
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) 有關出售祥諾有限公司
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。

本公司謹訂於二零二二年五月十日(星期二)上午十一時三十分同時採用假座香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室的實體會議及透過電子設施之網上虛擬會議舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-5頁。隨本通函附奉有關股東特別大會適用之代表委任表格。誠如本通函「股東特別大會之特別安排」一節所載，股東特別大會將會為現場／網上混合型會議。本公司強烈鼓勵股東透過電子設施行使其出席及在股東特別大會上投票的權利。由於股東不得親身出席股東特別大會，本公司強烈鼓勵如欲委任受委代表出席及在股東特別大會上投票(須親身出席股東特別大會以組成法定人數大會者除外)之所有股東應委任股東特別大會主席作為彼等之受委代表(就須親身出席股東特別大會以組成法定人數大會之股東而言，應委任一名本公司高級管理人員及／或高級職員作為彼等之受委代表)，按照隨附代表委任表格所列印之指示，(a)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；或(b)登入<https://spot-emeeeting.tricor.hk/#/258>，按照隨附通知信函上所列印之指示以電子方式交回代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年五月八日(星期日)上午十一時三十分(香港時間)或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，閣下仍可依願透過電子設施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。

二零二二年四月二十日

目 錄

	頁次
股東特別大會之特別安排.....	i
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 — 種子項目之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

股東特別大會之特別安排

股東特別大會之特別安排

本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，惟意識到有需要保障股東特別大會與會者受COVID-19疫情感染的潛在風險。為股東特別大會與會者之健康及安全著想，並根據最新的《預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例》(香港法例第599G章)，本公司將調整股東特別大會的安排於盡量減少親身出席人數之同時，仍可讓股東投票及提問。有關股東特別大會之特別安排詳情載列於下文。

透過電子設施出席股東特別大會

股東特別大會為現場／網上混合型會議。股東特別大會將根據本公司細則規定以組成法定人數大會之最低法定人數舉行，連同有限人數之其他參與者，以確保大會可妥為舉行。法定人數將由本公司高級管理人員及／或高級職員作為股東及／或彼等之受委代表組成，以維持由內部組成並盡量減低於股東特別大會上因COVID-19疫情帶來之風險。

鑑於上述原因，**概無其他股東、受委代表或公司代表應親身出席股東特別大會**。除構成法定人數及有限人數之其他參與者以確保大會可妥為舉行外，任何其他人士試圖親身出席股東特別大會均會被阻止，而彼將不獲准進入股東特別大會會場。

本公司強烈鼓勵股東以網上方式透過由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司提供之卓佳電子會議系統出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用卓佳電子會議系統參與股東特別大會之股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過卓佳電子會議系統觀看會議直播、投票及提交問題。

卓佳電子會議系統允許就某一項決議案「分拆投票」，換言之，透過卓佳電子會議系統投票之股東無須就其全部股份以同一意向(「贊成」或「反對」)投票。如為受委代表／公司代表，彼只可就其獲委任為受委代表／公司代表之股份數目進行投票。股東特別大會之投票一旦結束，透過卓佳電子會議系統作出之投票乃不可撤回。卓佳電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入(請參閱下文之登入資料及安排)，並可透過連接至互聯網之流動電話、平板或電腦於任何地點登入。股東應預留充足時間登入卓佳電子會議系統以完成相關程序。有關網上會議程序，請瀏覽<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/258>以參閱《網上股東大會操作指引》。

股東特別大會之特別安排

登記股東

登記股東將能夠透過卓佳電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票和提交問題。每位登記股東的個人用戶名稱和密碼將以單獨的信件形式發送予股東。

非登記股東

透過銀行、證券經紀、託管人或香港中央結算有限公司(統稱「中介人」)於中央結算系統持有股份的非登記股東亦可透過卓佳電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票和提交問題。就此，彼等應：

- (i) 聯絡並指示中介人以委任非登記股東為受委代表或公司代表出席股東特別大會；及
- (ii) 於相關中介人規定之期限前，向該中介人提供彼等之電郵地址。

有關股東特別大會之安排之詳情，包括進入卓佳電子會議系統之登入資料，將由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，發送至由中介人提供之非登記股東的電郵地址。任何非登記股東已就此目的透過相關中介人提供電郵地址，但於二零二二年五月九日(星期一)上午十一時三十分(香港時間)前尚未獲取登入資料，應聯絡卓佳登捷時有限公司以取得協助。倘無登入資料，非登記股東將無法使用卓佳電子會議系統參與及投票。因此，非登記股東應就上述第(i)及(ii)項向其中介人發出清晰具體之指示。

登記股東及非登記股東謹請注意，每次登入僅可使用一個裝置。亦請將登入資料妥為保存以於股東特別大會使用，並請勿向任何人士透露。本公司或其代理概不就傳送登入資料或將登入資料作投票或其他用途承擔任何義務或責任。

於股東特別大會上及預先提問

使用卓佳電子會議系統出席股東特別大會之股東，將可於股東特別大會期間於網上提交與建議決議案有關之問題。股東亦可於股東特別大會前以電郵方式電郵至 pr@wangon.com 向本公司提交問題。董事會及／或管理層將盡力解答就提呈股東特別大會批准之決議案而言屬重大且相關之提問，並將酌情釐定哪些問題將予回應。

股東特別大會之特別安排

委任受委代表

本公司鼓勵股東於股東特別大會舉行之前盡早遞交已填妥之代表委任表格及委任股東特別大會主席作為彼等之受委代表。交回已填妥之代表委任表格後，股東其後仍可按意願透過電子設施出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東應盡快(a)按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格並交回本公司之香港股份過戶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；或(b)登入<https://spot-meeting.tricor.hk/#/258>，按照隨附之通知信函上印列之指示以電子方式交回代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年五月八日(星期日)上午十一時三十分(香港時間)或最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。提交代表委任表格之登記股東務須提供其受委代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席除外)，以便受委代表獲取用戶名稱及密碼以透過卓佳電子會議系統參與網上虛擬會議。

由於香港的COVID-19疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內作出通知以更改股東特別大會之安排或採取之應變計劃。股東務請查閱本公司刊發之最新公佈，以取得股東特別大會安排今後之更新資訊。

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：

「該公佈」	指	本公司及宏安地產共同發佈日期為二零二一年十一月八日的聯合公佈，內容有關(其中包括)成立合資企業，關於合資企業公司從事收購按照與APG合資企業夥伴協定之若干投資標準內之香港住宅物業，以用作發展及重新發展以供銷售
「APG合資企業夥伴」	指	Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool，為匯集基金之存託機構
「聯繫人」、 「關連人士」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款抵押」	指	目標公司將於完成的同時以相關銀行為受益人訂立之有關新銀行貸款的擔保文件(包括(其中包括)種子項目的按揭)
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Delight Venture Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為合資企業公司之直接全資附屬公司
「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：0149)，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	根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)完成出售事項
「完成日期」	指	具有「買賣協議—完成」一節中所指完成出售事項之日期

釋義

「代價」	指	具有「買賣協議 — 代價」一節中所定義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向合資企業公司或根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)向買方(視情況而定)出售待售股份及轉讓股東貸款
「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
「投資標準」	指	宏安地產集團及APG合資企業夥伴不時參考銷售項目的規模及預期回報而協定的投資標準，有關項目現時包括香港市區之住宅物業，其項目地盤及總樓面面積分別至少為3,500平方呎及至少30,000平方呎，惟不包括自若干來源收購或通過若干程序(包括通過政府招標)獲得的物業。進一步詳情載於該公佈
「合資企業公司」	指	志航有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為宏安地產間接擁有50%之合資企業
「最後實際可行日期」	指	二零二二年四月十四日，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」	指	於完成時目標公司之總資產減目標公司之總負債(有關股東貸款及新銀行貸款的負債除外)

釋義

「新銀行貸款」	指	由香港第三方銀行向目標公司授出的貸款，將用於為目標公司於完成同時結欠香港第三方銀行的現有銀行貸款再融資
「匯集基金」	指	具有「買方之資料」一節中所界定之涵義
「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
「買賣協議」	指	賣方及合資企業公司就出售事項訂立的日期為二零二二年二月十八日的買賣協議
「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擁有之目標公司全部已發行股本
「種子項目」	指	位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的住宅及商業單位
「賣方」	指	City Arise 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
「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)出售事項及買賣協議(經補充協議修訂及補充)以及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋義

「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、免息股東貸款及須按要求償還，於最後實際可行日期金額約為273,241,246港元
「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
「補充協議」	指	賣方、合資企業公司及買方訂立日期為二零二二年四月十一日的買賣協議補充協議，據此，合資企業公司根據買賣協議的權利及義務轉由買方承擔，其進一步詳情載於「補充協議」一節
「目標公司」	指	祥諾有限公司，於完成前為一間於香港註冊成立之有限公司及賣方之直接全資附屬公司，為種子項目之唯一法定及實益擁有人
「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

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，*GBS*，*太平紳士*

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

敬啟者：

**(1) 有關出售祥諾有限公司
全部權益之主要交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司及宏安地產聯合刊發日期為二零二二年二月十八日的公佈，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據上市規則之規定有關出售事項之詳情。

董事會函件

背景資料

茲提述本公司及宏安地產日期為二零二一年十一月八日之該公佈，內容有關(其中包括)就合資企業公司(宏安地產間接擁有50%之合資企業)按與APG合資企業夥伴(合資企業公司餘下50%權益之擁有人)協定的若干投資標準從事收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務而成立合資企業。

目標公司為宏安地產之間接全資附屬公司及宏安地產集團近期完成收購之種子項目之唯一擁有人。宏安地產董事會及合資企業公司均同意該項目將按投資標準進行，及於二零二二年二月十八日，賣方(宏安地產之間接全資附屬公司)與合資企業公司就向合資企業公司出售種子項目訂立買賣協議，據此，於買賣協議之條款規限下，賣方有條件同意出售而合資企業公司有條件同意收購(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490,732,000港元(可予調整)。

於二零二二年四月十一日，賣方與合資企業公司及買方訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，合資企業公司同意替換而買方同意承擔合資企業公司於買賣協議項下的所有權利及義務。除前述修訂外，買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下的所有其他條款維持一致。

買賣協議

日期

二零二二年二月十八日

訂約方

- (i) 賣方，宏安地產之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (ii) 合資企業公司，宏安地產間接擁有50%之合資企業，由APG合資企業夥伴擁有餘下50%之權益(作為買方)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，APG合資企業夥伴及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

董事會函件

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。除銀行貸款抵押外，待售股份不附帶產權負擔出售。

目標公司直接持有種子項目全部合法及實益擁有權。種子項目按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔(惟若干現有租約(進一步詳情載於本通函下文)及銀行貸款抵押除外)。

代價

目標公司的代價須為於完成時應付賣方的初步款項490,732,000港元(「代價」)。代價應予以調整，以使相等於目標公司初步款項與資產淨值之間的差額應計入代價(倘資產淨值於完成時高於初步款項)或自代價扣除(倘資產淨值於完成時低於初步款項)。

目標公司的代價乃由訂約方經參考宏安地產集團就種子項目之投資成本後經公平磋商而釐定。由於種子項目的重建尚未開始，故董事認為，根據投資成本(主要包括自二零二一年十一月起已產生及為完成收購種子項目而估計將需要的收購成本約403,100,000港元)連同截至完成為止將產生的其他印花稅、建設及法律成本、諮詢費及利息開支預計為約87,600,000港元釐定目標公司的代價屬公平合理，而非使用種子項目的市值。

先決條件

待股東及宏安地產的股東批准賣方訂立買賣協議(經補充協議修訂及補充)及/或達致完成獲達成前上市規則項下任何其他規定後，完成方始作實。

倘上述先決條件於買賣協議(經補充協議修訂及補充)日期起六個月內當日(或訂約方可能書面協定的該等較後日期)或之前未獲達成，則買賣協議(經補充協議修訂及補充)將自動終止。

董事會函件

於最後實際可行日期，除宏安地產於最後實際可行日期已根據上市規則第14.44條規定，取得Earnest Spot Limited（持有11,400,000,000股股份的控股股東，佔宏安地產已發行股份總數75%）的股東書面批准，代替舉行股東特別大會批准買賣協議（經補充協議修訂及補充）及出售事項外，並無上述先決條件獲達成。

完成

完成將於上文所載先決條件獲達成後或訂約方之間協定的該等其他日期落實（「**完成日期**」）。

完成後，目標公司將不再為本集團附屬公司及其財務業績將不再綜合併入本集團的財務報表，但宏安地產集團將透過合資企業公司而仍然間接持有目標公司50%權益。

補充協議

於二零二二年四月十一日，賣方與合資企業公司及買方（合資企業公司的直接全資附屬公司）訂立補充協議，以修訂及補充買賣協議，據此，合資企業公司同意替換而買方同意承擔合資企業公司於買賣協議項下的所有權利及義務。除前述修訂外，買賣協議（經補充協議修訂及補充）項下的所有其他條款維持一致。因此，合資企業公司自補充協議生效日期（即二零二二年四月十一日）起解除其根據買賣協議須履行的任何義務。

目標公司及種子項目之資料

目標公司為一間於香港註冊成立作持有物業用途之有限公司，除其於種子項目之直接權益外並無其他主要資產。目標公司於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司。

種子項目包括位於香港九龍牛頭角定業街12-16號、18-20號、22號及24號的住宅及商業單位，總建築面積約46,000平方呎，其部分現有租約將於二零二三年四月或之前屆滿，月租金合共約80,300港元。宏安地產集團將保持作為種子項目之資產管理人，不時為合資企業公司及其附屬公司提供物業資產管理服務，其收取之管理費包括固定費用以及經參考由資產管理公司所管理物業項目的業績而釐定的表現費，而宏安地產集團旨在重新發展種子項目為住宅及商業／多用途物業以供透過合資企業公司出售。

董事會函件

目標公司之財務資料

以下為目標公司於二零二一年三月十八日(即目標公司註冊成立日期)至二零二二年一月三十一日止期間之未經審核財務資料摘要：

二零二一年三月十八日
(註冊成立日期)
至二零二二年一月三十一日
止期間
概約
千港元
(未經審核)

除稅前虧損淨額	936
除稅後虧損淨額	936

目標公司於二零二二年一月三十一日之未經審核負債淨值(目標公司之總資產減目標公司之總負債)約為936,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

資產及負債

經考慮代價及目標公司於二零二二年一月三十一日之未經審核資產淨值，估計於完成後，本集團之總資產將減少約212,900,000港元。本集團之總負債將減少約209,800,000港元。估計本集團之資產淨值將減少約3,000,000港元，即本集團之總資產及總負債變動之淨影響。

估計本集團將就出售事項錄得虧損約3,000,000港元，其乃基於出售事項的代價並經計及截至及於二零二二年一月三十一日目標公司的淨負債及其還款後餘下的未償還貸款後計算。實際虧損將由本公司的核數師進行審閱。

代價490,732,000港元與目標公司於二零二二年一月三十一日的未經審核資產淨值(目標公司之總資產減目標公司之總負債(股東貸款及新銀行貸款之負債除外))相同。

董事會函件

根據宏安地產的一間間接全資附屬公司、宏安地產、APG 合資企業夥伴與合資企業公司就成立有關合資企業公司的合資企業而訂立日期為二零二一年十一月八日的認購及股東協議的條款，出售事項的所得款項淨額約 487,700,000 港元將用於撥付買方就出售事項應付宏安地產集團應佔的代價約 141,200,000 港元，方式為向合資企業公司按比例提供其應佔股東貸款的部分，進一步詳情載於該公佈，而剩餘款項將用於償還宏安地產集團到期之銀行貸款。宏安地產集團於完成後已向合資企業公司支付的總承擔將由約 639,731,000 港元增至 780,587,000 港元。

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。

合資企業公司及買方之資料

合資企業公司為一間於香港成立之有限責任公司，為宏安地產之合資企業，由宏安地產之一間間接全資附屬公司及 APG 合資企業夥伴（為 APG Strategic Real Estate Pool（「匯集基金」）於荷蘭成立之存託機構）分別擁有 50% 之權益，而宏安地產集團及 APG 合資企業夥伴就合資企業協定的各自最高資本承擔額不超過 2,334,000,000 港元。匯集基金是一項由其參與者（全部為荷蘭退休基金）為集體投資而成立之基金。匯集基金是根據荷蘭法律成立之聯合賬戶基金（fonds voor gemene rekening）。其並非法律實體，而是 APG 合營企業夥伴、APG Asset Management N.V.（荷蘭持牌投資管理人，作為其管理人）及其參與者（乃透過認購其權益而作出投資）之間的合約安排。

合資企業公司主要從事按若干投資標準收購香港住宅物業用作發展及重新發展以供銷售之業務。

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為合資企業公司之直接全資附屬公司，主要從事物業控股。

本集團、宏安地產及宏安地產集團之資料

宏安集團主要 (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) 透過中國農產品從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

宏安地產為一間投資控股公司。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投資回報及資本增值之業務。

董事會函件

進行出售事項之理由及裨益

董事認為出售事項將令本公司透過合資企業公司經營種子項目，預期將提升本公司各自之資金流動性。因此，出售事項將令宏安地產分別可重新分配其資源至未來投資機會及尋求其他增長機會。出售事項亦將幫助宏安地產集團擴展其物業資產管理業務及獲得額外的穩定物業資產管理費用。

董事認為，出售事項及買賣協議(經補充協議修訂及補充)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於本公司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之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函SGM-1至SGM-5頁。股東特別大會將於二零二二年五月十日(星期二)上午十一時三十分同時採用假座香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室的實體會議及透過電子設施之網上虛擬會議舉行，以供股東考慮及酌情批准出售事項及買賣協議(經補充協議修訂及補充)以及其項下擬進行的交易。隨本通函附奉有關股東特別大會適用之代表委任表格。誠如本通函「股東特別大會之特別安排」一節所載，股東特別大會將會為現場／網上混合型會議。**本公司強烈鼓勵股東透過電子設施行使其出席及在股東特別大會上投票的權利。**由於股東不得親身出席股東特別大會，本公司強烈鼓勵如欲委任受委代表出席及在股東特別大會上投票(須親身出席股東特別大會以組成法定人數大會者除外)之所有股東應委任股東特別大會主席作為彼等之受委代表(就須親身出席股東特別大會以組成法定人數大會之股東而言，應委任一名本公司高級管理人員及／或高級職員作為彼等之受委代表)，按照隨附代表委任表格所列印之指示，(a)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；或(b)登入<https://spot-meeting.tricor.hk/#/258>，按照隨附通知信函上所列印之指示以電子方式交回代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年五月八日(星期日)上午十一時三十分(香港時間)或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，閣下仍可依願透過電子設施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。

董事會函件

釐定出席股東特別大會並於會上投票權利之記錄日期為二零二二年五月十日(星期二)營業時間結束時。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二零二二年五月三日(星期二)下午四時三十分前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。

鑑於目前的COVID-19情況，閣下務請垂注本通函第i至iii頁所載「股東特別大會之特別安排」一節以獲取更多資料。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議(經補充協議修訂及補充)及出售事項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。

推薦建議

鑒於上文載列之理由，董事認為出售事項及買賣協議之條款(經補充協議修訂及補充)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及買賣協議(經補充協議修訂及補充)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)*
主席兼執行董事
鄧清河
謹啟

二零二二年四月二十日

* 僅供識別

1. 債務聲明

於二零二二年二月二十八日(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,本集團有未償還銀行及其他貸款以及無抵押票據約7,512,100,000港元,其中合共約4,712,200,000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、待售物業、發展中物業、已質押存款、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投資及發展之附屬公司全部權益之股份押記作抵押。於二零二二年二月二十八日,本集團亦就向合營企業發放為數不超過450,800,000港元及向客戶發放47,200,000港元(就若干銀行提供的貸款以該等銀行為受益人)之銀行融資向銀行提供擔保。此外,本集團的租賃負債於二零二二年二月二十八日約737,700,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外,於二零二二年二月二十八日營業時間結束時,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。

2. 營運資金聲明

經計及出售事項之財務影響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,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。

3. 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。

自二零二二年初以來，突然爆發的COVID-19疫情對整個香港社會及經濟均造成不利影響。

就本集團的物業發展業務而言，隨著薈藍已於二零二一年八月成功預售，本集團的物業發展業務的增長勢頭及品牌預期將進一步改善。本集團將繼續透過參與公開投標、收購舊樓及更改土地用途來補充土地儲備。於資產管理及物業投資部分，本集團將把握新機遇以拓寬我們的組合以穩固經常性收益基礎以及將更多可持續環保及社會責任的元素加入至其資產。

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。由於市民傾向於避免戶外活動，史無前例的COVID-19疫情影響了街市的運作。政府繼續向租戶推出寬鬆措施，減輕了該等租戶的部分壓力。另一方面，當疫情過去時，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。而且，香港市民對疫情亦越來越擔憂及疑慮，預期在藥物及營養補充劑方面的支出將大幅增加，以幫助抵抗疫情。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及中醫的位元堂集團受益。

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。

於過往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種子項目於二零二二年二月二十八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：位於香港九龍定業街12-26號的估值

吾等遵照 Wang On Group Limited (宏安地產有限公司) (「貴公司」) 的指示對 貴公司或其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 持有的若干物業發展地盤 (「種子項目」) 進行估值，吾等確認，吾等已視察種子項目，作出有關查詢及取得吾等認為必須的進一步資料，以就種子項目於二零二二年二月二十八日 (「估值日期」) 的市值提供意見。

估值基準

吾等對種子項目的估值乃指市值，吾等界定市值為「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

吾等已在所屬之土地註冊處對種子項目進行查冊。然而，吾等並未調查種子項目之擁有權或核實吾等所獲提供之註冊記錄有否任何未曾顯示之修訂。所有文件僅用作參考。

估值方法

對作為發展用地的種子項目進行估值時，吾等採用市場法，假設種子項目均按現狀交付出售，並參照市場上類似物業的可資比較銷售交易。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

吾等的估值假設擁有人以現況於市場出售種子項目，且並無憑藉任何可影響種子項目價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

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種子項目的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有種子項目而可能產生的任何開支或稅項。吾等假設種子項目概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等獲提供的有關年期、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種子項目的地盤及樓面面積的準確性，惟假設吾等獲提供的文件及正式圖則顯示的地盤面積及樓面面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

種子項目最近於二零二二年三月四日由下述簽署人視察。彼已視察種子項目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，亦無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並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種子項目之以下事宜：

- 種子項目所在地區的總體環境及發展狀況；
- 種子項目的現有發展狀況及現有用途；
- 種子項目的佔用情況；

- 種子項目提供的設施；及
- 種子項目是否張貼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地震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。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司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，而吾等亦無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對種子項目進行估值時，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。

種子項目的所有市值均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3201室
Wang On Group 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

二零二二年四月二十日

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

貴集團為未來發展而持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 二月二十八日 現況下的市值 港元
香港九龍定業街 12-26號	<p>該物業包括一塊面積約5,151平方呎的開發地皮，於估值日期，該地皮上有五座相鄰的六層唐樓，總可售面積約為17,506平方呎。它們的底層專門用於商業用途。它們於一九七三年前後完成。</p>	<p>經 貴集團確認，該物業的一部分(總可售面積約2,750平方呎)受12份獨立租約所約束，租期為二零二二年五月十三日起至二零二三年四月三十日止，每月總租金約為67,300港元。該物業的剩餘部分是空置的。</p>	490,000,000
新九龍內地段第 4701, 4705, 4712, 5220, 5232 及 5511 號	<p>該物業位於一個早期發展的住宅區，主要以各種樓齡的中高層住宅樓宇為主。大多數鄰近建築物的地下均作商業用途。觀塘區內的傳統工業區是香港最早發展的工業區之一，位於該物業的南側。該區進行了若干重建項目，出現了許多設計作商業或無污染工業／辦公用途的新發展項目。該物業北面的區域專用作公共房屋發展。牛頭角港鐵站的出口位於該物業東南面約0.5公里處。</p>	<p>該物業計劃發展為一座住宅大廈，總樓面面積約為46,349平方呎(請參閱下面的附註15)。誠如 貴集團所告知，拆卸該物業現有大廈的工程計劃將於二零二三年開展。</p>	
	<p>新九龍內地段第4701號根據換地條件第7421號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 二月二十八日 現況下的市值 港元
	新九龍內地段第4705號根據批地條件第7447號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第4712號根據批地條件第7318號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5220號根據批地條件第9491號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5232號根據批地條件第9537號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	新九龍內地段第5511號根據批地條件第10662號持有，由一八九八年七月一日開始，為期99年。		
	上述所有政府土地租契的租期已依法延長至二零四六年六月三十日。該物業現時的每年總地租為約為137,000港元。		

附註：

1. 位於定業街12-16號物業之登記業主為祥諾有限公司(貴集團之全資附屬公司)，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040097、21122400040109、21122400040113、21122400040123、21122400040134、21122400040143、21122400040157、21122400040162、21122400040174、21122400040182、21122400040190、21122400040203、21122400040219、21122400040222、21122400040236及21122400040243；日期為二零二一年十二月二十日之註冊摘要編號22011801390016。
2. 位於定業街18-20號物業(不包括A座地下及其露天場地)之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040262、21122400040275、21122400040283、21122400040291、21122400040307、21122400040318、21122400040322、21122400040334、21122400040340及21122400040358；日期為二零二二年一月十七日之註冊摘要編號22020400910024。
3. 位於定業街18-20號物業A座地下及其露天場地之登記業主為Ng Sim及Yuen Suet Chuen(為聯合租戶)，見日期為一九九零年二月十日之註冊摘要編號UB4347304。如一份日期為二零二一年十一月三十日的未登記轉讓契顯示，相關單位已分配予祥諾有限公司。
4. 位於定業街22號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040368、21122400040373、21122400040380、21122400040392及21122400040405；日期為二零二二年一月三日之註冊摘要編號22012601450066。
5. 位於定業街24號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040413、21122400040422、21122400040431、21122400040445、21122400040451及21122400040468。
6. 位於定業街26號物業之登記業主為祥諾有限公司，見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040475、21122400040483、21122400040490、21122400040505、21122400040518及21122400040529。
7. 除定業街16號3樓C室、定業街18-20號A座1樓及定業街22號5樓(包括天台)外，該物業於估值日期已登記以下產權負擔：
 - 日期為二零二一年十一月三十日之按揭抵押予恒生銀行有限公司(見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040534)。
 - 日期為二零二一年十一月三十日之銷售收益和租金收益權轉讓授予恒生銀行有限公司(見日期為二零二一年十一月三十日之註冊摘要編號21122400040544)。
8. 該物業位於定業街12-16號的現有大廈被建築事務監督根據建築條例第24(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號C/HH/003246/17/K之法定命令(見日期為二零一七年九月二十二日之註冊摘要編號17102001000013)及根據建築條例第24(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號C/TC/001941/18/K之法定命令(見日期為二零一八年七月十六日之註冊摘要編號18080900710052)
9. 該物業位於定業街18-20號的現有大廈A座及B座地下被建築事務監督根據建築條例第24C(1)條發出並在土地註冊處業權註冊編號WC/TCF00048/14/K-S04之通知(見日期為二零一四年三月三日之註冊摘要編號14121801570145)

10. 該物業位於觀塘(南)分區規劃大綱圖第S/K14S/23號草案劃定的「住宅(甲類)」區域內。
11. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第4701號的換地條件第7421號、新九龍內地段第4705號的批地條件第7447號及新九龍內地段第4712號的批地條件第7318號)的規定,有關地段及其上的任何大廈(不包括地下及其他樓層)均僅可用作住宅用途,而上述地下及其他樓層僅可作住宅或商業用途。在該地段上任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
12. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第5220號的批地條件第9491號及新九龍內地段第5232號的批地條件第9537號)的規定,有關地段及其上的任何大廈(不包括地下及其他樓層)均僅可用作住宅用途,而上述地下及其他樓層僅可作非工業用途。在該地段上興建的任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
13. 根據該物業的政府土地租契(即新九龍內地段第5511號的換地條件第10662號)的規定,有關地段及其上的任何大廈或將興建的任何大廈或其任何部分均不得用作工業用途,不得在其上興建或經營工廠或電影院。在該地段上興建的任何結構的任何部分均不得超過主水平基準起計300呎。
14. 根據上述政府土地租契,該物業不受任何影響其重建的重大特殊或一般條件規限,包括異常的建築契約及完成發展時限,或要求建造道路、通道、排水、污水和其他設施或服務供公眾使用。
15. 根據貴集團提供的發展計劃,該物業計劃發展為一座22層的住宅大廈,總樓面面積約為46,349平方呎。在上述總樓面面積中,總樓面面積約7,719平方呎的零售商店單位須設於地下商業平台及閣樓。商業平台上層應設置會所和景觀花園。

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

於最後實際可行日期,董事及本公司主要行政人員及/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、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉,或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下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:

董事姓名	個人權益	所持股份數目、身份及權益性質			總計	估本公司
		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	48.69
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	2,762,690,645 (附註d)	—	4,989,928,827	7,780,645,772 (附註e)	48.69

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 % (附註a)
鄧先生	中國農產品	受控制公司權益	7,320,095,747 (附註b)	73.54
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7,320,095,747股中國農產品股份中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited(「**Onger Investments**」)持有及5,312,395,685股股份由Goal Success Investments Limited(「**Goal Success**」)持有。Onger Investments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48.69%。
- (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

除本附錄披露者外，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 (附註 a)	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 b)	實益擁有人 — 鄧氏家族信託	4,989,928,827	31.23
Alpadis Group Holding AG (附註 c)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
Alpadis Trust (HK) Limited (附註 d)	受控法團權益 — 受托人	4,989,928,827	31.23
ESSEIVA, Alain (附註 c)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
HEER, Dominik Philipp (附註 c)	受控法團權益	4,989,928,827	31.23
HEER, Krinya (附註 c)	家族權益	4,989,928,827	31.23
位元堂 (附註 e)	受控法團權益	1,716,749,000	10.74

附註：

(a) 有關鄧先生及游女士的權益詳情，請參閱本通函附錄三「權益披露—董事權益」一節。

- (b) 致力由 Alpadis Trust (HK) Limited (以鄧氏家族信託之受託人身份) 全資擁有。故此，Alpadis Trust (HK) Limited 被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。
- (c) Alpadis Group Holding AG 由 ESSEIVA, Alain 及 HEER, Dominik Philipp 分別擁有 53.34% 及 40.60%。因此，ESSEIVA, Alain 及 HEER, Dominik Philipp 被視為於 Alpadis Group Holding AG 擁有權益的股份中擁有權益。HEER, Krinya 為 HEER, Dominik Philipp 的配偶，因此被視為於 HEER, Dominik Philipp 擁有權益的股份中擁有權益。
- (d) Alpadis Trust (HK) Limited 為鄧氏家族信託的受託人。Alpadis Trust (HK) Limited 由 Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd. 及 Alpadis Group Holding AG 各自擁有 20%。
- (e) 位元堂為本公司間接非全資上市附屬公司。
- (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。

3. 董事及緊密聯繫人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。

4. 董事於資產／合約之權益及其他權益

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。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務整體而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

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。

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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 於二零二二年四月一日，本公司間接全資附屬公司宏集策劃有限公司（作為租戶）與領展物業有限公司（作為業主）就租賃街市而訂立之租賃協議。該街市位於香港新界西貢將軍澳彩明街1號彩明苑彩明商場一樓，供租戶用作街市攤位之樓面面積不超過11,816平方呎，租期為三年，詳情載於本公司日期為二零二二年四月十四日之公佈；
- (d) 於二零二一年十一月八日，宏安地產、宏安地產之間接全資附屬公司Lucky Dynasty International Limited（「宏安地產合資企業夥伴」，連同APG合資企業夥伴合稱「合資企業夥伴」）、APG合資企業夥伴與合資企業公司訂立認購及股東協議（「認購及股東協議」），由宏安地產、合資企業夥伴與合資企業公司訂立的日期為二零二一年十二月二十三日之附函所修訂及補充，內容有關(i) APG合資企業夥伴以1.00港元的認購價認購合資企業公司的一股新股份；(ii) 合資企業夥伴就合資企業公司成立合資企業；及(iii) 合資企業夥伴作為合資企業公司股東的權利及責任，詳情載於該公佈以及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (e) 於二零二一年十二月二十八日，宏安地產之間接全資附屬公司Oasis Billion Limited（「Oasis Billion」，作為賣方）與合資企業公司（作為買方）訂立買賣協議（「買賣協議一」），內容有關出售Spectrum Delight Limited（「Spectrum Delight」）的全部已發行股本以及將Spectrum Delight結欠的股東貸款轉讓予Oasis Billion，代價為558,824,000港元（可根據買賣協議一進行調整），詳情載於該公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；

- (f) 於二零二一年十二月二十八日，宏安地產之間接全資附屬公司 More Action Investments Limited (「**More Action**」，作為賣方) 與合資企業公司 (作為買方) 訂立買賣協議 (「**買賣協議二**」)，內容有關出售 Pop Prestige Limited (「**Pop Prestige**」) 的全部已發行股本以及將 Pop Prestige 結欠的股東貸款轉讓予 More Action，代價為 1,066,415,000 港元 (可根據買賣協議二進行調整)，詳情載於該公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (g) 於二零二一年十二月二十八日，宏安地產之間接全資附屬公司 Treasure South Limited (「**Treasure South**」，作為賣方) 與合資企業公司 (作為買方) 訂立買賣協議 (「**買賣協議三**」)，內容有關出售 Surplus Hunter Limited (「**Surplus Hunter**」) 的全部已發行股本以及將 Surplus Hunter 結欠的股東貸款轉讓予 Treasure South，代價為 451,278,000 港元 (可根據買賣協議三進行調整)，詳情載於該公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (h) 於二零二一年十二月二十八日，宏安地產之間接全資附屬公司 Vivid Gemini Limited (「**Vivid Gemini**」，作為賣方) 與合資企業公司 (作為買方) 訂立買賣協議 (「**買賣協議四**」，連同「**買賣協議一**」、「**買賣協議二**」及「**買賣協議三**」統稱「**該等買賣協議**」)，內容有關出售 Sole Champion Limited (「**Sole Champion**」) 的全部已發行股本以及將 Sole Champion 結欠的股東貸款轉讓予 Vivid Gemini，代價為 924,940,000 港元 (可根據買賣協議四進行調整)，詳情載於該公佈及本公司日期為二零二一年十二月八日之通函；
- (i) 於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain International Limited (「**Treasure Fountain**」，宏安地產之間接全資附屬公司)、Jumbo Holding (BVI) L.P. (「**Jumbo Holding**」)、Crystal Castle Ventures Limited (「**Crystal Castle**」，於完成前為宏安地產之間接全資附屬公司) 與宏安地產 (作為 Treasure Fountain 及 Crystal Castle 的擔保人) 訂立認購協議 (「**Jumbo 認購協議**」)，內容有關 (i) Jumbo Holding 以 1.00 美元的認購價認購 Crystal Castle 的一股新股份；及 (ii) Treasure Fountain 與 Jumbo Holding 就 Crystal Castle 成立合資企業；以及於二零二一年九月二十三日，Treasure Fountain、Jumbo Holding 與 Crystal Castle 訂立股東協議 (「**Jumbo 股東協議**」)，以規管作為 Crystal Castle 股東的權利及責任，詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年九月二十三日之聯合公佈；
- (j) 於二零二一年九月二十一日，宏安地產之間接全資附屬公司 Twist Pioneer Limited (「**Twist Pioneer**」) 以總代價約 2,120,000 美元下發訂單自第二市場收購花樣年控股集團有限公司 (股份代號：1777) (「**花樣年**」) 發行之總金額為 3,880,000 美元之於二零二二年到期之 11.75% 優先票據，詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十一日之公佈；

- (k) 於二零二一年七月三十日，宏安地產之間接全資附屬公司 Fession Group Limited (「**Fession**」，作為賣方)、東財管理有限公司(「**東財管理**」，作為買方)與宏安地產(作為 Fession 的擔保人)訂立臨時協議(「**達亞控股臨時協議**」)，內容有關出售達亞控股有限公司(「**達亞控股**」)及將達亞控股結欠的股東貸款轉讓予 Fession，代價為 515,000,000 港元(「**達亞控股出售事項**」)以及日期為二零二一年九月十六日就達亞控股出售事項訂立之正式協議(「**達亞控股正式協議**」)，詳情載於本公司與宏安地產日期為二零二一年七月三十日之聯合公佈、本公司日期為二零二一年九月二十三日之通函以及本公司日期為二零二一年十月十一日之公佈；
- (l) 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(「**聯合七月公佈**」)；
- (m) 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；
- (n) 於二零二一年六月十八日，中國農產品之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訂立股本重組協議(「**股本重組協議**」)，內容有關減少龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「**玉林宏進**」)的註冊資本注資合共金額約人民幣 41,900,000 元，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；
- (o) 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；

- (p) 於二零二一年三月二十六日，本公司與Twist Pioneer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；
- (q) 於二零二一年二月五日，Twist Pioneer接獲有關其認購由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；
- (r) 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；
- (s) 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；及
- (t) 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中國恒大集團(股份代號：3333)發行於二零二一年五月二十四日到期之8.9%優先票據合共5,000,000美元，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。

宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 認購及股東協議；
- (d) 該等買賣協議；
- (e) Jumbo 認購協議及 Jumbo 股東協議；
- (f) 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；
- (g) 達亞控股臨時協議及達亞控股正式協議；
- (h) 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，本公司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
- (i) 於二零二一年三月三日，Twist Pioneer 接獲有關其認購由華南城控股有限公司(股份代號：1668)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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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) 股本重組協議；
- (d) 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；
- (e) 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」)；
- (f) 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；及

- (g) 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。

中國農產品集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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) 股本重組協議。

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

於最後實際可行日期，上述專家(i)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)；(ii)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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出同意書，同意按所示形式及涵義刊發載列其函件及引述其名稱的本通函，且迄今並無撤回同意書。

9. 一般事項

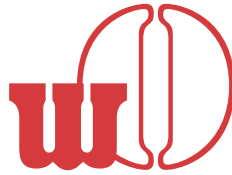
- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為張展華先生。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶及轉讓登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起直至二零二二年五月四日（包括當日）於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.wangon.com 可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 由中誠達資產評值顧問有限公司編製並載於本通函附錄二之種子項目估值報告；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。

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」) 謹訂於二零二二年五月十日 (星期二) 上午十一時三十分同時採用假座香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室的實體會議及透過電子設施之網上虛擬會議舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議 (經補充協議修訂及補充) (定義各見本公司日期為二零二二年四月二十日之通函 (「該通函」)，本通告構成其一部分) (分別註有「A」及「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行之所有交易及其執行；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、買賣協議 (經補充協議修訂及補充) (定義各見該通函) 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，二零二二年四月二十日

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. 本公司將於二零二二年五月四日(星期三)至二零二二年五月十日(星期二)(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,所有股東最遲須於二零二二年五月三日(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。然而,鑑於本公司採納本通告「股東特別大會之特別安排」一節所載之特別安排,本公司強烈鼓勵股東透過電子設施行使彼等出席大會及於會上投票之權利,倘股東(須親身出席股東特別大會以組成法定人數大會之股東除外)擬於股東特別大會上透過受委代表就任何決議案進行投票,本公司強烈鼓勵彼/其應填妥代表委任表格並委任股東特別大會主席作為其受委代表以根據彼/其指示於股東特別大會上行使彼/其投票權。
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,或登入 <https://spot-meeting.tricor.hk/#/258>,按照隨附通知信函上所列印之指示以電子方式交回代表委任表格,惟在任何情況下不得遲於二零二二年五月八日(星期日)上午十一時三十分(香港時間)或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,股東仍可依願透過電子設施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。
8. 由於香港的 COVID-19 疫情狀況持續演變,本公司可能須於短時間內作出通知以更改股東特別大會之安排。就有關股東特別大會安排今後之公佈及更新資訊,股東應查閱本公司網站(www.wangon.com)或香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)。

* 僅供識別

股東特別大會通告

股東特別大會之特別安排

本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，惟意識到有需要保障股東特別大會與會者受COVID-19疫情感染的潛在風險。為股東特別大會與會者之健康及安全著想，並根據最新的《預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例》(香港法例第599G章)，本公司將調整股東特別大會的安排於盡量減少親身出席人數之同時，仍可讓股東投票及提問。有關股東特別大會之特別安排詳情載列於下文。

透過電子設施出席股東特別大會

股東特別大會為現場／網上混合型會議。股東特別大會將根據本公司細則規定以組成法定人數大會之最低法定人數舉行，連同有限人數之其他參與者，以確保大會可妥為舉行。法定人數將由本公司高級管理人員及／或高級職員作為股東及／或彼等之受委代表組成，以維持由內部組成並盡量減低於股東特別大會上因COVID-19疫情帶來之風險。

鑑於上述原因，**概無其他股東、受委代表或公司代表應親身出席股東特別大會**。除構成法定人數及有限人數之其他參與者以確保大會可妥為舉行外，任何其他人士試圖親身出席股東特別大會均會被阻止，而彼將不獲准進入股東特別大會會場。

本公司強烈鼓勵股東以網上方式透過由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司提供之卓佳電子會議系統出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用卓佳電子會議系統參與股東特別大會之股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過卓佳電子會議系統觀看會議直播、投票及提交問題。

卓佳電子會議系統允許就某一項決議案「分拆投票」，換言之，透過卓佳電子會議系統投票之股東無須就其全部股份以同一意向(「贊成」或「反對」)投票。如為受委代表／公司代表，彼只可就其獲委任為受委代表／公司代表之股份數目進行投票。股東特別大會之投票一旦結束，透過電子會議系統作出之投票乃不可撤回。卓佳電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入(請參閱下文之登入資料及安排)，並可透過連接至互聯網之流動電話、平板或電腦於任何地點登入。股東應預留充足時間登入卓佳電子會議系統以完成相關程序。有關網上會議程序，請瀏覽<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/258>以參閱《網上股東大會操作指引》。

登記股東

登記股東將能夠透過卓佳電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票和提交問題。每位登記股東的個人用戶名稱和密碼將以單獨的信件形式發送予股東。

股東特別大會通告

非登記股東

透過銀行、證券經紀、託管人或香港中央結算有限公司(統稱「**中介人**」)於中央結算系統持有股份的非登記股東亦可透過卓佳電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票和提交問題。就此，彼等應：

- (i) 聯絡並指示中介人以委任非登記股東為受委代表或公司代表出席股東特別大會；及
- (ii) 於相關中介人規定之期限前，向該中介人提供彼等之電郵地址。

有關股東特別大會之安排之詳情，包括進入卓佳電子會議系統之登入資料，將由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，發送至由中介人提供之非登記股東的電郵地址。任何非登記股東已就此目的透過相關中介人提供電郵地址，但於二零二二年五月九日(星期一)上午十一時三十分(香港時間)前尚未獲取登入資料，應聯絡卓佳登捷時有限公司以取得協助。倘無登入資料，非登記股東將無法使用卓佳電子會議系統參與及投票。因此，非登記股東應就上述第(i)及(ii)項向其中介人發出清晰具體之指示。

登記股東及非登記股東謹請注意，每次登入僅可使用一個裝置。亦請將登入資料妥為保存以於股東特別大會使用，並請勿向任何人士透露。本公司或其代理概不就傳送登入資料或將登入資料作投票或其他用途承擔任何義務或責任。

於股東特別大會上及預先提問

使用卓佳電子會議系統出席股東特別大會之股東，將可於股東特別大會期間於網上提交與建議決議案有關之問題。股東亦可以電郵方式電郵至 pr@wargon.com 提交問題。董事會及／或管理層將盡力解答就提呈股東特別大會批准之決議案而言屬重大且相關之提問，並將酌情釐定哪些問題將予回應。

股東特別大會通告

委任受委代表

本公司鼓勵股東於股東特別大會舉行之前盡早遞交已填妥之代表委任表格及委任股東特別大會主席作為彼等之受委代表。交回已填妥之代表委任表格後，股東其後仍可按意願透過電子設施出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東應盡快(a)按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格並交回本公司之香港股份過戶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；或(b)登入<https://spot-meeting.tricor.hk/#/258>，按照隨附之通知信函上印列之指示以電子方式交回代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年五月八日(星期日)上午十一時三十分(香港時間)或最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。提交代表委任表格之登記股東務須提供其受委代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席除外)，以便受委代表獲取用戶名稱及密碼以透過卓佳電子會議系統參與網上虛擬會議。

由於香港的COVID-19疫情狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內作出通知以更改股東特別大會之安排或採取之應變計劃。股東務請查閱本公司刊發之最新公佈，以取得股東特別大會安排今後之更新資訊。