東特別大會通告

承董事會命
宏基資本有限公司
公司秘書
呂文傑

香港，二零二二年八月十九日

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本公司股份(「股份」)數目。委任代表無須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票。在此情況下，所述代表委任表格將會被視為被撤回。
4. 為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將於二零二二年九月五日(星期一)至二零二二年九月八日(星期四)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格作為股東出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年九月二日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 倘於股東特別大會計劃舉行時間前兩個小時黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效，則股東特別大會將延期。本公司將於本公司網站及聯交所網站刊發公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，上述大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席上述大會。
6. 鑑於2019冠狀病毒病疫情持續以及符合香港政府關於社交距離、個人及環境衛生的指令，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：
 - (a) 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或其他身體不適者，均會被拒絕進入會場並被要求離開會場。
 - (b) 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。

股東特別大會通告

- (c) 於股東特別大會上將不會向出席者派發禮物及不會提供飲料及點心。
- (d) 於進入股東特別大會會場之前，每名出席者須完成掃描「安心出行」會場及疫苗接種記錄二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」規定。

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，本公司有絕對酌情權拒絕(i)違反預防措施；(ii)須接受政府實施的任何強制檢疫(包括居家隔離)或與任何接受強制檢疫人士有密切接觸；(iii)受政府發出的檢測規定或指示規限，且檢測結果並非呈陰性；或(iv)有任何類似流感症狀或其他身體不適之任何出席者進入或要求其離開股東特別大會會場。

- 7. 本公司謹此強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表，就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席股東特別大會。
- 8. 由於2019冠狀病毒病疫情在香港的情況不斷演變，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。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事陳偉倫先生(主席兼行政總裁)、葉振國先生(首席營運官)及勞海華先生(首席財務官)；非執行董事吳德坤先生；以及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。