

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* 證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，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聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

(1) 有關出售達亞控股有限公司 全部權益之主要交易； 及 (2) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至12頁。

本公司謹訂於二零二一年十月十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓901至905室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所列印之指示，將代表委任表格填妥及在切實可行之情況下盡快交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

股東特別大會之預防措施

鑑於近期冠狀病毒病(COVID-19)所造成之疫情的最近發展，本公司將在股東特別大會採取以下預防及控制措施，以保護出席人士免受感染：

- (i) 各與會股東或受委代表在會場入口須接受強制性體溫檢查。任何人體溫如超過攝氏37.4度不得進入會場，惟將可透過向會場入口處之監票員提交投票表格進行投票；
- (ii) 各與會股東或受委代表須在整個股東特別大會期間戴上外科口罩；及
- (iii) 恕不提供紀念品。股東特別大會將不設茶點招待且本公司將採取措施(包括任何必要分區安排)以遵守香港法例第599G章預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例之相關條文。

此外，本公司謹此告知全體股東，尤其是須接受冠狀病毒病(COVID-19)相關檢疫而進行隔離之任何股東，彼等可委託任何人或股東特別大會主席作為其受委代表出席會議並就決議案進行投票，而無需親身出席股東特別大會。股東無需親身出席會議行使投票權。

本公司將密切監察及確定香港政府已頒佈或將頒佈之規例及措施，並在將於股東特別大會採取之預防措施有任何更新時作出進一步公佈(倘需要)。

* 僅供識別

目錄

釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「代價餘額」	指	具有「正式協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「銀行貸款抵押」	指	就有關目標公司應付銀行之貸款而訂立以相關銀行為受益方(包括(其中包括)該物業之按揭於最後實際可行日期約198,400,000港元)之現有抵押文件
「董事會」	指	董事會
「中國農產品」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：149)，其為位元堂擁有 53.37% 權益之上市附屬公司
「中國農產品集團」	指	中國農產品及其附屬公司
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「完成」	指	根據正式協議完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即二零二一年十月二十六日
「條件」	指	完成之先決條件
「代價」	指	出售事項之代價，即 515,000,000 港元(可予調整)
「訂金」	指	具有「正式協議 — 代價」一節中所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋義

「出售事項」	指	根據正式協議由賣方向買方出售待售股份及轉讓股東貸款
「正式協議」	指	賣方、買方及宏安地產(作為賣方之擔保人)於二零二一年九月十六日就出售事項訂立之正式協議
「後續訂金」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「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」	指	中國香港特別行政區
「首期訂金」	指	具有「正式協議—代價」一節中所界定之涵義
「聯合公佈」	指	本公司與宏安地產就(其中包括)有關出售事項及臨時協議以及其項下擬進行的交易聯合刊發日期為二零二一年七月三十日的公佈
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」及 「負債淨額」	指	目標公司於完成日期之資產總值(該物業除外)減去目標公司之負債總額(股東貸款、該物業之現有按揭及遞延稅項負債除外)；如為正數則稱為「資產淨值」，如為負數則稱為「負債淨額」
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室

釋義

「臨時協議」	指	買方、賣方及宏安地產(作為賣方的擔保人)就出售事項訂立日期為二零二一年七月三十日之臨時協議
「買方」	指	東財管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，相當於完成前由賣方合法及實益持有之目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及正式協議以及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(為無抵押、不計息及須於要求時償還)及其他債務(如有)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義
「目標公司」	指	達亞控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之直接全資附屬公司，及為該物業之唯一合法及實益擁有人
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	Fession Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司

釋義

「宏安集團」	指	本集團，就本通函而言，不包括宏安地產集團、位元堂集團及中國農產品集團
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由本公司擁有75%權益之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由本公司擁有65.79%權益之上市附屬公司
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，*GBS*，*太平紳士* (主席)

游育燕女士 (副主席)

Stephanie 女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

王津先生，*BBS*，*MBE*，*太平紳士*

蕭錦秋先生

陳勇先生，*BBS*，*太平紳士*

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道 39 號

宏天廣場 32 樓 3202 室

敬啟者：

**(1) 有關出售達亞控股有限公司
全部權益之主要交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述有關出售事項的聯合公佈。

董事會函件

於二零二一年七月三十日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)及宏安地產(作為賣方的擔保人)與買方訂立臨時協議，據此，於臨時協議之條款規限下，賣方同意出售而買方同意收購(a)目標公司之全部已發行股本(即待售股份)；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款(即股東貸款)，總代價為515,000,000港元(可予調整)。正式協議已於二零二一年九月十六日簽訂。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)上市規則所規定出售事項詳情。

出售事項

正式協議

正式協議的主要條款概要如下：

日期

二零二一年九月十六日

訂約方

- (i) 買方(作為買方)
- (ii) 賣方，為宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (iii) 宏安地產，為由本公司擁有75%權益之上市附屬公司(作為賣方的擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主旨事項

待售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之股東貸款。目標公司直接持有該物業全部合法及實益擁有權。該物業按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔及債務(惟銀行貸款抵押將於完成時解除及該物業之現有租約除外)，進一步詳情載於本通函下文。

除非買賣待售股份及轉讓股東貸款同時完成，否則訂約各方並無責任完成買賣待售股份及轉讓股東貸款。

董事會函件

代價

正式協議項下應付代價為515,000,000港元(可按下文「代價調整」一段所述作調整)，須按以下方式分攤：

- (a) 相等於股東貸款之金額須應用於償還股東貸款；及
- (b) 代價剩餘餘額(經調整)須應用於待售股份之代價。

代價已經及將按以下方式支付：

- (a) 為數25,750,000港元之款項(為首期訂金) (「**首期訂金**」) 已於臨時協議日期支付予賣方的律師(作為保管人)；
- (b) 為數25,750,000港元之款項(為後續訂金) (「**後續訂金**」，連同首期訂金統稱為「**訂金**」) 已於二零二一年八月二十五日支付予賣方的律師(作為保管人)；及
- (c) 經扣除訂金後之代價餘額(「**代價餘額**」) 須於完成時按以下方式支付：
 - (i) 相等於為完全免除及解除銀行貸款抵押(如有)而應付之金額須直接支付予相關銀行；及
 - (ii) 代價剩餘餘額須支付予賣方(或按賣方指示)。

代價調整

代價將按以下方式作調整：於代價上加上資產淨值超過零之金額(如有)，或自代價扣減目標公司負債淨額之金額。

代價乃經與買方公平磋商後達致，當中已參考由獨立估值師編製之估值報告所載於二零二一年三月三十一日該物業之評估價值480,000,000港元、相較該物業於相若地點之類似物業之現行市價及當前租金回報率。

董事認為，出售事項之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 買方已完成其對目標公司在業務、財務、法律及所有其他方面的盡職審查，並已信納其結果；
- (b) 賣方促使目標公司按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條就該物業證明及給予妥善的業權，惟買方將於簽訂正式協議後於正式協議日期接納該物業的業權（誠如該物業的業權契據及文件所示，該物業於香港土地註冊處的披露記錄（定義見正式協議）及記錄將於正式協議日期前供公眾搜集及查閱），而上文條件(a)將視作已達成上述接納業權的程度；
- (c) 賣方在正式協議內作出之所有保證於臨時協議日期及於完成日期在所有重大方面均屬真實、準確和正確及無誤導成分；及
- (d) 正式協議及出售事項已獲股東及宏安地產股東按上市規則規定之方式批准。

倘於完成日期或之前有任何條件未獲達成或獲買方豁免（視情況而定），買方將有權取消正式協議項下之交易且賣方須退還買方已支付之所有訂金。

於最後實際可行日期，概無達成先決條件。除此之外，(i)就條件(a)而言，其於根據條件(b)簽訂正式協議後視作已達成；及(ii)於最後實際可行日期，宏安地產已就條件(d)根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited（持有宏安地產已發行股份總數約75%的控股股東）的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准正式協議及出售事項。

完成

完成將於二零二一年十月二十六日（即完成日期）落實。於完成後，本集團將不再擁有目標公司任何權益，及目標公司將不再為本集團之附屬公司及其財務業績將不再綜合併入本集團之財務報表。

董事會函件

擔保

根據正式協議，宏安地產(作為賣方的擔保人)向買方擔保及須於完成日期向買方及目標公司擔保，賣方將妥為遵守及履行其根據正式協議的所有協定、義務、承擔及承諾。

費用

就出售事項應付之所有印花稅(如有)應由買方承擔。

目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司，唯一業務為持有該物業。該物業為香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室，總可出售面積約為17,745平方呎。該物業之現有租約將於二零二三年三月三十一日屆滿，並可選擇續租3年，月租金為1,147,384港元(不包括差餉、空調費及管理費)，其中已支付租金按金總額為3,814,423港元。

目標公司之財務資料

以下為摘錄自目標公司經審核財務報表的截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務資料摘要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	概約	概約
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	11,856	—
除稅前虧損	(45,675)	(89,355)
除稅後虧損	(45,675)	(89,355)

目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值約為303,000,000港元。

董事會函件

出售事項之財務影響

資產及負債

經計及代價及目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值後，預期於完成後本集團之總資產將會減少至 178,000,000 港元。本集團總負債將會減少至 203,600,000 港元。本集團之資產淨值預計將會增加 25,600,000 港元（即本集團總資產及總負債之變動之影響淨額）。

盈利

根據估計出售事項之所得款項淨額（於償還未償還銀行貸款前）約 501,900,000 港元（經估計負債淨額約 3,700,000 港元調整及經扣除估計專業費及其他相關開支約 9,400,000 港元）及目標公司對本集團之資產淨值（包括於償還未償還銀行貸款本金後之股東貸款）於二零二一年六月三十日約為 476,300,000 港元，估計本集團將就出售事項錄得收益約 25,600,000 港元。本集團將錄得之實際收益或虧損取決於目標公司於完成日期之資產／負債淨值而定，且須由本公司核數師進行最後審核。扣除償還該物業之現有按揭所需金額後之出售事項之所得款項淨額將用作宏安地產集團之一般營運資金。

賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業持有。其由最終實益擁有人許大綸持有 50% 及梁先杰持有 50%。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要 (i) 於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii) 透過宏安地產於香港從事物業投資及物業發展；(iii) 透過其擁有 65.79% 權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品之製造及／或零售；及 (iv) 透過中國農產品（位元堂擁有 53.37% 權益之上市附屬公司）從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

董事會函件

宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業，以及投資工商物業作資本增值之業務。

董事會不時對本公司之資產進行策略性檢討，為股東帶來最大回報。董事認為，當前市場為本公司變現其於目標公司之投資之良機。因此，董事相信，出售事項將令本公司可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。

董事認為，出售事項之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

由於就出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或彼等之任何各自聯繫人於出售事項、臨時協議、正式協議及項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄表決權利。

本公司將於二零二一年十月十一日(星期一)召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)於出售事項、正式協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則之要求，在股東特別大會上之投票將以表決方式進行。

本公司將於二零二一年十月六日(星期三)至二零二一年十月十一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份之過戶。釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期將為二零二一年十月十一日(星期一)。為符合出席股東特別大會之資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二一年十月五日(星期二)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會函件

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並於會上投票，務請將隨附代表委任表格按所印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）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）並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格應視為已撤銷論。

股東特別大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。

推薦建議

鑒於上文載列之理由，董事認為出售事項及正式協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項、正式協議及其項下擬進行之交易之決議案

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
主席
鄧清河
謹啟

二零二一年九月二十三日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(包括有關獨立核數師報告及其附註)已刊載於本公司之各別年報,可參閱以下連結:

- (i) 截至二零一九年三月三十一日止年度(第129至369頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730781_c.pdf)
- (ii) 截至二零二零年三月三十一日止年度(第149至416頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200435_c.pdf)
- (iii) 截至二零二一年三月三十一日止年度(第129至392頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601319_c.pdf)

上述年報亦刊載於本公司網站 <http://www.wangon.com>。

2. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之債務如下:

- (a) 未償還銀行及其他貸款、無抵押票據及可換股票據約7,673,800,000港元,其中合共約4,920,900,000港元之銀行貸款乃以本集團之物業、廠房及設備、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、發展中物業、待售物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產及由本集團若干從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押;
- (b) 租賃負債為約696,400,000港元;及
- (c) 本集團亦就該銀行以若干銀行為受益人提供之貸款而分別向合營企業及客戶發放為數不超過120,400,000港元及51,900,000港元之銀行融資向銀行提供擔保。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外,於二零二一年七月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務,包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所深知，本集團之財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

經計及本集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及本集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況（如發生任何不可抗力事件，包括（在不限制其一般性原則下）任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工）下，本集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團從事街市業務管理及財資管理。與此同時，其亦透過其附屬公司宏安地產從事營運開發住宅及商業物業以作銷售以及投資商業及工業物業以獲得投資回報及資本增值，且透過其附屬公司位元堂從事中西藥業的製造及零售，並透過其附屬公司中國農產品於中國農產品交易市場從事管理及銷售物業。自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的主要業務並無變動，預計本集團的主要業務將不會因完成出售事項而發生任何變化。

於二零二一年首季度，由於貨物出口增長強勁，香港的實質本地生產總值按年上升7.9%。然而，由於新型冠狀病毒疫情持續衝擊各經濟分部，導致香港的整體經濟活動仍低於衰退前的水平。中美貿易關係及量化寬鬆政策亦為本地經濟復甦帶來不確定性。隨著香港政府推行免費疫苗接種計劃及市民的防疫意識增加，預期本地疫情將漸趨緩和。在低息環境及對建築單位的穩定需求的支持下，長遠來看，預期房地產行業長遠將保持樂觀。

隨著街市及經營者數量增加，以及網上購物及送貨服務日漸廣泛，街市的經營環境將變得更具競爭力。儘管如此，本集團預期透過於香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合以加強其經常性收入。此外，本集團亦將投入更多資源發展街市送貨服務。

疫情持續打擊旅遊市場，導致中國內地遊客人數減少，零售業績可能因此繼續縮減並受到負面影響。預計香港與中國內地之間的隔離安排將會延長。儘管如此，香港政府推出消費券計劃，香港的不利經濟形勢將得以緩解，並使作為香港零售商的位元堂集團受益。預計香港整體經濟形勢將逐漸出現穩定跡象。本集團將繼續密切監察其分銷渠道及零售網絡的表現，本集團亦將繼續利用其品牌價值加強其合作夥伴關係並改善其授權模式，盡量擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

上一財政年度收購中國農產品集團顯著擴大了本集團在中國內地街市、農產品交易市場及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理體系及先進資訊科技基礎設施以及優質客戶服務，打造一個覆蓋全國的農產品交易市場網絡。農業發展預期將繼續成為中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。

出售事項將使宏安地產集團能夠將其資源重新分配至資產管理及物業投資領域，而宏安地產集團將繼續尋求新機會擴大其投資組合，以穩固經常性收益基礎。宏安地產集團將繼續密切關注市場變化，並尋找及評估物業收購及與戰略夥伴合作的機會，以加強房地產業務。

下文載列自獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司接獲就其對該物業於二零二一年七月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：香港金鐘道95號統一中心30樓的辦公室的估值

吾等遵照 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「宏安」) 及 Wang On Properties Limited (宏安地產有限公司) (「宏安地產」)，宏安及宏安地產統稱為「貴集團」的指示對其位於香港的上述物業權益 (「該物業」) 進行估值，吾等確認，吾等已視察該物業，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就該物業於二零二一年七月三十一日 (「估值日期」) 的市值提供意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

業權

吾等已在香港土地註冊處進行該物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在吾等從香港土地註冊處檢索的註冊詳情上出現。所有披露的註冊詳情僅作參考用途。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關註冊詳情的詮釋承擔責任。吾等不會就與本報告所載該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

估值方法

吾等採用比較法對該物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議的利益或任何類似安排，以影響物業價值。

由於該物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的具繁重性質的產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有採用的文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業最近於二零二一年八月二十四日由下述簽署人視察該物業之外部。彼已視察該物業之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該物業之以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業提供的設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用的情況；
- 該物業的維修及保養狀況；及
- 該物業是否顯示有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因異常土壤變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等無理由懷疑貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

Wang On Group Limited

(宏安集團有限公司)*

Wang On Properties Limited

(宏安地產有限公司)

董事會 台照

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

二零二一年九月二十三日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴公司持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 七月三十一日 現況下的市值 港元
香港 金鐘道95號 統一中心 30樓的辦公室	該物業包括位於一九八零年左右落成的一幢三十五層高鋼筋混凝土辦公樓宇內三十樓的辦公室。	據 貴集團確認，該物業訂有一份租賃，期限為3年，於二零二三年三月三十一日屆滿，月租為1,147,384.00港元(不包括地租、差餉、冷氣及管理費)。	500,000,000
內地段第8469號的份數 74554份之1742份	該物業可出售面積 (saleable area) 約為17,754平方呎。 該物業乃按賣地條件第UB11233號持有，期限自一九七八年八月四日起為期75年，可續契75年，整個地段地租為每年1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為達亞控股有限公司，參閱日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 該物業於土地註冊處登記以下產權負擔：
 - i. 大廈公契連圖則，參閱日期為一九八一年四月二十八日之註冊摘要編號09042900420057；
 - ii. 按以歐力士(亞洲)有限公司為承租人的租約租出，租期由二零一四年三月三十一日起至二零一七年三月三十日止為期三年，月租為900,000港元，參閱日期為二零一三年六月十三日之註冊摘要編號13062501000116。
3. 根據於二零一九年五月二十四日刊憲的中區分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業被劃為「商業」地帶。
4. 該區為成熟商業區。周邊發展項目主要包括不同年代的高層商業樓宇。所涉發展項目的較低樓層內提供完備購物設施。周邊公共交通包括巴士及的士，港鐵金鐘站亦僅數步之遙。

5. 就此估值而言，吾等選擇可比較交易的目標為緊鄰標的物業之該等分契業權辦公室發展項目內之辦公室物業，包括海富中心、遠東金融中心、力寶中心、東昌大廈及美國銀行中心。根據土地註冊處所登記之交易記錄，已予識別及分析(i)涉及位於上述目標辦公室發展項目內之辦公室單位、(ii)可出售面積大於1,000平方米及(iii)於估值日期前十二個月進行之四項可資比較交易。

6. 四項可資比較交易詳情載列如下：

可資比較一

土地註冊處之註冊摘要編號：	21041301550017
交易日期：	二零二一年三月十五日
物業地址：	金鐘道95號統一中心29樓2室
代價(港元)：	215,000,000
可出售面積(平方呎)：	8,658
單位價格(港元/可出售平方呎)：	24,833

可資比較二

土地註冊處之註冊摘要編號：	20110401490012
交易日期：	二零二零年十月十日
物業地址：	夏慤道18號海富中心一座32樓1室
代價(港元)：	158,688,000
可出售面積(平方呎)：	4,510
單位價格(港元/可出售平方呎)：	35,186

可資比較三

土地註冊處之註冊摘要編號：	20110302200016
交易日期：	二零二零年十月七日
物業地址：	夏慤道12號美國銀行中心19樓4、5、6、7及11室
代價(港元)：	145,000,000
可出售面積(平方呎)：	4,197
單位價格(港元/可出售平方呎)：	34,548

可資比較四

土地註冊處之註冊摘要編號：	20092401130010
交易日期：	二零二零年九月九日
物業地址：	金鐘道89號力寶中心二座2、3及5A室
代價(港元)：	105,000,000
可出售面積(平方呎)：	3,057
單位價格(港元/可出售平方呎)：	34,347

7. 按可出售面積計，可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約25,000港元至35,000港元。吾等對該物業作出每平方呎約29,000港元(按可出售面積計)的估值屬於該範圍內。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐,且無遺漏任何其他事宜,致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外,於最後實際可行日期,概無董事或本公司最高行政人員及/或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債權證中擁有(a)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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉;或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉:

於股份之好倉:

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總計	估本公司
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		全部已發行
						股本之
						概約百分比
						(附註f)
						%
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	2,734,664,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	7,780,645,772	46.71
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	2,762,690,645 (附註d)	—	4,989,928,827 (附註e)	7,780,645,772	46.71
Stephanie女士	3,400,000	—	—	—	3,400,000	0.02

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 486,915,306股股份由Caister Limited(一間由鄧先生全資擁有之公司)持有,531,000,000股股份由Billion Trader Limited(為由鄧先生全資擁有之易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之直接全資附屬公司Loyal Fame International Limited(「Loyal Fame」)之直接全資附屬公司)持有,及432,475,200股股份及1,284,273,800股股份則分別由Suntech Investments Limited(「Suntech Investments」)及Hearty Limited持有(兩間公司均為Total Smart Investments Limited(「Total Smart」)之直接全資附屬公司,而Total Smart由位元堂直接全資擁有,而位元堂由Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)擁有65.79%,而Rich Time則由本公司全資附屬公司Wang On Enterprises (BVI) Limited(「WOE」)全資擁有)。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

於本公司相聯法團股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉及股份總數	相聯法團 已發行股份總數 之概約百分比 %
鄧先生	中國農產品	受控制公司權益	7,450,095,747 (附註b)	74.85
游女士	位元堂	受控制公司權益	810,322,940 (附註c)	65.79
	宏安地產	受控制公司權益	11,400,000,000 (附註d)	75.00

附註：

- (a) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於7,450,095,747股中國農產品股份中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited (「**Onger Investments**」) 持有，可轉換為130,000,000股股份之可換股票據由Peony Finance Limited (「**Peony Finance**」) 持有，及5,312,395,685股股份由Goal Success Investments Limited (「**Goal Success**」) 持有。Onger Investments及Peony Finance由Loyal Fame (易易壹之直接全資附屬公司，而易易壹由鄧先生全資擁有) 直接全資擁有。Goal Success由Biomore Investments Limited (為Total Smart之直接全資附屬公司，而Total Smart則由位元堂直接全資擁有) 直接全資擁有。位元堂由Rich Time擁有65.79%，Rich Time則由WOE (本公司之全資附屬公司) 全資擁有，而WOE由鄧先生及其聯繫人擁有46.71%。
- (c) 810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有，Rich Time由本公司全資附屬公司WOE全資擁有。
- (d) 11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited持有，Earnest Spot Limited為WOE之直接全資附屬公司。

(b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須予披露的權益或淡倉的人士

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註 d) %
致力有限公司(「致力」) (附註 a)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	29.96
Fiducia Suisse SA (附註 b)	受控法團權益 — 受托人	4,989,928,827	29.96
David Henry Christopher Hill 先生 (附註 b)	受控法團權益	4,989,928,827	29.96
位元堂 (附註 c)	受控法團權益	1,716,749,000	10.31

附註：

- (a) 致力由 Fiducia Suisse SA (以鄧氏家族信託之受託人身份) 全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA 被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (b) Fiducia Suisse SA 為鄧氏家族信託之受託人。Fiducia Suisse SA 由 David Henry Christopher Hill 先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill 先生被當作於 Fiducia Suisse SA 擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (c) 位元堂為本公司間接非全資上市附屬公司。
- (d) 該百分比根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例遞交之相關披露表格披露。

3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

主席兼執行董事鄧先生為易易壹之唯一最終實益擁有人，易易壹由二零一五年起主要從事（其中包括）融資業務，被視為在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。執行董事Stephanie女士為易易壹之董事及鄧先生之媳婦，而副主席兼執行董事游女士為鄧先生之配偶。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 訴訟

- (i) 於二零零七年，中國農產品集團向獨立第三方王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）收購彼等分別於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）之70%及20%權益（「白沙洲收購事項」）。自二零一一年起，中國農產品集團於中國內地及香港涉及若干民事訴訟。於中國內地及香港有關白沙洲收購事項之主要民事訴訟載列如下：

於二零一五年五月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對中國商務部（「**商務部**」）提出訴訟，要求（其中包括）商務部撤銷就白沙洲收購事項的批准。王女士及天九指控：(a) 白沙洲農副產品偽造有關白沙洲收購事項之股份轉讓協議（「**爭議協議**」），此協議內之相關代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；(b) 白沙洲農副產品偽造於商務部及湖北工商行政管理局（「**湖北工商局**」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及(c) 商務部與湖北工商局根據上述據稱為偽造之文件批准白沙洲收購事項及處理相關文檔。於二零一五年十二月，北京第二中級人民法院要求商務部重新考慮其批准決定。於二零一六年五月，商務部確認其就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效（「**經重新考慮之決定**」）。

於二零一六年八月，王女士及天九於北京第二中級人民法院對商務部提出行政訴訟，要求撤銷經重新考慮之決定。於二零一七年三月，北京第二中級人民法院駁回王女士及天九之申請（「**三月三十一日判決**」）。於二零一八年十二月二十日，北京市高級人民法院維持三月三十一日判決（「**十二月二十日判決**」）。王女士及天九向最高人民法院申請重審及駁回(i) 三月三十一日判決，及(ii) 十二月二十日判決，但最高人民法院於二零二零年十二月二十九日駁回該申請。據中國農產品中國法律顧問告知，商務部於二零零七年發出有關爭議協議的批准毋須撤銷並維持有效，及中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。於二零一五年五月，中國農產品於中國湖北省高級人民法院（「**湖北法院**」）向王女士及天九提出法律訴訟，尋求（其中包括）聲明及頒令有關白沙洲收購事項的買賣協議（「**買賣協議**」）已合法簽訂，以及王女士及天九協助本公司及白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的合約義務（鑒於就商務部批准的相關決定，其隨後於二零一九年四月撤回）。王女士及天九提出反申索，要求中國農產品退還其於白沙洲農副產品的90%權益，已被湖北法院於二零一九年十二月駁回（「**十二月二十三日判決**」）。於二零二零年一月，王女士及天九就十二月二十三日判決提出上訴。於二零二一年三月二十九日，中國農產品集團收到最高人民法院日期為二零二零年十二月二十九日的判決（「**十二月二十九日判決**」），維持十二月二十三日判決，並駁回王女士及天九的上訴。據中國農產品集團的中國法律顧問所告知，根據十二月二十三日判決及十二月二十九日判決，中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

- (ii) 於二零一一年，中國農產品於香港高等法院原訟法庭（「原訟法院」）向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九（作為賣方）違反買賣協議多項條文，中國農產品（作為買方）向彼等尋求損害賠償。王女士及天九有關（其中包括）中國農產品促使及／或促成白沙洲農副產品之股份轉讓回王女士及天九之頒令的反申索被駁回。於二零一二年，中國農產品接獲原訟法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾（「承諾」）生效，彼等向本公司承諾不會(i)對兩份文據（據稱是買賣協議之承兌票據）（「文據」）背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)於出具文據時須就買賣協議強制付款，直至該等訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據承諾，文據將不再到期，而令中國農產品於二零一二年十二月五日作出支付。

原訟法院於二零二一年一月十八日作出判決，就超過文據項下應付款項的金額判給中國農產品損害賠償。原訟法院亦頒令判給中國農產品的損害賠償須扣除文據項下應付的總金額，以及王女士及天九不得針對中國農產品強制執行文據。在此情況下，中國農產品無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。中國農產品正在就向王女士及天九收回損害賠償餘額尋求法律意見。此外，由於王女士及天九提出的反申索被駁回，中國農產品繼續為白沙洲農副產品之法定實益擁有人。有關中國農產品集團所涉及的民事訴訟的進一步詳情，請參閱中國農產品所刊發的中期／年度報告及公佈。

- (iii) 於二零二零年十月十九日，濮陽開平建設工程有限公司（「濮陽開平」）向中國農產品之附屬公司濮陽宏進農副產品交易市場有限公司（「濮陽宏進」）發出令狀，尋求濮陽市華龍區人民法院（「華龍法院」）頒令濮陽宏進須向濮陽開平支付建築款項連同利息人民幣3,719,501.87元。於二零二一年一月二十一日，濮陽宏進收到華龍法院日期為二零二零年一月十二日之判決，當中華龍法院頒令(1)濮陽宏進須向濮陽開平支付建築款項人民幣3,719,501.87元；及(2)倘濮陽宏進未能履行，在延遲履行期間，未償還款項之應計利息理應加倍償還。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、索償或仲裁。

7. 重大合約

宏安集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 臨時協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 於二零二一年七月十九日，本公司間接全資附屬公司 Mailful Investments Limited (「**Mailful Investments**」) 及位元堂間接全資附屬公司 Suntech Investments 接獲就彼等各自認購 Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC 及 CS Blackstone REIT Access Fund SPC 之權益之確認，認購總額(於扣除費用及開支前)為 15,500,000 美元(「**Access Fund 認購事項**」)，詳情載於本公司及位元堂日期為二零二一年七月十九日之聯合公佈(「**七月聯合公佈**」)；
- (d) 於二零二一年七月十六日，Mailful Investments 在第二市場上購入本金額為 10,000,000 美元、由佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)發行且於二零二三年到期之 9.75% 優先票據，總代價約 10,300,000 美元，詳情載於本公司日期為二零二一年七月十六日之公佈；
- (e) Mailful Investments (作為認購人) 與 ZWC Fund II General Partners Limited (作為普通合夥人) 及 ZWC Fund II L.P. (「**基金**」) 就認購及購買基金之有限合夥企業權益訂立日期為二零二一年四月二十三日之認購協議，總注資金額為 10,000,000 美元，詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十三日之公佈；
- (f) 於二零二一年三月二十六日，本公司與 Twist Pioneer Limited (「**Twist Pioneer**」，宏安地產之間接全資附屬公司) 以總代價約 8,100,000 美元各自下發訂單自第二市場收購禹洲集團控股有限公司(股份代號：1628)發行之本金總額為 9,000,000 美元之於二零二三年到期之 8.5% 優先票據，詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公佈；
- (g) 於二零二一年二月五日，Twist Pioneer 接獲有關其認購由花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777) (「**花樣年**」) 發行之本金額為 5,000,000 美元於二零二三年到期之 11.875% 優先票據的配發確認，總代價約為 5,300,000 美元，詳情載於本公司日期為二零二一年二月七日之公佈；

- (h) 於二零二零年十月二十八日，Mailful Investments 申請認購螞蟻科技集團股份有限公司首次公開發售之2,000,000股H股股份，據此，已付申請股款160,000,000港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，詳情載於本公司日期分別為二零二零年十月二十八日及二零二零年十一月四日之公佈；
- (i) 二零二零年七月九日至二零二零年十月二十二日期間，本公司進行以下一系列場內交易以出售合共：(i)於阿里巴巴集團控股有限公司(股份代號：9988)的199,400股股份，代價合共約53,600,000港元(不包括交易成本)；及(ii)於小米集團(股份代號：1810)的3,186,000股股份，代價合共約60,800,000港元(不包括交易成本)，於二零二零年六月二十六日至二零二零年十月二十二日期間，本公司進行一連串市場交易出售合共於美團(股份代號：3690)的331,000股股份，代價合共約66,600,000港元(不包括交易成本)，詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十二日之公佈；
- (j) 於二零二零年三月二十六日，Twist Pioneer 下發訂單從第二市場上收購由中國恆大集團(股份代號：3333)發行本金額為5,000,000美元且於二零二一年五月二十四日到期之8.9%優先票據，總代價約為4,400,000美元，詳情載於本公司日期為二零二零年三月二十六日之公佈；
- (k) 於二零一九年十二月六日，Mailful Investments、Suntech Investment 及 Twist Pioneer 下發訂單收購由華南城控股有限公司(股份代號：1668)（「華南城」）發行本金總額為20,000,000美元且於二零二二年二月十二日到期的11.5%優先票據，總代價約為19,500,000美元，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日之公佈；
- (l) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司（「倍利」）及位元堂間接全資附屬公司凱裕投資有限公司（「凱裕」）（作為貸款方）與中國農產品（作為借款方）訂立日期為二零一九年九月二十六日之兩份貸款協議，據此，倍利及凱裕同意向中國農產品授出本金額為710,000,000港元為期三年之貸款，當中89,000,000港元由倍利授出及621,000,000港元由凱裕授出（統稱「貸款協議」），詳情載於本公司、Goal Success、位元堂、易易壹及中國農產品聯合發出日期為二零一九年九月二十六日之聯合公佈（「九月聯合公佈」），以及本公司日期為二零一九年十一月十一日之通函；及
- (m) 於二零一九年九月二十日，本公司與Twist Pioneer 下發訂單從第二市場上收購由中梁控股集團有限公司(股份代號：2772)發行本金總額為27,000,000美元且於二零二一年九月二十六日到期之11.5%優先票據，總代價約為26,770,000美元，詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十日之公佈。

宏安地產集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，宏安地產集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 臨時協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 於二零二一年八月十三日，宏安地產之間接全資附屬公司 Spring Avenue Limited (作為賣方)、集成滙財(集團)有限公司(作為買方)及宏安地產(作為賣方之擔保人)訂立有條件買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意以初始代價 72,000,000 港元(可根據買賣協議予以調整)出售富絡有限公司之全部已發行股本及股東貸款，有關詳情載於本公司日期為二零二一年八月十三日之公佈；
- (d) 宏安地產與 Turbo Holdings Ltd (「**Turbo Holdings**」) 訂立日期為二零二一年三月三十日之具約束力條款說明書，內容有關：(i) Turbo Holdings 按認購價 1.00 美元認購 Merry Cottage Ltd. (「**Merry Cottage**」) 之一股股份；及(ii) 宏安地產與 Turbo Holdings 就 Merry Cottage 成立一間合資企業；Merry Cottage 之間接全資附屬公司星倫有限公司與 Million World Development Limited 就收購位於香港新界屯門屯門鄉事會路 88 號天生樓地下及一樓之 11 個舖位及若干升降機、升降機大堂以及樓梯訂立日期為二零二一年三月三十日之買賣協議，該具約束力之條款說明書及買賣協議，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二一年三月三十日之聯合公佈；而宏安地產、Turbo Holdings、Able Sentry Limited (「**Able Sentry**」) 及 Stealth Eagle Holdings Limited (「**Stealth Eagle**」) 訂立日期為二零二一年六月二十一日之具約束力的補充條款說明書，據此，宏安地產之間接全資附屬公司 Solar Ranger Limited、Turbo Maltese Investment Limited、Able Sentry 及 Stealth Eagle 將分別以代價 6,399 美元、2,999 美元、335 美元及 265 美元認購 6,399 股、2,999 股、335 股及 265 股 Merry Cottage 股份，詳情載於本公司及宏安地產日期為二零二一年六月二十一日之聯合公佈；及
- (e) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer 接獲有關其認購由華南城發行之本金總額為 5,000,000 美元且於二零二三年到期之 11.95% 優先票據的接納確認，總代價約為 4,800,000 美元，詳情載於宏安地產日期為二零二一年三月三日之公佈。

位元堂集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，位元堂集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) Access Fund 認購事項，詳情載於聯合七月公佈；
- (b) 位元堂之間接全資附屬公司耀發有限公司（「耀發」）與承譽有限公司訂立日期為二零二一年七月一日之臨時買賣合約（連同日期為二零二一年九月一日之正式協議），內容有關以代價28,400,000港元出售位於九龍青山道220-240及240A號及永隆街20及22號永隆大廈D座地下D舖，詳情載於位元堂日期為二零二一年七月一日之公佈；
- (c) 於二零二一年六月八日，位元堂之間接非全資附屬公司Upper Speed Investments Limited 以總代價約5,060,000美元從第二市場上收購由花樣年發行本金額為5,000,000美元且於二零二一年到期之7.375%優先票據，詳情載於位元堂日期為二零二一年六月八日之公佈；
- (d) 耀發與富邦銀行（香港）有限公司（「富邦」）就有關以總代價19,500,000港元收購位於九龍青山道220-240及240A號及永隆街20及22號永隆大廈D座地下D舖訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂日期為二零二零年十月十六日之公佈（「位元堂十月公佈」）；
- (e) 位元堂之間接非全資附屬公司高陞有限公司與富邦就有關以總代價4,000,000港元收購位於九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區1樓E-1公寓訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂十月公佈；
- (f) 位元堂之間接非全資附屬公司位元堂（地區）有限公司與富邦就有關以總代價19,500,000港元收購位於九龍青山道220-240及240A號永隆街20及22號永隆大廈E區地下E舖訂立日期為二零二零年十月十六日之臨時買賣協議（連同日期為二零二零年十月三十日之正式協議），詳情載於位元堂十月公佈；

- (g) 於二零一九年十二月四日，Suntech Investments 以總代價 3,000,000 美元下發訂單收購由力高地產集團有限公司發行本金總額為 3,000,000 美元且於二零二零年十二月八日到期之 11.5% 優先票據，詳情載於位元堂日期為二零一九年十二月四日之公佈；
- (h) 貸款協議，詳情載於九月聯合公佈；及
- (i) 於二零一九年九月二十六日，金利豐證券有限公司（作為代理）代表位元堂之間接非全資附屬公司 Goal Success (i) 向中國農產品股東作出有條件自願性部分現金要約，以收購中國農產品若干股份，令 Goal Success 及其一致行動人士於要約最後截止日期持有最多 75% 之已發行中國農產品股份；及 (ii) 作出要約以收購最多 54.83% 中國農產品發行且於二零二一年到期之 7.5% 可換股票據未償還本金額，總現金代價最高約為 529,630,000 港元（「部分要約」），詳情載於（其中包括）本公司分別日期為二零一九年九月二十六日、二零一九年十月十六日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十一月二十六日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月十六日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月七日及二零二零年二月十二日之聯合公佈（統稱「要約公佈」），以及由要約人及中國農產品聯合刊發日期為二零二零年一月七日之綜合文件（「綜合文件」）。

中國農產品集團

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，中國農產品集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 中國農產品全資附屬公司龍群有限公司（「龍群」）與玉林市市場開發服務中心就龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司（「玉林宏進」）的註冊資本注資減少訂立日期為二零二一年六月十八日之股本重組協議，注資將減少金額相約人民幣 41,900,000 元，而該金額將由玉林宏進以現金支付予龍群，詳情載於本公司、位元堂及中國農產品日期為二零二一年六月十八日之聯合公佈；及
- (b) 部分要約，詳情載於要約公佈及綜合文件。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

上述專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可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）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租賃或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。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起計14日期間任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；
- (d) 由中誠達資產評值顧問有限公司備製並載於本通函附錄二之該物業估值報告；
- (e) 本公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1222)

股東特別大會通告

茲通告 Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「本公司」) 謹訂於二零二一年十月十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環德輔道中141號中保集團大廈9樓901至905室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認由(i)宏安地產有限公司(「宏安地產」，由本公司擁有75%之上市附屬公司)之間接全資附屬公司 Fession Group Limited (「賣方」) (作為賣方)、(ii) 東財管理有限公司(「買方」) (作為買方)，及(iii) 宏安地產(作為賣方的擔保人) 訂立日期為二零二一年九月十六日之正式協議(「正式協議」) (註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣達亞控股有限公司(「目標公司」)之一股已發行普通股股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司結欠賣方之股東貸款，總代價為515,000,000港元(可予調整)(「出售事項」)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其全權酌情認為就落實出售事項、正式協議及其項下擬進行之交易及使其生效而言或與此有關屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜。」

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
公司秘書
張展華

香港，二零二一年九月二十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍
九龍灣
宏光道 39 號
宏天廣場 32 樓 3202 室

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二一年十月六日(星期三)至二零二一年十月十一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，所有股東最遲須於二零二一年十月五日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件，連同有關股票(已填妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
3. 有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東可委任一名或(倘該股東為本公司多於一股股份之持有人)多於一名受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快送達本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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小時前交回，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。
6. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可就該等股份於股東特別大會上表決(不論親身或委派受委代表)，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士方有權表決(不論親身或委派受委代表)，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
7. 以上決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

* 僅供識別